

2024

中期报告

融信服务集团股份有限公司
Ronshine Service Holding Co., Ltd
(于开曼群岛注册成立的有限公司)

Service 让服务
创造价值

RONSHINE

目錄

公司資料	2
釋義	4
財務摘要	7
主席報告書	8
業務回顧及展望	9
管理層討論及分析	13
企業管治及其他資料	26
簡明綜合全面收益表	29
簡明綜合資產負債表	30
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	33
簡明綜合財務報表附註	34

公司資料

董事會

執行董事

歐國飛先生(主席)

林怡女士

馬祥宏先生(於2024年4月29日辭任)

獨立非執行董事

陳章旺先生

郭建江先生

林中小路先生(於2024年8月12日獲委任)

葉阿忠先生(於2024年6月10日辭任)

審核委員會

郭建江先生(主席)

陳章旺先生

林中小路先生(於2024年8月12日獲委任)

葉阿忠先生(於2024年6月10日辭任)

薪酬委員會

陳章旺先生(主席)

歐國飛先生

林中小路先生(於2024年8月12日獲委任)

葉阿忠先生(於2024年6月10日辭任)

提名委員會

歐國飛先生(主席)

陳章旺先生

林中小路先生(於2024年8月12日獲委任)

葉阿忠先生(於2024年6月10日辭任)

核數師

開元信德會計師事務所有限公司(附註)

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈23樓

法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所

有關開曼群島法律：

康德明律師事務所

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

附註：開元信德會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師職務，自2024年8月30日起生效。本公司將在適當時就委任本公司新核數師作出進一步公告。

公司資料

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

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

中國主要營業地點及總部

中華人民共和國
上海市
閔行區
盤陽路226弄
6號樓401-3室

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

聯席公司秘書

林怡女士
李謝佩珊女士

授權代表

林怡女士
李謝佩珊女士

主要往來銀行

中國建設銀行

網站

www.rxswy.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司主板：2207

釋義

於本報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本中期報告和作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣
「本公司」或「融信服務」	指	融信服務集團股份有限公司，於2020年4月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐先生、融心一品和福美國際
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「家族信託」	指	歐先生(作為財產授予人和保護人)於2020年8月18日成立並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的酌情及不可撤回信託
「福美國際」	指	福美國際有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積

釋義

「本集團」或「我們」	指	本公司和其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「歐先生」	指	歐宗洪先生，為前董事會主席、前執行董事兼控股股東之一
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「其他地區」	指	就本報告而言，除海西地區和長江三角洲地區外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市：天津、成都、重慶、太原、青島、九江、南昌、鄭州、河池、江門、廣州、阜陽、欽州及蘭州
「過往期間」	指	截至2023年6月30日止六個月
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「報告期間」	指	截至2024年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋義

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

財務摘要

董事會欣然公佈本集團於報告期間的未經審核中期簡明綜合業績。

中期簡明綜合收益表

	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	變動百分比
	(人民幣千元)		(%)
	未經審核	未經審核	
收益	425,077	438,044	-3.0%
銷售成本	(344,656)	(353,793)	-2.6%
毛利	80,421	84,251	-4.5%
其他收入及其他收益	72	2,202	-96.7%
除所得稅前(虧損)/溢利	(150,368)	18,518	-912.0%
期內(虧損)/溢利	(113,626)	12,585	-1,002.9%
— 本公司擁有人應佔	(113,626)	12,585	-1,002.9%
— 非控股權益應佔	0	0	-0.0%

	於2024年	於2023年	變動百分比	
	6月30日	12月31日		(%)
	(人民幣千元)			
	未經審核	經審核		
總資產	1,154,416	1,298,040	-11.1%	
總負債	555,646	585,643	-4.9%	
總權益	598,771	712,397	-15.9%	

主席報告書

謹致各位股東：

感謝你們對融信服務的支持與信任。本人謹代表董事會提呈本集團於報告期間的中期業績。

於報告期間，集團營收為人民幣425.1百萬元，較過往期間減少約3.0%。報告期內，集團物業管理服務收入同比去年增加約2.9%，達到357.8百萬元，佔總收入約84.2%；集團非業主增值服務收入較過往期間減少約37.6%，達到40.9百萬元，佔總收入約9.6%；社區增值服務收入同比去年增加約6.1%，達到26.3百萬元，佔總收入約6.2%。物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務三者的收入呈現更加健康的結構。

2024年是集團以「深耕與生長」作為戰略主題的三年戰略規劃的第二年。「深耕」是結合當前宏觀經濟形勢的不確定性及行業下行的背景，集團要「向下扎根、修煉內功」，在業務層面「鞏固本源」，在標準上「築牢品質」，在獨立性方面「增強外拓」。「生長」是基於物管行業依然有極高的天花板和廣闊前景的背景下，集團要「向上突破、橫向擴展」，在影響力方面「傳播品牌」，在經營理念上「穩健前行」，在構築組織層面要「增值賦能」。

結合「深耕與生長」的戰略主題，在未來我們要堅持深耕核心區域，在集團具備一定市場地位的地區大力獲取項目資源以提升項目密度，從而在增收和降本兩端創造出更大的空間。同時我們會繼續推行「1+N」的發展戰略，在夯實服務品質、把握基礎物業服務的基礎上努力探索多元化增值服務。同時，我們也會堅持技術創新，來提升集團的軟硬件實力，利用好技術對管理效率的提升來對沖勞動力成本上漲對集團利潤水平的影響。

