

合景悠活集團

控股有限公司



無處
不悠活



2026 中期報告

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號：3913



目錄

2	公司資料	28	簡明合併全面收益表
3	公司簡介	29	簡明合併財務狀況表
4	主席報告	31	簡明合併權益變動表
6	管理層討論與分析	32	簡明合併現金流量表
18	其他資料	34	簡明合併中期財務資料附註
簡明合併中期財務資料			
27	簡明合併損益表		



公司資料

董事會

執行董事

孔健楠
陳文德

非執行董事

孔健岷(主席)

獨立非執行董事

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴

審核委員會

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴(主席)

薪酬委員會

孔健楠
馮志偉
伍綺琴(主席)

提名委員會

孔健岷(主席)
馮志偉
伍綺琴

公司秘書

蔣嘉惠(於2026年7月15日辭任)
朱震(於2026年7月15日獲委任)

授權代表

孔健楠
蔣嘉惠(於2026年7月15日辭任)
陳文德(於2026年7月15日獲委任)

核數師

思立安栢淳會計師事務所有限公司
(前稱栢淳會計師事務所有限公司)
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：盛德律師事務所
開曼群島法律：康德明律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈13樓1302室

香港銅鑼灣希慎道33號

利園一期35樓3505室
(自2026年8月28日起生效)

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

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司

網站

www.kwgliving.com

股份代號

3913

公司簡介

合景悠活集團控股有限公司（「**本公司**」，連同附屬公司，總稱「**本集團**」或「**我們**」）的歷史可追溯至2004年。其股份（「**股份**」）於2020年10月30日（「**上市日期**」）在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）（股份代碼：3913）。

本集團為中華人民共和國（「**中國**」）領先的全業態智慧服務運營商。依託20餘年的專業運營，本集團已實現多元業態深度覆蓋，服務場景涵蓋住宅、寫字樓、購物中心、酒店、機構、學校、醫院、工業園區、公共建築及城市服務等。本集團長期深耕粵港澳大灣區與長三角地區，持續鞏固區域領先優勢，並穩步拓展環渤海經濟圈及中西部地區核心城市，不斷提升市場覆蓋與業務份額。

展望未來，本集團將充分把握行業機遇，積極拓展第三方市場化業務，推動各業態協同聯動、有機融合，持續夯實規模優勢與市場地位。同時，本集團將進一步構建標準化、科技化服務體系，以精細化運營與科技賦能持續提升服務效能與品質，構建高質量兼可持續發展的正循環。

主席報告

尊敬的各位股東：

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2026年6月30日止六個月的中期報告。

2026年上半年，全球經濟復甦節奏分化，地緣局勢與國際貿易波動繼續帶來多重外部不確定性，致使市場普遍趨於審慎。中國經濟穩步修復、運行總體平穩，但內需市場仍有待持續提振，各類市場主體均在主動調整蓄力。物業管理服務行業過往依託房企交付推動規模擴張的增長模式已然迭代，行業競爭重心回歸服務價值本身。隨著大眾對高品質居住與城市服務需求持續提升，疊加城市更新持續落地、公共配套服務標準化升級，物業管理服務的價值邊界持續拓寬，行業長期成長空間清晰可觀。

立足行業轉型大勢，本集團依託全業態服務體系構築發展韌性，始終堅持以客戶需求為核心、以服務品質為根本的經營準則。受上游地產行業深層次調整、市場化競爭加劇等因素影響，本集團經營表現階段性承壓。截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣1,570.2百萬元，錄得淨虧損約人民幣155.0百萬元。面對短期經營壓力，本集團持續推進內部管理提質增效，統籌調配各類資源，全面升級全項目精細化運營能力。與此同時，本集團穩步培育獨立可持續的長期增長動能，為穩健及高質量發展奠定更堅實的基礎。

1. 堅守市場化發展主線，構築區域競爭壁壘

行業邁入存量競爭時代，市場化外拓與核心城市群深耕成為本集團實現獨立可持續發展的兩大核心路徑。第三方市場化業務是本集團拓寬增長渠道、打造專屬增長曲線的重要支撐。本集團積極參與多元市場化項目投標，憑藉成熟一體化服務方案持續擴大第三方業務規模。截至2026年6月30日止六個月，第三方收入佔本集團總收入92.0%，進一步證明本集團獨立市場拓展能力持續取得進展。區域佈局層面，依託長期積累的屬地運營資源與市場口碑，大灣區、長三角兩大核心戰略片區收入合計佔比約63.8%，片區集聚效應持續釋放。市場化拓展與重點區域深耕雙向賦能、互補共進，持續完善本集團整體業務佈局，為中長期穩健經營築牢增長基石。

主席報告

2. 釋放多元業態勢能，精進綜合運營能力

立足城市全域空間綜合運營的長期佈局，本集團針對各細分賽道搭建專屬專業化運營體系，繼續強化差異化核心服務能力。商業板塊聚焦資產全週期運營管理，圍繞多元消費場景迭代運營方案，激活商圈客流活力，助力商戶穩定經營；公建板塊建立標準化綜合設施運維體系，以精細化、集約化後勤服務覆蓋政務機關、院校、醫療機構、產業園區等多元場景。本集團推動各業態運營經驗、服務資源互通共享，依託跨場景一體化綜合服務能力挖掘市場化增量，豐富收入來源結構。面向長遠，本集團將持續釋放全業態協同價值，完善各賽道專業運營標準，依託一體化綜合服務優勢鞏固行業競爭力，夯實本集團高質量發展底座。

