

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2026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		
	2026年	2025年	變動
		(經重列)	
收入(人民幣百萬元)	6,063.6	6,465.4	-6.2%
毛利(人民幣百萬元)	892.6	937.3	-4.8%
毛利率	14.7%	14.5%	0.2個百分點
淨利潤(人民幣百萬元)	396.9	440.9	-10.0%
淨利潤率	6.5%	6.8%	-0.3個百分點
經調整淨利潤			
(人民幣百萬元)*	538.5	582.3	-7.5%
經調整淨利潤率*	8.9%	9.0%	-0.1個百分點
本公司股東應佔利潤			
(人民幣百萬元)	316.8	344.6	-8.1%
每股基本盈利(人民幣元)	0.22	0.24	-8.3%

* 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、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、預付賬款減值損失轉回後歸屬於本公司經調整淨利潤。

- 截至2026年6月30日止六個月(「期內」)，本集團錄得收入為人民幣6,063.6百萬元，較去年同期下降6.2%。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下降5.7%至人民幣5,026.3百萬元；(ii)業主增值服務收入較去年同期下降10.8%至人民幣463.4百萬元；(iii)城市服務收入較去年同期下降5.7%至人民幣544.2百萬元；及(iv)外延增值服務收入較去年同期下降27.2%至人民幣29.7百萬元。
- 期內，本集團錄得(i)毛利為人民幣892.6百萬元，較去年同期(經重列)下降4.8%，毛利率為14.7%，同比增長0.2個百分點；(ii)淨利潤為人民幣396.9百萬元，同時經調整淨利潤為人民幣538.5百萬元，較去年同期(經重列)下降7.5%；(iii)本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣316.8百萬元，較去年同期(經重列)下降8.1%；(iv)每股基本盈利為人民幣0.22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2026年6月30日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.05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2026年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合業績。

2026年上半年，地緣政治局勢持續惡化、摩擦不斷，環球經濟與貿易仍壓力重重，經濟復甦前景難言明朗。通過實施更加積極的宏觀政策，有效應對外部風險與挑戰，中國經濟在合理區間平穩運行，持續彰顯發展韌性。中國政府以着力穩定房地產市場為基調，各地推出多項「組合拳」措施改善供需關係，個別核心城市市場有所回暖。但上半年房地產總體開發與銷售的主要指標仍同比下滑，房地產市場的觸底反彈仍需時日。2026年，政府工作報告首次明確提出實施物業服務質量提升行動，大力推進物業服務進家庭，更加強調服務本質屬性，鼓勵物企深入融入基層治理體系。政府加強對於行業的監督管理，督促整治遺留問題，推進行業規範化、透明化、專業化發展，在認可行業價值的同時，明確權責邊界、引導業主與企業走向互信共生的關係。但在質價矛盾、競爭加劇、回款放緩的多重挑戰下，行業面臨服務滿意度、利潤率、收繳率的壓力，部分企業戰略性縮減規模與佈局，以服務品質與經營質量為重，並積極向數智化轉型。

面對外部環境與政策帶來的挑戰，和企業自身轉型與經營的壓力，本集團秉持「呵護一生」的初心，圍繞服務品質與經營質量兩大核心，進一步優化業務佈局，「質量效益型」發展轉型初見成效。儘管業務策略調整令營收規模略微承壓，但通過採取靈活策略夯實業務質量，本集團整體規模穩健、經營表現符合預期，高質量發展勢頭良好，有效應對外部不確定性。

本集團響應政策方向，視「好服務」為品牌根基，始終以業主為中心，以質價相符為底線，提供全周期、全場景的優質服務。上半年本集團持續深化住宅服務分級體系建設，圍繞社區全生命體與全生命週期需求，基於服務場景、人文體驗、情感連接等維度，進一步迭代分級服務細項，致力打造全行業服務品牌標桿。此外，期內持續推進非住宅標準建設工作，重點完善商業寫字樓業態服務標準。本集團認真傾聽業主心聲，針對影響業主感知的不足及時檢討並立即整改，上半年客戶滿意度水平整體同比穩步提升，服務品質核心指標持續向好。為切實提升業主的服務品質感受，期內藉助數智化升級開展一系列品質提升專項行動，包括提升服務響應速度、大規模推進項目綠意煥新、加強公示信息透明度，和改善設備維保與秩序管控等工作，令服務變化與進步可感可知。對客戶投訴等問題，上半年開啟包括客戶投訴直達集團等便捷投訴渠道，並加強對於客戶訴求處理閉環的監管與抽查力度，確保投訴及時獲得妥善解決，令品質承諾可轉化為業主口碑。社區文化建設方面，本集團圍繞公益、健康、親子、藝術四大主題，舉辦數千場文化活動，吸引近30萬人次參與，構築全齡友好型社區文化，彰顯了本集團的品牌溫度與人文關懷。

本集團全面重啟市場引擎，推進市場團隊建設，瞄準中端住宅市場機遇，兼顧品質與規模，有效提高住宅項目資源質量與中標率；同時加強非住宅業態市場資源協同與產品體系建設，市場拓展由資源驅動轉向能力驅動，項目質量與拓展規模穩定提升。期內嚴格依照城市地圖白名單，本集團策略性聚焦核心和深耕城市，拓展成效初步顯現。以年化合同額計，上半年新獲取項目中87%位於本集團所選定的拓展城市白名單，其中77%位於核心和深耕城市，進一步優化區域佈局，有效提升區域密度和品牌影響力。應對因主動清退和市場需求變化對規模的影響，本集團堅持拓展質量標準，積極補充優質項目，期內鞏固政府辦公、院校、產業園等細分業態優勢，並實現新業態的突破。此外，本集團加強與大客戶的戰略合作，由集團層面統一協調，實現從單點突破到全國規模化複製的戰略突破。對於存量優質和重大項目，本集團重點加強續約保障工作，期內重大項目續約率顯著提升。

在多元業務發展方面，本集團業主增值服務積極應對目前業務發展瓶頸，進一步向市場化轉型，通過洞察需求精簡業務佈局，聚焦「本地生活、空間管家、資產管家」三大板塊，完善產品模型和渠道體系，市場化業務佔比持續提升。本地生活服務圍繞「一刻鐘便民生活」圈，重點培育用戶和提高產品復購率，部分業務盈利能力有所改善；而空間服務與資產服務業務則深化集約化管理模式和加強專業化能力，創新孵化小而美的服務產品。城市服務則持續以改善回款為核心，汰換低效且資金效益不高項目，期內的收繳率和經營性現金流有所好轉。

物業服務作為人力密集型行業，非標準化、服務響應較慢、管理精細度不一一直是行業發展的痛點，藉助人工智能(「AI」)、物聯網等技術向智能化發展已成為行業共識。本集團以服務品質提升為核心目標，期內升級業務智能化體系，重點落地一線服務場景試點，推進AI安防、智慧電梯管理、智能客服、清掃機器人等應用，全面釋放科技價值。項目管理層面，本集團持續推進設施設備升級與數字化轉型，期內部分項目試點落地雅生活AI智能作業數字化管理系統，通過AI技術實時監測及預警分析，進一步完善項目智慧管控能力與提升問題解決效率；此外本集團推動與頭部機器人企業戰略合作，在部分項目試點人機結合作業，有效支持服務質量與效益提升。在客戶服務方面，本集團進一步加大AI客服的應用，提升客服響應效率，保障客戶滿意度與確保投訴解決率。

