

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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之任何損失承擔任何責任。



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

(1)截至2025年6月30日止六個月之中期業績公告；
及
(2)繼續暫停買賣

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2025年 未經審核	2024年 未經審核	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	2,318,981	2,770,369	-16.3%
— 物業管理服務	1,785,976	1,907,903	-6.4%
— 社區增值服務	494,665	645,888	-23.4%
— 開發商增值服務*	38,340	216,578	-82.3%
毛利	470,333	753,209	-37.6%
毛利率	20.3%	27.2%	-6.9個百分點
— 物業管理服務	18.5%	24.7%	-6.2個百分點
— 社區增值服務	27.4%	36.2%	-8.8個百分點
— 開發商增值服務	9.7%	22.3%	-12.6個百分點

* 開發商增值服務包括案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務

	截至6月30日止六個月		
	2025年	2024年	
	未經審核	未經審核	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
期內利潤	94,015	332,174	-71.7%
本公司擁有人應佔期內利潤	85,383	301,599	-71.7%
每股盈利(以人民幣元表示)			
—每股基本盈利	0.10	0.35	-71.4%
—每股攤薄盈利	0.10	0.35	-71.4%
經營活動產生的現金淨額	38,327	20,622	85.9%

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核簡明綜合中期業績，連同2024年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收入表

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 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
收入	5	2,318,981	2,770,369
銷售及服務成本	5, 6	<u>(1,848,648)</u>	<u>(2,017,160)</u>
毛利		470,333	753,209
銷售及營銷費用	6	(16,235)	(43,221)
行政費用	6	(193,274)	(221,686)
金融資產及合約資產的減值虧損淨額		(158,685)	(121,588)
其他收入	7	12,968	23,930
其他費用		(8,091)	(7,435)
其他利得淨額		<u>1,853</u>	<u>23,385</u>
經營利潤		108,869	406,594
財務收入		26,067	10,578
財務成本		<u>(294)</u>	<u>(421)</u>
財務收入淨額	8	<u>25,773</u>	<u>10,157</u>
採用權益法列賬的應佔聯營公司虧損淨額		<u>(546)</u>	<u>(501)</u>
除所得稅前利潤		134,096	416,250
所得稅費用	9	<u>(40,081)</u>	<u>(84,076)</u>
期內利潤		<u><u>94,015</u></u>	<u><u>332,174</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
附註	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收入		
可能重新分類至損益的項目		
按公允價值計入其他全面收入的債務工具		
公允價值變動	(26)	(1,302)
按公允價值計入其他全面收入的債務工具		
信用虧損	26	1,302
	<u> </u>	<u> </u>
期內其他全面收入	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
期內總全面收入	94,015	332,174
	<u> </u>	<u> </u>
以下人士應佔期內利潤：		
— 本公司擁有人	85,383	301,599
— 非控股權益	8,632	30,575
	<u> </u>	<u> </u>
	94,015	332,174
	<u> </u>	<u> </u>
以下人士應佔期內總全面收入：		
— 本公司擁有人	85,383	301,599
— 非控股權益	8,632	30,575
	<u> </u>	<u> </u>
	94,015	332,174
	<u> </u>	<u> </u>
每股盈利(以人民幣元表示)		
— 每股基本盈利	10(a) <u>0.10</u>	<u>0.35</u>
— 每股攤薄盈利	10(b) <u>0.10</u>	<u>0.35</u>

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 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		61,158	69,111
使用權資產		16,140	19,944
無形資產	11	443,644	456,139
於聯營公司的投資		3,934	4,970
遞延所得稅資產		125,338	103,051
按公允價值計入損益的金融資產		75,624	75,624
預付款項、按金及其他應收款項	13	776,375	186,591
非流動資產總額		1,502,213	915,430
流動資產			
存貨		22,778	22,926
合約資產		93,440	59,606
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		1,092	1,118
按公允價值計入損益的金融資產		313,170	321,140
貿易應收款項	12	1,345,462	1,258,609
預付款項、按金及其他應收款項	13	749,391	701,157
受限制現金		39,889	53,308
現金及現金等價物		1,523,064	2,141,751
流動資產總額		4,088,286	4,559,615
資產總額		5,590,499	5,475,045
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	59,980	59,980
儲備		1,911,158	1,820,656
非控股權益		1,971,138	1,880,636
		158,140	172,607
權益總額		2,129,278	2,053,243

