

碧桂園服務控股有限公司

Country Garden Services Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6098

Serving you a better life

服務成就美好生活



2026
中期報告

Serving you a better life

服務成就美好生活



目錄

- 2 公司資料
- 4 獎項及榮譽
- 6 主席報告
- 10 管理層討論與分析
- 29 企業管治及其他資料
- 40 權益披露
- 43 簡明綜合財務報表審閱報告
- 44 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 45 簡明綜合財務狀況表
- 47 簡明綜合權益變動表
- 48 簡明綜合現金流量表
- 49 簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

徐彬淮先生(總裁)

肖華先生

非執行董事

楊惠妍女士(主席)

獨立非執行董事

梅文珏先生

芮萌先生

陳威如先生

趙軍先生

審核委員會

芮萌先生(主席)

梅文珏先生

陳威如先生

趙軍先生

薪酬委員會

陳威如先生(主席)

楊惠妍女士

梅文珏先生

提名委員會

楊惠妍女士(主席)

芮萌先生

陳威如先生

趙軍先生

環境、社會及管治委員會

徐彬淮先生(主席)

肖華先生

楊惠妍女士

陳威如先生

趙軍先生

追討欠款委員會*

徐彬淮先生(主席)

肖華先生

芮萌先生

聯席公司秘書

陳迪霖先生

梁創順先生(香港律師)

授權代表

徐彬淮先生

陳迪霖先生

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

中環

都爹利街3-11號

律敦治中心

律敦治大廈16樓1603室

總部及中國主要營業地點

中國廣東省

佛山市順德區

北滘鎮

碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

香港金鐘道88號

太古廣場一期35樓

* 除已列示的董事外，另有三名成員為本公司核心管理層(其中一名於2026年3月27日獲委任)

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行

香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

關於中國法律：

北京大成(上海)律師事務所

中國上海市世紀大道100號上海環球金融中心

9層／24層／25層

上海市錦天城律師事務所

上海市浦東新區銀城中路501號上海中心大廈12樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

公司網址

www.bgyfw.com

股票代碼

6098

上市日期

2018年6月19日

獎項及榮譽



- 1 2026中國物業科技賦能領先企業
北京中指信息技術研究院
- 2 2026中國物業服務百強企業經營績效TOP10
北京中指信息技術研究院
- 3 2026中國物業服務百強企業服務規模TOP10
北京中指信息技術研究院
- 4 2026中國物業服務百強企業
北京中指信息技術研究院
- 5 2026中國物業服務ESG發展優秀企業
北京中指信息技術研究院
- 6 2026中國IFM服務優秀企業
北京中指信息技術研究院
- 7 2026中國物業服務年度社會責任感企業
北京中指信息技術研究院
- 8 2026中國物業管理上市公司20強第1名
克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
- 9 2026中國物業管理上市公司領先企業ESG可持續發展
克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
- 10 2026中國物業管理上市公司領先企業管理規模TOP10
克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
- 11 2026中國物業管理上市公司領先企業市值認可TOP10
克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
- 12 2026中國物業管理上市公司領先企業營收規模TOP10
克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
- 13 2026中國物業管理上市公司領先企業增值服務能力
克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
- 14 2026中國物業社會責任貢獻領先企業
克而瑞物管、中物研協
- 15 2026中國物業增值服務運營領先企業
克而瑞物管、中物研協

- 16 2026中國物業服務企業綜合實力500強第1名
克而瑞物管、中物研協
- 17 2026中國智慧物業服務領先企業
克而瑞物管、中物研協
- 18 2026中國住宅物業服務領先企業
克而瑞物管、中物研協
- 19 2026中國物業服務綜合實力百強企業第1名
中物智庫
- 20 2026中國物業管理行業上市物企20強第1名
中物智庫
- 21 2026中國上市物企市值領先TOP5
中物智庫
- 22 2026中國物業品牌影響力百強企業
中物智庫
- 23 2026中國住宅物業服務企業TOP30
中物智庫
- 24 2026中國物業企業綜合實力TOP1
億翰智庫、億翰物研
- 25 2026中國物業服務學校物業服務樣本標杆企業
億翰智庫、億翰物研
- 26 2026中國物業服務產業園區服務樣本標杆企業
億翰智庫、億翰物研
- 27 2026中國物業服務廣州市競爭力領先企業
億翰智庫、億翰物研
- 28 2026物業服務上市企業卓越表現
觀點指數研究院
- 29 2026物業服務企業卓越表現
觀點指數研究院
- 30 2026物業服務企業品牌價值卓越表現
觀點指數研究院



主席報告

希望社會因我們的存在
而變得更加美好



謹致各位股東：

2026年，是國家「十五五」規劃宏闊落子的開局之年，也是物業服務行業迎來歷史性定位轉變的關鍵之年。物業服務首次被納入國家頂層設計，明確提出實施「物業服務質量提升行動」，進一步推動「物業服務進家庭」，鼓勵物業服務企業向養老、托育、家政、健康等民生領域延伸。習近平總書記強調，要以「繡花功夫」不斷提升小區物業管理和便民服務水平，建設完整社區和便民生活圈，把老百姓關切的事一件一件辦好。從「好房子」建設到房屋全生命週期安全管理，從生活性服務業品牌化、標準化發展到社區嵌入式養老服務佈局，政策紅利前所未有地覆蓋行業每一個核心賽道。這不僅意味著物業服務正式躍升為民生基本盤的重要組成部分，更為具備市場化能力、科技實力和社會擔當的頭部企業打開了廣闊的發展空間。

回顧上半年，我們以「績穩於實」的務實態度築牢經營根基，以「智啟新程」的進取精神擁抱行業變革。一方面，我們穩住了經營的基本面，實現了業績的穩健增長；另一方面，我們積極謀求轉型與深化變革，以智能化作為轉型變革的重要方向，堅定推進PARA（人（People）、智能體（Agent）、機器人（Robot）、智能物聯網（AIoT））戰略的落地與突破。正是基於多年來在獨立運營、數智轉型和服務深耕上積澱的深厚根基，碧桂園服務控股有限公司（「本公司」或「碧桂園服務」）及其附屬公司（統稱「本集團」）得以在行業變革的關鍵窗口期，將戰略機遇轉化為實實在在的經

營成果。截至二零二六年六月三十日止六個月（「期內」），本集團收入約為人民幣24,500.5百萬元，同比增長約5.7%；毛利約為人民幣4,439.9百萬元，同比增長約3.3%；本公司股東應佔核心淨利潤*約為人民幣1,618.5百萬元，同比增長約3.2%，實現同比企穩回升。大物業板塊繼續發揮業績壓艙石作用，貢獻近七成的收入及超九成收入增量，毛利同比增長約8.7%，毛利率穩中有升，充分彰顯大物業板塊的盈利韌性。期內，本集團的經營性淨現金流同比改善約人民幣125.9百萬元，改善幅度約為14.4%。與此同時，本集團持續深化管理提效舉措，行政開支率同比下降約1.3個百分點；並堅持以科技創新驅動未來增長，研發費用約為人民幣110.6百萬元，同比增長約42.2%，較去年同期淨增加約人民幣32.8百萬元，著力推進公司PARA戰略。

在實現穩健增長的同時，本集團始終將股東回報置於重要位置。這份成績離不開股東的信任與支持，也激勵我們以持續穩定的分紅與回購行動切實回饋股東支持。本集團於2025財年派息總額約人民幣15.1億元，我們將繼續保持2026財年分紅預期不低於人民幣15億元。上半年本公司合計回購3,499.5萬股股份，約佔年初總股數的1.0%，回購金額約為人民幣185.7百萬元。

我們深刻認識到，真正的價值創造源自服務範式的根本性變革。上半年，本集團圍繞PARA協生範式持續深化落地。這不是四個獨立方向的簡單疊加，而是一場服務範式的系統性重構——讓人的判斷力、智能體的算力、機器人的體力和AIoT的感知力協同共生，重塑人機協作的服務新生態。從清潔機器人「零號居民」的規模化部署，到「零號助理」智能體矩陣的持續擴展，再到AIoT感知底座的全域覆蓋，PARA正在從概念驗證走向大規模的項目實踐。在超過200個住宅項目試點中，PARA已形成「部署—數據—優化」的正向飛輪效應，服務品質與運營效率的雙提升持續得到驗證。對碧桂園服務而言，PARA的戰略意義不僅在於降本提效，更在於以科技之力重新定義物業服務的生產力邊界，引領行業從傳統的人管人模式，邁向人機共融、數據驅動的智能服務新範式。這是一條難而正確的路，我們將堅定不移地走下去。

