

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2021年6月30日止六個月中期業績公告**

**業績摘要**

截至2021年6月30日止六個月：

- 本集團的收入約為33.19億元，較去年同期增長約15.29億元，增幅約85.4%；其中物業管理服務收入較去年同期增長約9.93億元，增幅約94.3%；
- 本集團的毛利約為人民幣10.29億元，較去年同期增長約121.5%；毛利率約為31.0%，較去年同期增加約5.1個百分點；毛利結構中，物業管理服務的毛利佔比由去年同期的約48.7%提升約3.3個百分點至約52.0%，社區生活服務的毛利佔比由去年同期的約4.7%提升約3.2個百分點至約7.9%；
- 本集團的期內利潤約為人民幣6.30億元，較去年同期增長約151.3%；其中，本公司擁有人應佔利潤約人民幣6.06億元，較去年同期增長約154.4%；淨利潤率由去年同期的約14.0%提升約5.0個百分點至約19.0%；及
- 於2021年6月30日，本集團的在管建築面積約為1.73億平方米，合約建築面積約為3.22億平方米；於2021年6月30日，本集團的合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為32.2%；截至2021年6月30日止六個月，本集團新增的合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為69.8%。

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2021年6月30日止六個月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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
收入	4	3,319,248	1,790,624
銷售成本	5	<u>(2,289,843)</u>	<u>(1,325,977)</u>
毛利		<u>1,029,405</u>	<u>464,647</u>
行政開支	5	(315,316)	(175,156)
銷售及營銷開支	5	(19,814)	(10,212)
金融資產減值淨虧損	5	(18,163)	(7,435)
其他收入及開支		27,638	31,296
其他收益－淨額		<u>26,723</u>	<u>3,610</u>
經營利潤		730,473	306,750
財務收入		95,677	7,421
財務成本		<u>(2,029)</u>	<u>(1,032)</u>
財務收入－淨額		93,648	6,389
分佔以權益法列賬的聯營公司及 合營公司除稅後利潤淨額		<u>6,494</u>	<u>2,511</u>
除所得稅前利潤		830,615	315,650
所得稅開支	6	<u>(200,478)</u>	<u>(64,873)</u>
期內利潤		630,137	250,777
以下人士應佔期內利潤：			
－ 本公司擁有人		605,759	238,130
－ 非控制性權益		<u>24,378</u>	<u>12,647</u>
每股盈利（以每股人民幣元列示） （未經審核）			
－ 每股基本及攤薄盈利	7	<u>0.20</u>	<u>0.10</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		81,825	58,907
投資性房地產		47,920	-
使用權資產		59,588	45,163
無形資產	8	2,122,147	1,317,838
使用權益法入賬之投資		68,666	58,262
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		419,088	390,500
預付款項		24,423	9,369
其他應收款	9	14,400	32,682
遞延稅項資產		39,473	36,400
		<u>2,877,530</u>	<u>1,949,121</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		45,077	40,919
貿易及其他應收款項	9	2,527,995	1,351,435
預付款項		42,130	36,542
現金及現金等價物		8,376,873	9,368,495
受限制資金		12,426	9,958
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		328,681	200,829
		<u>11,333,182</u>	<u>11,008,178</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>14,210,712</u></u>	<u><u>12,957,299</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		26,035	26,035
儲備		8,548,428	8,910,940
留存收益		<u>1,352,721</u>	<u>746,962</u>
		<b>9,927,184</b>	<b>9,683,937</b>
非控制性權益		<u>116,597</u>	<u>51,281</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>10,043,781</u></b>	<b><u>9,735,218</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		34,112	21,491
其他應付款項	10	-	169,624
遞延所得稅負債		<u>128,397</u>	<u>81,256</u>
		<b>162,509</b>	<b>272,371</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債		22,615	19,761
借款		11,900	-
貿易及其他應付款項	10	2,527,966	1,773,193
合約負債		1,248,668	1,005,281
即期所得稅負債		<u>193,273</u>	<u>151,475</u>
		<b>4,004,422</b>	<b>2,949,710</b>
<b>負債總額</b>		<b><u>4,166,931</u></b>	<b><u>3,222,081</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>14,210,712</u></b>	<b><u>12,957,299</u></b>

