



卓越商企服務集團有限公司

EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES
MANAGEMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6989



中期報告
2025



目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 22 企業管治／其他資料
- 33 致卓越商企服務集團有限公司董事會審閱報告
- 34 綜合損益表
- 35 綜合損益及其他全面收益表
- 36 綜合財務狀況表
- 38 綜合權益變動表
- 40 簡明綜合現金流量表
- 41 未經審核中期財務報告附註

公司資料

董事

執行董事

李曉平先生(董事長)
楊志東先生

非執行董事

郭瑩女士
王銀虎先生

獨立非執行董事

崔海濤教授
甘志成先生
劉曉蘭女士

聯席公司秘書

賈傑先生
程淑華女士(獲委任，自2025年8月26日起生效)
張啟昌先生(辭任，自2025年8月26日起生效)

審計委員會

甘志成先生(主席)
郭瑩女士
崔海濤教授
劉曉蘭女士

薪酬委員會

崔海濤教授(主席)
李曉平先生
甘志成先生
劉曉蘭女士

提名委員會

李曉平先生(主席)
崔海濤教授
甘志成先生
劉曉蘭女士

戰略及ESG委員會

李曉平先生(主席)
郭瑩女士
王銀虎先生
劉曉蘭女士

授權代表

李曉平先生
程淑華女士(獲委任，自2025年8月26日起生效)
張啟昌先生(辭任，自2025年8月26日起生效)

法律顧問

香港法律：
德同國際有限法律責任合夥
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈32樓3201室

中國法律：
廣東譜天格律師事務所
中國
廣東省
深圳市福田區
濱河大道9289號
京基濱河時代大廈A座5805A

北京大成(深圳)律師事務所
中國
廣東省
深圳市福田區
深南大道1006號
國際創新中心A棟3、4、12樓

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下的
註冊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

中國工商銀行股份有限公司深圳西海岸支行
中國
廣東省
深圳市南山區
後海路與創業路交匯處
南粵明珠海洋之心大廈一樓

中國農業銀行股份有限公司深圳信息樞紐中心支行
中國
廣東省
深圳市福田區
益田路48號
信息樞紐大廈裙樓三樓

招商銀行深圳時代廣場支行
中國
廣東省
深圳市福田區
益田路4068號卓越時代廣場一樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及註冊辦事處

中國
廣東省
深圳市福田區
福華三路
卓越世紀中心
4號樓38A樓

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

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
PO 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至1716號舖

股份代號

6989

網站

<http://www.exceptm.com>

投資者關係：

郵箱：ir@exceam.com

管理層討論及分析

業務回顧

I. 業務概覽

主要業務分析

(I) 報告期內本集團的主要業務

本集團作為中國領先的商務不動產服務運營商，致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的服務解決方案，實現客戶綜合價值期望，助力企業成就商業願景。

2025年上半年，面臨大環境經濟下行的壓力，本集團始終堅持長期主義發展策略，穩健經營，以客戶為中心持續優化業務結構，靈活應對市場變化，加強業務獨立性規劃，減少對關聯業務的依賴。在戰略規劃上，本公司秉承著戰略三支柱與核心能力建設協同發展的理念，在持續深耕主航道商務物業服務的基礎上，多元化發展增值服務，持續發展新客戶、新賽道。在行業成本高企、物業面臨服務和價格的雙重壓力之下，本公司將堅定數字化轉型之路，構建核心競爭力，圍繞客戶痛點和市場需求，探索行業和公司的變革之路。在業務發展層面，本公司始終確保集團保持獨立、健康和可持續發展態勢，實現穩健增長。

本集團主營業務包括基礎物業管理服務、增值服務及其他相關業務。

1. 基礎物業管理服務

本集團的基礎物業管理服務面向商務物業、公共與工業物業、住宅物業等多種業務類型。

(1) 商務物業管理服務

本集團聚焦商務物業為發展的主航道，集二十多年管理經驗於一體，形成了完善的商務物業服務模式。

- **PM商業寫字樓服務**

本集團服務眾多CBD地標性寫字樓及高新技術企業，形成在PM高端商務項目中的品牌優勢，構建資產服務與企業服務有機結合的能力壁壘。

服務範圍涵蓋前期顧問諮詢、營銷管理、空間管理、資產租售代理、智慧平台構建、設備設施運維、物業綜合服務等業務。

代表項目：深圳卓越世紀中心、深圳卓越前海壹號、深圳卓越城、青島卓越世紀中心、深圳卓越中心、深圳卓越後海金融中心、深圳中國儲能大廈、上海金環廣場

管理層討論及分析

- **FM綜合設施管理服務**

本集團服務客戶主要為世界500強及高新技術企業。致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的綜合服務解決方案，構築健全的、體系化的後台支撐系統，形成以互聯網、高科技、金融、現代服務業及製造業為主的優質客戶矩陣。

我們為企業提供定制化綜合設施管理模式，制定策略性長期規劃，利用物聯網、大數據、人工智能(「AI」)等先進技術打造E+FM智慧園區系統，借助數字化運營管理技術，構建運維管理、項目管理、空間管理、能耗管理、環境管理、安保管理、綜合服務等設施全生命周期解決方案，提升項目管理效率，為企業客戶創造最大價值。

代表項目：深圳大疆天空之城、蘇州華為研究所、杭州阿里西溪全球總部、OPPO東莞總部園區、深圳騰訊大廈、深圳百度國際大廈、廣州全球微信總部、中興通訊深圳科技園、vivo深圳總部大樓

- (2) **公共與工業物業服務**

本集團始終堅持圍繞主航道業務，在優秀的服務品質和市場口碑的基礎上，持續多元化發展各業態的服務。在高校、醫療、政府公建類業務方面，持續拓展新市場，發力新賽道，多引擎業務共驅發展。

我們提供公共業態全方位運營服務方案，除基礎物業服務外，針對不同公共項目開展特色服務，從專業化、國際化、創新化和科技化多個維度，不斷提升在政府公建類物業服務領域的業務能力。

代表項目：廣州地鐵一號線和廣佛綫、深圳南山圖書館、北京東壩朝陽文化宮、北京高博醫院、杭州禾芸嘉醫院

管理層討論及分析

(3) 住宅物業服務

依託卓越集團20多年地產開發經驗，我們在全國眾多城市打造高端住宅物業服務典範。提供包括前期介入及接管驗收、裝修管理、客戶管理、環境管理、設備設施維護、消防管理等系統化服務。同時創新引進國際化服務標準，推出五心「悅」管家與「4INS美好生活」服務，以客戶滿意度為原點和核心，重構小區物理空間、人文空間、數字空間，為個人及家庭提供安全便捷、舒適美好的居住生活體驗。

代表項目：深圳蔚藍海岸、深圳卓越維港、東莞晴熙雲翠、深圳皇后道

2. 增值服務

本集團持續為客戶提供個性化、定制化、智能化的增值服務創新，深入挖掘客戶多維度需求，實現從單一服務向多元服務的轉變，重點發展方向包括資產服務、卓品商務泛行政服務、機電服務等多種專業增值服務。

(1) 資產服務

本集團提供前期物業顧問諮詢服務，前置性的介入項目的規劃設計、建設管理和驗收移交階段，給出合理化建議，從而達到節約建造成本、滿足客戶期望和使用功能、提高後期物業運行效率，規避運營風險。

另外，我們為客戶提供專業的租賃及二手房資產管理服務，打造全過程租賃增值服務，確保物業出租率和資產投資回報的最大化。

(2) 卓品商務服務

本集團高端服務品牌「卓品商務」，融合「互聯網+」、「供應鏈自建」、「禮賓高端服務」能力，以B to B for C的模式，為高新技術及世界500強企業，提供商務辦公一站式配套服務。主要包括高端商務服務、企業增值服務、企業數字化賦能等多樣化解決方案。

(3) 機電服務

本集團依託旗下機電專業公司，聚焦可持續性業務，通過「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，在綠色&智慧機電業務持續拓展，構建政企協同生態圈，多板塊體系化發展，以科技與綠色發展驅動業績增長。

管理層討論及分析

3. 收併購

本集團跟隨國家重點區域和城市定位發展策略，在謹慎的態度下積極保持對收併購業務的持續關注，攜手政府資源優勢，充分發揮在商務物業領域的優勢，共同開拓市場。

通過積極審視優化佈局、推動在一線及新一線城市的開拓，孵化賽道，繼而助力市場發展，完善有競爭力的產業鏈條、構築行業競爭優勢。

(II) 業績概述

上半年，本集團圍繞「戰略三支柱發展」和「數字化轉型」兩大戰略核心，進一步提升第三方市場化能力，積極應對市場波動，保持了業務的韌性。2025年上半年，本公司整體經營業績穩健向好，完成預算目標，持續保持第三方業務穩健增長和商務物業賽道優勢，增值服務結構持續優化，實現本公司可持續發展。

