

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 2023 年 6 月 30 日止六個月

中期業績

摘要

1. 截至 2023 年 6 月 30 日止六個月收入約為人民幣 3,183.7 百萬元，較 2022 年同期約人民幣 3,162.9 百萬元增長約 0.7%。
2. 本集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月毛利約為人民幣 643.3 百萬元，較 2022 年同期約人民幣 812.9 百萬元減少約 20.9%。
3. 2023 年上半年的溢利約為人民幣 293.2 百萬元，較 2022 年同期約人民幣 437.4 百萬元減少約 33.0%。與此同時，2023 年上半年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%。
4. 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（截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：0.074 港元）。

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2023年6月30日止六個月(「本期內」)未經審核簡明綜合業績，連同2022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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 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		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		(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	4	378,744	565,272
所得稅開支	5	(85,514)	(127,891)
本期內溢利及全面收益總額		<u>293,230</u>	<u>437,381</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (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	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	7 <u>0.14</u>	<u>0.22</u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	2023年 附註 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	131,971	129,708
投資物業	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	89,396	68,134
預付款項及其他應收款項	132,469	204,456
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	360,372	384,440
遞延合同成本	13,954	10,893
	<u>3,123,674</u>	<u>3,163,167</u>
流動資產		
存貨	3,903	2,985
遞延合同成本	6,208	11,561
貿易應收款項及應收票據	8 2,200,318	1,771,724
預付款項及其他應收款項	1,405,445	1,514,438
按公平值計入損益的金融資產	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>

簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	9	1,144,835	1,002,163
應計費用及其他應付款項		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>
流動資產淨值		<u>2,140,990</u>	<u>1,836,226</u>
資產總值減流動負債		<u>5,264,664</u>	<u>4,999,393</u>
非流動負債			
借款		36,124	48,057
租賃負債		9,751	14,943
其他長期應付款項		10,504	13,174
遞延稅項負債		91,965	90,565
		<u>148,344</u>	<u>166,739</u>
資產淨值		<u>5,116,320</u>	<u>4,832,654</u>
權益			
股本		15,480	15,480
儲備		4,820,902	4,580,467
本公司擁有人應佔權益		4,836,382	4,595,947
非控股權益		279,938	236,707
權益總額		<u>5,116,320</u>	<u>4,832,654</u>

簡明綜合財務報表附註

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 人民幣千元 (未經審核)	2022年 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
	<u>3,183,694</u>	<u>3,162,874</u>
總計	<u>3,183,694</u>	<u>3,162,874</u>

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 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>
總計	<u><u>3,180,351</u></u>	<u><u>3,161,904</u></u>

4. 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 人民幣千元 (未經審核)	2022年 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	<u>160,010</u>	<u>152,983</u>

5. 所得稅開支

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

6. 股息

本中期期間結束後，本公司董事會已決定就截至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。

7. 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	人民幣千元
	(未經審核)	(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>

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股 (未經審核)	2022年 千股 (未經審核)
股份數目		
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已發行在外的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

8. 貿易應收款項及應收票據

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 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	<u>1,479,191</u>	<u>1,212,605</u>
	2,492,550	2,000,031
應收票據	<u>1,830</u>	<u>1,602</u>
	2,494,380	2,001,633
減：信貸虧損撥備	<u>(294,062)</u>	<u>(229,909)</u>
	<u>2,200,318</u>	<u>1,771,724</u>

按發票日期呈列之貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 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>

9. 貿易應付款項及應付票據

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 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>	989,394
應付票據	27,361	12,769
	<u>1,144,835</u>	<u>1,002,163</u>

基於發票日期之貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 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>

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們是中華人民共和國(「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(「建築面積」)約為304.3百萬平方米(「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城市服務。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。於本期內，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)
於期初	303,435	209,954	270,767	171,037
新增 ⁽¹⁾	22,114	16,940	23,198	39,420
終止 ⁽²⁾	(21,297)	(21,277)	(2,523)	(2,523)
於期末	<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	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⁾	116,795	1,251,053	57.1	113,728	1,096,369	58.0
北部地區 ⁽²⁾	21,327	263,217	12.0	28,023	230,288	12.2
中南地區 ⁽³⁾	37,504	302,010	13.8	35,865	258,888	13.7
西部地區 ⁽⁴⁾	24,746	277,892	12.7	24,569	225,983	11.9
東北地區 ⁽⁵⁾	5,245	95,921	4.4	5,749	80,225	4.2
總計	205,617	2,190,093	100.0	207,934	1,891,753	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、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、荷澤、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、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璟庭、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。

