

鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

2025 中期報告



目錄

02	公司資料
04	管理層討論與分析
29	其他資料
33	中期簡明綜合損益及 其他全面收益表
34	中期簡明綜合財務狀況表
36	中期簡明綜合權益變動表
37	中期簡明綜合現金流量表
39	中期簡明綜合財務資料附註



執行董事

申元慶先生(董事會主席)

馮波先生

王勇先生(首席財務官)

非執行董事

田文智先生

獨立非執行董事

李軼梵先生

凌晨凱先生

藍燁先生

趙霞女士

審核委員會

李軼梵先生(主席)

藍燁先生

趙霞女士

薪酬委員會

凌晨凱先生(主席)

李軼梵先生

申元慶先生

提名委員會

申元慶先生(主席)

藍燁先生

凌晨凱先生

趙霞女士(於2025年6月30日獲委任)

公司秘書

陳焯嫻女士

ACG (CS, CGP), HKACG (CS, CGP)

(於2025年2月26日獲委任)

曹炳昌先生

FCPA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

(於2025年2月26日辭任)

授權代表

申元慶先生

陳焯嫻女士

ACG (CS, CGP), HKACG (CS, CGP)

(於2025年2月26日獲委任)

曹炳昌先生

FCPA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

(於2025年2月26日辭任)

開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

金鐘金鐘道95號

統一中心17樓B室

集團總部

中國

北京市

朝陽區

酒仙橋路10號

恒通商務園(B9)座

一層102室

開曼群島股份過戶登記總處

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所

香港中環

國際金融中心二期39樓

主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)

中國河南省

鄭州市

金水區經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)

中國河南省

鄭州市

二七區棉紡東路66號

鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭州鄭汴路支行)

中國河南省

鄭州市

鄭汴路與英協路交叉口

鄭州銀行(鄭州緯二路支行)

中國河南省

鄭州市

金水區緯二路8-3號

華夏銀行(鄭州分行)

中國河南省

鄭州市

商務外環路29號

華夏銀行(鄭州農業路支行)

中國河南省

鄭州市

農業路與東明路交叉口

核數師

中瑞和信會計師事務所有限公司

註冊公眾利益實體核數師

香港

九龍尖沙咀

科學館道9號

新東海商業中心

13樓1305-1307室

境外銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司(皇后大道中分行)

香港中環

皇后大道中122-126號

地庫至一樓

股份代號

1895

公司網頁地址

www.xypm.hk



管理層討論與分析

整體表現

截至2025年6月30日止6個月的總收益較截至2024年6月30日止6個月約人民幣405.4百萬元，增加11.0%至約人民幣450.0百萬元。

截至2025年6月30日止6個月的淨盈利較截至2024年6月30日止6個月約人民幣52.7百萬元，增加15.6%至約人民幣60.9百萬元。

業務回顧

概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且穩健成長的物業管理綜合服務商，致力於成為領先的大物管新質生產力建設的美好生活服務商。2025年上半年，本集團持續圍繞「管理服務拼規模、場景增值建生態、科技賦能論價值」的三條增長曲線，提升管理規模質量、促進多元業務融合、發力科技創新突破，上半年整體業績實現穩健成長。

管理服務夯實發展質量、聚焦規模成長，深化「屬地深耕、戰略合作、戰區專拓、市場投標」四輪驅動模式，同時堅持項目准入機制，強化立項評估，並主動優化坪效較低的項目，在規模穩健成長的同時，確保市場拓展項目的質量。同時，通過基礎服務品質專項提升、項目差異化管控機制等系列活動的實施，持續提升基礎服務效果。於2025年6月30日，本集團物業管理服務覆蓋中國71座城市，上半年市場拓展新簽約面積730萬平米、新接管面積307萬平方米。

場景服務聚焦「場景深耕、科技賦能、效率提升」，圍繞租售、美居、零售、純水和到家五大核心業務，以標準化運營為基礎，以數字化工具為支撐，推動各業務線協同發展。通過整合鑫管家、鑫多多、鑫一家等平台資源，實現業務數據互通與流程優化，將物業服務場景與增值服務深度融合。於2025年6月30日，較2024年同期美居業務收入同比提升23%、租售業務收入同比提升129%、純水業務收入同比提升17%。

管理層討論與分析

場景科技聚焦科技產品自主可控、智能化、平台化升級，以「物聯網平台+智能體平台+數據平台」為核心的三大平台為基礎，推動大物管新質生產力發展。通過統一員工端平台「鑫管家」建設，實現物業「四保一服」的業務全場景數字化覆蓋，在服務場景中加入AI智能體，突破現有服務模式。鑫管家集成「鑫多多」社區商城，精準賦能多經業務，通過活動管理、租售線索、商品推廣等功能，將增值服務嵌入員工端平台，實現物業服務與商業推廣的協同。智能體建設方面，搭建了智能體平台基礎底座及核心場景技術驗證，取得關鍵技術突破，在行業首發「客服智能體」+「管家智能體」兩大智能體平台，率先將AI技術在物業場景中落地應用，並積極探索行業賦能的渠道。

本集團一直堅持黨建引領，並形成了自身獨具特色的智慧化黨建模式，各黨組織積極發揮堡壘作用，在組織建設、政企聯建、評優創先上獲得佳績。2025年上半年先後榮獲河南省住建廳「加強物業管理 共建美好家園」典型案例；中指院頒發2024年度河南區域紅色物業服務優秀企業TOP 2榮譽稱號；先後迎接各級政府、組織參觀交流30次；獲各級媒體報道104次。

2025年上半年，本集團品牌影響力持續提升，先後榮獲樂居財經2025年中國物業服務滿意度百強企業TOP 8；中指院2025中國物業服務百強企業TOP 15；克而瑞物管、中物研協2025中國物業服務企業品牌價值100強、2025中國物業ESG可持續發展領先企業；中物智庫2025中國上市物企股息價值TOP 5、2025中國物業增值服務運營領軍企業。



物業管理服務

堅持有質量發展

本集團堅持穩健的有質量成長策略。圍繞屬地深耕、戰略合作、戰區專拓、市場化投標四輪驅動的拓展戰略，2025年上半年，本集團在傳統住宅業態全委拓展為核心的基礎上，實現產業園、商業綜合體、景區、學校、醫院非居業態進一步突破。上半年簽約面積合計730萬平方米，其中住宅334萬平方米，非居396萬平方米，非居業態佔比進一步提升。

截止2025年6月30日，我們為中國71座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約67.4百萬平方米，合約項目數量390個；在管建築面積為約40.2百萬平方米，在管項目數量271個。

