

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。

## **Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.**

### **興業物聯服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

#### **截至二零二五年六月三十日止六個月中期業績公告**

##### **財務摘要**

- 於本期間，收益約為人民幣184.5百萬元，較二零二四年同期約人民幣167.2百萬元增加約10.3%。
- 於本期間，毛利約為人民幣49.4百萬元，較二零二四年同期約人民幣50.0百萬元減少約1.2%。
- 於本期間，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣18.8百萬元，較二零二四年同期約人民幣24.1百萬元減少約22.0%。
- 於本期間，每股基本盈利約為人民幣4.71分，而二零二四年同期則約為人民幣6.02分。

##### **業績**

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同本公告所載二零二四年同期之比較數字。

中期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	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>184,513</b>	167,201
服務成本		<u>(135,146)</u>	<u>(117,213)</u>
毛利		<b>49,367</b>	49,988
其他收入、其他收益及虧損淨額	5	<b>124</b>	(400)
銷售及營銷開支		<b>(1,024)</b>	(716)
行政開支		<b>(23,909)</b>	(15,709)
金融及合約資產減值虧損撥回		<b>907</b>	405
財務成本		<u><b>(41)</b></u>	<u>(56)</u>
除稅前溢利	6	<b>25,424</b>	33,512
所得稅開支	7	<u><b>(6,587)</b></u>	<u>(9,495)</u>
期內溢利		<u><b>18,837</b></u>	<u>24,017</u>

截至六月三十日止六個月  
二零二五年      二零二四年  
附註      人民幣千元      人民幣千元  
            (未經審核)      (未經審核)

期內其他全面(虧損)收入

其後可能重新分類

至損益的項目：

換算海外業務產生之匯兌差額

(1,955)      750

期內其他全面(虧損)收入

(1,955)      750

期內全面收入總額

**16,882**      24,767

以下應佔期內溢利：

本公司權益持有人

**18,838**      24,084

非控制權益

(1)      (67)

**18,837**      24,017

以下應佔全面收入總額：

本公司權益持有人

**16,883**      24,834

非控制權益

(1)      (67)

**16,882**      24,767

本公司權益持有人應佔每股盈利

基本及攤薄

9      人民幣4.71分      人民幣6.02分

中期簡明綜合財務狀況表  
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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		221,456	205,443
使用權資產		1,622	1,794
遞延稅項資產		2,111	2,190
		<u>225,189</u>	<u>209,427</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		157,157	140,973
貿易應收款項	10	52,306	55,717
合約資產		40,708	41,147
預付款項、其他應收款項及其他資產		40,310	42,739
受限及受押銀行存款		101	2,188
現金及現金等價物		216,242	223,944
		<u>506,824</u>	<u>506,708</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	23,162	24,302
其他應付款項及應計費用		88,319	88,988
合約負債		95,767	96,555
應付稅項		2,873	906
撥備		1,697	1,887
租賃負債		178	343
		<u>211,996</u>	<u>212,981</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>294,828</u>	<u>293,727</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>520,017</u>	<u>503,154</u>

	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)
非流動負債		
撥備	984	998
租賃負債	1,590	1,595
遞延稅項負債	590	590
	<u>3,164</u>	<u>3,183</u>
資產淨值	<u>516,853</u>	<u>499,971</u>
資本及儲備		
股本	12 3,572	3,572
儲備	513,237	496,354
本公司權益持有人應佔權益	516,809	499,926
非控制權益	44	45
權益總額	<u>516,853</u>	<u>499,971</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

二零二五年六月三十日

### 1. 公司資料

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)為於二零一九年八月十二日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份經過相關的本公司首次公開發售自二零二零年三月九日(「上市日期」)起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一家投資控股公司及本集團主要從事物業管理及增值服務、物業工程服務以及物業開發。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為榮珀發展有限公司，其為一家於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。本公司的最終控股公司為Vistra Trust (BVI) Limited(作為豐華信託的受託人)。豐華信託為由黃燕萍女士(「黃女士」)作為財產授予人成立的全權家族信託，由張惠琪女士(「張女士」)擔任保護人以及張女士及其後裔為酌情受益人。張女士亦為本公司非執行董事。

### 2.1 呈列基準

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號《中期財務報告》編製。中期簡明綜合財務資料並不包括規定須在全年財務報表列載的所有資料及披露資料，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀。

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料於二零二五年八月二十八日經董事會(「董事會」)批准發佈。

