

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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED  
**和泓服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

**截至2021年6月30日止六個月之中期業績公告**

**財務概要**

截至2021年6月30日止六個月，本集團的整體收益為約人民幣307.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣160.4百萬元增加約人民幣147.5百萬元或約91.9%。截至2021年6月30日止六個月，物業管理服務收益為約人民幣233.5百萬元，較2020年同期約人民幣120.7百萬元增加約93.5%，佔本集團截至2021年6月30日止六個月的總收益約75.8%；截至2021年6月30日止六個月，社區增值服務的收益為人民幣36.0百萬元，較2020年同期約人民幣24.2百萬元增加約48.7%；截至2021年6月30日止六個月，非業主增值服務的收益為約人民幣38.3百萬元，較2020年同期約人民幣15.5百萬元增加約147.3%。

截至2021年6月30日止六個月的毛利為約人民幣110.5百萬元，較2020年同期約人民幣54.7百萬元增加約102.1%。截至2021年6月30日止六個月，毛利率為約35.9%，較2020年同期約34.1%同比增加約1.8百分點。毛利率改善乃主要由於物業管理項目數量增加帶來的規模經濟效益以及本集團實施有效的成本控制措施。

截至2021年6月30日止六個月的除稅後溢利為約人民幣43.6百萬元，較2020年同期約人民幣21.7百萬元增加約100.9%。除稅後溢利增加乃主要由於：(i)業務規模擴大及物業管理項目數量增加；(ii)計入新收購附屬公司的溢利；及(iii)向和泓置地集團提供的配套服務增加。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績(該等業績未經審核)，連同2020年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	307,859	160,413
銷售成本		<u>(197,328)</u>	<u>(105,727)</u>
毛利		110,531	54,686
其他收入	5	4,371	3,068
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備		(7,561)	(1,983)
行政開支		(54,711)	(25,800)
財務成本	6(a)	<u>(60)</u>	<u>(110)</u>
除所得稅前溢利	6(b)	52,570	29,861
所得稅開支	7	<u>(8,937)</u>	<u>(8,137)</u>
期內溢利		<u>43,633</u>	<u>21,724</u>
期內其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務財務報表的匯兌差額		<u>405</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額		<u>44,038</u>	<u>21,724</u>
以下各項應佔期內溢利：			
本公司權益股東		35,094	21,020
非控股權益		<u>8,539</u>	<u>704</u>
		<u>43,633</u>	<u>21,724</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司權益股東		35,499	21,020
非控股權益		<u>8,539</u>	<u>704</u>
		<u>44,038</u>	<u>21,724</u>
本公司權益股東應佔每股盈利			
(以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	9	<u>6.44</u>	<u>5.21</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	15,839	13,886
無形資產		58,622	24,869
投資物業		29,274	29,817
商譽		150,074	59,626
就收購附屬公司支付按金		–	7,800
遞延稅項資		8,463	6,573
		<u>262,272</u>	<u>142,571</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		407	178
貿易及其他應收款項	11	243,499	167,544
按公平值計入損益的金融資產		–	11,446
銀行結餘及現金		365,645	291,507
		<u>609,551</u>	<u>470,675</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		82,168	80,444
貿易及其他應付款項	12	225,671	178,070
租賃負債		1,379	1,970
所得稅負債		13,974	13,004
		<u>323,192</u>	<u>273,488</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>286,359</u>	<u>197,187</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>548,631</u>	<u>339,758</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		142	642
遞延稅項負債		<u>20,186</u>	<u>11,917</u>
		<u>20,328</u>	<u>12,559</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u><b>528,303</b></u>	<u>327,199</u>
<b>權益</b>			
股本	13	39	34
儲備		<u>474,034</u>	<u>307,136</u>
<b>本公司權益股東應佔權益</b>			
非控股權益		<u>474,073</u>	<u>307,170</u>
		<u>54,230</u>	<u>20,029</u>
<b>權益總額</b>			
		<u><b>528,303</b></u>	<u>327,199</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

### 1. 一般資料

和泓服務集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島(1961年第三號法案，經綜合及修訂)第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立公司 Brilliant Brother Group Limited。本集團的控股股東為劉江先生(「劉先生」或「控股股東」)。

除另有說明外，本中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列示。中期財務資料未經審核，已於2021年8月27日獲董事會批准發佈。

### 2. 呈列基準

本中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括年度財務報表所需之所有資料及披露，及應與本集團截至2020年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本集團並未提前採納已頒佈但尚未生效之任何國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。編製中期財務資料所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所用者一致，惟採納新訂及經修訂國際財務報告準則如下：

#### (a) 於2021年1月1日採納的新訂及經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次應用新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則與對本集團之經營及本集團於2021年1月1日開始之年度期間之中期財務資料之影響有關。

國際財務報告準則第16號之修訂本	Covid-19相關租金寬減
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則 第4號及國際財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第2階段

採納新訂及經修訂國際財務報告準則對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

(b) 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

於批准此等中期財務資料當日，本集團並無提早採納若干已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號之修訂 國際會計準則第1號之修訂本	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金寬減 <sup>5</sup> 負債劃分為即期及非即期及香港詮釋第5號 (2020年)的相關修訂 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務公告第2號之修訂本	會計政策的披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 <sup>2</sup>
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履約成本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年6月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效之日尚未釐定

