

2025
中期報告



DESUN

FLOW LIFE

DESUN 德商产投服务

创 造 美 好 福 流 生 活

德 商 產 投 服 務 集 團 有 限 公 司

DESUN REAL ESTATE INVESTMENT SERVICES GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2270



目 錄

2	釋義
4	公司資料
6	主席報告
9	管理層討論及分析
20	企業管治及其他資料
27	中期簡明綜合財務報表審閱報告
28	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
29	中期簡明綜合財務狀況表
31	中期簡明綜合權益變動表
32	中期簡明綜合現金流量表
33	中期簡明綜合財務報表附註

「審核委員會」	指 董事會審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「行政總裁」	指 本公司行政總裁
「企業管治守則」	指 上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「中國」	指 中華人民共和國，就本報告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本報告中「中國」不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」或「德商產投」	指 德商產投服務集團有限公司(前稱為 Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有指明，否則指鄒康先生、鄒健女士、 Sky Donna 及 Pengna Holding
「德商集團」	指 鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「董事」	指 本公司董事
「全球發售」	指 股份的香港公開發售及國際發售
「綠色置業」	指 四川德商智慧綠色置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事建築工程管理業務
「本集團」、「我們」、 「我們的」或「德商產投集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市」	指 股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指 2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期

釋義

「上市規則」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「提名委員會」	指 董事會提名委員會
「Pengna Holding」	指 Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「首次公開發售前購股權」	指 根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「首次公開發售前購股權計劃」	指 於2021年4月27日生效的首次公開發售前購股權計劃
「招股章程」	指 本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「薪酬委員會」	指 董事會薪酬委員會
「報告期間」或「報告期內」	指 截至2025年6月30日止六個月期間
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「Sky Donna」	指 Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有及為控股股東之一
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美元」	指 美國的法定貨幣美元
「增值服務」	指 包括提供予業主、租戶及非業主的增值服務
「中能」	指 成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指 中能及其附屬公司

* 本中期報告所載之若干數額及百分比數字已四捨五入湊至整數。任何表格所示總額與所列數額總和的任何差異乃因四捨五入所致。

董事會

非執行董事

鄒康先生

執行董事

張志成先生(主席及行政總裁)

萬虹女士

柳軍先生

邵家楨先生

祝娜女士

獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

審核委員會

嚴洪先生(主席)

陳滌先生

方利強先生

薪酬委員會

方利強先生(主席)

嚴洪先生

萬虹女士

提名委員會

張志成先生(主席)

方利強先生

陳滌先生

授權代表

萬虹女士

吳嘉雯女士

聯席公司秘書

萬虹女士

吳嘉雯女士(ACG, HKACG)

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

開曼群島股份過戶登記總處

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

公司資料

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

註冊公眾利益實體核數師

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

法律顧問

有關香港法律：

競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈32樓3203至3207室

主要往來銀行

中信銀行成都分行

中國建設銀行成都第三支行

中國工商銀行成都分行

公司網站

www.desunhui.com

股份代號

2270

上市日期

2021年12月17日

尊敬的各位股東：

時光過半，步履不停。值此2025年中期之際，德商產投服務集團董事會謹向各位匯報本集團上半年的經營成果與發展動向。面對行業轉型的深化與市場機遇的涌現，本集團始終錨定「成為中國城市資產運營行業引領者」的目標，以三大理念為綱，以三大產品線為基，以技術創新為翼，在穩健中求突破，在變革中謀成長，為股東創造價值的同時，踐行著「創造美好生活」的企業初心。

一、以理念為根，築牢發展基石

2025年上半年，本集團始終將「客戶理念、僱主理念、合作理念」貫穿於經營全鏈路，為業務發展注入深層動能。

我們堅守「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」的客戶理念。從服務設計到落地執行，每一項舉措均圍繞用戶真實需求展開——社區里「有鄰生活館」的暖心細節，數字經濟產業園中企業專屬服務包的精準匹配，皆源於對「用戶體驗」的極致追求。

我們秉持「員工是德商產投的寶貴財富，德商產投是所有員工施展才華的舞台，是共同成長和成功的平台」的僱主理念。通過升級培訓課程體系、推行創新機制，激發團隊創造力與執行力。一支「會當家、懂經營、親客戶、愛團隊、善溝通、守底線」的隊伍正成為本集團發展的中堅力量。

我們踐行「共生共享 相互尊重 互信互諒 關切合作方的關切」的合作理念。本集團正式發佈《合作夥伴評價體系》，將合作夥伴的服務交給業主評價，實現「客戶評價權穿透供應鏈」的服務戰略，通過「業主認可→商業回報→服務升級」的飛輪效應，構建起可持續的價值共生鏈。

二、以產品為脈，深耕價值場景

以產商綜合體、數字經濟產業園、商住社區為核心的三大產品體系，是本集團賦能城市發展的綜合性載體。報告期內，本集團聚焦「資源整合、深度運營、服務變革」，推動每條產品線向更高質量發展。

主席報告

產商綜合體：資源整合見實效

依託與上海臨港數創公司的戰略合作（臨港數創為臨港集團旗下全資子公司，母公司臨港集團是國內園區創新生態集成服務商與總運營商），持續深化資源整合能力。臨港數創基於其母公司的八大前沿產業體系，發揮多產業資源優勢，助力德商產投產商綜合體的鏈主企業招引，德商產投服務集團也發揮其在成都載體運營與屬地服務能力，推動產商綜合體從「空間載體」向「城市活力引擎」加速蛻變。

數字經濟產業園：深度運營築生態

上半年，本集團正式啟動「奇點創業聯盟」。依託合作方產業服務能力，整合4,000+企業客戶，共同推動「政策+技術+資本」的協同創新，構建德商產投產業服務新生態，為德商產投服務園區及企業，提供產業全鏈條服務。

人性化服務社區：服務變革破邊界

本集團堅定推進物業深度變革，全面取消傳統物業中心前台，代之以23個「有鄰生活館」。在這裡，沒有冰冷的櫃檯，只有面對面的茶歇交流；沒有機械的流程，只有按需定製的服務清單。同時，延續「德商有鄰社群薈」的建設，通過「興趣社群聯動」的新型方式，真正實現「打掉服務者與客戶的距離，打掉客戶與客戶的距離」。

三、以創新為翼，加速智能轉型

擁抱AI與數智化，已成為本集團提升核心競爭力的戰略支點。報告期內，本集團在「對外賦能」與「對內革新」兩端同步發力，真正讓科技紮根服務、重塑價值。

對外，我們聚焦具身智能機器人等前沿領域，參投安努智能——一家聚焦具身智能AI機器人場景落地與量產解決方案的科技企業，依託其前沿技術，雙方將繼續探索AI智能機器人在服務場景的深度運用。對內，本集團借助「AI管家」、「AI小助手」等先進的智能工具，嘗試將優質的客服經驗訓練沉澱為算法模型，確保從服務入口到事件分類、工單識別及處理關單的全閉環鏈路，形成工單自動流轉，讓員工更好地為客戶提供服務。同時，建立集團數據管理框架，明確信息架構、數據產生、數據應用及數據質量的職責和分工等，從運營、服務以及決策三個層面不斷優化提升數智化水平。AI運營及數智化轉型不僅是工具的升級，更是「讓專業的人做更有溫度的事」的底層支撐。

