

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 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2024年6月30日止六個月中期業績公告

業績摘要

截至2024年6月30日止六個月：

- 本集團的收入約為人民幣34.84億元，同比增長約3%；若剔除非業主增值服務業務，核心業務¹的收入同比增長約6%，佔比提升至約97%；
- 本集團的毛利約為人民幣8.88億元，同比增長約5%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.72億元，去年同期本公司擁有人應佔溢利約為人民幣3.40億元；本公司擁有人核心淨利潤²約為人民幣4.55億元，同比增長約4%；及
- 本集團關聯方貿易應收款項總額較2023年12月31日減少約人民幣0.99億元；關聯方貿易應收款項減值撥備較2023年12月31日進一步計提約人民幣約7.30億元；關聯方貿易應收款項餘額約為人民幣6.50億元，其中以關聯方持有的若干資產提供擔保的金額約為人民幣4.61億元，無擔保的金額約為人民幣1.89億元。

註：

1：指物業管理及運營服務、社區生活服務。

2：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的未實現公允價值變動損益、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、投資物業公允價值變動損益以及商譽及其他無形資產減值後歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤。按此基準，去年同期本公司擁有人核心淨利潤約為人民幣4.35億元。

融創服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2024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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	3,483,728	3,396,051
銷售成本	5	<u>(2,595,304)</u>	<u>(2,548,545)</u>
毛利		888,424	847,506
行政開支	5	(294,473)	(315,406)
銷售及營銷開支	5	(25,936)	(37,974)
無形資產減值		(294)	–
金融資產減值虧損淨額	5	(1,136,572)	(38,385)
其他收入		14,028	33,963
其他虧損—淨額		<u>(111,329)</u>	<u>(57,028)</u>
經營(虧損)/利潤		(666,152)	432,676
財務收入		26,742	41,224
財務成本		<u>(3,225)</u>	<u>(3,421)</u>
財務收入—淨額		23,517	37,803
分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營公司 除稅後(虧損)/利潤淨額		<u>(2,846)</u>	<u>3,115</u>
除所得稅前(虧損)/利潤		(645,481)	473,594
所得稅抵免/(開支)	6	<u>185,129</u>	<u>(108,674)</u>
期內(虧損)/利潤		<u><u>(460,352)</u></u>	<u><u>364,920</u></u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
期內其他綜合收益		—	—
期內綜合(虧損)/收益總額		<u>(460,352)</u>	<u>364,920</u>
以下人士應佔期內綜合(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		<u>(472,234)</u>	339,925
— 非控制性權益		<u>11,882</u>	<u>24,995</u>
		<u>(460,352)</u>	<u>364,920</u>
每股(虧損)/盈利			
(以每股人民幣元列示)(未經審核)			
— 每股基本(虧損)/盈利	7	(0.15)	0.11
— 每股攤薄(虧損)/盈利	7	<u>(0.15)</u>	<u>0.11</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023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		93,791	100,439
使用權資產		64,143	64,390
投資性房地產		45,559	36,427
無形資產		1,559,993	1,601,256
遞延稅項資產		926,842	648,470
使用權益法入賬之投資		53,476	56,683
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		177,735	294,962
其他應收款項	9	227,374	50,758
預付款項		2,989	3,375
到期一年以上的銀行存款		—	50,000
		<u>3,151,902</u>	<u>2,906,760</u>
流動資產			
存貨		50,998	54,540
貿易及其他應收款項	9	3,594,064	4,266,886
預付款項		81,979	31,076
現金及現金等價物		2,180,527	3,979,504
受限制資金		17,365	52,682
到期三個月以上的銀行存款		22,099	76,003
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		1,160,394	277,378
其他流動資產		3,914	—
		<u>7,111,340</u>	<u>8,738,069</u>
資產總值		<u><u>10,263,242</u></u>	<u><u>11,644,829</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023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		5,290,477	5,707,086
(累計虧損)/留存收益		(169,941)	302,293
		<u>5,146,181</u>	<u>6,035,024</u>
非控制性權益		148,721	202,482
		<u>5,294,902</u>	<u>6,237,506</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		104,349	100,003
遞延所得稅負債		48,328	68,610
		<u>152,677</u>	<u>168,613</u>
流動負債			
租賃負債		21,799	18,432
貿易及其他應付款項	10	2,858,612	3,036,874
合約負債	4	1,602,406	1,816,461
即期所得稅負債		332,846	366,943
		<u>4,815,663</u>	<u>5,238,710</u>
負債總額		<u>4,968,340</u>	<u>5,407,323</u>
權益及負債總額		<u>10,263,242</u>	<u>11,644,829</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」)從事提供物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

