

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。



星悦康旅股份有限公司
Starjoy Wellness and Travel Company Limited
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：3662)

截至二零二六年六月三十日止六個月之
中期業績公告

摘要

截至二零二六年六月三十日止六個月：

- 本集團的收入為約人民幣579.3百萬元，同比下降約5.2%。
- 毛利為約人民幣168.3百萬元，與上年同期基本持平；毛利率為約29.1%，同比上升約1.6個百分點。
- 本集團實現淨利潤約人民幣23.1百萬元，同比增加約人民幣2.0百萬元或約9.4%，核心淨利潤^(附註)約人民幣43.7百萬元，同比減少約人民幣7.4百萬元或約14.4%。
- 董事會宣佈就截至二零二六年六月三十日止六個月派發中期股息每股人民幣0.0072元（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

附註：歸屬本集團的核心淨利潤，不包括非經常性損益項目及相關稅項影響。如匯兌淨收益或虧損、出售附屬公司的虧損、按公平值計入損益之權益工具的公平值變動、商譽減值虧損等。

星悅康旅股份有限公司(「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」或「我們」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「報告期間」)之綜合業績連同二零二五年同期未經審核比較數字，及本集團於二零二六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零二五年十二月三十一日之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	579,313	610,880
提供服務成本		(410,995)	(442,619)
毛利		168,318	168,261
其他收入、收益及虧損	5	(5,897)	943
預期信用損失(「預期信用損失」)模型下 的減值虧損，扣除撥回		(92,089)	(73,761)
商譽之減值虧損		—	(13,976)
出售附屬公司的虧損		(77)	(2,014)
行政開支		(33,859)	(39,219)
銷售及分銷開支		(2,134)	(2,906)
應佔一間合營公司業績		(79)	11
財務成本		(1,251)	(2,332)
除稅前溢利		32,932	35,007
所得稅開支	6	(9,872)	(13,924)
期內溢利	7	23,060	21,083
其他全面開支			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(3,067)	(656)
其後將不會重新分類至損益的項目：			
將公平值計入其他全面收入之(「按公 平值計入其他全面收入」)權益工具 之公平值(虧損)/收益		(47,004)	—
期內其他全面開支，扣除所得稅		(50,071)	(656)
期內全面(開支)/收益總額		(27,011)	20,427

附註	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)

以下人士應佔期內溢利／(虧損)：

—本公司擁有人	20,869	24,997
—非控股權益	2,191	(3,914)
	<u>23,060</u>	<u>21,083</u>

以下人士應佔全面(開支)／收入總額：

—本公司擁有人	(14,182)	24,538
—非控股權益	(12,829)	(4,111)
	<u>(27,011)</u>	<u>20,427</u>

每股盈利(人民幣分)

—基本	9	<u>2.87</u>	<u>3.44</u>
—攤薄	9	<u>2.87</u>	<u>3.44</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		56,430	57,680
使用權資產		2,517	3,631
投資物業		78,889	53,014
無形資產		39,798	44,454
商譽		87,587	87,587
聯營公司權益		—	—
一間合營公司權益		179	258
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之權益工具		30,705	33,176
按公平值計入其他全面收益之權益工具		81,046	131,117
遞延稅項資產		60,564	59,975
購置物業、廠房及設備支付之按金		1,275	1,275
		438,990	472,167
流動資產			
存貨		2,786	2,802
貿易及其他應收款項	10	680,110	677,702
應收前主要股東之集團公司款項		68,161	68,369
受限制銀行存款		29,388	36,154
銀行結餘及現金		879,216	970,276
		1,659,661	1,755,303

		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	622,412	679,208
合約負債		136,161	176,998
稅項負債		68,314	64,348
租賃負債		17,799	14,839
銀行借款		2,000	35,000
		<u>846,686</u>	<u>970,393</u>
流動資產淨值		<u>812,975</u>	<u>784,910</u>
總資產減流動負債		<u>1,251,965</u>	<u>1,257,077</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		9,950	11,114
租賃負債		38,107	15,423
		<u>48,057</u>	<u>26,537</u>
淨資產		<u><u>1,203,908</u></u>	<u><u>1,230,540</u></u>
資本及儲備			
股本		6,207	6,207
儲備		<u>1,185,564</u>	<u>1,198,624</u>
本公司擁有人應佔權益		1,191,771	1,204,831
非控股權益		<u>12,137</u>	<u>25,709</u>
權益總額		<u><u>1,203,908</u></u>	<u><u>1,230,540</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準及業務合併

