

旭辉永升服务集团有限公司

(前稱為永升生活服务集团有限公司)

CIFI Ever Sunshine Services Group Limited

(Formerly known as Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號:01995

 旭辉永升服务
CIFI ES - SERVICE

用心構築美好生活

BUILDING BETTER LIVES

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 | 6 |
| 主席報告 | 10 |
| 管理層討論及分析 | 14 |
| 企業管治及其他資料 | 33 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 42 |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 44 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 45 |
| 簡明綜合權益變動表 | 47 |
| 簡明綜合現金流量表 | 49 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 51 |



董事會

執行董事

林中先生(主席)
周洪斌先生
周迪先生

非執行董事

林峰先生

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

陳燕華女士(於2021年7月20日獲委任)
李淑敏女士(於2021年1月21日獲委任並
於2021年7月20日辭任)

授權代表

林中先生
陳燕華女士(於2021年7月20日獲委任)
林峰先生(於2021年7月20日辭任)

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
大新金融中心40樓



公司資料

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

德勤 • 關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道 88 號
太古廣場一期 35 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

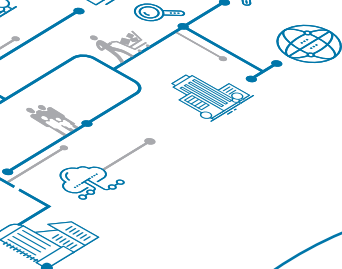
01995

網址

www.cifies.com

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 | 本公司審核委員會 |
| 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 |



釋義

| | |
|-------------------------|---|
| 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 | 旭輝永升服務集團有限公司(前稱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 |
| 新冠疫情 | 2019冠狀病毒病疫情 |
| 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 | 獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或其各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人 |
| 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 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(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 |
| 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 | 本公司提名委員會 |
| 超額配股權 | 本公司所授出購股權，據此可能要求本公司配發及發行最多合共57,000,000股額外新股份，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) |
| 配售事項 | 由配售代理根據配售及認購協議按配售價向承配人配售配售股份 |
| 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 |
| 配售價 | 每股配售股份11.78港元 |
| 配售股份 | 根據配售及認購協議將予出售及由Elite Force Development實益擁有之134,000,000股現有股份 |
| 招股章程 | 本公司日期為2018年12月4日的招股章程 |
| Rain-Mountain | Rain-Mountain Limited |
| 薪酬委員會 | 本公司薪酬委員會 |
| 報告期 | 自2021年1月1日起至2021年6月30日止期間 |
| 人民幣 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 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章香港證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改) |



釋義

| | |
|--------------------------|---|
| 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 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 戰略委員會 | 本公司戰略委員會 |
| 認購事項 | Elite Force Development 根據配售及認購協議之條款及條件按認購價認購認購股份 |
| 認購價 | 每股認購股份11.78港元 |
| 認購股份 | 本公司根據認購事項將向Elite Force Development配發及發行之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 |

尊敬的股東：

感謝各位持續支持本集團的變革與發展。

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2021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。

2021年上半年，本集團收入實現了53.1%的增長，達到人民幣2,058.6百萬元，同時隨著管理效能不斷提高，淨利率提升0.8個百分點，最終實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利約人民幣283.0百萬元，同比增長65.3%。經營活動產生的現金流入淨額達到約人民幣425.3百萬元，在實現高速增長的同時，維持高質量盈利結構和有利潤的增長，實現既要又要的「高速高質」仍然是我們不變的追求。

2021年上半年，三大業務板塊繼續保持了均衡發展、齊頭並進的趨勢，多元收入驅動業績增長，本集團在向綜合型企業發展的進程中邁出了堅實的一步。2021年上半年，我們兩類增值服務收入同比快速增加67.7%達到人民幣911.0百萬元，其中對非業主的增值服務收入增長38.4%達到人民幣391.3百萬元，社區增值服務收入增長99.6%達到人民幣519.7百萬元。這使得我們三項業務整體的收入結構維持在約「60%、20%、20%」的良好狀態。

本集團市場建築面積的增長是我們當前的核心訴求，面對日益激烈的市場競爭，永升戰略篤定，一方面延續四輪驅動的既定戰略以擴大面積規模；另外一方面，繼續強練內功，通過扎實優質的服務能力、一體化服務方案、良好的口碑與合作關係、能徵善戰的團隊繼續增強我們對資源的獲取能力，合約建築面積的增加不僅僅是我們階段性的成果，更是對我們過去戰略、戰術的一次有力檢驗和回顧。每一份合同的落地都成為後期收入與利潤增長的儲備來源。

於報告期內，本集團的合約建築面積由2020年12月31日的181.2百萬平方米增加至2021年6月30日的219.1百萬平方米，增長達約20.9%；而與此同時，在管建築面積則由2020年12月31日的101.6百萬平方米，增長28.0%至2021年6月30日的130.0百萬平方米。

我們2021年上半年的在管建築面積增量達到了28.3百萬平方米，這比於2019年的總在管建築面積增量還大，這也意味著我們僅用半年時間便完成了2019年全年在管面積的同等增量(於2019年，本集團在管建築面積增加24.9百萬平方米)。

合約建築面積的增長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2021年6月30日，我們服務的家庭數量超過49萬戶。與每一位業主的關係都是我們寶貴的財富，如何讓信賴我們的業主享受更好的服務，是我們一直持續在思考的方向與探索的道路。

2021年1月10個政府部門的聯合發文中，我們看到了國家政策對於物業管理服務行業蓬勃發展前所未有的支持。未來相當長一段時期，都將是行業頭部企業規模與集聚度快速提升的時期，優質企業將會享受更好的發展紅利。而在規模快速發展的同時如何系統性的保證本集團服務質量，給予業主超值、專享且具備差異化的服務，並以此鍛煉和保持長期競爭力是我們並行的兩大工作內容。

2021年上半年我們系統性的踐行了公司在年初制定的「六大管理目標」。

第一，做深做透專業業務單元模塊，加速業務單元模塊市場化發展。2021年上半年，我們開啟了物業經紀業務單元，且在物業經紀服務業務作為業務單元發展的半年內即實現了較好的發展成果，這是繼社區維護及維修以及美居業務後我們成功進行的第三個業務單元。依託原有資源，我們啟用新的組織方式和引入更為專業人才，創新的業務服務方式讓我們獲得了更多生意機會，尤其是這種生意機會在非本集團服務的住宅社區亦得到延展的時候，佐證了我們業務單元戰略的正確性，也堅信了我們深化業務單元的信心。

- 第二，堅持四輪驅動，實現規模衝刺。我們堅定朝著「平台」+「生態」的戰略方向規劃本集團的發展，在相當長一段時間，我們對於在管建築面積都有著極大的需求，而行業政策的鼓勵與原本極大的市場空間給予了我們擴大在管建築面積的機遇。控股股東之一旭輝集團穩定持續的發展給予了我們極強的信心和安穩的發展環境。而在第三方招投標市場上，儘管我們面臨較大的競爭壓力，但得益於我們專業的市場能力和不斷成熟的品牌形象，我們反而在市場化的競爭中對於既定的第三方市場發展戰略有著極強的信心。行業在整合的進程中，伴隨而來更多並購機遇的出現。我們堅持「戰略並購」的戰略，在2021年上半年我們收購了華熙鑫安(北京)物業管理有限公司(「華熙鑫安」)及上海星悅物業服務有限公司(「上海星悅」)，我們相信未來還有更多機會，我們將與更多優質企業達成戰略合作。
- 第三，精細化運營，體驗升級。物業管理服務行業的整體進化給了我們更精準的服務尺度和更精細的要求，業主的滿意度成為我們安身立命之本。如何精細化、低成本的運營，以及面對不同類型社區的基礎狀況如何執行高標準高滿意的服務動作是關鍵。我們堅持分層分類的運營手段。我們將服務產品化、進行線上滿意度評價，推行綜合崗亭與雙管家模型，實現服務模式的轉型。在外接項目的管理上，我們進行「2385」計劃(二手項目三個月實現85%收繳率)，用真誠的服務換來快速的收繳率提升。我們快速建立戰略集採機制，從而實現更好的成本控制。同時，我們的動態預算管理、全面風險管理機制使得我們的整體風險降低。我們亦呼籲國家號召黨建引領，快速落地紅色物業標杆示範區，攜手項目所在街道、政府、社群等組織，打造融入社區文化的「永升標籤」黨建文化活動。
- 第四，騰籠換鳥，組織升級。組織的健康與人才的優化升級是我們賴以為繼持續發展的根基，我們在2021年上半年繼續踐行打造具備共享願景、自我超越、點燃他人、驅動戰略、迎難而上的長期意志和韌性的高管團隊，通過分層分類的授權體系，增加面客授權以及以客戶需求為中心的打造敏捷組織，把業務能力建到一線。在培訓模塊，我們推行面向不同層級員工的培訓體系實現培訓體系高產高覆蓋，同時我們堅定落實向奮鬥者傾斜的激勵機制和企業文化導向，倡導個個有激情，一線能增收的的績效評價體系。

