



## 合景悠活集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司 股份代號：3913

無處  
不悠活

2021

中期報告

本產品採用的材料來自良好管理的FSC™認證森林和其他受控來源。



# 目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	8
其他資料	20
<b>簡明合併中期財務資料</b>	
簡明合併損益表	25
簡明合併全面收益表	26
簡明合併財務狀況表	27
簡明合併權益變動表	29
簡明合併現金流量表	30
簡明合併中期財務資料附註	32

## 董事會

### 執行董事

孔健楠(行政總裁)  
楊靜波  
王躍

### 非執行董事

孔健岷(主席)

### 獨立非執行董事

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴

### 審核委員會

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴(主席)

### 薪酬委員會

孔健楠  
馮志偉  
伍綺琴(主席)

### 提名委員會

孔健岷(主席)  
馮志偉  
伍綺琴

### 公司秘書

陳靜雅

### 法定代表

孔健楠  
陳靜雅

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 合規顧問

邁時資本有限公司

## 法律顧問

香港法律：盛德律師事務所  
開曼群島法律：康德明律師事務所

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

## 香港主要營業地點

香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場82樓8205A室

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

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17樓1712-1716舖

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

## 網站

[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)

## 股份代號

3913

## 公司簡介

合景悠活集團控股有限公司（「**合景悠活**」或「**本公司**」，連同其附屬公司，總稱「**本集團**」或「**合景悠活集團**」）的歷史可追溯至2004年。其股份（「**股份**」）於2020年10月30日（「**上市日期**」）在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）（股份代碼：3913）。

本集團為中國領先的綜合業態智慧物業服務運營商。經過近20年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校等多元業態。同時，本集團積極構建標準化、科技化服務體系，不斷通過科技賦能提升服務效率和服務品質，市場地位和綜合競爭力逐年提升，並在2021年獲得由中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強服務品質領先企業」、「2021中國物業服務行業市場化運營領先企業」等獎項。

另一方面，伴隨合景泰富集團控股有限公司（「**合景泰富**」，連同其附屬公司，總稱「**合景泰富集團**」）的商業項目陸續交付，近年本集團的商業運營能力快速積累，已經運營了成都悠方、成都摩方、蘇州悠方、廣州ifp等商業項目，並通過輕資產輸出，將其商業運營能力向第三方開發商輸出，取得了良好的市場認可。

展望未來，本集團將充分把握行業機遇，通過積極的收併購、外拓及輕資產輸出策略，實現業務規模的有質量的高速增長，進一步鞏固其規模效應和市場地位。另一方面，圍繞業主衣食住行等需求，本集團將提供多元化的增值服務，並實現住宅、商業、公建等業態之間的聯動，為業主的生活、購物、工作提供全方位的優質體驗，也實現本集團更加快速的發展。

## 尊敬的各位股東

本人欣然地報告，截至2021年6月30日止六個月（「期內」），本集團收入相比2020年同期實現了83.1%的增長，達到約人民幣1,228.6百萬元。同時，由於科技賦能及經營效率的提升，本集團的毛利率較2020年同期提升5.2個百分點至44.2%，盈利能力進一步增強。在收入和毛利率的帶動下，本集團期內利潤由2020年同期的約人民幣124.5百萬元增長至約人民幣318.9百萬元，增幅達156.1%，顯示了強勁的增長態勢。

期內，本集團的合約面積由2020年12月31日的約53.4百萬平方米，增長達315.2%至2021年6月30日的約221.7百萬平方米；與此同時，在管面積亦由2020年12月31日的約41.6百萬平方米，增長達296.9%至2021年6月30日的約165.1百萬平方米。

期內，憑藉市場驗證後的綜合實力、精益管控下的高質量增長、客戶認可的高品質增值服務，本集團獲得由中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強服務品質領先企業」、「2021中國物業服務行業市場化運營領先企業」等獎項。憑藉高效的運營能力，尤其是商業運營能力，以及高端服務體系，本集團榮獲易居克而瑞授予的「2021高端物業服務力TOP10企業」、「2021物業服務企業高端服務體系TOP10」等獎項。憑藉全業態、多賽道的出色表現，本集團亦獲得了資本市場的認可，斬獲香港投資者關係協會授予的「IPO最佳IR公司」、觀點指數研究院授予的「2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP20」。

2021年，作為和人民美好生活息息相關的物管行業，政策對行業的支持依然堅定。2021年3月12日，全國人大發佈的《十四五規劃及2035年遠景目標綱要》中，「物業」和「社區」作為高頻詞條多次出現。2021年5月28日，國家商務部等12部門聯合發佈的《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》也明確提出鼓勵有條件的物業服務企業向養老、家政等領域延伸，推動「物業服務+生活服務」，提升消費便利化、品質化水平。隨後，各地亦積極出臺政策及細則強調企業規範化運營，提升服務質量，鼓勵提升基層治理水平，品牌優質物業商迎來了歷史性的機遇時刻。

每一份機遇的背後都是不懈的堅持和努力，本集團將切實履行社會責任，堅守服務品質，不忘初心，並牢牢把握這一重要戰略機遇，抓住市場機會，多渠道拓展並完善全國佈局。同時，深度挖掘不同場景下客戶的個性化需求，並拓展業務邊界，以數字化推動企業轉型及行業升級。

## 1. 在「多輪驅動」的戰略指導下，實現全業態的高質量擴張

本集團及管理層戰略篤定，緊抓市場機會，在深耕基本盤的同時，積極進行收併購及外拓，實現全國全業態高質量拓展。

在併購策略上，公司堅持投前看佈局、擇業態、重質量、優團隊，精選標的；在投後管理策略上，公司貫徹夯實基礎、聚焦賦能、適度管控、排爆除險的原則，為後續運營保駕護航。本集團基於「開放、兼容、共贏」的合作理念，專業的交易設計、高效執行、標的交割及一體化整合能力，推動了優質在談項目的迅速落地，雙方資源整合平穩進行，最終實現優勢區域的高密度覆蓋，業務邊界的跨領域拓寬，管理資質的大幅度提升。

上市至今，公司先後完成了廣州市潤通物業管理有限公司（「廣州潤通」）、雪松智聯科技集團有限公司（「雪松智聯」）和上海申勤物業管理服務有限公司（「上海申勤」）等的收購。完成以上收購以後，本集團在管面積中來自於第三方的比例已經達到了80%以上，公司運營更加獨立，市場化程度持續提升，品牌護城河再度加深。

期內，通過組織架構調整、管理標準貫徹、人員培訓及激勵政策的優化，上半年公司拓展成績喜人，在住宅、商業及公建等領域均有突破。在已深耕的城市，本集團憑藉過往優質服務贏得的客戶認可，獲得了多個二次合作乃至客戶推薦合作的機會。而在新進入的城市，我們以多成員、多品牌及多業態的組合，運用多元渠道迅速提升影響力，增強細分領域的競爭壁壘。

