

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2025年6月30日止六個月未經審核中期業績公告
及
變更公司秘書及法律程序代理人**

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2025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2024年6月30日止六個月的經重列比較數字#如下。

摘要

本集團財務表現

- 收入為人民幣9,288.7百萬元，與2024年同期的人民幣8,752.9百萬元相比，同比增長6.1%。
- 本集團收入來自三個業務板塊⁽¹⁾：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務為本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣6,632.9百萬元，佔整體收入的71.4%，相較於2024年同期人民幣6,018.6百萬元，同比增長10.2%；(ii)園區服務收入達人民幣1,356.7百萬元，佔整體收入的14.6%，相較於2024年同期人民幣1,442.8百萬元，同比下降6.0%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,299.1百萬元，佔整體收入的14.0%，相較於2024年同期人民幣1,291.5百萬元，同比增長0.6%。

- 毛利達到人民幣1,808.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,661.0百萬元，同比增長8.9%。毛利率為19.5%，較2024年同期的19.0%相比上升0.5個百分點。
- 核心經營利潤⁽²⁾達人民幣1,073.8百萬元，較2024年同期的人民幣857.0百萬元增長25.3%。
- 期內利潤為人民幣628.8百萬元，較2024年同期的人民幣514.4百萬元增長22.2%。
- 期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣612.8百萬元，較2024年同期的人民幣499.9百萬元增長22.6%。
- 每股基本盈利為人民幣0.195元，此計算以期內普通股加權平均數3,144,374,000股為準。
- 於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,047.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣4,853.9百萬元，下降16.6%，定期存款為人民幣1,400.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,118.2百萬元增加25.3%。
- 董事會決議不宣派期內的任何中期股息。

依據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)相關要求，本公司管理層將本集團的業務區分為持續經營業務及終止經營業務(主要為Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd的業務)，並將截至2024年6月30日止六個月的相關數據進行重列，使其不再包含終止經營業務，有關終止經營業務之詳情，請見本公告「未經審核中期財務報告附註」部分之附註11。

(1) 為了能夠更清晰的反映本集團業務佈局，同時考慮本集團諮詢服務與科技服務在客戶群體上的較高重合性，經審慎研究及討論，本集團決定將主營業務進行分類調整：將科技服務歸類至諮詢服務板塊中的管理諮詢服務。調整完成後，本集團主營業務為：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。該調整符合香港財務報告準則相關要求。

(2) 核心經營利潤 = 毛利 - 行政開支 - 銷售及營銷開支

為了補充我們根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表，我們使用核心經營利潤(非香港財務報告準則指標)作為額外的財務指標，這並非香港財務報告準則要求的，或按照香港財務報告準則列報。

綜合損益及其他全面收益表

截至2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 經重列*
持續經營業務			
收入	3	9,288,711	8,752,891
銷售成本		(7,480,615)	(7,091,861)
毛利		1,808,096	1,661,030
其他收入	4	39,265	22,631
其他淨虧損	4	(27,184)	(39,325)
銷售及營銷開支		(141,373)	(159,353)
行政開支		(592,947)	(644,680)
金融工具的預期信貸損失	5(c)	(194,512)	(144,978)
其他經營開支		(88,844)	(47,655)
經營利潤		802,501	647,670
融資收入		50,024	55,086
融資成本		(15,394)	(16,222)
融資收入淨額	5(a)	34,630	38,864
分佔聯營公司利潤減虧損		9,692	9,089
分佔合營公司利潤減虧損		6,294	2,101
出售附屬公司的收益		1,656	—
出售一間合營公司的收益		997	—
稅前利潤	5	855,770	697,724
所得稅	6	(226,942)	(183,305)
持續經營業務利潤		628,828	514,419
已終止經營業務			
已終止經營業務期內稅後利潤	11	—	8,676
期內利潤		628,828	523,095
以下人士應佔：			
本公司權益股東		612,848	504,741
非控股權益		15,980	18,354
期內利潤		628,828	523,095

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
 經重列*

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：

按公平值計入其他全面收益

(「按公平值計入其他全面收益」)計量

的金融投資—公平值儲備之淨變動

(36) (3,396)

換算本公司及本公司中國內地以外

附屬公司(非境外經營)財務報表

所產生之匯兌差額

(86,570) 5,935

其後可能重新分類至損益的項目：

換算中國內地以外附屬公司(境外經營)

財務報表所產生之匯兌差額

— 1,114

期內其他全面收入

542,222 526,748

本公司權益股東應佔以下業務：

持續經營業務

526,242 503,585

已終止經營業務

— 4,669

非控股權益應佔以下業務：

持續經營業務

15,980 14,537

已終止經營業務

— 3,957

期內全面總收入

542,222 526,748

每股盈利—持續經營業務

基本(人民幣元)

7(a) 0.195 0.158

攤薄(人民幣元)

7(b) 0.195 0.158

每股盈利—已終止經營業務

基本(人民幣元)

7(a) — 0.002

攤薄(人民幣元)

7(b) — 0.002

* 由於已終止經營業務，比較資料已經重列(見附註11)。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列示)

	於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	524,966	476,699
物業、廠房及設備	524,785	516,628
使用權資產	192,169	236,698
無形資產	353,160	380,920
商譽	396,248	434,672
聯營公司權益	619,163	799,107
合營公司權益	445,694	42,128
其他金融資產	264,095	314,198
其他非金融資產	74,325	76,193
遞延稅項資產	581,260	564,616
預付款項	9,034	97,790
定期存款	819,199	1,104,879
	<u>4,804,098</u>	<u>5,044,528</u>
流動資產		
其他金融資產	618,256	920,639
存貨	560,621	597,962
貿易及其他應收款項	8 7,030,064	5,576,581
預付款項	180,325	171,296
受限制銀行結餘	543,197	515,603
定期存款	581,750	13,353
現金及現金等價物	4,047,465	4,853,862
	<u>13,561,678</u>	<u>12,649,296</u>

