

無處
不悠活



合景悠活 集團 控股 有限公司

2025 中期報告

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號：3913

目錄

2	公司資料	28	簡明合併全面收益表
3	公司簡介	29	簡明合併財務狀況表
4	主席報告	31	簡明合併權益變動表
7	管理層討論與分析	32	簡明合併現金流量表
18	其他資料	34	簡明合併中期財務資料附註
	簡明合併中期財務資料		
27	簡明合併損益表		

公司資料

董事會

執行董事

孔健楠

楊靜波(已於2025年6月20日辭任)

陳文德(於2025年6月20日獲委任)

非執行董事

孔健岷(主席)

獨立非執行董事

劉曉蘭

馮志偉

伍綺琴

審核委員會

劉曉蘭

馮志偉

伍綺琴(主席)

薪酬委員會

孔健楠

馮志偉

伍綺琴(主席)

提名委員會

孔健岷(主席)

馮志偉

伍綺琴

公司秘書

尤金泉

法定代表

孔健楠

尤金泉

核數師

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：盛德律師事務所

開曼群島法律：康德明律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈13樓1302室

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

華夏銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

興業銀行股份有限公司

網站

www.kwgliving.com

股份代號

3913

公司簡介

合景悠活集團控股有限公司（「**本公司**」，連同附屬公司，總稱「**本集團**」或「**我們**」）的歷史可追溯至2004年。其股份（「**股份**」）於2020年10月30日（「**上市日期**」）在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）（股份代碼：3913）。

本集團為中華人民共和國（「**中國**」）領先的全業態智慧服務運營商。經過20多年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校、機關、城市服務等多元業態。同時，本集團積極構建標準化、科技化服務體系，不斷通過科技賦能提升服務效率和服務品質，市場地位和綜合競爭力逐年提升。

展望未來，本集團將充分把握行業機遇，通過積極的開發商合作、第三方市場外拓及收併購策略，實現全業態高質量發展，進一步鞏固本集團的規模效應和市場地位。另一方面，本集團通過高效的投後管理、精細化運營及數字化領先管理能力，實現多元業態的相互協作和有機融合，構建企業高質高速發展的正循環。

主席報告

尊敬的各位股東：

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

2025年上半年，中國經濟在「穩增長、促發展、調結構」政策引導下保持基本韌性。政策層面，國家持續以推動物業服務標準化、專業化發展為導向，明確強調以服務品質為核心的行業發展方向。在此背景下，物業服務行業在政策規範與市場競爭的雙重驅動下加速迭代，物業服務企業紛紛聚焦「提質增效」，通過不斷優化服務流程、強化客戶體驗、提升運營效率構建競爭壁壘。

物業服務行業作為房地產產業鏈下游的重要環節，行業仍處於深度結構調整與週期性修復進程中。在這一複雜多變的市場格局下，本集團經營業績亦面臨一定壓力與挑戰。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣1,658.1百萬元，同比下降13.8%，淨虧損約人民幣276.6百萬元，較2024年同期的淨利潤狀況呈現逆轉。

1. 區域深耕與業態深耕並重

一、二線高能級城市憑藉經濟活力、消費能力與服務需求的穩定性，成為物業服務企業競爭的核心戰場。2025年中央城市工作會議提到「發展組團式、網絡化的現代化城市群和都市圈」進一步為物業服務企業進行區域深耕指明了方向。本集團繼續延續「聚焦四大區域、深耕高能級城市」的發展戰略，於截至2025年6月30日止六個月進一步加密核心區域佈局。截至2025年6月30日，本集團在大灣區及長三角片區在管項目數量佔比約為57%，一線、新一線及二線城市在管項目數量佔比約為63%。

業態拓展方面，在現有的多元業態拓展策略之上，本集團積極部署在大型企業物業設備管理「FM」板塊的市場拓展，通過深化在綜合設施運維、智能系統管控等領域的專業能力，強化該賽道的競爭力。2025年上半年，已成功拓展多個高質量項目，為業務結構優化與可持續增長奠定了基礎。

主席報告

2. 捕捉消費趨勢，聚焦場景價值

2025年上半年，國內消費市場在擴內需政策推動下有所增長，截至2025年6月30日止六個月，本集團購物中心總客流同比增長5%，整體出租率與收繳率保持穩定。但消費內需潛力仍有待進一步釋放，從市場表現看，大數據應用持續滲透消費場景，消費者對情緒價值的付費意願有所顯現，市場主體亦在積極探索消費潛力釋放路徑。在此背景下，本集團商業運營團隊在市場承壓環境中，持續捕捉消費趨勢，深化商機洞察並迭代差異化商業策略，通過場景化落地構建獨特消費體驗，以助力鞏固商業物業的服務口碑與市場認可度。2025年1月，北京合景·摩方購物中心（「北京摩方」）推動崇文門菜市場時隔15年後原址回歸，相關話題引發消費者關注。本集團商業運營團隊對北京摩方B2層2400平方米空間進行全新改造，既保留了菜市場的市井氣息，同時也設置了不同主題場景，吸引年輕人前來體驗和消費，構建了商業場景下的集體情緒價值載體。截至2025年6月30日止六個月，北京摩方客流量同比增長34%，銷售額同比增長54%。

3. 堅守服務品質，升級服務能力

物業服務「品質為王」的時代已然來臨，基礎服務的穩定性與精細化程度已成為客戶選擇的核心依據。政策層面，多地陸續出台物業服務品質評價規範，推動行業從「規模擴張」向「品質深耕」轉型，客戶滿意度、服務專業度等指標已成為行業競爭的核心維度。

本集團始終將品質運營作為核心發展基石，於截至2025年6月30日止六個月重點從項目運營能力、服務能力及成本管控能力三大維度協同發力：在項目運營能力維度，集團聚焦客戶核心需求與敏感點，通過「一盤一策」定製化服務方案，持續提升工單完結質量與客戶滿意度，以實現項目長期可持續健康運營為核心目標，系統性夯實項目運營根基。在服務能力維度，集團統一並細化全流程服務標準，推動一線服務人員從標準化執行向主動化、個性化服務升級；針對項目承接期、磨合期及平穩運營期的不同特點，動態適配服務方案，確保服務質量與客戶需求精準匹配。在成本管控維度，集團通過供應鏈模式創新，減少非客戶敏感型成本支出，聚焦服務方案與成本投入的精準適配，始終以不犧牲客戶體驗為底線，實現品質與效益的平衡優化。

