

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

## 截至2024年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

綠城服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2024年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合財務業績，連同截至2023年6月30日止同期的比較數字如下。

### 摘要

本集團財務表現：

- 收入為人民幣9,068.4百萬元，與2023年同期的人民幣8,197.0百萬元相比，同比增長10.6%。
- 本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣6,018.6百萬元，佔整體收入的66.4%，相較於2023年同期人民幣5,251.2百萬元，同比增長14.6%；(ii)園區服務收入達人民幣1,758.3百萬元，佔整體收入的19.4%，相較於2023年同期人民幣1,657.2百萬元，同比增長6.1%；(iii)諮詢服務收入達人民幣1,132.5百萬元，佔整體收入的12.5%，相較於2023年同期人民幣1,075.4百萬元，同比增長5.3%；及(iv)科技服務收入達人民幣158.9百萬元，佔整體收入的1.8%，相較於2023年同期人民幣213.2百萬元，同比下降25.5%。

- 毛利達到人民幣1,744.0百萬元，較2023年同期的人民幣1,529.7百萬元，同比增長14.0%。毛利率為19.2%，較2023年同期的18.7%相比上升了0.5個百分點。
- 核心經營利潤<sup>#</sup>達人民幣892.6百萬元，較2023年同期的人民幣709.9百萬元增長25.8%。
- 期內利潤為人民幣523.1百萬元，較2023年同期的人民幣432.4百萬元增長21.0%。期內淨利率為5.8%，與2023年同期的5.3%相比上升0.5個百分點。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣504.7百萬元，較2023年同期的人民幣415.5百萬元增長21.5%。
- 每股基本盈利為人民幣0.16元，此計算以期內普通股加權平均3,165,086,000股為準。
- 於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,026.5百萬元，較於2023年12月31日的人民幣4,530.8百萬元，下降33.2%，主要是本集團為了提高資金收益率，期內將部分流動資金轉存為定期存款。於2024年6月30日，定期存款為人民幣1,282.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣373.4百萬元增加243.5%。
- 董事會決議不宣派期內的任何中期股息。

<sup>#</sup> 核心經營利潤 = 毛利 - 行政開支 - 銷售及營銷開支

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	<b>9,068,367</b>	8,197,035
銷售成本		<b>(7,324,392)</b>	(6,667,325)
<b>毛利</b>		<b>1,743,975</b>	1,529,710
其他收入	4	<b>22,631</b>	45,555
其他淨(虧損)/收益	4	<b>(39,401)</b>	8,624
銷售及營銷開支		<b>(161,896)</b>	(147,071)
行政開支		<b>(689,432)</b>	(672,789)
金融工具的預期信貸損失	5(c)	<b>(145,579)</b>	(128,400)
其他經營開支		<b>(47,655)</b>	(114,529)
<b>經營利潤</b>		<b>682,643</b>	521,100
融資收入		<b>52,231</b>	40,657
融資成本		<b>(38,567)</b>	(50,630)
融資收入/(成本)淨額	5(a)	<b>13,664</b>	(9,973)
分佔聯營公司利潤減虧損		<b>9,089</b>	87,620
分佔合營公司利潤減虧損		<b>2,101</b>	(1,297)
出售附屬公司的收益		<b>—</b>	707
<b>稅前利潤</b>	5	<b>707,497</b>	598,157
所得稅	6	<b>(184,402)</b>	(165,773)
<b>期內利潤</b>		<b>523,095</b>	432,384

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔：		
本公司權益股東	504,741	415,450
非控股權益	<u>18,354</u>	<u>16,934</u>
期內利潤	<u>523,095</u>	<u>432,384</u>
期內其他全面收入		
(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
應佔一家合營公司之其他全面收入	-	38,867
按公平值計入其他全面收益計量的 金融資產—公平值儲備之淨變動	(3,396)	(2,254)
換算中華人民共和國非境外 實體財務報表所產生之匯兌差額	5,935	52,088
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算中華人民共和國境外實體財務報表 所產生之匯兌差額	<u>1,114</u>	<u>(1,353)</u>
期內全面總收入	<u>526,748</u>	<u>519,732</u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	508,254	502,349
非控股權益	<u>18,494</u>	<u>17,383</u>
期內全面總收入	<u>526,748</u>	<u>519,732</u>
每股盈利		
基本(人民幣元)	7(a) <u>0.16</u>	<u>0.13</u>
攤薄(人民幣元)	7(b) <u>0.16</u>	<u>0.13</u>

## 綜合財務狀況表

於2024年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

		於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>342,828</b>	365,725
物業、廠房及設備	8(a)	<b>1,106,668</b>	1,038,845
使用權資產	8(b)	<b>854,862</b>	934,995
無形資產		<b>552,048</b>	592,341
商譽		<b>632,022</b>	661,261
聯營公司的權益		<b>780,712</b>	837,436
合營公司的權益		<b>43,955</b>	9,430
其他金融資產		<b>461,805</b>	475,154
遞延稅項資產		<b>625,895</b>	519,073
貿易及其他應收款項	9	<b>–</b>	69,078
預付款項		<b>80,407</b>	93,658
定期存款		<b>697,744</b>	372,961
		<b>6,178,946</b>	5,969,957
<b>流動資產</b>			
其他金融資產		<b>1,106,000</b>	1,158,480
存貨		<b>642,617</b>	673,789
貿易及其他應收款項	9	<b>6,280,086</b>	5,044,833
預付賬款		<b>233,341</b>	212,079
受限制銀行結餘		<b>495,641</b>	491,243
定期存款		<b>584,912</b>	452
現金及現金等價物		<b>3,026,475</b>	4,530,836
		<b>12,369,072</b>	12,111,712