	附註	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		8,246	11,122
撥備		5,054	5,050
貿易及其他應付款項	16	21,391	28,700
遞延所得稅負債		68,868	75,579
		<u>103,559</u>	<u>120,451</u>
非流動負債總額			
流動負債			
衍生金融工具		3,195	—
租賃負債		8,050	6,721
合約負債		1,118,229	1,078,475
貿易及其他應付款項	16	2,041,421	2,079,023
即期所得稅負債		179,100	128,967
應付股息		7,667	8,165
		<u>3,357,662</u>	<u>3,301,351</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>3,461,221</u>	<u>3,421,802</u>
權益及負債總額			
		<u>5,590,499</u>	<u>5,475,045</u>
流動資產淨額			
		<u>730,624</u>	<u>1,258,264</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1 一般資料

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生(「王先生」或「最終控股股東」)。

除另有指明外，簡明綜合中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會(「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」編製。

簡明綜合中期財務資料應與本公司截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2024年財務報表」)一併閱讀，該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」)及香港公認會計原則編製。

3 會計政策

除於截至2025年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂本及詮釋外，已採納的會計政策與2024年財務報表所採納者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

3.1 本集團於截至2025年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂本及詮釋

- 香港會計準則第21號(修訂本) — 缺乏可兌換性

自2025年1月1日起採納上述修訂本及詮釋並無對本集團截至2025年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

3.2 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干新訂會計準則、修訂本及詮釋已頒佈但於自2025年1月1日開始的財政年度尚未強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等新訂會計準則、修訂本及詮釋生效時將不會對本集團的財務資料造成重大影響。

4 分部資料

管理層根據經主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2025年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括社區增值服務及開發商增值服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國，故本集團於截至2025年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(不包括金融工具及遞延所得稅資產)。

5 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售及服務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2025年 未經審核 人民幣千元		2024年 未經審核 人民幣千元	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
來自客戶並按一段時間內確認的 收入：				
物業管理服務	1,785,976	1,454,769	1,907,903	1,436,789
增值服務：				
— 社區增值服務	429,763	315,125	466,569	289,703
— 開發商增值服務	38,340	34,613	216,578	168,227
	<u>2,254,079</u>	<u>1,804,507</u>	<u>2,591,050</u>	<u>1,894,719</u>
來自客戶並按一個時間點確認的 收入				
增值服務：				
— 社區增值服務	64,902	44,141	179,319	122,441
	<u>2,318,981</u>	<u>1,848,648</u>	<u>2,770,369</u>	<u>2,017,160</u>

6 按性質劃分的費用

計入銷售及服務成本、銷售及營銷費用及行政費用的費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
僱員福利費用	782,804	814,848
外包保安、綠化及清潔成本	768,319	753,673
所耗用的消耗品及商品	217,900	383,132
公用設施費	160,863	150,495
折舊及攤銷費用	31,238	54,283
辦公費用	9,663	23,784
差旅費	17,075	16,756
員工服及相關費用	17,333	18,214
業務招待費	14,202	19,589
稅項及附加費	6,198	7,872
專業費	6,287	8,227
銀行手續費	4,680	4,937
經營租賃支出	1,017	1,374
其他	20,578	24,883
	<u>2,058,157</u>	<u>2,282,067</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
源自金融資產利息收入	358	4,815
政府補助	8,533	16,553
其他	4,077	2,562
	<u>12,968</u>	<u>23,930</u>

8 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	9,673	10,578
應收貸款利息收入	16,394	—
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(294)	(421)
財務收入淨額	<u>25,773</u>	<u>10,157</u>

