

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited 永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

### 截至2020年6月30日止六個月中期業績

#### 摘要

1. 截至2020年6月30日止六個月收入約為人民幣1,344.9百萬元，較2019年同期約人民幣707.8百萬元增長90.0%。
2. 本集團截至2020年6月30日止六個月毛利約為人民幣412.5百萬元，較2019年同期約人民幣210.4百萬元增長約96.0%。2020年上半年的毛利率為30.7%，較2019年同期的29.7%上升1.0個百分點。
3. 2020年上半年的溢利約為人民幣200.0百萬元，較2019年同期約人民幣90.5百萬元增長約121.1%。與此同時，2020年上半年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣171.2百萬元，較2019年同期約人民幣90.5百萬元增長約89.1%。
4. 於2020年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為142.8百萬平方米，較2019年12月31日約110.6百萬平方米增長約29.2%。
5. 截至2020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240.0百萬元，較2019年同期約人民幣122.3百萬元增長約96.3%。

永升生活服务集团有限公司(「永升」、「本公司」或「我們」)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2020年6月30日止六個月未經審核綜合業績，連同2019年同期的比較數字。該等未經審核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)
收入	5	1,344,930	707,822
銷售成本		(932,430)	(497,411)
毛利		412,500	210,411
其他收入及其他淨收益		34,855	17,806
行政開支		(159,192)	(93,856)
分佔合營企業虧損		—	(95)
分佔聯營公司虧損		—	(324)
財務成本		(747)	(728)
其他開支		(1,475)	(429)
金融資產預期信貸虧損		(17,713)	(12,421)
除所得稅開支前溢利		268,228	120,364
所得稅開支	8	(68,232)	(29,908)
期內溢利及全面收益總額		199,996	90,456

## 簡明綜合全面收益表（續）

截至2020年6月30日止六個月

	<u>截至6月30日止六個月</u>	
附註	<b>2020年</b>	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利及全面收益總額		
以下人士應佔：		
本公司擁有人	<b>171,174</b>	90,500
非控股權益	<b>28,822</b>	(44)
	<b><u>199,996</u></b>	<b><u>90,456</u></b>
每股盈利(以每股人民幣列示)		
每股基本及攤薄盈利	9 <b><u>0.11</u></b>	<b><u>0.06</u></b>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>71,437</b>	62,432
投資物業		<b>55,439</b>	50,814
其他無形資產		<b>130,872</b>	100,600
商譽		<b>470,952</b>	431,128
遞延稅項資產		<b>17,457</b>	11,831
預付款項		<b>2,391</b>	13,368
		<b>748,548</b>	670,173
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	6	<b>477,922</b>	342,006
按金、預付款項及其他應收款項		<b>122,933</b>	139,279
可收回所得稅		<b>2,922</b>	—
受限制現金		<b>1,241</b>	43,000
銀行結餘、存款及現金		<b>2,832,732</b>	1,283,642
		<b>3,437,750</b>	1,807,927

## 簡明綜合財務狀況表（續）

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	7	369,276	284,593
應計費用及其他應付款項		474,231	490,187
合同負債	5(d)	390,601	334,317
租賃負債		13,020	7,972
稅項撥備		70,468	70,102
		<u>1,317,596</u>	<u>1,187,171</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,120,154</u>	<u>620,756</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,868,702</b>	1,290,929
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		18,206	13,218
其他應付款項		9,528	1,265
遞延稅項負債		58,717	48,516
		<u>86,451</u>	<u>62,999</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>2,782,251</b></u>	<u>1,227,930</u>
<b>權益</b>			
股本		14,830	13,607
儲備		2,657,070	1,134,290
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>2,671,900</b>	1,147,897
<b>非控股權益</b>		<b>110,351</b>	80,033
<b>權益總額</b>		<u><b>2,782,251</b></u>	<u>1,227,930</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1 一般資料

永升生活服务集团有限公司(「本公司」)為根據公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的已發行股份於2018年12月17日在香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於中國。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。

### 2 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」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

該等簡明綜合財務報表乃按2019年年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟與於2020年1月1日或之後開始之期間首次生效之新準則或詮釋相關者除外。

