

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2026年6月30日止六個月中期業績公告

業績摘要

截至2026年6月30日止六個月：

- 本集團的收入約為人民幣32.22億元，毛利約為人民幣6.67億元。由於本集團於2025年出售彰泰服務集團有限公司（「**彰泰服務**」）股權，導致本集團的收入同比下降約9%，毛利同比下降約14%。剔除上述影響，本集團的收入和毛利同比略下降約2%；
- 本集團持續優化調整組織架構，管理效率進一步提高，行政開支進一步節降，行政開支率約6%，同比下降1.2個百分點；
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1.24億元，同比增長約2%；剔除上述出售彰泰服務的影響，同比增長約71%，主要來自於行政開支及減值虧損的減少；及
- 於2026年6月30日，本集團可用資金餘額¹約為人民幣32.86億元；截至2026年6月30日止六個月，本集團經營活動現金流較去年同期取得改善，淨流出減少約人民幣3,400萬元。

註：1. 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。

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2026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2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,221,917	3,546,605
銷售成本	5	(2,554,756)	(2,775,067)
毛利		667,161	771,538
行政開支	5	(194,756)	(257,267)
銷售及營銷開支	5	(20,885)	(21,838)
金融資產減值虧損淨額	5	(307,507)	(345,951)
其他收入		8,481	20,753
其他收益—淨額		10,905	16,524
經營利潤		163,399	183,759
財務收入		11,464	14,098
財務成本		(1,815)	(2,841)
財務收入—淨額		9,649	11,257
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後利潤／(虧損)淨額		4,608	(6,054)
除所得稅前利潤		177,656	188,962
所得稅開支	6	(36,824)	(47,456)
期內利潤		140,832	141,506

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額		<u>140,832</u>	<u>141,506</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		124,227	121,866
— 非控制性權益		<u>16,605</u>	<u>19,640</u>
		<u>140,832</u>	<u>141,506</u>
每股盈利(以每股人民幣元列示) (未經審核)			
— 每股基本盈利	7	0.04	0.04
— 每股攤薄盈利	7	<u>0.04</u>	<u>0.04</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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		128,601	119,970
使用權資產		45,975	59,577
投資物業		90,107	90,485
無形資產		762,892	793,148
遞延稅項資產		1,138,058	1,071,458
使用權益法入賬之投資		30,977	29,000
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		179,711	181,741
其他應收款項	9	41,908	39,407
預付款項		1,032	1,611
		<u>2,419,261</u>	<u>2,386,397</u>
流動資產			
存貨		30,922	33,592
貿易及其他應收款項	9	3,506,038	3,337,673
預付款項		41,101	33,175
現金及現金等價物		2,826,899	3,787,525
受限制資金		23,085	23,670
到期三個月以上的銀行存款		28,000	28,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		407,963	200,772
其他流動資產		8,382	2,561
		<u>6,872,390</u>	<u>7,446,968</u>
資產總額		<u><u>9,291,651</u></u>	<u><u>9,833,365</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,394	25,645
庫存股份		(17,533)	—
儲備		5,043,761	5,090,083
留存收益		163,689	40,658
		<u>5,215,311</u>	<u>5,156,386</u>
非控制性權益		90,555	75,750
		<u>5,305,866</u>	<u>5,232,136</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
租賃負債		73,298	81,448
遞延所得稅負債		19,546	22,562
		<u>92,844</u>	<u>104,010</u>
流動負債			
租賃負債		17,355	19,192
貿易及其他應付款項	10	2,051,255	2,301,142
合約負債	4	1,491,978	1,821,594
即期所得稅負債		332,353	355,291
		<u>3,892,941</u>	<u>4,497,219</u>
		<u>3,985,785</u>	<u>4,601,229</u>
負債總額			
		<u>9,291,651</u>	<u>9,833,365</u>
權益及負債總額			

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

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。

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) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2026年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

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

涉及依賴自然能源生產電力的合約—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

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2026年中期報告期間強制採納，且並未獲本集團提早採納。除香港財務報告準則第18號外，預期其他準則於當前或未來報告期間不會對本集團及可預見未來交易產生重大影響。