<sup>4</sup> 對收購日期為於2022年1月1日或之後開始之首個年度期間開始之業務合併生效

<sup>5</sup> 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

董事預計，所有宣告將於宣告生效日期或之後開始之首個期間應用於本集團之會計政策。新訂及經修訂國際財務報告準則預期不會對本集團之簡明綜合中期財務報表產生重大影響。

### 3. 重大會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出影響會計政策應用以及資產負債、收入及開支所呈報金額的判斷、估算及假設。實際業績可能與該等估計有所不同。

管理層於編製中期財務資料時就應用本集團會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

#### 4. 收益及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本集團執行董事)審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	233,481	120,673
社區增值服務	35,639	23,179
非業主增值服務	38,318	15,493
	<hr/>	<hr/>
	307,438	159,345
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)		
社區增值服務	421	1,068
	<hr/>	<hr/>
	<b>307,859</b>	<b>160,413</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產及金融工具除外)以及可分配無形資產及商譽的經營地點均位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

截至2021年6月30日止六個月，控股股東或非控股權益所控制公司所得收益佔本集團收益的15.8%(截至2020年6月30日止六個月：9.5%)。除控股股東所控制公司外，本集團擁有多個客戶，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

## 5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	780	416
匯兌收益	642	417
無條件政府補助收入	2,166	2,016
雜項收入	783	219
	<u>4,371</u>	<u>3,068</u>

## 6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>(a) 財務成本</b>		
租賃負債的利息開支	<u>60</u>	<u>110</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
無形資產攤銷	3,587	799
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	1,106	656
—使用權資產	1,068	1,131
投資物業折舊	543	542
出售物業、廠房及設備之虧損	3	27
租賃費用：		
—短期租賃及租期低於12個月之租賃	<u>340</u>	<u>60</u>



## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅		
本期間	<u>11,180</u>	<u>8,760</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>(2,243)</u>	<u>(623)</u>
所得稅開支總計	<u><u>8,937</u></u>	<u><u>8,137</u></u>

附註：

### (a) 開曼群島所得稅

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

### (b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

### (c) 香港利得稅

截至2021年及2020年6月30日止六個月的香港利得稅撥備按期內估計應課稅溢利的16.5%計算。截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團一間附屬公司為利得稅兩級制的合資格企業。根據利得稅兩級制，合資格實體溢利的首筆2百萬港元按8.25%納稅，而超過2百萬港元的溢利按16.5%納稅。

### (d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，基於報告期間估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，處於中國西部大開發計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2021年及2020年6月30日止六個月合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至2021年及2020年6月30日止六個月，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

### (e) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，本集團亦須就位於中國的本集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

## 8. 股息

董事不建議派付截至2021年及2020年6月30日止六個月的中期股息。

## 9. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按期內本公司權益股東應佔溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	35,094	21,020
就計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	544,530	403,094
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	<u>6.44</u>	<u>5.21</u>

### (b) 每股攤薄盈利

由於截至2021年及2020年6月30日止六個月，不存在潛在攤薄普通股，故於該等期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 物業、廠房及設備

於截至2021年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣1,502,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣606,000元)的物業、廠房及設備，並透過收購附屬公司(附註16)添置人民幣2,805,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣7,612,000元)。截至2021年6月30日止六個月，本集團出售賬面總值約人民幣180,000元的若干物業、廠房及設備項目(截至2020年6月30日止六個月：人民幣27,000元)。

物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
辦公室處所	1,556	2,115
供暖設施	-	201
員工宿舍	161	199
	<u>1,717</u>	<u>2,515</u>

截至2020年6月30日止六個月，計入物業、廠房及設備的使用權資產總添置為人民幣346,000元。

## 11. 貿易及其他應收款項

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應收款項</b>	(a)		
— 第三方		147,368	71,159
— 關聯方		<u>30,695</u>	<u>50,147</u>
		<u>178,063</u>	<u>121,306</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(24,570)</u>	<u>(17,009)</u>
		153,493	104,297
<b>其他應收款項</b>			
按金、預付款項及其他應收款項		43,383	18,213
其他按金		24,898	33,495
代業主支付的款項		14,866	18,362
向僱員提供的墊款		4,902	453
應收關聯方款項		<u>1,957</u>	<u>524</u>
		90,006	71,047
減：			
就收購附屬公司支付且計入非流動資產之 按金		<u>-</u>	<u>(7,800)</u>
		<u>90,006</u>	<u>63,247</u>
		<u><b>243,499</b></u>	<u><b>167,544</b></u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業管理服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	71,491	66,652
91至180天	25,483	10,232
181至365天	39,022	14,276
1至2年	9,383	7,445
2年以上	8,114	5,692
	<u>153,493</u>	<u>104,297</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初結餘	17,009	10,847
確認的預期信貸虧損撥備	<u>7,561</u>	<u>6,162</u>
期／年末結餘	<u>24,570</u>	<u>17,009</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>			
– 第三方	(a)	<u>49,083</u>	<u>35,855</u>
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他應付款項		34,194	16,483
自業主收取的裝修保證金		36,096	22,306
代業主收取的款項		49,303	55,982
其他稅項負債		14,481	9,480
員工成本及福利預提費用		42,514	35,681
應付關聯方款項		<u>-</u>	<u>2,283</u>
		<u>176,588</u>	<u>142,215</u>
		<u>225,671</u>	<u>178,070</u>

### (a) 貿易應付款項

本集團供應商授予本集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	14,924	27,319
31至180天	23,851	7,346
181至365天	9,455	532
1年以上	<u>853</u>	<u>658</u>
	<u>49,083</u>	<u>35,855</u>

### 13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司普通股：		
於2020年12月31日、2021年1月1日及 2021年6月30日的普通股	5,000,000,000	50,000

	附註	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：				
本公司普通股：				
於2020年1月1日		400,000,000	4,000	28
於配售股份時發行股份	(i)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>6</u>
於2020年12月31日及 2021年1月1日		480,000,000	4,800	34
於配售股份時發行股份	(ii)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>5</u>
於2021年6月30日		<u><b>560,000,000</b></u>	<u><b>5,600</b></u>	<u><b>39</b></u>

