

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

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

## 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：3319)

### 截至2024年6月30日止六個月中期業績公告

#### 財務概要

	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	變動
收入(人民幣百萬元)	<b>7,022.6</b>	7,698.5	-8.8%
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,193.4</b>	1,573.6	-24.2%
毛利率	17.0%	20.4%	-3.4個百分點
淨(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	<b>(1,532.3)</b>	951.5	不適用
淨利潤率	-21.8%	12.4%	-34.2個百分點
經調整核心淨利潤(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>715.9</b>	1,005.1	-28.8%
經調整核心淨利潤率 <sup>1</sup>	10.2%	13.1%	-2.9個百分點
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	<b>(1,634.2)</b>	839.0	不適用
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<b>(1.15)</b>	0.59	不適用
建議每股中期股息(人民幣元)	<b>0.03</b>	0.025	20.0%
建議中期股息總額(人民幣百萬元)	<b>42.6</b>	35.5	20.0%

<sup>1</sup> 剔除收併購帶來無形資產攤銷、處置股權之損益、借款利息開支、認沽期權公允價值變動、以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的損益變動、利息收入、金融資產減值損失淨額後歸屬於本公司經調整核心淨利潤。

- 截至2024年6月30日止六個月（「期內」），本集團錄得收入為人民幣7,022.6百萬元，較去年同期下降8.8%。期內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i) 物業管理服務收入較去年同期增長2.0%至人民幣5,371.5百萬元；(ii) 業主增值服務收入較去年同期下降33.9%至人民幣771.5百萬元；(iii) 城市服務收入較去年同期下降4.0%至人民幣647.1百萬元；及(iv) 外延增值服務收入較去年同期下降60.6%至人民幣232.5百萬元。
- 期內，本集團錄得(i) 毛利為人民幣1,193.4百萬元，較去年同期下降24.2%，毛利率為17.0%，同比下降3.4個百分點；(ii) 淨虧損為人民幣1,532.3百萬元，同時經調整核心淨利潤為人民幣715.9百萬元，較去年同期下降28.8%；(iii) 本公司股東（「股東」）應佔虧損為人民幣1,634.2百萬元，2023年同期本公司股東應佔利潤為人民幣839.0百萬元；及(iv) 每股基本虧損為人民幣1.15元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議宣派截至2024年6月30日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.03元（稅前）。

## 主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務有限公司（「雅生活」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年6月30日止六個月（「期內」）的未經審核綜合業績。

2024年上半年，全球經濟環境與地緣政治更趨複雜嚴峻、充滿不穩定因素，中國經濟正溫和復甦，總體平穩，穩中有進。上半年政府出台了一系列利好政策引導房地產市場健康、有序發展。但整體而言，房地產市場的仍處於深度調整期，開發及銷售整體低迷，有待寬鬆政策的效果顯現和消費者信心恢復。物業管理行業受到宏觀環境及上游房地產市場波動的影響，供應有限加之業主需求出現變化，增長速度有所放緩，市場競爭進一步分化、加劇。在目前的經濟環境下，機構及業主對於開支更為審慎，青睞高性價比、品質穩定的服務，對於物業管理服務供應商有更高的要求。物業管理企業由追求規模利潤快速增長，逐漸回歸到追求服務品質、經營質量、品牌美譽的本質。

## 業務回顧

儘管受到外部複雜的經營環境影響和房地產市場帶來的衝擊，本集團全體同仁迎難而上，各項業務經營整體穩定。面對新的形勢，期內本集團持續深化調整業務策略，夯實核心業務及提升服務品質，重視存量項目穩定性，兼顧經營效益，追求有質量的拓展，守住規模基本盤。同時，本集團積極通過不同方式加強回款，努力克服客觀環境及非經營性因素造成的暫時性影響，可持續性業務仍體現了一定的韌性。

期內，本集團收入人民幣7,022.6百萬元，毛利為人民幣1,193.4百萬元，淨虧損為1,532.3百萬元，本公司股東（「股東」）應佔虧損為人民幣1,634.2百萬元，每股基本虧損為人民幣1.15元。截至2024年6月30日止，本集團在管面積及合約面積分別為576.7百萬平方米及749.8百萬平方米，覆蓋住宅、公共建築、商業辦公等多種業態。

在新的市場格局下，服務品質和口碑是物業管理企業長遠發展的關鍵。期內，本集團全面回歸服務本質，高度重視業主的滿意度，對於服務品質存在的問題零容忍，持續加大對於品質建設的投入，重點加強社區文化建設，維護良好的業主關係。集團管理層和區域高管均深入項目一線，通過現場巡查形式，全面審視服務情況，可及時發現和整改問題，實現高效的管理與賦能。同時，通過現場訪談，面對面傾聽業主心聲，全面了解業主服務訴求，著力提升業主的滿意度。上半年，本集團於全國逾百座城市開展超過3,000場社區文化活動，覆蓋社區、社會與環境的各利益相關方，深化社區「五方共建」模式，鞏固基層治理能力，構建社區鄰里互助互愛的美好氛圍，在守護社區、保護環境的點滴中充分展現企業社會責任。