除非另有說明，中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有價值均湊整至最接近千元。

### 2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟於本期財務資料首次採納以下新訂及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)                      《缺乏可換性》

### 3. 經營分部資料

為便於管理，本集團按所提供之服務劃分業務單位，分為以下四個可呈報經營分部：

- (a) 物業管理及增值服務；
- (b) 物業工程服務；
- (c) 物業開發；及
- (d) 其他\*。

\* 「其他」分部包括團購服務、充電樁服務及會所服務(包括餐飲及配套服務)，以及中介服務(包括房地產租賃及銷售中介服務以及裝修中介服務)。

管理層分別監督本集團各經營分部業績以就分配資源及評估績效作出決策。分部績效根據可呈報分部溢利評估。

分部的劃分基準或分部損益、分部資產及負債的計量基準與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年財務報表並無差異。

#### 分部收益

	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
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理及增值服務	150,392	148,201
物業工程服務	14,766	2,668
物業開發	-	-
其他	19,355	16,332
	<u>184,513</u>	<u>167,201</u>

#### 分部業績

	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
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理及增值服務	22,185	35,954
物業工程服務	376	(2,335)
物業開發	(355)	(117)
其他	4,061	2,064
	<u>26,267</u>	<u>35,566</u>
分部業績		
對賬：		
未分配收入	11	13
未分配開支	(854)	(2,067)
	<u>25,424</u>	<u>33,512</u>

### 3. 經營分部資料(續)

#### 分部資產

	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)
物業管理及增值服務	275,600	272,161
物業工程服務	69,268	84,478
物業開發	382,744	352,763
其他	3,621	4,892
	<hr/>	<hr/>
分部資產	731,233	714,294
對賬：		
未分配資產	780	1,841
	<hr/>	<hr/>
資產總值	732,013	716,135

#### 分部負債

	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)
物業管理及增值服務	177,624	170,030
物業工程服務	28,503	31,693
物業開發	2,379	2,282
其他	4,887	6,165
	<hr/>	<hr/>
分部負債	213,393	210,170
對賬：		
未分配負債	1,767	5,994
	<hr/>	<hr/>
負債總額	215,160	216,164

#### 地區資料

由於本集團僅在中國內地營運，故並無呈列經營地區分析。



## 5. 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入、其他收益及虧損淨額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府補助*	55	18
利息收入	73	230
其他收益及虧損淨額		
匯兌差額	(1)	(645)
其他虧損	(3)	(3)
	<u>124</u>	<u>(400)</u>

\* 政府補助與作為已產生開支或虧損的補償或在毋須未來有關成本的情況下對本集團給予即時財務支援而已收或應收的收入有關。該等政府補助於應收有關補助期間於損益確認。

## 6. 除稅前溢利

經扣除(計入)下列項目後呈列：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
員工成本(包括董事薪酬)		
工資及薪金	42,488	35,943
退休金計劃供款	5,016	4,211
	<u>47,504</u>	<u>40,154</u>
其他項目		
所提供服務成本	135,246	117,213
物業、廠房及設備折舊	1,119	1,036
使用權資產折舊	172	172
匯兌差額淨額	(1)	645
研發費用	1,201	884
金融及合約資產減值虧損撥回	(907)	(405)

## 7. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司註冊成立及經營業務所在司法權區所產生或賺取的溢利按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。

根據《中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法》及其相關規定，於報告期內，除安陽悅興物業管理有限公司、河南正商金緣酒店管理有限公司及河南正商興緣酒店管理有限公司(截至二零二四年六月三十日止六個月：河南正商好生活服務有限公司、安陽悅興物業管理有限公司、河南正商金緣酒店管理有限公司及河南正商興緣酒店管理有限公司)享有優惠企業稅率5%及河南物象智能科技有限公司(「物象智能」)(截至二零二四年六月三十日止六個月：物象智能)享有高新技術企業優惠稅率15%外，在中國經營的附屬公司須按應課稅收入25%繳納企業所得稅。

	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
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	6,507	9,266
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	80	229
	<u>6,587</u>	<u>9,495</u>

## 8. 股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 本公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司權益持有人應佔期內溢利以及期內已發行普通股的加權平均數400,000,000股(二零二四年：400,000,000股)計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