9 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	69,079	115,515
遞延所得稅	(28,998)	(31,439)
	<u>40,081</u>	<u>84,076</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須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（「英屬處女群島」）現行法律，在英屬處女群島註冊成立的公司向並非英屬處女群島居民的人士支付的所有股息、利息、租金、專利費、薪金及其他金額以及並非英屬處女群島居民的人士因變現在英屬處女群島註冊成立的該等公司的任何股份、債務責任或其他證券而取得任何資本收益，均豁免繳納所得稅。此外，英屬處女群島公司向我們派付的股息毋須繳納英屬處女群島預扣稅。

(c) 香港利得稅

由於本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本公司附屬公司貴州霸潔物業管理有限公司註冊於中國西部地區，根據中國西部大開發優惠政策，可享受15%的優惠稅率。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本公司附屬公司北海新城悅商務服務有限公司註冊於廣西省，可享受15%的優惠稅率，根據廣西北部灣經濟區稅收優惠政策，額外獲得40%稅項豁免，實際優惠所得稅率為9%。

本公司附屬公司南京雲櫃網絡科技有限公司於2023年11月6日獲得由江蘇省科學技術廳、江蘇省財政廳及國家稅務總局江蘇省稅務局聯合頒發的《高新技術企業證書》，可在三年內按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，適用於本集團位於中國內地其他實體的企業所得稅稅率為25%。

10 本公司擁有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

期內每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
盈利：		
計算每股基本盈利所用的本公司擁有人應佔 期內利潤(人民幣千元)	85,383	301,599
股份數目：		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	855,637	855,026
期內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元列示)	<u>0.10</u>	<u>0.35</u>

(b) 每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
盈利：		
計算每股攤薄盈利所用的本公司擁有人應佔 期內利潤(人民幣千元)	85,383	301,599
股份數目：		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數 (以千計)	855,637	855,026
加：攤薄股份數目(以千計)	<u>24</u>	<u>—</u>
已發行普通股及潛在普通股的加權平均數， 用作計算每股攤薄盈利的分母(以千計)	855,661	855,026
期內本公司擁有人應佔利潤的每股攤薄盈利 (以人民幣元列示)	<u><u>0.10</u></u>	<u><u>0.35</u></u>

11 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)						
於2025年1月1日						
成本	50,398	1,314	421,099	8,000	501,889	982,700
累計攤銷及減值	(26,639)	(591)	(119,268)	(2,489)	(377,574)	(526,561)
賬面淨值	<u>23,759</u>	<u>723</u>	<u>301,831</u>	<u>5,511</u>	<u>124,315</u>	<u>456,139</u>
截至2025年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	23,759	723	301,831	5,511	124,315	456,139
添置	979	—	—	—	—	979
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—
攤銷	(3,023)	(66)	—	(267)	(10,118)	(13,474)
期末賬面淨值	<u>21,715</u>	<u>657</u>	<u>301,831</u>	<u>5,244</u>	<u>114,197</u>	<u>443,644</u>
於2025年6月30日						
成本	51,377	1,314	421,014	8,000	501,889	983,594
累計攤銷及減值	(29,662)	(657)	(119,183)	(2,756)	(387,692)	(539,950)
賬面淨值	<u>21,715</u>	<u>657</u>	<u>301,831</u>	<u>5,244</u>	<u>114,197</u>	<u>443,644</u>
(未經審核)						
於2024年1月1日						
成本	46,325	1,314	467,992	8,000	558,379	1,082,010
累計攤銷及減值	(16,614)	(408)	(60,623)	(1,689)	(152,746)	(232,080)
賬面淨值	<u>29,711</u>	<u>906</u>	<u>407,369</u>	<u>6,311</u>	<u>405,633</u>	<u>849,930</u>
截至2024年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	29,711	906	407,369	6,311	405,633	849,930
添置	2,524	—	—	—	—	2,524
出售附屬公司	—	—	(20,168)	—	(26,849)	(47,017)
攤銷	(3,664)	(66)	—	(267)	(30,129)	(34,126)
期末賬面淨值	<u>28,571</u>	<u>840</u>	<u>387,201</u>	<u>6,044</u>	<u>348,655</u>	<u>771,311</u>
於2024年6月30日						
成本	48,849	1,314	421,014	8,000	501,889	981,066
累計攤銷及減值	(20,278)	(474)	(33,813)	(1,956)	(153,234)	(209,755)
賬面淨值	<u>28,571</u>	<u>840</u>	<u>387,201</u>	<u>6,044</u>	<u>348,655</u>	<u>771,311</u>