編製符合香港會計準則第34號的該等簡明綜合財務報表須使用影響政策應用及年中至今資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

該等簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

該等簡明綜合財務報表未經審核，惟已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。

### 3 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

於本期間應用新訂及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。本集團並無採納於當前會計期間尚未生效之任何新訂香港財務報告準則或修訂本。

### 4. 分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為本公司之執行董事。

截至2020年及2019年6月30日止六個月，來自一名股東－旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司及合營企業(「旭輝集團」)的收入分別佔本集團收入的17.0%及14.7%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2020年及2019年6月30日止六個月概無貢獻本集團收入的10%或以上。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團所有收入均來自中國。於2020年6月30日及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 5. 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。本集團截至2020年及2019年6月30日止六個月按類別劃分的收入分析如下：

### (a) 分拆收入資料

	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)
來自客戶合約收益		
物業管理服務	801,400	436,339
社區增值服務	260,804	141,268
對非業主的增值服務	282,726	130,215
	<u>1,344,930</u>	<u>707,822</u>
地區市場		
中國內地	<u>1,344,930</u>	<u>707,822</u>
確認收益時間		
隨時間轉移服務	1,272,038	666,892
於特定時間轉移服務	72,892	40,930
	<u>1,344,930</u>	<u>707,822</u>

### (b) 未履行履約責任

就物業管理服務及對非業主的增值服務而言，本集團按月確認收入，金額相當於對發票的權利，其直接與本集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。對非業主的增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。社區增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。



(c) 就取得合約的增加成本確認資產

截至2020年及2019年6月30日止六個月，概無就取得合約產生重大增加成本。

(d) 合同負債詳情

本集團已確認以下收入相關合同負債：

	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)
合同負債	<u>390,601</u>	<u>334,317</u>

(i) 合同負債重大變動

本集團合同負債主要來自客戶預付款，而相關服務尚未提供。有關負債因本集團業務增長而有所增加。

(ii) 就合同負債確認收益

下表列示於本報告期間內結轉合同負債所確認收入金額。

	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)
已計入期初合同負債結餘之已確認收入		
物業管理服務	161,906	103,713
社區增值服務	17,096	7,945
對非業主的增值服務	40,857	5,066
	<u>219,859</u>	<u>116,724</u>

## 6. 貿易應收款項及應收票據

	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)
關聯方	110,046	62,140
第三方	<u>409,015</u>	<u>304,852</u>
總額	519,061	366,992
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(43,230)</u>	<u>(25,761)</u>
	475,831	341,231
應收票據	<u>2,091</u>	<u>775</u>
	<u><u>477,922</u></u>	<u><u>342,006</u></u>

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，而貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2020年6月30日及2019年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2020年6月30日及2019年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

	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)
1年以內	450,453	304,714
1至2年	52,495	48,446
2至3年	12,964	12,214
3至4年	2,869	358
4至5年	249	306
5年以上	31	954
	<u>519,061</u>	<u>366,992</u>

#### 7. 貿易應付款項

	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)
關聯方	7,934	6,728
第三方	<u>361,342</u>	<u>277,865</u>
	<u>369,276</u>	<u>284,593</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2020年6月30日及2019年12月31日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)
1年以內	354,878	274,897
1至2年	13,697	9,422
2至3年	534	274
3年以上	167	—
	<u>369,276</u>	<u>284,593</u>

## 8. 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		
本期間稅項	69,970	31,793
遞延稅項		
計入期內損益	(1,738)	(1,885)
	<u>68,232</u>	<u>29,908</u>

根據開曼群島法律及法規，本集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島法律及法規，本集團於英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外，本集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

## 9. 每股盈利

	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)
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>171,174</u>	<u>90,500</u>
	於2020年 6月30日 千股 (未經審核)	於2019年 6月30日 千股 (未經審核)
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	<u>1,547,442</u>	<u>1,534,591</u>

附註：

截至2020年6月30日止六個月加權平均數1,547,442,000股普通股包括期內發行的134,000,000股普通股以及截至2019年12月31日止年度的1,536,400,000股普通股。