		於2024年 6月30日 附註 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		293,043	267,406
合約負債		2,374,502	2,095,751
貿易及其他應付款項	10	4,990,663	4,871,605
租賃負債		260,804	287,750
即期稅項		1,021,550	901,996
撥備		133,821	133,017
		<u>9,074,383</u>	<u>8,557,525</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>3,294,689</u>	<u>3,554,187</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,473,635</u>	<u>9,524,144</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		25,431	23,018
貿易及其他應付款項	10	–	1,369
租賃負債		1,073,825	1,129,962
遞延稅項負債		92,462	97,663
撥備		52,770	46,928
		<u>1,244,488</u>	<u>1,298,940</u>
<b>資產淨額</b>		<u>8,229,147</u>	<u>8,225,204</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	27	27
儲備		7,426,749	7,405,508
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		7,426,776	7,405,535
<b>非控股權益</b>		<u>802,371</u>	<u>819,669</u>
<b>總權益</b>		<u>8,229,147</u>	<u>8,225,204</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營(所用)/所得現金	(176,513)	52,020
已付所得稅	(183,884)	(195,238)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(360,397)</b>	<b>(143,218)</b>
<b>投資活動</b>		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(170,691)	(179,987)
出售物業、廠房及設備所得款項	3,033	911
收購附屬公司，扣除所獲得現金	—	(1,200)
出售附屬公司，扣除所失去現金	(72,589)	33
購買下列各項付款： —分類為按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益」)	(86,000)	(650,037)
—定期存款	(1,164,736)	(193,000)
贖回下列各項所得款項： —分類為按公平值計入損益的金融資產	89,231	684,783
—上市債務投資	—	4,224
—定期存款	266,575	—
就於聯營公司及合營公司之投資付款	(2,576)	(5,636)
已收利息	41,114	37,115
收取聯營公司之股息	52,717	3,350
從其他金融資產取得的投資收益	37,804	7,533
貸款及墊款付款	(3,528)	(89,290)
償還貸款及墊款所得款項	40,000	224,832
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(969,646)</b>	<b>(156,369)</b>

截至6月30日止六個月  
**2024年**                      2023年  
 人民幣千元    人民幣千元

**融資活動**

新增銀行貸款及其他借款所得款項	<b>768,717</b>	280,838
償還銀行貸款	<b>(735,488)</b>	(336,890)
非控股權益注資	<b>9,509</b>	10,385
已付租賃租金之資本部分	<b>(96,901)</b>	(101,705)
已付租賃租金之利息部分	<b>(34,939)</b>	(34,268)
處置附屬公司部分股權所產生的收益	-	450
收購非控股權益付款	<b>(3,568)</b>	-
已付回購股份款項	<b>(62,251)</b>	-
已付非控股權益的股息	<b>(16,712)</b>	(365)
利息支付	<b>(12,338)</b>	(14,628)
	<hr/>	<hr/>
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(183,971)</b>	(196,183)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,514,014)</b>	(495,770)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>4,530,836</b>	4,183,381
<b>匯率變動影響</b>	<b>9,653</b>	7,270
	<hr/>	<hr/>
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>3,026,475</b>	3,694,881
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

## 未經審核中期財務報告附註

(除另行註明外，均以人民幣列示)

### 1 編製基準

根據開曼群島公司法(經修訂)，綠城服務集團有限公司(「本公司」)於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司於2024年6月30日及截至2024年6月30日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。其於2024年8月23日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2023年年度財務報表採納相同會計政策編製，惟預期將於2024年年度財務報表反映的會計政策變動則除外。任何會計政策的變動詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告要求管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用及按迄今年度的資產與負債、收入與開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定的附註。這些附註包括對理解本集團自2023年年度財務報表以來的財務狀況和業績的變化有重大意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註，並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的全套財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已發佈以下在本集團本會計期間首次有效的新修訂香港財務報告準則。其中，以下準則與本集團的財務報表有關：

- 修訂香港會計準則第1號，財務報表列報：流動或非流動負債的分類
- 修訂香港會計準則第1號，財務報表列報：帶有契約的非流動負債
- 修訂香港財務報告準則第16號，租賃：出售和回租中的租賃責任
- 修訂香港會計準則第7號，現金流量表，及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應商融資安排

這些事態發展均未對本集團本期或以往期間的業績和財務狀況的編製或在本中期財務報告中列報產生重大影響。本集團未採用對當前會計期間尚未生效的任何新準則或解釋。

## 3 收入及分部呈報

### (a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。

按主要業務線對收入的劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶合約的收入		
按主要業務線劃分		
物業服務	6,018,592	5,251,206
園區服務	1,728,927	1,633,941
諮詢服務	1,132,540	1,075,360
科技服務	158,944	213,239
	<u>9,039,003</u>	<u>8,173,746</u>
其他來源收入		
投資物業租金總額：		
— 園區服務	<u>29,364</u>	<u>23,289</u>
	<u>9,068,367</u>	<u>8,197,035</u>

香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶合約的收入按收入確認時間劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認之收入：		
物業服務		
物業服務	6,018,592	5,251,206
園區服務		
居家生活服務	266,558	220,112
園區空間服務	153,067	144,218
物業資產管理服務	77,347	37,522
文化教育服務	366,207	335,788
	<u>863,179</u>	<u>737,640</u>
諮詢服務		
在建物業服務	996,531	946,940
管理諮詢服務	136,009	128,420
	<u>1,132,540</u>	<u>1,075,360</u>
科技服務		
科技服務	147,129	204,533
	<u>147,129</u>	<u>204,533</u>
	<u>8,161,440</u>	<u>7,268,739</u>
於某時間點確認之收入：		
園區服務		
園區產品和服務	643,415	577,642
物業資產管理服務	222,333	318,659
	<u>865,748</u>	<u>896,301</u>
科技服務		
科技服務	11,815	8,706
	<u>11,815</u>	<u>8,706</u>
	<u>9,039,003</u>	<u>8,173,746</u>

按地理位置對客戶合約收入的劃分見註釋3(b)(i)。

概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

## (b) 分部資料

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七項可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括余杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