12 貿易應收款項

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	834,033	961,035
— 第三方	<u>1,605,398</u>	<u>1,261,466</u>
	2,439,431	2,222,501
減：貿易應收款項預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	<u>(1,093,969)</u>	<u>(963,892)</u>
	<u>1,345,462</u>	<u>1,258,609</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2025年6月30日及2024年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	1,305,940	1,049,289
1至2年	569,892	755,914
2至3年	394,532	293,266
3至4年	112,577	89,556
4至5年	32,017	22,631
5年以上	<u>24,473</u>	<u>11,845</u>
	<u>2,439,431</u>	<u>2,222,501</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議的條款收取，或於出具發票後到期支付。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團概無抵押任何貿易應收款項以作為本集團獲授的借款的擔保。

13 預付款項、按金及其他應收款項

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	未經審核 人民幣千元		經審核 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	59,107	—	49,260	—
— 將用於增值服務的消耗品	18,241	—	7,601	—
小計	77,348	—	56,861	—
將予扣減的進項增值稅及其他	31	—	31	—
按金(a)	554,348	—	554,289	—
其他應收款項				
— 代業主付款(b)	75,572	—	77,981	—
— 向第三方貸款(包括利息)(c)	101,556	—	122,556	—
— 向關聯方貸款(包括利息)	—	813,810	—	195,557
— 其他	87,869	—	54,361	—
小計	264,997	813,810	254,898	195,557
總計	896,724	813,810	866,079	195,557
減：其他應收款項及按金的 預期信貸虧損撥備	(147,333)	(37,435)	(164,922)	(8,966)
	749,391	776,375	701,157	186,591

(a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，按金主要包括就提供物業管理服務合約而向政府相關方支付的按金及就出售停車位而向停車位擁有人支付的按金以獲得代理人身份。為獲得若干由關聯方擁有的停車位的獨家銷售權的按金約為人民幣451,871,000元(於2024年12月31日：人民幣453,450,000元)乃由本集團披露為關聯方結餘。

(b) 於2025年6月30日及2024年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業公用設施費及電梯維護成本的款項。

- (c) 於2025年6月30日及2024年12月31日，向第三方提供的貸款(包括利息)為無抵押、按平均年利率7.4%計息及按計劃分期償還。截至2025年6月30日止六個月及2024年12月31日止年度，考慮到給予第三方的貸款(包括利息)已經逾期，本集團考慮其貸款為信用減值並分類為第三階段。預期信貸虧損率乃參考過往虧損記錄逐項評估估計，並作出調整以反映當前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

於2025年6月30日及2024年12月31日，按金和其他應收款項以人民幣計值。

14 股本

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2025年6月30日及2024年12月31日，法定股份為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	千美元	人民幣千元
於2024年1月1日、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)	<u>871,331,000</u>	<u>8,713</u>	<u>59,980</u>

15 股息

	截至2025年 6月30日止 六個月 未經審核 人民幣千元	截至2024年 12月31日止 年度 經審核 人民幣千元
本公司宣派的股息(a)	—	178,623
附屬公司宣派非控股權益的股息(b)	<u>18,740</u>	<u>81,352</u>
	<u>18,740</u>	<u>259,975</u>

本公司董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

- (a) 2023年的末期股息每股普通股股份人民幣0.205元已獲本公司於2024年6月18日舉行的股東週年大會上提議並獲批准，總計約人民幣178,623,000元。該股息以股份溢價撥款。
- (b) 本公司的數家附屬公司已向非控股權益宣派截至2024年12月31日止年度股息，總計人民幣18,740,000元。於2025年6月30日，已支付股息人民幣18,740,000元。