第五，主動服務，美譽品牌。我們將此目標進一步細分和聚焦於所服務的三類客戶，面向企業我們堅持成為最能創造價值的選手，面向政府我們推行城市共生計劃引領行業發展，面向業主我們執行有溫度的用心計劃，打造具備美譽的服務品牌。我們繼續提高全員品牌意識，通過品牌文化故事鼓勵他們成為公司品牌的傳播者，以生活節、旭鄰節為契機通過服務完成貫穿，打造永升特色的專屬IP，讓美好生活設計師的形象深入人心。

第六，智慧物業，數智驅動。對於科技發展，我們日益感受其帶給我們的便利性和充分認識其重要性，霖久智慧科技有限公司(「霖久科技」)作為我們科技與智能發展的載體已經充分顯示出了其作為科技平台的重要角色。堅持數智化業務轉型，通過全場景指標體系快速實現員工移動化辦公，豐富、互動、有趣的線上運營能力以增強業主居家互動的極致體驗，完善業財一體化系統架構，構建物聯網平台，強化工具模塊應用的多項工作都將穩步推動公司在效率上的持續提升，且構成我們持續的競爭力。

通過堅定目標，堅守方向，堅持科學方法，本集團及其員工以「一群人、一條心、一起拼、一定贏」的意志持續前進，我們堅信行業發展的大潮中，必定有永升人迎難而上披荊斬棘的身影。

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綜合型物業管理服務商。2021年4月，我們榮獲中指研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升1位至第11位。於2021年6月30日，我們於中國114座城市提供物業管理服務及增值服務，總合約建築面積約為219.1百萬平方米，其中在管總建築面積約為130.0百萬平方米，為逾490,000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、醫院、景區、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，研發並發展服務，打造分層分類的服務品牌，例如在高端住宅物業項目推行「鉅悅管家」、在商業及辦公項目推行「悅澤商辦」、在普通住宅物業項目推行「全能管家」，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行業的整條價值鏈。

- 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。
- 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

本集團把堅持快速擴大管理面積作為戰略目標之一，於2021年上半年，其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2021年6月30日，我們的合約建築面積約為219.1百萬平方米，合約項目數量1,265個，分別較2020年6月30日增長約53.4%及60.5%。於2021年6月30日，在管建築面積達到了約130.0百萬平方米，在管項目數量為784個，分別較2020年6月30日增長約68.4%及57.7%。

下表載列分別截至2021年及2020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 | | | |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2021年 | | 2020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 | 181,192 | 101,625 | 110,558 | 65,151 |
| 新訂約 ⁽¹⁾ | 37,833 | 28,165 | 32,382 | 13,037 |
| 收購 ⁽²⁾ | 2,545 | 2,545 | 3,389 | 2,248 |
| 終止 ⁽³⁾ | (2,490) | (2,376) | (3,482) | (3,258) |
| 於期末 | <u>219,080</u> | <u>129,959</u> | <u>142,847</u> | <u>77,178</u> |

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，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，以及我們據以替換前物業管理服務提供商的物業管理服務合同。
- (2) 於報告期內，收購包括華熙鑫安及上海星悅。
- (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

自集團成立以來，截至2021年6月30日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國114座城市。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年6月30日止六個月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 | | | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收入 | | 建築面積 | 收入 | |
| | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % |
| 東部地區 ⁽¹⁾ | 83,226 | 794,827 | 69.3 | 51,186 | 536,382 | 66.9 |
| 北部地區 ⁽²⁾ | 13,028 | 101,121 | 8.8 | 6,990 | 71,682 | 9.0 |
| 中南地區 ⁽³⁾ | 15,714 | 108,345 | 9.4 | 10,437 | 89,289 | 11.1 |
| 西部地區 ⁽⁴⁾ | 13,757 | 114,490 | 10.1 | 5,427 | 65,003 | 8.1 |
| 東北地區 ⁽⁵⁾ | 4,234 | 27,927 | 2.4 | 3,138 | 39,044 | 4.9 |
| 總計 | 129,959 | 1,146,710 | 100.0 | 77,178 | 801,400 | 100.0 |

附註：

- 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、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、揚州、蚌埠、池州、臨沂、泰州、威海、宿遷、宣城、淄博、連雲港。
- 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特、唐山、秦皇島。
- 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括武漢、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、株洲、許昌、新鄉、湘潭、咸寧、平頂山、漯河、海口、深圳、隨州、孝感。
- 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽、六盤水、安順、白銀、畢節、銅仁、咸陽、眉山、西寧、遵義。
- 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括瀋陽、大連、丹東、營口、哈爾濱、長春。



管理層討論及分析

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穩定增長。

根據旭輝控股於2021年7月5日發佈的公告，2021年上半年，旭輝集團錄得累計合同銷售額(包括合營企業及聯營公司的合同銷售額)約人民幣1,361.5億元，同比增長68.6%，合同銷售面積約7.97百萬平方米，同比增長62.9%。於2020年12月31日，旭輝集團擁有總建築面積為約56.5百萬平方米的土地儲備，且土地儲備大多集中於一二線城市。

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，通過向不同的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2021年上半年，我們獲取了長沙匯聚嘉園、南寧福弈城等優質一手項目。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2021年上半年，我們通過公開競標獲得了青島水岸府邸東區、無錫國信觀湖灣等優質二手項目。我們亦參與政府採購，包括對體育場館、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2021年上半年，我們獲得了湖南工業大學、蘇州獨墅湖體育中心物業服務中心等優質公建類項目。

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21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夥伴開發的物業的管理權。

憑藉我們的高質量服務、專業的市場團隊、多源渠道以及良好的口碑和聲譽，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。於報告期內，透過採納將城市服務定位為我們的戰略發展方向之一，我們成功與湖南省界首市城鄉建設有限公司及邯鄲市邯山區城市建設投資集團有限公司達成了戰略合作關係，中標小清河濟南城區段養護項目，致力於共同打造智慧城市。

戰略併購

戰略併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「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，同時在業態上通過適當併購，快速補齊業態短板，增強多業態服務的能力。

於報告期內，本集團成功收購華熙鑫安 50% 股權，其隨後成為本公司一間附屬公司。華熙鑫安的項目華熙 Live·五棵松是北京獨樹一幟的文化體育地標，囊括高端商業辦公大樓、大型運動場館等多元業態。

於 2021 年 6 月，我們完成了對上海星悅的併購。上海星悅主要從事家居賣場的物業管理服務。其項目主要在上海市以及江蘇省、浙江省所轄發達城市。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

| | 於 6 月 30 日 | | | |
|-------------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2021 年 | | 2020 年 | |
| | 建築面積 | | 建築面積 | |
| | 千平方米 | % | 千平方米 | % |
| 旭輝集團 ⁽¹⁾ | 24,101 | 18.5 | 18,408 | 23.9 |
| 第三方物業開發商 ⁽²⁾ | 105,858 | 81.5 | 58,770 | 76.1 |
| 總計 | 129,959 | 100.0 | 77,178 | 100.0 |

(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)。

轉型為綜合性物業管理服務提供商

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們和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，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標、擴大市場份額的機會。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、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管建築面積的擴大和當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，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2021年6月30日，非住宅物業佔我們在管建築面積約32.7%，而於2020年6月30日則為23.8%。至此，我們已經實現了初步全產業鏈覆蓋，旨在最終成為綜合性的物業管理服務提供商。

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年6月30日止六個月由此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 | | | | | |
|-----------|--------------------|------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收入 | | 建築面積 | 收入 | |
| | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % |
| 住宅物業 | 87,491 | 687,997 | 60.0 | 58,786 | 479,726 | 59.9 |
| 非住宅物業 | 42,468 | 458,713 | 40.0 | 18,392 | 321,674 | 40.1 |
| 總計 | 129,959 | 1,146,710 | 100.0 | 77,178 | 801,400 | 100.0 |

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質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年6月30日止六個月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 | | | | | |
|-----|--------------------|------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收入 | | 建築面積 | 收入 | |
| | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % |
| 包幹制 | 128,124 | 1,145,050 | 99.9 | 75,196 | 795,843 | 99.3 |
| 酬金制 | 1,835 | 1,660 | 0.1 | 1,982 | 5,557 | 0.7 |
| 總計 | <u>129,959</u> | <u>1,146,710</u> | <u>100.0</u> | <u>77,178</u> | <u>801,400</u> | <u>100.0</u> |

社區增值服務

2021年上半年，來自社區增值服務的收入較2020年同期約人民幣260.4百萬元大幅增長約99.6%至約人民幣519.7百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，所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集團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。尤其是在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新冠疫情後業主、租戶可能存在的潛在需求和服務方式的探索。2021年上半年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到25.2%，維持較高水平，而本集團將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

管理層討論及分析

我們堅持「平台」+「生態」的戰略，將不斷成長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，實現專項業務單元持續在平台上獨立成長。在社區維修及美居等業務單元取得長足發展的基礎上，2021年上半年我們將物業經紀業務進行獨立業務單元化，引入高量級人才，組建專業化團隊，取得階段性成績。未來我們將持續推動符合自身業務發展戰略的增值業務成為獨立業務單元。

