

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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至2022年6月30日止六個月之中期業績公告

財務概要

- 本集團的總收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣307.9百萬元增加50.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣463.3百萬元。
- 本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣110.5百萬元增加36.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣150.8百萬元。
- 與截至2021年6月30日止六個月相比，截至2022年6月30日止六個月的毛利率由35.9%下降至32.6%。
- 截至2022年6月30日止六個月的除所得稅後溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣43.6百萬元增加約人民幣23.6百萬元或54.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣67.2百萬元。淨利潤率由截至2021年6月30日止六個月的約14.2%增加至截至2022年6月30日止六個月的約14.5%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔每股盈利為人民幣7.92分(截至2021年6月30日止六個月：人民幣6.44分)。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績(該等業績未經審核)，連同2021年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	463,275	307,859
銷售成本		<u>(312,442)</u>	<u>(197,328)</u>
毛利		150,833	110,531
其他收入	5	4,430	4,371
貿易及其他應收款項之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備		(8,122)	(7,561)
行政開支		(66,407)	(54,711)
財務成本	6(a)	<u>(275)</u>	<u>(60)</u>
除所得稅前溢利	6(b)	80,459	52,570
所得稅開支	7	<u>(13,280)</u>	<u>(8,937)</u>
期內溢利		<u>67,179</u>	<u>43,633</u>
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		<u>1,127</u>	<u>405</u>
期內全面收益總額		<u>68,306</u>	<u>44,038</u>
以下各項應佔期內溢利：			
本公司權益股東		44,348	35,094
非控股權益		<u>22,831</u>	<u>8,539</u>
		<u>67,179</u>	<u>43,633</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司權益股東		45,475	35,499
非控股權益		<u>22,831</u>	<u>8,539</u>
		<u>68,306</u>	<u>44,038</u>
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	<u>7.92</u>	<u>6.44</u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	19,483	20,254
無形資產		102,991	85,215
投資物業		28,637	28,768
商譽		343,739	292,661
就收購一間附屬公司支付按金		–	50,735
遞延稅項資		14,286	10,752
		<u>509,136</u>	<u>488,385</u>
流動資產			
存貨		921	585
貿易及其他應收款項	11	553,505	284,204
受限制銀行存款		9,845	9,845
銀行結餘及現金		234,599	391,228
		<u>798,870</u>	<u>685,862</u>
流動負債			
合約負債		215,872	182,714
貿易及其他應付款項	12	378,569	332,674
租賃負債		1,547	1,897
所得稅負債		16,150	43,436
		<u>612,138</u>	<u>560,721</u>
流動資產淨值		<u>186,732</u>	<u>125,141</u>
總資產減流動負債		<u>695,868</u>	<u>613,526</u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款		4,000	4,000
租賃負債		1,200	647
遞延稅項負債		23,473	20,853
		28,673	25,500
資產淨值			
		667,195	588,026
權益			
股本	13	38	38
儲備		569,223	523,748
本公司權益股東應佔權益			
非控股權益		97,934	64,240
權益總額			
		667,195	588,026

簡明綜合財務報表附註

截至2022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報表(「中期財務報表」)以人民幣(「人民幣」)列示。截至2022年6月30日止六個月之中期財務報表未經審核，已於2022年8月31日獲董事會批准發佈。

2. 呈列基準

本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」編製。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2021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」)。編製中期財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所用者一致，惟採納新訂及經修訂國際財務報告準則如下：

(a) 於2022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，該等準則與對本集團之經營及本集團於2022年1月1日開始之年度期間之中期財務報表之影響有關。

國際財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
國際財務報告準則第16號之修訂本	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金寬減
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履約成本
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進

採納該等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。

(b) 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報表當日，本集團並無提早採納若干已發佈但尚未生效的與本集團潛在相關的經修訂國際財務報告準則。

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 國際會計準則第1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 ² 負債劃分為即期及非即期及香港詮釋第5號 (2020年)的相關修訂 ¹
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 ¹
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
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 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 生效之日尚未釐定

本集團目前擬於生效日期應用該等修訂。採納該等經修訂國際財務報告準則預期不會對本集團之簡明綜合中期財務報表產生重大影響。

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2021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。

本集團收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	350,656	233,481
社區增值服務	72,644	35,639
非業主增值服務	39,584	38,318
	<hr/>	<hr/>
	462,884	307,438
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	391	421
	<hr/>	<hr/>
	463,275	307,859
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2022年6月30日及2021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2022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5.8%(截至2021年6月30日止六個月：15.8%)。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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	777	780
匯兌收益淨額	-	642
投資收入	54	-
政府補助收入	2,681	2,166
雜項收入	918	783
	<u>4,430</u>	<u>4,371</u>

