

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

截至2025年6月30日止六個月

中期業績公告

業績摘要

1. 收入為人民幣3,619.8百萬元，較2024年同期的人民幣4,031.8百萬元下降10.2%。
2. 本集團收入來自四個業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內(i)物業管理服務收入約為人民幣2,812.3百萬元，佔總收入的77.7%，較去年同期的人民幣2,761.0百萬元，實現同比增長1.9%；(ii)社區增值服務收入達人民幣538.9百萬元，佔總收入的14.9%，相較於去年同期的人民幣586.7百萬元，同比下降8.1%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣61.2百萬元，佔總收入的1.7%，較去年同期的人民幣80.9百萬元，同比下降24.4%；及(iv)城市服務收入達人民幣207.4百萬元，佔總收入的5.7%，較去年同期的人民幣603.2百萬元，同比下降65.6%。
3. 毛利達人民幣709.0百萬元，較2024年同期的人民幣811.5百萬元，同比下降12.6%。
4. 經營利潤為人民幣40.2百萬元，較2024年同期的人民幣252.0百萬元同比下降84.0%。

5. 期間利潤為人民幣22.3百萬元，較2024年同期的人民幣210.8百萬元，同比下降89.4%。期內，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣8.5百萬元，較2024年同期的人民幣184.0百萬元，同比下降95.4%。
6. 期內，每股基本盈利約為人民幣0.003元，較2024年同期的人民幣0.075元，同比下降96%。
7. 截至2025年6月30日，本集團包含到期日超過三個月的定期存款現金及現金等價物為人民幣4,807.4百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣3,764.2百萬元上升27.7%，主要是由於服務合同到期，收回了業務保證金。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司（「世茂服務」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2025年6月30日止六個月中期業績報告。

市場和行業

2025年上半年，中國房地產行業整體依舊呈現調整態勢，全國新建商品房銷售面積及銷售額同比仍在下降，雖然降幅較去年同期明顯收窄，但第二季度動能減弱，庫存去化壓力依舊比較大。城市分化明顯，一線及強二線城市成交同比正增長，但三四線城市繼續下滑。

在此背景下，2025年7月14日，中央召開城市工作會議。這是時隔十年之後再次召開有關城市發展工作的最高規格會議。會議強調以「人民城市」理念為指導，提出建設「創新、宜居、美麗、韌性、文明、智慧」的現代化城市，標誌著中國城市發展進入「存量提質增效」新階段，對物業管理服務行業發展起重要的指導作用。

中國城市發展理念將從「建新城」轉向「改舊城」，從「房地產驅動」轉向「城市運營」，從「規模擴展」轉向「以人為本」。這為物業服務行業打開了一張萬億級、多維度、長週期的新地圖。每一個機遇，龍頭企業都將大有可為。

在「存量提質增效」的導向下，存量市場正迎來規模與質量的雙重提升。過去城市發展中積累的大量老舊小區、建成多年的辦公樓宇、工業遺存等存量物業，將成為城市更新的核心載體。各地政府通過政策引導、資金支持，推動存量物業基礎設施系統性改造，不僅將大幅提升存量物業的居住舒適度及使用安全性，更將激活存量物業的市場價值。對於物業管理服務行業而言，存量物業的煥新意味著目標市場潛力的增加與客戶基礎的擴大，從而穩定及拓寬了收費基礎，為物業管理公司帶來持續的業務增長空間。

在提質提效的要求下，將推動非住宅物業項目加速進入市場，促進公共建築、配套設施等的物業管理逐步走向市場化、專業化。龍頭公司憑藉成熟的服務經驗、標準化的管理體系，成為非住宅物業管理服務的重要提供者。客戶基礎的擴大不僅帶來了業務規模的直接增長，更將推動物業管理公司服務能力向多元化、定制化方向升級，例如為醫院提供專業的後勤保障服務，為產業園區打造智慧化空間運營體系，為學校構建安全便捷的校園管理。

存量物業的品質提升將促進居民生活需求的升級，催生了社區增值服務的蓬勃發展，為物業管理公司向「大社區融合型綜合服務商」轉型提供了契機。在居住環境改善後，居民對社區服務的需求不再局限於基礎的保安保潔服務，而是延伸到生活便利、健康養老、文化娛樂、親子教育等多個維度。依託對居民的深度了解和貼近生活的優勢，龍頭企業可以整合內外部資源，發展出更加豐富的社區增值服務，提升居民生活幸福感，構建多元化的盈利模式。

城市存量空間的更新與社區功能的完善，對社區基層治理提出了更高要求。治理需求轉向精細化及人性化，治理標準升級為居民滿意度。在這一過程中，物業管理服務公司憑藉紮根社區、貼近居民的天然優勢，成為城市治理體系中不可或缺的重要幫手，協助基層治理轉變，提升城市治理的整體效能。

中期業績

2025年中期，本集團實現收入為人民幣3,619.8百萬元，毛利為人民幣709.0百萬元，毛利率為19.6%。在管建築面積為222.3百萬平方米，合約建築面積為343.4百萬平方米。

著力市拓

2025年上半年，世茂服務以市場拓展為核心任務，扎實推進，拼搏進取，再次刷新歷史成績。

在項目選擇上，堅持「嚴進優出」。投拓委員會牽頭主持多部門聯合評審，從項目硬件條件，到客群定位，再到基本面分析與經營測算等多個角度，對目標項目逐層把關，確保每一個新增項目都具備高質量起點，為交付後的高效經營夯實基礎。

在市場佈局上，採取「聚焦深耕」策略。鎖定戰略城市群，發展優勢區域，集中人力與資源做深做透。憑藉品牌影響力及標杆項目的口碑，進一步提升市場佔有率。

在能力建設上，發展「人無我有、人有我優」的競標和應標能力。深度把握客戶的訴求痛點，深刻理解客戶的需求期望，制定出匹配度高的服務方案。打通本集團內各業務板塊，整合優勢資源與綜合能力，一站式解決客戶多元需求。

2025年上半年，世茂服務市拓團隊屢創歷史新高，成績斐然。新增年化合同金額為人民幣958.4百萬元，同比上升54.6%；新增合約建築面積為40.1百萬平方米，同比上升126.6%。金額高，增長快，市拓團隊再度交出好成績。

第三方競標外拓不僅刷新紀錄，也在激烈的市場競爭中鍛造出持續成長的強勁能力，步步登高，直指更高目標。

業務穩健

2025年上半年，物業管理服務是世茂服務的發展主引擎。縱使宏觀經濟承壓、地產寒風未退，世茂服務仍以深刻的行業認知與精細的經營能力，在複雜多變的環境中穩健提升。

2025年上半年，物業管理服務收入為人民幣2,812.3百萬元，同比上升1.9%，毛利率保持穩定。憑藉對行業週期的精準洞察，世茂服務以一系列精細化管理措施，將挑戰淬煉為機遇，激發出更強的內生韌性。

