

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.\*

### 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

## 截至2025年6月30日止六個月中期業績公告

### 財務概要

|                            | 截至6月30日止六個月    |                |          |
|----------------------------|----------------|----------------|----------|
|                            | 2025年          | 2024年<br>(經重列) | 變動       |
| 收入(人民幣百萬元)                 | <b>6,465.4</b> | 7,050.8        | -8.3%    |
| 毛利(人民幣百萬元)                 | <b>939.3</b>   | 1,192.4        | -21.2%   |
| 毛利率                        | <b>14.5%</b>   | 16.9%          | -2.4個百分點 |
| 淨利潤／(虧損)(人民幣百萬元)           | <b>448.2</b>   | (1,544.4)      | 不適用      |
| 淨利潤率                       | <b>6.9%</b>    | -21.9%         | 28.8個百分點 |
| 經調整淨利潤<br>(人民幣百萬元)*        | <b>587.6</b>   | 708.4          | -17.0%   |
| 經調整淨利潤率*                   | <b>9.1%</b>    | 10.0%          | -0.9個百分點 |
| 本公司股東應佔利潤／(虧損)<br>(人民幣百萬元) | <b>350.3</b>   | (1,646.3)      | 不適用      |
| 每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)          | <b>0.25</b>    | (1.16)         | 不適用      |
| 建議每股中期股息(人民幣元)             | <b>0.062</b>   | 0.03           | 106.7%   |
| 建議中期股息總額<br>(人民幣百萬元)       | <b>87.9</b>    | 42.6           | 106.5%   |

\* 剔除收併購帶來無形資產攤銷、處置股權之損益、借款利息開支、以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的損益變動、利息收入、金融資產減值損失淨額後歸屬於本公司經調整淨利潤。

- 截至2025年6月30日止六個月(「期內」)，本集團錄得收入為人民幣6,465.4百萬元，較去年同期(經重列)下降8.3%。期內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期下降0.8%至人民幣5,328.0百萬元；(ii)業主增值服務收入較去年同期下降32.7%至人民幣519.5百萬元；(iii)城市服務收入較去年同期(經重列)下降14.6%至人民幣577.0百萬元；及(iv)外延增值服務收入較去年同期下降82.4%至人民幣40.9百萬元。
- 期內，本集團錄得(i)毛利為人民幣939.3百萬元，較去年同期(經重列)下降21.2%，毛利率為14.5%，同比下降2.4個百分點；(ii)淨利潤為人民幣448.2百萬元，同時經調整淨利潤為人民幣587.6百萬元，較去年同期(經重列)下降17.0%；(iii)本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣350.3百萬元；(iv)每股基本盈利為人民幣0.25元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議宣派截至2025年6月30日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.062元(稅前)。

## 主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合業績。

2025年上半年，全球地緣政治動盪，中美貿易摩擦升溫，令經濟環境風險升級。在外圍環境嚴峻形勢下，中國經濟迎難而上，通過實施積極的宏觀政策，整體運行平穩。在擴內需、促消費的政策帶動下，消費市場穩步復甦；服務業積極轉型，發展勢頭良好，為經濟增長增添動力。自2024年底以來，政府出台多個支持房地產止跌回穩的措施，引領房地產市場在波動中前行。儘管市場仍在築底，但降幅有所收窄，房地產企業債務重組亦出現積極變化。上半年，物業管理行業面對經濟環境挑戰與房地產市場低迷，仍展現出了一定的發展韌性。政策引導行業向規範化、高品質的良性發展，多地推行物業企業信用體系，促進行業優勝劣汰。但業主對於價格敏感、支付能力的變化、增量市場的機會有限、存量市場的競爭加劇，均給物業管理企業帶來一定的挑戰與壓力。物業管理企業仍需要苦練內功，不斷提升服務品質、積極轉型創新，和通過科技賦能等方式提升服務效能，才可保持競爭力和確保平穩經營。

## 業務回顧

面對行業深度調整，本集團始終以業主為中心，不斷精進服務品質，滿足居民對於「好房子」「好服務」的期待。同時，因應市場變化和需求升級，平衡品質與效能，靈活調整服務及產品組合，創新推出多元服務產品。儘管面對成本壓力及業主開支水平的變化，本集團通過優化業務結構，專注核心業務，控制經營風險，提升運營效益，上半年實現扭虧，整體規模與經營穩健。

期內，本集團收入人民幣6,465.4百萬元，毛利為人民幣939.3百萬元，淨利潤為448.2百萬元，本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣350.3百萬元，每股基本盈利為人民幣0.25元。在外部環境和競爭壓力下，本集團業務展現出可持續發展的韌性。截至2025年6月30日止，本集團物業管理在管面積及合約面積分別為516.7百萬平方米及692.3百萬平方米，覆蓋住宅與非住宅的多種業態。

本集團致力於為業主提供物有所值、質價相符的服務體驗。近兩年本集團升級服務體系，夯實服務標準，致力於打造服務品質為核心競爭力。本集團本着實事求是的精神，聆聽業主心聲，紮實做好基礎服務工作，加強客服體系建設，提升業主滿意度。期內，重點夯實升級服務標準體系，完成超過百項服務標準修訂更新。上半年重點推進住宅服務產品體系建設與升級，發佈《雅生活住宅分級服務產品圖譜手冊》，覆蓋24個服務場景，涉及超過700個服務細項，全面匹配不同層級的服務，兼顧「質價相符」的差異化需求與服務標準化、統一化。期內，本集團參與編寫國家級《物業服務客戶滿意度測評》標準編製，為國家標準化管理委員會首次發佈的物業管理行業國家級標準，彰顯本集團於行業的影響力。此外，持續開展消防、電梯、電動車等專項整治工作，防範重大風險，加強應急演練，守護安全、有序的社區環境。在夯實品質的同時，本集團亦主動創新迎合業主個性化服務需求，提供多元化、有溫度的服務，加強社區文化建設，提升業主的品牌認同感。例如，為適應社區老齡化趨勢，本集團主動對部分社區設施設備進行適老化改造，提供針對長者的社區餐飲、社區醫療便利服務，令業主樂享社區生活。

本集團以智慧賦能服務，加大對於智能化、數字化改造升級的投入。目前人工智能技術正逐步應用於本集團安防、停車、品質稽核、應急管理等方面，為業主提供更舒適、便捷、環保的服務體驗。期內，本集團積極擁抱人工智能技術，率先完成DeepSeek本地化模型，構建「雅AI」智能決策中樞，有效提升運營效率、優化資源配置及降低管理成本。上半年，為提升社區通行效率和升級安全防控，兼顧人文關懷和服務體驗，本集團落地社區無感通行，與支付寶、餓了麼聯合推出「碰一下」智慧門禁解決方案，以科技解決「最後一公里」難題，打造安全、高效、智慧的社區居住體驗，推動美好城市建設。期內，全新的智慧門禁系統已於超過100多個城市的在管項目落地。本集團肩負企業社會責任，以科技和信息化手段引領可持續發展，推進使用綠色能源，期內通過智能科技對空調、供水、照明等進行節能改造，實現有效節能降耗。

儘管面臨市場增量有限，拓展競爭加劇，業主需求轉變等挑戰，本集團繼續發揮市場化優勢，採取積極、審慎、靈活的市場策略，持續獲取、補充優質項目，並保障重大項目平穩續約，規模保持市場領先。在市場策略上，強化聚集效應，以效益為先，着力提升核心、重點城市項目密度，並戰略性調整城市佈局。期內啟動對於城市佈局的優化工作，梳理核心城市、深耕城市與機會城市，聚焦於約50個重點城市進行市場拓展。旨在通過提升單城市項目密度，強化協同效應，實現規範化管理，提升品牌價值。期內，本集團擴大於非住宅管理細分市場的優勢，於重點區域獲取廣州粵劇院、江陰市人民醫院、山東科技大學青島校區、東莞職業學院、青島機場和多地城市交通軌道等優質公共建築項目，以及為國企、事業單位提供多元化的後勤保障服務。此外，本集團加強維護重點客戶，提升客戶黏性，期內多個大型標桿性項目順利續約，確保整體規模的穩定性。與此同時，對於低效、孤島項目，堅決予以出清，提升運營效率和項目集中度。

本集團正處於「規模速度型」向「質量效益型」轉型階段，持續深化調整產業結構，確保產業鏈業務發展健康、可持續。業主增值服務圍繞社區生活和機構後勤需求，注重與基礎物業管理服務的聯動協同，聚焦「本地生活」與「資產運營」兩大核心品類。面對地產相關業務持續低迷以及消費環境變化，本集團以集約化管理模式提升社區資源利用率，並孵化與創新發展居家、零售等生活業務，夯實業務供應鏈，提升產品滲透率。儘管業務結構調整令規模有所收縮，但通過輕資產運營和產品結構優化，期內業主增值服務現金流改善顯著。城市服務業務優化項目佈局，以效益原則優先進行項目汰換，業務現金流改善顯著，運營質量有所提升。

經營管理方面，本集團一貫重視經營質量與現金流，致力於平衡服務品質與效益。期內持續通過精細化管理提升項目運營效率，以良好的服務作為基礎，提升成本與開支透明度，通過靈活的手段加強回款，積極解決歷史欠費問題。此外，重點加強工程集約化管理，進一步提高外包商集中採購比例，發揮規模效應。本集團注重組織協同與深度融合，秉持和合共融理念，聚合成員企業的核心優勢，形成品牌凝聚力。融合超過五年以來，本集團以平台化戰略牽引、專業化能力賦能的融合模式，堅持「一區一策」、「一企一策」，既保留成員企業在細分領域的特色優勢，又通過資源分享與技術標準互通構建服務價值鏈閉環。上半年，雅生活連同旗下龍城服務、科瑞物業、明華智慧、重慶海泰、蘭石雅生活等多個品牌均位列行業品牌百強，鞏固本集團品牌矩陣。