3. 鍛造內生組織力量，積蓄經營發展動能

行業深度轉型背景下，一套精益高效的組織體系是企業穩健前行的內在依託。本集團從人才培育、組織提效、文化建設三大維度協同發力，全方位強化企業經營抗風險能力。人才建設方面，本集團搭建分層分類系統化培養機制，圍繞業務發展需求開展專項專業賦能，打造複合型專業人才隊伍，為市場化拓展、全業態運營提供堅實人才支撐。組織管理層面，本集團堅持績效導向、效率優先，持續優化內部運轉流程，充分激活組織內生活力。與此同時，本集團常態化推進企業文化建設，堅守服務為本、務實精進的核心價值，完善員工激勵與關懷機制，凝聚全員共識、匯聚團隊奮進合力。後續本集團將持續落地精益管理升級，打造人才、組織、文化協同體系，以堅實的組織實力支撐本集團長期穩健發展。

4. 未來展望

展望2026年下半年，預期全球宏觀環境複雜多變，國內經濟持續推進深層次產業調整。物業管理服務行業仍將面對同質化競爭、客戶服務需求持續提升、剛性成本攀升等多重結構性客觀環境。本集團將始終堅守穩健經營底色，秉持長期發展理念，持之以恆走好高質量可持續發展之路。

感謝各位股東、合作夥伴及員工的信任與支持。本集團將繼續以專業服務創造價值，願與各方攜手，聚力前行，共赴新程。

管理層討論與分析

業務回顧

2026年上半年，恰逢「十五五」規劃開局之年，「實施物業服務質量提升行動」於期內已寫入多項國家級規劃，政策端對行業服務品質與專業能力提出了更高要求。同時，物業管理行業格局正從規模導向加速轉向質效優先，業主對服務品質與價值匹配的要求持續提高。面對宏觀經濟溫和修復、地產產業鏈持續收縮及行業運營成本上行等多重挑戰，本集團堅持穩健經營方針，著力於精細化管理與業務結構優化，審慎推進各項業務佈局。惟受外部環境不確定性及部分業務策略性調整的疊加影響，本集團期內經營業績階段性承壓。截至2026年6月30日止六個月，本集團實現總收入約人民幣1,570.2百萬元，同比下降5.3%；期內錄得淨虧損約人民幣155.0百萬元，同比下降約44.0%。

基礎業務持穩承壓

2026年上半年，住宅物業管理市場需求端延續偏弱態勢，本集團服務的物業銷售案場數量較去年同期進一步縮減，客戶推盤節奏持續放緩，帶動前期物業服務需求相應回落。報告期內，住宅物業管理服務收入同比下降1.6%至約人民幣820.8百萬元。儘管如此，本集團仍保持對現有在管住宅項目的高品質服務水準。通過持續提升業主滿意度與精細化服務能力，住宅物業管理服務收入與增值服務收入與去年同期基本持平。展望將來，本集團將繼續堅持以核心業務為發展根基，在風險可控的前提下保持穩健經營。

戰略性優化及收縮

面對部分公建物業持續存在的經營虧損與價格壓力等結構性挑戰，本集團不斷完善項目風險評估機制，對現有項目組合開展系統性排查與優化。於本期間，本集團對若干公建物業項目進行風險深度評估，結合項目經營狀況、現金流表現及長期盈利前景，主動退出部分持續虧損或盈利改善無望的項目，提升整體項目組合質量。報告期內非住宅物業管理及商業營運服務收入同比下降9.1%至約人民幣749.4百萬元。展望下半年，本集團將持續推進項目質量與結構優化工作，嚴格執行項目准入標準與定期覆盤機制，確保存量項目組合的盈利質量與現金流健康度。

管理層討論與分析

部分資產減值影響

- (一) 截至2026年6月30日止六個月，本集團就貿易應收款項計提減值撥備約人民幣194.2百萬元。主要由於中國房地產行業持續低迷，且市場環境出現重大變化包括需求轉弱及房價面臨下行壓力，為整體業務環境帶來挑戰，導致收回結欠本集團的貿易應收款項速度放緩。因此，本集團審慎評估就貿易應收款項作出的減值撥備金額，並作出合理的會計估計；
- (二) 截至2026年6月30日止六個月，本集團就商譽計提約人民幣76.3百萬元的減值。主要由於激烈的市場競爭使得本集團於過往期間收購的附屬公司的若干合約未能續約。該等附屬公司的新客戶群擴展未達預期，加之用於提升服務質量的成本增加，導致該等附屬公司收入及經營利潤下降。儘管該等附屬公司錄得的經營利潤下降，該等附屬公司仍於本期間錄得經營利潤淨額。

業務獨立性持續提升

2026年上半年，在宏觀環境波動與行業調整壓力並存的背景下，本集團持續深化市場化戰略，專注於第三方市場拓展，進一步提升業務獨立性與抗風險能力。報告期內，來自獨立第三方的收入佔比由2025年同期的91.5%進一步上升至92.0%，反映出本集團在降低關聯方業務依賴、拓展外部市場方面取得了實質進展。隨著本集團品牌認知度與綜合服務能力的提升，本集團將繼續聚焦核心城市群，強化差異化競爭優勢，以構建可持續的獨立經營模式。

優化結構夯實根基

2026年上半年，面對不同區域經濟活力與產業結構分化的態勢，本集團堅持深耕重點區域的發展策略。報告期內，大灣區與長三角兩大區域的收入佔比為63.8%，成為本集團收入結構中的穩定支撐。區域佈局的持續優化，不僅有助於本集團控制運營成本與提升資源使用效率，也為後續推動集約化管理、提升區域品牌影響力打下基礎。

管理層討論與分析

本集團始終堅持以客戶滿意為核心目標，通過精細化運營、深化全週期全要素管理、數智化轉型與人才機制建設，推動收入結構優化與服務賦能，驅動長期價值創造。展望未來，本集團將繼續以提升經營質量為導向，在保障項目的經營質量與長期健康的基礎上，加快推動業務結構從規模驅動向價值驅動轉型，夯實可持續增長基礎。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用社區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

