

旭辉永升服务集团有限公司  
CIFI Ever Sunshine 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



## 2023 中期報告

CIFI ES - SERVICE

# 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	11
企業管治及其他資料	32
簡明綜合財務報表審閱報告	41
簡明綜合損益及其他全面收益表	42
簡明綜合財務狀況表	43
簡明綜合權益變動表	45
簡明綜合現金流量表	47
簡明綜合財務報表附註	49





## 公司資料

### 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  
俞鐵成先生  
張偉聰先生

### 公司秘書

陳燕華女士

### 授權代表

林中先生  
陳燕華女士

### 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

俞鐵成先生(主席)  
林中先生  
馬永義先生

### 提名委員會

林中先生(主席)  
俞鐵成先生  
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 1088 弄  
恒基旭輝中心 5 號樓 6 層

### 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

上會栢誠會計師事務所有限公司  
香港  
尖沙咀  
天文臺道 8 號 19 樓 1903-1905 室

### 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

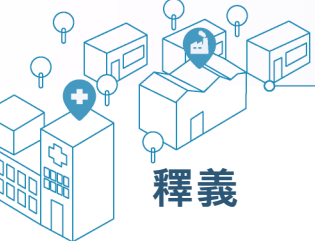
01995

### 網址

[www.cifies.com](http://www.cifies.com)

# 獎項及榮譽





## 釋義

在本中期報告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

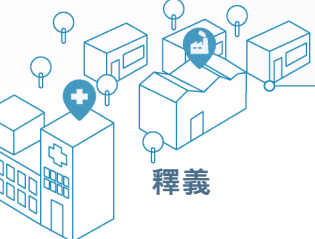
組織章程細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
Best Legend	Best Legend Development (PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，並作為特殊目的公司由林峰先生全資擁有，以作為 Best Legend Trust 的受託人持有股份
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就 Best Legend 採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend 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的企業管治守則
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



## 釋義

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
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新型冠狀病毒病疫情
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
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，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
按公平值計入損益	按公平值計入損益
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)
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
美中環境	湖南美中環境生態科技有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
大綱	本公司組織章程大綱(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	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中的超額分配(如有)(其中尚未獲行使部分已於2019年1月6日失效)
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
薪酬委員會	本公司薪酬委員會
人民幣	中國法定貨幣
報告期間	自2023年1月1日起至2023年6月30日止期間
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)

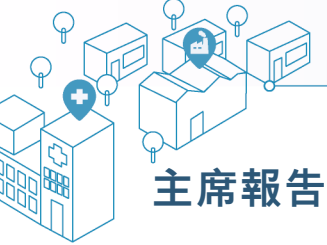




釋義

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
平方米	平方米
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
主要股東	具有上市規則所賦予的涵義
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2023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。

2023年上半年，本集團收入較2022年同期實現了0.7%的增長，達到人民幣3,183.7百萬元。從收入結構來看，物業管理收入增長15.8%達到人民幣2,190.1百萬元，社區增值服務收入減少24.8%至人民幣410.0百萬元，非業主增值服務收入減少31.2%至人民幣371.7百萬元，城市服務收入增長13.0%達到人民幣208.5百萬元，四項業務整體的收入結構約為68.8%、12.9%、11.7%及6.5%。

於報告期間，毛利額減少20.9%至人民幣643.3百萬元，實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣240.4百萬元，同比下降36.3%，經營活動產生的現金流量淨額為人民幣100.1百萬元，表現弱於去年同期。

於報告期間，本集團的合約建築面積由2022年6月30日的291.4百萬平方米增加至2023年6月30日的304.3百萬平方米，增長4.4%；而與此同時，在管建築面積則由2022年6月30日的207.9百萬平方米減少至2023年6月30日的205.6百萬平方米，略微減少1.1%。

2023年上半年，全球經濟正處於復蘇之路上，而這個過程卻充滿了起伏和變化。在這個動盪的背景下，地產市場的復蘇步伐可能沒有達到我們最初的期待，這對於永升的業務來說，確實帶來了一定的挑戰。然而，我們並不因此氣餒，我們深信，物業管理領域依然蘊藏著無限機會與潛力。儘管外部環境對我們構成了壓力，但我們的團隊依然堅如磐石，我們的價值觀十分明確，我們的前進方向也是清晰明瞭的。正是這些優勢將助力我們靈活應對變局，保持我們在競爭中的領先地位。無論外界如何變幻莫測，我們都將穩步前行，勇往直前，為實現更大的成功而不斷努力。

當我們反思過去半年的業務和財務表現時，我們毋庸置疑地要面對發展道路上的一些困難。在行業復蘇的背景下，我們毅然決然地將焦點聚焦在提升服務質量上，傾注更多的心血在提升客戶體驗上，而這些艱苦的努力正在逐步展現出他們的價值。然而，與此同時，我們也必須坦率地承認，曾經因高速發展而被掩蓋的問題正在逐漸浮現，而在我們不斷探索創新業務時，新的挑戰也隨之而來。



在這樣的背景下，我們下定決心，未來將更加聚焦於提升服務質量的使命，持續地強化客戶服務的力度。我們將不惜一切代價不斷地創新我們的服務內容，以滿足業主對卓越服務的渴望。我們深知，只有通過持續的努力和不斷的創新，我們才能夠更好地應對行業的變化和挑戰，讓我們的客戶獲得更高品質、更令人滿意的服務體驗。這是一個不容小覷的使命，我們將迎難而上，堅定地走向成功的方向。

我們對物業管理行業的前景持有積極的態度。物業管理行業依然保持著優越的現金流量特點，而其輕資產屬性等獨特特質仍未有絲毫改變。我們堅信，在這個競爭激烈的市場環境中，通過專注於提供卓越的服務質量和不斷滿足客戶需求，永升將能夠穩健地保持其領先地位。

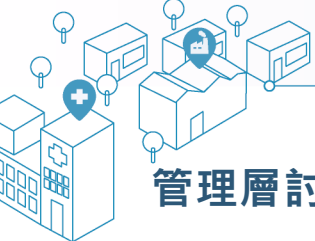
展望未來，永升將持守「平台+生態」戰略，特別關注社區增值服務領域的發展。我們將全力以赴打造多樣化的服務能力，對現有服務內容進行不斷優化，並加大技術研發投入，以持續提升服務效率和質量。同時，我們還將推動物業管理服務由公共領域向家庭層面的轉變，以滿足不斷擴展的客戶需求。我們對公司在居家服務領域的未來發展充滿信心，堅信這將成為永升持續增長的重要支撐點。通過這一系列積極努力，我們將為客戶提供更加全面、個性化的服務體驗，為公司的可持續發展開創新的篇章。

同時為了應對日益複雜多變的商業環境，我們公司將著重致力於兩大重要目標：提升抗風險能力和加強公司治理體系。首先，我們將不斷加強內部流程和資源管理，以提高我們在不穩定市場條件下的穩定性和彈性，確保業務持續穩健發展。其次，我們將深入完善公司治理結構，確保決策透明、合規嚴謹，從而提升公司的管理效能和經營穩定性。我們堅信，通過這兩項關鍵舉措，我們能夠更好地適應市場變化，保障利益相關方的權益，實現持續健康發展的目標。

在市場的波動與挑戰中，永升堅定地前行。我們對公司的發展前景充滿信心，相信通過持續專注於服務質量、強化客戶服務和不斷創新，永升將不斷取得新的突破和成就。

最後，我要衷心感謝各位董事、股東和全體員工的辛勤付出和支持。永升將以務實的態度，持續努力，為公司的長期穩健發展而努力奮鬥。





# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 概覽

我們是中國一家享有良好聲譽且快速成長的綜合型物業管理服務商。在2023年5月，我們榮獲中指研究院頒發的「2023中國物業服務百強企業」稱號，且在行業綜合實力排名上保持著TOP10的領先地位。截至2023年6月30日，我們在中國內地114座城市提供物業管理服務、增值服務和城市服務，總合約建築面積約為304.3百萬平方米。其中，我們在管總建築面積約為205.6百萬平方米，為超過100萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業和非住宅物業，涵蓋辦公大樓、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等。除此之外，我們還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

秉承「用心構築美好生活」的理念，我們核心價值觀是讓客戶「省心、放心、開心」。通過科技創新推動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們的使命是為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