截至2019年6月30日止六個月加權平均數1,534,591,000股普通股包括期內發行的36,400,000股普通股以及截至2018年12月31日止年度的1,500,000,000股普通股。

由於本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 股息

於截至2020年及2019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

我們為一家於中華人民共和國(「中國」)享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2020年5月，我們榮獲中指院頒發的「2020中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2019年提升2位至第12位。於2020年6月30日，我們在中國84座城市中提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積達到約142.8百萬平方米，其中在管總建築面積約為77.2百萬平方米，為逾34萬個家庭提供服務。

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、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，探索並發展服務，打造高端服務品牌，在高端住宅物業推行「鉅悅管家」、商業辦公樓推行「悅澤商辦」，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、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，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

於回顧期內，本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，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2020年6月30日，我們的合約建築面積約為142.8百萬平方米，合約項目數量788個，分別較2019年12月31日增長約29.2%及29.4%；於2020年6月30日，在管建築面積達到了約77.2百萬平方米，在管項目數量為497個，分別較2019年12月31日增長約18.5%及23.3%。

下表載列分別截至2020年6月30日及2019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			
	2020年		2019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	110,558	65,151	65,551	40,239
新訂約 <sup>(1)</sup>	32,382	13,037	21,603	9,519
收購 <sup>(2)</sup>	3,389	2,248	—	—
終止 <sup>(3)</sup>	(3,482)	(3,258)	(923)	(734)
於期末	<u>142,847</u>	<u>77,178</u>	<u>86,231</u>	<u>49,024</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，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及替代彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。



- (2) 回顧期內收購事項包括收購青島銀盛泰物業服務有限公司(「青島銀盛泰」)及江蘇香江物業發展有限公司(「江蘇香江」)。
- (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

自本集團成立以來至2020年6月30日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國84座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年6月30日止六個月按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	51,186	536,382	66.9	32,478	289,390	66.3
北部地區 <sup>(2)</sup>	6,990	71,682	9.0	5,939	56,860	13.0
中南地區 <sup>(3)</sup>	10,437	89,289	11.1	5,905	46,592	10.7
西部地區 <sup>(4)</sup>	5,427	65,003	8.1	3,574	36,372	8.3
東北地區 <sup>(5)</sup>	3,138	39,044	4.9	1,128	7,125	1.7
總計	<u>77,178</u>	<u>801,400</u>	<u>100.0</u>	<u>49,024</u>	<u>436,339</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、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、紹興及揚州。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特及唐山。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、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、南陽及株洲。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理項目的城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽及六盤水。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括瀋陽、大連及丹東。

### **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快速增長。

誠如本公司於日期分別為2020年5月29日及2020年6月28日的公告所披露，本公司自2020年6月30日起成為旭輝集團的附屬公司，進一步加強了本公司與旭輝集團的連接，有利於開展更加深入的合作，並實現更大程度的戰略協同發展。

#### 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2020年上半年，我們獲取了銀川滙豐大廈等優質項目。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2020年上半年，我們通過公開競標獲得了無錫陽光100國際新城等優質項目。我們亦參與政府採購，例如對體育場館、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2020年上半年，我們獲得了包括蘇州市商務局辦公大樓、福建省游泳跳水運動管理中心等在內的優質服務項目。

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。迄今我們已成功與遼寧廣納房地產有限公司、廣西築成時代地產開發有限公司、蘇高新集團、德州市交通運輸投資發展集團等多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伙伴開發的物業的管理權。於回顧期內，通過戰略合作，我們已取得如廣納題西林壁等優質服務項目，該項目預期每年可產生超過人民幣1,300萬元的收入。

憑藉我們的高質量服務、專業市場團隊、多源渠道以及良好口碑和聲譽，我們取得來自於第三方物業開發商開發項目的建築面積的快速增長。

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。於回顧期內，在將城市服務定位為我們的發展戰略方向之一後，我們向城市化服務邁出了第一步，成功與江蘇宿遷泗陽經濟技術開發區達成了戰略合作關係，致力於共同打造智慧城市。

