

2025 中期報告

INTERIM REPORT

融創服務控股有限公司
SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(INCORPORATED IN THE CAYMAN ISLANDS WITH LIMITED LIABILITY)

STOCK CODE 股份代號: 01516.HK



SUNAC SERVICES
HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

融創服務控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)是一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司。

本集團自成立以來，聚焦核心城市中高端物業，踐行高質量發展戰略，佈局物業管理及商業運營綜合服務兩大業務板塊，逐步確立了行業領先地位。本集團始終以「至善•致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為「中國品質服務首選品牌」。

Sunac Services Holdings Limited (the “Company”, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”).

Since its establishment, the Group has focused on mid-to-high-end properties in core cities, adhered to the strategy of high quality development, and developed two main business segments of property management and comprehensive commercial operational services, owing to which, the Group has established its leading position in the industry gradually. In pursuit of its service philosophy of “commitment to excellence and beauty” (至善•致美), the Group offers a full range of high-quality property services to its customers and is dedicated to becoming the “Best Quality Service Provider in China”.



目錄

2

公司資料

4

主席報告

7

管理層討論與分析

14

企業管治及其他資料

27

中期財務資料的審閱報告

28

中期簡明綜合全面收益表

29

中期簡明綜合財務狀況表

31

中期簡明綜合權益變動表

33

中期簡明綜合現金流量表

34

簡明綜合中期財務資料附註

公司資料

董事會

主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

楊曼女士

非執行董事

路鵬先生

高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

審核委員會

姚寧先生(主席)

王勵弘女士

趙中華先生

薪酬委員會

王勵弘女士(主席)

曹鴻玲女士

姚寧先生

趙中華先生

提名委員會

汪孟德先生(主席)

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

環境、社會及管治委員會

曹鴻玲女士(主席)

楊曼女士

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

公司秘書

張曉明先生

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

中國總部及主要營業地點

中國

天津市

南開區

紅旗路278號

融創中心

O1A座25層

註冊辦事處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行

股份代號

香港聯交所：01516

公司網站

www.sunacservice.com

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹此向各位股東提呈本公司2025年上半年業務回顧及2025年下半年業務展望。

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（「期內」），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（「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。

主席報告

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。本集團將守好底線，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。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2025年8月25日

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	103,294	2.9	93,661	2.7	10.3
總計	3,546,605	100.0	3,483,728	100.0	1.8

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	43,568	1.2	99,254	2.8	-56.1
總計	3,546,605	100.0	3,483,728	100.0	1.8

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。

管理層討論與分析

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。

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。

註：

- 1：包括融創中國控股有限公司（「融創中國」）及其附屬公司（「融創中國集團」），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。

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	43,568	100.0	99,254	100.0

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%)。

管理層討論與分析

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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
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	771,538	21.8	888,424	25.5

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。

管理層討論與分析

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)。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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。

本公司董事(「董事」)會(「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。

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。

董事資料變動

自本公司刊發2024年年度報告以來，概無董事資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

股份獎勵計劃

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程(「招股章程」)及本公司日期為2021年6月11日的公告。融享私人信託有限公司(「融享」)已於2021年6月11日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，並就股份獎勵計劃獲委任為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人。股份獎勵計劃的主要條款及條件概述如下：

(I) 股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃的目的為(i)認可若干合資格人士(定義見下文)為本集團作出的貢獻並給予激勵，以鼓勵若干合資格人士為本集團的持續發展而奮鬥；及(ii)通過向若干合資格人士提供機會擁有本公司股權而使彼等的利益與本公司股東(「股東」)的利益達成一致。

(II) 股份獎勵計劃的期限

股份獎勵計劃自向股份獎勵計劃項下獲選參與者首次授出任何本公司普通股(「股份」)獎勵(各為一項「獎勵」)之日起十年期間有效及具有效力，惟融享可決定予以終止股份獎勵計劃。股份獎勵計劃尚餘約六年的有效期。

(III) 股份獎勵計劃的參與者及釐定獲選參與者資格的基準

合資格享有股份獎勵計劃項下獎勵股份的人士包括但不限於本集團主要管理層人員，如本集團董事、高級管理層及僱員，以及為本集團作出特殊貢獻的其他人士(該等人士各為一名「合資格人士」)。

融享不時委任之諮詢委員會(「諮詢委員會」)有權力及授權根據股份獎勵計劃管理及分派股份，可不時及全權酌情甄選合資格人士以授予獎勵(「獲選參與者」)，並釐定將予獎勵之股份(「獎勵股份」)的數目、獎勵股份的歸屬條件(如有)及歸屬時間表。獲選參與者可按照諮詢委員會將就獎勵向該名獲選參與者發出之要約函件所載的方式，接納授出獎勵股份的要約。

(IV) 可獎勵的股份的最大數目

根據股份獎勵計劃可授予合資格人士作為獎勵的股份的最大數目，應為融享就股份獎勵計劃以信託方式不時持有或將持有的股份數目。於2025年6月30日，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有420,795,311股股份，約佔已發行股份的13.77%。

(V) 授出及接納獎勵

諮詢委員會將向各獲選參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的獎勵股份數目、歸屬條件(如有)及歸屬時間表的要約函件。獲選參與者可通過該要約函件所載的方式接納授出獎勵股份的要約。接納要約後，獲選參與者成為股份獎勵計劃的參與者(「參與者」)。根據股份獎勵計劃，參與者有權於滿足要約函件所載的歸屬條件後獲得由融享持有的獎勵股份。在滿足歸屬條件後，融享將向相關參與者轉讓相關獎勵股份。

