



新希望服務控股有限公司

NEW HOPE SERVICE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 3658

2026

中期報告

目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	4
企業管治及其他資料	19
審閱報告	23
綜合損益及其他全面收入表	24
綜合財務狀況表	25
綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	29
未經審核中期財務報告附註	30



董事會

執行董事

武敏女士(聯席主席)
陳靜女士

非執行董事

姜孟軍先生(主席)
李巍女士
張薇女士(於2026年3月25日辭任)

獨立非執行董事

曹麒麟先生(於2026年3月16日辭任)
李正國先生
江智武先生
李若琚女士(於2026年3月16日獲委任)

審核委員會

江智武先生(主席)
李正國先生
張薇女士(於2026年3月25日辭任)
姜孟軍先生(於2026年3月25日獲委任)

薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)(於2026年3月16日辭任)
李正國先生
武敏女士
李若琚女士(主席)(於2026年3月16日獲委任)

提名委員會

李正國先生(主席)
曹麒麟先生(於2026年3月16日辭任)
陳靜女士
李若琚女士(於2026年3月16日獲委任)

聯席公司秘書

李紅佳先生
劉國賢先生(於2026年3月23日辭任)

香港法律顧問

歐華律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期
25樓

授權代表

陳靜女士
劉國賢先生(於2026年3月23日辭任)
李紅佳先生(於2026年3月23日獲委任)

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited
Suite 210, 2nd Floor
Windward III
Regatta Office Park
Grand Cayman KY1-1106
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室

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
根據《會計及財務匯報局條例》註冊的
公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

招商銀行
成都錦官城支行
中國
四川省
成都市
航空路8號
時代陽光花園
5棟

註冊辦事處

Suite 210, 2nd Floor
Windward III
Regatta Office Park
Grand Cayman, KY1-1106
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中國
四川省成都市
錦江區
金石路366號
新希望中鼎國際
2號樓21層

股份代號

3658

公司網站

newhopeservice.com.cn

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

新希望服務控股有限公司(連同其附屬公司統稱「**本集團**」或「**新希望服務**」)是一家成都本土、西部領先的綜合物業服務企業。本集團背靠世界500強企業新希望集團，重點圍繞「資產增值保值」與「生活安心美好」，為中高端住宅、企業總部、醫療機構、商寫辦公樓、政府公建、金融機構等多種業態場景，提供物業管理服務、生活服務及商業運營服務等民生服務解決方案。報告期內，本集團錄得收入約人民幣771.1百萬元，較去年同期增長4.2%；錄得股東應佔淨利約人民幣100.4百萬元，較去年同期下降17.0%；毛利率為28.5%，歸母淨利率為13.0%。本集團財務保持穩健，現金及現金等價物約人民幣961.8百萬元，較去年年末提升0.4%；經營活動現金淨流量約人民幣20.6百萬元。為持續回報股東，本集團已於今年4月修訂股息政策，承諾每年派息不低於股東應佔淨利的60%；董事會建議派發中期股息每股港幣0.096。

規模拓展方面，報告期內，本集團完成第三方各類項目簽約金額人民幣460.0百萬元，已觸達全年目標的66.3%，合約面積約43.4百萬平方米，同比增長4.9%，在管面積約40.0百萬平方米，同比增長5.2%。運營效能方面，本集團人均管面約1.15萬平方米，同比增長17.8%；人均創收約人民幣22.18萬元，同比增長16.7%；本集團持續夯實專業硬實力，榮獲「中國物業企業綜合實力TOP15」、「中國物業服務百強企業TOP15」、「中國『好服務』典範企業」及「中國高端物業服務領先企業」等榮譽。

報告期內，本集團收繳率71.1%，同比提升1.1個百分點，此外在新媒體傳播方面，新媒體專屬話題瀏覽量突破一億次，瀏覽量破10萬視頻達188條，持續讓好服務，看得見。

未來，本集團將繼續堅持社區運營服務能力構建，以高科技鞏固業務護城河，以高質量的第三方項目獲取實踐深耕戰略，獲得持續增長，以高品質夯實高端服務品牌形象，挖掘潛在價值。

業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及(iv)非業主增值服務。

物業管理服務

我們向公司在管項目提供物業管理服務，包括物業及設備維護服務、安保服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。下表載列於所示日期我們在管物業項目數目及在管樓面面積，以及我們已訂約管理的物業項目數目及相應合約樓面面積。

	於2026年 6月30日	於2025年 6月30日	增長率
我們已訂約管理的物業數目 ⁽¹⁾	276	269	2.6%
在管物業數目 ⁽²⁾	262	254	3.1%
在管樓面面積(萬平方米)	4,002.2	3,803.5	5.2%
合約樓面面積(萬平方米)	4,344.6	4,140.3	4.9%

附註：

(1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。

(2) 指已交付予我們作物業管理用途的物業。

高增長 | 外拓競爭力

上半年，本集團基礎物業服務保持穩健增長，實現收入人民幣5.04億元，同比增長7.9%；住宅與非住宅物業收入佔比分別為57.3%和42.7%，業態結構更趨均衡。板塊毛利率為23.1%，綜合物業費單價為3.08元／平方米／月，外拓項目物業費單價為2.43元／平方米／月，服務質量與經營效率保持穩健。

市場化拓展成效進一步顯現。上半年，獨立第三方項目收入同比增長20.9%，獨立第三方在管面積同比增長16.6%，收入佔比提升至42.6%，面積佔比提升至46.4%。本集團新獲取成都秦皇帝錦鈺翠軒、昆明世林國際、溫州九宸園等項目，覆蓋核心商務區及高端改善型住宅等業態，為基礎服務持續增長提供支撐。

