



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



2024

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
- 30 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 31 簡明綜合財務狀況表
- 33 簡明綜合權益變動表
- 34 簡明綜合現金流量表
- 35 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
北京市海淀區
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
執業會計師
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
告羅士打大廈43樓
4301-10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2024年6月30日止六個月(「報告期」)的中期業績。

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收益約人民幣672.0百萬元，較2023年同期增加約3.9%；毛利約人民幣188.4百萬元，較2023年同期減少約5.4%；除稅後溢利約為人民幣54.1百萬元，較2023年同期減少約26.2%；股東應佔每股盈利約為人民幣7.06分。

截至2024年6月30日止六個月，本集團在全國19個省及直轄市的46個城市管理367個物業服務項目，總在管建築面積約61.1百萬平方米，較2023年同期的約55.6百萬平方米增加約9.9%；總訂約建築面積約68.7百萬平方米，較2023年同期的約63.7百萬平方米增加約7.8%。

2024年上半年，面對動盪、複雜的市場態勢，集團砥礪奮進，在市場競爭的浪潮中，堅守初心，不斷拓展服務領域、優化服務品質，品牌影響力持續提升，榮獲「2024中國物業服務百強企業」第24位。二十二載行穩致遠，集團始終堅守「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，為業主及客戶提供優質滿意的服務。

主席致辭

品質提升，鑄就服務之魂

集團堅持以客戶為中心，致力於通過高品質服務夯實品牌基礎。上半年，集團以「堅持服務品質根基不動搖」的戰略方針，不斷優化服務流程和標準，提高客戶滿意度。為此，集團制定了2024年品質及客戶滿意度提升方案，發佈了多項服務標準指引文件，着力打造和泓服務標桿項目。同時，集團加強黨建引領，與社區建立共建共治機制，通過黨員先鋒崗、志願者隊伍等形式，提供高效、溫暖的服務，豐富了社區文化生活，增強了居民的幸福感和歸屬感。此外，集團推廣「暖服務」模式，將其作為服務提升的亮點，通過打造「和泓暖服務」品牌，傳遞溫暖，實現從「滿意服務」到「感動服務」的飛躍，構建美好社區生活方式。

規模拓展，實現合作共贏

在物業服務行業面臨宏觀環境及房地產風險壓力下，本集團積極調整運營策略，以應對當前物業服務行業進入深度微利時期的挑戰。集團通過市場化擴展、科技賦能、數字化轉型等多元化策略，強化內部拓展組織能力。在全委市場拓展持續發力的同時，集團堅持利益共享原則，建立外部合夥人機制，與具備良好信譽的合作夥伴資源整合，實現項目的快速拓展及管理規模的持續提升，共創優質拓展項目。以合夥人機制為核心，共譜發展新篇章。

增值服務，聚焦房車業務

集團發展戰略中明確提出社區增值服務的重要性，視其為集團構建「第二增長曲線」的關鍵抓手。集團基於社區服務的核心邏輯，建立專業的增值服務團隊，認真調研並擇優開展與泓特色相符、符合商業和政策邏輯的增值服務。戰略上，基於對市場趨勢的洞察和對業主需求的理解，集團將房、車業務作為開展社區增值服務的核心組成部分，在房屋置換、租賃、裝修煥新、車輛養護、車務代理等方面，集團積極引入先進的技術和管理理念，加強員工培訓，打磨服務細節，為業主提供優質、便捷的服務，以構建一個更加完善、更加貼心的社區服務生態體系，讓業主享受高品質生活。此外，集團在新能源、居家養老等新興業務領域深入調研並逐步開展相應服務，為集團未來多元化增值服務進行重要補充。

展望未來，初心不改。本集團在「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，始終為實現一個目標即三年發展規劃而不懈努力，打好「品質、拓展、增值」三大戰役，在既定的軌道上快速邁進。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，向一直支持及信任本集團的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商致以最崇高的敬意！同時向為本集團付出辛勞及貢獻的管理層及全體員工表達最誠摯的感謝！

劉江
董事會主席

香港，2024年8月28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22年。本集團憑借綜合實力榮獲「2024中國物業服務百強企業」第24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24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「2024中國物業服務百強企業成長性領先企業」、「2024中國物業科技賦能領先企業」、「2024中國物業服務質量領先企業」、「2024中國上市物企增長速度TOP5」等諸多榮譽。

