

用心構築美好生活

BUILDING BETTER LIVES

成為客戶首選的智慧城市服務品牌



2026年中期報告

永升服务集团有限公司

Ever Sunshine Services Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 01995

目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	5
主席報告	8
管理層討論及分析	14
企業管治及其他資料	33
簡明綜合財務報表審閱報告	46
簡明綜合損益及其他全面收益表	47
簡明綜合財務狀況表	48
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	52
簡明綜合財務報表附註	54



董事會

執行董事

林中先生(主席)
周洪斌先生(於2026年3月30日辭任)
林祝波先生
周迪先生

非執行董事

崔曉青女士

獨立非執行董事

馬永義先生
俞鐵成先生
張偉聰先生(於2026年6月23日辭任)
陳綺華博士(於2026年6月23日獲委任)

公司秘書

陳燕華女士(於2026年3月30日辭任)
胡倩鈿女士(於2026年3月30日獲委任)

授權代表

林中先生
陳燕華女士(於2026年3月30日辭任)
胡倩鈿女士(於2026年3月30日獲委任)

戰略委員會

林中先生(主席)
周洪斌先生(於2026年3月30日辭任)
林祝波先生
周迪先生

審核委員會

張偉聰先生(主席)(於2026年6月23日辭任)
陳綺華博士(主席)(於2026年6月23日獲委任)
馬永義先生
俞鐵成先生

薪酬委員會

俞鐵成先生(主席)
林中先生
馬永義先生

提名委員會

林中先生(主席)
崔曉青女士
俞鐵成先生
馬永義先生
張偉聰先生(於2026年6月23日辭任)
陳綺華博士(於2026年6月23日獲委任)

註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區
申虹路1088弄
恒基旭輝中心39號樓5層

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
太新金融中心40樓

公司資料

主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行
中國上海市普陀區
長壽路 95 號
8 樓

中國建設銀行上海怒江路支行
中國上海市普陀區
金沙江路 1006 號
101 室

寧波銀行上海黃浦支行
中國上海市
黃浦區
黃河路 37 號

中國建設銀行蘇州高新區支行
中國江蘇省蘇州市
高新區
獅山路 95 號

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」)
香港
尖沙咀
天文臺道 8 號 19 樓 1903-1905 室

法律顧問

歐華律師事務所

證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

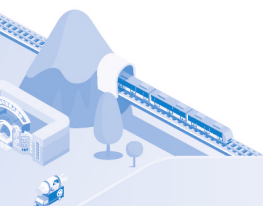
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東 183 號合和中心
17 樓 1712-1716 號舖

股份代號

01995

網址

www.ysservice.com.cn



獎項及榮譽



釋義

在本中期報告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

2025年購股權計劃	於2025年12月29日舉行的股東特別大會上獲股東批准，並於2025年12月30日獲採納(該日亦為本公司獲得聯交所上市批准之日)的購股權計劃
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
董事會	本公司董事會
業務單元	業務單元
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
中國	中華人民共和國，但僅就本中期報告及作地區參考而言，除文義另有指明外，本中期報告對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
旭輝集團	旭輝控股及其附屬公司(不包括本集團)
旭輝控股	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於主板上市
本公司、永升或我們	永升服務集團有限公司(前稱旭輝永升服務集團有限公司)，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
控股股東	具有上市規則所賦予的涵義



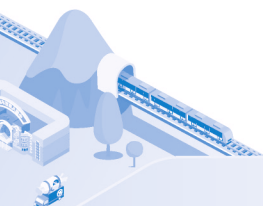
釋義

董事	本公司董事
Elite Force Development	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益
按公平值計入損益	按公平值計入損益
建築面積	建築面積
本集團或我們	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
港元	港元，香港法定貨幣
獨立第三方	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人
上市	股份於主板上市
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
標準守則	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋義

招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
人民幣	中國法定貨幣
報告期間	自2026年1月1日起至2026年6月30日止期間
證券及期貨條例	香港法例第571章香港證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
股東	股份持有人
股份	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，以港元交易並於主板上市
Spectron	Spectron Enterprises Limited，一間於2014年9月18日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司
平方米	平方米
聯交所	香港聯合交易所有限公司
主要股東	具有上市規則所賦予的涵義
旭昇有限公司	旭昇有限公司，一間於2011年5月9日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為旭輝控股的全資附屬公司

* 僅供識別





尊敬的股東：

感謝各位持續信任並堅定支持本集團在行業轉折區中的每一次突破與前行。

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2026年6月30日止六個月的中期報告，總結本集團於報告期內的經營成果，並分享我們對行業變局的思考與未來的戰略部署。

2026年上半年，本集團收入較2025年同期實現了約4.2%的增長，達到人民幣3,605.5百萬元。從收入結構來看，物業管理服務收入增長5.9%至人民幣2,826.5百萬元，社區增值服務收入增長9.7%至人民幣434.9百萬元，對非業主的增值服務收入減少12.5%至人民幣235.8百萬元，城市服務收入減少14.1%至人民幣107.8百萬元。

於報告期內，毛利額為人民幣701.4百萬元，實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣215.0百萬元。核心經營利潤（即毛利減行政及銷售開支）約為人民幣459.2百萬元，較2025年同期約人民幣417.8百萬元增長9.9%。

截至2026年6月30日，本集團合約建築面積達356.8百萬平方米，在管建築面積達255.0百萬平方米。於報告期內，我們新增拓展項目超過200個，涵蓋學校、文旅、醫院、商業、產業園、寫字樓、政府機構、企業後勤、住宅及城市服務十大業態。

2026年，是永升「二五戰略」承上啟下的關鍵一年。年初，我們將全年定調為「高質量、可持續、有利潤的增長」，並明確了四大經營管理方向。半年過去，團隊在執行中逐步驗證了戰略方向的有效性，也在實踐中發現了需要深化與修正的空間。

一、外部承壓，內部聚力：在結構調整中夯實根基

2026年是「十五五規劃」開局之年，「物業服務質量提升行動」首次被寫入國家五年規劃與政府工作報告，物業管理服務從房地產的附屬環節，正式提升為關乎民生福祉、資產價值與社會穩定的關鍵性服務。這一行業定位的歷史性確認，為我們長期堅守的價值邏輯提供了最鼎力的支持。

然而，政策暖風並不能瞬間改變市場的寒意。2026年上半年，宏觀經濟復蘇呈現結構性分化，業主在物業費支付與增值服務消費上依然謹慎；行業從增量時代全面步入存量運營階段，新房交付量持續下降，存量項目3至5年一輪汰換成為常態；同時，跨界玩家持續入局，進一步加劇了存量市場的競爭烈度。

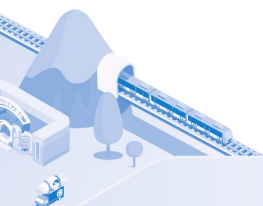
在這樣的背景下，我們沒有選擇以價換量、盲目擴張，而是堅定地「做減法」—有序退出低效項目，將外拓城市從120餘個優化聚焦至70-80個核心城市，將「能否長期盈利」前置為拓展決策的核心標準。我們相信，健康的增長，始於對每一個項目的尊重與審慎。

二、拓管一體化：從規模擴張到質量增長的戰略升級

2026年上半年，我們將「拓管一體化」正式提升至核心戰略位置。這不僅是戰術調整，更是經營哲學的根本轉變—過去我們追求「拿了多少項目」，如今我們追問「接了項目能不能做好、做了能不能盈利」。

市場中心作為一體化外拓引擎，推動「一客多拓、組團出擊」模式持續深化。2026年上半年，我們成功拓展了包括鄭州信陽師範大學理工學院、北京九公山紀念林、西寧高原醫療研究中心、上海京東101HOME、蘇州凱倫總部大樓、瀋陽遼中區人民政府等優質項目，業務覆蓋學校、文旅、醫院、商業、產業園、寫字樓、政府機構、企業後勤、住宅及城市服務十大業態。

更重要的是，每一個新拓項目在進入前都經過嚴格的盈利模型測算與風控評估。我們不再為規模而規模，而是讓每一個項目都成為可持續經營、可複製推廣的樣板。





三、從「滿意」到「生意」：打通客戶經營的價值閉環

2026年，我們提出了一個核心命題：如何打通從「客戶滿意」到「客戶生意」的閉環。

物業管理行業長期面臨一個結構性矛盾——業主對服務的期待不斷提升，但物業費調整空間有限，傳統依賴基礎物業費的增長模式已難以為繼。破局的關鍵，不在於「多賣一個產品」，而在於「深入理解客戶的生活場景與真實痛點，讓服務本身成為不可替代的價值鏈接」。

2026年上半年，我們在社區增值服務領域持續深化「場景驅動」策略：社區驛站類服務從2025年啟動試點以來，已在全國22個城市成功運營近100家社區快遞驛站，並通過社區觸點網絡將快遞驛站與各類便民服務有機融合，計劃年內新開設250家以上驛站，進一步擴大服務覆蓋範圍；在年輕家庭社區，「安心托育+興趣銜接+安全接送」三位一體方案持續迭代，用戶黏性顯著提升；在北方老舊社區，「暖通節能套餐」的複購率維持在65%以上。

在專業化業務板塊，我們多家附屬公司在非住宅領域持續升維，在醫院、文化場館等高壁壘場景中的中標率與項目獲取質量穩步提升；附屬公司湖南美中環境生態科技有限公司在城市服務細分領域深耕，市政環衛、街道管家領域口碑持續強化；而聚焦老舊社區煥新與防水修繕的標準化施工包，也隨著城市更新政策的加速推進而迎來更廣闊的市場空間。

同時，我們堅定推進第二增長曲線的孵化。旗下智慧城市服務品牌霖久科技攜「霖久雲SaaS平台」亮相2026中國國際物業管理產業博覽會，聚焦中小物企數智化市場，已服務超過30家企業客戶。霖久科技的SaaS化科技服務，有望成為永升從「住宅服務企業」向「智慧城市服務品牌」轉型的重要載體，以較低的邊際成本快速拓展中小物企客戶群體，形成規模效應。

四、科技賦能：讓數字能力從工具變為競爭資產

2026年上半年，我們進一步深化「項目數字化AI」工程的落地應用。每個重點項目配備的數字化「運行廣告牌」，通過IoT設備與AI算法，實現動線巡檢自動上鏈、異常事件實時預警、能耗數據智能分析與節能建議自動推送、投訴處理全程追蹤與超時自動升級督辦等功能持續迭代優化。

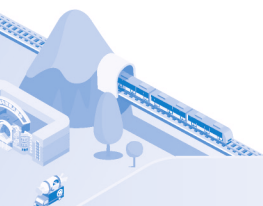
同時，「手機就是工位」策略持續深化，一線員工通過移動端即可完成報工、記錄、反饋與積分兌換，科技真正融入日常工作流。我們始終相信，科技不是替代人，而是幫助每一個人做得更好—讓一線員工有更多的時間與精力投入到真正需要人與人之間溫度鏈接的服務場景中。