# 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」）從事物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務。

本公司為一家於2019年1月10日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。

本公司的股份於2020年11月19日在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」），融創中國的股份自2010年10月7日起於聯交所主板上市。

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2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

利率基準改革 — 第二階段 — 對香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂本

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2021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
香港財務報告準則第3號修訂本－對概念框架的 引用的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本－作擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本－虧損合約－ 合約履行費用	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號－共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5(2020)號－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 之間出售或捐贈資產	待定

### 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2021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、非業主增值服務及社區生活服務。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2021年6月30日止六個月，本集團幾乎全部收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020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、非業主增值服務及社區生活服務的所得款項。截至2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
－ 物業管理服務	2,045,801	1,037,146
－ 非業主增值服務	892,118	622,563
－ 社區生活服務	104,856	37,297
	<u>3,042,775</u>	<u>1,697,006</u>
<i>於某一時點確認</i>		
－ 物業管理服務	—	15,562
－ 非業主增值服務	192,615	53,780
－ 社區生活服務	83,858	24,276
	<u>276,473</u>	<u>93,618</u>
	<u><u>3,319,248</u></u>	<u><u>1,790,624</u></u>

截至2021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39.77%（截至2020年6月30日止六個月：約45.33%）。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2021及2020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：

	2021年6月30日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
合約負債		
－ 第三方	1,173,586	944,216
－ 關聯方	75,082	61,065
	<u>1,248,668</u>	<u>1,005,281</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利開支	1,361,222	943,065
安保、維護、清潔及綠化成本	815,452	306,664
中介服務分包成本	101,336	18,367
能源費用	74,611	44,044
折舊及攤銷	56,800	31,324
耗材成本	46,308	46,071
辦公及通訊費	44,460	24,522
差旅及招待開支	42,773	28,548
金融資產減值虧損淨額	18,163	7,435
其他	82,011	68,740
	<u>2,643,136</u>	<u>1,518,780</u>

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	183,560	68,320
遞延所得稅	16,918	(3,447)
	<u>200,478</u>	<u>64,873</u>

## 7. 每股盈利

基本每股收益的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年和2020年6月30日止六個月內已發行或視為已發行普通股的加權平均數。對於截至2020年6月30日止六個月使用的普通股加權平均數，按以下假設進行了追溯調整：

- 公司於2020年10月27日發行的9,500,000股（每股0.01港元）被視為自2020年1月1日起發行；
- 與資本化發行相關的2,300,500,000股被視為自2020年1月1日起發行；及

— 12,500股(每股1.00美元)的回購被視為自2020年1月1日起已完成。

本公司於截至2021及2020年6月30日止六個月並無潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>605,759</u>	<u>238,130</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>3,103,500,000</u>	<u>2,310,000,000</u>
按年內本公司擁有人應佔利潤計算的 每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	<u>0.20</u>	<u>0.10</u>

## 8. 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日				
成本	1,020,216	255,934	92,206	1,368,356
累計攤銷	<u>—</u>	<u>(37,014)</u>	<u>(13,504)</u>	<u>(50,518)</u>
賬面淨值	<u>1,020,216</u>	<u>218,920</u>	<u>78,702</u>	<u>1,317,838</u>
截至2021年6月30日止半年度				
期初賬面淨值	1,020,216	218,920	78,702	1,317,838
收購附屬公司	667,320	154,440	11,565	833,325
添置	—	—	3,417	3,417
攤銷	<u>—</u>	<u>(21,425)</u>	<u>(11,008)</u>	<u>(32,433)</u>
期末賬面淨值	<u>1,687,536</u>	<u>351,935</u>	<u>82,676</u>	<u>2,122,147</u>
於2021年6月30日				
成本	1,687,536	410,374	107,188	2,205,098
累計攤銷	<u>—</u>	<u>(58,439)</u>	<u>(24,512)</u>	<u>(82,951)</u>
賬面淨值	<u>1,687,536</u>	<u>351,935</u>	<u>82,676</u>	<u>2,122,147</u>

截至2021年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣25.15百萬元及人民幣7.28百萬元已分別計入銷售成本及行政開支。

