



EVER SUNSHINE LIFESTYLE SERVICES GROUP LIMITED

永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1995

2019  
中期報告



成為值得依賴的智慧社區生活服務商





# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 獎項及榮譽        | 4  |
| 釋義           | 5  |
| 主席報告         | 8  |
| 管理層討論及分析     | 12 |
| 企業管治及其他資料    | 30 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 35 |
| 簡明綜合損益及全面收益表 | 37 |
| 簡明綜合財務狀況表    | 38 |
| 簡明綜合權益變動表    | 40 |
| 簡明綜合現金流量表    | 41 |
| 簡明綜合財務報表附註   | 42 |



## 董事會

### 執行董事

林中先生(主席)  
周洪斌先生

### 非執行董事

林峰先生  
葛明先生

### 獨立非執行董事

馬永義先生  
王鵬先生  
張偉聰先生

## 公司秘書

楊靜文女士

## 授權代表

林中先生  
林峰先生

## 戰略委員會

林中先生(主席)  
林峰先生  
周洪斌先生

## 審核委員會

張偉聰先生(主席)  
林峰先生  
馬永義先生

## 薪酬委員會

王鵬先生(主席)  
林中先生  
馬永義先生

## 提名委員會

林中先生(主席)  
王鵬先生  
馬永義先生

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區  
申虹路 1188 號 20 弄  
恒基旭輝中心 6 樓

## 香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東 248 號  
陽光中心 40 樓

## 主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行  
中國上海市普陀區  
長壽路95號  
8樓

中國建設銀行上海怒江路支行  
中國上海市普陀區  
金沙江路1006號  
101室

寧波銀行上海黃浦支行  
中國上海市  
黃浦區  
黃河路37號

中國建設銀行蘇州高新區支行  
中國江蘇省蘇州市  
高新區  
獅山路95號

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港中環  
干諾道111號  
永安中心25樓

## 合規顧問

第一上海融資有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

## 證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號合和中心  
17樓1712-1716室

## 股份代號

1995

## 網址

[www.ysservice.com.cn](http://www.ysservice.com.cn)



## 釋義

在本中期報告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

|                   |   |
|-------------------|---|
| 組織章程細則            | 本公司組織章程細則(經不時修訂)  |
| 審核委員會             | 董事會轄下的審核委員會   |
| Best Legend       | Best Legend Development (PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司並由林峰先生(作為 Best Legend Trust (一間特殊目的公司)之受託人)全資擁有 |
| Best Legend Trust | 一間於2018年10月19日就 Best Legend 所採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend 獲委任為受託人)   |
| 董事會               | 本公司董事會  |
| 董事委員會             | 戰略委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會的統稱，而「董事委員會」指其中任何一個  |
| 英屬處女群島            | 英屬處女群島  |
| 企業管治守則            | 上市規則附錄十四所載企業管治守則  |
| 中國                | 中華人民共和國，但僅就本中期報告及作地區參考而言，除文義另有指明外，本中期報告對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港  |
| 旭輝集團              | 旭輝控股及其附屬公司  |
| 旭輝控股              | 旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：0884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市  |
| 旭輝(中國)            | 旭輝集團股份有限公司(前稱上海永升置業有限公司及旭輝集團有限公司)，一間於中國成立的股份有限公司及旭輝控股的間接全資附屬公司  |
| 本公司、永升生活或我們       | 永升生活服務集團有限公司，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 控股股東                    | 具有上市規則所賦予的涵義及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、旭昇、Spectron及Best Legend                   |
| 不競爭契據                   | 我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人所作出日期為2018年11月26日的不競爭契據  |
| 董事                      | 本公司董事   |
| Elite Force Development | Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，及由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益 |
| 建築面積                    | 建築面積  |
| 本集團                     | 本公司及其附屬公司   |
| 香港                      | 中國香港特別行政區   |
| 港元                      | 港元，香港法定貨幣   |
| 獨立第三方                   | 與本公司、其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司  |
| 首次公開發售                  | 本公司首次公開發售   |
| 上市                      | 股份於主板上市   |
| 上市日期                    | 股份首次於主板開始買賣的日期，即2018年12月17日   |
| 上市規則                    | 聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)   |
| 主板                      | 由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作  |
| 大綱或組織章程大綱               | 本公司的組織章程大綱(經不時修訂)   |
| 標準守則                    | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則   |
| 提名委員會                   | 董事會轄下的提名委員會   |

|           |  |
|-----------|--|
| 超額配股權     | 本公司所授出購股權，據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共 57,000,000 股新股份，以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份(其中尚未獲行使部分已於 2019 年 1 月 6 日失效)中的超額分配(如有) |
| 超額分配股份    | 本公司繼超額配股權於 2019 年 1 月 4 日獲部分行使後按每股 1.78 港元發行及配發合共 36,400,000 股股份   |
| 招股章程      | 本公司日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程  |
| 薪酬委員會     | 董事會轄下的薪酬委員會  |
| 人民幣       | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 證券及期貨條例   | 香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)   |
| 股東        | 股份持有人  |
| 股份        | 本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股，以港元交易並於主板上市   |
| Spectron  | Spectron Enterprises Limited，一間於 2014 年 9 月 18 日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及為我們的控股股東之一                                      |
| 聯交所或香港聯交所 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 戰略委員會     | 董事會轄下的戰略委員會  |
| 最終控股股東    | 林中先生、林峰先生及林偉先生   |
| 旭昇        | 旭昇有限公司，一間於 2011 年 5 月 9 日於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為旭輝控股之全資附屬公司，為我們的控股股東之一  |
| 永升物業      | 上海永升物業管理有限公司(前稱上海永升物業管理股份有限公司)，一間於中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司   |

尊敬的各位股東：

感謝各位持續支持永升服務的進化與發展，半年之期，非常開心能夠我以這樣一種形式和大家做溝通，總結公司這半年的成績和不足，也分享探討未來的規劃與發展。

### 三大業務板塊齊頭並進，推動業績快速增長

本公司簽約面積由2018年年底的6,560萬平方米，淨增加2,060萬平方米，達到於2019年6月30日的8,620萬平方米，相當於增加31.4%；而與此同時，在管建築面積則由2018年年底的4,020萬平方米，增加21.8%至截至2019年6月30日的4,900萬平方米。簽約面積的增長大幅超過在管面積的增長，使得我們可以轉換成為建築面積的儲備建築面積進一步增厚，進一步鎖定未來的增長。

受益於建築面積的快速增長，我們服務的社區也迎來了更多家庭的入住，截至2019年6月30日，我們服務的家庭數量達到了22.8萬戶。用心構築美好生活，本是我們的企業價值觀，而在我們付出優質的服務的同時，業主也用高滿意度給予了我們正向的認可，並通過社區增值服務的消費進一步強化，2019年上半年社區增值服務收入同比快速增加162.2%達到人民幣141.3百萬元，我們深切感受到社區服務的力量和發展的巨大空間。

而在物業服務的產業鏈條上我們尋求更大程度的專業化得到認可，在物業管理公司的合理服務範圍內尋求多元存在價值，通過前期介入服務、房修、房檢的工程維護，將服務順利延展到地產開發的交付前端。在原有業務不斷深耕細作的基礎上，2019年上半年我們新成立的上海晟匡建築有限公司開始深度介入社區的大型維護與社區維修項目，高品質與高水準的服務贏取客戶信任的同時，也開始為公司創造巨大價值。

依託於各項業務的順利發展，2019年上半年永升服務收入同比實現了61.4%增長達到人民幣707.8百萬元，同時成本控制能力與管理能力不斷提高，毛利率與淨利率分別提升0.9及3.4個百分點，最終實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣90.5百萬元，同比增長119.7%。

三大業務板塊齊頭並進，推動業績高速增長，這是公司在成長道路上一個階段性的小勝利，沉澱著永升人的創新開拓和持續努力，我們當堅定信心，一鼓作氣，乘風而上。但我們必須深刻認識到距離我們成為行業頭部公司的目標還有很長的路需要走，規模佈局、品牌口碑、服務品質、智慧科技、人才梯隊，任何一個缺位都會是我們成長為頭部企業的阻礙，我們向前的絆腳石。

### 在競爭中突圍，四輪驅動擴張

2019年上半年，更多同行選手開始登陸資本市場，行業在資本市場表現出燦爛繁榮的同時，也意味著整個行業的競爭格局正在加劇變化，在資本的助推下跑馬圈地，擴規模成為行業參與者的首要任務，而大型公司的品牌、技術與團隊能力的領先優勢不斷增強，「馬太效應」日益明顯。

永升作為市場參與中重要的一員，我們在上半年感受並參與了這種激烈的競爭，並且經受住了種種考驗。2019年我們獲得了中國指數研究院綜合實力14名的排名，相對2018年大幅進步了6位，我們為這一結果開心，但並不意外，原因為這是我們堅持善待業主與合作夥伴、堅持兌現承諾服務後得到業主與合作夥伴認可的直接結果體現。

2019年上半年，我們深刻體會到口碑和品牌正作為最寶貴的資產並給予我們無形的支援，不妥協的服務品質和一次又一次給予業主感動人心的服務使得我們收穫了旭輝集團、業主、合作開發商的信任和投票。得到大股東持續支持的同時，2019年上半年我們市場外拓成績斐然，競標中獲得了新加坡開發商吉寶置業開發，面積達到47萬平方米的無錫季景銘邸；以高票獲得武漢天成美雅及上海美岸棲庭住委會委託的優秀項目；與山東德州交投集團、濱州惠眾財經集團等達成戰略合作，將以合資公司的形式承接其物業管理的服務項目；同期我們也與新地集團合作，通過人民幣4.62億元的對價獲取了其物業管理公司青島雅園物業管理有限公司（「青島雅園」）55%的股權，獲得了包括青島東海路9號、上海虹橋新地中心、上海虹橋國際展會等核心地標性服務項目的管理權，四輪驅動的成長正推動永升有品質的向前發展。

## 多條業務線下精耕細作的服務體系

在如何尊重、守護、兌現不同家庭託付，促成更高的業主滿意度與品牌認同上，我們選擇了建立差異化的業務線與服務體系。2018年我們在高端社區試點了「鉞悅管家」服務，以管家為核心，踐行「從公區管理到家的打理，從物的管理到人的服務」的服務理念，無論是社區服務品質、業主滿意度、社區家庭增值服務收入的各项指標均取得了可喜的成果。也因此我們在2019年上半年舉辦了「鉞悅管家」品牌發佈會，官宣更多城市和項目落地我們的鉞悅管家服務，更多的業主可以享用我們「尊貴如影隨形」的服務，帶給社區更有品質服務的同時，也把握更大的商業發展機遇。

