

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。



众安集团  
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司  
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	182,145	165,760	9.9%
毛利	57,711	55,970	3.1%
本期間溢利	14,260	15,414	-7.5%
母公司擁有人應佔溢利	14,354	15,387	-6.7%
母公司普通股持有人應佔每股盈利 —基本及攤薄	人民幣2.77分	人民幣2.97分	
	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	變動
總資產	415,004	410,085	1.2%
淨資產	276,363	274,756	0.6%
每股資產淨值	人民幣0.53元	人民幣0.53元	0.0%

众安智慧生活服务有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2024年6月30日止六個月期間(「本報告期間」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2023年6月30日止同期(「2023年中期」)的比較數字載述如下：

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	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	182,145	165,760
銷售成本		<u>(124,434)</u>	<u>(109,790)</u>
毛利		57,711	55,970
其他收入		2,581	689
行政開支		(37,353)	(32,959)
金融資產的減值虧損淨額		<u>(3,862)</u>	<u>(2,274)</u>
除稅前利潤	5	19,077	21,426
所得稅開支	6	<u>(4,817)</u>	<u>(6,012)</u>
期內利潤		<u>14,260</u>	<u>15,414</u>
以下各方應佔利潤：			
母公司擁有人		14,354	15,387
非控股權益		<u>(94)</u>	<u>27</u>
		<u><u>14,260</u></u>	<u><u>15,414</u></u>

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
母公司普通股持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	<u>人民幣2.77分</u>	<u>人民幣2.97分</u>
期內全面收益總額，扣除稅項		14,260	15,414
以下各方應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		14,354	15,387
非控股權益		<u>(94)</u>	<u>27</u>
		<u>14,260</u>	<u>15,414</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		4,447	4,401
無形資產		89	106
遞延稅項資產		4,161	3,196
<b>總非流動資產</b>		<b>8,697</b>	<b>7,703</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		224	224
應收貿易賬款	9	135,895	116,534
應收關聯公司款項		63,590	54,555
預付款項、其他應收款項及其他資產		58,375	53,763
現金及現金等價物		148,223	177,306
<b>總流動資產</b>		<b>406,307</b>	<b>402,382</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	3,488	1,868
其他應付款項、已收按金及應計費用		44,686	48,844
合約負債		53,828	51,753
應付稅項		22,355	31,599
應付股息		12,653	–
遞延稅項負債		1,631	1,265
<b>總流動負債</b>		<b>138,641</b>	<b>135,329</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>267,666</b>	<b>267,053</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>276,363</b>	<b>274,756</b>
<b>淨資產</b>		<b>276,363</b>	<b>274,756</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		4,731	4,731
儲備		269,879	268,178
		274,610	272,909
<b>非控股權益</b>		<b>1,753</b>	<b>1,847</b>
<b>總權益</b>		<b>276,363</b>	<b>274,756</b>

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 1. 公司資料

本公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為 Offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)為眾安集團有限公司(「**眾安**」)及其附屬公司(「**眾安集團**」)的成員公司。眾安(其股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市)為眾安集團的控股公司。

本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料按照國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。除另有註明外，該等中期簡明綜合財務資料以人民幣(「**人民幣**」)列報，且所有數值均約整至最接近的千元單位。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，且應與本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

## 2.2 會計政策變動

除於本期間之財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）外，編製此中期簡明綜合財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務資料所應用者貫徹一致。

國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債（「2020年修訂本」）
國際會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

本集團適用的經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 國際財務報告準則第16號之修訂本訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方—承租人之規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團並無取決於自首次應用香港財務報告準則第16號之日起出現的指數或比率的浮動租賃付款之售後租回交易，因此修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估於2023年及2024年1月1日其負債的條款及條件，結論為，於首次應用修訂本後，其負債分類為流動或非流動仍保持不變。因此，修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。修訂本的披露規定旨在協助財務資料使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用修訂本的首個年度報告期內的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團無供應商融資安排，因此修訂本對中期簡明綜合財務資料並無產生任何影響。

### 3. 經營分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已獲確認為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。本集團主要提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及面向客戶的社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱本集團業務的經營業績，以就資源如何分配及表現評估作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