## 未來展望

當前全球經濟前景充滿變數，在更具挑戰性的宏觀環境下，行業要走出內捲式競爭，需要不斷自我革新與升級突破。物業管理企業應與時俱進，適應新形勢、匹配新需求，升級服務產品，守住品質底線。本集團將堅持長期主義，一切以業主中心，踏實做好服務，戰略聚焦進一步優化佈局，兼顧經營效益與品質口碑，持續向「質量效益型」企業轉型。

在政策規管、市場變化與行業競爭三重壓力之下，服務品質、產品特色、運營效率是考驗物業管理企業的標準。本集團致力於打造服務品質為核心競爭力，將持續進行標準化建設，並因應市場變化與業主需求，推出多層級、靈活化的服務產品組合。本集團將進一步提升基礎服務品質，明確分級標準的統一性和差異化，逐步落地住宅分級標準體系，確保現場服務的高標準與穩定性。近期將落地試點，根據試點效果與客戶反饋，不斷優化、完善產品體系，並加快非住宅標準體系建設，以及推動服務產品向中高端升級。本集團將秉持「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，思考業主真實需求，及時調整、革新服務內容，加強與客戶黏性。加強社區文化建設，令有溫度的服務顆粒化、可視化，打造業主認可的「質價相符」好服務體系，讓業主真正體驗到「服務有溫度、改變看得見、價值可感知」。

本集團將加快「數智化」轉型，擁抱新質生產力，通過應用人工智慧技術，精準把握客戶需求、優化資源配置、預防潛在風險，為廣大業主提供更加個性化、前瞻性的服務體驗，打造「未來社區生活」。本集團以服務體驗與管理效率為出發點，逐步開展智能安防、智能清掃機器人、智慧電梯、能耗監控、智慧管理等智能化設備的升級改造工作。下半年將重點推進智慧停車系統建設，以及推進運營、品質與管理工作信息化，以數據支持經營分析，實現動態精準管理，提升整體經營的效能。此外，持續加強保障消防、電梯、工程安全，靈活聯動資源逐步更新設備，杜絕安全隱患；同時完善能耗管理，以精細化運營提升管理效率，實現控本增效。

本集團經過快速發展期後沉澱調整，未來將進一步優化業務結構及區域佈局，在出清風險與部分低效項目後，將堅定不移地走市場化道路，致力於保持規模基本盤的穩定。本集團已制定明確的市場策略，精簡佈局城市，深耕重點區域，打造聚集效應。通過制定市場地圖，深化城市分級策略，住宅市場的拓展佈局將由200餘個城市精簡至50個，尤其加強廣州、深圳、上海等重點城市及周邊的佈局。對於低效、孤島項目，堅決出清，集中資源至核心佈局區域。通過提升單城市項目數量及管理規模，有效提升品質與品牌，實現規模效應與釋放增值服務潛力。同時，將聚合與匹配成員企業資源，發揮住宅、非住宅領域各自優勢，聚焦存量市場，擇優拓展高質量項目，確保後續承接的穩定性與經營效益。

而產業佈局方面，同樣秉持戰略聚焦，不斷向「專而精」優化轉型。業主增值服務將圍繞空間、資產、生活打造拳頭產品，從短、中、長期形成業務模型，提高業務滲透率，同時強化資產運營能力盤活資源。未來將於核心區域落地存量舊改、居家養老、文旅項目資產管理等業務試點，並精選高需求、高粘性的口碑業務打造標準模型，實現標桿可複製。而城市服務將聚焦回款，以現金流為以生命線，保障業務可持續性，並加強與非住宅物業管理業務的協同。

現金流對於物業管理企業至關重要，本集團將回歸經營本質，持續狠抓回款，通過不同渠道控制應收款項規模，出清低效項目優化資源配置，並積極推進解決遺留問題，降低整體經營風險。運營堅持以收定支，通過智能化、信息化實現精細化管理，令效益穩步提升，實現有質量的增長。此外，以品質為導向，進一步升級成本全周期精細管理模式，重構成本採購組織架構，與質優供應商鞏固長期戰略合作，並確保經營的合規性。

在行業高品質發展的新週期，本集團將作為「賦能者」，一切以業務為出發點，深入貫徹「一區一策」、「一城一策」、「一企一策」的精準賦能機制，深化投後管理，加強公司管治，以平台思維整合戰略資源，以數字化手段打通管理壁壘，構建起集團與成員企業百花齊放，共生共榮的生態圈。以「效率就是競爭力」為理念推動企業內部變革，精簡管理層級，推動組織提效，並不斷提升人才質量，網格化配置一線崗位，充分激發團隊潛能，向業務導向型組織升級。

面對行業的週期波動，本集團主動調整策略，靈活匹配市場變化，已有效控制經營風險。未來物業管理行業將面臨加速汰換，企業需「在困難中求生，在變化中突破」才可不至被市場淘汰。本集團將常懷對於客戶的敬畏之心，珍惜來之不易的基本盤，以品質為核心競爭力，跳出同質化的競爭和低效內卷，保效益、提效率、強口碑。同時不斷革新突破，加快業務升級轉型，以科技賦能精細化運營，以市場化鞏固優勢領域的領先地位，實現經營、品質、團隊與基本盤的穩定，走出雅生活長期主義的發展模式。

## 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席

陳卓雄／王海洋

香港，2025年8月26日

## 中期簡要綜合收益表

|                  |   | 截至6月30日止六個月        |                    |
|------------------|---|--------------------|--------------------|
|                  |   | 2025年              | 2024年              |
|                  |   | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
|                  |   | (未經審核)             | (未經審核)             |
|                  |   |                    | (經重列<br>— 附註2)     |
| 收入               | 4 | 6,465,350          | 7,050,750          |
| 銷售成本             |   | <u>(5,526,080)</u> | <u>(5,858,330)</u> |
| 毛利               |   | 939,270            | 1,192,420          |
| 銷售及營銷開支          |   | (15,619)           | (23,603)           |
| 行政開支             |   | (275,176)          | (341,183)          |
| 金融資產減值損失淨額       |   | (104,361)          | (2,883,872)        |
| 其他收入             | 5 | 54,986             | 41,705             |
| 其他虧損—淨額          | 6 | <u>(11,961)</u>    | <u>(32,583)</u>    |
| 經營利潤／(虧損)        |   | 587,139            | (2,047,116)        |
| 融資費用             | 7 | (17,070)           | (19,757)           |
| 應佔合營企業及聯營公司稅後利潤  |   | <u>20,657</u>      | <u>19,479</u>      |
| 未計所得稅前利潤／(虧損)    |   | 590,726            | (2,047,394)        |
| 所得稅(開支)／抵免       | 8 | <u>(142,493)</u>   | <u>502,997</u>     |
| 期內利潤／(虧損)        |   | <u>448,233</u>     | <u>(1,544,397)</u> |
| 以下各方應佔利潤／(虧損)：   |   |                    |                    |
| — 本公司股東          |   | 350,298            | (1,646,253)        |
| — 非控股權益          |   | <u>97,935</u>      | <u>101,856</u>     |
|                  |   | <u>448,233</u>     | <u>(1,544,397)</u> |
| 每股盈利／(虧損)        |   |                    |                    |
| (以人民幣元／股表示)      |   |                    |                    |
| — 每股基本及攤薄盈利／(虧損) | 9 | <u>0.25</u>        | <u>(1.16)</u>      |

## 中期簡要綜合全面收益表

|                                         | 截至6月30日止六個月    |                    |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------|
|                                         | 2025年          | 2024年              |
|                                         | 人民幣千元          | 人民幣千元              |
|                                         | (未經審核)         | (未經審核)             |
|                                         |                | (經重列<br>— 附註2)     |
| 期內利潤／(虧損)                               | 448,233        | (1,544,397)        |
| 其他全面收益                                  |                |                    |
| 不會重新分類至損益的項目                            |                |                    |
| — 以公允價值計量並計入其他全面收益的<br>金融資產的公允價值變動，扣除稅項 | <u>—</u>       | <u>—</u>           |
| 期內全面收益／(開支)總額                           | <u>448,233</u> | <u>(1,544,397)</u> |
| 以下各方應佔：                                 |                |                    |
| — 本公司股東                                 | 350,298        | (1,646,253)        |
| — 非控股權益                                 | <u>97,935</u>  | <u>101,856</u>     |
|                                         | <u>448,233</u> | <u>(1,544,397)</u> |

## 中期簡要綜合資產負債表

|                           |    | 於2025年<br>6月30日          | 於2024年<br>12月31日                  | 於2024年<br>1月1日                    |
|---------------------------|----|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                           | 附註 | 人民幣千元<br>(未經審核)          | 人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列<br>— 附註2) | 人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列<br>— 附註2) |
| <b>資產</b>                 |    |                          |                                   |                                   |
| <b>非流動資產</b>              |    |                          |                                   |                                   |
| 物業、廠房及設備                  | 10 | 820,280                  | 877,629                           | 921,430                           |
| 使用權資產                     | 10 | 85,132                   | 86,399                            | 115,495                           |
| 投資性物業                     | 11 | 189,214                  | 195,832                           | 262,995                           |
| 其他無形資產                    | 12 | 823,817                  | 914,221                           | 1,170,773                         |
| 商譽                        | 12 | 2,543,438                | 2,551,858                         | 2,887,011                         |
| 遞延所得稅資產                   |    | 988,409                  | 977,068                           | 385,182                           |
| 使用權益法列賬之投資                |    | 1,115,667                | 1,105,188                         | 1,202,285                         |
| 預付款項                      | 13 | 1,009,504                | 966,256                           | 924,113                           |
| 以公允價值計量並計入<br>其他全面收益的金融資產 |    | 12,418                   | 12,418                            | 12,593                            |
| 以公允價值計量並計入損益的<br>金融資產     |    | —                        | —                                 | 3,238                             |
|                           |    | <u>7,587,879</u>         | <u>7,686,869</u>                  | <u>7,885,115</u>                  |
| <b>流動資產</b>               |    |                          |                                   |                                   |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項           | 13 | 8,961,119                | 7,419,549                         | 10,242,676                        |
| 合約資產                      |    | 5,125                    | 8,039                             | 3,999                             |
| 存貨                        |    | 33,766                   | 34,526                            | 39,798                            |
| 以公允價值計量並計入損益的<br>金融資產     |    | 1,023,658                | 1,993,658                         | 2,000,112                         |
| 受限制現金                     |    | 160,260                  | 137,912                           | 167,912                           |
| 現金及現金等價物                  |    | 2,574,731                | 3,317,196                         | 4,078,942                         |
|                           |    | <u>12,758,659</u>        | <u>12,910,880</u>                 | <u>16,533,439</u>                 |
| <b>資產總值</b>               |    | <u><u>20,346,538</u></u> | <u><u>20,597,749</u></u>          | <u><u>24,418,554</u></u>          |