### (i) 有關損益、資產及負債之資料

提供予本集團最高行政管理人員作資源分配及期內分部表現評估的本集團可呈報分部的資料載列如下：

	截至2024年6月30日止六個月									
	杭州		長三角地區		環渤海經濟圈		其他海外地區和香港地區		中國大陸其他地區	
	杭州(不包括余杭)	杭州(包括余杭)	長三角地區(不包括寧波)	長三角地區(包括寧波)	環渤海經濟圈地區	環渤海經濟圈地區	澳大利亞	其他海外地區和香港地區	中國大陸其他地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部客戶收益	2,674,552	331,487	2,587,492	565,006	608,921	1,050,512	315,476	707	934,214	9,068,367
分部間收益	110,320	58,336	19,635	229	10,561	11,845	-	-	23,646	234,572
可呈報分部收益	<u>2,784,872</u>	<u>389,823</u>	<u>2,607,127</u>	<u>565,235</u>	<u>619,482</u>	<u>1,062,357</u>	<u>315,476</u>	<u>707</u>	<u>957,860</u>	<u>9,302,939</u>
可呈報分部利潤	<u>113,259</u>	<u>33,882</u>	<u>280,336</u>	<u>66,103</u>	<u>79,943</u>	<u>9,502</u>	<u>9,773</u>	<u>(35,530)</u>	<u>150,229</u>	<u>707,497</u>
於2024年6月30日										
可呈報分部資產	<u>34,230,355</u>	<u>644,671</u>	<u>6,799,615</u>	<u>1,659,512</u>	<u>1,332,811</u>	<u>2,002,705</u>	<u>1,504,753</u>	<u>2,875,422</u>	<u>2,143,325</u>	<u>53,193,169</u>
於2024年6月30日										
可呈報分部負債	<u>32,480,148</u>	<u>682,976</u>	<u>4,650,960</u>	<u>1,244,724</u>	<u>804,128</u>	<u>1,328,370</u>	<u>1,387,139</u>	<u>532,594</u>	<u>1,277,632</u>	<u>44,388,671</u>

截至2023年6月30日止六個月

	杭州		長三角地區							總計
	杭州 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角 地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角 地區	環渤海 經濟圈 地區	澳大利亞	其他海外 地區和 香港地區	中國大陸 其他地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部客戶收益	2,524,780	312,572	2,247,724	514,552	481,066	970,067	277,374	3,807	865,093	8,197,035
分部間收益	102,551	11,877	29,687	3,193	6,042	1,192	-	-	22,668	177,210
可呈報分部收益	<u>2,627,331</u>	<u>324,449</u>	<u>2,277,411</u>	<u>517,745</u>	<u>487,108</u>	<u>971,259</u>	<u>277,374</u>	<u>3,807</u>	<u>887,761</u>	<u>8,374,245</u>
可呈報分部利潤	<u>124,021</u>	<u>14,219</u>	<u>263,504</u>	<u>69,652</u>	<u>37,872</u>	<u>20,398</u>	<u>5,616</u>	<u>(29,513)</u>	<u>92,388</u>	<u>598,157</u>
於2023年12月31日 可呈報分部資產	<u>38,994,478</u>	<u>822,614</u>	<u>9,384,271</u>	<u>2,327,188</u>	<u>1,765,939</u>	<u>2,969,030</u>	<u>1,486,204</u>	<u>2,947,661</u>	<u>2,840,432</u>	<u>63,537,817</u>
於2023年12月31日 可呈報分部負債	<u>37,525,472</u>	<u>804,718</u>	<u>7,416,410</u>	<u>1,952,366</u>	<u>1,310,171</u>	<u>2,266,868</u>	<u>1,379,963</u>	<u>98,805</u>	<u>2,078,273</u>	<u>54,843,046</u>

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部利潤	<b>707,497</b>	598,157
對銷分部間利潤	<u>-</u>	<u>-</u>
來自本集團外部客戶可呈報分部利潤	<b>707,497</b>	598,157
稅前綜合利潤	<b>707,497</b>	598,157

#### 4 其他收入和其他淨(損失)/收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	16,503	22,740
增值稅抵扣(附註(ii))	-	13,106
其他	6,128	9,709
	<u>22,631</u>	<u>45,555</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

(ii) 增值稅抵扣主要包括適用於本集團若干附屬公司的進項增值稅附加抵扣。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
其他淨(虧損)/收益		
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(445)	1,004
按公平值計入損益的已實現和未實現(虧損)/收益淨額		
—可換股票據	(34,996)	(2,349)
—上市股本證券	11,483	21,995
—非上市股本投資	(28,233)	(25,851)
—基金	-	(18,867)
—項目投資	25,216	30,250
—理財產品	401	7,612
債務重組淨虧損	-	(1,325)
匯兌淨虧損	(12,827)	(3,845)
	<u>(39,401)</u>	<u>8,624</u>

## 5 稅前利潤

稅前利潤(計入)／扣除下列各項後達至：

### (a) 融資(收入)／成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(52,231)	(40,657)
銀行貸款利息支出	12,464	14,628
租賃負債利息支出	36,473	39,067
減：在建資產撥充資本的利息開支	(10,370)	(3,065)
	<u>(13,664)</u>	<u>9,973</u>
融資(收入)／成本淨額	<u>(13,664)</u>	<u>9,973</u>

### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
薪資及其他福利	2,652,302	2,411,423
以權益結算股份支付費用	10,641	22,350
界定供款計劃供款(附註(i))	418,558	344,245
	<u>3,081,501</u>	<u>2,778,018</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪資若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
金融工具預期信貸損失		
— 貿易應收款項	120,264	115,446
— 其他應收款項	23,980	451
— 已上市債券投資*	1,335	12,503
減值虧損		
— 投資物業	—	11,709
— 商譽	9,850	—
— 於聯營公司的權益	21,873	—
	<u>177,302</u>	<u>140,109</u>
折舊		
— 物業、廠房及設備	73,909	96,295
— 使用權資產	102,275	112,448
— 投資物業	25,780	30,987
無形資產攤銷	25,709	24,235
短期租賃及其他租賃的相關費用	48,450	87,831
存貨成本	367,528	499,776
外包員工成本	2,646,008	2,547,123

\* 2023年的比較數字，先前計入其他經營開支。

## 6 所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
期間撥備	305,756	211,658
過往年度撥備不足	5,479	2,076
	<u>311,235</u>	<u>213,734</u>
即期稅項—海外企業所得稅		
期間撥備	4,171	5,725
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	(131,004)	(53,686)
	<u>184,402</u>	<u>165,773</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

期內，於澳大利亞註冊成立的集團實體受1997年《所得稅評估法》管轄的收入的適用所得稅稅率為30%。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

— 截至2024年6月30日止六個月及截至2023年12月31日止年度，本集團某些附屬公司符合中國小型低盈利企業的優惠所得稅稅率標準，對人民幣3,000,000元以內的應納稅所得額享受5%的優惠所得稅稅率。

