

2024 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 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

8

管理層討論與分析

16

企業管治及其他資料

28

中期財務資料的審閱報告

29

中期簡明綜合全面收益表

30

中期簡明綜合財務狀況表

32

中期簡明綜合權益變動表

34

中期簡明綜合現金流量表

36

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

環境、社會及管治委員會

曹鴻玲女士(主席)

楊曼女士

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

公司秘書

張曉明先生

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

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278號

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
中國建設銀行

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公司2024年上半年業務回顧及2024年下半年業務展望。

2024年上半年回顧

2024年上半年，環境的變化使得物業管理行業面臨新的考驗，一方面多地政府出台關於收費指導價格、安全管理等規範性政策，另一方面受經濟等諸多因素影響，客戶的繳費意願和繳費能力有所降低，但對服務需求仍有一定期待。在新形勢下，本集團築牢經營與發展的基礎，持續從客戶需求出發，在高質量發展的道路上穩步前行。

2024年上半年，本集團整體業績實現穩中向好。截至2024年6月30日止六個月（「期內」），本集團實現收入約人民幣34.84億元，毛利約人民幣8.88億元，同比均穩定增長。期內，本集團各項開支持續得到有效管控，銷售及管理費率同比下降約1.2個百分點。本公司擁有人核心淨利潤¹約人民幣4.55億元，同比持平。2024年上半年，本集團繼續有效控制並降低關聯方業務的影響，關聯方收入同比降低約51%，佔總收入的比重僅約為3%，且關聯方貿易應收款項總額相較2023年12月31日並未進一步增加。同時，本集團對以前年度交易產生的關聯方貿易應收款項進一步計提減值撥備，關聯方貿易應收款項中無資產擔保部分的減值計提比例已達93%，無資產擔保部分的餘額僅約人民幣1.89億元。

截至2024年6月30日，本集團總體管理規模穩定，在管建築面積約2.82億平方米、在管業主戶數突破160萬戶、在管項目的單年飽和收入約為人民幣64億元。多年來，本集團始終堅持聚焦並深耕核心城市的市場策略，40+核心城市的在管項目的基礎物業收入佔比超過80%。2024年上半年，本集團實現單年簽約額約人民幣1.6億元，主要為住宅、商寫、產業園、醫院、學校核心業態，其中98%位於本集團佈局的40+核心城市。從客戶質量上看，本集團不斷得到優質大客戶的認可，大客戶簽約額同比增長約16%。

註：

1：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的未實現公允價值變動損益、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、投資物業公允價值變動損益以及商譽及其他無形資產減值後歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤。按此基準，去年同期本公司擁有人核心淨利潤約為人民幣4.35億元。

高品質的基礎服務牢牢鑄就了本集團發展的基礎。2024年上半年，本集團在做好管家、秩序、工程、環境四條線日常服務的品質管理的同時，以解決客戶訴求為核心，提升園區品質為根本，針對老舊項目及交付不完善項目的設施及綠化改造和技術節能開展了專項工作。在項目改造投入上，除了加大自有資金投入外，針對維修基金與公區收益，本集團以合法合規、公開透明的原則，建立規範化的提取機制，有序使用。在節能降耗方面，本集團擴大使用高效LED燈、無負壓高效節能增壓泵，對符合條件住宅項目車庫等公區用電實施商改民計量改造，上半年技術節能和政策節能累計已完成93項改造任務。通過專業技術與資金的投入，本集團實現了項目現場品質的進一步提升，促進客戶滿意、促進收費提升。此外，本集團圍繞社區公共治理，在黨建引領的基本框架下，推進「i Sunny」社區營造治理計劃。通過社區理事會議事機制，將社區、業主、物業企業緊密連接，對社區空間營造、居住安全、綠色環境、便民生活圈、踐行公益等多方面進行共議共創共舉。

在非住業務方面，2024年上半年，本集團主要圍繞核心業態的產品和體系建設、客戶個性化服務需求，在組織進階、產品打磨、服務兌現等三方面開展了工作。圍繞架構優化，在業務重點城市，成立了獨立的非住業務架構，推動管理更直接、更深入、更專業；圍繞非住辦公、產業園、學校、醫院等核心發展業態，打磨標杆項目、沉澱作業標準、完善運營管理機制；圍繞大客戶個性化服務需求，健全溝通渠道、建立大客戶服務專家工作機制，定向解決客戶關注點、提供針對性的服務解決方案。

本集團生活服務業務的開展，結合客戶需求和物業企業優勢進行服務品類選擇，聚焦核心城市，以扎實健康為業務發展的基本原則。2024年上半年，生活服務業務實現毛利約人民幣9,448萬元，同比增長約9%。其中，美居服務方面，自營銷售類業務收入佔比已提升至約76%，存量房的局部改造業務模式從重慶複製推廣至天津、濟南等城市的30個項目，銷售額相比2023年下半年增長約72%；到家服務方面，我們通過深耕核心城市提升滲透率，9個深耕城市中開展到家業務的項目個數同比提升約7%；社區商品銷售方面，我們聚焦客戶高頻剛需，水乳米油等產品下單人數同比提升約35%；便民設施方面，我們紮實推進飲水機與非機動車充電樁自營模式、持續提升項目覆蓋度。同時，我們通過營銷氛圍打造調動主營服務人員的積極性，實現社區商品銷售、到家、租售業務中分銷的佔比大幅提升。此外，繼2023年本集團圍繞核心城市對架構和人員進行整合優化、對供應商管理進一步規範，2024年上半年本集團生活服務業務的人均利潤和元均利潤²均大幅提升。