同時，本集團期內持續加強對於基層服務的投入，推進環境和設備的全面升級煥新，例如針對性開展電梯專項整治行動，排查和杜絕安全隱患，提升電梯維護和保養水平，完善電梯安全管理制度。上半年住宅項目整體客戶滿意度有所提升，重大風險隱患數目顯著下降。此外，本集團持續完善標準化建設，編寫及修訂集團內部服務分級標準，參與編寫國家級《住宅物業服務規範》團體標準，以標準護航服務品質。在風險防範方面，逐漸完善常態化的風險上報和管理機制，聚焦重點項目，集中資源攻克難點項目，確保存量重點項目的順利續約，守住本集團的基本盤。在優質的服務基礎上，本集團多措並舉，重點強抓收繳和回款，積極解決遺留問題，以保證穩定的現金流。

市場拓展是集團長遠發展的重要動力。儘管市場機會總體仍有增長，但住宅增量市場供應收縮及風險增加，市場進一步向規模物企和高線城市集中，不同背景的物管企業均積極尋求市場化的發展機會，拓展競爭加劇。本集團堅持市場化戰略核心，及時調整拓展策略，由規模發展轉向質量優先，注重項目轉化和質量，拓寬項目業態類型和採取靈活合作模式，積極應對新的競爭格局。期內，在城市分級和產品分級策略基礎上，本集團鞏固在優勢區域和非住宅業態優勢，加大對於重點區域與非住宅市場的拓展力度，中標華僑大學泉州校區、廣東省公安機關以及深圳蓮花山公園綜合管養服務等公共建築項目，獲取青島中德未來城博士邨二期等大型綜合商辦項目等；並持續擇優拓展住宅業態，積極尋求存量市場的合適機會，於上海、粵港澳大灣區獲取多個優質住宅項目。

在產業鏈發展方面，本集團聚焦可持續、有質量的核心業務類型，持續優化產業佈局。業主增值服務圍繞業主需求，堅持輕資產策略，持續調整業務策略，注重業務的盈利質量。社區生活服務優化產品結構、聚焦高價值核心品類，健全標準化產品體系，豐富拳頭產品矩陣，重點強化社區銷售渠道；機構類增值服務深化產業化運營能力，打造市場外拓能力，並實現有品質經營；而部分業務受到經濟環境及上游房地產的影響，採取靈活業務策略，及時調整資源投入，嚴控經營風險。城市服務方面，重點提升回款及平衡盈利能力，持續優化和調整項目佈局，向經濟發達區域和優質項目集中資源，及時補充尋求業務機會，形成高質量的業務模式。上半年，本集團發揮規模效應、提升專業化服務能力，中標深圳市南山區沙河街道辦事處環衛服務項目，並突破綠化養護類型項目，鞏固已佈局城市之優勢和擴大規模效應。

運營管理模式和信息化建設亦及時調整升級，以靈活應對新的市場變化，全力支持業務發展。期內，本集團進一步精簡管理架構，明確三級管理架構職能、區域和城市公司的互補定位，加強工程設備、客服管家、採購等專業條線能力，並合理降本增效，提升人均效率，費用率仍保持在較低水平。在組織融合方面，本集團堅持「一區一策」、「一企一策」，以穩步提升經營效益為前提，持續優化投後管理體系，加強成員企業的針對性管理和幫扶，深化總部與成員企業間的管理人才流動，以實現組織之間的深度融合與精準賦能。信息化建設方面，本集團持續推動成員企業落地各項信息化業務、財務、人力、收費管理系統，全面升級主數據系統，實現全集團項目信息一體化管理。在精細化運營方面，細化項目經營模型，盤點項目的經營情況，聚焦資源提升在管項目質量，有選擇性地發展，並持續優化集中採購和供應商管理。

## 未來展望

儘管全球及中國經濟正在逐步復甦向好，但內外部的環境複雜仍有不確定性。本集團將回歸初心、求真務實，秉承高質量發展戰略，守住品質核心，創新尋求突破，積極應對房地產行業深度調整後的新常態，穩住基本盤和領先優勢，在物業管理市場競爭新格局中突圍。本集團將堅定不移的以客戶為中心，市場化為導向，珍視來之不易的基本盤，持續提升服務價值，以專業、多元化服務提升客戶粘性，體現優質服務的專業價值。同時，保持市場的敏銳度和敬畏心，在新形勢下尋求突破，高質量夯實產業鏈發展，發揮創新價值，齊心奮進實現可持續發展。

未來物業管理行業的競爭實質是品質口碑和專業能力差異的競爭。服務品質是企業生存與發展的生命線。本集團將不遺餘力得提升品質，夯實、優化分級服務標準體系，提升基層一線服務的能力，建立並強化品質巡查的常態化機制，確保各級管理人員深入一線，將品質提升作為首要任務。同時，本集團將通過信息化升級和加強業務中層骨幹和基層一線的能力，將精細化運營、提升效益和效率真正落到實處，用高質量服務贏得業主信賴，為業主創造更美好的環境，杜絕管理和運營風險。此外，通過更優質的服務、良好的客戶關係和優化項目組合，兼顧企業經營效益，全力回籠資金，以穩定的現金流支撐企業的健康持續發展，從而形成良性、正向、可持續的循環。