四、以用戶為本，運營激活社群

用戶運營是連接產品與價值的紐帶。報告期內，「德商有鄰社群薈」持續運營，目前已有100+社群在運營，累計舉辦社群活動超300場，其中大型活動如嘉年華、籃球聯賽、乒羽賽等累計參與人次超3,000人。讓社區成為「有溫度的生活共同體」，越來越多的業主從「社區居住者」變為「生活共建者」，這正是「用熱愛連接彼此」的生動實踐。

五、展望前路：篤定方向，向新而行

未來，本集團將繼續聚焦三大主線：其一，深化多元價值生態，以產商綜合體、數字經濟產業園、商住社區三大產品線為根基，攜手優質資源方構建以「投資開發、資產運營、物業服務」為業務核心的資產全鏈條解決方案，持續拓寬城市資產服務的價值邊界；其二，提升AI與數智化投入及運用，打造「算法驅動型」管理中樞，實現精細化管理，提升運營效率，為業務及決策持續賦能。同時，緊跟技術前沿，為客戶提供更多智能化優質服務。其三，升級用戶運營體系，打造「線上社群+線下活動+增值服務」的用戶運營生態閉環，讓「流量」蛻變為「留量」、「用戶」升維為「資產」。

本集團堅信，以理念為根、以產品為脈、以創新為翼，德商產投必將在城市資產運營的賽道上持續領跑，為股東、為用戶、為社會創造更大價值。

張志成

主席、行政總裁及執行董事

成都，2025年8月28日

管理層討論及分析

行業回顧

自2021年以來，我國房地產市場進入深度調整階段。隨著土地供應的理性調控，增量市場持續收縮，物業管理行業增速放緩，行業發展策略也逐步由「規模擴張」向「效益深耕」轉變。根據中指研究院發佈的數據顯示：預計到2029年全國物業管理行業總管理面積將進一步增長至近380億平方米。由此可見，儘管物業公司不可避免地進入存量時代，但行業廣闊的市場空間仍蘊含巨大發展潛力和韌性。

2025年政府工作報告首次將「推動建設安全、舒適、綠色、智慧的『好房子』」納入國家戰略，「好房子」需要「好服務」，隨之而來的是對物業管理行業提出了更高的要求。物業企業正不斷突破傳統「四保一服」功能邊界，向全生命週期資產管理服務躍遷，放棄粗放式發展模式，聚焦優勢區域、深耕擅長業務，以實現高質量發展。

同時，隨著科技飛速發展，物業與科技的深度融合已成為不可逆的趨勢，更是物業公司降本增效、提升服務體驗、突破行業發展困境的關鍵。越來越多的物業公司通過AI科技賦能，實現能源管理優化、管理效率提升、工單智慧化處理及風險精準預警等多重效能。此外，部分物業公司正嘗試技術跨界應用，在低空經濟與具身智能機器人等領域挖掘更多創新應用場景。

儘管短期房地產市場的週期性波動對行業增速形成一定壓制，但隨著行業服務模式的持續創新、存量市場滲透率的提升及政策引導，物業行業終將在規模與質量的動態平衡中，構建起高質量發展新模式。

業務回顧

報告期內，本集團錨定城市核心資產運營商戰略定位，圍繞物業服務、資產運營服務、投資及發展三大業務格局，在行業深度調整期實現業務穩健發展，2025年上半年度總營收同比增長12.3%。同時，本集團依託產商綜合體、數字經濟產業園、商住社區三大核心產品線，通過橫向拓展服務場景邊界，縱向貫通資產價值鏈，逐步形成覆蓋資產全生命週期的業務矩陣。

報告期內，本集團業務主要包括三大分部：(i)物業服務分部：主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；(ii)資產運營服務分部：主要包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；及(iii)投資及發展分部：主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

財務回顧

報告期內，本集團錄得收益人民幣228.0百萬元，較2024年同期增長12.3%，主要由於管理規模擴大所致；毛利約人民幣47.8百萬元，較2024年同期減少23.4%；毛利率為21.0%，較2024年同期減少9.7百分點。報告期內，本集團截至2025年6月30日止六個月的除稅後純利為人民幣19.8百萬元，較2024年同期人民幣23.6百萬元減少16.1%，主要是由於報告期內隨管理規模的擴大，應收款項增加，基於謹慎會計原則，增加了減值撥備。同時，報告期內在管面積和業務規模擴大，本集團加大對物業服務品質提升的投入。

收入及其構成

業務類型	2025年6月30日		2024年6月30日		同比變動%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務	140,114	61.4	124,745	61.4	12.3
資產運營服務	80,148	35.2	66,914	33.0	19.8
投資及發展	7,770	3.4	11,458	5.6	-32.2
	<u>228,032</u>	<u>100.0</u>	<u>203,117</u>	<u>100.0</u>	<u>12.3</u>

收入

報告期內，本集團收入為人民幣228.0百萬元，和截至2024年6月30日止六個月人民幣203.1百萬元相比，同比增長12.3%，主要由於一方面，深耕存量市場，穩步擴大管理規模；另一方面，積極開展資產運營服務等多元化業務。

本集團收入主要來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)資產運營服務；及(iii)投資及發展。報告期內，(i)物業服務收入達人民幣140.1百萬元，佔本集團總收入的61.4%，相較於2024年同期人民幣124.7百萬元，同比增長12.3%；(ii)資產運營服務收入達人民幣80.1百萬元，佔本集團總收入的35.2%，相較於2024年同期人民幣66.9百萬元，同比增長19.8%；及(iii)投資及發展收入達人民幣7.8百萬元，佔本集團總收入的3.4%，相較於2024年同期人民幣11.5百萬元，同比減少32.2%。

管理層討論及分析

物業服務

報告期內，本集團物業服務板塊持續引領增長，收入達人民幣**140.1**百萬元，佔本集團總收入的**61.4%**。相較於2024年同期人民幣**124.7**百萬元，實現了**12.3%**的穩健增長，主要由於在管規模的擴大。

本集團秉持「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」的客戶理念，通過市場化拓展，持續擴大服務邊界與客戶基數，驅動質量與規模協同發展。報告期內，本集團在管項目建築面積已擴展至**1,137**萬平方米，較2024年末增長了**6.8%**。業務韌性持續增強。

高效能的團隊是服務品質與業務增長的堅實保障。報告期內，本集團聚焦內部管理優化，進行總部 — 區域 — 項目 — 員工四維目標強綁定，打造高度協同長效激勵機制，實現了團隊效率的進一步提升。在人才發展方面，本集團配套定期考核、分級評價、精準培訓及反向評價機制，持續塑造複合型人才梯隊。在組織方面，本集團持續深化扁平化管理，崗位精簡合併，優化區域職能設置，壓縮決策鏈條實現管理效率提升。真正實現以客戶需求為驅動，高效響應客戶需求，增加客戶黏性，提升客戶滿意度。

客戶信任是本集團最寶貴的資產。報告期內，本集團通過一系列服務模式的創新舉措，實現客戶關係深化與服務價值升級。本集團大膽打破傳統邊界：去掉「櫃檯式」服務，通過打造開放共享的「有鄰生活」中心，由物業搭台，業主共創，打造有鄰有友，有樂有愛的社區氛圍，打掉物業與業主之間的那堵「牆」，打掉業主與業主之間的那堵「牆」，主動貼近客戶，實現需求極速響應。同時本集團全面拓展洗衣洗車、旅遊定制等直營增值服務，堅持「去中介、保品質、控價格」的業務策略，為客戶帶來多元、可信、超值的選擇。