		於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		33,587	41,050
合約負債		2,443,780	2,234,945
貿易及其他應付款項	9	5,651,271	4,972,126
租賃負債		145,333	159,839
即期稅項		1,069,712	1,107,020
撥備		15,814	13,408
		<u>9,359,497</u>	<u>8,528,388</u>
流動資產淨額		<u>4,202,181</u>	<u>4,120,908</u>
總資產減流動負債		<u>9,006,279</u>	<u>9,165,436</u>
非流動負債			
銀行貸款		21,192	23,873
租賃負債		485,230	553,235
遞延稅項負債		13,546	18,441
撥備		29,642	26,830
		<u>549,610</u>	<u>622,379</u>
資產淨額		<u>8,456,669</u>	<u>8,543,057</u>
資本及儲備			
股本	10	27	27
儲備		<u>7,706,235</u>	<u>7,788,660</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>7,706,262</u>	<u>7,788,687</u>
非控股權益		<u>750,407</u>	<u>754,370</u>
總權益		<u>8,456,669</u>	<u>8,543,057</u>

簡明綜合現金流量表

截至2025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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營所用現金	(178,050)	(176,513)
已付所得稅	(220,466)	(183,884)
經營活動所用現金淨額	(398,516)	(360,397)
投資活動		
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	(68,276)	(170,691)
出售物業、廠房及設備所得款項	2,567	3,033
出售附屬公司，已扣除所出售現金	3,350	(72,589)
購買下列各項付款：		
—分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(173,600)	(86,000)
—定期存款	(493,750)	(1,164,736)
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	456,315	89,231
—定期存款	223,353	266,575
就於聯營公司及合營公司之投資付款	(243,936)	(2,576)
已收利息	36,650	41,114
已收聯營公司股息	3,526	52,717
從其他金融資產所得投資收入	25,446	37,804
貸款及墊款付款	(1,682)	(3,528)
償還貸款及墊款所得款項	6,666	40,000
投資活動所用現金淨額	(223,371)	(969,646)

截至6月30日止六個月
2025年 2024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	479,463	768,717
償還銀行貸款	(489,607)	(735,488)
非控股權益注資	3,360	9,509
已付租賃租金之資本部分	(70,942)	(96,901)
已付租賃租金之利息部分	(14,532)	(34,939)
收購非控股權益付款	-	(3,568)
回購股份付款	(60,022)	(62,251)
已付非控股權益的股息	(23,303)	(16,712)
已付利息	(2,051)	(12,338)
	(177,634)	(183,971)
融資活動所用現金淨額	(177,634)	(183,971)
現金及現金等價物減少淨額	(799,521)	(1,514,014)
於1月1日之現金及現金等價物	4,853,862	4,530,836
匯率變動影響	(6,876)	9,653
	(6,876)	9,653
於6月30日之現金及現金等價物	4,047,465	3,026,475

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2025年6月30日及截至2025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2025年8月22日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2024年年度財務報表採納相同會計政策編製，惟預期將於2025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2024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

本集團已於本會計期間的本中期財務報告中應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號之修訂，匯率變動之影響：缺乏可交換性。本集團並未進行任何以外幣結算且該外幣不能兌換成其他貨幣的交易，因此該等修訂對本中期報告並無重大影響。

本集團於本會計期間並未應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

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、園區服務及諮詢服務。

按主要業務線對收入的劃分如下：

	持續經營業務		終止經營業務		總計	
	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元	2024年 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						
按主要服務線劃分						
物業服務	6,632,856	6,018,592	-	-	6,632,856	6,018,592
園區服務	1,332,133	1,413,451	-	315,476	1,332,133	1,728,927
諮詢服務	1,299,106	1,291,484	-	-	1,299,106	1,291,484
	<u>9,264,095</u>	<u>8,723,527</u>	<u>-</u>	<u>315,476</u>	<u>9,264,095</u>	<u>9,039,003</u>
其他收入來源						
投資物業租金總額						
— 園區服務	<u>24,616</u>	<u>29,364</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,616</u>	<u>29,364</u>
	<u>9,288,711</u>	<u>8,752,891</u>	<u>-</u>	<u>315,476</u>	<u>9,288,711</u>	<u>9,068,367</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：

	持續經營業務		終止經營業務		總計	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
	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
隨時間確認之收入：						
物業服務						
物業服務	<u>6,632,856</u>	6,018,592	-	-	<u>6,632,856</u>	6,018,592
園區服務						
居家生活服務	123,041	266,558	-	-	123,041	266,558
園區空間服務	173,015	153,067	-	-	173,015	153,067
物業資產管理服務	62,169	77,347	-	-	62,169	77,347
文化教育服務	51,021	50,731	-	315,476	51,021	366,207
	<u>409,246</u>	547,703	-	315,476	<u>409,246</u>	863,179
諮詢服務						
在建物業服務	1,011,618	996,531	-	-	1,011,618	996,531
管理諮詢服務	273,928	283,138	-	-	273,928	283,138
	<u>1,285,546</u>	1,279,669	-	-	<u>1,285,546</u>	1,279,669
	<u>8,327,648</u>	7,845,964	-	315,476	<u>8,327,648</u>	8,161,440
於某時間點確認之收入：						
園區服務						
園區產品和服務	676,200	643,415	-	-	676,200	643,415
物業資產管理服務	246,687	222,333	-	-	246,687	222,333
	<u>922,887</u>	865,748	-	-	<u>922,887</u>	865,748
諮詢服務						
管理諮詢服務	13,560	11,815	-	-	13,560	11,815
	<u>936,447</u>	877,563	-	-	<u>936,447</u>	877,563
	<u>9,264,095</u>	8,723,527	-	315,476	<u>9,264,095</u>	9,039,003

期內，為了能夠更清晰的反映本集團業務佈局，同時考慮本集團諮詢服務與科技服務在客戶群體上的較高重合性，本集團對主營業務進行了分類調整：將科技服務歸類於諮詢服務分部中的管理諮詢服務，並基於此將諮詢服務截至2024年6月30日止六個月的相關比較數據進行了重列。

按地理位置對客戶合約收入的劃分見附註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) 分部呈報

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(於2024年12月16日出售)
- 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) 分部業績、資產和負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，本集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括個別分部的貿易及其他應付款項以及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支經參考該等分部所產生的收入或該等分部產生或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