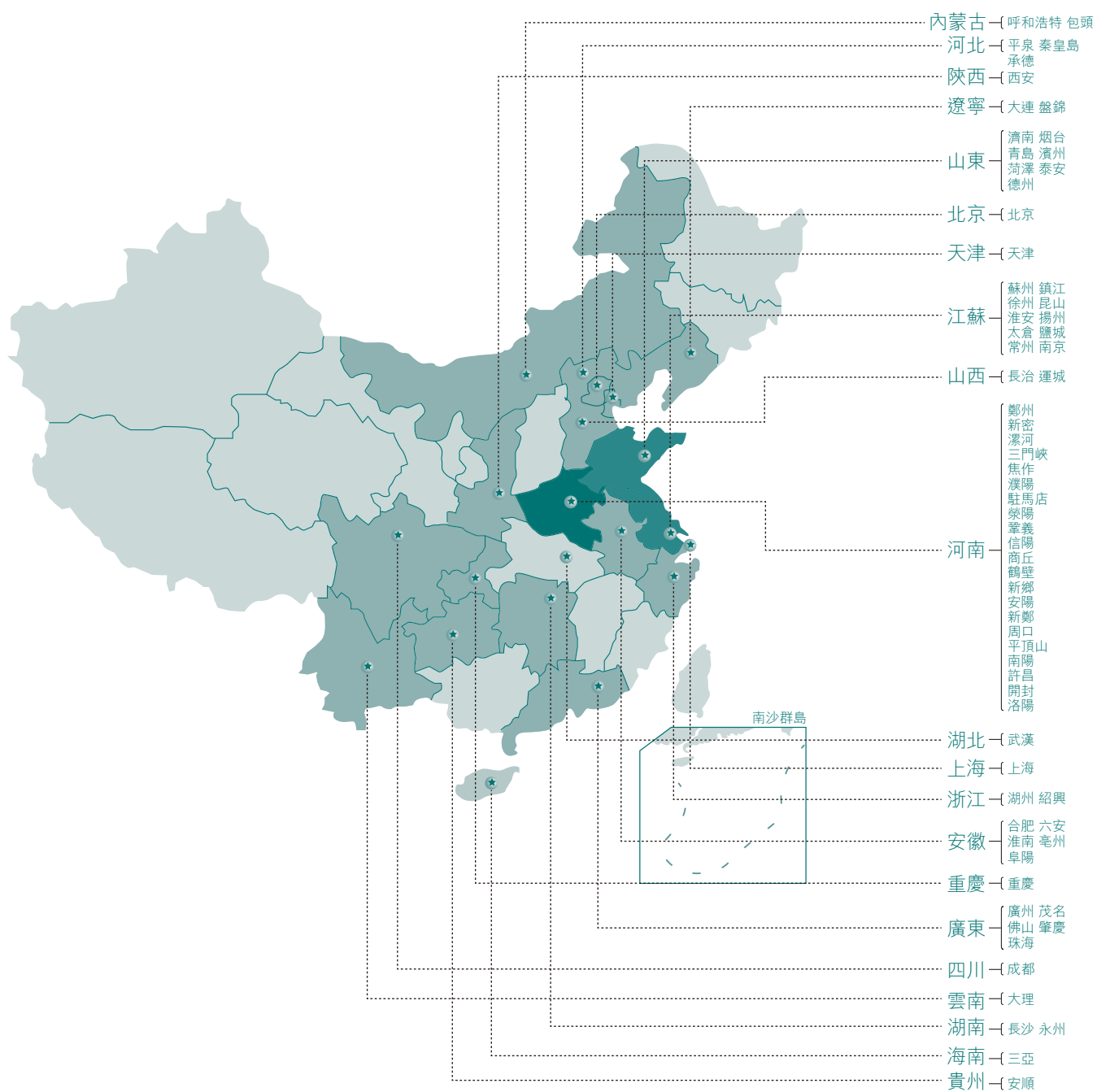
下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及管理物業項目數：

	於6月30日	
	2025年	2024年
合約管理面積(千平方米)	67,404	60,924
合約項目數量(個)	390	342
在管管理面積(千平方米)	40,179	35,718
在管項目數量(個)	271	240

管理層討論與分析

我們的地理分佈

2025年上半年，我們在圍繞華中、華南、華西、華北、華東五大區域戰略佈局基礎上，持續擴大全國化佈局，截止2025年6月30日，我們的地理分佈擴展至全國71座城市。





下表列截至所示日期按地理區域劃分的建築面積及物業管理服務收入及收入佔比情況：

	於6月30日					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 千元	佔比 %	建築面積 千平方米	收入 千元	佔比 %
華中 ⁽¹⁾	21,164	159,947	50.7	20,759	153,441	55.1
華東 ⁽²⁾	9,287	69,870	22.2	6,516	62,234	22.3
華西 ⁽³⁾	5,303	39,457	12.5	7,117	40,648	14.6
華北 ⁽⁴⁾	1,603	18,462	5.9	776	11,908	4.3
華南 ⁽⁵⁾	2,822	27,559	8.7	550	10,379	3.7
總計	40,179	315,295	100.0	35,718	278,610	100.0

附註：

- (1) 包括位於河南省、湖南省、湖北省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省、內蒙古的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

穩健的規模成長

本集團在規模成長方面一直堅持穩健高質的成長策略，2025年上半年，我們持續強化拓展能力，通過完善拓展戰略模型、優化拓展路徑、鍛造拓展組織效能及團隊能力，持續夯實投拓能力建設。

管理層討論與分析

在拓展方式上，強化以總部投發體系與物管、商管事業部拓展聯動機制，打造一體化管控模式與配套機制建設，聚焦「高轉化、高質量、高城市集中」的項目，做強住宅、重點突破非居業態，取得了良好的效果。

截止2025年6月30日，本集團在管面積中，第三方佔比59%；合約面積中，第三方佔比68%。

2025年上半年本集團按物業開發商類型劃分的在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至6月30日止六個月／於6月30日									
	2025年					2024年				
	收入 人民幣千元	%	在管 建築面積 千平方米	%	在管 項目數目	收入 人民幣千元	%	在管 建築面積 千平方米	%	在管 項目數目
鑫苑地產集團	188,863	59.9	16,496	41.1	107	188,446	67.6	16,175	45.3	104
獨立第三方	126,432	40.1	23,683	58.9	164	90,164	32.4	19,543	54.7	136
總計	315,295	100.0	40,179	100.0	271	278,610	100.0	35,718	100.0	240

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(最終控股公司)及其附屬公司統稱鑫苑置業集團。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業。
- (2) 指獨立第三方的物業項目。



多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們目前管理非住宅物業覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。雖然住宅物業收入已佔並將持續佔據我們收入的較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型物業。

2025年上半年，我們在非居業態拓展領域實現運城亞洲新世界項目、廣州東方重機電氣項目、開封金達商貿城、內蒙古包頭瀚海半導體產業園、焦作金城百納、三合盛(山東)育苗養殖項目、鄭州中鐵泰和里項目、洛陽太格里藝術公園項目等，拓展業態多樣化延伸，業態結構進一步優化。

截至2025年及2024年6月30日止六個月按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月／於6月30日									
	2025年					2024年				
	收入		在管	在管		收入		在管	在管	
	人民幣千元	%	建築面積 千平方米	項目數目	%	人民幣千元	%	建築面積 千平方米	項目數目	%
住宅物業	237,795	75.4	28,326	181	70.5	223,144	80.1	25,562	163	71.6
非住宅物業	77,500	24.6	11,853	90	29.5	55,466	19.9	10,156	77	28.4
總計	315,295	100.0	40,179	271	100.0	278,610	100.0	35,718	240	100.0

管理層討論與分析

增值服務

2025年上半年，圍繞居住社區場景和業主需求，挖掘業主對美好生活的感知體驗，致力於打造全方位多樣化服務體驗，通過智慧化數據平台服務，開展包括租售服務、美居服務、零售服務、純水服務和到家服務等多樣化增值業務，實現服務數字化、場景在線化。截至2025年6月30日止六個月，社區增值收入實現102.7百萬元，同比提升23.6%。

租售業務聚焦二手房租售、新房代理、房屋託管、權證代辦等業務，通過低門店成本與精準獲客，形成專業化服務輸出能力，形成「交易+服務」的閉環生態，致力於業主的資產保值增值。截至2025年6月30日止六個月，租售服務收入同比提升129%。

美居業務致力於二手房改造、廚房改造、衛生間改造、局部改善、櫃子定制、智能升級、維修煥新等多系列房屋煥新升級服務，通過個性定制、主材選配、豐富軟裝、標準化施工、無憂售後五大體系，緊貼業主需求，開創家裝宅配零售新模式。截至2025年6月30日止六個月，美居業務收入同比提升23%。

零售業務以私域的方式賦能社區零售業務，打造熟人經濟，創新「採買+運營+配送」鐵三角模式：以自有小區為基點，以線下社商、社區關鍵消費者等為橋樑，輻射周邊小區，建立外部小區私域群，實現業務的外部輻射。

純水業務依託獨特的商業模式和自有平台，實現業主電子化預約—配送全線上化，自主研發鑫水機，在企業內部推廣應用的同時，也開始對行業內其他物業企業進行推廣。截至2025年6月30日止六個月，純水業務收入同比提升17%。

到家業務依託鑫怡美好生活，整合30+服務商，可提供家庭日常保潔、開荒保潔、家電清洗、收納整理、保姆服務等全方面家庭服務，給客戶提供更安全、誠信、專業的家政服務。



下表載列截至2025年及2024年6月30日止六個月小區增值服務的收入明細：

增值業務	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
第三方服務收入 ⁽¹⁾	14,108	13.8	10,659	12.8
空間資源管理 ⁽²⁾	53,207	51.8	42,834	51.6
家居生活服務 ⁽³⁾	35,345	34.4	29,558	35.6
總計	102,660	100.0	83,051	100.0

