

# 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

## 呵護一生 溫暖一城

2025 中期報告



\* 僅供識別



## 企業使命

呵護一生  
溫暖一城



## 企業願景

成為中國卓越的  
品質服務運營商



## 價值觀

開放多元  
精益求精  
同創共贏  
成就價值



# 公司概覽

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國28個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。截至2025年6月30日止，本集團合約總建築面積及在管總建築面積分別為692.3百萬平方米及516.7百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

## 目錄

1	公司概覽	32	中期簡要綜合收益表
2	公司資料	33	中期簡要綜合全面收益表
4	財務概要	34	中期簡要綜合資產負債表
6	主席報告	36	中期簡要綜合權益變動表
12	管理層討論和分析	38	中期簡要綜合現金流量表
21	企業管治	40	簡要綜合中期財務報表附註
23	其他資料		

## 董事會

陳卓雄先生\* (聯席主席)  
王海洋先生\* (聯席主席) (於2025年5月28日獲委任)  
黃奉潮先生\* (聯席主席) (於2025年5月28日辭任)  
李大龍先生\* (總裁(總經理)及首席執行官)  
陳思楊先生\* (副總裁)  
岳元女士\*\* (於2025年5月28日辭任)  
王功虎先生#  
翁國強先生#  
黎家河先生#

- 執行董事
- \*\* 非執行董事
- # 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審計委員會

王功虎先生(委員會主席)  
翁國強先生  
黎家河先生

### 薪酬與考核委員會

翁國強先生(委員會主席)  
王海洋先生(於2025年5月28日獲委任)  
黃奉潮先生(於2025年5月28日辭任)  
李大龍先生  
王功虎先生  
黎家河先生

### 提名委員會

王海洋先生(委員會主席)  
(於2025年5月28日獲委任)  
黃奉潮先生(委員會主席)  
(於2025年5月28日辭任)  
李大龍先生  
王功虎先生  
翁國強先生  
黎家河先生

## 風險管理委員會

王海洋先生(委員會主席)  
(於2025年5月28日獲委任)  
黃奉潮先生(委員會主席)  
(於2025年5月28日辭任)  
陳卓雄先生  
李大龍先生  
王功虎先生  
黎家河先生

## 監事會

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)  
黃智霞女士(職工代表監事)  
王衛瓊先生(股東代表監事)  
鄭健程先生(外部監事)  
王韶先生(外部監事)

## 聯席公司秘書

黃嘉毅先生  
李健威先生

## 授權代表

李大龍先生  
黃嘉毅先生

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 法律顧問

### 關於香港法律：

盛德律師事務所

### 關於中國法律：

金杜律師事務所

## 公司資料

### 主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)  
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)  
中國工商銀行(陵水支行)  
中國農業銀行(三鄉支行)  
中國農業銀行(廣州珠江支行)

### 中國主要辦事處

中國廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心35樓  
郵編：510623

### 中國註冊辦事處

中國廣東省  
中山市  
三鄉鎮雅居樂花園  
興業路管理大廈

### 上市資料

#### 股本證券

本公司的普通股僅包括境外上市股份(H股)(「股份」)。

境外上市股份(股份代號：3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

### 公司通訊派發

本公司將根據本公司股東(「股東」)選擇向其寄發本中期報告的印刷本。本中期報告亦分別刊登於本公司網站(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司或發送電子郵件至3319-ecom@vistra.com隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過中介公司持有股份，則須透過彼等各自的中介公司代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本中期報告內容。

### 香港主要營業地點

香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

### 投資者關係

投資者關係部  
電郵：ir@agileliving.com.cn  
電話：(852) 2740 8921

### 網站

www.agileliving.com.cn

## 綜合收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年 (經重列)
收入(人民幣百萬元)	<b>6,465.4</b>	7,050.8
毛利(人民幣百萬元)	<b>939.3</b>	1,192.4
毛利率	<b>14.5%</b>	16.9%
淨利潤/(虧損)(人民幣百萬元)	<b>448.2</b>	(1,544.4)
淨利潤率	<b>6.9%</b>	-21.9%
本公司股東應佔利潤/(虧損)(人民幣百萬元)	<b>350.3</b>	(1,646.3)
每股基本盈利/(虧損)(人民幣元)	<b>0.25</b>	(1.16)

## 綜合資產負債表概要

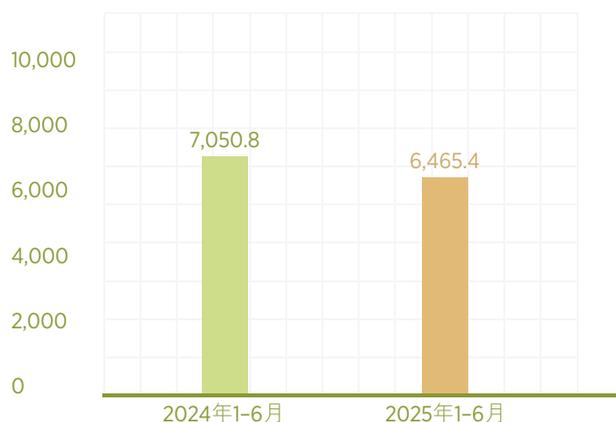
	於2025年	於2024年
	6月30日	12月31日 (經重列)
總資產(人民幣百萬元)	<b>20,346.5</b>	20,597.7
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>2,574.7</b>	3,317.2
股東權益(人民幣百萬元)	<b>11,524.9</b>	11,195.1
股東權益回報率*	<b>-12.4%</b>	-29.5%
總負債/總資產	<b>43.4%</b>	45.6%

\* 截至2025年6月30日止之股東權益回報率，是採用截至2025年6月30日止十二個月之本公司股東應佔利潤為計算基礎。

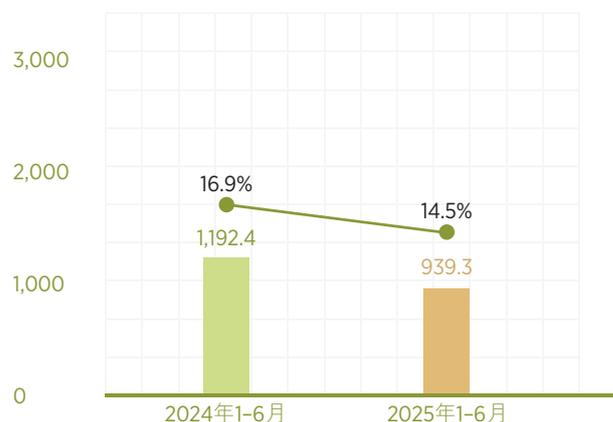
# 財務概要



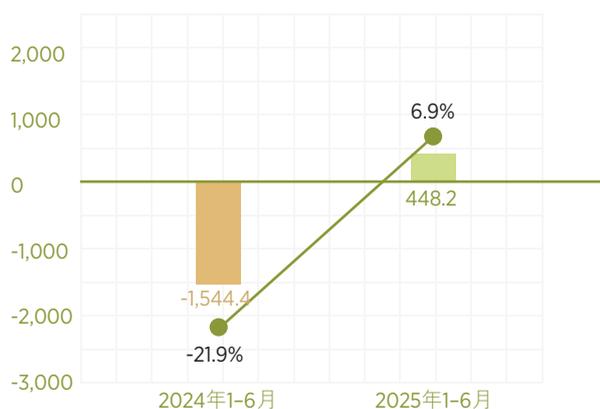
## 收入 (人民幣百萬元)