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2025年6月30日止六個月								
	杭州		長三角地區			環渤海 經濟圈 地區	其他 海外地區 和香港地區	中國大陸 其他地區	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				
	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
外部客戶收入	2,825,882	371,911	2,698,975	573,725	686,242	1,175,491	6,192	950,293	9,288,711
分部間收入	114,324	129,753	179,773	15,948	60,131	43,222	-	96,185	639,336
可呈報分部收入	<u>2,940,206</u>	<u>501,664</u>	<u>2,878,748</u>	<u>589,673</u>	<u>746,373</u>	<u>1,218,713</u>	<u>6,192</u>	<u>1,046,478</u>	<u>9,928,047</u>
可呈報分部利潤	<u>111,096</u>	<u>44,576</u>	<u>337,617</u>	<u>42,113</u>	<u>106,860</u>	<u>100,109</u>	<u>(34,839)</u>	<u>148,238</u>	<u>855,770</u>
於2025年6月30日 可呈報分部資產	<u>48,854,231</u>	<u>769,570</u>	<u>7,705,013</u>	<u>1,740,567</u>	<u>1,640,039</u>	<u>2,239,138</u>	<u>2,305,018</u>	<u>2,302,700</u>	<u>67,556,276</u>
於2025年6月30日 可呈報分部負債	<u>46,208,448</u>	<u>829,261</u>	<u>5,546,006</u>	<u>1,241,568</u>	<u>941,419</u>	<u>1,402,573</u>	<u>897,087</u>	<u>1,322,577</u>	<u>58,325,939</u>

	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 地區	澳大利亞* (已終止 經營業務)	其他 海外地區 和香港地區	中國大陸 其他地區	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					
	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
外部客戶收入	2,674,552	331,487	2,587,492	565,006	608,921	1,050,512	315,476	707	934,214	9,068,367
分部間收入	110,320	58,336	19,635	229	10,561	11,845	-	-	23,646	234,572
可呈報分部收入	<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12月31日 可呈報分部資產	<u>43,527,728</u>	<u>728,772</u>	<u>8,308,686</u>	<u>1,809,256</u>	<u>1,464,292</u>	<u>2,232,858</u>	<u>-</u>	<u>2,452,018</u>	<u>2,187,134</u>	<u>62,710,744</u>
於2024年12月31日 可呈報分部負債	<u>40,923,938</u>	<u>834,907</u>	<u>6,720,135</u>	<u>1,355,785</u>	<u>897,317</u>	<u>1,491,859</u>	<u>-</u>	<u>248,978</u>	<u>1,331,963</u>	<u>53,804,882</u>

* 於完成附註11所述出售事項後，本集團不再透過位於澳大利亞的 Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd (「MAG」) 控制幼兒教育業務。因此，該等業務分類為已終止經營業務，且分部呈報已經重列。

(ii) 可呈報分部損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		經重列
可呈報分部利潤	855,770	707,497
對銷已終止經營業務(附註11)	<u>-</u>	<u>(9,773)</u>
來自本集團持續經營業務外部客戶的可呈報分部利潤	<u>855,770</u>	<u>697,724</u>
持續經營業務之稅前綜合利潤	<u><u>855,770</u></u>	<u><u>697,724</u></u>

4 其他收入和其他淨虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		經重列
其他收入		
政府補助(附註(i))	30,785	16,503
其他	<u>8,480</u>	<u>6,128</u>
	<u><u>39,265</u></u>	<u><u>22,631</u></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。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		經重列
其他淨虧損		
出售物業、廠房及設備淨虧損	(3,498)	(445)
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	(49,158)	(34,996)
—上市股本證券	26,552	11,483
—非上市股本投資	4,502	(28,233)
—基金	(28,084)	—
—項目投資	2,570	25,216
—資金產品	364	401
—聯營公司權益的認沽及認購期權	9,405	—
匯兌淨收益/(虧損)	10,163	(12,751)
	<u>(27,184)</u>	<u>(39,325)</u>

5 持續經營業務之稅前利潤

稅前利潤(計入)/扣除下列各項後達致：

(a) 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		經重列
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(50,024)	(55,086)
銀行貸款利息支出	1,047	3,857
租賃負債利息支出	14,347	12,365
	<u>(34,630)</u>	<u>(38,864)</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		經重列
薪資及其他福利	2,584,021	2,456,055
以權益結算股份支付費用	18,829	10,641
界定供款計劃供款(附註(i))	425,597	418,558
	<u>3,028,447</u>	<u>2,885,254</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相關司法權區平均薪金水平若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦為所有受僱於本集團之香港僱員營運一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），該計劃根據強積金計劃條例設立。供款按僱員基本薪金之特定百分比計算，並根據強積金計劃規則於應付時計入收益表。強積金計劃之資產與本集團資產分開存放於獨立管理之基金。本集團作出的僱主供款於注入強積金計劃後即全數歸屬僱員所有。

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 經重列
金融工具預期信貸損失		
— 貿易應收款項	182,305	119,663
— 其他應收款項	12,207	23,980
— 上市債務投資	—	1,335
減值虧損		
— 商譽	38,424	9,850
— 於聯營公司的權益	13,647	21,873
	<u>246,583</u>	<u>176,701</u>
折舊		
— 物業、廠房及設備	64,673	67,603
— 使用權資產	70,176	74,869
— 投資物業	27,870	21,666
無形資產攤銷	31,639	25,709
短期租賃及其他租賃的相關費用	32,051	48,450
存貨成本	410,860	367,528
外包員工成本	2,736,441	2,646,008

6 持續經營業務之所得稅

損益內的稅項代表：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		經重列
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期間撥備	242,378	305,756
過往年度撥備不足	6,104	5,479
	<u>248,482</u>	<u>311,235</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	(21,540)	(127,930)
	<u>226,942</u>	<u>183,305</u>

持續經營業務之稅項開支不包括已計入「已終止經營業務」(見附註11)的已終止經營業務的稅項開支人民幣零元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,097,000元)。

- (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2025年及2024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。

- (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2025年6月30日止六個月及截至2024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，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2025年6月30日止六個月，每股基本盈利乃根據持續經營業務歸屬於本公司普通股股東的利潤人民幣612,848,000元(截至2024年6月30日止六個月：持續經營業務人民幣499,882,000元和已終止經營業務人民幣4,859,000元)，以及期內已發行普通股3,144,374,000股(截至2024年6月30日止六個月：3,164,297,000股)的加權平均數，計算如下：

