

sunac 融創服務

2021 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。自成立以來，本集團秉承以服務客戶為核心，持續創造美好生活。本集團是聚焦核心城市中高端物業，增長最快的中國大型綜合物業管理服務商之一，確立了領先的市場地位。本集團以「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「中國品質服務引領者」。

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 continued to create a better life by serving customers as its core. The Group has established a leading market position as one of the fastest-growing large-scale comprehensive property management service providers in China focusing on mid-to-high-end properties in core cities. 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 “Leading Quality Service Provider in China”.

SUNAC SERVICES

目錄

02

公司資料

04

主席報告

07

管理層討論與分析

15

業務概覽

16

企業管治及其他資料

25

中期財務資料的審閱報告

26

中期簡明綜合全面收益表

27

中期簡明綜合財務狀況表

29

中期簡明綜合權益變動表

30

中期簡明綜合現金流量表

31

簡明綜合中期財務報表附註

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)

謝建軍先生(於2021年6月11日獲委任)

楊曼女士

非執行董事

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

黃秀萍女士

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

黃秀萍女士(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

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

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2021年上半年業務回顧及2021年下半年業務展望。

2021年上半年回顧

2021年初，住建部等十部委聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確鼓勵物業管理行業向高品質和多樣化升級，「十四五」規劃綱要中更是多次提及「物業」及「社區」相關領域。在政策正面支持、服務需求升級的背景下，物管行業受到的關注和被寄予的期望明顯提升。物管行業的服務空間和內容得到延伸，對於物管服務的專業化、規範化要求也進一步提高。各物管企業在行業的加劇競爭中，尋求著規模化與高質量兼具的發展路徑。本集團也在堅守客戶為本的基礎上，持續夯實物管服務品質，打造差異化服務能力，聚焦綜合能力提升，於2021年上半年取得了服務能力、發展能力、科技能力、組織能力及經營業績的全面、優質的快速提升。

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣33.19億元，同比增長約85.4%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣6.06億元，同比增長約154.4%。本集團的盈利能力也不斷提升，毛利率由去年同期的約25.9%提升約5.1個百分點至約31.0%，淨利潤率由去年同期的約14.0%提升約5.0個百分點至約19.0%。同時，毛利結構不斷優化，物業管理服務的毛利佔比由去年同期的約48.7%提升約3.3個百分點至約52.0%，社區生活服務的毛利佔比由去年同期的約4.7%提升約3.2個百分點至約7.9%。

於2021年6月30日，本集團在管建築面積約為1.73億平方米，較2020年底增長約28.4%，合約建築面積約為3.22億平方米，較2020年底增長約22.0%。於2021年6月30日，本集團合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為32.2%，上半年新增合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為69.8%，來自第三方建築面積的顯著提升主要得益於本集團迅速建立的拓展能力。2021年上半年，本集團快速充實拓展團隊，健全、優化包括決策機制、激勵機制在內的管理體系，同時，在併購領域，充分發揮本集團的資源和口碑優勢，綜合考慮標的可持續發展能力及與本集團的能力互補等因素，優中選優。2021年上半年，本集團完成了對彰泰服務的併購，獲取合約建築面積約2,595萬平方米，在管建築面積約1,222萬平方米。

本集團始終秉承「物管服務品質是工作的底線和根本、是一切的基礎」的理念，持續提升服務的專業化、精細化、特色化和創新性，旨在通過品質服務鏈接用戶、社區與城市，打造溫暖邊界的生活圈，實現美好品質生活。

於物管服務能力方面，2021年上半年，本集團通過項目全覆蓋、日常化的觸點滿意度調研，充分了解業主所需，為業主設計有針對性的服務產品，快速完成標桿項目現場服務品質提升，形成可複製模式，帶動全項目的品質均好局面，對一線服務文化建設、能力培養、用工模式進行升級，鼓勵一線創新，激發一線活力，提升一線人員服務價值榮譽獲得感，幫助一線人員明確職業規劃目標。

於社區生活服務方面，本集團圍繞客戶需求和物管企業有優勢的領域，持續豐富社區生活服務生態圈，打造團隊專業服務能力，整合優質供方資源，實現了社區生活服務業務的快速增長。截至2021年6月30日止六個月，本集團的社區生活服務的收入和毛利較去年同期實現大幅增長，收入增長約206.5%，毛利增長約270.2%。2021年上半年，本集團正式上線客戶生活服務運營平台，聚合物業管理服務、電商臻選、到家等業務小程序統一平台入口，基於對平台場景體驗的思考，對現有服務體系進行革新，將居者對生活的美好需求進行進一步的探索重構，讓服務更全能、功能更全面、維度更廣泛。

本集團大力推進數字科技建設，於上半年成立數字科技中心，迅速充實團隊成員，細化團隊架構。數字科技建設以對外實現提升服務體驗與價值，對內實現運營管理降本增效、驅動業務模式創新為目標，通過線上化、數字化、數智化三個階段，打造數智化物業服務共享平台。在數字化建設過程中，本集團強化數科人員對業務的理解深度以及業務人員對數字科技建設的參與深度，要求數科人員與業務人員共同參與產品論證、設計、研發、試點及推廣，達成技術與業務的深度協同以構築線上線下一體化的服務能力。

主席報告

2021年下半年展望

在政策的引導下，物管行業的發展和整合空間巨大，服務品質的提升，規範化的健康發展將必然是物管行業發展的總體方向。本集團將一如既往的堅持高品質服務戰略，以科技應用迭代能力和人才組織文化能力的全面提升為支撐，從專業化、標準化、精益化、體系化服務運營能力、服務設計與創新能力、客戶與空間運營能力的全面發展中鑄就卓越的綜合服務能力，並以此為基礎構建健康持續的發展能力，實現公司的長期價值。

本集團將深耕並繼續提升已進入城市的服務密度，做透做精已有佈局業態，強化優勢領域的市場形象與客戶口碑。在此基礎上，重視並加大非住業態服務能力及市場份額的持續發掘。本集團將細化非住業務細分架構，加強非住業務專業人才的儲備和培養，加速非住業務的標準體系建立及數字化系統建設。

在發展路徑上，本集團將繼續以市場拓展為主要方式，提升市拓的系統性能力，重視體系長期能力的建設和積累。收併購方面，將綜合本集團發展戰略需求及長期健康持續發展的根本邏輯，選擇高質量的區位、項目、團隊及對集團新業務能力有戰略助力的標的，通過收併購助力區域性優勢、細分業態優勢及上下游專業能力的快速建立。

本集團將加速打造客戶運營平台，做好內部資源整合，通過物管服務、生活服務、社群社交、權益、積分、會員體系建設等平台內容的運營，深度挖掘客戶價值，將客戶運營平台打造為長期服務客戶、向外輸出能力的有效工具。本集團亦將持續強化業務團隊數字科技意識，深度推進技術與業務的協同，深刻理解並擴大一線的數字科技應用場景，於不斷嘗試、積累中拓展應用深度，加快推進數字化進程。

融創服務控股有限公司
董事會主席
汪孟德

香港，2021年8月30日

財務回顧

1. 收入

截至2021年6月30日止六個月期間，本集團錄得收入約人民幣3,319.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣1,790.6百萬元大幅增加約人民幣1,528.6百萬元（約85.4%）。收入增加主要由於在管建築面積大幅增加及社區生活服務的發展。