|                  |    | 於 2025 年<br>6 月 30 日<br>附註 人民幣千元<br>(未經審核) | 於 2024 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列<br>— 附註 2) | 於 2024 年<br>1 月 1 日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列<br>— 附註 2) |
|------------------|----|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>權益</b>        |    |                                            |                                                             |                                                           |
| <b>本公司股東應佔權益</b> |    |                                            |                                                             |                                                           |
| 股本               | 14 | 1,420,001                                  | 1,420,001                                                   | 1,420,001                                                 |
| 其他儲備             |    | 5,671,504                                  | 5,718,116                                                   | 5,724,994                                                 |
| 保留盈利             |    | 2,622,055                                  | 2,314,357                                                   | 5,729,926                                                 |
|                  |    | <u>9,713,560</u>                           | <u>9,452,474</u>                                            | <u>12,874,921</u>                                         |
| 非控股權益            |    | 1,811,324                                  | 1,742,622                                                   | 1,635,991                                                 |
| <b>權益總額</b>      |    | <u>11,524,884</u>                          | <u>11,195,096</u>                                           | <u>14,510,912</u>                                         |
| <b>負債</b>        |    |                                            |                                                             |                                                           |
| <b>非流動負債</b>     |    |                                            |                                                             |                                                           |
| 其他應付款項           | 15 | 10,692                                     | 6,989                                                       | 2,891                                                     |
| 合約負債             |    | 89,133                                     | 91,719                                                      | 83,631                                                    |
| 借款               |    | 146,614                                    | 300,689                                                     | 182,690                                                   |
| 租賃負債             |    | 14,923                                     | 17,714                                                      | 42,069                                                    |
| 遞延所得稅負債          |    | 220,367                                    | 246,808                                                     | 313,152                                                   |
|                  |    | <u>481,729</u>                             | <u>663,919</u>                                              | <u>624,433</u>                                            |
| <b>流動負債</b>      |    |                                            |                                                             |                                                           |
| 貿易及其他應付款項        | 15 | 6,178,344                                  | 6,573,921                                                   | 6,883,323                                                 |
| 合約負債             |    | 1,405,324                                  | 1,423,733                                                   | 1,573,278                                                 |
| 即期所得稅負債          |    | 446,977                                    | 465,350                                                     | 576,918                                                   |
| 借款               |    | 282,839                                    | 248,395                                                     | 213,975                                                   |
| 租賃負債             |    | 26,441                                     | 27,335                                                      | 35,715                                                    |
|                  |    | <u>8,339,925</u>                           | <u>8,738,734</u>                                            | <u>9,283,209</u>                                          |
| <b>負債總額</b>      |    | <u>8,821,654</u>                           | <u>9,402,653</u>                                            | <u>9,907,642</u>                                          |
| <b>權益及負債總額</b>   |    | <u>20,346,538</u>                          | <u>20,597,749</u>                                           | <u>24,418,554</u>                                         |

## 截至2025年6月30日止六個月簡要綜合中期財務報表附註

### 1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外，該等簡要綜合財務報表以人民幣呈列。

簡要綜合財務報表未經審核。

### 2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的簡要綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)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附錄D2的適用披露規定編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至2024年12月31日止年度的本集團年度報告及本公司於中期報告期內刊發之任何公告一併閱覽。

## 共同控制下的業務合併

於2025年1月1日至2025年6月30日期間，雅居樂控股的間接全資附屬公司雅居樂生態環保科技有限公司(「雅居樂生態」)與本公司全資附屬公司北海樂啓投資有限公司訂立協議，據此，雅居樂生態同意出售，而本公司同意購買雅居樂生態的全資附屬公司聊城雅居樂環保科技有限公司(「目標公司」) 100%股權，總現金代價為人民幣42,708,000元。收購事項已於2025年5月16日完成。

由於本公司及其附屬公司以及雅居樂生態均由雅居樂控股最終控制，故收購事項被視為受共同控制的業務合併。收購事項乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)以合併會計法處理。本集團及目標公司被視為持續經營實體。

在合併會計法下，根據會計指引第5號所載的指引，財務資料會綜合計入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已被合併。

合併實體或業務的淨資產按控股方的現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。對銷合併實體的股本與相關投資成本的調整已於簡要綜合權益變動表的其他儲備中作出。

過往期間的簡要綜合收益表及簡要綜合全面收益表、簡要綜合權益變動表及簡要綜合現金流量表已予重列，以包括目標公司的業績，猶如收購事項已於各業務首次受本公司共同控制之日起完成。於2024年12月31日及2024年1月1日的簡要綜合財務狀況表已予重列，以調整目標公司於2024年12月31日及2024年1月1日存在的資產及負債賬面值，猶如目標公司自其首次受本公司共同控制之日起合併。

共同控制合併對截至2024年6月30日止期間的簡要綜合收益表及簡明綜合全面收益表的影響如下：

|                                            | 共同控制合併<br>前的本集團<br>人民幣千元 | 收購附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 調整<br>人民幣千元 | 共同控制合併<br>後的本集團<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|--------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| 收入                                         | 7,022,621                | 28,129              | -           | 7,050,750                         |
| 銷售成本                                       | (5,829,191)              | (29,139)            | -           | (5,858,330)                       |
| 毛利/(毛損)                                    | 1,193,430                | (1,010)             | -           | 1,192,420                         |
| 銷售及營銷開支                                    | (23,056)                 | (547)               | -           | (23,603)                          |
| 行政開支                                       | (336,723)                | (4,460)             | -           | (341,183)                         |
| 金融資產減值損失淨額                                 | (2,883,872)              | -                   | -           | (2,883,872)                       |
| 其他收入                                       | 41,675                   | 30                  | -           | 41,705                            |
| 其他虧損—淨額                                    | (32,583)                 | -                   | -           | (32,583)                          |
| 經營虧損                                       | (2,041,129)              | (5,987)             | -           | (2,047,116)                       |
| 融資費用                                       | (13,660)                 | (6,097)             | -           | (19,757)                          |
| 應佔合營企業及聯營公司稅後利潤                            | 19,479                   | -                   | -           | 19,479                            |
| 未計所得稅前虧損                                   | (2,035,310)              | (12,084)            | -           | (2,047,394)                       |
| 所得稅抵免                                      | 502,997                  | -                   | -           | 502,997                           |
| 期內虧損                                       | <u>(1,532,313)</u>       | <u>(12,084)</u>     | <u>-</u>    | <u>(1,544,397)</u>                |
| 以下各方應佔虧損：                                  |                          |                     |             |                                   |
| —本公司股東                                     | (1,634,169)              | (12,084)            | -           | (1,646,253)                       |
| —非控股權益                                     | <u>101,856</u>           | <u>-</u>            | <u>-</u>    | <u>101,856</u>                    |
|                                            | <u>(1,532,313)</u>       | <u>(12,084)</u>     | <u>-</u>    | <u>(1,544,397)</u>                |
| 每股虧損(以人民幣元/股表示)                            |                          |                     |             |                                   |
| —每股基本及攤薄虧損                                 | <u>(1.15)</u>            |                     |             | <u>(1.16)</u>                     |
| 期內虧損                                       | (1,532,313)              | (12,084)            | -           | (1,544,397)                       |
| 其他全面收益                                     |                          |                     |             |                                   |
| 不會重新分類至損益的項目                               |                          |                     |             |                                   |
| —以公允價值計量並計入<br>其他全面收益的金融資產的<br>公允價值變動，扣除稅項 | -                        | -                   | -           | -                                 |
| 期內全面開支總額                                   | <u>(1,532,313)</u>       | <u>(12,084)</u>     | <u>-</u>    | <u>(1,544,397)</u>                |
| 以下各方應佔：                                    |                          |                     |             |                                   |
| —本公司股東                                     | (1,634,169)              | (12,084)            | -           | (1,646,253)                       |
| —非控股權益                                     | <u>101,856</u>           | <u>-</u>            | <u>-</u>    | <u>101,856</u>                    |
|                                            | <u>(1,532,313)</u>       | <u>(12,084)</u>     | <u>-</u>    | <u>(1,544,397)</u>                |