## 戰略併購

戰略性併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本公司在併購上堅持「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2020年2月27日，本集團訂立收購協議以收購青島銀盛泰50%股權，代價約為人民幣8.6百萬元。青島銀盛泰是青島本土具有強綜合實力的物業管理公司，業務覆蓋山東省內多個重要城市。此次併購是我們繼2019年併購青島雅園物業管理有限公司（「青島雅園」）後在青島完成的第二次併購，此舉進一步增強了公司在青島乃至整個山東省的規模和實力。

於2020年4月1日，我們完成了對江蘇香江51%股權的併購，代價約為人民幣45.7百萬元。江蘇香江是一家以公建類物業服務項目為主，面向蘇北市場的專業化物業管理服務公司。通過對江蘇香江的併購，使得我們在江蘇省內完善了佈局，多業態服務的能力得到進一步增強。

## 平均物業管理費持續提升

在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化我們的在管服務項目（尤其是收購青島雅園帶來價格較高的高端項目），以及提高部分在管項目價格以提供更佳服務，我們的平均物業管理費得以穩定提升。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年6月30日止六個月按物業開發商類型劃分的平均物業管理費明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	%	人民幣/ 平方米/ 月	建築面積 千平方米	%	人民幣/ 平方米/ 月
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	18,408	23.9	3.44	15,933	32.5	3.35
第三方物業 開發商 <sup>(2)</sup>	<u>58,770</u>	<u>76.1</u>	<u>2.72</u>	<u>33,091</u>	<u>67.5</u>	1.93
總計	<u>77,178</u>	<u>100.0</u>		<u>49,024</u>	<u>100.0</u>	

(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）。

## 多業態的物管組合

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，更多非住宅市場的開放，給予了我們更多參與市場招標、獲取市場份額的機會。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、工業展覽館等。我們將以獲得的項目為起點，建立標杆，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地市場密集度的提升。雖然來自住宅物業的收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，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2020年6月30日，我們在管建築面積的約23.8%屬於非住宅物業，而於2019年12月31日則為19.2%。至此，我們已經初步實現了全業態覆蓋，並以最終發展成為綜合性的物業管理服務商為目標。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年6月30日止六個月按不同物業類型劃分的所開發物業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					
	2020年			2019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	%
住宅物業	<b>58,786</b>	<b>479,726</b>	<b>59.9</b>	41,065	276,751	63.4
非住宅物業	<b>18,392</b>	<b>321,674</b>	<b>40.1</b>	7,959	159,588	36.6
<b>總計</b>	<b>77,178</b>	<b>801,400</b>	<b>100.0</b>	49,024	436,339	100.0

#### 包乾制和酬金制

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。我們主要按包乾制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。



下表載列於所示日期我們的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年6月30日止六個月按收入模式劃分的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					
	2020年			2019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	%
包乾制	<b>75,196</b>	<b>795,843</b>	<b>99.3</b>	44,298	431,030	98.8
酬金制	<b>1,982</b>	<b>5,557</b>	<b>0.7</b>	4,726	5,309	1.2
<b>總計</b>	<b><u>77,178</u></b>	<b><u>801,400</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>49,024</u></b>	<b><u>436,339</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 社區增值服務

2020年上半年，來自社區增值服務的收入較2019年同期約人民幣141.3百萬元增長84.6%至約人民幣260.8百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，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公司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2020年新冠疫情(「**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疫情後業主、租戶可能存在的潛在需求和服務方式的探索。2020年上半年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。儘管由於新冠疫情的影響，部分業務受到影響或者開展滯後，來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到19.4%，維持較高水平，而本公司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，將不斷做大的專項業務獨立為業務單元(BU)。我們以不斷擴大的社區為平台土壤，給予專業化幫助，實現專項服務單元持續在平台上獨立成長。2018年底成立的上海晟匡建築工程有限公司專注於為社區提供大規模維修及硬件保養服務，繼2019年貢獻收入後，在2020年上半年繼續實現快速成長。與此同時，在2020年上半年，我們開始在美居業務組建獨立BU。