2026年下半年，我們將進一步探索AI客服、清潔機器人、無感通行等場景的規模化落地，並嘗試將停車、充電等數據資產與生態夥伴合作變現，推動「數智驅動價值」從願景走向現實。

五、精益管理主題年：向效率要利潤

2026年，我們將全年定義為「精益管理主題年」。在收入增長放緩、成本剛性上漲的行業大環境下，我們選擇向內部要效率、向管理要利潤。

2026年上半年，我們系統性地推進精益管理提升計劃，從流程優化、組織扁平化、跨部門協同效率提升等多個維度切入，消除冗餘環節，降低管理損耗。在組織建設上，我們持續推動「城市鐵三角」機制深化，以城市總經理為核心的協作模式在運行中展現出更強的戰鬥力與應變能力；針對中層管理團隊，建立基於業務單元的職能賦能與輪崗機制，全面提升經營理解力與資源整合能力。





六、築牢底線：以風控守護可持續發展

經營的本質是可持續，而可持續的前提是風險可控。2026年上半年，我們繼續全面強化底線思維。

監察審計部門持續更新風控手冊，深化「區域風控月報」制度，高風險項目紅黃綠分類管理與管理者績效強掛鉤；「風險管理人才計劃」穩步推進，「項目救援突擊隊」在突發問題的快速響應中發揮了重要作用。

同時，我們高度重視股東回報。2026年上半年，公司持續實施股份回購計劃，以實際行動維護股東利益。董事會將繼續秉持穩健的分紅政策，在保障公司健康經營的前提下，最大化股東回報，2026年上半年，就截至2025年12月31日止年度，已向本公司擁有人宣派及派付末期股息每股0.0735港元及特別股息每股0.0294港元。同時已於報告期內回購股份總計14,540,000股，而該等股份於本報告日期已全部註銷，以實現對股東權益的有效增厚。

七、致謝與展望：在確定的方向上，做難而正確的事

2026年上半年，永升在承壓中保持了戰略定力，在調整中驗證了轉型方向的有效性。我們不再追求虛胖的規模，而是專注有質量的增長；不再依賴慣性驅動，而是以主動破局的姿態重塑競爭力。

團隊在內部會議上達成共識：「真正的轉折，不是環境先變好，而是組織先動起來。主動破局，把被動困局，打成主動戰局。」

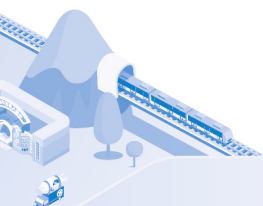
主席報告

展望下半年，我們將繼續以「客戶滿意、企業受益、員工增收」為事業成功三角，堅定推進「二五戰略」的核心目標：

- 深化拓管一體化，確保每一個項目都是可持續盈利的高質量項目；
- 打通從「滿意」到「生意」的閉環，讓增值服務真正嵌入業主的生活場景；
- 加速科技運用的落地，以霖久科技平台為載體，落地可以運用在社區的落地；
- 全面落地精益管理，系統性消除浪費，向效率要利潤；
- 持續強化風控體系，以底線思維守護長期主義。

我們深知，前路仍有風浪。但永升人始終相信：唯有敬畏市場、敬畏專業、敬畏信任，方能在不確定的時代，錨定確定的價值。在確定的方向上，做難而正確的事。

感恩同行，共赴山海。永升願與您攜手，在長期主義的道路上，書寫更溫暖、更堅實、更值得託付的價值篇章。





管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們是中國一家享有良好聲譽且快速成長的綜合型物業管理服務商。截至2026年6月30日，我們在中國內地98座城市提供物業管理服務、增值服務和城市服務，總合約建築面積約為356.8百萬平方米。其中，在管總建築面積約為255.0百萬平方米，為超過117萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋廣泛的物業形態，包括住宅物業和非住宅物業，涵蓋辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。除此之外，我們還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

秉承「用心構築美好生活」的理念，我們核心價值觀是讓用戶「省心、放心、開心」。通過科技創新推動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們的使命是為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)對非業主的增值服務；及(iv)城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

1. 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
2. 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公共區域增值服務。
3. 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。

管理層討論及分析

4. 城市服務：我們可以提供多樣的都市服務。該等服務主要包括(i)城市環衛；(ii)垃圾分類處理；(iii)路政設施安裝；(iv)園林綠化工程；(v)老舊社區改造；及(vi)智慧街區建設。

物業管理服務

持續高質量發展

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有質量的擴張作為戰略目標之一。於報告期間，我們通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的高質量發展。

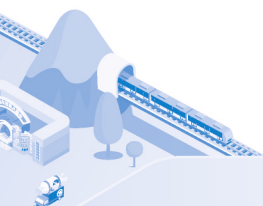
於2026年6月30日，我們的合約建築面積約為356.8百萬平方米，合約項目數量1,973個，分別較2025年6月30日增加約0.5%及0.4%。於2026年6月30日，在管建築面積達到了約255.0百萬平方米，在管項目數量為1,542個，分別較2025年6月30日增加0.5%及0.7%。

下表載列分別截至2026年及2025年6月30日止六個月我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於報告期初	353,617	252,225	350,935	250,642
新增 ⁽¹⁾	24,571	13,976	20,756	18,778
終止 ⁽²⁾	(21,387)	(11,174)	(16,837)	(15,679)
於報告期末	<u>356,801</u>	<u>255,027</u>	<u>354,854</u>	<u>253,741</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約，我們據以取代先前的物業管理服務供應商的物業管理服務合約，以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的項目，以優化我們的物業管理組合。



我們的地理分佈

自本集團成立以來，截至2026年6月30日，我們的地理分佈覆蓋中國98座城市，以區域深耕為目標，追求有效規模擴張。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2026年及2025年6月30日止六個月產生自物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2026年			2025年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	134,681	1,512,555	53.5	142,492	1,568,920	58.8
北部地區 ⁽²⁾	34,300	334,094	11.8	35,244	359,743	13.5
中南地區 ⁽³⁾	44,003	487,063	17.3	37,429	337,362	12.6
西部地區 ⁽⁴⁾	27,525	376,356	13.3	28,448	302,813	11.4
東北地區 ⁽⁵⁾	14,518	116,469	4.1	10,128	99,911	3.7
總計	255,027	2,826,537	100.0	253,741	2,668,749	100.0

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、南京、無錫、鎮江、南通、常州、徐州、揚州、淮安、連雲港、宿遷、鹽城、金華、滁州、杭州、寧波、嘉興、湖州、溫州、台州、舟山、紹興、廈門、福州、漳州、泉州、莆田、青島、淄博、煙台、威海、日照、棗莊、聊城、濰坊、荷澤、濟寧、泰州、德州、臨沂、濟南、東營、濱州、合肥、蕪湖、安慶、宣城、阜陽及淮南。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、廣州、東莞、佛山、中山、惠州、江門、武漢、襄陽、黃岡、宜昌、南昌、鄭州、商丘、許昌、洛陽、南陽、長沙、岳陽、常德、邵陽、株洲、湘潭、衡陽、桂林、南寧及柳州。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、銀川、寶雞、渭南、呂梁、烏魯木齊、西寧、貴陽、遵義、昆明、大理白族自治州。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽及大連。

管理層討論及分析

在高質量發展的原則前提下，實現規模的逐步增長

按照市場化原則處理與旭輝集團業務往來

作為旭輝集團長期的服務合作夥伴，我們一直與旭輝集團維持穩固的市場化合作關係。回顧2026年上半年，中國房地產行業的市場環境依然嚴峻，復蘇乏力。這些挑戰也對物業管理服務行業帶來了持續的負面影響。我們依然秉持「與旭輝集團按照市場化原則進行業務往來」的原則，這使得我們能夠相對有效減少相關的負面影響，並且努力使得相關負面影響對我們的物業管理服務業務的影響保持在可控範圍內。我們持續不斷地改進和調整策略，以確保與旭輝集團的合作繼續穩步發展。在這個充滿挑戰的環境中，我們將傾向於以控制風險、獨立市場化運作為主要方向。

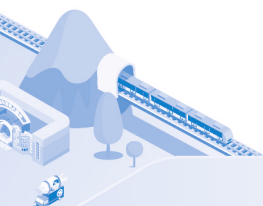
持續提升公司獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張的主要推動力之一，我們一直致力於以多元化的方式開拓第三方市場。透過向各個獨立市場擴展資源，我們不斷增加自身的市場份額。同時，我們持續提升建設團隊的能力，以實現更好的賦能效果。這種積極進取的策略讓我們能夠在不斷變化的環境中保持競爭力，並為公司帶來持續的規模增長。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、業委會組織的存量住宅物業更換、地方政府的招投標項目及商企客戶的產業園區和辦公樓等。

推行市場化拓展以來，通過多年的積累，本集團成功構建了穩固的競標及外拓能力，於報告期間，本公司外拓合同的飽和收入同比大幅增長，且達到歷年來最好表現。相信在公司不斷提升的綜合實力和更好的聲譽品牌加持下，通過我們持續提升行業標準以及改進競標外拓技術手段，一定會實現更為穩健的業務成長。

戰略併購

戰略併購是我們歷史發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選目標，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。





自上市以來，我們堅持審慎併購原則，分別收購了不同類型的物業公司，如住宅業態鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓業態青島雅園物業管理有限公司及上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司及北京航騰物業管理有限責任公司，物流園區業態山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛業態湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）以及綜合體業態華熙鑫安（北京）物業管理有限公司等公司，並均取得了積極的投後整合效果。但總體上自2022年以來，由於外部環境的持續擾動以及公司更審慎的內部風險管控要求，我們大幅減少了併購項目的數量。

由於我們堅持戰略併購的紀律性原則，歷史上我們併購的所有項目均實現了與我們的良好融合，均達成業績要求指標，預計現有收購及整合公司在未來將能夠實現較好業務運作並實現較好的業績貢獻。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於6月30日			
	2026年		2025年	
	千平方米	%	千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	58,793	23.1	58,857	23.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	196,234	76.9	194,884	76.8
總計	<u>255,027</u>	<u>100.0</u>	<u>253,741</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業（旭輝集團於該等物業中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業（旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益）。

管理層討論及分析

強化綜合性物業管理服務提供商地位

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們和管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標及擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如大型企業總部大樓、高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們持續使我們的服務供應多樣化，並深化專業非住宅物業分部的發展。於2026年6月30日，非住宅物業佔我們在管建築面積約33.1%。