而在普通住宅社區，我們試點的「全能管家」正給我們的服務帶來全新的生命力，全能管家多觸點、全方位的與社區業主連結在解決業主過去服務觸點分散、信任不足、回應不及時、售後少回訪等諸多業主痛點的同時，亦正進一步通過充分接觸、完美交付打造的信任構成社區場景多維消費的橋樑，越來越多的業主將家庭的維修、家政、看護、租售、節日慶典等日常事務的打理交給我們的管家來完成，憑藉專業獲得信賴，也因此我們的管家在社區也找到了更多行業的價值和意義，報酬月入過萬的「萬元管家」在我們的社區不斷湧現。

而在與住宅場景迥異的非住宅服務中，「悅澤商辦」正成為我們服務商業、寫字樓的獨立品牌，在堅持高標準、高品質的服務體系的同時，多樣配合的增值服務正以「滿意+驚喜」的方式與服務的商戶與租戶互動，目前「悅澤商辦」服務項目正在LCM置地旭輝廣場、恒基旭輝中心、西安旭輝中心等多處落地，而悅澤商辦的服務模式也得到更多合作夥伴的認可，2019年上半年，我們與恒太商業達成戰略合作，邁進合作共贏的服務時代。

## 智慧社區與人才建設有序推進

科技正在以意想不到的方式和速度介入並改變社區服務行業，並釋放巨大價值。在永升，我們將智慧社區建設當做一場效率革命，以「員工工作更簡單、業主生活更便利」的理念為出發點，在2019年上半年成功實現了財務共享中心試點上線、S-HR系統全面上線、PMS系統全面推廣、智慧停車場改造的有序推進。智慧硬件在社區的植入大大解放了一線員工的勞動量，提升了員工的效能並給予了社區更好的服務品質呈現，而及時精準的線上服務資料回饋系統讓總部和區域都能夠精準把握組織的運行狀態，有效運用資料快速決策也及時防患未然遠距風險，全方位的智慧化社區建設正在加速推進永升的發展進程。

當科技成為普惠行業的利器時，永升也無時無刻不在思考我們最為重要的資產——我們的員工和人才，如何能夠持續吸引一批認可社區服務價值、服務能力過硬、服務方式創新的優秀人才，確保在公司長跑發展的過程中能夠持續堅守服務理念、創新服務方式、產出超額服務成果。未雨綢繆，著眼長遠，永升將人才梯隊建設放在了極為重要的位置，在經過數年嘗試後，驗證出校招培養後備力量的有效方式，2019年上半年，永升也迎來了歷史上最大規模的校招活動，超過160名「永動力」，正式進入永升，經過2至3年的持續性培養，他們必將成為支撐永升未來發展最為寶貴的資產。

### 做長跑選手，堅信「眾行」可以走得更遠

社區服務行業正站在一個前所未有的時代風口，我們無時無刻不在感受著這種變化帶給我們的驚喜與衝擊。簡要來看主要呈現以下幾個趨勢：資本推動下，行業加速轉型升級，規模集中度持續提升，未來無規模無以稱王；而政策日趨完善，信用評價體系逐漸成熟，行業經營更加規範，同時疊加業主自治，服務需求多樣化，品質被廣泛認同，無品質無以立足；科技改變物業，勞動密集型向知識密集型轉變，人才成為核心之爭；服務業態細分為必然趨勢，專業服務細分更成熟，社區價值挖掘更深入，增速加快，專業與多元成為現代服務公司的雙向要求；城市運營與機關服務社會化的發展機會為行業拓展了邊際和增量空間。

面對無窮機遇，永升有著成為頭部企業的堅定目標和清晰發展規劃，面對諸多挑戰，永升人認識充分，做長跑選手，深知唯有持續努力，踐行「用心構築美好生活」的理念，服務業主、成就員工、造就企業，方能不辜負這時代的信任。

### 業務回顧

#### 概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2019年5月我們榮獲中指院頒發的「2019中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2018年提升6位至第14位。截至2019年6月30日，我們為中國63座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積約為86.2百萬平方米，其中在管理總建築面積約為49.0百萬平方米，為逾22.8萬個家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），及其他專項優質的定制服務。

我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發並發展服務，打造高端服務品牌，例如在高端住宅物業推行「鉅悅管家」、商業辦公樓專案推行「悅澤商辦」，致力於為客戶提供更優質的服務。

#### 我們的業務模式

我們擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)對非業主的增值服務，及(iii)社區增值服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。
- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。

- 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高品質增長

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，通過多輪驅動實現合約面積和在管面積的快速增長，截至2019年6月30日，我們的合約建築面積約為86.2百萬平方米，合約項目數量459個，分別較2018年12月31日增長31.4%及20.8%；截至2019年6月30日，產生收益的在管建築面積達到了49.0百萬平方米，在管項目數量為286個，分別較2018年12月31日增長21.8%及10.9%。

下表載列截至2019年及2018年6月30日止六個月我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

|                    | 2019年                |                      | 2018年                |                      |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                    | 合約<br>建築面積<br>(千平方米) | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 合約<br>建築面積<br>(千平方米) | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) |
| 於期初                | 65,551               | 40,239               | 33,367               | 26,479               |
| 新訂約 <sup>(1)</sup> | 21,603               | 9,519                | 9,574                | 6,208                |
| 終止 <sup>(2)</sup>  | (923)                | (734)                | (588)                | (588)                |
| 於期末                | <u>86,231</u>        | <u>49,024</u>        | <u>42,353</u>        | <u>32,099</u>        |

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

## 我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2019年6月30日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國63座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2019年及2018年6月30日止六個月按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

|                     | 於6月30日或截至6月30日止六個月 |                |              |               |                |              |
|---------------------|--------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
|                     | 2019年              |                |              | 2018年         |                |              |
|                     | 建築面積<br>千平方米       | 收益<br>人民幣千元    | %            | 建築面積<br>千平方米  | 收益<br>人民幣千元    | %            |
| 東部地區 <sup>(1)</sup> | 32,478             | 289,390        | 66.3         | 23,558        | 200,234        | 66.7         |
| 北部地區 <sup>(2)</sup> | 5,939              | 56,860         | 13.0         | 3,657         | 50,326         | 16.8         |
| 中南地區 <sup>(3)</sup> | 5,905              | 46,592         | 10.7         | 2,693         | 29,198         | 9.7          |
| 西部地區 <sup>(4)</sup> | 3,574              | 36,372         | 8.3          | 1,934         | 17,745         | 5.9          |
| 東北地區 <sup>(5)</sup> | 1,128              | 7,125          | 1.7          | 257           | 2,630          | 0.9          |
| <b>總計</b>           | <b>49,024</b>      | <b>436,339</b> | <b>100.0</b> | <b>32,099</b> | <b>300,133</b> | <b>100.0</b> |

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理專案的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、宜興、張家港、昆山、石獅。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理專案的城市包括北京、天津、廊坊、石家莊。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理專案的城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、益陽、邵陽、衡陽、韶關、皇崗、鄭州、江門、南寧、東莞、三亞、黃岡。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理專案的城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理專案的城市包括瀋陽、大連。

### 多輪驅動的市場發展策略

作為旭輝集團長期的服務合作夥伴，我們的服務得到其廣泛認可，並建立了穩定的合作關係，也因此受益於旭輝集團地產開發業務的快速增長，2019年上半年，旭輝集團錄得合約銷售額人民幣884億元及合約建築面積5.1百萬平方米，年比分別增長33.9%及17.5%。我們將受益於旭輝集團的快速增長。

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額。拓展的主要對象包括獨立的區域性地產開發商，通過參與其開發項目的投標競爭，獲取一手項目的管理權，舉例而言2019年上半年我們從新加坡開發商吉寶置業獲取了無錫吉寶季景銘邸；參與業主委員會對原有物業管理公司的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權，舉例而言2019年上半年我們通過公開競標獲得了上海美岸栖庭、武漢天成美雅等優質項目；我們也積極尋求與地產開發商達成戰略合作，通過成立合資公司的形式承接地產管理服務，我們成功與蘇高新集團，德州市交通運輸投資發展集團等多家開發企業或投資集團達成戰略合作，將優先獲取該等企業開發的物業管理權，舉例而言2019年上半年，我們簽約了如蘇高新集團開發的蘇州天都大廈等優質服務項目。

憑藉我們的高品質服務、專業市場團隊以及良好口碑和聲譽，對於第三方物業開發商開發的建築面積，我們取得快速增長。

2019年上半年，我們亦公告了對青島雅園55%股權的併購，代價為人民幣4.62億元，青島雅園為著名商業地產開發商青島新地集團下屬物業管理公司，自2004年起開始全國區域化業務拓展，先後設立蘇州、南京、南昌、瀋陽及上海分公司，致力於中心城市高端商業綜合體建築的物業管理服務、物業資產服務，業態主要為甲級寫字樓、高檔公寓、商業、星級酒店等。通過此次併購我們獲得上海虹橋新地中心、上海虹橋國際展匯、上海嘉定新地國際廣場、南京新地中心、瀋陽新地中心、青島東海路9號等核心城市，核心地段建築面積超過180萬平方米的優質服務項目；而同時長達四年的溢利保證也極大的保證了此次併購對公司股東的利益，青島雅園承諾其純利將按以下年份不少於：2019年，人民幣6,000萬元；2020年，人民幣7,000萬元；2021年，人民幣7,300萬元；2022年，人民幣7,600萬元。由於併購尚未完成，故青島雅園財務及營運業績並無載入本報告。

