



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：01995

2020  
中期報告

# 用心構築美好生活

成為客戶首選的智慧城市服務品牌



# 目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	5
主席報告	9
管理層討論及分析	12
企業管治及其他資料	32
簡明綜合中期財務報表審閱報告	39
簡明綜合全面收益表	40
簡明綜合財務狀況表	41
簡明綜合權益變動表	43
簡明綜合現金流量表	44
簡明綜合中期財務報表附註	46



## 董事會

### 執行董事

林中先生(主席)  
周洪斌先生  
周迪先生(於2020年3月30日獲委任)

### 非執行董事

林峰先生  
葛明先生(於2020年3月30日辭任)

### 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

## 法律顧問

盛德國際律師事務所

## 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

01995

## 網址

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

# 獎項及榮譽





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：

5.375% 永久證券	由旭輝控股於2017年8月發行本金總額300,000,000美元的優先永久資本證券(證券股份代號：05261)，分派比率為每年5.375%，其已於2017年8月在聯交所上市
6% 優先票據	由旭輝控股發行總額567,000,000美元於2025年到期的6% 優先票據(證券股份代號：40120)，其已於2020年1月在聯交所上市
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
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
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
業務單元	業務單元
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：00884)，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、永升或我們	永升生活服务集团有限公司，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
新冠疫情	新冠疫情
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
鼎昌	鼎昌有限公司
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
江蘇香江	江蘇香江物業發展有限公司
霖久科技	霖久智慧科技有限公司



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)
併購	合併與收購
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
配售代理	瑞士信貸(香港)有限公司、海通國際證券有限公司及摩根士丹利國際有限公司
配售及認購協議	本公司、Elite Force Development與配售代理訂立日期為2020年6月4日的配售及認購協議
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
青島雅園	青島雅園物業管理有限公司
青島銀盛泰	青島銀盛泰物業服務有限公司
Rain-Mountain	Rain-Mountain Limited
薪酬委員會	董事會轄下的薪酬委員會



釋義

人民幣	人民幣，中國法定貨幣
報告期間或回顧期	截至2020年6月30日止六個月
茂福	茂福投資有限公司
SCTS Capital	SCTS Capital Pte. Ltd.
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
Standard Chartered Trust	Standard Chartered Trust (Singapore) Limited
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
認購事項	Elite Force Development根據配售及認購協議的條款及條件認購134,000,000股新股份
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



## 主席報告

尊敬的股東：

感謝各位持續支持永升的變革與發展。

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告，總結本集團於報告期內的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

2020年上半年，本集團收入實現了90.0%的增長，達到人民幣1,344.9百萬元，同時隨著成本控制能力與管理效能不斷提高，毛利率與淨利率分別提升1.0及2.1個百分點，最終實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣171.2百萬元，同比增長89.1%。三大業務板塊相輔相成，齊頭並進，共同推動，實現了業績高速增長，這是本集團在上半年發展上的一個階段性的小勝利，沉澱著永升人的持續努力和開拓創新。這個成績極大增強了我們的信心，也充分驗證了我們戰略和經營道路的正确性。

於回顧期內，本集團的合約建築面積由2019年12月31日的110.6百萬平方米增加至2020年6月30日的142.8百萬平方米，增長達29.2%；而與此同時，在管建築面積則由2019年12月31日的65.2百萬平方米，增長18.5%至2020年6月30日的77.2百萬平方米。

秉承著做大做強的戰略，我們2020年上半年的合約面積增量達到了32.3百萬平方米，這幾乎與於2017年12月31日的總合約面積相當，這也意味著半年的時間我們再造了一個相當於2017年年底的永升(於2017年年底，永升合約面積為33.4百萬平方米)。

合約建築面積的增長大幅超過在管建築面積的增長，使得我們可以在未來轉換成為在管建築面積的儲備建築面積進一步增大，未來增長的確定性得到進一步保證。受益於在管建築面積的快速增長，我們服務的業主數量也不斷增加。於2020年6月30日，我們服務的家庭數量超過34萬戶。

合約和在管建築面積的擴大給予了我們當前發展極強的支撐和未來持續的信心。一方面，基於在管建築面積的物業服務產生了強勁的財務收入和現金流，而另一方面，隨著我們服務平台的拓寬，培養專業化服務產品的土壤和消費服務的市場得到不斷擴大，成為支持我們長遠增長的有力支柱。



2020年上半年，我們兩類增值服務收入同比快速增加100.2%達到人民幣543.5百萬元，其中對非業主的增值服務收入增長117.1%達到人民幣282.7百萬元，社區增值服務收入增長84.6%達到人民幣260.8百萬元。兩項大類增值服務齊頭並進，高速增長。尤其是社區增值服務，在遭受疫情較大影響，長達1-2個月社區封閉狀態，面臨多項業務不能開展的情況下，仍然獲得了高速的增長。一方面源於對服務社區的深度瞭解，我們能夠針對性開展適合業主需求的增值服務，另外一方面，團隊分秒必爭，不達目標誓不罷休的勇氣和執行力給了我們和時間賽跑的能力。

2020年開年以來，整個宏觀經濟面臨幾十年以來未曾見過的波動和動盪。但董事會與管理層團隊戰略篤定，堅定執行既定戰略。同時，整個團隊腳踏實地，迅速迭代，跟隨市場變化動態調整，抓住合適的市場機遇，既要提升短期業績指標，也為公司長期持續發展，綜合競爭力的提升做準備。

2020年上半年，在「多輪驅動」的戰略指導下，我們在80多個城市積極多元化拓展市場。在已實現深耕的城市，長期優質的服務讓我們獲得了客戶的充分認可，並獲得了多個二次合作的機會。而在新進入的城市，我們積極利用標杆項目樹立形象，並用多元渠道在當地市場用服務和產品不斷提升影響力。於回顧期內，我們實現了對青島銀盛泰和江蘇香江的戰略併購，此次戰略併購進一步增強了我們在江蘇省和山東省的佈局，並快速提升了我們非住宅業態的管理能力和管理資質。同時，我們開始進入城市服務範疇，隨著與江蘇宿遷泗陽經濟技術開發區達成戰略合作，我們在探索城市服務，延展和擴大服務邊界的路上邁出重要一步。

如何服務好業主，讓業主放心、省心、開心是我們持續想要尋找的根本所在。企業價值理念、運營服務體系、基層執行服務能力都在不同程度地推動這一目標的實現。



2020年上半年，我們繼續強化「用心構築美好生活」的企業文化，從高層團隊到基層管理者都用實際行動踐行服務的使命。在運營方面，我們持續推進運營體系的規範化、專業化和服務的創新。我們推出針對管家的「燃動力計劃」、針對新入職項目經理的「原動力計劃」等一系列培訓計劃，旨在提升我們的基層和基礎服務能力。我們可喜的看到，由於我們的這些行動，我們的客戶滿意度在2020年上半年創出了歷史新高，達到了行業前列水平。