未來，本集團將不斷夯實穩健發展的根基，以可信賴的服務生態提升客戶黏性，為客戶持續創造超預期價值。

資產運營服務

報告期內，本集團資產運營服務板塊收入達人民幣**80.1**百萬元，佔本集團總收入的**35.2%**，相較於2024年同期人民幣**66.9**百萬元，增長**19.8%**，主要由於寫字樓出租率上升及業務規模的擴大。

報告期內，本集團資產運營板塊深度踐行「產商融合」戰略導向，聚焦寫字樓租賃、商業資產管理及產業園區運營三大核心業務賽道。通過精細化運營體系與數字化賦能工具，系統性提升招租管理、招商運營、產業資源導入及內容孵化等全鏈條專業能力。

報告期內，本集團旗下「德商新泓道」寫字樓品牌依託深厚的資產運營能力，項目綜合出租率持續穩居90%以上。本集團同步深化與上海臨港數創公司等戰略夥伴的協同，圍繞產商融合綜合體、數字經濟產業園等產品形態開展深度資源整合，加速拓展市場佈局。

投資及發展

報告期內，本集團投資及發展板塊收入達人民幣7.8百萬元，佔本集團總收入的3.4%，相較於2024年同期人民幣11.5百萬元減少32.2%。

新業態探索是本集團開闢多元化路徑、構築綜合實力的戰略支點。本集團投資及發展板塊已在資產代建、大家居、不良資產等業務領域積極佈局，致力於為資產方、運營方、使用方提供全方位解決方案。該業務板塊目前仍處於結構優化階段，暫未對本公司整體營收產生實質影響。未來，本集團將著力優化資源配置，貫通產業協同脈絡，全面激活業務增長潛能，推動其向規模化、效益化方向突破。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本為人民幣180.2百萬元，較2024年同期人民幣140.7百萬元增長28.1%。主要原因是在管面積和業務規模的擴大，以及多元化業務板塊的發展，使得各類成本有所增加。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得毛利人民幣47.8百萬元，較2024年同期人民幣62.4百萬元減少23.4%。毛利率約為21.0%，較2024年同期毛利率30.7%同比減少9.7百分點。毛利率減少的主要原因是(i)報告期內在管面積和業務規模擴大，本集團加大對物業服務品質提升的投入；及(ii)隨著寫字樓產業園運營、增值服務等多元化業務板塊發展，導致各類成本亦有所增加。

管理層討論及分析

其他收入及收益或虧損淨額

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、沒收的按金、利息收入及匯兌收益淨額。其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣6.3百萬元減少人民幣1.2百萬元或19.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元，主要由於匯兌收益淨額減少。

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.4百萬元減少人民幣10.0百萬元或32.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣20.4百萬元。主要由於數字化賦能，實現精細化管理，優化了行政開支。

貿易應收款項減值虧損撥備淨額

截至2025年6月30日止六個月的貿易應收款項減值撥備淨額為人民幣7.5百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的貿易應收款項減值撥備淨額人民幣1.4百萬元，這主要是由於本公司基於謹慎性考慮，計提減值。

按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額

按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元，主要原因為本公司基於謹慎性考慮，計提減值。

財務成本

我們於報告期的財務成本為人民幣7.4百萬元，較上年同期的人民幣8.6百萬元有所減少，主要由於租賃負債利息減少所致。

其他開支

我們於報告期的其他開支為人民幣0.4百萬元，較上年同期的其他開支人民幣0.3百萬元有所增加，主要由於銀行手續費支出增加所致。

除所得稅前利潤

本集團的所得稅前利潤由截至2024年6月30日止六個月的人民幣27.5百萬元減少人民幣5.9百萬元或21.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣21.6百萬元。

所得稅開支

截至2024年6月30日止六個月及2025年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣3.9百萬元及約人民幣1.9百萬元。

報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的報告期內純利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣23.6百萬元減少16.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣19.8百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2024年6月30日止六個月的11.6%減少至截至2025年6月30日止六個月的8.7%。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2024年12月31日的人民幣97.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣91.9百萬元，該等減少主要是由於報告期內計提折舊所致。

投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售或出租的一項住宅物業、多項商業物業。投資物業由2024年12月31日的人民幣232.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣221.8百萬元，主要歸因於報告期內折舊開支所致。

其他無形資產

我們於2025年6月30日確認其他無形資產人民幣8.0百萬元，主要包括因收購中能集團和綠色置業而產生的客戶關係(其中，中能集團為人民幣3.9百萬元，綠色置業為人民幣2.0百萬元)，按照物業管理合約續新模式的過往經驗以及合同預期存續期限，使用直線法於其預期可使用年期(2年至10年)計算。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽約人民幣9.2百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣189.6百萬元增長至2025年6月30日的人民幣214.5百萬元，主要是由於業務規模增長。

本公司主要客戶群體涵蓋個人客戶、物業開發商及其他公司客戶。截至2025年8月26日，本公司貿易應收賬款已後續結算人民幣24.0百萬元。為保障應收賬款有序回收，本公司建立了常態化管理機制，定期及不定期對應收賬款的形成背景、歷史沿革及構成原因進行系統分析與梳理。針對不同客戶類型，本公司採取多元化催收措施，包括但不限於：發送催收函件、上門溝通協商、以資抵債方案及法律程序啟動等。同時，本公司積極協助客戶盤活資產，例如通過協助出租或出售空置房產以增強其現金流償付能力；此外，通過組織社區文化活動、提升服務品質及提供房產相關優惠等方式促進款項回收。

管理層討論及分析

截至2025年6月30日，本公司合理確認可收回的貿易應收款項金額為人民幣38.2百萬元。本公司已與客戶達成債務結算協議，協議中涉及的資產價值高於應收賬款的賬面金額，未來將從應收賬款中予以扣除。除本公司已經擁有合理確認可收回的應收款項外，剩餘貿易應收款項根據《香港財務報告準則第9號》(HKFRS9)的簡化方法，採用計提矩陣法確定ECL損失率。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2024年12月31日的人民幣68.8百萬元增長至2025年6月30日的人民幣86.8百萬元，主要由於因擴展業務而支付的投標保證金增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2024年12月31日的人民幣55.5百萬元減少至2025年6月30日的人民幣43.8百萬元，主要是由於與供應商保持良好合作模式，積極支付款項。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2024年12月31日的人民幣185.3百萬元減少至2025年6月30日的人民幣171.0百萬元，主要由於本期支付了上年末計提的年終獎所致。

合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。本集團的合約負債由2024年12月31日的人民幣55.8百萬元增加至2025年6月30日的人民幣62.9百萬元，主要由於本集團整體業務規模擴大。

應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2024年12月31日的人民幣6.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣4.9百萬元，主要是由於本期繳納所得稅所致。

租賃負債

於2025年6月30日，本集團的流動租賃負債為人民幣15.8百萬元(於2024年12月31日：人民幣15.1百萬元)，主要由於依據合約約定未來一年內將支付的租金增加所致。本集團於2025年6月30日的非流動租賃負債為人民幣225.9百萬元(於2024年12月31日：人民幣232.7百萬元)，主要由於2024年末非流動租賃負債中部分將於未來一年內到期支付，所以報告期末重分類至流動租賃負債。

