



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)

# 2020 中期報告

和泓相伴，幸福一生

# 目錄

2	公司資料
4	主席致辭
8	管理層討論與分析
22	企業管治及其他資料
27	簡明綜合損益及其他全面收益表
28	簡明綜合財務狀況表
30	簡明綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
32	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  
告士打道108號  
光大中心3101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

### 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港灣仔  
軒尼詩道28號  
12樓

### 合規顧問

西證(香港)融資有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

### 法律顧問

**關於香港法律：**  
繆氏律師事務所  
(與漢坤律師事務所聯營)  
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](http://www.hevolwy.com.cn)

### 股份代號

6093

### 上市日期

2019年7月12日

# 主席致辭

尊敬的各位股東，

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2020年6月30日止六個月(「業績期」)的中期業績。2020年上半年，集團在做好新冠疫情(COVID疫情)防控工作的同時，業務規模持續擴張，業績水平取得較高增長。

歲末年初，新冠疫情突如其來，集團第一時間啟動應急管理預案，各級員工始終堅守在疫情防控第一線，積極配合政府部門做好各項防控工作，保障業主安全、便利業主生活。在抗疫物資儲備、社區封閉管理、出入登記及追蹤、環境消毒、生活物資採購、疫情防控宣傳及教育等方面履職奉獻，獲得了廣大業主和政府部門的充分肯定，展現出和泓物業人的責任擔當。

## 業績回顧

2020年，集團獲得由中國指數研究院(「中指院」)評選的中國物業服務百強企業第40名，較2015年85名上升45個名次，成為進步最快的中國物業服務百強企業之一。於2020年6月30日，集團實現總訂約建築面積(「建築面積」)14.6百萬平方米，較2019年同期增加78.0%，開啟了集團規模擴張新紀元。集團物業管理項目數量由年初的36個增加至87個，年初至今進駐城市由11個增加至21個。截至2020年6月30日止，來自第三方地產開發商的訂約建築面積佔比為35.3%，較年初有大幅提高。

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣160.4百萬元，較2019年同期增加32.5%；毛利為人民幣54.7百萬元，較2019年同期增加43.6%；截至2020年6月30日止六個月，溢利由2019年同期的人民幣3.0百萬元增加623.3%，至人民幣21.7百萬元。以上業績的取得主要得益於業務規模的擴大，完成對上海同進物業服務有限公司70%股權收購帶來的貢獻，以及業績期內無上市相關開支。

## 主席致辭

非業主增值服務範圍得到延展。上半年，集團在原先案場銷配服務的基礎上新增了前期介入、配套物業委託管理、承接查驗、返修服務、開荒保潔、車位代銷等開發商增值服務，服務範圍涵蓋物業管理服務全週期、全流程。

服務品質是企業的生命線。上半年，集團梳理、完善了服務體系文件和標準，進行能源管理體系和信息安全管理體系認證，全面加強企業標準化服務體系建設，建立了品質檢查三級督導體系，服務品質得到進一步提升。

為適應業務發展需要，集團更加注重人才隊伍建設。在內部人才選拔方面，集團不斷完善內部選拔機制，發現、選拔、培養管理人員；在外部人才引進方面，加大行業優秀人才招聘力度，做到引得進、留得住、用得好，不斷優化集團人力資源結構。業績期內，集團開展十餘次線上及線下專題培訓，努力打造學習型組織。

## 未來展望

致力持續擴大管理規模是集團核心發展戰略之一。在拓展區域上，集團以現有管理項目所在城市為依托，加大在長三角、珠三角及華中等區域的拓展力度。

採取以市場拓展為主，以合資合作、收併購作為重要補充的拓展策略：(1)在管理項目全委託模式中，通過洽商、招投標等方式，承接管理項目物業管理權，並提供全週期物業管理服務。(2)在合資合作模式中，充分發揮合作方的管理項目資源優勢，憑借集團18年積累的專業物業管理服務能力，實現資源整合和價值創造。年初至今，集團在北京、上海、深圳、長沙等地區與當地有影響力的地產開發商、地產代理商及擁有行業資源的企業分別成立了合資公司，隨著合資公司業務的逐步開展，集團將會在當地獲取更多住宅、寫字樓、產業園、公建等多業態管理項目資源，為集團業務持續增長奠定堅實基礎。(3)在收併購模式中，集團篩選優質的物業管理項目，收購區域內有影響力的物業管理企業，進行科學戰略佈局，快速填補重點市場空白。集團將繼續尋求優質的併購交易機會，以進一步提升集團整體競爭能力。

社區增值業務方面，在做好傳統的空間租賃、家政家裝、房屋經紀、社區商店等業務之外，社區教育培訓業務將作為社區增值業務的戰略性業務，依托現有管理社區的配套教育資源並進行適當外拓，開展課後託管、校外培訓、社區冬夏令營等社區教育增值業務。

隨著5G時代的到來，市場對高品質、智慧化物業服務的需求更加強烈。集團的「智社區」平台是真正的移動互聯網物業服務雲平台，能夠提供基礎物業服務、客服工單、巡更巡檢、門禁、數據管理及增值服務等業務。2020年，集團依托該平台設立「400客服中心」，優化客戶服務，並開發品質巡檢功能、財務收費功能，實現服務品質檢控、服務整改標準化、線上收繳物業費，提高物業運營管理效率和服務品質。未來，集團將充分利用科技工具，整合社區經營服務資源，提升物業服務水平與盈利能力。