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們圍繞業主居家生活需求開展的相關社區生活服務，如社區零售、美居、純水、租售、到家等服務，我們提供產品和服務，從而獲得收入和盈利。

交付前及諮詢服務

依託本集團27年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力，伴隨著中國房地產發展形勢的變化，我們強化了對該項業務合作方風險的控制，目前該項業務收入持續的下降。

管理層討論與分析

下表載列截至2025年及2024年6月30日止交付前及諮詢服務的收入明細：

交付前及諮詢服務	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	918	31.6	3,969	56.8
第三方物業開發商	1,991	68.4	3,022	43.2
總計	2,909	100.0	6,991	100.0

物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段的智慧社區規劃施工和建設等服務以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造、和其他更新改造工程施工及服務等，同時，本集團也參與政府舊城改造項目及老舊社區煥新工程。

下表載列截至2025年及2024年6月30日止年度物業工程服務的收入明細：

物業工程服務	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
鑫苑置業集團	14,353	49.2	24,844	67.6
第三方物業開發商	14,799	50.8	11,913	32.4
總計	29,152	100.0	36,757	100.0



展望

本集團致力於成為大物管新質生產力建設的美好生活服務商，在業務發展過程中，我們將持續聚焦於大物管領域，以數據驅動運營，將科技與業務深度融合，通過智能體平台打造數字化賦能物業的新場景，圍繞管理服務、場景增值、科技賦能三大發展曲線持續升級，實現公司經營效率和業務規模的持續成長。

一、 管理服務

管理服務聚焦高質量發展，夯實服務品質、持續做大規模，聚焦大物管領域，由住宅業態向非居、公建等領域的持續延伸，由物業服務領域向商管服務、資產服務領域持續拓展，不斷延伸大物管服務範圍，持續提升區域濃度、提升管理的規模效應。

在規模拓展方面，以市場化拓展為核心，持續優化拓展模型、創新多樣化合作模式，由增量向存量、由住宅向非居、城市、專業領域服務延伸，持續構建拓展的多輪驅動模式，同時持續在深耕區域做深濃度，強化管理區域的資源整合優勢。

在基礎服務能力上，以數據驅動管理效能提升，夯實服務基礎，提升服務體驗，不斷強化服務口碑和品牌；同時不斷豐富服務的內涵和外延、完善多業態、多領域服務標準，強化精細化、差異化管理與服務能力，提升運營和管理效率，提升服務口碑和客戶的居住體驗。

二、 場景服務

多經業務圍繞五大核心業務持續深化「科技賦能+場景延伸+模式複製」策略，推動業務提質增效。加大科技融合力度，通過智能體分析用戶行為推送精準線索，利用AI生成營銷素材提升宣傳效率；推動租售、美居與鑫一家、鑫多多平台深度打通，實現流量變現與佣金分成，構建「服務+商業」的智慧社區生態，助力多經收入與利潤雙提升。

管理層討論與分析

三、 場景科技

科技業務聚焦大物管新質生產力的打造，圍繞「規模物企的科技賦能、中小物企的多經支持」核心定位，在構建物業行業全棧產品及服務能力的基礎上，持續完善和優化智能體平台，打造適合物業行業的智能體開發底座，推動科技與業務的深度融合，構建以數智化為驅動的智能運管體系，打造具有自主核心能力的智慧物業科技生態。

按照助力好生活、賦能新多經、融合多平台、提升好服務四大維度，通過智能體、數據中台、物聯網平台，持續開發適合物業場景的智能產品，構建智能體平台驅動的物業AI生態體系，實現多端數據融合，全面提升企業管理能力、運營能力、服務能力。

財務回顧

收益

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣450.0百萬元(2024年同期：約人民幣405.4百萬元)，較去年同期上升約11.0%。



本集團收入來自四個主要業務，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)物業工程服務：

	截至6月30日止六個月			
	2025年	百分比	2024年	百分比
	收益 人民幣千元		收益 人民幣千元	
物業管理服務	315,295	70.1	278,610	68.7
增值服務	102,660	22.8	83,051	20.5
交付前及諮詢服務	2,909	0.6	6,991	1.7
物業工程服務	29,152	6.5	36,757	9.1
總計	450,016	100.0	405,409	100.0

毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

業務線	截至6月30日止六個月			
	2025年	%	2024年	%
	人民幣千元		人民幣千元	
物業管理服務	102,542	32.5	84,211	30.2
增值服務	49,239	48.0	39,417	47.5
交付前及諮詢服務	482	16.6	2,514	36.0
物業工程服務	3,180	10.9	6,085	16.6
總計	155,443	34.5	132,227	32.6

截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣155.4百萬元，較2024年的人民幣132.2百萬元提升17.5%。毛利率從2024年的約32.6%上升至34.5%。

管理層討論與分析

物業管理服務的毛利率為32.5%，較2024年的30.2%上升2.3個百分點。物業管理服務之毛利率升高乃主要由於規模經濟提升、成本節約措施改善及經營效率提高。

增值服務的毛利率為48.0%，較2024年的47.5%上升約0.5個百分點，主要是由於運營管理效率提升及有效的成本控制。

交付前及諮詢服務的毛利率為16.6%，較2024年的36.0%下降約19.4個百分點，交付前及諮詢服務毛利率下降主要是由於車位等資產協銷業務減少，該業務毛利率相對較高。

物業工程服務的毛利率約為10.9%，較2024年的16.6%下降約5.7個百分點。物業工程服務之毛利率下降乃主要由於工程施工成本投入增加。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支為人民幣42.0百萬元，較2024年同期的人民幣35.1百萬元提升19.7%，佔收入9.3%（2024年佔收入8.7%）。該增加主要由於業務發展投入的人員成本增加。

其他收入、收益及虧損，淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團的其他收入為人民幣負1百萬元，較去年同期人民幣32.8百萬元下降103.0%，該下降乃主要歸因於當期利息收入降低。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的所得稅支出為人民幣14.0百萬元，較去年同期人民幣21.5百萬元減少7.5百萬元。期內所得稅下降乃主要歸因於當期確認的遞延所得稅負債減少及不可扣稅開支減少。

利潤

截至2025年6月30日止六個月，本集團期內淨利潤為人民幣60.9百萬元，較去年同期人民幣52.7百萬元上升15.6%，主要由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。



截至2025年6月30日止六個月，本公司股東應佔溢利為人民幣59.4百萬元，較去年同期股東應佔溢利人民幣50.9百萬元增加8.5百萬元，提升16.7%。每股基本盈利為人民幣10.29分(2024年同期：人民幣8.96分)。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2025年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2025年6月30日，流動資產達到人民幣990.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,039.8百萬元下降4.7%。

截至2025年6月30日止，本集團的權益總額為人民幣634.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣588.7百萬元增加了人民幣46.1百萬元，提升7.8%，主要由於本期間溢利及經派付股息抵銷所致。

物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣13.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣13.3百萬元下降2.3%，主要由於本集團業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本期折舊所抵銷。

無形資產

截至2025年6月30日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣36.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣38.9百萬元下降6.7%。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控服務器開票系統；(iv)帆軟報表軟件；(v)費用管理系統；及(vi)物業經營權。

貿易應收款項

截至2025年6月30日止，貿易應收款項達人民幣361.8百萬元，較2024年12月31日人民幣324.8百萬元增長11.4%。主要是由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付款項；(ii)支付關聯方款項；(iii)按金；及(iv)其他應收款項。於2025年6月30日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣384.9百萬元，較2024年12月31日約人民幣396.3百萬元減少約人民幣11.4百萬元，相關減少乃主要由於應收及預付關聯方款項減少。

管理層討論與分析

貿易應付款項

截至2025年6月30日止，貿易應付款項達人民幣121.6百萬元，較2024年12月31日人民幣145.0百萬元減少16.1%。相關減少乃主要由於本期暫未支付貨款減少所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2025年6月30日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣232.9百萬元，較2024年12月31日約人民幣264.2百萬元減少約11.8%，相關減少乃主要由於(i)應付關聯方非貿易性性質款項減少；及(ii)來自業主的按金及暫收款項的正常退付。