在主航道業務方面，通過深耕戰略客戶和打造標桿項目，鏈接大客戶上下游及潛在客戶，持續保持在商務物業賽道的領先優勢。深耕佈局，厚積蓄力，夯實設施管理主航道優勢的同時，逐步在高科技和新質生產力等領域建立先行優勢。在增值業務方面，通過提升產品化能力，自建供應鏈服務平台，覆蓋用戶需求場景全價值階段，有效提升客戶體驗和產品化核心運營能力。同時，開拓企業增值全流程代運營服務模式，通過資源整合、個性化定制、業務陪跑、中台支持等手段，構建多元化的增值服務聯合運營拓展模式。在核心能力建設方面，通過建設內外部數字化運營能力，提高業務決策效率，助力業務拓展。同時，聚焦培養業務關鍵人才，通過激勵機制和管理文化的雙重驅動助力業務有機生長，築牢競爭壁壘。

於報告期內，本集團各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比61.1%，公共及工業物業佔比10.0%，住宅物業佔比18.3%，增值服務佔比9.7%，其他服務佔比0.9%。

管理層討論及分析

1. 業務規模穩定增長

上半年，本公司第三方業務取得高質量增長，依託「1+1+X」戰略，深耕大灣區、長三角兩個核心優勢區域，重點佈局一線、新一線及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。在管面積中，北京、上海、深圳、廣州、成都、杭州、重慶等一線和新一線城市佔比達76.1%，粵港澳大灣區和長三角兩大核心經濟圈佔比達68.6%。

於報告期內，本集團合約面積約為82.50百萬平方米，較2024年同期增長約3.0%；在管面積約74.28百萬平方米，較2024年同期增長約9.0%，其中來自第三方的在管物業面積佔比達62.7%。

下表載列分別截至2025年及2024年6月30日止六個月我們的在管面積之變動：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千平方米	2024年 千平方米
於期初	72,200	64,066
新簽	4,524	6,784
新收購	-	-
終止	(2,440)	(2,730)
於期末	74,284	68,120

管理層討論及分析

2. 主航道業務穩步拓展

2025年上半年，本集團繼續發揮在商務物業領域的核心競爭優勢，主賽道旗艦領航，並在第三方業務拓展方面持續發力，保持了業務的增長韌性。國內頭部高科技互聯網企業中，我們的客戶已超過七成，結合優秀的服務品質和定制化的服務體驗，該領域發展態勢仍在進一步擴大。除此之外，在商務服務優勢領域，我們逐漸在新質生產力核心賽道所涉及的高端製造、新能源等領域建立了先發優勢，為我們在市場化細分行業發展奠定了堅實的基礎。

2025年上半年，本集團持續深耕商務物業領域，朋友圈不斷得到擴容，傳統優勢賽道領域優質客戶持續增加，與中興、小紅書、pingpong、中望等通訊／互聯網領域實現首次合作；客戶多元化策略，使得新賽道新興行業實現了百花齊放，高科技領域的細分賽道中，公司與諸多行業龍頭和獨角獸企業逐步建立了合作關係。新消費行業作為驅動經濟增長的核心引擎和高質量發展的重要支柱，本集團2025年上半年服務了麥克韋爾、安克創新、客路、採貨俠等新消費領域客戶。

於報告期內，商務物業收入佔基本物業服務收入的68.3%，第三方基本物業服務佔基本物業服務收入的比重為60.6%。

住宅物業方面，我們主要為卓越集團旗下眾多城市高端開發項目提供服務，於報告期內，住宅物業業務收入與2024年同期相比增加12.6%。

	截至2025年6月30日止				截至2024年6月30日止			
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	32,195	43.3	1,229,380	68.3	27,335	40.2	1,110,517	64.8
– 卓越集團	3,050	4.1	339,252	18.8	3,050	4.5	367,079	21.4
– 第三方物業開發商	29,145	39.2	890,128	49.5	24,285	35.7	743,438	43.4
公共及工業物業	14,290	19.3	201,016	11.2	14,737	21.6	275,294	16.1
住宅物業	27,799	37.4	369,386	20.5	26,048	38.2	328,165	19.1
合計	74,284	100	1,799,782	100.0	68,120	100.0	1,713,796	100.0

管理層討論及分析

3. 戰略客戶深耕發展

本集團堅持戰略客戶深耕的策略，通過深化戰略客戶發展機制，2025年上半年，實現了戰略合作「高績效，保續約，促增長」的業務目標。

2025年上半年，本集團穩固品質優先—人才保障—績效為王三大核心工作，提升服務質量和品牌價值，與戰略客戶的合作關係不斷深化，持續實現標桿項目的業務引流。上半年，我們順利完成多個高端製造業態園區的順利進場，實現了品質保障和高質量交付的口碑鑄造。近年來，戰略客戶深耕的成果逐步凸顯，本集團近兩年實現戰略客戶合同保有率接近100.0%，基本面牢固穩健。

報告期內，戰略客戶收入達到507.7百萬元，同比2024年同期實現30.2%的強勁增長。未來，本集團將持續聚焦客戶需求，強化基礎運營，引入關鍵人才，培養專業梯隊，實現關鍵人才和關鍵業務能力體系的自循環管理，並進一步提高客戶滿意度，以建立長期跟隨、互信共贏的戰略合作關係，推動業務縱向拓展。通過市場傳播，吸引更多優質客戶，促進業務擴張，構建可持續增長的業務引擎。

4. 持續構建新賽道發展優勢

本集團秉承「強強聯手、優勢互補」的理念，通過戰略性收併購和多元化的合資合作形式，持續擴大在新賽道發展上的優勢，穩步構建第二增長曲線。

2025年上半年，我們顯著提升在核心城市的拓展力度，西部核心城市—成都新拓業務規模同比翻番，成功落地新能源、互聯網等業態項目，標誌著區域戰略落地取得關鍵突破。公司持續發揮資源聯動優勢，立足優勢區域輻射新興城市，不斷拓展新的業務增長點。

憑藉「商管+物管」全鏈條服務，打造出差異化的競爭壁壘，依託一體化服務模式，我們持續為物業資產賦能價值提升。2025年上半年，我們獲得了上海金環廣場作為商業物管結合的標桿項目，用專業的運營助力達成高出租率，以高標準服務滿足企業需求，保障資產穩定收益。

管理層討論及分析

5. 增值服務多元化發展，戰略跟隨主營業務發展

2025年上半年，公司增值服務實現多元化快速增長。

公司高端商務品牌「卓品商務」依託統一的增值服務平台，以滿足客戶多元化需求為核心，整合多業態服務場景，提供豐富的B+C全場景解決方案和定制化業務。平台持續提升精細化客群營銷和專項營銷能力，借助強大的近場交付能力和售後保障體系，為客戶提供更高效、便捷的使用體驗。2025年上半年，公司以客制化、數字化和高黏性產品開發的戰略，與戰略客戶業務需求實現深度融合，強力推動相關增值服務業務的發展。

核心競爭力分析

(I) 優質的品牌形象

集團為多家五百強企業，包括眾多知名高新科技企業、互聯網企業、金融企業提供服務，並憑藉業內領先的綜合實力和服務水平，榮獲「2023-2024年廣東省物業管理行業優秀企業」、「2024年度廣東省物業服務示範項目深圳中心」、「2024年度深圳市物業管理行業優秀企業」。

被中指研究院評為「2025中國物業服務百強企業(TOP11)」、「2025中國IFM服務優秀企業(TOP2)」、「2025中國辦公物業管理優秀企業(TOP2)」、「2025中國物業服務企業經營績效(TOP9)」；被克而瑞評為「2025中國物業服務企業綜合實力500強(TOP10)」、「2025中國辦公物業服務力TOP30企業(TOP1)」、「2025中國物業管理卓越標杆項目(商業綜合體)深圳卓越世紀中心」。榮獲Wind(萬得)ESG評級報告「AA級」評級，位於行業前列。

(II) 完善的服務標準

本集團集多年高端商務物業服務領域的成功經驗，形成了完善的綜合商務物業服務運營模式並先後通過了ISO9001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理体系、ISO50001能源管理體系、ISO41001設施管理體系等多項管理體系認證。標準的作業流程、完善的管理體系、深厚的管理技術沉澱為項目日常運營和新項目承接提供了有力的支持和保障。

本集團不斷引進先進的服務理念，對接國際化標準。先後成為國際建築業主與管理者協會(BOMA)白金會員、國際設施管理協會(IFMA)黃金會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)會員。

管理層討論及分析

(III) 戰略性人才培養與發展

隨著公司業務的穩步擴張，對人才培養與儲備提出更高要求。在保持穩健經營的同時，公司蓄勢未來，深度佈局戰略性人才培養與發展，完善人才管理體系，打造內部人才供應鏈，構築中長期核心競爭力。

我們構建了完善的人才管理體系，重點培養新翼管培生作為新生力量，通過實施卓將和卓躍計劃，成功培養了一批具有卓越特色的項目運營人才和專業型管理人才。2025上半年，我們的設施經理、項目經理、管培生等訓練營有序啟動，延續了人才全鏈路培養體系的持續建設，形成高效作戰團隊，以業務導向聚合人才梯隊建設。

此外，2025年，為更好地匹配全國性戰略發展的需要，我們進一步夯實線上直播、微課、雲學堂與線下訓練營結合的培養模式，擴大了人才培養範圍，讓更多地關鍵崗位員工和一線員工參與到人才培養的項目中，實現靈活化、體系化的課程學習。報告期內，公司已實現2,800+關鍵崗位人才的培訓課程覆蓋。未來，將進一步促進知識與實踐的深度融合，以應對行業變革與挑戰。

