

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 2022 年 6 月 30 日止六個月中期業績公告
及
變更全球發售所得款項淨額用途**

業績摘要

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：

- 本集團的收入約為人民幣 39.89 億元，較去年同期增長約 18.5%；其中，非業主增值服務業務收入較去年同期下降約 18.8%；其他業務^(註)收入較去年同期增長約 36.2%；
- 本集團的毛利提升約人民幣 0.6 億元至約人民幣 11.27 億元；毛利結構中，非業主增值服務業務的毛利佔比下降約 18.4 個百分點至約 20.5%，其他業務的毛利佔比提升至約 79.5%；
- 本公司期內擁有人應佔虧損約為人民幣 7.51 億元，若剔除關聯方應收款項計提的減值影響，本公司期內擁有人應佔溢利約為人民幣 5.61 億元；及
- 於 2022 年 6 月 30 日，本集團合約建築面積約為 3.76 億平方米；在管建築面積約為 2.34 億平方米，其中來自第三方的面積佔比約為 40%；截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團通過市場拓展獲取的合約建築面積約 2,101 萬平方米，相較去年同期增長約 62%。

註： 其他業務指物業管理服務、社區生活服務及商業運營管理服務。

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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核) (經重列) (附註2(b))
		人民幣千元	人民幣千元
收入	4	3,988,551	3,366,339
銷售成本	5	(2,861,907)	(2,301,955)
毛利		1,126,644	1,064,384
行政開支	5	(378,806)	(318,220)
銷售及營銷開支	5	(46,337)	(20,042)
金融資產減值淨虧損	5	(1,833,366)	(18,468)
其他收入及開支		42,798	27,663
其他收益－淨額		11,013	26,723
經營(虧損)／利潤		(1,078,054)	762,040
財務收入		47,287	95,677
財務成本		(2,872)	(2,029)
財務收入－淨額		44,415	93,648
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		4,409	6,494
除所得稅前(虧損)／利潤		(1,029,230)	862,182
所得稅抵免／(開支)	6	282,279	(205,828)
期內(虧損)／利潤		(746,951)	656,354
以下人士應佔期內(虧損)／利潤：			
－ 本公司擁有人		(750,795)	631,976
－ 非控制性權益		3,844	24,378
每股(虧損)／盈利 (以每股人民幣元列示)(未經審核)			
－ 每股基本及攤薄(虧損)／盈利	7	(0.24)	0.20

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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		120,349	122,273
投資性房地產		47,920	47,920
使用權資產		65,076	83,831
無形資產		2,093,555	2,110,527
使用權益法入賬之投資		83,480	77,601
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		478,201	478,201
預付款項		44,179	36,071
其他應收款	8	222,569	204,887
遞延稅項資產		521,188	87,480
		<u>3,676,517</u>	<u>3,248,791</u>
流動資產			
存貨		59,537	57,982
貿易及其他應收款項	8	4,046,626	4,361,416
預付款項		66,735	43,414
現金及現金等價物		3,916,103	5,304,239
受限制資金		21,673	14,129
到期三個月以上的銀行存款		80,000	60,000
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		58,471	378,295
		<u>8,249,145</u>	<u>10,219,475</u>
資產總值		<u><u>11,925,662</u></u>	<u><u>13,468,266</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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	25,881
庫存股		-	(35,435)
儲備		6,144,570	6,611,648
留存收益		1,148,636	1,899,431
		<u>7,318,851</u>	<u>8,501,525</u>
非控制性權益		176,096	171,462
		<u>7,494,947</u>	<u>8,672,987</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		79,492	88,692
遞延所得稅負債		131,959	161,076
		<u>211,451</u>	<u>249,768</u>
流動負債			
租賃負債		32,062	32,245
貿易及其他應付款項	9	2,533,532	2,744,802
合約負債	4	1,313,035	1,444,247
即期所得稅負債		340,635	324,217
		<u>4,219,264</u>	<u>4,545,511</u>
負債總額		<u>4,430,715</u>	<u>4,795,279</u>
權益及負債總額		<u>11,925,662</u>	<u>13,468,266</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