流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2024年12月31日的人民幣169.1百萬元增長人民幣43.1百萬元至2025年6月30日的人民幣212.2百萬元。我們的流動資產淨值由2024年12月31日的人民幣143.6百萬元增長至2025年6月30日的人民幣161.1百萬元。我們的流動比率約為1.4倍(2024年12月31日：約1.5倍)。於2025年6月30日，短期借款為人民幣68.9百萬元。

本集團銀行貸款詳情(包括利率範圍)載於本中期報告所載中期簡明綜合財務報表附註18。

截至報告期末，本集團未使用金融工具作為對沖用途。

質押資產

於2025年6月30日，本集團概無質押任何資產(於2024年12月31日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

報告期間，本集團並無重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司及合營企業。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

報告期內，本集團無進行任何重大投資，且於截至本報告日期，除本報告所披露外，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

資本負債比率

於2025年6月30日的資本負債比率(計息銀行貸款總和除以權益總額)為28.0%(於2024年12月31日：3.28%)。基於業務發展需要，銀行貸款增多所致。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(於2024年12月31日：無)。

庫務政策

我們和管理相關部門的過程以及開展業務、會計及存檔過程中始終遵守我們的庫務政策。我們致力於維護整體財務安全，並保持強勁的現金狀況及健康的債務狀況以及強大的還款能力。為保持穩健的財務狀況，我們建立了長期、中期及短期的資金管理制度。我們通過全面、合理、專業的考核機制及制定年度及月度資金計劃，建立了紀律嚴明的資金管理主體，有效管理市場風險。倘因戰略擴張等因素出現新的資金需求，將及時安排外部融資予以滿足。

管理層討論及分析

外匯風險

除部分銀行存款以美元及港元計值外(於2025年6月30日，以港元和美元計值的銀行及現金結餘合共相等於人民幣31.6百萬元)，本集團之業務主要以人民幣進行，因此於2025年6月30日並無任何外匯波動的重大直接風險。因此，本集團認為其貨幣風險並不重大。報告期內，本集團並無訂立任何針對外幣風險的對沖交易。然而，董事會仍會警惕任何相關風險，並在必要時考慮對沖任何重大的潛在匯兌風險。

僱員及福利政策

於2025年6月30日，本集團擁有1,336名僱員(於2024年6月30日：989名僱員)。於報告期間，本集團僱員的工資及薪金為人民幣56.8百萬元，而截至2024年6月30日止六個月為人民幣51.7百萬元。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃之目的在於進一步改善本公司的企業管治架構，促進獎勵及約束機制的建立及改善，充分調動本公司僱員的主動性、責任感及使命感，令股東、本公司及管理人員的利益保持高度一致，共同關注及致力於本公司的長期發展。

2023年12月22日，本公司亦採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，其於2024年5月20日及2025年7月14日獲修訂及重述)。股份獎勵計劃旨在表彰若干合資格參與者作出的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留住彼等繼續為本集團的運營發展作出貢獻；以及吸引合適人員為本集團的進一步發展作出貢獻。

主要風險及不確定性

本集團相信風險管理實踐非常重要，並會盡最大努力確保儘可能地有效及高效充分降低營運及財務狀況中存在的風險。以下是我們業務的主要風險和不確定因素：

- (i) 我們的大部分收益來自於德商集團或德商集團開發的物業。德商集團為本集團的關連人士，本集團並無控制權；
- (ii) 德商集團面臨的任何財務困難可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響；
- (iii) 本集團易受中國物業管理行業監管環境變動的影響；

- (iv) 如果本集團無法履行與客戶的合約，經營業績和財務狀況可能會受到不利影響；及
- (v) 由於本集團越來越多於聯交所上市的競爭對手物色中國優質物業管理公司作為收購目標，本集團面臨激烈競爭，無法保證本集團能夠按計劃收購或投資理想的目標。

針對上述風險，本集團將從以下幾個方面採取應對措施：

- (i) 業務多元化與精細化管理：本集團通過持續深化佈局三大核心業務板塊，優化業務結構，通過業務多元化，降低對單一業務或關聯方的依賴，增強集團整體抗風險能力。同時，通過數字化賦能等手段，精細化成本管控和現金流管理，降低資金運用風險。實現規模與質量協同發展。
- (ii) 資源配置優化與人才保障：通過降本增效和資源配置優化，提升集團整體運營效率，降低運營成本，從而緩解因監管環境變動或市場競爭加劇帶來的風險。同時，以客戶價值為導向，提升服務品質，健全標準評估機制，完善人才培養激勵機制，提升團隊的執行力和創新能力，為應對複雜多變的市場環境提供堅實的人才保障。

未來前景

展望未來，本集團將堅持深耕多元價值生態，以產商綜合體、數字經濟園區、商住社區三大產品線為支點，聯動優質合作方及資源方，貫通「投資開發、資產運營、物業服務」全週期路徑，持續擴大城市資產服務的價值半徑。

本集團將堅持加碼AI與數智化投入，建設「算法驅動」的管理中樞，實現精細化運營管控，提升效率並為業務與決策持續注入技術賦能；同時緊跟前沿科技，為用戶輸出更多智慧化、高體驗的服務。

本集團將堅持迭代用戶運營體系，構建「線上社群＋線下場景＋增值服務」閉環，把流量沉澱為留量，將用戶轉化為可運營資產，為股東、客戶與社會持續釋放增量價值。

管理層討論及分析

報告期間後事項

於2023年12月22日，本公司採納股份獎勵計劃。於2024年5月20日，董事會已決議採納經修訂及重列計劃規則（「**經修訂及重列計劃規則**」），以修訂計劃。於2025年7月14日，董事會議決採納第二份經修訂及重列計劃規則（「**第二份經修訂及重列計劃規則**」），以進一步修訂股份獎勵計劃。主要修訂包括：根據經修訂及重列的股份獎勵計劃規則，在任何12個月期間，根據計劃授予選定參與者的股份數量上限不得超過本公司已發行股本的百分之一（1%）。根據第二份經修訂及重列計劃規則，上述個人分項限額已被撤銷。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年7月14日之公告。

於2025年8月5日，本公司間接全資附屬公司成都德商風知科技有限公司（「**德商風知**」）與廣州方華房產經營管理有限公司（「**廣州方華**」）訂立合資協議，內容有關（其中包括）成立合資企業（「**合資企業**」）。合資企業將主要從事不良資產領域相關業務。於成立時，合資企業註冊資本為人民幣100萬元，將由德商風知及廣州方華分別持有65%和35%的股權。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年8月5日之公告。

於2025年8月25日，綠色置業支付了參與成都市拍賣出讓國有建設用地使用權之項目（「**該項目**」）須支付的金額為人民幣43.30百萬元的競買保證金。支付競買保證金是完成該項目報名的先決條件。未中標的投標人，將在成都市公共資源交易服務中心完成競買保證金返還核驗工作後，收到所繳納競買保證金的退款。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年8月25日的公告。於本中期報告日期，綠色置業未中選，其所繳納的競買保證金已退還。

除本報告披露外，本集團於報告期後及直至未經審核中期簡明綜合財務資料獲批准日並無重大事項。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會致力維持高水準的企業管治。

董事會相信，高水準的企業管治乃為本集團提供框架以保障股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責性所必需。

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。

本公司於整個報告期間內已採納上市規則附錄C1第二部分所載的原則及守則條文並已遵守上市規則附錄C1第二部分所載的適用守則條文，守則條文C.2.1條除外。

目前，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，張先生(其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售)於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條屬恰當。