本集團將堅定不移地堅持市場化發展，敏銳精準地把握機遇，在激烈的競爭中確立特色和專業優勢，為客戶提供高品質、有價值的服務。本集團以項目品質為先，關注項目的轉化、現金流和盈利穩定性，擇優拓展兼顧規模。儘管住宅增量市場收縮，但公共建築服務領域仍在逐步市場化。本集團將重點瞄準非住宅業態優質機會，著力拓寬項目來源，深化資源共享，並靈活採取拓展策略，在競爭中智取突圍。在項目區域的選擇上，將重點加強項目密度，聚焦已佈局及深耕的戰略城市，嚴控管理半徑，不貿然承接「孤島」項目。此外，將全面盤點大型、標桿性項目，保障重點、優質項目的續約，以分級管理主動維護存量客戶、大客戶關係，積極尋求與地方國企的靈活合作，保持本集團的規模優勢。多元業務將穩中求進，業主增值服務戰略聚焦非地產資源型的可持續創利業務，深化產品生態和供應鏈整合，標準化、信息化運營社區生活類、機構類服務，深挖在管存量項目價值。同時，注重業務質量及平衡投入與回報，輕資產、平台化發展創新延伸業務，發揮平台優勢精準對接供應商與業主需求。城市服務則持續以經營質量為前提，關注回款好、效益優的高線城市機會，持續優化整體的項目架構，重點鞏固優勢區域的規模效應。

本集團未來將持續深化敏捷型組織策略，堅持「一區一策」、「一城一策」、「一企一策」，有效實現提質增效。組織融合將秉持合作共贏的經營理念，進一步規範公司管制及完善授權管理，健全投後管控評價體系，以結果為導向，明確紅線和底線，促進組織持續融合、優勢互補、共同發展。本集團將堅持以人為本，重視企業文化建設，打造奮鬥務實的文化氛圍，激發團隊活力和提升凝聚力，並樹立風清氣正的廉潔氛圍，護航企業行穩致遠。同時，本集團將持續推動數字化轉型，持續更新升級信息平台，賦能成員單位，以支持精細化服務，提升內部管理效能。

展望未來，本集團將腳踏實地以優質的服務、穩定的規模、靈活的組織、優秀的人才，進一步鞏固本集團的行業領先優勢，穿越週期、實現長期可持續發展。本集團全體員工將共同奮進，常立「無我之境」，常懷「利他之心」，以高度的責任感和使命感服務業主，持續提供質價相符的優質服務，全力實現企業的高質量、可持續發展。本集團定不負使命、不負業主、不負員工、不負股東，持續向社會回饋價值，實現同創共贏的美好願景。

## 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援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／黃奉潮

香港，2024年8月27日

## 中期簡要綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	7,022,621	7,698,512
銷售成本		<u>(5,829,191)</u>	<u>(6,124,953)</u>
毛利		1,193,430	1,573,559
銷售及營銷開支		(23,056)	(52,728)
行政開支		(336,723)	(383,170)
金融資產減值損失淨額		(2,883,872)	(45,605)
其他收入	4	41,675	99,753
其他(虧損)/收益—淨額	5	<u>(32,583)</u>	<u>13,646</u>
經營(虧損)/利潤		(2,041,129)	1,205,455
融資費用	6	(13,660)	(11,593)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>19,479</u>	<u>11,243</u>
未計所得稅前(虧損)/利潤		(2,035,310)	1,205,105
所得稅抵免/(開支)	7	<u>502,997</u>	<u>(253,599)</u>
期內(虧損)/利潤		<u><u>(1,532,313)</u></u>	<u><u>951,506</u></u>
以下各方應佔(虧損)/利潤：			
—本公司股東		(1,634,169)	838,952
—非控股權益		<u>101,856</u>	<u>112,554</u>
		<u><u>(1,532,313)</u></u>	<u><u>951,506</u></u>
每股(虧損)/盈利			
(以人民幣元/股表示)			
—每股基本及攤薄(虧損)/盈利	8	<u><u>(1.15)</u></u>	<u><u>0.59</u></u>

## 中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)／利潤	(1,532,313)	951,506
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
—以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	—	—
期內全面(開支)／收益總額	<u>(1,532,313)</u>	<u>951,506</u>
以下各方應佔：		
—本公司股東	(1,634,169)	838,952
—非控股權益	<u>101,856</u>	<u>112,554</u>
	<u>(1,532,313)</u>	<u>951,506</u>

## 中期簡要綜合資產負債表

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	635,635	632,800
使用權資產	9	64,369	82,511
投資性物業	10	256,424	262,995
其他無形資產	11	1,005,880	1,170,180
商譽	11	2,798,182	2,887,011
遞延所得稅資產		1,088,238	385,182
使用權益法列賬之投資		1,384,243	1,202,285
預付款項	12	968,834	923,797
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
		<b>8,217,636</b>	<b>7,562,592</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	8,431,127	10,206,581
存貨		33,011	38,518
以公允價值計量並計入損益的金融資產		1,997,107	2,000,112
受限制現金		178,831	167,912
現金及現金等價物		3,042,681	4,074,865
		<b>13,682,757</b>	<b>16,487,988</b>
<b>資產總值</b>		<b>21,900,393</b>	<b>24,050,580</b>