## 9. 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動 –		
物業管理服務押金	–	6,000
其他應收款項(ii)	<b>14,400</b>	26,682
	<b>14,400</b>	32,682
流動 –		
貿易應收款項(i)	<b>2,158,896</b>	1,082,804
其他應收款項(ii)	<b>411,503</b>	304,288
應收利息	<b>13,332</b>	–
	<b>2,583,731</b>	1,387,092
減：虧損撥備	<b>(55,736)</b>	(35,657)
	<b>2,527,995</b>	1,351,435

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的應收及其他應收款項皆以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自按包乾制進行管理的物業管理服務及增值服務。物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務收入是根據相關服務協議的條款收取的，應在提供服務時支付。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	<b>1,896,577</b>	880,634
1至2年	<b>161,401</b>	124,561
2至3年	<b>45,647</b>	35,890
3年以上	<b>55,271</b>	41,719
	<b>2,158,896</b>	1,082,804

- (ii) 其他應收款項主要包括已付可退還押金及代業主支付能源費用等。

## 10. 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
收購交易的應付對價	<u>-</u>	<u>169,624</u>
<b>流動</b>		
貿易應付款項(i)	572,045	373,983
應付工資及福利	375,975	445,939
暫時代收款(ii)	340,895	189,212
應付押金	300,659	235,297
應付股息	188,190	-
收購交易的應付對價	186,624	226,165
非控股股東認沽期權產生的應付對價	182,500	-
其他應付稅項	120,315	102,564
應付關聯方款項(iii)	116,838	94,323
應計費用及其他	143,925	105,710
	<u>2,527,966</u>	<u>1,773,193</u>

於2021年6月30日及2020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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	547,077	363,971
1至2年	18,614	7,004
2至3年	5,968	2,375
3年以上	386	633
	<u>572,045</u>	<u>373,983</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) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

## 11. 股息

董事會建議不就截至2021年6月30日止六個月派發中期股息（截至2020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2021年6月30日止六個月期間，本集團錄得收入約人民幣3,319.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣1,790.6百萬元大幅增加約人民幣1,528.6百萬元(約85.4%)。收入增加主要由於在管建築面積大幅增加及社區生活服務的發展。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,045,801	61.6	1,052,708	58.8
非業主增值服務	1,084,733	32.7	676,343	37.8
社區生活服務	188,714	5.7	61,573	3.4
<b>總計</b>	<b>3,319,248</b>	<b>100.0</b>	<b>1,790,624</b>	<b>100.0</b>

本集團持續優化收入結構，物業管理服務和社區生活服務收入佔本集團總收入的比重皆較上年同期有所增加。

#### 物業管理服務

截至2021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2,045.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣993.1百萬元(約94.3%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

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							
	2021年				2020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 <sup>(1)</sup>	72,017	41.5	978,670	47.8	48,554	46.1	676,974	64.3
融創集團的合營企業及聯營公司開發的物業 <sup>(2)</sup>	33,202	19.1	435,931	21.3	16,599	15.7	235,161	22.3
由獨立第三方物業開發商開發的物業 <sup>(3)</sup>	68,208	39.4	631,200	30.9	40,246	38.2	140,573	13.4
<b>總計</b>	<b>173,427</b>	<b>100.0</b>	<b>2,045,801</b>	<b>100.0</b>	<b>105,399</b>	<b>100.0</b>	<b>1,052,708</b>	<b>100.0</b>

(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							
	2021年				2020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	139,177	80.3	1,459,228	71.3	77,391	73.4	757,516	72.0
非住宅物業	34,250	19.7	586,573	28.7	28,008	26.6	295,192	28.0
<b>總計</b>	<b>173,427</b>	<b>100.0</b>	<b>2,045,801</b>	<b>100.0</b>	<b>105,399</b>	<b>100.0</b>	<b>1,052,708</b>	<b>100.0</b>

## 非業主增值服務

截至2021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1,084.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間約人民幣676.3百萬元增加約人民幣408.4百萬元(約60.4%)。這主要是由於諮詢及其他非業主增值服務和房產中介服務收入增加所致。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	497,084	45.8	435,741	64.4
諮詢及其他非業主 增值服務	395,034	36.4	186,822	27.6
房產中介服務	192,615	17.8	53,780	8.0
總計	<u>1,084,733</u>	<u>100.0</u>	<u>676,343</u>	<u>100.0</u>