董事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」)作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則(「證券交易守則」)。

本公司已就報告期董事有否遵守標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，上述整個期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

中期股息

董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

董事及最高行政人員資料變更

於本公司作出具體查詢並經董事及最高行政人員確認後，概無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的任何董事及最高行政人員資料變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於報告期末，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第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XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	佔本公司 於報告期末	
		所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	股權 概約百分比(%) ⁽¹⁾
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 ^{(2)及(3)}	412,415,000 (L)	66.49%
張志成先生	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	22,500,000 (L)	3.63%
萬虹女士	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁵⁾	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁶⁾	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁷⁾	6,128,155 (L)	0.99%

附註：

- 於報告期末，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據（「一致行動人士確認契據」），據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2025年6月30日，各控股股東，即Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的66.49%已發行股本中擁有權益。
- 鄒康先生擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Sky Donna（鄒康先生全資擁有的公司）持有的395,135,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。

4. 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
5. 萬虹女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的2,051,415股股份及向其授予的1,488,622股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
6. 邵家楨先生於6,128,155股股份中擁有權益，包括其持有的3,895,222股股份及向其授予的2,232,933股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
7. 柳軍先生於6,128,155股股份中擁有權益，包括其持有的3,895,222股股份及向其授予的2,232,933股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

於本公司相聯法團股份及相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	所持股份／ 相關股份總數 ^(附註)	佔相聯法團 於報告期末 權益
				概約百分比(%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna	1(L)	100%

附註：字母「L」代表該人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於報告期末，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有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（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須記入根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於報告期末，據董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的權益

主要股東姓名／ 名稱	身份／權益性質	佔本公司 於報告期末 所持股份／ 股權 相關股份總數 ⁽¹⁾ 概約百分比 ⁽¹⁾	
Sky Donna	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 ^{(2)及(3)}	412,415,000 (L)	66.49%
鄒健女士	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 ⁽⁴⁾	412,415,000 (L)	66.49%
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 ⁽⁴⁾	412,415,000 (L)	66.49%

附註：

1. 於2025年6月30日，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
2. 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構——一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於2025年6月30日，各控股股東，即Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的66.49%已發行股本中擁有權益。
3. Sky Donna（鄒康先生全資擁有的公司）擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Sky Donna持有的395,135,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna被視為擁有權益的17,280,000股股份。
4. 鄒健女士擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Pengna Holding（鄒健女士全資擁有的公司）持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna擁有權益的395,135,000股股份。

除上文所披露者外，於報告期末，本公司尚未接獲任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）通知，表示其於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃。有關首次公開發售前購股權計劃條款的詳情，請參閱招股章程附錄五。於上市後，根據首次公開發售前購股權計劃不得再授出額外首次公開發售前購股權，因此於報告期初及報告期末概無可根據計劃授權及服務提供者分項限額授出購股權。於報告期初，所有根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均已歸屬或失效，概無未歸屬購股權。

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃僅以現有股份作為來源，並不涉及發行新股份。股份獎勵計劃構成上市規則第17章項下之股份計劃，惟須遵守上市規則第17.12條適用披露規定。有關修訂股份獎勵計劃之詳情，請參見本中報「報告期間後事項」章節。

購買、出售或贖回上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（如上市規則所定義））。截至2025年6月30日，本公司並無持有庫存股份（如上市規則定義）。

上市所得款項淨額的用途

本公司於2021年12月17日在聯交所主板上市，超額配股權於2022年1月6日獲部分行使。扣除包銷費及佣金及相關開支後，上市所得款項淨額約為176.1百萬港元（「所得款項淨額」）。

董事會於2023年8月30日決議：(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務」的所得款項淨額擬定用途，變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」；及(ii)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月30日的公告。

企業管治及其他資料

董事會於2024年12月18日決議：(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」的所得款項淨額擬定用途，變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的業務範圍及規模」；(ii)將「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」類別納入所得款項淨額的擬定用途；(iii)將「招募及培養人才(包括本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)」的所得款項淨額擬定用途，變更為「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)以及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」；(iv)將原分配至「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理及商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」的40%所得款項淨額，以及原分配至「投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源」的10%所得款項淨額，重新分配至「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」、「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」及「營運資金及一般公司用途」。具體而言，30%將用於「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」，10%將用於「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」，10%將用於「營運資金及一般公司用途」；及(v)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表(「建議變更」)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月18日的公告。

報告期內的所得款項淨額使用情況請見下表：

所得款項淨額的擬定用途	所得 款項淨額的 分配 (百萬港元)	佔總所得 款項淨額 百分比	於報告 期初的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	報告期內 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	於報告 期末 未動用的 所得 款項淨額 (百萬港元)	動用未動用 所得款項淨額的 擬定時間表
(i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的業務範圍及規模	35.22	20%	35.22	0.55	34.67	2027年12月
(ii) 戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發	52.83	30%	52.66	4.73	47.93	2027年12月
(iii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源	17.61	10%	10.00	1.92	8.08	2027年12月
(iv) 招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份計劃)	35.22	20%	17.62	0.58	17.04	2026年12月
(v) 營運資金及一般公司用途	35.22	20%	17.17	5.48	11.69	2026年12月
總計	176.10	100%	132.67	13.25	119.42	

本公司已按照，且將繼續遵照招股章程及本公司日期為2024年12月18日之公告所擬定的目的動用全球發售所得款項淨額。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生。審核委員會主席為嚴洪先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並已討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱本中期報告及截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

中期簡明綜合財務報表審閱報告



致德商產投服務集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第28至52頁的中期簡明綜合財務報表，此中期簡明綜合財務報表包括德商產投服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表以及中期簡明綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」(「國際會計準則第34號」)。董事須負責根據國際會計準則第34號擬備及列報中期簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照吾等協定的業務約定條款向閣下(作為整體)出具載有吾等意見的報告，且本報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號由「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期簡明綜合財務報表未有在各重大方面根據國際會計準則第34號擬備。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

註冊會計師

周浩傑

執業證書編號P08363

香港，2025年8月28日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	228,032	203,117
銷售成本		(180,248)	(140,684)
毛利		47,784	62,433
其他收入及收益或虧損淨額	5	5,050	6,267
行政開支		(20,409)	(30,366)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7	(7,468)	(1,437)
按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	7	(1,000)	(415)
其他開支		(446)	(301)
財務成本	6	(7,373)	(8,591)
應佔聯營公司利潤／(虧損)		5,474	(110)
除所得稅前利潤	7	21,612	27,480
所得稅開支	8	(1,859)	(3,901)
期內利潤及全面收益總額		19,753	23,579
以下期內應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		16,699	21,410
— 非控股權益		3,054	2,169
		19,753	23,579
本公司擁有人期內應佔每股盈利			
— 基本	10	人民幣3.02分	人民幣3.69分
— 攤薄	10	人民幣3.01分	人民幣3.66分

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	11	91,923	97,432
投資物業	11	221,752	232,400
使用權資產		39	154
其他無形資產	11	7,953	9,418
商譽		9,179	9,179
於聯營公司的投資		33,201	28,579
遞延稅項資產		6,812	5,028
預付款項、按金及其他應收款項	13	20,961	11,551
受限制存款	14	1,159	1,108
非流動資產總值		392,979	394,849
流動資產			
存貨	17	20,993	23,981
貿易應收款項	12	214,489	189,646
預付款項、按金及其他應收款項	13	65,865	57,267
現金及現金等價物	14	212,161	169,084
流動資產總值		513,508	439,978
流動負債			
合約負債		62,787	55,691
貿易應付款項	15	43,821	55,532
其他應付款項及應計費用	16	156,007	154,408
銀行借款	18	68,900	9,000
租賃負債		15,779	15,131
應付稅項		4,921	6,412
應付股息		225	225
流動負債總額		352,440	296,399
流動資產淨值		161,068	143,579
總資產減流動負債		554,047	538,428