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」及於

2025年10月的後續修訂本

2027年1月1日

有關本集團對香港財務報告準則第18號影響的評估，請參閱截至2025年12月31日止年度的年度報告，且預期香港財務報告準則第19號於當前或未來報告期間不會對本集團及可預見未來交易產生重大影響。

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2026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2026年6月30日止六個月，本集團全部收入均來自中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團近100%的非流動資產位於中國。

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2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
—物業管理及運營服務	3,034,494	3,292,305
—社區生活服務	84,872	106,103
—非業主增值服務	21,744	40,870
	<u>3,141,110</u>	<u>3,439,278</u>
<i>於某一時點確認</i>		
—社區生活服務	78,739	104,629
—非業主增值服務	2,068	2,698
	<u>80,807</u>	<u>107,327</u>
	<u>3,221,917</u>	<u>3,546,605</u>

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
—第三方	1,488,747	1,809,010
—關聯方	3,231	12,584
	<u>1,491,978</u>	<u>1,821,594</u>

5. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、行政開支、銷售及營銷開支以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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	1,251,441	1,399,477
安保、維護、清潔及綠化成本	1,101,338	1,202,963
金融資產減值虧損淨額	307,507	345,951
能源費用	168,277	175,973
折舊及攤銷	62,469	70,724
耗材成本	52,606	61,891
售出商品成本	27,284	26,752
差旅及招待開支	18,375	25,667
辦公及通訊費	18,302	13,948
其他	70,305	76,777
	<u>3,077,904</u>	<u>3,400,123</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	106,440	126,253
遞延所得稅	(69,616)	(78,797)
	<u>36,824</u>	<u>47,456</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為：本公司擁有人應佔利潤除以截至2026年及2025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2026年及2025年6月30日止六個月並無任何潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	124,227	121,866
已發行普通股的加權平均數	<u>3,037,210,442</u>	<u>3,056,844,000</u>
按期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>0.04</u>	<u>0.04</u>

8. 股息

截至2026年及2025年6月30日止六個月的已付股息分別約為人民幣28.96百萬元(每股人民幣0.01元)及人民幣438.07百萬元(每股人民幣0.143元)。

董事會建議不就截至2026年6月30日止六個月派發中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

9. 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動— 其他應收款項(ii) 減：虧損撥備	<u>43,193</u> <u>(1,285)</u>	<u>40,619</u> <u>(1,212)</u>
非流動合計	<u>41,908</u>	<u>39,407</u>
流動— 貿易應收款項(i) 其他應收款項(ii)	<u>7,274,569</u> <u>880,779</u>	<u>6,833,512</u> <u>851,835</u>
減：虧損撥備	<u>8,155,348</u> <u>(4,649,310)</u>	<u>7,685,347</u> <u>(4,347,674)</u>
流動合計	<u>3,506,038</u>	<u>3,337,673</u>

於2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集團的貿易應收款項及虧損撥備如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
第三方貿易應收款項		
— 個別業主	851,343	636,246
— 個別非業主	217,316	194,461
— 撥備矩陣	3,011,468	2,788,882
第三方小計	4,080,127	3,619,589
關聯方貿易應收款項	3,194,442	3,213,923
應收款項總額	7,274,569	6,833,512
減：虧損撥備		
— 個別業主	(851,343)	(636,246)
— 個別非業主	(141,782)	(138,092)
— 撥備矩陣	(418,737)	(402,985)
第三方小計	(1,411,862)	(1,177,323)
— 關聯方	(2,776,346)	(2,720,139)
虧損撥備總額	(4,188,208)	(3,897,462)
貿易應收款項—淨額	3,086,361	2,936,050

基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,215,570	1,905,472
1至2年	1,327,189	808,544
2至3年	823,850	626,654
3至4年	427,253	1,124,799
4至5年	1,633,441	2,208,075
5年以上	847,266	159,968
	7,274,569	6,833,512