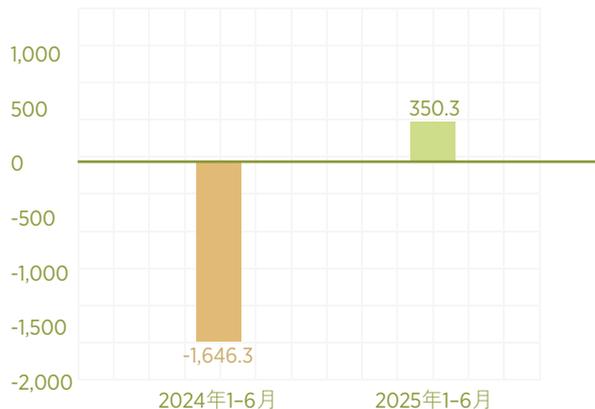
## 毛利及毛利率 (人民幣百萬元) / %



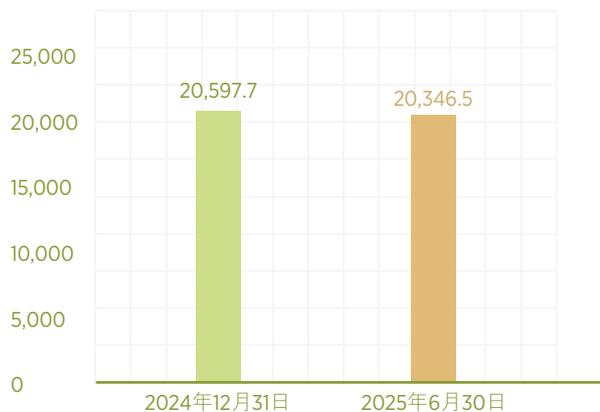
## 淨利潤及淨利潤率 (人民幣百萬元) / %



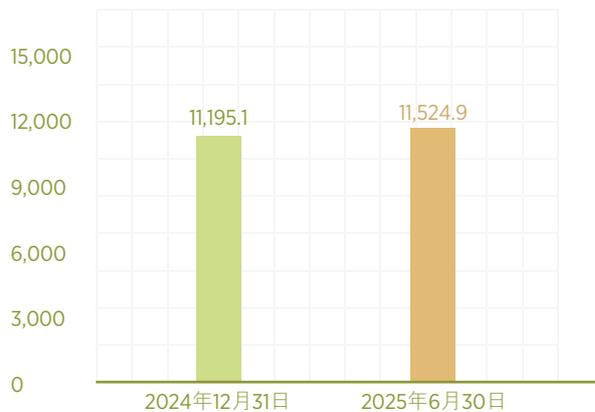
## 本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)



## 總資產 (人民幣百萬元)



## 股東權益 (人民幣百萬元)





**陳卓雄**  
董事會聯席主席

**王海洋**  
董事會聯席主席

致各位股東：

我們欣然報告本集團截至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、東莞職業技術學院、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。

## 主席報告

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

# 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 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	2024年 (人民幣百萬元) (經重列)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	<b>5,328.0</b>	<b>82.4%</b>	5,371.5	76.2%	-0.8%
— 住宅物業項目	<b>2,289.5</b>	<b>35.4%</b>	2,328.0	33.0%	-1.7%
— 非住宅物業項目	<b>3,038.5</b>	<b>47.0%</b>	3,043.5	43.2%	-0.2%
業主增值服務	<b>519.5</b>	<b>8.1%</b>	771.5	10.9%	-32.7%
城市服務	<b>577.0</b>	<b>8.9%</b>	675.3	9.6%	-14.6%
小計：	<b>6,424.5</b>	<b>99.4%</b>	6,818.3	96.7%	-5.8%
外延增值服務	<b>40.9</b>	<b>0.6%</b>	232.5	3.3%	-82.4%
— 案場物業管理服務	<b>40.7</b>	<b>0.6%</b>	148.7	2.1%	-72.6%
— 其他外延增值服務	<b>0.2</b>	<b>0.0%</b>	83.8	1.2%	-99.8%
合計	<b>6,465.4</b>	<b>100.0%</b>	7,050.8	100.0%	-8.3%

## 管理層討論和分析

### 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。

## 管理層討論和分析

### 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 (人民幣百萬元)	毛利率 %	毛利 (人民幣百萬元) (經重列)	毛利率 %	
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。

## 管理層討論和分析

### 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(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。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

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%。

## 管理層討論和分析

### 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報告所載的中期財務資料附註13、14及17。

### 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。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露外，於2025年6月30日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

### 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

於本報告日期，本集團於2025年6月30日後並無任何其他重大事項。

# 企業管治

## 企業管治常規

董事會力求維持高標準的企業管治。

董事會認為，高標準的企業管治對於為本集團提供框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

董事會現時由七名成員組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。每名獨立非執行董事分別在會計財務或物業管理等方面擁有相關的專業資格或經驗。董事會每年至少舉行四次親身出席的董事會會議。董事會不時檢討本集團的企業管治水平，以期符合國際最佳常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於本公司的股東周年大會上設有本公司業務簡介及股東提問環節，讓股東認識及了解本集團的策略及目標。

## 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《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。

## 其他資料



### 董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

截至2025年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	H股	643,485,064 股(L)	45.32%
			95,629,718 股(S)	6.73%
王海洋先生	實益擁有人	H股	566,000 股(L)	0.04%
李大龍先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	12,288,972 股(L)	0.87%
	配偶	H股	200,000 股(L)	0.01%
陳思楊先生	實益擁有人	H股	1,622,453 股(L)	0.11%
劉劍榮先生	實益擁有人	H股	166 股(L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉。
- (2) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」，被視為於本公司643,485,064股H股好倉及95,629,718股H股淡倉中擁有權益）的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。