— 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第28章，企業被認定為高新技術企業後，享受15%的所得稅優惠稅率。本集團在中國的若干附屬公司在此期間須享受15%的優惠所得稅稅率。

- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可獲額外扣稅。

## 7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2024年6月30日止六個月，每股基本盈利乃以本公司普通權益股東應佔溢利人民幣504,741,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣415,450,000元)，及期內已發行普通股加權平均數3,165,086,000股(截至2023年6月30日止六個月：3,232,380,000股普通股)計算如下：

普通股加權平均數

	2024年 千股	2023年 千股
於1月1日已發行普通股	3,188,036	3,232,380
回購股份之影響	(22,950)	—
於6月30日之普通股加權平均數	<u>3,165,086</u>	<u>3,232,380</u>

**(b) 每股攤薄盈利**

本公司前幾年發行了股權結算股權交易等可能稀釋股權的工具。然而，於截至2024年6月30日止六個月，本公司每股攤薄盈利的計算中沒有包括該工具，因為這種納入的影響將是抗稀釋的。因此，每股攤薄盈利與截至2024年6月30日止六個月的每股基本盈利相同。

**8 物業、廠房及設備以及使用權資產**

**(a) 收購及出售自有資產**

截至2024年6月30日止六個月，本集團收購房屋、辦公室設備及傢俱、汽車、租賃物業裝修及在建工程，成本為人民幣155,808,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣153,050,000元)。本集團收購附屬公司並無產生辦公設備及傢俱、租賃物業提升(截至2023年6月30日止六個月：無)。

賬面淨值為人民幣2,650,000元的辦公室設備、傢俱及汽車(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1,849,000元)於截至2024年6月30日止六個月內出售，產生的相關出售虧損為人民幣445,000元。

**(b) 使用權資產**

截至2024年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室空間、教學大樓、服務式公寓、停車場及零售店鋪訂立若干租賃協議，並因此確認額外使用權資產人民幣56,960,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣110,598,000元)。

## 9 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(i)	5,965,331	4,654,489
減：貿易應收款項減值準備	(485,130)	(389,695)
貿易應收款項，扣除虧損撥備	5,480,201	4,264,794
代表業主支付的款項	316,600	319,187
押金	311,119	325,640
應收貸款	165,018	204,286
員工預付款項	61,836	53,934
因附屬公司處置而產生的應收賬款	58,743	38,359
應收股息	3,642	–
其他	40,317	41,243
	957,275	982,649
減：其他應收款項的損失撥備	(157,390)	(133,532)
其他應收款項總額，扣除損失撥備	799,885	849,117
減：一年後到期的其他應收款項，扣除損失撥備	–	(69,078)
	6,280,086	5,044,833

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務所確認的收入相關。

- (i) 貿易應收款項餘額中包括一筆金額為人民幣40,858,000元的在途現金，該筆款項隨後在本集團銀行結清款項(2023年12月31日：人民幣143,546,000元)。

## 賬齡分析

於本報告期末，以收入確認日和扣除貿易應收款項減值準備為基礎對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
一年內	3,761,433	2,734,183
一至兩年	1,005,017	1,041,867
兩年至三年	554,971	427,564
三年至四年	149,384	55,581
四年至五年	3,954	5,599
超過五年	5,442	—
	<u>5,480,201</u>	<u>4,264,794</u>

## 10 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	1,657,183	2,004,758
— 已結算貿易應付款項	1,376,371	1,825,281
— 應計貿易應付款項	280,812	179,477
應付票據	145,792	81,097
	<u>1,802,975</u>	<u>2,085,855</u>
貿易應付款項	1,802,975	2,085,855
— 第三方	1,781,474	2,054,709
— 關聯方	21,501	31,146
減：一年後到期的貿易應付款項	—	(1,369)
	<u>1,802,975</u>	<u>2,084,486</u>
貿易應付款項及應付票據(即期)	1,802,975	2,084,486
退還押金	586,531	589,032
代表客戶持有的託管基金	26,752	64,112
代表業委會收取的現金	377,264	320,383
臨時收款	506,795	470,053
應收關聯方款項	77,136	102,326
應付第三方借款	25,153	23,027
應付控股權益的股息	437,597	—
其他應付款項	281,195	259,028
	<u>4,121,398</u>	<u>3,912,447</u>
以攤餘成本計量的金融負債	4,121,398	3,912,447
應計工資單和其他福利	410,050	553,010
其他應付稅項及費用	459,215	406,148
	<u>4,990,663</u>	<u>4,871,605</u>

各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
一個月內	1,030,613	1,363,728
一個月後但三個月內	144,961	149,035
三個月後但不超過一年	200,797	207,908
超過一年	—	104,610
	<u>1,376,371</u>	<u>1,825,281</u>

## 11 資本、儲備及股息

### (a) 股本

#### (i) 已發行股本

	截至2024年6月30日 止六個月 股份數量 (‘000) 人民幣千元		截至2023年 12月31日止年度 股份數量 (‘000) 人民幣千元	
已發行並全額支付的 普通股：				
於1月1日	3,194,114	27	3,232,380	28
註銷股份(附註(ii))	<u>(30,468)</u>	*	<u>(38,266)</u>	<u>(1)</u>
於6月30日/12月31日	<u>3,163,646</u>	<u>27</u>	<u>3,194,114</u>	<u>27</u>

\* 金額少於人民幣1,000元。

(ii) 回購和註銷股份

截至2024年6月30日止六個月內，本公司已在聯交所回購普通股，詳情如下：

年／月	回購股份 數量 '000	每股支付 最高價格	每股支付 最低價格	已支付的 總價格 '000
2024年1月	24,390	2.94港元	2.62港元	<u>62,251</u>

回購股份支付的總額為人民幣62,251,000元，全部以股份溢價支付。

2024年5月27日，已註銷3,046.8萬股回購股份。於2024年6月30日，所有回購的股份都已被註銷。

(b) 股息

上一財政年度經中期批准應付給本公司股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
截至2024年及2023年6月30日止六個月內批准的 上一財政年度的股息	<u>434,185</u>	<u>288,739</u>

已批准的截至2024年及2023年6月30日止六個月的股息分別於2024年7月11日和2023年7月12日支付。

截至2024年6月30日止六個月，本公司董事決議不宣派任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：零)。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的業績。

