



和泓服務

HEVOL SERVICES

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

2023

中期報告

和泓相伴，幸福一生



目錄

- 2 公司資料
- 4 主席致辭
- 7 管理層討論與分析
- 23 企業管治及其他資料
- 31 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 32 簡明綜合財務狀況表
- 34 簡明綜合權益變動表
- 35 簡明綜合現金流量表
- 36 簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生
李永瑞博士
范智超先生
陳磊博士

審核委員會

范智超先生(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

薪酬委員會

李永瑞博士(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

提名委員會

劉江先生(主席)
錢紅驥先生
李永瑞博士

公司秘書

李立強先生
(香港執業會計師)

授權代表

王文浩先生
李立強先生

註冊辦事處

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

根據公司條例第十六部註冊的香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
2609室

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
北京市海澱區
中關村南大街甲18號
北京國際大廈
D座16層

開曼群島主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

香港法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈39樓
3901-05室

主要往來銀行

中國建設銀行
北京中關村南大街支行
中國建設銀行
北京古城支行

公司網站

www.hevolwy.com.cn

股份代號

6093

上市日期

2019年7月12日

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅代表和泓服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2023年6月30日止六個月的中期業績。

本公司自2019年7月12日登陸香港資本市場，上市4年來在管理層與全體員工的團結奮進下，堅守初心、牢記使命，實現了企業高成長、高質量發展的目標，譜寫了和泓服務輝煌燦爛的篇章，管理規模、經營指標、運營效率都實現了快速提升，全面實現了2020年至2022年的第一個三年發展規劃目標。

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收益約人民幣646.8百萬元，較2022年同期增加約39.6%；毛利約人民幣199.1百萬元，較2022年同期增加約32.0%。除稅後溢利約為人民幣73.3百萬元，較2022年同期增加約9.1%。股東應佔每股盈利約為人民幣9.68分，相比2022年同期的約人民幣7.92分，盈利能力持續提升。

截至2023年6月30日止六個月，本集團在17個省及直轄市的41個城市管理329個物業管理項目，總在管建築面積達約55.6百萬平方米，較2022年同期的約43.1百萬平方米增加約29.0%；總訂約建築面積達約63.7百萬平方米，較2022年同期的約54.0百萬平方米增加約18.0%。

2023年初，本集團制定了2023年至2025年三年發展規劃，明確了發展方針。作為第二個三年發展規劃的首年，本集團將以必勝的信心和決心，走物業服務高質量發展之路，在「堅持三年發展規劃不動搖、堅持服務品質根基不動搖、堅持全委發展路線不動搖、堅持利益共享原則不動搖」的「四個堅持不動搖」戰略方針指引下，打好「品質、拓展、增值三大戰役」，推動本集團在發展質量上換擋升級，行穩致遠。

主席致辭

服務品質築根基

品質是物業管理堅守的生命線，本集團始終以服務品質詮釋「和泓相伴，幸福一生」的理念。上半年，本集團深化服務標準分級，並結合管理現狀，不斷升級「和、悅、尊、泓、智」五享服務體系；同時加強品質督導，嚴格執行物業服務品質檢查管理辦法，制定「五級品質檢查制度」與「紅黃牌制度」，明確服務底線與安全底線，用精細化的管理和體系化的監督，夯實服務品質根基。

全委拓展擴規模

全委拓展是實現本集團高增長的重要動力來源。上半年，本集團持續加強市場拓展力度，進一步激發市場拓展團隊潛力，從業委會或第三方獲取拓展項目近40個，在開拓增長空間的同時進一步磨礪了拓展團隊。本集團以住宅業態為基礎，同時逐步探索非住宅領域，打造多元化業態，不斷提升在各細分賽道的專業化管理能力，以優質的服務品質、專業的服務標準持續提升市場競爭力，為集團可持續發展提供堅實的保障。

增值服務創收入

通過近年的業務實踐，社區增值服務已經從傳統的空間租賃、公共區域增值服務，向更貼合業主生活所需的服務品類過渡，逐步開展房屋租售、家居裝修、居家養老、團隊旅遊等業務。同時打造和泓甄選品牌，與各地商家建立合作夥伴關係，將當地風物特色商品加入到社區零售及團購中。本集團始終圍繞業主的生活所需，為業主提供貼心的服務，為集團創造更高的收入。

A blue wireframe cityscape background with various skyscrapers and buildings, creating a modern architectural feel.

主席致辭

雄關漫道真如鐵，而今邁步從頭越。在集團「四個堅持不動搖」的戰略方針引領下，全體員工凝心聚力、共同助推和泓服務實現快速、高質量的發展，共享企業發展的紅利。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對各位股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商的大力支持和信任表達誠摯的感謝。

劉江
董事會主席

香港，2023年8月31日

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是中國物業管理行業的知名市場參與者，從事物業管理服務逾21年。本集團憑借綜合實力榮獲「2023中國物業服務百強企業」第29名，自2015年起連續多年獲評中國物業服務百強企業，綜合排名從最初的85名攀升至目前的第29名，被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。同時榮獲2023中國物業服務百強企業成長性領先企業、2023中國物業科技賦能領先企業、2023中國上市物企增長速度TOP2、2023中國上市物企獨立發展TOP5等諸多榮譽。