### 平均物業管理費不斷提升

在快速增長的同時，我們仍然保持著有品質的發展要求，通過不斷優化我們的在管服務項目，新接管項目收費標準提升，以及部分在管項目的提價，使得我們的平均物業管理費穩定提升。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，截至2019年及2018年6月30日止六個月按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

|                         | 於6月30日或截至6月30日止六個月 |                |                   |                   |               |                |                   |                   |
|-------------------------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                         | 2019年              |                |                   |                   | 2018年         |                |                   |                   |
|                         | 建築面積               | 收入             | 人民幣／<br>平方米／<br>月 | 人民幣／<br>平方米／<br>月 | 建築面積          | 收入             | 人民幣／<br>平方米／<br>月 | 人民幣／<br>平方米／<br>月 |
| 千平方米                    | 人民幣<br>千元          | %              |                   | 千平方米              | 人民幣<br>千元     | %              |                   |                   |
| 旭輝集團 <sup>(1)</sup>     | 15,933             | 255,236        | 58.5              | 3.35              | 13,543        | 202,923        | 67.6              | 2.92              |
| 第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> | 33,091             | 181,103        | 41.5              | 1.93              | 18,556        | 97,210         | 32.4              | 1.65              |
| <b>總計</b>               | <b>49,024</b>      | <b>436,339</b> | <b>100.0</b>      |                   | <b>32,099</b> | <b>300,133</b> | <b>100.0</b>      |                   |

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 指由獨立於旭輝集團的協力廠商物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

### 多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

我們已簽約管理工業園區、醫院、工廠、展覽中心、體育場館、公園及教育機構，在各業態和主要進駐城市，我們均有標桿性服務項目，包括上海恒基旭輝中心、北京旭輝空港中心、武漢旭輝大廈、上海洋涇 LCM 智匯旭輝廣場、天都商業大廈、邵陽體育中心、昕月溪商業廣場等多個項目。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2019年及2018年6月30日止六個月按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

|           | 於6月30日或截至6月30日止六個月 |                |              |               |                |              |
|-----------|--------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
|           | 2019年              |                |              | 2018年         |                |              |
|           | 建築面積<br>千平方米       | 收入<br>人民幣千元    | %            | 建築面積<br>千平方米  | 收入<br>人民幣千元    | %            |
| 住宅物業      | 41,065             | 276,751        | 63.4         | 25,999        | 219,004        | 73.0         |
| 非住宅物業     | 7,959              | 159,588        | 36.6         | 6,100         | 81,129         | 27.0         |
| <b>總計</b> | <b>49,024</b>      | <b>436,339</b> | <b>100.0</b> | <b>32,099</b> | <b>300,133</b> | <b>100.0</b> |

### 包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及品質。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。於2019年上半年及2018年，按包幹制收取的物業管理服務產生的收入分別佔98.8%及98.9%，而上述期間按酬金制收取的物業管理服務產生的收入分別佔1.2%及1.1%。

下表載列所示日期我們的在管總建築面積，以及於截至2019年及2018年6月30日止六個月按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

|           | 於6月30日或截至6月30日止六個月 |                |              |               |                |              |
|-----------|--------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
|           | 2019年              |                |              | 2018年         |                |              |
|           | 建築面積<br>千平方米       | 收入<br>人民幣千元    | %            | 建築面積<br>千平方米  | 收入<br>人民幣千元    | %            |
| 包幹制       | 44,298             | 431,030        | 98.8         | 27,666        | 296,860        | 98.9         |
| 酬金制       | 4,726              | 5,309          | 1.2          | 4,433         | 3,273          | 1.1          |
| <b>總計</b> | <b>49,024</b>      | <b>436,339</b> | <b>100.0</b> | <b>32,099</b> | <b>300,133</b> | <b>100.0</b> |

### 對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以展示單元管理為主的協銷服務、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務、交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向地產開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2019年上半年對非業主的增值服務的收入較2018年同期的人民幣84.5百萬元大幅增加54.0%至約人民幣130.2百萬元，主要是由於旭輝集團和合作開發商地產開發的項目大量增加，對協銷、交付前檢驗等服務的需求增長所致，2019年上半年來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到18.4%。

下表載列所示期間對非業主提供增值服務產生的收入明細：

|             | 截至6月30日止六個月    |              |               |              |
|-------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|             | 2019年          |              | 2018年         |              |
|             | 人民幣千元          | %            | 人民幣千元         | %            |
| 協銷服務        | 92,877         | 71.3         | 53,940        | 63.8         |
| 額外專項定制服務    | 14,142         | 10.9         | 12,854        | 15.2         |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 9,224          | 7.1          | 7,928         | 9.4          |
| 房修服務        | 9,594          | 7.4          | 7,428         | 8.8          |
| 交付前檢驗服務     | 4,378          | 3.3          | 2,396         | 2.8          |
| <b>總計</b>   | <b>130,215</b> | <b>100.0</b> | <b>84,546</b> | <b>100.0</b> |

### 社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售服務、公用區域增值服務及物業經紀服務。

2019年上半年社區增值服務收入較2018年同期約人民幣53.9百萬元大幅增長162.2%至約人民幣141.3百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務使用者數量大幅增長以及多樣化產品的滲透率不斷提升所致。

基於社區場景和服務業主的需求研究，通過多年探索我們構建了完整的永升UP生活增值服務體系，包括「旭惠團」、「鄰聚遊」、「旭惠美家」及「租售中心」等子品牌，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動增值服務收入的增加，2019年上半年來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到20.0%。

我們創新拓展服務內容，於2018年年底，我們成立了專項面對社區大項維修、社區硬體整改服務的上海晟匡建築有限公司，憑藉專業的服務能力和問題解決能力獲得市場認可，2019年上半年開始為我們貢獻收入。

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列截至2019年及2018年6月30日止六個月社區增值服務的收入明細：

|                              | 截至6月30日止六個月    |              |               |              |
|------------------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|                              | 2019年          |              | 2018年         |              |
|                              | 人民幣千元          | %            | 人民幣千元         | %            |
| 家居生活服務 <sup>(1)</sup>        | 68,922         | 48.8         | 24,232        | 44.9         |
| 停車位管理、租賃及銷售服務 <sup>(2)</sup> | 27,845         | 19.7         | 10,778        | 20.0         |
| 物業經紀服務 <sup>(3)</sup>        | 40,557         | 28.7         | 12,995        | 24.1         |
| 公用區域增值服務 <sup>(4)</sup>      | 3,944          | 2.8          | 5,942         | 11.0         |
| <b>總計</b>                    | <b>141,268</b> | <b>100.0</b> | <b>53,947</b> | <b>100.0</b> |

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、上門維修、團體購買、拎包入住及水電費收集。
- (2) 其主要包括租賃、管理及出售停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位元的代理服務。
- (4) 其主要包括有關租賃公用區域之服務收入。

## 未來展望

### 進一步擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現品質提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區加強業務。通過充分利用我們已建立的市場地位，我們旨在鞏固我們的市場地位，並進一步擴大我們於所經營城市的市場份額。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們將尋求旭輝集團擴大業務覆蓋範圍所帶來的新商機。我們亦將通過與物業開發商建立戰略聯盟以求滲透到具有發展潛力的新市場。我們將利用我們的品牌形象與房地產開發公司廣泛戰略合作，為彼等之項目提供物業管理服務。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業(如醫院、展覽中心及工業園區)抓住服務社會化的順風機遇，使在管物業組合多樣化。通過該等戰略，我們旨在未來五年將我們的地理覆蓋範圍擴展到至少100個城市。

### 持續多樣化我們提供的服務

我們計劃通過增強我們的規劃及設計服務、項目品質監督、房屋檢驗、協銷服務及房修服務的能力進一步多樣化我們對非業主的增值服務。我們向物業開發商提供增值服務時，將加強對物業開發、銷售及管理的全部產業鏈的覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲得物業管理項目。我們亦計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以拓寬我們的業務並提升我們的品牌知名度。

### 進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營以提升我們的品質及運營效率。

我們計劃進一步投資升級內部管理系統。我們擬優化內部企業資源規劃資訊系統、辦公室自動化辦公系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。我們將建立大數據資訊共用平台，包括如客戶關係管理雲、物業管理雲、帳單管理雲及停車場雲等管理工具，以展開業主、僱員及業務夥伴間的資訊互聯。我們計劃建立集中指揮中心以遠端監控運營、開展資料分析、減少中間物流及提升管理精確度及效率。我們將繼續提升我們標準化、集中化、數位化及自動化水準以確保始終如一地提供優質服務，並減少人為錯誤及控制運營成本。

### 持續增強品牌知名度

我們計劃通過增強我們的代表服務品牌來繼續增強我們的品牌知名度。例如，憑藉我們從上海及蘇州「铂悦管家」品牌獲得的市場認可，我們計劃將其引進其他城市及地區，如杭州、合肥、重慶及南京。我們相信我們的品牌形象植根於我們的在管物業。因此，我們將致力於提升我們於各個城市的服務品質及客戶滿意度並為我們的各類在管物業建立標桿項目。此外，我們計劃通過組織如新聞發佈會及行業活動等線下品牌活動以及宣傳品牌故事提升品牌知名度。

## 財務回顧

### 收入

回顧期內，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣707.8百萬元，較2018年同期約人民幣438.6百萬元增加61.4%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

|           | 截至6月30日止六個月    |              |                |              |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|           | 2019年          |              | 2018年          |              |
|           | 人民幣千元          | %            | 人民幣千元          | %            |
| 物業管理服務    | 436,339        | 61.6         | 300,133        | 68.4         |
| 對非業主的增值服務 | 130,215        | 18.4         | 84,546         | 19.3         |
| 社區增值服務    | 141,268        | 20.0         | 53,947         | 12.3         |
| 總收入       | <u>707,822</u> | <u>100.0</u> | <u>438,626</u> | <u>100.0</u> |

物業管理服務業務仍是本集團的最大收入來源。於回顧期內，物業管理服務收入達約人民幣436.3百萬元，佔本集團總收益61.6%。有關收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長，此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎所致。本集團在管總建築面積自於2018年12月31日約40.2百萬平方米增至2019年6月30日約49.0百萬平方米。下表載列按物業開發商類型呈列的回顧期內本集團來自物業管理服務的收入：

|          | 截至6月30日止六個月    |              |                |              |
|----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|          | 2019年          |              | 2018年          |              |
|          | 人民幣千元          | %            | 人民幣千元          | %            |
| 旭輝集團     | 255,236        | 58.5         | 202,923        | 67.6         |
| 第三方物業發展商 | 181,103        | 41.5         | 97,210         | 32.4         |
| 總收入      | <u>436,339</u> | <u>100.0</u> | <u>300,133</u> | <u>100.0</u> |

來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們擴大提供增值服務的範圍迎合客戶需求，以及我們的管理面積增加帶來的客戶群增長所致。於回顧期內，本集團進一步優化業務架構，來自增值服務的收入維持穩步上升趨勢。

