

用心構築美好生活

BUILDING BETTER LIVES

成為客戶首選的智慧城市服務品牌



2025 中期報告

永升服务集团有限公司

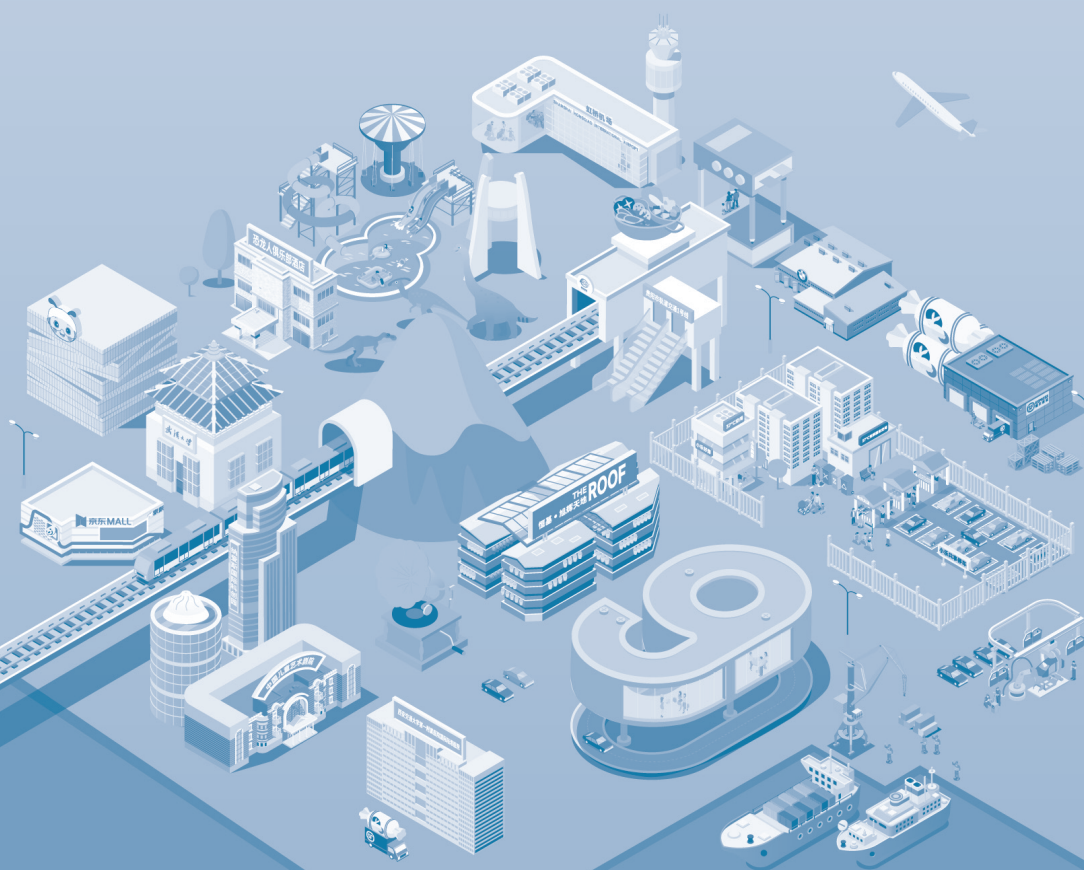
Ever Sunshine Services Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 01995

目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	5
主席報告	9
管理層討論及分析	15
企業管治及其他資料	38
簡明綜合財務報表審閱報告	46
簡明綜合損益及其他全面收益表	47
簡明綜合財務狀況表	48
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	52
簡明綜合財務報表附註	54





公司資料

董事會

執行董事

林中先生(主席)
周洪斌先生
周迪先生

非執行董事

崔曉青女士
林祝波先生(於2025年6月27日獲委任)

獨立非執行董事

馬永義先生
俞鐵成先生
張偉聰先生

公司秘書

陳燕華女士

授權代表

林中先生
陳燕華女士

戰略委員會

林中先生(主席)
崔曉青女士
周洪斌先生
周迪先生

審核委員會

張偉聰先生(主席)
馬永義先生
俞鐵成先生

薪酬委員會

俞鐵成先生(主席)
林中先生
馬永義先生

提名委員會

林中先生(主席)
崔曉青女士(於2025年6月27日獲委任)
俞鐵成先生
馬永義先生
張偉聰先生(於2025年6月27日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區
申虹路1088弄
恒基旭輝中心39號樓5層

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

公司資料

主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行
中國上海市普陀區
長壽路 95 號
8 樓

中國建設銀行上海怒江路支行
中國上海市普陀區
金沙江路 1006 號
101 室

寧波銀行上海黃浦支行
中國上海市
黃浦區
黃河路 37 號

中國建設銀行蘇州高新區支行
中國江蘇省蘇州市
高新區
獅山路 95 號

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
香港
尖沙咀
天文臺道 8 號 19 樓 1903-1905 室

法律顧問

盛德國際律師事務所

證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

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
17 樓 1712-1716 號舖

股份代號

01995

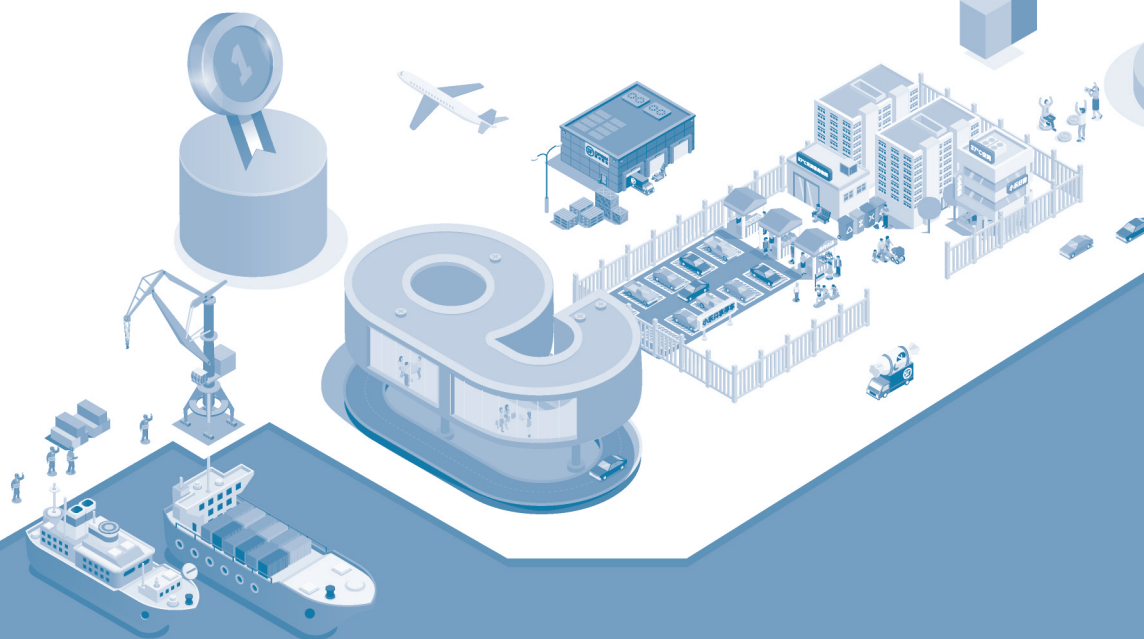
網址

www.ysservice.com.cn





獎項及榮譽



釋義

在本中期報告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
Best Legend	Best Legend Development (PTC) Limited(前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信託股份有限公司並由余捷先生(非本公司關連人士的本公司僱員)(作為 Best Legend Trust(一間特殊目的公司)之受託人)全資擁有
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就 Best Legend 採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend 獲委任為受託人)
董事會	本公司董事會
業務單元	業務單元
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
中國	中華人民共和國，但僅就本中期報告及作地區參考而言，除文義另有指明外，本中期報告對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
旭輝集團	旭輝控股及其附屬公司(不包括本集團)





旭輝控股	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市
本公司、永升或我們	永升服务集团有限公司(前稱旭輝永升服务集团有限公司)，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
控股股東	具有上市規則所賦予的涵義及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、旭昇及Spectron
不競爭契據	我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人所作出日期為2018年11月26日的不競爭契據
董事	本公司董事
Elite Force Development	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益
按公平值計入損益	按公平值計入損益
建築面積	建築面積
本集團或我們	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
港元	港元，香港法定貨幣
獨立第三方	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或其各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人

釋義

首次公開發售	本公司首次公開發售
上市	股份於主板上市
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
大綱	本公司組織章程大綱(經不時修訂)
標準守則	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
超額配股權	本公司所授出購股權，據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共57,000,000股新股份，以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份中的超額分配(如有)(其中尚未獲行使部分已於2019年1月6日失效)
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
人民幣	中國法定貨幣
報告期間	自2025年1月1日起至2025年6月30日止期間
證券及期貨條例	香港法例第571章香港證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)





股東	股份持有人
股份	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股，以港元交易並於主板上市
Spectron	Spectron Enterprises Limited，一間於 2014 年 9 月 18 日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及為我們的控股股東之一
平方米	平方米
聯交所	香港聯合交易所有限公司
主要股東	具有上市規則所賦予的涵義
最終控股股東	林中先生、林峰先生及林偉先生
旭昇	旭昇有限公司，一間於 2011 年 5 月 9 日於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為旭輝控股之全資附屬公司，為我們的控股股東之一