#### 附註：

- (i) 於2020年6月15日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股股份1.28港元的發售價配售不超過80,000,000股新股。於2020年6月24日，配售完成，配售代理以每股股份1.28港元的發行價向不少於六名承配人發行80,000,000股新股，募集所得款項(扣除開支前)為102,400,000港元(相當於人民幣93,330,000元)，其中人民幣6,000元計入股本賬，人民幣93,324,000元計入股份溢價賬。相關交易成本為人民幣1,400,000元，已計入股份溢價賬。
- (ii) 於2021年1月14日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股股份2.00港元的發售價配售不超過80,000,000股新股。於2021年2月5日，配售完成，配售代理以每股股份2.00港元的發行價向不少於六名承配人發行80,000,000股新股，募集所得款項(扣除開支前)為160,000,000港元(相當於人民幣133,405,000元)，其中人民幣5,000元計入股本賬，人民幣133,400,000元計入股份溢價賬。相關交易成本為人民幣2,001,000元，已計入股份溢價賬。

## 14. 購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者努力提升本公司及股東的整體價值。

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

於購股權計劃項下所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不超過已發行股份總數的10%。

自採納日期起直至本中期財務資料日期止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

## 15. 承擔

### (a) 租賃承擔

#### 作為出租人

於報告日期，本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	686	686
一年後但兩年內	686	686
兩年後但三年內	686	686
三年後但四年內	686	686
四年後但五年內	685	685
五年後	—	343
	<u>3,429</u>	<u>3,772</u>

#### 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>84</u>	<u>270</u>

### (b) 資本承擔

於2020年12月31日，本集團就收購中山市中正物業管理有限公司(「中山中正」)、北京紅藤房地產投資顧問有限公司(「北京紅藤」)及四川萬晟物業服務有限公司(「四川萬晟」)分別有資本承擔人民幣7,700,000元、人民幣100,000元及人民幣42,900,000元。該等收購事項已於2021年完成。

## 16. 收購附屬公司

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方收購若干附屬公司。本集團認為該等收購事項為業務合併。

本附註下文所述的中國公司的英文名稱為管理層盡力對該等公司中文名稱的翻譯，因該等公司概無註冊或提供英文名稱。

本集團收購該等附屬公司以擴充其物業管理服務組合，並與現有物業管理業務產生協同效益。

收購該等附屬公司產生商譽，因為業務合併的成本包含控制權溢價。此外，就合併支付的代價實際包含有關該等附屬公司預期協同、收益增速、未來市場發展及勞動力組合效益。該等效益並未與商譽分開確認，因其並未滿足可識別無形資產的確認標準。

預期該等收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

### a) 截至2021年6月30日止六個月收購的附屬公司

#### (i) 所收購附屬公司

	主要業務	收購日期	所收購 股份比例	現金代價 人民幣千元
中山中正	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年1月4日	51%	15,400
四川萬晟	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年1月25日	60%	42,900
江蘇深華時代物業集團 有限公司(「江蘇深華」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年3月16日	51%	40,800
盤錦四季城物業管理 有限公司(「盤錦四季」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年5月25日	51%	18,360



(ii) 於主要附屬公司各收購日期所收購資產及確認負債的公平值

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	341	431	2,033	-	2,805
無形資產*	4,976	11,661	14,126	3,728	-	34,491
貿易及其他應收款項	654	60,411	48,568	2,968	2,532	115,133
存貨	-	8	163	10	-	181
銀行結餘及現金	12,153	5,410	2,054	5,936	273	25,826
合約負債	(81)	(16,665)	(12,605)	(7,795)	(396)	(37,542)
貿易及其他應付款項	(3,466)	(43,910)	(25,582)	(2,108)	(799)	(75,865)
所得稅負債	(170)	(411)	(1,188)	(17)	(92)	(1,878)
遞延稅項負債	(1,244)	(2,915)	(3,531)	(932)	-	(8,622)
已收購可識別淨資產 總值	<u>12,822</u>	<u>13,930</u>	<u>22,436</u>	<u>3,823</u>	<u>1,518</u>	<u>54,529</u>

\* 無形資產主要指已識別物業管理合約及客戶關係。

(iii) 非控股權益

於各收購日期確認的於中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季的非控股權益分別49%、40%、49%及49%乃經參考中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季已確認資產淨值分別人民幣6,283,000元、人民幣5,572,000元、人民幣10,994,000元及人民幣1,873,000元所佔份額計量。

(iv) 收購主要附屬公司產生的商譽

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	15,400	42,900	40,800	18,360	2,100	119,560
已收購可識別淨資產的 公平值	(12,822)	(13,930)	(22,436)	(3,823)	(1,518)	(54,529)
非控股權益	<u>6,283</u>	<u>5,572</u>	<u>10,994</u>	<u>1,873</u>	<u>695</u>	<u>25,417</u>
收購產生的商譽	<u>8,861</u>	<u>34,542</u>	<u>29,358</u>	<u>16,410</u>	<u>1,277</u>	<u>90,448</u>

(v) 收購附屬公司的現金流出淨額

	人民幣千元
總現金代價	119,560
於2020年12月31日支付的現金按金	(7,800)
已收購銀行結餘及現金	<u>(25,826)</u>
	<u>85,934</u>

(vi) 收購對本集團業績的影響

中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季的額外業務分別產生溢利人民幣2,968,000元、溢利人民幣4,565,000元、溢利人民幣1,665,000元及溢利人民幣139,000元，計入截至2021年6月30日止六個月的溢利。截至2021年6月30日止六個月的收益包括中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季的收益分別人民幣19,297,000元、人民幣22,041,000元、人民幣13,622,000元及人民幣1,474,000元。

