

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CIFI Ever Sunshine Services Group Limited

旭輝永升服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

截至2022年6月30日止六個月中期業績

摘要

1. 截至2022年6月30日止六個月收入約為人民幣3,162.9百萬元，較2021年同期約人民幣2,058.6百萬元增長約53.6%。
2. 本集團截至2022年6月30日止六個月毛利約為人民幣812.9百萬元，較2021年同期約人民幣616.3百萬元增長約31.9%。
3. 2022年上半年的溢利約為人民幣437.4百萬元，較2021年同期約人民幣322.0百萬元增長約35.8%。與此同時，2022年上半年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283.0百萬元增長約33.4%。
4. 董事會已決議派付截至2022年6月30日止六個月每股本公司普通股0.074港元的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

旭辉永升服务集团有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2022年6月30日止六個月(「本期內」)未經審核簡明綜合業績，連同2021年同期的比較數字。該等未經審核簡明綜合業績已獲本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

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 人民幣千元 (未經審核)	2021年 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
其他收入及其他損益		74,860	52,304
行政開支		(218,072)	(160,457)
銷售開支		(48,453)	(43,647)
金融資產預期信貸虧損		(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		565,272	425,727
所得稅開支	6	(127,891)	(103,696)
本期內溢利及全面收益總額		<u>437,381</u>	<u>322,031</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2022年6月30日止六個月

	<u>截至6月30日止六個月</u>	
附註	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔本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	7 <u>0.22</u>	<u>0.17</u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	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)
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	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	54,789	38,196
物業、廠房及設備之預付款項	620	367
遞延合同成本	14,770	12,663
	<u>2,063,261</u>	<u>1,937,854</u>
流動資產		
存貨	3,459	3,549
遞延合同成本	10,540	4,474
貿易應收款項及應收票據	4 1,269,570	788,316
預付款項及其他應收款項	627,275	536,134
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	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>

簡明綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	5	901,259	586,364
應計費用及其他應付款項		1,176,697	1,106,347
借款		24,104	1,400
合同負債		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>
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		15,918	20,787
遞延稅項負債		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>
權益			
股本		15,508	15,519
儲備		4,603,312	4,428,294
本公司擁有人應佔權益		<u>4,618,820</u>	<u>4,443,813</u>
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>

簡明綜合財務報表附註

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(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製。

2 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具乃按公平值計量。

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2021年12月31日止年度全年財務報表所遵照者相同。

應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團編製本集團簡明綜合財務報表時首次應用自2022年1月1日開始之本集團年度期間強制生效的下列香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	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

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於當前及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

3 收入及分部資料

收入主要包括來自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的所得款項。資料乃呈報予本公司執行董事(即本集團主要經營決策人)以供資源分配及表現評估，重點在於收入分析。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 人民幣千元 (未經審核)	2021年 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>

來自客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

截至2022年6月30日止六個月

貨品及服務類別	物業	社區	對非業主的	城市服務	總計
	管理服務	增值服務	增值服務		
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務					
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>
社區增值服務					
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>

截至2022年6月30日止六個月

	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	社區 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	對非業主的 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	城市服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<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
	—	—	540,474	—	540,474
<u>城市服務</u>	—	—	—	184,471	184,471
	<u>1,891,753</u>	<u>545,206</u>	<u>540,474</u>	<u>184,471</u>	<u>3,161,904</u>
<u>確認收入時間</u>					
於某一時間點	—	181,637	—	—	181,637
隨時間	<u>1,891,753</u>	<u>363,569</u>	<u>540,474</u>	<u>184,471</u>	<u>2,980,267</u>
	<u><u>1,891,753</u></u>	<u><u>545,206</u></u>	<u><u>540,474</u></u>	<u><u>184,471</u></u>	<u><u>3,161,904</u></u>

截至2021年6月30日止六個月

	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	社區 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	對非業主的 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<u>貨品及服務類別</u>				
<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>

截至2021年6月30日止六個月

	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	社區 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	對非業主的 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<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
	—	—	391,349	391,349
	1,146,710	519,659	391,349	2,057,718
<u>確認收入時間</u>				
於某一時間點	—	190,875	—	190,875
隨時間	1,146,710	328,784	391,349	1,866,843
	1,146,710	519,659	391,349	2,057,718

4 貿易應收款項及應收票據

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 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
	<u>1,420,084</u>	<u>897,635</u>
應收票據	3,060	1,598
	<u>1,423,144</u>	<u>899,233</u>
總計	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均將在一年內到期。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團按發票日期作出之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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 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>