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 | | | |
|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2021年 人民幣千元 | % | 2020年 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 2,045,801 | 61.6 | 1,052,708 | 58.8 |
| 非業主增值服務 | 1,084,733 | 32.7 | 676,343 | 37.8 |
| 社區生活服務 | 188,714 | 5.7 | 61,573 | 3.4 |
| 總計 | 3,319,248 | 100.0 | 1,790,624 | 100.0 |

本集團持續優化收入結構，物業管理服務和社區生活服務收入佔本集團總收入的比重皆較上年同期有所增加。

物業管理服務

截至2021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2,045.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣993.1百萬元（約94.3%），主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

管理層討論與分析

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：

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 | | | | | | | |
|--|----------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2021年 | | | | 2020年 | | | |
| | 在管建築面積 千平方米 | % | 收入 人民幣千元 | % | 在管建築面積 千平方米 | % | 收入 人民幣千元 | % |
| 融創集團開發的物業 ⁽¹⁾ | 72,017 | 41.5 | 978,670 | 47.8 | 48,554 | 46.1 | 676,974 | 64.3 |
| 融創集團的合營公司及聯營公司 開發的物業 ⁽²⁾ | 33,202 | 19.1 | 435,931 | 21.3 | 16,599 | 15.7 | 235,161 | 22.3 |
| 由獨立第三方物業開發商開發的 物業 ⁽³⁾ | 68,208 | 39.4 | 631,200 | 30.9 | 40,246 | 38.2 | 140,573 | 13.4 |
| 總計 | 173,427 | 100.0 | 2,045,801 | 100.0 | 105,399 | 100.0 | 1,052,708 | 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 | | | | | | | |
|-----------|----------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2021年 | | | | 2020年 | | | |
| | 在管建築面積 千平方米 | % | 收入 人民幣千元 | % | 在管建築面積 千平方米 | % | 收入 人民幣千元 | % |
| 住宅物業 | 139,177 | 80.3 | 1,459,228 | 71.3 | 77,391 | 73.4 | 757,516 | 72.0 |
| 非住宅物業 | 34,250 | 19.7 | 586,573 | 28.7 | 28,008 | 26.6 | 295,192 | 28.0 |
| 總計 | 173,427 | 100.0 | 2,045,801 | 100.0 | 105,399 | 100.0 | 1,052,708 | 100.0 |

非業主增值服務

截至2021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1,084.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間約人民幣676.3百萬元增加約人民幣408.4百萬元（約60.4%）。這主要是由於諮詢及其他非業主增值服務和房產中介服務收入增加所致。

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 | | | |
|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 人民幣千元 | % | 2020年 人民幣千元 | % |
| 案場服務 | 497,084 | 45.8 | 435,741 | 64.4 |
| 諮詢及其他非業主增值服務 | 395,034 | 36.4 | 186,822 | 27.6 |
| 房產中介服務 | 192,615 | 17.8 | 53,780 | 8.0 |
| 總計 | 1,084,733 | 100.0 | 676,343 | 100.0 |

社區生活服務

截至2021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188.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣127.1百萬元（約206.5%）。伴隨物業管理服務的在管建築面積的增加和客戶數量持續的擴大，本集團在大力發展既有業務的同時，也不斷增強社區生活服務能力。

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日止六個月期間 | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 人民幣千元 | % | 2020年 人民幣千元 | % |
| 空間運營服務 | 58,916 | 31.2 | 26,583 | 43.2 |
| 房產經紀服務 | 34,241 | 18.1 | 24,266 | 39.4 |
| 美居服務 | 28,711 | 15.2 | 7,581 | 12.3 |
| 便民服務及其他 | 66,846 | 35.5 | 3,143 | 5.1 |
| 總計 | 188,714 | 100.0 | 61,573 | 100.0 |

管理層討論與分析

空間運營服務收入約為人民幣58.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣32.3百萬元。本集團進一步挖掘空間價值，豐富社區空間的業務種類，增強集團級戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。

房產經紀服務收入約為人民幣34.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣10.0百萬元。本集團不斷通過專業化管理，持續提升房產經紀服務業務的人均效能。

美居服務收入約為人民幣28.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣21.1百萬元。本集團在各項目中積極推進美居業務，其收入隨該等業務在新交付物業管理項目中落地比例的不斷增加而大幅增加。

便民服務及其他主要包括圍繞業主需求而開展的保潔、家修、電商等服務，便民服務及其他收入約為人民幣66.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣63.7百萬元。本集團不斷豐富便民服務種類，通過產品創新及服務品質提升增加業主滲透率。

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)就提供予房地產開發商的房產中介服務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2021年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣2,289.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣1,326.0百萬元增加約人民幣963.9百萬元（約72.7%），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2021年6月30日止六個月期間，本集團的毛利約為人民幣1,029.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣464.6百萬元增加約人民幣564.8百萬元（約121.5%），主要得益於本集團收入的大幅增加。本集團的毛利率約為31.0%，較截至2020年6月30日止六個月期間的25.9%提升5.1個百分點，主要由於物業管理服務和社區生活服務毛利率的提升。

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日止六個月期間 | | | | | |
|-----------|------------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
| | 2021年 | | | 2020年 | | |
| | 毛利 人民幣千元 | 佔比 % | 毛利率 % | 毛利 人民幣千元 | 佔比 % | 毛利率 % |
| 物業管理服務 | 534,806 | 52.0 | 26.1 | 226,473 | 48.7 | 21.5 |
| 非業主增值服務 | 413,582 | 40.1 | 38.1 | 216,289 | 46.6 | 32.0 |
| 社區生活服務 | 81,017 | 7.9 | 42.9 | 21,885 | 4.7 | 35.5 |
| 總計 | 1,029,405 | 100.0 | 31.0 | 464,647 | 100.0 | 25.9 |

物業管理服務的毛利率從截至2020年6月30日止六個月期間的約21.5%大幅提升至截至2021年6月30日止六個月期間的約26.1%，主要是由於(i)截至2021年6月30日止六個月期間，本集團業務規模的擴大及管理密度的提升，規模經濟效應增加；(ii)實施了一系列的成本控制措施，包括優化員工配置，通過集團採購有效控制成本，及實施精細化管理。

截至2021年6月30日止六個月期間，非業主增值服務的毛利率約為38.1%。

截至2021年6月30日止六個月期間，社區生活服務的毛利率約為42.9%，與截至2020年6月30日止六個月期間的約35.5%相比大幅上升。該上升主要由於本集團業務規模的擴大，使規模效應顯現。

4. 行政開支

截至2021年6月30日止六個月期間，本集團的行政開支約為人民幣315.3百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣175.2百萬元增加約人民幣140.1百萬元。行政開支的增加主要由於本集團期內業務規模的擴大，僱員福利開支及辦公費用增加。

管理層討論與分析

5. 銷售及營銷開支

截至2021年12月31日止六個月期間，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣19.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣10.2百萬元增加約人民幣9.6百萬元。該增加主要由於本集團著力拓展優質第三方物業及收併購標的而發生的拓展人員費用及相關開支的增加。

6. 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2021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93.6百萬元，而截至2020年6月30日止六個月期間的財務收入淨額約為人民幣6.4百萬元。該變化主要由於上市募集資金導致銀行存款平均餘額高於去年同期水平，導致本集團存款利息收入增加約人民幣93.1百萬元。