簡明綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2所載之適用披露規定編製。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應連同截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報告以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱讀。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干金融工具除外，其乃按公平值計量(倘適當)。

除因應用國際財務報告準則會計準則之修訂本產生之額外會計政策及應用成為與本集團有關的若干會計政策外，截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表使用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所遵循者相同。

本中期期間應用與本集團有關且於本期間生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無造成重大的影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本公司董事預期於未來期間採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 收入

本集團之期內收入分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
基礎物業管理服務	439,699	452,128
其他	73,989	85,307
	<u>513,688</u>	<u>537,435</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	56,546	65,985
物業租賃及相關服務		
租金收入—與商業運營服務有關	9,079	7,460
總計	<u>579,313</u>	<u>610,880</u>
客戶合約收入	570,234	603,420
租賃	9,079	7,460
總計	<u>579,313</u>	<u>610,880</u>
客戶合約收入分類		
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	513,688	537,435
商業運營服務		
外部客戶	56,546	65,985
總計	<u>570,234</u>	<u>603,420</u>
收入確認時間		
一段時間內	552,961	586,861
某個時間點	17,273	16,559
總計	<u>570,234</u>	<u>603,420</u>

4. 分部資料

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	物業租賃及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>513,688</u>	<u>56,546</u>	<u>9,079</u>	<u>579,313</u>
分部業績	<u>49,250</u>	<u>11,747</u>	<u>1,749</u>	<u>62,746</u>
匯兌損失淨額				(17,079)
未分配的其他收入				8,529
按公平值計入損益之權益 工具之公平值變動				(2,471)
出售附屬公司虧損				(77)
總部行政成本				(17,465)
租賃負債利息				(926)
借款利息				(325)
除稅前溢利				<u>(32,932)</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	物業租賃及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>537,435</u>	<u>65,985</u>	<u>7,460</u>	<u>610,880</u>
分部業績	<u>42,312</u>	<u>23,251</u>	<u>1,235</u>	<u>66,798</u>
匯兌損失淨額				(6,784)
未分配的其他收入				7,780
按公平值計入損益之權益 工具之公平值變動				(5,233)
出售附屬公司虧損				(2,014)
總部行政成本				(23,208)
租賃負債利息				(804)
借款利息				(1,528)
除稅前溢利				<u>35,007</u>

主要營運決策人於計量本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	8,703	7,857
匯兌損失淨額	(17,079)	(6,784)
政府補貼	4,400	4,236
物業、廠房及設備之處置(損失)/收益	(70)	96
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	(2,471)	(5,233)
其他	620	771
	<u>(5,897)</u>	<u>943</u>

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	11,625	18,269
遞延稅項	<u>(1,753)</u>	<u>(4,345)</u>
	<u>9,872</u>	<u>13,924</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率為25%。

根據財稅[2019]第13號及國稅[2019]第2號的規定，本集團若干附屬公司於兩個期間享有小型微利企業的優惠所得稅政策。

本集團附屬公司樂生活智慧社區服務集團股份有限公司於二零二四年獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該公司有權於二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三個年度享有優惠所得稅率15%。

由於兩個期間並無來自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 期內溢利

期內溢利經扣除以下各項得出：

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	5,067	4,449
使用權資產折舊	1,312	2,099
投資物業折舊	8,346	6,475
無形資產攤銷(計入所提供服務成本)	4,656	4,656
員工成本	107,550	111,069

8. 股息

於報告期末後，本公司董事已宣派截至二零二六年六月三十日止六個月期間之中期股息每股普通股人民幣0.0072元(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)，總額為人民幣5,217,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (即本公司擁有人應佔期內溢利)	20,869	24,997

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 六月三十日
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	726,250,000	726,250,000

由於該等購股權之行使價均高於本公司股份於本期間及過往期間之平均市價，故於兩個期間計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司於本期間及過往期間尚未行使之購股權。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		1,020,435	1,000,597
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		(497,403)	(484,042)
貿易應收款項總額		523,032	516,555
其他應收款項：			
按金	(a)	25,467	21,286
代住戶付款	(b)	81,998	77,781
待抵扣進項稅		7,083	15,410
預付款項		21,139	23,732
其他		38,991	38,452
		174,678	176,661
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		(17,600)	(15,514)
		157,078	161,147
貿易及其他應收款項總額		680,110	677,702

