

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

截至2026年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」或「我們」)截至2026年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2025年6月30日止六個月的比較數字如下。

摘要

本集團財務表現

- 收入為人民幣9,870.9百萬元，與2025年同期的人民幣9,288.7百萬元相比，同比增長6.3%。
- 本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務為本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣7,299.6百萬元，佔整體收入的74.0%，相較於2025年同期人民幣6,632.9百萬元，同比增長10.1%；(ii)園區服務收入達人民幣1,266.4百萬元，佔整體收入的12.8%，相較於2025年同期人民幣1,356.7百萬元，同比下降6.7%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,304.9百萬元，佔整體收入的13.2%，相較於2025年同期人民幣1,299.1百萬元，同比增長0.4%。

- 毛利達到人民幣1,969.1百萬元，較2025年同期的人民幣1,808.1百萬元，同比增長8.9%。毛利率為20.0%，較2025年同期的19.5%相比上升0.5個百分點。
- 核心經營利潤⁽¹⁾達人民幣1,249.0百萬元，較2025年同期的人民幣1,073.8百萬元增長16.3%。
- 期內利潤為人民幣723.6百萬元，較2025年同期的人民幣628.8百萬元增長15.1%。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣706.3百萬元，較2025年同期的人民幣612.8百萬元增長15.2%。
- 每股基本盈利為人民幣0.225元，較2025年同期的人民幣0.195元增長15.4%。
- 於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣6,558.8百萬元(其中包括現金及現金等價物人民幣4,779.8百萬元、定期存款人民幣1,613.2百萬元及銀行理財產品人民幣165.8百萬元)，較於2025年12月31日的人民幣7,061.9百萬元減少7.1%，雖受集團收款季節性影響有所回落，但較2025年6月30日的人民幣5,598.9百萬元增長17.1%，本集團現金依然充沛，整體運營穩健。
- 董事會決議不宣派期內的任何中期股息。

⁽¹⁾ 核心經營利潤=毛利-行政開支-銷售及營銷開支

為了補充我們根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製的綜合財務報表，我們使用核心經營利潤(非香港財務報告準則指標)作為額外的財務指標，這並非香港財務報告準則要求或按照香港財務報告準則列報的。

綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元(「人民幣」)列示)

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	9,870,856	9,288,711
銷售成本		(7,901,737)	(7,480,615)
毛利		1,969,119	1,808,096
其他收入	4	47,830	39,265
其他淨虧損	4	(11,504)	(27,184)
銷售及營銷開支		(135,925)	(141,373)
行政開支		(584,153)	(592,947)
金融工具的預期信貸損失	5(c)	(260,306)	(194,512)
其他經營開支		(68,589)	(88,844)
經營利潤		956,472	802,501
融資收入		56,800	50,024
融資成本		(14,205)	(15,394)
融資收入淨額	5(a)	42,595	34,630
分佔聯營公司利潤減虧損		7,909	9,692
分佔合營公司利潤減虧損		7,397	6,294
出售附屬公司的收益		—	1,656
出售一間合營公司的收益		43	997
稅前利潤	5	1,014,416	855,770
所得稅	6	(290,800)	(226,942)
期內利潤		723,616	628,828
以下人士應佔：			
本公司權益股東		706,277	612,848
非控股權益		17,339	15,980
期內利潤		723,616	628,828

截至6月30日止六個月
2026年 2025年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內其他全面收入(除稅及重新分類
調整後)

不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收益

(「按公平值計入其他全面收益」)計量

的金融投資—公平值儲備之淨變動 — (36)

換算本公司及本公司中國內地以外

附屬公司(非境外經營)財務報表

所產生之匯兌差額 (39,026) (86,570)

期內全面總收入

684,590 542,222

以下人士應佔：

本公司權益股東 **667,251** 526,242

非控股權益 **17,339** 15,980

期內全面總收入

684,590 542,222

每股盈利

基本(人民幣元) 7(a) **0.225** 0.195

攤薄(人民幣元) 7(b) **0.225** 0.195

綜合財務狀況表

於2026年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	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			
投資物業		119,376	267,327
物業、廠房及設備		494,704	524,840
使用權資產		160,545	177,805
無形資產		342,636	370,084
商譽		338,568	382,958
聯營公司權益		639,479	651,776
合營公司權益		450,754	443,740
其他金融資產		79,011	66,939
其他非金融資產		80,243	87,822
遞延稅項資產		654,565	622,434
預付款項		6,169	6,817
定期存款		1,128,787	1,632,944
		<u>4,494,837</u>	<u>5,235,486</u>
流動資產			
其他金融資產		519,309	490,474
存貨		519,913	525,389
貿易及其他應收款項	8	7,440,049	5,893,207
預付款項		163,712	212,182
受限制銀行結餘		519,003	586,629
定期存款		484,453	53,655
現金及現金等價物		4,779,825	5,319,928
		<u>14,426,264</u>	<u>13,081,464</u>

		於2026年 6月30日 附註 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		27,124	34,587
合約負債		2,576,594	2,330,048
貿易及其他應付款項	9	5,954,577	5,428,149
租賃負債		102,061	126,740
即期稅項		1,349,588	1,275,249
撥備		15,696	17,908
		<u>10,025,640</u>	<u>9,212,681</u>
流動資產淨額		<u>4,400,624</u>	<u>3,868,783</u>
總資產減流動負債		<u>8,895,461</u>	<u>9,104,269</u>
非流動負債			
銀行貸款		11,624	17,669
租賃負債		121,525	307,006
遞延稅項負債		31,326	33,686
撥備		21,954	27,849
		<u>186,429</u>	<u>386,210</u>
資產淨額		<u>8,709,032</u>	<u>8,718,059</u>
資本及儲備			
股本	10	27	27
儲備		<u>7,947,525</u>	<u>7,960,399</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>7,947,552</u>	<u>7,960,426</u>
非控股權益		<u>761,480</u>	<u>757,633</u>
總權益		<u>8,709,032</u>	<u>8,718,059</u>

