



世茂服務

SHIMAO SERVICE

SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 873

2025 中期報告
Interim Report



目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 9 管理層討論與分析
- 25 企業管治及其他資料
- 33 中期簡明綜合損益及其他全面收入表
- 34 中期簡明綜合財務狀況表
- 36 中期簡明綜合權益變動表
- 38 中期簡明綜合現金流量表
- 39 中期簡明綜合財務報表附註

公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席)
邵亮(總裁)

獨立非執行董事

顧雲昌
周心怡
許偉文

審核委員會

許偉文(委員會主席)
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
顧雲昌
許偉文

提名委員會

顧雲昌(委員會主席)
周心怡
許偉文

公司秘書

陳家欣

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師



香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室

總部及中國主要營業地點

中國
上海市
濰坊西路55號
上海世茂大廈
26樓

網站：www.shimaofuwu.com

註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：873

投資者及傳媒關係

投資者關係部
電郵：ir@shimaowu.com
電話：(86) 21 3861 1216



主席報告

致各位股東：

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

市場和行業

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

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

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

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

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

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



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

中期業績

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

著力市拓

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

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

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

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

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

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

業務穩健

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

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

主席報告

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

管理提效

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

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

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

服務煥新

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

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

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

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



未來展望

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

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

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

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

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

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



主席報告

社會責任

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

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

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

致謝

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

「責任擔當」，「協同突破」，「拿到結果」。

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

許世壇

主席

香港，2025年8月27日



管理層 討論與分析

業務回顧

業務概覽

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

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

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

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

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

	於6月30日		變動 (%)
	2025年 面積 (百萬平方米)	2024年 面積 (百萬平方米)	
在管建築面積	222.3	246.9	-10.0%
合約建築面積	343.4	332.6	3.2%

管理層討論與分析

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

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

	2025年		截至6月30日止六個月		收入變動	佔比變動
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	2024年 收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
物業管理服務	2,812.3	77.7%	2,761.0	68.5%	1.9%	上升9.2個百分點
社區增值服務	538.9	14.9%	586.7	14.5%	-8.1%	上升0.4個百分點
非業主增值服務	61.2	1.7%	80.9	2.0%	-24.4%	下降0.3個百分點
城市服務	207.4	5.7%	603.2	15.0%	-65.6%	下降9.3個百分點
合計	3,619.8	100%	4,031.8	100%	-10.2%	不適用

各業務板塊分析

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**77.7%**，佔總毛利**79.4%**

2025年上半年，本集團物業管理服務收入規模增加，毛利率持平。

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

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

管理層討論與分析

- **管理規模增加**

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

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

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

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

	2025年		於6月30日 2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
在管建築面積	222.3	100%	246.9	100%	-10.0%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其合作開發商	62.2	28.0%	61.3	24.8%	1.5%	上升3.2個百分點
來自獨立第三方開發商	160.1	72.0%	185.6	75.2%	-13.7%	下降3.2個百分點
合約建築面積	343.4	100%	332.6	100%	3.2%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其合作開發商	75.4	22.0%	75.8	22.8%	-0.5%	下降0.8個百分點
來自獨立第三方開發商	268.0	78.0%	256.8	77.2%	4.4%	上升0.8個百分點

管理層討論與分析

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

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

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

	2025年		於6月30日 2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
在管建築面積	222.3	100%	246.9	100%	-10.0%	不適用
其中：						
住宅物業	136.9	61.6%	144.5	58.5%	-5.3%	上升3.1個百分點
非住宅物業	85.4	38.4%	102.4	41.5%	-16.6%	下降3.1個百分點
合約建築面積	343.4	100%	332.6	100%	3.2%	不適用
其中：						
住宅物業	195.6	57.0%	191.8	57.7%	2.0%	下降0.7個百分點
非住宅物業	147.8	43.0%	140.8	42.3%	5.0%	上升0.7個百分點

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

管理層討論與分析

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

	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
終止在管建築面積	11.1	100%	17.5	100%	-36.6%	不適用
其中：						
住宅物業	4.1	36.9%	5.5	31.4%	-25.5%	上升5.5個百分點
非住宅物業	7.0	63.1%	12.0	68.6%	-41.7%	下降5.5個百分點
終止合約建築面積	11.1	100%	17.5	100%	-36.6%	不適用
其中：						
住宅物業	4.1	36.9%	5.5	31.4%	-25.5%	上升5.5個百分點
非住宅物業	7.0	63.1%	12.0	68.6%	-41.7%	下降5.5個百分點

- **第三方競標外拓質量高**

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

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

管理層討論與分析

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

	2025年		截至6月30日止六個月 2024年		金額變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
新增年化合同金額	958.4	100%	620.1	100%	54.6%	不適用
其中：						
住宅物業	232.0	24.2%	165.1	26.6%	40.5%	下降2.4個百分點
非住宅物業	726.4	75.8%	455.0	73.4%	59.6%	上升2.4個百分點

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

	2025年		截至6月30日止六個月 2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
新增在管建築面積	3.7	100%	9.8	100%	-62.2%	不適用
其中：						
住宅物業	1.8	48.6%	3.5	35.7%	-48.6%	上升12.9個百分點
非住宅物業	1.9	51.4%	6.3	64.3%	-69.8%	下降12.9個百分點
新增合約建築面積	40.1	100%	17.7	100%	126.6%	不適用
其中：						
住宅物業	6.7	16.7%	7.8	44.1%	-14.1%	下降27.4個百分點
非住宅物業	33.4	83.3%	9.9	55.9%	237.4%	上升27.4個百分點

管理層討論與分析

➤ 社區增值服務

- 佔總收入**14.9%**，佔總毛利**16.4%**

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

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

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

	2025年		截至6月30日止六個月		收入變動	佔比變動
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
社區資產管理服務	123.4	22.9%	113.7	19.4%	8.5%	上升3.5個百分點
智慧場景解決方案	4.0	0.7%	47.3	8.1%	-91.5%	下降7.4個百分點
車位資產運營服務	113.6	21.1%	125.6	21.4%	-9.6%	下降0.3個百分點
美居服務	38.6	7.2%	38.6	6.5%	持平	上升0.7個百分點
校園增值服務	154.0	28.6%	175.8	30.0%	-12.4%	下降1.4個百分點
養老服務	105.3	19.5%	85.7	14.6%	22.9%	上升4.9個百分點
社區增值服務合計	538.9	100%	586.7	100%	-8.1%	不適用