下表載列截至所示日期／期間我們按物業開發商類型劃分的總在管樓面面積、收入明細及增長率：

開發商類型	於2026年6月30日／截至該日止六個月				於2025年6月30日／截至該日止六個月				收入增長 (%)	面積增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
新希望五新實業 ⁽¹⁾	18,650.1	37.0	1,360.2	34.0	18,025.9	38.6	1,378.4	36.2	3.5	-1.3
新希望五新實業聯營合營公司 ⁽²⁾	9,154.4	18.2	760.2	19.0	9,571.3	20.5	798.7	21.0	-4.4	-4.8
最終實控人及其聯繫人 ⁽³⁾	1,111.3	2.2	23.7	0.6	1,351.5	2.9	32.6	0.9	-17.8	-27.3
獨立第三方	21,481.3	42.6	1,858.1	46.4	17,762.6	38.0	1,593.8	41.9	20.9	16.6
合計	50,397.1	100.0	4,002.2	100.0	46,711.3	100.0	3,803.5	100.0	7.9	5.2

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團有限公司(「**新希望五新實業**」，連同其附屬公司統稱「**新希望五新實業集團**」)獨自開發的物業以及新希望五新實業集團與其他物業開發商共同開發而新希望五新實業集團持有控制權益的物業。
- (2) 指新希望五新實業集團的合營企業或聯營公司開發的物業(新希望五新實業集團於該等物業中並無持有控股權益)。
- (3) 指我們最終控股股東的其他聯繫人開發的物業。

報告期內，本集團堅持區域深耕與高質量拓展並重，市場資源進一步向優勢區域集中，深耕區域簽約額佔比達95.4%，同比提升4.4個百分點，其中西南、華東區域簽約額佔比分別為79.4%和16.0%；深耕區域物業管理收入佔比達82.3%，其中成都實現收入人民幣1.8億元，同比增長14.8%，核心城市的增長引擎作用持續增強。

在成都，本集團已搭建省、市、區三級政企資源體系，實現「5+2城區」及近郊區域全覆蓋，深度維護20餘家省屬、市屬、區屬國資平台，對接及踏勘存量資產30餘個。以武侯區戰略合作為例，本集團已在15平方公里範圍內累計落地20餘個項目，覆蓋公園、產業園、商業綜合體等多元業態，例如新拓項目悅湖及武青西綜合體等項目，區域深耕正持續轉化為規模與質量增量。

管理層討論與分析

下表載列截至所示日期／期間我們按地區劃分的總在管樓面面積、收入明細及增長率：

區域分佈	於2026年6月30日／截至該日止六個月				於2025年6月30日／截至該日止六個月					
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	面積增長 (%)	收入增長 (%)
西南區域	24,131.8	47.9	2,067.2	51.6	21,863.7	46.8	1,923.8	50.6	7.5	10.4
華東區域	17,320.1	34.4	1,356.1	33.9	16,606.7	35.6	1,295.2	34.1	4.7	4.3
其他	8,945.2	17.7	578.9	14.5	8,240.9	17.7	584.5	15.3	-1.0	8.5
合計	50,397.1	100.0	4,002.2	100.0	46,711.3	100.0	3,803.5	100.0	5.2	7.9

高品質 | 服務溢價權

本集團以高端服務能力構建「滿意度 — 質量 — 溢價」的正向循環。上半年，本集團於新一線、二線等核心城市物業費溢價能力持續顯現，成都、昆明、蘇州項目物業費單價分別為人民幣3.55元、2.25元、2.61元／平方米／月，較當地城市均價分別溢價43.7%、19.7%和10.1%。成都、昆明、蘇州物業費高於城市均價的項目佔比分別為59.2%、34.8%和62.5%，高質量項目集群逐步形成。高端服務複製與市場化輸出能力進一步增強，亦與高能級城市佈局相互支撐，於2026年6月30日，本集團96.3%的物業管理收入來自一線、新一線及二線城市。

下表載列截至所示日期期間我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及收入的明細：

城市能級	截至2026年6月30日／截至該日止六個月				截至2025年6月30日／截至該日止六個月					
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入增長 (%)	面積增長 (%)
一線及新一線 ⁽¹⁾	27,099.7	53.7	1,994.7	49.8	24,754.3	53.0	1,920.3	50.5	9.5	3.9
二線 ⁽²⁾	21,398.2	42.5	1,856.2	46.4	20,264.6	43.4	1,755.2	46.1	5.6	5.8
其他 ⁽³⁾	1,899.2	3.7	151.3	3.8	1,692.4	3.6	128.0	3.4	12.2	18.2
合計	50,397.1	100.0	4,002.2	100.0	46,711.3	100.0	3,803.5	100.0	7.9	5.2

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線、新一線城市包括上海、成都、重慶、杭州、蘇州、瀋陽、青島、南京。
- (2) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、南寧、昆明、寧波、嘉興、溫州、無錫、長春。
- (3) 我們提供物業管理服務的其他城市包括南充等。

商業運營服務

本集團的商業運營服務包括兩個類別：(i)市場研究及定位與開業準備服務；及(ii)商業運營服務。

資產運營：著力打造社區資管價值

報告期內，本集團持續圍繞商業、辦公、長租公寓三類資產，打造社區資管價值：一方面以公司資產運營業務走向市場獲得認可，第三方項目數量佔比較2025年同期提升24個百分點至45%；另一方面，在長租公寓細分賽道，公司聚焦中高端商務客群，報告期內，管理公寓618個租賃單元，整體出租率100%、收繳率99%，並儲備2個重點項目、逾1,500個租賃單元，為後續規模化發展蓄力。

下表載列所示期間我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	2026年6月30日		2025年6月30日		增長率 百分比 (%)
	截至該日止六個月		截至該日止六個月		
	收入	百分比	收入	百分比	
	(人民幣萬元)	(%)	(人民幣萬元)	(%)	
市場研究及定位與開業準備服務	481.1	10.9	53.2	1.1	804.3
商業運營服務	3,940.8	89.1	4,766.4	98.9	-17.3
總計	4,421.9	100.0	4,819.6	100.0	-8.3

生活服務 | 多元場景生態構建

本集團所提供的生活服務業務包括(i)社區生活服務；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；及(iii)在線及線下零售服務及餐飲服務。