4. 深化人才建設，激活組織效能

行業轉型深化期，人才梯隊建設與組織效能提升已成為驅動企業可持續發展的核心引擎。物業管理行業正面臨人力成本持續攀升與專業人才供給不足的雙重壓力，頭部企業普遍通過優化組織架構、構建系統化培訓體系、完善員工激勵與關懷機制等舉措打造人才競爭力，為高質量發展築牢根基。

本集團高度重視人才體系的系統化建設與專業化培養，於截至2025年6月30日止六個月持續深化組織與人才變革：一方面，著力打破層級壁壘與業務邊界，建立人才「上下貫通、左右聯動」的流動機制，推動人才在不同業態、不同項目及職能線條間動態調配，精準適配多元業務場景的需求，提升組織整體柔性與響應效率；另一方面，聚焦精準化培養，將培訓體系與業務實操深度融合。截至2025年6月30日止六個月，「合景商學苑」學習平台新增和優化多門針對一線工程人員的專業技能、管理技能課程，累計觀看量超15萬人次，針對管家的「管家學院」基礎班及提升班，覆蓋住宅項目管家370人。在員工關懷上，優化薪酬激勵與職業發展通道，切實提升員工歸屬感與職業安全感，團隊凝聚力與戰鬥力不斷夯實，為業務高質量發展提供了堅實的人才支撐。

未來展望

2025年下半年，全球經濟不確定性仍將持續，國內經濟預計延續穩健復甦態勢，物業管理行業將持續向「品質化、專業化、市場化」轉型。本集團將堅持「穩字當頭、以質取勝」的策略：一是深耕核心區域與優勢業態，提升市場化拓展效能；二是強化商業資產運營能力，搶抓消費升級機遇；三是持續迭代品質服務體系，深化客戶價值綁定；而四是夯實人才與組織基礎，支撐長期可持續發展。

感謝各位股東、合作夥伴及本集團員工的信任與支持。本集團將繼續以專業服務創造價值，與各方攜手同行，共赴可持續發展的未來。

管理層討論與分析

業務回顧

2025年上半年，隨著中國物業管理行業進一步進入深度調整期，行業整體規模擴張放緩，競爭日趨激烈，客戶對服務品質與質價相符提出更高要求。面對復雜的外部經營環境和內部成本壓力，本集團堅持穩中求進的策略，聚焦精細化管理與經營結構優化，審慎推進各項業務發展。然而，受宏觀經濟復甦不及預期、行業調整壓力持續及部分業務調整等因素影響，於截至2025年6月30日止六個月業績承壓。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約人民幣1,658.1百萬元，同比下降13.8%；錄得淨虧損約人民幣276.6百萬元，較2024年同期的淨利潤狀況呈現逆轉。

行業調整壓力尚存

2025年上半年，受宏觀經濟波動與地產行業持續調整的綜合影響，住宅物業管理市場整體呈現放緩態勢。本集團作為物業服務提供者，服務的物業銷售辦事處數量同比有所減少，客戶開發節奏明顯趨緩，對前端物業介入需求亦相應下降。同時，地產開發商客戶對於增值服務需求減弱，導致相關收入出現回調。截至2025年6月30日止六個月，住宅物業管理服務收入同比下降7.0%，至約人民幣834.0百萬元。儘管如此，集團仍保持對現有在管住宅項目的高品質服務水準，並持續通過提升業主滿意度與服務精細化能力，鞏固核心業務基本盤。在當前充滿不確定性的市場環境下，集團將繼續審慎研判行業走勢，靈活調整項目拓展與服務策略，力求在風險可控的前提下保持穩健經營。

部分業務謹慎調整

面對城市服務板塊持續面臨的回款周期延長與價格壓力等結構性挑戰，本集團延續審慎經營策略，對城市服務業務進行有序調整與優化。具體而言，集團於截至2025年6月30日止六個月對部分財政承壓地區的城市服務項目持更為謹慎的拓展態度，主動收縮低效資源投入，避免無效擴張；同時，對部分公建物業與商業項目進行風險重新評估，優化項目組合與資源配置效率。此外，若干商業項目於截至2025年6月30日止六個月根據合同條款由包幹制調整至酬金制，亦對收入規模產生一定影響。整體而言，於截至2025年6月30日止六個月非住宅物業管理及商業營運服務收入同比下降19.7%至約人民幣824.2百萬元。展望未來，集團將聚焦盈利能力與現金回報，優先配置資源至具可持續性及風險可控的高質量項目，穩步推進非住宅領域的結構調整，鞏固長遠發展基礎。

管理層討論與分析

降本增效改善經營

面對宏觀經濟、行業調整的種種壓力，本集團堅持不懈地努力實踐降本增效的舉措。面對行業盈利空間壓縮與人工、材料等要素成本上升的壓力，本集團持續推進精細化管理與成本結構優化，鞏固基本盤、提振運營效能。2025年上半年，集團整體營業成本同比下降8.8%，其中人力成本同比下降5.8%，反映集團在組織優化與用工效率提升方面成效初顯。2025年上半年，集團重新梳理業務流程與崗位設置，推行人員結構調整與跨部門共享模式，實現崗位設置優化；同時透過引入智慧巡檢、遠端監控、自助報修等技術手段，減少重複性人工作業，提高單人管理效率。此外，集團進一步整合採購渠道，持續推行集中採購機制與供應鏈管理優化，在保證服務品質的同時，有效管控採購成本。

此外，本集團堅持以效益為導向，持續推進降本增效工作，從組織結構、管理流程、資源整合等多方面着手，全面提升經營管理效率。截至2025年6月30日止六個月，集團行政管理費用同比下降13.5%，體現了集團管理效能的韌性。具體而言，集團通過梳理和優化各業務模塊的職能邊界，實施扁平化管理，減少中間層級，提升決策與響應速度。同時，集團持續推進智慧化建設，推動各個業務、財務核心系統的數字化升級，實現業財一體、流程標準化與信息自動化，有效降低溝通成本。

部分資產減值影響

- (一) 截至2025年6月30日止六個月，集團就貿易應收款項計提約人民幣237.2百萬元的減值撥備。主要由於中國房地產行業持續低迷，且市場環境出現重大變化包括需求轉弱及房價面臨下行壓力，為整體業務環境帶來挑戰，導致收回結欠本集團的貿易應收款項速度放緩。因此，本公司審慎評估就貿易應收款項作出的減值撥備金額，並作出合理的會計估計；
- (二) 本集團削減遞延稅項資產約人民幣132.5百萬元，導致截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支增加。主要由於宏觀經濟環境持續受壓，導致貿易應收款項減值撥備持續增加，本集團已削減若干附屬公司遞延稅項資產的賬面值，原因為本集團預期該等附屬公司於未來期間將不大可能產生足夠的應課稅利潤用以利用該等部分的遞延稅項資產的利益；
- (三) 截至2025年6月30日止六個月，集團就商譽及物業、廠房及設備分別計提約人民幣84.5百萬元及人民幣28.8百萬元的減值。主要由於激烈的市場競爭使得本集團於過往期間收購的若干附屬公司的若干合同未能續簽。該等附屬公司的新客戶群擴展未達預期，加之用於提升服務質量的成本增加，導致該等附屬公司收入及經營利潤下降。儘管該等附屬公司錄得的經營利潤下降，該等附屬公司仍於截至2025年6月30日止六個月錄得經營利潤淨額。