我們擁抱科技，發揮科技在社區服務的效用。繼多個系統在2019年升級上線後，我們成立了霖久科技，其以推動物業管理服務進化為使命，解放一線的雙手，消滅線下報表，讓員工工作變得更簡單，同時推動物業服務在線化，實現高質量線上連接，最終達到前線管家的價值躍遷，實現為業主提供更多個性化服務的目標。霖久科技不僅服務永升，更是定下了賦能行業發展的心願。

今年年初爆發的新冠疫情目前尚未徹底結束，我們與物業管理行業的優秀同行一道守防社區一線，並第一次深度參與基層社區治理。在這一行動中現代化的服務體系成為「防疫」的強大力量，而極具人文關懷的個性化到家服務則讓出行受阻的業主感受到了物業管理服務不可或缺的重要性。在疫情期間，本集團超過6000名員工提前返崗，超額付出，從消毒、滅菌、清潔、環境衛生等方面保障了業主生命安全。此外，我們送出了蔬菜35噸，難以計數次的上門取送服務。我們有條不紊的服務體系，得到業主高度認同的同時，獲得多次的服務表彰。2020年3月，我們為超過100名的抗疫英雄舉行了線上表彰儀式，獎勵他們在疫情期間的超額付出和勇敢擔當。

一次突發的災害凸顯了社區服務的重要性，我們感知到行業快速整合的新窗口期正在到來，而同時業主與優秀物業服務提供商的信任關係正在加深強化，整個社會對物業管理服務的認知正在快速提升，對行業、對本集團都是一個歷史性的發展機遇。面對無窮機遇，本集團全體成員當全力而為，沿著成為頭部企業的既定目標和清晰發展規劃，面對諸多挑戰，做長跑選手，堅持長期紮根社區，守常識尊重規律也大膽突破創新。

## 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。2020年5月，我們榮獲中指院頒發的「2020中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2019年提升2位至第12位。於2020年6月30日，我們在中國84座城市中提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積達到約142.8百萬平方米，其中在管總建築面積約為77.2百萬平方米，為逾34萬個家庭提供服務。

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、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭），以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，探索並發展服務，打造高端服務品牌，在高端住宅物業推行「鉅悅管家」、商業辦公樓推行「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)社區增值服務，及(iii)對非業主的增值服務，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、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，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。
- 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)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。
- 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。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高質量增長

於回顧期內，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建築面積和在管建築面積的快速增長。於2020年6月30日，我們的合約建築面積約為142.8百萬平方米，合約項目數量788個，分別較2019年12月31日增長約29.2%及29.4%；於2020年6月30日，在管建築面積達到了約77.2百萬平方米，在管項目數量為497個，分別較2019年12月31日增長約18.5%及23.3%。

下表載列分別截至2020年6月30日及2019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：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於期初	110,558	65,151	65,551	40,239
新訂約 <sup>(1)</sup>	32,382	13,037	21,603	9,519
收購 <sup>(2)</sup>	3,389	2,248	—	—
終止 <sup>(3)</sup>	(3,482)	(3,258)	(923)	(734)
於期末	<u>142,847</u>	<u>77,178</u>	<u>86,231</u>	<u>49,024</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替代彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 回顧期內收購事項包括收購青島銀盛泰及江蘇香江。
- (3) 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

自本集團成立以來至2020年6月30日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國84座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019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					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	51,186	536,382	66.9	32,478	289,390	66.3
北部地區 <sup>(2)</sup>	6,990	71,682	9.0	5,939	56,860	13.0
中南地區 <sup>(3)</sup>	10,437	89,289	11.1	5,905	46,592	10.7
西部地區 <sup>(4)</sup>	5,427	65,003	8.1	3,574	36,372	8.3
東北地區 <sup>(5)</sup>	3,138	39,044	4.9	1,128	7,125	1.7
<b>總計</b>	<b>77,178</b>	<b>801,400</b>	<b>100.0</b>	<b>49,024</b>	<b>436,339</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、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、濰坊、濱州、煙台、泉州、阜陽、紹興及揚州。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特及唐山。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、益陽、邵陽、衡陽、韶關、鄭州、江門、南寧、東莞、三亞、黃岡、中山、岳陽、惠州、南昌、郴州、洛陽、周口、南陽及株洲。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理項目的城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽及六盤水。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括瀋陽、大連及丹東。

### 多輪驅動促進服務規模的不斷擴大

#### 與旭輝集團共同成長

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，我們與旭輝集團之間亦建立了穩定的合作關係，也因此受益於旭輝集團物業開發業務的快速增長。

誠如本公司於日期分別為2020年5月29日及2020年6月28日的公告所披露，本公司自2020年6月30日起成為旭輝集團的附屬公司，進一步加強了本公司與旭輝集團的連接，有利於開展更加深入的合作，並實現更大程度的戰略協同發展。

#### 抓住獨立第三方市場發展機遇

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也積極以多元化的方式開拓第三方市場，通過向獨立市場拓展資源以增加我們的市場份額。我們市場拓展的主要對象包括獨立的區域性物業開發商、業主委員會、地方政府等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權。於2020年上半年，我們獲取了銀川滙豐大廈等優質項目。我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權。於2020年上半年，我們通過公開競標獲得了無錫陽光100國際新城等優質項目。我們亦參與政府採購，例如對體育場館、軌道交通、交通樞紐節點、辦公大廈等公建類項目的招投標。於2020年上半年，我們獲得了包括蘇州市商務局辦公大樓、福建省游泳跳水運動管理中心等在內的優質服務項目。

同時，我們積極尋求與不同物業開發商達成戰略合作的機會，並成立合資公司以提供物業管理服務。迄今我們已成功與遼寧廣納房地產有限公司、廣西築成時代地產開發有限公司、蘇高新集團、德州市交通運輸投資發展集團等多家物業開發企業或投資集團達成戰略合作，將能優先獲取該等戰略伙伴開發的物業的管理權。於回顧期內，通過戰略合作，我們已取得如廣納題西林壁等優質服務項目，該項目預期每年可產生超過人民幣1,300萬元的收入。

憑藉我們的高質量服務、專業市場團隊、多源渠道以及良好口碑和聲譽，我們取得來自於第三方物業開發商開發項目的建築面積的快速增長。

隨著政府政策的鼓勵和物業管理行業自身能力的進化，物業管理行業獲得了更多新業務拓展的機遇。於回顧期內，在將城市服務定位為我們的發展戰略方向之一後，我們向城市化服務邁出了第一步，成功與江蘇宿遷泗陽經濟技術開發區達成了戰略合作關係，致力於共同打造智慧城市。