報告期內，生活服務實現收入人民幣1.64億元；毛利率為37.9%，毛利佔比28.4%；公司持續圍繞入戶服務場景、企業服務場景、社區服務場景構建多元服務生態，滿足客戶需求；其中入戶服務方面，家政保潔、家電清洗訂單量同比增長56%，復購率同比增長141%；企業服務方面，企業B端客戶累計2,000+個，復購率達60%；社區生活方面，新開6個無人超市，4個標準超市。

管理層討論與分析

下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	2026年6月30日		2025年6月30日		
	截至該日止六個月		截至該日止六個月		
	收入	百分比	收入	百分比	增長率
	(人民幣萬元)	(%)	(人民幣萬元)	(%)	(%)
社區生活服務	6,930.4	42.2	7,920.3	44.8	-12.5
社區資產管理服務	1,980.2	12.0	1,661.0	9.4	19.2
在線及線下零售服務及餐飲服務	7,542.8	45.8	8,080.0	45.8	-6.6
總計	16,453.5	100.0	17,661.3	100.0	-6.8

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。

下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	2026年6月30日		2025年6月30日		增長率 百分比 (%)
	截至該日止六個月		截至該日止六個月		
	收入	百分比	收入	百分比	
	(人民幣萬元)	(%)	(人民幣萬元)	(%)	
初步規劃、設計諮詢及交付前服務	2,330.8	39.9	2,122.3	44.4	9.8
案場服務費收入	2,453.5	42.0	1,922.7	40.1	27.6
專項委託服務	1,055.2	18.1	744.6	15.5	41.7
總計	5,839.5	100.0	4,789.6	100.0	21.9

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及(iv)非業主增值服務。本集團的收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣739.8百萬元增加人民幣31.3百萬元或約4.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣771.1百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積的增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)非業主增值服務收入的增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至6月30日止的六個月			
	2026年		2025年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	503,971.0	65.4	467,113.3	63.1
生活服務	164,535.0	21.3	176,612.6	23.9
商業運營服務	44,219.2	5.7	48,196.0	6.5
非業主增值服務	58,394.9	7.6	47,895.6	6.5
總計	771,120.1	100.0	739,817.5	100.0

物業管理服務為最大的收入來源。截至2026年6月30日止六個月，物業管理服務收入為人民幣504.0百萬元，佔本集團總收入的65.4%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2025年6月30日的3803.5萬平方米增加至2026年6月30日的4002.2萬平方米導致物業管理服務收入增加。在管樓項目和面積增加，主要是由於本集團於第三方市場的擴張。

生活服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣176.6百萬元減少6.8%（佔本集團總收入的23.9%）至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣164.5百萬元（佔本集團總收入的21.3%）。其中：

1. 社區生活服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣79.2百萬元減少12.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣69.3百萬元，主要原因為(i)部分住宅項目退場導致附屬底商佣金收入減少；及(ii)報告期內一次性的策劃設計收入減少。
2. 社區資產管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣16.6百萬元增加19.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣19.8百萬元，主要由於本集團報告期內停車場收入及租售業務收入增加導致。
3. 線上線下零售服務及餐飲服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣80.8百萬元減少6.6%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣75.4百萬元，主要原因為本集團於報告期內主動清退部分盈利不及預期的食堂項目，導致餐飲服務收入減少。

管理層討論與分析

非業主增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣47.9百萬元增加21.9%（佔本集團總收入的6.5%）至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣58.4百萬元（佔本集團總收入的7.6%），主要由於報告期內外拓案場項目及工程改造等業務增加。

商業運營服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣48.2百萬元減少8.3%（佔本集團總收入的6.5%）至截至2026年6月30日止六個月的人民幣44.2百萬元（佔本集團總收入的5.7%），主要是由於報告期內伴隨行業整體環境承壓，部分項目出租率有所下降，外拓新項目則尚需要收入轉化時間。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。截至2026年6月30日止六個月，本集團的銷售成本總額約為人民幣551.5百萬元，相較於2025年同期的約人民幣506.1百萬元增加約人民幣45.4百萬元或約9.0%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，毛利率相對其他業務線較低。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣233.7百萬元減少人民幣14.1百萬元或6.0%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣219.6百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至6月30日止六個月			
	2026年 (人民幣千元)	%	2025年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	116,424.9	23.1	118,377.4	25.3
生活服務	62,321.3	37.9	68,721.1	38.9
商業運營服務	24,578.5	55.6	30,996.3	64.3
非業主增值服務	16,320.1	27.9	15,585.2	32.5
總計／合計	219,644.8	28.5	233,680.0	31.6

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利率相較於去年同期減少3.1個百分點。

物業管理服務的毛利率減少2.2個百分點，主要由於報告期內積極對外拓展，來自獨立第三方物業管理費收入佔比進一步提升。

非業主增值服務的毛利率減少4.6個百分點，主要受內地房地產行業下行週期影響。

商業運營服務的毛利率減少8.7個百分點，主要由於經濟下行部分項目出租率有所下降。

生活服務的毛利率減少1.0個百分點，主要受經濟下行影響高毛利率的經紀業務減少。

其他收支淨額

本集團的其他收支淨額由截至2025年6月30日止六個月的淨開支人民幣3.3百萬元增加人民幣12.6百萬元或381.8%至截至2026年6月30日止六個月的淨收入人民幣9.3百萬元，該變動主要受到報告期內本集團持有的轉租賃資產和金融資產公允價值變動的影響。

行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)稅項開支；及(vi)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣79.9百萬元，由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣61.4百萬元增加約人民幣18.5百萬元或約30.1%，主要由於報告期內美元匯率下行，匯兌損失增加。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元減少到2026年6月30日止六個月的人民幣6.5百萬元，相較於去年同期減少了人民幣0.2百萬元。

財務收入淨額

本集團的財務淨收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣6.8百萬元減少人民幣0.3百萬元或4.4%至截至2026年6月30日止六個月的財務淨收益人民幣6.5百萬元，基本持平。