#### **地區資料**

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地以外，因此並無呈列地區資料。

#### **有關主要客戶的資料**

截至2024年6月30日止六個月，來自除本集團以外之眾安及其附屬公司（統稱「餘下眾安集團」）的收入佔本集團收入的14.02%（截至2023年6月30日止六個月：25.16%）。除來自餘下眾安集團的收入外，截至2024年及2023年6月30日止六個月，概無來自單一客戶或受共同控制的一組客戶的銷售收入佔本集團收入的10%或以上。

#### 4. 收入

收入分析如下：

	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)
<b>客戶合約收入</b>		
物業管理服務	153,423	123,614
主要面向房地產開發商的增值服務	18,099	31,731
社區增值服務	10,623	10,415
	<u>182,145</u>	<u>165,760</u>

#### 收入

##### (a) 分拆收入資料

服務種類	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	主要面向 房地產開發商 的增值服務		社區增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)		
截至2024年6月30日止六個月					
地區市場					
中國內地	<u>153,423</u>	<u>18,099</u>	<u>10,623</u>	<u>182,145</u>	
收入的確認時間					
隨時間確認的收入	153,423	18,099	8,487	180,009	
於某一時間確認的收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,136</u>	<u>2,136</u>	
	<u>153,423</u>	<u>18,099</u>	<u>10,623</u>	<u>182,145</u>	

服務種類	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	主要面向 房地產開發商 的增值服務 人民幣千元 (未經審核)	社區增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至2023年6月30日止六個月				
<b>地區市場</b>				
中國內地	<u>123,614</u>	<u>31,731</u>	<u>10,415</u>	<u>165,760</u>
<b>收入的確認時間</b>				
隨時間確認的收入	123,614	31,731	6,530	161,875
於某一時間確認的收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,885</u>	<u>3,885</u>
	<u><u>123,614</u></u>	<u><u>31,731</u></u>	<u><u>10,415</u></u>	<u><u>165,760</u></u>

## 5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除下列各項：

	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	<b>124,434</b>	109,790
應收貿易賬款減值	<b>3,862</b>	2,274
物業及設備項目折舊	<b>460</b>	471
無形資產攤銷	<b>18</b>	15
上市開支	-	2,282
員工成本(不包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪金	<b>107,467</b>	90,810
退休金計劃供款及社會福利	<b>14,680</b>	13,401

## 6. 所得稅

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在地及經營地之稅務司法管轄區所產生或獲得之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及法規，本公司及本集團旗下於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於報告期內均無於香港產生任何應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅。

於報告期內，中國企業所得稅已就本集團在中國的附屬公司的應課稅利潤按25%的稅率作出撥備。

	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)
即期稅項：		
中國企業所得稅	5,416	6,580
遞延稅項	(599)	(568)
期內稅項支出總額	<u>4,817</u>	<u>6,012</u>

## 7. 股息

於2024年6月6日，本公司股東於股東週年大會上已批准截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.45分，合共約人民幣12,653,000元(截至2023年6月30日止六個月：無)。

## 8. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

就計量每股基本盈利而言，每股基本盈利根據母公司普通股持有人應佔期內溢利人民幣14,354,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣15,387,000元)，及普通股加權平均數目517,414,000股(截至2023年6月30日止六個月：517,414,000股)計算。截至2023年6月30日止期間的普通股數目已根據2023年7月資本化發行及2023年8月部分行使超額配股權之影響進行追溯調整，合計517,414,000股股份，如同資本化發行及部分行使超額配股權已於2022年1月1日完成。

計算每股基本盈利乃基於：

	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)
<b>盈利</b>		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>14,354</u>	<u>15,387</u>

	股份數目	
	2024年	2023年
<b>股份</b>		
期內已發行普通股加權平均數目	<u>517,414,000</u>	<u>517,414,000</u>

本集團於截至2024年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股（截至2023年6月30日止六個月：無）。

## 9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款（扣除減值虧損撥備）於報告期末按收入確認日期計算的賬齡分析如下：

	2024年	2023年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	74,076	64,591
超過六個月但一年內	29,609	25,818
超過一年但兩年內	27,372	23,040
超過兩年但三年內	<u>4,838</u>	<u>3,085</u>
	<u>135,895</u>	<u>116,534</u>

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各報告期末按發票日期計算的賬齡分析如下：

	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)
三個月內	3,388	1,786
三至十二個月	96	74
十二至二十四個月	4	8
	<u>3,488</u>	<u>1,868</u>