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2021年及2020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 | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 家居生活服務 ⁽¹⁾ | 279,826 | 53.8 | 140,180 | 53.8 |
| 停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾ | 59,469 | 11.5 | 40,781 | 15.7 |
| 物業經紀服務 ⁽³⁾ | 149,861 | 28.8 | 60,259 | 23.1 |
| 公用區域增值服務 ⁽⁴⁾ | 30,503 | 5.9 | 19,204 | 7.4 |
| 總計 | 519,659 | 100.0 | 260,424 | 100.0 |

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裝修服務內容；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；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (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與代理租賃服務。
- (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，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

於2021年上半年，對非業主的增值服務的收入較2020年同期的人民幣282.7百萬元增加38.4%至約人民幣391.3百萬元，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，從而推動對我們服務的需求激增。在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們已提升專業化水平和服務能力。於向旭輝集團提供服務的同時，更多第三方物業開發商委託我們提供增值服務。於報告期內，來源於對非業主的增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到19.1%。

下表分別載列截至2021年及2020年6月30日止六個月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 | | | |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 協銷服務 | 164,829 | 42.1 | 156,740 | 55.4 |
| 額外專項定制服務 | 139,647 | 35.7 | 68,630 | 24.3 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | 42,087 | 10.8 | 31,842 | 11.3 |
| 房修服務 | 29,822 | 7.6 | 15,495 | 5.5 |
| 交付前檢驗服務 | 14,964 | 3.8 | 10,019 | 3.5 |
| 總計 | 391,349 | 100.0 | 282,726 | 100.0 |

未來展望

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、有擔當的物業管理公司，我們在保護好員工的基礎上，始終積極參與到抗疫社區一線。本集團亦一直配合地方政府鄰里治理工作，以保障業主的健康和安安全，並為他們提供生活便利。在此過程中，我們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向前成長的力量，成就本集團長遠的發展。面對未來的全新挑戰及機遇，本集團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、力求通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現質量提升。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開展廣泛戰略合作，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。隨著本集團能力的進化和行業展現出的機遇，我們也將逐漸擴大本集團的範圍，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的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、銷售及管理的全產業鏈覆蓋，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，進一步增強了本集團的科技實力。

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、辦公自動化系統、財務系統、人力資源系統及合同管理系統。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，以展開業主、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。我們將繼續提升我們標準化、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

於報告期內，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展及本集團業務自新冠疫情的影響中復甦，錄得收入約人民幣2,058.6百萬元，較2020年同期約人民幣1,344.9百萬元增加53.1%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2021年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 1,146,710 | 55.7 | 801,400 | 59.6 |
| 社區增值服務 | 519,659 | 25.2 | 260,424 | 19.4 |
| 對非業主的增值服務 | 391,349 | 19.1 | 282,726 | 21.0 |
| 其他 | 931 | — | 380 | — |
| 總收入 | 2,058,649 | 100.0 | 1,344,930 | 100.0 |

物業管理服務業務仍是本集團的最大收入來源。於報告期內，物業管理服務收入達約人民幣1,146.7百萬元，佔本集團總收入55.7%。來自物業管理服務的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2021年6月30日約為130.0百萬平方米，而於2020年6月30日約為77.2百萬平方米。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報告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 | | | |
|-------------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 旭輝集團 ⁽¹⁾ | 359,806 | 31.4 | 315,031 | 39.3 |
| 第三方物業開發商 ⁽²⁾ | 786,904 | 68.6 | 486,369 | 60.7 |
| 總收入 | 1,146,710 | 100.0 | 801,400 | 100.0 |

(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)。

管理層討論及分析

於報告期內，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入金額及佔比繼續錄得上升趨勢。

來自社區增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣260.4百萬元增至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣519.7百萬元，大幅增加約99.6%。有關增長主要是由於我們的管理面積增加導致客戶群不斷擴大，以及我們進一步發展專項增值服務(例如美居服務和物業經紀服務)業務以滿足客戶多樣化需求。

來自對非業主的增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣282.7百萬元增至截至2021年6月30日止六個月約人民幣391.3百萬元(增加約38.4%)，乃主要由於額外專項定制服務、房修服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。於報告期內，我們進一步加強與合作物業開發商的合作關係，並向彼等提供專業及優質服務。

服務成本

服務成本由截至2020年6月30日止六個月約人民幣932.4百萬元增加約54.7%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,442.3百萬元，主要由於業務規模擴大造成多種成本上升所致。服務成本增長率略高於收入增長率，主要由於國家社保減免政策的撤銷。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2020年6月30日止六個月約人民幣412.5百萬元增加約49.4%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣616.3百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------|-------------|-------|
| | 2021年 | 2020年 |
| 物業管理服務 | 23.5% | 24.8% |
| 社區增值服務 | 46.5% | 53.8% |
| 對非業主的增值服務 | 26.6% | 25.8% |
| 總計 | 29.9% | 30.7% |

於報告期內，本集團毛利率為 29.9%，較 2020 年同期的 30.7% 下降 0.8 個百分點，主要是由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率下降所致。

我們的物業管理服務毛利率為 23.5%，較 2020 年同期的 24.8% 有所下降。該下降主要由於政府於 2020 年為緩解新冠疫情對企業的影響而首次出台的全國性減免社保政策撤銷所致，該政策當時亦有助於減輕我們的負擔。隨著管理規模擴大，本集團亦致力於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 46.5%，較 2020 年同期的 53.8% 有所下降，主要是由於發展新的社區維修業務以及美居業務，而該等業務處於成長期，故其毛利率相對較低以及錄得相對較高的開支。

對非業主的增值服務毛利率為 26.6%，較 2020 年同期的 25.8% 有所提升，主要是由於整體效率提高及規模經濟效益。

其他收入及其他收益及虧損

於報告期內，本集團的其他收入及其他收益及虧損約為人民幣 52.3 百萬元，較 2020 年同期約人民幣 34.9 百萬元增加約 49.9%，主要由於按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產之公平值變動所得收益增加所致。

行政及銷售開支

於報告期內，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣 204.1 百萬元，較 2020 年同期約人民幣 159.2 百萬元增加約 28.2%，主要由於行政及銷售人員的人數有所增長導致人事投資增加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。於報告期內，本集團的行政及銷售開支增長率遠低於本集團收入增長率。

其他開支

於報告期內，本集團錄得其他開支約人民幣 3.0 百萬元，較 2020 年同期約人民幣 1.5 百萬元有所增加。

除所得稅開支前溢利

於報告期內，除所得稅開支前溢利約為人民幣 425.7 百萬元，較截至 2020 年 6 月 30 日止六個月約人民幣 268.2 百萬元增加約 58.7%。

所得稅開支

於報告期內，本集團所得稅開支約為人民幣103.7百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.4%，而截至2020年6月30日止六個月所得稅開支則約為人民幣68.2百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的25.4%。

本公司擁有人應佔溢利

截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣283.0百萬元，較2020年同期約人民幣171.2百萬元增加約65.3%。

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2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣89.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣86.2百萬元輕微增加。

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2021年6月30日，本集團的投資物業約值人民幣54.3百萬元，較於2020年12月31日約人民幣55.1百萬元輕微下降。

無形資產

本集團的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2021年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣210.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣91.0百萬元有所增加，主要因本集團於報告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為增進管理能力及為客戶提供更好服務而持續投資信息技術系統所致。

商譽

於2021年6月30日，本集團的商譽約為人民幣706.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣471.0百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於收購華熙鑫安及上海星悅所致。

貿易應收款項及應收票據

於2021年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣683.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣458.6百萬元有所增加，與我們的收入增長一致。

預付款項及其他應收款項

我們的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2021年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣304.6百萬元，較2020年12月31日約人民幣264.7百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

銀行結餘、存款及現金

於2021年6月30日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣2,996.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣3,170.6百萬元有所減少。

貿易應付款項

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣524.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣362.8百萬元有所增加，主要原因是我們業務規模擴大，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，以及我們的新社區建設和美居業務發展所致。

應計費用及其他應付款項

於2021年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項由2020年12月31日約人民幣693.3百萬元增加至約人民幣854.2百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及業務擴張，導致其他應付款項增加所致。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就至今尚未提供且尚未確認為收入的服務預付物業管理費。於2021年6月30日，我們的合同負債約為人民幣485.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣387.8百萬元增加25.2%，主要由於報告期內在管建築面積及客戶群增加所致。

現金流

截至2021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425.3百萬元，較2020年同期約人民幣240.0百萬元大幅增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

截至2021年6月30日止六個月，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣440.5百萬元，而2020年同期投資活動產生的現金流入淨額為約人民幣18.5百萬元。2021年上半年投資活動產生的現金流出主要由於收購上海星悅的代價付款以及購買按公平值計入損益之金融資產所致。