倘收購於2021年1月1日發生，則本集團截至2021年6月30日止六個月的收益及溢利將分別為人民幣326,220,000元及人民幣46,284,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2021年1月1日發生則本集團實際可能實現的收益及經營業績的暗示，亦不擬作未來業績的預測。

b) 截至2020年6月30日止六個月收購的附屬公司

(i) 所收購附屬公司

	主要業務	收購日期	所收購 股份比例	現金代價 人民幣千元
上海同進物業服務有限公司(「上海同進」)	提供物業管理服務及相關增值服務	2020年1月22日	70%	29,591
上海同嘉物業服務有限公司(「上海同嘉」)	提供物業管理服務及相關增值服務	2020年6月3日	60%	3,750

(ii) 於各收購日期所收購資產及確認負債的公平值

	上海同進 人民幣千元	上海同嘉 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	7,607	5	7,612
無形資產	6,855	–	6,855
遞延稅項資產	2,155	–	2,155
按金	977	–	977
貿易及其他應收款項	22,963	720	23,683
銀行結餘及現金	34,794	5,785	40,579
合約負債	(5,294)	–	(5,294)
貿易及其他應付款項	(48,883)	(423)	(49,306)
租賃負債	(200)	–	(200)
所得稅負債	(5,911)	(24)	(5,935)
遞延稅項負債	(2,240)	–	(2,240)
已收購可識別淨資產總值	<u>12,823</u>	<u>6,063</u>	<u>18,886</u>

(iii) 非控股權益

於各收購日期確認的於上海同進及上海同嘉的非控股權益分別30%及40%乃經參考上海同進及上海同嘉已確認資產淨值分別人民幣3,847,000元及人民幣2,425,000元所佔份額計量。

(iv) 收購產生的商譽

	上海同進 人民幣千元	上海同嘉 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	29,591	3,750	33,341
已收購可識別淨資產的公平值	(12,823)	(6,063)	(18,886)
非控股權益	3,847	2,425	6,272
	<u>20,615</u>	<u>112</u>	<u>20,727</u>

(v) 收購附屬公司的現金流入淨額

	人民幣千元
總現金代價	33,341
於2019年12月31日已付現金按金	(24,875)
已收購銀行結餘及現金	<u>(40,579)</u>
	<u>(32,113)</u>

(vi) 收購對本集團業績的影響

上海同進及上海同嘉的額外業務分別產生溢利人民幣2,713,000元及人民幣零元，計入截至2020年6月30日止六個月的溢利。截至2020年6月30日止六個月的收益包括上海同進及上海同嘉的收益分別人民幣35,618,000元及人民幣零元。

倘收購於2020年1月1日發生，則本集團截至2020年6月30日止六個月的收益及溢利將分別為人民幣192,217,000元及人民幣23,524,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2020年1月1日發生則本集團實際可能實現的收益及經營業績的暗示，亦不擬作未來業績的預測。

## 17. 重大關聯方交易

除中期財務資料其他章節披露的交易／資料外，期內本集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於期內，與本集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
受劉江先生或非控股權益控制的公司		
提供物業管理及增值服務	48,603	15,253
租賃付款	363	411
	<u>49,000</u>	<u>15,664</u>

(b) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	1,233	1,866
退休福利計劃供款	242	125
	<u>1,475</u>	<u>1,991</u>

## 18. 報告日期後的非調整事件

除本簡明綜合財務報表其他章節所披露者外，於2021年6月30日後已發生以下重大事件：

a) 完成收購貴陽興隆物業管理有限公司及其附屬公司(「貴陽興隆」)

於2021年7月22日，本公司間接全資附屬公司貴州福瑞盈信息諮詢有限公司(「貴州外商獨資企業」)與獨立第三方屈培軍先生(「賣方A」)及范德新女士(「賣方B」，與賣方A統稱為「賣方」)訂立買賣協議，據此，貴州外商獨資企業同意向賣方收購貴陽興隆的70%股權，現金代價總額為人民幣156,800,000元。於2021年8月2日，貴陽興隆的收購事項已經完成，因此，貴陽興隆已成為本公司的非全資附屬公司。

## 19. 重新分類及比較數字

本公司已重新分類上一期間的簡明綜合財務報表，以資比較本期簡明綜合財務報表。因此，簡明綜合損益及其他全面收益表已修訂若干項目。

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

2021年作為「十四五」開局之年，中國房地產及物業管理行業的市場參與者迎來了重要的機遇期。在「十四五」《規劃綱要》中，明確中國物業行業將進一步提高物業服務覆蓋率、服務質量和標準化水平。2021年，住建部等十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從基礎物業及增值服務兩個方面為行業發展提出了新要求，包括提升服務質量、提倡物業服務價格主要由市場競爭形成；鼓勵物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等多個領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式；支持收併購、規模化品牌化經營；建立優勝劣汰的市場環境等。2021年上半年，行業發展繼續保持快速增長勢頭，物業管理企業上市進程進一步加快，年初至今，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）新增物業管理首次公開發售上市企業十逾家，保持了快速增長勢頭。上半年行業併購交易規模超百億元，除橫向併購外，縱向整合、多元化整合交易也日漸趨多。廣闊的市場前景及政策的大力支持，為未來發展提供了重要的戰略機遇，本集團將在資本市場助力下，實現新跨越！

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是中國物業管理行業知名的成長速度最快的企業之一，在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務超過19年。自2019年7月上市以來至今兩年時間，本集團規模迅速增長，訂約建築面積達到約45.7百萬平方米，在管建築面積逾33.7百萬平方米（包含2021年7月收購獲中國指數研究院評為「2021中國物業服務百強企業」的貴陽興隆物業管理有限公司（「貴陽興隆」）的70%股權合作面積），管理面積行業排名於2021年有所提升，於2021年實現了本集團跨越式發展。2021年4月，本集團榮獲中國指數研究院評選的「2021中國物業服務百強企業」第38位。2021年5月，榮獲上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評選的「2021中國物業服務企業品牌價值100強」及「2021中國物業服務華北品牌企業20強」。