二十一載歲月淬煉，本集團始終秉承「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，圍繞業主真正的生活需求來升級服務品質，將基礎服務和公共管理服務做到更加全面、細緻、讓「品質長期主義」全面落地，為業主營造舒適美好的生活場景。

截至2023年6月30日，集團實現營業收入約人民幣646.8百萬元，較2022年同期增加約39.6%；毛利約為人民幣199.1百萬元，較2022年同期增加約32.0%；毛利率約為30.8%，同比下降約1.8個百分點。本集團截至2023年6月30日止六個月的除稅後溢利約為人民幣73.3百萬元，較2022年同期的約人民幣67.2百萬元增加約9.1%。

截至2023年6月30日，本集團在中國41個城市提供物業管理服務，總訂約項目數量361個，總訂約建築面積（「**建築面積**」）達約63.7百萬平方米，較2022年同期的約54.0百萬平方米增加約18.0%；總在管項目數量329個，總在管建築面積達約55.6百萬平方米，較2022年同期的約43.1百萬平方米增加約29.0%。本集團堅持獨立化發展，上市以來憑借優質的服務品質及品牌競爭力，展開多種途徑持續擴大規模，截至2023年6月30日，在管建築面積中84.4%來源於第三方物業開發商，達約47.0百萬平方米。

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，包括保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養服務等。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，如商業物業及政府機關、學校、醫院等公建項目。

截至2023年6月30日，物業管理服務收入約人民幣492.6百萬元，較2022年同期的約人民幣350.7百萬元增加約人民幣141.9百萬元或約40.5%，截至2023年6月30日止六個月，本集團自物業管理服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約76.2%。

本集團始終堅持品質為基，以科技賦能業務管理，結合線上系統和線下設備，為業主提供卓越的物業服務品質，助力集團提升管理效率。通過數字技術的應用提升業主便利性，物業人員可以隨時通過各種終端設備實時開展業務工作，讓業主的生活更加便捷；通過智慧IOT平台，提升人員巡檢和品質檢查的效率，預防意外事件和災害的發生，讓業主的居住更加安全；通過大數據平台提供數據分析，及時了解業主的需求，發現潛在問題，幫助集團作出更加科學準確的決策，持續提升物業服務體驗，創造一個舒適、高效、富有品質的社區生活環境。

於2023年6月30日，本集團在中國41個城市管理329個物業管理項目，總在管建築面積約為55.6百萬平方米，較2022年同期的43.1百萬平方米增加約29.0%，主要涵蓋中國六個地區，包括華北地區、東北地區、華東地區、華中地區、西南地區及華南地區。

管理層討論與分析

2023年上半年，本集團在全委託市場拓展上取得了一定的成績。集團不斷加強市場拓展力度，以多種合作方式持續拓寬渠道，通過對現有項目周邊城市的拓展，成功進入江蘇省蘇州市、浙江省嘉興市、海南省文昌市、河南省駐馬店市等新城市，擴大了集團的業務版圖。通過提升客戶滿意度和服務質量，成功留住了現有客戶並贏得了更多業主的信任，不僅有助於穩定集團的業務基礎，還為集團進一步拓展市場提供了有力支撐。集團將繼續加大市場拓展的力度，進一步拓寬業務範圍，提升服務質量，實現可持續的增長。在市場的挑戰和機遇面前，本集團市場拓展團隊將繼續發揮關鍵的作用，為集團創造更大的價值。

