

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 2025 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 2025 年 6 月 30 日止六個月：

- 本集團的收入約為人民幣 35.47 億元，同比增長約 2%；
- 本集團的毛利約為人民幣 7.72 億元，同比下降約 13%，主要由於本集團暫緩確認已完成履約義務但回款存在高風險的若干第三方客戶的收入，以及近年交付項目質保到期而帶來的維修維護成本增加所致；
- 本集團的銷售及管理費用約為人民幣 2.79 億元，同比下降約 13%。銷售及管理費率約為 7.9%，同比下降約 1.3 個百分點；及
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣 1.22 億元，去年同期本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 4.72 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2025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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	3,546,605	3,483,728
銷售成本	5	(2,775,067)	(2,595,304)
毛利		771,538	888,424
行政開支	5	(257,267)	(294,473)
銷售及營銷開支	5	(21,838)	(25,936)
無形資產減值		-	(294)
金融資產減值虧損淨額	5	(345,951)	(1,136,572)
其他收入		20,753	14,028
其他收益／(虧損)－淨額		16,524	(111,329)
經營利潤／(虧損)		183,759	(666,152)
財務收入		14,098	26,742
財務成本		(2,841)	(3,225)
財務收入－淨額		11,257	23,517
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額		(6,054)	(2,846)
除所得稅前利潤／(虧損)		188,962	(645,481)
所得稅(開支)／抵免	6	(47,456)	185,129
期內利潤／(虧損)		141,506	(460,352)

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
期內其他全面收益		—	—
期內全面收益／(虧損)總額		141,506	(460,352)
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		121,866	(472,234)
— 非控制性權益		19,640	11,882
		141,506	(460,352)
每股盈利／(虧損)			
(以每股人民幣元列示)(未經審核)			
— 每股基本盈利／(虧損)	7	0.04	(0.15)
— 每股攤薄盈利／(虧損)	7	0.04	(0.15)

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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		105,885	99,704
使用權資產		56,313	69,217
投資性房地產		48,347	50,097
無形資產		1,410,964	1,448,495
遞延稅項資產		1,036,045	963,350
使用權益法入賬之投資		25,402	33,464
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		189,729	189,793
其他應收款項	9	51,126	149,526
預付款項		1,209	1,233
		<u>2,925,020</u>	<u>3,004,879</u>
流動資產			
存貨		40,642	45,573
貿易及其他應收款項	9	3,899,533	3,440,652
預付款項		20,654	27,016
現金及現金等價物		2,048,467	4,027,790
受限制資金		166,593	24,563
到期三個月以上的銀行存款		28,000	15,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		801,415	1,428
其他流動資產		2,114	3,444
		<u>7,007,418</u>	<u>7,585,466</u>
資產總額		<u>9,932,438</u>	<u>10,590,345</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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		5,082,881	5,290,650
累計虧損		(32,882)	(151,163)
		<u>5,075,644</u>	<u>5,165,132</u>
非控制性權益		160,182	154,244
		<u>5,235,826</u>	<u>5,319,376</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		88,533	98,695
遞延所得稅負債		34,962	41,064
		<u>123,495</u>	<u>139,759</u>
流動負債			
租賃負債		17,052	22,105
貿易及其他應付款項	10	2,565,206	2,841,468
合約負債	4	1,632,872	1,940,878
即期所得稅負債		357,987	326,759
		<u>4,573,117</u>	<u>5,131,210</u>
負債總額		<u>4,696,612</u>	<u>5,270,969</u>
權益及負債總額		<u>9,932,438</u>	<u>10,590,345</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. 會計政策資料

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2025年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

香港會計準則第21號修訂本—缺乏可兌換性

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

若干已頒佈的新訂或經修訂會計準則及年度改進無須於2025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或經修訂會計準則及年度改進。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

金融工具的分類及計量的修訂—香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及 香港詮釋第5號—財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的 定期貸款進行分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「並無公眾問責性的附屬公司：披露」	2027年1月1日

