

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2021年6月30日止六個月中期業績

摘要

1. 截至2021年6月30日止六個月收入約為人民幣2,058.6百萬元，較2020年同期約人民幣1,344.9百萬元增長53.1%。
2. 本集團截至2021年6月30日止六個月毛利約為人民幣616.3百萬元，較2020年同期約人民幣412.5百萬元增長約49.4%。
3. 2021年上半年的溢利約為人民幣322.0百萬元，較2020年同期約人民幣200.0百萬元增長約61.0%。與此同時，2021年上半年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣283.0百萬元，較2020年同期約人民幣171.2百萬元增長約65.3%。
4. 截至2021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425.3百萬元，較2020年同期約人民幣240.0百萬元增長約77.2%。

旭辉永升服务集团有限公司(「本公司」或「我們」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)未經審核簡明綜合業績，連同2020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)
收入	3	2,058,649	1,344,930
服務成本		(1,442,307)	(932,430)
毛利		616,342	412,500
其他收入及其他損益		52,304	34,855
行政開支		(160,457)	(132,000)
銷售開支		(43,647)	(27,192)
行政及銷售開支		(204,104)	(159,192)
金融資產預期信貸虧損		(34,304)	(17,713)
財務成本		(1,541)	(747)
其他開支		(2,970)	(1,475)
除稅前溢利		425,727	268,228
所得稅開支	6	(103,696)	(68,232)
期內溢利及全面收益總額		322,031	199,996

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021年6月30日止六個月

	<u>截至6月30日止六個月</u>	
附註	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：		
本公司擁有人	282,967	171,174
非控股權益	39,064	28,822
	<u>322,031</u>	<u>199,996</u>
每股盈利(人民幣)		
每股基本盈利	7 <u>0.17</u>	<u>0.11</u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		89,903	86,201
投資物業		54,253	55,119
無形資產		210,215	91,049
商譽		706,659	470,952
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產		150,000	—
遞延稅項資產		32,481	20,620
物業、廠房及設備之預付款項		586	12,448
		<u>1,244,097</u>	<u>736,389</u>
流動資產			
存貨		1,247	—
貿易應收款項及應收票據	4	683,317	458,628
預付款項及其他應收款項		304,608	264,688
其他金融資產		30,000	30,000
受限制現金		7,418	6,873
銀行結餘、存款及現金		2,995,980	3,170,589
		<u>4,022,570</u>	<u>3,930,778</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	5	524,873	362,848
應計費用及其他應付款項		854,162	693,319
合同負債		485,414	387,825
租賃負債		11,514	13,828
稅項撥備		109,741	124,874
		<u>1,985,704</u>	<u>1,582,694</u>
流動資產淨值		<u>2,036,866</u>	<u>2,348,084</u>
資產總值減流動負債		<u>3,280,963</u>	<u>3,084,473</u>
非流動負債			
租賃負債		10,358	15,508
其他長期應付款項		5,288	4,928
遞延稅項負債		68,133	46,602
		<u>83,779</u>	<u>67,038</u>
資產淨值		<u>3,197,184</u>	<u>3,017,435</u>
權益			
股本		14,830	14,830
儲備		3,044,343	2,878,604
本公司擁有人應佔權益		<u>3,059,173</u>	<u>2,893,434</u>
非控股權益		<u>138,011</u>	<u>124,001</u>
權益總額		<u>3,197,184</u>	<u>3,017,435</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(「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(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露條文編製。

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2021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2020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2021年1月1日或之後開始之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16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬免
香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革－第2階段
香港會計準則第39號(修訂本)	
香港財務報告準則第7號(修訂本)	
香港財務報告準則第4號(修訂本)	
及香港財務報告準則第16號(修訂本)	

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表現及狀況及／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

收入主要包括來自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收入	2,057,718	1,344,550
其他	931	380
總計	<u>2,058,649</u>	<u>1,344,930</u>

來自客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

截至2021年6月30日止六個月

貨品及服務類別	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)
<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

截至2020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	795,843	—	—	795,843
酬金制	5,557	—	—	5,557
	<u>801,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>801,400</u>
<u>社區增值服務</u>				
家居生活服務	—	140,180	—	140,180
停車位管理及租賃服務	—	40,781	—	40,781
物業經紀服務	—	60,259	—	60,259
公用區域增值服務	—	19,204	—	19,204
	<u>—</u>	<u>260,424</u>	<u>—</u>	<u>260,424</u>