### 我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)對非業主的增值服務，及(iv)城市服務，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、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。
- 城市服務：我們可以提供多樣的都市服務。該等服務主要包括(i) 城市環衛；(ii) 垃圾分類處理；(iii) 路政設施安裝；(iv) 園林綠化工程；(v) 老舊社區改造；及(vi) 智慧街區建設。

## 物業管理服務

### 持續高質量發展

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有品質的擴張作為戰略目標之一。於報告期間，我們通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的高品質發展。

於2023年6月30日，我們的合約建築面積約為304.3百萬平方米，合約項目數量1,568個，分別較2022年6月30日增長約4.4%及6.6%。於2023年6月30日，在管建築面積達到了約205.6百萬平方米，在管項目數量為1,184個，分別較2022年6月30日微降1.1%及增長6.4%。

下表載列分別截至2023年及2022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

	2023年		2022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)
於報告期間初	303,435	209,954	270,767	171,037
新增 <sup>(1)</sup>	22,114	16,940	23,198	39,420
終止 <sup>(2)</sup>	(21,297)	(21,277)	(2,523)	(2,523)
於報告期間末	<u>304,252</u>	<u>205,617</u>	<u>291,442</u>	<u>207,934</u>



附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約，我們據以取代先前的物業管理服務供應商的物業管理服務合約，以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

### 我們的地理分佈

自本集團成立以來，截至2023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，以區域深耕為目標，追求有效規模擴張。

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2023年及2022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

	2023年			2022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	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	116,795	1,251,053	57.1	113,728	1,096,369	58.0
北部地區 <sup>(2)</sup>	21,327	263,217	12.0	28,023	230,288	12.2
中南地區 <sup>(3)</sup>	37,504	302,010	13.8	35,865	258,888	13.7
西部地區 <sup>(4)</sup>	24,746	277,892	12.7	24,569	225,983	11.9
東北地區 <sup>(5)</sup>	5,245	95,921	4.4	5,749	80,225	4.2
<b>總計</b>	<b>205,617</b>	<b>2,190,093</b>	<b>100.0</b>	<b>207,934</b>	<b>1,891,753</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 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、嘉興、杭州、南京、無錫、廈門、舟山、漳州、日照、聊城、揚州、連雲港、宣城、金華、滁州、湖州、泉州、鎮江、淄博、遵義、淮安、蕪湖、淮南、煙台、紹興、威海、宿遷、台州、福州、鹽城、濰坊、菏澤、濟寧、溫州、泰州、阜陽、德州、徐州、臨沂、南通、常州、濟南、東營、安慶、寧波、濱州、青島及合肥。
- (2) 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、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、佛山、武漢、鄭州、長沙、南陽、江門、莆田、大理白族自治州、廣州、南昌、黃岡、周口、惠州、桂林、南寧、宜昌、邵陽、株洲、湘潭、中山、商丘、許昌、東莞、黔東南苗族侗族自治州、湘西土家族苗族自治州、怒江傈僳族自治州、岳陽、常德、衡陽、柳州、黔南布依族苗族自治州及洛陽。



- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、寶雞、安順、渭南、呂梁、天水、烏魯木齊、襄陽、海東、西寧、棗莊、銀川、呼和浩特市、白銀、貴陽、六盤水、昆明及畢節。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽及大連。

## 追求有效規模的不斷擴大

### 按照市場化原則處理與旭輝集團業務往來

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)(股份代號：00884)及其附屬公司(「旭輝集團」)長期的服務合作夥伴，我們一直與旭輝集團建立穩固的市場化合作關係。回顧2023年上半年，房地產行業的市場環境依然嚴峻，復蘇乏力。這些挑戰也對物業管理服務行業帶來了持續的負面衝擊。我們依然秉持對旭輝集團「依靠不依賴」的發展原則，這使得我們能夠相對有效地應對危機，並且對我們的物業管理服務業務的影響保持在可控範圍內。我們持續不斷地改進和調整策略，以確保與旭輝集團的合作繼續穩步發展。在這個充滿挑戰的環境中，我們將緊密合作，共同迎接未來帶來的各種機遇和挑戰。

### 持續精進獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張的主要推動力之一，我們一直致力於以多元化的方式開拓第三方市場。透過向各個獨立市場擴展資源，我們不斷增加自身的市場份額。同時，我們持續提升建設團隊的能力，以實現更好的賦能效果。這種積極進取的策略讓我們能夠在不斷變化的環境中保持競爭力，並為公司帶來持續的規模增長。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、業主委員會、地方政府、商企客戶等。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2023年上半年，我們獲取了蘇州山嵐環庭、常州濱江豪園、荊州銀冠名城等優質一手項目。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2023年上半年，我們通過公開競標獲得了上海金沙雅苑未來街區、溫州大發凱旋門、蘇州高新亭林一部等優質二手項目。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2023年上半年，我們獲得了寧德市中醫院、西安市地鐵3號線、大連機場等優質公建類項目。此外，我們於公司內部設立了「商用事業部」，寄翼於在商企服務領域有更加專業、精細化的長足發展。於2023年上半年，我們獲得了洛陽東大科技產業園、渝富大廈、鞍山湯崗子溫泉旅遊度假區等企業總部、辦公園區項目。





## 管理層討論及分析

### 戰略併購

戰略併購是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，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

自本公司普通股（「股份」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市以來，我們堅持審慎併購原則，分別收購了如住宅物業鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓青島雅園物業管理有限公司、上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司，物流園區山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛美中環境以及綜合體華熙鑫安（北京）物業管理有限公司等公司，並均取得了積極的投後整合效果。2023年上半年，我們完成了北京航騰物業管理有限責任公司（「北京航騰」）的併購。自2022年以來，由於外部環境的持續擾動以及公司內部更嚴苛的風險管控要求，我們減少了併購項目的數量。

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

	2023年		2022年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	47,063	22.9	35,759	17.2
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	158,554	77.1	172,175	82.8
總計	205,617	100.0	207,934	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，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及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，例如大型企業總部大樓、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，在非住宅領域有更精細化及專業化的發展。於2023年6月30日，非住宅物業佔我們在管建築面積約32.4%。

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2023年及2022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

	2023年			2022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	138,984	1,250,898	57.1	129,778	986,138	52.1
非住宅物業	66,633	939,195	42.9	78,156	905,615	47.9
總計	<u>205,617</u>	<u>2,190,093</u>	<u>100.0</u>	<u>207,934</u>	<u>1,891,753</u>	<u>100.0</u>

### 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。





## 管理層討論及分析

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2023年及2022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					
	2023年			2022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	%
包幹制	203,107	2,187,885	99.9	207,276	1,891,290	100.0
酬金制	2,510	2,208	0.1	658	463	—
<b>總計</b>	<b>205,617</b>	<b>2,190,093</b>	<b>100.0</b>	<b>207,934</b>	<b>1,891,753</b>	<b>100.0</b>

### 社區增值服務

於報告期間，在宏觀經濟恢復不及預期以及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進。於報告期間，來自社區增值服務的收入約人民幣410.0百萬元，較2022年同期約人民幣545.2百萬元減少約24.8%。

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的戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，針對社區業主的需求，開發適合的增值服務產品，以推動社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的擴大，我們在社區增值服務方面擁有了更為成熟的經驗，並不斷優化升級人才隊伍。我們持續深化對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。儘管在2023年上半年，我們依然面臨著各種挑戰，但社區增值服務仍在不斷努力推進。本集團將持續遵循推動社區增值服務收入比例提升的戰略，不斷提升服務質量，實現更加可持續的發展。

我們堅持採取「平台+生態」戰略，將不斷壯大的專業業務逐步獨立成為業務單元（「業務單元」）。我們以不斷擴張的社區作為平台的基礎，旨在實現各個專業業務單元在平台上不斷發展、更加專業化的目標。於2023年上半年，在成功發展社區維護與修繕、房屋裝修、物業經紀等業務單元的基礎上，我們進一步推進了到家服務業務的發展。在加大戰略重心的同時，我們也在重塑產品和商業模式。未來，我們將持續推動與自身業務發展戰略相符的增值業務，使其逐步成為獨立的業務單元。

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2023年及2022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

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	217,190	53.0	325,423	59.7
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	70,182	17.0	61,843	11.3
物業經紀服務 <sup>(3)</sup>	69,526	17.0	102,667	18.9
公用區域增值服務 <sup>(4)</sup>	53,123	13.0	55,273	10.1
<b>總計</b>	<b>410,021</b>	<b>100.0</b>	<b>545,206</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