內功的修煉，最終要轉化為市場的認可與業務的突破。國家「十五五」規劃對生活性服務業品牌化、標準化的戰略導向，更加堅定了我們以專業能力驅動高質量拓展的信心與決心。上半年，本集團新增簽約年化收入約為人民幣13.2億元，同比增長約53%，新增簽約並入場項目超600個。我們在住宅領域持續深耕核心城市，接連收穫多個具備區域影響力的標杆項目；在非住宅領域本集團正式推出專業品牌「碧服商企」，以IFM綜合設施管理為戰略抓手，成功打入頭部電商、高端製造、科技企業總部及航空空港等多元業態。從「住」到「商」的縱深拓展，標誌著本集團的綜合服務能力正在獲得越來越多行業頭部客戶的認可，也為長期增長持續注入新動能。

* 剔除以股份為基礎的付款開支、收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置附屬公司損益、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值撥備或轉回、業績承諾相關的或有對價公允價值變動損益、重大仲裁事項相關的損益及前述調整項相關所得稅費用和非控制性權益的影響後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

市場拓展打開了增長的空間，而社區增值服務則讓我們與業主的生活產生了更深層的連接。國家已連續兩年在政府工作報告中強調「投資於人」—發展理念之變，為社區服務錨定了價值座標：一切業務的落腳點，都是老百姓實實在在的獲得感。我們敏銳捕捉到居民對便捷化、高品質社區生活服務的迫切需求，也深刻理解「一刻鐘便民生活圈」與完整社區建設所蘊含的政策深意與民生期待，堅持把服務做到可感可及之處。本集團堅定推進從資源型業務向市場化業務的結構性轉型，社區零售聚焦民生剛需，以高性價比產品和近場服務能力守護業主的「菜籃子」與「米袋子」；充電樁業務在深耕存量社區的同時加速外部拓展，讓綠色出行更加便利普惠。面向「一老一小」等群眾牽腸掛肚的日常，我們積極回應國家關於物業服務向養老、托育、家政等民生領域延伸的號召，努力把對老百姓的關懷融入一餐一飯、一枝一葉。這些圍繞生活場景的服務創新，出發點是服務於人，落腳點是溫暖於心，雖然起步細微，卻正在匯聚成推動業務持續增長的強勁動力，讓物業服務真正從「管理小區」走向「服務生活」。

這種從「管理」到「服務」的深刻轉變，不僅體現在商業模式上，更體現在我們對社會責任的擔當之中。上半年，本集團積極貫徹習近平總書記關於黨建引領基層治理、探索社區黨組織領導下居委會、業委會、物業服務企業協調運行新模式的指示精神，在全國多地推動社區、業委會、物業、業主四方協同治理平台落地。我們依託普惠物業品牌「悅佰家」，以集約化模式實現低費高質服務，在老舊小區改造中精準施策—從北京潘家園的物業全覆蓋到深圳松園南小區的停車難題破解，從武漢首席生態家園的社區煥新到合肥共享花園的居民自治實踐，每一步都在回應群眾最關切的民生實事。自「悅佰家」品牌推出以來，已累計服務超過200個老舊小區、覆蓋超過20萬戶家庭。應急時刻的擔當，同樣是物業服務社會價值的深刻體現。今年以來，本集團累計參與抗擊颱風、洪水、暴雨、地震等自然災害及災後復建313次，覆蓋項目551個，參與人員達9,210人。無論是廣西迎戰颱風「美莎克」期間的愛心餐配送，河南周口抗洪的緊急馳援，還是高考期間重慶特大暴雨下濱江城項目連續30餘小時的風雨堅守，碧服人以實際行動構築起守護業主與群眾生命財產安全的堅實防線。

對社會責任的堅守，與對可持續發展的追求一脈相承。在可持續發展領域，年內本集團ESG評級實現全面提升：明晟(MSCI) ESG評級提升至AA級，萬得(Wind) ESG評級提升至AA級，恒生ESG評級提升至A級，均處於行業領先水平。這份認可，源自我們將可持續發展理念紮實融入日常運營—環境維度，我們以綠色低碳理念貫穿社區運營全流程，天力商寫事業部18座寫字樓獲得國際WELL健康安全評級；社會維度，我們將ESG理念延伸至基層治理最末梢，聚焦「一老一小」等重點群體需求，在老舊小區改造中增設養老服務設施、完善無障礙環境；我們亦將「投

資於人」的理念延伸至員工隊伍，持續加大一線員工技能培訓、職業安全保障與暖心關懷投入，讓廣大一線員工在服務他人的同時收穫自身的成長與尊重；同時積極投身社區志願服務與公益慈善，在搶險救災、回應群眾急難愁盼中主動扛起企業社會責任，讓企業價值與社會福祉同頻共振；在企業治理維度上，我們持續完善商業道德與合規體系，將可持續發展融入戰略決策全鏈條。我們將繼續以紮實步履回應時代對企業的殷切期許。

我們深知，惟有當下紮實耕耘，方能迎來未來的枝繁葉茂。「十五五」規劃為行業繪就了清晰的發展藍圖—從「好房子」建設到房屋全生命週期安全管理，從生活性服務業品牌化、標準化發展到社區嵌入式養老服務佈局，每一項政策都與我們的戰略方向高度契合。面向未來，我們將以「穩健經營」夯實發展根基，在保持經營基本盤穩健的同時不斷鞏固核心競爭優勢；以「修煉內功」深化組織與人才建設，持續激發一線活力，打造學習型組織；以「深化改革」推動運營體系全面升級，讓數智化新質生產力真正落地生根；以「銳意創新」孵化戰略新業務，為集團可持續發展注入源源不斷的增長動能。我們也將以實際行動回應客戶的關切，以精細運營深耕服務品質，以專業服務助力老舊社區走向「善治」，以科技創新引領行業轉型升級，以實幹擔當回應國家期待，為業主創造更加安心、舒適、便利的居住環境，在行業高質量發展的新征程中書寫碧桂園服務的嶄新篇章。

最後，我謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），由衷感謝管理團隊與全體員工的辛勤付出，以及各位合作夥伴、股東和社會各界的信賴與支持。正是各位同事的專業素養與不懈堅韌，構築了碧桂園服務在變局中穩健前行的牢固基石；而來自合作夥伴與股東的厚愛，則是我們最大的動力。未來，我們將以切實行動回應期待，與所有夥伴同心並進、勇拓新局，共創高質量發展的嶄新篇章。

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

我們堅持做有良心、有社會責任感的陽光企業。

楊惠妍
董事會主席

中國佛山，二零二六年八月二十六日

管理層討論與分析[#]

業務回顧

本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，業務涵蓋包括住宅、商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等多種業態。我們以品質服務贏得了行業領先的客戶滿意度及品牌美譽度，在多個細分領域均獲業界高度認可。我們榮獲由中指院頒佈的「2026中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2026中國物業科技賦能領先企業」；由億翰智庫頒佈的「2026中國物業企業綜合實力第1名」、「2026中國物業服務紅色物業樣本標竿企業」；及由克而瑞物管頒發的「2026中國物業社會責任貢獻領先企業」、「2026中國智慧物業服務領先企業」等行業權威獎項。

本集團的業務劃分為大物業板塊及孵化業務板塊。其中，大物業板塊作為本集團的業績基石，主要包括(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務；孵化業務板塊主要包括(i)「三供一業」業務、(ii)環境業務及(iii)商業運營服務。上述業務共同構成本集團覆蓋物業管理全價值鏈的綜合服務體系。

大物業板塊

物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。於期內，物業管理服務收入約為人民幣14,505.2百萬元，較去年同期實現同比增長約6.3%，佔總收入比例進一步提升至約59.2%。

本集團的物業管理規模實現穩步提升，截至2026年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的收費管理面積約為1,096.4百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積約為90.0百萬平方米。我們管理共8,576項物業，該等物業遍佈中國內地31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區及海外，重點覆蓋中國包括珠三角、長三角、長江中游、京津冀及成渝五大經濟發達城市群。

[#] 由於期內業務部門重組及內部報告制度變更，本集團識別出下列兩項營運分部，分別為(i)大物業板塊，主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及(ii)孵化業務板塊，主要包括「三供一業」業務、環境業務及商業運營服務。同時，本集團將原城市服務中的非環境業務調整至大物業板塊，將原社區增值服務中的房產經紀服務調整至孵化業務板塊中的其他服務。因此，本集團將截至2025年6月30日止六個月期間的相關數據進行重列。