- (3) 李大龍先生為天津朝泰商業中心(有限合夥)(「天津朝泰」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益。天津朝泰分別為上海焰雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焰雅」)及上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的有限合夥人並擁有47.5%權益。李先生亦分別為上海焰雅及上海澄雅的普通合夥人並擁有2.5%的權益，可全權控制上海焰雅及上海澄雅。上海焰雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人並擁有50%權益。上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人，可全權控制上海燁雅。上海燁雅為天津雅生活企業管理合夥企業(有限合夥)(「天津雅生活」)的有限合夥人並擁有45%權益。李先生為天津奉欣商業中心(有限合夥)(「天津奉欣」)的普通合夥人，可全權控制天津奉欣。天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)的有限合夥人並擁有94.96%權益，天津奉欣為上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的有限合夥人並擁有95%權益。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%權益。上海詠雅為天津雅生活的有限合夥人並擁有45%權益，天津雅生活持有本公司12,288,972股H股。李先生為天津雅生活的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於天津雅生活所持有的本公司股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士所持有的本公司股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	48.61%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉。

### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，截至2025年6月30日，以下人士（董事、監事及本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
旺紀國際有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
邁高國際(BVI)有限公司 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
創紀環球發展(BVI)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
東萃集團控股有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
富丰投資有限公司 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
Deakin Gary Colin 先生 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
Richardson Clive Stuart 先生 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
Todd Richard Frazer 先生 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
Top Coast Investment Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
陳卓林先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
陳卓賢先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
陸倩芳女士 <sup>(10)</sup>	配偶	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
陳卓喜先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
陳卓南先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
鄭惠琮女士 <sup>(11)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陸麗卿女士 <sup>(12)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陸燕平女士 <sup>(13)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陳小娜女士 <sup>(14)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
DCL Echelon Partner L.P.	受控法團權益	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
DCL Special Situation Investment, Ltd.	受控法團權益	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
DCL Sumyth Partner L.P.	實益擁有人	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
宋玲玲	受控法團權益	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
廈門鼎一淳鑫股權投資合夥企業 (有限合夥)	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
廈門鼎一盛合投資有限公司	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
寧波信合鼎一投資有限公司	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
寧波瑞潛投資合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
寧波瑞翊投資合夥企業(有限合夥)	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%

## 其他資料



股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
寧波鼎一峰湖控股集團有限公司	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
寧波鼎一資產管理有限公司	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
西藏明照企業管理有限公司	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
鄭華玲	受控法團權益	H 股	122,830,000 股 (L)	8.65%
BNP PARIBAS SA	持有股份的保證權益的人	H 股	112,466,443 股 (L) 583,500 股 (S)	7.92% 0.04%
Standard Chartered PLC	受控法團權益	H 股	105,667,250 股 (L)	7.44%
HSBC Holdings plc	受控法團權益	H 股	112,291,206 股 (L)	7.90%
The Bank of East Asia, Limited	持有股份的保證權益的人	H 股	100,513,000 股 (L) 513,000 股 (S)	7.08% 0.04%
United Overseas Bank Limited	受控法團權益	H 股	100,100,000 股 (L)	7.05%
Central Huijin Investment Ltd.	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
China CITIC Bank Corporation Limited	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
China CITIC Bank International Limited	持有股份的保證權益的人	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
China Construction Bank Corporation	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
China Minsheng Banking Corp., Ltd.	持有股份的保證權益的人	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
CITIC Group Corporation	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
CITIC Limited	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
Dah Sing Bank, Limited	持有股份的保證權益的人	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
李玉馨	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
廖澤雲	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
Luso International Banking Limited	持有股份的保證權益的人	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
Macao Development Bank Limited	持有股份的保證權益的人	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd., Hong Kong Branch	持有股份的保證權益的人	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
UOB-Kay Hian Holdings Limited	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%
廣州越秀集團股份有限公司	受控法團權益	H 股	100,000,000 股 (L)	7.04%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉，字母「S」指該人士／法團於股份中的淡倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司、Todd Richard Frazer 先生、Richardson Clive Stuart 先生及 Deakin Gary Colin 先生為陳氏家族信託的共同受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司、Todd Richard Frazer 先生、Richardson Clive Stuart 先生及 Deakin Gary Colin 先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (8) Top Coast Investment Limited 為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited 被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。

## 其他資料

- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為為其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為為其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為為其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為為其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (14) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為為其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 根據《證券及期貨條例》第336條，倘若若干條件達成，則股東須呈交披露權益表格。因此，主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交予本公司及香港聯交所的持股量不同。

除上文所披露者外，截至2025年6月30日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

### 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)。

### 董事會成員變動

1. 王海洋先生自2025年5月28日起獲委任為執行董事及聯席主席，彼亦為董事會提名委員會及風險管理委員會主席及薪酬與考核委員會委員。
2. 黃奉潮先生已辭任執行董事及聯席主席，自2025年5月28日起生效。
3. 岳元女士已辭任非執行董事，自2025年5月28日起生效。

### 董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

根據《上市規則》第13.51B條，董事、監事及本公司最高行政人員的資料自2024年年報日期後之變動如下：

1. 陳卓雄先生已由雅居樂集團控股有限公司(香港聯交所股份代號：3383)執行董事調任為非執行董事，自2025年7月11日起生效。

## 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。

# 中期簡要綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
<b>收入</b>	5	<b>6,465,350</b>	7,050,750
銷售成本	6	<b>(5,526,080)</b>	(5,858,330)
<b>毛利</b>		<b>939,270</b>	1,192,420
銷售及營銷開支	6	<b>(15,619)</b>	(23,603)
行政開支	6	<b>(275,176)</b>	(341,183)
金融資產減值損失淨額		<b>(104,361)</b>	(2,883,872)
其他收入	8	<b>54,986</b>	41,705
其他虧損 — 淨額	9	<b>(11,961)</b>	(32,583)
<b>經營利潤／(虧損)</b>		<b>587,139</b>	(2,047,116)
融資費用	10	<b>(17,070)</b>	(19,757)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	16	<b>20,657</b>	19,479
<b>未計所得稅前利潤／(虧損)</b>		<b>590,726</b>	(2,047,394)
所得稅(開支)／抵免	11	<b>(142,493)</b>	502,997
<b>期內利潤／(虧損)</b>		<b>448,233</b>	(1,544,397)
<b>以下各方應佔利潤／(虧損)：</b>			
— 本公司股東		<b>350,298</b>	(1,646,253)
— 非控股權益		<b>97,935</b>	101,856
		<b>448,233</b>	(1,544,397)
<b>每股盈利／(虧損)(以人民幣元／股表示)</b>			
— 每股基本及攤薄盈利／(虧損)	12	<b>0.25</b>	(1.16)

