

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



星悅康旅股份有限公司
Starjoy Wellness and Travel Company Limited
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：3662)

截至二零二五年六月三十日止六個月之
中期業績公告

摘要

截至二零二五年六月三十日止六個月：

- 本集團的收入為約人民幣610.9百萬元，同比下降約12.7%。
- 毛利為約人民幣168.3百萬元，同比減少約人民幣50.4百萬元；毛利率為約27.5%，同比下降約3.7個百分點。
- 本集團實現淨利潤約人民幣21.1百萬元，核心淨利潤^(附註)約人民幣49.0百萬元，同比減少約人民幣34.3百萬元或約41.2%。

附註：歸屬本集團的核心淨利潤，不包括非經常性損益項目及相關稅項影響。如匯兌淨收益或虧損、出售附屬公司的虧損、投資物業和按公平值計入損益之權益工具的公平值變動、商譽減值虧損等。

星悅康旅股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至二零二五年六月三十日止六個月之綜合業績連同二零二四年同期未經審核比較數字，及本集團於二零二五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零二四年十二月三十一日之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	610,880	700,045
提供服務成本		(442,619)	(481,332)
毛利		168,261	218,713
其他收入、收益及虧損	5	943	10,121
預期信用損失(「預期信用損失」)模型下的減值虧損，扣除撥回		(73,761)	(81,758)
商譽之減值虧損		(13,976)	—
出售附屬公司的虧損		(2,014)	—
行政開支		(39,219)	(42,519)
銷售及分銷開支		(2,906)	(1,662)
應佔一間合營公司業績		11	—
財務成本		(2,332)	(2,789)
除稅前溢利		35,007	100,106
所得稅開支	6	(13,924)	(25,007)
期內溢利	7	21,083	75,099
其他全面(開支)／收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(656)	1,630
期內其他全面(開支)／收入，扣除所得稅		(656)	1,630
期內全面收益總額		20,427	76,729

		截至以下日期止六個月	
		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
附註			
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
—本公司擁有人		24,997	81,648
—非控股權益		(3,914)	(6,549)
		<u>21,083</u>	<u>75,099</u>
以下人士應佔全面收入／(開支)總額：			
—本公司擁有人		24,538	82,789
—非控股權益		(4,111)	(6,060)
		<u>20,427</u>	<u>76,729</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	9	<u>3.44</u>	<u>11.24</u>
—攤薄	9	<u>3.44</u>	<u>11.24</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		60,147	29,275
使用權資產		8,816	10,771
投資物業		51,893	–
無形資產		49,111	53,767
商譽		87,587	101,563
聯營公司權益		–	300
一間合營公司權益		251	240
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之權益工具		46,210	51,443
按公平值計入其他全面收益之權益工具		177,226	177,882
遞延稅項資產		61,296	58,115
購置物業、廠房及設備支付之按金		8,957	40,369
		551,494	523,725
流動資產			
存貨		11,931	11,849
貿易及其他應收款項	10	675,810	646,200
遞延合約成本		2,853	2,853
應收前主要股東之集團公司款項		71,822	119,235
受限制銀行存款		35,061	24,714
銀行結餘及現金		936,366	1,030,167
		1,733,843	1,835,018

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	723,076	795,462
合約負債		140,322	172,661
稅項負債		59,075	50,811
租賃負債		15,709	3,947
借款		62,000	70,000
		<u>1,000,182</u>	<u>1,092,881</u>
流動資產淨值		<u>733,661</u>	<u>742,137</u>
總資產減流動負債		<u>1,285,155</u>	<u>1,265,862</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		12,278	13,442
租賃負債		25,881	7,745
		<u>38,159</u>	<u>21,187</u>
淨資產		<u><u>1,246,996</u></u>	<u><u>1,244,675</u></u>
資本及儲備			
股本		6,207	6,207
儲備		<u>1,203,852</u>	<u>1,196,682</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,210,059</u>	<u>1,202,889</u>
非控股權益		<u>36,937</u>	<u>41,786</u>
權益總額		<u><u>1,246,996</u></u>	<u><u>1,244,675</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準及業務合併

簡明綜合財務報表已根據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」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所載之適用披露規定編製。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應連同截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報告以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱讀。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干金融工具除外，其乃按公平值計量(倘適當)。

除因應用國際財務報告準則會計準則之修訂本產生之額外會計政策及應用成為與本集團有關的若干會計政策外，截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表使用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所遵循者相同。

本中期期間應用與本集團有關且於本期間生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無造成重大的影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本公司董事預期於未來期間採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 收入