續／…

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	16	14,982	30,922
合約負債		95	75
租賃負債		225,913	232,653
銀行借款	18	14,600	—
遞延稅項負債		619	676
非流動負債總額		256,209	264,326
資產淨值			
		297,838	274,102
權益			
股本	19	393	393
庫存股		(74,600)	(81,812)
儲備		365,259	350,134
本公司擁有人應佔權益		291,052	268,715
非控股權益		6,786	5,387
總權益		297,838	274,102

張志成
董事

萬虹
董事

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	庫存股	股份溢價*	資本儲備*	法定盈餘 儲備*	購股權 儲備*	保留利潤*	總計	非控股權益	總權益
	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
(附註19)										
於2025年1月1日結餘(經審核)	393	(81,812)	117,220	25,125	25,087	2,142	180,560	268,715	5,387	274,102
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	16,699	16,699	3,054	19,753
行使購股權(附註21(a)(i))	—	7,212	(2,075)	—	—	(1,887)	—	3,250	—	3,250
股本結算購股權安排	—	—	—	—	—	2,388	—	2,388	—	2,388
轉撥自保留利潤	—	—	—	—	2,073	—	(2,073)	—	—	—
一間附屬公司向非控股股東支付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,655)	(1,655)
於2025年6月30日結餘(未經審核)	393	(74,600)	115,145	25,125	27,160	2,643	195,186	291,052	6,786	297,838
於2024年1月1日結餘(經審核)	393	(2,871)	117,220	24,700	19,507	137	146,320	305,406	7,196	312,602
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	21,410	21,410	2,169	23,579
股本結算購股權安排	—	—	—	—	—	2,793	—	2,793	—	2,793
轉撥自保留利潤	—	—	—	—	3,285	—	(3,285)	—	—	—
購回股份	—	(66,901)	—	—	—	—	—	(66,901)	—	(66,901)
於2024年6月30日結餘(未經審核)	393	(69,772)	117,220	24,700	22,792	2,930	164,445	262,708	9,365	272,073

* 於2025年6月30日及2024年12月31日，該等儲備賬目分別包含中期簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣365,259,000元及人民幣350,134,000元。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(12,508)	(10,302)
投資活動所得現金流量		
向聯營公司注資	(500)	(851)
添置物業及設備	(1,366)	(3,521)
添置投資物業	—	(1,165)
添置其他無形資產	(107)	(86)
提供予聯營公司的貸款	(2,000)	—
投資活動所用現金淨額	(3,973)	(5,623)
融資活動所得現金流量		
償還非控股股東的貸款	(3,328)	—
附屬公司支付予非控股股東的股息	(1,655)	—
聯營公司貸款所得款項	—	16,162
行使購股權之所得款項(附註21(a))	3,250	—
償還租賃負債的本金部分	(6,092)	(2,476)
已付租賃負債利息	(5,549)	(6,406)
銀行借款所得款項	75,000	—
償還銀行借款	(500)	(250)
已付利息	(1,568)	(2,185)
購回的股份	—	(66,901)
融資活動所得／(所用)現金淨額	59,558	(62,056)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	43,077	(77,981)
期初現金及現金等價物	169,084	210,086
期末現金及現金等價物	212,161	132,105

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃根據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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露之要求編製。

中期簡明綜合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編製完整財務報表所需的全部資料，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

除另有說明者外，中期簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有金額均約整至最接近之千位。

本公司董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。鄧康先生及鄧健女士統稱本公司最終控股股東(「最終控股股東」)。

2. 採納國際財務報告準則會計準則(修訂本)

編製中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策，與編製本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間首次採納的以下經修訂國際財務報告準則會計準則除外。

國際會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本中期期間，國際財務報告準則會計準則(修訂本)的應用對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或對中期簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

管理層已根據主要營運決策者(「主要營運決策者」)審閱的報告釐定經營分部。負責分配資源和評估經營分部表現的主要營運決策者被認為為本公司的執行董事。

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，三個可報告經營分部如下：

(a) 物業服務分部，主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 經營分部資料(續)

(b) 資產運營服務分部，包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；及

(c) 投資及發展分部，包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

主要營運決策者根據分部利潤評核經營分部的表現。本集團並無向主要營運決策者提供單獨的分部資產及分部負債資料，原因為主要營運決策者並無使用該等資料分配資源或評估經營分部的表現。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考向第三方進行銷售的售價進行交易。

截至2025年6月30日止六個月

	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	資產運營服務 人民幣千元 (未經審核)	投資及發展 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益 (附註4)				
銷售予外部客戶	140,114	80,148	7,770	228,032
分部間銷售	770	—	—	770
分部總收益	140,884	80,148	7,770	228,802
對賬：				
分部間銷售對銷				(770)
收益				228,032
分部業績	19,968	11,829	(520)	31,277
對賬：				
利息收入				1,520
外匯及其他未分配收益				919
應佔聯營公司利潤				5,474
企業及其他未分配開支：				
— 核數師酬金				(300)
— 薪金及退休福利計劃				(5,234)
— 股本結算購股權開支淨額				(2,388)
— 其他專業費用				(2,191)
— 廣告開支				(1,041)
— 未分配開支				(6,424)
除所得稅前利潤				21,612

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月(經重述)

	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	資產運營服務 人民幣千元 (未經審核)	投資及發展 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)				
銷售予外部客戶	124,745	66,914	11,458	203,117
分部間銷售	<u>1,288</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,288</u>
分部總收益	<u>126,033</u>	<u>66,914</u>	<u>11,458</u>	204,405
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(1,288)</u>
收益				<u><u>203,117</u></u>
分部業績	<u>25,558</u>	<u>6,218</u>	<u>131</u>	31,907
對賬：				
利息收入				2,136
外匯及其他未分配收益				4,131
企業及其他未分配開支：				
— 核數師酬金				(300)
— 薪金及退休福利計劃				(5,128)
— 股本結算購股權開支淨額				(2,793)
— 其他專業費用				(2,046)
— 未分配開支				<u>(427)</u>
除所得稅前利潤				<u><u>27,480</u></u>

地區資料

於報告期內，本集團於同一地理位置經營，原因是其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列地區資料。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月(經重述)(續)

有關一名主要客戶的資料

截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月，概無客戶的交易額超過本集團收益10%。

4. 收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
與客戶的合約收益	212,717	174,572
其他來源收益		
轉租安排項下投資物業經營租賃的租金收入總額	15,315	28,545
總收益	228,032	203,117

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 收益(續)

收益的分類資料：

截至6月30日止六個月		
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業服務分部：		
— 物業管理服務及其他增值服務	137,184	124,745
— 出售車位	2,930	—
小計	140,114	124,745
資產運營服務分部：		
— 商業運營管理	28,628	24,872
— 寫字樓及產業園運營管理	26,240	13,497
— 電商直播服務	9,965	—
— 其他來源收益	15,315	28,545
小計	80,148	66,914
投資及發展分部：		
— 家居裝潢、家居裝飾及裝修服務	7,770	11,458
總計	228,032	203,117

