



和泓服務

HEVOL SERVICES

HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED

和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：6093

2026

中期報告



和 泓 相 伴 ， 幸 福 一 生

目錄

2	公司資料
4	主席致辭
7	管理層討論與分析
21	企業管治及其他資料
28	簡明綜合損益及其他全面收益表
30	簡明綜合財務狀況表
32	簡明綜合權益變動表
33	簡明綜合現金流量表
34	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生
范智超先生
陳磊博士

審核委員會

范智超先生(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

薪酬委員會

陳磊博士(主席)
錢紅驥先生
胡洪芳女士

提名委員會

錢紅驥先生(主席)
陳磊博士
胡洪芳女士

公司秘書

李立強先生
(香港執業會計師)

授權代表

王文浩先生
李立強先生

註冊辦事處

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

根據公司條例第十六部註冊的香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
6706室

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
北京市海淀區
高梁橋斜街59號
中坤大廈5層

開曼群島主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

香港法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈43樓
4301-10室

主要往來銀行

中國建設銀行
北京中關村南大街支行
中國建設銀行
北京古城支行

公司網站

www.hevolwy.com.cn

股份代號

6093

上市日期

2019年7月12日

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅代表和泓服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2026年6月30日止六個月(「報告期」)的中期業績。

2026年上半年，物業服務行業仍處於結構調整與價值重塑階段。房地產市場調整延續，行業由過去依靠規模擴張驅動，逐步轉向以存量運營、服務品質和經營效率為核心的發展模式。同時，人力及設施維保等剛性成本承壓，物業費調價及收繳難度仍在，企業經營質量和現金流管理的重要性進一步凸顯。面對複雜環境，政策持續推動物業服務融入基層治理、完善社區建設及城市更新進程，非住宅業態、城市服務及社區增值服務亦釋放新的發展空間。本集團堅持穩中求進、質量優先，圍繞服務本源、市場拓展、增值服務及智慧化運營持續發力，在行業變局中夯實長期發展根基。

黨建引領提品質，暖心服務築根基

報告期內，集團堅守以客戶為中心，緊跟物業提質、基層治理政策要求，落地暖心服務理念，推動黨建與暖心服務、民生關懷、業主共治融合，深化紅色物業建設。集團搭建標準化暖心服務體系，聯動屬地街道社區，圍繞業主需求打造服務創新、熱情幫扶、暖心關懷三大模塊，夯實「四保一服」基礎服務，搭建訴求快速響應、閉環處置、溫情回訪流程，精準化解業主難題，重塑社區服務情緒價值，提升業主綜合滿意度。依托黨建賦能服務隊伍，把紅色初心轉化為一線服務動力，打造園區暖心文化動線，落地園區微改造、便民幫扶、鄰里活動、特殊群體常態化關愛等舉措，推動服務從達標滿意升級為走心感動，凝聚社區暖心圈，夯實共建共治共享的和諧社區基礎。

主席致辭

堅守全委發展路線，持續提升發展質效

本集團繼續堅持全委市場化拓展戰略，圍繞核心城市及重點經營區域，按照區域集中、項目連片和質量優先的原則審慎獲取項目，持續拓展住宅社區、公共建築、學校、產業園區、商業辦公、文旅景區及交通服務等多元業態。報告期內，集團加強市場拓展與項目經營的銜接，完善項目全週期管理及總部與城市公司的協同機制，重點評估項目經營基礎、現金流、成本邊界及履約風險，提升項目篩選、簽約轉化和進場運營質量。針對部分區域項目推進及轉化效率仍有提升空間的情況，集團進一步加強重點項目分級管理和過程督導。同時，集團積極探索人工智能在項目研判、招標分析、項目測算及經營復盤等場景中的應用，並結合真實項目持續完善相關工具。下半年，集團將圍繞年度經營目標，加快重點項目簽約轉化，強化成本測算、風險評估及項目後評估，持續優化全委業務結構和經營質量。

深化智慧物業建設，推動AI賦能增效

報告期內，集團積極順應數字化、智能化發展趨勢，持續探索AI技術與物業服務場景的融合應用，以科技手段提升服務效率、運營質量和風險管控能力。集團圍繞設備巡檢、安防巡邏、工單調度、客戶服務、能耗管理等重點場景推進智慧化改造，逐步減少重複性人工投入，提升項目管理的標準化和精細化水平。同時，集團持續完善線上服務端口和內部管理工具，優化業主報修、繳費、諮詢及社區生活服務流程，提高服務響應效率和業主使用便利度。未來，集團將繼續圍繞「控風險、優體驗、降本增效」的目標，推進AI及數字化工具在更多服務場景中的應用，以科技賦能服務升級，為企業高質量發展注入持續動能。

主席致辭

本集團始終秉持「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，堅守服務本心，深耕服務質量。未來，集團將繼續以服務品質夯實發展根基，以市場拓展優化業務結構，以智慧科技提升運營效率，在穩健經營中不斷增強可持續發展能力。

最後，本人謹代表董事會，對長期以來厚愛與支持本集團的全體股東、合作夥伴、廣大業主客戶及供應商致以誠摯謝意。同時，衷心感謝公司管理層及全體員工的兢兢業業、恪盡職守與辛勤付出。