7. 利潤淨額

得益於上述收入增長和毛利率增長，截至2021年6月30日止六個月期間，本集團淨利潤約為人民幣630.1百萬元，淨利潤率約為19.0%，較截至2020年6月30日止六個月期間的淨利潤約人民幣250.8百萬元及淨利潤率約14.0%分別增加約人民幣379.4百萬元（約151.3%）及約5.0個百分點。其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣605.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣238.1百萬元增加約人民幣367.6百萬元（約154.4%）。

8. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、品牌，軟件及其他。

於2021年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣2,122.1百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,317.8百萬元增加約人民幣804.3百萬元，主要歸因於本期間完成對彰泰服務等的股權收購，該等收購產生商譽約人民幣667.3百萬元，客戶關係約人民幣154.4百萬元，以及品牌約人民幣10.9百萬元。

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2021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2,542.4百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,384.1百萬元增加約人民幣1,158.3百萬元，主要是由於本集團的貿易應收款項淨額隨收入總額的顯著增長，由2020年12月31日的約人民幣1,050.1百萬元增加約人民幣1,057.6百萬元至2021年6月30日的約人民幣2,107.7百萬元。

10. 短期借款

於2021年6月30日，本集團短期借款餘額約人民幣11.9百萬元為於截至2021年6月30日止六個月期間收購的陝西麗苑怡和物業管理有限公司的收購時點有息銀行借款。借款按固定利率計息並以人民幣計值。

11. 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、應付已宣派的期末股息、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2021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2,528.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,942.8百萬元增加約人民幣585.2百萬元，主要是由於貿易應付款、代業主收款、應付股利的增加。

貿易應付款項主要為日常業務過程中向供貨商購買商品或服務而應付的款項，包括對外包勞務、材料及能源的採購。於2021年6月30日，本集團貿易應付款項約為人民幣572.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣374.0百萬元增長約人民幣198.0百萬元，主要由於材料、能源、勞務外包成本因本集團業務規模的擴大而上升所致。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣1,568.8百萬元增加至2021年6月30日約人民幣1,955.9百萬元，主要由於(i)於截至2021年6月30日止六個月期間新增就截至2020年12月31日止年度宣派的末期股息人民幣約180.0百萬元；(ii)非控股股東認沽期權產生的應付對價人民幣約182.5百萬元。

管理層討論與分析

12. 流動資金、財務及資本資源

於2021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8,389.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣9,378.5百萬元減少約人民幣989.2百萬元，主要歸因於截至2021年6月30日止六個月期間收購物業公司以及購買短期金融資產。

於2021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7,328.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣8,058.5百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為2.8倍（2020年12月31日：約3.7倍）。

於2021年6月30日，本集團的借款約人民幣11.9百萬元（2020年12月31日：無）。於2021年6月30日，資產負債比率（乃按借款總額除以權益總額計算）為0.1%。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

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2021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／質押

於2021年6月30日，本集團並未抵押／質押任何資產。

16. 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

於2021年6月30日，本集團的合約建築面積約為3.22億平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的149個城市。於2021年6月30日，本集團的在管建築面積約為1.73億平方米。下表列示本集團於2021年6月30日在下列主要城市的合約建築面積及在管建築面積情況：

| 城市 | 合約建築面積 (千平方米) | 面積佔比 | 在管建築面積 (千平方米) | 面積佔比 |
|------|------------------|--------|------------------|--------|
| 重慶 | 24,538 | 7.6% | 16,868 | 9.7% |
| 杭州 | 24,511 | 7.6% | 18,291 | 10.5% |
| 桂林 | 12,649 | 3.9% | 8,300 | 4.8% |
| 天津 | 12,065 | 3.8% | 10,195 | 5.9% |
| 武漢 | 10,720 | 3.3% | 2,446 | 1.4% |
| 青島 | 9,932 | 3.1% | 3,049 | 1.8% |
| 鄭州 | 9,424 | 2.9% | 4,109 | 2.4% |
| 無錫 | 8,453 | 2.6% | 6,403 | 3.7% |
| 台州 | 8,293 | 2.6% | 6,708 | 3.9% |
| 濟南 | 8,253 | 2.6% | 5,011 | 2.9% |
| 成都 | 8,195 | 2.5% | 4,680 | 2.7% |
| 眉山 | 7,327 | 2.3% | 3,023 | 1.7% |
| 昆明 | 7,308 | 2.3% | 3,379 | 1.9% |
| 南寧 | 6,256 | 2.0% | 3,225 | 1.9% |
| 徐州 | 6,219 | 1.9% | 4,356 | 2.5% |
| 西安 | 6,172 | 1.9% | 2,747 | 1.6% |
| 哈爾濱 | 5,650 | 1.8% | 4,080 | 2.3% |
| 紹興 | 5,208 | 1.6% | 3,608 | 2.1% |
| 南昌 | 4,967 | 1.6% | 3,467 | 2.0% |
| 寧波 | 4,884 | 1.5% | 2,203 | 1.3% |
| 石家莊 | 4,549 | 1.4% | 1,335 | 0.8% |
| 上海 | 3,923 | 1.2% | 3,243 | 1.9% |
| 合肥 | 3,824 | 1.2% | 2,498 | 1.4% |
| 貴陽 | 3,710 | 1.2% | 757 | 0.4% |
| 嘉興 | 3,682 | 1.1% | 2,694 | 1.6% |
| 煙台 | 3,477 | 1.1% | 1,276 | 0.7% |
| 開封 | 3,292 | 1.0% | 1,882 | 1.1% |
| 瀋陽 | 3,137 | 1.0% | 1,965 | 1.1% |
| 其他城市 | 101,041 | 31.4% | 41,629 | 24.0% |
| 合計 | 321,659 | 100.0% | 173,427 | 100.0% |

企業管治及其他資料

企業管治

本公司已採納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並於截至2021年6月30日止六個月期間，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2021年6月30日止六個月期間，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2021年2月26日，姚寧先生獲委任為上海亞虹模具股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：603159）之獨立非執行董事；

王勵弘女士自2019年11月起擔任匯付天下有限公司（股份代號：1806）之非執行董事，該公司於2021年3月於聯交所除牌；

於2021年6月11日，陳彬先生已辭任公司執行董事、首席運營官及本集團副總裁職務；及

於2021年6月11日，謝建軍先生獲委任為公司執行董事。

自本公司刊發截至2020年12月31日止年度的年度報告以來，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」）。股份獎勵計劃的主要條款及條件概述如下：

(A) 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股東的利益達成一致。

(B) 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股份（「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。

(C) 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。

(D) 可獎勵的股份的最大數目

融享已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。

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462,000,000股股份，佔已發行股份的約14.90%。

(E) 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，獲選參與者成為該計劃的參與者（「參與者」）。根據該計劃，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。直至本報告日期，自採納股份獎勵計劃起尚未授出任何獎勵。

企業管治及其他資料

(F) 權利及限制

(1) 投票權

於歸屬及將相關獎勵股份轉讓予參與者前，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。

融享將根據融創中國控股有限公司（「融創中國」，連同其附屬公司統稱「融創集團」）的指令或建議行使其作為受託人持有股份（包括根據該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。