截至2021年6月30日，集團實現營業收入約人民幣307.9百萬元，較2020年同期增長約91.9%；毛利約為人民幣110.5百萬元，較2020年同期增長約102.1%；毛利率約為35.9%，同比提升約1.8個百分點。本集團截至2021年6月30日止六個月的除稅後淨利潤約為人民幣43.6百萬元，較2020年同期的約人民幣21.7百萬元增長約100.9%。

截至2021年6月30日，集團在16個省及直轄市的33個城市管理175個物業管理項目，總訂約建築面積達約35.2百萬平方米，較2020年同期的約14.6百萬平方米增長141.1%，總在管建築面積達約27.1百萬平方米，較2020年同期的約11.7百萬平方米增長約131.6%。同時，集團市場拓展效果顯著，其中其他物業開發商項目(含新收購實體)的在管建築面積增至約19.7百萬平方米，較截至2020年6月30日的約4.5百萬平方米增長約337.8%。

### 物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業、機關及學校等。

於2020年下半年，本集團成功收購三間附屬公司，包括東莞市寶盈物業管理有限公司(「**東莞寶盈**」)60%股權、貴州星際物業服務有限公司(「**貴州星際**」)51%股權及呼和浩特市慧谷物業服務有限公司(「**呼和浩特慧谷**」)65%股權，其於截至2021年6月30日止六個月為本集團貢獻了可觀的收入及溢利。

截至2021年6月30日，本集團在管物業管理項目175個，總在管建築面積約27.1百萬平方米。上半年本集團先後完成收購四間主要附屬公司，包括中山市中正物業管理有限公司(「**中山中正**」)51%股權、四川萬晟物業服務有限公司(「**四川萬晟**」)60%股權、江蘇深華時代物業集團有限公司(「**江蘇深華**」)51%股權，盤錦四季城物業管理有限公司(「**盤錦四季**」)51%股權，擴大了本集團於原有地區的市場規模，以及通過本集團的有效管理及科技化應用，相信本集團所收購的該等公司在未來能夠為集團創造出高額且持續的收入。

下表載列於所示期間按本集團的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2021年				2020年			
	收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)
華北地區 <sup>(1)</sup>	79,571	34.1	5,642	20.8	39,640	32.9	3,783	32.4
東北地區 <sup>(2)</sup>	7,228	3.1	2,839	10.5	6,803	5.6	604	5.2
西南地區 <sup>(3)</sup>	55,085	23.6	6,433	23.7	30,841	25.6	3,014	25.9
華南地區 <sup>(4)</sup>	41,845	17.9	4,050	14.9	12,007	9.9	898	7.7
華東地區 <sup>(5)</sup>	49,752	21.3	8,144	30.1	31,382	26.0	3,362	28.8
總計	<u>233,481</u>	<u>100.0</u>	<u>27,108</u>	<u>100.0</u>	<u>120,673</u>	<u>100.0</u>	<u>11,661</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山、秦皇島及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦、撫順及丹東。
- (3) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、貴陽、遵義、安順及黔南州。
- (4) 「華南地區」包括長沙、益陽、岳陽、東莞、中山、佛山、江門、三亞及陵水。
- (5) 「華東地區」包括上海、杭州、昆山、無錫、徐州、泰州及黃山。

隨著本集團的市場拓展更加系統化，股權合作從項目立項評審、盡職調查、交易方案、合作簽約及併購整合各環節，業務標準更加完善，確保項目質量及其持續、強勁的盈利能力，達到了以規模有序擴張促進服務品質提升的目標，同時有效防範了相關風險。

結合於各區域擁有市場地位及立足點的優勢在現有物業管理項目當地加強拓展力度，依托本集團專業的團隊、優質的服務以及在業內良好的口碑，取得了諸多優質物業管理項目，如可逸蘭亭苑、洋沙湖中學等項目，實現了和泓服務品牌的優質擴張。

下表載列本集團按物業發展商劃分的截至所示日期的在管物業建築面積明細及物業管理服務於所示期間產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月							
	2021年				2020年			
	收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)
和泓置地集團	110,993	47.5	7,405	27.3	89,170	73.9	7,151	61.3
其他物業開發商	122,488	52.5	19,703	72.7	31,503	26.1	4,510	38.7
總計	<u>233,481</u>	<u>100.0</u>	<u>27,108</u>	<u>100.0</u>	<u>120,673</u>	<u>100.0</u>	<u>11,661</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務

本集團為業主、住戶提供社區增值服務，解決業主及住戶有關生活方式及日常生活的需求，提升彼等的客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及創造更加健康便利的居住社區。該等社區增值服務主要包括居家生活服務、車位出租及公共設施租賃。

截至2021年6月30日，社區增值服務收入約人民幣36.0百萬元，較2020年同期的約人民幣24.2百萬元增加約人民幣11.8百萬元或約48.7%。截至2020年及2021年6月30日止六個月，本集團自社區增值服務所產生的收入分別佔本集團同期總收入的約15.1%及約11.7%。

### 非業主增值服務

本集團為物業開發商提供案場服務、協銷服務、諮詢服務及規劃服務、物業辦公室設立服務、交付查驗服務、返修服務、開荒清潔等服務。截至2021年6月30日，非業主增值服務收入約人民幣38.3百萬元，較2020年同期的約人民幣15.5百萬元增加約人民幣22.8百萬元或約147.3%。2020年下半年，本集團在原有物業開發商售樓處銷售配合服務的基礎上增加了多項配套物業管理服務，協助物業開發商在整個物業開發全流程提升品牌價值。