## 9. 本公司權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利的計算基於：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利時使用的本公司權益持有人應佔溢利	<b>18,838</b>	<b>24,084</b>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利時使用的期內已發行普通股加權平均數	<b>400,000,000</b>	<b>400,000,000</b>

## 10. 貿易應收款項

	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)
應收第三方貿易款項	<b>39,474</b>	29,436
減：虧損撥備	<b>(1,295)</b>	(914)
	<b>38,179</b>	28,522
應收關聯方貿易款項	<b>15,776</b>	30,228
減：虧損撥備	<b>(1,649)</b>	(3,033)
	<b>14,127</b>	27,195
	<b>52,306</b>	55,717

於報告期末，貿易應收款項基於發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	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)
1年內	<b>42,846</b>	39,946
1至2年	<b>7,301</b>	14,111
2至3年	<b>2,011</b>	1,523
3至4年	<b>148</b>	137
	<b>52,306</b>	55,717

## 11. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	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)
1年內	20,699	21,245
1年以上	2,463	3,057
	<u>23,162</u>	<u>24,302</u>

貿易應付款項不計息且一般於三個月內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 12. 股本

	股份數目 千股	人民幣千元
每股0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日 及二零二五年六月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>89,858</u>
	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)
已發行並已全額繳足：		
400,000,000股(二零二四年：400,000,000股) 每股0.01港元的普通股	<u>3,572</u>	<u>3,572</u>

於期內發行的所有股份均與其他已發行股份在所有方面享有同等地位。

### 13. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他部分所詳述的交易外，於期內，本集團與關聯方有以下交易：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
向關聯方提供物業管理及增值服務	(i)(ii)	11,631	5,094
向關聯方提供物業工程服務	(i)(ii)	12,652	2,668
關聯方提供物業建設服務	(i)(ii)	<u>(32,185)</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 向關聯方提供的銷售服務按雙方共同議定的協議進行。
- (ii) 本集團獲委聘為永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團提供物業管理及增值服務以及物業工程服務。

黃女士作為財產授予人及保護人設立的全權信託最終分別持有永鑽環球有限公司和正商實業有限公司100%和71.99%的股權。由於黃女士為本公司非執行董事張女士的母親，因此，正商實業集團和永鑽集團均為張女士的關連實體。此外，正商發展集團為張女士控制的實體。

與向關聯方提供物業管理及增值服務以及物業工程服務有關的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

### 13. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的未清償結餘

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，本公司附屬公司河南興業物聯網管理科技有限公司與若干關聯方簽訂債務轉讓協議，將應收該等關聯方的應收款項收款權轉讓予本集團另一關聯方河南正商置業有限公司。轉讓完成後，興業物聯網管理科技有限公司將以抵銷後的淨額結清與河南正商置業有限公司的應收款項及應付款項。

本集團貿易應收款項及關聯方款項的未清償結餘詳情於財務資料附註10披露。

於二零二五年六月三十日，計入合約資產的應收關聯方款項為人民幣45,468,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣45,810,000元)。

於二零二五年六月三十日，計入合約負債、其他應付款項及應計費用以及租賃負債的應付關聯方款項分別為人民幣3,096,000元、人民幣6,285,000元及人民幣1,768,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,080,000元、人民幣12,511,000元及人民幣1,938,000元)。

#### (c) 本集團主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	725	1,037
離職後福利	81	80
	<u>806</u>	<u>1,117</u>

## 管理層討論及分析

### 業務概覽

我們於一九九九年成立，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於提供物業管理及增值服務。我們提供廣泛的物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。我們亦為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。

於截至二零二五年六月三十日止六個月(「**本期間**」)，本集團延續其業務策略，使物業管理及增值服務的非住宅物業及住宅物業的管線內物業組合多元化。因此，於本期間，我們的在管物業組合的建築面積(「**建築面積**」)由二零二四年十二月三十一日約11.0百萬平方米擴張至二零二五年六月三十日約11.5百萬平方米。於二零二五年六月三十日，我們合約物業組合的總建築面積約為15.8百萬平方米。

於本期間，我們已訂立20份新物業工程合約，合約總金額約為人民幣16.9百萬元。於二零二五年六月三十日，餘下履約責任的合約工程服務合約總額為人民幣52.8百萬元，未來將為本集團貢獻收益。