企業管治及其他資料

(VI) 權利及限制

(i) 投票權

於歸屬相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就融享以信託方式代參與者持有的任何獎勵股份行使投票權。於歸屬相關獎勵股份予參與者之日起至(a)相關參與者出售全部獲授予的相關獎勵股份；或(b)相關參與者不再於本公司或本公司任何附屬公司或關聯公司工作(以較早者為準)之日(包括首尾兩日)期間，相關參與者應不可撤銷的委託融享行使相關參與者擁有權益的相關獎勵股份的投票權。

融享將根據融創中國的指令或建議行使其作為受託人持有股份(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)的投票權。

(ii) 享有相關分派的權利

除非及直至獎勵股份根據股份獎勵計劃的條款歸屬予參與者，否則參與者無權獲取來自相關獎勵股份就信託持有的股份宣派及作出的任何股息及其他分派(「相關分派」)。

就融享以信託方式持有的任何股份宣派及作出的任何相關分派(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬予相關參與者的股份)，應按照諮詢委員會可能全權酌情決定的方式處理及處置。

(iii) 獎勵股份所附權利

根據股份獎勵計劃轉讓予參與者的任何獎勵股份將須遵守本公司組織章程細則的規定，並將與於轉讓日期已發行的悉數繳足股份享有同等權利，或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準。因此，相關參與者將有權享有於轉讓日期當日(或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準)或之後所宣派或作出的所有股息或其他分派。

(iv) 不得出讓

根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份屬個人性質。於融享轉讓相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就獎勵股份或當中任何權益或利益進行出售、轉讓、出讓、押記、按揭、設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

(v) 未歸屬獎勵股份

倘參與者未滿足相關歸屬條件，則獎勵失效，並由諮詢委員會取消。在下列情況，尚未歸屬獎勵股份的任何獎勵亦將自動失效，並由諮詢委員會即時取消：

- (a) 諮詢委員會全權認為，參與者不能勝任工作崗位、工作表現不符合融創中國集團要求或作出任何違法行為，或以其他方式作出任何經諮詢委員會最終認為對其妥善履行職責的能力產生不利影響的事情；
- (b) 參與者已辭職或因僱傭合約到期不再為融創中國集團僱員；
- (c) 參與者被裁定觸犯涉及其正直或誠信之任何刑事罪行；
- (d) 參與者因嚴重不當行為及可被融創中國集團相關成員公司按照其相關僱員規章制度或相關法律法規進行處罰或立即辭退；或
- (e) 諮詢委員會因其他原因或股份獎勵計劃的其他相關規定行使保留權力取消任何獎勵。

倘於參與者身故、失去工作能力或退休前，任何獎勵股份仍未歸屬，且概無發生涉及該參與者的上述事件而可能導致獎勵失效或取消，則除非諮詢委員會另行全權酌情決定，否則該等未歸屬的獎勵股份將被視為於緊接其身故、失去工作能力或退休前一日歸屬。

(vi) 限制

當任何董事或諮詢委員會任何成員擁有本公司的內幕消息（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）），或董事根據上市規則適用規定或適用法律規則被禁止進行股份交易，則不得向任何獲選參與者作出獎勵。

企業管治及其他資料

股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵及其於截至2025年6月30日止六個月內變動詳情如下：

獲選參與者	於2021年	於2022年	於2023年	於2024年	於2025年	期內授出	期內歸屬	期內失效	於2025年
	9月24日	6月8日	5月31日	5月29日	1月1日				6月30日
	授出數目	授出數目	授出數目	授出數目	尚未歸屬 股份數目				尚未歸屬 股份數目
本公司董事									
汪孟德	900,000	-	-	-	-	-	-	-	-
曹鴻玲	1,100,000	1,100,000	2,200,000	3,000,000	6,025,000	-	825,000	-	5,200,000
楊曼	450,000	348,000	689,000	1,000,000	1,231,500	-	459,250	-	772,250
路鵬	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-
高曦	250,000	-	-	-	62,500	-	-	-	62,500
小計	2,800,000	1,448,000	2,889,000	4,000,000	7,319,000	-	1,284,250	-	6,034,750
其他合資格參與者	10,275,000	6,536,000	10,983,000	8,200,000	12,247,311	-	4,520,250	286,311	7,440,750
總計	13,075,000	7,984,000	13,872,000	12,200,000	19,566,311	-	5,804,500	286,311	13,475,500

董事及最高行政人員的權益

於2025年6月30日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記，或根據上市規則附錄C3所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的 概約百分比(附註)
汪孟德先生	實益擁有人	2,157,734	0.07%
曹鴻玲女士	實益擁有人	3,055,563	0.10%
楊曼女士	實益擁有人	557,937	0.02%
路鵬先生	實益擁有人	95,814	0.003%
高曦先生	實益擁有人	855,500	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	197,886	0.006%

附註：基於2025年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。

(II) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	根據股份獎勵計劃 授予的尚未歸屬 股份數目	佔本公司權益的 概約百分比(附註)
曹鴻玲女士	實益擁有人	5,200,000	0.17%
楊曼女士	實益擁有人	772,250	0.03%
高曦先生	實益擁有人	62,500	0.002%

附註：基於2025年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。

企業管治及其他資料

(III) 於本公司相聯法團股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股數目	佔權益的
				概約百分比(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	17,177,000	0.16%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.03%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	13,008	0.0001%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	241,199	0.002%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.002%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	113,556	0.001%

附註：基於2025年6月30日已發行10,715,374,600股融創中國普通股計算。

(IV) 於本公司相聯法團相關股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	根據股份	佔權益的
			獎勵計劃授予 的尚未歸屬 股份數目	
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	1,860,000	0.02%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	625,000	0.006%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	38,500	0.0004%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	790,000	0.007%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	712,000	0.007%