管理層討論與分析

截至2025年6月30日止六個月，儘管本集團在經營成本和管理費用方面多管齊下，實現降本增效，但是由於收入下降、貿易應收款項、商譽及物業、廠房及設備減值以及遞延稅項資產減少的綜合影響，最終導致本集團錄得淨虧損人民幣276.6百萬元。

雖然整體業績承壓，但集團仍在若干關鍵維度取得積極進展，為未來穩健發展奠定基礎。

業務獨立性持續提升

2025年上半年，在宏觀環境波動與行業調整壓力並存的背景下，本集團持續深化市場化戰略，專注於第三方市場拓展，進一步提升業務獨立性與抗風險能力。截至2025年6月30日止六個月，來自獨立第三方的收入佔比由2024年同期的85.2%進一步上升至91.5%，反映集團在降低關聯方業務依賴、拓展外部市場方面取得了實質進展。其中，住宅分部的第三方收入穩中有升，對比2024年同期提升1.8%。隨著集團品牌認知度與綜合服務能力的提升，集團將繼續聚焦核心城市群，強化差異化競爭優勢，以構建可持續的獨立經營模式。

區域佈局趨於均衡

2025年上半年，面對不同區域經濟活力與產業結構分化的態勢，本集團堅持深耕重點區域的發展策略。截至2025年6月30日止六個月，大灣區與長三角兩大區域的收入佔比為63.4%，成為集團收入結構中的穩定支撐。具體而言，集團在一線及強二線城市持續拓展第三方項目，並積極布局高潛力的「大型企業物業FM板塊」。同時，集團持續對其他非重點區域項目擇優拓展，提升整體項目組合的盈利能力與抗壓韌性。區域佈局的持續優化，不僅有助於集團控制運營成本與提升資源使用效率，也為後續推動集約化管理、提升區域品牌影響力打下基礎。

展望未來，物業管理行業仍將面對多重挑戰與變化。集團將繼續審慎應對市場波動，優化業務結構，加強內控管理，並積極發掘具有穩定回報的高效益項目，提升經營質量與可持續發展能力。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；

管理層討論與分析

- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取佣金或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

管理層討論與分析

按業務分部及區域劃分的總收入明細

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	34,875	2.1	44,183	2.3
物業管理服務	725,983	43.8	733,118	38.1
社區增值服務	73,103	4.4	119,872	6.2
小計	833,961	50.3	897,173	46.6
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	5,093	0.3	11,088	0.6
物業管理服務				
— 商業物業	175,228	10.6	256,912	13.4
— 公建及城市區域	573,446	34.6	657,618	34.2
商業營運服務	25,183	1.5	40,541	2.1
其他增值服務	45,226	2.7	60,039	3.1
小計	824,176	49.7	1,026,198	53.4
總計	1,658,137	100.0	1,923,371	100.0

住宅物業管理服務

截至2025年6月30日止六個月，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較2024年同期的約人民幣897.2百萬元，同比減少7.0%至約人民幣834.0百萬元。該收入減少主要由於房地產市場承壓，本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少，從而導致住宅分部的預售管理服務收入減少，以及住宅分部的其他增值服務收入減少。

截至2025年6月30日止六個月，儘管本集團的住宅物業管理服務分部的收入受到地產市場承壓的影響，例如預售管理服務收入、增值服務收入減少，但是本集團堅持聚焦核心區域，持續推進在經濟發達區域深耕佈局。住宅分部的收入在四個區域的分佈基本維持穩定，其中在大灣區及長三角區域的收入佔比達56.8%。

管理層討論與分析

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
大灣區	315,437	37.8	345,231	38.5
長三角地區 ⁽¹⁾	158,170	19.0	171,524	19.1
中西部地區及海南 ⁽²⁾	318,157	38.1	332,926	37.1
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	42,197	5.1	47,492	5.3
總計	833,961	100.0	897,173	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

截至2025年6月30日止六個月，本集團的非住宅物業管理及商業運營服務分部的收入相較2024年同期的約人民幣1,026.2百萬元，同比減少約19.7%至約人民幣824.2百萬元。該減少主要是因為鑒於城市服務業務面臨的盈利壓力和市場環境變化，本集團已實施戰略性收縮，更加謹慎地進入財政承壓的區域以及更加嚴謹地篩選公建物業及城市服務領域的市場機會。另外，若干商業物業項目的管理服務合約的條款由包幹制調整至酬金制，導致截至2025年6月30日止六個月商業物業的管理服務收入同比減少。

截至2025年6月30日止六個月，非住宅物業管理及商業運營服務分部收入的地區分佈基本保持穩定。其中，大灣區收入的減少主要由於城市服務業務的戰略性收縮以及若干商業物業項目的管理服務合約的條款由包幹制調整至酬金制。其他三個區域收入的減少主要由於若干商業物業項目的管理服務合約的條款由包幹制調整至酬金制。

管理層討論與分析

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
大灣區	308,170	37.4	413,154	40.3
長三角地區 ⁽¹⁾	270,102	32.8	328,768	32.0
中西部地區及海南 ⁽²⁾	111,412	13.5	137,633	13.4
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	134,492	16.3	146,643	14.3
總計	824,176	100.0	1,026,198	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	833,961	50.3	897,173	46.6
非住宅物業管理及商業營運服務	824,176	49.7	1,026,198	53.4
總計	1,658,137	100.0	1,923,371	100.0

管理層討論與分析

住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	34,875	4.2	44,183	4.9
物業管理服務	725,983	87.0	733,118	81.7
社區增值服務	73,103	8.8	119,872	13.4
總計	833,961	100.0	897,173	100.0

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，由截至2024年6月30日止六個月收入約人民幣44.2百萬元減至截至2025年6月30日止六個月約人民幣34.9百萬元。減少主要因為中國房地產市場持續承壓，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，由截至2024年6月30日止六個月的收入約人民幣733.1百萬元輕微減至截至2025年6月30日止六個月約人民幣726.0百萬元。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，由截至2024年6月30日止六個月收入約人民幣119.9百萬元減至截至2025年6月30日止六個月約人民幣73.1百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	5,093	0.6	11,088	1.1
物業管理服務	748,674	90.8	914,530	89.1
商業營運服務	25,183	3.1	40,541	4.0
其他增值服務	45,226	5.5	60,039	5.8
總計	824,176	100.0	1,026,198	100.0