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2026年及2025年6月30日止六個月由此產生的物業管理服務收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2026年			2025年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	170,575	1,434,063	50.7	154,368	1,334,666	50.0
非住宅物業	84,452	1,392,474	49.3	99,373	1,334,083	50.0
總計	255,027	2,826,537	100.0	253,741	2,668,749	100.0

包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。



下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2026年及2025年6月30日止六個月產生自物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2026年			2025年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	252,032	2,820,974	99.8	251,450	2,664,929	99.9
酬金制	2,995	5,563	0.2	2,291	3,820	0.1
總計	255,027	2,826,537	100.0	253,741	2,668,749	100.0

社區增值服務

於報告期間，在宏觀經濟恢復不及預期以及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進，同時我們在社區增值服務發展上更加聚焦，及放棄部分低毛利率及可持續性較差的業務。於報告期間，來自社區增值服務的收入約人民幣434.9百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣396.4百萬元增加約9.7%。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要的戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，針對社區業主的需求，開發適合的增值服務產品，以推動社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的擴大，我們在社區增值服務方面擁有了更為成熟的經驗，並不斷優化升級人才隊伍。我們持續深化對社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。儘管社區增值服務發展遭遇宏觀經濟的多重壓力，面臨著各種挑戰，但社區增值服務仍在不斷努力推進。未來本集團將持續遵循推動社區增值服務收入提升的戰略，不斷提升服務質量，實現更加可持續的發展。

我們認為有多方面原因造成當前社區增值服務的發展進入瓶頸期，但持續把握優質客戶的服務需求，通過更強的服務黏性，創新性的將產品服務化，持續努力，我們仍會收穫社區增值服務的春暖花開。

管理層討論及分析

目前，我們的社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公共區域增值服務四大類。下表載列分別截至2026年及2025年6月30日止六個月社區增值服務的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	237,670	54.7	207,433	52.3
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	67,170	15.4	72,576	18.3
物業經紀服務 ⁽³⁾	75,586	17.4	67,662	17.1
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	54,481	12.5	48,732	12.3
總計	434,907	100.0	396,403	100

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售與代理租賃服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公共區域之服務收入。

對非業主的增值服務

我們向非業主提供增值服務，包括以案場管理為主的協銷服務（服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務）、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

於報告期間，對非業主的增值服務的收入較截至2025年6月30日止六個月的人民幣269.6百萬元減少約12.5%至約人民幣235.8百萬元，主要由於中國房地產市場疲軟所致。我們對提供非業主增值服務更為謹慎，並退出部分預期收益相對較低的服務項目。

下表分別載列截至2026年及2025年6月30日止六個月對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	45,660	19.4	79,097	29.3
額外專項定制服務	151,674	64.3	130,795	48.5
前期規劃及設計諮詢服務	5,353	2.3	10,943	4.1
房修服務	29,450	12.5	39,404	14.6
交付前檢驗服務	3,670	1.5	9,370	3.5
總計	235,807	100.0	269,609	100.0

城市服務

隨著社會治理的不斷發展，以及機關後勤服務社會化的推進，本公司根據市場需求和「大物業」戰略的發展方向，逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅領域，並延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，我們積極探索積累了城市化服務經驗。同時，通過2021年對美中環境的併購，進一步提升了我們在城市服務方面的專業能力。

在上市初期，我們提出了「用心構築美好生活」的公司使命。隨後於2020年，我們首次發佈了公司的願景，旨在成為「客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向：

- (i) 城市市政服務管家：專注於環衛綠化和老舊社區改造服務；
- (ii) 城市資產經營助手：致力於城市閒置空間和片區資源的有效管理；及
- (iii) 城市未來發展的合作夥伴：參與智慧城市建設，成為城市發展的重要參與者。

我們已成為一家涵蓋城市服務業務的物業管理公司，並將不斷努力實現公司使命和願景，為客戶提供優質的智慧城市服務。

管理層討論及分析

未來展望

自2022年行業進入深度調整期以來，我們面對宏觀經濟壓力與市場競爭加劇，但我們始終堅定信心、穩中求進。作為一家綜合型物業管理企業，我們秉持「用心構築美好生活」的理念，積極響應政府號召參與社區共建，深度融入城市基層治理，為業主提供更智慧、更高效的居住和工作環境。儘管當前復蘇動力仍顯不足，我們密切關注政策導向和市場需求變化，靈活調整經營策略，持續推動服務質量升級與管理精細化。未來，管理層將帶領團隊銳意進取，加快實現公司中長期戰略目標，踐行「用心構築美好生活」的使命，為用戶創造持續價值。

高質量發展引領，穩步拓展業務規模與區域佈局

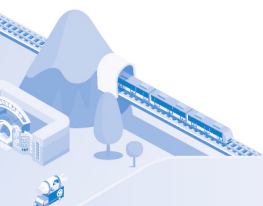
我們將以高質量發展為導向，穩步擴大管理面積與服務類型，推動規模化與密度提升同步發展。為此，我們正持續優化市場拓展體系與標案能力，建立更精準的項目評估機制，提升競標成功率，進一步擴大頭部項目儲備，爭取更高端的物業資源。

我們將重點深耕長三角、大灣區、京津冀等人口集中與經濟活躍區域，逐步實現區域集約化經營。在服務品類上，我們也將不斷擴展非住宅業務，尤其關注商業綜合體、醫療康養、物流園區、城市公建等高潛力板塊，抓住城市運營社會化的機遇，構建多元物業服務矩陣。

同時，依託本集團品牌優勢與交付實力，我們將持續深化與國有建設平台、城市投資公司和優質房企的戰略合作，拓展「代建+代運營」及「政府+市場化」融合模式，在城市更新、舊改項目、保障性住房等方向實現突破。

提升多元增值服務能力，打造全鏈條服務體系

面對客戶需求日益多樣化的現狀，我們正積極完善前介諮詢、施工巡檢、交付驗收、房修管理等服務模塊，提升整體解決方案交付能力。這將進一步鞏固我們在非業主增值服務市場中的專業優勢，形成新的增收來源。在向開發商提供延伸服務方面，我們正推動服務從單一管理向全鏈條管理轉型，並實現更大的價值共創。此外，我們也將探索為中小型地區物業公司提供管理輸出與數智化改造服務，透過品牌賦能與運營支持，實現從「物業管理商」向「物業解決方案提供者」的角色轉變，進一步拓寬業務邊界。





深耕社區增值服務，打造業主全場景生活生態圈

社區增值服務仍將是我們「做大做強平台、做優做透生態」的戰略核心。我們將進一步強化業務單元化模式，優化業主服務條線獨立運營，讓團隊更聚焦、更靈活，推進商業模式在局部試點成熟後的複製與擴張。在品類上，我們將重點圍繞業主高頻、剛需服務場景持續迭代服務，如社區家政、空間改造、適老化改造、鄰里商業、社區直播帶貨等，打造覆蓋「人、物、空間」的全生命週期服務體系，提升平台觸達能力與商業變現能力。我們將以「深服務、輕資產、強黏性」為社區運營戰略方向，持續挖掘潛在市場需求，實現服務營收的可持續增長。

人才與組織升級雙驅動，打造強執行力團隊

面對服務專業化與經營複雜化的雙重要求，我們將持續優化人才結構與組織機制。透過「永動力」校園招聘與社會人才引進雙輪驅動，構建穩定、高效、專業的基層與中層骨幹團隊。對於高級管理團隊，我們將堅持「騰籠換鳥」策略，聚焦價值觀一致、執行力強、擁有系統思維的經理人，形成願景共識與戰略執行合力。

針對中層，我們將建立基於業務單元的職能賦能與輪崗機制，全面提升其經營理解力與資源整合能力。在組織建設上，我們將進一步推動扁平化改革、提升跨部門協同效率，強化「結果導向、責任到人」的文化，激發團隊動能，提升整體組織韌性與反應速度。

全面投入技術與智慧運營，打造數字驅動型企業

科技將是驅動我們未來增長與效率變革的核心引擎。我們將持續加大對智慧科技公司的投資與研發投入，強化AI、物聯網、大數據在物業服務場景的融合應用。在系統建設方面，我們將全面升級內部管理系統、財務數據平台、人力雲、合同管理雲等基礎架構，構建橫跨財務、人事、運營、合同、採購的數據底座，提升管理效能與風險可控能力。

我們亦計劃建成集智慧中控、數據決策、遠程協同於一體的「集中指揮中心」，實現對城市級項目的集中運營與實時監控，並同步推進AI化管理工具在各基層項目的應用，減少重複人力投入，提升數字化運營水平。我們堅信，通過技術創新與流程再造的融合，將全面推動物業管理行業從「人治」走向「數治」，為用戶帶來更加智慧、高效、安全的現代化物業管理體驗。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於報告期間，本集團錄得收入約人民幣3,605.5百萬元，較2025年同期約人民幣3,460.8百萬元增加約4.2%。

於所述期間，本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,826,537	78.4	2,668,749	77.1
社區增值服務	434,907	12.0	396,403	11.4
對非業主的增值服務	235,807	6.5	269,609	7.8
城市服務	107,757	3.0	125,474	3.6
其他	524	0.1	608	0.1
總收入	<u>3,605,532</u>	<u>100.0</u>	<u>3,460,843</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務業務是本集團的最大收入來源。於報告期間，物業管理服務收入達約人民幣2,826.5百萬元，佔本集團總收入約78.4%。來自物業管理服務的收入增長主要得益於我們不斷努力擴大客戶群。

社區增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣396.4百萬元增加至報告期間的約人民幣434.9百萬元，增長約9.7%，主要由於家居生活服務的收入增加。

對非業主的增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣269.6百萬元減少約12.5%至報告期間的約人民幣235.8百萬元。該等減少主要由於考慮到中國房地產行業疲軟，我們在承接相關業務時更為審慎。

於報告期間，城市服務產生的收入約為人民幣 107.8 百萬元，較截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 125.5 百萬元減少約 14.1%，主要由於報告期間我們採取重新分配資源的策略，退出部分利潤較低的業務以提高效率。

服務成本

服務成本由截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 2,815.4 百萬元增加至截至報告期間的約人民幣 2,904.2 百萬元，增長約 3.2%，主要由於報告期間我們的業務規模擴大導致各類成本增加所致。我們將繼續投資於智慧運營以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

毛利

由於上述主要因素，本集團毛利由截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 645.4 百萬元增加至報告期間的約人民幣 701.4 百萬元，增長約 8.7%。

於所述期間，本集團按業務線劃分的毛利率如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年	2025 年
物業管理服務	19.1%	18.5%
社區增值服務	32.8%	28.2%
對非業主的增值服務	0.9%	8.9%
城市服務	14.7%	12.3%
總計	19.5%	18.6%