經營管理方面，本集團對於經營提效精準施策，取得積極成效。儘管由於業務結構持續調整與對低效項目的主動清退，本集團整體營收規模略收縮。但通過搭建項目健康度評估模型，對項目實行一項一策的分級動態管理，期內存量項目經營質量提升顯著，低效項目佔比縮窄。此外，本集團通過加強回款的措施，經營性現金流平穩向好，當期回款率同比改善，整體經營水平更為健康、可持續。本集團進一步通過信息化賦能，以數字驅動深度賦能運營提效與精細管理，例如藉助「AI問數」數據模型，實現對於成員企業自動化精準管理，提升內部管理效率。在組織發展方面，上半年本集團煥新人才體系，重塑組織根基，發佈「沃土計劃」，以Z型複合發展路徑培育「經營家」型人才，並設置八大人才賦能中心，重點加強一線培訓成效，

為企業高質量發展注入強勁內生動能。同時本集團全面升級企業文化戰略，以「善愛」主題向員工傳遞組織的關愛與溫度，將「無畏」文化——「簡單、透明、高效、務實、擔當」打造為雅生活員工的文化與信念。

未來展望

展望未來，行業正向服務屬性深度轉型，在行業增速放緩背景下，企業正積極探尋價值重構與業務升級，精益管理、降本提效、高質發展是行業的新方向。物業服務正走向獨立的民生服務性行業，深入服務基層、全面陽光透明是大勢所趨。本集團將時刻以業主為中心，以「四優秀、四強大」為戰略框架，打造優秀的產品力和服務力、優秀的團隊和人才、優秀的組織和機制、優秀的企業文化，並形成強大的上下游供應鏈、強大的客戶資源和市場拓展力、強大的破局和創新能力、強大的企業品牌力，持續為客戶創造價值，贏得客戶的認同、滿意與信賴，並在經營質量上持續突破，打造價值共生的百年長青企業。

本集團將堅持黨建引領深度融入社會基層治理，提升服務合規透明度，構建與業主互信互惠的價值共生。本集團以客戶滿意為最高追求，在服務品質上將精益求精，全面加強服務意識與能力，以質價相符為底線，與業主構建長期信任關係。本集團視服務產品力為核心競爭力，全力推進品牌力體系建設，從而實現服務產品化、產品標準化、標準可視化、打造百年服務品牌。未來將重點圍繞客戶滿意度、質價相符、標準清晰，全面完善服務分級標準體系，回應業主的多元化需求與期待，並推進多業態的產品體系構建。本集團將全面復盤客戶服務感知痛點，對項目質量實施分級管理體系，依照稽核結果實行動態管理；進一步明確各級品質管理職責，加大問題整改力度，令業主切實感受到尊重與變化，以提升業主

滿意度為核心工作。同時，細化服務規範和操作手冊，並積極創新和提升服務內容，為客戶提供更多價值和創造超預期驚喜。此外，本集團將通過加大數字化手段應用與加強訴求閉環管理，下半年將啟動對400全國服務熱線的智慧化改造，籌建集團運營集成智慧中心；上線AI客服和投訴渠道，廣泛聽取客戶的意見與聲音，可迅速反應並處理，令客戶可感知服務溫度。

本集團向質量為先轉型，深度調整項目結構，通過兩年的優化，低效低質項目已大幅收窄。未來本集團將以高質量拓展為方向，加速補充優質項目資源，持續提升市場拓展團隊的戰鬥力，並狠抓重大項目續約，推進整體管理規模穩中有升。下半年本集團將兼顧規模與效益，以標桿項目打造為切入點實現部分市場的突破，形成差異化競爭護城河；依照城市地圖完善佈局、擴大區域優勢，提升項目周邊輻射能力與增加區域項目密度；對重點業態加強市場拓展標準化建設，例如深化存量住宅業態拓展體系，提升資源與投標管理能力；並完善大客戶與渠道拓展模式，探索合作平台模式獲取項目，打破協同壁壘，從機會型拓展向渠道型拓展升級，鎖定可持續增長來源。

本集團將大力向科技管理轉型，全面提升智慧服務能力，構建覆蓋客戶聆聽(Sound)、視覺感知(Sight)、服務執行(Service)、智慧決策(Smart)、精準計劃(Scheme)的5S體系。這包括將通過AI客服系統和多渠道準確而全面的獲取業主意見與建議，讓業主心聲可傳達；並通過應用物聯網監控及AI巡查，實時獲取現場情況，及時解決服務問題；此外通過AI派發工單，並通過自動化實現工單閉環管理，令服務執行到位；通過數據中台標準化治理，疊加AI輔助經營決策，本集團經營決策效率可進一步提升；項目層

面，通過推進機器人試點應用，測試場景應用模型，人機協同作業提升服務效率與標準化水平。

根據城市更新十五五規劃，鼓勵物業服務企業延伸業務至養老、託育、家政、健康、助殘、文化等多元增值服務，拉長社區服務產業鏈，為行業升級轉型、服務擴容提質指明方向。增值服務是行業未來的核心競爭力之一，行業正由對物的管理走向人的服務，業主增值服務蘊含巨大的增長機遇。本集團將積極響應國家政策鼓勵物業服務進入家庭之方向，為業主創造更多有價值的服務，升級戰略定位，將增值服務打造為第二增長曲線，搶佔存量競爭時代的發展先機。本集團將以業主真實需求和價值創造為出發點，重新梳理產品主線，升級管理體系，構建主力產品、基礎產品、孵化產品並行發展的新局面，突出產品特點與優勢。同時，將以業主增值服務作為連接點，合理投入資源，例如積極探索社區養老等服務場景，目標在未來三年打造社區產業化、市場化的業務模式，提升市場化業務的盈利能力與增長能力。此外，將持續完善增值服務的品牌與推進產品體系建設，以品牌引領和支撐產品，提高客戶的關注度與信任度。

未來本集團將持續夯實經營質量，通過科技賦能的手段，提升數智化管理能力，實現提質增效，並將重點完善管理模型體系，以科學、系統的數據治理，形成高效、務實的作業與監管協同。本集團將深化項目分級分類管理、優化項目結構，以及優化考核制度，嚴格執行以收定支，確保經營健康、平穩、可持續。對應收賬款採取精細化分級管理，通過精準識別、分類實施、依法清收、盤活存量，並加快資金回籠與資產化處置，夯實財務健康水平。此外，本集團將進一步完善經營管理的機制與工具，包括持續優化供應鏈資源、嚴控供方風險，精細化成本管理標準，通過應用信息

化管理系統，提升管理效率和效益，並確保合規管理底線。本集團視團隊與人才為企業的核心資產，未來將全面提升人才、組織、機制與文化氛圍，通過「沃土計劃」培育更具自驅力的人才，打造敏捷型組織與圍繞企業經營的靈活機制，實現高效運營、精益管理，同時夯實優秀的企業文化，穩健邁向長期主義。

行業發展正經歷深度轉型，新的周期已然開啟，物業服務的價值已得到政府與業主的廣泛認同，本集團將持續向民生服務轉型，向智慧管理轉型，向生活服務轉型，發揮企業的社會價值，深化業主的認可與信任。相信全體雅生活人，心懷「無畏、有為」信念，由善愛出發真誠服務業主、真心關懷社會，無懼困難、腳踏實地，全力提升服務力、產品力，鍛造穿越周期的核心能力，突破創新，開拓奮進，必能有所收穫、逆勢而上。

