

2022 中期 报告

让服务创造价值

融信服务集团股份有限公司

Ronshine Service Holding Co.,Ltd

(于开曼群岛注册成立的有限公司)



目錄

公司資料	2
釋義	4
財務摘要	7
主席報告書	8
業務回顧及展望	10
管理層討論及分析	14
企業管治及其他資料	26
簡明綜合全面收益表	31
簡明綜合資產負債表	32
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	36

公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生(主席)
馬祥宏先生
林怡女士

非執行董事

林麗瓊女士

獨立非執行董事

葉阿忠先生
陳章旺先生
郭建江先生

審核委員會

郭建江先生(主席)
陳章旺先生
葉阿忠先生

薪酬委員會

陳章旺先生(主席)
歐宗洪先生
葉阿忠先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)
葉阿忠先生
陳章旺先生

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公共利益實體核數師
香港九龍
尖沙咀
天文台道8號10樓

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所

合規顧問

海通國際資本有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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號舖

註冊辦事處

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

公司資料

中國主要營業地點及總部

中華人民共和國
上海市
閔行區
盤陽路226弄
6號樓401-3室

股份代號

聯交所：2207

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

聯席公司秘書

林怡女士
李謝佩珊女士

授權代表

林怡女士
李謝佩珊女士

主要往來銀行

中國建設銀行

網站

www.rxswwy.com

釋義

於本報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本中期報告和作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣
「本公司」或「融信服務」	指	融信服務集團股份有限公司，於2020年4月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐先生、融心一品和福美國際
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「家族信託」	指	歐先生(作為財產授予人和保護人)於2020年8月18日成立並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的酌情及不可撤回信託
「福美國際」	指	福美國際有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積

釋義

「大灣區」	指	就本報告而言，粵港澳大灣區，為中國一個地理區域，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港和中國澳門特別行政區
「本集團」或「我們」	指	本公司和其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「歐先生」	指	歐宗洪先生，為董事會主席、執行董事兼控股股東之一
「其他地區」	指	就本報告而言，除海西地區和長江三角洲地區外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市：天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州
「報告期間」	指	截至2022年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋義

「Rongan Juxiang」	指	Rongan Juxiang Co., Ltd，由家族信託的受託人HSBC International Trustee Limited全資擁有，並於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股有限公司
「融心一品」	指	融心一品有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「融信中國」	指	融信中國控股有限公司，於2014年9月11日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3301)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元交易及於聯交所主板上市
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「海西地區」	指	就本報告而言，主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省和廣東省的中國經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩
「長江三角洲地區」	指	就本報告而言，主要包含上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的中國經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京
「%」	指	百分比

財務摘要

董事會欣然公佈本集團於報告期間的未經審核中期簡明綜合業績。

中期簡明綜合收益表

	截至6月30日止六個月		
	2022年	2021年	變動百分比
	(人民幣千元)		(%)
	未經審核	未經審核	
收益	434,240	488,834	(11.2%)
銷售成本	(342,401)	(344,999)	(0.8%)
毛利	91,839	143,835	(36.1%)
其他收入及其他收益	2,454	2,280	7.6%
除所得稅前溢利	47,666	94,559	(49.6%)
期內溢利	35,335	68,927	(48.7%)
— 本公司擁有人應佔	32,465	66,483	(51.2%)
— 非控股權益應佔	2,870	2,444	17.4%

	於2022年	於2021年	變動百分比
	6月30日	12月31日	
	(人民幣千元)		
	未經審核	經審核	
總資產	1,174,988	1,154,545	1.8%
總負債	444,312	459,204	(3.2%)
總權益	730,676	695,341	5.1%

主席報告書

謹致各位股東：

感謝你們對本集團的支持與信任。本人代表董事會提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

2022年上半年，受全國新冠疫情(「疫情」)仍呈多點爆發態勢，部分地區疫情嚴峻、國際政治及經濟形勢複雜等多方因素影響，各行各業均面臨前所未有的挑戰。在上海、福建等省市抗擊疫情期間，作為基層疫情防控的「第一道關卡」，也是各項防控措施落實的最基本單元，物業管理行業和全體物業人在疫情防控過程中均發揮著重要作用。

在此我謹代表董事會，對抗疫過程中給予融信服務大力支持的各位業主、合作夥伴和全體員工，致以誠摯的感謝！

與此同時，房地產行業持續低迷，儘管政策利好效應初顯，但對各大物業管理企業的獨立發展能力及品牌拓展能力仍帶來一定考驗。中指物業研究院預計2025年，全國百強物業企業市場份額或將達到63.9%。在頭部效應顯著、集中度提升的同時，市場分化將進一步加劇，獨立市場拓展將成為核心競爭力。

在全力抗擊疫情的同時，截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣434.2百萬元，淨利潤人民幣35.3百萬元。截至2022年6月末，融信服務合約總建築面積為44.9百萬平方米，佈局全國53個城市，為超過40萬業主提供服務。

由於疫情造成小區封鎖、物流中斷延遲，以及房地產市場持續低迷令房地產發展商對相關服務的需求減少，本公司社區增值服務和非業主增值服務兩條業務線受到一定不利影響。2022年上半年，本公司三條業務主線－物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務營業收入分別實現人民幣276.3百萬元、133.2百萬元和24.7百萬元。

儘管如此，董事會認為，本公司整體經營表現依舊良好且現金流量健康。因此，我們對於本公司未來業務發展及表現持審慎樂觀態度。董事會也相信融信服務將有能力在相關業務服務需求增加時盡快恢復已有盈利水平。

主席報告書

長期以來，本公司不斷探索物業服務的精細化標準，秉持「讓服務創造價值」的企業使命，恪守「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念，截至2022年7月，本公司先後發佈「篤行計劃」、在全國啟動「創建內部標桿項目活動」，旨在進一步提升整體服務質量，打造美好生活的品質標桿。報告期間內，本公司物業服務滿意度分數84.39分，位列「2022年上半年物業服務滿意度TOP18」。