同時，公司持續貫徹管理文化，以業務護航為基石，推行「執行、協同、激勵」三大文化價值聚焦。不僅為人才發展提供了長效穩定的基石，更激發了員工積極性和創造力，為公司的可持續發展奠定堅實基礎。

(IV) 持續的數字化變革轉型

本集團一直堅定不移地將數字化建設作為核心能力建設的重點，公司始終堅定地推進數字化轉型，提高業務決策效率，助力多元化經營，增強數字化平台競爭力，打造公司核心業務護城河。

本公司一貫堅持數字化轉型對於當前階段企業發展的重要性，重點基於服務場景打造並提升專業能力，響應客戶對於項目績效、服務品質和管理成本的需求，回歸業務本質。

截至2025年上半年，數字化轉型已經初步完成了1.0，本公司內部核心的關鍵業務系統已基本完成部署，助力實現業財一體化和精細化管理。項目全流程作為核心數字化服務產品，也基本完成了業務模型的構建和試點，有效助推人效綜合提升。長期來看，將結合算法機制和員工星級評價，進一步實現成本節降和管理增效。

管理層討論及分析

未來展望

(I) 戰略規劃

面向未來，集團始終圍繞「中國領先的商務不動產服務運營商」的願景，持續堅持「戰略三支柱和數字化轉型結合」的戰略方向，以「組織建設、業務建設、能力建設」穩固基礎，兩大驅動「價值分配、管理文化」進行驅動支撐，在主營業務及增值服務上持續發力。

(II) 業務發展策略

公司堅持長期主義的戰略規劃，始終秉持穩健增長的經營方針，積極推動獨立市場化發展，並不斷鞏固賽道優勢、外拓優勢和可持續發展的自身能力優勢。通過內部能力驅動+外部業務驅動，提高組織效率，以形成強大的合力，持續聚焦於集團中長期戰略發展目標，堅定可持續發展，打造企業韌性和增長引擎。

1. 聚焦增長

本集團堅持多引擎業務共同驅動的策略，充分發揮內外部資源的協同效應，堅持「戰略三支柱」業務策略，共同推動業務發展。

1) 戰略客戶深耕

在核心業務領域，公司將繼續深耕戰略客戶，深化合作機制，推動業務縱向發展，並利用良好市場聲譽與標桿效應，促進業務持續聚力增長，鞏固在商務物業市場的領先地位。同時，公司將全面激發營銷動力，積極拓展多渠道資源，深耕戰略重點城市市場，多層次多舉措拓寬業務渠道並提升市場佔有率，擴大細分賽道領先優勢，持續提升專業能力，通過高品質服務和口碑塑造，持續增強競爭優勢。

2) 增值服務多元化發展

在增值服務領域，公司依託現有的一體化增值服務平台，持續優化和完善服務流程，並通過定制化服務方案，實現功能到場景的高效重構，從而精準滿足多業態場景的需求，打通業務觸達的最後一公里，為客戶提供更加精準、高效的服務體驗。進一步推廣業務代運營模式，增強運營能力，進而實現可持續的價值提升。

3) 新賽道業績突破

在新業務領域，公司將緊跟行業趨勢，發揮專業運營經驗及能力，整合優質資源，在公建、新消費、商業零售等多個領域構建多元化業務賽道，聚焦一線和新一線城市優勢標的物，精準佈局，以增強市場抗風險能力。結合商管一體化新業務模式的持續推進，助力公司在新賽道實現更快速穩健的發展。

管理層討論及分析

2. 核心能力建設

數字化能力建設是公司核心能力建設的重點，以期形成獨特的競爭優勢，強化核心競爭力，為公司的長遠發展奠定堅實基礎。

數字化賦能管理能力

公司致力於數字化能力的管理和提升，通過構建整合內部系統，優化創新業務流程，打造項目全流程的數字化平台，實現管理效率提升。

對於數字化平台的建設，我們將強化內部系統的整合與協同，打破信息壁壘，確保數據的互通共享，以優化資源配置。同時，通過優化創新業務流程，簡化操作步驟，提高工作效率，降低運營成本，為公司的可持續發展注入新的動力。

對內借由業財一體化，通過數字化系統提升管理效能和經營效率；對外，依託業務模式創新，智慧園區等數字化產品，助推精益化管理落地，賦能一線員工，與客戶達成價值共贏。

面向未來，卓越商企服務將堅持創造客戶價值，不斷創新，持續堅持以客戶為中心，持續提升核心競爭力。通過深耕數字化轉型和全鏈路人才生態培養，持續聚焦價值創造，厚積篤行，聚勢拓新，追求卓越，不斷超越。

管理層討論及分析

II. 財務回顧

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入為人民幣2,015.15百萬元(2024年同期：人民幣2,082.48百萬元)，較去年同期降低3.2%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)基礎物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)其他業務。

	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024年		變動	
	金額 (人民幣千元)	(%)	金額 (人民幣千元)	(%)	金額 (人民幣千元)	百分比
收入						
物業管理服務	1,799,782	89.4	1,713,976	82.3	85,806	5.0
增值服務	196,401	9.7	349,147	16.8	(152,746)	(43.7)
其他業務	18,962	0.9	19,355	0.9	(393)	2.0
總收入	2,015,145	100.0	2,082,478	100.0	(67,333)	(3.2)

於報告期，基礎物業管理服務收入為人民幣1,799.78百萬元(2024年同期：人民幣1,713.98百萬元)，較去年同期增加5.0%。

增值服務

於報告期內，增值服務收入(包括車位銷售)由2024年同期人民幣349.15百萬元降至人民幣196.40百萬元，降幅43.7%，佔總收入比約為9.7%(截至2024年6月30日止六個月：16.8%)。

增值服務的下降主要由於：(i)機電安裝業務的壓降；及(ii)提供的租賃經營服務減少。

其他業務

其他業務收入主要來自金融服務(已於報告期內出售)。

於報告期內，其他業務收入由2024年同期人民幣19.36百萬元下降至約人民幣18.96百萬元。

管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、清潔成本、維修及維護成本、公共事業成本、停車場開支、辦公開支、折舊攤銷成本、租金開支及其他。

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣1,636.08百萬元(2024年同期：人民幣1,660.31百萬元)，較2024年同期降低1.5%，主要由於：(i)機電安裝業務的壓降；及(ii)提供的租賃經營服務減少。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月				毛利率變動 百分點
	2025年		2024年		
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	
基礎物業管理服務	314,775	17.5	317,516	18.5	(1.0)
增值服務	45,634	23.2	86,917	24.9	(1.7)
其他業務	18,652	98.4	17,734	91.6	6.8
合計	379,061	18.8	422,167	20.3	(1.5)

於報告期內，本集團毛利為人民幣379.06百萬元，較2024年同期的人民幣422.17百萬元減少10.2%。毛利率從2024年同期的20.3%下降至報告期的18.8%，仍保持良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為17.5%(2024年同期：18.5%)，較去年同期下降1.0個百分點，主要是由於公共及工業物業的毛利率下降所致。

增值服務的毛利率為23.2%(2024年同期：24.9%)，較去年同期下降1.7個百分點，主要由於機電安裝業務的壓降。

其他收益

本集團的其他收益主要包括利息收入和政府補助。

於報告期內，其他收益為人民幣5.31百萬元(2024年同期：人民幣7.83百萬元)，較去年同期下降32.2%，主要由於銀行存款利息收入及政府補助減少。

管理層討論及分析

其他收入淨額

本集團的其他收入淨額主要包括匯兌損益、按公平值計入損益的金融資產公平值收益及出售資產的虧損。

於報告期內，其他收入淨額為人民幣2.37百萬元(2024年同期：人民幣1.30百萬元)。由於在報告期內出售金融服務業務，出售非持續經營業務之虧損為人民幣2.15百萬元(2024年同期：人民幣零元)。

應收款項、合同資產和已發出的財務擔保的減值損失

於報告期內，應收款項、合同資產和已發出的財務擔保的減值損失為人民幣39.31百萬元(2024年同期：人民幣61.98百萬元)，較去年同期減少人民幣22.67百萬元，主要由於應收貸款及已發出的財務擔保對應的信用減值損失減少。

銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣24.22百萬元(2024年同期：人民幣22.71百萬元)，較去年同期增加6.7%。

行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣104.88百萬元(2024年同期：人民幣126.48百萬元)，較去年同期下降17.1%，主要由於本集團員工成本和租金開支的減少。

財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣0.23百萬元(2024年同期：人民幣0.98百萬元)，較去年同期下降76.5%，主要原因為銀行貸款和租賃項目的減少。

應佔合營企業利潤減虧損

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣1.59百萬元(2024年同期：人民幣1.18百萬元)。

應佔聯營公司利潤減虧損

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣2.10百萬元(2024年同期：人民幣4.87百萬元)，較去年同期減少56.9%，主要由於重慶頻頻出奇商務資訊諮詢有限公司(「頻頻出奇」)已於2024年出售。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣54.83百萬元(2024年同期：人民幣41.40百萬元)，較去年同期增加32.4%，主要原因為2024年確認預計可根據未來業務計劃動用的未使用稅款損失產生的遞延所得稅資產。

管理層討論及分析

期間利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣162.31百萬元(2024年同期：人民幣183.80百萬元)，較去年同期下降11.7%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣146.99百萬元(2024年同期：人民幣170.50百萬元)，較去年同期下降13.8%。