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
(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營所用現金	(140,288)	(178,050)
已付所得稅	(250,952)	(220,466)
經營活動所用現金淨額	(391,240)	(398,516)
投資活動		
購買物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產付款	(39,456)	(68,276)
出售物業、廠房及設備所得款項	5,484	2,567
出售附屬公司，已扣除所出售現金	—	3,350
購買下列各項付款：		
—分類為按公平值計入損益		
(「按公平值計入損益」)的金融資產	(1,180,000)	(2,087,700)
贖回下列各項所得款項：		
—分類為按公平值計入損益的金融資產	1,070,028	2,370,415
就於聯營公司及合營公司之投資付款	(2,740)	(243,936)
出售一間合營公司的所得款項	426	—
已收利息	60,336	36,650
已收聯營公司股息	13,240	3,526
從其他金融資產所得投資收入	3,734	25,446
存放定期存款之淨額	70,303	(270,397)
貸款付款	—	(1,682)
償還貸款所得款項	2,596	6,666
投資活動所得／(所用)現金淨額	3,951	(223,371)

截至6月30日止六個月
2026年 2025年
人民幣千元 人民幣千元

融資活動

新增銀行貸款所得款項	8,000	479,463
償還銀行貸款	(21,508)	(489,607)
非控股權益注資	2,820	3,360
行使購股權所得款項	3,643	—
已付租賃租金之資本部分	(63,452)	(70,942)
已付租賃租金之利息部分	(12,173)	(14,532)
回購股份付款	(44,768)	(60,022)
已付非控股權益的股息	(16,312)	(23,303)
已付利息	(2,032)	(2,051)
	<u>(145,782)</u>	<u>(177,634)</u>
融資活動所用現金淨額	(145,782)	(177,634)
現金及現金等價物減少淨額	(533,071)	(799,521)
於1月1日之現金及現金等價物	5,319,928	4,853,862
匯率變動影響	(7,032)	(6,876)
於6月30日之現金及現金等價物	<u>4,779,825</u>	<u>4,047,465</u>

未經審核中期財務資料附註

(除另行註明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

根據開曼群島公司法(經修訂)，綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司於2026年6月30日及截至該日止六個月的中期財務資料涵蓋本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。中期財務資料乃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編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。其於2026年8月21日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據2025年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預期將於2026年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。任何會計政策的變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務資料要求管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用及迄今年度的資產與負債、收入與開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料包含簡明綜合財務報表及選定的解釋附註。這些附註包括對理解本集團自2025年年度財務報表以來的財務狀況和業績的變化有重大意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註，並不包括按照香港財務報告準則會計準則編製的全套財務報表所需的所有資料。

本中期財務資料乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項對香港財務報告準則會計準則之修訂，該等修訂於本會計期間首次生效。該等新發展對該等財務報表並無重大影響。本集團於本會計期間並未應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

3 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務及諮詢服務。

按主要業務線對收入的劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶合約的收入		
按主要服務線劃分		
物業服務	7,299,569	6,632,856
園區服務	1,243,259	1,332,133
諮詢服務	<u>1,304,886</u>	<u>1,299,106</u>
	<u>9,847,714</u>	<u>9,264,095</u>
其他收入來源		
投資物業租金總額		
— 園區服務	<u>23,142</u>	<u>24,616</u>
	<u>9,870,856</u>	<u>9,288,711</u>

符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認之收入：			
物業服務			
物業服務		7,299,569	6,632,856
園區服務			
居家生活服務		126,732	123,041
園區空間服務		181,409	173,015
物業資產管理服務		68,874	62,169
文化教育服務		52,109	51,021
		429,124	409,246
諮詢服務			
在建物業服務		1,028,755	1,011,618
管理諮詢服務		254,081	258,986
		1,282,836	1,270,604
		9,011,529	8,312,706
於某時間點確認之收入：			
園區服務			
園區產品及服務		616,231	676,200
物業資產管理服務		197,904	246,687
		814,135	922,887
諮詢服務			
管理諮詢服務		22,050	28,502
		836,185	951,389
		9,847,714	9,264,095

按地理位置對客戶合約收入的劃分於附註3(b)(i)披露。

概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

(b) 分部呈報

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列六項可呈報分部。

- 地區1：杭州
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：其他海外地區和香港地區
- 地區6：中國大陸其他地區

(i) 分部業績、資產和負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，本集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括個別分部的貿易及其他應付款項以及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支經參考該等分部所產生的收入及該等分部產生或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

有關損益、資產及負債之資料

提供予本集團最高行政管理人員作資源分配及期內分部表現評估的本集團可呈報分部的資料載列如下：

截至2026年6月30日止六個月								
	長三角地區							
	長三角地區 (不包括寧波)			珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他海外地區和香港地區	中國大陸其他地區	總計
	杭州 人民幣千元	寧波 人民幣千元	寧波地區 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
外部客戶收入	3,068,102	3,014,992	601,839	637,836	1,295,342	9,226	1,243,519	9,870,856
分部間收入	90,290	6,374	176	392	2,320	—	18,724	118,276
可呈報分部收入	3,158,392	3,021,366	602,015	638,228	1,297,662	9,226	1,262,243	9,989,132
可呈報分部利潤	246,017	380,203	57,274	91,323	128,992	(62,111)	198,195	1,039,893
資產減值 — 商譽	44,390	—	—	—	—	—	—	44,390
於2026年6月30日可呈報分部資產	14,948,019	8,165,278	1,777,601	1,330,675	2,434,499	1,669,724	2,712,393	33,038,189
於2026年6月30日可呈報分部負債	13,009,696	5,126,686	988,999	589,465	1,394,596	922,239	1,503,775	23,535,456
截至2025年6月30日止六個月*								
	長三角地區							
	長三角地區 (不包括寧波)			珠三角地區	環渤海經濟圈地區	其他海外地區和香港地區	中國大陸其他地區	總計
	杭州 人民幣千元	寧波 人民幣千元	寧波地區 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
外部客戶收入	2,885,827	2,843,728	581,885	615,601	1,217,096	6,192	1,138,382	9,288,711
分部間收入	87,213	6,270	72	5,013	126	—	8,477	107,171
可呈報分部收入	2,973,040	2,849,998	581,957	620,614	1,217,222	6,192	1,146,859	9,395,882
可呈報分部利潤	164,622	326,643	52,120	116,012	99,947	(34,839)	145,441	869,946
資產減值 — 商譽	38,424	—	—	—	—	—	—	38,424
— 聯營公司權益	13,647	—	—	—	—	—	—	13,647
於2025年12月31日可呈報分部資產	15,089,134	8,105,802	1,693,587	1,523,256	2,472,530	1,230,768	2,617,717	32,732,794
於2025年12月31日可呈報分部負債	13,192,553	5,259,805	923,275	658,328	1,587,574	282,148	1,424,551	23,328,234