## 11. 或然負債

截至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。

## 管理層討論與分析

### 本公司概覽

本公司是眾安自2007年11月在聯交所上市後，眾安第一家通過分拆上市模式，成功在聯交所上市的附屬公司。眾安第一次通過分拆上市模式，成功分拆上市的附屬公司是中國新城市集團有限公司。本公司自2023年7月18日（「上市日期」）於聯交所主板上市。

本集團是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾25年的經營，本集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商，晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。

根據中國指數研究院（「中指院」）之數據，截至2022年12月31日，就在管建築面積而言，本集團於中國的市場份額約為0.04%，就物業管理綜合實力而言，本集團自2016年被納入中國物業服務百強企業中，本集團的排名由2016年的第82位上升至2024年的第37位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升。

截至2024年6月30日，本集團共有144個合約項目，合約面積約為2,176萬平方米，涵蓋中國20個城市及八個省份。截至2024年6月30日，本集團有123個在管項目，在管面積約為1,803萬平方米，涵蓋中國16個城市及五個省份。

## 受惠於餘下集團的長期支持，同時將我們的業務範圍擴大至獨立第三方客戶

眾安作為長江三角洲地區的領先房地產開發商之一，中國新城市集團有限公司，連同眾安集團（「餘下集團」）為長江三角洲地區主要的商業房地產開發商，其開發項目包括住宅物業、商業綜合體、酒店及其他物業。根據中指院之數據，就綜合實力而言，眾安於2024中國房地產百強企業中名列第55位。截至2024年6月30日，本集團諮詢餘下集團後所深知，其於中國擁有約29個在建或持作開發的物業項目，總建築面積約為5.95百萬平方米。就上述項目而言，截至2024年6月30日，本集團已就總建築面積約為3.04百萬平方米的17個物業項目取得服務協議。

## 多元化服務產品及收入流使我們的業務發展得以平衡，並顯著提高溢利水平

自本集團發展以來，除了在管理住宅物業項目方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、公共場所及其他物業（例如中國政府機關之辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。本集團管理層相信，發展非住宅物業組合項目將使本集團能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高本集團的服務水平，從而讓本集團向客戶提供更好的優質服務，並提升本集團的品牌聲譽及形象。於此同時，我們積極開發業務拓展新模式，通過與國資委背景企業的戰略合作，奠定業務增長基礎，通過為中小企業提供諮詢服務，開發經營類業務新的增長點。

在服務品質上，我們強化品質督導官、總經理接待日、聆聽行動等活動的執行，主動貼近客戶，了解客戶真實需求，實現了滿意度的有效提升；在智慧化服務上，本集團持續推薦智慧消防、智慧安防、智慧通行系統以及掃地機器人、送餐機器人等，從而提供更方便和更高效的綜合服務，以滿足客戶的需求。

在智慧化服務上，我們正全力建設智慧管理平台，無縫連接原有智慧化設備，實現智慧管理、智慧服務以及智慧決策，提高服務品質以及經營能力；在增值服務上，為滿足客戶日益多樣化、個性化的需求，我們積極開發到家服務、汽車服務、裝修服務等，讓客戶的生活更加便捷高效。

## 未來展望

展望未來，物業管理行業的競爭將更加激烈，本集團會秉承「追求卓越品質，創造幸福生活」的宗旨及「服務至誠，管理規範，精益求精，進取創新」致力於提供優質服務的方針，因為我們認為，服務質素是提高客戶滿意度和鞏固具聲譽的品牌知名度的關鍵。

本集團將繼續堅持“1+9”戰略引領，以夯實「1」的基礎服務為基礎，做深和做大「9」，圍繞「人」、「物」、「場景」等，整合社區資源，全方位佈局，大力發展社區生活服務配套，打造有口碑、有品質及可持續的多業態全生命期的服務產品平台，並且將通過優質的產品、有品質的平台及優質的服務，來提升客戶覆蓋率及使用率。

本集團未來會進一步擴大業務規模及市場份額，本集團將會保持有質量的增長，增加在管物業項目的數量及建築面積。本集團將繼續佈局浙江省及長江三角州地區，作為本集團重點發展的區域。通過自身業務擴展及通過收併購一些優質的物業管理企業，本集團將進一步鞏固在浙江省的市場地位，並且擴大所經營城市的市場份額。如期同時，本集團將不斷發力非住宅業態(如政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館)，進一步豐富在管物業類型。眾安對業務拓展的一貫原則「發展不忘穩建，穩建不忘發展」，本集團也會繼續秉承眾安集團對業務拓展的宗旨及方針。