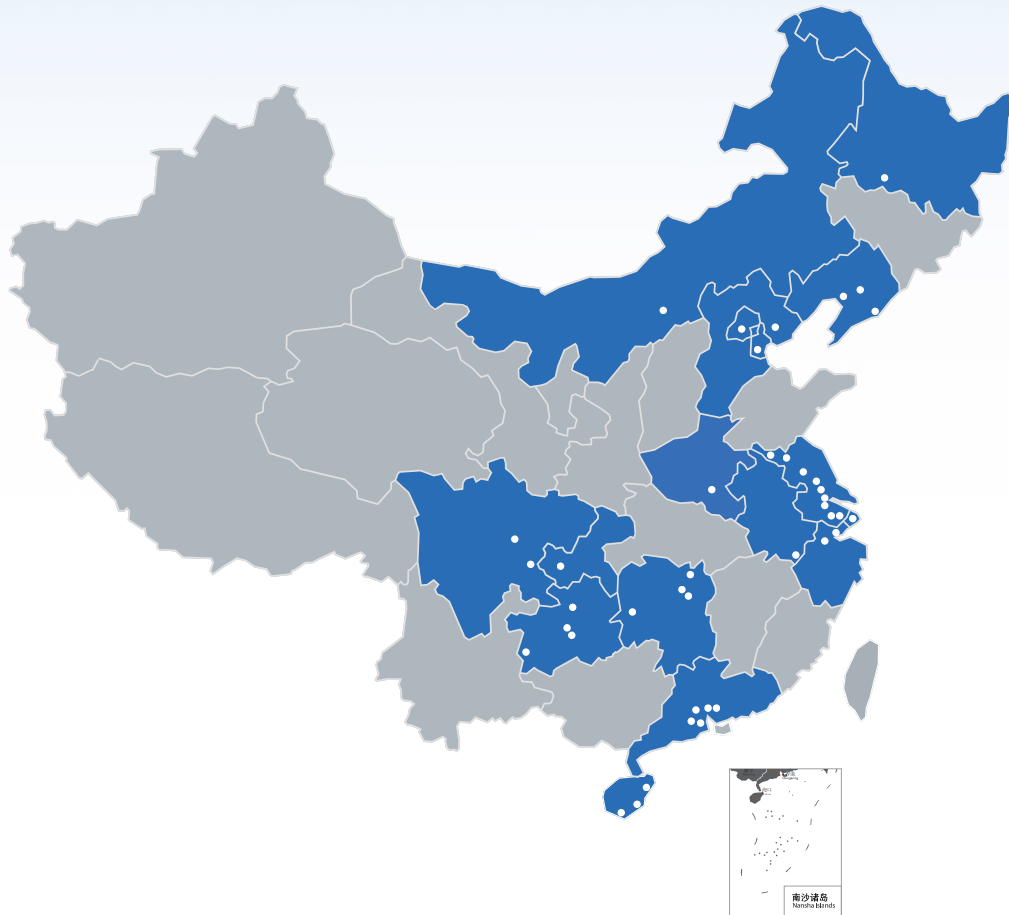
下表載列於所示期間按本集團的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2023年				2022年			
	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)
華北地區 ⁽¹⁾	59,954	12.2	5,519	9.9	51,326	14.6	5,446	12.6
東北地區 ⁽²⁾	21,672	4.4	2,658	4.8	21,218	6.0	2,661	6.2
華東地區 ⁽³⁾	86,618	17.6	11,126	20.0	74,338	21.2	8,253	19.2
華中地區 ⁽⁴⁾	7,420	1.5	685	1.2	6,564	1.9	633	1.5
西南地區 ⁽⁵⁾	273,074	55.4	31,729	57.1	159,400	45.5	22,666	52.6
華南地區 ⁽⁶⁾	43,890	8.9	3,899	7.0	37,810	10.8	3,436	7.9
總計	492,628	100.0	55,616	100.0	350,656	100.0	43,095	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、沈陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、杭州、嘉興、蘇州、昆山、靖江、江陰、泰興、興化、徐州、新沂、淮安及黃山。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化及駐馬店。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、貴陽、遵義、黔南州及盤州。
- (6) 「華南地區」包括東莞、中山、佛山、江門、惠州、三亞、陵水及文昌。

於2023年6月30日，本集團的物業管理項目地域覆蓋範圍已擴展至中國17個省及直轄市的41個城市，下圖展示本集團在管物業的地理覆蓋範圍：



管理層討論與分析

本集團管理多樣化的物業組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業包括商業物業及其他類型的公建項目。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2023年				2022年			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	433,093	87.9	51,541	92.7	322,172	91.9	39,475	91.6
非住宅物業	59,535	12.1	4,075	7.3	28,484	8.1	3,620	8.4
總計	492,628	100.0	55,616	100.0	350,656	100.0	43,095	100.0

下表載列所示期間(i)按物業開發商類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業開發商類型劃分的總在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2023年				2022年			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
和泓置地集團有限公司 (「和泓置地集團」)	103,745	21.1	8,659	15.6	112,430	32.1	8,049	18.7
其他物業開發商	388,883	78.9	46,957	84.4	238,226	67.9	35,046	81.3
總計	492,628	100.0	55,616	100.0	350,656	100.0	43,095	100.0

社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，圍繞業主及住戶需求提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助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，以及創造更加健康便利的居住社區。社區增值服務主要包括居家生活服務、房產經紀、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

上半年，集團設立創新增值服務專項獎勵，激發業務活力，圍繞越來越多業主的資產管理需求，在各城市逐步展開房產經紀、美居裝修服務，為業主實現一站式的資產打理，滿足業主裝修安全的需求，通過高質量、便捷化的傢俬產品及服務，獲得了業主的高度認可。在業主居家生活方面，提供和泓甄選服務，通過甄選業主日常生活所需商品，極大滿足和便捷業主生活。與此同時，為了不斷給業主提供更多美好生活的選擇，我們還組織開展旅遊出行、居家養老等服務，並將在不久的將來產生更多的服務呈現。

截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務收入約人民幣114.1百萬元，較2022年同期的約人民幣73.0百萬元增加約人民幣41.1百萬元或約56.2%，截至2023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佔本集團期內總收入的約17.6%。

非業主增值服務

本集團圍繞物業開發商的需求，主要為物業開發商提供案場服務及多樣的配套物業管理服務，於物業銷售及交付前提供全週期、全流程服務，以本集團在物業管理行業的專業服務標準，協助物業開發商全面提升品牌價值。

管理層討論與分析

截至2023年6月30日止六個月，非業主增值服務收入約人民幣40.1百萬元，較2022年同期的約人民幣39.6百萬元略微增加約人民幣0.5百萬元或約1.4%，截至2023年6月30日止六個月，本集團自非業主增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約6.2%。

未來展望

本集團將在「四個堅持不動搖」戰略方針的指引下，以推動高質量發展為主題，以提高業主滿意度為方向，以改革創新為根本動力，以滿足業主日益增長的美好生活需求為根本目的，深入實施品控管理戰略，全面推動標準化體系落地，提升品牌知名度和影響力，實現和泓服務的快速、高質量發展。