上述共同控制合併對2024年12月31日及2024年1月1日的簡要綜合資產負債表的影響如下：

| 2024年12月31日               | 共同控制合併<br>前的本集團<br>人民幣千元 | 收購附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 調整<br>人民幣千元 | 共同控制合併<br>後的本集團<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>資產</b>                 |                          |                     |             |                                   |
| <b>非流動資產</b>              |                          |                     |             |                                   |
| 物業、廠房及設備                  | 609,041                  | 268,588             | —           | 877,629                           |
| 使用權資產                     | 54,141                   | 32,258              | —           | 86,399                            |
| 投資性物業                     | 195,832                  | —                   | —           | 195,832                           |
| 其他無形資產                    | 913,775                  | 446                 | —           | 914,221                           |
| 商譽                        | 2,551,858                | —                   | —           | 2,551,858                         |
| 遞延所得稅資產                   | 977,068                  | —                   | —           | 977,068                           |
| 使用權益法列賬之投資                | 1,105,188                | —                   | —           | 1,105,188                         |
| 預付款項                      | 965,940                  | 316                 | —           | 966,256                           |
| 以公允價值計量並計入其他全面收益的<br>金融資產 | 12,418                   | —                   | —           | 12,418                            |
|                           | <u>7,385,261</u>         | <u>301,608</u>      | <u>—</u>    | <u>7,686,869</u>                  |
| <b>流動資產</b>               |                          |                     |             |                                   |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項           | 7,380,871                | 38,678              | —           | 7,419,549                         |
| 合約資產                      | —                        | 8,039               | —           | 8,039                             |
| 存貨                        | 33,619                   | 907                 | —           | 34,526                            |
| 以公允價值計量並計入損益的金融資產         | 1,993,658                | —                   | —           | 1,993,658                         |
| 受限制現金                     | 137,912                  | —                   | —           | 137,912                           |
| 現金及現金等價物                  | 3,315,850                | 1,346               | —           | 3,317,196                         |
|                           | <u>12,861,910</u>        | <u>48,970</u>       | <u>—</u>    | <u>12,910,880</u>                 |
| <b>資產總值</b>               | <u>20,247,171</u>        | <u>350,578</u>      | <u>—</u>    | <u>20,597,749</u>                 |

| 2024年12月31日      | 共同控制合併<br>前的本集團<br>人民幣千元 | 收購附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 調整<br>人民幣千元 | 共同控制合併<br>後的本集團<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>權益</b>        |                          |                     |             |                                   |
| <b>本公司股東應佔權益</b> |                          |                     |             |                                   |
| 股本               | 1,420,001                | 99,963              | (99,963)    | 1,420,001                         |
| 其他儲備             | 5,618,153                | –                   | 99,963      | 5,718,116                         |
| 保留盈利             | 2,369,610                | (55,253)            | –           | 2,314,357                         |
|                  | <u>9,407,764</u>         | <u>44,710</u>       | <u>–</u>    | <u>9,452,474</u>                  |
| 非控股權益            | <u>1,742,622</u>         | <u>–</u>            | <u>–</u>    | <u>1,742,622</u>                  |
| <b>權益總額</b>      | <u>11,150,386</u>        | <u>44,710</u>       | <u>–</u>    | <u>11,195,096</u>                 |
| <b>負債</b>        |                          |                     |             |                                   |
| <b>非流動負債</b>     |                          |                     |             |                                   |
| 其他應付款項           | 6,989                    | –                   | –           | 6,989                             |
| 合約負債             | 91,719                   | –                   | –           | 91,719                            |
| 借款               | 213,279                  | 87,410              | –           | 300,689                           |
| 租賃負債             | 17,714                   | –                   | –           | 17,714                            |
| 遞延所得稅負債          | 246,808                  | –                   | –           | 246,808                           |
|                  | <u>576,509</u>           | <u>87,410</u>       | <u>–</u>    | <u>663,919</u>                    |
| <b>流動負債</b>      |                          |                     |             |                                   |
| 貿易及其他應付款項        | 6,365,019                | 208,902             | –           | 6,573,921                         |
| 合約負債             | 1,415,070                | 8,663               | –           | 1,423,733                         |
| 即期所得稅負債          | 464,457                  | 893                 | –           | 465,350                           |
| 借款               | 248,395                  | –                   | –           | 248,395                           |
| 租賃負債             | 27,335                   | –                   | –           | 27,335                            |
|                  | <u>8,520,276</u>         | <u>218,458</u>      | <u>–</u>    | <u>8,738,734</u>                  |
| <b>負債總額</b>      | <u>9,096,785</u>         | <u>305,868</u>      | <u>–</u>    | <u>9,402,653</u>                  |
| <b>權益及負債總額</b>   | <u>20,247,171</u>        | <u>350,578</u>      | <u>–</u>    | <u>20,597,749</u>                 |

| 2024年1月1日                 | 共同控制合併<br>前的本集團<br>人民幣千元 | 收購附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 調整<br>人民幣千元 | 共同控制合併<br>後的本集團<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>資產</b>                 |                          |                     |             |                                   |
| <b>非流動資產</b>              |                          |                     |             |                                   |
| 物業、廠房及設備                  | 632,800                  | 288,630             | —           | 921,430                           |
| 使用權資產                     | 82,511                   | 32,984              | —           | 115,495                           |
| 投資性物業                     | 262,995                  | —                   | —           | 262,995                           |
| 其他無形資產                    | 1,170,180                | 593                 | —           | 1,170,773                         |
| 商譽                        | 2,887,011                | —                   | —           | 2,887,011                         |
| 遞延所得稅資產                   | 385,182                  | —                   | —           | 385,182                           |
| 使用權益法列賬之投資                | 1,202,285                | —                   | —           | 1,202,285                         |
| 預付款項                      | 923,797                  | 316                 | —           | 924,113                           |
| 以公允價值計量並計入其他全面收益的<br>金融資產 | 12,593                   | —                   | —           | 12,593                            |
| 以公允價值計量並計入損益的金融資產         | 3,238                    | —                   | —           | 3,238                             |
|                           | <u>7,562,592</u>         | <u>322,523</u>      | <u>—</u>    | <u>7,885,115</u>                  |
| <b>流動資產</b>               |                          |                     |             |                                   |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項           | 10,206,581               | 36,095              | —           | 10,242,676                        |
| 合約資產                      | —                        | 3,999               | —           | 3,999                             |
| 存貨                        | 38,518                   | 1,280               | —           | 39,798                            |
| 以公允價值計量並計入損益的金融資產         | 2,000,112                | —                   | —           | 2,000,112                         |
| 受限制現金                     | 167,912                  | —                   | —           | 167,912                           |
| 現金及現金等價物                  | 4,074,865                | 4,077               | —           | 4,078,942                         |
|                           | <u>16,487,988</u>        | <u>45,451</u>       | <u>—</u>    | <u>16,533,439</u>                 |
| <b>資產總值</b>               | <u>24,050,580</u>        | <u>367,974</u>      | <u>—</u>    | <u>24,418,554</u>                 |

| 2024年1月1日        | 共同控制合併<br>前的本集團<br>人民幣千元 | 收購附屬<br>公司<br>人民幣千元 | 調整<br>人民幣千元 | 共同控制合併<br>後的本集團<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>權益</b>        |                          |                     |             |                                   |
| <b>本公司股東應佔權益</b> |                          |                     |             |                                   |
| 股本               | 1,420,001                | 99,963              | (99,963)    | 1,420,001                         |
| 其他儲備             | 5,625,031                | –                   | 99,963      | 5,724,994                         |
| 保留盈利             | 5,768,108                | (38,182)            | –           | 5,729,926                         |
|                  | <u>12,813,140</u>        | <u>61,781</u>       | <u>–</u>    | <u>12,874,921</u>                 |
| 非控股權益            | <u>1,635,991</u>         | <u>–</u>            | <u>–</u>    | <u>1,635,991</u>                  |
| <b>權益總額</b>      | <u>14,449,131</u>        | <u>61,781</u>       | <u>–</u>    | <u>14,510,912</u>                 |
| <b>負債</b>        |                          |                     |             |                                   |
| <b>非流動負債</b>     |                          |                     |             |                                   |
| 其他應付款項           | 2,891                    | –                   | –           | 2,891                             |
| 合約負債             | 83,631                   | –                   | –           | 83,631                            |
| 借款               | 115,369                  | 67,321              | –           | 182,690                           |
| 租賃負債             | 42,069                   | –                   | –           | 42,069                            |
| 遞延所得稅負債          | 313,152                  | –                   | –           | 313,152                           |
|                  | <u>557,112</u>           | <u>67,321</u>       | <u>–</u>    | <u>624,433</u>                    |
| <b>流動負債</b>      |                          |                     |             |                                   |
| 貿易及其他應付款項        | 6,683,371                | 199,952             | –           | 6,883,323                         |
| 合約負債             | 1,567,840                | 5,438               | –           | 1,573,278                         |
| 即期所得稅負債          | 576,025                  | 893                 | –           | 576,918                           |
| 借款               | 181,386                  | 32,589              | –           | 213,975                           |
| 租賃負債             | 35,715                   | –                   | –           | 35,715                            |
|                  | <u>9,044,337</u>         | <u>238,872</u>      | <u>–</u>    | <u>9,283,209</u>                  |
| <b>負債總額</b>      | <u>9,601,449</u>         | <u>306,193</u>      | <u>–</u>    | <u>9,907,642</u>                  |
| <b>權益及負債總額</b>   | <u>24,050,580</u>        | <u>367,974</u>      | <u>–</u>    | <u>24,418,554</u>                 |

### 3. 會計政策

除附註2所載的受共同控制實體業務合併的合併會計處理以及下文所載的預估所得稅(請參閱附註3(a))及採納新準則及經修訂準則外,所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期採納的會計政策一致。

#### (a) 所得稅

中期所得稅按預期總年度收益適用的稅率計算。

#### (b) 本集團所採納的經修訂準則

若干經修訂準則於當前報告期間開始適用。本集團並無因採納該等經修訂準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

#### (c) 已頒佈但於2025年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團未有提前採納的新準則及現有準則之修訂：

|                                    |                                                        | 於下列日期<br>或之後起的<br>會計期間生效 |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號<br>之修訂 | 金融工具分類與計量修訂<br>(修訂本)                                   | 2026年1月1日                |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號<br>之修訂 | 涉及自然依賴型電力之合約                                           | 2026年1月1日                |
| 香港財務報告準則會計準則<br>之修訂                | 香港財務報告準則會計準則的<br>年度改進—第11冊                             | 2026年1月1日                |
| 香港財務報告準則第18號                       | 財務報表中的呈列及披露                                            | 2027年1月1日                |
| 香港財務報告準則第19號                       | 非公共受託責任附屬公司：披露                                         | 2027年1月1日                |
| 香港詮釋第5號                            | 香港詮釋第5號財務報表的<br>呈列—借款人對包含隨時<br>要求償還條文之定期貸款的<br>分類(修訂本) | 2027年1月1日                |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號之修訂     | 投資者與其聯營公司或合營<br>企業之間的資產出售或注資                           | 待定                       |

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。採納該等新準則及經修訂準則預期不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