管理層討論及分析

截至2021年6月30日止六個月融資活動產生的現金流出淨額約為人民幣152.3百萬元，而2020年同期融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣1,282.8百萬元。2021年上半年融資活動產生的現金流出主要由於股息付款所致，而2020年同期現金流入淨額主要由於認購事項(定義見下文)所得款項淨額所致。

資產負債比率及計算基礎

於2021年6月30日及2020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2021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2021年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣3,059.2百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣2,893.4百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2021年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,036.9百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣2,348.1百萬元。

流動資金及財務資源

於報告期內，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，而我們可能會將首次公開發售及認購事項的所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2021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2021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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於2021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。經考慮相關法律意見及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(銀行存款除外)，本集團面對的利率風險受限於主要與按浮動利率計息的銀行結餘有關的利率變動的市場風險。管理層監控利率風險並採取審慎措施減少利率風險。

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。若干銀行結餘以港元及美元計值。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。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

於2021年6月30日，本集團聘有12,049名員工(2020年12月31日：11,263名員工)。報告期產生的員工成本(包括董事酬金)為人民幣639.0百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣447.9百萬元)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，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為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，我們擬將所得款項淨額按以下金額用作下列用途：(i)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。

管理層討論及分析

於2021年6月30日，所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

| | 所得款項淨額 | | | | | 尚未動用所得款項淨額的預期時間表 |
|--------------------------------|-------------|--------------|-------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| | 所得款項淨額比例 | 可供動用金額 | 於回顧期內使用 | 已獲使用 (直至2021年6月30日) | 尚未動用金額 (於2021年6月30日) | |
| | (百萬港元) | (百萬港元) | (百萬港元) | (百萬港元) | (百萬港元) | |
| 尋求戰略性收購及投資機會 | 55% | 375.6 | — | 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 | 16.9 | 35.3 | 142.3 | 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 | 1.3 | 5.3 | 56.2 | 於2022年12月31日前 |
| 一般企業用途及營運資金 | 10% | 68.3 | — | 68.3 | — | 不適用 |
| | <u>100%</u> | <u>683.0</u> | <u>18.2</u> | <u>324.3</u> | <u>358.7</u> | |

餘下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，本公司、Elite Force Development及三名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港元購買合共134,000,000股現有股份；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一般企業用途。與認購事項有關的已發行股份的淨價約為每股股份11.68港元。認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

| | 認購事項所得款項淨額 | | | | 尚未動用所得款項淨額的預期時間表 |
|-------------|-------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 所得款項淨額比例 | 可供動用金額 | 已獲使用 (直至2021年 6月30日) | 尚未動用金額 (於2021年 6月30日) | |
| | | (百萬港元) | (百萬港元) | (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>234.7</u> | <u>1,329.8</u> | |

中期股息

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。



企業管治及其他資料

企業管治常規

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(包括本公司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2021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 ⁽¹⁾ | 佔本公司已發行 股本概約百分比 |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| 林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾ | 受控法團權益及全權信託的共同創始人 | 924,689,750 (L) | 55.36% |
| 林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾ | 受控法團權益及全權信託的共同創始人 | 924,689,750 (L) | 55.36% |
| 周洪斌先生 | 實益擁有人 | 42,538,250 (L) | 2.55% |
| 周迪先生 | 實益擁有人 | 1,240,000 (L) | 0.07% |

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 | 關聯公司 | 身份／權益性質 | 股份數目 | 持股權概約百分比 |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|----------|
| 林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 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 | 3,614,390,603 | 43.72% |
| 林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ | 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 | 2,622,953,155 | 31.73% |
| 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 | 80,000 | 0.001% |
| 林中先生 ⁽⁵⁾ | 旭昇 | 受控法團權益 | 1 | 100% |
| 林峰先生 ⁽⁵⁾ | 旭昇 | 受控法團權益 | 1 | 100% |
| 林中先生 ⁽⁶⁾ | Spectron | 受控法團權益 | 1 | 100% |
| 林峰先生 ⁽⁶⁾ | Spectron | 受控法團權益 | 1 | 100% |
| 林中先生 ⁽⁷⁾ | Elite Force Development | 實益擁有人 | 100 | 100% |
| 林峰先生 ⁽⁷⁾ | Elite Force Development | 實益擁有人 | 100 | 100% |
| 林中先生 ⁽⁸⁾ | Best Legend | 實益擁有人 | 1 | 100% |
| 林峰先生 ⁽⁸⁾ | Best Legend | 實益擁有人 | 1 | 100% |

附註：

- (1) 鼎昌持有 1,212,846,037 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 1,212,846,037 股旭輝控股股份中擁有權益。

- (2) 茂福持有 2,393,670,975 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作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人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為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的 2,393,670,975 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain 持有 217,046,580 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 217,046,580 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (4) Towin Resources Limited 持有 5,335,600 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 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 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 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾ | 旭輝控股 | 全權信託的創始人及 受控法團權益 | 19 百萬美元 | 6.33% |
| | | 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 4,000,000 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 2021 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2021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 ⁽¹⁾ | 佔本公司已發行 股本概約百分比 |
|---|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| 林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾ | 受控法團權益及全權信託的共同創始人 | 924,689,750 (L) | 55.36% |
| Elite Force Development ⁽²⁾ | 實益擁有人 | 363,180,000 (L) | 21.74% |
| Spectron | 實益擁有人 | 406,820,000 (L) | 24.35% |
| 旭昇 ⁽³⁾ | 受控法團權益 | 406,820,000 (L) | 24.35% |
| 旭輝控股 ⁽⁴⁾ | 受控法團權益 | 406,820,000 (L) | 24.35% |
| Best Legend ⁽⁵⁾ | 實益擁有人 | 153,689,750 (L) | 9.20% |
| Cederberg Capital (Cayman) ⁽⁷⁾ | 受控法團權益 | 100,660,000 (L) | 6.03% |
| Cederberg Capital (Cayman) GP ⁽⁷⁾ | 受控法團權益 | 100,660,000 (L) | 6.03% |
| Krige Dawid ⁽⁷⁾ | 受控法團權益 | 100,660,000 (L) | 6.03% |
| The Capital Group Companies, Inc. ⁽⁸⁾ | 受控法團權益 | 83,614,000 (L) | 5.01% |

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所持股份中擁有權益。
- (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作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人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、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。

企業管治及其他資料

- (7) 根據公開可得資料，Cederberg Capital Limited由Cederberg Capital (Cayman)全資擁有。Cederberg Capital (Cayman)的普通合夥人為Cederberg Capital (Cayman) GP，而Cederberg Capital (Cayman) GP由Krige Dawid擁有64%權益。根據證券及期貨條例，Krige Dawid被視為於Cederberg Capital Limited持有的股份中擁有權益。
- (8) 該83,614,000股股份由Capital Research and Management Company直接持有，而Capital Research and Management Company由The Capital Group Companies, Inc.全資擁有。

除本文披露者外，於2021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

於報告期內，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2021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。

所持重大投資

於2021年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於2021年1月7日，本公司的間接全資附屬公司永升物業(作為買方)與泰興控股有限公司(作為賣方)訂立框架協議(「框架協議」)，而黃海濤先生及汪春玲女士作為擔保人以及桂林彰泰實業集團有限公司作為保證人，據此，永升物業有條件同意收購，而賣方有條件同意出售彰泰服務集團有限公司已發行股本的65%，現金代價為人民幣433.875百萬元(可予調整)(「收購事項」)。經盡職調查及進一步考慮收購事項的所有情況後，永升物業及賣方已決定不進行框架協議及其項下擬進行的交易。因此，經過框架協議各訂約方的友好協商，彼等已於2021年4月14日訂立終止協議以終止框架協議及其項下擬進行的交易，即時生效。董事會認為，終止收購事項並不會對本集團的業務運營及財務狀況造成任何重大不利影響。

有關收購事項及其終止的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月7日及2021年4月14日的公告。

除本節所披露者外，本集團於報告期內並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2021年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

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2021年6月30日止六個月的未經審核中期報告。此外，本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行已審閱本集團截至2021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2021年6月30日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

根據上市規則第13.51B條須以披露的資料

於本中期報告日期，董事確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

其他根據上市規則的持續披露責任

本公司並無任何須根據上市規則第13.20、13.21及13.22條作出披露的責任。

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2021年1月1日至2021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，2021年8月24日

Deloitte.