管理層討論與分析

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣11.1百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣5.1百萬元。該減少主要是因為截至2025年6月30日止六個月，中國房地產市場持續承壓，導致本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣914.5百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣748.7百萬元。該減少主要由於截至2025年6月30日止六個月城市服務業務的戰略性收縮，以及本集團管理的部分商業物業項目的商業條款由包幹制調整至酬金制所致。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣40.5百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣25.2百萬元。該減少主要由於截至2025年6月30日止六個月處於籌備階段並由本集團提供前期規劃與諮詢服務的購物中心數目有所減少。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣60.0百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣45.2百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。截至2025年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,239.3百萬元，較2024年同期約人民幣1,359.4百萬元減少約人民幣120.1百萬元或8.8%，其與本集團截至2025年6月30日止六個月收入的下跌情況基本相符。

毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣564.0百萬元減少約人民幣145.2百萬元或25.7%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣418.8百萬元。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率約25.3%（截至2024年6月30日止六個月：約29.3%）。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣8.8百萬元減少約人民幣1.3百萬元或14.8%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣7.5百萬元，主要包括政府補助、逾期罰款收入及增值稅稅務激勵分別約人民幣2.0百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.2百萬元。

管理層討論與分析

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得行政開支約人民幣206.7百萬元，較2024年同期約人民幣239.0百萬元，減少約人民幣32.3百萬元或13.5%。該減少主要由於以前年度收購附屬公司產生的若干其他無形資產已於2024年悉數攤銷。此外，行政開支減少亦反映本集團管理效率持續提升。

其他開支淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團的其他開支約人民幣370.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣220.4百萬元上升68.0%，主要包括貿易應收款項減值虧損約人民幣237.2百萬元、商譽減值虧損約人民幣84.5百萬元以及物業、廠房及設備減值虧損約人民幣28.8百萬元。本集團對商譽以及物業、廠房及設備計提減值虧損乃主要由於激烈的市場競爭使得本集團於過往期間收購的若干附屬公司的若干合同未能續簽。該等附屬公司的新客戶群擴展未達預期，加之用於提升服務質量的成本增加，導致該等附屬公司收入及利潤下降。另一方面，經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於中國房地產市場於截至2025年6月30日止六個月持續低迷，導致貿易應收款項收回速度放緩，本集團已就貿易應收款項計提適當的減值撥備。

所得稅

截至2025年6月30日止六個月，本集團的所得稅約人民幣112.4百萬元，其相比2024年同期的約人民幣28.7百萬元增加約人民幣83.7百萬元或291.6%。該增加主要由於本集團截至2025年6月30日止六個月的遞延稅項資產減少導致所得稅開支增加約人民幣132.5百萬元。由於宏觀經濟環境持續受壓，導致貿易應收款項減值撥備持續增加，故此本集團已削減若干附屬公司遞延稅項資產的賬面值，原因為本集團預期該等附屬公司於未來期間將不大可能產生足夠的應課稅利潤以利用該等遞延稅項資產的利益。

淨(虧損)/利潤

由於上文所述，截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損約人民幣276.6百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則錄得淨利潤約人民幣69.9百萬元。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2025年6月30日，本集團的資產總額約人民幣5,999.5百萬元(於2024年12月31日：約人民幣6,184.5百萬元)，負債總額約人民幣3,154.6百萬元(於2024年12月31日：約人民幣3,042.4百萬元)。於2025年6月30日，本集團的流動比率為1.72(於2024年12月31日：1.84)。

現金及現金等價物

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,140.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,145.6百萬元輕微減少約0.4%。本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值，惟約人民幣0.9百萬元以港元及美元計值除外。

管理層討論與分析

借貸及本集團資產抵押

於2025年6月30日，本集團的總借貸約人民幣467.0百萬元，其中約人民幣132.3百萬元將於1年內償還，而約人民幣334.7百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他借貸乃以本集團賬面總值約人民幣67.3百萬元的貿易應收款項、其他應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面金額均以人民幣計值。於2025年6月30日，除約人民幣15.6百萬元的貸款結餘按固定利率每年6.82%至8.70%計息外，本集團的所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2025年6月30日的貿易應收款項約人民幣2,845.2百萬元，較於2024年12月31日約人民幣2,783.6百萬元輕微增加約人民幣61.6百萬元或2.2%。截至2025年6月30日止六個月，由於中國房地產市場持續低迷，貿易應收款項收回速度持續放緩。同時，本集團已於截至2025年6月30日止六個月作出適當的減值撥備。

貿易應付款項

於2025年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣663.2百萬元，較於2024年12月31日約人民幣609.0百萬元增加約人民幣54.2百萬元或8.9%。為改善營運資金效率，本集團積極與若干第三方供應商進行磋商以延長付款期限，導致於2025年6月30日的貿易應付款項有所增加。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於本集團於2025年6月30日及2024年12月31日處於淨現金狀況，故負債比率不適用於本集團。

或然負債

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2025年上半年，本集團無進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

其他資料

董事及最高行政人員的權益

於2025年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份及相關股份好倉

姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益		
執行董事					
— 孔健岷	2,300,000	849,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,071,654,546	52.90
— 孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	988,977,774 ⁽⁴⁾	1,070,805,546	52.86
— 楊靜波(已於2025年6月20日辭任)	125,000 ⁽⁵⁾	—	—	125,000	0.01
首席執行官					
— 王中琦(已於2025年9月15日辭任)	10,000	—	—	10,000	0.0005

附註：

- 概約百分比乃根據於2025年6月30日已發行的股份總數（即2,025,858,916股）而計算。
- 晉得顧問有限公司（「晉得」）及英明集團有限公司（「英明」）乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- 和康投資有限公司（「和康」）及通景國際有限公司（「通景」）乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。
- 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司（「正富」）、卓濤投資有限公司（「卓濤」）、富迅投資有限公司（「富迅」）及和康訂立股東協議（「股東協議」），據此，（其中包括）訂約各方須在本公司股東大會中按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為擁有晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- 此等股份乃根據股份獎勵計劃（定義見下文）(i)授予該董事的第一批33,500股股份（於2022年4月19日歸屬），其中4,000股已於同一天以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅；(ii)授予該董事的第二批33,500股股份（於2023年4月17日歸屬），其中2,000股已於2023年4月18日以平均價1.16港元賣出以繳納中國預扣稅；以及(iii)授予該董事的第三批67,000股股份（於2024年4月15日歸屬），其中3,000股已於2024年4月16日以平均價0.31港元賣出以繳納中國預扣稅。