管理層討論與分析

- **社區資產管理服務**

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

- **智慧場景解決方案**

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

- **車位資產運營服務**

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

- **美居服務**

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

- **校園增值服務**

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

- **養老服務**

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



管理層討論與分析

➤ 非業主增值服務

- 佔總收入1.7%，佔總毛利1.3%

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

➤ 城市服務

- 佔總收入5.7%，佔總毛利2.9%

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

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於截至2025年6月30日止六個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於本報告「企業管治及其他資料」一節內。

僱員及薪酬政策

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

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定，獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金等。

管理層討論與分析

上市所得款項

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	截至2025年 6月30日止的 已動用額度 (人民幣百萬元)	截至2025年 6月30日止的 未動用額度 (人民幣百萬元)	動用餘下 尚未動用額度的 預期時間表
(1) 用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	3,332	65%	3,332	-	
(2) 用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類	769	15%	303	466	2025年
(3) 用於改善信息技術系統及智能技術	256	5%	256	-	
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	74	182	2025年
(5) 用作營運資金及其他一般企業用途	513	10%	213	300	2025年
合計	5,126	100%	4,178	948	

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

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

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

管理層討論與分析

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

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

所得款項淨額擬定用途	先舊後新配股 可供動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	截至2025年	截至2025年	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
			6月30日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	6月30日止的 未動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	
(1) 潛在收併購	1,140	80%	810	330	2025年
(2) 業務擴展	143	10%	-	143	2025年
(3) 一般營運資金及一般企業用途	143	10%	143	-	
合計	1,426	100%	953	473	

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

期內事項

收購附屬公司餘下股權

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

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

管理層討論與分析

成立合夥企業

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

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

收購及未來展望

收購

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

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

未來展望

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

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



財務回顧

期內，本集團實現：

收入

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

銷售及服務成本

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

毛利及毛利率

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

物業管理服務的毛利率為20.0%，與2024年同期的20.0%持平。

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

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

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

管理層討論與分析

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

經營利潤

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

融資成本／收入－淨額

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

除所得稅前利潤

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

所得稅開支

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

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

根據開曼群島法規，本集團無需繳納開曼群島所得稅。

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

除非另有說明，本集團在中國境內的子公司企業所得稅稅率為25%。



期間利潤

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

期間利潤率為0.6%，較2024年同期的5.2%下降4.6個百分點。

核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)

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

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

投資物業、物業、機器及設備

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

無形資產

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

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

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

管理層討論與分析

應收貿易賬款

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

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

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

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

應付貿易賬款

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

流動資金、儲備及資本結構

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

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

資本開支承諾

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

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

企業管治及 其他資料

董事及高級管理層簡介

執行董事

許世壇(主席)

許世壇先生，48歲，自2020年6月1日起出任本公司的董事會主席及執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾26年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生現為本公司之最終控股公司世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的執行董事、總裁及董事會主席。許世壇先生亦為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)及世茂集團控股的附屬公司上海世茂股份有限公司(一間於2024年6月在上海證券交易所終止上市之公司)的董事。許世壇先生為本公司最終控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及世茂集團控股非執行董事許薇薇小姐的弟弟。

邵亮(總裁)

邵亮先生，47歲，於2024年4月26日獲委任為本公司執行董事兼總裁，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。邵先生現為世茂集團控股非執行董事，及亦為世茂集團之集團副總裁及生產運營管理中心負責人，負責全面管理世茂集團的生產運營。邵先生於2001年取得經濟管理學士學位並於同年加入世茂集團，及先後出任世茂集團助理總裁、營銷管理中心負責人及區域銷售管理人員，在營銷及運營管理方面已累積超過24年豐富經驗。

獨立非執行董事

顧雲昌

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，81歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。顧先生於1998年出任中國房地產業協會秘書長，於2005年出任中國房地產及住宅研究會副會長及於2009年出任中國房地產研究會第五屆委員會副會長。彼曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於1982年及1985年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於1988年至1998年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。顧先生目前於聯交所主板上市的陽光100中國控股有限公司出任獨立非執行董事。彼曾於2012年10月至2021年12月於聯交所主板上市的旭輝控股(集團)有限公司出任獨立非執行董事，及於2016年2月至2024年10月出任佳源國際控股有限公司(一間於2024年10月在聯交所主板終止上市之公司)之獨立非執行董事。顧先生於1966年7月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

企業管治及其他資料

董事及高級管理層簡介(續)

獨立非執行董事(續)

周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，62歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司董事長兼總裁。周女士曾於1996年8月至2017年10月擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長，並於2017年3月至2018年1月擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。周女士曾為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。周女士於1984年7月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於1989年6月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。

許偉文

許偉文先生，68歲，於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。許偉文先生於1982年取得英國曼徹斯特理工學院(現稱為曼徹斯特城市大學)的文學士學位，在企業財務、項目融資、稅務、會計及審計方面擁有超過42年經驗。許偉文先生曾於多間公司工作，包括粵海制革有限公司(現稱為南粵控股有限公司)、廣南(集團)有限公司(現稱為粵海廣南(集團)有限公司)及金威啤酒集團有限公司(現稱為粵海置地控股有限公司)的執行董事及首席財務官；長江實業(集團)有限公司(現重組為長江和記實業有限公司)的財務經理、信和置業有限公司的總經理(負責企業融資、租賃及物業銷售)，以及麗豐有限公司的集團財務總監。許偉文先生於2005年11月至2013年4月曾出任本公司之最終控股公司世茂集團控股的副總裁兼首席財務官。彼為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，本公司須予披露自刊發本公司2024年年報以來的董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
曹士揚先生	於2025年8月31日辭任本公司執行董事職務

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續營運和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。股份獎勵計劃由採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期之已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

授出之獎勵股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。根據股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期之已發行股份總數的3%。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的獎勵股份將自動失效。根據股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。根據股份獎勵計劃規則及信託契約的條款，受託人將從市場購買股份以滿足獎勵股份的分配，並以信託形式持有該等股份直至歸屬為止。

於截至2025年6月30日止六個月內，概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。期內，有關獎勵股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2025年 6月30日 尚未歸屬
		於2025年 1月1日 尚未歸屬	期內已授出	期內已歸屬	期內 已失效/註銷	
執行董事						
曹士揚先生 (於2025年8月31日辭任)	2022年11月16日(附註1)	96,945	-	-	-	96,945
	2023年6月19日(附註2)	127,907	-	-	-	127,907
小計		224,852	-	-	-	224,852
本集團之其他入選僱員						
	2022年11月16日(附註1)	1,247,511	-	-	-	1,247,511
	2023年6月19日(附註2)	2,153,356	-	-	(55,390)	2,097,966
小計		3,400,867	-	-	(55,390)	3,345,477
合計		3,625,719	-	-	(55,390) (附註3)	3,570,329