2024年以來，物業行業發展進入了一個回歸區間：回歸本源、回歸常識、同時也回歸需求響應與價值創造。近期政府在重要文件中又再度明確了「物業服務+生活服務」的發展方向，行業已迎來一個最好的時代，一個優勝劣汰、講求人本文明與科技實效的時代。

本集團通過多年的佈局與運營，充足的儲備，為未來業績的增長提供了高確定性；深耕一二線城市和擁有高淨值的客群，則為生活服務的轉型奠定了堅實的基礎；生活服務的可持續發展和強消費屬性，更將為本集團的發展錦上添花。

縱然我們的戰略已經清晰、道路已經開闊，隨著居民需求從規模化向高質化轉變，必然要求服務從同質化向差異化轉變、管理從科層制向扁平化轉換、經營從粗放型向精細化轉型。圍繞效能、效率與效益，這半年來我們做了些較為紮實的嘗試，也對自身有了些新定義。

### 「我們是一家高效且人文的企業」

公司命脈在於組織效能。我們以提效為核，深度推進業財融合，優化業務成本管控；全面強化採購管理，四保服務集採百分百覆蓋；集中優化制度流程，降流程數量、升流程效率，實現管理費用率同比下降0.6個百分點。

公司本體在於員工團隊。我們以人本為源，提高人才標準做准入，關鍵崗位全日制專科及以上學歷持續提升；強化培訓賦能拔高度，黃埔新銳重高潛、頭雁工程強腰部、領航計劃抓頭部，做實未來梯隊；深化員工關愛築根基，天字工程、星標宿舍、五一座談等關心員工身心健康，推動員工穩定率與滿意率雙提升。

### 「我們是一家穩健且獨立的企業」

公司經營在於穩健持續。我們以預期為引，全面實行預算管理，綜合回款率逆勢提升；全面實行以收定支，重抓核心成本改善、重大虧損項目止損；全面實行現金為王，按C/B/G端客戶分類分層跟進，按賬齡分責任主體收取，實現核心經營利潤增速大於收入增速。

公司發展在於獨立專業。我們以內容為王，優質客戶、輕重協同模式清晰，已合作股權／戰略客戶新簽營收佔比63.1%；住宅、商寫、城市服務產品成型，如杭州菜鳥雲谷企業總部、成都五糧液總部綜合體、上海G60松江·安徽科創產業園、杭州西湖大學、金華市中心醫院等，特色矩陣不斷擴容；綠洲、全域、重點城市打法集效，實現規模聚焦、管理聚焦，累計打造了88個城市綠洲，實現市場拓展新簽年飽和收入約人民幣15.7億元。

## 「我們是一家固本且創新的企業」

公司核心在於品質口碑。我們以客戶為本，建強服務能力，專項行動接力深入，績優績差幫扶，末百項目嚴肅干預，提升服務均好性；精細作業模型，管家網格配置，保潔保綠金盤測量，保安開展金盾計劃，工程改革站點模式，提升響應及時性；增強業主交互，開展業主代表大會、項目經理接待日等渠道，公示服務名片，讓本公司掌握真實客戶聲音，實現整體客戶滿意度提升1.0個百分點。

公司優勢在於場景服務。我們以四樂為輔，業務聚焦於核心產品、強化渠道建設不斷回歸園區，組織、團隊和機制不斷完善，實現內部市場份額快速爬坡、外部業主口碑持續提升。

## 未來展望

2024年，外部環境的艱巨挑戰依然存在、經濟轉換的週期底部仍在震盪，然而找准了定位便能夠風雨無懼，穩健向前。下半年，我們將持續推進高質量發展，以全面深化改革為主線，以頂層設計的統籌力、經營單元的競爭力為核心提升能力，以經營質量、發展質量為牽引提升效率，進一步樹立本集團高安全邊際、高成長韌性、高股東回報的獨特標籤。

本集團有著天然且始終不變的服務基因，它有效承接了上一階段的發展動能，又準確找到下一賽程的新能。我們堅信：越過山丘，便能看見海闊天空。

主席  
楊掌法

## 管理層討論與分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商，主要業務範圍涵蓋物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。本集團始終堅持「服務讓生活更美好」的理念，並以成為中國最具價值幸福生活服務商為戰略目標，堅持客戶為本品質為核的服務策略，堅持人本科技協同共進的發展策略，堅持精益運營效益改善的經營策略，堅守服務初心，堅持服務創新，在發展中與員工同心、與業主同行、與社會同進。

### 財務回顧

期內，本集團實現：

#### 收入

收入為人民幣9,068.4百萬元，與2023年同期的人民幣8,197.0百萬元相比，同比增長10.6%。

本集團收入來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。期內：(i)物業服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣6,018.6百萬元，佔整體收入的66.4%，相較於2023年同期人民幣5,251.2百萬元，同比增長14.6%；(ii)園區服務收入達人民幣1,758.3百萬元，佔整體收入的19.4%，相較於2023年同期人民幣1,657.2百萬元，同比增長6.1%；(iii)諮詢服務收入達人民幣1,132.5百萬元，佔整體收入的12.5%，相較於2023年同期人民幣1,075.4百萬元，同比增長5.3%；及(iv)科技服務收入達人民幣158.9百萬元，佔整體收入的1.8%，相較於2023年同期人民幣213.2百萬元，同比下降25.5%。