我們向非業主提供增值服務，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。

於報告期間，對非業主的增值服務的收入較2022年同期的人民幣540.5百萬元減少約31.2%至約人民幣371.7百萬元，主要由於中國房地產市場疲軟。在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們已提升專業化水準和服務能力。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。於報告期間，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11.7%。



## 管理層討論及分析

下表分別載列截至2023年及2022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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	120,158	32.3	175,371	32.4
額外專項定制服務	134,831	36.3	240,735	44.5
前期規劃及設計諮詢服務	31,520	8.5	41,621	7.7
房修服務	62,033	16.7	61,344	11.4
交付前檢驗服務	23,152	6.2	21,403	4.0
<b>總計</b>	<b>371,694</b>	<b>100.0</b>	<b>540,474</b>	<b>100.0</b>

### 城市服務

隨著社會治理的不斷發展，以及機關後勤服務社會化的推進，本公司根據市場需求和「大物業」戰略的發展方向，逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅領域，並延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，通過與上海臨港新城投資建設有限公司、無錫市惠山國有投資控股集團有限公司等區域性城投平台的戰略合作，我們積累了城市化服務經驗。同時，通過2021年對美中環境的併購，進一步提升了我們在城市服務方面的專業能力。

在上市初期，我們提出了「用心構築美好生活」的公司使命。隨後於2020年，我們首次發佈了公司的願景，旨在成為「客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向：

- (i) 城市市政服務管家：專注於環衛綠化和老舊社區改造服務；
- (ii) 城市資產經營助手：致力於城市閒置空間和片區資源的有效管理；及
- (iii) 城市未來發展的合作夥伴：參與智慧城市建設，成為城市發展的重要參與者。

我們是一家涵蓋城市服務業務的物業管理公司，不斷努力實現公司使命和願景，為客戶提供優質的智慧城市服務。



## 未來展望

2023年上半年，我們面對複雜多變的經濟環境，努力克服挑戰，取得了積極的進展。作為物業管理公司，我們始終堅持員工安全至上，積極配合當地政府進行鄰里治理工作，為業主提供安全便捷的居住環境。儘管經濟恢復不及預期，我們緊密關注市場動向，靈活調整策略，持續提升服務質量。管理層將繼續引領團隊，快速推進公司目標，秉承「用心構築美好生活」的理念，為客戶提供卓越的物業服務。

### 進一步擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃增加託管物業數量和建築面積，並進一步優化專業營銷團隊，以從戰略角度評估和參與投標，爭取獲得更多物業管理業務並提升服務質量。我們將在人口密度和消費能力較高的戰略地區加大業務佈局和項目密度，重點聚焦於百個城市。

憑藉本集團良好的品牌優勢，我們還與地產開發商和城市建設投資公司建立戰略聯盟，為其項目提供物業管理服務，進一步深耕戰略區域。此外，我們將專注於管理更多的非住宅物業，如醫院、展覽中心和工業園區，抓住服務社會化的機遇，實現在管物業組合的多樣化。

隨著本集團能力的不斷提升和行業展現的機遇，我們還將逐漸擴大業務範圍，積極佈局城市服務等領域的機遇。

### 持續多樣化我們提供的服務

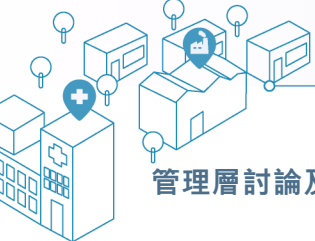
我們計劃增強前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、協調服務及房屋維修服務的能力，以進一步多樣化我們對非業主的增值服務。

在向物業開發商提供增值服務時，我們將加強對物業開發、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。

同時，我們還計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以拓寬我們的業務領域並提升我們的品牌知名度。

我們將持續不斷地多樣化提供服務，以滿足客戶的不斷變化的需求，不斷拓展業務範圍，為客戶提供更全面、優質的物業管理解決方案。





## 管理層討論及分析

社區增值服務作為我們一直以來「做大做強平台、做優做透生態」的戰略重心。我們將繼續堅定推行業務單元化，在驗證完成商業邏輯的專項業務獨立化條線運行，更聚焦、更專業、配人才、放重心。寄翼於增大市場滲透率，更優、更廣的觸達至業主的共性需求。

### 持續做好人才引進及組織升級

我們通過「永動力」校招生計劃持續為集團引入優質的年輕人才。隨著管理規模的擴大和服務產品的升級，我們致力於培養與公司發展緊密相連的有激情、有才幹的人才團隊。對於高級管理層，我們秉持「騰籠換鳥」戰略，旨在打造具備願景和共識的優秀高管團隊。同時，我們為中層幹部提供充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓。通過層層篩選，打造多才多能的組織，激發團隊的活力和創造力。

我們將持續加強人才引進和組織升級工作，為公司發展不斷注入新的活力和動力。我們相信，通過不斷優化人才隊伍，我們能夠更好地應對挑戰、抓住機遇，並實現公司的長期繁榮。

### 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，以提升我們的質量和運營效率。早在2019年，我們成立了霖久智慧科技有限公司，致力於數字化建設，以提升服務品質管理，讓科技驅動物業革命。

在未來計劃中，我們將加大對內部管理系統的升級投資。優化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等。我們還將建立大數據信息共享平台，包括客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以實現業主、員工及業務夥伴之間的信息互聯。同時，我們計劃建立集中指揮中心，實現遠程監控運營、開展數據分析，減少中間物流，提升管理精準度及效率。

我們將持續提升標準化、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。通過技術的創新與應用，我們將為客戶帶來更智能化、高效化的物業管理服務，實現物業行業的全面進步。

## 財務回顧

### 收入

於報告期間，本集團錄得收入約人民幣3,183.7百萬元，較2022年同期約人民幣3,162.9百萬元增加約0.7%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,190,093	68.8	1,891,753	59.8
社區增值服務	410,021	12.9	545,206	17.3
對非業主的增值服務	371,694	11.7	540,474	17.1
城市服務	208,543	6.5	184,471	5.8
其他	3,343	0.1	970	—
<b>總收入</b>	<b>3,183,694</b>	<b>100.0</b>	<b>3,162,874</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。於報告期間，物業管理服務收入達約人民幣2,190.1百萬元，佔本集團總收入約68.8%。來自物業管理服務的收入增長主要得益於我們與旭輝集團的穩定合作及我們不斷努力擴大第三方客戶群，以及收購其他物業管理服務提供商所致。

下表載列按物業開發商類型呈列報告期間本集團來自物業管理服務的收入：

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	589,695	26.9	514,738	27.2
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	1,600,398	73.1	1,377,015	72.8
<b>總收入</b>	<b>2,190,093</b>	<b>100.0</b>	<b>1,891,753</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)。



## 管理層討論及分析

社區增值服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣545.2百萬元減少至報告期間的約人民幣410.0百萬元，減少約24.8%，主要由於報告期間受中國整體經濟形勢及物業市場疲軟影響，居家生活服務及物業經紀服務收入減少。

對非業主的增值服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣540.5百萬元減少約31.2%至報告期間的約人民幣371.7百萬元。減少主要由於中國房地產行業下行。

於報告期間，城市服務產生的收入約為人民幣208.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣184.5百萬元增長約13.0%。

### 服務成本

服務成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,350.0百萬元增加至報告期間的約人民幣2,540.4百萬元，增長約8.1%，主要由於我們的業務規模擴大導致各類成本增加所致。我們將繼續投資於智慧運營以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

### 毛利

由於上述主要因素，本集團毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣812.9百萬元減少至報告期間的約人民幣643.3百萬元，減少約20.9%。

按業務劃分的本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
物業管理服務	18.7%	23.5%
社區增值服務	43.4%	42.6%
對非業主的增值服務	10.3%	22.5%
城市服務	7.8%	7.2%
總計	20.2%	25.7%

於報告期間，本集團的毛利率為20.2%，較2022年同期的25.7%下降5.5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下降，以及毛利率相對較高的社區增值服務收入減少所致。





於報告期間，物業管理服務的毛利率為18.7%，較2022年同期的23.5%有所下降。毛利率下降主要由於疫情過後，物業管理服務的成本回升。

於報告期間，社區增值服務的毛利率為43.4%，較2022年同期的42.6%有所上升，主要由於毛利率相對較低的家居生活服務收入佔比下降。

於報告期間，對非業主的增值服務的毛利率為10.3%，較2022年同期的22.5%有所下降，主要由於中國物業開發市場疲軟。

於報告期間，城市服務的毛利率為7.8%，較2022年同期的7.2%保持穩定。

### 其他收入及其他收益及虧損

於報告期間，本集團的其他收入及其他收益及虧損約為人民幣50.6百萬元，較2022年同期的約人民幣74.9百萬元減少約32.4%，主要由於報告期間按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生虧損所致。