所得稅開支

於截至2026年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為人民幣30.1百萬元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣27.6百萬元）。

報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣131.5百萬元減少約人民幣26.2百萬元或約19.9%至報告期內的約人民幣105.3百萬元。

管理層討論與分析

本公司股東應佔淨利潤

本公司股東應佔利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣120.9百萬元減少約17.0%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣100.4百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢俱及固定裝置。於2026年6月30日，本集團的物業及設備約為人民幣42.5百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣50.2百萬元減少約人民幣7.7百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2026年6月30日的貿易應收款項約為人民幣502.3百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣503.5百萬元減少約人民幣1.2百萬元或0.2%，基本持平。

預付款項、押金及其他應收款項

預付款項、押金及其他應收款項餘額於2025年12月31日的人民幣134.2百萬元，增加約人民幣8.6百萬元或6.4%至2026年6月30日的人民幣142.8百萬元，由於業務增長，預付貨款、押金及保證金的增加。

貿易應付款項

本集團於2026年6月30日的貿易應付款項約為人民幣212.0百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣193.9百萬元增加約人民幣18.1百萬元或9.3%，主要由於業務增長導致貿易應付款項增加。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2025年12月31日的人民幣202.4百萬元增加人民幣3.8百萬元或1.9%至於2026年6月30日的人民幣206.2百萬元，基本持平。

財務狀況及資本架構

截至2026年6月30日止六個月，本集團維持良好的財務狀況。

資產負債比率

於2026年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.4倍（2025年12月31日為2.5倍），於2026年6月30日及2025年6月30日，本集團並無任何尚未償還計息借款。於2026年6月30日，淨資產負債比率（按計息借款減現金及現金等價物，再除以淨資產計算）為零。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團概無資產作抵押（2025年6月30日：無）。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2025年6月30日：無）。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘中以港幣及美元計值的金額為人民幣331.0百萬元，該等款項受到匯率波動影響，年度股東派息導致，本集團提前進行銀行鎖匯減少外匯風險。本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

本集團持有的重大投資

本集團在報告期內持有北京賽富皓海工業互聯網投資中心（有限合夥）的投資，金額為人民幣16.4百萬元，屬於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

除上述所披露者外，報告期內，本集團並無其他重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司在報告期內無重大投資或有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置。

重大資本資產投資的未來計劃

截至2026年6月30日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的計劃。

報告期後重大事項

於本報告日期，本集團並無任何其他於2026年6月30日後發生的重大事項。

上市所得款項淨額用途

本公司股份（「股份」）於2021年5月25日（「上市日期」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，超額配股權（「超額配股權」）於2021年6月11日獲部分行使。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）及本公司日期為2021年6月15日之公告。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市及超額配發所得款項淨額。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額（包括部分行使超額配股權）約為790.0百萬港元（相等於約人民幣648.7百萬元）。

本集團將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，透過市場擴展、持續尋求投資機遇及發展生活服務，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地平衡資金使用安排，董事會於2022年5月25日決議更改該等所得款項的擬定用途。誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所載，「戰略收購及投資」下的子類別已合併，原本分配至「戰略收購及投資」的79百萬港元及39.5百萬港元分別重新分配至新類別「發展生活服務」及現有類別「營運資金」。

同時，為進一步提升募集資金使用效率，董事會於2025年7月15日決議變更所得款項擬定用途，此次募集資金使用方式的調整是基於當前市場環境以及符合公司估值基準和內部決策標準的合適收購目標資源有限這一實際情況而作出的。與此同時，集團所轄業務及項目規模的持續擴大，增加了其對營運資金、信息系統與設備以及具備相應資質的人員的需求。因此，此次資金重新配置旨在支持集團的日常運營、提升服務質量與運營效率、強化人才隊伍建設，並增強其資金運用的靈活性與效率。於2026年6月30日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	子類	原定分配(招股章程，經2022年公告修訂) (百萬港元)	截至2025年1月1日的 未使用金額 (百萬港元)	截至2025年7月15日的 未使用金額 (百萬港元)	經2025年公告修訂後之 經修訂分配 (百萬港元)	截至2025年12月31日的 未使用金額 (百萬港元)	截至2026年6月30日的 實際使用金額 (百萬港元)	截至2026年6月30日的 未使用金額 (百萬港元)	預期悉數動用時間表
戰略收購及投資	—	434.50	429.03	429.03	60.75	60.75	0.00	60.75	2026年12月31日或之前
升級信息系統及設備	中台系統	23.70	9.80	9.28	13.37	18.63	8.08	10.55	2026年12月31日或之前
	物業管理支持系統	2.37	0.00	0.00	1.34	—	—	—	不適用
	生活服務支持系統	15.01	0.00	0.00	8.46	5.79	0.70	5.09	2026年12月31日或之前
	企業基礎運營系統	11.06	0.00	0.00	6.24	1.75	1.75	—	不適用
	智能社區試點項目	42.66	29.20	19.77	24.06	23.49	10.00	13.49	2026年12月31日或之前
	為支持信息技術升級 投放的人力資源	23.70	0.00	0.00	13.37	2.88	2.88	—	不適用
	小計	118.50	39.00	29.05	66.83	52.54	23.41	29.13	—
人才招募及團隊建設	—	39.50	0.00	0.00	133.66	39.51	39.51	—	不適用
發展生活服務	—	79.00	0.00	0.00	0.00	—	—	—	不適用
營運資金	—	118.50	0.00	0.00	196.84	155.40	155.40	—	不適用
合計		790.00	468.03	458.08	458.08	308.20	218.32	89.88	—

附註：

1. 「原定分配」指招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載、並經2022年公告修訂的分配；「經修訂分配」指經2025年公告修訂後的分配。
2. 表內百分比及若干數字經四捨五入調整。