於報告期間，本集團的毛利率為 19.5%，較 2025 年同期的 18.6% 上升 0.9 個百分點，主要由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率上升。

於報告期間，物業管理服務的毛利率為 19.1%，較 2025 年同期的 18.5% 有所上升，主要由於我們營運效率的持續提升。

於報告期間，社區增值服務的毛利率為 32.8%，較 2025 年同期的 28.2% 有所上升，主要由於低毛利率業務減少。

管理層討論及分析

於報告期間，對非業主的增值服務的毛利率為0.9%，較2025年同期的8.9%有所下降，主要由於報告期間中國物業開發市場疲軟。

於報告期間，城市服務的毛利率為14.7%，較2025年同期的12.3%有所上升，主要由於報告期間優化項目組合，終止部分低利潤率項目。

其他收入及其他收益及虧損

於報告期間，本集團的其他收入及其他收益及虧損約為人民幣6.6百萬元，較2025年同期的約人民幣31.2百萬元減少約78.8%，主要由於報告期間按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損增加。

行政及銷售開支

於報告期間，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣242.1百萬元，較2025年同期約人民幣227.6百萬元增加約6.4%。

核心經營利潤

核心經營利潤(即毛利減行政開支及銷售開支)約為人民幣459.2百萬元，較2025年同期約人民幣417.8百萬元增長約9.9%，主要由於我們持續改善收入質量及營運效率。核心經營利潤並非香港財務報告準則會計準則所要求，亦非按照香港財務報告準則會計準則呈列，但我們將其用作一項額外財務指標，以反映我們的核心業務的盈利能力。

其他開支

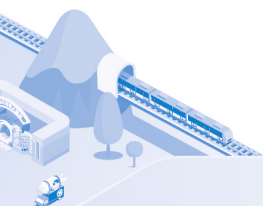
於報告期間，本集團錄得其他開支約為人民幣0.4百萬元，較2025年同期約人民幣4.5百萬元有所減少。

除所得稅開支前溢利

於報告期間，除所得稅開支前溢利約為人民幣354.9百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣348.1百萬元增加約2.0%。

所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支約為人民幣79.8百萬元，佔除所得稅開支前溢利的22.5%，而截至2025年6月30日止六個月約為人民幣78.0百萬元，佔除所得稅開支前溢利的22.4%。





本公司擁有人應佔溢利

截至2026年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣215.0百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣213.8百萬元增加約0.6%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣87.4百萬元，較2025年12月31日的約人民幣88.4百萬元有所減少。

投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的樓宇、停車位及儲存室。於2026年6月30日，本集團的投資物業約為人民幣516.9百萬元，較2025年12月31日的約人民幣520.0百萬元有所減少，主要由於公平值的變動。

無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2026年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣278.8百萬元，較2025年12月31日的約人民幣286.3百萬元有所減少，主要由於報告期間無形資產攤銷所致。

商譽

於2026年6月30日，本集團的商譽約為人民幣1,489.9百萬元，較2025年12月31日的約人民幣1,488.2百萬元有所增加。

貿易應收款項及應收票據

於2026年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣3,106.0百萬元，較2025年12月31日的約人民幣2,726.4百萬元有所增加。有關增加主要由於報告期間市場形勢下行，應收款項的回收速度放緩。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，及根據當地法律規定向地方當局提供物業管理服務的保證金，與公開招標有關的招標按金，確保停車位、儲存室及零售商鋪銷售收款的按金，以及向供應商支付的預付款項。於2026年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,228.2百萬元，較2025年12月31日的約人民幣1,186.2百萬元有所增加，主要由於報告期間我們的業務擴張，對能源消耗預付款項增加。

管理層討論及分析

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為人民幣2,258.0百萬元，較2025年12月31日的約人民幣2,765.4百萬元有所減少。

貿易應付款項及應付票據

於2026年6月30日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣1,535.8百萬元，較2025年12月31日的約人民幣1,450.9百萬元有所增加，主要由於報告期間我們的業務擴大。

應計費用及其他應付款項

於2026年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,211.0百萬元，較2025年12月31日的約人民幣1,249.1百萬元有所減少。

合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供的服務墊付的尚未確認為收入的物業管理費用。於2026年6月30日，我們的合約負債約為人民幣844.7百萬元，較2025年12月31日約人民幣1,024.8百萬元有所減少。

現金流

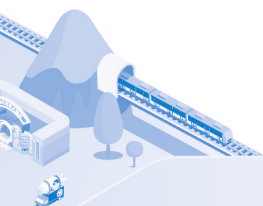
於報告期間，本集團經營活動產生的現金流出淨額約為人民幣225.9百萬元，而2025年同期產生的現金流出淨額約為人民幣229.9百萬元。現金流出淨額減少主要由於經營溢利業績提升。

截至2026年6月30日止六個月，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣16.1百萬元，而2025年同期產生的現金流出淨額約為人民幣17.3百萬元，主要由於應付代價付款減少。

截至2026年6月30日止六個月，融資活動產生的現金流出淨額約為人民幣264.1百萬元，較2025年同期約人民幣128.3百萬元有所增加。融資活動產生的現金流出增加，主要由於報告期間股息派付及非控股股東減資的增加。

資產負債比率及計算基礎

於2026年6月30日，本集團的資產負債比率為0.50%（2025年12月31日：0.65%）。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。





資本架構

於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港元及美元持有，而本集團所有的借款以人民幣計值，並為固定利率。

於2026年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣5,222.4百萬元，而於2025年12月31日約為人民幣5,179.0百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2026年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣2,530.1百萬元，而於2025年12月31日約為人民幣2,498.0百萬元。

流動資金及財務資源

於報告期間，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將開展的籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2026年6月30日，本集團借款為人民幣28.0百萬元(2025年12月31日：人民幣36.5百萬元)。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2026年6月30日，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團已抵押賬面金額約為人民幣15.4百萬元(2025年12月31日：約人民幣18.1百萬元)的物業、廠房及設備，作為約人民幣18.1百萬元借款結餘的抵押。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

持有的重大投資

於2026年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

管理層討論及分析

重大投資及資本資產的未來計劃

於2026年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

利率風險

由於本集團除銀行存款及借款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘有關。管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。本集團亦於2025年12月30日採納2025年購股權計劃。

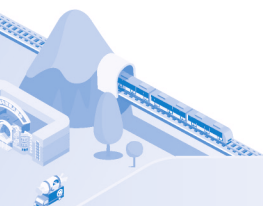
本集團十分關心僱員的職業發展，並已制訂全面的培訓計劃，其中涵蓋不同主題，例如新僱員入職培訓及專業技術培訓，以滿足不同級別的僱員需要。

於2026年6月30日，本集團聘有19,818名員工(2025年12月31日：22,300名員工)。截至2026年6月30日止六個月的員工成本載於本中期報告所載簡明綜合財務報表附註5。

所得款項用途

2020年配售事項及2020年認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development及三名配售代理訂立配售及認購協議(「2020年配售及認購協議」)，據此，(a) Elite Force Development同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意(按個別基準)作為Elite Force Development的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份11.78港元(「2020年配售價」)購買合共134,000,000股現有股份(「2020年配售事項」)；及(b) Elite Force Development有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份11.78港元(與2020年配售價相同)向Elite Force Development配發及發行合共134,000,000股新股份(「2020年認購事項」)。





2020年配售價為每股股份11.78港元，較：(i)於2020年6月3日(即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日(「2020年最後交易日」))在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii)於2020年最後交易日(包括該日)前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii)於2020年最後交易日(包括該日)前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股(相當於根據2020年配售事項成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年認購事項所得款項淨額						尚未動用 所得款項 淨額的 預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2026年 1月1日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	期內 已動用 金額 (百萬港元)	(直至 2026年 6月30日) 已動用 金額 (百萬港元)	(於2026年 6月30日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	—	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	32.5	17.0	62.7	15.5	12月31日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	—	234.7	—	不適用
	100%	1,564.5	32.5	17.0	1,549.0	15.5	

企業管治及其他資料

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。於報告期間，本公司已採納並應用良好企業管治原則，並遵守企業管治守則第二部所載的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關買賣本公司證券的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認於報告期間已嚴格遵守標準守則所載規定標準。

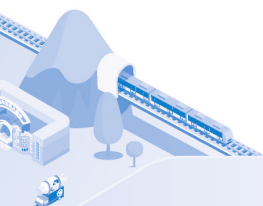
董事會亦已採納標準守則以規管可能因任職或受聘於本公司或附屬公司而知悉有關本公司證券的本公司未公開內幕消息的相關僱員(包括本公司任何僱員或者附屬公司或控股公司的董事或僱員)的所有交易(如企業管治守則第二部分的守則條文第C.1.3條所述)。經作出合理查詢後，於報告期間，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

中期股息及特別股息

董事會已決議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股0.0728港元及特別股息每股0.0291港元，分別合共約124.3百萬港元及約49.7百萬港元，以回饋股東一直以來的支持。中期股息及特別股息預期將於2026年9月22日向於2026年9月15日營業結束後名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年9月11日至2026年9月15日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有中期股息及特別股息的權利。為釐定享有中期股息及特別股息的權利，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2026年9月10日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。



董事及主要行政人員於證券的權益

於2026年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯公司的股份、相關股份及債權證（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的 普通股數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份的 概約百分比(%)
林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	於受控法團的權益	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
	於受控法團的權益	273,180,000 (L)	15.86
	全權信託的共同創始人	1,500,000 (L)	0.09
林祝波先生	實益擁有人	600,000 (L)	0.03
周迪先生	實益擁有人	1,434,800 (L)	0.08

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉，字母「S」指該名人士於股份中的淡倉。
- (2) Spectron與LMR Partners Limited（「LMR」）訂立預付認購期權確認書以及銷售及互換交易，據此，Spectron將就142,387,000股股份向LMR授出預付認購期權，而作為信貸增強，Spectron將向LMR轉讓406,820,000股股份，LMR則就相同股份向Spectron提供總回報互換。Spectron由旭昇有限公司全資擁有，而旭昇有限公司為旭輝控股直接全資附屬公司。林中先生、林峰先生、林偉先生於2018年8月6日簽署一致行動契據。詳情請參閱日期為2018年12月4日招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。因此，根據證券及期貨條例第XV部，林中先生被視為於Spectron持有的406,820,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具好倉及142,387,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具淡倉中擁有權益。
- (3) Able Legend Development Limited（「Able」）分別就406,820,000股股份向LMR授出認沽期權，而LMR就142,387,000股股份向Able授出認沽期權。林中先生擁有Able的50%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於Able擁有權益的406,820,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具好倉及142,387,000股股份的非上市現金結算股本衍生工具淡倉中擁有權益。
- (4) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽署一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development委託Spectron行使其直接持有股份的表決權，而Elite Force Development仍實益擁有該等股份，並享有獲派股息及分派等權利。詳情請參閱日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節，以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。有關委託於2025年12月22日終止。根據證券及期貨條例並基於現有公開資料，林中先生被視為於Elite Force Development持有的273,180,000股股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