劉江
董事會主席

香港，2026年8月28日

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團深耕物業管理服務逾二十四載，為國內較早進入物業服務領域的市場參與者之一。截至目前，本集團已連續十二年入選中國物業服務百強企業榜單，位列「2026中國物業服務百強企業」第20名。憑借標準化的運營體系與規範化的服務管理能力，集團斬獲多項行業權威榮譽，包括「2026中國物業管理行業上市物企20強」、「2026中國紅色物業服務優秀企業」、「2026中國物業智慧物業服務領軍企業」及「2026中國物業品牌影響力百強企業」等多項行業認證。

截至2026年6月30日止六個月，集團實現營業收入約人民幣619.5百萬元，較2025年同期的約人民幣701.4百萬元減少約人民幣81.9百萬元或約11.7%；毛利約為人民幣142.9百萬元，較2025年同期的約人民幣179.1百萬元減少約人民幣36.2百萬元或約20.2%，毛利率約為23.1%。截至2026年6月30日止六個月，本集團的除所得稅後溢利約為人民幣12.2百萬元，較2025年同期的約人民幣14.2百萬元減少約人民幣2.0百萬元或約13.5%。

物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養服務等。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業物業及政府機關、學校、醫院、產業園區等專業服務項目。

截至2026年6月30日止六個月，物業管理服務收入約人民幣515.0百萬元，較2025年同期的約人民幣566.7百萬元減少約人民幣51.7百萬元或約9.1%；截至2026年6月30日止六個月，本集團自物業管理服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約83.1%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團在訂約項目數量381個，總訂約建築面積約為60.7百萬平方米，較2025年同期的約61.4百萬平方米減少約0.7百萬平方米或約1.1%；在管項目數量369個，總在管建築面積約為55.6百萬平方米，較2025年同期的約55.8百萬平方米減少約0.2百萬平方米；主要涵蓋全國六個地區，包括華北地區、東北地區、華東地區、華中地區、西南地區及華南地區。

下表載列於所示期間按本集團的物業管理服務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2026年				2025年			
	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)
華北地區 ⁽¹⁾	70,069	13.6	6,215	11.1	72,884	12.9	6,569	11.8
東北地區 ⁽²⁾	19,188	3.7	2,422	4.4	20,249	3.6	2,606	4.7
華東地區 ⁽³⁾	85,696	16.7	8,872	16.0	115,403	20.4	8,176	14.6
華中地區 ⁽⁴⁾	13,631	2.6	2,788	5.0	9,272	1.6	1,339	2.4
西南地區 ⁽⁵⁾	287,464	55.8	32,224	58.0	287,962	50.8	31,505	56.4
華南地區 ⁽⁶⁾	38,919	7.6	3,044	5.5	60,929	10.7	5,645	10.1
總計	514,967	100.0	55,564	100.0	566,699	100.0	55,840	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山、呼和浩特及忻州。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、昆山、常熟、杭州、嘉興、台州及濟南。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化、武漢、棗陽及赤壁。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、眉山、貴陽、遵義、黔南州、紅河州、昭通、凱里及涼山州。
- (6) 「華南地區」包括深圳、中山、江門、東莞、惠州、廣州、珠海、海口、三亞、陵水、文昌及樂東。

管理層討論與分析

下圖展示於2026年6月30日本集團在管物業服務項目的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示期間按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	截至6月30日止六個月							
	2026年				2025年			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	427,813	83.1	49,752	89.5	484,425	85.5	49,515	88.7
非住宅物業	87,154	16.9	5,812	10.5	82,274	14.5	6,325	11.3
總計	514,967	100.0	55,564	100.0	566,699	100.0	55,840	100.0

社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，圍繞業主及住戶需求提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助於滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，以及創造更加健康便利的居住社區。社區增值服務主要包括居家生活服務、房屋資產管理、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

管理層討論與分析

截至2026年6月30日止六個月，社區增值服務收入約人民幣99.7百萬元，較2025年同期的約人民幣124.2百萬元減少約人民幣24.5百萬元或約19.7%；截至2026年6月30日止六個月，本集團自社區增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約16.1%。

非業主增值服務

本集團圍繞物業開發商的需求，主要為物業開發商提供案場服務及多樣的配套物業管理服務，於物業銷售及交付前提供全週期、全流程服務，以本集團在物業管理行業的專業服務標準，協助物業開發商全面提升品牌價值。

截至2026年6月30日止六個月，非業主增值服務收入約人民幣4.8百萬元，較2025年同期的約人民幣10.5百萬元減少約人民幣5.7百萬元或約54.6%；截至2026年6月30日止六個月，本集團自非業主增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約0.8%。

未來展望

行業存量競爭與提質增效的趨勢仍將延續，穩健經營、質量優先和價值深耕將成為企業長期發展的重要方向。下一階段，本集團將繼續錨定物業服務主責主業，堅持以客戶需求為核心，持續深化黨建引領下的暖心服務，穩步推進市場化拓展和優質項目深耕，不斷完善社區增值服務佈局，並審慎推進數字化、智能化工具應用。集團將持續優化業務結構，提升項目運營質量和精細化管理能力，增強服務口碑、經營韌性和可持續發展能力，努力在行業調整週期中實現更穩健的發展。