管理層討論與分析

非住宅物業管理及商業營運服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業營運服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業（包括商場和寫字樓）提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業（包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等）提供物業管理服務及為城市空間（包括城市道路、河道等）提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業營運服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

管理層討論與分析

按業務分部及區域劃分的總收入明細

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	20,125	1.3	34,875	2.1
物業管理服務	726,898	46.3	725,983	43.8
社區增值服務	73,793	4.7	73,103	4.4
小計	820,816	52.3	833,961	50.3
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	2,429	0.1	5,093	0.3
物業管理服務	680,222	43.3	748,674	45.2
商業營運服務	26,006	1.7	25,183	1.5
其他增值服務	40,715	2.6	45,226	2.7
小計	749,372	47.7	824,176	49.7
總計	1,570,188	100.0	1,658,137	100.0

管理層討論與分析

住宅物業管理服務

截至2026年6月30日止六個月，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較2025年同期的約人民幣834.0百萬元，同比減少1.6%至約人民幣820.8百萬元。該收入減少主要由於房地產市場承壓，本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少，從而導致住宅分部的預售管理服務收入減少。

截至2026年6月30日止六個月，儘管本集團的住宅物業管理服務分部的收入受到地產市場承壓的影響，但是本集團堅持聚焦核心區域，持續推進在經濟發達區域深耕佈局。住宅分部的收入在四個區域的分佈基本維持穩定，其中在大灣區及長三角區域的收入佔比達58.9%。

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
大灣區	310,351	37.8	315,437	37.8
長三角地區 ⁽¹⁾	172,823	21.1	158,170	19.0
中西部地區及海南 ⁽²⁾	301,252	36.7	318,157	38.1
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	36,390	4.4	42,197	5.1
總計	820,816	100.0	833,961	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、陝西省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

管理層討論與分析

非住宅物業管理及商業營運服務

截至2026年6月30日止六個月，本集團的非住宅物業管理及商業營運服務分部的收入相較2025年同期的約人民幣824.2百萬元，同比減少約9.1%至約人民幣749.4百萬元。該減少主要由於截至2026年6月30日止六個月公建服務業務的持續戰略性收縮，加之市場競爭激烈導致部分到期的物業管理服務合約未能續約所致。

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年 人民幣千元	%	2025年 人民幣千元	%
大灣區	237,001	31.6	308,170	37.4
長三角地區 ⁽¹⁾	281,163	37.5	270,102	32.8
中西部地區及海南 ⁽²⁾	93,957	12.5	111,412	13.5
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	137,251	18.4	134,492	16.3
總計	749,372	100.0	824,176	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、內蒙古自治區、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市、山東省及遼寧省。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	820,816	52.3	833,961	50.3
非住宅物業管理及商業營運服務	749,372	47.7	824,176	49.7
總計	1,570,188	100.0	1,658,137	100.0

住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	20,125	2.5	34,875	4.2
物業管理服務	726,898	88.5	725,983	87.0
社區增值服務	73,793	9.0	73,103	8.8
總計	820,816	100.0	833,961	100.0

管理層討論與分析

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，由截至2025年6月30日止六個月收入約人民幣34.9百萬元減至截至2026年6月30日止六個月約人民幣20.1百萬元。該減少主要因為截至2026年6月30日止六個月，本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，由截至2025年6月30日止六個月的收入約人民幣726.0百萬元輕微增至截至2026年6月30日止六個月約人民幣726.9百萬元。該增加主要由於本集團在管的住宅物業建築面積增加以及在管的若干現有項目物業管理費單價下調的綜合影響所致。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，由截至2025年6月30日止六個月收入約人民幣73.1百萬元輕微增至截至2026年6月30日止六個月約人民幣73.8百萬元。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	2,429	0.3	5,093	0.6
物業管理服務	680,222	90.8	748,674	90.8
商業營運服務	26,006	3.5	25,183	3.1
其他增值服務	40,715	5.4	45,226	5.5
總計	749,372	100.0	824,176	100.0

管理層討論與分析

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣5.1百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣2.4百萬元。該減少主要是因為截至2026年6月30日止六個月，本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣748.7百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣680.2百萬元。該減少主要由於截至2026年6月30日止六個月公建服務業務的持續戰略性收縮，加之市場競爭激烈導致若干到期的物業管理服務合約未能續約所致。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣25.2百萬元輕微增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣26.0百萬元。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣45.2百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣40.7百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。截至2026年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,218.5百萬元，較2025年同期約人民幣1,239.3百萬元減少約人民幣20.8百萬元或1.7%。成本減幅小於收入跌幅，主要原因為截至2026年6月30日止六個月內，為維持市場競爭力，本集團調低了若干在管項目的物業管理費單價，並增加了成本以進一步提升服務質素。

毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣418.8百萬元減少約人民幣67.1百萬元或16.0%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣351.7百萬元。截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率約22.4%（截至2025年6月30日止六個月：約25.3%）。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣7.5百萬元減少約人民幣1.6百萬元或21.3%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣5.9百萬元，主要包括政府補助、逾期罰款收入及增值稅稅務激勵分別約人民幣1.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元。

管理層討論與分析

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣193.0百萬元，較2025年同期約人民幣206.7百萬元減少約人民幣13.7百萬元或6.6%。該減少主要由於以前年度收購附屬公司產生的若干其他無形資產已於2025年悉數攤銷或減值。此外，行政開支減少亦反映本集團管理效率持續提升。

其他開支淨額

截至2026年6月30日止六個月，本集團的其他開支約人民幣287.1百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣370.3百萬元減少22.5%，主要包括貿易應收款項減值虧損約人民幣194.2百萬元及商譽減值虧損約人民幣76.3百萬元。經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於截至2026年6月30日止六個月緩慢的貿易應收款項收回速度，本集團就貿易應收款項計提適當的減值撥備。此外，本集團確認的商譽減值虧損乃主要由於激烈的市場競爭使得於過往年度收購附屬公司所持有的若干合約未能續約，新客戶群擴展亦未達預期。其他開支減少主要是由於本集團貿易應收款項減值虧損，商譽減值虧損以及物業、廠房及設備減值虧損分別減少約人民幣43.0百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣28.8百萬元。