2025年上半年，世茂服務積極擴大客戶基礎，充分發展各類非住宅物業客戶，有效提升了非住宅物業項目的佔比。截至2025年中期，在管面積中，非住宅物業項目的佔比為38.4%，極大地豐富了客戶類型，拓寬了市場。在這些非住宅項目裡，高達96.6%的項目位於一線、新一線及二線城市。這些城市產業密集、客流湧動，是促進消費的發動機。憑藉高濃度的佈局，世茂服務將服務觸角延伸至辦公樓、產業園、公建、城市綜合體等多種業態，持續孵化智慧能源、空間運營、商務配套、定制後勤等多種業務，為本公司注入持續澎湃的增長動力。

管理提效

2025年上半年，世茂服務開展了全維度的管理能效提升工作。以科技取代重複勞動，用差異化服務創造溢價，圍繞「低成本高感知」開展系統性管理增效，有效將管理費用率壓縮至9.4%。

在經營管理層面，建立起項目健康大模型，拆解各項關鍵成本，精準投放資源，減少無效支出。此外，加強供應鏈管理，加強集中採購、規模議價，直接降低成本，進一步強化精細化管控，建立「日監控、周複盤、月對標」機制，向管理要效益。

在科技賦能層面，以數字化降本、智能化提效為主線，落地清潔機器人等智慧科技應用，推動成本結構的系統性重構。深化AIoT技術在節能方面的應用，對高耗能設備進行即時動態調優，全面提升能源利用效率與精細化管理水準。

服務煥新

2025年上半年，世茂服務推出全新的服務煥新計劃，秉承「服務至上，品質優先」的理念，聚焦前線的服務質量提升。

在住宅業務板塊，分「硬件煥新」和「軟件煥新」，全方位提升服務產品質量，提升社區溫度。著重社區亮化工程，環境及景觀升級工程，以及設施設備煥新升級；開展豐富多樣的社群活動，營造有溫度的小區。

在非住宅業務板塊，聚焦智慧化升級，推出全新的AIS智慧能源管理平台系統，提升服務能力。同時，注重對服務透明度，智慧度，滿意度及創新度的提升。通過服務模式的系統性優化，為甲方客戶構建更優質、更立體的服務體驗。

將客戶置於核心位置並提升客戶滿意度，通過構建量化指標體系，驅動服務流程與質量管控機制的持續升級。針對高敏感度的需求建立快速響應機制，集中優勢資源打造服務亮點，以精細化經營塑造行業口碑及提升市場影響力，構建起可持續的核心競爭優勢。

未來展望

「服務是根本」是世茂服務的發展方向。從產品本質而言，物業管理服務企業的交付核心是客戶可感知的持續服務體驗。服務的價值根植於服務的專業性與匹配度之中，並由情感連接來增強。世茂服務將通過優質的服務和產品，持續深耕非住宅、住宅、城市服務等賽道，不斷提升項目服務能力，增加客戶滿意度，增強客戶黏性。

發展適老化服務，聚焦銀髮需求，成為社區人文關懷的守護者。世茂服務將從硬件設施和軟件服務提升兩方面入手，為小區銀髮居民提供全方位、貼心的適老化服務。在硬件設施方面，為業主提供適老化改造，如安裝緊急呼叫系統等，改善老年人的居家生活便利性。在軟件服務方面，提供個性化服務，開設老年活動室，組織各類文體活動等，豐富精神文化生活。

發展非住宅空間運營，聚焦業態共生，成為多元價值的創造者。從市場角度看，非住宅項目對服務的專業性要求更高，並呈現出鮮明的行業特性，服務壁壘更難被複製。世茂服務將繼續沉澱服務能力，深入理解特定行業的運營特點，整合跨領域的資源，與客戶建立起長期穩定的合作關係，從基礎服務提供商升級為客戶的業態共生伙伴，創造更多價值。

發展社區商業，聚焦大融合，成為社區消費生態的建設者。世茂服務將把握業主生活的核心場景，通過高信任度、高黏性的服務聯結，打開社區商業的流量入口。對小區內的公共空間進行合理改造與利用，引入與業主生活息息相關的業態，滿足業主的消費需求。搭建社區商業生態圈，整合商業資源，組織特色商業活動，帶動社區商業的繁榮。

發展智慧賦能升級，聚焦科技應用，成為行業引領者。築牢安全防線，深化物聯網技術與AI科技應用，對小區內的公共設施、安防系統等進行智能化管理。提升運維效率，推廣傳感器，實時採集運行數據，接入智慧管理平台，提升管理精確性。重構業主體驗，為業主帶來更加個性化、便捷化的服務。

最後，當房地產行業進入高質量發展階段，物業管理服務公司的競爭也將逐漸轉向服務價值的比拼，底層邏輯都離不開「服務是根本」的核心認知。未來，世茂服務將把服務的專業度轉化為業務壁壘、將情感聯結轉化為生態發展動能、將空間運營轉化為價值創造，真正實現從物業管理者到融合服務商的蛻變，在行業發展中佔據先機。

社會責任

世茂服務始終將社會責任深植於各項業務發展之中，在追求企業發展的同時，堅持與員工、客戶、股東、投資者及社會共享發展成果，以實際行動踐行企業擔當。

在可持續發展方面，世茂服務持續降低各經營環節對環境的影響，打造環境友好型項目。通過構建系統化節能降耗管理體系，實現對能源使用全週期的精細化管控，與客戶攜手共建生態宜居小區；同時聚焦廢棄物資源化利用、可再生能源推廣及環衛一體化服務，助力城市循環經濟，為綠色產業發展注入動能。

2025年，世茂服務獲得「浙江省物業服務信用AAA級企業」及「2025中國物業低碳運營領先企業」等獎項。

致謝

2025年，國際經濟貿易環境複雜多變，國內經濟處於新質生產力與傳統舊動能轉型升級階段，市場波動頻繁。在此，我謹代表董事會，向一直以來大力支持世茂服務的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，以及辛勤付出的世茂服務同仁們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝大家的理解與支持，與我們攜手同行。

「責任擔當」，「協同突破」，「拿到結果」。

行業格局瞬息萬變，世茂服務將順勢而為，把自身優勢轉化為破局利刃，以實幹為槳、創新為帆，在挑戰中劈波斬浪，於機遇裡乘勢而上，持續為股東創造更大的價值。

許世壇
主席

香港，2025年8月27日

管理層討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高品質的物業管理服務及貼近客戶需求的多元增值服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

於2025年6月30日，本集團業務覆蓋123個城市，為1,466個項目提供種類豐富的服務，客戶類型多樣，包括住宅、公建、高校、產業園及醫院等。在管建築面積為222.3百萬平方米，合約建築面積為343.4百萬平方米。

下表載列本集團分別於2025年6月30日及2024年6月30日的業務覆蓋城市數量及在管項目數量：

	2025年 數量 (個)	於6月30日 2024年 數量 (個)	變動 (%)
業務覆蓋城市	123	121	1.7%
在管項目	1,466	1,491	-1.7%