其他資料

本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已於2021年6月3日舉行的本公司股東周年大會上獲股東以通過普通決議案批准採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

於2025年1月1日及2025年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權（「購股權」）所涉及的股份數目為201,470,523股。

於截至2025年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。於過往年度已授予若干合資格參與者（「購股權承授人」）而尚未行使的購股權及其於截至2025年6月30日止六個月的變動詳情如下：

購股權 承授人 類別	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期限 ⁽¹⁾	購股權數目				於 2025年 6月30日 結餘	每股 收市價 ⁽²⁾ (港元)	
				於 2025年 1月1日 結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷			於期內 失效
僱員	2021年7月23日	8.964	2022年4月15日至 2026年4月14日	270,000	—	—	—	—	270,000	8.78
總額				270,000	—	—	—	—	270,000	

附註：

(1) 待歸屬條件（即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額）達成後，已授出購股權的歸屬期如下：於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。

(2) 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。

(3) 此等已授出購股權不受任何其他行使條件或任何表現目標所規限。

其他資料

計算已授出購股權的公允價值時使用的數據如下：

於2021年7月23日
授出的購股權

股息收益率(%)	1.16
預期波幅(%)	60.22
無風險利率(%)	0.35
購股權預期年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	8.964

各承授人接受授出的購股權須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「二項模式」)釐定，約人民幣1,968,000元。

二項模式已用於估計購股權的公允價值。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變量及假設的變動可能導致購股權的公允價值變動。

於授出日期釐定的購股權公允價值於歸屬期內根據本集團對最終將歸屬的權益工具數目的估計按直線法於簡明合併損益表中的「行政開支」確認。

股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

於2025年1月1日及2025年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份(「**獎勵股份**」)數目為99,985,011股。概無代價或歸屬價需入選參與者於接受獎勵股份或獎勵股份歸屬時支付。

於截至2025年6月30日止六個月，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或發行。

其他資料

主要股東及其他人士權益

於2025年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉之人士（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

股份好倉

主要股東 名稱／姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他 權益		
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	390,963,597 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
英明 ⁽⁴⁾	171,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	988,977,774 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	930,095,433 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
正富	136,017,833	—	933,336,713 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,729,450	—	1,066,625,096 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2025年6月30日已發行的股份總數（即2,025,858,916股）而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，（其中包括）訂約各方須在本公司股東大會中按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示投票。故按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為擁有晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生（非執行董事）為晉得及英明的唯一董事，以及孔健楠先生（執行董事）為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，董事並不知悉任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉。

中期股息

董事會議決不宣派截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

企業管治

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2025年6月30日止六個月，本公司已應用良好企業管治原則並遵守上市規則附錄C1第二部分所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分的守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼董事會主席孔健岷先生由於有其他事務安排，未克出席本公司於2025年6月3日召開及舉行的股東周年大會。在孔健岷先生缺席該股東周年大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了該股東周年大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於該股東周年大會上表達的意見或關注事項。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出的董事及首席執行官資料更新

除下文所載外，概無其他自本公司2024年年度報告日期後及直至本中期報告日期期間須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的本公司董事及首席執行官資料變更：

- (a) 楊靜波女士因有意投放更多時間於其個人事務，故已辭任本集團執行董事及首席財務官，自2025年6月20日起生效；
- (b) 陳文德先生已獲委任為執行董事，自2025年6月20日起生效；及
- (c) 王中琦先生已辭任本公司首席執行官，以投放更多時間於其個人事務，自2025年9月15日起生效。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2025年6月30日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括銷售庫存股份)。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

其他資料

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱2025年中期報告。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團擁有14,391名僱員(於2024年12月31日：15,577名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。截至2025年6月30日止六個月，僱員福利開支約人民幣613.1百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣652.1百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、股份獎勵、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2025年6月30日止六個月，概無持有的重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，亦概無任何經董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

過往年度若干收購事項的最新情況

(a) 收購悠活智聯

茲提述本公司日期為2021年1月18日的公告，內容有關本集團收購悠活智聯科技有限公司(前稱雪松智聯科技集團有限公司)(「**悠活智聯**」)80%股權。根據收購協議，悠活智聯截至2021年及2022年12月31日止財政年度的經審核淨利潤(「**經審核淨利潤**」)應較緊接上一個財政年度增加不少於5%，而本公司應根據悠活智聯的保證淨利潤的不足或超出部分確認應收賣方款項或應付賣方款項。收購協議亦已協議各有關期間的經審核淨利潤將於2021年及2022年12月31日後三(3)個月內由合資格核數師釐定。於報告期末，截至2021年12月31日止年度的經審核淨利潤已釐定，並無任何爭議。至於截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤，自2023年年初起，本集團已展開悠活智聯的審計工作，並一直積極與收購悠活智聯的原賣方(「**賣方**」)磋商。然而，雙方未能就應收第三方業主及相關擔保人(作為業主)的未償付物業管理費(「**應收款項**」)的可收回性達成共識。倘若悠活智聯無法收回應收款項，悠活智聯須就應收款項作出減值撥備(「**減值**」)，繼而對截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤造成不利影響，並可能觸發相關業績保證項下的補償機制。

其他資料

為追蹤應收款項的收回進展，自2023年下半年起，本集團已(其中包括)向相關業主發出法律函件並安排專業收債團隊追討欠款。然而本集團認為收回率並不理想。由於各方未能就應對應收款項作出的適當減值(以及據此能否實現保證利潤)達成共識，於2025年6月30日，本集團的全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司正與賣方就悠活智聯截至2022年12月31日止年度的保證淨利潤進行訴訟程序中。案件尚未排期開庭。本公司認為，經考慮悠活智聯的若干客戶已陷入嚴重債務危機及法律糾紛，且大部分應收款項賬齡已達3年或以上，悠活智聯應就此部分應收款項單獨計提較大比例減值。這將導致悠活智聯無法達致保證淨利潤，並將觸發補償機制。

本公司將持續關注上述法律程序的進展，並於悠活智聯的利潤專項審核報告可提供時，適時根據上市規則刊發進一步公告，告知股東及潛在投資者有關悠活智聯截至2022年12月31日止年度的實際業績。