		於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	13	1,420,001	1,420,001
其他儲備		5,620,787	5,625,031
保留盈利		4,048,739	5,768,108
		<u>11,089,527</u>	<u>12,813,140</u>
非控股權益		1,787,486	1,635,991
		<u>12,877,013</u>	<u>14,449,131</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	14	9,669	2,891
合約負債		80,715	83,631
借款		167,437	115,369
租賃負債		25,254	42,069
遞延所得稅負債		276,312	313,152
		<u>559,387</u>	<u>557,112</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	6,334,631	6,683,371
合約負債		1,385,906	1,567,840
即期所得稅負債		461,070	576,025
借款		250,123	181,386
租賃負債		32,263	35,715
		<u>8,463,993</u>	<u>9,044,337</u>
<b>負債總額</b>		<u>9,023,380</u>	<u>9,601,449</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>21,900,393</u>	<u>24,050,580</u>

## 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。

該等簡要綜合財務報表未經審核。

### 2. 會計政策

除下文所載的預估所得稅（請參閱附註2(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2024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
香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號之 修訂	缺乏可兌換性（修訂本）	2025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	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 款人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。

### 3. 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2024年及2023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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	隨時間推移	<b>5,371,520</b>	5,267,285
物業管理相關增值服務			
－其他增值服務	隨時間推移	<b>867,078</b>	1,374,416
－出售貨物	於特定時間點	<b>136,908</b>	382,948
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	<b>647,115</b>	673,863
		<b>7,022,621</b>	7,698,512

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入		
—來自存款及向第三方提供的貸款	30,250	65,381
—來自向關聯方提供的貸款	223	384
政府補助 (附註(i))	7,116	20,333
稅項抵減 (附註(ii))	2,555	12,923
租金收入	434	351
其他事項	1,097	381
	<b>41,675</b>	<b>99,753</b>

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2024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) 稅項抵減主要包括本公司及部分附屬公司提供有關社區服務的增值稅進項加計扣除。

#### 5. 其他(虧損)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
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	14,891
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	15,653	2,933
出售使用權益法列賬之投資產生之虧損	(28,156)	—
出售附屬公司所得虧損	(12,655)	—
匯兌(虧損)/收益	(97)	102
投資性物業的公允價值虧損 (附註10)	(6,571)	(6,036)
出售物業、廠房及設備虧損	(750)	(582)
其他事項	(57)	2,338
	<b>(32,583)</b>	<b>13,646</b>

## 6. 融資費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
借款的利息開支	12,057	9,486
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	–	313
已付／應付租賃負債利息及財務支出	1,603	1,794
	<u>13,660</u>	<u>11,593</u>

## 7. 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	236,899	250,171
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(739,896)	3,428
	<u>(502,997)</u>	<u>253,599</u>

### 中國企業所得稅

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%（截至2023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2024年6月30日止期間，廣州雅天適用的稅率為15%（2023年6月30日：15%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%（截至2023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2023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%或50%（截至2023年6月30日止六個月：25%）計算稅項。

## 香港利得稅

截至2024年及2023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2024年及2023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。

## 8. 每股（虧損）／盈利

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損人民幣1,634,169,000元（2024年6月30日：利潤人民幣838,952,000元）及截至2024年及2023年6月30日止期間已發行1,420,000,800股普通股的加權平均數計算。

截至2024年及2023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（虧損）／盈利等於每股基本（虧損）／盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司股東應佔（虧損）／利潤（人民幣千元）	(1,634,169)	838,952
已發行普通股的加權平均數（以千股計）	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>
期內本公司股東應佔（虧損）／利潤的每股基本 （虧損）／盈利（以人民幣元／股表示）	<u>(1.15)</u>	<u>0.59</u>

## 9. 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2024年1月1日</b>							
成本	135,721	199,663	45,032	560,770	941,186	144,040	1,085,226
累計折舊	(32,630)	(79,039)	(21,106)	(175,611)	(308,386)	(61,529)	(369,915)
<b>賬面淨值</b>	<b>103,091</b>	<b>120,624</b>	<b>23,926</b>	<b>385,159</b>	<b>632,800</b>	<b>82,511</b>	<b>715,311</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	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
添置	40,326	4,532	3,531	42,763	91,152	10,070	101,222
收購附屬公司	-	-	-	87	87	322	409
出售	39	(1,283)	(1,013)	(8,552)	(10,809)	(2,572)	(13,381)
出售附屬公司	-	(1,049)	(876)	(1,278)	(3,203)	(8,780)	(11,983)
折舊費用	(2,301)	(16,946)	(5,130)	(50,015)	(74,392)	(17,182)	(91,574)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>141,155</b>	<b>105,878</b>	<b>20,438</b>	<b>368,164</b>	<b>635,635</b>	<b>64,369</b>	<b>700,004</b>
<b>於2024年6月30日(未經審核)</b>							
成本	176,047	195,692	41,902	579,675	993,316	128,254	1,121,570
累計折舊	(34,892)	(89,814)	(21,464)	(211,511)	(357,681)	(63,885)	(421,566)
<b>賬面淨值</b>	<b>141,155</b>	<b>105,878</b>	<b>20,438</b>	<b>368,164</b>	<b>635,635</b>	<b>64,369</b>	<b>700,004</b>
<b>於2023年1月1日</b>							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
<b>賬面淨值</b>	<b>131,413</b>	<b>131,710</b>	<b>31,062</b>	<b>308,358</b>	<b>602,543</b>	<b>51,716</b>	<b>654,259</b>
<b>截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)</b>							
期初賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
添置	295	5,098	7,308	37,481	50,182	61,786	111,968
出售	-	(6,436)	(377)	(1,988)	(8,801)	-	(8,801)
折舊費用	(2,174)	(18,563)	(8,205)	(35,441)	(64,383)	(20,665)	(85,048)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>129,534</b>	<b>111,809</b>	<b>29,788</b>	<b>308,410</b>	<b>579,541</b>	<b>92,837</b>	<b>672,378</b>
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>							
成本	162,890	175,431	63,424	443,540	845,285	158,594	1,003,879
累計折舊	(33,356)	(63,622)	(33,636)	(135,130)	(265,744)	(65,757)	(331,501)
<b>賬面淨值</b>	<b>129,534</b>	<b>111,809</b>	<b>29,788</b>	<b>308,410</b>	<b>579,541</b>	<b>92,837</b>	<b>672,378</b>