合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2025年6月30日，我們的合約負債約為人民幣131.8百萬元，較2024年12月31日約人民幣144.5百萬元下降8.8%，主要由於本集團本期重點提升業主服務品質，物業費預繳活動放緩。

借款

於2025年6月30日，本集團無借款或銀行貸款。

資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年6月30日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2025年6月30日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項。



重大出售

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售事項。

重大投資

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

於2025年6月30日，本集團無重大或然負債。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團聘有2,139名員工（於2024年6月30日：約2,104名員工）。本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水準釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主機板上市（「上市」）。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元（「上市所得款項淨額」）。

管理層討論與分析

直至2022年6月23日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用（「未動用上市所得款項淨額」）。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項 淨額之用途	上市所得 款項淨額之 擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起 至2021年 12月31日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	自2022年 1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2022年 6月23日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元
擴展物業管理服務、尋求戰略 收購及投資機會	118.3	22.2	96.1	0.8	95.3
拓展增值服務業務線所提供的 服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8
升級及發展自有資訊技術及智慧 系統	29.6	6.6	23.0	5.2	17.8
營運資金需求及其他一般企業目的 提供資金	19.7	19.7	—	—	—
總計	197.2	71.3	125.9	8.0	117.9



2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「**2020年配售公告**」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「**2020年配售代理**」)訂立了配售協議(「**配售協議**」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「**2020年承配人**」)根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股(「**2020年配售事項**」)。2020年配售事項下的配售股份的最高面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大本公司的股東群，並符合本公司及股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協定促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。

管理層討論與分析

2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「**2020年配售事項所得款項淨額**」)。直至2022年6月23日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元，而2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣103.5百萬元尚未動用(「**未動用2020年配售事項所得款項淨額**」)。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

		直至2021年 12月31日止 期間實際 動用之 2020年 配售事項 款項淨額之 擬定用途 之金額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用 2020年 配售事項 所得款項 淨額 人民幣百萬元	自2022年 1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用之 2020年 配售事項 所得款項 淨額 人民幣百萬元	直至2022年 6月23日之 未動用 2020年 配售事項 所得款項 淨額 人民幣百萬元
2020年配售事項 所得款項淨額之用途					
業務發展，主要關於 (a)多元化提供予客戶的 服務種類及(b)升級及 發展本集團的智慧系統	69.0	—	69.0	—	69.0
與本集團主要業務有關的 業務或目標的策略投資	34.5	—	34.5	—	34.5
一般營運資金	11.5	11.5	—	—	—
總計	115.0	11.5	103.5	—	103.5



認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為本公司主要股東。

管理層討論與分析

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「**認購事項所得款項淨額**」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「**未動用認購事項所得款項淨額**」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

		直至2021年 12月31日	直至2021年 12月31日	自2022年 1月1日至	直至2022年 6月23日
				2022年 6月23日	
認購事項所得款項 淨額之用途	認購事項 所得款項 淨額擬定 動用之金額	實際動用之 認購事項 所得款項淨額	尚未動用之 認購事項 所得款項淨額	期間實際動用 之認購事項 所得款項淨額	尚未動用之 認購事項 所得款項淨額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
約75%用作與物業管理服務有關 的業務或目標的策略投資	23.4	—	23.4	—	23.4
約25%用作本集團一般營運資金	7.8	7.8	—	—	—
總計	31.2	7.8	23.4	—	23.4



所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用上市所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）（「尚未動用所得款項總額之經修訂用途」）。直至2025年6月30日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額用途當中約人民幣156.0百萬元。直至2025年6月30日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比 %	於2022年	於2024年	自2024年	直至2024年	自2025年	直至2025年	尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日	1月1日	12月31日止	12月31日之	6月30日止	6月30日之	
		已分配尚未	已分配尚未	期間實際	未動用之	期間實際	未動用之	
		動用所得	動用所得	動用之	未動用之	動用之	未動用之	
		款項總額	款項總額	所得款項總額	所得款項總額	所得款項總額	所得款項總額	
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步 發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增 值服務及物業工程業務規模，其中包括收 購或投資從事物業管理、增值服務或物業 工程相關業務的公司，或與該等公司合資 合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關 產業基金	30	73.4	73.4	3.0	70.4	1.9	68.5	2026年9月30日

管理層討論與分析

		自2024年				自2025年		尚未動用所得款項總額的預期動用時間表
		於2022年 6月23日	於2024年 1月1日	1月1日至 2024年		1月1日至 2025年		
				12月31日止 期間實際	直至2024年 12月31日之	6月30日止 期間實際	直至2025年 6月30日之	
				動用之 尚未動用	未動用之 尚未動用	動用之 尚未動用	未動用之 尚未動用	
尚未動用所得款項總額之經修訂用途	尚未動用所得款項總額分配百分比	已分配尚未動用所得款項總額 人民幣 百萬元	已分配尚未動用所得款項總額 人民幣 百萬元	尚未動用所得款項總額 人民幣 百萬元	尚未動用所得款項總額 人民幣 百萬元	尚未動用所得款項總額 人民幣 百萬元	尚未動用所得款項總額 人民幣 百萬元	
	%							
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等服務場景相關及資產相關的增值產品及服務，升級軟件、硬體以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓、產業園等商業運營相關增值服務	20	49.0	41.5	26.7	14.8	10.9	3.9	2026年9月30日



尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項總額 分配百分比	於2022年	於2024年	自2024年	自2025年			尚未動用所得 款項總額的預期 動用時間表
		6月23日	1月1日	12月31日至	12月31日至	6月30日至	6月30日至	
		已分配尚未	已分配尚未	12月31日止	12月31日止	6月30日止	6月30日止	
		動用所得	動用所得	期間實際	期間實際	期間實際	期間實際	
		尚未動用之	尚未動用之	尚未動用之	尚未動用之	尚未動用之	尚未動用之	
尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額	尚未動用所得 款項總額
分配百分比	分配百分比	分配百分比	分配百分比	分配百分比	分配百分比	分配百分比	分配百分比	分配百分比
%	%	%	%	%	%	%	%	%
升級本集團的數字化及智慧化管理系統，其中包括購買、升級及研發軟件、硬體和相關服務以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發資訊共用平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及資訊管理團隊、投資從事技術產業相關業務的公司、以及開展與本集團業務相關的創新應用研發等	30	73.4	54.6	29.4	25.2	8.8	16.4	2026年9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	—	—	—	—	—	
總計	100.0	244.8	169.5	59.1	110.4	21.6	88.8	

於2025年6月30日，尚未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。由於業務需要，使用尚未動用所得款項總額未動用部分的預期時間已由本公司2024年年報所披露的2025年9月30日延遲至2026年9月30日。除此之外，董事並不知悉亦不預期自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚未動用所得款項總額未動用部分擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2025年6月30日，董事及本公司主要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（「證券及期貨條例」）的股份、相關股份或債權證中擁有(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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記於本公司須存置之登記冊的權益及淡倉，或(c)根據證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

於本公司普通股（「股份」）及相關股份之好倉。

姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或 相關股份數目	佔本公司權益 概約百分比 ⁽¹⁾
申元慶先生 ⁽²⁾	受控制法團的權益	61,488,000	10.37%
王勇先生 ⁽³⁾	受控制法團的權益	8,512,500	1.52%
	所有者權益	488,000	

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。根據於2025年6月30日已發行股份數目計算的持股百分比為593,037,500。
- (2) 根據證券及期貨條例，申元慶先生被視為為Melmetal Limited（一間由申元慶先生全資擁有的公司）持有的61,488,000股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，王勇先生被視為為Diran Peak Limited（一間由王勇先生全資擁有的公司）持有的8,512,500股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2025年6月30日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



董事購買股份或債權證的權利

除於本中期報告另有披露者外，於截至2025年6月30日止六個月，並無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女授出權利，致使彼等可藉購買股份或本公司的債權證而獲益，彼等亦無行使任何有關權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女可獲取任何其他法團之有關權利。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年6月30日，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權百分比 ⁽¹⁾
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	255,402,000	43.07%
鑫苑地產控股有限公司 ^(2, 3)	受控制法團的權益	255,402,000	43.07%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。持股比例乃根據於2025年6月30日發行的593,037,500股股份數目計算。
2. 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司因此被視為於鑫苑地產有限公司擁有權益的255,402,000股股份中擁有權益。
3. 鑫苑地產控股有限公司(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))由張勇先生擁有20.12%、由Spectacular Stage Limited擁有18.49%、Central Pains Ltd擁有17.41%、Xy Management Ltd擁有19.91%及由其他公眾股東擁有24.07%。