本集團之期內收入分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
基礎物業管理服務	452,128	521,118
銷售輔助服務	2,055	2,648
社區增值服務	63,439	70,534
供暖服務	18,481	22,974
其他	1,332	2,182
	<u>537,435</u>	<u>619,456</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	<u>65,985</u>	<u>80,589</u>
物業租賃及相關服務		
租金收入—與商業運營服務有關	<u>7,460</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>610,880</u></u>	<u><u>700,045</u></u>
客戶合約收入	603,420	700,045
租賃	<u>7,460</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>610,880</u></u>	<u><u>700,045</u></u>
客戶合約收入分類		
客戶類型		
物業管理服務		
外部客戶	537,435	602,558
前主要股東之集團公司	—	14,029
其他關聯方	<u>—</u>	<u>2,869</u>
	<u>537,435</u>	<u>619,456</u>
商業運營服務		
外部客戶	65,985	67,864
前主要股東之集團公司	<u>—</u>	<u>12,725</u>
	<u>65,985</u>	<u>80,589</u>
總計	<u><u>603,420</u></u>	<u><u>700,045</u></u>
收入確認時間		
一段時間內	586,861	680,496
某個時間點	<u>16,559</u>	<u>19,549</u>
總計	<u><u>603,420</u></u>	<u><u>700,045</u></u>

4. 分部資料

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	物業租賃及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>537,435</u>	<u>65,985</u>	<u>7,460</u>	<u>610,880</u>
分部業績	<u>42,312</u>	<u>23,251</u>	<u>1,235</u>	<u>66,798</u>
匯兌損失淨額				(6,784)
未分配的其他收入、收益及 虧損				7,780
按公平值計入損益之權益 工具之公平值變動				(5,233)
出售附屬公司虧損				(2,014)
總部行政成本				(23,208)
租賃負債利息				(804)
借款利息				(1,528)
除稅前溢利				<u>35,007</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	物業租賃及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	<u>619,456</u>	<u>80,589</u>	<u>–</u>	<u>700,045</u>
分部業績	<u>86,773</u>	<u>31,990</u>	<u>–</u>	<u>118,763</u>
匯兌收益淨額				1,878
未分配的其他收入、收益及 虧損				12,484
投資物業公平值變動				(1,920)
按公平值計入損益之權益 工具之公平值變動				(7,096)
總部行政成本				(21,214)
租賃負債利息				(141)
借款利息				(2,648)
除稅前溢利				<u>100,106</u>

主要營運決策人於計量本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	7,857	11,668
匯兌(損失)/收益淨額	(6,784)	1,878
政府補貼	4,236	6,593
投資物業之公平值變動	–	(1,920)
物業、廠房及設備之處置收益/(損失)	96	(1,873)
股本投資之股息收入	–	871
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	(5,233)	(7,096)
其他	771	–
	<u>943</u>	<u>10,121</u>

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	18,269	30,931
遞延稅項	(4,345)	(5,924)
	<u>13,924</u>	<u>25,007</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率為25%。

根據財稅[2019]第13號及國稅[2019]第2號的規定，本集團若干附屬公司於兩個期間享有小型微利企業的優惠所得稅政策。

本集團附屬公司奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司分別於二零二三年及二零二四年獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該等公司有權於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日及於二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三個年度分別享有優惠所得稅率15%。

由於兩個期間並無來自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 期內溢利

期內溢利經扣除以下各項得出：

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
攤銷遞延合約成本	-	268
物業、廠房及設備折舊	4,449	3,804
使用權資產折舊	2,099	1,130
投資物業折舊	6,475	-
無形資產攤銷(計入所提供服務成本)	4,656	4,705
員工成本	111,069	116,447

8. 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.0265元(總額為人民幣19,246,000元)已於二零二五年五月二十七日舉行的股東週年大會上獲批准並於二零二五年六月二十日以現金支付。

本公司董事不就截至二零二五年六月三十日止六個月建議或宣派支付任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (即本公司擁有人應佔期內溢利)	24,997	81,648

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 六月三十日
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	726,250,000	726,250,000

由於該等購股權之行使價均高於本公司股份於本期間及過往期間之平均市價，故於兩個期間計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司於本期間及過往期間尚未行使之購股權。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		978,932	877,544
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回		(468,554)	(394,194)
貿易應收款項總額		510,378	483,350
其他應收款項：			
按金	(a)	21,640	21,791
代住戶付款	(b)	77,759	77,131
待抵扣進項稅		14,935	15,443
預付款項		26,199	23,905
其他		38,619	37,793
		179,152	176,063
減：預期信用損失模型下的減值虧損， 扣除撥回		(13,720)	(13,213)
		165,432	162,850
貿易及其他應收款項總額		675,810	646,200

附註：

(a) 結餘指向服務供應商支付的按金款項。

(b) 結餘指代住宅社區及商戶向公用事業服務供應商就所提供服務支付的款項。

物業管理服務分部的物業管理服務收入及商業運營服務分部的商業運營及管理服務收入通常於發出繳費單起60天(二零二四年十二月三十一日：60天)內須由業主及物業開發商結算。

