



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED 世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 873

2026 中期報告 Interim Report





目錄

2	公司資料
4	主席報告
9	管理層討論與分析
26	企業管治及其他資料
32	中期簡明綜合損益及其他全面收入表
33	中期簡明綜合財務狀況表
35	中期簡明綜合權益變動表
37	中期簡明綜合現金流量表
38	中期簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

許世壇(主席)
蔣立豐(總裁)

獨立非執行董事

周心怡
許偉文
劉志堅

審核委員會

許偉文(委員會主席)
周心怡
劉志堅

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
許偉文
劉志堅

提名委員會

劉志堅(委員會主席)
周心怡
許偉文

公司秘書

陳家欣

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師



香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
濰坊西路55號
上海世茂大廈
26樓

互聯網址：www.shimaofuwu.com

註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要股份過戶登記處

Ascentium (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：873

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaowwy.com
電話：(86) 21 3861 1216

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司（「世茂服務」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2026年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和行業

2026年上半年，中國房地產行業整體仍處於深度調整與結構修復並存的階段。新房開工與交付規模同比回落，二手住宅成交規模超過新建商品房住宅，市場轉向存量交易為主導。

隨著國內新型城鎮化建設的推進，基層社會治理的持續優化及人居品質與民生服務需求的全面升級，物業服務行業已完成從傳統基礎後勤向現代化、綜合性民生服務的戰略轉型。

2026年7月，習近平總書記在考察上海黃浦區老舊社區時指出，要積極探索社區黨組織領導下的居委會、業委會、物業服務企業協調運行新模式，建設完整社區和便民生活圈；並強調要以「繡花功夫」不斷提升小區物業管理和便民服務水平。此前，《城市更新「十五五」規劃》與《擴大消費「十五五」規劃》中亦指出，要「完善城市治理工作體系，推動城市治理中心和配套資源下沉，加強物業服務市場監督，推動物業服務進家庭，鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托育、家政、文化、健康、助殘等領域延伸」。

就此，物業服務行業的地位上升，發展模式升級，服務內涵變得更加豐富，市場邊界拓寬；企業向著規範化、智能化及多元化進一步發展。立足存量提效，價值協同，持續發展，龍頭企業憑藉其高質量的服務，順應市場趨勢、深化數字科技應用，開發多元產品，持續拓寬發展空間，挖掘業務增長潛能。

堅守服務本源

隨著行業的持續發展，市場已邁入品質競爭與價值競爭的新階段。提質增效、深耕服務成為行業可持續發展的核心共識。龍頭企業以標準化、精細化、人性化的服務為核心抓手，全面升級客戶服務體系，夯實房屋全生命週期管理，持續提升核心競爭力。

深化科技賦能

人工智能、大數據、物聯網等數字科技成果轉化應用力度的加強，為物業服務行業提質降本、增效賦能提供了核心技術支撐。龍頭企業的數字化、智慧化轉型，將加快行業發展模式從人力密集型向科技賦能型、智能高效型升級，更好地適配現代化社區治理與規模化企業運營需求。



延伸業態邊界

小區是居民生活的核心，物業服務公司具備近距離、高粘性、高頻次的服務優勢。拓展銀髮經濟、幼教托育、社區商業等增值服務，加大多元化業態佈局，將助力企業突破增長瓶頸，優化盈利結構，提升綜合能力。

激活存量紅利

物業服務企業積極參與改造城鎮老舊小區與老舊街區廠區，活化工業遺存，進而提高存量資產的價值。通過提供持續專業的運營管理服務，既回應了民生訴求，又開闢了廣闊的新增長空間。

深化社區共建

積極融入基層治理體系，主動配合基層社區開展協同共治、共建共享，協助提升社區治理效率與治理溫度。踐行企業社會責任，搭建鄰里互動、居民自治的多元平台，提升社區凝聚力與居民幸福感。

中期業績

2026年上半年，本集團實現收入為人民幣3,350.3百萬元，毛利為人民幣452.3百萬元。在管建築面積為190.2百萬平方米，合約建築面積為306.5百萬平方米。

提升服務品質

2026年上半年，世茂服務持續推進服務品質提升工作，多維度升級產品服務體系。緊扣服務提質主線，統籌客戶服務、園區環境、社群生態三大板塊協同優化，實現在管項目服務品質的進階，穩步提高業主滿意度。

積極提升業主居住體驗

以業主需求為導向，精準挖掘、快速響應業主各類差異化訴求。重點關注社區老年與未成年群體，落地「一老一小」定制化服務，常態化開展助老便民、長者陪伴、兒童接送等特色服務；定期對空置房屋開展上門巡查，保障業主房產安全。

穩步實施公共空間更新改造，圍繞園區硬件開展系統化更新升級，翻新改造園區照明系統，優化歸家動線，提升社區整體環境；升級安防軟硬件設施，夯實小區安全保障；升級改造園區遊樂配套，豐富業主休閒娛樂選擇；升級綠化養護，通過翻新草坪、補種綠植與修整景觀，打造舒適的居住空間。

搭建多元活力社群，豐富小區精神文化活動。圍繞傳統節慶、心理健康、親子陪伴等主題，開展適合全年齡段的特色主題活動，豐富業主日常文娛生活，有效增進鄰里往來，構築溫情、融洽、和睦的社區。



主席報告

提高經營能力

2026年上半年，世茂服務提高精細化管控能力，提升供應鏈體系，加強業務前線的管控，合理配置資源。

優化項目健康智慧大模型，拆分及梳理項目全週期運營下的各項關鍵成本，利用模型開展深度數據分析，精準定位資源投放重點與低效耗損環節，讓各類資源按需精準配置，從源頭削減無效成本支出。

完善供應鏈管控體系，夯實集中採購、批量議價核心優勢，統籌採購需求，拓寬集採品類與項目覆蓋面，依靠規模優勢增強議價能力，切實壓實各類服務採購成本。配套搭建供應鏈品質管控與成本聯動的管理模式，嚴守服務質量底線，力求供應鏈綜合成本最優，持續優化整體業務成本框架。

增強市拓能力

本公司聚焦開拓高能級城市群，落地城市深耕發展戰略，集中資源深耕優勢片區，實現區域精細化運營與效益提升。統籌調配各類資源，紮根重點區域、深耕核心市場；持續提升市場口碑，穩步拓寬業務佈局，不斷提升市場佔有率與行業綜合競爭力。

在項目拓展方面，堅守高質量發展主線。嚴格把控項目准入門檻與審核規範，全維度研判項目基本面及長期經營價值，從前端築牢發展根基。

在業態規劃方面，以住宅為核心，築牢業務基礎。此外，發展優質產業賽道，重點面向晶片、通信、能源、金融、銀行等產業擇優佈局，加強與各行業頭部企業的合作，持續提升高端產業物業服務的核心優勢，形成差異化競爭壁壘。

發展社區增值

佈局社區商業板塊，發展業態相融、服務相融、場景相融的優質業務，根據小區居民全時段生活消費需求，深度梳理居家日常、便民採購、生活服務等核心生活場景，憑藉物業服務長期積累的業主信任基礎，打通社區商業天然流量入口，降低商業觸達成本，形成具有黏性的穩定客群，擴大社區消費業務規模。

因地制宜，充分利用小區閒置大堂、架空層、連廊等公共空間，根據不同小區業主的年齡結構、消費習慣、生活偏好等完成公共空間規劃改造，引入生鮮零售、家政洗護、便民維修、康養理療、親子配套等貼合日常剛需的業態，完善小區生活配套。

系統化搭建社區商業生態圈，線上線下整合本地商戶、品牌服務商、本地供應鏈等各類商業資源，定期組織鄰里市集、惠民團購、節日特惠、便民展銷等特色商業活動，提升社區消費活力，實現物業服務與社區商業雙向賦能、共同發展。



未來展望

國家「十五五」規劃明確部署物業服務質量提升行動，要推動物業服務進家庭，鼓勵物業向養老、托育、健康、家政多元延伸，要求物業企業深度參與老舊小區改造、社區綜合治理。根據《城市更新「十五五」規劃》的要求，物業服務是完整社區建設、實現老舊小區長效運營，提升基層精細化治理的關鍵力量。

物業服務行業區別於製造業等一次性的商品售賣，核心價值植根於全週期、可感知、動態提升的持續性優質服務，既是城市硬件改造更新後的長效運維載體，也是串聯社區民生需求、落地一刻鐘便民生活圈建設的重要紐帶。

未來，世茂服務將以高質量服務為核心目標，持續深耕住宅小區、高校校園、產業園區等核心賽道。持續提升服務品質，提高項目全流程的履約能力，穩步增強業主與客戶滿意度。緊跟全國城市更新整體佈局，主動參與老舊小區提質改造、社區提升改造、工業舊區更新等業務，以穩定優質的物業服務承接各類更新改造成果的運維，實現改造有品質、運營有長效，促進城市存量時代的長期穩健發展。

提升經營能力，激活存量價值。對在管物業項目開展全覆蓋、系統性複盤與專項體檢，落地「一項目一策」經營管控機制，匹配不同小區建成年限、硬件基礎、業主需求等，差異化制定運營方案。精準識別住宅、產業園、校園等不同業態的盈利核心點，統籌各類資源向高價值賽道、高利潤項目傾斜。對完成翻新改造的老舊小區，制定更加精細化的運營方案，激活更新後的公共空間與配套設施，實現存量資產價值重估，推動在管項目經營品質實現系統性躍升。

提升管理效力，激發數智活力。深度響應社區治理智慧化的轉型規劃，全面升級全場景下的先進科技應用水平，將AI、物聯網、AIoT等技術規模化應用於客戶服務、安防值守、綠化保潔、設施維保、管網巡檢、能耗監測等場景。依靠AI智能巡檢、設備故障智能預警、跨區域遠程協同調度，實現隱患排查前置、運維管理可視可控，一方面減少線下人力重複奔波，管控現場綜合服務成本；另一方面提升多城市、多項目的統一管理效率，提升客戶服務響應速度與質量，提高經營效率。



主席報告

社會責任

世茂服務積極將社會責任嵌入業務經營的全過程，在穩步發展各項業務的同時，堅持與員工、客戶、投資者及社會共用發展成果，扎實落地各項舉措，踐行企業責任使命。

世茂服務搭建了完備、自上而下的環境管理架構，系統性構建綠色低碳的物業服務體系，分業態、分板塊管控各項業務在運營過程中產生的環境影響。在優化智慧能源管理系統方面，批量完成小區LED燈具更換、電梯動能回收、公區智能控電等各類小區低碳節能改造，與業主共同打造低碳宜居社區。同時，積極向小區外延伸，提高循環再生業務的經營能力，提升智慧城市運營管理，助力低碳城市建設。

2026年上半年，世茂服務成功提升華證指數ESG評級至BBB級，提升商道綠融ESG評級至A-級，維持摩根士丹利資本國際公司(MSCI) ESG評級BBB級，維持標普企業持續發展評級(CSA) ESG評分30+，維持中誠信國際信用公司的ESG評級A級。