所得稅開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約人民幣23.1百萬元，較2025年同期約人民幣112.4百萬元減少約人民幣89.3百萬元或79.4%。該減少乃主要由於若干附屬公司就過往已確認的遞延稅項資產終止確認的金額由截至2025年6月30日止六個月約人民幣94.4百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣1.2百萬元所致。基於當前具有挑戰性的市場環境及現有的經營安排，本集團預計該等附屬公司在未來期間將無足夠應課稅利潤以利用其可抵扣暫時性差額帶來的利益。

淨虧損

由於上文所述，截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損約人民幣155.0百萬元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣276.6百萬元）。

財務狀況和資本結構**資產總額、負債總額及流動比率**

於2026年6月30日，本集團的資產總額約人民幣5,800.9百萬元（於2025年12月31日：約人民幣5,976.0百萬元），負債總額約人民幣3,199.9百萬元（於2025年12月31日：約人民幣3,182.6百萬元）。於2026年6月30日，本集團的流動比率為1.63（於2025年12月31日：1.67）。

管理層討論與分析

現金及現金等價物

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣992.2百萬元，較2025年12月31日約人民幣1,219.2百萬元減少約18.6%。除約人民幣0.1百萬元以港元（「港元」）及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

借貸及本集團資產抵押

於2026年6月30日，本集團的總借貸約人民幣373.7百萬元，其中約人民幣86.0百萬元將於1年內償還，而約人民幣287.7百萬元將於2至3年內償還。本集團的銀行及其他借貸乃以本集團賬面總值約人民幣16.6百萬元的貿易應收款項、其他應收款項以及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面金額均以人民幣計值。於2026年6月30日，除約人民幣6.0百萬元的貸款結餘按固定利率每年6.82%計息外，本集團的所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2026年6月30日的貿易應收款項約人民幣2,818.4百萬元，較於2025年12月31日約人民幣2,742.3百萬元增加約人民幣76.1百萬元或2.8%。截至2026年6月30日止六個月，由於外部環境未見改善，貿易應收款項收回速度持續放緩。同時，本集團已於截至2026年6月30日止六個月作出適當的減值撥備。

貿易應付款項

於2026年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣777.7百萬元，較於2025年12月31日約人民幣684.7百萬元增加約人民幣93.0百萬元或13.6%。為改善營運資金效率，本集團積極與若干第三方供應商進行磋商以延長付款期限，導致於2026年6月30日的貿易應付款項有所增加。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額（借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金）除以權益總額計算。由於本集團於2026年6月30日及2025年12月31日處於淨現金狀況，故負債比率不適用於本集團。

或然負債

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並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年上半年，本集團無進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

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（「董事」）或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部的股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份及相關股份好倉

姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益		
執行董事					
— 孔健岷	2,300,000	849,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,071,654,546	52.90
— 孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	988,977,774 ⁽⁴⁾	1,070,805,546	52.86

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2026年6月30日已發行的股份總數（即2,025,858,916股）而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司（「晉得」）及英明集團有限公司（「英明」）乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司（「和康」）及通景國際有限公司（「通景」）乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。
- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司（「正富」）、卓濤投資有限公司（「卓濤」）、富迅投資有限公司（「富迅」）及和康訂立股東協議（「股東協議」），據此，（其中包括）訂約各方須在本公司股東大會中按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為擁有晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。

本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

其他資料

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員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、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已於2021年6月3日舉行的本公司股東周年大會上獲本公司股東（「股東」）以通過普通決議案批准採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

於2026年1月1日及2026年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權（「購股權」）所涉及的股份數目分別為201,551,523股及201,740,523股。

於截至2026年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。因此，截至2026年6月30日止六個月，根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份數除以該期間的加權平均股份數所得的比例並不適用。

於過往年度已授予若干合資格參與者（「購股權承授人」）而尚未行使的購股權及其於截至2026年6月30日止六個月的變動詳情如下：

購股權承授人類別	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期限 ⁽¹⁾	購股權數目					每股收市價 ⁽²⁾ (港元)	
				於2026年1月1日結餘	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效		於2026年6月30日結餘
僱員	2021年7月23日	8.964	2022年4月15日至2026年4月14日	189,000	—	—	—	189,000	—	8.78
總額				189,000	—	—	—	189,000	—	

附註：

- (1) 待歸屬條件（即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額）達成後，已授出購股權的歸屬期如下：於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。
- (3) 此等已授出購股權不受任何其他行使條件或任何表現目標所規限。

其他資料

計算已授出購股權的公允價值時使用的數據如下：

於2021年7月23日
授出的購股權

股息收益率(%)	1.16
預期波幅(%)	60.22
無風險利率(%)	0.35
購股權預期年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	8.964

各承授人接受授出的購股權須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「**二項模式**」)釐定，約人民幣1,968,000元。

二項模式已用於估計購股權的公允價值。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變量及假設的變動可能導致購股權的公允價值變動。

於授出日期釐定的購股權公允價值於歸屬期內根據本集團對最終將歸屬的權益工具數目的估計按直線法於簡明合併損益表中的「行政開支」確認。

股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日舉行的董事會(「**董事會**」)會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

於2026年1月1日及2026年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份(「**獎勵股份**」)數目為99,985,011股。概無代價或歸屬價需入選參與者於接受獎勵股份或獎勵股份歸屬時支付。

於截至2026年6月30日止六個月，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或發行。因此，截至2026年6月30日止六個月，根據股份獎勵計劃授出的獎勵而可能發行的股份數除以該期間的加權平均股份數所得的比例並不適用。

