



新希望服務控股有限公司 NEW HOPE SERVICE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 3658

2025

中 期 報 告

目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	4
企業管治及其他資料	19
審閱報告	23
綜合損益及其他全面收入表	24
綜合財務狀況表	25
綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	29
未經審核中期財務報告附註	30

董事會

執行董事

武敏女士(聯席主席)(於2025年9月10日
由非執行董事調任)
陳靜女士

非執行董事

姜孟軍先生(主席)
劉栩先生(於2025年9月10日由執行董事調任)
李巍女士
張薇女士

獨立非執行董事

曹麒麟先生
李正國先生
江智武先生

審核委員會

江智武先生(主席)
李正國先生
張薇女士

薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)
李正國先生
武敏女士

提名委員會

姜孟軍先生(主席)
李正國先生
曹麒麟先生

聯席公司秘書

李紅佳先生
劉國賢先生

香港法律顧問

盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

授權代表

陳靜女士
劉國賢先生

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

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited
71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
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室

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
根據《會計及財務匯報局條例》註冊的
公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

招商銀行
成都錦官城支行
中國
四川省
成都市
航空路8號
時代陽光花園
5棟

註冊辦事處

71 Fort Street, PO Box 500
George Town, Grand Cayman, KY1-1106
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中國
四川省成都市
錦江區
金石路366號
新希望中鼎國際
2號樓21層

股份代號

3658

公司網站

newhopeservice.com.cn

業務回顧

概覽

新希望服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「新希望服務」）是一家四川本土、西部領先、深耕成都的提供民生服務解決方案的綜合物業管理企業。本集團背靠世界500強企業新希望集團有限公司及其附屬公司（「新希望集團」），重點圍繞「資產增值保值」與「生活安心美好」，為中高端住宅、企業總部、醫療機構、商寫辦公樓、政府公建、金融機構等多種業態場景，提供物業管理服務、生活服務及商業運營服務等積木式服務。截至2025年6月30日，本集團榮獲億翰智庫頒發的「中國物業企業綜合實力TOP 15」（較去年同期提升3名），克而瑞物管頒發的「中國物業服務力百強企業TOP 16」（較去年同期提升3名），同時，高端服務入選「中國物業服務特色物業樣本標桿企業」。

截至2025年6月30日止六個月（「報告期」）內，本集團錄得收入約人民幣739.8百萬元，較去年同期增長4.3%，實現股東應佔淨利人民幣120.9百萬元，較去年同期增長2.4%。本集團持續優化運營管理能力，報告期內經營性現金流為人民幣21.0百萬元，較去年同期提升180.5%，管理費效比連續四年下降，較去年同期下降7.1%至9.1%。發展方面，本集團報告期內完成第三方各類項目簽約金額人民幣5.6億（2024全年目標為人民幣6億元），較去年同期增長59%，同時獨立性進一步提升，第三方全口徑收入佔比84%，較去年同期提升3.3個百分點；保持穩步發展的同時亦注重質量，報告期內本集團整體物業費單價為人民幣3.14元／m²／月，較去年同期增長3.6%，其中成都物業費單價為3.63／m²／月。

業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及(iv)非業主增值服務。

物業管理服務

我們向公司在管項目提供物業管理服務，包括物業及設備維護服務、安保服務、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。下表載列截至所示日期我們的在管物業項目數目及在管樓面面積，以及我們已訂約管理的物業項目數目及相應合約樓面面積。

	截止2025年 6月30日	截止2024年 6月30日	增長率
我們已訂約管理的物業數目 ⁽¹⁾	269	264	1.9%
在管物業數目 ⁽²⁾	254	244	4.1%
在管樓面面積(萬平方米)	3,803.5	3,542.9	7.4%
合約樓面面積(萬平方米)	4,140.3	4,052.1	2.2%

附註：

(1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，可能包括尚未交付予我們作物業管理用途的物業。

(2) 指已交付予我們作物業管理用途的物業。

區域深耕情況

報告期內，本集團持續保持對以成都、昆明為主的西南區域和華東區域高能級城市的深耕力度，於該兩區域的物業管理收入以及管理規模持續增長。其中西南區域的物業管理收入為人民幣218.6百萬元，佔總物業管理收入的46.8%，同比增長15.3%，華東區域的物業管理收入為人民幣166.1百萬元，佔總物業管理收入的35.5%，同比增長11.5%，該兩區域的物業管理收入合計佔物業管理總收入的82.3%。

下表載列截至所示日期／期間我們按地區劃分的總在管樓面面積、收入明細及增長率：

區域分佈	於2025年6月30日／截至該日止六個月				於2024年6月30日／截至該日止六個月				面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
西南區域	21,863.7	46.8	1,923.8	50.6	18,968.8	46.8	1,801.9	50.9	6.8	15.3
華東區域	16,606.7	35.5	1,295.2	34.1	14,898.6	36.7	1,202.7	33.9	7.7	11.5
華南區域	3,654.8	7.8	302.3	7.9	3,234.7	8.0	266.8	7.5	13.3	13.0
華北區域	4,089.7	8.8	248.4	6.5	2,908.5	7.2	237.7	6.7	4.5	40.6
華中區域	496.3	1.1	33.8	0.9	552.8	1.3	33.8	1.0	0.0	-10.2
合計	46,711.2	100.0	3,803.5	100.0	40,563.4	100.0	3,542.9	100.0	7.4	15.2

持續深耕高能級城市

截至2025年6月30日，本集團96.4%的物業管理收入來自本集團於中國一線、新一線及二線城市的在管項目，佔比較去年同期提升0.9個百分比，持續驗證本集團深耕高能級城市的戰略。