主席報告

尊敬的股東：

感謝各位持續支持本集團的變革與發展。

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告，總結本集團於報告期間的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

2025年上半年，本集團收入較2024年同期實現了約2.7%的增長，達到人民幣3,460.8百萬元。從收入結構來看，物業管理服務收入增長8.4%達到人民幣2,668.7百萬元，社區增值服務收入減少0.8%至人民幣396.4百萬元，對非業主的增值服務收入減少24.4%至人民幣269.6百萬元，城市服務收入下降15.8%至人民幣125.5百萬元，四項業務整體的收入結構約為77.1%、11.4%、7.8%及3.6%。

於報告期間，毛利額下降10.0%至人民幣645.4百萬元，實現本公司擁有人應佔溢利人民幣213.8百萬元，同比減少19.4%，經營活動產生的現金流出淨額為人民幣229.9百萬元。

於報告期間，本集團的合約建築面積由2024年12月31日的350.9百萬平方米增加至2025年6月30日的354.9百萬平方米，增加1.1%；而與此同時，在管建築面積則由2024年12月31日的250.6百萬平方米增加至2025年6月30日的253.7百萬平方米，增加1.2%。

2025年上半年，公司整體經營情況沒有達到我們既定目標。在中期結束後，我們進行了快速而系統的總結和反思。以期待團隊能夠快速從上半年不達預期的結果中找到不足，在戰略上達成共識，在思想上達成一致，並且儘早制定新的落地整改措施，以半程趕路的緊迫姿態來完成全年的發展目標。





在團隊整體的反思過程中，我們找到了如下共性的問題。第一，宏觀環境帶來的經營挑戰遠超我們年初的預期，2025年上半年中國GDP同比增長5.3%，經濟復蘇大勢持續進行，但很明顯這種復蘇更多是局部的和與重點產業強相關的，我們在全國100個城市服務的100多萬戶業主樣本則涵蓋了各行各業的從業者，作為最末端的生活服務場景，無論是在物業費的支付上還是增值服務的開支上，業主都表現出了較為謹慎的態度。第二，社會輿論氛圍對於物業管理行業的衝擊持續進行，甚至部分社會矛盾在社區也集中體現，甚至衍生出部分以「物鬧」為職業的專業人群，提出不合理的降價訴求，對物業基層工作的正常秩序構成了較大的挑戰。第三，地產下行週期帶來的負面影響仍然在持續，新開發項目持續萎縮，增量市場尤為有限，帶來存量競爭爭奪的白熱化，而延期交付、帶病交付等也為物業後期順利接管帶來較大的難度和處理的矛盾。第四，以上都是外部客觀存在的問題，而更為根本的問題，我相信則是出現在團隊上。在得心應手的度過行業發展的紅利期後，如何在下行週期，穩定隊伍，激發團隊戰鬥力，推進更為挑戰的業務關係，變成了中高層面對的全新戰場，以及基層一線並不熟悉的作戰場景，以及由此而衍生出的畏難、逃避甚至躺平皆而有之。

因此我在這裡向團隊做了如下溝通，和所有永升人共勉前行，奮鬥終將精彩留痕，專業匠心則出類拔萃。

一、強化客戶視角，用心做好質量

面對外部環境長期的不確定性，服務質量才是我們生存的根本要義，客戶從心底的終極認可才是穿越這個週期的真正法寶，一線直面客情，一線交付結果，我們過去幾年投入了大量的精力在流程再造、標準重塑，但在一線的落地上仍然有較大差距。因此在今後相當長的時間裡面，我們將會把資源、關注度向一線做更多傾斜。

物業管理不是製造業，也不是零售業，而是一場場看不到現成產品的「體驗交付」。這份「體驗」，來自於電梯裡的一次問候、報修時的一通電話、公共區域裡的一張乾淨椅子，這些才是業主對我們服務最直接的感知。

主席報告

在用戶視角的推進中，我們要幫助一線同事提升視角到不僅僅是「看現場」，而是深入到「感現場」。例如，針對「入住初期期望高」與「服務落地階段性不匹配」的矛盾，我們將對所有服務項目逐步全面開展「紅黃綠標準面板」：業主進門可視化瞭解公共設施完好率、投訴回覆時效、社區安全指數等核心指標，讓服務狀態從「被動感知」變為「主動透明」。

同時，我們也將會啟動「百戶深訪計劃」，由總部服務質量的團隊帶隊，隨機選取各區典型項目與業主進行非結構化交流，挖掘隱性痛點與期望落差，從而反哺標準與流程設計，讓過去一線同事面對的複雜困難被徹底得到解決的同時，歸納歸類為有效的系統性解決方案。

我們將強化「現場三感」建設：即感官整潔感、溝通真誠感、問題解決感。讓每一位員工理解：業主不是「被服務者」，而是我們「共同生活場景的參與者」。而同時，我們也堅決不讓一線的團隊單兵作戰，面對從未遇到過的困難束手無策，讓具備管理經驗的中後台也全心投入到支持一線系統性提升客戶視角的能力和用心做好服務的決心。

二、強調用戶思維，做好經營創收

在全面內卷的經濟環境中，增值服務開展的挑戰性極強，業主購買意願和能力持續收縮，一線員工面臨指標壓力，動作極其容易變形，在不知不覺中甚至對業主的體驗造成較大傷害。

面對增長瓶頸，我和團隊都深刻意識到，創收不是「賣什麼」，而是「解決什麼」。只有真正理解業主的生活節奏與現實難題，才能在需求與服務之間形成穩定、持續的連接。



上半年，我們將經營服務的推動策略從「產品驅動」轉為「場景驅動」。比如針對年輕家庭較多的社區，我們聯合社區周邊資源推出「校外托育+興趣班+安全接送」三位一體的社區托育解決方案，幫助業主篩選和背書優質社區資源，減輕雙職工家庭的育兒壓力和服務壓力。針對北方城市冬季取暖期間的能耗痛點，與第三方機構合作推出「暖通巡檢+能源優化+管道清洗」的節能套餐。這些案例的逐漸成功給了業主極好的服務互動體驗，也增強了一線團隊的信心，逐漸走出了多種經營就是推銷米麵糧油的困境。

此外，我們也在積極拓展「非物業空間」收入場景。比如在部分政府與辦公樓物業中試點「社區人力資源服務」，協助園區中小企業完成保潔、安保、臨時工等短期用工的匹配，解決中小企業的短用工與長需求的問題，讓物業從「空間管理者」進階為「運營服務者」。

而在這數年的實踐中，我們更深刻認識到以用戶為中心、深度理解用戶、關注用戶體驗、重視用戶反饋，提升個性化服務，是在社區做好增值服務的核心方法論。而除了用戶，我們也更需要關注我們的員工和上下游合作夥伴，只有大家共同承接做好經營的意願和使命，增值服務才會有更為牢固可持續的基礎。

增值服務在持續下降三年以後，趨勢逐漸趨於穩定，而未來想要重新走向回升的趨勢卻也並不容易。我們將持續強化兩類創收能力：一是內容創新能力，打造能夠嵌入生活場景、滿足多元需求的服務組合；二是經營複利能力，將單次交易轉化為長期用戶價值，從「收一次錢」轉為「經營一群人」。

三、深化科技應用，真正提升效率

永升的科技化轉型，從不是為了「展示新技術」，而是為了解決最基礎、最繁瑣但最關鍵的日常工作問題。2022年以來，我們正式提出「能看、能管、能改」的數智管理三原則，對核心作業流程與數據節點進行重構，隨著人工智能技術的逐漸成熟，加速了我們對數據的深度研究及管理。

我們推進的「項目數字化AI」工程，已覆蓋60個重點城市：每一個項目都有數字化「運行廣告牌」，通過設備接入與人工智能識別，實現「動線巡檢自動上鏈」、「能耗異常預警」、「投訴處理鏈路追蹤」等功能，從「人找數據」變為「數據找人」，大幅提升處理的實時性與準確率。以上海某大型住宅社區為例，應用智能門禁、視頻巡檢與人工智能安防後，夜間異常警情同比下降42%，業主安全感顯著提升；而同時保安班次從原本的5組優化為4組，實現降本增效雙贏。

針對一線員工，我們開始推行「手機就是工位」的策略：員工通過手機即可完成報工、記錄、反饋與上報，鼓勵員工離開辦公室，到項目、到一線、到社區的每個接觸點與業主互動，與社區建築互動，而我們提供的手機系統將這種互動結合，成為在一線工作最有力的工具，而員工在任務完成後可獲得智能評價與獎勵積分，提高了工作積極性與服務可視化程度。

我們深知，科技不是替代人，而是幫助每一個人做得更好，我在內部要求管理團隊的成員必須善用工具，全面擁抱人工智能，保證決策流程、業務流程科學有效，更是真正能夠幫助我們一線同事應對當下困難的關鍵所在。我們將繼續圍繞「效率」與「體驗」兩端發力，讓數字能力從「管理工具」變為「競爭資產」。



四、強調底線思維，控制業務風險

經營的本質是可持續，而可持續的底層邏輯就是風險可控。尤其在當下行業震盪過渡期，風險的邊界與形態愈發多元，細小的矛盾也有可能引起大的矛盾激化，給業務和品牌造成大的損失和帶來風險，我們唯有強化風險文化，才能穩住底盤、走得更遠。

