

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

(1)截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告；
及
(2)繼續暫停買賣

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2026年 未經審核	2025年 未經審核	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	2,140,756	2,318,981	-7.7%
— 物業管理服務	1,739,340	1,785,976	-2.6%
— 社區增值服務	375,163	494,665	-24.2%
— 開發商增值服務*	26,253	38,340	-31.5%

* 開發商增值服務包括案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務

毛利	403,333	470,333	-14.2%
毛利率	18.8%	20.3%	-1.5個百分點
— 物業管理服務	16.9%	18.5%	-1.6個百分點
— 社區增值服務	28.8%	27.4%	1.4個百分點
— 開發商增值服務	7.6%	9.7%	-2.1個百分點

	截至6月30日止六個月		
	2026年 未經審核	2025年 未經審核	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
期內利潤	134,478	94,015	43.0%
本公司擁有人應佔期內利潤	129,045	85,383	51.1%
每股盈利(以人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	0.15	0.10	50.0%
— 每股攤薄盈利	0.15	0.10	50.0%

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核簡明綜合中期業績，連同2025年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收入表

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 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
收入	5	2,140,756	2,318,981
銷售及服務成本	5, 6	(1,737,423)	(1,848,648)
毛利		403,333	470,333
銷售及營銷費用	6	(15,171)	(16,235)
行政費用	6	(165,483)	(193,274)
金融資產及合約資產的減值虧損淨額		(102,528)	(158,685)
其他收入	7	21,227	12,968
其他費用		(6,604)	(8,091)
其他利得淨額		33,787	1,853
經營利潤		168,561	108,869
財務收入		27,718	26,067
財務成本		(278)	(294)
財務收入淨額	8	27,440	25,773
採用權益法列賬的應佔聯營公司利潤／ (虧損)淨額		134	(546)
除所得稅前利潤		196,135	134,096
所得稅費用	9	(61,657)	(40,081)
期內利潤		134,478	94,015

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
附註		未經審核	未經審核
		人民幣千元	人民幣千元
其他全面收入			
<i>可能重新分類至損益的項目</i>			
按公允價值計入其他全面收入的債務工具			
公允價值變動		(195)	(26)
按公允價值計入其他全面收入的債務工具			
信用虧損		195	26
期內其他全面收入			
		—	—
期內總全面收入			
		134,478	94,015
以下人士應佔期內利潤：			
— 本公司擁有人		129,045	85,383
— 非控股權益		5,433	8,632
		134,478	94,015
以下人士應佔期內總全面收入：			
— 本公司擁有人		129,045	85,383
— 非控股權益		5,433	8,632
		134,478	94,015
每股盈利(以人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	10(a)	0.15	0.10
— 每股攤薄盈利	10(b)	0.15	0.10

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,591	33,175
投資性房地產		29,657	27,880
使用權資產		10,959	14,723
無形資產	11	383,038	405,801
於聯營公司的投資		3,526	3,391
遞延稅項資產		110,278	107,434
按公允價值計入損益的金融資產		75,624	75,624
預付款項、按金及其他應收款項	13	818,805	776,995
非流動資產總額		1,457,478	1,445,023
流動資產			
存貨		11,608	8,375
合約資產		46,546	50,015
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		602	797
按公允價值計入損益的金融資產		339,894	334,886
貿易應收款項	12	1,068,307	1,014,786
預付款項、按金及其他應收款項	13	618,124	603,566
受限制現金		36,658	34,507
現金及現金等價物		1,905,823	2,145,597
流動資產總額		4,027,562	4,192,529
資產總額		5,485,040	5,637,552

		於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	59,980	59,980
儲備		2,099,884	1,973,074
		<u>2,159,864</u>	<u>2,033,054</u>
非控股權益		93,741	134,729
		<u>2,253,605</u>	<u>2,167,783</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
租賃負債		5,409	8,430
撥備		5,382	5,382
貿易及其他應付款項	16	5,653	15,225
遞延稅項負債		58,145	61,273
		<u>74,589</u>	<u>90,310</u>
非流動負債總額			
流動負債			
租賃負債		6,486	7,115
合約負債		1,099,404	1,173,838
貿易及其他應付款項	16	1,875,831	2,016,778
即期所得稅負債		147,133	174,060
應付股息		27,992	7,668
		<u>3,156,846</u>	<u>3,379,459</u>
流動負債總額			
負債總額		3,231,435	3,469,769
		<u>5,485,040</u>	<u>5,637,552</u>
權益及負債總額			
流動資產淨額		<u>870,716</u>	<u>813,070</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