附註：基於2025年6月30日已發行10,715,374,600股融創中國普通股計算。

(V) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 債權證金額(美元)	已發行相同類別債 權證的金額(美元)	附註
王勵弘	融創中國	實益擁有人	333	244,402,264	(1)
	融創中國	實益擁有人	44,904	96,629,180	(2)
	融創中國	實益擁有人	45,217	522,246,155	(3)、(4)
	融創中國	實益擁有人	45,327	523,514,504	(3)、(5)
	融創中國	實益擁有人	90,872	1,049,577,317	(3)、(6)
	融創中國	實益擁有人	136,639	1,578,182,549	(3)、(7)
	融創中國	實益擁有人	136,970	1,581,993,797	(3)、(8)
	融創中國	實益擁有人	64,498	744,954,199	(3)、(9)

附註：

- (1) 該等債權證類別可自由轉讓及轉換為法團股份。與若干由融創中國發行並於2032年到期的1.0%/2.0%的可轉換債券有關。
- (2) 該等債權證類別可強制轉換為法團股份。與若干由融創中國發行並於2028年到期的強制可轉換債券有關。
- (3) 該等債權證類別可自由轉讓但不可轉換為法團股份。
- (4) 與若干由融創中國發行並於2025年／2026年到期的5.0%/6.0%的優先票據有關。
- (5) 與若干由融創中國發行並於2026年／2027年到期的5.25%/6.25%的優先票據有關。
- (6) 與若干由融創中國發行並於2027年到期的5.50%的優先票據有關。
- (7) 與若干由融創中國發行並於2028年到期的5.75%的優先票據有關。
- (8) 與若干由融創中國發行並於2029年到期的6.0%的優先票據有關。
- (9) 與若干由融創中國發行並於2030年到期的6.25%的優先票據有關。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2025年6月30日，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的5%或以上權益：

股東名稱	權益性質／身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的
			概約百分比 ⁽²⁾
融創中國 ⁽³⁾	受控制法團的權益	1,511,439,827 (L)	49.44%
融創服務投資有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,090,644,516 (L)	35.68%
融享 ⁽³⁾	受託人	420,795,311 (L)	13.77%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於2025年6月30日已發行3,056,844,000股股份計算。
- (3) 融創服務投資有限公司由融創中國全資擁有。融享由融創中國全資擁有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人行事，該信託乃就於2021年6月11日已採納的股份獎勵計劃而設立。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資有限公司及融享持有的股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

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」)與廣西老彰家物業服務有限公司(「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城市運營管理有限公司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」)。截至2025年9月4日，融遠投資已收悉本次交易全部價款，股權過戶登記已完成，本集團不再持有彰泰服務集團任何權益。詳情請參閱本公司日期分別為2025年4月29日、2025年7月18日及2025年9月4日的公告。

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。

除本報告所披露者外，截至2025年6月30日止六個月，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。

未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為2020年11月9日的招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節以及本公司日期為2020年12月13日、2021年11月8日、2022年8月29日、2024年11月1日及2025年8月25日的公告所述，本公司擬將股份上市（「上市」）募集所得款項淨額用於（其中包括）尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會。

除本報告所披露者外，於2025年6月30日，並無經董事會授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

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（截至2024年6月30日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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，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）。

期後事項

於報告期間後及截至本報告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團有25,380名僱員（於2024年12月31日：27,051名僱員）。截至2025年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣14.0億元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣13.5億元）。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。董事會將不時檢討薪酬政策。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用於年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險。

企業管治及其他資料

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等傳播有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001:2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

組織章程文件

本公司經第二次修訂及重列的組織章程大綱及經第三次修訂及重列的組織章程細則的最新版本可於本公司網站(www.sunacservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

本公司的組織章程文件於截至2025年6月30日止六個月並無變動。

上市所得款項用途

本公司股份以全球發售的方式於2020年11月19日(「上市日期」)在聯交所主板上市，發行690,000,000股股份，於超額配股權悉數行使後，合共發行793,500,000股股份，經扣除包銷佣金及其他相關上市開支後，共募集所得款項淨額約90.42億港元。

誠如本公司日期為2021年11月8日、2022年8月29日、2024年11月1日及2025年8月25日的公告所披露，董事會決議變更未動用上市所得款項淨額的用途。於2021年11月8日，董事會決議變更上市所得款項淨額的擬定用途，分配更多所得款項淨額至與物業管理主業及相關服務以及社區運營相關公司的收購機會。於2022年8月29日，鑒於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，為提升資金的使用效率，增強本集團內生增長的能力，董事會決議變更尚未動用上市所得款項淨額的擬定用途，分配部分所得款項淨額至科技、社區生活服務業務及營運資金等用途。於2024年11月1日，董事會決議，若上市所得款項淨額並未實時用作已披露的用途，本集團在確保預期資金使用需求的前提下，可將上市所得款項淨額存於持牌銀行或金融機構作活期存款或定期存款，或者購買安全性高、流動性好的理財產品，且期限均不超過十二個月，以提升本集團資金使用效率及收益。於2025年8月25日，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，董事會決議變更尚未動用上市所得款項淨額的擬定用途及分配，將擬用於投資及併購的所得款項適量下調，分配至社區生活服務業務、營運資金及一般企業用途，並相應變更悉數動用餘額的預期時間表。有關所得款項淨額明細及描述的進一步詳情載於本公司日期為2021年11月8日、2022年8月29日、2024年11月1日及2025年8月25日的公告。