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年*
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部利潤	1,039,893	869,946
分部間利潤之抵銷	(25,477)	(14,176)
來自本集團外部客戶的可呈報分部利潤	1,014,416	855,770
稅前綜合利潤	1,014,416	855,770

* 若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式，有關分類對綜合財務報表並無重大影響。

4 其他收入和其他淨虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	20,833	30,785
其他	26,997	8,480
	47,830	39,265

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支援。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
其他淨虧損		
處置物業、廠房及設備之虧損淨額	(3,350)	(3,498)
處置投資物業之收益淨額	31,068	—
按公平值計入損益的已實現和未實現(虧損)/收益淨額		
—可轉換票據	(55,289)	(49,158)
—上市股本證券	(5,382)	26,552
—非上市股本投資	(4,871)	4,502
—基金	(2,575)	(28,084)
—項目投資	—	2,570
—資金產品	4,154	364
—聯營公司權益的認沽及認購期權	19,749	9,405
匯兌淨收益	4,992	10,163
	(11,504)	(27,184)

5 稅前利潤

稅前利潤(計入)/扣除下列各項後達至：

(a) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(56,800)	(50,024)
銀行貸款利息支出	2,032	1,047
租賃負債利息支出	12,173	14,347
	<u> </u>	<u> </u>
融資收入淨額	<u>(42,595)</u>	<u>(34,630)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
薪資及其他福利	2,687,061	2,584,021
以權益結算股份支付費用	14,489	18,829
界定供款計劃供款(附註(i))	485,281	425,597
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3,186,831</u>	<u>3,028,447</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按相關司法管轄區的平均薪資水平若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦為所有受僱於本集團之香港僱員營運一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，該計劃根據強積金計劃條例設立。供款按僱員基本薪金之特定百分比計算，並根據強積金計劃規則於應付時計入收益表。強積金計劃之資產與本集團資產分開存放於獨立管理之基金。本集團作出的僱主供款於注入強積金計劃後即全數歸屬僱員所有。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(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
金融工具的預期信貸損失		
— 貿易應收款項	263,570	182,305
— 其他應收款項	(3,264)	12,207
減值損失		
— 存貨(附註(i))	9,128	30,443
— 商譽	44,390	38,424
— 於聯營公司的權益	—	13,647
	<u>313,824</u>	<u>277,026</u>
折舊		
— 物業、廠房及設備	58,730	64,673
— 使用權資產	50,107	70,176
— 投資物業	22,615	27,870
無形資產攤銷	30,124	31,639
短期租賃及其他租賃的相關費用	29,984	32,051
存貨成本	385,033	410,860
外包員工成本	3,005,396	2,736,441

- (i) 截至2026年6月30日止六個月，本集團確認存貨減值損失人民幣9,128,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣30,443,000元），該金額亦已計入上文另行披露的存貨成本中。

6 所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期間撥備	293,867	248,482
中國預扣所得稅撥備(附註(iv))	31,424	—
	<u>325,291</u>	<u>248,482</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	<u>(34,491)</u>	<u>(21,540)</u>
	<u>290,800</u>	<u>226,942</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須繳納香港利得稅的收入適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

- (ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

— 截至2026年6月30日止六個月及截至2025年12月31日止年度，本集團某些附屬公司符合中國小型低盈利企業的優惠所得稅稅率標準，人民幣3,000,000元以內的應納稅所得額享受5%的優惠所得稅稅率。

— 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八條，企業被認定為高新技術企業後，享受15%的所得稅優惠稅率。本集團在中國的若干附屬公司在此期間須享受15%的優惠所得稅稅率。

- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可獲額外扣稅。

- (iv) 根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2026年6月30日，由於綠城服務集團(香港)有限公司(「綠城服務(香港)」)作為本集團中國附屬公司之母公司，已根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》獲認證為香港特別行政區稅務居民企業，因而有權享有5%之優惠預扣稅率。

截至2026年6月30日止六個月，就本集團中國附屬公司分派留存利潤人民幣628,470,000元支付予綠城服務(香港)而言，本集團確認並支付中國股息預扣稅人民幣31,424,000元。

於2026年6月30日，就本集團中國附屬公司應付剩餘留存利潤的5%中國股息預扣稅，已確認遞延稅項負債人民幣16,301,000元(2025年12月31日：人民幣16,301,000元)。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2026年6月30日止六個月，每股基本盈利乃根據歸屬於本公司普通股股東的利潤人民幣706,277,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣612,848,000元)，以及期內已發行普通股3,134,457,000股(截至2025年6月30日止六個月：3,147,234,000股)的加權平均數，計算如下：

普通股加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股	2025年 千股
於1月1日已發行普通股	3,138,011	3,163,646
根據購股權計劃發行股份之影響	318	37
回購及註銷股份之影響	(3,872)	(16,449)
	<u>3,134,457</u>	<u>3,147,234</u>
於6月30日之普通股加權平均數	<u>3,134,457</u>	<u>3,147,234</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整發行在外普通股加權平均數以假設該等所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利乃根據歸屬於本公司普通股股東的利潤人民幣706,227,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣612,848,000元)及假設期內全部潛在攤薄普通股獲轉換後已發行普通股3,138,448,000股(截至2025年6月30日止六個月：普通股3,149,953,000股)的加權平均數，計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股	2025年 千股
於6月30日之普通股加權平均數	3,134,457	3,147,234
基於股權結算股份支付的交易之影響	3,991	2,719
	<u>3,138,448</u>	<u>3,149,953</u>