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	189	60
計息銀行借款之財務成本	86	-
	<u>275</u>	<u>60</u>
(b) 其他項目		
無形資產攤銷	6,121	3,587
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	1,563	1,106
—使用權資產	1,505	1,068
投資物業折舊	531	543
法律及專業費用	2,538	-
出售物業、廠房及設備之虧損	2	3
租賃費用：		
—短期租賃及租期低於12個月之租賃	-	340
	<u>-</u>	<u>340</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅		
本期間	<u>15,463</u>	<u>11,180</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>(2,183)</u>	<u>(2,243)</u>
所得稅開支總計	<u><u>13,280</u></u>	<u><u>8,937</u></u>

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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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。

(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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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

董事不建議派付截至2022年及2021年6月30日止六個月的中期股息。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	44,348	35,094
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數目(千股)	<u>560,000</u>	<u>544,530</u>
每股基本盈利(以人民幣分列示)	<u>7.92</u>	<u>6.44</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣254,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,502,000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188,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣2,805,000元)。截至2022年6月30日止六個月，本集團出售賬面總值約人民幣540,000元的若干物業、廠房及設備項目(截至2021年6月30日止六個月：人民幣180,000元)。

物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
辦公室處所	807	1,612
供暖設施	409	1,034
員工宿舍	<u>227</u>	<u>302</u>
	<u>1,443</u>	<u>2,948</u>

截至2022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零元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣346,000元)。

11. 貿易及其他應收款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		364,539	178,985
— 關聯方		59,309	57,958
		<u>423,848</u>	<u>236,943</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(52,881)</u>	<u>(19,523)</u>
		370,967	217,420
其他應收款項			
按金、預付款項及其他應收款項		80,001	59,439
其他按金		82,489	39,666
代業主支付的款項		21,238	21,165
向僱員提供的墊款		2,177	545
		<u>185,905</u>	<u>120,815</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(3,367)</u>	<u>(3,296)</u>
		<u>182,538</u>	<u>117,519</u>
減：			
就收購一間附屬公司支付且計入非流動資產 之按金(扣除撥備人民幣零元 (2021年12月31日：人民幣1,515,000元))		<u>—</u>	<u>(50,735)</u>
		<u>182,538</u>	<u>66,784</u>
		<u>553,505</u>	<u>284,204</u>

(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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	160,075	62,865
91至180天	57,377	36,143
181至365天	64,175	54,111
1至2年	60,848	49,629
2年以上	28,492	14,672
	<u>370,967</u>	<u>217,420</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初結餘	19,523	17,009
確認的預期信貸虧損撥備	<u>33,358</u>	<u>2,514</u>
期／年末結餘	<u>52,881</u>	<u>19,523</u>

12. 貿易及其他應付款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方	(a)	74,176	53,540
— 關聯方		42	—
		<u>74,218</u>	<u>53,540</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		77,163	62,467
已發出財務擔保(附註)		19,531	19,000
自業主收取的裝修保證金		69,002	46,188
代業主收取的款項		77,118	73,466
其他稅項負債		18,247	15,992
員工成本及福利預提費用		43,290	61,387
應付關聯方款項		—	634
		<u>304,351</u>	<u>279,134</u>
		<u><u>378,569</u></u>	<u><u>332,674</u></u>

附註：

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。財務擔保合約人民幣19,531,000元(2021年12月31日：人民幣19,000,000元)於收購貴陽興隆日期及報告期末於合併財務狀況表中確認。財務擔保合約的最大風險敞口約為人民幣39,000,000元(2021年12月31日：人民幣38,000,000元)。

受限制銀行存款包括已被中國法院凍結之結餘人民幣9,845,000元(2021年12月31日：人民幣9,845,000元)，尚待中國之銀行就與本集團發出的財務擔保有關於若干銀行借款合同提起的法律訴訟結果。訴訟解決之前，本集團可能無法使用凍結的銀行結餘。

(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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	64,962	40,899
31至180天	3,638	10,860
181至365天	4,881	796
1年以上	737	985
	<u>74,218</u>	<u>53,540</u>

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)	
法定：			
本公司普通股：			
於2021年12月31日、2022年1月1日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)的普通股	5,000,000,000	50,000	
	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	
	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
附註			
已發行及繳足：			
本公司普通股：			
於2021年1月1日(經審核)	480,000,000	4,800	34
於配售股份時發行股份 (i)	<u>80,000,000</u>	<u>800</u>	<u>4</u>
於2021年12月31日(經審核)、 2022年1月1日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)	<u>560,000,000</u>	<u>5,600</u>	<u>38</u>

附註：

- (i) 於2021年1月14日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股股份2.00港元的發行價配售不超過80,000,000股新股。於2021年2月5日，配售完成，配售代理以每股股份2.00港元的發行價向不少於六名承配人配售80,000,000股新股，募集所得款項(扣除開支前)為160,000,000港元(相當於人民幣133,404,000元)，其中人民幣4,000元計入股本賬，及人民幣133,400,000元計入股份溢價賬。相關交易成本為人民幣2,001,000元，已計入股份溢價賬。