1 一般資料

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生(「王先生」或「最終控股股東」)。

除另有指明外，簡明綜合中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務資料應與本公司截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2025年財務報表」)一併閱讀，該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」))及香港公認會計原則編製。

3 會計政策

除於截至2026年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂本及詮釋外，已採納的會計政策與2025年財務報表所採納者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

3.1 本集團於截至2026年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂本及詮釋

香港財務報告準則第9號及香港財務報告 金融工具分類及計量
準則第7號的修訂

香港財務報告準則第9號及香港財務報告 涉及依賴自然電力之合約
準則第7號的修訂

香港財務報告準則第1號、香港財務報告 香港財務報告準則會計準則之年度改進
準則第7號、香港財務報告準則第9號、 — 第11輯
香港財務報告準則第10號及香港會計
準則第7號

自2026年1月1日起採納上述修訂本及詮釋並無對本集團截至2026年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

3.2 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干新訂會計準則、修訂本及詮釋已頒佈但於自2026年1月1日開始的財政年度尚未強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等新訂會計準則、修訂本及詮釋生效時將不會對本集團的財務資料造成重大影響。

4 分部資料

管理層根據經主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

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服務及增值服務，包括社區增值服務及開發商增值服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國，故本集團於截至2026年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國（不包括金融工具及遞延稅項資產）。

5 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。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及銷售及服務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2026年 未經審核 人民幣千元		2025年 未經審核 人民幣千元	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
來自客戶並按一段時間內確認的 收入：				
物業管理服務	1,739,340	1,446,206	1,785,976	1,454,769
增值服務：				
— 社區增值服務	360,256	259,056	429,763	315,125
— 開發商增值服務	26,253	24,264	38,340	34,613
	<u>2,125,849</u>	<u>1,729,526</u>	<u>2,254,079</u>	<u>1,804,507</u>
來自客戶並按一個時間點確認的 收入				
增值服務：				
— 社區增值服務	14,907	7,897	64,902	44,141
	<u>2,140,756</u>	<u>1,737,423</u>	<u>2,318,981</u>	<u>1,848,648</u>

6 按性質劃分的費用

計入銷售及服務成本、銷售及營銷費用及行政費用的費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
僱員福利費用	760,863	782,804
外包保安、綠化及清潔成本	677,355	768,319
所耗用的消耗品及商品	184,186	217,900
公用設施費	169,869	160,863
折舊及攤銷費用	20,710	31,238
辦公費用	12,011	9,663
差旅費	15,623	17,075
員工服及相關費用	20,368	17,333
業務招待費	11,966	14,202
稅項及附加費	5,748	6,198
專業費	14,135	6,287
銀行手續費	4,141	4,680
經營租賃支出	978	1,017
其他	20,124	20,578
	<u>1,918,077</u>	<u>2,058,157</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
源自按公允價值計入損益的金融資產及按公允價值 計入其他全面收入的金融資產的利息收入	13,056	358
政府補助	3,142	8,533
其他	5,029	4,077
	<u>21,227</u>	<u>12,968</u>

8 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	6,162	9,673
應收貸款利息收入	21,556	16,394
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(278)	(294)
財務收入淨額	<u>27,440</u>	<u>25,773</u>

9 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	68,546	69,079
遞延所得稅	(6,889)	(28,998)
	<u>61,657</u>	<u>40,081</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）現行法律，在英屬處女群島註冊成立的公司向並非英屬處女群島居民的人士支付的所有股息、利息、租金、專利費、薪金及其他金額以及並非英屬處女群島居民的人士因變現在英屬處女群島註冊成立的該等公司的任何股份、債務責任或其他證券而取得任何資本收益，均豁免繳納所得稅。此外，英屬處女群島公司向我們派付的股息毋須繳納英屬處女群島預扣稅。