### 戰略併購

戰略性併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本公司在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過併購增強已進入城市的密度，做大做深區域規模，同時在業態上通過恰當併購，快速補齊業態短板，增強多業態服務的能力。

於2020年2月27日，本集團訂立收購協議以收購青島銀盛泰50%股權，代價約為人民幣8.6百萬元。青島銀盛泰是青島本土具有強綜合實力的物業管理公司，業務覆蓋山東省內多個重要城市。此次併購是我們繼2019年併購青島雅園後在青島完成的第二次併購，此舉進一步增強了公司在青島乃至整個山東省的規模和實力。

於2020年4月1日，我們完成了對江蘇香江51%股權的併購，代價約為人民幣45.7百萬元。江蘇香江是一家以公建類物業服務項目為主，面向蘇北市場的專業化物業管理服務公司。通過對江蘇香江的併購，使得我們在江蘇省內完善了佈局，多業態服務的能力得到進一步增強。

### 平均物業管理費持續提升

在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化我們的在管服務項目（尤其是收購青島雅園帶來價格較高的高端項目），以及提高部分在管項目價格以提供更佳服務，我們的平均物業管理費得以穩定提升。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年6月30日止六個月按物業開發商類型劃分的平均物業管理費明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	%	人民幣/ 平方米/ 月	建築面積 千平方米	%	人民幣/ 平方米/ 月
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	18,408	23.9	3.44	15,933	32.5	3.35
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	58,770	76.1	2.72	33,091	67.5	1.93
<b>總計</b>	<b>77,178</b>	<b>100.0</b>		<b>49,024</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第三方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等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，更多非住宅市場的開放，給予了我們更多參與市場招標、獲取市場份額的機會。我們抓住市場機遇，在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點、工業展覽館等。我們將以獲得的項目為起點，建立標杆，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地市場密集度的提升。雖然來自住宅物業的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，以涵蓋其他更多類型的物業。於2020年6月30日，我們在管建築面積的約23.8%屬於非住宅物業，而於2019年12月31日則為19.2%。至此，我們已經初步實現了全業態覆蓋，並以最終發展成為綜合性的物業管理服務商為目標。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019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					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	58,786	479,726	59.9	41,065	276,751	63.4
非住宅物業	18,392	321,674	40.1	7,959	159,588	36.6
<b>總計</b>	<b>77,178</b>	<b>801,400</b>	<b>100.0</b>	<b>49,024</b>	<b>436,339</b>	<b>100.0</b>

#### 包乾制和酬金制

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質量。我們主要按包乾制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列於所示日期我們的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019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					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包乾制	75,196	795,843	99.3	44,298	431,030	98.8
酬金制	1,982	5,557	0.7	4,726	5,309	1.2
<b>總計</b>	<b>77,178</b>	<b>801,400</b>	<b>100.0</b>	<b>49,024</b>	<b>436,339</b>	<b>100.0</b>

## 社區增值服務

2020年上半年，來自社區增值服務的收入較2019年同期約人民幣141.3百萬元增長84.6%至約人民幣260.8百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務家庭數量增長以及多樣化產品的市場滲透率不斷提升所致。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本公司重要戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動我們社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的增加，在社區開展增值服務經驗的成熟和人才的不斷優化升級，我們繼續加深對於社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。尤其是2020年新冠疫情爆發後，我們成立了「好物研究院」加大了對不同物業業態的需求和疫情後業主、租戶可能存在的潛在需求和服務方式的探索。2020年上半年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。儘管由於新冠疫情的影響，部分業務受到影響或者開展滯後，來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到19.4%，維持較高水平，而本公司將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

我們堅持「平台」+「生態」的戰略，將不斷做大的專項業務獨立為業務單元。我們以不斷擴大的社區為平台土壤，給予專業化幫助，實現專項服務單元持續在平台上獨立成長。2018年底成立的上海晟匡建築工程有限公司專注於為社區提供大規模維修及硬件保養服務，繼2019年貢獻收入後，在2020年上半年繼續實現快速成長。與此同時，在2020年上半年，我們開始在美居業務組建獨立業務單元。

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列分別截至2020年及2019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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	140,180	53.7	68,922	48.8
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	41,161	15.8	27,845	19.7
物業經紀服務 <sup>(3)</sup>	60,259	23.1	40,557	28.7
公用區域增值服務 <sup>(4)</sup>	19,204	7.4	3,944	2.8
<b>總計</b>	<b>260,804</b>	<b>100.0</b>	<b>141,268</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區維修保養類服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公用區域之服務收入。

### 對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要包括為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務。我們將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2020年上半年，來自對非業主的增值服務的收入較2019年同期的人民幣130.2百萬元大幅增加117.1%至約人民幣282.7百萬元，主要是由於旭輝集團和合作物業開發商開發的項目大量增加，對協銷服務、額外專項定制服務等服務的需求增長所致。於回顧期間，來源於對非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到21.0%。

在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們向物業開發商提供的協銷服務專業化能力和服務質量得到快速提升。在向旭輝集團提供服務的同時，更多第三方物業開發商將協銷服務委託給我們。於2020年6月30日，我們總計為182個在售案場提供服務。

下表載列所示期間對非業主的增值服務產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	156,740	55.4	92,877	71.3
額外專項定制服務	68,630	24.3	14,142	10.9
前期規劃及設計諮詢服務	31,842	11.3	9,224	7.1
房修服務	15,495	5.5	9,594	7.4
交付前檢驗服務	10,019	3.5	4,378	3.3
<b>總計</b>	<b>282,726</b>	<b>100.0</b>	<b>130,215</b>	<b>100.0</b>

## 未來展望

2020年，新冠疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰。作為有責任、有擔當的物業公司，我們在保護好員工安全的基礎上，積極參與到社區抗疫一線，配合政府基層治理工作，保障業主的生命安全，提供生活便利。當期額外的勞動付出和防疫物資支出增加了我們的成本開支，疫情的延續甚至影響到我們部分業務的開展，但長期來看，與業主建立的互信關係和樹立的品牌會成為推動我們持續成長的力量，成就本公司長遠的發展。面對2020年的全新挑戰和機遇，本公司管理層將帶領員工迎難而上，不懼挑戰，按照既定目標快速推進。

### 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。我們將進一步擴充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有質量的成長。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廣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物業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)抓住服務社會化的機遇，使在管物業組合多樣化。隨著公司能力的進化和行業展現出的機遇，我們也將逐漸擴大公司的範圍，抓住城市服務等方面的機遇。

### 持續多樣化我們提供的服務

我們計劃通過增強我們在前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、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質量及運營效率。我們成立了霖久科技，進一步增強了公司的科技實力。