致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會主席
王海洋

香港，2026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	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
收入	4	6,063,586	6,465,350
銷售成本		<u>(5,170,991)</u>	<u>(5,528,065)</u>
毛利		892,595	937,285
銷售及營銷開支		(17,831)	(15,680)
行政開支		(289,014)	(275,618)
金融資產減值損失淨額		(131,745)	(104,361)
預付款項減值虧損撥回		12,517	—
其他收入	5	36,512	54,992
其他虧損—淨額	6	<u>(48,753)</u>	<u>(14,092)</u>
經營利潤		454,281	582,526
融資費用	7	(10,352)	(19,819)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>11,654</u>	<u>20,657</u>
未計所得稅前利潤		455,583	583,364
所得稅開支	8	<u>(58,639)</u>	<u>(142,493)</u>
期內利潤		<u><u>396,944</u></u>	<u><u>440,871</u></u>
以下各方應佔利潤：			
— 本公司股東		316,830	344,585
— 非控股權益		<u>80,114</u>	<u>96,286</u>
		<u><u>396,944</u></u>	<u><u>440,871</u></u>
每股盈利			
(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	9	<u><u>0.22</u></u>	<u><u>0.24</u></u>

中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
期內利潤	396,944	440,871
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	—	—
期內全面收益總額	<u>396,944</u>	<u>440,871</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	316,830	344,585
— 非控股權益	<u>80,114</u>	<u>96,286</u>
	<u>396,944</u>	<u>440,871</u>

中期簡要綜合資產負債表

		於2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)	於2025年 1月1日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	843,378	904,851	1,026,073
使用權資產	10	116,874	117,994	111,395
投資性物業	11	256,423	235,203	195,832
其他無形資產	12	657,692	736,355	914,221
商譽	12	2,543,438	2,543,438	2,551,858
遞延所得稅資產		1,151,130	1,122,304	977,068
使用權益法列賬之投資		1,572,547	1,070,659	1,105,188
預付款項	13	923,562	989,897	965,940
以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產		—	—	12,418
		<u>8,065,044</u>	<u>7,720,701</u>	<u>7,859,993</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項以及預 付款項	13	8,411,616	8,544,678	7,444,703
合約資產		5,058	3,009	8,408
存貨		31,094	34,889	34,536
以公允價值計量並計入損益 的金融資產		715,000	720,300	1,993,658
受限制現金		182,822	218,994	137,912
現金及現金等價物		<u>2,589,966</u>	<u>3,046,278</u>	<u>3,339,296</u>
		<u>11,935,556</u>	<u>12,568,148</u>	<u>12,958,513</u>
資產總值		<u><u>20,000,600</u></u>	<u><u>20,288,849</u></u>	<u><u>20,818,506</u></u>

		於2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)	於2025年 1月1日 人民幣千元 (未經審核) (經重列 — 附註2)
權益				
本公司股東應佔權益				
股本	14	1,420,001	1,420,001	1,420,001
其他儲備		5,781,169	5,834,237	5,900,116
保留盈利		2,440,299	2,208,581	2,238,217
		<u>9,641,469</u>	<u>9,462,819</u>	<u>9,558,334</u>
非控股權益		<u>1,769,901</u>	<u>1,759,649</u>	<u>1,730,368</u>
權益總額		<u>11,411,370</u>	<u>11,222,468</u>	<u>11,288,702</u>
負債				
非流動負債				
其他應付款項	15	13,249	4,353	6,989
合約負債		140,633	137,075	91,719
借款		135,970	60,330	300,689
租賃負債		12,522	22,139	17,714
遞延所得稅負債		164,868	198,183	246,808
		<u>467,242</u>	<u>422,080</u>	<u>663,919</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	6,353,672	6,552,861	6,701,844
合約負債		1,243,845	1,366,681	1,426,258
即期所得稅負債		341,709	405,596	462,053
借款		150,479	292,011	248,395
租賃負債		32,283	27,152	27,335
		<u>8,121,988</u>	<u>8,644,301</u>	<u>8,865,885</u>
負債總額		<u>8,589,230</u>	<u>9,066,381</u>	<u>9,529,804</u>
權益及負債總額		<u>20,000,600</u>	<u>20,288,849</u>	<u>20,818,506</u>

截至2026年6月30日止六個月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，該等簡要綜合中期財務報表以人民幣呈列。

簡要綜合中期財務報表未經審核。

2. 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的簡要綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2的適用披露規定編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括之所有附註。因此，中期財務資料應與截至2025年12月31日止年度的本集團年度報告及本公司於中期報告期內刊發之任何公告一併閱覽。

共同控制下的業務合併

於2025年4月17日，深圳雅居樂環保科技有限公司(「雅居樂環保」)(為間接非全資附屬公司)與北海樂啓投資有限公司(「北海樂啓」)(為本公司全資附屬公司)訂立協議，據此，雅居樂環保同意出售，而本公司同意收購安徽安普環保科技有限公司(「安徽安普」)(為雅居樂環保的非全資附屬公司)的70%股權，總現金代價為人民幣17,890,000元。該收購已於2025年12月1日完成。

於2025年9月29日，雅居樂控股的全資附屬公司統合集團有限公司(「統合」)與本公司全資附屬公司北海樂啓訂立協議，據此，統合同意出售，而本公司同意購買統合的全資附屬公司騰沖雅居樂酒店有限公司(「騰沖雅居樂」)100%股權，總現金代價為人民幣53,068,000元。於2026年6月30日，本公司已取得騰沖雅居樂的控股權。

由於本公司及其附屬公司以及雅居樂環保和統合均由雅居樂控股最終控制，故收購事項被視為受共同控制的業務合併。收購事項乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)以合併會計法處理。本集團及安徽安普和騰沖雅居樂被視為持續經營實體。

在合併會計法下，根據會計指引第5號所載的指引，財務資料會綜合計入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已被合併。

合併實體或業務的淨資產按控股方的現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。對銷合併實體的股本與相關投資成本的調整已於簡要綜合權益變動表的其他儲備中作出。

過往期間的簡要綜合收益表及簡要綜合全面收益表、簡要綜合權益變動表及簡要綜合現金流量表已予重列，以包括安徽安普和騰沖雅居樂的業績，猶如收購事項已於各業務首次受本公司共同控制之日起完成。於2025年12月31日及2025年1月1日的簡要綜合財務狀況表已予重列，以調整騰沖雅居樂於2025年12月31日及2025年1月1日存在的資產及負債賬面值，猶如騰沖雅居樂自其首次受本公司共同控制之日起合併。

共同控制合併對截至2025年6月30日止期間的簡要綜合收益表及簡要綜合全面收益表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
收入	6,465,350	-	-	6,465,350
銷售成本	(5,526,080)	(1,985)	-	(5,528,065)
毛利／(毛損)	939,270	(1,985)	-	937,285
銷售及營銷開支	(15,619)	(61)	-	(15,680)
行政開支	(275,176)	(442)	-	(275,618)
金融資產減值損失淨額	(104,361)	-	-	(104,361)
其他收入	54,986	6	-	54,992
其他虧損－淨額	(11,961)	(2,131)	-	(14,092)
經營利潤／(虧損)	587,139	(4,613)	-	582,526
融資費用	(17,070)	(2,749)	-	(19,819)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	20,657	-	-	20,657
未計所得稅前利潤／(虧損)	590,726	(7,362)	-	583,364
所得稅開支	(142,493)	-	-	(142,493)
期內利潤／(虧損)	448,233	(7,362)	-	440,871
以下各方應佔利潤／(虧損)：				
— 本公司股東	350,298	(5,713)	-	344,585
— 非控股權益	97,935	(1,649)	-	96,286
	448,233	(7,362)	-	440,871
每股利潤(以人民幣元／股表示)				
— 每股基本及攤薄利潤	0.25			0.24

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
期內利潤／(虧損)	448,233	(7,362)	-	440,871
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	-	-	-	-
期內全面收益／(開支)總額	<u>448,233</u>	<u>(7,362)</u>	<u>-</u>	<u>440,871</u>
以下各方應佔：				
—本公司股東	350,298	(5,713)	-	344,585
—非控股權益	<u>97,935</u>	<u>(1,649)</u>	<u>-</u>	<u>96,286</u>
	<u>448,233</u>	<u>(7,362)</u>	<u>-</u>	<u>440,871</u>