## 社區生活服務

截至2021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188.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣127.1百萬元(約206.5%)。伴隨物業管理服務的在管建築面積的增加和客戶數量持續的擴大，本集團在大力發展既有業務的同時，也不斷增強社區生活服務能力。

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日止六個月期間			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
空間運營服務	58,916	31.2	26,583	43.2
房產經紀服務	34,241	18.1	24,266	39.4
美居服務	28,711	15.2	7,581	12.3
便民服務及其他	66,846	35.5	3,143	5.1
<b>總計</b>	<b>188,714</b>	<b>100.0</b>	<b>61,573</b>	<b>100.0</b>

空間運營服務收入約為人民幣58.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣32.3百萬元。本集團進一步挖掘空間價值，豐富社區空間的業務種類，增強集團級戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。

房產經紀服務收入約為人民幣34.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣10.0百萬元。本集團不斷通過專業化管理，持續提升房產經紀服務業務的人均效能。

美居服務收入約為人民幣28.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣21.1百萬元。本集團在各項目中積極推進美居業務，其收入隨該等業務在新交付物業管理項目中落地比例的不斷增加而大幅增加。

便民服務及其他主要包括圍繞業主需求而開展的保潔、家修、電商等服務，便民服務及其他收入約為人民幣66.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間增加約人民幣63.7百萬元。本集團不斷豐富便民服務種類，通過產品創新及服務品質提升增加業主滲透率。

## 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)就提供予房地產開發商的房產中介服務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2021年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣2,289.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣1,326.0百萬元增加約人民幣963.9百萬元(約72.7%)，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2021年6月30日止六個月期間，本集團的毛利約為人民幣1,029.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣464.6百萬元增加約人民幣564.8百萬元(約121.5%)，主要得益於本集團收入的大幅增加。本集團的毛利率約為31.0%，較截至2020年6月30日止六個月期間的25.9%提升5.1個百分點，主要由於物業管理服務和社區生活服務毛利率的提升。

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日止六個月期間					
	2021年			2020年		
	毛利	佔比	毛利率	毛利	佔比	毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	534,806	52.0	26.1	226,473	48.7	21.5
非業主增值服務	413,582	40.1	38.1	216,289	46.6	32.0
社區生活服務	81,017	7.9	42.9	21,885	4.7	35.5
總計	<u>1,029,405</u>	<u>100.0</u>	<u>31.0</u>	<u>464,647</u>	<u>100.0</u>	<u>25.9</u>

物業管理服務的毛利率從截至2020年6月30日止六個月期間的約21.5%大幅提升至截至2021年6月30日止六個月期間的約26.1%，主要是由於(i)截至2021年6月30日止六個月期間，本集團業務規模的擴大及管理密度的提升，規模經濟效應增加；(ii)實施了一系列的成本控制措施，包括優化員工配置，通過集團採購有效控制成本，及實施精細化管理。

截至2021年6月30日止六個月期間，非業主增值服務的毛利率約為38.1%。

截至2021年6月30日止六個月期間，社區生活服務的毛利率約為42.9%，與截至2020年6月30日止六個月期間的約35.5%相比大幅上升。該上升主要由於本集團業務規模的擴大，使規模效應顯現。

#### **4. 行政開支**

截至2021年6月30日止六個月期間，本集團的行政開支約為人民幣315.3百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣175.2百萬元增加約人民幣140.1百萬元。行政開支的增加主要由於本集團期內業務規模的擴大，僱員福利開支及辦公費用增加。

#### **5. 銷售及營銷開支**

截至2021年12月31日止六個月期間，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣19.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣10.2百萬元增加約人民幣9.6百萬元。該增加主要由於本集團著力拓展優質第三方物業及收併購標的而發生的拓展人員費用及相關開支的增加。

#### **6. 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2021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93.6百萬元，而截至2020年6月30日止六個月期間的財務收入淨額約為人民幣6.4百萬元。該變化主要由於上市募集資金導致銀行存款平均餘額高於去年同期水平，導致本集團存款利息收入增加約人民幣93.1百萬元。