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，該等財務報表均以人民幣(「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2024年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

將負債分類為流動或非流動以及附有契約條件的非流動負債—香港會計準則第1號修訂本
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—香港解釋第5號(經修訂)

售後回租中的租賃負債—香港財務報告準則第16號修訂本

供應商融資安排—香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本

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

(B) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新訂會計準則及詮釋無須於2024年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂會計準則及詮釋。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21號修訂本—*缺乏兌換性*

2025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資公司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2024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及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。管理層按中國地區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似，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2024年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2024年6月30日及2023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及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的所得款項。截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
— 物業管理及運營服務	3,172,442	2,946,418
— 社區生活服務	95,569	113,325
— 非業主增值服務	89,781	192,628
	<u>3,357,792</u>	<u>3,252,371</u>
<i>於某一時點確認</i>		
— 社區生活服務	117,550	132,871
— 非業主增值服務	8,386	10,809
	<u>125,936</u>	<u>143,680</u>
	<u>3,483,728</u>	<u>3,396,051</u>

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
	合約負債	
— 第三方	1,599,087	1,809,990
— 關聯方	3,319	6,471
	<u>1,602,406</u>	<u>1,816,461</u>

5. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	1,347,157	1,351,563
金融資產減值虧損淨額	1,136,572	38,385
安保、維護、清潔及綠化成本	1,108,199	1,113,190
能源費用	135,705	137,970
折舊及攤銷	79,037	90,095
耗材成本	64,017	44,735
差旅及招待開支	39,274	40,085
售出商品成本	24,183	26,854
辦公及通訊費	22,190	26,021
其他	95,951	71,412
	<u>4,052,285</u>	<u>2,940,310</u>

6. 所得稅(抵免)／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
即期所得稅	113,525	165,436
遞延所得稅	(298,654)	(56,762)
	<u>(185,129)</u>	<u>108,674</u>

7. 每股(虧損)/盈利

基本每股(虧損)/盈利的計算方法為：本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以截至2024年及2023年6月30日止六個月內已發行普通股的加權平均數。

本公司於截至2024年及2023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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(472,234)	339,925
已發行普通股的加權平均數	<u>3,056,844,000</u>	<u>3,056,844,000</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>(0.15)</u>	<u>0.11</u>

8. 股息

董事會建議不就截至2024年6月30日止六個月派發中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

9. 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動—		
其他應收款項(ii)	368,596	53,223
減：虧損撥備	<u>(141,222)</u>	<u>(2,465)</u>
非流動合計	<u>227,374</u>	<u>50,758</u>
流動—		
貿易應收款項(i)	6,479,246	5,909,312
其他應收款項(ii)	<u>682,129</u>	<u>971,836</u>
	7,161,375	6,881,148
減：虧損撥備	<u>(3,567,311)</u>	<u>(2,614,262)</u>
流動合計	<u>3,594,064</u>	<u>4,266,886</u>

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理及運營服務及增值服務。物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務收入應於提供服務時支付。於2024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3,317.61百萬元(2023年12月31日：人民幣3,416.82百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣3,161.63百萬元(2023年12月31日：人民幣2,492.50百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,168,708	1,816,692
1至2年	708,349	1,410,901
2至3年	2,566,025	2,427,805
3至4年	941,487	194,944
4至5年	59,910	27,200
5年以上	34,767	31,770
	<u>6,479,246</u>	<u>5,909,312</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。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

10. 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,120,110	1,150,782
暫時代收款(ii)	431,584	427,825
應付押金	409,742	382,003
應付工資及福利	325,708	414,026
非控股股東認沽期權產生的應付對價(iii)	210,806	237,200
其他應付稅項	162,482	166,945
應付關聯方款項(iv)	61,566	71,053
應計費用及其他	136,614	187,040
	<u>2,858,612</u>	<u>3,036,874</u>

於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	849,516	873,632
1至2年	112,455	193,832
2至3年	150,917	77,916
3年以上	7,222	5,402
	<u>1,120,110</u>	<u>1,150,782</u>