截至2020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	—	—	156,740	156,740
額外專項定制服務	—	—	68,630	68,630
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	31,842	31,842
房修服務	—	—	15,495	15,495
交付前檢驗服務	—	—	10,019	10,019
	—	—	282,726	282,726
	801,400	260,424	282,726	1,344,550
<u>確認收入時間</u>				
於某一時間點	—	72,892	—	72,892
隨時間	801,400	187,532	282,726	1,271,658
	801,400	260,424	282,726	1,344,550

4 貿易應收款項及應收票據

	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)
貿易應收款項		
— 關聯方	108,389	80,507
— 第三方	666,202	428,697
	<u>774,591</u>	<u>509,204</u>
應收票據	540	5,618
總計	775,131	514,822
減：信貸虧損撥備	(91,814)	(56,194)
	<u>683,317</u>	<u>458,628</u>

本集團收到的所有票據均將在一年內到期。

於2021年6月30日及2020年12月31日，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)
1年以內	576,478	373,521
1至2年	84,474	66,424
2至3年	17,606	15,730
3至4年	4,127	2,874
4至5年	632	79
	<u>683,317</u>	<u>458,628</u>

5 貿易應付款項

	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)
貿易應付款項		
— 關聯方	5,932	5,900
— 第三方	518,941	356,948
	<u>524,873</u>	<u>362,848</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日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)
1 年以內	506,465	342,139
1 至 2 年	12,176	20,025
2 至 3 年	6,093	684
3 至 4 年	139	—
	<u>524,873</u>	<u>362,848</u>

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	116,140	72,705
過往年度超額撥備	(279)	(2,735)
	<u>115,861</u>	<u>69,970</u>
遞延稅項：		
計入年內損益	(12,165)	(1,738)
	<u>(12,165)</u>	<u>(1,738)</u>
	<u>103,696</u>	<u>68,232</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	
	2021年	2020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>282,967</u>	<u>171,174</u>
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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>1,670,400</u>	<u>1,547,442</u>

由於截至2021年及2020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2020年12月31日止年度的末期股息每股0.0838港元(2020年：截至2019年12月31日止年度每股0.0479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117,228,000元(2020年：人民幣75,418,000元)。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月概無宣派中期股息。

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。2021年4月，我們榮獲中指研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升1位至第11位。於2021年6月30日，我們於中國114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219.1百萬平方米，其中在管總建築面積約為130.0百萬平方米，為逾490,000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），以及其他專項優質的定制服務。

我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發並發展服務，打造分層分類的服務品牌，例如在高端住宅物業項目推行「鉅悅管家」、在商業及辦公項目推行「悅澤商辦」、在普通住宅物業項目推行「全能管家」，致力於為客戶提供更優質的服務。

我們的業務模式

我們擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)對非業主的增值服務，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、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。
- 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。

物業管理服務

面積規模持續高質量增長

本集團把堅持快速擴大管理面積作為戰略目標之一，於2021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2021年6月30日，我們的合約建築面積約為219.1百萬平方米，合約項目數量1,265個，分別較2020年6月30日增長約53.4%及60.5%。於2021年6月30日，在管建築面積達到了約130.0百萬平方米，在管項目數量為784個，分別較2020年6月30日增長約68.4%及57.7%。

下表載列分別截至2021年及2020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			
	2021年		2020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	181,192	101,625	110,558	65,151
新訂約 ⁽¹⁾	37,833	28,165	32,382	13,037
收購 ⁽²⁾	2,545	2,545	3,389	2,248
終止 ⁽³⁾	(2,490)	(2,376)	(3,482)	(3,258)
於期末	<u>219,080</u>	<u>129,959</u>	<u>142,847</u>	<u>77,178</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同，以及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。

- (2) 於本期間內，收購包括華熙鑫安(北京)物業管理有限公司(「華熙鑫安」)及上海星悅物業服務有限公司(「上海星悅」)。
- (3) 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2021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。

