

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SUNAC 融創服務
SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED
融創服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：01516)

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月中期業績公告

業績摘要

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月：

- 本集團的收入約為人民幣 33.96 億元，較去年同期下降約 15%，其中，物業管理服務收入約為人民幣 29.24 億元，較去年同期增長約 8%；本集團的毛利約為人民幣 8.48 億元，較去年同期下降約 25%，其中，物業管理服務毛利約人民幣 7.26 億元，較去年同期增長約 4%；本公司擁有人應佔溢利約為人民幣 3.40 億元，去年同期本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 7.51 億元；
- 本集團非關聯方業務收入約為人民幣 32.04 億元，較去年同期增長約 13%；
- 本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣 661 萬元，去年同期本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣 -10.09 億元；可用資金^(註)餘額約為人民幣 42.16 億元；及
- 本集團關聯方貿易應收款項總額較 2022 年 12 月 31 日減少約人民幣 1.31 億元；及關聯方貿易應收款項計提的減值撥備較 2022 年 12 月 31 日撥回約人民幣 0.56 億元。

註： 可用資金包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品。

融創服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2023年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核中期綜合業績如下：

中期簡明綜合全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	3,396,051	3,988,551
銷售成本	5	(2,548,545)	(2,861,907)
毛利		847,506	1,126,644
行政開支	5	(315,406)	(378,806)
銷售及營銷開支	5	(37,974)	(46,337)
金融資產減值淨虧損	5	(38,385)	(1,833,366)
其他收入		33,963	42,798
其他(虧損)/收益—淨額		(57,028)	11,013
經營利潤/(虧損)		432,676	(1,078,054)
財務收入		41,224	47,287
財務成本		(3,421)	(2,872)
財務收入—淨額		37,803	44,415
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後利潤淨額		3,115	4,409
除所得稅前利潤/(虧損)		473,594	(1,029,230)
所得稅(開支)/抵免	6	(108,674)	282,279
期內利潤/(虧損)		364,920	(746,951)
以下人士應佔期內利潤/(虧損)：			
—本公司擁有人		339,925	(750,795)
—非控制性權益		24,995	3,844
		364,920	(746,951)
每股盈利/(虧損) (以每股人民幣元列示)(未經審核)			
—每股基本及攤薄盈利/(虧損)	7	0.11	(0.24)

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		105,440	114,370
投資性房地產		49,750	51,192
使用權資產		83,456	99,523
無形資產		2,121,826	2,102,426
使用權益法入賬之投資		63,406	60,291
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		354,948	418,101
預付款項		17,991	28,208
其他應收款項	8	68,934	61,171
遞延稅項資產		493,792	441,167
到期三個月以上的銀行存款		50,000	—
		<u>3,409,543</u>	<u>3,376,449</u>
流動資產			
存貨		51,582	55,324
貿易及其他應收款項	8	4,842,015	4,307,390
預付款項		44,553	43,438
現金及現金等價物		3,123,176	3,878,267
受限制資金		33,568	39,431
到期三個月以上的銀行存款		109,047	72,355
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		900,019	720,803
		<u>9,103,960</u>	<u>9,117,008</u>
資產總值		<u><u>12,513,503</u></u>	<u><u>12,493,457</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,645	25,645
儲備		5,748,173	6,163,342
留存收益		1,754,236	1,414,716
		<u>7,528,054</u>	<u>7,603,703</u>
非控制性權益		189,158	165,326
		<u>7,717,212</u>	<u>7,769,029</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		109,391	120,528
遞延稅項負債		115,551	119,688
		<u>224,942</u>	<u>240,216</u>
流動負債			
租賃負債		20,766	24,389
貿易及其他應付款項	9	2,748,574	2,740,676
合約負債	4	1,493,531	1,449,753
即期所得稅負債		308,478	269,394
		<u>4,571,349</u>	<u>4,484,212</u>
負債總額		<u>4,796,291</u>	<u>4,724,428</u>
權益及負債總額		<u>12,513,503</u>	<u>12,493,457</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。

除另行說明外，該等簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 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2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