- (5) 茂福投資有限公司(「茂福」)由 Gentle Beauty Assets Limited 全資擁有，而 Gentle Beauty Assets Limited 的全部已發行股本由 Standard Chartered Trust (Singapore) Limited (「Standard Chartered Trust」) 以林氏家族信託受託人身份透過 SCTS Capital Pte. Ltd. (「SCTS Capital」) 持有。林氏家族信託由本公司最終控制股東作為委託人及 Standard Chartered Trust 作為受託人於 2012 年 5 月 11 日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益對象包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於茂福持有的 1,000,000 股股份中擁有權益。
- (6) Sun-Mountain Trust 為由林峰先生作為委託人設立的全權信託，而 Sun-Mountain Trust 的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於 Sun-Mountain Trust 持有的 500,000 股股份中擁有權益。

於相聯法團的股份或相關股份的權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	佔持股權益的	
			股份數目	概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%

附註：

- (1) Elite Force Development 的全部已發行股本由林中先生擁有 50% 權益、林峰先生擁有 25% 權益及林偉先生擁有 25% 權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日訂立一致行動契據。詳情請參閱日期為 2018 年 12 月 4 日招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生被視為於 Elite Force Development 的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，並據董事深知，於 2026 年 6 月 30 日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益及／或淡倉，而該等權益及／或淡倉根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東於證券的權益

就董事所知，於2026年6月30日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名	權益性質	擁有權益的 普通股數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份的 概約百分比(%)
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控法團的權益	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
	於受控法團的權益 全權信託的共同創始人	273,180,000 (L)	15.86
		1,500,000 (L)	0.09
林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控法團的權益	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
	於受控法團的權益 全權信託的共同創始人	273,180,000 (L)	15.86
		1,500,000 (L)	0.09
Spectron ⁽²⁾	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
旭昇有限公司 ⁽²⁾	於受控法團的權益	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
旭輝控股 ⁽²⁾	於受控法團的權益	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
Elite Force Development ⁽³⁾	實益擁有人	273,180,000 (L)	15.86
Able ⁽⁶⁾	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.62
		142,387,000 (S)	8.27
LMR ⁽⁷⁾	投資經理	142,387,000 (L)	8.27
		142,387,000 (S)	8.27
The Bank of New York Mellon Corporation ⁽⁸⁾	於受控法團的權益	122,903,372 (L)	7.13
		25,034,047 (P)	1.45

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉，字母「P」指該人士於股份中可供借出的股份。
- (2) Spectron與LMR訂立預付認購期權確認書以及銷售及互換交易，據此，Spectron將就142,387,000股股份向LMR授出預付認購期權，而作為信貸增強，Spectron將向LMR轉讓406,820,000股股份，LMR則就相同股份向Spectron提供總回報互換。因此，Spectron於406,820,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具好倉及142,387,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具淡倉中擁有權益。Spectron由旭昇有限公司全資擁有，而旭昇有限公司為旭輝控股直接全資附屬公司。林中先生、林峰先生、林偉先生於2018年8月6日簽署一致行動契據。詳情請參閱日期為2018年12月4日招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。因此，根據證券及期貨條例，旭昇有限公司、旭輝、林峰先生及林偉先生各自被視為於Spectron透過股本衍生工具持有的股份好倉及淡倉中擁有權益。
- (3) Elite Force Development由林中先生擁有50%、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽署一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development委託Spectron行使其直接持有股份的表決權，而Elite Force Development仍實益擁有該等股份，並享有獲派股息及分派等權利。詳情請參閱日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節，以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。有關委託於2025年12月22日終止。根據證券及期貨條例並基於現有公開資料，林峰先生及林偉先生各自被視為於Elite Force Development持有的273,180,000股股份中擁有權益。
- (4) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的全部已發行股本由Standard Chartered Trust以林氏家族信託受託人身份透過SCTS Capital持有。林氏家族信託由本公司最終控制股東作為委託人及Standard Chartered Trust作為受託人於2012年5月11日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益對象包括林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林峰先生及林偉先生各自被視為於茂福持有的1,000,000股股份中擁有權益。
- (5) Sun-Mountain Trust為由林峰先生作為委託人設立的全權信託，而Sun-Mountain Trust的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林峰先生及林偉先生各自被視為於Sun-Mountain Trust持有的500,000股股份中擁有權益。
- (6) Able分別就406,820,000股股份向LMR授出認沽期權，而LMR就142,387,000股股份向Able授出認沽期權。因此，Able於406,820,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具好倉及142,387,000股股份的非上市現金結算股本衍生工具淡倉中擁有權益。



- (7) Spectron與LMR訂立預付認購期權確認書以及銷售及互換交易，據此，Spectron將就142,387,000股股份向LMR授出預付認購期權，而作為信貸增強，Spectron將向LMR轉讓406,820,000股股份，LMR則就相同股份向Spectron提供總回報互換。Able分別就406,820,000股股份向LMR授出認沽期權，而LMR就142,387,000股股份向Able授出認沽期權。因此，LMR於142,387,000股股份的非上市現金結算股本衍生工具淡倉、兩項獨立的406,820,000股股份非上市實物結算股本衍生工具淡倉，以及406,820,000股股份的非上市實物結算股本衍生工具好倉中擁有權益。
- (8) The Bank of New York Mellon由The Bank of New York Mellon Corporation全資擁有。因此，根據證券及期貨條例並基於現有公開資料，The Bank of New York Mellon Corporation被視為通過其直接全資附屬公司間接持有本公司的122,903,372股股份的好倉及25,034,047股可供借出的股份。
- (9) 執行董事林中先生亦為Elite Force Development、Able、旭昇有限公司及旭輝控股的董事。除所披露者外，並無其他董事同時擔任上述表格所提及任何公司的董事或僱員。
- (10) 持股百分比計算乃基於2026年6月30日已發行股份總數1,722,592,000股股份。

除本文披露者外，於2026年6月30日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

董事在競爭業務中的權益

於報告期間，林中先生(執行董事)為旭輝控股的主要股東並擔任董事職務。於2021年，旭輝集團開始在部分項目中經營本身的物業管理業務，有關業務被認為屬本集團的競爭業務。因此，林中先生被認為在本集團的競爭業務中擁有權益，根據上市規則第8.10(2)條的規定，須予以披露。

除上文所披露者外，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

根據本公司於2025年5月22日召開及舉行的股東週年大會上獲股東通過的一項普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司權力購回最多172,855,400股股份(佔於2025年5月22日已發行股份總數的10%)(「2025年購回授權」)。根據股東於2026年5月13日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司權力購回最多171,740,200股股份(佔於2026年5月13日已發行股份總數的10%)(「2026年購回授權」)。於報告期間，根據2025年購回授權及2026年購回授權，本公司以總代價約26,674,460港元(不包括佣金及其他開支)於聯交所購回總計14,540,000股股份。

企業管治及其他資料

報告期間的股份購回詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股代價		
		所支付的 最高價格 港元	所支付的 最低價格 港元	購回所支付 的總代價 港元
2026年1月2日	200,000	1.73	1.69	343,960
2026年1月5日	200,000	1.75	1.72	347,140
2026年1月6日	200,000	1.78	1.74	352,040
2026年1月7日	200,000	1.80	1.77	356,400
2026年1月8日	200,000	1.84	1.79	362,860
2026年1月9日	200,000	1.87	1.83	368,840
2026年1月12日	200,000	1.85	1.83	368,000
2026年1月13日	200,000	1.85	1.82	366,040
2026年1月14日	200,000	1.84	1.82	365,700
2026年1月15日	200,000	1.84	1.82	365,500
2026年1月16日	200,000	1.83	1.82	365,400
2026年1月19日	200,000	1.85	1.84	368,980
2026年1月20日	200,000	1.86	1.86	372,000
2026年1月21日	200,000	1.86	1.83	368,980
2026年1月22日	200,000	1.89	1.87	375,000
2026年1月23日	200,000	1.87	1.86	373,780
2026年1月26日	200,000	1.86	1.85	371,600
2026年1月27日	200,000	1.86	1.85	370,500
2026年1月28日	200,000	1.83	1.82	364,500
2026年3月31日	200,000	1.79	1.77	356,300
2026年4月2日	190,000	1.82	1.79	343,640
2026年4月8日	200,000	1.85	1.84	369,540
2026年4月9日	200,000	1.86	1.85	371,800
2026年4月10日	200,000	1.89	1.88	376,500



購回日期	購回股份數目	每股代價		
		所支付的 最高價格 港元	所支付的 最低價格 港元	購回所支付 的總代價 港元
2026年4月13日	200,000	1.92	1.89	382,420
2026年4月14日	200,000	1.94	1.92	386,060
2026年4月15日	200,000	1.95	1.91	386,680
2026年4月16日	200,000	1.92	1.90	382,160
2026年4月17日	200,000	1.92	1.89	380,200
2026年4月20日	200,000	1.93	1.90	383,040
2026年4月21日	200,000	1.93	1.91	383,840
2026年4月22日	200,000	1.93	1.90	384,160
2026年4月23日	200,000	1.98	1.94	394,360
2026年4月24日	200,000	1.96	1.94	390,820
2026年4月27日	200,000	1.94	1.93	386,500
2026年4月28日	200,000	1.94	1.91	382,680
2026年4月29日	200,000	1.98	1.92	391,620
2026年4月30日	200,000	1.97	1.96	393,340
2026年5月4日	200,000	1.99	1.98	397,280
2026年5月5日	200,000	2.00	1.98	398,180
2026年5月6日	200,000	1.99	1.98	396,760
2026年5月7日	200,000	2.00	1.99	398,800
2026年5月8日	200,000	2.06	2.04	410,380
2026年5月11日	200,000	2.08	2.05	414,320
2026年5月12日	200,000	2.05	2.02	408,240
2026年5月19日	200,000	1.88	1.82	367,840
2026年5月20日	200,000	1.83	1.81	364,280
2026年5月21日	200,000	1.84	1.80	363,600
2026年5月22日	200,000	1.81	1.79	360,340
2026年5月26日	200,000	1.75	1.74	348,860