## 主席致辭

展望未來，中國的城鎮化進程為物業行業帶來了廣闊的發展空間，據中指院數據，未來物業管理行業擁有萬億級市場容量。作為中國物業管理行業的知名品牌，集團依托雲計算、大數據、物聯網等新技術工具，對傳統物業管理服務進行改造和升級，全面提升物業管理服務水平；借助良好的上市平台優勢，不斷整合行業資源、擴大管理規模、豐富管理業態、打造多元化社區增值服務。

我們始終秉持「和同眾志，泓濟於民」的核心價值，踐行「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，努力為廣大業主創造美好幸福生活，為廣大投資者創造豐厚業績回報！

**劉江**  
董事會主席

香港·2020年8月28日

# 管理層討論與分析

## 行業回顧

2020年年頭爆發的新冠肺炎帶給全球各國經濟造成災難性的影響，貿易、旅遊、留學、商業活動等受到嚴重影響，市面上呈現一片蕭條的情境，國外疫情到現在還繼續蔓延且沒有停止的跡象。相反，疫情在中國內地得到了控制，民眾的生活逐漸回復正常，商業活動、餐飲業、娛樂購物，漸漸從寒冬中走出困局。物業管理行業在疫情中所受的衝擊較輕微，很多同行仍能保持穩定的業務增長。加上疫情期間地方政府為物業管理企業推出社會保險及住房公稅金減免及補貼政策，大大減輕了物業管理企業員工成本的壓力，該等企業能夠透過利用附屬公司在疫情期間仍能增聘人員以控制好社區的防疫工作，防止了疫情在社區大規模爆發，為社會作出了貢獻。經歷這波疫情後，民眾在危難中體會到物業管理服務與日常生活息息相關，也增強他們對於優質物業管理服務的需求。地方政府也逐漸重視物業管理行業對社會的重要性，從而鼓勵及扶持地方物業管理企業的發展。疫情相對而言造就了物業管理行業的迅速發展，並憑藉行業普遍健康的現金流，相信疫情過後，物業管理行業定必更加閃亮，加速發展。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團訂立買賣協議，以收購上海同進物業服務有限公司（「上海同進」）的70%股權，現金代價為人民幣29.6百萬元，交易於2020年1月22日完成。上海同進於上海、崑山、無錫、蕪湖及秦皇島管理物業管理項目。其擁有一支專業物業管理團隊，並已與客戶建立多年良好關係。此外，本集團以現金代價人民幣3.8百萬元收購上海同嘉物業服務有限公司（「上海同嘉」）的60%股權，而收購事項於2020年6月3日完成。透過上海同嘉最高管理層的營銷經驗，本集團能夠於可見將來取得長三角物業管理項目。於收購後，本集團的物業管理項目總數增加至61個，而在管物業總收費管理建築面積增加至9.4百萬平方米。本集團於中國的地域覆蓋範圍現時包括華北地區、東北地區、西南地區、華南地區及華東地區。收購乃於新地理區域市場拓闊本集團服務供應及物業管理組合的低成本有效措施。收購可透過合併上海同進及上海同嘉於中國長三角物業管理領域的現有實力及經驗，創造與本集團業務的協同效應。本集團將能夠進一步提升其市場份額及品牌影響力，並彌補區域市場空白，擴展其物業管理業務的範圍及規模，以及改善業務增長及盈利能力。

本集團的管理層致力於透過可讓本集團提高經營效率及有效控制成本的標準化及智能管理程序，為客戶提供優質服務。通過提供物業管理服務，本集團已實現收益增長、擴展其業務並建立其忠實的客戶群，從而為本集團提供及進一步發展增值服務打下堅實基礎。作為物業管理服務的補充，本集團的社區增值服務提升了業主及住戶的滿意度及忠誠度。本集團於物業開發及銷售階段向物業開發商提供銷售協助服務，以補充其物業管理服務。本集團在此過程中獲得的技能及知識有助其管理層了解對物業管理服務供應商不斷變化的要求。本集團有雄厚實力提供可滿足客戶需求的服務，實現收益基礎多元化及提高市場地位。

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，如商業物業。

地域覆蓋範圍

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)收費管理建築面積明細：

	2020年				2019年			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)
華北地區 <sup>(1)</sup>	39,640	32.9	3,255	34.8	35,236	42.5	2,876	45.3
東北地區 <sup>(2)</sup>	6,803	5.6	588	6.3	6,224	7.5	477	7.5
西南地區 <sup>(3)</sup>	30,841	25.6	2,377	25.4	30,319	36.6	2,218	35.0
華南地區 <sup>(4)</sup>	12,007	9.9	781	8.3	11,105	13.4	776	12.2
華東地區 <sup>(5)</sup>	31,382	26.0	2,355	25.2	-	-	-	-
總計	120,673	100.0	9,356	100.0	82,884	100.0	6,347	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及秦皇島。
- (2) 「東北地區」包括丹東、哈爾濱及沈陽。
- (3) 「西南地區」包括重慶、貴陽及成都。
- (4) 「華南地區」包括三亞及長沙。
- (5) 「華東地區」包括上海、崑山、無錫及蕪湖。