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、商業運營管理服務及非業主增值服務的業務。

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

(a) 編製基準

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。

(i) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2022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3號修訂本—對概念框架的引用的更新
香港會計準則第16號修訂本—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本—虧損合約—合約履行費用
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進
經修訂會計指引第5號—共同控制合併的合併會計法

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。

(ii) 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2022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
香港詮釋第5號(2020) — 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投入資產	待定

(b) 應用共同控制下的業務合併

於2021年11月7日，本公司與融創中國訂立收購協議，據此，本公司同意收購融樂時代(海南)商業管理有限公司(「融樂時代」)及其附屬公司(「融樂時代集團」)全部股權，代價為人民幣18.0億元。融樂時代集團的全部股權已於2021年11月12日轉讓予本集團。

就本簡明綜合財務報表而言，本公司及融樂時代集團受融創中國的共同控制，故其按共同控制下的業務合併入賬。從控股方的角度，實體的資產及負債使用現有賬面值併入本集團，猶如融樂時代集團在整個呈列期間或自有關公司首次受最終控股方控制之日起(以較短期間為準)一直在本集團的架構中存在。

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2022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、商業運營管理服務及非業主增值服務。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2022年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2022年6月30日及2021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、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務的所得款項。截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
<i>隨時間確認</i>		
— 物業管理服務	2,704,047	2,045,801
— 非業主增值服務	843,225	892,118
— 社區生活服務	120,736	104,856
— 商業運營管理服務	109,890	47,091
	<u>3,777,898</u>	<u>3,089,866</u>
<i>於某一時點確認</i>		
— 非業主增值服務	37,380	192,615
— 社區生活服務	173,273	83,858
	<u>210,653</u>	<u>276,473</u>
	<u>3,988,551</u>	<u>3,366,339</u>

截至2022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28.97% (截至2021年6月30日止六個月：約40.15% (經重列))。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2022及2021年6月30日止六個月對本集團貢獻10%或以上收入。

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	2022年	2021年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,276,760	1,351,528
— 關聯方	36,275	92,719
	<u>1,313,035</u>	<u>1,444,247</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
金融資產減值虧損淨額	1,833,366	18,468
僱員福利開支	1,738,201	1,373,559
安保、維護、清潔及綠化成本	1,029,619	815,452
能源費用	123,953	74,611
折舊及攤銷	85,956	56,800
耗材成本	51,958	40,956
差旅及招待開支	47,219	44,470
中介服務分包成本	43,561	101,336
售出商品成本	36,556	5,351
辦公及通訊費	36,276	44,460
其他	93,751	83,222
	<u>5,120,416</u>	<u>2,658,685</u>

6. 所得稅(抵免)/開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅	180,546	188,910
遞延所得稅	(462,825)	16,918
	<u>(282,279)</u>	<u>205,828</u>

7. 每股(虧損)/盈利

基本每股(虧損)/盈利的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以截至2022年和2021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2022及2021年6月30日止六個月並無潛在發行在外普通股。每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(750,795)	631,976
已發行普通股的加權平均數	<u>3,073,154,667</u>	<u>3,103,500,000</u>
按期內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤計算的 每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	<u>(0.24)</u>	<u>0.20</u>

8. 貿易及其他應收款項

	2022年	2021年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
非流動 –		
物業管理服務押金	2,000	2,000
其他應收款項(ii)	<u>222,456</u>	<u>214,700</u>
	224,456	216,700
減：虧損撥備	<u>(1,887)</u>	<u>(11,813)</u>
	<u>222,569</u>	<u>204,887</u>
流動 –		
貿易應收款項(i)	5,250,828	4,037,103
其他應收款項(ii)	847,576	547,304
應收利息	<u>15,997</u>	<u>–</u>
	6,114,401	4,584,407
減：虧損撥備	<u>(2,067,775)</u>	<u>(222,991)</u>
	<u>4,046,626</u>	<u>4,361,416</u>

