



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

2025
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
李永瑞博士
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

李永瑞博士(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

提名委員會

李永瑞博士(主席)
錢紅驥先生
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

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
17M樓

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2025年6月30日止六個月(「報告期」)的中期業績。

在行業格局持續變革的2025年，本集團始終秉持「和泓相伴·幸福一生」的服務理念，積極適應市場變化，堅定前行，致力於為業主及客戶創造卓越價值，為行業發展貢獻力量。

業績回顧

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入約為人民幣701.4百萬元，較2024年同期的約人民幣672.0百萬元增加約29.4百萬元或約4.4%；本集團毛利約為人民幣179.1百萬元，較2024年同期的約人民幣188.4百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約4.9%；除所得稅後溢利約為人民幣14.2百萬元，較2024年同期的約人民幣54.1百萬元減少約人民幣39.9百萬元或約73.8%；本公司股東應佔溢利約為人民幣3.1百萬元，較2024年同期的約人民幣39.5百萬元減少約人民幣36.4百萬元或約92.2%；每股基本盈利約為人民幣0.55分。

截至2025年6月30日止六個月，本集團在全國17個省及直轄市的37個城市管理362個物業服務項目，總在管建築面積(「建築面積」)約為55.8百萬平方米，較2024年同期的約61.1百萬平方米減少約5.3百萬平方米或約8.7%；訂約項目數量377個，總訂約建築面積約為61.4百萬平方米，較2024年同期的約68.7百萬平方米減少約7.3百萬平方米或約10.6%。

主席致辭

精築品質服務，鑄就卓越口碑

品質服務是本集團的立足之本與核心競爭力。隨著民生政策的不斷完善，社區服務與管理成為居民關注的焦點，本集團始終以提升服務品質、傳遞服務溫暖為導向，多維度推進服務升級，致力於打造具有和泓特色的服務品牌。上半年，集團全方位、深層次剖析品質管理要點，推出「誠暖雲臻·質啟新章」品質升級方案，凝練「1393」品質升級模式，從基礎服務、內部運營、品牌建設三大領域系統發力：在基礎服務領域，集團成立暖服務專業委員會，在各項目推行暖服務體系，持續夯實基礎服務品質，以實際行動將服務溫暖傳遞至每一位業主心中，助力和泓服務特色品牌形象深入人心，不斷鑄就行業卓越口碑。同時通過精準提速+五感體驗升級標準化體系，強化和泓服務的功能價值與情緒價值，提升客戶體驗以增強客戶粘性，進而提高服務力；在內部運營管理領域，實施三級培訓與考核機制，開展五級巡檢與紅黃牌考核，構建生命軸與生態軸雙軸全生態風險防控體系，實現控品質、防風險的目標，提升內部運營掌控力；在品牌建設領域，打造智慧標桿與五享標桿項目，通過「兩徑六維」體系開展物業品牌宣傳，塑造和泓服務品質、科技、文化三大品牌特色，以聚合優勢創建品牌價值，提高企業競爭力。

深化市場拓展，構建多元格局

在市場拓展領域，本集團堅定貫徹「深耕優勢區域」的核心戰略，依托優質的服務品質與專業能力，持續鞏固並擴大市場份額。上半年，集團深化與現有客戶的戰略協作，成功簽約數十個項目，涵蓋住宅、公建、商業綜合體及產業園區等領域的多個項目。同時，集團結合市場實際情況，通過多種方式拓展業務範圍：一方面，加強開展市場拓展工作的力度，積極參與公開招投標；另一方面，注重多元業態佈局，在穩固住宅業態物業服務項目的基礎上，加大對商業物業、產業園區及文體場館等業態的投入。這些舉措幫助集團逐步形成多元互補的業務結構，進一步增強了綜合競爭力和持續發展能力。

科技賦能升級，打造智慧物業

智慧科技是推動物業行業創新發展的重要引擎。上半年，集團在智慧科技領域持續投入，全力打造智能化、數字化的物業管理服務體系。升級智慧物業管理平台，實現業務流程的自動化、信息化與智能化。通過平台的大數據分析功能，實時掌握項目運營情況，精準洞察業主需求，為決策提供科學依據。此外，集團積極探索智慧社區服務新模式，通過整合社區商業資源，打造線上線下融合的社區生活服務平台，為業主提供便捷的生活服務，如社區團購、家政服務、養老服務等，持續提升業主的生活品質與滿意度。