天下難事必作於易，天下大事必作於細。展望2022年下半年，作為中國發展迅速的綜合物業管理服務商，本公司將繼續夯實標準化、市場化、數字化及多元化的物業管理服務，在核心區域、服務品質、「1+N」戰略三大方面重點發力，堅持以品質生活為錨點，踏實築牢物業服務基石，持續煥發「有品質、有溫度、有愛」的品牌活力。

融信服務集團有限公司

主席

歐宗洪

2022年9月29日

業務回顧及展望

概覽及展望

業務概覽

本集團主要於中國從事提供物業管理服務和相關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

本集團是具有國家一級資質的大型專業化物業管理服務企業，是中國物業管理協會理事單位，福建省物業管理協會副會長單位。根據中指研究院的資料，按綜合實力計，本集團位列「2021中國物業服務百強企業名單」第19位。截至2022年6月30日，本集團在中國53餘座城市中提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積和在管建築面積分別為約44.9百萬平方米和31.4百萬平方米。

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（如商務寫字樓、城市綜合體、政府辦公樓、產業園、醫院及銀行），以及其他專項優質的定制服務。

本集團秉承「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念，傾心打造「美好+」全生活服務體系，致力於與廣大客戶攜手共建「有品質、有溫度、有愛」的美好社區；打造高端服務品牌，在高端住宅物業推行「融御ROYEEDS」高端服務體系，為業主提供優雅、健康、尊重、舒適的個性化服務。

我們的業務模式

本集團擁有三條主要的業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

業務回顧及展望

物業管理服務

於報告期間，物業管理服務佔總收益63.6%，佔毛利69.5%。

截至2022年6月30日止六個月，提供物業管理服務所得收益約為人民幣276.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣220.4百萬元同比增長25.4%，主要原因是來自在管建築面積的快速增長。

物業管理服務業務毛利為人民幣63.8百萬元，較2021年同期的人民幣51.2百萬元增加24.6%，報告期間的毛利率為23.1%，與截至2021年6月30日的23.3%相比，基本持平。

於報告期間，在管建築面積和合約建築面積均錄得高速增長，為我們的收入實現增長打下堅實基礎。截至2022年6月30日，在管建築面積達到約31.4百萬平方米，較2021年6月30日的23.0百萬平方米增長約36.5%，或淨增加8.4百萬平方米。合約建築面積達到約44.9百萬平方米，較2021年12月31日的42.2百萬平方米增長約6.4%，或淨增加2.7百萬平方米。

於報告期間，在管項目達到201個，分佈在海西地區、長江三角洲地區及中國其他地區，共52座城市。

業務回顧及展望

非業主增值服務

於報告期間，非業主增值服務佔總收益30.7%，佔毛利21.2%。

於報告期間，非業主增值服務所得收益約為人民幣133.2百萬元，較同期的人民幣238.2百萬元同比減少約44.1%。

本集團的非業主增值服務涉及業務為(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；以及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。於報告期間，協銷服務收入達到約人民幣68.4百萬元，同比減少約47.8%；前期規劃、設計諮詢和交付前服務收入達到約人民幣33.8百萬元，同比減少55.0%，兩項服務均減少乃由於房地產市場持續低迷，進而導致房地產開發商對服務的需求減少；車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收入達到約人民幣31.0百萬元，同比減少3.4%。

社區增值服務

於報告期間，社區增值服務佔總收益5.7%，佔本集團毛利9.3%。

截至2022年6月30日，提供社區增值服務所得收益約為人民幣24.7百萬元，較2021年6月30日的人民幣30.3百萬元減少18.3%。該業務收益減少主要是由疫情帶來的小區封鎖及物流中斷及延遲導致。

本集團的社區增值服務包括：(i)社區購物服務(「和美生活」)；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務(「和美易居」)；(iii)房地產代理服務(「和美租售」)；以及(iv)場地固有資源業務(主要包括本集團在管住宅物業公用區域廣告和租賃)。

於報告期間，和美生活收益達到約人民幣7.5百萬元，較截至2021年6月30日的人民幣23.7百萬元同比減少68.5%；和美易居收入達到約人民幣2.8百萬元，較2021年同期的人民幣2.6百萬元同比增長6.4%；和美租售收入達到約人民幣11.3百萬元，較截至2021年6月30日的人民幣0.9百萬元同比增長1,131.7%，主要由於本集團在管項目的租金店增加；場地固有資源業務收入達到約人民幣3.2百萬元，同比增長3.0%。

未來展望

2022年是本公司於聯交所主板上市第二年，站在新的歷史起點，本公司以更清晰的戰略定位及發展方向，利用上市平台的優勢進一步規模化發展，強化本集團的運營管理能力，實現高質量的發展之路。2022年下半年，本集團的重點發展方向載列如下。