於報告期內，淨利潤率為8.1%(2024年同期：8.8%)。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備及傢俱、機械設備及其他固定資產。於2025年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣41.33百萬元，較2024年12月31日的人民幣52.94百萬元減少了人民幣11.61百萬元，主要由於報告期內折舊所抵銷和處置本年到期資產。

無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的客戶關係及未完成物業管理合同。於2025年6月30日，本集團的無形資產為人民幣268.77百萬元，較2024年12月31日的人民幣287.86百萬元減少人民幣19.09百萬元，主要由於收購公司確認的物業管理合同期內產生的攤銷額所致。

商譽

於2025年6月30日，本集團商譽為人民幣225.29百萬元。

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司(「武漢環貿」)、河南黃錦物業管理有限公司(「河南黃錦」)、北京環球財富物業管理有限公司(「北京環球」)、深圳市興益投資有限公司(「興益投資」)若干股權有關。於2025年6月30日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

存貨

於2025年6月30日，本集團存貨為人民幣416.99百萬元，主要包括停車位和其他存貨。較2024年12月31日的人民幣295.34百萬元增加人民幣121.65百萬元，主要由於報告期內出售金融服務業務新增商用公寓人民幣103.33百萬元(包括相關稅項開支)所致。

管理層討論及分析

使用權資產

於2025年6月30日，本集團使用權資產為人民幣670.82百萬元，較2024年12月31日的人民幣589.31百萬元增加人民幣81.51百萬元，主要由於報告期內新增停車位人民幣90.93百萬元。

截至2025年6月30日，本集團與卓越集團訂立了若干租賃停車位的使用權轉讓協議，完成驗收並確認使用權資產人民幣90.93百萬元。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和應收非貿易款項。

於2025年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項淨額約為人民幣2,428.28百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,808.58百萬元增加約人民幣619.70百萬元，主要由於(i)本集團的收入規模增長帶來的貿易應收款淨額較2024年12月31日增加約人民幣251.03百萬元；(ii)本集團其他應收款淨額較2024年12月31日增加約人民幣369.54百萬元，乃因出售金融服務業務所致。

應收貸款

於2025年6月30日，本集團的應收貸款約為人民幣零元，較2024年12月31日約人民幣629.45百萬元下降約人民幣629.45百萬元，主要由於報告期內本集團剝離了金融業務服務板塊。

貿易及其他應付款項

於2025年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣1,043.49百萬元，較2024年12月31日約人民幣944.35百萬元增加人民幣99.14百萬元，主要由於(i)本集團應付本公司權益股東的股息為人民幣69.95百萬元(2025年7月已支付)；(ii)本集團代表業委會收取的現金、代表業主持有的房屋維修基金、及其他零星支出。

已發出的財務擔保

已發出的財務擔保是指就所產生的信貸虧損償還貸款持有人的預期付款，扣除本集團預期將從抵押資產的變現中收取的任何金額。

於2025年6月30日，本集團已發出的財務擔保為人民幣72.43百萬元(於2024年12月31日：人民幣72.43百萬元)，主要原因為本公司非全資附屬公司北京環球已就賣方借款本金為人民幣183.43百萬元提供了財務擔保。2023年北京環球收到來自北京金融法院的民事起訴狀、應訴通知書及其他北京市金融法院關於未償貸款糾紛的文件。進一步詳情載列於本公司日期為2023年7月12日的公告。

管理層討論及分析

北京市高級人民法院已於2025年8月做出終審判決，本集團於截至2025年6月30日止期間已就北京環球提供的擔保計提預期信貸虧損撥備約人民幣72.43百萬元(截至2024年12月31日：人民幣72.43百萬元)，並已考慮抵押物業截至2025年6月30日的清算價值人民幣203百萬元(截至2024年12月：人民幣204.40百萬元)。

租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣6.89百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣3.67百萬元計入長期租賃負債。

合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2025年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣168.83百萬元，較2024年12月31日的人民幣145.76百萬元上升15.8%。

資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以同日的資產總額計算。於2025年6月30日，本集團的資產負債率為27.3%(2024年12月31日的資產負債率為26.1%)。

或然負債

本公司間接全資子公司深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公司目前由本集團已處置的子公司(「被處置子公司」)持有60%股權。涉及被處置子公司和卓越物業管理的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置子公司作為卓越物業管理的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置子公司和卓越物業管理索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金對價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，對價計算方法為項目公司截至2020年12月31日止年度經審計淨利潤的40%乘以12；
- (iii) 其他費用。

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。有關詳情請參閱本公司日期為2022年12月7日之公告。直至本報告日期，尚未作出仲裁裁決。於本報告日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

管理層討論及分析

流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣689.34百萬元，較2024年12月31日的人民幣935.43百萬元減少26.3%，主要原因是本報告期內購買投資性理財產品、使用權資產所致。

於2025年6月30日，本集團的權益總額為人民幣3,887.81百萬元，較2024年12月31日的人民幣3,797.51百萬元增加了人民幣90.30百萬元，增長2.4%，主要是因為本年實現的利潤貢獻。

匯率風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2025年6月30日，非人民幣資產及負債主要為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和現金及現金等價物，按港元列值。

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險，管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

企業管治／其他資料

上市所得款項用途

本公司於2020年10月19日(「上市日」)上市日期於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市發行300,000,000股新股，及於2020年11月11日部分行使超額配股權並發行22,490,000股新股。於部分行使超額配股權之後及經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總淨額(「所得款項淨額」)約為3,359.5百萬港元(2,760.4百萬人民幣)。截至2025年6月30日，本公司已動用所得款項淨額約於2,333.8百萬人民幣，約佔所得款淨額的84.5%，未使用所得款淨額約為426.6百萬人民幣。

本公司2020年10月7日的招股章程(「招股章程」)中所述的業務目標及所得款項淨額的計劃用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市場條件的最佳估計。所得款項淨額的實際用途乃根據實際的市場發展情況釐定。誠如本公司日期為2022年12月29日的公告及2023年3月10日的補充公告及2023年4月10日的澄清公告(「變更全球發售所得款項用途公告」)所披露，經審慎考慮最新的業務環境及本集團的發展需要後，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)已議決變更未動用所得款項淨額的建議用途。詳情請參閱變更全球發售所得款項用途公告中所得款項淨額用途的變化及其原因。

於2025年6月30日，本集團所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

主要類別	變更後具體計劃	變更後 佔所得款項 總額的百分比	變更後 所得款項的 計劃用途金額	於2025年		於2025年
				於2025年 1月1日 可動用金額	6月30日 未動用所得 款項金額	6月30日 已動用所得 款項的 實際金額
				(百萬元人民幣)	(百萬元人民幣)	(百萬元人民幣)
業務擴張	戰略性收購或投資具有營運規模或盈利前景的公司權益	55.00%	1,518.2	326.2	326.2	610.5
	在出現機會時收購或投資第三方服務提供商權益，以提供特定增值服務或擴大本集團服務範圍					
	在出現機會時收購或投資具有營收前景的優質資產，以提高本集團盈利能力					

企業管治／其他資料

主要類別	變更後具體計劃	變更後 佔所得款項 總額的百分比	變更後 所得款項的 計劃用途金額 (百萬元人民幣)	於2025年		於2025年
				1月1日 可動用金額 (百萬元人民幣)	6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬元人民幣)	6月30日 已動用所得 款項的 實際金額 (百萬元人民幣)
開發信息技術系統	<p>開發及優化智慧管理信息平台及就開發及優化智慧管理信息平台提供其他相關支持；以技術賦能服務，以提升客戶體驗及管理效率</p> <p>開發及優化「O+」平台及就開發及優化「O+」平台提供其他相關支持。於線上實現基礎物業服務(物業收費、停車場收費、服務工單、通告)、增值服務(商城、外賣等)</p> <p>升級或新增業務管理相關系統以加強內部控制及提高管理效率(例如提高自動化水平、降低出錯率及對經營情況進行及時分析及有效的運營管理)；提供資源支持IT系統升級</p>	3.00%	82.8	50.7	48.5	6.7
我們在管物業的設施升級	升級本集團在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區	4.00%	110.4	3.1	0	28

企業管治／其他資料

主要類別	變更後具體計劃	變更後 佔所得款項 總額的百分比	變更後 所得款項的 計劃用途金額 (百萬元人民幣)	於2025年		於2025年
				1月1日 可動用金額 (百萬元人民幣)	6月30日 未動用所得 款項金額 (百萬元人民幣)	6月30日 已動用所得 款項的 實際金額 (百萬元人民幣)
吸納及培養人才	<p>戰略性招聘及培養專業人才，以為本集團客戶提供優質服務，並充分滿足彼等之需求，從而提高客戶滿意度。本公司亦將：</p> <p>(i) 為關鍵崗位的員工提供專業化培訓，並確定及培養未來的團隊領導者；</p> <p>(ii) 戰略性招聘關鍵人員(主管級別及以上)，以支持業務增長；</p> <p>(iii) 招聘新生代員工以完善戰略性人才儲備，並向新生代員工提供專業職能培訓；及</p> <p>(iv) 用作為本集團提供人才支持的其他開支。</p>	18.00%	496.9	51.9	51.9	244.8
一般公司用途	營運資金及一般公司用途	20.00%	552.1	3.7	0	61.5