其他資料

主要股東及其他人士權益

於2026年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉之人士（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

股份好倉

主要股東 名稱／姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他 權益	總數	
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	390,963,597 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
英明 ⁽⁴⁾	171,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	988,977,774 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	930,095,433 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
正富	136,017,833	—	933,336,713 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,729,450	—	1,066,625,096 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2026年6月30日已發行的股份總數（即2,025,858,916股）而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，（其中包括）訂約各方須在本公司股東大會中按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示投票。故按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為擁有晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生（非執行董事）為晉得及英明的唯一董事，以及孔健楠先生（執行董事）為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉。

中期股息

董事會議決不宣派截至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

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2026年6月30日止六個月，本公司已應用良好企業管治原則並遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）第二部分的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分的守則條文第F.1.1條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分的守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼董事會主席孔健岷先生由於有其他事務安排，未克出席本公司於2026年6月3日召開及舉行的股東周年大會。在孔健岷先生缺席該股東周年大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了該股東周年大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於該股東周年大會上表達的意見或關注事項。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出的本公司董事資料更新

除下文所載董事資料變更外，概無其他自本公司2025年年度報告日期後及直至本中期報告日期須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變更：

馮志偉先生自2026年8月10日起獲委任為滴普科技股份有限公司（股份代號：01384）之獨立非執行董事。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2026年6月30日止六個月已遵守標準守則。此外，本公司並不知悉本集團高級管理層於截至2026年6月30日止六個月內有任何違反標準守則的情況。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2026年6月30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（包括上市規則所界定的銷售庫存股份）。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

其他資料

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱2026年中期報告。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團擁有10,409名僱員(於2025年12月31日：12,244名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。截至2026年6月30日止六個月，僱員福利開支約人民幣541.0百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣613.1百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、股份獎勵、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2026年6月30日止六個月，本集團概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，且於本中期報告日期，概無任何經董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

過往年度若干收購事項的最新情況

(a) 收購悠活智聯

茲提述本公司日期為2021年1月18日的公告，內容有關本集團收購悠活智聯科技有限公司(前稱雪松智聯科技集團有限公司)(「**悠活智聯**」)80%股權。根據收購協議，悠活智聯截至2021年及2022年12月31日止財政年度的經審核淨利潤(「**經審核淨利潤**」)應較緊接上一個財政年度增加不少於5%，而本公司應根據悠活智聯的保證淨利潤的不足或超出部分確認應收賣方款項或應付賣方款項。收購協議亦已協議各有關期間的經審核淨利潤將於2021年及2022年12月31日後三(3)個月內由合資格核數師釐定。於報告期末，截至2021年12月31日止年度的經審核淨利潤已釐定，並無任何爭議。至於截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤，自2023年年初起，本集團已展開悠活智聯的審計工作，並一直積極與收購悠活智聯的原賣方(「**賣方**」)磋商。然而，雙方未能就應收第三方業主及相關擔保人(作為業主)的未償付物業管理費(「**應收款項**」)的可收回性達成共識。倘若悠活智聯無法收回應收款項，悠活智聯須就應收款項作出減值撥備(「**減值**」)，繼而對截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤造成不利影響，並可能觸發相關業績保證項下的補償機制。

其他資料

為追蹤應收款項的收回進展，自2023年下半年起，本集團已（其中包括）向相關業主發出法律函件並安排專業收債團隊追討欠款。然而本集團認為收回率並不理想。本公司認為，經考慮悠活智聯的若干客戶已陷入嚴重債務危機及法律糾紛，且大部分應收款項賬齡已達3年或以上，悠活智聯應就此部分應收款項單獨計提較大比例減值。這將導致悠活智聯無法達致保證淨利潤，並將觸發補償機制。由於各方未能就應對應收款項作出的適當減值（以及據此能否實現保證利潤）達成共識，本集團的全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司與賣方就悠活智聯截至2022年12月31日止年度的保證淨利潤進行了訴訟程序。根據該等訴訟最新結果，法院認定悠活智聯未達成對賭條款所約定的業績要求，具體賠償金額尚待進一步釐定，而相關利潤專項審計程序正在進行中。

當有關悠活智聯的賠償金額落實後，本公司將根據上市規則於適當時候刊發進一步公告，以告知股東及潛在投資者有關悠活智聯的進展。

(b) 收購廣東特麗潔

茲提述本公司日期為2022年1月10日的公告，內容有關本集團收購廣東特麗潔環境工程有限公司（「**廣東特麗潔**」）50%股權。根據收購協議，廣東特麗潔截至2022年、2023年及2024年12月31日止財政年度必須達致若干保證收入及保證淨利潤，而本公司應基於經審核保證淨利潤的不足或高出之數，確認應收賣方款項或應付賣方款項。截至2026年6月30日，廣東特麗潔截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的經審核報告已可供查閱，惟截至2024年12月31日止年度之經審核報告尚未出具。於2024年12月31日，本公司已根據廣東特麗潔未經審核管理賬目，對其保證淨利潤的不足部分計提了應收賣方補償款項約人民幣96.5百萬元。

茲提述本公司日期為2026年1月12日的公告（「**2026年公告**」）。誠如2026年公告所披露，截至2024年12月31日止年度的經審核報告需考慮應收款項的實際回收情況而尚未定稿及出具。截至2026年6月30日止六個月，本公司持續與賣方保持密切溝通，並跟進應收款項的回收進展。

本公司將適時根據上市規則刊發進一步公告，告知股東及潛在投資者有關廣東特麗潔的進展。

其他資料

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售（定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程（「招股章程」））方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後）合共約2,913.1百萬港元（「**所得款項淨額**」）。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，董事會議決如本公司日期為2022年1月10日之公告（「**2022年公告**」）所載進一步調整所得款項淨額的分配比例。

