

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2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告；  
及  
(2)更換公司秘書及授權代表

#### 中期業績摘要

- 截至2023年6月30日止六個月收入約人民幣1,888.1百萬元，較2022年同期減少8.5%。
- 截至2023年6月30日止六個月毛利約人民幣596.1百萬元，較2022年同期減少4.2%。
- 截至2023年6月30日止六個月利潤約人民幣81.6百萬元。核心淨利潤<sup>(附註1)</sup>約人民幣257.8百萬元，同比減少約23.0%。

#### 更換公司秘書及授權代表

- 陳女士已提出辭任公司秘書並已不再擔任授權代表，自2023年8月29日起生效。
- 尤先生已獲委任為公司秘書及授權代表，自2023年8月29日起生效。

附註1： 其指不包括就應收款項作出的減值撥備及就商譽作出的減值撥備之核心淨利潤。

## (1) 截至2023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2023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2022年6月30日止六個月之同期比較數字。截至2023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

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,888,073	2,064,331
銷售成本		<u>(1,291,961)</u>	<u>(1,442,265)</u>
毛利		596,112	622,066
其他收入及收益	5	26,404	37,258
銷售及分銷開支		(1,980)	(978)
行政開支		(262,081)	(232,627)
其他開支淨額		(219,678)	(10,357)
融資成本		(17,647)	(1,443)
應佔利潤：			
一間合營企業		781	392
聯營公司		<u>1,222</u>	<u>1,345</u>
稅前利潤	6	123,133	415,656
所得稅開支	7	<u>(41,576)</u>	<u>(86,024)</u>
期內利潤		<u>81,557</u>	<u>329,632</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		62,570	313,873
非控股權益		<u>18,987</u>	<u>15,759</u>
		<u>81,557</u>	<u>329,632</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	3	16
攤薄（以每股人民幣分列示）	8	<u>3</u>	<u>16</u>

## 簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>81,557</u>	<u>329,632</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>(45,938)</u>	<u>(95,132)</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>75,147</u>	<u>103,496</u>
期內其他全面收入	<u>29,209</u>	<u>8,364</u>
期內全面收入總額	<u>110,766</u>	<u>337,996</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	<u>91,779</u>	<u>322,237</u>
非控股權益	<u>18,987</u>	<u>15,759</u>
	<u>110,766</u>	<u>337,996</u>

## 簡明合併財務狀況表

		於	
		2023年	2022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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		79,080	87,868
投資物業		6,300	6,300
使用權資產		10,163	14,807
商譽		1,520,021	1,599,744
其他無形資產		632,679	698,583
對一間合營企業的投資		3,559	2,778
對聯營公司的投資		8,900	7,438
遞延稅項資產		180,666	141,243
其他非流動資產		—	1,725
		<u>2,441,368</u>	<u>2,560,486</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	9	2,319,223	2,052,449
預付款項、其他應收款項及其他資產		720,326	464,843
受限制現金		16,636	19,412
現金及現金等價物		1,652,200	1,847,501
		<u>4,708,385</u>	<u>4,384,205</u>
<b>流動資產總額</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	567,492	575,369
其他應付款項及應計項目		1,377,800	1,397,325
合約負債	4	256,887	225,945
租賃負債		6,122	8,571
計息銀行及其他借貸		151,826	174,244
應納稅款		389,640	367,044
按公允價值計入損益的金融負債		—	211,809
		<u>2,749,767</u>	<u>2,960,307</u>
<b>流動負債總額</b>			
<b>流動資產淨額</b>			
		<u>1,958,618</u>	<u>1,423,898</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<u>4,399,986</u>	<u>3,984,384</u>

	於	
	2023年	2022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)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	3,998	6,221
計息銀行及其他借貸	490,395	377,306
遞延稅項負債	156,070	172,338
	<u>650,463</u>	<u>555,865</u>
非流動負債總額	<u>650,463</u>	<u>555,865</u>
資產淨額	<u>3,749,523</u>	<u>3,428,519</u>
<b>權益</b>		
股本	17,568	17,568
儲備	3,426,062	3,124,045
	<u>3,443,630</u>	<u>3,141,613</u>
歸屬於母公司擁有人的權益	3,443,630	3,141,613
非控股權益	305,893	286,906
	<u>3,749,523</u>	<u>3,428,519</u>
權益總額	<u>3,749,523</u>	<u>3,428,519</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2023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2022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2022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

