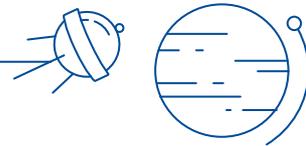




目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	5
主席報告	9
管理層討論及分析	12
企業管治及其他資料	34
簡明綜合財務報表審閱報告	44
簡明綜合損益及其他全面收益表	45
簡明綜合財務狀況表	46
簡明綜合權益變動表	48
簡明綜合現金流量表	50
簡明綜合財務報表附註	52



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

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

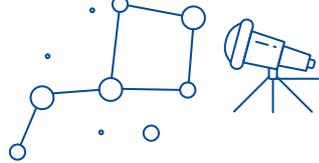
網址

www.cifies.com



獎項及榮譽



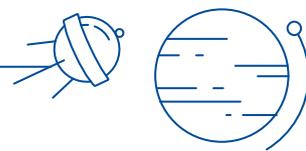


釋義

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：

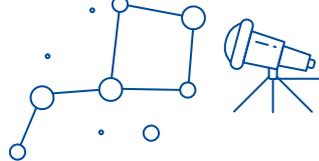
組織章程細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
Best Legend	Best Legend Development (PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司，並作為特殊目的公司由林峰先生全資擁有，以作為 Best Legend Trust 的受託人持有股份
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就 Best Legend 採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend 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	上市規則附錄十四第二部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
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
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)

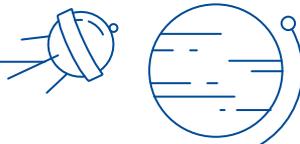




釋義

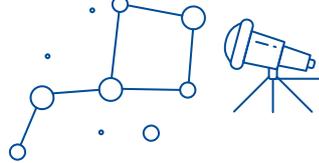
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場),獨立於聯交所GEM且與其並行運作
大綱	本公司組織章程大綱(經不時修訂)
標準守則	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
提名委員會	本公司提名委員會
超額配股權	本公司所授出購股權,據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共57,000,000股新股份,以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份中的超額分配(如有)(其中尚未獲行使部分已於2019年1月6日失效)
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
薪酬委員會	本公司薪酬委員會
人民幣	中國法定貨幣
報告期間	自2022年1月1日起至2022年6月30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)





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2022年6月30日止六個月的中期報告，總結本集團於報告期間的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

2022年上半年，本集團收入實現了53.6%的增長，達到人民幣3,162.9百萬元，我們兩類增值服務收入同比增加19.2%達到人民幣1,085.7百萬元，其中對非業主的增值服務收入增長38.1%達到人民幣540.5百萬元，社區增值服務收入增長4.9%達到人民幣545.2百萬元。同時，我們第四項業務城市服務的收入達到人民幣184.5百萬元。使得我們四項業務整體的收入結構維持在良好狀態。

於報告期間，毛利額增長31.9%達到人民幣812.9百萬元，實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣377.4百萬元，同比增長33.4%。經營活動產生的現金流入淨額達到人民幣134.4百萬元。在業績保持高速成長的同時，我們一如既往的維持了高質量的盈利成色。

面積規模的增長是我們當前的核心發展目標之一，本集團延續「四輪驅動」的既定戰略穩步擴大在管建築面積規模。2022年上半年，由於地產調控政策與疫情管控政策帶來的持續性壓力，中國房地產市場整體新增投資規模持續下降，我們的新增合約建築面積減少至23.2百萬平方米。同時，儘管面臨多地由於新冠疫情持續封控的影響，來自第三方的新增合約建築面積為20.8百萬平方米，對應年度飽和合約收入仍然達到人民幣570.0百萬元，與2021年同期相比保持穩定。每一份合同的落地都成為未來收入與利潤增長的穩定儲備。

於2022年6月30日，本集團合約建築面積約為291.4百萬平方米，在管建築面積約為207.9百萬平方米，分別較2021年6月30日增長約33.0%及60.0%。

2022年上半年是整個行業遭遇極大困境的半年，在地產行業持續疲軟與新冠疫情反復的衝擊下，行業遭遇了極大的壓力。我們整體業務發展進度尤其是增值業務開展有所滯後，但整體仍然取得了較為穩定的增長。相信經歷此次極端外部環境挑戰，管理團隊具備了更為成熟的應對經驗和對未來成長的長期規劃。此刻我們仍然堅持客觀的視角、樂觀的態度來看待行業的未來發展。我們仍然對物業管理服務業務有極強的信心。



客觀認識物業管理商業邏輯，釐清物業管理與地產開發行業關聯

2022年上半年，物業管理服務行業遭遇極大的困境與非議，最大的一個背景來源於房地產行業遭遇的週期性危機。因此首要便是釐清房地產開發和物業管理本質的差別。有別於房地產開發行業每年年初從零開始累積新增銷售額，而物業管理的經營模式則是典型的「存量+增量」的永續、累積新增模式，在管建築面積增長有固有的根基和底子。而從市場空間來看，房地產目前只是增速受到影響，但是仍處於總量不斷增加的背景，未來無論是房地產的新增開發項目，還是存量房屋折舊迭代，與此對應都有強烈的物業管理服務需求，而同時住宅業態以外的公建建築、產業園區、政企、城市服務，仍然存在非常可觀的增量。因此客觀來講，面對房地產調控與疫情，對於上市比較早且兼具成熟市場化發展能力的房地產開發公司，其影響會是短期且有限的。

2022年上半年，來源於我們的母公司旭輝集團的收入為人民幣459.6百萬元，僅佔我們總收入的14.5%，截止2022年6月30日，旭輝集團開發的項目僅佔我們在管建築面積的17.2%。這是過去我們和旭輝集團堅持「依靠不依賴」的高紀律性原則的結果，因此即便這部分地產關聯的收入逐漸減少，依靠公司自身市場化的拓展能力和經營能力，也可將影響控制在安全範圍內。

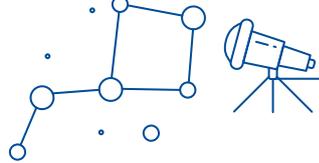
把握友好型政策機遇，鞏固人才與組織競爭力

物業管理相關的友好型政策仍然在繼續，最近幾年，各級政府陸續頒佈了與物業管理服務行業相關的諸多鼓勵型支持政策，以推動物業管理行業向著健康、規範的軌道前行。而物業管理企業作為社會底層自治結構（居委會、業委會、物業管理企業）的三駕馬車之一，在維護社會穩定和基層服務方面，開始突顯出越來越重要的角色。尤其是在經歷持續的疫情衝擊後，物業管理的不可或缺與優質優價的發展方向愈顯明確。

同時，伴隨著地產行業的調整和新冠疫情的影響，物業管理行業人才的吸附能力也在逐步提升，一方面我們趁此機會陸續吸納一些優質人才，持續優化人才能力結構，更好地開創未來企業成長的需要。另一方面，在社會經濟增長放緩的大背景下，我們堅持進行校園招聘，升級和優化我們的人才結構。2022年7月超過300名大學應屆畢業生以「永動力」身份加入本集團，成為推動永升持續進化的有力儲備力量。

於2022年5月，在新冠疫情肆虐時，我們推動成立員工互助基金會，超過4800名員工加入其中。我們堅持有溫度的善待員工，讓員工福祉得到更多保障，相信經過這一輪週期的大調整，我們組織的耐力、專業度、戰鬥力都將得到有效的加強和鞏固。