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信息系統、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。我們將建立大數據信息共享平台，包括如客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以開展業主、僱員及業務夥伴間的信息互聯。我們計劃建立集中指揮中心以遠程監控運營、開展數據分析、減少中間物流及提升管理精確度及效率。我們將繼續提升標準化、集中化、數字化及自動化水平以確保始終如一地提供優質服務，並減少人為錯誤及有效控制運營成本。

## 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1,344.9百萬元，較2019年同期約人民幣707.8百萬元增加90.0%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	801,400	59.6	436,339	61.6
社區增值服務	260,804	19.4	141,268	20.0
對非業主的增值服務	282,726	21.0	130,215	18.4
<b>總收入</b>	<b>1,344,930</b>	<b>100.0</b>	<b>707,822</b>	<b>100.0</b>

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801.4百萬元，佔本集團總收益59.6%。有關物業管理服務收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本集團在管總建築面積於2020年6月30日約為77.2百萬平方米，而於2019年6月30日約為49.0百萬平方米。有關增長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，以及收購其他物業管理服務商所致。下表載列按物業開發商類型呈列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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團	315,031	39.3	255,236	58.5
第三方物業開發商	486,369	60.7	181,103	41.5
<b>總收入</b>	<b>801,400</b>	<b>100.0</b>	<b>436,339</b>	<b>100.0</b>

於回顧期內，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入維持穩步上升趨勢。

來自社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們管理面積的增加致使客戶群不斷擴大，以及我們擴展所提供增值服務的範圍(例如美居服務、社區維修及設施維護保養服務，以滿足客戶多樣化需求)所致。

來自對非業主的增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣130.2百萬元增至2020年6月30日止六個月約人民幣282.7百萬元(增加約117.1%)，乃主要由於協銷服務、額外專項定制服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。於回顧期內，我們進一步加強與合作物業開發商的合作關係，並提供專業及優質服務。

### 銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月約人民幣497.4百萬元增加約87.5%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣932.4百萬元，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，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2019年6月30日止六個月約人民幣210.4百萬元增加約96.0%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣412.5百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
物業管理服務	24.8%	20.8%
社區增值服務	53.8%	64.5%
對非業主的增值服務	25.8%	22.0%
<b>總計</b>	<b>30.7%</b>	<b>29.7%</b>

於回顧期內，本集團毛利率為30.7%，較2019年同期的29.7%上升1.0個百分點，主要是由於物業管理服務及對非業主的增值服務的毛利率上升所致。

我們的物業管理服務毛利率為24.8%，較2019年同期的20.8%有所上升，主要由於毛利率相對較高的商業及辦工物業項目收入佔比增加所致。本集團進一步優化其物業管理組合，以提升整體盈利能力。於回顧期內，國務院出台一項全國性社保減免政策以緩解新冠疫情對企業的影響，亦有助於減輕我們的負擔。隨著管理規模擴大，本集團亦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。

我們的社區增值服務毛利率為53.8%，較2019年同期的64.5%有所下跌，主要是由於發展新的社區建設及維修業務以及美居業務，而其毛利率相對較低以及於成長期錄得相對較高的開支。

對非業主的增值服務毛利率為25.8%，較2019年同期的22.0%有所上升，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增加，以及社保減免政策帶來的正面效益所致。

### 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34.9百萬元，較2019年同期約人民幣17.8百萬元增加約95.7%，主要由於收到的作為企業扶持基金的政府補助增加、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159.2百萬元，較2019年同期約人民幣93.9百萬元增加約69.6%，主要由於行政人員的人數有所增長導致人事投資增加、因收購而產生的無形資產攤銷以及我們的業務往來增長導致其他開支有所增加所致。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遠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1.5百萬元，較2019年同期約人民幣0.4百萬元有所增加。

### 除所得稅開支前溢利

於回顧期內，除所得稅開支前溢利約為人民幣268.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣120.4百萬元增加約122.8%。

### 所得稅開支

於回顧期內，本集團所得稅開支約為人民幣68.2百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的25.4%，而截至2019年6月30日止六個月所得稅則約為人民幣29.9百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.8%。

### 本公司擁有人應佔溢利

截至2020年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣171.2百萬元，較2019年同期約人民幣90.5百萬元增加約89.1%。

### 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、使用權資產以及其他固定資產。於2020年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣71.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣62.4百萬元有所增加，主要是由於使用權資產增加，以及已收購公司所帶來的新增物業、廠房及設備所致。

### 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2020年6月30日，本集團的投資物業約值人民幣55.4百萬元，較於2019年12月31日約人民幣50.8百萬元輕微上升。

### 其他無形資產

本集團的其他無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及資訊科技系統。於2020年6月30日，本集團的其他無形資產約為人民幣130.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣100.6百萬元有所增加，主要因本集團於回顧期內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係，以及我們於資訊科技系統及在線服務平台的額外投資，以提升管理能力並為客戶提供更佳服務所致。

### 商譽

於2020年6月30日，本集團的商譽約為人民幣471.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣431.1百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於收購青島銀盛泰及江蘇香江所致。

### 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2020年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣477.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣342.0百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

### 按金、預付款項及其他應收款項

我們的按金、預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，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2020年6月30日，我們的按金、預付款項及其他應收款項約為人民幣122.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣139.3百萬元有所減少，主要由於我們持續改善對營運資本的控制所致。

### 銀行結餘、存款及現金

於2020年6月30日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣2,832.7百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,283.6百萬元增加120.7%。有關增長主要是由於2020年6月16日的認購事項所得款項淨額所致，有關詳情載列於本公司日期為2020年6月4日及16日的公告。

### 貿易應付款項

於2020年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣369.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣284.6百萬元有所增加，主要原因是我們業務規模擴大，以及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2020年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣490.2百萬元減少至約人民幣474.2百萬元，主要是由於我們推出財務共享中心後對付款的更佳控制所致。

### 合同負債

本集團的合同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2020年6月30日，我們的合同負債約為人民幣390.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣334.3百萬元增加16.8%，主要由於回顧期內在管建築面積及客戶群增加所致。

## 現金流

截至2020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240.0百萬元，較2019年同期約人民幣122.3百萬元大幅增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

截至2020年6月30日止六個月，投資活動產生的現金流入淨額為人民幣18.5百萬元，而2019年同期投資活動產生的現金流出淨額為約人民幣217.6百萬元。2019年上半年的現金流出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2020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1,282.8百萬元，較2019年同期約人民幣36.9百萬元大幅增加。現金流入增加主要由於認購事項所得款項淨額所致。

## 資產負債比率及計算基礎

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。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。

## 資本結構

於2020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，而本集團的借款為零。

於2020年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣2,671.9百萬元，而於2019年12月31日則約為人民幣1,147.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2020年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,120.2百萬元，而於2019年12月31日則約為人民幣620.8百萬元。