長期以來，集團不斷探索行業下行期間的管理模式，秉持「讓服務創造價值」的企業使命，恪守「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念，截至2024年7月，公司先後開展「無人值守」、「增收提效」等專項計劃，旨在進一步提升管理效率從而使經營效益更上一個台階。

最後，本人僅代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作方及客戶長期以來對融信服務的信任與支持，全體同事為集團發展的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。我們將繼續秉承「讓服務創造價值」的企業使命，激發高品質的發展潛力，為股東、投資者及客戶持續創造價值。

融信服務集團有限公司

執行董事兼主席

歐國飛

2024年8月28日

業務回顧及展望

概覽及展望

業務概覽

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

本集團是具有國家一級資質的大型專業化物業管理服務企業，是中國物業管理協會理事單位，福建省物業管理協會副會長單位。本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(如商務寫字樓、城市綜合體、政府辦公樓、產業園、醫院及銀行)，以及其他專項優質的定制服務。

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

我們的業務模式

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

業務回顧及展望

物業管理服務

於報告期間，物業管理服務佔總收益約84.2%，佔毛利約90.3%。

於報告期間，提供物業管理服務所得收益約為人民幣357.8百萬元，較過往期間的約人民幣347.7百萬元同比增長約2.9%，主要原因是物業管理項目的增多。

物業管理服務業務毛利約為人民幣72.6百萬元，較過往期間的約人民幣74.4百萬元減少約2.4%，報告期間的毛利率約為20.3%，與過往期間的約21.4%相比，減少約5.1%。

於報告期間，在管建築面積和合約建築面積均有下降。截至2024年6月30日，在管建築面積達到約30.7百萬平方米，較2023年12月31日的約34.7百萬平方米減少約11.5%，或淨減少約4.0百萬平方米。合約建築面積達到約36.0百萬平方米，較2023年12月31日的約40.4百萬平方米減少約10.9%，或淨減少約4.4百萬平方米。

報告期間，在管項目達到226個，分佈在海西地區、長江三角洲地區及中國其他地區，共68座城市。

非業主增值服務

於報告期間，非業主增值服務佔總收益約9.6%，佔毛利約3.3%。

於報告期間，非業主增值服務所得收益約為人民幣40.9百萬元，較過往期間的約人民幣65.5百萬元同比減少約37.6%。

本集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。於報告期間，協銷服務收益達到約人民幣8.3百萬元，同比減少約50.4%；前期規劃、設計諮詢和交付前服務收益達到約人民幣3.3百萬元，同比減少約82.2%，兩項服務收益均減少乃由於房地產市場持續低迷，進而導致房地產開發商對服務的需求減少；車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收益達到約人民幣29.3百萬元，同比減少約2.7%。

業務回顧及展望

社區增值服務

於報告期間，社區增值服務佔總收益約6.2%，佔本集團毛利約6.3%。

截至2024年6月30日，提供社區增值服務所得收益約為人民幣26.3百萬元，較2023年6月30日的約人民幣24.8百萬元增加約6.1%，略有提升。

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

於報告期間，和美生活收益達到約人民幣6.1百萬元，較截至2023年6月30日的約人民幣8.2百萬元同比減少約26.2%；和美易居收益達到約人民幣10.9百萬元，較過往期間的約人民幣3.3百萬元同比增長約234.6%；和美租售收益達到約人民幣0.2百萬元，較截至2023年6月30日的約人民幣8.3百萬元同比減少約97.7%，主要由於房地產市場及收益的持續低迷。場地固有資源業務收益達到約人民幣9.1百萬元，同比增長約80.4%。

未來展望

2024年是本公司於聯交所主板上市(「上市」)第三年，自上市以來，本公司以更清晰的戰略定位及發展方向，利用上市平台的優勢進一步規模化發展，強化本集團的運營管理能力，實現高質量的發展之路。2024年下半年，本集團的重點發展方向載列如下：

1. **深耕核心區域。**我們希望通過進行戰略投資和收購，提升本公司現有核心區域的項目密度，從而鞏固並加強本公司在核心區域的競爭力和影響力。由於中國物業管理行業分散及鑒於各區域競爭情況不一，我們認為在本公司已經具有一定市場地位的海西地區和長江三角洲地區去進一步獲取項目資源，將能夠有效提升本公司在核心區域內的管理密度，從而可以在增盈降本兩端得到更大的提升空間，並同步加強在區域範圍內的品牌競爭力，從而使本公司在物業管理行業的競爭力和影響力得到全方位的提升。

業務回顧及展望

2. **拓展收益來源。**我們將繼續推行「1+N」發展戰略、擴展增值服務，並提供定制服務進一步拓展我們的收益來源。其中，「1」代表傳統物業管理服務，「N」則代表非業主增值服務和社區增值服務。我們始終相信「1+N」策略有助於我們提升傳統物業管理服務，特別是對非住宅物業的服務，並進一步為住宅物業及多種非住宅物業提供多元化的增值服務，擴大與獨立第三方的合作，實現均衡地提升整體市場份額。
3. **提升服務質量和營運效益。**我們將專注於技術創新，並進一步升級我們的智能信息技術系統，從而提高營運效益及提升客戶體驗。我們相信，通過有關升級和開發，將有助於我們更順暢地經營日常業務、減少人工成本，實現營運效益最大化，最終實現盈利能力的提升。
4. **打造高端物業管理品牌融御ROYEEDS。**我們將憑藉於中高端物業方面的經驗，進一步將融御ROYEEDS品牌打造成為高端物業的領銜物業管理品牌。我們計劃在中國一線城市推出更多該品牌項目，亦計劃在中國二線城市及其他消費能力相對較高的城市推出試點項目。針對融御ROYEEDS項目的品牌市場推廣也將進行，實現品牌項目設施和設備的升級。為提升融御ROYEEDS品牌知名度，我們計劃招聘和培訓一批能提供優質服務產品的人才骨幹。
5. **聚焦可持續的人才發展戰略。**我們非常重視吸引、培訓和保有專業人才的工作。吸引人才方面，我們計劃更加專注於進行市場橫向招聘。人才保有方面，我們計劃提供包括內部遴選計劃在內的更多元化的晉升機會。同時，也將從已收購的公司中留聘出色的員工。