黨建引領發展，踐行社會責任

黨建工作是本集團發展的紅色引擎與強大動力。上半年，集團深入貫徹黨建引領的發展理念，將黨建工作與企業經營管理、社區服務緊密結合，在多個地區成立黨支部，充分發揮黨組織的戰鬥堡壘作用與黨員的先鋒模範作用。通過開展黨員示範崗、黨員志願服務隊等活動，引導黨員在服務一線作表率，積極為業主解決實際問題，贏得業主的廣泛讚譽。同時，各項目積極參與社區治理，與社區居委會、業委會等建立了緊密的合作關係，共同推進社區的建設與發展。通過組織開展各類黨建主題活動，如紅色文化進社區、黨史知識講座、黨員義務植樹等，豐富業主的精神文化生活，增強社區的凝聚力與向心力。在踐行社會責任方面，定期組織員工上門看望老人，為他們提供生活照料、心理慰藉等服務，讓老人們感受到社會的關愛與溫暖；積極響應國家環保號召，在各項目推行節能減排、垃圾分類等環保措施，為建設美麗家園貢獻力量。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，向一直支持及信任本集團的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商致以最崇高的敬意！同時向為本集團付出辛勞及貢獻的管理層及全體員工表達最誠摯的感謝！

劉江
董事會主席

香港，2025年8月28日

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是中國物業管理行業的知名市場參與者，從事物業管理服務逾23年。本集團憑借綜合實力榮獲「2025中國物業服務百強企業」第22名，連續十一年獲評中國物業服務百強企業，被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。同時榮獲「2025中國物業服務綜合實力百強企業第22名」、「2025中國紅色物業服務優秀企業」、「2025中國品質物業服務領先企業」、「2025中國物業科技賦能領先企業」、「2025中國物業品牌影響力百強企業」等諸多榮譽。

截至2025年6月30日止六個月，集團實現營業收入約人民幣701.4百萬元，較2024年同期的約人民幣672.0百萬元增加約人民幣29.4百萬元或約4.4%；毛利約為人民幣179.1百萬元，較2024年同期的約人民幣188.4百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約4.9%，毛利率約為25.5%。截至2025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14.2百萬元，較2024年同期的約人民幣54.1百萬元減少約人民幣39.9百萬元或約73.8%。

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2025年6月30日止六個月，物業管理服務收入約人民幣566.7百萬元，較2024年同期的約人民幣536.6百萬元增加約人民幣30.1百萬元或約5.6%；截至2025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80.8%。

截至2025年6月30日止六個月，本集團在管項目數量362個，總在管建築面積約為55.8百萬平方米，較2024年同期的約61.1百萬平方米減少約5.3百萬平方米或約8.7%；訂約項目數量377個，總訂約建築面積約為61.4百萬平方米，較2024年同期的約68.7百萬平方米減少約7.3百萬平方米或約10.6%；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：