截至2026年6月30日止六個月，所得款項淨額的使用情況分析如下：

	於2022年公告 所述的經修訂 分配	於2026年 1月1日 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額	於截至2026年 6月30日 止六個月 已動用或 已擬定用途的 所得款項淨額	於2026年 6月30日 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額
於2022年公告載列的所得款項淨額用途	百 萬 港 元	百 萬 港 元	百 萬 港 元	百 萬 港 元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備及 物聯網平台	84.2	69.0	1.5	67.5
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	—	—
多元化增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	2,913.1	105.4	1.5	103.9

其他資料

鑒於當前硬件及智慧終端技術的快速迭代，加上經濟復甦疲弱導致對增值服務的需求低於預期，本公司已決定進一步推遲相關計劃，以審慎運用所得款項淨額。截至本中期報告日期，本公司預期未動用或未擬定用途的所得款項淨額將於2027年12月31日或之前全數動用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可予變動。

報告期後重大事項

於2026年6月30日後及直至本中期報告日期，本集團概無發生任何重大事項。

簡明合併損益表

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	1,570,188	1,658,137
銷售成本		(1,218,497)	(1,239,313)
毛利		351,691	418,824
其他收入及收益	4	5,870	7,473
銷售及分銷開支		(1,995)	(2,261)
行政開支		(193,033)	(206,665)
其他開支淨額		(287,059)	(370,291)
融資成本	6	(6,926)	(11,082)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		(910)	(278)
聯營公司		392	93
稅前虧損	5	(131,970)	(164,187)
所得稅開支	7	(23,061)	(112,439)
期內虧損		(155,031)	(276,626)
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(152,357)	(268,121)
非控股權益		(2,674)	(8,505)
		(155,031)	(276,626)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損：			
基本(以每股人民幣分列示)	9	(7.52)	(13.23)
攤薄(以每股人民幣分列示)	9	(7.52)	(13.23)

簡明合併全面收益表

	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)
期內虧損	(155,031)	(276,626)
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	55,232	(58,304)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	55,232	(58,304)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
換算本公司的匯兌差額	(86,865)	45,424
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入淨額	(86,865)	45,424
期內其他全面虧損	(31,633)	(12,880)
期內全面虧損總額	(186,664)	(289,506)
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(183,990)	(281,001)
非控股權益	(2,674)	(8,505)
	(186,664)	(289,506)

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		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)
非流動資產			
物業、廠房及設備		27,437	27,122
投資物業		3,265	3,265
商譽	10	553,793	630,120
其他無形資產	11	287,630	317,867
對合營企業的投資		28,620	29,530
對聯營公司的投資		1,585	7,139
遞延稅項資產		260,766	239,774
其他非流動資產		2,842	2,842
非流動資產總額		1,165,938	1,257,659
流動資產			
貿易應收款項	12	2,818,367	2,742,282
預付款項、其他應收款項及其他資產		755,794	696,241
受限制現金		68,603	60,561
現金及現金等價物		992,212	1,219,248
流動資產總額		4,634,976	4,718,332
流動負債			
貿易應付款項	13	777,695	684,734
其他應付款項及應計項目		1,152,348	1,159,162
合約負債	4	279,946	291,326
租賃負債		5,185	6,577
計息銀行及其他借貸	14	85,962	140,357
應納稅款		537,188	542,455
流動負債總額		2,838,324	2,824,611
流動資產淨額		1,796,652	1,893,721
資產總額減流動負債		2,962,590	3,151,380

簡明合併財務狀況表

	附註	於 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)
非流動負債			
租賃負債		3,916	6,027
計息銀行及其他借貸	14	287,733	273,975
遞延稅項負債		69,911	77,986
非流動負債總額		361,560	357,988
資產淨額		2,601,030	2,793,392
權益			
股本	15	17,568	17,568
儲備		2,303,739	2,487,134
歸屬於母公司擁有人的權益		2,321,307	2,504,702
非控股權益		279,723	288,690
權益總額		2,601,030	2,793,392

孔健楠
董事

陳文德
董事

簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	僱員以股份為基準的補償儲備	法定盈餘公積金	匯兌儲備	留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2026年1月1日	17,568	2,189,462	(5,844)	7,647	237,389	(27,432)	85,912	2,504,702	288,690	2,793,392
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(152,357)	(152,357)	(2,674)	(155,031)
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	(31,633)	—	(31,633)	—	(31,633)
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(31,633)	(152,357)	(183,990)	(2,674)	(186,664)
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,293)	(6,293)
於2026年6月30日	17,568	2,189,462	(5,249)	7,647	237,389	(59,065)	(66,445)	2,321,307	279,723	2,601,030
於2025年1月1日	17,568	2,189,462	(7,033)	7,647	222,758	(6,293)	414,307	2,838,416	303,695	3,142,111
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(268,121)	(268,121)	(8,505)	(276,626)
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	(12,880)	—	(12,880)	—	(12,880)
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(12,880)	(268,121)	(281,001)	(8,505)	(289,506)
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	130	—	(130)	—	—	—
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,321)	(8,321)
於2025年6月30日	17,568	2,189,462	(6,438)	7,647	222,888	(19,173)	146,056	2,558,010	286,869	2,844,879

簡明合併現金流量表

		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)
經營活動所得現金流量			
稅前虧損		(131,970)	(164,187)
調整：			
融資成本	6	6,926	11,082
應佔利潤及虧損：			
合營企業		910	278
聯營公司		(392)	(93)
利息收入	4	(637)	(1,040)
理財產品收入		(145)	(45)
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	5	(467)	(80)
物業、廠房及設備折舊	5	5,715	14,479
其他無形資產攤銷	5	31,599	38,239
金融資產減值虧損淨額		206,539	251,785
商譽減值虧損	5	76,327	84,450
物業、廠房及設備減值虧損	5	—	28,775
以股份為基準的付款開支		595	595
營運資金變動前經營所得現金流量		195,000	264,238
營運資金變動		(289,300)	(124,714)
經營(所用)／所得現金		(94,300)	139,524
已收利息		637	1,040
已付利息		(151)	(293)
已付所得稅		(57,395)	(43,351)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		(151,209)	96,920