註：

2：指毛利潤與人工成本的比值。

主席報告

本集團數字科技建設工作，多年來圍繞業務線上化、業務數字化、數字業務化，持續穩步推進，助力服務品質與管理在體驗和效率上雙提升。2021年到2022年，我們實現了融慧巡檢系統、EBA遠程設備設施監控系統、智慧車行、智慧人行等多個系統的上線應用。2023年，我們重點推進系統的覆蓋面、使用率，讓系統工具更廣泛的「用起來」，同時結合業務應用端的反饋不斷優化升級產品，讓系統工具「更好用」。2024年上半年，在持續推廣使用、持續優化升級的同時，我們加大對數據治理與沉澱工作的有序推進，通過系統看板可以清晰呈現項目在服務質量、設施設備運行、經營健康度等多方面的狀態，助力業務分析，前置預警或預判，提高了服務和管理效率；同時在不同業務場景的AI應用上，我們也開始了探索和嘗試。

2024年下半年展望

回顧過往，近年來行業環境充滿了複雜性和不確定性，物業管理行業歷經著新的挑戰，而我們會始終恪守服務初心，錨定業務本質，保持戰略定力，堅韌成長與發展。我們對公司未來發展充滿信心，在經濟不斷復甦、在政策不斷完善規範、市場和客戶不斷回歸理性的背景下，本集團將持續擴大市場份額，深耕核心城市、聚焦優勢業態，為客戶提供滿意服務，實現健康增長，為本公司股東提供長期可靠的穩定回報。

我們將繼續把保持現金流良性健康放在經營工作的首位，做好經營底線的管理。在非關聯方業務現金流管理上，以解決客戶問題為主線，重點推動二次啟費、空置房收繳、政策影響等重難點問題的解決，提升收繳，確保全年現金流健康；同時加快建設質價相符的成本管控和運營體系能力的優勢。在關聯方業務和應收款項的管理上，繼續以市場化原則對待關聯方業務，以回款為前提作為判斷業務是否承接的標準，同時繼續積極追繳，推動地產提供優質資產用於抵債和擔保。

我們將持續以客戶為中心，保持高品質的服務優勢，進一步強化專業化、差異化服務標籤打造，突圍服務的同質化。下個階段，本集團會將更加重視全周期客群關係的建設，讓社群建設成為對客軟性服務的典型印記；在非住領域，我們將專注打造核心業態，不斷沉澱並總結標準，形成服務產品的特色口碑優勢。

發展是檢驗企業綜合實力的重要標尺，在市場拓展方面，本集團篤定聚焦核心城市與核心業態，深耕大客戶。在戰術上，我們對已有優勢的核心城市，將進一步聚焦；通過加強市場研究與競爭分析，明確不同核心城市、不同業態的競爭策略和打法；持續完善過程管理機制，調動好主營地緣的生態優勢，擴大拓客和線索量，通過投入更多的管理資源，提高商機轉化；同時也要在產品、服務和運營成本等方面，形成自身的競爭優勢。

生活服務業務堅持以長期可持續發展為目標，跑通客戶所需核心服務品類的商業模式，形成在有密度優勢核心城市的複製能力，將業務做實做強。同時，本集團將進一步明確與主營團隊聯動的細化分工，通過機制調動主營積極性，發揮物業對客的服務優勢；通過系統性推進整合營銷的實施落地，充分發揮社群及線下場景營銷優勢。

展望未來，本集團始終保持價值信仰，做實業務發展，穩定回報股東。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2024年8月26日

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣3,483.7百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3,396.1百萬元增加約人民幣87.6百萬元(約2.6%)。收入增加主要由於物業管理及運營服務收入的增加。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				
	2024年		2023年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
第三方	3,390,067	97.3	3,203,764	94.3	5.8
關聯方	93,661	2.7	192,287	5.7	-51.3
總計	3,483,728	100.0	3,396,051	100.0	2.6

按業務劃分：

	截至6月30日止六個月				
	2024年		2023年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理及運營服務	3,172,442	91.1	2,946,418	86.8	7.7
社區生活服務	213,119	6.1	246,196	7.2	-13.4
非業主增值服務	98,167	2.8	203,437	6.0	-51.7
總計	3,483,728	100.0	3,396,051	100.0	2.6

因在管建築面積增加，物業管理及運營服務收入較去年同期增長約7.7%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2024年6月30日止六個月收入大幅減少。於社區生活服務方面，受地產行業環境影響，房屋經紀服務收入同比下降，但同時本集團自2023年下半年起主動調整業務佈局，調減部分非核心產品的發展規模，致使期內該部分收入減少。

物業管理及運營服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團的物業管理及運營服務收入約人民幣3,172.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月增加約人民幣226.0百萬元(約7.7%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。其中，來自融創集團、其合營公司及聯營公司開發物業¹的收入約為人民幣2,285.3百萬元，佔比約72.0%；來自獨立第三方物業開發商開發物業²的收入約為人民幣887.2百萬元，佔比約28.0%。

於2024年6月30日，本集團的在管建築面積約為2.82億平方米，其中住宅業態佔比約88.0%，非住宅業態佔比約12.0%。

下表列示於所示期間本集團按業態劃分的物業管理及運營服務的收入構成：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	2,612,069	82.3	2,311,568	78.5
非住宅物業	560,373	17.7	634,850	21.5
總計	3,172,442	100.0	2,946,418	100.0

社區生活服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團社區生活服務收入約人民幣213.1百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣246.2百萬元減少約人民幣33.1百萬元(約13.4%)。