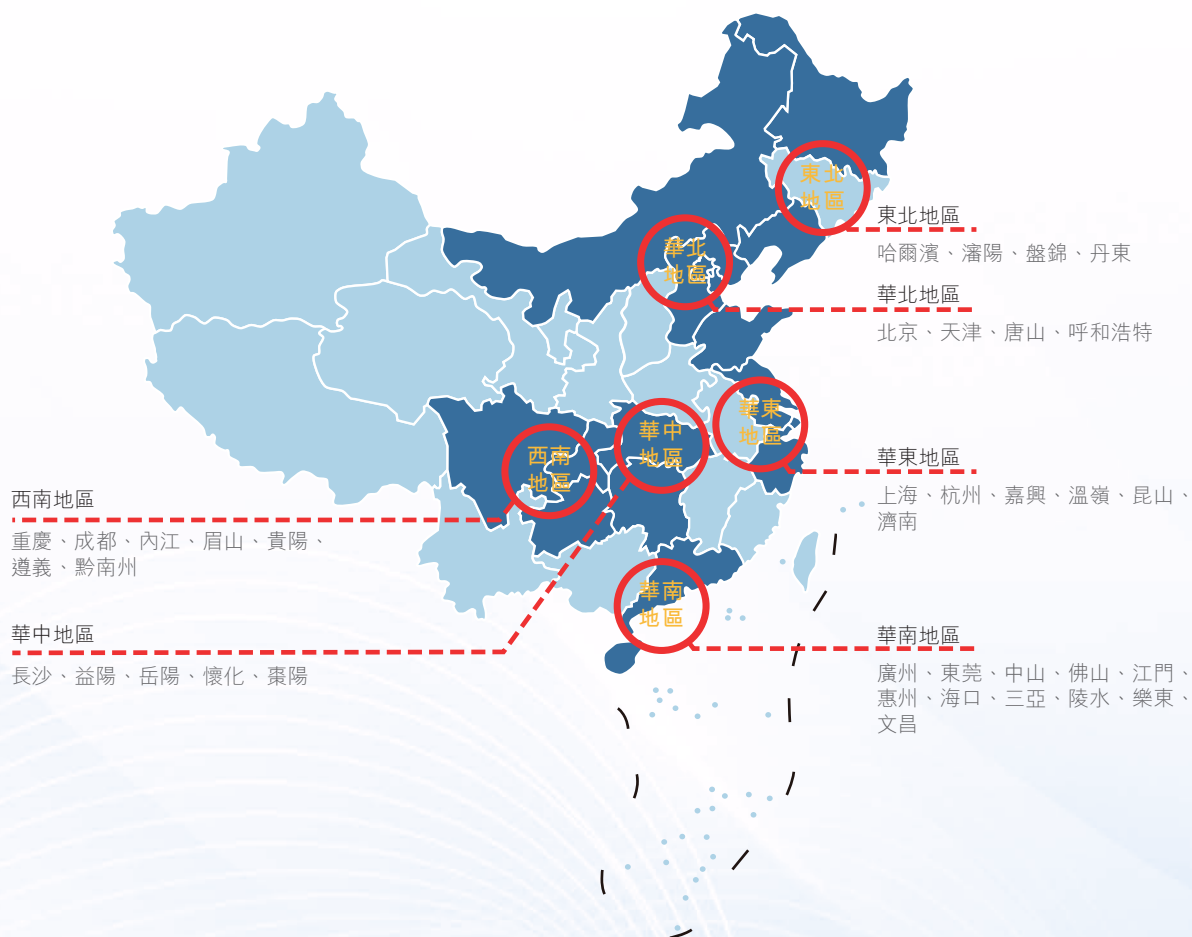
	截至6月30日止六個月							
	2025年				2024年			
	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)	物業管理服務收入 (人民幣千元)	(%)	在管建築面積 (千平方米)	(%)
華北地區 ⁽¹⁾	72,884	12.9	6,569	11.8	70,374	13.1	6,597	10.8
東北地區 ⁽²⁾	20,249	3.6	2,606	4.7	21,992	4.1	2,395	3.9
華東地區 ⁽³⁾	115,403	20.4	8,176	14.6	103,793	19.4	14,802	24.2
華中地區 ⁽⁴⁾	9,272	1.6	1,339	2.4	10,344	1.9	1,492	2.4
西南地區 ⁽⁵⁾	287,962	50.8	31,505	56.4	282,195	52.6	31,187	51.1
華南地區 ⁽⁶⁾	60,929	10.7	5,645	10.1	47,898	8.9	4,616	7.6
總計	566,699	100.0	55,840	100.0	536,596	100.0	61,089	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、沈陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、杭州、嘉興、溫嶺、昆山及濟南。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化及棗陽。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、眉山、貴陽、遵義及黔南州。
- (6) 「華南地區」包括廣州、東莞、中山、佛山、江門、惠州、海口、三亞、陵水、樂東及文昌。

管理層討論與分析

下圖展示於2025年6月30日本集團在管物業服務項目的地理覆蓋範圍：



本集團管理多樣化的物業組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業包括商業物業及其他類型的專業服務項目。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的在管建築面積明細：