- (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

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	963,912	1,077,921
暫時代收款(ii)	299,621	307,539
應付工資及福利	263,568	319,028
應付押金	252,946	276,952
其他應付稅項	149,697	178,379
應付關聯方款項(iii)	43,081	45,088
應計費用及其他	78,430	96,235
	2,051,255	2,301,142

於2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	783,317	882,634
1至2年	41,364	48,688
2至3年	20,732	20,880
3年以上	118,499	125,719
	963,912	1,077,921

- (ii) 暫時代收款主要包括收取的業主能源費用及代業主收取的公共區域雜項收益等。

- (iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的暫時代收款。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣3,221.9百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣3,546.6百萬元減少約人民幣324.7百萬元(約9.2%)。收入減少主要由於2025年下半年本集團出售了所持有附屬公司彰泰服務的股權，於截至2025年6月30日止六個月，其經營業績尚納入本集團綜合財務報表之合併範圍。剔除上述影響後，本集團於期內錄得的收入較去年同期仍下降約人民幣76.8百萬元(約2.3%)。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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方	3,141,625	97.5	3,443,311	97.1
關聯方	80,292	2.5	103,294	2.9
總計	<u>3,221,917</u>	<u>100.0</u>	<u>3,546,605</u>	<u>100.0</u>

按業務劃分：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及運營服務	3,034,494	94.2	3,292,305	92.8
社區生活服務	163,611	5.1	210,732	6.0
非業主增值服務	23,812	0.7	43,568	1.2
總計	<u>3,221,917</u>	<u>100.0</u>	<u>3,546,605</u>	<u>100.0</u>

物業管理及運營服務

截至2026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3,034.5百萬元，較截至2025年6月30日止六個月減少約人民幣257.8百萬元（約7.8%），主要由於本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權。剔除上述影響後，物業管理及運營服務收入較去年同期仍減少約人民幣36.5百萬元（約1.2%），乃由於本集團於期內主動退出了部分回款不佳的物業管理服務項目所致。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2,257.9百萬元，佔比約74.4%；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776.6百萬元，佔比約25.6%。按項目業態劃分，來自住宅物業的收入約為人民幣2,451.6百萬元，佔比約80.8%；來自非住宅物業的收入約為人民幣582.9百萬元，佔比約19.2%。

社區生活服務

截至2026年6月30日止六個月，本集團社區生活服務收入約人民幣163.6百萬元，較截至2025年6月30日止六個月減少約人民幣47.1百萬元（約22.4%）。主要是由於本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權及園區經營服務收入同比減少。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
業主便民生活服務	98,177	60.0	120,266	57.1
園區經營服務	65,434	40.0	90,466	42.9
總計	<u>163,611</u>	<u>100.0</u>	<u>210,732</u>	<u>100.0</u>

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2026年6月30日止六個月，業主便民生活服務收入約為人民幣98.2百萬元，較截至2025年6月30日止六個月減少約人民幣22.1百萬元。該等減少主要由於本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權。剔除上述影響後，業主便民生活服務收入較去年同期基本持平。

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2026年6月30日止六個月，園區經營服務收入約為人民幣65.4百萬元，較截至2025年6月30日止六個月減少約人民幣25.0百萬元。剔除本集團出售所持有附屬公司彰泰服務股權影響後，園區經營服務收入較去年同期仍減少約人民幣19.0百萬元，主要由於新交付項目減少致使園區裝修建渣清理服務收入減少，同時由於部分項目公區收益分成比例減少導致點位資源出租業務收入下降。

非業主增值服務

截至2026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23.8百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣43.6百萬元減少約人民幣19.8百萬元（約45.3%）。主要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，致使期內收入持續減少。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	16,900	71.0	19,960	45.8
諮詢及其他增值服務	4,015	16.9	13,425	30.8
其他	2,897	12.1	10,183	23.4
總計	<u>23,812</u>	<u>100.0</u>	<u>43,568</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2026年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣2,554.8百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2,775.1百萬元減少約人民幣220.3百萬元（約7.9%）。