致謝

2026上半年，全球經濟低速復蘇、區域分化明顯，地緣衝突擾動能源與貿易。中國經濟穩中有進，依靠新質生產力對沖下行壓力。

在此，我謹代表董事會，向長期支持世茂服務的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，以及世茂服務同事們，致以誠摯的感謝。感謝大家一路理解、相伴同行，始終與本公司同心聚力、攜手共進。

世茂服務始終以「責任擔當、協同突破、拿到結果」為行動指引，主動順應物業服務行業發展變化趨勢，把自身核心競爭優勢轉化為長效發展動力。堅守實幹發展，以科技創新賦能經營發展，在轉型升級中實現提質增效，持續為股東創造穩健、長期的價值回報。

許世壇

主席

香港，2026年8月28日



管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高質量的物業管理服務及貼近客戶需求的多元增值服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

於2026年6月30日，本集團在126個城市開展業務，為1,354個項目提供物業管理服務及種類豐富的社區增值服務；客戶類型多樣，包括住宅、公建、高校、產業園及醫院等；在管建築面積為190.2百萬平方米，合約建築面積為306.5百萬平方米。

下表載列本集團分別於2026年6月30日及2025年6月30日的在管項目所在城市數量及在管項目數量：

	於6月30日		
	2026年 數量 (個)	2025年 數量 (個)	變動 (%)
在管項目所在城市	126	123	2.4%
在管項目	1,354	1,466	-7.6%

截至2026年6月30日止，本集團收入為人民幣3,350.3百萬元，毛利為人民幣452.3百萬元，期內虧損為人民幣103.8百萬元；毛利率為13.5%，淨虧損率為3.1%。

下表載列本集團分別截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月的各業務板塊收入：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		收入變動	
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
物業管理服務	2,559.2	76.4%	2,812.3	77.7%	-9.0%	下降1.3個百分點
社區增值服務	550.9	16.5%	538.9	14.9%	2.2%	上升1.6個百分點
非業主增值服務	31.3	0.9%	61.2	1.7%	-48.9%	下降0.8個百分點
城市服務	208.9	6.2%	207.4	5.7%	0.7%	上升0.5個百分點
合計	3,350.3	100%	3,619.8	100%	-7.4%	不適用

管理層討論與分析

各業務板塊分析

1. 物業管理服務

- 佔總收入76.4%，佔總毛利74.6%

截至2026年6月30日止，本集團物業管理服務的收入為人民幣2,559.2百萬元，相較於2025年同期的人民幣2,812.3百萬元，同比下降9.0%，主要由於行業市場環境變化下，部分存量項目續約服務單價有所調整，壓縮物業服務板塊收入。

未來，本集團將(1)積極拓展優質第三方項目；及(2)提升服務質量與客戶滿意度，提高在管項目續約率，有效穩定並積極擴大收入基礎，促進物業服務收入穩步提升。

截至2026年6月30日止，本集團物業管理服務毛利為人民幣337.3百萬元，相較於2025年同期的人民幣562.7百萬元，同比下降40.1%；毛利率為13.2%，相較於2025年同期的20.0%，同比下降6.8個百分點，主要由於(1)行業市場環境變化下，部分存量項目續約服務單價有所調整，壓縮物業服務板塊收入；(2)物業保潔、綠化、勞務等品質改善投入；(3)存量老項目設施設備出現老化，工程改造及維修保養成本投入增加；及(4)為推動項目合同順利續約，產生額外設施升級改造的階段性投入，增加當期運營成本。

未來，本集團將(1)持續推進管理升級，夯實經營根基；(2)落實精細化運營，提升前線效率；及(3)分步實施節能改造工程，降低能耗，通過多舉措並舉，促進物業服務業務穩健發展。

- 管理規模保持穩健

2026年上半年，本集團管理規模保持穩健，在管項目結構整體進一步優化。

於2026年6月30日，本集團在管建築面積為190.2百萬平方米，相較於2025年同期的222.3百萬平方米，同比下降14.4%；本集團合約建築面積為306.5百萬平方米，相較於2025年同期的343.4百萬平方米，同比下降10.7%。變動的主要原因是本集團(1)聚焦經營本質，對在管項目組合進行系統性地盤點，對標分析及評估在管項目的基本面；及(2)調整資源配置，釋放整體在管項目的經營活力。



管理層討論與分析

下表載列本集團分別於2026年6月30日及2025年6月30日的在管建築面積與合約建築面積：

	於6月30日		面積變動 (%)
	2026年 面積 (百萬平方米)	2025年 面積 (百萬平方米)	
在管建築面積	190.2	222.3	-14.4%
合約建築面積	306.5	343.4	-10.7%

於2026年6月30日，來自獨立第三方開發商的在管建築面積為127.3百萬平方米，相較於2025年同期的160.1百萬平方米，同比下降20.5%。來自獨立第三方開發商的合約建築面積為230.2百萬平方米，相較於2025年同期的268.0百萬平方米，同比下降14.1%。變動的主要原因是本集團(1)堅持聚焦高質量發展，持續夯實經營管理；及(2)優化在管項目結構，主動終止部分經營效果不及預期的項目。

下表載列本集團分別於2026年6月30日及2025年6月30日的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	於6月30日					
	2026年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	2025年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
在管建築面積	190.2	100%	222.3	100%	-14.4%	不適用
其中：						
來自世茂集團*及其 合作開發商	62.9	33.1%	62.2	28.0%	1.1%	上升5.1個百分點
來自獨立第三方開發商	127.3	66.9%	160.1	72.0%	-20.5%	下降5.1個百分點
合約建築面積	306.5	100%	343.4	100%	-10.7%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其 合作開發商	76.3	24.9%	75.4	22.0%	1.2%	上升2.9個百分點
來自獨立第三方開發商	230.2	75.1%	268.0	78.0%	-14.1%	下降2.9個百分點

* 世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，連同其附屬公司統稱(「世茂集團」))

管理層討論與分析

於2026年6月30日，本集團住宅物業在管建築面積為138.3百萬平方米，相較於2025年同期的136.9百萬平方米，同比上升1.0%。住宅物業合約建築面積為199.0百萬平方米，相較於2025年同期的195.6百萬平方米，同比上升1.7%。住宅在管建築面積上升的主要原因是本集團(1)堅持服務品質核心導向，穩固住宅業務基本盤；(2)通過升級服務標準、完善全週期服務體系、提升需求響應速度與業主居住體驗，持續提升客戶滿意度，夯實業務發展基礎；及(3)依靠市場優良口碑，積極開展市場外拓，穩步擴充管理規模。

於2026年6月30日，本集團在管建築面積中，有76.5%的在管項目位於中國一線、新一線及二線城市，將為拓展各項社區增值服務提供有力支撐。

下表載列本集團分別於2026年6月30日及2025年6月30日的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	於6月30日					
	2026年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	2025年 面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
在管建築面積	190.2	100%	222.3	100%	-14.4%	不適用
其中：						
住宅物業	138.3	72.7%	136.9	61.6%	1.0%	上升11.1個百分點
非住宅物業	51.9	27.3%	85.4	38.4%	-39.2%	下降11.1個百分點
合約建築面積	306.5	100%	343.4	100%	-10.7%	不適用
其中：						
住宅物業	199.0	64.9%	195.6	57.0%	1.7%	上升7.9個百分點
非住宅物業	107.5	35.1%	147.8	43.0%	-27.3%	下降7.9個百分點

截至2026年6月30日止，本集團終止在管建築面積為35.5百萬平方米，相較於2025年同期的11.1百萬平方米，同比上升219.8%；本集團終止合約建築面積為35.5百萬平方米，相較於2025年同期的11.1百萬平方米，同比上升219.8%。變動的主要原因是本集團(1)圍繞經營效能提升，對在管項目實施全面的系統性盤點，深度研判經營基本盤；及(2)結合行業對標分析及自己綜合管理要求，根據各項目的經營貢獻及發展潛力進行優化調整，釋放整體的經營增長潛能。

管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月的終止在管建築面積與終止合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年			
	面積	佔比	面積	佔比	面積變動	佔比變動
	(百萬		(百萬			
	平方米)	(%)	平方米)	(%)	(%)	(百分點)
終止在管建築面積	35.5	100%	11.1	100%	219.8%	不適用
其中：						
住宅物業	7.1	20.0%	4.1	36.9%	73.2%	下降16.9個百分點
非住宅物業	28.4	80.0%	7.0	63.1%	305.7%	上升16.9個百分點
終止合約建築面積	35.5	100%	11.1	100%	219.8%	不適用
其中：						
住宅物業	7.1	20.0%	4.1	36.9%	73.2%	下降16.9個百分點
非住宅物業	28.4	80.0%	7.0	63.1%	305.7%	上升16.9個百分點

- 第三方競標外拓更加聚焦

截至2026年6月30日止，本集團第三方競標外拓新增年化合同金額為人民幣191.3百萬元，相較於2025年同期的958.4百萬元，同比下降80.0%。新增在管建築面積3.5百萬平方米，相較於2025年同期的3.7百萬平方米，同比下降5.4%；新增合約建築面積為6.4百萬平方米，相較於2025年同期的40.1百萬平方米，同比下降84.0%，變動的主要原因是本集團(1)主動提高市場拓展要求，提升項目立項標準；及(2)聚焦更加優質的項目，為業務經營打好基礎。

未來，本集團將(1)根據行業發展趨勢，立足自身核心競爭優勢，落地更為聚焦的第三方市場拓展戰略；(2)明確劃定業態賽道、重點區域及項目准入標準；及(3)堅持重質量、重效益、重長遠的市拓原則，審慎開展市場化拓展業務，實現長期可持續的高質量發展。



管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月的各類第三方競標外拓新增年化合同金額，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		金額變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	合同額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	合同額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
新增年化合同金額	191.3	100%	958.4	100%	-80.0%	不適用
其中：						
住宅物業	35.4	18.5%	232.0	24.2%	-84.7%	下降5.7個百分點
非住宅物業	155.9	81.5%	726.4	75.8%	-78.5%	上升5.7個百分點

下表載列本集團分別截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月的第三方競標外拓新增在管建築面積與新增合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)		
新增在管建築面積	3.5	100%	3.7	100%	-5.4%	不適用
其中：						
住宅物業	1.3	37.1%	1.8	48.6%	-27.8%	下降11.5個百分點
非住宅物業	2.2	62.9%	1.9	51.4%	15.8%	上升11.5個百分點
新增合約建築面積	6.4	100%	40.1	100%	-84.0%	不適用
其中：						
住宅物業	2.3	35.9%	6.7	16.7%	-65.7%	上升19.2個百分點
非住宅物業	4.1	64.1%	33.4	83.3%	-87.7%	下降19.2個百分點

2. 社區增值服務

- 佔總收入**16.5%**，佔總毛利**19.3%**

截至2026年6月30日止，本集團社區增值服務收入為人民幣550.9百萬元，相較於2025年同期的人民幣538.9百萬元，同比上升2.2%；毛利為人民幣87.5百萬元，相較於2025年同期的人民幣116.6百萬元，同比下降25.0%；毛利率為15.9%，相較於2025年同期的21.6%，同比下降5.7個百分點。