- 深耕核心區域。**我們希望通過進行戰略投資和收購，提升本公司現有核心區域的項目密度，從而鞏固並加強本公司在核心區域的競爭力 and 影響力。由於中國物業管理行業分散、各區域競爭情況不一，我們認為在本公司已經具有一定市場地位的海西地區和長江三角洲地區去進一步獲取項目資源，將能夠有效提升本公司在核心區域內的管理密度，從而可以在收入和成本兩端得到更大的提升空間，並同步加強在區域範圍內的品牌競爭力，從而使本公司在物業管理行業的競爭力和影響力得到全方位的提升。
- 拓展收益來源。**我們將繼續推行「1+N」發展戰略、擴展增值服務，並提供定制服務進一步拓展我們的收益來源。其中，「1」代表傳統物業管理服務，「N」則代表非業主增值服務和社區增值服務。我們始終相信「1+N」策略有助於我們提升傳統物業管理服務，特別是對非住宅物業的服務，並進一步為住宅物業及多種非住宅物業提供多元化的增值服務，擴大與獨立第三方的合作，實現均衡地提升整體市場份額。
- 提升服務質量和營運效益。**我們將專注於技術創新，並進一步升級我們的智能信息技術系統，從而提高營運效益及提升客戶體驗。我們相信，通過有關升級和開發，將有助於我們更順暢地經營日常業務、減少人工成本，實現營運效益最大化，最終實現盈利能力的提升。
- 打造高端物業管理品牌融御ROYEEDS。**我們將憑藉於中高端物業方面的經驗，進一步將融御ROYEEDS品牌打造成為高端物業的領銜物業管理品牌。我們計劃在中國一線城市推出更多該品牌項目，亦計劃在二線城市及其他全國消費能力相對較高的城市推出試點項目。針對融御ROYEEDS項目的品牌市場推廣也將進行，實現品牌項目設施和設備的升級。為提升融御ROYEEDS品牌知名度，我們計劃招聘和培訓一批能提供優質服務產品的人才骨幹。
- 聚焦可持續的人才發展戰略。**我們非常重視吸引、培訓和保有專業人才的工作。吸引人才方面，我們計劃更加專注於進行市場橫向招聘。人才保有方面，我們計劃提供包括內部遴選計劃在內的更多元的晉升機會。同時，也將從已收購的公司中留聘出色的員工。

管理層討論及分析

經營業績概要

本集團(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務三條主要業務線的利潤率各不相同。上述三條主要業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的毛利率變化均可能對其整體毛利率產生相應的影響。

物業管理服務

截至2022年6月30日止六個月，本集團透過其於海西地區和長江三角洲地區的穩固市場地位在簽約建築面積及在管建築面積方面實現快速增長。本集團亦快速擴展至海西地區和長江三角洲地區以外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市，即中國市場的天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。

於2022年6月30日，本集團簽約建築面積約為44.9百萬平方米及簽約項目總數為278個，較截至2021年12月31日分別增加0.7%及3.7%。截至2022年6月30日止六個月，本集團產生收益的在管建築面積達約31.4百萬平方米及在管項目總數為201個，較截至2021年12月31日分別增加約8.7%及13.6%。

本集團於報告期間的平均物業管理費為每平方米人民幣3.1元，較同期每平方米人民幣2.9元增加6.9%。

下表分別列示本集團截至2022年及2021年6月30日止六個月的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021年6月30日止六個月	
	簽約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)	簽約建築面積 (千平方米)	在管建築面積 (千平方米)
截至期初	44,573	28,879	38,119	19,930
新訂約	365	2,484	5,873	4,944
截至期末	44,938	31,363	42,191	22,993

本集團的地理分佈

於2022年6月30日，本集團的地理分佈已擴展至中國53座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至2022年及2021年6月30日止六個月分別按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益明細：

	截至2022年6月30日止六個月			截至2021年6月30日止六個月		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%
海西地區	16,998	159,212	57.6%	14,607	122,809	55.7%
長江三角洲地區	7,314	81,191	29.4%	4,812	53,526	24.3%
其他地區	7,051	35,904	13.0%	3,574	44,076	20.0%
總計	31,363	276,307	100%	22,993	220,411	100%

非業主增值服務

本集團向非業主(主要包括房地產開發商)提供一系列增值服務。本集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，在此服務下其會根據相關協議的條款按要求向客戶提供駕駛員與車輛管理相關服務。

下表載列所示期間本集團自其非業主增值服務產生的收益明細：

	截至以下日期止六個月			
	2022年6月30日		2021年6月30日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	68,361	51.3%	130,913	55.0%
前期規劃、設計諮詢和交付前服務	33,820	25.4%	75,119	31.5%
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務	31,020	23.3%	32,128	13.5%
總計	133,201	100.0%	238,160	100.0%

社區增值服務

本集團向業主和住戶提供多類社區增值服務。本集團的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務(和美生活)；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務(和美易居)；(iii)房地產代理服務(和美租售)；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括本集團在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

於2022年上半年，社區增值服務所得收益較2021年同期的約人民幣30.3百萬元減少18.3%至約人民幣24.7百萬元，主要是由於和美生活(社區購物服務)所得收益減少。截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務所得收益佔總收益的5.7%。

下表載列截至2022年及2021年6月30日止六個月社區增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止六個月			
	2022年6月30日		2021年6月30日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
和美生活 ⁽¹⁾	7,467	30.2%	23,679	78.2%
和美易居 ⁽²⁾	2,756	11.1%	2,590	8.6%
和美租售 ⁽³⁾	11,344	45.9%	921	3.0%
場地固有資源業務 ⁽⁴⁾	3,165	12.8%	3,073	10.2%
總計	24,732	100%	30,263	100%

附註：

- (1) 本集團主要通過和美生活向本集團在管物業的業主和住戶提供社區購物服務。本集團社區購物服務的主要部分為線下社區購物服務，本集團主要於特定節日於在管住宅物業的指定位置向業主及／或住戶銷售暢銷產品。該等產品一般包括禮籃、月餅和其他迎合業主及／或住戶的節日購物需要的受歡迎的禮物。
- (2) 本集團主要通過和美易居向我們在管住宅物業的業主提供建設陽台護欄等裝修工程。本集團通常通過外包商提供有關服務，並就該工程收取業主與本集團所協定的固定費用。此外，本集團亦提供轉介服務，就其他裝飾工程將業主及／或住戶介紹予合資格承包商，並就促使承包商與業主或住戶就所協定工程達成協議的每項成功介紹收取固定費用。就裝飾服務而言，本集團可能根據業主或住戶的喜好和預算購買室內裝飾、家用電器和配件。
- (3) 和美租售包括房地產代理服務，在該服務下，本集團協助業主尋找買家或租戶，與潛在買家和租戶進行市場營銷和聯絡。一般而言，一旦潛在買家或租戶與業主達成有關物業出售或租賃的協議，本集團將協助指導業主完成交易。
- (4) 本集團提供場地固有資源業務，其主要包括於本集團在管物業的公用區域投放廣告和租賃。