#### 4. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

|              |        | 截至6月30日止六個月      |                  |
|--------------|--------|------------------|------------------|
|              |        | 2025年            | 2024年            |
| 收入確認時間       |        | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|              |        | (未經審核)           | (未經審核)           |
|              |        |                  | (經重列)            |
| 物業管理服務       | 隨時間推移  | 5,328,030        | 5,371,520        |
| 物業管理相關增值服務   |        |                  |                  |
| — 其他增值服務     | 隨時間推移  | 527,558          | 867,078          |
| — 出售貨物       | 於特定時間點 | 32,784           | 136,908          |
| 城市衛生、清潔服務及其他 | 隨時間推移  | 576,978          | 675,244          |
|              |        | <u>6,465,350</u> | <u>7,050,750</u> |

#### 5. 其他收入

|                  |  | 截至6月30日止六個月   |               |
|------------------|--|---------------|---------------|
|                  |  | 2025年         | 2024年         |
|                  |  | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
|                  |  | (未經審核)        | (未經審核)        |
|                  |  |               | (經重列)         |
| 利息收入             |  |               |               |
| — 來自存款及向第三方提供的貸款 |  | 22,763        | 30,250        |
| — 來自向關聯方提供的貸款    |  | 259           | 223           |
| 政府補助(附註(i))      |  | 28,808        | 7,116         |
| 稅項抵減(附註(ii))     |  | 1,161         | 2,555         |
| 租金收入             |  | 445           | 434           |
| 其他事項             |  | 1,550         | 1,127         |
|                  |  | <u>54,986</u> | <u>41,705</u> |

附註：

(i) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。於截至2025年6月30日止六個月，已確認政府補助不存在未滿足附加條件。

(ii) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

## 6. 其他虧損－淨額

|                                | 截至6月30日止六個月              |                                   |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                                | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 以公允價值計量並計入損益的金融資產的<br>公允價值收益淨額 | -                        | 50                                |
| 贖回及出售以公允價值計量並計入損益的<br>金融資產的收益  | 1,721                    | 15,653                            |
| 出售使用權益法列賬之投資產生之收益／(虧損)         | 1                        | (28,156)                          |
| 出售附屬公司所得虧損                     | (2,689)                  | (12,655)                          |
| 匯兌虧損                           | (365)                    | (97)                              |
| 投資性物業的公允價值虧損(附註11)             | (6,618)                  | (6,571)                           |
| 出售物業、廠房及設備虧損                   | (3,340)                  | (750)                             |
| 其他事項                           | (671)                    | (57)                              |
|                                | <u>(11,961)</u>          | <u>(32,583)</u>                   |

## 7. 融資費用

|                  | 截至6月30日止六個月              |                                   |
|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                  | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 借款的利息開支          | 16,320                   | 18,154                            |
| 已付／應付租賃負債利息及財務支出 | 750                      | 1,603                             |
|                  | <u>17,070</u>            | <u>19,757</u>                     |

## 8. 所得稅開支／(抵免)

|           | 截至6月30日止六個月    |                  |
|-----------|----------------|------------------|
|           | 2025年          | 2024年            |
|           | 人民幣千元          | 人民幣千元            |
|           | (未經審核)         | (未經審核)           |
|           |                | (經重列)            |
| 即期所得稅     |                |                  |
| — 中國企業所得稅 | 183,034        | 236,899          |
| 遞延所得稅     |                |                  |
| — 中國企業所得稅 | (40,541)       | (739,896)        |
|           | <u>142,493</u> | <u>(502,997)</u> |

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%(截至2024年6月30日止六個月：25%)。

於2020年，廣州市雅天網絡科技有限公司(「廣州雅天」)取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2023年，廣州雅天重續證書並繼續享有優惠所得稅稅率，有效期為三年。截至2025年6月30日止期間，廣州雅天適用的稅率為15%(2024年6月30日：15%)。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%(截至2024年6月30日止六個月：15%)的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於若干年度享有15%(截至2024年6月30日止六個月：15%)的優惠所得稅稅率。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並合資格按其應課稅利潤的25%(截至2024年6月30日止六個月：25%)計算稅項。

### 香港利得稅

截至2025年及2024年6月30日止六個月，香港利得稅不適用於本集團。本集團有三家附屬公司於香港註冊成立，但並無就該三家香港附屬公司計提香港利得稅，這是因為截至2025年及2024年6月30日止六個月概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤。

## 9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤人民幣350,298,000元(2024年6月30日：虧損人民幣1,646,253,000元)及截至2025年6月30日止期間已發行1,419,611,009股普通股(不包括庫存股份)(2024年6月30日：1,420,000,800股普通股)的加權平均數計算。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利／(虧損)等於每股基本盈利／(虧損)。

|                                             | 截至6月30日止六個月 |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                             | 2025年       | 2024年       |
|                                             | (未經審核)      | (未經審核)      |
|                                             |             | (經重列)       |
| 本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)                       | 350,298     | (1,646,253) |
| 已發行普通股(不包括庫存股份)的加權平均數(以千股計)                 | 1,419,611   | 1,420,001   |
| 期內本公司股東應佔利潤／(虧損)的<br>每股基本盈利／(虧損)(以人民幣元／股表示) | 0.25        | (1.16)      |

## 10. 物業、廠房及設備及使用權資產

|                            | 樓宇       | 運輸設備      | 辦公設備     | 機器        | 小計        | 使用權資產    | 合計        |
|----------------------------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|                            | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元     |
| 於2025年1月1日(經重列)            |          |           |          |           |           |          |           |
| 成本(經重列)                    | 405,827  | 205,779   | 49,654   | 694,328   | 1,355,588 | 158,457  | 1,514,045 |
| 累計折舊(經重列)                  | (68,929) | (102,657) | (27,276) | (279,097) | (477,959) | (72,058) | (550,017) |
| 賬面淨值(經重列)                  | 336,898  | 103,122   | 22,378   | 415,231   | 877,629   | 86,399   | 964,028   |
| 截至2025年6月30日止六個月<br>(未經審核) |          |           |          |           |           |          |           |
| 期初賬面淨值(經重列)                | 336,898  | 103,122   | 22,378   | 415,231   | 877,629   | 86,399   | 964,028   |
| 添置                         | 4,659    | 14,442    | 5,973    | 7,522     | 32,596    | 17,128   | 49,724    |
| 出售                         | (777)    | (1,536)   | (2,261)  | (1,728)   | (6,302)   | (1,607)  | (7,909)   |
| 出售附屬公司                     | (3)      | (58)      | (132)    | (79)      | (272)     | -        | (272)     |
| 折舊費用                       | (6,903)  | (16,997)  | (6,995)  | (52,476)  | (83,371)  | (16,788) | (100,159) |
| 期末賬面淨值                     | 333,874  | 98,973    | 18,963   | 368,470   | 820,280   | 85,132   | 905,412   |
| 於2025年6月30日(未經審核)          |          |           |          |           |           |          |           |
| 成本                         | 409,188  | 215,757   | 48,974   | 689,259   | 1,363,178 | 165,757  | 1,528,935 |
| 累計折舊                       | (75,314) | (116,784) | (30,011) | (320,789) | (542,898) | (80,625) | (623,523) |
| 賬面淨值                       | 333,874  | 98,973    | 18,963   | 368,470   | 820,280   | 85,132   | 905,412   |

|                            | 樓宇<br>人民幣千元     | 運輸設備<br>人民幣千元   | 辦公設備<br>人民幣千元   | 機器<br>人民幣千元      | 小計<br>人民幣千元      | 使用權資產<br>人民幣千元  | 合計<br>人民幣千元      |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 於2024年1月1日(經重列)            |                 |                 |                 |                  |                  |                 |                  |
| 成本(經重列)                    | 355,908         | 202,758         | 53,344          | 671,303          | 1,283,313        | 180,280         | 1,463,593        |
| 累計折舊(經重列)                  | (55,351)        | (80,894)        | (25,470)        | (200,168)        | (361,883)        | (64,785)        | (426,668)        |
| 賬面淨值(經重列)                  | <u>300,557</u>  | <u>121,864</u>  | <u>27,874</u>   | <u>471,135</u>   | <u>921,430</u>   | <u>115,495</u>  | <u>1,036,925</u> |
| 截至2024年6月30日止六個月<br>(未經審核) |                 |                 |                 |                  |                  |                 |                  |
| 期初賬面淨值(經重列)                | 300,557         | 121,864         | 27,874          | 471,135          | 921,430          | 115,495         | 1,036,925        |
| 添置                         | 40,366          | 4,532           | 3,589           | 43,577           | 92,064           | 10,070          | 102,134          |
| 收購附屬公司                     | -               | -               | -               | 87               | 87               | 322             | 409              |
| 出售                         | (1,155)         | (1,283)         | (1,013)         | (8,597)          | (12,048)         | (2,572)         | (14,620)         |
| 出售附屬公司                     | -               | (1,049)         | (876)           | (1,278)          | (3,203)          | (8,780)         | (11,983)         |
| 折舊費用                       | <u>(6,283)</u>  | <u>(17,308)</u> | <u>(5,941)</u>  | <u>(54,573)</u>  | <u>(84,105)</u>  | <u>(17,545)</u> | <u>(101,650)</u> |
| 期末賬面淨值(經重列)                | <u>333,485</u>  | <u>106,756</u>  | <u>23,633</u>   | <u>450,351</u>   | <u>914,225</u>   | <u>96,990</u>   | <u>1,011,215</u> |
| 於2024年6月30日(未經審核)<br>(經重列) |                 |                 |                 |                  |                  |                 |                  |
| 成本(經重列)                    | 395,079         | 198,787         | 50,272          | 690,977          | 1,335,115        | 164,494         | 1,499,609        |
| 累計折舊(經重列)                  | <u>(61,594)</u> | <u>(92,031)</u> | <u>(26,639)</u> | <u>(240,626)</u> | <u>(420,890)</u> | <u>(67,504)</u> | <u>(488,394)</u> |
| 賬面淨值(經重列)                  | <u>333,485</u>  | <u>106,756</u>  | <u>23,633</u>   | <u>450,351</u>   | <u>914,225</u>   | <u>96,990</u>   | <u>1,011,215</u> |

於2025年6月30日，賬面淨值為人民幣318,748,000元(2024年12月31日：人民幣384,372,000元)的若干自用物業、廠房及設備質押為本集團借款的抵押品。