附註：

(a) 結餘指向服務供應商支付的按金款項。

(b) 結餘指代住宅社區及商戶向公用事業服務供應商就所提供服務支付的款項。

物業管理服務分部的物業管理服務收入及商業運營服務分部的商業運營及管理服務收入通常於發出繳費單起60天(二零二五年十二月三十一日：60天)內須由業主及物業開發商結算。

就物業租賃及相關服務而言，租戶一般獲授介乎30天至90天的信貸期。

一般而言，商業運營服務分部市場定位及商戶招攬服務的交易對手須根據合約所載付款計劃進行分期付款。然而，視乎市況及交易對手的議價能力，信貸及支付條款或因合約而異。

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	83,928	91,956
61至180天	113,257	96,116
181至365天	123,839	125,983
1至2年	186,031	208,951
2至3年	160,269	186,090
超過3年	353,111	291,501
	<u>1,020,435</u>	<u>1,000,597</u>

11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		<u>228,098</u>	<u>262,013</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	104,917	114,964
已收按金	(b)	105,580	109,163
應計員工成本		13,505	19,668
應計社會保險及住房公積金供款		12,671	13,571
其他應付稅項		45,281	43,733
應計開支		18,653	27,304
應付前主要股東之集團公司的其他款項	(c)	60,750	61,028
其他應付款項		<u>32,957</u>	<u>27,764</u>
其他應付款項總額		<u>394,314</u>	<u>417,195</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>622,412</u>	<u>679,208</u>

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公用事業按金。
- (c) 結餘主要指代表前主要股東的集團公司收取的租金。

供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天(二零二五年十二月三十一日：30天至90天)。
 以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	42,087	62,007
61至180天	76,008	66,588
181至365天	23,922	35,969
1至2年	13,087	28,659
2至3年	11,971	19,849
超過3年	61,023	48,941
	<u>228,098</u>	<u>262,013</u>

管理層討論及分析

過去幾年，由於中國房地產及相關行業進入發展新階段，市場形勢不明確，本集團主動調整策略，以「長期可持續」為發展核心，針對項目進行精細化分類和分級管理。積極撤出有風險、收繳率長期過低、現金流持續虧損的項目，同時積極提升服務品質，聚焦管理，精控成本，優化供應商賬期。自2025年下半年以來，本集團的穩健策略使得本集團能夠積極應對市場不確定性，如撤場項目已經減少了當期的現金流負擔，並使本集團聚焦於管理有競爭力項目。本集團預計撤場後期工作、歷史遺留問題等，將逐步消化，對財務的影響將在未來趨於整體穩定。

未來，本集團會繼續堅持落實穩健戰略，以應對經濟環境和市場挑戰的不確定性。在未來發展策略上，本集團將以現有管理項目為經營基礎，積極尋找新賽道，包括海外物管項目、地產及物管相關產業，亦包括智能化社區、人工智能等新賽道的積極轉型。尤其在智能化和中國銀髮經濟、養老產業及社區養老改造等行業積極研究，創造本集團新的競爭力。

一、業務回顧

本集團作為中國領先的物業管理與商業運營綜合服務商，秉承「用心服務悅萬家」的企業理念，持續深化多元化服務戰略，已構建覆蓋住宅與非住宅物業全週期管理，以及中高端商業體與綜合用途項目全鏈條運營的系統化服務體系。同時，本集團積極延伸健康生活服務邊界，著力打造宜居宜商的優質生態場景。面對複雜的外部環境，公司保持戰略定力，精準施策，在持續鞏固物業與商業運營核心優勢的基礎上，進一步夯實基礎服務能力，優化運營效率，堅持以「服務、愉悅、和諧」為發展基調，紮實推進高質量發展，致力為本公司股東（「股東」）創造長期穩定的價值回報。

物業管理

上半年，本集團秉持穩健經營原則，協調推進效率提升與業務創新。內部管理方面，持續細化運營標準，優化流程機制，強化成本管控，資源使用效率不斷提升；外部拓展方面，敏銳捕捉市場機遇，靈活調整經營策略，積極培育新增長點，核心業務競爭實力進一步增強。期內，本集團總體經營運行平穩，呈現良性發展格局。

截至二零二六年六月三十日，本集團物業管理服務網絡已覆蓋中國22個省、直轄市及自治區的58個城市，在管收費建築面積(「**建築面積**」)約33.4百萬平方米(「**平方米**」)，服務規模與市場格局保持總體穩定。