(2) 享有相關分派的權利

除非及直至獎勵股份根據該計劃的條款歸屬及轉讓予參與者，參與者無權獲取來自相關獎勵股份的，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（包括根據該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），應按照諮詢委員會可能全權酌情決定的方式處理及處置。

(3) 獎勵股份所附權利

根據該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。

(4) 不得出讓

根據該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。

(5) 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：

- (i) 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；
- (ii) 參與者已辭職或因僱傭合約到期不再為融創集團僱員；
- (iii) 參與者被裁定觸犯涉及其正直或誠信之任何刑事罪行；
- (iv) 參與者因嚴重不當行為及可被融創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
- (v) 諮詢委員會因其他原因或該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。

(6) 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

董事及最高行政人員的權益

於2021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 | 1,257,734 | 0.04% |
| 曹鴻玲女士 | 實益擁有人 | 855,563 | 0.03% |
| 高曦先生 | 實益擁有人 | 668,000 | 0.02% |
| 楊曼女士 | 實益擁有人 | 98,687 | 0.003% |
| 王勵弘女士 | 實益擁有人 | 965 | 0.00003% |

附註：基於2021年6月30日已發行3,103,500,000股本公司股份（「股份」）計算。

(II) 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 | 17,177,000 | 0.37% |
| 曹鴻玲女士 | 融創中國 | 實益擁有人 | 2,693,500 | 0.06% |
| 高曦先生 | 融創中國 | 實益擁有人 | 228,000 | 0.0049% |
| 楊曼女士 | 融創中國 | 實益擁有人 | 13,008 | 0.0003% |
| 王勵弘女士 | 融創中國 | 實益擁有人 | 30,000 | 0.0006% |

附註：基於2021年6月30日已發行4,675,283,911股融創中國股份計算。

(III) 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 | 根據股份獎勵 | 合計佔權益的 概約百分比(附註) |
|-------|--------|-------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | | | 授予的尚未行使 的購股權數目 | 計劃授予的尚未 歸屬股份數目 | |
| 汪孟德先生 | 融創中國 | 實益擁有人 | 2,800,000 | 1,860,000 | 0.10% |
| 曹鴻玲女士 | 融創中國 | 實益擁有人 | 1,830,082 | 625,000 | 0.05% |
| 高曦先生 | 融創中國 | 實益擁有人 | 1,200,000 | 712,000 | 0.04% |
| 楊曼女士 | 融創中國 | 實益擁有人 | 零 | 38,500 | 0.0008% |

附註：基於2021年6月30日已發行4,675,283,911股融創中國股份計算。

除上文所披露者外，於2021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。

主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2021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 |
|---|----------|-----------------------|------------------|
| 孫宏斌(「孫先生」) ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾ | 全權信託的設立人 | 2,225,721,489(L) | 71.72% |
| | 受控制法團的權益 | 1,567,117(L) | 0.05% |
| | 實益擁有人 | 366,472(L) | 0.01% |
| South Dakota Trust Company LLC ⁽⁵⁾ | 受託人 | 2,225,721,489(L) | 71.72% |
| Sunac Holdings LLC ⁽⁴⁾ | 受控制法團的權益 | 2,225,721,489(L) | 71.72% |
| 融創國際投資控股有限公司 ⁽³⁾ | 受控制法團的權益 | 2,160,000,000(L) | 69.60% |
| | 實益擁有人 | 65,721,489(L) | 2.12% |
| 融創中國 ⁽²⁾ | 受控制法團的權益 | 2,160,000,000(L) | 69.60% |
| 融創服務投資有限公司 ⁽²⁾ | 實益擁有人 | 1,698,000,000(L) | 54.71% |
| 融享私人信託有限公司(「融享」) ⁽²⁾ | 受託人 | 462,000,000(L) | 14.89% |

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 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持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2021年6月11日採納的股份獎勵計劃而設立。於本報告日期，尚未根據股份獎勵計劃授出任何股份。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的股份中擁有權益。
- (3) 於2021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43.69%；(ii)天津標的投資諮詢有限公司（由孫先生間接全資擁有）擁有約1.04%；及(iii)孫先生擁有約0.43%。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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 天津標的投資諮詢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投資諮詢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根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所存置的登記冊內的權益或淡倉。

重大投資、收購及出售

於2021年5月7日，融創服務投資（二）有限公司（「融創服務投資」，本公司附屬公司，作為買方）與泰興控股有限公司（「泰興控股」，作為賣方）及泰濤控股有限公司訂立正式協議，據此，融創服務投資同意收購且泰興控股同意出售彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）80%股權，代價為人民幣7.3億元。本公司已完成彰泰服務的股權交割，彰泰服務成為本公司的間接附屬公司。收購事項將有助於進一步增加本集團在廣西壯族自治區的業務規模及管理密度，並提升本集團在廣西壯族自治區的競爭力及影響力。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2021年4月16日及5月7日的公告。

除本報告所披露外，截至2021年6月30日止六個月期間，概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營公司之重大收購或出售。

除本報告所披露外，於2021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（「董事會」）不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2021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、出售或贖回本公司任何上市證券。

期後事項

於2021年7月27日，本公司於市場上以總代價51,268,554.9港元購回合共2,817,000股股份，該購回股份已於2021年8月6日完成註銷。

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2021年6月30日，本集團有30,822名僱員（於2020年12月31日：27,909名僱員）。截至2021年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣13.6億元。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，考核結果用作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。

上市所得款項用途

本公司股份（「股份」）以全球發售的方式於上市日期在聯交所主板上市，發行690,000,000股，於超額配股權悉數行使後，合共發行793,500,000股，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。上市所得款項擬按照本公司日期為2020年11月9日的招股章程所述的用途、分配及時間表加以應用。截至2021年6月30日，上市所得款項動用情況如下：

| | 自上市日期至 2021年 6月30日 所得款項 擬定用途 (百萬港元) | 實際已動用金額 (百萬港元) | 於2021年 6月30日 未動用金額 (百萬港元) | 動用未動用 金額的 預期時間表 |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------------------------|------------------------|
| 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 | 5,877 | 1,164 | 4,713 | 2023年 12月31日 或之前 |
| 升級本集團智能管理服務系統，開展智慧社區建設 | 1,357 | 54 | 1,303 | 2023年 12月31日 或之前 |
| 拓展本集團的社區增值服務 | 904 | 130 | 774 | 2023年 12月31日 或之前 |
| 一般企業用途及營運資金 | 904 | — | 904 | 2023年 12月31日 或之前 |
| 總計 | 9,042 | 1,348 | 7,694 | |

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2021年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