普通股加權平均數

	2025年 千股	2024年 千股
於1月1日已發行普通股	3,160,786	3,188,036
行使購股權之影響	37	-
回購股份之影響	(16,449)	(23,739)
	<u>3,144,374</u>	<u>3,164,297</u>
於6月30日之普通股加權平均數	<u>3,144,374</u>	<u>3,164,297</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整發行在外普通股加權平均數以假設該等所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

截至2024年6月30日止六個月，本公司有以股份為基礎之交易(即潛在普通股)。然而，本公司沒有在其每股攤薄盈利的計算中包括該工具，因為這種納入的影響將是反攤薄的。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。

截至2025年6月30日止六個月，每股攤薄盈利乃根據本公司持續經營業務歸屬於普通股股東的利潤人民幣612,848,000元及假設期內全部潛在攤薄普通股獲轉換後已發行普通股3,147,093,000股的加權平均數，計算如下：

	2025年 千股	2024年 千股
於6月30日之普通股加權平均數	3,144,374	3,164,297
基於股權結算股份支付的交易之影響	2,719	-
	<u>3,147,093</u>	<u>3,164,297</u>
於6月30日之普通股加權平均數	<u>3,147,093</u>	<u>3,164,297</u>

8 貿易及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(i)	6,837,725	5,380,468
減：貿易應收款項虧損撥備	<u>(587,502)</u>	<u>(537,218)</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	6,250,223	4,843,250
代表業主支付的款項	309,683	297,690
押金	370,390	338,086
應收貸款	63,723	67,653
墊款予員工	68,520	58,150
出售附屬公司應收款項	64,023	59,976
其他	<u>44,781</u>	<u>42,428</u>
	921,120	863,983
減：其他應收款項的虧損撥備	<u>(141,279)</u>	<u>(130,652)</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	779,841	733,331
	7,030,064	5,576,581

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務及諮詢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49,701,000元的在途現金，該筆款項隨後在本集團銀行結清(2024年12月31日：人民幣104,361,000元)。

賬齡分析

截至報告期末，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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
一年內	4,530,671	2,984,049
一至兩年	925,083	994,618
兩年至三年	535,746	668,042
三年至四年	241,360	188,993
四年至五年	<u>17,363</u>	<u>7,548</u>
	6,250,223	4,843,250

9 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	2,109,082	2,172,955
— 已結算貿易應付款項	1,633,630	1,786,317
— 應計貿易應付款項	475,452	386,638
應付票據	103,830	48,878
貿易應付款項及應付票據	2,212,912	2,221,833
— 第三方	2,162,671	2,169,327
— 關聯方	50,241	52,506
貿易應付款項及應付票據	2,212,912	2,221,833
可退還按金	653,446	571,011
代表客戶持有的託管基金	52,482	49,744
代表業委會收取的現金	463,841	427,150
臨時收款	506,063	461,561
應付關聯方款項	86,068	82,143
第三方貸款	32,205	25,522
應付權益股東股息(附註10(b))	572,716	—
其他應付款項	145,408	129,080
按攤銷成本計量的金融負債	4,725,141	3,968,044
應計工資單和其他福利	411,236	596,329
其他稅款、應付費用和應計項目	514,894	407,753
	5,651,271	4,972,126

截至各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
一個月內	1,274,040	1,243,843
一個月後但三個月內	113,306	179,925
三個月後但不超過一年	204,011	236,663
一年之後	42,273	125,886
	1,633,630	1,786,317

10 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

	截至2025年6月30日 止六個月		截止2024年12月31日 止年度	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	3,163,646	27	3,194,114	27
根據購股權計劃 發行的股份	1,644	*	—	—
註銷股份(附註(ii))	<u>(20,030)</u>	<u>*</u>	<u>(30,468)</u>	<u>*</u>
於6月30日/12月31日	<u>3,145,260</u>	<u>27</u>	<u>3,163,646</u>	<u>27</u>

* 數額低於人民幣1,000元。

(ii) 購回及註銷股份

於截至2025年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回以下自有普通股：

年/月	購回股份 數目 (千股)	每股付出 最高價格	每股付出 最低價格	付出總價格 人民幣千元
2025年1月	17,170	3.92港元	3.64港元	60,022

購回股份所付總金額為人民幣60,022,000元，均自股份溢價撥資。

全部購回股份已於2025年5月8日註銷，其中17,170,000股股份於2025年購回及2,860,000股股份於2024年購回。

(b) 股息

上一財政年度經中期批准應付給本公司權益股東的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
截至6月30日止六個月內批准的 上一財政年度的末期股息	<u>572,716</u>	<u>433,447</u>

已批准的截至2025年及2024年6月30日止六個月的股息分別於2025年7月9日和2024年7月11日支付。

本公司董事不建議宣派截至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)。

11 終止經營業務

於2024年12月16日，本集團以現金代價16.2百萬澳元(等同於人民幣73.50百萬元)將MAG 11.64%的股權出售予Montessori Academy Pty Ltd Trust。同日，本集團與MAG簽訂了回購協議，據此，本集團同意出售，而MAG同意收購回購股份(約佔MAG已發行股本的10.78%)，現金代價為15.0百萬澳元(等同於人民幣67.06百萬元)。出售及回購完成後，本集團將MAG董事會的董事任命由三名董事變更為兩名董事。此後，MAG成為本集團的聯營公司。

因此，MAG的業務被歸類為已終止經營業務。

下文呈列的MAG財務資料概要為集團內公司間對銷後的金額。

(a) 已終止經營業務業績

	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
收入	315,476
銷售成本	<u>(232,531)</u>
毛利	82,945
其他淨虧損	(76)
銷售及行銷開支	(2,543)
行政開支	(44,752)
金融工具的預期信貸損失	<u>(601)</u>
經營利潤	<u>34,973</u>
融資收入	1,234
融資成本	<u>(26,434)</u>
融資成本淨額	<u>(25,200)</u>
稅前利潤	9,773
所得稅	<u>(1,097)</u>
已終止經營業務的期內溢利，扣除稅項	<u>8,676</u>
以下人士應佔：	
本公司權益股東	4,859
非控股權益	<u>3,817</u>