本集團堅持以客戶需求為導向，持續優化物業管理與社區服務體系。在基礎運維層面，常態化推進水電管網等關鍵設施的維保與更新，確保社區安全運行；在品質提升層面，持續推進園區環境改造、設備檢修及智能安防升級，不斷改善居住空間品質；在特色服務層面，推行專屬管家快速響應機制，精準對接業主個性化需求。通過分層服務模式的統籌運行，服務精度與運營效率實現協同提升，業主認可度與信任關係保持良好水平。

增值服務板塊，本集團在鞏固基礎物業服務的同時，積極拓展社區增值服務生態，持續挖掘社區場景價值。聚焦「一老一小」服務及高品質居家解決方案等潛力領域，整合內外部優質資源，搭建涵蓋健康管理、家政服務、房產租售等在內的一站式增值服務矩陣。數字化與綠色運營方面，推進停車場智能化改造，實現集中信息化管理與車位資源共享，有效提升空間資源利用效率。上述舉措協同發力，進一步豐富了服務內涵，拓寬了收入來源，為本集團可持續發展注入新動能。

本集團堅持綠色低碳運營導向，以技術升級與管理優化為雙輪驅動，協同推進節能降耗與成本管控。技術層面，持續實施電梯節能改造、供水系統升級及感應照明裝置推廣等重點技改項目，有效降低公區能耗水平；管理層面，健全能耗監測機制，優化設備運行策略，提升能源使用效率。通過技術與管理的協同驅動，集團在踐行綠色低碳發展理念的同時，實現公區運維成本的有效控制，達成環境效益與經營效益的有機統一。

本集團致力於構建宜居和睦的溫暖社區，持續打造有溫度、有活力的社區文化生態。圍繞全齡段業主需求，常態化運營「悅滿家園·共築暖鄰」特色品牌。在主題社群活動層面，針對青少年群體開展開學季主題活動及六一兒童節漆扇、風箏與雨傘彩繪等創意手作活動，護航孩童成長；面向老年業主舉辦長者生日會、社區旅遊等主題社群活動，豐富銀齡生活；同時積極營造鄰里互動氛圍，舉辦乒乓球賽、籃球賽等球類賽事，組織夏季捕魚狂歡、水槍大作戰、泡泡趴等暑期趣味活動，開展井蓋塗鴉等社區美化活動，鼓勵業主共同參與家園環境營造，進一步增強社區歸屬感。在節日關懷層面，於婦女節開展贈花活動，傳遞對女性業主的節日問候；於端午佳節組織包粽、贈送艾草香囊等傳統節慶活動，弘揚傳統文化；在中考、高考期間推出靜音護航服務，以細緻舉措回應家庭應考需求，彰顯企業人文溫度。通過多層次、多維度的社區文化活動，本集團持續豐富業主精神文化生活，拉近鄰裡距離，營造和諧溫馨的居住氛圍。

在訴求響應與服務改進層面，各項目每月定期開展經理服務日，項目經理深入服務一線，主動傾聽業主心聲與服務訴求，現場收集並記錄業主反映的各類問題，形成專項台賬，分類梳理後納入整改清單，推動責任部門限期落實改進。通過建立「收集—跟進—反饋—提升」的閉環管理機制，確保業主關切件件有回應、事事有落實，持續推動服務品質迭代升級。同時，統籌組織愛心義診、義剪、免費洗車、家電清洗及風扇清洗等生活便民活動，切實提升居住便利性與獲得感。通過多層次、常態化的服務機制，本集團不斷夯實服務品質根基，讓服務更有溫度，讓居住更有品質。

商業運營

截至二零二六年六月三十日，本集團商業運營服務網絡已覆蓋全國10座城市，在管總建築面積約543,000平方米，商業服務矩陣持續完善，運營體系運行平穩有序，整體經營保持健康穩健的良好態勢。

本集團秉持「傳遞溫情生活」商業服務理念，搭建覆蓋項目全生命週期的一體化服務體系，業務貫通前期策劃、空間設計、招商代理、開業籌備及後期資產運營全鏈條，為商業資產提供完整價值運營支持。經營端重點從兩方面發力：一是深化商管與物業協同，整合內外資源打通會員及流量渠道，高效導入社區客群轉化商場客流；二是動態調整業態佈局，優化品牌與服務組合，精準匹配消費需求，持續抬升商業資產綜合價值。