截至2024年6月30日止六個月，集團實現營業收入約人民幣672.0百萬元，較2023年同期的約人民幣646.8百萬元增加約3.9%；毛利約為人民幣188.4百萬元，較2023年同期的約人民幣199.1百萬元減少約5.4%，毛利率約為28.0%。截至2024年6月30日止六個月，本集團的除稅後溢利約為人民幣54.1百萬元，較2023年同期的約人民幣73.3百萬元減少約26.2%。

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、產業園區等專業服務項目。

截至2024年6月30日止六個月，物業管理服務收入約人民幣536.6百萬元，較2023年同期的約人民幣492.6百萬元增加約人民幣44.0百萬元或約8.9%；截至2024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79.8%。

服務品質是物業企業的生命線和發展根基，本集團始終堅持服務品質根基不動搖。上半年，集團對17個城市的34個不同服務標準的物業項目進行「五享服務標桿」打造，在公共秩序、基礎設施、保潔服務、綠化養護等觸點上加大投入，通過打造成功的服務案例和標桿項目，以實際成果證明品牌實力，逐步實現「一項目一特色」、「一城市五標桿」的品質管理目標。同時為了增強業主的幸福感與歸屬感，集團推行「和泓暖服務」模式，通過強化員工服務意識，提升員工服務技能，並制定暖服務考評及激勵機制，引導員工積極為業主提供暖心服務，傳遞物業服務溫暖，不斷優化和泓服務軟實力，提高市場競爭力。

在全委市場拓展方面，集團積極整合資源，投身市場競爭，成功拓展並簽約40餘個新項目。上半年，集團制定了市場拓展外部合夥人機制，通過內、外部資源的有機結合，提升集團拓展能力。同時嚴格落實項目的後評估機制，對已進駐的新拓展項目從運營及數據角度開展深度復盤，總結經驗，確保拓展項目質量，為集團的持續發展保駕護航。

於2024年6月30日，本集團的物業管理服務已擴展至全國19個省及直轄市的46個城市。截至2024年6月30日止六個月，本集團在管項目數量367個，總在管建築面積約為61.1百萬平方米，較2023年同期的約55.6百萬平方米增加約9.9%；訂約項目數量395個，總訂約建築面積約為68.7百萬平方米，較2023年同期的約63.7百萬平方米增加約7.8%；主要涵蓋全國六個地區，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

