

sunac 融創服務

2022 中期報告

INTERIM REPORT

融創服務控股有限公司

SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(INCORPORATED IN THE CAYMAN ISLANDS WITH LIMITED LIABILITY)

STOCK CODE 股份代號: 01516.HK

sunac services

SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

融創服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司。

本集團自成立以來，聚焦核心城市中高端物業，踐行高質量發展戰略，佈局物業管理及商業運營綜合服務兩大業務板塊，逐步確立了行業領先地位。本集團始終以「至善•致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為「中國品質服務首選品牌」。

Sunac Services Holdings Limited (the “Company”, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”).

Since its establishment, the Group has focused on mid-to-high-end properties in core cities, adhered to the strategy of high quality development, and developed two main business segments of property management and comprehensive commercial operational services, owing to which, the Group has established its leading position in the industry gradually. In pursuit of its service philosophy of “commitment to excellence and beauty” (至善•致美), the Group offers a full range of high-quality property services to its customers and is dedicated to becoming the “Best Quality Service Provider in China”.

目錄

2	公司資料
4	主席報告
7	管理層討論與分析
15	企業管治及其他資料
31	中期財務資料的審閱報告
32	中期簡明綜合全面收益表
33	中期簡明綜合財務狀況表
35	中期簡明綜合權益變動表
37	中期簡明綜合現金流量表
38	簡明綜合中期財務資料附註

公司資料

董事會

主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

楊曼女士

謝建軍先生(自2022年6月9日起退任)

非執行董事

路鵬先生

高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

審核委員會

姚寧先生(主席)

王勵弘女士

趙中華先生

薪酬委員會

王勵弘女士(主席)

曹鴻玲女士

姚寧先生

趙中華先生

提名委員會

汪孟德先生(主席)

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

聯席公司秘書

張曉明先生

梁瑞冰女士(於2022年6月9日獲委任)

黃秀萍女士(於2022年6月9日辭任)

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

梁瑞冰女士(替任授權代表)(於2022年6月9日獲委任)

黃秀萍女士(替任授權代表)(於2022年6月9日辭任)

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

中國總部及主要營業地點

中國

天津市

南開區

奧城商業廣場

A4座5層

註冊辦事處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

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號舖

合規顧問

博思融資有限公司(於2022年4月29日任期結束)

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國銀行

股份代號

香港聯交所：01516

公司網站

www.sunacservice.com



主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團2022年上半年業務回顧及2022年下半年業務展望。

2022年上半年回顧

2022年上半年，多地疫情反覆、房地產市場持續下行，面對外部環境的持續變化，本集團在保證風險可控的前提下，堅決以市場化的角度對待非業主增值服務業務，依託核心能力加速市場化業務發展。上半年，本集團市場拓展繼續聚焦核心城市，取得了高質量的增長；生活服務穩步推進，成熟業務模式快速複製，業績逐漸釋放；商業運營管理服務應對疫情主動調整策略，經營有序恢復，且與物管的協同效果逐漸顯現。

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入約39.89億元，同比增長約18.5%。其中，非業主增值服務業務以外的其他業務(即物業管理服務、社區生活服務及商業運營管理服務)的收入同比增長約36.2%，佔比達約77.9%，業務結構持續改善，更加優質、健康。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣7.51億元，若剔除關聯方應收款項計提的減值影響，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣5.61億元。

本集團不斷夯實市場拓展能力，在規模增長的同時，取得了高質量的發展。於2022年6月30日，本集團合約建築面積約為3.76億平方米，在管建築面積約為2.34億平方米，其中來自第三方的面積佔比約為40%，較2021年底提升約3個百分點。上半年市場拓展的合約建築面積達約2,101萬平方米，同比增長約62%。本公司堅守聚焦核心城市的發展戰略，持續提升城市的管理密度，市場拓展新增合約建築面積中戰略及重點城市佔比超7成。同時，隨著非住宅專業服務能力的不斷提升，上半年市場拓展新增單年合同額中，非住業態佔比接近5成，獲得了多個千萬級合同額的項目。

基礎物業管理服務方面，本集團堅持以質量服務為核心，持續夯實基礎服務力，上半年榮獲中國高端物業服務領先企業TOP2、中國物業服務百強滿意度領先企業TOP3、2022物業企業服務力卓越表現TOP3等多個行業獎項，物業服務滿意度持續保持行業領先。同時，進一步打造高端服務產品，住宅服務圍繞「極致化基礎服務+個性化私享服務+愉悅化精神構建」的高端業主生活所需，推出住宅高端服務產品「歸心禮御」。企業商務高端服務領域推出為專屬客戶打造高品質、全場景、全業態的定制化服務產品「歸心禮服」。

社區生活服務方面，業主高粘性、高滿意度的優勢逐漸釋放為業績，截至2022年6月30日止六個月，本集團的社區生活服務收入增長約55.8%。其中，圍繞業主的服務品類快速複製，家政、家修等到家業務的收入約為去年同期的4.8倍，社區商業業務的收入約為去年同期的5.5倍，該等便民服務的收入比重提升至約48%。同時，美居業務積極應對地產行業變化，大力推動針對存量項目的家裝業務。

商業運營管理服務方面，截至2022年6月30日，本集團累計簽約35個項目，覆蓋21個城市，簽約面積約412萬平方米，其中開業項目22個。上半年部分項目因疫情反覆受到影響，本集團積極開展多經業務、加大招商力度、調整營銷方式，以及採取節能降耗、營銷費用管控等措施，使項目運營得到穩步恢復。商業運營與物業管理的協同聯動不斷增強，通過組織業主的營銷活動進行權益打通，為業主提供更便捷、更優質的服務內容，也為商戶引流增收。此外，本集團基於一城一策的發展理念，打造獨特的娛樂化商業，推出模塊化產品定制策略，上半年再度簽約2個第三方項目。

於非業主增值服務方面，本集團始終堅持市場化原則運行。由於上半年地產行業環境未有明顯改善，本集團對該業務進行戰略收縮，嚴格以款項可收回為原則，對有風險的業務堅決止損，對存續的業務優化成本配置、減編提效。

2022年下半年展望

本集團堅定看好物業管理行業的長期發展，疫情防控常態化之下，讓更多人意識到物業管理的不可替代性。隨著物業對生活服務領域的不斷滲透，物業管理行業在整個社會服務職能中的重要性將進一步增加。行業的發展也從規模快速發展階段轉向高質量發展階段。

主席報告

為應對行業環境發生的變化，本集團年初提出3年實現「雙超雙優」的戰略目標。上半年，戰略目標穩步推進並取得了一定的成效，下半年本集團將繼續在堅守品質的前提下，依託多年來積累的綜合服務能力的優勢，向目標穩步前行。

本集團將始終堅持以品質服務為基礎，在保障客戶持續對服務高滿意的同時，通過持續的精細化管理，維持項目運營的市場競爭力。下半年預計與地產增量相關的業務仍將處在陣痛期，本集團將嚴格以市場化原則保證業務的長期穩健。

在確保服務品質的基礎之上，本集團將持續深耕核心城市，錘煉專業服務能力，加大非住業態的拓展；在社區生活服務方面，加強自身高品質的供給能力，推進運營模式複製落地；在商業運營方面，打造商業娛樂化標籤，成為差異化發展的核心競爭力。

2022年，外部環境的變化為物業行業的發展帶來了前所未有的挑戰，本集團亦將面對的挑戰視為自身加速能力提升與釋放的契機，並將始終堅持以獨立化治理為基本要求。堅信在本集團一直堅守的品質為基礎、能力為核心的發展理念下，本集團將應對市場環境的變化，走出長期穩健的高質量發展道路。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2022年8月29日

財務回顧

1. 收入

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團錄得收入約人民幣3,988.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣3,366.3百萬元增加約人民幣622.3百萬元(約18.5%)。收入增加主要由於在管建築面積增加及非業主增值服務以外的其他業務的發展。

下表列示於所示期間本集團按業務劃分的總收入詳情：

	截至6月30日止六個月期間				
	2022年		2021年(經重列)		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	2,704,047	67.7	2,045,801	60.8	32.2
非業主增值服務	880,605	22.1	1,084,733	32.2	-18.8
社區生活服務	294,009	7.4	188,714	5.6	55.8
商業運營管理服務	109,890	2.8	47,091	1.4	133.4
總計	3,988,551	100.0	3,366,339	100.0	18.5

於非業主增值服務方面，由於2022年上半年地產行業環境未有明顯改善，公司出於市場化原則對該業務進行調整，導致截至2022年6月30日止六個月期間收入減少。因在管面積增加、社區生活服務能力提升及商業管理項目的增加，物業管理服務、社區生活服務及商業運營管理服務的收入合計較去年同期上漲約36.2%，佔本集團總收入的比重較上年同期增加10.1個百分點至77.9%，收入結構持續優化。

物業管理服務

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的物業管理服務收入約人民幣2,704.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣658.2百萬元(約32.2%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

於2022年6月30日，本集團的合約建築面積約為3.76億平方米，覆蓋中華人民共和國(「中國」)31個省、自治區及直轄市的164個城市。於2022年6月30日，本集團的在管建築面積約為2.34億平方米。以下分別列示按項目來源及業態劃分的本集團於所示日期的在管建築面積及於所示期間的物業管理服務收入明細：