主席報告

業態佈局有的放矢，堅持有效規模擴張

物業管理行業的生命力和延展能力持續發展，物業管理服務在 20 世紀 80 年代從住宅管理開始，慢慢發展到商辦建築，再到後來的公建建築、政企、城市服務等。從業態的佈局和增量而言，相關產業鏈外延服務仍然在持續延伸，比如現在很多企業開始提供團餐業務，這些原本屬於新的服務範疇和內容，但已在物業管理行業中經展現出了極為強勁的生命力。

但這並不意味著我們要做大而全。本集團一直堅持任何公司的服務能力都是有邊界的觀點，我們並不需要快速的嘗試或延展很多新的業態，公司現有服務的內容已經足夠多元。我們堅持在能力邊界範圍把一個業態做透，再圍繞能力圈逐步延展，形成業態佈局上「一超多強」的競爭格局和相對優勢。而在這個階段克制快速擴張的衝動，不追求做得太多，不在服務質量和服務特色上造成缺失，更多專注在專業細分和業態細分上下功夫，仍然是我們未來發展的策略和方向。

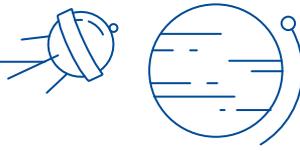
例如，伴隨我們城市服務業務範圍的擴大和能力的不斷提升，我們團隊持續深入研究如何更好進行城市河道治理的課題。河道治理屬於城市服務的內容，我們通過在河道治理的專業性的不斷提升，則有可能在這一細分領域實現為未來做大做強、規模增長的一條路。2021 年下半年我們完成對湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）的併購，2022 年上半年我們的城市服務收入達到人民幣 184.5 百萬元。

堅定「平台 + 生態」的戰略方向不變

2022 年上半年以來，由於疫情反復帶來的長期封控和經濟疲軟帶來的消費能力不足，社區增值服務的增長短期內受到了一定影響。但我們仍然堅持認為踐行「平台 + 生態」的戰略是未來社區發展的根本，把「平台 + 生態」落到實處，是社區最具生命力的體現。具體來看，「生態」其實就是圍繞業主多樣化的需求去構建能力，所以圍繞到家服務及業主居家生活服務我們會繼續做得更多更扎實。「平台 + 生態」在公司有著極其重要的戰略地位，我們堅信只有這條路成功了，物業管理服務就真正可能實現從公區管理向居家打理轉移。在疫情常態化背景下，正好是與業主互動緊密的時間階段，我們會專注於投入大量時間和精力在研發上，把服務組合和上門流程研究完善。集中精力投入到社區增值服務的研發，逐步滿足業主高標準、高質量的要求。

在與地產開發行業強關聯逐步走向弱關聯的過程中，物業管理行業遭遇極大的衝擊，但我們認為這是短暫的，物業管理服務這門生意邏輯的天然屬性沒有發生變化，固本培元，心無旁騖，堅持進化是行業低谷期我們的選擇和堅持。





管理層討論及分析

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。2022年4月，我們榮獲中指研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業」稱號，繼續蟬聯2022中國物業服務百強企業第11位。於2022年6月30日，我們於中國117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291.4百萬平方米，其中在管總建築面積約為207.9百萬平方米，為逾640,000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)。我們亦提供城市服務及其他優質專項定制服務。

我們秉承「用心構築美好生活」的理念，圍繞「讓用戶省心、放心、開心」的核心價值觀，以溫暖用心的服務為基礎，進而用科技創新帶動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略，為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，致力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、產業園區、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不單旨在提升其生活體驗，亦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)公共區域增值服務。
- 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。



管理層討論及分析

- 城市服務：我們提供多樣的都市服務，其主要包括：(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

面積規模持續高質量增長

本集團決定把堅持快速擴大在管建築面積作為戰略目標之一，於2022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2022年6月30日，我們的合約建築面積約為291.4百萬平方米，合約項目數量1,471個，分別較2021年6月30日增長約33.0%及16.3%。於2022年6月30日，在管建築面積達到了約207.9百萬平方米，在管項目數量為1,113個，分別較2021年6月30日增長約60.0%及42.0%。

下表載列分別截至2022年及2021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			
	2022年		2021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	270,767	171,037	181,192	101,625
新增 ⁽¹⁾	23,198	39,420	40,378	30,710
終止 ⁽²⁾	(2,523)	(2,523)	(2,490)	(2,376)
於期末	<u>291,442</u>	<u>207,934</u>	<u>219,080</u>	<u>129,959</u>

附註：

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

我們的地理分佈

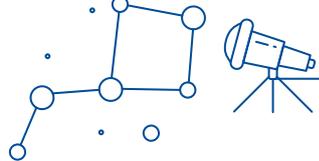
自集團成立以來，截至2022年6月30日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國117座城市。

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2022年及2021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					
	2022年			2021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 ⁽¹⁾	113,728	1,096,369	58.0	83,226	794,827	69.3
北部地區 ⁽²⁾	28,023	230,288	12.2	13,028	101,121	8.8
中南地區 ⁽³⁾	35,865	258,888	13.7	15,714	108,345	9.4
西部地區 ⁽⁴⁾	24,569	225,983	11.9	13,757	114,490	10.1
東北地區 ⁽⁵⁾	5,749	80,225	4.2	4,234	27,927	2.4
總計	207,934	1,891,753	100.0	129,959	1,146,710	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、青島、無錫、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、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、淮安、連雲港、鹽城、黃山、九江、安慶及東營。
- 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、滄州、邯鄲、包頭及咸寧。
- 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、佛山、宜昌、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、洛陽、南陽、株洲、許昌、漯河、柳州、深圳、常德、婁底、周口、湘潭、荊州及新鄉。
- 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、寶雞、渭南、烏魯木齊、西寧、蘭州、大同、棗莊、海東及梅山。
- 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、長春及盤錦。



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，也受益於其業務穩定和「地產+」板塊的多元發展。

根據旭輝控股日期為2022年7月10日及2022年8月19日的公告，旭輝集團於2022年1月至6月錄得累計合同銷售現金回款超過人民幣740億元，及預期截至2022年6月30日止六個月將錄得淨溢利約人民幣15億元至人民幣22億元(未經審核)。

抓住獨立第三方市場發展機遇

作為公司四輪驅動戰略最重要的驅動之一，我們一直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、業主委員會及地方政府等。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2022年上半年，我們獲取了天水恒通悅府及桂林山水華庭等優質一手項目。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2022年上半年，我們通過公開競標獲得了美團分散式職場項目及上海印象歐洲城等優質二手項目。我們亦參與政府採購，包括對體育場館、軌道交通、交通樞紐節點及辦公大廈等公建類項目的招標。於2022年上半年我們獲得了黎明職業大學、嘉善縣第一人民醫院及重慶市榮昌區行政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。於2022年6月30日，我們已成功與27家物業開發企業或城市建設投資公司達成戰略合作，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。



戰略併購

2022 年上半年，新冠疫情在中國境內再一次的多點爆發，對我們推進併購項目的進程造成了較大的阻礙，但戰略併購仍然作為我們發展過程中極為重要的一環。於 2022 年 1 月，本集團完成對河南省知名物業管理服務提供商鄭州錦藝物業服務有限公司（「鄭州錦藝」）全部股權的收購。基於對過去併購項目良好的整合效果和經驗，以及長期發展的戰略需要，我們仍會積極推進併購項目的逐漸落地。