財務回顧

收入

本集團的收入來自(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。總收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣701.4百萬元減少約人民幣81.9百萬元或約11.7%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣619.5百萬元，該減少主要由於：(i)本集團加強全委市場拓展，努力獲取新的單價較高的優質住宅社區及公建類物業服務項目，與2025年出售(「**2025年出售事項**」，分別於本公司日期為2025年5月9日、2025年5月20日及2025年11月14日的公告中披露)兩間附屬公司(即江蘇深華時代物業集團有限公司(「**江蘇深華**」)及中山市中正物業管理有限公司(「**中山中正**」))而減少的物業管理服務收入相抵所致，物業管理服務收入減少約人民幣51.7百萬元或約9.1%；及(ii)公用事業空間租賃、場地租賃、房地產經紀服務、美居家裝、及其他多種經營服務收入大幅減少，以致社區增值服務收入減少約人民幣24.5百萬元或約19.7%。

管理層討論與分析

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

截至6月30日止六個月						
	2026年		2025年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	514,967	83.1	566,699	80.8	-51,732	-9.1
社區增值服務	99,735	16.1	124,212	17.7	-24,477	-19.7
非業主增值服務	4,753	0.8	10,469	1.5	-5,716	-54.6
總計	619,455	100.0	701,380	100.0	-81,925	-11.7

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅社區、商業物業及其他專業服務項目提供的保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養服務。物業管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣566.7百萬元減少約人民幣51.7百萬元或約9.1%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣515.0百萬元，該減少主要由於本集團加強全委市場拓展，努力獲取新的單價較高的優質住宅社區及公建類物業服務項目，與2025年出售事項而減少物業管理服務收入約人民幣53.2百萬元相抵所致。

社區增值服務

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124.2百萬元減少約人民幣24.5百萬元或約19.7%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣99.7百萬元，該減少主要由於(i)公用事業空間租賃、場地租賃及房地產經紀服務收入減少約人民幣8.0百萬元；(ii)美居家裝、其他多種經營服務收入減少約人民幣8.1百萬元；及(iii)2025年已出售兩間附屬公司而減少的社區增值服務收入約人民幣5.0百萬元。

非業主增值服務

本集團提供各類非業主增值服務，包括案場服務及配套物業管理服務。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10.5百萬元減少約人民幣5.7百萬元或約54.6%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元，該減少主要由於受國內房地產市場影響，導致向物業開發商提供的案場服務和配套物業管理服務進一步減少，以及服務價格的降低所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、維修保養成本、提供物業管理配套服務的成本、材料成本及銷售稅。銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣522.3百萬元減少約人民幣45.7百萬元或約8.8%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣476.6百萬元，該減少主要由於：(i)截至2025年6月30日止六個月的成本中包含2025年5月已出售附屬公司江蘇深華的成本約人民幣27.1百萬元；(ii)截至2025年6月30日止六個月的成本中包含2025年11月已出售附屬公司中山中立的成本約人民幣18.1百萬元，上述兩項成本合共減少約人民幣45.2百萬元，以致銷售成本減少。

管理層討論與分析

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
物業管理服務	100,609	19.5	123,274	21.8	-22,655	-18.4
社區增值服務	41,303	41.4	53,703	43.2	-12,400	-23.1
非業主增值服務	962	20.2	2,100	20.1	-1,138	-54.2
總計	142,874	23.1	179,077	25.5	-36,203	-20.2

本集團整體毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣179.1百萬元減少約人民幣36.2百萬元或約20.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣142.9百萬元。整體毛利率由截至2025年6月30日止六個月約25.5%減少至截至2026年6月30日止六個月約23.1%，該減少主要由於：(i)市場拓展的新增項目前期投入較大，及為提高項目品質，以致物業管理服務分部的工程維修及設備保養開支增加；及(ii)本集團不斷拓展新業態，隨著公建類項目數量增加，以致公用事業費用增加。

物業管理服務

本集團物業管理服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣123.3百萬元減少約人民幣22.7百萬元或約18.4%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣100.6百萬元。本集團物業管理服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約21.8%減少至截至2026年6月30日止六個月的約19.5%，該減少主要由於：(i)市場拓展的新增項目前期投入較大，及為提高項目品質，以致物業管理服務分部的工程維修及設備保養開支增加；及(ii)本集團不斷拓展新業態，隨著公建類項目數量增加，以致公用事業費用增加。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣53.7百萬元減少約人民幣12.4百萬元或約23.1%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣41.3百萬元。本集團社區增值服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約43.2%減少至截至2026年6月30日止六個月的約41.4%，該減少主要由於本集團圍繞社區居民開展多樣化的便民服務，例如重點開展房屋局部改造及翻新等業務，而該等業務毛利相對較低所致。

非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元減少約人民幣1.1百萬元或約54.2%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣1.0百萬元。本集團非業主增值服務的毛利率截至2025年6月30日止六個月的約20.1%與截至2026年6月30日止六個月的約20.2%基本一致，該毛利減少主要由於受中國房地產市場的影響，向物業開發商提供的案場及配套物業管理服務價格的降低所致。

