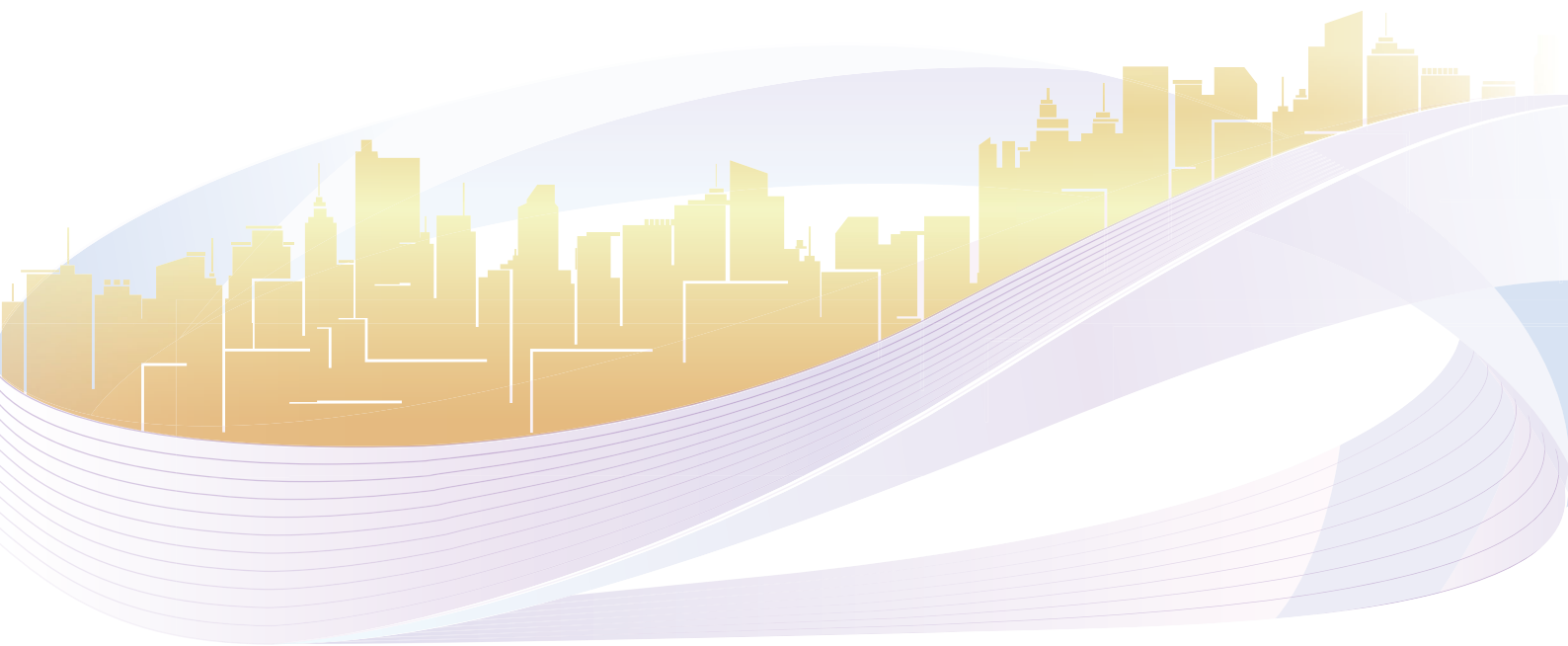


2026 中期報告

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

8

管理層討論與分析

15

企業管治及其他資料

28

中期財務資料的審閱報告

29

中期簡明綜合全面收益表

30

中期簡明綜合財務狀況表

32

中期簡明綜合權益變動表

34

中期簡明綜合現金流量表

35

中期簡明綜合財務資料附註

公司資料

董事會

主席兼非執行董事

汪孟德先生(於2026年5月22日退任)
黃書平先生(於2026年5月22日獲委任)

執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)
楊曼女士
黃曉歐先生

非執行董事

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

黃書平先生(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2026年上半年業務回顧及2026年下半年業務展望。