(b) 已終止經營業務的現金流量

	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	19,678
投資活動所得現金淨額	(71,823)
融資活動所得現金淨額	<u>40,421</u>
現金流出淨額	<u>(11,724)</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

晴空排雲上，秋日勝春朝。本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

這半年，我們始終秉持「走正道 得正果」的核心價值觀，以長期主義定力為錨，堅守「品質鑄基」的發展邏輯，在「向善維新」及「勤勉精業」的文化指引下，實現了業績的穩健向上、高質升維。

一、戰略定力：錨定「正方向」，以初心驅動發展

本集團的戰略圍繞「服務讓生活更美好」的初心持續落位。2025年，我們進一步將這一戰略精確分解至各業務線，形成可量化、可落地、可改善的執行路徑。

品質服務，以客戶滿意度為標尺，我們在多服務觸點上實現數字化覆蓋，會留痕，能追溯，讓服務既有溫度又智能透明。

有滿意才有生意。在物業服務的市場拓展維度上，我們持續貫徹高質量發展，瞄準高勢能區域的高市佔率，特別圍繞重點佈局的長三角核心城市，實現住宅與商業兩個服務空間的雙升。與此同時，市場線不再是單純的大市場，而是匯聚了多業務協同，前後端打通的大市場體系，這是本集團經多年探索的優勢所在。在諮詢營銷的市場拓展維度上，為行業輸出「綠城標準」，讓更多人更多城市體驗到本集團的服務，租售服務則是在人員與空間複用上提升效率，助力業績的持續增長。

有價值才會有增值。瞄準生活更多需求的社區商業，創新「鄰里生態」模式，回歸主業的核心圈層，讓C端嚴選與B端打通，策動「店、倉、櫃、站、集」全觸點的商業激發，園區產品與服務收入同比穩定增長，核心產品在園區內的需求觸達同比提升令人眼前一亮。

前置佈局，潤物無聲。康養／教育（一老一小）契合國家政策導向，居家养老服务運營站點個數較去年同期增長超四成，國內文化教育服務園所滿園率持續提升，首次實現了盈利。

淘盡黃沙始到金。這些成果印證了戰略方向的正確性——唯有堅持「正方向」，正信正念，風正帆正，方能實現可持續的價值創造，為自身也為行業駛抵一個更加開闊的場域，帶來金子般的信心。

二、發展動力：凝聚「正能量」，以行動詮釋責任

我們的每一步成長，都映射出對社會、客戶和員工的「正能量」。

服務浴火淬煉，我們以「品質執行」為鐵律，2025年上半年發佈了深度服務體系，開展工程、安全等多條線技能大練兵，護理員證及「服務工匠」認證是我們一線安身立崗的「盔甲」。

各業務線以「長期主義」為底色，既強化模塊的厚度，又力求系統的靈敏。基礎服務向縱深求索，在服務上做加法，深度服務體系成為行業春風。

春華方有秋實，我們在創新服務上，屢現行業新聲。首發「園區智能機器人控制系統」，前瞻佈局打通了科技應用新場景；出版發行《城市服務一體化實踐研究》，服務一體化疊加全域數字化，進一步穩固城市治理新模式的行業價值貢獻。

我們深知，所有「正結果」均源於對初心的堅守——不投機、不短視，風物長宜放眼量，以專業能力築牢護城河。

水到自然渠成。集團實現營業收入達人民幣9,288.7百萬元，同比增長6.1%，實現大體量上的穩定升勢；權益股東應佔溢利達人民幣612.8百萬元，同比增長22.6%，經營性現金流持續健康，高質量運營回饋高期待股東。

倉廩實而行公益。2025年上半年發展過程中，我們與國際先行者聯合打造ESG，力行綠色低碳發展；公益平台「幸福里基金會」累計建立近百個幸福小屋；堅持參與防風固沙的種植梭梭樹、參與阿拉善SEE生態協會的保護珍稀鳥類活動，讓公益之心蔚然成林。

發展是最硬道理。半程之功，是戮力同心的勵精圖治，亦為本集團將「向善」正念融入日常的修為——善念驅動善行，善行終得善果。

三、人才潛力：夯實「本體建設」，以人才築基未來

我們始終相信，「一切背後皆是人」。2025年上半年，我們重點推進——文化浸潤：開展「善美文化」視頻傳播，覆蓋全員，透傳社會，為行業形象建立綠城模樣。以「晨鐘暮鼓」的學習方式，將學習融入日常，建制學習型基層組織。

從人才涌動到良將如潮，離不開人才梯隊。集團實施「城就生、新活力」等管培生計劃，2025年上半年儲備知名高校優秀青年管理者131人；新增各類持證專業人才8,000餘人，項目經理認證持證率達到97.8%，為高質量發展、非住轉型等發展策略蓄積人才厚度。

洞悉需求，應變而動，離不開能力煥新。2025年上半年，推行全員管家賦能機制，累計賦能12,568人次，打造了一支角色複合、能力複合、收入複合的全新管家團隊，讓年輕人的標桿盆景，成長為活力風景。

這些努力沉澱為兩大亮點：一是「員工專業度、敬業度」同比上升，二是「人才成材率、內生率」大幅上升。我們的核心競爭力，正是一支「知正行正、後繼有人」的高素質團隊。

四、未來潛力：乘勢而為，正道致遠

站在年中時點，我們清醒認識到：行業變革加速，唯有「正本清源」，方能中流擊水，行穩致遠。2025年下半年，將乘大勢而為，持續增強核心區域的服務密度，不斷深化城市服務及「一老一小」鏈接濃度，以客戶需求為源頭活水，推動服務產品迭代升級，將半程優勢有效轉化為全年勝勢。同時，我們硬控品質，用服務加法換取攻堅方法，強化風控與合規管理，既要滿意度，又要回報率，確保高質量發展全線領命，底線不破，高線必爭。

道雖邇，不行不至；事雖小，不為不成。我們將繼續以勤勉精業的態度、向善維新的信念，為業主與客戶創造美好體驗，為本公司股東（「股東」）貢獻長期價值，為社會傳遞正向能量。