簡明合併現金流量表

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)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	11	(1,309)	(2,761)
購買其他無形資產		(1,362)	(2,426)
於一間合營企業的投資		—	(20,000)
購買理財產品		(51,500)	(57,000)
出售理財產品		51,500	57,000
自理財產品收取之收入		145	45
向關聯方作出現金墊款		(2,439)	(6,266)
關聯方還款		2,547	6,657
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,106	3,221
收取一間聯營公司股息		—	1,162
出售一間聯營公司所得款項		5,201	—
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		3,889	(20,368)
融資活動所得現金流量			
提取銀行及其他借貸		19,000	11,000
償還銀行及其他借貸		(59,637)	(68,103)
租賃付款的本金部分		(3,702)	(5,027)
已付非控股股東股息		(6,293)	(8,321)
已付股息		(22,285)	—
已付利息		(6,775)	(10,789)
融資活動所用現金流量淨額		(79,692)	(81,240)
現金及現金等價物減少淨額			
期初現金及現金等價物		1,219,248	1,145,614
匯率變動影響淨額		(24)	(3)
期末現金及現金等價物		992,212	1,140,923
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		992,212	1,140,923
財務狀況表及現金流量表載列的現金及現金等價物		992,212	1,140,923

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司及集團資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2026年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中國從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

本公司董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 呈列基準

截至2026年6月30日止六個月之中期簡明財務資料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。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2025年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。本集團截至2025年12月31日止年度之年度合併財務報表已根據香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則及詮釋)編製。

2.2 香港財務報告準則修訂本的採納

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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)	對金融工具分類和計量的修訂
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)	依賴自然能源生產電力的合同
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團的財務資料及提述產生重大財務影響。

簡明合併中期財務資料附註

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整之稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於分部資產及分部負債並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列該資料分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2026年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	820,816	749,372	1,570,188
分部業績	124,141	103,939	228,080
對賬：			
利息收入及未分配收入			5,870
未分配開支			(358,994)
融資成本			(6,926)
稅前虧損			(131,970)
所得稅開支			(23,061)
期內虧損			(155,031)

簡明合併中期財務資料附註

3. 經營分部資料(續)

截至2025年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	833,961	824,176	1,658,137
分部業績	167,143	101,795	268,938
對賬：			
利息收入及未分配收入			7,473
未分配開支			(429,516)
融資成本			(11,082)
稅前虧損			(164,187)
所得稅開支			(112,439)
期內虧損			(276,626)

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2026年及2025年6月30日止六個月，來自合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收入分別約人民幣118,845,000元及人民幣135,765,000元。

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債

客戶合約收入

截至2026年及2025年6月30日止六個月，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	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)
按分部劃分的服務類別		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	20,125	34,875
物業管理服務	726,898	725,983
社區增值服務	73,793	73,103
	820,816	833,961
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	2,429	5,093
物業管理服務	680,222	748,674
商業營運服務	26,006	25,183
其他增值服務	40,715	45,226
	749,372	824,176
客戶合約收入總額	1,570,188	1,658,137

	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)
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	1,528,274	1,590,221
客戶合約收入於某個時間點確認	41,914	67,916
	1,570,188	1,658,137

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的等值金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於 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)
第三方	277,102	288,533
關聯方(附註17)	2,844	2,793
合約負債	279,946	291,326

本集團的合約負債乃主要來自就尚未提供的服務而自客戶收取的預付款項。

其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	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)
利息收入	637	1,040
政府補助	1,828	2,038
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	467	80
逾期罰款收入	1,390	2,408
增值稅稅務激勵*	1,365	1,178
其他	183	729
	5,870	7,473

* 此等激勵概無未實現的條件或或然事項。

簡明合併中期財務資料附註

5. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	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)
已提供服務成本	1,218,497	1,239,313
物業、廠房及設備折舊*	5,715	14,479
其他無形資產攤銷**	31,599	38,239
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	(467)	(80)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)*		
工資及薪金	449,016	506,763
以股份為基準的付款開支	595	595
退休金計劃供款	45,149	51,763
其他僱員福利	46,230	53,964
	540,990	613,085
物業、廠房及設備減值虧損***	—	28,775
商譽減值虧損***	76,327	84,450
已確認金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項***	194,192	237,196
預付款項、其他應收款項及其他資產***	12,347	14,589

* 物業、廠房及設備折舊以及僱員福利開支計入簡明合併損益表中的「銷售成本」以及「行政開支」。

** 其他無形資產攤銷計入簡明合併損益表中的「行政開支」。

*** 物業、廠房及設備減值虧損、商譽減值虧損以及貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的已確認減值虧損淨額計入簡明合併損益表中的「其他開支淨額」。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	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)
銀行及其他借貸利息	6,775	10,789
租賃負債利息	151	293
	6,926	11,082

簡明合併中期財務資料附註

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2026年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按截至2026年6月30日止六個月的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以其有關現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2026年6月30日止六個月按優惠企業所得稅率15%納稅。

	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)
即期	52,129	59,571
遞延	(29,068)	52,868
	23,061	112,439

8. 股息

董事會議決不宣派截至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)。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據截至2026年6月30日止六個月母公司普通股權益持有人應佔虧損約人民幣152,357,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣268,121,000元)及截至2026年6月30日止六個月已發行股份之加權平均數2,025,858,916股(截至2025年6月30日止六個月：2,025,858,916股)計算。

簡明合併中期財務資料附註

10. 商譽

	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)
於期／年初：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(1,113,039)	(1,029,263)
賬面淨值	630,120	713,896
於期／年初之賬面淨值	630,120	713,896
於期／年內之減值	(76,327)	(83,776)
於期／年末之賬面淨值	553,793	630,120
於期／年末：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(1,189,366)	(1,113,039)
賬面淨值	553,793	630,120

