

sunac 融創服務

2023 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

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

27

中期財務資料的審閱報告

28

中期簡明綜合全面收益表

29

中期簡明綜合財務狀況表

31

中期簡明綜合權益變動表

33

中期簡明綜合現金流量表

35

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

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

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

梁瑞冰女士(替任授權代表)

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

紅旗路融創中心

O1A座25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

香港股份過戶登記分處

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

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融創服務控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)2023年上半年業務回顧及2023年下半年業務展望。

2023年上半年回顧

經過2022年的動蕩，2023年中國經濟進入了復蘇之年，物業行業的發展環境逐漸改善。關聯方地產業務影響消減，資本市場整體表現平淡，都給予了物業企業返璞歸真、沉澱能力、蓄力前行的機會。本集團在2023年上半年，亦繼續堅定的踐行高質量發展的戰略，一方面持續以市場化原則為基礎處理關聯方業務，保證經營安全。另一方面，持續夯實基礎能力，在非關聯方業務上獲取了穩健的增長。

截至2023年6月30日止六個月(「期內」)，本集團實現收入約人民幣33.96億元，毛利約人民幣8.48億元。自2022年下半年開始，鑒於地產環境持續下行，本集團對關聯方非業主增值業務進行了堅決的取捨，關聯方業務大幅收縮，因此影響2023年上半年的收入及毛利均較2022年同期有所下降。但與2022年下半年相比，2023年上半年的收入及毛利分別上漲約8%和約77%。非關聯方業務穩定發展，收入約為人民幣32.04億元，同比增長約13%。物業管理服務壓艙石作用更加明顯，收入約人民幣29.24億元，較去年同期增長約8%；毛利約人民幣7.26億元，較去年同期增長約4%，收入和毛利佔比均超過85%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣3.40億元，經營活動產生的現金流淨額約人民幣661萬元，均較去年扭虧為正。得益於對關聯方業務市場化原則的堅持，關聯方貿易應收款項總額較2022年12月31日減少約人民幣1.31億元，關聯方貿易應收款項計提的減值撥備較2022年12月31日撥回約人民幣0.56億元。

於2023年6月30日，本集團合約建築面積約3.96億平方米，在管建築面積約2.63億平方米。上半年開始，本集團的市場拓展聚焦在45個核心城市，均為一二綫高能級城市，並且45個核心城市的在管建築面積佔本集團在管建築面積的約80%，45個核心城市在管項目的物業費單價達到約人民幣3元／平方米／月，優勢明顯。在上半年的市場拓展中，本集團強化外拓質量管控，綜合評估項目的合理利潤、甲方履約能力等標準，充分考慮回款風險以及運營風險。在高標準、嚴評審的要求下，上半年市場拓展新增單年飽和收入約人民幣2億元，新增項目全部位於核心城市，且新增簽約額Top 5城市佔比達65%，進一步增加了核心城市的密度。佈局於核心城市且已形成一定規模的基礎盤，及業務拓展中聚焦核心城市的戰略，成為本集團業務發展穩固的基石。

基礎盤的穩定與發展，離不開扎實的物業管理服務。上半年，從項目經理到管家、秩序、環境、工程，我們全方位、系統性提升一線的專業力，精益求精打磨服務品質，與業主、政府等多方協同構建良好社區生態。我們更加聚焦服務場景、窗口形象等關係客戶直接體驗的領域進行改善，通過「目視化手冊」直觀展現場景的標準要求、管家條綫開展「MOT」培訓、秩序條綫打造「融」型門崗等，進一步通過優質服務增強了業主的認可與信賴。在「共建共治共享」理念的引導下，我們致力於形成業主、政府、物業三方聯動的「共建三角」，打造政府主導、企業運作、社會參與的新型城市治理生態圈。良好的三方關係也助力公共收益、大維基金的常態化使用，為物業高品質的服務建立了良好的社區環境。

社區生活服務方面，我們扎實推進聚焦策略，做精做透確保服務品質。上半年，我們對現有社區生活服務業務進行全面複盤，調整業務發展策略。方向調整上，我們更強調可持續發展的業務能力建設。路徑調整上，我們主攻核心城市，聚焦業主需求與物業有優勢的品類，對邊緣產品主動收縮。架構調整上，我們的組織架構更加下沉，更加扁平化、專業化，弱職能、強業務。在業務方面，社區便民服務在核心城市的整體滲透率提升了約1.1個百分點；社區資源通過對點位的深挖與規劃，核心貨值總額同比提升約124%；房產經紀業務存力蓄能，完成組織架構的精簡與優化，門店人員月均人效相比2022年提高約60%；美居業務思變煥新，存量房業務收入佔比進一步提升至約48%，自營產品收入佔比提升至約65%。

從助力服務體驗、提升管理效率，到引領業務流程變革、突破物企的管理規模瓶頸、解決標準化落地的管理痛點等方面，我們相信數字化轉型能夠為企業創造更多的價值。我們立足服務場景，在智慧服務、智慧園區及智慧管理三個領域構建全場景智慧化、個性化服務，智慧車行、智慧人行、設備設施遠程監控系統、融慧遠程巡檢系統、融E管理看板等大量上綫投入應用。2023年上半年，我們更注重數科工具的應用與推廣，讓工具廣泛「用起來」，我們嚴格治理數據的精準性，完善工具的使用體驗，讓工具「更好用」。同時自主研發能力提升，軟硬件成本也得到顯著優化。

主席報告

2023年下半年展望

進入下半年，穩增長政策密集出台，預期開始逐漸扭轉，然而，無論外部環境變化如何，擁有長期發展恒定之心方能穿越行業的潮起潮落，以不輟的實際行動持續踐行高質量發展的戰略才能實現商業價值與社會價值的融合繁榮。