2025年上半年，我們對所有區域實施了全面的「風險複盤計劃」，針對過去一年內出現過的社區輿情、法律訴訟等情況的項目進行反推分析，整理出當下環境中新增的5類風險來源與4類典型管控疏漏，並編製成《新項目運營風控手冊》下發全體中層管理及項目負責人，牢牢守住項目服務品質穩定、整體運營健康成為我們必須堅守的核心指標。

我們也全面落實「區域風控月報」制度，將每月高風險項目、應收款項預警、輿情惡化等情況以紅黃綠分類上報，並與項目經理獎金掛鉤，強化責任意識與提前響應機制。同時，我們也明確要求公司軍規是紅線，各個條線明確業務底線，樹立違者必究的風險原則，建立系統、嚴謹、公平的追責體系，而管理者違規需要承擔更大的責任。

未來我們將繼續加深風險管理進程，推進啟動「風險管理人才計劃」，在集團範圍內選拔多名具有業務背景的中層骨幹，通過實戰培訓與案例學習，組建「項目救援與風控支援突擊隊」，以備面對突發情況可快速支援、快速解決。

風險不是錯誤，而是不作為。守住底線，不僅是對股東與社會負責，更是我們對自身發展節奏與價值定位的深刻認識。

我們預判未來一段時間，大環境並不一定能給予特別強的正向助力，我們只能改變自己的策略去迎接挑戰。這對於每位永升管理參與者來說都是不能輕鬆應對的，而唯有勳力同心，方可穿越週期，重塑輝煌。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們是中華人民共和國(「中國」)一家享有良好聲譽且快速成長的綜合型物業管理服務供應商。截至2025年6月30日，我們在中國內地100座城市提供物業管理服務、增值服務和城市服務，總合約建築面積(「**建築面積**」)約為354.9百萬平方米(「平方米」)。其中，在管總建築面積約為253.7百萬平方米，為超過112萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋廣泛的物業形態，包括住宅物業和非住宅物業，涵蓋辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。除此之外，我們還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

秉承「用心構築美好生活」的理念，我們核心價值觀是讓客戶「省心、放心、開心」。通過科技創新推動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們的使命是為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)對非業主的增值服務；及(iv)城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

1. 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
2. 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公共區域增值服務。
3. 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務供應商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。





4. 城市服務：我們可以提供多樣的都市服務。該等服務主要包括(i)城市環衛；(ii)垃圾分類處理；(iii)路政設施安裝；(iv)園林綠化工程；(v)老舊社區改造；及(vi)智慧街區建設。

物業管理服務

持續高質量發展

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有質量的擴張作為戰略目標之一。於報告期間，我們通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的高質量發展。

於2025年6月30日，我們的合約建築面積約為354.9百萬平方米，合約項目數量為1,966個，分別較2024年6月30日增加約7.7%及13.6%。於2025年6月30日，在管建築面積達到了約253.7百萬平方米，在管項目數量為1,531個，分別較2024年6月30日增加7.4%及7.4%。

下表載列分別截至2025年及2024年6月30日止六個月我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於報告期初	350,935	250,642	308,265	221,408
新增 ⁽¹⁾	20,756	18,778	37,588	24,464
終止 ⁽²⁾	(16,837)	(15,679)	(16,323)	(9,526)
於報告期末	<u>354,854</u>	<u>253,741</u>	<u>329,530</u>	<u>236,346</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約，我們據以取代先前的物業管理服務供應商的物業管理服務合約，以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

管理層討論及分析

我們的地理分佈

自本集團成立以來，截至2025年6月30日，我們的地理分佈覆蓋中國100座城市，以區域深耕為目標，追求有效規模擴張。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2025年及2024年6月30日止六個月產生自物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	142,492	1,568,920	58.8	127,334	1,530,833	62.2
北部地區 ⁽²⁾	35,244	359,743	13.5	27,073	232,409	9.4
中南地區 ⁽³⁾	37,429	337,362	12.6	37,556	284,104	11.5
西部地區 ⁽⁴⁾	28,448	302,813	11.4	36,401	325,098	13.2
東北地區 ⁽⁵⁾	10,128	99,911	3.7	7,982	90,039	3.7
總計	253,741	2,668,749	100.0	236,346	2,462,483	100.0

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、南京、無錫、鎮江、南通、常州、徐州、揚州、淮安、連雲港、宿遷、鹽城、金華、滁州、杭州、寧波、嘉興、湖州、溫州、台州、舟山、紹興、廈門、福州、漳州、泉州、莆田、青島、淄博、煙台、威海、日照、棗莊、聊城、濰坊、荷澤、濟寧、泰州、德州、臨沂、濟南、東營、濱州、合肥、蕪湖、安慶、宣城、阜陽及淮南。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、廣州、東莞、佛山、中山、惠州、江門、武漢、襄陽、黃岡、宜昌、南昌、邵陽、株洲、湘潭、鄭州、商丘、許昌、洛陽、南陽、長沙、岳陽、常德、衡陽、桂林、南寧及柳州。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、銀川、寶雞、呂梁、烏魯木齊、西寧、貴陽、六盤水、昆明及大理白族自治州。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽及大連。



在高質量發展的原則前提下，實現規模的逐步增長

按照市場化原則處理與旭輝集團業務往來

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」，股份代號：00884)及其附屬公司(不包括本集團)(「旭輝集團」)長期的服務合作夥伴，我們一直與旭輝集團維持穩固的市場化合作關係。回顧2025年上半年，中國房地產行業的市場環境依然嚴峻，復蘇乏力。這些挑戰也對物業管理服務行業帶來了持續的負面影響。我們依然秉持「與旭輝集團按照市場化原則進行業務往來」的原則，這使得我們能夠相對有效減少相關的負面影響，並且努力使得相關負面影響對我們的物業管理服務業務的影響保持在可控範圍內。我們持續不斷地改進和調整策略，以確保與旭輝集團的合作繼續穩步發展。在這個充滿挑戰的環境中，我們將傾向於以控制風險，獨立市場化運作為主要方向。

持續提升公司獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張的主要推動力之一，我們一直致力於以多元化的方式開拓第三方市場。透過向各個獨立市場擴展資源，我們不斷增加自身的市場份額。同時，我們持續提升建設團隊的能力，以實現更好的賦能效果。這種積極進取的策略讓我們能夠在不斷變化的環境中保持競爭力，並為公司帶來持續的規模增長。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、尋求更換物業管理服務供應商的存量住宅物業、地方政府的招投標項目及商企客戶的產業園區和辦公樓等。

推行市場化拓展以來，通過多年的積累，本集團成功構建了穩固的競標外拓能力，於報告期間，本公司外拓合同的飽和收入同比大幅增長，且達到歷年來最好表現。相信在公司不斷提升的綜合實力和更好的聲譽品牌加持下，通過我們持續提升行業標準以及改進競標外拓技術手段，一定會實現更為穩健的業務成長。

管理層討論及分析

戰略併購

戰略併購是我們歷史發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

自上市以來，我們堅持審慎併購原則，分別收購了不同類型的物業公司，如住宅業態鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓業態青島雅園物業管理有限公司及上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司及北京航騰物業管理有限責任公司，物流園區業態山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛業態湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）以及綜合體業態華熙鑫安（北京）物業管理有限公司等公司，並均取得了積極的投後整合效果。但總體上自2022年以來，由於外部環境的持續擾動以及公司內部更審慎的風險管控要求，我們大幅減少了併購項目的數量。2025年上半年，我們未進行任何項目的併購。

由於我們堅持戰略併購的紀律性原則，歷史上我們併購的所有項目均實現了與我們的良好融合，均達成業績要求指標，預計現有收購及整合公司在未來將能夠實現較好業務運作並實現較好的業績貢獻。





下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於 6 月 30 日			
	2025 年		2024 年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	58,857	23.2	60,477	25.6
第三方物業開發商 ⁽²⁾	194,884	76.8	175,869	74.4
總計	253,741	100.0	236,346	100.0

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

強化綜合性物業管理服務供應商地位

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標及擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如大型企業總部大樓、高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，在非住宅領域有更精細化及專業化的發展。於 2025 年 6 月 30 日，非住宅物業佔我們在管建築面積約 39.2%。

管理層討論及分析

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2025年及2024年6月30日止六個月由此產生的物業管理服務收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	154,368	1,334,666	50.0	151,779	1,457,526	59.2
非住宅物業	99,373	1,334,083	50.0	84,567	1,004,957	40.8
總計	253,741	2,668,749	100.0	236,346	2,462,483	100.0

包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2025年及2024年6月30日止六個月產生自物業管理服務的收入明細：

	於6月30日或截至6月30日止六個月					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	251,450	2,664,929	99.9	234,476	2,460,204	99.9
酬金制	2,291	3,820	0.1	1,870	2,279	0.1
總計	253,741	2,668,749	100.0	236,346	2,462,483	100.0