本集團持續以科技賦能服務運營，聚焦客戶體驗與服務效率的雙重提升。期內，本集團依托 PARA「人(People)、智能體(Agent)、機器人(Robot)、智能物聯網(AIoT)」協生範式，系統性重構運營價值鏈，以客戶滿意度為核心導向，全面推動服務向數字化、精細化升級，以智能服務提升業主日常居住體驗。在人員層面，前線管理人員藉助智能體輔助決策，管理半徑大幅擴張，一線作業人員轉向調度指揮、維護設備及向業主提供溫度服務，實現客戶需求的快速響應與精準對接；在智能體層面，本集團自主研發的「零號助理」智能體矩陣持續擴展，現已上線 19 個智能體覆蓋包括運營、財務、人力、社區增值服務等領域。其中，2026 年新上線的收繳、外呼、工單三大智能體協同運作，將客戶聲音轉化為可執行的服務策略，外呼智能體對比人工調研效率提升 43%，滿意度調研樣本成本下降 64%；工單智能體自動派單率達 74%，已覆蓋超過 780 個項目，顯著改善客戶觸達及問題解決體驗。在機器人層面，清潔機器人「零號居民」實現規模化交付，顯著提升環境作業效率與品質穩定性；基於智能物聯網，我們已實現停車一體化平台累計改造項目超過 1,830 個，通過智能停車場管理車位超 250 萬個。PARA 戰略形成「感知—決策—執行—反饋」的運營閉環，並逐步輸出運營價值。期內，我們在超過 200 個住宅項目試點 PARA 變革，其中超過 76% 的項目的業主滿意度較 2025 年實現提升，近一半項目的物業費收費率較去年同期實現同比增長。以武漢碧桂園生態城·東境項目為例，PARA 戰略落地推動項目的業主滿意度及收費率指標實現兩位數增長，充分體現科技賦能對客戶價值的可量化提升，持續築牢本集團的運營品牌口碑與競爭壁壘。

期內，本集團市場拓展成效顯著，實現量質齊升，新增簽約並入場項目超過 600 個，新增簽約年化收入約人民幣 13.2 億元，實現同比增長 53%。新拓項目的城市聚焦度持續提升，本集團在包括北京、上海、杭州等城市成功落地多個標桿項目，在大體量商品房、區縣全域覆蓋及高端別墅等領域實現突破。期內，本集團推出非住宅物業服務專業品牌「碧服商企」，業務覆蓋綜合設施管理（「IFM」）、產業園、航空空港、醫院、校園等多業態，致力於成為中國領先的商企綜合設施與空間服務運營商。期內，本集團以 IFM 為核心抓手深化非住宅業務佈局，聚焦互聯網、新能源、智能製造、醫療等頭部客戶，成功拓展包括京東智能產業園、海爾青島產業園、得物上海嘉定潮流電商園及深圳航空等標桿項目，服務涵蓋空間運營、工程運維、安保、環境、行政、客服、公寓、會務、餐飲等多元場景，彰顯綜合服務能力，為後續深耕奠定堅實基礎。

社區增值服務

我們致力成為「全周期社區生活服務整合運營商」，從資產保值增值和業主生活兩大需求出發，圍繞業主家庭成長周期、房產價值周期和社區成熟發展周期為業主提供全方位的社區生活服務，讓業主體驗物業服務的美好。立足於社區和物業服務場景，我們持續打造令客戶滿意、具備差異化、市場化能力的社區增值服務業務，著力推動業務結構由資源型業務向市場化業務發展，從而驅動整體社區增值業務規模增長和品質提升。

我們的社區增值服務已經形成以下業務：(i)到家服務—通過標準化運營體系，為業主提供安全、便捷、專業、貼心的全鏈條到家服務；(ii)社區傳媒服務—觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌的深層連接；(iii)本地生活服務—搭建客戶本地消費場景，不斷適配業主需求以定制多元生活服務及(iv)園區空間服務—充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

期內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣2,307.8百萬元，較去年同期實現同比增長約18.3%，佔總收入比例約為9.4%。其中，本地生活服務收入約為人民幣1,663.8百萬元，較去年同期實現同比增長約為28.9%。期內，本集團的社區零售業務圍繞「一刻鐘便民生活圈」政策導向，從產品、服務、用戶三方面推進結構升級。產品端，蛋、奶、水等剛需品的收入規模實現快速擴張；近場服務端，依托物業場景深化觸點運營，C端用戶收入持續攀升；用戶端，面對客戶進行全生命周期分層精細化運營，用戶規模獲顯著增長，通過剛需品的高滲透率與福利疊加，實現了近半的用戶復購。通過三項能力建設合力驅動零售業務業績顯著增長。期內，本集團的兩輪充電樁業務品牌「智享樓下充電」通過進一步的精益運營在存量社區深耕與外部市場拓展兩方面均取得顯著突破。截至2026年6月30日，我們運營插座總數約83萬個，較2025年6月30日新增約23萬個，服務覆蓋社區超6,035個，累計用戶達1,036萬人，累計服務人次突破2.3億，為業主提供安全、有序、放心的充電服務。同時，我們全面加速外部社區市場拓展，來自非本集團管理物業的社區的淨新增充電插口約為2.2萬個，為後續持續增長奠定堅實基礎。

非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣234.1百萬元，較去年同期實現同比下降約20.2%，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約1.0%。我們提供的非業主增值服務主要包括(i)物業開發商的售前業務管理諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務；(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務；(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務；及(iv)電梯產品安裝、配套服務及其他服務。

孵化業務板塊

「三供一業」業務

本集團於2018年成立合資公司，開始進入「三供一業」中的物業管理及供熱的分離移交改革領域。截至2026年6月30日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積約為90.0百萬平方米。期內，物業管理業務收入約為人民幣4,605.3百萬元；供熱業務收入約為人民幣907.4百萬元。

期內，我們堅持戰略定力與穩健經營方針，持續夯實服務基礎、拓展服務邊界；我們深入推行精益運營，強化現金流管理，保障安全生產與高品質服務交付；我們同時積極推進節能技術改造與降本增效工作，完善風險防控體系，築牢經營安全底線，確保「三供一業」業務持續健康發展。

環境業務

本集團聚焦城市（生態）環境智慧運維、固廢處置及資源利用化、環保治理、綠色技術服務、環境產業科技裝備製造租賃及產業服務等核心賽道，為城市發展、產業升級、居民宜居提供涵蓋環保設計、施工改造、智慧運營等綜合環保治理方案。

期內，我們的環境業務實現收入約為人民幣1,519.3百萬元，在本集團總收入中的佔比下降至約6.2%。本集團環境業務以「強基提質、數智化升級」為導向，持續優化組織架構與區域佈局，提升人效及項目經營質量。通過強化回款管理、前置保盤等舉措，努力突破長賬齡回款及現金流水平；同時，堅持優質拓展與精細化運營，並積極探索智能環衛新模式。期內，我們與國內無人駕駛科技企業合作，試點投入小型低速輕量型無人環衛車輛作業，以科技賦能推動運營效率穩步提升。

商業運營服務

本集團為購物中心、社區商業、寫字樓等項目提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務等全鏈條服務，主要包括(i)向租賃開發商或業主自持的物業進行商業經營管理；(ii)於物業開發商投資階段提供物業市場研究及定位服務；(iii)於物業開業前的準備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、商業策劃諮詢、租戶招攬及籌備開業服務；及(iv)於物業運營階段向業主或租戶提供租戶招攬、運營及管理服務。

期內，本集團商業運營業務實現收入約為人民幣270.1百萬元，佔本集團總收入比例約為1.1%。我們的商業運營服務擁有豐富的產品線矩陣，包括城市級全業態購物中心「碧樂城」、區域級購物中心「碧樂匯」、社區鄰里中心「碧樂時光」等。期內，本集團積極推進第三方外拓，成功拓得蘇州碧樂時光及西安大方集團商業街區等項目。

管理層討論與分析

前景及未來計劃

精益運營：數智驅動，構建客戶口碑與成本競爭力雙輪驅動的高效運營體系

客戶口碑是本集團高質量發展的核心護城河。未來，本集團將繼續推進傳統物業服務向數字化、智能化轉型升級，深入實施 PARA 戰略，以成本競爭力提升賦能服務品質升級，支撐高質量規模拓展。在結構性提效方面，本集團建立全周期項目動態評估機制，將持續審視項目健康度與價值貢獻，實現資源精準配置於高價值產出環節；本集團將推進組織集約化與成本結構重塑，有效增強經營抗周期性韌性。在精細化運營方面，本集團將深挖項目全價值鏈效率空間，通過「人機協同」釋放人工效能，依托數智化平台驅動作業標準化與流程閉環管理，實現服務品質、運營效率與財務表現的良性循環，為規模化發展築牢穩固的運營底座。