## 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共設施。期內，本集團的物業管理服務收入大部分來自管理住宅物業，在不久的將來，其將繼續貢獻我們收入的絕大部分。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收費管理建築面積明細：

	2020年				2019年			
	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理建築面積 (千平方米)	(%)
住宅物業	112,829	93.5	8,901	95.1	76,296	92.1	6,014	94.8
非住宅物業	7,844	6.5	455	4.9	6,588	7.9	333	5.2
總計	120,673	100.0	9,356	100.0	82,884	100.0	6,347	100.0

### 社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，其向本集團管理的物業管理項目的業主及住戶提供社區增值服務。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、滿意度及忠誠度，以及創造更加健康便利的居住社區。本集團主要提供三個類型的社區增值服務，即：(i)家居服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。

本集團應業主需求提供家居服務，如物業維修保養服務、清潔、室內裝潢、代收電費、購置協助服務以及酒店及餐飲服務。本集團亦將公共區域(如游泳池、停車位及廣告位)租賃予第三方承包商以產生穩定的業務收益流。本集團致力於培養和諧緊密的社區文化。本集團定期組織各式各樣的社區文化活動，包括為物業管理項目住戶舉辦社區運動會、社區嘉年華、老年護理及社區節慶活動。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們自社區增值服務所產生的收入分別約為人民幣26.6百萬元及人民幣24.2百萬元，約佔同期總收入的22.0%及15.1%。

### 非業主增值服務

本集團致力於擴大非業主增值服務範圍及實現收益來源多元化。本集團提供綜合支持服務，如物業開發商所開發的物業開發項目的銷售協助服務及管理諮詢服務。舉例說，本集團於物業管理項目的銷售及營銷階段為物業開發商提供陳列單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進該等發展項目的銷售。提供非業主增值服務有助於本集團實現業務分部多元化，了解物業開發商的需求並增進物業管理的各方面知識。

### 展望

儘管面臨挑戰，但扎實的物業管理經驗為本集團提供許多發展機會。展望2020年下半年，與2019年下半年相比，預計將交付更多新物業管理項目。此外，本集團已與和泓置地集團簽訂補充總服務協議，本集團自2020年下半年起將向和泓置地集團提供若干服務，以為本集團帶來穩定的收入來源。本集團將通過成立新公司積極與同業合作，以獲得物業管理項目並擴大其於現有或新市場的市場份額。本集團高級管理層預計，到2020年下半年將有較快增長。本集團將堅持市場化導向，從項目管理、經營標準、人才配置、收併購公司管理等建立系統性、市場化的運營管理體系。面對超常發展規模，本集團將通過學習、培訓及創新，克服制約規模化發展的不利因素。本集團堅守物業管理服務品質，打造高端服務能力，提升客戶管理能力，培養專家型人才，進一步提高客戶滿意度。本集團將加強財務和資本市場的運營能力，提升財務管控效率及抗風險能力。本集團也將提升組織執行力，向管理要效益，同時堅定推動公司數字科技智慧轉型，持續升級本公司的知名度和美譽度。

## 管理層討論與分析

### 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121.1百萬元增加約人民幣39.3百萬元或約32.5%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣160.4百萬元，該增加乃主要由於物業管理項目增加以致物業管理服務收益增加，以及於2020年1月收購上海同進帶來的收益增加。

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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	120,673	75.2	82,884	68.4
社區增值服務	24,247	15.1	26,595	22.0
非業主增值服務	15,493	9.7	11,584	9.6
總計	160,413	100.0	121,063	100.0

#### 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2019年6月30日止六個月的約人民幣82.9百萬元增加約人民幣37.8百萬元或45.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣120.7百萬元。有關增加乃主要由於通過自然增長的業務擴張使總在管收費管理建築面積增加，以及於2020年1月收購上海同進（一間收費管理建築面積約為2.4百萬平方米的附屬公司）。本集團的收費管理建築面積由2019年6月30日約6.3百萬平方米增加約49.2%至2020年6月30日約9.4百萬平方米，而物業管理項目數量由2019年6月30日的34個增加至2020年6月30日的61個。

### 社區增值服務

社區增值服務的收入分為三個分部，包括(i)居家服務；(ii)停車位租賃；及(iii)公共設施租賃，截至2020年6月30日止六個月分別錄得約人民幣10.9百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.5百萬元。截至2019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13.6百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣3.6百萬元。

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，來自社區增值服務的收入分別佔本集團總收入約22.0%及約15.1%。其由約人民幣26.6百萬元減少人民幣2.4百萬元或9.0%至約人民幣24.2百萬元，乃由於：(i)由於在疫情爆發期間眾多商舖結業，代表商業業主支付電費而減少收取電費服務，以致居家服務減少；及(ii)由於停車位租賃數量減少以致停車位租賃收入減少。

### 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2019年6月30日止六個月的約人民幣11.6百萬元增加約人民幣3.9百萬元或33.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣15.5百萬元。收入增加乃由於與2019年同期相比，和泓置地集團於截至2020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我們的銷售協助服務。