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。總收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣463.3百萬元增加約人民幣183.5百萬元或約39.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣646.8百萬元，該增加乃主要由於物業管理服務增加約人民幣141.9百萬元或40.5%及社區增值服務增加約人民幣41.1百萬元或56.2%，乃由於透過自然增長及2022年4月及9月收購兩間主要附屬公司擴張業務，合共為該兩個分部貢獻約人民幣142.3百萬元。本集團的總在管建築面積由截至2022年6月30日止六個月的約43.1百萬平方米增加約29.0%至2023年同期的約55.6百萬平方米，物業管理項目數量由249個增加至329個。

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					
	2023年		2022年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	492,628	76.2	350,656	75.7	141,972	40.5
社區增值服務	114,084	17.6	73,035	15.8	41,049	56.2
非業主增值服務	40,136	6.2	39,584	8.5	552	1.4
總計	646,848	100.0	463,275	100.0	183,573	39.6

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅社區、商業物業及其他公建項目提供的保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養服務的物業管理費。有關收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣350.7百萬元增加約人民幣141.9百萬元或約40.5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣492.6百萬元。有關增加乃主要由於透過自然增長及2022年4月及9月收購兩間主要附屬公司擴張業務使總在管建築面積增加，截至2023年6月30日止六個月合共貢獻約人民幣115.8百萬元物業管理服務收入。

管理層討論與分析

社區增值服務

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73.0百萬元增加約人民幣41.1百萬元或約56.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣114.1百萬元，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2023年6月30日止六個月分別錄得約人民幣26.6百萬元、人民幣52.8百萬元及人民幣34.7百萬元。截至2022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17.7百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣18.5百萬元。該增長乃由於通過競標、與其他物業開發商的合作及於2022年收購兩間主要附屬公司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，包括案場服務及配套物業管理服務。來自非業主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39.6百萬元增加約人民幣0.5百萬元或約1.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣40.1百萬元，主要由於向和泓置地集團及其他物業開發商提供的配套物業管理服務增加。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣312.4百萬元增加約人民幣135.4百萬元或約43.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣447.8百萬元。該增加乃主要由於：(i)截至2023年6月30日止六個月的維修及保養開支較2022年同期增加約人民幣55.7百萬元，乃由於物業管理項目數量由249個增加至329個；(ii)本集團的員工成本由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣132.7百萬元增加約人民幣26.0百萬元至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣158.7百萬元，乃由於業務擴張及於2022年收購兩間主要附屬公司導致服務員工人數增加；(iii)截至2023年6月30日止六個月公用事業增加約人民幣21.4百萬元，乃由於物業管理項目數量增加；及(iv)截至2023年6月30日止六個月的本集團分包成本增加約人民幣17.9百萬元，乃由於物業管理服務擴張導致在管建築面積增加。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步增加。

管理層討論與分析

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					
	2023年 毛利 人民幣千元	毛利率 %	2022年 毛利 人民幣千元	毛利率 %	變動 人民幣千元	%
物業管理服務	131,547	26.7	98,146	28.0	33,401	34.0
社區增值服務	54,523	47.8	40,058	54.8	14,465	36.1
非業主增值服務	12,997	32.4	12,629	31.9	368	2.9
總計	199,067	30.8	150,833	32.6	48,234	32.0

本集團整體毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣150.8百萬元增加約人民幣48.3百萬元或約32.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣199.1百萬元。整體毛利率由截至2022年6月30日止六個月約32.6%減少至截至2023年6月30日止六個月約30.8%。該減少乃主要由於：(i)於收購附屬公司後，薪資水準及僱員人數增加導致人工成本增加；(ii)物業管理服務分部的維修及保養開支、公用事業及分包成本增加，以提高服務質量；及(iii)推行創新增值服務專項獎勵，以激勵員工推廣多樣的居家生活服務。

物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣98.1百萬元增加約人民幣33.4百萬元或約34.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣131.5百萬元。毛利增加主要由於通過自然增長及收購，在管物業管理項目數量增加，導致在管建築面積增加。本集團物業管理服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約28.0%減少至截至2023年6月30日止六個月的約26.7%。該減少乃主要由於薪資水準增加導致人工成本增加及計入更多維修及保養開支、公用事業及分包成本以提高服務質量。

社區增值服務

本集團的社區增值服務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣40.1百萬元增加約人民幣14.4百萬元或約36.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣54.5百萬元，乃由於社區增值服務(如居家生活及其他服務、停車位管理及租賃以及公共設施租賃等)的收入增加，乃由於透過自然增長及收購，物業管理項目數量增加，導致總在管建築面積增加。毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約54.8%減少至截至2023年6月30日止六個月的約47.8%，乃由於推行創新增值服務專項獎勵，以激勵員工推廣多樣的居家生活服務。

非業主增值服務

本集團的非業主增值服務的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣12.6百萬元增加約人民幣0.4百萬元或約2.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣13.0百萬元。有關變動乃由於向和泓置地集團及其他物業開發商提供的配套物業管理服務增加。截至2023年6月30日止六個月，毛利率保持平穩為32.4%，而截至2022年6月30日止六個月約為31.9%。