8 貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	7,420,565	5,824,074
減：貿易應收款項虧損撥備	(776,068)	(724,477)
貿易應收款項，扣除虧損撥備	<u>6,644,497</u>	<u>5,099,597</u>
代表業主支付的款項	291,821	310,022
押金	376,410	368,838
應收貸款	60,889	63,964
墊款予員工	69,394	64,889
出售附屬公司應收款項	22,654	22,693
其他	47,154	45,045
	<u>868,322</u>	<u>875,451</u>
減：其他應收款項的虧損撥備	(72,770)	(81,841)
其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>795,552</u>	<u>793,610</u>
	<u>7,440,049</u>	<u>5,893,207</u>

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務及諮詢服務所確認的收入相關。

- (i) 貿易應收款項餘額中包括一筆金額為人民幣71,083,000元的在途現金，該筆款項隨後在本集團銀行結清(2025年12月31日：人民幣149,961,000元)。

賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期和扣除貿易應收款項減值準備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
一年內	4,375,648	3,085,213
一至兩年	1,237,858	1,111,362
兩年至三年	670,440	581,963
三年至四年	349,805	305,779
四年至五年	8,688	11,655
五年以上	2,058	3,625
	<u>6,644,497</u>	<u>5,099,597</u>

9 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	2,246,305	2,296,819
— 已結算貿易應付款項	1,816,865	1,899,501
— 應計貿易應付款項	429,440	397,318
應付票據	144,317	139,835
貿易應付款項及應付票據	<u>2,390,622</u>	<u>2,436,654</u>
— 第三方	2,354,513	2,381,555
— 關聯方	36,109	55,099
貿易應付款項及應付票據	2,390,622	2,436,654
可退還按金	644,344	611,300
代表客戶持有的託管基金	25,851	74,347
代表業委會收取的現金	449,449	463,166
臨時收款	512,034	475,962
應付關聯方款項	57,253	73,277
第三方貸款	23,938	24,893
應付權益股東股息	653,489	—
其他應付款項	125,463	130,233
按攤銷成本計量的金融負債	<u>4,882,443</u>	<u>4,289,832</u>
應計工資單和其他福利	506,853	584,566
其他應付稅項、費用及應計費用	565,281	553,751
	<u>5,954,577</u>	<u>5,428,149</u>

截至各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
一個月內	1,282,158	1,331,197
一個月後但三個月內	142,773	152,277
三個月後但不超過一年	186,811	239,314
一年之後	205,123	176,713
	<u>1,816,865</u>	<u>1,899,501</u>

10 資本及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

	截至2026年6月30日 止六個月 股份數目 (千股) 人民幣千元		截至2025年12月31日 止年度 股份數目 (千股) 人民幣千元	
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	3,152,787	27	3,163,646	27
根據購股權計劃 發行的股份	1,200	*	9,171	*
註銷股份(附註(ii))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(20,030)</u>	<u>*</u>
於6月30日／12月31日	<u>3,153,987</u>	<u>27</u>	<u>3,152,787</u>	<u>27</u>

* 數額低於人民幣1,000元。

(ii) 購回及註銷股份

於截至2026年6月30日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司購回以下自有普通股：

年／月	購回 股份數目	每股付出 最高價格	每股付出 最低價格	付出總價格 人民幣千元
2026年1月	3,186,000	4.65港 元	4.40港 元	13,001
2026年5月	2,776,000	4.69港 元	4.31港 元	10,971
2026年6月	5,780,000	4.75港 元	3.82港 元	20,796
				<u>44,768</u>

購回股份所付總金額為人民幣44,768,000元(2025年12月31日：人民幣121,094,000元)，均自留存利潤撥資。

截至2026年6月30日止六個月並無註銷股份(2025年12月31日：20,030,000股)，而於2026年6月30日，26,518,000股(2025年12月31日：14,776,000股)股份被持作本公司庫存股份。

(b) 股息

於中期期間批准的上一財政年度應付給本公司權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
期內批准就上一財政年度派付末期股息 每股0.16港元及特別股息每股0.08港元 (截至2025年6月30日止六個月：末期股息 每股0.13港元及特別股息每股0.07港元)	<u>653,489</u>	<u>572,711</u>

截至2026年及2025年6月30日止六個月已批准的股息分別於2026年7月9日及2025年7月9日派付。

本公司董事不建議派付截至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)。

主席報告

各位股東、各位同仁：

2026年上半年，本集團以一份紮實穩健的成績單向各位本公司股東（「股東」）交出答卷：收入實現穩健增長，達人民幣9,870.9百萬元，較2025年同期增長6.3%；盈利水平有效提升，核心經營利潤為人民幣1,249.0百萬元，較2025年同期增長16.3%；關鍵業績指標持續向好，經營基本面保持穩健，整體經營發展態勢持續優化。

比數字更讓人期待的，是這半載發展歷程背後的溫度、精度、力度、厚度與高度。這五個維度，共同構築了本集團2026年上半年的發展全景。

一、溫度：一線意識與關懷能量的競相綻放

員工是公司的唯一本體，是公司的第一資產。2026年上半年，我們全面落實員工收入與成長提升計劃，提升一線員工福利待遇，將激勵政策向一線傾斜，績優員工收入實現同比提升8.7%。面向業主，我們以業主真實反饋為出發點，推進全員管家機制，完成數百萬次拜訪及大量原聲收集；正式發佈「康樂」（聚焦「一老」）與「學樂」（聚焦「一小」）兩大產品線，全面響應民生關切。科技賦能與人文關照並重，讓物業服務既有技術的效率，更有人心的溫度。