上述共同控制合併對2025年12月31日及2025年1月1日的簡要綜合資產負債表的影響如下：

2025年12月31日	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	903,991	860	—	904,851
使用權資產	96,960	21,034	—	117,994
投資性物業	235,203	—	—	235,203
其他無形資產	736,355	—	—	736,355
商譽	2,543,438	—	—	2,543,438
遞延所得稅資產	1,122,304	—	—	1,122,304
使用權益法列賬之投資	1,070,659	—	—	1,070,659
預付款項	989,897	—	—	989,897
	<u>7,698,807</u>	<u>21,894</u>	<u>—</u>	<u>7,720,701</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項以及預付款項	8,512,717	31,961	—	8,544,678
合約資產	3,009	—	—	3,009
存貨	34,889	—	—	34,889
以公允價值計量並計入損益的				
金融資產	720,300	—	—	720,300
受限制現金	218,994	—	—	218,994
現金及現金等價物	3,044,670	1,608	—	3,046,278
	<u>12,534,579</u>	<u>33,569</u>	<u>—</u>	<u>12,568,148</u>
資產總值	<u>20,233,386</u>	<u>55,463</u>	<u>—</u>	<u>20,288,849</u>

2025年12月31日	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
權益				
本公司股東應佔權益				
股本	1,420,001	77,000	(77,000)	1,420,001
其他儲備	5,757,237	–	77,000	5,834,237
保留盈利	2,231,139	(22,558)	–	2,208,581
	<u>9,408,377</u>	<u>54,442</u>	<u>–</u>	<u>9,462,819</u>
非控股權益	<u>1,759,649</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,759,649</u>
權益總額	<u>11,168,026</u>	<u>54,442</u>	<u>–</u>	<u>11,222,468</u>
負債				
非流動負債				
其他應付款項	4,353	–	–	4,353
合約負債	137,075	–	–	137,075
借款	60,330	–	–	60,330
租賃負債	22,139	–	–	22,139
遞延所得稅負債	198,183	–	–	198,183
	<u>422,080</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>422,080</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	6,551,479	1,382	–	6,552,861
合約負債	1,366,681	–	–	1,366,681
即期所得稅負債	405,957	(361)	–	405,596
借款	292,011	–	–	292,011
租賃負債	27,152	–	–	27,152
	<u>8,643,280</u>	<u>1,021</u>	<u>–</u>	<u>8,644,301</u>
負債總額	<u>9,065,360</u>	<u>1,021</u>	<u>–</u>	<u>9,066,381</u>
權益及負債總額	<u>20,233,386</u>	<u>55,463</u>	<u>–</u>	<u>20,288,849</u>

2025年1月1日	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,025,214	859	–	1,026,073
使用權資產	90,361	21,034	–	111,395
投資性物業	195,832	–	–	195,832
其他無形資產	914,221	–	–	914,221
商譽	2,551,858	–	–	2,551,858
遞延所得稅資產	977,068	–	–	977,068
使用權益法列賬之投資	1,105,188	–	–	1,105,188
預付款項	965,940	–	–	965,940
以公允價值計量並計入其他全面 收益的金融資產	12,418	–	–	12,418
	<u>7,838,100</u>	<u>21,893</u>	<u>–</u>	<u>7,859,993</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項以及預付款項	7,422,933	21,770	–	7,444,703
合約資產	8,408	–	–	8,408
存貨	34,536	–	–	34,536
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	1,993,658	–	–	1,993,658
受限制現金	137,912	–	–	137,912
現金及現金等價物	3,318,719	20,577	–	3,339,296
	<u>12,916,166</u>	<u>42,347</u>	<u>–</u>	<u>12,958,513</u>
資產總值	<u><u>20,754,266</u></u>	<u><u>64,240</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>20,818,506</u></u>

2025年1月1日	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購附屬 公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
權益				
本公司股東應佔權益				
股本	1,420,001	77,000	(77,000)	1,420,001
其他儲備	5,823,116	–	77,000	5,900,116
保留盈利	2,258,710	(20,493)	–	2,238,217
	<u>9,501,827</u>	<u>56,507</u>	<u>–</u>	<u>9,558,334</u>
非控股權益	<u>1,730,368</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,730,368</u>
權益總額	<u>11,232,195</u>	<u>56,507</u>	<u>–</u>	<u>11,288,702</u>
負債				
非流動負債				
其他應付款項	6,989	–	–	6,989
合約負債	91,719	–	–	91,719
借款	300,689	–	–	300,689
租賃負債	17,714	–	–	17,714
遞延所得稅負債	246,808	–	–	246,808
	<u>663,919</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>663,919</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	6,694,111	7,733	–	6,701,844
合約負債	1,426,258	–	–	1,426,258
即期所得稅負債	462,053	–	–	462,053
借款	248,395	–	–	248,395
租賃負債	27,335	–	–	27,335
	<u>8,858,152</u>	<u>7,733</u>	<u>–</u>	<u>8,865,885</u>
負債總額	<u>9,522,071</u>	<u>7,733</u>	<u>–</u>	<u>9,529,804</u>
權益及負債總額	<u>20,754,266</u>	<u>64,240</u>	<u>–</u>	<u>20,818,506</u>

3. 會計政策

除附註2所載的受共同控制實體業務合併的合併會計處理以及下文所載的預估所得稅(請參閱附註3(a))及採納新準則及經修訂準則外,所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期採納的會計政策一致。

(a) 所得稅

中期所得稅按預期總年度收益適用的稅率計算。

(b) 於2026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2026年6月30日止六個月的簡要綜合中期財務報表乃根據本集團截至2025年12月31日止年度的全年綜合財務報表所採用的會計政策編製,惟下列於2026年1月1日生效的經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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

香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號之修訂

涉及自然依賴型電力之合約

香港財務報告準則會計準則之修訂

香港財務報告準則會計準則的年度
改進—第11冊

採用此等經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團於本期間及過往期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式造成重大影響。

- (c) 已頒佈但於2026年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團未有提前採納的新準則及現有準則之修訂：

		於下列日期 或之後起的 會計期間生效
香港財務報告準則第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
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣	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之間的資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。採納該等新準則及經修訂準則預期不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

4. 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2026年及2025年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
收入確認時間		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	隨時間推移	5,026,255	5,328,030
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	472,529	527,558
— 出售貨物	於特定時間點	20,600	32,784
城市衛生、清潔服務及其他	隨時間推移	544,202	576,978
		<u>6,063,586</u>	<u>6,465,350</u>

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
利息收入		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	17,399	22,767
— 來自向關聯方提供的貸款	259	259
政府補助(附註(i))	16,749	28,808
稅項抵減(附註(ii))	1,141	1,161
租金收入	527	445
其他事項	437	1,552
	<u>36,512</u>	<u>54,992</u>

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2026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) 稅項抵減主要包括對本公司及部分附屬公司適用的額外增值稅抵扣。

6. 其他虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	1,355	1,721
出售使用權益法列賬之投資產生之收益	13	1
出售附屬公司所得虧損	(2,262)	(2,689)
匯兌收益／(虧損)	666	(399)
投資性物業的公允價值虧損(附註11)	(7,452)	(6,618)
出售物業、廠房及設備及投資性物業虧損	(41,265)	(3,340)
其他事項	192	(2,768)
	<u>(48,753)</u>	<u>(14,092)</u>

7. 融資費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
借款的利息開支	8,755	19,069
已付／應付租賃負債利息及財務支出	<u>1,597</u>	<u>750</u>
	<u>10,352</u>	<u>19,819</u>

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	121,495	183,034
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>(62,856)</u>	<u>(40,541)</u>
	<u>58,639</u>	<u>142,493</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2025年6月30日止六個月：25%）。