管理層討論與分析

其他收入及收益

截至2023年6月30日止六個月的其他收入約為人民幣3.4百萬元，較2022年同期的約人民幣4.4百萬元減少約人民幣1.0百萬元或約22.7%。該減少主要由於政府補助收入及銀行利息收入的減少。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、壞賬及招待開支、專業費用、會議費用及僱員培訓成本、差旅及折舊以及攤銷。本集團的行政開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣66.4百萬元增加約人民幣26.5百萬元或約39.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣92.9百萬元，主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加約人民幣11.1百萬元或約32.3%；(ii)法律及專業費用增加約人民幣3.4百萬元或約83.4%，乃由於計入新收購附屬公司的有關開支所致；(iii)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約人民幣4.1百萬元或約50.6%；及(iv)計入截至2023年6月30日止六個月的壞賬約人民幣7.3百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣13.3百萬元減少約人民幣0.8百萬元或約6.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣12.5百萬元，乃主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響及動用先前未確認的稅項虧損。

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2022年6月30日止六個月約人民幣44.3百萬元增加約人民幣9.9百萬元或約22.3%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣54.2百萬元，乃主要由於：(i)業務規模擴大及物業管理項目數量增加；及(ii)計入新收購的附屬公司的溢利。

無形資產

本集團的無形資產主要包括已識別之物業管理合約及客戶關係，因期內攤銷而由2022年12月31日的約人民幣127.5百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣119.1百萬元。

投資物業

本集團的投資物業包括若干停車位及商鋪，由2022年12月31日的約人民幣40.5百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣39.7百萬元，乃主要由於折舊。

商譽

於2023年6月30日及2022年12月31日，商譽維持穩定於約人民幣481.5百萬元，乃由於期內並無收購事項。

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2022年12月31日的約人民幣421.1百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣489.6百萬元，乃主要由於計入新收購的附屬公司的貿易應收款項及規模擴張後貿易應收款項的自然增長。其他應收款項由2022年12月31日的約人民幣222.6百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣226.5百萬元，乃主要由於計入新收購附屬公司的結餘導致向僱員墊款增加。本集團致力加強嚴格控制其未償還應收款項。本集團對其客戶進行持續信貸評估，並經常與其客戶聯絡，以鼓勵定期支付管理費(如需要)。

管理層討論與分析

合約負債

本集團的合約負債主要來自客戶作出的預付款，而相關物業管理服務仍待提供。本集團的合約負債維持穩定，於2023年6月30日約為人民幣291.6百萬元，而於2022年12月31日則約為人民幣295.7百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2022年12月31日的約人民幣123.4百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣122.9百萬元，乃主要由於期內材料及公用事業採購減少所致。其他應付款項包括應計費用及其他應付款項、應付代價、已發出財務擔保、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2022年12月31日的約人民幣430.6百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣425.7百萬元，乃主要由於員工成本及福利預提費用、應付代價及已發出財務擔保減少合共約人民幣39.5百萬元，經應計費用及其他應付款項以及自業主收取的裝修保證金增加約人民幣34.6百萬元所抵銷。

流動資金、財務及資本資源

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣275.9百萬元減少約人民幣19.3百萬元至2023年6月30日的約人民幣256.6百萬元。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣和港元計值。於2023年6月30日，本集團的流動資產淨值由2022年12月31日的約人民幣60.9百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣109.7百萬元。於2023年6月30日，本集團的流動比率為1.13倍(2022年12月31日為1.07倍)。截至2023年6月30日止六個月，本集團並未使用任何金融工具作對沖用途。

於2023年6月30日，本集團的未償還銀行借款約為人民幣15.5百萬元。銀行借款指以人民幣計值、按固定年利率介乎3.95%至4.75%(2022年12月31日：年利率介乎3.95%至4.2%)計息的貸款。

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。本公司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。

外匯風險及有關對沖

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2023年6月30日止六個月，本公司董事（「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。本集團並無外幣對沖政策。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2023年6月30日，本集團擁有約5,110名僱員（2022年6月30日為4,936名僱員）。截至2023年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣204.1百萬元。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，詳情載於本報告「購股權計劃」一段。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會決議不就截至2023年6月30日止六個月宣派中期股息。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團約為人民幣12.5百萬元的若干投資物業已用作抵押一筆人民幣4.5百萬元的貸款(2022年12月31日：人民幣12.8百萬元)。

資產負債比率

本集團資產負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按計息債務總額減現金及現金等價物計算。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團資產負債比率維持淨現金狀況。

或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年12月31日：無)。

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

於報告期內，本集團並無任何佔本集團總資產5%以上的單項重大投資，及於本報告日期，本集團並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本集團於截至2023年6月30日止六個月內並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

期後事項

於2023年6月30日至本報告日期，概無重大期後事項。

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，致力於維持高標準的企業管治，以保障本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「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2023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2023年6月30日止六個月內一直遵守標準守則。

審核委員會

本公司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。

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2023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。

企業管治及其他資料

來自上市的所得款項淨額用途

本公司股份(「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2022年6月30日，人民幣0.2百萬元及人民幣3.7百萬元仍未動用，分別用於競投新物業管理項目及投資先進技術及智慧社區(統稱「未動用所得款項」)。於2023年6月30日，未動用所得款項及因此所有來自上市的所得款項淨額均已按與招股章程所載一致的方式動用。