## 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支付收購附屬公司的代價，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及認購事項所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2020年6月30日，本集團借款為零。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於2020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2020年6月30日及2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

### 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干法律申索，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2020年6月30日，本集團聘有9,685名僱員（於2019年12月31日：7,556名僱員）。

### 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們的已發行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(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得約63.2百萬港元所得款項淨額（統稱「所得款項淨額」）。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元將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61.5百萬港元將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68.3百萬港元將用作我們的一般企業用途及營運資金。

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，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2020年6月30日，我們首次公開發售籌集所得款項淨額的擬定及實際用途如下：

	佔所得款項 淨額百分比	可供使用 (百萬港元)	首次公開發售籌集所得款項淨額			尚未使用所得 款項淨額的預期 使用時間表
			於回顧 期內使用 (百萬港元)	已獲使用 (直至2020年 6月30日) (百萬港元)	尚未使用 (於2020年 6月30日) (百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	44.0	215.4	160.2	於2021年12月31日前
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智慧社區	26%	177.6	6.6	6.6	171.0	於2023年12月31日前
開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」 在線服務平台	9%	61.5	2.0	2.0	59.5	於2022年12月31日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	45.3	45.3	23.0	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>97.9</u>	<u>269.3</u>	<u>413.7</u>	

剩餘的首次公開發售籌集所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎而靈活的方法，為本集團的長遠利益及發展有效而高效益地使用所得款項淨額。尚未使用所得款項淨額的預期時間表乃基於董事排除不可預見情況下所作的最佳估計，並將根據本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

### 配售事項及認購事項

於2020年6月4日(交易時段前)，本公司、Elite Force Development與配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)Elite Force Development同意委任配售代理，且配售代理同意(按個別基準)作為Elite Force Development的代理人，在最大努力原則下，促使買方以每股股份11.78港元(「**配售價**」)購買合共134,000,000股現有股份(「**配售事項**」)；及(b)Elite Force Development有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以每股股份11.78港元(與**配售價**相同)向Elite Force Development配發及發行合共134,000,000股新股份。

配售價為每股股份 11.78 港元，即較：(i) 於 2020 年 6 月 3 日（即簽訂配售及認購協議前的最後交易日（「最後交易日」））在聯交所所報收市價每股股份 12.66 港元折讓約 6.95%；(ii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續五（5）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 12.22 港元折讓約 3.63%；及 (iii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續十（10）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 11.85 港元折讓約 0.61%。

配售事項及認購事項已分別於 2020 年 6 月 8 日及 2020 年 6 月 16 日完成。合共 134,000,000 股現有股份已成功以每股股份 11.78 港元的配售價配售予不少於六（6）名獨立承配人，而合共 134,000,000 股新股（相等於根據配售事項成功配售的現有股份數目）已由 Elite Force Development 以每股股份 11.78 港元的認購價認購。

本公司已收取認購事項之所得款項淨額（經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後）約 1,564,476,000 港元，並擬動用認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與本集團一般用途。有關認購事項籌集所得款項淨額的擬定及實際用途如下：

	佔所得款項 淨額百分比	認購事項籌集所得款項淨額			尚未使用所得 款項淨額的預期 使用時間表
		可供使用 (百萬港元)	已獲使用 (直至 2020 年 6 月 30 日) (百萬港元)	尚未使用 (於 2020 年 6 月 30 日) (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	1,251.6	於 2023 年 12 月 31 日前
信息技術相關發展	5%	78.2	—	78.2	於 2025 年 12 月 31 日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	234.7	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>—</u>	<u>1,564.5</u>	

## 中期股息

本公司董事會不建議派付截至 2020 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。於報告期間內，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2020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	擁有權益的普通股股數 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行股本概約百分比
林中先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及全權信託的共同創始人	942,683,500 (L)	56.43%
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及全權信託的共同創始人	942,683,500 (L)	56.43%
周洪斌先生	實益擁有人	35,383,500 (L)	2.12%
周迪先生	實益擁有人	1,290,000 (L)	0.08%

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。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。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」以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，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。
- (5) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited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，林氏家族信託為吾等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，林中先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

關聯公司股份或相關股份之權益

董事姓名	聯營公司	身份／權益性質	股份數目	持股權概約 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	3,544,737,237	43.57%
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)</sup>	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共 同創始人、受控法團權益及實益擁 有人	2,567,106,555	31.56%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
周迪先生	旭輝控股	實益擁有人	230,000	0.00%
林中先生 <sup>(5)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 <sup>(5)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 <sup>(6)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 <sup>(6)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 <sup>(7)</sup>	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林峰先生 <sup>(7)</sup>	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林中先生 <sup>(8)</sup>	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 <sup>(8)</sup>	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 鼎昌持有 1,193,677,671 股旭輝控股股份。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 作為 Sun Success Trust 的受託人通過 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 1,193,677,671 股旭輝控股股份中擁有權益。

- (2) 茂福持有 2,343,755,975 股旭輝控股股份。茂福的所有已發行股本由 Gentle Beauty Assets Limited 全資擁有，而 Gentle Beauty Assets Limited 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 2,343,755,975 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain 持有 215,950,580 股旭輝控股股份。Rain-Mountain 的所有已發行股本由 Beauty Fountain Holdings Limited 全資擁有，而 Beauty Fountain Holdings Limited 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 215,950,580 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (4) Towin Resources Limited 持有 500,000 股旭輝控股股份。Towin Resources Limited 由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於 Towin Resources Limited 持有的旭輝控股股份中擁有權益。
- (5) 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輝控股所持的旭昇股份中擁有權益。
- (6) 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旭輝控股所持的 Spectron 股份中擁有權益。
- (7) 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。
- (8) 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。

### 關聯公司債券之權益

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	持有 相關債券之 本金額	佔相關 已發行債券 本金總額之 概約百分比
林中先生 <sup>(1)(2)</sup>	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
林峰先生 <sup>(1)(2)(3)(4)(5)</sup>	旭輝控股	全權信託的創始人及受控法團 權益	25 百萬美元	8.33%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%

附註：

- (1) 6% 優先票據可以自由轉讓，惟不能轉換為旭輝控股的任何股份或其他證券。有關6% 優先票據的詳情，請參閱旭輝控股日期分別為2020年1月8日及2020年1月10日的公告。
- (2) 6% 優先票據的本金額1百萬美元由茂福持有。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited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。林氏家族信託為我們最終控股股東(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日共同設立的全權信託。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作為林氏家族信託的共同創始人，均被視為於茂福持有的6% 優先票據本金額中擁有權益。
- (3) 5.375% 永久證券已在聯交所上市。
- (4) Towin Resources Limited由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於Towin Resources Limited持有的5.375% 永久證券本金額15,000,000美元中擁有權益。
- (5) 本金額10,000,000美元的5.375% 永久證券由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain Holdings Limited的所有已發行股本則由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日成立的全權信託。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(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被視為於Rain-Mountain持有的5.375% 永久證券的本金額中擁有權益。