下表載列本集團分別於2025年6月30日及2024年6月30日的在管建築面積及合約建築面積：

	2025年 面積 (百萬 平方米)	於6月30日 2024年 面積 (百萬 平方米)	變動 (%)
在管建築面積	222.3	246.9	-10.0%
合約建築面積	343.4	332.6	3.2%

截至2025年6月30日止，本集團收入為人民幣3,619.8百萬元，毛利為人民幣709.0百萬元，毛利率為19.6%。

下表載列本集團分別截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月的各業務板塊收入：

	2025年		截至6月30日止六個月			
	收入	佔比	收入	佔比	收入變動	佔比變動
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(%)	(百分點)
物業管理服務	2,812.3	77.7%	2,761.0	68.5%	1.9%	上升9.2個百分點
社區增值服務	538.9	14.9%	586.7	14.5%	-8.1%	上升0.4個百分點
非業主增值服務	61.2	1.7%	80.9	2.0%	-24.4%	下降0.3個百分點
城市服務	207.4	5.7%	603.2	15.0%	-65.6%	下降9.3個百分點
合計	3,619.8	100%	4,031.8	100%	-10.2%	不適用

各業務板塊分析

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**77.7%**，佔總毛利**79.4%**

2025年上半年，本集團物業管理服務收入規模增加，毛利率持平。

截至2025年6月30日止，本集團物業管理服務收入為人民幣2,812.3百萬元，相較於2024年同期的人民幣2,761.0百萬元，同比上升1.9%。收入增長的主要原因是(1)本集團積極加大對第三方項目的市場拓展，在管建築面積增加；(2)本集團市拓團隊能力增強，新增在管項目質量優於存量在管項目；及(3)世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」及其附屬公司統稱「世茂集團」)及合作開發商交付在管建築面積增加，直接貢獻收入。

截至2025年6月30日止，本集團物業管理服務毛利為人民幣562.7百萬元，相較於2024年同期的人民幣553.1百萬元，同比上升1.7%；毛利率為20.0%，相較於2024年同期的20.0%持平。毛利提升的主要原因是(1)本集團聚焦管理升級，持續提升經營能力；(2)通過精細化運營，提升一線效能；及(3)實施節能改造，多管齊下控制能耗支出，實現降本增效，促進物業管理毛利增長。

- 管理規模增加

2025年上半年，本集團管理規模擴大，在管建築面積及合約建築面積較2024年全年增加，在管項目結構整體進一步提升。

於2025年6月30日，本集團在管建築面積為222.3百萬平方米，相較於2024年同期的246.9百萬平方米，同比下降10.0%；本集團合約建築面積為343.4百萬平方米，相較於2024年同期的332.6百萬平方米，同比上升3.2%。

於2025年6月30日，來自獨立第三方開發商的在管建築面積為160.1百萬平方米，相較於2024年同期的185.6百萬平方米，同比下降13.7%，佔比為72.0%，相較於2024年同期的75.2%，同比下降3.2個百分點。來自獨立第三方開發商的合約建築面積為268.0百萬平方米，相較於2024年同期的256.8百萬平方米，同比上升4.4%，佔比為78.0%，相較於2024年同期的77.2%，同比上升0.8個百分點。來自獨立第三方開發商的合約建築面積增加的主要原因是本集團市場拓展能力不斷提升，持續貢獻新增合約建築面積。第三方競標外拓成為本集團最重要的合約建築面積來源，為本集團的業務發展提供動力。

下表載列本集團分別於2025年6月30日及2024年6月30日的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	2025年		於6月30日 2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
在管建築面積	222.3	100%	246.9	100%	-10.0%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其合作開發商	62.2	28.0%	61.3	24.8%	1.5%	上升3.2個百分點
來自獨立第三方開發商	160.1	72.0%	185.6	75.2%	-13.7%	下降3.2個百分點
合約建築面積	343.4	100%	332.6	100%	3.2%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其合作開發商	75.4	22.0%	75.8	22.8%	-0.5%	下降0.8個百分點
來自獨立第三方開發商	268.0	78.0%	256.8	77.2%	4.4%	上升0.8個百分點

於2025年6月30日，本集團非住宅物業在管建築面積為85.4百萬平方米，相較於2024年同期的102.4百萬平方米，同比下降16.6%，佔比為38.4%，相較於2024年同期的41.5%，同比下降3.1個百分點。非住宅物業合約建築面積為147.8百萬平方米，相較於2024年同期的140.8百萬平方米，同比上升5.0%，佔比為43.0%，相較於2024年同期的42.3%，同比上升0.7個百分點。變動的主要原因是(1)本集團積極發展非住宅物業管理服務業務；及(2)本集團市拓團隊加大了對非住宅物業項目的拓展，增加了非住宅項目的在管建築面積及合約建築面積。

於2025年6月30日，本集團在管建築面積中，有86.0%的物業項目位於中國一線、新一線及二線城市。憑藉高品質項目組合與穩健的管理規模，本集團既確保了物業管理服務收入的持續增加，也為各類多元增值服務搭建了發展與擴展的基礎。

下表載列本集團分別於2025年6月30日及2024年6月30日的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	2025年		於6月30日 2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
在管建築面積	222.3	100%	246.9	100%	-10.0%	不適用
其中：						
住宅物業	136.9	61.6%	144.5	58.5%	-5.3%	上升3.1個 百分點
非住宅物業	85.4	38.4%	102.4	41.5%	-16.6%	下降3.1個 百分點
合約建築面積	343.4	100%	332.6	100%	3.2%	不適用
其中：						
住宅物業	195.6	57.0%	191.8	57.7%	2.0%	下降0.7個 百分點
非住宅物業	147.8	43.0%	140.8	42.3%	5.0%	上升0.7個 百分點

截至2025年6月30日止，本集團終止在管建築面積為11.1百萬平方米，相較於2024年同期的17.5百萬平方米，同比下降36.6%；本集團終止合約建築面積為11.1百萬平方米，相較於2024年同期的17.5百萬平方米，同比下降36.6%。變動的主要原因是本集團(1)積極開展服務品質煥新工作，提高服務質量，提升客戶滿意度，從而提高了整體項目的續約率；及(2)聚焦經營能效，對所有在管項目進行系統性分析，並通過對標調研和項目評估，就各項目的發展潛力及經營貢獻，匹配調整策略，釋放更多發展活力。

下表載列本集團分別截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月的終止在管建築面積與終止合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
終止在管建築面積	11.1	100%	17.5	100%	-36.6%	不適用
其中：						
住宅物業	4.1	36.9%	5.5	31.4%	-25.5%	上升5.5個 百分點
非住宅物業	7.0	63.1%	12.0	68.6%	-41.7%	下降5.5個 百分點
終止合約建築面積	11.1	100%	17.5	100%	-36.6%	不適用
其中：						
住宅物業	4.1	36.9%	5.5	31.4%	-25.5%	上升5.5個 百分點
非住宅物業	7.0	63.1%	12.0	68.6%	-41.7%	下降5.5個 百分點