下表載列截至所示日期／期間我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及收入的明細：

城市能級	截至2025年6月30日／截至該日止六個月				截至2024年6月30日／截至該日止六個月				面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
一線 ⁽¹⁾	342.3	0.7	12.4	0.3	474.6	1.2	12.4	0.4	0.0	-27.9
新一線 ⁽²⁾	24,412.0	52.3	1,907.9	50.2	20,366.8	50.2	1,830.1	51.7	4.3	19.9
二線 ⁽³⁾	20,264.6	43.4	1,755.2	46.1	18,074.4	44.5	1,539.3	43.4	14.0	12.1
其他 ⁽⁴⁾	1,692.3	3.6	128.0	3.4	1,647.6	4.1	161.1	4.5	-20.6	2.7
合計	46,711.2	100.0	3,803.5	100.0	40,563.4	100.0	3,542.9	100.0	7.4	15.2

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、瀋陽、青島、南京。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、南寧、昆明、寧波、嘉興、溫州、無錫、長春。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括南充等。

高質助力競爭，外拓引領增長

高端助力競爭，本集團通過D'LIFE高端服務體系的沉澱，報告期內獲取成都奧園半島ONE項目，物業費單價為5元／m²／月，從接觸項目到成功中標僅5個月時間；同時，亦通過與貝好家的戰略合作成功獲取貝好家成都金融城三期及貝好家上海奉賢項目的前介服務。

管理層討論與分析

外拓引領增長，報告期內，本集團第三方簽約額為人民幣5.6億元，其中人民幣4億元來自於物業管理服務，得益於本集團成熟的市拓體系，報告期內成功斬獲成都天悅龍庭、西部智谷產業園，昆明第三城紫香園，以及蘇州泊雲庭等超人民幣1,000萬合同額的項目。

下表載列本集團按物業開發商類型劃分的在管面積及收入明細：

開發商類型	於2025年6月30日／截至該日止六個月				於2024年6月30日／截至該日止六個月				面積增長 (%)	收入增長 (%)
	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (人民幣萬元)	佔比 (%)	在管面積 (萬方)	佔比 (%)		
新希望五新實業 ⁽¹⁾	18,025.9	38.6	1,378.4	36.2	15,006.4	37.0	1,274.6	36.0	8.1	20.1
新希望五新實業聯營 合營公司 ⁽²⁾	9,571.3	20.5	798.7	21.0	8,803.0	21.7	832.9	23.5	-4.1	8.7
最終實控人及其聯繫人 ⁽³⁾	1,351.5	2.9	32.6	0.9	1,311.4	3.2	32.6	0.9	0.0	3.1
獨立第三方	17,762.5	38.0	1,593.8	41.9	15,442.6	38.1	1,402.8	39.6	13.6	15.0
合計	46,711.2	100.0	3,803.5	100.0	40,563.4	100.0	3,542.9	100.0	7.4	15.2

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團有限公司（「新希望五新實業」，連同其附屬公司統稱「新希望五新實業集團」）獨自開發的物業以及新希望五新實業集團與其他物業開發商共同開發而新希望五新實業集團持有控制權益的物業。
- (2) 指新希望五新實業集團的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望五新實業集團於該等物業中並無持有控股權益）。
- (3) 指我們最終控股股東（即劉永好先生及劉暢女士）的其他聯繫人開發的物業。

商業運營服務

本集團的商業運營服務包括兩個類別：(i)市場研究及定位與開業準備服務；及(ii)商業運營服務。

報告期內，本集團商業運營板塊實現收入人民幣48.2百萬元。雖受商業地產整體下行影響，收入同比承壓，但依託「物業+商業」模式持續深耕存量市場，第三方收入佔比顯著提升至18.6%（同比提升10.9%），出租率及收繳率均優於行業水平。核心突破如下：

- 1、**增量拓展**：成功運營昆明西山萬達（政府招商頭部企業如京東入駐的科創地標）及世博里酒店（全業態覆蓋商業／寫字樓／長租公寓），驗證綜合運營能力；
- 2、**存量優化**：逆週期強化資產價值 — 南寧新暢行出租率96.07%、租金同比漲1.5%，上半年引入新能源商家；成都新希望國際租金人民幣142.24元／方（同比提升11.2%），出租率91.31%。

下表載列所示期間我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2025年 6月30日止六個月		截至2024年 6月30日止六個月		增長率 百分比 (%)
	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	
市場研究及定位與開業準備服務	53.2	1.1	403.0	6.2	-86.8
商業運營服務	4,766.4	98.9	6,119.9	93.8	-22.1
總計	4,819.6	100.0	6,522.9	100.0	-26.1

生活服務

本集團所提供的生活服務業務包括(i)社區生活服務；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；及(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。

報告期內，本集團生活服務板塊逆勢增長，實現收入人民幣176.6百萬元，同比增長3.6%。核心驅動力團餐零售板塊(線上及線下零售服務及餐飲服務)收入達人民幣80.8百萬元，增幅9.2%，主要得益於：

1、生活服務市場化能力突破

生活服務板塊市場化拓展能力持續突破，零售業務滲透率提升至6.7%。客戶開發方面，上半年外部客戶佔比由去年45%大幅提升至60%，市場化客戶已成為業務主力，並連續中標民生信用卡、工商銀行、雲南平安銀行等多項標桿項目。明星單品打造成效顯著，千萬級爆品牛奶實現銷售額人民幣570萬元，同比增長90%，鈕釦禮盒銷量突破13萬份，成為定製服務領域的代表性案例。整體板塊造血與市場化運營能力不斷增強。