本集團持續以場景創新與主題活動為牽引，激發在營商業項目的經營活力。各項目圍繞在地文化與節慶熱點，策劃並落地了一系列具備較強客流凝聚力的推廣活動。玉林奧園廣場推出「鼇闕巡禮·獨佔鰲頭」「三月三祈福」等主題活動，精準觸達學生、家庭及職場客群，有效拉長停留時長並帶動商戶銷售；大埔奧園廣場打造「春日奇境」主題空間，引入非遺布馬舞、竹竿舞表演，推動客流錄得顯著增長；盤龍及茶園奧園廣場圍繞傳統節慶推出宋錦手作、紙鳶展等文化活動，兼顧客流提升與市場口碑積累；番禺奧園廣場舉辦花發生活節、非

遺噴火展演、花潮市集等系列活動，持續維持商場熱度。相關非遺主題活動均融合現場展演與互動體驗，形成差異化的消費場景，覆蓋全年齡層客群，帶動項目曝光度與人流量同步提升。

本集團積極探索商業空間的內容化運營，著力構建差異化消費體驗。番禺奧園廣場圍繞親子家庭客群，打造巧克力王國主題街區，聯動品牌開設互動工坊、親子烘焙課堂及沉浸式藝術展等多元體驗場景，有效帶動親子業態月度營收提升。

同時，項目踐行「社區公園」空間運營理念，優化場內動線與環境氛圍，常態化舉辦社區主題互動活動，將商業體塑造為周邊居民休閒社交的核心場所，實現消費體驗升級與商業品牌價值增長的雙向賦能。

二、未來展望

展望下半年，本集團將繼續堅持穩健經營的發展基調，聚焦服務品質提升、經營效率改善與核心能力建設，紮實推進各項重點工作，持續鞏固並提升核心業務的運營質量與市場競爭優勢。

物業管理

本集團以智慧物業建設為切入點，推進一體化新型智慧服務體系建設。依託人工智能與大數據技術，強化服務品質實時監測、業主需求精準研判與服務資源智能調配能力，打通線上線下一體化服務閉環。通過數據驅動供需精準匹配，推動服務模式向主動式服務轉型，持續提升服務效能與業主認可度，夯實長期競爭基礎。

集團持續深化「悅滿家園•共築暖鄰」品牌知識產權運營，迭代社群運營模式，推動服務從企業單向輸出向業主共同參與轉變，搭建業主才藝展示與共建共享平台，增強社區凝聚力與品牌認同。各項目繼續常態化開展經理服務日，項目經理深入一線傾聽業主訴求，簡易問題當場處置，疑難事項限時答覆並閉環跟進，確保業主關切件件有回應、事事有落實。

品質提升方面，本集團穩步推進社區品質提升工程，完善全週期品質管控機制。以三級督導巡檢體系為抓手，對品質檢查發現問題實行台賬管理與閉環銷項，夯實環境養護、設施運維、安全管理等基礎服務能力；同步深挖客戶需求，優化服務流程，提升響應精準度。設施運維領域兼顧節能降耗與品質升級，加大節能改造與智能技術應用投入，優化作業流程與管理機制，統籌推進技術節能與管理節能，提升項目智慧運維水平。

增值服務方面，本集團持續完善全生活場景服務生態，圍繞全齡業主需求，重點佈局居家智能安防、智慧適老、社區商業、上門服務等業務方向；有序推進在管項目智能化改造，落地智能安防、能源管控平台及無人服務設備，兼顧運營效率與居住體驗提升；創新拓展社區配送、預約洗車等新興服務場景，豐富服務產品供給。

隊伍建設方面，本集團將一線服務能力提升列為長期專項工作，圍繞管家專業能力、服務形象規範及多元服務渠道等維度開展定制化培訓與實操演練，統一服務標準與業務流程，打造專業暖心的一線服務團隊，保障訴求響應及時、問題高效解決。同步搭建可複製的標準化管理體系與人才儲備梯隊，通過專業賦能保障服務品質的標準化落地。上述工作協同推進，形成品質提升、經驗沉澱與價值增長的良性互動，持續強化本集團核心競爭力。

商業運營

本集團持續提升招商精準度與資產價值挖掘能力。加強對消費趨勢及客群偏好的動態研判，積極引入契合項目定位的優質品牌，構建健康多元的商業生態。同時深入拓展各類品牌資源，構建特色品牌儲備庫，為項目持續注入新鮮業態。