社區增值服務：聚焦業主生活服務，共築便民生活圈

本集團始終以業主日常高頻需求為導向，將社區零售、新能源、到家等業主生活服務業務置於發展核心，通過高性價比剛需產品、安全便捷的充電網絡及可靠入戶家政，提升業主居住便利。未來，我們將繼續以圍繞業主生活服務的業務為核心，以專業經營與資源管理提供有力支撐，最終形成覆蓋日常剛需消費、便捷出行、家居改善及家政服務等多元需求的社區服務生態，全面助力社區「一刻鐘便民生活圈」建設，讓業主在家門口享受便捷、溫暖、高品質的物業服務。

科技賦能：PARA 協生，引領智慧服務新範式

人工智能與物聯網技術的深度融合，正重新定義物業服務的生產力邊界。本集團將堅定推進 PARA「人(People)、智能體(Agent)、機器人(Robot)、智能物聯網(AIoT)」協生範式，並將其全面嵌入運營體系變革。在智能體領域，進一步拓展 AI 大模型於客戶服務、設備維護及能耗調控等場景的應用；在機器人領域，擴大「零號居民」清潔機器人及「零號行者」巡檢機器狗的規模化部署；在智能物聯網領域，構建統一平台，深化停車一體化改造，實現社區終端設備的數據互通與智能聯動，推動服務模式從被動響應向主動感知升級。我們的目標是打造「人機共融、數據驅動」的服務新生態，以科技之智，提效率之質，創體驗之新，篤行碧桂園服務「服務成就美好生活」的使命。

財務回顧

收入

本集團收入來自大物業板塊和孵化業務板塊。其中，大物業板塊主要包括(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務。孵化業務板塊主要包括(i)「三供一業」業務、(ii)環境業務及(iii)商業運營服務。截至2026年6月30日止六個月，本集團總收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣23,185.5百萬元增加約5.7%至約人民幣24,500.5百萬元。該增長主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務收入均保持增長，疊加本集團主動壓降信用風險顯著上升的客戶的業務規模導致非業主增值服務收入隨之有所下降，以及環境業務及商業運營服務收入減少的綜合影響導致。具體各業務收入列示如下：

大物業板塊

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣13,649.3百萬元增加約6.3%至約人民幣14,505.2百萬元，佔總收入比約為59.2%（2025年同期約58.9%）。

下表載列所示日期我們分別由碧桂園地產集團開發的物業及獨立第三方物業開發商開發的收費管理面積明細：

	於2026年6月30日		於2025年6月30日	
	收費管理面積 (千平方米)	(%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)
由獨立第三方物業開發商開發的物業	569,633	52.0	524,245	49.3
由碧桂園地產集團開發的物業(附註1)	526,792	48.0	539,039	50.7
總計	1,096,425	100.0	1,063,284	100.0

附註1：由碧桂園控股有限公司（「碧桂園控股」）及其附屬公司（「碧桂園集團」）、合營企業及聯營企業（「碧桂園地產集團」）獨立開發或與其他方共同開發的物業。

於2026年6月30日，本集團的收費管理面積由2025年同期約1,063.3百萬平方米增加約33.1百萬平方米至約1,096.4百萬平方米，主要由於本集團積極外拓導致來自第三方的收費管理面積增長，及由碧桂園地產集團開發的物業儲備合同管理面積於期內轉化為收費管理面積所致。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,950.4百萬元增加約18.3%至約人民幣2,307.8百萬元，佔總收入比約9.4%（2025年同期約8.4%）。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 期內，本地生活服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,290.4百萬元增至約人民幣1,663.8百萬元，增幅約28.9%。
- (b) 期內，社區傳媒服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣179.1百萬元增至約人民幣180.9百萬元，增幅約1.0%。
- (c) 期內，到家服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣310.3百萬元降至約人民幣269.8百萬元，降幅約13.1%。
- (d) 期內，園區空間服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣170.6百萬元增至約人民幣193.3百萬元，增幅約13.3%。

社區增值服務收入增加，主要得益於本地生活服務中酒類和零售業務收入增長。

(iii) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣293.4百萬元降至約人民幣234.1百萬元，降幅約20.2%，佔總收入比約1.0%（2025年同期約1.3%）。

非業主增值服務收入下降，主要因本集團持續主動壓降關聯方交易規模所致。

孵化業務板塊

(i) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務收入包括物業管理及其他相關服務與供熱服務的收入。

物業管理及其他相關服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣4,156.0百萬元增至約人民幣4,605.3百萬元，增幅約10.8%，佔總收入比約18.8%（2025年同期約17.9%）。

供熱服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣915.7百萬元降至約人民幣907.4百萬元，降幅約0.9%，佔總收入比約3.7%（2025年同期約3.9%）。

「三供一業」業務收入增加主要由於本集團期內市場開拓取得成效，以及生活服務、生產後勤服務及生產運營服務新簽約增加所帶來收入增長所致。

(ii) 環境業務

期內，環境業務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣1,730.9百萬元降至約人民幣1,519.3百萬元，降幅約12.2%，佔總收入比約6.2%（2025年同期約7.5%）。

環境業務收入下降，主要因本集團在謹慎拓展新項目的同時主動退出若干表現不佳的環衛項目。

(iii) 商業運營服務

期內，商業運營服務收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣296.8百萬元降至約人民幣270.1百萬元，降幅約9.0%，佔總收入比約1.1%（2025年同期約1.3%）。

商業運營服務收入下降是本集團為優化業務結構，2025年下半年戰略性退出若干虧損項目所致。

成本

本集團成本包括(i)員工成本、(ii)清潔成本、(iii)供熱成本、(iv)保養成本、(v)水電暖、(vi)綠化及園藝成本、(vii)安保成本、(viii)商品銷售成本、(ix)運輸成本、(x)辦公及通信成本、(xi)稅項及附加費、(xii)僱員制服成本、(xiii)折舊及攤銷費用、(xiv)社區活動成本、(xv)差旅及招待成本、(xvi)服務特許權安排的基建建設成本、(xvii)其他勞務外包成本及(xviii)其他。期內，成本約人民幣20,060.6百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣18,886.4百萬元增加約6.2%。成本的增加主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務的增長所帶來的相關成本的增長金額，高於非業主增值服務、環境業務及商業運營服務相關成本的減少金額綜合影響所致。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣4,299.1百萬元增加約人民幣140.8百萬元至約人民幣4,439.9百萬元，增幅約3.3%。

期內，整體毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約18.5%下降0.4個百分點至約18.1%，整體毛利率下降主要因為孵化業務板塊整體毛利率下降。

大物業板塊

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約21.7%上升0.1個百分點至約21.8%。

物業管理服務毛利率上升主要得益於(i)深化實施項目級的精細化利潤管理，以年度目標和計劃牽引虧損、低毛利項目改善；(ii)深化PARA戰略，擴大清潔機器人、AI智能體和智能硬件設備在清潔作業、安防管理、客戶服務等方面的應用，通過人機協作降低運營成本。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約31.6%下降1.7個百分點至約29.9%。

受經濟週期性波動影響，本集團部分社區增值業務毛利率出現階段性調整，主要體現為以下方面：(i)到家服務中高毛利率的新收樓垃圾清運等一次性業務收入同比大幅下降；(ii)社區傳媒服務業務代理整包需求及單價下降導致毛利率下降；及(iii)本集團圍繞民生消費賽道戰略性拓展本地生活服務，持續搶佔核心客群生活場景與服務觸點，並依託精細化用戶深度運營不斷挖掘業務價值。伴隨業務品類擴張，本地生活服務中的低毛利零售業務的佔比呈上升趨勢。

(iii) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約0.4%上升3.8個百分點至約4.2%。

非業主增值服務毛利率的上升主要得益於期內積極佈局市場化業務所帶來的來自於第三方業務收入增長，相關毛利較上年同期有所增加。

孵化業務板塊

(i) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務中物業管理及其他相關服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約7.9%下降1.8個百分點至約6.1%。

「三供一業」物業管理及其他相關服務毛利率下降，主要因收入結構發生變化，低毛利率的生產後勤服務佔比上升。

期內，「三供一業」業務中供熱服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約6.6%下降1.7個百分點至約4.9%。

「三供一業」供熱服務毛利率下降，主要為人工成本及原材料價格上漲導致。

(ii) 環境業務

期內，環境業務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約13.3%下降5.0個百分點至約8.3%。