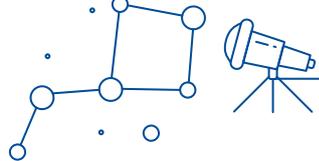
本集團在併購上堅持「投前精選標的；投後完善管理」的原則，通過併購增強重點佈局城市密度，做強做透區域規模，同時通過對不同物業類型的戰略併購，快速打破壁壘，增強多種物業類型的佈局及服務力。

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			
	2022 年		2021 年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	35,759	17.2	24,101	18.5
第三方物業開發商 ⁽²⁾	172,175	82.8	105,858	81.5
總計	207,934	100.0	129,959	100.0

附註：

- (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

鞏固綜合性物業管理服務提供商的發展定位

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、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、景區旅遊點及大型企業辦公園區等。我們將已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的最大部分，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2022年6月30日，非住宅物業佔我們在管建築面積約37.6%，而於2021年12月31日則為34.4%。

下表載列於所示日期按物業不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2022年及2021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					
	2022年			2021年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	129,778	986,138	52.1	87,491	687,997	60.0
非住宅物業	78,156	905,615	47.9	42,468	458,713	40.0
總計	207,934	1,891,753	100.0	129,959	1,146,710	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2022年及2021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					
	2022年			2021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	207,276	1,891,290	100.0	128,124	1,145,050	99.9
酬金制	658	463	—	1,835	1,660	0.1
總計	207,934	1,891,753	100.0	129,959	1,146,710	100.0

社區增值服務

2022年上半年，在中國新冠疫情超預期多點爆發的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進。儘管困難重重，本公司依然錄得來自社區增值服務收入較2021年同期約人民幣519.7百萬元增長約4.9%至約人民幣545.2百萬元，主要是由於我們在管建築面積的規模擴大及所服務家庭數量增長所致。

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素質的持續完善與提升，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。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，例如為商場辦公樓提供防疫消殺服務包、自營到家服務等。2022年上半年，來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到17.3%，而本集團將會持續遵循推動社區增值服務的戰略。

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、美居及物業經紀服務的業務單元取得長足發展的基礎上，2022年上半年我們進一步推進到家服務業務的發展，加碼戰略重心，重構產品及商業模式。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。

管理層討論及分析

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、物業經紀服務及公共區域增值服務四大類。下表載列分別截至2022年及2021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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	325,423	59.7	279,826	53.8
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	61,843	11.3	59,469	11.5
物業經紀服務 ⁽³⁾	102,667	18.9	149,861	28.8
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	55,273	10.1	30,503	5.9
總計	545,206	100.0	519,659	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2022年上半年，對非業主的增值服務的收入較2021年同期的人民幣391.3百萬元增加38.1%至約人民幣540.5百萬元，主要是由於旭輝集團與我們的合作物業開發商開發的項目增加。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，也受邀於第三方物業開發商委託提供增值服務。於本報告期間，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17.1%。

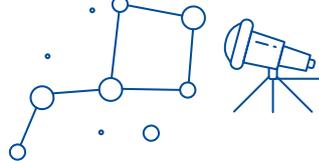
下表分別載列截至 2022 年及 2021 年 6 月 30 日止六個月對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至 6 月 30 日止六個月			
	2022 年		2021 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	175,371	32.4	164,829	42.1
額外專項定制服務	240,735	44.5	139,647	35.7
前期規劃及設計諮詢服務	41,621	7.7	42,087	10.8
房修服務	61,344	11.4	29,822	7.6
交付前檢驗服務	21,403	4.0	14,964	3.8
總計	540,474	100.0	391,349	100.0

城市服務

隨著社會治理的不斷發展及機關後勤服務社會化的推進，同時基於市場的需求及公司「大物業」戰略的發展方向，我們的服務逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅物業領域進而延伸至城市服務運營層面。2020 年開始，我們陸續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城投平台的戰略合作獲取了當地部分城市服務的專案治理權與管理經驗，並於 2021 年通過對美中環境的收購及整合，進一步構建了城市服務的專業能力。

我們於上市初期提出了「用心構築美好生活」的公司使命，又於 2020 年首次發佈了公司願景，致力於「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，分別是城市市政服務管家著重於環衛綠化、老舊社區改造，城市資產經營助手服務於城市閒置空間、片區資源管理，城市未來發展的合作夥伴服務於智慧城市建設。



管理層討論及分析

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。作為一家盡責的物業管理公司，我們有責任、勇擔當，躬身入局，在保護好員工的基礎上，始終積極參與到抗疫社區一線工作。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 safety，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、口碑及品牌形象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，按照既定目標堅定推進。

進一步擴大我們的業務規模及區域密度

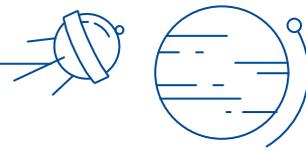
我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、力求通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現質量提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區進一步增厚業務佈局及項目密度。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們也將尋求由旭輝集團擴大業務覆蓋範圍及其「同心圓戰略」所帶來的新商機。基於本集團良好的品牌優勢，我們亦通過與地產開發商及城市建設投資公司建立戰略聯盟，為彼等之專案提供物業管理服務，進入具有發展潛力的新市場。此外，我們將抓住行業機遇，通過戰略性併購的方式補齊業態、做深規模，快速拉齊短板增強多種業態的服務能力。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業(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積極佈局。

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。

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專項業務單元模式，將已驗證完成商業邏輯的專項業務獨立化運行，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。





持續做好人才引進和組織升級

我們通過「永動力」校招生計劃持續為集團輸送優質年輕血液。隨著管理規模的擴大、服務產品的升級，我們於2022年進一步擴大校招生人數，為本集團的「一五戰略」及更長久的未來培養戮力同心的人才。針對高級管理層，我們持續踐行「騰籠換鳥」戰略，旨在打造有願景、有共識的真高管團隊。我們亦給予中層幹部充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓。分層分類打造全能型組織，激活團隊能動性。

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。我們於2019年成立了霖久智慧科技有限公司，旨在用數字化建設提升服務品質管理，讓科技驅動物業革命。

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

於本報告期間，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展，錄得收入約人民幣3,162.9百萬元，較2021年同期約人民幣2,058.6百萬元增加53.6%。



管理層討論及分析

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至 6 月 30 日止六個月			
	2022 年		2021 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,891,753	59.8	1,146,710	55.7
社區增值服務	545,206	17.3	519,659	25.2
對非業主的增值服務	540,474	17.1	391,349	19.1
城市服務	184,471	5.8	—	—
其他	970	—	931	—
總收入	3,162,874	100.0	2,058,649	100.0

物業管理服務業務仍是本集團的最大收入來源。於本報告期間，物業管理服務收入達約人民幣 1,891.8 百萬元，佔本集團總收入 59.8%。有關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。於 2022 年 6 月 30 日，我們的在管總建築面積約為 207.9 百萬平方米，而於 2021 年 6 月 30 日則約為 130.0 百萬平方米。有關增長乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎，以及收購其他物業管理服務提供商所致。

下表載列按物業開發商類型呈列本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			
	2022 年		2021 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	514,738	27.2	359,806	31.4
第三方物業開發商 ⁽²⁾	1,377,015	72.8	786,904	68.6
總收入	1,891,753	100.0	1,146,710	100.0