2、團餐業務規模化外拓

運營項目總數達33個(同比+8個)，其中第三方佔比91%，「物業+團餐」模式覆蓋20個項目(同比+6個)。報告期內中標省衛健委全委項目(依託食品安全領域TOP-9實力及《四川好食堂》獎項)，系統性打通醫療客戶鏈路；落地攀成鋼•匯泉社區食堂，打造「政府+益民+新服」民生工程樣板，業務可持續性顯著增強。

下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2025年		截至2024年		增長率
	6月30日止六個月		6月30日止六個月		
	收入	百分比	收入	百分比	
	(人民幣萬元)	(%)	(人民幣萬元)	(%)	(%)
社區生活服務	7,920.3	44.8	7,905.8	46.4	0.2
社區資產管理服務	1,661.0	9.4	1,739.1	10.2	-4.5
線上及線下零售服務及 餐飲服務	8,080.0	45.8	7,399.8	43.4	9.2
總計	17,661.3	100.0	17,044.7	100.0	3.6

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。

下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2025年 6月30日止六個月		截至2024年 6月30日止六個月		增長率 百分比 (%)
	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	收入 (人民幣萬元)	百分比 (%)	
初步規劃、設計諮詢及交付前服務	2,122.3	44.4	4,033.6	59.6	-47.4
案場服務費收入	1,922.7	40.1	2,292.5	33.9	-16.1
專項委託服務	744.7	15.5	444.6	6.5	67.5
總計	4,789.7	100.0	6,770.7	100.0	-29.3

未來展望

一、持續高目標牽引

2025年上半年，面對複雜宏觀經濟環境與行業調整，本公司堅持高目標戰略導向，實現第三方各類項目簽約金額人民幣5.6億，相當於2024年全年簽約額的92.6%，這一成績的取得，得益於我們持續對「高目標牽引」的堅持，展望未來，我們將繼續以高目標為引領，不斷挑戰自我，突破極限。持續優化市場佈局，深挖潛在客戶群體，提升市場份額。持續優化現有服務項目，提升服務質量和客戶滿意度。強化團隊建設，提升員工專業素養和服務水平，為實現更高目標提供堅實的人才保障。我們堅信，通過全體員工的共同努力，必將實現更高質量的增長，為股東和客戶創造更大價值。

二、持續深化物業+戰略

承2024年年報所提及，「物業+」戰略是本公司實現多元化發展的重要舉措，也是提升本公司競爭力和盈利能力的關鍵。截至本報告披露之日，本集團物業+商業下已成功獲取昆明地標西山萬達及成都通錦閣，實現全業態運營；物業+生活服務下，於本集團在管項目中，到家零售滲透率為6.71%，較去年同期提升3個百分點，定製禮盒銷量突破13萬盒，較去年同期提升30%；物業+團餐下，成功暫獲攀成鋼●匯泉社區食堂及省衛健委項目，夯實食安領域權威背書。未來，我們將通過不斷豐富「物業+」的內涵和外延，實現各業務板塊的協同發展，為本公司創造更多的收入增長點。

三、數字運營進階

在數字化時代，精細數字運營是企業提升運營效率、降低成本的關鍵手段，報告期內，本集團數字化運營取得的突破性成果：

1、社區極致運營：「AI+機器人+人」模式驅動降本增效

以皇冠湖壹號試點為藍本（人效同比提升19.3%、年化成本節降人民幣64萬元），加速推廣「人機協同」至全國200個項目，預計實現管理成本節降超人民幣1,600萬元。通過機器人接管基礎作業、AI賦能服務鏈條，釋放一線人力聚焦高價值情感服務，同步提升管家薪資激勵（試點同比提升20%）與客戶滿意度（試點93分），驅動「降本→增效→滿意」閉環持續擴大。

2、AI全鏈條提效，助力綜合人效提升

工程提效：工單分類準確率向90%+進階，AI圖片質檢覆蓋日均萬級工單，人工覆核量再降30%；品質管控：違規識別準確率提升至97%+，拓展AI巡檢至全業態2,000+攝像頭點位；客服智能：全國項目AI回覆覆蓋率達100%，輿情預警時效壓縮至1分鐘內，工單智能派發量翻倍。

3、 滿意度躍升：降本增效驅動服務質變

強化「技術 — 人效 — 體驗」正循環，以綜合人效的提升為基礎，將卓越項目佔比（滿意度 ≥ 95 分）從30%提升至40%，推動全域滿意度突破90分，持續領跑行業均值。

未來，我們將繼續深化精細數字運營，繼續投入專項資源攻堅AI算法迭代與機器人柔性適配技術，通過標準化、規模化、智能化三位一體，築牢長期成本優勢護城河，進而實現持續精益管理的目標。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務，(ii)生活服務，(iii)商業運營服務，及(iv)非業主增值服務。本集團的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣709.0百萬元增加人民幣30.8百萬元或約4.3%至報告期內的人民幣739.8百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積及單價的增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)生活服務收入的增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	467,112.3	63.1	405,634.2	57.2
生活服務	176,612.6	23.9	170,447.1	24.1
商業運營服務	48,196.0	6.5	65,229.8	9.2
非業主增值服務	47,896.6	6.5	67,706.4	9.5
總計	739,817.5	100	709,017.5	100

物業管理服務為最大的收入來源。於報告期內，物業管理服務收入為人民幣467.1百萬元，佔本集團總收入的63.1%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2024年6月30日的3,542.9萬平方米增加至2025年6月30日的3,803.5萬平方米導致物業管理服務收入增加、物業單價上漲。在管項目和面積增加，主要是由於(i)新希望房地產集團開發的物業於報告期內持續交付我們管理；及(ii)本集團於第三方市場的擴張。