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年出售彰泰服務集團有限公司（「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。

主席報告

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舖，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。

融創服務控股有限公司

董事會主席

黃書平

香港，2026年8月25日

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(「期內」)，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	3,221,917	100.0	3,546,605	100.0

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	3,221,917	100.0	3,546,605	100.0

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。

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	163,611	100.0	210,732	100.0

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。

管理層討論與分析

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	23,812	100.0	43,568	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	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	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	667,161	20.7	771,538	21.8

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。

管理層討論與分析

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)。

管理層討論與分析

於2026年6月30日，本集團不存在任何貸款或借貸(於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)。

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。

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。

董事資料變動

自本公司刊發2025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」)、本公司日期為2021年6月11日的公告及本公司日期為2026年7月24日的通函。融享私人信託有限公司(「融享」)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。於2026年8月13日，融享決定終止股份獎勵計劃。終止股份獎勵計劃將不會影響任何已經授出且須予歸屬的獎勵，惟於該計劃終止後將不會根據該計劃授出新獎勵。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。

企業管治及其他資料

(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。於2026年8月13日，融享決定終止股份獎勵計劃。終止股份獎勵計劃將不會影響任何已經授出且須予歸屬的獎勵，惟於該計劃終止後將不會根據該計劃授出新獎勵。

(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2026年6月30日，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有396,703,311股股份，約佔已發行股份的13.10%。於2026年8月13日，融享決定終止股份獎勵計劃，將不會根據該計劃授出新獎勵。

(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。

(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以信託方式持有的任何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。

企業管治及其他資料

(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或適用法律的適用規定被禁止進行股份交易，則不得向任何獲選參與者作出獎勵。

股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵及其於截至2026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	於2026年				於2026年
	9月24日	6月8日	5月31日	5月29日	12月11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	授出數目	尚未歸屬 股份數目	期內授出	期內歸屬	期內失效	尚未歸屬 股份數目
本公司董事										
黃書平	400,000	-	-	-	-	100,000	-	-	-	100,000
曹鴻玲	1,100,000	1,100,000	2,200,000	3,000,000	3,000,000	8,200,000	3,000,000	-	-	11,200,000
楊曼	450,000	348,000	689,000	1,000,000	1,000,000	1,772,250	1,000,000	-	-	2,772,250
黃曉歐	-	-	-	-	500,000	500,000	1,000,000	-	-	1,500,000
高曦	250,000	-	-	-	-	62,500	-	-	-	62,500
小計	2,200,000	1,448,000	2,889,000	4,000,000	4,500,000	10,634,750	5,000,000	-	-	15,634,750
其他合資格參與者	10,875,000	6,536,000	10,983,000	8,200,000	8,300,000	14,791,500	7,500,000	-	358,750	21,932,750
總計	13,075,000	7,984,000	13,872,000	12,200,000	12,800,000	25,426,250	12,500,000	-	358,750	37,567,500

購股權計劃

於2026年8月13日，股東批准及採納購股權計劃。根據購股權計劃可予發行之最高股份數目為299,946,900股股份（即不得超過採納購股權計劃日期已發行股份總數（不包括庫存股份及已回購但尚未註銷之股份）之10%）。截至本報告期日，購股權計劃尚未授出購股權。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員的權益

於2026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）
黃書平先生	實益擁有人	1,764,092	0.06%
曹鴻玲女士	實益擁有人	3,055,563	0.10%
楊曼女士	實益擁有人	459,250	0.02%
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	0.007%

附註：基於2026年6月30日已發行3,027,973,000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）
黃書平先生	實益擁有人	100,000	0.003%
曹鴻玲女士	實益擁有人	11,200,000	0.37%
楊曼女士	實益擁有人	2,772,250	0.09%
黃曉歐先生	實益擁有人	1,500,000	0.05%
高曦先生	實益擁有人	62,500	0.002%