管理層討論與分析

截至2026年6月30日，分配至「營運資金」類別的所得款項淨額315.33百萬港元已悉數動用，用作本集團日常營運開支，其按開支性質劃分的明細載列如下：

用途	截至2025年 12月31日 累計已動用 (百萬港元)	截至2026年 6月30日止 六個月已動用 (百萬港元)	截至2026年 6月30日 累計已動用 (百萬港元)	佔營運資金 類別百分比
僱員成本(包括薪金、工資、花紅及社會保險 供款等)	123.44	122.11	245.55	78%
外包成本(包括保安、清潔、綠化及維修保養等 分包服務費用)	4.66	10.38	15.04	5%
公用事業開支(水、電費等)	3.88	7.00	10.88	3%
租金開支	0.45	0.40	0.85	0%
行政及其他日常營運開支	27.50	15.51	43.01	14%
合計	159.93	155.40	315.33	100%

尚未動用的上市所得款項淨額，已存放於信譽良好且持有經營許可的商業銀行及持牌金融機構。鑒於：

- 2024年以來，本公司持續評估其他收購機會，根據董事會要求對多個潛在目標公司進行可行性研究及盡職調查。然而，許多潛在目標公司超出本公司的估值基準，或不滿足內部決策標準。
- 根據實際需要，已推遲信息系統升級工作，同時已推遲對上市所得款項用途的規劃安排。

綜上：(i)在經濟放緩的背景下，本集團對收購標的的選擇日趨審慎；及(ii)已酌情推遲信息系統升級工作，故擬用於上市融資所得資金中的部分用途亦已相應推遲。

未動用所得款項淨額的預期完成時點系基於董事在無意外情況下的最佳預估，並可能根據本集團業務未來發展及市場狀況而作出調整。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團擁有約3,476名僱員（2025年6月30日：3,904名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣187.1百萬元（2025年6月30日約為人民幣181.1百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基準，及企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

董事認為，本公司於截至2026年6月30日止六個月已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2026年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

董事及最高行政人員資料變更

除本中期報告披露外，概無根據上市規則第13.51B條須予披露的資料。

購股權計劃

本公司透過於2021年4月30日的書面決議案有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為，購股權計劃將令本集團能夠向其僱員、董事及其他獲選參與者就彼等對本集團的貢獻作出獎勵。有關購股權計劃的詳情，請參閱招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節。

自採納購股權計劃日期起至報告期結束，購股權計劃項下購股權並無獲授出、行使、註銷或失效且購股權計劃項下並無任何尚未行使之購股權。於2026年1月1日及2026年6月30日，根據購股權計劃可授予的購股權數目為80,000,000股股份。

根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數合共不得超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%，而該10%上限相當於80,000,000股股份，佔於2026年6月30日已發行股份總數之9.83%。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2026年6月30日，董事及本公司最高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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
武敏女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	26,640,111 (L)	3.27%
陳靜女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	26,640,111 (L)	3.27%
	實益擁有人	542,000 (L)	0.07%
姜孟軍先生 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	26,640,111 (L)	3.27%
李巍女士 ⁽³⁾	配偶權益	544,800,000 (L)	66.92%
	實益擁有人	12,252,000 (L)	1.5%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) 張明貴先生為僱員福利信託的委託人，該信託是一項全權信託，其受益人為新引力發展有限公司（「新引力」）、New Mistry Development Limited（「New Mistry」）、New Conception Development Limited（「New Conception」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新引力、New Mistry及New Conception各自分別由武敏女士、陳靜女士及姜孟軍先生為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士及姜孟軍先生各自以彼等作為僱員福利信託受益人及作為董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

(3) 李巍女士為劉永好先生的配偶。根據證券及期貨條例，李巍女士被視為於劉永好先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有(a)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊，或(b)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司所知，於2026年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

名稱／姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
Adventure Way Pte. Ltd. ⁽²⁾	全權信託的保護人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉暢女士 ⁽²⁾	全權信託的委託人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
	一致行動人士的權益	12,252,000 (L)	1.50%
劉永好先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
	配偶的權益	12,252,000(L)	1.50%
Medea Investments Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited ⁽²⁾	全權信託的受託人	544,800,000 (L)	66.92%
Sea Glory Developments Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
新晟發展有限公司 ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Golden Rose Developments Limited ⁽²⁾	實益擁有人	544,800,000 (L)	66.92%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) Golden Rose Developments Limited的全部已發行股本由新晟發展有限公司全資擁有，而新晟發展有限公司由Sea Glory Developments Limited間接全資擁有，Sea Glory Developments Limited是由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited (Cathaya Trust的受託人) 全資擁有的特殊目的控股公司。Cathaya Trust是不可撤銷的全權信託。因此，Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited根據證券及期貨條例被視為於Cathaya Trust以其Cathaya Trust受託人身份持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，本公司並無獲知會任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中的權益或淡倉。

中期股息

董事會議決向於2026年10月21日(星期三)名列本公司股東名冊的股東宣派截至2026年6月30日止六個月中期股息每股0.096港元(2025年中期：每股0.110港元)。

為釐定股東享有建議中期股息的資格，本公司將於2026年10月16日(星期五)至2026年10月21日(星期三)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間概不受理任何股份過戶手續。所有填妥的股份過戶表格，連同相關股票須於2026年10月15日(星期四)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分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。中期股息將於2026年10月30日(星期五)支付。記錄日為2026年10月21日(星期三)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售或轉讓庫存股份(定義見上市規則))。於2026年6月30日，本公司概無持有任何庫存股份。

根據上市規則的持續披露責任

本公司並無任何其他須根據上市規則第13.20、13.21及13.22條作出披露的責任。

充足的公眾持股量

根據本公司可得的公開資料及本公司董事所知，公眾人士持有的本公司股份不少於本中期報告日期全部已發行股本的25%。

期後事項

本集團於報告期後並無任何重大事項。

審核委員會

本公司審核委員會連同本公司管理層已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及中期報告。

審閱報告



致新希望服務控股有限公司董事會的審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第24至44頁的新希望服務控股有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括截至2026年6月30日的綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責按照國際會計準則第34號編製及列報本中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務報告發表結論，並按照雙方所協定的委任條款，僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號由實體之獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審核準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到所有在審核中可能會被發現的重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於2026年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2026年8月28日