## 2. 聚焦產品力和運營力，釋放商業物業管理及運營潛力

在集中度提升的市場格局下，人民對於優質商業的需求增長仍強勁。基於精準定位、場景打磨、亮點營造及品牌提升等核心競爭力，期內，本集團購物中心及寫字樓運營數據表現亮眼，購物中心的銷售總額同比呈現82.0%的增長，面對疫情的持續衝擊，出租率維持在90.0%以上；整體寫字樓的出租率維持在90.0%以上，實現非住宅物業管理及商業運營服務收入同比增長84.9%至約人民幣383.9百萬元。

產品力是增長的前提。結合不同城市區域人口的消費喜好與消費習慣，本集團將商業設計、定位、業態組合與周邊客群特質有機融合。設計因地制宜，我們將空間設計與功能主題場景相融合；定位量體裁衣，我們將空間場景與客戶需求相匹配；業態組合因勢利導，我們藉助品牌及業態差異化，精準打造客戶願意停留併消費的好產品，潛移默化地引領城市新區商業升級。

運營力是增長的保證。在購物中心方面，針對不同消費人群及項目體量，本集團已成功打造了「悠方」、「摩方」、「悠方天地」三條自有品牌及「彩立方」這一輕資產品牌；在現有產品線的基礎上，我們以常變常新的基因，融合知名IP、媒體及文化藝術元素，持續為產品注入個性化內容，實現客流量及營業額的雙提升。在寫字樓方面，我們成功打造了ifp、imp及icp等高端辦公樓品牌，立足各城市核心位置，打造行業標桿項目。同時，我們聚力鍛造輕資產輸出的關鍵能力，憑藉成熟的運營模式、政府及業主認可的品牌實力、與同業及生態圈夥伴的合作經驗，在一二線城市的核心地段，持續打造城市名片。

未來，除良性的商業邏輯外，公司亦嘗試逐步承載社交、文化、藝術、公共服務等城市功能，實現未來更長遠的發展。

### 3. 以企業持續發展為使命，重塑價值貢獻方式，數字化加速行業升級

面對日益複雜的經營環境，挑戰傳統定式，突破業務邊界，已成為商業領域乃至整個社會的新常態。在物業行業中，數字化技術已經成為企業盈利和市場差異化的重要推動力。本集團以客戶體驗為核心，拆解業務流程，沉澱運營能力，打造敏捷組織，致力於實現數字化轉型，以重塑價值貢獻方式，加速行業升級。

在商業資產管理方面，本集團基於用戶數據調研、戰略研討及系統開發測試，著力打造商業資管數字化平台，平台聚焦於：1)招商智能化，藉助數字化招商平台沉澱商戶資源，以實現全渠道招商尋源；2)服務全渠道數字化，即數字化管理商戶及消費者觸點的全渠道；3)商業運營數字化，即實現運營工作和品牌賦能的數字化；4)內外協同數字化，即實現企業與商戶的雙向協同；5)管理可視化，即通過大數據實現業務流的可視化，並以算法驅動，實現業務預警並支撐業務決策。

與此同時，在數字化的趨勢下，價值不再來源於單一鏈條，本集團持續為客戶、集團的員工、及價值鏈、上下游乃至所有與公司產生連接的合作夥伴貢獻價值。以員工為例，我們藉助數字化平台實現人力資源的精益管理，以場景化思維，將管理動作數字化，提煉為能夠精準賦能業務的產品，化解勞動資源產業下限難以管理的難題。

未來，本集團將持續投入科技，以科技連接不動產空間中的人、資產及生產生活，服務更多的客戶，融合更多的合作夥伴，提供更多的服務內容，構築生態圈並打造行業數字化應用，助力行業升級。



#### 4. 業績導向，合心聚力，構建長中短期相結合的激勵體系

為持續打造滿足規模迅速擴張及多業態服務拓展所需的人才梯隊，本集團秉承「強績效、重成長、樹文化」的人力資源管理理念，通過將長中短期績效與激勵綁定，保證核心管理層、骨幹員工與本公司的股東（「股東」）利益的一致性。通過讓員工共享企業的成長紅利，提升員工「獲得感」；通過完善培訓體系，豐富課程內容，讓員工與企業共同成長，提升員工「滿足感」；通過大力宣貫推廣公司文化，讓員工將文化內化為自覺踐行的行為準則，提升員工「認同感」。

為建立「利益共享，風險共擔」的意識，本集團採用股權激勵作為長期激勵工具，100%達成業績是實現激勵的前提條件，激勵對象針對核心管理人員及持續為公司做出卓越貢獻的骨幹員工，名單定期復盤、動態調整，覆蓋職能及業務條線，涵蓋公司全業態；按照合夥人的層級和貢獻，運用限制性股票和股票期權等不同激勵工具進行激勵，激勵力度在業內具備極強的競爭力。

同時，中短期的激勵政策與業績強關聯。其中，強績效綁定將年度績效獎金與利潤完成情況綁定，以項目為考核單元，以階梯式激勵激發員工衝刺更高的目標；同時，設置追責機制，輔助以監察及合規體系，確保公司底線。專項業務激勵旨在激勵公司關鍵業務負責人及其團隊，如市場拓展及增值業務等，以鼓勵價值創造，提升公司整體業績。

期內，憑藉「以人為本」的發展理念及人力資源的精準賦能，本集團人才結構進一步優化，運營及管理效率加速；憑藉數字化學習技術的創新模式，本集團也獲得了行業協會等認可，如廣東省人力資源管理協會等多家機構聯合頒發的「2020年度人力資源管理傑出業務價值創造獎」及「企業數位化學習創新獎」等多項人力資源創新大獎。

#### 5. 未來展望

2021年是「十四五」開局之年，是我國由全面建成小康社會向基本實現社會主義現代化邁進的關鍵時期，亦是本集團上市首個完整財年。我們對每一位股東及利益相關者的信任和支持心懷感恩，對每一位在防疫及防汛工作中的員工都致以衷心的感謝及崇高的敬意。2021年已經過半，我們必將終日乾乾，與時偕行，深化服務及運營能力，為客戶實現資產的保值增值，持續為人民帶來美好的體驗，為股東持續創造投資價值。

### 業務回顧

#### 概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速發展的全業態物業管理及運營服務商。於2021年6月30日，在中國126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221.7百萬平方米，其中在管總建築面積達約165.1百萬平方米。本集團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、政府機關、醫院等），以及相關增值服務。本集團堅持「多輪驅動」戰略，積極拓展管理規模，2021上半年已公告以下主要戰略併購：