附註：

- (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)。

於本報告期間，本集團致力於拓展增值服務收入來源，增值服務收入繼續保持上升趨勢。

社區增值服務的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣519.7百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣545.2百萬元，增長約4.9%。該增長主要由於我們在管建築面積及我們服務的客戶群增加帶來家居生活服務及公共區域增值服務收入的增加所致。儘管本報告期間我們的美居服務業務及物業經紀服務業務受到新冠疫情及中國物業市場疲軟的影響，我們仍將進一步發展專業化增值服務，以滿足客戶多樣化需求。

對非業主的增值服務的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣391.3百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣540.5百萬元，增長約38.1%，該增長主要由額外專項定制服務及房修服務所產生的收入增加所推動。於本報告期間，我們進一步加強與合作夥伴房地產開發商的合作關係，並為他們提供專業及優質服務，自2021年下半年以來，我們亦發展裝修業務。

於2021年10月，本集團通過收購知名的環衛服務提供商美中環境，正式踏入中國城市服務業務。本報告期間，來自城市服務的收入約為人民幣184.5百萬元。

服務成本

服務成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,442.3百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,350.0百萬元，增長約62.9%，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。

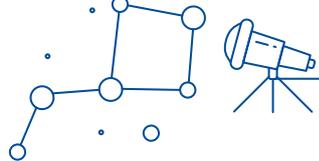
毛利

由於上述主要因素，本集團毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣616.3百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣812.9百萬元，增長約31.9%。

按業務劃分的本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
物業管理服務	23.5%	23.5%
社區增值服務	42.6%	46.5%
對非業主的增值服務	22.5%	26.6%
城市服務	7.2%	不適用
總計	25.7%	29.9%





管理層討論及分析

於本報告期間，本集團的毛利率為 25.7%，較 2021 年同期的 29.9% 下降 4.2 個百分點，主要由於我們的社區增值服務及對非業主的增值服務的毛利率下降，以及引入毛利率相對較低的城市服務。

物業管理服務的毛利率為 23.5%，與 2021 年同期保持穩定。

社區增值服務的毛利率為 42.6%，較 2021 年同期的 46.5% 有所下降，主要由於毛利率相對較高的物業經紀服務的收入比例下降。

對非業主的增值服務的毛利率為 22.5%，較 2021 年同期的 26.6% 有所下降，主要由於中國房地產開發市場的疲軟。

其他收入及其他收益及虧損

本報告期間，本集團的其他收入及其他收益及虧損約為人民幣 74.9 百萬元，較 2021 年同期的約人民幣 52.3 百萬元增長約 43.2%，主要由於按公允價值計量且其變動計入損益（「按公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產的公允價值變動收益、銀行利息收入以及政府補助增加。

行政及銷售開支

本報告期間，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣 266.5 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 204.1 百萬元增加約 30.6%，主要由於業務量增長導致行政及銷售人員的人數增加，從而導致人事投資增加。本集團相當重視提升管理效率。本報告期間，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。

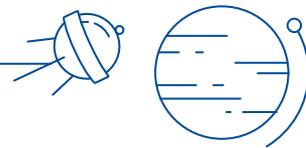
其他開支

本報告期間，本集團錄得其他開支約人民幣 1.9 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 3.0 百萬元減少約 36.7%。

除所得稅開支前溢利

本報告期間，除所得稅開支前溢利約為人民幣 565.3 百萬元，較截至 2021 年 6 月 30 日止六個月約人民幣 425.7 百萬元增加約 32.8%。





所得稅開支

本報告期間，本集團的所得稅開支約為人民幣 127.9 百萬元，佔所得稅開支前溢利的 22.6%，而截至 2021 年 6 月 30 日止六個月約為人民幣 103.7 百萬元，佔所得稅開支前溢利的 24.4%。本報告期間所得稅率較低，由於本公司享有 15% 的優惠稅率的附屬公司的數量增加。

本公司擁有人應佔溢利

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣 377.4 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 283.0 百萬元增加約 33.4%。

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 2022 年 6 月 30 日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣 112.7 百萬元，較 2021 年 12 月 31 日的約人民幣 112.3 百萬元略有增加。

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 2022 年 6 月 30 日，本集團的投資物業約為人民幣 55.0 百萬元，較 2021 年 12 月 31 日的約人民幣 59.0 百萬元略有減少。

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 2022 年 6 月 30 日，本集團的無形資產約為人民幣 370.7 百萬元，較 2021 年 12 月 31 日的約人民幣 371.7 百萬元略有減少。

商譽

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的商譽約為人民幣 1,454.7 百萬元，較 2021 年 12 月 31 日約人民幣 1,343.7 百萬元有所增加。有關商譽增長主要由於對鄭州錦藝的收購所致。

貿易應收款項及應收票據

於 2022 年 6 月 30 日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣 1,269.6 百萬元，較 2021 年 12 月 31 日約人民幣 788.3 百萬元有所增加，與我們收入的增加一致。



管理層討論及分析

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及與公開招標有關的招標按金。於2022年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣627.3百萬元，較2021年12月31日約人民幣536.1百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

銀行結餘、存款及現金

於2022年6月30日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣3,854.3百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,985.0百萬元有所減少。

貿易應付款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣901.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣586.4百萬元有所增加，主要由於我們的業務規模擴大，以及我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加。

應計費用及其他應付款項

於2022年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項由2021年12月31日約人民幣1,106.3百萬元增加至約人民幣1,176.7百萬元，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2022年6月30日，我們的合同負債約為人民幣613.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣597.3百萬元有所增加，主要由於本報告期間在管總建築面積及客戶群體增加所致。

現金流

截至2022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134.4百萬元，較2021年同期約人民幣425.3百萬元有所減少，主要由於貿易應收款項及應收票據增加所致。

截至2022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17.9百萬元，較2021年同期約人民幣440.5百萬元有所減少，主要由於收購附屬公司代價付款有所減少所致。

截至2022年6月30日止六個月，來自融資活動的現金流出淨額約為人民幣248.0百萬元，較2021年同期約人民幣152.3百萬元有所增加。來自融資活動的現金流出較多，主要由於股息派付的增加。



資產負債比率及計算基礎

於2022年6月30日，本集團的資產負債比率為0.6%（2021年12月31日：0.03%）。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。

資本架構

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港幣持有，而本集團的借款約人民幣28.9百萬元以人民幣計值，並有固定利息。

於2022年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣4,618.8百萬元，而於2021年12月31日約為人民幣4,443.8百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2022年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,948.4百萬元，而於2021年12月31日約為人民幣2,890.9百萬元。

流動資金及財務資源

本報告期間，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流及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籌集所得款項撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將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2022年6月30日，本集團借款為人民幣28.9百萬元（2021年12月31日：人民幣1.4百萬元）。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2022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2022年6月30日，本集團已分別將賬面價值約為人民幣2.0百萬元（2021年12月31日：人民幣2.7百萬元）的自有房產及賬面價值約為人民幣18.4百萬元（2021年12月31日：零）的汽車作為授予本集團的借款的抵押品。

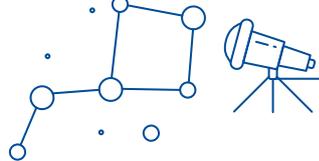
或然負債

於2022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。





管理層討論及分析

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2022年6月30日，本集團聘有18,502名員工(2021年12月31日：16,709名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，已發行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」)。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元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68.3百萬港元將作我們的一般企業用途及營運資金。