## 11. 投資性物業

|                  | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2025年          | 2024年          |
|                  | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
|                  | (未經審核)         | (未經審核)         |
|                  | (經重列)          |                |
| 商業物業：            |                |                |
| 期初               | 195,832        | 262,995        |
| 於損益賬確認的重估虧損(附註6) | <u>(6,618)</u> | <u>(6,571)</u> |
| 期末               | <u>189,214</u> | <u>256,424</u> |

附註：

(i) 於簡要綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

|           | 截至6月30日止六個月 |            |
|-----------|-------------|------------|
|           | 2025年       | 2024年      |
|           | 人民幣千元       | 人民幣千元      |
|           | (未經審核)      | (未經審核)     |
|           |             | (經重列)      |
| 租金收入(附註5) | <u>445</u>  | <u>434</u> |

(ii) 於2025年6月30日，若干市值為人民幣27,081,000元(2024年12月31日：人民幣27,524,000元)的投資性物業已質押作為本集團借款的抵押品。

(iii) 於2025年6月30日，本集團概無有關未來維修及保養之未撥備合約責任(2024年12月31日：無)。

(iv) 公允價值等級

於2025年6月30日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估值是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。於本期間，第1級、第2級及第3級之間並無轉移(2024年12月31日：無)。

(v) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於2025年6月30日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資物業的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

(vi) 估值輸入數據及與公允價值之關係

| 描述   | 於2025年<br>6月30日的<br>公允價值<br>人民幣千元 | 不可觀察輸入數據           | 輸入數據的範圍<br>(可能性加權平均數) | 不可觀察輸入<br>數據與公允價值<br>之關係 |
|------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| 辦公樓宇 | 189,214                           | 市場價格<br>(人民幣元/平方米) | 12,000–28,000         | 市場價格越高，<br>公允價值越高        |

12. 其他無形資產及商譽

|                            | 計算機軟件<br>人民幣千元 | 商標<br>人民幣千元  | 客戶關係及<br>未完成合同<br>人民幣千元 | 小計<br>人民幣千元     | 商譽<br>人民幣千元      | 合計<br>人民幣千元      |
|----------------------------|----------------|--------------|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 於2025年1月1日(經重列)            |                |              |                         |                 |                  |                  |
| 成本(經重列)                    | 52,779         | 28,860       | 1,764,002               | 1,845,641       | 3,396,576        | 5,242,217        |
| 累計攤銷(經重列)                  | (34,766)       | (25,210)     | (871,444)               | (931,420)       | –                | (931,420)        |
| 累計減值(經重列)                  | –              | –            | –                       | –               | (844,718)        | (844,718)        |
| 賬面淨值(經重列)                  | <u>18,013</u>  | <u>3,650</u> | <u>892,558</u>          | <u>914,221</u>  | <u>2,551,858</u> | <u>3,466,079</u> |
| 截至2025年6月30日止六個月<br>(未經審核) |                |              |                         |                 |                  |                  |
| 期初賬面淨值(經重列)                | 18,013         | 3,650        | 892,558                 | 914,221         | 2,551,858        | 3,466,079        |
| 添置                         | 366            | –            | –                       | 366             | –                | 366              |
| 出售附屬公司                     | (175)          | –            | –                       | (175)           | (8,420)          | (8,595)          |
| 攤銷費用                       | <u>(2,766)</u> | <u>(520)</u> | <u>(87,309)</u>         | <u>(90,595)</u> | <u>–</u>         | <u>(90,595)</u>  |
| 期末賬面淨值                     | <u>15,438</u>  | <u>3,130</u> | <u>805,249</u>          | <u>823,817</u>  | <u>2,543,438</u> | <u>3,367,255</u> |
| 於2025年6月30日(未經審核)          |                |              |                         |                 |                  |                  |
| 成本                         | 52,951         | 28,860       | 1,764,002               | 1,845,813       | 3,388,156        | 5,233,969        |
| 累計攤銷                       | (37,513)       | (25,730)     | (958,753)               | (1,021,996)     | –                | (1,021,996)      |
| 累計減值                       | –              | –            | –                       | –               | (844,718)        | (844,718)        |
| 賬面淨值                       | <u>15,438</u>  | <u>3,130</u> | <u>805,249</u>          | <u>823,817</u>  | <u>2,543,438</u> | <u>3,367,255</u> |

|                                    | 計算機軟件<br>人民幣千元 | 商標<br>人民幣千元   | 客戶關係及<br>未完成合同<br>人民幣千元 | 小計<br>人民幣千元      | 商譽<br>人民幣千元      | 合計<br>人民幣千元      |
|------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>於2024年1月1日(經重列)</b>             |                |               |                         |                  |                  |                  |
| 成本(經重列)                            | 52,012         | 63,802        | 1,824,143               | 1,939,957        | 3,566,051        | 5,506,008        |
| 累計攤銷(經重列)                          | (26,486)       | (29,749)      | (712,949)               | (769,184)        | –                | (769,184)        |
| 累計減值(經重列)                          | –              | –             | –                       | –                | (679,040)        | (679,040)        |
| <b>賬面淨值(經重列)</b>                   | <b>25,526</b>  | <b>34,053</b> | <b>1,111,194</b>        | <b>1,170,773</b> | <b>2,887,011</b> | <b>4,057,784</b> |
| <b>截至2024年6月30日止六個月<br/>(未經審核)</b> |                |               |                         |                  |                  |                  |
| 期初賬面淨值(經重列)                        | 25,526         | 34,053        | 1,111,194               | 1,170,773        | 2,887,011        | 4,057,784        |
| 添置                                 | 739            | –             | –                       | 739              | –                | 739              |
| 收購附屬公司                             | –              | –             | –                       | –                | 618              | 618              |
| 出售                                 | (10)           | –             | –                       | (10)             | –                | (10)             |
| 出售附屬公司                             | (42)           | (28,730)      | (39,172)                | (67,944)         | (89,447)         | (157,391)        |
| 攤銷費用                               | (3,691)        | (1,153)       | (92,315)                | (97,159)         | –                | (97,159)         |
| <b>期末賬面淨值(經重列)</b>                 | <b>22,522</b>  | <b>4,170</b>  | <b>979,707</b>          | <b>1,006,399</b> | <b>2,798,182</b> | <b>3,804,581</b> |
| <b>於2024年6月30日(未經審核)<br/>(經重列)</b> |                |               |                         |                  |                  |                  |
| 成本(經重列)                            | 52,489         | 28,860        | 1,764,003               | 1,845,352        | 3,396,694        | 5,242,046        |
| 累計攤銷(經重列)                          | (29,967)       | (24,690)      | (784,296)               | (838,953)        | –                | (838,953)        |
| 累計減值(經重列)                          | –              | –             | –                       | –                | (598,512)        | (598,512)        |
| <b>賬面淨值(經重列)</b>                   | <b>22,522</b>  | <b>4,170</b>  | <b>979,707</b>          | <b>1,006,399</b> | <b>2,798,182</b> | <b>3,804,581</b> |

管理層評估後認為，於截至2025年及2024年6月30日止期間概無就商譽確認減值撥備，而商譽的累計減值撥備則為人民幣844,718,000元(2024年12月31日：人民幣844,718,000元)。

### 13. 貿易及其他應收款項以及預付款項

|                | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|----------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| 貿易應收款項(附註(i))  |                                    |                                              |
| — 關聯方          | 3,558,779                          | 3,573,728                                    |
| — 第三方          | <u>5,345,356</u>                   | <u>4,888,448</u>                             |
|                | 8,904,135                          | 8,462,176                                    |
| 減：貿易應收款項減值撥備   | <u>(4,137,219)</u>                 | <u>(4,065,494)</u>                           |
|                | <u>4,766,916</u>                   | <u>4,396,682</u>                             |
| 其他應收款項         |                                    |                                              |
| — 關聯方(附註(ii))  | 970,032                            | 1,016,599                                    |
| — 第三方(附註(iii)) | <u>3,856,262</u>                   | <u>2,795,776</u>                             |
|                | 4,826,294                          | 3,812,375                                    |
| 減：其他應收款項減值撥備   | <u>(1,255,335)</u>                 | <u>(1,273,585)</u>                           |
|                | <u>3,570,959</u>                   | <u>2,538,790</u>                             |
| 預付款項           |                                    |                                              |
| — 關聯方          | 345,651                            | 287,463                                      |
| — 第三方          | <u>1,328,926</u>                   | <u>1,204,699</u>                             |
|                | 1,674,577                          | 1,492,162                                    |
| 減：預付款項減值撥備     | <u>(41,829)</u>                    | <u>(41,829)</u>                              |
|                | <u>1,632,748</u>                   | <u>1,450,333</u>                             |
| 小計             | 9,970,623                          | 8,385,805                                    |
| 減：預付款項非流動部分    | <u>(1,009,504)</u>                 | <u>(966,256)</u>                             |
|                | <u><u>8,961,119</u></u>            | <u><u>7,419,549</u></u>                      |

附註：

- (i) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項以及增值服務收入及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

2025年6月30日及2024年12月31日，根據發票日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|               | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|---------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>貿易應收款項</b> |                                    |                                              |
| 1年以內          | <b>3,469,913</b>                   | 3,422,627                                    |
| 1至2年          | <b>1,465,219</b>                   | 1,927,848                                    |
| 2至3年          | <b>2,611,470</b>                   | 2,416,349                                    |
| 3年以上          | <b>1,357,533</b>                   | 695,352                                      |
|               | <b>8,904,135</b>                   | 8,462,176                                    |

貿易應收款項人民幣107,236,000元(2024年12月31日：人民幣113,641,000元)質押為附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣75,985,000元(2024年12月31日：人民幣89,254,000元)。