附註：重新分配後的未動用所得款項淨額的估計動用時間為於2026年12月31日之前。

由於所得款項淨額已換算為人民幣，而本集團的財務報表亦以人民幣呈列，為便於理解，自2024年中期報告日期起，所得款項的使用情況以人民幣呈列。

企業管治／其他資料

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，本集團剝離了金融服務業務。詳情請參閱本公司日期為2025年1月13日的公告。

除本中期報告所披露者外，本公司於報告期內並無持有任何重大投資，亦無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2025年8月24日，深圳市卓越物業管理有限責任公司與卓越置業集團有限公司訂立結算協議。結算協議及其項下擬進行的交易須待本公司之獨立股東於本公司之股東特別大會上批准後方可作實。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年8月25日的公告。

除本中期報告所披露者外，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團分別在中國及印度合共擁有18,991名及88名全職僱員（2024年12月31日：17,787名及86名）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

購股權計劃

1. 購股權計劃

本公司購股權計劃（「購股權計劃」）於2020年9月28日獲股東以書面決議案批准及採納。購股權計劃符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十七章的要求。自採納日期起直至本報告日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。有關購股權計劃之進一步詳情，見本公司招股章程（「招股章程」）「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

購股權計劃的剩餘年期約為4年。

企業管治／其他資料

購股權計劃

宗旨	<p>為表揚及感謝合資格參與者(定義見下文)向或將向本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將讓合資格參與者有機會持有本公司股權，以達致以下目的：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 激勵合資格參與者提升績效，使本集團受益；及(ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展作出有利貢獻的合資格參與者或以其他方式維持與彼等的持續業務關係。
可參與的人士	<p>董事會可酌情向以下人士(統稱「合資格參與者」)⁽¹⁾授予購股權：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 本公司或我們的任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員；(ii) 本公司或我們的任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及(iii) 董事會全權認為將對或對本公司及／或我們的任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、分銷商及其他人士。
可供認購股份數目 上限	<p>根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權的最高股份數目為120,000,000股，分別佔本公司於上市日期及本報告日期已發行股本的10%及9.83%。</p> <p>行使根據購股權計劃及任何其他計劃授出及尚未授出的所有未行使購股權時可發行的最高股份數目合計不得超過不時已發行股份總數的30%。</p> <p>截至本報告日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為120,000,000股，佔本報告日期已發行股份總數約9.83%。</p>

附註1：如與現行上市規則第17.03A條對合資格參與者的定義有任何衝突，應以上市規則所定義者為準。

企業管治／其他資料

購股權計劃	
每個參與者的最大權利	截至要約日期為止的任何12個月期間內不時佔本公司已發行股本的1%。
接納購股權要約	本公司於相關接納日期或之前收到接納購股權的一式兩份要約文件(經承授人正式簽署)，連同就授出購股權向本公司支付的1.00港元代價匯款或付款，有關購股權即被視為已予授出及已獲承授人接納並已生效。
期權有效期	董事會可全權酌情釐定可行使購股權的期間或在授出購股權時指定任何表現目標，該目標須由承授人在其購股權可獲行使前達成。
行權價格	行使價應至少為以下兩者中較高者：(i)於授出日期聯交所每日報價表所載股份的正式收市價，授出日期必須為聯交所證券交易營業日；(ii)緊接授出日期前5個營業日的聯交所每日報價表所述的股份的正式收市價的平均值；(iii)股份的面值。
其他條件	—

購股權計劃自上市起10年計有效及生效，即2030年10月18日。

2. 首次公開發售前購股權計劃

本公司首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)於2020年9月9日獲股東以書面決議案批准及採納。有關首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情，見招股章程「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—2.首次公開發售前購股權計劃」。

於2020年9月9日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出28,200,000股股份的購股權。首次公開發售前購股權計劃不受上市規則第17章的規限。其後概無根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出購股權，且於上市日期後概無根據該計劃進一步授出購股權。

於2025年6月30日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權已因未能達成相關歸屬條件而根據首次公開發售前購股權計劃的規則失效。因此，根據首次公開發售前購股權計劃行使所有購股權而可能發行的股份總數為零。

企業管治／其他資料

首次公開發售前購股權計劃的歸屬期：

- (i) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2021年12月31日止年度年報日期後歸屬；
- (ii) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2022年12月31日止年度年報日期後歸屬；及
- (iii) 購股權總數的三分之一將於刊發本集團截至2023年12月31日止年度年報日期後歸屬。

行使期：歸屬日期後5年內。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他股份計劃。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於報告期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括庫存股)。

中期股息

鑒於本公司自上市以來始終堅持穩健及高分紅政策，並已累計向股東派發現金股利約人民幣11億元；惟考慮到物業行業的季節性特徵以及本期現金流雖已較去年同期大幅改善但尚未完全轉正，公司董事會認為當前應優先保障業務營運資本的投入，以維持長期穩健經營及股東價值的持續提升。因此，董事會不建議派發截至2025年6月30日止的六個月之中期股息。

其他事項

董事會認為，除本中期報告所披露者外，本公司截至2024年12月31日止年度的年報所刊載的資料概無任何重大變動。

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其管治守則。

於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治／其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為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日止六個月期間，一直遵守標準守則所載的標準規定，且本公司概無注意到董事於報告期出現違規事件。

董事資料變更

截至本中期報告日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

審計委員會

董事會已設立審計委員會(「審計委員會」)，並根據上市規則及企業管治守則制定書面職權範圍。於本中期報告日期，審計委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事郭瑩女士及三名獨立非執行董事甘志成先生、崔海濤教授及劉曉蘭女士。甘志成先生為審計委員會主席。審計委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審計委員會已與本公司高級管理層審閱及批准本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於截至2025年6月30日止六個月期間維持聯交所批准及上市規則允許的充足公眾持股量。

企業管治／其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2025年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例(「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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司	
			權益的 概約百分比	好倉／淡倉
李曉平先生	配偶權益	118,120,000 ⁽¹⁾	9.68%	好倉
	實益擁有人	272,000	0.02%	好倉
郭瑩女士	實益擁有人	75,000	0.01%	好倉

附註：

(1) 李曉平先生為肖興萍(「肖女士」)的配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為於肖女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何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之權益及淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除本中期報告所披露者外，於報告期內，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權透過購入本公司股份或債權證而得益，亦無董事行使任何該等權利，而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他公司之該等權利。

企業管治／其他資料

主要股東於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

截至2025年6月30日，據董事所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

於股份之權益

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比	好倉／淡倉
李華先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
東潤控股集團有限公司(「東潤」) ⁽¹⁾	受控制法團權益	722,440,000	59.20%	好倉
Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」) ⁽¹⁾	實益擁有人	722,440,000	59.20%	好倉
肖興萍女士	受控制法團權益	117,900,000 ⁽²⁾	9.66%	好倉
	實益擁有人	220,000	0.02%	好倉
	配偶權益	272,000 ⁽³⁾	0.02%	
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」) ⁽²⁾	實益擁有人	117,900,000	9.66%	好倉
李淵先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	63,000,000	5.16%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」) ⁽⁴⁾	實益擁有人	63,000,000	5.16%	好倉

附註：

- (1) Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 肖女士為李曉平先生的配偶。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於李曉平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

企業管治／其他資料

除上文所披露者外，於2025年6月30日，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

報告期後事項

於2025年6月30日後及直至本中期報告日期，本集團公佈以下重大事項：

於2025年8月24日，深圳市卓越物業管理有限責任公司與卓越置業集團有限公司訂立結算協議，有關詳情，請參閱本公司日期為2025年8月25日的公告。

有關中國長城資產管理股份有限公司北京市分公司就貸款(「貸款」)糾紛向包括本公司非全資附屬公司北京環球財富物業管理有限公司(「北京環球」)在內的八名該等被告提出申索(「糾紛」)。北京環球被列為第六被告，並要求包括北京環球在內的所有該等被告對貸款承擔連帶保證責任。於2025年8月，本公司已收到法院就糾紛作出的民事判決書。有關詳情，請參閱我司日期為2023年7月12日及2025年8月24日之公告。

除上述事項外，本集團並無進行任何其他重大事項。

審閱報告



致卓越商企服務集團有限公司董事會審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊於第34頁至60頁的中期財務報告，其中包括卓越商企服務集團有限公司截至2025年6月30日的綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《主板證券上市規則》，上市公司必須以符合上市規則中相關的規定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」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果對該等中期財務報表作出結論，並按照雙方協定之業務約定條款僅向全體董事會報告，除此之外不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們是按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號—「公司獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱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。審閱範圍遠小於根據《香港核數準則》進行之審計，故此我們未能保證可知悉所有在審計中可能發現的重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

總結

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信截至2025年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製。