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。

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	686	686
四年後	—	343
	<u>2,744</u>	<u>3,087</u>

作為承租人

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無短期租賃的租賃承擔。

(b) 資本承擔

於2021年12月31日，本集團就收購遵義市金寧物業管理有限公司(「遵義金寧」)68.75%股權有資本承擔人民幣39,200,000元。該收購事項已於截至2022年6月30日止六個月完成。

16. 收購附屬公司

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方收購若干附屬公司。本集團認為該等收購事項為業務合併。

本附註下文所述的中國公司的英文名稱為管理層盡力對該等公司中文名稱的翻譯，因該等公司概無註冊或提供英文名稱。

本集團收購該等附屬公司以擴充其物業管理服務組合，並與現有物業管理業務產生協同效益。

收購該等附屬公司產生商譽，因為業務合併的成本包含控制權溢價。此外，就合併支付的代價實際包含有關該等附屬公司之預期協同效應、收益增長、未來市場發展及勞動力組合之裨益。該等效益並未與商譽分開確認，因其並未滿足可識別無形資產的確認標準。

預期該等收購產生的商譽均不能用於稅項扣減。

a) 截至2022年6月30日止六個月收購一間附屬公司

(i) 所收購附屬公司

	主要業務	收購日期	所收購股份比例	現金代價 人民幣千元
遵義金寧	提供物業管理服務及 相關增值服務	2022年4月10日	68.75%	91,450

(ii) 於收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公平值

	遵義金寧 人民幣千元
物業、廠房及設備	188
無形資產*	24,256
遞延稅項資產	2,369
存貨	267
貿易及其他應收款項	65,858
銀行結餘及現金	12,456
貿易及其他應付款項	(35,966)
所得稅負債	(7,067)
遞延稅項負債	(3,638)
已收購可識別淨資產總值	<u>58,723</u>

* 無形資產主要為指識別物業管理合約及客戶關係。

(iii) 非控股權益

於收購日期確認的於遵義金寧的非控股權益31.25%乃經參考遵義金寧已確認資產淨值人民幣18,351,000元所佔份額計量。

(iv) 收購產生的商譽

	遵義金寧 人民幣千元
現金代價	91,450
已收購可識別淨資產的公平值	(58,723)
非控股權益	<u>18,351</u>
收購產生的商譽	<u><u>51,078</u></u>

(v) 收購一間附屬公司的現金流出淨額

	人民幣千元
總現金代價	91,450
於2021年12月31日已付現金按金	(52,250)
已收購銀行結餘及現金	<u>(12,456)</u>
	<u><u>26,744</u></u>

(vi) 收購一間附屬公司對本集團業績的影響

遵義金寧的額外業務產生溢利人民幣4,063,000元，計入截至2022年6月30日止六個月的溢利。截至2022年6月30日止六個月的收益包括遵義金寧的收益人民幣29,999,000元。

倘收購於2022年1月1日發生，則本集團截至2022年6月30日止六個月的收益及溢利將分別為人民幣494,161,000元及人民幣70,547,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2022年1月1日發生則本集團實際可能實現的收益及經營業績的暗示，亦不擬作未來業績的預測。

b) 截至2021年6月30日止六個月收購的附屬公司

(i) 所收購主要附屬公司

	主要業務	收購日期	所收購 股份比例	現金代價 人民幣千元
中山市中正物業管理有限公司 (「中山中正」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年1月4日	51%	15,400
四川萬晟物業服務有限公司 (「四川萬晟」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年1月25日	60%	42,900
江蘇深華時代物業集團 有限公司(「江蘇深華」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年3月16日	51%	40,800
盤錦四季城物業管理 有限公司(「盤錦四季」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	2021年5月25日	51%	18,360

(ii) 於各收購日期附屬公司可識別資產及負債的公平值

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	341	431	2,033	-	2,805
無形資產*	4,976	11,661	14,126	3,728	-	34,491
貿易及其他應收款項	654	60,411	48,568	2,968	2,532	115,133
存貨	-	8	163	10	-	181
銀行結餘及現金	12,153	5,410	2,054	5,936	273	25,826
合約負債	(81)	(16,665)	(12,605)	(7,795)	(396)	(37,542)
貿易及其他應付款項	(3,466)	(43,910)	(25,582)	(2,108)	(799)	(75,865)
所得稅負債	(170)	(411)	(1,188)	(17)	(92)	(1,878)
遞延稅項負債	(1,244)	(2,915)	(3,531)	(932)	-	(8,622)
已收購可識別淨資產 總值	<u>12,822</u>	<u>13,930</u>	<u>22,436</u>	<u>3,823</u>	<u>1,518</u>	<u>54,529</u>

* 無形資產主要指已識別物業管理合約及客戶關係。

(iii) 非控股權益

於各收購日期確認的於中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季的非控股權益分別為49%、40%、49%及49%，乃經參考中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季已確認資產淨值分別人民幣6,283,000元、人民幣5,572,000元、人民幣10,994,000元及人民幣1,873,000元所佔份額計量。