3. 毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣667.2百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣771.5百萬元減少約人民幣104.3百萬元(約13.5%)。截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利率約為20.7%，較截至2025年6月30日止六個月的21.8%減少約1.1個百分點。剔除本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權影響後，本集團的毛利率與去年同期基本持平。

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			
	2026年		2025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	599,645	19.8	663,628	20.2
社區生活服務	63,328	38.7	94,666	44.9
非業主增值服務	4,188	17.6	13,244	30.4
總計	<u>667,161</u>	<u>20.7</u>	<u>771,538</u>	<u>21.8</u>

物業管理及運營服務的毛利從截至2025年6月30日止六個月的約人民幣663.6百萬元減少約人民幣64.0百萬元(約9.6%)至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣599.6百萬元。該等減少主要由於本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權。剔除上述影響後，物業管理及運營服務的毛利較去年同期增加約人民幣17.3百萬元，乃主要由於期內本集團通過優化服務輸出模式、動態調整人員配置及採用科技設備替代人工等方式不斷提升服務效率，物業管理及運營服務的毛利率較去年同期提升。

社區生活服務的毛利從截至2025年6月30日止六個月的約人民幣94.7百萬元減少約人民幣31.4百萬元(約33.1%)至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣63.3百萬元，乃由於本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權，以及園區經營服務收入下降帶來的毛利下降。

4. 行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣194.8百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣257.3百萬元減少約人民幣62.5百萬元。剔除本集團出售所持有附屬公司彰泰服務的股權影響後，其較去年同期仍減少約人民幣42.6百萬元。行政開支的減少主要由於本集團持續進行集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

5. 金融資產減值虧損淨額

截至2026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307.5百萬元。其中，關聯方金融資產減值虧損淨額約為人民幣72.0百萬元，第三方金融資產減值虧損淨額約為人民幣235.5百萬元。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同比有所提升，因而就第三方貿易應收款項計提之減值虧損同比有所減少。

6. 其他收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣8.5百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣20.8百萬元下降約人民幣12.3百萬元，主要由於期內收到各類補貼款的減少。

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2026年6月30日止六個月，本集團的財務收入淨額約為人民幣9.6百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的財務收入淨額約人民幣11.3百萬元下降約人民幣1.7百萬元。該等變化主要是由於銀行同期存款利率的下降。

8. 期內利潤

截至2026年6月30日止六個月，本集團淨利潤約為人民幣140.8百萬元，其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣124.2百萬元。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。

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2026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3,547.9百萬元，較2025年12月31日的約人民幣3,377.1百萬元增加約人民幣170.8百萬元，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441.1百萬元和貿易應收款項減值撥備較去年末增加約人民幣290.7百萬元。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2026年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,051.3百萬元，較2025年12月31日的約人民幣2,301.1百萬元減少約人民幣249.8百萬元，主要是由於貿易應付款項、應付押金及應付工資的減少。

11. 可用資金、財務及資本資源

於2026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3,285.9百萬元，較2025年12月31日的約人民幣4,040.0百萬元減少約人民幣754.1百萬元，主要由於期內經營活動、回購股份及分派股息的現金淨流出。於2026年6月30日，本集團的理財產品全部為可隨時贖回的中低風險理財產品。

於2026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2,979.4百萬元(2025年12月31日：約人民幣2,949.7百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.8倍(2025年12月31日：約1.7倍)。

於2026年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(2025年12月31日：無)。於2026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2025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2026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657.3百萬元(截至2025年6月30日止六個月：淨流出約人民幣691.1百萬元)，經營活動現金淨流出減少主要由於本集團為之提供物業管理及運營服務的第三方業主回款增加。投資活動現金淨流出約人民幣215.2百萬元(截至2025年6月30日止六個月：淨流出約人民幣819.7百萬元)，主要為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86.3百萬元(截至2025年6月30日止六個月：淨流出約人民幣465.8百萬元)，主要為本公司回購股份及分派股息的現金流出。