運營策略方面，本集團將持續以客戶為中心，深化全員對客戶需求、服務品質的理解，夯實發展的基礎。強化資源整合及公共關係治理能力建設，三方共建良好的社區生態。通過標準進階、強抓落地，支撐服務的均好性。一線團隊是服務的根本，本集團將通過完善、創新激勵機制，激發一線員工活力。而數字化建設工作的持續夯實仍是我們的重要戰略工作，強化系統的落地推廣使用，完善系統功能，為數智化進程再進一步。

經營策略方面，本集團堅持安全為本，追求質價相符的合理利潤，以健康可持續經營為導向。首先強化生存意識，以項目單位為最小經營管理單元，安全意識貫穿到底。以現金可收回性作為項目、業務發展的基礎，緊抓回款，確保整體經營現金流的安全健康。以質價相符為成本管控原則，確保服務品質的同時提高管控效率、降低管控成本。

市場拓展方面，本集團將堅持以高質量發展為標準，篤定、堅定地推進45個核心城市的聚焦戰略。繼續以高標準把控項目質量，平衡風險及收益，守住底線。同時，更注重長期發展能力的建設，包括系統性的推進大客戶開發和擴大合作份額，推進城市網絡建設以積累起長期有效的信息池等，為下一步的市場拓展蓄力、打基礎。

在生活服務的發展上，仍將堅持以長期可持續業務為發展目標，繼續聚焦核心優質城市，聚焦業主需求的品類，做透做深。同時繼續優化主營聯動機制，充分發揮物業優勢。架構更加垂直化、扁平化、業務化，有效支撐策略的落地、業務的發展。

面臨不確定的環境變化，夯實服務的基礎、練好管理的內功才是確定的應對之路。行遠自邇，篤行不怠。以持久的戰略定力，踐行高質量的發展道路，我們堅信本集團必將為股東、為社會創造更大的價值，也堅信明天的物業行業會更加美好。

融創服務控股有限公司
董事會主席
汪孟德

香港，2023年8月21日

財務回顧

1. 收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣3,396.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3,988.6百萬元減少約人民幣592.5百萬元(約14.9%)。收入減少主要由於非業主增值服務收入的減少。以下分別列示按來源及業務劃分的本集團於所示期間的總收入詳情：

按來源劃分：

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
第三方	3,203,764	94.3	2,833,051	71.0	13.1
關聯方	192,287	5.7	1,155,500	29.0	-83.4
總計	3,396,051	100.0	3,988,551	100.0	-14.9

按業務劃分：

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	2,924,075	86.1	2,704,047	67.7	8.1
社區生活服務	246,196	7.2	294,009	7.4	-16.3
非業主增值服務	203,437	6.0	880,605	22.1	-76.9
商業運營管理服務	22,343	0.7	109,890	2.8	-79.7
總計	3,396,051	100.0	3,988,551	100.0	-14.9

物業管理服務佔本集團業務的總收入的比重較去年同期增加18.4個百分點至86.1%，因在管建築面積增加，收入較去年同期增長約8.1%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，本集團出於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2023年6月30日止六個月收入大幅減少。

管理層討論與分析

物業管理服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入約人民幣2,924.1百萬元，較截至2022年6月30日止六個月增加約人民幣220.0百萬元(約8.1%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。期內，本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了大部分空置服務費未於期內確認。剔除此部分影響，截至2023年6月30日止六個月物業管理服務收入較去年同期增長約人民幣373.2百萬元(約13.8%)。

於2023年6月30日，本集團的合約建築面積約為3.96億平方米，在管建築面積約為2.63億平方米，其中住宅業態佔比82%，非住宅業態佔比18%。以下分別列示按項目來源及業態劃分的本集團於所示期間的物業管理服務收入明細：

按項目來源劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
融創集團、其合營企業及聯營公司開發的物業 ⁽¹⁾	1,965,131	67.2	1,831,420	67.7
由獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽²⁾	958,944	32.8	872,627	32.3
總計	2,924,075	100.0	2,704,047	100.0

註：

(1) 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外(「融創集團」)單獨及與其他物業開發商共同開發的物業。

(2) 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：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	2,311,568	79.1	2,070,929	76.6
非住宅物業	612,507	20.9	633,118	23.4
總計	2,924,075	100.0	2,704,047	100.0

社區生活服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團社區生活服務收入約人民幣246.2百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣294.0百萬元減少約人民幣47.8百萬元(約16.3%)。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	110,574	44.9	141,357	48.1
空間運營服務	74,072	30.1	72,924	24.8
房產經紀服務	31,901	13.0	36,999	12.6
美居服務	29,649	12.0	42,729	14.5
總計	246,196	100.0	294,009	100.0

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家庭清潔、家電清洗、居家維修、面向企業客戶的保潔服務及社區商業。截至2023年6月30日止六個月，便民服務收入約為人民幣110.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月減少約人民幣30.8百萬元。便民服務收入減少主要由於上年同期銷售額佔比較高的高端酒類等銷售額同比大幅下降，以及期內本集團調整家政類業務策略，更加聚焦核心城市及核心產品，收縮部分非核心業務發展。

房產經紀服務收入約為人民幣31.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月減少約人民幣5.1百萬元，主要由於本集團代理的部分開發商尾盤銷售業務隨房屋銷售完畢而收入下降，剔除該因素影響，房產經紀服務收入同比增加。

美居服務收入約為人民幣29.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月減少約人民幣13.1百萬元。受地產行業環境影響，來自新交付物業管理項目的美居招商推廣服務收入較去年同期大幅減少。同時，本集團積極開展存量項目局部裝修、家裝產品銷售等美居自營業務，美居自營服務收入較去年同期大幅提升。