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，城市環衛湖南美中環境生態科技有限公司（「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 ⁽¹⁾	47,063	22.9	35,759	17.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	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。

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	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	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	—
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>

社區增值服務

於本期內，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。於本期內，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 ⁽¹⁾	217,190	53.0	325,423	59.7
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	70,182	17.0	61,843	11.3
物業經紀服務 ⁽³⁾	69,526	17.0	102,667	18.9
公用區域增值服務 ⁽⁴⁾	53,123	13.0	55,273	10.1
總計	410,021	100.0	545,206	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。

於本期內，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11.7%。

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
總計	371,694	100.0	540,474	100.0

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區域密度

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。

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。

持續做好人才引進和組織升級

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

於本期內，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	—
總收入	<u>3,183,694</u>	<u>100.0</u>	<u>3,162,874</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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	589,695	26.9	514,738	27.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	1,600,398	73.1	1,377,015	72.8
總收入	2,190,093	100.0	1,891,753	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)。

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545.2百萬元減少至本期內的約人民幣410.0百萬元，減少約24.8%，主要由於本期內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%至本期內的約人民幣371.7百萬元。減少主要由於中國房地產行業下行。

於本期內，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截至本期內的約人民幣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812.9百萬元減少至本期內的約人民幣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	<u>20.2%</u>	<u>25.7%</u>

於本期內，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。

於本期內，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。

於本期內，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。

於本期內，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。

於本期內，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

於本期內，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%，主要由於本期內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

於本期內，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

於本期內，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

於本期內，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

於本期內，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，主要由於本期內無形資產攤銷所致。

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，主要由於本期內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，主要由於本期內我們的業務擴大。

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，主要由於本期內客戶群增加所致。

現金流

於本期內，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。本期內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，主要由於本期內股息派付的減少。

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。

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

於本期內，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將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(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 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	所得款項淨額				尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
			(於2023年 1月1日) 尚未動用金額 (百萬港元)	於本期內 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)	
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
	100%	683.0	91.5	29.5	621.0	62.0	

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**」）。

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							
				截至			
				2023年	(直至		
所得款項	所得款項	(於2023年	6月30日	2023年	(於2023年		
淨額比例	淨額分配	1月1日)	止六個月	6月30日)	6月30日)	尚未動用所得款項	
	(百萬港元)	尚未動用金額	已動用金額	已動用金額	尚未動用金額	淨額的預期時間表	
		(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	—	—	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	78.2	—	—	78.2	於2025年
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	—	234.7	—	12月31日前
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>78.2</u>	<u>—</u>	<u>1,486.3</u>	<u>78.2</u>	不適用

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					
		截至		截至			
所得款項 淨額比例	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)	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)	尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表	
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>	

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。預期中期股息將於2023年12月5日向於2023年11月28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手續，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)，以辦理登記手續。

遵守企業管治守則

於本期內，本公司已應用良好企業管治的原則，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部所載企業管治守則所載的守則條文。

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，全體董事確認於本期內已遵守標準守則。

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。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2023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

於本期內，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（無論是否在聯交所上市）。

期內之後的事項

除本公司日期為2023年9月26日的公告（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）所披露者外，2023年6月30日之後直至本公告日期，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。

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2023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。

繼續暫停買賣

應本公司要求，股份已於2023年3月31日(星期五)上午九時正起暫停在聯交所買賣。誠如本公司日期為2023年9月26日內容有關(其中包括)履行復牌指引的公告所披露，本公司已向聯交所申請自2023年9月27日上午九時正起恢復本公司普通股買賣。

警示

本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。如有疑問，建議本公司股東及其他投資者向自身的專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
旭輝永升服務集團有限公司
主席
林中

香港，2023年9月26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。