管理層討論與分析

按項目來源劃分：

	於6月30日或截至6月30日止六個月期間							
	2022年				2021年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
融創集團開發的物業 ⁽¹⁾	85,688	36.5	1,186,683	43.9	72,017	41.5	978,670	47.8
融創集團的合營企業及 聯營公司開發的物業 ⁽²⁾	55,697	23.8	644,737	23.8	33,202	19.1	435,931	21.3
由獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	92,994	39.7	872,627	32.3	68,208	39.4	631,200	30.9
總計	234,379	100.0	2,704,047	100.0	173,427	100.0	2,045,801	100.0

(1) 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外(「融創集團」)單獨開發的項目及融創集團與其他物業開發商共同開發且融創集團於其中持有控制權益的物業；

(2) 包括融創集團與其他物業開發商共同開發且融創集團於其中無控制性權益的物業；

(3) 包括融創集團單獨或與其他物業開發商共同開發的以外的物業。

按業態劃分：

	於6月30日或截至6月30日止六個月期間							
	2022年				2021年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	192,260	82.0	2,070,929	76.6	139,177	80.3	1,459,228	71.3
非住宅物業	42,119	18.0	633,118	23.4	34,250	19.7	586,573	28.7
總計	234,379	100.0	2,704,047	100.0	173,427	100.0	2,045,801	100.0

非業主增值服務

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團非業主增值服務收入約人民幣880.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間約人民幣1,084.7百萬元減少約人民幣204.1百萬元(約18.8%)。這主要是由於2022年上半年地產行業環境未有明顯改善，公司出於市場化原則對各項非業主增值服務業務進行調整，導致本集團非業主增值服務收入減少。

下表列示於所示期間本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至6月30日止六個月期間			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	360,997	41.0	497,084	45.8
諮詢及其他增值服務	305,275	34.7	356,076	32.8
其他	214,333	24.3	231,573	21.4
總計	880,605	100.0	1,084,733	100.0

社區生活服務

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團社區生活服務收入約為人民幣294.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間約人民幣188.7百萬元增加約人民幣105.3百萬元（約55.8%）。伴隨物業管理服務的在管建築面積增加和客戶數量持續的擴大，本集團圍繞業主的服務產品快速複製，收入大幅提升。

下表列示於所示期間本集團社區生活服務的收入構成：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	141,357	48.1	66,846	35.5
空間運營服務	72,924	24.8	58,916	31.2
美居服務	42,729	14.5	28,711	15.2
房產經紀服務	36,999	12.6	34,241	18.1
總計	294,009	100.0	188,714	100.0

管理層討論與分析

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家政保潔、居家維修、社區商業及裝修管理等服務，截至2022年6月30日止六個月期間，便民服務收入約為人民幣141.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣74.6百萬元。本集團便民服務重點產品實現突破，其中到家業務加強主營聯動，擴大成熟產品的項目覆蓋面，滲透率提升；社區商業業務擴充商源品類，輔助新型運營工具，銷售額大幅提升。

截至2022年6月30日止六個月期間，美居服務收入約為人民幣42.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣14.0百萬元。本集團在各項目中積極推進美居業務，同時，為應對地產行業變化，佈局、嘗試存量項目家裝業務。

商業運營管理服務

商業運營管理服務主要包括研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理等服務，截至2022年6月30日止六個月，商業運營管理服務收入約為人民幣109.9百萬元，因管理項目的增加，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣62.8百萬元。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)向與本集團合作的第三方房地產中介支付的佣金；(vi)折舊及攤銷；(vii)辦公、差旅及通訊成本；及(viii)社區活動成本等其他成本。

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣2,861.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣2,302.0百萬元增加約人民幣559.9百萬元(約24.3%)，銷售成本的增長主要由於本集團業務規模的持續增加。

3. 毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的毛利約為人民幣1,126.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣1,064.4百萬元增加約人民幣62.2百萬元(約5.8%)，主要得益於本集團收入的增加。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的毛利率約為28.2%，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的31.6%降低3.4個百分點，主要由於非業主增值服務毛利率降低。

下表列示於所示期間本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年(經重列)	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	700,709	25.9	534,806	26.1
非業主增值服務	231,280	26.3	413,582	38.1
社區生活服務	112,546	38.3	81,017	42.9
商業運營管理服務	82,109	74.7	34,979	74.3
總計	1,126,644	28.2	1,064,384	31.6

非業主增值服務的毛利率從截至2021年6月30日止六個月期間的約38.1%大幅降低至截至2022年6月30日止六個月期間的約26.3%，主要是由於業務結構變化，毛利率相對較低的房修業務佔比提高。

社區生活服務的毛利率從截至2021年6月30日止六個月期間的約42.9%降低至截至2022年6月30日止六個月期間的約38.3%，主要是由於社區商業業務中產品結構變化及家政保潔、居家維修業務中供應鏈模式變化的影響。

4. 行政開支

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的行政開支約為人民幣378.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣318.2百萬元增加約人民幣60.6百萬元。行政開支的增加主要由於本集團截至2022年6月30日止六個月業務規模的擴大，僱員福利開支的增加。

5. 銷售及營銷開支

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣46.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣20.0百萬元增加約人民幣26.3百萬元。該增加主要由於本集團著力拓展優質第三方物業而發生的拓展人員費用及相關開支的增加。

管理層討論與分析

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣1,833.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣18.5百萬元大幅增加約人民幣1,814.9百萬元。減值虧損淨額增加主要由於考慮2022年上半年地產行業環境變化導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對關聯方應收款項較截至2021年6月30日止六個月期間計提更多的減值撥備。

7. 財務收入－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指本集團若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的財務收入淨額約為人民幣44.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的財務收入淨額約為人民幣93.6百萬元。該變化主要由於本集團銀行存款平均餘額低於去年同期水平，導致本集團存款利息收入減少約人民幣50.2百萬元。

8. 虧損／利潤淨額

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣747.0百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣750.8百萬元；截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的淨利潤約人民幣656.4百萬元，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣632.0百萬元。若剔除關聯方應收款項計提的減值影響，截至2022年6月30日止六個月期間，本公司擁有人應佔溢利約人民幣561.2百萬元；截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)，本公司擁有人應佔溢利約人民幣631.3百萬元。剔除關聯方應收款項計提的減值影響後本公司擁有人應佔溢利的減少主要歸因於本集團非業主增值服務業務規模的減小。

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項淨額(包括流動及非流動)約為人民幣4,269.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣4,566.3百萬元減少約人民幣297.1百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額由2021年12月31日的約人民幣4,037.1百萬元增加約人民幣1,213.7百萬元至2022年6月30日的約人民幣5,250.8百萬元，以及截至2022年6月30日止六個月對貿易應收款項計提了撥備，該等撥備由2021年12月31日的約人民幣204.9百萬元增加約人民幣1,820.9百萬元至2022年6月30日的約人民幣2,025.8百萬元。貿易應收款項的增加主要由於截至2022年6月30日止六個月期間本集團關聯方回款速率的放緩，以及本集團業務規模的擴大。本集團在積極對關聯方貿易應收款進行催收的同時，亦對關聯方業務活動進行調整，以控制關聯方應收款項餘額的進一步增加。

10. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、收購應付對價款、應付工資及福利等。

於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項(包括流動及非流動)約為人民幣2,533.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣2,744.8百萬元減少約人民幣211.3百萬元，主要是由於收購應付對價款、及應付工資及福利的減少。

11. 流動資金、財務及資本資源

於2022年6月30日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣4,017.8百萬元，較2021年12月31日的約人民幣5,378.4百萬元減少約人民幣1,360.6百萬元，主要歸因於截至2022年6月30日止六個月因支付年度股息、於二級市場上回購公司股份、支付收購尾款及貿易應收款項增加導致的經營活動現金的淨流出。

於2022年6月30日，本集團的流動資產淨值(流動資產減流動負債)約人民幣4,029.9百萬元(2021年12月31日：約人民幣5,674.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.0倍(2021年12月31日：約2.2倍)。

於2022年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2021年12月31日：無)。於2022年6月30日，資產負債比率(乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算)為零。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

管理層討論與分析

12. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

13. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會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2022年6月30日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

14. 資產抵押

於2022年6月30日，本集團並未抵押任何資產(於2021年12月31日：無)。

15. 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(於2021年12月31日：無)。

遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。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。

本公司董事(「董事」)遵守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」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至2022年6月30日止六個月，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

董事資料變動

謝建軍先生已退任執行董事且不再擔任本集團副總裁職務，自2022年6月9日起生效。

於2022年6月10日，王勵弘女士辭任瑞思教育開曼有限公司(一家於納斯達克上市的公司，股票代碼：REDU)董事長兼首席執行官職務。

自本公司刊發截至2021年12月31日止的年度報告以來，除本報告已披露事項外，概無董事資料須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

股份獎勵計劃

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程及本公司日期為2021年6月11日的公告。融享私人信託有限公司(「融享」)已於2021年6月11日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，並就股份獎勵計劃獲委任為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人。股份獎勵計劃的主要條款及條件概述如下：

(i) 股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃的目的為(i)認可若干合資格人士(定義見下文)為本集團作出的貢獻並給予激勵，以鼓勵若干合資格人士為本集團的持續發展而奮鬥；及(ii)通過向若干合資格人士提供機會擁有本公司股權而使彼等的利益與本公司股東(「股東」)的利益達成一致。

企業管治及其他資料

(II) 股份獎勵計劃的期限

股份獎勵計劃自向股份獎勵計劃項下獲選參與者首次授出任何本公司普通股(「股份」)獎勵(各為一項「獎勵」)之日起十年期間有效及具有效力，惟融享可決定予以終止股份獎勵計劃。

(III) 股份獎勵計劃的參與者及釐定獲選參與者資格的基準

合資格享有股份獎勵計劃項下獎勵股份的人士包括但不限於本集團主要管理層人員，如本集團董事、高級管理層及僱員，以及為本集團作出特殊貢獻的其他人士(該等人士各為一名「合資格人士」)。