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



於 2022 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	所得款項 淨額分配	截至 2022 年			
			6 月 30 日 止六個月 已動用金額	(直至 2022 年 6 月 30 日) 已動用金額	(於 2022 年 6 月 30 日) 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)		
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	29.0	108.3	69.3	於 2023 年 12 月 31 日前
開發一站式服務社區平台及我們的 「悦生活」在線服務平台	9%	61.5	1.0	8.8	52.7	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
	100%	683.0	30.0	561.0	122.0	

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」）。

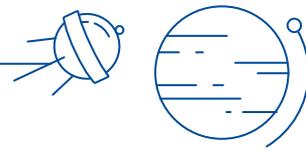
管理層討論及分析

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
			截至 2022年		6月30日 (於2022年 6月30日)	
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	6月30日 止六個月 已動用金額	6月30日 (直至2022年 6月30日) 已動用金額		
	(百萬港元)	(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	142.2	1,244.6	7.0	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>142.2</u>	<u>1,479.3</u>	<u>85.2</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」））在聯交所所報收盤價每股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)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股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)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.18港元折讓約2.60%。

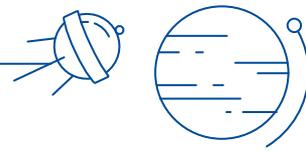
2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六(6)名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份（相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development以認購價每股15.76港元認購。



管理層討論及分析

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
	截至2022年					
	所得款項淨額比例	所得款項淨額分配	6月30日(直至2022年止六個月)已動用金額	(於2022年6月30日)已動用金額	(於2022年6月30日)尚未動用金額	
		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	65%	847.6	—	—	847.6	於2025年12月31日前
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	456.4	456.4	—	於2025年12月31日前
	<u>100%</u>	<u>1,304.0</u>	<u>456.4</u>	<u>456.4</u>	<u>847.6</u>	



企業管治及其他資料

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 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期股息每股 0.074 港元。預計中期股息將於 2022 年 9 月 22 日向於 2022 年 9 月 9 日營業結束後名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2022 年 9 月 8 日至 2022 年 9 月 9 日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有中期股息的權利。為釐定獲得中期股息的權利，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於 2022 年 9 月 7 日下午四時三十分送呈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。

董事及主要行政人員於證券的權益

於 2022 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：



企業管治及其他資料

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)	52.76%
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)	52.76%
周洪斌先生	實益擁有人	42,638,250 (L)	2.43%
周迪先生	實益擁有人	1,358,000 (L)	0.08%

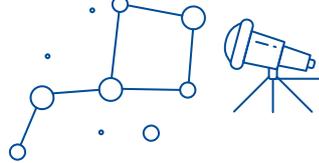
附註：

- (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 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、 全權信託的共同創始人、 實益擁有人及配偶權益	4,104,027,727	44.88%
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	2,986,228,961	32.66%
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%



企業管治及其他資料

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 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。
- (2) 茂福持有 2,729,872,105 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 2,729,872,105 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited (「Rain-Mountain」) 持有 238,487,089 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 238,487,089 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (4) Towin Resources Limited 持有 10,382,715 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 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	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 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾	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：

- 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。
- 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」)。
- 旭輝控股於2021年5月發行本金總額為150百萬美元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」)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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的創始人)被視為於Rain-Mountain持有的5.375%永久證券的本金額中擁有權益。

企業管治及其他資料

除上文所披露者及據董事所深知，於2022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2022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)	52.76%
Elite Force Development ⁽²⁾	實益擁有人	363,180,000 (L)	20.72%
Spectron	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.21%
旭昇 ⁽³⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.21%
旭輝控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.21%
Best Legend ⁽⁵⁾	實益擁有人	153,689,750 (L)	8.77%
Cederberg Capital (Cayman) ⁽⁷⁾	受控法團權益	103,545,000 (L)	5.91%
Cederberg Capital (Cayman) GP ⁽⁷⁾	受控法團權益	103,545,000 (L)	5.91%
Krige Dawid ⁽⁷⁾	受控法團權益	103,545,000 (L)	5.91%
The Capital Group Companies, Inc. ⁽⁸⁾	受控法團權益	115,638,025 (L)	6.60%

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。

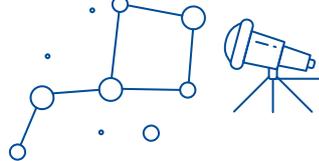
- (3) Spectron 由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於 Spectron 持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend 由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於 Best Legend 所持股份中擁有權益。
- (6) 茂福由 Gentle Beauty Assets 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。
- (7) Cederberg Capital Limited 由 Cederberg Capital (Cayman) 全資擁有。根據公開可得資料，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 115,638,025 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 2022 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

根據股東於2021年6月2日舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司的權力購回最多167,040,000股股份，佔2021年6月2日已發行股份總數的10%（「購回授權」）。於報告期間，根據購回授權，本公司在聯交所購回其合共1,982,000股股份，總代價約為21,109,400港元，不包括佣金及其他開支。

股份購回的詳情如下：

購回日期	已購回 股份數目	每股代價		為購回 已付總代價 港元
		已付最高價 港元	已付最低價 港元	
2022年1月4日	370,000	11.40	11.34	4,217,160
2022年1月5日	456,000	11.00	10.86	4,987,960
2022年4月1日	194,000	10.20	10.16	1,977,800
2022年4月7日	166,000	11.96	11.92	1,981,800
2022年4月21日	190,000	10.50	10.48	1,994,600
2022年4月22日	194,000	10.24	10.2	1,984,160
2022年4月25日	208,000	9.56	9.55	1,987,800
2022年4月29日	204,000	9.70	9.69	1,978,120
合計	1,982,000			21,109,400

本公司分別於2021年9月16日、2021年12月17日、2021年12月20日、2022年1月4日及2022年1月5日購回的合共1,384,000股股份已於2022年3月3日註銷。

本公司分別於2022年4月1日、2022年4月7日、2022年4月21日、2022年4月22日、2022年4月25日及2022年4月29日購回的股份於2022年6月30日或本報告日期尚未獲註銷。



所持重大投資

於 2022 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 2022 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

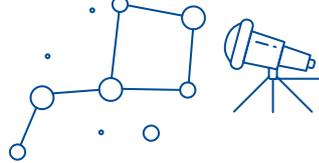
審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林峰先生、馬永義先生及張偉聰先生(主席)。張偉聰先生擁有上市規則第 3.10(2) 及 3.21 條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

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，包括審閱截至 2022 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 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。



企業管治及其他資料

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。

憲章文件的變動

根據股東於 2022 年 6 月 7 日舉行的本公司股東週年大會上通過的特別決議案，組織章程大綱及細則經修訂及重述，自 2022 年 6 月 7 日起生效。有關修訂組織章程大綱及細則以及採納經修訂及重述組織章程大綱及細則的詳情，請參閱本公司日期為 2022 年 4 月 26 日的通函及本公司日期為 2022 年 6 月 7 日的投票表決結果公告。

組織章程大綱及細則的最新副本可於本公司及聯交所網站查閱。

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 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。

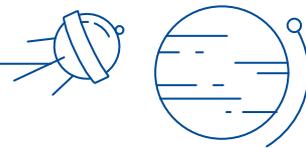
承董事會命

主席

林中

香港，2022 年 8 月 25 日





簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

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 45 至 74 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，當中包括於 2022 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。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022 年 8 月 25 日