截至2021年6月30日止六個月期間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，2021年8月30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26至56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2021年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與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，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。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，2021年8月30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2021年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------------|----|--------------------------|-------------------------|
| | | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (經審核) |
| 收入 | 7 | 3,319,248 | 1,790,624 |
| 銷售成本 | 8 | (2,289,843) | (1,325,977) |
| 毛利 | | 1,029,405 | 464,647 |
| 行政開支 | 8 | (315,316) | (175,156) |
| 銷售及營銷開支 | 8 | (19,814) | (10,212) |
| 金融資產減值淨虧損 | 8 | (18,163) | (7,435) |
| 其他收入及開支 | 9 | 27,638 | 31,296 |
| 其他收益－淨額 | 10 | 26,723 | 3,610 |
| 經營利潤 | | 730,473 | 306,750 |
| 財務收入 | | 95,677 | 7,421 |
| 財務成本 | | (2,029) | (1,032) |
| 財務收入－淨額 | 11 | 93,648 | 6,389 |
| 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 | 17 | 6,494 | 2,511 |
| 除所得稅前利潤 | | 830,615 | 315,650 |
| 所得稅開支 | 12 | (200,478) | (64,873) |
| 期內利潤 | | 630,137 | 250,777 |
| 期內其他綜合收益 | | — | — |
| 期內綜合收益總額 | | 630,137 | 250,777 |
| 以下各項應佔綜合收益總額： | | | |
| － 本公司擁有人 | | 605,759 | 238,130 |
| － 非控制性權益 | | 24,378 | 12,647 |
| | | 630,137 | 250,777 |
| 每股盈利(以每股人民幣元列示)(未經審核) | | | |
| － 每股基本盈利 | 13 | 0.20 | 0.10 |
| － 每股攤薄盈利 | 13 | 0.20 | 0.10 |

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2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 81,825 | 58,907 |
| 投資性房地產 | | 47,920 | — |
| 使用權資產 | 15 | 59,588 | 45,163 |
| 無形資產 | 16 | 2,122,147 | 1,317,838 |
| 使用權益法入賬之投資 | 17 | 68,666 | 58,262 |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 20 | 419,088 | 390,500 |
| 預付款項 | | 24,423 | 9,369 |
| 其他應收款 | 18 | 14,400 | 32,682 |
| 遞延稅項資產 | | 39,473 | 36,400 |
| | | 2,877,530 | 1,949,121 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 45,077 | 40,919 |
| 貿易及其他應收款項 | 18 | 2,527,995 | 1,351,435 |
| 預付款項 | | 42,130 | 36,542 |
| 現金及現金等價物 | 19 | 8,376,873 | 9,368,495 |
| 受限制資金 | | 12,426 | 9,958 |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 20 | 328,681 | 200,829 |
| | | 11,333,182 | 11,008,178 |
| 資產總值 | | 14,210,712 | 12,957,299 |
| 權益及負債 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 21 | 26,035 | 26,035 |
| 儲備 | 22 | 8,548,428 | 8,910,940 |
| 留存收益 | | 1,352,721 | 746,962 |
| | | 9,927,184 | 9,683,937 |
| 非控制性權益 | | 116,597 | 51,281 |
| 權益總額 | | 10,043,781 | 9,735,218 |

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 15 | 34,112 | 21,491 |
| 其他應付款項 | 23 | – | 169,624 |
| 遞延所得稅負債 | | 128,397 | 81,256 |
| | | 162,509 | 272,371 |
| 流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 15 | 22,615 | 19,761 |
| 借款 | | 11,900 | – |
| 貿易及其他應付款項 | 23 | 2,527,966 | 1,773,193 |
| 合約負債 | 7 | 1,248,668 | 1,005,281 |
| 即期所得稅負債 | | 193,273 | 151,475 |
| | | 4,004,422 | 2,949,710 |
| 負債總額 | | 4,166,931 | 3,222,081 |
| 權益及負債總額 | | 14,210,712 | 12,957,299 |

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26頁至第56頁之簡明綜合中期財務資料已於2021年8月30日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

汪孟德
董事

曹鴻玲
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2021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 | 權益總額 |
| | | 股本 | 其他儲備 | 留存收益 | 小計 | 權益 | |
| | | 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2021年1月1日的結餘 | | 26,035 | 8,910,940 | 746,962 | 9,683,937 | 51,281 | 9,735,218 |
| 截至2021年6月30日止期間的綜合收益總額 | | - | - | 605,759 | 605,759 | 24,378 | 630,137 |
| 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 | 25 | - | (182,500) | - | (182,500) | 40,058 | (142,442) |
| 與非控制性權益的交易 | | - | (9) | - | (9) | (470) | (479) |
| 與2020年相關的股息 | | - | (180,003) | - | (180,003) | - | (180,003) |
| 於2021年6月30日的結餘 | | 26,035 | 8,548,428 | 1,352,721 | 9,927,184 | 116,597 | 10,043,781 |

| | | 經審核 | | | | | |
|---|--|----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | | 本公司擁有人應佔 | | | | 非控制性 | 權益總額 |
| | | 股本 | 其他儲備 | 留存收益 | 小計 | 權益 | |
| | | 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2020年1月1日的結餘 | | - | 184,242 | 183,018 | 367,260 | 130,615 | 497,875 |
| 截至2020年6月30日止期間的綜合收益總額 | | - | - | 238,130 | 238,130 | 12,647 | 250,777 |
| 於權益直接確認與擁有人的交易 | | | | | | | |
| 本公司擁有人注資 | | 88 | 1,226,256 | - | 1,226,344 | - | 1,226,344 |
| 透過業務合併收購附屬公司 | | - | - | - | - | 8,784 | 8,784 |
| 集團重組有關收購同系附屬公司的影響 | | - | (10,000) | - | (10,000) | - | (10,000) |
| 收購前向成都環球世紀物業服務有限公司 （「成都環球世紀」）股東派付的股息 | | - | (101,076) | - | (101,076) | (107,544) | (208,620) |
| 集團重組有關收購成都環球世紀的影響 | | - | 1,508 | - | 1,508 | (10,180) | (8,672) |
| 同系附屬公司貸款資本化 | | - | 10,000 | - | 10,000 | - | 10,000 |
| 於2020年6月30日的結餘 | | 88 | 1,310,930 | 421,148 | 1,732,166 | 34,322 | 1,766,488 |

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2021年6月30日止六個月

| | | 截至6月30日止六個月 | |
|--|-------|--------------------------|-------------------------|
| | 附註 | 2021年 人民幣千元 (未經審核) | 2020年 人民幣千元 (經審核) |
| 經營活動的現金流量 | | | |
| 經營產生現金 | | 275,288 | 45,143 |
| 支付所得稅 | | (143,088) | (62,737) |
| 經營活動產生／(使用) 現金淨額 | | 132,200 | (17,594) |
| 投資活動的現金流量 | | | |
| 業務收購的淨現金影響 | 25(B) | (736,526) | (1,005,084) |
| 就收購浙江開元物業管理股份有限公司(「開元物業管理」)支付的應付對價 | | (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 | | (51,713) | (11,432) |
| 就以公允價值計量且變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產支付的現金 | | (1,026,250) | (1,151,000) |
| 於合營公司及一間聯營公司注資 | | (5,200) | – |
| 結算以公允價值計量且變動計入損益的金融資產所得款項 | | 931,340 | 1,155,677 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 538 | 132 |
| 向關聯方提供貸款 | | – | (400,000) |
| 收回向關聯方提供的貸款 | | – | 400,000 |
| 向關聯方提供現金墊款 | | – | (8,760) |
| 收回關聯方現金墊款 | | – | 61,047 |
| 收到合營公司股息 | | 1,290 | – |
| 收到利息 | | 2,765 | – |
| 投資活動使用現金淨額 | | (1,097,922) | (959,420) |
| 融資活動的現金流量 | | | |
| 本公司擁有人及非控制性權益注資 | | 1,350 | 1,226,344 |
| 就與非控制性權益的交易支付的現金款項 | | (479) | – |
| 借款所得款項 | | – | 7,700 |
| 償還借款 | | (5,000) | (7,700) |
| 自關聯方取得現金墊款 | | – | 3,081 |
| 向關聯方償還現金墊款 | | – | (164,637) |
| 支付的利息 | | (2,029) | (27) |
| 租賃付款額本金部份 | | (11,955) | (11,318) |
| 融資活動(使用)／產生現金淨額 | | (18,113) | 1,053,443 |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | | (983,835) | 76,429 |
| 期初現金及現金等價物 | | 9,368,495 | 1,090,197 |
| 匯率變動對現金及現金等價物影響 | | (7,787) | 4,858 |
| 期末現金及現金等價物 | | 8,376,873 | 1,171,484 |