- 於2021年1月17日，本集團有條件同意收購雪松智聯80%的股權，該交易於2021年7月5日經特別股東大會審議通過。雪松智聯時全國領先的「智慧城市」服務運營商，服務包括住宅、商業、市政、學校及醫院等領域，在管項目合計超過1,000個，業務覆蓋全國17個省市、109個城市，服務業主約3,100萬人。

收購雪松智聯後，本集團實現了在管面積的跨越式增長，快速了拓展區域版圖，完善了全業態佈局，充分提升了品牌的覆蓋面和穿透力。

- 與2021年6月29日，本集團有條件同意收購上海申勤80%股權。上海申勤專注於公建領域，由政府機關物業，通過深耕渠道及管理模式複製，輻射至公共物業、學校物業及其他類型物業。

收購上海申勤後，本集團的長三角區域項目集中度將進一步提高，全業態服務能力進一步加強，尤其是在公建領域，實現服務效率、服務品質的雙重提升。

本集團持續看好國內的商業前景，在商業運營管理方面也持續發力，除已經運營的20個商業項目外，本集團全國籌備項目超36個，將在未來3到5年內迅速釋放；同時，未來本集團亦將緊抓輕資產輸出的窗口期，輕重並舉，實現有品質的運營規模增長。

### 業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理及運營服務。

住宅物業管理服務：本集團提供住宅物業管理服務，為生活在社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用社區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務：本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，以商業物業及公建物業為主，本集團管理的商業物業包括購物中心及寫字樓物業。本集團：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：主要包括公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團按業務分部劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
<b>住宅物業管理服務</b>				
預售管理服務	177,841	14.5	129,787	19.4
物業管理服務	344,508	28.1	222,923	33.2
社區增值服務	322,313	26.2	110,542	16.5
小計	844,662	68.8	463,252	69.1
<b>非住宅物業管理及商業營運服務</b>				
預售管理服務	11,226	0.9	4,006	0.6
物業管理服務	287,974	23.4	142,491	21.2
商業營運服務	55,181	4.5	38,092	5.7
其他增值服務	29,511	2.4	23,024	3.4
小計	383,892	31.2	207,613	30.9
總計	1,228,554	100.0	670,865	100.0

## 住宅物業管理服務

### 概覽

本集團負責管理合景泰富集團獨資開發的全部住宅物業。本集團也管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，本集團積極通過招投標和收併購擴張其業務規模，為越來越多的由第三方物業開發商發展的住宅物業提供物業管理服務。於報告期內，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣463.3百萬元，同比增長82.3%至約人民幣844.7百萬元。截至2021年6月30日，住宅物業管理服務分部的收入佔本集團總收入的68.8%。

### 住宅物業管理服務組合的增長

於報告期內，本集團堅持快速擴展管理面積的戰略目標，通過「開發商合作+收併購+第三方拓展」的多輪驅動戰略實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2021年6月30日，本集團的合約建築面積約為145.4百萬平方米，較2020年12月31日增長269.0%；於2021年6月30日，在管面積達到了約97.4百萬平米，較2020年12月31日增長234.7%。

下表載列截至所示日期本集團的住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	總訂約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	總訂約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
期初	39,371	29,121	29,623	18,346
新增	105,998	68,307	102	1,162
期末	145,369	97,428	29,725	19,508

### 住宅物業管理服務組合的地理佈局

自開展住宅物業管理服務以來，本集團已在大灣區建立穩固業務基礎，進而佈局全國，截至2021年6月30日，在98個中國城市或自治縣設有業務。截至2021年6月30日，本集團合共管理783項住宅物業，已訂約管理1,138項住宅物業。

下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020年		
	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米
大灣區	351,880	41.6	14,850	195,323	42.2	10,076
長三角地區 <sup>(1)</sup>	231,972	27.5	19,141	123,888	26.7	5,325
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	179,596	21.3	61,581	103,705	22.4	3,077
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	81,214	9.6	1,856	40,336	8.7	1,030
總計	844,662	100.0	97,428	463,252	100.0	19,508

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、海南省及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市和山東省。

## 社區增值服務

受政策助推，本集團持續探索「物業服務+生活服務」模式，基於優質物業管理服務累積的客戶信任，本集團持續提升服務力，輔助以科技賦能管理降本增效，在推廣增值服務時具有明顯優勢。

為提供更多便利，滿足物業發展商、在管物業業主、住戶及租戶的需求，同時發揮自身經營優勢，本集團在提供住宅物業管理服務的過程中，也提供社區增值業務。此等社區增值業務主要包括：(i)家居生活服務；(ii)物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務。於報告期內，本集團的社區增值業務的收入達到約人民幣322.3百萬元，同比增長191.7%，顯示了良好的增長性。

## 非住宅物業管理及商業營運服務

### 概覽

本集團為非住宅物業(包括商業及公建物業等)提供物業管理服務，並為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。截至2021年6月30日，非住宅物業管理及商業營運服務分部的收入佔本集團總收入的31.2%。

截至2021年6月30日，本集團非住宅物業的累計在管建築面積約為67.7百萬平方米，其中商業物業在管建築面積約為16.0百萬平方米，公建物業在管面積約為51.7百萬平方米。其中，本集團為1,101個購物中心、寫字樓及公建項目提供物業管理服務；同時，為20個已開業的購物中心及寫字樓項目提供商業營運服務。未來，本集團將在輕資產管理模式輸出方向持續發力，運用資產管理及運營能力，幫助業主實現保值增值。

### 非住宅物業管理服務組合的增長

下表載列截至所示日期本集團的非住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	總訂約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	總訂約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
期初	14,043	12,450	4,454	3,268
新增	62,739	55,679	428	186
終止	442	442	—	—
期末	76,340	67,687	4,882	3,454

### 非住宅物業管理服務組合的地理佈局

自本集團於2006年開展非住宅物業管理及商業營運服務以來，其已在大灣區建立穩固業務基礎，進而佈局全國。截至2021年6月30日，非住宅物業已經遍佈在包括北京、上海、成都及蘇州等主要城市在內的76個城市或自治縣。截至2021年6月30日，本集團合共管理1,101項非住宅物業，已訂約管理1,266項非住宅物業。

截至2021年6月30日，本集團的非住宅在管建築面積中，62.4%集中於大灣區和長三角地區。上述區域經濟發達，人均可支配收入高，為本集團的非住宅物業管理和商業營運服務提供良好的外部營商環境。下表載列按地區劃分，本集團於所示日期非住宅物業的總在管建築面積及所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020年		
	收入		在管	收入		在管
人民幣千元	%	建築面積 千平方米	人民幣千元	%	建築面積 千平方米	
大灣區	198,466	51.7	16,974	67,305	32.4	1,888
長三角地區 <sup>(1)</sup>	65,948	17.2	25,248	60,661	29.2	681
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	102,282	26.6	16,102	65,737	31.7	846
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	17,196	4.5	9,363	13,910	6.7	39
總計	383,892	100.0	67,687	207,613	100.0	3,454