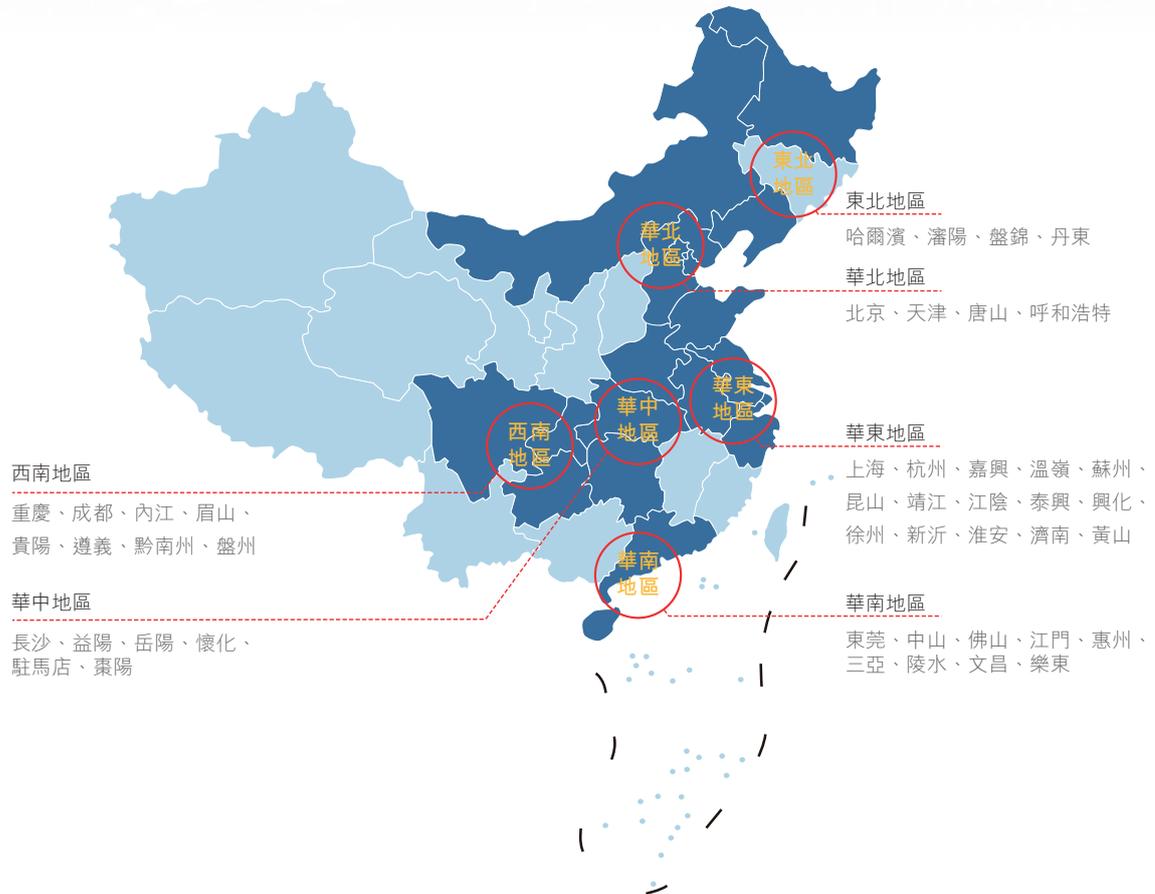
下表載列於所示期間按本集團的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2024年				2023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⁾	70,374	13.1	6,597	10.8	59,954	12.2	5,519	9.9
東北地區 ⁽²⁾	21,992	4.1	2,395	3.9	21,672	4.4	2,658	4.8
華東地區 ⁽³⁾	103,793	19.4	14,802	24.2	86,618	17.6	11,126	20.0
華中地區 ⁽⁴⁾	10,344	1.9	1,492	2.4	7,420	1.5	685	1.2
西南地區 ⁽⁵⁾	282,195	52.6	31,187	51.1	273,074	55.4	31,729	57.1
華南地區 ⁽⁶⁾	47,898	8.9	4,616	7.6	43,890	8.9	3,899	7.0
總計	536,596	100.0	61,089	100.0	492,628	100.0	55,616	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、溫嶺、蘇州、昆山、靖江、江陰、泰興、興化、徐州、新沂、淮安、濟南及黃山。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化、駐馬店及棗陽。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、眉山、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、文昌及樂東。

下圖展示於2024年6月30日本集團在管物業服務項目的地理覆蓋範圍：



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專業服務項目。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							
	2024年				2023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	471,857	87.9	55,627	91.1	433,093	87.9	51,541	92.7
非住宅物業	64,739	12.1	5,462	8.9	59,535	12.1	4,075	7.3
總計	536,596	100.0	61,089	100.0	492,628	100.0	55,616	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於滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，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、房屋資產管理、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。

集團明確提出社區增值服務作為戰略發展的重要組成部分，通過創新的業務模式和經營策略，努力提升社區生活服務的質量和效率。上半年，集團在房屋資產管理方面，致力於實現業主資產的保值增值，通過租售平台幫助業主篩選合適的客戶，確保交易的質量和提供完善的售後服務，以提高資產管理的效率和響應速度；在車管服務方面，以「到家一站式服務」的理念，為業主提供從新能源汽車充電、車輛清洗、維修保養、保險代辦到車輛置換等一系列便捷服務，滿足業主有關車輛的日常需求。面對業務發展中的挑戰，集團制定了針對性的改進措施，包括強化考核、聚焦產品、分類分級、體系作業等，以確保實現業務的落地和服務的達成。

截至2024年6月30日，社區增值服務收入約人民幣115.6百萬元，較2023年同期的約人民幣114.1百萬元增加約人民幣1.5百萬元或約1.3%；截至2024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17.2%。

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。

截至2024年6月30日止六個月，非業主增值服務收入約人民幣19.8百萬元，較2023年同期的約人民幣40.1百萬元減少約人民幣20.3百萬元或約50.6%；截至2024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3.0%。