於2023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2023年至2025年。截至簡要綜合中期財務報表刊發日期，該項資格認定正辦理續期手續。截至2026年6月30日止六個月，廣州雅天的估計企業所得稅稅率為15%（截至2025年6月30日止六個月：15%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%（截至2025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2025年6月30日止六個月：15%）的優惠所得稅稅率。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並合資格按其應課稅利潤的25%（截至2025年6月30日止六個月：25%）計算稅項。

香港利得稅

截至2026年及2025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2026年及2025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。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤人民幣316,830,000元（2025年6月30日（經重列）：人民幣344,585,000元）及截至2026年6月30日止期間已發行1,418,540,550股普通股（不包括庫存股份）（2025年6月30日：1,419,611,009股普通股（不包括庫存股份））的加權平均數計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	316,830	344,585
已發行普通股(不包括庫存股份)的 加權平均數(以千股計)	1,418,541	1,419,611
期內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元／股表示)	0.22	0.24

10. 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	小計	使用權 資產	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	人民幣千元	人民幣千元
於2026年1月1日(經重列)								
成本(經重列)	471,369	171,878	50,282	696,203	108,941	1,498,673	174,337	1,673,010
累計折舊(經重列)	(99,987)	(103,285)	(34,295)	(356,255)	–	(593,822)	(56,343)	(650,165)
賬面淨值(經重列)	<u>371,382</u>	<u>68,593</u>	<u>15,987</u>	<u>339,948</u>	<u>108,941</u>	<u>904,851</u>	<u>117,994</u>	<u>1,022,845</u>
截至2026年6月30日								
止六個月(未經審核)								
期初賬面淨值(經重列)	371,382	68,593	15,987	339,948	108,941	904,851	117,994	1,022,845
添置	17,500	1,259	2,826	15,088	3,716	40,389	13,924	54,313
出售	(398)	(20,607)	(92)	(5,907)	–	(27,004)	–	(27,004)
出售附屬公司	–	(5)	–	(6,450)	–	(6,455)	–	(6,455)
折舊費用	(7,945)	(13,509)	(4,801)	(42,148)	–	(68,403)	(15,044)	(83,447)
期末賬面淨值	<u>380,539</u>	<u>35,731</u>	<u>13,920</u>	<u>300,531</u>	<u>112,657</u>	<u>843,378</u>	<u>116,874</u>	<u>960,252</u>
於2026年6月30日(未經審核)								
成本	488,046	122,956	49,623	627,366	112,657	1,400,648	180,507	1,581,155
累計折舊	(107,507)	(87,225)	(35,703)	(326,835)	–	(557,270)	(63,633)	(620,903)
賬面淨值	<u>380,539</u>	<u>35,731</u>	<u>13,920</u>	<u>300,531</u>	<u>112,657</u>	<u>843,378</u>	<u>116,874</u>	<u>960,252</u>

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	小計	使用權 資產	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	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日(經重列)								
成本(經重列)	454,215	206,328	49,974	705,068	109,935	1,525,520	184,164	1,709,684
累計折舊(經重列)	(85,112)	(103,190)	(27,583)	(283,562)	–	(499,447)	(72,769)	(572,216)
賬面淨值(經重列)	<u>369,103</u>	<u>103,138</u>	<u>22,391</u>	<u>421,506</u>	<u>109,935</u>	<u>1,026,073</u>	<u>111,395</u>	<u>1,137,468</u>
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)								
期初賬面淨值(經重列)	369,103	103,138	22,391	421,506	109,935	1,026,073	111,395	1,137,468
添置	4,659	14,442	5,974	7,523	591	33,189	17,128	50,317
從已竣工建設項目轉撥	2,154	–	–	–	(2,154)	–	–	–
出售	(777)	(1,536)	(2,261)	(1,728)	–	(6,302)	(1,607)	(7,909)
出售附屬公司	(3)	(58)	(132)	(79)	–	(272)	–	(272)
折舊費用	(7,994)	(16,997)	(6,998)	(52,985)	–	(84,974)	(16,834)	(101,808)
期末賬面淨值(經重列)	<u>367,142</u>	<u>98,989</u>	<u>18,974</u>	<u>374,237</u>	<u>108,372</u>	<u>967,714</u>	<u>110,082</u>	<u>1,077,796</u>
於2025年6月30日(未經審核) (經重列)								
成本(經重列)	459,730	216,306	49,295	700,000	108,372	1,533,703	191,463	1,725,166
累計折舊(經重列)	(92,588)	(117,317)	(30,321)	(325,763)	–	(565,989)	(81,381)	(647,370)
賬面淨值(經重列)	<u>367,142</u>	<u>98,989</u>	<u>18,974</u>	<u>374,237</u>	<u>108,372</u>	<u>967,714</u>	<u>110,082</u>	<u>1,077,796</u>

於2026年6月30日，賬面淨值為人民幣300,301,000元(2025年12月31日：人民幣318,774,000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。

11. 投資性物業

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期初	235,203	195,832
添置	85,254	—
出售	(56,582)	—
於損益賬確認的重估虧損(附註6)	(7,452)	(6,618)
期末	<u>256,423</u>	<u>189,214</u>

附註：

(i) 於中期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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入(附註5)	<u>527</u>	<u>445</u>

(ii) 於2026年6月30日，若干市值為人民幣18,059,000元(2025年12月31日：人民幣21,210,000元)的投資性物業已質押作為本集團借款的抵押品。

(iii) 於2026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(2025年12月31日：無)。

(iv) 公允價值等級

於2026年6月30日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估值是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。於本期間，第1級、第2級及第3級之間並無轉移(2025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2026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2026年 6月30日的 公允價值	不可觀察輸入數據	輸入數據的範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數 據與公允價值之關係
	人民幣千元			
商業物業及 住宅物業	256,423	市場價格 (人民幣元/平方米)	4,000-26,000	市場價格越高，公允價值 越高

12. 其他無形資產及商譽

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合約 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
於2026年1月1日						
成本	53,162	28,860	1,764,002	1,846,024	3,415,742	5,261,766
累計攤銷	(43,511)	(26,398)	(1,039,760)	(1,109,669)	-	(1,109,669)
累計減值	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
賬面淨值	<u>9,651</u>	<u>2,462</u>	<u>724,242</u>	<u>736,355</u>	<u>2,543,438</u>	<u>3,279,793</u>
截至2026年6月30日止六個月 (未經審核)						
期初賬面淨值	9,651	2,462	724,242	736,355	2,543,438	3,279,793
添置	307	-	-	307	-	307
攤銷費用	(946)	(556)	(77,468)	(78,970)	-	(78,970)
期末賬面淨值	<u>9,012</u>	<u>1,906</u>	<u>646,774</u>	<u>657,692</u>	<u>2,543,438</u>	<u>3,201,130</u>
於2026年6月30日(未經審核)						
成本	52,724	28,860	1,764,002	1,845,586	3,415,742	5,261,328
累計攤銷	(43,712)	(26,954)	(1,117,228)	(1,187,894)	-	(1,187,894)
累計減值	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
賬面淨值	<u>9,012</u>	<u>1,906</u>	<u>646,774</u>	<u>657,692</u>	<u>2,543,438</u>	<u>3,201,130</u>