附註：

(1) 包括上海市、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、江西省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市及天津市。

### 商業營運服務的商業物業組合

本集團提供商業營運服務予若干商業物業，包括本集團管理的購物商場及寫字樓。詳情列載如下：

**購物商場****營運中**

下表按照品牌名稱載列截至2021年6月30日由本集團提供商業營運服務且仍在營運的各大購物商場的若干資料：

項目 <sup>(1)</sup>	開業日期 <sup>(2)</sup>	地點	建築面積 <sup>(3)</sup> 平方米
<b>悠方</b>			
1. 蘇州	2018年4月	蘇州	179,930
2. 成都	2018年5月	成都	231,526
3. 譽山	2018年10月	廣州	31,781
4. 南沙	2019年6月	廣州	95,087
5. 瀧景	2019年12月	佛山	63,930
<b>摩方</b>			
1. 北京	2018年10月	北京	44,195
2. 成都	2020年10月	成都	67,291
<b>總計</b>			<b>713,740</b>

附註：

- (1) 譽山悠方、蘇州悠方、成都悠方、成都摩方及北京摩方項目由合景泰富集團單獨開發及擁有。瀧景悠方及南沙悠方由合景泰富集團及獨立第三方共同開發。其中，譽山悠方與瀧景悠方含新開業二期建築面積。
- (2) 本集團一般於購物商場開業前開始提供籌備階段服務，如前期規劃與諮詢服務以及租戶招攬服務。
- (3) 此指本集團提供商業營運服務的建築面積。

**尚未營運**

下表列載本集團截至2021年6月30日已獲委聘提供商業營運服務的購物商場若干資料。該商業物業項目於截至2021年6月30日尚未開始營運：

項目	預期開幕日期 <sup>(1)</sup>	地點	建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米
成都交子金融大道 <sup>(3)</sup>	2021年8月	成都	6,506
廣州知識城悠方	2021年12月	廣州	77,138
重慶悠方	2021年12月	重慶	101,707
北京通州悠方天地	2021年12月	北京	152,828
唐山彩立方 <sup>(4)</sup>	2022年8月	唐山	135,664
成都大源	2022年10月	成都	17,200
<b>總計</b>			<b>491,043</b>



## 管理層討論與分析

附註：

- (1) 預期開業日期指根據物業發展商的確認預期購物商場開張的日期。購物商場的實際開業日期或會受多種因素的影響，包括(但不限於)施工過程、租戶招攬進度及其他不可預見的情況。
- (2) 此指本集團將提供商業營運服務的建築面積。
- (3) 成都交子金融大道為第三方開發的輕資產輸出項目。本集團為此項目提供開業前的定位、改造、招租等商業運營服務，並將於開業後提供持續的租戶調整、營銷推廣等商業運營服務及物業管理服務。
- (4) 唐山彩立方為第三方開發的輕資產輸出項目。本集團為此項目提供開業前的定位、改造、招租等商業運營服務，並將於開業後提供持續的租戶調整、營銷推廣等商業運營服務及物業管理服務。

### 寫字樓

#### 營運中

下表載列於2020年12月31日由本集團提供商業營運服務且正在營運中的各個寫字樓的若干資料：

項目 <sup>(1)</sup>	開幕日期	地點	建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米
1. 廣州合景國際金融廣場	2007年10月	廣州	102,400
2. 蘇州領匯廣場	2015年12月	蘇州	104,913
3. 廣州環球都會廣場	2016年5月	廣州	33,333
4. 成都環匯商業廣場	2016年8月	成都	270,000
5. 環匯商業廣場	2016年10月	廣州	73,697
6. 上海環球都會廣場	2018年6月	上海	149,292
7. 廣西合景國際金融廣場	2018年12月	南寧	134,000
總計			867,635

附註：

- (1) 除廣州環球都會廣場由合景泰富集團及其他獨立第三方共同開發外，我們營運的其餘寫字樓由合景泰富集團單獨開發及擁有。
- (2) 指本集團提供商業營運服務的建築面積。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	844,662	68.8	463,252	69.1
非住宅物業管理及商業營運服務	383,892	31.2	207,613	30.9
總計	1,228,554	100.0	670,865	100.0

### 住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	177,841	21.0	129,787	28.0
物業管理服務	344,508	40.8	222,923	48.1
社區增值服務	322,313	38.2	110,542	23.9
總計	844,662	100.0	463,252	100.0

### 預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，於截至2020年6月30日止六個月收入約人民幣129.8百萬元，增至於期內約人民幣177.8百萬元。增加主要因為本集團在管的銷售辦事處數目增加。

### 物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，於截至2020年6月30日止六個月的收入約人民幣222.9百萬元，增至期內約人民幣344.5百萬元。增加主要因為本集團持續與合景泰富集團、其合營公司、聯營公司及其他關聯方合作以及本集團竭力擴闊第三方客戶基礎，使本集團住宅物業在管建築面積有所增加。

### 社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，於截至2020年6月30日止六個月收入約人民幣110.5百萬元，增至期內約人民幣322.3百萬元，該增加主要因為(i)受在管建築面積增加拉動，本集團努力提供更多社區增值服務；及(ii)本集團為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。

### 非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	11,226	2.9	4,006	1.9
物業管理服務	287,974	75.0	142,491	68.6
商業營運服務	55,181	14.4	38,092	18.4
其他增值服務	29,511	7.7	23,024	11.1
總計	383,892	100.0	207,613	100.0

### 預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣4.0百萬元增加至期內約人民幣11.2百萬元。增加主要是因為本集團在管銷售辦事處數量增加。

### 物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣142.5百萬元增加至期內約人民幣288.0百萬元。增加主要因為本集團持續與合景泰富集團、其合營公司、聯營公司及其他關聯方合作以及本集團竭力擴闊第三方客戶基礎，使在管非住宅物業建築面積有所增加。

### 商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣38.1百萬元增加至期內約人民幣55.2百萬元。該增加主要因為本集團於2021年上半年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務增加。

### 其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣23.0百萬元增加至期內約人民幣29.5百萬元。增加主要因為受在管非住宅物業建築面積增加拉動，本集團提供的增值服務增加。

### 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)水電能耗；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於期內，本集團的總銷售成本約人民幣685.1百萬元，較2020年同期約人民幣409.0百萬元增加約人民幣276.1百萬元，或增幅為67.5%。銷售成本的增長率低於本集團的收入增長率，主要由於本集團通過技術手段對各種服務和流程進行控制和標準化，從而提高效率並節省成本。