上述中期簡要綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡要綜合全面收益表



	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
<b>期內利潤／(虧損)</b>	<b>448,233</b>	(1,544,397)
<b>其他全面收益</b>		
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 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	-	-
<b>期內全面收益／(開支)總額</b>	<b>448,233</b>	(1,544,397)
<b>以下各方應佔：</b>		
— 本公司股東	<b>350,298</b>	(1,646,253)
— 非控股權益	<b>97,935</b>	101,856
	<b>448,233</b>	(1,544,397)

上述中期簡要綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡要綜合資產負債表

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)	於2024年 1月1日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	820,280	877,629	921,430
使用權資產	13	85,132	86,399	115,495
投資性物業	14	189,214	195,832	262,995
其他無形資產	15	823,817	914,221	1,170,773
商譽	15	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	16	1,115,667	1,105,188	1,202,285
預付款項	17	1,009,504	966,256	924,113
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	18	12,418	12,418	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產		-	-	3,238
		<b>7,587,879</b>	7,686,869	7,885,115
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	17	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金融資產	18	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
		<b>12,758,659</b>	12,910,880	16,533,439
<b>資產總值</b>		<b>20,346,538</b>	20,597,749	24,418,554
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	19	1,420,001	1,420,001	1,420,001
其他儲備	20	5,671,504	5,718,116	5,724,994
保留盈利		2,622,055	2,314,357	5,729,926
		<b>9,713,560</b>	9,452,474	12,874,921
非控股權益		1,811,324	1,742,622	1,635,991
<b>權益總額</b>		<b>11,524,884</b>	11,195,096	14,510,912

## 中期簡要綜合資產負債表



	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)	於2024年 1月1日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	22	10,692	6,989	2,891
合約負債		89,133	91,719	83,631
借款	21	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
		<b>481,729</b>	663,919	624,433
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	22	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	21	282,839	248,395	213,975
租賃負債		26,441	27,335	35,715
		<b>8,339,925</b>	8,738,734	9,283,209
<b>負債總額</b>		<b>8,821,654</b>	9,402,653	9,907,642
<b>權益及負債總額</b>		<b>20,346,538</b>	20,597,749	24,418,554

上述中期簡要綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第32至第76頁的簡要綜合財務報表由董事會於2025年8月26日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄  
董事

王海洋  
董事

## 中期簡要綜合權益變動表

	本公司股東應佔					
	股本 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日的結餘，如前呈報	1,420,001	5,618,153	2,369,610	9,407,764	1,742,622	11,150,386
共同控制下的業務合併的影響(附註2)	-	99,963	(55,253)	44,710	-	44,710
於2025年1月1日的結餘，經重列	1,420,001	5,718,116	2,314,357	9,452,474	1,742,622	11,195,096
<b>全面收益：</b>						
期內利潤	-	-	350,298	350,298	97,935	448,233
<b>全面收益總額</b>	-	-	350,298	350,298	97,935	448,233
<b>與本公司股東的交易：</b>						
向本公司股東派付股息	-	-	(42,600)	(42,600)	-	(42,600)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	(20,086)	(20,086)
出售附屬公司	25	-	-	-	(7,822)	(7,822)
非控股權益減資	-	-	-	-	(1,325)	(1,325)
股份購回	19, 20	(3,904)	-	(3,904)	-	(3,904)
共同控制下的業務合併	-	(42,708)	-	(42,708)	-	(42,708)
	-	(46,612)	(42,600)	(89,212)	(29,233)	(118,445)
於2025年6月30日的結餘(未經審核)	1,420,001	5,671,504	2,622,055	9,713,560	1,811,324	11,524,884

## 中期簡要綜合權益變動表

	本公司股東應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2024年1月1日的結餘，如前呈報</b>	1,420,001	5,625,031	5,768,108	12,813,140	1,635,991	14,449,131
共同控制下的業務合併的影響(附註2)	-	99,963	(38,182)	61,781	-	61,781
<b>於2024年1月1日的結餘，經重列</b>	1,420,001	5,724,994	5,729,926	12,874,921	1,635,991	14,510,912
<b>全面收益，經重列：</b>						
期內利潤	-	-	(1,646,253)	(1,646,253)	101,856	(1,544,397)
<b>全面收益總額，經重列</b>	-	-	(1,646,253)	(1,646,253)	101,856	(1,544,397)
<b>與本公司股東的交易，經重列：</b>						
向本公司股東派付股息	-	-	(85,200)	(85,200)	-	(85,200)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	(39,030)	(39,030)
收購附屬公司	-	-	-	-	1,215	1,215
出售附屬公司	-	-	-	-	89,090	89,090
非控股權益減資	-	-	-	-	(200)	(200)
與非控股權益的其他交易	20(ii)	(4,244)	-	(4,244)	(1,436)	(5,680)
	-	(4,244)	(85,200)	(89,444)	49,639	(39,805)
<b>於2024年6月30日的結餘，經重列 (未經審核)</b>	1,420,001	5,720,750	3,998,473	11,139,224	1,787,486	12,926,710

上述中期簡要綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡要綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得／(所用)現金		<b>77,640</b>	(35,281)
已付所得稅		<b>(194,246)</b>	(335,138)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(116,606)</b>	(370,419)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		<b>(32,596)</b>	(52,924)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>2,962</b>	5,040
購置無形資產	15	<b>(366)</b>	(739)
出售其他無形資產所得款項		-	10
於合資企業及聯營公司的投資	16	-	(182,519)
出售聯營公司		<b>9,104</b>	4,235
向關聯方收取的貸款還款		-	3,740
向第三方所作貸款		<b>(2,047,570)</b>	(2,523,150)
向第三方收取的貸款還款		<b>1,384,110</b>	2,427,341
已收利息		<b>13,907</b>	7,386
購置以公允價值計量並計入損益的其他金融資產		<b>(507,100)</b>	(500,200)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項		<b>1,478,821</b>	513,908
收購附屬公司(扣除獲得的現金及現金等價物)		-	8,216
出售附屬公司所得現金流入		<b>4,467</b>	2,635
已收股息		<b>3,622</b>	7,242
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>309,361</b>	(279,779)

## 中期簡要綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
	附註	
<b>融資活動所得現金流量</b>		
非控股權益減資	(1,325)	(200)
借款所得款項	66,797	263,689
借款還款	(186,429)	(130,184)
償還來自第三方的現金墊款	(661,247)	(339,580)
租賃付款	(19,960)	(22,351)
已付利息	(16,320)	(14,889)
與非控股權益的其他交易	-	(5,680)
已付股東股息	(42,600)	(35,500)
已付非控股權益股息	(20,159)	(78,717)
賣出認沽期權負債付款	(7,000)	(20,973)
購回股份付款	(3,904)	-
共同控制下的業務合併的代價	(42,708)	-
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(934,855)</b>	<b>(384,385)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(742,100)</b>	<b>(1,034,583)</b>
期初的現金及現金等價物淨額	3,317,196	4,078,942
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(365)	(97)
<b>期末的現金及現金等價物</b>	<b>2,574,731</b>	<b>3,044,262</b>

