

融信服務集團股份有限公司

RONSHINE SERVICE HOLDING CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2207

2021
中期報告

A decorative graphic consisting of several overlapping, curved bands in red and grey, sweeping across the bottom and right side of the page.

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	11
管理層討論及分析	16
企業管治及其他資料	26
中期簡明綜合全面收益表	30
中期簡明綜合資產負債表	31
中期簡明綜合權益變動表	33
中期簡明綜合現金流量表	34
簡明綜合中期財務資料附註	35

公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生(主席)
馬祥宏先生
林怡女士

非執行董事

林麗瓊女士

獨立非執行董事

葉阿忠先生
陳章旺先生
郭建江先生

審核委員會

郭建江先生(主席)
陳章旺先生
葉阿忠先生

薪酬委員會

陳章旺先生(主席)
歐宗洪先生
葉阿忠先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)
葉阿忠先生
陳章旺先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公共利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

合規顧問

海通國際資本有限公司

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室

註冊辦事處

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

公司資料

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

股份代號

香港聯交所：2207

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
吳詠珊女士(FCS、FCG)

授權代表

林怡女士
吳詠珊女士

主要往來銀行

中國建設銀行

網站

<https://www.rxswy.com/>

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
「資本化發行」	指	招股章程「附錄四 — 法定和一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.股東於2021年6月10日通過的書面決議案」所述將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後而發行股份
「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	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「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

釋義

「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	招股章程所述香港公开发售和國際配售股份
「大灣區」	指	就本報告而言，粵港澳大灣區，為中國一個地理區域，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區和澳門特別行政區
「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
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市日期」	指	2021年7月16日，股份於聯交所主板首次開始買賣之日
「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	上市規則附錄十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，為董事長、執行董事兼控股股東之一
「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、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州
「超額配股權」	指	誠如招股章程所披露，本公司就全球發售而授出的選擇權，可供配發及發行最多18,750,000股股份

釋義

「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月30日的招股章程
「報告期間」	指	截至2021年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，一家於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，其將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，中國主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省和廣東省的經濟區，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，中國主要包含上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的經濟區，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		
	2021年	2020年	變動百分比
	(人民幣千元)		(%)
	未經審核	未經審核	
收益	488,834	318,403	53.5%
銷售成本	(344,999)	(224,772)	53.5%
毛利	143,835	93,631	53.6%
其他收入及其他收益	2,280	2,634	-13.4%
除所得稅前溢利	94,559	58,799	60.8%
期內溢利	68,927	40,907	68.5%
— 本公司擁有人應佔	66,483	38,363	73.3%
— 非控股權益應佔	2,444	2,544	-3.9%

	於2021年	於2020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	487,416	422,593	15.3%
總負債	363,122	367,226	-1.1%
總權益	124,294	55,367	124.5%

主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績。

2021年上半年，本集團毛利實現約53.6%的增長，達到約人民幣143.8百萬元，同時，隨著管理與成本控制能力的不斷提升，毛利率與淨利率較2020年底分別提升0.6個百分點和2.8個百分點，最終實現歸屬股東淨利潤達約人民幣66.5百萬元，增長約73.3%。

物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三大業務板塊齊頭並進，實現業績高速增長，為本集團上半年階段性發展畫上階段性圓滿的句號。其中，社區增值服務收入實現跨越式增長，漲幅達432.7%。在本階段邁出的每一步離不開全體股東的鼎力支持，以及全體員工付出的持續努力。這個成績一定程度上亦增強了我們對未來發展的自信，證明了集團戰略的正確性。

繼2004年在福州生根發芽，2017年遷入上海開啟扎根長三角輻射全國的發展戰略後，2021年成為融信服務又一重要發展里程碑。7月16日，本集團正式於香港交易所主板掛牌上市。今年上半年，融信服務收穫頗豐，規模穩步擴大，成績喜人。截至2021年6月30日，總合約建築面積約42.2百萬平方米，在管建築面積約23百萬平方米，覆蓋全國50座城市。

獲益於本集團「1+N」發展戰略，目前，服務類型已拓展至住宅、公寓、商務寫字樓、城市綜合體、政府辦公樓、產業園、醫院、銀行等，下轄融冠工程、融鄰貿易、融茂房產、和美環境、海潤保安、商業管理六大專業公司。2021年上半年，融信服務簽訂合約項目共計226個，在管物業項目達136個。

同時，本集團在第三方市場拓展領域的持續發力效果初顯，2021年上半年中標商業、辦公、住宅等數十個項目。由第三方開發商開發的在管項目為47項，佔總項目數的34.6%；第三方在管建築面積946萬平方米，佔總在管建築面積的41.1%。其中，與招商銀行簽訂的全國車輛駕駛服務，是公司非業主增值服務的一大獨特亮點。