(b) 收購廣東特麗潔

茲提述本公司日期為2022年1月10日的公告，內容有關本集團收購廣東特麗潔環境工程有限公司(「**廣東特麗潔**」) 50%股權。根據收購協議，廣東特麗潔截至2022年、2023年及2024年12月31日止財政年度必須達致若干保證收入及保證淨利潤，而本公司應基於經審核保證淨利潤的不足或高出之數，確認應收賣方款項或應付賣方款項。截至2025年6月30日，廣東特麗潔截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的經審核報告已可供查閱，惟截至2024年12月31日止年度之經審核報告尚未出具。於2024年12月31日，本公司已根據廣東特麗潔未經審核管理賬目，對其保證淨利潤的不足部分計提了應收賣方補償款項約人民幣96.5百萬元。

自2025年年初起，本集團已展開廣東特麗潔的審計工作。於2025年6月30日，因雙方未能就廣東特麗潔的部分長賬齡應收款項的可收回性達成共識。經考慮廣東特麗潔大部分未償還應收款項乃應收政府機關的款項，且其收回率主要取決於截至2026年12月31日止年度地方政府新預算的批准情況，故此自本中期報告日期起需額外一年左右的觀察期以監察未償還應收款項的收回情況及落實截至2024年12月31日止年度之經審核報告，並確保本集團應收補償款項金額的準確性，此做法是適當的。根據公開可得資料，本公司了解到中央人民政府擬採取行動協助及／或促使政府機關在未來一至兩年內盡快結清應付各大企業的未償還應付款項。本公司亦加強了催收工作，包括增加催收函的發送頻率和上門催收，以加快收回長賬齡應收款項。本公司一直積極就委聘獨立估值師對應收款項進行減值評估(如有必要)及對廣東特麗潔財務報表利潤專項審計事宜與賣方保持溝通。

於廣東特麗潔的利潤專項審核報告可提供時，本公司將適時根據上市規則刊發進一步公告，告知股東及潛在投資者有關廣東特麗潔的實際績效補償。

其他資料

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」))方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「所得款項淨額」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，董事會議決如本公司日期為2022年1月10日之公告(「該公告」)所載進一步調整所得款項淨額的分配比例。

截至2025年6月30日止六個月，所得款項淨額的使用情況分析如下：

於該公告載列的所得款項淨額用途	於該公告所述 的經修訂分配 百萬港元	於2025年 1月1日 未動用或 暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元	於截至2025年 6月30日 止六個月 已動用 所得款項淨額 百萬港元	於2025年 6月30日 未動用或 暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備及 物聯網平台	84.2	70.1	0.2	69.9
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	—	—
多元化增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司合作	36.4	36.4	—	36.4
— 一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	2,913.1	106.5	0.2	106.3

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將於2025年12月31日前根據上述披露的目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。

其他資料

報告期後重大事項

於2025年6月30日後及直至本中期報告日期，本集團概無發生任何重大事項。

簡明合併損益表

	附註	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)
收入	4	1,658,137	1,923,371
銷售成本		(1,239,313)	(1,359,398)
毛利		418,824	563,973
其他收入及收益	4	7,473	8,770
銷售及分銷開支		(2,261)	(2,768)
行政開支		(206,665)	(238,960)
其他開支淨額		(370,291)	(220,402)
融資成本	6	(11,082)	(17,455)
應佔(虧損)/利潤：			
合營企業		(278)	4,174
聯營公司		93	1,301
稅前(虧損)/利潤	5	(164,187)	98,633
所得稅開支	7	(112,439)	(28,741)
期內(虧損)/利潤		(276,626)	69,892
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(268,121)	57,838
非控股權益		(8,505)	12,054
		(276,626)	69,892
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利：			
基本(以每股人民幣分列示)	9	(13.23)	2.85
攤薄(以每股人民幣分列示)	9	(13.23)	2.85

簡明合併全面收益表

	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)
期內(虧損)/利潤	(276,626)	69,892
其他全面(虧損)/收入		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	(58,304)	(10,383)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(58,304)	(10,383)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入：		
換算本公司的匯兌差額	45,424	16,834
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入淨額	45,424	16,834
期內其他全面(虧損)/收入	(12,880)	6,451
期內全面(虧損)/收入總額	(289,506)	76,343
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(281,001)	64,289
非控股權益	(8,505)	12,054
	(289,506)	76,343

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,654	60,099
投資物業		3,936	3,936
商譽	10	629,446	713,896
其他無形資產	11	347,545	383,358
對合營企業的投資		31,142	11,420
對聯營公司的投資		6,683	7,753
遞延稅項資產		255,018	313,883
其他非流動資產		2,842	3,498
非流動資產總額		1,310,266	1,497,843
流動資產			
貿易應收款項	12	2,845,194	2,783,640
預付款項、其他應收款項及其他資產		653,494	694,949
受限制現金		49,643	62,478
現金及現金等價物		1,140,923	1,145,614
流動資產總額		4,689,254	4,686,681
流動負債			
貿易應付款項	13	663,243	609,032
其他應付款項及應計項目		1,123,380	1,046,868
合約負債	4	285,568	269,120
租賃負債		9,224	2,425
計息銀行及其他借貸	14	132,327	126,293
應納稅款		511,005	494,785
流動負債總額		2,724,747	2,548,523
流動資產淨額		1,964,507	2,138,158
資產總額減流動負債		3,274,773	3,636,001

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		8,633	3,495
計息銀行及其他借貸	14	334,695	397,832
遞延稅項負債		86,566	92,563
非流動負債總額		429,894	493,890
資產淨額		2,844,879	3,142,111
權益			
股本	15	17,568	17,568
儲備		2,540,442	2,820,848
歸屬於母公司擁有人的權益		2,558,010	2,838,416
非控股權益		286,869	303,695
權益總額		2,844,879	3,142,111

孔健楠
董事

陳文德
董事

簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	僱員以股份 為基準的 補償儲備	法定盈餘 公積金	匯兌儲備	留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2025年1月1日	17,568	2,189,462	(7,033)	7,647	222,758	(6,293)	414,307	2,838,416	303,695	3,142,111
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(268,121)	(268,121)	(8,505)	(276,626)
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	(12,880)	—	(12,880)	—	(12,880)
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(12,880)	(268,121)	(281,001)	(8,505)	(289,506)
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	130	—	(130)	—	—	—
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,321)	(8,321)
於2025年6月30日	17,568	2,189,462	(6,438)	7,647	222,888	(19,173)	146,056	2,558,010	286,869	2,844,879
於2024年1月1日	17,568	2,189,462	(8,222)	7,319	126,846	(20,013)	1,082,501	3,395,461	313,942	3,709,403
期內利潤	—	—	—	—	—	—	57,838	57,838	12,054	69,892
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	6,451	—	6,451	—	6,451
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	6,451	57,838	64,289	12,054	76,343
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
支付以股份為基準的補償開支	—	—	—	328	—	—	—	328	—	328
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,499)	(23,499)
於2024年6月30日	17,568	2,189,462	(7,627)	7,647	126,846	(13,562)	1,140,339	3,460,673	302,497	3,763,170