營銷活動方面，以主題策劃為抓手，持續優化消費動線、環境氛圍與服務體驗，著力提升客流轉化效率。圍繞節慶節點與消費熱點，組織實施主題營銷活動，涵蓋非遺文化展演、節慶市集、親子互動等多元形式。同時深耕自有新媒體矩陣，擴大線上內容曝光與粉絲沉澱，推動線上流量向線下消費有效轉化。

本集團積極拓展多元化增值服務場景，提升外廣場租賃效率與廣告位資源出租率，擴大場地租賃、活動聯營等收入來源，鞏固以租賃收入為主體、增值收入為補充的盈利結構，增強商業運營整體盈利能力。

在商戶賦能與項目活力維護方面，堅持精準支持與創新引流並重。建立重點商戶跟蹤機制，定期提供經營數據分析並協調必要資源，實施針對性幫扶方案。按月摸排周邊商場租金、優惠及業態調整政策，建立競品信息台賬，為商戶留存與招商決策提供數據支撐。以場景化思維推進空間美學升級與主題互動體驗策劃，合理使用營銷費用打造主題知識產權場景，提升商業空間的新鮮感與市場吸引力。

長遠而言，本集團將探索「商業+」融合模式，在條件適宜的區域推動商業與文化、體育等多元業態協同發展，盤活存量資產，豐富項目品牌內涵，構建可持續發展的商業運營體系。同時，持續完善會員體系與線上平台功能，提升會員活躍度與消費粘性，強化項目在市場中的綜合競爭力。

下半年，本集團致力於穩固核心業務，積極探索物業與商業存量空間的多元價值釋放路徑。一方面，系統梳理物業與商業板塊的協同接口，在社區與商圈場景中嵌入文體休閒等配套服務，提升資產運營效率與服務附加值；另一方面，穩步推進在管項目的功能優化改造，聯動專業機構，搭建文娛活動、生活照料等基礎服務體系，逐步形成差異化服務能力。

同時，本集團持續關注智慧物業與新型商業運營領域的技術變革與模式創新，圍繞客戶需求變化，有序推進服務內容迭代與運營效率提升，為業務長遠發展積蓄動能，賦能本集團可持續穩健經營。

三、財務回顧

經營業績

本集團收入主要來自物業管理服務及商業運營服務。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣579.3百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣610.9百萬元減少約人民幣31.6百萬元或約5.2%。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二六年		二零二五年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	513,688	88.7	537,435	88.0	(23,747)	(4.4)
商業運營服務	65,625	11.3	73,445	12.0	(7,820)	(10.6)
總計	<u>579,313</u>	<u>100.0</u>	<u>610,880</u>	<u>100.0</u>	<u>(31,567)</u>	<u>(5.2)</u>

物業管理服務

物業管理服務收入減少約人民幣23.7百萬元或約4.4%，其中，基礎物業管理服務收入減少約人民幣12.4百萬元或約2.7%，而來自其他的收入減少約人民幣11.3百萬元或約13.3%。該減少主要由於本集團於過往年度主動退出部分經營風險較高的項目，導致在管面積相應減少所致。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二六年		二零二五年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基礎物業管理服務	439,699	85.6	452,128	84.1	(12,429)	(2.7)
其他	73,989	14.4	85,307	15.9	(11,318)	(13.3)
總計	513,688	100.0	537,435	100.0	(23,747)	(4.4)

下表載列按地理位置劃分的於所示期間物業管理服務產生的總收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年		二零二五年	
	收入 人民幣千元	%	收入 人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	256,917	50.0	260,631	48.5
西南地區 ⁽²⁾	80,086	15.6	77,419	14.4
華東地區 ⁽³⁾	39,785	7.8	48,971	9.1
華中及華北地區 ⁽⁴⁾	106,030	20.6	119,625	22.3
東北地區 ⁽⁵⁾	30,870	6.0	30,789	5.7
總計	513,688	100.0	537,435	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市、四川、雲南、貴州及陝西省。
- (3) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (4) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北及河南省、內蒙古自治區、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧及黑龍江省。

商業運營服務

商業運營服務收入減少約人民幣7.8百萬元或約10.6%，其中，來自商業運營及管理服務的收入減少約人民幣9.4百萬元或約14.3%，而來自物業租賃及相關服務的收入增加約人民幣1.6百萬元或約21.7%。該整體減少主要是由於區域商業市場競爭加劇所致。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二六年		二零二五年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	56,546	86.2	65,985	89.8	(9,439)	(14.3)
物業租賃及相關服務	9,079	13.8	7,460	10.2	1,619	21.7
總計	<u>65,625</u>	<u>100.0</u>	<u>73,445</u>	<u>100.0</u>	<u>(7,820)</u>	<u>(10.6)</u>