管理層討論與分析

未來展望

本集團始終堅守「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，持續推進專業化和科技化發展，創造更加舒適、美好、便捷的社區生活環境。未來，集團仍將在「四個堅持不動搖」的戰略方針指引下，不斷優化服務流程，提升服務品質，從細微之處入手，確保每一個服務環節都能達到卓越水平，持續提升業主及客戶的滿意度；積極探索新的市場機會，不僅在傳統的住宅社區服務中鞏固優勢，還將向商業、寫字樓、政府機關、學校、醫院、產業園區等專業服務項目不斷延伸，逐步提升集團綜合服務能力；充分利用科技手段和大數據分析，挖掘業主的潛在需求，為業主提供更加優質、便捷的生活服務。

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2023年6月30日止六個月的約人民幣646.8百萬元增加約人民幣25.2百萬元或約3.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣672.0百萬元，該增加主要由於本集團加強全委市場拓展，努力獲取新的物業服務項目，以致物業管理服務收入增加約人民幣44.0百萬元或約8.9%。本集團的總在管建築面積由截至2023年6月30日止六個月的約55.6百萬平方米增加約9.9%至2024年同期的約61.1百萬平方米，在管項目數量由329個增加至367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					
	2024年		2023年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	536,596	79.8	492,628	76.2	43,968	8.9
社區增值服務	115,625	17.2	114,084	17.6	1,541	1.3
非業主增值服務	19,817	3.0	40,136	6.2	(20,319)	(50.6)
總計	672,038	100.0	646,848	100.0	25,190	3.9

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅社區、商業物業及其他專業服務項目提供的保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養服務。有關收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣492.6百萬元增加約人民幣44.0百萬元或約8.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣536.6百萬元。該增加主要由於本集團加強全委市場拓展，努力獲取新的物業服務項目，以致總在管建築面積增加。

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2023年6月30日止六個月的約人民幣114.1百萬元增加約人民幣1.5百萬元或約1.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣115.6百萬元，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2024年6月30日止六個月分別錄得約人民幣27.7百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣39.0百萬元。截至2023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26.6百萬元、人民幣52.8百萬元及人民幣34.7百萬元。該增加主要由於在管項目數量增加，以及本集團積極發展及擴展對現有住宅社區的增值服務。

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2023年6月30日止六個月的約人民幣40.1百萬元減少約人民幣20.3百萬元或約50.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣19.8百萬元，該減少主要由於受國內房地產市場影響，導致向物業開發商提供的案場服務和配套物業管理服務減少。

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2023年6月30日止六個月的約人民幣447.8百萬元增加約人民幣35.9百萬元或約8.0%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣483.7百萬元。該增加主要由於：(i)截至2024年6月30日止六個月的維修及保養開支較2023年同期增加約人民幣18.8百萬元，乃由於在管項目數量由329個增加至367個；(ii)本集團的分包成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣47.6百萬元增加約人民幣3.4百萬元至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣51.0百萬元，乃由於保安、保潔及綠化等外包服務成本增加；及(iii)截至2024年6月30日止六個月公用事業增加約人民幣4.2百萬元，乃由於在管項目數量增加。銷售成本的增加大致上與收入增長率一致，主要由於本集團業務及管理規模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					
	2024年 毛利 人民幣千元	毛利率 %	2023年 毛利 人民幣千元	毛利率 %	變動 人民幣千元	%
物業管理服務	131,510	24.5	131,547	26.7	(37)	(0.0)
社區增值服務	51,286	44.4	54,523	47.8	(3,237)	(5.9)
非業主增值服務	5,571	28.1	12,997	32.4	(7,426)	(57.1)
總計	188,367	28.0	199,067	30.8	(10,700)	(5.4)

本集團整體毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣199.1百萬元減少約人民幣10.7百萬元或約5.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣188.4百萬元。整體毛利率由截至2023年6月30日止六個月約30.8%減少至截至2024年6月30日止六個月約28.0%。該減少主要由於本集團管理規模的擴大以及為提高服務品質，以致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。