16 貿易及其他應付款項

	2025年6月30日 未經審核 人民幣千元		2024年12月31日 經審核 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
貿易應付款項(a)				
— 第三方	<u>710,456</u>	<u>—</u>	<u>620,316</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	<u>230,793</u>	<u>—</u>	<u>303,253</u>	<u>—</u>
— 代業主收取的款項	<u>729,911</u>	<u>—</u>	<u>683,114</u>	<u>—</u>
— 收購附屬公司應付或有代價	<u>9,950</u>	<u>21,391</u>	<u>42,516</u>	<u>28,700</u>
— 其他	<u>93,424</u>	<u>—</u>	<u>98,717</u>	<u>—</u>
	<u>1,064,078</u>	<u>21,391</u>	<u>1,127,600</u>	<u>28,700</u>
應計薪金	<u>200,945</u>	<u>—</u>	<u>255,768</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>65,942</u>	<u>—</u>	<u>75,339</u>	<u>—</u>
	<u>2,041,421</u>	<u>21,391</u>	<u>2,079,023</u>	<u>28,700</u>

- (a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	586,800	536,863
1至2年	77,655	60,413
2至3年	29,230	14,586
3年以上	16,771	8,454
	<u>710,456</u>	<u>620,316</u>

業績回顧

本集團2025年上半年營業收入為約人民幣2,319.0百萬元，同比下降約16.3%，期內本集團的業務結構持續調整，各業務的收入均有一定程度下降，開發商增值服務收入的下降尤為明顯。本公司擁有人應佔期內利潤為約人民幣85.4百萬元，同比下降約71.7%。期內，本集團的經營性現金流淨流入為約人民幣38.3百萬元，優於去年同期水平。

2025年上半年，本集團物業管理服務收入為約人民幣1,786.0百萬元，同比下降約6.4%。於較為複雜的市場環境之下，本集團持續優化管理的項目組合，核心業務的運營狀況維持穩健。

2025年上半年，本集團社區增值服務收入為約人民幣494.7百萬元，同比下降約23.4%；開發商增值服務收入為約人民幣38.3百萬元，同比下降約82.3%。當前經濟環境對本集團客戶的增值服務需求亦有影響，本集團於期內進一步聚焦增值服務的重構，穩固之前的優勢業務，並對部分並無規模優勢的業務線進行調整。

展望未來

近年來物業服務行業已經從短期爆發式增長向細水長流的精細化運營進行過渡，不過無論行業環境如何變化，本集團依舊保持一貫的審慎作風，在項目組合和業務結構方面不斷調整和優化，以便於應對不時出現的新型風險。同時我們今年也靈活積極的作一些新嘗試，希望在行業低谷期可以與客戶保持一如既往的合作關係，鞏固我們與客戶之間的服務粘性。

今年我們會有兩項工作貫穿全年，這兩項工作正悄然重塑我們的服務生態與組織活力。

首先，我們積極推動入戶服務，我們理解「只有走進家門，才能走進心裡；服務有了溫度，滿意才有深度」。此項工作從開展至今已經獲得了業主的廣泛好評，我們的服務正沉澱為本集團最紮實的「新質」生產力。其次，我們在今年上調了一線員工的基本薪資，也落實了多項激勵制度，旨在讓我們滿意的員工進一步向客戶傳遞滿意的服務，助力本公司不斷扛起客戶信任，收穫行業口碑。

本集團於2025年上半年收穫了近年來最高的客戶滿意度水平，同時本集團的經營成效也較前六個月有明顯改善，我們相信上述的兩項工作已經在逐漸產生正向循環，期待下半年會有更好的成績能反映在我們的經營業績中。

管理層討論及分析

本集團是一家全國性住宅物業管理服務提供商，同時也是一家快速發展的綜合性後勤服務提供商。

財務回顧

收入

2025年上半年，本集團的收入為約人民幣2,319.0百萬元，較2024年同期約人民幣2,770.4百萬元下降約16.3%。

本集團的收入來源於三個板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)開發商增值服務。

	截至6月30日止六個月		
	2025年 人民幣千元	增長率 %	2024年 人民幣千元
物業管理服務	1,785,976	-6.4	1,907,903
社區增值服務	494,665	-23.4	645,888
開發商增值服務	38,340	-82.3	216,578
合計	<u>2,318,981</u>	<u>-16.3</u>	<u>2,770,369</u>