截至6月30日止六個月								
	2025年				2024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	484,425	85.5	49,515	88.7	471,857	87.9	55,627	91.1
非住宅物業	82,274	14.5	6,325	11.3	64,739	12.1	5,462	8.9
總計	566,699	100.0	55,840	100.0	536,596	100.0	61,089	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2025年6月30日止六個月，社區增值服務收入約人民幣124.2百萬元，較2024年同期的約人民幣115.6百萬元增加約人民幣8.6百萬元或約7.4%；截至2025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17.7%。

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2025年6月30日止六個月，非業主增值服務收入約人民幣10.5百萬元，較2024年同期的約人民幣19.8百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約47.0%；截至2025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1.5%。

未來展望

本集團深刻認識到，物業管理服務行業正處於變革與發展的關鍵時期，市場競爭日益激烈，業主及客戶需求不斷升級，集團所面臨的挑戰依然嚴峻。展望下半年，集團將繼續堅定不移地貫徹既定的發展戰略，推動集團高質量、可持續發展。在服務品質方面，進一步優化服務標準與流程，加強員工培訓與考核，持續提升業主滿意度，打造和泓服務的卓越品牌形象；在市場拓展方面，繼續深耕核心區域，加快新興市場佈局，拓展多元業態，實現規模與效益的雙增長；在智慧科技領域，持續升級智慧物業管理平台，加大智能設備的應用與創新，探索更多智慧服務場景，提升運營效率與服務質量；在黨建引領方面，加強黨組織建設，豐富黨建活動形式，積極踐行社會責任。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣672.0百萬元增加約人民幣29.4百萬元或約4.4%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣701.4百萬元，該增加主要由於：(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，以致物業管理服務收入增加約人民幣30.1百萬元或約5.6%；及(ii)本集團積極發展及擴展對現有住宅社區的居家生活服務，以致社區增值服務收入增加約人民幣8.6百萬元或約7.4%。

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						
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	566,699	80.8	536,596	79.8	30,103	5.6
社區增值服務	124,212	17.7	115,625	17.2	8,587	7.4
非業主增值服務	10,469	1.5	19,817	3.0	(9,348)	(47.2)
總計	701,380	100.0	672,038	100.0	29,342	4.4

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2024年6月30日止六個月的約人民幣536.6百萬元增加約人民幣30.1百萬元或約5.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣566.7百萬元，該增加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所致。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣115.6百萬元增加約人民幣8.6百萬元或約7.4%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣124.2百萬元，該增加主要由於本集團積極發展及擴展對現有住宅社區的居家生活服務。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣19.8百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約47.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣10.5百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣483.7百萬元增加約人民幣38.6百萬元或約8.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣522.3百萬元，該增加主要由於：(i)截至2025年6月30日止六個月的維修及保養開支較2024年同期增加約人民幣21.1百萬元，乃由於新拓項目前期投入較大以及為提高項目品質以致工程改造費用增加；及(ii)截至2025年6月30日止六個月公用事業費用較2024年同期增加約人民幣6.8百萬元，乃由於公建類項目數量增加。銷售成本的增長率略高於收入的增長率，主要由於本集團為提升項目品質積極進行工程改造，以及不斷拓展新業態，公建類項目數量增加以致成本增加。

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					
	2025年		2024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	123,274	21.8	131,510	24.5	(8,236)	(6.3)
社區增值服務	53,703	43.2	51,286	44.4	2,417	4.7
非業主增值服務	2,100	20.1	5,571	28.1	(3,471)	(62.3)
總計	179,077	25.5	188,367	28.0	(9,290)	(4.9)

本集團整體毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣188.4百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約4.9%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣179.1百萬元。整體毛利率由截至2024年6月30日止六個月約28.0%減少至截至2025年6月30日止六個月約25.5%，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。