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26日

綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年* 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	1,996,183	2,063,123
銷售成本		(1,635,774)	(1,659,585)
毛利		360,409	403,538
其他收益		5,312	7,736
其他收入淨額		2,372	1,365
應收款項、合約資產和已發出的財務擔保的減值損失		(31,084)	(40,880)
銷售及營銷開支		(24,222)	(22,711)
行政開支		(104,857)	(126,452)
經營利潤		207,930	222,596
財務成本	5(a)	(233)	(979)
應佔聯營公司利潤減虧損		2,098	4,873
應佔合營企業利潤減虧損		1,588	1,184
除稅前利潤	5	211,383	227,674
所得稅	6	(53,783)	(42,016)
來自持續經營業務之期內利潤		157,600	185,658
非持續經營業務			
來自非持續經營業務之期內利潤／(虧損)	3	4,706	(1,859)
期內利潤		162,306	183,799
以下各項應佔：			
本公司權益股東		146,992	170,499
非控股權益		15,314	13,300
期內利潤		162,306	183,799
每股基本盈利(人民幣分)	7		
－持續經營業務		11.66	14.12
－非持續經營業務		0.39	(0.15)
		12.05	13.97

* 比較資料已因非持續經營業務而重新呈列，詳情載於附註3。

第41頁至60頁的附註屬本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註17(b)。

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣呈列)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年* 人民幣千元
期內利潤	162,306	183,799
期內其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
— 未使用人民幣作為功能貨幣的實體財務報表折算的匯兌差額	308	424
期內全面收入總額	162,614	184,223
以下各項應佔：		
本公司權益股東	147,300	170,923
非控股權益	15,314	13,300
期內全面收入總額	162,614	184,223

* 比較資料已因非持續經營業務而重新呈列，詳情載於附註3。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	41,332	52,936
使用權資產	8	670,823	589,306
無形資產		268,770	287,857
商譽		225,287	225,287
於聯營公司的權益		51,546	52,861
於合營企業的權益	9	164,346	11,280
遞延稅項資產		97,234	97,898
		<u>1,519,338</u>	<u>1,317,425</u>
流動資產			
存貨	10	416,991	295,338
合約資產		4,797	1,728
貿易及其他應收款項	11	2,428,282	1,808,575
預付稅項		2,379	3,192
應收貸款	12	–	629,449
透過損益按公允價值衡量之金融資產	13	176,416	30,195
受限制存款	14(a)	108,720	118,857
現金及現金等價物	14(b)	689,337	935,434
		<u>3,826,922</u>	<u>3,822,768</u>
流動負債			
合約負債		168,830	145,758
貿易及其他應付款項	15	1,043,494	944,354
已發出的財務擔保	16	72,433	72,433
租賃負債		6,891	8,852
即期稅項		99,074	97,686
		<u>1,390,722</u>	<u>1,269,083</u>
流動資產淨值		<u>2,436,200</u>	<u>2,553,685</u>
總資產減流動負債		<u>3,955,538</u>	<u>3,871,110</u>

綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		3,668	5,681
遞延稅項負債		64,064	67,916
		<u>67,732</u>	<u>73,597</u>
資產淨值		<u>3,887,806</u>	<u>3,797,513</u>
資本及儲備			
股本	17(a)	10,479	10,479
儲備		3,794,329	3,717,773
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,804,808</u>	<u>3,728,252</u>
非控股權益		82,998	69,261
權益總額		<u>3,887,806</u>	<u>3,797,513</u>

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

	本公司權益股東應佔						總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
附註	17(a)								
於2024年1月1日的餘額	10,479	2,941,553	267,384	(143,271)	(57,326)	559,221	3,578,040	74,656	3,652,696
截至2024年6月30日止六個月之權益變動：									
期內利潤	-	-	-	-	-	170,499	170,499	13,300	183,799
其他全面收入	-	-	-	424	-	-	424	-	424
全面收入總額	-	-	-	424	-	170,499	170,923	13,300	184,223
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(10,825)	(10,825)
就上一年度宣派的2023年末期股息	-	-	-	-	-	(75,569)	(75,569)	-	(75,569)
於2024年6月30日及2024年7月1日的餘額	10,479	2,941,553	267,384	(142,847)	(57,326)	654,151	3,673,394	77,131	3,750,525
截至2024年12月31日止六個月之權益變動：									
期內利潤	-	-	-	-	-	141,592	141,592	9,583	151,175
其他全面收入	-	-	-	(1,432)	-	-	(1,432)	-	(1,432)
全面收入總額	-	-	-	(1,432)	-	141,592	140,160	9,583	149,743
出售附屬公司	-	-	(12,099)	-	-	12,099	-	(11,832)	(11,832)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(5,621)	(5,621)
就本年度宣派的2024年中期股息	-	-	-	-	-	(85,302)	(85,302)	-	(85,302)
提取法定盈餘公積	-	-	83,155	-	-	(83,155)	-	-	-
於2024年12月31日的餘額	10,479	2,941,553	338,440	(144,279)	(57,326)	639,385	3,728,252	69,261	3,797,513

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣呈列)

	本公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
附註	17(a)								
於2025年1月1日的餘額	10,479	2,941,553	338,440	(144,279)	(57,326)	639,385	3,728,252	69,261	3,797,513
截至2025年6月30日止六個月之權益變動：									
期內利潤	-	-	-	-	-	146,992	146,992	15,314	162,306
其他全面收入	-	-	-	308	-	-	308	-	308
全面收入總額	-	-	-	308	-	146,992	147,300	15,314	162,614
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,619)	(1,619)
一間附屬公司非控股股東的注資	-	-	-	-	-	-	-	42	42
就上一年度宣派的2024年末期股息	17(b)	-	-	-	-	(70,744)	(70,744)	-	(70,744)
於2025年6月30日的餘額	10,479	2,941,553	338,440	(143,971)	(57,326)	715,633	3,804,808	82,998	3,887,806

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(以人民幣呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
經營所得／(所用)現金	14(c)	42,100	(540,355)
已付企業所得稅		(51,723)	(53,745)
經營活動所用現金淨額		(9,623)	(594,100)
投資活動			
購買使用權資產的付款		(90,930)	(470,000)
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(5,508)	(12,705)
出售物業、廠房及設備所得款項		514	1,028
出售非持續經營業務(扣除已出售現金)	3(c)	52,970	–
上一年度產生的出售附屬公司所得款項		5,990	10,000
收取聯營公司的股息		4,114	2,978
透過收購附屬公司的資產收購(扣除已收購現金)		–	(1,031)
購買透過損益按公允價值衡量之金融資產的現金流量淨額		(197,975)	–
投資活動所得其他現金流量淨額		1,127	5,598
投資活動所用現金淨額		(229,698)	(464,132)
融資活動			
銀行貸款所得款項		–	10,000
償還銀行貸款		–	(15,000)
已付非控股權益股息		(100)	(6,216)
融資活動所用的其他現金流量		(6,289)	(8,220)
融資活動所用現金淨額		(6,389)	(19,436)
現金及現金等價物減少淨額		(245,710)	(1,077,668)
於1月1日的現金及現金等價物		935,434	2,156,703
匯率變動的影響		(387)	101
於6月30日的現金及現金等價物		689,337	1,079,136

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*)編製。本中期財務報告於2025年8月26日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2024年的全年財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2025年全年財務報表內反映的會計政策變動除外。有關任何會計政策變動的詳情載於附註2。

根據香港會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，此舉會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出於年初至今的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經挑選的附註解釋。附註包括對理解卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自2024年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則會計準則編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號，*由公司獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行了審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第33頁至第60頁。

2 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號之修訂，*匯率變動的影響—缺乏可交換性*應用於本會計期間的中期財務報告。由於本集團並無訂立任何外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該等修訂對本中期公告並無重大影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

3 非持續經營業務

期內，本集團與卓越集團訂立股權協議，以出售其於若干全資附屬公司的全部權益(「出售事項」)，總代價為人民幣337,789,000元，以深圳市卓越不動產投資有限公司的股權人民幣151,478,000元、若干商用公寓人民幣100,000,000元及現金人民幣86,311,000元支付。已出售附屬公司於有關出售日期的資產淨值為人民幣339,941,000元。該交易已於期內完成。

(a) 非持續經營業務的業績

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	18,962	19,355
銷售成本	(310)	(726)
毛利	18,652	18,629
其他收益	2	89
其他虧損淨額	-	(70)
應收款項、合約資產和已發出的財務擔保的減值損失	(8,228)	(21,102)
行政開支	(27)	(25)
經營利潤／(虧損)	10,399	(2,479)
所得稅	(1,048)	620
來自非持續經營業務之期內利潤／(虧損)	9,351	(1,859)
出售非持續經營業務之虧損	(2,152)	-
出售非持續經營業務收入之所得稅	(2,493)	-
來自非持續經營業務之利潤／(虧損)，扣除稅項	4,706	(1,859)
每股基本盈利／(虧損)	0.39	(0.15)

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

3 非持續經營業務(續)

(b) 用於非持續經營業務的現金流出

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	39,926	(260,262)
投資活動所用現金淨額	(53,000)	–
期內現金流出淨額	(13,074)	(260,262)

(c) 出售事項對本集團財務狀況的影響

	人民幣千元
流動資產	686,744
非流動資產	8,445
流動負債	(355,248)
本集團應佔資產淨值	339,941
代價	337,789
出售非持續經營業務之虧損	(2,152)
截至2025年6月30日止期間出售產生的現金流入淨額：	
已收代價，以現金支付	86,000
減：已出售現金及現金等價物	(33,030)
現金流入淨額	52,970

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要活動為提供基礎物業管理服務、增值服務及金融服務(非持續經營業務)。有關本集團的主要活動的進一步詳情於附註4(b)披露。