我們相信，讓生活更美好的源頭活水之下，必有一個更加清澈的未來。

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、園區服務及諮詢服務。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9,288.7百萬元，與2024年同期的人民幣8,752.9百萬元相比，同比增長6.1%。

本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。期內：(i)物業服務為本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣6,632.9百萬元，佔整體收入的71.4%，相較於2024年同期人民幣6,018.6百萬元，同比增長10.2%；(ii)園區服務收入達人民幣1,356.7百萬元，佔整體收入的14.6%，相較於2024年同期人民幣1,442.8百萬元，同比下降6.0%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,299.1百萬元，佔整體收入的14.0%，相較於2024年同期人民幣1,291.5百萬元，同比增長0.6%。

截至6月30日止六個月

	2025年		2024年		同比
	估總收入		估總收入		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業服務					
物業服務	<u>6,632,856</u>	<u>71.4%</u>	<u>6,018,592</u>	<u>68.8%</u>	<u>10.2%</u>
	<u>6,632,856</u>	<u>71.4%</u>	<u>6,018,592</u>	<u>68.8%</u>	<u>10.2%</u>
園區服務					
園區產品和服務	676,200	7.3%	643,416	7.4%	5.1%
居家生活服務	123,041	1.3%	266,558	3.0%	-53.8%
園區空間服務	173,015	1.9%	153,067	1.7%	13.0%
物業資產管理服務	333,472	3.6%	329,044	3.8%	1.3%
文化教育服務	<u>51,021</u>	<u>0.5%</u>	<u>50,730</u>	<u>0.6%</u>	<u>0.6%</u>
	<u>1,356,749</u>	<u>14.6%</u>	<u>1,442,815</u>	<u>16.5%</u>	<u>-6.0%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	1,011,618	10.9%	996,531	11.4%	1.5%
管理諮詢服務	<u>287,488</u>	<u>3.1%</u>	<u>294,953</u>	<u>3.3%</u>	<u>-2.5%</u>
	<u>1,299,106</u>	<u>14.0%</u>	<u>1,291,484</u>	<u>14.7%</u>	<u>0.6%</u>
	<u>9,288,711</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,752,891</u>	<u>100.0%</u>	<u>6.1%</u>

銷售成本

期內，銷售成本為人民幣7,480.6百萬元，較2024年同期的人民幣7,091.9百萬元增長5.5%。

毛利

毛利達到人民幣1,808.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,661.0百萬元，同比增長8.9%。毛利率為19.5%，較2024年同期的19.0%相比上升0.5個百分點，主要是本集團採取了一系列的提質增效措施，並持續強化了成本管控。

- 物業服務毛利率為15.3%，與2024年同期的14.9%相比上升0.4個百分點；
- 園區服務毛利率為26.6%，與2024年同期的23.4%相比上升3.2個百分點；及
- 諮詢服務毛利率為33.1%，與2024年同期的32.9%相比上升0.2個百分點。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣141.4百萬元，較2024年同期人民幣159.4百萬元下降11.3%。銷售費用率為1.5%，較2024年同期的1.8%下降0.3個百分點。

行政開支

行政開支為人民幣593.0百萬元，較2024年同期人民幣644.7百萬元下降8.0%。管理費用率為6.4%，較2024年同期的7.4%下降1.0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1,073.8百萬元，較2024年同期人民幣857.0百萬元增長25.3%，主要是本集團加強了收入質量管理，並採取了有效的提質增效措施及成本管控措施，主營業務盈利能力持續提升。

金融工具的預期信貸損失

金融工具的預期信貸損失為人民幣194.5百萬元，較2024年同期的人民幣145.0百萬元增長34.2%，主要是因為應收款項餘額增加而帶來的減值準備同步增加。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣88.8百萬元，較2024年同期的人民幣47.7百萬元上升86.4%，主要是受市場環境影響，我們經審慎考慮後對部分長期股權投資等資產的減值準備增加。

融資收入淨額

本集團融資收入淨額為人民幣34.6百萬元，較2024年同期的人民幣38.9百萬元下降10.9%。

	截至6月30日止六個月		
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	同比 %
以攤餘成本計量的			
金融資產利息收入	(50,024)	(55,086)	-9.2%
銀行貸款利息支出	1,047	3,857	-72.9%
租賃負債利息支出	14,347	12,365	16.0%
融資收入淨額	<u>(34,630)</u>	<u>(38,864)</u>	<u>-10.9%</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9.7百萬元，與2024年同期的人民幣9.1百萬元相比，增加人民幣0.6百萬元。

期內，分佔合營公司利潤為人民幣6.3百萬元，與2024年同期的人民幣2.1百萬元相比，增加人民幣4.2百萬元。

稅前利潤

期內，稅前利潤達到人民幣855.8百萬元，較2024年同期的人民幣697.7百萬元增長22.7%，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226.9百萬元，較2024年同期的人民幣183.3百萬元，同比增長23.8%。有效稅率為26.5%，與2024年同期的26.3%相比上升0.2個百分點。所得稅適用稅率載於本公告的未經審核中期財務報告附註6。

期內利潤

期內利潤為人民幣628.8百萬元，較2024年同期的人民幣514.4百萬元增長22.2%。

期內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣612.8百萬元，較2024年同期的人民幣499.9百萬元增長22.6%，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6.8%，與2024年同期的5.9%相比上升0.9個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

於2025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1,241.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,230.0百萬元增長1.0%。

無形資產

於2025年6月30日，無形資產達人民幣353.2百萬元，較2024年12月31日的人民幣380.9百萬元下降7.3%。

貿易及其他應收款項

於2025年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣7,030.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣5,576.6百萬元增加26.1%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款餘額的增長。

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達人民幣5,651.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣4,972.1百萬元增加13.7%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的增長及應付股利的增加。

租賃負債

於2025年6月30日，一年內應支付的租賃負債人民幣145.3百萬元計入流動負債，較2024年12月31日的人民幣159.8百萬元減少9.1%。一年以上應支付的租賃負債人民幣485.2百萬元計入非流動負債，較2024年12月31日的人民幣553.2百萬元減少12.3%。於2025年6月30日，租賃負債總額減少至人民幣630.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣713.0百萬元減少11.6%。