• 物業管理服務

我們向住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

2025年上半年，本集團物業管理服務的收入為約人民幣1,786.0百萬元，較2024年同期約人民幣1,907.9百萬元下降約6.4%，佔報告期內總收入的比例為約77.0%。

下表載列本集團的物業管理服務收入明細：

本集團管理的物業為：	截至6月30日止六個月		
	2025年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元
由新城控股開發	1,062,270	-6.2	1,133,011
由第三方開發	723,706	-6.6	774,892
合計	<u>1,785,976</u>	<u>-6.4</u>	<u>1,907,903</u>

	截至6月30日止六個月		
	2025年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元
住宅物業	1,390,463	-9.9	1,542,879
非住宅物業	395,513	8.4	365,024
合計	<u>1,785,976</u>	<u>-6.4</u>	<u>1,907,903</u>

- **社區增值服務**

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、社區工程服務、廣泛裝修服務、餐飲服務、設施管理以及其他多種便民生活服務，該等業務覆蓋多種業態和場所，從而為我們的業主和客戶提供更舒適更便捷的生活和工作環境。

2025年上半年，社區增值服務收入為約人民幣494.7百萬元，較2024年同期約人民幣645.9百萬元下降約23.4%，佔報告期內總收入的比例為約21.3%。本集團對社區增值服務進行重構，部分業務不再重點發展。

- **開發商增值服務**

我們主要提供四類與物業開發商相關的服務，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務。

報告期內，開發商增值服務的收入為約人民幣38.3百萬元，較2024年同期約人民幣216.6百萬元下降約82.3%，佔報告期內總收入的比例為約1.7%。由於相關行業需求減少，開發商增值服務收入已連續多年下降。

銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣1,848.6百萬元，較2024年同期約人民幣2,017.2百萬元下降約8.4%。銷售及服務成本的下降主要是由於本集團開發商增值服務規模下降導致。

毛利及毛利率

	截至2025年6月30日止六個月				截至2024年6月30日止六個月		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 佔比 %	毛利率 變動 百分點	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 佔比 %
物業管理服務	331,207	18.5	70.4	-6.2	471,114	24.7	62.6
社區增值服務	135,399	27.4	28.8	-8.8	233,744	36.2	31.0
開發商增值服務	3,727	9.7	0.8	-12.6	48,351	22.3	6.4
合計	<u>470,333</u>	<u>20.3</u>	<u>100.0</u>	<u>-6.9</u>	<u>753,209</u>	<u>27.2</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2025年6月30日止六個月的毛利為約人民幣470.3百萬元，較2024年同期的約人民幣753.2百萬元同比下降約37.6%。毛利率為約20.3%，較2024年同期的約27.2%相比下降6.9個百分點，但較2024年全年毛利率上升1.8個百分點（2024年：18.5%）。

物業管理服務的毛利為約人民幣331.2百萬元，較2024年同期的約人民幣471.1百萬元下降約29.7%，毛利率為約18.5%，同比下降6.2個百分點，較2024年全年毛利率上升1.9個百分點（2024年：16.6%）。

社區增值服務的毛利為約人民幣135.4百萬元，較2024年同期的約人民幣233.7百萬元減少約42.1%；毛利率為約27.4%，同比下降8.8個百分點，由於業務重構，導致毛利率也出現波動。

開發商增值服務的毛利為約人民幣3.7百萬元，較2024年同期的約人民幣48.4百萬元下降約92.3%；由於業務規模迅速下降，毛利率僅為約9.7%。

行政開支

行政開支為約人民幣193.3百萬元，較2024年同期的約人民幣221.7百萬元下降約12.8%。

其他利得淨額

本集團的其他利得為約人民幣1.9百萬元，而2024年同期為約人民幣23.4百萬元。

所得稅費用

所得稅費用為約人民幣40.1百萬元，較2024年同期約人民幣84.1百萬元下降約52.3%，稅費下降乃主要由於本集團除所得稅前利潤的下降所致。稅率為約29.9%，較2024年同期的約20.2%有所上升。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至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。