按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業管理服務		
基礎物業管理服務		
— 商務物業	1,229,380	1,110,517
— 公共及工業物業	201,016	275,294
— 住宅物業	369,386	328,165
	1,799,782	1,713,976
增值服務	184,284	349,147
車位銷售	12,117	—
	1,996,183	2,063,123
來自其他來源的收益		
金融服務收入(非持續經營業務)	18,962	19,355
	18,962	19,355
	2,015,145	2,082,478

截至2025年6月30日止六個月，卓越置業集團有限公司及其附屬公司(統稱「卓越集團」)，及其他關聯方(包括由本公司最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)之收益為人民幣162,451,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣262,334,000元)。本集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於期內佔本集團收益10%或以上者。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國內地從事提供物業管理服務及相關增值服務。本集團按部門管理其業務，由各業務線混合構成。本集團已按與向本集團最高級別行政管理層就資源分配及表現評估而提供的內部報告資料一致的方式，呈列以下兩個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基礎物業管理服務、建築材料貿易服務或系統供應及安裝服務，以及向該等客戶提供增值服務，包括資產服務(包括前期物業顧問諮詢服務、物業租售代理服務、輕資產物業運營服務、車位銷售及空間運營服務)、業務規劃諮詢及企業服務。
- 金融服務(於2025年出售，見附註3)：該分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現並在分部間分配資源，本集團的高級行政管理層按以下基準監控各報告分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括預付稅項及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的銀行貸款、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考分部產生的收益，及分部產生的開支或分部應佔資產折舊或攤銷產生的收益及開支，分配至報告分部。分部利潤包括本集團應佔本集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

用作報告分部利潤的計量為除稅前利潤，不包括未分配總部及企業開支。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關來自分部直接管理的現金結餘以及計息借款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易及其他應收款項的減值虧損、應收貸款、已發出的財務擔保及合約資產的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

4 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

期內提供予本集團最高級別行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收益分類、其他來源的收益及有關本集團報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務		金融服務(非持續經營業務)		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
截至6月30日止六個月						
按收益確認時間分類						
於一段時間	1,975,076	2,050,313	18,962	19,355	1,994,038	2,069,668
於某個時間點	21,107	12,810	-	-	21,107	12,810
來自外部客戶的可呈報分部收益	1,996,183	2,063,123	18,962	19,355	2,015,145	2,082,478
報告分部利潤/(虧損)	215,000	230,569	10,399	(2,479)	225,399	228,090
銀行存款的利息收入	1,051	5,125	34	85	1,085	5,210
財務成本	(233)	(979)	-	-	(233)	(979)
折舊及攤銷	(40,488)	(40,536)	(1)	(5)	(40,489)	(40,541)
應收貸款撥備的計提	-	-	(8,228)	(21,102)	(8,228)	(21,102)
已發出的財務擔保撥備的計提	-	(16,122)	-	-	-	(16,122)
貿易及其他應收款項撥備的計提	(31,084)	(23,990)	-	-	(31,084)	(23,990)
合約資產撥備的計提	-	(768)	-	-	-	(768)

(ii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。因此，截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團的大多數收益於中國內地產生。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

5 除稅前利潤

除稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後列賬：

(a) 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款利息	—	615
租賃負債利息	233	364
	233	979

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊及攤銷費用		
— 自有物業、廠房及設備	5,313	8,089
— 物業、廠房及設備的使用權資產	5,462	7,360
— 車位的使用權資產	9,413	—
— 無形資產	20,301	25,092
	40,489	40,541
應收款項和已發出的財務擔保的減值損失		
— 貿易及其他應收款項	31,084	23,990
— 應收貸款(非持續經營業務)	8,228	21,102
— 已發出的財務擔保(附註16)	—	16,122
計入租賃負債計量的可變租賃付款	13,773	33,542
分包成本	328,421	308,328
存貨成本	9,536	—
外匯收益淨額	1,809	544

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年* 人民幣千元
即期稅項		
期內計提	63,357	67,950
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(9,574)	(25,934)
	53,783	42,016

* 比較資料已因非持續經營業務而重新呈列，詳情載於附註3。

所得稅不包括非持續經營業務的稅項開支人民幣1,048,000元(截至2024年6月30日止六個月：稅項收入人民幣620,000元)及出售非持續經營業務交易的稅項開支人民幣2,493,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣零元)，兩者均已計入「來自非持續經營業務之期內利潤／(虧損)」(見附註3)。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，本集團於期內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於期內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無計提香港利得稅撥備。

於期內，本集團的主要中國內地附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。不同的稅率主要來自於若干中國內地附屬公司，其被視作小型盈利企業或在中國內地西部地區註冊及經營，自2022年起，可按15%的優惠稅率享受中華人民共和國(「中國」)所得稅。

預扣稅乃就中國內地附屬公司所賺取利潤的股息分派按5%徵收。中國企業所得稅法及其實施規則規定，中國內地居民企業向非中國內地居民企業投資者分派的股息須按10%繳納預扣稅(除非根據稅項條約或安排獲減免)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國內地企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。由於本集團可控制本集團中國內地附屬公司分派溢利的數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

7 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於截至2025年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔利潤人民幣146,992,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣170,499,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(截至2024年6月30日止六個月：1,220,348,000股普通股)的加權平均數計算。截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月，本集團並無任何已發行潛在攤薄股份。

8 使用權資產及其他物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

截至2025年6月30日止六個月，本集團就辦公空間及宿舍的使用簽訂了若干租賃協議，並因此在物業、廠房及設備中確認自用租賃物業的使用權資產的增加額人民幣2,082,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣4,901,000元)。

截至2025年6月30日止六個月，本集團訂立多份使用權轉讓協議，以代價人民幣90,930,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣598,000,000元)向卓越集團收購停車場的使用權資產，期限直至停車場所在相關地塊的各自土地使用權屆滿日為止。

(b) 自有資產收購及出售

截至2025年6月30日止六個月，本集團以人民幣4,294,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣8,286,000元)的成本收購物業、廠房及設備項目。截至2025年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣535,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,060,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣21,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣32,000元)。

9 於合營公司的權益

截至2025年6月30日止六個月，本集團按總代價人民幣151,478,000元收購深圳市卓越不動產投資有限公司50%股權，此乃附註3所載出售一間附屬公司之非貨幣代價的一部分。於2025年6月30日，相關主管機關工商變更登記手續正在辦理中。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

10 存貨

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
持作待售物業	403,553	292,059
其他	13,438	3,279
	<u>416,991</u>	<u>295,338</u>

持作待售物業包括人民幣103,325,000元的若干商業公寓，此乃附註3所載出售一間附屬公司之非貨幣代價的一部分。

11 貿易及其他應收款項

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
即期			
貿易應收款項	(a)		
— 關聯方		750,961	666,055
— 第三方		1,235,892	1,040,800
		<u>1,986,853</u>	<u>1,706,855</u>
減：虧損撥備		(270,275)	(241,305)
		<u>1,716,578</u>	<u>1,465,550</u>
其他應收款項			
— 關聯方	(b)	383,713	25,180
— 第三方		211,642	198,964
		<u>595,355</u>	<u>224,144</u>
減：虧損撥備		(27,911)	(26,235)
		<u>567,444</u>	<u>197,909</u>
按攤銷成本計量的金融資產		2,284,022	1,663,459
按金及預付款項		144,260	145,116
		<u>2,428,282</u>	<u>1,808,575</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項乃主要與提供基礎物業管理服務及增值服務確認的收益有關。
- (b) 於2025年6月30日，應收關聯方的其他應收款項主要包括將於2025年11月結算的未償還貸款人民幣300,000,000元(年利率為5%)及應收一間已出售附屬公司股息人民幣27,059,000元(載於附註3)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

11 貿易及其他應收款項(續)

賬齡分析

於2025年6月30日，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於收益確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	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	1,380,463	1,155,913
1至2年	286,914	278,443
2至3年	49,201	31,194
	<u>1,716,578</u>	<u>1,465,550</u>

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬列賬，除非本集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷。

12 應收貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
無擔保及無抵押	-	163,667
有擔保及無抵押	-	467,782
無擔保及有抵押	-	8,550
有擔保及有抵押	-	15,000
應收貸款總額	-	654,999
減：虧損撥備	-	(25,550)
	<u>-</u>	<u>629,449</u>

誠如附註3所載，所有應收貸款已於出售一間附屬公司時出售。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

13 透過損益按公允價值衡量之金融資產

		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			
理財產品	(a)	140,214	30,195
其他投資產品	(b)	36,202	–
		<u>176,416</u>	<u>30,195</u>

附註：

- (a) 本集團投資各種理財產品。該等投資的公允價值乃基於與訂約方的相關合約中規定的預期收益率釐定。
- (b) 餘額指對公募貨幣市場基金(「貨幣市場基金」)的投資，其公允價值乃基於基金經理人提供的估值報告釐定。

14 受限制存款以及現金及現金等價物

(a) 受限制存款

		於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
代表業主委員會收取的現金(i)	15	25,738	24,572
已收房屋維修基金(ii)	15	24,882	21,023
因訴訟而凍結的現金		44,014	57,426
其他受限制存款(iii)		14,086	15,836
		<u>108,720</u>	<u>118,857</u>