綜合損益及其他全面收入表

截至2026年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣(「人民幣」)列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	4	771,120	739,818
銷售成本		(551,475)	(506,138)
毛利		219,645	233,680
其他收入／(開支)淨額	5	9,263	(3,336)
銷售開支		(6,476)	(6,708)
行政開支		(79,872)	(61,367)
金融資產預期信貸虧損		(14,192)	(10,016)
經營溢利		128,368	152,253
財務開支		(1,614)	(1,643)
財務收入		8,109	8,417
財務收入淨額	6(a)	6,495	6,774
分佔聯營公司溢利減虧損		549	13
除稅前溢利	6	135,412	159,040
所得稅	7	(30,128)	(27,567)
期內溢利及全面收入總額		105,284	131,473
以下人士應佔：			
本公司權益股東		100,353	120,923
非控股權益		4,931	10,550
期內溢利及全面收入總額		105,284	131,473
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	8	0.123	0.149

第30至44頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息詳情載於附註19(a)。

綜合財務狀況表

於2026年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

		2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	9	103,809	103,842
商譽		133,415	133,415
物業及設備	10	42,477	50,196
無形資產	11	127,968	136,560
於聯營公司的權益		5,695	10,281
其他證券投資	12	43,409	12,371
遞延稅項資產		13,366	5,430
		<u>470,139</u>	<u>452,095</u>
流動資產			
存貨		544	558
其他證券投資	12	21,459	51,590
預付款項、按金及其他應收款項	13	142,771	134,242
貿易應收款項	14	502,311	503,520
受限制現金		4,695	7,887
現金及現金等價物	15	961,848	957,808
		<u>1,633,628</u>	<u>1,655,605</u>
流動負債			
貿易應付款項	16	212,017	193,944
其他應付款項及應計費用	17	206,191	202,433
合同負債	18	231,864	249,638
即期稅項		17,443	1,330
租賃負債		5,213	2,297
		<u>672,728</u>	<u>649,642</u>
流動資產淨值		<u>960,900</u>	<u>1,005,963</u>
總資產減流動負債		<u>1,431,039</u>	<u>1,458,058</u>

綜合財務狀況表

於2026年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		34,506	34,452
遞延稅項負債		15,722	12,143
		50,228	46,595
資產淨值		1,380,811	1,411,463
資本及儲備			
股本	19(b)	6,741	6,741
儲備		1,326,250	1,311,702
本公司權益股東應佔權益總額		1,332,991	1,318,443
非控股權益		47,820	93,020
權益總額		1,380,811	1,411,463

第30至44頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔								非控股權益	權益總額
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	104,245	(23)	429,402	1,245,655	82,642	1,328,297
截至2025年6月30日止六個月的 權益變動：										
期內溢利		—	—	—	—	—	120,923	120,923	10,550	131,473
期內全面收入總額		—	—	—	—	—	120,923	120,923	10,550	131,473
非控股權益出資		—	—	—	—	—	—	—	1,582	1,582
就上一期間批准的股息	19(a)	—	—	—	—	—	(61,874)	(61,874)	—	(61,874)
對非控股權益的股息分派		—	—	—	—	—	—	—	(5,151)	(5,151)
於2025年6月30日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	104,245	(23)	488,451	1,304,704	89,623	1,394,327
截至2025年12月31日止六個月的 權益變動：										
期內溢利		—	—	—	—	—	95,152	95,152	10,107	105,259
期內全面收入總額		—	—	—	—	—	95,152	95,152	10,107	105,259
轉撥至法定儲備		—	—	—	21,968	—	(21,968)	—	—	—
就上一期間宣派的股息	19(a)	—	—	—	—	—	(81,413)	(81,413)	—	(81,413)
對非控股權益的股息分派		—	—	—	—	—	—	—	(6,710)	(6,710)
於2025年12月31日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	126,213	(23)	480,222	1,318,443	93,020	1,411,463

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	保留溢利				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2026年1月1日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	126,213	(23)	480,222	1,318,443		93,020	1,411,463
截至2026年6月30日止六個月的權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	100,353	100,353		4,931	105,284
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	100,353	100,353		4,931	105,284
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—		1,891	1,891
收購非控股權益，無控制權變更	19(c)	—	(23,118)	—	—	—	(23,118)		(44,462)	(67,580)
收購附帶非控股權益的附屬公司	—	—	—	—	—	—	—		2,942	2,942
因附屬公司註銷註冊而減少	—	—	—	—	—	—	—		(1,100)	(1,100)
就上一期間批准的股息	19(a)	—	—	—	—	(62,687)	(62,687)		—	(62,687)
對非控股權益的股息分派	—	—	—	—	—	—	—		(9,402)	(9,402)
於2026年6月30日的結餘	6,741	750,036	(67,864)	126,213	(23)	517,888	1,332,991		47,820	1,380,811

第30至44頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金		38,959	59,410
已付所得稅		(18,371)	(38,438)
經營活動所得現金淨額		20,588	20,972
投資活動			
已收利息		382	571
購買物業及設備		(13,551)	(12,788)
購買無形資產		(1,449)	(5,422)
對一間聯營公司注資		—	(600)
購買金融資產		(20,509)	(59,049)
購買少數股東權益		(2,100)	—
出售聯營公司權益所得款項		1,792	—
贖回金融資產		21,653	—
出售物業及設備所得款項		1,612	22
投資活動所用現金淨額		(12,170)	(77,266)
融資活動			
受限制現金減少／(增加)		3,192	(376)
非控股權益注資		1,891	2,245
已付非控股權益股息		(24)	(11,109)
已付租金的資本部分		(2,221)	(29,657)
已付租金的利息部分		(433)	(1,353)
融資活動所得／(所用)現金淨額		2,405	(40,250)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		10,823	(96,544)
於1月1日的現金及現金等價物	15	957,808	1,057,754
匯率變動的影響		(6,783)	(1,389)
於6月30日的現金及現金等價物	15	961,848	959,821