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。

截至2025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，截至2025年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2025年6月30日及2024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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
— 物業管理及運營服務	3,292,305	3,172,442
— 社區生活服務	106,103	95,569
— 非業主增值服務	40,870	89,781
	<u>3,439,278</u>	<u>3,357,792</u>
<i>於某一時點確認</i>		
— 社區生活服務	104,629	116,463
— 非業主增值服務	2,698	9,473
	<u>107,327</u>	<u>125,936</u>
	<u>3,546,605</u>	<u>3,483,728</u>

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
	合約負債	
— 第三方	1,630,956	1,935,867
— 關聯方	1,916	5,011
	<u>1,632,872</u>	<u>1,940,878</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支	1,399,477	1,347,157
安保、維護、清潔及綠化成本	1,202,963	1,108,199
金融資產減值虧損淨額	345,951	1,136,572
能源費用	175,973	135,705
折舊及攤銷	70,724	79,037
耗材成本	61,891	64,017
售出商品成本	26,752	24,183
差旅及招待開支	25,667	39,274
辦公及通訊費	13,948	22,190
其他	76,777	95,951
	<u>3,400,123</u>	<u>4,052,285</u>

6. 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅	126,253	113,525
遞延所得稅	<u>(78,797)</u>	<u>(298,654)</u>
	<u>47,456</u>	<u>(185,129)</u>

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為：本公司擁有人應佔利潤／(虧損)除以截至2025年及2024年6月30日止六個月內已發行普通股的加權平均數。

本公司截至2025年及2024年6月30日止六個月並無任何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	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	121,866	(472,234)
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>0.04</u>	<u>(0.15)</u>

8. 股息

董事會建議不就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

9. 貿易及其他應收款項

	2025年	2024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)	53,431	244,587
減：虧損撥備	<u>(2,305)</u>	<u>(95,061)</u>
非流動合計	<u>51,126</u>	<u>149,526</u>
流動—		
貿易應收款項(i)	7,175,939	6,488,168
其他應收款項(ii)	<u>1,014,802</u>	<u>812,247</u>
	8,190,741	7,300,415
減：虧損撥備	<u>(4,291,208)</u>	<u>(3,859,763)</u>
流動合計	<u>3,899,533</u>	<u>3,440,652</u>

於2025年6月30日及2024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2025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3,266.73百萬元(2024年12月31日：人民幣3,286.29百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣3,909.21百萬元(2024年12月31日：人民幣3,201.88百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,886,070	1,876,616
1至2年	1,188,704	937,925
2至3年	495,441	1,157,518
3至4年	1,730,662	2,284,951
4至5年	793,940	174,592
5年以上	81,122	56,566
	<u>7,175,939</u>	<u>6,488,168</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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,054,620	1,141,964
暫時代收款(ii)	364,184	402,015
應付押金	349,048	353,986
應付工資及福利	312,701	349,250
其他應付稅項	163,163	166,943
股權交易定金	150,000	-
應付關聯方款項(iii)	54,972	62,143
非控股股東認沽期權產生的應付對價(iv)	-	218,296
應計費用及其他	116,518	146,871
	<u>2,565,206</u>	<u>2,841,468</u>

於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	881,309	934,962
1至2年	35,921	51,189
2至3年	76,509	110,390
3年以上	60,881	45,423
	<u>1,054,620</u>	<u>1,141,964</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暫時代收款。

(iv) 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權。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。

於2025年4月29日，本集團與廣西老彰家物業服務有限公司（「廣西老彰家」）訂立股權交易協議，以總對價人民幣826.62百萬元出售其於廣西彰泰融創智慧城市運營管理有限公司（「廣西彰泰融創智慧」）的80%股權。根據該協議，無論該協議最終是否終止，與認沽期權相關的原有條款已取消。因此，管理層已將相關應付對價及權益內的儲備予以撥回。於2025年6月30日，該交易尚未完成。詳情請參閱本公司日期分別為2025年4月29日及2025年7月18日的公告。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣3,546.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣3,483.7百萬元增加約人民幣62.9百萬元（約1.8%）。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				
	2025年		2024年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
第三方	3,443,311	97.1	3,390,067	97.3	1.6
關聯方	<u>103,294</u>	<u>2.9</u>	<u>93,661</u>	<u>2.7</u>	<u>10.3</u>
總計	<u>3,546,605</u>	<u>100.0</u>	<u>3,483,728</u>	<u>100.0</u>	<u>1.8</u>