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」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務。

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2021年6月30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2020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2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

- **利率基準改革 – 第二階段 – 對香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂本**

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3 主要會計政策(續)

(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2021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 |
|--|---------------------------|
| 香港財務報告準則第3號修訂本－對概念框架的引用的更新 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第16號修訂本－作擬定用途前的所得款項 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第37號修訂本－虧損合約－合約履行費用 | 2022年1月1日 |
| 香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進 | 2022年1月1日 |
| 經修訂會計指引第5號－共同控制合併的合併會計法 | 2022年1月1日 |
| 香港詮釋第5(2020)號－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捐贈資產 | 待定 |

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2020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

本集團的活動承受各種不同的財務風險，包括外幣風險、信貸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2020年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自2020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 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2021年6月30日及2020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2021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 損益的金融資產 | 20 | — | — | 747,769 | 747,769 |

經常性公允價值計量

| 於2020年12月31日 | Note | 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 損益的金融資產 | 20 | — | — | 591,329 | 591,329 |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.2 公允價值估計(續)

(i) 公允價值層級(續)

截至2021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。

(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)的倒推法；
- 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2021年6月30日及2020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。

5 財務風險管理 (續)

5.2 公允價值估計 (續)

(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2021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損益的金融資產 | | |
|---------------------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| | 理財產品 | 於一家非上市 公司的權益 | 總計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2021年1月1日的期初結餘 | 200,829 | 390,500 | 591,329 |
| 收購附屬公司 (附註25(B)) | 26,210 | — | 26,210 |
| 添置 | 1,026,250 | — | 1,026,250 |
| 出售 | (931,340) | — | (931,340) |
| 於其他收益 — 淨額確認的收益 * | 6,732 | 28,588 | 35,320 |
| 於2021年6月30日的期末結餘 | 328,681 | 419,088 | 747,769 |
| * 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 | 3,809 | 28,588 | 32,397 |

(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 | |
|-----------|-------------------------|--------------------------|--------------|----------------|-------------------|--------|
| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 | | | 2021年 | 2020年 |
| 於非上市公司的權益 | 419,088 | 390,500 | 倒推法 | 預期波動率 | 46.95% | 46.98% |
| 理財產品 | 328,681 | 200,829 | 折現現金 流量模型 | 折現率 | 3.85% | 3.85% |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5 財務風險管理 (續)

5.2 公允價值估計 (續)

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係 (續)

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）由管理層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。

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2021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、非業主增值服務及社區生活服務。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2021年6月30日止六個月，本集團幾乎全部收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團幾乎全部非流動資產均位於中國。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

7 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務的所得款項。截至2021年及2020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 | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 隨時間確認 | | |
| — 物業管理服務 | 2,045,801 | 1,037,146 |
| — 非業主增值服務 | 892,118 | 622,563 |
| — 社區生活服務 | 104,856 | 37,297 |
| | 3,042,775 | 1,697,006 |
| 於某一時點確認 | | |
| — 物業管理服務 | — | 15,562 |
| — 非業主增值服務 | 192,615 | 53,780 |
| — 社區生活服務 | 83,858 | 24,276 |
| | 276,473 | 93,618 |
| | 3,319,248 | 1,790,624 |

截至2021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39.77%（截至2020年6月30日止六個月：約45.33%）。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2021及2020年6月30日止六個月對本集團貢獻10%或以上收入。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|-------|-------------------------|--------------------------|
| 合約負債 | | |
| — 第三方 | 1,173,586 | 944,216 |
| — 關聯方 | 75,082 | 61,065 |
| | 1,248,668 | 1,005,281 |

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 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 僱員福利開支 | 1,361,222 | 943,065 |
| 安保、維護、清潔及綠化成本 | 815,452 | 306,664 |
| 中介服務分包成本 | 101,336 | 18,367 |
| 能源費用 | 74,611 | 44,044 |
| 折舊及攤銷 | 56,800 | 31,324 |
| 耗材成本 | 46,308 | 46,071 |
| 辦公及通訊費 | 44,460 | 24,522 |
| 差旅及招待開支 | 42,773 | 28,548 |
| 金融資產減值虧損淨額 | 18,163 | 7,435 |
| 其他 | 82,011 | 68,740 |
| | 2,643,136 | 1,518,780 |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

9 其他收入及開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 政府補助(a) | 20,516 | 13,451 |
| 利息收入 | 7,080 | 17,629 |
| 其他 — 淨額 | 42 | 216 |
| | 27,638 | 31,296 |

(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。

10 其他收益 — 淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益 | 35,320 | 3,720 |
| 匯兌虧損 | (7,787) | — |
| 其他 | (810) | (110) |
| | 26,723 | 3,610 |

11 財務收入 — 淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 財務成本 | | |
| 借款的利息開支 | (102) | (27) |
| 租賃負債的利息開支 | (1,927) | (1,005) |
| | (2,029) | (1,032) |
| 財務收入 | | |
| 銀行存款利息收入 | 95,677 | 2,572 |
| 外匯收入 | — | 4,849 |
| | 93,648 | 6,389 |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

12 所得稅開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | 183,560 | 68,320 |
| 遞延所得稅 | 16,918 | (3,447) |
| | 200,478 | 64,873 |

(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2021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。2021年及2020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2021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

基本每股盈利的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年和2020年6月30日止六個月內已發行或視為已發行普通股的加權平均數。對於截至2020年6月30日止六個月使用的普通股加權平均數，按以下假設進行了追溯調整：

- 本公司於2020年10月27日發行的9,500,000股（每股0.01港元）被視為自2020年1月1日起已發行；
- 與資本化發行相關的2,300,500,000股被視為自2020年1月1日起已發行；及
- 12,500股（每股1.00美元）的回購被視為自2020年1月1日起已完成。