(c) 香港利得稅

由於本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 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現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本公司附屬公司貴州霸潔物業管理有限公司註冊於中國西部地區，根據中國西部大開發優惠政策，可享受15%的優惠稅率。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本公司附屬公司北海新城悅商務服務有限公司註冊於廣西省，可享受15%的優惠稅率，根據廣西北部灣經濟區稅收優惠政策，額外獲得40%稅項豁免，實際優惠所得稅率為9%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，適用於本集團位於中國內地其他實體的企業所得稅稅率為25%。

10 本公司擁有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

期內每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核	未經審核
盈利：		
計算每股基本盈利所用的本公司擁有人應佔期內利潤 (人民幣千元)	129,045	85,383
股份數目：		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	855,637	855,637
期內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元列示)	<u>0.15</u>	<u>0.10</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	未經審核	未經審核
盈利：		
計算每股攤薄盈利所用的本公司擁有人應佔期內利潤 (人民幣千元)	129,045	85,383
股份數目：		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	855,637	855,637
加：攤薄股份數目(以千計)	58	24
已發行普通股及潛在普通股的加權平均數，用作計算 每股攤薄盈利的分母(以千計)	855,695	855,661
期內本公司擁有人應佔利潤的每股攤薄盈利 (以人民幣元列示)	<u>0.15</u>	<u>0.10</u>

11 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)						
於2026年1月1日	50,754	1,314	388,388	8,000	464,009	912,465
成本						
累計攤銷及減值	(30,376)	(774)	(108,757)	(3,022)	(363,735)	(506,664)
賬面淨值	<u>20,378</u>	<u>540</u>	<u>279,631</u>	<u>4,978</u>	<u>100,274</u>	<u>405,801</u>
截至2026年6月30日						
止六個月						
期初賬面淨值	20,378	540	279,631	4,978	100,274	405,801
出售附屬公司	—	—	(10,515)	—	—	(10,515)
攤銷	(2,636)	(65)	—	(267)	(9,280)	(12,248)
期末賬面淨值	<u>17,742</u>	<u>475</u>	<u>269,116</u>	<u>4,711</u>	<u>90,994</u>	<u>383,038</u>
於2026年6月30日						
成本	50,754	1,314	346,196	8,000	423,309	829,573
累計攤銷及減值	(33,012)	(839)	(77,080)	(3,289)	(332,315)	(446,535)
賬面淨值	<u>17,742</u>	<u>475</u>	<u>269,116</u>	<u>4,711</u>	<u>90,994</u>	<u>383,038</u>

	計算機軟件 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)						
於2025年1月1日						
成本	50,398	1,314	421,099	8,000	501,889	982,700
累計攤銷及減值	(26,639)	(591)	(119,268)	(2,489)	(377,574)	(526,561)
賬面淨值	<u>23,759</u>	<u>723</u>	<u>301,831</u>	<u>5,511</u>	<u>124,315</u>	<u>456,139</u>
截至2025年6月30日						
止六個月						
期初賬面淨值	23,759	723	301,831	5,511	124,315	456,139
添置	979	—	—	—	—	979
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—
攤銷	(3,023)	(66)	—	(267)	(10,118)	(13,474)
期末賬面淨值	<u>21,715</u>	<u>657</u>	<u>301,831</u>	<u>5,244</u>	<u>114,197</u>	<u>443,644</u>
於2025年6月30日						
成本	51,377	1,314	421,014	8,000	501,889	983,594
累計攤銷及減值	(29,662)	(657)	(119,183)	(2,756)	(387,692)	(539,950)
賬面淨值	<u>21,715</u>	<u>657</u>	<u>301,831</u>	<u>5,244</u>	<u>114,197</u>	<u>443,644</u>

12 貿易應收款項

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	852,569	857,930
— 第三方	<u>1,532,097</u>	<u>1,379,014</u>
	2,384,666	2,236,944
減：貿易應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	<u>(1,316,359)</u>	<u>(1,222,158)</u>
	<u><u>1,068,307</u></u>	<u><u>1,014,786</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2026年6月30日及2025年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	943,147	814,529
1至2年	451,249	454,477
2至3年	488,380	603,792
3至4年	359,642	249,982
4至5年	90,102	83,229
5年以上	<u>52,146</u>	<u>30,935</u>
	<u><u>2,384,666</u></u>	<u><u>2,236,944</u></u>