二、精度：深度服務與客戶需求的精微落地

2025年是我們「深度服務」體系啟動元年。2026年上半年，我們正式升級推出「深度服務」體系2.0版，以「深度響應、深度融入、深度信任」為內核，構建客戶需求深度洞察、服務場景深度覆蓋及人本科技深度融合的服務鏈路。服務的精度被提升至戰略高位—從基礎四保的標準化走向生活服務的「心標準」。我們細化全場景管家服務，針對不同業態、房態、年齡的客戶精微施策。小到小區花壇的花色搭配，大到全齡段生活需求的精準響應，每一處細節都體現著我們對品質的匠心追求，滿意度、續約率持續保持高位。

三、力度：改革模型與燈塔計劃的紮實推進

2026年上半年，公司以改革之力度推動發展模型持續進化。我們啟動燈塔計劃，推進「物業+AI」的探索，成立「燈塔」AI戰略委員會，制定人機協同標準。我們以在管園區作為科創試驗場，計劃在多個項目落地人機協同服務。數據驗證了改革的成效—服務便捷度、響應度與覆蓋度全面提升。在客戶滿意度保持領先的情況下，毛利率與管理費用率連續第四年得到改善。從人海戰術到科技驅動，我們正在用科技的力量重新定義物業服務的效率與邊界。

四、厚度：傳統領域與創新思維的交相呼應

2026年上半年，「大物業」模式成為行業矚目的焦點。從杭州翠苑街道、天水街道街區全域一體化到桐廬縣域、鄉鎮一體化，我們的大物業實踐正在從城市走向縣域，從單片試點走向全域覆蓋。「大物業」不只是物業服務，更是突破基礎模式，創新疊加了居民生活管家、政府合作助手及城市運營專家的角色，進一步增加了我們的服務厚度。而在颱風等災害天氣中，我們的團隊衝鋒在前、守衛家園的「戰鬥」身影，讓無數業主感動，讓物業服務的社會附加值變為主流核心價值。

五、高度：市場拓展與業態版圖的多點突破

2026年上半年，公司市場維度持續向好。我們堅持「內容為王、產業協同、城市深耕」的高質量拓展策略。聚焦56個城市深耕，核心重點城市拓展佔比保持高位，非住宅業態和城市服務領域持續突破。從杭州浙商銀行總部大樓到瀋陽宏運中心大廈，從成都薈展新城到上海翠瓏雲墅，商住齊飛。超高層項目、超千萬級項目數量超過去年同期，為公司後續發展奠定了高起點、高想像力。有質量的規模比虛胖的體重更為重要——這是我們始終堅守的拓展哲學。

展望：發展提速與質效雙佳的精進有為

目前，集團已啟動大發展的工作計劃。我們將堅持「四個不動搖」綱領：堅持高舉服務品質不動搖，將服務品質視為唯一的護城河，持續迭代「深度服務」體系；堅持落地員工收成計劃不動搖；堅持推進市場化發展不動搖；堅持鞏固高質高效不動搖。縱向深耕，橫向激活，以發展解決行業痛點、工作難點、突破爆點。

發展勇進，擊節而歌。風乎舞雩，咏而歸。我們向全體管理者發出快樂工作的倡議——以從容創意的心態，服務好業主，培養好員工，經營好公司。讓每一位員工在工作中感受到價值與尊嚴，讓每一位業主在生活中感受到溫暖與品質，讓每一個合作方在服務中體驗到公平與價值，也讓每一位股東，在公司這份成績單中，讀到不負所託的答案。

2026年，願我們收穫更加豐碩的成果，更加非凡的自我。

管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商，主要業務範圍涵蓋物業服務、園區服務及諮詢服務。本集團始終堅持「服務讓生活更美好」的理念，並以成為中國最具價值幸福生活服務商為戰略目標，堅持客戶為本品質為核的服務策略，堅持人本科技協同共進的發展策略，堅持精益運營效益改善的經營策略，堅守服務初心，堅持服務創新，在發展中與員工同心、與業主同行、與社會同進。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣9,870.9百萬元，與2025年同期的人民幣9,288.7百萬元相比，同比增長6.3%。

本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務為本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣7,299.6百萬元，佔整體收入的74.0%，相較於2025年同期人民幣6,632.9百萬元，同比增長10.1%；(ii)園區服務收入達人民幣1,266.4百萬元，佔整體收入的12.8%，相較於2025年同期人民幣1,356.7百萬元，同比下降6.7%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,304.9百萬元，佔整體收入的13.2%，相較於2025年同期人民幣1,299.1百萬元，同比增長0.4%。

截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		同 比
	佔總收入		佔總收入		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業服務					
物業服務	<u>7,299,569</u>	<u>74.0%</u>	<u>6,632,856</u>	<u>71.4%</u>	<u>10.1%</u>
	<u>7,299,569</u>	<u>74.0%</u>	<u>6,632,856</u>	<u>71.4%</u>	<u>10.1%</u>
園區服務					
園區產品和服務	616,231	6.3%	676,200	7.3%	–8.9%
居家生活服務	126,732	1.3%	123,041	1.3%	3.0%
園區空間服務	181,409	1.8%	173,015	1.9%	4.9%
物業資產管理服務	289,920	2.9%	333,472	3.6%	–13.1%
文化教育服務	<u>52,109</u>	<u>0.5%</u>	<u>51,021</u>	<u>0.5%</u>	<u>2.1%</u>
	<u>1,266,401</u>	<u>12.8%</u>	<u>1,356,749</u>	<u>14.6%</u>	<u>–6.7%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	1,028,755	10.4%	1,011,618	10.9%	1.7%
管理諮詢服務	<u>276,131</u>	<u>2.8%</u>	<u>287,488</u>	<u>3.1%</u>	<u>–4.0%</u>
	<u>1,304,886</u>	<u>13.2%</u>	<u>1,299,106</u>	<u>14.0%</u>	<u>0.4%</u>
	<u>9,870,856</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,288,711</u>	<u>100.0%</u>	<u>6.3%</u>