## 管理層討論與分析

### 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、材料成本、銷售稅及其他。銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣83.0百萬元增加約人民幣22.7百萬元或27.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣105.7百萬元，乃主要由於：(i) 截至2020年6月30日止期間，本集團的分包成本較截至2019年6月30日止六個月增加約人民幣14.5百萬元或50.4%，原因是物業管理服務業務擴張以至在管收費管理建築面積增加；及(ii) 本集團的員工成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣29.2百萬元，原因是業務擴展及於2020年1月收購附屬公司上海同進以致服務員工人數增加。銷售成本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			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	38,744	32.1	25,593	30.9
社區增值服務	13,521	55.8	10,722	40.3
非業主增值服務	2,421	15.6	1,797	15.5
總計	54,686	34.1	38,112	31.5

本集團整體毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣38.1百萬元增加約人民幣16.6百萬元或43.6%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣54.7百萬元。整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月約31.5%增加至截至2020年6月30日止六個月約34.1%，乃主要由於：(i)物業管理服務的規模經濟；及(ii)政府於疫情期間的僱員社會保險及住房公積金減免政策，抵銷成本增加。

### 物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣25.6百萬元增加約人民幣13.1百萬元或51.2%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣38.7百萬元，乃主要由於：(i)通過擴充及於2020年1月收購附屬公司上海同進(收費管理建築面積為2.4百萬平方米)，物業管理項目數量增加，導致收費管理建築面積增加；及(ii)本集團物業管理服務的平均費率不斷上升。本集團的物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月約30.9%增加至截至2020年6月30日止六個月約32.1%，乃主要由於相較2019年同期我們的物業管理服務的平均費率有所上升，以及政府於COVID-19疫情期間的僱員社會保險及住房公積金減免政策。

### 社區增值服務

本集團的社區增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣10.7百萬元增加約人民幣2.8百萬元或26.2%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣13.5百萬元，乃由於計入本集團新收購附屬公司上海同進的社區增值服務的毛利加上物業管理項目數量較截至2019年6月30日止六個月增加。毛利率由截至2019年6月30日止六個月約40.3%增加至截至2020年6月30日止六個月約55.8%，乃由於本集團嚴格控制成本以及政府於疫情期間的僱員社會保險及住房公積金減免政策。

## 管理層討論與分析

### 非業主增值服務

本集團的非業主增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣1.8百萬元增加約人民幣0.6百萬元或33.3%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣2.4百萬元，乃主要由於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。毛利率維持相對穩定，乃主要由於向物業開發商收取的費率及分包成本及員工成本因市場狀況而維持相對穩定。

### 其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣5.7百萬元減少約人民幣2.6百萬元或45.6%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣3.1百萬元。上述減少乃主要由於截至2019年6月30日止六個月撥回貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備約人民幣4.1百萬元，被截至2020年6月30日止六個月無條件政府補貼收入增加至約人民幣2.0百萬元及約人民幣0.8百萬元所抵銷。

### 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。行政開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣18.5百萬元增加約人民幣9.3百萬元或約50.3%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣27.8百萬元，乃主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加約人民幣4.7百萬元；(ii)就上市後的年度審核、法律及財務諮詢的專業費用增加約人民幣1.1百萬元；(iii)收購上海同進及其附屬公司；及(iv)貿易應收款項預期信貸虧損撥備約人民幣2.0百萬元。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣6.9百萬元增加約人民幣1.2百萬元或17.4%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣8.1百萬元，乃主要由於我們的應課稅收入增加以及暫時性差異而產生及撥回減少。

### 權益持有人應佔期內溢利

本公司權益持有人應佔期內溢利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣3.0百萬元增加約人民幣18.0百萬元或600.0%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣21.0百萬元，乃主要由於：(i)業務規模擴大及物業管理項目數量增加；(ii)計入新收購附屬公司上海同進的溢利；及(iii)計入截至2019年6月30日止六個月的上市相關開支。

### 無形資產

於2020年6月30日，本集團的無形資產因收購上海同進而增加至約人民幣9.5百萬元，而於2019年6月30日則約為人民幣2.7百萬元。

### 投資物業

投資物業包括若干停車位及商舖，由2019年12月31日的約人民幣30.9百萬元減少至2020年6月30日的約人民幣30.4百萬元，乃主要由於折舊。

### 商譽

於2020年6月30日，收購上海同進及上海同嘉的商譽分別約為人民幣20.6百萬元及約人民幣0.1百萬元(2019年6月30日：無)。

## 管理層討論與分析

### 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2019年12月31日的約人民幣29.4百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣90.0百萬元，乃主要由於計入上海同進的貿易應收款項及關聯方延遲支付貿易應收款項。其他應收款項由2019年12月31日的約人民幣34.3百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣35.6百萬元，乃主要由於代表業主作出的付款增加約人民幣5.2百萬元，被就收購附屬公司所支付按金減少約人民幣24.9百萬元所抵銷。

### 貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2019年12月31日的約人民幣10.5百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣19.0百萬元，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，以及計入上海同進的貿易應付款項。