2026年上半年，本集團(1)重點發展貼近業主生活需求的新零售業務，擴大收入基礎；(2)建立起便捷高效的社區消費生態圈，提升業務能力，增加收入；及(3)積極發展養老服務，加強物業管理服務與養老業務的協作，擴大收入規模。

下表載列本集團分別截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		收入變動	佔比變動
	收入	佔比	收入	佔比		
	(人民幣		(人民幣			
	百萬元)	(%)	百萬元)	(%)	(%)	(百分點)
社區資產管理服務	151.4	27.5%	123.4	22.9%	22.7%	上升4.6個百分點
智慧場景解決方案	9.1	1.7%	4.0	0.7%	127.5%	上升1.0個百分點
車位資產運營服務	97.7	17.7%	113.6	21.1%	-14.0%	下降3.4個百分點
美居服務	0.9	0.2%	10.1	1.9%	-91.1%	下降1.7個百分點
新零售服務	48.1	8.7%	28.5	5.3%	68.8%	上升3.4個百分點
校園增值服務	122.4	22.2%	154.0	28.6%	-20.5%	下降6.4個百分點
養老服務	121.3	22.0%	105.3	19.5%	15.2%	上升2.5個百分點
社區增值服務合計	550.9	100%	538.9	100%	2.2%	不適用

管理層討論與分析

• 社區資產管理服務

2026年上半年，社區資產管理服務收入為人民幣151.4百萬元，相較於2025年同期的人民幣123.4百萬元，同比上升22.7%。收入上升的原因是本集團系統性提升社區資產管理的整體運營效率，高效盤活存量資源點位，增加收入。

• 智慧場景解決方案

2026年上半年，智慧場景解決方案收入為人民幣9.1百萬元，相較於2025年同期的人民幣4.0百萬元，同比上升127.5%。收入增長主要源於本集團積極拓展第三方及關連方項目機會，把握在建及改造項目的智能化安裝與升級改造需求，挖掘新的業務增長點。

• 車位資產運營服務

2026年上半年，車位資產運營服務收入為人民幣97.7百萬元，相較於2025年同期的人民幣113.6百萬元，同比下降14.0%。收入下降的原因是受宏觀經濟及房地產市場影響，銷售均價下降且規模減少。

• 美居服務

2026年上半年，美居服務收入為人民幣0.9百萬元，相較於2025年同期的人民幣10.1百萬元，同比下降91.1%。收入下降的原因是鑒於國內市場環境發生變化，本集團主動調整業務佈局，對美居板塊實施收縮，重點完成既有存量合同的交付。

• 新零售服務

2026年上半年，新零售服務收入為人民幣48.1百萬元，相較於2025年同期的人民幣28.5百萬元，同比上升68.8%。收入上升的原因是本集團積極圍繞業主日常生活剛需開展業務，推動收入較快增長。

• 校園增值服務

2026年上半年，校園增值服務收入為人民幣122.4百萬元，相較於2025年同期的人民幣154.0百萬元，同比下降20.5%。收入下降的主要原因是(1)受外賣行業帶來的市場競爭影響，食堂餐飲板塊營業規模有所下滑；及(2)本集團出於整體盈利考量，主動退出部分虧損較為嚴重的項目。

• 養老服務

2026年上半年，養老服務收入為人民幣121.3百萬元，相較於2025年同期的人民幣105.3百萬元，同比上升15.2%。收入上升的原因是本集團積極深化物業管理服務與養老服務的協同合作，促進收入增長。



3. 非業主增值服務

- 佔總收入**0.9%**，佔總毛利**0.9%**

截至2026年6月30日止，本集團非業主增值服務收入為人民幣31.3百萬元，相較於2025年同期的人民幣61.2百萬元，同比下降48.9%。收入下降的原因是源於國內房地產行業仍處於調整週期，同時關連方相關保交付項目陸續完成結束，帶動案場相關業務收入有所減少。

4. 城市服務

- 佔總收入**6.2%**，佔總毛利**5.2%**

截至2026年6月30日止，本集團城市服務收入為人民幣208.9百萬元，相較於2025年同期的人民幣207.4百萬元，同比上升0.7%，保持平穩。

股份獎勵計劃

本公司董事會（「董事會」）於2021年6月28日（「該採納日期」）採納本公司的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%（即70,919,190股股份）。於截至2026年6月30日止六個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於本報告「企業管治及其他資料」一節內。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共有34,435名在職員工，相較於2025年同期的34,592名在職員工，同比下降0.5%。總員工成本為人民幣1,369.7百萬元，相較於2025年同期的人民幣1,517.7百萬元，同比下降9.8%。員工成本下降的主要原因是(1)受項目動態進撤場影響，上半年月均在崗人數較去年同期下降約100人，人員整體規模收縮是人工成本同比回落的一大因素；(2)上半年深化後台職能精益化成本管控，一方面依據經營業績動態調整管理人員薪酬，實現管理人工成本的合理壓降；另一方面優化人員結構、精簡後台崗位，推動人力編製資源向一線業務傾斜下沉；及(3)項目端嚴格落實編製管控要求，通過崗位合併、複用等方式盤活現有人員，清理冗餘崗位，持續優化項目一線人力配置，從源頭嚴控人工成本。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定，獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金等。



管理層討論與分析

上市所得款項用途

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項淨額的擬定用途及動用詳情載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	分配比例	上市實際 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)	截至 2025年 12月31日止 已動用金額 (人民幣 百萬元)	於截至 2026年 6月30日 止六個月內 已動用金額 (人民幣 百萬元)	於2026年 6月30日 未動用金額 (人民幣 百萬元)	動用餘額 的預期時間
	%					
(1) 通過多種渠道繼續擴大業務規模	65%	3,332	3,332	-	-	
—收購、投資於或與其他物業管理公司合作	55%	2,819	2,819	-	-	
—開發及推出市政服務	10%	513	513	-	-	
(2) 提供多元、以人為本及物業為本的增值服務	15%	769	303	10	456	2026年
—升級智慧社區解決方案	10%	513	47	10	456	
—提供更多增值服務	5%	256	256	-	-	
(3) 完善信息技術系統及智能技術	5%	256	256	-	-	
—升級企業資源規劃系統	2%	102	102	-	-	
—優化數據中台及大數據分析平台	2%	102	102	-	-	
—升級茂家移動應用程式	1%	52	52	-	-	
(4) 吸引及培養人才	5%	256	74	1	181	2026年
—招聘外部人才及晉升內部人才	2%	102	74	1	27	
—進一步完善培訓計劃並加強員工發展	1%	52	-	-	52	
—建立配合新業務線、人才及架構的新系統	2%	102	-	-	102	
(5) 一般營運資金及其他一般公司用途	10%	513	213	5	295	2026年
—市場拓展及品牌推广	3.6%	184	184	-	-	
—信息系統運營及維護	6.4%	329	29	5	295	
總計	100%	5,126	4,178	16	932	

先舊後新配股所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配股股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東周年大會通過的普通決議案授予本公司董事(「董事」)的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告(「該等公告」)。

經扣除相關費用及開支後，有關先舊後新配股之所得款項淨額為1,735百萬港元(約等同人民幣1,426百萬元)。有關先舊後新配股所得款項淨額的擬定用途及動用詳情載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	分配比例	先舊後新 配股實際 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)	截至 2025年 12月31日止 已動用金額 (人民幣 百萬元)	於截至 2026年 6月30日 止六個月內 已動用金額 (人民幣 百萬元)		動用餘額的 預期時間
				於2026年 6月30日 未動用金額 (人民幣 百萬元)	於2026年 6月30日 未動用金額 (人民幣 百萬元)	
(1) 潛在收購	80%	1,140	1,140	-	-	
—收購、投資於或與其他物業管理公司合作	80%	1,140	1,140	-	-	
(2) 業務擴張	10%	143	-	-	143	2026年
—拓展新型增值服務	10%	143	-	-	143	
(3) 一般營運資金及其他一般公司用途	10%	143	143	-	-	
—市場拓展及品牌推廣	10%	143	143	-	-	
總計	100%	1,426	1,283	-	143	

上述之上市所得款項淨額及先舊後新配股所得款項淨額乃分別根據本公司日期為2020年10月20日的招股章程(「招股章程」)及該等公告所披露的所得款項的擬定用途及分配比例去動用，惟上市及先舊後新配股的餘額之預期動用時間表已延至2026年，因此有關動用分配所得款項淨額的預期時間表與之前於招股章程及該等公告中所披露的原定預期時間表相比有所延遲。

管理層討論與分析

有關延遲動用上市及先舊後新配股所得款項的原因主要由於(1)自本集團上市及先舊後新配股完成後，物業管理行業的整體外部環境已發生較大階段變化，行業由高速擴張轉向注重經營質量，而收併購標的之估值與質量的不確定性亦有所上升。就此，本集團審慎篩選回報合理、風險可控的標的，而寧可延後亦不作低效的投放；(2)受到房地產行業環境變化的影響，本集團主動優化業務結構，對部分非核心業務進行收縮調整，導致原計劃的大規模外部人才引進的需求相應下降，轉為以內部培養與能力提升為主，故投放招聘的節奏放緩；及(3)在市場狀況不斷變化且充滿不確定性的情況下，本集團會按實際需求適時且審慎地投放資金。目前本集團經營現金流保持充裕，並將會按業務開支實際發生時點去動用所得款項，而未動用所得款項則存放在持牌銀行計息存款，確保未動用金額安全。

鑒於上述情況，本公司就動用上市及先舊後新配股的尚未動用分配所得款項淨額之預期時間延至2026年，並認為該預期時間表的延長不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響，且乃符合本公司及其股東的整體最佳利益。由於目前預期動用剩餘所得款項的時間表，乃基於本集團對當前及未來業務市場狀況去估計(假設並無任何不可預見的情況)，因此，該時限可能會因未來市場狀況的發展而有所變動。

本集團將繼續物色合適的投資目標，並秉持審慎進取的原則去綜合考量合理使用資金的配置，確保本集團業務穩健發展，切實維護股東長遠利益。

有關成立合夥企業及出資安排的最新情況

成立合夥企業－遼寧省琪晟項目管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「遼寧琪晟」)

於2025年12月22日，本公司間接全資附屬公司上海世茂天境物業服務有限公司(「上海世茂天境」)(作為有限合夥人)與葫蘆島永晟項目管理諮詢有限責任公司(「葫蘆島永晟」)(作為普通合夥人)訂立合夥協議，據此，訂約雙方同意成立合夥企業，以在中國遼寧省開展葫蘆島興城市污水處理項目的投資建設及運營。

根據合夥協議的條款，合夥企業全體合夥人的出資總額為人民幣283,000,000元，其中上海世茂天境出資人民幣280,170,000元，葫蘆島永晟出資人民幣2,830,000元。上海世茂天境及葫蘆島永晟已於2025年12月共同設立了合夥企業遼寧琪晟。於2025年12月，上海世茂天境已完成出資。由於項目施工涉及的地下管道資料未全部取得及地下水位較往年上漲等原因致使項目勘探進度滯後，經雙方協商一致，約定出資期限由2026年3月31日變更為2026年12月31日。有關成立合夥企業之詳情，請參閱本公司日期為2025年12月22日及2026年2月5日之公告。