除上文所披露者及據董事所深知，於2020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關聯公司(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2020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	擁有權益的普通股股數 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行股本概約百分比
林偉先生 <sup>(2)(3)(4)(5)(6)</sup>	受控法團權益及全權信託的共同創始人	942,683,500 (L)	56.43%
Elite Force Development <sup>(2)</sup>	實益擁有人	363,180,000 (L)	21.74%
Spectron <sup>(3)</sup>	實益擁有人	406,820,000 (L)	24.35%
旭昇 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	406,820,000 (L)	24.35%
旭輝控股	受控法團權益	406,820,000 (L)	24.35%
Best Legend <sup>(5)</sup>	實益擁有人	171,683,500 (L)	10.28%

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。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。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」以及日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，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。
- (6) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited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，林氏家族信託為吾等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、林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

除本文披露者外，於2020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2020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2020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2020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2020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2020年1月1日至2020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，2020年8月26日



# 簡明綜合中期財務報表審閱報告

截至2020年6月30日止六個月

致永升生活服务集团有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 緒言

吾等已審閱第40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务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至2020年6月30日止六個月的相關簡明綜合全面收益表、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號編製及呈列簡明綜合中期財務報表。

吾等的責任乃根據吾等的審閱對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」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。

## 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，2020年8月26日

# 簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	6	1,344,930	707,822
銷售成本		(932,430)	(497,411)
毛利		412,500	210,411
其他收入及其他淨收益	7	34,855	17,806
行政開支		(159,192)	(93,856)
分佔合營企業虧損		—	(95)
分佔聯營公司虧損		—	(324)
財務成本	8	(747)	(728)
其他開支		(1,475)	(429)
金融資產的預期信貸虧損		(17,713)	(12,421)
除所得稅開支前溢利	9	268,228	120,364
所得稅開支	10	(68,232)	(29,908)
期內溢利及全面收益總額		199,996	90,456
期內溢利及全面收益總額			
以下人士應佔：			
本公司擁有人		171,174	90,500
非控股權益		28,822	(44)
		199,996	90,456
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	12	0.11	0.06

# 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於	於
		2020年 6月30日	2019年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	71,437	62,432
投資物業		55,439	50,814
其他無形資產		130,872	100,600
商譽		470,952	431,128
遞延稅項資產		17,457	11,831
預付款項	15	2,391	13,368
		<u>748,548</u>	<u>670,173</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	14	477,922	342,006
按金、預付款項及其他應收款項	15	122,933	139,279
可收回所得稅		2,922	—
受限制現金	16	1,241	43,000
銀行結餘、存款及現金	16	2,832,732	1,283,642
		<u>3,437,750</u>	<u>1,807,927</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	17	369,276	284,593
應計費用及其他應付款項	18	474,231	490,187
合約負債	6	390,601	334,317
租賃負債		13,020	7,972
稅項撥備		70,468	70,102
		<u>1,317,596</u>	<u>1,187,171</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,120,154</u>	<u>620,756</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,868,702</u>	<u>1,290,929</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		18,206	13,218
其他應付款項		9,528	1,265
遞延稅項負債		58,717	48,516
		<u>86,451</u>	<u>62,999</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,782,251</u>	<u>1,227,930</u>

	附註	於 2020年 6月30日 人民幣千元	於 2019年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本	19	14,830	13,607
儲備		2,657,070	1,134,290
本公司擁有人應佔權益		2,671,900	1,147,897
非控股權益		110,351	80,033
<b>權益總額</b>		<b>2,782,251</b>	<b>1,227,930</b>

董事代表

林中先生  
董事

林峰先生  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元 附註19	股份溢價* 人民幣千元 附註(a)	資本儲備* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 附註(b)	保留盈利* 人民幣千元	本公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年12月31日及 2019年1月1日的結餘	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)	—	—	—
附屬公司控制權變動	—	—	—	—	—	—	—	8,412	8,412
就過往期間批准之股息(附註11)	—	—	—	—	—	(31,221)	(31,221)	—	(31,221)
配發股份	317	56,025	—	—	—	—	56,342	—	56,342
於2019年6月30日的結餘	13,607	850,575	26,799	(117,600)	29,944	211,227	1,014,552	12,037	1,026,589
於2019年12月31日及 2020年1月1日的結餘	13,607	850,575	26,799	(117,600)	48,712	325,804	1,147,897	80,033	1,227,930
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	171,174	171,174	28,822	199,996
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	10,983	(10,983)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	2,854	2,854
就過往期間批准之股息(附註11)	—	—	—	—	—	(75,418)	(75,418)	—	(75,418)
已派付股息	—	—	—	—	—	—	—	(15,411)	(15,411)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	14,053	14,053
配發股份	1,223	1,439,808	—	—	—	—	1,441,031	—	1,441,031
發行新股份應佔之交易成本	—	(12,784)	—	—	—	—	(12,784)	—	(12,784)
於2020年6月30日的結餘	14,830	2,277,599	26,799	(117,600)	59,695	410,577	2,671,900	110,351	2,782,251

\* 該等結餘總額指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2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
除所得稅開支前溢利	268,228	120,364
調整：		
物業、廠房及設備折舊	6,950	3,284
使用權資產折舊	6,527	4,069
貿易應收款項減值虧損	17,469	6,496
其他應收款項減值虧損	244	5,925
貿易應收款項撇銷	1,980	—
分佔一間聯營公司虧損	—	324
分佔一間合營企業虧損	—	95
銀行利息收入	(10,195)	(8,463)
銀行貸款之利息開支	—	180
租賃負債之利息開支	747	548
出售物業、廠房及設備收益	—	(82)
出售物業、廠房及設備虧損	391	—
物業、廠房及設備撇銷	—	32
投資物業之公平值收益	(595)	—
無形資產攤銷	9,278	—
匯兌收益淨額	(7,696)	(2,349)
營運資金變動前經營溢利	293,328	130,423
貿易應收款項及應收票據增加	(133,803)	(101,001)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	36,567	(41,504)
貿易應付款項增加	124,654	69,522
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	(52,196)	53,424
合同負債增加	44,482	38,197
經營所得現金	313,032	149,061
已付所得稅	(72,991)	(26,755)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>240,041</b>	<b>122,306</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
已收一間聯營公司股息	—	2,736
收購附屬公司之已付按金	—	(220,000)
受限制現金減少	41,759	—
購買物業、廠房及設備	(4,762)	(7,337)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	152
出售投資物業所得款項	103	64
購買無形資產	(2,810)	—
已收銀行利息收入	10,195	6,783
收購附屬公司，扣除所收購現金	(25,953)	—
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>18,532</b>	<b>(217,602)</b>
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
償還租賃負債本金部分	(10,699)	(4,889)
收購非控股權益	—	16,885
非控股權益注資	2,854	—
發行股本所得款項	1,428,247	56,342
償還銀行貸款	(3,005)	—
已付銀行貸款之利息開支	—	(180)
租賃負債之利息開支	(747)	—
已付股息	(90,829)	(31,221)
應付票據付款	(43,000)	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>1,282,821</b>	<b>36,937</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>1,541,394</b>	<b>(58,359)</b>
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>1,283,642</b>	<b>1,160,122</b>
匯率變動之影響	7,696	—
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>2,832,732</b>	<b>1,101,763</b>
<b>銀行結餘、存款及現金分析：</b>		
現金及銀行結餘	2,832,118	961,763
定期存款	614	140,000
	<b>2,832,732</b>	<b>1,101,763</b>