## 未來展望

集團於2021年下半年繼續貫徹「六化六感」戰略，實現業務發展與團隊發展的統籌協調，為本集團持續進步提供了強大動力。「六化」即在本集團業務發展上以投拓區域集中化、在管項目連片化、新增項目優質化、社區管理智慧化、增值服務創模化、品質提升全員化為指導，實現股權合作、項目拓展、智慧社區、增值服務整體性統籌、一體化推進。推進「六化六感」戰略的貫徹實施，牢牢抓住發展這條主線，以行業整合中聚焦西南等重點區域，以更加集中的區域化管理，提升區域內的在管項目密度，豐富拓展項目的業態，擴大服務範圍。牢牢抓住服務的本質，打通本集團所提供服務前後期產業鏈，打造全週期的服務模式。以智慧化為抓手，推進智慧社區建設，提升經營效率，不斷豐富增值服務的類型，提升增值服務收入，以更好服務本集團廣大社區業主。

「六感」即在團隊發展上，實現基層員工的獲得感與安全感，中層隊伍的認同感與歸屬感，高層團隊的使命感與成就感。通過貫徹「六感」方針，使基層員工在專業能力、經營意識、服務業主方面更好提升，使中層隊伍在管理思維、執行能力、理論水平上進一步提高，使高層團隊在戰略思維、領導能力、思想理論水平上提升。

### 本集團管理規模再上新台階

下半年，集團秉持「六化六感」戰略，仍將在管理規模上持續擴張。於2021年7月22日，本集團訂立一份買賣協議，以代價人民幣156.8百萬元收購貴陽興隆的70%股權，貴陽興隆乃貴陽市知名物業管理企業，擁有不少於10.1百萬平方米訂約建築面積及6.4百萬平方米在管建築面積，2021年獲得中國指數研究院評選的「2021中國物業服務百強企業」第84位，此次股權合作是本集團首次與百強物業企業聯合，使本集團在西南區域的管理規模迅速提升，通過結合貴陽興隆的在西南區域物業管理方面的現有實力及經驗，從而與本集團業務產生協同效應，為本集團創造出更高且持久的利潤。在此合作基礎上，本集團深耕大西南等重點區域，實現本集團管理規模再上新台階。

## 併購整合提升協同效應

隨著管理規模的快速增長，管理工作的重心將轉入併購整合工作上來，着力提升新收購企業的服務品質、盈利能力。集團在吸收各合作企業好的管理體系、經驗方法基礎上，不斷改進集團運營管理體系並在各合作企業進行實施部署，在基礎服務品質提升、市場拓展和品牌建設、增值業務創新創收、成本管控降本增效、業務系統數字化改造、人力資源整合及團隊融合等各業務環節實現業務協同效應，有助集團業務於2021年下半年更加快速發展。

## 科技變革引領未來發展

集團高度重視科技變革對行業的未來引領作用，致力於通過科技應用為廣大業主創造美好生活。當前集團已經打造形成具有自身特色的智慧物業管理平台，形成了智社區的Web端、APP端、社區半徑APP端以及小程序端的四大程序終端。平台其內部集成了基礎服務、客服工單、品質巡檢、財務收費、工作台、門禁管理、數據管理等功能板塊，並實現設備智能物聯，完成智慧停車道閘、智慧梯控等產品佈置，實現本集團全流程業務線上化。此外，通過平台大數據中心，本集團對所有在管項目的運營情況進行實時數據分析匯總，提升管理效能，更好服務業主，通過科技變革引領集團於2021年下半年以及不久的未來發展。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入來自(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。總收入由約人民幣160.4百萬元增加約人民幣147.5百萬元或約91.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣307.9百萬元，該增加乃主要由於：(i)2020年下半年收購三間附屬公司及於截至2021年6月30日止六個月收購四間主要附屬公司的財務影響導致收入增加，該等公司於截至2021年6月30日止六個月內合共貢獻收入約人民幣104.6百萬元；(ii)來自社區增值服務的收入增加，原因是物業管理項目數量有所增長；及(iii)向和泓置地集團有限公司(「和泓置地集團」)提供的物業管理配套服務增加。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	233,481	75.8	120,673	75.2	112,808	93.5
社區增值服務	36,060	11.7	24,247	15.1	11,813	48.7
非業主增值服務	38,318	12.5	15,493	9.7	22,825	147.3
總計	<u>307,859</u>	<u>100.0</u>	<u>160,413</u>	<u>100.0</u>	<u>147,446</u>	<u>91.9</u>

### 物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的安保、清潔及園藝以及物業維修及保養服務的物業管理費。有關收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣120.7百萬元增加約人民幣112.8百萬元或約93.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣233.5百萬元。有關增加乃主要由於通過自然增長的業務擴張使總在管建築面積增加，以及於2020年下半年收購三間附屬公司及於截至2021年6月30日止六個月收購四間主要附屬公司，截至2021年6月30日止六個月合共貢獻約人民幣87.4百萬元物業管理服務收入，令本集團的在管建築面積由2020年6月30日約11.7百萬平方米增加約131.6%至2021年6月30日約27.1百萬平方米，而物業管理項目數量由2020年6月30日的61個增加至2021年6月30日的175個。

### 社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣24.2百萬元增加約人民幣11.8百萬元或約48.7%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣36.0百萬元，主要分為三個分部，包括(i)居家服務；(ii)停車位租賃；及(iii)公共設施租賃，截至2021年6月30日止六個月分別錄得約人民幣14.8百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣12.6百萬元。截至2020年6月30日止六個月，來自居家服務、停車位租賃及公共設施租賃的收入分別錄得約人民幣10.9百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.5百萬元。該增長乃由於通過競標以及收購增加物業管理項目數量。此外，本集團積極發展及擴展對現有住宅社區的增值服務，這也有助於該項增加。