### 行政及銷售開支

於報告期間，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣243.8百萬元，較2022年同期約人民幣266.5百萬元減少約8.5%，主要由於人員成本減少。

### 其他開支

於報告期間，本集團錄得其他開支約人民幣4.5百萬元，較2022年同期約人民幣1.9百萬元有所增加。有關增加主要由於或然負債撥備增加。

### 除所得稅開支前溢利

於報告期間，除所得稅開支前溢利約為人民幣378.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣565.3百萬元減少約33.0%。

### 所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支約為人民幣85.5百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.6%，而截至2022年6月30日止六個月約為人民幣127.9百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.6%。





### 本公司擁有人應佔溢利

截至2023年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣240.4百萬元，較2022年同期約人民幣377.4百萬元減少約36.3%。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣132.0百萬元，較2022年12月31日的約人民幣129.7百萬元有所增加。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的樓宇、停車位及儲存室。於2023年6月30日，本集團的投資物業約為人民幣568.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣556.7百萬元有所增加，主要由於公平值的變動。

### 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，以及信息技術系統。於2023年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣338.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣354.2百萬元有所減少，主要由於報告期間無形資產攤銷所致。

### 商譽

於2023年6月30日，本集團的商譽約為人民幣1,488.2百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,454.7百萬元有所增加。有關商譽增長主要由於在2023年對北京航騰的收購所致。

### 貿易應收款項及應收票據

於2023年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,200.3百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,771.7百萬元有所增加。有關增加主要由於市場形勢下行，應收款項的回收速度放緩。

### 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，及根據當地法律規定向地方當局提供物業管理服務的保證金，與公開招標有關的招標按金，確保停車位、儲存室及零售商鋪銷售收款的按金，以及向供應商支付的預付款項。於2023年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,537.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,718.9百萬元有所減少，主要由於報告期間獨家銷售代表協議按金減少所致。



### 現金及現金等價物

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,750.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,534.4百萬元有所增加。

### 貿易應付款項及應付票據

於2023年6月30日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣1,144.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,002.2百萬元有所增加，主要由於報告期間我們的業務擴大。

### 應計費用及其他應付款項

於2023年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,118.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,228.1百萬元有所減少。

### 合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供的服務墊付的尚未確認為收入的物業管理費用。於2023年6月30日，我們的合約負債約為人民幣843.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣669.2百萬元有所增加，主要由於報告期間客戶群增加所致。

### 現金流量

於報告期間，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣100.1百萬元，較2022年同期約人民幣134.4百萬元有所減少，主要由於我們的經營利潤減少。

截至2023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144.1百萬元，而2022年同期投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣17.9百萬元。報告期間現金流入淨額主要由預付款項退款所致。

截至2023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28.6百萬元，較2022年同期約人民幣248.0百萬元有所減少。融資活動產生的現金流出較少，主要由於報告期間股息派付的減少。

### 資產負債比率及計算基礎

於2023年6月30日，本集團的資產負債比率為1.36%（2022年12月31日：1.58%）。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。





## 管理層討論及分析

### 資本架構

於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港幣及美元持有，而本集團的借款約人民幣69.8百萬元以人民幣計值，並有固定利息。

於2023年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣4,836.4百萬元，而於2022年12月31日約為人民幣4,595.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2023年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,141.0百萬元，而於2022年12月31日約為人民幣1,836.2百萬元。

### 流動資金及財務資源

於報告期間，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流量撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流量將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將本公司首次公開發售（「首次公開發售」）以及開展的其他籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2023年6月30日，本集團借款為人民幣69.8百萬元（2022年12月31日：人民幣76.2百萬元）。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2023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2023年6月30日，本集團已分別抵押賬面金額約為人民幣20.7百萬元（2022年12月31日：約人民幣26.8百萬元）的物業、廠房及設備以及賬面金額約為人民幣200.7百萬元（2022年12月31日：人民幣193.3百萬元）的投資物業，作為約人民幣55.7百萬元借款結餘的抵押。

### 或然負債

於2023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。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關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

由於本集團除銀行存款及借款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘有關。管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。



## 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2023年6月30日，本集團聘有28,969名員工(2022年12月31日：26,685名員工)。

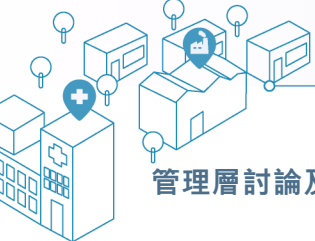
## 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，股份於聯交所成功上市。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」)。

誠如本公司日期為2018年12月4日招股章程所述，我們擬將所得款項淨額(i)約55%，或約375.6百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元用作我們的一般企業用途及營運資金。

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 2023 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
	所得款項淨額百分比	所得款項淨額分配	尚未動用金額	已動用金額	已動用金額	尚未動用金額	
	(百萬港元)	(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	—	—	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智能社區	26%	177.6	39.8	29.1	166.9	10.7	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	51.7	0.4	10.2	51.3	於 2025 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>91.5</u>	<u>29.5</u>	<u>621.0</u>	<u>62.0</u>	

剩餘的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及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

### 2020 年配售事項及 2020 年認購事項

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（「2020 年配售及認購協議」），據此，(a) Elite Force Development 同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為 Elite Force Development 的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份 11.78 港元（「2020 年配售價」）購買合共 134,000,000 股現有股份（「2020 年配售事項」）；及 (b) Elite Force Development 有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份 11.78 港元（與 2020 年配售價相同）向 Elite Force Development 配發及發行合共 134,000,000 股新股份（「2020 年認購事項」）。



2020年配售價為每股股份11.78港元，即較：(i)於2020年6月3日(即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日(「2020年最後交易日」))在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii)於2020年最後交易日(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2020年最後交易日(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%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於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2020年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2020年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2020年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2020年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。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年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
	所得款項淨額百分比	所得款項淨額分配 (百萬港元)	(於2023年1月1日)尚未動用金額 (百萬港元)	截至2023年6月30日止六個月已動用金額 (百萬港元)	(直至2023年6月30日)已動用金額 (百萬港元)	(於2023年6月30日)尚未動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	—	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	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>78.2</u>	<u>—</u>	<u>1,486.3</u>	<u>78.2</u>	





## 2021年配售事項及2021年認購事項

於2021年10月23日，本公司、Elite Force Development及兩名配售代理訂立配售及認購協議（「2021年配售及認購協議」），據此，(a) Elite Force Development已同意委任該等配售代理，而該等配售代理已同意按個別（但非共同或共同及個別）基準作為Elite Force Development的代理，在最大努力原則下促使買方按配售價每股15.76港元（「2021年配售價」）購買合共83,520,000股現有股份（「2021年配售事項」）；及(b) Elite Force Development有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股15.76港元（與2021年配售價相同）向Elite Force Development配發及發行合共83,520,000股新股份（「2021年認購事項」）。

2021年配售價為每股15.76港元，較(i)2021年10月22日（即簽訂2021年配售及認購協議前的最後一個交易日（「2021年最後交易日」））在聯交所報收市價每股17.28港元折讓約8.80%；(ii)2021年最後交易日（包括該日）之前最後連續五（5）個交易日在聯交所報的平均收市價每股16.53港元折讓約4.67%；及(iii)2021年最後交易日（包括該日）之前最後連續十（10）個交易日在聯交所報的平均收市價每股16.18港元折讓約2.60%。

2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六（6）名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份（相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development以認購價每股15.76港元認購。

本公司從2021年認購事項收到的所得款項淨額（經扣除本公司將承擔或招致的所有相關費用、成本及開支）約為1,304,000,000港元，並擬將2021年認購事項的所得款項淨額用於未來出現機會時可能的業務發展或投資以及作為營運資金及一般企業用途。2021年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2021年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
	所得款項淨額百分比	所得款項淨額分配 (百萬港元)	尚未動用金額 (百萬港元)	截至2023年 (於2023年1月1日) 止六個月 已動用金額 (百萬港元)	截至2023年 (於2023年6月30日) 已動用金額 (百萬港元)	截至2023年 (於2023年6月30日) 尚未動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	65%	847.6	796.5	—	51.1	796.5	於2025年 12月31日前
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	—	—	456.4	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,304.0</u>	<u>796.5</u>	<u>—</u>	<u>507.5</u>	<u>796.5</u>	