截至2025年6月30日，根據本公司過往披露的計劃動用的上市所得款項淨額如下：

所得款項淨額用途	日期為2022年8月29日的 公告所載所得款項淨額的 經修訂分配 (百萬港元) (概約百分比)		於2024年 12月31日的 尚未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	期內 實際已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	於2025年 6月30日的 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	日期為2025年 8月25日的 公告所載 尚未動用 所得款項淨額 的經修訂分配 (百萬港元)	悉數動用餘額的 預期時間表 ^(附註)
(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	5,404	60%	1,838	0	1,838	638	於2028年 12月31日或之前
(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	768	9%	327	14	313	313	於2028年 12月31日或之前
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	1,480	16%	87	87	0	360	於2028年 12月31日或之前
(d) 營運資金及一般企業用途	1,390	15%	0	0	0	840	於2028年 12月31日或之前
總計	9,042	100%	2,252	101	2,151	2,151	

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。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

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。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2025年8月25日



羅兵咸永道

致融創服務控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第28至64頁的中期財務資料，此中期財務資料包括融創服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2025年8月25日

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 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	3,546,605	3,483,728
銷售成本	8	(2,775,067)	(2,595,304)
毛利		771,538	888,424
行政開支	8	(257,267)	(294,473)
銷售及營銷開支	8	(21,838)	(25,936)
無形資產減值		–	(294)
金融資產減值虧損淨額	8	(345,951)	(1,136,572)
其他收入	9	20,753	14,028
其他收益／(虧損)－淨額	10	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	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	18	(6,054)	(2,846)
除所得稅前利潤／(虧損)		188,962	(645,481)
所得稅(開支)／抵免	12	(47,456)	185,129
期內利潤／(虧損)		141,506	(460,352)
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)	13	0.04	(0.15)
－每股攤薄盈利／(虧損)	13	0.04	(0.15)

以上中期簡明綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

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 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	105,885	99,704
使用權資產	15	56,313	69,217
投資性房地產	16	48,347	50,097
無形資產	17	1,410,964	1,448,495
遞延稅項資產	27	1,036,045	963,350
使用權益法入賬之投資	18	25,402	33,464
以公允價值計量且其變動計入當期損益 (「以公允價值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產	23	189,729	189,793
其他應收款項	19	51,126	149,526
預付款項	20	1,209	1,233
		2,925,020	3,004,879
流動資產			
存貨		40,642	45,573
貿易及其他應收款項	19	3,899,533	3,440,652
預付款項	20	20,654	27,016
現金及現金等價物	21	2,048,467	4,027,790
受限制資金	22	166,593	24,563
到期三個月以上的銀行存款	21	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	23	801,415	1,428
其他流動資產		2,114	3,444
		7,007,418	7,585,466
資產總額		9,932,438	10,590,345
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	25,645	25,645
儲備	25	5,082,881	5,290,650
累計虧損		(32,882)	(151,163)
		5,075,644	5,165,132
非控制性權益		160,182	154,244
權益總額		5,235,826	5,319,376

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 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債	15	88,533	98,695
遞延所得稅負債	27	34,962	41,064
		123,495	139,759
流動負債			
租賃負債	15	17,052	22,105
貿易及其他應付款項	26	2,565,206	2,841,468
合約負債	7	1,632,872	1,940,878
即期所得稅負債		357,987	326,759
		4,573,117	5,131,210
負債總額		4,696,612	5,270,969
權益及負債總額		9,932,438	10,590,345

以上中期簡明綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第28至64頁的簡明綜合中期財務資料已於2025年8月25日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

曹鴻玲
董事

楊曼
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

		未經審核				
		本公司擁有人應佔				
附註			(累計虧損)／	小計	非控制性	權益總額
	股本	儲備	留存收益		權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的結餘	25,645	5,290,650	(151,163)	5,165,132	154,244	5,319,376
截至2025年6月30日止期間的全面收益總額	-	-	121,866	121,866	19,640	141,506
於權益直接確認與擁有人的交易						
派付予本公司股東的股息	-	(438,069)	-	(438,069)	-	(438,069)
非控股股東認沽期權變動	25	218,296	-	218,296	-	218,296
股份獎勵計劃－員工服務的價值	-	8,419	-	8,419	-	8,419
法定儲備轉撥	-	3,585	(3,585)	-	-	-
派付予非控制性權益的股息	-	-	-	-	(13,702)	(13,702)
於2025年6月30日的結餘	25,645	5,082,881	(32,882)	5,075,644	160,182	5,235,826

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 留存收益 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘	25,645	5,707,086	302,293	6,035,024	202,482	6,237,506
截至2024年6月30日止期間的全面(虧損)／ 收益總額	—	—	(472,234)	(472,234)	11,882	(460,352)
於權益直接確認與擁有人的交易						
派付予本公司股東的股息	—	(448,206)	—	(448,206)	—	(448,206)
非控股股東認沽期權變動	—	26,394	—	26,394	—	26,394
股份獎勵計劃－員工服務的價值	—	5,203	—	5,203	—	5,203
出售一間附屬公司	—	—	—	—	(298)	(298)
派付予非控制性權益的股息	—	—	—	—	(65,345)	(65,345)
於2024年6月30日的結餘	25,645	5,290,477	(169,941)	5,146,181	148,721	5,294,902

以上中期簡明綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量			
經營使用現金		(596,106)	(344,490)
支付所得稅		(95,025)	(147,622)
經營活動使用現金淨額		(691,131)	(492,112)
投資活動的現金流量			
結算以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產所得款項		3,070,837	1,326,313
到期三個月以上的銀行存款的付款		(28,000)	(15,000)
結算到期三個月以上的銀行存款所得款項		15,000	118,904
出售物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)所得款項		1,455	1,192
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的付款		(3,854,100)	(2,193,400)
購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的款項		(31,477)	(24,689)
收到利息		3,046	5,236
租賃應收款項本金部分		1,566	531
收到合營公司股息		2,008	361
投資活動使用現金淨額		(819,665)	(780,552)
融資活動的現金流量			
出售附屬公司支付的款項		—	(298)
派付予本公司股東的股息		(438,069)	(448,206)
派付予非控制性權益的股息		(13,702)	(65,345)
支付的利息		(2,841)	(3,225)
租賃付款本金部分		(11,169)	(11,234)
融資活動使用現金淨額		(465,781)	(528,308)
現金及現金等價物減少淨額			
期初現金及現金等價物		4,027,790	3,979,504
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(2,746)	1,995
期末現金及現金等價物	21	2,048,467	2,180,527