編製中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2022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新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂本	首次採納香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較數據
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革 — 第二支柱模式規則

採納上述新訂及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	224,893	181,609	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			(17,647)
稅前利潤			123,133
所得稅開支			(41,576)
期內利潤			<u>81,557</u>

截至2022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	951,801	1,112,530	2,064,331
分部業績	272,433	221,667	494,100
<b>對賬：</b>			
利息收入及未分配收入			37,258
未分配開支			(114,259)
融資成本			<u>(1,443)</u>
稅前利潤			415,656
所得稅開支			<u>(86,024)</u>
期內利潤			<u><u>329,632</u></u>

#### 地理資料

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

#### 有關主要客戶的資料

截至2023年及2022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及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別約人民幣350,392,000元及人民幣469,417,000元。



#### 4. 收入及合約負債

##### 客戶合約收入

截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>按分部劃分的服務類別：</b>		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	98,912	134,361
物業管理服務	653,398	625,844
社區增值服務	97,320	191,596
	<u>849,630</u>	<u>951,801</u>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	11,746	18,144
物業管理服務	908,573	988,482
商業營運服務	60,709	61,186
其他增值服務	57,415	44,718
	<u>1,038,443</u>	<u>1,112,530</u>
客戶合約收入總額	<u>1,888,073</u>	<u>2,064,331</u>
<b>確認收入的時間</b>		
客戶合約收入隨時間確認	1,803,293	1,889,533
客戶合約收入於某個時間點確認	84,780	174,798
總計	<u>1,888,073</u>	<u>2,064,331</u>

## 合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
第三方	252,656	223,113
關聯方	4,231	2,832
	<u>256,887</u>	<u>225,945</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,788	4,338
政府補助	13,709	14,259
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	185	94
逾期罰款收入	1,492	2,588
增值稅稅務激勵	6,458	10,128
其他	2,772	5,851
	<u>26,404</u>	<u>37,258</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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務成本	1,291,961	1,442,265
物業、廠房及設備折舊	11,083	9,895
使用權資產折舊	4,733	4,266
其他無形資產攤銷	66,341	40,718
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	(185)	(94)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	557,153	703,542
以股份為基準的補償開支	1,342	1,012
退休金計劃供款	50,475	76,842
	<u>608,970</u>	<u>781,396</u>
商譽減值虧損	<u>79,723</u>	—
已確認／(撥回)金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項	119,038	12,740
其他應收款項	9,716	(5,985)

## 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2023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的業務經營之所得稅撥備按截至2023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2023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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期	97,267	95,065
遞延	(55,691)	(9,041)
	<u>41,576</u>	<u>86,024</u>

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2023年6月30日止六個月之每股基本及攤薄盈利乃根據截至2023年6月30日止六個月母公司擁有人應佔利潤約人民幣62,570,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣313,873,000元)及截至2023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2022年6月30日止六個月：2,017,110,233股)計算。

## 9. 貿易應收款項

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	1,554,782	1,387,036
第三方	<u>1,470,795</u>	<u>1,255,874</u>
	3,025,577	2,642,910
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(706,354)</u>	<u>(590,461)</u>
	<u><u>2,319,223</u></u>	<u><u>2,052,449</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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,512,279	1,356,263
一至兩年	641,469	579,389
兩至三年	138,011	107,517
三年以上	<u>27,464</u>	<u>9,280</u>
	<u><u>2,319,223</u></u>	<u><u>2,052,449</u></u>

## 10. 貿易應付款項

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	6,003	6,665
第三方	<u>561,489</u>	<u>568,704</u>
	<u><b>567,492</b></u>	<u><b>575,369</b></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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	481,304	507,502
一至兩年	74,045	56,755
兩至三年	7,012	7,277
三年以上	<u>5,131</u>	<u>3,835</u>
	<u><b>567,492</b></u>	<u><b>575,369</b></u>