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2021年及2020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					
	2021年			2020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⁾	83,226	794,827	69.3	51,186	536,382	66.9
北部地區 ⁽²⁾	13,028	101,121	8.8	6,990	71,682	9.0
中南地區 ⁽³⁾	15,714	108,345	9.4	10,437	89,289	11.1
西部地區 ⁽⁴⁾	13,757	114,490	10.1	5,427	65,003	8.1
東北地區 ⁽⁵⁾	4,234	27,927	2.4	3,138	39,044	4.9
總計	129,959	1,146,710	100.0	77,178	801,400	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、亳州、青島、無錫、江陰、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、宜興、張家港、昆山、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、連雲港。

- (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、秦皇島。
- (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、珠海、佛山、宜昌、益陽、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、郴州、洛陽、周口、南陽、株洲、許昌、新鄉、湘潭、咸寧、平頂山、漯河、海口、深圳、隨州、孝感。
- (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、銅仁、咸陽、眉山、西寧、遵義。
- (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、丹東、營口、哈爾濱、長春。

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」)(聯交所股份代號：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，也因此受益於旭輝集團物業開發業務的穩定增長。

根據旭輝控股於2021年7月5日發佈的公告，2021年上半年，旭輝集團錄得累計合同銷售額(包括合營企業及聯營公司的合同銷售額)約人民幣1,361.5億元，同比增長68.6%，合同銷售面積約7.97百萬平方米，同比增長62.9%。於2020年12月31日，旭輝集團擁有總建築面積為約56.5百萬平方米的土儲，且土地儲備大多集中於一二線城市。

抓住獨立第三方市場發展機遇

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也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、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2021年上半年，我們獲取了長沙匯聚嘉園、南寧福弈城等優質一手項目。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2021年上半年，我們通過公開競標獲得了青島水岸府邸東區、無錫國信觀湖灣等優質二手項目。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2021年上半年，我們獲得了湖南工業大學、蘇州獨墅湖體育中心物業服務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。迄今我們已成功與21家物業開發企業或投資集團達成戰略合作，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。

隨著政府政策的鼓勵和物業管理行業自身能力的進化，物業管理行業獲得了更多新業務拓展的機遇。於本期間內，透過採納將城市服務定位為我們的戰略發展方向之一，我們成功與湖南省界首市城鄉建設有限公司及邯鄲市邯山區城市建設投資集團有限公司達成了戰略合作關係，中標小清河濟南城區段養護項目，致力於共同打造智慧城市。

戰略併購

戰略併購已成為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，通過併購增強已進入城市的密度，做大做深區域規模，同時在業態上通過恰當併購，快速補齊業態短板，增強多業態服務的能力。

於本期間內，本集團成功收購華熙鑫安50%股權，其隨後成為本公司一間附屬公司。華熙鑫安的項目華熙Live·五棵松是北京獨樹一幟的文化體育地標，囊括高端商業辦公大樓、大型運動場館等多元業態。

於2021年6月，我們完成了對上海星悅的併購。上海星悅主要從事家居賣場的物業管理服務。其項目主要在上海市以及江蘇省、浙江省所轄發達城市。

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			
	2021年		2020年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	24,101	18.5	18,408	23.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾	105,858	81.5	58,770	76.1
總計	129,959	100.0	77,178	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、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較大部分，

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2021年6月30日，非住宅物業佔我們在管建築面積約32.7%，而於2020年6月30日則為23.8%。至此，我們已經實現了初步全產業鏈覆蓋，旨在最終成為綜合性的物業管理服務提供商。

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2021年及2020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					
	2021年			2020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	87,491	687,997	60.0	58,786	479,726	59.9
非住宅物業	42,468	458,713	40.0	18,392	321,674	40.1
總計	129,959	1,146,710	100.0	77,178	801,400	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2021年及2020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					
	2021年			2020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	128,124	1,145,050	99.9	75,196	795,843	99.3
酬金制	1,835	1,660	0.1	1,982	5,557	0.7
總計	129,959	1,146,710	100.0	77,178	801,400	100.0

社區增值服務

2021年上半年，來自社區增值服務的收入較2020年同期約人民幣260.4百萬元大幅增長約99.6%至約人民幣519.7百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，所服務家庭數量增長以及多樣化產品的市場滲透率不斷提升所致。

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的不斷優化升級，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。尤其是在2020年2019冠狀病毒病疫情（「**新冠疫情**」）爆發後，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。2021年上半年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到25.2%，維持較高水平，而本集團將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