● 第三方競標外拓質量高

2025年上半年，本集團乘勢而上，聚焦第三方市場拓展持續攻堅，再攀新峰。本集團第三方競標外拓成績再創歷史新高。截至2025年6月30日止，本集團第三方競標外拓新增年化合同金額為人民幣958.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣620.1百萬元，同比上升54.6%；新增合約建築面積40.1百萬平方米，相較於2024年同期的17.7百萬平方米，同比上升126.6%；新增在管建築面積3.7百萬平方米，相較於2024年同期的9.8百萬平方米，同比下降62.2%。

第三方競標外拓新增非住宅物業合約建築面積為33.4百萬平方米，相較於2024年同期的9.9百萬平方米，同比上升237.4%；佔比達到83.3%，相較於2024年同期的55.9%，同比上升27.4百分點。上升的主要原因是(1)本集團積極擴大客戶基礎，拓展多種類型的非住宅物業項目；及(2)本集團市拓團隊能力持續增強，新中標的非住宅物業項目數量快速增加。

下表載列本集團分別截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月的第三方競標外拓新增年化合同金額，並按照業態類型劃分：

	2025年		截至6月30日止六個月 2024年			
	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	金額變動 (%)	佔比變動 (百分點)
新增年化合同金額	958.4	100%	620.1	100%	54.6%	不適用
其中：						
住宅物業	232.0	24.2%	165.1	26.6%	40.5%	下降2.4個 百分點
非住宅物業	726.4	75.8%	455.0	73.4%	59.6%	上升2.4個 百分點

下表載列本集團分別截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月的第三方競標外拓新增在管建築面積與新增合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	2025年		截至6月30日止六個月			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
新增在管建築面積	3.7	100%	9.8	100%	-62.2%	不適用
其中：						
住宅物業	1.8	48.6%	3.5	35.7%	-48.6%	上升12.9個 百分點
非住宅物業	1.9	51.4%	6.3	64.3%	-69.8%	下降12.9個 百分點
新增合約建築面積	40.1	100%	17.7	100%	126.6%	不適用
其中：						
住宅物業	6.7	16.7%	7.8	44.1%	-14.1%	下降27.4個 百分點
非住宅物業	33.4	83.3%	9.9	55.9%	237.4%	上升27.4個 百分點

➤ 社區增值服務

● 佔總收入14.9%，佔總毛利16.4%

截至2025年6月30日止，本集團社區增值服務收入為人民幣538.9百萬元，相較於2024年同期的人民幣586.7百萬元，同比下降8.1%；毛利為人民幣116.6百萬元，相較於2024年同期的人民幣158.2百萬元，同比下降26.3%；毛利率為21.6%，相較於2024年同期的27.0%，同比下降5.4個百分點。收入、毛利及毛利率下降的主要原因是(1)國內經濟形勢發生變化，導致整體的消費情緒發生改變；及(2)業主的消費意願趨於謹慎。

2025年上半年，本集團對社區增值服務的發展戰略進行優化調整。開發全新新零售業務，將重點聚焦於貼近居民日常生活的業務，構建便捷高效的「15分鐘生活圈」，為客戶提供更加貼心、即時的服務。

下表載列本集團分別截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	2025年		截至6月30日止六個月			
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
社區資產管理服務	123.4	22.9%	113.7	19.4%	8.5%	上升3.5個 百分點
智慧場景解決方案	4.0	0.7%	47.3	8.1%	-91.5%	下降7.4個 百分點
車位資產運營服務	113.6	21.1%	125.6	21.4%	-9.6%	下降0.3個 百分點
美居服務	38.6	7.2%	38.6	6.5%	持平	上升0.7個 百分點
校園增值服務	154.0	28.6%	175.8	30.0%	-12.4%	下降1.4個 百分點
養老服務	105.3	19.5%	85.7	14.6%	22.9%	上升4.9個 百分點
社區增值服務合計	<u>538.9</u>	<u>100%</u>	<u>586.7</u>	<u>100%</u>	<u>-8.1%</u>	不適用

- **社區資產管理服務**

2025年上半年，社區資產管理服務收入為人民幣123.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣113.7百萬元，同比上升8.5%。收入上升的主要原因是(1)本集團積極提升前線的經營能力，深度挖掘資源點位，提升點位價值；及(2)加大發展社區租售業務，取得收入增長。

- **智慧場景解決方案**

2025年上半年，智慧場景解決方案收入為人民幣4.0百萬元，相較於2024年同期的人民幣47.3百萬元，同比下降91.5%。收入下降的主要原因是(1)國內經濟形勢發生變化；及(2)客戶的消費意願趨於謹慎。

- **車位資產運營服務**

2025年上半年，車位資產運營服務收入為人民幣113.6百萬元，相較於2024年同期的人民幣125.6百萬元，同比下降9.6%。收入下降的主要原因是(1)國內經濟形勢發生變化；及(2)客戶的消費意願趨於謹慎，導致停車場管理服務收入同比略有下降。

- **美居服務**

2025年上半年，美居服務收入為人民幣38.6百萬元，相較於2024年同期的人民幣38.6百萬元持平，主要原因是(1)本集團積極發展全新新零售業務，取得明顯成效；及(2)業主的消費意願趨於謹慎，導致美居業務規模萎縮。

- **校園增值服務**

2025年上半年，校園增值服務收入為人民幣154.0百萬元，相較於2024年同期的人民幣175.8百萬元，同比下降12.4%。收入下降的主要原因是受到整體經濟形勢變化的影響，部分事業單位收縮服務需求，影響收入。

- **養老服務**

2025年上半年，養老服務收入為人民幣105.3百萬元，相較於2024年同期的人民幣85.7百萬元，同比上升22.9%。收入增長的主要原因是(1)上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)積極與世茂服務合作，共同開發市場；及(2)椿熙堂及世茂服務共用客戶資源，建立了高效的業務模式，向客戶提供高品質的服務，取得收入增長。

- **非業主增值服務**

- **佔總收入1.7%，佔總毛利1.3%**

截至2025年6月30日止，本集團非業主增值服務收入為人民幣61.2百萬元，相較於2024年同期的人民幣80.9百萬元，同比下降24.4%。收入、毛利及毛利率下降是由於商品房新開工數量下降，導致案場業務萎縮，影響收入來源。

- **城市服務**

- **佔總收入5.7%，佔總毛利2.9%**

截至2025年6月30日止，本集團城市服務收入為人民幣207.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣603.2百萬元，同比下降65.6%。收入下降的主要原因是本集團於2024年9月處置了無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)之60%股份，導致可併表收入減少。有關處置金沙田之詳情，請參閱本公司日期為2024年9月24日及2024年11月8日之公告。