### 毛利與毛利率

基於上述原因，本集團的毛利由2020年同期約人民幣261.8百萬元增加約人民幣281.6百萬元或107.6%至期內約人民幣543.4百萬元。期內，本集團錄得毛利率44.2%（截至2020年6月30日止六個月：39.0%）。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2020年同期約人民幣4.8百萬元增加約人民幣4.0百萬元或83.3%至期內約人民幣8.8百萬元，主要包括銀行利息收入及增值稅稅務激勵分別約人民幣4.3百萬元及人民幣2.0百萬元。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。期內，本集團錄得行政開支約人民幣143.1百萬元，較2020年同期約人民幣97.8百萬元，增加約人民幣45.3百萬元或增幅46.3%。有關增加主要是由於業務擴展產生的開支增加所致。

### 所得稅

期內，本集團的所得稅約人民幣87.7百萬元（截至2020年6月30日止六個月：約人民幣42.0百萬元）。增加主要是由於應課稅收入增加。

### 財務狀況和資本結構

於2021年6月30日，本集團的資產總額約人民幣4,354.8百萬元（於2020年12月31日：約人民幣4,228.5百萬元），負債總額約人民幣1,187.0百萬元（於2020年12月31日：約人民幣1,235.1百萬元）。於2021年6月30日，本集團的流動比率為3.38（於2020年12月31日：3.15）。於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無任何未償還借款。

### 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2021年6月30日的貿易應收款項約人民幣668.0百萬元，較於2020年12月31日約人民幣606.7百萬元增加約人民幣61.3百萬元或10.1%。

### 貿易應付款項

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣163.2百萬元，較於2020年12月31日約人民幣154.5百萬元增加約人民幣8.7百萬元或5.6%。

### 負債比率

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。本集團於2021年6月30日及2020年12月31日分別處於淨現金狀況。

### 資產抵押

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團概無資產抵押。

### 或然負債

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

### 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會承受與市場利率變動直接相關的重大風險。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2021年上半年，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

## 董事及最高行政人員的權益

於2021年6月30日，本公司董事（「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第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「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》（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 股份及相關股份好倉

董事姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的權益)	其他權益	總數	
孔健岷	2,300,000	846,718,661 <sup>(2)</sup>	219,635,885 <sup>(4)</sup>	1,068,654,546	52.96
孔健楠	—	81,827,772 <sup>(3)</sup>	985,977,774 <sup>(4)</sup>	1,067,805,546	52.92

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2021年6月30日已發行的股份總數（即2,017,810,233股股份）而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司（「晉得」）及英明集團有限公司（「英明」）乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故就證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司（「和康」）乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故就證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康所擁有的股份的權益。
- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司（「正富」）、卓濤投資有限公司（「卓濤」）、富迅投資有限公司（「富迅」）及和康訂立股東協議（「股東協議」），據此，訂約各方須（其中包括）按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。故就證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。

### 本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司已於2021年6月3日舉行的本公司股東周年大會上獲股東以通過一項普通決議案批准採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於2021年6月30日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

於2021年7月23日，合共594,000份購股權(「該等購股權」)根據購股權計劃向若干合資格參與者授出，惟須待承授人接納方可作實。授出該等購股權的詳情載於本公司日期為2021年7月23日的「授出購股權」公告內。於本中期報告日期，該等購股權全部尚未行使。

## 股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日舉行的董事會(「董事會」)會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。隨後，董事會進一步決議批准向16名入選參與者(包括5名本公司關連承授人及11名本公司及／或本集團任何成員公司的普通僱員)授出合共1,444,000股獎勵股份(「該等獎勵股份」)。

股份獎勵計劃的概要及授出該等獎勵股份的詳情載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

## 主要股東及其他人士權益

於2021年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須載入本公司存置的登記冊的權益或淡倉：

### 股份好倉

主要股東姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的權益)	其他權益	總數	
晉得 <sup>(4)</sup>	678,390,949	—	387,963,597 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
英明 <sup>(4)</sup>	168,327,712	—	898,026,834 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
和康 <sup>(4)</sup>	80,376,772	—	985,977,774 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
孔健濤	—	139,259,113 <sup>(2)</sup>	927,095,433 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
正富	136,667,833	—	929,686,713 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
卓濤	2,079,450	—	1,064,275,096 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85
富迅	511,830	—	1,065,842,716 <sup>(3)</sup>	1,066,354,546	52.85

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2021年6月30日已發行的股份總數(即2,017,810,233股股份)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故就證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。故就證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健楠先生為和康的董事以及孔健岷先生為晉得及英明的董事。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，各董事概不知悉任何人士(董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須載入本公司存置的登記冊的任何權益或淡倉。

## 中期股息

董事會議決不宣派期內任何中期股息。

## 企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2021年6月30日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事資料變更

除下文所載的董事資料變更外，概無其他自本公司2020年年度報告日期後須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變更：

- 楊靜波女士於2021年3月24日獲晉升為本集團首席財務官，負責本集團的財務資金工作。
- 王躍先生於2021年3月24日獲晉升為本集團副總裁，負責本集團的住宅物業管理工作。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身關於董事進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司作出的特定查詢時，均確認彼等於期內已遵守標準守則。

## 購買、銷售或贖回上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。



## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱中期報告。

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團擁有約10,000名僱員(於2020年12月31日：約9,380名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

## 持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

### 收購上海申勤

根據本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司(「**廣東悠活**」)與上海申勤股東於2021年6月29日訂立的收購協議，本集團有條件同意收購上海申勤80%的股權，現金代價人民幣498.0百萬元。上海申勤主要從事物業管理。

於本中期報告日，該收購事項已完成以及上海申勤已成為本集團的一間附屬公司。收購事項詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

### 收購雪松智聯

根據廣東悠活與雪松智聯股東於2021年1月17日訂立的收購協議，本集團有條件同意收購雪松智聯80%的股權，現金代價人民幣1,316.0百萬元。雪松智聯主要從事物業管理。

於本中期報告日，該收購事項已完成以及雪松智聯已成為本集團的一間附屬公司。收購事項詳情載於本公司日期為2021年1月18日之公告以及本公司日期為2021年6月17日的通函。

除上文所披露者外，期內，概無其他持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購或處置，亦無董事會批准之其他重大投資或資本資產增加之計劃。

## 上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「**招股章程**」))方式於聯交所上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約為2,913.1百萬港元(「**港元**」)(「**所得款項淨額**」)。

招股章程所述分配基準動用，本集團擬按照以下方式動用所得款項淨額：(i)約60%或約1,747.7百萬港元將用於戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大其在住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的業務規模及增加其市場份額；(ii)約25%或約728.3百萬港元將用於升級智能服務系統，以進一步提升其營運效率及服務質量；(iii)約10%或約291.4百萬港元將用於進一步豐富其增值服務；及(iv)約5%或約145.7百萬港元將用於一般企業用途及營運資金。