## 11. 股息

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2022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2023年6月30日止六個月的中期業績。

2023年，國內經濟增速波動，房地產行業的基本面仍未明顯復甦，物業管理行業受到宏觀環境低迷、上游行業銷售大幅度下跌等影響，板塊估值回調劇烈，物業管理公司增長面臨挑戰，物業管理公司紛紛探索獨立發展路徑，向市場化、品牌化、品質化、專業化發展。本集團亦把握行業變化，積極面對挑戰，回歸服務初心，審視經營中的不足，追求高質量、可持續發展。

2023年上半年，本集團收入同比2022年同期下降8.5%，達到約人民幣1,888.1百萬元。收入下跌主要由於一方面，本集團的在管面積規模略有下降，今年上半年，我們主動管理項目組合，並撤出高風險項目，優化經營；另一方面，預售管理服務及社區增值服務收入下降。為應對房地產市場的波動，我們在充分評估項目風險的前提下，謹慎接洽房地產銷售相關的業務，以更具前瞻性地管理本集團的業務風險。2023年上半年本集團實現毛利潤約人民幣596.1百萬元。隨管理效能不斷提高，截至2023年6月30日止六個月的毛利率約為31.6%，同比去年同期上漲1.5個百分點，核心淨利潤達到約人民幣257.8百萬元。

2023年，是本集團的調整年，集團在去風險、多元化、提效能等維度持續發力。面對時代的洗禮，本集團及時收縮業務風險敞口，主動調整高風險、低效益項目；同時，本集團亦優化業務方向，向非住宅市場及住宅存量市場傾斜；此外，本集團借助數字化工具，充分賦能員工，在實現客戶資產保值增值的同時，助力高品質成長。

## 1. 優化結構實現可持續發展，堅定市場化不動搖

物業開發商作為物業管理服務公司的重要客戶，曾為物企業務及資本市場表現增色添彩，但隨住宅新房供應收縮，房地產行業發展進入新週期，本集團匹配當前市場環境，主動優化業務結構，減少案場服務、銷售代理服務等開發商類型業務，提升第三方業務佔比。2023年上半年，本集團收入達人民幣1,888.1百萬元，其中來自第三方的收入佔比從去年同期77.3%提升至81.4%。

隨行業進入分化及整合期，物業管理企業不再執著於營運規模競賽。相反，本集團高度關注房地產品牌根基及業務質量，優化在管項目組合，具體呈現為以下三種策略：第一，本集團堅定市場化道路，減少對傳統開發商客戶的依賴。第二，本集團持續進行全業態佈局，汲取並沉澱全行業的最佳實踐案例，為住宅、寫字樓、購物中心、市政機關、醫院、學校等提供定製化服務解決方案；第三，在區域上，本集團深耕重點區域，關注更高商業活躍水平的一二線城市，以實現更加高效的資源整合及集約化運營。

目前，本集團已進駐全國22個省、自治區與直轄市的134個城市，在管面積及合約面積分別為205.4百萬平方米及278.1百萬平方米。其中，第三方項目的管理面積達179.2百萬平方米，在管面積中佔比達87.3%；住宅管理面積與非住宅管理面積為51：49。

## 2. 緊抓消費復甦機遇，精益化運營管理商業資產

疫情過後，伴隨中國經濟進入到常態化，國內產業發展呈現出需求變化快、商業資產供給增長放緩、存量商業資產運營競爭加劇等特點。商業在經歷行業紅利期後亦面臨增長挑戰，本集團也在轉型並步入常態化增長期。2023年上半年，全國社會消費品零售總額同比增長8.2%，其中，二季度社會零售額增長趨勢略有放緩，其中既有短期疫情衝擊的影響，又有消費結構轉型升級、居民收入分配結構及水平帶來的挑戰。但展望全年，近期國家發展改革委出台《關於恢復和擴大消費的措施》，各地促消費措施亦緊隨其後，本集團將緊抓消費復甦的機遇，通過創新與變革，充分激發商業資產穿越週期的抗風險韌性。