## 1. 一般資料

永升生活服务集团有限公司(「本公司」)為根據公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的已發行股份於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國。

本公司及其附屬公司(「本集團」)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. 編製基準及重大事件

該等簡明綜合中期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第34號(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。該等簡明綜合中期財務報表於2020年8月26日獲授權刊發。

該等簡明綜合中期財務報表乃按2019年年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟與於2020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號的該等簡明綜合中期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。

該等簡明綜合中期財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。該等簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合中期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2019年年度財務報表以來的變動屬重大的事件及交易。該等簡明綜合中期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」)編製完整綜合中期財務報表所需的全部資料，故應與2019年綜合財務報表一併閱讀。

## 2. 編製基準及重大事件(續)

該等簡明綜合中期財務報表未經審核，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39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3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

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。本集團並無採納於當前會計期間尚未生效之任何新訂香港財務報告準則或修訂本。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

編製本簡明綜合中期財務報表時，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2019年年度財務報表所應用者相同。

## 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2020年及2019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17.0%及14.7%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2020年及2019年6月30日止六個月概無貢獻本集團收入的10%或以上。

## 5. 分部資料(續)

### 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2020年及2019年6月30日止六個月，本集團所有收入均來自中國。

於2020年6月30日及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 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2020年及2019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	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>來自客戶合約收益</b>		
物業管理服務	801,400	436,339
社區增值服務	260,804	141,268
對非業主的增值服務	282,726	130,215
	<u>1,344,930</u>	<u>707,822</u>
<b>地區市場</b>		
中國內地	<u>1,344,930</u>	<u>707,822</u>
<b>確認收益時間</b>		
隨時間轉移服務	1,272,038	666,892
於特定時間轉移服務	72,892	40,930
	<u>1,344,930</u>	<u>707,822</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2020年及2019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2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
合約負債	<u>390,601</u>	<u>334,317</u>

### (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	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已計入期初合約負債結餘之已確認收入		
物業管理服務	161,906	103,713
社區增值服務	17,096	7,945
對非業主的增值服務	40,857	5,066
	<u>219,859</u>	<u>116,724</u>

## 7. 其他收入及其他淨收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	10,195	8,463
政府補助	10,398	6,017
罰款收入	146	95
出售物業、廠房及設備收益	—	82
投資物業公平值收益	595	—
匯兌收益	7,696	2,349
其他	5,825	800
	<u>34,855</u>	<u>17,806</u>

## 8. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
有抵押銀行貸款利息	—	180
租賃負債利息	747	548
	<u>747</u>	<u>728</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	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	6,950	3,284
使用權資產折舊	6,527	4,069
貿易應收款項減值虧損	17,469	6,496
其他應收款項減值虧損	244	5,925
貿易應收款項撇銷	1,980	—
出售物業、廠房及設備收益	—	(82)
出售物業、廠房及設備虧損	391	—
物業、廠房及設備撇銷	—	32
短期租賃開支(包含於銷售成本及行政開支)：		
租賃物業	3,171	2,105
廠房及機械	120	69
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及其他福利	392,512	236,284
花紅	36,468	12,598
退休計劃供款	18,961	44,332
	<u>447,941</u>	<u>293,214</u>

## 10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
本期間稅項	69,970	31,793
<b>遞延稅項</b>		
計入期內損益	(1,738)	(1,885)
	<u>68,232</u>	<u>29,908</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2020年及2019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2020年及2019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	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>溢利</b>		
本公司擁有人應佔溢利	<u>171,174</u>	<u>90,500</u>

  

	於2020年	於2019年
	6月30日	6月30日
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數(附註)	<u>1,547,442</u>	<u>1,534,591</u>

附註：

截至2020年6月30日止六個月加權平均數1,547,442,000股普通股，包括期內發行的134,000,000股普通股以及截至2019年12月31日止年度的1,536,400,000股普通股。

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，包括期內發行的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。

由於本集團於截至2020年及2019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、廠房及設備的變動

截至2020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25,638,000元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣7,337,000元)。於2020年6月30日及2019年12月31日，概無抵押物業、廠房及設備。

## 14. 貿易應收款項及應收票據

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
關聯方	110,046	62,140
第三方	409,015	304,852
總額	519,061	366,992
減：貿易應收款項減值撥備	(43,230)	(25,761)
	475,831	341,231
應收票據	2,091	775
	477,922	342,006

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日及2019年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2020年6月30日及2019年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

#### 14. 貿易應收款項及應收票據(續)

於2020年6月30日及2019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2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	450,453	304,714
1至2年	52,495	48,446
2至3年	12,964	12,214
3至4年	2,869	358
4至5年	249	306
5年以上	31	954
	<u>519,061</u>	<u>366,992</u>

#### 15. 預付款項、按金及其他應收款項

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已計入流動資產		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	2,480	635
— 第三方	<u>106,724</u>	<u>127,699</u>
總額	109,204	128,334
減：按金及其他應收款項減值撥備	<u>(13,669)</u>	<u>(13,425)</u>
	95,535	114,909
應收增值稅	—	—
預付款項	26,656	23,966
應收利息	742	404
	<u>122,933</u>	<u>139,279</u>
已計入非流動資產		
預付款項	<u>2,391</u>	<u>13,368</u>

## 16. 受限制現金及現金及現金等價物

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
受限制現金	1,241	43,000
手頭現金(附註a)	54	70
銀行現金(附註a)	2,832,678	1,283,572
	<u>2,832,732</u>	<u>1,283,642</u>