註：

- 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
- 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
- 該等未歸屬的獎勵股份於期內已失效。

企業管治及其他資料

股份獎勵計劃(續)

自採納日期起直至本報告日期止，根據股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股獎勵股份，佔本公司於採納日期的已發行股份總數約0.32%。根據股份獎勵計劃可供日後授出的股份數目合共為63,376,639股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數約2.57%。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載列於中期簡明綜合財務報表附註28。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2025年6月30日，本公司董事及高級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、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄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」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
邵亮	實益擁有人	35,016	0.001%
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	829,967 ^(附註)	0.034%
(於2025年8月31日辭任)			

附註：

該等披露的權益包括根據本公司股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的224,852股被視為擁有的權益，以及由曹士揚先生的配偶持有22,000股股份。

(ii) 相聯法團股份的好倉－世茂集團控股

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 ^(附註1)	0.097%
邵亮	實益擁有人	61,388 ^(附註2)	0.002%
曹士揚	實益擁有人	93,202 ^(附註3)	0.002%
(於2025年8月31日辭任)			

附註：

- 該等披露的權益包括根據世茂集團控股於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃(「2011年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益乃根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的股份被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的7,984股被視為擁有的權益。

證券權益披露(續)

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉(續)

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於截至2025年6月30日止六個月內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東權益

於2025年6月30日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或相關股份數目	佔已發行股本概約百分比
好倉			
Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)	附註1	1,441,776,591	58.41%
世茂集團控股	附註1	1,441,776,591	58.41%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,441,776,591	58.41%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註3	1,473,710,750	59.71%
許榮茂先生	附註4	1,484,567,092	60.15%

附註：

- 該等披露的權益包括(i) 1,440,486,179股股份由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約53.87%權益；及(ii) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據世茂集團控股於2021年5月3日所採納的股份獎勵計劃(「2021年世茂集團股份獎勵計劃」)作為受託人以信託形式持有，直至該等獎勵股份歸屬為止。
- 該等披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。
- 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；(ii) 1,440,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iii) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。
- 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；(iii) 1,440,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iv) 1,290,412股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司致力維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信高企業管治水平對於為本集團提供框架以保障股東利益、制定業務戰略及政策，以及提升企業價值、透明度和問責性至關重要。

董事會

董事會現時共有五名董事，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

所有董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本中期報告「董事及高級管理層簡介」一節。本公司董事擁有多元化的業務及專業知識，確保董事會具備所需要的均衡技能及經驗，以切合本集團業務需要。

董事會共同負責領導及監控本公司，並監察本集團的業務、策略性決策及表現。董事會亦負責透過領導和監管本公司的事務以及制定本集團的業務策略及政策，從而促進本公司的成就。董事會授權管理層負責本集團的日常管理及營運，而董事會客觀地就本公司及其股東的整體最佳利益作出決定。

董事會亦負責履行上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「守則」)守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)全部由三名獨立非執行董事組成，包括許偉文先生(審核委員會主席)、顧雲昌先生及周心怡女士。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次，以討論任何在核數期間的重要事項，並考慮任何由本公司負責會計及財務匯報之職員或核數師提出的事項。審核委員會於中期及全年報告提呈董事會前審閱該等報告。審核委員會審閱本公司中期及全年報告時，不僅注意會計政策及常規變動的影響，亦相當關注會計準則、上市規則及相關法律規定的遵守情況。

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



薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)全部由三名獨立非執行董事組成，包括周心怡女士(薪酬委員會主席)、顧雲昌先生及許偉文先生。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃作出評估和提出建議。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)全部由三名獨立非執行董事組成，包括顧雲昌先生(提名委員會主席)、周心怡女士及許偉文先生。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則為董事進行證券交易的操守守則。於本集團公佈中期及年度業績前，本公司會向董事發出通告，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月內已遵守標準守則內列載的所需標準。

企業管治守則

截至2025年6月30日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載守則的所有適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

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

購買、出售或贖回上市證券

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

中期股息

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

企業管治及其他資料

選擇收取公司通訊之語言版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本中期報告，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至873-ecom@vistra.com或郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

我們鼓勵股東透過本公司網站以電子形式閱覽本公司的通訊，以支持環保。股東如欲更改收取本公司日後公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。



中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2025年6月30日止六個月

	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	7	3,619,813	4,031,765
銷售及服務成本	7	(2,910,819)	(3,220,257)
毛利		708,994	811,508
銷售及營銷開支		(56,261)	(59,551)
行政開支		(339,805)	(418,856)
金融資產減值虧損－淨額	8	(235,938)	(86,516)
無形資產減值虧損	17	(34,742)	–
其他收入	9	5,497	5,971
其他收益及虧損－淨額	10	(4,581)	(51)
其他經營開支	11	(2,970)	(473)
經營利潤		40,194	252,032
融資收入		12,720	22,115
融資成本		(14,772)	(19,171)
融資(成本)/收入－淨額	12	(2,052)	2,944
分佔聯營公司業績	15	(8,632)	7,050
除所得稅前利潤	8	29,510	262,026
所得稅開支	13	(7,253)	(51,189)
期間利潤		22,257	210,837
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		8,519	183,965
－非控制性權益		13,738	26,872
		22,257	210,837
期間其他全面收入，扣除稅項			
<u>可重新分類至損益的項目</u>			
－換算海外業務的匯兌差額		(1,526)	13,503
期間全面收入總額		20,731	224,340
應佔全面收入總額：			
－本公司權益持有人		6,993	197,468
－非控制性權益		13,738	26,872
		20,731	224,340
每股盈利			
－基本(人民幣)	14	0.003	0.075
－攤薄(人民幣)		0.003	0.074

第39至64頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	16	484,138	338,593
使用權資產	25	33,134	43,484
投資物業	16	16,908	17,337
無形資產	17	2,154,173	2,101,162
遞延稅項資產	26	322,642	280,898
於聯營公司的權益	15	482,783	502,204
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		6,501	5,619
預付款項、按金及其他應收賬款	20	38,315	49,247
非流動資產總值		3,538,594	3,338,544
流動資產			
存貨	18	166,956	174,346
應收貿易賬款	19	3,635,253	3,378,267
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		-	138,703
預付款項、按金及其他應收賬款	20	1,166,557	2,119,426
受限制銀行結餘	21	42,934	37,489
到期日超過三個月的定期存款	21	500,000	1,600,129
現金及現金等價物	21	4,307,361	2,164,112
		9,819,061	9,612,472
分類為持作出售的資產		-	36,462
流動資產總值		9,819,061	9,648,934
流動負債			
應付貿易賬款	24	1,996,655	1,412,288
已收按金、應計款項及其他應付款項	24	1,673,790	1,602,571
合約負債		1,200,855	1,287,690
所得稅負債		383,065	416,177
租賃負債	25	13,199	20,138
		5,267,564	4,738,864
與分類為持作出售資產直接相關的負債		-	29,203
流動負債總額		5,267,564	4,768,067
流動資產淨值		4,551,497	4,880,867
總資產減流動負債		8,090,091	8,219,411