社區增值服務

於報告期間，在宏觀經濟恢復不及預期以及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進，同時我們在社區增值服務發展上更加聚焦，並放棄部分低毛利率及可持續性較差的業務。於報告期間，來自社區增值服務的收入約人民幣396.4百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣399.4百萬元減少約0.8%。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要的戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，針對社區業主的需求，開發適合的增值服務產品，以推動社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的擴大，我們在社區增值服務方面擁有了更為成熟的經驗，並不斷優化升級人才隊伍。我們持續深化對社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。儘管社區增值服務發展遭遇宏觀經濟的多重壓力，面臨著各種挑戰，但社區增值服務仍在不斷努力推進。未來本集團將持續遵循推動社區增值服務收入提升的戰略，不斷提升服務質量，實現更加可持續的發展。

我們認為有多方面原因造成當前社區增值服務的發展進入瓶頸期，但持續把握優質客戶的服務需求，通過更強的服務黏性，創新性的將產品服務化，持續努力，我們仍會收穫社區增值服務的春暖花開。

管理層討論及分析

目前，我們的社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公共區域增值服務四大類。下表載列分別截至2025年及2024年6月30日止六個月社區增值服務的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	207,433	52.3	221,493	55.4
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	72,576	18.3	76,153	19.1
物業經紀服務 ⁽³⁾	67,662	17.1	62,270	15.6
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	48,732	12.3	39,482	9.9
總計	396,403	100.0	399,398	100.0

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售與代理租賃服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公共區域之服務收入。

對非業主的增值服務

我們向非業主提供增值服務，包括以案場管理服務為主的協銷服務（服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務）、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向房地產開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

於報告期間，對非業主的增值服務的收入較截至2024年6月30日止六個月的人民幣356.6百萬元減少約24.4%至約人民幣269.6百萬元，主要由於中國房地產市場疲軟所致。我們對提供非業主增值服務更為謹慎，並退出部分預期收益相對較低的服務項目。



下表分別載列截至2025年及2024年6月30日止六個月對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	79,097	29.3	109,069	30.6
額外專項定制服務	130,795	48.5	151,115	42.4
前期規劃及設計諮詢服務	10,943	4.1	18,615	5.2
房修服務	39,404	14.6	58,636	16.4
交付前檢驗服務	9,370	3.5	19,178	5.4
總計	269,609	100.0	356,613	100.0

城市服務

隨著社會治理的不斷發展，以及機關後勤服務社會化的推進，本公司根據市場需求和「大物業」戰略的發展方向，逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅領域，並延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，我們積極探索積累了城市服務經驗。同時，通過2021年對美中環境的併購，進一步提升了我們在城市服務方面的專業能力。

在上市初期，我們提出了「用心構築美好生活」的公司使命。隨後於2020年，我們首次發佈了公司的願景，旨在成為「客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向：

- (i) 城市市政服務管家：專注於環衛綠化和老舊社區改造服務；
- (ii) 城市資產經營助手：致力於城市閒置空間和片區資源的有效管理；及
- (iii) 城市未來發展的合作夥伴：參與智慧城市建設，成為城市發展的重要參與者。

我們已成為一家涵蓋城市服務業務的物業管理公司，並將不斷努力實現公司使命和願景，為客戶提供優質的智慧城市服務。

管理層討論及分析

未來展望

自2022年行業進入深度調整期以來，我們面對宏觀經濟壓力與市場競爭加劇，但我們始終堅定信心、穩中求進。作為一家綜合型物業管理企業，我們秉持「用心構築美好生活」的理念，積極響應政府號召參與社區共建，深度融入城市基層治理，為業主提供更智慧、更高效的居住和工作環境。儘管當前復蘇動力仍顯不足，我們密切關注政策導向和市場需求變化，靈活調整經營策略，持續推動服務質量升級與管理精細化。2025年下半年，管理層將帶領團隊銳意進取，加快實現公司中長期戰略目標，踐行「用心構築美好生活」的使命，為用戶創造持續價值。

高質量發展引領，穩步拓展業務規模與區域佈局

我們將以高質量發展為導向，穩步擴大在管面積與服務類型，推動規模化與密度提升同步發展。為此，我們正持續優化市場拓展體系與標案能力，建立更精準的項目評估機制，提升競標成功率，進一步擴大頭部項目儲備，爭取更高端的物業資源。

我們將重點深耕長三角、粵港澳大灣區、京津冀等人口集中與經濟活躍區域，逐步實現百城佈局和區域集約化經營。在服務品類上，我們也將不斷擴展非住宅業務，尤其關注商業綜合體、醫療康養、物流園區、城市公建等高潛力板塊，抓住城市運營社會化的機遇，構建多元物業服務矩陣。

同時，依託本集團品牌優勢與交付實力，我們將持續深化與國有建設平台、城市投資公司和優質房企的戰略合作，拓展「代建+代運營」及「政府+市場化」融合模式，在城市更新、舊改項目、保障性住房等方向實現突破。

提升多元增值服務能力，打造全鏈條服務體系

面對客戶需求日益多樣化的現狀，我們正積極完善前介諮詢、施工巡檢、交付驗收、房修管理等服務模塊，提升整體解決方案交付能力。這將進一步鞏固我們在非業主增值服務市場中的專業優勢，形成新的增收來源。在向開發商提供延伸服務方面，我們正推動服務從單一管理向全鏈條管理轉型，並實現更大的價值共創。此外，我們也將探索為中小型地區物業公司提供管理輸出與數智化改造服務，透過品牌賦能與運營支持，實現從「物業管理商」向「物業解決方案提供者」的角色轉變，進一步拓寬業務邊界。





深耕社區增值服務，打造業主全場景生活生態圈

社區增值服務仍將是我們「做大做強平台、做優做透生態」的戰略核心。我們將進一步強化業務單元化模式，優化業主服務條線獨立運營，讓團隊更聚焦、更靈活，推進商業模式在局部試點成熟後的複製與擴張。在品類上，我們將重點圍繞業主高頻、剛需場景持續迭代服務，如社區家政、空間改造、適老化改造、鄰里商業、社區直播帶貨等，打造覆蓋「人、物、空間」的全生命週期服務體系，提升平台觸達能力與商業變現能力。我們將以「深服務、輕資產、強黏性」為社區運營戰略方向，持續挖掘潛在市場需求，實現服務營收的可持續增長。

人才與組織升級雙驅動，打造強執行力團隊

面對服務專業化與經營複雜化的雙重要求，我們將持續優化人才結構與組織機制。透過「永動力」校園招聘與社會人才引進雙輪驅動，構建穩定、高效、專業的基層與中層骨幹團隊。對於高級管理團隊，我們將堅持「騰籠換鳥」策略，聚焦價值觀一致、執行力強、擁有系統思維的經理人，形成願景共識與戰略執行合力。

針對中層，我們將建立基於業務單元的職能賦能與輪崗機制，全面提升其經營理解力與資源整合能力。在組織建設上，我們將進一步推動扁平化改革、提升跨部門協同效率，強化「結果導向、責任到人」的文化，激發團隊動能，提升整體組織韌性與反應速度。

管理層討論及分析

全面投入技術與智慧運營，打造數字驅動型企業

科技將是驅動我們未來增長與效率變革的核心引擎。我們將持續加大對智慧科技公司的投資與研發投入，強化人工智能、物聯網、大數據在物業管理服務場景的融合應用。在系統建設方面，我們將全面升級內部管理系統、財務數據平台、人力雲、合同管理雲等基礎架構，構建橫跨財務、人事、運營、合同、採購的數據底座，提升管理效能與風險可控能力。

我們亦計劃建成集智慧中控、數據決策、遠程協同於一體的「集中指揮中心」，實現對城市級項目的集中運營與實時監控，並同步推進AI化管理工具在各基層項目的應用，減少重複人力投入，提升數字化運營水平。我們堅信，通過技術創新與流程再造的融合，將全面推動物業管理行業從「人治」走向「數治」，為用戶帶來更加智慧、高效、安全的現代化物業管理體驗。

財務回顧

收入

於報告期間，本集團錄得收入約人民幣3,460.8百萬元，較2024年同期約人民幣3,371.0百萬元增加約2.7%。

於所述期間，本集團按業務線劃分的收入如下：

	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	2,668,749	77.1	2,462,483	73.1
社區增值服務	396,403	11.4	399,398	11.8
對非業主的增值服務	269,609	7.8	356,613	10.6
城市服務	125,474	3.6	149,021	4.4
其他	608	0.1	3,510	0.1
總收入	3,460,843	100.0	3,371,025	100.0

物業管理服務業務是本集團的最大收入來源。於報告期間，物業管理服務收入達約人民幣2,668.7百萬元，佔本集團總收入約77.1%。來自物業管理服務的收入增長主要得益於我們不斷努力擴大第三方客戶群。



下表載列按物業開發商類型呈列所述期間本集團來自物業管理服務的收入：

	截至 6 月 30 日止六個月			
	2025 年		2024 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	614,349	23.0	717,025	29.1
第三方物業開發商 ⁽²⁾	2,054,400	77.0	1,745,458	70.9
總收入	2,668,749	100.0	2,462,483	100.0

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

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 399.4 百萬元減少至報告期間的約人民幣 396.4 百萬元，輕微減少約 0.8%，主要由於家居生活服務的收入減少。於報告期間，我們優化家居生活服務業務，退出部分低利潤業務，導致收入減少。

對非業主的增值服務收入由截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 356.6 百萬元減少約 24.4% 至報告期間的約人民幣 269.6 百萬元。該等減少主要由於中國房地產行業疲軟，導致增值服務需求下降。