簡明合併現金流量表

	附註	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)
經營活動所得現金流量			
稅前(虧損)/利潤		(164,187)	98,633
調整：			
融資成本	6	11,082	17,455
應佔虧損/(利潤)：			
合營企業		278	(4,174)
聯營公司		(93)	(1,301)
利息收入	4	(1,040)	(1,340)
理財產品收入		(45)	—
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	5	(80)	(181)
物業、廠房及設備折舊	5	14,479	12,102
其他無形資產攤銷	5	38,239	60,274
金融資產減值虧損淨額		251,785	128,727
商譽減值虧損	5	84,450	55,442
其他無形資產減值虧損	5	—	30,865
物業、廠房及設備減值虧損	5	28,775	—
以股份為基準的補償開支		595	923
出售一間合營企業的虧損		—	1,188
營運資金變動前經營所得現金流量		264,238	398,613
營運資金變動		(124,714)	(449,812)
經營所得/(所用)現金		139,524	(51,199)
已收利息		1,040	1,340
已付利息		(293)	(144)
已付所得稅		(43,351)	(50,976)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		96,920	(100,979)

簡明合併現金流量表

	附註	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)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(2,761)	(3,955)
購買其他無形資產	11	(2,426)	(6,549)
於一間合營企業的投資		(20,000)	—
購買理財產品		(57,000)	—
出售理財產品		57,000	—
自理財產品收取之收入		45	—
向關聯方作出現金墊款		(6,266)	(27,054)
關聯方還款		6,657	27,245
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,221	854
收取一間聯營公司股息		1,162	1,661
出售一間合營企業所得款項		—	764
投資活動所用現金流量淨額		(20,368)	(7,034)
融資活動所得現金流量			
提取銀行及其他借貸		11,000	40,000
償還銀行及其他借貸		(68,103)	(64,700)
租賃付款的本金部分		(5,027)	(838)
已付非控股股東股息		(8,321)	(23,499)
已付利息		(10,789)	(17,311)
融資活動所用現金流量淨額		(81,240)	(66,348)
現金及現金等價物減少淨額			
期初現金及現金等價物		1,145,614	1,442,889
匯率變動影響淨額		(3)	1
期末現金及現金等價物		1,140,923	1,268,529
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		1,140,923	1,268,529
財務狀況表及現金流量表載列的現金及現金等價物		1,140,923	1,268,529

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司及集團資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2025年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中國從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 呈列基準

截至2025年6月30日止六個月之中期簡明財務資料已根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號中期財務報告編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。本集團截至2024年12月31日止年度之年度合併財務報表已根據香港財務報告會計準則(包括所有香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則及詮釋)編製。

2.2 香港財務報告準則修訂本的採納

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號修訂本 *缺乏可兌換性*

有關經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響描述如下：

香港會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂本要求披露讓財務報表使用者能夠了解某種貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團用作交易的貨幣及集團實體用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂本對中期簡明合併財務資料並無任何影響。

採納上述經修訂香港財務報告準則會計準則對中期簡明財務資料並無任何重大財務影響。

簡明合併中期財務資料附註

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整之稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於分部資產及分部負債並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列該資料分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2025年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	833,961	824,176	1,658,137
分部業績	167,143	101,795	268,938
對賬：			
利息收入及未分配收入			7,473
未分配開支			(429,516)
融資成本			(11,082)
稅前虧損			(164,187)
所得稅開支			(112,439)
期內虧損			(276,626)

簡明合併中期財務資料附註

3. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	897,173	1,026,198	1,923,371
分部業績	183,669	208,192	391,861
對賬：			
利息收入及未分配收入			8,770
未分配開支			(284,543)
融資成本			(17,455)
稅前利潤			98,633
所得稅開支			(28,741)
期內利潤			69,892

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2025年及2024年6月30日止六個月，收入來自合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司、合營企業及聯營公司分別約人民幣135,765,000元及人民幣282,495,000元。

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債

客戶合約收入

截至2025年及2024年6月30日止六個月，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	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)
按分部劃分的服務類別		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	34,875	44,183
物業管理服務	725,983	733,118
社區增值服務	73,103	119,872
	833,961	897,173
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	5,093	11,088
物業管理服務	748,674	914,530
商業營運服務	25,183	40,541
其他增值服務	45,226	60,039
	824,176	1,026,198
客戶合約收入總額	1,658,137	1,923,371

	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)
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	1,590,221	1,825,684
客戶合約收入於某個時間點確認	67,916	97,687
	1,658,137	1,923,371

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的等值金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間未有未達成的履約責任。

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
第三方	284,964	268,227
關聯方(附註17)	604	893
合約負債	285,568	269,120

本集團的合約負債乃主要來自就尚未提供的服務而自客戶收取的預付款項。

其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	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)
利息收入	1,040	1,340
政府補助	2,038	2,337
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	80	181
逾期罰款收入	2,408	1,841
增值稅稅務激勵*	1,178	1,515
其他	729	1,556
	7,473	8,770

* 此等激勵概無未實現的條件或或然事項。

簡明合併中期財務資料附註

5. 稅前(虧損)/利潤

本集團稅前(虧損)/利潤乃經扣除/(計入)以下各項後所達致：

	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)
已提供服務成本	1,239,313	1,359,398
物業、廠房及設備折舊*	14,479	12,102
其他無形資產攤銷**	38,239	60,274
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	(80)	(181)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)*		
工資及薪金	506,763	543,662
以股份為基準的補償開支	595	874
退休金計劃供款	51,763	52,008
其他僱員福利	53,964	55,592
	613,085	652,136
物業、廠房及設備減值虧損***	28,775	—
商譽減值虧損***	84,450	55,442
其他無形資產減值虧損***	—	30,865
已確認金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項***	237,196	127,021
預付款項、其他應收款項及其他資產***	14,589	1,706

* 物業、廠房及設備折舊以及僱員福利開支計入簡明合併損益表中的「銷售成本」以及「行政開支」。

** 其他無形資產攤銷計入簡明合併損益表中的「行政開支」。

*** 物業、廠房及設備減值虧損、商譽減值虧損、其他無形資產減值虧損以及貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的已確認減值虧損淨額計入簡明合併損益表中的「其他開支淨額」。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	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)
銀行及其他借貸利息	10,789	17,311
租賃負債利息	293	144
	11,082	17,455