於2022年6月30日及2021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、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務收入根據相關服務協議的條款收取，應於提供服務時支付。於2022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3,650.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣3,035.7百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約人民幣1,600.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,001.4百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	4,485,604	3,336,303
1至2年	629,710	609,283
2至3年	80,529	48,458
3至4年	32,110	20,006
4至5年	16,097	14,363
5年以上	6,778	8,690
	<u>5,250,828</u>	<u>4,037,103</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

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	786,725	712,923
應付工資及福利	419,458	569,654
應付押金	388,868	349,842
暫時代收款(ii)	387,437	388,347
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	135,771	143,318
應付關聯方款項(iii)	44,155	65,829
收購交易的應付對價	5,000	186,624
應計費用及其他	183,618	145,765
	<u>2,533,532</u>	<u>2,744,802</u>

於2022年6月30日及2021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：

	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	725,436	690,816
1至2年	51,014	13,929
2至3年	6,098	6,136
3年以上	4,177	2,042
	786,725	712,923

(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無抵押及無息的應付押金。

10. 股息

董事會建議不就截至2022年6月30日止六個月派發中期股息（截至2021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2022年6月30日止六個月期間，本集團錄得收入約人民幣3,988.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣3,366.3百萬元增加約人民幣622.3百萬元(約18.5%)。收入增加主要由於在管建築面積增加及非業主增值服務以外的其他業務的發展。

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				增長率 %
	2022年		2021年(經重列)		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	2,704,047	67.7	2,045,801	60.8	32.2
非業主增值服務	880,605	22.1	1,084,733	32.2	-18.8
社區生活服務	294,009	7.4	188,714	5.6	55.8
商業運營管理服務	109,890	2.8	47,091	1.4	133.4
總計	3,988,551	100.0	3,366,339	100.0	18.5

於非業主增值服務方面，由於2022年上半年地產行業環境未有明顯改善，公司出於市場化原則對該業務進行調整，導致截至2022年6月30日止六個月期間收入減少。因在管面積增加、社區生活服務能力提升及商業管理項目的增加，物業管理服務、社區生活服務及商業運營管理服務的收入合計較去年同期上漲約36.2%，佔本集團總收入的比重較上年同期增加10.1個百分點至77.9%，收入結構持續優化。

物業管理服務

截至2022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2,704.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣658.2百萬元(約32.2%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

於2022年6月30日，本集團的合約建築面積約為3.76億平方米，覆蓋中國31個省、自治區及直轄市的164個城市。於2022年6月30日，本集團的在管建築面積約為2.34億平方米。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							
	2022年				2021年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
融創集團開發的物業 ⁽¹⁾	85,688	36.5	1,186,683	43.9	72,017	41.5	978,670	47.8
融創集團的合營企業及聯營公司開發的物業 ⁽²⁾	55,697	23.8	644,737	23.8	33,202	19.1	435,931	21.3
由獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽³⁾	92,994	39.7	872,627	32.3	68,208	39.4	631,200	30.9
總計	234,379	100.0	2,704,047	100.0	173,427	100.0	2,045,801	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							
	2022年				2021年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	192,260	82.0	2,070,929	76.6	139,177	80.3	1,459,228	71.3
非住宅物業	42,119	18.0	633,118	23.4	34,250	19.7	586,573	28.7
總計	234,379	100.0	2,704,047	100.0	173,427	100.0	2,045,801	100.0

非業主增值服務

截至2022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880.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間約人民幣1,084.7百萬元減少約人民幣204.1百萬元(約18.8%)。這主要是由於2022年上半年地產行業環境未有明顯改善，公司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日止六個月期間			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	360,997	41.0	497,084	45.8
諮詢及其他增值服務	305,275	34.7	356,076	32.8
其他	214,333	24.3	231,573	21.4
總計	<u>880,605</u>	<u>100.0</u>	<u>1,084,733</u>	<u>100.0</u>

社區生活服務

截至2022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294.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間約人民幣188.7百萬元增加約人民幣105.3百萬元(約55.8%)。伴隨物業管理服務的在管建築面積增加和客戶數量持續的擴大，本集團圍繞業主的服務產品快速複製，收入大幅提升。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	141,357	48.1	66,846	35.5
空間運營服務	72,924	24.8	58,916	31.2
美居服務	42,729	14.5	28,711	15.2
房產經紀服務	36,999	12.6	34,241	18.1
總計	294,009	100.0	188,714	100.0