德勤

致旭輝永升服務集團有限公司董事會
(原名為永升生活服務集團有限公司)

緒言

吾等已審閱第 44 至 72 頁所載旭輝永升服務集團有限公司(原名為永升生活服務集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於 2021 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干闡釋附註。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。貴公司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財務報表。吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照吾等所協定的委聘條款向閣下報告吾等的結論，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。審閱該等簡明綜合財務報表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

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。

其他事項

作比較用途的截至2020年6月30日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及載於該等簡明綜合財務報表的相關解釋附註乃摘錄自經另一核數師審閱並於2020年8月26日就中期財務資料發表未經修訂結論的貴集團截至2020年6月30日止六個月期間的中期財務資料。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年8月24日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------|----|-----------------|-----------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 2,058,649 | 1,344,930 |
| 服務成本 | | (1,442,307) | (932,430) |
| 毛利 | | 616,342 | 412,500 |
| 其他收入及其他收益及虧損 | 4 | 52,304 | 34,855 |
| 行政開支 | | (160,457) | (132,000) |
| 銷售開支 | | (43,647) | (27,192) |
| 行政及銷售開支 | | (204,104) | (159,192) |
| 金融資產的預期信貸虧損 | 13 | (34,304) | (17,713) |
| 財務成本 | | (1,541) | (747) |
| 其他開支 | | (2,970) | (1,475) |
| 除稅前溢利 | 5 | 425,727 | 268,228 |
| 所得稅開支 | 6 | (103,696) | (68,232) |
| 期內溢利及全面收益總額 | | <u>322,031</u> | <u>199,996</u> |
| 以下人士應佔期內溢利及全面收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 282,967 | 171,174 |
| 非控股權益 | | 39,064 | 28,822 |
| | | <u>322,031</u> | <u>199,996</u> |
| 每股盈利(人民幣) | | | |
| 每股基本盈利 | 8 | <u>0.17</u> | <u>0.11</u> |

簡明綜合財務狀況表

於 2021 年 6 月 30 日

| | 附註 | 2021 年 | 2020 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) |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 89,903 | 86,201 |
| 投資物業 | | 54,253 | 55,119 |
| 無形資產 | | 210,215 | 91,049 |
| 商譽 | | 706,659 | 470,952 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 10 | 150,000 | — |
| 遞延稅項資產 | 16 | 32,481 | 20,620 |
| 物業、廠房及設備之預付款項 | | 586 | 12,448 |
| | | <u>1,244,097</u> | <u>736,389</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 1,247 | — |
| 貿易應收款項及應收票據 | 11 | 683,317 | 458,628 |
| 預付款項及其他應收款項 | 12 | 304,608 | 264,688 |
| 其他金融資產 | | 30,000 | 30,000 |
| 受限制現金 | | 7,418 | 6,873 |
| 銀行結餘、存款及現金 | | 2,995,980 | 3,170,589 |
| | | <u>4,022,570</u> | <u>3,930,778</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 14 | 524,873 | 362,848 |
| 應計費用及其他應付款項 | 15 | 854,162 | 693,319 |
| 合約負債 | | 485,414 | 387,825 |
| 租賃負債 | | 11,514 | 13,828 |
| 稅項撥備 | | 109,741 | 124,874 |
| | | <u>1,985,704</u> | <u>1,582,694</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,036,866</u> | <u>2,348,084</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>3,280,963</u> | <u>3,084,473</u> |

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 | 2020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) |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 10,358 | 15,508 |
| 其他長期應付款項 | 15 | 5,288 | 4,928 |
| 遞延稅項負債 | 16 | 68,133 | 46,602 |
| | | <u>83,779</u> | <u>67,038</u> |
| 資產淨值 | | <u>3,197,184</u> | <u>3,017,435</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 17 | 14,830 | 14,830 |
| 儲備 | | <u>3,044,343</u> | <u>2,878,604</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>3,059,173</u> | <u>2,893,434</u> |
| 非控股權益 | | <u>138,011</u> | <u>124,001</u> |
| 權益總額 | | <u>3,197,184</u> | <u>3,017,435</u> |

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

| | 儲備 | | | | | | 本公司 擁有人 應佔權益 | 非控股權益 | 權益總額 |
|-------------------|---------------------|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------------|----------------|------------------|
| | 股本 人民幣千元 附註17 | 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 附註(b) | 法定儲備 人民幣千元 附註(c) | 保留盈利 人民幣千元 | | | |
| 於2019年12月31日及 | | | | | | | | | |
| 2020年1月1日(經審核) | 13,607 | 819,354 | 26,799 | (117,600) | 48,712 | 357,025 | 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 |
| 確認為分派的股息(附註7) | — | (75,418) | — | — | — | — | (75,418) | — | (75,418) |
| 支付予非控股股東的股息 | — | — | — | — | — | — | — | (15,411) | (15,411) |
| 收購附屬公司(附註18) | — | — | — | — | — | — | — | 14,053 | 14,053 |
| 配發股份 | 1,223 | 1,439,808 | — | — | — | — | 1,441,031 | — | 1,441,031 |
| 發行新股份應佔交易成本 | — | (12,784) | — | — | — | — | (12,784) | — | (12,784) |
| 於2020年6月30日(未經審核) | <u>14,830</u> | <u>2,170,960</u> | <u>26,799</u> | <u>(117,600)</u> | <u>59,695</u> | <u>517,216</u> | <u>2,671,900</u> | <u>110,351</u> | <u>2,782,251</u> |
| 於2020年12月31日及 | | | | | | | | | |
| 2021年1月1日(經審核) | 14,830 | 2,173,296 | 26,799 | (117,600) | 101,553 | 694,556 | 2,893,434 | 124,001 | 3,017,435 |
| 期內溢利及全面收益總額 | — | — | — | — | — | 282,967 | 282,967 | 39,064 | 322,031 |
| 轉撥至法定儲備 | — | — | — | — | 36,654 | (36,654) | — | — | — |
| 非控股股東注資 | — | — | — | — | — | — | — | 2,450 | 2,450 |
| 確認為分派的股息(附註7) | — | (117,228) | — | — | — | — | (117,228) | — | (117,228) |
| 支付予非控股股東的股息 | — | — | — | — | — | — | — | (29,815) | (29,815) |
| 收購附屬公司(附註18) | — | — | — | — | — | — | — | 2,311 | 2,311 |
| 於2021年6月30日(未經審核) | <u>14,830</u> | <u>2,056,068</u> | <u>26,799</u> | <u>(117,600)</u> | <u>138,207</u> | <u>940,869</u> | <u>3,059,173</u> | <u>138,011</u> | <u>3,197,184</u> |



簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

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) 根據2018年7月6日完成的集團重組，其他儲備指上海永升物業管理有限公司股本的名義金額與本公司已發行股本的名義金額之間的差額。
- (c) 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2021年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自經營活動之現金流量 | | |
| 除稅前溢利 | 425,727 | 268,228 |
| 調整： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 5,973 | 6,950 |
| 使用權資產折舊 | 6,930 | 6,527 |
| 無形資產攤銷 | 17,200 | 9,278 |
| 貿易應收款項及應收票據的信貸虧損撥備 | 35,873 | 17,469 |
| 按金及其他應收款項的信貸虧損(撥回)撥備 | (1,569) | 244 |
| 貿易應收款項撇銷 | — | 1,980 |
| 銀行利息收入 | (12,640) | (10,195) |
| 其他應付款項利息 | 921 | — |
| 租賃負債利息 | 620 | 747 |
| 投資物業之公平值變動虧損(收益) | 66 | (595) |
| 出售物業、廠房及設備(收益)虧損 | (27) | 391 |
| 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動收益 | (25,789) | — |
| 匯兌虧損(收益) | 9,179 | (7,696) |
| 營運資金變動前經營溢利 | 462,464 | 293,328 |
| 存貨增加 | (1,247) | — |
| 貿易應收款項及應收票據增加 | (249,755) | (133,803) |
| 預付款項及其他應收款項(增加)減少 | (26,352) | 36,567 |
| 受限制現金增加 | (545) | — |
| 貿易應付款項增加 | 140,332 | 124,654 |
| 應計費用及其他應付款項增加(減少) | 140,052 | (52,196) |
| 合約負債增加 | 91,810 | 44,482 |
| 經營所得現金 | 556,759 | 313,032 |
| 已付所得稅 | (131,471) | (72,991) |
| 經營活動所得現金淨額 | 425,288 | 240,041 |

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自投資活動之現金流量 | | |
| 物業、廠房及設備之預付款項 | (673) | — |
| 購買無形資產 | (9,446) | (2,810) |
| 購買物業、廠房及設備 | (31,955) | (4,762) |
| 提取受限制現金 | — | 41,759 |
| 收購附屬公司，扣除所取得現金 | (289,218) | (25,953) |
| 潛在收購附屬公司之所付按金 | (100,000) | — |
| 潛在收購附屬公司之所付按金退款 | 100,000 | — |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 846 | — |
| 出售投資物業所得款項 | 800 | 103 |
| 已收銀行利息收入 | 13,348 | 10,195 |
| 購買按公平值計入損益之金融資產 | (818,500) | — |
| 出售按公平值計入損益之金融資產所得款項 | 694,289 | — |
| 投資活動(所用)所得現金淨額 | (440,509) | 18,532 |
| 來自融資活動之現金流量 | | |
| 非控股股東注資 | 2,450 | 2,854 |
| 償還銀行借款 | — | (3,005) |
| 發行股份所得款項 | — | 1,441,032 |
| 發行股份應佔交易成本付款 | — | (12,785) |
| 應付票據付款 | — | (43,000) |
| 租賃負債之已付利息 | (620) | (747) |
| 租賃負債付款 | (8,296) | (10,699) |
| 已付股息 | (145,798) | (90,829) |
| 融資活動(所用)所得現金淨額 | (152,264) | 1,282,821 |
| 現金及現金等價物(減少)增加淨額 | (167,485) | 1,541,394 |
| 現金及現金等價物匯率變動之影響 | (7,124) | 7,696 |
| 期初現金及現金等價物 | 3,170,589 | 1,283,642 |
| 期末現金及現金等價物 | 2,995,980 | 2,832,732 |