物業管理服務

本集團物業管理服務的毛利於截至2024年6月30日止六個月保持穩定，約為人民幣131.5百萬元。本集團物業管理服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約26.7%減少至截至2024年6月30日止六個月的約24.5%。該減少主要由於為提高服務品質，以致維修及保養開支、公用事業及分包成本增加，以及新拓物業服務項目進場前期投入成本增加。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣54.5百萬元減少約人民幣3.2百萬元或約5.9%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣51.3百萬元。本集團社區增值服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約47.8%減少至截至2024年6月30日止六個月的約44.4%，該減少主要由於在住宅社區對停車設施進行維修及保養成本增加所致。

非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣13.0百萬元減少約人民幣7.4百萬元或約57.1%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣5.6百萬元。本集團非業主增值服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約32.4%減少至截至2024年6月30日止六個月的約28.1%。該減少主要由於受中國房地產市場的影響，向物業開發商提供的案場及配套物業管理服務減少。

管理層討論與分析

其他收入、收益及虧損

截至2024年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損維持穩定約為人民幣3.3百萬元。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、壞賬、招待開支、專業費用、會議費用、僱員培訓成本、差旅費用、折舊及攤銷。本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣92.9百萬元增加約人民幣6.8百萬元或約7.3%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣99.7百萬元，該增加主要由於：(i)本集團業務及管理規模擴大導致員工成本增加約人民幣10.9百萬元或約23.9%；(ii)安裝IT系統增加約人民幣1.9百萬元以提高運營管理的效率，被約人民幣7.3百萬元的壞賬減少所抵銷。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣12.5百萬元增加約人民幣0.5百萬元或約4.0%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣13.0百萬元，該增加主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響。

期內溢利

本集團的期內溢利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣73.3百萬元減少約人民幣19.2百萬元或約26.2%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣54.1百萬元，該減少主要由於為提高本集團服務品質而增加的維修保養成本、分包成本、公用事業開支以及新拓物業服務項目進場前期投入成本。

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2023年12月31日的約人民幣107.1百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣99.4百萬元。

投資物業

本集團的投資物業包括若干停車位及商鋪，由2023年12月31日的約人民幣55.0百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣76.7百萬元，該增加主要由於期內新增投資物業約人民幣26.2百萬元，被約人民幣4.5百萬元的投資物業折舊所抵銷。

商譽

於2024年6月30日及2023年12月31日，商譽維持穩定於約人民幣461.3百萬元。

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2023年12月31日的約人民幣388.3百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣477.9百萬元，主要由於規模擴張後貿易應收款項的自然增長。其他應收款項由2023年12月31日的約人民幣177.0百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣288.3百萬元，主要由於就四個物業服務項目向若干名獨立第三方支付是按金增加。本集團致力加強嚴格控制其未償還應收款項，對其客戶進行持續信貸評估，並經常與客戶聯絡，以鼓勵其定期支付管理費。

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2024年6月30日約為人民幣314.3百萬元，而於2023年12月31日則約為人民幣334.9百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2023年12月31日的約人民幣128.4百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣143.5百萬元，主要由於期內材料及公用事業採購增加所致。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、其他稅項負債以及代業委會和業主收取的款項。本集團的其他應付款項由2023年12月31日的約人民幣307.2百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣288.3百萬元，主要由於員工成本及福利預提費用及已發出財務擔保減少合共約人民幣35.1百萬元，經應計費用及其他應付款項增加約人民幣10.9百萬元所抵銷。

流動資金、財務及資本資源

本集團的現金及現金等價物由2023年12月31日的約人民幣378.2百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣166.7百萬元。於2024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。本集團的財務狀況保持穩健。於2024年6月30日，本集團的流動資產淨值由2023年12月31日的約人民幣142.6百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣153.4百萬元。於2024年6月30日，本集團的流動比率約為1.20倍(2023年12月31日約為1.18倍)。截至2024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2024年6月30日，本集團的未償還銀行借款約為人民幣50.5百萬元(2023年12月31日：約為人民幣55.0百萬元)，其中本集團的若干投資物業約人民幣17.3百萬元已用作抵押本集團人民幣7.5百萬元之銀行借款，而本集團的若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元已用作抵押本集團人民幣38.0百萬元之銀行借款。借款以人民幣計值。於2024年6月30日，本集團100%(2023年12月31日：100%)的借款按固定利率計息。