### 銷售成本

銷售成本由截至2018年6月30日止六個月約人民幣312.3百萬元增加約59.3%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣497.4百萬元，主要由於業務規模擴大造成多種成本上升所致。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是因為毛利率較高的社區增值服務的快速增長所致。我們將持續投資智慧營運及施行有效的成本控制措施，以提高營運效率。

### 毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至2018年6月30日止六個月約人民幣126.4百萬元增加約66.5%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣210.4百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

|           | 截至6月30日止六個月 |       |
|-----------|-------------|-------|
|           | 2019年       | 2018年 |
| 物業管理服務    | 20.8%       | 23.7% |
| 對非業主的增值服務 | 22.0%       | 22.7% |
| 社區增值服務    | 64.5%       | 66.9% |
| 總計        | 29.7%       | 28.8% |

於回顧期內，本集團毛利率為29.7%，較2018年同期的28.8%上升0.9個百分點，主要是由於本集團進一步優化業務架構並大力推動毛利率較高的社區增值服務發展。

我們的物業管理服務毛利率為20.8%，較2018年同期的23.7%有所下跌，主要是由於對服務質素的投資增加以提高客戶滿意度所致。隨著管理規模擴大，本集團已推進智慧社區建設及管理系統標準化，為業主帶來更佳體驗。

我們對非業主的增值服務毛利率為22.0%，較2018年同期的22.7%輕微下跌，主要是由於毛利率相對較高的前期規劃及設計諮詢服務的收入佔比有所減少所致。

我們的社區增值服務毛利率為64.5%，較2018年同期的66.9%有所下跌，主要是由於本集團新引入社區建設及維修項目業務，並於初期錄得相對較高的開支。

### 其他收入及其他淨收益

於回顧期內，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣17.8百萬元，較2018年同期約人民幣6.8百萬元增加約161.6%，主要由於作為企業扶持基金收到的政府補助增加、銀行存款增加所致的銀行利息收入增加及受到回顧期內港元兌人民幣升值的影響導致匯兌收益增加所致。

### 行政開支

於回顧期內，本集團的行政開支總額約為人民幣106.3百萬元，較2018年同期約人民幣77.0百萬元有所增加，主要由於人事投資及減值虧損增加以及業務往來增長所致。

下表載列行政開支概要：

|          | 截至6月30日止六個月    |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |
| 員工成本     | 61,345         | 44,988         |
| 差旅及娛樂    | 7,681          | 4,771          |
| 辦公及通訊開支  | 2,202          | 3,063          |
| 租金開支     | 1,762          | 4,103          |
| 使用權資產折舊  | 4,031          | —              |
| 銀行手續費    | 1,709          | 1,241          |
| 折舊       | 1,638          | 791            |
| 減值虧損     | 12,421         | 7,296          |
| 法律及專業服務費 | 5,758          | 2,172          |
| 市場開支     | 4,647          | —              |
| 上市開支     | —              | 5,983          |
| 其他       | 3,083          | 2,629          |
| 行政開支總額   | <u>106,277</u> | <u>77,037</u>  |

員工成本增加的主要原因是行政人員的人數及平均工資均較2018年同期有所增長。自2018年下半年起，我們劃分區域管理及行政部門，以適應日益多元化的物業類型，並招聘具有豐富物業管理服務經驗的人員，以提供更專業的物業管理服務及提升服務質素。本集團亦設立智慧營運部門，反映我們在智慧社區營運方面的投資與發展。

香港財務報告準則第16號已於2019年1月1日起生效，本集團已採納新準則，導致租金開支減少及使用權資產折舊增加。

減值虧損增加主要由於收入增長造成貿易應收款項及應收票據增加所致。

於回顧期內，本集團積極進行品牌及市場推廣活動以提升品牌知名度，導致市場開支有所增加。

本公司股份已於2018年12月17日於聯交所成功上市，因此我們於截至2018年6月30日止六個月因上市產生專業服務費。

差旅及娛樂成本、法律及專業服務費及其他相關開支增加主要是由於業務往來增加所致，與此同時，我們亦採納費用控制措施減少辦公及通訊開支。本集團相當重視提升管理效率。於回顧期內，本集團的行政開支增長率低於本集團收入增長率。

### 其他開支

於回顧期內，本集團錄得其他開支約人民幣0.4百萬元，較2018年同期約人民幣0.3百萬元輕微增加。

### 除所得稅開支前溢利

於回顧期內，除所得稅前溢利約為人民幣120.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣57.0百萬元增加約111.2%。

### 所得稅開支

於回顧期內，本集團所得稅約為人民幣29.9百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.8%，而截至2018年6月30日止六個月所得稅則約為人民幣15.8百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的27.7%。

### 本公司擁有人應佔溢利

截至2019年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣90.5百萬元，較2018年同期約人民幣41.2百萬元增加約119.7%。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備以及其他固定資產。於2019年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣31.0百萬元，較2018年底約人民幣27.0百萬元有所增加，主要是由於我們於資訊科技系統的額外投資，以提升管理能力並為客戶提供更好的服務所致。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的停車位及儲存室。於2019年6月30日，本集團的投資物業約值人民幣49.2百萬元，較於2018年12月31日約人民幣49.3百萬元輕微減少。

### 於一間聯營公司之權益

於2018年12月31日，於一間聯營公司之權益指分佔重慶旭原天澄物業管理有限公司（「旭原天澄」）資產淨值，其主要從事提供物業管理服務。於2018年12月31日，儘管本集團於旭原天澄的擁有權權益超過50%，惟本集團僅有權委任旭原天澄董事會三名董事中的一位，因此本集團並無對旭原天澄的財務及經營政策擁有控制權，惟對其擁有重大影響。因此，本公司董事（「董事」）將於旭原天澄的權益視為一間聯營公司。於回顧期內，旭原天澄所有股東已修改合作協議。根據已修改合作協議，所有重大財務及經營決策均由股東於股東大會上批准，於其中本集團擁有超過50%投票權，故本集團已取得旭原天澄的有效控制。旭原天澄已成為本集團附屬公司，而旭原天澄的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

### 於一間合營企業之權益

於2018年12月31日，於一間合營企業之權益指分佔上海永升怡置物業服務有限公司（「永升怡置」）資產淨值，其為與怡置物業服務有限公司於2018年共同設立的合營企業。永升怡置的主要業務為提供物業管理服務。於2018年12月31日，永升怡置按本集團擁有50%權益的合營企業入賬，並採用權益法計入綜合財務報表。於回顧期內，永升怡置合營企業夥伴已修改合作協議。根據已修改合作協議，所有重大財務及經營決策均由董事會簡單多數決定批准，其中四名董事及三名董事分別由本集團及其他合營企業夥伴提名。由於本集團已取得管治永升怡置相關活動的投票權的有效控制，永升怡置已成為本集團附屬公司，而永升怡置的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

### 收購附屬公司之按金

於2019年6月18日，本集團訂立收購協議，據此本集團可以現金代價人民幣462百萬元收購青島雅園55%股權。完成後，本集團將於青島雅園的55%股權中擁有權益，而青島雅園將成為本公司的非全資附屬公司。青島雅園的財務業績將於本集團財務報表中綜合入賬。於2019年6月30日，第一期款項人民幣220百萬元已支付。

### 貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務以及對非業主的增值服務的收入。於2019年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣256.5百萬元，較2018年12月31日約人民幣162.0百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

### 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括代表我們居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，以及地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。於2019年6月30日，我們的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣90.9百萬元，較2018年12月31日約人民幣51.3百萬元有所增加，主要由於我們的業務規模擴大所致。

### 現金及現金等價物

於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,101.8百萬元，較2018年12月31日約人民幣1,160.1百萬元輕微減少。

### 貿易應付款項

於2019年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣141.4百萬元，較2018年12月31日約人民幣71.8百萬元有所增加，原因是我們擴大業務規模，加上我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加所致。

### 應計費用及其他應付款項

於2019年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項由2018年12月31日約人民幣286.6百萬元增加至約人民幣340.0百萬元，主要是由於我們的管理規模及收入增加，導致應付第三方的其他款項及其他應繳稅項增加所致。

### 合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務墊付物業管理費。於2019年6月30日，我們的合約負債約為人民幣209.5百萬元，較2018年12月31日約人民幣171.3百萬元增加22.3%，主要歸因於回顧期內在管建築面積及客戶群增加所致。

### 現金流

截至2019年6月30日止六個月，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣122.3百萬元，主要歸因於我們的經營溢利增加，而2018年同期經營活動產生的現金流出淨額則約為人民幣7.3百萬元。

截至2019年6月30日止六個月，投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣217.6百萬元，而2018年同期則約為人民幣1.7百萬元。現金流出增加主要由於收購青島雅園55%股權支付第一期款項人民幣220百萬元所致。

截至2019年6月30日止六個月融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣36.9百萬元，而2018年同期融資活動產生的現金流出淨額則約為人民幣24.2百萬元。現金流入增加主要由於如本公司日期為2019年1月7日的公告所述部分行使超額配股權所致。

### 資產負債比率及計算基礎

於2019年6月30日，本集團的資產負債比率為0.9%，而於2018年12月31日則為1.0%。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

### 資本開支

截至2019年6月30日止六個月，本集團的資本開支約為人民幣6.5百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣4.0百萬元有所增加，主要來自購買資訊科技系統所產生的資本開支。

### 資本架構

於2019年6月30日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有，而本集團的借款則以港元計值並按浮動利率計息。

於2019年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣1,014.6百萬元，而截至2018年12月31日則約為人民幣898.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2019年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣715.7百萬元，而截至2018年12月31日則約為人民幣809.9百萬元。

## 流動資金及財務資源

於回顧期內，本集團現金主要用於營運資金及收購附屬公司的按金，主要以營運現金流及首次公開發售籌集所得款項撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2019年6月30日，本集團借款約為人民幣9.3百萬元，以港元計值，並按浮動利率計息，而於2018年12月31日的金額為人民幣9.3百萬元。所有銀行貸款均須於其各自提取日期起一年內償還。除本文所披露者外及除集團內部負債外，截至2019年6月30日，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

## 資產抵押

於2019年6月30日，本集團已抵押銀行存款約為人民幣10.0百萬元(於2018年12月31日：人民幣10.0百萬元)，作為本集團獲授銀行借款的抵押。

## 或然負債

於2019年6月30日，本集團並無任何未能妥為計算的或然負債。本集團涉及主要關於因漏水而遭受的財產損失的若干法律申索，經考慮法律意見就負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