根據對本公司業務的戰略回顧並看到了中國房地產建築業的機會，於二零二三年，本集團收購河南正之悅置業有限公司(「**正之悅**」)以發展其物業開發業務。於二零二五年六月三十日，本集團(透過正之悅)持有開發中物業鄭州正商中心項目(位於中國河南省鄭州市如意西路東及如意河西一街南，總土地面積約14,923.11平方米及建築面積約44,655.14平方米)。鄭州正商中心項目處於建設階段並涉及酒店及可售商業單位的開發。於本公告日期，鄭州正商中心項目已完成主要建設階段。鄭州正商中心項目建設預期將於二零二六年底竣工。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業管理及增值服務；及(ii)物業工程服務。

於本期間，本集團收益總額約為人民幣184.5百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣167.2百萬元增加約人民幣17.3百萬元或10.3%。有關增幅主要是由於物業管理及物業工程服務的分部收益增加。

下表載列各期間按服務類別劃分的收益明細：

	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	%
物業管理及增值服務				
—物業管理服務	146,985	79.7	145,470	87.0
—增值服務	3,407	1.8	2,731	1.6
	<u>150,392</u>	<u>81.5</u>	<u>148,201</u>	<u>88.6</u>
物業工程服務	14,766	8.0	2,668	1.6
其他(附註)	19,355	10.5	16,332	9.8
	<u>34,121</u>	<u>18.5</u>	<u>19,000</u>	<u>11.4</u>
總計	<u>184,513</u>	<u>100.0</u>	<u>167,201</u>	<u>100.0</u>

附註：「其他」包括網絡團購服務、充電樁服務及會所服務(包括餐飲及配套服務)以及中介服務(包括房地產租賃及銷售中介服務以及裝修中介服務)。

下表載列各期間我們來自獨立於且與本公司及我們的關連人士並無關連的人士或公司(「獨立第三方」)及關聯方的收益明細：

	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	%
獨立第三方	160,230	86.8	159,439	95.4
關聯方	24,283	13.2	7,762	4.6
總計	<u>184,513</u>	<u>100.0</u>	<u>167,201</u>	<u>100.0</u>

## 物業管理及增值服務

本集團來自物業管理及增值服務的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣148.2百萬元增加約人民幣2.2百萬元或1.5%至本期間約人民幣150.4百萬元。該增加主要是由於(i)通過持續擴展非住宅物業及住宅物業的多元化物業組合而擴大在管物業；及(ii)擴展增值服務，包括例如提供供冷服務及垃圾清運服務。

## 物業工程服務

於本期間，來自物業工程服務收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣2.7百萬元增加至本期間約人民幣14.8百萬元，收益增加約人民幣12.1百萬元或448.1%。有關增加主要由於本期間安裝服務的擴展。

## 其他

其他收益由截至二零二四年六月三十日止期間約人民幣16.3百萬元增加約人民幣3.1百萬元或19.0%至本期間約人民幣19.4百萬元。有關增加主要來自充電樁服務及會所服務產生更多收益。

## 服務成本

本集團服務成本主要包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。我們錄得服務成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣117.2百萬元增加約人民幣17.9百萬元或15.3%至本期間約人民幣135.1百萬元。有關增幅一般與本期間收益增長一致，而收益增長與物業工程服務增加有關。

## 毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣50.0百萬元輕微減少約人民幣0.6百萬元或1.2%至本期間約人民幣49.4百萬元。我們的毛利率於本期間約為26.8%，而於截至二零二四年六月三十日止六個月約為29.9%。本集團毛利率減少乃主要由於本期間勞務外包成本、設備以及電梯維護成本均增加。

## 其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入、其他收益及虧損淨額主要包括外匯差額虧損、政府補助及利息收入。其他收入、其他收益及虧損淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣0.4百萬元及其他虧損轉為約人民幣0.1百萬元及其他收入及收益，主要是由於本期間確認的匯兌差額虧損減少。

## 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零二四年六月三十日止期間的約人民幣0.7百萬元增加約人民幣0.3百萬元或42.9%至本期間的約人民幣1.0百萬元。有關增加主要與本期間擴展業務有關。

## 行政開支

我們的行政開支主要包括總部行政人員的員工成本、辦公室開支及專業費用。我們的行政開支由截至二零二四年六月三十日止期間約人民幣15.7百萬元增加約人民幣8.2百萬元或52.2%至本期間約人民幣23.9百萬元，乃主要由於本期間員工成本增加所致。

## 財務成本

我們的財務成本指與租賃物業的租賃合約付款有關的使用權資產所產生的推算利息。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣9.5百萬元減少約人民幣2.9百萬元或30.5%至本期間約人民幣6.6百萬元。