收購及未來展望

收購

本集團開展收購時，重點考慮目標公司與本集團發展戰略的契合程度，同時兼顧規模增長、新賽道佈局及新能力構建等發展需求。針對潛在收購目標，本集團將綜合評估以下核心因素：(1)位於本集團現有管理半徑範圍內；(2)屬於區域或細分行業的龍頭企業；(3)不存在諸如安全問題等紅線隱患；(4)能夠接納本集團的一體化整合要求；及(5)目標公司的客戶群體主要為當地中高收入人群。通過上述標準嚴格篩選，確保併購完成後可對標的實施有效管理與賦能，實現長期穩健發展。

2026年上半年，房地產行業整體仍處於調整期，市場環境相對低迷，本集團期內未達成任何收購項目。展望未來，本集團將繼續秉持審慎原則，積極挖掘市場中適合的收購機會。結合當前行業形勢，本集團將進一步強化收購前的盡職調查工作，全面研判標的在市場地位、業務模式、財務狀況、服務品質等維度的綜合表現，重點關注其在複雜市場環境下的抗風險能力與長期發展潛力。同時，本集團將充分結合自身戰略佈局與整合能力，確保收購不僅能釋放雙方協同價值，更可持續提升本集團在行業中的綜合競爭力。

未來展望

人工智能與大數據推動物業服務行業的數字化轉型，本集團將順應行業發展變化，立足自身優勢，以數字化轉型為核心，深化技術應用，降本增效；根據大數據分析打造個性化精準服務，提升客戶滿意度。同時，優化業務結構，聚焦拓展優質項目，清退低效項目，構建「基礎服務+增值服務」雙輪驅動模式。此外，強化技術、人才、服務優勢，構築核心競爭壁壘，堅守服務初心，實現長期可持續高質量發展，為客戶創造更優質的服務體驗，為股東創造更大的價值。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣3,350.3百萬元，較2025年同期的人民幣3,619.8百萬元下降7.4%。本集團收入來自四個業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內，物業管理服務收入為人民幣2,559.2百萬元，佔總收入76.4%，較2025年同期人民幣2,812.3百萬元下降9.0%；社區增值服務收入為人民幣550.9百萬元，佔總收入16.5%，較2025年同期人民幣538.9百萬元增加2.2%；非業主增值服務收入為人民幣31.3百萬元，佔總收入0.9%，較2025年同期人民幣61.2百萬元下降48.9%；及城市服務收入為人民幣208.9百萬元，佔總收入6.2%，較2025年同期人民幣207.4百萬元增加0.7%。



管理層討論與分析

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施運營成本、車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。期內，銷售及服務成本為人民幣2,898.0百萬元，較2025年同期的人民幣2,910.8百萬元同比下降0.4%，主要由於(1)物業基礎運營剛性成本佔比較高，本集團堅守服務標準，人力、園區基礎運維投入保持穩定；(2)各類外包服務受中長期合約限制，成本優化存在滯後；及(3)疊加工成本上行帶來壓力。

毛利及毛利率

期內，毛利為人民幣452.3百萬元，較2025年同期的人民幣709.0百萬元下降36.2%。毛利率為13.5%，較2025年同期的19.6%下降6.1個百分點。四大業務板塊的毛利率分別為物業管理服務13.2%、社區增值服務15.9%、非業主增值服務12.7%及城市服務11.3%；2025年同期分別為20.0%、21.6%、15.0%及9.9%。

物業管理服務的毛利率為13.2%，較2025年同期的20.0%下降6.8個百分點，主要由於(1)行業市場環境變化下，部分存量項目續約服務單價有所調整，壓縮物業服務板塊收入；(2)物業保潔、綠化、勞務等品質改善投入；(3)存量老項目設施設備出現老化，工程改造及維修保養成本投入增加；及(4)為推動項目合同順利續約，產生額外設施升級改造的階段性投入，增加當期運營成本。

社區增值服務的毛利率為15.9%，較2025年同期的21.6%下降5.7個百分點，主要由於(1)人工、設施維保等剛性成本持續上升；(2)車位銷售業務受宏觀經濟及房地產市場影響，銷售均價下降且規模減少；及(3)項目公區收益逐步歸業委會自管，相關資源經營收益分配安排發生變化，使得社區資源板塊可實現收入規模有所承壓。

非業主增值服務的毛利率為12.7%，較2025年同期的15.0%下降2.3個百分點，主要由於人工成本上升，開發商推盤節奏放緩，導致地產案場及開辦費毛利下降。

城市服務業務的毛利率為11.3%，較2025年同期的9.9%上升1.4個百分點，主要由於(1)持續優化項目組合，有序調整低效益項目佈局；及(2)持續推進精細化成本管控，統籌調配人力與外包資源，提升作業效率。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支為人民幣59.7百萬元，較2025年同期人民幣56.3百萬元增加6.0%。銷售及營銷開支佔收入的比例為1.8%，較2025年同期的1.6%上升0.2個百分點。



行政開支

期內，行政開支為人民幣330.8百萬元，較2025年同期的人民幣339.8百萬元同比下降2.6%。行政開支佔收入的比例為9.9%，較2025年同期的9.4%上升0.5個百分點，主要由於上年度新開發的管理提效類軟件系統完成交付，導致期內折舊、攤銷金額增加。

經營(虧損)/利潤

期內，經營虧損為人民幣108.7百萬元，而2025年同期經營利潤為人民幣40.2百萬元。經營虧損率為3.2%，2025年同期經營利潤率為1.1%。

融資收入/成本－淨額

期內，融資收入－淨額為人民幣8.3百萬元，而2025年同期融資成本－淨額為人民幣2.1百萬元，主要由於去年同期確認了收併購公司對價折現產生的未確認融資費用的攤銷。

除所得稅前(虧損)/利潤

期內，除所得稅前虧損為人民幣97.8百萬元，而2025年同期除所得稅前利潤為人民幣29.5百萬元，由盈轉虧，變動金額為人民幣127.3百萬元，主要由於本期整體毛利水平回落帶來壓力導致。

所得稅開支

期內，所得稅開支為人民幣6.0百萬元，較2025年同期的人民幣7.3百萬元同比下降17.8%，主要由於本期除所得稅前利潤大幅下降導致。

西藏世茂天成物業因總部位於西藏享有稅收優惠；成都信誼及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島法規，本集團無需繳納開曼群島所得稅。

本集團在香港註冊的實體適用稅率為16.5%，但2026年1月1日至6月30日期間未產生需繳納香港利得稅的收入，故未計提相關稅費。

除非另有說明，本集團在中國境內的子公司企業所得稅稅率為25%。

期內(虧損)/利潤

期內虧損為人民幣103.8百萬元，而2025年同期期內利潤為人民幣22.3百萬元；本公司權益持有人應佔虧損為人民幣106.2百萬元，而2025年同期本公司權益持有人應佔利潤為人民幣8.5百萬元。



管理層討論與分析

核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)

為補充按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表，本公司亦採用了非香港財務報告準則規定或按其呈列的核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)作為附加財務計量，並認為通過撇除與公司日常業務運營及管理無關的若干項目的潛在影響，核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)的呈列可為投資者及管理層提供瞭解本集團各期核心業務綜合業績的有用資料。核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)界定為扣除歸屬母公司的壞賬撥備、無形資產－客戶關係攤銷、商譽減值虧損、存貨減值及相關遞延稅項影響而調整後的本公司權益持有人應佔淨利潤。

期內，本公司權益持有人應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量，經扣除(i)歸屬母公司的壞賬撥備人民幣147.1百萬元；(ii)無形資產－客戶關係攤銷人民幣50.3百萬元；(iii)商譽減值虧損人民幣8.0百萬元；(iv)存貨減值人民幣4.1百萬元；及(v)相關遞延稅項影響人民幣48.4百萬元而作出調整)為人民幣55.0百萬元，較2025年同期的人民幣261.0百萬元同比下降78.9%。

投資物業、物業、機器及設備

截至2026年6月30日，投資物業、物業、機器及設備的帳面淨值為人民幣477.8百萬元，較2025年12月31日人民幣487.6百萬元下降2.0%，與上年基本持平。

無形資產

截至2026年6月30日，本集團無形資產的帳面價值為人民幣2,240.8百萬元，較2025年12月31日的人民幣2,153.9百萬元增加4.0%。本集團的無形資產主要包括(i)收購公司所產生的商譽的金額為人民幣1,234.8百萬元；(ii)收購公司所產生的客戶關係的金額為人民幣319.7百萬元；(iii)本集團自主研發及採購軟件的金額為人民幣686.3百萬元。客戶關係和軟件具有明確使用年限，按成本減累計攤銷計量。

截至2026年6月30日，本集團商譽為人民幣1,234.8百萬元，主要源於收購公司未來預期發展、市場覆蓋提升、服務範圍擴大、增值服務整合及管理效率提高。

截至2026年6月30日，本集團管理層已計提商譽減值損失撥備人民幣8.0百萬元，涉及天津戎威公司。

應收貿易賬款

於2026年6月30日，應收貿易賬款為人民幣4,258.7百萬元，較2025年12月31日的人民幣3,911.8百萬元增加8.9%，主要由於(1)住宅物業服務相關費用收回進度放緩，部分業主繳費時點有所延後；(2)受房地產市場下行影響，部分投資房業主繳費意願降低；(3)商務客戶、政府客戶結算週期有所拉大；及(4)市場競爭日趨激烈，新增單一甲方項目回款週期拉長。於本報告日期，期後應收賬款回款額約佔期末餘額的6.5%，相較於2025年同期的3.5%，同比增長3.0個百分點。

針對長賬齡應收貿易賬款，本公司管理層根據住宅及非住宅業務分別制定專項方案進行催收。



管理層討論與分析

住宅業務應收回款以「專項攻堅」為抓手，在年度清欠目標基礎上設定季度超額回款目標，將任務分解至各區域，按月跟蹤回款進度及清欠率改善情況，推動各區域加快存量欠款清收。同時，建立「守底線、提效能、做增量」的分級激勵機制，分別以應收賬款不增加、清欠率不低於上年同期及超額完成回款任務為考核標準，對超額貢獻部分按差異化比例計提並按季度兌現獎勵，以強化目標牽引和責任落實，持續提升住宅業務回款成效。

非住宅業務應收回款方面，本集團按照回收難度對存量欠款進行分級分類管理，包括(1)將資源集中投放至回收確定性較高的項目，對應收款項明確責任人及回款節點；及(2)通過專項催收小組駐場、逐項攻堅及訴訟調解等方式加快回收。針對回收難度高的款項，綜合運用(1)司法追償、資產處置、債權轉讓；及(2)關聯交易變現等措施推進化解。同時，針對多業主項目建立按戶跟進台賬及客戶畫像，實施日常通報、定期復盤、上門催繳；針對大客戶項目加強重點客戶拜訪與業務協同，持續跟進政府及重大項目回款。本集團亦通過動態回款跟蹤表、專項激勵及「流入對賭」等機制壓實各級責任，並配合優化支付賬期，促進經營性現金流改善。