融享不時委任之諮詢委員會(「諮詢委員會」)有權力及授權根據股份獎勵計劃管理及分派股份，可不時及全權酌情甄選合資格人士以授予獎勵(「獲選參與者」)，並釐定將予獎勵之股份(「獎勵股份」)的數目、獎勵股份的歸屬條件(如有)及歸屬時間表。獲選參與者可按照諮詢委員會將就獎勵向該名獲選參與者發出之要約函件所載的方式，接納授出獎勵股份的要約。

(IV) 可獎勵的股份的最大數目

根據股份獎勵計劃可授予合資格人士作為獎勵的股份的最大數目，應為融享就股份獎勵計劃以信託方式不時持有或將持有的股份數目。於本報告日期，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有440,941,000股股份，約佔已發行股份的14.42%。

(V) 授出及接納獎勵

諮詢委員會將向各獲選參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的獎勵股份數目、歸屬條件(如有)及歸屬時間表的要約函件。獲選參與者可通過該要約函件所載的方式接收授出獎勵股份的要約。接收要約後，獲選參與者成為股份獎勵計劃的參與者(「參與者」)。根據股份獎勵計劃，參與者有權於滿足要約函件所載的歸屬條件後接收由融享持有的獎勵股份。在滿足歸屬條件後，融享將向相關參與者轉讓相關獎勵股份。

(VI) 權利及限制

(i) 投票權

於歸屬相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就融享以信託方式代參與者持有的任何獎勵股份行使投票權。於歸屬相關獎勵股份予參與者之日起至(a)相關參與者出售全部獲授予的相關獎勵股份；或(b)相關參與者不再於本公司或本公司任何附屬公司或關聯公司工作(以較早者為準)之日(包括首尾兩日)期間，相關參與者應不可撤銷的委託融享行使相關參與者擁有權益的相關獎勵股份的投票權。

融享將根據融創中國控股有限公司(「融創中國」)的指令或建議行使其作為受託人持有股份(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)的投票權。

(ii) 享有相關分派的權利

除非及直至獎勵股份根據股份獎勵計劃的條款歸屬予參與者，否則參與者無權獲取來自相關獎勵股份就信託持有的股份宣派及作出的任何股息及其他分派(「相關分派」)。

就融享以信託方式持有的任何股份宣派及作出的任何相關分派(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬予相關參與者的股份)，應按照諮詢委員會可能全權酌情決定的方式處理及處置。

(iii) 獎勵股份所附權利

根據股份獎勵計劃轉讓予參與者的任何獎勵股份將須遵守本公司組織章程細則的規定，並將與於轉讓日期已發行的悉數繳足股份享有同等權利，或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準。因此，相關參與者將有權享有於轉讓日期當日(或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準)或之後所宣派或作出的所有股息或其他分派。

企業管治及其他資料

(iv) 不得出讓

根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份屬個人性質。於融享轉讓相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就獎勵股份或當中任何權益或利益進行出售、轉讓、出讓、押記、按揭、設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

(v) 未歸屬獎勵股份

倘參與者未滿足相關歸屬條件，則獎勵失效，並由諮詢委員會註銷。在下列情況，尚未歸屬獎勵股份的任何獎勵亦將自動失效，並由諮詢委員會即時註銷：

- (a) 諮詢委員會全權認為，參與者不能勝任工作崗位、工作表現不符合融創中國及其附屬公司（「融創中國集團」）要求或作出任何違法行為，或以其他方式作出任何經諮詢委員會最終認為對其妥善履行職責的能力產生不利影響的事情；
- (b) 參與者已辭職或因僱傭合約到期不再為融創中國集團僱員；
- (c) 參與者被裁定觸犯涉及其正直或誠信之任何刑事罪行；
- (d) 參與者因嚴重不當行為及可被融創中國集團相關成員公司按照其相關僱員規章制度或相關法律法規進行處罰或立即辭退；或
- (e) 諮詢委員會因其他原因或股份獎勵計劃的其他相關規定行使保留權力註銷任何獎勵。

倘於參與者身故、失去工作能力或退休前，任何獎勵股份仍未歸屬，且概無發生涉及該參與者的上述事件而可能導致獎勵失效或取消，則除非諮詢委員會另行全權酌情決定，否則該等未歸屬的獎勵股份將被視為於緊接其身故、失去工作能力或退休前一日歸屬。

(vi) 限制

當任何董事或諮詢委員會任何成員擁有本公司的內幕消息（定義見香港法例第571章證券及期貨條例），或董事根據上市規則適用規定或適用法律規則被禁止進行股份交易，則不得向任何獲選參與者作出獎勵。

企業管治及其他資料

於2022年6月8日，有7,984,000股股份根據股份獎勵計劃授予選定合資格參與者，其中1,448,000股股份授予本公司董事，6,536,000股股份授予其他合資格參與者；其中1,996,000股股份已於截至2022年6月30日止六個月內歸屬。股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵及其於截至2022年6月30日止六個月內變動詳情如下：

選定參與者	於2021年	於2022年	期內授出	期內歸屬	期內失效	於2022年
	9月24日	1月1日				6月30日
	授出數目	尚未歸屬				尚未歸屬
		股份數目				股份數目
本公司董事						
汪孟德	900,000	675,000	-	225,000	-	450,000
曹鴻玲	1,100,000	825,000	1,100,000	550,000	-	1,375,000
楊曼	450,000	337,500	348,000	199,500	-	486,000
路鵬	100,000	75,000	-	25,000	-	50,000
高曦	250,000	187,500	-	62,500	-	125,000
小計	2,800,000	2,100,000	1,448,000	1,062,000	-	2,486,000
本公司前董事						
謝建軍(自2022年6月9日起退任)						
執行董事)	80,000	60,000	-	-	60,000	-
其他合資格參與者	10,195,000	7,573,500	6,536,000	4,089,000	232,000	9,788,500
總計	13,075,000	9,733,500	7,984,000	5,151,000	292,000	12,274,500

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員的權益

於2022年6月30日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有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，或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的 概約百分比(附註)
汪孟德先生	實益擁有人	1,707,734	0.06%
曹鴻玲女士	實益擁有人	1,680,563	0.05%
楊曼女士	實益擁有人	410,687	0.01%
路鵬先生	實益擁有人	45,814	0.001%
高曦先生	實益擁有人	793,000	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	100,965	0.003%

附註：基於2022年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。

(II) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	根據股份獎勵計劃 授予的尚未歸屬 股份數目	佔本公司權益的 概約百分比(附註)
汪孟德先生	實益擁有人	450,000	0.01%
曹鴻玲女士	實益擁有人	1,375,000	0.04%
楊曼女士	實益擁有人	486,000	0.02%
路鵬先生	實益擁有人	50,000	0.002%
高曦先生	實益擁有人	125,000	0.004%

附註：基於2022年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。

(III) 於本公司相聯法團股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股數目	佔權益的 概約百分比 ^(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	18,087,000	0.33%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	3,098,500	0.06%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	29,508	0.001%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	626,199	0.01%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	586,000	0.01%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：基於2022年6月30日已發行5,448,883,911股融創中國普通股計算。

(IV) 於本公司相聯法團相關股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	根據購股權計劃 授予的尚未行使 的購股權數目	根據股份 獎勵計劃授予 的尚未歸屬 股份數目	合計佔權益的 概約百分比 ^(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	2,800,000	950,000	0.07%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	1,830,082	220,000	0.04%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	–	22,000	0.0004%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	560,000	405,000	0.02%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	1,200,000	354,000	0.03%

附註：基於2022年6月30日已發行5,448,883,911股融創中國普通股計算。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司董事及最高行政人員概無於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、相關股份及債權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的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2022年6月30日，下列人士(本公司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5%或以上權益(誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載)：

股東名稱／姓名	權益性質／身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的 概約百分比 ⁽²⁾
孫宏斌(「孫先生」) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾	全權信託的設立人	2,046,662,489(L)	66.95%
	受控制法團的權益	1,567,117(L)	0.05%
	實益擁有人	1,466,472(L)	0.05%
South Dakota Trust Company LLC ⁽⁶⁾	受託人	2,046,662,489(L)	66.95%
Sunac Holdings LLC ⁽⁵⁾	受控制法團的權益	2,046,662,489(L)	66.95%
融創國際投資控股有限公司 ⁽⁴⁾	受控制法團的權益	1,980,941,000(L)	64.80%
	實益擁有人	65,721,489(L)	2.15%
融創中國 ⁽³⁾	受控制法團的權益	1,980,941,000(L)	64.80%
融創服務投資有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,540,000,000(L)	50.38%
融享私人信託有限公司(「融享」) ⁽³⁾	受託人	440,941,000(L)	14.42%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於2022年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。
- (3) 融創服務投資有限公司由融創中國全資擁有。融享由融創中國全資擁有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人行事，該信託乃就於2021年6月11日已採納的股份獎勵計劃而設立。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資有限公司及融享持有的股份中擁有權益。
- (4) 於2022年6月30日，融創中國由(i)融創國際投資控股有限公司擁有約37.49%；(ii)天津標的企業管理有限公司(由孫先生間接全資擁有)擁有約0.89%；及(iii)孫先生擁有約0.37%。根據證券及期貨條例，融創國際投資控股有限公司及孫先生被視為於融創中國擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 融創國際投資控股有限公司由Sunac Holdings LLC擁有70%。根據證券及期貨條例，Sunac Holdings LLC被視為於融創國際投資控股有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) Sunac Holdings LLC由South Dakota Trust Company LLC(孫先生作為設立人設立的全權信託)全資擁有。根據證券及期貨條例，South Dakota Trust Company LLC及孫先生被視為於Sunac Holdings LLC擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (7) 天津標的企業管理有限公司由孫先生間接全資擁有。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於天津標的企業管理有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