就物業租賃及相關服務而言，租戶一般獲授介乎30天至90天的信貸期。

一般而言，商業運營服務分部市場定位及商戶招攬服務的交易對手須根據合約所載付款計劃進行分期付款。然而，視乎市況及交易對手的議價能力，信貸及支付條款或因合約而異。

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	78,935	86,439
61至180天	124,324	112,951
181至365天	121,653	131,439
1至2年	222,580	229,823
2至3年	179,790	140,140
超過3年	251,650	176,752
	<u>978,932</u>	<u>877,544</u>

11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		<u>291,676</u>	<u>293,507</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	118,925	107,073
已收按金	(b)	121,831	140,198
應計員工成本		14,607	14,961
應計社會保險及住房公積金供款		13,287	13,845
其他應付稅項		39,123	30,121
應計開支		22,948	46,111
應付前主要股東之集團公司的其他款項	(c)	63,841	113,144
其他應付款項		<u>36,838</u>	<u>36,502</u>
其他應付款項總額		<u>431,400</u>	<u>501,955</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>723,076</u>	<u>795,462</u>

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公用事業按金。
- (c) 結餘主要指代表前主要股東的集團公司收取的租金。

供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天(二零二四年十二月三十一日：30天至90天)。
 以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60天	59,991	64,022
61至180天	74,985	72,475
181至365天	41,529	37,790
1至2年	40,292	57,825
2至3年	27,341	20,200
超過3年	47,538	41,195
	<u>291,676</u>	<u>293,507</u>

管理層討論及分析

一、業務回顧

本集團為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，實施多元化服務種類的業務戰略以滿足客戶不斷變化的需求。本集團為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務，以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發項目提供全方位商業運營服務，打造優質健康的宜居環境及商業經營環境，同時提供全方位及優質的健康生活管理服務。為應對不斷變化的經濟形勢，本集團積極調整發展策略以尋求適合中長期發展的可持續性經營方案。在穩固物業管理及商業運營主營業務的基礎上，積極拓展文旅、康養等新業務，搶抓發展潛力機遇。以「服務、愉悅、和諧」為發展基調，探索優質發展路徑，持續提升企業價值，為股東創造更多利益。

物業管理

二零二五年上半年，本集團堅定貫徹高質量發展的核心原則，着力深化各業務板塊間的協同聯動，系統整合資源稟賦，顯著釋放協同效能，助力本集團整體效益最大化發展。我們全面推進「效能提升與價值創造」並重的經營策略。一方面本集團聚焦精細化運營，通過對業務流程的持續優化與結構降本措施，系統性地提升內部資源利用效率；另一方面，本集團積極開展市場洞察與資源整合，探索並培育具有潛力的創新營收渠道，拓展業務增長邊界。此「內效外拓」的雙輪驅動模式，以實現成本結構的有效優化與整體運營效益的協同增長，最終推動我們的運營效能與盈利能力的同步提升，構建更具韌性的價值創造閉環。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區62個城市的213處物業(含銷售案場)提供物業管理服務，涉及在管收費建築面積(「**建築面積**」)約為33.9百萬平方米(「**平方米**」)。

本集團秉持可持續發展理念，以深化客戶關係、優化居住體驗為核心目標。二零二五年上半年，我們緊密圍繞「精益運營、創新拓展、價值賦能」的戰略主軸，通過資源精準配置與模式創新升級，持續鞏固發展根基，挖掘增長動能，致力於為業主打造更高品質的生活環境與更富價值的服務體系，實現本集團穩健前行與市場競爭力的持續提升。

本集團深刻認識到業主需求的多樣性與社區資源的高效利用價值。我們依據在管社區的實際情況，精準識別不同項目住戶的服務偏好與實際需求，定制化提供設備改造與服務方案標準：一是聚焦基礎保障，着力進行水電管網等基礎設施的維護與系統性升級，確保社區運行的穩定性和安全性；二是提升生活品質，投入資源優化社區綠化景觀，升級智能安防系統，營造安全、舒適、美觀的居住環境；三是滿足個性需求，提供包括專屬管家服務在內的響應式服務與個性化設施提升選項，以滿足特定層面的進階需求。此策略有效實現了「雙向賦能」：一方面，確保服務內容與服務標準精準契合不同項目業主的期望，融合標準化效率與人性化關懷，顯著提升服務體驗滿意度；另一方面，通過科學的資源配置模式，提升了運營效率，構建起更具韌性與可持續性的服務體系，為本集團的長期穩健發展奠定了堅實基礎。