5 貿易應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 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>

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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 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>

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	人民幣千元
	(未經審核)	(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：		
計入本期內損益	(18,501)	(12,165)
	<u>(18,501)</u>	<u>(12,165)</u>
	<u>127,891</u>	<u>103,696</u>

7 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	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>盈利</u>		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>377,375</u>	<u>282,967</u>
	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)
<u>股份數目</u>		
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。

8 股息

於本中期期間，本公司向本公司擁有人宣派及支付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股0.1299港元(2021年：截至2020年12月31日止年度每股0.0838港元)。於本中期期間宣派及支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)。

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（「**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。
- 城市服務：我們提供多樣的城市服務，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	收入		建築面積	收入	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
東部地區 ⁽¹⁾	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：

- (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、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。

- (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、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特、唐山、滄州、邯鄲、包頭及咸寧。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

多輪驅動促進服務規模的不斷擴大

與旭輝集團共同成長

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)(股份代號：00884)及其附屬公司(統稱「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

(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)。

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	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	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	<u>207,934</u>	<u>1,891,753</u>	<u>100.0</u>	<u>129,959</u>	<u>1,146,710</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。

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	收入		建築面積	收入	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
包幹制	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	<u>207,934</u>	<u>1,891,753</u>	<u>100.0</u>	<u>129,959</u>	<u>1,146,710</u>	<u>100.0</u>

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（「**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。

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	<u>545,206</u>	<u>100.0</u>	<u>519,659</u>	<u>100.0</u>

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。於本期內，來源於對非業主的增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到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年通過對湖南美中環境生態科技有限公司（「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。

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

於本期內，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%。

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	<u>3,162,874</u>	<u>100.0</u>	<u>2,058,649</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務業務仍是本集團的最大收入來源。於本期內，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期內本集團來自物業管理服務的收入：

	截至6月30日止六個月			
	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

(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)。

於本期內，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。儘管本期內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。於本期內，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。本期內，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%

於本期內，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

本期內，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

本期內，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。本期內，本集團的行政及銷售開支增長率遠低於本集團收入增長率。

其他開支

本期內，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

本期內，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

本期內，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%。本期內所得稅率較低，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。

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，主要由於本期內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

本期內，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。

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，本公司已發行股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「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(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 (百萬港元)	截至2022年 6月30日 止六個月 已動用金額 (百萬港元)	(直至2022年 6月30日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2022年 6月30日) 尚未動用金額 (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
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>30.0</u>	<u>561.0</u>	<u>122.0</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
	所得款項淨額比例	所得款項淨額分配 (百萬港元)	截至2022年6月30日止六個月已動用金額 (百萬港元)	截至2022年6月30日(直至2022年6月30日)已動用金額 (百萬港元)	(於2022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	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。

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 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	截至2022年 6月30日 止六個月 已動用金額 (百萬港元)	(直至2022年 6月30日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2022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	—	—	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>	

憲章文件的變動

根據本公司股東(「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，本公司組織章程大綱(「大綱」)及本公司組織章程細則(「細則」)經修訂及重述，自2022年6月7日起生效。有關修訂大綱及細則以及採納經修訂及重述大綱及細則的詳情，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。

大綱及細則的最新副本均可於本公司及聯交所網站查閱。

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普通股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本公司股東(「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)期間暫停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。

遵守企業管治守則

截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則第2部份的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至2022年6月30日止六個月已遵守標準守則。

審核委員會及審閱中期業績

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。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。審核委員會檢討財務申報制度、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足)、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職責。董事會對審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議並無意見分歧。審核委員會亦審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績。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綜合中期財務報表。該委員會為僱員作出適當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

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」）。本期內，根據購回授權，本公司在聯交所購回合共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	<u>1,982,000</u>			<u>21,109,400</u>

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日或於本公告日期仍未獲註銷。

期內之後的事項

本集團於2022年6月30日後直至本公告日期止並無其他須予披露的期內之後的重大事項。

刊發中期業績公告及中期報告

載有根據上市規則規定的所有資料的本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，並於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.cifies.com 登載。本公告亦可於上述網站查閱。

致謝

本人謹代表董事會，對我們的客戶、供應商及股東一直以來對本集團的支持由衷致謝，亦謹此感謝全體管理人員及員工於本期內一直辛勤工作與付出貢獻。

承董事會命
旭輝永升服務集團有限公司
主席
林中

香港，2022年8月25日

於本公告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事為林峰先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。