管理層討論及分析

經營業績概要

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

物業管理服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團的簽約建築面積及在管建築面積方面略有下降。本集團亦擴展至海西地區和長江三角洲地區以外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市，即中國市場的天津、成都、重慶、太原、青島、九江、南昌、鄭州、河池、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。

於2024年6月30日，本集團簽約建築面積約為36.0百萬平方米及簽約項目總數為257個，較截至2023年12月31日分別減少約10.9%及約2.7%。截至2024年6月30日止六個月，本集團產生收益的在管建築面積達約30.7百萬平方米及在管項目總數為226個，較截至2023年12月31日分別減少約11.5%及約1.7%。

本集團於報告期間的平均物業管理費為每平方米人民幣2.9元，較過往期間減少每平方米0.2元。

下表分別載列本集團於報告期間及過往期間的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	於報告期間		於過往期間	
	簽約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	簽約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
截至期初	40,431	34,710	45,848	33,707
(撤場)／新訂約	(4,385)	(4,005)	2,633	3,735
截至期末	36,046	30,705	48,481	37,442

管理層討論及分析

本集團的地理分佈

於2024年6月30日，本集團的地理分佈達到中國68座城市。

下表分別載列於報告期間及過往期間按地理區域劃分的本集團在管總建築面積及產生自物業管理服務的總收益明細：

	於報告期間			於過往期間		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%
海西地區	14,450	188,593	52.7%	18,916	202,458	58.2%
長江三角洲地區	9,204	129,490	36.2%	9,725	113,642	32.7%
其他地區	7,501	39,762	11.1%	8,801	31,599	9.1%
總計	30,705	357,845	100%	37,442	347,699	100%

非業主增值服務

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

下表分別載列於報告期間及過往期間本集團自其非業主增值服務所得收益明細：

	於報告期間		於過往期間	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	8,283	20.3%	16,685	25.5%
前期規劃、設計諮詢和交付前服務	3,329	8.1%	18,739	28.6%
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務	29,303	71.6%	30,106	45.9%
總計	40,914	100%	65,530	100%

社區增值服務

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

於報告期間，社區增值服務所得收益較過往期間的約人民幣24.8百萬元增加約6.1%至約人民幣26.3百萬元，主要是由於和美易居所得收益增加。於報告期間，社區增值服務所得收益佔總收益的約6.2%。

下表分別載列於報告期間及過往期間本集團社區增值服務所得收益明細：

	於報告期間		於過往期間	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
和美生活 ⁽¹⁾	6,065	23.0%	8,222	33.1%
和美易居 ⁽²⁾	10,929	41.6%	3,266	13.2%
和美租售 ⁽³⁾	189	0.7%	8,264	33.3%
場地固有資源業務 ⁽⁴⁾	9,135	34.7%	5,063	20.4%
總計	26,318	100%	24,815	100%

附註：

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

財務回顧

收益

於報告期間，本集團的收益來自(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

下表分別載列本集團於報告期間及過往期間從該等來源確認的收益詳情：

	於報告期間 人民幣千元	於過往期間 人民幣千元	變動百分比
收益			
物業管理服務	357,845	347,699	2.9%
非業主增值服務	40,914	65,530	-37.6%
社區增值服務	26,318	24,815	6.1%
總計	425,077	438,044	

本集團的收益由過往期間的約人民幣438.0百萬元減少約3.0%至報告期間的約人民幣425.1百萬元，基本保持持平。

銷售成本

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

本集團的銷售成本由過往期間的約人民幣353.8百萬元減少約2.6%至報告期間的約人民幣344.7百萬元。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

由於前文所述，本集團的毛利由過往期間的約人民幣84.3百萬元減少約4.5%至報告期間的約人民幣80.4百萬元。

本集團的毛利率由過往期間的約19.2%減少至報告期間的約18.9%。

本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	於報告期間 %	於過往期間 %
物業管理服務	20.3	21.4
非業主增值服務	6.5	7.2
社區增值服務	19.4	20.6
整體毛利率	18.9	19.2

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入主要包括(i)增值稅進項稅額額外抵扣；及(ii)政府補助，主要包括政府就業補貼，以支持當地經濟。本集團的其他收入由過往期間的約人民幣1.9百萬元減少約93.6%至報告期間的約人民幣0.1百萬元。