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2025年6月30日，流動資產為人民幣13,561.7百萬元，較2024年12月31日的人民幣12,649.3百萬元增加7.2%。於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,047.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣4,853.9百萬元，減少16.6%，定期存款為人民幣1,400.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,118.2百萬元，增長25.3%。

於2025年6月30日，長期借款達人民幣21.2百萬元，主要是本集團境內若干附屬公司就日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為2.80%至4.45%。於2025年6月30日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2025年6月30日，短期借款達人民幣33.6百萬元，主要是本集團境內若干附屬公司就日常經營需要而向銀行借款，銀行貸款利率為1.50%至3.65%。於2025年6月30日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2025年6月30日，本集團之資產負債比率(總債務除以總資產)為54.0%，較2024年12月31日的51.7%增長2.3個百分點。

物業服務一佔總收入**71.4%**，佔總毛利**56.3%**

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。我們持續強化以「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6,632.9百萬元，較2024年同期人民幣6,018.6百萬元增長10.2%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。
- 毛利達人民幣1,017.8百萬元，較2024年同期人民幣898.1百萬元增長13.3%。
- 在管面積為536.3百萬平方米，較2024年同期的481.7百萬平方米增長11.3%，或淨增加54.6百萬平方米。期內，我們通過深耕／聚焦核心城市、重點區域及重點業態的市場策略，持續強化深耕城市內優質存量項目的拓展並擴大當年拓展當年交付項目的數量及規模，在管面積穩步提升。
- 儲備面積作為在管面積的主要來源，於2025年6月30日，為347.3百萬平方米，較2024年同期的357.8百萬平方米下降2.9%，主要是受國內房地產開發市場環境影響，我們審慎開展增量市場的拓展，持續加強深耕城市內優質存量項目的拓展，同時我們持續優化增量項目的交付管控措施，並主動退出了部分非核心城市及存在交付風險的儲備項目，以盡力減少後續可能出現的項目交付風險。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3,639個，覆蓋了全國31個省、直轄市和自治區，以及197個城市。

— 於2025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			
	2025年		2024年	
	佔在管 面積%	佔總收入 %	佔在管 面積%	佔總收入 %
杭州	16.7%	34.7%	17.2%	33.2%
寧波	7.0%	6.0%	7.0%	6.2%
長江三角區 (除杭州、寧波外)	35.1%	29.0%	35.4%	28.5%
環渤海經濟圈地區	15.6%	12.3%	15.7%	11.6%
珠江三角區	9.2%	7.5%	8.4%	6.7%
其他	16.4%	10.5%	16.3%	13.8%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

園區服務— 佔總收入**14.6%**，佔總毛利**19.9%**

園區服務基於業主的美好生活場景需求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」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1,356.7百萬元，較2024年同期的人民幣1,442.8百萬元下降6.0%。其中：

— 園區產品和服務的收入達人民幣676.2百萬元(佔園區服務總收入的49.8%)，與2024年同期的人民幣643.4百萬元相比，增長5.1%；

— 居家生活服務的收入達人民幣123.0百萬元(佔園區服務總收入的9.1%)，與2024年同期的人民幣266.6百萬元相比，下降53.8%；

- 園區空間服務的收入達人民幣173.0百萬元(佔園區服務總收入的12.7%)，與2024年同期的人民幣153.1百萬元相比，增長13.0%；
- 物業資產管理服務的收入達人民幣333.5百萬元(佔園區服務總收入的24.6%)，與2024年同期的人民幣329.0百萬元相比，增長1.3%；及
- 文化教育服務的收入達人民幣51.0百萬元(佔園區服務總收入的3.8%)，與2024年同期的人民幣50.7百萬元相比，增長0.6%。

	截至6月30日止六個月				
	2025年		同比 %	2024年	
	收入 人民幣千元	佔總額 %		收入 人民幣千元	佔總額 %
園區產品和服務	676,200	49.8%	5.1%	643,416	44.6%
居家生活服務	123,041	9.1%	-53.8%	266,558	18.5%
園區空間服務	173,015	12.7%	13.0%	153,067	10.6%
物業資產管理服務	333,472	24.6%	1.3%	329,044	22.8%
文化教育服務	51,021	3.8%	0.6%	50,730	3.5%
總計	1,356,749	100.0%	-6.0%	1,442,815	100.0%

- 毛利達人民幣360.5百萬元，較2024年同期人民幣337.5百萬元增長6.8%。

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。期內，我們持續優化產品結構，精簡產品SKU，聚焦百萬級及千萬級爆品的打造，進一步提升產品的競爭力和溢價能力。同時，強化與物業服務的協同發展，聚焦核心服務場景，通過持續創新和資源整合，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，我們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。期內，主要受2024年4月浙江綠城房屋服務系統有限公司因經營管理架構調整而被重新指定為本集團合營公司的影響，該分部收入較2024年同期相比降幅較大。撇除此影響，本分部收入與2024年同期相比基本持平。

— 園區空間服務

本集團以物業公共空間為載體，圍繞業主及客戶對美好生活氛圍的需求，為其提供包括活動策劃、廣告設計與發佈及場地租賃或運營等一站式綜合性服務，讓空間更具有活力及可持續價值。期內，我們通過集團內相關業務資源的有效整合，持續拓寬園區空間服務的邊界，從園區場景延伸至城市公共空間運營、品牌IP打造等服務，並將繼續優化及升級園區空間服務內容，實現空間的可持續價值。

— 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，依託本集團品牌影響力及物業服務優勢，打造高端經紀品牌，深耕高端住宅細分市場，並通過經紀人合夥人機制、車位代理銷售及運營、商業代理運營模式逐步推動物業資產管理服務的轉型，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

本集團持續深化托育服務多品牌戰略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌矩陣。我們通過將「精細化照護」標準化、「蒙氏課程」效果化、「雙語環境」場景化及「服務粘性」情感化等方式，持續打造在高端托育賽道的核心競爭力。同時，積極聯動政府及街道，打造「家門口」有品質的普惠托育園所，獲取政策扶持，並探索企業職工子女託管、入戶早教等創新業務模式，拓寬服務邊界，不斷推進本集團在文化教育服務上的發展。