## 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團並無面臨與市場利率變動直接相關的重大風險。

## 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險，惟若干以港元計值的銀行結餘除外。目前，本集團並無訂立合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

### 僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。本集團經評估後向員工支付酌情表現花紅，作為彼等所作貢獻的獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其僱員參與不同社會福利計劃。

於2019年6月30日，本集團聘有6,296名僱員（於2018年12月31日：6,066名僱員）。

### 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司股份已於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司已籌集：(i) 首次公開發售所得款項淨額約619.8百萬元；及(ii) 於2019年1月7日籌得部分行使超額配股權的所得款項淨額63.2百萬港元（統稱「所得款項淨額」）。

誠如招股章程所述，我們擬將(i) 約55%，或約375.6百萬港元用於戰略性收購及投資機會；(ii) 約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii) 約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv) 約10%，或約68.3百萬港元用作我們的一般企業用途及營運資金。有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程所載的執行計劃。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i) 收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務及(ii) 與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱日期為2019年6月18日的公告。

於2019年6月30日，人民幣220百萬元（相當於約250.8百萬港元）已用作收購附屬公司的按金。剩餘的首次公開發售籌集所得款項淨額未獲使用，並存放於香港持牌金融機構。

### 中期股息

本公司董事會不建議派付截至2019年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 企業管治常規

本公司股份自上市日期起在聯交所上市。本集團致力維持高企業管治水平，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。本公司已採納企業管治守則。截至2019年6月30日止六個月期間（「報告期間」）內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

## 董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關買賣本公司證券的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於報告期間內已嚴格遵守標準守則所載規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能因任職或受聘於本公司或附屬公司而知悉有關本公司證券的本公司未公開內幕消息的相關僱員（包括任何僱員或董事或附屬公司或控股公司的僱員）的所有交易（如企業管治守則的守則條文第A.6.4條所述）。經作出合理查詢後，於報告期間內，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2019年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其關聯公司的股份、相關股份及債權證（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b) 根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於本公司股份或相關股份的權益

| 董事姓名                      | 權益性質   | 擁有權益的<br>普通股股數 <sup>(1)</sup> | 佔本公司已發行<br>股本概約百分比 |
|---------------------------|--------|-------------------------------|--------------------|
| 林中先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> | 受控法團權益 | 1,057,000,000 (L)             | 68.80%             |
| 林峰先生 <sup>(2)(3)(4)</sup> | 受控法團權益 | 1,057,000,000 (L)             | 68.80%             |

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於本公司股份之好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend所持股份中擁有權益。

### 於關聯公司之權益

| 董事姓名                   | 聯營公司                    | 身份／權益性質                   | 持股權概約         |        |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------|--------|
|                        |                         |                           | 股份數目          | 百分比    |
| 林中先生 <sup>(1)(2)</sup> | 旭輝控股                    | 全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人 | 3,503,572,596 | 44.95% |
| 林峰先生 <sup>(2)(3)</sup> | 旭輝控股                    | 全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人 | 2,529,438,555 | 32.45% |
| 葛明先生                   | 旭輝控股                    | 實益擁有人                     | 7,742,801     | 0.10%  |
| 林中先生 <sup>(4)</sup>    | 旭昇                      | 受控法團權益                    | 1             | 100%   |
| 林峰先生 <sup>(4)</sup>    | 旭昇                      | 受控法團權益                    | 1             | 100%   |
| 林中先生 <sup>(5)</sup>    | Spectron                | 受控法團權益                    | 1             | 100%   |
| 林峰先生 <sup>(5)</sup>    | Spectron                | 受控法團權益                    | 1             | 100%   |
| 林中先生 <sup>(6)</sup>    | Elite Force Development | 實益擁有人                     | 100           | 100%   |
| 林峰先生 <sup>(6)</sup>    | Elite Force Development | 實益擁有人                     | 100           | 100%   |
| 林中先生 <sup>(7)</sup>    | Best Legend             | 實益擁有人                     | 1             | 100%   |
| 林峰先生 <sup>(7)</sup>    | Best Legend             | 實益擁有人                     | 1             | 100%   |

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「**鼎昌**」)持有1,185,177,671股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited全資擁有，而Eternally Success的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited (「**Standard Chartered Trust**」)作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd. (「**SCTS Capital**」)持有。於2012年5月11日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為Sun Success Trust的創始人，被視為於鼎昌持有的1,185,177,671股股份中擁有權益。
- (2) 茂福投資有限公司(「**茂福**」)持有2,311,437,975股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的2,311,437,975股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited (「**Rain-Mountain**」)持有210,600,580股股份。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun-Mountain Trust為林峰先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生為Sun-Mountain Trust的創辦人，被視為於Rain-Mountain持有的210,600,580股股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於旭昇所持股份中擁有權益。
- (5) Spectron由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron所持股份中擁有權益。
- (6) Elite Force Development的所有已發行股本由林中先生擁有50%權益、由林峰先生擁有25%權益及由林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development之股份中擁有權益。
- (7) Best Legend的所有已發行股本由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend之股份中擁有權益。

除上文所披露者及據董事所深知，於2019年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

就董事所知，於2019年6月30日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

| 股東姓名／名稱                                | 權益性質   | 擁有權益的<br>普通股股數 <sup>(1)</sup> | 佔本公司已發行<br>股本概約百分比 |
|--|--------|-------------------------------|--------------------|
| 林偉先生 <sup>(2)(3)(4)</sup>              | 受控法團權益 | 1,057,000,000 (L)             | 68.80%             |
| Elite Force Development <sup>(2)</sup> | 實益擁有人  | 440,000,000 (L)               | 28.64%             |
| Spectron                               | 實益擁有人  | 330,000,000 (L)               | 21.48%             |
| 旭昇 <sup>(3)</sup>                      | 受控法團權益 | 330,000,000 (L)               | 21.48%             |
| 旭輝控股 <sup>(4)</sup>                    | 受控法團權益 | 330,000,000 (L)               | 21.48%             |
| Best Legend <sup>(5)</sup>             | 實益擁有人  | 287,000,000 (L)               | 18.68%             |

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。

除本文披露者外，於2019年6月30日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

## 董事在競爭業務中的權益

於報告期間，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月，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。

## 審核委員會

審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林峰先生、馬永義先生及張偉聰先生(主席)。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

本公司審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並討論內部監控及財務報告事宜，包括檢討截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期報告。此外，本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

## 重大法律訴訟

截至2019年6月30日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

## 足夠的公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於2019年1月1日至2019年6月30日期間及直至本中期報告日期，本公司已經維持上市規則規定的公眾持股量。

承董事會命

主席

林中

香港，2019年8月14日



# 簡明綜合財務報表審閱報告

截至2019年6月30日止六個月

致永升生活服務集團有限公司董事會的  
簡明綜合中期財務報表審閱報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 緒言

吾等已審閱第37至64頁所載的簡明綜合中期財務報表，當中包括永升生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至2019年6月30日止六個月的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、貴集團截至該日止六個月期間的簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他闡釋附註。

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合中期財務報表。

吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等簡明綜合中期財務報表作出結論。本報告僅按照吾等所協定的委聘條款而向閣下作出，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

## 簡明綜合財務報表審閱報告

截至2019年6月30日止六個月

### 結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信簡明綜合中期財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼

P05804

香港，2019年8月14日

## 簡明綜合損益及全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

|                 | 附註 | 截至6月30日止六個月     |                |
|-----------------|----|-----------------|----------------|
|                 |    | 2019年           | 2018年          |
|                 |    | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 收入              | 6  | 707,822         | 438,626        |
| 銷售成本            |    | (497,411)       | (312,268)      |
| 毛利              |    | 210,411         | 126,358        |
| 其他收入及其他淨收益      | 7  | 17,806          | 6,807          |
| 行政開支            |    | (106,277)       | (77,037)       |
| 分佔合營企業虧損        |    | (95)            | —              |
| 分佔聯營公司(虧損)/溢利   |    | (324)           | 1,127          |
| 財務成本            | 8  | (728)           | —              |
| 其他開支            |    | (429)           | (264)          |
| 除所得稅開支前溢利       | 9  | 120,364         | 56,991         |
| 所得稅開支           | 10 | (29,908)        | (15,813)       |
| 期內溢利及全面收益總額     |    | 90,456          | 41,178         |
| 期內溢利及全面收益總額     |    |                 |                |
| 以下人士應佔：         |    |                 |                |
| 本公司擁有人          |    | 90,500          | 41,178         |
| 非控股權益           |    | (44)            | —              |
|                 |    | 90,456          | 41,178         |
| 每股盈利(以每股人民幣元列示) |    |                 |                |
| 每股基本及攤薄盈利       | 12 | 0.06            | 0.04           |

# 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

|                  | 附註 | 於                | 於                |
|------------------|----|------------------|------------------|
|                  |    | 2019年<br>6月30日   | 2018年<br>12月31日  |
|                  |    | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| <b>資產及負債</b>     |    |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 於一間合營企業之權益       |    | —                | 6,986            |
| 於一間聯營公司之權益       |    | —                | 4,642            |
| 物業、廠房及設備         | 13 | 30,957           | 27,007           |
| 使用權資產            | 13 | 23,805           | —                |
| 投資物業             |    | 49,215           | 49,279           |
| 商譽               |    | 17,230           | 17,230           |
| 遞延稅項資產           |    | 6,960            | 3,819            |
| 收購附屬公司之按金        | 14 | 220,000          | —                |
|                  |    | <u>348,167</u>   | <u>108,963</u>   |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |                  |
| 貿易應收款項及應收票據      | 15 | 256,535          | 162,032          |
| 按金、預付款項及其他應收款項   | 16 | 90,931           | 51,323           |
| 可收回所得稅           |    | 821              | 451              |
| 已抵押銀行存款          | 17 | 9,969            | 9,969            |
| 銀行結餘、存款及現金       | 17 | 1,101,763        | 1,160,122        |
|                  |    | <u>1,460,019</u> | <u>1,383,897</u> |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |                  |
| 貿易應付款項           | 18 | 141,366          | 71,844           |
| 應計費用及其他應付款項      | 19 | 340,014          | 286,627          |
| 合約負債             |    | 209,536          | 171,339          |
| 租賃負債             |    | 7,516            | —                |
| 銀行貸款             | 20 | 9,318            | 9,281            |
| 稅項撥備             |    | 36,570           | 34,935           |
|                  |    | <u>744,320</u>   | <u>574,026</u>   |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>715,699</u>   | <u>809,871</u>   |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>1,063,866</u> | <u>918,834</u>   |
| <b>非流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 租賃負債             |    | 16,017           | —                |
| 遞延稅項負債           |    | 21,260           | 16,234           |
|                  |    | <u>37,277</u>    | <u>16,234</u>    |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>1,026,589</u> | <u>902,600</u>   |