其他收益或虧損淨額

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

本集團於報告期間錄得其他虧損約人民幣0.05百萬元，而於過往期間則為其他收益約人民幣0.3百萬元，乃主要由於匯兌損益的波動。

銷售和營銷開支

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

本集團的銷售和營銷成本由過往期間的約人民幣1.0百萬元增加約23.9%至報告期間的約人民幣1.2百萬元，乃主要由於商場復暖，本集團營銷活動增加。

管理層討論及分析

行政開支

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

本集團的行政開支由過往期間的約人民幣34.7百萬元減少約0.8%至報告期間的約人民幣34.4百萬元，乃主要由於本公司進行合理開支管控。

財務(成本)／收入淨額

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

財務成本由過往期間的約人民幣0.14百萬元減少約60.8%至報告期間的約人民幣0.06百萬元。

財務收入由過往期間的約人民幣0.83百萬元輕微減少約7.4%至報告期間的約人民幣0.77百萬元，乃由於利息收入的減少。

金融資產減值虧損

本集團的金融資產減值虧損主要包括就貿易應收款項及其他應收款項所作出的減值撥備。於報告期間，本集團的金融資產減值虧損約為人民幣196.0百萬元，按期增加約494.5%。增加主要是由於本集團對貿易應收款項及其他應收款項的賬面值進行減值測試，並基於審慎原則作出合理的減值撥備。

管理層討論及分析

第三方

第三方的貿易應收款項和其他應收款項(除了兩個第三方的其他應收款項以外)的預期信貸虧損(「ECL」)減值由本公司確定，並根據應收賬款的賬齡確定如下(與本公司於過往財政期間的常規一致)：

應收賬款賬齡	ECL撥備比例
1年內	1%
1至2年	25%
2至3年	50%
3年以上	100%

就應收兩名第三方的其他應收款項而言，該等款項為本集團有關數字化改進工作、交房前清潔服務以及其他物業管理相關工作及服務項目招標的按金或履約保證金，由於該等第三方因房地產行業低迷導致經營困難，預期將無力支付，故已作出100%減值而無論其賬齡。

關聯方

截至2024年6月30日，關聯方的貿易應收款項和其他應收款項(「關聯方應收款項」)的ECL減值約為人民幣1.47億元，包括(i)貿易應收款項減值約人民幣1.23億元，乃由以下各項釐定：(a)就應收於2024年6月30日(「參考日期」)前24個月內與本集團有新業務往來的關聯方的貿易應收款項而言，根據獨立估值師於參考日期基於本公司透過現金、訴訟、基於資產的債務結算收回應收款項的計劃以及債務重組計劃將不遲於2025年12月31日(即自參考日期起549天)完成的預測，使用風險違約方法進行的ECL評估；及(b)就應收關聯方貿易應收款項的餘下結餘而言，已作出100%減值；(ii)其他應收款項減值近人民幣2,400萬元，除人民幣10,750元按64.39%計提減值外，關聯方其他應收款項全數計提減值。其他應收款項主要包括為取得關聯方停車位獨家銷售代理權而支付的保證金。

關聯方應收款項於本集團的正常業務過程中產生，屬於本公司日期為2023年1月20日的通函和本公司日期為2022年11月23日的公告(視情況而定)中披露的持續關連交易範圍。

管理層討論及分析

為管理該等持續業務關係產生的付款風險，本集團已採取以下措施：

1. 本集團已經審查並將繼續不時審查融信中國及其附屬公司(「融信中國集團」)以及歐先生的聯繫人(不包括融信中國集團)(「聯繫人」)的經營狀況，包括彼等各自的物業組合、項目管線及簽約銷售，以評估融信中國集團及聯繫人的業務穩定性。
2. 本集團將繼續密切監控付款進度，並盡其所能適時向融信中國集團及聯繫人提出付款請求。
3. 本集團將按個別基準繼續監控應收融信中國集團及聯繫人的應收款項的未償還餘額。就收款狀況不佳並產生虧損的項目，本集團將適時終止有關項目。
4. 就為取得融信中國集團停車場的獨家銷售代理權而支付的按金而言，本集團將加快完成停車位的銷售，包括適時降低銷售價格以促進收回按金。

除所得稅前虧損／溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團就報告期間錄得除所得稅前虧損約人民幣150.4百萬元，而於過往期間則為除所得稅前溢利約人民幣18.5百萬元。

所得稅開支

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

本集團於過往期間錄得所得稅開支約人民幣5.9百萬元，而於報告期間錄得所得稅抵免約人民幣36.7百萬元，主要是由於遞延所得稅由過往期間約人民幣8.4百萬元增加至報告期間約人民幣48.6百萬元。

本集團於報告期間的實際所得稅稅率為24.4%，而於過往期間的實際所得稅稅率為32.0%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前虧損／溢利計算。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔期內虧損／溢利

由於前文所述本集團財務資料的變動，本集團就報告期間錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣113.6百萬元，而於過往期間則為本公司擁有人應佔期內溢利約人民幣12.6百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利為零元，相比過往期間保持不變。

貿易應收款項

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

於2024年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣283.0百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣339.1百萬元減少約人民幣56.1百萬元或約16.5%。該減少乃主要由於房地產行業整體表現疲軟，結算週期延長，導致應收關聯方及第三方的應收款項賬齡拉長，壞賬計提比例提高。

貿易應付款項

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

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣183.1百萬元，較截至2023年12月31日的約人民幣182.8百萬元增加約0.2%，基本保持持平。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣500.6百萬元(2023年12月31日：約為人民幣660.1百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由2023年12月31日的約人民幣1,243.4百萬元減少約15.1%至2024年6月30日的約人民幣1,055.6百萬元。本集團的流動負債總額由2023年12月31日的約人民幣583.3百萬元減少約4.9%至2024年6月30日的約人民幣555.0百萬元。