附註：基於2026年6月30日已發行3,027,973,000股股份計算。

(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)
黃書平先生	融創中國	實益擁有人	5,400,000	0.03%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.01%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	13,008	0.0001%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.001%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	592,413	0.003%

附註：基於2026年6月30日已發行19,965,499,620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	
黃書平先生	融創中國	實益擁有人	950,000	0.005%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	625,000	0.003%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	38,500	0.0002%
黃曉歐先生	融創中國	實益擁有人	141,500	0.0007%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	712,000	0.004%

附註：基於2026年6月30日已發行19,965,499,620股融創中國普通股計算。

除上述披露者外，於2026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2026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	1,487,347,827 (L)	49.12%
融創服務投資有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,090,644,516 (L)	36.02%
融享 ⁽³⁾	受託人	396,703,311 (L)	13.10%

附註：

(1) 字母「L」代表於股份的好倉。

(2) 基於2026年6月30日已發行3,027,973,000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代價合計約人民幣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。

除本報告所披露者外，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或進行附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

投資政策及目的

本公司投資的金融資產主要為中低風險的理財產品，其目的為有效運用短期閒置資金，在確保資金流動性與本金安全的前提下提高資金使用效率，獲得一定的投資收益。本公司不參與高風險、高槓桿的金融產品投資，亦不進行任何投機性交易。

風險管理及監控措施

為控制交易風險，本公司僅選擇信譽良好、具備穩定財務狀況的金融機構作為交易對手，並設定內部投資管理要求，每筆投資前需評估包括但不限於單一產品投資金額、產品期限及發行機構的最低信用評級要求(如有)等。此外，本公司密切監控投資產品的流動性，確保投資到期日與現金流需求匹配，避免影響日常營運資金。

審批及監督機制

所有理財產品投資須呈報至董事會或其授權的管理層進行審批。董事會或其授權的管理層負責制定整體投資政策，並定期檢討投資組合的表現與合規情況。若未來擬進行重大投資，將由董事會或其授權的管理層進行事前評估、審批及持續監控，確保符合上市規則及內部風險管理要求。

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2026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2026年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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日及本報告日期，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日至本報告日期，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，截至本報告日期，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2026年6月30日，本集團有22,139名僱員(於2025年12月31日：24,042名僱員)。截至2026年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣12.5億元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣14.0億元)。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。

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2026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、2025年8月25日及2026年8月25日的公告。

企業管治及其他資料

截至2026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2025年8月25日的 公告所載所得款項淨額的 經修訂分配		經修訂 於2025年 12月31日的 尚未動用所得 款項淨額	期內 實際已動用 所得款項淨額	於2026年 6月30日的 尚未動用 所得款項淨額	悉數動用餘額的 預期時間表 ^(附註)
	(百萬港元)	(概約百分比)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
(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	4,204	46%	638	0	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%	261	49	212	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	1,840	20%	174	112	62	於2028年 12月31日或之前
(d) 營運資金及一般企業用途	2,230	25%	699	274	425	於2028年 12月31日或之前
— 相關僱員的薪酬	—	—	639	214	425	
— 辦公費用(包括辦公室租金及專業人士服務費)	—	—	60	60	0	
總計	9,042	100%	1,772	435	1,337	

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。

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

黃書平

香港，2026年8月25日

中期財務資料的審閱報告



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29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2026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及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及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。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，2026年8月25日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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	7	3,221,917	3,546,605
銷售成本	8	(2,554,756)	(2,775,067)
毛利		667,161	771,538
行政開支	8	(194,756)	(257,267)
銷售及營銷開支	8	(20,885)	(21,838)
金融資產減值虧損淨額	8	(307,507)	(345,951)
其他收入	9	8,481	20,753
其他收益－淨額	10	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	11	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	18	4,608	(6,054)
除所得稅前利潤		177,656	188,962
所得稅開支	12	(36,824)	(47,456)
期內利潤		140,832	141,506
期內其他全面收益		—	—
期內全面收益總額		140,832	141,506
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		16,605	19,640
		140,832	141,506
每股盈利(以每股人民幣元列示)(未經審核)			
－每股基本盈利	13	0.04	0.04
－每股攤薄盈利	13	0.04	0.04