管理層討論與分析

其他收入、收益及虧損淨額

本集團截至2026年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損淨額為盈利，盈利約為人民幣2.3百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損淨額為淨虧損，虧損約人民幣19.2百萬元，該虧損主要由於出售江蘇深華51%股權而一次性虧損約人民幣19.3百萬元所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、壞賬、招待開支、專業費用、會議費用、僱員培訓成本、差旅費用、折舊及攤銷。本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣96.1百萬元減少約人民幣20.0百萬元或約20.8%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣76.1百萬元，主要由於：(i)與去年同期相比，集團僱員減少247名，以致員工成本減少約人民幣18.3百萬元；及(ii)集團加強成本控制，以致日常招待開支及辦公費用等減少，以及盡可能採取線上會議形式代替線下會議，使得會議費用及差旅費用減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣12.8百萬元減少約人民幣14.2百萬元或約111.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣-1.4百萬元，主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響。

期內溢利

本集團的期內溢利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣14.2百萬元減少約人民幣2.0百萬元或約13.5%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣12.2百萬元，該減少主要由於：(i)出售江蘇深華51%股權而一次性虧損約人民幣19.3百萬元；(ii)對貿易應收賬款增加計提信用減值撥備約人民幣24.3百萬元；及(iii)為提高項目品質而增加的維修保養成本、分包成本、公用事業開支以及新拓物業服務項目進場前期投入成本等。

無形資產

本集團的無形資產主要包括已識別之物業管理合約及客戶關係，由2025年12月31日的約人民幣67.7百萬元減少至2026年6月30日的約人民幣61.9百萬元，主要由於期內攤銷以致無形資產減少。

投資物業

本集團的投資物業包括若干停車位及商舖，由2025年12月31日的約人民幣74.3百萬元減少至2026年6月30日的約人民幣72.5百萬元，主要由於期內新增投資物業約人民幣7.0百萬元，被投資物業折舊約人民幣8.8百萬元所抵銷。

商譽

本集團的商譽截至2026年6月30日約為人民幣415.6百萬元，與2025年12月31日一致。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款項、預付款項及其他應收款項。貿易應收款項主要與物業管理服務及增值服務有關。本集團的貿易應收款項由2025年12月31日的約人民幣387.0百萬元增加至2026年6月30日的約人民幣443.0百萬元，主要由於貿易應收款項的自然增長。其他應收款項由2025年12月31日的約人民幣306.2百萬元增加至2026年6月30日的約人民幣349.5百萬元，主要由於(i)為拓展新項目所支付的履約保證金、投標保證金增加，各類押金及其他應收款項增加人民幣27.5百萬元；(ii)代業主支付的款項增加人民幣3.7百萬元；及(iii)預付款項增加人民幣7.8百萬元。本集團致力加強嚴格控制其未償還應收款項，對其客戶進行持續信貸評估，並經常與客戶聯絡，以鼓勵其定期支付管理費。

合約負債

本集團的合約負債主要來自客戶作出的預付款，而相關物業管理服務仍待提供。本集團的合約負債由2025年12月31日的約人民幣367.4百萬元減少至2026年6月30日的約人民幣321.0百萬元。

管理層討論與分析

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2025年12月31日的約人民幣149.2百萬元增加至2026年6月30日的約人民幣185.8百萬元，主要由於期內材料及公用事業採購增加所致。其他應付款項包括應計費用及其他應付款項、應付代價、已發出財務擔保、應計員工成本、其他稅項負債以及代業委會和業主收取的款項。本集團的其他應付款項由2025年12月31日的約人民幣332.0百萬元增加至2026年6月30日的約人民幣362.2百萬元，主要由於應計費用及其他應付款項增加約人民幣36.9百萬元，與員工成本及福利預提費用及其他稅項負債減少相抵所致。

流動資金、財務及資本資源

本集團的現金及現金等價物由2025年12月31日的約人民幣239.5百萬元減少至2026年6月30日的約人民幣126.0百萬元。於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣和港元計值。本集團的財務狀況保持穩健。本集團的流動資產淨值由2025年12月31日的約人民幣-0.6百萬元減少至2026年6月30日的約人民幣-13.3百萬元。於2026年6月30日，本集團的流動比率約為0.99倍(2025年12月31日約為1.00倍)。截至2026年6月30日止六個月，本集團並未使用任何金融工具作對沖用途。

於2026年6月30日，本集團的未償還銀行借款約為人民幣77.4百萬元(2025年12月31日：約為人民幣102.2百萬元)，其中本集團的若干投資物業約人民幣35.4百萬元已用作本集團人民幣19.9百萬元銀行借款的抵押；本集團的若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元已用作本集團人民幣25.5百萬元銀行借款的抵押。借款以人民幣計值。於2026年6月30日，本集團100%(2025年12月31日：100%)的借款按固定利率計息。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。本公司董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