於報告期間，城市服務產生的收入約為人民幣 125.5 百萬元，較截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 149.0 百萬元減少約 15.8%，主要由於報告期間我們採取重新分配資源的策略，退出部分利潤較低的業務以提高效率。

服務成本

服務成本由截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的約人民幣 2,654.3 百萬元增加至截至報告期間的約人民幣 2,815.4 百萬元，增長約 6.1%，主要由於報告期間我們的業務規模擴大導致各類成本增加所致。我們將繼續投資於智慧運營以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

管理層討論及分析

毛利

由於上述主要因素，本集團毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣716.8百萬元減少至報告期間的約人民幣645.4百萬元，減少約10.0%。

於所述期間，按業務劃分的本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
物業管理服務	18.5%	20.5%
社區增值服務	28.2%	37.1%
對非業主的增值服務	8.9%	12.4%
城市服務	12.3%	11.7%
總計	18.6%	21.3%

於報告期間，本集團的毛利率為18.6%，較2024年同期的21.3%下降2.7個百分點，主要由於物業管理服務及增值服務的毛利率下降。

於報告期間，物業管理服務的毛利率為18.5%，較2024年同期的20.5%有所下降，主要由於為提升服務質量而增加成本投入。

於報告期間，社區增值服務的毛利率為28.2%，較2024年同期的37.1%有所下降，主要是由於宏觀經濟放緩及市場價格競爭加劇，導致利潤率下降。

於報告期間，對非業主的增值服務的毛利率為8.9%，較2024年同期的12.4%有所下降，主要由於報告期間中國物業開發市場疲軟。

於報告期間，城市服務的毛利率為12.3%，較2024年同期的11.7%有所上升，主要是由於報告期間優化項目組合，終止部分低利潤率項目。



其他收入及其他收益及虧損

於報告期間，本集團的其他收入及其他收益及虧損約為人民幣31.2百萬元，較2024年同期的約人民幣14.6百萬元增加約113.7%，主要由於報告期間按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損減少。

行政及銷售開支

於報告期間，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣227.6百萬元，較2024年同期約人民幣241.3百萬元減少約5.7%。

其他開支

於報告期間，本集團錄得其他開支約為人民幣4.5百萬元，較2024年同期約人民幣6.0百萬元有所減少。

除所得稅開支前溢利

於報告期間，除所得稅開支前溢利約為人民幣348.1百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣417.9百萬元減少約16.7%。

所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支約為人民幣78.0百萬元，佔除所得稅開支前溢利的22.4%，而截至2024年6月30日止六個月約為人民幣92.5百萬元，佔除所得稅開支前溢利的22.1%。

本公司擁有人應佔溢利

截至2025年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約為人民幣213.8百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣265.1百萬元減少約19.4%。

管理層討論及分析

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2025年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣88.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣96.8百萬元有所減少。

投資物業

我們的投資物業主要包括我們所擁有物業的樓宇、停車位及儲存室。於2025年6月30日，本集團的投資物業約為人民幣548.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣549.1百萬元有所減少，主要由於公平值的變動。

無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2025年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣290.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣297.6百萬元有所減少，主要由於報告期間無形資產攤銷所致。

商譽

於2025年6月30日，本集團的商譽約為人民幣1,488.2百萬元，與2024年12月31日相比保持不變。

貿易應收款項及應收票據

於2025年6月30日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,861.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,445.0百萬元有所增加。有關增加主要由於報告期間市場形勢下行，應收款項的回收速度放緩。





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我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，及根據當地法律規定向地方當局提供物業管理服務的保證金，與公開招標有關的招標按金，確保停車位、儲存室及零售商鋪銷售收款的按金，以及向供應商支付的預付款項。於2025年6月30日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,244.4百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,193.3百萬元有所增加，主要由於報告期間我們的業務擴張，對第三方的其他應收款項增加。

現金及現金等價物

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,241.3百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,617.8百萬元有所減少。

貿易應付款項及應付票據

於2025年6月30日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣1,518.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,307.5百萬元有所增加，主要由於報告期間我們的業務擴大。

應計費用及其他應付款項

於2025年6月30日，我們的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,289.5百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,324.0百萬元有所減少。

合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供的服務墊付的尚未確認為收入的物業管理費用。於2025年6月30日，我們的合約負債約為人民幣732.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣940.1百萬元有所減少。

管理層討論及分析

現金流

於報告期間，本集團經營活動產生的現金流出淨額約為人民幣229.9百萬元，而2024年同期產生的現金流入淨額約為人民幣101.6百萬元。現金流出淨額主要由於貿易應收款項及應收票據增加。

截至2025年6月30日止六個月，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣17.3百萬元，而2024年同期產生的現金流入淨額約為人民幣22.4百萬元，主要由於出售按公平值計入損益之金融資產所得款項減少。

截至2025年6月30日止六個月，融資活動產生的現金流出淨額約為人民幣128.3百萬元，較2024年同期約人民幣204.8百萬元有所減少。融資活動產生的現金流出減少，主要由於報告期間股息派付的減少。

資產負債比率及計算基礎

於2025年6月30日，本集團的資產負債比率為0.85%（2024年12月31日：0.66%）。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

資本架構

於2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港元及美元持有，而本集團所有的借款以人民幣計值，並為固定利率。

於2025年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣5,108.4百萬元，而於2024年12月31日約為人民幣5,001.1百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2025年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,372.4百萬元，而於2024年12月31日約為人民幣2,222.4百萬元。





流動資金及財務資源

於報告期間，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將開展的籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2025年6月30日，本集團借款為人民幣46.8百萬元(2024年12月31日：人民幣35.5百萬元)。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2025年6月30日，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團已分別抵押賬面金額約為人民幣14.9百萬元(2024年12月31日：約人民幣12.2百萬元)的物業、廠房及設備，作為約人民幣13.9百萬元借款結餘的抵押。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

利率風險

由於本集團除銀行存款及借款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘有關。管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。

管理層討論及分析

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。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立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

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平釐定。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。

於2025年6月30日，本集團聘有22,072名員工(2024年12月31日：25,734名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，股份於聯交所成功上市。本公司首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約619.8百萬港元所得款項淨額，及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得約63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元將作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務供應商以提供補充我們自己的社區產品及服務，及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務供應商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。





於 2025 年 6 月 30 日，所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項淨額						尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	(於 2025 年 1 月 1 日)	報告期間	(直至 2025 年 6 月 30 日)	(於 2025 年 6 月 30 日)	
			尚未動用金額	已動用金額	已動用金額	尚未動用金額	
		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	—	—	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智能社區	26%	177.6	—	—	177.6	—	不適用
開發一站式服務社區平台及我們 的「悅生活」在線服務平台	9%	61.5	31.0	17.8	48.3	13.2	於 2025 年 12 月 31 日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	—	—	68.3	—	不適用
	100%	683.0	31.0	17.8	669.8	13.2	

剩餘的所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

2020 年配售事項及 2020 年認購事項

於 2020 年 6 月 4 日，本公司、Elite Force Development（本公司控股股東）及三名配售代理訂立配售及認購協議（「2020 年配售及認購協議」），據此，(a) Elite Force Development 同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為 Elite Force Development 的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份 11.78 港元（「2020 年配售價」）購買合共 134,000,000 股現有股份（「2020 年配售事項」）；及 (b) Elite Force Development 有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份 11.78 港元（與 2020 年配售價相同）向 Elite Force Development 配發及發行合共 134,000,000 股新股份（「2020 年認購事項」）。

管理層討論及分析

2020年配售價為每股股份11.78港元，即較：(i)於2020年6月3日(即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日(「2020年最後交易日」))在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii)於2020年最後交易日(包括該日)前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii)於2020年最後交易日(包括該日)前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股(相當於2020年配售事項項下成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年認購事項所得款項淨額						尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	(於2025年 1月1日) 尚未動用金額	報告期間 已動用金額	(直至2025年 6月30日) 已動用金額	(於2025年 6月30日) 尚未動用金額	
		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	—	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	36.8	0.9	42.3	35.9	於2025年 12月31日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	—	234.7	—	不適用
	100%	1,564.5	36.8	0.9	1,528.6	35.9	



企業管治及其他資料

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。於報告期間，本公司已採納並應用良好企業管治原則及遵守企業管治守則第二部分所載的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關買賣本公司證券的行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於報告期間已嚴格遵守標準守則所載規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能因任職或受聘於本公司或附屬公司而知悉有關本公司證券的本公司未公開內幕消息的相關僱員（包括本公司任何僱員或董事或附屬公司或控股公司的僱員）的所有交易（如企業管治守則第二部分的守則條文第C.1.3條所述）。經作出合理查詢後，於報告期間，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

中期股息及特別股息

董事會已決議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股0.0678港元及特別股息每股0.0271港元，以回饋股東的持續支持，分別合共約117.2百萬港元及約46.8百萬港元。預期中期股息及特別股息將於2025年9月15日向於2025年9月8日營業結束後名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2025年9月4日至2025年9月8日（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東享有中期股息及特別股息的權利。為釐定享有中期股息及特別股息的權利，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2025年9月3日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），以辦理登記手續。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員於證券的權益