### 企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，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，本公司已遵守企業管治守則第二部所載的守則條文。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。

### 進行證券交易的標準守則

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(如企業管治守則第二部的守則條文第C.1.3條所述)。經作出合理查詢後，於報告期間，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

### 中期股息

董事會已決議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息每股0.045港元。中期股息預期將於2023年12月5日派發予於2023年11月28日營業時間結束後名列本公司股東名冊的本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年11月24日至2023年11月28日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東享有中期股息的權利。為釐定享有中期股息的權利，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2023年11月23日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，以辦理登記。

### 董事及主要行政人員於證券的權益

於2023年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、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	819,326,250 (L)	46.84%
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	819,326,250 (L)	46.84%
周洪斌先生	實益擁有人	44,695,750 (L)	2.55%
周迪先生	實益擁有人	118,000(L)	0.01%

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) 茂福投資有限公司（「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 (Singapore) Limited（「Standard Chartered Trust」）作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.（「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。



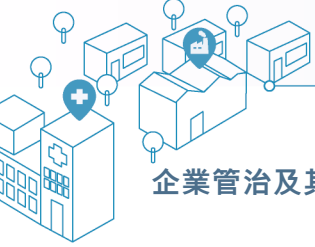
### 於相聯法團股份或相關股份之權益

董事姓名	相聯法團	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、實益擁有人及其配偶權益	4,111,527,727	39.48%
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	2,996,025,569	28.77%
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 <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) 鼎昌有限公司(「鼎昌」)持有 1,363,754,301 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 International Limited 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 1,363,754,301 股旭輝控股股份中擁有權益。





## 企業管治及其他資料

- (2) 茂福持有 2,737,372,105 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 2,737,372,105 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited (「Rain-Mountain」) 持有 239,487,089 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 239,487,089 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (4) Towin Resources Limited 持有 11,882,715 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。



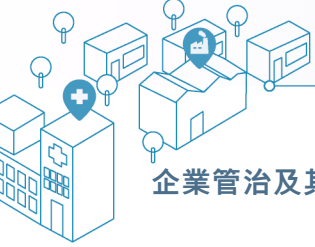
### 於相聯法團債權證之權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	佔相關已發行債權證	
			持有相關債權證之本金額	本金總額之概約百分比
林中先生 <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.24%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.67%
林峰先生 <sup>(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)</sup>	旭輝控股	全權信託的創始人及受控法團權益	16 百萬美元	5.33%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.24%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.67%

附註：

- (1) 旭輝控股於2020年1月發行本金總額為567百萬美元於2025年到期的6%優先票據(證券代碼：40120)，並於聯交所上市(「6%優先票據」)。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) 旭輝控股於2021年1月發行本金總額為419百萬美元於2027年到期的4.375%優先票據，並已於聯交所上市(「4.375%優先票據」)。
- (3) 旭輝控股於2021年5月發行本金總額為150百萬美元於2028年到期的4.8%優先票據，並已於聯交所上市(「4.8%優先票據」)。
- (4) 本金額均為1百萬美元的6%優先票據、4.375%優先票據及4.8%優先票據由茂福持有。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該等優先票據本金額中擁有權益。





## 企業管治及其他資料

- (5) 旭輝控股於2017年8月發行本金總額300百萬美元的優先永久股本證券(證券代碼:05261),年分配率為5.375% (「5.375%永久證券」),並已於聯交所上市。
- (6) 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15百萬美元中擁有權益。
- (7) 本金額1百萬美元的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族成員。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2023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相聯法團(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2023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	819,326,250 (L)	46.84%
Elite Force Development <sup>(2)</sup>	實益擁有人	273,180,000 (L)	15.62%
Spectron	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.26%
旭昇 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.26%
旭輝控股 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.26%
Best Legend <sup>(5)</sup>	實益擁有人	137,826,250 (L)	7.88%



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。
- (7) 林中先生(執行董事)為Elite Force Development的唯一董事及旭輝控股的執行董事，林峰先生(非執行董事)為Best Legend的唯一董事及旭輝控股的執行董事。

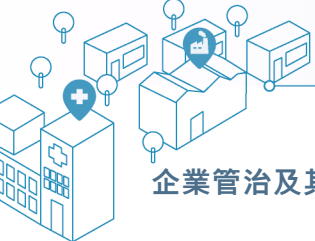
除本文披露者外，於2023年6月30日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

## 董事在競爭業務中的權益

於報告期間，林中先生及林峰先生(分別為執行董事及非執行董事)為旭輝控股的主要股東並於旭輝控股擔任董事職務。於2021年，旭輝集團開始在部分項目中經營本身的物業管理業務，此被認為是本集團的競爭業務。因此，林中先生及林峰先生被認為在本集團的競爭業務中擁有根據上市規則第8.10(2)條須予以披露的權益。

除上述所披露者外，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。





## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 所持重大投資

於2023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事項

本集團於報告期間並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項。

### 重大投資及資本資產的未來計劃

於2023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即林峰先生及兩名獨立非執行董事即馬永義先生及張偉聰先生組成。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。

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，包括審閱截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期報告。此外，本公司之核數師上會栢誠會計師事務所有限公司已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

### 報告期後事項

除本公司日期為2023年9月26日的公告所披露者外，該公告內容有關(其中包括)獨立審查的主要結果、履行復牌指引以及股份恢復買賣，自2023年6月30日之後至本中期報告日期，概無發生任何其他可能對本集團的經營及財務業績產生重大影響而須予披露的事項。



## 重大法律訴訟

截至2023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條須予披露的資料

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2023年1月1日至2023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，2023年9月26日



# 簡明綜合財務報表審閱報告



致旭輝永升服務集團有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 緒言

吾等已審閱第 42 至 68 頁所載旭輝永升服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括截至 2023 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。

## 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。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023 年 9 月 26 日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月



	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,183,694	3,162,874
服務成本		(2,540,441)	(2,349,989)
毛利		643,253	812,885
其他收入及其他收益及虧損	4	50,582	74,860
行政開支		(197,510)	(218,072)
銷售開支		(46,332)	(48,453)
金融資產預期信貸虧損	14	(63,327)	(52,175)
財務成本		(3,440)	(1,911)
其他開支		(4,482)	(1,862)
除稅前溢利	5	378,744	565,272
所得稅開支	6	(85,514)	(127,891)
期內溢利及全面收益總額		<u>293,230</u>	<u>437,381</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		240,435	377,375
非控股權益		52,795	60,006
		<u>293,230</u>	<u>437,381</u>
每股盈利(人民幣元)			
每股基本盈利	8	<u>0.14</u>	<u>0.22</u>





# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年	2022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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	131,971	129,708
投資物業	10	568,706	556,684
無形資產		338,635	354,196
商譽		1,488,171	1,454,656
遞延稅項資產	17	89,396	68,134
預付款項及其他應收款項	13	132,469	204,456
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	11	360,372	384,440
遞延合約成本		13,954	10,893
		<u>3,123,674</u>	<u>3,163,167</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,903	2,985
遞延合約成本		6,208	11,561
貿易應收款項及應收票據	12	2,200,318	1,771,724
預付款項及其他應收款項	13	1,405,445	1,514,438
按公平值計入損益之金融資產	11	5,947	15,590
受限制現金		16,359	29,288
現金及現金等價物		1,750,105	1,534,374
		<u>5,388,285</u>	<u>4,879,960</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	15	1,144,835	1,002,163
應計費用及其他應付款項	16	1,118,584	1,228,129
借款		33,652	28,106
合約負債		843,116	669,185
租賃負債		10,358	11,219
稅項撥備		96,750	104,932
		<u>3,247,295</u>	<u>3,043,734</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,140,990</u>	<u>1,836,226</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>5,264,664</u>	<u>4,999,393</u>



## 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年	2022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)
<b>非流動負債</b>			
借款		36,124	48,057
租賃負債		9,751	14,943
其他長期應付款項	16	10,504	13,174
遞延稅項負債	17	91,965	90,565
		<u>148,344</u>	<u>166,739</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,116,320</u>	<u>4,832,654</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	15,480	15,480
儲備		<u>4,820,902</u>	<u>4,580,467</u>
本公司擁有人應佔權益		4,836,382	4,595,947
非控股權益		<u>279,938</u>	<u>236,707</u>
<b>權益總額</b>		<u>5,116,320</u>	<u>4,832,654</u>