於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣121,777,000元（2023年12月31日：人民幣89,455,000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。

## 10. 投資性物業

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
商業物業：		
期初	262,995	252,796
添置	-	26,460
於損益賬確認的重估虧損 (附註5)	(6,571)	(6,036)
期末	<u>256,424</u>	<u>273,220</u>

附註：

(i) 於簡要綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入 (附註4)	<u>434</u>	<u>351</u>

(ii) 於2024年6月30日，若干市值為人民幣27,745,000元(2023年12月31日：人民幣15,965,000元)的投資性物業已質押作為本集團借款的抵押品。

(iii) 於2024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(2023年12月31日：無)。

(iv) 公允價值等級

於2024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，此乃由於其估價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(2023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2024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2024年 6月30日的		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
	公允價值	不可觀察輸入數據		
辦公樓宇	256,424	市場價格 (人民幣元/平方米)	14,000–51,000	市場價格越高， 公允價值越高

11. 其他無形資產及商譽

	計算機軟件	商標	客戶關係及 未完成合同	小計	商譽	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日						
成本	51,276	63,802	1,824,143	1,939,221	3,314,901	5,254,122
累計攤銷	(26,343)	(29,749)	(712,949)	(769,041)	–	(769,041)
累計減值	–	–	–	–	(427,890)	(427,890)
賬面淨值	<u>24,933</u>	<u>34,053</u>	<u>1,111,194</u>	<u>1,170,180</u>	<u>2,887,011</u>	<u>4,057,191</u>
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)						
期初賬面淨值	24,933	34,053	1,111,194	1,170,180	2,887,011	4,057,191
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	(3,617)	(1,153)	(92,315)	(97,085)	–	(97,085)
期末賬面淨值	<u>22,003</u>	<u>4,170</u>	<u>979,707</u>	<u>1,005,880</u>	<u>2,798,182</u>	<u>3,804,062</u>
於2024年6月30日(未經審核)						
成本	51,753	28,860	1,764,003	1,844,616	3,145,544	4,990,160
累計攤銷	(29,750)	(24,690)	(784,296)	(838,736)	–	(838,736)
累計減值	–	–	–	–	(347,362)	(347,362)
賬面淨值	<u>22,003</u>	<u>4,170</u>	<u>979,707</u>	<u>1,005,880</u>	<u>2,798,182</u>	<u>3,804,062</u>

	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2023年1月1日</b>						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累計攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	–	(567,262)
賬面淨值	<u>29,806</u>	<u>37,189</u>	<u>1,305,254</u>	<u>1,372,249</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,687,150</u>
<b>截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)</b>						
期初賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
添置	530	–	–	530	–	530
出售	(1,413)	–	–	(1,413)	–	(1,413)
攤銷費用	(2,571)	(1,685)	(99,223)	(103,479)	–	(103,479)
期末賬面淨值	<u>26,352</u>	<u>35,504</u>	<u>1,206,031</u>	<u>1,267,887</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,582,788</u>
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>						
成本	50,050	63,342	1,824,143	1,937,535	3,314,901	5,252,436
累計攤銷	(23,698)	(27,838)	(618,112)	(669,648)	–	(669,648)
賬面淨值	<u>26,352</u>	<u>35,504</u>	<u>1,206,031</u>	<u>1,267,887</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,582,788</u>

管理層評估後認為，於截至2024年6月30日止期間概無就商譽確認減值撥備（2023年6月30日：無），而商譽的累計減值撥備則為人民幣347,362,000元（2023年12月31日：人民幣427,890,000元）。