重大投資、收購及出售

截至2022年6月30日止六個月期間，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為2020年11月9日的招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節以及本公司日期為2020年12月13日、2021年11月8日及2022年8月29日的公告所述，本集團擬將本公司股份上市（「上市」）募集所得款項淨額用於（其中包括）尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會。

除本報告所披露者外，於2022年6月30日，並無經董事會（「董事會」）授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

中期股息

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）。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2022年6月30日止六個月，本公司於公開市場上以總代價約87,243,660港元購回合共22,892,000股股份，截至2022年6月30日，該等回購股份已由本公司註銷。

於截至2022年6月30日止六個月購回股份的詳情如下：

購回股份的月份	購回股份總數	所支付 每股最高價 (港元)	所支付 每股最低價 (港元)	所支付總代價 (港元)	註銷日期
1月	1,300,000	7.36	6.63	9,160,300	2022年1月20日
5月	21,592,000	4.00	3.18	78,083,360	2022年6月10日

除上文所述外，截至2022年6月30日止六個月，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。

企業管治及其他資料

期後事項

本公司於2022年8月9日舉行的股東特別大會已批准有關(其中包括)訂立本公司日期為2022年7月20日的通函所載的日期為2022年4月29日的物業管理及相關服務框架協議及日期為2022年7月14日的物業管理及相關服務框架協議補充協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易的決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年8月9日的公告。

除上文所披露者外，於報告期間後，本集團並無須予披露的重大期後事項。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團有31,617名僱員(於2021年12月31日：38,146名僱員)。截至2022年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣17.4億元(截至2021年6月30日止六個月(經重列)：約人民幣13.7億元)。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本公司董事將不時檢討薪酬政策。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用於年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等傳播有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001：2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

組織章程文件

經於2022年6月9日舉行的本公司股東週年大會批准後，本公司採納經第二次修訂及重列的組織章程細則，以替代及廢除本公司的現有組織章程細則。本公司經修訂及重列的組織章程大綱及經第二次修訂及重列的組織章程細則的最新版本可於本公司網站(www.sunacservice.com)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)查閱。

上市所得款項用途

本公司股份以全球發售的方式於2020年11月19日(「上市日期」)在聯交所主板上市，發行690,000,000股股份，於超額配股權悉數行使後，合共發行793,500,000股股份，經扣除包銷佣金及其他相關上市開支後，共募集所得款項淨額約90.42億港元。

誠如本公司日期為2021年11月8日及2022年8月29日的公告所披露，董事會決議變更未動用上市所得款項淨額的用途。於2021年11月8日，董事會決議變更上市所得款項淨額的擬定用途，分配更多所得款項淨額至與物業管理主業及相關服務以及社區運營相關公司的收購機會。於2022年8月29日，鑒於當前物業管理行業的變化以及優質且估值合適的收併購目標較少，為提升資金的使用效率，增強本集團內生增長的能力，董事會決議變更尚未動用上市所得款項淨額的擬定用途，分配部分所得款項淨額至科技、社區生活服務業務及營運資金等用途。有關所得款項淨額明細及描述的進一步詳情載於本公司日期為2021年11月8日及2022年8月29日的公告。此外，經考慮本集團現時的需求及當前的市場狀況，董事會決議將悉數動用上市所得款項淨額餘額的預期時間表延長至2026年12月31日或之前。

截至2022年6月30日，上市所得款項淨額乃根據本公司過往披露的以下擬定用途使用，餘下所得款項淨額擬根據本公司日期為2022年8月29日的公告所載方式使用：

所得款項淨額用途	日期為2021年11月8日的公告所載所得款項淨額的經修訂分配		自上市日期至2022年6月30日的實際已動用所得款項淨額	於2022年6月30日尚未動用所得款項淨額	日期為2022年8月29日的公告所載尚未動用所得款項淨額的經修訂分配	悉數動用餘額的預期時間表 ^(附註)
	(百萬港元)	(百分比)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
(a) 與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會	8,138	90%	3,566	4,572	1,838	於2026年12月31日或之前
(b) 升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設系統及智能社區發展系統	452	5%	188	264	580	於2026年12月31日或之前
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	271	3%	271	0	1,209	於2026年12月31日或之前
(d) 營運資金及一般企業用途	181	2%	181	0	1,209	於2026年12月31日或之前
總計	9,042	100%	4,206	4,836	4,836	

附註：悉數動用餘額的預期時間表乃本公司經考慮(其中包括)當前及未來的市場狀況以及業務發展及需求後作出的最佳估計，因此可能予以變更。

企業管治及其他資料

變更尚未動用所得款項淨額用途的理由及裨益

經考慮當前市場情況、物業管理行業的變化以及優質且估值合適的收併購目標較少，董事會認為，分配部分所得款項淨額至科技、社區生活業務及營運資金等用途，可以提升資金的使用效率，增強本集團內生增長的能力，促進本集團的健康可持續發展，符合本集團及股東的整體最佳利益。

具體而言，本集團重新分配上市所得款項淨額用途的原因如下：

- (i) 自2022年以來，資本市場表現低迷，物業企業融資渠道有限，現金較為緊缺；同時物業板塊估值大幅下調，賣家出售意願疲軟，優質標的大幅減少，上述情況導致2022年物業管理行業併購市場相較2021年發生劇烈變化。本集團積極應對市場變化，戰略性地放緩收併購的節奏。自2022年初終止對第一服務控股有限公司的收購後，2022年上半年沒有開展新的併購，且截至目前沒有跟進中的收併購標的。因此，就與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會方面，本公司修訂後的尚未動用的上市所得款項淨額分配調低至18.38億港元。
- (ii) 隨著併購活動放緩，本集團更加重視經營，重新分配更多資源用於發展自身業務，以確保公司的穩定發展和內生增長。在堅守品質服務的基礎上，聚焦包括數字科技能力、綜合服務能力、客戶運營能力、人才組織能力等核心能力的打造。其中，數字科技的投入及應用作為本集團重要戰略之一，需要持續的資金投入，用以部署和升級智能設備、維護和優化管理系統、研發和迭代服務平台等，以提升管理效率與業主體驗。本集團修訂後用於該項用途的尚未動用的上市所得款項淨額加上已使用金額合計為7.68億港元，少於上市時擬定的13.57億港元，主要由於軟件和硬件的研發及採購成本降低。軟件方面，本集團提高了自主研發能力，組建了自主研發團隊，提高了研發效率，從而降低軟件採購成本。硬件方面，2022年上半年本公司自主研發了智慧社區建設輕量化方案，從而大幅降低硬件的採購成本。
- (iii) 為了向業主提供更全面、更便捷、更優質的服務，並在提高業主粘性的同時增加集團收入，本集團亦將加快發展社區生活服務業務作為重要戰略之一。2022年上半年，社區生活服務業務收入同比增長56%，貢獻收入約人民幣2.94億元，佔本集團總收入約7%，已成為本集團重要業務之一。發展社區生活服務業務需要持續的資金投入，以支持服務品類的擴充和滲透率的提升（如購買設備、租賃房屋場地等）、吸引細分行業的優秀人才、為員工提供技能培訓及投入前期獲客成本等。因此，本集團修訂後用於該用途的尚未動用的上市所得款項淨額加上已使用金額合計為14.8億港元，高於上市時擬定的9.04億港元。

(iv) 最後，COVID-19疫情反復、經濟增長壓力持續變大，及本集團關聯方融創集團的應收賬款回款放緩(詳情見下文「關聯方業務」一節內容)，對本集團的日常運營造成了一定的影響。本集團需確保日常經營資金的充足，來應對行業所面臨的挑戰。因此關於營運資金及一般用途部分，本集團修訂後的尚未動用的上市所得款項淨額加上已使用金額合計為13.9億港元，高於上市時擬定的9.04億港元。

綜上，董事會認為，變更尚未動用所得款項淨額用途屬公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益，且不會對本集團的現有業務營運造成重大不利影響。董事會亦確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變動。

關聯方業務

本集團自2004年成立以來，向融創集團(就本節「關聯方業務」而言，指融創中國及其附屬公司、聯營公司及合營企業，不包括本集團)提供多種服務(包括物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務、房修服務、商業運營管理服務、房產經紀服務)，融創集團是本集團最大的客戶。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團來自融創集團的收入約人民幣11.56億元，佔本集團總收入的約28.97%(截至2021年6月30日止六個月期間，約人民幣13.52億元(經重列)，佔總收入的約40.15%)。

於2022年6月30日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣36.51億元(2021年12月31日：約人民幣30.36億元)。主要由於2021年下半年以來，中國房地產行業宏觀環境發生了較大變化，融創集團面臨一定的流動性壓力。融創集團未能向本集團如期支付部分到期的貿易款項，導致本集團2022年上半年來自關聯方的貿易應收款項增加約人民幣6.15億元。關聯方應收款項變化情況及賬齡情況如下：

截至2022年6月30日止六個月期間關聯方應收款項變化情況：

單位：人民幣千元

2021年12月31日關聯方應收款項餘額	3,035,656
本期間內關聯方收入(含增值稅)	1,241,729
本期間內關聯方還款	(618,925)
其他(註)	(7,959)
2022年6月30日關聯方應收款項餘額	3,650,501