第30至44頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

新希望服務控股有限公司(「本公司」)於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

2 編製基準

本公司的本中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(包括遵照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*)編製。本中期財務報告於2026年8月28日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2025年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於2026年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。有關該等會計政策任何變動的詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收益及開支的金額。實際結果可能與該等估計有所差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對了解本集團自2025年年度財務報表以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重要的事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則會計準則而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第23頁。

3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項國際財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於本會計期間首次生效。其中，僅國際財務報告準則第9號(修訂本)，*金融工具*及國際財務報告準則第7號(修訂本)*金融工具：披露 — 金融工具分類及計量的修訂*，與本集團的財務報表相關。採納該等修訂本的影響討論如下。

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

4 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

(i) 收入分列

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時點分列		
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	642,729	611,078
— 某一時間點	121,717	122,390
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	6,674	6,350
總計	771,120	739,818
服務類型		
— 物業管理服務	503,971	467,113
— 生活服務	164,535	176,613
— 商業運營服務	44,219	48,196
— 非業主增值服務	58,395	47,896
總計	771,120	739,818

除附註20(a)所披露者外，截至2026年6月30日止六個月，本集團的客戶群多元化且概無其他客戶貢獻本集團10%或以上收入（2025年：無）。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、商業運營服務及非業主增值服務而言，本集團可於按月提供服務時或相應服務被提供時確認收入。該等服務一般可緊隨服務被提供後或按若干里程碑以分期付款形式開具發票。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配企業開支。主要經營決策者(「主要經營決策者」)認為，本集團有四個經營及可呈報分部(乃基於內部組織及呈報結構劃分)，乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 生活服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務、餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位、租戶招攬服務、商業運營服務及商業物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助(包括分享資產及技術專長)並無按各自經營分部計量。呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主增值 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					
分部收入	<u>503,971</u>	<u>164,535</u>	<u>44,219</u>	<u>58,395</u>	<u>771,120</u>
分部毛利	<u>116,425</u>	<u>62,321</u>	<u>24,579</u>	<u>16,320</u>	<u>219,645</u>
未分配企業開支					<u>(84,233)</u>
除稅前溢利					<u>135,412</u>

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月					
分部收入	<u>467,113</u>	<u>176,613</u>	<u>48,196</u>	<u>47,896</u>	<u>739,818</u>
分部毛利	<u>118,378</u>	<u>68,721</u>	<u>30,996</u>	<u>15,585</u>	<u>233,680</u>
未分配企業開支					<u>(74,640)</u>
除稅前溢利					<u>159,040</u>

5 其他收入／(支出)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
投資物業及其他證券投資公平值變動收益／(虧損)	1,813	(8,541)
政府補助(附註)	1,643	1,257
沒收租金押金	4,659	3,136
其他	1,148	812
總計	9,263	(3,336)

附註：政府補助指來自多個中國機關的補助。該等補助並無附帶任何未達成的條件或未來責任。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)／扣除下列各項後計算：

(a) 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
利息收入	(8,109)	(8,417)
租賃負債利息	1,366	1,165
其他	248	478
總計	(6,495)	(6,774)

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	170,747	164,474
界定供款退休計劃供款	16,367	16,645
總計	187,114	181,119

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

6 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
無形資產攤銷	10,041	9,523
物業、廠房及設備折舊費用	9,082	4,078
金融資產預期信貸虧損		
— 貿易應收款項(附註14)	11,555	8,031
— 按金及其他應收款項(附註13)	2,637	1,985
投資物業租金收入減直接支出人民幣3,196,000元 (2025: 人民幣3,317,000元)	3,478	3,033
短期租賃有關開支	2,063	915
並非持作買賣投資的收益淨額	(141)	—
外匯虧損/(收益)淨額	8,720	(328)

7 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
— 期內撥備	28,985	18,949
— 與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	5,500	3,656
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(4,357)	4,962
	<u>30,128</u>	<u>27,567</u>

根據開曼群島及英屬處女群島的稅務法規及規則，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於報告期內概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

中國即期所得稅就根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利按25%的法定稅率計提撥備。

7 所得稅(續)

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：(續)

根據《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。

若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按5%優惠所得稅稅率繳稅。

根據所得稅法及其實施細則，除非自2008年1月1日起賺取的溢利獲稅務條例或安排寬減，否則非中國居民投資者應收中國實體的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。本公司的附屬公司鼎晟發展有限公司就應收中國附屬公司的股息須按5%的稅率繳納中國股息預扣稅。

8 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>100,353</u>	<u>120,923</u>

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股	2025年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>814,126</u>	<u>814,126</u>

由於本集團於截至2026年6月30日止六個月並無潛在攤薄普通股(2025年：無)，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 投資物業

(a) 使用權資產

於報告期間，本集團於溫州、長春及成都自業主租賃若干商業物業並透過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產被認為符合投資物業的定義。

(b) 物業公平值

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級(定義見國際財務報告準則第13號公平值計量)計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據估值技術中使用的輸入值的可觀察性和重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

本集團根據經營租賃出租住宅及商業物業。該等租賃的初始期限一般為1至5年，並附帶選擇權可在重新協商所有條款的日期後續租。

按公平值列賬的投資物業估值已由本集團的獨立估值師於2026年6月30日進行更新，所採用的估值方法與進行2025年12月估值時所用者相同。

由於該項更新，期內就投資物業於損益確認淨虧損人民幣2,228,000元(截至2025年6月30日止六個月：淨虧損人民幣8,972,000元)及相關遞延稅項人民幣519,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣2,280,000元)。

10 物業及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團收購物業及設備的金額為人民幣18,494,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣12,788,000元)。

11 無形資產

截至2026年6月30日止六個月，本集團新增無形資產主要為軟件無形資產人民幣1,449,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣5,421,000元)。