本集團於2021年6月29日進一步修訂所得款項淨額的分配。誠如本公司日期為2021年6月29日的公告（「該公告」）所載，未動用及未計劃所得款項淨額擬分配並使用如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及進一步發展戰略聯盟的投資機會以拓闊其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的業務規模並提高市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於其一般企業用途及營運資金。

於2021年6月30日，動用所得款項淨額分析如下：

於該公告所載的 所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	於2021年	於2021年	悉數動用預期時間表
		6月30日 已動用或已預留 所得款項淨額 百萬港元	6月30日 未動用或未計劃 所得款項淨額 百萬港元	
尋求戰略性收購及投資機會	2,453.4	2,453.4	—	不適用
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能 終端設備及物聯網平台	168.5	—	168.5	於2023年12月31日前
— 開發及升級智能服務系統	72.8	—	72.8	於2023年12月31日前
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的 公司合作	72.8	—	72.8	於2022年12月31日前
— 組建一支利用大數據技術的 專責團隊	72.8	—	72.8	於2022年12月31日前
一般企業用途及營運資金	72.8	—	72.8	不適用
總計	2,913.1	2,453.4	459.7	

尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將根據上述目的應用。尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額的動用預期時間表乃基於董事除不可預見情況之外的最佳估計，且可能根據本公司業務及市況未來發展變化而有所變動。

## 簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	4	<b>1,228,554</b>	670,865
銷售成本		(685,111)	(409,017)
毛利		<b>543,443</b>	261,848
其他收入及收益	4	<b>8,782</b>	4,825
銷售及分銷開支		(862)	(582)
行政開支		(143,094)	(97,825)
其他開支淨額		(2,889)	(2,605)
融資成本	6	(105)	(162)
應佔一間聯營公司利潤		<b>1,349</b>	934
<b>稅前利潤</b>	5	<b>406,624</b>	166,433
所得稅開支	7	(87,741)	(41,956)
<b>期內利潤</b>		<b>318,883</b>	124,477
以下各方應佔：			
母公司擁有人		<b>315,198</b>	124,007
非控股權益		<b>3,685</b>	470
		<b>318,883</b>	124,477
母公司普通股擁有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	9	<b>16</b>	8

## 簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>期內利潤</b>	<b>318,883</b>	124,477
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	1,899	(53)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	1,899	(53)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司的匯兌差額	(27,850)	(34)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(27,850)	(34)
<b>期內其他全面虧損</b>	<b>(25,951)</b>	(87)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>292,932</b>	124,390
以下各方應佔：		
母公司擁有人	289,247	123,920
非控股權益	3,685	470
	<b>292,932</b>	124,390

## 簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		8,185	8,240
使用權資產		4,724	6,827
商譽	10	260,208	260,208
其他無形資產	11	145,144	157,856
對一間聯營公司的投資		9,303	7,954
遞延稅項資產		26,172	14,741
其他非流動資產		258	287
非流動資產總額		453,994	456,113
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	667,951	606,708
預付款項、其他應收款項及其他資產		151,248	200,942
受限制現金		5,170	5,150
現金及現金等價物		3,076,424	2,959,619
流動資產總額		3,900,793	3,772,419
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	163,241	154,465
其他應付款項及應計項目		445,822	628,367
合約負債	4	109,748	95,695
租賃負債		3,493	3,557
應付股息	8	321,069	200,000
應納稅款		111,608	115,922
流動負債總額		1,154,981	1,198,006
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,745,812</b>	<b>2,574,413</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>3,199,806</b>	<b>3,030,526</b>

		於	
	附註	2021年6月30日	2020年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,268	3,172
遞延稅項負債		30,737	33,879
非流動負債總額		32,005	37,051
資產淨額		3,167,801	2,993,475
<b>權益</b>			
股本	15	17,499	17,499
儲備		3,108,227	2,939,456
歸屬於母公司擁有人的權益		3,125,726	2,956,955
非控股權益		42,075	36,520
<b>權益總額</b>		3,167,801	2,993,475

孔健楠  
董事

楊靜波  
董事

## 簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘公積金	匯兌儲備	留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2021年1月1日	17,499	2,539,041	—	(26,608)	48,442	(73,766)	452,347	2,956,955	36,520	2,993,475
期內利潤	—	—	—	—	—	—	315,198	315,198	3,685	318,883
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	(25,951)	—	(25,951)	—	(25,951)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	—	—	(25,951)	315,198	289,247	3,685	292,932
來自一名股東出資	—	—	—	593	—	—	—	593	—	593
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	28,935	—	(28,935)	—	—	—
已宣派2020年末期股息(附註8)	—	(121,069)	—	—	—	—	—	(121,069)	—	(121,069)
來自非控股股東資本注資所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	1,870	1,870
於2021年6月30日	17,499	2,417,972	—	(26,015)	77,377	(99,717)	738,610	3,125,726	42,075	3,167,801
於2020年1月1日	—*	—	7,000	—	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428
期內利潤	—	—	—	—	—	—	124,007	124,007	470	124,477
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	(87)	—	(87)	—	(87)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	—	—	(87)	124,007	123,920	470	124,390
來自一名股東的出資	—	—	—	343	—	—	—	343	—	343
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	14,062	—	(14,062)	—	—	—
股份發行(附註15)	—*	—	—	—	—	—	—	—	—*	—*
收購共同控制下之一間附屬公司	—	—	(7,000)	(27,550)	—	—	—	(34,550)	—	(34,550)
於2020年6月30日	—*	—	—	(27,207)	24,243	(210)	477,470	474,296	13,315	487,611

\* 金額少於人民幣1,000元。

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		406,624	166,433
調整：			
融資成本	6	105	162
應佔一間聯營公司利潤		(1,349)	(934)
銀行利息收入	4	(4,264)	(1,159)
出售物業、廠房及設備項目(收益)/虧損淨額	5	(25)	71
物業、廠房及設備折舊		2,100	1,001
使用權資產折舊		2,103	2,349
其他無形資產攤銷	11	13,402	11,054
金融資產減值虧損淨額		1,907	1,262
股份為基礎付款開支		593	343
營運資金變動前經營所得現金流量		421,196	180,582
營運資金變動		(37,765)	(56,856)
經營所得現金		383,431	123,726
已收利息		4,264	1,159
已付利息		(105)	(162)
已付所得稅		(106,627)	(47,510)
經營活動所得現金流量淨額		280,963	77,213



簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司	14	(135,400)	—
購買物業、廠房及設備項目		(2,046)	(1,028)
購買其他無形資產項目		(690)	—
向關聯方作出現金墊款		—	(156,824)
關聯方還款		—	2,100
出售物業、廠房及設備項目所得款項		27	234
投資活動所用現金流量淨額		(138,109)	(155,518)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
租賃付款的本金部分		(1,968)	(2,114)
來自關聯方現金墊款		—	167,301
償還現金墊款予關聯方		—	(1,000)
收購一間共同控制下的附屬公司		—	(34,550)
來自非控股股東資本注資所得款項		1,870	—
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(98)	129,637
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
期初現金及現金等價物		2,959,619	416,765
匯率變動影響淨額		(25,951)	—
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>3,076,424</b>	<b>468,097</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
現金及銀行結餘		3,076,424	468,097
現金及現金等價物載列於財務狀況表及現金流量表		3,076,424	468,097