註：

1：包括融創中國控股有限公司(「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。

管理層討論與分析

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	103,750	48.7	110,574	44.9
空間運營服務	58,244	27.3	74,072	30.1
美居服務	30,012	14.1	29,649	12.0
房屋經紀服務	21,113	9.9	31,901	13.0
總計	213,119	100.0	246,196	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、社區商品銷售及裝修建渣清運服務等。截至2024年6月30日止六個月，便民服務收入約為人民幣103.8百萬元，較截至2023年6月30日止六個月減少約人民幣6.8百萬元。便民服務收入減少主要由於因項目交付量減少導致的業主裝修建渣清運業務收入減少所致，儘管收入下降，但受益於本集團聚焦核心城市及核心產品戰略帶來的人效提升及對於供應鏈管理的優化，便民服務的毛利額較同期增加人民幣23.4百萬元。

空間運營服務收入約為人民幣58.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月減少約人民幣15.8百萬元，主要由於期內本集團主動調整部分非核心業務所致。

房屋經紀服務收入約為人民幣21.1百萬元，較截至2023年6月30日止六個月減少約人民幣10.8百萬元。受市場環境影響，商品房交易量較去年同期大幅減少，致使該業務收入大幅下降。

非業主增值服務

截至2024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98.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣203.4百萬元減少約人民幣105.2百萬元（約51.7%）。這主要是由於本集團基於市場化原則持續對各項非業主增值服務業務進行主動管控及調整，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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	39,503	40.2	117,329	57.7
開辦服務	34,245	34.9	43,297	21.3
其他	24,419	24.9	42,811	21.0
總計	98,167	100.0	203,437	100.0

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及運營服務的現場員工；(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2024年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣2,595.3百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,548.5百萬元增加約人民幣46.8百萬元(約1.8%)。

3. 毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣888.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣847.5百萬元增長約人民幣40.9百萬元(約4.8%)。截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為25.5%，較截至2023年6月30日止六個月的25.0%增長約0.5個百分點。

管理層討論與分析

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			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及運營服務	756,600	23.8	728,818	24.7
社區生活服務	94,478	44.3	86,679	35.2
非業主增值服務	37,346	38.0	32,009	15.7
總計	888,424	25.5	847,506	25.0

社區生活服務的毛利率從截至2023年6月30日止六個月的約35.2%增長至截至2024年6月30日止六個月的約44.3%，毛利率的上升主要由於本集團在聚焦於核心城市及核心產品的戰略下，深耕核心城市，組織精簡，帶來人效提升，同時優化供應鏈管理，銷售成本得到進一步降低。

4. 行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣294.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣315.4百萬元減少約人民幣20.9百萬元。行政開支的減少主要由於本集團在業務發展的同時持續進行集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

5. 銷售及營銷開支

截至2024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25.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣38.0百萬元下降約人民幣12.1百萬元，主要由於本集團在業務發展的同時持續進行集約化管理，優化人員配置，同時對於營銷支出效率進行管控，提升了投入產出比。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2024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1,136.6百萬元。其中，關聯方金融資產減值虧損淨額約為人民幣953.5百萬元，包含關聯方貿易應收款項減值虧損淨額約人民幣730.4百萬元及關聯方其他應收款項減值虧損淨額約人民幣223.1百萬元；第三方金融資產減值虧損淨額約為人民幣183.1百萬元。期內，由於地產行業市場情況持續下行導致的關聯方回款情況不及預期及關聯方所提供的還款抵押擔保物價值下跌，本集團出於謹慎性考量，進一步對關聯方貿易及其他應收款項計提了減值撥備。受整體經濟環境及新交付項目入住率偏低影響，本集團第三方貿易及其他應收款項的回款速度放緩，因而計提之減值撥備增加。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。

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2024年6月30日止六個月，本集團的財務收入淨額約為人民幣23.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的財務收入淨額約人民幣37.8百萬元下降約人民幣14.3百萬元。該變化主要由於現金餘額的減少以及銀行同期存款利率的下降，導致本集團存款利息收入較去年同期減少約人民幣15.3百萬元。

8. 虧損淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團淨虧損約為人民幣460.4百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣472.2百萬元，主要由於期內本集團出於謹慎性考量對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備所致。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，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣339.9百萬元。

管理層討論與分析

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2024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3,821.4百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,317.6百萬元減少約人民幣496.2百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額較去年末增加約人民幣569.9百萬元和貿易及其他應收款項減值撥備較去年末增加約人民幣1,091.8百萬元。貿易應收款項總額的增加主要受本集團物業管理及運營服務的第三方業主的繳費習慣影響，物業管理及運營服務收入的回款更多地集中於今年下半年，以及第三方業主回款速度放緩影響所致。減值撥備的增加主要由於本集團出於謹慎性原則，針對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備。本集團持續對關聯方貿易應收款進行催收，於2024年6月30日，本集團關聯方貿易應收款項總額約人民幣3,317.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣3,416.8百萬元減少約人民幣99.2百萬元。關聯方貿易應收款項撥備後淨額約為人民幣650.4百萬元，其中以關聯方持有的若干資產提供擔保的金額約為人民幣461.2百萬元，無擔保的金額約為人民幣189.2百萬元。

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2024年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,858.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣3,036.9百萬元減少約人民幣178.3百萬元，主要是由於第三方貿易應付款、應付職工薪酬及應計費用的減少。

11. 可用資金、財務及資本資源

於2024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3,380.4百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,435.6百萬元減少約人民幣1,055.2百萬元，主要由於期內分派股息及經營活動的現金淨流出。於2024年6月30日，本集團的理財產品全部為低風險理財產品，均為活期或將於2024年6月30日之後三個月內到期。