管理層討論與分析

非業主增值服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團非業主增值服務收入約人民幣203.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣880.6百萬元減少約人民幣677.2百萬元(約76.9%)。這主要是由於自2022年下半年開始受地產行業環境影響，本集團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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	117,329	57.7	360,997	41.0
諮詢及其他增值服務	70,677	34.7	305,275	34.7
其他	15,431	7.6	214,333	24.3
總計	203,437	100.0	880,605	100.0

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2023年6月30日止六個月，商業運營管理服務收入約為人民幣22.3百萬元，較截至2022年6月30日止六個月下降約人民幣87.5百萬元。收入的減少乃由於本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了大量收入未於期內確認。剔除此部分影響，截至2023年6月30日止六個月商業運營管理服務收入較去年同期下降約人民幣4.5百萬元，乃由於部分業主方調整商業項目開發計劃，研策服務及諮詢服務收入同比下降所致。

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)折舊及攤銷；(vi)辦公、差旅及通訊成本；及(vii)社區活動成本等其他成本。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣2,548.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,861.9百萬元減少約人民幣313.4百萬元(約10.9%)，銷售成本的下降主要由於本集團非業主增值服務業務大幅減少所致。

3. 毛利及毛利率

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣847.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,126.6百萬元減少約人民幣279.1百萬元(約24.8%)，主要由於期內非業主增值服務及商業運營管理服務的毛利同比減少所致。截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為25.0%，較截至2022年6月30日止六個月的28.2%降低約3.2個百分點，主要由於非業主增值服務毛利率的下降及期內因回款率偏低調整收入確認節奏導致的商業運營管理服務毛利率的大幅下降。

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			
	2023		2022	
	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	725,619	24.8	700,709	25.9
社區生活服務	86,679	35.2	112,546	38.3
非業主增值服務	32,009	15.7	231,280	26.3
商業運營管理服務	3,199	14.3	82,109	74.7
總計	847,506	25.0	1,126,644	28.2

社區生活服務的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的約38.3%降低至截至2023年6月30日止六個月的約35.2%，毛利率的下降主要由於美居業務於期內受地產行業環境影響調整業務結構，高毛利率的新交付物業項目招商推廣服務收入佔比下降，相對低毛利率的美居自營業務增加，導致美居業務毛利率大幅下降所致。美居業務以外的社區生活服務業務的毛利率較去年同期提升3.7個百分點。

非業主增值服務的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的約26.3%降低至截至2023年6月30日止六個月的約15.7%，毛利率的降低主要是由於地產行業環境仍未見好轉，非業主增值服務的盈利空間收窄所致。

商業運營管理服務的毛利率從截至2022年6月30日止六個月的約74.7%降低至截至2023年6月30日止六個月的約14.3%。商業運營管理服務的毛利率大幅下降乃由於本集團出於謹慎性考量，對部分回款率偏低的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致了大量收入未於期內確認。剔除此部分影響，期內商業運營管理服務的毛利率較去年同期提升7.1個百分點。

管理層討論與分析

4. 行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣315.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣378.8百萬元減少約人民幣63.4百萬元。行政開支的減少主要由於本集團發揮集約化管理效果，優化人員架構及配置，節約成本支出。

5. 銷售及營銷開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣38.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣46.3百萬元下降約人民幣8.3百萬元。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣38.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,833.4百萬元大幅下降約人民幣1,795.0百萬元。減值虧損淨額減少主要由於考慮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，於該期內針對關聯方應收款項計提較多減值撥備。於截至2023年6月30日止六個月，本集團主動按照市場化原則調整關聯方業務，關聯方貿易應收款項總額較上年末減少約人民幣131.1百萬元，減值撥備期內撥回約人民幣55.9百萬元。

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2023年6月30日止六個月，本集團的財務收入淨額約為人民幣37.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的財務收入淨額約人民幣44.4百萬元下降約人民幣6.6百萬元。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較去年同期減少約人民幣5.0百萬元。

8. 利潤／虧損淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團淨利潤約為人民幣364.9百萬元，其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣339.9百萬元；截至2022年6月30日止六個月，本集團淨虧損約為人民幣747.0百萬元，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣750.8百萬元。

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2023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4,910.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣4,368.6百萬元增加約人民幣542.3百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額由2022年12月31日的約人民幣5,050.0百萬元增加約人民幣610.4百萬元至2023年6月30日的約人民幣5,660.4百萬元。貿易應收款項總額的增加主要受本集團物業管理服務的第三方業主的繳費習慣影響，物業管理服務收入的回款更多地集中於下半年所致。本集團在積極對關聯方貿易應收款進行催收的同時，亦對關聯方業務進行調整，以控制關聯方應收款項餘額的進一步增加。於2023年6月30日，本集團的關聯方貿易應收款項總額較2022年12月31日減少約人民幣131.1百萬元。

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、應付工資及福利等。

於2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,748.6百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,740.7百萬元增加約人民幣7.9百萬元，主要是由於第三方貿易應付款、代業主收取款項的增加。

11. 可用資金、財務及資本資源

於2023年6月30日，本集團的可用資金(包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品)總額約為人民幣4,215.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣4,710.9百萬元減少約人民幣495.1百萬元，主要歸因於截至2023年6月30日止六個月因支付年度股息等現金淨流出。於2023年6月30日，本集團的理財產品全部為低風險理財產品，最長到期日在2023年10月31日前到期。

於2023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4,532.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣4,632.8百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.0倍(2022年12月31日：約2.0倍)。

於2023年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2022年12月31日：無)。於2023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(2022年12月31日：零)。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於香港聯合交易所有限公司(「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. 現金流

截至2023年6月30日止六個月，本集團經營活動現金淨流入約人民幣6.6百萬元(截至2022年6月30日止六個月：淨流出約人民幣1,008.9百萬元)；投資活動現金淨流出約人民幣320.5百萬元(截至2022年6月30日止六個月：淨流入約人民幣87.8百萬元)，主要歸因於本集團購買固定資產、無形資產以及理財產品的淨流出；融資活動現金淨流出約人民幣444.5百萬元(截至2022年6月30日止六個月：淨流出約人民幣471.5百萬元)，主要歸因於支付2022年年度股息的現金淨流出。