財務回顧

收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收益來自(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。下表載列本集團於所示期間從該等來源確認的收益詳情：

	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
收益			
物業管理服務	276,307	220,411	25.4%
非業主增值服務	133,201	238,160	-44.1%
社區增值服務	24,732	30,263	-18.3%
總計	434,240	488,834	-11.2%

本集團的收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣488.8百萬元減少約11.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣434.2百萬元。該減少乃主要由於：

- (i) 截至2022年6月30日止六個月前期規劃、設計諮詢服務和交付前服務所得收益減少；
- (ii) 截至2022年6月30日止六個月的協銷服務所得收益減少；及
- (iii) 截至2022年6月30日止六個月的和美生活所得收益減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化和清潔費、維護成本、安保人員開支、辦公開支、稅務和其他徵費、短期租賃的租賃付款、折舊和攤銷費用以及其他。

於報告期間，本集團的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣345.0百萬元減少約0.8%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣342.4百萬元。

管理層討論及分析

毛利和毛利率

由於前文所述，本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣143.8百萬元減少約36.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣91.8百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的29.4%減少至截至2022年6月30日止六個月的21.1%。

本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 %	2021年 %
物業管理服務	23.1	23.3
非業主增值服務	14.6	34.3
社區增值服務	34.5	36.4
整體毛利率	21.1	29.4

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入主要包括(i)增值稅進項稅額額外抵扣；及(ii)政府補助，主要包括政府就業補貼，以支持當地經濟。本集團的其他收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元增加約24.5%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元。

其他收益或虧損淨額

本集團的其他收益主要包括(i)來自沒收非住宅物業租戶的定金的收益；及(ii)其他。

本集團的其他收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元減少約86.5%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.05百萬元，乃主要由於於截至2021年6月30日止六個月的一次性保險索償所得款項所致。

銷售和營銷開支

本集團的銷售和營銷成本主要包括(i)廣告開支，主要為推廣本集團品牌的廣告和營銷活動成本；(ii)與銷售和營銷活動相關的營銷和銷售僱員福利開支；及(iii)其他，主要包括差旅和招待開支。

本集團的銷售和營銷成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.4百萬元減少約38.5%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元，乃主要由於疫情導致相關銷售宣傳活動的取消。

管理層討論及分析

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)本集團行政人員的僱員福利開支；(ii)上市開支；(iii)辦公開支；(iv)差旅和招待費；(v)折舊和攤銷費用；(vi)本集團市場定位調查的諮詢費；(vii)短期租賃的租賃付款；及(viii)其他，其主要包括低值消耗品的攤銷、保險和培訓費用。

本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣46.6百萬元減少約18.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣38.0百萬元，乃主要由於2021年上半年產生上市開支。

財務(成本)／收入淨額

本集團的財務(成本)／收入淨額主要包括來自銀行存款的利息收入及來自租賃負債的利息開支。

財務成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.06百萬元增加約87.5%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元。

財務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元增加約243.8%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1.7百萬元，乃由於銀行存款的利息收入增加。

除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣94.6百萬元減少約49.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣47.7百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括本公司和其附屬公司於中國的即期和遞延稅項開支。所得稅開支包括就中國企業所得稅(包括遞延所得稅)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣25.6百萬元減少約51.9%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣12.3百萬元。

本集團截至2022年6月30日止六個月的實際所得稅稅率為26%，而截至2021年6月30日止六個月的實際所得稅稅率為27%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔期內溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣66.5百萬元減少約51.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣32.5百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元增加約17.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.9百萬元，維持相對穩定。

貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以內(或於正常業務經營週期，則更長)收回，則分類為流動資產，否則作為非流動資產呈列。貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認，惟倘其包含重大融資成份則除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。

於2022年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣347.9百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣279.5百萬元增加約人民幣68.4百萬元或24.5%。有關增加乃主要由於房地產市場持續下行，關聯方及第三方的應收賬款皆有所增長的事實。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品和服務而應付的款項，包括材料和水電暖採購以及向外包商作出的採購。本集團通常按每月付款期限向其供應商付款。

於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項為約人民幣92.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣70.1百萬元增加約31.7%。該增加乃主要由於本公司努力在賬期範圍內加強現金流管控導致。

所持重大投資

截至2022年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團的流動資產淨值為人民幣711.5百萬元(2021年12月31日：人民幣679.2百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由2021年12月31日的人民幣1,133.2百萬元增加約1.7%至2022年6月30日的人民幣1,152.3百萬元。本集團的流動負債總額由2021年12月31日的人民幣454.0百萬元減少2.9%至2022年6月30日的人民幣440.7百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於貿易和其他應收款項的增加。

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣622.5百萬元(2021年12月31日：人民幣761.9百萬元)，並無借款(2021年12月31日：無)。

或然負債

於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)。

主要財務比率

流動比率

於2022年6月30日，本集團的流動比率為2.6倍(2021年12月31日：2.5倍)。本集團的流動比率基本持平。流動比率按流動資產除以截至同日的流動負債計算。

資本負債比率

於2022年6月30日，本集團的資本負債比率為0.9%(2021年12月31日：1.2%)，主要由於總權益增加所致。資本負債比率按計息借款總額(包括租賃負債)除以截至相關年/期末的總權益再乘以100%計算。

未來重大投資或資本資產計劃

於本報告日期，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及結算絕大部分交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

附屬公司、聯營公司和合營企業的重大收購和出售

於2022年6月29日，融信世歐物業服務集團有限公司(本公司間接全資附屬公司，「融信世歐」)與福建諾海建設工程有限公司(一家於中國成立的有限公司，為上市規則所界定的本公司附屬公司層面的關連人士，「福建諾海」)訂立一份協議，據此，融信世歐同意收購及福建諾海已同意出售於融信(福建)物業管理有限公司的48%股權，總代價為人民幣12,000,000元(相當於約14,280,614港元)(「收購事項」)。