股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)於2021年6月28日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於截至2025年6月30日止六個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情將適時於本公司之2025年中期報告內列載。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共有34,592名在職員工，相較於2024年同期的44,011名在職員工，同比減少21.4%。總員工成本為人民幣1,517.7百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,815.3百萬元，同比減少16.4%。員工人數及員工成本降低的主要原因是本集團(1)處置了金沙田等子公司；(2)合理調整資源配置結構；及(3)聚焦經營管理能力的提升，深入挖掘降本潛力，提升內部運作效率。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、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。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金等。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	截至2025年 6月30日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	截至2025年 6月30日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用 額度的預期 時間表
(1) 用於通過多種渠道繼續 擴大業務規模	3,332	65%	3,332	–	
(2) 用於增加用戶和資產為 核心的增值服務種類	769	15%	303	466	2025年
(3) 用於改善信息技術系統及 智能技術	256	5%	256	–	
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	74	182	2025年
(5) 用作營運資金及其他一般 企業用途	513	10%	213	300	2025年
合計	<u>5,126</u>	<u>100%</u>	<u>4,178</u>	<u>948</u>	

上文載列的所得款項尚未動用的主要原因是本集團未能成功收購此前潛在的目標項目。本集團將繼續尋找合適的收購標的及投資目標，而管理層亦將繼續本著審慎進取的原則綜合考慮，促進募集資金動用，以實現業務穩健發展及股東長遠利益。

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配售股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東周年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

有關以上股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元(約等同人民幣1,426百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	先舊後新 配股可供動用 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	截至2025年 6月30日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至2025年 6月30日止的 未動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用 所得款項 淨額的 預期時間表
(1) 潛在收併購	1,140	80%	810	330	2025年
(2) 業務擴展	143	10%	-	143	2025年
(3) 一般營運資金及一般 企業用途	143	10%	143	-	
合計	1,426	100%	953	473	

上文載列的所得款項淨額尚未動用的核心原因在於原擬收購項目未能落實。本集團將持續物色優質收併購標的，管理層亦將秉持審慎進取的理念，合理配置資金，確保業務穩健增長，促進股東長期價值提升。

期內事項

收購附屬公司餘下股權

於2025年1月3日，世茂天成物業服務集團有限公司及上海栩茂銳企業管理有限公司(「上海栩茂銳」，作為買方)(均為本公司間接全資附屬公司)與深圳佳兄投資發展有限公司(「賣方」)及原股東訂立股權轉讓協議及和解協議，據此，賣方同意出售而上海栩茂銳同意購買深圳世路源環境有限公司(「目標公司」)的33%股權，對價為人民幣83,159,000元。該對價將部份償付應收或然對價淨額為人民幣138,703,000元(「收購事項」)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月3日之公告。

目標公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供城鄉環衛一體化服務，其於收購事項完成前為本集團持有67%權益的非全資擁有附屬公司。於報告期內，收購事項及結算已於2025年1月完成，目標公司現為本公司的間接全資附屬公司。

成立合夥企業

於2025年6月19日，本公司間接全資附屬公司上海世茂天鏡物業服務有限公司（「上海世茂天鏡」）（作為有限合夥人）與無錫星河投資諮詢合夥企業（有限合夥）（「無錫星河」）（作為普通合夥人）訂立合夥協議，據此，訂約雙方同意成立合夥企業，以在中國遼寧省開發葫蘆島區域冷鏈物流項目的投資及運營。

根據合夥協議的條款，合夥企業全體合夥人的出資總額為人民幣240,000,000元，其中上海世茂天鏡出資人民幣237,600,000元，無錫星河出資人民幣2,400,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月19日之公告。於報告期後，上海世茂天鏡及無錫星河已於2025年7月共同完成出資設立了合夥企業南京茂星項目管理合夥企業（有限合夥）。

收購及未來展望

收購

本集團開展收購時，重點考量目標公司與本集團的契合程度，同時兼顧規模增長、新賽道佈局及新能力構建等發展需求。針對潛在收購標的，本集團將全面考慮以下因素：(1)位於本集團現有管理半徑範圍內；(2)屬於區域或細分行業的龍頭企業；(3)不存在諸如安全問題等紅線隱患；(4)能夠接納本集團的一體化整合要求；以及(5)目標公司的客戶群體主要為當地中高收入人群。通過以上評估標準，確保在完成收併購後，能夠對目標公司實施有效經營管理，並推動其持續發展。

2025年上半年，房地產行業依舊低迷，本集團因此未能成功收購任何標的。展望後續，本集團將秉持審慎態度，繼續在市場中尋覓契合的收購標的。鑒於當前行業形勢，本集團會進一步強化收併購前的盡職調查工作，深入剖析目標標的在市場地位、業務模式、財務狀況、服務質量等多方面的表現，尤其關注其在複雜市場環境中的抗風險能力與發展潛力。同時，本集團也將充分考量自身戰略規劃與整合能力，確保收購行動不僅能助力規模擴張，更能深度融入本集團現有的業務體系，實現協同發展，推動本集團持續提升在物業管理服務行業中的競爭力。

未來展望

當AI與大數據奔湧而來，物業管理服務行業被推向變革的臨界點，前路充滿想像空間。一方面，算法接管流程，設備自檢、工單自流轉，可以降低成本，提升效率。通過分析與應用大數據，讓服務從「千人一面」變成「一人千面」，用戶滿意度與歸屬感隨之攀升。另一方面，物業管理服務提供商天然貼近社區與辦公空間，可迅速切入社區養老、寵物照護等新興業務，把傳統業務變成多元增收的來源。與此同時，人力密集的舊模式正在讓位於技術密集的新模式，使人力成本下降、服務質量躍升。因此，新的護城河逐步成型。

世茂服務在擁抱技術之外，更將「回歸品質」寫進戰略，用多維路徑精耕服務，以品牌口碑撬動規模，開啟可持續增長的新週期。

財務回顧

期內，本集團實現：

收入

收入為人民幣3,619.8百萬元，較2024年同期的人民幣4,031.8百萬元下降10.2%。本集團收入來源於四大業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)城市服務。期內，(i)物業管理服務仍是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣2,812.3百萬元，佔總收入的77.7%，較2024年同期的人民幣2,761.0百萬元同比增長1.9%；(ii)社區增值服務收入為人民幣538.9百萬元，佔總收入的14.9%，較2024年同期的人民幣586.7百萬元同比下降8.1%；(iii)非業主增值服務收入為人民幣61.2百萬元，佔總收入的1.7%，較2024年同期的人民幣80.9百萬元同比下降24.4%；及(iv)城市服務收入為人民幣207.4百萬元，佔總收入的5.7%，較2024年同期的人民幣603.2百萬元同比下降65.6%。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施運營成本、車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。期內，銷售及服務成本為人民幣2,910.8百萬元，較2024年同期的人民幣3,220.3百萬元同比下降9.6%，主要由於(1)期內本集團優化團隊結構，提升單位人效產出；(2)聚焦項目質量提升；及(3)本集團於2024年7月至12月處置了子公司。