銷售成本

期內，銷售成本為人民幣7,901.7百萬元，較2025年同期的人民幣7,480.6百萬元增長5.6%，略低於收入增速。

毛利

毛利達到人民幣1,969.1百萬元，較2025年同期的人民幣1,808.1百萬元，同比增長8.9%。毛利率為20.0%，較2025年同期的19.5%相比上升0.5個百分點，主要是本集團採取了一系列的提質增效措施，並持續強化了成本管控。

- 物業服務毛利率為16.0%，與2025年同期的15.3%相比上升0.7個百分點；
- 園區服務毛利率為28.6%，與2025年同期的26.6%相比上升2.0個百分點；及
- 諮詢服務毛利率為33.8%，與2025年同期的33.1%相比上升0.7個百分點。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣135.9百萬元，較2025年同期人民幣141.4百萬元下降3.9%。銷售費用率為1.4%，較2025年同期的1.5%下降0.1個百分點。

行政開支

行政開支為人民幣584.2百萬元，較2025年同期人民幣593.0百萬元下降1.5%。管理費用率為5.9%，較2025年同期的6.4%下降0.5個百分點，主要是因為本集團持續加強機構精簡及行政後勤費用的管控，行政開支得到有效控制。

核心經營利潤

核心經營利潤為人民幣1,249.0百萬元，較2025年同期人民幣1,073.8百萬元增長16.3%，主要是本集團加強了收入質量管理，並採取了有效的提質增效措施及成本管控措施，從而帶來主營業務盈利能力的持續提升。

金融工具的預期信貸損失

金融工具的預期信貸損失為人民幣260.3百萬元，較2025年同期的人民幣194.5百萬元增長33.8%，主要是因為貿易應收款項餘額增加而帶來的減值準備同步增加，以及我們基於謹慎性原則對應收款項充分計提減值準備所致。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣68.6百萬元，較2025年同期的人民幣88.8百萬元下降22.8%，主要是由於部分長期股權投資等資產的經營業績於期內並無重大不利變化，因此有關減值準備計提較去年同期有所減少。

融資收入淨額

本集團融資收入淨額為人民幣42.6百萬元，較2025年同期的人民幣34.6百萬元增長23.0%，主要是由於利息收入的增加。

	截至6月30日止六個月		同比 %
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	
以攤餘成本計量的金融資產			
利息收入	(56,800)	(50,024)	13.5%
銀行貸款利息支出	2,032	1,047	94.1%
租賃負債利息支出	12,173	14,347	-15.2%
融資收入淨額	<u>(42,595)</u>	<u>(34,630)</u>	<u>23.0%</u>

分佔聯營及合營公司利潤／虧損

期內，分佔聯營公司利潤為人民幣7.9百萬元，與2025年同期的人民幣9.7百萬元相比，減少人民幣1.8百萬元，主要是由於本集團若干聯營公司盈利減少所致。

期內，分佔合營公司利潤為人民幣7.4百萬元，與2025年同期的人民幣6.3百萬元相比，增加人民幣1.1百萬元，主要是由於本集團若干合營公司盈利提升所致。

稅前利潤

期內，稅前利潤達人民幣1,014.4百萬元，較2025年同期的人民幣855.8百萬元增長18.5%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

所得稅

期內，所得稅為人民幣290.8百萬元，較2025年同期的人民幣226.9百萬元，同比增長28.1%。有效稅率為28.7%，與2025年同期的26.5%相比上升2.2個百分點，主要是由於期內利潤增加以及本集團中國附屬公司向本集團於香港成立的附屬公司派息而計提所得稅所致。所得稅適用稅率詳見本公告的未經審核中期財務資料附註6。

期內利潤

期內利潤為人民幣723.6百萬元，較2025年同期的人民幣628.8百萬元增長15.1%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣706.3百萬元，較2025年同期的人民幣612.8百萬元增長15.2%，主要是由於本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

期內淨利率為7.3%，與2025年同期的6.8%相比上升0.5個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產

於2026年6月30日，投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產賬面淨值達人民幣774.6百萬元，較2025年12月31日的人民幣970.0百萬元下降20.1%，主要是由於本集團退出一個商業運營項目所致。

無形資產

於2026年6月30日，無形資產達人民幣342.6百萬元，較2025年12月31日的人民幣370.1百萬元下降7.4%，主要是由於期內無形資產攤銷所致。

貿易及其他應收款項

於2026年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣7,440.0百萬元，較2025年12月31日的人民幣5,893.2百萬元增加26.2%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款餘額的增長。

貿易及其他應付款項

於2026年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣5,954.6百萬元，較2025年12月31日的人民幣5,428.1百萬元增加9.7%，主要是由於應付股利的增加。

租賃負債

於2026年6月30日，一年內應支付的租賃負債人民幣102.1百萬元計入流動負債，較2025年12月31日的人民幣126.7百萬元減少19.5%，一年以上應支付的租賃負債人民幣121.5百萬元計入非流動負債，較2025年12月31日的人民幣307.0百萬元減少60.4%，主要是由於本集團退出一個商業運營項目所致。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2026年6月30日，流動資產為人民幣14,426.3百萬元，較2025年12月31日的人民幣13,081.5百萬元增加10.3%。於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣6,558.8百萬元(其中包括現金及現金等價物人民幣4,779.8百萬元、定期存款人民幣1,613.2百萬元及銀行理財產品人民幣165.8百萬元)，較於2025年12月31日的人民幣7,061.9百萬元減少7.1%，雖受集團收款季節性影響有所回落，但較2025年6月30日的人民幣5,598.9百萬元增長17.1%，本集團現金依然充沛，整體運營穩健。

於2026年6月30日，長期借款達人民幣11.6百萬元，主要是本集團境內若干附屬公司就日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為2.80%至4.45%。於2026年6月30日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2026年6月30日，短期借款達人民幣27.1百萬元，主要是本集團境內若干附屬公司就日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為1.60%至2.50%。於2026年6月30日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2026年6月30日，本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為54.0%，較2025年12月31日的52.4%增長1.6個百分點。