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	25	20,755	23,628
遞延稅項負債	26	127,622	132,124
其他負債及費用撥備	23	22,688	22,688
其他應付款項	24	1,913	1,928
非流動負債總額		172,978	180,368
資產淨值		7,917,113	8,039,043
權益			
股本	22	21,358	21,358
儲備		7,605,916	7,637,394
本公司權益持有人應佔權益		7,627,274	7,658,752
非控制性權益		289,839	380,291
總權益		7,917,113	8,039,043

第39至64頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

附註	未經審核									
	本公司權益持有人應佔								非控制性 權益	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註22)	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	庫存儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘	21,358	8,416,063	272,633	(1,694,014)	(7,461)	650,173	7,658,752	380,291	8,039,043	
全面收入										
期間利潤	-	-	-	-	-	8,519	8,519	13,738	22,257	
其他全面收入										
其他全面收入	-	-	-	(1,526)	-	-	(1,526)	-	(1,526)	
期間全面收入總額	-	-	-	(1,526)	-	8,519	6,993	13,738	20,731	
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易										
以權益結算的股份支付—股份獎勵計劃	8	-	-	486	-	-	486	-	486	
以權益結算的股份支付—股份獎勵計劃 項下的股份失效		-	-	(654)	-	654	-	-	-	
已付非控制性權益的股息		-	-	-	-	-	-	(1,570)	(1,570)	
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	(3,193)	(3,193)	
向非控制性權益收購附屬公司股權	29(a)	-	-	(38,957)	-	-	(38,957)	(103,277)	(142,234)	
附屬公司非控制性權益的注資		-	-	-	-	-	-	3,850	3,850	
分配至法定儲備		-	-	17,518	-	(17,518)	-	-	-	
於2025年6月30日的結餘	21,358	8,416,063	290,151	(1,734,665)	(7,461)	641,828	7,627,274	289,839	7,917,113	

中期簡明綜合權益變動表(續)
截至2025年6月30日止六個月

	未經審核									
	本公司權益持有人應佔							非控制性		
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	庫存儲備	保留盈利	總計	權益	總權益	
附註	人民幣千元 (附註22)	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2024年1月1日的結餘		21,358	8,416,063	249,499	(1,706,786)	(7,461)	943,767	7,916,440	729,713	8,646,153
全面收入										
期間利潤		-	-	-	-	-	183,965	183,965	26,872	210,837
其他全面收入										
其他全面收入		-	-	-	13,503	-	-	13,503	-	13,503
期間全面收入總額										
期間全面收入總額		-	-	-	13,503	-	183,965	197,468	26,872	224,340
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易										
向非控制性權益收購附屬公司股權	29(a)	-	-	-	57,107	-	-	57,107	(57,107)	-
附屬公司非控制性權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
已付非控制性權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(39,517)	(39,517)
以權益結算的股份支付—股份獎勵計劃	8	-	-	-	651	-	-	651	-	651
以權益結算的股份支付—股份獎勵計劃項下的股份失效		-	-	-	(1,760)	-	1,760	-	-	-
於2024年6月30日的結餘		21,358	8,416,063	249,499	(1,637,285)	(7,461)	1,129,492	8,171,666	661,961	8,833,627

第39至64頁的附註構成本中期簡明綜合財務報表的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月		
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務活動所得/(所用)現金流量			
經營業務所得現金		1,387,892	1,825
已收銀行存款利息		12,720	22,115
已付所得稅		(86,611)	(69,741)
經營業務活動所得/(所用)現金淨額		1,314,001	(45,801)
投資活動所得現金流量			
向聯營公司注資		(1,489)	–
收購附屬公司付款，扣除所收現金		(12,114)	(100,908)
出售一間附屬公司的現金流出淨額		(16,727)	–
物業、機器及設備付款		(103,922)	(65,491)
出售物業、機器及設備所得款項		2,493	11,818
收購無形資產付款		(159,840)	(4,368)
提早終止租賃的收益		(12)	–
來自聯營公司的股息		12,278	9,500
到期日超過三個月的定期存款減少		1,100,129	1,000,000
投資活動所得現金淨額		820,796	850,551
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控制性權益的注資		3,850	2,000
收購非控制性權益的付款		–	(57,107)
已付非控制性權益的股息		(1,570)	(39,517)
銀行借貸所得款項		–	27,000
已付銀行借貸利息		–	(14,005)
償還銀行借貸		–	(40,465)
租賃負債付款	25(c)	(10,853)	(15,387)
償還其他借貸		–	(40,406)
已付其他借貸利息		–	(3,506)
已付租賃負債利息	25(c)	(976)	(1,660)
融資活動所用現金淨額		(9,549)	(183,053)
現金及現金等價物增加淨額		2,125,248	621,697
期初現金及現金等價物		2,183,639	3,788,300
現金及現金等價物的匯率變動影響		(1,526)	13
期末現金及現金等價物		4,307,361	4,410,010

第39至64頁的附註構成成本中期簡明綜合財務報表的一部分。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 一般資料

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

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

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

2. 編製基準

中期簡明綜合財務報表根據聯交所證券上市規則的適用披露規定編製，包括遵循香港會計師公會(「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」。

除另有指明外，中期簡明綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有資料及披露，且應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於2025年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

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

採納該等修訂本對本集團的中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於本中期簡明綜合財務報表批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提早採納。

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

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

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

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

4. 估計

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響政策的應用以及本年至今的資產與負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源，與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所述者相同。

5. 財務風險管理的目標及政策

5.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務報表並未包括年度財務報表所需提供的所有財務風險管理資料及披露，應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自年末起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。自年末起，資本管理的目標、政策或過程均無變動。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總資本按中期簡明綜合財務狀況表所示的「權益」加債務淨額計算。

截至2025年6月30日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債比率(2024年12月31日：相同)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

5. 財務風險管理的目標及政策(續)

5.3 公允價值估計

(i) 並非按公允價值計量的金融工具

除以下情況外，本公司董事認為中期簡明綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

於中期簡明綜合財務狀況表內按公允價值計量的金融資產劃分為三個公允價值層級。三個層級根據計量輸入數據的可觀察性及重要性界定如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；及
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