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家政保潔、居家維修、社區商業及裝修管理等服務，截至2022年6月30日止六個月期間，便民服務收入約為人民幣141.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣74.6百萬元。本集團便民服務重點產品實現突破，其中到家業務加強主營聯動，擴大成熟產品的項目覆蓋面，滲透率提升；社區商業業務擴充商源品類，輔助新型運營工具，銷售額大幅提升。

截至2022年6月30日止六個月期間，美居服務收入約為人民幣42.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣14.0百萬元。本集團在各項目中積極推進美居業務，同時，為應對地產行業變化，佈局、嘗試存量項目家裝業務。

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2022年6月30日止六個月，商業運營管理服務收入約為人民幣109.9百萬元，因管理項目的增加，較截至2021年6月30日止六個月期間增加約人民幣62.8百萬元。

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)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2022年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣2,861.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣2,302.0百萬元增加約人民幣559.9百萬元(約24.3%)，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2022年6月30日止六個月期間，本集團的毛利約為人民幣1,126.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣1,064.4百萬元增加約人民幣62.2百萬元(約5.8%)，主要得益於本集團收入的增加。截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的毛利率約為28.2%，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的31.6%降低3.4個百分點，主要由於非業主增值服務毛利率降低。

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			
	2022年		2021年(經重列)	
	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	700,709	25.9	534,806	26.1
非業主增值服務	231,280	26.3	413,582	38.1
社區生活服務	112,546	38.3	81,017	42.9
商業運營管理服務	82,109	74.7	34,979	74.3
總計	<u>1,126,644</u>	<u>28.2</u>	<u>1,064,384</u>	<u>31.6</u>

非業主增值服務的毛利率從截至2021年6月30日止六個月期間的約38.1%大幅降低至截至2022年6月30日止六個月期間的約26.3%，主要是由於業務結構變化，毛利率相對較低的房修業務佔比提高。

社區生活服務的毛利率從截至2021年6月30日止六個月期間的約42.9%降低至截至2022年6月30日止六個月期間的約38.3%，主要是由於社區商業業務中產品結構變化及家政保潔、居家維修業務中供應鏈模式變化的影響。

4. 行政開支

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的行政開支約為人民幣378.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣318.2百萬元增加約人民幣60.6百萬元。行政開支的增加主要由於本集團截至2022年6月30日止六個月業務規模的擴大，僱員福利開支的增加。

5. 銷售及營銷開支

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣46.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣20.0百萬元增加約人民幣26.3百萬元。該增加主要由於本集團著力拓展優質第三方物業而發生的拓展人員費用及相關開支的增加。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣1,833.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月期間(經重列)的約人民幣18.5百萬元大幅增加約人民幣1,814.9百萬元。減值虧損淨額增加主要由於考慮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，針對關聯方應收款項較截至2021年6月30日止六個月期間計提更多的減值撥備。

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2022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44.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月期間（經重列）的財務收入淨額約為人民幣93.6百萬元。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減少約人民幣50.2百萬元。

8. 虧損／利潤淨額

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣747.0百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣750.8百萬元；截至2021年6月30日止六個月期間（經重列）的淨利潤約人民幣656.4百萬元，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣632.0百萬元。若剔除關聯方應收款項計提的減值影響，截至2022年6月30日止六個月期間，本公司擁有人應佔溢利約人民幣561.2百萬元；截至2021年6月30日止六個月期間（經重列），本公司擁有人應佔溢利約人民幣631.3百萬元。剔除關聯方應收款項計提的減值影響後本公司擁有人應佔溢利的減少主要歸因於本集團非業主增值服務業務規模的減小。