下文載列來自上市的所得款項淨額於2023年6月30日的實際用途：

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	-	-
2 投標新物業管理項目	7.7%	5.1	5.1	-	-
3 投資於先進技術及智能社區	23.1%	15.4	15.4	-	-
4 拓展增值服務業務分部	14.4%	9.6	9.6	-	-
5 營運資金及一般公司用途	3.0%	2.0	2.0	-	-
	100.0%	66.6	66.6	-	-

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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2023年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定彼被當作或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於已發行股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉江先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	51.15%

附註：

- Brilliant Brother Group Limited(「Brilliant Brother」)的全部已發行股本由劉江先生(「劉先生」)持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。非執行董事劉先生亦為Brilliant Brother的董事。

企業管治及其他資料

於相聯法團中的好倉

董事姓名	相聯法團	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉先生 ⁽¹⁾	Brilliant Brother	實益擁有人	1	100.0%

附註：

1. Brilliant Brother(其全部已發行股本由劉先生持有)為本公司的最終控制公司。因此，根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無董事為於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之權益及好倉

股東姓名／名稱	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	股權 概約百分比
劉先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	51.15%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	51.15%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	51.15%

附註：

- (1) 劉先生持有Brilliant Brother全部已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於Brilliant Brother持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉先生所持有的股份中擁有權益。劉先生之權益披露於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵選定參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及(ii)吸引及挽留其貢獻對或將對本集團的長遠發展有利的選定參與者或以其他方式與彼等維持持續的業務關係。

根據購股權計劃的條款，購股權計劃的參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(ii)本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及(iii)董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及有關其他人士。儘管上文所述，於上市規則第17章修訂後，股份授予僅可於2023年1月1日(即有關修訂的生效日期)後授予經修訂第17章所界定的合資格參與者。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨資本化發行(定義見招股章程)及全球發售(定義見招股章程)完成後已發行股份總數的10%，即40,000,000股股份(相當於本中報日期已發行股份約7.14%)，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原應可發行的股份。於任何12個月期間，因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授予各參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及可能將予發行的股份數目上限，以授出日期已發行股份的1%為限，除非股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.0港元作為獲授購股權的代價。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在授出購股權條款的規限下，購股權可於購股權根據歸屬時間表被視為已授出並獲接納當日後隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計10年。根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出時所列明的任何表現目標。根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格須至少為下列各項的較高者：(i)股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券交易業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份面值。

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2023年6月30日，購股權計劃的剩餘年期約為五年零十一個月半。

自採納日期起直至該等綜合財務報表日期止，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。

有關購股權計劃主要條款的進一步詳情載於招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.購股權計劃」。

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)
收益	4	646,848	463,275
銷售成本		(447,781)	(312,442)
毛利		199,067	150,833
其他收入及收益	5	3,446	4,430
貿易及其他應收款項之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備		(23,559)	(8,122)
行政開支		(92,921)	(66,407)
財務成本	6(a)	(229)	(275)
除所得稅前溢利	6(b)	85,804	80,459
所得稅開支	7	(12,530)	(13,280)
期內溢利		73,274	67,179
期內其他全面收益，扣除零稅項 其後不會重新分類至損益的項目： —換算本公司財務報表至其呈列貨幣的匯兌差額		(290)	1,127
期內全面收益總額		72,984	68,306
以下各項應佔期內溢利：			
本公司權益股東		54,211	44,348
非控股權益		19,063	22,831
		73,274	67,179
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司權益股東		53,921	45,475
非控股權益		19,063	22,831
		72,984	68,306
本公司權益股東應佔每股盈利 (以人民幣分列示) 基本及攤薄	9	9.68	7.92

第36至54頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	22,799	25,754
無形資產		119,090	127,496
投資物業		39,714	40,483
商譽		481,533	481,533
遞延稅項資產		34,611	29,460
		697,747	704,726
流動資產			
存貨		1,719	1,619
貿易及其他應收款項	11	716,073	643,677
受限制銀行存款		–	7,319
銀行結餘及現金		256,568	275,922
		974,360	928,537
流動負債			
銀行借款		12,000	5,000
合約負債		291,585	295,689
貿易及其他應付款項	12	548,631	554,088
租賃負債		3,560	3,767
所得稅負債		8,922	9,138
		864,698	867,682
流動資產淨值		109,662	60,855
總資產減流動負債		807,409	765,581

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款		3,500	4,000
其他應付款項		20,000	20,000
租賃負債		2,630	3,324
遞延稅項負債		25,383	26,789
		51,513	54,113
資產淨值		755,896	711,468
權益			
股本	13	38	38
儲備		668,542	614,621
本公司權益股東應佔權益		668,580	614,659
非控股權益		87,316	96,809
權益總額		755,896	711,468