於2024年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣674.3百萬元(2023年12月31日：約為人民幣751.8百萬元)，並無借款(2023年12月31日：無)。

或然負債

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

主要財務比率

流動比率

於2024年6月30日，本集團的流動比率為2.2倍(2023年12月31日：2.4倍)。本集團的流動比率略降低。流動比率按流動資產除以截至同日的流動負債計算。

資本負債比率

於2024年6月30日，本集團的資本負債比率為0.3%(2023年12月31日：0.7%)，主要由於總權益減少所致。資本負債比率按計息借款總額(包括租賃負債)除以截至相關年／期末的總權益再乘以100%計算。

未來重大投資或資本資產計劃

本集團將繼續專注於本公司日期為2021年6月30日的招股章程(「招股章程」)所載業務策略。於本報告日期，除招股章程及本公司日期為2023年8月30日的公告中「變更所得款項用途」一節所披露者外，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份)。

於2024年6月30日，本集團並無持有任何庫存股份。

管理層討論及分析

外幣風險

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

所持重大投資

於截至2024年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司和合營企業的重大收購和出售

於截至2024年6月30日止六個月，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無資產抵押。

僱員和薪酬政策

於2024年6月30日，本集團總共僱用4,990名全職員工(2023年12月31日：5,342名全職員工)。截至2024年6月30日止六個月，本集團確認為開支的員工成本約為人民幣209.5百萬元。

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於報告期間，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

於報告期間，本公司並無任何股份計劃。

首次公開發售所得款項淨額

本公司的股份於2021年7月16日於聯交所上市。扣除包銷佣金及與上市相關的其他估計開支後，本公司所收取的上市所得款項淨額(包括超額配股權的部分行使)約為628.5百萬港元(「**所得款項淨額**」)。有關所得款項淨額明細及實施計劃的進一步詳情載於招股章程「未來計劃和所得款項用途」一節。

誠如招股章程所載，本公司擬按以下用途使用所得款項淨額：

- (i) 約60.0%將用於尋求選擇性戰略投資和收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍；
- (ii) 約11.0%將用於進一步多元化本集團的項目組合及增值服務；
- (iii) 約15.0%將用於開發和升級本集團運營所使用的硬件和軟件；
- (iv) 約4.0%將用於進一步發展針對高端物業提供物業管理服務的融御ROYEEDS品牌；及
- (v) 約10.0%將用作一般業務運營和營運資金。

誠如本公司日期為2023年8月30日的公告所載，董事會議決重新分配截至2023年8月30日的未動用所得款項淨額515.5百萬港元(「**重新分配**」)。截至2024年6月30日，所得款項淨額約145.9百萬港元已由本集團按日期為2023年8月30日的公告所述擬定用途動用，而未動用所得款項淨額乃透過銀行存款的方式持有。

除上文所披露者外，截至本報告日期，所得款項的擬定用途並無重大變動。

管理層討論及分析

下表載列本集團截至2024年6月30日所得款項淨額的已動用及擬動用情況明細：

用途	重新分配後 的所得款項 淨額擬定用途 百萬港元	重新分配後 所得款項 淨額的概約 百分比 佔總額百分比	截至2024年 1月1日的 未動用所得 款項淨額 百萬港元	報告期間 所得款項淨額的 實際用途 百萬港元	於2024年 6月30日的 未動用所得 款項淨額 百萬港元	悉數 動用所得 款項淨額的 預期時間表
(i) 尋求選擇性戰略投資和收購機會	158.0	25.1%	158.0	0.0	158.0	2026年12月 31日或之前
(ii) 多元化本集團的項目組合及 增值服務	206.1	32.8%	159.5	5.3	154.2	2026年12月 31日或之前
(iii) 開發和升級本集團運營 所使用的硬件和軟件	130.9	20.8%	104.1	2.1	102.0	2026年12月 31日或之前
(iv) 進一步發展針對高端物業提供 物業管理服務的融御ROYEEDS品牌	58.0	9.3%	41.5	2.6	38.9	2026年12月 31日或之前
(v) 一般業務運營和營運資金	75.5	12.0%	31.8	2.3	29.5	2026年12月 31日或之前
總計	628.5	100%	494.9	12.3	482.6	

企業管治及其他資料

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於報告期間一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。

符合上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條之規定

誠如本公司日期為2024年6月10日的公告所披露，於葉阿忠先生辭任獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員後，本公司僅有兩名獨立非執行董事，因此獨立非執行董事人數低於上市規則第3.10(1)及第3.10A條規定之最低數目。由於獨立非執行董事人數不足，本公司亦未能符合上市規則第3.21條所載對審核委員會成員的最低人數及組成之規定，且目前薪酬委員會及提名委員會之組成不符合上市規則第3.25條及第3.27A條之規定。

於2024年8月12日，林中小路先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於林中小路先生獲委任後，本公司已重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條。有關重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條的詳情分別載列於本公司日期為2024年6月10日和2024年8月12日的公告。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期間遵守標準守則所載規定標準。

董事和最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份和債券證的權益和淡倉

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於2024年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註2)
歐宗洪先生 (附註3)	信託成立人	375,000,000 (L)	73.80%
HSBC International Trustee Limited (附註3)	信託受託人	375,000,000 (L)	73.80%
Rongan Juxiang (附註3)	受控法團權益	375,000,000 (L)	73.80%
融心一品 (附註3)	實益擁有人	300,000,000 (L)	59.04%
福美國際 (附註3)	實益擁有人	75,000,000 (L)	14.76%