物業服務一佔總收入74.0%，佔總毛利59.2%

物業服務依然是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。我們持續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。期內：

- 收入達人民幣7,299.6百萬元，較2025年同期人民幣6,632.9百萬元增長10.1%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。
- 毛利達人民幣1,165.4百萬元，較2025年同期人民幣1,017.8百萬元增長14.5%。
- 在管面積為580.3百萬平方米，較2025年同期的536.3百萬平方米增長8.2%。期內，我們深耕核心城市，聚焦重點區域及重點業態，持續強化優質存量項目的拓展並擴大當年拓展當年交付項目的數量及規模，落實管家「深度服務」體系，以「物業+ AI」科技賦能提效，持續提升服務品質及業主對服務的感知度，推動在管面積穩步提升。

- 儲備面積作為在管面積的主要來源，為325.6百萬平方米，較2025年同期的347.3百萬平方米下降6.3%。我們認為，只有具備品質保障的儲備面積才能為本集團在管面積的持續增長奠定堅實基礎。為此，期內我們繼續堅持審慎開展增量市場的拓展策略，一方面，嚴格把控增量項目的准入門檻，強化儲備面積的過程管控及風險管控，並主動退出了部分非核心城市及存在交付風險的儲備項目，以儘量降低潛在的項目交付風險；另一方面，持續強化深耕城市內優質存量項目的拓展力度，並優化項目交付管控措施，為本集團收入的有質量增長提供有效支撐。
- 在管項目達到3,882個，覆蓋了全國31個省、直轄市和自治區，以及194個城市。
- 於2026年6月30日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	佔在管 面積 %	佔總收入 %	佔在管 面積 %	佔總收入 %*
杭州	16.0%	31.1%	16.7%	31.1%
寧波	6.8%	6.1%	7.0%	6.3%
長江三角區 (除杭州、寧波外)	36.1%	30.5%	35.1%	30.6%
環渤海經濟圈地區	15.7%	13.1%	15.6%	13.1%
珠江三角區	9.3%	6.5%	9.2%	6.6%
其他	16.1%	12.7%	16.4%	12.3%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

* 有關數據已經重列，具體請參見本公告的未經審核中期財務資料附註3(b)。

園區服務 — 佔總收入12.8%，佔總毛利18.4%

園區服務基於業主的美好生活場景需求提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」於一體的理想社區的重要抓手。

期內，園區服務收入為人民幣1,266.4百萬元，較2025年同期的人民幣1,356.7百萬元下降6.7%，主要是由於園區產品品類聚焦及物業資產管理服務受國內房地產市場環境影響所致。其中：

- 園區產品和服務的收入達人民幣616.2百萬元(佔園區服務總收入的48.7%)，與2025年同期的人民幣676.2百萬元相比，下降8.9%；
- 居家生活服務的收入達人民幣126.7百萬元(佔園區服務總收入的10.0%)，與2025年同期的人民幣123.0百萬元相比，增長3.0%；
- 園區空間服務的收入達人民幣181.4百萬元(佔園區服務總收入的14.3%)，與2025年同期的人民幣173.0百萬元相比，增長4.9%；
- 物業資產管理服務的收入達人民幣289.9百萬元(佔園區服務總收入的22.9%)，與2025年同期的人民幣333.5百萬元相比，下降13.1%；及

- 文化教育服務的收入達人民幣52.1百萬元(佔園區服務總收入的4.1%)，與2025年同期的人民幣51.0百萬元相比，增長2.1%。

截至6月30日止六個月					
	2026年			2025年	
	收入	佔總額	同比	收入	佔總額
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%
園區產品和服務	616,231	48.7%	-8.9%	676,200	49.8%
居家生活服務	126,732	10.0%	3.0%	123,041	9.1%
園區空間服務	181,409	14.3%	4.9%	173,015	12.7%
物業資產管理服務	289,920	22.9%	-13.1%	333,472	24.6%
文化教育服務	52,109	4.1%	2.1%	51,021	3.8%
總計	<u>1,266,401</u>	<u>100.0%</u>	<u>-6.7%</u>	<u>1,356,749</u>	<u>100.0%</u>

- 毛利達人民幣362.7百萬元，較2025年同期人民幣360.5百萬元增長0.6%。

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以社區零售、居家生活、空間服務、資產運營、文化教育等五大生態於一體的生活服務平台。期內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、持續提升運營能力。其中：

— 園區產品和服務

本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，有效運用小程序、園區前置倉及園區市集等載體，激發園區直銷體系活力。期內，我們圍繞業主生活需求，聚焦產品品類，精簡產品SKU，並主動關停了部分虧損的零售門店，雖然對本分部收入增長有所影響，但有助於提升產品的競爭力和溢價能力，推動效益的持續改善。未來，我們將強化與物業服務的協同發展，聚焦核心服務場景，通過創新和資源整合，持續為客戶提供優質的產品及服務。

— 居家生活服務

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，推動居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系，並通過定點帶教，實現業務、系統和運營的賦能培訓，保障服務落地。於「物業服務+居家養老服務」方面，我們持續推動服務運營能力的提升，並形成以「椿悅薈」為代表的機構養老運營、以「陶然里」為代表的康養社區運營及以「椿天里」為代表的居家養老運營三大服務模式。期內，我們依託政府扶持政策及物業服務多年沉澱的客戶資源，通過屬地標桿項目打造，形成可複製的標準化模式，拓寬了業務覆蓋區域。同時，深化物業服務與康養服務的聯動機制，推動一體化運營，持續提升服務核心競爭能力。