毛利及毛利率

期內，毛利為人民幣709.0百萬元，較2024年同期的人民幣811.5百萬元同比下降12.6%。毛利率為19.6%，較2024年同期的20.1%下降0.5個百分點。四大業務板塊的毛利率分別為物業管理服務20.0%、社區增值服務21.6%、非業主增值服務15.0%和城市服務9.9%。2024年同期各業務板塊的毛利率分別為20.0%、27.0%、16.9%和14.3%。

物業管理服務的毛利率為20.0%，與2024年同期的20.0%持平。

社區增值服務的毛利率為21.6%，較2024年同期的27.0%下降5.4個百分點，主要由於房地產行業及經濟環境變化的影響，板塊業務毛利下降，例如車位資產運營服務、社區資產管理服務等。

非業主增值服務的毛利率為15.0%，較2024年同期的16.9%下降1.9個百分點，主要由於房地產市場持續調整，開發商推盤節奏放緩，導致地產案場及開辦費毛利下降。

城市服務業務的毛利率為9.9%，較2024年同期的14.3%下降4.4個百分點，主要由於政府縮減相關財政預算，同時為保證服務品質，成本開支維持同期水平，導致毛利下降。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支為人民幣56.3百萬元，較2024年同期的人民幣59.6百萬元同比下降5.5%。銷售及營銷開支佔收入的比例為1.6%，與2024年同期的1.5%基本持平。

行政開支

期內，行政開支為人民幣339.8百萬元，較2024年同期的人民幣418.9百萬元同比下降18.9%。行政開支佔收入的比例為9.4%，較2024年同期的10.4%下降1.0個百分點，主要由於(1)本集團組織架構管理提效，降低人力成本和管理開支；及(2)因處置收併購子公司，評估增值產生的客戶關係攤銷額減少。

經營利潤

期內，經營利潤為人民幣40.2百萬元，較2024年同期的人民幣252.0百萬元同比下降84.0%。經營利潤率為1.1%，較2024年同期的6.3%下降5.2個百分點。

融資成本／收入－淨額

期內，融資成本－淨額為人民幣2.1百萬元，而2024年同期融資收入－淨額為人民幣2.9百萬元，主要由於本期確認了收併購公司對價折現產生的未確認融資費用的攤銷。

除所得稅前利潤

期內，除所得稅前利潤為人民幣29.5百萬元，較2024年同期的人民幣262.0百萬元同比下降人民幣232.5百萬元，降幅為88.7%，主要由於本期計提大額信用減值損失及商譽減值損失導致。

所得稅開支

期內，所得稅開支為人民幣7.3百萬元，較2024年同期的人民幣51.2百萬元同比下降85.7%，主要由於本期除所得稅前利潤大幅下降導致。

西藏世茂天成物業因總部位於西藏享有稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島法規，本集團無需繳納開曼群島所得稅。

本集團在香港註冊的實體適用稅率為16.5%，但2025年1月1日至6月30日期間未產生需繳納香港利得稅的收入，故未計提相關稅費。

除非另有說明，本集團在中國境內的子公司企業所得稅稅率為25%。

期間利潤

期間利潤為人民幣22.3百萬元，較2024年同期的人民幣210.8百萬元同比下降89.4%。歸屬於本公司權益持有人應佔利潤為人民幣8.5百萬元，較2024年同期的人民幣184.0百萬元同比下降95.4%。

期間利潤率為0.6%，較2024年同期的5.2%下降4.6個百分點。

核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)

為補充按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表，本公司亦採用了非香港財務報告準則規定或按其呈列的核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)作為附加財務計量，並認為通過撇除與公司日常業務運營及管理無關的若干項目的潛在影響，核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)的呈列可為投資者及管理層提供了解本集團各期核心業務綜合業績的有用資料。核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)界定為扣除歸屬母公司的壞賬撥備、以股份為基礎的補償開支、無形資產—客戶關係攤銷、處置子公司虧損、商譽及客戶關係減值虧損、收購對價折現未確認融資費用攤銷及相關遞延稅項影響而調整後的本公司權益持有人應佔淨利潤。

期內，本公司權益持有人應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量，經扣除(i)歸屬母公司的壞賬撥備人民幣228.9百萬元；(ii)以股份為基礎的補償開支人民幣0.5百萬元；(iii)無形資產—客戶關係攤銷人民幣50.3百萬元；(iv)處置子公司虧損人民幣0.3百萬元；(v)商譽及客戶關係減值虧損人民幣34.7百萬元；(vi)收購對價折現未確認融資費用攤銷人民幣12.6百萬元；及(vii)相關遞延稅項影響人民幣74.7百萬元而作出調整)為人民幣261.0百萬元，較2024年同期的人民幣294.4百萬元同比下降11.3%。

投資物業、物業、機器及設備

截至2025年6月30日，投資物業、物業、機器及設備的帳面淨值為人民幣501.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣355.9百萬元增長40.8%，主要由於為提升項目品質，提高業主滿意度，本期新增項目智能化設備投入所導致。

無形資產

截至2025年6月30日，本集團無形資產的帳面價值為人民幣2,154.2百萬元，較2024年12月31日的人民幣2,101.2百萬元增長2.5%。本集團的無形資產主要包括(i)收購公司所產生的商譽的金額為人民幣1,273.0百萬元；(ii)收購公司所產生的客戶關係的金額為人民幣420.3百萬元；(iii)本集團自主研發及採購軟件的金額為人民幣460.8百萬元。客戶關係和軟件具有明確使用年限，按成本減累計攤銷計量。

截至2025年6月30日，本集團商譽為人民幣1,273.0百萬元，主要源於收購公司未來預期發展、市場覆蓋提升、服務範圍擴大、增值服務整合及管理效率提高。

截至2025年6月30日，本集團管理層對部分收併購公司(包括浙江野風、煙臺康橋、天津戎威及浙江新大地)計提商譽減值損失為人民幣34.7百萬元。

應收貿易賬款

於2025年6月30日，應收貿易賬款為人民幣3,635.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣3,378.3百萬元增長7.6%，主要由於宏觀經濟下行導致客戶現金流緊張，回款不及預期以及關聯方餘額增加。於本公告日期，期後應收賬款回款額約佔期末餘額的3.5%。

針對長賬齡應收貿易賬款，本公司管理層根據住宅及非住宅業務分別制定專項方案進行催收。

住宅業務催收主要通過(1)差異化服務提升業主感知度，助力回款；(2)增加催收手段，包括債權轉讓、項目專項收款行動、第三方催收，提升回款效率；(3)加強內控管理，深化「收費全周期線上系統」，進一步加強收費規範標準化流程；及(4)職能管理團隊深入業務現場，重點幫扶低收繳率項目。