更多有關收購事項的詳情，請參閱本公司日期為2022年6月29日及2022年7月5日的公告。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團並無資產抵押。

僱員和薪酬政策

於2022年6月30日，本集團總共僱用4,886名全職員工(2021年12月31日：5,685名全職員工)。截至2022年6月30日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為人民幣234.9百萬元。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅和各項津貼，以吸納和挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位和資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅和晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險和住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至2022年6月30日止六個月，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

於報告期間，本集團並無股份獎勵計劃。

首次公開發售所得款項淨額

股份於2021年7月16日(「上市日期」)於聯交所上市。本公司所收取的全球發售所得款項淨額(包括超額配股權的部分行使)約為628.5百萬元(「所得款項淨額」)。

截至2022年6月30日，所得款項淨額約36.2百萬元已由本集團根據招股章程所述擬定用途動用，而未使用所得款項淨額乃透過銀行存款的方式持有。

管理層討論及分析

本集團自上市日期起直至2022年6月30日已按下表動用所得款項淨額：

用途	招股章程所述佔 所得款項淨額百分比及 經計及2021年8月9日 部分行使超額配股權後的 所得款項淨額分配		於2022年 1月1日 的未動用 所得款項 淨額	於報告期間 所得款項 淨額的 實際用途	於2022年 6月30日 的未動用 所得款項 淨額	悉數動用 所得款項淨額 的預期時間表
	佔總額百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
選擇性把握戰略投資 和收購機會	60.0%	377.1	377.1	0	377.1	2023年12月31日
多元化本集團的項目 組合及增值服務	11.0%	69.1	60.3	7.5	52.8	2023年12月31日
開發和升級本集團運營 使用的硬件和軟件	15.0%	94.3	88.3	4.1	84.2	2023年12月31日
進一步發展本集團的融御 ROYEEDS品牌向高端物 業提供的物業管理服務	4%	25.1	23.9	1.9	22.0	2023年12月31日
一般業務運營和營運資金	10%	62.9	59.5	3.3	56.2	-
總計	100%	628.5	609.1	16.8	592.3	

有關所得款項淨額明細及實施計劃的進一步詳情載於本公司日期為2021年6月30日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃和所得款項用途」一節。於本報告日期，董事並不知悉所得款項的擬定用途有任何重大變動。本公司目前預期末動用所得款項淨額將按招股章程所載用途、分配及時間表動用。

根據上市規則的持續披露責任

除本中期報告所披露者外，本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事的資料變更

於2022年6月30日，有關董事的資料維持不變。

企業管治及其他資料

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納企業管治守則作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於報告期間一直遵守企業管治守則第2部項下所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。

經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期間遵守標準守則所載規定標準。

董事和最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份和債券證的權益和淡倉

於2022年6月30日，董事和本公司最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份和債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註1)
歐宗洪先生 ^(附註2)	信託創辦人	375,000,000 (L)	73.80%

附註：

- (1) 乃基於於2022年6月30日已發行股份總數508,104,000股計算。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，而HSBC International Trustee Limited擔任受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022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的股份、相關股份及債券證中擁有(a)須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於2022年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註1)
HSBC International Trustee Limited ^(附註2)	信託受託人	375,000,000 (L)	73.80%
Rongan Juxiang ^(附註2)	受控法團權益	375,000,000 (L)	73.80%
融心一品 ^(附註2)	實益擁有人	300,000,000 (L)	59.04%
福美國際 ^(附註2)	實益擁有人	75,000,000 (L)	14.76%

附註：

- (1) 乃基於於2022年6月30日已發行股份總數508,104,000股計算。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，而HSBC International Trustee Limited擔任受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxsy.com)。

審核委員會的主要職責為審閱和監察本集團的財務匯報程序、風險管理和內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議和意見，並履行其他可能由董事會指派的職責和責任。審核委員會現時包括三名成員，即郭建江先生、陳章旺先生和葉阿忠先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為郭建江先生，彼具備合適專業資格，自2005年2月起為香港會計師公會成員。審核委員會已審閱及批准本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

審核委員會已與本公司管理層討論、審閱及同意本集團採用的會計準則及慣例，連同風險管理、內部控制及財務報告事宜。審核委員會認為，該等業績已根據適用會計準則及規定編製並作出充足披露。

報告期間後事項

持續關連交易－車位銷售代理服務框架協議

於2022年7月21日，融信世歐及上海融茂房地產經紀有限公司(「上海融茂」)(均為本公司間接全資附屬公司)與融信(福建)投資集團有限公司(「融信福建投資」)(融信中國的間接全資附屬公司)訂立車位銷售代理服務框架協議，對於本集團就融信中國及其附屬公司(「融信中國集團」)擁有的若干停車位提供的相關銷售代理服務設定框架，期限自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。

根據車位銷售代理服務框架協議，本集團應向融信中國集團就獲取獨家停車位的獨家銷售代理權支付保證金，其預期金額約為人民幣50百萬元。

根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務將繼續為根據招股章程「關連交易」一節所載的融信物業管理及相關服務總協議進行的交易，而融信中國集團應付本集團的代理費應受其項下的相關年度上限所規限。因此，並未就根據車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務設置個別上限。

企業管治及其他資料

由於車位銷售代理服務框架協議項下本公司應付保證金的建議年度上限金額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位銷售代理服務框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

更多詳情，請參閱本公司日期為2022年7月21日的公告。

高級管理層變動

劉祺峰先生，37歲，於2022年8月獲委任為本公司副總裁，負責本集團規劃運營、及浙贛區域的管理工作。劉先生在管理方面擁有豐富的經驗，劉先生於2008年4月至2012年2月，擔任銀城地產南京公司項目工程及報建開發主管，負責現場土建施工管理、前期報批報建。劉先生於2012年2月至2018年3月，擔任華潤置地華東區域公司客服條綫負責人，負責客服管理、房修管理、產品質量管控工作。劉先生於2018年3月至2021年6月，擔任融信福建區域集團客戶關係負責人兼尾盤項目總經理，負責統籌福建區域超過四十個項目的客戶關係管理工作。劉先生於2021年6月至2022年7月，擔任融信中國集團客戶關係中心負責人，負責統籌管理集團客戶關係工作。