主席報告書

2021年，我們站在了「兩個一百年」的交匯點。建黨100年來，我們沒有被困難、失敗和挫折阻擋前進的步伐，有的是不斷壯大且更堅強、更成熟的人民隊伍。在100年的發展過程中，每個重大歷史關頭我們都始終堅守理念、迎難而上，勇往直前，彰顯力量，不斷推動國家發展步伐。對物管企業而言，我們也應時刻保持奮鬥精神，在不斷探索中前進，為業主打造更美好、更舒適、更便捷、更智慧的社區生活。

2021年，是「十四五」開局之年。在十四五規劃綱要中提出「建設智慧城市和數字鄉村，以數字化助推城鄉發展和治理模式創新，全面提高運行效率和宜居度」。從傳統城市走向智慧城市是大勢所趨，作為智慧城市建設的基石，智慧社區是其不可或缺的重要支撐組成部分，發力「智慧物業」成為物管行業新發展方向。

為更好適應行業發展，融信服務在原有「美好+」全生活體系和高端物業服務品牌「融禦ROYEEDS」的基礎上，開啟對「智慧物業」的全新探索。秉承「用心讓您滿意、努力讓您感動」的服務理念，我們基於移動辦公、人工智能、雲計算、萬物互聯等先進技術，打造了包括智慧通行、智慧安防、智慧環境、智慧照明、智慧EBA、智慧「小融」和智慧運營在內的七大場景。我們希望通過將傳統物業智能化，為業主打造「有品質、有溫度、有愛」的社區。

今年8月，首批智慧社區試點項目之一的江灣名邸智慧社區，作為融信服務首個智慧社區試點項目正式落地。預計今年底，還將在杭州、福州等城市同步落地「智慧社區」項目。

現代經濟背景下，人口不是負擔，而是經濟社會活力的源泉，是創新創業的基礎，人口遷移城市正成為中國新城市化發展的重要動力之一。城市人口的增長，促使本地生活服務需求激增，作為聯接著居民生活服務「最後一公里」的重要執行者，物管企業作為推動經濟社會發展、滿足人民群眾美好生活需要最直接的抓手，也必將迎來前所未有的發展機遇。

主席報告書

潛心佈局深耕戰略，融信服務行業地位不斷提升。據中指研究院、中國房地產TOP10研究組聯合發布的中國物業服務百強企業名單，我們榮獲2021中國物業服務百強企業榜單第19位，較2020年的20名更進一步。此外，獲中指研究院評為「2021年中國物業服務百強服務質量領先企業」之一、「2021年中國物業管理行業市場化運營領先企業」之一和「2021年中國高端物業服務領先企業」之一。

未來，融信服務將持續深入推行「1+N」發展戰略，堅持標準化、市場化、科技化、資本化的發展方向。以「科技+資本」加持，擴大業務範圍，實現多元化發展，邁入發展快車道。

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

歐宗洪

2021年8月30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。

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。根據中指研究院的資料，按綜合實力計，本集團位列「2021中國物業服務百強企業名單」第19位。截至2021年6月30日，本集團在中國50餘座城市中提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積和在管建築面積分別為約42.2百萬平方米和23.0百萬平方米。

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45.1%，佔本集團毛利35.6%。

截至2021年6月30日，提供物業管理服務所得收益約為人民幣220.4百萬元，較2020年6月30日的人民幣165.4百萬元同比增長約33.3%，主要原因是來自在管面積的快速增長。

物業管理服務業務毛利為人民幣51.2百萬元，較2020年同期的人民幣38.3百萬元增長33.7%，報告期間的毛利率為23.3%，與截至2020年6月30日的23.2%相比，基本持平。

報告期內，在管建築面積和合約建築面積均錄得高速增長，為我們的收入實現增長打下堅實基礎。截至2021年6月30日，在管建築面積達到約23.0百萬平方米，較2020年6月30日的17.0百萬平方米增長約35.3%，或淨增加6.0百萬平方米。合約建築面積達到約42.2百萬平方米，較2020年12月31日的38.2百萬平方米增長約10.5%，或淨增加4.0百萬平方米。

報告期內，在管項目達到136個，分佈在海西地區、長江三角洲地區及全國其他地區，共50座城市。

業務回顧及展望

非業主增值服務

於報告期間，非業主增值服務佔總收益48.7%，佔本集團毛利56.7%。

於報告期間，非業主增值服務所得收益約為人民幣238.2百萬元，較2020年同期的人民幣147.3百萬元同比增長達到約61.6%。

本集團的非業主增值服務涉及業務為(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；以及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。報告期內，協銷服務收入達到約人民幣130.9百萬元，因業務擴張同比增長約93.8%；前期規劃、設計諮詢和交付前服務收入達到約人民幣75.1百萬元，同比增長44.4%；車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收入達到約人民幣32.1百萬元，同比增長15.6%。前期規劃、設計諮詢和交付前服務及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收入增加乃由於該等服務的市場需求增長。

社區增值服務

於報告期間，社區增值服務佔總收益6.2%，佔本集團毛利7.7%。

截至2021年6月30日，提供社區增值服務所得收益約為人民幣30.3百萬元，較2020年6月30日的人民幣5.7百萬元增長432.7%。高增長率主要是由於2020年上半年對社區增值服務的需求從COVID-19的影響中復甦。