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2024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。本集團並無對沖外匯風險。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2024年6月30日，本集團擁有4,864名僱員（2023年6月30日為5,110名僱員）。截至2024年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣212.1百萬元。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2024年6月30日止六個月宣派中期股息。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團價值約為人民幣17.3百萬元(2023年12月31日：約為人民幣12.1百萬元)的若干投資物業已用作抵押本集團人民幣7.5百萬元的銀行借款(2023年12月31日：約為人民幣4.0百萬元)，而本集團的若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2023年12月31日：人民幣70.0百萬元)已用作抵押本集團人民幣38.0百萬元的銀行借款(2023年12月31日：人民幣40.0百萬元)。

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2024年6月30日及2023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2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2023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2024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2024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C1第二部分所載企業管治守則（「企業管治守則」），作為其自身企業管治守則。截至2024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C3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2024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，成員包括范智超先生、陳磊博士及錢紅驥先生。審核委員會已審閱截至2024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2024年6月30日，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。

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2024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：

1. 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。

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2024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或被視為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條須載入本公司存置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2024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。

企業管治及其他資料

主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2024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2024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(「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。

企業管治及其他資料

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，除非被股東於股東大會上提早終止。於2024年6月30日，購股權計劃的剩餘年期約為四年零十一個月半。

自採納日期起直至2024年6月30日止，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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	672,038	646,848
銷售成本		(483,671)	(447,781)
毛利		188,367	199,067
其他收入、收益及虧損	5	3,311	3,446
貿易及其他應收款項之預期信貸虧損 （「預期信貸虧損」）撥備，淨額		(23,071)	(23,559)
行政開支		(99,678)	(92,921)
財務成本	6(a)	(1,810)	(229)
分佔聯營公司虧損		(3)	—
除所得稅前溢利	6(b)	67,116	85,804
所得稅開支	7	(13,007)	(12,530)
期內溢利		54,109	73,274
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		(31)	(290)
期內全面收益總額		54,078	72,984
以下各項應佔期內溢利：			
本公司權益股東		39,539	54,211
非控股權益		14,570	19,063
		54,109	73,274
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司權益股東		39,508	53,921
非控股權益		14,570	19,063
		54,078	72,984
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	7.06	9.68

第35至52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2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	21,661	23,581
無形資產		99,413	107,146
投資物業		76,676	55,005
商譽		461,296	461,296
於聯營公司的投資		409	412
其他按金		25,329	25,329
遞延稅項資產		36,016	31,572
		720,800	704,341
流動資產			
存貨		1,624	1,381
貿易及其他應收款項	11	766,175	565,332
按公允價值計入損益的金融資產		2,160	3,180
受限制銀行存款		–	34
銀行結餘及現金		166,702	378,205
		936,661	948,132
流動負債			
銀行借款		15,500	16,500
合約負債		314,316	334,877
貿易及其他應付款項	12	431,756	435,602
租賃負債		11,627	9,477
所得稅負債		10,039	9,079
		783,238	805,535
流動資產淨值		153,423	142,597
總資產減流動負債		874,223	846,938

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款		35,000	38,500
租賃負債		7,053	5,510
遞延稅項負債		25,716	25,622
		67,769	69,632
資產淨值		806,454	777,306
權益			
股本	13	38	38
儲備		736,424	696,916
本公司權益股東應佔權益		736,462	696,954
非控股權益		69,992	80,352
權益總額		806,454	777,306

第35至52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2024年6月30日止六個月

	本公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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		
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)									
於2024年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	23,313	19,997	300,128	696,954	80,352	777,306
期內全面收益總額									
期內溢利	-	-	-	-	-	39,539	39,539	14,570	54,109
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	-	-	-	-	(31)	-	(31)	-	(31)
	-	-	-	-	(31)	39,539	39,508	14,570	54,078
來自非控股權益的資本注資	-	-	-	-	-	-	-	520	520
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	1,209	1,209
向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,659)	(26,659)
於2024年6月30日之結餘(未經審核)	38	319,252	34,226	23,313	19,966	339,667	736,462	69,992	806,454
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
期內全面收益總額									
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)
	-	-	-	-	(290)	54,211	53,921	19,063	72,984
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

