

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**众安智慧生活服务有限公司**  
**Zhong An Intelligent Living Service Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2271)

**截至2025年6月30日止六個月之中期業績公告**

| 財務摘要                      |                                    |                                    |         |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------|
|                           | 截至6月30日止六個月                        |                                    | 變動      |
|                           | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核)           | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核)           |         |
| 收入                        | 214,485                            | 182,145                            | 17.76%  |
| 毛利                        | 65,484                             | 57,711                             | 13.47%  |
| 本期間溢利                     | 10,904                             | 14,260                             | -23.53% |
| 母公司擁有人應佔溢利                | 11,419                             | 14,354                             | -20.45% |
| 母公司普通股持有人應佔每股盈利<br>—基本及攤薄 | 人民幣2.21分                           | 人民幣2.77分                           |         |
|                           | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 變動      |
| 總資產                       | 514,130                            | 469,846                            |         |
| 淨資產                       | 300,278                            | 299,343                            | 0.31%   |
| 每股資產淨值                    | 人民幣0.58元                           | 人民幣0.58元                           | 0.00%   |

众安智慧生活服务有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)截至2025年6月30日止六個月期間(「**本報告期間**」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2024年6月30日止同期(「**2024年中期**」)的比較數字載述如下：

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

|             | 附註 | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 收入          | 4  | 214,485                  | 182,145                  |
| 銷售成本        |    | <u>(149,001)</u>         | <u>(124,434)</u>         |
| 毛利          |    | 65,484                   | 57,711                   |
| 其他收入        |    | 474                      | 2,581                    |
| 銷售及分銷開支     |    | (766)                    | —                        |
| 行政開支        |    | (38,364)                 | (37,353)                 |
| 金融資產的減值虧損淨額 |    | (10,503)                 | (3,862)                  |
| 財務費用        |    | (390)                    | —                        |
| 分佔聯營公司溢利及虧損 |    | <u>30</u>                | <u>—</u>                 |
| 除稅前利潤       | 5  | 15,965                   | 19,077                   |
| 所得稅開支       | 6  | <u>(5,061)</u>           | <u>(4,817)</u>           |
| 期內利潤        |    | <u><u>10,904</u></u>     | <u><u>14,260</u></u>     |
| 以下各方應佔利潤：   |    |                          |                          |
| 母公司擁有人      |    | 11,419                   | 14,354                   |
| 非控股權益       |    | <u>(515)</u>             | <u>(94)</u>              |
|             |    | <u><u>10,904</u></u>     | <u><u>14,260</u></u>     |

|                          | 附註 | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 母公司普通股持有人應佔每股盈利<br>基本及攤薄 | 8  | <u>人民幣2.21分</u>          | <u>人民幣2.77分</u>          |
| 期內全面收益總額，扣除稅項            |    | 10,904                   | 14,260                   |
| 以下各方應佔全面收益總額：            |    |                          |                          |
| 母公司擁有人                   |    | 11,419                   | 14,354                   |
| 非控股權益                    |    | <u>(515)</u>             | <u>(94)</u>              |
|                          |    | <u>10,904</u>            | <u>14,260</u>            |