外匯風險及有關對沖

本集團主要專注於其在中國的業務。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無直接與外匯波動有關的任何其他重大風險。截至2026年6月30日止六個月，本公司董事（「董事」）預期人民幣匯率波動不會對本集團的經營產生重大不利影響。本集團並無對沖外匯風險。本集團並無外幣對沖政策。管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團擁有3,729名僱員（2025年6月30日為3,976名僱員）。截至2026年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣189.4百萬元。本集團僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和獎金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團須遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹本集團的企業文化，以令彼等了解其服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情載於本報告「購股權計劃」一段。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會建議不派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團價值約為人民幣35.4百萬元(2025年12月31日：約為人民幣37.2百萬元)的若干投資物業已用作本集團人民幣19.9百萬元銀行借款(2025年12月31日：約為人民幣22.4百萬元)的抵押；本集團的若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2025年12月31日：人民幣70.0百萬元)已用作本集團人民幣25.5百萬元銀行借款(2025年12月31日：人民幣29.5百萬元)的抵押。

資產負債比率

本集團資產負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按計息債務總額減現金及現金等價物計算。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團資產負債比率維持淨現金狀況。

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12月31日：無)。

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

於報告期內，本集團並無任何佔本集團總資產5%以上的單項重大投資，及於本報告日期，本集團並無其他重大投資或增加資本資產的計劃。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本集團於截至2026年6月30日止六個月內並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

期後事項

於2026年6月30日至本報告日期，概無重大期後事項。

遵守企業管治守則

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於維持高標準的企業管治，以保障本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。

本公司已採納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C1第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身企業管治守則。截至2026年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。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日止六個月內一直遵守標準守則。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司審核委員會協助董事會就本集團財務報告程序、風險管理及內部控制制度的有效性提供獨立意見，以及履行董事會不時委派之其他職責。

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括范智超先生、陳磊博士及錢紅驥先生。審核委員會已審閱截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期報告，並與管理層討論了風險管理及內部監控等事宜。

來自上市的所得款項淨額用途

本公司股份於2019年7月12日在聯交所上市，全球發售(定義見本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)，包括100,000,000股每股1.28港元的股份)所得款項淨額約為75.8百萬港元(相當於約人民幣66.6百萬元)，原擬用於招股章程所載用途。誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年報所披露，上市所得款項淨額已於2022年12月31日之前全部按照招股章程所載方式動用完畢。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，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。

董事資料變動

獨立非執行董事范智超先生自2026年8月7日起擔任拿森智能科技(浙江)股份有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：2261)的獨立非執行董事。

除以上所披露者外，本公司並不知悉自本公司截至2025年12月31日止年度的年報日期起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料有任何變動。

根據上市規則之持續披露責任

本公司並無任何上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的披露責任。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定彼被當作或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於已發行股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉江先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	51.15%

附註：

- Brilliant Brother Group Limited(「Brilliant Brother」)的全部已發行股本由劉江先生(「劉先生」)持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。非執行董事劉先生亦為Brilliant Brother的董事。

於相聯法團中的好倉

董事姓名	相聯法團	權益性質	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉先生 ⁽¹⁾	Brilliant Brother	實益擁有人	1	100.0%

附註：

- Brilliant Brother(其全部已發行股本由劉先生持有)為本公司的最終控制公司。因此，根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何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之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無董事為於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2026年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之權益及好倉

股東姓名／名稱	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	股權 概約百分比
劉先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	51.15%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	51.15%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	51.15%

附註：

- (1) 劉先生持有Brilliant Brother全部已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於Brilliant Brother持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉先生所持有的股份中擁有權益。劉先生之權益披露於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵選定參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及(ii)吸引及挽留其貢獻對或將對本集團的長遠發展有利的選定參與者或以其他方式與彼等維持持續的業務關係。

根據購股權計劃的條款，購股權計劃的參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(ii)本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及(iii)董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及有關其他人士。儘管上文所述，於上市規則第17章修訂後，股份授予僅可於2023年1月1日(即有關修訂的生效日期)後授予經修訂第17章所界定的合資格參與者。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨資本化發行(定義見招股章程)及全球發售(定義見招股章程)完成後已發行股份總數的10%，即40,000,000股股份(相當於本中報日期已發行股份約7.14%)，就此而言不包括於截至2026年6月30日止六個月開始及結束時根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原應可發行的股份。購股權計劃並無設定服務供應商分限額。於任何12個月期間，因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授予各參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及可能將予發行的股份數目上限，以授出日期已發行股份的1%為限，除非股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.0港元作為獲授購股權的代價。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

企業管治及其他資料

在授出購股權條款的規限下，購股權可於購股權根據歸屬時間表被視為已授出並獲接納當日後隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計10年。根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出時所列明的任何表現目標。根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格須至少為下列各項的較高者：(i)股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券交易業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份面值。

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非被股東於股東大會上提早終止。於2026年6月30日，購股權計劃的剩餘年期約為兩年零十一個月半。

自採納日期起直至2026年6月30日止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

有關購股權計劃主要條款的進一步詳情載於招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.購股權計劃」。

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

		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2026 年 人民幣千元 (未經審核)	2025 年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	619,455	701,380
銷售成本		(476,581)	(522,303)
毛利		142,874	179,077
其他收入、收益及虧損淨額	5	2,283	(19,198)
貿易及其他應收款項之預期信貸虧損 （「預期信貸虧損」）撥備，淨額		(57,090)	(32,777)
行政開支		(76,136)	(96,097)
財務成本	6(a)	(2,514)	(4,032)
分佔聯營公司溢利		962	23
分佔一間合營企業溢利		432	—
除所得稅前溢利	6(b)	10,811	26,996
所得稅抵免／（開支）	7	1,435	(12,846)
期內溢利		12,246	14,150
期內其他全面收益，扣除零稅項			
其後不會重新分類至損益的項目：			
— 換算本公司財務報表至其呈列貨幣的匯兌差額		252	(20)
期內全面收益總額		12,498	14,130