環境業務毛利率下降主要因市場競爭加劇，部分項目服務價格下調，同時成本持續承壓，利潤空間受到雙重擠壓。

(iii) 商業運營服務

期內，商業運營服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約25.9%上升9.0個百分點至約34.9%。

商業運營服務毛利率上升主要由於本集團2025年下半年戰略性退出若干虧損項目所致。

行政開支

期內，行政開支約人民幣2,000.2百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2,205.4百萬元下降約9.3%，行政開支率由2025年同期約9.5%下降1.3個百分點至約8.2%。這主要由於本集團深化管理提效舉措，並通過平台化組織架構重組，優化管理層級與人員配置，有效壓縮了行政開支。與此同時，本集團加大研發投入力度，期內研發費用約人民幣110.6百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣77.8百萬元增加約人民幣32.8百萬元。

管理層討論與分析

其他收入

期內，其他收入約人民幣111.7百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣82.9百萬元增加約34.7%。

其他收入增加主要由於期內政府補助及來自於對若干實體的權益性投資的分紅收益較上年同期上升所致。

其他損失－淨額

期內，其他損失－淨額約人民幣140.2百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣137.9百萬元擴大約人民幣2.3百萬元。

其他損失－淨額上升主要由於期內未實現匯兌損失擴大所致。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣300.1百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣332.1百萬元下降約9.6%。所得稅費用下降主要由於本集團期內利潤總額較上年同期有所降低所致。

期內利潤

期內，本集團的淨利潤約人民幣948.4百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,002.6百萬元下降約5.4%。

期內，本公司股東應佔利潤約人民幣950.3百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣996.6百萬元下降約4.6%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣-1.9百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣6.1百萬元下降約131.1%。

期內，本公司股東應佔核心淨利潤*約人民幣1,618.5百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,567.7百萬元增加約3.2%。

* 剔除以股份為基礎的付款開支、收併購帶來的無形資產－合同及客戶關係、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置附屬公司損益、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值撥備或轉回、業績承諾相關的或有對價公允價值變動損益、重大仲裁事項相關的損益及前述調整項相關所得稅費用和非控制性權益的影響後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

非香港財務報告準則（非HKFRS）財務計量

為補充根據香港財務報告準則編製的本集團綜合業績，本公司已提供本公司股東應佔核心淨利潤作為額外財務計量，此未經審核非香港財務報告準則財務計量應被視為根據香港財務報告準則編製的本集團財務業績的補充而非替代計量。此外，此等非香港財務報告準則財務計量的定義可能與其他公司所用的類似詞彙有所不同，因此，該非香港財務報告準則計量或無法與其他公司呈報的類似標題計量進行比較。

本公司的管理層認為，非香港財務報告準則財務計量藉排除若干非現金項目、非經營性項目及非經常性項目，有利於為本公司管理層及投資者提供評估本集團核心經營業績和財務表現有用的補充資料。

下表載列本集團截至2026年及2025年6月30日止六個月的非香港財務報告準則財務計量與根據香港財務報告準則編製的最近計量之間的調節：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)	
本公司股東應佔利潤(HKFRS計量)	950.3	996.6
調整項		
加：以股份為基礎的付款開支	59.5	111.2
加：收併購帶來的無形資產－合同及客戶關係、 保險經紀牌照及品牌的攤銷成本	502.9	574.4
加：向第三方提供的股權質押貸款減值	212.5	42.4
加：處置附屬公司損益	1.0	108.8
加：對外擔保預計損失	128.2	75.1
加：應收關聯方款項減值撥備或轉回	-17.7	-94.8
加：重大仲裁事項相關的損益(附註28)	55.4	—
減：非HKFRS調整項的所得稅影響	235.5	204.3
減：非HKFRS調整項的非控制性權益	38.1	41.7
本公司股東應佔核心淨利潤(非HKFRS計量)	1,618.5	1,567.7

期內經營活動現金淨額

期內，本集團的經營活動現金流出淨額為約人民幣749.3百萬元(截至2025年6月30日止六個月現金流出淨額約人民幣875.2百萬元)。

期內，本集團錄得的經營活動現金流出淨額較截至2025年6月30日止六個月減少約人民幣125.9百萬元。期內，本集團堅持致力提升項目運營效率及改善業主滿意度，通過對項目分級分類、精細化運營，持續完善項目常態化收繳管理機制，結合一戶一檔工具精準定位問題、數字化運營提升業主體驗，持續改善項目管理品質、提升業主滿意度，夯實收費基礎。

管理層討論與分析

本公司股東應佔權益

本公司股東應佔權益由2025年12月31日約人民幣35,958.3百萬元下降至2026年6月30日約人民幣35,307.3百萬元，減少約人民幣651.0百萬元。主要為以下綜合影響所致：(i)期內本公司股東應佔綜合收益總額約人民幣923.0百萬元導致本公司股東應佔權益增加；(ii)期內本公司購回股份約人民幣185.7百萬元導致本公司股東應佔權益減少；及(iii)因期內宣派2025年度股息約人民幣1,460.9百萬元導致本公司股東應佔權益減少。

無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、合同及客戶關係、軟件資產、保險經紀牌照、品牌及特許經營權。

於2026年6月30日，本集團的無形資產約人民幣19,669.8百萬元，較2025年12月31日約人民幣20,197.0百萬元下降約人民幣527.2百萬元，主要歸因於期內本集團無形資產所產生攤銷金額約人民幣559.4百萬元導致。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、其他應收款項、預付供應商款項及其他預付稅項。

於2026年6月30日，本集團錄得的貿易應收款項淨額約人民幣21,507.1百萬元，較2025年12月31日約人民幣18,806.8百萬元增加約人民幣2,700.3百萬元，主要為本集團物業管理服務及「三供一業」業務收入規模增加，同時，環境業務的客戶回款週期變長，亦導致相應貿易應收款項增長。

於2026年6月30日，本集團來自碧桂園控股及其附屬公司的貿易應收款項為約人民幣2,027.4百萬元，較2025年12月31日約人民幣2,048.7百萬元，減少約人民幣21.3百萬元，由此，本集團相應沖回來自碧桂園控股及其附屬公司的貿易應收款項已計提的預期信用虧損準備總額約為人民幣16.3百萬元。

其他應收款項淨額由2025年12月31日約人民幣4,531.8百萬元增加至2026年6月30日約人民幣4,650.4百萬元，上升約人民幣118.6百萬元，主要是由於期內代業主墊付款和第三方往來款增加所致。

合同負債

合同負債主要產生自客戶就尚未提供的物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務等相關服務作出的預付款。

合同負債由2025年12月31日約人民幣8,877.9百萬元下降至2026年6月30日約人民幣8,296.4百萬元，下降約人民幣581.5百萬元。合同負債下降主要由於期內往期預繳款項轉化為收入大於期內新增的預繳款所致。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包含貿易應付款項、其他應付款項、業務合併的或有代價、應付薪酬及其他應付稅項。

貿易應付款項主要為日常業務過程中就向供應商購買的商品或服務而應付的款項，包括商品、材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2026年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣10,977.8百萬元，較2025年12月31日約人民幣9,815.2百萬元，增加約人民幣1,162.6百萬元，主要由於營業成本上升（包括相關的商品及材料採購成本、勞務外包成本及水電費上升）所致。

其他應付款項主要包括(i)與內部裝修有關的業主按金；(ii)業主暫收款（主要包括向業主收取的水電暖費及業主所屬公共區域增值服務所產生的收入）；(iii)財務擔保撥備；(iv)尚未支付的業務合併應付對價；(v)應付股息；及(vi)預提及其他（主要與第三方往來及墊款有關）。

其他應付款項由2025年12月31日約人民幣5,983.3百萬元上升至2026年6月30日約人民幣7,849.4百萬元，主要由於應付股息增加所致。

資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按計息債務總額減去現金及現金等價物計算。

截至2026年6月30日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,508.1百萬元（2025年12月31日：約人民幣1,626.8百萬元）。期內所有到期借款均得以按時償還。

於2025年12月31日及2026年6月30日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

管理層討論與分析

流動資金、財務及資本資源

截至2026年6月30日，本集團的銀行存款（即現金及現金等價物、定期存款和受限制銀行存款）和結構性存款約人民幣16,182.1百萬元，較2025年12月31日約人民幣17,931.0百萬元減少約人民幣1,748.9百萬元。銀行存款和結構性存款乃以下列貨幣計值：