管理層討論與分析

生活服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣170.4百萬元增加3.6%（佔本集團總收入的24.1%）至報告期內的約人民幣176.6百萬元（佔本集團總收入的23.9%）。其中：

- (1) 社區生活服務收入由2024年6月30日止六個月的人民幣79.1百萬元增加0.2%至報告期內的人民幣79.2百萬元，主要由於在管面積增長，積極拓展社區生活服務。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣17.4百萬元減少4.5%至報告期內的人民幣16.6百萬元，主要由於本集團報告期內停車場收入減少導致。
- (3) 線上線下零售服務及餐飲服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣74.0百萬元增長9.2%至報告期內的人民幣80.8百萬元，主要原因為本集團於報告期內持續拓展生活服務業務，集採及零售業務進一步拓展，團餐項目增加，導致線上及線下零售服務及餐飲服務收入增加。

非業主增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣67.7百萬元減少29.2%至報告期內的約人民幣47.9百萬元，主要由於地產業務收縮，報告期內案場、工程等業務減少。

商業運營服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣65.2百萬元減少26.1%至報告期內的人民幣48.2百萬元，主要是由於報告期內部分項目出租率有所下降，同時部分項目退場。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。於報告期內，本集團的銷售成本總額約為人民幣506.1百萬元，相較於2024年同期的約人民幣476.7百萬元增加約人民幣29.4百萬元或約6.2%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，毛利率相對其他業務線較低。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣232.3百萬元增加人民幣1.4百萬元或0.6%至報告期內的人民幣233.7百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至6月30日止六個月			
	2025年 (人民幣千元)	%	2024年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	118,377.4	25.3	103,808.7	25.6
生活服務	68,721.1	38.9	63,900.0	37.5
商業運營服務	30,996.3	64.3	41,687.2	63.9
非業主增值服務	15,585.2	32.5	22,935.9	33.9
總計	233,680.0	31.6	232,331.8	32.8

於報告期內，本集團的毛利率相較於2024年同期減少1.2個百分點。

物業管理服務的毛利率減少0.3%，主要由於報告期積極對外拓展，獨立第三方物業管理費收入佔比進一步提升。

非業主增值服務的毛利率減少1.4%，主要由於受內地房地產行業下行週期影響。

商業運營服務的毛利率增加0.4%，與去年同期基本持平。

生活服務的毛利率增加1.4%，主要由於優化供應鏈，降低採購成本，同時調整業務結構，主動清退低毛利項目。

其他開支淨額

本集團的其他開支淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣7.7百萬元減少人民幣4.4百萬元或57.1%至報告期內的人民幣3.3百萬元。

行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)稅項開支；及(vi)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。於報告期內，本集團的行政開支總額約為人民幣67.6百萬元，由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣69.3百萬元減少約人民幣1.7百萬元或約2.5%，主要由於報告期內持續精益運營，提高管理能效。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元減少人民幣0.1百萬元至報告期內的人民幣0.5百萬元。

財務收入淨額

本集團的財務淨收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣9.4百萬元減少人民幣2.6百萬元或27.7%至報告期內的財務淨收益人民幣6.8百萬元，主要是報告期內銀行基準利率下調。

所得稅開支

於報告期內，本集團的所得稅約為人民幣27.6百萬元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣25.6百萬元），該趨勢與本公司於報告期間的利潤增加一致。

報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣127.4百萬元增加約人民幣4.1百萬元或約3.2%至報告期內的約人民幣131.5百萬元。

母公司擁有人應佔核心淨利潤

本公司股東應佔利潤由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣118.1百萬元增加約2.4%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣120.9百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢俱及固定裝置。於2025年6月30日，本集團的物業及設備約為人民幣28.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣26.3百萬元增加約人民幣2.6百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2025年6月30日的貿易應收款項約為人民幣497.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣448.9百萬元增加約人民幣49.0百萬元或10.9%，主要由於業務增長。

預付款項、押金及其他應收款項

預付款項、押金及其他應收款項餘額於2024年12月31日的人民幣123.9百萬元，增加至於2025年6月30日的人民幣152.7百萬元，由於業務增長。

貿易應付款項

本集團於2025年6月30日的貿易應付款項約為人民幣190.8百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣213.3百萬元減少約人民幣22.5百萬元或10.5%，主要由於加快供應商付款節奏。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2024年12月31日的人民幣235.3百萬元增加人民幣19.8百萬元或8.4%至於2025年6月30日的人民幣255.1百萬元，主要由於尚未支付截至2024年12月31日止年度的已獲批准末期股息。

財務狀況及資本架構

於報告期內，本集團維持良好的財務狀況。

於2025年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.4倍（2024年12月31日為2.3倍）。於2025年6月30日，淨資產負債比率（按計息借款減現金及現金等價物，再除以淨資產計算）為零。於2025年6月30日及2024年6月30日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團概無資產作抵押（2024年6月30日：無）。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2024年6月30日：無）。

利率風險

本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘中以港幣及美元計值的金額為人民幣295.4百萬元，該等款項受到匯率波動影響，年度股東派息導致，本集團提前進行銀行鎖匯減少外匯風險。本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

本集團持有的重大投資

本公司在報告期內持有北京賽富皓海工業互聯網投資中心（有限合夥），金額人民幣11.5百萬元，屬於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，且所有適用百分比率均低於5%。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司在報告期內無重大投資或有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置。