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 人民幣千元 (未經審核)	2025 年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項應佔期內溢利：			
本公司權益股東		6,606	3,076
非控股權益		5,640	11,074
		12,246	14,150
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司權益股東		6,858	3,056
非控股權益		5,640	11,074
		12,498	14,130
本公司權益股東應佔每股盈利(以人民幣分列示)			
基本及攤薄	9	1.18	0.55

第 34 至 50 頁的附註為此等財務報表的組成部分。

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、廠房及設備	10	54,526	59,378
無形資產		61,919	67,731
投資物業		72,531	74,299
商譽		415,605	415,605
於聯營公司的投資		1,831	1,558
於一間合營企業的投資		165	–
其他按金	11	355	528
遞延稅項資產		63,643	53,584
		670,575	672,683
流動資產			
存貨		773	728
貿易及其他應收款項	11	792,552	693,155
受限制銀行存款		2,367	2,309
銀行結餘及現金		126,003	239,453
		921,695	935,645
流動負債			
銀行借款		51,253	68,589
合約負債		321,001	367,422
貿易及其他應付款項	12	547,967	481,181
租賃負債		4,937	10,099
所得稅負債		9,800	8,947
		934,958	936,238
流動負債淨值		(13,263)	(593)
總資產減流動負債		657,312	672,090

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)
非流動負債			
銀行借款		26,100	33,630
租賃負債		10,376	13,652
遞延稅項負債		16,405	19,289
		52,881	66,571
資產淨值		604,431	605,519
權益			
股本	13	38	38
儲備		582,267	575,409
本公司權益股東應佔權益		582,305	575,447
非控股權益		22,126	30,072
權益總額		604,431	605,519

第 34 至 50 頁的附註為此等財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

	本公司權益股東應佔								非控股權益	權益總額
	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	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 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)										
於2026年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	25,340	20,068	(111,277)	287,800	575,447	30,072	605,519
期內全面收益總額										
期內溢利	-	-	-	-	-	-	6,606	6,606	5,640	12,246
期內其他全面收益										
—換算本公司財務報表至其呈列 貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	252	-	-	252	-	252
	-	-	-	-	252	-	6,606	6,858	5,640	12,498
出售一間附屬公司	-	-	-	(186)	-	-	186	-	(227)	(227)
撥付至法定儲備	-	-	-	2,611	-	-	(2,611)	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,379)	(13,379)
於2026年6月30日之結餘(未經審核)	38	319,252	34,226	27,765	20,320	(111,277)	291,981	582,305	22,126	604,431
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)										
於2025年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	27,613	19,824	(58,084)	350,216	693,085	75,998	769,083
期內全面收益總額										
期內溢利	-	-	-	-	-	-	3,076	3,076	11,074	14,150
期內其他全面收益										
—換算本公司財務報表至其呈列 貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(20)	-	-	(20)	-	(20)
	-	-	-	-	(20)	-	3,076	3,056	11,074	14,130
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,984)	(11,984)
撥付至法定儲備	-	-	-	2,203	-	-	(2,203)	-	-	-
收購非控股權益	-	-	-	-	-	(49,317)	-	(49,317)	(10,873)	(60,190)
向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,068)	(32,068)
於2025年6月30日之結餘(未經審核)	38	319,252	34,226	29,816	19,804	(107,401)	351,089	646,824	32,147	678,971

第34至50頁的附註為此等財務報表的組成部分。

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)
經營活動所用現金淨額	(68,161)	(64,402)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(1,438)	(4,238)
出售物業、廠房及設備的所得款項	126	47
收購非控股權益	—	(6,000)
出售一間附屬公司，扣除已出售之現金及銀行結餘	116	(950)
受限制銀行存款增加	(58)	(4,099)
投資活動所用現金淨額	(1,254)	(15,240)
融資活動所得現金流量		
來自非控股權益的資本注資	20	—
支付租賃負債	(3,548)	(5,373)
已付非控股權益股息	(13,379)	(32,068)
新銀行借款所得款項	16,000	53,000
償還銀行借款	(40,866)	(36,510)
已付銀行借款利息	(2,039)	(3,703)
已付租賃負債利息	(475)	(329)
融資活動所用現金淨額	(44,287)	(24,983)
現金及現金等價物減少淨值	(113,702)	(104,625)
期初現金及現金等價物	239,453	273,705
外幣匯率變動的影響	252	(20)
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	126,003	169,060

第 34 至 50 頁的附註為此等財務報表的組成部分。

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

和泓服務集團有限公司(「本公司」)於2018年5月28日根據開曼群島(1961年第三號法案，經綜合及修訂)第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立公司Brilliant Brother Group Limited。本集團的控股股東為劉江先生(「劉先生」或「控股股東」)。