附註：

(1) 字母(L)指該人士於相關股份的好倉。

(2) 乃基於2024年6月30日已發行股份總數508,140,000股計算。

(3) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，而HSBC International Trustee Limited擔任受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會決議不就報告期間宣派任何中期股息(於過往期間：無)。

審核委員會及審閱中期業績

董事會已成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則的規定。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswwy.com)。

審核委員會的主要職責為審閱和監察本集團的財務匯報程序、風險管理和內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議和意見，並履行其他可能由董事會指派的職責和責任。於本報告日期，審核委員會包括三名成員，即郭建江先生、陳章旺先生及林中小路先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為郭建江先生，彼具備上市規則第3.10(2)條規定之合適專業資格。審核委員會已審閱及批准本集團於報告期間的未經審核中期業績。

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

核數師變更

開元信德會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師職務，自2024年8月30日起生效。詳情請參閱本公司日期為2024年8月30日的公告。本公司將在適當時就委任本公司新核數師作出進一步公告。

報告期後重大事項

除上文所披露者外，於2024年6月30日以後及直至本報告日期，本集團並無任何重大事項。

承董事會命
融信服務集團股份有限公司
主席
歐國飛

香港，2024年8月28日

簡明綜合全面收益表

	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)
收益	6	425,077	438,044
銷售成本	9	(344,656)	(353,793)
毛利		80,421	84,251
銷售和營銷開支	9	(1,182)	(954)
行政開支	9	(34,429)	(34,701)
金融資產減值虧損淨額		(195,960)	(32,964)
其他收入	7	124	1,929
其他收益或虧損		(52)	273
經營(虧損)/溢利		(151,078)	17,834
財務收入		766	827
財務成本		(56)	(143)
財務收入淨額	8	710	684
除所得稅前(虧損)/溢利		(150,368)	18,518
所得稅開支	11	36,742	(5,933)
期內(虧損)/溢利及全面收益總額		(113,626)	12,585
以下人士應佔期內(虧損)/溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(113,626)	12,585
— 非控股權益		—	—
		(113,626)	12,585
每股(虧損)/盈利(以人民幣元列示)			
— 基本及攤薄	12	(0.22)	0.02

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合資產負債表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	13	8,034	12,463
無形資產	14	5,837	5,828
遞延所得稅資產		84,954	36,363
		98,825	54,654
流動資產			
存貨		1,635	1,738
貿易和其他應收款項以及預付款項	15	370,387	489,844
金融資產公允價值變動損益		7,000	-
受限制現金	16	2,262	17,000
現金和現金等價物	17	674,307	751,803
		1,055,591	1,243,386
總資產		1,154,416	1,298,040
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18(a)	4,234	4,234
股份溢價	18(b)	663,027	663,027
其他儲備	19	(179,798)	(179,798)
保留盈利		111,308	224,934
總權益		598,771	712,397

簡明綜合資產負債表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於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	21	638	2,317
流動負債			
合約負債		106,666	127,802
貿易和其他應付款項	20	375,172	388,773
租賃負債	21	1,124	2,364
即期所得稅負債		72,045	64,387
		555,007	583,326
總負債		555,645	585,643
總權益和負債		1,154,416	1,298,040

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第29至54頁之簡明綜合財務報表已於2024年8月28日獲董事會批准並由以下代表簽署：

執行董事兼主席
歐國飛

董事
林怡

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註18(a))	人民幣千元 (附註18(b))	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日之結餘	4,234	663,027	(179,798)	224,934	712,397	—	712,397
全面收益							
期內虧損	—	—	—	(113,626)	(113,626)	—	(113,626)
於2024年6月30日之結餘(未經審核)	4,234	663,027	(179,798)	111,308	598,771	—	598,771
於2023年1月1日之結餘	4,234	663,027	(179,798)	214,276	701,739	—	701,739
全面收益							
期內溢利	—	—	—	12,585	12,585	—	12,585
於2023年6月30日之結餘(未經審核)	4,234	663,027	(179,798)	226,861	714,324	—	714,324

簡明綜合現金流量表

	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)
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(65,327)	(44,281)
已收利息	8	766	827
已付所得稅		(4,191)	(7,695)
經營活動所用現金淨額		(68,752)	(51,149)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房和設備		(655)	(2,776)
購買無形資產	14	(424)	(953)
出售物業、廠房和設備所得款項		2,283	20
購買按公平值計入損益的金融資產		(7,000)	0
投資活動所用現金淨額		(5,796)	(3,709)
融資活動所得現金流量			
租賃付款本金部分和利息部分		(2,975)	(2,003)
融資活動所用現金淨額		(2,975)	(2,003)
現金和現金等價物減少淨額		(77,523)	(56,861)
期初現金和現金等價物		751,803	724,110
現金和現金等價物匯兌收益		27	92
期末現金和現金等價物		674,307	667,341

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

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

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

除另作說明外，該等簡明綜合財務報表均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號(「**香港會計準則第34號**」)「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2所載的適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈於2023年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的下列香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之2020年10月及2022年2月修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	因單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革－支柱二立法模板

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

4. 關鍵會計估計和判斷

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

管理層於編製簡明綜合財務報表時就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源與應用於截至2022年12月31日止年度綜合財務報表者相同。

5. 分部資料

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

於截至2024年和2023年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務和有關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