## 期內溢利

由於上述因素，我們的本公司權益持有人應佔溢利由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣24.1百萬元減少約人民幣5.3百萬元或22.0%至本期間約人民幣18.8百萬元。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

## 財務狀況

### 物業、廠房及設備

於二零二五年六月三十日，物業、廠房及設備的賬面淨值約為人民幣221.5百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣205.4百萬元增加約人民幣16.1百萬元或7.8%，主要是由於本期間在建工程及充電樁的安裝增加所致。

### 開發中物業

於二零二五年六月三十日，開發中物業約為人民幣157.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣141.0百萬元增加約人民幣16.2百萬元或11.5%。有關增加主要由於本期間開發中物業的持續在建工程。

### 貿易應收款項

於二零二五年六月三十日，我們的貿易應收款項總額及扣除虧損撥備的貿易應收款項分別約為人民幣55.3百萬元及人民幣52.3百萬元，而於二零二四年十二月三十一日則分別約為人民幣59.7百萬元及人民幣55.7百萬元。貿易應收款項總額及扣除虧損撥備的貿易應收款項的減少乃主要由於貿易應收款項還款增加，乃因本集團於本期間努力收回貿易應收款項並執行管理措施。

在向客戶(包括關聯方客戶)提供物業管理及增值服務時，本集團主要要求客戶預先付款，而向客戶(包括關聯方客戶)提供物業工程服務的條款以信用為主，而信用期一般為30天內。

於二零二五年六月三十日，我們的應收關聯方貿易款項總額約為人民幣15.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣30.2百萬元減少約人民幣14.4百萬元或47.7%，其與在管未出售物業產生的未繳物業管理費以及提供給關聯方的物業工程服務有關。於本公告日期，應收關聯方貿易款項的隨後結算約為人民幣1.2百萬元，佔於二零二五年六月三十日應收關聯方貿易款項總額的約7.6%。

於二零二五年六月三十日，我們應收獨立第三方貿易款項總額約為人民幣39.5百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣29.4百萬元增加約人民幣10.1百萬元或34.4%。有關增加與來自獨立第三方的收入增加一致。於本公告日期，應收獨立第三方貿易款項後續結算金額約為人民幣5.7百萬元，約佔於二零二五年六月三十日應收獨立第三方貿易款項總額14.4%。

本集團了解其客戶及其還款能力受到中國房地產市場不利經營環境的影響，但本集團已採取積極措施收回貿易應收款項，從而降低貿易應收款項的違約風險。

具體而言，本集團已(i)根據其信貸風險管理政策，定期審查債務人的信貸風險，包括審查其財務狀況並評估債務人的信貸風險是否增加；(ii)與債務人保持持續溝通，了解債務人的最新經營狀況，如債務人的預期回報及現金流量，以評估未償還貿易應收款項的可收回性；及(iii)不時要求償還部分貿易應收款項。通過上述本集團的努力，本集團於二零二五年六月三十日努力減少應收關聯方貿易款項總額，較二零二四年十二月三十一日的有關金額減少約47.7%。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括向提供產品的供應商及就物業管理及增值服務以及物業工程服務提供勞動力或服務的分包商應付款項。於二零二五年六月三十日，我們的貿易應付款項約為人民幣23.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣24.3百萬元減少約人民幣1.1百萬元或4.5%。貿易應付款項減少乃由於我們於本期間及時結算貿易應付款項所致。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括其他應付款項、應付工資、按金、應付稅項(所得稅除外)及應付關聯方款項。於二零二五年六月三十日，我們的其他應付款項及應計費用約為人民幣88.3百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣89.0百萬元輕微減少約人民幣0.7百萬元或0.8%。該減少乃主要由於本期間作出的更多結算所致。

### 合約負債

我們的合約負債為物業管理及增值服務預收款項。我們的合約負債由二零二四年十二月三十一日約人民幣96.6百萬元減少至二零二五年六月三十日約人民幣95.8百萬元，減少約人民幣0.8百萬元或0.8%。該減少乃主要由於本期間物業管理服務的預收客戶款項減少所致。

### 債務

於二零二五年六月三十日，我們並無未償還借款及未動用銀行融資。本集團的租賃負債由二零二四年十二月三十一日約人民幣1.9百萬元減少至二零二五年六月三十日約人民幣1.8百萬元。