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2026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2026年6月30日，本集團並未抵押任何資產(於2025年12月31日：無)。

16. 或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(於2025年12月31日：無)。

業務回顧與展望

2026年上半年回顧

2026年上半年，物業管理行業在深度調整中繼續承壓前行。各地政府強化合規監管，業主對服務品質的期待與繳費意願之間的落差未見明顯收窄，存量項目的維修養護成本、人工成本亦持續承壓，行業競爭依然激烈。與此同時，2026年作為「十五五」規劃開局之年，國家規劃綱要正式將物業服務質量提升行動納入住房高質量發展頂層框架，將物業服務納入房屋全生命周期管理與基層治理體系。一方面推動老舊小區改造，並且鼓勵物業管理向養老、托育、家政等民生服務延伸，為物業管理行業指明發展方向，另一方面持續完善行業監管體系，推行黨建引領下社區三方協同治理機制。推動行業全面告別粗放規模擴張，邁入精益運營、服務提質、合規經營、高質量發展的新階段。上半年，本集團繼續保持戰略定力，各業務板塊穩步前行，經營業績企穩向好，取得了階段性的成效。

經營業績企穩向好

以經營健康可持續為標尺調優盤面結構，依舊是公司現階段的重中之重。本集團圍繞重難點項目，聚焦核心問題，管理團隊進一步下沉，一盤一策制定解決方案。本集團對全量項目進行體檢，全面夯實各項成本，加強對成本日常管控的精細化動作。在項目管理上，本集團一方面持續聯動地產、整合資源、解決交付遺留問題，改善現場品質和服務，打好收費基礎；另一方面，本集團上半年以虧損項目專項「清零行動」為主線工作，對於長期虧損項目進行問題逐一定位，確定扭虧方案、明確主體責任、落實行動計劃。對於因高空置、客戶群體繳費意願低等原因導致確實無法正常經營的項目進行果斷取捨，堅決推動撤場進程。在平台管理端，本集團進一步深化組織調整，做實項目、做強城市、精簡大區，提升管理效率，上半年行政開支進一步節降。在此基礎上，本集團上半年經營業績穩中向好。

剔除本集團於2025年出售彰泰服務的影響後，本集團管理規模基本穩定，收入微降2%、毛利率微增0.1個百分點至20.7%，主要得益於更加精細化的管控和運營效率的提升；隨著組織架構持續優化，管理效率持續提升，使得行政開支率進一步下降1.2個百分點；最終實現歸母淨利潤同比增長約71%。與此同時，經營現金流同比取得改善。

基礎業務提質提效

本集團管理規模保持穩定，管理面積約2.6億平方米。

2026年上半年，本集團來自非住宅業態的收入、毛利均取得增長，在對發展質量的高要求下，堅決舍棄和退出利潤低、回款節奏慢的非住宅業態項目。本集團聚焦產業辦公重點業態，持續拓展優質客戶項目，多年來已積累佈局高端製造、科技、金融、養老等優質產業，上半年新增AI領域的頭部企業，涵蓋了硅片製造、芯片製造、算力中心、數據中心等全產業鏈環節，未來將與潛力行業和更多頭部客戶攜手共進。

住宅業態受到退出低質低效項目的影響，收入規模微降約1.9%，但隨著更加精細化的成本管控、更加普及的科技工具應用，經營能力穩中略升，毛利上漲約3.0%。服務品質的提升是經營結果達成的基礎，2026年上半年，本集團重點解決業主的痛點問題，投訴工單的解決時長同比下降了約16%，疑難問題工單的數量同比下降了約52%，住宅項目滿意度提升至92分，並且項目滿意度合格率上漲了5個百分點，項目更加均好。

社區的和諧離不開融洽的業主關係、溫暖的社區氛圍。以黨建引領為方向，以三方共治為契機，我們在2024年開始探索並試點社區營造，2025年打造13個標桿項目並面向行業發佈了社造體系，2026年全集團體系化落地，至今已經牢牢成為融創服務的軟性服務標籤。其中，西安瓏府的便民小集市，每月1日志願者免費為業主理髮、磨菜刀、縫補衣服、修家電，用切切實實的小行動，構建起了社區的大溫暖，獲CCTV央視新聞頻道點讚。佛山望江府榮獲住建部「加強物業管理，共建美好家園」典型案例。這樣的美好正在不同的融創社區悄然發生。