其他應付款項包括應計員工成本、已收按金及代表業主收款。本集團的其他應付款項由2019年12月31日的約人民幣63.4百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣96.6百萬元，乃主要由於：(i)期內物業管理項目數量增加及計入上海同進的結餘，導致代表業主收取以支付水電費的款項增加約人民幣19.2百萬元；及(ii)將於下一個月結清的其他稅項負債增加約人民幣7.6百萬元。

### 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。本集團的合約負債由2019年12月31日的約人民幣58.3百萬元增加約人民幣23.6百萬元至2020年6月30日的約人民幣81.9百萬元，乃主要由於：(i)物業管理項目數量增加；及(ii)計入上海同進的合約負債約人民幣21.7百萬元。

### 流動資金、資本結構及財務資源

於2020年6月30日，本集團的銀行結餘及現金由2019年12月31日的約人民幣199.8百萬元增加約人民幣97.6百萬元至2020年6月30日的約人民幣297.4百萬元，乃主要由於在2020年6月24日按發行價每股1.28港元發行80百萬股普通股，當中所得款項淨額約為人民幣92.0百萬元。本集團的財務狀況維持穩健。於2020年6月30日，本集團的流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣103.3百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣211.9百萬元。於2020年6月30日，本集團的流動比率為2.01倍(2019年12月31日為1.76倍)。於2020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。期內，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。

## 管理層討論與分析

### 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團擁有約1,407名僱員(2019年12月31日為996名僱員)。截至2020年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣45.2百萬元。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，並向彼等介紹我們的企業文化，以令彼等了解我們的服務標準和程序。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2020年6月30日止六個月宣派中期股息。

## 資產抵押

截至2020年6月30日，本集團無抵押資產(2019年12月31日：無)。

## 或然負債

截至2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2019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2020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2020年6月30日止六個月內一直遵守標準守則。

## 企業管治及其他資料

### 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2020年6月30日止六個月之未經審核中期業績及中期報告，並與管理層討論了風險管理及內部監控等事宜。

### 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2020年6月30日，人民幣9.1百萬元或上市所得款項淨額之13.7%已獲動用。於本報告日期，本公司董事預期有關所得款項將按與本集團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日上市日期起至本報告日期的實際用途：

#### 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	3.8	30.7	於2022年12月31日或之前
2 投標新物業管理項目	7.7%	5.1	0.4	4.7	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	3.9	11.5	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	0.1	9.5	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	0.9	1.1	於2022年12月31日或之前
	100.0%	66.6	9.1	57.5	

### 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（「配售股份」）。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。於本報告日期，所得款項淨額尚未動用。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。

### 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年6月30日，本公司董事或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）的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV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本公司董事或最高行政人員被當作或被視為持有之權益或淡倉）；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：

#### 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目 (附註1)	股本衍生工具		於2020年 6月30日	
			內持有相關 股份權益數目	總計	佔已發行 總股份百分比	
劉江先生	於受控制法團權益 (附註2)	286,439,934	-	286,439,934	59.67%	

## 企業管治及其他資料

附註：

- (1) 所列權益均為好倉並已根據資本化發行作出調整。
- (2) 股份以Brilliant Brother Limited(「Brilliant Brother」)的名義登記。Brilliant Brother的全部已發行股本由劉江先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉江先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。

### 於本公司相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相關法團名稱	股份數目 (附註1)	概約持股百分比
劉江先生	Brilliant Brother(附註2)	1	100%

附註：

- (1) 於本中期報告日期，所列權益均為好倉並已根據資本化發行作出調整。
- (2) 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。

除以上所述者外，於2020年6月30日，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2020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：

於股份中擁有的權益及好倉

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益	
		的股份數目	股權概約百分比
劉江先生 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	286,439,934	59.67%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	59.67%
劉宏女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	286,439,934	59.67%

附註：

- (1) 劉江先生持有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本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」內。

除上文所披露者外，於2020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。

購股權計劃

於2019年6月14日，本公司當時的股東採納購股權計劃(「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，並激勵選定參與者為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。購股權計劃將使本公司靈活挽留、激勵、獎勵選定參與者並給予其酬勞、補償及／或福利。

於2020年6月30日，本公司並未授出購股權。

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	160,413	121,063
銷售成本		(105,727)	(82,951)
毛利		54,686	38,112
其他收入	5	3,068	5,696
行政開支		(27,783)	(18,515)
上市相關開支		–	(15,417)
財務成本	6(a)	(110)	–
除所得稅前溢利	6(b)	29,861	9,876
所得稅開支	7	(8,137)	(6,870)
<b>期內溢利及全面收益總額</b>		<b>21,724</b>	<b>3,006</b>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司權益持有人		21,020	3,006
非控股權益		704	–
		<b>21,724</b>	<b>3,006</b>
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	5.21	1.00