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	14	128,601	119,970
使用權資產	15	45,975	59,577
投資物業	16	90,107	90,485
無形資產	17	762,892	793,148
遞延稅項資產	26	1,138,058	1,071,458
使用權益法入賬之投資	18	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	22	179,711	181,741
其他應收款項	19	41,908	39,407
預付款項	20	1,032	1,611
		2,419,261	2,386,397
流動資產			
存貨		30,922	33,592
貿易及其他應收款項	19	3,506,038	3,337,673
預付款項	20	41,101	33,175
現金及現金等價物	21	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	21	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	22	407,963	200,772
其他流動資產		8,382	2,561
		6,872,390	7,446,968
資產總額		9,291,651	9,833,365
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	23	25,394	25,645
庫存股份	24	(17,533)	—
儲備	24	5,043,761	5,090,083
留存收益		163,689	40,658
		5,215,311	5,156,386
非控制性權益		90,555	75,750
權益總額		5,305,866	5,232,136

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)
負債			
非流動負債			
租賃負債	15	73,298	81,448
遞延所得稅負債	26	19,546	22,562
		92,844	104,010
流動負債			
租賃負債	15	17,355	19,192
貿易及其他應付款項	25	2,051,255	2,301,142
合約負債	7	1,491,978	1,821,594
即期所得稅負債		332,353	355,291
		3,892,941	4,497,219
負債總額		3,985,785	4,601,229
權益及負債總額		9,291,651	9,833,365

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29至64頁的中期簡明綜合財務資料已於2026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2026年6月30日止六個月

附註	未經審核						
	本公司擁有人應佔					非控制性 權益	權益總額
	股本	庫存股份	儲備	留存收益	小計		
	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	人民幣千元
於2026年1月1日的結餘	25,645	–	5,090,083	40,658	5,156,386	75,750	5,232,136
截至2026年6月30日止期間的全面收益總額	–	–	–	124,227	124,227	16,605	140,832
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	–	–	(28,958)	–	(28,958)	–	(28,958)
股份獎勵計劃－員工服務的價值	–	–	8,500	–	8,500	–	8,500
法定儲備轉撥	–	–	1,196	(1,196)	–	–	–
回購股份	–	(44,634)	–	–	(44,634)	–	(44,634)
註銷回購股份	(251)	27,101	(27,060)	–	(210)	–	(210)
派付予非控制性權益的股息	–	–	–	–	–	(1,800)	(1,800)
於2026年6月30日的結餘	25,394	(17,533)	5,043,761	163,689	5,215,311	90,555	5,305,866

中期簡明綜合權益變動表

截至2026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	
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	(累計虧損) 人民幣千元	小計 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益總額 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	–	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

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)
經營活動的現金流量			
經營使用現金		(527,932)	(596,106)
支付所得稅		(129,378)	(95,025)
經營活動使用現金淨額		(657,310)	(691,131)
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		2,081,878	3,070,837
到期三個月以上的銀行存款的付款		(18,000)	(28,000)
結算到期三個月以上的銀行存款所得款項		18,000	15,000
出售物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)所得款項		3,444	1,455
出售投資物業所得款項		4,210	–
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		(2,274,000)	(3,854,100)
購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的款項		(37,862)	(31,477)
收到利息		2,902	3,046
租賃應收款項本金部分		1,591	1,566
出售一間合營公司所得款項		1,470	–
收到合營公司股息		1,161	2,008
投資活動使用現金淨額		(215,206)	(819,665)
融資活動的現金流量			
回購股份(包括預付款項)		(43,612)	–
派付予本公司股東的股息		(28,958)	(438,069)
派付予非控制性權益的股息		(1,800)	(13,702)
支付的利息		(1,815)	(2,841)
租賃付款本金部分		(10,133)	(11,169)
融資活動使用現金淨額		(86,318)	(465,781)
現金及現金等價物減少淨額		(958,834)	(1,976,577)
期初現金及現金等價物		3,787,525	4,027,790
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(1,792)	(2,746)
期末現金及現金等價物	21	2,826,899	2,048,467