— 園區空間服務

本集團以物業公共空間為載體，圍繞業主及客戶對美好生活氛圍的需求，為其提供包括活動策劃、廣告設計與發佈及場地租賃或運營等一站式綜合性服務，讓空間更具有活力及可持續價值。期內，我們通過集團內相關業務資源的有效整合，持續拓寬園區空間服務的邊界，從園區場景延伸至城市公共空間運營、品牌IP打造等服務，並以運營思維驅動物業服務的提質增效，探索「物業+空間」的運營模式及升級園區空間服務內容，實現空間資產的可持續價值。

— 物業資產管理服務

本集團以服務價值鏈為基礎，以業主資產管理服務需求為出發點，深耕物業服務所覆蓋的園區，構建園區資產管理服務體系，並以置換服務、營銷服務及資產管理(如車位業務)為主要服務產品。期內，儘管國內房地產市場環境對本分部業務的開展造成影響，但我們依然堅持實施共享及合夥等多模式拓展策略，聚焦優勢項目，持續加強精細化管理，並依託本集團品牌影響力及物業服務優勢，打造高端經紀品牌，深耕高端住宅細分市場。同時，我們通過AI工具應用，創新業務產品，並搭建「物業+資產管理」一體化系統，助力服務提效，持續推動物業資產管理服務向輕資產運營的轉型。

— 文化教育服務

本集團持續深化托育服務多品牌戰略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌矩陣。我們通過將「精細化照護」標準化、「蒙氏課程」效果化、「雙語環境」場景化及「服務粘性」情感化等方式，持續打造在高端托育賽道的核心競爭力。同時，我們積極聯動政府及街道，打造「家門口」有品質的普惠托育園所，獲取政策扶持，並結合客戶剛性需求，開展企業職工子女暑托業務、入戶早教等創新業務模式，拓寬服務邊界，不斷推進本集團在文化教育服務上的發展。

諮詢服務—佔總收入13.2%，佔總毛利22.4%

本集團圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，並充分利用我們在物業服務上的專業優勢，結合客戶在不同階段的服務需求提供產品及服務，持續為客戶創造及實現價值。

- 收入為人民幣1,304.9百萬元，較2025年同期的人民幣1,299.1百萬元增長0.4%。

截至6月30日止六個月					
	2026年			2025年	
	收入 人民幣千元	佔總額 %	同比 %	收入 人民幣千元	佔總額 %
在建物業服務	1,028,755	78.8%	1.7%	1,011,618	77.9%
管理諮詢服務	276,131	21.2%	-4.0%	287,488	22.1%
總計	<u>1,304,886</u>	<u>100.0%</u>	<u>0.4%</u>	<u>1,299,106</u>	<u>100.0%</u>

- 毛利達人民幣441.0百萬元，較2025年同期人民幣429.8百萬元增長2.6%。

— 在建物業服務

收入為人民幣1,028.8百萬元，與2025年同期的人民幣1,011.6百萬元相比增長1.7%，期內，我們加大拓展由本集團大客戶開發的城市核心地段高端項目，創新搭建高端服務體系，編製輕量化運營手冊，落地「三力合一」督導模型等，提升服務競爭力，以優質的服務體驗獲取客戶認同，樹立項目服務標桿，充分鏈接優質項目資源。同時，依託於我們早期佈局的行政窗口、展廳及活動接待等延伸領域服務，業務增長得到有效補充。

— 管理諮詢服務

收入為人民幣276.1百萬元，與2025年同期人民幣287.5百萬元相比下降4.0%，主要受國內房地產開發市場環境及科技化產品業務規模下滑影響。後續，我們將堅持「開發諮詢+服務諮詢+科技產品化」三大板塊的協同發展，深化與物業服務的融合聯動，持續優化核心產品體系，精準匹配客戶服務需求。同時，我們將加速開發諮詢向城市更新服務及存量市場的轉型，推動科技產品從定制開發向標準化產品及運營服務升級，加強產品設計、價值傳播及經營管理等能力建設，構建可持續發展的業務生態，推動客戶價值持續變現。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，因而承受的外匯風險有限。期內，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅，根據僱員職務及業績表現授予及釐定其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障、公積金及根據本公司購股權計劃授予的購股權。

於2026年6月24日，本公司根據本公司於2023年6月16日採納之購股權計劃向本公司高級管理層及本集團僱員授出合計9,622,040份購股權以認購本公司股份，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2026年6月24日之公告。

於2026年6月30日，本集團有51,715名員工，較2025年6月30日增長5.3%，總員工成本為人民幣3,186.8百萬元，較2025年同期的人民幣3,028.4百萬元增長5.2%，主要是由於本集團新項目交付帶來的員工成本增長及人力成本的剛性上漲。

中期股息

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息。

或然負債

除本公告披露外，於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

本集團資產抵押

於2026年6月30日，本集團一家非全資附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣4.7百萬元，並以若干物業、廠房及設備(賬面價值為人民幣9.2百萬元)作為抵押。

除上述披露外，期內本集團概無資產抵押。

重大投資

期內，本集團概無進行任何重大投資。

對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

期內，本集團概無對附屬公司、聯營公司或合營公司進行任何重大收購或處置。

重大投資和資本資產的未來計劃

於2026年6月30日，本集團沒有任何重大投資和資本資產的未來計劃。

期後事項

除本公告披露外，於2026年6月30日後及直至本公告日期止，概無可能影響本集團的重大事件。

企業管治常規

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和問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2026年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

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」)，作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2026年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2026年6月30日止六個月，本公司已於聯交所回購合共11,742,000股股份，總額為50,944,825.91港元，回購的股份詳情載列如下：

回購月份	本公司 回購的 股份數目	每股價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2026年1月	3,186,000	4.65	4.40	14,447,414.44
2026年5月	2,776,000	4.69	4.31	12,579,516.54
2026年6月	5,780,000	4.75	3.82	23,917,894.93

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2026年6月30日，本公司持有26,518,000股庫存股份。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「**審核委員會**」)。審核委員會目前由四名成員組成，即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表及中期業績。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告(當中載有上市規則所規定的一切資料)將適時發送予股東及於上述網站刊載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

2026年8月21日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)及金科麗女士；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及宋海林先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。