本公司於截至2021及2020年6月30日止六個月並無擬發行的潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| 本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元） | 605,759 | 238,130 |
| 已發行普通股的加權平均數 | 3,103,500,000 | 2,310,000,000 |
| 按期內本公司擁有人應佔利潤計算的每股基本盈利（以每股人民幣元列示） | 0.20 | 0.10 |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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2020年12月31日 | | | | | | | |
| 成本 | 59,496 | 10,571 | 12,610 | 15,777 | 1,703 | – | 100,157 |
| 累計折舊 | (25,253) | (5,282) | (3,063) | (7,594) | (58) | – | (41,250) |
| 賬面淨值 | 34,243 | 5,289 | 9,547 | 8,183 | 1,645 | – | 58,907 |
| 截至2021年6月30日止半年度 | | | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 34,243 | 5,289 | 9,547 | 8,183 | 1,645 | – | 58,907 |
| 收購附屬公司(附註25(B)) | 636 | 103 | 679 | 122 | 32 | – | 1,572 |
| 添置 | 8,266 | 746 | 1,542 | 972 | – | 21,721 | 33,247 |
| 出售 | (312) | (135) | (91) | – | – | – | (538) |
| 折舊費用 | (6,722) | (762) | (1,244) | (2,558) | (77) | – | (11,363) |
| 期末賬面淨值 | 36,111 | 5,241 | 10,433 | 6,719 | 1,600 | 21,721 | 81,825 |
| 於2021年6月30日 | | | | | | | |
| 成本 | 67,159 | 11,058 | 14,634 | 16,871 | 1,735 | 21,721 | 133,178 |
| 累計折舊 | (31,048) | (5,817) | (4,201) | (10,152) | (135) | – | (51,353) |
| 賬面淨值 | 36,111 | 5,241 | 10,433 | 6,719 | 1,600 | 21,721 | 81,825 |

截至2021年6月30日止六個月，折舊開支人民幣5.08百萬元、人民幣0.01百萬元及人民幣6.27百萬元已分別計入「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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2020年12月31日 | 43,853 | 1,310 | 45,163 |
| 添置 | 28,909 | 746 | 29,655 |
| 折舊費用 | (12,620) | (384) | (13,004) |
| 出售 | (2,090) | (136) | (2,226) |
| 於2021年6月30日 | 58,052 | 1,536 | 59,588 |
| | | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
| 租賃負債 | | | |
| 流動 | | 22,615 | 19,761 |
| 非流動 | | 34,112 | 21,491 |
| | | 56,727 | 41,252 |

截至2021年6月30日止六個月，折舊費用人民幣2.83百萬元及人民幣10.17百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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2020年12月31日 | | | | |
| 成本 | 1,020,216 | 255,934 | 92,206 | 1,368,356 |
| 累計攤銷 | – | (37,014) | (13,504) | (50,518) |
| 賬面淨值 | 1,020,216 | 218,920 | 78,702 | 1,317,838 |
| 截至2021年6月30日止半年度 | | | | |
| 期初賬面淨值 | 1,020,216 | 218,920 | 78,702 | 1,317,838 |
| 收購附屬公司(附註25) | 667,320 | 154,440 | 11,565 | 833,325 |
| 添置 | – | – | 3,417 | 3,417 |
| 攤銷 | – | (21,425) | (11,008) | (32,433) |
| 期末賬面淨值 | 1,687,536 | 351,935 | 82,676 | 2,122,147 |
| 於2021年6月30日 | | | | |
| 成本 | 1,687,536 | 410,374 | 107,188 | 2,205,098 |
| 累計攤銷 | – | (58,439) | (24,512) | (82,951) |
| 賬面淨值 | 1,687,536 | 351,935 | 82,676 | 2,122,147 |

截至2021年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣25.15百萬元及人民幣7.28百萬元已分別計入「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：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020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 | – |
| 其他 | 72,707 | – |
| | 1,687,536 | 1,020,216 |

16 無形資產(續)

(A) 商譽(續)

管理層於2021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：

| 2021年6月30日 | 開元物業管理 | 彰泰服務 |
|------------|---------------|---------------|
| 收入年增長率 | 11.3% – 23.9% | 5.3% – 24.6% |
| 利潤率 | 7.5% – 8.6% | 18.3% – 20.2% |
| 永續增長率 | 3.0% | 3.0% |
| 稅前貼現率 | 19.47% | 17.93% |

本公司董事已根據上述主要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。下表列示減值測試主要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2021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 | -14.05% (2021年至2026年收入年增長率降至9.71% – 20.54%) | -0.15% (2021年至2026年收入年增長率降至5.29% – 24.56%) |
| 利潤率 | -15.84% (2021年至2026年淨利潤率降至6.31% – 7.24%) | -0.33% (2021年至2026年淨利潤率降至18.24% – 20.13%) |
| 稅前貼現率 | +13.97% (增至22.19%) | +0.23% (增至17.97%) |

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

17 使用權益法入賬的投資

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 合營公司(A) | 38,872 | 32,680 |
| 聯營公司(B) | 29,794 | 25,582 |
| | 68,666 | 58,262 |

(A) 於合營公司的投資

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 32,680 | 2,672 |
| 收購附屬公司產生的添置 | – | 26,098 |
| 向合營公司注資 | 4,900 | – |
| 已宣派股息 | (1,290) | – |
| 分佔合營公司利潤 | 2,582 | 2,511 |
| 於6月30日 | 38,872 | 31,281 |

(B) 於聯營公司的投資

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 25,582 | – |
| 收購附屬公司產生的添置 | – | 21,099 |
| 向聯營公司注資 | 300 | – |
| 分佔聯營公司利潤 | 3,912 | – |
| 於6月30日 | 29,794 | 21,099 |

18 貿易及其他應收款項

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|------------|-------------------------|--------------------------|
| 非流動— | | |
| 物業管理服務押金 | — | 6,000 |
| 其他應收款項(ii) | 14,400 | 26,682 |
| | 14,400 | 32,682 |
| 流動— | | |
| 貿易應收款項(i) | 2,158,896 | 1,082,804 |
| 其他應收款項(ii) | 411,503 | 304,288 |
| 應收利息 | 13,332 | — |
| | 2,583,731 | 1,387,092 |
| 減：虧損撥備 | (55,736) | (35,657) |
| | 2,527,995 | 1,351,435 |

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團貿易及其他應收款項的賬面價值全部以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自提供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、非業主增值服務及社區生活服務收入是根據相關服務協議的條款收取的，應在提供服務時到期支付。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|------|-------------------------|--------------------------|
| 1年內 | 1,896,577 | 880,634 |
| 1至2年 | 161,401 | 124,561 |
| 2至3年 | 45,647 | 35,890 |
| 3年以上 | 55,271 | 41,719 |
| | 2,158,896 | 1,082,804 |

- (ii) 其他應收款項主要包括已付可退還押金及代業主支付能源費用等。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19 現金及現金等價物

手頭現金及活期存款：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|-----|-------------------------|--------------------------|
| 人民幣 | 8,372,999 | 9,367,488 |
| 港元 | 3,858 | 991 |
| 美元 | 16 | 16 |
| | 8,376,873 | 9,368,495 |

20 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 非流動— 於非上市實體的投資 | 419,088 | 390,500 |
| 流動— 理財產品(i) | 328,681 | 200,829 |

(i) 於2021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2.3%至4.8%。

21 股本

| | 普通股數目 (千股) | 股本 | |
|----------------------------------|---------------|---------|--------------|
| | | 千港元 | 相當於 人民幣千元 |
| 法定： | | | |
| 於2020年12月31日及2021年6月30日，每股0.01港元 | 10,000,000 | 100,000 | |
| 已發行並繳足： | | | |
| 於2020年12月31日及2021年6月30日 | 3,103,500 | 31,035 | 26,035 |