存量時期，商業資產運營的最終目標是資產的保值增值。作為消費場景的終端，在利潤空間有限的前提下，商業資產運營方的核心能力就是聚焦於價值創造的最優場景，實現最佳服務交付。在購物中心方面，本集團憑藉運營團隊對消費者的洞察能力，將關聯場景的有效數據獲取、留存、挖掘並分析，前置性地調整了部分弱勢業態，並積極佈局強勢業態和品牌，週期性調整以確保場景中有消費者喜愛的活力品牌，充分提升客戶的消費體驗。在寫字樓方面，受制於部分行業的景氣度下滑，面臨供需兩端的壓力，本集團積極優化租戶機構，力求兼顧短期與長期需求，通過精細化運營，把握存量時代下的運營增長紅利。



### 3. 堅持數智化轉型，向新圖強提升空間運營效率

數智化的核心是數據業務化，這是一次基礎設施建設的重構、遷移和切換，本集團著力於打造新業務系統並設計新服務體系，重構以消費者為經營中軸的數字商業生態。2023年5月，本集團與騰訊雲計算(北京)有限責任公司(「騰訊雲」)，騰訊控股有限公司(股票代碼：700)的子公司達成戰略合作，將圍繞物業服務數字化轉型展開合作，共建「未來社區」，圍繞著做好物業管理服務的初心，持續提升品質和構建用戶信任，借助IoT、雲計算、大數據、AI提質增效，推動企業轉型升級，為客戶提供優質服務體驗，讓其享受資產增值的喜悅；為員工充分賦能，提升其能力，幫助其融入社區乃至城市。

在過去三年，我們見證了物業管理行業的韌性，作為不動產空間的維護者和價值增值者，物業服務不僅能為客戶提供安全、便利、舒適的生活和工作環境，更是能通過專業的設施設備維護管理，讓不動產持續散發價值的光芒。基於不動產的產權及價值屬性，千千萬萬個物業管理行業的基層員工，通過提供保潔、維修、秩序、工程等服務，與不動產空間、與業主產生鏈接；他們對社區居民的生活和需求的敏感洞察力，是物業公司對客戶服務的重要抓手，亦是物業公司的寶貴財富。如何讓經驗傳承並讓更多的客戶獲得優質的物業管理服務體驗，是我們一直思考的課題。本集團借助先進的數字化工具，嘗試將將優質的客服經驗訓練沉澱為算法模型，確保從服務入口，到事件分類、工單識別及處理關單的全閉環鏈路，形成工單自動流轉，並賦能員工更好地對客戶提供服務。通過服務設計，創造客戶的使用價值、響應價值及關懷價值，在品質成長的路上我們步履不停。

#### 4. 未來展望

2023年註定是不平凡的一年，市場的變化、消費者行為的不斷演變都給我們的業務運營帶來了新的考驗，但我們堅信機遇總是與挑戰並存。2023年的下半年，本集團將持續構築業務根基，妥善處理好自立自強與開放合作的關係，妥善處理好規模擴張與品質成長的關係，以及妥善處理好短期回報與長期發展的關係，推動高質量健康發展。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

在2023年上半年，我們堅定面對充滿挑戰的市場環境，敏銳洞察經濟發展的趨勢和消費者習慣的變化，積極主動降低業務潛在風險，持續提升運營效率，迅速加快對成員企業的融合步伐。我們深守初心，始終堅持以品質服務、智慧提效、企業融合和優質增長為我們的長遠發展戰略。

截至2023年6月30日，我們在中國的134座城市提供物業管理服務、商業營運服務及增值服務，合約總建築面積達到約278.1百萬平方米，其中在管總建築面積約205.4百萬平方米。相較於截至2022年12月31日的在管總建築面積約215.5百萬平方米，在管規模略有下降。2023年上半年，我們積極管理項目組合，對於高風險、以及存在安全隱患的項目，我們主動進行撤出，以實現全集團整體經營的優化。在當前的管理面積規模下，相比簡單追求項目數量和面積的增長，我們更加註重項目組合的質量和優化，這符合我們長遠發展的戰略思路。