物業管理服務

本集團物業管理服務的毛利由截至2024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8.2百萬元或約6.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣123.3百萬元。本集團物業管理服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約24.5%減少至截至2025年6月30日止六個月的約21.8%，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2024年6月30日止六個月的約人民幣51.3百萬元增加約人民幣2.4百萬元或約4.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣53.7百萬元。本集團社區增值服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約44.4%減少至截至2025年6月30日止六個月的約43.2%，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2024年6月30日止六個月的約人民幣5.6百萬元減少約人民幣3.5百萬元或約62.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元。本集團非業主增值服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約28.1%減少至截至2025年6月30日止六個月的約20.1%，該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2025年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損淨額為虧損，虧損約為人民幣19.2百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損淨額約人民幣3.3百萬元，該虧損主要由於出售江蘇深華時代物業集團有限公司（「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2024年6月30日止六個月的約人民幣99.7百萬元減少約人民幣3.6百萬元或約3.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣96.1百萬元，主要由於集團加強成本控制，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2024年6月30日止六個月約人民幣13.0百萬元減少約人民幣0.2百萬元或約1.5%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣12.8百萬元，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2024年6月30日止六個月約人民幣54.1百萬元減少約人民幣39.9百萬元或約73.8%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣14.2百萬元，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9.7百萬元；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2024年12月31日的約人民幣92.2百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣76.9百萬元，主要由於期內攤銷以及出售江蘇深華以致無形資產減少。

投資物業

本集團的投資物業包括若干停車位及商鋪，由2024年12月31日的約人民幣78.9百萬元增加至2025年6月30日的約人民幣93.7百萬元，主要由於期內新增投資物業約人民幣21.6百萬元，被投資物業折舊約人民幣6.1百萬元及出售投資物業約人民幣0.7百萬元所抵銷。

商譽

本集團的商譽由2024年12月31日的約人民幣460.5百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣429.2百萬元，主要由於出售江蘇深華以致商譽減少。

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2024年12月31日的約人民幣452.7百萬元增加至2025年6月30日的約人民幣489.2百萬元，主要由於貿易應收款項的自然增長。其他應收款項由2024年12月31日的約人民幣278.5百萬元增加至2025年6月30日的約人民幣307.3百萬元，主要由於出售江蘇深華以致其他應收款增加。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2024年12月31日的約人民幣381.4百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣319.0百萬元。

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2024年12月31日的約人民幣137.3百萬元增加至2025年6月30日的約人民幣152.1百萬元，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2024年12月31日的約人民幣307.9百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣303.5百萬元，主要由於應計費用及其他應付款項減少約人民幣13.7百萬元，員工成本及福利預提費用、代業主收取的款項及其他稅項負債合共減少約人民幣16.0百萬元，部分被應付代價(扣除非即期部分，雙方協定分期支付直至2029年3月結清)增加約人民幣28.0百萬元所抵銷。

流動資金、財務及資本資源

本集團的現金及現金等價物由2024年12月31日的約人民幣273.7百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣169.1百萬元。於2025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。於2025年6月30日，本集團的流動資產淨值由2024年12月31日的約人民幣116.5百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣85.6百萬元。於2025年6月30日，本集團的流動比率約為1.10倍(2024年12月31日約為1.13倍)。截至2025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2025年6月30日，本集團的未償還銀行借款約為人民幣99.4百萬元(2024年12月31日：約為人民幣82.9百萬元)，其中本集團的若干投資物業約人民幣38.2百萬元已用作本集團人民幣23.0百萬元銀行借款的抵押；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32.5百萬元銀行借款的抵押；貴陽興隆物業管理有限公司(「貴陽興隆」)實繳資本70%的人民幣7.0百萬元已用作本集團人民幣15.0百萬元銀行借款的抵押。借款以人民幣計值。於2025年6月30日，本集團100%(2024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2025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2025年6月30日，本集團擁有3,976名僱員（2024年6月30日為4,864名僱員）。截至2025年6月30日止六個月，本集團的員工成本總額約為人民幣225.1百萬元。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2025年6月30日止六個月的中期股息。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團價值約為人民幣38.2百萬元(2024年12月31日：約為人民幣36.5百萬元)的若干投資物業已用作本集團人民幣23.0百萬元銀行借款(2024年12月31日：約為人民幣21.5百萬元)的抵押；本集團的若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2024年12月31日：人民幣70.0百萬元)已用作本集團人民幣32.5百萬元銀行借款(2024年12月31日：人民幣35.5百萬元)的抵押；及貴陽興隆實繳資本70%的人民幣7.0百萬元已用作本集團人民幣15.0百萬元銀行借款(2024年12月31日：無)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2025年6月30日及2024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2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2024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