於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議的條款收取，或於出具發票後到期支付。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團概無抵押任何貿易應收款項以作為本集團獲授的借款的擔保。

13 預付款項、按金及其他應收款項

	2026年6月30日		2025年12月31日	
	未經審核 人民幣千元		經審核 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	50,047	—	49,970	—
— 將用於增值服務的消耗品	13,679	—	12,736	—
小計	63,726	—	62,706	—
將予扣減的進項增值稅及其他	29	—	31	—
按金(a)	496,717	—	505,193	—
其他應收款項				
— 代業主付款(b)	68,460	—	68,995	—
— 向第三方貸款(包括利息)(c)	32,272	—	32,272	—
— 向關聯方貸款(包括利息)	68,392	752,909	42,920	755,486
— 其他	86,602	100,200	81,285	50,200
小計	255,726	853,109	225,472	805,686
總計	816,198	853,109	793,402	805,686
減：其他應收款項及按金的預期 信貸虧損撥備	(198,074)	(34,304)	(189,836)	(28,691)
	618,124	818,805	603,566	776,995

- (a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，按金主要包括就提供物業管理服務合約而向政府相關方支付的按金及就出售停車位而向停車位擁有者支付的按金以獲得代理人身份。為獲得若干由關聯方擁有的停車位的獨家銷售權的按金約為人民幣420,008,000元(於2025年12月31日：人民幣421,845,000元)乃由本集團披露為關聯方結餘。

- (b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業公用設施費及電梯維護成本的款項。
- (c) 於2026年6月30日及2025年12月31日，向第三方提供的貸款(包括利息)為無抵押、按平均年利率7.4%計息及按計劃分期償還。截至2026年6月30日止六個月及2025年12月31日止年度，考慮到給予第三方的貸款(包括利息)已經逾期，本集團考慮其貸款為信用減值並分類為第三階段。預期信貸虧損率乃參考過往虧損記錄逐項評估估計，並作出調整以反映當前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

於2026年6月30日及2025年12月31日，按金和其他應收款項以人民幣計值。

14 股本

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2026年6月30日及2025年12月31日，法定股份為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	千美元	人民幣千元
於2025年1月1日、2025年12月31日(經審核)、 2026年1月1日及2026年6月30日(未經審核)	<u>871,331,000</u>	<u>8,713</u>	<u>59,980</u>

15 股息

	截至2026年 6月30日 止六個月 未經審核 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 經審核 人民幣千元
附屬公司宣派非控股權益的股息(a)	<u>32,528</u>	<u>38,150</u>

本公司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)。

- (a) 本公司的數家附屬公司已向非控股權益宣派截至2025年12月31日止年度股息，總計人民幣32,528,000元。於2026年6月30日，已支付股息人民幣7,608,000元。

16 貿易及其他應付款項

	2026年6月30日		2025年12月31日	
	未經審核		經審核	
	人民幣千元		人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
貿易應付款項(a)				
— 第三方	<u>597,179</u>	<u>—</u>	<u>649,722</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	253,970	—	271,624	—
— 代業主收取的款項	680,243	—	677,456	—
— 收購附屬公司應付或有代價	18,488	5,653	13,475	15,225
— 其他	<u>76,437</u>	<u>—</u>	<u>97,474</u>	<u>—</u>
	<u>1,029,138</u>	<u>5,653</u>	<u>1,060,029</u>	<u>15,225</u>
應計薪金	<u>181,050</u>	<u>—</u>	<u>197,331</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>68,464</u>	<u>—</u>	<u>109,696</u>	<u>—</u>
	<u>1,875,831</u>	<u>5,653</u>	<u>2,016,778</u>	<u>15,225</u>

(a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	451,675	551,859
1至2年	85,413	48,303
2至3年	32,506	30,455
3年以上	<u>27,585</u>	<u>19,105</u>
	<u>597,179</u>	<u>649,722</u>

業績回顧

本集團2026年上半年營業收入為約人民幣2,140.8百萬元，同比下降約7.7%。期內本集團的經營效益較上一年度同期有所回升，本公司擁有人應佔期內利潤為約人民幣129.0百萬元，同比上漲約51.1%。