應付貿易賬款

截至2026年6月30日，應付貿易賬款為人民幣2,541.3百萬元，較2025年12月31日人民幣1,623.2百萬元增加56.6%，主要是由於面對外部市場環境帶來的回款壓力，本集團靈活統籌資金安排，適度調整與供應商的結算節奏，導致應付貿易賬款結餘階段性增加。

流動資金、儲備及資本結構

期內，本集團財務狀況穩健。截至2026年6月30日，流動資產為人民幣8,827.8百萬元，較2025年12月31日人民幣8,291.5百萬元增加6.5%。現金及現金等價物(包括三個月以上定期存款)為人民幣3,130.8百萬元，較2025年12月31日人民幣2,991.3百萬元增加4.7%，主要由於銷售資金持續回籠，並結合整體資金計劃有序安排採購付款，現金儲備相應增加。

截至2026年6月30日，本集團流動資產淨額為人民幣3,400.3百萬元，流動比率為1.6，較2025年12月31日的人民幣3,450.1百萬元及流動比率1.7有所下降，仍處於穩健水平。

資本開支承諾

截至2026年6月30日，本集團並無已簽約但未撥備之資本承諾。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。



企業管治及其他資料

股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續營運和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。股份獎勵計劃由採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期之已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

授出之獎勵股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。根據股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期之已發行股份總數的3%。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的獎勵股份將自動失效。根據股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。根據股份獎勵計劃規則及信託契約的條款，受託人將從市場購買股份以滿足獎勵股份的分配，並以信託形式持有該等股份直至歸屬為止。

於截至2026年6月30日止六個月內，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或註銷。期內，有關獎勵股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2026年 6月30日 尚未歸屬
		於2026年 1月1日 尚未歸屬	期內已 授出	期內已 歸屬	期內已 失效／註銷	
本集團之入選僱員	2022年11月16日(附註1)	1,247,511	—	—	—	1,247,511
	2023年6月19日(附註2)	2,097,966	—	—	—	2,097,966
合計		3,345,477	—	—	—	3,345,477

附註：

1. 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
2. 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。

自採納日期起直至本報告日期止，根據股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股獎勵股份，佔本公司於採納日期的已發行股份總數約0.32%。根據股份獎勵計劃可供日後授出的股份數目合共為63,376,639股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數約2.57%。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載列於中期簡明綜合財務報表附註27。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司董事及高級行政人員於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》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條而所存置的登記冊，或須根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄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」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
邵亮(於2026年7月14日辭任)	實益擁有人	35,016	0.001%

(ii) 相聯法團股份的好倉－世茂集團控股

董事姓名	身份／權益性質	持有的普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 ^(附註1)	0.038%
邵亮(於2026年7月14日辭任)	實益擁有人	61,388 ^(附註2)	0.001%

附註：

- 該等披露的權益包括根據世茂集團控股於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃（「2011年世茂集團股份獎勵計劃」）所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益乃根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的股份被視為擁有的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2026年6月30日止六個月內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

企業管治及其他資料

主要股東權益

於2026年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)	附註1	1,356,276,591	54.951%
世茂集團控股	附註1	1,356,276,591	54.951%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註2	1,388,210,750	56.244%
許榮茂先生	附註3	1,399,067,092	56.684%

附註：

- 該等披露的權益由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約26.13%權益。
- 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；及(ii) 1,356,276,591股股份由Gemfair控制的公司持有。
- 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；及(iii) 1,356,276,591股股份由Gemfair控制的公司持有。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自刊發本公司2025年年報以來的董事資料變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
蔣立豐先生	於2026年7月14日獲委任為本公司執行董事、總裁及就聯交所上市規則第3.05條而言之授權代表職務。
邵亮先生	於2026年7月14日辭任本公司執行董事、總裁及就聯交所上市規則第3.05條而言之授權代表職務。
許世壇先生	於2026年7月31日離任上海世茂股份有限公司董事職務。
劉志堅先生	於2026年9月15日獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席，以及審核委員會和薪酬委員會成員職務。

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。

董事會

董事會現時共有五名董事，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。彼等擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需要的均衡技能及經驗，以切合本集團業務需要。

董事會共同負責領導及監控本公司，並監察本集團的業務、策略性決策及表現。董事會亦負責透過領導和監管本公司的事務以及制定本集團的業務策略及政策，從而促進本公司的成就。董事會授權管理層負責本集團的日常管理及營運，而董事會客觀地就本公司及其股東的整體最佳利益作出決定。

董事會亦負責履行上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》（「守則」）守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）現時全部由三名獨立非執行董事組成，包括許偉文先生（審核委員會主席）、周心怡女士及劉志堅先生。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，以討論任何在核數期間的重要事項，並考慮任何由本公司負責會計及財務匯報之職員或核數師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審核委員會審閱本公司中期及全年報告時，不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守情況。

審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）現時全部由三名獨立非執行董事組成，包括周心怡女士（薪酬委員會主席）、許偉文先生及劉志堅先生。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃作出評估和提出建議。

提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）現時全部由三名獨立非執行董事組成，包括劉志堅先生（提名委員會主席）、周心怡女士及許偉文先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。



企業管治及其他資料

公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則為董事進行證券交易的操守守則。於本集團公佈中期及年度業績前，本公司會向董事發出通告，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2026年6月30日止六個月內已遵守標準守則內列載的所需標準。

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。

中期股息

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

企業管治守則

截至2026年6月30日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載守則的所有適用守則條文。

遵守上市規則

誠如本公司於2026年3月18日及2026年6月25日發佈的公告所披露，繼顧雲昌先生於2026年3月18日辭任本公司獨立非執行董事後，本公司的獨立非執行董事人數及審核委員會成員人數少於上市規則第3.10(1)條及第3.21條所規定的最低人數，且本公司提名委員會的組成未能滿足上市規則第3.27A條的規定。

繼劉志堅先生於2026年9月15日獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席，以及審核委員會和薪酬委員會成員後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.21條及第3.27A條的規定。

憲章文件的修訂

為旨在(i)使本公司股東大會可以電子或混合會議形式舉行，並提供電子投票；(ii)使現有組織章程大綱及細則符合擴大無紙化上市機制及上市發行人以電子方式發佈公司通訊；(iii)反映無紙證券市場機制的實施；及(iv)作出其他內務修訂，本公司之第三次經修訂及重列的公司組織章程大綱及章程細則已於2026年6月22日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，並可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)查閱。



選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至873-ecom@vistra.com或郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

為支持環保，我們鼓勵股東透過本公司網站以電子形式閱覽本公司的通訊。股東如欲更改收取本公司日後公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。



中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	3,350,275	3,619,813
銷售及服務成本	7	(2,897,975)	(2,910,819)
毛利		452,300	708,994
銷售及營銷開支		(59,745)	(56,261)
行政開支		(330,772)	(339,805)
金融資產減值虧損－淨額	8	(156,925)	(235,938)
無形資產減值虧損	17	(8,000)	(34,742)
其他收入	9	7,088	5,497
其他收益及虧損－淨額	10	(9,775)	(4,581)
其他經營開支	11	(2,886)	(2,970)
經營(虧損)/利潤		(108,715)	40,194
融資收入		9,581	12,720
融資成本		(1,287)	(14,772)
融資收入/(成本)－淨額	12	8,294	(2,052)
分佔聯營公司業績		2,650	(8,632)
除所得稅前(虧損)/利潤	8	(97,771)	29,510
所得稅開支	13	(6,018)	(7,253)
期內(虧損)/利潤		(103,789)	22,257
應佔(虧損)/利潤：			
－本公司權益持有人		(106,164)	8,519
－非控制性權益		2,375	13,738
		(103,789)	22,257
期內其他全面開支，扣除稅項			
<u>其後將重新分類至損益的項目</u>			
－換算海外業務的匯兌差額		(378)	(1,526)
期內全面(開支)/收入總額		(104,167)	20,731
應佔全面(開支)/收入總額：			
－本公司權益持有人		(106,542)	6,993
－非控制性權益		2,375	13,738
		(104,167)	20,731
每股(虧損)/盈利			
－基本(人民幣)	14	(0.043)	0.003
－攤薄(人民幣)	14	(0.043)	0.003

以上中期簡明綜合損益及其他全面收入表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	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)
非流動資產			
物業、機器及設備	16	461,886	471,191
使用權資產		27,374	25,685
投資物業	16	15,936	16,403
無形資產	17	2,240,835	2,153,934
遞延稅項資產		356,126	399,777
於聯營公司的權益	15	620,191	590,442
以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的 金融資產	18	583,417	583,417
預付款項、按金及其他應收賬款	20	273,146	417,026
非流動資產總值		4,578,911	4,657,875
流動資產			
以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的 金融資產	18	45,000	114,580
存貨		28,413	27,312
應收貿易賬款	19	4,258,726	3,911,763
預付款項、按金及其他應收賬款	20	1,246,042	1,145,452
受限制銀行結存	21	118,807	101,094
到期日超過三個月的定期存款	21	18,300	1,500,000
現金及現金等價物	21	3,112,546	1,491,273
流動資產總值		8,827,834	8,291,474
流動負債			
應付貿易賬款	24	2,541,315	1,623,199
已收按金、應計款項及其他應付款項	24	1,320,802	1,480,190
合約負債		1,097,336	1,193,063
所得稅負債		455,787	532,380
借貸	25	2,500	4,495
租賃負債		9,808	8,024
流動負債總額		5,427,548	4,841,351
流動資產淨值		3,400,286	3,450,123
總資產減流動負債		7,979,197	8,107,998

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2026年6月30日

	附註	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)
非流動負債			
租賃負債		15,297	16,768
遞延稅項負債		80,576	92,487
其他負債及費用撥備	23	22,234	22,234
其他應付款項	24	2,033	6,629
非流動負債總額		120,140	138,118
資產淨值		7,859,057	7,969,880
權益			
股本	22	21,358	21,358
儲備		7,619,518	7,726,060
本公司權益持有人應佔權益		7,640,876	7,747,418
非控制性權益		218,181	222,462
總權益		7,859,057	7,969,880

以上中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。



中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔							非控制性	
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	庫存儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
	人民幣千元 (未經審核) (附註22)	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日的結餘	21,358	8,416,063	284,225	(1,709,731)	(7,461)	742,964	7,747,418	222,462	7,969,880
期間虧損	-	-	-	-	-	(106,164)	(106,164)	2,375	(103,789)
其他全面開支	-	-	-	(378)	-	-	(378)	-	(378)
期間全面開支總額	-	-	-	(378)	-	(106,164)	(106,542)	2,375	(104,167)
已付非控制性權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(6,762)	(6,762)
附屬公司非控制性權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	106	106
分配至法定儲備	-	-	2,239	-	-	(2,239)	-	-	-
於2026年6月30日的結餘	21,358	8,416,063	286,464	(1,710,109)	(7,461)	634,561	7,640,876	218,181	7,859,057