中期簡明綜合財務狀況表  
2025年6月30日

|                  | 附註 | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                   |                                   |
| 物業及設備            |    | 4,455                             | 4,348                             |
| 無形資產             |    | 52                                | 70                                |
| 於一間聯營公司的投資       |    | 87                                | 57                                |
| 遞延稅項資產           |    | 7,458                             | 5,051                             |
| <b>總非流動資產</b>    |    | <b>12,052</b>                     | <b>9,526</b>                      |
| <b>流動資產</b>      |    |                                   |                                   |
| 存貨               |    | 702                               | 719                               |
| 應收貿易賬款           | 9  | 195,359                           | 153,294                           |
| 應收關聯公司款項         |    | 81,316                            | 104,625                           |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 |    | 60,650                            | 61,602                            |
| 現金及現金等價物         |    | 164,051                           | 137,178                           |
| 已抵押存款            |    | —                                 | 2,902                             |
| <b>總流動資產</b>     |    | <b>502,078</b>                    | <b>460,320</b>                    |
| <b>流動負債</b>      |    |                                   |                                   |
| 應付貿易賬款           | 10 | 20,227                            | 24,530                            |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 |    | 72,832                            | 57,433                            |
| 合約負債             |    | 48,523                            | 49,950                            |
| 應付稅項             |    | 27,866                            | 32,980                            |
| 應付股息             |    | 9,779                             | —                                 |
| 遞延稅項負債           |    | 2,534                             | 2,241                             |
| 計息銀行借款           |    | 8,000                             | —                                 |
| <b>總流動負債</b>     |    | <b>189,761</b>                    | <b>167,134</b>                    |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>312,317</b>                    | <b>293,186</b>                    |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <b>324,369</b>                    | <b>302,712</b>                    |
| <b>非流動負債</b>     |    |                                   |                                   |
| 合約負債             |    | 4,091                             | 3,369                             |
| 計息銀行借款           |    | 20,000                            | —                                 |
| <b>總非流動負債</b>    |    | <b>24,091</b>                     | <b>3,369</b>                      |
| <b>淨資產</b>       |    | <b>300,278</b>                    | <b>299,343</b>                    |

|            | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>權益</b>  |                                   |                                   |
| 母公司擁有人應佔權益 |                                   |                                   |
| 股本         | 4,731                             | 4,731                             |
| 儲備         | <u>294,941</u>                    | <u>293,491</u>                    |
|            | 299,672                           | 298,222                           |
| 非控股權益      | <u>606</u>                        | <u>1,121</u>                      |
| <b>總權益</b> | <u><u>300,278</u></u>             | <u><u>299,343</u></u>             |

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 公司資料

本公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）為眾安集團有限公司（「**眾安**」）及其附屬公司（「**眾安集團**」）的成員公司。眾安（其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市）為眾安集團的控股公司。

本集團主要於中華人民共和國（「**中國**」）提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

### 2. 編製基準及會計政策

#### 2.1 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料按照國際會計準則第34號**中期財務報告**編製。除另有註明外，該等中期簡明綜合財務資料以人民幣（「**人民幣**」）列報，且所有數值均約整至最接近的千元單位。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，且應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

## 2.2 會計政策變動

除於本期間之財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則外，編製此中期簡明綜合財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止期間的年度綜合財務資料所應用者貫徹一致。

國際會計準則第21號之修訂 *缺乏可兌換性*

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

國際會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估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如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響的資料。由於本集團交易的貨幣及集團實體換算為本集團列賬貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

## 3. 經營分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已獲確認為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。本集團主要提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及面向客戶的社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱本集團業務的經營業績，以就資源如何分配及表現評估作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

## 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地以外，因此並無呈列地區資料。

## 有關主要客戶的資料

截至2025年6月30日止六個月，來自除本集團以外之眾安及其附屬公司（統稱「餘下眾安集團」）的收入佔本集團收入的16.92%（截至2024年6月30日止六個月：14.02%）。除來自餘下眾安集團的收入外，截至2025年及2024年6月30日止六個月，概無來自單一客戶或一組客戶的銷售收入佔本集團收入的10%或以上。

## 4. 收入

收入分析如下：

|                 | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 客戶合約收入          |                          |                          |
| 物業管理服務          | 186,521                  | 153,423                  |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 14,259                   | 18,099                   |
| 社區增值服務          | 13,705                   | 10,623                   |
| 總計              | 214,485                  | 182,145                  |