於2025年6月30日，本公司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（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有：(a) 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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其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條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	681,500,000 (L)	39.43%
周洪斌先生	實益擁有人	63,060,750 (L)	3.65%
周迪先生	實益擁有人	2,368,800 (L)	0.14%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) 茂福投資有限公司（「茂福」）由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited（「Standard Chartered Trust」）作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.（「SCTS Capital」）持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為吾等最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於茂福持有的股份中擁有權益。
- (5) Sun-Mountain Trust為由林峰先生作為財產授予人設立的全權信託，Sun-Mountain Trust的受益對象包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Sun-Mountain Trust持有的500,000股股份中擁有權益。



於相聯法團股份或相關股份的權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	持股權	
			股份數目	概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人、實益擁有人及其配偶權益	4,111,527,727	39.12%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.006%
周迪先生	旭輝控股	實益擁有人	80,000	0.001%
崔曉青女士	旭輝控股	實益擁有人	489,216	0.005%
林祝波先生	旭輝控股	實益擁有人	918,275	0.009%
林中先生 ⁽³⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁴⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁵⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「鼎昌」)持有1,363,754,301股旭輝控股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited全資擁有，而Eternally Success International Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為Sun Success Trust的創始人，被視為於鼎昌持有的1,363,754,301股旭輝控股股份中擁有權益。
- (2) 茂福持有2,737,372,105股旭輝控股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東(作為財產授予人)及Standard Chartered Trust(作為受託人)共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的2,737,372,105股旭輝控股股份中擁有權益。
- (3) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生視為於旭輝控股所持的旭昇股份中擁有權益。
- (4) Spectron由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於旭輝控股所持的Spectron股份中擁有權益。
- (5) Elite Force Development的所有已發行股本由林中先生擁有50%權益、由林峰先生擁有25%權益及由林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生被視為於Elite Force Development之股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

於相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	佔相關 已發行債權證	
			持有相關 債權證之 本金額	本金總額 之概約 百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.24%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.67%

附註：

- (1) 旭輝控股於2020年1月發行本金總額為567百萬美元於2025年到期的6%優先票據(證券代碼：40120)，並於聯交所上市(「6%優先票據」)。有關6%優先票據的詳情，請參閱旭輝控股日期分別為2020年1月8日及2020年1月10日的公告。
- (2) 旭輝控股於2021年1月發行本金總額為419百萬美元於2027年到期的4.375%優先票據，並已於聯交所上市(「4.375%優先票據」)。
- (3) 旭輝控股於2021年5月發行本金總額為150百萬美元於2028年到期的4.8%優先票據，並已於聯交所上市(「4.8%優先票據」)。
- (4) 本金額均為1百萬美元的6%優先票據、4.375%優先票據及4.8%優先票據由茂福持有。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。林氏家族信託為我們的最終控股股東(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生作為林氏家族信託的共同創始人，被視為於茂福持有的該等優先票據本金金額中擁有權益。

除上文所披露者及據董事所深知，於2025年6月30日，概無董事或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)的股份、相關股份或債權證中擁有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的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。



主要股東於證券的權益

就董事所知，於2025年6月30日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的 普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已 發行股本 概約百分比
林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	681,500,000 (L)	39.43%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	681,500,000 (L)	39.43%
Elite Force Development ⁽²⁾	實益擁有人	273,180,000 (L)	15.80%
Spectron	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.54%
旭昇 ⁽³⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.54%
旭輝控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.54%
Best Legend ⁽⁶⁾	實益擁有人	92,661,650 (L)	5.36%
余捷先生 ⁽⁶⁾	受控法團權益	92,661,650 (L)	5.36%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林偉先生及林峰先生均被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。

(3) Spectron由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林偉先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。
- (6) Best Legend由余捷先生(非本公司關連人士的本公司僱員)全資擁有，負責管理Best Legend於2019年6月18日採納的股份獎勵計劃。
- (7) 執行董事林中先生亦為Elite Force Development、旭昇及旭輝控股之董事。周洪斌先生及周迪先生(彼等均為執行董事)亦分別為Best Legend的董事。除已披露者外，並無其他董事兼任上表所述任何公司的董事或僱員。

除本文披露者外，於2025年6月30日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

董事在競爭業務中的權益

於報告期間，林中先生(執行董事)為旭輝控股的主要股東並擔任董事職務。於2021年，旭輝集團開始在部分項目中經營本身的物業管理業務，有關業務被認為是本集團的競爭業務。因此，林中先生被認為在本集團的競爭業務中擁有根據上市規則第8.10(2)條須予以披露的權益。

除上述所披露者外，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售或轉讓庫存股份)。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

所持重大投資

於2025年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。





附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本集團於報告期間並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2025年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事即馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生組成。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期報告。此外，本公司之核數師栢淳會計師事務所有限公司已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

重大法律訴訟

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

根據上市規則第13.51B條須予披露的資料

於本中期報告日期，董事確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

企業管治及其他資料

其他根據上市規則的持續披露責任

本公司並無任何須根據上市規則第 13.20、13.21 及 13.22 條作出披露的責任。

報告期後事項

於 2025 年 6 月 30 日後至本中期報告日期止期間，概無發生任何可能對本集團的營運及財務表現有重大影響而須予披露的重大事項。

足夠的公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於報告期間及直至本中期報告日期，本公司已經維持上市規則規定的公眾持股量。

承董事會命

主席

林中

香港，2025 年 8 月 21 日





簡明綜合財務報表審閱報告



致永升服务集团有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第 47 至 72 頁所載永升服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括截至 2025 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」(「香港會計準則第 34 號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照吾等所協定的委聘條款向閣下報告吾等的結論，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2025 年 8 月 21 日

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	2024 年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,460,843	3,371,025
服務成本		(2,815,409)	(2,654,268)
毛利		645,434	716,757
其他收入及其他收益及虧損	4	31,211	14,637
行政開支		(175,324)	(193,791)
銷售開支		(52,263)	(47,477)
金融資產預期信貸虧損淨額	14	(96,251)	(64,610)
應佔聯營公司溢利及虧損		934	—
財務成本		(1,100)	(1,612)
其他開支		(4,512)	(6,017)
除稅前溢利	5	348,129	417,887
所得稅開支	6	(77,971)	(92,528)
期內溢利及全面收益總額		270,158	325,359
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		213,778	265,053
非控股權益		56,380	60,306
		270,158	325,359
每股盈利(人民幣元)			
每股基本及攤薄盈利	8	0.12	0.15



簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日	2024年 12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	88,865	96,775
於聯營公司的投資		2,788	1,854
投資物業	10	548,715	549,125
無形資產		290,320	297,557
商譽		1,488,171	1,488,171
遞延稅項資產	17	134,191	110,903
預付款項及其他應收款項	13	371,868	374,525
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	11	274,974	277,046
遞延合約成本		36,695	45,719
		<u>3,236,587</u>	<u>3,241,675</u>
流動資產			
存貨		1,240	1,540
遞延合約成本		22,968	20,493
貿易應收款項及應收票據	12	2,861,187	2,445,015
預付款項及其他應收款項	13	872,538	818,727
按公平值計入損益之金融資產	11	2,837	3,935
受限制現金		74,419	67,422
現金及現金等價物		2,241,313	2,617,846
		<u>6,076,502</u>	<u>5,974,978</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	15	1,518,921	1,307,537
應計費用及其他應付款項	16	1,289,499	1,323,951
借款		34,001	35,243
合約負債		732,224	940,075
租賃負債		2,964	7,698
稅項撥備		126,531	138,027
		<u>3,704,140</u>	<u>3,752,531</u>
流動資產淨值		<u>2,372,362</u>	<u>2,222,447</u>
資產總值減流動負債		<u>5,608,949</u>	<u>5,464,122</u>

簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 6 月 30 日

	附註	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款		12,764	305
租賃負債		1,715	2,572
遞延稅項負債	17	72,216	75,204
		86,695	78,081
資產淨值		5,522,254	5,386,041
權益			
股本	18	15,291	15,291
儲備		5,093,068	4,985,835
本公司擁有人應佔權益		5,108,359	5,001,126
非控股權益		413,895	384,915
權益總額		5,522,254	5,386,041





簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	儲備							本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	權益總額
	股本	庫存股份	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利			
	人民幣千元 附註 18	人民幣千元	人民幣千元 附註 (a)	人民幣千元	人民幣千元 附註 (b)	人民幣千元 附註 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年12月31日及2024年1月1日 (經審核)	15,480	(6,143)	2,647,026	26,799	(137,802)	237,819	2,089,887	4,873,066	340,568	5,213,634
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	265,053	265,053	60,306	325,359
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,818	(28,818)	—	—	—
購回股份(附註 d)	—	(20,180)	—	—	—	—	—	(20,180)	—	(20,180)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
確認為分派的股息(附註 7)	—	—	(143,621)	—	—	—	—	(143,621)	—	(143,621)
確認為向非控股股東分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,536)	(27,536)
出售一間附屬公司(附註 19)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,208)	(2,208)
於2024年6月30日(未經審核)	<u>15,480</u>	<u>(26,323)</u>	<u>2,503,405</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>266,637</u>	<u>2,326,122</u>	<u>4,974,318</u>	<u>372,130</u>	<u>5,346,448</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日 (經審核)	15,291	—	2,291,136	26,799	(137,802)	287,654	2,518,048	5,001,126	384,915	5,386,041
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	213,778	213,778	56,380	270,158
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,320	(28,320)	—	—	—
非控股股東減資	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)	(30)
確認為分派的股息(附註 7)	—	—	(106,545)	—	—	—	—	(106,545)	—	(106,545)
確認為向非控股股東分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,270)	(26,270)
出售一間附屬公司(附註 19)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,100)	(1,100)
於2025年6月30日(未經審核)	<u>15,291</u>	<u>—</u>	<u>2,184,591</u>	<u>26,799</u>	<u>(137,802)</u>	<u>315,974</u>	<u>2,703,506</u>	<u>5,108,359</u>	<u>413,895</u>	<u>5,522,254</u>