## 簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	儲備							本公司擁有人		
	股本	庫存股份	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利	應佔權益	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註 18	人民幣千元	人民幣千元 附註 (a)	人民幣千元	人民幣千元 附註 (b)	人民幣千元 附註 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日										
及2022年1月1日(經審核)	15,519	(5,714)	3,131,888	26,799	(137,802)	129,715	1,283,408	4,443,813	247,925	4,691,738
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	377,375	377,375	60,006	437,381
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	42,316	(42,316)	—	—	—
購回及註銷股份(附註 d)	(11)	(4,075)	(13,235)	—	—	—	—	(17,321)	—	(17,321)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,080	1,080
確認為分派的股息(附註 7)	—	—	(185,047)	—	—	—	—	(185,047)	—	(185,047)
確認為向非控股股東分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,081)	(50,081)
於2022年6月30日(未經審核)	<u>15,508</u>	<u>(9,789)</u>	<u>2,933,606</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>172,031</u>	<u>1,618,467</u>	<u>4,618,820</u>	<u>258,930</u>	<u>4,877,750</u>
於2022年12月31日										
及2023年1月1日(經審核)	15,480	—	2,798,236	26,799	(137,802)	177,552	1,715,682	4,595,947	236,707	4,832,654
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	240,435	240,435	52,795	293,230
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,987	(28,987)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	730	730
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,028)	(13,028)
收購一間附屬公司(附註 19)	—	—	—	—	—	—	—	—	2,734	2,734
於2023年6月30日(未經審核)	<u>15,480</u>	<u>—</u>	<u>2,798,236</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>206,539</u>	<u>1,927,130</u>	<u>4,836,382</u>	<u>279,938</u>	<u>5,116,320</u>



## 簡明綜合權益變動表

截至2023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) 其他儲備指(i)上海永升物業管理有限公司股本的名義金額與本公司根據2018年7月6日完成的集團重組所發行股本的名義金額之間的差額；及(ii)非控股權益的調整款額與因本集團於附屬公司擁有權益變動(不會導致對該等附屬公司控制權發生變動)已付或已收代價的公平值兩者間的差額。
- (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。
- (d) 截至2023年6月30日止六個月，概無購回及註銷任何普通股。



## 簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	2023年	2022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>		
除稅前溢利	378,744	565,272
調整：		
物業、廠房及設備折舊	15,092	18,999
無形資產攤銷	26,519	26,325
貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損	64,153	42,657
按金及其他應收款項的預期信貸虧損(撥回)撥備	(826)	9,518
銀行利息收入	(4,244)	(15,593)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	(5,597)	—
其他應付款項利息	931	819
借款利息	2,032	671
租賃負債利息	477	421
投資物業之公平值變動(收益)虧損	(17,620)	195
出售物業、廠房及設備虧損	70	164
出售投資物業收益	(19)	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損(收益)	33,711	(45,125)
匯兌(收益)虧損·淨額	(157)	9,363
營運資金變動前經營溢利	493,266	613,686
存貨(增加)減少	(918)	94
遞延合約成本減少(增加)	2,292	(8,173)
貿易應收款項及應收票據增加	(474,394)	(514,254)
預付款項及其他應收款項減少(增加)	6,919	(97,992)
按公平值計入損益之金融資產增加	—	(19,251)
受限制現金減少	12,929	1,506
貿易應付款項及應付票據增加	127,951	286,977
應計費用及其他應付款項(減少)增加	(126,176)	41,668
合約負債增加(減少)	173,931	(5,433)
經營所得現金	215,800	298,828
已付所得稅	(115,718)	(164,393)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>100,082</b>	<b>134,435</b>



## 簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	2023年	2022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>		
物業、廠房及設備預付款項	—	(253)
購買無形資產	(3,777)	(3,916)
購買物業、廠房及設備	(17,633)	(13,150)
購買投資物業	—	(18)
收購附屬公司，扣除所收購現金	(55,729)	(67,808)
潛在收購附屬公司之所付按金	—	(200,000)
潛在收購附屬公司之所付按金退款	58,124	200,000
購買按公平值計入損益之金融資產預付款項退款	122,470	—
出售物業、廠房及設備所得款項	2,427	1,706
出售投資物業所得款項	5,617	3,799
已收銀行利息收入	4,244	16,592
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	5,597	—
購買按公平值計入損益之金融資產	—	(2,750,480)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	22,773	2,795,605
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>144,113</b>	<b>(17,923)</b>
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
非控股股東注資	730	1,080
償還借款	(41,841)	(7,132)
購回股份之付款	—	(17,321)
新增借款	35,454	23,556
借款之已付利息	(2,032)	(671)
租賃負債之已付利息	(477)	(421)
租賃負債付款	(7,427)	(7,214)
已付股息	—	(239,924)
支付予非控股股東的股息	(13,028)	—
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(28,621)</b>	<b>(248,047)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>215,574</b>	<b>(131,535)</b>
匯率變動對現金及現金等價物的影響	157	740
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>1,534,374</b>	<b>3,985,046</b>
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>1,750,105</b>	<b>3,854,251</b>



# 簡明綜合財務報表附註

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月

## 1. 編製基準

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「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。

簡明綜合財務報表應與 2022 年度財務報表一併閱讀。編製該等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 2022 年 12 月 31 日止年度財務報表所採用者一致。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於 2023 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港財務報告準則第 17 號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第 17 號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第 17 號及香港財務報告準則第 9 號—比較資料
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

應用該等新訂及經修訂的香港財務報告準則並無對本集團的會計政策、本期及以往期間本集團財務狀況及業績的列報及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露造成重大變動。

本集團尚未應用已發佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則。採納該等新訂香港財務報告準則不會對本集團的簡明綜合財務報表產生重大影響。



### 3. 收入及分部資料

收入指來自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的收入。管理層根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)審查的報告確定運營分部。負責分配資源及評估運營分部業績的主要經營決策人獲確定為執行董事。管理層將業務作為一個運營分部來審查運營結果，以做出分配資源的決策。因此，本公司的主要經營決策人認為只有一個分部，用於制定策略決策。

本集團的主要運營實體均設在中國。因此，截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的收入均來自中國。

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	
	2023年	2022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		
— 物業管理服務	2,190,093	1,891,753
— 社區增值服務	410,021	545,206
— 對非業主的增值服務	371,694	540,474
— 城市服務	208,543	184,471
	<u>3,180,351</u>	<u>3,161,904</u>
其他	3,343	970
總計	<u><u>3,183,694</u></u>	<u><u>3,162,874</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
確認收入時間		
於某一時間點	110,541	181,637
隨時間	<u>3,069,810</u>	<u>2,980,267</u>
	<u><u>3,180,351</u></u>	<u><u>3,161,904</u></u>





## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 4. 其他收入及其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	4,244	15,593
— 政府補助(附註)	29,208	26,731
	<u>33,452</u>	<u>42,324</u>
其他收益及虧損，淨額		
— 外匯收益(虧損)淨額	157	(9,363)
— 出售物業、廠房及設備虧損	(70)	(164)
— 出售投資物業之收益	19	—
— 投資物業公平值變動所得收益(虧損)	17,620	(195)
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得(虧損)收益	(33,711)	39,836
— 逾期罰款收入	25,959	—
— 按公平值計入損益之金融資產之股息收入	5,597	—
— 其他	1,559	2,422
	<u>17,130</u>	<u>32,536</u>
	<u>50,582</u>	<u>74,860</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	
	2023年	2022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	15,092	18,999
無形資產攤銷	26,519	26,325
有關短期租賃的開支		
租賃物業	6,332	8,411
有關租賃低價值資產的開支		
廠房及機械	526	268
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及其他福利	958,024	866,869
花紅	84,389	70,375
退休計劃供款	160,010	152,983

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	106,752	146,651
過往期間撥備不足(超額撥備)	435	(259)
	107,187	146,392
遞延稅項：		
計入期內損益	(21,673)	(18,501)
	85,514	127,891





## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 7. 股息

本中期期間結束後，本公司董事會已建議就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息每股0.045港元，並就截至2022年12月31日止年度派發末期股息每股0.0492港元(就截至2022年6月30日止六個月派發中期股息：每股0.074港元)，惟須待在即將舉行的股東大會上獲股東批准後，方可作實。

### 8. 每股盈利

每股基本盈利的計算乃基於以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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>240,435</u>	<u>377,375</u>
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
股份數目		
已發行普通股加權平均數	<u>1,749,220</u>	<u>1,752,079</u>