重大資本資產投資的未來計劃

截止2025年6月30日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的實時計劃。

報告期後重大事項

於本報告日期，本集團並無任何其他於2025年6月30日後發生的重大事項。

自上市起所得款項淨額用途

本公司股份(「股份」)於2021年5月25日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「上市」)，發行800,000,000股新股份，超額配股權(「超額配股權」)於2021年6月11日獲部分行使，因而合共發行814,126,000股股份。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程(「招股章程」)及本公司日期為2021年6月15日之公告。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額(包括部分行使超額配股權)約為790.0百萬港元(相等於約人民幣648.7百萬元及發售價為每股股份3.80港元)。董事(「董事」)會(「董事會」)於2022年5月25日公告中修改了上市所得款項使用計劃，截至2025年6月30日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	子類	金額 (百萬港元)	佔所得款項 總額的 百分比	截至2025年			預計使用計劃
				截至2025年 1月1日 未使用金額 (百萬港元)	6月30日 實際使用 金額 (百萬港元)	截至2025年 6月30日 未使用金額 (百萬港元)	
戰略收購及投資		434.5	56.0%	429.0	5.5	429.0	2026年12月31日或之前
升級信息系統及設備	中台系統	23.7	3.0%	9.8	14.4	9.3	2025年12月31日或之前
	物業管理支持系統	2.4	0.0%	0.0	2.4	0.0	
	生活服務支持系統	15.0	2.0%	0.0	15.0	0.0	
	企業基礎運營系統	11.1	1.0%	0.0	11.1	0.0	
	智能社區試點項目	42.7	5.0%	29.2	22.9	19.8	2025年12月31日或之前
	為支持信息技術升級投 放的人力資源	23.7	3.0%	0.0	23.7	0.0	
人才招聘及團隊建設		39.5	5.0%	0.0	39.5	0.0	
發展生活服務		79.0	10.0%	0.0	79.0	0.0	
營運資金		118.5	15.0%	0.0	118.5	0.0	
合計		790.1	100%	468.0	332	458.1	

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。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的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團擁有約3,904名僱員（2024年6月30日：4,036名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣181.1百萬元（2024年6月30日約為人民幣164.1百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基準，及企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

董事認為，本公司於截至2025年6月30日止六個月已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。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。

董事及最高行政人員資料變更

除本中期報告披露外，概無根據上市規則第13.51B條須予披露的資料。

購股權計劃

本公司透過於2021年4月30日的書面決議案有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為，購股權計劃將令本集團能夠向其僱員、董事及其他獲選參與者就彼等對本集團的貢獻作出獎勵。有關購股權計劃的詳情，請參閱招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節。

自採納購股權計劃日期起至報告期結束，購股權計劃項下購股權並無獲授出、行使、註銷或失效且購股權計劃項下並無任何尚未行使之購股權。於2025年1月1日及2025年6月30日，根據購股權計劃可授予的購股權數目為80,000,000股股份。

根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數合共不得超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%，而該10%上限相當於80,000,000股股份，佔於2025年6月30日已發行股份總數之9.83%。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2025年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
武敏女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	26,640,111 (L)	3.27%
陳靜女士 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	26,640,111 (L)	3.27%
	實益擁有人	542,000 (L)	0.07%
姜孟軍先生 ⁽²⁾	全權信託的受益人及於受控法團的權益	26,640,111 (L)	3.27%
李巍女士 ⁽³⁾	配偶權益	544,800,000 (L)	66.92%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) 張明貴先生為僱員福利信託的委託人，該信託是一項全權信託，其受益人為新引力發展有限公司（「新引力」）、New Mistry Development Limited（「New Mistry」）、New Conception Development Limited（「New Conception」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新引力、New Mistry及New Conception各自分別由武敏女士、陳靜女士及姜孟軍先生為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士及姜孟軍先生各自以彼等作為僱員福利信託受益人及作為董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

(3) 李巍女士為劉永好先生的配偶。根據證券及期貨條例，李巍女士被視為於劉永好先生的股份權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有(a)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊，或(b)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司所知，於2025年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比
Adventure Way Pte. Ltd. ⁽²⁾	全權信託的保護人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉暢女士 ⁽²⁾	全權信託的委託人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉永好先生 ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Medea Investments Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited ⁽²⁾	全權信託的受託人	544,800,000 (L)	66.92%
Sea Glory Developments Limited ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
新晟發展有限公司 ⁽²⁾	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Golden Rose Developments Limited ⁽²⁾	實益擁有人	544,800,000 (L)	66.92%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) Golden Rose Developments Limited的全部已發行股本由新晟發展有限公司全資擁有，而新晟發展有限公司由Sea Glory Developments Limited間接全資擁有，Sea Glory Developments Limited是由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited (Cathaya Trust的受託人)全資擁有的特殊目的控股公司。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。Cathaya Trust的保護人為Adventure Way Pte. Ltd.，而Adventure Way Pte. Ltd.由劉永好先生及劉暢女士通過Medea Investments Limited直接及間接全資擁有。根據一致行動契約，劉永好先生及劉暢女士均根據證券及期貨條例被視為於Adventure Way Pte. Ltd.以其Cathaya Trust保護人身份持有的股份中擁有權益。Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited根據證券及期貨條例被視為於Cathaya Trust以其Cathaya Trust受託人身份持有的股份中擁有權益。因此，劉永好先生、劉暢女士、Medea Investments Limited、Adventure Way Pte. Ltd.、Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited、Sea Glory Developments Limited、新晟發展有限公司根據證券及期貨條例各被視為於Golden Rose Developments Limited所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司並無獲知會任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中的權益或淡倉。