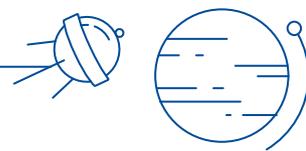


簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,162,874	2,058,649
服務成本		(2,349,989)	(1,442,307)
毛利		812,885	616,342
其他收入及其他收益及虧損	4	74,860	52,304
行政開支		(218,072)	(160,457)
銷售開支		(48,453)	(43,647)
金融資產的預期信貸虧損	13	(52,175)	(34,304)
財務成本		(1,911)	(1,541)
其他開支		(1,862)	(2,970)
除稅前溢利	5	565,272	425,727
所得稅開支	6	(127,891)	(103,696)
期內溢利及全面收益總額		<u>437,381</u>	<u>322,031</u>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		377,375	282,967
非控股權益		60,006	39,064
		<u>437,381</u>	<u>322,031</u>
每股盈利(人民幣)			
每股基本盈利	8	<u>0.22</u>	<u>0.17</u>





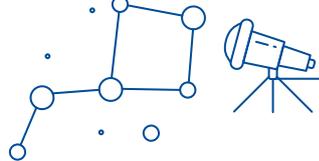
簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

旭輝永升服務集團有限公司 | 2022 中期報告

	附註	2022年 6月30日	2021年 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	112,734	112,264
投資物業		54,994	58,970
無形資產		370,698	371,687
商譽		1,454,656	1,343,707
遞延稅項資產	16	54,789	38,196
物業、廠房及設備之預付款項	12	620	367
遞延合約成本		14,770	12,663
		<u>2,063,261</u>	<u>1,937,854</u>
流動資產			
存貨		3,459	3,549
遞延合約成本		10,540	4,474
貿易應收款項及應收票據	11	1,269,570	788,316
預付款項及其他應收款項	12	627,275	536,134
按公平值計入損益之金融資產	10	19,251	—
受限制現金		9,613	11,119
銀行結餘、存款及現金		3,854,251	3,985,046
		<u>5,793,959</u>	<u>5,328,638</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	901,259	586,364
應計費用及其他應付款項	15	1,176,697	1,106,347
借款		24,104	1,400
合約負債		613,377	597,347
租賃負債		8,990	11,250
稅項撥備		121,171	135,072
		<u>2,845,598</u>	<u>2,437,780</u>
流動資產淨值		<u>2,948,361</u>	<u>2,890,858</u>
資產總值減流動負債		<u>5,011,622</u>	<u>4,828,712</u>



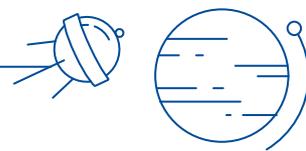


簡明綜合財務狀況表

於 2022 年 6 月 30 日

	附註	2022 年 6 月 30 日	2021 年 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			
借款		4,789	—
租賃負債		6,220	9,179
其他長期應付款項	15	15,918	20,787
遞延稅項負債	16	106,945	107,008
		<u>133,872</u>	<u>136,974</u>
資產淨值		<u>4,877,750</u>	<u>4,691,738</u>
資本及儲備			
股本	17	15,508	15,519
儲備		<u>4,603,312</u>	<u>4,428,294</u>
本公司擁有人應佔權益		4,618,820	4,443,813
非控股權益		<u>258,930</u>	<u>247,925</u>
權益總額		<u>4,877,750</u>	<u>4,691,738</u>



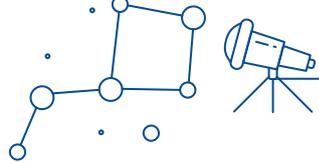


簡明綜合權益變動表

截至2022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	庫存股份	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利				
	人民幣千元 附註17	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			
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>—</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>	
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)	
確認為分派予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(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>	





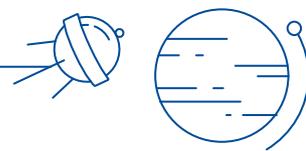
簡明綜合權益變動表

截至 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，本公司已購回其本身合共 1,982,000 股普通股，並註銷 1,384,000 股股份。





簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

旭輝永升服務集團有限公司 | 2022 中期報告

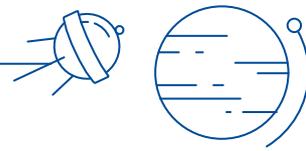
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	565,272	425,727
調整：		
物業、廠房及設備折舊	18,999	12,903
無形資產攤銷	26,325	17,200
貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損	42,657	35,873
按金及其他應收款項的預期信貸虧損撥備(撥回)	9,518	(1,569)
銀行利息收入	(15,593)	(12,640)
其他應付款項利息	819	921
借款利息	671	—
租賃負債利息	421	620
投資物業之公平值變動虧損	195	66
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	164	(27)
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	(45,125)	(25,789)
匯兌虧損	9,363	9,179
營運資金變動前經營溢利	613,686	462,464
存貨減少(增加)	94	(1,247)
遞延合約成本增加	(8,173)	—
貿易應收款項及應收票據增加	(514,254)	(249,755)
預付款項及其他應收款項增加	(97,992)	(26,352)
按公平值計入損益之金融資產增加	(19,251)	—
受限制現金減少(增加)	1,506	(545)
貿易應付款項增加	286,977	140,332
應計費用及其他應付款項增加	41,668	140,052
合約負債(減少)增加	(5,433)	91,810
經營所得現金	298,828	556,759
已付所得稅	(164,393)	(131,471)
經營活動所得現金淨額	134,435	425,288



簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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、廠房及設備預付款項	(253)	(673)
購買無形資產	(3,916)	(9,446)
購買物業、廠房及設備	(13,150)	(31,955)
購買投資物業	(18)	—
收購附屬公司，扣除所取得現金	(67,808)	(289,218)
潛在收購附屬公司之所付按金	(200,000)	(100,000)
潛在收購附屬公司之所付按金退款	200,000	100,000
出售物業、廠房及設備所得款項	1,706	846
出售投資物業所得款項	3,799	800
已收銀行利息收入	16,592	13,348
購買按公平值計入損益之金融資產	(2,750,480)	(818,500)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	2,795,605	694,289
投資活動所用現金淨額	(17,923)	(440,509)
來自融資活動之現金流量		
非控股股東注資	1,080	2,450
償還借款	(7,132)	—
購回股份之付款	(17,321)	—
新增借款	23,556	—
借款之已付利息	(671)	—
租賃負債之已付利息	(421)	(620)
租賃負債付款	(7,214)	(8,296)
已付股息	(239,924)	(145,798)
融資活動所用現金淨額	(248,047)	(152,264)
現金及現金等價物減少淨額	(131,535)	(167,485)
現金及現金等價物匯率變動之影響	740	(7,124)
期初現金及現金等價物	3,985,046	3,170,589
期末現金及現金等價物	3,854,251	2,995,980



簡明綜合財務報表附註

截至2022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「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2022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2021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(「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2022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3號(修訂本)	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

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. 收入及分部資料

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的所得款項。呈報本公司執行董事(本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，概無提供其他獨立分部財務資料。

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	
	2022年	2021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	3,161,904	2,057,718
其他	970	931
總計	<u>3,162,874</u>	<u>2,058,649</u>



簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

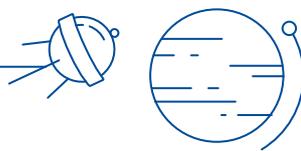
3. 收入及分部資料(續)