於2025年5月9日，本集團同意以總代價人民幣30,500,000元出售江蘇深華51%股權。詳情請參閱本公司日期為2025年5月9日及2025年5月20日的公告。

於2025年6月11日，本集團同意以總代價人民幣60,189,700元進一步收購貴陽興隆30%股權。詳情請參閱本公司日期為2025年6月11日之公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2025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2025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2025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2025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2025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日在聯交所上市後，全球發售的所得款項淨額約為75.8百萬港元（相等於約人民幣66.6百萬元），將用於本公司日期為2019年6月27日的招股章程（「招股章程」）所載之目的。於2025年6月30日，所有來自上市的所得款項淨額均已按與招股章程所載一致的方式動用。

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

本公司並不知悉自本公司截至2024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2025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2025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2025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2025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2025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2025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2025年6月30日，購股權計劃的剩餘年期約為三年零十一個月半。

自採納日期起直至2025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 2025 年 6 月 30 日止六個月

截至 6 月 30 日止六個月			
	附註	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	701,380	672,038
銷售成本		(522,303)	(483,671)
毛利		179,077	188,367
其他收入、收益及虧損淨額	5	(19,198)	3,311
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		(32,777)	(23,071)
行政開支		(96,097)	(99,678)
財務成本	6(a)	(4,032)	(1,810)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		23	(3)
除所得稅前溢利	6(b)	26,996	67,116
所得稅開支	7	(12,846)	(13,007)
期內溢利		14,150	54,109
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		(20)	(31)
期內全面收益總額		14,130	54,078

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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		3,076	39,539
非控股權益		11,074	14,570
		14,150	54,109
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司權益股東		3,056	39,508
非控股權益		11,074	14,570
		14,130	54,078
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	0.55	7.06

第 34 至 52 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 2025 年 6 月 30 日

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 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	23,020	23,784
無形資產		76,929	92,161
投資物業		93,722	78,868
商譽		429,218	460,519
於聯營公司的投資		1,142	1,661
其他按金		25,367	26,476
遞延稅項資產		38,671	36,674
		688,069	720,143
流動資產			
存貨		819	1,245
貿易及其他應收款項	11	796,556	731,199
受限制銀行存款		5,331	1,232
銀行結餘及現金		169,060	273,705
		971,766	1,007,381
流動負債			
銀行借款		64,945	46,965
合約負債		319,039	381,434
貿易及其他應付款項	12	455,595	445,227
租賃負債		8,339	10,923
所得稅負債		38,284	6,375
		886,202	890,924
流動資產淨值		85,564	116,457
總資產減流動負債		773,633	836,600

簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 6 月 30 日

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款		34,490	35,980
其他應付款項	12	32,190	—
租賃負債		6,829	6,829
遞延稅項負債		21,153	24,708
		94,662	67,517
資產淨值		678,971	769,083
權益			
股本	13	38	38
儲備		646,786	693,047
本公司權益股東應佔權益		646,824	693,085
非控股權益		32,147	75,998
權益總額		678,971	769,083

第 34 至 52 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 2025 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	資產儲備 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(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)										
於2024年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	23,313	19,997	-	300,128	696,954	80,352	777,306
期內全面收益總額										
期內溢利	-	-	-	-	-	-	39,539	39,539	14,570	54,109
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	-	-	-	-	(31)	-	-	(31)	-	(31)
	-	-	-	-	(31)	-	39,539	39,508	14,570	54,078
來自非控股權益的資本注資	-	-	-	-	-	-	-	-	520	520
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,209	1,209
向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,659)	(26,659)
於2024年6月30日之結餘(未經審核)	38	319,252	34,226	23,313	19,966	-	339,667	736,462	69,992	806,454