註：融創中國集團處置資產後由關聯方應收款項轉為第三方應收款項。

企業管治及其他資料

於2022年6月30日關聯方應收款項賬齡情況：

單位：人民幣千元

2022年6月30日	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	總計
賬面總值	3,175,572	469,727	5,202	-	3,650,501

2021年12月31日	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	總計
賬面總值	2,539,988	489,868	5,602	199	3,035,657

2022年上半年，面對疫情反復、房地產市場持續下行等外部環境變化，本集團堅決以市場化的角度向融創集團各項目公司提供服務，即以款項可回收為基本原則，對不同業務、不同項目公司過往回款情況及目前的經營情況進行綜合判斷與風險評估，堅決停止或收縮回款風險大的業務，包括部分融創集團自持物業中的物業管理服務、部分案場服務、就旅遊度假項目提供的房產經紀服務、全部房修服務。具體而言：

- (i) 物業管理服務方面，截至2022年6月30日止六個月期間，本集團來自向融創集團提供基礎物業管理服務的收入約人民幣2.55億元，同比減少約9.2%。

就融創集團自持物業中的物業管理服務，如樂園、酒店等自持項目，業務經營受疫情影響較大，回款較差，因此，本集團已經在2022年上半年主動暫停了所有有關服務。

就融創集團銷售物業中的物業管理服務，本公司繼續提供該服務，原因如下：

- (a) 對於歷史已經交付的項目，本集團提供的物業管理服務是針對於項目區劃內共有建築物、場所、設施的共同管理，同時面向融創集團及全體小業主，並不單獨產生針對融創集團的服務及成本，因此，本集團無法單獨終止對融創集團提供的服務；
- (b) 單一項目中，本集團絕大部分收入來自於小業主，如果為了終止融創集團的服務而終止了項目的全部服務，對本公司的收入將造成更大影響；2022年上半年，該關聯交易收入佔基礎物業服務總收入比例較小，僅約為5.06%。
- (c) 隨著項目的持續出售，該存量關聯收入會持續減少。

- (ii) 案場服務方面，截至2022年6月30日止六個月期間，本集團來自向融創集團提供案場服務的收入約人民幣3.02億元，同比減少約36.1%。

如融創中國日期為2022年7月4日的公告所述，融創中國集團將持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，因此，與保證融創集團的交付及銷售業務直接相關的案場等業務相關的回款風險相對較低。本集團對於回款不好的部分案場主動撤場，並縮減相應人員規模，以控制成本；對於經評估後回款風險較小的案場繼續提供服務。

- (iii) 房產經紀服務方面，截至2022年6月30日止六個月期間，本集團來自向融創集團提供房產經紀服務的收入約人民幣0.37億元，同比減少約80.5%。

該業務尤其是旅遊度假項目的經紀業務受房地產市場影響較大，銷售持續下滑，代理收入下降，同時，融創集團回款存在較高風險，業務風險較大。因此，本公司已於2022年上半年暫停就旅遊度假項目提供的房產經紀服務。

- (iv) 房修服務方面，截至2022年6月30日止六個月期間，本集團來自向融創集團提供房修服務的收入約人民幣1.74億元。如本公司日期為2021年6月11日的公告所披露，本公司於2021年6月才開始開展房修業務，因此，收入情況與去年上半年不具有可比性。受融創集團流動性的影響，現階段融創集團的資金將更加專注在保交付、促銷售上，而房修業務，因其主要涉及房屋交付後維保期內對項目提供的服務，該項業務的回款近期持續較差，未來回款風險較高。基於回款風險考慮，本公司已於2022年上半年暫停該業務。

本集團根據行業環境及所服務的各公司的情況變化對業務進行及時調整，並針對回款情況與融創集團保持持續的密切溝通。對於與融創集團擬開展的新業務，全部上報到集團進行研判，以保證對於款項可回收性的判斷。同時，對於已經存在的應收賬款，本集團也採取了一系列的措施進行回收：

- (i) 持續加強催收力度：對於歷史欠款，本集團實行專人負責制進行催收；
- (ii) 獲取擔保等增信措施：本集團已獲取融創集團就部分貿易款項的擔保增信；
- (iii) 繼續積極尋求欠款解決方案：本集團持續與融創集團洽談可用於增信的其他資產或解決方案。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

本公司已遵照上市規則及企業管治守則之守則條文成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，並由姚寧先生擔任主席，姚寧先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部控制及風險管理系統職能，審閱本集團企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部控制及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

融創服務控股有限公司
董事會主席
汪孟德

香港，2022年8月29日



羅兵咸永道

致融創服務控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第32至70頁的中期財務資料，此中期財務資料包括融創服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2022年8月29日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期簡明綜合全面收益表

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) (經重列) (附註4)
收入	8	3,988,551	3,366,339
銷售成本	9	(2,861,907)	(2,301,955)
毛利		1,126,644	1,064,384
行政開支	9	(378,806)	(318,220)
銷售及營銷開支	9	(46,337)	(20,042)
金融資產減值淨虧損	9	(1,833,366)	(18,468)
其他收入及開支	10	42,798	27,663
其他收益－淨額	11	11,013	26,723
經營(虧損)/利潤		(1,078,054)	762,040
財務收入		47,287	95,677
財務成本		(2,872)	(2,029)
財務收入－淨額	12	44,415	93,648
分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營公司 除稅後利潤淨額	18	4,409	6,494
除所得稅前(虧損)/利潤		(1,029,230)	862,182
所得稅抵免/(開支)	13	282,279	(205,828)
期內(虧損)/利潤		(746,951)	656,354
期內其他綜合收益		—	—
期內綜合(虧損)/收益總額		(746,951)	656,354
以下人士應佔綜合(虧損)/收益總額：			
—本公司擁有人		(750,795)	631,976
—非控制性權益		3,844	24,378
		(746,951)	656,354
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)(未經審核)			
—每股基本(虧損)/盈利	14	(0.24)	0.20
—每股攤薄(虧損)/盈利	14	(0.24)	0.20

以上中期簡明綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	120,349	122,273
投資性房地產		47,920	47,920
使用權資產	16	65,076	83,831
無形資產	17	2,093,555	2,110,527
使用權益法入賬之投資	18	83,480	77,601
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	478,201	478,201
預付款項		44,179	36,071
其他應收款	19	222,569	204,887
遞延稅項資產	25	521,188	87,480
		3,676,517	3,248,791
流動資產			
存貨		59,537	57,982
貿易及其他應收款項	19	4,046,626	4,361,416
預付款項		66,735	43,414
現金及現金等價物	20	3,916,103	5,304,239
受限制資金		21,673	14,129
到期三個月以上的銀行存款	20	80,000	60,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	58,471	378,295
		8,249,145	10,219,475
資產總值		11,925,662	13,468,266
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	25,645	25,881
庫存股	23	–	(35,435)
儲備	23	6,144,570	6,611,648
留存收益		1,148,636	1,899,431
		7,318,851	8,501,525
非控制性權益		176,096	171,462
權益總額		7,494,947	8,672,987

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	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	16	79,492	88,692
遞延所得稅負債	25	131,959	161,076
		211,451	249,768
流動負債			
租賃負債	16	32,062	32,245
貿易及其他應付款項	24	2,533,532	2,744,802
合約負債	8	1,313,035	1,444,247
即期所得稅負債		340,635	324,217
		4,219,264	4,545,511
負債總額		4,430,715	4,795,279
權益及負債總額		11,925,662	13,468,266

以上中期簡明綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第32頁至第70頁之簡明綜合中期財務資料已於2022年8月29日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

曹鴻玲
董事

楊曼
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

附註	未經審核						
	本公司擁有人應佔					非控制性 權益	權益總額
	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2022年1月1日的結餘	25,881	(35,435)	6,611,648	1,899,431	8,501,525	171,462	8,672,987
截至2022年6月30日止期間的 綜合(虧損)/收益總額	-	-	-	(750,795)	(750,795)	3,844	(746,951)
於權益直接確認與擁有人的交易							
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	1,290	1,290
購回股份	-	(74,858)	-	-	(74,858)	-	(74,858)
註銷購回股份	(236)	110,293	(110,057)	-	-	-	-
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	(500)	(500)
股份獎勵計劃—員工服務的價值	-	-	24,622	-	24,622	-	24,622
與2021年相關的股息	-	-	(381,643)	-	(381,643)	-	(381,643)
於2022年6月30日的結餘	25,645	-	6,144,570	1,148,636	7,318,851	176,096	7,494,947

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核						
	附註	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2021年1月1日的結餘，如先前所呈報		26,035	8,910,940	746,962	9,683,937	51,281	9,735,218
收購融樂時代(海南)商業管理有限公司 (「融樂時代」)及其附屬公司(「融樂時代集團」)	4	-	-	(4,063)	(4,063)	-	(4,063)
於2021年1月1日，經重列		26,035	8,910,940	742,899	9,679,874	51,281	9,731,155
截至2021年6月30日止期間的綜合收益總額		-	-	631,976	631,976	24,378	656,354
於權益直接確認與擁有人的交易							
非控制性權益注資		-	-	-	-	1,350	1,350
透過業務合併收購附屬公司		-	(182,500)	-	(182,500)	40,058	(142,442)
與非控制性權益的交易		-	(9)	-	(9)	(470)	(479)
來自融創中國同系附屬公司的注資		-	5,000	-	5,000	-	5,000
與2020年相關的股息		-	(180,003)	-	(180,003)	-	(180,003)
於2021年6月30日的結餘，經重列		26,035	8,553,428	1,374,875	9,954,338	116,597	10,070,935