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。在社區維修及美居等業務單元取得長足發展的基礎上，2021年上半年我們將物業經紀業務進行獨立業務單元化，引入高量級人才，組建專業化團隊，取得階段性成績。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、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列分別截至2021年及2020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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	279,826	53.8	140,180	53.8
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	59,469	11.5	40,781	15.7
物業經紀服務 ⁽³⁾	149,861	28.8	60,259	23.1
公用區域增值服務 ⁽⁴⁾	30,503	5.9	19,204	7.4
總計	<u>519,659</u>	<u>100.0</u>	<u>260,424</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2021年上半年，對非業主的增值服務的收入較2020年同期的人民幣282.7百萬元增加38.4%至約人民幣391.3百萬元，主要是由於旭輝集團和合作物業開發商開發的項目大量增加，從而推動對我們服務的需求激增。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，更多第三方物業開發商委託我們提供增值服務。於本期間內，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19.1%。

下表分別載列截至2021年及2020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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	164,829	42.1	156,740	55.4
額外專項定制服務	139,647	35.7	68,630	24.3
前期規劃及設計諮詢服務	42,087	10.8	31,842	11.3
房修服務	29,822	7.6	15,495	5.5
交付前檢驗服務	14,964	3.8	10,019	3.5
總計	391,349	100.0	282,726	100.0

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。作為有責任、有擔當的物業管理公司，我們在保護好員工的基礎上，始終積極參與到抗疫社區一線。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和樹立的品牌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，按照既定目標快速推進。

進一步擴大我們的業務規模及市場份額

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加強業務。通過充分利用我們已建立的市場地位，我們旨在鞏固我們的市場地位，並進一步擴大我們於所經營城市的市場份額。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們將尋求旭輝集團擴大業務覆蓋範圍所帶來的新商機。我們亦將通過與物業開發商建立戰略聯盟以求滲透到具有發展潛力的新市場。我們將利用我們的品牌形象與房地產開發公司開展廣泛戰略合作，為彼等之項目提供物業管理服務。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。

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。

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。我們成立了霖久智慧科技有限公司，進一步增強了本集團的科技實力。

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

於本期間內，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展及本集團業務自新冠疫情的影響中復甦，錄得收入約人民幣2,058.6百萬元，較2020年同期約人民幣1,344.9百萬元增加53.1%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,146,710	55.7	801,400	59.6
社區增值服務	519,659	25.2	260,424	19.4
對非業主的增值服務	391,349	19.1	282,726	21.0
其他	931	—	380	—
總收入	<u>2,058,649</u>	<u>100.0</u>	<u>1,344,930</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。於本期間內，物業管理服務收入達約人民幣1,146.7百萬元，佔本集團總收入55.7%。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。本集團在管總建築面積於2021年6月30日約為130.0百萬平方米，而於2020年6月30日約為77.2百萬平方米。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商所致。

下表載列按物業開發商類型呈列本期間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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	359,806	31.4	315,031	39.3
第三方物業開發商 ⁽²⁾	786,904	68.6	486,369	60.7
總收入	1,146,710	100.0	801,400	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)。

於本期間內，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入金額及佔比繼續錄得上升趨勢。

來自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260.4百萬元增至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣519.7百萬元，大幅增加約99.6%。有關增長主要是由於我們的管理面積增加導致客戶群不斷擴大，以及我們進一步發展專項增值服務(例如美居服務和物業經紀服務)業務以滿足客戶多樣化需求。

來自對非業主的增值服務的收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣282.7百萬元增至截至2021年6月30日止六個月約人民幣391.3百萬元(增加約38.4%)，乃主要由於額外專項定制服務、房修服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。於本期間內，我們進一步加強與合作物業開發商的合作關係，並向彼等提供專業及優質服務。

服務成本

服務成本由截至2020年6月30日止六個月約人民幣932.4百萬元增加約54.7%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,442.3百萬元，主要由於業務規模擴大造成多種成本上升所致。服務成本增長率略高於收入增長率，主要由於國家社保減免政策的撤銷。我們將持續投資智慧營運及施行有效的成本控制措施，以提高營運效率。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣412.5百萬元增加約49.4%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣616.3百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
物業管理服務	23.5%	24.8%
社區增值服務	46.5%	53.8%
對非業主的增值服務	26.6%	25.8%
總計	<u>29.9%</u>	<u>30.7%</u>