	2026年6月30日 (人民幣百萬元)	(%)	2025年12月31日 (人民幣百萬元)	(%)
人民幣	11,460.0	70.9	14,401.0	80.3
港元	71.1	0.4	2,135.8	11.9
其他貨幣	4,651.0	28.7	1,394.2	7.8
	16,182.1	100.0	17,931.0	100.0

在本集團的銀行存款和結構性存款中，其中：(i) 定期存款約人民幣5,887.8百萬元（2025年12月31日：約人民幣3,979.2百萬元）；(ii) 受限制銀行存款約人民幣907.4百萬元（2025年12月31日：約人民幣1,048.2百萬元）；及(iii) 結構性存款約人民幣1,151.8百萬元（2025年12月31日：約人民幣1,052.1百萬元），受限制銀行存款主要為司法凍結資金、根據當地政府機構規定存物業管理服務執行保證金及本集團附屬公司碧桂園滿國環境科技集團有限公司（「滿國」）及福建東飛環境集團有限公司（「福建東飛」）業務合同的履約保證金。

截至2026年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣12,486.3百萬元（2025年12月31日：約人民幣12,971.6百萬元）。本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.4倍（2025年12月31日：1.4倍）。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的業務受整體經濟、市場狀況及物業管理行業的政策法規影響。當經濟狀況發生變化，導致企業和個人的消費水平及支付能力波動時，該等波動可能對本集團業務運營及業務款收繳產生影響。當中國房地產市場發生超出預期的重大變化時，該等變化可能對本集團收費管理面積增長及相關收益增長存在影響。當政府對物業管理行業的政策法規進行調整時，該等調整可能對包括本集團在內的物業企業的經營策略、服務內容和收費標準等產生重大影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值損失；本集團大量的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以外幣計值的銀行存款、定期存款、應收賬款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本集團有210,035名僱員(2025年12月31日：209,837名僱員)。期內，總員工成本約人民幣8,839.9百萬元。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水準及市場環境而釐定。

本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

股份計劃

於2024年7月9日，本公司股東已批准及採納購股權計劃(「2024年購股權計劃」)。於2024年7月22日，本公司根據2024年購股權計劃的條款向60名僱員參與者要約授出合共225,350,000份購股權，購股權行使價為每股5.01港元。

為更有效地達成2024年購股權計劃的目的，本公司股東已於2026年1月28日批准及採納修訂(1)2024年購股權計劃的規則及(2)已授出購股權的條款。

董事會有權管理2024年購股權計劃，且其有關2024年購股權計劃所有事宜的決定、解釋或裁決即為最終決定，並對各方均具約束力。董事會亦有權透過決議案的方式授權任何董事行使管理2024年購股權計劃的任何或所有權力，包括但不限於根據2024年購股權計劃在合資格參與者之中進行甄選及向承授人授出購股權，惟須受2024年購股權計劃的條款及條件所限。

管理層討論與分析

截至本報告日期，根據2024年11月18日採納之股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」），本公司一家指定附屬公司根據股份獎勵計劃規則及信託契據之條款已委託受託人透過滬港通及深港通以總代價（包括交易成本）約人民幣556.5百萬元於市場上購買合共109,000,000股股份，購買的股份數量已達到計劃上限。

於2026年4月24日，本公司採納股份獎勵計劃實施方案並於同日根據該方案向8名僱員參與者授出17,100,000股獎勵股份，授予價格為每股5.44港元。

員工培訓及發展

本集團注重打造全方位的培養體系，深入研究員工在職業發展各階段所需的各項關鍵能力，圍繞能力提升與專業發展加強後備梯隊人才培養，精心打造全方位、多層次的人才培養體系，以支持員工提升職業競爭力。

為提升員工應對當下業務變化的能力，同時為更高效支撐業務發展，本集團策劃「一刻堂」、「例會學習」等常態化學習項目，實現業務能力的垂直下沉。同時，本集團基於線上學習平台「碧學堂」，通過策劃主題學習月、引入外部課程滿足集團員工日常學習需求。截至2026年6月30日，「碧學堂」累計上線課程2,103門、運營學習項目15,644個，員工人均學習時長84.94小時。

為提升核心管理幹部解決未來業務挑戰的能力，本集團面向關鍵群體策劃「新銳計劃」、「基石計劃」、「領軍計劃」、「碧防官計劃」等人才培養項目，通過構建關鍵崗位畫像及評價體系，識別員工能力短板並匹配訓戰學習項目，綜合提升員工業務及管理能力。同時為有效構建後備梯隊，本集團2026年啟動「繼任者計劃」，通過構建「評一學一行一賽」訓戰流程，篩選具有培養和發展潛力的幹部，為本集團儲備複合型高級管理人才。

資產抵押

截至2026年6月30日，本集團若干附屬公司為各自的項目日常運營需求與銀行及融資租賃公司發生借款及售後回租融資貸款業務，主要以其各自的若干環境業務項目的收款權質押和若干設備、土地使用權抵押。

為應對匯率波動和鎖定收益，本集團部分定期存款就遠期外匯合約設置質押。於2026年6月30日，人民幣2,200,878,000元之定期存款已就遠期外匯合約作質押。於2025年12月31日，人民幣1,888,087,000元定期存款曾就遠期外匯合約作質押，其後於2026年2月，該遠期外匯合約到期，對應定期存款已解除質押。

或然負債

有關截至2026年6月30日或然負債的詳情，請參閱本報告的中期財務資料附註23中的業務合併形成的或有代價及附註28。除此以外，本集團概無其他或然負債。

對外擔保

截至2026年6月30日，除本報告的中期財務資料附註26所披露者外，本集團概無其他對外擔保。

重大收購、出售及重大投資

期內，本集團概無重大收購及出售，亦無任何個別重大投資。

中期股息

截至2025年12月31日止年度的末期股息及特別股息分別為每股人民幣4.62分（相當於港元（「港元」）5.32港仙）及每股人民幣41.79分（相當於48.05港仙），合共約為人民幣1,511,449,000元。該等末期股息及特別股息已於2026年5月29日的本公司股東週年大會上獲批准，並於2026年8月21日部分以本公司新股份、部分以現金派付。作為以股代息而結算及發行的普通股數目為67,487,030股，作為以股代息而支付的股息總額約為人民幣321,104,000元，而現金股息約為人民幣1,190,345,000元。其中，約人民幣50,586,000元已支付至本公司的股份獎勵計劃。

現金股息中約人民幣252,401,000元已用於抵扣相關方應付貸款的利息和本金（見本報告的中期財務資料附註17）。

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月之中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

期內重大事項

修訂2024年購股權計劃的規則及已授出購股權的條款於股東特別大會上獲股東批准

於2024年7月9日，股東批准及採納2024年購股權計劃。為更有效地達成2024年購股權計劃的目的，董事會於2025年12月23日決議建議修訂(1)2024年購股權計劃的規則，及(2)已授出購股權的條款，並隨後於2026年1月28日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年12月23日及2026年1月28日的公告，以及本公司日期為2026年1月8日的通函。

管理層討論與分析

根據上市規則第13.51B(2)及13.51(2)(n)條作出之公告

就碧桂園控股於2026年2月10日公告的關於碧桂園控股、碧桂園控股執行董事及主席楊惠妍女士（「楊女士」）及其他具名人士於近期收到上海證券交易所（「上交所」）出具的《紀律處分決定書》（「《紀律處分決定書》」）的事宜，由於碧桂園控股未能按照上交所的相關債券上市規則等規定及時披露碧桂園控股存在的若干債務逾期情形，上交所分別對碧桂園控股、楊女士及其他具名人士（統稱「該等人士」）作出自律監管措施決定，對碧桂園控股及該等人士予以通報批評，並記入誠信檔案。

董事會已就上述事宜向楊女士查詢並審閱《紀律處分決定書》。根據碧桂園控股日期為2026年2月10日的公告，鑒於相關違規乃由於碧桂園控股因客觀原因未能及時披露債務逾期情形，並非因相關人士怠於履職盡責，因此董事會（楊女士除外）認為無理由對楊女士的誠信及能力存疑，楊女士繼續擔任本公司主席兼非執行董事為合適。詳情請參閱本公司日期為2026年2月11日之公告。

香港主要營業地點地址變更

本公司由2026年6月17日起於香港的主要營業地點的地址由香港中環都爹利街3-11號律敦治中心律敦治大廈4樓更改為香港中環都爹利街3-11號律敦治中心律敦治大廈16樓1603室。詳情請參閱本公司日期為2026年6月16日之公告。