中期簡明綜合權益變動表(續)
截至2026年6月30日止六個月

	附註	本公司權益持有人應佔						非控制性	
		股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	庫存儲備	保留盈利	總計	權益
		人民幣千元 (未經審核) (附註22)	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2025年1月1日的結餘		21,358	8,416,063	272,633	(1,694,014)	(7,461)	650,173	7,658,752	380,291
期間利潤		-	-	-	-	-	8,519	8,519	13,738
其他全面開支		-	-	-	(1,526)	-	-	(1,526)	-
期間全面收入總額		-	-	-	(1,526)	-	8,519	6,993	13,738
以權益結算的股份支付股份獎勵計劃	27	-	-	-	486	-	-	486	-
以權益結算的股份支付－股份獎勵計劃 項下的股份失效		-	-	-	(654)	-	654	-	-
已付非控制性權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(1,570)
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(3,193)
向非控制性權益收購附屬公司股權		-	-	-	(38,957)	-	-	(38,957)	(103,277)
附屬公司非控制性權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	3,850
分配至法定儲備		-	-	17,518	-	-	(17,518)	-	-
於2025年6月30日的結餘		21,358	8,416,063	290,151	(1,734,665)	(7,461)	641,828	7,627,274	289,839



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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務活動所得現金流量		
經營業務所得現金	285,640	1,387,892
已收銀行存款利息	9,581	12,720
已付所得稅	(50,871)	(86,611)
經營業務活動所得現金淨額	244,350	1,314,001
投資活動所得現金流量		
向聯營公司注資	(40,599)	(1,489)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產減少	69,580	—
收購附屬公司付款，扣除所收現金	—	(12,114)
出售一間附屬公司的現金流出淨額	—	(16,727)
物業、機器及設備付款	(115,497)	(103,922)
出售物業、機器及設備所得款項	1,881	2,493
收購無形資產付款	(16,104)	(159,840)
提早終止租賃的收益	(2,000)	(12)
來自聯營公司的股息	13,500	12,278
到期日超過三個月的定期存款減少	1,481,700	1,100,129
投資活動所得現金淨額	1,392,461	820,796
融資活動所得現金流量		
附屬公司非控制性權益的注資	106	3,850
已付非控制性權益的股息	(6,762)	(1,570)
償還銀行借貸	(1,995)	—
租賃負債付款	(5,098)	(10,853)
已付銀行借貸利息	(2)	—
已付租賃負債利息	(670)	(976)
融資活動所用現金淨額	(14,421)	(9,549)
現金及現金等價物增加淨額	1,622,390	2,125,248
期初現金及現金等價物	1,491,273	2,183,639
現金及現金等價物的匯率變動影響	(1,117)	(1,526)
期末現金及現金等價物	3,112,546	4,307,361

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所上市。本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2. 編製基準

中期簡明綜合財務報表根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製，包括遵循香港會計師公會(「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」。

除另有指明外，中期簡明綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有資料及披露，且應與本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於2026年1月1日開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

除以下於2026年1月1日生效之經修訂香港財務報告準則會計準則外，截至2026年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據本集團截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用之會計政策編製。

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)	金融工具分類及計量的修訂
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
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷

採納該等經修訂香港財務報告準則會計準則並未對本集團之中期簡明綜合財務報表造成重大影響。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於該等中期簡明綜合財務報表獲授權之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第20號	管制資產及管制負債 ²
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類 ¹

¹ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，本集團將於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效的期間採納該等準則。本集團現正評估採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響。除下文有關香港財務報告準則第18號及相關修訂本所述外，董事預期採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

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號的相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其保留香港會計準則第1號的多項現行規定，修訂有限，而香港會計準則第1號先前載列的部分規定已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」(「香港會計準則第8號」)及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)。

香港財務報告準則第18號並不影響財務報表項目的確認及計量，但引入了呈列及披露規定的重大變更。具體而言，香港財務報告準則第18號引入：

- 新界定的小計，包括「經營利潤」及「除融資及所得稅前利潤」，並規定損益表中的項目必須根據實體的業務性質分為五個類別，即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的規定及指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」作出範圍收窄之修訂：

- 規定在以間接法呈列經營活動現金流量時，須以「經營利潤或虧損」為起始點；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的會計政策選項。

若干其他香港財務報告準則會計準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及相關修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。

本集團目前正評估香港財務報告準則第18號及相關修訂本對其綜合財務報表呈列及披露的影響，包括對本集團的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表的結構、管理層業績指標所需的額外披露，以及合併及分類資料(包括目前呈列為「其他」的項目)的影響。本集團尚未完成對採納香港財務報告準則第18號及相關修訂本的全面影響之評估。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

4. 估計

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響政策的應用以及本年至今的資產與負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源，與本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表所述者相同。

5. 財務風險管理的目標及政策

5.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有財務風險管理資料及披露，應與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自年末起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。自年末起，資本管理的目標、政策或過程均無變動。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總資本按中期簡明綜合財務狀況表所示的「權益」加債務淨額計算。

截至2026年6月30日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債比率(2025年12月31日：相同)。

5.3 公允價值估計

(i) 並非按公允價值計量的金融工具

除以下情況外，本公司董事認為中期簡明綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

於中期簡明綜合財務狀況表內按公允價值計量的金融資產劃分為三個公允價值層級。三個層級根據計量輸入數據的可觀察性及重要性界定如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；及
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

金融資產於公允價值層級中整體分類的層級乃基於對公允價值計量屬重大的最低層級輸入數據劃分。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

5. 財務風險管理的目標及政策(續)

5.3 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

於中期簡明綜合財務狀況表內按經常性基準以公允價值計量的金融資產在公允價值層級中分類如下：

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年6月30日(未經審核)				
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註18)				
— 收購附屬公司所產生應收或然對價	—	—	1,297	1,297
— 理財產品	—	45,000	—	45,000
— 非上市權益投資	—	582,120	—	582,120
	—	627,120	1,297	628,417
於2025年12月31日(經審核)				
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註18)				
— 收購附屬公司所產生應收或然對價	—	—	5,877	5,877
— 理財產品	—	110,000	—	110,000
— 非上市權益投資	—	582,120	—	582,120
	—	692,120	5,877	697,997

下表呈列於報告期層級3工具的變動。

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 人民幣千元
於2025年1月1日	144,322
非現金交易	(167,028)
於損益確認的公允價值變動	28,583
於2025年12月31日(經審核)及2026年1月1日	5,877
非現金交易	(4,580)
於2026年6月30日(未經審核)	1,297

於報告期，三個層級之間概無轉移。計量公允價值的方法及估值技術與上一報告期相比並無變化。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團至少每報告年度使用估值技術評估一次其層級3工具的公允價值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
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」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的表現，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損一淨額、分佔聯營公司業績以及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、於聯營公司的權益及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債及所得稅負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分。因此，本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月之所有收入均來自中國。

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。

分部收入及業績如下：

	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,141,351	208,924	3,350,275
可報告分部業績	(98,031)	865	(97,166)
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損一淨額	(148,112)	(8,813)	(156,925)
無形資產減值虧損	(8,000)	—	(8,000)
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(85,621)	(12,374)	(97,995)
無形資產攤銷	(88,741)	(5,129)	(93,870)
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,412,372	207,441	3,619,813
可報告分部業績	47,611	1,047	48,658
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損一淨額	(233,218)	(2,720)	(235,938)
無形資產減值虧損	(34,742)	—	(34,742)
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(63,750)	(10,622)	(74,372)
無形資產攤銷	(72,030)	(57)	(72,087)

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	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)
分部業績	(97,166)	48,658
其他收益及虧損－淨額	(9,775)	(4,581)
分佔聯營公司業績	2,650	(8,632)
融資成本	(1,287)	(14,772)
融資收入	9,581	12,720
未分配開支	(1,774)	(3,883)
除所得稅前(虧損)/利潤	(97,771)	29,510

分部資產及負債如下：

	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年6月30日(未經審核)			
分部資產	10,632,179	335,485	10,967,664
分部負債	4,809,611	199,214	5,008,825
於2025年12月31日(經審核)			
分部資產	10,183,770	271,619	10,455,389
分部負債	4,216,262	133,845	4,350,107

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	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)
分部資產	10,967,664	10,455,389
遞延稅項資產	356,126	399,777
於聯營公司的權益	620,191	590,442
以公允價值計量且其變動計入損益的未分配金融資產	627,120	692,120
其他公司資產	835,644	811,621
總資產	13,406,745	12,949,349
分部負債	5,008,825	4,350,107
遞延稅項負債	80,576	92,487
所得稅負債	455,787	532,380
借貸	2,500	4,495
總負債	5,547,688	4,979,469

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

7. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於報告期，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	收入 人民幣千元 (未經審核)	銷售及 服務成本 人民幣千元 (未經審核)	收入 人民幣千元 (未經審核)	銷售及 服務成本 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	2,559,223	2,221,875	2,812,286	2,249,644
社區增值服務	239,819	176,012	212,233	145,852
非業主增值服務	31,255	27,279	61,232	52,036
城市服務	208,924	185,401	207,441	186,921
	3,039,221	2,610,567	3,293,192	2,634,453
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	311,054	287,408	326,621	276,366
	3,350,275	2,897,975	3,619,813	2,910,819
總額基準	3,226,555	2,808,719	3,513,064	2,845,426
淨額基準	123,720	89,256	106,749	65,393
	3,350,275	2,897,975	3,619,813	2,910,819

截至2026年6月30日止六個月，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入佔本集團收入約1.22%(截至2025年6月30日止六個月：3.67%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶，而該等客戶於截至2026年及2025年6月30日止六個月概無佔本集團收入10%或以上。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

8. 除所得稅前(虧損)/利潤

本集團的除所得稅前(虧損)/利潤經扣除以下費用後計算：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)		1,369,654	1,517,663
以權益結算的股份支付			
— 董事以外僱員		—	369
— 董事		—	117
	27	—	486
金融資產減值虧損—淨額			
— 第三方			
應收貿易賬款減值虧損	19	184,158	262,216
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回	20	(1,260)	(66,890)
— 關聯方			
應收貿易賬款減值虧損	19	15,059	35,225
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損(撥回)/撥備	20	(41,032)	5,387
金融資產減值虧損總額—淨額		156,925	235,938
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	16	91,806	59,310
計入行政開支的使用權資產折舊		5,722	14,633
投資物業折舊	16	467	429
無形資產攤銷	17	93,870	72,087
		191,865	146,459
核數師酬金			
— 非核數服務		500	500
已售存貨成本		76,222	108,671
停車位銷售成本		2,783	14,968
用於餐飲服務的原材料		44,635	51,401

中期簡明綜合財務報表附註(續)
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 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	7,088	5,497

附註：

政府補助主要包括當地政府授出的財政資助。截至2026年及2025年6月30日止六個月確認的政府補助並無未達成條件或其他附加條件。

10. 其他收益及虧損－淨額

	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)
物業、機器及設備處置(虧損)/收益淨額	(421)	348
匯兌虧損淨額	(22)	(52)
其他	(9,332)	(4,877)
	(9,775)	(4,581)