## 12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 (附註(i))		
— 關聯方	3,529,736	3,387,830
— 第三方	5,004,517	4,319,695
	<u>8,534,253</u>	<u>7,707,525</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(3,291,002)	(1,053,795)
	<u>5,243,251</u>	<u>6,653,730</u>
其他應收款項		
— 關聯方 (附註(ii))	914,143	875,453
— 第三方 (附註(iii))	2,728,474	2,474,646
	<u>3,642,617</u>	<u>3,350,099</u>
減：其他應收款項減值撥備	(914,287)	(266,888)
	<u>2,728,330</u>	<u>3,083,211</u>
預付款項		
— 關聯方	287,595	287,396
— 第三方	1,145,501	1,110,757
	<u>1,433,096</u>	<u>1,398,153</u>
減：預付款項減值撥備	(4,716)	(4,716)
	<u>1,428,380</u>	<u>1,393,437</u>
小計	9,399,961	11,130,378
減：預付款項非流動部分	(968,834)	(923,797)
	<u>8,431,127</u>	<u>10,206,581</u>

### 附註：

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

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

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

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
1年以內	4,089,139	4,012,222
1至2年	3,082,081	2,802,837
2至3年	839,404	565,314
3年以上	523,629	327,152
	<u>8,534,253</u>	<u>7,707,525</u>

貿易應收款項人民幣44,463,000元(2023年12月31日：人民幣65,422,000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24,320,000元(2023年12月31日：人民幣44,167,000元)。

- (ii) 於2024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人民幣700,000,000元(2023年12月31日：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；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣75,523,000元(2023年12月31日：人民幣79,544,000元)，為無抵押、按年利率0.5% (2023年12月31日：0%至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2024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702,728,000元(2023年12月31日：人民幣1,223,040,000元)，該筆款項按年利率2%至5% (2023年12月31日：年利率2%至7%)計息及須於一年內按要求償還。
- (iv) 於2024年6月30日及2023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。

### 13. 股本

	股份數目		股本	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日	2024年 6月30日	2023年 12月31日
			人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 關聯方	85,257	57,824
— 第三方	2,724,233	2,886,533
	<u>2,809,490</u>	<u>2,944,357</u>
其他應付款項		
— 關聯方	135,157	104,052
— 第三方	2,349,410	2,318,913
	<u>2,484,567</u>	<u>2,422,965</u>
應付股息	128,678	118,664
應計薪金	847,154	1,047,219
其他應納稅項	74,411	153,057
貿易及其他應付款項總額	6,344,300	6,686,262
減：其他應付款項非流動部分	(9,669)	(2,891)
貿易及其他應付款項流動部分	<u>6,334,631</u>	<u>6,683,371</u>

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	2,407,020	2,624,448
1至2年	265,861	264,720
2至3年	116,085	35,482
3年以上	20,524	19,707
	<u>2,809,490</u>	<u>2,944,357</u>

於2024年6月30日及2023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。

#### 15. 股息

於2024年8月27日，董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.03元（2023年：每股人民幣0.025元），股息將派付予於2024年12月19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42,600,000元（2023年：人民幣35,500,000元），並未於中期簡明綜合財務報表中確認為負債。其將於截至2024年12月31日止年度於權益內確認。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

2024年上半年，外部環境複雜性、嚴峻性及不確定性顯著上升，國內發展結構調整持續深化，房地產市場仍處於調整轉型期。在宏觀經濟和房地產市場承壓的背景下，物業管理行業面臨諸多挑戰，從增量市場轉化為存量市場的競爭，並且更加重視高質量發展。

本集團始終堅持以獨立化、市場化為導向，聚焦發展非週期業務，進一步夯實服務品質，持續提升經營效益，以長期主義理念守護可持續發展。期內，本集團錄得收入約人民幣7,022.6百萬元，非週期性業務收入佔比進一步提升至96.7%。淨虧損為人民幣1,532.3百萬元，股東應佔虧損為人民幣1,634.2百萬元。於2024年6月30日，本集團的在管面積與合約面積分別為576.7百萬平方米及749.8百萬平方米。

### 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2024年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣7,022.6百萬元（2023年同期：人民幣7,698.5百萬元），較去年同期下降8.8%。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6,790.1百萬元，同比下降4.5%，佔本集團總收入96.7%。

	截至6月30日止六個月				增長率 %
	2024年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	2023年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	
物業管理	5,371.5	76.5%	5,267.3	68.4%	2.0%
–住宅物業項目	2,328.0	33.2%	2,172.2	28.2%	7.2%
–非住宅物業項目	3,043.5	43.3%	3,095.1	40.2%	-1.7%
業主增值服務	771.5	11.0%	1,167.2	15.2%	-33.9%
城市服務	647.1	9.2%	673.9	8.7%	-4.0%
小計：	6,790.1	96.7%	7,108.4	92.3%	-4.5%
外延增值服務	232.5	3.3%	590.1	7.7%	-60.6%
–案場物業管理服務	148.7	2.1%	226.4	3.0%	-34.3%
–其他外延增值服務	83.8	1.2%	363.7	4.7%	-77.0%
合計	7,022.6	100.0%	7,698.5	100.0%	-8.8%

## 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。

期內，物業管理服務收入達人民幣5,371.5百萬元（2023年同期：人民幣5,267.3百萬元），較去年同期增加2.0%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,328.0百萬元（2023年同期：人民幣2,172.2百萬元），較去年同期增加7.2%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣3,043.5百萬元（2023年同期：人民幣3,095.1百萬元），較去年同期下降1.7%。