本集團將進一步擴大及優化我們的專業拓展團隊，並引進優秀標桿公司專業人才，參與行業內專業培訓，提高拓展團隊專業水平。本集團將不斷提升本公司的品牌美譽度，利用本公司的品牌形像與房地產開發公司廣泛戰略合作，為其所建項目提供物業管理服務。本集團將尋求母公司眾安擴大業務覆蓋範圍所帶來的發展機遇，積極參與投標，擴大管理半徑，保障規模的穩定增長。

## 財務回顧

### 收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣182.1百萬元（2023年中期：人民幣165.8百萬元），較2023年中期增加9.9%。本集團的收入來自三塊主要業務範圍：(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列所示期間按業務範圍劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
物業管理服務	153,423	84.2%	123,614	74.6%
主要面向房地產開發商的增值服務	18,099	10.0%	31,731	19.1%
社區增值服務	10,623	5.8%	10,415	6.3%
<b>總計</b>	<b>182,145</b>	<b>100.0%</b>	<b>165,760</b>	<b>100.0%</b>

## 物業管理服務

於本報告期間，物業管理服務收入約達人民幣153.4百萬元，較2023年中期約人民幣123.6百萬元增加24.1%。於2023年6月30日，本集團在管總建築面積約18.0百萬平方米，較2023年中期約14.4百萬平方米增加3.6百萬平方米，增長率為25.0%。該增長主要可歸因於餘下集團的業務交付項目之增加。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自向餘下集團所開發的物業提供的服務。於2024年6月30日，我們有57個在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為8.9百萬平方米。

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

	2024年				2023年			
	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比
餘下集團 <sup>(1)</sup>	57	8,862	98,270	64.1%	43	7,119	80,102	64.8%
餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup>	6	881	9,426	6.1%	2	199	786	0.6%
獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup>	60	8,287	45,727	29.8%	58	7,068	42,726	34.6%
<b>總計</b>	<b>123</b>	<b>18,030</b>	<b>153,423</b>	<b>100.0%</b>	<b>103</b>	<b>14,386</b>	<b>123,614</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

## 我們的地理分佈

長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平。因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

下表載列所示期間我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	項目數目	在管建築面積 (千平方米)
二線城市	73	10,267	65	8,334
三線城市	5	8,182	2	585
其他城市	45	6,945	36	5,467
<b>總計</b>	<b>123</b>	<b>18,030</b>	<b>103</b>	<b>14,386</b>

附註：

就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、合肥及青島；「三線城市」包括金華及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、滁州、淮北、台州及舟山。

## 在管物業組合

儘管我們在管的大部分源自住宅物業，我們在本報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業（如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列我們截至所示期間的在管總建築面積：

	2024年				2023年			
	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比
住宅物業	96	15,361	111,910	72.9%	77	12,020	86,452	69.9%
非住宅物業	27	2,669	41,513	27.1%	26	2,366	37,162	30.1%
總計	123	18,030	153,423	100.0%	103	14,386	123,614	100.0%

## 主要面向房地產開發商的增值服務

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。於本報告期間，主要面向房地產開發商的增值服務收入約達人民幣18.1百萬元，較2023年中期約人民幣31.7百萬元下降約43.0%。有關減少乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)樓盤銷售辦事處管理服務減少；及(ii)向餘下集團提供的銷售辦事處管理服務減少。

## 社區增值服務

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們在管若干物業項目中協助餘下集團銷售車輛停車位及買家購買車輛停車位。於本報告期間，社區增值服務收入約人民幣10.6百萬元，較2023年中期約人民幣10.4百萬元輕微上漲2.0%。該增加主要由於本報告期間公共區域管理服務的增加。

## 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊外判費用。本報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣124.4百萬元，較2023年中期增加13.3%。銷售成本增長率高於收入增長率，主要因為員工成本持續增加。於本報告期間，員工成本計入在銷售成本內約人民幣97.5百萬元，較2023年中期約人民幣81.3百萬元增加19.9%。