諮詢服務一佔總收入14.0%，佔總毛利23.8%

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，並充分利用我們在物業服務上的專業優勢，結合客戶在不同階段的服務需求提供產品及服務，持續為客戶創造及實現價值。期內，為了能夠更清晰的反映本集團業務佈局，同時考慮本集團諮詢服務與科技服務在客戶群體上的較高重合性，我們對主營業務進行了分類調整：將科技服務歸類於諮詢服務板塊中的管理諮詢服務，並基於此將諮詢服務截至2024年6月30日止六個月的相關比較數據進行了重列。

- 收入為人民幣1,299.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,291.5百萬元增長0.6%。

	截至6月30日止六個月				
	2025年	同比		2024年	
收入	佔總額		收入	佔總額	
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	
在建物業服務	1,011,618	77.9%	996,531	77.2%	
管理諮詢服務	287,488	22.1%	294,953	22.8%	
總計	1,299,106	100.0%	1,291,484	100.0%	

- 毛利達人民幣429.8百萬元，較2024年同期人民幣425.4百萬元增長1.0%。

— 在建物業服務

收入為人民幣1,011.6百萬元，與2024年同期的人民幣996.5百萬元相比增長1.5%，期內，我們加大拓展由本集團大客戶開發的城市核心地段高端項目，並持續推進行政窗口、展館及活動接待等延伸領域的服務，為業務的增長提供有效補充。同時，我們也注重服務能力的提升，通過優化服務標準、加大培訓力度、實施輪崗培育機制等，保障服務標準的有效落地及客戶滿意度的持續提升，為業務發展夯實根基。

— 管理諮詢服務

收入為人民幣287.5百萬元，與2024年同期人民幣295.0百萬元相比下降2.5%，主要受國內房地產開發市場環境影響。我們將堅持繼續落實城市深耕策略，精準定位及匹配客戶服務需求，協同物業服務不斷提升管理諮詢服務的競爭力，打造及持續優化核心產品，持續為客戶創造價值。同時，我們將結合市場需求，加強產品設計、價值傳播及經營管理等能力建設，推動服務產品的轉型及升級，構建可持續發展生態，推動客戶價值變現。

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。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2025年6月10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本公司高級管理層及本集團僱員授出合計19,227,680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2025年6月10日之公告。

於2025年6月30日，本集團有49,110名員工，較2024年6月30日增長3.1%，總員工成本人民幣3,028.4百萬元，較2024年同期的人民幣2,885.3百萬元增長5.0%，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。

購股權計劃

茲提述本公司截至2024年12月31日止年度的年報（「年報」）。董事會謹此向股東及潛在投資者提供以下有關年報的董事會報告「2023年購股權計劃」一節的補充資料。

本公司於2023年6月16日採納了一項購股權計劃（「**2023年購股權計劃**」），詳情請參閱本公司日期為2023年4月26日之通函。

於2024年6月26日，本公司根據2023年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（「**2024年購股權**」），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。

根據2023年購股權計劃，授出的購股權分三年(分別為33%、33%及34%)進行歸屬，且購股權均須達到董事會酌情釐定的若干表現目標(包括本集團整體水平表現及／或董事會酌情釐定的其他業績相關目標，以及個人水平表現)後方可歸屬。就2024年購股權，集團整體水平表現以本集團2023年度核心經營利潤為基礎，2024年度至2026年度每年核心經營利潤增速分別為：(i)2024年度核心經營利潤增速不低於2023年度的20.0%；(ii)2025年度核心經營利潤增速不低於2023年度的40.0%；及(iii)2026年度核心經營利潤增速不低於2023年度的60.0%。

就個人水平表現而言，本集團設立了專門的考評工作小組。根據本集團考核制度、承授人所屬單位或部門的整體年度目標完成情況及承授人個人年度目標達成情況等綜合評估及確定個人年度績效結果，並將根據彼等於相關年度的表現考核結果釐定承授人具體可獲歸屬的購股權份數。

上述資料並不影響年報所載其他資料，除上文所披露者外，年報內所有其他資料維持不變。

中期股息

董事會決議不宣派截至2025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2025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2025年6月30日，本集團一家非全資附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣8.5百萬元，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，本集團概無進行任何重大投資。

對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

期內，本集團概無對附屬公司、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2025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2025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。

變更公司秘書及法律程序代理人

董事會宣佈，伍秀薇女士(「伍女士」)因工作調動已辭任本公司之公司秘書(「公司秘書」)及根據《公司條例》(香港法例第622章)第16部所規定於香港代表本公司接收法律程序文件及通知之獲授權代表(「法律程序代理人」)，自2025年8月22日起生效。

伍女士已確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無任何與彼辭任有關的事宜須敦請聯交所及股東垂注。

董事會欣然進一步宣佈，崔嘉欣女士(「**崔女士**」)已獲委任為公司秘書及法律程序代理人，以接替伍女士的空缺，自2025年8月22日起生效。

崔女士為達盟香港有限公司上市服務部副經理，負責向上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。彼於公司秘書領域擁有超過八年經驗。彼於2017年7月獲得香港城市大學工商管理學士(會計)學位。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

董事會藉此機會對伍女士於在任期間對本公司作出的貢獻表示感謝，並歡迎崔女士履新。

有關董事及高級管理層的資料變動

茲提述本公司日期為2025年5月28日的公告，執行董事金科麗女士獲委任為本公司提名委員會成員，自2025年5月28日生效。

獨立非執行董事潘昭國先生於2025年8月14日獲委任為康佳集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代碼：000016)之獨立非執行董事。

除上述披露外，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2025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」)，作為其自身有關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2025年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司已於聯交所回購17,170,000股股份，總額為64,954,223.11港元。連同本公司於2024年12月24日至2024年12月31日回購的2,860,000股股份，合共20,030,000股股份已於2025年5月8日註銷。

於截至2025年6月30日止六個月回購的股份詳情載列如下：

回購月份	本公司 回購的 股份數目	每股價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2025年1月	17,170,000	3.92	3.64	64,954,223.11

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))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

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組成，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，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2025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)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2025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

2025年8月22日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)及金科麗女士；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及宋海林先生；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。