於截至2024年和2023年6月30日止六個月，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一可呈報分部。

截至2024年6月30日和2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6. 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務所得款項。截至2024年和2023年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

服務類別	來自客戶和 已確認收益	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	一段時間內	357,845	347,699
非業主增值服務	一段時間內	40,914	65,530
社區增值服務		26,318	24,815
— 銷售貨品	一個時間點	6,065	8,222
— 其他增值服務	一段時間內	20,253	16,593
		425,077	438,044

6. 收益(續)

於截至2024年和2023年6月30日止六個月，收益佔總收益10%以上的客戶載列如下。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
客戶集團A*	19%	19%

* 客戶集團A指一個集團旗下公司的組合。

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
增值稅進項稅額額外抵扣	178	983
政府補助(附註(a))	(74)	909
其他	20	37
	124	1,929

(a) 政府補助主要包括地方政府授出的財務補貼。

8. 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	766	827
財務成本		
租賃負債利息開支	(56)	(143)
財務收入淨額	710	684

9. 按性質劃分的開支

	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)
僱員福利開支(附註10)	209,454	206,387
綠化和清潔費	64,290	71,394
維護成本	20,467	14,248
辦公開支	1,296	2,877
社區活動費用	3,329	2,130
差旅和招待費	1,735	1,524
諮詢費	2,721	3,979
廣告開支	243	2,451
安保費	61,195	64,043
稅務和其他徵費	1,924	2,199
折舊和攤銷費用	2,801	4,406
銀行手續費	718	806
核數師酬金		
— 審計服務	—	665
— 非審計服務	—	36
與短期租賃有關的開支	233	1,168
已出售貨物成本	6,698	9,265
其他	3,163	1,871
	380,267	389,449

10. 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
工資、薪金和花紅	180,254	175,303
社會保險開支和住房公積金(附註(a))	27,161	26,288
其他僱員福利(附註(b))	2,039	4,796
	209,454	206,387

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

(b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補津貼和差旅津貼。

11. 所得稅開支

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

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團於截至2024年和2023年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團若干附屬公司獲認為「小型微利企業」，於2024年及2023年，其應課所得稅稅額將減少至按25%徵收並按優惠稅率20%繳稅。

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅	11,849	14,303
遞延所得稅	(48,591)	(8,370)
	(36,742)	5,933

12. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算乃基於以下數據：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司 擁有人應佔期內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(113,626)	12,585
股份數目		
用以計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	508,104,000	508,104,000

並無呈列每股攤薄(虧損)/盈利，原因為兩個期間內均無潛在已發行普通股。

13. 物業、廠房和設備

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	使用權 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日(經審核)						
成本	943	5,218	2,534	18,638	22,520	49,853
累計折舊	(829)	(4,158)	(2,018)	(12,322)	(18,063)	(37,390)
賬面淨值	114	1,060	516	6,316	4,457	12,463
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	114	1,060	516	6,316	4,457	12,463
添置	200	159	19	277	—	655
出售	(3)	(134)	(10)	—	(2,136)	(2,283)
折舊支出	(49)	(260)	(115)	(1,687)	(690)	(2,801)
期末賬面淨值	262	825	410	4,906	1,631	8,034
於2024年6月30日(未經審核)						
成本	1,140	5,243	2,543	18,915	20,384	48,225
累計折舊	(878)	(4,418)	(2,133)	(14,009)	(18,753)	(40,191)
賬面淨值	262	825	410	4,906	1,631	8,034
於2022年12月31日(經審核)						
成本	917	4,708	2,284	14,867	19,824	42,600
累計折舊	(740)	(3,628)	(1,751)	(8,016)	(14,660)	(28,795)
賬面淨值	177	1,080	533	6,851	5,164	13,805
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	177	1,080	533	6,851	5,164	13,805
添置	21	358	10	2,387	2,434	5,210
出售	—	(15)	(5)	—	—	(20)
折舊支出	(42)	(271)	(124)	(1,751)	(1,866)	(4,054)
期末賬面淨值	156	1,152	414	7,487	5,732	14,941
於2023年6月30日(未經審核)						
成本	938	5,051	2,289	17,254	22,258	47,790
累計折舊	(782)	(3,899)	(1,875)	(9,767)	(16,526)	(32,849)
賬面淨值	156	1,152	414	7,487	5,732	14,941

(a) 於2024年6月30日，概無物業、廠房和設備受限制或質押作負債抵押品(2023年12月31日：無)。

14. 無形資產

	軟件 人民幣千元
於2023年12月31日(經審核)	
成本	8,058
累計攤銷	(2,230)
賬面淨值	5,828
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	5,828
添置	424
攤銷	(415)
期末賬面淨值	5,837
於2024年6月30日(未經審核)	
成本	8,482
累計攤銷	(2,645)
賬面淨值	5,837
於2022年12月31日(經審核)	
成本	5,855
累計攤銷	(1,476)
賬面淨值	4,379
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	4,379
添置	953
攤銷	(352)
期末賬面淨值	4,980
於2023年6月30日(未經審核)	
成本	6,808
累計攤銷	(1,828)
賬面淨值	4,980