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2022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4,269.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣4,566.3百萬元減少約人民幣297.1百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額由2021年12月31日的約人民幣4,037.1百萬元增加約人民幣1,213.7百萬元至2022年6月30日的約人民幣5,250.8百萬元，以及截至2022年6月30日止六個月對貿易應收款項計提了撥備，該等撥備由2021年12月31日的約人民幣204.9百萬元增加約人民幣1,820.9百萬元至2022年6月30日的約人民幣2,025.8百萬元。貿易應收款項的增加主要由於截至2022年6月30日止六個月期間本集團關聯方回款速率的放緩，以及本集團業務規模的擴大。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。

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、收購應付對價款、應付工資及福利等。

於2022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2,533.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣2,744.8百萬元減少約人民幣211.3百萬元，主要是由於收購應付對價款、及應付工資及福利的減少。

11. 流動資金、財務及資本資源

於2022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4,017.8百萬元，較2021年12月31日的約人民幣5,378.4百萬元減少約人民幣1,360.6百萬元，主要歸因於截至2022年6月30日止六個月因支付年度股息、於二級市場上回購公司股份、支付收購尾款及貿易應收款項增加導致的經營活動現金的淨流出。

於2022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4,029.9百萬元(2021年12月31日：約人民幣5,674.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.0倍(2021年12月31日：約2.2倍)。

於2022年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2021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. 利率風險

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

13. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2022年6月30日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

14. 資產抵押

於2022年6月30日，本集團並未抵押任何資產（於2021年12月31日：無）。

15. 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（於2021年12月31日：無）。

業務回顧與展望

2022年上半年回顧

2022年上半年，多地疫情反覆、房地產市場持續下行，面對外部環境的持續變化，本集團在保證風險可控的前提下，堅決以市場化的角度對待非業主增值服務業務，依托核心能力加速市場化業務發展。上半年，本集團市場拓展繼續聚焦核心城市，取得了高質量的增長；生活服務穩步推進，成熟業務模式快速複製，業績逐漸釋放；商業運營管理服務應對疫情主動調整策略，經營有序恢復，且與物管的協同效果逐漸顯現。

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現收入約39.89億元，同比增長約18.5%。其中，非業主增值服務業務以外的其他業務（即物業管理服務、社區生活服務及商業運營管理服務）的收入同比增長約36.2%，佔比達約77.9%，業務結構持續改善，更加優質、健康。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣7.51億元，若剔除關聯方應收款項計提的減值影響，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣5.61億元。

本集團不斷夯實市場拓展能力，在規模增長的同時，取得了高質量的發展。於2022年6月30日，本集團合約建築面積約為3.76億平方米，在管建築面積約為2.34億平方米，其中來自第三方的面積佔比約為40%，較2021年底提升約3個百分點。上半年市場拓展的合約建築面積達約2,101萬平方米，同比增長約62%。本公司堅守聚焦核心城市的發展戰略，持續提升城市的管理密度，市場拓展新增合約建築面積中戰略及重點城市佔比超7成。同時，隨著非住宅專業服務能力的不斷提升，上半年市場拓展新增單年合同額中，非住業態佔比接近5成，獲得了多個千萬級合同額的項目。

基礎物業管理服務方面，本集團堅持以質量服務為核心，持續夯實基礎服務力，上半年榮獲中國高端物業服務領先企業TOP2、中國物業服務百強滿意度領先企業TOP3、2022物業企業服務力卓越表現TOP3等多個行業獎項，物業服務滿意度持續保持行業領先。同時，進一步打造高端服務產品，住宅服務圍繞「極致化基礎服務+個性化私享服務+愉悅化精神構建」的高端業主生活所需，推出住宅高端服務產品「歸心禮御」。企業商務高端服務領域推出為專屬客戶打造高品質、全場景、全業態的定制化服務產品「歸心禮服」。

社區生活服務方面，業主高粘性、高滿意度的優勢逐漸釋放為業績，截至2022年6月30日止六個月，本集團的社區生活服務收入增長約55.8%。其中，圍繞業主的服務品類快速複製，家政、家修等到家業務的收入約為去年同期的4.8倍，社區商業業務的收入約為去年同期的5.5倍，該等便民服務的收入比重提升至約48%。同時，美居業務積極應對地產行業變化，大力推動針對存量項目的家裝業務。