以上中期簡明綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

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) (經重列)
經營活動的現金流量		
經營(使用)/產生現金	(858,980)	271,414
支付所得稅	(149,968)	(143,088)
經營活動(使用)/產生現金淨額	(1,008,948)	128,326
投資活動的現金流量		
業務收購的淨現金影響	–	(736,526)
就收購浙江開元物業管理股份有限公司(「開元物業管理」) 支付的應付代價	(181,624)	(214,166)
購買物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)以及無形資產支付的現金 以公允價值計量且其變動計入當期損益	(60,210)	(51,713)
(「以公允價值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產的付款	(888,115)	(1,026,250)
於合營公司及一間聯營公司注資	(1,470)	(6,220)
結算以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產所得款項	1,214,337	931,340
出售物業、廠房及設備所得款項	2,063	538
收到合營公司股息	–	1,290
收到利息	1,844	2,765
租賃應收款項本金部份	936	–
投資活動產生/(使用)現金淨額	87,761	(1,098,942)
融資活動的現金流量		
非控制性權益注資	1,290	1,350
來自融創中國同系附屬公司的注資	–	5,000
出售一間附屬公司所得款項	500	–
就與非控制性權益的交易支付的現金	–	(479)
與2021年相關的股息	(381,643)	–
購回股份	(74,858)	–
償還借款	–	(5,000)
支付的利息	(2,872)	(2,029)
租賃付款額本金部份	(13,951)	(11,955)
融資活動使用現金淨額	(471,534)	(13,113)
現金及現金等價物減少淨額	(1,392,721)	(983,729)
期初現金及現金等價物	5,304,239	9,368,602
匯率變動對現金及現金等價物影響	4,585	(7,787)
期末現金及現金等價物	3,916,103	8,377,086

以上中期簡明綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

1 一般資料

融創服務控股有限公司(「本公司」)於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資公司。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、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務的業務。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。

除另行說明外，該等簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 呈列基準

截至2022年6月30日止半年度報告期間的本簡明綜合中期財務報告根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期報告並不包括年度財務報告一般包括之各類附註。因此，本報告應與截至2021年12月31日止年度的年報及本公司於中期報告期間公佈的任何公告一併閱覽。

3 主要會計政策

本集團所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採用者一致，惟所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

(A) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2022年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

香港財務報告準則第3號修訂本－對概念框架的引用的更新
 香港會計準則第16號修訂本－作擬定用途前的所得款項
 香港會計準則第37號修訂本－虧損合約－合約履行費用
 香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進
 經修訂會計指引第5號－共同控制合併的合併會計法

以上所列修訂對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(B) 本集團並未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新會計準則及詮釋無須於2022年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

	於以下日期或 之後開始的 財政年度生效
香港詮釋第5號(2020)－財務報表的呈列－ 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本－負債的流動與非流動劃分	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本－源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本－會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本－會計估計的定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本－ 投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產	待定

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

4 應用共同控制下的業務合併

於2021年11月7日，本公司與融創中國訂立收購協議，據此，本公司同意收購融樂時代集團全部股權，代價為人民幣18.0億元。融樂時代集團的全部股權已於2021年11月12日轉讓予本集團。

就本簡明綜合財務報表而言，本公司及融樂時代集團受融創中國的共同控制，故其按共同控制下的業務合併入賬。從控股方的角度，實體的資產及負債使用現有賬面值併入本集團，猶如融樂時代集團在整個呈列期間或自有關公司首次受最終控股方控制之日起(以較短期間為準)一直在本集團的架構中存在。

倘最終控制方持續擁有權益，就商譽或收購方於進行共同控制下業務合併時於被收購方可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出成本的權益而言，並無確認任何金額。

融樂時代集團與其他集團公司之公司間交易、結餘及交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時予以對銷。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

4 應用共同控制下的業務合併(續)

以下為融樂時代集團共同控制下業務合併對簡明綜合全面收益表的影響的對賬。

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代集團 共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收入	3,319,248	47,091	3,366,339
銷售成本	(2,289,843)	(12,112)	(2,301,955)
毛利	1,029,405	34,979	1,064,384
行政開支	(315,316)	(2,904)	(318,220)
銷售及營銷開支	(19,814)	(228)	(20,042)
金融資產減值淨虧損	(18,163)	(305)	(18,468)
其他收入及開支	27,638	25	27,663
其他收益－淨額	26,723	—	26,723
經營利潤	730,473	31,567	762,040
財務收入	95,677	—	95,677
財務成本	(2,029)	—	(2,029)
財務收入－淨額	93,648	—	93,648
分佔以權益法列賬的聯營公司及合營公司 除稅後利潤淨額	6,494	—	6,494
除所得稅前利潤	830,615	31,567	862,182
所得稅開支	(200,478)	(5,350)	(205,828)
年內溢利	630,137	26,217	656,354
年內其他綜合收益	—	—	—
年內綜合收益總額	630,137	26,217	656,354
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司擁有人	605,759	26,217	631,976
— 非控制性權益	24,378	—	24,378
	630,137	26,217	656,354

附註：

本集團期內並無由於共同控制下業務合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出其他重大調整，以實現會計政策相一致。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與該等估計不同。

在編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層作出的重大判斷和估計，與截至2021年12月31日止年度綜合財務報表所應用的相同。

6 財務風險管理

6.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：外匯風險、信用風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資訊和披露，並應與本集團於2021年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自2021年12月31日以來，外匯風險及流動資金風險或任何相關風險管理政策均無重大變化。有關信用風險，詳見附註6.2。

6.2 信用風險

(i) 風險管理

本集團就其貿易及其他應收款項、銀行及其他金融機構現金存款、到期三個月以上的銀行存款及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產面臨信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物、到期三個月以上的銀行存款、受限制現金及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的賬面價值為本集團就金融資產面臨的最高信用風險。

由於銀行及其他金融機構現金存款主要存於具有高信用評級的國有銀行、其他大中型上市銀行及證券公司，因此本集團預計不存在與銀行現金存款相關的重大信用風險。管理層預計將不會發生因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

本集團擁有大量客戶，並無信用風險集中。本集團已制定監控措施，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。

6 財務風險管理(續)

6.2 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值

本集團擁有三類須遵守預期信用損失(「預期信用損失」)模式的金融資產：

- 貿易應收款項(包括應收票據)
- 其他應收款項(不包括應收關聯方款項)
- 應收關聯方款項

儘管現金及現金等價物、到期三個月以上的銀行存款及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

本集團於資產初始確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，本集團將報告日資產發生違約的風險與初始確認日的違約風險進行比較。同時考慮可得的合理、支持性前瞻性資料。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致債務人償還債務的能力產生重大變動的業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 債務人預期表現及行為發生重大變動，包括本集團內債務人付款情況的變動及債務人經營業績的變動。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

6 財務風險管理(續)

6.2 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

對於使用預期信用損失模型計量減值虧損的金融工具而言，本集團評估其信用風險自初步確認以來是否顯著增加，並採用三階段減值模型計量其減值撥備並確認預期信用損失，具體如下：

- 第一階段：倘信用風險自初步確認以來並無顯著增加，則將該金融資產納入第一階段，本集團僅需在未來12個月內計量預期信用損失。
- 第二階段：倘信用風險自初步確認以來顯著增加但尚未被認為信用減值，則金融工具進入第二階段，本集團需在該階段計量存續期預期信用損失。
- 第三階段：倘金融工具發生信用減值，則金融工具進入第三階段，本集團需要在該階段計量存續期預期信用損失。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。倘交易對手未能於合約付款到期後90日內作出付款，則出現金融資產違約。

本集團通過及時適當計提預期信用損失撥備入賬其信用風險。計算預期信用損失率時，本集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

貿易應收款項(包括應收票據)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信用損失，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及賬齡分析進行分組。

對於應收第三方貿易款項而言，預期信用損失使用撥備矩陣估算，撥備矩陣分別基於該等應收款項於2022年6月30日或2022年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況以及該期間內相應的歷史信用損失經驗。

對於應收關聯方的貿易應收款項(包括應收票據)而言，預期信用損失乃基於歷史損失率，包括交易對手的信用評級及該等應收款項於各報告期的賬齡情況以及交易對手於各報告期內持續違約的概率。

調整歷史損失率以反映有關影響客戶結算貿易應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

6 財務風險管理(續)

6.2 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

貿易應收款項(包括應收票據)(續)

按此基準，貿易應收款項(包括應收關聯方票據)於2022年6月30日及2021年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	賬齡分析						總計 人民幣千元
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
第三方							
於2022年6月30日							
預期虧損率	4%	9%	13%	35%	41%	74%	7%
賬面總值	1,310,032	159,983	75,327	32,110	16,097	6,778	1,600,327
虧損撥備	58,456	14,734	9,499	11,198	6,602	5,031	105,520

於2021年12月31日

預期虧損率	2%	6%	9%	16%	38%	68%	4%
賬面總值	796,315	119,415	42,856	19,807	14,363	8,690	1,001,446
虧損撥備	13,731	6,703	3,956	3,184	5,518	5,892	38,984

關聯方(包括應收票據)

於2022年6月30日

預期虧損率	52%	60%	63%	-	-	-	53%
賬面總值	3,175,572	469,727	5,202	-	-	-	3,650,501
虧損撥備	1,635,696	281,256	3,280	-	-	-	1,920,232

於2021年12月31日

預期虧損率	5%	9%	17%	15%	-	-	5%
賬面總值	2,539,988	489,868	5,602	199	-	-	3,035,657
虧損撥備	122,830	42,120	962	29	-	-	165,941

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

6 財務風險管理(續)