(a) 於2024年6月30日，概無無形資產受限制或質押作負債抵押品(2023年12月31日：無)。

15. 貿易和其他應收款項以及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註25(d))	191,160	192,121
— 第三方	306,847	264,557
	498,007	456,678
減：貿易應收款項減值撥備	(215,027)	(117,619)
	282,980	339,059
其他應收款項		
— 關聯方(附註25(d))	23,944	36,363
— 第三方	179,565	134,952
	203,509	171,315
減：其他應收款項減值撥備	(127,886)	(29,333)
	75,623	141,982
預付供應商款項		
— 關聯方	—	212
— 第三方	11,784	8,591
	370,387	489,844

15. 貿易和其他應收款項以及預付款項(續)

貿易應收款項主要來自於物業管理服務和非業主增值服務。

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

非業主增值服務通常在結算文件發出時到期應付。

於2024年6月30日和2023年12月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	247,558	225,791
1至2年	88,816	114,434
2至3年	88,060	100,134
3年以上	73,573	15,319
	498,007	456,678

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。於2024年6月30日，對貿易應收款項總額計提撥備人民幣215,027,000元(2023年12月31日：人民幣117,619,000元)。

16. 受限制現金

於2023年12月31日，受限制現金指附屬公司根據若干客戶的要求作為非業主增值服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

於2024年6月30日，受限制現金指就電子收費系統存放於一名獨立第三方銀行賬戶的存款。

17. 現金和現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行和手頭現金(附註(a))		
— 以人民幣計值	674,019	750,032
— 以美元計值	263	1,742
— 以港元計值	25	29
	674,307	751,803

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

18. 股本和股份溢價

(a) 股本

	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元
法定			
截至2023年6月30日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年6月30日	3,000,000,000	30,000	24,528
已發行			
截至2024年1月1日及2024年6月30日	508,104,000	5,081	4,234

(b) 股份溢價

	股份溢價 人民幣千元
於2024年1月1日和2024年6月30日(未經審核)的結餘	663,027
於2023年1月1日和2023年6月30日(未經審核)的結餘	663,027

19. 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元
於2024年1月1日和2024年6月30日(未經審核)的結餘	(179,798)
於2023年1月1日和2023年6月30日(未經審核)的結餘	(179,798)

20. 貿易和其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方(附註25(d))	1,608	979
— 第三方	181,503	181,792
	183,111	182,771
其他應付款項		
— 關聯方(附註25(d))	6,709	5,727
— 第三方	115,250	124,786
	121,959	130,513
應計薪資	39,393	44,529
其他應付稅項	30,709	30,960
	375,172	388,773

20. 貿易和其他應付款項(續)

(a) 於2024年6月30日和2023年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(b) 於2024年6月30日和2023年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	176,221	177,061
1至2年	4,566	4,324
2至3年	1,689	903
3年以上	635	483
	183,111	182,771

21. 租賃

於綜合資產負債表確認的金額

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
使用權資產		
物業(附註13)	1,631	4,457
租賃負債		
即期	638	2,364
非即期	1,124	2,317
	1,762	4,681

22. 股息

本公司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)。

23. 財務擔保

於2024年6月30日及2023年12月31日，並無為任何一方質押資產，亦無任何一方提供財務擔保。

24. 承擔

(a) 於2024年6月30日，本集團並無任何重大經營租賃承擔或資本承擔。

(b) 或然事項

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

25. 關聯方交易

(a) 名稱和與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
融信中國集團	受歐先生控制的集團
成都浩天房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
成都金豐華置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
福州融興藍房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
福州市禹翔房地產有限公司	融信中國集團的聯營公司
海融(漳州)房地產有限公司	融信中國集團的合營公司
杭州錦虹房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
杭州美生美置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融洽實業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融暉房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司

25 關聯方交易(續)

(a) 名稱和與關聯方的關係(續)

名稱	與本集團的關係
湖州融達房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
江門市融昌房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
金華天璽置業有限公司	融信中國集團的合營公司
九江融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
南通江河置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
南通融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的非合營公司
莆田融萬駿房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
蘇州融樸置業有限公司	融信中國集團的合營公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	受歐先生控制的公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
舟山愷融房地產開發有限公司	融信中國集團的合營公司

25 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
提供服務		
— 融信中國集團	13,559	25,023
— 融信中國集團的聯營公司	2,180	2,478
— 融信中國集團的合營企業	605	6,864
— 受歐先生控制的公司	31	—
	16,375	34,365

	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 (經審核)
接受服務		
— 受歐先生控制的公司	—	—

上文所有交易乃於本集團正常業務過程中，按照交易各方議定的條款進行。

(c) 主要管理層薪酬

除董事以外的主要管理層薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
薪金及其他短期僱員福利	1,001	848

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 融信中國集團	179,072	180,460
— 融信中國集團的聯營公司	8,483	8,707
— 融信中國集團的合營企業 受歐先生控制的公司	3,604 1	2,953 1
	191,160	192,121
其他應收款項及按金(i)		
— 融信中國集團	23,944	36,363
預付供應商款項		
— 融信中國集團	—	212
貿易應付款項		
— 融信中國集團	1,608	979
	1,608	979
其他應付款項		
— 融信中國集團	6,707	5,725
— 受歐先生控制的公司	2	2
	6,709	5,727

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 其他應收款項主要指向融信中國集團和其他關聯方提供服務的定金，將於服務合約終止後收繳，餘下結餘須按要求償還。
- (ii) 上文應收／應付關聯方的貿易應收款項和貿易應付款項屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項和其他應付款項(履約保證按金除外)屬非貿易性質。

26. 報告期後事項

除本報告所披露外，於2024年6月30日以後及直至本報告日期，本集團並無任何重大事項。