非住宅業務的催收主要集中在大客戶項目及多業主項目，包括(1)大客戶業務方面，聚焦和興、康橋、方瑞公司的政府類客戶，建立回款預警台賬、對超過百萬元的應收賬款進行專項評估，結合當地政府的專項財政政策，積極推進欠款回款協議的簽訂；(2)多業主業務方面，以一戶一檔摸排夯實基礎，加強催繳工作巡檢、監督、復盤方法，投入更多精力管理非住業態一線催收工作。

應付貿易賬款

截至2025年6月30日，應付貿易賬款為人民幣1,996.7百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,412.3百萬元增長41.4%，由於受市場環境影響，回款速度有所放緩，本集團適當調整了與供應商的賬期安排，導致應付賬款規模階段性上升。

流動資金、儲備及資本結構

期內，本集團財務狀況穩健。截至2025年6月30日，流動資產為人民幣9,819.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣9,648.9百萬元增長1.8%。現金及現金等價物(包括三個月以上定期存款)為人民幣4,807.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣3,764.2百萬元增長27.7%，主要由於上海取智投資管理諮詢有限公司的車位資產代理服務合同到期，保證金收回。

截至2025年6月30日，本集團流動資產淨額為人民幣4,551.5百萬元，流動比率為1.86，較2024年12月31日的人民幣4,880.9百萬元，仍舊處於穩健水平。

資本開支承諾

截至2025年6月30日，本集團之已簽約但未撥備的資本承諾為人民幣237.6百萬元。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將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，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數字。該等中期財務報表未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	3,619,813	4,031,765
銷售及服務成本	5	(2,910,819)	(3,220,257)
毛利		708,994	811,508
銷售及營銷開支		(56,261)	(59,551)
行政開支		(339,805)	(418,856)
金融資產減值虧損－淨額	6	(235,938)	(86,516)
無形資產減值虧損		(34,742)	—
其他收入	7	5,497	5,971
其他收益及虧損－淨額		(4,581)	(51)
其他經營開支		(2,970)	(473)
經營利潤		40,194	252,032
融資收入		12,720	22,115
融資成本		(14,772)	(19,171)
融資(成本)／收入－淨額		(2,052)	2,944
分佔聯營公司業績		(8,632)	7,050
除所得稅前利潤	6	29,510	262,026
所得稅開支	8	(7,253)	(51,189)
期間利潤		22,257	210,837
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		8,519	183,965
－非控制性權益		13,738	26,872
		22,257	210,837

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)

期間其他全面收入，扣除稅項
可重新分類至損益的項目

—換算海外業務的匯兌差額

(1,526)

13,503

期間全面收入總額

20,731

224,340

應佔全面收入總額：

—本公司權益持有人

6,993

197,468

—非控制性權益

13,738

26,872

20,731

224,340

每股盈利

9

—基本(人民幣)

0.003

0.075

—攤薄(人民幣)

0.003

0.074

中期簡明綜合財務狀況表
於2025年6月30日

	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 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		484,138	338,593
使用權資產		33,134	43,484
投資物業		16,908	17,337
無形資產		2,154,173	2,101,162
遞延稅項資產		322,642	280,898
於聯營公司的權益		482,783	502,204
以公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產		6,501	5,619
預付款項、按金及其他應收賬款		38,315	49,247
非流動資產總值		3,538,594	3,338,544
流動資產			
存貨		166,956	174,346
應收貿易賬款	10	3,635,253	3,378,267
以公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產		—	138,703
預付款項、按金及其他應收賬款		1,166,557	2,119,426
受限制銀行結餘		42,934	37,489
到期日超過三個月的定期存款		500,000	1,600,129
現金及現金等價物		4,307,361	2,164,112
		9,819,061	9,612,472
分類為持作出售的資產		—	36,462
流動資產總值		9,819,061	9,648,934

		於 2025 年 6 月 30 日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	12	1,996,655	1,412,288
已收按金、應計款項及其他應付款項		1,673,790	1,602,571
合約負債		1,200,855	1,287,690
所得稅負債		383,065	416,177
租賃負債		13,199	20,138
		5,267,564	4,738,864
與分類為持作出售資產直接相關的負債		–	29,203
流動負債總額		5,267,564	4,768,067
流動資產淨值		4,551,497	4,880,867
總資產減流動負債		8,090,091	8,219,411
非流動負債			
租賃負債		20,755	23,628
遞延稅項負債		127,622	132,124
其他負債及費用撥備		22,688	22,688
其他應付款項		1,913	1,928
非流動負債總額		172,978	180,368
資產淨值		7,917,113	8,039,043
權益			
股本	11	21,358	21,358
儲備		7,605,916	7,637,394
本公司權益持有人應佔權益		7,627,274	7,658,752
非控制性權益		289,839	380,291
總權益		7,917,113	8,039,043

中期簡明綜合財務報表附註摘要

截至2025年6月30日止六個月

1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司，其股份自2006年7月5日起於聯交所上市。本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有資料及披露，且應與本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則會計準則」)編製的截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表及本公司於中期報告期刊發的任何公告一併閱讀。

除按公允價值計量的若干金融工具外，中期簡明綜合財務報表按照歷史成本法編製。由於本集團主要於中國運營，故此人民幣(「人民幣」)用作中期簡明綜合財務報表的呈列貨幣，除另有說明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於2025年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納的會計政策編製，惟採納於2025年1月1日生效的香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」除外。

採納該等修訂本對本集團的中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於本公告批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	並無公共責任的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售資產 或注資 ³
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ¹
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對於包含要求償還條 款的定期貸款的分類 ⁴

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

⁴ 香港詮釋第5號(修訂本)的提述已予更新以反映香港財務報告準則第18號的規定，該準則於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

董事預計，所有準則頒佈將於頒佈生效日期或之後開始的首個報告期間納入本集團的會計政策。本集團目前正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。根據其初步結論，採納該等頒佈的準則預期不會對本集團的中期簡明綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的表現，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損—淨額、分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、聯營公司權益、分類為持作出售的資產及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債及與分類為持作出售資產直接相關的負債外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2025年6月30日止六個月的所有收入均來自中國(截至2024年6月30日止六個月：相同)。

於2025年6月30日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2024年12月31日：相同)。

分部收入及業績如下：

	物業管理及 相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,412,372	207,441	3,619,813
可報告分部業績	47,611	1,047	48,658
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(233,218)	(2,720)	(235,938)
無形資產減值虧損	(34,742)	–	(34,742)
物業、機器及設備、使用權資產 以及投資物業折舊	(63,750)	(10,622)	(74,372)
無形資產攤銷	(72,030)	(57)	(72,087)
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,428,574	603,191	4,031,765
可報告分部業績	218,580	35,910	254,490
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(75,496)	(11,020)	(86,516)
物業、機器及設備、使用權資產 以及投資物業折舊	(57,842)	(44,564)	(102,406)
無形資產攤銷	(62,487)	(12,471)	(74,958)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	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)
分部業績	48,658	254,490
其他收益及虧損－淨額	(4,581)	(51)
分佔聯營公司業績	(8,632)	7,050
融資成本	(14,772)	(19,171)
融資收入	12,720	22,115
未分配開支	(3,883)	(2,407)
除所得稅前利潤	29,510	262,026