上述中期簡要綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



# 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。

### 2. 編製基準(續)

#### 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。

## 2. 編製基準(續)

### 共同控制下的業務合併(續)

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要綜合全面收益表的影響如下：

	共同控制合併 前的本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制合併 後的本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>	7,022,621	28,129	-	7,050,750
銷售成本	(5,829,191)	(29,139)	-	(5,858,330)
<b>毛利/(毛損)</b>	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)
<b>經營虧損</b>	(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
<b>未計所得稅前虧損</b>	(2,035,310)	(12,084)	-	(2,047,394)
所得稅抵免	502,997	-	-	502,997
<b>期內虧損</b>	(1,532,313)	(12,084)	-	(1,544,397)
<b>以下各方應佔虧損：</b>				
- 本公司股東	(1,634,169)	(12,084)	-	(1,646,253)
- 非控股權益	101,856	-	-	101,856
	(1,532,313)	(12,084)	-	(1,544,397)
<b>每股虧損(以人民幣元/股表示)</b>				
- 每股基本及攤薄虧損	(1.15)			(1.16)
<b>期內虧損</b>	(1,532,313)	(12,084)	-	(1,544,397)
<b>其他全面收益</b>				
不會重新分類至損益的項目				
- 以公允價值計量並計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動，扣除稅項	-	-	-	-
<b>期內全面開支總額</b>	(1,532,313)	(12,084)	-	(1,544,397)
<b>以下各方應佔：</b>				
- 本公司股東	(1,634,169)	(12,084)	-	(1,646,253)
- 非控股權益	101,856	-	-	101,856
	(1,532,313)	(12,084)	-	(1,544,397)

## 簡要綜合中期財務報表附註

### 2. 編製基準(續)

#### 共同控制下的業務合併(續)

上述共同控制合併對2024年12月31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 前的本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制合併 後的本集團 人民幣千元 (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 金融資產	12,418	-	-	12,418
	7,385,261	301,608	-	7,686,869
<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
	12,861,910	48,970	-	12,910,880
<b>資產總值</b>	20,247,171	350,578	-	20,597,749

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

2024年12月31日	共同控制合併 前的本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制合併 後的本集團 人民幣千元 (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
	9,407,764	44,710	-	9,452,474
非控股權益	1,742,622	-	-	1,742,622
<b>權益總額</b>	<b>11,150,386</b>	<b>44,710</b>	<b>-</b>	<b>11,195,096</b>
<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
	576,509	87,410	-	663,919
<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
	8,520,276	218,458	-	8,738,734
<b>負債總額</b>	<b>9,096,785</b>	<b>305,868</b>	<b>-</b>	<b>9,402,653</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>20,247,171</b>	<b>350,578</b>	<b>-</b>	<b>20,597,749</b>

## 簡要綜合中期財務報表附註

### 2. 編製基準(續)

#### 共同控制下的業務合併(續)

上述共同控制合併對2024年1月1日的簡要綜合資產負債表的影響如下：

2024年1月1日	共同控制合併 前的本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制合併 後的本集團 人民幣千元 (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 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
	7,562,592	322,523	-	7,885,115
<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
	16,487,988	45,451	-	16,533,439
<b>資產總值</b>	<b>24,050,580</b>	<b>367,974</b>	<b>-</b>	<b>24,418,554</b>

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

2024年1月1日	共同控制合併 前的本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制合併 後的本集團 人民幣千元 (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
	12,813,140	61,781	-	12,874,921
非控股權益	1,635,991	-	-	1,635,991
<b>權益總額</b>	<b>14,449,131</b>	<b>61,781</b>	<b>-</b>	<b>14,510,912</b>
<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
	557,112	67,321	-	624,433
<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
	9,044,337	238,872	-	9,283,209
<b>負債總額</b>	<b>9,601,449</b>	<b>306,193</b>	<b>-</b>	<b>9,907,642</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>24,050,580</b>	<b>367,974</b>	<b>-</b>	<b>24,418,554</b>

## 簡要綜合中期財務報表附註

### 2. 編製基準(續)

#### 共同控制下的業務合併(續)

上述共同控制合併對本集團於2024年12月31日及2024年1月1日的權益的影響如下：

	2024年 12月31日 人民幣千元 (如前呈報)	收購 附屬公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2024年 1月1日 人民幣千元 (如前呈報)	收購 附屬公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	2024年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
股本	1,420,001	99,963	(99,963)	1,420,001	1,420,001	99,963	(99,963)	1,420,001
股份溢價	5,251,083	-	-	5,251,083	5,251,083	-	-	5,251,083
法定儲備	398,168	-	-	398,168	398,168	-	-	398,168
其他	(31,098)	-	99,963	68,865	(24,220)	-	99,963	75,743
保留盈利	2,369,610	(55,253)	-	2,314,357	5,768,108	(38,182)	-	5,729,926
非控股權益	1,742,622	-	-	1,742,622	1,635,991	-	-	1,635,991
<b>權益總額</b>	<b>11,150,386</b>	<b>44,710</b>	<b>-</b>	<b>11,195,096</b>	<b>14,449,131</b>	<b>61,781</b>	<b>-</b>	<b>14,510,912</b>

上述共同控制合併對截至2024年6月30日止期間的簡要綜合現金流量表的影響如下：

	共同控制 合併前的本集團 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營活動所用現金淨額	(377,429)	7,010	(370,419)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
投資活動所用現金淨額	(280,105)	326	(279,779)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
融資活動所用現金淨額	(374,553)	(9,832)	(384,385)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,032,087)</b>	<b>(2,496)</b>	<b>(1,034,583)</b>

### 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:

		於下列日期或之後起 的會計期間生效
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類與計量修訂(修訂本)	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	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之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 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號財務報表的呈列— 借入 對包含隨時要求償還條文之定期貸款的 分類(修訂本)	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 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. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供(i)物業管理服務；(ii)相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)；以及(iii)城市衛生及清潔服務。

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理服務及城市衛生及清潔服務以及相關增值服務。於收購後，管理層對所收購業務與原有業務進行整合。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將經整合業務的經營業績視為單一報告分部進行審核，以就將予分配的資源作出決策。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，所有經營分部均註冊於中國且所有收入均來自中國。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團的非流動資產位於中國。