於2024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2,295.7百萬元(於2023年12月31日：約人民幣3,499.4百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(於2023年12月31日：約1.7倍)。

於2024年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(於2023年12月31日：無)。於2024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(於2023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。

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2024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2024年6月30日，本集團並未抵押任何資產(於2023年12月31日：無)。

15. 或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(於2023年12月31日：無)。

企業管治及其他資料

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C1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2024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」)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。

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C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至2024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

姚寧先生於2024年2月26日辭任上海亞虹模具股份有限公司(股票代碼：603159，一家於上海證券交易所上市的公司)之獨立董事，並於2024年5月6日獲委任為國能日新科技股份有限公司(股份代碼：301162，一家於深圳證券交易所上市的公司)之獨立董事。

自本公司刊發2023年年度報告以來，除本報告所披露者外，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。

(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七年的有效期。

(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2024年6月30日，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有419,340,750股股份，約佔已發行股份的13.72%。

(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。

企業管治及其他資料

(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。

(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。

企業管治及其他資料

於2024年5月29日，有12,200,000股股份根據股份獎勵計劃授予選定合資格參與者，其中4,000,000股股份授予董事，8,200,000股股份授予其他合資格參與者。股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵及其於截至2024年6月30日止六個月內變動詳情如下：

獲選參與者	於2021年	於2022年	於2023年	於2024年				於2024年
	9月24日	6月8日	5月31日	1月1日				6月30日
	授出數目	授出數目	授出數目	尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內失效	尚未歸屬
				股份數目				股份數目
本公司董事								
汪孟德	900,000	-	-	225,000	-	225,000	-	-
曹鴻玲	1,100,000	1,100,000	2,200,000	3,300,000	3,000,000	275,000	-	6,025,000
楊旻	450,000	348,000	689,000	803,250	1,000,000	571,750	-	1,231,500
路鵬	100,000	-	-	25,000	-	25,000	-	-
高曦	250,000	-	-	62,500	-	-	-	62,500
小計	2,800,000	1,448,000	2,889,000	4,415,750	4,000,000	1,096,750	-	7,319,000
其他合資格參與者	10,275,000	6,536,000	10,983,000	12,546,000	8,200,000	6,931,500	686,000	13,128,500
總計	13,075,000	7,984,000	13,872,000	16,961,750	12,200,000	8,028,250	686,000	20,447,500

董事及最高行政人員的權益

於2024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C3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	2,157,734	0.07%
曹鴻玲女士	實益擁有人	2,230,563	0.07%
楊曼女士	實益擁有人	1,354,187	0.04%
路鵬先生	實益擁有人	95,814	0.003%
高曦先生	實益擁有人	855,500	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	197,886	0.006%

附註：基於2024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)
曹鴻玲女士	實益擁有人	6,025,000	0.20%
楊曼女士	實益擁有人	1,231,500	0.04%
高曦先生	實益擁有人	62,500	0.002%

附註：基於2024年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。

企業管治及其他資料

(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	0.20%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.03%
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	0.003%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.003%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.0003%

附註：基於2024年6月30日已發行8,620,471,579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	0.02%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	625,000	0.007%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	38,500	0.0004%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	790,000	0.009%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	712,000	0.008%

附註：基於2024年6月30日已發行8,620,471,579股融創中國普通股計算。

於2024年6月30日，除本報告所披露者外，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。

主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2024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⁾
融創中國 ⁽³⁾	受控制法團的權益	1,509,985,266 (L)	49.40%
融創服務投資有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,090,644,516 (L)	35.68%
融享 ⁽³⁾	受託人	419,340,750 (L)	13.72%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於2024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。

除本報告所披露者外，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。

企業管治及其他資料

重大投資、收購及出售

於2024年6月30日，本集團持有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(包括流動及非流動)約人民幣13.38億元，該等金融資產主要為一家非上市公司的權益性投資及若干低風險理財產品，且並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上。

截至2024年6月30日止六個月，除本報告所披露者外，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，本公司擬將股份上市(「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。

於2024年6月30日，除本報告所披露者外，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2024年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2023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

於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

截至2024年6月30日止六個月，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(包括出售庫存股份)。

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。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團有26,839名僱員(於2023年12月31日：26,795名僱員)。截至2024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2023年6月30日止六個月：約人民幣13.5億元)。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

本公司經於2024年5月21日舉行的本公司股東週年大會批准，採納經第二次修訂及重列的組織章程大綱及經第三次修訂及重列的組織章程細則，以替代本公司現有組織章程大綱及組織章程細則。本公司經第二次修訂及重列的組織章程大綱及經第三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。

企業管治及其他資料

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2024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2023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2024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)	(概約百分比)	(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%	415	34	381	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%	431	140	291	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%	0	0	0	不適用
總計	9,042	100%	2,684	174	2,510	

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。

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2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2024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，2024年8月26日