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽被分配至各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。

分配至各個現金產生單位的商譽如下：

	於 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)
現金產生單位		
廣東昱昱企業管理有限責任公司*	134,718	134,718
廣州市潤通物業管理有限公司*	125,490	125,490
上海申勤物業管理服務有限公司*	439,567	439,567
廣東特麗潔*	135,678	135,678
悠活智聯*	907,706	907,706
	1,743,159	1,743,159

* 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

商譽減值測試應每年進行，或當管理層認為發生可能被識別為商譽減值跡象的事件及情況變化時進行。截至2026年6月30日止六個月的商譽減值虧損約人民幣76,327,000元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣84,450,000元）。

簡明合併中期財務資料附註

11. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
2026年6月30日					
於2026年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	299,563	18,304	—	317,867
添置	—	—	1,362	—	1,362
期內計提攤銷	—	(28,875)	(2,724)	—	(31,599)
於2026年6月30日	—	270,688	16,942	—	287,630
於2026年6月30日					
成本	203,872	651,567	38,935	22,872	917,246
累計攤銷及減值	(203,872)	(380,879)	(21,993)	(22,872)	(629,616)
賬面淨值	—	270,688	16,942	—	287,630

簡明合併中期財務資料附註

11. 其他無形資產(續)

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
2025年6月30日					
於2025年1月1日的成本，扣除累計攤銷	6,956	357,429	18,973	—	383,358
添置	—	—	2,426	—	2,426
期內計提攤銷	(6,956)	(28,874)	(2,409)	—	(38,239)
於2025年6月30日	—	328,555	18,990	—	347,545
於2025年6月30日					
成本	203,872	651,567	35,362	22,872	913,673
累計攤銷及減值	(203,872)	(323,012)	(16,372)	(22,872)	(566,128)
賬面淨值	—	328,555	18,990	—	347,545

12. 貿易應收款項

	於 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)
關聯方(附註17)	2,524,917	2,415,255
第三方	1,866,796	1,721,268
貿易應收款項	4,391,713	4,136,523
減：貿易應收款項減值撥備	(1,573,346)	(1,394,241)
	2,818,367	2,742,282

簡明合併中期財務資料附註

12. 貿易應收款項(續)

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 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)
一年以內	955,347	1,012,294
一至兩年	538,669	492,639
兩至三年	504,403	606,560
三年以上	819,948	630,789
	2,818,367	2,742,282

13. 貿易應付款項

	於 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)
關聯方(附註17)	18,583	21,114
第三方	759,112	663,620
	777,695	684,734

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 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)
一年以內	600,929	549,765
一至兩年	123,086	89,380
兩至三年	32,318	25,843
三年以上	21,362	19,746
	777,695	684,734

簡明合併中期財務資料附註

14. 計息銀行及其他借貸

	於 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)
流動		
銀行及其他借貸 — 有抵押	19,000	11,500
長期銀行及其他借貸之流動部分 — 有抵押	66,962	128,857
	85,962	140,357
非流動		
銀行及其他借貸 — 有抵押	287,733	273,975
	373,695	414,332

於2026年6月30日，本集團若干銀行及其他借貸及未動用融資乃以本集團若干服務合約的收入約人民幣130,407,000元（於2025年12月31日：約人民幣131,092,000元）及本集團一間附屬公司的股權作抵押。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團若干銀行貸款由一間關聯公司提供擔保。

於2026年6月30日，銀行及其他借貸以人民幣計值，並按現行市場利率計息，年利率介乎2.70%至6.82%（於2025年12月31日：2.80%至8.21%）。

簡明合併中期財務資料附註

15. 股本

	於 2026年6月30日		於 2025年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000

	於 2026年6月30日			於 2025年12月31日		
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	等值 人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)	等值 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：						
每股面值0.01港元之普通股	2,025,858,916	20,259	17,568	2,025,858,916	20,259	17,568

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2025年12月31日及2026年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2026年6月30日	2,025,858,916	17,568

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2025年6月30日	2,025,858,916	17,568

16. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	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)
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司*	54,681	59,670
本集團的一間聯營公司	6,265	4,685
	60,946	64,355
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司及合營企業	64,164	76,095
成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	7,486	7,696
本集團的一間聯營公司	83	—
	7,569	7,696
資訊科技開支：		
合景泰富	1,000	1,000

* 合景泰富由晉得最終控制。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	於 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)
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	2,516,973	2,408,719
本集團的一間聯營公司	7,944	6,536
	2,524,917	2,415,255
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	2,979	727
本集團的一間聯營公司	313	313
	3,292	1,040
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	16,418	16,605
本集團的一間聯營公司	2,165	4,509
	18,583	21,114
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	18,924	21,460
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	532	688
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	2,844	2,793

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	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)
薪金、津貼及實物福利	2,455	2,826
退休金計劃供款	85	85
	2,540	2,911

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債：				
計息銀行及其他借貸	373,695	414,332	372,035	410,564

管理層已評估，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

本集團財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。

金融資產的公允價值按自願雙方於當前交易中可交換有關工具之金額入賬，但在強制或清算出售中除外。以下為估計公允價值時使用的方法和假設：

計息銀行及其他借貸的非即期部分的公允價值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。於2026年6月30日，本集團本身就計息銀行及其他借貸的不履約風險導致的公允價值變動被評定為並不重大。

簡明合併中期財務資料附註

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

披露公允價值的負債：

於2026年6月30日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
計息銀行及其他借貸	—	372,035	—	372,035

於2025年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
計息銀行及其他借貸	—	410,564	—	410,564

19. 批准中期財務資料

董事會於2026年8月28日批准及授權刊發中期財務資料。