(a) 分拆收入資料

| 服務種類             | 物業管理服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 主要面向<br>房地產開發商<br>的增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 社區增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|------------------|---------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 截至2025年6月30日止六個月 |                           |                                            |                           |                       |
| 地區市場             |                           |                                            |                           |                       |
| 中國內地             | 186,521                   | 14,259                                     | 13,705                    | 214,485               |
| 收入的確認時間          |                           |                                            |                           |                       |
| 隨時間確認的收入         | 186,521                   | 14,259                                     | 8,099                     | 208,879               |
| 於某一時間確認的收入       | —                         | —                                          | 5,606                     | 5,606                 |
|                  | 186,521                   | 14,259                                     | 13,705                    | 214,485               |

| 服務種類             | 物業管理服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 主要面向<br>房地產開發商<br>的增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 社區增值服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|------------------|---------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 截至2024年6月30日止六個月 |                           |                                            |                           |                       |
| 地區市場             |                           |                                            |                           |                       |
| 中國內地             | 153,423                   | 18,099                                     | 10,623                    | 182,145               |
| 收入的確認時間          |                           |                                            |                           |                       |
| 隨時間確認的收入         | 153,423                   | 18,099                                     | 8,487                     | 180,009               |
| 於某一時間確認的收入       | —                         | —                                          | 2,136                     | 2,136                 |
|                  | 153,423                   | 18,099                                     | 10,623                    | 182,145               |

## 5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除下列各項：

|                       | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2025年          | 2024年          |
|                       | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
|                       | (未經審核)         | (未經審核)         |
| 已提供服務成本               | 149,001        | 124,434        |
| 應收貿易賬款減值              | 10,503         | 3,862          |
| 物業及設備項目折舊             | 478            | 460            |
| 無形資產攤銷                | 18             | 18             |
| 員工成本(不包括董事及主要行政人員酬金)： |                |                |
| 工資及薪金                 | 93,080         | 107,467        |
| 退休金計劃供款及社會福利          | 12,737         | 14,680         |
| 總計                    | <u>105,817</u> | <u>122,147</u> |

## 6. 所得稅

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在地及經營地之稅務司法管轄區所產生或獲得之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及法規，本公司及本集團旗下於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於報告期內均無於香港產生任何應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅。

於報告期內，中國內地企業所得稅已就本集團在中國的附屬公司的應課稅利潤按25%的稅率作出撥備。

|           | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
|           | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期稅項—中國內地 |                          |                          |
| 期內支出      | 7,175                    | 5,416                    |
| 遞延稅項      | <u>(2,114)</u>           | <u>(599)</u>             |
| 期內稅項支出總額  | <u><b>5,061</b></u>      | <u><b>4,817</b></u>      |

## 7. 股息

於2025年6月5日，本公司股東於股東週年大會上已批准截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣1.89分，合共約人民幣9,779,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣12,653,000元)。

## 8. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

就計量每股基本盈利而言，每股基本盈利根據母公司普通股持有人應佔期內溢利人民幣11,419,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣14,354,000元)，及普通股加權平均數目517,414,000股(截至2024年6月30日止六個月：517,414,000股)計算。

計算每股基本盈利乃基於：

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

#### 盈利

母公司普通股持有人應佔利潤

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>11,419</b> | <b>14,354</b> |
|---------------|---------------|

#### 股份數目

2025年 2024年

#### 股份

期內已發行普通股加權平均數目

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>517,414,000</b> | <b>517,414,000</b> |
|--------------------|--------------------|

本集團於截至2025年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股（截至2024年6月30日止六個月：無）。

## 9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款（扣除減值虧損撥備）於報告期末按收入確認日期計算的賬齡分析如下：

|           | 2025年          | 2024年          |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 6月30日          | 12月31日         |
|           | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
|           | (未經審核)         | (經審核)          |
| 六個月內      | <b>81,478</b>  | 71,555         |
| 超過六個月但一年內 | <b>32,567</b>  | 28,601         |
| 超過一年但兩年內  | <b>61,645</b>  | 42,514         |
| 超過兩年但三年內  | <b>19,669</b>  | 10,624         |
|           | <b>195,359</b> | <b>153,294</b> |

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各報告期末按發票日期計算的賬齡分析如下：

|          | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 三個月內     | 17,670                            | 22,822                            |
| 三至十二個月   | 1,982                             | 1,532                             |
| 十二至二十四個月 | 478                               | 170                               |
| 超過二十四個月  | 97                                | 6                                 |
|          | <u>20,227</u>                     | <u>24,530</u>                     |