6.2 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)主要包括代業主付款、租賃應收款項、押金及其他。管理層認為，當該等應收款項違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時乃屬「低信用風險」。計算預期信用損失率時，本集團考慮其他應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。基於此，其他應收款項(不包括應收關聯方款項)的虧損撥備以12個月預期虧損為限，於2022年6月30日為人民幣6.34百萬元(2021年12月31日：人民幣5.42百萬元)。

應收關聯方款項

應收關聯方款項主要包括就車位合約支付的押金及其他。於2022年6月30日，根據合理、支持性當前及前瞻性資料(表明金融資產自初步確認以來被認為信用減值)，本集團已評估應收同系附屬公司及關聯公司款項的預期虧損率已由第二階段進入第三階段。

應收關聯方款項於2022年6月30日及2021年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款				
於2022年6月30日				
預期虧損率	—	—	5%	5%
賬面總值	—	—	754,622	754,622
虧損撥備	—	—	37,573	37,573
於2021年12月31日				
預期虧損率	—	6%	—	6%
賬面總值	—	381,871	—	381,871
虧損撥備	—	24,457	—	24,457

6 財務風險管理(續)

6.2 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

於6月30日，貿易及其他應收款項的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的期初虧損撥備	234,804	35,657
期內於損益確認的虧損撥備增加	1,834,858	20,384
於6月30日的期末虧損撥備	2,069,662	56,041

貿易及其他應收款項於合理預期不可收回時核銷。合理預期不可收回的跡象為(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益確認。

貿易及其他應收款項減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

期內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
減值虧損		
貿易及其他應收款項的虧損撥備變動	1,834,858	20,384
過往撇銷撥回	(1,492)	(1,916)
金融資產減值淨虧損	1,833,366	18,468

上述減值虧損中，人民幣1,820.83百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣18.51百萬元)乃與客戶合約的應收款項有關。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

6 財務風險管理(續)

6.3 公允價值估計

本說明提供了本集團自上一年度財務報告以來在確定金融工具公允價值方面作出的判斷和估計的最新情況。

(i) 公允價值層級

為了說明用於確定公允價值的輸入數據的可靠性，本集團根據會計準則的規定將其金融工具分為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

下表列示本集團於2022年6月30日及2021年12月31日以經常性基準按公允價值計量和確認的金融資產和金融負債：

經常性公允價值計量	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年6月30日					
金融資產					
以公允價值計量且其變動					
計入當期損益的金融資產	21	-	-	536,672	536,672
於2021年12月31日					
金融資產					
以公允價值計量且其變動					
計入當期損益的金融資產	21	-	-	856,496	856,496

截至2022年6月30日止六個月，期內經常性公允價值計量不同層級之間並無轉移。

第1層級：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及權益證券)的公允價值基於報告期末的市場報價計算。

第2層級：未於活躍市場買賣的金融工具(例如場外交易衍生工具)的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘釐定一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該金融工具計入第2層級。

第3層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該金融工具計入第3層級。非上市權益證券即屬此情況。

6 財務風險管理(續)

6.3 公允價值估計(續)

(ii) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據(包括無風險利率、預期波動率等)的市場法、股權分配模型及期權定價法。
- 折現現金流量模型及不可觀察輸入數據，主要包括對預期未來現金流量及折現率的假設。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的第3層級工具包括於一家非上市公司的權益及理財產品。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層級)

下表呈列截至2022年6月30日止期間的第3層級項目變動。

	以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		
	理財產品 人民幣千元	於一家非上市 公司的權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日的期初結餘	378,295	478,201	856,496
添置	888,115	–	888,115
出售	(1,214,337)	–	(1,214,337)
於其他收益－淨額確認的收益*	6,398	–	6,398
於2022年6月30日的期末結餘	58,471	478,201	536,672
*包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的 未變現收益	520	–	520

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

6 財務風險管理(續)

6.3 公允價值估計(續)

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第3層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元			2022年	2021年
於一家非上市公司的權益	478,201	478,201	市場法、股權分配模型及期權定價法	預期波動率	54.69%	50.06%
理財產品	58,471	378,295	折現現金流量模型	折現率	3.70%	3.80%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 折現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低。

(v) 估值程序

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括折現率及預期波動率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及正被評估資產特有風險的當前市場估計予以評估。

(vi) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

7 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2022年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2022年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團幾乎全部非流動資產均位於中國。

8 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務的所得款項。截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
隨時間確認		
— 物業管理服務	2,704,047	2,045,801
— 非業主增值服務	843,225	892,118
— 社區生活服務	120,736	104,856
— 商業運營管理服務	109,890	47,091
	3,777,898	3,089,866
於某一時點確認		
— 非業主增值服務	37,380	192,615
— 社區生活服務	173,273	83,858
	210,653	276,473
	3,988,551	3,366,339

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

8 服務收入(續)

截至2022年6月30日止六個月，來自於融創中國及其子公司、聯營公司及合營公司的收入佔本集團總收入的約28.97% (截至2021年6月30日止六個月：約40.15% (經重列))。除融創中國及其子公司、聯營公司及合營公司外，本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2022及2021年6月30日止六個月對本集團貢獻10%或以上收入。

(A) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,276,760	1,351,528
— 關聯方	36,275	92,719
	1,313,035	1,444,247

9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、行政開支、銷售及營銷開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
金融資產減值虧損淨額	1,833,366	18,468
僱員福利開支	1,738,201	1,373,559
安保、維護、清潔及綠化成本	1,029,619	815,452
能源費用	123,953	74,611
折舊及攤銷	85,956	56,800
耗材成本	51,958	40,956
差旅及招待開支	47,219	44,470
中介服務分包成本	43,561	101,336
售出商品成本	36,556	5,351
辦公及通訊費	36,276	44,460
其他	93,751	83,222
	5,120,416	2,658,685

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

10 其他收入及開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
政府補助(a)	29,076	20,541
利息收入	13,722	7,080
其他－淨額	–	42
	42,798	27,663

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金及「即徵即退增值稅」政策下的增值稅(「增值稅」)退稅。並無與領取該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

11 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值收益	6,398	35,320
匯兌收益／(虧損)	4,585	(7,787)
出售轉租賃中使用權資產的收益	2,861	–
其他	(2,831)	(810)
	11,013	26,723

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

12 財務收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務成本		
借款的利息開支	–	(102)
租賃負債的利息開支	(2,872)	(1,927)
	(2,872)	(2,029)
財務收入		
銀行存款利息收入	45,443	95,677
租賃應收款項的利息收入	1,844	–
	47,287	95,677
	44,415	93,648

13 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅	180,546	188,910
遞延所得稅	(462,825)	16,918
	(282,279)	205,828

(I) 開曼群島所得稅

本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(II) 香港利得稅及英屬維爾京群島所得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於本集團於截至2022年6月30日止期間並無產生任何須繳納香港利得稅的收入。

根據英屬維爾京群島適用規則及法規，本集團的英屬維爾京群島附屬公司毋須於該等司法權區繳納任何所得稅。

(III) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。2022年上半年及2021年的法定稅率為25%。

根據中國相關稅法及法規，本集團於中國內地西部地區註冊及經營的若干附屬公司有權於截至2022年6月30日止六個月享受15%的優惠企業所得稅稅率。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的估計股息繳付預扣稅。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

14 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以截至2022年和2021年6月30日止六個月內已發行或視為已發行普通股(不包括購回註銷股份(附註23))的加權平均數。

本公司於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無潛在發行在外普通股。每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(750,795)	631,976
已發行普通股的加權平均數	3,073,154,667	3,103,500,000
按期內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤計算的每股基本(虧損)/盈利 (以每股人民幣元列示)	(0.24)	0.20

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

15 物業、廠房及設備

	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 辦公設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日							
成本	121,084	12,732	17,440	18,618	2,078	13,194	185,146
累計折舊	(38,976)	(6,643)	(5,131)	(11,977)	(146)	-	(62,873)
賬面淨值	82,108	6,089	12,309	6,641	1,932	13,194	122,273
截至2022年6月30日止半年度							
期初賬面淨值	82,108	6,089	12,309	6,641	1,932	13,194	122,273
添置	10,720	3,438	1,742	899	-	1,459	18,258
轉自在建資產	6,606	-	-	-	-	(6,606)	-
出售	(2,323)	(70)	(280)	-	-	-	(2,673)
折舊費用	(12,674)	(1,655)	(1,420)	(1,684)	(76)	-	(17,509)
期末賬面淨值	84,437	7,802	12,351	5,856	1,856	8,047	120,349
於2022年6月30日							
成本	134,366	15,018	18,178	19,517	2,078	8,047	197,204
累計折舊	(49,929)	(7,216)	(5,827)	(13,661)	(222)	-	(76,855)
賬面淨值	84,437	7,802	12,351	5,856	1,856	8,047	120,349

截至2022年6月30日止六個月，折舊費用人民幣9.9百萬元及人民幣7.6百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

16 租賃

	物業 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於2021年12月31日	81,394	2,437	83,831
添置	2,755	2,261	5,016
折舊費用	(16,275)	(1,356)	(17,631)
出售	(6,140)	-	(6,140)
於2022年6月30日	61,734	3,342	65,076
租賃負債			
流動		32,062	32,245
非流動		79,492	88,692
		111,554	120,937

截至2022年6月30日止六個月，折舊費用人民幣5.8百萬元及人民幣11.8百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