於報告期間後發生的事件

於2026年6月30日後及直至本報告日期，概無發生影響本集團的重大事件。

審核委員會

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.21條規定成立審核委員會，其中至少一名成員具備適當的專業會計資格或相關財務管理專長，以履行審核委員會職責。審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生、陳威如先生及趙軍先生，而芮萌先生為委員會主席。審核委員會的主要職責包括協助董事會對本集團財務報告流程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。

審核委員會已審閱本報告、期內之未經審核中期業績及本集團採納的重大會計政策及準則，並已審閱管理層提交的風險控制及內部審計報告。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱期內之未經審核中期財務資料。

企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

截至2026年6月30日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則（「**證券買賣守則**」）。

本公司就董事有否於截至2026年6月30日止六個月期間遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於期內均有遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於截至2026年6月30日止六個月期間並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事及行政總裁資料變動

以下載列根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事及行政總裁的資料變更。

陳威如先生，獨立非執行董事

陳先生於2020年8月起擔任中歐國際工商學院戰略學副教授，並於2026年1月晉升為教授。

於2026年5月，陳先生因任期屆滿而退任傑克科技股份有限公司（前稱傑克縫紉機股份有限公司，一家於上交所上市的公司（股份代號：603337））董事會的獨立董事。

於截至2026年6月30日止六個月期間，除上述披露者外，概無其他資料須根據上市規則13.51B(1)條予以披露。

購回、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司以總代價（扣除所有相關開支前）208,343,609港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共34,995,000股本公司股份。本公司已於2026年3月註銷24,124,000股本公司股份，餘下回購股份將隨後予以註銷，惟於期內尚未註銷。期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (扣除相關 開支前)
		最高價	最低價	
2026年1月	17,815,000	6.40	6.02	111,006,189
2026年2月	6,309,000	6.48	6.26	40,206,810
2026年6月	10,871,000	5.95	4.81	57,130,610
34,995,000				208,343,609

上述回購股份旨在提高對股東的回報，並反映本公司對其業務前景充滿信心，對全體股東有利。

於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為3,258,334,489股。除上文披露者外，期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售或轉讓任何庫存股（定義見上市規則））。截至2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

股本集資活動及所得款項用途

期內，本公司並無進行任何股本集資活動。本公司上市至今的股本集資活動所得款均已於以前年度使用完畢，有關詳情請參見本公司2018年至2022年年報中「股本集資活動及所得款項用途」相關章節。

購股權計劃

2024年購股權計劃

於2024年7月9日，本公司的股東批准及採納2024年購股權計劃，並於2024年11月18日召開董事會以允許將庫存股份用於償付股份授予，提供更大靈活性。其後，股東於2026年1月28日舉行的本公司股東特別大會上批准修訂(1) 2024年購股權計劃的規則及(2)已授出購股權的條款。有關修訂的詳情，請參閱本公司日期為2025年12月23日的公告，以及本公司日期為2026年1月8日的通函。2024年購股權計劃之年期由採納日期起計10年，並於2034年7月8日屆滿。以下為2024年購股權計劃主要條款的概要：

(i) 目的

- 通過向合資格參與者提供購買本公司股份之機會，激勵合資格參與者為本集團未來發展而努力奮鬥，從而推動本集團的長期穩定發展；
- 向合資格參與者提供激勵及／或獎勵，以表彰彼等為本集團所作出之貢獻；及
- 提升本集團吸引及挽留具有傑出技能及豐富經驗人士的能力。

(ii) 合資格參與者

2024年購股權計劃的合資格參與者包括僱員參與者及服務提供者。

(iii) 可予發行的股份總數以及其於本報告日期佔已發行股份的百分率

- 根據2024年購股權計劃可予發行之最高股份數目將為334,302,033股（即不得超過採納2024年購股權計劃日期已發行股份總數（不包括庫存股份）之10%）。
- 2024年購股權計劃限額下服務提供者的分項限額最高股份數目將為66,860,406股（即不得超過採納2024年購股權計劃日期已發行股份總數（不包括庫存股份）之2%）。

截至本報告日期，根據2024年購股權計劃可予發行之股份總數為331,384,533股股份（包括已授出但尚未失效或行使之可認購214,563,750股股份之購股權），為本公司於本報告日期已發行股本（不包括庫存股份）的約9.96%。

(iv) 每名合資格參與者可獲授購股權上限

就直至授予日(包括該日)止十二(12)個月而言，倘因向有關合資格參與者授予所有購股權及獎勵(不包括根據相關計劃條款已失效之任何購股權及獎勵)而已發行及將予發行之股份總數合共不得超過於授予日已發行股份總數(不包括庫存股份)之1%。倘向有關合資格參與者授予購股權(不包括根據相關計劃條款已失效之任何購股權及獎勵)將會導致於直至授予日(包括該日)止十二(12)個月期間內已授予及將授予有關合資格參與者之所有購股權獲行使而已發行及將予發行之股份數目合共超過於授予日已發行股份總數(不包括庫存股份)之1%，則有關購股權授予須獲股東於股東大會上另行批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)均須就此放棄投票。

(v) 購股權行使期限

受限於2024年購股權計劃所載之提早終止條文，承授人可能(及僅可能)於購股權期限內隨時行使購股權。購股權期限不得超過自授予日起十(10)年期間，且須由董事會全權酌情釐定以要約函件形式通知承授人。

(vi) 購股權歸屬期

購股權歸屬日期將由董事會於授出時設定，不應少於購股權獲接納之日起計十二(12)個月。合資格參與者的購股權不可擁有較短的歸屬期(即少於12個月)，除非薪酬委員會與董事會對特別指明的合資格參與者的股份批准較短的歸屬期。

(vii) 付款以接納購股權要約

當承授人妥為簽署一式兩份的構成接受購股權的授予文件，並且本公司於相關接受日期或之前收到1.00港元的付款作為授予購股權的對價，則購股權被視為已被授予，並被承授人接受和生效。該等繳款於任何情況下均不得退回。

(viii) 釐定行使價格的基準

行使價格由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下須至少為下列兩者中的最高者：(a)有關股份在授予日(必須為營業日)的收市價(以交易所日報表所載者為準)；及(b)該等股份在授予日前五(5)個營業日的平均收市價(收市價同樣以交易所日報表所載者為準)；惟倘出現零碎股價，則每股股份之行使價須向上調整至最接近之整港仙。

(ix) 計劃尚餘的有效期

2024年購股權計劃之有效及生效期為十(10)年，自採納日期開始計算，期滿後將不再發售或授出購股權，惟2024年購股權計劃的條文在所有其他方面對2024年購股權計劃有效期內授出的購股權仍具有十足效力及效用。

(x) 變動及狀況

期內，2024年購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權						每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2026年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於2026年 6月30日 尚未行使			
董事									
徐彬淮先生	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	5.01	22.07.2024	歸屬日 ⁽ⁱ⁾ - 21/07/2034
肖華先生	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	5.01	22.07.2024	歸屬日 ⁽ⁱ⁾ - 21/07/2034
董事小計	17,000,000	-	-	-	-	17,000,000			
僱員參與者 (除董事外)	202,658,750	-	2,657,500	-	2,437,500	197,563,750	5.01	22.07.2024	歸屬日 ⁽ⁱ⁾ - 21/07/2034
總計	219,658,750	-	2,657,500	-	2,437,500	214,563,750			

附註：

- 本公司根據2024年購股權計劃的條款於2024年7月22日向合資格參與者(均為本集團僱員)共授出可供認購225,350,000股股份的購股權。在本次授出中，儘管首批購股權的歸屬期少於12個月，惟整體授出採用混合時間表，即購股權可於2025年4月1日至2030年4月1日期間內歸屬，且每份購股權附有基於表現的歸屬條件。2024年購股權計劃特別允許於該等情況下縮短歸屬期。董事會亦認為，作為具競爭力的條款及條件的一部分，以加速歸屬的方式獎勵表現傑出者及根據表現指標激勵表現傑出者屬適當。就授予董事的授出而言，薪酬委員會認為，除上述者外且經計及(i)承授人對本集團整體營運、發展及增長的顯著貢獻；及(ii)大部分購股權均受較長歸屬期限制，此舉將確保承授人與本公司的長期利益一致，並可激勵承授人為本公司發展作出貢獻，首批購股權的歸屬期較短屬恰當。
- 於緊接2024年7月22日授予日前之股份收市價為4.87港元，於授予日的公允價值約為人民幣531,422,817元。期內計入損益表的購股權開支約人民幣56.1百萬元(2025年同期：人民幣111.2百萬元)，主要是本公司授出相關購股權時，需按照相關購股權授予日的公允價值，在歸屬期內將其分攤確認為費用。相關會計政策詳見本公司於2026年4月24日發佈的2025年年度報告中綜合財務報表附註44.19「股份基礎付款」。