## 流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持良好。於二零二五年六月三十日，流動資產約為人民幣506.8百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣506.7百萬元輕微增加約人民幣0.1百萬元。於二零二五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣216.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣223.9百萬元減少約人民幣7.7百萬元或3.4%。

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元結算。

資產負債比率按報告期末的債務總額(其中債務即計息借款)除以權益總額計算。於二零二五年六月三十日，本集團並無計息借款，因此並無計算資產負債比率。

本集團的資本架構主要為股本，包括已發行股本及儲備。

## 流動比率

流動比率按報告期末流動資產總值除以流動負債總額計算。本集團於二零二五年六月三十日的流動比率約為2.4倍，而於二零二四年十二月三十一日約為2.4倍。

## 本集團資產押記及資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團並無將資產抵押，且本集團的資產並無任何押記。

## 或有負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

## 資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團擁有有關在建工程資本開支承擔人民幣249.0百萬元。

## 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣(「人民幣」)結算。因此，除本公司持有的以港元計值的若干銀行結餘外，本集團並無面臨重大外匯風險。目前，本集團並未訂立合約對沖其外匯風險，但管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。

## 僱傭及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團有922名員工。我們一般根據僱員資歷、職位、年資及表現釐定薪酬。按照中國相關法律法規，我們參與由相關地方市及省政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、醫療、生育、工傷及失業福利計劃。於本期間，與員工相關的成本總額(包括董事酬金)約為人民幣47.5百萬元。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

於本期間，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

## 重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大投資佔本集團資產總值的5%以上。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年六月三十日，並無有關重大投資或資本資產的任何具體計劃。倘本集團參與任何重大投資或資本資產計劃，本公司將於適當時候作出公告並遵守上市規則項下的相關規則。

## 未來展望

本集團將持續踐行以下核心戰略，鞏固並提升在物業服務行業的領先優勢：

- 1、積極拓展物業管理項目版圖，重點發力非住宅業態深耕，涵蓋商業綜合體、產業園區、公共場館等多元領域。
- 2、審慎篩選物業管理行業內的優質併購標的，通過資源整合實現規模與實力的雙重躍升。
- 3、全面深化專業服務覆蓋範圍，拓展服務賦能場景，以客戶需求為導向，持續提升服務的專業水準、響應速度與客戶滿意度。
- 4、加大智慧化與數字化建設投入，利用AI大模型，推動管理流程優化與服務模式創新，進一步提升運營效率與客戶服務體驗。

5、圍繞生活服務與資產服務兩大核心，拓展社區增值服務品類，從基礎便民服務到高端定制服務，全方位滿足客戶多元化需求。

我們將始終堅守高質量發展理念，以「精運營、長發展、重服務、善管理」為行動指南，推動企業實現以客戶滿意為核心的服務轉型。一方面，通過強化標準化服務體系與質量管控機制，確保服務質量的穩定性與可預見性；另一方面，結合市場需求與行業趨勢，深化特色服務內容，提升品牌核心競爭力。同時，不斷洞悉市場與行業前瞻性，積極拓展服務維度，從傳統物業管理(PM)、設施管理(FM)向綜合設施管理(IFM)升級，順應非住宅物業服務專業化、一體化發展趨勢。

秉承「以超出客戶預期的服務為使命」的品牌承諾，我們將持續深耕物業服務領域，創新推出「標準+定制化服務、社營+社群運營、智慧科技+場景應用」三大服務體系。

通過借鑒國際先進管理經驗與服務模式，結合本土市場實際需求，打造兼具高質量、標準化與人文溫度的物業服務體驗，致力於成為行業內高品質物業管理品牌的領航者。

未來，我們將以「全場景服務專家」為定位，不斷完善服務體系與能力建設。在住宅物業服務領域，聚焦客戶居住體驗提升，提供社區管理與定製化生活服務；在非住宅物業服務領域，圍繞企業運營需求，提供一體化設施管理與商務配套服務；在醫院、場館、學校、政企等公共場所服務領域，打造專業化、規範化的專項服務方案，保障高效有序運行。最終，構建以城市公共空間與公共資源為核心的「大物業」管理體系，為廣大客戶與社會公眾創造更優質的生活與工作環境。