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」；以及(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)。

報告期內，「和美生活」收益達到約人民幣23.7百萬元，較截至2020年6月30日的人民幣2.1百萬元同比增長1,014.3%；「和美易居」收入達到約人民幣2.6百萬元，較2020年同期的人民幣2.0百萬元同比增長28.9%；「和美租售」收入約人民幣0.9百萬元，較截至2020年6月30日的人民幣1.0百萬元同比下降7.9%，主要受疫情及房地產行業相關管控政策影響；場地固有資源業務在報告期內收入達到約人民幣3.1百萬元，同比增長462.9%。

未來展望

2021年是本公司於聯交所上市元年，站在新的歷史起點，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。2021年下半年，本集團的重點發展方向載列如下。

1. **擴大業務範圍。**我們希望通過進行戰略投資和收購，實現項目組合多元化和擴大我們的業務覆蓋範圍。由於中國物業管理行業分散、且市場上具備合適的投資和收購機會，我們計劃進一步鞏固我們於海西地區和長三角洲地區的市場地位，並繼續擴展至其他地區(尤其是大灣區和中國中西部地區)。我們計劃借助融信中國的穩定關係，實現物業管理服務的擴展。同時，通過向獨立第三方提升我們的傳統物業管理服務及多元化增值服務來實現增長。我們也計劃與獨立第三方房地產開發商建立廣泛的戰略合作關係，進一步提升我們在物業管理行業的競爭力。
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。

業務回顧及展望

4. **進一步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，亦計劃在二線城市及其他全國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。為進一步提升融御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. **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

物業管理服務

截至2021年6月30日止六個月，本集團透過其於海西地區和長江三角洲地區的穩固市場地位在簽約建築面積及在管建築面積方面實現快速增長。本集團亦快速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、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。截至2020年12月31日，本集團有119個在管項目和91個已簽約管理但尚未交付的項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的44個城市，在管總建築面積約19.9百萬平方米，總簽約建築面積約38.2百萬平方米。

於2021年6月30日，本集團簽約建築面積約為42.2百萬平方米及簽約項目總數為226個，較截至2020年12月31日分別增加10.5%及7.6%。截至2021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23.0百萬平方米及在管項目總數為136個，較截至2020年12月31日分別增加約15.4%及14.3%。

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，較同期每平方米人民幣2.6元增加11.5%。

下表分別列示本集團截至2021年及2020年6月30日止六個月的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	截至2021年6月30日止六個月		截至2020年6月30日止六個月	
	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	38,119	19,930	27,561	15,879
新訂約	5,873	4,944	7,052	1,460
截至期末	42,191	22,993	34,280	17,007

管理層討論及分析

本集團的地理分佈

於2021年6月30日，本集團的地理分佈已擴展至中國50座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至2021年及2020年6月30日止六個月按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益明細：

	截至2021年6月30日止六個月			截至2020年6月30日止六個月		
	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	14,607	122,809	55.7	11,586	119,709	72.4
長江三角洲地區	4,812	53,526	24.3	3,019	26,354	15.9
其他地區	3,574	44,076	20.0	2,402	19,317	11.7
	22,993	220,411		17,007	165,380	

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出行調度及日常管理服務。

下表載列所示期間本集團自其非業主增值服務產生的收益明細：

	截至以下日期止六個月			
	2021年6月30日		2020年6月30日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	130,913	55.0	67,549	45.8
前期規劃、設計諮詢和交付前服務	75,119	31.5	52,004	35.3
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務	32,128	13.5	27,789	18.9
總計	238,160	100.0	147,342	100.0

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，其主要包括在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

於2021年上半年，社區增值服務所得收益較2020年同期的約人民幣5.7百萬元增加432.7%至約人民幣30.3百萬元，主要是由於和美生活(社區購物服務)所得收益增加。截至2021年6月30日止六個月，社區增值服務所得收益佔總收益的6.2%。

下表載列截至2021年及2020年6月30日止六個月社區增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止六個月			
	2021年6月30日		2020年6月30日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
和美生活 ⁽¹⁾	23,679	78.2	2,125	37.4
和美易居 ⁽²⁾	2,590	8.6	2,010	35.4
和美租售 ⁽³⁾	921	3.0	1,000	17.6
場地固有資源業務 ⁽⁴⁾	3,073	10.2	546	9.6
總計	30,263	100	5,681	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。該等產品一般包括提供禮物籃、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

截至2021年6月30日止六個月，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。下表載列本集團於所示期間從該等來源確認的收益詳情：

	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
收益			
物業管理服務	220,411	165,380	33.3%
非業主增值服務	238,160	147,342	61.6%
社區增值服務	30,263	5,681	432.7%
總計	488,834	318,403	

本集團的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣318.4百萬元增加約53.5%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣488.8百萬元。該增加乃主要由於：

- (i) 截至2021年6月30日止六個月物業管理服務增加；
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月的協銷服務所得收益增加；及
- (iii) 截至2021年6月30日止六個月的和美生活及和美易居所得收益增加。