## 11. 或然負債

截至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。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本公司是眾安自2007年11月在聯交所上市後，眾安第二家通過分拆上市模式，成功在聯交所上市的附屬公司。眾安第一次通過分拆上市模式，成功分拆上市的附屬公司是中國新城市集團有限公司。本公司自2023年7月18日（「**上市日期**」）於聯交所主板上市。

本集團是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾26年的經營，本集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商，晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。

根據中國指數研究院之資料，本集團自2016年起被列入中國物業服務百強企業中，排名由2016年的第82位上升至2025年的第36位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升以及綜合實力不斷增強。

2025年，本集團同時蟬聯2025中國物業服務綜合實力百強企業（本年度排名第36名）、2025中國物業服務年度社會責任感企業、發展潛力TOP10等多項榮譽。

截至2025年6月30日，本集團共有146個合約項目，合約面積約為2,239萬平方米，涵蓋中國22個城市及八個省份。截至2025年6月30日，本集團有138個在管項目，在管面積約為2,069萬平方米，涵蓋中國22個城市及七個省份。

下表載列截至所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積：

|       | 截至6月30日止六個月或於6月30日 |                  |               |        |       |                  |               |        |
|-------|--------------------|------------------|---------------|--------|-------|------------------|---------------|--------|
|       | 2025年              |                  |               |        | 2024年 |                  |               |        |
|       | 項目數目               | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) | 佔比     | 項目數目  | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) | 佔比     |
| 住宅物業  | 110                | 17,667           | 140,034       | 75.1%  | 96    | 15,361           | 111,910       | 72.9%  |
| 非住宅物業 | 28                 | 3,026            | 46,487        | 24.9%  | 27    | 2,669            | 41,513        | 27.1%  |
| 總計    | 138                | 20,693           | 186,521       | 100.0% | 123   | 18,030           | 153,423       | 100.0% |

多維度戰略舉措協同發力，為業務持續健康發展築牢根基。

自本集團發展以來，除了在管理住宅物業專案方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、產業園、公共場所及其他物業（例如中國政府機關之辦公樓、醫院、學校及公園）。2025年，我們成功中標德清莫干山通用機場物業服務項目，標志著非住業態的服務範圍延伸至航空交通樞紐領域。本集團管理層相信，發展非住宅物業組合專案將使本集團能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高本集團的服務水準，從而讓本集團向客戶提供更好的優質服務，並提升本集團的品牌聲譽及形象。於此同時，我們積極開發業務拓展新模式，通過與國資委背景企業的戰略合作，奠定業務增長基礎。

本集團在本報告期間，聚焦服務升級、業務創新與成本優化三大領域精準施策，各項舉措落地見效，為經營質效提升提供有力支撐。服務品質方面，深化推進服務標準化建設，持續增強品質競爭力。編製《項目運營手冊》及42項SOP視頻，通過「線上培訓+線下督導」強化落地，以服務日報、季報等常態化措施提升服務透明度；全面推行三級品質管控體系，由總部團隊下沉一線實現問題閉環整改；進一步推進智慧服務平台的推廣與應用，加快機器人應用的迭代更新，賦能基礎服務。

在增值服務領域，積極開展業務創新，多元賽道打開增長空間。資產運營通過系統化模式，推動庫存資產高效變現；零售業務依託自有農場直供優勢，打造「農場—社區」安心食品鏈，為業主提供綠色生態的健康農產品；持續拓展平台化服務，美居服務、適老化改造、家電清洗等入戶服務有序推進；完成並升級洗美門店「輕資產+合夥制」模式，通過場地資源盤活與高頻服務引流，有效提升業主黏性及經營效益。

在成本管控方面，數字化與集約化運營協同增效。信息化平台全覆蓋率約85%，收費、巡查、工單模塊使用率分別達100%、約94.6%、約92.3%，管理效能顯著提升；實現遠程消防數據集成，在總部搭建統一監控平台，通過構建覆蓋各項目消防設備關鍵數據的實時採集與傳輸機制，實現對項目消防安全狀況的多維度可視化管理監控；完成多項目地下室燈管節能改造，整體節能率約80.44%；持續優化集中採購體系，充分釋放規模化降本優勢。