第34至52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 2025 年 6 月 30 日止六個月

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(64,402)	(172,963)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(4,238)	(2,325)
出售物業、廠房及設備的所得款項	47	—
出售無形資產的所得款項	—	202
支付收購按公允價值計入損益的金融資產	—	(5,500)
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	—	6,530
收購附屬公司，扣除所收購現金	—	700
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(附註 17)	(950)	—
受限制銀行存款(增加)/減少	(4,099)	34
投資活動所用現金淨額	(15,240)	(359)
融資活動所得現金流量		
來自非控股權益的資本注資	—	520
支付租賃負債	(5,373)	(5,701)
已付非控股權益股息	(32,068)	(26,659)
新銀行借款所得款項	53,000	9,000
償還銀行借款	(36,510)	(13,500)
已付銀行借款利息	(3,703)	(1,338)
已付租賃負債利息	(329)	(472)
融資活動所用現金淨額	(24,983)	(38,150)
現金及現金等價物減少淨值	(104,625)	(211,472)
期初現金及現金等價物	273,705	378,205
外幣匯率變動的影響	(20)	(31)
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	169,060	166,702

第 34 至 52 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 2025 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2025年6月30日止六個月之中期財務報表已於2025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 2025 年 6 月 30 日止六個月

2. 呈列基準

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2024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2024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2025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2025年1月1日開始之年度期間之中期財務報表。

- 缺乏可換性(國際會計準則第21號匯率變動的影響之修訂本)

採納該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2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	566,699	536,596
社區增值服務	115,762	107,676
非業主增值服務	10,469	19,817
	692,930	664,089
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	8,450	7,949
	701,380	672,038

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 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 2025 年 6 月 30 日及 2024 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 2025 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 1.2% (截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：2.6%)。截至 2025 年及 2024 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	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	103	241
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益	—	10
出售無形資產之收益	—	25
政府補助收入	1,317	1,387
投資收入	—	8
出售一間附屬公司之虧損(附註 17)	(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)	(23)
收回壞賬	184	463
雜項收入	174	1,200
撇銷貿易應收款項	(1,361)	—
	(19,198)	3,311

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	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	329	472
計息銀行借款之財務成本	3,703	1,338
	4,032	1,810
(b) 其他項目		
無形資產攤銷	7,197	7,635
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	3,482	2,856
—使用權資產	781	1,369
投資物業折舊		
—自有物業	1,557	926
—分租賃物業	4,494	3,602
法律及專業費用	6,572	6,841
短期租賃	654	472
撇銷物業、廠房及設備	—	20

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 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	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅 本期間	20,444	17,378
遞延稅項 暫時性差異的產生及撥回	(7,598)	(4,371)
所得稅開支總計	12,846	13,007

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 2025 年及 2024 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2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，本集團亦須就位於中國的本集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

8. 股息

董事建議不派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 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	
	2025 年 (未經審核)	2024 年 (未經審核)
本公司權益股東應佔溢利(人民幣千元)	3,076	39,539
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)	0.55	7.06

(b) 每股攤薄盈利

由於截至 2025 年及 2024 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2025年6月30日止六個月，本集團添置成本人民幣4,238,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣2,325,000元)的物業、廠房及設備。於截至2025年6月30日止六個月，出售物業、廠房及設備人民幣739,000元(截至2024年6月30日止六個月：零)，其中人民幣692,000元乃通過出售一間附屬公司(附註17)而出售。於截至2025年6月30日止六個月，概無撇銷物業、廠房及設備項目(截至2024年6月30日止六個月：賬面淨值人民幣20,000元已被撇銷)。

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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	截至 2025 年 6 月 30 日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元 (經審核)
辦公室處所	273	1,034	760	1,729
供暖設施	—	—	—	377
員工設施	10	32	21	354
停車位	73	—	—	—
	356	1,066	781	2,460

截至2025年6月30日止六個月，計入物業、廠房及設備的使用權資產總添置為人民幣73,000元(截至2024年6月30日止六個月：零)。該款項由若干貿易債務人轉讓予本集團，以清償其欠付本集團的貿易應收款項(附註11(ii))。

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

11. 貿易及其他應收款項

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項			
— 第三方	(i)	518,147	473,795
— 關聯方	(ii)	111,923	89,825
		630,070	563,620
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(140,859)	(110,953)
		489,211	452,667
其他應收款項			
按金及其他應收款項		52,994	83,554
其他按金		208,903	193,159
應收代價	(iii)	29,500	—
代業主支付的款項		9,997	6,440
向僱員提供的墊款		3,385	3,276
		304,779	286,429
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(7,948)	(8,549)
		296,831	277,880
預付款項		35,881	27,128
		332,712	305,008
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 2,341,000 元(2024 年 12 月 31 日：人民幣 2,525,000 元))		(25,367)	(26,476)
		307,345	278,532
		796,556	731,199