除上文披露者外，於2025年6月30日，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予以披露。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無自2025年1月1日至2025年6月30日止整個期間購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券(包括出售上市規則所界定之庫存股份)。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會建議就截至2025年6月30日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股股份2.77港仙之中期股息。建議中期股息將於2025年9月22日(星期一)派發予於2025年9月15日(星期一)名列在本公司股東名冊的股東。

遵守企業管治常規之守則的情況

本公司致力實現高水平的企業管治。董事認為，良好及合理的企業管治常規對本集團的持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

本公司已採納聯交所上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治之守則。自2025年1月1日至2025年6月30日止整個期間，本公司已遵守所有守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。



董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於標準守則的規定準則。

已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認自2025年1月1日至2025年6月30日止整個期間一直遵守標準守則。

根據上市規則第13.51B(1)條更新董事資料

以下為自2024年度報告日期以來董事資料之變動，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露：

- 一 趙霞女士(本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員)獲委任為本公司提名委員會成員，自2025年6月30日起生效。

審閱未經審核財務報表

審核委員會已與管理層一同審閱本集團採納的會計原則及政策，以及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審計中期業績。

中期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

	附註	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)
收益	4	450,016	405,409
銷售成本		(294,573)	(273,182)
毛利		155,443	132,227
其他收入、收益及虧損，淨額	5	(1,039)	32,753
行政開支		(42,005)	(35,133)
銷售及營銷支出		(14,918)	(11,363)
研發費用		(8,698)	(7,746)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)		(31,555)	(65,373)
金融資產及合約資產減值撥回(關聯方)		19,125	30,414
租賃負債利息		(858)	(189)
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金 融資產之公允價值變動		—	258
其他開支		(766)	(1,690)
分佔多間聯營公司之投資溢利/(虧損)		152	(14)
除所得稅前溢利	6	74,881	74,144
所得稅開支	7	(13,954)	(21,483)
期內溢利及全面收益總額		60,927	52,661
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		59,411	50,850
非控股權益		1,516	1,811
		60,927	52,661
		人民幣分	人民幣分
本公司股權持有人應佔每股盈利			
基本	9	10.29	8.96
攤薄		10.29	8.96

中期簡明綜合財務狀況表

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		12,954	13,335
商譽		3,090	3,090
使用權資產	10	31,225	38,692
無形資產	11	36,270	38,929
於聯營公司之投資		807	655
預付一名關聯方款項	14	47,336	47,336
投資物業	12	70,052	49,574
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產		4,000	4,000
遞延稅項資產		53,129	45,273
總非流動資產		258,863	240,884
流動資產			
存貨		50,579	43,710
向關聯方付款	14	97,634	99,297
貿易應收款項及應收票據	13	361,790	324,826
合約資產		48,617	58,351
按金、預付款項及其他應收款項	14	239,913	249,630
現金及現金等價物		192,338	264,018
總流動資產		990,871	1,039,832
流動負債			
貿易應付款項	15	121,578	144,963
其他應付款項及應計費用	16	232,880	264,179
合約負債	16	131,766	144,489
租賃負債	10	13,519	14,269
應付稅項		88,276	84,450
總流動負債		588,019	652,350
流動資產淨值		402,852	387,482
總資產減流動負債		661,715	628,366

中期簡明綜合財務狀況表

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			
租賃負債	10	21,322	32,781
遞延稅項負債		5,550	6,905
總非流動負債		26,872	39,686
資產淨值		634,843	588,680
股權			
股本		5	5
儲備		628,629	583,982
本公司擁有人應佔股權總額		628,634	583,987
非控股權益		6,209	4,693
股權總額		634,843	588,680

董事
申元慶

董事
王勇

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司股權持有人應佔						非控股權益	股權總額
	股本	股份溢價*	其他儲備*	中國公積金*	保留盈利*	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	5	628,803	(157,325)	25,197	41,952	538,632	3,094	541,726
已分派股息	-	-	-	-	(19,971)	(19,971)	-	(19,971)
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	50,850	50,850	1,811	52,661
於2024年6月30日(未經審核)	5	628,803	(157,325)	25,197	72,831	569,511	4,905	574,416
於2025年1月1日	5	636,651	(157,325)	25,197	79,459	583,987	4,693	588,680
已分派股息(附註8)	-	-	-	-	(14,764)	(14,764)	-	(14,764)
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	59,411	59,411	1,516	60,927
於2025年6月30日(未經審核)	5	636,651	(157,325)	25,197	124,106	628,634	6,209	634,843

* 該等儲備賬目包含中期簡明綜合財務狀況表中的綜合其他儲備約人民幣628,629,000元(2024年12月31日：人民幣583,982,000元)。

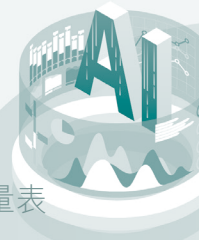
中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		74,881	74,144
調整：			
利息收入	5	(525)	(678)
分佔多間聯營公司(溢利)/虧損		(152)	14
出售物業、廠房及設備項目之虧損		1	36
折舊及攤銷	6	12,837	6,674
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)		31,555	65,373
金融資產及合約資產減值撥回(關聯方)，淨額		(19,125)	(30,414)
收回抵押事項的利息收入虧損	5	—	(24,438)
與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損	5	—	6,489
壞賬撇銷關聯方付款		1,362	—
撇銷存貨撥回		(169)	(72)
租賃修訂收益		—	(44)
租賃負債利息		858	189
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動		—	(258)
無形資產撇銷虧損		560	—
匯兌差額，淨額		1,180	178
營運資金變動前之經營現金流量		103,263	97,193
貿易應收款項增加		(84,000)	(72,279)
合約資產減少		11,759	1,500
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		22,483	(71,891)
存貨減少		1,198	—
合約負債(減少)/增加		(21,941)	31,763
貿易應付款項(減少)/增加		(23,385)	5,539
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(46,063)	15,443
經營(所用)/所得之現金		(36,686)	7,268
已付所得稅		(19,339)	(22,274)
經營活動所用現金流量淨額		(56,025)	(15,006)

中期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	
附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量		
已收利息	525	678
購置物業、廠房及設備項目	(1,437)	(3,903)
購置無形資產	(142)	(118)
收購附屬公司的現金流入淨額	—	21,989
購入按公允價值計入其他全面收益之金融資產	—	(4,000)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(1,054)	14,646
融資活動所得現金流量		
支付租賃負債款項	(13,421)	(4,065)
本公司已派付股息	—	(19,971)
融資活動所用現金淨額	(13,421)	(24,036)
現金及現金等價物減少淨額	(70,500)	(24,396)
期初現金及現金等價物	264,018	258,957
匯率變動的影響	(1,180)	(178)
期末現金及現金等價物	192,338	234,383

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 公司及集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於期內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務
- 物業工程服務

本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司（「**最終控股公司**」或「**鑫苑地產控股**」），其為一間於開曼群島成立且其股份於紐約證券交易所上市的公司。



2.1 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表是按照聯交所證券上市規則之適用披露規定及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(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告編製。

編製符合國際會計準則第34號的中期簡明綜合財務報表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的應用及按截至當日止年度呈報的資產與負債、收入與開支的金額。實際結果可能與該等估計有所出入。管理層在應用本集團的會計政策及估計不確定性的主要來源所作出之重大判斷，與截至2024年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表規定載列的所有資料及披露，並應與本集團按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)所編製截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於中期報告期間所作出任何公告一併閱讀。

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之若干金融工具除外。由於本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)經營業務，故人民幣(「**人民幣**」)用作中期簡明綜合財務資料之呈列貨幣。除另有說明外，所有金額均約整至最接近之千位數(人民幣千元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