## 1. 公司及集團資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2021年6月30日止六個月(「**期內**」)，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務(「**上市業務**」)。

本公司股份於2020年10月30日(「**上市日期**」)在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司。

## 2.1 呈列基準

為籌備上市，本集團現時旗下公司已進行集團重組(「**重組**」)及上市業務獲轉讓予本公司。有關重組主要步驟的詳情，請參閱本集團截至2020年12月31日止年度之年度報告財務報表附註1。

重組已於2020年10月完成。截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明合併損益表、未經審核簡明合併其他全面收益表、未經審核簡明合併權益變動表及未經審核簡明合併現金流量表已編製，以呈列本集團現時旗下公司的業績及現金流量，猶如重組完成時的集團架構於截至2020年6月30日止六個月期間或從彼等各自註冊成立／成立／收購日期(如適用)起已經存在。

期內的未經審核簡明合併中期財務資料(「**中期財務資料**」)已根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2020年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。

## 2.2 本集團會計政策之變動

編製中期財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度之年度合併財務報表所採用者一致，惟就期內之財務資料首次採納之下列經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)除外。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	香港財務報告準則第16號修訂本
利率基準改革 – 第二階段	2021年6月30日以後之Covid-19相關租金優惠(提前採納)

## 2.2 本集團會計政策之變動(續)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「**無風險利率**」)替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡時可能產生的任何收益或虧損均透過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。採用經修訂的香港財務報告準則對本集團的中期財務資料並無重大的財務影響。
- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號修訂將承租人就因covid-19疫情直接產生的租金寬減可選擇不採用租賃修訂會計處理的可行權益方法延長12個月。因此，在滿足應用可行權益方法的其他條件下，可行權益方法適用於租金寬減，就此租賃付款的任何減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款。該修訂對2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並將首次應用該修訂的任何累計影響確認為對本會計期間初保留溢利期初結餘的調整。允許提前應用。本集團於2021年1月1日提早採納該修訂，而該修訂並無對本集團的中期財務資料產生任何重大影響。

## 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整之稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於分部資產及分部負債並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列該資料分析。

### 3. 經營分部資料(續)

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

#### 截至2021年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	844,662	383,892	1,228,554
分部業績	321,277	134,363	455,640
對賬：			
未分配營運成本			(54,804)
其他收入及收益			8,782
其他開支淨額			(2,889)
融資成本			(105)
稅前利潤			406,624
所得稅開支			(87,741)
期內利潤			318,883

#### 截至2020年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	463,252	207,613	670,865
分部業績	79,276	94,285	173,561
對賬：			
未分配營運成本			(9,186)
其他收入及收益			4,825
其他開支淨額			(2,605)
融資成本			(162)
稅前利潤			166,433
所得稅開支			(41,956)
期內利潤			124,477

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

截至2021年及2020年6月30日止六個月，合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司(統稱「合景泰富集團」)及其合營公司、聯營公司及其他關聯方分別產生約人民幣620,753,000元及人民幣337,550,000元的收入。

### 4. 收入、其他收入及收益及合約負債

截至2021年及2020年6月30日止六個月，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

#### 客戶合約收入

##### (a) 分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>按分部劃分的服務類別：</b>		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	177,841	129,787
物業管理服務	344,508	222,923
社區增值服務	322,313	110,542
	<b>844,662</b>	<b>463,252</b>
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	11,226	4,006
物業管理服務	287,974	142,491
商業營運服務	55,181	38,092
其他增值服務	29,511	23,024
	<b>383,892</b>	<b>207,613</b>
客戶合約收入總額	<b>1,228,554</b>	<b>670,865</b>

## 4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>確認收入的時間</b>		
客戶合約收入隨時間確認	876,730	537,299
客戶合約收入於某個時間點確認	351,824	133,566
	<b>1,228,554</b>	<b>670,865</b>

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
第三方	107,879	93,444
關聯方(附註17)	1,869	2,251
	<b>109,748</b>	<b>95,695</b>

本集團的合約負債乃主要來自收取客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。

#### 4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

##### 客戶合約收入(續)

##### (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按與有權開具發票相等的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

##### 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	4,264	1,159
政府補助	791	1,674
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	25	—
逾期罰款收入	1,144	195
增值稅稅務激勵*	1,979	1,784
其他	579	13
	<b>8,782</b>	<b>4,825</b>

\* 此等激勵概無未實現的條件或或然事項。

## 5. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	685,111	409,017
物業、廠房及設備折舊*	2,100	1,001
使用權資產折舊*	2,103	2,349
其他無形資產攤銷	13,402	11,054
出售物業、廠房及設備項目(收益)／虧損淨額	(25)	71
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)*		
工資及薪金	405,350	267,427
退休金計劃供款	34,089	13,297
	439,439	280,724
金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項	1,907	262
其他應收款項	—	1,000

\* 物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊以及僱員福利開支包含在簡明合併損益表中的「銷售成本」以及「行政開支」。

## 6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息	105	162

## 7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團的實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於本期內並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國的業務經營之所得稅撥備按報告期內的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以其有關現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於期內按優惠企業所得稅率15%納稅。



## 7. 所得稅(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期	102,314	42,572
遞延	(14,573)	(616)
	87,741	41,956

## 8. 股息

本公司的董事會(「**董事會**」)議決不宣派期內的任何中期股息。

2020年期末股息每股人民幣6分，合共人民幣121,069,000元已獲本公司的股東(「**股東**」)於2021年6月3日舉行的股東週年大會上批准。

根據本公司日期為2020年8月31日的董事會決議案，本公司宣派2020年中期股息，合共金額人民幣200,000,000元。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利金額乃根據母公司擁有人應佔期內利潤約人民幣315,198,000元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣124,007,000元)及期內已發行股份之加權平均數2,017,810,233股(截至2020年6月30日止六個月：1,634,426,233股)計算。截至2020年6月30日止六個月之股份加權平均數已根據假設本集團之重組及資本化發行已於2020年1月1日生效進行調整。

## 10. 商譽

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初：		
成本	260,208	134,718
收購附屬公司(附註14)	—	125,490
於期／年末之成本及賬面淨額	260,208	260,208