期內本集團物業管理服務收入為約人民幣1,739.3百萬元，同比下降約2.6%。在當前物業管理行業市場競爭加劇、項目移交及終止提速的背景下，本集團聚焦於優質項目的穩健管理，核心業務運營整體保持平穩。

期內本集團社區增值服務收入為約人民幣375.2百萬元，同比下降約24.2%。受當前宏觀經濟環境影響，本集團客戶對增值服務的需求有所調整，加之期內本集團持續推進增值服務板塊的戰略重構，著力穩固既有優勢業務，上述因素共同導致期內社區增值服務收入有所下降。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的開發商增值服務收入為約人民幣26.3百萬元，佔本集團總收入的比例極低。

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物較2025年12月31日略有下降，主要是由於截至2026年6月30日止六個月的經營性現金流淨流出所致。本集團於2025年全年達成較理想的物業管理服務預收水平，並已經提前於2025年收到一部分原本屬於2026年的物業管理服務收入，且這部分的金額佔比較大。過往年度中，也存在這種客戶繳費習慣所造成的季節性差異，鑒於2025年我們預收的物業管理收入比例為歷史最高水平，對經營性現金流的影響較往年更為顯著。此外，增值服務的規模縮減也對經營性現金流帶來一些影響。然而考慮到我們的行業屬性、過往的歷史記錄及公司經營情況，我們對全年達成健康的現金流水平保持良好信心。

展望未來

近年來物業管理服務行業新增項目市場收縮、收繳率承壓、項目終止潮顯現，行業已經從規模驅動的快速擴張，轉向精細化存量運營的新階段。行業頭部企業紛紛收縮戰線、聚焦核心城市，提質去量已成為行業共識。本集團自2024年以來也經歷了這一「去肥增肌」的陣痛過程，調整後經營側重點更符合當下的市場環境，且已經進入平穩發展階段。

除此之外，人工智能（「AI」）技術的迅猛發展也為物業管理服務行業帶來新的變化和機遇。本集團在日常經營過程中已經落地了12項應用，圍繞客戶服務、風險管理、品質效能等多類場景，覆蓋超過50%的在管項目。未來，本集團會通過在AI運用方面的不斷深化，實現管理效益和風險控制的進一步提升。

管理層討論及分析

本集團是一家全國性住宅物業管理服務提供商，同時也是一家穩健發展的綜合性後勤服務提供商。

財務回顧

收入

2026年上半年，本集團的收入為約人民幣2,140.8百萬元，較2025年同期約人民幣2,319.0百萬元下降約7.7%。

本集團的收入來源於三個板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)開發商增值服務。

	截至6月30日止六個月		
	2026年	增長率	2025年
	人民幣千元	%	人民幣千元
物業管理服務	1,739,340	-2.6	1,785,976
社區增值服務	375,163	-24.2	494,665
開發商增值服務	26,253	-31.5	38,340
合計	<u>2,140,756</u>	<u>-7.7</u>	<u>2,318,981</u>

- **物業管理服務**

我們向住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

2026年上半年，本集團物業管理服務的收入為約人民幣1,739.3百萬元，較2025年同期約人民幣1,786.0百萬元下降約2.6%，佔報告期內總收入的比例為約81.3%。物業管理服務收入的下降主要是由於出售附屬公司而導致來自於第三方開發的物業的物業管理服務收入下滑。若剔除出售附屬公司所帶來的影響，本集團於2026年上半年的物業管理服務收入同比增長約1.8%。

下表載列本集團的物業管理服務收入明細：

本集團管理的物業為：	截至6月30日止六個月		
	2026年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2025年 物業管理 服務收入 人民幣千元
由新城控股開發	1,096,466	3.2	1,062,270
由第三方開發	642,874	-11.2	723,706
合計	<u>1,739,340</u>	<u>-2.6</u>	<u>1,785,976</u>

	截至6月30日止六個月		
	2026年		2025年
	物業管理		物業管理
	服務收入	增長率	服務收入
	人民幣千元	%	人民幣千元
住宅物業	1,373,912	-1.2	1,390,463
非住宅物業	<u>365,428</u>	<u>-7.6</u>	<u>395,513</u>
合計	<u><u>1,739,340</u></u>	<u><u>-2.6</u></u>	<u><u>1,785,976</u></u>