## 本集團在管總建築面積明細

於2024年6月30日，本集團總在管面積為576.7百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約82.9%，第三方項目為集團主要的面積來源。

## 在管面積業態分佈

本集團已在住宅、公共建築和商業辦公等細分業態建立先發優勢，形成了全業態均衡佈局。截至2024年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為44.1%（於2023年12月31日，42.4%），非住宅類佔比為55.9%（於2023年12月31日，57.6%）（公共建築佔比44.5%，商業及其他佔比11.4%）。

## 在管面積區域覆蓋

於2024年6月30日，本集團在管項目為4,521個，覆蓋全國31個省，直轄市和自治區，以及214個城市。

按照區域劃分，本集團在管面積的33.6%位於長三角城市群，19.9%位於粵港澳大灣區，8.4%位於山東半島城市群，7.9%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2024年6月30日，本集團的合約面積為749.8百萬平方米。來自第三方項目的合約面積佔比約80.5%。

## 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771.5百萬元，較2023年同期的人民幣1,167.2百萬元下降33.9%，佔總收入約11.0%。

- (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。上半年，本集團優化生活類服務的業務結構，調整零售業務的產品結構，聚焦酒水、生鮮等高毛利產品，調整運營模式。在居家業務方面重點發展自營入戶業務，推行3+X的業務模式，結合入戶清潔、維修、家電清洗等核心產品的滲透，推動區域特色居家業務的開展。期內，生活及綜合服務收入約為人民幣322.1百萬元，較2023年同期的人民幣574.5百萬元下降43.9%，佔業主增值服務收入的約41.7%。

- (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47.5百萬元，較2023年同期的人民幣95.9百萬元下降50.5%，主要由於房地產市場相對低迷，居民開支更趨謹慎，家裝業務需求下降。
- (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245.8百萬元，較2023年同期的人民幣296.0百萬元下降17.0%，佔業主增值服務收入的約31.9%，主要由於受經濟環境影響，空間租售需求減少。
- (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156.1百萬元，同比下降22.3%，佔業主增值服務收入的約20.2%，主要由於部分業務如團餐受客戶需求變化和拓展策略調整，收入有所下降。

## 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，城市服務收入達人民幣647.1百萬元，較2023年同期的人民幣673.9百萬元下降4.0%，佔總收入約9.2%，主要由於為提升整體回款效率及項目質量，主動調整回款不佳項目，將閒置資產設備應用於新拓展項目，積極補充由於主動汰換項目形成的收入缺口。

## 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232.5百萬元（2023年同期：590.1百萬元），較去年減少60.6%，佔總收入約3.3%，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。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的64.0%）期內收入達人民幣148.7百萬元，較2023年同期的人民幣226.4百萬元下降34.3%。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的36.0%）：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83.8百萬元，較2023年同期的人民幣363.7百萬元下降77.0%。

## 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5,829.2百萬元（2023年同期：人民幣6,125.0百萬元），同比下降4.8%，減少主要由於本集團外延增值服務和業主增值服務業務有所下降。

## 毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2024年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	2023年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	增長率 %
物業管理服務	879.7	16.4%	993.1	18.9%	-11.4%
業主增值服務	150.7	19.5%	321.8	27.6%	-53.2%
城市服務	122.5	18.9%	142.2	21.1%	-13.9%
小計：	1,152.9	17.0%	1,457.1	20.5%	-20.9%
外延增值服務	40.5	17.4%	116.5	19.7%	-65.2%
合計	1,193.4	17.0%	1,573.6	20.4%	-24.2%

期內，本集團毛利為人民幣1,193.4百萬元，較2023年同期的人民幣1,573.6百萬元下降24.2%。毛利率從2023年同期的20.4%下降3.4個百分點至17.0%。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1,152.9百萬元，同比下降20.9%；毛利佔比由2023年同期的92.6%增加至96.6%。

- 物業管理服務的毛利率為16.4%（2023年同期：18.9%），較2023年同期下降2.5個百分點，主要由於本集團期內持續加強對於基層服務的投入，推進環境和設備的全面升級煥新。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣947.9百萬元，毛利率為17.6%。
- 業主增值服務的毛利率為19.5%，（2023年同期：27.6%），較2023年同期下降8.1個百分點，主要由於持續優化業務結構及運營模式，針對毛利較高但受到經濟環境及上游房地產市場影響的業務，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18.9%，（2023年同期：21.1%），較2023年同期下降2.2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17.4%（2023年同期：19.7%），較2023年同期下降2.3個百分點，主要由於房地產行業持續調整，相關服務需求及業務規模下降，但相關業務成本投入仍較高。

## 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣23.1百萬元（2023年同期：人民幣52.7百萬元），佔收入比為0.3%，較去年同期下降0.4個百分點，主要由於調整拓展策略，由規模發展轉向質量優先。

## 行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣336.7百萬元，較2023年同期的人民幣383.2百萬元下降12.1%，佔收入比為4.8%，較2023年同期下降0.2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2,883.9百萬元，(2023年同期：人民幣45.6百萬元)，同比增加6,223.6%，主要由於本集團關聯方客戶信貸風險增加，因而計提減值撥備。