截至6月30日止六個月		
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	3,022	1,502
隨時間轉移服務	195,583	170,979
於某一時點轉移服務	14,112	2,091
與客戶的合約總收益	212,717	174,572

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

5. 其他收入及收益或虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府補助(附註)	1,145	218
其他增值稅進項抵扣	58	15
銀行利息收入	1,520	2,136
已收補償	2,501	3,518
其他	106	—
其他收入總額	5,330	5,877
其他收益或(虧損)淨額		
匯兌差額(虧損)/收益淨額	(280)	390
其他(虧損)或收益總淨額	(280)	390
其他收入及收益或(虧損)總淨額	5,050	6,267

附註：

於報告期間，本集團確認成都市投資促進局就推動成都高水平開放所提供的政府補助人民幣720,000元(2024年：無)。

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息	5,549	6,406
銀行借款利息	914	195
非控股股東之貸款利息	654	1,990
聯營公司貸款利息	256	—
財務成本總額	7,373	8,591

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

7. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤於扣除以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務的成本	177,315	139,437
已售貨品的成本	2,933	1,247
核數師酬金	300	300
未計入租賃負債計量的租賃付款	6,890	5,920
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7,468	1,437
按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	1,000	415
於聯營公司投資的減值撥備	1,096	—
股本結算購股權開支(扣除撥回)	2,388	2,793
投資物業產生的直接經營開支	1,259	1,739

8. 所得稅開支

中期簡明綜合損益及其他全面收益表中所得稅開支指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期企業所得稅 — 中國		
— 期內支出	3,700	6,394
遞延稅項	(1,841)	(2,493)
所得稅開支	1,859	3,901

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於本集團於報告期間及截至2024年6月30日止六個月並無自香港產生或於香港賺得的應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

8. 所得稅開支(續)

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司於報告期間及截至2024年6月30日止六個月的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

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》，本公司的若干位於四川省且從事鼓勵類業務(物業服務管理)的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅發[2020]第23號)，稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，於報告期間及截至2024年6月30日止六個月，若干位於中國的附屬公司符合小型微利企業的資格，因此享有20%的優惠所得稅稅率。

9. 股息

於本期間及截至2024年6月30日止六個月，概無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以期內發行在外的普通股加權平均數計算，並根據購回普通股及行使購股權的影響乘以時間加權系數進行調整。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以假設於視作將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數計算。每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 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本公司擁有人應佔期內利潤	16,699	21,410

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

10. 本公司擁有人應佔每股盈利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	552,146,603	580,218,649
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	2,159,209	3,987,036
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	554,305,812	584,205,685

11. 物業及設備、投資物業及其他無形資產

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他無形資產 人民幣千元
於2025年1月1日的賬面值(經審核)	97,432	232,400	9,418
添置	1,366	—	107
期內折舊／攤銷撥備	(6,875)	(10,648)	(1,572)
於2025年6月30日的賬面值(未經審核)	91,923	221,752	7,953

12. 貿易應收款項

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註20(b))	75,999	75,560
第三方	159,597	127,732
減值虧損淨額	235,596 (21,107)	203,292 (13,646)
	214,489	189,646

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 貿易應收款項(續)

於報告期末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	133,868	131,250
1至2年	54,410	37,486
2至3年	15,600	10,912
3年以上	10,611	9,998
	<u>214,489</u>	<u>189,646</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項	20(b)	8,126	9,928
按金	(a)	19,142	3,936
向員工作出的墊款		3,203	2,056
應收住戶的物業管理成本		13,977	7,877
代表住戶作出的付款	(b)	5,523	5,539
在途現金		1,648	4,208
其他應收款項		7,059	7,646
預付開支		15,890	24,041
		<u>74,568</u>	<u>65,231</u>
減值虧損淨額		<u>(8,703)</u>	<u>(7,964)</u>
		<u>65,865</u>	<u>57,267</u>
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項	20(b)	12,478	7,092
按金		4,725	3,399
預付開支		3,758	1,060
		<u>20,961</u>	<u>11,551</u>
		<u>86,826</u>	<u>68,818</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。

14. 現金及現金等價物／受限制存款

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	213,320	170,192
減：		
履約擔保的抵押按金，非流動	(1,159)	(1,108)
現金及現金等價物	212,161	169,084

於2025年6月30日，除以港元及美元計值的現金及銀行結餘分別計約人民幣5,226,000元(2024年12月31日：約人民幣5,241,000元)及人民幣26,367,000元(2024年12月31日：約人民幣23,068,000元)以外，其餘現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

15. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	24,600	34,233
3至12個月	11,526	10,720
1年以上	7,695	10,579
	<u>43,821</u>	<u>55,532</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

16. 其他應付款項及應計費用

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<i>流動部分：</i>			
應付關聯方款項	20(b)	10,694	9,817
來自關聯方的其他借款	20(b)	21,298	8,686
購買物業及設備的應付款項		8,161	9,945
代收社區住戶的款項	(a)	18,113	17,794
應付工資及社會保險		37,363	46,989
已收按金		25,821	28,176
其他應付稅項		22,744	20,447
其他應付款項及應計開支		<u>11,813</u>	<u>12,554</u>
小計		<u>156,007</u>	<u>154,408</u>
<i>非流動部分：</i>			
來自關聯方的其他借款	20(b)	<u>14,982</u>	<u>30,922</u>
小計		<u>14,982</u>	<u>30,922</u>
總計		<u>170,989</u>	<u>185,330</u>

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 存貨

於2025年6月30日，存貨賬面值人民幣20,993,000元（2024年12月31日：人民幣23,981,000元）包括本集團日常業務過程中可供出售的停車位。

18. 銀行借款

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款 — 無抵押	(b)	43,000	9,000
銀行借款 — 有抵押	(a)及(b)	40,500	—
總計	(c)	83,500	9,000
銀行借款			
按要求／一年內		68,900	9,000
一年以上但三年以內		14,600	—
		83,500	9,000

附註：

- (a) 於2025年6月30日，本集團銀行借款以本集團第三方債務人的物業及本集團最終控股股東的關聯公司的物業作抵押。
- (b) 銀行借款由本公司的一家附屬公司擔保。
- (c) 本集團銀行借款的實際利率包括年利率介乎3%至4%的固定利率（2024年12月31日：年利率介乎3%至4%）。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 股本

股份數目

法定：

每股面值0.0001美元的普通股：

於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日（經審核）及
2025年6月30日（未經審核）

2,000,000,000

股份數目

面值

人民幣千元

已發行及繳足：

每股面值0.0001美元的普通股

於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日（經審核）及
2025年6月30日（未經審核）（附註）

620,259,200

393

附註：

於2025年6月30日，本公司已發行普通股總數包括本公司受託人為股份獎勵計劃持有的63,301,305股股份（2024年12月31日：69,752,000股股份），佔本公司已發行股本約10%（2024年12月31日：11.25%）。

20. 關聯方交易及結餘

(a) 與關聯方的交易

截至6月30日止六個月

交易類型	關聯方關係	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
提供物業管理服務及 增值服務	最終控股股東的關聯公司	(i)	15,831	10,425
採購存貨	實體的主要管理人員	(ii)	—	45,400
辦公場所短期租賃付款	實體的主要管理人員		1,673	322