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合約 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
於2025年1月1日(經重列)						
成本(經重列)	52,779	28,860	1,764,002	1,845,641	3,424,162	5,269,803
累計攤銷	(34,766)	(25,210)	(871,444)	(931,420)	–	(931,420)
累計減值(經重列)	–	–	–	–	(872,304)	(872,304)
賬面淨值	<u>18,013</u>	<u>3,650</u>	<u>892,558</u>	<u>914,221</u>	<u>2,551,858</u>	<u>3,466,079</u>
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)						
期初賬面淨值	18,013	3,650	892,558	914,221	2,551,858	3,466,079
添置	366	–	–	366	–	366
出售附屬公司	(175)	–	–	(175)	(8,420)	(8,595)
攤銷費用	<u>(2,766)</u>	<u>(520)</u>	<u>(87,309)</u>	<u>(90,595)</u>	<u>–</u>	<u>(90,595)</u>
期末賬面淨值	<u>15,438</u>	<u>3,130</u>	<u>805,249</u>	<u>823,817</u>	<u>2,543,438</u>	<u>3,367,255</u>
於2025年6月30日(未經審核) (經重列)						
成本(經重列)	52,951	28,860	1,764,002	1,845,813	3,415,742	5,261,555
累計攤銷	(37,513)	(25,730)	(958,753)	(1,021,996)	–	(1,021,996)
累計減值(經重列)	–	–	–	–	(872,304)	(872,304)
賬面淨值	<u>15,438</u>	<u>3,130</u>	<u>805,249</u>	<u>823,817</u>	<u>2,543,438</u>	<u>3,367,255</u>

管理層評估後認為，於截至2026年及2025年6月30日止期間概無就商譽確認減值撥備，而商譽的累計減值撥備則為人民幣872,304,000元(2025年12月31日：人民幣872,304,000元)。

13. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應收款項(附註(i))		
— 關聯方	3,487,589	3,527,277
— 第三方	5,368,661	4,990,156
	<u>8,856,250</u>	<u>8,517,433</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,210,757)</u>	<u>(4,137,612)</u>
	<u>4,645,493</u>	<u>4,379,821</u>
其他應收款項		
— 關聯方(附註(ii))	1,150,677	999,794
— 第三方(附註(iii))	3,686,844	4,276,174
	<u>4,837,521</u>	<u>5,275,968</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,673,867)</u>	<u>(1,693,038)</u>
	<u>3,163,654</u>	<u>3,582,930</u>
預付款項		
— 關聯方	261,644	298,567
— 第三方	1,316,924	1,338,311
	<u>1,578,568</u>	<u>1,636,878</u>
減：預付款項減值撥備	<u>(52,537)</u>	<u>(65,054)</u>
	<u>1,526,031</u>	<u>1,571,824</u>
小計	9,335,178	9,534,575
減：預付款項非流動部分	<u>(923,562)</u>	<u>(989,897)</u>
	<u>8,411,616</u>	<u>8,544,678</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。

2026年6月30日及2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
1年以內	2,947,069	3,030,934
1至2年	1,233,695	1,229,335
2至3年	1,118,314	1,587,388
3年以上	3,557,172	2,669,776
	<u>8,856,250</u>	<u>8,517,433</u>

貿易應收款項人民幣181,592,000元(2025年12月31日：人民幣102,932,000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36,415,000元(2025年12月31日：人民幣57,993,000元)。

- (ii) 於2026年6月30日的應收關聯方款項包括(i)就車位租售業務代理服務支付予雅居樂控股的按金總額人民幣700,000,000元(2025年12月31日：總額人民幣700,000,000元)，該按金以雅居樂控股的若干停車位作抵押。管理層基於情景權重、雅居樂控股的現狀與未來狀況預測、宏觀經濟資料及其他因素，針對應收關聯方其他應收款項總額，已計提預期信貸虧損人民幣629,580,000元(2025年12月31日：人民幣629,580,000元)；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣106,533,000元(2025年12月31日：人民幣106,274,000元)，為無抵押、按年利率0.5%(2025年12月31日：0.5%)計息及須於一年內按要求償還；(iii)應收關聯方的未償還款項餘額人民幣181,601,000元(2025年12月31日：零)為無抵押、不計息(2025年12月31日：零)及須按要求償還；及(iv)須根據相關合約於租期屆滿時償還之租賃按金。
- (iii) 於2026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555,050,000元(2025年12月31日：人民幣1,223,450,000元)，該筆款項按年利率2%至4.5%(2025年12月31日：年利率2%至4.5%)計息及須於一年內按要求償還。
- (iv) 於2026年6月30日及2025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。

14. 股本

	股份數目		股本	
	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 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>

15. 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
貿易應付款項		
— 關聯方	137,477	132,866
— 第三方	<u>2,751,267</u>	<u>2,912,381</u>
	<u>2,888,744</u>	<u>3,045,247</u>
其他應付款項		
— 關聯方	236,557	190,811
— 第三方	<u>2,275,504</u>	<u>2,322,233</u>
	<u>2,512,061</u>	<u>2,513,044</u>
應付股息	131,804	137,512
應計薪金	799,027	832,060
其他應納稅項	<u>35,285</u>	<u>29,351</u>
貿易及其他應付款項總額	6,366,921	6,557,214
減：其他應付款項非流動部分	<u>(13,249)</u>	<u>(4,353)</u>
貿易及其他應付款項流動部分	<u>6,353,672</u>	<u>6,552,861</u>

附註：於2026年6月30日及2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
1年以內	2,138,947	2,401,638
1至2年	379,009	390,072
2至3年	207,543	157,817
3年以上	163,245	95,720
	<u>2,888,744</u>	<u>3,045,247</u>

於2026年6月30日及2025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。

16. 股息

於2026年8月27日，董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.05元(2025年6月30日：每股人民幣0.062元)，股息將派付予於2026年12月4日名列本公司股東名冊的股東，有關金額須待本公司即將舉行的臨時股東會上獲股東批准後方可作實。該中期股息為人民幣70,927,000元(2025年6月30日：人民幣87,950,000元)，並未於簡要綜合中期財務報表中確認為負債。其將於截至2026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

2026年上半年，面對地緣衝突延宕、能源供應鏈波動及關稅政策等複雜的外部形勢和挑戰，國內經濟頂住壓力，在「十五五」開局之年，實現整體平穩運行。房地產市場延續深度調整的築底修復進程，政策轉向「努力穩定房地產市場」，「推動房地產高品質發展」。同時，隨著居民消費向服務型升級，服務業邁向高質量發展。「十五五」規劃綱要首次將物業服務納入國家頂層制度設計，物業服務行業在基層治理體系中的定位得到明確和重視。

作為具有民生屬性的服務性行業，物業服務直面民生需求，面臨監管更加規範和市場期望更高的雙重挑戰。行業在存量博弈下正在形成新的價值定位，更加注重發展質量，推進精益管理和降本提效，加速科技化建設。

上半年，本集團順應政策引領及行業發展趨勢，以「高質量發展」為方向，夯實服務品質，深化精益管控，推動數字賦能，加速高質量拓展，持續提升經營質量與品牌競爭力。期內，本集團收入為人民幣6,063.6百萬元，毛利為人民幣892.6百萬元，經調整淨利潤為人民幣538.5百萬元。於2026年6月30日，本集團的在管面積為493.0百萬平方米。

本集團的業務主要包括：(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。

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

上半年，本集團深化向「質量效益型」企業戰略轉型，以客戶為中心，錨定服務力與產品力，推進住宅服務分級體系品牌構建，系統重塑「好服務」體系。本集團聚焦服務提質，圍繞環境綠化、安全生產、消防管控等重點領域，落實常態化排查整改機制，築牢品質基礎；依託投訴直達管理層、多級聯動抽訪等客戶訴求服務機制，實現客戶訴求「全錄入、快處置、可追溯、真閉環」的有效管理；推動設施升級與服務數字化轉型，通過試點落地「AI智慧作業數字化管理系統」、清潔機器人等，實現項目作業軌跡及效果的可視化管控，提升品質管控質量和效率。同時，本集團持續深化業主關懷和社區文化建設，聚焦「一老一少」群體，將基礎服務延伸至情感化場景，提升品牌溫度與服務感知。期內圍繞傳統節日與便民服務，以季節為主軸舉辦3,000多場節日主題活動，並升級兒童藝術節，吸引近萬名兒童小業主參與。