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2020年及2019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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	<b>140,180</b>	<b>53.7</b>	68,922	48.8
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	<b>41,161</b>	<b>15.8</b>	27,845	19.7
物業經紀服務 <sup>(3)</sup>	<b>60,259</b>	<b>23.1</b>	40,557	28.7
公用區域增值服務 <sup>(4)</sup>	<b>19,204</b>	<b>7.4</b>	3,944	2.8
<b>總計</b>	<b><u>260,804</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>141,268</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

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；以及社區維修保養類服務。

(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(服務的內容主要包括為案場提供保安、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。我們將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2020年上半年，來自對非業主的增值服務的收入較2019年同期的人民幣130.2百萬元大幅增加117.1%至約人民幣282.7百萬元，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，對協銷服務、額外專項定制服務等服務的需求增長所致。於回顧期間，來源於對非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到21.0%。

在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們向物業開發商提供的協銷服務專業化能力和服務質量得到快速提升。在向旭輝集團提供服務的同時，更多第三方物業開發商將協銷服務委託給我們。於2020年6月30日，我們總計為182個在售案場提供服務。

下表載列所示期間對非業主的增值服務產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	156,740	55.4	92,877	71.3
額外專項定制服務	68,630	24.3	14,142	10.9
前期規劃及設計諮詢服務	31,842	11.3	9,224	7.1
房修服務	15,495	5.5	9,594	7.4
交付前檢驗服務	10,019	3.5	4,378	3.3
<b>總計</b>	<b>282,726</b>	<b>100.0</b>	<b>130,215</b>	<b>100.0</b>

## 未來展望

2020年，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、有擔當的物業公司，我們在保護好員工安全的基礎上，積極參與到社區抗疫一線，配合政府基層治理工作，保障業主的生命安全，提供生活便利。當期額外的勞動付出和防疫物資支出增加了我們的成本開支，疫情的延續甚至影響到我們部分業務的開展，但長期來看，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成長的力量，成就本公司長遠的發展。面對2020年的全新挑戰和機遇，本公司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。我們將進一步擴充及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現有質量的成長。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廣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物業開發公司廣泛戰略合作，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)抓住服務社會化的機遇，使在管物業組合多樣化。隨著公司能力的進化和行業展現出的機遇，我們也將逐漸擴大公司的範圍，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在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、銷售及管理的全部產業鏈的覆蓋，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，進一步增強了公司的科技實力。

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、辦公室自動化辦公系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。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，以開展業主、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

回顧期內，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,344.9百萬元，較2019年同期約人民幣707.8百萬元增加90.0%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	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	<b>801,400</b>	<b>59.6</b>	436,339	61.6
社區增值服務	<b>260,804</b>	<b>19.4</b>	141,268	20.0
對非業主的增值服務	<b>282,726</b>	<b>21.0</b>	130,215	18.4
總收入	<b><u>1,344,930</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>707,822</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

物業管理服務業務仍是本集團的最大收入來源。於回顧期內，物業管理服務收入達約人民幣801.4百萬元，佔本集團總收益59.6%。有關物業管理服務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2020年6月30日約為77.2百萬平方米，而於2019年6月30日約為49.0百萬平方米。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回顧期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

	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團	<b>315,031</b>	<b>39.3</b>	255,236	58.5
第三方物業開發商	<b>486,369</b>	<b>60.7</b>	181,103	41.5
總收入	<b>801,400</b>	<b>100.0</b>	436,339	100.0

於回顧期內，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入維持穩步上升趨勢。

來自社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們管理面積的增加致使客戶群不斷擴大，以及我們擴展所提供增值服務的範圍(例如美居服務、社區維修及設施維護保養服務，以滿足客戶多樣化需求)所致。

來自對非業主的增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣130.2百萬元增至2020年6月30日止六個月約人民幣282.7百萬元(增加約117.1%)，乃主要由於協銷服務、額外專項定制服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。於回顧期內，我們進一步加強與合作物業開發商的合作關係，並提供專業及優質服務。