## 7. 利潤淨額

得益於上述收入增長和毛利率增長，截至2021年6月30日止六個月期間，本集團淨利潤約為人民幣630.1百萬元，淨利潤率約為19.0%，較截至2020年6月30日止六個月期間的淨利潤約人民幣250.8百萬元及淨利潤率約14.0%分別增加約人民幣379.4百萬元（約151.3%）及約5.0個百分點。其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣605.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月期間的約人民幣238.1百萬元增加約人民幣367.6百萬元（約154.4%）。

## 8. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、品牌，軟件及其他。

於2021年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣2,122.1百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,317.8百萬元增加約人民幣804.3百萬元，主要歸因於本期間完成對彰泰服務等的股權收購，該等收購產生商譽約人民幣667.3百萬元，客戶關係約人民幣154.4百萬元，以及品牌約人民幣10.9百萬元。

## 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2021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2,542.4百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,384.1百萬元增加約人民幣1,158.3百萬元，主要是由於本集團的貿易應收款項淨額隨收入總額的顯著增長，由2020年12月31日的約人民幣1,050.1百萬元增加約人民幣1,057.6百萬元至2021年6月30日的約人民幣2,107.7百萬元。

## 10. 短期借款

於2021年6月30日，本集團短期借款餘額約人民幣11.9百萬元為於截至2021年6月30日止六個月期間收購的陝西麗苑怡和物業管理有限公司的收購時點有息銀行借款。

## 11. 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、應付已宣派的期末股息、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2021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2,528.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,942.8百萬元增加約人民幣585.2百萬元，主要是由於貿易應付款、代業主收款、應付股利的增加。

貿易應付款項主要為日常業務過程中向供貨商購買商品或服務而應付的款項，包括對外包勞務、材料及能源的採購。於2021年6月30日，本集團貿易應付款項約為人民幣572.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣374.0百萬元增長約人民幣198.0百萬元，主要由於材料、能源、勞務外包成本因本集團業務規模的擴大而上升所致。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣1,568.8百萬元增加至2021年6月30日約人民幣1,955.9百萬元，主要由於(i)於截至2021年6月30日止六個月期間新增就截至2020年12月31日止年度宣派的末期股息人民幣約180.0百萬元；(ii)非控股股東認沽期權產生的應付對價人民幣約182.5百萬元。

## 12. 流動資金、財務及資本資源

於2021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8,389.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣9,378.5百萬元減少約人民幣989.2百萬元，主要歸因於於截至2021年6月30日止六個月期間收購物業公司以及購買短期金融資產。

於2021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7,328.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣8,058.5百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為2.8倍（2020年12月31日：約3.7倍）。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

### **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2021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2021年6月30日，本集團並未抵押任何資產。

### **16. 或然負債**

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## **業務回顧與展望**

### **2021年上半年回顧**

2021年初，住建部等十部委聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確鼓勵物業管理行業向高品質和多樣化升級，「十四五」規劃綱要中更是多次提及「物業」及「社區」相關領域。在政策正面支持、服務需求升級的背景下，物管行業受到的關注和被寄予的期望明顯提升。物管行業的服務空間和內容得到延伸，對於物管服務的專業化、規範化要求也進一步提高。各物管企業在行業的加劇競爭中，尋求著規模化與高質量兼具的發展路徑。本集團也在堅守客戶為本的基礎上，持續夯實物管服務品質，打造差異化服務能力，聚焦綜合能力提升，於2021年上半年取得了服務能力、發展能力、科技能力、組織能力及經營業績的全面、優質的快速提升。

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣33.19億元，同比增長約85.4%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣6.06億元，同比增長約154.4%。本集團的盈利能力也不斷提升，毛利率由去年同期的約25.9%提升約5.1個百分點至約31.0%，淨利潤率由去年同期的約14.0%提升約5.0個百分點至約19.0%。同時，毛利結構不斷優化，物業管理服務的毛利佔比由去年同期的約48.7%提升約3.3個百分點至約52.0%，社區生活服務的毛利佔比由去年同期的約4.7%提升約3.2個百分點至約7.9%。