## 其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣41.7百萬元(2023年同期：人民幣99.8百萬元)，同比下降58.2%，主要由於稅項抵減及政府補助變動。

## 所得稅

期內，本集團的所得稅抵免為人民幣503.0百萬元(2023年同期所得稅支出：人民幣253.6百萬元)。所得稅稅率為24.7%(2023年同期：21.0%)。主要由於所得稅抵免，外部宏觀環境變化，本集團計提大額減值虧損及相應的遞延所得稅。

## 利潤

期內，本集團的淨虧損為人民幣1,532.3百萬元，2023年同期的淨利潤為人民幣951.5百萬元，主要由於本集團關聯方客戶信貸風險增加，期內計提大額減值虧損所致；及其他業務板塊受到經濟環境和服務品質提升影響利潤率承壓。淨利潤率為-21.8%，較2023年同期的12.4%下降34.2個百分點。

經調整核心淨利潤為人民幣715.9百萬元，較2023年同期的人民幣1,005.1百萬元下降28.8%，經調整核心淨利潤率10.2%，較2023年同期的13.1%下降2.9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核心淨利潤為人民幣699.5百萬元，較2023年同期人民幣919.1百萬元下降23.9%，經調整核心淨利潤率10.3%，較2023年同期的12.9%下降2.6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2024年6月30日，流動資產達到人民幣13,682.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣16,488.0百萬元下降17.0%。於2024年6月30日，本集團的現金及等價物為人民幣3,042.7百萬元，較2023年12月31日止的人民幣4,074.9百萬元下降25.3%。於2024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2024年6月30日，本集團的總權益為人民幣12,877.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣14,449.1百萬元減少人民幣1,572.1百萬元，下降10.9%，主要由於期內計提大額減值撥備所致。

## 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2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣635.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣632.8百萬元增加0.4%。

## 其他無形資產

於2024年6月30日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣1,005.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,170.2百萬元減少14.0%。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2024年6月30日，本集團商譽達到人民幣2,798.2百萬元。

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2024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2,000.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,003.4百萬元下降0.1%。

## 貿易及其他應收款以及預付款項

於2024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）達人民幣9,400.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣11,130.4百萬元下降15.5%。其中貿易應收款項達人民幣8,534.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣7,707.5百萬元增加10.7%，主要由於受回款周期影響，貿易應收款餘額增加。其他應收款項達人民幣3,642.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,350.1百萬元增加8.7%，主要由於第三方業務往來款增加。

## 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（包含流動及非流動部分）達人民幣6,344.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣6,686.3百萬元下降5.1%，主要由於支付到期款項及控制成本。

## 借款

於2024年6月30日，本集團有長期借款人民幣243.4百萬元，其中76.0百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣174.2百萬元。

## 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2024年6月30日，資本負債比率為3.2%。

## 即期及遞延所得稅負債

於2024年6月30日，本集團的即期所得稅負債為人民幣461.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣576.0百萬元下降20.0%，主要由於利潤下降所致。遞延所得稅負債從2023年12月31日的人民幣313.2百萬元下降至人民幣276.3百萬元。

## 資產抵押

於2024年6月30日，人民幣88.0百萬元的長期借款及人民幣62.0百萬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2024年6月30日，本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的中期財務資料附註9、10及12。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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

## 或然負債

於2024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2024年6月30日，集團有88,524名在職員工（2023年12月31日：96,018名）。期內，總員工成本為人民幣2,898.9百萬元。

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

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

## 報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於2024年6月30日後並無任何其他重大事項。

## 中期股息

董事會建議就截至2024年6月30日止六個月期間分派中期股息每股人民幣0.03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製成為本公司H股股東除外，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2025年1月22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2024年12月19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2024年12月16日（星期一）至2024年12月19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2024年12月13日（星期五）下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### **寄發通函**

根據本公司的公司章程，建議宣派中期股息須經股東於臨時股東大會批准後方可作實。由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載列關於建議宣派中期股息的資料，連同臨時股東大會通告以及代表委任表格的通函將於2024年11月30日或之前登載於香港聯交所網站及本公司網站。

### **審閱中期業績**

本公司審計委員會（「**審計委員會**」）已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月之財務報表。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、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2024年8月27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交所證券上市規則（「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，彼等截至2024年6月30日止六個月期間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。截至2024年6月30日止六個月期間，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

## 遵守企業管治守則

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

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2024年6月30日止六個月期間已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年6月30日止六個月期間，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。截至2024年6月30日，本公司並未持有任何庫存股份。

## 於本公司及香港聯交所之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))網站。本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告（其載有上市規則所規定之所有資料）將於適當時候可於上述網站查閱。印刷本將寄交選擇收取印刷本的股東。

## 董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>（聯席主席）、黃奉潮先生<sup>^</sup>（聯席主席）、李大龍先生<sup>^</sup>（總裁（總經理）及首席執行官）、陳思楊先生<sup>^</sup>（副總裁）、岳元女士<sup>^^</sup>、王功虎先生<sup>^^</sup>、翁國強先生<sup>^^</sup>及黎家河先生<sup>^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

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

香港，2024年8月27日

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

\* 僅供識別