於本期間內，本集團毛利率為29.9%，較2020年同期的30.7%下降0.8個百分點，主要是由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率下降所致。

我們的物業管理服務毛利率為 23.5%，較 2020 年同期的 24.8% 有所下降。該下降主要由於政府於 2020 年為緩解新冠疫情對企業的影響而首次出台的全國性減免社保政策撤銷所致，該政策當時亦有助於減輕我們的負擔。隨著管理規模擴大，本集團亦致力於推進智慧社區建設及管理系統標準化，為業主帶來更佳體驗。

我們的社區增值服務毛利率為 46.5%，較 2020 年同期的 53.8% 有所下降，主要是由於發展新的社區維修業務以及美居業務，而該等業務處於成長期，故其毛利率相對較低以及錄得相對較高的開支。

對非業主的增值服務毛利率為 26.6%，較 2020 年同期的 25.8% 有所提升，主要是由於整體效率提高及規模經濟效益。

其他收入及其他淨收益

於本期間內，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣 52.3 百萬元，較 2020 年同期約人民幣 34.9 百萬元增加約 49.9%，主要由於按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產之公平值變動所得收益增加所致。

行政及銷售開支

於本期間內，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣204.1百萬元，較2020年同期約人民幣159.2百萬元增加約28.2%，主要由於行政及銷售人員的人數有所增長導致人事投資增加以及我們的業務往來增長導致其他開支有所增加所致。本集團相當重視提升管理效率。於本期間內，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

於本期間內，本集團錄得其他開支約人民幣3.0百萬元，較2020年同期約人民幣1.5百萬元有所增加。

除所得稅開支前溢利

於本期間內，除所得稅開支前溢利約為人民幣425.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣268.2百萬元增加約58.7%。

所得稅開支

於本期間內，本集團所得稅開支約為人民幣103.7百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.4%，而截至2020年6月30日止六個月所得稅開支則約為人民幣68.2百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的25.4%。

本公司擁有人應佔溢利

截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣283.0百萬元，較2020年同期約人民幣171.2百萬元增加約65.3%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備、使用權資產以及其他固定資產。於2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣89.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣86.2百萬元輕微增加。

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2021年6月30日，本集團的投資物業約值人民幣54.3百萬元，較於2020年12月31日約人民幣55.1百萬元輕微下降。

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資訊科技系統。於2021年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣210.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣91.0百萬元有所增加，主要因本集團於本期間內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係以及我們為增進管理能力及為客戶提供更好服務而持續投資信息技術系統所致。

商譽

於2021年6月30日，本集團的商譽約為人民幣706.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣471.0百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於收購華熙鑫安及上海星悅所致。

貿易應收款項及應收票據

於2021年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣683.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣458.6百萬元有所增加，與我們的收入增長一致。

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，以及地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。於2021年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣304.6百萬元，較2020年12月31日約人民幣264.7百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

銀行結餘、存款及現金

於2021年6月30日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣2,996.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣3,170.6百萬元有所減少。

貿易應付款項

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣524.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣362.8百萬元有所增加，主要原因是我們業務規模擴大，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，以及我們的新社區建設和美居業務發展所致。

應計費用及其他應付款項

於2021年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項由2020年12月31日約人民幣693.3百萬元增加至約人民幣854.2百萬元，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至今尚未提供且尚未確認為收入的服務預付物業管理費。於2021年6月30日，我們的合同負債約為人民幣485.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣387.8百萬元增加25.2%，主要由於本期間內在管建築面積及客戶群增加所致。

現金流

截至2021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425.3百萬元，較2020年同期約人民幣240.0百萬元大幅增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

截至2021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440.5百萬元，而2020年同期投資活動產生的現金流入淨額為約人民幣18.5百萬元。2021年上半年投資活動產生的現金流出主要由於收購上海星悅的代價付款以及購買按公平值計入損益之金融資產所致。

截至2021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152.3百萬元，而2020年同期融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣1,282.8百萬元。2021年上半年融資活動產生的現金流出主要由於股息付款所致，而2020年同期現金流入淨額主要由於認購事項(定義見下文)所得款項淨額所致。