劉先生於2008年7月獲得河海大學環境工程給排水學士學位。劉先生亦持有二級建造師資格證書。

承董事會命

融信服務集團股份有限公司

主席

歐宗洪

香港，2022年8月31日

簡明綜合全面收益表

	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	6	434,240	488,834
銷售成本	9	(342,401)	(344,999)
毛利		91,839	143,835
銷售和營銷成本	9	(2,703)	(4,393)
行政開支	9	(38,018)	(46,586)
金融資產減值虧損淨額		(7,529)	(1,020)
其他收入	7	2,407	1,933
其他收益		47	347
經營溢利		46,043	94,116
財務收入		1,743	507
財務成本		(120)	(64)
財務收入淨額	8	1,623	443
除所得稅前溢利		47,666	94,559
所得稅開支	11	(12,331)	(25,632)
期內溢利及全面收益總額		35,335	68,927
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		32,465	66,483
— 非控股權益		2,870	2,444
		35,335	68,927
			(經重列)
每股盈利(以人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	12	0.06	0.18

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合資產負債表

	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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	13	14,968	17,642
無形資產	14	3,636	1,581
遞延所得稅資產		4,095	2,121
		22,699	21,344
流動資產			
存貨		1,941	1,718
貿易和其他應收款項以及預付款項	15	527,856	364,246
受限制現金	16	1	5,352
現金和現金等價物	17	622,491	761,885
		1,152,289	1,133,201
總資產		1,174,988	1,154,545
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18(a)	4,234	4,234
股份溢價	18(b)	663,027	663,027
其他儲備	19	(179,798)	(179,798)
保留盈利		233,551	201,086
		721,014	688,549
非控股權益		9,662	6,792
總權益		730,676	695,341

簡明綜合資產負債表

	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)
負債			
非流動負債			
租賃負債	21	3,565	5,199
流動負債			
合約負債		93,623	95,747
貿易和其他應付款項	20	305,816	313,314
租賃負債	21	2,898	3,102
即期所得稅負債		38,410	41,842
		440,747	454,005
總負債		444,312	459,204
總權益和負債		1,174,988	1,154,545

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第31至56頁之簡明綜合財務報表已於2022年8月31日獲董事會批准並由以下代表簽署：

董事
馬祥宏

董事
林怡

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註18(a))	人民幣千元 (附註18(b))	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日之結餘	4,234	663,027	(179,798)	201,086	688,549	6,792	695,341
全面收益							
期內溢利	—	—	—	32,465	32,465	2,870	35,335
於2022年6月30日之結餘(未經審核)	4,234	663,027	(179,798)	233,551	721,014	9,662	730,676
於2021年1月1日之結餘	—	146,798	(179,798)	88,686	55,686	(319)	55,367
全面收益							
期內溢利	—	—	—	66,483	66,483	2,444	68,927
於2021年6月30日之結餘(未經審核)	—	146,798	(179,798)	155,169	122,169	2,125	124,294

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

	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)
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(117,470)	(10,120)
已收利息	8	1,743	507
已付所得稅		(17,737)	(12,217)
經營活動所用現金淨額		(133,464)	(21,830)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房和設備		(1,691)	(1,829)
購買無形資產	14	(2,330)	(986)
出售物業、廠房和設備所得款項		12	13
投資活動所用現金淨額		(4,009)	(2,802)
融資活動所得現金流量			
視作向本公司股東分派		—	(2,600)
租賃付款本金部分和利息部分		(1,958)	(2,162)
已付上市開支		—	(1,167)
融資活動所用現金淨額		(1,958)	(5,929)
現金和現金等價物減少淨額		(139,431)	(30,561)
期初現金和現金等價物		761,885	249,221
現金和現金等價物匯兌虧損		37	(66)
期末現金和現金等價物		622,491	218,594

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

融信服務集團股份有限公司(「**本公司**」)於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事提供物業管理服務和相關增值服務(「**上市業務**」)。

本公司股份於2021年7月16日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司最終控股公司為融悅世紀有限公司(「**融悅世紀**」)，一家根據英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控股股東為歐宗洪先生(「**歐先生**」或「**控股股東**」)。

新型冠狀病毒病(「**COVID-19**」)的爆發引致前所未有的挑戰，經濟不確定性增加。COVID-19或會影響物業管理行業的財務表現及狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注其發展動態，並就疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響作出積極應對。

除另作說明外，該等簡明綜合財務報表均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2 編製基準

簡明綜合財務報表已根據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**」)「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六所載的適用披露規定編製。

3 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

截至2022年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈於2022年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號之修訂本	2021年6月30日後之Covid-19相關租金減免
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂本	2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進

本中期期間應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露產生重大影響。

4 關鍵會計估計和判斷

管理層於編製本集團的簡明綜合財務報表時須作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製簡明綜合財務報表時就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源與應用於截至2021年12月31日止年度綜合財務報表者相同。

5 分部資料

管理層已基於主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，並已被認為本公司執行董事。

於截至2022年和2021年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務和有關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

於截至2022年和2021年6月30日止六個月，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一可呈報分部。

截至2022年6月30日和2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務所得款項。截至2022年和2021年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

服務類別	來自客戶和 已確認收益	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)
物業管理服務	一段時間內	276,307	220,411
非業主增值服務	一段時間內	133,201	238,160
社區增值服務		24,732	30,263
— 銷售貨品	一個時間點	7,466	23,679
— 其他增值服務	一段時間內	17,266	6,584
		434,240	488,834

於截至2022年和2021年6月30日止六個月，收益佔總收益10%以上的客戶載列如下。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
融信中國控股有限公司及其附屬公司(「融信中國集團」)	20%	33%
客戶集團A*	16%	14%