## 未來展望

展望未來，本集團將繼續堅持「服務創造價值」的核心運營理念，以「回歸服務本質，重塑質價匹配體系」為戰略導向，積極應對行業變革與市場挑戰。結合2025年上半年的經營成果與行業趨勢，我們將從以下幾個方面推動公司持續健康發展：

### 一、戰略深耕與業態升級

本集團將持續深化長三角區域的戰略佈局，進一步提升住宅、商業辦公及公共建築三大核心業態的服務密度與品質。通過加強與國資背景企業的戰略合作，拓展多元業態服務範圍，積極推進如交通樞紐、產業園、商業綜合體等非住宅業態的服務落地，增強業態組合的抗風險能力和收入多元性。我們將持續整合社區零售、到家服務、裝飾工程、汽車洗美、資產運營等現有增值服務，同時佈局社區一站式服務平台，重點拓展托幼服務、文旅、家裝宅配、社區文化、食堂、洗護及驛站等多元生活服務，構建覆蓋全齡段的社區生活服務生態，打造「最後一公里」生活服務鏈，提升業主便利性與歸屬感。

## 二、品質升級與客戶體驗

我們將全面推動「服務品質躍遷計劃」，從需求響應、服務標準、人員培訓三大維度提升服務品質。通過常態化開展「項目經理接待日」「品質提升月」等互動機制，精準洞察並快速響應業主需求。持續完善三級品質管控體系與標準化服務流程(SOP)，強化一線服務能力，實現客戶滿意度與服務效率的雙提升。

## 三、科技賦能與運營提效

本集團將進一步加大智慧物聯平台建設與數據中臺能力投入，推動消防、停車、設備管理等場景的智能化升級，實現運營效率與服務響應速度的倍增。通過推廣機器人應用、智能管家系統等工具，構建24小時在線服務能力，提升業主體驗與管理效能。同時，持續優化集中採購與供應鏈管理，發揮規模化集約優勢，有效控制成本上升壓力。

## 四、人文價值與社會責任

我們將持續踐行企業社會責任，結合低碳園區改造、社區文化建設、鄰里互助等舉措，深化與業主、政府、社會的多方共治，提升品牌美譽度與社會信任感。未來，本集團將以清晰的戰略定力、紮實的運營基礎和持續的服務創新，努力將公司打造為客戶信賴、行業領先的智慧生活服務品牌，為股東、客戶及社會創造長期、穩健、可持續的價值。

## 財務回顧

### 收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣214.5百萬元（2024年中期：約人民幣182.1百萬元），較2024年中期增加約17.8%。本集團的收入來自三塊主要業務範圍：(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列所示期間按業務範圍劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

|                 | 截至6月30日止六個月    |        |         |        |
|-----------------|----------------|--------|---------|--------|
|                 | 2025年          |        | 2024年   |        |
|                 | (人民幣千元，百分比率除外) |        |         |        |
| 物業管理服務          | 186,521        | 87.0%  | 153,423 | 84.2%  |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 14,259         | 6.6%   | 18,099  | 10.0%  |
| 社區增值服務          | 13,705         | 6.4%   | 10,623  | 5.8%   |
| 總計              | 214,485        | 100.0% | 182,145 | 100.0% |

### 物業管理服務

於本報告期間，物業管理服務收入約達人民幣186.5百萬元，較2024年中期約人民幣153.4百萬元增加約21.6%。於2025年6月30日，本集團在管總建築面積約20.7百萬平方米，較2024年中期約18.0百萬平方米增加約2.7百萬平方米，增長率為15.0%。該增長主要可歸因於餘下集團的業務交付項目之增加。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自向餘下集團所開發的物業提供的服務。於2025年6月30日，我們有64個在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為10.4百萬平方米。