中期財務資料的審閱報告



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29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2024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，2024年8月26日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	3,483,728	3,396,051
銷售成本	8	(2,595,304)	(2,548,545)
毛利		888,424	847,506
行政開支	8	(294,473)	(315,406)
銷售及營銷開支	8	(25,936)	(37,974)
無形資產減值		(294)	-
金融資產減值虧損淨額	8	(1,136,572)	(38,385)
其他收入	9	14,028	33,963
其他虧損－淨額	10	(111,329)	(57,028)
經營(虧損)/利潤		(666,152)	432,676
財務收入		26,742	41,224
財務成本		(3,225)	(3,421)
財務收入－淨額	11	23,517	37,803
分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營公司除稅後(虧損)/利潤淨額	17	(2,846)	3,115
除所得稅前(虧損)/利潤		(645,481)	473,594
所得稅抵免/(開支)	12	185,129	(108,674)
期內(虧損)/利潤		(460,352)	364,920
期內其他綜合收益		-	-
期內綜合(虧損)/收益總額		(460,352)	364,920
以下人士應佔綜合(虧損)/收益總額：			
－本公司擁有人		(472,234)	339,925
－非控制性權益		11,882	24,995
		(460,352)	364,920
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	13	(0.15)	0.11
－每股攤薄(虧損)/盈利	13	(0.15)	0.11

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2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	93,791	100,439
使用權資產	15	64,143	64,390
投資性房地產		45,559	36,427
無形資產	16	1,559,993	1,601,256
遞延稅項資產	25	926,842	648,470
使用權益法入賬之投資	17	53,476	56,683
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	177,735	294,962
其他應收款項	18	227,374	50,758
預付款項	19	2,989	3,375
到期一年以上的銀行存款	20	-	50,000
		3,151,902	2,906,760
流動資產			
存貨		50,998	54,540
貿易及其他應收款項	18	3,594,064	4,266,886
預付款項	19	81,979	31,076
現金及現金等價物	20	2,180,527	3,979,504
受限制資金		17,365	52,682
到期三個月以上的銀行存款	20	22,099	76,003
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	21	1,160,394	277,378
其他流動資產		3,914	-
		7,111,340	8,738,069
資產總值		10,263,242	11,644,829
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	25,645	25,645
儲備	23	5,290,477	5,707,086
(累計虧損)/留存收益		(169,941)	302,293
		5,146,181	6,035,024
非控制性權益		148,721	202,482
權益總額		5,294,902	6,237,506

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	104,349	100,003
遞延所得稅負債	25	48,328	68,610
		152,677	168,613
流動負債			
租賃負債	15	21,799	18,432
貿易及其他應付款項	24	2,858,612	3,036,874
合約負債	7	1,602,406	1,816,461
即期所得稅負債		332,846	366,943
		4,815,663	5,238,710
負債總額		4,968,340	5,407,323
權益及負債總額		10,263,242	11,644,829

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29頁至第62頁之簡明綜合中期財務資料已於2024年8月26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2024年6月30日止六個月

	未經審核					
	本公司擁有人應佔					
	股本	儲備	(累計虧損)／ 留存收益	小計	非控制性 權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2024年1月1日的結餘	25,645	5,707,086	302,293	6,035,024	202,482	6,237,506
截至2024年6月30日止期間的全面(虧損)／ 收益總額	-	-	(472,234)	(472,234)	11,882	(460,352)
於權益直接確認與擁有人的交易						
派予本公司股東的股息	-	(448,206)	-	(448,206)	-	(448,206)
非控股股東認沽期權變動	-	26,394	-	26,394	-	26,394
股份獎勵計劃－員工服務的價值	-	5,203	-	5,203	-	5,203
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(298)	(298)
派予非控制性權益的股息	-	-	-	-	(65,345)	(65,345)
於2024年6月30日的結餘	25,645	5,290,477	(169,941)	5,146,181	148,721	5,294,902

中期簡明綜合權益變動表

截至2024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	儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	小計 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
派付予本公司股東的股息	-	(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

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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	附註	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營(使用)/產生現金	(344,490)	132,966
支付所得稅	(147,622)	(126,352)
經營活動(使用)/產生現金淨額	(492,112)	6,614
投資活動的現金流量		
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	1,326,313	919,526
結算到期三個月以上的銀行存款所得款項	103,904	-
出售物業、廠房及設備所得款項	1,192	-
出售一間合營公司及一間聯營公司所得款項	-	3,470
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	(2,193,400)	(1,085,000)
購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的款項	(24,689)	(75,663)
到期三個月以上的銀行存款的付款	-	(83,701)
收到利息	5,236	742
租賃應收款項本金部份	531	89
收到一間合營公司分配的股息	361	-
投資活動使用現金淨額	(780,552)	(320,537)

中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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
出售附屬公司支付的款項		(298)	(1,283)
派付予本公司股東的股息		(448,206)	(427,015)
派付予非控制性權益的股息		(65,345)	-
支付的利息		(3,225)	(3,421)
租賃付款額本金部份		(11,234)	(12,899)
融資活動使用現金淨額		(528,308)	(444,498)
現金及現金等價物減少淨額			
現金及現金等價物減少淨額		(1,800,972)	(758,421)
期初現金及現金等價物		3,979,504	3,878,267
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,995	3,330
期末現金及現金等價物	20	2,180,527	3,123,176

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2024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。

本公司為一間投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

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均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 編製基準

截至2024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2023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 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2024年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

將負債分類為流動或非流動及附有契約條件的非流動負債－香港會計準則第1號修訂本
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－香港詮釋第5號(經修訂)
售後回租中的租賃負債－香港財務報告準則第16號修訂本
供應商融資安排－香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本

以上所列修訂本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) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新訂會計準則及詮釋無須於2024年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂會計準則及詮釋。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。

香港會計準則第21號修訂本－缺乏兌換性
香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號修訂本－投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或出資

於以下日期或
之後開始的
財政年度生效

2025年1月1日
有待釐定

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

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2023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2023年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自2023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

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2024年6月30日或2024年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況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公開資料及管理層最佳預估)或可比較公司的信用評級及相關的違約率以及包括整體經濟狀況的前瞻性資料評估。

調整歷史虧損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。

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(續)