於2021年6月30日，本集團在管建築面積約為1.73億平方米，較2020年底增長約28.4%，合約建築面積約為3.22億平方米，較2020年底增長約22.0%。於2021年6月30日，本集團合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為32.2%，上半年新增合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為69.8%，來自第三方建築面積的顯著提升主要得益於本集團迅速建立的拓展能力。2021年上半年，本集團快速充實拓展團隊，健全、優化包括決策機制、激勵機制在內的管理體系，同時，在併購領域，充分發揮本集團的資源和口碑優勢，綜合考慮標的可持續發展能力及與本集團的能力互補等因素，優中選優。2021年上半年，本集團完成了對彰泰服務的併購，獲取合約建築面積約2,595萬平方米，在管建築面積約1,222萬平方米。

本集團始終秉承「物管服務品質是工作的底線和根本、是一切的基礎」的理念，持續提升服務的專業化、精細化、特色化和創新性，旨在通過品質服務鏈接用戶、社區與城市，打造溫暖邊界的生活圈，實現美好品質生活。

於物管服務能力方面，2021年上半年，本集團通過項目全覆蓋、日常化的觸點滿意度調研，充分了解業主所需，為業主設計有針對性的服務產品，快速完成標桿項目現場服務品質提升，形成可複製模式，帶動全項目的品質均好局面，對一線服務文化建設、能力培養、用工模式進行升級，鼓勵一線創新，激發一線活力，提升一線人員服務價值榮譽獲得感，幫助一線人員明確職業規劃目標。

於社區生活服務方面，本集團圍繞客戶需求和物管企業有優勢的領域，持續豐富社區生活服務生態圈，打造團隊專業服務能力，整合優質供方資源，實現了社區生活服務業務的快速增長。截至2021年6月30日止六個月，本集團的社區生活服務的收入和毛利較去年同期實現大幅增長，收入增長約206.5%，毛利增長約270.2%。2021年上半年，本集團正式上線客戶生活服務運營平台，聚合物業管理服務、電商臻選、到家等業務小程序統一平台入口，基於對平台場景體驗的思考，對現有服務體系進行革新，將居者對生活的美好需求進行進一步的探索重構，讓服務更全能、功能更全面、維度更廣泛。

本集團大力推進數字科技建設，於上半年成立數字科技中心，迅速充實團隊成員，細化團隊架構。數字科技建設以對外實現提升服務體驗與價值，對內實現運營管理降本增效、驅動業務模式創新為目標，通過線上化、數字化、數智化三個階段，打造數智化物業服務共享平台。在數字化建設過程中，本集團強化數科人員對業務的理解深度以及業務人員對數字科技建設的參與深度，要求數科人員與業務人員共同參與產品論證、設計、研發、試點及推廣，達成技術與業務的深度協同以構築線上線下一體化的服務能力。

## 2021年下半年展望

在政策的引導下，物管行業的發展和整合空間巨大，服務品質的提升，規範化的健康發展將必然是物管行業發展的總體方向。本集團將一如既往的堅持高品質服務戰略，以科技應用迭代能力和人才組織文化能力的全面提升為支撐，從專業化、標準化、精益化、體系化服務運營能力、服務設計與創新能力、客戶與空間運營能力的全面發展中鑄就卓越的綜合服務能力，並以此為基礎構建健康持續的發展能力，實現公司的長期價值。

本集團將深耕並繼續提升已進入城市的服務密度，做透做精已有佈局業態，強化優勢領域的市場形象與客戶口碑。在此基礎上，重視並加大非住業態服務能力及市場份額的持續發掘。本集團將細化非住業務細分架構，加強非住業務專業人才的儲備和培養，加速非住業務的標準體系建立及數字化系統建設。

在發展路徑上，本集團將繼續以市場拓展為主要方式，提升市拓的系統性能力，重視體系長期能力的建設和積累。收併購方面，將綜合本集團發展戰略需求及長期健康持續發展的根本邏輯，選擇高質量的區位、項目、團隊及對集團新業務能力有戰略助力的標的，通過收併購助力區域性優勢、細分業態優勢及上下游專業能力的快速建立。