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

|                               | 截至6月30日止六個月或於6月30日 |                  |               |        |       |                  |               |        |
|-------------------------------|--------------------|------------------|---------------|--------|-------|------------------|---------------|--------|
|                               | 2025年              |                  | 佔比            |        | 2024年 |                  | 佔比            |        |
|                               | 項目數目               | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) |        | 項目數目  | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) |        |
| 餘下集團 <sup>(1)</sup>           | 64                 | 10,397           | 121,970       | 65.4%  | 57    | 8,862            | 98,270        | 64.1%  |
| 餘下集團的合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup> | 8                  | 1,359            | 14,409        | 7.7%   | 6     | 881              | 9,426         | 6.1%   |
| 獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup>    | 66                 | 8,937            | 50,142        | 26.9%  | 60    | 8,287            | 45,727        | 29.8%  |
| 總計                            | 138                | 20,693           | 186,521       | 100.0% | 123   | 18,030           | 153,423       | 100.0% |

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

## 我們的地理分佈

長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平。因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

下表載列所示期間我們按區域劃分的在管總建築面積：

|        | 截至6月30日止六個月 |                      |            |                      |
|--------|-------------|----------------------|------------|----------------------|
|        | 2025年       |                      | 2024年      |                      |
|        | 項目數目        | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 項目數目       | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) |
| 一、二線城市 | 81          | 11,376               | 73         | 10,267               |
| 三線城市   | 10          | 1,565                | 5          | 818                  |
| 其他城市   | 47          | 7,752                | 45         | 6,945                |
| 總計     | <u>138</u>  | <u>20,693</u>        | <u>123</u> | <u>18,030</u>        |

附註：

就此列表而言，「一線城市」包括廣州；「二線城市」包括杭州、寧波、南京、武漢、昆明、合肥、嘉興及青島；「三線城市」包括金華、江陰及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、衢州、滁州、池州、徐州、淮北、台州、紹慶及舟山。

## 在管物業組合

儘管我們在管的大部分源自住宅物業，我們在本報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業（如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列我們截至所示期間的在管總建築面積：

|       | 截至6月30日止六個月或於6月30日 |                  |               |        |       |                  |               |        |
|-------|--------------------|------------------|---------------|--------|-------|------------------|---------------|--------|
|       | 2025年              |                  | 佔比            |        | 2024年 |                  | 佔比            |        |
|       | 項目數目               | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) |        | 項目數目  | 在管建築面積<br>(千平方米) | 收入<br>(人民幣千元) |        |
| 住宅物業  | 110                | 17,667           | 140,034       | 75.1%  | 96    | 15,361           | 111,910       | 72.9%  |
| 非住宅物業 | 28                 | 3,026            | 46,487        | 24.9%  | 27    | 2,669            | 41,513        | 27.1%  |
| 總計    | 138                | 20,693           | 186,521       | 100.0% | 123   | 18,030           | 153,423       | 100.0% |

## 主要面向房地產開發商的增值服務

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

於本報告期間，主要面向房地產開發商的增值服務收入約達人民幣14.3百萬元，較2024年中期約人民幣18.1百萬元下降約21.0%。有關減少乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)樓盤銷售辦事處管理服務減少；及(ii)向餘下集團提供的銷售辦事處管理服務減少。

## 社區增值服務

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們在管若干物業項目中協助餘下集團銷售車輛停車位及買家購買車輛停車位。

於本報告期間，社區增值服務收入約人民幣13.7百萬元，較2024年中期約人民幣10.6百萬元上漲約29.2%。該增加主要由於本報告期間公共區域管理服務及車位協銷收入的增加。

## 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊外判費用。

本報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣149.0百萬元，較2024年中期增加約19.8%。銷售成本增長率略高於收入增長率，主要因為在管面積增加相應成本持續增加。

## 毛利及毛利率

基於以上原因，本集團於本報告期間的毛利為約人民幣65.5百萬元，較2024年中期約人民幣57.7百萬元上漲約13.5%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利率：

|                 | 截至6月30日止六個月  |              |
|-----------------|--------------|--------------|
|                 | 2025年        | 2024年        |
| 物業管理服務          | 29.1%        | 30.0%        |
| 主要面向房地產開發商的增值服務 | 40.9%        | 41.2%        |
| 社區增值服務          | 39.5%        | 40.1%        |
| 總計：             | <u>30.5%</u> | <u>31.7%</u> |