(iv) 該等收購產生的商譽

	中山中正 人民幣千元	四川萬晟 人民幣千元	江蘇深華 人民幣千元	盤錦四季 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金代價	15,400	42,900	40,800	18,360	2,100	119,560
已收購可識別淨資產的 公平值	(12,822)	(13,930)	(22,436)	(3,823)	(1,518)	(54,529)
非控股權益	6,283	5,572	10,994	1,873	695	25,417
收購產生的商譽	<u>8,861</u>	<u>34,542</u>	<u>29,358</u>	<u>16,410</u>	<u>1,277</u>	<u>90,448</u>

(v) 收購附屬公司的現金流出淨額

	人民幣千元
總現金代價	119,560
於2020年12月31日支付的現金按金	(7,800)
已收購銀行結餘及現金	<u>(25,826)</u>
	<u>85,934</u>

(vi) 該等收購對本集團業績的影響

中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季的業務分別產生溢利人民幣2,968,000元、溢利人民幣4,565,000元、溢利人民幣1,665,000元及溢利人民幣139,000元，計入截至2021年6月30日止六個月的溢利。截至2021年6月30日止六個月的收益包括中山中正、四川萬晟、江蘇深華及盤錦四季的收益分別人民幣19,297,000元、人民幣22,041,000元、人民幣13,622,000元及人民幣1,474,000元。

倘該等收購於2021年1月1日發生，則本集團截至2021年6月30日止六個月的收益及溢利將分別為人民幣326,220,000元及人民幣46,284,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘該等收購於2021年1月1日發生則本集團實際可能實現的收益及經營業績的暗示，亦不擬作未來業績的預測。

17. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	26,685	48,603
租賃付款	-	363
	<u> </u>	<u> </u>

(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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	1,875	1,233
退休福利計劃供款	204	242
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2,079</u>	<u>1,475</u>

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅代表董事會，欣然提呈本公司截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

2022年上半年，新冠肺炎疫情防控形勢仍然嚴峻，政府將物業服務企業納入了疫情防控的組織管理體系。本集團在各地政府的統一組織指揮下，積極配合及落實政府的防疫工作要求，特別是公司所管理的出現疫情被封控小區，全體員工克服多重困難，聯同各方防疫力量一起，在控制疫情的同時，最大程度的保障了業主的日常生活，維護了社區的穩定，並從中湧現出了大批的「抗疫英雄」。物業員工在疫情期間的傾情奉獻，得到了廣大業主的充分肯定，提高了業主對物業服務的滿意度，也獲得了各地政府對我們物業企業的高度認同，讓「和泓相伴·幸福一生」的服務理念得以充分詮釋。

物業行業受宏觀經濟環境、房地產行情等多因素疊加影響，物業資本市場延續了去年下半年以來的調整趨勢，但行業輕資產運營、多渠道擴張、抗週期風險的行業特點沒有改變，行業全業態競爭大分化、物管商管多業態大合流、物管與地產開發的大脫鉤趨勢沒有改變。本集團堅持專業、務實、長期「三大主義」，讓專業服務在品質落地中得以體現，營造美好生活環境，提升業主幸福感，久久為功，持之以恆。

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收益約人民幣463.3百萬元，較2021年同期增加約50.5%，其中物業管理服務收入約人民幣350.7百萬元，同比增加約50.2%；社區增值服務收入約人民幣73.0百萬元，同比增加約102.5%；非業主增值服務收入約人民幣39.6百萬元，同比增加約3.3%；毛利約人民幣150.8百萬元，較2021年同期增加約36.5%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團除稅後溢利約為人民幣67.2百萬元，較2021年同期增加約54.0%。股東應佔每股盈利約為人民幣7.92分，相比2021年同期的約人民幣6.44分，盈利能力持續提升。

2022年上半年，集團持續秉持「心、細、精、嚴、明」的運營管理模式，對業主用「心」，秉承「好產品、好服務、好生活」的服務理念，不斷探索精細化服務新模式，以「和、悅、尊、泓、智」五享服務體系，打造高端管家式服務、便民服務、私屬定制服務去滿足客戶差異化需求。組織要「細」，持續完善並優化組織結構及崗位設置，加強對內業務支撐，對外高品質服務輸出，以「高、精、專」的力量，促進和提高員工的實操技能和服務質量。服務要「精」，以400大客戶服務中心為信息樞紐，保證物業服務對外形象統一化，實現基層管理訴求有效傳遞，改善服務品質提升；建立並完善對客C端APP客戶接口，通過多場景應用，滿足客戶日常需求。管理要「嚴」，不斷修正迭代物業管理體系，嚴控巡檢制度，確保對客服務質量；建立集中採購平台，全面推行區域供應商，以區域聯動提高保障能力。數據要「明」，通過智能管理工具的應用，實現透明化管理，集團分析系統、決策系統、收費系統、管理系統全面貫通，各類數據全面線上化、集中化、平台化、可視化；實現全運營數據真實，實時抓取、實時分析，規避企業經營風險，為經營決策提供有力保障。在該運營管理模式下，集團不斷提升服務品質，同時規模也實現快速增長。