本集團持續強化物業核心業務的精細化管理，狠抓成本管控，通過流程優化與技術賦能不斷提升運營效率，進一步夯實主營業務的發展根基，保障健康穩定現金流。

創新探索方面，本集團積極佈局創新業務試點，深入挖掘社區增值服務及新興細分市場的潛力。通過業態拓展和服務模式創新，努力探尋和培育新的盈利增長點，以及持續為本集團注入發展新動能，推動業務結構優化升級。

本集團注重深化社區人文建設。本集團通過市場調研與業主走訪，精準把握居民需求。在此基礎上，科學調配資源，匠心優化社區空間佈局，構建起集文化交流、休閒娛樂、健身康體等多功能於一體的綜合性服務體系。一方面，積極響應調研結果，優化調整社區增值業務結構，重點發展與居民生活密切相關的優勢服務項目，推動創新業務落地生根；另一方面，持續提升服務團隊專業能力和服務品質，不斷提升業主滿意度，促進服務複購率提升，實現本集團業務的長期可持續發展。

本集團高度重視智慧技術應用，構建多元服務體系。例如大力推進停車場升級，實施信息化集中管控與智能管理改造，規範停車秩序、優化收費模式，並通過車位共享、引入業態合作等方式提升資源利用率，多維度提升經營效益與服務便捷性，挖掘停車空間增值潛力。設備節能改造方面，持續推進電梯節能改造及無負壓／疊壓供水系統、雷達感應照明等改造項目。結合操作流程優化與精細化管理手段，雙管齊下實現可持續節能降耗目標，有效降低公共設施運行成本。

社區生活方面，本集團十分注重提升社區生活的便利度和氛圍感。本集團始終將優化業主居住體驗、維護良好客戶關係置於核心地位，努力營造溫馨家園氛圍。緊密圍繞節日氛圍與居民日常需求，策劃舉辦多元化、高品質的社區文化活動及便民服務，使社區成為居民歡樂交流的聚集地，豐富社區生活。如成功舉辦多個社區乒乓球賽事，有效豐富了居民的文體生活。本集團還秉持「全週期服務」理念，對業主的各類需求事無巨細，提供及時響應，保障日常無憂。從代送快遞、搬運重物等生活協助，到疏通維修、故障排查等應急處理，再到裝修現場協調管理，均力求以專業、細緻、暖心的服務，守護家園溫度，讓溫馨與關懷浸潤社區的每一個角落。

商業運營

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團商業運營服務網絡已覆蓋全國10座城市的15座商場及寫字樓項目，在管總建築面積約達549,000平方米。

本集團始終堅守商業運營高質量標準，深化「傳遞溫情生活」服務理念，致力於將商業交互昇華為連接消費者的生活暖流。本集團圍繞商業地產全生命週期發展需求，搭建起涵蓋「前期策劃、商業設計、技術顧問、招商代理、開業籌備、資產運營」的一體化服務體系，實現開發至持有階段的無縫銜接與價值護航。

在精耕基礎運營服務的同時，本集團積極探索多維價值增長路徑：一方面，推進產業協同提效。通過聯動本集團內外部資源，深度整合會員體系與線下流量，強化商業運營與物業管理的協同效應，有效引導周邊社區高淨值業主轉化為商場消費客群，提升客流黏性與轉化效率；另一方面，延展服務鏈條。挖掘並聯動新業態，不斷優化及豐富服務組合，精準匹配商戶與消費者需求，深挖商業項目的綜合價值潛力。

本集團緊密圍繞項目定位與目標客群需求，打造獨具特色的消費場景與體驗內容，顯著提升項目活力與經營成效。一是延長顧客的停留時間，帶動收益。例如：威寧奧園廣場創新打造「電音啤酒音樂節」，融合沉浸式舞臺、夜間燈光藝術裝置與特色餐飲市集，成功延長消費者平均遊逛時長，並有效帶動活動期間周邊商鋪營業額顯著提升；二是引爆節點，聚攏人氣。例如，盤龍奧園廣場與茶園奧園廣場精準抓住重要節慶時點(例如五一假期、「520」、端午節)，策劃「潮玩手作市集」、「約會520」以及「非物質文化遺產—龍舟文化節」等主題活動。通過線上線下立體化推廣，累計吸引超萬人次客流駐足，成功刺激了衍生周邊商品銷售。

在業態創新方面，推進跨界融合，為項目賦能。例如，廣州番禺奧園廣場大膽融合文旅元素，推出「巧克力王國」主題街區。聯合知名甜品品牌打造互動工坊、親子烘焙課堂及沉浸式藝術展，不僅有效推動了親子業態的月均業績增長，更通過獨特的場景吸引力提升了商場的整體客流轉化率，樹立了「商業+文旅」的創新運營範式。