以上中期簡明綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1 一般資料

融創服務控股有限公司(「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。

本公司為一間投資公司。本公司及其附屬公司(「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，該等簡明綜合中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 呈列基準

截至2025年6月30日止半年度報告期間的該等簡明綜合中期財務報告已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期報告並不包括年度財務報告一般包括的各類附註。因此，本報告應與截至2024年12月31日止年度的年度報告及本公司於中期報告期間公佈的任何公告一併閱讀。

3 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

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

4 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與該等估計不同。

在編製該等簡明綜合中期財務資料時，管理層作出的重大判斷及估計，與截至2024年12月31日止年度綜合財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務使其面臨多種財務風險：外匯風險、信用風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於2024年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自2024年12月31日以來，風險或任何風險管理政策均無重大變化。

5.2 信用風險

金融資產減值

貿易應收款項

就與其他款項具有不同風險特徵的第三方貿易應收款項而言，管理層按個別基準評估其預期信用損失（「預期信用損失」）。就與其他款項具有相同風險特徵者而言，預期信用損失基於該等應收款項分別於2025年6月30日或2025年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況及該期間內相應的歷史信用損失經驗使用撥備矩陣估計。

就關聯方貿易應收款項而言，預期信用損失的計算乃基於交易對手的信用風險特徵（指其違約公開交易債券的市場公開資料）或可比較公司的信用評級及相關的違約率以及整體經濟狀況等前瞻性資料評估。

調整歷史虧損率以反映有關影響客戶結算貿易應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

金融資產減值(續)

貿易應收款項(續)

按此基準，貿易應收款項於2025年6月30日及2024年12月31日的虧損撥備釐定如下：

個別基準

	賬面總值 人民幣千元	預期虧損率	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
第三方				
於2025年6月30日				
個別業主應收款項	626,051	100%	626,051	—
個別非業主應收款項	200,076	54%	108,409	91,667
於2024年12月31日				
個別非業主應收款項	158,414	54%	86,048	72,366

撥備矩陣

	賬齡分析						
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
第三方							
於2025年6月30日							
預期虧損率	3%	16%	29%	57%	78%	100%	10%
賬面總值	2,094,229	633,472	219,573	95,312	20,943	19,553	3,083,082
虧損撥備	64,311	102,192	64,406	54,135	16,308	19,499	320,851
於2024年12月31日							
預期虧損率	10%	30%	45%	60%	71%	91%	23%
賬面總值	1,824,452	644,749	314,280	157,733	46,947	55,304	3,043,465
虧損撥備	175,263	196,028	141,838	94,366	33,559	50,203	691,257

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

金融資產減值(續)

貿易應收款項(續)

總計
人民幣千元

關聯方

於2025年6月30日

有擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

—

387,719

—

無擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

95%

2,879,011

2,730,658

賬面總值合計

3,266,730

虧損撥備合計

2,730,658

於2024年12月31日

有擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

—

410,170

—

無擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

94%

2,876,119

2,694,958

賬面總值合計

3,286,289

虧損撥備合計

2,694,958

關聯方應收款項乃以融創中國旗下的同系附屬公司以及融創中國的聯營公司及合營公司(「融創中國集團」)持有的若干資產作擔保。

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

金融資產減值(續)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)主要包括代業主付款、租賃應收款項、押金及其他。管理層認為，當該等應收款項違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時，乃屬低信用風險。計算預期信用損失率時，本集團考慮其他應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。基於此，其他應收款項(不包括應收關聯方款項)的虧損撥備以12個月預期虧損為限，於2025年6月30日為人民幣7.71百萬元(2024年12月31日：人民幣18.84百萬元)。

應收關聯方款項

本集團與融創中國集團訂立有關銷售車位的代理服務協議(「車位代理協議」)。

應收關聯方款項主要包括就車位代理協議支付的押金及其他。於2025年6月30日，鑒於合理及支持性的當前及前瞻性資料(該資料表明金融資產在信用風險方面出現信用減值)，本集團已評估應收同系附屬公司及關聯公司款項的預期虧損率仍處於第三階段。

應收關聯方款項於2025年6月30日及2024年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款項				
於2025年6月30日				
預期虧損率	—	—	64%	64%
賬面總值	—	—	781,263	781,263
虧損撥備	—	—	499,835	499,835
於2024年12月31日				
預期虧損率	—	—	59%	59%
賬面總值	—	—	783,155	783,155
虧損撥備	—	—	463,719	463,719

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

金融資產減值(續)

於6月30日，貿易及其他應收款項的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至2025年6月30日止六個月		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的期初虧損撥備	796,147	3,158,677	3,954,824
期內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	278,006	43,972	321,978
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加	(11,133)	36,116	24,983
期內通過結算部分應收款項撇銷應收款項	—	(8,272)	(8,272)
於6月30日的期末虧損撥備	1,063,020	3,230,493	4,293,513

	截至2024年6月30日止六個月		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的期初虧損撥備	467,512	2,149,215	2,616,727
期內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	182,900	730,414	913,314
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加	168	223,090	223,258
期內通過結算部分應收款項撇銷應收款項	—	(44,766)	(44,766)
於6月30日的期末虧損撥備	650,580	3,057,953	3,708,533