來自客戶合約收入

分拆收入資料

截至2022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	城市服務	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)	人民幣千元 (未經審核)
貨品及服務類別					
<u>物業管理服務</u>					
包幹制	1,891,290	—	—	—	1,891,290
酬金制	463	—	—	—	463
	<u>1,891,753</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,891,753</u>
<u>社區增值服務</u>					
家居生活服務	—	325,423	—	—	325,423
停車位管理及租賃服務	—	61,843	—	—	61,843
物業經紀服務	—	102,667	—	—	102,667
公用區域增值服務	—	55,273	—	—	55,273
	<u>—</u>	<u>545,206</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>545,206</u>
<u>對非業主的增值服務</u>					
協銷服務	—	—	175,371	—	175,371
額外專項定制服務	—	—	240,735	—	240,735
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	41,621	—	41,621
房修服務	—	—	61,344	—	61,344
交付前檢驗服務	—	—	21,403	—	21,403
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>540,474</u>	<u>—</u>	<u>540,474</u>
<u>城市服務</u>					
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>184,471</u>	<u>184,471</u>
	<u>1,891,753</u>	<u>545,206</u>	<u>540,474</u>	<u>184,471</u>	<u>3,161,904</u>
確認收入時間					
於某一時間點	—	181,637	—	—	181,637
隨時間	1,891,753	363,569	540,474	184,471	2,980,267
	<u>1,891,753</u>	<u>545,206</u>	<u>540,474</u>	<u>184,471</u>	<u>3,161,904</u>



3. 收入及分部資料(續)

來自客戶合約收入(續)

分拆收入資料(續)

截至2021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				
<u>物業管理服務</u>				
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>
<u>社區增值服務</u>				
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>
<u>對非業主的增值服務</u>				
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2022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	
	2022年	2021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	15,593	12,640
— 政府補助(附註)	26,731	21,152
	<u>42,324</u>	<u>33,792</u>
其他收益及虧損		
— 外匯虧損淨額	(9,363)	(9,179)
— 出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(164)	27
— 投資物業公平值變動所得虧損	(195)	(66)
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得收益	39,836	25,789
— 其他	2,422	1,941
	<u>32,536</u>	<u>18,512</u>
	<u>74,860</u>	<u>52,304</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	
	2022年	2021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	18,999	12,903
無形資產攤銷	26,325	17,200
有關短期租賃的開支		
— 租賃物業	8,411	4,077
有關租賃低價值資產的開支		
— 廠房及機械	268	138
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資、薪金及其他福利	866,869	499,841
— 花紅	70,375	54,075
— 退休計劃供款	152,983	85,072

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	146,651	116,140
過往年度超額撥備	(259)	(279)
	<u>146,392</u>	<u>115,861</u>
遞延稅項：		
計入期內損益(附註16)	(18,501)	(12,165)
	<u>127,891</u>	<u>103,696</u>

7. 股息

於本中期期間，已就截至2021年12月31日止年度宣派末期股息每股0.1299港元(2021年：就截至2020年12月31日止年度每股0.0838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185,047,000元(2021年：人民幣117,228,000元)。

於本中期期間結束後，本公司董事決定就截至2022年6月30日止六個月向於2022年9月9日名列本公司股東名冊的本公司擁有人派付中期股息每股0.074港元，合共為129,688,000港元(截至2021年6月30日止六個月：無)。

8. 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本盈利的計算乃基於以下數據：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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>377,375</u>	<u>282,967</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

8. 每股盈利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,752,079</u>	<u>1,670,400</u>

由於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無潛在已發行普通股，故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13,150,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣31,955,000元)。

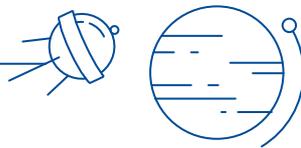
於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議，租賃期限介乎3至5年(截至2021年6月30日止六個月：介乎3至5年)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣1,995,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣832,000元)及租賃負債人民幣1,995,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣832,000元)。

於2022年6月30日，本集團已將賬面值為人民幣2,030,000元(2021年12月31日：人民幣2,749,000元)的自有物業及賬面值為人民幣18,421,000元(2021年12月31日：無)的車輛分別抵押，以擔保授予本集團的借款。

10. 按公平值計入損益之金融資產

	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於香港上市之股本證券	<u>19,251</u>	<u>—</u>





11. 貿易應收款項及應收票據

	2022年 6月30日	2021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	295,925	136,322
— 第三方	1,124,159	761,313
	1,420,084	897,635
應收票據	3,060	1,598
總額	1,423,144	899,233
減：信貸虧損撥備	(153,574)	(110,917)
	<u>1,269,570</u>	<u>788,316</u>

本集團收到的所有票據的到期期限均少於一年。

於2022年6月30日及2021年12月31日，按發票日期作出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：

	2022年 6月30日	2021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	1,050,760	628,043
1至2年	147,120	118,452
2至3年	59,549	33,549
3至4年	9,573	6,726
4至5年	2,568	1,546
	<u>1,269,570</u>	<u>788,316</u>



簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

12. 預付款項及其他應收款項

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已計入流動資產		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	265,977	230,983
— 第三方	295,028	259,782
總額	561,005	490,765
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(30,737)	(21,219)
	530,268	469,546
預付款項	97,627	65,956
應收利息	—	999
	627,895	536,501
減：物業、廠房及設備預付款項	(620)	(367)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	627,275	536,134

13. 金融資產的預期信貸虧損

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	42,657	35,873
— 按金及其他應收款項	9,518	(1,569)
	<u>52,175</u>	<u>34,304</u>

截至2022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2021年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

14. 貿易應付款項

	2022年	2021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	36,463	20,955
— 第三方	864,796	565,409
	<u>901,259</u>	<u>586,364</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

14. 貿易應付款項(續)

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2022年6月30日及2021年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2022年 6月30日	2021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	835,937	538,777
1至2年	41,771	35,453
2至3年	18,833	11,621
3至4年	4,585	513
4至5年	133	—
	<u>901,259</u>	<u>586,364</u>

15. 應計費用及其他應付款項

	2022年 6月30日	2021年 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)	178,903	222,339
— 第三方	653,754	528,966
	<u>832,657</u>	<u>751,305</u>
應付一名董事款項(附註a)	84	84
法律糾紛撥備(附註b)	3,108	2,878
應付附屬公司非控股股東股息	7,147	2,580
收購附屬公司應付代價(附註c)	25,268	24,472
應付薪金	188,992	231,428
其他應付稅項	135,359	114,387
	<u>1,192,615</u>	<u>1,127,134</u>
減：非流動負債所示金額	(15,918)	(20,787)
呈列為流動負債的應計費用及其他應付款項	<u>1,176,697</u>	<u>1,106,347</u>

15. 應計費用及其他應付款項(續)

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15,918,000元(2021年：人民幣19,383,000元)於報告期後12個月到期。因此，該款項被列作非流動負債。

16. 遞延稅項

截至2022年及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

	貿易應收	其他	法律	累計	租賃	總計
	款項及應收	應收款項		稅項虧損		
	票據減值虧損	減值虧損	糾紛撥備	稅項虧損	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	2,811	—	—	—	—	2,811
計入(扣除自)年內損益	8,905	(392)	551	—	(76)	8,988
於2021年6月30日(未經審核)	<u>26,932</u>	<u>3,664</u>	<u>1,774</u>	<u>111</u>	<u>—</u>	<u>32,481</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日(經審核)	31,797	5,679	720	—	—	38,196
收購附屬公司(附註18)	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>—</u>	<u>54,789</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