在服務方面，本集團踐行「社區公園」理念，重塑空間，溫潤連接。我們以「社區公園」理念為核心導向，通過空間優化與內容運營，將商業空間轉化為充滿溫情的「生活第三空間」。精心雕琢公共區域，優化動線與氛圍，提升空間舒適度與吸引力，煥新空間功能；策劃豐富多元的社區化主題活動(例如上述提及的節慶活動及主題街區)，通過沉浸式體驗激發情感共鳴。致力讓商業項目成為周邊居民社交互動、休閒娛樂、文化體驗的溫情生活集聚地，有力拉近商業與日常生活的距離，實現消費者體驗升級與項目品牌價值的雙向提升。

二、未來展望

二零二五年下半年，本集團將深化「夯實基礎、行穩致遠」發展思路，通過實施組織架構扁平化革新與管理流程敏捷化再造，系統性提升決策穿透力與執行響應效能。聚焦服務價值鏈關鍵環節，構建跨部門協同賦能機制，推動管理資源向服務端高效沉澱；同步優化運營決策鏈條，建立數據驅動的動態響應機制，確保客戶需求精準傳導至服務終端。在此基礎上，縱深推進服務顆粒度精耕計劃，通過全觸點服務標準升級與場景化體驗設計，持續強化客戶價值感知，實現服務品質與企業價值的共生共長。

同時，本集團將秉持穩健審慎的財務管理策略，通過精細化成本管控與多元化收入渠道拓展，不斷優化整體利潤結構，築牢可持續發展的盈利根基。面向未來，本集團將積極佈局文旅、銀髮經濟等潛力新賽道，憑藉品質化服務能力與科學的資源佈局，夯實整體盈利增長新動能，堅定邁向內涵式增長與可持續發展的路徑，以穩健的經營成果回饋廣大業主、客戶及投資者的長期信賴。

物業管理

本集團將積極探索應用人工智能(「AI」)、大數據等前沿技術手段，着力培育新質生產力，以此驅動服務能級提升與高質量發展。我們計劃推進「智慧物管實驗室」建設，構建一體化智慧服務體系，旨在通過技術賦能深化服務質量實時監測能力，精準洞察客戶需求，並優化服務資源的智能調度配置，打通線上線下服務閉環。借助大數據深度分析，該體系將促進服務內容與客戶需求的高效匹配，探索主動服務模式，持續優化客戶體驗，提升服務效率與滿意度，進而構建差異化競爭優勢，為物業管理業務的長期可持續發展築牢堅實根基。

為深化社區歸屬感與品牌粘性，本集團將系統化打造三大核心社區文化知識產權(「知識產權」)。第一、深化「長者關懷知識產權」：持續升級「長者節」品牌，深度整合優質醫療、康養及文娛資源，系統化開展包括健康義診、主題生日會、定期上門關懷陪伴、適老化改造諮詢等在內的多元化服務，營造尊老、敬老、愛老的社區氛圍；第二、打造「成長教育知識產權」：精心策劃「開學季」及貫穿學年的系列主題活動，積極聯動專業教育機構，共同構建涵蓋興趣課堂、親子研學、素養提升等內容的社區教育生態圈，滿足業主子女多元化成長需求；第三、創新「社區精神知識產權」：例如探索「紅色社區」主題文化建設，利用社區空間打造沉浸式學習體驗場景，組織有深度、有溫度的社區文化活動，弘揚主流價值，凝聚社區共識。通過系列高辨識度、強互動性的知識產權活動，有效提升業主活躍度、參與感與社區凝聚力。

本集團將打造城市標杆項目定位為驅動服務能級提升的戰略工程，啟動「新品牌、新服務、新品質」計劃，致力於構建兼具高標準、強韌性、高認同度的服務價值典範。通過系統性實施精益化品質管控，在環境營造、設施運維及安全保障等核心領域建立高質量基線；深度踐行「以客為心」理念，基於細分客群特徵打造梯度化、定制化的服務響應體系。同步強化社區文化浸潤，以多元化品牌活動矩陣激活鄰里共生生態，培育具有歸屬感的品質生活圈。在標準化體系構

建層面，重點打造可快速複製的管理範式與人才孵化體系，通過建立專業化賦能中心推動服務標準全域滲透，最終形成「標杆引領—標準輸出—價值裂變」的可持續發展閉環。

在工程與設施管理領域，本集團堅持節能降耗與品質提升並重，通過深化AI等技術應用，持續推進節能改造項目，協同優化操作流程與管理機制，實現「技術節能」與「管理節能」的雙重目標，持續提升項目的現代化運維水平與工程品質。

圍繞業務經營效率與效益的持續精進，本集團深化「精準化運營」策略，根據不同業態及用戶群體的特性—包括非住宅項目的商務屬性、大型項目的管理複雜性以及標準化服務需求—量身定制差異化管理方案。這一策略將有效優化資源配置效率，顯著提升整體經營效能，並保障了本集團健康穩定的現金流，以及支撐著穩健發展的核心需求。