截至6月30日止六個月

	2024年		2023年		同比
	人民幣千元	佔總收入 %	人民幣千元	佔總收入 %	
物業服務					
物業服務	<u>6,018,592</u>	<u>66.4%</u>	<u>5,251,206</u>	<u>64.1%</u>	<u>14.6%</u>
	<u>6,018,592</u>	<u>66.4%</u>	<u>5,251,206</u>	<u>64.1%</u>	<u>14.6%</u>
園區服務					
園區產品和服務	643,416	7.1%	577,641	7.0%	11.4%
居家生活服務	266,558	2.9%	220,112	2.7%	21.1%
園區空間服務	153,067	1.7%	144,218	1.8%	6.1%
物業資產管理服務	329,044	3.6%	379,471	4.6%	-13.3%
文化教育服務	<u>366,206</u>	<u>4.0%</u>	<u>335,788</u>	<u>4.1%</u>	<u>9.1%</u>
	<u>1,758,291</u>	<u>19.4%</u>	<u>1,657,230</u>	<u>20.2%</u>	<u>6.1%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	996,531	11.0%	946,940	11.6%	5.2%
管理諮詢服務	<u>136,009</u>	<u>1.5%</u>	<u>128,420</u>	<u>1.5%</u>	<u>5.9%</u>
	<u>1,132,540</u>	<u>12.5%</u>	<u>1,075,360</u>	<u>13.1%</u>	<u>5.3%</u>
科技服務					
科技服務	<u>158,944</u>	<u>1.8%</u>	<u>213,239</u>	<u>2.6%</u>	<u>-25.5%</u>
	<u>158,944</u>	<u>1.8%</u>	<u>213,239</u>	<u>2.6%</u>	<u>-25.5%</u>
	<u>9,068,367</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,197,035</u>	<u>100.0%</u>	<u>10.6%</u>

## 銷售成本

期內，銷售成本為人民幣7,324.4百萬元，較2023年同期的人民幣6,667.3百萬元增長9.9%，略低於收入增速。

## 毛利

毛利達到人民幣1,744.0百萬元，較2023年同期的人民幣1,529.7百萬元，同比增長14.0%。毛利率為19.2%，較2023年同期的18.7%相比上升了0.5個百分點，主要是本集團通過一系列的提質增效措施，持續強化了成本管控。

- 物業服務毛利率為14.9%，與2023年同期的13.8%相比，上升1.1個百分點；
- 園區服務的毛利率為23.9%，與2023年同期的24.3%相比下降0.4個百分點；
- 諮詢服務毛利率為32.1%，與2023年同期的30.1%相比上升2.0個百分點；  
及
- 科技服務的毛利率為38.7%，與2023年同期的36.6%相比上升2.1個百分點。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣161.9百萬元，較2023年同期人民幣147.1百萬元增長10.1%。主要是因為園區服務及物業服務相關業務開展所帶來的成本增長。

## 行政開支

行政開支為人民幣689.4百萬元，較2023年同期人民幣672.8百萬元增長2.5%，管理費用率為7.6%，較2023年同期的8.2%下降0.6個百分點。主要是因為本集團持續加強機構精簡及行政後勤費用的管控，行政開支得到有效控制。

## 核心經營利潤

核心經營利潤為人民幣892.6百萬元，較2023年同期人民幣709.9百萬元增長25.8%，主要是本集團有效的成本管控措施帶來了主營業務盈利能力的持續提升。

## 貿易及其他應收款項的預期信貸損失

期內，貿易及其他應收款項的預期信貸損失為人民幣144.2百萬元，較2023年同期的人民幣115.9百萬元增長24.4%。主要是因為應收賬款餘額增加而帶來的減值準備同步增加。

## 融資(收入)/成本淨額

期內，本集團融資收入淨額為人民幣13.7百萬元，較2023年同期的融資成本淨額人民幣10.0百萬元減少人民幣23.7百萬元。

	截至6月30日止六個月		同比%
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
以攤餘成本計量的			
金融資產利息收入	(52,231)	(40,657)	28.5%
銀行貸款利息支出	12,464	14,628	-14.8%
租賃負債利息支出	36,473	39,067	-6.6%
減：資本化為在建資產的利息支出	(10,370)	(3,065)	238.3%
融資(收入)/成本淨額	<u>(13,664)</u>	<u>9,973</u>	<u>-237.0%</u>

## 分佔聯營及合營公司利潤／虧損

期內，分佔聯營公司利潤為人民幣9.1百萬元，與2023年同期人民幣87.6百萬元相比，減少人民幣78.5百萬元，主要是由於2023年同期本集團一家聯營公司的盈利，而期內並無此影響。

期內，分佔合營公司利潤為人民幣2.1百萬元，與2023年同期分佔合營公司虧損人民幣1.3百萬元相比，增加人民幣3.4百萬元。

## 稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣707.5百萬元，較2023年同期的人民幣598.2百萬元增加人民幣109.3百萬元，同比增長18.3%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

## 所得稅

期內，所得稅為人民幣184.4百萬元，較2023年同期的人民幣165.8百萬元，同比增長11.2%。有效稅率為26.1%，與2023年同期的27.7%相比下降1.7個百分點。所得稅適用稅率載於本公告第16頁至第17頁綜合財務報表附註6。

## 期內利潤

期內利潤為人民幣523.1百萬元，較2023年同期的人民幣432.4百萬元增長21.0%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣504.7百萬元，較2023年同期的人民幣415.5百萬元增長21.5%，主要是由於本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

期內淨利率為5.8%，與2023年同期的5.3%相比上升0.5個百分點。

## 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

於2024年6月30日，投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產賬面淨值達人民幣2,304.4百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,339.6百萬元下降了1.5%。

## 無形資產

於2024年6月30日，無形資產達人民幣552.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣592.3百萬元下降了6.8%。

## 貿易及其他應收款項

於2024年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣6,280.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣5,113.9百萬元增加22.8%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款餘額的增長，期內我們也進一步加強了對回款的考核及管控。

## 貿易及其他應付款項

於2024年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣4,990.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣4,873.0百萬元增加2.4%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的增長。

## 租賃負債

於2024年6月30日，一年內應支付的租賃負債人民幣260.8百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債人民幣1,073.8百萬元計入非流動負債。於2024年6月30日，租賃負債總額減少至人民幣1,334.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,417.7百萬元減少5.9%。

## 流動資金、儲備及資本架構

本集團於期內維持優良財務狀況。於2024年6月30日，流動資產為人民幣12,369.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣12,111.7百萬元增加2.1%。於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,026.5百萬元，較2023年12月31日的人民幣4,530.8百萬元下降33.2%，主要是本集團為了提高資金收益率，期內將部分流動資金轉存為定期存款，於2024年6月30日，定期存款為人民幣1,282.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣373.4百萬元增加243.5%。