2.2 會計政策及披露之變動

編製中期簡明綜合財務報表時採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者貫徹一致，惟就本期間財務資料首次採納以下新訂或經修訂國際財務報告準則所產生的會計政策變動除外。

國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「 2020年修訂 」)
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「 2022年修訂 」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

採納該等新訂或經修訂國際財務報告準則並無對本集團中期簡明綜合財務報表及／或中期簡明綜合財務報表所載披露產生重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未採納已頒佈但於本中期期間尚未生效的任何其他新訂或經修訂國際財務報告準則。本集團正在對該等發展於首次採納期間預期會產生的影響作出評估。目前為止，本公司董事認為，採納該等準則不大可能會對本中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。



3. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於期內，本集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於期內本集團的全部收益均來自中國。於2025年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

4. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務預期有權收取之代價(扣除增值稅和附加稅，以及折扣撥備)。本集團按類別劃分之收益分析如下：

	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)
國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內		
來自客戶合約之收益		
物業管理服務	315,295	278,610
增值服務	102,660	83,051
交付前及諮詢服務	2,909	6,991
物業工程服務	29,152	36,757
	450,016	405,409

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 收益(續)

截至2025年6月30日止六個月，來自最終控股公司控制之實體的收益為人民幣17,258,000.00元，佔本集團總收益的4%(截至2024年6月30日止六個月：人民幣28,883,000元，佔7%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團於期內亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團收益的10%(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

下表列示本報告期內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
報告期初計入合約負債結餘的已確認的收益	144,489	106,502

履約責任

就物業管理服務、交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及物業工程服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收入之解釋進行披露。



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)
收回抵押事項的利息收入虧損(附註(a))	—	24,438
與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損淨額	—	(6,489)
銀行利息收入	525	678
政府補助(附註b)	55	210
匯兌差額，淨額	(1,180)	(178)
壞賬撇銷關聯方付款	(1,362)	—
其他	923	14,094
	(1,039)	32,753

附註：

- (a) 就過往年度銀行借款所涉及的未經授權的銀行存款抵押事項(「抵押事項」)收回的利息收入虧損人民幣24,438,000元，即本集團蒙受的利息虧損，已根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日作出的最終及具有法律約束力的仲裁裁決，補償予本集團。
- (b) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

6. 除所得稅前溢利

本集團的除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	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)
已提供服務成本	294,573	273,182
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：		
— 薪金及工資	110,316	107,101
— 退休金計劃供款	10,180	10,030
	120,496	117,131
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備折舊	1,817	1,812
使用權資產折舊(附註10)	7,821	2,156
投資物業折舊(附註12)	958	—
無形資產攤銷(附註11)	2,241	2,706
	12,837	6,674
出售物業、廠房及設備之虧損	1	36
並無包括在租賃負債計量之租賃付款(附註10)	201	8,071
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	—	(258)



6. 除所得稅前溢利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
金融資產、合約資產及預付款項減值撥備：		
— 第三方		
貿易應收款項減值撥備	35,840	48,450
計提合約資產減值撥備	2,777	1,772
(撥回)／計提其他應收款項之減值	(7,062)	15,151
	31,555	65,373
— 關聯方		
撥回貿易應收款項減值	(8,920)	(20,620)
撥回合約資產減值撥備	(4,802)	(1,556)
計提預付款項減值撥備	—	681
撥回與抵押事項有關的應收款項之減值撥備	—	(41,771)
撥回計入款項之金融資產減值	(1,697)	(310)
(撥回)／計提其他應收款項之減值	(3,706)	33,162
	(19,125)	(30,414)

簡明綜合財務報表之銷售成本指本集團所提供服務的成本。

中期簡明綜合財務資料附註

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	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅－中國	23,165	31,408
遞延所得稅－中國		
遞延稅項資產	(7,856)	(13,540)
遞延稅項負債	(1,355)	3,615
	(9,211)	(9,925)
期內稅項支出總額	13,954	21,483

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此獲豁免繳納開曼群島所得稅(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

(b) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

(c) 香港利得稅

由於截至2025年6月30日止六個月本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的中國實體須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(截至2024年6月30日止六個月(未經審核)：相同)。

除上文提述的中國實體之外，本集團及其附屬公司的其他中國實體獲確認為小型微利企業，其年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按25%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按50%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅。



8. 股息

於2025年8月28日，董事會建議就截至2025年6月30日止六個月派發每股普通股2.77港仙的中期股息，合計約為16,427,000港元(相當於人民幣14,990,000元)。

於2025年6月8日，董事會建議就截至2024年12月31日止年度派發每股普通股2.73港仙的末期股息，合計約為16,190,000港元(相當於人民幣14,764,000元)，並已於2025年7月派付。

9. 本公司股權持有人應佔每股盈利

截至2025年6月30日止六個月，每股基本盈利乃將本公司股權持有人應佔期內盈利除以期內已發行加權平均普通股數577,268,400計算(截止2024年6月30日止六個月，加權普通股數567,500,000)。由於期內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄盈利之間並無差異。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

10. 租賃

本集團就其營運所用的中國及香港辦公室訂有租賃合約。有關租期介乎2至15年(2024年6月30日(未經審核): 3至5年)，每月或每年支付一次租賃付款。公寓及清潔機器租期為12個月或以下，並未確認為使用權資產及租賃負債。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外的實體。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

(a) 使用權資產

	人民幣千元
於2024年1月1日的賬面值	11,419
添置	35,748
折舊開支	(8,475)
於2024年12月31日的賬面值(經審核)及2025年1月1日	38,692
添置	354
折舊開支	(7,821)
於2025年6月30日的賬面值(未經審核)	31,225



10. 租賃(續)

(b) 租賃負債

年／期內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	人民幣千元
於2024年1月1日的賬面值	11,224
添置	35,750
年內利息增加	1,041
付款	(965)
於2024年12月31日的賬面值(經審核)	47,050
分析為：	
即期部分	14,269
非即期部分	32,781
於2025年1月1日的賬面值	47,050
添置	354
期內利息增加	858
付款	(13,421)
於2025年6月30日的賬面值(未經審核)	34,841
分析為：	
即期部分	13,519
非即期部分	21,322

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

10. 租賃(續)

(b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	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)
1年內	14,477	20,530
超過1年但於2年內	12,921	13,516
超過2年但於5年內	6,849	13,277
超過5年以上	3,094	3,514
租賃付款總額	37,341	50,837
減：財務開支	(2,500)	(3,787)
	34,841	47,050

(c) 於損益確認的租賃金額如下：

	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)
租賃負債利息	858	189
使用權資產折舊開支(附註6)	7,821	2,156
與短期租賃有關的開支	201	8,071
於損益確認的總額	8,880	10,416



11. 無形資產

	經營權－ 場所 (附註(a)) 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日之成本，扣除累計攤銷	36,075	2,854	38,929
添置	–	142	142
處置	–	(1,220)	(1,220)
期內已計提攤銷	(1,950)	(291)	(2,241)
就處置核銷累計攤銷	–	660	660
於2025年6月30日(未經審核)	34,125	2,145	36,270
於2025年6月30日			
成本	39,000	3,751	42,751
累計攤銷	(4,875)	(1,606)	(6,481)
賬面淨值	34,125	2,145	36,270
於2024年1月1日之成本，扣除累計攤銷	–	3,022	3,022
添置	–	283	283
收購附屬公司	39,000	–	39,000
年內已計提攤銷撥備	(2,925)	(451)	(3,376)
於2024年12月31日(經審核)	36,075	2,854	38,929
於2024年12月31日			
成本	39,000	4,829	43,829
累計攤銷	(2,925)	(1,975)	(4,900)
賬面淨值	36,075	2,854	38,929

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

11. 無形資產(續)

- (a) 無形資產為因2024年4月1日仲裁裁決部分結算而向最終控股公司收購的一家附屬公司而形成的物業經營權。該物業經營權指本集團於10年內就最終控股公司的附屬公司擁有的若干商業物業資產向最終控股公司的附屬公司提供經營服務(主要包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理)的權利。該物業經營權具有有限的使用年限，按直線法在10年內攤銷。