第32至56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2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	13,556	6,806
無形資產		9,528	2,657
投資物業		30,360	30,902
商譽		20,727	–
按金	11	977	–
就收購附屬公司支付按金	11	–	24,875
遞延稅項資產		5,382	2,726
		<b>80,530</b>	<b>67,966</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		194	106
貿易及其他應收款項	11	124,654	38,755
銀行結餘及現金		297,397	199,829
		<b>422,245</b>	<b>238,690</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債		81,885	58,297
貿易及其他應付款項	12	115,650	73,935
租賃負債		2,186	1,918
所得稅負債		10,590	1,262
		<b>210,311</b>	<b>135,412</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>211,934</b>	<b>103,278</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>292,464</b>	<b>171,244</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,364	2,188
遞延稅項負債		6,718	4,600
		<b>8,082</b>	6,788
<b>資產淨值</b>		<b>284,382</b>	164,456
<b>權益</b>			
股本	13	34	28
儲備		277,372	164,428
本公司權益持有人應佔權益		<b>277,406</b>	164,456
非控股權益		6,976	—
<b>權益總額</b>		<b>284,382</b>	164,456

第32至56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2020年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔						非控股	
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>截至2020年6月30日止 六個月(未經審核)</b>								
於2020年1月1日	28	95,929	34,226	9,659	24,614	164,456	-	164,456
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	21,020	21,020	704	21,724
與擁有人的交易								
—於配售股份時發行 股份(附註13(iii))	6	93,324	-	-	-	93,330	-	93,330
—配售新股份的發行 開支(附註13(iii))	-	(1,400)	-	-	-	(1,400)	-	(1,400)
—收購附屬公司 (附註16)	-	-	-	-	-	-	6,272	6,272
<b>於2020年6月30日之結餘</b>	<b>34</b>	<b>187,853</b>	<b>34,226</b>	<b>9,659</b>	<b>45,634</b>	<b>277,406</b>	<b>6,976</b>	<b>284,382</b>
<b>截至2019年6月30日止六 個月(未經審核)</b>								
於2019年1月1日	-*	-	34,226	9,019	36,861	80,106	-	80,106
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	3,006	3,006	-	3,006
與擁有人的交易								
—已宣派股息(附註8)	-	-	-	-	(25,400)	(25,400)	-	(25,400)
<b>於2019年6月30日之結餘</b>	<b>-*</b>	<b>-</b>	<b>34,226</b>	<b>9,019</b>	<b>14,467</b>	<b>57,712</b>	<b>-</b>	<b>57,712</b>

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

第32至56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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(23,133)	5,449
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(606)	(318)
購買無形資產		(815)	—
就收購附屬公司，扣除所收購現金	16	32,113	—
應收關聯方款項(增加)／減少		(322)	7,075
投資活動所得現金淨額		30,370	6,757
融資活動所得現金流量			
償還應付關聯方款項		(387)	(4,820)
償付遞延首次公開發售成本		—	(4,070)
支付租賃負債		(1,212)	(163)
股份發行所得款項	13(iii)	93,330	—
支付股份發行開支	13(iii)	(1,400)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		90,331	(9,053)
現金及現金等價物增加淨值		97,568	3,153
期初現金及現金等價物		199,829	134,417
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列		297,397	137,570

第32至56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2020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2020年8月28日獲董事會批准發佈。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 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2019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2019年12月31日止年度之年度財務報表所用者一致，惟(a)因收購附屬公司(詳述於附註16)而採納新會計政策；(b)採納新訂及經修訂國際財務報告準則；及(c)已發佈但尚未生效的國際財務報告準則如下：

#### (a) 並無納入本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務表之會計政策

##### 綜合基準

非控股權益是指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生符合金融負債的定義的合約性責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其於附屬公司可識別淨資產之分佔比例計量任何非控股權益。

非控股權益計入簡明綜合財務狀況表之股東權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內，非控股權益於簡明綜合損益及其他全面收益表呈列為非控股權益與本公司權益股東於期內損益總額及全面收益總額中作出的分配。

## 2. 呈列基準(續)

### (a) 並無納入本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務表之會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### (i) 業務合併

收購附屬公司及業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公平值之總額。有關收購之成本通常於產生時於損益中確認。

在業務合併中所收購可識別的資產及所承擔的負債及或然負債初步按彼等於收購日期的公平值計量。

商譽乃以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權(如有)公平值的總和超出收購日期所收購可識別資產及所承擔負債淨額的部分計量。倘經過評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方權益(如有)公平值的總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 2. 呈列基準(續)

#### (a) 並無納入本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務表之會計政策(續)

##### 商譽

業務合併產生之商譽乃於控制權屬必須之日期(收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額(如有)之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

商譽按成本減減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

##### 商譽減值

商譽至少每年進行減值測試，而無論是否有任何跡象顯示其已減值。

就評估減值而言，特別是商譽乃分配至預期從相關業務合併之協同效應中獲利之相關現金產生單位，即本集團就內部管理之目而監控商譽之最低水平，且不大於經營分部。

## 2. 呈列基準(續)

### (a) 並無納入本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務表之會計政策(續)

#### 商譽減值(續)

就獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步自商譽之賬面值扣除。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位之其他資產中扣除，惟資產賬面值不可調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽之減值虧損不可於其後期間撥回。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。即使在僅於與中期期間有關之財政年度年終進行減值評估而不會確認虧損或確認較少虧損之情況下，亦會如此處理。

#### 無形資產—客戶關係

客戶關係自收購日期起按其估計可使用年期6年攤銷。

### (b) 於2020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2020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3號之修訂本	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本	重大的定義