第36至54頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司權益股東應佔							非控股權益	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)									
於2023年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	23,989	15,601	221,553	614,659	96,809	711,468
期內溢利	-	-	-	-	-	54,211	54,211	19,063	73,274
期內其他全面收益 —換算本公司財務報表至其呈列 貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(290)	-	(290)	-	(290)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(290)	54,211	53,921	19,063	72,984
與擁有人的交易 —向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	(28,556)	(28,556)
於2023年6月30日之結餘(未經審核)	38	319,252	34,226	23,989	15,311	275,764	668,580	87,316	755,896
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)									
於2022年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	20,321	(6,554)	156,503	523,786	64,240	588,026
期內溢利	-	-	-	-	-	44,348	44,348	22,831	67,179
期內其他全面收益 —換算本公司財務報表至其呈列 貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	1,127	-	1,127	-	1,127
期內全面收益總額	-	-	-	-	1,127	44,348	45,475	22,831	68,306
與擁有人的交易 —撥付至法定儲備 —收購一間附屬公司 —向非控股權益分配股息	-	-	-	3,700	-	(3,700)	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	18,351	18,351
	-	-	-	-	-	-	-	(7,488)	(7,488)
於2022年6月30日之結餘(未經審核)	38	319,252	34,226	24,021	(5,427)	197,151	569,261	97,934	667,195

第36至54頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	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)
經營活動所用現金淨額	(1,341)	(121,784)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(1,393)	(254)
出售物業、廠房及設備的所得款項	66	538
購買無形資產	–	(41)
收購附屬公司，扣除所收購現金	–	(26,744)
受限制銀行存款減少	7,319	–
投資活動所得／(所用)現金淨額	5,992	(26,501)
融資活動所得現金流量		
償還應付關聯方款項	–	(634)
支付租賃負債	(1,659)	(1,349)
已付非控股權益股息	(28,556)	(7,488)
新銀行借款所得款項	11,000	–
償還銀行借款	(4,500)	–
融資活動所用現金淨額	(23,715)	(9,471)
現金及現金等價物減少淨值	(19,064)	(157,756)
期初現金及現金等價物	275,922	391,228
外幣匯率變動的影響	(290)	1,127
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	256,568	234,599

第36至54頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合財務報表附註

截至2023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」)於2018年5月28日根據開曼群島(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。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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」)。

本公司的功能貨幣為港元，而中期簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)以人民幣(「人民幣」)呈列，乃由於本公司董事認為，其向以人民幣監察本集團表現及財務狀況的管理層呈列更多相關資料。除另有說明外，所有數值均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

截至2023年6月30日止六個月之中期財務報表已於2023年8月31日獲董事會批准刊發，且未經審核。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

2. 呈列基準

該等中期財務報表乃根據適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，其包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用個別國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。該等中期財務報表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2022年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

中期財務報表已根據歷史成本基準編製。

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。編製中期財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報表所用者一致，惟採納新訂或經修訂國際財務報告準則如下：

(a) 本集團於2023年1月1日採納的新訂或經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次應用以下經修訂國際財務報告準則，該等準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於2023年1月1日開始之年度期間之中期財務報表。

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
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
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

該等經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則。

2. 呈列基準(續)

(b) 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

以下為本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的與本集團中期財務報表潛在相關的經修訂國際財務報告準則。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)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 ¹
國際會計準則第1號之修訂本	負債劃分為即期或非即期(「2020年修訂本」) ^{2、3}
國際會計準則第1號之修訂本	附有契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ²
國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回租賃負債 ²

¹ 該等修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始的年度期間發生的資產出售或注資

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 由於2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期推遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，由於2020年修訂本及2022年修訂本，香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已予修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變。

本集團正在評估該等修訂於首次應用期間的預期影響。迄今為止，本集團預期採納該等修訂並無對中期財務報表產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

3. 重大會計估計及判斷

編製中期財務報表要求管理層作出影響會計政策應用以及資產及負債、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報表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2022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**」）（即本公司執行董事）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。

4. 收益及分部資料(續)

本集團收益分析如下：

	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)
來自外部客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	492,628	350,656
社區增值服務	109,696	72,644
非業主增值服務	40,136	39,584
	642,460	462,884
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	4,388	391
	646,848	463,275

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)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2023年6月30日止六個月，控股股東所控制公司所得收益佔本集團收益的3.3%(截至2022年6月30日止六個月：5.8%)。截至2023年及2022年6月30日止期間，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. 其他收入及收益

	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)
銀行利息收入	229	777
投資收益	3	54
政府補助收入	2,043	2,681
雜項收入	1,130	918
出售物業、廠房及設備之收益	41	–
	3,446	4,430

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	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)
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	55	189
計息銀行借款之財務成本	174	86
	229	275
(b) 其他項目		
無形資產攤銷	8,406	6,121
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	2,532	1,563
—使用權資產	2,494	1,505
投資物業折舊	769	531
法律及專業費用	6,182	2,538
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(41)	2

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

7. 所得稅開支

	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)
即期稅項－中國企業所得稅 本期間	17,022	15,463
遞延稅項 暫時性差異的產生及撥回	(4,492)	(2,183)
所得稅開支總計	12,530	13,280

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2023年及2022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2023年及2022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2023年及2022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。

7. 所得稅開支(續)

附註：(續)

(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，基於截至2023年及2022年6月30日止六個月的估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，處於中國西部大開發計劃及海南自由貿易港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2023年及2022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2023年及2022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)部分的應課稅收入分別享有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

董事建議不派付截至2023年及2022年6月30日止六個月的中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	54,211	44,348
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數目 (千股)	560,000	560,000
每股基本盈利 (以人民幣分列示)	9.68	7.92