13. 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。

14. 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2023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。

15. 資產抵押

於2023年6月30日，本集團並未抵押任何資產(於2022年12月31日：無)。

16. 或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(於2022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2023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。

董事會(「董事會」)重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水準。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

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2023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

於2023年5月9日，姚寧先生膺選連任為華融化學股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：301256)的獨立董事。

自本公司刊發截至2022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。股份獎勵計劃尚餘約八年的有效期。

(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2023年6月30日，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有428,559,250股股份，約佔已發行股份的14.02%。

(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，並由諮詢委員會取消。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取消：

- (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取消任何獎勵。

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(「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。

於2023年5月31日，有13,872,000股股份根據股份獎勵計劃授予選定合資格參與者，其中2,889,000股股份授予董事，10,983,000股股份授予其他合資格參與者；其中2,908,000股股份已於截至2023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2023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	於2023年	期內授出	期內歸屬	期內失效	於2023年
	9月24日	6月8日	1月1日				6月30日
	授出數目	授出數目	尚未歸屬 股份數目				尚未歸屬 股份數目
本公司董事							
汪孟德	900,000	-	450,000	-	225,000	-	225,000
曹鴻玲	1,100,000	1,100,000	1,375,000	2,200,000	1,100,000	-	2,475,000
楊曼	450,000	348,000	486,000	689,000	371,750	-	803,250
路鵬	100,000	-	50,000	-	25,000	-	25,000
高曦	250,000	-	125,000	-	62,500	-	62,500
小計	2,800,000	1,448,000	2,486,000	2,889,000	1,784,250	-	3,590,750
其他合資格參與者	10,275,000	6,536,000	9,668,500	10,983,000	4,696,500	1,005,500	14,949,500
總計	13,075,000	7,984,000	12,154,500	13,872,000	6,480,750	1,005,500	18,540,250

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員的權益

於2023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	1,932,734	0.06%
曹鴻玲女士	實益擁有人	2,780,563	0.09%
楊曼女士	實益擁有人	782,437	0.03%
路鵬先生	實益擁有人	70,814	0.002%
高曦先生	實益擁有人	855,500	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	150,965	0.005%

附註：基於2023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	225,000	0.007%
曹鴻玲女士	實益擁有人	2,475,000	0.08%
楊曼女士	實益擁有人	803,250	0.03%
路鵬先生	實益擁有人	25,000	0.0008%
高曦先生	實益擁有人	62,500	0.002%

附註：基於2023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	17,177,000	0.32%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.05%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	13,008	0.0002%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	241,199	0.004%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.004%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.0006%

附註：基於2023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	根據股份 獎勵計劃授予 的尚未歸屬 股份數目	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	1,860,000	0.03%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	625,000	0.01%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	38,500	0.0007%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	790,000	0.01%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	712,000	0.01%

附註：基於2023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2023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2023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	2,034,280,739(L)	66.55%
	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	2,034,280,739(L)	66.55%
Sunac Holdings LLC ⁽⁵⁾	受控制法團的權益	2,034,280,739(L)	66.55%
融創國際投資控股有限公司 ⁽⁴⁾	受控制法團的權益	1,968,559,250(L)	64.40%
	實益擁有人	65,721,489(L)	2.15%
融創中國 ⁽³⁾	受控制法團的權益	1,968,559,250(L)	64.40%
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 ⁽³⁾	受託人	428,559,250(L)	14.02%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於2023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2023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

我們投資的金融資產主要為理財產品的投資，於期內，該等金融資產的交易(按單獨及合計基準)並不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

截至2023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2023年6月30日，並無經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2023年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2022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2023年6月30日止六個月期間，本公司或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。

期後事項

於報告期間後及截至本報告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

企業管治及其他資料

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團有27,513名僱員(於2022年12月31日：27,952名僱員)。截至2023年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣13.5億元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣17.4億元)。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。董事會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

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。

本公司的組織章程文件於截至2023年6月30日止六個月並無變動。

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。

截至2023年6月30日，根據本公司過往披露的計劃動用的上市所得款淨額如下：

所得款項淨額用途	日期為2022年8月29日的 公告所載所得款項淨額的 經修訂分配		於2022年 12月31日的 尚未動用 所得款項淨額	本期內 實際已動用 所得款項淨額	於2023年 6月30日 尚未動用 所得款項淨額	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	5,404	60%	1,838	0	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	768	9%	525	68	457	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	1,480	16%	815	196	619	於2026年12月31日 或之前
(d) 營運資金及一般企業用途	1,390	15%	1,208	806	402	於2026年12月31日 或之前
總計	9,042	100%	4,386	1,070	3,316	

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。

截至本報告日期，董事並不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。

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2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2023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，2023年8月21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28至62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2023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，以及選定的解釋附註。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師公會頒布之香港會計準則第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，2023年8月21日

中期簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	3,396,051	3,988,551
銷售成本	8	(2,548,545)	(2,861,907)
毛利		847,506	1,126,644
行政開支	8	(315,406)	(378,806)
銷售及營銷開支	8	(37,974)	(46,337)
金融資產減值虧損淨額	8	(38,385)	(1,833,366)
其他收入	9	33,963	42,798
其他(虧損)/收益－淨額	10	(57,028)	11,013
經營利潤/(虧損)		432,676	(1,078,054)
財務收入		41,224	47,287
財務成本		(3,421)	(2,872)
財務收入－淨額	11	37,803	44,415
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	17	3,115	4,409
除所得稅前利潤/(虧損)		473,594	(1,029,230)
所得稅(開支)/抵免	12	(108,674)	282,279
期內利潤/(虧損)		364,920	(746,951)
期內其他全面收益		–	–
期內全面收益/(虧損)總額		364,920	(746,951)
以下人士應佔全面收益/(虧損)總額：			
－本公司擁有人		339,925	(750,795)
－非控制性權益		24,995	3,844
		364,920	(746,951)
每股盈利/(虧損)(以每股人民幣元列示)(未經審核)			
－每股基本盈利/(虧損)	13	0.11	(0.24)
－每股攤薄盈利/(虧損)	13	0.11	(0.24)