以上中期簡明綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

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，該等中期簡明綜合財務資料均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 呈列基準

截至2026年6月30日止半年度報告期間的該等中期簡明綜合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2025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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

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。

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。

在編製該等中期簡明綜合財務資料時，管理層作出的重大判斷及估計，與截至2025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。

中期簡明綜合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2025年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自2025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2026年6月30日或2026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參照具有類似信用風險特徵的各組合的信用評級統計數據（違約概率為100%）以及對整體經濟狀況等前瞻性資料的評估而釐定。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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)

按此基準，貿易應收款項於2026年6月30日及2025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2026年6月30日				
個別業主應收款項	851,343	100%	851,343	—
個別非業主應收款項	217,316	65%	141,782	75,534
於2025年12月31日				
個別業主應收款項	636,246	100%	636,246	—
個別非業主應收款項	194,461	71%	138,092	56,369

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2026年6月30日							
預期虧損率	5%	18%	41%	62%	91%	100%	14%
賬面總值	2,119,078	515,430	192,168	99,024	47,999	37,769	3,011,468
虧損撥備	104,217	92,305	79,697	61,256	43,493	37,769	418,737
於2025年12月31日							
預期虧損率	5%	19%	37%	64%	82%	100%	14%
賬面總值	1,869,334	583,530	154,091	101,223	43,879	36,825	2,788,882
虧損撥備	100,251	108,166	56,885	64,959	35,899	36,825	402,985

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)

撥備矩陣(續)

總計
人民幣千元

關聯方

於2026年6月30日

有擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

—

218,426

—

無擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

93%

2,976,016

2,776,346

賬面總值合計

3,194,442

虧損撥備合計

2,776,346

於2025年12月31日

有擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

—

318,370

—

無擔保

預期虧損率

賬面總值

虧損撥備

94%

2,895,553

2,720,139

賬面總值合計

3,213,923

虧損撥備合計

2,720,139

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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)

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其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虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。按此基準，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2026年6月30日為人民幣11.01百萬元(2025年12月31日：人民幣11.15百萬元)。

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2026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2026年6月30日及2025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2026年6月30日				
預期虧損率	—	—	72%	72%
賬面總值	—	—	625,902	625,902
虧損撥備	—	—	451,380	451,380
於2025年12月31日				
預期虧損率	—	—	69%	69%
賬面總值	—	—	636,717	636,717
虧損撥備	—	—	440,279	440,279

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2026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	1,188,468	3,160,418	4,348,886
期內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	235,688	57,812	293,500
期內於損益確認的其他應收款項虧損撥備(減少)/增加	(138)	14,155	14,017
期內通過結算部分應收款項撇銷應收款項	(1,149)	(4,659)	(5,808)
於6月30日的期末虧損撥備	1,422,869	3,227,726	4,650,595

	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(減少)/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

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包括(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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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)

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2026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
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	235,688	57,812	293,500
其他應收款項虧損撥備變動	(138)	14,155	14,017
過往撇銷撥回	(10)	—	(10)
金融資產減值虧損淨額	235,540	71,967	307,507

	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
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
過往撇銷撥回	(1,010)	—	(1,010)
金融資產減值虧損淨額	265,863	80,088	345,951

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2026年6月30日及2025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2026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	22	—	—	587,674	587,674

經常性公允價值計量 於2025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	22	—	—	382,513	382,513

截至2026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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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)

(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2026年6月30日及2025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2026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		
	理財產品	公司的權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2026年1月1日的期初結餘	200,772	181,741	382,513
添置	2,274,000	–	2,274,000
出售	(2,081,878)	–	(2,081,878)
於其他虧損－淨額確認的收益／(虧損) *	15,069	(2,030)	13,039
於2026年6月30日的期末結餘	407,963	179,711	587,674
* 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)	7,191	(2,030)	5,161