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。

於報告期間，本集團的銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣224.8百萬元增加約53.5%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣345.0百萬元。該增加乃主要由於截至2021年6月30日止六個月業務營運擴展所致。

管理層討論及分析

毛利和毛利率

由於前文所述，本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣93.6百萬元增加約53.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣143.8百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的29.41%增加至截至2021年6月30日止六個月的29.42%。

本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 %	2020年 %
物業管理服務	23.3	23.2
非業主增值服務	34.3	36.6
社區增值服務	36.4	23.9
整體毛利率	29.4	29.4

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截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元減少約1.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元。

其他收益淨額

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

本集團的其他收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.7百萬元減少約48.4%至截至2021年6月30日止六個月的人人民幣0.3百萬元，乃由於本集團於2021年未有購買任何金融資產導致投資收入減少。

銷售和營銷成本

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截至2020年6月30日止六個月的人民幣4.0百萬元增加約10.0%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.4百萬元，乃主要由於公司經營規模擴大。

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截至2020年6月30日止六個月的人民幣33.2百萬元增加約40.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣46.6百萬元，乃主要由於業務經營規模擴大。

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。

財務成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.09百萬元減少約26.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.06百萬元。

財務收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元增加約49.1%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元，乃由於銀行存款的利息收入增加。

除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣58.8百萬元增加約60.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣94.6百萬元。

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企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣17.9百萬元增加約43.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣25.6百萬元。

本集團截至2021年6月30日止六個月的實際所得稅稅率為27%，而截至2020年6月30日止六個月的實際所得稅稅率為30%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔期內溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣38.4百萬元增加約73.3%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣66.5百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.5百萬元減少約3.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，維持相對穩定。

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2021年6月30日，本集團的貿易應收款項為約人民幣194.1百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣101.6百萬元增加約人民幣92.5百萬元或91.0%。有關增加乃主要由於市場外拓令致第三方應收賬款增加。

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2021年6月30日，本集團的貿易應付款項為約人民幣62.2百萬元，較2020年12月31日的約人民幣50.9百萬元增加約22.1%。該增加乃主要由於外包成本增加。

管理層討論及分析

持有重大投資

於截至2021年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資。

流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值為人民幣107.6百萬元(2020年12月31日：人民幣41.8百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由2020年12月31日的人民幣403.3百萬元增加約15.4%至2021年6月30日的人民幣465.4百萬元。本集團的流動負債總額由2020年12月31日的人民幣361.5百萬元減少1.0%至2021年6月30日的人民幣357.9百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於應收第三方款項由2020年12月31日的人民幣52.6百萬元增加124.5%至2021年6月30日的人民幣118.1百萬元。

於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣218.6百萬元(2020年12月31日：人民幣249.2百萬元)，而並沒有借款(2020年12月31日：零)。

或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2020年12月31日：零)。

主要財務比率

流動比率

於2021年6月30日，本集團的流動比率為1.3倍(2020年12月31日：1.1倍)。本集團的流動比率增加主要由於應收第三方款項增加所致。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2021年6月30日，本集團的資本負責率為7.1%(2020年12月31日：15.3%)，主要由於總權益增加所致。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。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於招股章程所載業務策略。於本報告日期，除招股章程所披露者外，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

除招股章程所述的全球發售及資本化發行以及本公司日期為2021年8月9日的公告所披露部分行使超額配股權外，自2021年1月1日直至本報告日期，本公司及其附屬公司並未購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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付予其中國境外本公司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。

重大收購和出售

除招股章程所載於2020年10月9日完成的重組外，截至2021年6月30日止六個月，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團並無資產抵押。

僱員和薪酬政策

於2021年6月30日，本集團總共僱用5,441名全職員工(2020年12月31日：5,342名全職員工)。截至2021年6月30日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為人民幣248.1百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣189.8百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅和多項津貼，以吸納和挽留優秀員工。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且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。於截至2021年6月30日止六個月，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。

報告期後事項

(a) 資本化發行

藉日期為2021年6月10日的董事決議案及待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，本公司於2021年7月16日已向本公司現有股東發行額外374,999,900股入賬列作繳足股份。

管理層討論及分析

(b) 全球發售

本公司股份於2021年7月16日於香港聯合交易所有限公司主板成功上市並於2021年7月16日按每股股份4.88港元的價格以全球發售的方式發行125,000,000股股份。

於2021年8月11日，本公司根據部分行使超額配股權按每股股份4.88港元的價格進一步發行8,104,000股股份。有關進一步詳情，請參閱公司日期為2021年8月9日的公告。

經扣除公司應付的包銷費用、佣金及相關開支後的全球發售(包括部分行使超額配股權)所得款項淨額約為597百萬港元。

(c) 所得款項用途

誠如招股章程所披露，全球發售所得款項淨額的擬定用途如下：

- (i) 約60.0%(或約355.8百萬港元)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%(或約65.2百萬港元)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%(或約89.0百萬港元)將用於開發和升級我們運營使用的硬件和軟件；
- (iv) 約4.0%(或約23.7百萬港元)將用於進一步發展本集團的融御ROYEEDS品牌向高端物業提供的物業管理服務；及
- (v) 約10.0%(或約59.3百萬港元)將用作一般業務運營和營運資金。