金融資產於公允價值層級中整體分類的層級乃基於對公允價值計量屬重大的最低層級輸入數據劃分。

於中期簡明綜合財務狀況表內按經常性基準以公允價值計量的金融資產在公允價值層級中分類如下：

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年6月30日(未經審核)				
以公允價值計量且其變動計入損益 (「以公允價值計量且其變動計入損益」) 的金融資產	-	-	6,501	6,501
於2024年12月31日(經審核)				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	-	-	144,322	144,322

下表呈列於報告期層級3工具的變動。

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 人民幣千元
於2024年1月1日	124,178
於損益確認的公允價值變動	20,144
於2024年12月31日(經審核)及2025年1月1日	144,322
非現金交易	(137,821)
於2025年6月30日(未經審核)	6,501

於報告期，三個層級之間概無轉移。計量公允價值的方法及估值技術與上一報告期相比並無變化。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團至少每報告年度使用估值技術評估一次層級3工具的公允價值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

6. 分部資料

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

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

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

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的表現，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損一淨額、分佔聯營公司業績及若干未分配開支作出調整。

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

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

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

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

分部收入及業績如下：

	物業管理 及相關服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,412,372	207,441	3,619,813
可報告分部業績	47,611	1,047	48,658
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損一淨額	(233,218)	(2,720)	(235,938)
無形資產減值虧損	(34,742)	-	(34,742)
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(63,750)	(10,622)	(74,372)
無形資產攤銷	(72,030)	(57)	(72,087)
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)			
可報告分部收入	3,428,574	603,191	4,031,765
可報告分部業績	218,580	35,910	254,490
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損一淨額	(75,496)	(11,020)	(86,516)
物業、機器及設備、使用權資產以及投資物業折舊	(57,842)	(44,564)	(102,406)
無形資產攤銷	(62,487)	(12,471)	(74,958)

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

6. 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
分部業績	48,658	254,490
其他收益及虧損－淨額	(4,581)	(51)
分佔聯營公司業績	(8,632)	7,050
融資成本	(14,772)	(19,171)
融資收入	12,720	22,115
未分配開支	(3,883)	(2,407)
除所得稅前利潤	29,510	262,026

分部資產及負債如下：

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

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	10,267,598	11,252,590
遞延稅項資產	322,642	280,898
於聯營公司的權益	482,783	502,204
其他公司資產	2,284,632	915,324
分類為持作出售的資產	-	36,462
總資產	13,357,655	12,987,478
分部負債	4,929,855	4,370,931
遞延稅項負債	127,622	132,124
所得稅負債	383,065	416,177
與分類為持作出售資產直接相關的負債	-	29,203
總負債	5,440,542	4,948,435

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

7. 收入以及銷售及服務成本

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

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

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

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

8. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤是在扣除以下費用後計算的：

	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)
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)		1,517,663	1,815,305
以權益結算的股份支付	28		
— 董事以外僱員		369	394
— 董事		117	257
		486	651
金融資產減值虧損—淨額：			
— 第三方			
應收貿易賬款減值虧損	19	262,216	100,677
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回	20	(66,890)	(93)
— 關聯方			
應收貿易賬款減值虧損	19	35,225	216
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥備/(撥回)	20	5,387	(14,284)
金融資產減值虧損總額—淨額		235,938	86,516
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	16	59,310	83,079
計入行政開支的使用權資產折舊	25(b)	14,633	18,860
投資物業折舊	16	429	467
無形資產攤銷	17	72,087	74,958
		146,459	177,364
核數師酬金			
— 非核數服務		500	500
已售存貨成本		108,671	83,811
停車位銷售成本		14,968	3,356
用於餐飲服務的原材料		51,401	56,445

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

9. 其他收入

	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)
政府補助(附註)	5,497	5,971

附註：

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

10. 其他收益及虧損－淨額

	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)
物業、機器及設備處置收益淨額	348	3,689
匯兌(虧損)/收益淨額	(52)	13
其他	(4,877)	(3,753)
	(4,581)	(51)

11. 其他營運開支

	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)
投資物業折舊(附註16)	429	467
補償開支	2,460	6
其他	81	-
	2,970	473

12. 融資(成本)/收入－淨額

	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)
融資收入		
銀行存款利息收入	12,720	22,115
融資成本		
就租賃負債以及其他已付/應付利息及融資費用	(14,772)	(19,171)
融資(成本)/收入－淨額	(2,052)	2,944

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

13. 所得稅開支

	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)
即期所得稅－中國－企業所得稅	(53,499)	(75,590)
遞延所得稅抵免(附註26)		
－中國企業所得稅	46,246	24,401
	(7,253)	(51,189)

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

(c) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2025年及2024年6月30日止六個月的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團部分位於中國西部地區的中國附屬公司從事受鼓勵業務。此外，本集團若干中國附屬公司已取得高新技術企業資格。因此，該等附屬公司於截至2025年及2024年6月30日止六個月享有優惠所得稅率15%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外的中國內地實體的適用企業所得稅率為25%(2024年：25%)。

(e) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用，亦可能須繳付10%預扣稅。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

14. 每股盈利

每股基本盈利

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

每股攤薄盈利

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

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

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

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

15. 於聯營公司的權益

	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)
於期初/年初	502,204	61,019
添置	1,489	441,479
分佔業績	(8,632)	9,348
股息	(12,278)	(9,642)
於期末/年末	482,783	502,204

以下名單僅載有董事認為主要影響本集團於2025年6月30日及2024年12月31日的業績或資產淨值的聯營公司詳情，該等公司均為非上市公司實體，無法獲得其市場報價。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	本集團持有的 所有權權益		主要業務
		於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)	
昆明睿信城市運營管理有限公司	中國	33%	33%	物業管理服務
浙江新宇商業集團有限公司(「浙江新宇商業」， 前稱浙江新宇貿易有限公司)	中國	40%	40%	學校超市營運
浙江新宇教育後勤管理有限公司	中國	30%	30%	學校後勤服務
蘇州茂有充新能源科技有限公司	中國	49%	49%	於中國營運電動車充電站 及相關業務
湖南領美網絡科技有限公司 (Hunan Lingmei Network Technology Co., Ltd.)	中國	40%	40%	開發及銷售物業管理系統
湖南公建城市服務有限公司 (Hunan Public Construction Urban Services Co., Ltd.)	中國	49%	49%	物業管理服務
上海世格宜智能信息系統有限公司 (Shanghai Shigeyi Intelligent Information System Co., Ltd.)	中國	49%	49%	技術開發及技術支援服務