期內利潤

本集團的報告期內利潤為約人民幣94.0百萬元，較2024年同期約人民幣332.2百萬元下降約71.7%；本公司擁有人應佔期內利潤為約人民幣85.4百萬元，較2024年同期下降約71.7%；淨利潤率為約4.1%，較2024年同期下降7.9個百分點。

資本負債比率

資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以權益總額計算。於2025年6月30日，資本負債比率為0%（於2024年12月31日：0%）。

重大投資

於2025年6月30日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產和按公允價值計入其他全面收入的金融資產分別為約人民幣388.8百萬元和約人民幣1.1百萬元，合計佔本集團於2025年6月30日總資產的約7.0%，該等金融資產主要包括對非上市信託計劃和投資基金的各類理財產品、應收或有代價以及美元上市債券的投資。本集團將密切監察及評估該等投資的表現，並適時對投資組合作出恰當調整，以提升本集團的回報。董事會認為，公允價值佔本集團總資產5%以上的任何單一投資為重大投資。由於本集團於2025年6月30日並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上，故本集團並無持有重大投資。於2025年6月30日，本公司暫無未來重大投資計劃。

投資性質	於2025年6月30日		截至2025年6月30日 止六個月	
	公允價值 人民幣千元	與本集團總 資產相比的 概約百分比 %	計入損益的 公允價值 收益/ (虧損) 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產：				
信託產品及投資基金	355,632	6.4	6,664	349
應收或有代價	21,122	0.4	—	—
美元上市債券	12,040	0.2	(2,755)	—
合計	<u>388,794</u>	<u>7.0</u>	<u>3,909</u>	<u>349</u>

投資性質	於2025年6月30日		截至2025年6月30日 止六個月	
	公允價值 人民幣千元	與本集團總 資產相比的 概約百分比 %	已計提預期 信用減值 損失 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入其他全面收入的 金融資產：				
美元上市債券	<u>1,092</u>	<u>—</u>	<u>(26)</u>	<u>—</u>

借款

於2025年6月30日，本集團並無借款。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物及受限制現金結餘如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
美元	22,725	23,342
人民幣	1,531,650	2,164,157
港元	8,578	7,560
合計	<u>1,562,953</u>	<u>2,195,059</u>

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，多數交易均以人民幣計值。本集團因持有若干現金結餘而面臨美元及港幣兌人民幣的風險敞口產生的外匯風險。於2025年6月30日，本集團已透過訂立衍生金融工具合同對沖其外匯風險敞口，以降低匯率風險敞口。

中期股息

因公司希望保留更多現金供未來發展使用，董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

董事之變動

姜旭之先生於2025年5月8日被任命為獨立非執行董事。許新民先生為投入更多時間發展個人事務，於2025年5月15日辭任獨立非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年5月8日及2025年5月15日的公告。

除上述所披露者外，於報告期內，概無根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條予以披露的董事資料變動。

報告期後事項

(a) 出售大連華安物業管理有限公司60%權益

於2025年7月，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團將向獨立第三方出售其於大連華安物業管理有限公司的全部60%權益，代價為人民幣62,856,000元。代價將分十三期收取，其中第一期人民幣4,800,000元已於2025年7月收取，第二期人民幣6,000,000元已於2025年11月收取。由於所有適用百分比率均低於5%，出售事項並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。

(b) 出售煙台永樂物業管理服務有限公司70%權益

於2026年3月，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團將向獨立第三方出售其於煙台永樂物業管理服務有限公司的全部70%權益，代價為人民幣56,040,000元。代價將分十一期收取，其中第一期人民幣2,540,000元已於2026年3月收取。由於所有適用百分比率均低於5%，出售事項並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。

(c) 董事之變動

鑒於獨立法證調查(定義見下文)的結果，董事會已自2025年9月30日起罷免楊博先生的執行董事及本公司首席運營官職務。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年9月30日的公告。

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)已考慮獨立調查委員會(定義見下文)之推薦建議(已於本公司日期為2025年9月30日之公告內披露)，並就調整董事會組成以提升整體獨立性及更有效處理利益衝突向董事會提出建議。

王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生認同提名委員會有關建議且為本公司及本公司股東(「**股東**」)之整體利益，於2025年10月27日辭任非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月27日的公告。