按業務劃分：

	截至6月30日止六個月				
	2025年		2024年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理及運營服務	3,292,305	92.8	3,172,442	91.1	3.8
社區生活服務	210,732	6.0	212,032	6.1	-0.6
非業主增值服務	<u>43,568</u>	<u>1.2</u>	<u>99,254</u>	<u>2.8</u>	<u>-56.1</u>
總計	<u>3,546,605</u>	<u>100.0</u>	<u>3,483,728</u>	<u>100.0</u>	<u>1.8</u>

物業管理及運營服務收入較去年同期增長約3.8%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，業務量收縮，同時本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2025年6月30日止六個月收入持續減少。

物業管理及運營服務

截至2025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3,292.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月增加約人民幣119.9百萬元（約3.8%），主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積（「**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2,376.3百萬元，佔比約72.2%；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916.0百萬元，佔比約27.8%。按項目業態劃分，來自住宅物業的收入約為人民幣2,709.2百萬元，佔比約82.3%；來自非住宅物業的收入約為人民幣583.1百萬元，佔比約17.7%。

社區生活服務

截至2025年6月30日止六個月，本集團社區生活服務收入約人民幣210.7百萬元，與截至2024年6月30日止六個月基本持平。

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。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
業主便民生活服務	120,266	57.1	113,082	53.3
園區經營服務	90,466	42.9	98,950	46.7
總計	210,732	100.0	212,032	100.0

業主便民生活服務主要包括圍繞業主需求而開展的社區商品銷售、家庭清潔及居家維修服務、房屋局部翻新與改造、社區自動飲水機售水、社區充電樁充電及房屋經紀服務等。截至2025年6月30日止六個月，業主便民生活服務收入約為人民幣120.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月增加約人民幣7.2百萬元。增加主要由於本集團於期內持續聚焦核心拳頭產品打造，並不斷優化生活服務業務與物業管理服務業務的聯動機制。

園區經營服務主要包括園區點位資源出租及裝修建渣清理服務等。截至2025年6月30日止六個月，園區經營服務收入約為人民幣90.5百萬元，較截至2024年6月30日止六個月減少約人民幣8.5百萬元。減少乃主要由於期內開發商交付的物業管理項目規模的同比下降，帶來業主裝修量相應減少，裝修建渣清理服務收入因此下降。

非業主增值服務

截至2025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43.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣99.3百萬元減少約人民幣55.7百萬元(約56.1%)。主要是由於地產業務量收縮，同時本集團持續基於市場化原則承接該業務，導致截至2025年6月30日止六個月收入持續減少。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	19,960	45.8	39,503	39.8
諮詢及其他增值服務	13,425	30.8	34,245	34.5
其他	10,183	23.4	25,506	25.7
總計	<u>43,568</u>	<u>100.0</u>	<u>99,254</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2025年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣2,775.1百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣2,595.3百萬元增加約人民幣179.8百萬元(約6.9%)。

3. 毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣771.5百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣888.4百萬元減少約人民幣116.9百萬元(約13.2%)。截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為21.8%，較截至2024年6月30日止六個月的25.5%減少約3.7個百分點。毛利率的降低主要由於物業管理及運營服務的毛利率下降。

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			
	2025年		2024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	663,628	20.2	756,600	23.8
社區生活服務	94,666	44.9	93,396	44.0
非業主增值服務	13,244	30.4	38,428	38.7
總計	<u>771,538</u>	<u>21.8</u>	<u>888,424</u>	<u>25.5</u>