## 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

|             | 附註 | 於                | 於               |
|-------------|----|------------------|-----------------|
|             |    | 2019年<br>6月30日   | 2018年<br>12月31日 |
|             |    | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元<br>(經審核)  |
| <b>權益</b>   |    |                  |                 |
| 股本          | 21 | 13,607           | 13,290          |
| 儲備          |    | 1,000,945        | 885,641         |
| 本公司擁有人應佔權益  |    | 1,014,552        | 898,931         |
| 非控股權益       |    | 12,037           | 3,669           |
| <b>權益總額</b> |    | <b>1,026,589</b> | <b>902,600</b>  |

該等簡明綜合財務報表已獲董事會批准及授權刊發並由下列董事代簽署：

林中先生  
董事

周洪斌先生  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

|                             |                     |                         |                |                |                         |                | 本公司<br>擁有人    |                | 權益總額<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                             | 股本<br>人民幣千元<br>附註21 | 股份溢價*<br>人民幣千元<br>附註(a) | 資本儲備*<br>人民幣千元 | 其他儲備*<br>人民幣千元 | 法定儲備*<br>人民幣千元<br>附註(b) | 保留盈利*<br>人民幣千元 | 應佔權益<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 |               |
| 於2018年1月1日的結餘               | —                   | —                       | 138,799        | —              | 8,561                   | 97,310         | 244,670       | —              | 244,670       |
| 期內溢利及全面收益總額                 | —                   | —                       | —              | —              | —                       | 41,178         | 41,178        | —              | 41,178        |
| 轉撥至法定儲備                     | —                   | —                       | —              | —              | 4,118                   | (4,118)        | —             | —              | —             |
| 就過往期間批准之股息                  | —                   | —                       | —              | —              | —                       | (24,500)       | (24,500)      | —              | (24,500)      |
| 註冊成立後初步法定股本                 | 304                 | —                       | —              | —              | —                       | —              | 304           | —              | 304           |
| 於2018年6月30日的結餘(經審核)         | 304                 | —                       | 138,799        | —              | 12,679                  | 109,870        | 261,652       | —              | 261,652       |
| 於2018年12月31日的結餘(經審核)        | 13,290              | 794,550                 | 26,799         | (117,600)      | 21,381                  | 160,511        | 898,931       | 3,669          | 902,600       |
| 初次應用香港財務報告準則第16號            | —                   | —                       | —              | —              | —                       | —              | —             | —              | —             |
| 於2019年1月1日的結餘(經重列)          | 13,290              | 794,550                 | 26,799         | (117,600)      | 21,381                  | 160,511        | 898,931       | 3,669          | 902,600       |
| 期內溢利及全面收益總額                 | —                   | —                       | —              | —              | —                       | 90,500         | 90,500        | (44)           | 90,456        |
| 轉撥至法定儲備                     | —                   | —                       | —              | —              | 8,563                   | (8,563)        | —             | —              | —             |
| 進一步收購一間聯營公司及合營企業<br>並成為附屬公司 | —                   | —                       | —              | —              | —                       | —              | —             | 8,412          | 8,412         |
| 就過往期間批准之股息                  | —                   | —                       | —              | —              | —                       | (31,221)       | (31,221)      | —              | (31,221)      |
| 配發股份(附註21(b))               | 317                 | 56,025                  | —              | —              | —                       | —              | 56,342        | —              | 56,342        |
| 於2019年6月30日的結餘(未經審核)        | 13,607              | 850,575                 | 26,799         | (117,600)      | 29,944                  | 211,227        | 1,014,552     | 12,037         | 1,026,589     |

\* 該等結餘總額指簡明綜合財務狀況表內的「儲備」。

^ 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

(a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。

(b) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。

## 簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

|                 | 截至6月30日止六個月     |                |
|-----------------|-----------------|----------------|
|                 | 2019年           | 2018年          |
|                 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 122,306         | (7,328)        |
| 投資活動所用現金淨額      | (217,602)       | (1,721)        |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 36,937          | (24,196)       |
| 現金及現金等價物減少淨額    | (58,359)        | (33,245)       |
| 期初現金及現金等價物      | 1,160,122       | 438,220        |
| 期末現金及現金等價物      | 1,101,763       | 404,975        |
| 銀行結餘、存款及現金分析：   |                 |                |
| 現金及銀行結餘         | 961,763         | 404,975        |
| 定期存款            | 140,000         | —              |
|                 | 1,101,763       | 404,975        |

# 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

## 1 一般資料

永升生活服務集團有限公司(「本公司」)為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司於2018年12月17日在香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)。

本集團由本公司及其附屬公司組成，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。

## 2 編製基準

該等簡明綜合財務報表乃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」及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露條文編製。該等簡明綜合財務報表於2019年8月14日獲授權刊發。

該等簡明綜合財務報表乃按2018年年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟與於2019年1月1日或之後開始之期間首次生效之新準則或詮釋相關者除外。會計政策任何變動詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號的該等簡明綜合財務報表須使用影響政策應用及年中至今資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。就編製簡明綜合財務報表作出重大判斷及估計的範疇及其影響於附註4披露。

該等簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。該等簡明綜合財務報表包括簡明綜合財務報表及選定闡釋附註。附註包括闡釋對瞭解集團財務狀況及業績自2018年年度財務報表以來的變動屬重大的事件及交易。該等簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整綜合財務報表所需的全部資料，故應與2018年綜合財務報表一併閱讀。

## 2 編製基準(續)

該等簡明綜合財務報表未經審核，惟已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事會的獨立審閱報告載於第35至36頁。

## 3 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| 香港財務報告準則第16號               | 租賃                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號詮釋      | 所得稅處理的不確定性             |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本)           | 具負補償之提前還款特性            |
| 香港會計準則第28號(修訂本)            | 於聯營公司及合營企業之長期權益        |
| 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 | 香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務合併  |
| 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 | 香港財務報告準則第11號(修訂本)，合營安排 |
| 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 | 香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅    |
| 香港會計準則第19號(修訂本)            | 計劃修訂、縮減或結清             |

除下文所述採納香港財務報告準則第16號租賃的影響外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於當前及過往期間之財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

### 3 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，即香港財務報告詮釋委員會第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(詮釋常務委員會)第15號「經營租賃－激勵措施」及香港(詮釋常務委員會)第27號「評價以法律形式體現的租賃交易的實質」。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃(「短期租賃」)及低價值相關資產(「低價值資產」)租賃除外。出租人之會計規定沿用香港會計準則第17號，大致不變。

本集團自2019年1月1日起已初始應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯調整法，因此已將初始應用的累計影響確認為對於2019年1月1日的權益期初結餘作出的調整。比較資料並無被重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

##### **對期內的影響**

由於初次應用香港財務報告準則第16號，就先前分類為經營租賃的租賃而言，本集團於2019年6月30日確認使用權資產人民幣23,805,000元及租賃負債人民幣23,533,000元。

此外，就香港財務報告準則第16號項下的該等租賃而言，本集團已確認折舊及利息開支而非經營租賃開支。截至2019年6月30日止六個月期間，本集團確認折舊費用人民幣4,069,000元及來自該等租賃的利息開支人民幣548,000元。

採納香港財務報告準則第16號對期內每股盈利並無重大影響。

香港財務報告準則第16號將過往按香港會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定剔除。取而代之，若本集團為承租人，則須把所有租賃資本化，包括過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，但不包括短期租賃及低值資產租賃。就本集團而言，此等新資本化的租賃主要與其他物業及設備有關。

當本集團就低值資產訂立租賃時，本集團會因應個別租賃決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化的租賃有關之租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

任何預付租金及應計租金分別在貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項項下確認。準則訂明具體過渡規定及實際權宜之計，其已獲本集團應用。

### 3 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 過渡影響

本集團就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。使用權資產按相等於租賃負債的金額確認，並就任何先前確認的相關預付及應計租賃付款進行調整。租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認，並使用於初次應用日期的增量借款利率貼現。用作釐定剩餘租賃付款的加權平均增量借款利率約為4.33%。

為使過渡至香港財務報告準則第16號更為順利，本集團於初次應用香港財務報告準則第16號日期應用實際權宜之計，藉以選擇不就剩餘租賃期自初次應用香港財務報告準則第16號日期起計12個月內結束(即租賃期於2019年12月31日或之前結束)的租賃確認租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號規定。

根據上述情況，於2019年1月1日：

- 使用權資產人民幣27,817,000元於綜合財務狀況表內分開確認及呈列。
- 租賃負債人民幣27,817,000元於綜合財務狀況表內分開確認及呈列。

下表載列於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日已確認租賃負債的期初結餘對賬：

|                              | 於2019年<br>1月1日<br>人民幣千元 |
|------------------------------|-------------------------|
| 於2018年12月31日披露的經營租賃承擔        | 33,008                  |
| 按相關增量借款利率貼現的租賃負債             | 30,992                  |
| 減：按相關增量借款利率折現的確認豁免           |                         |
| — 短期租賃                       | (3,083)                 |
| — 低價值資產租賃                    | (92)                    |
| 應用香港財務報告準則第16號時確認有關經營租賃的租賃負債 | <u>27,817</u>           |

下文載列本集團於採納香港財務報告準則第16號後的新會計政策，其自初次應用日期起已獲應用：

### 3 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 過渡影響(續)

##### 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減已收的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計。

除非本集團合理確定在租賃期結束時取得已租賃資產的擁有權，否則已確認使用權資產在其預計使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法折舊。使用權資產可能出現減值。

### 3 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 過渡影響(續)

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認按租賃期內應付的租賃付款現值計量租賃負債。在計算租賃付款現值時，倘租賃所隱含利率難以釐定，則本集團將使用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債的金額將予增加，以反映利息增加及就所作出租賃付款的減少。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期支付金額；
- 採購權的行使價(合理確定由本集團行使)；及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映本集團行使終止權)。