由於截至2023年及2022年6月30日止六個月本公司並無潛在的已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

### 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17,633,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣13,150,000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2至3年(截至2022年6月30日止六個月：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1,374,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,995,000元)及租賃負債人民幣1,374,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,995,000元)。

於2023年6月30日，本集團已將賬面值為人民幣2,577,000元(2022年12月31日：人民幣2,635,000元)的自有物業及賬面值為人民幣18,124,000元(2022年12月31日：人民幣24,151,000元)的設備分別抵押，以擔保授予本集團的借款。



## 10. 投資物業

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於1月1日	556,684	58,970
收購附屬公司	—	389,515
添置	—	115,032
出售	(5,617)	(8,058)
公平值變動	17,639	1,225
於期末／年末	<u>568,706</u>	<u>556,684</u>

本集團投資物業於2023年6月30日及2022年12月31日的公平值，乃經持有獲認可及有關專業資格且擁有被估值投資物業地點及類別近期經驗的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及北京高力國際土地房地產資產評估有限公司於相關日期進行估值得出。

## 11. 按公平值計入損益的金融資產

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
持作買賣的上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	5,947	15,590
非上市股本基金(附註)	<u>360,372</u>	<u>384,440</u>
	366,319	400,030
減：呈列為非流動資產的按公平值計入損益的金融資產	<u>(360,372)</u>	<u>(384,440)</u>
呈列為流動資產的按公平值計入損益的金融資產	<u>5,947</u>	<u>15,590</u>

附註：本集團投資於幾個封閉式基金。非上市股本基金獲歸類為非流動資產，因為管理層預計於報告期後的12個月內不會出售該等金融資產。

該等基金的公平值乃根據非上市股本基金的資產淨值而釐定，進一步詳情於附註21披露。





## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 12. 貿易應收款項及應收票據

	2023年 6月30日	2022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		
— 關聯方	1,013,359	787,426
— 第三方	1,479,191	1,212,605
	<u>2,492,550</u>	<u>2,000,031</u>
應收票據	1,830	1,602
	<u>2,494,380</u>	<u>2,001,633</u>
信貸虧損撥備	(294,062)	(229,909)
	<u>2,200,318</u>	<u>1,771,724</u>

按發票日期呈列之本集團的貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2023年 6月30日	2022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	1,872,517	1,524,357
1至2年	211,223	164,039
2至3年	82,301	62,037
3至4年	29,285	18,065
4至5年	4,992	3,226
	<u>2,200,318</u>	<u>1,771,724</u>



### 13. 預付款項及其他應收款項

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
獨家銷售代表協議按金(附註)		
— 關聯方	853,758	950,197
— 第三方	296,190	315,422
其他按金及其他應收款項		
— 關聯方	—	11,043
— 第三方	285,355	216,976
	1,435,303	1,493,638
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(53,430)	(54,256)
	1,381,873	1,439,382
為潛在收購一間附屬公司已付的按金	—	58,124
預付款項	156,041	98,918
購買按公平值計入損益的金融資產的預付款項	—	122,470
	1,537,914	1,718,894
減：物業、廠房及設備的預付款項	(224)	(400)
為潛在收購一間附屬公司已付的按金	—	(58,124)
獨家銷售代表協議按金	(132,245)	(145,932)
	(132,469)	(204,456)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	1,405,445	1,514,438

附註：獨家銷售代表協議按金主要指可退還的按金，以保證從買方收取停車場、儲藏室及零售店銷售款。按金將在停車場、儲藏室及零售店售出後退還。



## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 14. 金融資產的預期信貸虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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)之預期信貸虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	64,153	42,657
— 預付款項及其他應收款項	(826)	9,518
	<u>63,327</u>	<u>52,175</u>

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入數據及假設的確定基礎以及估計技術與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

### 15. 貿易應付款項及應付票據

	2023年	2022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)
貿易應付款項		
— 關聯方	66,438	63,709
— 第三方	1,051,036	925,685
	<u>1,117,474</u>	<u>989,394</u>
應付票據	27,361	12,769
	<u>1,144,835</u>	<u>1,002,163</u>

基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2023年	2022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	990,961	862,077
1至2年	106,672	110,885
2至3年	26,077	25,677
3至4年	19,681	3,339
4至5年	1,444	185
	<u>1,144,835</u>	<u>1,002,163</u>

## 16. 應計費用及其他應付款項

	2023年	2022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)	1,820	221,515
— 第三方	740,624	596,506
	<u>742,444</u>	<u>818,021</u>
應付一名董事款項(附註a)	84	84
法律糾紛撥備(附註b)	2,681	2,195
應付附屬公司非控股股東股息	2,207	7,147
收購附屬公司應付代價(附註c)	15,896	21,626
應付薪金	239,331	263,197
其他應付稅項	126,445	129,033
	<u>1,129,088</u>	<u>1,241,303</u>
減：非流動負債所示金額	<u>(10,504)</u>	<u>(13,174)</u>
呈列為流動負債的應計費用及其他應付款項	<u>1,118,584</u>	<u>1,228,129</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法庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。
- (c) 該筆款項指收購附屬公司的應付代價。已計入款項人民幣10,504,000元(2022年：人民幣13,174,000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2023年6月30日止六個月

### 17. 遞延稅項

截至2023年及2022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

	貿易應收款項 及應收票據 預期信貸虧損	其他應收款項 預期信貸虧損	法律 糾紛撥備	按公平值計入 損益的金融 資產公平值 變動產生 的虧損	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
於2021年12月31日及2022年1月1日(經審核)	31,797	5,679	720	—	38,196
收購一間附屬公司(附註19)	3,654	—	—	—	3,654
計入期內損益	10,782	2,100	57	—	12,939
於2022年6月30日(未經審核)	<u>46,233</u>	<u>7,779</u>	<u>777</u>	<u>—</u>	<u>54,789</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	65,211	13,926	549	—	79,686
計入(扣除自)期內損益	15,512	(217)	(50)	6,017	21,262
於2023年6月30日(未經審核)	<u>80,723</u>	<u>13,709</u>	<u>499</u>	<u>6,017</u>	<u>100,948</u>

#### 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	投資物業的 公平值調整	租賃	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2021年12月31日及2022年1月1日 (經審核)	(11,926)	(81,227)	(1,635)	(12,181)	(39)	(107,008)
收購一間附屬公司(附註19)	—	(5,355)	(144)	—	—	(5,499)
計入(扣除自)期內損益	—	5,002	105	595	(140)	5,562
於2022年6月30日(未經審核)	<u>(11,926)</u>	<u>(81,580)</u>	<u>(1,674)</u>	<u>(11,586)</u>	<u>(179)</u>	<u>(106,945)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日 (經審核)	(11,926)	(77,080)	(1,559)	(11,435)	(117)	(102,117)
收購一間附屬公司(附註19)	—	(1,747)	(64)	—	—	(1,811)
計入(扣除自)期內損益	—	4,826	116	(4,409)	(122)	411
於2023年6月30日(未經審核)	<u>(11,926)</u>	<u>(74,001)</u>	<u>(1,507)</u>	<u>(15,844)</u>	<u>(239)</u>	<u>(103,517)</u>

## 17. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(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。以下為就財務報告目的作出的遞延稅項結餘分析：

	2023年 6月30日	2022年 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	89,396	68,134
遞延稅項負債	(91,965)	(90,565)
	<u>(2,569)</u>	<u>(22,431)</u>

## 18. 股本

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	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>

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	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	1,749,220	15,480	1,753,920	15,519
註銷所購回之股份	—	—	(4,700)	(39)
於6月30日／12月31日	<u>1,749,220</u>	<u>15,480</u>	<u>1,749,220</u>	<u>15,480</u>

截至2023年6月30日止六個月，概無購回及註銷任何股份(截至2022年12月31日止年度：本公司已購回自身的普通股共計4,142,000股，已註銷4,700,000股)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 19. 收購附屬公司

#### 收購業務

於2023年1月，本集團完成收購北京航騰物業管理有限公司（「北京航騰」）90%的股權。北京航騰主要從事物業管理業務。

本次收購旨在擴大本集團現有的經營規模及擴大集團的市場佔有率，並以收購法作為業務收購入賬。

#### 已轉讓的代價

	北京航騰
	人民幣千元
已付現金代價	58,124

#### 於收購日期確認的所收購資產及負債

	北京航騰
	人民幣千元
物業、廠房及設備	845
無形資產－物業管理合約及客戶關係	7,180
按公平值計入損益的金融資產	22,773
貿易應收款項	18,352
預付款項及其他應收款項	5,708
現金及現金等價物	2,395
貿易應付款項	(14,721)
應計費用及其他應付款項	(13,030)
稅項撥備	(349)
遞延稅項負債	(1,811)
可識別的資產淨值	27,342