## 銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月約人民幣497.4百萬元增加約87.5%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣932.4百萬元，主要由於業務規模擴大造成多種成本上升所致。銷售成本增長率低於收入增長率，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2019年6月30日止六個月約人民幣210.4百萬元增加約96.0%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣412.5百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
物業管理服務	24.8%	20.8%
社區增值服務	53.8%	64.5%
對非業主的增值服務	25.8%	22.0%
總計	<u>30.7%</u>	<u>29.7%</u>

於回顧期內，本集團毛利率為30.7%，較2019年同期的29.7%上升1.0個百分點，主要是由於物業管理服務及對非業主的增值服務的毛利率上升所致。

我們的物業管理服務毛利率為24.8%，較2019年同期的20.8%有所上升，主要由於毛利率相對較高的商業及辦工物業項目收入佔比增加所致。本集團進一步優化其物業管理組合，以提升整體盈利能力。於回顧期內，國務院出台一項全國性社保減免政策以緩解新冠疫情對企業的影響，亦有助於減輕我們的負擔。隨著管理規模擴大，本集團亦已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53.8%，較2019年同期的64.5%有所下跌，主要是由於發展新的社區建設及維修業務以及美居業務，而其毛利率相對較低以及於成長期錄得相對較高的開支。

對非業主的增值服務毛利率為25.8%，較2019年同期的22.0%有所上升，主要是由於毛利率相對較高的前期規劃及設計諮詢服務的收入佔比有所增加，以及社保減免政策帶來的正面效益所致。

#### **其他收入及其他淨收益**

於回顧期內，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣34.9百萬元，較2019年同期約人民幣17.8百萬元增加約95.7%，主要由於收到的作為企業扶持基金的政府補助增加、銀行存款增加所致的銀行利息收入增加及受到回顧期內港元兌人民幣升值的影響導致匯兌收益增加所致。

## 行政開支

於回顧期內，本集團的行政開支總額約為人民幣159.2百萬元，較2019年同期約人民幣93.9百萬元增加約69.6%，主要由於行政人員的人數有所增長導致人事投資增加、因收購而產生的無形資產攤銷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。於回顧期內，本集團的行政開支增長率遠低於本集團收入增長率。

## 其他開支

於回顧期內，本集團錄得其他開支約人民幣1.5百萬元，較2019年同期約人民幣0.4百萬元有所增加。

## 除所得稅開支前溢利

於回顧期內，除所得稅前溢利約為人民幣268.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣120.4百萬元增加約122.8%。

## 所得稅開支

於回顧期內，本集團所得稅約為人民幣68.2百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的25.4%，而截至2019年6月30日止六個月所得稅則約為人民幣29.9百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.8%。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至2020年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣171.2百萬元，較2019年同期約人民幣90.5百萬元增加約89.1%。

## 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2020年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣71.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣62.4百萬元有所增加，主要是由於使用權資產增加，以及已收購公司所帶來的新增物業、廠房及設備所致。

## 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2020年6月30日，本集團的投資物業約值人民幣55.4百萬元，較於2019年12月31日約人民幣50.8百萬元輕微上升。

## 其他無形資產

本集團的其他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2020年6月30日，本集團的其他無形資產約為人民幣130.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣100.6百萬元有所增加，主要因本集團於回顧期內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係，以及我們於資訊科技系統及在線服務平台的額外投資，以提升管理能力並為客戶提供更佳服務所致。

## 商譽

於2020年6月30日，本集團的商譽約為人民幣471.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣431.1百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於收購青島銀盛泰及江蘇香江所致。

## 貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務以及對非業主的增值服務的收入。於2020年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣477.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣342.0百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

## 按金、預付款項及其他應收款項

我們的按金、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2020年6月30日，我們的按金、預付款項及其他應收款項約為人民幣122.9百萬元，較2019年12月31日約人民幣139.3百萬元有所減少，主要由於我們持續改善對營運資本的控制所致。

## 銀行結餘、存款及現金

於2020年6月30日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣2,832.7百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,283.6百萬元增加120.7%。有關增長主要是由於2020年6月16日的認購本公司134,000,000股新股份（「認購事項」）所得款項淨額所致，有關詳情載列於本公司日期為2020年6月4日及16日的公告。