12. 投資物業

	租賃車位－ 使用權資產 (附註(a)) 人民幣千元	租賃會所－ 使用權資產 (附註(b)) 人民幣千元	複式別墅、 住宅及 商業物業 (附註(c)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2025年1月1日之帳面值	9,827	43,881	–	53,708
增添	–	–	21,436	21,436
於2025年6月30日之帳面值	9,827	43,881	21,436	75,144
累計折舊				
於2025年1月1日累計折舊	–	(1,463)	–	(1,463)
折舊費	(246)	(685)	(27)	(958)
於2025年6月30日累計折舊	(246)	(2,148)	(27)	(2,421)
累計減值準備				
於2025年1月1日及2025年6月30日 減值準備	–	(2,671)	–	(2,671)
於2025年6月30日之帳面值(未經審核)	9,581	39,062	21,409	70,052



12. 投資物業(續)

	租賃車位－ 使用權資產 (附註(a)) 人民幣千元	租賃會所－ 使用權資產 (附註(b)) 人民幣千元	複式別墅、 住宅及 商業物業 (附註(c)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2024年1月1日之帳面值	—	—	—	—
增添	—	43,881	—	43,881
收購附屬公司	9,827	—	—	9,827
於2024年12月31日之帳面值	9,827	43,881	—	53,708
累計折舊				
於2024年1月1日累計折舊	—	—	—	—
折舊費	—	(1,463)	—	(1,463)
於2024年12月31日累計折舊	—	(1,463)	—	(1,463)
累計減值準備				
於2024年1月1日減值準備	—	—	—	—
年內減值虧損	—	(2,671)	—	(2,671)
於2024年12月31日減值準備	—	(2,671)	—	(2,671)
於2024年12月31日之帳面值(經審核)	9,827	39,747	—	49,574

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 投資物業(續)

- (a) 於2025年6月30日，本集團擁有547個(2024年：547個)租賃車位，租賃期為20年，該等停車位乃通過就2024年4月1日部分結算仲裁裁決而向最終控股公司收購北京鑫苑弘晟商業管理有限公司(「北京鑫苑弘晟」)及其附屬公司的全部權益而取得。
- (b) 於2025年6月30日，本集團擁有六間(2024年：六間)租賃會所，租期為30年。該等租賃會所乃根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日作出的最終及具有法律約束力的仲裁裁決，為償還未償還款項而收購。於2024年1月3日，本公司間接全資附屬公司鑫苑科技服務集團有限公司(「鑫苑科技」)作為受讓方與河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑」，最終控股公司的間接全資附屬公司)作為轉讓方訂立協議，據此，河南鑫苑同意將經營權(即河南鑫苑開發及擁有的位於中國河南省鄭州市的六個住宅項目的六間會所的獨家經營權及收取租金收入的權利)轉讓予鑫苑科技，租期為30年。
- (c) 於2025年6月30日，本集團擁有若干複式別墅、住宅及商業物業。該等物業乃通過2025年5月19日訂立的抵銷債務協議獲得的，剩餘使用年限介乎32年-70年。

於2025年5月19日，本集團與最終控股公司的附屬公司及聯營公司訂立抵銷債務協議，據此，彼等同意將若干複式別墅、住宅及商業物業、停車位及儲物室以總代價人民幣29,334,000元轉讓予本集團附屬公司，代價通過抵銷最終控股公司的附屬公司及聯營公司結欠本集團的若干未償還應收賬款而償付。轉讓總金額約人民幣29,334,000元的物業包括(i)複式別墅、住宅及商業物業約人民幣21,436,000元，於抵銷債務當日列作投資物業；及(ii)停車位及儲物室約人民幣7,898,000元，於抵銷債務當日列作存貨。於2025年6月30日，本集團尚未完成所有複式別墅、住宅及商業物業所有權轉讓登記的全部程序。



13. 貿易應收款項及應收票據

	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(附註(a))		
— 關聯方	214,149	235,973
— 第三方	353,883	267,790
	568,032	503,763
減：貿易應收款項減值撥備	(207,417)	(180,497)
	360,615	323,266
應收票據(附註(b))	1,175	1,560
	361,790	324,826

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2024年12月31日：相同)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2024年12月31日：30日至90日)到期應付。

應收關連方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 貿易應收款項及應收票據(續)

根據收益確認日期呈列的貿易應收款項(扣除減值)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)
1年內	152,279	151,493
1至2年	78,749	90,305
2至3年	59,726	51,196
3至4年	39,615	31,832
4至5年	31,421	—
總計	361,790	324,826



14. 預付一名關聯方款項、向關聯方付款、按金、預付款項及其他應收款項

	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		
預付款項		
— 關聯方(附註(i))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	(41,737)	(41,737)
	47,336	47,336
流動		
付款		
— 關聯方(附註(ii))	197,240	200,600
減：支付款項減值撥備	(99,606)	(101,303)
	97,634	99,297
預付款項		
— 關聯方	1,992	12,617
— 第三方	3,174	13,726
	5,166	26,343
按金		
— 第三方	25,266	30,441
減：按金減值撥備	(2,212)	(12,404)
	23,054	18,037
其他應收款項		
— 關聯方	60,179	66,137
— 關聯方—與抵押事項有關的應收款項(附註(iii))	302,714	302,714
— 第三方	19,145	7,320
	382,038	376,171
減：其他應收款項的減值撥備		
— 應收關聯方的其他款項	(9,581)	(13,287)
— 與抵押事項有關的應收款項	(153,884)	(153,884)
— 應收第三方的其他款項	(6,880)	(3,750)
	211,693	205,250
	239,913	249,630

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

14. 預付一名關聯方款項、向關聯方付款、按金、預付款項及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付全部代價，以購買位於河南省的物業開發項目鑫苑名城342個單位。

於2025年6月30日，物業的建築工程已完成，惟相關移交證書尚未提供予本集團，因此，於2025年6月30日，有關結餘獲分類為預付款項。

本公司董事認為，於2025年6月30日計提了人民幣41,737,000元(2024年12月31日：人民幣41,737,000元)的減值撥備。

- (ii) 人民幣186,013,000元(2024年12月31日：人民幣189,373,000元)的結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「該協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意支付可退還按金人民幣206,783,000元，相當於車位底價總額作為成為該獨家銷售夥伴的按金。該協議自協議條件達成及於2020年的股東特別大會上獲控股股東以外的股東批准後生效。

支付款項將按商定車位銷售里程碑分期退還至本集團。

期數	銷售里程碑	應退還金額
第一期	車位總數之40%	獨家銷售權支付款項之40%
第二期	車位總數之70%	獨家銷售權支付款項之30%
第三期	車位總數之90%	獨家銷售權支付款項之30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方協定將合作期延期至2023年12月31日。該補充協議於2022年的股東特別大會上獲控股股東以外的股東批准後生效。

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司訂立第二份補充協議(「補充協議II」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達致銷售里程碑時退還上述特定金額(扣除迄今代表本集團收取的付款後)，並於協議屆滿後清償餘下未償還支付款項。該補充協議II於2022年的股東特別大會上獲控股股東以外的股東批准後生效。

14. 預付一名關聯方款項、向關聯方付款、按金、預付款項及其他應收款項(續)

附註：(續)

(ii) (續)

於截至2023年12月31日，本集團已根據上述協議進行若干銷售活動，但截至2023年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，且根據補充協議II，年內指定車位的銷售額約為人民幣6,582,000元，而人民幣4,789,000元已從支付款項中抵銷。於截至2023年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣1,793,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入。根據該協議，倘最終控股公司未能妥為退還支付款項，則須按中國人民銀行於同一期間(由本集團實際支付有關款項之日期起，直至最終控股公司實際退還按金之日期)公佈的一年期貸款最優惠利率支付利息。

於2024年3月22日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議(「**抵銷協議**」)，據此，訂約方同意，由鑫苑地產控股擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑地產控股持銷售的2,181個車位(「**車位**」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留並用於清償等額的未償還可退還款項。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還可退還款項，則鑫苑地產控股將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。