有關所得款項淨額的擬定用途及用途預期時間表的進一步詳情，請參閱招股章程「未來計劃和所得款項用途」一節。於本中期報告日期，本公司預期招股章程所披露的所得款項淨額的擬定用途及用途預期時間表不會有任何變動。

高級管理層變動

蔡禮堂先生辭任本集團副總裁，自2021年7月21日起生效。本公司將於年報中適當披露其餘高級管理人員的履歷詳情。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事的資料變更

招股章程所載有關董事的資料維持不變。

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。

鑒於股份於2021年6月30日尚未在聯交所上市，企業管治守則的原則及守則條文於報告期間並不適用於本公司。本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基礎，且企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

自上市日期至本報告日期，據董事所知，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司自上市日期起已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。由於股份於2021年6月30日尚未在聯交所上市，故標準守則於報告期間並不適用於本公司。

有關董事遵守標準守則的上市規則條文自上市日期起適用於董事。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，自上市日期至本報告日期，彼等已遵守標準守則所載的指引。

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2021年6月30日，股份尚未於聯交所上市，因此，證券及期貨條例第XV部第7和8分部及證券及期貨條例第352條的條文並不適用。

於上市日期，本公司董事和最高行政人員在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、相關股份和債券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標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的權益

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1)
歐宗洪先生 (附註2)	信託創辦人	375,000,000 (L)	75%

附註：

- (1) 乃基於於上市日期已發行股份總數500,000,000股計算。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，HSBC International Trustee Limited擔任家族信託的受託人。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，於上市日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有(a)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(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年6月30日，股份尚未於聯交所上市，因此，證券及期貨條例第XV部第2和第3分部及證券及期貨條例第336條的條文並不適用。

據本公司所知，於上市日期，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：

股東姓名／名稱	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1)
HSBC International Trustee Limited ^(附註2)	信託受託人	375,000,000 (L)	75%
Rongan Juxiang ^(附註2)	受控法團權益	375,000,000 (L)	75%
融心一品 ^(附註2)	實益擁有人	300,000,000 (L)	60%
福美國際 ^(附註2)	實益擁有人	75,000,000 (L)	15%

附註：

- (1) 乃基於於上市日期已發行股份總數500,000,000股計算。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，HSBC International Trustee Limited擔任家族信託的受託人。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，於上市日期，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

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。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.rxswy.com)。

審核委員會的主要職責為審閱、監察和批准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。審核委員會現時包括三名成員，即郭建江先生、陳章旺先生和葉阿忠先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為郭建江先生，彼自2005年2月為香港會計師公會成員且具備上市規則第3.10(2)條所要求的合適專業資格。審核委員會已審閱本公司截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績及本中期報告。

承董事會命

融信服務集團股份有限公司

主席

歐宗洪

香港，2021年8月30日

中期簡明綜合全面收益表

	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 (未經審核)
收益	6	488,834	318,403
銷售成本	9	(344,999)	(224,772)
毛利		143,835	93,631
銷售和營銷開支	9	(4,393)	(3,992)
行政開支	9	(46,586)	(33,237)
金融資產減值虧損淨額		(1,020)	(490)
其他收入	7	1,933	1,961
其他收益淨額		347	673
經營溢利		94,116	58,546
財務收入		507	340
財務成本		(64)	(87)
財務收入淨額	8	443	253
除所得稅前溢利		94,559	58,799
所得稅開支	11	(25,632)	(17,892)
期內全面收入總額		68,927	40,907
以下人士應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		66,483	38,363
— 非控股權益		2,444	2,544
		68,927	40,907
每股盈利(以每股人民幣千元列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	12	665	384

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

附註：由於建議資本化發行於2021年6月30日尚未生效，故上述每股盈利未計入根據2021年6月10日通過的股東書面決議案進行的建議資本化發行。

中期簡明綜合資產負債表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	13	16,784	15,741
無形資產	14	1,245	393
遞延所得稅資產		3,938	3,184
		21,967	19,318
流動資產			
貿易和其他應收款項以及預付款項	15	241,503	148,702
受限制現金	17	5,352	5,352
現金和現金等價物	16	218,594	249,221
		465,449	403,275
總資產		487,416	422,593
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18(a)	—	—
股份溢價	18(b)	146,798	146,798
其他儲備	19	(179,798)	(179,798)
保留盈利		155,169	88,686
		122,169	55,686
非控股權益		2,125	(319)
總權益		124,294	55,367

中期簡明綜合資產負債表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於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	21	5,252	5,740
流動負債			
合約負債		78,114	82,548
貿易和其他應付款項	20	255,578	270,077
租賃負債	21	3,586	2,725
即期所得稅負債		20,592	6,136
		357,870	361,486
總負債		363,122	367,226
總權益和負債		487,416	422,593