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 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第34號(「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證券上市規則附錄16的適用披露要求編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量的若干物業及金融工具除外。

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則修訂本(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本。於編製本集團簡明綜合財務報表時，自2021年1月1日或以後開始的年度期間強制生效的準則如下：

| | |
|--|----------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | Covid-19相關租金優惠 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 利率基準改革－第2階段 |

本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

3. 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。呈報本公司執行董事(集團主要經營決策人)以分配資源及評估績效，並集中於收入分析。除提供本集團業績及整體財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。

本集團按類別劃分的收入分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自客戶合約收入 | 2,057,718 | 1,344,550 |
| 其他 | 931 | 380 |
| 總計 | <u>2,058,649</u> | <u>1,344,930</u> |

3. 收入(續)

來自客戶合約收入

分拆收入資料

截至2021年6月30日止六個月

| | 物業 | 社區 | 對非業主 | 總計 |
|----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 管理服務 | 增值服務 | 的增值服務 | |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 貨品及服務類別 | | | | |
| 物業管理服務 | | | | |
| 包幹制 | 1,145,050 | — | — | 1,145,050 |
| 酬金制 | 1,660 | — | — | 1,660 |
| | <u>1,146,710</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,146,710</u> |
| 社區增值服務 | | | | |
| 家居生活服務 | — | 279,826 | — | 279,826 |
| 停車位管理及租賃服務 | — | 59,469 | — | 59,469 |
| 物業經紀服務 | — | 149,861 | — | 149,861 |
| 公用區域增值服務 | — | 30,503 | — | 30,503 |
| | <u>—</u> | <u>519,659</u> | <u>—</u> | <u>519,659</u> |
| 對非業主的增值服務 | | | | |
| 協銷服務 | — | — | 164,829 | 164,829 |
| 額外專項定制服務 | — | — | 139,647 | 139,647 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | — | — | 42,087 | 42,087 |
| 房修服務 | — | — | 29,822 | 29,822 |
| 交付前檢驗服務 | — | — | 14,964 | 14,964 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>391,349</u> | <u>391,349</u> |
| | <u>1,146,710</u> | <u>519,659</u> | <u>391,349</u> | <u>2,057,718</u> |
| 確認收入時間 | | | | |
| 於某一時間點 | — | 190,875 | — | 190,875 |
| 隨時間 | 1,146,710 | 328,784 | 391,349 | 1,866,843 |
| | <u>1,146,710</u> | <u>519,659</u> | <u>391,349</u> | <u>2,057,718</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3. 收入(續)

來自客戶合約收入(續)

分拆收入資料(續)

截至2020年6月30日止六個月

| | 物業 管理服務 | 社區 增值服務 | 對非業主 的增值服務 | 總計 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 貨品及服務類別 | | | | |
| 物業管理服務 | | | | |
| 包幹制 | 795,843 | — | — | 795,843 |
| 酬金制 | 5,557 | — | — | 5,557 |
| | <u>801,400</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>801,400</u> |
| 社區增值服務 | | | | |
| 家居生活服務 | — | 140,180 | — | 140,180 |
| 停車位管理及租賃服務 | — | 40,781 | — | 40,781 |
| 物業經紀服務 | — | 60,259 | — | 60,259 |
| 公用區域增值服務 | — | 19,204 | — | 19,204 |
| | <u>—</u> | <u>260,424</u> | <u>—</u> | <u>260,424</u> |
| 對非業主的增值服務 | | | | |
| 協銷服務 | — | — | 156,740 | 156,740 |
| 額外專項定制服務 | — | — | 68,630 | 68,630 |
| 前期規劃及設計諮詢服務 | — | — | 31,842 | 31,842 |
| 房修服務 | — | — | 15,495 | 15,495 |
| 交付前檢驗服務 | — | — | 10,019 | 10,019 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>282,726</u> | <u>282,726</u> |
| | <u>801,400</u> | <u>260,424</u> | <u>282,726</u> | <u>1,344,550</u> |
| 確認收入時間 | | | | |
| 於某一時間點 | — | 72,892 | — | 72,892 |
| 隨時間 | 801,400 | 187,532 | 282,726 | 1,271,658 |
| | <u>801,400</u> | <u>260,424</u> | <u>282,726</u> | <u>1,344,550</u> |

4. 其他收入及其他收益及虧損

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 其他收入 | | |
| — 銀行利息收入 | 12,640 | 10,195 |
| — 政府補助(附註) | 21,152 | 10,398 |
| | <u>33,792</u> | <u>20,593</u> |
| 其他收益及虧損 | | |
| — 外匯(虧損)收益淨額 | (9,179) | 7,696 |
| — 出售物業、廠房及設備收益(虧損) | 27 | (391) |
| — 投資物業公平值變動所得(虧損)收益 | (66) | 595 |
| — 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得收益 | 25,789 | — |
| — 其他 | 1,941 | 6,362 |
| | <u>18,512</u> | <u>14,262</u> |
| | <u>52,304</u> | <u>34,855</u> |

附註： 政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020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 | 12,903 | 13,477 |
| 無形資產攤銷 | 17,200 | 9,278 |
| 短期租賃開支： | | |
| — 租賃物業 | 4,077 | 3,171 |
| — 廠房及機械 | 138 | 120 |
| 員工成本(包括董事酬金)： | | |
| — 工資、薪金及其他福利 | 499,841 | 392,512 |
| — 花紅 | 54,075 | 36,468 |
| — 退休計劃供款 | 85,072 | 18,961 |
| | <u>85,072</u> | <u>18,961</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

6. 所得稅開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 中國企業所得稅： | | |
| 即期稅項 | 116,140 | 72,705 |
| 過往年度超額撥備 | (279) | (2,735) |
| | <u>115,861</u> | <u>69,970</u> |
| 遞延稅項： | | |
| 計入年內損益(附註16) | (12,165) | (1,738) |
| | <u>103,696</u> | <u>68,232</u> |

7. 股息

於本中期期間，已就2020年12月31日止年度宣派末期股息每股0.0838港元(2020年：就截至2019年12月31日止年度每股0.0479港元)並派付予本公司擁有人。於本中期期間已宣派及派付的末期股息總金額為人民幣117,228,000元(2020年：人民幣75,418,000元)。

截至2021年及2020年6月30日止六個月概無宣派任何中期股息。

8. 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算得出：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 本公司權益擁有人應佔溢利 | <u>282,967</u> | <u>171,174</u> |

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 千股 (未經審核) | 千股 (未經審核) |
| 股份數目 | | |
| 普通股加權平均數 | <u>1,670,400</u> | <u>1,547,442</u> |

每股攤薄盈利並無呈列，原因是並無於截至2021年及2020年6月30日止六個月已發行潛在普通股。

9. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團就收購物業、廠房及設備支付人民幣31,955,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣4,762,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議，租賃期限介乎3至5年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣832,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣20,875,000元)及租賃負債人民幣832,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣20,875,000元)。

10. 按公平值計入損益之金融資產

金額指本集團對合夥基金(「合夥基金」)的投資，該基金為中國的一間有限合夥企業。

根據有限合夥協議，本集團通過其全資附屬公司認購合夥基金的有限合夥權益，投資總額為人民幣150,000,000元，佔合夥基金出資總額的74.6%權益。合夥基金的期限為5年，可由普通合夥人根據合夥協議的條款決定修改。合夥基金的預期但非保證回報為每年9.5%。

於2021年6月30日，合夥基金的投資組合主要為對中國一間房地產公司的債務投資。

公平值計量的詳情載於附註20。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

11. 貿易應收款項及應收票據

| | 2021年 | 2020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) |
| 貿易應收款項 | | |
| — 關聯方 | 108,389 | 80,507 |
| — 第三方 | 666,202 | 428,697 |
| | <u>774,591</u> | <u>509,204</u> |
| 應收票據 | 540 | 5,618 |
| 總額 | 775,131 | 514,822 |
| 減：信貸虧損撥備 | (91,814) | (56,194) |
| | <u>683,317</u> | <u>458,628</u> |

本集團收到的票據的到期期間均少於一年。

於2021年6月30日及2020年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據賬齡分析(扣除信貸虧損撥備)如下：

| | 2021年 | 2020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 | 576,478 | 373,521 |
| 1至2年 | 84,474 | 66,424 |
| 2至3年 | 17,606 | 15,730 |
| 3至4年 | 4,127 | 2,874 |
| 4至5年 | 632 | 79 |
| | <u>683,317</u> | <u>458,628</u> |