## 5. 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：

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

6. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
僱員福利開支(附註7)	2,712,122	2,904,073
清潔費	787,152	801,074
保安費	784,862	771,332
維護成本	306,476	287,196
公用設施費	313,005	312,918
消耗品成本	164,797	199,738
折舊及攤銷費用	190,754	198,809
銷貨成本	27,625	131,673
綠化及園藝費用	157,022	169,063
差旅及招待費用	38,497	58,218
諮詢費	27,791	38,866
交通及客戶服務費用	34,457	33,067
辦公費用	25,970	28,642
稅項及其他附加費	28,483	31,308
與短期及低價值租賃相關的租金支出	46,257	41,677
廣告費用	13,804	13,539
餐飲外包費用	8,508	15,229
其他	149,293	186,694
	<b>5,816,875</b>	6,223,116

## 簡要綜合中期財務報表附註

### 7. 僱員福利費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
工資、薪金及紅利	<b>2,258,037</b>	2,402,315
退休計劃供款(附註)	<b>324,655</b>	270,096
住房福利	<b>40,340</b>	51,899
其他僱員福利	<b>89,091</b>	179,763
合計(包括董事及監事酬金)	<b>2,712,122</b>	2,904,073

附註：本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款。

### 8. 其他收入

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

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。

9. 其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額	-	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14)	(6,618)	(6,571)
出售物業、廠房及設備虧損	(3,340)	(750)
其他事項	(671)	(57)
	<b>(11,961)</b>	<b>(32,583)</b>

10. 融資費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
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
	<b>17,070</b>	<b>19,757</b>



## 11. 所得稅開支／(抵免)

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

### 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日止六個月，廣州雅天適用的稅率為15%（截至2024年6月30日止六個月：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。

## 12. 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 (未經審核)	2024年 (未經審核) (經重列)
本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<b>350,298</b>	(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)	<b>1,419,611</b>	1,420,001
期內本公司股東應佔利潤／(虧損)的每股基本盈利／(虧損) (以人民幣元／股表示)	<b>0.25</b>	(1.16)

## 13. 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年1月1日(經重列)</b>							
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)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>336,898</b>	<b>103,122</b>	<b>22,378</b>	<b>415,231</b>	<b>877,629</b>	<b>86,399</b>	<b>964,028</b>
<b>截至2025年6月30日止六個月(未經審核)</b>							
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)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>333,874</b>	<b>98,973</b>	<b>18,963</b>	<b>368,470</b>	<b>820,280</b>	<b>85,132</b>	<b>905,412</b>
<b>於2025年6月30日(未經審核)</b>							
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>333,874</b>	<b>98,973</b>	<b>18,963</b>	<b>368,470</b>	<b>820,280</b>	<b>85,132</b>	<b>905,412</b>

## 簡要綜合中期財務報表附註

### 13. 物業、廠房及設備及使用權資產(續)

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2024年1月1日(經重列)</b>							
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)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>300,557</b>	<b>121,864</b>	<b>27,874</b>	<b>471,135</b>	<b>921,430</b>	<b>115,495</b>	<b>1,036,925</b>
<b>截至2024年6月30日止六個月(未經審核)</b>							
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	(6,283)	(17,308)	(5,941)	(54,573)	(84,105)	(17,545)	(101,650)
<b>期末賬面淨值(經重列)</b>	<b>333,485</b>	<b>106,756</b>	<b>23,633</b>	<b>450,351</b>	<b>914,225</b>	<b>96,990</b>	<b>1,011,215</b>
<b>於2024年6月30日(未經審核)(經重列)</b>							
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)	(61,594)	(92,031)	(26,639)	(240,626)	(420,890)	(67,504)	(488,394)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>333,485</b>	<b>106,756</b>	<b>23,633</b>	<b>450,351</b>	<b>914,225</b>	<b>96,990</b>	<b>1,011,215</b>

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(附註21)。

### 14. 投資性物業

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>商業物業：</b>		
<b>期初</b>	<b>195,832</b>	262,995
於損益賬確認的重估虧損(附註9)	<b>(6,618)</b>	(6,571)
<b>期末</b>	<b>189,214</b>	256,424

## 14. 投資性物業(續)

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 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
租金收入(附註8)	445	434

- (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(附註21)。

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

## 簡要綜合中期財務報表附註

### 15. 其他無形資產及商譽

	計算機軟件		客戶關係及 商標 未完成合同		商譽	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>於2025年1月1日(經重列)</b>						
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)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>
<b>截至2025年6月30日止六個月(未經審核)</b>						
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	(2,766)	(520)	(87,309)	(90,595)	-	(90,595)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>15,438</b>	<b>3,130</b>	<b>805,249</b>	<b>823,817</b>	<b>2,543,438</b>	<b>3,367,255</b>
<b>於2025年6月30日(未經審核)</b>						
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>15,438</b>	<b>3,130</b>	<b>805,249</b>	<b>823,817</b>	<b>2,543,438</b>	<b>3,367,255</b>

15. 其他無形資產及商譽(續)

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 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(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)(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)。



## 16. 使用權益法列賬之投資

董事認為，概無任何聯營公司及合營企業個別對本集團而言屬重大。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>期初</b>	<b>1,105,188</b>	1,202,285
添置	-	182,519
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	<b>20,657</b>	19,479
已宣派股息	<b>(1,090)</b>	(4,569)
產生自出售附屬公司之出售事項	<b>(9,103)</b>	(19,034)
轉撥自附屬公司	<b>15</b>	24,486
轉撥至附屬公司	-	(20,923)
<b>期末</b>	<b>1,115,667</b>	1,384,243

17. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應收款項(附註(i))		
— 關聯方(附註24(d))	3,558,779	3,573,728
— 第三方	5,345,356	4,888,448
	8,904,135	8,462,176
減：貿易應收款項減值撥備	(4,137,219)	(4,065,494)
	4,766,916	4,396,682
其他應收款項		
— 關聯方(附註(ii)及24(d))	970,032	1,016,599
— 第三方(附註(iii))	3,856,262	2,795,776
	4,826,294	3,812,375
減：其他應收款項減值撥備	(1,255,335)	(1,273,585)
	3,570,959	2,538,790
預付款項		
— 關聯方(附註24(d))	345,651	287,463
— 第三方	1,328,926	1,204,699
	1,674,577	1,492,162
減：預付款項減值撥備	(41,829)	(41,829)
	1,632,748	1,450,333
小計	9,970,623	8,385,805
減：預付款項非流動部分	(1,009,504)	(966,256)
	8,961,119	7,419,549



## 17. 貿易及其他應收款項以及預付款項 (續)

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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (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)(附註21)。