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第30至58頁之簡明綜合中期財務資料已於2021年8月30日獲董事會批准。

董事

馬祥宏

董事

林怡

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	附註	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2021年1月1日之結餘(經審核)		—	146,798	(179,798)	88,686	55,686	(319)	55,367
全面收入								
期內溢利		—	—	—	66,483	66,483	2,444	68,927
於2021年6月30日之結餘(未經審核)		—	146,798	(179,798)	155,169	122,169	2,125	124,294
於2020年1月1日之結餘(經審核)		—	—	5,000	106,175	111,175	(2,879)	108,296
全面收入								
期內溢利		—	—	—	38,363	38,363	2,544	40,907
股息	22	—	—	—	(100,000)	(100,000)	—	(100,000)
於2020年6月30日之結餘(未經審核)		—	—	5,000	44,538	49,538	(335)	49,203

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

	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 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
經營(所用)／所得現金		(10,120)	16,004
已收利息	8	507	340
已付所得稅		(12,217)	(7,197)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(21,830)	9,147
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房和設備		(1,829)	(110)
購買無形資產	14	(986)	(18)
出售物業、廠房和設備所得款項		13	50
收購按公平值計入損益的金融資產		—	(87,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		—	78,294
投資活動所用現金淨額		(2,802)	(8,784)
融資活動所得現金流量			
視作向本公司股東分派		(2,600)	—
租賃付款本金部分和利息部分		(2,162)	(1,069)
已付上市開支		(1,167)	(1,448)
融資活動所用現金淨額		(5,929)	(2,517)
現金和現金等價物減少淨額		(30,561)	(2,154)
期初現金和現金等價物		249,221	71,121
現金和現金等價物匯兌虧損		(66)	—
期末現金和現金等價物		218,594	68,967

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

本公司於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章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(「上市」)。

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」)。

2019新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發引致前所未有的挑戰，經濟不確定性增加。COVID-19或會影響物業管理行業的財務表現及財務狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注其發展動態，並就疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響作出積極應對。於簡明綜合中期財務資料獲准刊發日期，COVID-19並未對本集團之財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另作說明外，此等簡明中期綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。董事會(「董事會」)已於2021年8月30日批准刊發簡明綜合中期財務資料。

簡明中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務資料並未包含年度財務報表通常應包含的所有附註。因此，本資料應與截至2018年、2019年和2020年12月31日止年度的財務報表一併閱讀。該等年度的財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，載於本公司日期為2021年6月30日之招股章程。

3 會計政策

所應用的會計政策與編製本集團截至2018年、2019年和2020年12月31日止年度的財務報表所用者一致，惟採納以下新訂及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已就2021年1月1日開始的財政期間採納以下準則之修訂本：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後之COVID-19相關租金減免

採納該等準則及所披露的新會計政策概無對本集團會計政策造成任何重大影響，且無須作出追溯性調整。

3 會計政策(續)

(b) 於2021年1月1日開始的財政期間尚未生效且本集團並未提早採納之新訂準則及修訂本

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且尚未由本集團提前採用的新準則和對現有準則的修訂本：

		於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
年度改進項目	2018年至2020年香港財務報告準則的 年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號	狹義修訂(修訂本)	2022年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引第5號共同控制合併的 合併會計處理	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	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
香港詮釋第5號(2020年)	包含按要求償還條款的定期貸款的 借款人之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號和 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或出資	待定

本集團已開始評估該等新準則、詮釋和修訂本的影響。根據本集團所作的初步評估，預期該等新準則、詮釋和修訂本生效時將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

4 關鍵會計估計和判斷

管理層於編製中期財務資料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。

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料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2018年、2019年及2020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2021年和2020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2021年和2020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。

於2021年6月30日，現金和現金等價物23,000港元(相當於人民幣19,000元)、692,000美元(相當於人民幣4,468,000元)及人民幣38,194,000元暫時存放於本集團於香港開設的銀行賬戶。除上述者外，本集團逾99%的資產均位於中國內地。

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2021年和2020年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
來自客戶和 已確認收益		(未經審核)	(未經審核)
物業管理服務	一段時間內	220,411	165,380
非業主增值服務	一段時間內	238,160	147,342
社區增值服務		30,263	5,681
— 銷售貨品	一個時間點	23,679	2,125
— 其他增值服務	一段時間內	6,584	3,556
		488,834	318,403

截至2021年和2020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	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
融信中國控股有限公司及其附屬公司(「融信中國集團」)	33%	34%
客戶集團A*	14%	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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
增值稅進項稅額額外抵扣	1,347	539
政府補助(附註(a))	586	1,422
	1,933	1,961

(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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	507	340
財務成本		
租賃負債利息開支	(64)	(87)
財務收入淨額	443	253