企業管治及其他資料

購回日期	購回股份數目	每股代價		
		所支付的 最高價格 港元	所支付的 最低價格 港元	購回所支付 的總代價 港元
2026年5月27日	200,000	1.78	1.72	351,160
2026年5月28日	200,000	1.77	1.74	352,460
2026年5月29日	200,000	1.83	1.80	362,400
2026年6月1日	200,000	1.82	1.80	360,880
2026年6月2日	200,000	1.82	1.79	360,300
2026年6月3日	200,000	1.82	1.80	362,840
2026年6月4日	200,000	1.80	1.77	357,260
2026年6月5日	150,000	1.80	1.76	266,180
2026年6月9日	200,000	1.77	1.72	348,440
2026年6月10日	200,000	1.76	1.74	350,160
2026年6月11日	200,000	1.76	1.73	348,000
2026年6月12日	200,000	1.80	1.76	356,600
2026年6月15日	200,000	1.80	1.78	356,860
2026年6月16日	200,000	1.78	1.73	350,060
2026年6月17日	200,000	1.76	1.73	348,240
2026年6月18日	200,000	1.72	1.71	342,740
2026年6月22日	200,000	1.70	1.70	340,000
2026年6月23日	200,000	1.68	1.66	332,880
2026年6月24日	200,000	1.69	1.67	335,080
2026年6月25日	200,000	1.64	1.62	325,920
2026年6月26日	200,000	1.64	1.62	325,900
2026年6月29日	200,000	1.66	1.64	330,320
2026年6月30日	200,000	1.65	1.63	328,020
總計	14,540,000			26,674,460

本公司購回的合共 5,962,000 股股份已於 2026 年 2 月 25 日註銷。

於報告期間末直至本報告日期，本公司根據 2026 年購回授權在聯交所進行一系列股份購回，合共購回 4,200,000 股股份。截至本報告日期，於報告期間及其後所購回合共 14,940,000 股股份已於 2026 年 8 月 19 日予以註銷。截至本報告日期，本公司並無持有任何待註銷股份。

董事會認為，股份的買賣的價格水平並未充分反映本公司的基本價值。因此，董事會根據相關時候的市場情況及本公司的實際需要進行有關購回。董事會亦認為，購回股份表明本公司對其長期業務前景的信心，這將使本公司受益，亦符合本公司及股東的整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售或轉讓庫存股份)。於 2026 年 6 月 30 日，本公司並無持有任何庫存股份。

購股權計劃

2025 年購股權計劃已於 2025 年 12 月 29 日舉行的股東特別大會上獲股東批准，並於 2025 年 12 月 30 日獲採納，該日亦為聯交所批准因行使購股權而可能發行的股份上市及買賣之日。於 2025 年 11 月 13 日，本公司有條件地向本集團若干董事及僱員授出合共 60,600,000 份購股權，惟須待(其中包括)股東批准及採納 2025 年購股權計劃以及聯交所授出所需上市批准後，方可作實。該等授出所附帶的條件已於 2025 年 12 月 30 日達成。

截至報告期間，2025 年購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

類別及承授人	購股權數目							
	於 2026 年					於 2026 年		
	1 月 1 日	報告期間	報告期間	報告期間	報告期間	6 月 30 日	每股行使價	
	尚未行使	授出	行使	註銷	失效	尚未行使	(港元)	授出日期
董事								
周洪斌先生	15,000,000	—	—	—	15,000,000	—	1.89	2025 年 11 月 13 日
林祝波先生	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.89	2025 年 11 月 13 日
周迪先生	2,800,000	—	—	—	—	2,800,000	1.89	2025 年 11 月 13 日
小計	32,800,000	—	—	—	15,000,000	17,800,000	1.89	2025 年 11 月 13 日
僱員承授人								
29 名其他僱員	27,800,000	—	—	—	600,000	27,200,000	1.89	2025 年 11 月 13 日
	60,600,000	—	—	—	15,600,000	45,000,000		

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 於2025年11月12日(即緊接有條件授出日期前的交易日)的股份收市價為每股1.89港元。
- (2) 購股權於2025年11月13日有條件授出，並於2025年12月30日達成授出所附帶的條件後生效。就會計目的釐定的適用計量日期，每份購股權的加權平均公平值約為0.50港元。相關會計政策載於本中期報告簡明綜合財務報表附註22「購股權計劃」一節。
- (3) 待達成董事會就購股權所訂歸屬條件後，有關購股權將按以下時間表歸屬：
 - (i) 20%於2027年4月10日歸屬；
 - (ii) 35%於2028年4月10日歸屬；
 - (iii) 30%於2029年4月10日歸屬；及
 - (iv) 15%於2030年4月10日歸屬。

購股權的歸屬須視個別人士達成本集團就相關年度所設定的年度績效目標而定。本公司已設立評核機制，當中包括由董事會釐定的關鍵績效指標組合，用以計算及評估各相關承授人是否達成績效目標。倘相關年度未能達成績效目標，有關評核可延至隨後年度，直至最後歸屬日期為止。
- (4) 於2026年6月30日，根據2025購股權計劃可供授出的購股權數目為15,600,000份(於2026年1月1日為零)。
- (5) 根據2025年購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的股份總數，除以報告期間已發行股份(不包括庫存股份)加權平均數的2.62%。
- (6) 2025年購股權計劃項下並無設立服務供應商分限額。

所持重大投資

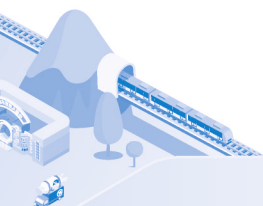
於2026年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於報告期間並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2026年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。





審核委員會

審核委員由三名獨立非執行董事即馬永義先生、俞鐵成先生及陳綺華博士組成。陳綺華博士擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至2026年6月30日止六個月的未經審核中期報告。此外，本公司核數師思立安栢淳會計師事務所有限公司已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

重大法律訴訟

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

根據上市規則第13.51B條須予披露的資料

於本中期報告日期，董事確認，概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

根據上市規則的其他持續披露責任

本公司並無根據上市規則第13.20、13.21及13.22條的任何披露責任。

報告期間後事項

於2026年6月30日後及直至本中期報告日期，並無發生可能對本集團經營及財務表現構成重大影響而須予披露的重大事件。

企業管治及其他資料

足夠的公眾持股量

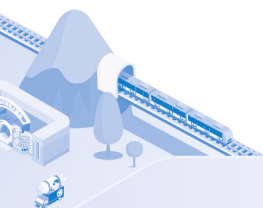
根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於整個報告期間及直至本中期報告日期，本公司已經維持上市規則規定的公眾持股量。

承董事會命

主席

林中

香港，2026年8月28日





致永升服务集团有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第47至72頁所載永升服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括截至2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照吾等所協定的委聘條款向閣下報告吾等的結論，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

思立安栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

戴天佑

執業證書編號：P06318

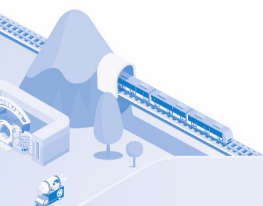
香港

2026年8月28日

簡明綜合損益及其他全面收益表

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	2025年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,605,532	3,460,843
服務成本		(2,904,182)	(2,815,409)
毛利		701,350	645,434
其他收入及其他收益及虧損	4	6,617	31,211
行政開支		(201,027)	(175,324)
銷售開支		(41,095)	(52,263)
金融資產預期信貸虧損淨額	14	(110,039)	(96,251)
應佔聯營公司業績		1,892	934
財務成本		(2,349)	(1,100)
其他開支		(443)	(4,512)
除稅前溢利	5	354,906	348,129
所得稅開支	6	(79,839)	(77,971)
期內溢利及全面收益總額		275,067	270,158
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		214,967	213,778
非控股權益		60,100	56,380
		275,067	270,158
每股盈利(人民幣元)			
每股基本及攤薄盈利	8	0.12	0.12



簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

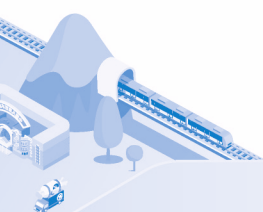


	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	87,404	88,425
於聯營公司的投資		7,275	5,382
投資物業	10	516,910	519,985
無形資產		278,843	286,310
商譽		1,489,888	1,488,171
遞延稅項資產	17	174,582	140,160
預付款項及其他應收款項	13	364,155	356,737
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	11	260,966	289,566
遞延合約成本		32,456	37,840
		<u>3,212,479</u>	<u>3,212,576</u>
流動資產			
存貨		1,343	1,112
遞延合約成本		24,875	26,210
貿易應收款項及應收票據	12	3,106,015	2,726,351
預付款項及其他應收款項	13	864,008	829,426
按公平值計入損益之金融資產	11	2,021	2,513
受限制現金		62,888	62,083
現金及現金等價物		2,258,018	2,765,420
		<u>6,319,168</u>	<u>6,413,115</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	1,535,796	1,450,893
應計費用及其他應付款項	16	1,210,960	1,249,069
借款		11,274	22,161
合約負債		844,746	1,024,813
租賃負債		6,791	5,413
稅項撥備		179,541	162,732
		<u>3,789,108</u>	<u>3,915,081</u>
流動資產淨值		<u>2,530,060</u>	<u>2,498,034</u>
資產總值減流動負債		<u>5,742,539</u>	<u>5,710,610</u>

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日	2025年 12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款		16,742	14,330
租賃負債		4,477	5,064
遞延稅項負債	17	66,994	69,423
		88,213	88,817
資產淨值		5,654,326	5,621,793
資本及儲備			
股本	18	15,237	15,291
儲備		5,207,124	5,163,707
本公司擁有人應佔權益		5,222,361	5,178,998
非控股權益		431,965	442,795
權益總額		5,654,326	5,621,793



簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

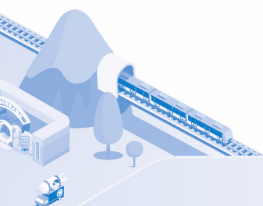
	儲備							本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	權益總額
	股本	庫存股份	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利			
	人民幣千元 附註 18	人民幣千元	人民幣千元 附註 (a)	人民幣千元	人民幣千元 附註 (b)	人民幣千元 附註 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年12月31日及2025年1月1日 (經審核)	15,291	—	2,291,136	26,799	(137,802)	287,654	2,518,048	5,001,126	384,915	5,386,041
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	213,778	213,778	56,380	270,158
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,320	(28,320)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)	(30)
確認為分派的股息(附註7)	—	—	(106,545)	—	—	—	—	(106,545)	—	(106,545)
確認為向非控股股東分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,270)	(26,270)
出售一間附屬公司(附註19)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,100)	(1,100)
於2025年6月30日(未經審核)	<u>15,291</u>	<u>—</u>	<u>2,184,591</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>315,974</u>	<u>2,703,506</u>	<u>5,108,359</u>	<u>413,895</u>	<u>5,522,254</u>
於2025年12月31日及2026年1月1日 (經審核)	15,291	(3,339)	2,034,898	26,799	(137,802)	319,813	2,923,338	5,178,998	442,795	5,621,793
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	214,967	214,967	60,100	275,067
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	19,208	(19,208)	—	—	—
購回股份(附註d)	(54)	(13,903)	(9,508)	—	—	—	—	(23,465)	—	(23,465)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,280	3,280
非控股股東減資	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,000)	(48,000)
確認為分派的股息(附註7)	—	—	(154,754)	—	—	—	—	(154,754)	—	(154,754)
以權益結算的購股權安排	—	—	—	6,615	—	—	—	6,615	—	6,615
確認為向非控股股東分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,717)	(23,717)
註銷多間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(103)	(103)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(139)	(139)
出售多間附屬公司(附註19)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,251)	(2,251)
於2026年6月30日(未經審核)	<u>15,237</u>	<u>(17,242)</u>	<u>1,870,636</u>	<u>33,414</u>	<u>(137,802)</u>	<u>339,021</u>	<u>3,119,097</u>	<u>5,222,361</u>	<u>431,965</u>	<u>5,654,326</u>

簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 其他儲備指(i)上海永升物業管理有限公司股本的名義金額與本公司根據2018年7月6日完成的集團重組所發行股本的名義金額之間的差額；及(ii)非控股權益的調整款額與因本集團於附屬公司擁有權權益變動(不會導致對該等附屬公司控制權發生變動)已付或已收代價的公平值兩者間的差額。
- (c) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (d) 截至2026年6月30日止六個月，本公司已購回其自身14,540,000股普通股，總代價為人民幣23,465,000元，並已註銷5,962,000股股份。



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	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	354,906	348,129
調整：		
物業、廠房及設備折舊	20,824	18,377
無形資產攤銷	16,628	18,331
已確認貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損	107,454	92,907
已確認按金及其他應收款項的預期信貸虧損	2,585	3,344
銀行利息收入	(9,564)	(9,210)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	(1,515)	—
應佔聯營公司業績	(1,892)	(934)
其他應付款項利息	—	313
借款利息	1,931	641
租賃負債利息	418	146
放棄權益代價之收益	(16,708)	—
投資物業之公平值變動(收益)虧損	(1,300)	410
出售物業、廠房及設備收益	(309)	(94)
出售多間附屬公司之虧損	2,162	1,392
以權益結算的購股權開支	6,615	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	29,092	3,170
匯兌虧損，淨額	1,344	1,042
營運資金變動前經營現金流量	512,671	477,964
存貨(增加)減少	(231)	300
遞延合約成本減少	6,649	6,549
貿易應收款項及應收票據增加	(494,781)	(516,928)
預付款項及其他應收款項增加	(42,968)	(54,700)
受限制現金增加	(805)	(6,997)
貿易應付款項及應付票據增加	90,413	214,943
應計費用及其他應付款項增加(減少)	19,607	(30,814)
合約負債減少	(177,255)	(203,703)
經營所用現金	(86,700)	(113,386)
已付所得稅	(139,218)	(116,483)
經營活動所用現金淨額	(225,918)	(229,869)

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	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自投資活動之現金流量		
物業、廠房及設備的預付款項	(1,255)	—
購買無形資產	(9,162)	(11,094)
購買物業、廠房及設備	(12,727)	(11,285)
出售多間附屬公司，扣除所付現金	(2,518)	(3,192)
應付代價付款	—	(1,000)
收購附屬公司，扣除所付現金	(312)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	320	45
已收銀行利息收入	9,564	9,210
購買按公平值計入損益之金融資產	(53,000)	(85,200)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	53,000	85,200
投資活動所用現金淨額	(16,090)	(17,316)
來自融資活動之現金流量		
非控股股東注資	3,280	—
非控股股東減資	(48,000)	(30)
償還借款	(24,374)	(25,661)
購回股份之付款	(23,465)	—
新增借款	15,900	36,878
借款之已付利息	(1,931)	(641)
租賃負債之已付利息	(418)	(146)
租賃負債付款	(6,571)	(5,891)
已付股息	(154,754)	(106,545)
支付予非控股股東的股息	(23,717)	(26,270)
融資活動所用現金淨額	(264,050)	(128,306)
現金及現金等價物減少淨額	(506,058)	(375,491)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(1,344)	(1,042)
期初現金及現金等價物	2,765,420	2,617,846
期末現金及現金等價物	2,258,018	2,241,313



簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露要求編製。

簡明綜合財務報表應與2025年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度財務報表所採用者一致。

2. 應用香港財務報告準則會計準則的修訂

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於2026年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具的分類與計量(修訂本)
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	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年度 改進—第11卷	香港財務報告準則會計準則的修訂

應用香港財務報告準則會計準則的修訂並無對本集團的會計政策、本期及以往期間本集團財務狀況及業績的列報及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露造成重大變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料

收入指來自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的收入。管理層根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)審查的報告確定運營分部。負責分配資源及評估運營分部業績的主要經營決策人獲確定為執行董事。管理層將業務作為一個運營分部來審查運營結果，以做出分配資源的決策。因此，本公司的主要經營決策人認為只有一個分部，用於制定策略決策。

本集團的主要運營實體均設在中國。因此，截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團的收入均來自中國。

本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收入：		
—物業管理服務	2,826,537	2,668,749
—社區增值服務	434,907	396,403
—對非業主的增值服務	235,807	269,609
—城市服務	107,757	125,474
	3,605,008	3,460,235
其他	524	608
總計	3,605,532	3,460,843
確認收入時間		
於某一時間點	148,034	146,934
隨時間	3,456,974	3,313,301
	3,605,008	3,460,235



簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 其他收入及其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
— 銀行利息收入	9,564	9,210
— 政府補助(附註)	5,737	5,697
	<u>15,301</u>	<u>14,907</u>
其他收益及虧損，淨額		
— 外匯虧損淨額	(1,344)	(1,042)
— 出售物業、廠房及設備收益	309	94
— 出售多間附屬公司之虧損	(2,162)	(1,392)
— 投資物業公平值變動收益(虧損)	1,300	(410)
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	(29,092)	(3,170)
— 罰款收入	275	17,006
— 按公平值計入損益之金融資產之股息收入	1,515	—
— 豁免權益代價之收益	16,708	—
— 其他	3,807	5,218
	<u>(8,684)</u>	<u>16,304</u>
	<u>6,617</u>	<u>31,211</u>

附註： 政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

5. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	20,824	18,377
無形資產攤銷	16,628	18,331
有關短期租賃的開支		
租賃物業	3,260	3,448
有關租賃低價值資產的開支		
廠房及機械	883	741
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及其他福利	861,070	1,041,538
花紅	51,780	70,431
退休計劃供款	164,348	156,696

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅：		
即期稅項	116,489	105,304
過往期間撥備不足	337	478
	116,826	105,782
遞延稅項：		
計入期內損益	(36,987)	(27,811)
	79,839	77,971



7. 股息

於本中期期間，就截至2025年12月31日止年度向本公司擁有人宣派及派付末期股息每股0.0735港元(截至2025年6月30日止六個月：0.0668港元)及特別股息每股普通股0.0294港元(截至2025年6月30日止六個月：零)。於中期期間宣派及派付之末期股息總額約為126,611,000港元(截至2025年6月30日止六個月：115,549,000港元)及50,644,000港元(截至2025年6月30日止六個月：零)。

本中期期間結束後，本公司董事會已決定就截至2026年6月30日止六個月派發中期股息每股0.0728港元及特別股息每股0.0291港元(截至2025年6月30日止六個月：中期股息每股0.0678港元及特別股息每股0.0271港元)。

8. 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>214,967</u>	<u>213,778</u>
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,720,227</u>	<u>1,728,554</u>

9. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團就收購物業、廠房及設備支付人民幣12,727,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣11,285,000元)以及出售賬面總值為人民幣3,022,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣796,000元)的若干廠房及機器，產生出售收益人民幣309,000元(截至2025年6月30日止六個月：出售收益人民幣94,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議，租賃期限介乎13個月至36個月(截至2025年6月30日止六個月：介乎13個月至36個月)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣6,945,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣155,000元)及租賃負債人民幣6,945,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣155,000元)。

於2026年6月30日，本集團已將賬面值為人民幣15,364,000元(2025年12月31日：人民幣18,098,000元)的自有物業及設備抵押，以擔保授予本集團的借款。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

10. 投資物業

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於1月1日	519,985	549,125
添置	—	3,453
出售	—	(1,223)
出售多間附屬公司(附註19)	(4,375)	—
公平值變動	1,300	(31,370)
於期／年末	516,910	519,985

11. 按公平值計入損益的金融資產

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
持作買賣的上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	2,021	2,513
非上市股本基金(附註)	260,966	289,566
	262,987	292,079
減：呈列為非流動資產的按公平值計入損益的金融資產	(260,966)	(289,566)
呈列為流動資產的按公平值計入損益的金融資產	2,021	2,513

附註：本集團投資於幾個封閉式基金。非上市股本基金獲歸類為非流動資產，因為管理層預計於報告期後的12個月內不會出售該等金融資產。

該等基金的公平值乃根據非上市股本基金的資產淨值而釐定，進一步詳情於附註21披露。



12. 貿易應收款項及應收票據

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	895,792	864,077
— 第三方	2,692,601	2,235,134
	3,588,393	3,099,211
應收票據	5,267	7,891
	3,593,660	3,107,102
減：信貸虧損撥備	(487,645)	(380,751)
	<u>3,106,015</u>	<u>2,726,351</u>

按發票日期呈列之貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,869,259	1,611,351
1至2年	564,761	531,997
2至3年	339,502	302,458
3至4年	205,583	176,154
4至5年	126,910	104,391
	<u>3,106,015</u>	<u>2,726,351</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

13. 預付款項及其他應收款項

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
獨家銷售代表協議按金(附註)		
— 關聯方	705,015	700,837
— 第三方	4,436	4,535
其他按金及其他應收款項		
— 第三方	367,654	358,659
	1,077,105	1,064,031
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(66,851)	(64,266)
	1,010,254	999,765
預付款項	217,909	186,398
	1,228,163	1,186,163
減：物業、廠房及設備的預付款項	(1,956)	(701)
獨家銷售代表協議按金	(362,199)	(356,036)
	(364,155)	(356,737)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	864,008	829,426

附註：獨家銷售代表協議按金指可退還的按金，以保證從買方收取停車場、儲藏室及零售店銷售款。按金將在停車場、儲藏室及零售店售出後退還。

14. 金融資產的預期信貸虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
就以下各項確認之預期信貸虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	107,454	92,907
— 預付款項及其他應收款項	2,585	3,344
	<u>110,039</u>	<u>96,251</u>

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入數據及假設的確定基礎以及估計技術與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