物業管理及運營服務的毛利率從截至2024年6月30日止六個月的約23.8%降低至截至2025年6月30日止六個月的約20.2%，毛利率的下降主要由於本集團暫緩確認已完成履約義務但回款存在高風險的若干第三方客戶的收入，以及近年交付項目質保到期而帶來的維修維護成本增加所致。

4. 行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣257.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣294.5百萬元減少約人民幣37.2百萬元。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2025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21.8百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣25.9百萬元下降約人民幣4.1百萬元，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2025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346.0百萬元。其中，關聯方金融資產減值虧損淨額約為人民幣80.1百萬元，第三方金融資產減值虧損淨額約為人民幣265.9百萬元。期內，由於關聯方所提供的還款抵押擔保物價值下跌，本集團進一步對關聯方貿易應收款項計提了減值撥備。此外，由本集團為之提供物業管理及運營服務的第三方業主回款速度持續放緩，導致本集團第三方貿易應收款項的信用風險增加，因而就第三方貿易應收款項計提之減值撥備增加。

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2025年6月30日止六個月，本集團的財務收入淨額約為人民幣11.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的財務收入淨額約人民幣23.5百萬元下降約人民幣12.2百萬元。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12.5百萬元。

8. 利潤／虧損淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團淨利潤約為人民幣141.5百萬元，其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣121.9百萬元。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，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣472.2百萬元。

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2025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3,950.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣3,590.2百萬元增加約人民幣360.5百萬元，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687.8百萬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338.7百萬元。貿易應收款項總額的增加主要受期內外部環境變化影響，第三方業主回款速度持續放緩，此外，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，針對貿易應收款項進一步計提了減值撥備。

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、應付工資及福利等。

於2025年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,565.2百萬元，較2024年12月31日的約人民幣2,841.5百萬元減少約人民幣276.3百萬元，主要是由於非控股股東認沽期權產生的應付對價減少。

11. 可用資金、財務及資本資源

於2025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3,044.5百萬元，較2024年12月31日的約人民幣4,068.8百萬元減少約人民幣1,024.3百萬元，主要由於期內分派股息及經營活動的現金淨流出。於2025年6月30日，本集團的理財產品全部為中低風險理財產品，均為活期或將於2025年6月30日之後四個月內到期。

於2025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2,434.3百萬元(2024年12月31日：約人民幣2,454.3百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(2024年12月31日：約1.5倍)。

於2025年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2024年12月31日：無)。於2025年6月30日，資本負債比率(乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算)為零(於2024年12月31日：零)。

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2025年6月30日止六個月，本集團經營活動現金淨流出約人民幣691.1百萬元(截至2024年6月30日止六個月：淨流出約人民幣492.1百萬元)，經營活動現金淨流出增加主要受期內外部環境變化影響，第三方業主回款速度持續放緩。投資活動現金淨流出約人民幣819.7百萬元(截至2024年6月30日止六個月：淨流出約人民幣780.6百萬元)，主要由於本集團購買理財產品的淨流出。融資活動現金淨流出約人民幣465.8百萬元(截至2024年6月30日止六個月：淨流出約人民幣528.3百萬元)，主要由於本公司支付股息的現金淨流出。

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2025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2025年6月30日，本集團並未抵押任何資產(於2024年12月31日：無)。

16. 或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(於2024年12月31日：無)。

業務回顧與展望

2025年上半年回顧

2025年上半年，物業管理行業面臨著相較過往更多的挑戰。政府部門加強對民生行業的關注，政策監管更為嚴格。此外，業主端對物業管理費價格越發敏感，對高性價比服務的追求越加迫切。行業正經歷著市場化道路中的變革，而本集團相信唯有固守本質，保持戰略定力，在策略上積極應變求變，主動調整和創新，才能穿越周期，迎來新的發展機遇。

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣35.47億元，同比增長約2%。得益於本集團對銷售及管理費用實施有效管控及對關聯方貿易應收款項計提的減值撥備大幅減少，相較於2024年同期的虧損界面，本集團期內錄得本公司擁有人應佔利潤約人民幣1.22億元。期內，本集團毛利較去年同期有所下降，乃主要歸因於兩個因素：(1)本集團暫緩確認已完成履約義務但回款存在高風險的若干第三方客戶的收入；及(2)近年交付項目質保到期而帶來的維修維護成本增加。