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2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	14	105,440	114,370
投資性房地產		49,750	51,192
使用權資產	15	83,456	99,523
無形資產	16	2,121,826	2,102,426
使用權益法入賬之投資	17	63,406	60,291
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	20	354,948	418,101
預付款項		17,991	28,208
其他應收款項	18	68,934	61,171
遞延稅項資產	24	493,792	441,167
到期三個月以上的銀行存款	19	50,000	–
		3,409,543	3,376,449
流動資產			
存貨		51,582	55,324
貿易及其他應收款項	18	4,842,015	4,307,390
預付款項		44,553	43,438
現金及現金等價物	19	3,123,176	3,878,267
受限制資金		33,568	39,431
到期三個月以上的銀行存款	19	109,047	72,355
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	20	900,019	720,803
		9,103,960	9,117,008
資產總值		12,513,503	12,493,457
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	25,645	25,645
儲備	22	5,748,173	6,163,342
留存收益		1,754,236	1,414,716
		7,528,054	7,603,703
非控制性權益		189,158	165,326
權益總額		7,717,212	7,769,029

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債	15	109,391	120,528
遞延稅項負債	24	115,551	119,688
		224,942	240,216
流動負債			
租賃負債	15	20,766	24,389
貿易及其他應付款項	23	2,748,574	2,740,676
合約負債	7	1,493,531	1,449,753
即期所得稅負債		308,478	269,394
		4,571,349	4,484,212
負債總額		4,796,291	4,724,428
權益及負債總額		12,513,503	12,493,457

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28頁至第62頁之簡明綜合中期財務資料已於2023年8月21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2023年6月30日止六個月

	未經審核							
	本公司擁有人應佔						非控制性 權益	權益總額 人民幣千元
	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	人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘	25,645	-	6,163,342	1,414,716	7,603,703	165,326	7,769,029	
截至2023年6月30日止期間的全面收益總額	-	-	-	339,925	339,925	24,995	364,920	
於權益直接確認與擁有人的交易								
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	120	120	
與非控制性權益的交易	-	-	-	-	-	(1,283)	(1,283)	
股份獎勵計劃—員工服務的價值	-	-	11,441	-	11,441	-	11,441	
與2022年相關的股息	-	-	(427,015)	-	(427,015)	-	(427,015)	
法定儲備轉撥	-	-	405	(405)	-	-	-	
於2023年6月30日的結餘	25,645	-	5,748,173	1,754,236	7,528,054	189,158	7,717,212	

中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	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日止期間的全面(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

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2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月		
	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量			
經營產生/(使用)現金		132,966	(858,980)
支付所得稅		(126,352)	(149,968)
經營活動產生/(使用)現金淨額		6,614	(1,008,948)
投資活動的現金流量			
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)
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款項		(75,663)	(60,210)
到期三個月以上的銀行存款的付款		(83,701)	-
以公允價值計量且其變動計入當期損益(「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		(1,085,000)	(888,115)
於合營公司及一間聯營公司注資		-	(1,470)
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		919,526	1,214,337
出售物業、廠房及設備所得款項		-	2,063
出售一間合營公司及一間聯營公司所得款項		3,470	-
收到利息		742	1,844
租賃應收款項本金部份		89	936
投資活動(使用)/產生現金淨額		(320,537)	87,761

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		120	1,290
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款項		(1,283)	–
派付予本公司股東的股息		(427,015)	(381,643)
購回股份		–	(74,858)
支付的利息		(3,421)	(2,872)
租賃付款額本金部份		(12,899)	(13,951)
融資活動使用現金淨額		(444,498)	(471,534)
現金及現金等價物減少淨額		(758,421)	(1,392,721)
期初現金及現金等價物		3,878,267	5,304,239
匯率變動對現金及現金等價物的影響		3,330	4,585
期末現金及現金等價物	19	3,123,176	3,916,103

以上中期簡明綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

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、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務。

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2023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2022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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

3 會計政策資料

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2023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17號－保險合同

香港會計準則第12號修訂本－與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅

香港會計準則第1號和香港財務報告準則應用指引第2號修訂本－會計政策的披露

香港會計準則第8號修訂本－會計估計的定義

香港會計準則第12號修訂本－國際稅制改革－支柱二示範規則(修訂)

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

部分已頒布的新會計準則及詮釋無須於2023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
香港會計準則第1號修訂本－將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020)－財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號修訂本－附有契約條件的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本－售後回租中的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本－供應商融資安排	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號修訂本－投資者與其聯營企業或合資企業之間的資產出售或出資	有待釐定

4 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2022年12月31日止年度綜合財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理

5.1 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2022年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自2022年12月31日以來，風險或任何風險管理政策均無重大變化。

5.2 信用風險

金融資產減值

貿易應收款項(包括應收票據)

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2023年6月30日或2023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而言，預期信用損失之計算乃基於交易對手的信用風險特徵(指其違約公開交易債券的到期收益率)或可比較公司的信用評級及相關的違約率，並評估前瞻性資料，包括一般經濟條件。