本集團貫徹「城市聚焦、標桿引領」的市場拓展策略，不斷完善拓展體系建設、資源協同與團隊賦能，通過項目分級管控制度，夯實投標及續標管理，築牢發展的規模基本盤。上半年，本集團根據已確立的拓展城市地圖，聚焦核心和深耕城市，協同旗下眾多品牌資源，鞏固在細分業態的優勢，在產業園區、政府辦公、教育院校等領域獲取眾多優質項目；並依託標桿項目引領，重點突破存量住宅市場。同時，根據項目分級精準施策，加強重大項目的續標保障，上半年重大項目的續標率穩步提升。此外，進一步優化項目結構和城市佈局，在維持經營規模總體平穩的基礎上，持續動態退出或淘汰低效項目，提升經營質量。

期內，物業管理服務收入約人民幣5,026.3百萬元(2025年同期：人民幣5,328.0百萬元)，較去年同期減少5.7%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,259.5百萬元(2025年同期：人民幣2,289.5百萬元)，較去年同期減少1.3%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣2,766.8百萬元(2025年同期：人民幣3,038.5百萬元)，較去年同期減少8.9%。

本集團在管總建築面積明細

於2026年6月30日，本集團總在管面積為493.0百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約81.8%，第三方項目為集團主要的面積來源。

在管面積業態分佈

本集團在管項目覆蓋住宅、公共建築和商業辦公等細分業態。截至2026年6月30日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為48.7%，公共建築類項目的佔比約為41.3%，商業及其他項目的佔比約為10.0%。

在管面積區域覆蓋

於2026年6月30日，本集團在管項目數量為3,847個，覆蓋全國28個省、直轄市和自治區，以及181個城市。本集團期內持續優化項目結構，動態退出部分低效項目和孤島城市，並對部分項目進行整合管理，因此在管項目數量及覆蓋城市數量有所下降。

按照區域劃分，本集團在管面積的29.0%位於長三角城市群，20.6%位於粵港澳大灣區，7.3%位於山東半島城市群，8.2%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

收費模式

本集團採用以包乾制為主的收費模式，有助於服務質量及運營效率的提升。

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。

本集團持續打造本地生活、資產服務、空間運營三大業務體系，同步拓展商企後勤一體化服務，進一步優化業務結構，目標實現社區服務場景全域覆蓋。本地生活及綜合服務方面，聚力打造社區家庭綜合服務平台，聚焦家電清洗、便民送水等高頻剛需居家服務產品的轉化及復購，並上線創新的便民服務產品；零售業務堅持爆品銷售策略，構建近場便民銷售場景，嚴控產品品質，實現用戶獲客及轉化；同時探索社區康養服務，通過調研社區客戶需求，試點打造社區健康小屋等養老業務。

為應對房地產供給和銷售持續低迷導致的家裝宅配等資產服務業務下滑，本集團資產服務深耕房產全生命週期，針對普通住宅、文旅旅居項目的差異化屬性，圍繞房屋管護、保值增值的核心需求，構建資產增值託管體系。針對文旅社區，以旅居資產為切入點，打造旅居房託管理品牌，已在海南清水灣項目打造產品模式，並將業務模式成功推廣到雲南項目。同時，發展「物業+租售」模式，通過物業管家依託社區場景獲取房源客源，拓寬房產租售增收渠道。維修服務方面，推廣五大專項維修及落地駐場維修模式，穩步提高項目覆蓋率。

空間運營加強資源統籌分類管理，提升公共區域精細化運營能力，合規運營空間存量資源，並通過標準化、數字化運營模式，有序開展社區廣告、集市活動、新能源充電樁運營等經營性服務。

期內，業主增值服務收入達人民幣463.4百萬元，較2025年同期的人民幣519.5百萬元下降10.8%，佔總收入約7.6%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。期內，生活及綜合服務收入約為人民幣120.4百萬元，較2025年同期的人民幣145.0百萬元下降17.0%。該業務收入下降的主要原因為：社區零售板塊強化品質管控，聚焦核心品類銷售、淘汰低效產品，因此收入規模出現階段性下降。生活及綜合服務佔業主增值服務收入的比重約為26.0%。
- (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15.1百萬元，較2025年同期的人民幣25.5百萬元下降40.7%，主要是由於上半年房地產總體開發與銷售指標同比下滑的態勢仍在延續，地產資源業務需求隨之承壓。家裝宅配服務佔業主增值服務收入的比重約為3.2%。
- (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223.7百萬元，較2025年同期的人民幣239.6百萬元下降6.6%，佔業主增值服務收入的比重約為48.3%。收入下降主要系受低效項目退出影響，空間運營業務量整體有所下滑。本集團已積極採取多元化應對策略，包括拓展社區集市等臨時場地租賃業務、實施充電樁集約化運營管理，以及統籌引進戰略合作商家等舉措，全方位提升管理效能，緩衝下行衝擊。

- (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104.2百萬元，較2025年同期的人民幣109.4百萬元下降4.7%，主要是由於本集團延續2025年經營策略，進一步優化餐飲服務業務佈局，選擇性退出了部分盈利能力較低的餐飲服務項目。機構類增值服務佔業主增值服務收入的比重約為22.5%。

城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

期內，本集團城市服務持續聚焦經營質量提升與現金流改善，有序汰換低效且資金效益不高的項目。期內，城市服務收入達人民幣544.2百萬元，較2025年同期的人民幣577.0百萬元下降5.7%，佔總收入約9.0%。

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29.7百萬元(2025年同期：40.9百萬元)，較去年同期減少27.2%，佔總收入約0.5%，主要由於本集團聚焦核心主業，主動收縮週期性業務，集中資源提升整體經營質量。其中：

案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的100.0%)：期內收入約人民幣29.7百萬元，較2025年同期的人民幣40.7百萬元下降27.0%。

期內其他外延增值服務並無產生收入，較2025年同期的人民幣0.2百萬元減少100%。

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2026年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣6,063.6百萬元(2025年同期：人民幣6,465.4百萬元)，較去年同期減少6.2%。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6,033.9百萬元，同比下降6.1%，佔本集團總收入99.5%。

	截至6月30日止六個月				
	2026年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	2025年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	5,026.3	82.9%	5,328.0	82.4%	-5.7%
—住宅物業項目	2,259.5	37.3%	2,289.5	35.4%	-1.3%
—非住宅物業項目	2,766.8	45.6%	3,038.5	47.0%	-8.9%
業主增值服務	463.4	7.6%	519.5	8.1%	-10.8%
城市服務	544.2	9.0%	577.0	8.9%	-5.7%
小計：	6,033.9	99.5%	6,424.5	99.4%	-6.1%
外延增值服務	29.7	0.5%	40.9	0.6%	-27.2%
—案場物業管理服務	29.7	0.5%	40.7	0.6%	-27.0%
—其他外延增值服務	—	—	0.2	0.0%	-100.0%
合計	6,063.6	100.0%	6,465.4	100.0%	-6.2%

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5,171.0百萬元(2025年同期(經重列)：人民幣5,528.1百萬元)，同比減少6.5%，主要原因是業務結構持續調整與對低效項目的主動清退，本集團營收規模略微收縮，成本隨之下降。

毛利及毛利率

	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025年		
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	增長率
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元) (經重列)	%	%
物業管理服務	697.7	13.9%	732.9	13.8%	-4.8%
業主增值服務	104.0	22.5%	112.9	21.7%	-7.9%
城市服務	91.8	16.9%	81.8	14.2%	12.2%
小計：	893.5	14.8%	927.6	14.4%	-3.7%
外延增值服務	(0.9)	-2.9%	9.7	23.6%	-109.0%
合計	892.6	14.7%	937.3	14.5%	-4.8%