本公司的功能貨幣為港元，而中期簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)以人民幣(「人民幣」)呈列，乃由於本公司董事認為，其向以人民幣監察本集團表現及財務狀況的管理層呈列更多相關資料。除另有說明外，所有數值均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

截至2026年6月30日止六個月之中期財務報表已於2026年8月28日獲董事會批准刊發，且未經審核。

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

2. 編製基準

該等中期財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。該等中期財務報表不包括完整財務報表所需之所有資料及披露，及應與本集團截至2025年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

中期財務報表已根據歷史成本基準編製。

本集團於當前會計期間並未提前採納已頒佈但尚未生效之任何國際財務報告準則會計準則。編製中期財務報表所用會計政策及計算方法與編製本集團截至2025年12月31日止年度之年度財務報表所用者一致，惟採納經修訂國際財務報告準則會計準則如下：

本集團於2026年1月1日採納的經修訂國際財務報告準則會計準則

於本期間，本集團首次應用以下經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於2026年1月1日開始之年度期間之中期財務報表。

- 金融工具分類及計量之修訂(國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本)
- 國際財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷(國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂)

採納該等經修訂國際財務報告準則會計準則對該等中期財務報表並無重大影響。

3. 重大會計估計及判斷

編製符合國際會計準則第34號規定之中期財務報表要求管理層作出影響會計政策應用以及按本年度迄今為止之基準呈報資產及負債、收入及開支之金額的判斷、估算及假設。於不同假設及條件下，實際業績可能有別於該等估計。過往期間呈報金額的性質及估計金額並無任何重大修訂。

管理層於編製中期財務報表時就應用本集團會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

4. 收益及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務以及租賃服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	514,967	566,699
社區增值服務	93,935	115,762
非業主增值服務	4,753	10,469
	613,655	692,930
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	5,800	8,450
	619,455	701,380

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)均位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2026年6月30日止六個月，控股股東所控制公司所得收益佔本集團收益的0.4%(截至2025年6月30日止六個月：1.2%)。截至2026年及2025年6月30日止期間，除控股股東控制的公司外，本集團擁有多個客戶，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

5. 其他收入、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)
銀行利息收入	71	103
政府補助收入	1,277	1,317
出售物業、廠房及設備的收益	99	—
出售一間附屬公司之收益／(虧損)(附註)	274	(19,300)
出售一間聯營公司之虧損	—	(214)
修訂租賃的虧損	—	(4)
終止租賃的虧損	—	(97)
收回壞賬	—	184
雜項收入	562	174
撇銷貿易應收款項	—	(1,361)
	2,283	(19,198)

附註：

於2026年4月1日，本集團出售其於北京和眾置地房地產經紀有限公司的51%股權，現金代價為人民幣510,000元。產生的出售收益人民幣274,000元於截至2026年6月30日止期間於損益確認。

於2025年5月9日，本集團出售其於江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華」)的51%股權，代價為人民幣30,500,000元。截至2025年6月30日止期間於損益確認出售虧損人民幣19,300,000元。

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

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)
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	475	329
計息銀行借款之財務成本	2,039	3,703
	2,514	4,032
(b) 其他項目		
無形資產攤銷	5,812	7,197
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	3,628	3,482
—使用權資產	2,619	781
投資物業折舊		
—自有物業	1,755	1,557
—分租賃物業	1,876	4,494
法律及專業費用	3,796	6,572
短期租賃	1,189	654

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

7. 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)
即期稅項－中國企業所得稅 本期間	11,409	20,444
遞延稅項 暫時性差異的產生及撥回	(12,844)	(7,598)
所得稅(抵免)／開支總計	(1,435)	12,846

附註：

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至 2026 年及 2025 年 6 月 30 日止六個月毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(c) 香港利得稅

由於本公司於本期間及過往期間並無產生香港應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

7. 所得稅開支(續)

附註：(續)

(d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，基於截至2026年及2025年6月30日止六個月的估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，處於中國西部大開發計劃及海南自由貿易港計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2026年及2025年6月30日止六個月合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至2026年及2025年6月30日止六個月，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入分別享有75%及50%的稅項減免。

8. 股息

董事建議不派付截至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)。

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按期內本公司權益股東應佔溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年 (未經審核)	2025 年 (未經審核)
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	6,606	3,076
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數目 (千股)	560,000	560,000
每股基本盈利 (以人民幣分列示)	1.18	0.55

(b) 每股攤薄盈利

由於截至 2026 年及 2025 年 6 月 30 日止六個月，不存在潛在攤薄普通股，故於該等期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 物業、廠房及設備

於截至2026年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣1,438,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣4,238,000元)的物業、廠房及設備。於截至2026年6月30日止六個月，出售物業、廠房及設備人民幣43,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣739,000元)，其中人民幣17,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣692,000元)乃通過出售一間附屬公司而出售。於截至2026年6月30日止六個月，概無撇銷物業、廠房及設備項目(截至2025年6月30日止六個月：零)。

物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	賬面值		折舊	
	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)	截至2026年 6月30日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	6,879	7,021	142	239
辦公室處所	13,822	15,920	2,098	4,927
供暖設施	413	620	207	620
員工宿舍	399	571	172	305
	21,513	24,132	2,619	6,091