第35至52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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(174,773)	(1,341)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(2,325)	(1,393)
出售物業、廠房及設備的所得款項	–	66
出售無形資產的所得款項	202	–
支付收購按公允價值計入損益的金融資產	(5,500)	–
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	6,530	–
收購附屬公司，扣除所收購現金	700	–
受限制銀行存款減少	34	7,319
投資活動(所用)/所得現金淨額	(359)	5,992
融資活動所得現金流量		
來自非控股權益的資本注資	520	–
支付租賃負債	(5,701)	(1,659)
已付非控股權益股息	(26,659)	(28,556)
新銀行借款所得款項	9,000	11,000
償還銀行借款	(13,500)	(4,500)
融資活動所用現金淨額	(36,340)	(23,715)
現金及現金等價物減少淨值	(211,472)	(19,064)
期初現金及現金等價物	378,205	275,922
外幣匯率變動的影響	(31)	(290)
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	166,702	256,568

第35至52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2024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2024年6月30日止六個月之中期財務報表已於2024年8月28日獲董事會批准刊發，且未經審核。

2. 呈列基準

該等中期財務報表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」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2023年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除按公允價值計量的若干金融資產以外，中期財務報表已根據歷史成本基準編製。

本集團於當前會計期間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會計準則。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2023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會計準則如下：

本集團於2024年1月1日採納的經修訂國際財務報告準則會計準則

於本期間，本集團首次應用以下經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於2024年1月1日開始之年度期間之中期財務報表。

- 供應商融資安排(國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本)
- 售後租回租賃負債(國際財務報告準則第16號租賃之修訂本)
- 負債劃分為即期或非即期(國際會計準則第1號財務報表的呈列之修訂本)
- 附有契諾的非流動負債(國際會計準則第1號財務報表的呈列之修訂本)

採納該等經修訂國際財務報告準則會計準則對該等中期財務報表並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

3. 重大會計估計及判斷

編製符合國際會計準則第34號規定之中期財務報表要求管理層作出影響會計政策應用以及按本年度迄今為止之基準呈報資產及負債、收入及開支之金額的判斷、估算及假設。於不同假設及條件下，實際業績可能有別於該等估計。過往期間呈報金額的性質及估計金額並無任何重大修訂。

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2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	536,596	492,628
社區增值服務	107,676	109,696
非業主增值服務	19,817	40,136
	664,089	642,460
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	7,949	4,388
	672,038	646,848

簡明綜合財務報表附註

截至2024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2024年6月30日及2023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2024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2.6%(截至2023年6月30日止六個月：3.3%)。截至2024年及2023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、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收回壞賬	463	—
銀行利息收入	241	229
投資收益	8	3
政府補助收入	1,387	2,043
雜項收入	1,200	1,130
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益	10	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	41
出售無形資產之收益	25	—
終止租賃的虧損	(23)	—
	3,311	3,446

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	472	55
計息銀行借款之財務成本	1,338	174
	1,810	229
(b) 其他項目		
無形資產攤銷	7,635	8,406
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	2,856	2,532
—使用權資產	1,369	2,494
投資物業折舊		
—自有物業	926	769
—分租賃物業	3,602	—
法律及專業費用	6,841	6,182
短期租賃	472	507
撇銷物業、廠房及設備	20	—

簡明綜合財務報表附註

截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅 本期間	17,378	17,022
遞延稅項 暫時性差異的產生及撥回	(4,371)	(4,492)
所得稅開支總計	13,007	12,530

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2024年及2023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

由於本公司於本期間及過往期間並無產生香港應課稅溢利，因此並無就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，基於截至2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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%。於本期間及過往期間，並未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股息。

8. 股息

董事建議不派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至2024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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	39,539	54,211
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)	7.06	9.68

(b) 每股攤薄盈利

由於截至2024年及2023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2024年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣2,325,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,096,000元)的物業、廠房及設備。截至2024年6月30日止六個月，本集團並無出售物業、廠房及設備項目(截至2023年6月30日止六個月：出售的賬面總值為人民幣25,000元)。截至2024年6月30日止六個月，本集團撤銷賬面淨值人民幣20,000元的物業、廠房及設備項目(截至2023年6月30日止六個月：零)。