- **社區增值服務**

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、社區工程服務、廣泛裝修服務、餐飲服務、設施管理以及其他多種便民生活服務，該等業務覆蓋多種業態和場所，從而為我們的業主和客戶提供更舒適更便捷的生活和工作環境。

2026年上半年，社區增值服務收入為約人民幣375.2百萬元，較2025年同期約人民幣494.7百萬元下降約24.2%，佔報告期內總收入的比例為約17.5%。社區增值服務收入的下降主要是由於社區零售和設施設備服務的戰略性收縮以及車位銷售收入的減少。

- **開發商增值服務**

我們主要提供四類與物業開發商相關的服務，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務。

報告期內，開發商增值服務的收入為約人民幣26.3百萬元，較2025年同期約人民幣38.3百萬元下降約31.5%，佔報告期內總收入的比例為約1.2%，佔比極低。

銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣1,737.4百萬元，較2025年同期約人民幣1,848.6百萬元下降約6.0%。銷售及服務成本的下降主要是由於業務規模的下降所致。

毛利及毛利率

	截至2026年6月30日止六個月				截至2025年6月30日止六個月		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %	毛利率變動 百分點	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %
物業管理服務	293,134	16.9	72.7	-1.6	331,207	18.5	70.4
社區增值服務	108,210	28.8	26.8	1.4	135,399	27.4	28.8
開發商增值服務	1,989	7.6	0.5	-2.1	3,727	9.7	0.8
合計	<u>403,333</u>	<u>18.8</u>	<u>100.0</u>	<u>-1.5</u>	<u>470,333</u>	<u>20.3</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2026年6月30日止六個月的毛利為約人民幣403.3百萬元，較2025年同期的約人民幣470.3百萬元同比下降約14.2%。毛利率為約18.8%，較2025年同期的約20.3%相比下降1.5個百分點，較2025年全年毛利率下降1.2個百分點（2025年：20.0%）。

物業管理服務的毛利為約人民幣293.1百萬元，較2025年同期的約人民幣331.2百萬元下降約11.5%，毛利率為約16.9%，同比下降1.6個百分點，較2025年全年毛利率下降0.8個百分點（2025年：17.7%）。物業管理服務毛利率下降主要是由於本集團於報告期內加大現存項目的成本投入，進一步促進服務質量提升。

社區增值服務的毛利為約人民幣108.2百萬元，較2025年同期的約人民幣135.4百萬元下降約20.1%；毛利率為約28.8%，同比上升1.4個百分點，由於社區增值服務中的各項業務利潤結構佔比出現變化，導致毛利率也出現波動。

開發商增值服務的毛利為約人民幣2.0百萬元，較2025年同期的約人民幣3.7百萬元下降約46.6%；由於業務規模下降幅度較大，毛利率僅為約7.6%。開發商增值服務收入較低，其毛利率受項目利潤結構變化影響而有所波動。

行政開支

行政開支為約人民幣165.5百萬元，較2025年同期的約人民幣193.3百萬元下降約14.4%。行政開支下降主要是由於本集團業務規模下降所致。

其他利得淨額

本集團的其他利得淨額為約人民幣33.8百萬元，而2025年同期為約人民幣1.9百萬元。

所得稅費用

所得稅費用為約人民幣61.7百萬元，較2025年同期約人民幣40.1百萬元增加約53.8%，稅費增加乃主要由於本集團除所得稅前利潤的上升所致。稅率為約31.4%，較2025年同期的約29.9%有所上升。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至2026年6月30日止六個月本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

期內利潤

本集團的報告期內利潤為約人民幣134.5百萬元，較2025年同期約人民幣94.0百萬元增加約43.0%；本公司擁有人應佔期內利潤為約人民幣129.0百萬元，較2025年同期增加約51.1%；淨利潤率為約6.3%，較2025年同期上升2.2個百分點。

資本負債比率

資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以權益總額計算。於2026年6月30日，資本負債比率為0%（於2025年12月31日：0%）。