本集團在保障基礎服務高效運行的同時，着力構建全場景覆蓋、多維度延伸的增值服務生態。在生活服務方面，聚焦全齡段核心生活場景，重點發展居家安全智能升級、智慧適老解決方案及社區團購、保險經紀、到家服務、資產租售等高黏性業務；在空間價值方面，創新推進社區及商業項目智慧化改造，通過部署智能安防系統、能耗監測平台及無人服務終端，顯著提升空間運營效能；佈局無人經濟應用場景，試點社區自動化配送節點、預約制移動洗車平台等創新服務觸點，持續延伸服務價值鏈。通過構建「基礎保障—智慧升級—創新孵化」的三層生態架構，全方位提升居住品質與資產價值，為本集團開闢可持續的盈利增長通道。

人才服務力是物業管理的根本。本集團以「服務力提升」專項行動為核心抓手，從管家素質精進、崗位形象規範以及服務渠道優化三大維度系統發力：通過定制培訓與實戰演練挖掘員工潛能，統一服務標準並優化流程，着力打造專業高效且富有親和力的服務團隊，確保與業戶溝通渠道的暢通，在細緻入微的關懷中傳遞幸福溫度，持續建設溫馨和諧的社區生態。

同時，本集團清晰規劃「標準化－品牌化－價值化」的發展路徑，以精細化準則規範服務全流程，將優質服務封裝為可複製的標準化體系；賦予服務獨特品牌內涵，塑造差異化魅力與可信賴形象；最終推動品牌價值轉化為切實的發展動能，形成可持續的增長閉環。在此基礎上，本集團將深入洞察客群需求，提供涵蓋設施運維、環境優化、安全保障等一體化解決方案，持續鞏固市場競爭壁壘。

商業運營

本集團聚焦現金流與利潤目標，深化招商投入與價值挖掘。我們深入研究消費趨勢與客群偏好，嚴選優質品牌構建多元化商業生態；同時以創意營銷活動為抓手，驅動消費場景持續迭代升級，全方位優化動線佈局、視覺氛圍及服務體驗，提升客流轉化效率，並積極拓展外廣場租賃、廣告位等增值服務場景，形成「主業精耕」與「增值拓展」雙輪驅動的盈利模式。在具體運營策略上，秉承「精準扶持與創新引流」並重原則：建立重點商戶跟蹤機制，提供數據支持與資源傾斜實現精準幫扶；以場景化思維策劃主題活動，通過美學空間改造與互動體驗設計維持項目活力與市場競爭力。著眼長遠，本集團積極探索「商業+」融合模式，在具備條件的區域推動多業態協同創新，發揮互補優勢盤活存量資源，推動品牌價值升級，構築可持續發展體系。

文旅康養

在夯實核心業務的同時，本集團佈局文旅康養等戰略領域。依託優勢資源與市場需求，聚焦「文旅+康養+體育」等多元素融合路徑，積極整合創新動能(例如低空經濟應用場景)與特色驅動引擎，打造具有吸引力的綜合性服務目的地，持續提升相關品牌影響力。本集團着力推動新戰略業務與現有物業、商業板塊深度協同，放大品牌價值與區域勢能。我們將高度關注新質生產力的戰略機遇，聚焦智慧物管、新商業生態及康養旅居等前沿領域，系統挖掘其價值鏈躍升空間。通過技術創新與模式革新的雙輪驅動，加速佈局新興市場賽道，為本

集團構建兼具爆發力與可持續性的戰略增長引擎，鑄就長期高質量發展的核心動能。

三、財務回顧

經營業績

本集團收入主要來自物業管理服務及商業運營服務。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總收入為約人民幣610.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣700.0百萬元減少約人民幣89.1百萬元或約12.7%。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年		二零二四年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	537,435	88.0	619,456	88.5	(82,021)	(13.2)
商業運營服務	73,445	12.0	80,589	11.5	(7,144)	(8.9)
總計	<u>610,880</u>	<u>100.0</u>	<u>700,045</u>	<u>100.0</u>	<u>(89,165)</u>	<u>(12.7)</u>

物業管理服務

物業管理服務收入減少約人民幣82.0百萬元或約13.2%，其中，基礎物業管理服務收入減少約人民幣69.0百萬元或約13.2%，大業主增值服務收入減少約人民幣0.6百萬元或約22.4%，社區增值服務收入減少約人民幣12.4百萬元或約13.0%，主要由於本集團的戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目，導致在管面積減少。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年		二零二四年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基礎物業管理服務	452,128	84.1	521,118	84.1	(68,990)	(13.2)
大業主增值服務	2,055	0.4	2,648	0.4	(593)	(22.4)
社區增值服務	83,252	15.5	95,690	15.5	(12,438)	(13.0)
總計	<u>537,435</u>	<u>100.0</u>	<u>619,456</u>	<u>100.0</u>	<u>(82,021)</u>	<u>(13.2)</u>