中期股息

董事會議決向於2025年9月17日(星期三)名列本公司股東名冊的股東宣派截至2025年6月30日止六個月中期股息每股0.110港元(2024年中期：每股0.090港元)。中期股息將於2025年12月19日(星期五)派發予股東。

為釐定股東享有建議中期股息的資格，本公司將於2025年9月15日(星期一)至2025年9月17日(星期三)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間概不受理任何股份過戶手續。所有填妥的股份過戶表格，連同相關股票須於2025年9月12日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分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室。中期股息將於2025年12月19日(星期五)支付。記錄日為2025年9月17日(星期三)。

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，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2025年6月30日，本公司概無持有任何庫存股份。

根據上市規則的持續披露責任

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

充足的公眾持股量

根據本公司可得的公開資料及本公司董事所知，公眾人士持有的本公司股份不少於本中期報告日期全部已發行股本的25%。

期後事項

本集團於報告期後並無任何重大事項。

審核委員會

本公司審核委員會連同本公司管理層已審閱截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及中期報告。

審閱報告



致新希望服務控股有限公司董事會的審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第24至42頁的新希望服務控股有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括截至2025年6月30日的綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責按照國際會計準則第34號編製及列報本中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務報告發表結論，並按照雙方所協定的委任條款，僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號由實體之獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審核準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到所有在審核中可能會被發現的重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於2025年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2025年8月28日

綜合損益及其他全面收入表

截至2025年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣(「人民幣」)列示)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	739,818	709,018
銷售成本		(506,138)	(476,685)
毛利		233,680	232,333
其他開支淨額	5	(3,336)	(7,651)
銷售開支		(471)	(565)
行政開支		(67,604)	(69,346)
金融資產預期信貸虧損		(10,016)	(11,263)
經營溢利		152,253	143,508
財務開支		(1,643)	(1,503)
財務收入		8,417	10,901
財務收入淨額	6(a)	6,774	9,398
分佔聯營公司溢利減虧損		13	32
除稅前溢利	6	159,040	152,938
所得稅	7	(27,567)	(25,560)
期內溢利及全面收入總額		131,473	127,378
以下人士應佔：			
本公司權益股東		120,923	118,135
非控股權益		10,550	9,243
期內溢利及全面收入總額		131,473	127,378
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	8	0.149	0.145

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息詳情載於附註19(a)。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

		2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	9	116,092	118,867
商譽		133,415	133,415
物業及設備	10	28,860	26,274
無形資產	11	141,698	145,799
於聯營公司的權益		7,419	6,806
金融資產	12	34,588	11,118
遞延稅項資產		5,294	11,294
		<u>467,366</u>	<u>453,573</u>
流動資產			
存貨		514	480
金融資產	12(b)	35,580	—
預付款項、按金及其他應收款項	13	152,653	123,931
貿易應收款項	14	497,926	448,907
現金及現金等價物	15	960,197	1,057,754
		<u>1,646,870</u>	<u>1,631,072</u>
流動負債			
貿易應付款項	16	190,783	213,298
其他應付款項及應計費用	17	255,097	235,326
合同負債	18	225,355	209,342
即期稅項		7,680	8,919
租賃負債		2,079	43,826
		<u>680,994</u>	<u>710,711</u>
流動資產淨值		<u>965,876</u>	<u>920,361</u>
總資產減流動負債		<u>1,433,242</u>	<u>1,373,934</u>

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		27,216	33,563
遞延稅項負債		11,036	12,074
		<u>38,252</u>	<u>45,637</u>
資產淨值		<u>1,394,990</u>	<u>1,328,297</u>
資本及儲備			
股本	19(b)	6,741	6,741
儲備		<u>1,297,963</u>	<u>1,238,914</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,304,704	1,245,655
非控股權益		<u>90,286</u>	<u>82,642</u>
權益總額		<u>1,394,990</u>	<u>1,328,297</u>

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

		本公司權益股東應佔							非控股權益	權益總額
		股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
附註		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	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	77,800	(23)	370,861	1,160,669	96,027	1,256,696
截至2024年6月30日止六個月的權益變動：										
期內溢利		—	—	—	—	—	118,135	118,135	9,243	127,378
期內全面收入總額		—	—	—	—	—	118,135	118,135	9,243	127,378
非控股權益出資		—	—	—	—	—	—	—	980	980
就上一期間批准的股息	19(a)	—	—	—	—	—	(74,227)	(74,227)	—	(74,227)
於2024年6月30日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	77,800	(23)	414,769	1,204,577	106,250	1,310,827
截至2024年12月31日止六個月的權益變動：										
期內溢利		—	—	—	—	—	108,650	108,650	19,854	128,504
期內全面收入總額		—	—	—	—	—	108,650	108,650	19,854	128,504
轉撥至法定儲備		—	—	—	26,445	—	(26,445)	—	—	—
非控股權益出資		—	—	—	—	—	—	—	14,245	14,245
就本年度宣派的股息	19(a)	—	—	—	—	—	(67,572)	(67,572)	—	(67,572)
對非控股權益的股息分派		—	—	—	—	—	—	—	(57,707)	(57,707)
於2024年12月31日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	104,245	(23)	429,402	1,245,655	82,642	1,328,297

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	保留溢利				
	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	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	104,245	(23)	429,402	1,245,655	82,642	1,328,297	
截至2025年6月30日止六個月的權益變動：										
期內溢利	—	—	—	—	—	120,923	120,923	10,550	131,473	
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	120,923	120,923	10,550	131,473	
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	2,245	2,245	
就上一期間批准的股息	—	—	—	—	—	(61,874)	(61,874)	—	(61,874)	
對非控股權益的股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(5,151)	(5,151)	
於2025年6月30日的結餘	6,741	750,036	(44,746)	104,245	(23)	488,451	1,304,704	90,286	1,394,990	