16. 遞延稅項(續)

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	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	—	(24,600)	(46)	—	—	(24,646)
計入(扣除自)年內損益	—	3,466	83	(107)	(265)	3,177
於2021年6月30日(未經審核)	<u>(11,926)</u>	<u>(43,897)</u>	<u>(1,089)</u>	<u>(10,894)</u>	<u>(327)</u>	<u>(68,133)</u>
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)
收購附屬公司(附註18)	—	(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>

17. 股本

	2022年6月30日		2021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>

	2022年6月30日		2021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	1,753,920	15,519	1,670,400	14,830
註銷所購回之股份	(1,384)	(11)	—	—
配售股份	—	—	83,520	689
於6月30日／12月31日	<u>1,752,536</u>	<u>15,508</u>	<u>1,753,920</u>	<u>15,519</u>

截至2022年6月30日止六個月，本公司通過聯交所購回其普通股如下：

購回月份	每股0.01港元的 普通股數目	每股價格		已付總代價	
		最高	最低	千港元	人民幣千元
		港元	港元		
一月	826,000	11.40	10.86	9,205	7,532
四月	<u>1,156,000</u>	11.96	9.55	<u>11,904</u>	<u>9,789</u>
	<u>1,982,000</u>			<u>21,109</u>	<u>17,321</u>

截至2022年6月30日止六個月，本公司已購回其普通股合共1,982,000股，並已註銷1,384,000股。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

18. 收購附屬公司

截至2022年6月30日止六個月

收購業務

於2022年1月，本集團完成收購鄭州錦藝物業服務有限公司(「鄭州錦藝」)100%股權。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。

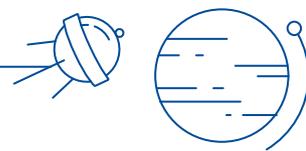
該收購旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場地位作出，並已按收購法列賬作收購業務。

已轉讓代價

	鄭州錦藝
	人民幣千元
已付現金代價	118,783
鄭州錦藝抵銷應收出售股東款項	26,217
總計	145,000

根據買賣協議，假如(i)未達成有關收入目標，或(ii)有關物業管理合約未能在協議指定日期之前訂立並生效，則本集團可獲得賠償。管理層認為以上公平值於收購日期及於2022年6月30日並不重大。

收購相關成本人民幣460,000元已自己轉讓代價扣除，並已確認為簡明綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目中的一項本期間開支。



18. 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)
可識別資產淨值	<u>34,051</u>



簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

18. 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(續)

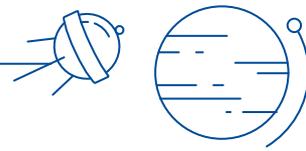
於收購日期，公平值為人民幣13,323,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項的合約總額為人民幣27,941,000元。預期於收購日期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣14,618,000元。

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。

收購產生的商譽

	鄭州錦藝
	人民幣千元
已轉讓代價	145,000
減：所收購可識別資產淨值的公平值	(34,051)
收購產生的商譽	<u>110,949</u>

於收購鄭州錦藝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、豐富的服務組合、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。該等收購產生的商譽預計不可作扣稅用途。



18. 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)

收購所產生現金流出淨額

	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)
	<u>67,808</u>

收購事項對本集團業績的影響

本中期期間之溢利中有人民幣18,077,000元由鄭州錦藝產生的額外業務所貢獻。本中期期間之收入中有人民幣71,586,000元由鄭州錦藝所貢獻。

倘對鄭州錦藝的收購於2022年1月1日完成，本集團中期期間來自持續經營的收入將為人民幣3,162,874,000元，而中期期間來自持續經營的利潤將為人民幣437,381,000元。該備考資料僅用於說明用途，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，亦不擬作為未來業績的預測。

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。

該等收購事項旨在擴大本集團現有經營規模及擴大本集團市場佔有率，並已採用收購法作為收購業務入賬。



簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

18. 收購附屬公司(續)

截至2021年6月30日止六個月(續)

收購業務(續)

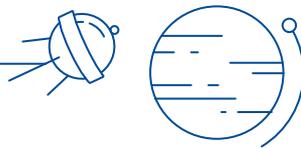
已轉讓代價

	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	780	297,330	298,110

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」項目中本期間的一項開支。

於收購日期確認的所收購資產及負債

	華熙鑫安	上海星悅	總計
	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	(10,215)	74,929	64,714



18. 收購附屬公司(續)

截至2021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(續)

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。

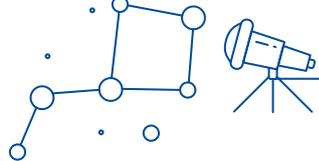
收購產生的商譽

	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。





簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

18. 收購附屬公司(續)

截至2021年6月30日止六個月(續)

收購業務(續)

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>

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，則本集團截至2021年6月30日止六個月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業績，亦不擬作為對未來業績之預測。



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	
	2022年	2021年
	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)	46,688	9,532
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	10,690	4,751
紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「紅星美凱龍」)的附屬公司 (附註iii)	277,610	—
總計	334,988	14,283
社區增值服務		
同系附屬公司(附註i)	100,052	22,248
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	6,448	14,754
總計	106,500	37,002
對非業主的增值服務		
同系附屬公司(附註i)	312,865	202,062
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	122,402	106,873
總計	435,267	308,935
購買服務		
同系附屬公司(附註i)	932	—
紅星美凱龍的附屬公司(附註iii)	35,363	—
總計	36,295	—

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) 指紅星美凱龍的附屬公司，紅星美凱龍為對上海美凱龍物業管理服務有限公司(本集團的附屬公司)具有重大影響力的非控股股東。

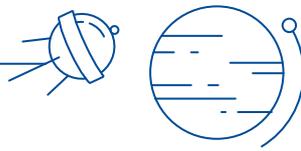
簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

19. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘

	2022年 6月30日	2021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		
最終控股公司的聯營公司及合營企業	198,500	123,451
紅星美凱龍的附屬公司	97,425	12,871
總計	<u>295,925</u>	<u>136,322</u>
按金及其他應收款項		
同系附屬公司	218,498	192,311
最終控股公司的聯營公司及合營企業	47,479	38,672
總計	<u>265,977</u>	<u>230,983</u>
預付款項		
同系附屬公司	21	719
貿易應付款項		
同系附屬公司	1,751	8,520
最終控股公司的聯營公司及合營企業	—	682
紅星美凱龍的附屬公司	34,712	11,753
總計	<u>36,463</u>	<u>20,955</u>
其他應付款項		
同系附屬公司	154,110	166,913
最終控股公司的聯營公司及合營企業	24,793	55,426
總計	<u>178,903</u>	<u>222,339</u>
合約負債		
同系附屬公司	52,964	49,066
最終控股公司的聯營公司及合營企業	8,211	5,369
紅星美凱龍的附屬公司	2,122	5,211
總計	<u>63,297</u>	<u>59,646</u>



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

本集團的部分金融資產按於各報告期末的公平值計量。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
	2022年 6月30日	2021年 12月31日		
按公平值計入損益之金融資產	香港上市 股本證券： —人民幣 19,251,000 元	零	第一級	於活躍市場的報價。

期內第一級及第二級之間並無發生轉撥。

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。