簡明合併中期財務資料附註

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2025年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按截至2025年6月30日止六個月的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以其有關現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2025年6月30日止六個月按優惠企業所得稅率15%納稅。

	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)
即期	59,571	89,268
遞延	52,868	(60,527)
	112,439	28,741

8. 股息

董事會議決不宣派截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據截至2025年6月30日止六個月母公司普通股權益持有人應佔虧損約人民幣268,121,000元(截至2024年6月30日止六個月：母公司普通股權益持有人應佔利潤約人民幣57,838,000元)及截至2025年6月30日止六個月已發行股份之加權平均數2,025,858,916股(截至2024年6月30日止六個月：2,025,858,916股)計算。

簡明合併中期財務資料附註

10. 商譽

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(1,029,263)	(399,255)
賬面淨值	713,896	1,343,904
於期／年初之賬面淨值	713,896	1,343,904
於期／年內之減值	(84,450)	(630,008)
於期／年末之賬面淨值	629,446	713,896
於期／年末：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(1,113,713)	(1,029,263)
賬面淨值	629,446	713,896

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽被分配至各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。

分配至各個現金產生單位的商譽如下：

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金產生單位		
廣東罡昱企業管理有限責任公司*	134,718	134,718
廣州市潤通物業管理有限公司*	125,490	125,490
上海申勤物業管理服務有限公司*	439,567	439,567
廣東特麗潔*	135,678	135,678
悠活智聯*	907,706	907,706
	1,743,159	1,743,159

* 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

商譽減值測試應每年進行，或當管理層認為發生可能被識別為商譽減值跡象的事件及情況變化時進行。截至2025年6月30日止六個月的商譽減值虧損約人民幣84,450,000元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣55,442,000元）。

簡明合併中期財務資料附註

11. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
2025年6月30日					
於2025年1月1日的成本，扣除累計攤銷 添置	6,956	357,429	18,973	—	383,358
期內計提攤銷	(6,956)	(28,874)	(2,409)	—	(38,239)
於2025年6月30日	—	328,555	18,990	—	347,545
於2025年6月30日 成本	203,872	651,567	35,362	22,872	913,673
累計攤銷及減值	(203,872)	(323,012)	(16,372)	(22,872)	(566,128)
賬面淨值	—	328,555	18,990	—	347,545

簡明合併中期財務資料附註

11. 其他無形資產(續)

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
2024年6月30日					
於2024年1月1日的成本，扣除累計攤銷	59,576	494,689	9,742	6,407	570,414
添置	—	—	6,549	—	6,549
出售	—	—	(145)	—	(145)
減值	—	(30,865)	—	—	(30,865)
期內計提攤銷	(22,207)	(34,216)	(1,506)	(2,345)	(60,274)
於2024年6月30日	37,369	429,608	14,640	4,062	485,679
於2024年6月30日					
成本	203,872	651,567	25,722	22,872	904,033
累計攤銷及減值	(166,503)	(221,959)	(11,082)	(18,810)	(418,354)
賬面淨值	37,369	429,608	14,640	4,062	485,679

12. 貿易應收款項

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註17)	2,285,155	2,231,188
第三方	1,818,874	1,574,347
貿易應收款項	4,104,029	3,805,535
減：貿易應收款項減值撥備	(1,258,835)	(1,021,895)
	2,845,194	2,783,640

簡明合併中期財務資料附註

12. 貿易應收款項(續)

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	978,105	1,166,275
一至兩年	734,026	734,231
兩至三年	1,001,811	812,115
三年以上	131,252	71,019
	2,845,194	2,783,640

13. 貿易應付款項

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註17)	4,751	3,695
第三方	658,492	605,337
	663,243	609,032

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	541,780	492,248
一至兩年	88,509	88,853
兩至三年	19,610	18,057
三年以上	13,344	9,874
	663,243	609,032

簡明合併中期財務資料附註

14. 計息銀行及其他借貸

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行及其他借貸 — 有抵押	14,413	20,573
長期銀行及其他借貸之流動部分 — 有抵押	117,914	105,720
	132,327	126,293
非流動		
銀行及其他借貸 — 有抵押	334,695	397,832
	467,022	524,125

於2025年6月30日，本集團若干銀行及其他借貸及未動用融資乃以本集團若干服務合約的收入約人民幣131,087,000元（於2024年12月31日：人民幣202,200,000元）及本集團若干附屬公司的股權作抵押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團若干銀行貸款由一間關聯公司提供擔保。

於2025年6月30日，銀行及其他借貸以人民幣計值，並按現行市場利率計息，年利率介乎2.8%至8.7%（於2024年12月31日：3.0%至8.7%）。

簡明合併中期財務資料附註

15. 股本

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000

	2025年6月30日			2024年12月31日		
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	等值 人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)	等值 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：						
每股面值0.01港元之普通股	2,025,858,916	20,259	17,568	2,025,858,916	20,259	17,568

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2025年6月30日	2,025,858,916	17,568
	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2023年12月31日及2024年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2024年6月30日	2,025,858,916	17,568

16. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	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)
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司*	59,670	141,465
本集團的一間聯營公司	4,685	—
	64,355	141,465
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司及合營企業	76,095	141,030
其他關聯方**	—	2,422
	76,095	143,452
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	7,696	5,972
資訊科技開支：		
合景泰富	1,000	1,000

* 合景泰富由晉得最終控制。

** 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	2,282,205	2,228,238
本集團的一間聯營公司	2,950	2,950
	2,285,155	2,231,188
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	370	5,225
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	4,751	3,695
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	955	10,254
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	2,988	889
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	604	893

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	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)
薪金、津貼及實物福利	2,826	5,111
以股份為基準的補償開支	—	146
退休金計劃供款	85	104
	2,911	5,361

簡明合併中期財務資料附註

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	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)	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)
金融負債：				
計息銀行及其他借貸	467,022	524,125	470,861	524,823

管理層已評估，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

本集團財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。

金融資產的公允價值按自願雙方於當前交易中可交換有關工具之金額入賬，但在強制或清算出售中除外。以下為估計公允價值時使用的方法和假設：

計息銀行及其他借貸的非即期部分的公允價值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。於2025年6月30日，本集團本身就計息銀行及其他借貸的不履約風險導致的公允價值變動被評定為並不重大。

簡明合併中期財務資料附註

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

披露公允價值的負債：

於2025年6月30日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
計息銀行及其他借貸	—	470,861	—	470,861

於2024年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
計息銀行及其他借貸	—	524,823	—	524,823

19. 批准中期財務資料

董事會於2025年8月27日批准及授權刊發中期財務資料。