19(a)

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
經營活動			
經營所得現金		59,410	5,556
已付所得稅		(38,438)	(31,626)
經營活動所得／(所用)現金淨額		20,972	(26,070)
投資活動			
已收利息		571	—
購買物業及設備		(12,788)	(2,044)
購買無形資產		(5,422)	(13,879)
對一間聯營公司注資		(600)	(150)
購買金融資產		(59,049)	—
投資活動產生的其他現金流量		22	43
投資活動所用現金淨額		(77,266)	(16,030)
融資活動			
非控股權益注資		2,245	980
已付非控股權益股息		(11,109)	(1,012)
已付本公司權益股東股息		—	(78,134)
已付租金的資本部分		(29,657)	(17,949)
已付租金的利息部分		(1,353)	(1,394)
融資活動所用現金淨額		(39,874)	(97,509)
現金及現金等價物減少淨額		(96,168)	(139,609)
於1月1日的現金及現金等價物	15	1,057,754	1,145,270
匯率變動的影響		(1,389)	9
於6月30日的現金及現金等價物	15	960,197	1,005,670

第30至42頁所載附註構成本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

新希望服務控股有限公司(「本公司」)於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。

2 編製基準

本公司的本中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(包括遵照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第34號中期財務報告)編製。本中期財務報告於2025年8月28日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2024年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於2025年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。有關該等會計政策任何變動的詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告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之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收益及開支的金額。實際結果可能與該等估計有所差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對了解本集團自2024年年度財務報表以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重要的事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則會計準則而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第23頁。

3 會計政策變動

本集團已於本會計期間將由國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第21號(修訂本)匯率變動的影響 — 缺少可交換性應用於本中期財務報告。由於本集團並無訂立任何外幣不可兌換為其他貨幣的外匯交易，該等修訂並未對本中期報告產生重大影響。

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

4 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

(i) 收入分列

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時點分列		
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	611,078	575,160
— 某一時間點	122,390	125,870
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	6,350	7,988
總計	739,818	709,018
服務類型		
— 物業管理服務	467,113	405,634
— 生活服務	176,613	170,448
— 商業運營服務	48,196	65,230
— 非業主增值服務	47,896	67,706
總計	739,818	709,018

除附註20(a)所披露者外，截至2025年6月30日止六個月，本集團的客戶群多元化且概無其他客戶貢獻本集團10%或以上收入(2024年：無)。

4 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、商業運營服務及非業主增值服務而言，本集團可於按月提供服務時或相應服務被提供時確認收入。該等服務一般可緊隨服務被提供後或按若干里程碑以分期付款形式開具發票。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配企業開支。主要經營決策者(「主要經營決策者」)認為，本集團有四個經營及可呈報分部(乃基於內部組織及呈報結構劃分)，乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 生活服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務、餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位、租戶招攬服務、商業運營服務及商業物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助(包括分享資產及技術專長)並無按各自經營分部計量。呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

4 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月					
分部收入	<u>467,113</u>	<u>176,613</u>	<u>48,196</u>	<u>47,896</u>	<u>739,818</u>
分部毛利	<u>118,378</u>	<u>68,721</u>	<u>30,996</u>	<u>15,585</u>	<u>233,680</u>
未分配企業開支					<u>(74,640)</u>
除稅前溢利					<u>159,040</u>

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月					
分部收入	<u>405,634</u>	<u>170,448</u>	<u>65,230</u>	<u>67,706</u>	<u>709,018</u>
分部毛利	<u>103,809</u>	<u>63,900</u>	<u>41,687</u>	<u>22,937</u>	<u>232,333</u>
未分配企業開支					<u>(79,395)</u>
除稅前溢利					<u>152,938</u>

5 其他支出淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資物業的公平值變動虧損	(8,972)	(9,521)
政府補助(附註)	1,257	866
沒收租金押金	3,136	9
其他	1,243	995
總計	(3,336)	(7,651)

附註：政府補助指來自多個中國機關的補助。該等補助並無附帶任何未達成的條件或未來責任。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)/扣除下列各項後計算：

(a) 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	(8,417)	(10,901)
租賃負債利息	1,165	1,393
其他	478	110
總計	(6,774)	(9,398)

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	164,474	149,163
界定供款退休計劃供款	16,645	14,888
總計	181,119	164,051

6 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
無形資產攤銷	9,523	8,413
物業及設備折舊費用	4,078	3,028
金融資產預期信貸虧損		
— 貿易應收款項(附註14)	8,031	10,461
— 預付款項、按金及其他應收款項(附註13)	1,985	802
投資物業租金收入減直接支出人民幣3,317,000元 (2024年：人民幣3,326,000元)	3,033	4,662
短期租賃有關開支	915	1,207

7 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	18,949	26,318
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	4,962	(3,721)
與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	3,656	2,963
	27,567	25,560

根據開曼群島及英屬處女群島的稅務法規及規則，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於報告期內概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

中國即期所得稅就根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利按25%的法定稅率計提撥備。

根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。

若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按5%優惠所得稅稅率繳稅。

8 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>120,923</u>	<u>118,135</u>

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千股	2024年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>814,126</u>	<u>814,126</u>

由於本集團於截至2025年6月30日止六個月並無潛在攤薄普通股(2024年：無)，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 投資物業

(a) 使用權資產

於報告期間，本集團於溫州、長春及成都自業主租賃若干商業物業並透過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產被認為符合投資物業的定義。