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業

	物業、機器 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)			
成本	932,613	22,131	954,744
累計折舊	(354,227)	(3,860)	(358,087)
減值虧損	(6,457)	–	(6,457)
賬面值	571,929	18,271	590,200
截至2024年6月30日止六個月			
期初賬面值	571,929	18,271	590,200
添置	63,521	–	63,521
折舊費用(附註8)	(83,079)	(467)	(83,546)
出售	(8,129)	–	(8,129)
期末賬面值	544,242	17,804	562,046
於2024年6月30日(未經審核)			
成本	988,005	22,131	1,010,136
累計折舊	(437,306)	(4,327)	(441,633)
減值虧損	(6,457)	–	(6,457)
賬面值	544,242	17,804	562,046
於2025年1月1日(經審核)			
成本	835,498	22,131	857,629
累計折舊	(482,278)	(4,794)	(487,072)
減值虧損	(14,627)	–	(14,627)
賬面值	338,593	17,337	355,930
截至2025年6月30日止六個月			
期初賬面值	338,593	17,337	355,930
添置	207,000	–	207,000
折舊費用(附註8)	(59,310)	(429)	(59,739)
出售	(2,145)	–	(2,145)
期末賬面值	484,138	16,908	501,046
於2025年6月30日(未經審核)			
成本	1,040,353	22,131	1,062,484
累計折舊	(541,588)	(5,223)	(546,811)
減值虧損	(14,627)	–	(14,627)
賬面值	484,138	16,908	501,046

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

16. 物業、機器及設備以及投資物業(續)

於2025年6月30日及2024年12月31日，並無抵押樓宇及投資物業以作為本集團獲授借貸的擔保。

折舊開支於中期簡明綜合損益及其他全面收入表自以下類別扣除：

	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)
銷售及服務成本	54,314	78,628
行政開支	4,996	4,451
其他經營開支(附註11)	429	467
	59,739	83,546

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

17. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	特許經營 無形資產 人民幣千元	品牌名稱 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)						
成本	216,863	2,445,381	1,265,000	82,852	16,000	4,026,096
無形資產減值虧損	-	(720,472)	(126,464)	-	-	(846,936)
累計攤銷	(81,089)	-	(407,537)	(28,149)	(4,667)	(521,442)
賬面值	135,774	1,724,909	730,999	54,703	11,333	2,657,718
截至2024年6月30日止六個月						
期初賬面值	135,774	1,724,909	730,999	54,703	11,333	2,657,718
添置	1,970	-	-	-	-	1,970
攤銷費用(附註8)	(11,694)	-	(60,700)	(1,564)	(1,000)	(74,958)
期末賬面值	126,050	1,724,909	670,299	53,139	10,333	2,584,730
於2024年6月30日(未經審核)						
成本	218,833	2,445,381	1,265,000	82,852	16,000	4,028,066
無形資產減值虧損	-	(720,472)	(126,464)	-	-	(846,936)
累計攤銷	(92,783)	-	(468,237)	(29,713)	(5,667)	(596,400)
賬面值	126,050	1,724,909	670,299	53,139	10,333	2,584,730
於2025年1月1日(經審核)						
成本	449,958	2,071,049	1,038,800	-	16,000	3,575,807
無形資產減值虧損	-	(763,261)	(126,464)	-	-	(889,725)
累計攤銷	(127,158)	-	(451,095)	-	(6,667)	(584,920)
賬面值	322,800	1,307,788	461,241	-	9,333	2,101,162
截至2025年6月30日止六個月						
期初賬面值	322,800	1,307,788	461,241	-	9,333	2,101,162
添置	159,840	-	-	-	-	159,840
減值虧損	-	(34,742)	-	-	-	(34,742)
攤銷費用(附註8)	(21,812)	-	(49,275)	-	(1,000)	(72,087)
期末賬面值	460,828	1,273,046	411,966	-	8,333	2,154,173
於2025年6月30日(未經審核)						
成本	609,798	2,071,049	1,038,800	-	16,000	3,735,647
無形資產減值虧損	-	(798,003)	(126,464)	-	-	(924,467)
累計攤銷	(148,970)	-	(500,370)	-	(7,667)	(657,007)
賬面值	460,828	1,273,046	411,966	-	8,333	2,154,173

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

17. 無形資產(續)

於中期簡明綜合損益及其他全面收入表扣除的無形資產攤銷如下：

	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)
銷售及服務成本	4,580	4,389
行政開支	67,507	70,569
	72,087	74,958

商譽

管理層對於2025年6月30日的商譽進行減值評估，其中若干附屬公司現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算而釐定。使用價值為預期現金產生單位所產生未來現金流量的現值，其根據管理層批准的五年財務預算進行預測，並按除稅前貼現率-7%至+33%貼現。於2025年6月30日，管理層重新評估分配至物業管理服務分部的商譽的主要假設，並注意到業務擴張計劃延遲及毛利率不及預期，主要是由於在宏觀經濟挑戰下，項目未能續簽及市場競爭激烈，導致截至2025年6月30日止六個月確認物業管理服務分部減值虧損人民幣34,742,000元(截至2024年6月30日止六個月：無)。

18. 存貨

	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)
自第三方購買停車位	185,322	196,442
其他存貨	14,682	10,952
	200,004	207,394
減：存貨撥備	(33,048)	(33,048)
	166,956	174,346

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 關聯方(附註30(c))	815,033	753,235
— 第三方	3,953,500	3,635,434
	4,768,533	4,388,669
應收票據		
— 關聯方(附註30(c))	200	200
— 第三方	1,019	227
	1,219	427
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,134,499)	(1,010,829)
	3,635,253	3,378,267

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

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

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

報告期末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,346,216	2,561,773
1至2年	1,208,718	651,705
2至3年	470,121	641,321
3至4年	481,106	415,253
4至5年	212,305	109,918
5年以上	50,067	8,699
	4,768,533	4,388,669

於2025年6月30日及2024年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

19. 應收貿易賬款(續)

於2025年6月30日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)人民幣1,219,000元(2024年12月31日：人民幣427,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。就應收貿易賬款確認的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)變動如下：

	第三方		總計	關聯方		總計
	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元		全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	
於2024年1月1日(經審核)	389,927	87,104	477,031	-	419,952	419,952
處置附屬公司	(61,319)	-	(61,319)	-	-	-
轉撥至	(100,462)	100,462	-	-	-	-
分類為持作出售的資產	(1,421)	-	(1,421)	-	-	-
撤銷	(2,065)	(660)	(2,725)	-	-	-
年內扣除	63,999	105,806	169,805	-	9,506	9,506
於2024年12月31日及2025年1月1日 (經審核)	288,659	292,712	581,371	-	429,458	429,458
撤銷	-	(173,771)	(173,771)	-	-	-
轉撥至	(202,627)	202,627	-	-	-	-
期內扣除	(34,469)	296,685	262,216	-	35,225	35,225
於2025年6月30日(未經審核)	51,563	618,253	669,816	-	464,683	464,683