下表載列按地理區域劃分於所示期間商業運營服務產生的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年		二零二五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	51,820	79.0	57,049	77.7
西南地區 ⁽²⁾	7,916	12.1	9,731	13.2
華東地區 ⁽³⁾	4,231	6.4	4,320	5.9
華中地區 ⁽⁴⁾	1,658	2.5	2,345	3.2
總計	<u>65,625</u>	<u>100.0</u>	<u>73,445</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中地區為湖南省。

服務成本

我們的服務成本主要包括：(i)勞務成本，主要由安保服務、家政服務、勞務外包、維護服務及清潔及園藝服務開支產生；(ii)維護成本；(iii)公用開支；及(iv)材料及消耗品。

服務成本自截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣442.6百萬元減少約7.1%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣411.0百萬元。該減少主要由於收入規模縮減，相關成本同步下降所致。

毛利及毛利率

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團毛利維持大致穩定，約為人民幣168.3百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則約為人民幣168.3百萬元。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團毛利率為約29.1%，較截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利率約27.5%上升約1.6個百分點。具體而言，物業管理服務的毛利率為約28.7%（截至二零二五年六月三十日止六個月：約25.2%），商業運營服務的毛利率為約31.8%（截至二零二五年六月三十日止六個月：約44.7%）。

預期信用損失模型下的減值虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團預期信用損失模型下的減值虧損為約人民幣92.1百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣73.8百萬元增加約人民幣18.3百萬元。

銷售及分銷開支以及行政開支

本集團銷售及分銷開支主要包括(i)銷售人員之薪金及津貼；及(ii)市場推廣等開支。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣2.1百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約人民幣2.9百萬元）。

本集團的行政開支主要包括(i)本集團總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)專業費用；(iii)差旅開支；(iv)租賃費用；及(v)辦公室開支。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的行政開支為約人民幣33.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣39.2百萬元減少約人民幣5.3百萬元或約13.7%。

其他收入、收益及虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的其他收入錄得淨虧損約人民幣5.9百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月錄得收益淨額約人民幣0.9百萬元，主要是由於匯兌虧損淨額增加約人民幣10.2百萬元。

所得稅

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣9.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣13.9百萬元減少約人民幣4.0百萬元。

報告期間溢利

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣23.1百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月之約人民幣21.1百萬元增加約人民幣2.0百萬元或約9.4%。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團權益股東應佔溢利為約人民幣20.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣25.0百萬元減少約16.5%。

財務狀況

本集團於報告期間的財務狀況良好。於二零二六年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣2,098.7百萬元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣2,227.5百萬元)，負債總額為約人民幣894.7百萬元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣996.9百萬元)。於二零二六年六月三十日，本集團流動比率為1.96(於二零二五年十二月三十一日：1.81)。

於二零二六年六月三十日，本集團淨資產為約人民幣1,203.9百萬元(於二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,230.5百萬元)。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零二六年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣56.4百萬元，較於二零二五年十二月三十一日的約人民幣57.7百萬元減少約人民幣1.3百萬元或約2.2%。該減少主要由於正常折舊所致。

使用權資產

本集團的使用權資產為租賃使用權資產。於二零二六年六月三十日，本集團的使用權資產約為人民幣2.5百萬元。

投資物業

本集團的投資物業為車位、租賃經營的購物中心。於二零二六年六月三十日，本集團投資物業的賬面值約為人民幣78.9百萬元。

無形資產

本集團的無形資產為收購一系列物業公司後獲得的物業管理合約。本集團的無形資產自於二零二五年十二月三十一日的約人民幣44.5百萬元減少至於二零二六年六月三十日的約人民幣39.8百萬元，主要乃由於正常攤銷所致。

商譽

本集團的商譽為收購安徽瀚林物業服務有限公司、深圳華中物業管理有限公司、樂生活智慧社區服務集團股份有限公司及北京博安物業服務有限公司總代價與彼等各自於各自之收購日期的可識別淨資產總額之差額。於二零二六年六月三十日，本集團的商譽為約人民幣87.6百萬元。

貿易及其他應收款項

於二零二六年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項為約人民幣680.1百萬元，較二零二五年十二月三十一日之約人民幣677.7百萬元增加約人民幣2.4百萬元或約0.4%。