(b) 每股攤薄盈利

由於截至2023年及2022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2023年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣2,096,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣254,000元)的物業、廠房及設備，其中透過收購附屬公司添置人民幣零元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣188,000元)。截至2023年6月30日止六個月，本集團出售賬面總值約人民幣25,000元的物業、廠房及設備項目(截至2022年6月30日止六個月：人民幣540,000元)。

物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
辦公室處所	4,363	5,059
供暖設施	377	754
員工宿舍	72	790
	4,812	6,603

截至2023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703,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣零元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		514,162	382,025
— 關聯方		66,245	106,845
		580,407	488,870
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(90,790)	(67,766)
		489,617	421,104
其他應收款項			
按金及其他應收款項		81,319	88,319
其他按金		100,808	109,693
代業主支付的款項		14,565	13,459
向僱員提供的墊款		22,180	4,111
		218,872	215,582
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(2,564)	(2,029)
		216,308	213,553
預付款項		10,148	9,020
		226,456	222,573
		716,073	643,677

11. 貿易及其他應收款項(續)

(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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	112,489	99,294
91至180天	83,123	57,481
181至365天	97,151	97,460
1至2年	108,123	104,675
2至3年	43,448	43,917
3年以上	45,283	18,277
	489,617	421,104

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期/年初結餘	67,766	19,523
確認的預期信貸虧損撥備	23,024	48,243
期/年末結餘	90,790	67,766

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應付款項

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	122,910	123,448
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		191,605	169,650
應付代價	(ii)	52,603	59,138
已發出財務擔保	(i)	5,227	18,439
自業主收取的裝修保證金		87,726	75,074
代業主收取的款項		31,048	35,362
其他稅項負債		30,266	25,975
員工成本及福利預提費用		47,246	67,002
		445,721	450,640
減非流動部分：			
應付代價	(ii)	(20,000)	(20,000)
		425,721	430,640
		548,631	554,088

12. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 於過往年度，獨立第三方貴州華信融資擔保有限公司(「貴州華信」)(從事提供金融服務)簽訂若干財務擔保合約，就獨立第三方借款人(「獨立借款人」)自若干中國之銀行取得的銀行借款為獨立借款人提供財務擔保。本公司附屬公司貴陽興隆物業管理有限公司(「貴陽興隆」)亦與貴州華信及中國之銀行訂立財務擔保合約，為貴州華信提供財務擔保。根據上述擔保條款，倘獨立借款人拖欠銀行借款，貴州華信及貴陽興隆須就償還獨立借款人拖欠中國之銀行之未償還本金連同應計利息及罰款(「拖欠款項」)承擔連帶責任。擔保期限自銀行授出銀行借款之日起至財務擔保合約屆滿時止。根據收購貴陽興隆的買賣協議，賣方已承諾就於收購日期前針對貴陽興隆的訴訟及申索產生的任何損失向本集團作出彌償。於2023年6月30日，財務擔保合約的最大風險敞口為人民幣5,227,000元(2022年12月31日：人民幣18,439,000元)。根據於截至2022年12月31日止年度發出的最終法院命令，本集團須承諾就有關財務擔保合約向中國銀行償還總額人民幣21,362,000元。貴陽興隆的賣方已就本集團承擔的虧損總額人民幣21,362,000元對本集團作出彌償，以抵銷應付賣方的未償還代價。於2023年6月30日，有關餘下財務擔保合約的金融負債人民幣5,227,000元(2022年12月31日：人民幣18,439,000元)已於簡明綜合財務狀況表確認。

於2022年12月31日，受限制銀行存款包括結餘人民幣6,794,000元，該結餘已被中國法院凍結，以待中國銀行就與貴陽興隆發出的財務擔保有關的若干銀行借款合同提出的法律訴訟的結果。在訴訟解決之前，本集團可能不會使用被凍結的銀行結餘。於2023年6月30日，有關凍結銀行存款已獲解除。

- (ii) 於2023年6月30日，收購重慶新隆信及貴陽興隆的應付代價分別為人民幣43,000,000元(2022年12月31日：人民幣43,000,000元)及人民幣9,603,000元(2022年12月31日：人民幣16,138,000元)。於2023年6月30日的該等未償還結餘中，人民幣32,603,000元預期將於2023年12月31日前結清，而人民幣20,000,000元預期將於2024年12月31日前結清。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應付款項(續)

(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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	114,535	43,522
31至180天	1,013	49,561
181至365天	5,387	20,339
1年以上	1,975	10,026
	122,910	123,448

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司普通股：		
於2022年1月1日(經審核)、2022年12月31日(經審核)、 2023年1月1日(經審核)及2023年6月30日(未經審核) 的普通股	5,000,000,000	50,000

13. 股本(續)

	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2022年1月1日(經審核)、 2022年12月31日(經審核)、 2023年1月1日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)	560,000,000	5,600	38

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，除非被股東於股東大會上提早終止。

於購股權計劃項下將予授出的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報表日期止，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

15. 承擔

(a) 租賃承擔

作為出租人

於報告日期，本集團根據到期日期如下之不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	—	343
	2,058	2,401

作為承租人

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無短期租賃的租賃承擔。

16. 重大關聯方交易

除中期財務報表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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
受劉先生控制的公司 提供物業管理及增值服務	21,195	26,685

(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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	2,117	1,875
退休福利計劃供款	230	204
	2,347	2,079