9 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支(附註10)	248,094	189,846
綠化和清潔費	62,655	34,543
安保費	23,871	5,543
已出售貨物成本	19,669	2,088
維護成本	11,123	6,539
上市開支	6,517	5,406
社區活動費用	5,304	3,722
折舊和攤銷費用	3,382	1,562
辦公開支	2,700	2,608
諮詢費	2,230	1,758
稅務和其他徵費	2,175	1,863
差旅和招待費	2,070	1,828
廣告開支	1,130	655
短期租賃的租賃付款	1,029	768
銀行手續費	666	488
其他	3,363	2,784
	395,978	262,001

10 僱員福利開支

	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 (未經審核)
工資、薪金和花紅	209,310	168,616
社會保險開支和住房公積金(附註(a))	32,094	15,576
其他僱員福利(附註(b))	6,690	5,654
	248,094	189,846

(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2021年和2020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，以預估年內應課稅溢利的適用稅率計算。

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定為「小型微利企業」，於2021年和2020年將按優惠稅率20%繳稅。「小型微利企業」可享受按利得稅兩級制計算而得的優惠所得稅率。根據利得稅兩級制，獲認定實體首筆人民幣1百萬元的應課稅收入按5%稅率徵稅，超出人民幣1百萬元但少於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%稅率徵稅。

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應計任何預扣所得稅。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅	26,386	18,065
遞延所得稅	(754)	(173)
	25,632	17,892

11 所得稅開支(續)

本集團有關除稅前溢利的稅項與使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算的理論金額的偏差如下：

	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 (未經審核)
除所得稅前溢利	94,559	58,799
按適用於各本集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	23,640	14,700
稅務影響：		
— 不可扣稅開支	1,724	1,427
— 並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損和可抵扣暫時性差額	349	236
— 附屬公司適用稅率變動的影響	55	1,529
— 動用先前未確認的稅務虧損	(136)	—
所得稅開支	25,632	17,892

截至2021年及2020年6月30日止六個月，實際所得稅率分別為27%和30%。

12 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以截至2021年及2020年6月30日止六個月發行在外的普通股加權平均數計算。於釐定發行在外的普通股加權平均數時，於2020年10月29日發行的100股股份被視為自2020年1月1日起已發行。

	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 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	66,483	38,363
發行在外的普通股	100	100
本公司擁有人期內應佔每股基本盈利(每股以人民幣千元列值)	665	384

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按假設所有攤薄潛在普通股已進行轉換而調整發行在外普通股的加權平均數計算。每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

(c) 由於建議資本化發行於2021年6月30日尚未生效，故上述每股盈利並未計入根據2021年6月10日通過的股東書面決議案進行的建議資本化發行。

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2020年12月31日(經審核)						
成本	704	3,689	1,864	8,817	14,232	29,306
累計折舊	(582)	(2,980)	(1,381)	(2,767)	(5,855)	(13,565)
賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
添置	—	211	153	1,465	2,471	4,300
出售	—	(9)	—	—	—	(9)
折舊支出	(34)	(151)	(78)	(970)	(2,015)	(3,248)
期末賬面淨值	88	760	558	6,545	8,833	16,784
於2021年6月30日(未經審核)						
成本	704	3,733	2,017	10,282	16,703	33,439
累計折舊	(616)	(2,973)	(1,459)	(3,737)	(7,870)	(16,655)
賬面淨值	88	760	558	6,545	8,833	16,784
於2019年12月31日(經審核)						
成本	668	3,408	1,683	2,260	4,987	13,006
累計折舊	(520)	(2,647)	(1,251)	(2,056)	(3,564)	(10,038)
賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968
添置	—	53	57	—	2,051	2,161
折舊支出	(26)	(202)	(50)	(199)	(1,006)	(1,483)
期末賬面淨值	122	612	439	5	2,468	3,646
於2020年6月30日(未經審核)						
成本	668	3,461	1,740	2,260	7,038	15,167
累計折舊	(546)	(2,849)	(1,301)	(2,255)	(4,570)	(11,521)
賬面淨值	122	612	439	5	2,468	3,646

(a) 於2021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。

14 無形資產

	軟件 人民幣千元
於2020年12月31日(經審核)	
成本	1,003
累計攤銷	(610)
賬面淨值	393
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	393
添置	986
攤銷	(134)
期末賬面淨值	1,245
於2021年6月30日(未經審核)	
成本	1,989
累計攤銷	(744)
賬面淨值	1,245
於2019年12月31日(經審核)	
成本	870
累計攤銷	(442)
賬面淨值	428
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)	
期初賬面淨值	428
添置	18
攤銷	(79)
期末賬面淨值	367
於2020年6月30日(未經審核)	
成本	888
累計攤銷	(521)
賬面淨值	367

(a) 於2021年6月30日，概無無形資產受限制或質押作負債抵押品。

15 貿易和其他應收款項以及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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))	76,037	49,049
— 第三方	123,605	56,816
	199,642	105,865
減：貿易應收款項減值撥備	(5,529)	(4,231)
	194,113	101,634
其他應收款項		
— 關聯方(附註25(d))	9,980	10,190
— 第三方	27,085	32,715
	37,065	42,905
減：其他應收款項減值撥備	(4,720)	(4,998)
	32,345	37,907
預付供應商款項		
— 第三方	7,986	4,402
遞延上市開支(附註(b))	6,404	4,391
預付稅項	655	368
	241,503	148,702