按此基準，貿易應收款項於2024年6月30日及2023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2024年6月30日							
預期虧損率	7%	31%	44%	69%	76%	100%	20%
賬面總值	1,966,412	654,835	364,839	107,422	34,052	34,075	3,161,635
虧損撥備	144,051	199,757	158,799	73,671	25,953	34,000	636,231
於2023年12月31日							
預期虧損率	8%	28%	38%	50%	64%	81%	18%
賬面總值	1,563,145	573,084	241,031	57,381	26,285	31,571	2,492,497
虧損撥備	129,193	160,328	92,517	28,811	16,806	25,676	453,331
關聯方							
於2024年6月30日							
<i>有擔保</i>							
預期虧損率	-	-	-	-	-	-	-
賬面總值	72,995	19,676	178,054	184,530	5,765	235	461,255
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-
<i>無擔保</i>							
預期虧損率	83%	86%	94%	95%	91%	91%	93%
賬面總值	129,301	33,838	2,023,132	649,535	20,093	457	2,856,356
虧損撥備	107,089	29,027	1,896,417	615,990	18,265	414	2,667,202
賬面總值合計	202,296	53,514	2,201,186	834,065	25,858	692	3,317,611
虧損撥備合計	107,089	29,027	1,896,417	615,990	18,265	414	2,667,202
於2023年12月31日							
<i>有擔保</i>							
預期虧損率	-	-	-	-	-	-	-
賬面總值	169,788	41,116	397,379	29,093	630	199	638,205
虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-
<i>無擔保</i>							
預期虧損率	3%	73%	74%	72%	65%	-	71%
賬面總值	83,759	796,701	1,789,395	108,470	285	-	2,778,610
虧損撥備	2,279	583,321	1,317,274	78,495	185	-	1,981,554
賬面總值合計	253,547	837,817	2,186,774	137,563	915	199	3,416,815
虧損撥備合計	2,279	583,321	1,317,274	78,495	185	-	1,981,554

關聯方應收款額乃以融創中國的同系附屬公司以及融創中國的聯營公司及合營企業(「融創中國集團」)持有的若干資產作擔保。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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)

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2024年6月30日為人民幣14.35百萬元(2023年12月31日：人民幣14.18百萬元)。

應收關聯方款項

本集團與融創中國集團訂立有關銷售車位的代理服務協議(「車位代理協議」)。

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2024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為第三階段。

應收關聯方款項於2024年6月30日及2023年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	第一階段	第二階段	第三階段	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他應收款項

	第一階段	第二階段	第三階段	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年6月30日				
預期虧損率	—	—	53%	53%
賬面總值	—	—	737,809	737,809
虧損撥備	—	—	390,751	390,751
於2023年12月31日				
預期虧損率	—	—	23%	23%
賬面總值	—	—	744,005	744,005
虧損撥備	—	—	167,661	167,661

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2024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	467,512	2,149,215	2,616,727
期內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	182,900	730,414	913,314
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加	168	223,090	223,258
期內撤銷通過結算部分應收款項之應收款項	-	(44,766)	(44,766)
於6月30日的期末虧損撥備	650,580	3,057,953	3,708,533

	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)	77,334	(44,014)	33,320
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備(減少)/增加	(1,211)	8,048	6,837
期內撤銷通過結算部分應收款項之應收款項	(2,628)	(11,929)	(14,557)
於6月30日的期末虧損撥備	231,641	1,571,036	1,802,677

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，則於損益中確認。

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。後續收回過往已撤銷的金額計入同一項目。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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)

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2024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	182,900	730,414	913,314
其他應收款項虧損撥備變動	168	223,090	223,258
金融資產減值虧損淨額	183,068	953,504	1,136,572

	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	77,334	(44,014)	33,320
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)
金融資產減值虧損淨額	74,351	(35,966)	38,385

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2024年6月30日及2023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2024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	21	-	-	1,338,129	1,338,129
經常性公允價值計量 於2023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	21	-	-	572,340	572,340

截至2024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。市場報價已包含市場對利率及通脹上升等經濟環境變化以及環境、社會及管治風險變化的假設。

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。倘一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，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。非上市權益證券及理財產品即屬此情況。

本集團並無變更釐定第三層級公允價值使用的任何估值技術。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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)

(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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的第三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(第三層級)

下表呈列截至2024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	於一間 非上市公司 的權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	277,378	294,962	572,340
添置	2,193,400	-	2,193,400
出售	(1,326,313)	-	(1,326,313)
於其他虧損－淨額確認的收益／(虧損)*	15,929	(117,227)	(101,298)
於2024年6月30日的結餘	1,160,394	177,735	1,338,129
*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／(虧損)	7,004	(117,227)	(110,223)

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		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	
	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元			2024年	2023年
於一間非上市公司的權益	177,735	294,962	市場法、股權分配模型及期權定價法	預期波動率	56.8%	56.0%
理財產品	1,160,394	277,378	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：

- 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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

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2024年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。管理層按中國地區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似，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2024年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2024年6月30日及2023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及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的所得款項。截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
隨時間確認		
—物業管理及運營服務	3,172,442	2,946,418
—社區生活服務	95,569	113,325
—非業主增值服務	89,781	192,628
	3,357,792	3,252,371
於某一時點確認		
—社區生活服務	117,550	132,871
—非業主增值服務	8,386	10,809
	125,936	143,680
	3,483,728	3,396,051

本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2024年6月30日止六個月對本集團收入貢獻10%或以上(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,599,087	1,809,990
— 關聯方	3,319	6,471
	1,602,406	1,816,461