- (ii) 於2025年6月30日的應收關聯方款項包括(i)就車位租售業務代理服務支付予雅居樂控股的按金總額人民幣700,000,000元(2024年12月31日：總額人民幣700,000,000元)，該按金以雅居樂控股的若干停車位作抵押；管理層基於情景權重、雅居樂控股的現狀與未來狀況預測、宏觀經濟資料及其他因素，針對應收關聯方其他應收款項總額，已計提預期信貸虧損人民幣629,580,000元(2024年12月31日：人民幣629,580,000元)；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣106,009,000元(2024年12月31日：人民幣105,750,000元)，為無抵押、按年利率0.5%(2024年12月31日：0.5%)計息及須於一年內按要求償還，及(iii)須根據相關合約於租期屆滿時償還之租賃按金。
- (iii) 於2025年6月30日，其他應收款項主要包括按金、向第三方墊款及代表住戶付款，當中包括向第三方墊款人民幣873,520,000元(2024年12月31日：人民幣705,560,000元)，該筆款項按年利率2%至4.5%(2024年12月31日：年利率2%至4.5%)計息及須於一年內按要求償還。
- (iv) 於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

## 14. 股本

|        | 股份數目                        |                             | 股本                                 |                                              |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
|        | 於2025年<br>6月30日             | 於2024年<br>12月31日            | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 已發行及繳足 | <b><u>1,420,000,800</u></b> | <b><u>1,420,000,800</u></b> | <b><u>1,420,001</u></b>            | <b><u>1,420,001</u></b>                      |

## 15. 貿易及其他應付款項

|               | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|---------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| 貿易應付款項        |                                    |                                              |
| — 關聯方         | <b>150,034</b>                     | 156,983                                      |
| — 第三方         | <b><u>2,793,399</u></b>            | <u>2,831,774</u>                             |
|               | <b><u>2,943,433</u></b>            | <u>2,988,757</u>                             |
| 其他應付款項        |                                    |                                              |
| — 關聯方         | <b>175,106</b>                     | 287,244                                      |
| — 第三方         | <b><u>2,111,793</u></b>            | <u>2,287,269</u>                             |
|               | <b><u>2,286,899</u></b>            | <u>2,574,513</u>                             |
| 應付股息          | <b>80,089</b>                      | 80,162                                       |
| 應計薪金          | <b>801,180</b>                     | 860,353                                      |
| 其他應納稅項        | <b><u>77,435</u></b>               | <u>77,125</u>                                |
| 貿易及其他應付款項總額   | <b>6,189,036</b>                   | 6,580,910                                    |
| 減：其他應付款項非流動部分 | <b><u>(10,692)</u></b>             | <u>(6,989)</u>                               |
| 貿易及其他應付款項流動部分 | <b><u>6,178,344</u></b>            | <u>6,573,921</u>                             |

附註：於2025年6月30日及2024年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1年以內 | 2,409,470                          | 2,416,986                                    |
| 1至2年 | 308,161                            | 364,525                                      |
| 2至3年 | 150,101                            | 161,611                                      |
| 3年以上 | 75,701                             | 45,635                                       |
|      | <u>2,943,433</u>                   | <u>2,988,757</u>                             |

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

## 16. 股息

於2025年8月26日，董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.062元(2024年6月30日：每股人民幣0.03元)，股息將派付予於2025年12月4日名列本公司股東名冊的股東，有關金額須待本公司即將舉行的股東特別大會上獲股東批准後方可作實。該中期股息為人民幣87,950,000元(2024年6月30日：人民幣42,600,000元)，並未於中期簡明綜合財務報表中確認為負債。其將於截至2025年12月31日止年度於權益內確認。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

2025年上半年，國際環境複雜多變，不確定性增加，國民經濟頂壓前行，房地產市場在調控政策的積極引導下持續修復。同時，隨着中國城市發展進入「存量提質增效」新階段，物業管理行業正經歷結構性轉型，政策進一步規範化，企業逐步調整經營策略，推進智慧化建設與升級。

本集團圍繞經營質量和經營效益，著力提升服務品質，夯實主營業務基礎。強化戰略聚焦，優化城市和業務佈局，推進高質量拓展。貫徹「以收定支」的運營策略，加強精細化管理，力促回款。同時，以科技創新驅動信息化平台升級，優化品質管理和運營管控，持續改善經營效益。期內，本集團收入為人民幣6,465.4百萬元，毛利為人民幣939.3百萬元，經調整淨利潤為人民幣587.6百萬元。於2025年6月30日，本集團的在管面積與合約面積分別達到516.7百萬平方米及692.3百萬平方米。

### 財務回顧

#### 收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣6,465.4百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣7,050.8百萬元)，較去年同期下降8.3%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣6,424.5百萬元，同比下降5.8%，佔本集團總收入99.4%。

|           | 截至6月30日止六個月           |           |                                |           |          |
|-----------|-----------------------|-----------|--------------------------------|-----------|----------|
|           | 2025年<br>(人民幣<br>百萬元) | 收入佔比<br>% | 2024年<br>(人民幣<br>百萬元)<br>(經重列) | 收入佔比<br>% | 增長率<br>% |
| 物業管理      | 5,328.0               | 82.4%     | 5,371.5                        | 76.2%     | -0.8%    |
| —住宅物業項目   | 2,289.5               | 35.4%     | 2,328.0                        | 33.0%     | -1.7%    |
| —非住宅物業項目  | 3,038.5               | 47.0%     | 3,043.5                        | 43.2%     | -0.2%    |
| 業主增值服務    | 519.5                 | 8.1%      | 771.5                          | 10.9%     | -32.7%   |
| 城市服務      | 577.0                 | 8.9%      | 675.3                          | 9.6%      | -14.6%   |
| 小計：       | 6,424.5               | 99.4%     | 6,818.3                        | 96.7%     | -5.8%    |
| 外延增值服務    | 40.9                  | 0.6%      | 232.5                          | 3.3%      | -82.4%   |
| —案場物業管理服務 | 40.7                  | 0.6%      | 148.7                          | 2.1%      | -72.6%   |
| —其他外延增值服務 | 0.2                   | 0.0%      | 83.8                           | 1.2%      | -99.8%   |
| 合計        | 6,465.4               | 100.0%    | 7,050.8                        | 100.0%    | -8.3%    |

## 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

上半年，本集團根據既定策略逐步退出低效項目以及調整城市佈局，市場競爭加劇亦造成部分項目流失。同時，本集團堅持市場化發展，積極通過市場拓展鞏固核心區域與細分業態之優勢，及時補充優質項目。期內，物業管理服務收入達人民幣5,328.0百萬元(2024年同期：人民幣5,371.5百萬元)，較去年同期下降0.8%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,289.5百萬元(2024年同期：人民幣2,328.0百萬元)，較去年同期下降1.7%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣3,038.5百萬元(2024年同期：人民幣3,043.5百萬元)，較去年同期下降0.2%。

## **本集團在管總建築面積明細**

於2025年6月30日，本集團總在管面積為516.7百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約81.8%，第三方項目為集團主要的面積來源。

### **在管面積業態分佈**

本集團在管項目覆蓋住宅、公共建築和商業辦公等細分業態。截至2025年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為49.0%，公共建築類項目的佔比約為40.7%，商業及其他項目的佔比約為10.3%。

### **在管面積區域覆蓋**

於2025年6月30日，本集團在管項目數量為4,194個，覆蓋全國28個省，直轄市和自治區，以及201個城市。本集團重視業務質量，期內持續優化項目結構，逐步退出部分低回款、低轉化、低效益的問題項目和孤島城市，提升項目集中度並鞏固區域規模優勢，導致在管項目數量及覆蓋城市有所下降。

按照區域劃分，本集團在管面積的32.6%位於長三角城市群，20.5%位於粵港澳大灣區，7.7%位於山東半島城市群，8.4%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

### **收費模式**

本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

## **本集團合約總建築面積明細**

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積(即儲備面積)，儲備面積未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

於2025年6月30日，本集團的合約面積為692.3百萬平方米。來自第三方項目的合約面積佔比約為80.0%。

## 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

期內，業主增值服務收入達人民幣519.5百萬元，較2024年同期的人民幣771.5百萬元下降32.7%，佔總收入約8.1%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。期內，生活及綜合服務收入約為人民幣145.0百萬元，較2024年同期的人民幣322.1百萬元下降55.0%，佔業主增值服務收入的比重約27.9%。該業務收入下降的主要原因為：1) 社區零售業務進一步調整結構，部分零售產品的收入同比顯著下降；2) 居家服務因調整經營模式，已退出部分合資合作業務，主要發展自營業務，收入規模有所下降；3) 二手房經紀隨房地產市場需求下降，影響社區租售業務收入規模。
- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。期內，家裝宅配服務收入約為人民幣25.5百萬元，較2024年同期的人民幣47.5百萬元下降46.3%，主要是由於房地產市場持續低迷，家裝業務需求下滑。家裝宅配服務佔業主增值服務收入的比重約4.9%。

- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。期內，空間運營及其他服務收入約為人民幣239.6百萬元，較2024年同期的人民幣245.8百萬元下降2.5%，佔業主增值服務收入的約46.1%。下降主要是由於社區廣告等空間業務因宏觀環境與市場格局變化，廣告位出租率及單價均有所下跌。本集團積極開展社區集市等場地臨租業務，持續佈局社區充電樁業務，靈活調整社區廣告經營模式，提升社區空間資源利用率。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。期內，機構類增值服務收入約為人民幣109.4百萬元，較2024年同期的人民幣156.1百萬元下降29.9%，佔業主增值服務收入的約21.1%。下降主要是由於機構客戶需求變化，調整合作模式，退出部分餐飲服務。

## 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

期內，本集團城市服務持續項目汰換，退出部分回款不佳的項目，以保證經營質量和回款。期內，城市服務收入達人民幣577.0百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣675.3百萬元下降14.6%，佔總收入約8.9%。

## 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

期內，本集團外延增值服務收入達人民幣40.9百萬元(2024年同期：232.5百萬元)，較去年同期下降82.4%，佔總收入約0.6%，主要由於房地產市場開發及銷售均低迷，銷售案場物業管理服務及相關服務需求相應減少。同時，本集團以現金流為先，主動減少週期性業務，控制風險，加強經營質量。其中：