本公司董事評估該支付款項的減值並於2025年6月30日計提撥備人民幣93,939,000元(截至2024年12月31日：人民幣95,636,000元)。

於2025年6月30日，該結餘亦包括與最終控股公司的一間附屬公司訂立的另一項安排人民幣11,227,000元(2024年12月31日：人民幣11,227,000元)。於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「**鄭州晟道**」，最終控股公司的一間間接全資附屬公司)訂立了一份先前協議(「**先前協議**」)，據此，一名從事提供物業管理、車位管理以及經紀服務等業務的獨立第三方同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、獨立第三方與本集團訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及獨立第三方同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向獨立第三方支付終止費；及(iii)本集團同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位(「**指定車位**」)，並代表鄭州晟道向獨立第三方支付人民幣9,417,000元的終止費。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

14. 預付一名關聯方款項、向關聯方付款、按金、預付款項及其他應收款項(續)

附註：(續)

(ii) (續)

於2023年9月22日，本集團與鄭州晟道訂立協議，據此，鄭州晟道同意指定本集團作為自2023年9月22日至2028年9月21日止的合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方。根據有關協議，本集團將負責展開工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。根據有關協議，本集團須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,227,000元(即指定車位最低總額)，作為保證金。第一期及第二期的合作誠意金分別為人民幣9,417,000元及人民幣1,810,000元(即三方協議項下的終止費)，須支付予獨立第三方；合作誠意金餘額則支付予鄭州晟道。終止費人民幣9,417,000元包括未售718個停車位的金額約人民幣8,022,000元，以及80個原先同意由其自身擁有的停車位的金額約人民幣894,174元，而終止補償金人民幣1,000,000元(已扣除按金人民幣500,000元)尚未向獨立第三方支付。

據此，訂約雙方同意，銷售指定車位產生的所有款項將由本集團代表鄭州晟道收取，而有關款項將直接用作已付款項的退款，直至有關付款獲全數退還為止。於2025年6月30日，概無車位獲成功售出。本公司董事對付款的預期信貸虧損進行評估，並於2025年6月30日計提了約人民幣5,667,000元的撥備(2024年12月31日：人民幣5,667,000元)。

(iii) 結餘主要為借款人此前就銀行借款取得之未經授權已抵押銀行存款(「抵押事項」)，並因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。有關抵押事項之詳情載於本公司日期為2022年11月15日的公告。於截至2025年6月30日止期間，最終控股公司已確認該等結餘為彼等應付款項，並會負責透過轉讓其若干非現金資產以清償其結欠款項的方式結清有關結餘。

本公司董事已評估與抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，並於截至2024年12月31日止年度撥回約人民幣47,471,000元的撥備，用於抵銷與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損約人民幣53,960,000元。

本公司董事已評估與抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，於2025年6月30日計提了約人民幣153,884,000元的撥備(2024年12月31日：人民幣153,884,000元)。



15. 貿易應付款項

	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		
— 關聯方	83,394	30,066
— 第三方	38,184	114,897
	121,578	144,963

貿易應付款項為免息，且一般信貸期為30日至90日(2024年12月31日：30日至90日)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	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)
1年內	55,286	73,593
1至2年	28,342	58,553
2至3年	26,956	4,269
3年以上	10,994	8,548
	121,578	144,963

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

16. 其他應付款項及應計費用及合約負債

	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)
其他應付款項及應計費用		
— 關聯方(附註17(e))	61,156	42,294
— 來自第三方的按金及暫收款項	54,489	131,984
— 其他	58,937	27,746
應付股息	14,804	40
應付職工薪酬	29,351	48,146
其他應付稅項	14,143	13,969
	232,880	264,179
合約負債		
— 關聯方	27	54
— 第三方	131,739	144,435
	131,766	144,489

17. 關聯方交易

除本中期簡明綜合財務資料其他地方披露者外，本集團有以下關聯方交易及結餘：

(a) 名稱及與關聯方的關係

截至2025年6月30日，最終控股公司持有本公司約43.07%(2024年12月31日：43.07%)的股權。



17. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之重大交易

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理服務費收入		
— 最終控股公司之附屬公司	1,076	2,570
— 最終控股公司之合營企業	—	382
	1,076	2,952
增值服務費收入		
— 最終控股公司之附屬公司	2,320	1,437
— 最終控股公司之合營企業	40	1,008
	2,360	2,445
增值服務費(影院租賃服務)		
— 最終控股公司之合營企業	1,114	—
	1,114	—
服務成本(商業資產委託經營服務)		
— 最終控股股東之附屬公司	7,946	—
	7,946	—
收回抵押事項的利息收入虧損		
— 最終控股公司之附屬公司	—	24,438
	—	24,438

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之重大交易(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
交付前及諮詢服務費收入		
— 最終控股公司之附屬公司	1,152	3,275
— 最終控股公司之合營企業	—	1,544
	1,152	4,819
物業工程服務收入		
— 最終控股公司之附屬公司	11,556	18,667
	11,556	18,667

上述相關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易。

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。

(c) 重大關聯方轉賬事項

截至2025年及2024年6月30日止六個月，概無重大關聯方轉賬事項。



17. 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員(包括董事及主要行政人員)薪酬載列如下：

	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)
薪金、津貼及福利	2,998	4,028
退休金計劃供款	146	163
	3,144	4,191

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘

	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)
應收關聯方款項，扣除減值		
貿易應收款項		
—最終控股公司之附屬公司	106,213	84,287
—最終控股公司之聯營公司	18,503	47,067
—最終控股公司之一間合營企業	27	6,294
—本集團之一間合營企業	5	4
合約資產		
—最終控股公司之附屬公司	30,506	41,526
—最終控股公司之聯營公司	2,398	1,739
—最終控股公司之一間合營企業	—	1,934
其他應收款項		
—支付關聯方款項	97,634	99,297
—與抵押事項有關的應收款項	148,830	148,830
—其他	50,598	52,850
預付款項(非流動)		
—最終控股公司之一間附屬公司	47,336	47,336
預付款項(流動)		
—最終控股公司之附屬公司	1,992	12,617



17. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘(續)

	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)
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司	83,394	30,066
其他應付款項(附註(i))		
— 最終控股公司之附屬公司	60,312	41,450
— 本集團之一間聯營公司	844	844
	61,156	42,294
合約負債		
— 最終控股公司之合營企業	27	54

附註：

- (i) 應付最終控股公司之附屬公司及本集團之一間聯營公司之其他應付款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除下文外，管理層已評估，現金及現金等價物、計入應付關聯方款項之金融資產、按金、其他應收款項、貿易應收款項及應收票據、合約資產、貿易應付款項、租賃負債及計入其他應付款項及應計費用之金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等金融工具之到期日較短。

公允價值層級

下表呈列根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之公允價值等級架構之三個層級以公允價值計量之本集團金融工具之賬面值，各金融工具之公允價值以對公允價值計量而言關係重大之最低層級輸入數據為依據進行整體分類。

- 第一級估值：公允價值使用第一級輸入數據(即於計量日期，相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價)計量
- 第二級估值：公允價值使用第二級輸入數據(即不符合第一級的可觀察輸入數據，且不使用重大不可觀察輸入數據)計量。不可觀察輸入數據為無法獲得市場數據的輸入數據
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察輸入數據計量

	於2025年6月30日(未經審核)			總計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	4,000	4,000

	於2024年12月31日(經審核)			總計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	4,000	4,000

指定按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產的非上市股本投資於截至2024年12月31日止年度收購所得。於2025年6月30日按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產的公允價值計量可能涉及使用基於市場的估值方法進行估計，該估值方法所依據的假設不受可觀察市場價格或利率的支持(2024年12月31日：相同)。



18. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

年／期內，第三級公允價值計量的結餘變動如下：

	計入按公允價值 計入其他全面 收益之 金融資產之 非上市股本投資 人民幣千元
於2024年1月1日	—
添置	4,000
於2024年12月31日(經審核)、2025年1月1日及2025年6月30日(未經審核)	4,000

於2025年6月30日，本集團按公允價值計入其他全面收益之金融資產分類為第三級(2024年12月31日：相同)。截至2025年6月30日止六個月，各級之間並無轉移(截至2024年6月30日止六個月：相同)。

19. 報告期後事項

於2025年8月28日，董事會建議就截至2025年6月30日止六個月派發每股普通股2.77港仙的末期股息，合計約為16,427,000港元(相當於人民幣14,990,000元)。

20. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表乃由董事會於2025年8月28日批准及授權刊發。