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利開支	1,347,157	1,351,563
金融資產減值虧損淨額	1,136,572	38,385
安保、維護、清潔及綠化成本	1,108,199	1,113,190
能源費用	135,705	137,970
折舊及攤銷	79,037	90,095
耗材成本	64,017	44,735
差旅及招待開支	39,274	40,085
售出商品成本	24,183	26,854
辦公及通訊費	22,190	26,021
其他	95,951	71,412
	4,052,285	2,940,310

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助(a)	10,663	18,668
利息收入	3,365	15,295
	14,028	33,963

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金。並無與該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

政府補助的遞延及列報

與成本有關的政府補助以遞延方式處理，並於須與擬補貼成本相匹配的期間於損益賬內確認。

10 其他虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按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	(101,298)	(49,411)
投資物業公允價值虧損	(5,861)	(1,442)
出售轉租賃中使用權資產的(虧損)/收益	(692)	2,093
終止轉租賃合約的收益/(虧損)	731	(8,145)
匯兌收益	1,995	3,330
其他	(6,204)	(3,453)
	(111,329)	(57,028)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務成本		
租賃負債的利息開支	(3,225)	(3,421)
財務收入		
銀行存款利息收入	25,216	40,482
租賃應收款項的利息收入	1,526	742
	26,742	41,224
	23,517	37,803

12 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅	113,525	165,436
遞延所得稅	(298,654)	(56,762)
	(185,129)	108,674

(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2024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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

12 所得稅(抵免)/開支(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。2024年及2023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2024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 每股虧損/(盈利)

基本每股(虧損)/盈利的計算方法為：本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以截至2024年及2023年6月30日止六個月內已發行普通股的加權平均數。

本公司於截至2024年及2023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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損/(利潤)(人民幣千元)	(472,234)	339,925
已發行普通股的加權平均數	3,056,844,000	3,056,844,000
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)	(0.15)	0.11

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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2023年12月31日							
成本	162,498	17,245	20,878	21,509	409	5,144	227,683
累計折舊	(89,856)	(9,750)	(9,807)	(17,665)	(166)	-	(127,244)
賬面淨值	72,642	7,495	11,071	3,844	243	5,144	100,439
截至2024年6月30日止半年度							
期初賬面淨值	72,642	7,495	11,071	3,844	243	5,144	100,439
添置	8,287	1,123	781	-	-	2,288	12,479
轉撥自在建資產	969	-	-	-	-	(969)	-
出售	(699)	(322)	(171)	-	-	-	(1,192)
折舊費用	(13,239)	(2,182)	(1,509)	(972)	(33)	-	(17,935)
期末賬面淨值	67,960	6,114	10,172	2,872	210	6,463	93,791
於2024年6月30日							
成本	161,844	14,524	19,210	21,509	409	6,463	223,959
累計折舊	(93,884)	(8,410)	(9,038)	(18,637)	(199)	-	(130,168)
賬面淨值	67,960	6,114	10,172	2,872	210	6,463	93,791

截至2024年6月30日止六個月，折舊費用人民幣15.8百萬元及人民幣2.1百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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2023年12月31日	62,548	1,842	64,390
添置	18,998	937	19,935
折舊費用	(9,025)	(689)	(9,714)
出售	(10,468)	–	(10,468)
於2024年6月30日	62,053	2,090	64,143
		2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
租賃負債			
流動		21,799	18,432
非流動		104,349	100,003
		126,148	118,435

截至2024年6月30日止六個月，折舊費用人民幣1.0百萬元及人民幣8.7百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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2023年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	321,222	2,419,132
累計攤銷	–	(196,491)	(142,042)	(338,533)
累計減值	(472,690)	–	(6,653)	(479,343)
賬面淨值	1,214,846	213,883	172,527	1,601,256
截至2024年6月30日止半年度				
期初賬面淨值	1,214,846	213,883	172,527	1,601,256
添置	–	–	10,419	10,419
攤銷	–	(26,813)	(24,575)	(51,388)
減值	–	–	(294)	(294)
期末賬面淨值	1,214,846	187,070	158,077	1,559,993
於2024年6月30日				
成本	1,687,536	410,374	331,641	2,429,551
累計攤銷	–	(223,304)	(166,617)	(389,921)
累計減值	(472,690)	–	(6,947)	(479,637)
賬面淨值	1,214,846	187,070	158,077	1,559,993

截至2024年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣38.3百萬元及人民幣13.1百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

(a) 由於截至2024年6月30日並無跡象表明現金產生單位已減值，因此，管理層並未更新任何減值數據。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

17 使用權益法入賬之投資

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合營公司(a)	21,508	23,109
聯營公司(b)	31,968	33,574
	53,476	56,683

(A) 於合營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	23,109	22,561
分佔合營公司(虧損)/利潤	(1,601)	2,300
於6月30日	21,508	24,861

(B) 於聯營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	33,574	37,730
已宣派股息	(361)	-
分佔聯營公司(虧損)/利潤	(1,245)	815
於6月30日	31,968	38,545

18 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動—		
其他應收款項(ii)	368,596	53,223
減：虧損撥備(iii)	(141,222)	(2,465)
非流動合計	227,374	50,758
流動—		
貿易應收款項(i)	6,479,246	5,909,312
其他應收款項(ii)	682,129	971,836
	7,161,375	6,881,148
減：虧損撥備(iii)	(3,567,311)	(2,614,262)
流動合計	3,594,064	4,266,886