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	
	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元			2026年	2025年
於一間非上市公司的權益	179,711	181,741	市場法、股權分配模型及期權定價法	預期波動率	42.08%	49.48%
理財產品	407,963	200,772	資產淨值	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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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

本附註提供本集團自上一年度財務報告以來在確定非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2026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	—	—	90,107	90,107

於2025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	—	—	90,485	90,485

截至2026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。

停車位使用權

停車位使用權的公允價值乃採用市場法釐定。採用此方法是由於二手市場活躍，該等停車位使用權經常以與處置實物資產大致相似的方式捆綁及交易。估值乃基於同一地點近期成交的可比停車位使用權的市場銷售價格。

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2026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	
	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元			2026年	2025年
停車位使用權	88,667	89,045	市場法	市場單位價格	每單位人民幣 25,000元 至人民幣 200,000元	每單位人民幣 25,000元 至人民幣 110,000元
				缺乏市場流通性折讓 (「DLOM」)	30% – 80%	30% – 50%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 市場單位價格越高，公允價值越高；
- DLOM越高，公允價值越低。

(v) 估值程序

於2026年6月30日，管理層對其投資物業(包括停車位使用權)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：

停車位使用權－市場單位價格為同一地點每個停車位單位的現行交易價格，而DLOM則是用於反映資產固有非流動性的特定折讓。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

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。

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
隨時間確認		
—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
	3,141,110	3,439,278
於某一時點確認		
—社區生活服務	78,739	104,629
—非業主增值服務	2,068	2,698
	80,807	107,327
	3,221,917	3,546,605

本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2026年及2025年6月30日止六個月對本集團收入貢獻10%或以上。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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：

	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
	1,491,978	1,821,594

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 人民幣千元	2025年 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
	3,077,904	3,400,123

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

9 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
政府補助(a)	8,225	20,461
利息收入	256	292
	8,481	20,753

(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－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
以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	13,039	16,660
投資物業公允價值虧損	(1,651)	(5,389)
出售轉租賃中使用權資產的收益／(虧損)	1,221	(183)
終止轉租賃合約的虧損	(1,576)	(593)
匯兌虧損	(1,792)	(2,746)
其他	1,664	8,775
	10,905	16,524

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
財務成本		
租賃負債的利息開支	(1,815)	(2,841)
財務收入		
銀行存款利息收入	8,901	11,223
租賃應收款項的利息收入	1,078	1,388
其他	1,485	1,487
	11,464	14,098
	9,649	11,257

12 所得稅開支

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

(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2026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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

12 所得稅開支(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。2026年及2025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2026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

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	3,037,210,442	3,056,844,000
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)	0.04	0.04

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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2025年12月31日							
成本	196,077	14,263	20,781	47,100	33	6,558	284,812
累計折舊	(124,975)	(8,940)	(10,778)	(20,116)	(33)	–	(164,842)
賬面淨值	71,102	5,323	10,003	26,984	–	6,558	119,970
截至2026年6月30日止半年度							
期初賬面淨值	71,102	5,323	10,003	26,984	–	6,558	119,970
添置	8,127	1,046	1,500	5,245	–	14,105	30,023
轉撥自在建資產	3,257	–	–	–	–	(3,257)	–
出售	(3,055)	(228)	(161)	–	–	–	(3,444)
折舊費用	(13,743)	(1,269)	(1,198)	(1,738)	–	–	(17,948)
期末賬面淨值	65,688	4,872	10,144	30,491	–	17,406	128,601
於2026年6月30日							
成本	200,410	14,438	21,816	52,343	33	17,406	306,446
累計折舊	(134,722)	(9,566)	(11,672)	(21,852)	(33)	–	(177,845)
賬面淨值	65,688	4,872	10,144	30,491	–	17,406	128,601