在2023年上半年，本集團實現總收入人民幣1,888.1百萬元，同比下降8.5%，主要由於預售管理服務及社區增值服務收入下降。過去幾年的疫情對我國經濟發展產生了很大的衝擊，各行各業都受到不同程度的影響，房地產市場也不例外，恢復需要時間。房地產市場承壓對我們的預售管理服務及社區增值服務業務帶來挑戰。為了有效應對這一挑戰，我們主動管理風險，調整房地產項目銷售案場的規模，在充分評估項目風險的前提下，謹慎接洽銷售案場的業務，以更具前瞻性地管理業務風險。我們堅信，只有這樣，企業才能持久發展。

作為一家全業態智慧服務運營商，數智提效始終是本集團戰略佈局的重要組成部分。2023年5月，本集團與騰訊雲宣佈一項戰略合作，雙方聯手打造首個物業管理行業創新實驗室，圍繞物業管理服務數字化轉型展開合作，探索前沿技術在物業領域的應用，共建「未來社區」。我們還榮幸榮獲觀點指數研究院頒發的「2023物業企業服務力卓越表現TOP8」稱號，這充分證明了我們高品質服務的實力。同時，憑藉前瞻性的數智化佈局以及領先的環境、社會、公司治理理念，我們榮獲中指研究院頒發的「2023中國智慧城市服務領先企業」、「2023中國物業服務ESG發展優秀企業」等榮譽稱號。

我們秉承著「行穩致遠向新圖強」的理念，致力於為廣大客戶開啟無憂快樂的美好體驗。物業管理行業的本質是服務，在服務需求多元化的今天，我們堅持回歸高質量發展的初心，將品質視為核心力量，融合更多空間和業態，不斷探索新的發展路徑和增長點，用心創新，打造「有溫度」的服務。圍繞客戶對生活場景需求的每一個觸點，我們從智慧科技、服務品質、人文關懷等多個維度構建了一個全生命週期的服務矩陣。我們不斷拓寬服務空間，以大數據為基礎探索更多服務的可能性，並不斷提升服務品質，為客戶打造差異化、精細化、專業化的優質服務。展望未來，我們將繼續努力，與客戶共同前行，邁向美好的明天。

## **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。

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>住宅物業管理服務</b>				
預售管理服務	98,912	5.2	134,361	6.5
物業管理服務	653,398	34.6	625,844	30.3
社區增值服務	97,320	5.2	191,596	9.3
小計	849,630	45.0	951,801	46.1
<b>非住宅物業管理及商業營運服務</b>				
預售管理服務	11,746	0.6	18,144	0.9
物業管理服務				
— 商業物業	224,517	11.9	236,272	11.4
— 公建及城市區域	684,056	36.2	752,210	36.4
商業營運服務	60,709	3.2	61,186	3.0
其他增值服務	57,415	3.1	44,718	2.2
小計	1,038,443	55.0	1,112,530	53.9
總計	1,888,073	100.0	2,064,331	100.0

## 業務發展

截至2023年6月30日，本集團在管總建築面積規模達到205.4百萬平方米，相較於截至2022年12月31日的在管總建築面積約215.5百萬平方米，規模略有下降。主要由於我們主動管理項目組合，撤出高風險項目，優化經營。我們採取「重點區域深耕+第三方拓展+多業態佈局」的策略，優化項目組合和結構。

我們深度聚焦並持續深耕大灣區和長三角市場等重點區域。截至2023年6月30日，本集團在大灣區及長三角區域的在管面積規模佔比達58.9%。

獨立第三方市場拓展是本集團的重要發展策略，也是本集團業務緩衝房地產市場週期性風險的重要手段。於2023年上半年，本集團憑藉優質的服務、敏銳的市場洞察力及高效的市場拓展執行力，實現了持續的第三方市場拓展。得益於本集團的市場聲譽及口碑，截至2023年6月30日，本集團第三方項目在管建築面積佔比達87.3%。