(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) 授予本集團若干附屬公司非控股股東認沽期權，彼等有權隨時向本集團出售有關附屬公司的剩餘股本權益。認沽期權符合金融負債的定義，因為本集團沒有無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約義務的權利。金融負債根據行使時收購剩餘股權的贖回金額的現值確認。認沽負債賬面金額的後續變化計入權益。

(iv) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣3,483.7百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3,396.1百萬元增加約人民幣87.6百萬元（約2.6%）。收入增加主要由於物業管理及運營服務收入的增加。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 %
	2024年		2023年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
第三方	3,390,067	97.3	3,203,764	94.3	5.8
關聯方	93,661	2.7	192,287	5.7	-51.3
總計	<u>3,483,728</u>	<u>100.0</u>	<u>3,396,051</u>	<u>100.0</u>	<u>2.6</u>

按業務劃分：

	截至6月30日止六個月				增長率 %
	2024年		2023年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理及運營服務	3,172,442	91.1	2,946,418	86.8	7.7
社區生活服務	213,119	6.1	246,196	7.2	-13.4
非業主增值服務	98,167	2.8	203,437	6.0	-51.7
總計	<u>3,483,728</u>	<u>100.0</u>	<u>3,396,051</u>	<u>100.0</u>	<u>2.6</u>

因在管建築面積增加，物業管理及運營服務收入較去年同期增長約7.7%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2024年6月30日止六個月收入大幅減少。於社區生活服務方面，受地產行業環境影響，房屋經紀服務收入同比下降，但同時本集團自2023年下半年起主動調整業務佈局，調減部分非核心產品的發展規模，致使期內該部分收入減少。

物業管理及運營服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團的物業管理及運營服務收入約人民幣3,172.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月增加約人民幣226.0百萬元(約7.7%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。其中，來自融創集團、其合營公司及聯營公司開發物業¹的收入約為人民幣2,285.3百萬元，佔比約72.0%；來自獨立第三方物業開發商開發物業²的收入約為人民幣887.2百萬元，佔比約28.0%。

於2024年6月30日，本集團的在管建築面積約為2.82億平方米，其中住宅業態佔比約88.0%，非住宅業態佔比約12.0%。

下表列示於所示期間本集團按業態劃分的物業管理及運營服務的收入構成：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	2,612,069	82.3	2,311,568	78.5
非住宅物業	560,373	17.7	634,850	21.5
總計	3,172,442	100.0	2,946,418	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。

社區生活服務

截至2024年6月30日止六個月，本集團社區生活服務收入約人民幣213.1百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣246.2百萬元減少約人民幣33.1百萬元(約13.4%)。

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	103,750	48.7	110,574	44.9
空間運營服務	58,244	27.3	74,072	30.1
美居服務	30,012	14.1	29,649	12.0
房屋經紀服務	21,113	9.9	31,901	13.0
總計	<u>213,119</u>	<u>100.0</u>	<u>246,196</u>	<u>100.0</u>

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、社區商品銷售及裝修建渣清運服務等。截至2024年6月30日止六個月，便民服務收入約為人民幣103.8百萬元，較截至2023年6月30日止六個月減少約人民幣6.8百萬元。便民服務收入減少主要由於因項目交付量減少導致的業主裝修建渣清運業務收入減少所致，儘管收入下降，但受益於本集團聚焦核心城市及核心產品戰略帶來的人效提升及對於供應鏈管理的優化，便民服務的毛利額較同期增加人民幣23.4百萬元。

空間運營服務收入約為人民幣58.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月減少約人民幣15.8百萬元，主要由於期內本集團主動調整部分非核心業務所致。

房屋經紀服務收入約為人民幣21.1百萬元，較截至2023年6月30日止六個月減少約人民幣10.8百萬元。受市場環境影響，商品房交易量較去年同期大幅減少，致使該業務收入大幅下降。

非業主增值服務

截至2024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98.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣203.4百萬元減少約人民幣105.2百萬元（約51.7%）。這主要是由於本集團基於市場化原則持續對各項非業主增值服務業務進行主動管控及調整，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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	39,503	40.2	117,329	57.7
開辦服務	34,245	34.9	43,297	21.3
其他	24,419	24.9	42,811	21.0
總計	<u>98,167</u>	<u>100.0</u>	<u>203,437</u>	<u>100.0</u>

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及運營服務的現場員工；(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2024年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣2,595.3百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,548.5百萬元增加約人民幣46.8百萬元（約1.8%）。