截至2026年6月30日止六個月，概無計入物業、廠房及設備的使用權資產添置(截至2025年6月30日止六個月：人民幣73,000元)。截至2025年6月30日止六個月內確認的添置，乃因若干貿易債務人向本集團轉讓使用權資產，以清償尚未償付貿易應收款項(附註11(ii))。

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

11. 貿易及其他應收款項

	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)
貿易應收款項			
— 第三方	(i)	552,220	457,309
— 關聯方	(ii)	113,049	102,887
		665,269	560,196
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(222,179)	(173,220)
		443,090	386,976
其他應收款項			
按金及其他應收款項		99,958	72,433
其他按金	(iv)	210,241	202,661
應收代價	(iii)	15,500	15,500
代業主支付的款項		15,424	11,739
向僱員提供的墊款		8,625	7,342
		349,748	309,675
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(38,789)	(34,076)
		310,959	275,599
預付款項		38,858	31,108
		349,817	306,707
減：分類為非流動資產的其他按金(扣除預期 信貸虧損撥備人民幣4,909,000元(2025 年12月31日：人民幣26,914,000元))		(355)	(528)
		349,462	306,179
		792,552	693,155

11. 貿易及其他應收款項(續)

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業管理服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

於2026年6月30日，本集團若干貿易應收款項人民幣70,000,000元(2025年12月31日：人民幣70,000,000元)已作為本集團銀行借款人民幣25,500,000元(2025年12月31日：人民幣29,500,000元)的抵押。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)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)
0至90天	101,804	73,544
91至180天	74,056	47,269
181至365天	66,972	74,097
1至2年	86,126	90,051
2至3年	51,830	57,783
3年以上	62,302	44,232
	443,090	386,976

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

11. 貿易及其他應收款項(續)

- (ii) 截至2025年12月31日止年度，若干貿易債務人同意將其擁有的物業的法定業權轉讓予本集團，以清償其賬面值為人民幣31,731,000元的未償還貿易應收款項。該等物業於轉讓日期的公允價值與該等貿易應收款項的賬面值相若。截至2026年6月30日止期間並無該等資產轉讓。
- (iii) 於2026年6月30日及2025年12月31日，有關出售江蘇深華的餘下應收代價為人民幣15,500,000元。
- (iv) 截至2026年6月30日止期間，本集團就賬面總值為人民幣22,000,000元的其他應收款項簽訂若干多方債務結算安排。據此，一名債務人同意將其擁有的物業的法定業權轉讓予本集團，以部分清償其結欠本集團的未償還其他應收款項合共人民幣7,000,000元，並同意撤銷人民幣4,300,000元。該等物業於2026年6月轉讓日期的公允價值與該等應收款項的部分清償金額人民幣7,000,000元相若。剩餘未償還應收款項人民幣10,700,000元已於過往期間作出減值，本集團將積極追討及保留強制收回的法律權利。

12. 貿易及其他應付款項

	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)
貿易應付款項			
— 第三方	(ii)	185,802	149,157
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		175,778	136,958
應付代價	(i)	40,755	42,629
自業主收取的裝修保證金		47,200	48,851
代業主收取的款項		33,392	32,484
其他稅項負債		26,999	29,084
員工成本及福利預提費用		38,041	42,018
		362,165	332,024
		547,967	481,181

附註：

- (i) 於 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 12 月 31 日，收購貴陽興隆物業管理有限公司的剩餘應付代價為人民幣 40,755,000 元。

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

12. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

(ii) 貿易應付款項

本集團供應商授予本集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	51,261	52,312
31至180天	84,618	52,554
181至365天	13,569	15,038
1年以上	36,354	29,253
	185,802	149,157

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司普通股：		
於2025年1月1日(經審核)、 2025年12月31日(經審核)、 2026年1月1日(經審核)及 2026年6月30日(未經審核)	5,000,000,000	50,000

13. 股本(續)

	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：			
本公司普通股：			
於 2025 年 1 月 1 日(經審核)、 2025 年 12 月 31 日(經審核)、 2026 年 1 月 1 日(經審核)及 2026 年 6 月 30 日(未經審核)	560,000,000	5,600	38

14. 購股權計劃

於 2019 年 6 月 14 日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者努力提升本公司及股東的整體價值。

購股權計劃自採納日期起計 10 年期間生效及有效，除非被股東於股東大會上提早終止。

於購股權計劃項下將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不超過已發行股份總數的 10%。

自採納日期起直至該等中期財務報表日期止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

簡明綜合財務報表附註

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

15. 承擔

(a) 租賃承擔

作為出租人

於報告日期，本集團根據到期日期如下之不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額：

	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)
一年內	—	1,653
	—	1,653

(b) 資本承擔

於報告期末尚未計提撥備的未償還資本承擔如下：

	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)
向若干附屬公司注資	3,930	240

16. 重大關聯方交易

除中期財務報表其他章節披露的交易／資料外，期內本集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於期內，與本集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	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)
受劉先生控制的公司		
提供物業管理及增值服務產生的收益	2,309	8,302

(b) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	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)
薪金、花紅及津貼	1,920	2,042
退休福利計劃供款	174	172
	2,094	2,214