多元業態佈局策略護航本集團業務行穩致遠。截至2023年6月30日，本集團已經實現「住宅+商業物業+公建物業」的多業態佈局版圖。於2023年上半年，我們通過高質量的住宅物業服務品質，獲得了世博華城及長嶺雅居等優質住宅項目。同時，通過高水平的綜合商業物業服務及運營能力，持續為眾多商場及寫字樓等商業項目提供優質的物業管理及營運服務；我們亦通過在公建領域的專業化、精細化和標準化的服務能力獲得了廣州醫科大學附屬市八醫院、清遠市婦幼保健院及中國福利會少年宮物業管理項目等優質公建項目。



## 住宅物業管理服務

### 概覽

本集團為眾多物業開發商開發的住宅物業提供管理服務，並積極拓展第三方住宅物業。截至2023年6月30日，住宅物業的在管建築面積規模為105.3百萬平方米，其中，第三方住宅物業在管建築面積佔住宅物業在管建築面積79.0%。於2023年上半年，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951.8百萬元，同比減少10.7%至約人民幣849.6百萬元。該減少主要是因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。

### 地理佈局

於2023年上半年，本集團持續深耕住宅物業管理服務，聚焦現有優勢區域，並在周邊複製成功的項目經驗，優化全國佈局。截至2023年6月30日，住宅物業的在管建築面積規模為105.3百萬平方米，相較去年同期的約101.5百萬平方米，同比增長3.7%。其中長三角地區的在管建築面積由截至2022年6月30日的22.1百萬平方米增長11.0%到截至2023年6月30日的24.5百萬平方米，主要由於本集團在當地的品牌效應助力市場拓展。

於2023年上半年，四個區域的住宅物業管理服務分部收入均出現不同程度的下降，主要因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。住宅分部的物業管理服務收入由2022年上半年的人民幣625.8百萬元增長4.4%至2023年上半年的人民幣653.4百萬元，物業管理服務收入增長幅度和在管建築面積規模增長幅度相近。



下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	2023年		截至6月30日止六個月		2022年	
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)
大灣區	317,268	37.3	25,062	361,297	38.0	25,106
長三角地區 <sup>(1)</sup>	166,520	19.6	24,520	199,087	20.9	22,061
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	321,896	37.9	51,911	329,713	34.6	50,995
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	43,946	5.2	3,773	61,704	6.5	3,322
總計	<b>849,630</b>	<b>100.0</b>	<b>105,266</b>	<b>951,801</b>	<b>100.0</b>	<b>101,484</b>

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

### 概覽

本集團為非住宅物業(包括商業物業及公共物業等)提供物業管理服務，併為商業物業(包括購物中心及寫字樓等)提供商業營運服務。截至2023年6月30日，非住宅物業的在管建築面積規模為100.1百萬平方米，其中，第三方非住宅物業在管建築面積佔非住宅物業在管建築面積96.0%。於2023年上半年，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1,112.5百萬元，同比減少6.7%至約人民幣1,038.4百萬元。其中，非住宅物業分部的物業管理服務收入相較去年同期的約人民幣988.5百萬元，同比下降8.1%至約人民幣908.6百萬元，該減少主要是因為若干管理服務合約的條款於重續時由總額基準調整至淨額基準所致。

在商業物業管理及營運領域，本集團憑藉在商業管理及營運的多年經驗積累，以差異化的市場定位、高品質的服務水平以及專業的商業營運能力，為商業物業持續挖掘商機並創造價值。

在公建及城市服務領域，本集團致力於打造當地標桿公建項目，並以此為原點推動本地化市場拓展。成員企業進一步深化融合，集團與成員企業之間互通渠道、共享資源，持續提升全集團的項目獲取潛力。目前，本集團已經形成在高校、醫院、機關物業、城市公共設施、軌道及交通物業等多元化業態的佈局。

### **地理佈局**

於2023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2023年6月30日，非住宅物業的在管建築面積規模為100.1百萬平方米，相較去年同期的約112.7百萬平方米，同比減少11.2%。其中大灣區的在管建築面積由截至2022年6月30日的53.7百萬平方米下降17.0%到截至2023年6月30日的44.6百萬平方米，中西部地區及海南的在管建築面積由截至2022年6月30日的13.4百萬平方米下降23.0%到截至2023年6月30日的10.3百萬平方米，主要由於疫情過後本集團管理的部分方艙醫院和隔離點撤場以及我們主動管理項目組合，撤出高風險項目，優化經營。