12 其他證券投資

(a) 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
按公平值計入損益的股本證券	<u>16,412</u>	<u>12,371</u>

於2023年2月2日，本集團及其他投資者訂立合作協議以組成一間有限合夥企業(「合夥企業」)，而本集團為其中一名有限合夥人。合夥企業於北京註冊成立，並從事互聯網及半導體產業投資。於2026年6月30日，本集團的實際注資為人民幣10,000,000元(2025年12月31日：人民幣10,000,000元)。

董事認為，本集團對投資並無重大影響力或控制權，並指定投資為按公平值計入損益的金融資產。

(b) 按攤銷成本列賬的金融資產

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
流動資產		
美國國債	21,459	51,590
非流動資產		
美國國債	<u>26,997</u>	<u>—</u>
	<u>48,456</u>	<u>51,590</u>

本集團已與投資機構訂立資產管理計劃投資協議。該協議主要用於投資債券、認股權證、期權等金融工具。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

13 預付款項、按金及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應收租戶及僱員款項	30,204	26,482
按金	34,965	31,101
其他應收款項	14,012	14,374
按攤銷成本列賬的金融資產	79,181	71,957
預付款項	55,127	54,208
可扣減增值稅	8,463	8,077
合計	142,771	134,242

14 貿易應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	156,590	150,363
應收外部客戶貿易款項	408,172	404,053
減：貿易應收款項撥備	(62,451)	(50,896)
	502,311	503,520

(a) 賬齡分析

根據收入確認日期及扣除虧損撥備後對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	468,419	483,872
1至2年	26,985	15,075
2至3年	6,216	4,235
3至4年	691	338
	502,311	503,520

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

15 現金及現金等價物

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	961,656	957,598
手頭現金	192	210
	<u>961,848</u>	<u>957,808</u>

16 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
應付由最終擁有人控制的公司的款項(附註20(b))	5,718	4,158
應付第三方款項	<u>206,299</u>	<u>189,786</u>
	<u>212,017</u>	<u>193,944</u>

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	206,683	189,933
1至2年	3,150	2,067
2至3年	1,274	1,552
3年以上	<u>910</u>	<u>392</u>
總計	<u>212,017</u>	<u>193,944</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

17 其他應付款項及應計費用

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應付股息	63,790	8,333
代表住戶／租戶收取的款項	57,231	85,024
按金	54,166	64,032
應計薪資及其他福利	16,337	34,656
其他應付稅項及支出	14,494	9,527
其他應付款項及應計費用	173	861
	<u>206,191</u>	<u>202,433</u>

18 合同負債

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	26,624	4,485
— 外部客戶	<u>205,240</u>	<u>245,153</u>
	<u>231,864</u>	<u>249,638</u>

本集團已於提供該等服務前收取按金。於合約開始時將會產生合同負債，直至就該項目確認的收入超過按金金額為止。

19 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 屬於中期期間的應付權益股東股息

	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於中期期間後宣派及應付的中期股息每股0.096港元 (相等於人民幣0.083元)(2025年：每股0.110港元 (相等於人民幣0.100元))	<u>67,572</u>	<u>81,413</u>

中期股息於報告期末尚未確認為負債。

19 資本、儲備及股息(續)**(a) 股息(續)****(ii) 屬於上一財政年度，並於中期期間批准的應付權益股東股息**

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
於下一中期期間批准的上一財政年度末期股息 每股人民幣0.077元(截至2025年6月30日止六個月： 每股人民幣0.076元)	<u>62,687</u>	<u>61,874</u>

(b) 股本**已發行股本****普通股，已發行及繳足**

	股份數目	人民幣
於2025年12月31日及2026年6月30日	<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>

(c) 收購非控股權益**(i) 於成都明宇環球商業管理有限公司(「成都明宇」)的權益**

於2026年4月，本集團收購成都明宇額外45.5%的權益，將其所有權權益增加至96.5%。於收購日期，成都明宇的資產淨值於本集團綜合財務報表中的賬面值為人民幣93,103,000元。

下表概述本公司於成都明宇的權益變動的影響。

	截至2026年 6月30日 止六個月 人民幣千元
已收購非控股權益的賬面值	42,362
減：收購代價	<u>65,480</u>
於本公司資本儲備中扣除	<u>23,118</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

19 資本、儲備及股息(續)

(c) 收購非控股權益(續)

(ii) 於另一間部分擁有的附屬公司的權益

截至2026年6月30日止期間，本集團亦向非控股股東收購一間部分擁有的附屬公司的額外所有權權益，總代價為人民幣2,100,000元，非控股權益亦相應減少。

20 重大關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

本集團於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 最終擁有人控制的公司	97,427	98,304
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	13,341	19,713

(b) 與關聯方的結餘

綜合財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 最終擁有人控制的公司	156,590	150,363
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	5,718	4,158
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	26,624	4,485
租賃負債		
— 應付最終擁有人控制的公司的租金	2,747	3,277

21 報告期後的非調整事件

於2026年8月28日，本公司已宣派中期股息。進一步詳情披露於附註19(a)。

22 比較數字

若干比較數字已重新分類以與本期間呈列方式一致。

23 截至2026年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

若干修訂本及新訂準則尚未強制於2026年1月1日開始的年度期間生效。允許提早應用；然而，本集團在編製本中期財務報告時並無提早採納任何新訂或經修訂準則。

下列更新上一年度財務報表內有關國際財務報告準則第18號的可能影響所提供的資料，該準則於採納時可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號*財務報表的呈列*，並於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間首次生效。

國際財務報告準則第18號引入財務報表呈列及披露的新規定，包括損益表內的新類別及定義小計、加強資料匯總及細分的規定，以及有關管理層界定的表現計量指標的具體披露。

本集團預期採納國際財務報告準則第18號不會改變本集團的資產淨值或淨利潤。然而，預期其將影響本集團綜合損益表及相關附註披露的呈列。本集團正在評估首次應用國際財務報告準則第18號對其綜合財務報表的預期影響。