- (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。

18. 公允價值估值

(a) 公允價值等級

本節闡述釐定於財務報表確認及以公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量 於2025年6月30日	第1級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產</b>			
理財產品	-	10,300	10,300
基金及信託	-	1,008,358	1,008,358
非上市有限合夥	-	5,000	5,000
	-	1,023,658	1,023,658
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益 的金融資產</b>			
非上市股本證券	-	12,418	12,418
<b>金融資產總額</b>	-	1,036,076	1,036,076

經常性公允價值計量 於2024年12月31日	第1級 人民幣千元 (經重列)	第3級 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>			
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產</b>			
理財產品	-	300	300
基金及信託	-	1,988,358	1,988,358
非上市有限合夥	-	5,000	5,000
	-	1,993,658	1,993,658
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益 的金融資產</b>			
非上市股本證券	-	12,418	12,418
<b>金融資產總額</b>	-	2,006,076	2,006,076



### 18. 公允價值估值(續)

#### (a) 公允價值等級(續)

各等級定義如下：

**第1級：**於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

**第2級：**並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘以公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

**第3級：**倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。某些類型的理財產、結構性存款、或然對價和認沽期權即屬此情況。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。

期內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。

18. 公允價值估值(續)

(b) 本集團以公允價值計量的金融資產及負債包括非上市股本證券、理財產品、基金及信託、或然對價及認沽期權的金融負債，該等金融資產及負債的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2025年及2024年6月30日止六個月第3級工具的變動情況：

	以公允價值 計量並計入 損益的 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量並 計入其他 全面收益 的金融資產 人民幣千元	認沽期權 的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2025年1月1日的期初結餘(經重列)</b>	<b>1,993,658</b>	<b>12,418</b>	-	<b>2,006,076</b>
添置	507,100	-	-	507,100
於損益中確認收益	1,721	-	-	1,721
出售及結算	(1,478,821)	-	-	(1,478,821)
<b>2025年6月30日的期末結餘 (未經審核)</b>	<b>1,023,658</b>	<b>12,418</b>	-	<b>1,036,076</b>
<b>包括於2025年6月30日持有結餘 應佔於利潤確認的未變現收益</b>	-	-	-	-

	以公允價值 計量並計入 損益的 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量並 計入其他 全面收益 的金融資產 人民幣千元	認沽期權 的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2024年1月1日的期初結餘(經重列)</b>	<b>2,002,252</b>	<b>12,593</b>	-	<b>2,014,845</b>
添置	500,200	-	-	500,200
於損益中確認收益	15,653	-	-	15,653
出售附屬公司	(5,000)	-	-	(5,000)
出售及結算	(513,908)	-	-	(513,908)
<b>2024年6月30日的期末結餘 (未經審核)(經重列)</b>	<b>1,999,197</b>	<b>12,593</b>	-	<b>2,011,790</b>
<b>包括於2024年6月30日持有結餘 應佔於利潤確認的未變現收益</b>	-	-	-	-

## 18. 公允價值估值(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下：

描述	於2025年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
理財產品	10,300	貼現現金流量	預計年利率	2.02%	預期年利率變動+/-10%導致公允價值變動人民幣21,000元
基金及信託	1,008,358	收入法	預計年收益率	4.2%	預期年收益率變動+/-10%導致公允價值變動人民幣3,040,000元
非上市股本證券	12,418	指引公眾公司法	預計淨利潤	人民幣13,234,000元	預計淨利潤變動+/-10%導致公允價值變動人民幣1,359,000元
非上市有限合夥	5,000	應佔資產淨額	不適用	不適用	不適用

19. 股本及庫存股份

(a) 股本

	股份數目		股本	
	2025年 6月30日	2024年 12月31日	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
已發行及繳足	1,420,000,800	1,420,000,800	1,420,001	1,420,001

(b) 庫存股份

	截至6月30日止六個月			
	股份數目		庫存股份	
	2025年	2024年	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
於期初	-	-	-	-
購回股份(附註)	1,460,250	-	3,904	-
於期末	1,460,250	-	3,904	-

附註：截至2025年6月30日止期間，本公司從市場購回其1,460,250股股份，總代價為人民幣3,904,000元(相當於約4,214,000港元)。該等股份並無註銷，因此普通股數目並無轉變。該等股份乃按介乎每股2.79港元至2.95港元的價格購回，平均價為每股2.89港元。就收購股份支付的總金額已自權益總額扣除。

## 20. 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年1月1日(經重列)</b>	<b>5,251,083</b>	<b>398,168</b>	<b>68,865</b>	<b>-</b>	<b>5,718,116</b>
轉撥法定儲備(附註(i))	-	-	-	-	-
購回自有股份(附註19)	-	-	-	(3,904)	(3,904)
共同控制下的業務合併	-	-	(42,708)	-	(42,708)
<b>於2025年6月30日(未經審核)</b>	<b>5,251,083</b>	<b>398,168</b>	<b>26,157</b>	<b>(3,904)</b>	<b>5,671,504</b>
<b>於2024年1月1日(經重列)</b>	5,251,083	398,168	75,743	-	5,724,994
與非控股權益的其他交易(附註(ii))	(4,244)	-	-	-	(4,244)
<b>於2024年6月30日(未經審核)(經重列)</b>	5,246,839	398,168	75,743	-	5,720,750

### (i) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後利潤的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

### (ii) 與非控股權益的其他交易

截至2025年6月30日止六個月期間，概無向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權(2024年6月30日：人民幣5,678,000元)。截至2024年6月30日止六個月期間，非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣4,244,000元的差額計入其他儲備。

21. 借款

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>非流動負債：</b>		
— 有抵押	114,212	210,985
— 無抵押	32,402	89,704
	<b>146,614</b>	300,689
<b>流動負債：</b>		
— 有抵押	151,613	132,681
— 無抵押	131,226	115,714
	<b>282,839</b>	248,395
銀行及其他借款總額	<b>429,453</b>	549,084

本集團於2025年6月30日的借款人民幣265,825,000元(2024年12月31日：人民幣343,666,000元)主要以本集團賬面淨值為人民幣318,748,000元(2024年12月31日：人民幣384,372,000元)的若干自用物業、廠房及設備作抵押、以市值人民幣27,081,000元(2024年12月31日：人民幣27,524,000元)的若干投資性物業及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)作抵押。

銀行及其他借款的賬面值乃以人民幣計值。

22. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應付款項		
— 關聯方(附註24(d))	150,034	156,983
— 第三方	2,793,399	2,831,774
	<b>2,943,433</b>	2,988,757
其他應付款項		
— 關聯方(附註24(d))	175,106	287,244
— 第三方	2,111,793	2,287,269
	<b>2,286,899</b>	2,574,513
應付股息	80,089	80,162
應計薪金	801,180	860,353
其他應納稅項	77,435	77,125
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	(10,692)	(6,989)
貿易及其他應付款項流動部分	<b>6,178,344</b>	6,573,921