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

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2023年6月30日及2022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2023年6月30日							
預期虧損率	4%	19%	24%	28%	47%	72%	9%
賬面總值	1,811,821	406,454	124,463	36,916	17,733	26,335	2,423,722
虧損撥備	78,491	77,282	29,365	10,494	8,386	18,912	222,930
於2022年12月31日							
預期虧損率	5%	15%	17%	26%	45%	82%	9%
賬面總值	1,296,560	250,048	68,688	33,004	14,607	19,304	1,682,211
虧損撥備	69,230	36,587	11,615	8,511	6,526	15,755	148,224
關聯方(包括應收票據)							
於2023年6月30日							
<i>有擔保</i>							
預期虧損率	-	-	-	-	-	-	-
賬面總值	-	162,928	344,165	11,863	206	-	519,162
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-
<i>無擔保</i>							
預期虧損率	18%	56%	58%	53%	48%	-	56%
賬面總值	75,712	2,085,569	533,932	21,818	486	-	2,717,517
虧損撥備	13,711	1,174,841	310,060	11,571	235	-	1,510,418
賬面總值合計	75,712	2,248,497	878,097	33,681	692	-	3,236,679
虧損撥備合計	13,711	1,174,841	310,060	11,571	235	-	1,510,418
於2022年12月31日							
<i>有擔保</i>							
預期虧損率	-	-	-	-	-	-	-
賬面總值	41,528	402,873	67,971	305	199	-	512,876
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-
<i>無擔保</i>							
預期虧損率	53%	56%	54%	53%	-	-	55%
賬面總值	954,776	1,826,697	72,619	822	-	-	2,854,914
虧損撥備	504,372	1,021,983	39,574	432	-	-	1,566,361
賬面總值合計	996,304	2,229,570	140,590	1,127	199	-	3,367,790
虧損撥備合計	504,372	1,021,983	39,574	432	-	-	1,566,361

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

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2023年6月30日為人民幣8.71百萬元(2022年12月31日：人民幣9.92百萬元)。

應收關聯方款項

應收關聯方款項主要包括就車位代理協議支付的押金及其他。於2023年6月30日，根據合理、支持性當前及前瞻性資料(該資料表明金融資產在信用風險方面出現信用減值)，本集團已評估應收同系附屬公司及關聯公司的預期虧損率仍處於第三階段。

應收關聯方款項於2023年6月30日及2022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
其他應收款項				
於2023年6月30日				
預期虧損率	-	-	8%	8%
賬面總值	-	-	754,460	754,460
虧損撥備	-	-	60,618	60,618
於2022年12月31日				
預期虧損率	-	-	7%	7%
賬面總值	-	-	748,680	748,680
虧損撥備	-	-	52,570	52,570

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

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2023年6月30日止六個月		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的期初虧損撥備	158,146	1,618,931	1,777,077
期內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加/(減少)	74,706	(55,943)	18,763
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加/(減少)	(1,211)	8,048	6,837
於6月30日的期末虧損撥備	231,641	1,571,036	1,802,677

	截至2022年6月30日止六個月		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的期初虧損撥備	44,406	190,398	234,804
期內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	66,534	1,754,292	1,820,826
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加	917	13,115	14,032
於6月30日的期末虧損撥備	111,857	1,957,805	2,069,662

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

金融資產減值(續)

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2023年6月30日止六個月		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	74,706	(55,943)	18,763
其他應收款項虧損撥備變動	(1,211)	8,048	6,837
過往撇銷撥回	(1,772)	-	(1,772)
期內撇銷為不可收回之應收款項	2,628	11,929	14,557
金融資產減值虧損淨額	74,351	(35,966)	38,385

	截至2022年6月30日止六個月		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	66,534	1,754,292	1,820,826
其他應收款項虧損撥備變動	917	13,115	14,032
過往撇銷撥回	(1,492)	-	(1,492)
金融資產減值虧損淨額	65,959	1,767,407	1,833,366

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

本附註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

為提供釐定公允價值的輸入數據的可靠性指標，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2023年6月30日及2022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 於2023年6月30日	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
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	20	-	-	1,254,967	1,254,967
經常性公允價值計量 於2022年12月31日	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
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	20	-	-	1,138,904	1,138,904

截至2023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。

第一層級：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。

第二層級：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。倘一項工具公允價值所需的所有重大輸入數據屬可觀察，則該工具計入第二層級。

第三層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市權益證券即屬此情況。

5 財務風險管理(續)

5.3 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：

- 使用類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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的第三層級工具包括於一間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(第三層級)

下表呈列截至2023年6月30日止期間的第三層級項目變動。

	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	於一間 非上市公司 的權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的期初結餘	720,803	418,101	1,138,904
添置	1,085,000	–	1,085,000
出售	(919,526)	–	(919,526)
於其他(虧損)/收益—淨額確認的(虧損)/收益*	13,742	(63,153)	(49,411)
於2023年6月30日的期末結餘	900,019	354,948	1,254,967
*包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現(虧損)/收益	5,993	(63,153)	(57,160)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.3 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三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			重大不可觀察輸入數據的範圍		
	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	2023年	2022年
於一間非上市公司的權益	354,948	418,101	市場法、股權分配模型及期權定價法	預期波動率	56.75%	60.75%
理財產品	900,019	720,803	資產淨值	不適用	不適用	不適用

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價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。

6 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2023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、社區生活服務、非業主增值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2023年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團幾乎全部非流動資產均位於中國。

7 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務的所得款項。截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間確認		
—物業管理服務	2,924,075	2,704,047
—社區生活服務	113,325	120,736
—非業主增值服務	192,628	843,225
—商業運營管理服務	22,343	109,890
	3,252,371	3,777,898
於某一時點確認		
—社區生活服務	132,871	173,273
—非業主增值服務	10,809	37,380
	143,680	210,653
	3,396,051	3,988,551

本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2023年6月30日止六個月對本集團收入貢獻10%或以上(截至2022年6月30日止六個月：除融創中國及其附屬公司、聯營公司及合營公司的收入佔本集團總收入的約28.97%外，無其他客戶)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