期內，本集團毛利為人民幣892.6百萬元，較2025年同期(經重列)的人民幣937.3百萬元下降4.8%。毛利率從2025年同期(經重列)的14.5%增長0.2個百分點至14.7%。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893.5百萬元，同比下降3.7%。

- 物業管理服務的毛利率為13.9%(2025年同期：13.8%)，較2025年同期增加0.1個百分點，主要由於本集團堅持優化業務佈局，持續提升經營管理效能，整體毛利逐步企穩。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣755.7百萬元，毛利率為15.0%。

- 業主增值服務的毛利率為22.5% (2025年同期：21.7%)，較2025年同期增加0.8個百分點，主要由於本集團業主增值服務積極應對目前業務發展瓶頸，進一步向市場化轉型，通過精簡業務佈局，聚焦核心品類及完善渠道建設等管理手段，推動業務獲利能力穩步改善。
- 城市服務的毛利率為16.9% (2025年同期(經重列)：14.2%)，較2025年同期增加2.7個百分點。
- 外延增值服務的毛利率為-2.9% (2025年同期：23.6%)，較2025年同期下降26.5個百分點，主要由於本集團主動降低地產相關的業務規模，但期內仍產生相關成本。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣17.8百萬元(2025年同期(經重列)：人民幣15.7百萬元)，佔收入比為0.3%，較2025年同期增加0.1個百分點。

行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣289.0百萬元，較2025年同期(經重列)的人民幣275.6百萬元增加4.9%，佔收入比為4.8%，較2025年同期增加0.5個百分點。

金融資產減值損失淨額

期內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣131.7百萬元(2025年同期：人民幣104.4百萬元)，同比增長26.2%，主要由於貿易應收款項餘額增加導致對應減值撥備增加。

其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣36.5百萬元(2025年同期(經重列)：人民幣55.0百萬元)，同比下降33.6%，主要是政府補助減少。

所得稅

期內，本集團的所得稅支出為人民幣58.6百萬元(2025年同期所得稅支出：人民幣142.5百萬元)。所得稅稅率為12.9%(2025年同期(經重列)：24.4%)。期內所得稅稅率同比下降11.5個百分點，主要是本期稅前利潤下降及部份業務架構調整，使得所得稅支出減少。

利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣396.9百萬元，2025年同期(經重列)的淨利潤為人民幣440.9百萬元，主要受毛利下降影響。淨利潤率為6.5%，較2025年同期(經重列)的6.8%下降0.3個百分點。

為補充按照香港財務報告會計準則編製的綜合財務報表，本集團亦採用了非香港財務報告會計準則規定的或按其呈列的經調整淨利潤*作為附加的財務指標。本集團認為，該指標可為投資者及管理層評估本集團核心經營業績及財務表現提供有用的補充資料。

期內，本集團經調整淨利潤為人民幣538.5百萬元，較2025年同期(經重列)的人民幣582.3百萬元下降7.5%，經調整淨利潤率為8.9%，較2025年同期(經重列)的9.0%下降0.1個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整淨利潤為人民幣547.4百萬元，較2025年同期(經重列)的人民幣580.3百萬元下降5.7%，經調整淨利潤率為9.1%，較2025年同期(經重列)的9.0%增加0.1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2026年6月30日，流動資產達到人民幣11,935.6百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣12,568.1百萬元減少5.0%。於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,590.0百萬元，較2025年12月31日止(經重列)的人民幣3,046.3百萬元下降15.0%。於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元及美元持有。

於2026年6月30日，本集團的總權益為人民幣11,411.4百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣11,222.5百萬元增長人民幣188.9百萬元，增長1.7%。

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2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣843.4百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣904.9百萬元下降6.8%，主要由於期內折舊所致。

其他無形資產

於2026年6月30日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣657.7百萬元，較2025年12月31日的人民幣736.4百萬元減少10.7%。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2026年6月30日，本集團商譽達到人民幣2,543.4百萬元。

期內，無發現有重大商譽減值風險。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

於2026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715.0百萬元，較2025年12月31日的人民幣720.3百萬元減少0.7%。

貿易及其他應收款以及預付款項

於2026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)約為人民幣9,335.2百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣9,534.6百萬元減少2.1%。其中貿易應收款項約為人民幣8,856.3百萬元，較2025年12月31日的人民幣8,517.4百萬元增加4.0%，主要系受回款周期影響，貿易應收款餘額增加。其他應收款項約為人民幣4,837.5百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣5,276.0百萬元減少8.3%，主要由於第三方業務往來款減少。

貿易及其他應付款項

於2026年6月30日，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣6,366.9百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣6,557.2百萬元減少2.9%。主要由於業務規模變化及有序支付到期款項。

借款

於2026年6月30日，本集團有長期借款人民幣188.8百萬元，其中人民幣52.8百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣97.7百萬元。

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2026年6月30日，資本負債比率為2.5%。

即期及遞延所得稅負債

於2026年6月30日，本集團的即期所得稅負債為人民幣341.7百萬元，較2025年12月31日(經重列)的人民幣405.6百萬元下降15.8%，主要由於當期所得稅支出減少。遞延所得稅負債從2025年12月31日的人民幣198.2百萬元下降至人民幣164.9百萬元。

資產抵押

於2026年6月30日，人民幣129.8百萬元的長期借款及人民幣57.4百萬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2026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10、11及13。

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2026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、收費水準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準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。除以港元和美元計值的銀行存款，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2026年6月30日，本集團有78,315名在職員工(2025年12月31日：82,030名)。期內，總員工成本為人民幣2,542.1百萬元。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水準、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準時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水準外，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2026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2026年6月30日止六個月期間分派中期股息每股人民幣0.05元(稅前) (「**中期股息**」)。須經股東於本公司後續召開的臨時股東會(「**臨時股東會**」)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制成為本公司H股持有人除外，其中期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於臨時股東會召開當日前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經股東於臨時股東會批准後，中期股息將於2027年1月14日(星期四)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》、國務院於2024年12月6日作最新修訂並於2025年1月20日生效的《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。根據《財政部、稅務總局關於繼續有效的個人所得稅優惠政策目錄的公告》(財政部稅務總局公告2018年第177號)，上述通知已被列入該目錄，目前仍現行有效。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

須經股東於即將舉行的臨時股東會上批准後，中期股息將派付予於2026年12月4日(星期五)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2026年12月1日(星期二)至2026年12月4日(星期五)(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。釐定有權獲取中期股息的H股持有人的記錄日期為2026年12月4日(星期五)。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2026年11月30日(星期一)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，建議分派中期股息須經股東於臨時股東會批准後方可作實。由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載列關於建議分派中期股息的資料，連同臨時股東會通告以及代表委任表格的通函將於2026年11月20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2026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2026年8月27日獲董事會批准及授權發佈。

董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，作為規範董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作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2026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2026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2026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2026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2026年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無發行或授予任何期權或其它類似權利，亦無任何行使轉換權或認購權的情況。

截至2026年6月30日，本公司持有1,460,250股庫存股份。截至2026年6月30日止六個月期間，本公司並無進行任何庫存股份的出售。

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)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2026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，董事會由七名成員組成：即王海洋先生[^](主席)、李大龍先生[^](總裁(總經理)及首席執行官)、陳思楊先生[^](副總裁)、趙昱女士^{^^}(副總裁)、王功虎先生^{^^^}、翁國強先生^{^^^}及黎家河先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 職工代表董事

^{^^^} 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
主席
王海洋

香港，2026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