所收購的貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣18,352,000元，合約總金額為人民幣18,352,000元。

於業務合併中所收購的無形資產的公平值由獨立估值師通過收益法估算。該方法估計物業管理合約及被收購方客戶關係的未來經濟利益及成本。



## 19. 收購附屬公司(續)

### 收購業務(續)

#### 收購產生的商譽

	北京航騰
	人民幣千元
已轉讓代價	58,124
加：非控股權益	2,734
減：所收購的可識別淨資產的公平值	(27,342)
收購產生的商譽	<u>33,516</u>

收購北京航騰產生商譽乃由於被收購方業務的預期未來發展、市場覆蓋面改善、服務組合豐富、增值服務整合以及管理效率提高等。該等利益並無從商譽中單獨確認，因為其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預計均不能在稅項方面進行扣除。

#### 收購產生的現金流出淨額

	北京航騰
	人民幣千元
已付現金代價	58,124
減：現金及現金等價物	(2,395)
	<u>55,729</u>

#### 收購對本集團業績的影響

本年度的利潤包括來自北京航騰新增業務的人民幣2,050,000元。本年度收入包括來自北京航騰的人民幣35,003,000元。倘收購北京航騰的交易於2023年1月1日完成，本集團本年度的收入及利潤將與簡明綜合損益及其他全面收益表所呈列的金額大致相同。

倘北京航騰的收購於2023年1月1日完成，本集團中期持續經營業務的收入將為人民幣3,191,917,000元，中期持續經營業務的利潤將為人民幣315,587,000元。備考資料僅供說明之用，不一定表明倘收購於2023年1月1日完成，本集團實際會實現的收入及經營業績，亦無意作為未來業績的預測。





## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 19. 收購附屬公司(續)

#### 截至2022年6月30日止六個月

##### 收購業務

於2022年1月，本集團完成對鄭州錦藝物業服務有限公司(「鄭州錦藝」)100%股權的收購。鄭州錦藝及其附屬公司主要從事物業管理及社區增值服務。

本次收購旨在擴大本集團現有的經營規模及擴大集團的市場佔有率，並採用收購法作為業務收購入賬。

##### 已轉讓的代價

	鄭州錦藝
	人民幣千元
已付現金代價	118,783
鄭州錦藝應收出售股東的抵償款	26,217
合計	145,000

根據買賣協議，倘(i)並無達到各自的收入目標或(ii)並無在協議所載的特定日期前訂立及生效各自的物業管理合約，本集團將得到賠償。管理層認為，上述擔保的公平值於收購日期及2022年6月30日屬微不足道。

收購相關的費用為人民幣460,000元，已自轉讓的代價中剔除，並在簡明綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」項目中確認為開支。





## 19. 收購附屬公司(續)

### 截至2022年6月30日止六個月(續)

#### 收購業務(續)

於收購日期確認的所收購資產及負債

	鄭州錦藝
	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,115
無形資產－物業管理合約及客戶關係	21,420
遞延稅項資產	3,654
存貨	4
貿易應收款項	9,657
預付款項及其他應收款項	3,666
應收出售股東的款項	26,217
銀行結餘、存款及現金	50,975
貿易應付款項	(27,918)
應計費用及其他應付款項	(23,677)
合約負債	(21,463)
稅項撥備	(4,100)
遞延稅項負債	(5,499)
可識別的資產淨值	<u>34,051</u>

所收購的貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣13,323,000元，合約總金額為人民幣27,941,000元。於收購日期，預計無法收回的合約現金流量的最佳估計為人民幣14,618,000元。

於業務合併中所收購的無形資產的公平值乃由獨立估值師通過應用收入法進行估計。該方法估計歸屬於被收購方的物業管理合約及客戶關係的未來經濟利益及成本。





## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 19. 收購附屬公司(續)

#### 截至2022年6月30日止六個月(續)

##### 收購業務(續)

##### 收購產生的商譽

	鄭州錦藝
	人民幣千元
已轉讓代價	145,000
減：所收購的可識別淨資產的公平值	(34,051)
收購產生的商譽	110,949

收購鄭州錦藝產生商譽乃由於被收購方業務的預期未來發展、市場覆蓋面改善、服務組合豐富、增值服務整合以及管理效率提高等。該等利益並無從商譽中單獨確認，因為其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預計均不能在稅項方面進行扣除。

##### 收購產生的現金流出淨額

	鄭州錦藝
	人民幣千元
已付現金代價	118,783
減：銀行結餘、存款及現金	(50,975)
收購產生的現金流出淨額	67,808

##### 收購對本集團業績的影響

中期利潤包括來自鄭州錦藝新增業務的人民幣18,077,000元。中期收入包括來自鄭州錦藝的人民幣71,586,000元。

倘鄭州錦藝的收購於2022年1月1日完成，本集團中期持續經營業務的收入將為人民幣3,162,874,000元，中期持續經營業務的利潤將為人民幣437,381,000元。備考資料僅供說明之用，不一定表明倘收購於2022年1月1日完成，本集團實際會實現的收入及經營業績，亦無意作為未來業績的預測。

## 20. 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	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>物業管理服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	21,175	46,688
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	6,850	10,690
紅星美凱龍家居集團股份有限公司附屬公司 (「紅星美凱龍」)(附註iii)	310,982	277,610
<b>總計</b>	<b>339,007</b>	<b>334,988</b>
<b>社區增值服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	51,981	100,052
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	7,895	6,448
<b>總計</b>	<b>59,876</b>	<b>106,500</b>
<b>對非業主的增值服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	168,912	312,865
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	87,637	122,402
<b>總計</b>	<b>256,549</b>	<b>435,267</b>
<b>購買服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	5,780	932
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	63,889	35,363
<b>總計</b>	<b>69,669</b>	<b>36,295</b>

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司。
- (ii) 指旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業。
- (iii) 指紅星美凱龍附屬公司，紅星美凱龍為對本集團附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司有重大影響的非控股股東。



## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 20. 重大關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方結餘

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應收款項及應收票據</b>		
同系附屬公司	539,082	368,414
最終控股公司的聯營公司及合營企業	224,299	223,228
紅星美凱龍附屬公司	249,978	195,784
總計	<u>1,013,359</u>	<u>787,426</u>
<b>按金及其他應收款項</b>		
同系附屬公司	825,165	893,949
最終控股公司的聯營公司及合營企業	28,593	67,291
總計	<u>853,758</u>	<u>961,240</u>
<b>預付款項</b>		
同系附屬公司	107	—
總計	<u>107</u>	<u>—</u>
<b>貿易應付款項</b>		
同系附屬公司	—	4,148
最終控股公司的聯營公司及合營企業	2,122	1,918
紅星美凱龍附屬公司	64,316	57,643
總計	<u>66,438</u>	<u>63,709</u>
<b>其他應付款項</b>		
同系附屬公司	330	200,395
最終控股公司的聯營公司及合營企業	1,490	21,120
總計	<u>1,820</u>	<u>221,515</u>
<b>合約負債</b>		
同系附屬公司	68,068	49,097
最終控股公司的聯營公司及合營企業	12,322	5,461
紅星美凱龍附屬公司	913	9
總計	<u>81,303</u>	<u>54,567</u>



## 21. 金融工具之公平值計量

### 本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值

本集團的部分金融資產乃於各個報告期結束時按公平值計量。下表載列關於該等金融資產之公平值如何確定的資料，以及根據公平值計量的輸入值的可觀察程度，將公平值計量分為的公平值層次(第一至第三層次)。

- 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	於下列日期的公平值		公平值層次	估值技術及關鍵輸入
	2023年6月30日	2022年12月31日		
歸類為按公平值計入損益的 金融資產的權益工具— 在香港上市的股本證券	人民幣5,947,000元	人民幣15,590,000元	第一層次	於活躍市場的報價
歸類為按公平值計入損益的 金融資產的非上市股本證券基金	人民幣360,372,000元	人民幣384,440,000元	第三層次	基金資產淨值

期內在第一層次及第二層次之間並無任何轉移。

### 本集團非經常性地按公平值計量的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。