7 服務收入(續)

(A) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,467,433	1,421,880
— 關聯方	26,098	27,873
	1,493,531	1,449,753

8 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支	1,351,563	1,738,201
安保、維護、清潔及綠化成本	1,113,190	1,029,619
能源費用	137,970	123,953
折舊及攤銷	90,095	85,956
耗材成本	44,735	51,958
差旅及招待開支	40,085	47,219
金融資產減值虧損淨額	38,385	1,833,366
售出商品成本	26,854	36,556
辦公及通訊費	26,021	36,276
其他	71,412	137,312
	2,940,310	5,120,416

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助(a)	18,668	29,076
利息收入	15,295	13,722
	33,963	42,798

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金及本集團若干附屬公司適用的加計扣除進項增值稅。並無與該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

10 其他(虧損)/收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022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(虧損)/收益	(49,411)	6,398
終止轉租賃合約的虧損	(8,145)	—
投資物業公允價值虧損	(1,442)	—
匯兌收益	3,330	4,585
出售轉租賃中使用權資產的收益	2,093	2,861
其他	(3,453)	(2,831)
	(57,028)	11,013

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

11 財務收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務成本		
租賃負債的利息開支	(3,421)	(2,872)
財務收入		
銀行存款利息收入	40,482	45,443
租賃應收款項的利息收入	742	1,844
	41,224	47,287
	37,803	44,415

12 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅	165,436	180,546
遞延所得稅	(56,762)	(462,825)
	108,674	(282,279)

(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2023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(「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。

12 所得稅開支／(抵免)(續)

(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相關現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。2023年及2022年上半年的法定稅率為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2023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。

13 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為：本公司擁有人應佔利潤／(虧損)除以截至2023年和2022年6月30日止六個月各期間已發行或視為已發行普通股(不包括購回註銷股份)的加權平均數。

本公司於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)。

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	339,925	(750,795)
已發行普通股的加權平均數	3,056,844,000	3,073,154,667
按期內本公司擁有人應佔利潤／(虧損)計算的每股基本盈利／(虧損) (以每股人民幣元列示)	0.11	(0.24)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

14 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2022年12月31日							
成本	147,025	14,324	19,051	19,573	409	3,938	204,320
累計折舊	(61,537)	(6,594)	(6,631)	(15,120)	(68)	-	(89,950)
賬面淨值	85,488	7,730	12,420	4,453	341	3,938	114,370
截至2023年6月30日止半年度							
期初賬面淨值	85,488	7,730	12,420	4,453	341	3,938	114,370
添置	5,931	1,342	729	19	-	2,083	10,104
轉撥自在建資產	1,726	-	-	-	-	(1,726)	-
出售	(490)	(164)	(86)	-	-	-	(740)
折舊費用	(14,034)	(1,619)	(1,431)	(1,144)	(66)	-	(18,294)
期末賬面淨值	78,621	7,289	11,632	3,328	275	4,295	105,440
於2023年6月30日							
成本	151,831	14,676	19,356	19,592	409	4,295	210,159
累計折舊	(73,210)	(7,387)	(7,724)	(16,264)	(134)	-	(104,719)
賬面淨值	78,621	7,289	11,632	3,328	275	4,295	105,440

截至2023年6月30日止六個月，折舊開支人民幣12.2百萬元及人民幣6.1百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

15 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2022年12月31日	95,397	4,126	99,523
添置	8,044	–	8,044
折舊費用	(14,371)	(1,054)	(15,425)
出售	(8,524)	(162)	(8,686)
於2023年6月30日	80,546	2,910	83,456
		2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
租賃負債			
流動		20,766	24,389
非流動		109,391	120,528
		130,157	144,917

截至2023年6月30日止六個月，折舊費用人民幣2.9百萬元及人民幣12.5百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

16 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2022年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	236,512	2,334,422
累計攤銷	–	(142,430)	(89,566)	(231,996)
賬面淨值	1,687,536	267,944	146,946	2,102,426
截至2023年6月30日止半年度				
期初賬面淨值	1,687,536	267,944	146,946	2,102,426
添置	–	–	75,776	75,776
攤銷	–	(27,103)	(29,273)	(56,376)
期末賬面淨值	1,687,536	240,841	193,449	2,121,826
於2023年6月30日				
成本	1,687,536	410,374	312,288	2,410,198
累計攤銷	–	(169,533)	(118,839)	(288,372)
賬面淨值	1,687,536	240,841	193,449	2,121,826

截至2023年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣44.7百萬元及人民幣11.7百萬元已分別計入「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：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022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
	1,687,536	1,687,536

16 無形資產(續)

(A) 商譽(續)

管理層於2023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：

2023年6月30日	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	7.77%-13.56%	3.65%-18.56%
利潤率	7.62%-8.68%	17.83%-19.54%
永續增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	20.06%	18.26%

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2023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	-1.03% (2023年至2027年 收入年增長率 降至7.69%-13.42%)	-7.60% (2023年至2027年 收入年增長率 降至3.37%-17.15%)
利潤率	-3.30% (2023年至2027年 淨利潤率降至7.37%-8.39%)	-12.30% (2023年至2027年 淨利潤率降至15.64%-17.14%)
稅前貼現率	+2.60% (增至20.58%)	+11.03% (增至20.27%)

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2023年6月30日止六個月

17 使用權益法入賬之投資

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
合營公司(a)	24,861	22,561
聯營公司(b)	38,545	37,730
	63,406	60,291

(A) 於合營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	22,561	45,050
向合營公司注資	–	1,470
分佔合營公司利潤	2,300	2,980
於6月30日	24,861	49,500

(B) 於聯營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	37,730	32,551
分佔聯營公司利潤	815	1,429
於6月30日	38,545	33,980