附註：

(i) 該等交易乃根據有關各方共同商定的條款及條件進行。

(ii) 於2024年12月31日，本集團收購的部分清償物業共計人民幣51,640,000元及貿易應收款項人民幣36,640,000元已相應抵銷，並確認為本集團存貨人民幣36,640,000元。等額的貿易應收款項已相應抵銷。進一步詳情載於中期簡明綜合財務報表附註17。此為一項非現金交易。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的結餘

除中期簡明綜合財務報表中其他部分詳述的結餘外，於報告期末，本集團與關聯方有以下結餘：

應收關聯方款項

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易性質			
— 同系實體	(i)	75,999	75,560
減值	(ii)	(8,195)	(6,472)
		<u>67,804</u>	<u>69,088</u>
非貿易性質			
— 同系實體	(iii)	12,604	11,020
— 附屬公司的非控股股東	(iv)	6,000	6,000
— 聯營公司	(v)	2,000	—
		<u>20,604</u>	<u>17,020</u>
		<u>88,408</u>	<u>86,108</u>
分析為：			
— 流動部分		75,930	79,016
— 非流動部分		<u>12,478</u>	<u>7,092</u>
		<u>88,408</u>	<u>86,108</u>

附註：

- (i) 應收最終控股股東對其擁有控制權或共同控制權及對本公司具有重大影響力的公司(統稱為「同系實體」)的貿易性質款項乃就提供物業管理服務及物業開發商有關服務而應收的未償還結餘。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的結餘(續)

應收關聯方款項(續)

附註：(續)

(ii) 應收同系實體之貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
於年初／期初	6,472	2,578
減值虧損撥備淨額	1,723	3,894
於年末／年初	8,195	6,472

(iii) 應收同系實體的非貿易款項主要包括：

- 非住宅物業管理合約的無抵押及免息可退還按金；
- 本集團提供轉租服務的長期租賃協議的無抵押、免息可退還按金及保證金；及
- 預付租賃付款。

(iv) 應收附屬公司非控股股東(該股東對附屬公司有重大影響力)的非貿易貸款。結餘人民幣6,000,000元(2024年12月31日：人民幣6,000,000元)為無抵押貸款，其中人民幣2,000,000元將於2025年12月到期償還，按年利率12%計息，而人民幣4,000,000元將於2026年2月到期償還，年利率為3.45%。

(v) 應收聯營公司非貿易貸款結餘人民幣2,000,000元(2024年12月31日：無)為無抵押貸款，於2028年1月到期償還，年利率為12%。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的結餘(續)

應付關聯方款項

	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非貿易性質：			
— 同系實體	(i)	10,694	9,817
— 非控股股東	(ii)	21,298	24,626
— 聯營公司	(iii)	14,982	14,982
		<u>46,974</u>	<u>49,425</u>
分析為：			
— 流動部分		31,992	18,503
— 非流動部分		<u>14,982</u>	<u>30,922</u>
		<u>46,974</u>	<u>49,425</u>

附註：

- (i) 應付同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。
- (ii) 於2025年6月30日，本集團來自本公司附屬公司非控股股東(為本集團主要管理人員)的未償還無抵押其他借款的合約未貼現金額約為人民幣21.3百萬元(2024年12月31日：人民幣24.6百萬元)，其中人民幣7.2百萬元(2024年12月31日：人民幣9.7百萬元)為免息且於2025年8月31日到期償還，而人民幣14.1百萬元(2024年12月31日：人民幣14.9百萬元)的年利率為12%，於2025年12月至2026年6月到期償還。
- (iii) 於2025年6月30日，來自一家聯營公司提供的貸款人民幣14,982,000元(2024年12月31日：人民幣14,982,000元)為免息及於2027年3月1日、2027年3月12日及2027年4月14日到期償還。

開始時，本集團採用類似工具的當前市場利率計算3.4%(2024年12月31日：3.4%)其免息借款的現值。就報告期間所借的貸款而言，貸款面值與現值的差額為人民幣256,000元(2024年12月31日：人民幣452,000元)，計入聯營公司的賬面值。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的結餘(續)

應付一名關聯方租賃負債

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一家同系實體	156,445	159,230

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	1,486	1,707
股本結算購股權開支淨額	2,388	2,793
退休金計劃供款	220	102
支付予主要管理人員的總薪酬	4,094	4,602

21. 購股權計劃

(a) 購股權變動

期內，根據股份獎勵計劃尚未行使的購股權如下：

	2025年		2024年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於1月1日	0.546	16,126,739	0.546	18,607,776
本期間／年度授出	—	—	—	—
本期間／年度沒收	—	—	0.546	(2,481,037)
本期間／年度行使(附註(i))	0.546	(6,450,697)	—	—
於6月30日(未經審核)／ 12月31日(經審核)	0.546	9,676,042	0.546	16,126,739
期／年末可行使	—	—	—	6,450,695

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

21. 購股權計劃(續)

(a) 購股權變動(續)

於報告期末尚未行使的購股權行使價及行使期如下：

購股權數目	每股行使價 港元	每股公平值 港元	行使期
4,838,021	0.546	0.618	2025年12月22日或之後至2033年12月22日
4,838,021	0.546	0.602	2026年12月22日或之後至2033年12月22日
<u>9,676,042</u>			

附註：

- (i) 於2025年5月16日，根據股份獎勵計劃，6,450,697份購股權所附帶的認購權已按每股0.546港元(約人民幣0.504元)的認購價行使，致使庫存股減少人民幣7,212,000元，且總現金代價為人民幣3,250,000元。行使購股權後，一筆人民幣1,887,000元的款項自購股權儲備轉入股份溢價賬。

22. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類別金融工具的賬面值如下：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
現金及現金等價物	212,161	169,084
計入按金及其他應收款項的金融資產	67,178	43,717
貿易應收款項	214,489	189,646
受限制存款	<u>1,159</u>	<u>1,108</u>
	<u>494,987</u>	<u>403,555</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22. 按類別劃分的金融工具(續)

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	43,821	55,532
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	66,948	71,924
銀行借款	83,500	9,000
應付股息	225	225
	<u>194,494</u>	<u>136,681</u>
金融工具：		
租賃負債	<u>241,692</u>	<u>247,784</u>

23. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層評估認為現金及現金等價物、貿易應收款項、計入按金及其他應收款項的金融資產、受限制存款、計入貿易應付款項的金融負債、其他應付款項及應計費用、銀行借款、應付股息及租賃負債的公平值與其賬面值基本相近。

其他應付款項及應計費用的非流動部分的公平值乃通過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具的現行適用利率，貼現預期未來現金流量的方式計算得出。於2025年6月30日，其他應付款項及應計費用的非流動部分因本集團自身的不履約風險而導致公平值變動被評估為不重大。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤出售)當前交易下的可交易金額入賬。於截至2025年6月30日止期間，第一層公平值計量與第二層公平值計量之間並無轉移，亦無第三層公平值計量的轉入及轉出。

24. 報告期後事項

於2025年7月14日及2025年7月21日，本公司分別向本公司董事、高級管理層及僱員授出19,380,000份及33,338,921份本公司購股權，行使價分別為每股0.598港元及0.782港元(相當於人民幣0.546元及人民幣0.715元)，並將分三期歸屬，附帶不同服務條件及業績目標。

25. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間簡明綜合財務報表的表述。

26. 批准中期簡明綜合財務報表

本中期簡明綜合財務報表已於2025年8月28日獲董事會批准並授權刊發。