11. 其他營運開支

	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)
投資物業折舊(附註16)	467	429
補償開支	2,419	2,460
其他	—	81
	2,886	2,970

12. 融資收入/(成本)－淨額

	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)
融資收入		
銀行存款利息收入	9,581	12,720
融資成本		
就租賃負債以及其他已付/應付利息及融資費用	(1,287)	(14,772)
融資收入/(成本)－淨額	8,294	(2,052)

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

13. 所得稅開支

	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)
即期所得稅－中國－企業所得稅	(28,521)	(53,499)
遞延所得稅抵免		
－中國企業所得稅	22,503	46,246
	(6,018)	(7,253)

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

(c) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無產生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業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2026年及2025年6月30日止六個月的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團部分位於中國西部地區的中國附屬公司從事受鼓勵業務。此外，本集團若干中國附屬公司已取得高新技術企業資格。因此，該等附屬公司於截至2026年及2025年6月30日止六個月享有優惠所得稅率15%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外的中國內地實體的適用企業所得稅率為25%（2025年：25%）。

(e) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率可適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用，亦可能須繳付10%預扣稅。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

14. 每股(虧損)/盈利
每股基本(虧損)/盈利

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(106,164)	8,519
權益股的加權平均數(千股)	2,468,173	2,456,741
每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	(0.043)	0.003

每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃而產生潛在普通股。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，原因是股份獎勵計劃產生的潛在股份對本集團具有反攤薄影響。

15. 於聯營公司的權益

	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)
於期初/年初	590,442	502,204
添置	40,599	99,810
分佔業績	2,650	1,755
股息	(13,500)	(13,327)
於期末/年末	620,191	590,442

以下名單僅載有董事認為主要影響本集團於2026年6月30日及2025年12月31日的業績或資產淨值的聯營公司詳情，該等公司均為非上市公司實體，無法獲得其市場報價。

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	本集團持有的所有權權益		主要業務
		於2026年 6月30日 (未經審核)	於2025年 12月31日 (經審核)	
浙江新宇商業集團有限公司	中國	40%	40%	學校超市營運
蘇州茂有充新能源科技有限公司	中國	49%	49%	於中國營運電動車充電站 及其相關業務
湖南領美網絡科技有限公司	中國	40%	40%	開發及銷售物業管理系統
湖南公建城市服務有限公司	中國	49%	49%	物業管理服務
杭州人人看網絡技術有限公司	中國	49.6%	49.6%	開發及銷售物業管理系統

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業

	物業、機器 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日(經審核)			
成本	835,498	22,131	857,629
累計折舊	(482,278)	(4,794)	(487,072)
減值虧損	(14,627)	–	(14,627)
賬面值	338,593	17,337	355,930
截至2025年6月30日止六個月			
期初賬面值	338,593	17,337	355,930
添置	207,000	–	207,000
折舊費用(附註8)	(59,310)	(429)	(59,739)
出售	(2,145)	–	(2,145)
期末賬面值	484,138	16,908	501,046
於2025年6月30日(未經審核)			
成本	1,040,353	22,131	1,062,484
累計折舊	(541,588)	(5,223)	(546,811)
減值虧損	(14,627)	–	(14,627)
賬面值	484,138	16,908	501,046
於2026年1月1日(經審核)			
成本	1,107,766	22,131	1,129,897
累計折舊	(621,948)	(5,728)	(627,676)
減值虧損	(14,627)	–	(14,627)
賬面值	471,191	16,403	487,594
截至2026年6月30日止六個月			
期初賬面值	471,191	16,403	487,594
添置	84,802	–	84,802
折舊費用(附註8)	(91,806)	(467)	(92,273)
出售	(2,301)	–	(2,301)
期末賬面值	461,886	15,936	477,822
於2026年6月30日(未經審核)			
成本	1,190,267	22,131	1,212,398
累計折舊	(713,754)	(6,195)	(719,949)
減值虧損	(14,627)	–	(14,627)
賬面值	461,886	15,936	477,822

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業(續)

於2026年6月30日及2025年12月31日，並無抵押樓宇及投資物業以作為本集團獲授借貸的擔保。

折舊開支於中期簡明綜合損益及其他全面收入表自以下類別扣除：

	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)
銷售及服務成本	83,984	54,314
行政開支	7,822	4,996
其他經營開支(附註11)	467	429
	92,273	59,739

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2026年6月30日止六個月

17. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	品牌名稱 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日(經審核)					
成本	449,958	2,071,049	1,038,800	16,000	3,575,807
無形資產減值虧損	—	(763,261)	(126,464)	—	(889,725)
累計攤銷	(127,158)	—	(451,095)	(6,667)	(584,920)
賬面值	322,800	1,307,788	461,241	9,333	2,101,162
截至2025年6月30日止六個月					
期初賬面值	322,800	1,307,788	461,241	9,333	2,101,162
添置	159,840	—	—	—	159,840
虧損減值	—	(34,742)	—	—	(34,742)
攤銷費用(附註8)	(21,812)	—	(49,275)	(1,000)	(72,087)
期末賬面值	460,828	1,273,046	411,966	8,333	2,154,173
於2025年6月30日(未經審核)					
成本	609,798	2,071,049	1,038,800	16,000	3,735,647
無形資產減值虧損	—	(798,003)	(126,464)	—	(924,467)
累計攤銷	(148,970)	—	(500,370)	(7,667)	(657,007)
賬面值	460,828	1,273,046	411,966	8,333	2,154,173
於2026年1月1日(經審核)					
成本	721,582	2,071,049	1,038,800	16,000	3,847,431
無形資產減值虧損	—	(828,288)	(126,464)	—	(954,752)
累計攤銷	(180,433)	—	(549,645)	(8,667)	(738,745)
賬面值	541,149	1,242,761	362,691	7,333	2,153,934
截至2026年6月30日止六個月					
期初賬面值	541,149	1,242,761	362,691	7,333	2,153,934
添置	188,771	—	—	—	188,771
減值虧損	—	(8,000)	—	—	(8,000)
攤銷費用(附註8)	(43,595)	—	(49,275)	(1,000)	(93,870)
期末賬面值	686,325	1,234,761	313,416	6,333	2,240,835
於2026年6月30日(未經審核)					
成本	910,353	2,071,049	1,038,800	16,000	4,036,202
無形資產減值虧損	—	(836,288)	(126,464)	—	(962,752)
累計攤銷	(224,028)	—	(598,920)	(9,667)	(832,615)
賬面值	686,325	1,234,761	313,416	6,333	2,240,835

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

17. 無形資產(續)

於中期簡明綜合損益及其他全面收入表扣除的無形資產攤銷如下：

	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)
銷售及服務成本	11,845	4,580
行政開支	82,025	67,507
	93,870	72,087

商譽

管理層對於2026年6月30日的商譽進行減值評估，其中若干附屬公司現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算而釐定。使用價值為預期現金產生單位所產生未來現金流量的現值，其根據管理層批准的五年財務預算進行預測，並按除稅前貼現率+15%至+18%貼現(2025年12月31日：+15%至+18%)。於2026年6月30日，管理層重新評估分配至物業管理服務分部的商譽的主要假設，並注意到業務擴張計劃延遲及毛利率不及預期，主要是由於在宏觀經濟挑戰下，項目未能續簽及市場競爭激烈，引致截至2026年6月30日止六個月就物業管理服務分部確認減值虧損人民幣8,000,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣34,742,000元)。

18. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	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)
收購附屬公司所產生應收或然對價	1,297	5,877
理財產品(附註(a))	45,000	110,000
非上市權益投資(附註(b))	582,120	582,120
	628,417	697,997
非流動	583,417	583,417
流動	45,000	114,580
	628,417	697,997

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

18. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

附註：

- (a) 該金額指並無預定回報的保本投資金融產品。該等金融產品具有預期收益率，取決於相關金融工具(包括債券及其他金融資產)的市價。因此，其合約現金流量並非純粹支付本金及利息。於2026年6月30日，預期收益率為每年1.71%(2025年12月31日：1.62%)。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，本公司一間全資附屬公司(作為有限合夥人)與三名本集團獨立第三方(為普通及執行事務合夥人)成立有限合夥公司，即遼寧省琪晟項目管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「遼寧琪晟」)、南京茂星項目管理合夥企業(有限合夥)(「南京茂星」)及上海天璣星合夥項目管理合夥企業(有限合夥)(「上海天璣」)。根據合夥協議，遼寧琪晟、南京茂星及上海天璣的出資總額分別為人民幣283,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣65,000,000元。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團分別向遼寧琪晟、南京茂星及上海天璣注資人民幣280,170,000元、人民幣237,600,000元及人民幣64,350,000元，佔其各自股權的99%。有關遼寧琪晟及南京茂星的成立，請參閱本公司日期為2025年12月22日及2025年6月19日的公告，以了解進一步詳情。

儘管本集團擁有99%股權，根據合夥協議，各合夥公司的執行事務合夥人具專有權，可作出一切有關財務及經營政策的決定。此外，有限合夥人在執行事務合夥人因故意行為或重大過失給有限合夥人造成合夥公司損失時，方可罷免普通合夥人，因此，該罷免權被視為無實質意義。根據以上所述，董事認為，本集團對遼寧琪晟、南京茂星及上海天璣無重大影響力、共同控制權或控制權，因此，該等投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款

	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)
應收貿易賬款		
— 關聯方(附註29(c))	929,554	934,580
— 第三方	4,742,667	4,450,182
	5,672,221	5,384,762
應收票據		
— 關聯方(附註29(c))	—	—
— 第三方	895	692
	895	692
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,414,390)	(1,473,691)
	4,258,726	3,911,763

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2025年12月31日：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

報告期末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	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)
1年內	2,650,067	2,568,097
1至2年	1,409,088	1,317,495
2至3年	727,690	457,492
3至4年	415,295	536,608
4至5年	279,435	385,124
5年以上	190,646	119,946
	5,672,221	5,384,762

於2026年6月30日及2025年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款(續)

於2026年6月30日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)人民幣895,000元(2025年12月31日：人民幣692,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

就應收貿易賬款確認的全期預期信貸虧損變動如下：

	第三方		總計	關聯方		總計
	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)		全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	
	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2025年1月1日(經審核)	288,659	292,712	581,371	–	429,458	429,458
轉撥至	(73,913)	73,913	–	–	–	–
撤銷	–	(12,875)	(12,875)	–	(43,892)	(43,892)
年內扣除	197,163	203,801	400,964	–	118,665	118,665
於2025年12月31日及2026年1月1日 (經審核)	411,909	557,551	969,460	–	504,231	504,231
轉撥至	(59,391)	59,391	–	–	–	–
撤銷	–	(240,747)	(240,747)	–	(17,771)	(17,771)
期內扣除	169,696	14,462	184,158	–	15,059	15,059
於2026年6月30日(未經審核)	522,214	390,657	912,871	–	501,519	501,519