物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	賬面值		折舊	
	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	截至2024年 6月30日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
辦公室處所	1,311	2,299	988	2,760
供暖設施	189	377	188	377
員工宿舍	193	386	193	404
	1,693	3,062	1,369	3,541

截至2024年6月30日止六個月，概無計入物業、廠房及設備的使用權資產添置(截至2023年6月30日止六個月：人民幣703,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

11. 貿易及其他應收款項

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	(i)		
— 第三方	(ii)	484,432	397,572
— 關聯方		98,457	77,094
		582,889	474,666
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(104,973)	(86,364)
		477,916	388,302
其他應收款項			
按金及其他應收款項		87,661	72,685
其他按金		211,528	117,301
代業主支付的款項		5,220	5,551
向僱員提供的墊款		3,272	3,788
		307,681	199,325
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(12,555)	(7,235)
		295,126	192,090
預付款項		18,462	10,269
		313,588	202,359
減：分類為非流動資產的其他按金 (扣除預期信貸虧損撥備人民幣 3,709,000元(2023年12月31日：人民幣 3,709,000元))		(25,329)	(25,329)
		288,259	177,030
		766,175	565,332

11. 貿易及其他應收款項(續)

(i) 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。

於2024年6月30日，本集團若干貿易應收款項人民幣70,000,000元(2023年12月31日：人民幣70,000,000元)已被抵押作為本集團銀行貸款人民幣38,000,000元(2023年12月31日：人民幣40,000,000元)的擔保。

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	118,997	89,610
91至180天	88,074	61,467
181至365天	104,227	99,659
1至2年	106,774	87,585
2至3年	37,775	26,603
3年以上	22,069	23,378
	477,916	388,302

- (ii) 截至2024年6月30日止期間，若干貿易債務人同意將其自有物業的法定所有權轉讓予本集團，以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項合共人民幣17,300,000元(2023年12月31日：人民幣6,200,000元)。該等物業於轉讓日期的公平值與該等貿易應收款項的賬面值相等。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應付款項

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方	(iii)	143,470	128,400
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		115,317	104,463
應付代價	(ii)	6,089	6,089
已發出財務擔保	(i)	—	5,721
自業主收取的裝修保證金		57,509	68,055
代業主收取的款項		35,413	31,008
其他稅項負債		32,855	31,939
員工成本及福利預提費用		41,103	59,927
		288,286	307,202
		431,756	435,602

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境內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境內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。根據本集團收購貴陽興隆的買賣協議，貴陽興隆的賣方(「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12月31日，一份尚未結清的財務擔保合約的最大風險敞口為人民幣5,721,000元，與此財務擔保合約相關的財務負債為人民幣5,721,000元。根據於期內就此財務擔保合約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境內之銀行償還總額人民幣5,462,000元。賣方已就本集團承擔的虧損總額人民幣5,462,000元向本集團作出彌償，並以現金支付人民幣5,000,000元予本集團，應付賣方的餘額人民幣462,000元已於綜合財務狀況表中確認為其他應收款項。於截至2024年6月30日止期間，財務擔保合約的超額撥備人民幣259,000元，於綜合損益及其他全面收益表中確認為其他收入。因此，所有財務擔保合約於期內結清，並且於2024年6月30日餘額為零。
- (ii) 於2024年6月30日及2023年12月31日，截至2022年12月31日止年度收購重慶新隆信物業管理有限公司的剩餘應付代價為人民幣6,089,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

12. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

(iii) 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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	50,203	59,310
31至180天	65,206	48,670
181至365天	12,089	12,462
1年以上	15,972	7,958
	143,470	128,400

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司普通股：		
於2023年1月1日(經審核)、 2023年12月31日(經審核)、 2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	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2023年1月1日(經審核)、 2023年12月31日(經審核)、 2024年1月1日(經審核)及 2024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%。

自採納日期起直至該等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2024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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,182	1,479
一年後但兩年內	686	686
兩年後但三年內	—	343
	2,868	2,508

(b) 資本承擔

於報告期末尚未計提撥備的未償還資本承擔如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向若干附屬公司注資	3,910	3,510
向聯營公司注資	590	960
	4,500	4,470

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	17,323	21,195

(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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	2,271	2,117
退休福利計劃供款	244	230
	2,515	2,347