截至2020年及2021年6月30日止六個月，本集團管理層釐定並無商譽減值撥備需要確認。

## 11. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	未完成協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>2021年6月30日</b>					
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
添置	—	—	690	—	690
期內計提攤銷	(5,562)	(6,496)	(807)	(537)	(13,402)
於2021年6月30日	22,007	109,544	6,606	6,987	145,144
於2021年6月30日：					
成本	54,265	129,915	10,706	7,524	202,410
累計攤銷	(32,258)	(20,371)	(4,100)	(537)	(57,266)
賬面淨額	22,007	109,544	6,606	6,987	145,144
	物業管理合約 人民幣千元 (經審核)	客戶關係 人民幣千元 (經審核)	軟件 人民幣千元 (經審核)	未完成協議 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
<b>2020年12月31日</b>					
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	15,090	65,754	963	—	81,807
添置	—	—	7,221	—	7,221
收購附屬公司(附註14)	26,408	57,525	—	7,524	91,457
年內計提攤銷	(13,929)	(7,239)	(1,461)	—	(22,629)
於2020年12月31日	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
於2020年12月31日：					
成本	54,265	129,915	10,016	7,524	201,720
累計攤銷	(26,696)	(13,875)	(3,293)	—	(43,864)
賬面淨額	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856

## 12. 貿易應收款項

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註17)	406,894	379,301
第三方	271,226	240,207
	678,120	619,508
減：貿易應收款項減值撥備	(10,169)	(12,800)
	667,951	606,708

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	607,905	558,918
一至兩年	41,433	28,001
兩至三年	15,416	16,695
三年以上	3,197	3,094
	667,951	606,708

### 13. 貿易應付款項

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註17)	8,686	4,855
第三方	154,555	149,610
	<b>163,241</b>	154,465

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	135,817	147,957
一至兩年	22,179	3,400
兩至三年	3,272	1,698
三年以上	1,973	1,410
	<b>163,241</b>	154,465

### 14. 業務合併

#### 收購廣州潤通

於2020年12月，本公司以代價人民幣214,400,000元向第三方收購廣州市潤通物業管理有限公司(「廣州潤通」)80%股份權益。廣州潤通從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國物業管理營運之策略的一部分。

## 14. 業務合併(續)

### 收購廣州潤通(續)

廣州潤通於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,628
其他無形資產	89,723
其他非流動資產	112
貿易應收款項	25,021
預付款項、其他應收款項	13,662
受限制現金	3,566
現金及銀行結餘	12,650
貿易應付款項	(87)
其他應付款項及應計項目	(13,708)
遞延稅項負債	(22,430)
可辨認淨資產公允價值總額	111,137
非控股權益	(22,227)
收購時產生的商譽	125,490
於截至2020年止年度以現金支付	80,000
於期內以現金支付	134,400
總代價	214,400

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約人民幣25,021,000元及人民幣12,662,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約人民幣25,021,000元及人民幣12,662,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。已確認的商譽就所得稅而言預期不可扣稅。

有關收購廣州潤通的現金流量分析如下：

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
已付現金代價	(134,400)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(134,400)

## 14. 業務合併(續)

### 收購台州雲城

於2020年12月，本集團以總代價人民幣1,200,000元向第三方收購台州雲城物業管理有限公司(「台州雲城」)60%股份權益。台州雲城從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國物業管理營運之策略的一部分。

台州雲城於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	145
其他無形資產	1,734
貿易應收款項	649
預付款項、其他應收款項	427
現金及銀行結餘	141
其他應付款項及應計項目	(663)
遞延稅項負債	(433)
可辨認淨資產公允價值總額	2,000
非控股權益	(800)
收購時產生的商譽	—
於期內以現金支付	1,000
計入其他應付款項及應計項目的未付款項	200
總代價	1,200

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約人民幣649,000元及人民幣69,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約人民幣649,000元及人民幣69,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

有關收購台州雲城的現金流量分析如下：

	截至2021年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
已付現金代價	(1,000)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(1,000)

## 15. 股本

	於 2021年6月30日		於 2020年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000

	於 2021年6月30日			於 2020年12月31日		
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	等值 人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)	等值 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：						
每股面值0.01港元之普通股	2,017,810,233	20,178	17,499	2,017,810,233	20,178	17,499

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,017,810,233	17,499
於2021年6月30日	2,017,810,233	17,499
	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2020年1月1日	1	—*
股份發行**	35	—*
於2020年6月30日	36	—*

\* 金額不超過人民幣1,000元。

\*\* 於2020年6月24日，本公司採納「股份獎勵計劃」。作為股份獎勵計劃項下的部分安排，(i)合景泰富按面值認購本公司35股普通股；及(ii)合景泰富以代價6,075,000美元將其於美和國際有限公司的全部已發行股本轉讓予一名僱員。

## 16. 承擔

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔及並無尚未開始之租賃合約。

## 17. 關聯方交易

### (a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營公司及聯營公司	484,214	228,715
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營公司及聯營公司	135,570	108,020
其他關聯方*	969	815
	136,539	108,835
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	5,540	7,632
資訊科技開支：		
合景泰富	1,000	1,000

\* 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。



## 17. 關聯方交易(續)

### (b) 關聯方未償還結餘

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營公司及聯營公司	406,894	379,301
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營公司	—	4,205
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營公司	8,686	4,855
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營公司	6,302	1,847
其他關聯方	—	—*
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	867	1,120
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營公司	1,869	2,251
應付股息		
合景泰富的一間附屬公司	194,440	194,440

\* 金額少於人民幣1,000元。

### (c) 本集團主要管理人員的薪酬

	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	4,081	2,437
退休金計劃供款	89	34
	4,170	2,471

## 18. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

### 公允價值層級

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無持有任何按公允價值計量的金融資產及負債。

## 19. 報告期後的事件

### 批准主要交易

於2021年7月5日，收購雪松智聯科技集團有限公司獲股東於本公司股東特別大會（「股東特別大會」）考慮及批准。股東特別大會詳情載於本公司日期為2021年7月5日的公告。

### 授出購股權

於2021年7月23日，董事會批准根據本公司於2021年6月3日採納的購股權計劃向若干合資格參與者（「承授人」）授出合共594,000份可認購本公司股本中每股面值0.01港元的普通股的購股權，惟須待承授人接納方可作實。購股權授出詳情載於本公司日期為2021年7月23日標題為「授出購股權」的公告。

### 採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份

於2021年7月23日，本公司採納一項股份獎勵計劃（「計劃」），以表彰及激勵若干入選參與者作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力。

根據計劃，董事會已進一步決議批准向16名入選參與者（包括5名本公司關連人士及11名本集團普通僱員）授出合共1,444,000股獎勵股份。有關獎勵股份將以於聯交所購買現有股份的方式授出。獎勵股份相當於本公司於2021年7月23日之已發行股本之約0.0716%。

上述資料的詳情載於本公司日期為2021年7月23日名為「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」的公告內。

## 20. 批准中期財務資料

董事會於2021年8月23日批准及授權刊發中期財務資料。