* 客戶集團A指一個集團旗下公司的組合。

7 其他收入

	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)
增值稅進項稅額額外抵扣	1,357	1,347
政府補助(附註(a))	1,050	586
	2,407	1,933

(a) 政府補助主要包括地方政府授出的財務補貼。

8 財務收入淨額

	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)
財務收入		
銀行存款利息收入	1,743	507
財務成本		
租賃負債利息開支	(120)	(64)
財務收入淨額	1,623	443

9 按性質劃分的開支

	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)
僱員福利開支(附註10)	234,876	248,094
綠化和清潔費	68,401	62,655
維護成本	10,291	11,123
辦公開支	3,032	2,700
社區活動費用	2,979	5,304
差旅和招待費	1,895	2,070
諮詢費	3,069	2,230
廣告開支	724	1,130
安保費	38,140	23,871
稅務和其他徵費	2,158	2,175
折舊和攤銷費用	4,628	3,382
銀行手續費	761	666
核數師酬金		
— 審計服務	1,636	—
— 非審計服務	—	—
與短期租賃有關的開支	290	1,029
已出售貨物成本	7,695	19,669
上市開支	—	6,517
其他	2,547	3,363
	383,122	395,978

10 僱員福利開支

	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)
工資、薪金和花紅	195,745	209,310
社會保險開支和住房公積金(附註(a))	33,141	32,094
其他僱員福利(附註(b))	5,990	6,690
	234,876	248,094

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的一定百分比計算。

(b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補津貼和差旅津貼。

11 所得稅開支

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島的直接附屬公司乃根據《英屬處女群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團於截至2022年和2021年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

本集團就於中國內地的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，就預估年內應課稅溢利按適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團若干附屬公司獲認定為「小型微利企業」，於2022年和2021年將按優惠稅率20%繳稅。「小型微利企業」可享受按利得稅兩級制計算而得的優惠所得稅率。根據利得稅兩級制，獲認定實體首筆人民幣1百萬元的應課稅收入按5%稅率繳稅，超出人民幣1百萬元但少於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%稅率繳稅。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳納預扣所得稅，如中國內地附屬公司直接控股公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就中國內地附屬公司的該等盈利計提任何預扣所得稅。

	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)
即期所得稅	14,306	26,386
遞延所得稅	(1,975)	(754)
	12,331	25,632

12 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣千元)	32,465	66,483
股份數目		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	508,104,000	375,000,000

截至2021年6月30日止六個月，用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數已追溯調整並假設資本化發行已於2021年1月1日生效。截至2021年6月30日止六個月的每股基本盈利已相應重列。

並無呈列每股攤薄盈利，原因為兩個期間內均無潛在已發行普通股。

13 物業、廠房和設備

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)						
成本	928	4,532	2,109	12,374	18,334	38,277
累計折舊	(651)	(3,142)	(1,522)	(4,931)	(10,389)	(20,635)
賬面淨值	277	1,390	587	7,443	7,945	17,642
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	277	1,390	587	7,443	7,945	17,642
添置	—	32	76	475	1,108	1,691
出售	(1)	(4)	(7)	—	—	(12)
折舊支出	(46)	(245)	(108)	(1,247)	(2,707)	(4,353)
期末賬面淨值	230	1,173	548	6,671	6,346	14,968
於2022年6月30日(未經審核)						
成本	924	4,492	2,088	12,849	19,442	39,795
累計折舊	(694)	(3,319)	(1,540)	(6,178)	(13,096)	(24,827)
賬面淨值	230	1,173	548	6,671	6,346	14,968
於2020年12月31日(經審核)						
成本	704	3,689	1,864	8,817	14,232	29,306
累計折舊	(582)	(2,980)	(1,381)	(2,767)	(5,855)	(13,565)
賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
添置	—	211	153	1,465	2,471	4,300
出售	—	(9)	—	—	—	(9)
折舊支出	(34)	(151)	(78)	(970)	(2,015)	(3,248)
期末賬面淨值	88	760	558	6,545	8,833	16,784
於2021年6月30日(未經審核)						
成本	704	3,733	2,017	10,282	16,703	33,439
累計折舊	(616)	(2,973)	(1,459)	(3,737)	(7,870)	(16,655)
賬面淨值	88	760	558	6,545	8,833	16,784

(a) 於2022年6月30日，概無物業、廠房和設備受限制或質押作負債抵押品(2021年12月31日：無)。

14 無形資產

	軟件 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)	
成本	2,503
累計攤銷	(922)
賬面淨值	1,581
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	1,581
添置	2,330
攤銷	(275)
期末賬面淨值	3,636
於2022年6月30日(未經審核)	
成本	4,834
累計攤銷	(1,198)
賬面淨值	3,636
於2020年12月31日(經審核)	
成本	1,003
累計攤銷	(610)
賬面淨值	393
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	393
添置	986
攤銷	(134)
期末賬面淨值	1,245
於2021年6月30日(未經審核)	
成本	1,989
累計攤銷	(744)
賬面淨值	1,245

(a) 於2022年6月30日，概無無形資產受限制或質押作負債抵押品(2021年12月31日：無)。

15 貿易和其他應收款項以及預付款項

	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		
— 關聯方(附註25(d))	217,529	182,982
— 第三方	142,108	102,433
	359,637	285,415
減：貿易應收款項減值撥備	(11,725)	(5,917)
	347,912	279,498
其他應收款項		
— 關聯方(附註25(d))	50,516	229
— 第三方	126,387	77,866
	176,903	78,095
減：其他應收款項減值撥備	(3,380)	(1,659)
	173,523	76,436
預付供應商款項		
— 第三方	6,421	8,312
	527,856	364,246

15 貿易和其他應收款項以及預付款項(續)

貿易應收款項主要來自於物業管理服務和非業主增值服務。

物業管理服務收入根據有關服務協議的條款收取。住戶應在繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務的服務收入。