截至2026年6月30日止六個月，折舊費用人民幣15.9百萬元及人民幣2.0百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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2025年12月31日	58,765	812	59,577
添置	5,806	403	6,209
折舊費用	(9,482)	(526)	(10,008)
出售	(9,803)	—	(9,803)
於2026年6月30日	45,286	689	45,975

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
租賃負債		
流動	17,355	19,192
非流動	73,298	81,448
	90,653	100,640

截至2026年6月30日止六個月，折舊費用人民幣3.6百萬元及人民幣6.4百萬元已分別計入「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2025年1月1日	50,097
添置	69,120
出售附屬公司	(22,393)
其他出售	(1,291)
公允價值變動(附註5.3(b))	(5,048)
於2025年12月31日	90,485
添置	2,615
出售	(1,342)
公允價值變動(附註5.3(b))	(1,651)
於2026年6月30日	90,107

本集團投資物業主要指停車位使用權，該等使用權是通過部分結算關聯方應收款項而獲得。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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2025年12月31日				
成本	1,092,923	350,131	350,030	1,793,084
累計攤銷	–	(287,991)	(232,370)	(520,361)
累計減值	(472,690)	–	(6,885)	(479,575)
賬面淨值	620,233	62,140	110,775	793,148
截至2026年6月30日止半年度				
期初賬面淨值	620,233	62,140	110,775	793,148
添置	–	–	4,257	4,257
攤銷	–	(12,649)	(21,864)	(34,513)
減值	–	–	–	–
期末賬面淨值	620,233	49,491	93,168	762,892
於2026年6月30日				
成本	1,092,923	202,370	349,581	1,644,874
累計攤銷	–	(152,879)	(249,528)	(402,407)
累計減值	(472,690)	–	(6,885)	(479,575)
賬面淨值	620,233	49,491	93,168	762,892

截至2026年6月30日止六個月，攤銷費用人民幣22.7百萬元及人民幣11.8百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

(a) 由於於2026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

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
合營公司(a)	17,342	16,767
聯營公司(b)	13,635	12,233
	30,977	29,000

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

18 使用權益法入賬之投資(續)

(A) 於合營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	16,767	22,358
已宣派股息	(1,161)	(2,008)
出售合營公司	(1,470)	—
分佔合營公司利潤／(虧損)	3,206	(6,803)
於6月30日	17,342	13,547

(B) 於聯營公司的投資

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	12,233	11,106
分佔聯營公司利潤	1,402	749
於6月30日	13,635	11,855

19 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)	43,193	40,619
減：虧損撥備(iii)	(1,285)	(1,212)
非流動合計	41,908	39,407
流動－ 貿易應收款項(i) 其他應收款項(ii)	7,274,569 880,779	6,833,512 851,835
	8,155,348	7,685,347
減：虧損撥備(iii)	(4,649,310)	(4,347,674)
流動合計	3,506,038	3,337,673

19 貿易及其他應收款項(續)

- (i) 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。

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		
— 一個別業主	851,343	636,246
— 一個別非業主	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		
— 一個別業主	(851,343)	(636,246)
— 一個別非業主	(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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

19 貿易及其他應收款項(續)

(i) (續)

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。

(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2026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4,649百萬元(2025年12月31日：約人民幣4,348百萬元)中，就貿易應收款項總額計提撥備約人民幣4,188百萬元(2025年12月31日：約人民幣3,897百萬元)。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虧損撥備。於2026年6月30日，就其他應收款項總額計提撥備人民幣451.38百萬元(2025年12月31日：人民幣440.28百萬元)。附註5.2載列有關撥備計算方法的詳情。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

20 預付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動－		
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	1,032	1,611
流動－		
回購股份的預付款項	7,783	9,015
能源費用的預付款項	3,073	1,468
短期租賃費用的預付款項	3,056	2,540
其他	27,189	20,152
	41,101	33,175