分部資產及負債如下：

	物業管理及 相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年6月30日(未經審核)			
分部資產	<u>9,884,688</u>	<u>382,910</u>	<u>10,267,598</u>
分部負債	<u>4,687,530</u>	<u>242,324</u>	<u>4,929,854</u>
於2024年12月31日(經審核)			
分部資產	<u>10,909,791</u>	<u>342,799</u>	<u>11,252,590</u>
分部負債	<u>4,229,441</u>	<u>141,490</u>	<u>4,370,931</u>

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	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 (經審核)
分部資產	10,267,598	11,252,590
遞延稅項資產	322,642	280,898
於聯營公司的權益	482,783	502,204
其他公司資產	2,284,632	915,324
分類為持作出售的資產	<u>–</u>	<u>36,462</u>
總資產	<u>13,357,655</u>	<u>12,987,478</u>
分部負債	4,929,855	4,370,931
遞延稅項負債	127,622	132,124
所得稅負債	383,065	416,177
與分類為持作出售資產直接相關的負債	<u>–</u>	<u>29,203</u>
總負債	<u>5,440,542</u>	<u>4,948,435</u>

5. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於報告期，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2025年 (未經審核)		2024年 (未經審核)	
	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 人民幣千元
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	2,812,286	2,249,644	2,760,965	2,207,873
社區增值服務	212,233	145,852	212,348	139,398
非業主增值服務	61,232	52,036	80,870	67,212
城市服務	207,441	186,921	603,191	516,675
	<u>3,293,192</u>	<u>2,634,453</u>	<u>3,657,374</u>	<u>2,931,158</u>
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	326,621	276,366	374,391	289,099
	<u>3,619,813</u>	<u>2,910,819</u>	<u>4,031,765</u>	<u>3,220,257</u>
總額基準	3,513,064	2,845,426	3,929,817	3,173,927
淨額基準	106,749	65,393	101,948	46,330
	<u>3,619,813</u>	<u>2,910,819</u>	<u>4,031,765</u>	<u>3,220,257</u>

截至2025年6月30日止六個月，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入佔本集團收入約3.67%(截至2024年6月30日止六個月：2.90%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶，而該等客戶於截至2025年6月30日止六個月概無貢獻本集團收入10%或以上(截至2024年6月30日止六個月：無)。

6. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤是在扣除以下費用後計算的：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)	1,517,663	1,815,305
以權益結算的股份支付		
—董事以外僱員	369	394
—董事	117	257
	<u>486</u>	<u>651</u>
金融資產減值虧損—淨額		
—第三方		
應收貿易賬款減值虧損	262,216	100,677
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回	(66,890)	(93)
—關聯方		
應收貿易賬款減值虧損	35,225	216
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥備／(撥回)	5,387	(14,284)
	<u>235,938</u>	<u>86,516</u>
金融資產減值虧損總額—淨額		
折舊及攤銷：		
物業、機器及設備折舊	59,310	83,079
計入行政開支的使用權資產折舊	14,633	18,860
投資物業折舊	429	467
無形資產攤銷	72,087	74,958
	<u>146,459</u>	<u>177,364</u>
核數師酬金		
—非核數服務	500	500
已售存貨成本	108,671	83,811
停車位銷售成本	14,968	3,356
用於餐飲服務的原材料	51,401	56,445

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助	5,497	5,971

附註：政府補助主要包括當地政府授出的財政資助。截至2025年及2024年6月30日止六個月確認的政府補助並無未達成條件或其他附加條件。

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅－中國 －企業所得稅	(53,499)	(75,590)
遞延所得稅抵免	46,246	24,401
	(7,253)	(51,189)

9. 每股盈利

每股基本盈利

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	8,519	183,965
普通股的加權平均數(千股)	2,456,741	2,467,624
每股基本盈利(以每股人民幣列示)	0.003	0.075

每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔每股攤薄盈利的年度利潤 (人民幣千元)	8,519	183,965
每股基本盈利的權益股加權平均數(千股)	2,456,741	2,467,624
調整：股份獎勵計劃(千股)	–	8,768
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,456,741	2,476,392
每股攤薄盈利(以每股人民幣元列示)	0.003	0.074

每股攤薄盈利按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃而產生潛在普通股。

截至2025年6月30日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。股份獎勵計劃產生的潛在股份將增加本公司權益持有人應佔每股盈利，因其反攤薄影響而並未入賬。

10. 應收貿易賬款

	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 (經審核)
應收貿易賬款		
— 關聯方	815,033	753,235
— 第三方	3,953,500	3,635,434
	<u>4,768,533</u>	<u>4,388,669</u>
應收票據		
— 關聯方	200	200
— 第三方	1,019	227
	<u>1,219</u>	<u>427</u>
減：應收貿易賬款減值虧損撥備	<u>(1,134,499)</u>	<u>(1,010,829)</u>
	<u>3,635,253</u>	<u>3,378,267</u>

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期(2024年12月31日：無)。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2024年12月31日：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

期／年末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	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 (經審核)
1年內	2,346,216	2,561,773
1至2年	1,208,718	651,705
2至3年	470,121	641,321
3至4年	481,106	415,253
4至5年	212,305	109,918
5年以上	50,067	8,699
	4,768,533	4,388,669

於2025年6月30日，應收貿易賬款以人民幣計值(2024年12月31日：相同)。

於2025年6月30日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)人民幣1,219,000元(2024年12月31日：人民幣427,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

11. 股本

普通股	每股面值 0.01港元的 普通股數目	股本 港元	人民幣元
法定 於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年6月30日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足 於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年6月30日(未經審核)	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

12. 應付貿易賬款

	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 (經審核)
應付貿易賬款		
—關聯方	26,733	18,548
—第三方	<u>1,969,922</u>	<u>1,393,740</u>
	<u>1,996,655</u>	<u>1,412,288</u>

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2024年12月31日：30至90日)。於2025年6月30日，應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若(2024年12月31日：相同)。於2025年6月30日，應付貿易賬款以人民幣計值(2024年12月31日：相同)。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	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 (經審核)
1年內	1,700,897	1,028,286
1至2年	148,413	222,145
2至3年	58,318	44,564
3至4年	42,050	98,161
4至5年	43,770	16,600
5年以上	<u>3,207</u>	<u>2,532</u>
	<u>1,996,655</u>	<u>1,412,288</u>

中期股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

企業管治守則

截至2025年6月30日止六個月內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

由於其他事務，董事會主席因而未能按企業管治守則的守則條文第F.1.3條的規定出席本公司於2025年6月10日舉行的股東週年大會。

董事的證券交易

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」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月內一直遵守標準守則內列載的所需標準。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2025年8月27日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許世壇先生(主席)、邵亮先生(總裁)及曹士揚先生；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。