於2023年上半年，大灣區的非住宅物業管理服務分部收入下降主要因為該地區在管建築面積下降以及若干管理服務合約的條款於重續時由總額基準調整至淨額基準所致。中西部地區及海南收入下降主要由於該地區在管建築面積下降。

下表載列按地區劃分，本集團於截至所示日期非住宅物業的總在管建築面積及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：

	2023年		截至6月30日止年度		2022年	
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)
大灣區	461,250	44.5	44,557	527,596	47.4	53,688
長三角地區 <sup>(1)</sup>	309,925	29.8	26,831	306,830	27.6	27,112
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	131,312	12.6	10,315	141,206	12.7	13,378
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	135,956	13.1	18,405	136,898	12.3	18,553
總計	<b>1,038,443</b>	<b>100.0</b>	<b>100,108</b>	<b>1,112,530</b>	<b>100.0</b>	<b>112,731</b>

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	849,630	45.0	951,801	46.1
非住宅物業管理及商業營運服務	1,038,443	55.0	1,112,530	53.9
總計	<u>1,888,073</u>	<u>100.0</u>	<u>2,064,331</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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	98,912	11.6	134,361	14.1
物業管理服務	653,398	76.9	625,844	65.8
社區增值服務	97,320	11.5	191,596	20.1
總計	<u>849,630</u>	<u>100.0</u>	<u>951,801</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2022年6月30日止六個月收入約人民幣134.4百萬元減至截至2023年6月30日止六個月約人民幣98.9百萬元。減少主要因為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2022年6月30日止六個月的收入約人民幣625.8百萬元增至截至2023年6月30日止六個月約人民幣653.4百萬元。該增加主要因為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2022年6月30日止六個月收入約人民幣191.6百萬元減至截至2023年6月30日止六個月約人民幣97.3百萬元。該減少主要因為房地產市場持續承壓。

### 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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	11,746	1.1	18,144	1.6
物業管理服務	908,573	87.5	988,482	88.9
商業營運服務	60,709	5.9	61,186	5.5
其他增值服務	57,415	5.5	44,718	4.0
總計	<u>1,038,443</u>	<u>100.0</u>	<u>1,112,530</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2022年6月30日止六個月約人民幣18.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.7百萬元。減少主要是因為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2022年6月30日止六個月約人民幣988.5百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣908.6百萬元。該減少主要是因為若干管理服務合約的條款已於重續時由總額基準調整至淨額基準所致。

### **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2022年6月30日止六個月約人民幣61.2百萬元輕微減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣60.7百萬元。

### **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2022年6月30日止六個月約人民幣44.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣57.4百萬元。增加主要因為本集團業務多元化增加所致。

### **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2023年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,292.0百萬元，較2022年同期約人民幣1,442.3百萬元減少約人民幣150.3百萬元或10.4%。截至2023年6月30日止六個月的銷售成本跌幅高於收入跌幅，其主要反映本集團在經營上以及項目組合和結構上的持續改善。

## 毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣622.1百萬元減少約人民幣26.0百萬元或4.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣596.1百萬元。截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率31.6% (截至2022年6月30日止六個月：30.1%)。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣37.3百萬元減少約人民幣10.9百萬元或29.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣26.4百萬元，主要包括政府補助及增值稅稅務激勵分別約人民幣13.7百萬元及人民幣6.5百萬元。

## 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2023年6月30日止六個月，本集團錄得行政開支約人民幣262.1百萬元，較2022年同期約人民幣232.6百萬元，增加約人民幣29.5百萬元或12.7%。該增加主要反映2023年上半年度為於2022年或以前收購附屬公司所產生的無形資產攤銷計入簡明合併損益表的首個完整半年度。

## 其他開支淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣10.4百萬元增加至約人民幣219.7百萬元，增加了約人民幣209.3百萬元或2,012.5%，主要包括貿易應收款項減值虧損和商譽減值虧損，分別約人民幣119.0百萬元及人民幣79.7百萬元。增加主要由於考慮於截至2023年6月30日止六個月內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對貿易應收款項較截至2022年6月30日止六個月計提更多的減值撥備。受截至2023年6月30日止六個月內房地產及物業管理市場環境持續承壓影響，本集團出於謹慎性原則，於截至2023年6月30日止六個月對收併購中產生的商譽計提了合理減值。