下列情況下，本集團重新計量租賃負債(並對相關的使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期已變動或購股權的行使評估有變，在此情況下，相關的租賃負債通過使用重新評估日期的經修訂折現率折現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因市場租金檢討／根據保證剩餘價值項預期付款後的市場租金變化而變動，在此情況下，相關的租賃負債通過使用初步折現率折現經修訂租賃付款重新計量。

### 3 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 過渡影響(續)

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其機器及設備短期租賃(即租賃期為自開始日期起計12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)。本集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的資產租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

##### 於未經審核簡明綜合財務狀況表及未經審核簡明綜合損益及全面收益表所確認的金額

本集團於期內的使用權資產及租賃負債的賬面值變動載列如下：

|             | 使用權資產         | 租賃負債          |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 於2019年1月1日  | 27,817        | 27,817        |
| 添置          | 57            | 57            |
| 折舊開支        | (4,069)       | —             |
| 利息開支        | —             | 548           |
| 付款          | —             | (4,889)       |
| 於2019年6月30日 | <u>23,805</u> | <u>23,533</u> |

## 4. 關鍵會計估計及判斷

編製本簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與2018年年度財務報表所應用者相同，惟與附註3所述應用香港財務報告準則第16號相關的新重大判斷以及估計不確定性的主要來源除外。

## 5. 分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為本公司之執行董事。

### 有關主要客戶的資料

截至2019年及2018年6月30日止六個月，來自一名股東—旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司及合營企業(「旭輝集團」)的收入分別佔本集團收入的14.7%及17.9%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2019年及2018年6月30日止六個月概無貢獻本集團收入的10%或以上。

### 經營分部資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團所有收入均來自中國。

於2019年6月30日及2018年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 6. 收入

收入主要包括來自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。本集團截至2019年及2018年6月30日止六個月按類別劃分的收入分析如下：

#### (a) 分拆收入資料

|                 | 截至6月30日止六個月     |                |
|-----------------|-----------------|----------------|
|                 | 2019年           | 2018年          |
|                 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>來自客戶合約收益</b> |                 |                |
| 物業管理服務          | 436,339         | 300,133        |
| 社區增值服務          | 141,268         | 53,947         |
| 對非業主的增值服務       | 130,215         | 84,546         |
|                 | <u>707,822</u>  | <u>438,626</u> |
| <b>地區市場</b>     |                 |                |
| 中國內地            | <u>707,822</u>  | <u>438,626</u> |
| <b>確認收益時間</b>   |                 |                |
| 隨時間轉移服務         | 666,892         | 438,626        |
| 於特定時間轉移服務       | 40,930          | —              |
|                 | <u>707,822</u>  | <u>438,626</u> |

## 6. 收入(續)

### (b) 未履行履約責任

就物業管理服務及對非業主的增值服務而言，本集團按月確認收入，金額相當於對發票的權利，其直接與本集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。對非業主的增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。社區增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

### (c) 就取得合約的增加成本確認資產

截至2019年及2018年6月30日止六個月，概無就取得合約產生重大增加成本。

### (d) 合約負債詳情

本集團已確認以下收入相關合約負債：

|      | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|------|-----------------|------------------|
|      | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 合約負債 | 209,536         | 171,339          |

#### (i) 合約負債重大變動

本集團合約負債主要來自客戶墊款，而相關服務尚未提供。有關負債因本集團業務增長而有所增加。

## 6. 收入(續)

### (d) 合約負債詳情(續)

#### (ii) 就合約負債確認收益

下表列示於本報告期間內結轉合約負債所確認收入金額。

|                   | 截至6月30日止六個月     |                |
|-------------------|-----------------|----------------|
|                   | 2019年           | 2018年          |
|                   | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 已計入期初合約負債結餘之已確認收入 |                 |                |
| 物業管理服務            | 103,713         | 68,705         |
| 社區增值服務            | 7,945           | 4,168          |
| 對非業主的增值服務         | 5,066           | 24,600         |
|                   | <u>116,724</u>  | <u>97,473</u>  |

## 7. 其他收入及其他淨收益

|                    | 截至6月30日止六個月     |                |
|--------------------|-----------------|----------------|
|                    | 2019年           | 2018年          |
|                    | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 銀行利息收入             | 8,463           | 1,079          |
| 政府補助(附註)           | 6,017           | 3,255          |
| 罰款收入               | 95              | 80             |
| 出售物業、廠房及設備收益       | 82              | 4              |
| 投資物業公平值收益          | —               | 603            |
| 按公平值計入損益之金融資產之利息收入 | —               | 1,168          |
| 匯兌收益               | 2,349           | —              |
| 其他                 | 800             | 618            |
|                    | <u>17,806</u>   | <u>6,807</u>   |

附註： 政府補助主要包括作為企業扶持基金收到的政府補貼。

## 8. 財務成本

|                 | 截至6月30日止六個月     |                |
|-----------------|-----------------|----------------|
|                 | 2019年           | 2018年          |
|                 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 有抵押銀行貸款利息(附註20) | 180             | —              |
| 租賃負債利息          | 548             | —              |
|                 | <u>728</u>      | <u>—</u>       |

## 9. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

|               | 截至6月30日止六個月     |                |
|---------------|-----------------|----------------|
|               | 2019年           | 2018年          |
|               | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 物業、廠房及設備折舊    | 3,284           | 1,378          |
| 使用權資產折舊       | 4,069           | —              |
| 貿易應收款項減值虧損    | 6,496           | 4,793          |
| 其他應收款項減值虧損    | 5,925           | 2,503          |
| 出售物業、廠房及設備收益  | (82)            | (4)            |
| 出售物業、廠房及設備虧損  | —               | 8              |
| 物業、廠房及設備撇銷    | 32              | —              |
| 上市開支          | —               | 5,983          |
| 有關經營租約費用：     |                 |                |
| 租賃物業          | 2,105           | 1,908          |
| 廠房及機械         | 69              | 85             |
| 員工成本(包括董事酬金)： |                 |                |
| 工資、薪金及其他福利    | 236,284         | 205,604        |
| 花紅            | 12,598          | 7,702          |
| 退休計劃供款        | 44,332          | 33,248         |
|               | <u>293,214</u>  | <u>246,554</u> |

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 10. 所得稅開支

|             | 截至6月30日止六個月     |                |
|-------------|-----------------|----------------|
|             | 2019年           | 2018年          |
|             | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>即期稅項</b> |                 |                |
| 本期間稅項       | 31,793          | 15,290         |
| <b>遞延稅項</b> |                 |                |
| (扣除)／計入期內損益 | (1,885)         | 523            |
|             | <u>29,908</u>   | <u>15,813</u>  |

根據開曼群島法律及法規，本集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島法律及法規，本集團於英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外，本集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

### 11. 股息

於截至2019年及2018年6月30日止六個月概無宣派中期股息。

## 12. 每股盈利

|              | 截至6月30日止六個月      |                  |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 2019年            | 2018年            |
|              | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| <b>溢利</b>    |                  |                  |
| 本公司擁有人應佔溢利   | <u>90,500</u>    | <u>41,178</u>    |
|              |                  |                  |
|              | 於2019年<br>6月30日  | 於2018年<br>12月31日 |
|              | 千股<br>(未經審核)     | 千股<br>(未經審核)     |
|              | 股份數目             | 股份數目             |
| 普通股加權平均數(附註) | <u>1,534,591</u> | <u>1,120,000</u> |

附註：

截至2019年6月30日止六個月加權平均數1,534,591,000股普通股包括由於超額配發而發行的加權平均數36,400,000股普通股以及截至2018年12月31日止年度的1,500,000,000股普通股。

誠如附註21所詳述，截至2018年6月30日止六個月加權平均數1,120,000,000股普通股(即緊隨資本化發行於2018年12月完成後的已發行股份數目)被視為於截至2017年12月31日止年度期間及直至2018年12月16日(緊接本公司新股配售完成前)已發行。

由於本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13. 物業、廠房及設備以及使用權資產的變動

截至2019年6月30日止六個月，本集團就收購物業、廠房及設備支出約人民幣7,337,000元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣3,976,000元)。

於2019年6月30日及2018年12月31日，概無抵押物業、廠房及設備。

截至2019年6月30日止六個月，本集團訂立一項新土地及樓宇使用租賃協議，為期兩年。本集團須按月支付固定費用。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣57,000元及租賃負債人民幣57,000元。

## 14. 收購附屬公司之按金

於2019年6月18日，本公司與其全資附屬公司上海永升物業管理有限公司訂立收購協議。據此，本集團有條件同意以現金代價人民幣462百萬元收購青島雅園物業管理有限公司55%股權，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事公用停車場營運、物業管理及出租服務。於2019年6月30日，本集團已根據收購協議向該等賣方支付按金人民幣220百萬元。有關收購目標公司55%股權的主要交易詳情載於本公司於2019年6月18日刊發的公告及本公司於2019年8月14日刊發的通函內。

## 15. 貿易應收款項及應收票據

|              | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|--------------|-----------------|------------------|
|              | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 關聯方          | 68,757          | 42,787           |
| 第三方          | 202,299         | 128,439          |
| 總額           | 271,056         | 171,226          |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (16,011)        | (9,515)          |
|              | 255,045         | 161,711          |
| 應收票據         | 1,490           | 321              |
|              | 256,535         | 162,032          |

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，而貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2019年6月30日及2018年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

## 15. 貿易應收款項及應收票據(續)

於2019年6月30日及2018年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

|      | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|------|-----------------|------------------|
|      | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 1年以內 | 228,975         | 151,921          |
| 1至2年 | 33,758          | 16,507           |
| 2至3年 | 6,687           | 1,335            |
| 3至4年 | 475             | 626              |
| 4至5年 | 344             | 339              |
| 5年以上 | 817             | 498              |
|      | <u>271,056</u>  | <u>171,226</u>   |

## 16. 按金、預付款項及其他應收款項

|                 | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|-----------------|-----------------|------------------|
|                 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 按金及其他應收款項       |                 |                  |
| — 關聯方           | 23              | 10               |
| — 第三方           | 96,752          | 53,326           |
| 總額              | 96,775          | 53,336           |
| 減：按金及其他應收款項減值撥備 | (11,480)        | (5,555)          |
|                 | 85,295          | 47,781           |
| 應收增值稅           | 541             | 112              |
| 預付款項            | 5,095           | 3,430            |
|                 | <u>90,931</u>   | <u>51,323</u>    |