17 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(a))	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	134,747	2,232,657
累計攤銷	-	(86,540)	(35,590)	(122,130)
賬面淨值	1,687,536	323,834	99,157	2,110,527
截至2022年6月30日止半年度				
期初賬面淨值	1,687,536	323,834	99,157	2,110,527
添置	-	-	33,844	33,844
攤銷	-	(28,100)	(22,716)	(50,816)
期末賬面淨值	1,687,536	295,734	110,285	2,093,555
於2022年6月30日				
成本	1,687,536	410,374	168,591	2,266,501
累計攤銷	-	(114,640)	(58,306)	(172,946)
賬面淨值	1,687,536	295,734	110,285	2,093,555

截至2022年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣42.0百萬元及人民幣8.8百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

(a) 商譽

商譽來自業務合併及分配至預期受益於合併協同效應的各物業管理項目或一組項目。各項目被確認為一個現金產生單位（「現金產生單位」）。

本集團的商譽被分配至以下現金產生單位：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
開元物業管理	1,020,216	1,020,216
彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）	594,613	594,613
其他	72,707	72,707

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

17 無形資產(續)

(a) 商譽(續)

管理層於2022年6月30日檢討業務表現並監控單個現金產生單位或一組現金產生單位的商譽。該等現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定，下表載列管理層進行商譽減值測試時作出其現金流預測所倚賴的關鍵假設：

2022年6月30日	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	8.0%~18.0%	5.3%~8.8%
利潤率	6.8%~8.2%	22.9%~23.3%
永續增長率	2.5%	2.5%
稅前貼現率	19.2%	18.0%

本公司董事已根據上述關鍵假設的合理可能變動，並考慮到獲分配商譽項目所從事業務及行業的波動性，進行敏感度分析。下表列示減值測試關鍵假設的所有可能變更以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2022年6月30日的剩餘超出部分的變動：

	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	-3.56% (2022年至2026年收入年增長率降至7.71% - 17.36%)	-42.92% (2022年至2026年收入年增長率降至3.03% - 5.02%)
利潤率	-12.36% (2022年至2026年淨利潤率降至5.96% - 7.19%)	-30.21% (2022年至2026年淨利潤率降至15.98% - 16.26%)
稅前貼現率	+9.69% (增至21.09%)	+30.32% (增至23.50%)

董事及管理層已考慮及評估關鍵假設的合理可能變動，並無發現任何可能導致本集團商譽出現重大減值的情況。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

18 使用權益法入賬之投資

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
合營公司(a)	49,500	45,050
聯營公司(b)	33,980	32,551
	83,480	77,601

(a) 於合營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	45,050	32,680
向合營公司注資	1,470	5,920
已宣派股息	-	(1,290)
分佔合營公司利潤	2,980	2,582
於6月30日	49,500	39,892

(b) 於聯營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	32,551	25,582
向聯營公司注資	-	300
分佔聯營公司利潤	1,429	3,912
於6月30日	33,980	29,794

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

19 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動		
物業管理服務押金	2,000	2,000
其他應收款項(ii)	222,456	214,700
	224,456	216,700
減：虧損撥備(iii)	(1,887)	(11,813)
非流動合計	222,569	204,887
流動		
貿易應收款項(i)	5,250,828	4,037,103
其他應收款項(ii)	847,576	547,304
應收利息	15,997	–
	6,114,401	4,584,407
減：虧損撥備	(2,067,775)	(222,991)
流動合計	4,046,626	4,361,416

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

19 貿易及其他應收款項(續)

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務收入根據相關服務協議的條款收取，應於提供服務時支付。於2022年6月30日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣3,650.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣3,035.7百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約人民幣1,600.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,001.4百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	4,485,604	3,336,303
1至2年	629,710	609,283
2至3年	80,529	48,458
3至4年	32,110	20,006
4至5年	16,097	14,363
5年以上	6,778	8,690
	5,250,828	4,037,103

- (ii) 其他應收款項主要包括已付關聯方的可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。

- (iii) 減值及風險敞口

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號的預期信用虧損計提撥備。於2022年6月30日，在貿易及其他應收款項流動部分的撥備總額約人民幣2,068百萬元(2021年12月31日：人民幣223百萬元)中，就貿易應收款項(包括應收票據)總額計提撥備約人民幣2,026百萬元(2021年12月31日：約人民幣205百萬元)。附註6.2載列有關撥備計算方法的詳情。

自第三方取得的其他應收款項均被認為具有較低信用風險，因此，年內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。

自關聯方取得的其他應收款項(包括車位代理服務的可退還保證金)被認為自初步確認以來信用風險已信用減值，期內確認的虧損撥備為處於第三階段的適用於使用整個存續期的預期信用損失。於2022年6月30日，就其他應收款項總額計提撥備人民幣37.6百萬元(2021年12月31日：人民幣24.5百萬元)。附註6.2載列有關撥備計算方法的詳情。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

20 現金及現金等價物

手頭現金及活期存款：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
人民幣	3,838,894	5,232,087
港幣	77,204	72,148
美元	5	4
	3,916,103	5,304,239

到期三個月以上的銀行存款：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
人民幣	80,000	60,000

21 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動－ 於非上市實體的投資	478,201	478,201
流動－ 理財產品(i)	58,471	378,295

(i) 於2022年6月30日，理財產品指對若干非保本人民幣計值理財產品的投資，其預期年回報率介乎3.3%至3.8%。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

22 股本

	普通股數目	股本	
		港元	相當於 人民幣千元
法定：			
於2021年12月31日及2022年6月30日， 每股0.01港元	10,000,000,000	100,000,000	
已發行並繳足：			
於2021年12月31日	3,084,736,000	30,847,360	25,881
註銷購回股份(i)	(27,892,000)	(278,920)	(236)
於2022年6月30日	3,056,844,000	30,568,440	25,645

- (i) 於截至2022年6月30日止六個月，本公司以成本87.53百萬港元(相當於約人民幣74.86百萬元)購回22,892,000股股份及註銷27,892,000股股份。超過面值的130.20百萬港元(相當於人民幣110.06百萬元)已於股份溢價扣除(附註23)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

23 儲備和庫存股

	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年6月30日止六個月					
於2022年1月1日的結餘	(35,435)	8,378,620	157,007	(1,923,979)	6,576,213
購回股份	(74,858)	–	–	–	(74,858)
註銷購回股份(附註22(i))	110,293	(110,057)	–	–	236
股份獎勵計劃—員工服務的價值	–	–	–	24,622	24,622
與2021年相關的股息	–	(381,643)	–	–	(381,643)
於2022年6月30日的結餘	–	7,886,920	157,007	(1,899,357)	6,144,570
截至2021年6月30日止六個月					
於2021年1月1日的結餘	–	8,792,699	98,400	19,841	8,910,940
收購附屬公司	–	–	–	(182,500)	(182,500)
與非控制性權益的交易	–	–	–	(9)	(9)
來自融創中國同系附屬公司的注資	–	–	–	5,000	5,000
與2020年相關的股息	–	(180,003)	–	–	(180,003)
於2021年6月30日的結餘	–	8,612,696	98,400	(157,668)	8,553,428

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

24 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 2月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	786,725	712,923
應付工資及福利	419,458	569,654
應付押金	388,868	349,842
暫時代收款(ii)	387,437	388,347
非控股股東認沽期權產生的應付對價	182,500	182,500
其他應付稅項	135,771	143,318
應付關聯方款項(iii)	44,155	65,829
收購交易的應付對價	5,000	186,624
應計費用及其他	183,618	145,765
	2,533,532	2,744,802

於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

(i) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	725,436	690,816
1至2年	51,014	13,929
2至3年	6,098	6,136
3年以上	4,177	2,042
	786,725	712,923

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

25 遞延所得稅

(A) 遞延稅項資產

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
遞延所得稅資產(以下稱「遞延稅項資產」)：		
— 減值撥備	483,749	59,047
— 稅項虧損	16,905	9,214
— 應計開支及其他	20,534	19,219
遞延稅項資產淨額	521,188	87,480

(B) 遞延稅項負債

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
遞延所得稅負債(以下稱「遞延稅項負債」)：		
— 收購事項公允價值盈餘	70,569	76,212
— 中國實體可分配溢利股息稅項	34,790	58,913
— 公允價值變動	21,931	22,474
— 其他	4,669	3,477
遞延稅項負債淨額	131,959	161,076

26 股息

本公司董事會建議不就截至2022年6月30日止六個月派發中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

27 關聯方交易

(A) 與關聯方的交易

除於簡明綜合中期財務資料披露的關聯方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關聯方於日常業務過程中進行：

(i) 提供服務

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
提供物業管理服務及增值服務的收入		
— 同系附屬公司	772,080	927,978
— 融創中國的聯營公司及合營公司	383,420	423,690
	1,155,500	1,351,668

簡明綜合中期財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

27 關聯方交易(續)

(B) 計提撥備前與關聯方的結餘

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	2,836,670	2,351,602
— 融創中國的聯營公司及合營公司	813,831	684,054
	3,650,501	3,035,656
其他應收款項		
— 同系附屬公司	702,341	322,500
— 融創中國的聯營公司及合營公司	52,281	59,371
	754,622	381,871
貿易及其他應收款項	4,405,123	3,417,527
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	33,569	54,350
— 融創中國的聯營公司及合營公司	11,494	13,378
	45,063	67,728
合約負債		
— 同系附屬公司	22,815	55,526
— 融創中國的聯營公司及合營公司	13,460	37,193
	36,275	92,719

(C) 主要管理人員酬金

主要管理人員的酬金列示如下。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及酌情花紅	8,999	4,457
社保開支、住房福利及其他僱員福利	227	267
股份獎勵	9,934	—
	19,160	4,724



<http://www.sunacservice.com>