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 2. 呈列基準(續)

#### (c) 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 <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>5</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>4</sup>
國際財務報告準則第16號之修訂本 國際會計準則第16號之修訂本	COVID-19相關租金優惠 <sup>1</sup> 物業、廠房及設備—作擬定用途前之 所得款項 <sup>3</sup>
國際會計準則第37號之修訂本 國際財務報告準則之修訂本	有償合約—履行合約之成本 <sup>3</sup> 國際財務報告準則之年度改進 (2018年至2020年週期) <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效之日尚未釐定

<sup>5</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時或之後之業務合併及資產收購生效

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中期財務資料產生重大影響。

### 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2019年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下項目除外：

#### 估計不確定因素—商譽減值

釐定商譽是否減值時，須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，董事須估計預期從該現金產生單位產生的未來現金流量及合適貼現率，從而計算現值。於2020年6月30日，商譽的賬面值為人民幣20,727,000元（於2019年12月31日：人民幣零元）。

### 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	120,673	82,884
社區增值服務	24,247	26,595
非業主增值服務	15,493	11,584
	160,413	121,063

#### 地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2020年6月30日及2019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)均位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

截至2020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9.5%(截至2019年6月30日止六個月：14.2%)。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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	416	170
匯兌收益	417	—
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備 (「預期信貸虧損撥備」)撥回	—	4,120
無條件政府補助收入	2,016	1,258
雜項收入	219	148
	<b>3,068</b>	<b>5,696</b>

## 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	110	—
<b>(b) 其他項目</b>		
無形資產攤銷	799	70
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	656	449
—使用權資產	1,131	468
投資物業折舊	542	543
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備 (附註11)	1,983	—
出售物業、廠房及設備之虧損	27	16
無形資產撇銷	—	1
租賃費用：		
—短期租賃及租期低於首次應用國際財務報告準 則第16號時12個月之租賃	60	73

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅 本期間	8,760	4,214
遞延稅項 暫時性差異的產生及撥回	(623)	2,656
所得稅開支總計	8,137	6,870

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2020年及2019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

由於本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

## 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，基於報告期估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2020年及2019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2020年及2019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」，年度應納稅收入於截至2020年及2019年6月30日止六個月少於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦有權享受75%應納稅收入的稅項減免。

### (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2020年6月30日止年度的中期股息。於2019年，本公司已向其當時股東宣派、批准及派付股息人民幣25,400,000元。

## 9. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就資本化發行(附註13(i)所界定及詳述)影響進行追溯調整，猶如資本化發行已於2019年1月1日完成。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 9. 每股盈利(續)

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按期內本公司權益持有人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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	21,020	3,006
就計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	403,094	300,000
<b>每股基本盈利(以每股人民幣分列示)</b>	<b>5.21</b>	<b>1.00</b>

#### (b) 每股攤薄盈利

由於截至2020年及2019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2020年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣606,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣318,000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7,612,000元。截至2020年6月30日止六個月，本集團出售賬面總值約人民幣27,000元的若干物業、廠房及設備項目(截至2019年6月30日止六個月：人民幣16,000元)。

物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
辦公室處所	2,956	3,441
供暖設施	403	604
汽車	100	—
	<b>3,459</b>	<b>4,045</b>

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(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,959,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 11. 貿易及其他應收款項

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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		88,529	36,111
— 關聯方		22,955	4,104
		<b>111,484</b>	40,215
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(21,441)	(10,847)
		<b>90,043</b>	29,368
<b>其他應收款項</b>			
按金、預付款項及其他應收款項		22,042	28,518
代業主支付的款項		10,801	5,550
向僱員提供的墊款		2,423	194
應收關聯方款項		322	—
		<b>35,588</b>	34,262
減：			
就收購附屬公司支付且計入非流動資產之 按金		—	(24,875)
按金(非流動部分)		(977)	—
		<b>34,611</b>	9,387
		<b>124,654</b>	38,755

本集團董事認為，由於貿易及其他應收款項於產生時到期期限較短，故其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 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、社區增值服務及非業主增值服務。

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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	47,018	11,772
91至180天	17,358	4,121
181至365天	9,519	5,262
1至2年	7,379	3,727
2年以上	8,769	4,486
	<b>90,043</b>	<b>29,368</b>

貿易應收款項的減值撥備變動如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期/年初結餘	10,847	13,636
收購附屬公司	8,611	-
期/年內確認/(撥回)的預期信貸虧損撥備	1,983	(2,789)
期/年末結餘	<b>21,441</b>	<b>10,847</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 12. 貿易及其他應付款項

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	19,016	10,513
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		23,122	19,207
代業主收取的款項		40,207	20,997
其他稅項負債		11,387	3,763
員工成本及福利預提費用		20,997	18,147
應付關聯方款項		921	1,308
		96,634	63,422
		115,650	73,935

#### (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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	12,006	9,000
31至180天	5,636	952
181至365天	890	6
1年以上	484	555
	19,016	10,513