重大投資

於2026年6月30日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產和按公允價值計入其他全面收入的金融資產分別為約人民幣415.5百萬元和約人民幣0.6百萬元，合計佔本集團於2026年6月30日總資產的約7.6%，該等金融資產主要包括對非上市信託計劃和投資基金的各類理財產品、衍生金融工具、美元上市債券的投資以及上市股權投資。本集團將密切監察及評估該等投資的表現，並適時對投資組合作出恰當調整，以提升本集團的回報。董事會認為，公允價值佔本集團總資產5%以上的任何單一投資為重大投資。由於本集團於2026年6月30日並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上，故本集團並無持有重大投資。於2026年6月30日，本公司暫無未來重大投資計劃。

投資性質	於2026年6月30日		截至2026年6月30日	
	公允價值	與本集團總 資產相比的 概約百分比	計入損益的 公允價值收 益／(虧損)	其他收入
	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產：				
信託產品及投資基金	325,401	5.9	3,287	632
衍生金融工具	11,825	0.2	(5,704)	632
美元上市債券	10,078	0.2	442	—
上市股權投資	68,214	1.3	7,396	3,050
合計	<u>415,518</u>	<u>7.6</u>	<u>5,421</u>	<u>4,314</u>

投資性質	於2026年6月30日		截至2026年6月30日	
	公允價值	與本集團總 資產相比的 概約百分比	已計提 預期信用 減值損失	其他收入
	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面收入的 金融資產：				
美元上市債券	<u>602</u>	<u>—</u>	<u>(195)</u>	<u>—</u>

借款

於2026年6月30日，本集團並無借款。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物及受限制現金結餘如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
美元	685,284	219,596
人民幣	1,257,054	1,956,585
港元	<u>143</u>	<u>3,923</u>
合計	<u>1,942,481</u>	<u>2,180,104</u>

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，多數交易均以人民幣計值。本集團因持有若干現金結餘而面臨美元及港幣兌人民幣的風險敞口產生的外匯風險。我們會密切關注匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。

中期股息

因本公司希望保留更多現金供未來發展使用，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。

暫停於聯交所買賣本公司股份

- (i) 自2025年4月1日起，本公司股份已於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)暫停買賣，並於本公告日期繼續暫停買賣。
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)辭任本公司核數師，自2025年5月26日起生效。有關進一步詳情及導致羅兵咸永道辭任的事宜，請參閱本公司日期為2025年5月27日的公告。
- (iii) 於2025年6月18日，本公司接獲聯交所發出的函件，載列本公司股份於聯交所恢復買賣的指引(「**復牌指引**」)。有關復牌指引的詳情，請參閱本公司日期為2025年6月23日的公告。
- (iv) 於羅兵咸永道辭任後，致同(香港)會計師事務所有限公司(「**致同**」)獲委任為本公司新核數師以填補臨時空缺。致同的任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年7月14日的公告。
- (v) 富睿瑪澤法證調查有限公司(「**獨立法證會計師**」)獲委聘對本集團向上海悅崧實業發展有限公司(「**上海悅崧**」)提供的資金往來(「**關聯方資金往來**」)進行獨立法證調查(「**獨立法證調查**」)，並向由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會(「**獨立調查委員會**」)出具法證調查報告。上海悅崧為新城控股集團股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：601155)的附屬公司。獨立法證調查的主要結果詳情載於本公司日期為2025年9月30日的公告。

本公司與楊博先生於2025年12月訂立和解協議，據此，楊先生已同意(其中包括)分三期向本公司悉數支付總額為人民幣4,115,125元的資金佔用費(即分別於2025年12月31日或之前支付人民幣615,125元、於2026年1月31日或之前支付人民幣1,000,000元，以及於2026年2月15日或之前支付人民幣2,500,000元)。於本公告日期，楊先生已根據上述時間表悉數支付該等資金佔用費。詳情請參閱本公司日期為2025年12月31日的公告。