3. 毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣888.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣847.5百萬元增長約人民幣40.9百萬元（約4.8%）。截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為25.5%，較截至2023年6月30日止六個月的25.0%增長約0.5個百分點。

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			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及運營服務	756,600	23.8	728,818	24.7
社區生活服務	94,478	44.3	86,679	35.2
非業主增值服務	37,346	38.0	32,009	15.7
總計	888,424	25.5	847,506	25.0

社區生活服務的毛利率從截至2023年6月30日止六個月的約35.2%增長至截至2024年6月30日止六個月的約44.3%，毛利率的上升主要由於本集團在聚焦於核心城市及核心產品的戰略下，深耕核心城市，組織精簡，帶來人效提升，同時優化供應鏈管理，銷售成本得到進一步降低。

4. 行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣294.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣315.4百萬元減少約人民幣20.9百萬元。行政開支的減少主要由於本集團在業務發展的同時持續進行集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

5. 銷售及營銷開支

截至2024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25.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣38.0百萬元下降約人民幣12.1百萬元，主要由於本集團在業務發展的同時持續進行集約化管理，優化人員配置，同時對於營銷支出效率進行管控，提升了投入產出比。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2024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1,136.6百萬元。其中，關聯方金融資產減值虧損淨額約為人民幣953.5百萬元，包含關聯方貿易應收款項減值虧損淨額約人民幣730.4百萬元及關聯方其他應收款項減值虧損淨額約人民幣223.1百萬元；第三方金融資產減值虧損淨額約為人民幣183.1百萬元。期內，由於地產行業市場情況持續下行導致的關聯方回款情況不及預期及關聯方所提供的還款抵押擔保物價值下跌，本集團出於謹慎性考量，進一步對關聯方貿易及其他應收款項計提了減值撥備。受整體經濟環境及新交付項目入住率偏低影響，本集團第三方貿易及其他應收款項的回款速度放緩，因而計提之減值撥備增加。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。

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2024年6月30日止六個月，本集團的財務收入淨額約為人民幣23.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的財務收入淨額約人民幣37.8百萬元下降約人民幣14.3百萬元。該變化主要由於現金餘額的減少以及銀行同期存款利率的下降，導致本集團存款利息收入較去年同期減少約人民幣15.3百萬元。

8. 虧損淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團淨虧損約為人民幣460.4百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣472.2百萬元；主要由於期內本集團出於謹慎性考量對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備所致。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，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣339.9百萬元。

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2024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3,821.4百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,317.6百萬元減少約人民幣496.2百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額較去年末增加約人民幣569.9百萬元和貿易及其他應收款項減值撥備較去年末增加約人民幣1,091.8百萬元。貿易應收款項總額的增加主要受本集團物業管理及運營服務的第三方業主的繳費習慣影響，物業管理及運營服務收入的回款更多地集中於下半年，以及第三方業主回款速度放緩影響所致。減值撥備的增加主要由於本集團出於謹慎性原則，針對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備。本集團持續對關聯方貿易應收款項進行催收，於2024年6月30日，本集團關聯方貿易應收款項總額約人民幣3,317.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣3,416.8百萬元減少約人民幣99.2百萬元。關聯方貿易應收款項撥備後淨額約為650.4百萬元，其中以關聯方持有的若干資產提供擔保的金額約為人民幣461.2百萬元，無擔保的金額約為人民幣189.2百萬元。

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2024年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,858.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣3,036.9百萬元減少約人民幣178.3百萬元，主要是由於第三方貿易應付款、應付職工薪酬及應計費用的減少。

11. 可用資金、財務及資本資源

於2024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3,380.4百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,435.6百萬元減少約人民幣1,055.2百萬元，主要由於期內分派股息及經營活動的現金淨流出。於2024年6月30日，本集團的理財產品全部為低風險理財產品，均為活期或將於2024年6月30日之後三個月內到期。

於2024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2,295.7百萬元（2023年12月31日：約人民幣3,499.4百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為1.5倍（2023年12月31日：約1.7倍）。

於2024年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2023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2024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2024年6月30日，本集團並未抵押任何資產(於2023年12月31日：無)。

15. 或然負債

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

業務回顧與展望

2024年上半年回顧

2024年上半年，環境的變化使得物業管理行業面臨新的考驗，一方面多地政府出台關於收費指導價格、安全管理等規範性政策，另一方面受經濟等諸多因素影響，客戶的繳費意願和繳費能力有所降低，但對服務需求仍有一定期待。在新形勢下，本集團築牢經營與發展的基礎，持續從客戶需求出發，在高質量發展的道路上穩步前行。