2025年上半年，本集團總體管理規模保持穩定發展態勢，截至2025年6月30日，本集團在管建築面積約2.93億平方米，在管項目單年飽和收入增至約人民幣72億元，其中戰略核心城市飽和收入佔比達約87%。2025年上半年，市場拓展實現單年簽約額約人民幣1.8億元，同比增長約8%。本集團在聚焦戰略核心城市的戰略上進一步進行明細深化，細化識別核心城市的發展潛力及在管密度，對於具有發展潛力的城市進行深耕拓展，潛力城市單年簽約額佔比約91%。同時，本集團積極佈局符合國家政策引導方向、有廣闊發展前景的產業客戶，包括新能源汽車產業、金融產業、科技產業、養老產業等板塊。

本集團相信，在困難的市場環境下，堅持質價相符、鍛造產品的核心競爭力是穿越周期的基本保障。住宅業態是本集團的戰略重點業態，尤其是在住宅領域中高端服務方面，本集團有著深厚的專業沉澱、豐富的管理經驗、良好的客戶口碑，我們致力於將住宅領域中高端服務打造成本集團的標籤化產品。2025年上半年，本集團圍繞中高端項目的園林景觀、水系景觀、小品景觀、園區互動空間及室內互動空間，精心打磨服務標準，推出「融韻五境」特色產品，增強中高端客戶對服務的感知和認同，亦支持本集團在上海、天津等高能級城市持續拓展多個中高端存量住宅項目，充分發揮了住宅領域中高端服務的產品優勢。隨著業主情感需求的日益升級，在做

好產品硬標籤的同時，為業主創造情緒價值同樣愈加重要。2025年上半年，本集團精心打造「社區營造」特色產品，聯動多方資源，持續完善及推廣社區理事會制度，有效串聯起業主客戶、基層政府組織及商家資源，共治共建、和諧發展。

2025年上半年，本集團生活服務業務的結構與質量持續得到改善。面對交付量的萎縮、新媒體興起的挑戰以及業主對於社區空間更多的自治需求，傳統空間資源招商等園區空間運營類業務增長承壓。本集團積極整合社區周邊商戶資源，培養自主招商及運營能力，結合業主需求開展便民類廣告及市集擺展業務，提煉空間資源與私域流量相整合的方案。同時本集團繼續聚焦業主便民生活服務類業務的發展，圍繞C端業主的需求開展社區商品銷售、家修、房屋局部翻新與改造、家政、租售等業主便民生活服務類業務。2025年上半年生活服務業務在收入、毛利總量基本持平的情況下，業主便民生活服務類業務的收入與毛利取得增長。本集團通過打造核心產品，持續建立業主對於物業增值服務的信心及理解，提升業主的觸達，業主用戶數同比增加約139%，服務單量同比增加約2.5倍。在不斷完善產品及服務的基礎上，本集團持續推動組織協同，既明確職責分工，權責共擔，又做到收益共享，激發活力，充分發揮物業場景下生活服務業務開展的優勢。

商業運營方面，本集團根據市場環境變化，對商業場景不斷創新，體驗業態不斷升級，使商業項目迸發新活力，推動運營管理項目的客流量及銷售額穩定增長。2025年上半年，本集團所運營管理的項目實現銷售額超人民幣38億元，同比增長約2%；

客流量約0.7億人次，同比增長約2%。在運營場景的打造上，成都環球中心結合自身文旅特色，在現有室內大型水上娛樂體驗業態基礎上，進一步增強娛樂體驗屬性，引入德雲社西南首店、脫口秀劇場、健身潮流品牌等。昆明融創滇池後海，基於獨特的在地文化屬性與優勢，持續升級文化體驗，舉辦傣泐潑水節、沉浸式遊船等活動，引入獨具當地特色的文化展館。以體驗促進消費，以新業態帶動傳統業態，使商業項目煥發全新活力。