## 非業主增值服務

本集團提供各類非業主增值服務，包括銷售協助服務及管理諮詢服務。來自非業主增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣15.5百萬元增加約人民幣22.8百萬元或約147.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣38.3百萬元。收入增加乃由於與2020年同期相比，和泓置地集團於截至2021年6月30日止六個月有更多在建物業達到銷售階段並需要本集團的銷售協助服務，以及向和泓置地集團提供的物業管理配套服務增加。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、維修保養成本、提供物業管理配套服務的成本、材料成本及銷售稅。銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣105.7百萬元增加約人民幣91.6百萬元或約86.7%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣197.3百萬元。該增加主要由於：(i)本集團截至2021年6月30日止六個月的分包成本較2020年同期增加約人民幣28.8百萬元，原因是物業管理服務業務擴張以至在管的建築面積增加，(ii)本集團的員工成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣29.2百萬元增加約人民幣22.8百萬元或約78.1%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣52.0百萬元，原因是業務擴展及於2020年下半年收購三間附屬公司及於本期間收購四間主要附屬公司，以致服務員工人數增加；及(iii)物業管理項目數量增加以致公用事業開支及維修保養開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元增加約人民幣35.7百萬元或約150.6%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣59.4百萬元。銷售成本的增加大致上與收入增長率一致，乃主要由於本集團業務擴張導致成本同時增加。

## 毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2021年		2020年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
物業管理服務	79,241	33.9	38,744	32.1	40,497	104.5
社區增值服務	19,534	54.2	13,521	55.8	6,013	44.5
非業主增值服務	11,756	30.7	2,421	15.6	9,335	385.6
總計	<u>110,531</u>	<u>35.9</u>	<u>54,686</u>	<u>34.1</u>	<u>55,845</u>	<u>102.1</u>

本集團整體毛利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣54.7百萬元增加約人民幣55.8百萬元或約102.1%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣110.5百萬元。整體毛利率由截至2020年6月30日止六個月約34.1%增加至截至2021年6月30日止六個月約35.9%。該增加主要由於物業管理項目數量增加帶來的規模經濟效益以及本集團實施有效的成本控制措施。

### 物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣38.7百萬元增加約人民幣40.5百萬元或約104.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.2百萬元。毛利增加主要由於：(i)物業管理項目數量增加，導致在管建築面積增加；及(ii)本集團物業管理服務的平均費率不斷上升。本集團物業管理服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約32.1%增加至截至2021年6月30日止六個月的約33.9%。此乃主要由於物業管理服務的平均費率上升以及本集團成功實施成本控制措施。

## 社區增值服務

本集團的社區增值服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣13.5百萬元增加約人民幣6.0百萬元或約44.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣19.5百萬元，乃由於(i)計入本集團於2020年下半年新收購的三間附屬公司以及於截至2021年6月30日止六個月新收購的四間主要附屬公司的社區增值服務的毛利；及(ii)物業管理項目數量較截至2020年6月30日止六個月增加。截至2021年6月30日止六個月社區增值服務的毛利率約為54.2%，與2020年同期的55.8%相比，保持穩定。

## 非業主增值服務

本集團的非業主增值服務的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣2.4百萬元增加約人民幣9.4百萬元或約385.6%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣11.8百萬元。該變動與和泓置地集團於期內達到銷售階段並需要本集團銷售協助服務的在建物業項目數量增加的情況相符。此外，從2020年下半年開始，本集團已開始向和泓置地集團提供物業管理配套服務，並於期內貢獻可觀毛利。毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約15.6%提高至截至2021年6月30日止六個月的約30.7%，主要由於營運經濟效益以及本集團實施有效的成本控制措施。

## 其他收入

截至2021年6月30日止六個月的其他收入約為人民幣4.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣3.1百萬元增加約人民幣1.3百萬元或約41.9%。增加乃主要由於期內的銀行存款利息及匯兌收益增加。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待開支、專業費用、會議費用及僱員培訓成本、通訊費用及水電費以及折舊及攤銷。本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣25.8百萬元增加約人民幣28.9百萬元或約112.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣54.7百萬元，主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加；(ii)有關收購附屬公司的專業費用增加，(iii)計入於截至2021年6月30日止六個月新收購的附屬公司的行政開支，及(iv)收購附屬公司導致無形資產攤銷及物業、廠房及設備折舊增加。



## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣8.1百萬元增加約人民幣0.8百萬元或約9.9%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣8.9百萬元，乃主要由於應課稅收入增加以及暫時性差異的產生及撥回增加。

## 本公司權益持有人應佔期內溢利

本公司權益股東應佔期內溢利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣21.0百萬元增加約人民幣14.1百萬元或約67.1%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣35.1百萬元，乃主要由於：(i)業務規模擴大及物業管理項目數量增加；(ii)計入新收購的附屬公司的溢利；及(iii)向和泓置地集團提供的配套服務增加。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括已識別物業管理合約及客戶關係，由2020年12月31日的約人民幣24.9百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣58.6百萬元，乃由於收購中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季。

## 投資物業

本集團的投資物業包括若干停車位及商鋪，由2020年12月31日的約人民幣29.8百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣29.3百萬元，乃主要由於折舊。

## 商譽

商譽由2020年12月31日的約人民幣59.6百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣150.1百萬元，乃由於收購中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季。