香港財務報告準則第17號—*保險合同*

香港會計準則第12號修訂本—*與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅*

香港會計準則第1號和香港財務報告準則應用指引第2號修訂本—*會計政策的披露*

香港會計準則第8號修訂本—*會計估計的定義*

香港會計準則第12號修訂本—*國際稅制改革—支柱二示範規則(修訂)*

以上所列修訂對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(B) 本集團並未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新會計準則及詮釋無須於2023年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

	於以下日期或 之後開始的 財政年度生效
香港會計準則第1號修訂本 – 將負債分類為流動或非流動	二零二四年 一月一日
香港解釋第5號(2020) – 財務報表之呈列 – 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類	二零二四年 一月一日
香港會計準則第1號修訂本 – 附有契約條件的非流動負債	二零二四年 一月一日
香港財務報告準則第16號修訂本 – 售後回租中的租賃負債	二零二四年 一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本 – 供應商融資安排	二零二四年 一月一日
香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號修訂本 – 投資者與其聯營企業或合資企業之間的資產出售或出資	有待釐定

3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2023年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2023年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

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

4 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務的所得款項。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
— 物業管理服務	2,924,075	2,704,047
— 社區生活服務	113,325	120,736
— 非業主增值服務	192,628	843,225
— 商業運營管理服務	22,343	109,890
	<u>3,252,371</u>	<u>3,777,898</u>
<i>於某一時點確認</i>		
— 社區生活服務	132,871	173,273
— 非業主增值服務	10,809	37,380
	<u>143,680</u>	<u>210,653</u>
	<u>3,396,051</u>	<u>3,988,551</u>

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

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

5 按性質劃分的開支

計入銷售成本、行政開支、銷售及營銷開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支	1,351,563	1,738,201
安保、維護、清潔及綠化成本	1,113,190	1,029,619
能源費用	137,970	123,953
折舊及攤銷	90,095	85,956
耗材成本	44,735	51,958
差旅及招待開支	40,085	47,219
金融資產減值虧損淨額	38,385	1,833,366
售出商品成本	26,854	36,556
辦公及通訊費	26,021	36,276
其他	71,412	137,312
	<u>2,940,310</u>	<u>5,120,416</u>

6 所得稅開支／(抵免)

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

7 每股盈利／(虧損)

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

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

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

8 貿易及其他應收款項

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

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項均以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項(包括應收票據)主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。物業管理服務、社區生活服務、非業主增值服務及商業運營管理服務收入應按相關合同條款約定於提供服務時支付。於2023年6月30日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣3,236.68百萬元(2022年12月31日：人民幣3,367.79百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣2,423.72百萬元(2022年12月31日：人民幣1,682.21百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項(包括應收票據)賬齡分析如下：

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

- (ii) 其他應收款項主要包括已付關聯方的可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。

9 貿易及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,035,788	967,501
暫時代收款(ii)	431,682	378,823
應付押金	376,549	362,303
應付工資及福利	325,935	423,448
非控股股東認沽期權產生的應付對價	182,500	182,500
其他應付稅項	138,567	151,142
應付關聯方款項(iii)	49,712	50,750
收購交易的應付對價	5,000	5,000
應計費用及其他	202,841	219,209
	<u>2,748,574</u>	<u>2,740,676</u>

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

(i) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 應付關聯方款項主要包括代關聯方收取的款項。

10 股息

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

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

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

按來源劃分：

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

按業務劃分：

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

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

物業管理服務

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

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

按項目來源劃分：

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

註：

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

按業態劃分：

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

社區生活服務

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

下表列示於所示期間本集團社區生活服務的收入構成：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	110,574	44.9	141,357	48.1
空間運營服務	74,072	30.1	72,924	24.8
房產經紀服務	31,901	13.0	36,999	12.6
美居服務	29,649	12.0	42,729	14.5
總計	246,196	100.0	294,009	100.0

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

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

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

非業主增值服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團非業主增值服務收入約人民幣203.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣880.6百萬元減少約人民幣677.2百萬元(約76.9%)。這主要是由於自2022年下半年開始受地產行業環境影響，本集團出於市場化原則對各項非業主增值服務業務進行調整，導致本集團非業主增值服務收入減少。