貿易及其他應收款項於合理預期不可收回時撇銷。合理預期不可收回的跡象為(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項撇銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益中確認。

貿易及其他應收款項減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

5 財務風險管理(續)

5.2 信用風險(續)

金融資產減值(續)

期內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	截至2025年6月30日止六個月		
	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	278,006	43,972	321,978
其他應收款項虧損撥備變動	(11,133)	36,116	24,983
過往撤銷撥回	(1,010)	—	(1,010)
金融資產減值虧損淨額	265,863	80,088	345,951

	截至2024年6月30日止六個月		
	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	182,900	730,414	913,314
其他應收款項虧損撥備變動	168	223,090	223,258
金融資產減值虧損淨額	183,068	953,504	1,136,572

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

(a) 金融資產

本附註提供本集團自上一年度財務報告以來在確定金融工具公允價值方面作出的判斷及估計的最新情況。

(i) 公允價值層級

為提供釐定公允價值時所用輸入數據的可靠性指標，本集團根據會計準則的規定將其金融工具分為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

下表呈列本集團於2025年6月30日及2024年12月31日以經常性基準按公允價值計量及確認的金融資產及金融負債：

經常性公允價值計量 於2025年6月30日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	23	—	—	991,144	991,144

經常性公允價值計量 於2024年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	23	—	—	191,221	191,221

截至2025年6月30日止六個月，期內經常性公允價值計量不同層級之間並無轉移。

第一層級：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及權益證券)的公允價值基於報告期末的市場報價計算。市場報價已包含市場對利率上升及通脹等經濟環境變化以及環境、社會及管治風險變化的假設。

第二層級：未於活躍市場買賣的金融工具(例如場外交易衍生工具)的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘一項工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該工具計入第二層級。

第三層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市權益證券及理財產品即屬此情況。

本集團並無變更釐定第三層級公允價值時的任何估值技術。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產(續)

(ii) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據(包括無風險利率、預期波動率等)的市場法、股權分配模型及期權定價法。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團的第三層級工具包括於一間非上市公司的權益及理財產品。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層級)

下表呈列截至2025年6月30日止期間的第三層級項目變動。

	以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		
	於一間非上市		總計
	理財產品	公司的權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的期初結餘	1,428	189,793	191,221
添置	3,854,100	–	3,854,100
出售	(3,070,837)	–	(3,070,837)
於其他虧損－淨額確認的收益／(虧損)*	16,724	(64)	16,660
於2025年6月30日的期末結餘	801,415	189,729	991,144
*包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益／(虧損)	3,579	(64)	3,515

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關第三層級公允價值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	於以下日期的公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元			2025年	2024年
於一間非上市公司的權益	189,729	189,793	市場法、股權分配模型及期權定價法	預期波動率	45.55%	56.28%
理財產品	801,415	1,428	資產淨值	不適用	不適用	不適用

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 預期波動率越高，公允價值越低。

(v) 估值程序

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括預期波動率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及正被評估資產特有風險的當前市場估計予以評估。

(vi) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面價值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產

本附註提供本集團自上一年度財務報告以來在確定金融工具公允價值方面作出的判斷及估計的最新情況。

(i) 公允價值層級

為提供釐定公允價值的輸入數據的可靠性指標，本集團根據適用會計準則的規定將其非金融工具分為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

於2025年6月30日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	16	—	—	48,347	48,347

於2024年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	16	—	—	50,097	50,097

截至2025年6月30日止期間，非金融資產並無於經常性公允價值計量不同層級之間重新分類。

(ii) 釐定第三層級公允價值使用的估值技術

於各報告期末，本集團管理層經考慮最近期獨立估值，更新其對投資物業公允價值的評估。管理層於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。

公允價值的最佳憑證為類似物業在活躍市場中的現價。倘無法獲得有關資料，管理層將根據以下估值技術釐定公允價值：

年期及復歸法—不可觀察輸入數據的潛在復歸得出的租金收入，主要包括復歸收益率及市場租金價格，乃由於過往租賃已屆滿及重續安排仍在協定，故最終會根據市場價格釐定。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層級)

有關截至2025年6月30日止期間的第三層級項目變動的進一步資料，請參閱附註16。

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第三層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	於以下日期的公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元			2025年	2024年
商用及住宅物業	22,129	26,468	年期及復歸法	復歸收益率； 市場租金價格	復歸收益率： 7.25% 每月每單位 人民幣65.89元	復歸收益率： 7.0% 每月每單位 人民幣71.40元

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 市場租金價格越高，公允價值越高；
- 復歸收益率越高，公允價值越低。

(v) 估值程序

於2025年6月30日，管理層對其投資物業(包括商用及住宅物業)進行估值。

本集團使用的主要第三層級輸入數據乃從下列各項取得及評估：

商用及住宅物業－市場租金價格及復歸收益率乃由管理層基於可類比交易及行業數據進行評估。

6 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，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。

7 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
隨時間確認		
—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
	3,439,278	3,357,792
於某一時點確認		
—社區生活服務	104,629	116,463
—非業主增值服務	2,698	9,473
	107,327	125,936
	3,546,605	3,483,728

本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2025年6月30日止六個月對本集團收入貢獻10%或以上(截至2024年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

7 服務收入(續)

(A) 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
	1,632,872	1,940,878

8 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	
	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
	3,400,123	4,052,285

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助(a)	20,461	10,663
利息收入	292	3,365
	20,753	14,028

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金。並無與該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