下表載列按地理位置劃分的於所示期間物業管理服務產生的總收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	收入 人民幣千元	收入 %	收入 人民幣千元	收入 %
華南地區 ⁽¹⁾	260,631	48.5	258,275	41.7
西南地區 ⁽²⁾	77,419	14.4	82,327	13.3
華東地區 ⁽³⁾	48,971	9.1	72,508	11.7
華中及華北地區 ⁽⁴⁾	119,625	22.3	175,118	28.3
東北地區 ⁽⁵⁾	30,789	5.7	31,228	5.0
總計	<u>537,435</u>	<u>100.0</u>	<u>619,456</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市、四川、雲南、貴州及陝西省。
- (3) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (4) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北及河南省、內蒙古自治區、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧及黑龍江省。

商業運營服務

商業運營服務收入減少約人民幣7.1百萬元或約8.9%。主要是本集團在管商場／寫字樓在管面積減少和個別在管商場調整了服務收費模式。

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年		二零二四年		增長額	增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	65,985	89.8	80,589	100.0	(14,604)	(18.1)
物業租賃及相關服務	7,460	10.2	–	–	7,460	100.0
總計	<u>73,445</u>	<u>100.0</u>	<u>80,589</u>	<u>100.0</u>	<u>(7,144)</u>	<u>(8.9)</u>

下表載列按地理區域劃分於所示期間商業運營服務產生的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	57,049	77.7	54,692	67.9
西南地區 ⁽²⁾	9,731	13.2	16,666	20.7
華東地區 ⁽³⁾	4,320	5.9	6,889	8.5
華中地區 ⁽⁴⁾	2,345	3.2	2,342	2.9
總計	<u>73,445</u>	<u>100.0</u>	<u>80,589</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中地區為湖南省。

服務成本

我們的服務成本主要包括：(i)勞務成本，主要由安保服務、家政服務、勞務外包、維護服務及清潔及園藝服務開支產生；(ii)維護成本；(iii)公用開支；及(iv)材料及消耗品。

服務成本自截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣481.3百萬元減少約8.0%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣442.6百萬元，主要由於本集團的戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目。

毛利及毛利率

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團毛利為約人民幣168.3百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣218.7百萬元減少約人民幣50.4百萬元或約23.0%。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團毛利率為約27.5%，較截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利率約31.2%下降約3.7個百分點。具體而言，物業管理服務的毛利率為約25.2%（截至二零二四年六月三十日止六個月：約29.0%），商業運營服務的毛利率為約44.7%（截至二零二四年六月三十日止六個月：約48.4%）。毛利減少主要是本集團的戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目，及為提升業主滿意度及應對加劇的市場競爭，本集團加大了對在管項目的資源投放，持續優化物業服務質量。

預期信用損失模型下的減值虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團預期信用損失模型下的減值虧損為約人民幣73.8百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣81.8百萬元減少約人民幣8.0百萬元。

銷售及分銷開支以及行政開支

本集團銷售及分銷開支主要包括(i)銷售人員之薪金及津貼；及(ii)市場推廣等開支。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣2.9百萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約人民幣1.7百萬元）。

本集團的行政開支主要包括(i)本集團總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)專業費用；(iii)差旅開支；(iv)租賃費用；及(v)辦公室開支。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的行政開支為約人民幣39.2百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣42.5百萬元減少約人民幣3.3百萬元或約7.8%。

其他收入、收益及虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的其他收入錄得淨收入約人民幣0.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣10.1百萬元減少約人民幣9.2百萬元，主要是由於匯兌收益淨額減少約人民幣8.7百萬元。

所得稅

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的所得稅為約人民幣13.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣25.0百萬元減少約人民幣11.1百萬元。

報告期間溢利

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣21.1百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣75.1百萬元減少約人民幣54.0百萬元或約71.9%。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團權益股東應佔溢利為約人民幣25.0百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣81.6百萬元減少約69.4%。

財務狀況

本集團於報告期間的財務狀況良好，於二零二五年六月三十日，本集團資產總額為約人民幣2,285.3百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,358.7百萬元)，負債總額為約人民幣1,038.3百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,114.1百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團流動比率為1.73(於二零二四年十二月三十一日：1.68)。

於二零二五年六月三十日，本集團淨資產為約人民幣1,247.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,244.7百萬元)。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零二五年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備較於二零二四年十二月三十一日增加約人民幣30.9百萬元，主要由於增加了寫字樓。