附註：

- a) 於2020年6月30日，現金及現金等價物人民幣1,691,979,000元(於2019年12月31日：人民幣433,616,000元)及人民幣1,140,753,000元(於2019年12月31日：人民幣850,026,000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放於中國。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。
- b) 於2020年6月30日，現金及現金等價物並未計及人民幣1,194,000元(於2019年12月31日：人民幣1,539,000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。

## 17. 貿易應付款項

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
關聯方	7,934	6,728
第三方	361,342	277,865
	<u>369,276</u>	<u>284,593</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	354,878	274,897
1至2年	13,697	9,422
2至3年	534	274
3年以上	167	—
	<u>369,276</u>	<u>284,593</u>

## 18. 應計費用及其他應付款項

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已計入流動負債		
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	15,225	11,071
— 第三方	303,204	322,465
	318,429	333,536
應付一名董事款項(附註a)	84	84
法律糾紛撥備(附註b)	1,768	1,429
應付前任股東款項(附註c)	4,505	6,840
應付薪金	114,635	116,699
其他應付稅項	34,810	31,599
	474,231	490,187
已計入非流動負債		
其他應付款項	9,528	1,265

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。
- (c) 該筆款項指應付青島雅園前任股東之股息。

## 19. 股本

附註	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	數目 千股 (未經審核)	金額 人民幣千元 (未經審核)	數目 千股 (經審核)	金額 人民幣千元 (經審核)
法定： 於1月1日及 6月30日／12月31日	4,000,000	35,462	4,000,000	35,462

附註	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已發行及繳足：				
於1月1日	1,536,400	13,607	1,500,000	13,290
配發股份 (a)	134,000	1,223	36,400	317
於6月30日／12月31日	1,670,400	14,830	1,536,400	13,607

^ 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

(a) 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。

於2020年6月8日及2020年6月16日，134,000,000股普通股已分別按每股11.78港元獲配發及認購。

## 20. 收購附屬公司

### a) 青島銀盛泰

於2020年3月1日，本集團收購青島銀盛泰(其主要活動乃提供物業管理及其他社區服務)之50%股權。該收購之總代價為人民幣8,644,000元，其目的乃擴大本集團現有經營規模及本集團的市場地位。

人民幣4,833,000元商譽主要來自青島銀盛泰業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富的服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。已確認商譽預計不會就所得稅扣除。

## 20. 收購附屬公司(續)

### a) 青島銀盛泰(續)

於收購完成之日之可識別已收購資產及負債之公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,724
遞延稅項資產	177
物業管理合約及客戶關係	7,164
貿易應收款項	9,398
預付款項及其他應收款項	14,412
現金及現金等價物	12,842
貿易應付款項	(3,028)
應計費用及其他應付款項	(20,571)
合約負債	(11,657)
應付所得稅	(910)
遞延稅項負債	(1,930)
可識別資產淨值	7,621
非控股權益	(3,810)
	3,811
商譽	4,833
代價公平值	8,644

## 20. 收購附屬公司(續)

### a) 青島銀盛泰(續)

	人民幣千元
代價支付方式：	
現金	8,644
收購相關成本(已計入截至2020年6月30日止期間 本集團全面收益表之行政開支內)	51

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金流入淨額來自：	
購買代價以現金結算	(8,644)
現金及現金等價物	12,842
	4,198

本集團選擇按青島銀盛泰的可識別資產淨值的非控股權益應佔比例，計量青島銀盛泰於收購日期的非控股權益。

貿易及其他應收款之公平值為人民幣13,648,000元。該等應收款項總額為人民幣14,316,000元。該等應收款項概無減值，預期合約金額可全數收回。

自收購日期起，青島銀盛泰為本集團的期內收入及溢利貢獻人民幣35,278,000元及人民幣6,823,000元。倘收購發生於2020年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣1,359,921,000元及人民幣200,358,000元。該備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2020年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營成果，亦不擬作為對未來業績之預測。

## 20. 收購附屬公司(續)

### b) 江蘇香江

於2020年4月1日，本集團收購江蘇香江(其主要活動乃提供物業管理及其他社區服務)之51%股權。該收購之總代價為人民幣45,652,000元，其目的乃擴大本集團現有經營規模及本集團的市場地位。

人民幣34,991,000元商譽主要來自江蘇香江業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富的服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。已確認商譽預計不會就所得稅扣除。

於收購完成之日之可識別已收購資產及負債之公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,650
遞延稅項資產	350
物業管理合約及客戶關係	18,600
貿易應收款項	16,297
預付款項及其他應收款項	2,976
現金及現金等價物	4,032
應計費用及其他應付款項	(12,464)
合約負債	(145)
應付所得稅	(2,478)
借款	(3,005)
遞延稅項負債	(4,910)
可識別資產淨值	20,903
非控股權益	(10,242)
	10,661
商譽	34,991
代價公平值	45,652

## 20. 收購附屬公司(續)

### b) 江蘇香江(續)

	人民幣千元
代價支付方式：	
現金	45,652
	<u>45,652</u>
收購相關成本(已計入截至2020年6月30日止期間 本集團全面收益表之行政開支內)	226
	<u>226</u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金流出淨額來自：	
購買代價以現金結算	(45,652)
現金及現金等價物	4,032
	<u>(41,620)</u>
應付代價	11,469
	<u>(30,151)</u>

本集團選擇按江蘇香江的可識別資產淨值的非控股權益應佔比例，計量江蘇香江於收購日期的非控股權益。

貿易及其他應收款之公平值為人民幣19,233,000元。該等應收款項總額為人民幣20,631,000元。該等應收款項概無減值，預期合約金額可全數收回。

自收購日期起，江蘇香江為本集團的期內收入及溢利貢獻人民幣20,835,000元及人民幣569,000元。倘收購發生於2020年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣1,365,279,000元及人民幣204,417,000元。該備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2020年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營成果，亦不擬作為對未來業績之預測。

## 21. 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
曾亦容女士	林中先生的配偶
林祥麟先生	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
金魯班(德州)高鐵新城太陽能 小鎮投資發展有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員
德州華嬉豪德置業有限公司	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。

## 21. 重大關聯方交易(續)

### (b) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
旭輝控股(集團)有限公司		
— 提供服務		
• 物業管理服務	31,895	21,245
• 社區增值服務	774	46
• 對非業主的增值服務	195,583	83,063
林峰先生		
— 提供物業管理服務	6	26
曾亦容女士		
— 提供物業管理服務	7	—
林祥麟先生		
— 提供物業管理服務	1	3
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	2	1
金魯班(德州)高鐵新城太陽能小鎮投資發展有限公司		
— 提供物業管理服務	449	1,323
德州華嬉豪德置業有限公司		
— 提供物業管理服務	449	456
山東金魯班集團有限公司		
— 提供物業管理服務	578	578
樂陵魯班地產發展有限公司		
— 提供物業管理服務	254	285