## 所得稅

截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅約人民幣41.6百萬元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣86.0百萬元）。

## 財務狀況和資本結構

### 資產總額、負債總額及流動比率

於2023年6月30日，本集團的資產總額約人民幣7,149.8百萬元（於2022年12月31日：約人民幣6,944.7百萬元），負債總額約人民幣3,400.2百萬元（於2022年12月31日：約人民幣3,516.2百萬元）。於2023年6月30日，本集團的流動比率為1.71（於2022年12月31日：1.48）。

### 現金及現金等價物

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,652.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,847.5百萬元減少約10.6%。除約人民幣0.4百萬元及約人民幣0.4百萬元分別以港元（「港元」）及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

### 借貸及本集團資產抵押

於2023年6月30日，本集團的總借貸約人民幣642.2百萬元，其中約人民幣151.8百萬元將於1年內償還、約人民幣393.2百萬元將於2至5年內償還，以及約人民幣97.2百萬元將於5年以後償還。本集團的銀行及其他借貸乃以本集團賬面總值約人民幣536.7百萬元之若干服務合約之若干收益及物業、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2023年6月30日，除約人民幣38.8百萬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2023年6月30日的貿易應收款項約人民幣2,319.2百萬元，較於2022年12月31日約人民幣2,052.4百萬元增加約人民幣266.8百萬元或13.0%。



## 貿易應付款項

於2023年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣567.5百萬元，較於2022年12月31日約人民幣575.4百萬元輕微減少約人民幣7.9百萬元或1.4%。

## 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2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2023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，以使用未動用及未計劃所得款項淨額如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其

營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。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，董事會決定如本公司日期為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，而未動用及未計劃的所得款項淨額擬分配及使用如下：(i)約250百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2023年6月30日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

	於該公告所述 的經修訂分配 百萬港元	於2023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2023年 6月30日 止六個月 已動用 所得款項淨額 百萬港元	於2023年 6月30日未動用 或暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元
於該公告載列的所得款項淨額用途				
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	75.1	0.3	74.8
— 開發及升級智能服務系統	36.4	4.6	4.6	—
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	—	—	—
<b>總計</b>	<b>2,913.1</b>	<b>116.1</b>	<b>4.9</b>	<b>111.2</b>

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2023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2023年6月30日，本集團擁有約18,000名僱員（於2022年12月31日：約18,000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、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2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2023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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《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第C.1.6條守則條文規定，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第F.2.2條守則條文規定，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在身，未克出席本公司分別於2023年1月13日舉行的股東特別大會及於2023年6月1日舉行的股東周年大會。

## 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2023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2023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。

## 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。

## 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2023年中期報告，將於2023年9月底前在本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載，並寄發印刷本予股東。

## (2) 更換公司秘書及授權代表

董事會謹此宣佈，陳靜雅女士(「陳女士」)已提出辭任本公司公司秘書(「公司秘書」)，並已不再擔任(i)上市規則第3.05條項下的本公司授權代表及(ii)上市規則第19.05(2)條及香港法例第622章公司條例第16部項下代表本公司在香港接受向其送達的法律程序文件及通知書的本公司授權代表(統稱為「授權代表」)，自2023年8月29日起生效。陳女士已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無其他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，尤金泉先生（「尤先生」）已獲委任為公司秘書及授權代表，自2023年8月29日起生效。尤先生的履歷詳情載列如下：

**尤金泉**，45歲，於2021年3月加入本集團擔任財務總監，負責財務報告。加入本集團前，彼曾於合景泰富集團控股有限公司（股份代號：1813）擔任財務總監。尤先生於2001年畢業於嶺南大學並取得工商管理學學士學位，而彼目前為特許公認會計師公會資深會員。

董事會謹藉此機會對陳女士於其在任期間對本集團的貢獻致以衷心感謝，並歡迎尤先生履任新職。

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，2023年8月29日

於本公告日期，本公司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。