應收前主要股東之集團公司款項

於二零二六年六月三十日，本集團的應收前主要股東之集團公司款項為約人民幣68.2百萬元，較二零二五年十二月三十一日約人民幣68.4百萬元減少了約人民幣0.2百萬元或約0.3%。

貿易及其他應付款項

於二零二六年六月三十日，本集團貿易及其他應付款項約人民幣622.4百萬元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣679.2百萬元減少了約人民幣56.8百萬元或約8.4%。

租賃負債

於二零二六年六月三十日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣17.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣14.8百萬元)，一年以上到期的租賃負債餘額為約人民幣38.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣15.4百萬元)。

或然負債

於二零二六年六月三十日，我們並無任何重大或然負債。

資產負債比率

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。於二零二六年六月三十日，本集團資產負債比率為0.43(二零二五年十二月三十一日：0.45)。

外匯風險

本集團功能性貨幣為人民幣，但若干海外附屬公司功能性貨幣為人民幣以外的貨幣。於二零二六年六月三十日，若干現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣、港元以及美元計值，其會令本集團面臨外匯風險。本集團並無使用任何外匯掉期合約以減少因銀行結餘產生的美元及港元風險。本集團目前亦無任何外匯對沖政策。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，概無本集團資產作抵押。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業、重大投資以及重大投資及資本資產之未來計劃

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業，於二零二六年六月三十日，董事會亦無批准任何重大投資或計劃進行重大投資或增加資本資產以及於本公告日期概無其他重大投資或添置資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團共有1,684(二零二五年六月三十日：1,627)名僱員。二零二六年上半年的員工成本為約人民幣107.6百萬元(二零二五年上半年：約人民幣111.1百萬元)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。根據有關中國法律法規，本集團為中國僱員向社保(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險)及住房公積金供款。本集團亦為香港的所有合資格僱員運營一項強制性公積金計劃。

庫務政策

董事將繼續依循審慎的政策管理本集團的現金及現金等價物並維持穩健的流動資金狀況，以確保本集團作好準備把握未來的增長機遇。

中期股息

董事會已宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.0072元(「**中期股息**」)(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)，其將於二零二六年九月二十八日(星期一)派付予於二零二六年九月十八日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。中期股息將按每股0.0083港元之金額以港元(「**港元**」)派付(根據二零二六年八月二十七日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之匯率中間價，即人民幣1.00元等於1.1556港元)。中期股息之總額約為人民幣5,217,000元(相當於約6,029,000港元)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年九月十六日(星期三)至二零二六年九月十八日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有中期股息之權利。為確保享有中期股息的權利，尚未登記的股東須於二零二六年九月十五日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(無論用於註銷或作為庫存股份)。

企業管治守則

董事會深知維持高水準的企業管治對保障及提高股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄C1之「第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文。於報告期間，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟下述企業管治守則第C.2.1條守則條文除外。解釋如下：

於二零二六年三月十六日之前，王吉人先生(「**王先生**」)同時擔任董事會主席(「**主席**」)及本集團總裁。董事會認為，由同一人兼任主席及總裁可促進執行本集團的業務策略並提升營運效率。董事會認為其組成可充分維護權力和權限平衡，而董事會成員多數為非執行董事及獨立非執行董事，此可提供充分制衡。

王先生於二零二六年三月十六日辭任後，梁金蓉女士獲委任為主席。自二零二六年三月十六日以來，本公司尚未委任行政總裁或總裁。目前，本集團的日常管理及營運於董事會的領導及監督下由本集團執行董事及高級管理層共同監督及執行。於本公告日期，董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，形成均衡的架構，以確保權力制衡並保障本公司及股東的利益。因此，董事會認為在此情況下偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文乃屬恰當的。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於報告期間一直遵守標準守則。

報告期後事件

除本公告所披露者外，自報告期結束後至本公告日期止並無任何重大事件。

審核委員會

本公司審核委員會由洪嘉禧先生(擔任主席)、李子俊醫生及王韶先生(擔任成員)所組成。審核委員會連同管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團於報告期間的未經審核綜合中期財務報表。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sjw.net)。載有上市規則規定之所有資料的本公司於報告期間之中期報告將根據上市規則適時寄發予本公司股東(倘要求)並可於上述網站查閱。

承董事會命
星悅康旅股份有限公司
主席
梁金蓉

香港，二零二六年八月二十七日

於本公告日期，執行董事為梁金蓉女士及陶宇先生；非執行董事為阮永曦先生及金民豪先生；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。