於2024年6月30日，長期借款達人民幣25.4百萬元，主要是因本集團境內若干附屬公司日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為4.35%至5.20%，於2024年6月30日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2024年6月30日，短期借款達人民幣293.0百萬元，主要由於Montessori Academy Group Holding Pty Ltd. (「MAG」)，一家本集團非全資附屬公司，因日常營運需要而向銀行借款54.5百萬元(等同於約人民幣259.7百萬元)，銀行貸款利率為7.41%至7.78% (2023年12月31日：4.18%至7.53%)。該等貸款將於2025年6月償還。有關貸款須遵守若干財務契約。倘MAG違反契約，則已提取融資將按要求償還。MAG定期監察其對該等契約的遵守情況，於2024年6月30日，MAG並無違反有關提取融資的契約。

於2024年6月30日，本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為55.6%，較2023年12月31日的54.5%上升1.1個百分點。

### **物業服務一佔總收入66.4%，佔總毛利51.5%**

物業服務依然是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將繼續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。期內：

- 收入達到人民幣6,018.6百萬元，較2023年同期人民幣5,251.2百萬元增長14.6%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。

- 毛利達人民幣898.1百萬元，較2023年同期人民幣725.5百萬元增長23.8%。
- 在管面積為481.7百萬平方米，較2023年同期的414.5百萬平方米增長16.2%，或淨增加67.2百萬平方米。期內，服務業態繼續延伸，住宅類、商企類、城市服務類多維發展，服務業態結構不斷優化。同時，我們通過深耕核心城市，持續加強新客戶開發和已合作大客戶資源深挖，強化產業聯動拓展，在管面積持續、穩健提升。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，於2024年6月30日，達到357.8百萬平方米，較2023年同期的379.3百萬平方米下降5.7%，或淨減少21.5百萬平方米，主要是由於儲備面積的交付以及我們對部分非核心城市及存在交付風險的儲備項目進行了主動退出。儘管如此，我們的儲備面積依然非常充沛，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。
- 在管項目達到3,356個，覆蓋了全國31個省、直轄市和自治區，以及203個城市。
- 於2024年6月30日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	佔在管 面積 %	佔總收入 %	佔在管 面積 %	佔總收入 %
大杭州	17.2%	33.2%	16.3%	34.6%
— 杭州	12.9%	29.5%	11.9%	30.8%
— 余杭	4.3%	3.7%	4.4%	3.8%
寧波	7.0%	6.2%	7.1%	6.3%
長江三角區	35.4%	28.5%	35.7%	27.4%
環渤海經濟圈地區	15.7%	11.6%	15.7%	11.8%
珠江三角區	8.4%	6.7%	8.4%	5.9%
其他	16.3%	13.8%	16.7%	14.0%
	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

## 園區服務一佔總收入19.4%，佔總毛利24.1%

園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」(合稱「四樂」)於一體的理想社區的重要抓手。

期內：

- 園區服務收入為人民幣1,758.3百萬元，較2023年同期的人民幣1,657.2百萬元增長6.1%。其中：
  - (1) 園區產品和服務的收入達人民幣643.4百萬元(佔園區服務總收入的36.6%)，與2023年同期的人民幣577.6百萬元相比，增長11.4%；
  - (2) 居家生活服務的收入達人民幣266.6百萬元(佔園區服務總收入的15.2%)，與2023年同期的人民幣220.1百萬元相比，增長21.1%；
  - (3) 園區空間服務的收入達人民幣153.1百萬元(佔園區服務總收入的8.7%)，與2023年同期的人民幣144.2百萬元相比，增長6.1%；
  - (4) 物業資產管理服務的收入達人民幣329.0百萬元(佔園區服務總收入的18.7%)，與2023年同期的人民幣379.5百萬元相比，下降13.3%；及
  - (5) 文化教育服務的收入達人民幣366.2百萬元(佔園區服務總收入的20.8%)，與2023年同期的人民幣335.8百萬元相比，增長9.1%。

— 毛利達人民幣420.2百萬元，較2023年同期人民幣401.9百萬元上升4.6%。

	截至6月30日止六個月				
	2024年		同比%	2023年	
收入	佔總額	收入		佔總額	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
園區產品和服務	643,416	36.6%	11.4%	577,641	34.9%
居家生活服務	266,558	15.2%	21.1%	220,112	13.3%
園區空間服務	153,067	8.7%	6.1%	144,218	8.7%
物業資產管理服務	329,044	18.7%	-13.3%	379,471	22.9%
文化教育服務	366,206	20.8%	9.1%	335,788	20.2%
<b>總計</b>	<b>1,758,291</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.1%</b>	<b>1,657,230</b>	<b>100.0%</b>

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以社區零售、居家生活、空間服務、資產運營、文化教育等五大生態於一體的生活服務平台。期內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、持續提升運營能力。其中：

— 園區產品和服務：

期內，本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，有效運用小程序、園區前置倉及園區市集等載體，激發園區直銷體系活力，並結合不同客戶需求提供完整的大後勤服務解決方案，落地優質場景覆蓋。同時，持續提升供應鏈的議價能力，進一步縮短產品供應鏈中間段，讓好產品從產區／廠區直達園區，推動規模效應顯現，並加強自營品牌的深度建設、品類擴充，不斷提升我們的產品競爭優勢，持續為客戶提供優質的產品及服務。

#### — 居家生活服務：

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，推動居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系，並通過定點帶教，實現業務、系統和運營的賦能培訓，保障服務落地。於「物業服務+居家養老服務」方面，持續推動服務運營能力的提升，並形成以「椿悅薈」為代表的機構養老運營、以「陶然里」為代表的康養社區運營及以「椿天里」為代表的居家養老運營三大服務模式。

#### — 物業資產管理服務：

本集團以服務價值鏈為基礎，以業主資產管理服務需求為出發點，深耕物業服務所覆蓋的園區，構建園區資產管理服務體系，並以置換服務、營銷服務及資產管理(如車位業務)為主要服務產品。期內，我們繼續實施共用管家、管道分銷等多模式拓展策略，聚焦優勢項目，持續加強精細化管理。同時，通過經紀業務加盟、合夥人機制等模式逐步推動業務轉型，進一步向輕資產運營方向轉變，降低固定成本，提升經營品質。

#### — 文化教育服務：

本集團持續落實托育服務多品牌策略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌體系，並通過在管園區教育服務需求的深入發掘，進一步優化服務內容及課程體系，提高單園運營效率，不斷提升本集團文化教育服務的核心競爭力，持續強化自營托育園等運營效率。期內，MAG位於澳大利亞的業務運營穩健，持續增長。