(b) 物業公平值

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級(定義見國際財務報告準則第13號公平值計量)計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據估值技術中使用的輸入值的可觀察性和重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

9 投資物業(續)

(b) 物業公平值(續)

		於2025年 6月30日的 公平值 人民幣千元	於2024年 12月31日的 公平值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	116,092	118,867

於截至2025年6月30日止期間，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出(2024年：無)。本集團的政策為於報告期末確認該期間內在各級公平值層級之間出現的轉移。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場	市場法	市場交易價格	每單位市價， 2025年6月30日： 人民幣57,589元至 人民幣63,551元 2024年12月31日： 人民幣57,147元至 人民幣62,145元
— 商業物業	收入法	風險調整貼現率	風險調整貼現率， 2025年6月30日： 5.93%至6.85% 2024年12月31日： 6.36%至6.37%

投資物業的公平值基於收入法或市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率、單位租金及剩餘租期估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據具有相似地點、交通、樓齡、質素及面積的物業的可資比較交易估計。

10 物業及設備

於截至2025年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣5,950,000元(2024年：人民幣3,150,000元)收購設備項目。截至2025年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣146,000元(2024年：人民幣73,000元)的設備項目獲出售。

11 無形資產

截至2025年6月30日止六個月，本集團新增無形資產主要為軟件項目開發的無形資產人民幣5,421,000元(2024年：人民幣13,879,000元)。

12 金融資產

(a) 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
按公平值計入損益的股本證券	11,549	11,118
	<u>11,549</u>	<u>11,118</u>

於2023年2月2日，本集團及其他投資者訂立合作協議以組成一間有限合夥企業(「合夥企業」)，而本集團為其中一名有限合夥人。合夥企業於北京註冊成立，並從事互聯網及半導體產業投資。於2025年6月30日，本集團的實際注資為人民幣10,000,000元(2024年6月30日：人民幣10,000,000元)。

董事認為，本集團對投資並無重大影響力或控制權，並指定投資為按公平值計入損益的金融資產。

(b) 按攤銷成本列賬的金融資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
流動資產		
美國國債	35,580	—
非流動資產		
美國國債	23,039	—
	<u>58,619</u>	<u>—</u>

本集團已與投資機構訂立資產管理計劃投資協議。該協議主要用於投資債券、認股權證、期權等金融工具。

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

13 預付款項、按金及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收租戶及僱員款項	27,158	23,973
按金	35,728	29,469
其他應收款項	26,873	12,671
減：其他應收款項撥備	(5,878)	(3,893)
按攤銷成本列賬的金融資產	83,881	62,220
預付款項	61,552	54,424
可扣減增值稅	7,220	7,287
	<u>152,653</u>	<u>123,931</u>

14 貿易應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	137,212	152,976
應收外部客戶貿易款項	404,737	331,923
減：貿易應收款項撥備	(44,023)	(35,992)
	<u>497,926</u>	<u>448,907</u>

(a) 賬齡分析

截至各報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備後對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	470,958	433,023
1至2年	24,060	9,387
2至3年	2,716	6,306
3至4年	192	191
	<u>497,926</u>	<u>448,907</u>

15 現金及現金等價物

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
銀行現金	960,056	1,057,305
手頭現金	141	449
	<u>960,197</u>	<u>1,057,754</u>

16 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付由最終擁有人控制的公司的款項(附註20(b))	1,860	3,660
應付第三方款項	<u>188,923</u>	<u>209,638</u>
	<u>190,783</u>	<u>213,298</u>

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	186,815	207,799
1至2年	1,861	2,895
2至3年	931	1,876
3年以上	<u>1,176</u>	<u>728</u>
	<u>190,783</u>	<u>213,298</u>

17 其他應付款項及應計費用

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
代表住戶／租戶收取的款項	77,874	85,445
按金	66,874	70,585
應付股息	66,492	10,576
應計薪資及其他福利	22,900	41,434
其他應付稅項及支出	20,727	26,526
其他應付款項及應計費用	<u>230</u>	<u>760</u>
	<u>255,097</u>	<u>235,326</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

18 合同負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	4,859	9,198
— 外部客戶	220,496	200,144
	<u>225,355</u>	<u>209,342</u>

19 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 屬於中期期間的應付權益股東股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於中期期間後宣派及派付的中期股息每股0.094港元 (相等於人民幣0.086元)(2024年：每股0.090港元 (相等於人民幣0.083元))	<u>70,015</u>	<u>67,572</u>
	<u>70,015</u>	<u>67,572</u>

中期股息於報告期末尚未確認為負債。

(ii) 屬於上一財政年度，並於中期期間批准的應付權益股東股息

	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於下一中期期間批准的上一財政年度末期股息每股 人民幣0.076元(截至2024年6月30日止六個月： 每股人民幣0.090元)	<u>61,874</u>	<u>74,227</u>

19 資本、儲備及股息(續)**(b) 股本****已發行股本****普通股，已發行及繳足**

	股份數目	人民幣元
於2024年12月31日及2025年6月30日	814,126,000	6,740,976

20 重大關聯方交易**(a) 重大關聯方交易**

本集團於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 最終擁有人控制的公司	98,304	107,093
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	19,713	29,722

(b) 與關聯方的結餘

綜合財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 最終擁有人控制的公司	137,212	152,976
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	1,860	3,660
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	4,859	9,198
租賃負債		
— 應付最終擁有人控制的公司的租金	5,366	5,262

21 報告期後的非調整事件

於2025年8月26日，本公司已宣派中期股息。進一步詳情披露於附註19(a)。