截至2022年6月30日止六個月，本集團在16個省及直轄市的37個城市管理249個物業管理項目，總訂約建築面積達約54.0百萬平方米，較2021年同期的約35.2百萬平方米增加約53.4%，總在管建築面積達約43.1百萬平方米，較2021年同期的約27.1百萬平方米增加約59.0%。

2022年上半年，本集團堅持「開放創新、同創共成」的企業價值觀，攜手品質優良、業務協同的優秀合作夥伴進行優勢互補、協同並進。此外，本著拓展區域集中化、在管項目連片化、新增項目優質化的戰略，積極探索合作模式，全面開展第三方市場拓展。集團不斷完善市場拓展制度，進一步明確拓展項目工作標準，使拓展業務得到順利開展。通過高效整合，汲取優秀的管理經驗和成熟的技術向全集團推廣，通過協同效應提高企業整體效益和價值，不斷擴大管理規模，抓住物業管理服務行業發展機遇。

2022年上半年，本集團堅持「六感」文化的人才戰略，培養認同和泓文化及核心價值觀，願與和泓共同發展、成長的「和泓同路人」，把和泓發展作為自己事業的平台。引進各類優秀人才，同時推出「管培生招聘培養計劃」，大膽選拔高學歷、年輕化、有思想的應屆畢業生，為企業中層管理崗位輸送新鮮血液，為企業發展提供源源動力，實現和泓健康發展。

2022年是本集團成立20週年，也是本集團在香港上市3週年，20年來「和同眾志，泓濟於民」初心不變，上市3年來實現跨越式發展，站在新的歷史起點上展望未來，在危機中育新機，於變局中開新局，在公司董事會領導下，全體員工凝心聚力謀發展，再創事業新輝煌！

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對各位股東、業務夥伴、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，2022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，在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務逾20年。根據中國指數研究院的資料，基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，本集團名列「2022中國物業服務百強企業」第32位，於2015年至2022年，以中國物業管理綜合實力計，被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。同時榮獲易居房產研究院與克而瑞物管評選的「2022物業上市公司領先企業發展速度及發展潛力TOP5」、「2022物業服務力百強企業」，樂居財經評選的「2022中國物業服務品牌力百強」、「2022中國物業服務成長性領先企業」、「2022年中國物業服務滿意度百強企業TOP23」，行業影響力持續提升。

截至2022年6月30日，集團實現營業收入約人民幣463.3百萬元，較2021年同期增加約50.5%；毛利約為人民幣150.8百萬元，較2021年同期增加約36.5%；毛利率約為32.6%，同比下降約3.3個百分點。本集團截至2022年6月30日止六個月的除稅後淨利潤約為人民幣67.2百萬元，較2021年同期的約人民幣43.6百萬元增加約54.0%。

截至2022年6月30日，本集團在中國37個城市管理249個物業管理項目，總訂約建築面積（「**建築面積**」）達約54.0百萬平方米，較2021年同期的約35.2百萬平方米增加約53.4%，總在管建築面積達約43.1百萬平方米，較2021年同期的約27.1百萬平方米增加約59.0%。

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、公建及學校等。

截至2022年6月30日，物業管理服務收入約人民幣350.7百萬元，較2021年同期的約人民幣233.5百萬元增加約人民幣117.2百萬元或約50.2%，截至2022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75.7%。

於2022年6月30日，本集團在中國37個城市管理249個物業管理項目，總在管建築面積約為43.1百萬平方米，涵蓋中國五個地區，包括華北地區、西南地區、東北地區、華南地區及華東地區。

業績期內，集團根據戰略規劃，集中優勢資源，持續擴大管理規模，2022年4月，遵義市金寧物業管理有限公司（「遵義金寧」）作為遵義當地規模最大、專業化程度最高的物業服務企業，正式加入本集團，使得本集團在西南地區的市場份額逐步提高，進一步強化本集團在貴州區域的戰略佈局密度及品牌影響力，塑造貴州區域服務新標桿，在同行業中奠定了當地第一品牌的地位。截至2022年6月30日，本集團在西南地區的在管建築面積佔本集團總在管建築面積的52.6%。