2024年上半年，本集團整體業績實現穩中向好。截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣34.84億元，毛利約人民幣8.88億元，同比均穩定增長。期內，本集團各項開支持續得到有效管控，銷售及管理費率同比下降約1.2個百分點。本公司擁有人核心淨利潤¹約人民幣4.55億元，同比持平。2024年上半年，本集團繼續有效控制並降低關聯方業務的影響，關聯方收入同比降低約51%，佔總收入的比重僅約為3%，且關聯方貿易應收款項總額相較2023年12月31日並未進一步增加。同時，本集團對以前年度交易產生的關聯方貿易應收款項進一步計提減值準備，關聯方貿易應收款項中無資產擔保部分的減值計提比例已達93%，無資產擔保部分的餘額僅約人民幣1.89億元。

至2024年6月30日，本集團總體管理規模穩定，在管建築面積約2.82億平方米、在管業主戶數突破160萬戶、在管項目的單年飽和收入約為人民幣64億元。多年來，本集團始終堅持聚焦並深耕核心城市的市場策略，40+核心城市的在管項目的基礎物業收入佔比超過80%。2024年上半年，本集團實現單年簽約額約人民幣1.6億元，主要為住宅、商寫、產業園、醫院、學校核心業態，其中98%位於本集團佈局的40+核心城市。從客戶質量上看，本集團不斷得到優質大客戶的認可，大客戶簽約額同比增長約16%。

註：

¹：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的未實現公允價值變動損益、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、投資物業公允價值變動損益以及商譽及其他無形資產減值後歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤。按此基準，去年同期本公司擁有人核心淨利潤約為人民幣4.35億元。

高品質的基礎服務牢牢鑄就了本集團發展的基礎。2024年上半年，本集團在做好管家、秩序、工程、環境四條綫日常服務的品質管理的同時，以解決客戶訴求為核心，提升園區品質為根本，針對老舊項目及交付不完善項目的設施及綠化改造和技術節能開展了專項工作。在項目改造投入上，除了加大自有資金投入外，針對維修基金與公區收益，本集團以合法合規、公開透明的原則，建立規範化的提取機制，有序使用。在節能降耗方面，本集團擴大使用高效LED燈、無負壓高效節能增壓泵，對符合條件住宅項目車庫等公區用電實施商改民計量改造，上半年技術節能和政策節能累計已完成93項改造任務。通過專業技術與資金的投入，本集團實現了項目現場品質的進一步提升，促進客戶滿意、促進收費提升。此外，本集團圍繞社區公共治理，在黨建引領的基本框架下，推進「i Sunny」社區營造治理計劃。通過社區理事會議事機制，將社區、業主、物業企業緊密連接，對社區空間營造、居住安全、綠色環境、便民生活圈、踐行公益等多方面進行共議共創共舉。

在非住業務方面，2024年上半年，本集團主要圍繞核心業態的產品和體系建設、客戶個性化服務需求，在組織進階、產品打磨、服務兌現等三方面開展了工作。圍繞架構優化，在業務重點城市，成立了獨立的非住業務架構，推動管理更直接、更深入、更專業；圍繞非住辦公、產業園、學校、醫院等核心發展業態，打磨標杆項目、沉澱作業標準、完善運營管理機制；圍繞大客戶個性化服務需求，健全溝通渠道、建立大客戶服務專家工作機制，定向解決客戶關注點、提供針對性的服務解決方案。

本集團生活服務業務的開展，結合客戶需求和物業企業優勢進行服務品類選擇，聚焦核心城市，以扎實健康為業務發展的基本原則。2024年上半年，生活服務業務實現毛利約人民幣9,448萬元，同比增長約9%。其中，美居服務方面，自營銷售類業務收入佔比已提升至約76%，存量房的局部改造業務模式從重慶複製推廣至天津、濟南等城市的30個項目，銷售額相比2023年下半年增長約72%；到家服務方面，我們通過深耕核心城市提升滲透率，9個深耕城市中開展到家業務的項目個數同比提升約7%；社區商品銷售方面，我們聚焦客戶高頻剛需，水乳米油等產品下單人數同比提升約35%；便民設施方面，我們紮實推進飲水機與非機動車充電樁自營模式、持續提升項目覆蓋度。同時，我們通過營銷氛圍打造調動主營服務人員的積極性，實現社區商品銷售、到家、租售業務中分銷的佔比大幅提升。此外，繼2023年本集團圍繞核心城市對架構和人員進行整合優化、對供應商管理進一步規範，2024年上半年本集團生活服務業務的人均利潤和元均利潤²均大幅提升。