於2025年6月30日及2024年12月31日，並無作出任何抵押以作為本集團獲授借貸的擔保。

於報告期末，應收第三方的貿易賬款(未扣除減值)根據逾期日期的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期/未逾期	768,212	903,706
逾期1年內	1,438,338	1,558,255
逾期1至2年	1,031,728	430,927
逾期2至3年	224,761	344,743
逾期3至4年	248,654	311,995
逾期4至5年	211,720	80,203
逾期5年以上	30,087	5,605
	3,953,500	3,635,434

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項		
非流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	17,478	17,990
— 其他預付款項(附註(e))	20,837	31,257
	38,315	49,247
流動預付款項		
— 關聯方(附註30(c))	98,059	87,930
— 公用事業	86,844	80,742
— 增值服務原材料	128,863	51,903
— 其他預付款項	289,408	246,224
	603,174	466,799
小計	641,489	516,046
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註(b)及30(c))	311,495	302,045
— 向僱員墊款	21,856	16,142
— 代業主付款	3,565	3,565
— 按金(附註(c))	147,430	141,973
— 就停車位獨家銷售權所付的按金(附註(d))	48,762	1,154,439
— 其他	219,185	286,378
小計	752,293	1,904,542
總計	1,393,782	2,420,588
減：其他應收賬款減值撥備(附註(f))	(188,910)	(251,915)
	1,204,872	2,168,673
非流動	38,315	49,247
流動	1,166,557	2,119,426
	1,204,872	2,168,673

附註：

- 向客戶預付款項是向該等學校支付以獲准經營學生公寓的原始對價。
- 來自關聯方的其他應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項主要指就銷售停車位的權利向世茂集團支付的款項。
- 結餘主要為水電費及競標物業管理服務的已付按金。
- 結餘指就銷售停車位及賺取佣金的獨家權利而支付予第三方的按金。
- 結餘主要為購買物業、機器及設備以及外包服務予供應商的預付款項。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

20. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

附註：(續)

(f) 其他應收賬款減值撥備變動如下：

	第三方		總計	關聯方		總計
	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)		12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	90,569	256	90,825	-	199,284	199,284
撤銷	-	(183)	(183)	-	-	-
處置附屬公司	(1,413)	-	(1,413)	-	-	-
持作出售的資產	(165)	-	(165)	-	-	-
年內撥回	(9,315)	-	(9,315)	-	(27,118)	(27,118)
於2024年12月31日及2025年1月1日 (經審核)	79,676	73	79,749	-	172,166	172,166
撤銷	(1,502)	-	(1,502)	-	-	-
期內(撥回)/扣除	(66,890)	-	(66,890)	-	5,387	5,387
於2025年6月30日(未經審核)	11,284	73	11,357	-	177,553	177,553

21. 現金及現金等價物/到期日超過三個月的定期存款/受限制銀行結餘

	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)
手頭現金	1,718	1,376
到期日超過三個月的定期存款	500,000	1,600,129
銀行現金	4,348,577	2,200,225
	4,850,295	3,801,730
到期日超過三個月的定期存款	(500,000)	(1,600,129)
受限制銀行結餘	(42,934)	(37,489)
現金及現金等價物	4,307,361	2,164,112

現金及現金等價物包括銀行現金及三個月內到期的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。

受限制銀行結餘為於2025年6月30日及2024年12月31日的履約擔保的現金存款。

於2025年6月30日，本集團以人民幣計值的受限制銀行結餘、到期日超過三個月的定期存款及現金及現金等價物約為人民幣4,732,353,000元(2024年12月31日：人民幣3,683,734,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元、美元及英鎊計值的現金及現金等價物分別約為人民幣101,520,000元(2024年12月31日：人民幣101,509,000元)、人民幣16,335,000元(2024年12月31日：人民幣16,407,000元)及人民幣87,000元(2024年12月31日：人民幣80,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

22. 股本

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

23. 其他負債及費用撥備

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
索償撥備	22,688	22,688

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須計提撥備人民幣22,688,000元。

24. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款 — 關聯方(附註30(c)) — 第三方	26,733 1,969,922	18,548 1,393,740
應付貿易賬款	1,996,655	1,412,288
已收按金、應計款項及其他應付款項 — 應付關聯方賬款(附註30(c)) — 應計費用 — 代業主收款 — 非控股股東認沽期權產生的應付對價 — 購買對價(附註(b)) — 已收按金 — 其他應付款項	127,409 369,281 311,840 50,513 138,400 363,347 314,913	111,325 417,418 215,667 50,513 137,553 381,247 290,776
已收按金、應計款項及其他應付款項	1,675,703	1,604,499
非即期 即期	1,913 1,673,790	1,928 1,602,571
	1,675,703	1,604,499

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

24. 應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項(續)

附註：

(a) 應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,700,897	1,028,286
1至2年	148,413	222,145
2至3年	58,318	44,564
3至4年	42,050	98,161
4至5年	43,770	16,600
5年以上	3,207	2,532
	1,996,655	1,412,288

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

(b) 於2025年6月30日，餘額為業務合併的購買對價約人民幣138,400,000元(2024年12月31日：人民幣137,553,000元)，按攤銷成本計量。

25. 租賃

(a) 於中期簡明綜合財務狀況表中確認的金額

	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)
使用權資產 — 樓宇	33,134	43,484
租賃負債 — 流動	13,199	20,138
— 非流動	20,755	23,628
	33,954	43,766

(b) 於中期簡明綜合損益及其他全面收入表中確認的金額

	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)
折舊費用(附註8)		
— 土地使用權	—	87
— 樓宇	14,633	18,773
	14,633	18,860
租賃融資成本	976	1,660
與短期租賃及低價值資產相關的費用(計入行政開支)	6,032	7,628

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

25. 租賃(續)

(c) 於中期簡明綜合現金流量表中確認的金額

	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)
融資活動所得現金流量		
— 租賃負債利息部分付款	976	1,660
— 租賃負債本金部分付款	10,853	15,387
	11,829	17,047

26. 遞延稅項

中期簡明綜合財務狀況表的遞延稅項資產/(負債)分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產：		
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	361,486	329,187
扣除遞延稅項負債	(38,844)	(48,289)
	322,642	280,898
遞延稅項負債：		
— 將於12個月以後收回的遞延稅項負債	(68,779)	(157,588)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債	(97,687)	(22,825)
扣除遞延稅項資產	38,844	48,289
	(127,622)	(132,124)