## 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款項、預付款項及其他應收款項。貿易應收款項主要與物業管理服務及增值服務有關。本集團的貿易應收款項由2020年12月31日的約人民幣104.3百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣153.5百萬元，乃主要由於計入新收購的附屬公司(包括中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季)的貿易應收款項。其他應收款項由2020年12月31日的約人民幣71.0百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣90.0百萬元，乃主要由於營運規模擴張，使向分包商支付的按金及預付款項(包括保安、清潔、綠化、園藝服務以及維修及保養服務)增加，導致按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣25.2百萬元，並被其他按金減少約人民幣8.6百萬元所抵銷。

## 貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2020年12月31日的約人民幣35.9百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣49.1百萬元，乃主要由於就本集團業務擴張而購買的分包服務、材料及公用事業增加，以及計入新收購附屬公司(包括中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季)的貿易應付款項。其他應付款項包括應計費用及其他應付款項、應計員工成本、已收按金及代表業主收款。本集團的其他應付款項由2020年12月31日的約人民幣142.2百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣176.6百萬元，乃主要由於：(i)物業管理項目數量增加及計入新收購附屬公司的結餘，導致應計費用及其他應付款項增加約人民幣17.7百萬元；(ii)向本集團社區的業主提供的裝修服務擴張，導致自業主收取的裝修保證金增加約人民幣13.8百萬元；及(iii)員工人數增加使應計員工成本增加約人民幣6.9百萬元。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2021年6月30日，本集團的銀行結餘及現金由2020年12月31日的約人民幣291.5百萬元增加約人民幣74.1百萬元至2021年6月30日的約人民幣365.6百萬元，乃主要由於在2021年2月5日按發行價每股2.0港元發行80.0百萬股本公司普通股，當中所得款項淨額約為人民幣133.4百萬元。本集團的財務狀況維持穩健。於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣197.2百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣286.4百萬元。於2021年6月30日，本集團的流動比率為1.89倍(2020年12月31日為1.72倍)。於2021年6月30日，本集團並無任何借款。

## 庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

## 外匯風險

本集團主要專注於其在中國的業務。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無直接與外匯波動有關的任何其他重大風險。截至2021年6月30日止六個月，董事預期人民幣匯率波動不會對本集團的經營產生重大不利影響。管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。



## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團擁有約3,440名僱員(2020年12月31日為2,154名僱員)。截至2021年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣74.4百萬元。本集團僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和獎金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團須遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹本集團的企業文化，以令彼等了解其服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情載於本公告「購股權計劃」一段。

## 中期股息

董事會決議不就截至2021年6月30日止六個月宣派中期股息。

## 資產抵押

截至2021年6月30日，本集團無抵押資產(2020年12月31日：無)。

## 或然負債

截至2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2020年12月31日：無)。

## 遵守企業管治守則

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及保障股東的利益及加強企業價值和問責制度。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身企業管治守則。截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 遵守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的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2021年6月30日止六個月內一直遵守標準守則。

## 所得款項淨額用途

本公司股份於2019年7月12日在聯交所上市後，全球發售的所得款項淨額約為75.8百萬港元(相等於約人民幣66.6百萬元)，將用於本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)所載之目的。於2021年6月30日，約人民幣46.3百萬元或上市所得款項淨額之約69.5%已獲動用。於本公告日期，本公司董事預期有關所得款項將按與招股章程一致的方式使用。

下文載列所得款項淨額自2019年7月12日上市日期起至本公告日期的實際用途：

### 所得款項淨額(人民幣百萬元)

項目	百分比	可動用	已動用	未動用	使用未動用所得款項的預期時間
1 收購其他物業管理公司	51.8%	34.5	34.5	-	於2022年12月31日或之前
2 投標新物業管理項目	7.7%	5.1	2.2	2.9	於2022年12月31日或之前
3 投資於先進技術及智能社區	23.1%	15.4	5.2	10.2	於2022年12月31日或之前
4 拓展增值服務業務分部	14.4%	9.6	2.4	7.2	於2022年12月31日或之前
5 營運資金及一般公司用途	3.0%	2.0	2.0	-	於2022年12月31日或之前
	<u>100.0%</u>	<u>66.6</u>	<u>46.3</u>	<u>20.3</u>	

## 配售股份所得款項

於2020年6月24日，本公司按發行價每股1.28港元發行80,000,000股普通股(「第一次股份配售」)。因此，本公司取得所得款項淨額約100,864,000港元(相當於約人民幣91,930,000元)(經扣除配售佣金及其他相關開支後)。有關所得款項將用於潛在之未來併購事項以及一般營運資金。於2021年6月30日，第一次股份配售的全部所得款項淨額已被動用。

於2021年2月5日，本公司按發行價每股2.00港元發行80,000,000股普通股（「第二次股份配售」）。因此，本公司取得所得款項淨額約157,600,000港元（相當於約人民幣131,404,000元）（經扣除配售佣金及其他相關開支後）。有關所得款項將用於潛在之未來併購事項以及一般營運資金。於2021年6月30日，第二次股份配售的所得款項淨額約人民幣54,500,000元或約41.5%已被動用。

本公司將使用審謹方針繼續物色適當併購目標，為本集團的長遠利益及發展有效及高效利用所得款項淨額。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於報告期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **審核委員會**

審核委員會協助董事會就本集團財務報告程序、風險管理及內部控制制度的有效性提供獨立意見，以及履行董事會不時委派之其他職責。

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括陳磊博士、范智超先生及錢紅驥先生。審核委員會已審閱截至2021年6月30日止六個月之未經審核中期業績，並與管理層討論了風險管理及內部監控等事宜。

### **刊發中期業績及2021年中期報告**

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn))，載有上市規則規定所有資料的本集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
和泓服務集團有限公司  
執行董事  
王文浩

香港，2021年8月27日

於本公告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。