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							
	2022年				2021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⁾	51,326	14.6	5,446	12.6	79,571	34.1	5,642	20.8
東北地區 ⁽²⁾	21,218	6.0	2,661	6.2	7,228	3.1	2,839	10.5
西南地區 ⁽³⁾	159,400	45.5	22,666	52.6	55,085	23.6	6,433	23.7
華南地區 ⁽⁴⁾	44,374	12.7	4,069	9.4	41,845	17.9	4,050	14.9
華東地區 ⁽⁵⁾	74,338	21.2	8,253	19.2	49,752	21.3	8,144	30.1
總計	<u>350,656</u>	<u>100.0</u>	<u>43,095</u>	<u>100.0</u>	<u>233,481</u>	<u>100.0</u>	<u>27,108</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山、秦皇島及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦及丹東。
- (3) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、貴陽、遵義、安順、黔南州、盤州及銅仁。
- (4) 「華南地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化、東莞、中山、佛山、江門、惠州、三亞及陵水。
- (5) 「華東地區」包括上海、杭州、昆山、靖江、徐州、新沂、淮安及黃山。

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。本報告期，本集團的物業管理服務收入大部分來自住宅物業，在不久的將來，其將繼續貢獻本集團收入的絕大部分。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在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2022年				2021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				人民幣				
	千元	%	千平方米	%	千元	%	千平方米	%
住宅物業	322,172	91.9	39,475	91.6	214,121	91.7	25,318	93.4
非住宅物業	28,484	8.1	3,620	8.4	19,360	8.3	1,790	6.6
總計	<u>350,656</u>	<u>100.0</u>	<u>43,095</u>	<u>100.0</u>	<u>233,481</u>	<u>100.0</u>	<u>27,108</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團按物業開發商劃分的截至所示日期的在管建築面積明細及物業管理服務於所示期間產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月							
	2022年				2021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				(人民幣				
千元)	(%)	(千平方米)	(%)	千元)	(%)	(千平方米)	(%)	
和泓置地集團有限公司 (「和泓置地集團」)	112,430	32.1	8,049	18.7	110,993	47.5	7,405	27.3
其他物業開發商	238,226	67.9	35,046	81.3	122,488	52.5	19,703	72.7
總計	<u>350,656</u>	<u>100.0</u>	<u>43,095</u>	<u>100.0</u>	<u>233,481</u>	<u>100.0</u>	<u>27,108</u>	<u>100.0</u>

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、滿意度及忠誠度，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家居生活服務、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。

上半年在面對COVID-19疫情爆發，尤其是長三角區域作為受疫情影響較嚴重的區域，集團重點推出線上社商服務平台，很好的為業主在疫情期間的生活需求提供了強力的保障，也為集團在線上社商服務平台的應用上提供了最佳的創模驗證。

截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務收入約人民幣73.0百萬元，較2021年同期的約人民幣36.0百萬元增加約人民幣37.0百萬元或約102.5%，截至2022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15.8%。

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，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2022年6月30日止六個月，本集團非業主增值服務收入約人民幣39.6百萬元，較2021年同期的約人民幣38.3百萬元增加約人民幣1.3百萬元或約3.3%，截至2022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8.5%。

未來展望

實現低碳運營，打造低碳社區

2021年10月國務院印發《2030年前碳達峰行動方案》，標誌著碳達峰、碳中和已經是中國未來經濟發展的重要指引，也是十四五規劃要落實的重要目標。集團將認真研究和推出低碳社區建設方案，對園區進行生態化技術改造，與數字科技結合研發環境監控系統、設備運行監控系統，提高運行效率，大力推廣使用綠色能源，降低建築及園區的運營能耗，全面實現綠色物業管理服務，共同推進物業管理社區低碳轉型升級。

打造智慧物業，促進降本增效

科技全面賦能推動行業發展新形勢的形成，以服務品質提升為中心，深度研發智慧社區數字化平台，把成熟的科技產品更好地融入到物業服務的各個場景中，以「智」取勝，實現物業管理的全面數字化運營。以科技為工具，不斷促進降本增效，通過科技賦能、技術驅動，在現有的智慧物業管理體系基礎上，進一步推動資源整合與系統升級，讓物業管理更智慧，努力成為備受行業認可的智慧服務管理標桿。

完善人才培養，提升核心競爭力

打造「百(高層)千(中層)萬(基層)」人才工程，通過三橫N縱培訓模型，制定各層級人員培訓課程，組建內訓師隊伍，開展「和智泓道培訓班」，並引進線上課程培訓平台等方式賦能「百千萬」人才工程。建立「內部人才庫」，定向挖掘滿足集團業務快速發展所急需的業務能力強、綜合素質高的城市總經理、項目經理及業務專業經理等人才，實現業務關鍵崗位的及時供應。打造「優秀項目經理文化」，充分發揮項目經理重要性，實現項目經理從以事項為核心的生產管理轉變為以業績為核心的經營統籌。繼續深化推行《管培生培養計劃》，實現管培生從學生到中堅力量的華麗轉變，定期舉辦管培生集訓、座談會和團建，從而為企業的健康蓬勃發展提供堅實的人才保障。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣307.9百萬元增加約人民幣155.4百萬元或約50.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣463.3百萬元，該增加乃主要由於：(i)2021年下半年收購一間附屬公司及於截至2022年6月30日止六個月收購一間附屬公司的財務影響導致收入增加，該等公司於截至2022年6月30日止六個月內合共貢獻收入約人民幣110.0百萬元；(ii)來自社區增值服務的收入增加，原因是物業管理項目數量由175個增至249個；及(iii)向和泓置地集團及其他物業開發商提供的物業管理配套服務增加。