- (1) 案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的99.7%)：期內收入達人民幣40.7百萬元，較2024年同期的人民幣148.7百萬元下降72.6%。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的0.3%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。期內收入為人民幣0.2百萬元，較2024年同期的人民幣83.8百萬元下降99.8%。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

期內，本集團的銷售成本為人民幣5,526.1百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣5,858.3百萬元)，同比下降5.7%，主要原因是本集團外延增值服務和業主增值服務的規模有所下降，相應的成本下降，但同時加強品質提升，相應的維護成本有所提升，以及剛性用工成本、市場競爭等因素影響，導致成本的降幅小於收入。

## 毛利及毛利率

|        | 截至6月30日止六個月        |          |                             |          |        |
|--------|--------------------|----------|-----------------------------|----------|--------|
|        | 2025年              |          | 2024年                       |          | 增長率    |
|        | 毛利<br>(人民幣<br>百萬元) | 毛利率<br>% | 毛利<br>(人民幣<br>百萬元)<br>(經重列) | 毛利率<br>% |        |
| 物業管理服務 | 732.9              | 13.8%    | 879.7                       | 16.4%    | -16.7% |
| 業主增值服務 | 112.9              | 21.7%    | 150.7                       | 19.5%    | -25.1% |
| 城市服務   | 83.8               | 14.5%    | 121.5                       | 18.0%    | -31.0% |
| 小計：    | 929.6              | 14.5%    | 1,151.9                     | 16.9%    | -19.3% |
| 外延增值服務 | 9.7                | 23.6%    | 40.5                        | 17.4%    | -76.2% |
| 合計     | 939.3              | 14.5%    | 1,192.4                     | 16.9%    | -21.2% |

期內，本集團毛利為人民幣939.3百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣1,192.4百萬元下降21.2%。毛利率從2024年同期(經重列)的16.9%下降2.4個百分點至14.5%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣929.6百萬元，同比下降19.3%；毛利佔比由2024年同期的96.6%增加至99.0%。

- 物業管理服務的毛利率為13.8% (2024年同期：16.4%)，較2024年同期下降2.6個百分點，主要由於本集團期內持續加強對服務品質的投入，以及受宏觀環境影響，非住宅項目提價空間有限。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣796.8百萬元，毛利率為15.0%。
- 業主增值服務的毛利率為21.7% (2024年同期：19.5%)，較2024年同期增加2.2個百分點，主要由於持續優化業務結構及運營模式，採取靈活業務策略，及時調整資源投入。

- 城市服務的毛利率為14.5% (2024年同期(經重列)：18.0%)，較2024年同期下降3.5個百分點，主要由於調整業務策略，主動汰換儘管毛利率較好但回款不佳項目。
- 外延增值服務的毛利率為23.6% (2024年同期：17.4%)，較2024年同期增加6.2個百分點，主要由於主動調整地產相關業務模式，出清低效益、現金流不佳的項目。

### 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣15.6百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣23.6百萬元)，佔收入比為0.2%，較2024年同期下降0.1個百分點。

### 行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣275.2百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣341.2百萬元下降19.3%，佔收入比為4.3%，較2024年同期下降0.5個百分點。

### 金融資產減值損失淨額

期內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣104.4百萬元(2024年同期：人民幣2,883.9百萬元)，同比下降96.4%，主要由於本期對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備。

### 其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣55.0百萬(2024年同期：人民幣41.7百萬元)，同比增加31.8%，主要是政府補助變動。

## 所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣142.5百萬元(2024年同期所得稅抵免：人民幣503.0百萬元)。所得稅稅率為24.1%(2024年同期(經重列)：24.6%)。期內所得稅稅率同比下降0.5個百分點。

## 利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣448.2百萬元，2024年同期(經重列)的淨虧損為人民幣1,544.4百萬元，主要由於本期對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備。淨利潤率為6.9%，較2024年同期(經重列)的-21.9%增長28.8個百分點。

經調整淨利潤為人民幣587.6百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣708.4百萬元下降17.0%，經調整淨利潤率為9.1%，較2024年同期(經重列)的10.0%下降0.9個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整淨利潤為人民幣585.6百萬元，較2024年同期(經重列)人民幣692.0百萬元下降15.4%，經調整淨利潤率為9.1%，較2024年同期(經重列)的10.1%下降1.0個百分點。

## 流動資產，儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2025年6月30日，流動資產達到人民幣12,758.7百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣12,910.9百萬元減少1.2%。於2025年6月30日，本集團的現金及等價物為人民幣2,574.7百萬元，較2024年12月31日止(經重列)的人民幣3,317.2百萬元下降22.4%。於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元、美元及澳元持有。

於2025年6月30日，本集團的總權益為人民幣11,524.9百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣11,195.1百萬元增長人民幣329.8百萬元，增長2.9%，主要由於期內實現的利潤貢獻。

## 物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。於2025年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣820.3百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣877.6百萬元下降6.5%。

## 其他無形資產

於2025年6月30日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣823.8百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣914.2百萬元減少9.9%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣28.9百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,764.0百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

## 商譽

商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。於2025年6月30日，本集團商譽達到人民幣2,543.4百萬元。

期內，無發現有重大商譽減值風險。

## 以公允價值計量並計入損益的金融資產

於2025年6月30日，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣1,023.7百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,993.7百萬元減少48.7%，主要由於贖回部分金融產品。

## 貿易及其他應收款以及預付款項

於2025年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣9,970.6百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣8,385.8百萬元增加18.9%。其中貿易應收款項為人民幣8,904.1百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣8,462.2百萬元增加5.2%，主要由於受回款周期影響，貿易應收款餘額增加。其他應收款項為人民幣4,826.3百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣3,812.4百萬元增加26.6%，主要由於第三方業務往來款增加。

## 貿易及其他應付款項

於2025年6月30日，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣6,189.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣6,580.9百萬元減少6.0%。主要由於支付到期款項及控制成本。

## 借款

於2025年6月30日，本集團有長期借款人民幣325.5百萬元，其中人民幣178.9百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣104.0百萬元。

## 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年6月30日，資本負債比率為3.7%。

## 即期及遞延所得稅負債

於2025年6月30日，本集團的即期所得稅負債為人民幣447.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣465.4百萬元下降3.9%，主要由於應納稅所得額下降所致。遞延所得稅負債從2024年12月31日的人民幣246.8百萬元下降至人民幣220.4百萬元。

## 資產抵押

於2025年6月30日，人民幣207.9百萬元的長期借款及人民幣57.9百萬元的短期借款以本集團的部分物業、廠房及設備、投資性物業以及貿易應收款項作為抵押。於2025年6月30日，本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的中期財務資料附註10、11及13。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

期內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## 或然負債

於2025年6月30日，本集團無重大或然負債。

## 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

## 行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

## 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本(包括人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元、美元和澳元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

## 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團有81,872名在職員工(2024年12月31日：86,873名)。期內，總員工成本為人民幣2,712.1百萬元。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

## 報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於2025年6月30日後並無任何其他重大事項。

## 中期股息

董事會建議就截至2025年6月30日止六個月期間分派中期股息每股人民幣0.062元(稅前) (「**中期股息**」)。該金額須經股東於本公司後續臨時股東大會 (「**臨時股東大會**」) 上批准。應付本公司內資股持有人的中期股息將以人民幣支付，而應付本公司的H股 (「**H股**」) 持有人的中期股息將以人民幣宣派並以港元支付 (通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制成為本公司H股持有人除外，其中期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於臨時股東大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經臨時股東大會批准後，中期股息將於2026年1月14日(星期三)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業向境外H股非居民企業(非居民企業定義詳見《中華人民共和國企業所得稅法》)股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股持有人)分派中期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

## 港股通投資者的中期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資香港聯交所上市H股(統稱「**港股通**」)，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《**港股通H股股票現金紅利派發協議**》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為**港股通**投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關**港股通**投資者。**港股通**投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過**港股通**投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過**港股通**投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及
- (iii) 對內地企業投資者通過**港股通**投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股持有人一致。

### **就有關獲派中期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續**

待股東於臨時股東大會上批准後，中期股息將派付予於2025年12月4日(星期四)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取中期股息的H股持有人名單，本公司將於2025年12月1日(星期一)至2025年12月4日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股持有人符合資格享有擬派付的中期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2025年11月28日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### **寄發通函**

根據本公司的公司章程，建議宣派中期股息須經股東於臨時股東大會批准後方可作實。由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載列關於建議宣派中期股息的資料，連同臨時股東大會通告以及代表委任表格的通函將於2025年11月20日或之前登載於香港聯交所網站及本公司網站。

### **審閱中期業績**

本公司審計委員會(「**審計委員會**」)已審閱本集團期內之財務報表。審閱內容包括與管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例，有關內部控制及財務申報之事項，及管理層所作出的重大判斷。

審計委員會由獨立非執行董事王功虎先生(擔任審計委員會主席)、翁國強先生及黎家河先生組成。

未經審核的中期財務資料已於2025年8月26日獲董事會批准及授權發佈。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則及本公司監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等期內一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不低於標準守則所訂標準。期內，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分中的企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司期內已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，根據於2024年5月29日及2025年5月28日分別舉行之股東周年大會所獲股東授予之回購一般授權，本公司以總代價4,214,002.50港元於香港聯交所合共回購1,460,250股H股，該等股份以本公司的庫存股份(定義見上市規則)持有。截至2025年6月30日，本公司合共持有1,460,250股庫存股份。

除上文所披露者外，期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份)。

## 於本公司及香港聯交所之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))網站。本公司期內之中期報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候可於上述網站查閱。印刷本將寄交選擇收取印刷本的股東。

## 董事會

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>(聯席主席)、王海洋先生<sup>^</sup>(聯席主席)、李大龍先生<sup>^</sup>(總裁(總經理)及首席執行官)、陳思楊先生<sup>^</sup>(副總裁)、王功虎先生<sup>^^</sup>、翁國強先生<sup>^^</sup>及黎家河先生<sup>^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 獨立非執行董事

承董事會命  
雅生活智慧城市服務股份有限公司  
聯席主席  
陳卓雄／王海洋

香港，2025年8月26日

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

\* 僅供識別