於2026年6月30日及2025年12月31日，並無作出任何抵押以作為本集團獲授借貸的擔保。

於報告期末，應收第三方的貿易賬款(未扣除減值)根據逾期日期的賬齡分析如下：

	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)
即期／未逾期	567,307	813,565
逾期1年內	1,968,186	1,398,698
逾期1至2年	1,214,338	1,244,701
逾期2至3年	552,831	340,836
逾期3至4年	213,188	264,406
逾期4至5年	85,966	307,964
逾期5年以上	140,851	80,012
	4,742,667	4,450,182

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款

	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)
預付款項		
非流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	16,755	16,761
— 其他預付款項(附註(e))	256,391	400,265
	273,146	417,026
流動預付款項		
— 關聯方(附註29(c))	47,036	71,834
— 公用事業	61,100	100,997
— 增值服務原材料	82,989	37,170
— 其他預付款項	460,147	305,839
	651,272	515,840
小計	924,418	932,866
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註(b)及29(c))	77,912	161,500
— 向僱員墊款	25,592	20,547
— 代業主付款	10,762	8,787
— 按金(附註(c))	177,415	146,920
— 就停車位獨家銷售權所付的按金(附註(d))	—	48,757
— 應收股息	3,330	4,380
— 其他	353,294	338,614
小計	648,305	729,505
總計	1,572,723	1,662,371
減：其他應收賬款減值撥備(附註(f))	(53,535)	(99,893)
	1,519,188	1,562,478
非流動	273,146	417,026
流動	1,246,042	1,145,452
	1,519,188	1,562,478

附註：

- (a) 向客戶預付款項是向該等學校支付以獲准經營學生公寓的原始對價。
- (b) 來自關聯方的其他應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項主要指就銷售停車位的權利向世茂集團支付的款項。
- (c) 結餘主要為水電費及競標物業管理服務的已付按金。
- (d) 結餘指就銷售停車位及賺取佣金的獨家權利而支付予第三方的按金。
- (e) 結餘主要為購買物業、機器及設備及外包服務予供應商的預付款項。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

附註：(續)

(f) 其他應收賬款減值撥備變動如下：

	第三方		總計	關聯方		總計
	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元		12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	
於2025年1月1日(經審核)	79,676	73	79,749	—	172,166	172,166
撇銷	(1,502)	—	(1,502)	—	(30,444)	(30,444)
年內撥回	(65,488)	—	(65,488)	—	(54,588)	(54,588)
於2025年12月31日及2026年1月1日 (經審核)	12,686	73	12,759	—	87,134	87,134
撇銷	—	—	—	—	(4,066)	(4,066)
期內撥回	(1,260)	—	(1,260)	—	(41,032)	(41,032)
於2026年6月30日(未經審核)	11,426	73	11,499	—	42,036	42,036

21. 現金及現金等價物／到期日超過三個月的定期存款／受限制銀行結餘

	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)
手頭現金	908	1,341
到期日超過三個月的定期存款	18,300	1,500,000
銀行現金	3,230,445	1,591,026
	3,249,653	3,092,367
到期日超過三個月的定期存款	(18,300)	(1,500,000)
受限制銀行結餘	(118,807)	(101,094)
現金及現金等價物	3,112,546	1,491,273

現金及現金等價物包括銀行現金及三個月內到期的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。

受限制銀行結餘為於2026年6月30日及2025年12月31日的履約擔保的現金存款。

於2026年6月30日，本集團以人民幣計值的受限制銀行結餘、到期日超過三個月的定期存款及現金及現金等價物約為人民幣3,241,967,000元(2025年12月31日：人民幣3,058,202,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元、美元及英鎊計值的現金及現金等價物分別約為人民幣6,749,000元(2025年12月31日：人民幣28,809,000元)、人民幣937,000元(2025年12月31日：人民幣5,273,000元)及零(2025年12月31日：人民幣83,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

22. 股本

	每股面值0.01港元 的普通股數目	股本 港元	人民幣元
法定			
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)	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足：			
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)	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

23. 其他負債及費用撥備

	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)
索償撥備	22,234	22,234

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須計提撥備人民幣22,234,000元。

24. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項

	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)
應付貿易賬款		
— 關聯方(附註29(c))	16,297	19,892
— 第三方	2,525,018	1,603,307
應付貿易賬款	2,541,315	1,623,199
已收按金、應計款項及其他應付款項		
— 應付關聯方賬款(附註29(c))	113,575	127,640
— 應計費用	364,859	362,394
— 代業主收款	187,918	244,232
— 非控股股東認沽期權產生的應付對價	—	—
— 購買對價(附註b)	145,821	160,927
— 已收按金	232,199	300,502
— 其他應付款項	278,463	291,124
已收按金、應計款項及其他應付款項	1,322,835	1,486,819
非即期	2,033	6,629
即期	1,320,802	1,480,190
	1,322,835	1,486,819

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

24. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項(續)

附註：

(a) 應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	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)
1年內	2,036,599	1,163,280
1至2年	215,791	176,951
2至3年	128,519	125,355
3至4年	76,695	42,859
4至5年	39,218	96,771
5年以上	44,493	17,983
	2,541,315	1,623,199

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日。於2026年6月30日及2025年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若。於2026年6月30日及2025年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值。

(b) 於2026年6月30日，餘額為業務合併的購買對價(按攤銷成本計量)。

25. 借貸

	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)
計入非流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—無抵押	2,500	4,495

於2026年6月30日，該款項為無抵押，且按加權平均實際利率3.66%計息(2025年12月31日：3.05%)。銀行借貸的賬面值以人民幣計值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

26. 股息

本公司董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

27. 股份獎勵計劃

(a) 世茂集團股份獎勵計劃

世茂集團運作限制性股份獎勵計劃(「世茂集團股份獎勵計劃」)，其主要目的為表彰入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。該計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。該計劃由世茂集團董事會(「集團董事會」)於2021年5月3日(「採納日期I」)採納，且自採納日期I起生效，有效期為三年。可作獎勵的本公司股份之最高數目為本公司於採納日期I已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

本集團董事會可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括本集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加計劃，以及決定獎勵股份數目。

於採納日期I，世茂集團與Best Cosmos訂立信託契據，據此，世茂集團委任Best Cosmos為信託人以持有獎勵股份。世茂集團授予本公司的股份被視作權益注資(計入「其他儲備」)。

於2021年，本集團136名董事及僱員(各為「2021年承授人」)獲授合共4,866,137股股份，上述股份均無償授予2021年承授人。截至2026年6月30日，2021年授出的4,866,137股股份中的4,075,309股股份及790,828股股份已分別歸屬及失效。由於世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不得再授出本公司股份。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

27. 股份獎勵計劃(續)

(b) 世茂服務股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期II」)採納本公司的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。世茂服務股份獎勵計劃由採納日期II起生效，有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期II已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於2022年，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共169名僱員(當中包括兩名董事)(各為「2022年承授人」)獲授合共4,017,105股股份。所有上述股份均無償授予2022年承授人。根據世茂服務股份獎勵計劃，待股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。截至2026年6月30日止六個月，歸屬及失效的股份分別為零(截至2025年12月31日止年度：零)股及零(截至2025年12月31日止年度：96,945)股。於2026年6月30日，1,247,511股(2025年12月31日：1,247,511股)股份尚未歸屬。

於2023年6月19日，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共125名僱員(當中包括三名董事)(各為「2023年承授人」)獲授合共3,525,446股股份。所有上述股份均無償授予2023年承授人。待世茂服務股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。截至2026年6月30日止六個月，歸屬及失效的股份分別為零(截至2025年12月31日止年度：零)股及零(截至2025年12月31日止年度：183,297)股。於2026年6月30日，2,097,966股(2025年12月31日：2,097,966股)股份尚未歸屬。

2023年承授人、2022年承授人及2021年承授人為獲授獎勵股份所提供的服務的公允價值分別約為5,923,000港元、10,645,000港元及97,323,000港元(相當於約人民幣5,391,000元、人民幣9,566,000元及人民幣79,571,000元)，乃參考本公司股份於授出日期的市價計量。股份的其他特徵概無納入公允價值的計量中。

截至2026年6月30日止六個月，於損益中概無與根據股份獎勵計劃授出股份有關的股份支付開支(截至2025年6月30日止六個月：人民幣486,000元)。

截至2026年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為1,439,000港元，相當於人民幣1,244,000元(截至2025年6月30日止六個月：2,749,000港元，相當於人民幣2,511,860元)。

28. 收購或處置附屬公司及與非控制性權益的交易

(a) 與非控制性權益的交易

2026年

截至2026年6月30日止六個月，概無與非控制性權益進行交易。

2025年

截至2025年6月30日止六個月，本集團收購一間非全資擁有附屬公司額外33%股權。本集團確認非控制性權益減少人民幣103,277,000元及其他儲備減少人民幣38,957,000元。



中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

29. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團控股有限公司(在開曼群島註冊成立，擁有本公司約54.95%的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

持續交易

	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)
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	34,109	120,549
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	6,684	12,342
	40,793	132,891
已付關聯方租賃負債利息		
— 世茂集團	241	505
有關與關聯方的租賃的租賃負債付款		
— 世茂集團	1,895	3,166

本集團就本集團關聯方物業訂立若干租賃。本集團根據該等租賃應付的租金約為每月人民幣500,000元(於2025年12月31日：人民幣327,000元)，租期將於1至4年到期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

29. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘－貿易性質

	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)
應收關聯方賬款		
應收貿易賬款及應收票據(附註19)		
— 世茂集團	816,368	823,102
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	113,186	111,478
	929,554	934,580
預付款項、按金及其他應收賬款(附註20)(附註)		
— 世茂集團	106,315	208,034
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	18,633	25,300
	124,948	233,334
應收關聯方賬款總額(計提減值虧損撥備前)	1,054,502	1,167,914
減：減值虧損撥備	(543,555)	(591,365)
應收關聯方賬款總額(扣除減值虧損撥備後)	510,947	576,549
應付關聯方賬款		
合約負債		
— 世茂集團	2,390	1,986
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	8,799	—
	11,189	1,986
應付貿易賬款		
— 世茂集團	13,703	19,104
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	2,594	788
	16,297	19,892
已收按金、應計費用及其他應付款項		
— 世茂集團	88,504	103,430
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	25,071	24,210
	113,575	127,640
應付關聯方租賃款項		
— 世茂集團	8,240	9,894
應付關聯方賬款總額	149,301	159,412

附註：

金額中包括本集團就銷售停車位的權利向世茂集團支付的按金約人民幣57,503,000元(2025年12月31日：人民幣101,317,000元)。截至2026年6月30日止六個月期間，有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣13,805,000元(2025年：人民幣13,611,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2026年6月30日止六個月

29. 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

	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)
薪金及其他短期僱員福利	4,499	4,493

30. 或然事項

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無有關向第三方付款的責任的任何重大或然負債或未結擔保。

31. 批准中期簡明綜合財務資料

未經審核中期簡明綜合財務資料經董事會於2026年8月28日批准及授權刊發。



美好生活智造者

BETTER SMART LIFE