本集團的毛利率受物業管理服務、社區增值服務和主要面向房地產開發商的增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。毛利率由2024年中期的約31.7%下降至本報告期間的約30.5%，毛利率下降的主要原因是由於面向房地產開發商的增值服務收益減少及運營維護成本增加。

## 行政開支

行政開支約為人民幣38.4百萬元，較2024年中期約人民幣37.4百萬元增加約2.7%，低於收入增加率。行政開支率（行政開支除以收益）為17.9%，較2024年中期的20.5%下降2.6%。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年中期的約人民幣4.8百萬元增長約6.3%至本報告期間的約人民幣5.1百萬元。實際所得稅率為31.7%（2024年中期：25.3%）。

## 期內利潤

基於上述原因，本集團於本報告期間的純利約為人民幣10.9百萬元，較2024年中期的約人民幣14.3百萬元減少約23.5%。純利率為5.1%，較2024年中期的7.8%下降2.7%。

母公司擁有人應佔利潤由2024年中期的約人民幣14.4百萬元減少約20.5%至本報告期間的約人民幣11.4百萬元。

母公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣2.21分（2024年中期：每股股份人民幣2.77分）。

## 貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產

於2025年6月30日，貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產約為人民幣256.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣214.9百萬元增長約19.1%，主要由於本集團業務規模擴張及業務增長所致。

## 流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外，本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分為人民幣，於2025年6月30日餘額約為人民幣164.1百萬元，較2024年12月31日餘額人民幣137.2百萬元增加約19.6%。

於2025年6月30日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為2.6倍（2024年12月31日：2.8倍）。於2025年6月30日，本集團銀行借款餘額28.0百萬元，資本負債比率9.3%（借款總額除以權益總額），處於較低水平。

## 外匯風險

外匯風險指外匯匯率波動產生的本集團財務狀況及營運業績風險。本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2025年6月30日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

## **資本承擔**

於2025年6月30日，本集團並無資本承擔。

## **或然負債及抵押資產**

於2025年6月30日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無支付任何財務擔保、為貸款提供擔保及按揭，亦無其他重大或然負債。

## **重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業**

本報告期間，本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## **重大投資的未來計劃**

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

## **本報告期末後的重大事項**

於本報告期間後直至本公告日期，本集團並無重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團擁有共2,866名僱員（2024年6月30日：2,991名僱員）。本集團已採納一套制度根據僱員的表現釐定僱員薪酬。一般而言，本集團向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、按表現發放的獎勵及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險和住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及有系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域的專業知識。

## 公眾持股量充足

根據本公司所得資料及就董事所深知，於報告期內及截至本公告日期的所有時間，本公司已發行股份總數的至少25%（即聯交所批准及聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）准許的指定最低公眾持股百分比）由公眾持有。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本報告期間，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事會不建議就本報告期間派付中期股息（2024年中期期間：無）。

## 企業管治

本公司深明，良好的企業管治對於加強本公司的管理及維護股東整體利益至關重要。本公司已採納《上市規則》附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

就董事所深知，本公司於整個本報告期間內一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監督本公司的常規舉措，以保持企業管治的最高標準。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從企業管治守則的職權範圍。審核委員會主席為鍾創新先生。其他成員為梁信軍先生及趙岩先生。審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱及與本集團管理層討論有關本公司於本報告期間內之未經審核中期簡明綜合財務資料（包括本集團所採納的會計政策及慣例）並討論財務相關事宜。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。本公司核數師安永會計師事務所尚未審核但已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立審計師審閱中期財務資料」審閱於本報告期間內的簡明綜合財務資料。

## 批准中期簡明財務資料

中期簡明財務資料已於2025年8月22日獲董事會批准並授權發佈。

## 遵守《董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事及本公司高級管理層買賣本公司證券的行為守則，原因為有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

股份於上市日期在聯交所上市。經詳細問詢後，全體董事確認於自上市日期至本公告日期為止，彼等已遵守標準守則。

承董事會命  
众安智慧生活服务有限公司  
主席  
施中安

中華人民共和國，2025年8月22日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、丁磊先生及丁曙春女士擔任執行董事；吳志華先生擔任非執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。