政府補助的遞延及列報

與成本有關的政府補助以遞延方式處理，並於須與擬補貼成本相匹配的期間於損益內確認。

10 其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值收益／(虧損)	16,660	(101,298)
投資物業公允價值虧損	(5,389)	(5,861)
出售轉租賃中使用權資產的虧損	(183)	(692)
終止轉租賃合約的(虧損)／收益	(593)	731
匯兌(虧損)／收益	(2,746)	1,995
其他	8,775	(6,204)
	16,524	(111,329)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

11 財務收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務成本		
租賃負債的利息開支	(2,841)	(3,225)
財務收入		
銀行存款利息收入	12,710	25,216
租賃應收款項的利息收入	1,388	1,526
	14,098	26,742
	11,257	23,517

12 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	(78,797)	(298,654)
	47,456	(185,129)

(I) 開曼群島所得稅

本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(II) 香港利得稅及英屬維爾京群島所得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於本集團於截至2025年6月30日止期間並無產生任何須繳納香港利得稅的收入。

根據英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）適用規則及法規，本集團的英屬維爾京群島附屬公司毋須於該等司法權區繳納任何所得稅。

12 所得稅開支／(抵免)(續)

(III) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據相關現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。2025年及2024年上半年的法定稅率為25%。

根據中國相關稅法及法規，本集團於中國內地西部地區註冊及經營的若干附屬公司有權於截至2025年6月30日止六個月享受15%的優惠企業所得稅稅率。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的估計股息繳付預扣稅。

13 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	3,056,844,000	3,056,844,000
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)	0.04	(0.15)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

14 物業、廠房及設備

	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 辦公設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月31日							
成本	177,498	15,560	20,978	21,509	376	7,193	243,114
累計折舊	(105,640)	(8,473)	(9,652)	(19,447)	(198)	–	(143,410)
賬面淨值	71,858	7,087	11,326	2,062	178	7,193	99,704
截至2025年6月30日止半年度							
期初賬面淨值	71,858	7,087	11,326	2,062	178	7,193	99,704
添置	14,197	1,274	1,029	5,906	–	2,175	24,581
轉撥自在建資產	4,955	–	–	–	–	(4,955)	–
出售	(815)	(524)	(116)	–	–	–	(1,455)
折舊費用	(13,370)	(1,467)	(1,650)	(425)	(33)	–	(16,945)
期末賬面淨值	76,825	6,370	10,589	7,543	145	4,413	105,885
於2025年6月30日							
成本	193,321	15,132	21,487	27,415	409	4,413	262,177
累計折舊	(116,496)	(8,762)	(10,898)	(19,872)	(264)	–	(156,292)
賬面淨值	76,825	6,370	10,589	7,543	145	4,413	105,885

截至2025年6月30日止六個月，折舊費用人民幣15.4百萬元及人民幣1.5百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

15 租賃

	物業 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產			
於2024年12月31日	67,798	1,419	69,217
添置	1,412	–	1,412
折舊費用	(8,892)	(436)	(9,328)
出售	(4,988)	–	(4,988)
於2025年6月30日	55,330	983	56,313
		2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
租賃負債			
流動		17,052	22,105
非流動		88,533	98,695
		105,585	120,800

截至2025年6月30日止六個月，折舊費用人民幣0.4百萬元及人民幣8.9百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

16 投資物業

	竣工投資物業 人民幣千元
於2024年1月1日	36,427
添置	21,459
出售	(804)
公允價值變動(附註5.3(b))	(6,985)
於2024年12月31日	50,097
添置	4,288
出售	(649)
公允價值變動(附註5.3(b))	(5,389)
於2025年6月30日	48,347

本集團投資物業主要指位於中國的商業及住宅物業。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

17 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(a))	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2024年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	343,380	2,441,290
累計攤銷	–	(249,923)	(188,593)	(438,516)
累計減值	(547,394)	–	(6,885)	(554,279)
賬面淨值	1,140,142	160,451	147,902	1,448,495
截至2025年6月30日止半年度				
期初賬面淨值	1,140,142	160,451	147,902	1,448,495
添置	–	–	6,920	6,920
攤銷	–	(22,522)	(21,929)	(44,451)
減值	–	–	–	–
期末賬面淨值	1,140,142	137,929	132,893	1,410,964
於2025年6月30日				
成本	1,687,536	410,374	350,300	2,448,210
累計攤銷	–	(272,445)	(210,522)	(482,967)
累計減值	(547,394)	–	(6,885)	(554,279)
賬面淨值	1,140,142	137,929	132,893	1,410,964

截至2025年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣25.7百萬元及人民幣18.7百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

(a) 由於於2025年6月30日並無跡象表明現金產生單位已減值，因此，管理層並未更新任何減值數據。

18 使用權益法入賬之投資

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合營公司(a)	13,547	22,358
聯營公司(b)	11,855	11,106
	25,402	33,464

(A) 於合營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	22,358	23,109
已宣派股息	(2,008)	—
分佔合營公司虧損	(6,803)	(1,601)
於6月30日	13,547	21,508

(B) 於聯營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	11,106	33,574
已宣派股息	—	(361)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	749	(1,245)
於6月30日	11,855	31,968

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

19 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動－		
其他應收款項(ii)	53,431	244,587
減：虧損撥備(iii)	(2,305)	(95,061)
非流動合計	51,126	149,526
流動－		
貿易應收款項(i)	7,175,939	6,488,168
其他應收款項(ii)	1,014,802	812,247
	8,190,741	7,300,415
減：虧損撥備(iii)	(4,291,208)	(3,859,763)
流動合計	3,899,533	3,440,652

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提供按包幹制進行管理的物業管理服務、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：約人民幣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：約人民幣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
	7,175,939	6,488,168

19 貿易及其他應收款項(續)