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 17. 已抵押銀行存款及現金及現金等價物

|              | 於2019年<br>6月30日  | 於2018年<br>12月31日 |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 已抵押銀行存款(附註a) | 9,969            | 9,969            |
| 手頭現金         | 92               | 58               |
| 銀行現金         | 961,671          | 1,160,064        |
| 定期存款         | 140,000          | —                |
|              | <u>1,101,763</u> | <u>1,160,122</u> |

附註：

- 已抵押銀行存款指質押予銀行的存款，以擔保本集團獲授的銀行借款(附註20)。存款人民幣9,969,000元(2018年：人民幣9,969,000元)已質押以擔保銀行借款及分類為流動資產。
- 於2019年6月30日，現金及現金等價物人民幣599,739,000元(於2018年12月31日：人民幣575,668,000元)及人民幣502,024,000元(於2018年12月31日：人民幣584,454,000元)分別按港元及人民幣計值。按人民幣計值的現金及現金等價物於日常業務過程中存入中國。人民幣並非自由兌換貨幣，而資金匯出中國須受中國政府頒佈的相關外匯管制法律及法規所限。
- 於2018年12月31日，現金及現金等價物並未計及人民幣100,800元的住房維修基金，其由業主擁有惟以本集團名義存入銀行賬戶。有關存款可於相關政府機構批准後由本集團用作公共維修開支。

### 18. 貿易應付款項

|     | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|-----|-----------------|------------------|
|     | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 第三方 | <u>141,366</u>  | <u>71,844</u>    |

## 18. 貿易應付款項(續)

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

|      | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|------|-----------------|------------------|
|      | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 1年以內 | 140,637         | 71,570           |
| 1至2年 | 498             | 274              |
| 2至3年 | 231             | —                |
|      | <u>141,366</u>  | <u>71,844</u>    |

## 19. 應計費用及其他應付款項

|               | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|---------------|-----------------|------------------|
|               | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 應計費用及其他應付款項   |                 |                  |
| — 關聯方(附註a)    | 7,570           | 7,192            |
| — 第三方         | 243,628         | 179,044          |
|               | <u>251,198</u>  | <u>186,236</u>   |
| 應付一名董事款項(附註a) | 10              | 1,992            |
| 法律糾紛撥備(附註b)   | 347             | 209              |
| 應付薪金          | 63,035          | 77,668           |
| 其他應付稅項        | 25,424          | 20,522           |
|               | <u>340,014</u>  | <u>286,627</u>   |

附註：

(a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於庭外解決，或倘無法於庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

### 20. 銀行貸款

|             | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|-------------|-----------------|------------------|
|             | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 即期          |                 |                  |
| 一年內到期償還銀行貸款 | <u>9,318</u>    | <u>9,281</u>     |

附註：

於2018年8月6日，東亞銀行(中國)有限公司授予銀行融資約人民幣21,905,000元(相當於25,000,000港元)。於2018年8月7日及2018年9月18日，本公司分別借入兩項約為人民幣4,873,000元(相當於5,506,000港元)及人民幣4,503,000元(相當於5,087,000港元)的貸款。誠如附註17所披露，貸款按3個月香港銀行同業拆息加200基點計息，及由已抵押銀行存款人民幣9,969,000元作抵押。

### 21. 股本

|             | 附註  | 於2019年6月30日      |                       | 於2018年12月31日     |                      |
|-------------|-----|------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
|             |     | 數目<br>千股         | 金額<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 數目<br>千股         | 金額<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 法定：         |     |                  |                       |                  |                      |
| 於1月1日       |     | 4,000,000        | 35,462                | —                | —                    |
| 註冊成立後初步法定股本 | (a) | —                | —                     | 38,000           | 304                  |
| 資本化後股本增加    | (c) | —                | —                     | 3,962,000        | 35,158               |
|             |     | <u>4,000,000</u> | <u>35,462</u>         | <u>4,000,000</u> | <u>35,462</u>        |

|            | 附註  | 於2019年6月30日      |                       | 於2018年12月31日     |                      |
|------------|-----|------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
|            |     | 數目<br>千股         | 金額<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 數目<br>千股         | 金額<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 已發行及繳足：    |     |                  |                       |                  |                      |
| 於1月1日      |     | 1,500,000        | 13,290                |                  |                      |
| 配發股份       | (b) | 36,400           | 317                   | 22               | — <sup>^</sup>       |
| 資本化後發行普通股  | (d) | —                | —                     | 1,119,978        | 9,938                |
| 全球發售後發行普通股 | (e) | —                | —                     | 380,000          | 3,352                |
|            |     | <u>1,536,400</u> | <u>13,607</u>         | <u>1,500,000</u> | <u>13,290</u>        |

<sup>^</sup> 結餘少於人民幣1,000元。

## 21. 股本(續)

附註：

(a) 本公司於2018年4月16日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元(相當於人民幣321,636元)，分為38,000,000股每股0.01港元的普通股。註冊成立後，一股面值0.01港元的股份獲配發及發行予一名認購人，其後於同日按面值轉讓予一名股東—Elite Force Development Limited(「Elite Force Development」)。

(b) 於2018年4月30日，3股及1股面值0.01港元的股份分別獲配發及發行予2名股東—Elite Force Development及Best Legend Development (PTC) Limited(「Best Legend」)。

於2018年7月6日，8,796股、6,600股、5,739股及860股股份獲配發及發行予4名股東—Elite Force Development、Spectron Enterprises Limited(「Spectron」)、Best Legend及Wise-man Development International Limited(「Wise-man Development」)，代價分別為人民幣90,200,000元、人民幣67,650,000元、人民幣58,835,000元及人民幣10,455,471元。

於2018年7月6日，本公司自Wise-man Development收購Prominent Intellectuals的全部已發行股份，代價為5,100,000港元。代價以向Wise-man Development所配發及發行400股按面值入賬列作繳足股份償付。

於2019年1月10日，36,400,000股面值0.01港元的普通股根據於2019年1月4日部分行使超額配股權按每股1.78港元獲發行。

(c) 根據於2018年11月26日通過的書面決議案，法定股本藉增設3,962,000,000股額外股份，由380,000港元增至40,000,000港元。

(d) 根據於2018年11月26日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬以全球發售的方式入賬後，董事獲授權以資本化本公司股份溢價賬入賬額11,199,776港元(相當於人民幣9,938,000元)的方式配發及發行合共1,119,977,600股按面值入賬列作繳足的股份。

(e) 於2018年12月17日，本公司380,000,000股每股面值0.01港元的普通股按1.78港元以配售的方式發行。同日，本公司普通股於聯交所上市。所得款項3,800,000港元(相當於人民幣3,352,000元)為本公司普通股的面值，並已入賬列作本公司股本。餘下除發行開支約21,679,000港元(相當於人民幣18,305,000元)前所得款項672,600,000港元(相當於人民幣593,193,000元)已入賬列作股份溢價賬。

## 22. 經營租賃承擔及安排

### 本集團作為承租人

自2019年1月1日起，本集團已就該等租賃(除短期及低價值租賃外)確認使用權資產，進一步資料請參閱附註3.1。於2018年12月31日，應付不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

|                | 於2018年<br>12月31日 |
|----------------|------------------|
|                | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 物業             |                  |
| 一年內            | 10,947           |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 21,900           |
| 五年後            | —                |
|                | <u>32,847</u>    |
| 廠房及機械          |                  |
| 一年內            | 111              |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 50               |
| 五年後            | —                |
|                | <u>161</u>       |
|                | <u>33,008</u>    |

本集團根據經營租賃承租物業及辦公設備。租賃初步為期3個月至5年。租賃並不包括任何或有租金。

## 23. 資本承擔

於報告期末，本集團的資本承擔如下：

|                     | 於2019年<br>6月30日 | 於2018年<br>12月31日 |
|---------------------|-----------------|------------------|
|                     | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| 已訂約惟尚未撥備：<br>收購附屬公司 | <u>242,000</u>  | <u>—</u>         |

## 24. 重大關聯方交易

期內，本集團訂立下列關聯方交易：

### (a) 名稱及關係

| 關聯方名稱   | 與本集團關係                   |
|---|--------------------------|
| 旭輝控股(集團)有限公司*   | 最終控股股東控制的實體              |
| 林峰先生  | 本集團董事及主要股東               |
| Zeng Yirong 女士  | 林峰先生的配偶                  |
| Lin Xianglin 先生   | 林峰先生的父親                  |
| 陳傳超先生   | 本集團核心管理層成員               |
| 駱信國先生   | 本集團核心管理層成員               |
| Junluban (Dezhou) High-speed Railway<br>Solar Energy Town Investment &<br>Development Co., Ltd. | 本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員 |
| Dezhou Huazhihaode Real Estate<br>Co., Ltd.   | 本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員 |
| 山東金魯班集團有限公司   | 本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東母公司  |
| 樂陵魯班地產發展有限公司  | 本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東成員公司 |

\* 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司及合營企業。

## 24. 重大關聯方交易(續)

### (b) 關聯方交易

|  | 截至6月30日止六個月     |                |
|--|-----------------|----------------|
|  | 2019年           | 2018年          |
|  | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 旭輝控股(集團)有限公司   |                 |                |
| — 提供服務   |                 |                |
| • 物業管理服務   | 21,245          | 21,669         |
| • 社區增值服務   | 46              | —              |
| • 對非業主的增值服務  | 83,063          | 56,730         |
| 林峰先生   |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 26              | 18             |
| Zeng Yirong 女士   |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | —               | 7              |
| Lin Xianglin 先生  |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 3               | 1              |
| 陳傳超先生  |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 2               | 2              |
| 駱信國先生  |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 1               | 2              |
| Junluban (Dezhou) High-speed Railway Solar Energy<br>Town Investment & Development Co., Ltd. |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 1,323           | —              |
| Dezhou Huazhaode Real Estate Co., Ltd.   |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 456             | —              |
| 山東金魯班集團有限公司  |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 578             | —              |
| 樂陵魯班地產發展有限公司   |                 |                |
| — 提供物業管理服務   | 285             | —              |

## 25. 報告日期後事項

除上文所披露者外，於報告日期後本集團概無重大事項。