數字科技全面擁抱

物業管理行業作為傳統的勞動密集型行業，我們堅定的認為，科技與機器將成為推動行業模式變革的必然選擇。2026年上半年，從一線的項目運營到平台的日常管理，我們全面擁抱AI。AI雲巡檢進一步優化升級，自動判圖準確率提升至95%以上，且支持一線自主設置告警規則。清潔、綠化機器人快速推廣，針對不同面積、道路條件匹配不同型號機器人，採用租賃合作模式享受快速迭代的紅利。AI智能工作助手全面升級，知識庫從系統操作到制度流程再到法務諮詢等更加豐富，功能從簡單問答到能報事、能解決問題的執行型轉變。我們在本集團各職能部門設置AI業務合作夥伴(AI BP)，引領員工從業務視角識別發現AI應用需求、推廣應用AI工具，上半年全員齊動手，各部門自研的專業智能體／輕量化系統70多個。我們希望通過個體提效轉化為組織提效，AI必然伴隨著業務流程重構、組織架構重構，進而解決業務痛點，突破行業瓶頸，為行業高質量發展注入動能。未來，我們將基於人、機器、AI的不同特質，讓各自做各自擅長的工作，相互補位，重新構建項目現場的工作流程。

生活服務穩步增長

近年來園區經營業務受到交付場景類業務減少、公區收益業主分成變化、傳統空間媒體受到新媒體的衝擊等多重影響而持續承壓，而在近年來我們著力培育、發展的圍繞業主需求的業主便民生活服務業務，日就月將，按規劃逐漸成長起來。2026年上半年，我們仍然圍繞著具有發展空間、高價值、可以與業主創立持續粘性關聯的核心業務進行持續推動。在資產中介業務上，上半年我們總的簽約額同比增長30%。同時我們推動賦能主營開展業務，突破門店銷售模式，賦能培訓主營人員，賦能成交單量同比提升約93%。而在同樣與業主資產的保值增值相關的家修業務上，隨著業主對於家修服務的認同與信任的提升，上半年家修訂單量上漲8%，同時我們加強對複用工程人員的技能培訓，使可承攬的修理業務範圍逐漸擴大，從基礎維修到高客單價專項維修，從單純維修到物料銷售，單筆業務單價同比提升約19%。而在零售業務上，上半年試點社區團購模式，利用高頻團購增加客戶滲透，保持客戶黏性，零售GMV同比提升約52%。

商業運營業態煥新，文商旅融合

在上半年社會消費品零售總額增速有所放緩的背景下，融創商業所運營管理的商業項目客流量達約0.7億人次，同比提升約5.2%，銷售額（不含車）達約人民幣33.7億元，同比提升約1.9%。作為本集團的核心業務之一，融創商業運營能力不斷提升，藉助商業項目體量優勢，引入超萬平方米以上的主力店鋪，以超大規模策略搶佔市場頭部位置。上半年推動引入城市首店，如環球中心盤小寶樂園、南昌融創茂華景歡樂城等。輕資產拓展項目石家莊融創茂，上半年啟動招商三個月來已經達成70%，為年底圓滿開業打下基礎。輕資產拓展項目上海臨港項目超級運動匯，已全面啟動招商，開業後將成為融創首個包含室內外運動專業主題的商業項目。