12. 預付款項及其他應收款項

| | 2021年 | 2020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 | 101,111 | 60,066 |
| — 第三方 | 152,349 | 174,088 |
| 總額 | 253,460 | 234,154 |
| 減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備 | (13,571) | (15,140) |
| | 239,889 | 219,014 |
| 預付款項 | 64,416 | 56,525 |
| 應收利息 | 889 | 1,597 |
| | 305,194 | 277,136 |
| 減：物業、廠房及設備預付款項 | (586) | (12,448) |
| 呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項 | 304,608 | 264,688 |

13. 金融資產的預期信貸虧損

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 就以下各項確認(撥回)之減值虧損 | | |
| — 貿易應收款項及應收票據 | 35,873 | 17,469 |
| — 其他應收款項 | (1,569) | 244 |
| | 34,304 | 17,713 |

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入及假設的確定基礎以及估計技術與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所遵循的基礎相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

14. 貿易應付款項

| | 2021年 6月30日 | 2020年 12月31日 |
|--------|-----------------|-----------------|
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 貿易應付款項 | | |
| — 關聯方 | 5,932 | 5,900 |
| — 第三方 | 518,941 | 356,948 |
| | <u>524,873</u> | <u>362,848</u> |

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 2021年 6月30日 | 2020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 | 506,465 | 342,139 |
| 1至2年 | 12,176 | 20,025 |
| 2至3年 | 6,093 | 684 |
| 3至4年 | 139 | — |
| | <u>524,873</u> | <u>362,848</u> |

15. 應計費用及其他應付款項

| | 2021年 | 2020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) |
| 應計費用及其他應付款項 | | |
| — 關聯方(附註a) | 167,409 | 65,196 |
| — 第三方 | 447,227 | 391,260 |
| | <u>614,636</u> | <u>456,456</u> |
| 應付一名董事款項(附註a) | 84 | 84 |
| 法律糾紛撥備(附註b) | 7,094 | 4,893 |
| 應付附屬公司非控股股東股息 | 8,085 | — |
| 應付一家附屬公司前任股東款項 | — | 6,840 |
| 收購一間附屬公司的應付代價(附註c) | 8,150 | 7,274 |
| 應付薪金 | 128,487 | 148,647 |
| 其他應付稅項 | 92,914 | 74,053 |
| | <u>859,450</u> | <u>698,247</u> |
| 減：非流動負債所示金額 | (5,288) | (4,928) |
| 呈列為流動負債的應計費用及其他應付款項 | <u>854,162</u> | <u>693,319</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，本集團是否能成功抗辯任何指控。
- (c) 該筆款項指收購江蘇香江物業發展有限公司(「江蘇香江」)的應付代價。已計入款項人民幣4,612,000元於報告期後12個月到期。因此，該款項被列作非流動負債。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

16. 遞延稅項

截至2021年6月30日止六個月已確認遞延稅項資產及負債及變動詳情如下：

遞延稅項資產

| | 應收貿易 款項及 應收票據 減值虧損 | 其他 應收款項 減值虧損 | 法律糾紛 撥備 | 累計稅項 虧損 | 香港財務 報告準則 第16號 租賃的調整 | 總計 |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|------------|-------------------------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 (經審核) | 7,171 | 3,537 | 358 | 765 | — | 11,831 |
| 收購附屬公司(附註18) | 437 | 90 | — | — | — | 527 |
| 計入(扣除)年內損益 | 7,608 | 429 | 865 | (654) | 76 | 8,324 |
| 於2020年12月31日及 2021年1月1日(經審核) | 15,216 | 4,056 | 1,223 | 111 | 76 | 20,682 |
| 收購附屬公司(附註18) | 2,811 | — | — | — | — | 2,811 |
| 計入(扣除)期內損益 | 8,905 | (392) | 551 | — | (76) | 8,988 |
| 於2021年6月30日(未經審核) | 26,932 | 3,664 | 1,774 | 111 | — | 32,481 |

遞延稅項負債

| | 未分配溢利 預扣稅 | 管理合約及 客戶關係的 公平值調整 | 重估物業、 廠房及設備 的公平值 調整 | 投資物業 公平值調整 | 香港財務 報告準則 第16號 租賃的調整 | 總計 |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 (經審核) | (11,926) | (25,150) | (958) | (10,439) | (43) | (48,516) |
| 收購附屬公司(附註18) | — | (6,441) | (399) | — | — | (6,840) |
| 計入(扣除)年內損益 | — | 8,828 | 231 | (348) | (19) | 8,692 |
| 於2020年12月31日及2021年1月1日 (經審核) | (11,926) | (22,763) | (1,126) | (10,787) | (62) | (46,664) |
| 收購附屬公司(附註18) | — | (24,600) | (46) | — | — | (24,646) |
| 計入(扣除)期內損益 | — | 3,466 | 83 | (107) | (265) | 3,177 |
| 於2021年6月30日(未經審核) | (11,926) | (43,897) | (1,089) | (10,894) | (327) | (68,133) |

16. 遞延稅項(續)

就呈列綜合財務報表目的而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為財務呈報時的遞延稅項結餘分析：

| | 2021年 | 2020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) |
| 遞延稅項資產 | 32,481 | 20,620 |
| 遞延稅項負債 | (68,133) | (46,602) |
| | <u>(35,652)</u> | <u>(25,982)</u> |

17. 股本

| | 2021年 | | 2020年 | |
|--------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 數目 | 金額 | 數目 | 金額 |
| | 千股 | 人民幣千元 | 千股 | 人民幣千元 |
| 法定： | | | | |
| 於1月1日及6月30日／12月31日 | <u>4,000,000</u> | <u>35,462</u> | <u>4,000,000</u> | <u>35,462</u> |

| | 2021年 | | 2020年 | |
|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 數目 | 金額 | 數目 | 金額 |
| | 千股 | 人民幣千元 | 千股 | 人民幣千元 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於1月1日 | 1,670,400 | 14,830 | 1,536,400 | 13,607 |
| 配發股份 | — | — | 134,000 | 1,223 |
| 於6月30日／12月31日 | <u>1,670,400</u> | <u>14,830</u> | <u>1,670,400</u> | <u>14,830</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18. 收購附屬公司

截至2021年6月30日止六個月

收購業務

於2021年2月24日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購華熙鑫安(北京)物業管理有限公司(「華熙鑫安」，一間主要業務為提供物業管理服務的公司)50%股權。該收購於2021年4月完成。透過簽立買賣協議，所有策略性財務及經營決策須經股東簡單多數決定批准，本集團透過其附屬公司擁有51%的投票權。由於本集團已取得管治華熙鑫安相關活動的投票權的有效控制，故華熙鑫安被視為本集團的附屬公司。

於2021年3月25日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購上海星悅物業服務有限公司(「上海星悅」，一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)90.1%股權。該收購於2021年6月完成。

該等收購旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場地位作出，並已按收購法列賬作收購業務。

已轉讓代價

| | 華熙 鑫安 | 上海 星悅 | 總計 |
|--------|------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已付現金代價 | <u>780</u> | <u>297,330</u> | <u>298,110</u> |

截至2021年6月30日止六個月，收購相關成本人民幣300,000元已自己轉讓代價扣除，並已確認為簡明損益及其他全面收益表「行政開支」項目中的一項開支。

18. 收購附屬公司(續)

截至2021年6月30日止期間(續)

收購業務(續)

於收購日期確認的所收購資產及負債

| | 華熙 | 上海 | 總計 |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 鑫安 | 星悅 | |
| | 公平值 | 公平值 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業、廠房及設備 | 622 | — | 622 |
| 無形資產 | | | |
| — 物業管理合約及客戶關係 | — | 98,400 | 98,400 |
| 遞延稅項資產 | 2,811 | — | 2,811 |
| 貿易應收款項 | 10,807 | — | 10,807 |
| 預付款項及其他應收款項 | 18,233 | — | 18,233 |
| 銀行結餘、存款及現金 | 7,763 | 1,129 | 8,892 |
| 貿易應付款項 | (21,693) | — | (21,693) |
| 應計費用及其他應付款項 | (22,456) | — | (22,456) |
| 合約負債 | (5,779) | — | (5,779) |
| 稅項撥備 | (477) | — | (477) |
| 遞延稅項負債 | (46) | (24,600) | (24,646) |
| 可識別(負債)資產淨值 | <u>(10,215)</u> | <u>74,929</u> | <u>64,714</u> |

於相關收購日期，公平值為人民幣29,040,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項的合約總額為人民幣40,295,000元。預期於收購日期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣11,255,000元。

業務合併中所收購無形資產的公平值乃由獨立估值師透過採用收益法估計。該方法可評估被收購方的物業管理合約以及客戶關係應佔未來經濟利益及成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18. 收購附屬公司(續)

截至2021年6月30日止期間(續)

收購業務(續)

收購產生的商譽

| | 華熙 鑫安 | 上海 星悅 | 總計 |
|----------------------|--------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已轉讓代價 | 780 | 297,330 | 298,110 |
| 加：非控股權益 | (5,107) | 7,418 | 2,311 |
| 減：所收購可識別負債(資產)淨值的公平值 | 10,215 | (74,929) | (64,714) |
| 收購產生的商譽 | <u>5,888</u> | <u>229,819</u> | <u>235,707</u> |