### 13. 股本

		股份數目	股份面值 美元(「美元」)	
法定：				
本公司普通股：				
於2019年12月31日、2020年1月1日及				
2020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2019年1月1日		104,734	1	—*
資本化發行	(i)	299,895,266	2,999	21
就本公司股份上市而發行 新股	(ii)	100,000,000	1,000	7
於2019年12月31日(經審核) 及2020年1月1日		400,000,000	4,000	28
於配售股份時發行股份	(iii)	80,000,000	800	6
於2020年6月30日(未經審核)		<b>480,000,000</b>	<b>4,800</b>	<b>34</b>

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 13. 股本(續)

附註：

- (i) 根據日期為2019年6月14日的股東決議案，待本公司股份溢價賬因根據日期為2019年6月27日的招股章程所述建議股份發售發行發售股份而獲得進賬後，本公司將資本化股份溢價賬的進賬額約2,999美元(相當於人民幣21,000元)，將該金額撥充資本以按面值繳足299,895,266股股份(「資本化發行」)。資本化發行於2019年7月12日完成。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- (ii) 於2019年7月12日，於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)後，本公司按發行價每股1.28港元發行100,000,000股新普通股，並籌得所得款項總額約128,000,000港元(相當於人民幣112,459,000元)，其中約人民幣7,000元計入股本賬及結餘人民幣112,452,000元計入本公司的股份溢價賬。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- 股份發行開支主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他與上市相關的成本。與發行新股直接相關的增量成本人民幣16,502,000元被視為來自發行的股份溢價賬扣減。
- (iii) 於2020年6月15日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關按發行價每股1.28港元配售最多80,000,000股新股份。於2020年6月24日，配售完成及80,000,000股新股份由配售代理按發行價每股1.28港元配售予不少於六名承配人，籌得所得款項(扣除開支前)102,400,000港元(相當於人民幣93,330,000元)，其中人民幣6,000元計入股本賬及人民幣93,324,000元計入股份溢價賬。相關交易成本人民幣1,400,000元已於股份溢價賬記錄。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

## 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020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，本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	686	686
第二年至第五年	2,743	2,743
五年後	686	1,029
	<b>4,115</b>	<b>4,458</b>

##### 作為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3	60

#### (b) 資本承擔

於2019年12月31日，本集團就收購上海同進物業服務有限公司(「上海同進」)的資本承擔為人民幣4,715,000元。上海同進收購事項於2020年1月22日完成，詳情載於附註16。

## 16. 收購附屬公司

### (i) 所收購附屬公司

	主要業務	收購日期	所收購股份比例	已轉讓現金代價 人民幣千元
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

本集團收購上海同進及上海同嘉以擴大其物業管理服務組合及向其現有物業管理業務提供協同效應。收購相關成本並不重大。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 16. 收購附屬公司(續)

#### (ii) 於各自收購日期已收購資產及已確認負債的公平值

	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)
<b>可識別已收購資產淨值總額</b>	<b>12,823</b>	<b>6,063</b>	<b>18,886</b>

#### (iii) 非控股權益

於各自收購日期分別在上海同進及上海同嘉的30%及40%非控股權益乃經參考上海同進及上海同嘉的各自已確認資產淨值應佔比例計量，分別為人民幣3,847,000元及人民幣2,425,000元。

## 16. 收購附屬公司(續)

### (iv) 來自收購的商譽

	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
已轉讓現金代價	29,591	3,750	33,341
非控股權益	3,847	2,425	6,272
可識別已收購資產淨值的 公平值	(12,823)	(6,063)	(18,886)
<b>來自收購的商譽</b>	<b>20,615</b>	<b>112</b>	<b>20,727</b>

由於業務合併成本包括控制權溢價，因此收購上海同進及上海同嘉產生商譽。此外，合併已付實際代價包括上海同進及上海同嘉有關預期協同效應、收益增長、未來市場發展及全體勞工利益之金額。由於不符合可識別無形資產之確認準則，因此該等利益並未與商譽分開確認。

概無產生自收購的商譽預期可作扣稅用途。

### (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日支付的現金按金	(24,875)
已收購銀行結餘及現金	(40,579)
	<b>(32,113)</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 16. 收購附屬公司(續)

#### (vi) 收購對本集團業績的影響

截至2020年6月30日止六個月的溢利包括來自上海同進所產生額外業務的人民幣2,713,000元及來自上海同嘉的人民幣零元。截至六個月的收益包括有關上海同進的人民幣35,618,000元及有關上海同嘉的人民幣零元。

倘收購已於2020年1月1日進行，則本集團於截至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。本備考資料僅供說明用途，未必為在收購已於2020年1月1日完成的情況下本集團將實際達至的收益及經營業績之指標，亦不擬作為預測未來業績。

### 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	15,253	17,241
租賃付款	411	-

## 17. 重大關聯方交易(續)

### (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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	1,866	782
退休福利計劃供款	125	125
	<b>1,991</b>	907

## 18. 毋須作出調整的報告日期後事項

2020年初COVID-19爆發後，本集團已實施一系列額外的預防及控制措施。

考慮到COVID-19爆發所帶來的負面影響，其可能因於提供服務時的額外衛生及防疫措施而導致成本增加，以及由於對社區活動的限制及控制而使來自社區增值服務的收益減少。

本集團將密切留意COVID-19爆發的進展及其影響，並將繼續作出相關評估及主動採取適當措施。