2026年下半年展望

下半年我們將繼續以如履薄冰的心態，全面夯實經營，為下階段提速發展打磨好內功。首先，繼續全力推進「清零行動」，調優基本盤結構、顆粒歸倉、築牢高質量經營基本盤。其次，構建全維度成本管理體系，精益化管理，並且完善戰略供應商及儲備機制，建立良好長期的合作關係。下半年我們將繼續推進平台組織精簡，減層級、優流程、提效率，同時釐清權責邊界，強化團隊以市場為牽引的全面能力提升，助力市場拓展業績的提升。項目經理是一線「指揮官」和公司「壓艙石」，我們將進一步完善內培體系，增強項目經理梯隊厚度，支持公司發展。此外，將不斷擴展AI技術的應用，嘗試新場景，全面拓展人機協同應用空間，為服務模式與組織模式變革注入新動能。最後，依託融創集團文旅資源稟賦，將融創商業IP資源活動和文旅度假資源與融創社區活動深入結合，從「社區物業服務」走向「文旅生活服務」，打造融創服務客戶的「標配權益」，以「文商旅美好生活體驗」構築核心競爭力；同時積極探索搭建私募基金、REITs等資產管理平台，推進商業運營與商業資產輕重結合、互相支持和促進的協同發展模式。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至2026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2026年6月30日止六個月，本公司於公開市場上以總代價約48,801,800港元購回合共51,271,000股普通股，截至2026年6月30日，該等回購普通股已註銷26,871,000股，有24,400,000股尚未註銷。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

購回股份的月份	購回 股份總數	所支付 每股最高價 (港元)	所支付 每股最低價 (港元)	所支付 總代價 (港元)
1月	5,800,000	1.43	1.38	8,148,050
3月	10,000,000	0.97	0.83	8,972,430
4月	7,879,000	0.97	0.85	7,144,490
5月	4,992,000	1.17	0.92	5,309,070
6月	22,600,000	0.98	0.70	19,227,760

於2026年7月2日至本公告日期，本公司於公開市場上以總代價約3,292,630港元購回合共4,104,000股普通股，截至本公告日期，該等回購普通股尚未註銷。

基於對本公司未來發展前景的信心以及對本公司價值的認可，董事會相信，在當前市場情況下回購股份，有助於維護全體股東的權益，增強投資者的信心，穩定及提升本公司價值，符合本公司及股東的整體利益。

除上述披露者外，截至2026年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。

重大投資、收購及出售

於2026年1月19日，本公司若干附屬公司與融創集團若干公司訂立一系列債務清償協議，據此，融創集團將向本集團轉讓若干停車位或房產，以結清融創集團應付而未付本集團的等額款項。該等債務清償協議的對價合計約人民幣2,626.14萬元。詳情請參閱本公司日期為2026年1月19日的公告。

於2026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5.88億元，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，截至2026年6月30日止六個月，本集團概無持有其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

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2026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2026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。本公司已建立本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2026年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2026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2026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的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。

有關全球發售所得款項淨額用途之補充資料

茲提述本公司於2026年4月29日發佈的截至2025年12月31日止年度的年度報告(「**2025年年度報告**」)。除另有界定外，本節所用詞彙應與2025年年度報告所界定者具有相同涵義。

誠如2025年年度報告所載，於2024年12月31日，本公司經修訂的分配至營運資金及一般企業用途的尚未動用所得款項淨額約為8.40億港元，截至2025年12月31日止年度已動用約1.41億港元，而於2025年12月31日尚有約6.99億港元未動用。

董事會謹此就分配至該等用途的所得款項淨額提供進一步資料如下：

	經修訂於 2024年 12月31日的 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至2025年 12月31日 止年度實際 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	於2025年 12月31日的 未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 餘額的 預期時間表 ^(附註)
營運資金及一般企業用途				於2028年 12月31日或之前
— 相關僱員的薪酬	760	121	639	
— 辦公費用(包括辦公室租金及 專業人士服務費)	80	20	60	
總計	840	141	699	

附註： 悉數動用餘額的預期時間表乃基於本公司經考慮(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設定，因此可能予以變更。

上述補充資料並不影響2025年年度報告所披露的其他資料。除上文所披露者外，2025年年度報告所載的其他資料保持不變。

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
黃書平

香港，2026年8月25日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為黃書平先生；執行董事為曹鴻玲女士、楊曼女士及黃曉歐先生；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。