下表列示於所示期間本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	117,329	57.7	360,997	41.0
諮詢及其他增值服務	70,677	34.7	305,275	34.7
其他	15,431	7.6	214,333	24.3
總計	203,437	100.0	880,605	100.0

商業運營管理服務

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

2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)折舊及攤銷；(vi)辦公、差旅及通訊成本；及(vii)社區活動成本等其他成本。

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

3. 毛利及毛利率

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

下表列示於所示期間本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2023		2022	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	725,619	24.8	700,709	25.9
社區生活服務	86,679	35.2	112,546	38.3
非業主增值服務	32,009	15.7	231,280	26.3
商業運營管理服務	3,199	14.3	82,109	74.7
總計	<u>847,506</u>	<u>25.0</u>	<u>1,126,644</u>	<u>28.2</u>

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

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

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

4. 行政開支

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

5. 銷售及營銷開支

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

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣38.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,833.4百萬元大幅下降約人民幣1,795.0百萬元。減值虧損淨額減少主要由於考慮2022年上半年地產行業環境變化導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，於該期內針對關聯方應收款項計提較多減值撥備。於截至2023年6月30日止六個月，本集團主動按照市場化原則調整關聯方業務，關聯方貿易應收款項總額較上年末減少約人民幣131.1百萬元，減值撥備期內撥回約人民幣55.9百萬元。

7. 財務收入－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指本集團若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的財務收入淨額約為人民幣37.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的財務收入淨額約人民幣44.4百萬元下降約人民幣6.6百萬元。該變化主要由於本集團銀行存款平均餘額低於去年同期水平，導致本集團存款利息收入較去年同期減少約人民幣5.0百萬元。

8. 利潤／虧損淨額

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

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

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

10. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、應付工資及福利等。

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

11. 可用資金、財務及資本資源

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

於2023年6月30日，本集團的流動資產淨值(流動資產減流動負債)約人民幣4,532.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣4,632.8百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.0倍(2022年12月31日：約2.0倍)。

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

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

12. 現金流

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

13. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

14. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2023年6月30日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

15. 資產抵押

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

16. 或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（於2022年12月31日：無）。

業務回顧與展望

2023年上半年回顧

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

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

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

基礎盤的穩定與發展，離不開扎實的物業管理服務。上半年，從項目經理到管家、秩序、環境、工程，我們全方位、系統性提升一綫的專業力，精益求精打磨服務品質，與業主、政府等多方協同構建良好社區生態。我們更加聚焦服務場景、窗口形象等關係客戶直接體驗的領域進行改善，通過「目視化手冊」直觀展現場景的標準要求、管家條綫開展「MOT」培訓、秩序條綫打造「融」型門崗等，進一步通過優質服務增強了業主的認可與信賴。在「共建共治共享」理念的引導下，我們致力於形成業主、政府、物業三方聯動的「共建三角」，打造政府主導、企業運作、社會參與的新型城市治理生態圈。良好的三方關係也助力公共收益、大維基金的常態化使用，為物業高品質的服務建立了良好的社區環境。

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

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

2023年下半年展望

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

運營策略方面，本集團將持續以客戶為中心，深化全員對客戶需求、服務品質的理解，夯實發展的基礎。強化資源整合及公共關係治理能力建設，三方共建良好的社區生態。通過標準進階、強抓落地，支撐服務的均好性。一綫團隊是服務的根本，本集團將通過完善、創新激勵機制，激發一綫員工活力。而數字化建設工作的持續夯實仍是我們的重要戰略工作，強化系統的落地推廣使用，完善系統功能，為數智化進程再進一步。

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

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

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

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

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

購買、出售或贖回上市證券

截至2023年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

重大投資、收購及出售

截至2023年6月30日止六個月期間，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

報告期後事項

截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司自於聯交所主板上市起已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至2023年6月30日止六個月，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

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，截至2023年6月30日止六個月，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則之守則條文成立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定其書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，並由姚寧先生擔任主席，姚寧先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部控制及風險管理系統職能，審閱本集團企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部控制及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告登載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.sunacservice.com)。本公司截至2023年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
汪孟德

香港，2023年8月21日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士及楊曼女士；非執行董事為路鵬先生及高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。