本集團將加速打造客戶運營平台，做好內部資源整合，通過物管服務、生活服務、社群社交、權益、積分、會員體系建設等平台內容的運營，深度挖掘客戶價值，將客戶運營平台打造為長期服務客戶、向外輸出能力的有效工具。本集團亦將持續強化業務團隊數字科技意識，深度推進技術與業務的協同，深刻理解並擴大一線的數字科技應用場景，於不斷嘗試、積累中拓展應用深度，加快推進數字化進程。

## 業務概覽

於2021年6月30日，本集團的合約建築面積約為3.22億平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的149個城市。於2021年6月30日，本集團的在管建築面積約為1.73億平方米。下表列示本集團於2021年6月30日在下列主要城市的合約建築面積及在管建築面積情況：

城市	合約建築面積 (千平方米)	面積佔比	在管建築面積 (千平方米)	面積佔比
重慶	24,538	7.6%	16,868	9.7%
杭州	24,511	7.6%	18,291	10.5%
桂林	12,649	3.9%	8,300	4.8%
天津	12,065	3.8%	10,195	5.9%
武漢	10,720	3.3%	2,446	1.4%
青島	9,932	3.1%	3,049	1.8%
鄭州	9,424	2.9%	4,109	2.4%
無錫	8,453	2.6%	6,403	3.7%
台州	8,293	2.6%	6,708	3.9%
濟南	8,253	2.6%	5,011	2.9%
成都	8,195	2.5%	4,680	2.7%
眉山	7,327	2.3%	3,023	1.7%
昆明	7,308	2.3%	3,379	1.9%
南寧	6,256	2.0%	3,225	1.9%
徐州	6,219	1.9%	4,356	2.5%
西安	6,172	1.9%	2,747	1.6%
哈爾濱	5,650	1.8%	4,080	2.3%
紹興	5,208	1.6%	3,608	2.1%
南昌	4,967	1.6%	3,467	2.0%
寧波	4,884	1.5%	2,203	1.3%
石家莊	4,549	1.4%	1,335	0.8%
上海	3,923	1.2%	3,243	1.9%
合肥	3,824	1.2%	2,498	1.4%
貴陽	3,710	1.2%	757	0.4%
嘉興	3,682	1.1%	2,694	1.6%
煙台	3,477	1.1%	1,276	0.7%
開封	3,292	1.0%	1,882	1.1%
瀋陽	3,137	1.0%	1,965	1.1%
其他城市	101,041	31.4%	41,629	24.0%
合計	<u>321,659</u>	<u>100.0%</u>	<u>173,427</u>	<u>100.0%</u>

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議派付截至2021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2021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2021年5月7日，融創服務投資(二)有限公司(「融創服務投資」，本公司附屬公司，作為買方)與泰興控股有限公司(「泰興控股」，作為賣方)及泰濤控股有限公司訂立正式協議，據此，融創服務投資同意收購且泰興控股同意出售彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)80%股權，代價為人民幣7.3億元。本公司已完成彰泰服務的股權交割，彰泰服務成為本公司的間接附屬公司。收購事項將有助於進一步增加本集團在廣西壯族自治區的業務規模及管理密度，並提升本集團在廣西壯族自治區的競爭力及影響力。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2021年4月16日及5月7日的公告。

於2021年6月11日，融享私人信託有限公司採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。獎勵對象包括本集團的主要管理人員，如本集團董事、高級管理層及僱員，以及對本集團作出特別貢獻的其他人士。於本公告日期，融享就該計劃以信託方式持有462,000,000股股份，佔本公司已發行股份的約14.90%。於本公告日期，概無根據股份獎勵計劃授出任何股份。有關股份獎勵計劃詳情請參閱本公司日期為2021年6月11日的公告。

### 報告期後事項

於2021年7月27日，本公司於市場上以總代價51,268,554.9港元購回合共2,817,000股股份，該購回股份已於2021年8月6日完成註銷。

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

本公司已採納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2021年6月30日止六個月期間，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2021年6月30日止六個月期間，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。董事會成員將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適當培訓。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2021年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

截至2021年6月30日止六個月期間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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com))。本公司截至2021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，2021年8月30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、謝建軍先生及楊曼女士；非執行董事為高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。