15 貿易和其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 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。

向非業主提供的增值服務的費用通常在結算文件發出時到期應付。

- (b) 遞延上市開支將於本集團上市後自股本扣除。

於2021年6月30日和2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	190,004	97,455
1至2年	5,552	4,960
2至3年	2,109	1,881
3年以上	1,977	1,569
	199,642	105,865

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2021年6月30日，對貿易
應收款項總額計提撥備人民幣5,529,000元(2020年12月31日：人民幣4,231,000元)。

16 現金和現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	214,107	244,294
— 以美元計值	4,468	4,919
— 以港元計值	19	8
	218,594	249,221

(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。

17 受限制現金

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。

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			
於2021年6月30日(未經審核)和 2020年12月31日(經審核)	38,000,000	380	345
已發行			
於2021年6月30日(未經審核)和 2020年12月31日(經審核)	100	—	—

本公司於2020年4月14日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

18 股本和股份溢價(續)

(b) 股份溢價

	股份溢價 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)和2021年6月30日(未經審核)的結餘	146,798

19 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)和2021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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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))	—	5,437
— 第三方	62,164	45,495
	62,164	50,932
其他應付款項		
— 關聯方(附註25(d))	5,156	8,704
— 第三方	116,310	103,313
	121,466	112,017
應計薪資	52,823	91,031
其他應付稅項	19,125	16,097
	255,578	270,077

20 貿易和其他應付款項(續)

(a) 於2021年6月30日和2020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2021年6月30日和2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	59,349	49,564
1至2年	1,512	370
2至3年	851	799
3年以上	452	199
	62,164	50,932

21 租賃

於綜合資產負債表確認的金額

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
使用權資產		
物業(附註13)	8,833	8,377
租賃負債		
即期	3,586	2,725
非即期	5,252	5,740
	8,838	8,465

22 股息

董事會不擬派截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

23 財務擔保

於2021年6月30日及2020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2021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2021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
歐宗洪先生	本公司控股股東
福建鼎誠投資有限公司	受歐先生控制的公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	受歐先生控制的公司
福建秀宜綠化管理有限公司	受歐先生控制的公司
融信中國集團	受歐先生控制的集團
鎮江億騰房地產開發有限公司	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
杭州融朗房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司

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
杭州美生美置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
成都金豐華置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
南通江河置業有限公司	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
海融(漳州)房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州信辰置業有限公司	融信中國集團的合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融浩置業有限公司	融信中國集團的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
上海碧楊置業有限公司	融信中國集團的合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
安吉融尚房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
金華天璽置業有限公司	融信中國集團的合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業

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企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州錦官置業有限公司	融信中國集團的合營企業
綿陽萬為金心房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
南充萬為房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
天津金銳置業有限公司	融信中國集團的合營企業
成都浩天房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融幸商業發展有限公司	融信中國集團的合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業

25 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的關係

	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 (未經審核)
提供服務		
— 融信中國集團	162,713	106,704
— 融信中國集團的聯營公司	5,547	4,431
— 融信中國集團的合營企業	14,153	12,318
— 受歐先生控制的公司	6	—
	182,419	123,453

	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 (未經審核)
接受服務		
— 受歐先生控制的公司	206	2,968

上文所有交易乃於本集團業務正常過程中，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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	1,167	1,028

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	67,466	43,505
— 融信中國集團的聯營公司	3,187	2,939
— 融信中國集團的合營企業	5,379	2,605
— 受歐先生控制的公司	5	—
	76,037	49,049
其他應收款項(i)		
— 融信中國集團		
— 履約保證金	9,980	10,190
貿易應付款項		
— 融信中國集團	—	620
— 受歐先生控制的公司	—	4,817
	—	5,437
其他應付款項		
— 融信中國集團	5,156	617
— 受歐先生控制的公司	—	5,487
— 歐先生	—	2,600
	5,156	8,704

(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，餘下結餘按要求償還。

(ii) 應收／應付關聯方的貿易和其他應收款項以及貿易和其他應付款項為無抵押和免息。

26 資產負債表日後事項

(a) 資本化發行

藉日期為2021年6月10日的董事決議案及待本公司的股份溢價賬因建議發售本公司股份而錄得進賬後，本公司於2021年7月16日已向本公司現有股東發行額外374,999,900股入賬列作繳足股份。

(b) 全球發售

本公司股份於2021年7月16日於香港聯合交易所有限公司主板成功上市並於2021年7月16日按每股股份4.88港元的價格以全球發售的方式發行125,000,000股股份。

於2021年8月11日，本公司基於部分行使超額配股權按每股股份4.88港元的價格進一步發行8,104,000股股份。

經扣除公司就全球發售應付的包銷費用、佣金及相關開支後的所得款項淨額約為597百萬港元。