暫停於聯交所買賣本公司股份

- (i) 自2025年4月1日起，本公司股份已於聯交所暫停買賣，並於本公告日期繼續暫停買賣。
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)辭任本公司核數師，自2025年5月26日起生效。有關進一步詳情及導致羅兵咸永道辭任的事宜，請參閱本公司日期為2025年5月27日的公告。
- (iii) 於2025年6月18日，本公司接獲聯交所發出的函件，載列本公司股份於聯交所恢復買賣的指引(「**復牌指引**」)。有關復牌指引的詳情，請參閱本公司日期為2025年6月23日的公告。
- (iv) 於羅兵咸永道辭任後，致同(香港)會計師事務所有限公司(「**致同**」)獲委任為本公司新核數師以填補臨時空缺。致同的任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年7月14日的公告。
- (v) 富睿瑪澤法證調查有限公司(「**獨立法證會計師**」)獲委聘對本集團向上海悅崧實業發展有限公司(「**上海悅崧**」)提供的資金往來(「**關聯方資金往來**」)進行獨立法證調查(「**獨立法證調查**」)，並向由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會(「**獨立調查委員會**」)出具法證調查報告。上海

悅崧為新城控股(一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：601155)的附屬公司。獨立法證調查的主要結果詳情載於本公司日期為2025年9月30日的公告。

- (vi) 富睿瑪澤風險評估服務有限公司(「**內部監控顧問**」)獲委聘對本集團進行內部監控檢討(「**內部監控檢討**」)，主要目的為檢討及實施有效的內部監控措施，以防止關聯方資金往來的同類事件再次發生。內部監控檢討的主要結果詳情載於本公司日期為2025年12月31日的公告。
- (vii) 獨立法證調查狀態及解散獨立調查委員會

茲提述本公司日期為2025年9月30日的公告，內容有關(其中包括)獨立法證調查(「**主要結果公告**」)，及日期為2025年6月30日、2025年9月30日、2025年12月31日及2026年3月30日有關復牌進展之季度更新的公告(「**季度更新公告**」)。

有關獨立法證調查主要結果、獨立調查委員會的觀察及建議、董事會的相應觀點及回應以及後續發展，請參閱主要結果公告及季度更新公告。

經審慎考慮及合理判斷，獨立調查委員會認為相關調查工作已完成，且無法採取進一步適當步驟。因此，獨立法證調查已完成，且獨立調查委員會已適當履行其職責和責任。獨立法證調查結束後，獨立調查委員會因此於2026年6月15日解散。

並無重大變動

除本公告所披露者外，自本公司2024年度業績公告刊發以來，本集團業務未來發展概無任何重大變動。

企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）作為其管治守則。除本公告所披露者外，於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則之所有適用守則條文。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。

偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事會主席及首席執行官角色應予以區分及由不同人士擔任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據當時情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。

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行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2025年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年6月30日止六個月內，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(包括出售上市規則所定義的庫存股份(如有))。截至2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

股份獎勵計劃

本公司自2019年11月15日起採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰若干僱員作出的貢獻，並激勵彼等為本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，詳情載於本公司日期為2019年11月15日的公告。據此，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託股份獎勵計劃的受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代若干僱員持有，直至該等股份歸屬予彼等為止。根據股份獎勵計劃作出的所有相關授出涉及的最高股份數目(不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份)累計不得超過於2019年11月15日本公司已發行股本總數的1.25%。該股份獎勵計劃於2021年7月1日及2021年8月23日進行修訂，將相關授出涉及的最高股份數目(不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份)調整至累計不得超過於2021年8月23日本公司已發行股本總數的5.0%。

於截至2025年6月30日止六個月，本公司並無根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

審核委員會

董事會已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，成員包括三名獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生，張燕女士為審核委員會的主席。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層共同審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

刊發中期業績及2025年中期報告

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.xinchengyue.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2025年中期報告將適時發送予股東，並於聯交所及本公司各自的網站登載。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於2025年4月1日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

本公司謹此強調，本集團的營運保持穩定且未受任何影響。

承董事會命
新城悅服務集團有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

中國，2026年6月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生及吳倩倩女士；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生。