2025年下半年展望

展望未來，物業管理行業雖然繼續充滿壓力和挑戰，但壓力與挑戰下也孕育著韌性發展的未來。政策指向更加明確，引導行業健康長期發展。客戶對服務與價格的需求更加極致，使得物業企業管理更加精細化。市場環境競爭更加激烈，促使物業管理企業能力要求更加綜合。

本集團堅信，物業管理企業唯有固本培元、應變求變，才能在漫長的周期下健康的生存、有質量的發展。本集團將守好底綫，有所取捨，堅決保證盤面質量；保持品質穩定並增強客戶感知；保持團隊專業務實的態度與充滿韌勁的精神。同時，本集團繼續專注於深耕高端住宅、產業綜合辦公領域，打造生活服務拳頭產品，強化服務與產品標籤，從而做到基礎穩固、健康可續。面對變化與挑戰，本集團將推動架構優化更加扁平高效、擁抱新技術賦能管理提效、調整業務模式優化成本、構建更加良性的生態關係，從而做到突破調整、蓄勢前行。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至2025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2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

截至2025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2025年4月29日，本公司之全資附屬公司融遠(BVI)投資有限公司(「融遠投資」)與廣西老彰家等訂立股權交易協議，融遠投資將其間接持有的廣西彰泰融創智慧80%股權，以對價人民幣8.2662億元，通過相關交易安排轉讓給廣西老彰家(「本次交易」)，以實現本集團全面退出彰泰服務集團有限公司及其附屬公司(「彰泰服務集團」)。協議約定，各方應確保本次交易完成日不晚於2025年7月15日(「交易最晚完成日」)。除約定的違約情形外，本次交易未於交易最晚完成日完成的，則各方可另行協商確定交易最晚完成日，如至2025年7月18日仍協商不成的，則本次交易終止，各方互不就本次交易終止承擔違約責任。由於完成本次交易需要額外時間，於2025年7月18日，各方訂立補充協議，共同確認並同意，前述約定的2025年7月15日變更為2025年8月31日，及2025年7月18日變更為2025年9月3日。詳情請參閱本公司日期分別為2025年4月29日及2025年7月18日的公告。本次交易完成後，本集團將不再持有彰泰服務集團任何權益。

於2025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9.91億元，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中低風險理財產品，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2025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

除上述披露者外及截至本公告日期，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，截至2025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2025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2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2025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2025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。

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、2021年11月8日、2022年8月29日及2024年11月1日的公告(「該等公告」)內容有關(其中包括)變更所得款項淨額用途，及本公司截至2024年12月31日止年度的年報(「年報」)，當中披露直至2024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「變更全球發售所得款項淨額用途」一節中所用詞匯與招股章程、該等公告及年報所界定者具有相同涵義。

變更尚未動用所得款項淨額用途

於2025年6月30日，尚未動用的全球發售所得款項淨額合共達約21.51億港元。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	所得款項淨額 的經修訂分配 (經考慮日期為 2022年8月29日 公告所載的修訂)		自上市 日期至 2025年 6月30日的 實際已動用 所得款項 淨額	於2025年 6月30日 尚未動用 所得款項 淨額	未動用所得款項淨額 的經修訂分配		原悉數 動用 餘額的 預期 時間表	經修訂後 的悉數 動用 餘額的 預期 時間表 (附註)
	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	54.04	60%	35.66	18.38	6.38	30%	於2026年 12月31日 或之前	於2028年 12月31日 或之前
(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。	32.14	36%			6.38	30%		
(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%			-	-		