註：

2：指毛利潤與人工成本的比值。

本集團數字科技建設工作，多年來圍繞業務線上化、業務數字化、數字業務化，持續穩步推進，助力服務品質與管理在體驗和效率上雙提升。2021年到2022年，我們實現了融慧巡檢系統、EBA遠程設備設施監控系統、智慧車行、智慧人行等多個系統的上線應用。2023年，我們重點推進系統的覆蓋面、使用率，讓系統工具更廣泛的「用起來」，同時結合業務應用端的反饋不斷優化升級產品，讓系統工具「更好用」。2024年上半年，在持續推廣使用、持續優化升級的同時，我們加大對數據治理與沉澱工作的有序推進，通過系統看板可以清晰呈現項目在服務質量、設施設備運行、經營健康度等多方面的狀態，助力業務分析，前置預警或預判，提高了服務和管理效率；同時在不同業務場景的AI應用上，我們也開始了探索和嘗試。

2024年下半年展望

回顧過往，近年來行業環境充滿了複雜性和不確定性，物業管理行業歷經著新的挑戰，而我們會始終恪守服務初心，錨定業務本質，保持戰略定力，堅韌成長與發展。我們對公司未來發展充滿信心，在經濟不斷復蘇、在政策不斷完善規範、市場和客戶不斷回歸理性的背景下，本集團將持續擴大市場份額，深耕核心城市、聚焦優勢業態，為客戶提供滿意服務，實現健康增長，為本公司股東提供長期可靠的穩定回報。

我們將繼續把保持現金流良性健康放在經營工作的首位，做好經營底線的管理。在非關聯方業務現金流管理上，以解決客戶問題為主線，重點推動二次啟費、空置房收繳、政策影響等重難點問題的解決，提升收繳，確保全年現金流健康；同時加快建設質價相符的成本管控和運營體系能力的優勢。在關聯方業務和應收款項的管理上，繼續以市場化原則對待關聯方業務，以回款為前提作為判斷業務是否承接的標準，同時繼續積極追繳，推動地產提供優質資產用於抵債和擔保。

我們將持續以客戶為中心，保持高品質的服務優勢，進一步強化專業化、差異化服務標籤打造，突圍服務的同質化。下個階段，本集團會將更加重視全周期客群關係的建設，讓社群建設成為對客軟性服務的典型印記；在非住領域，我們將專注打造核心業態，不斷沉澱並總結標準，形成服務產品的特色口碑優勢。

發展是檢驗企業綜合實力的重要標尺，在市場拓展方面，本集團篤定聚焦核心城市與核心業態，深耕大客戶。在戰術上，我們對已有優勢的核心城市，將進一步聚焦；通過加強市場研究與競爭分析，明確不同核心城市、不同業態的競爭策略和打法；持續完善過程管理機制，調動好主營地緣的生態優勢，擴大拓客和線索量，通過投入更多的管理資源，提高商機轉化；同時也要在產品、服務和運營成本等方面，形成自身的競爭優勢。

生活服務業務堅持以長期可持續發展為目標，跑通客戶所需核心服務品類的商業模式，形成在有密度優勢核心城市的複製能力，將業務做實做強。同時，本集團將進一步明確與主營團隊聯動的細化分工，通過機制調動主營積極性，發揮物業對客的服務優勢；通過系統性推進整合營銷的實施落地，充分發揮社群及線下場景營銷優勢。

展望未來，本集團始終保持價值信仰，做實業務發展，穩定回報股東。

其他資料

中期股息

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。

購買、出售或贖回上市證券

於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

截至2024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(包括出售庫存股份)。

重大投資、收購及出售

於2024年6月30日，本集團持有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(包括流動及非流動)約人民幣13.38億元，該等金融資產主要為一家非上市公司的權益性投資及若干低風險理財產品，且並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上。

除上述披露者外及截至2024年6月30日止六個月期間，本集團並無持有之重大投資、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

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3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，於截至2024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C1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2024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2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2024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2024年6月30日止六個月中期報告將於適當時候根據本公司股東就收取本公司公司通訊之收取方式及語言版本之選擇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，2024年8月26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。