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					
	2022年		2021年		變動	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	350,656	75.7	233,481	75.8	117,175	50.2
社區增值服務	73,035	15.8	36,060	11.7	36,975	102.5
非業主增值服務	39,584	8.5	38,318	12.5	1,266	3.3
總計	<u>463,275</u>	<u>100.0</u>	<u>307,859</u>	<u>100.0</u>	<u>155,416</u>	<u>50.5</u>

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2021年6月30日止六個月的約人民幣233.5百萬元增加約人民幣117.2百萬元或約50.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣350.7百萬元。有關增加乃主要由於通過自然增長的業務擴張使總在管建築面積增加，以及於2021年下半年收購一間附屬公司及於截至2022年6月30日止六個月收購一間附屬公司，截至2022年6月30日止六個月合共貢獻約人民幣84.2百萬元物業管理服務收入，令本集團的在管建築面積由2021年6月30日約27.1百萬平方米增加約59.0%至2022年6月30日約43.1百萬平方米，而物業管理項目數量由175個增加至249個。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣36.0百萬元增加約人民幣37.0百萬元或約102.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣73.0百萬元，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2022年6月30日止六個月分別錄得約人民幣17.7百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣18.5百萬元。截至2021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14.8百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣12.6百萬元。該增長乃由於通過競標以及收購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2021年6月30日止六個月的約人民幣38.3百萬元增加約人民幣1.3百萬元或約3.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣39.6百萬元。收入增加乃由於向和泓置地集團及其他物業開發商提供的物業管理配套服務增加。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣197.3百萬元增加約人民幣115.1百萬元或約58.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣312.4百萬元。該增加主要由於：(i)本集團截至2022年6月30日止六個月的分包成本較2021年同期增加約人民幣31.6百萬元，原因是物業管理服務業務擴張以致在管建築面積增加，及(ii)本集團的員工成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣52.0百萬元增加約人民幣80.7百萬元或約155.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣132.7百萬元，原因是業務擴展及於2021年下半年收購一間附屬公司及於截至2022年6月30日止六個月收購一間附屬公司，以致服務員工人數增加。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					
	2022年		2021年		變動	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	人民幣 千元	%
物業管理服務	98,146	28.0	79,241	33.9	18,905	23.9
社區增值服務	40,058	54.8	19,534	54.2	20,524	105.1
非業主增值服務	12,629	31.9	11,756	30.7	873	7.4
總計	<u>150,833</u>	<u>32.6</u>	<u>110,531</u>	<u>35.9</u>	<u>40,302</u>	<u>36.5</u>

本集團整體毛利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣110.5百萬元增加約人民幣40.3百萬元或約36.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣150.8百萬元。整體毛利率由截至2021年6月30日止六個月約35.9%減少至截至2022年6月30日止六個月約32.6%。該減少乃主要由於：(i)工資增加導致人工成本增加；及(ii)物業管理服務分部新收購的附屬公司毛利率較低。

物業管理服務

本集團的物業管理服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.2百萬元增加約人民幣18.9百萬元或約23.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣98.1百萬元。毛利增加主要由於：(i)物業管理項目數量增加，導致在管建築面積增加；及(ii)本集團物業管理服務的平均費率不斷上升。本集團物業管理服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約33.9%減少至截至2022年6月30日止六個月的約28.0%。減少乃主要由於工資增加導致人工成本增加及新收購附屬公司的毛利率較低的影響。

社區增值服務

本集團的社區增值服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣19.5百萬元增加約人民幣20.6百萬元或約105.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣40.1百萬元，乃由於(i)計入本集團於2021年下半年新收購的一間附屬公司以及於截至2022年6月30日止六個月新收購的一間附屬公司的社區增值服務的毛利；及(ii)物業管理項目數量由2021年6月30日的175個增至2022年6月30日的249個。截至2022年6月30日止六個月社區增值服務的毛利率略微增至54.8%，2021年同期為54.2%。

非業主增值服務

本集團的非業主增值服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣11.8百萬元增加約人民幣0.8百萬元或約7.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣12.6百萬元。該變動乃由於向和泓置地集團及其他物業開發商提供的物業管理配套服務增加。毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約30.7%略微增加至截至2022年6月30日止六個月的約31.9%，主要由於營運經濟效益以及本集團實施有效的成本控制措施。

其他收入

截至2022年6月30日止六個月的其他收入維持穩定，約為人民幣4.4百萬元，主要為無條件政府補助收入約人民幣2.7百萬元及銀行利息收入約人民幣0.8百萬元。

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。本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣54.7百萬元增加約人民幣11.7百萬元或約21.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣66.4百萬元，主要由於：(i)本集團業務規模擴大導致員工成本增加；(ii)有關收購附屬公司的專業費用增加，(iii)計入於截至2022年6月30日止六個月新收購的附屬公司的行政開支，及(iv)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。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣8.9百萬元增加約人民幣4.4百萬元或約48.6%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣13.3百萬元，乃主要由於應課稅收入增加以及暫時性差異的產生及撥回增加。