使用權資產

本集團的使用權資產為租賃使用權資產。於二零二五年六月三十日，本集團的使用權資產約為人民幣8.8百萬元。

投資物業

本集團的投資物業為車位、租賃經營的購物中心。於二零二五年六月三十日，本集團投資物業的賬面值約為人民幣51.9百萬元。

無形資產

本集團的無形資產為收購一系列物業公司後獲得的物業管理合約。本集團的無形資產自於二零二四年十二月三十一日的約人民幣53.8百萬元減少至於二零二五年六月三十日的約人民幣49.1百萬元，主要乃由於正常攤銷減少所致。

商譽

本集團的商譽為收購安徽瀚林物業服務有限公司、深圳華中物業管理有限公司、樂生活智慧社區服務集團股份有限公司及北京博安物業服務有限公司總代價與彼等各自於各自之收購日期的可識別淨資產總額之差額。於二零二五年六月三十日，本集團的商譽為約人民幣87.6百萬元，較於二零二四年十二月三十一日的金額減少約人民幣14.0百萬元，主要是由於過往年度收購的部分附屬公司業務拓展未如預期，本集團計提商譽之減值損失約人民幣14.0百萬元。

貿易及其他應收款項

於二零二五年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項為約人民幣675.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日之約人民幣646.2百萬元增加約人民幣29.6百萬元或約4.6%。

應收前主要股東之集團公司款項

於二零二五年六月三十日，本集團的應收前主要股東之集團公司款項為約人民幣71.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣119.2百萬元減少了約人民幣47.4百萬元或約39.8%。

貿易及其他應付款項

於二零二五年六月三十日，本集團貿易及其他應付款項約人民幣723.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣795.5百萬元減少了約人民幣72.4百萬元或約9.1%。

借款

於二零二五年六月三十日，本集團(i)尚未償還銀行借款約人民幣62.0百萬元，及(ii)無未動用短期融資的銀行融資額度。銀行借款按固定年利率5.5%計息，其中人民幣60.0百萬元由本集團之若干附屬公司及前主要股東之一間附屬公司擔保，且由本公司一間附屬公司之股權質押。

租賃負債

於二零二五年六月三十日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣15.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3.9百萬元)，一年以上到期的租賃負債餘額為約人民幣25.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣7.7百萬元)。

或然負債

於二零二五年六月三十日，我們並無任何重大或然負債。

資產負債比率

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。於二零二五年六月三十日，本集團資產負債比率為0.45(二零二四年十二月三十一日：0.47)。

外匯風險

本集團功能性貨幣為人民幣，但若干海外附屬公司功能性貨幣為人民幣以外的貨幣。於二零二五年六月三十日，若干現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣、港元以及美元計值，其會令本集團面臨外匯風險。本集團並無使用任何外匯掉期合約以減少因銀行結餘產生的美元及港元風險。本集團目前亦無任何外匯對沖政策。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團除以本公司一間附屬公司股權作為質押以獲取約人民幣60.0百萬元的銀行借款外，概無本集團資產作抵押。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業、重大投資以及重大投資及資本資產之未來計劃

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業，於二零二五年六月三十日，董事會亦無批准任何重大投資或計劃進行重大投資或增加資本資產以及於本公告日期概無其他重大投資或添置資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有1,627(二零二四年六月三十日：1,942)名僱員。二零二五年上半年的員工成本為約人民幣111.1百萬元(二零二四年上半年：約人民幣116.4百萬元)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。根據有關中國法律法規，本集團為中國僱員向社保(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險)及住房公積金供款。本集團亦為香港的所有合資格僱員運營一項強制性公積金計劃。

庫務政策

董事將繼續依循審慎的政策管理本集團的現金及現金等價物並維持穩健的流動資金狀況，以確保本集團作好準備把握未來的增長機遇。

中期股息

董事建議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

企業管治守則

董事會深知維持高水準的企業管治對保障及提高股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄C1之「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文。截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟下述企業管治守則第C.2.1條守則條文除外。解釋如下：

於報告期間，王吉人先生同時擔任董事會主席(「**主席**」)及本集團總裁(「**總裁**」)。此做法偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文。董事會相信，由同一人兼任主席及總裁可促進本集團業務策略的執行及提升營運效率。董事會現時由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，結構恰當，可確保權力均衡，提供足夠制衡以保障本公司及股東的利益。因此，董事會認為在此情況下偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文乃屬恰當。

董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則(「**標準守則**」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

報告期後事件

除本公告所披露者外，自報告期結束後至本公告日期止並無任何重大事件。

審核委員會

本公司審核委員會由洪嘉禧先生(擔任主席)、李子俊醫生及王韶先生(擔任成員)所組成。審核委員會連同管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sjw.net)。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告將根據上市規則適時寄發予本公司股東(倘要求)並可於上述網站查閱。

承董事會命
星悅康旅股份有限公司
主席
王吉人

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為王吉人先生及梁金蓉女士；非執行董事為阮永曦先生、金民豪先生及江楠女士；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。