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 其他儲備指(i)上海永升物業管理有限公司股本的名義金額與本公司根據2018年7月6日完成的集團重組所發行股本的名義金額之間的差額；及(ii)非控股權益的調整款額與因本集團於附屬公司擁有權權益變動(不會導致對該等附屬公司控制權發生變動)已付或已收代價的公平值兩者間的差額。
- (c) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (d) 截至2024年6月30日止六個月，本公司已以總代價人民幣20,180,000元購回15,024,000股普通股。





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	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	348,129	417,887
調整：		
物業、廠房及設備折舊	18,377	26,061
無形資產攤銷	18,331	23,084
貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損確認	92,907	67,977
按金及其他應收款項的預期信貸虧損確認(撥回)	3,344	(3,367)
銀行利息收入	(9,210)	(9,687)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	—	(4,266)
應佔聯營公司溢利	(934)	—
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	—	3,112
其他應付款項利息	313	398
借款利息	641	886
租賃負債利息	146	328
投資物業之公平值變動虧損(收益)	410	(4,300)
出售物業、廠房及設備收益	(94)	(12)
出售一間附屬公司之虧損	1,392	348
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	3,170	11,595
匯兌虧損，淨額	1,042	4,110
營運資金變動前經營溢利	477,964	534,154
存貨減少(增加)	300	(80)
遞延合約成本減少(增加)	6,549	(4,149)
貿易應收款項及應收票據增加	(516,928)	(247,800)
預付款項及其他應收款項(增加)減少	(54,700)	42,047
受限制現金(增加)減少	(6,997)	1,630
貿易應付款項及應付票據增加	214,943	131,298
應計費用及其他應付款項減少	(30,814)	(146,802)
合約負債減少	(203,703)	(106,884)
經營(所用)所得現金	(113,386)	203,414
已付所得稅	(116,483)	(101,820)
經營活動(所用)所得現金淨額	(229,869)	101,594

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	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自投資活動之現金流量		
購買無形資產	(11,094)	(13,247)
購買物業、廠房及設備	(11,285)	(9,996)
出售一間附屬公司，扣除所付現金	(3,192)	(917)
應付代價付款	(1,000)	—
於聯營公司的投資	—	(980)
出售物業、廠房及設備所得款項	45	18
已收銀行利息收入	9,210	9,687
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	—	4,266
購買按公平值計入損益之金融資產	(85,200)	(70,000)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	85,200	103,537
投資活動(所用)所得現金淨額	(17,316)	22,368
來自融資活動之現金流量		
非控股股東注資	—	1,000
非控股股東減資	(30)	—
償還借款	(25,661)	(21,691)
購回股份之付款	—	(20,180)
新增借款	36,878	15,000
借款之已付利息	(641)	(886)
租賃負債之已付利息	(146)	(328)
租賃負債付款	(5,891)	(7,151)
已付股息	(106,545)	(143,621)
支付予非控股股東的股息	(26,270)	(26,944)
融資活動所用現金淨額	(128,306)	(204,801)
現金及現金等價物減少淨額	(375,491)	(80,839)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(1,042)	(4,110)
期初現金及現金等價物	2,617,846	2,341,510
期末現金及現金等價物	2,241,313	2,256,561





簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露要求編製。

簡明綜合財務報表應與2024年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2024年12月31日止年度財務報表所採用者一致。

2. 應用香港財務報告準則會計準則的修訂

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於2025年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

應用香港財務報告準則會計準則的修訂並無對本集團的會計政策、本期及以往期間本集團財務狀況及業績的列報及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露造成重大變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料

收入指來自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的收入。管理層根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)審查的報告確定運營分部。負責分配資源及評估運營分部業績的主要經營決策人獲確定為執行董事。管理層將業務作為一個運營分部來審查運營結果，以做出分配資源的決策。因此，本公司的主要經營決策人認為只有一個分部，用於制定策略決策。

本集團的主要運營實體均設在中華人民共和國(「中國」)。因此，截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團的收入均來自中國。

本集團按類別劃分的收入分析如下：

	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)
來自客戶合約收入：		
—物業管理服務	2,668,749	2,462,483
—社區增值服務	396,403	399,398
—對非業主的增值服務	269,609	356,613
—城市服務	125,474	149,021
	3,460,235	3,367,515
其他	608	3,510
總計	3,460,843	3,371,025
確認收入時間		
於某一時間點	146,934	156,326
隨時間	3,313,301	3,211,189
總計	3,460,235	3,367,515



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 其他收入及其他收益及虧損

	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)
其他收入		
— 銀行利息收入	9,210	9,687
— 政府補助(附註)	5,697	13,233
	<u>14,907</u>	<u>22,920</u>
其他收益及虧損，淨額		
— 外匯虧損淨額	(1,042)	(4,110)
— 出售物業、廠房及設備收益	94	12
— 出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	—	(3,112)
— 出售一間附屬公司之虧損	(1,392)	(348)
— 投資物業公平值變動(虧損)收益	(410)	4,300
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	(3,170)	(11,595)
— 罰款收入	17,006	564
— 按公平值計入損益之金融資產之股息收入	—	4,266
— 其他	5,218	1,740
	<u>16,304</u>	<u>(8,283)</u>
	<u>31,211</u>	<u>14,637</u>

附註： 政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

5. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

	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)
物業、廠房及設備折舊	18,377	26,061
無形資產攤銷	18,331	23,084
有關短期租賃的開支		
租賃物業	3,448	3,495
有關租賃低價值資產的開支		
廠房及機械	741	703
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及其他福利	1,041,538	1,065,460
花紅	70,431	78,301
退休計劃供款	156,696	158,210

6. 所得稅開支

	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)
中國企業所得稅：		
即期稅項	105,304	114,070
過往期間撥備不足	478	582
	105,782	114,652
遞延稅項：		
計入期內損益	(27,811)	(22,124)
	77,971	92,528



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

7. 股息

於本中期期間，就截至2024年12月31日止年度向本公司擁有人宣派及派付末期股息每股0.0668港元(截至2024年6月30日止六個月：每股0.0914港元)。於中期期間宣派及派付之末期股息總額約為115,549,000港元(截至2024年6月30日止六個月：158,361,000港元)。

本中期期間結束後，本公司董事會已決定就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息每股0.0678港元及特別股息每股0.0271港元(截至2024年6月30日止六個月：中期股息每股0.0839港元及特別股息每股0.0336港元)。

8. 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下各項：

	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)
盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>213,778</u>	<u>265,053</u>
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,728,554</u>	<u>1,737,452</u>

9. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，本集團就收購物業、廠房及設備支付人民幣11,285,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣9,996,000元)以及出售賬面總值為人民幣796,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣470,000元)的若干廠房及機器，產生出售收益人民幣94,000元(截至2024年6月30日止六個月：出售收益人民幣12,000元)。

於本中期期間，本集團訂立若干新租賃協議，租賃期限介乎13個月至36個月(截至2024年6月30日止六個月：介乎13個月至36個月)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣155,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,750,000元)及租賃負債人民幣155,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,750,000元)。

於2025年6月30日，本集團已將賬面值為人民幣14,941,000元(2024年12月31日：人民幣12,198,000元)的自有物業及設備抵押，以擔保授予本集團的借款。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

10. 投資物業

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於1月1日	549,125	558,480
添置	—	4,375
公平值變動	(410)	(13,730)
於期／年末	548,715	549,125

11. 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
持作買賣的上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	2,837	3,935
非上市股本基金(附註)	274,974	277,046
	277,811	280,981
減：呈列為非流動資產的按公平值計入損益的金融資產	(274,974)	(277,046)
呈列為流動資產的按公平值計入損益的金融資產	2,837	3,935

附註：本集團投資於幾個封閉式基金。非上市股本基金獲歸類為非流動資產，因為管理層預計於報告期後的12個月內不會出售該等金融資產。

該等基金的公平值乃根據非上市股本基金的資產淨值而釐定，進一步詳情於附註21披露。



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	942,710	878,789
— 第三方	2,343,629	1,907,086
	3,286,339	2,785,875
應收票據	6,633	4,093
	3,292,972	2,789,968
減：信貸虧損撥備	(431,785)	(344,953)
	2,861,187	2,445,015

貿易應收款項及應收票據信貸虧損撥備的變動載列如下：

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於期／年初	344,953	269,279
就貿易應收款項及應收票據確認的預期信貸虧損	92,907	75,674
出售一間附屬公司	(6,075)	—
於期／年末	431,785	344,953

按發票日期呈列之貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,782,741	1,589,620
1至2年	542,219	510,796
2至3年	332,292	229,695
3至4年	136,330	76,949
4至5年	67,605	37,955
	2,861,187	2,445,015