(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。

(iii) 減值及風險敞口

本集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量的債務工具相關的預期信用損失。於2025年6月30日，在貿易及其他應收款項流動部分的撥備總額約人民幣4,291百萬元(2024年12月31日：約人民幣3,860百萬元)中，就貿易應收款項總額計提撥備約人民幣3,786百萬元(2024年12月31日：約人民幣3,472百萬元)。附註5.2載列有關撥備計算方法的詳情。

自第三方取得的其他應收款項均被認為具有較低信用風險，因此，期內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。

自關聯方取得的其他應收款項(包括車位代理服務的可退還保證金)被認為自初步確認以來信用風險信用減值。本集團於第三階段採用整個存續期的預期信用損失以釐定應確認的損失撥備。於2025年6月30日，就其他應收款項總額計提撥備人民幣499.84百萬元(2024年12月31日：人民幣463.72百萬元)。附註5.2載列有關撥備計算方法的詳情。

20 預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動—		
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	1,209	1,233
流動—		
服務費預付款項	4,577	4,633
保險預付款項	2,664	6,162
短期租賃費用的預付款項	2,183	2,017
能源費用的預付款項	470	2,758
其他	10,760	11,446
	20,654	27,016

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團預付款項的賬面價值均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

21 現金及現金等價物及銀行存款

手頭現金及活期存款：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
人民幣	1,998,492	3,987,110
港元	49,971	40,676
美元	4	4
	2,048,467	4,027,790

到期三個月以上的銀行存款：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
人民幣	28,000	15,000

22 受限制資金

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
股權交易押金(i)	150,000	—
其他	16,593	24,563
	166,593	24,563

(i) 受限制資金指本集團就股權交易(附註26)自廣西老彰家物業服務有限公司(「廣西老彰家」)收取的押金，由於該賬戶由本集團與廣西老彰家共同管理，故該資金受限制。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

23 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動－ 於非上市實體的投資	189,729	189,793
流動－ 理財產品(i)	801,415	1,428

(i) 於2025年6月30日，理財產品指對若干非保本人民幣計值理財產品的投資，其預期年回報率為2.04%至3.79%。對於具有固定到期日的理財產品，其到期日並無超過10月末。

24 股本

	普通股數目	股本	
		港元	相當於 人民幣千元
法定： 於2024年12月31日及2025年6月30日，每股0.01港元	10,000,000,000	100,000,000	
已發行並繳足： 於2024年12月31日及2025年6月30日	3,056,844,000	30,568,440	25,645

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

25 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月				
於2025年1月1日的結餘	7,011,699	167,840	(1,888,889)	5,290,650
股份獎勵計劃－員工服務的價值	–	–	8,419	8,419
本公司股東應佔股息	(438,069)	–	–	(438,069)
非控股股東認沽期權變動(附註26)	–	–	218,296	218,296
法定儲備轉撥	–	3,585	–	3,585
於2025年6月30日的結餘	6,573,630	171,425	(1,662,174)	5,082,881
截至2024年6月30日止六個月				
於2024年1月1日的結餘	7,459,905	165,581	(1,918,400)	5,707,086
股份獎勵計劃－員工服務的價值	–	–	5,203	5,203
本公司股東應佔股息	(448,206)	–	–	(448,206)
非控股股東認沽期權變動	–	–	26,394	26,394
於2024年6月30日的結餘	7,011,699	165,581	(1,886,803)	5,290,477

26 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
	2,565,206	2,841,468

26 貿易及其他應付款項(續)

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
	1,054,620	1,141,964

(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。

(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，本集團與廣西老彭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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

27 遞延所得稅

(A) 遞延稅項資產

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
結餘包括以下項目應佔的暫時性差額：		
— 減值撥備	948,488	873,674
— 公允價值變動	53,412	53,081
— 租賃負債	26,396	30,200
— 應計開支及其他	21,974	25,702
— 稅項虧損	10,870	10,219
遞延稅項資產總額	1,061,140	992,876
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(25,095)	(29,526)
遞延稅項資產淨額	1,036,045	963,350

(B) 遞延稅項負債

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
結餘包括以下項目應佔的暫時性差額：		
— 收購事項公允價值盈餘	33,997	39,628
— 融資租賃下的應收租賃付款	12,577	13,276
— 使用權資產	12,518	16,250
— 公允價值變動	835	836
— 其他	130	600
遞延稅項負債總額	60,057	70,590
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(25,095)	(29,526)
遞延稅項負債淨額	34,962	41,064

28 股息

本公司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)。

29 關聯方交易

(A) 與關聯方的重大交易

除於簡明綜合中期財務資料披露的關聯方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關聯方於日常業務過程中進行：

(i) 提供服務

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務的收入		
— 同系附屬公司	76,360	47,727
— 融創中國的聯營公司及合營公司	26,934	45,934
	103,294	93,661

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

29 關聯方交易(續)

(B) 計提撥備前與關聯方的結餘

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	2,713,271	2,728,007
— 融創中國的聯營公司及合營公司	553,459	558,282
	3,266,730	3,286,289
其他應收款項		
— 同系附屬公司	732,532	731,750
— 融創中國的聯營公司及合營公司	48,731	51,405
	781,263	783,155
貿易及其他應收款項	4,047,993	4,069,444
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	46,858	55,517
— 融創中國的聯營公司及合營公司	20,743	23,368
	67,601	78,885
合約負債		
— 同系附屬公司	435	1,576
— 融創中國的聯營公司及合營公司	1,481	3,435
	1,916	5,011

(C) 主要管理人員酬金

主要管理人員的酬金列示如下。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及酌情花紅	4,557	8,304
社保開支、住房福利及其他僱員福利	361	474
股份獎勵	2,206	4,042
	7,124	12,820



<http://www.sunacservice.com>