所得款項淨額用途	所得款項淨額 的經修訂分配 (經考慮日期為 2022年8月29日 公告所載的修訂)		自上市 日期至 2025年 6月30日的 實際已動用 所得款項 淨額	於2025年 6月30日 尚未動用 所得款項 淨額	未動用所得款項淨額 的經修訂分配		原悉數 動用 餘額的 預期 時間表	經修訂後 的悉數 動用 餘額的 預期 時間表 (附註)
	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		
(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	7.68	9%	4.55	3.13	3.13	15%	於2026年 12月31日 或之前	於2028年 12月31日 或之前
(i) 用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件	1.68	1%			0.83	3%		
(ii) 用於智能社區管理中台及其他內部業務操作系統的不斷升級和維護	3.00	4%			1.15	6%		
(iii) 用於智慧化業主生活服務平台的不斷升級和開發	3.00	4%			1.15	6%		
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	14.80	16%	14.80	0.00	3.60	16%	不適用	於2028年 12月31日 或之前
(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	7.65	8%			1.80	8%		
(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	7.15	8%			1.80	8%		
(d) 營運資金及一般企業用途	13.90	15%	13.90	0.00	8.40	39%	不適用	於2028年 12月31日 或之前
總計	90.42	100%	68.91	21.51	21.51	100%		

附註：悉數動用餘額的預期時間表乃本公司經考慮(其中包括)當前及未來的市場狀況以及業務發展及需求後作出的最佳估計，因此可能予以變更。

變更尚未動用所得款項淨額用途的理由及裨益

1. 本公司自上市以來，一直積極尋求戰略投資目標及收購機會，並曾對多個潛在收購目標及機會進行過可行性研究及／或盡職審查。鑒於當前整體經濟形勢、物業管理行業環境，並結合本公司的發展戰略，優質且估值合適的投資併購目標較少，本公司預期需要更多時間尋找城市佈局、業務範圍、服務品質及估值標準等方面契合本公司要求的投資併購項目。因此，董事會認為將用於該項的所得款項適量下調，有助於提升本集團資金的使用效率；延長悉數動用餘額的預期時間表，使本公司可結合預期發展節奏，充分發掘、審慎選擇投資併購目標。本公司關於與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會方面修訂後的尚未動用的上市所得款項淨額分配減少約12億港元至約6.38億港元。本公司將繼續積極尋找合適的投資併購目標，並將在訂立任何協議或安排時遵守適用的上市規則。
2. 受政策導向、經濟環境、客戶需求等多重外部因素以及近年來地產新交付項目影響，本集團的經營性現金流面臨階段性的調整。本集團採取多重措施，對客戶問題進行細緻摸排，並積極投入資源對項目維修維護等方面的問題進行整改，從而提升項目園區的服務品質，促進收繳的恢復，因而需要更多流動資金以調配資源。截至2025年6月30日，原分配予營運資金及一般企業用途部分的上市所得款項淨額已悉數動用。因此，董事會認為調整部分所得款項用於營運資金及一般企業用途，有助於補充本集團的營運資金並提高本集團財務管理的靈活性，支持本集團的長期健康運營。本公司關於營運資金及一般企業用途方面修訂後的尚未動用的上市所得款項淨額分配調高至約8.40億港元。
3. 發展社區生活服務業務是本集團重要戰略之一。本集團積極主動調整發展策略，圍繞業主需求和物業優勢，著力開展社區商品銷售、到家服務、自營美居業務、飲水機、非機動車充電樁、租售等業主便民生活服務類業務。業主便民生活服務類業務的發展需要相對長期的團隊能力培養，及投入更多對客戶的營銷。截至2025年6月30日，原分配予進一步拓展本集團的社區增值服務部分的上市所得款項淨額已悉數動用。因此，董事會認為調整部分所得款項用於社區生活服務業務，通過向業主提供便捷、有保障、價優的服務，可在提高業主粘性的同時增加本集團的收入，進而有助於進一步提升本集團整體的產品力和服務力，建立競爭優勢。本公司關於進一步拓展本集團的社區增值服務方面修訂後的尚未動用的上市所得款項淨額分配調高至約3.60億港元。

董事會認為，變更尚未動用所得款項淨額用途及所得款項淨額動用時間表將更有效地滿足本集團的業務及營運需要，並更符合本集團最新的業務發展及未來規劃。前述變更屬公平合理，符合本公司及其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，2025年8月25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。