面對日趨激烈的行業競爭與快速變化的市場環境，我們將以靈活的戰略調整能力、強大的資源整合能力與持續的創新能力，適應時代發展節奏。通過不斷提升企業綜合實力與市場競爭力，力爭實現業績穩步增長，以優異的經營成果回報股東與投資者的信任，同時我們矢志履行社會責任，重視僱員的奉獻，為推動物業服務行業高質量發展貢獻力量。

## 資本籌集活動及全球發售所得款項用途

本公司股份於二零二零年三月九日(「上市日期」)於聯交所主板上市，且已於全球發售中發行100,000,000股新股。扣除與本公司每股面值0.01港元的普通股(包括香港公開發售50,000,000股股份及國際發售50,000,000股股份，均以每股股份1.99港元的價格計算)全球發售相關的包銷費用及佣金以及其他估計開支後，全球發售所得款項淨額約為167.8百萬港元(相當於人民幣149.6百萬元)。根據我們於二零二三年一月三十一日的公告及於二零二三年三月一日的補充公告(「二零二三年公告」)，我們已更新所得款項用途預期時間表及變更所得款項用途，詳情請參閱二零二三年公告。於二零二五年六月三十日，本集團已按如下所示動用所籌集的資金中的約人民幣89.6百萬元：

所得款項淨額的 擬定用途	百分比	計劃用作 擬定用途的 所得款項 淨額	於	於	未動用所得款項 淨額的預期使用時間
			二零二四年 十二月 三十一日的 已動用所得 款項淨額	二零二五年 六月 三十日的 未動用所得 款項淨額	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
1) 選擇性地收購合適收購標 的以擴展業務	40.1%	60.0	-	-	60.0 於二零二五年十二月 三十一日或之前
2) 提升我們的物業工程服務	20.2%	30.2	30.2	-	- 不適用
3) 提升我們的物業管理服務	29.7%	44.5	44.5	-	- 不適用
4) 一般營運資金	10.0%	14.9	14.9	-	- 不適用
		<u>149.6</u>	<u>89.6</u>	<u>-</u>	<u>60.0</u>

## 自二零二四年十二月三十一日起的變動

除本公告所披露者外，本集團的財務狀況或本公司二零二四年報管理層討論及分析一節披露的資料並無其他重大變動。

## 報告期後事項

除本公告所披露者外，本期間後及直至本公告日期並無重大事件。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司均無於本期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括銷售庫存股份)。

## 企業管治守則

本公司深明良好企業管治對提升本公司管理及保障本公司股東整體利益的重要性。本公司已根據上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文採納企業管治常規，作為其本身的企業管治常規守則。

董事會認為，本公司於本期間已遵守企業管治守則所載的相關守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，本公司主席與行政總裁的角色應有所區分。本公司認為，裘明先生憑藉其於房地產業務的豐富專業知識，繼續兼任主席及行政總裁，符合本公司的最佳利益。董事會相信，現行安排將不會損害權力與權限之間的平衡，且在考慮董事的背景及經驗後，現行董事會的組成及架構將足以確保權力與權限之間的平衡。

董事會將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規守則，以維持高水平的企業管治。

## 董事及相關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載的標準守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而各董事確認彼等於本期間已遵守標準守則所載的所需標準。

根據企業管治守則守則條文第C.1.3條，本公司已對被視為可能擁有未經發佈本公司或其證券內幕消息之本集團相關僱員就彼等買賣本公司證券採納一套證券交易行為守則，條款之嚴謹程度不遜於標準守則。據董事所深知及確信，所有相關僱員已全面遵守該守則所載之規定標準。

## 審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事馮志東先生（主席）、周勝先生及徐春先生組成。審核委員會主要負責協助董事會檢討及監察本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統、監督審核程序及履行董事會不時委派的其他職責及責任。

審核委員會已與本公司管理層檢討本集團所採用的會計準則及慣例，並討論（其中包括）審核與財務報告事宜，包括審閱本集團於本期間之未經審核中期簡明綜合財務業績。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xingyewulian.com](http://www.xingyewulian.com))。本公司於本期間的中期報告載有上市規則附錄D2規定之全部資料，將於適當時候於上述網站刊載並按要求寄發予本公司股東。

## 鳴謝

我們謹此向管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東一直對本集團之鼎力支持，致以衷心謝意。

代表董事會  
興業物聯服務集團有限公司  
主席兼行政總裁  
裘明

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事裘明先生；非執行董事張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；以及獨立非執行董事徐春先生、馮志東先生及周勝先生。