## 諮詢服務一佔總收入12.5%，佔總毛利20.9%

本集團圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。期內：

- 收入為人民幣1,132.5百萬元，較2023年同期的人民幣1,075.4百萬元增長5.3%。

	截至6月30日止六個月				
	2024年			2023年	
	收入	佔總額	同比%	收入	佔總額
	人民幣千元	%		人民幣千元	%
在建物業服務	996,531	88.0%	5.2%	946,941	88.1%
管理諮詢服務	136,009	12.0%	5.9%	128,420	11.9%
總計	<u>1,132,540</u>	<u>100.0%</u>	<u>5.3%</u>	<u>1,075,361</u>	<u>100.0%</u>

- 毛利達人民幣364.0百萬元，較2023年同期人民幣324.1百萬元同比上升12.3%。
- 在建物業服務

收入為人民幣996.5百萬元，與2023年同期相比上升5.2%。期內，我們持續豐富服務內容、強化服務轉型，包括持續升級服務產品生態資源圈，將四樂服務融入產品中，持續提高服務綜合競爭力，並擴展服務的場景類型，延伸至展館服務、活動接待等服務場景。

## — 管理諮詢服務

收入為人民幣136.0百萬元，與2023年同期相比上升5.9%。我們將繼續堅持以「去品牌依賴、強價值創造、重產品供給、實市場深耕」為方針，落實城市深耕策略及客戶拓展全流程管理。聚焦服務內容的提質擴面，在鞏固現有客戶及產品的同時，優化客戶群體結構並持續豐富產品內核，逐步從傳統的物業諮詢、房產諮詢等圍繞建築和空間的硬體諮詢服務向圍繞生活方式(城市服務、未來社區等)營造的頂層設計、服務場景構建、服務資源導入、運營或落地輔導等全域化服務進行轉型。

## 科技服務一佔總收入1.8%，佔總毛利3.5%

科技服務是構建本集團差異化產品體系，破局效率瓶頸，助力本集團實現中國最具價值幸福生活服務商戰略目標的重要基礎設施。圍繞服務的數字化，我們為政府數治、未來社區、物業企業等打造全域平台產品及智慧物業產品。從前期規劃設計、智慧硬體建設到數字化系統的開發及運營，科技服務為客戶提供智慧、普惠、實惠的一體化解決方案，助力客戶數字化轉型。期內：

- 收入為人民幣158.9百萬元，較2023年同期的人民幣213.2百萬元相比，同比下降25.5%。
- 毛利為人民幣61.5百萬元，與2023年同期人民幣78.1百萬元相比下降21.3%。

主要是受國內市場環境及房地產行業環境影響，我們的部分簽約業務因委託方要求等原因出現了延期執行的情況，客戶的需求也發生了變化，我們根據市場需求主動調整了產品結構。後續，我們通過持續提高核心產品標準化，提升產品複製能力，優化客戶結構等方式來推動業務的發展。

科技服務主要是圍繞空間的虛擬化和服務的數位化，為客戶提供數字化產品及服務解決方案，已形成三大核心業務：(1)善數智慧物業：通過數字化體系重塑產品生態矩陣，並以本集團運營多年的智慧系統出發，基於物業服務企業有關企業運營管理及智慧化需求，為其打造系統性的解決方案；(2)善數全域平台：以「平台+管家+共治」體系為基礎，為政府客戶提供城市基本單元治理與服務的數字化工具，支持城鄉全域數字化更新發展；及(3)數智空間：以建築科技為核心，圍繞智慧建築、智慧城市等多元業態，為客戶提供BIM設計諮詢、智慧化設計、社區更新與改善等建築科技全生命週期服務和綜合解決方案。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，因而承受的外匯風險有限。期內，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。由於本公司附屬公司MAG的業務主要以澳元進行，因而澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅，根據僱員職務及業績表現授予及釐定其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障、公積金及根據本公司購股權計劃授予的購股權。

於2024年6月26日，本公司根據本公司於2023年6月16日採納之購股權計劃向若干董事、本公司高級管理層及本集團僱員授出合計71,242,600份購股權以認購本公司股份，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2024年6月26日之公告。

於2024年6月30日，本集團有47,624名員工，較2023年6月30日增長6.2%，總員工成本人民幣3,081.5百萬元，較2023年同期的人民幣2,778.1百萬元增長10.9%，主要是本集團新項目交付帶來的員工成本增長及人力成本的剛性上漲。

### 中期股息

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

### 或然負債

除本公告披露外，於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

### 財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

### 本集團資產抵押

於2024年6月30日，MAG因經營需要已向銀行貸款54.5百萬澳元(等同於約人民幣259.7百萬元)，並以其持有的若干物業、廠房及設備(賬面價值為134.6百萬澳元，等同於約人民幣641.3百萬元)作抵押。

於2024年6月30日，本集團一家附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣9.7百萬元，並以所購房產(賬面價值為人民幣10.8百萬元)作為抵押。

除上述披露外，期內本集團概無資產抵押。

## 重大投資

期內，本集團未進行任何重大投資。

## 對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

期內，本集團未對附屬公司、聯營公司或合營公司進行任何重大收購或處置。

## 重大投資和資本資產的未來計劃

於2024年6月30日，本集團沒有任何重大投資和資本資產的未來計劃。

## 期後事項

除本公告披露外，於2024年6月30日後及直至本公告日期止，概無可能影響本集團的重大事件。

## 有關董事及高級管理層的資料變動

董事確認概無資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條作出披露。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東(「股東」)的利益及加強企業價值和問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

於截至2024年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2024年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之準則。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2024年6月30日止六個月期間，本公司已於聯交所回購24,390,000股股份，總額為68,346,255.20港元。連同本公司於2023年12月19日至2023年12月29日回購的6,078,000股股份，合共30,468,000股股份已於2024年5月27日註銷。

於截至2024年6月30日止六個月回購的股份詳情載列如下：

購回月份	本公司 購回的 股份數目	每股價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2024年1月	24,390,000	2.94	2.62	68,346,255.20

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月未經審核的中期財務報表及中期業績。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))。本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於適當時候發送予股東及於上述網站刊載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
楊掌法

2024年8月23日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、金科麗女士及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及劉興偉先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。