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2021年6月30日止六個月約人民幣35.1百萬元增加約人民幣9.2百萬元或約26.4%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣44.3百萬元，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，由2021年12月31日的約人民幣85.2百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣103.0百萬元，乃由於收購遵義市金寧物業管理有限公司(「遵義金寧」)，被截至2022年6月30日止六個月的攤銷所抵銷。

投資物業

本集團的投資物業包括若干停車位及商鋪，由2021年12月31日的約人民幣28.8百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣28.6百萬元，乃主要由於折舊。

商譽

商譽由2021年12月31日的約人民幣292.7百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣343.7百萬元，乃由於收購遵義金寧。

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2021年12月31日的約人民幣217.4百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣371.0百萬元，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2021年12月31日的約人民幣117.5百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣182.5百萬元，乃主要由於營運規模擴張，使向分包商支付的按金及預付款項(包括保安、清潔、綠化、園藝服務以及維修及保養服務)增加，導致按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣20.6百萬元及其他按金增加約人民幣42.8百萬元。

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2021年12月31日的約人民幣182.7百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣215.9百萬元，增加約人民幣33.2百萬元，主要由於(i)管理的物業管理項目持續增加；及(ii)計入新收購附屬公司的合約負債。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2021年12月31日的約人民幣53.5百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣74.2百萬元，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，以及計入新收購附屬公司的貿易應付款項。其他應付款項包括應計費用及其他應付款項、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2021年12月31日的約人民幣279.1百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣304.4百萬元，乃主要由於：(i)物業管理項目數量增加及計入新收購附屬公司的結餘，導致應計費用及其他應付款項增加約人民幣14.7百萬元；(ii)向本集團社區的業主提供的裝修服務擴張，導致自業主收取的裝修保證金增加約人民幣22.8百萬元，被員工成本及應計福利減少約人民幣18.1百萬元所抵銷。

流動資金、財務及資本資源

於2022年6月30日，本集團的銀行結餘及現金由2021年12月31日的約人民幣391.2百萬元減少約人民幣156.6百萬元至2022年6月30日的約人民幣234.6百萬元。於2022年6月30日，本集團的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣125.1百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣186.7百萬元。於2022年6月30日，本集團的流動比率為1.31倍(2021年12月31日為1.22倍)。

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

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2022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。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2022年6月30日，本集團擁有約4,936名僱員（2021年12月31日為4,957名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣132.7百萬元。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，詳情載於本公告「購股權計劃」一段。

中期股息

董事會決議不就截至2022年6月30日止六個月宣派中期股息。

資產抵押

截至2022年6月30日，本集團無抵押資產（2021年12月31日：無）。

資產負債比率

本集團資產負債比率按借款除以總權益計算。於2022年6月30日及2021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

截至2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2021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，及於本公告日期，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

於2021年12月25日，本公司間接全資附屬公司貴州福瑞盈信息諮詢有限公司（「貴州福瑞盈」）與上海徠達商務諮詢中心（有限合夥）（「賣方」）訂立買賣協議（「收購事項」），據此，貴州福瑞盈已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售遵義金寧68.75%的股權，總代價為人民幣91,450,000元。交易完成已於2022年4月10日發生。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2021年12月27日的公告。

除本公告所披露者外，本集團於截至2022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2022年6月30日至本公告日期，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，致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及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2022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2022年6月30日止六個月內一直遵守標準守則。

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2022年6月30日，約人民幣62.7百萬元或上市所得款項淨額之約94.1%已獲動用。於本公告日期，本公司董事預期有關所得款項將按與招股章程一致的方式使用。

下文載列所得款項淨額自上市日期起至2022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	4.9	0.2	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	11.7	3.7	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	9.6	-	-
5 營運資金及一般公司用途	3.0%	2.0	2.0	-	-
	<u>100.0%</u>	<u>66.6</u>	<u>62.7</u>	<u>3.9</u>	

配售股份所得款項

於2021年2月5日，本公司按發行價每股2.00港元發行80,000,000股普通股(「股份配售」)。因此，本公司取得所得款項淨額約157.6百萬港元(相當於約人民幣131.4百萬元)(經扣除配售佣金及其他相關開支後)。有關配售股份的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月14日及2021年2月5日的公告。有關所得款項擬被全數用於收購其他物業管理公司。於2022年6月30日，股份配售的所得款項淨額全部使用完畢。

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。

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2022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。

刊發中期業績及2022年中期報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hevolwy.com.cn)，載有上市規則規定所有資料的本集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2022年8月31日

於本公告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及四名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生、李永瑞博士及錢紅驥先生。