## 貿易應付款項

於2020年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣369.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣284.6百萬元有所增加，主要原因是我們業務規模擴大，以及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所致。

## 應計費用及其他應付款項

於2020年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣490.2百萬元減少至約人民幣474.2百萬元，主要是由於我們推出財務共享中心後對付款的更佳控制所致。

## 合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務墊付物業管理費。於2020年6月30日，我們的合同負債約為人民幣390.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣334.3百萬元增加16.8%，主要由於回顧期內在管建築面積及客戶群增加所致。

## 現金流

截至2020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240.0百萬元，較2019年同期約人民幣122.3百萬元大幅增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

截至2020年6月30日止六個月，投資活動產生的現金流入淨額為人民幣18.5百萬元，而2019年同期投資活動產生的現金流出淨額為約人民幣217.6百萬元。2019年上半年的現金流出主要由於收購青島雅園55%股權支付第一期款項人民幣220百萬元所致。

截至2020年6月30日止六個月融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣1,282.8百萬元，較2019年同期約人民幣36.9百萬元大幅增加。現金流入增加主要由於認購事項所得款項淨額所致。

### 資產負債比率及計算基礎

於2020年6月30日及2019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2020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2020年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣2,671.9百萬元，而於2019年12月31日則約為人民幣1,147.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2020年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,120.2百萬元，而於2019年12月31日則約為人民幣620.8百萬元。



## 流動資金及財務資源

於回顧期內，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，主要以營運現金流及首次公開發售籌集所得款項撥支。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，而我們可能會將全球發售及認購事項所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2020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2020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2020年6月30日及2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 或然負債

於2020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，經考慮法律意見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，故本集團並無面臨與市場利率變動直接相關的重大風險。

## 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。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險，惟若干以港元計值的銀行結餘除外。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。本集團經評估後向員工支付酌情表現花紅，作為彼等所作貢獻的獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其僱員參與不同社會福利計劃。

於2020年6月30日，本集團聘有9,685名僱員(於2019年12月31日：7,556名僱員)。

## 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們的已發行股份(「股份」)已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)成功上市。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」)。

誠如本公司日期為2018年12月4日的招股章程(「招股章程」)所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約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。有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程所載的執行計劃。

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2020年6月30日，首次公開發售籌集所得款項淨額用途如下：

	首次公開發售籌集 所得款項淨額	
	可供使用 (百萬港元)	已獲使用 (直至2020年 6月30日) (百萬港元)
尋求戰略性收購及投資機會	375.6	215.4
利用最新的互聯網及信息技術並建立智慧社區	177.6	6.6
開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」 在線服務平台	61.5	2.0
一般企業用途及營運資金	68.3	45.3
	<u>683.0</u>	<u>269.3</u>

剩餘的首次公開發售籌集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。

## 配售事項及認購事項

於2020年6月4日(交易時段前)，本公司、Elite Force Development Limited(「賣方」)、瑞士信貸(香港)有限公司、海通國際證券有限公司及摩根士丹利國際有限公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此，(a)賣方同意委任配售代理，且配售代理同意(按個別基準)作為賣方的代理人，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)賣方有條件地同意認購，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)向賣方配發及發行合共134,000,000股新股份。

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)已由賣方以每股股份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本集團一般用途。於2020年6月30日，(i)本公司擬投資與其核心業務相關之業務或目標，但尚未確定任何特定投資或收購目標；(ii)本集團尚未就該等投資或收購訂立任何協議；及(iii)尚未於可能

投資或收購及一般營運資金之間制定該等所得款項淨額的分配計劃。本公司將在適當情況下根據上市規則的要求就任何該等投資或收購作出公告。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年6月4日及2020年6月16日的公告。

## 中期股息

本公司董事會不建議派付截至2020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2020年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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2020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

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。彼等亦審閱截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。此外，本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已審閱截至2020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2020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)。

## 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2020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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.ysservice.com.cn](http://www.ysservice.com.cn) 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  
永升生活服务集团有限公司  
主席  
林中

香港，2020年8月26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。