22 儲備

| | 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 | 總儲備 人民幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 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(附註25(A)) | — | — | (182,500) | (182,500) |
| 與非控制性權益的交易 | — | — | (9) | (9) |
| 2020年股息 | (180,003) | — | — | (180,003) |
| 於2021年6月30日的結餘 | 8,612,696 | 98,400 | (162,668) | 8,548,428 |
| 截至2020年6月30日止六個月 | | | | |
| 於2020年1月1日的結餘 | — | 61,482 | 122,760 | 184,242 |
| 本公司擁有人出資 | 1,226,256 | — | — | 1,226,256 |
| 集團重組有關收購同系附屬公司的影響 | — | — | (10,000) | (10,000) |
| 收購前向成都環球世紀股東派付的股息 | — | — | (101,076) | (101,076) |
| 集團重組有關收購成都環球世紀的影響 | — | — | 1,508 | 1,508 |
| 同系附屬公司貸款資本化 | — | — | 10,000 | 10,000 |
| 於2020年6月30日的結餘 | 1,226,256 | 61,482 | 23,192 | 1,310,930 |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

23 貿易及其他應付款項

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 非流動— 收購交易的應付對價 | — | 169,624 |
| 流動— | | |
| 貿易應付款項(i) | 572,045 | 373,983 |
| 應付工資及福利 | 375,975 | 445,939 |
| 暫時代收款(ii) | 340,895 | 189,212 |
| 應付押金 | 300,659 | 235,297 |
| 應付股息 | 188,190 | — |
| 收購交易的應付對價 | 186,624 | 226,165 |
| 非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註25(A)) | 182,500 | — |
| 其他應付稅項 | 120,315 | 102,564 |
| 應付關聯方款項(iii) | 116,838 | 94,323 |
| 應計費用及其他 | 143,925 | 105,710 |
| | 2,527,966 | 1,773,193 |

於2021年6月30日及2020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：

| | 2021年 6月30日 人民幣千元 | 2020年 12月31日 人民幣千元 |
|------|-------------------------|--------------------------|
| 1年內 | 547,077 | 363,971 |
| 1至2年 | 18,614 | 7,004 |
| 2至3年 | 5,968 | 2,375 |
| 3年以上 | 386 | 633 |
| | 572,045 | 373,983 |

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及應付業主的公共區域資源雜項收入。

(iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

24 股息

本公司董事會概無建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息（截至2020年6月30日止六個月：無）。

25 業務合併

(A) 收購附屬公司

截至2021年6月30日止六個月，新附屬公司重大收購情況概述如下：

| | 彰泰服務 人民幣千元 (附註(i)) | 其他 人民幣千元 (附註(ii)) | 總計 人民幣千元 |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|
| 收購對價現金付款 | 730,000 | 53,000 | 783,000 |
| 減：所收購可識別資產及所承擔負債公允淨值 | (135,387) | 19,707 | (115,680) |
| 收購新附屬公司產生的商譽 | 594,613 | 72,707 | 667,320 |

附註：

(i) 收購彰泰服務

於2021年5月，本公司的全資附屬公司融創服務投資（二）有限公司與彰泰服務的原股東東興控股有限公司（作為賣方）及泰濤控股有限公司訂立收購協議，以收購彰泰服務80%的股權，總對價為人民幣7.3億元（「該對價」）。交易完成後，彰泰服務成為本集團持股80%的附屬公司。

彰泰服務為於開曼群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。彰泰服務間接持有廣西彰泰物業服務集團有限公司100%的股權，該公司是一家位於廣西壯族自治區的綜合性物業管理服務提供商。

此外，該收購協議亦訂明，彰泰服務的原股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可選擇於收購事項完成日期後向本集團出售彼等所持有彰泰服務剩餘20%的股權。剩餘股權轉讓對價為：該對價／80%*20%+年化率10%利息－已分配利潤（如有）及對應利息。已確認一項金融負債（相當於行使認沽期權後收購剩餘股權的贖回金額現值）並計入其他應付款項。認沽期權的初始金額為人民幣182.5百萬元。倘認沽期權獲行使，本集團將控制彰泰服務100%的股權。

(ii) 收購其他公司

截至2021年6月30日止六個月，本公司自第三方收購若干物業管理公司的股權，總對價為人民幣53百萬元。該等交易完成後，該等實體成為本公司的附屬公司。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25 業務合併(續)

(A) 收購附屬公司(續)

上述收購事項產生商譽人民幣667.32百萬元，於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。

獨立估值師已進行估值，以釐定所識別資產(包括投資物業、品牌及客戶關係)的公允價值。估值方法主要包括收入資本化法、特許權費節省法及多期超額收益法。釐定所收購資產的公允價值的主要假設包括收入增長率、市場租金價格、利潤率、資本化率及折現率。

25 業務合併(續)

(B) 上述交易中收購附屬公司產生的可識別資產及負債的公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

| | 彰泰服務 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| (1) 可識別淨資產公允價值 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 784 | 788 | 1,572 |
| 投資物業 | 47,920 | – | 47,920 |
| 無形資產 | 143,005 | 23,000 | 166,005 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 807 | 256 | 1,063 |
| 貿易應收款項 | 51,867 | 4,753 | 56,620 |
| 預付款項、押金及其他應收款項 | 233,103 | 25,585 | 258,688 |
| 現金及現金等價物 | 15,597 | 3,113 | 18,710 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 26,210 | – | 26,210 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延所得稅負債 | 21,382 | 5,750 | 27,132 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 258,924 | 36,275 | 295,199 |
| 合約負債 | 67,963 | 11,727 | 79,690 |
| 借款 | – | 16,900 | 16,900 |
| 即期所得稅負債 | – | 2,129 | 2,129 |
| 資產／(負債)淨值 | | | |
| 減：非控制性權益 | (35,637) | (4,421) | (40,058) |
| 已收購淨資產／(負債)的公允價值 | 135,387 | (19,707) | 115,680 |
| (2) 現金影響 | | | |
| 當期以現金結算的對價 | (730,000) | (25,236) | (755,236) |
| 於所收購附屬公司的現金及現金等價物 | 15,597 | 3,113 | 18,710 |
| 收購的現金淨額影響 | (714,403) | (22,123) | (736,526) |

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25 業務合併(續)

(C) 自收購日期以來附屬公司的收入及利潤款項計入截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合全面收益表，概述如下：

| | 彰泰服務 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----|---------------|-------------|-------------|
| 收入 | 61,295 | 6,415 | 67,710 |
| 淨利潤 | 20,184 | 1,493 | 21,677 |

倘該等收購事項已於2021年1月1日發生，截至2021年6月30日止六個月的綜合備考收入及淨利潤將分別為人民幣3,454.31百萬元及人民幣662.15百萬元。

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 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020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 | 898,503 | 463,306 |
| – 融創中國的聯營公司及合營公司 | 421,426 | 348,437 |
| | 1,319,929 | 811,743 |

截至2021年6月30日止六個月

(B) 與關聯方的結餘

融創服務控股有限公司
2021中期報告

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26 關聯方交易 (續)

(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 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 工資、薪金及酌情花紅 | 4,457 | 3,678 |
| 社保開支、住房福利及其他僱員福利 | 267 | 114 |
| | 4,724 | 3,792 |

27 資產負債表日後事項

於2021年7月27日，本公司於公開市場上以總對價51,268,554.90港元購回2,817,000股股份。本公司所有購回股份隨後於2021年8月6日完成註銷。



<http://www.sunacservice.com>