附註：

- (i) 本集團的物業服務業務有代表業主委員會收取的現金。由於業主委員會經常在開設其本身銀行賬戶方面面臨困難，本集團代業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。
- (ii) 已收房屋維修基金主要指作為房屋維修基金的銀行現金存款，該基金由業主所有，但以本集團的名義存放在銀行賬戶。
- (iii) 其他受限制存款主要指於本集團物業管理服務業務中代客戶收取的款項，以及將於相關物業管理服務完成後解除的擔保存款。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

14 受限制存款以及現金及現金等價物(續)

(b) 現金及現金等價物包括：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	542	645
銀行及其他金融機構存款(附註)	688,795	934,789
	689,337	935,434

附註：截至報告期末，存放於中國內地的現金及現金等價物為人民幣671,527,000元(2024年12月31日：人民幣924,281,000元)。將資金匯出中國內地須遵守外匯管制相關規定。

(c) 除稅前利潤與經營業務所用現金的對賬：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務的除稅前利潤		211,383	227,674
非持續經營業務的除稅前利潤		8,247	(2,479)
除稅前利潤		219,630	225,195
就以下各項作出的調整：			
銀行存款及其他金融機構的利息收入		(1,085)	(5,210)
折舊及攤銷	5(b)	40,489	40,541
應佔聯營公司利潤減虧損		(2,098)	(4,873)
應佔合營企業利潤減虧損		(1,588)	(1,184)
其他		38,146	59,916
營運資金變動：			
應收貸款減少/(增加)		21,511	(306,757)
貿易及其他應收款項增加		(283,631)	(424,839)
存貨增加		(7,583)	(94,658)
營運資金變動淨額		18,309	(28,486)
經營業務所用現金		42,100	(540,355)

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

15 貿易及其他應付款項

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
即期			
貿易應付款項	(a)		
– 關聯方		30,687	21,519
– 第三方		433,082	393,068
		<u>463,769</u>	<u>414,587</u>
其他應付款項			
– 關聯方		6,881	6,198
– 第三方		63,818	58,245
		<u>70,699</u>	<u>64,443</u>
業務合併的應付代價		15,437	15,437
應付本公司權益股東股息		69,952	–
應付非控股權益股息		6,205	6,205
代表業主委員會收取的現金	14(a)	25,738	24,572
代表業主持有的房屋維修基金	14(a)	24,882	21,023
按攤銷成本計量的金融負債		676,682	546,267
應計薪金及其他福利		200,922	233,197
按金	(b)	133,738	129,877
應計費用		32,152	35,013
		<u>1,043,494</u>	<u>944,354</u>

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、景觀、工程材料或設施及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與設施或停車位租賃有關的應付款項。
- (b) 按金主要指於裝修期間自業主及租戶收取的各項裝修按金。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

15 貿易及其他應付款項(續)

賬齡分析

於2025年6月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1個月內	139,448	136,439
1至3個月	165,607	141,990
3至6個月	58,996	37,466
6至12個月	42,453	25,223
12個月以上	57,265	73,469
	463,769	414,587

16 已發出的財務擔保

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
已發出的財務擔保	72,433	72,433

北京環球為本集團收購的一間附屬公司，為賣方本金為人民幣183,433,000元(2024年：人民幣183,433,000元)的貸款提供擔保。已發出財務擔保的金額指償還貸款持有人所產生的信貸虧損的預期付款減本集團預期從抵押資產變現中獲得的任何金額。北京市高級人民法院於2025年8月作出終審判決，裁定集團應對上述貸款的本金和利息承擔連帶責任。然而，法院未支持逾期還款的罰息請求。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

17 資本及股息

(a) 股本

	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	港元	人民幣元	港元	人民幣元
已發行及繳足：				
1,220,348,000股(2024年12月31日： 1,220,348,000股)每股面值 0.01港元的普通股	12,203,482	10,478,929	12,203,482	10,478,929

(b) 股息

(i) 歸屬於中期期間的應付權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於中期期間後宣派的中期股息每股普通股 零港仙(2024年：每股普通股7.66港仙 (相當於人民幣6.99分))	-	85,302

(ii) 歸屬於上一財政年度並於中期期間批准的應付本公司權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期內批准的上一財政年度末期股息每股 普通股6.28港仙(相當於人民幣5.80分) (2024年：每股普通股6.82港仙 (相當於人民幣6.19分))	70,744	75,569

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

18 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值層級

下表載列本集團在報告期末定期計量的金融工具的公允價值，分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量中定義的三級公允價值層級。公允價值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值： 僅使用第1級輸入值計量的公允價值，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級輸入值計量的公允價值，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允價值

本集團由總經理帶領的財務部負責制定計量金融工具公允價值的政策及程序。財務部直接向首席財務官報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定用於估值的主要輸入值。估值由執行董事審閱及批准。每年兩次與審核委員會討論估值程序及結果以作中期及年度財務報告。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

18 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於2025年6月30日之公允價值計量分類為			
	於2025年 6月30日之 公允價值 人民幣千元	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
	持續按公允價值計量 資產：			
— 理財產品	140,214	—	140,214	—
— 其他投資產品	36,202	—	36,202	—
	於2024年12月31日之公允價值計量分類為			
於2024年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
持續按公允價值計量 資產：				
— 理財產品	30,195	—	30,195	—

截至2025年6月30日止六個月，第一級及第二級之間並無任何轉撥，亦無轉入或轉出第三級(2024年：無)。本集團之政策為於公允價值架構各層級間發生轉撥的報告期末確認轉撥。

(ii) 第二級公允價值計量所採用的估值技術及輸入值

理財產品的公允價值乃本集團於報告期末出售理財產品時將收取的估計金額，並已計及現行利率。

其他投資產品的公允價值乃基於投資組合及相關報價釐定。

(b) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

本集團按攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其於2025年6月30日及2024年12月31日的公允價值並無重大差異。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

19 承擔

尚未於中期財務報告作出撥備的尚未履行承擔如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
已授權惟未訂約		
— 收購物業、廠房及設備	1,782	11,132
— 收購無形資產	10,944	13,867
	<u>12,726</u>	<u>24,999</u>

20 或然負債

本公司間接全資附屬公司深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公司目前由本集團已處置的附屬公司(「被處置附屬公司」)持有60%股權。涉及被處置附屬公司和卓越物業管理的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置附屬公司作為卓越物業管理的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置附屬公司和卓越物業管理索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金代價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，代價計算方法為項目公司截至2020年12月31日止年度經審計淨利潤的40%乘以12；及
- (iii) 費用。

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。直至該等財務報表日期，尚未作出仲裁裁決。董事認為，卓越物業管理不應作為仲裁的答辯人，於該等財務報表日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

21 重大關聯方交易

除中期財務報告其他章節所披露的關聯方交易及結餘外，本集團還存在以下關聯方交易及相關結餘。

- (a) 本集團向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)提供物業管理服務及增值服務。截至2025年6月30日止六個月，物業管理服務及增值服務收入分別為人民幣109,380,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣105,253,000元)及人民幣53,071,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣157,081,000元)。於2025年6月30日，貿易應收款項、合約資產及合約負債金額分別為人民幣754,721,000元(2024年12月31日：人民幣672,655,000元)、人民幣4,766,000元(2024年12月31日：人民幣1,712,000元)及人民幣12,712,000元(2024年12月31日：人民幣5,069,000元)。
- (b) 本集團向卓越集團及其他關聯方(包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)採購維護及其他服務或貨品。截至2025年6月30日止六個月，就此產生的成本為人民幣147,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,100,000元)，而於2025年6月30日的應付金額為人民幣94,000元(2024年12月31日：人民幣2,505,000元)。
- (c) 本集團就向其關聯方(包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)租賃若干租賃物業訂立租約協議。截至2025年6月30日止六個月，本集團根據該等租約應付的租金金額為人民幣11,952,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣29,261,000元)。於2025年6月30日，未償還應付租金為人民幣21,846,000元(2024年12月31日：人民幣18,518,000元)。
- (d) 本集團與卓越集團及其他關聯方(包括由本集團最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)訂立停車場購買協議。截至2025年6月30日止六個月，本集團支付人民幣90,930,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣90,862,000元)向該等公司收購若干停車場。於2025年6月30日，停車場應付款項為人民幣6,780,000元(2024年12月31日：人民幣零元)。
- (e) 截至2025年6月30日止六個月，本集團向卓越集團購買IT系統支持服務費，金額為人民幣9,405,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣9,380,000元)，於2025年6月30日，應付金額為人民幣3,900,000元(2024年12月31日：人民幣2,400,000元)。

22 報告期後的非調整事件

- (a) 於2025年8月24日，本集團與卓越集團訂立結算協議。根據結算協議，本集團將有條件收購，而卓越集團將有條件出售抵銷資產，總代價不超過人民幣362.83百萬元，應以應收卓越集團的貿易應收款項及其他應收款項的等值金額結算。抵銷資產包括(i)卓越集團於中國內地持作待售的18項物業(包括(a)寫字樓單位；(b)住宅及零售單位；(c)停車位；及(d)住宅單位、停車位及配套單位的使用權)；及(ii)卓越集團於中國內地持作開發的1項物業。
- (b) 於2025年8月，本集團已收到法院就北京環球糾紛作出的民事判決書。進一步詳情於附註16披露。