向非業主提供的增值服務的費用通常在結算文件發出時到期應付。

於2022年6月30日和2021年12月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	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)
1年以下	328,618	263,250
1至2年	25,123	17,531
2至3年	3,076	2,430
3年以上	2,820	2,204
	359,637	285,415

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。於2022年6月30日，對貿易應收款項總額計提撥備人民幣11,725,000元(2021年12月31日：人民幣5,917,000元)。

16 受限制現金

於2021年12月31日，受限制現金指附屬公司根據若干客戶的要求作為非業主增值服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

於2022年6月30日，受限制現金指就ETC系統存放於一名獨立第三方銀行賬戶的存款。

17 現金和現金等價物

	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)
銀行和手頭現金(附註(a))		
— 以人民幣計值	619,970	759,318
— 以美元計值	2,494	2,540
— 以港元計值	27	27
	622,491	761,885

(a) 人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

18 股本和股份溢價

(a) 股本

	普通股 數目	股本 千港元	股本 等價物 人民幣千元
法定			
截至2020年4月14日(註冊成立日期)及 2020年12月31日	38,000,000	380	345
於2021年6月10日增加	2,962,000,000	29,620	24,183
截至2021年6月30日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年6月30日	3,000,000,000	30,000	24,528
已發行			
截至2020年4月14日(註冊成立日期)、2020年 12月31日、2021年1月1日及2021年6月30日	100	—	—
根據資本化發行發行股份	374,999,900	3,750	3,124
於本公司上市後發行新股份	125,000,000	1,250	1,042
於行使超額配股權後發行新股份	8,104,000	81	68
截至2021年12月31日及2022年6月30日	508,104,000	5,081	4,234

18 股本和股份溢價(續)

(b) 股份溢價

	股份溢價 人民幣千元
於2022年1月1日和2022年6月30日(未經審核)的結餘	663,027
於2021年1月1日和2021年6月30日(未經審核)的結餘	146,798

19 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)和2022年6月30日(未經審核)的結餘	(179,798)
於2021年1月1日和2021年6月30日(未經審核)的結餘	(179,798)

20 貿易和其他應付款項

	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		
— 關聯方(附註25(d))	—	67
— 第三方	92,264	69,997
	92,264	70,064
其他應付款項		
— 關聯方(附註25(d))	16,552	12,782
— 第三方	120,526	124,894
	137,078	137,676
應計薪資	53,427	82,288
其他應付稅項	23,047	23,286
	305,816	313,314

20 貿易和其他應付款項(續)

(a) 於2022年6月30日和2021年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(b) 於2022年6月30日和2021年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	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)
1年以下	89,982	66,994
1至2年	1,554	1,767
2至3年	164	332
3年以上	564	971
	92,264	70,064

21 租賃

於綜合資產負債表確認的金額

	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)
使用權資產		
物業(附註13)	6,346	7,945
租賃負債		
即期	2,898	3,102
非即期	3,565	5,199
	6,463	8,301

22 股息

本公司董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

23 財務擔保

於2022年6月30日及2021年12月31日，並無為任何一方質押資產，亦無任何一方提供財務擔保。

24 承擔

(a) 於2022年6月30日，本集團並無任何重大經營租賃承擔或資本承擔。

(b) 或然事項

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

25 關聯方交易

(a) 名稱和與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
融信中國集團	受歐先生控制的集團
安吉融尚房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
成都浩天房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	融信中國集團的合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融浩置業有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融幸商業發展有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融盈商業發展有限公司	融信中國集團的合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業

25 關聯方交易(續)

(a) 名稱和與關聯方的關係(續)

名稱	與本集團的關係
金華天璽置業有限公司	融信中國集團的合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	融信中國集團的合營企業
上海碧楊置業有限公司	融信中國集團的合營企業
上海心千置業有限公司	融信中國集團的合營企業
天津金銳置業有限公司	融信中國集團的合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
成都金豐華置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州美生美置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融洽實業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
南通江河置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司

25 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	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)
提供服務		
— 融信中國集團	88,021	162,713
— 融信中國集團的聯營公司	4,215	5,547
— 融信中國集團的合營企業	15,680	14,153
— 受歐先生控制的公司	—	6
	107,916	182,419

	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)
接受服務		
— 受歐先生控制的公司	—	206

上文所有交易乃於本集團正常業務過程中，按照交易各方議定的條款進行。

(c) 主要管理層薪酬

除董事以外的主要管理層薪酬如下：

	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)
薪金及其他短期僱員福利	1,249	1,167

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	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		
— 融信中國集團	189,638	158,929
— 融信中國集團的聯營公司	2,165	1,714
— 融信中國集團的合營企業	25,726	22,339
	217,529	182,982
其他應收款項(i)		
— 融信中國集團	50,516	229
貿易應付款項		
— 融信中國集團	—	67
	—	67
其他應付款項		
— 融信中國集團	16,552	11,925
— 受歐先生控制的公司	—	857
	16,552	12,782

(i) 其他應收款項主要指向融信中國集團和其他關聯方提供服務的定金，將於服務合約終止後收繳，餘下結餘須按要求償還。

(ii) 上文應收／應付關聯方的貿易應收款項和貿易應付款項屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項和其他應付款項(履約保證按金除外)屬非貿易性質。

26 報告期間後事項

持續關連交易－車位銷售代理服務框架協議

於2022年7月21日，融信世歐物業服務集團有限公司及上海融茂房地產經紀有限公司(本公司間接全資附屬公司)與融信(福建)投資集團有限公司(融信中國控股有限公司的間接全資附屬公司)訂立車位銷售代理服務框架協議(「該協議」)，對於本集團就融信中國集團擁有的若干停車位提供的相關銷售代理服務設定框架，期限自2022年7月21日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。

根據該協議，本集團應向融信中國集團就獲取獨家停車位的獨家銷售代理權支付保證金，其預期金額約為人民幣50百萬元。

持續關連交易的詳情披露於本公司日期為2022年7月21日的公告。