商業運營管理服務方面，截至2022年6月30日，本集團累計簽約35個項目，覆蓋21個城市，簽約面積約412萬平方米，其中開業項目22個。上半年部分項目因疫情反覆受到影響，本集團積極開展多經業務、加大招商力度、調整營銷方式，以及採取節能降耗、營銷費用管控等措施，使項目運營得到穩步恢復。商業運營與物業管理的協同聯動不斷增強，通過組織業主的營銷活動進行權益打通，為業主提供更便捷、更優質的服務內容，也為商戶引流增收。此外，本集團基於一城一策的發展理念，打造獨特的娛樂化商業，推出模塊化產品定制策略，上半年再度簽約2個第三方項目。

於非業主增值服務方面，本集團始終堅持市場化原則運行。由於上半年地產行業環境未有明顯改善，本集團對該業務進行戰略收縮，嚴格以款項可收回為原則，對有風險的業務堅決止損，對存續的業務優化成本配置、減編提效。

2022年下半年展望

本集團堅定看好物業管理行業的長期發展，疫情防控常態化之下，讓更多人意識到物業管理的不可替代性。隨著物業對生活服務領域的不斷滲透，物業管理行業在整個社會服務職能中的重要性將進一步增加。行業的發展也從規模快速發展階段轉向高質量發展階段。

為應對行業環境發生的變化，本集團年初提出3年實現「雙超雙優」的戰略目標。上半年，戰略目標穩步推進並取得了一定的成效，下半年本集團將繼續在堅守品質的前提下，依託多年來積累的綜合服務能力的優勢，向目標穩步前行。

本集團將始終堅持以品質服務為基礎，在保障客戶持續對服務高滿意的同時，通過持續的精細化管理，維持項目運營的市場競爭力。下半年預計與地產增量相關的業務仍將處在陣痛期，本集團將嚴格以市場化原則保證業務的長期穩健。

在確保服務品質的基礎之上，本集團將持續深耕核心城市，錘煉專業服務能力，加大非住業態的拓展；在社區生活服務方面，加強自身高品質的供給能力，推進運營模式複製落地；在商業運營方面，打造商業娛樂化標籤，成為差異化發展的核心競爭力。

2022年，外部環境的變化為物業行業的發展帶來了前所未有的挑戰，本集團亦將面對的挑戰視為自身加速能力提升與釋放的契機，並將始終堅持以獨立化治理為基本要求。堅信在本集團一直堅守的品質為基礎、能力為核心的發展理念下，本集團將應對市場環境的變化，走出長期穩健的高質量發展道路。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至2022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2022年6月30日止六個月，本公司於公開市場上以總代價約87,243,660港元購回合共22,892,000股普通股(「股份」)，截至本公告日期，該等回購股份已由本公司註銷。

於截至2022年6月30日止六個月購回股份的詳情如下：

購回股份的月份	購回股份總數	所支付 每股最高價 (港元)	所支付 每股最低價 (港元)	所支付總代價 (港元)	註銷日期
1月	1,300,000	7.36	6.63	9,160,300	2022年1月20日
5月	21,592,000	4.00	3.18	78,083,360	2022年6月10日

除上文所述外，截至2022年6月30日止六個月，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。

本期間內的重大事項

於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議(經日期為2022年7月14日的補充協議補充)、房產經紀服務框架協議補充協議及商業管理服務框架協議補充協議，據此，本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團(指融創中國及其附屬公司，不包括本集團，就上述協議及其項下擬進行的交易而言，包括融創中國的聯繫人)成員公司的現有物業管理及相關服務，服務期限至2024年12月31日止為期三年；重續提供予融創集團成員公司的現有房產經紀服務，服務期限至2024年12月31日止為期兩年；及修訂商業管理服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的現有年度上限以及設定截至2024年12月31日止兩個年度的年度上限。詳情請參閱本公司日期為2022年4月29日、2022年5月30日及2022年6月30日的公告以及日期為2022年7月20日的通函。