15. 貿易應付款項及應付票據

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	18,573	14,562
— 第三方	<u>1,492,019</u>	<u>1,406,142</u>
	1,510,592	1,420,704
應付票據	<u>25,204</u>	<u>30,189</u>
	<u>1,535,796</u>	<u>1,450,893</u>

基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,081,137	1,068,701
1至2年	222,374	185,683
2至3年	120,725	100,192
3至4年	59,598	54,462
4至5年	<u>51,962</u>	<u>41,855</u>
	<u>1,535,796</u>	<u>1,450,893</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

16. 應計費用及其他應付款項

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	138,062	138,062
— 第三方	722,215	641,868
	860,277	779,930
應付一名董事款項(附註a)	83	84
法律糾紛撥備(附註b)	3,090	7,571
收購附屬公司應付代價(附註c)	—	14,190
應付薪金	190,494	250,608
其他應付稅項	157,016	196,686
流動負債項下的應計費用及其他應付款項	1,210,960	1,249,069

附註：

- (a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於法庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。
- (c) 該筆款項指收購附屬公司的應付代價。

17. 遞延稅項

截至2026年及2025年6月30日止六個月已確認遞延稅項資產及負債及變動詳情如下：

遞延稅項資產

	貿易應收款項			按公平值計入 損益的金融		以股份為基礎		總計
	及應收票據	其他應收款項	法律	資產的	租賃	的付款		
	預期信貸虧損	預期信貸虧損	糾紛撥備	公平值調整				
	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2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	93,994	15,209	580	11,036	—	—	120,819	
出售一間附屬公司	(1,535)	—	—	—	—	—	(1,535)	
計入期內損益	23,226	836	133	518	—	—	24,713	
於2025年6月30日(未經審核)	115,685	16,045	713	11,554	—	—	143,997	
於2025年12月31日及2026年1月1日(經審核)	118,197	16,496	2,011	5,347	76	—	142,127	
出售多間附屬公司	(136)	—	—	—	—	—	(136)	
計入(扣除)期內損益	27,510	—	(1,120)	7,150	(76)	1,654	35,118	
於2026年6月30日(未經審核)	145,571	16,496	891	12,497	—	1,654	177,109	

遞延稅項負債

	重估物業、					
	未分配溢利	管理合約及	廠房及	投資物業的		
	預扣稅	客戶關係的	設備的	公平值調整	租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	(11,926)	(62,211)	(1,067)	(9,810)	(106)	(85,120)
計入期內損益	—	2,821	167	103	7	3,098
於2025年6月30日(未經審核)	(11,926)	(59,390)	(900)	(9,707)	(99)	(82,022)
於2025年12月31日及2026年1月1日(經審核)	(11,926)	(56,764)	(733)	(1,967)	—	(71,390)
計入(扣除)期內損益	—	2,262	167	(325)	(235)	1,869
於2026年6月30日(未經審核)	(11,926)	(54,502)	(566)	(2,292)	(235)	(69,521)

截至2026年6月30日止六個月

遞延稅項負債(續)

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	174,582	140,160
遞延稅項負債	(66,994)	(69,423)
	<u>107,588</u>	<u>70,737</u>

	2026年6月30日		2025年12月31日	
	數目	金額	數目	金額
	千股 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	千股 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
每股0.01港元的普通股 法定： 於1月1日及6月30日／12月31日	4,000,000	35,462	4,000,000	35,462
	2026年6月30日		2025年12月31日	
	數目	金額	數目	金額
	千股 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	千股 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：				
於1月1日	1,728,554	15,291	1,728,554	15,291
註銷購回的股份(附註a)	(5,962)	(54)	—	—
於6月30日／12月31日	1,722,592	15,237	1,728,554	15,291

截至2025年12月31日止年度，本公司已購回其本身合共2,162,000股普通股。本公司於截至2025年12月31日止年度購回的股份已於2026年2月25日註銷。



簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

19. 出售多間附屬公司

截至2026年6月30日止六個月

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	出售前本集團 持有的股權	出售後本集團 持有的股權	總代價
				人民幣千元
威海永升星海物業服務有限公司	中國	55%	無	345
云南永升鴻翔物業管理有限公司	中國	51%	無	102

截至2025年6月30日止六個月

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	出售前本集團 持有的股權	出售後本集團 持有的股權	總代價
				人民幣千元
唐山永升玉景物業管理有限公司	中國	65%	無	650

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

19. 出售多間附屬公司(續)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
失去控制權的資產及負債分析：		
物業、廠房及設備	7	24
投資物業	4,375	—
貿易應收款項及應收票據	7,929	7,849
預付款項及其他應收款項	356	202
現金及現金等價物	2,965	3,842
遞延稅項資產	136	1,535
貿易應付款項及應付票據	(5,695)	(3,562)
合約負債	(2,876)	(4,148)
應計費用及其他應付款項	(1,917)	(2,280)
稅項撥備	(420)	(320)
已出售的資產淨額	<u>4,860</u>	<u>3,142</u>
出售多間附屬公司之虧損：		
現金代價	447	650
非控股權益	2,251	1,100
已出售的資產淨額	<u>(4,860)</u>	<u>(3,142)</u>
	<u>(2,162)</u>	<u>(1,392)</u>

出售多間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已出售的現金及現金等價物	(2,965)	(3,842)
已收到的現金代價	<u>447</u>	<u>650</u>
出售多間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u>(2,518)</u>	<u>(3,192)</u>



簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

20. 重大關聯方交易

期內，本集團訂立下列關聯方交易：

(a) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)的附屬公司(附註i)	38,822	15,461
旭輝的聯營公司及合營企業(附註ii)	19,903	9,924
紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「紅星美凱龍」)附屬公司 (附註iii)	322,101	307,403
總計	<u>380,826</u>	<u>332,788</u>
社區增值服務		
旭輝的附屬公司(附註i)	1,294	965
旭輝的聯營公司及合營企業(附註ii)	213	3,979
總計	<u>1,507</u>	<u>4,944</u>
對非業主的增值服務		
旭輝的附屬公司(附註i)	33,311	69,030
旭輝的聯營公司及合營企業(附註ii)	35,491	52,829
	<u>68,802</u>	<u>121,859</u>
購買服務		
旭輝的附屬公司(附註i)	234	4,353
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	12,551	27,951
總計	<u>12,785</u>	<u>32,304</u>

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司，受限於本集團主要股東的重大影響。
- (ii) 指旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業。
- (iii) 指紅星美凱龍附屬公司，紅星美凱龍為對本集團附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司有重大影響的非控股股東。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

20. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘

	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項及應收票據		
旭輝的附屬公司(附註i)	531,850	527,826
旭輝的聯營公司及合營企業(附註i)	362,751	335,504
紅星美凱龍附屬公司(附註i)	1,191	747
總計	895,792	864,077
按金及其他應收款項		
旭輝的附屬公司(附註ii)	620,076	634,053
旭輝的聯營公司及合營企業(附註ii)	84,939	66,784
總計	705,015	700,837
貿易應付款項		
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	18,573	14,562
其他應付款項		
旭輝的附屬公司(附註iv)	138,062	138,062
合約負債		
旭輝的附屬公司(附註v)	68,070	70,375
旭輝的聯營公司及合營企業(附註v)	12,754	11,740
紅星美凱龍附屬公司(附註v)	—	2,052
總計	80,824	84,167



20. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘(續)

附註：

- (i) 結餘指根據相關服務協議的條款，提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務，按服務面積的平方米數及實際產生的成本收費。款項應在發出繳款通知書後支付。
- (ii) 按金指獨家銷售代表協議的可退還按金，以保證停車場、儲藏室及零售店鋪的整體打包銷售，款項將在停車場、儲藏室及零售店鋪售出後退還。其他應收款項為無抵押、免息及按要求應收。
- (iii) 結餘指根據訂約方共同協定的服務協議收取的服務採購費用。
- (iv) 其他應付款項為無抵押、免息及按要求應付。
- (v) 結餘指在尚未提供物業管理服務或增值服務的情況下，根據相關服務協議的條款從訂約方收取的預付款項，按服務面積的平方米數及實際產生的成本收費。

21. 金融工具之公平值計量

本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值

本集團的部分金融資產乃於各報告期末按公平值計量。下表載列關於該等金融資產之公平值如何確定的資料，以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度，將公平值計量分為的公平值層次(第一至第三級)。

- 第一級公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，根據資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察的輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃由包含非依據可觀察市場資料的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術得出。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

21. 金融工具之公平值計量(續)

本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值(續)

金融工具	於下列日期的公平值		公平值層次	估值技術及關鍵輸入數據
	2026年6月30日	2025年12月31日		
歸類為按公平值計入損益的 金融資產的權益工具－在 香港上市的股本證券	人民幣 2,021,000元	人民幣 2,513,000元	第一級	於活躍市場的報價
歸類為按公平值計入損益的金融 資產的非上市股本證券基金	人民幣 260,966,000元	人民幣 289,566,000元	第三級	基金資產淨值

期內在第一級及第二級之間並無任何轉移。

本集團非經常性地按公平值計量的金融資產及負債的公平值

董事會認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

22. 購股權計劃

本公司實施一項購股權計劃(「2025年購股權計劃」)，旨在為對本公司營運成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。2025年購股權計劃的合資格參與者包括本公司董事及僱員。2025年購股權計劃於2025年12月30日生效，除非另行註銷或修訂，將自該日起持續有效5年。

(a) 截至2026年6月30日止六個月，尚未行使之購股權數目及其相關平均行使價如下：

	2026年加權 平均行使價 (每股港元)	2026年 購股權數目
於期初尚未行使	1.89	60,600,000
期內失效	1.89	(15,600,000)
於期末尚未行使	1.89	45,000,000

期末尚未行使之購股權之行使價為每股1.89港元，其加權平均合約年期為5年。

根據2025年購股權計劃授出的每份購股權之加權平均公平值為每股0.50港元。



22. 購股權計劃(續)

(b) 購股權之公平值及假設

授出購股權所換取服務的公平值，乃參照所授出購股權的公平值計量。所授出購股權的公平值估計乃根據二項式期權定價模式計量。購股權的合約年期用作此模式的輸入參數。對提前行使的預期已納入二項式期權定價模式。

購股權之公平值及假設	2025年 購股權計劃
於計量日之公平值	0.50 港元
股價	1.70 港元
行使價	1.89 港元
預期波幅	59.09%
購股權年期	5 年
預期股息	7.91%
無風險利率	2.62%

預期波幅乃根據過往波幅而釐定(計算乃根據購股權的加權平均剩餘期)，並根據公開提供的資料對未來波幅的預期變更作出調整。預期股息乃根據過往股息而釐定。更改輸入項目假設可對公平值估計造成重大影響。

購股權乃根據一項服務條件授出。計算所收取服務於授出日期的公平值時，並無計入此項條件。授出購股權並不附帶任何與市場有關的條件。