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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (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
	<b>2,943,433</b>	2,988,757

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。

## 23. 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)，並未於中期簡要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。

## 24. 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂控股有限公司及其附屬公司 創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、 陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及 陳卓南先生(「創辦股東」)	最終控股公司及其附屬公司 雅居樂控股的創辦股東
中山雅生活企業管理服務有限公司 旺紀國際有限公司 中民未來控股集團有限公司(「中民」)及 其附屬公司	本公司控股股東 中間控股公司 擁有重大影響的非控股股東及其附屬公司
中山雅居樂長江酒店有限公司 中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制 由創辦股東控制
成都雪瓏企業管理有限公司 晉中錦添合意房地產開發有限公司 四川雅燦房地產開發有限公司 佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司 雅居樂控股的聯營公司 雅居樂控股的聯營公司 雅居樂控股的聯營公司

## 24. 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
上海尊榮保安服務有限公司	本集團的聯營公司
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
Square Asset Management Limited.	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司	本集團的聯營公司
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
北海雅廣房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
河南雅福置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
威海雅藍投資開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
開封豐輝置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
杭州宋雅物業服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的本集團主要關聯方。

24. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>提供服務</b>		
由雅居樂控股控制的實體	26,543	167,705
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	8,711	34,973
本集團的合資企業及聯營公司	1,937	3,693
由創辦股東控制的實體	207	221
	<b>37,398</b>	206,592
<b>購買貨物及服務</b>		
本集團的聯營公司	67,534	62,233
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	350	1,344
由雅居樂控股控制的實體	4,447	4,216
	<b>72,331</b>	67,793
<b>關聯方貸款利息收入</b>		
本集團的聯營公司(附註8)	259	223
<b>與短期及低價值租賃有關的租金開支</b>		
由創辦股東控制的實體	1,377	2,017
由雅居樂控股控制的實體	750	750
	<b>2,127</b>	2,767
<b>租賃負債利息開支</b>		
由雅居樂控股控制的實體	14	89
雅居樂控股的創辦股東	15	22
	<b>29</b>	111
<b>支付租賃負債</b>		
由雅居樂控股控制的實體	-	40
雅居樂控股的創辦股東	180	180
	<b>180</b>	220

上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按交易方之間議定的條款進行。



## 24. 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理人員薪酬

期內對主要管理人員的薪酬(包括董事及監事薪酬)載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
薪金及其他短期僱員福利	3,354	3,325
退休計劃供款	248	231
	<b>3,602</b>	3,556

### (d) 與關聯方的結餘

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>應收關聯方款項</b>		
<b>貿易應收款項</b>		
由雅居樂控股控制的實體	3,092,652	3,109,019
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	452,169	452,531
本集團的合資企業及聯營公司	13,958	12,178
	<b>3,558,779</b>	3,573,728
<b>其他應收款項</b>		
本集團的合資企業及聯營公司	118,556	120,207
由雅居樂控股控制的實體	822,682	871,370
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	25,973	22,085
由創辦股東控制的實體	2,821	2,937
	<b>970,032</b>	1,016,599
<b>預付款項</b>		
本集團的合資企業及聯營公司	3,000	2,598
由雅居樂控股控制的實體(附註(i))	342,194	284,408
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	457	457
	<b>345,651</b>	287,463
<b>應收關聯方款項總額</b>	<b>4,874,462</b>	4,877,790

24. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>應付關聯方款項</b>		
<b>貿易應付款項</b>		
本集團的合資企業及聯營公司	109,468	113,000
由雅居樂控股控制的實體	36,044	38,822
由創辦股東控制的實體	2,298	1,692
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	2,224	3,469
	<b>150,034</b>	156,983
<b>其他應付款項(附註(ii))</b>		
由雅居樂控股控制的實體	165,951	279,392
本集團的合資企業及聯營公司	8,392	6,958
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	752	885
由創辦股東控制的實體	11	9
	<b>175,106</b>	287,244
<b>合約負債</b>		
由雅居樂控股控制的實體	2,363	5,080
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	3,067	2,896
本集團的合資企業及聯營公司	6	6
	<b>5,436</b>	7,982
<b>應付關聯方款項總額</b>	<b>330,576</b>	452,209

附註：

- (i) 結餘主要指雅居樂控股的相關物業，預期將用於結算本集團應付第三方供應商的款項、向第三方銷售或出租物業。
- (ii) 應付關聯方的其他應付款項主要指代表業主收取的公共區域收益，該等款項為免息及須於要求時償還。



## 24. 關聯方交易(續)

### (e) 應收關聯方貸款和利息

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
於期初	105,750	79,544
利息收入(附註8)	259	223
非現金變動	-	(504)
向關聯方收取的還款	-	(3,740)
於期末	106,009	75,523

應收關聯方貸款按年利率0.5%計息及須於一年內償還。

## 25. 出售附屬公司

### (a) 截至2025年6月30日止期間從附屬公司到聯營公司的出售

期內，若干附屬公司已成為本集團的聯營公司，並以現金對價合共人民幣151,000元予以出售。

	於相關出售日期 人民幣千元
非流動資產	161
流動資產	3,037
流動負債	(2,824)
非流動負債	-
所出售的資產淨值	374
非控股權益	(112)
商譽	-
轉撥至使用權益法列賬之投資	(15)
從附屬公司到聯營公司的出售虧損	(96)
現金對價	151
已收現金對價	151
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	(388)
出售的現金流出淨額	(237)

## 25. 出售附屬公司(續)

### (b) 截至2025年6月30日止期間附屬公司的出售

截至2025年6月30日止期間，本集團若干附屬公司以現金對價合共人民幣13,435,000元予以出售。

	於相關出售日期 人民幣千元
非流動資產	1,512
流動資產	35,520
流動負債	(21,708)
非流動負債	(6)
所出售的資產淨值	15,318
非控股權益	(7,710)
商譽	8,420
出售附屬公司虧損	(2,593)
現金對價	<b>13,435</b>
已收現金對價	<b>6,971</b>
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	<b>(2,267)</b>
出售的現金流入淨額	<b>4,704</b>

## 26. 資本承擔

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
向雅居樂控股收購業務(附註)	<b>14,397</b>	-
向非控股權益收購額外權益	<b>71,415</b>	71,415

附註：

於2025年4月17日，本公司宣佈本公司一家全資附屬公司與雅居樂控股的間接非全資擁有的深圳雅居樂環保科技有限公司(「雅居樂環保」)訂立協議，據此，該附屬公司有條件同意購買且雅居樂環保有條件同意出售安徽安普環保科技有限公司的70%股權。對價將約為人民幣17,890,000元。截至本中期財務報表日期，該協議尚未完成交割。