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 預付款項及其他應收款項

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
獨家銷售代表協議按金(附註)		
— 關聯方	744,627	750,125
— 第三方	4,508	6,266
其他按金及其他應收款項		
— 第三方	376,522	337,334
	1,125,657	1,093,725
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(62,819)	(59,475)
	1,062,838	1,034,250
預付款項	181,568	159,002
	1,244,406	1,193,252
減：物業、廠房及設備的預付款項	(1,682)	(3,249)
獨家銷售代表協議按金(附註)	(370,186)	(371,276)
	(371,868)	(374,525)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	872,538	818,727

附註：獨家銷售代表協議按金指可退還的按金，以保證從買方收取停車場、儲藏室及零售店銷售款。按金將在停車場、儲藏室及零售店售出後退還。

14. 金融資產的預期信貸虧損淨額

	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)
就以下各項確認(撥回)之預期信貸虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	92,907	67,977
— 預付款項及其他應收款項	3,344	(3,367)
	96,251	64,610

截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入數據及假設的確定基礎以及估計技術與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

15. 貿易應付款項及應付票據

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	31,728	25,132
— 第三方	1,469,920	1,257,593
	1,501,648	1,282,725
應付票據	17,273	24,812
	1,518,921	1,307,537

基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,163,372	959,602
1至2年	156,309	180,289
2至3年	104,797	121,511
3至4年	50,937	44,644
4至5年	43,506	1,491
	1,518,921	1,307,537

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

16. 應計費用及其他應付款項

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	138,062	138,062
— 第三方	714,879	689,364
	852,941	827,426
應付一名董事款項(附註a)	83	84
法律糾紛撥備(附註b)	2,378	1,848
收購附屬公司應付代價(附註c)	14,260	15,190
應付薪金	248,086	313,141
其他應付稅項	171,751	166,262
	1,289,499	1,323,951

附註：

- (a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於法庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。
- (c) 該筆款項指收購附屬公司的應付代價。



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 遞延稅項

截至2025年及2024年6月30日止六個月已確認遞延稅項資產及負債及變動詳情如下：

遞延稅項資產

	貿易應收款項 及應收票據 預期信貸虧損	其他應收款項 預期信貸虧損	法律 糾紛撥備	按公平值計入 損益的金融 資產的 公平值調整	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
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	75,075	15,590	460	5,444	96,569
計入(扣除自)期內損益	16,994	(842)	94	3,128	19,374
於2024年6月30日(未經審核)	92,069	14,748	554	8,572	115,943
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	93,994	15,209	580	11,036	120,819
出售一間附屬公司	(1,535)	—	—	—	(1,535)
計入期內損益	23,226	836	133	518	24,713
於2025年6月30日(未經審核)	115,685	16,045	713	11,554	143,997

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	未分配溢利 預扣稅	管理合約及 客戶關係的 公平值調整	重估物業、 廠房及 設備的 公平值調整	投資物業的 公平值調整	租賃	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
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	(11,926)	(69,130)	(1,398)	(13,243)	—	(95,697)
計入(扣除自)期內損益	—	3,651	174	(1,075)	—	2,750
於2024年6月30日(未經審核)	(11,926)	(65,479)	(1,224)	(14,318)	—	(92,947)
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	(11,926)	(62,211)	(1,067)	(9,810)	(106)	(85,120)
計入期內損益	—	2,821	167	103	7	3,098
於2025年6月30日(未經審核)	(11,926)	(59,390)	(900)	(9,707)	(99)	(82,022)

就呈列簡明綜合財務報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告目的作出的遞延稅項結餘分析：

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	134,191	110,903
遞延稅項負債	(72,216)	(75,204)
	61,975	35,699



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

18. 股本

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	數目	金額	數目	金額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
每股0.01港元的普通股				
法定：				
於1月1日及6月30日／12月31日	<u>4,000,000</u>	<u>35,462</u>	<u>4,000,000</u>	<u>35,462</u>
	2025年6月30日		2024年12月31日	
	數目	金額	數目	金額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
已發行及繳足：				
於1月1日	1,728,554	15,291	1,749,220	15,480
註銷購回的股份(附註)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(20,666)</u>	<u>(189)</u>
於6月30日／12月31日	<u>1,728,554</u>	<u>15,291</u>	<u>1,728,554</u>	<u>15,291</u>

附註：截至2025年6月30日止六個月，本公司並無購回及註銷任何普通股(截至2024年12月31日止年度：本公司購回15,324,000股普通股，代價為人民幣20,631,000元及註銷20,666,000股普通股)。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 出售一間附屬公司

截至2025年6月30日止六個月

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	出售前本集團 持有的股權	出售後本集團 持有的股權	總代價
				人民幣千元
唐山永升玉景物業管理有限公司	中國	65%	無	650

截至2024年6月30日止六個月

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	出售前本集團 持有的股權	出售後本集團 持有的股權	總代價
				人民幣千元
界首市城投旭輝永升生活服務有限公司	中國	51%	無	1,950





簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 出售一間附屬公司(續)

就上述交易已出售的資產淨額詳情概述如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：		
物業、廠房及設備	24	20
貿易應收款項及應收票據	7,849	8,248
預付款項及其他應收款項	202	151
現金及現金等價物	3,842	2,867
遞延稅項資產	1,535	—
貿易應付款項及應付票據	(3,562)	(5,764)
合約負債	(4,148)	(151)
應計費用及其他應付款項	(2,280)	(470)
稅項撥備	(320)	(395)
已出售的資產淨額	<u>3,142</u>	<u>4,506</u>
出售一間附屬公司之虧損：		
現金代價	650	1,950
非控股權益	1,100	2,208
已出售的資產淨額	<u>(3,142)</u>	<u>(4,506)</u>
	<u>(1,392)</u>	<u>(348)</u>

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6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
已出售的現金及現金等價物	(3,842)	(2,867)
已收到的現金代價	<u>650</u>	<u>1,950</u>
出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u>(3,192)</u>	<u>(917)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 重大關聯方交易

期內，本集團訂立下列關聯方交易：

(a) 關聯方交易

	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)
物業管理服務		
同系附屬公司(附註i)	15,461	15,155
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	9,924	7,000
紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「紅星美凱龍」)附屬公司 (附註iii)	307,403	304,653
總計	332,788	326,808
社區增值服務		
同系附屬公司(附註i)	965	6,440
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	3,979	3,876
總計	4,944	10,316
對非業主的增值服務		
同系附屬公司(附註i)	69,030	140,407
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	52,829	123,390
	121,859	263,797
購買服務		
同系附屬公司(附註i)	4,353	3,947
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	27,951	79,152
總計	32,304	83,099

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司。
- (ii) 指旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業。
- (iii) 指紅星美凱龍附屬公司，紅星美凱龍為對本集團附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司有重大影響的非控股股東。



簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項及應收票據		
同系附屬公司(附註i)	576,676	533,186
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註i)	363,467	337,364
紅星美凱龍附屬公司(附註i)	2,567	8,239
總計	942,710	878,789
按金及其他應收款項		
同系附屬公司(附註ii)	668,116	673,533
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	76,511	76,592
總計	744,627	750,125
貿易應付款項		
紅星美凱龍附屬公司(附註iii)	31,728	25,132
其他應付款項		
同系附屬公司(附註iv)	138,062	138,062
合約負債		
同系附屬公司(附註v)	47,514	52,146
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註v)	9,210	7,943
紅星美凱龍附屬公司(附註v)	3,080	1,101
總計	59,804	61,190

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘(續)

附註：

- (i) 結餘指根據相關服務協議的條款，提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務，按服務面積的平方米數及實際產生的成本收費。款項應在發出繳款通知書後支付。
- (ii) 按金指獨家銷售代表協議的可退還按金，以保證停車場、儲藏室及零售店鋪的銷售收回，款項將在停車場、儲藏室及零售店鋪售出後退還。其他應收款項為無抵押、免息及按要求應收。
- (iii) 結餘指根據訂約方共同協定的服務協議收取的服務採購費用。
- (iv) 其他應付款項為無抵押、免息及按要求應付。
- (v) 結餘指在尚未提供物業管理服務或增值服務的情況下，根據相關服務協議的條款從訂約方收取的預付款項，按服務面積的平方米數及實際產生的成本收費。

21. 金融工具之公平值計量

本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值

本集團的部分金融資產乃於各報告期末按公平值計量。下表載列關於該等金融資產之公平值如何確定的資料，以及根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度，將公平值計量分為的公平值層次(第一至第三級)。

- 第一級公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，根據資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察的輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃由包含非依據可觀察市場資料的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術得出。





簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

21. 金融工具之公平值計量(續)

本集團經常性地按公平值計量的金融資產之公平值(續)

金融工具	於下列日期的公平值		公平值層次	估值技術及關鍵輸入數據
	2025年6月30日	2024年12月31日		
歸類為按公平值計入損益的 金融資產的權益工具－在 香港上市的股本證券	人民幣 2,837,000元	人民幣 3,935,000元	第一級	於活躍市場的報價
歸類為按公平值計入損益的金融 資產的非上市股本證券基金	人民幣 274,974,000元	人民幣 277,046,000元	第三級	基金資產淨值

期內在第一級及第二級之間並無任何轉移。

本集團非經常性地按公平值計量的金融資產及負債的公平值

董事會認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。