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理及運營服務及增值服務。物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務收入應於提供服務時支付。於2024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3,317.61百萬元(2023年12月31日：約人民幣3,416.82百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣3,161.63百萬元(2023年12月31日：約人民幣2,492.50百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,168,708	1,816,692
1至2年	708,349	1,410,901
2至3年	2,566,025	2,427,805
3至4年	941,487	194,944
4至5年	59,910	27,200
5年以上	34,767	31,770
	6,479,246	5,909,312

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

18 貿易及其他應收款項(續)

- (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。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。
- (iii) 減值及風險敞口

本集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量的債務工具相關的預期信用損失(「預期信用損失」)。於2024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3,567百萬元(2023年12月31日：約人民幣2,614百萬元)中，就貿易應收款項總額計提撥備約人民幣3,303百萬元(2023年12月31日：約人民幣2,435百萬元)。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信用減值。本集團於第三階段採用整個存續期的預期信用損失以釐定應確認的損失撥備。於2024年6月30日，就其他應收款項總額計提撥備人民幣390.75百萬元(2023年12月31日：人民幣167.66百萬元)。附註5.2載列有關撥備計算方法的詳情。

19 預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動—		
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	2,989	3,375
流動—		
竣工物業的預付款項	50,000	—
能源費用的預付款項	1,960	3,044
短期租賃費用的預付款項	5,793	5,103
其他	24,226	22,929
	81,979	31,076

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團預付款項的賬面價值均以人民幣計值。

20 現金及現金等價物及銀行存款

手頭現金及活期存款：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
人民幣	2,175,479	3,965,208
港元	5,044	14,292
美元	4	4
	2,180,527	3,979,504

到期三個月以上的銀行存款：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
人民幣	15,000	50,000
港元	7,099	76,003
	22,099	126,003

21 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動— 於非上市實體的投資	177,735	294,962
流動— 理財產品(i)	1,160,394	277,378

(i) 於2024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，其預期平均年利率為3.10%。對於具有固定到期日的理財產品，其到期日並無超過9月末。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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2023年12月31日及2024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2023年12月31日及2024年6月30日	3,056,844,000	30,568,440	25,645

23 儲備和庫存股

	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2024年6月30日止六個月				
於2024年1月1日的結餘	7,459,905	165,581	(1,918,400)	5,707,086
股份獎勵計劃－員工服務的價值	–	–	5,203	5,203
本公司股東應佔股息	(448,206)	–	–	(448,206)
非控股股東認沽期權變動	26,394	–	–	26,394
於2024年6月30日的結餘	7,038,093	165,581	(1,913,197)	5,290,477
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

24 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,120,110	1,150,782
暫時代收款(ii)	431,584	427,825
應付押金	409,742	382,003
應付工資及福利	325,708	414,026
非控股股東認沽期權產生的應付對價(iii)	210,806	237,200
其他應付稅項	162,482	166,945
應付關聯方款項(iv)	61,566	71,053
應計費用及其他	136,614	187,040
	2,858,612	3,036,874

於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	849,516	873,632
1至2年	112,455	193,832
2至3年	150,917	77,916
3年以上	7,222	5,402
	1,120,110	1,150,782

(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) 授予本集團若干附屬公司非控股股東認沽期權，彼等有權隨時向本集團出售有關附屬公司的剩餘股本權益。認沽期權符合金融負債的定義，因為本集團沒有無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約義務的權利。金融負債根據行使時收購剩餘股權的贖回金額的現值確認。認沽負債賬面金額的後續變化計入權益。

(iv) 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2024年6月30日止六個月

25 遞延所得稅

(A) 遞延稅項資產

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
結餘包括以下項目應佔的暫時性差額：		
— 減值撥備	809,332	576,980
— 租賃負債	31,537	29,609
— 稅項虧損	29,684	23,688
— 應計開支及其他	22,961	21,844
— 中國實體可分配溢利股息稅項	8,173	—
— 公允價值變動	56,144	25,958
遞延稅項資產總額	957,831	678,079
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(30,989)	(29,609)
遞延稅項資產淨額	926,842	648,470

(B) 遞延稅項負債

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
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	45,633	51,639
— 使用權資產	15,896	16,411
— 融資租賃下的應收租賃付款	15,093	14,117
— 公允價值變動	2,587	838
— 中國實體可分配溢利股息稅項	—	15,148
— 其他	108	66
遞延稅項負債總額	79,317	98,219
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(30,989)	(29,609)
遞延稅項負債淨額	48,328	68,610

26 股息

本公司董事會建議不就截至2024年6月30日止六個月派發中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

27 關聯方交易

(A) 與關聯方的重大交易

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	
	2024年 人民幣千元	2023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	47,727	99,979
— 融創中國的聯營公司及合營公司	45,934	92,308
	93,661	192,287

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	2,760,390	2,822,199
— 融創中國的聯營公司及合營公司	557,221	594,616
	3,317,611	3,416,815
其他應收款項		
— 同系附屬公司	686,903	691,133
— 融創中國的聯營公司及合營公司	50,906	52,872
	737,809	744,005
貿易及其他應收款項	4,055,420	4,160,820
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	67,946	69,248
— 融創中國的聯營公司及合營公司	13,919	14,066
	81,865	83,314
合約負債		
— 同系附屬公司	1,555	4,916
— 融創中國的聯營公司及合營公司	1,764	1,555
	3,319	6,471
預付款項		
— 同系附屬公司	50,389	528
— 融創中國的聯營公司及合營公司	21	-
	50,410	528

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資、薪金及酌情花紅	8,304	12,203
社保開支、住房福利及其他僱員福利	474	342
股份獎勵	4,042	5,400
	12,820	17,945



<http://www.sunacservice.com>