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2025年6月30日，本集團若干貿易應收款項人民幣70,000,000元(2024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32,500,000元(2024年12月31日：人民幣35,500,000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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	112,047	83,317
91至180天	78,654	54,883
181至365天	78,568	105,135
1至2年	112,226	109,602
2至3年	66,287	63,931
3年以上	41,429	35,799
	489,211	452,667

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 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6月30日止期間，若干貿易債務人同意將其自有物業及使用權資產的法定所有權轉讓予本集團，以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項合共人民幣14,434,000元(2024年12月31日：人民幣20,080,000元)。該等物業及使用權資產於轉讓日期的公允值合共為人民幣13,073,000元。該等貿易應收款項公允值與賬面值之間的差額(扣除撥備)乃於損益中確認。
- (iii) 於2025年5月9日，本集團與本公司一名關連人士訂立買賣協議，以代價人民幣30,500,000元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(「出售事項」)。於2025年6月30日，出售事項之餘下應收代價為人民幣29,500,000元。出售事項的詳情載於附註17。

12. 貿易及其他應付款項

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方	(iii)	152,083	137,307
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		108,917	122,567
應付代價	(i), (ii)	60,677	487
自業主收取的裝修保證金		61,268	64,032
代業主收取的款項		37,839	42,293
其他稅項負債		26,944	30,433
員工成本及福利預提費用		40,057	48,108
		335,702	307,920
減：非即期部分			
應付代價	(ii)	(32,190)	—
		303,512	307,920
		455,595	445,227

附註：

- (i) 於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，收購重慶新隆信物業管理有限公司的剩餘應付代價為人民幣 487,000 元。
- (ii) 截至 2025 年 6 月 30 日止期間，本集團以代價人民幣 60,190,000 元向其非控股權益收購其附屬公司貴陽興隆物業管理有限公司 30% 權益，且於 2025 年 6 月 30 日，代價仍未償付。

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

12. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

(iii) 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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	45,894	57,286
31至180天	65,446	46,745
181至365天	13,988	13,316
1年以上	26,755	19,960
	152,083	137,307

13. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)
法定：		
本公司普通股：		
於 2024 年 1 月 1 日(經審核)、 2024 年 12 月 31 日(經審核)、 2025 年 1 月 1 日(經審核)及 2025 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 2024 年 1 月 1 日(經審核)、 2024 年 12 月 31 日(經審核)、 2025 年 1 月 1 日(經審核)及 2025 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 2025 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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,330	1,546
一年後但兩年內	—	343
	1,330	1,889

(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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
向若干附屬公司注資	489	489

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	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 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	8,302	17,323

(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	
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及津貼	2,042	2,271
退休福利計劃供款	172	244
	2,214	2,515

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

17. 出售一間附屬公司

於 2025 年 5 月 9 日，本集團與本公司一名關連人士訂立買賣協議，以出售其於江蘇深華的 51% 股權，代價為人民幣 30,500,000 元。該交易構成本公司須予披露交易，且該交易的詳情載於本公司日期為 2025 年 5 月 9 日的公告。出售事項已於 2025 年 5 月 31 日正式完成。

	於 2025 年 5 月 31 日 人民幣千元 (未經審核)
於出售日期的已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註 10)	692
遞延稅項資產	5,089
存貨	359
現金及銀行結餘	1,950
貿易及其他應收款項	62,193
貿易及其他應付款項	(16,740)
合約負債	(17,280)
應付稅項	(1,816)
借款	(9,990)
商譽	31,299
無形資產	8,035
遞延稅項負債	(2,007)
非控股權益	(11,984)
總計	49,800
現金代價	30,500
出售一間附屬公司的虧損	19,300

17. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	截至 2025 年 6 月 30 日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	30,500
已出售現金及銀行結餘	(1,950)
於 2025 年 6 月 30 日計入貿易及其他應收款項的應收代價(附註 11(iii))	(29,500)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(950)