(vi) 富睿瑪澤風險評估服務有限公司(「**內部監控顧問**」)獲委聘對本集團進行內部監控檢討(「**內部監控檢討**」)，主要目的為檢討及實施有效的內部監控措施，以防止關聯方資金往來的同類事件再次發生。於2026年6月9日，內部監控顧問進行額外的內部監控跟進審查(「**第二次內部監控跟進審查**」)。經考慮內部監控顧問進行的第二次內部監控跟進審查，並核實所有整改措施已全面落實後，審核委員會(「**審核委員會**」)及董事會仍確信，本集團所執行的整改措施足以充分處理內部監控檢討的主要結果，而有關包括但不限於付款審批、關連交易(包括持續關連交易)及SAP系統管理的經改進內部監控政策和管理措施，有助本集團防止類似關聯方資金往來的事件及獨立法證調查的其他主要結果(誠如本公司日期為2025年9月30日的公告，內容有關(其中包括)獨立法證調查的主要結果(「**主要結果公告**」)所披露)於日後再次發生。因此，董事會確認，就遵守聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)所規定之義務而言，本公司的內部監控制度屬適當且有效。內部監控檢討的主要結果詳情載於本公司日期為2025年12月31日及2026年6月30日的公告。

(vii) 獨立法證調查狀態及解散獨立調查委員會

茲提述主要結果公告及日期為2025年6月30日、2025年9月30日、2025年12月31日、2026年3月30日及2026年6月30日有關復牌進展之季度更新的公告(「**季度更新公告**」)。

有關獨立法證調查主要結果、獨立調查委員會的觀察及建議、董事會的相應觀點及回應以及後續發展，請參閱主要結果公告及季度更新公告。

經審慎考慮及合理判斷，獨立調查委員會認為相關調查工作已完成，且無法採取進一步適當步驟。因此，獨立法證調查已完成，且獨立調查委員會已適當履行其職責和責任。獨立法證調查結束後，獨立調查委員會因此於2026年6月15日解散。

(viii) 本公司已於2026年6月27日向聯交所提交復牌建議，以尋求恢復股份買賣（「復牌建議」）。復牌建議載列（其中包括）本公司為符合復牌指引已採取及擬採取的行動。倘復牌事宜有任何重大進展，本公司將於適當時候另行刊發公告。

並無重大變動

除本公告所披露者外，自本公司2025年度報告刊發以來，本集團業務未來發展概無任何重大變動。

報告期後重大事件

於報告期末及直至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）作為其管治守則。除本公告所披露者外，於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事長及首席執行官角色應予以區分及由不同人士擔任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據當時情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。

偏離企業管治守則之守則條文第B.2.2條

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條，每名董事應至少每三年輪值退任一次。

由於本公司延遲刊發2024年全年業績及2024年年報，且其股份已自2025年4月1日上午9時正起暫停買賣，本公司尚未召開2024年度及2025年度股東週年大會，因此未能於股東週年大會上安排董事輪值退任及重選。

按董事輪值安排及上一屆重選記錄，若本公司召開股東週年大會，預計應安排戚小明先生及朱偉先生輪值退任及重選；惟因上述原因，相關安排未能於報告期內落實。

本公司將在可行情況下盡快召開股東週年大會，並於該大會上按照本公司組織章程細則及上市規則安排相關董事輪值退任及重選。

進行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」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2026年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2026年6月30日止六個月內，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（包括出售上市規則所定義的庫存股份（如有））。截至2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

股份獎勵計劃

本公司自2019年11月15日起採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰若干僱員作出的貢獻，並激勵彼等為本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，詳情載於本公司日期為2019年11月15日的公告。據此，本公司將根據整體薪酬激勵計劃委託股份獎勵計劃的受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代若干僱員持有，直至該等股份歸屬予彼等為止。根據股份獎勵計劃作出的所有相關授出涉及的最高股份數目(不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份)累計不得超過於2019年11月15日本公司已發行股本總數的1.25%。該股份獎勵計劃於2021年7月1日及2021年8月23日進行修訂，將相關授出涉及的最高股份數目(不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份)調整至累計不得超過於2021年8月23日本公司已發行股本總數的5.0%。

於截至2026年6月30日止六個月，本公司並無根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

審核委員會

董事會已設立審核委員會，成員包括三名獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生，張燕女士為審核委員會的主席。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層共同審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

刊發中期業績及2026年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2026年中期報告將適時發送予股東，並於聯交所及本公司各自的網站登載。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於2025年4月1日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

本公司謹此強調，本集團的營運保持穩定且未受任何影響。

承董事會命
新城悅服務集團有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

中國，2026年8月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生及吳倩倩女士；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生。