18 貿易及其他應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動—		
其他應收款項(ii)	73,394	65,434
減：虧損撥備(iii)	(4,460)	(4,263)
非流動合計	68,934	61,171
流動—		
貿易應收款項(i)	5,660,401	5,050,001
其他應收款項(ii)	979,831	1,030,203
	6,640,232	6,080,204
減：虧損撥備(iii)	(1,798,217)	(1,772,814)
流動合計	4,842,015	4,307,390

於2023年6月30日及2022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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

18 貿易及其他應收款項(續)

- (i) 貿易應收款項(包括應收票據)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、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務收入應按相關合同條款約定於提供服務時支付。於2023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3,236.68百萬元(2022年12月31日:人民幣3,367.79百萬元),及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣2,423.72百萬元(2022年12月31日:人民幣1,682.21百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項(包括應收票據)賬齡分析如下:

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,887,533	2,292,864
1至2年	2,654,951	2,479,618
2至3年	1,002,560	209,278
3至4年	70,597	34,131
4至5年	18,425	14,806
5年以上	26,335	19,304
	5,660,401	5,050,001

- (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2023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1,798百萬元(2022年12月31日:人民幣1,773百萬元)中,就貿易應收款項(包括應收票據)總額計提撥備約人民幣1,733百萬元(2022年12月31日:約人民幣1,715百萬元)。附註5.2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2023年6月30日,就其他應收款項總額計提撥備人民幣60.6百萬元(2022年12月31日:人民幣52.57百萬元)。附註5.2載列有關撥備計算方法的詳情。

19 現金及現金等價物

手頭現金及活期存款：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
人民幣	3,121,930	3,875,436
港幣	1,242	2,827
美元	4	4
	3,123,176	3,878,267

到期三個月以上的銀行存款：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
人民幣	83,000	-
港幣	76,047	72,355
	159,047	72,355

20 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動— 於非上市實體的投資	354,948	418,101
流動— 理財產品(i)	900,019	720,803

- (i) 於2023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，其並無固定到期日且預期年利率介乎2.40%至3.02%。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

21 股本

	普通股數目	股本	
		港元	相當於 人民幣千元
法定：			
於2022年12月31日及2023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2022年12月31日及2023年6月30日	3,056,844,000	30,568,440	25,645

22 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2023年6月30日止六個月					
於2023年1月1日的結餘	-	7,886,920	159,820	(1,883,398)	6,163,342
股份獎勵計劃－員工服務的價值	-	-	-	11,441	11,441
與2022年相關的股息	-	(427,015)	-	-	(427,015)
法定儲備轉撥	-	-	405	-	405
於2023年6月30日的結餘	-	7,459,905	160,225	(1,871,957)	5,748,173
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	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

23 貿易及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,035,788	967,501
暫時代收款(ii)	431,682	378,823
應付押金	376,549	362,303
應付工資及福利	325,935	423,448
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	138,567	151,142
應付關聯方款項(iii)	49,712	50,750
收購交易的應付對價	5,000	5,000
應計費用及其他	202,841	219,209
	2,748,574	2,740,676

於2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	866,786	847,447
1至2年	154,763	112,935
2至3年	10,541	3,293
3年以上	3,698	3,826
	1,035,788	967,501

(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代關聯方收取的款項。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

24 遞延所得稅

(A) 遞延稅項資產

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
結餘包括以下項目應佔的暫時性差額：		
— 減值撥備	409,273	399,495
— 租賃負債(i)	32,775	31,868
— 遞延收入	30,223	—
— 稅項虧損	24,571	20,546
— 應計開支及其他	22,282	21,126
— 公允價值變動	8,888	—
遞延稅項資產總額	528,012	473,035
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(34,220)	(31,868)
遞延稅項資產淨額	493,792	441,167

(B) 遞延稅項負債

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
結餘包括以下項目應佔的暫時性差額：		
— 收購事項公允價值盈餘	57,457	63,651
— 中國實體可分配溢利股息稅項	54,643	44,028
— 使用權資產(i)	20,864	20,611
— 金融租賃下的應收租賃付款(i)	13,896	15,737
— 公允價值變動	1,964	6,985
— 其他	947	544
遞延稅項負債總額	149,771	151,556
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(34,220)	(31,868)
遞延稅項負債淨額	115,551	119,688

- (i) 本集團已自2022年1月1日起追溯應用香港會計準則第12號修訂本—與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅。該修訂本要求本集團分別就與使用權資產及租賃負債相關的可扣稅及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，而非像過往年度按淨額基準確認。因此，遞延稅項資產及遞延稅項負債之間的結餘將相應進行重新分類。

應用香港會計準則第12號修訂本對留存收益的期初結餘及損益並無影響。

25 股息

本公司董事會建議不就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

26 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務的收入		
— 同系附屬公司	99,979	772,080
— 融創中國的聯營公司及合營公司	92,308	383,420
	192,287	1,155,500

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

26 關聯方交易(續)

(B) 計提撥備前與關聯方的結餘

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	2,626,803	2,647,876
— 融創中國的聯營公司及合營公司	609,876	719,914
	3,236,679	3,367,790
其他應收款項		
— 同系附屬公司	709,703	712,693
— 融創中國的聯營公司及合營公司	44,757	35,987
	754,460	748,680
貿易及其他應收款項	3,991,139	4,116,470
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	46,969	46,182
— 融創中國的聯營公司及合營公司	7,516	7,906
	54,485	54,088
合約負債		
— 同系附屬公司	18,870	18,786
— 融創中國的聯營公司及合營公司	7,228	9,087
	26,098	27,873

(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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及酌情花紅	12,203	8,999
社保開支、住房福利及其他僱員福利	342	227
股份獎勵	5,400	9,934
	17,945	19,160



<http://www.sunacservice.com>