## 毛利及毛利率

基於以上原因，本集團於本報告期間的毛利為約人民幣57.7百萬元，較2023年中期約人民幣56.0百萬元輕微上漲3.1%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
物業管理服務	30.0%	31.2%
主要面向房地產開發商的增值服務	41.2%	41.3%
社區增值服務	40.1%	41.5%
總計：	<u>31.7%</u>	<u>33.8%</u>

本集團的毛利率受物業管理服務、社區增值服務和主要面向房地產開發商的增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。毛利率由2023年中期的33.8%下降至本報告期間的31.7%，毛利率下降的主要原因是由於員工成本的增加，導致本報告期間社區增值服務及物業管理服務及物業管理服務的毛利率均下降所致。

### 行政開支

行政開支約為人民幣37.4百萬元，較2023年中期約人民幣33.0百萬元增加13.3%，高於收入增加率。行政開支率（行政開支除以收益）為20.5%，較2023年中期的19.9%上漲0.6%。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2023年中期的約人民幣6.0百萬元減少19.9%至本報告期間的約人民幣4.8百萬元。實際所得稅率為25.3%（2023年中期：28.1%），與2023年中期相比下降2.8%。

## 期內利潤

基於上述原因，本集團於本報告期間的純利約為人民幣14.3百萬元，較2023年中期的約人民幣15.4百萬元減少7.5%。純利率為7.8%，較2023年中期的9.3%下降1.5%。

母公司擁有人應佔利潤由2023年中期的約人民幣15.4百萬元減少約6.7%至本報告期間的約人民幣14.4百萬元。

母公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣2.77分（2023年中期：每股股份人民幣2.97分）。

## 貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產

於2024年6月30日，貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產約為人民幣194.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣170.3百萬元增長約14.1%，主要由於本集團業務規模擴張及業務增長所致。

## 流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外，本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分為人民幣，於2024年6月30日餘額約為人民幣148.2百萬元，較2023年12月31日餘額人民幣177.3百萬元減少約16.4%。

於2024年6月30日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為2.9倍（2023年12月31日：3.0倍）。於2024年6月30日，本集團並無任何銀行借款，且資本負債比率（借款總額除以權益總額）為零。

## 外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2024年6月30日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

## 資本承擔

於2024年6月30日，本集團並無資本承擔。

## 或然負債及抵押資產

於2024年6月30日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無支付任何財務擔保、為貸款提供擔保及按揭，亦無其他重大或然負債。

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本報告期間，本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 重大投資的未來計劃

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

## 本報告期末後的重大事項

於報告期後直至本公告日期，本集團並無重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團擁有共2,991名僱員（2023年6月30日：2,845名僱員）。本集團已採納一套制度根據僱員的表現釐定僱員薪酬。一般而言，本集團向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、按表現發放的獎勵及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險和住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及有系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域的專業知識。

## 公眾持股量充足

根據本公司所得資料及就董事所深知，於報告期內及截至本公告日期的所有時間，本公司已發行股份總數的至少25%（即聯交所批准及聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）准許的指定最低公眾持股百分比）由公眾持有。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本報告期間，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事會不建議就本報告期間派付中期股息（2023年中期期間：無）。

## 企業管治

本公司深明，良好的企業管治對於加強本公司的管理及維護股東整體利益至關重要。本公司已採納《上市規則》附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

就董事所深知，本公司於整個報告期內一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監督本公司的常規舉措，以保持企業管治的最高標準。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從企業管治守則的職權範圍。審核委員會主席為鍾創新先生。其他成員為梁信軍先生及趙岩先生。審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱及與本集團管理層討論有關本公司於本報告期間內之未經審核中期簡明綜合財務資料（包括本集團所採納的會計政策及慣例）並討論財務相關事宜。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。本公司核數師安永會計師事務所尚未審核但已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立審計師審閱中期財務資料」審閱於本報告期間內的簡明綜合財務資料。

## 批准中期簡明財務資料

中期簡明財務資料已於2024年8月23日獲董事會批准並授權發佈。

## 遵守《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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事及本公司高級管理層買賣本公司證券的行為守則，原因為有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

股份於上市日期在聯交所上市。經詳細問詢後，全體董事確認於自上市日期至本公告日期為止，彼等已遵守標準守則。

承董事會命  
众安智慧生活服务有限公司  
主席  
施中安

中華人民共和國，2024年8月23日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、楊光先生、徐建穎女士及丁磊先生擔任執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。