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團預付款項的賬面價值均以人民幣計值。

21 現金及現金等價物及銀行存款

手頭現金及活期存款：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
人民幣	2,805,675	3,748,209
港元	21,217	39,312
美元	7	4
	2,826,899	3,787,525

到期三個月以上的銀行存款：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
人民幣	28,000	28,000

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

22 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	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－ 於非上市實體的投資	179,711	181,741
流動－ 理財產品(i)	407,963	200,772

- (i) 於2026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0.32%至4.03%。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。

23 股本

	普通股數目	股本	
		港元	相當於 人民幣千元
法定： 每股0.01港元	10,000,000,000	100,000,000	
已發行並繳足：			
於2025年12月31日	3,056,844,000	30,568,440	25,645
註銷購回股份(i)	(28,871,000)	(288,710)	(251)
於2026年6月30日	3,027,973,000	30,279,730	25,394

- (i) 截至2026年6月30日止期間，本公司以成本50.89百萬港元(相當於約人民幣44.63百萬元)購回52,171,000股股份，並註銷28,871,000股股份。超過面值的30.80百萬港元(相當於人民幣26.85百萬元)已於股份溢價扣除(附註24)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

24 儲備和庫存股

	庫存股 人民幣千元	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2026年6月30日止六個月					
於2026年1月1日的結餘	–	6,573,630	178,744	(1,662,291)	5,090,083
股份獎勵計劃－員工服務的價值	–	–	–	8,500	8,500
本公司股東應佔股息	–	(28,958)	–	–	(28,958)
法定儲備轉撥	–	–	1,196	–	1,196
購回股份(附註23(i))	(44,634)	–	–	–	(44,634)
註銷購回股份(附註23(i))	27,101	(26,850)	–	(210)	41
於2026年6月30日的結餘	(17,533)	6,517,822	179,940	(1,654,001)	5,026,228
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	–	–	–	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

25 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

25 貿易及其他應付款項(續)

(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。

26 遞延所得稅

(A) 遞延稅項資產

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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	1,052,446	981,991
—公允價值變動	53,509	52,622
—租賃負債	22,663	25,161
—應計開支及其他	18,906	23,776
—稅項虧損	12,451	12,863
遞延稅項資產總額	1,159,975	1,096,413
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(21,917)	(24,955)
遞延稅項資產淨額	1,138,058	1,071,458

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

26 遞延所得稅(續)

(B) 遞延稅項負債

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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	16,901	20,654
— 融資租賃下的應收租賃付款	11,885	11,303
— 使用權資產	10,031	13,651
— 公允價值變動	836	835
— 其他	1,810	1,074
遞延稅項負債總額	41,463	47,517
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(21,917)	(24,955)
遞延稅項負債淨額	19,546	22,562

27 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)。

本公司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)。

28 關聯方交易

(A) 與關聯方的重大交易

除於中期簡明綜合財務資料其他章節披露的關聯方資料外，本集團擁有以下由本集團與關聯方於日常業務過程中進行的重大交易：

(i) 提供服務

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025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	50,170	76,360
— 融創中國的聯營公司及合營公司	30,122	26,934
	80,292	103,294

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

28 關聯方交易(續)

(B) 計提撥備前與關聯方的結餘

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	2,649,003	2,661,686
— 融創中國的聯營公司及合營公司	545,439	552,237
	3,194,442	3,213,923
其他應收款項		
— 同系附屬公司	584,712	589,213
— 融創中國的聯營公司及合營公司	41,190	47,504
	625,902	636,717
貿易及其他應收款項	3,820,344	3,850,640
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	38,908	39,251
— 融創中國的聯營公司及合營公司	14,689	14,210
	53,597	53,461
合約負債		
— 同系附屬公司	509	7,792
— 融創中國的聯營公司及合營公司	2,722	4,792
	3,231	12,584

(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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
工資、薪金及酌情花紅	4,342	4,557
社保開支、住房福利及其他僱員福利	279	361
股份獎勵	3,092	2,206
	7,713	7,124



<http://www.sunacservice.com>