遞延稅項賬目的淨變動如下：

	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)
於1月1日	148,774	98,907
在損益計入	46,246	24,401
於6月30日	195,020	123,308

27. 股息

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

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

28. 股份獎勵計劃

(a) 世茂集團股份獎勵計劃

世茂集團運作限制性股份獎勵計劃(「世茂集團股份獎勵計劃」)，其主要目的為表彰入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。該計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。該計劃由世茂集團董事會(「集團董事會」)於2021年5月3日(「採納日期I」)採納，且自採納日期I起生效，有效期為三年。可授予獎勵的本公司股份之最高數量為本公司於採納日期I已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

本集團董事會可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括本集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加計劃，以及決定獎勵股份數目。

於採納日期I，世茂集團與Best Cosmos訂立信託契據，據此，世茂集團委任Best Cosmos為信託人以持有獎勵股份。世茂集團授予本公司的股份被視作權益注資(計入「其他儲備」)。於2021年，本集團136名董事及僱員(各為「2021年承授人」)獲授合共4,866,137股股份，上述股份均無償授予2021年承授人。

截至2025年6月30日，2021年授出的4,866,137股股份中的4,075,309股股份及790,828股股份已分別歸屬及失效。由於世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不得再授出本公司股份。

(b) 世茂服務股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期II」)採納本公司的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。世茂服務股份獎勵計劃由採納日期II起生效，有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於採納日期II已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於2022年，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共169名僱員(當中包括兩名董事)(各為「2022年承授人」)獲授合共4,017,105股股份。所有上述股份均無償授予2022年承授人。根據世茂服務股份獎勵計劃，待股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。截至2025年6月30日止六個月，歸屬及失效的股份分別為零(截至2024年12月31日止年度：零)股及零(截至2024年12月31日止年度：235,827)股。於2025年6月30日，1,344,456股(2024年12月31日：1,344,456股)股份尚未歸屬。

於2023年6月19日，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共125名僱員(當中包括三名董事)(各為「2023年承授人」)獲授合共3,525,446股股份。所有上述股份均無償授予2023年承授人。待世茂服務股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。截至2025年6月30日止六個月，歸屬及失效的股份分別為零(截至2024年12月31日止年度：零)股及55,390(截至2024年12月31日止年度：857,415)股。於2025年6月30日，2,225,873股(2024年12月31日：2,281,263股)股份尚未歸屬。

2023年承授人、2022年承授人及2021年承授人為獲授獎勵股份所提供的服務的公允價值分別約為5,923,000港元、10,645,000港元及97,323,000港元(相當於約人民幣5,391,000元、人民幣9,566,000元及人民幣79,571,000元)，乃參考本公司股份於授出日期的市價計量。股份的其他特徵概無納入公允價值的計量中。

截至2025年6月30日止六個月，本集團於損益中確認與根據股份獎勵計劃授出股份有關的股份支付開支約人民幣486,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣651,000元)。

截至2025年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為2,749,000港元，相當於人民幣2,511,860元(截至2024年6月30日止六個月：3,001,878港元，相當於人民幣2,739,754元)。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

29. 收購或處置附屬公司及與非控制性權益的交易

(a) 與非控制性權益的交易

2025年

截至2025年6月30日止六個月，本集團收購一間非全資擁有附屬公司額外33%股權。本集團確認非控制性權益減少人民幣103,277,000元及其他儲備增加人民幣38,957,000元。

2024年

截至2024年6月30日止六個月，本集團收購一間附屬公司額外11.85%股權，總對價為人民幣57,106,764元。本集團確認非控制性權益減少人民幣57,106,764元。

(b) 出售一間附屬公司並失去控制權

於2024年12月31日，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立一份股權轉讓協議，據此，本集團同意出售，而買方同意收購泉州友達置業管理有限公司(「泉州友達」)的51%股權，對價為人民幣2,800,000元。於2024年12月31日，根據香港財務報告準則第5號，泉州友達的資產及負債於本集團綜合財務狀況表中分別分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售資產直接相關的負債」。泉州友達出售事項已於2025年1月完成。

截至2025年6月30日止六個月，本集團完成出售泉州友達，出售淨虧損為人民幣266,000元。於出售日期，所出售總資產淨值的賬面值、非控制性權益減少及出售產生的現金流出淨額分別為人民幣6,259,000元、人民幣3,193,000元及人民幣16,727,000元。

30. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團(在開曼群島註冊成立並擁有本公司約58.41%的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

持續交易

	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)
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	120,549	104,884
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	12,342	12,073
	132,891	116,957
已付關聯方租賃負債利息		
— 世茂集團	505	572
有關與關聯方的租賃的租賃負債付款		
— 世茂集團	3,166	2,972

本集團就本集團關聯方物業訂立若干租賃。本集團根據該等租賃應付的租金約為每月人民幣500,000元(於2024年12月31日：人民幣500,000元)，租期將於1至4年到期。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至2025年6月30日止六個月

30. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘－貿易性質

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方賬款		
應收貿易賬款及應收票據(附註19)		
— 世茂集團	726,682	667,498
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	88,551	85,937
	815,233	753,435
預付款項、按金及其他應收賬款(附註20)(附註)		
— 世茂集團	396,432	378,641
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	13,122	11,334
	409,554	389,975
應收關聯方賬款總額(計提減值虧損撥備前)	1,224,787	1,143,410
減：減值虧損撥備	(642,236)	(601,624)
應收關聯方賬款總額(扣除減值虧損撥備後)	582,551	541,786
應付關聯方賬款		
合約負債		
— 世茂集團	21,328	21,982
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	794	603
	22,122	22,585
應付貿易賬款		
— 世茂集團	25,945	17,736
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	788	812
	26,733	18,548
已收按金、應計款項及其他應付款項		
— 世茂集團	109,205	90,280
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	18,204	21,045
	127,409	111,325
應付關聯方租賃款項		
— 世茂集團	17,860	13,005
應付關聯方賬款總額	194,124	165,463

附註：

金額中包括本集團就銷售停車位的權利向世茂集團支付的按金約人民幣244,641,000元(2024年12月31日：人民幣190,955,000元)。截至2025年6月30日止六個月期間，有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣13,611,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣6,243,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

中期簡明綜合財務報表附註(續)
截至2025年6月30日止六個月

30. 關聯方交易(續)
(d) 主要管理人員薪酬

	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)
薪金及其他短期僱員福利	4,493	5,666

31. 或然事項

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無有關向第三方付款的責任的任何重大或然負債或未結擔保。

32. 批准中期簡明綜合財務報表

未經審核中期簡明綜合財務報表經董事會於2025年8月27日批准及授權刊發。



美好生活智造者
BETTER SMART LIFE