各附屬公司自收購產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例計量。

於收購附屬公司產生的商譽乃主要來自被收購方業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。由於該等利益並未達到可識別無形資產的確認標準，彼等並未自商譽中獲單獨確認。概無該等收購產生的商譽預計就稅項扣除。

收購所產生現金淨額流出

| | 華熙 鑫安 | 上海 星悅 | 總計 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已付現金代價 | 780 | 297,330 | 298,110 |
| 減：銀行結餘、存款及現金 | (7,763) | (1,129) | (8,892) |
| | <u>(6,983)</u> | <u>296,201</u> | <u>289,218</u> |

收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，華熙鑫安及上海星悅合共為本集團截至2021年6月30日止六個月的收入及溢利貢獻人民幣31,097,000元及人民幣4,489,000元。倘收購發生於2021年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣2,078,703,000元及人民幣312,950,000元。本備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2021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。

18. 收購附屬公司(續)

截至2020年6月30日止期間

收購業務

於2020年2月27日，本集團與獨立第三方就收購青島銀盛泰物業服務有限公司(「青島銀盛泰」)(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)50%股權訂立買賣協議。透過簽立買賣協議，所有策略性財務及經營決策須經董事會簡單多數決定批准，其中三名董事及兩名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團已取得管治實體相關活動的投票權的有效控制，故青島銀盛泰被視作本集團的附屬公司。

於2020年4月1日，本集團就收購江蘇香江(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)51%股權與獨立第三方訂立買賣協議。

該等收購旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場地位作出，並已按收購法列賬作收購業務。

已轉讓代價

| | 青島 銀盛泰 | 江蘇 香江 | 總計 |
|--------|--------------|---------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已付現金代價 | 8,644 | 38,378 | 47,022 |
| 應付代價 | — | 7,274 | 7,274 |
| 總計 | <u>8,644</u> | <u>45,652</u> | <u>54,296</u> |

江蘇香江的代價可根據賣方提供的溢利保證作出調整。管理層認為，上述溢利保證的公平值於收購日期及2020年12月31日及2021年6月30日並不重大。

收購相關成本人民幣277,000元已自己轉讓代價扣除，並已確認為綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目中截至2020年6月30日止六個月的一項開支。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18. 收購附屬公司(續)

截至2020年6月30日止期間(續)

收購業務(續)

於收購日期確認的所收購資產及負債

| | 青島 | 江蘇 | 總計 |
|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 銀盛泰 公平值 | 香江 公平值 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業、廠房及設備 | 1,724 | 1,650 | 3,374 |
| 無形資產 | | | |
| — 物業管理合約及客戶關係 | 7,163 | 18,600 | 25,763 |
| 遞延稅項資產 | 177 | 350 | 527 |
| 貿易應收款項 | 9,398 | 16,297 | 25,695 |
| 預付款項及其他應收款項 | 14,412 | 2,976 | 17,388 |
| 銀行結餘、存款及現金 | 12,842 | 4,032 | 16,874 |
| 貿易應付款項 | (3,028) | — | (3,028) |
| 應計費用及其他應付款項 | (20,571) | (12,464) | (33,035) |
| 合約負債 | (11,657) | (145) | (11,802) |
| 稅項撥備 | (910) | (2,478) | (3,388) |
| 銀行借款 | — | (3,003) | (3,003) |
| 遞延稅項負債 | (1,930) | (4,910) | (6,840) |
| 可識別資產淨值 | <u>7,620</u> | <u>20,905</u> | <u>28,525</u> |

於相關收購日期，公平值為人民幣32,881,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項的合約總額為人民幣34,947,000元。預期於收購日期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣2,066,000元。

業務合併中所收購無形資產的公平值乃由獨立估值師透過採用收益法估計。該方法可評估被收購方的物業管理合約以及客戶關係應佔未來經濟利益及成本。

18. 收購附屬公司(續)

截至2020年6月30日止期間(續)

收購業務(續)

收購產生的商譽

| | 青島 | 江蘇 | 總計 |
|------------------|--------------|---------------|---------------|
| | 銀盛泰 | 香江 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已轉讓代價 | 8,644 | 45,652 | 54,296 |
| 加：非控股權益 | 3,810 | 10,243 | 14,053 |
| 減：所收購可識別資產淨值的公平值 | (7,620) | (20,905) | (28,525) |
| 收購產生的商譽 | <u>4,834</u> | <u>34,990</u> | <u>39,824</u> |

各附屬公司自收購產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例計量。

於收購附屬公司產生的商譽乃主要來自被認購方業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。由於該等利益並未達到可識別無形資產的確認標準，彼等並未自商譽中獲單獨確認。概無該等收購產生的商譽預計不會就所得稅扣除。

收購所產生現金淨額流出

| | 青島 | 江蘇 | 總計 |
|--------------|----------------|---------------|---------------|
| | 銀盛泰 | 香江 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已付現金代價 | 8,644 | 38,378 | 47,022 |
| 減：銀行結餘、存款及現金 | (12,842) | (4,032) | (16,874) |
| | <u>(4,198)</u> | <u>34,346</u> | <u>30,148</u> |

收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，青島銀盛泰及江蘇香江合共為本集團截至2020年6月30日止六個月的收入及溢利貢獻人民幣56,113,000元及人民幣7,392,000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1,380,270,000元及人民幣204,779,000元。本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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 重大關聯方交易

期內，本集團訂立下列關聯方交易：

(a) 關聯方交易

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 物業管理服務 | | |
| 同系附屬公司(附註i) | 9,532 | 29,280 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii) | 4,751 | 4,858 |
| 本公司董事／管理層 | — | 18 |
| 總計 | <u>14,283</u> | <u>34,156</u> |
| 社區增值服務 | | |
| 同系附屬公司(附註i) | 22,248 | 447 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii) | 14,754 | 1,434 |
| 總計 | <u>37,002</u> | <u>1,881</u> |
| 對非業主的增值服務 | | |
| 同系附屬公司(附註i) | 202,062 | 139,347 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii) | 106,873 | 90,798 |
| 總計 | <u>308,935</u> | <u>230,145</u> |

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司。
- (ii) 該金額包括旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業，該公司自2020年6月30日起成為本公司的最終控股公司。

19. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘

| | 2021年 6月30日 | 2020年 12月31日 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 貿易應收款項及應收票據 | | |
| 同系附屬公司 | — | 16,412 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業 | 108,389 | 64,095 |
| 總計 | <u>108,389</u> | <u>80,507</u> |
| 按金及其他應收款項 | | |
| 同系附屬公司 | 87,550 | 55,433 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業 | 13,561 | 4,633 |
| 總計 | <u>101,111</u> | <u>60,066</u> |
| 預付款項 | | |
| 同系附屬公司 | 121 | 122 |
| 貿易應付款項 | | |
| 同系附屬公司 | 5,816 | 5,900 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業 | 116 | — |
| 總計 | <u>5,932</u> | <u>5,900</u> |
| 其他應付款項 | | |
| 同系附屬公司 | 124,707 | 64,952 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業 | 42,702 | 244 |
| 總計 | <u>167,409</u> | <u>65,196</u> |
| 合約負債 | | |
| 同系附屬公司 | 50,856 | 21,946 |
| 最終控股公司的聯營公司及合營企業 | 4,096 | 3,057 |
| 總計 | <u>54,952</u> | <u>25,003</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

20. 金融工具的公平值計量

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值

本集團的部份金融資產按於各報告期末的公平值釐定。下表提供有關如何釐定該等金融資產公平值的資料，以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類到所屬公平值架構級別(第一級至第三級)。

- 第一級公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，根據資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察的輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃指由包含非依據可觀察市場資料的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術得出。

| 金融工具 | 於以下日期的公平值 | | 公平值等級 | 估值技術及主要輸入數據 | 重大無法觀察輸入數據 |
|---------------|-----------------|------------|-------|--|------------|
| | 2021年6月30日 | 2020年6月30日 | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 人民幣150,000,000元 | 零 | 第三級 | 收入法—在此方法中，根據適當折現率，利用折現現金流量法取得被投資公司擁有權將產生之預期未來經濟利益現值。 | 折現率9.5% |

20. 金融工具的公平值計量(續)

第三級公平值計量對賬

| | 按公平值 計入損益 之金融資產 |
|-----------------------------|-----------------------|
| | 人民幣千元 |
| 於2020年1月1日及2020年6月30日(未經審核) | — |
| 於2020年12月31日及2021年1月1日(經審核) | — |
| 購置 | 818,500 |
| 出售 | (694,289) |
| 損益內的總收益 | 25,789 |
| 於2021年6月30日 | 150,000 |

於計入損益的期內收益或虧損總額中，人民幣7,560,000元與於本報告期末所持按公平值計入損益的金融資產有關。按公平值計入損益的金融資產之公平值收益或虧損計入「其他收入及其他收益及虧損」。

並無按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債的公平值

董事認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。