資產負債比率及計算基礎

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。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。

資本結構

於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有，而本集團的借款為零。

於2021年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣3,059.2百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣2,893.4百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2021年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,036.9百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣2,348.1百萬元。

流動資金及財務資源

於本期間內，本集團現金主要用於營運資金及支付收購附屬公司的代價，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股份於聯交所首次公開發售（「首次公開發售」）及認購事項的所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2021年6月30日，本集團借款為零。除本文所披露者外及除集團內部負債外，於2021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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於2021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。本集團涉及若干法律申索。經考慮相關法律意見及就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

由於本集團並無重大計息資產及負債（銀行存款除外），本集團面對的利率風險受限於主要與按浮動利率計息的銀行結餘有關的利率變動的市場風險。管理層監控利率風險並採取審慎措施減少利率風險。

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2021年6月30日，本集團聘有12,049名員工(2020年12月31日：11,263名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司股份(「股份」)已於聯交所成功上市(「首次公開發售」)。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為63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如本公司招股章程所述，我們擬將所得款項淨額按以下金額用作下列用途：(i)約55%，或約375.6百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元將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61.5百萬港元將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68.3百萬港元將用作我們的一般企業用途及營運資金。

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

於2021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	可供動用 金額	於回顧 期內使用	所得款項淨額		尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
				已獲使用 (直至 2021年 6月30日)	尚未 動用金額 (於2021年 6月30日)	
		(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	—	215.4	160.2	於2021年 12月31日前
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智慧社區	26%	177.6	16.9	35.3	142.3	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	1.3	5.3	56.2	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	18.2	324.3	358.7	

餘下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而靈活的方法，為本集團的長遠利益及發展有效而高效益地使用所得款項淨額。尚未使用所得款項淨額的預期時間表乃基於董事排除不可預見情況下所作的最佳估計，並將根據本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

配售事項及認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development Limited及三名配售代理（「**配售代理**」）訂立配售及認購協議（「**配售及認購協議**」），據此，(a) Elite Force Development Limited同意委任配售代理，且配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development Limited的代理人，在最大努力原則下，促使買方以每股股份11.78港元（「**配售價**」）購買合共134,000,000股現有股份（「**配售事項**」）；及(b) Elite Force Development Limited有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以每股股份11.78港元（與配售價相同）向Elite Force Development Limited配發及發行合共134,000,000股新股份（「**認購事項**」）。

配售價為每股股份11.78港元，即較：(i) 於2020年6月3日（即簽訂配售及認購協議前的最後交易日（「**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%。

配售事項及認購事項已分別於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(相等於根據配售事項成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development Limited以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取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。與認購事項有關的已發行股份的淨價約為每股股份11.68港元。認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	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	可供動用金額 (百萬港元)	已獲使用 (直至2021年 6月30日) (百萬港元)	尚未動用金額 (於2021年 6月30日) (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	1,251.6	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
	100%	1,564.5	234.7	1,329.8	

中期股息

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。

遵守企業管治守則

截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守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的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已嚴格遵守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採納行為守則及規管董事進行證券交易的程序。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至2021年6月30日止六個月已遵守行為守則及規管董事進行證券交易的程序。

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。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。審核委員會亦審

閱截至2021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截至2021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

截至2021年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(不論於聯交所或其他市場進行)。

報告期後事項

誠如本公司日期為2021年7月9日的公告所述，本公司的英文名稱已由「Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited」改為「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」及本公司的中文雙重外文名稱已由「永升生活服务集团有限公司」改為「旭輝永升服务集团有限公司」。自2021年7月15日上午9時正起，本公司在聯交所買賣股份的股份簡稱由「EVERSUNSHINE LS」改為「CIFI ES SERVICE」(英文)及由「永升生活服務」改為「旭輝永升服務」(中文)。為反映更改公司名稱，本公司已採納新標誌，新標誌打印於本公司的公司文件之上。自2021年7月15日起，本公司的網站已由「<http://www.ysservice.com.cn>」改為「<http://www.cifies.com>」。有關更改公司名稱、股份簡稱、標誌及公司網站的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月9日的公告。

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的2021年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東(「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，2021年8月24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、王鵬先生及張偉聰先生。