報告期後事項

本公司於2022年8月9日舉行的股東特別大會已批准有關(其中包括)訂立本公司日期為2022年7月20日的通函所載的日期為2022年4月29日的物業管理及相關服務框架協議及日期為2022年7月14日的物業管理及相關服務框架協議補充協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易的決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年8月9日的公告。

除上文所披露者外，本集團並無重大期後事項。

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(「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2022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2022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2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

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2022年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄交本公司股東(「股東」)及於上述網站內刊載。

變更全球發售所得款項淨額用途

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節、本公司日期為2020年12月13日的公告(「2020年公告」)及本公司日期為2021年11月8日的公告內容有關(其中包括)變更所得款項淨額用途(「2021年公告」)，及本公司截至2021年12月31日止年度的年報(「年報」)，當中披露直至2021年12月31日的所得款項淨額使用情況。除本公告另有界定者外，本公告所用詞匯與招股章程、2020年公告、2021年公告及年報所界定者具有相同含義。

變更尚未動用所得款項淨額用途

於2022年6月30日，尚未動用的全球發售所得款項淨額合共達約港幣48.36億元。於本公告日期，董事會已議決按以下方式變更尚未動用所得款項淨額的擬定用途及分配：

所得款項淨額用途	2021年公告所載 所得款項淨額 的經修訂分配		自上市 日期至 2022年 6月30日的 實際已動用 所得款項 淨額	於2022年 6月30日 尚未動用 所得款項 淨額	未動用所得款項淨額 的修訂分配	
	概約港元 (億元)	概約 百分比	概約港元 (億元)	概約港元 (億元)	概約港元 (億元)	概約 百分比
(a) 與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會	81.38	90%	35.66	45.72	18.38	38%
(i) 用於收購或投資其他物業管理公司或與其他物業管理公司合作，於提供與我們互補的社區產品及服務的公司，包括從事社區醫療、智能管理及教育服務等領域的公司，利用該等公司的專業知識及經驗，並挖掘該等地區業主及住戶的需求，尤其是本集團的社區增值服務需求；用於收購或投資於從事提供物業管理相關服務的公司，如安保、清潔、園藝或保養服務提供商。	59.48	66%			18.38	38%
(ii) 收購目標公司(目標公司原為融創文旅集團商業運營板塊的運營管理公司)	21.90	24%			-	-
(b) 升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設系統及智能社區發展系統	4.52	5%	1.88	2.64	5.80	12%
(i) 用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件	2.71	3%			0.96	2%
(ii) 用於智能社區管理中控台及其他內部業務操作系統的不斷升級和維護	0.90	1%			2.42	5%
(iii) 用於智慧化業主生活服務平台的不斷升級和開發	0.90	1%			2.42	5%
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	2.71	3%	2.71	0.00	12.09	25%
(i) 用於支持本集團現有的社區增值服務，包括社區生活、物業內部裝修及社區空間運營服務	1.36	1.5%			6.29	13%
(ii) 用於升級硬件及信息技術基礎設施、發展商業設施運營服務以及相關人員培訓，以提升本集團社區增值服務運營效率及用戶體驗	1.36	1.5%			5.80	12%
(d) 營運資金及一般企業用途	1.81	2%	1.81	0.00	12.09	25%
總計	90.42	100%	42.06	48.36	48.36	100%

變更尚未動用所得款項淨額用途的理由及裨益

經考慮當前物業管理行業的變化以及優質且估值合適的收併購目標較少，董事會認為，分配部分所得款項淨額至科技、社區生活業務及營運資金等用途，可以提升資金的使用效率，增強本集團內生增長的能力，促進本集團的健康可持續發展。

本集團將繼續聚焦長期發展的戰略需求，更加審慎選擇高質量及對本集團業務能力有戰略助力的目標，從而進一步提高本集團的綜合服務能力。本集團將繼續重視對科技的投入和應用，進一步提升管理效率和業主體驗，並繼續發展社區生活業務，為業主提供更加全面、便捷、優質的服務，提升本集團的綜合服務能力。

董事會認為，變更尚未動用所得款項淨額用途屬公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益，且不會對本集團的現有業務營運造成重大不利影響。董事會亦確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變動。

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
汪孟德

香港，2022年8月29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。