- (3) 期內，本公司就僱員參與者（除董事外）行使購股權而配發及發行2,657,500股股份，在緊接2026年1月5日、2026年1月15日、2026年1月16日、2026年1月20日、2026年1月30日、2026年3月6日、2026年3月24日、2026年4月10日、2026年4月13日、2026年4月14日、2026年4月17日、2026年4月21日、2026年4月23日、2026年4月24日、2026年4月27日、2026年4月28日、2026年4月29日、2026年5月5日、2026年5月7日、2026年5月11日、2026年5月13日及2026年5月14日為行使購股權的日期之前股份加權平均收市價為每股股份6.29港元。期內，本公司無註銷任何購股權。
- (4) 於2026年1月1日及2026年6月30日，根據2024年購股權計劃可供授出以認購相應股份的購股權數目分別為114,383,283及116,820,783，可根據服務提供者分項限額授出以認購相應股份的購股權數目分別為66,860,406和66,860,406。
- (5) 於2024年7月22日授予之合資格參與者均為本集團僱員且均不屬於(i)獲授股份超出1%個人限額的參與者及(ii)在任何12個月內獲授股份超出本公司已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。
- (6) 本公司根據2024年購股權計劃的條款於2024年7月22日向合資格參與者（均為本集團員工）共授出可供認購225,350,000股股份的購股權。該等購股權的歸屬日如下，歸屬期為2024年7月22日至下表相關歸屬日：

期次	歸屬比例	歸屬日
首批購股權	25%	2025年4月1日或2026年4月1日（視乎何時達成歸屬條件，下同）
第二批購股權	20%	2026年4月1日或2027年4月1日
第三批購股權	20%	2027年4月1日或2028年4月1日
第四批購股權	20%	2028年4月1日或2029年4月1日
第五批購股權	15%	2029年4月1日或2030年4月1日

上述已授出之購股權將待以下有關(a)本公司業績表現目標及(b)個人表現目標的相關歸屬條件達成後，方會歸屬於相關承授人。

(a) 本公司業績表現目標

(i) 首批購股權

本集團服務力、品牌力及發展速度（即誠如本公司於截至2024年12月31日年度收入與往年相比的同比增長率）超過於截至往年12月31日年度收入規模前20家同行上市公司（本公司除外，須不晚於2024年3月31日刊發往年財務年度經審核業績，「對標企業」）同期收入的平均同比增長率（「2024年公司收入增長率目標」），同時本集團於截至2024年12月31日年度的核心業務盈利保持穩健。董事會於歸屬日期前對本集團發展質量進行評估及確定歸屬結果。

若2024年公司收入增長率目標未實現，該考核可遞延一年，但須以本公司截至2023年12月31日止年度的收入為基數，遞延至截至2025年12月31日止年度的收入複合年增長率超過對標企業同期收入的複合年增長率，則視為實現2024年公司收入增長率目標，且其他歸屬條件均實現的情況下，該批購股權可歸屬於相關承授人。

(ii) 第二批購股權

本集團服務力、品牌力及發展速度(即誠如本公司於截至2025年12月31日年度報表收入與上一年相比的同比增長率)超過新對標企業(定義見本公司日期為2026年1月8日的通函第22頁)同期收入的平均同比增長率(「**2025年公司收入增長率目標**」),同時本集團截至2025年12月31日年度的核心業務盈利保持穩健。董事會於相關歸屬日期前對本集團發展質量進行評估及確定歸屬結果。

若2025年公司收入增長率目標未實現,該考核可遞延一年,但須以本公司截至2024年12月31日止年度的報表收入為基數,遞延至截至2026年12月31日止年度的報表收入複合年增長率超過新對標企業同期收入的平均複合年增長率,則視為實現2025年公司收入增長率目標,且其他歸屬條件均實現的情況下,該批購股權可歸屬於相關承授人。

(iii) 第三至五批購股權

本集團服務力、品牌力及發展速度(即誠如本公司於截至2026*年12月31日年度考核收入與上一年相比的同比增長率)超過新對標企業同期收入的平均同比增長率(「**2026*年本公司收入增長率目標**」),同時本集團截至2026*年12月31日年度的核心業務盈利保持穩健。董事會於相關歸屬日期前對本集團發展質量進行評估及確定歸屬結果。

若2026*年公司收入增長率目標未實現,該考核可遞延一年,但須以本公司截至2025*年12月31日止年度的考核收入為基數,遞延至截至2027*年12月31日止年度的考核收入複合年增長率超過新對標企業同期收入的平均複合年增長率,則視為實現2026*年公司收入增長率目標,且其他歸屬條件均實現的情況下,該批購股權可歸屬於相關承授人。

* 就首批購股權而言,歸屬條件中的本公司及對標企業收入均指經審核綜合財務報表所示的收入。

就第二批購股權而言,歸屬條件中的本公司報表收入及新對標企業收入均指經審核綜合財務報表所示的收入。

就第三至第五批購股權而言,歸屬條件中的本公司考核收入指「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務的分部收入(主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務)(含加回未確認風險客商收入)+城市服務分部收入(含加回未確認風險客商收入,但不含環境業務收入);

而新對標企業收入則指其經審核綜合財務報表所示之收入。

就第四及第五批購股權而言，則分別為2027年及2028年。

- 就第四及第五批購股權而言，則分別為2026年及2027年。

+ 就第四及第五批購股權而言，則分別為2028年及2029年。

(b) 個人表現目標

(i) 首批購股權

相關承授人已實現本集團所設立的截至2024年12月31日止年度個人年度表現目標，例如：(a)承授人所負責業務的財務表現（比如現金流、收益、溢利、綜合收追繳率）；(b)承授人所負責業務的運營表現（比如產品力、市場力、運營力、業務健康等相關指標）；及／或(c)機制建設、團隊發展、模式創新、學習成長等。具體目標由本公司每年下達，並根據不同類別的承授人，設有不同的具體要求。詳情請參閱本公司日期為2024年7月22日的公告。

(ii) 第二至五批購股權

相關承授人已實現本集團所設立的截至2025*年12月31日止年度個人年度表現目標，例如：(a)承授人所負責業務的財務表現（比如現金流、收益、溢利、綜合收追繳率）；(b)承授人所負責業務的運營表現（比如產品力、市場力、運營力、業務健康等相關指標）；及／或(c)機制建設、團隊發展、模式創新、學習成長等。上述已設定的相關個人表現目標將由董事會或其授權公司內部組織因應本集團該年度之實際情況，原則上在每個年度的第一季度釐定。而判斷相關承授人是否實現前述個人表現目標的績效考核，則將於歸屬相關購股權前進行。

就第三至第五批購股權而言，則分別為2026年、2027年及2028年。

- (7) 期內，本公司無授出購股權，因此根據2024年購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的股份總數除以期內已發行股份（不包括庫存股份）的加權平均數為零。

除上文所披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據2024年購股權計劃被行使、註銷或失效。

股份獎勵計劃

於2024年11月18日，本公司的董事會批准及採納股份獎勵計劃。其後，董事會於2026年4月24日批准股份獎勵計劃實施方案，並取代原股份獎勵計劃關鍵條款，以對激勵人員範圍、歸屬規則及考核原則等作出調整。年期由採納日期起計10年，並於2034年11月17日屆滿。以下為股份獎勵計劃主要條款的概要：

(i) 目的

本公司所採納之股份獎勵計劃旨在：(i) 激勵對本公司日後運營及發展發揮重要作用之核心人才；(ii) 獎勵對本公司有所貢獻之入選參與者。

(ii) 合資格參與者

參與者範圍包括：

- 於本集團擔任若干主要職位之本集團董事及／或僱員（即入選僱員參與者）；
- 董事會認為所提供服務助益本集團長期發展的其他人士（即服務提供者）。

符合以下條件之一的參與者將被排除在計劃之外，其中包括：

- 不再受僱於本集團或本公司指定公司或不再擔任本集團重要管理職位或不再向本集團提供服務；
- 作出嚴重不當行為，如欺詐、不誠實、重大過失、賄賂、腐敗、盜竊、洩露商業及技術機密，或不遵守內部指引；
- 破產或無法償還債務；及
- 績效管理工作組認定的其他情形。

(iii) 計劃中可授出的股份總數以及其於本報告日期佔已發行股份的百分率

- 根據股份獎勵計劃可授出之最高股份數目不得超過109,000,000股。
- 截至本報告日期，根據股份獎勵計劃可授出之股份總數為91,900,000股股份（包括已購買但尚未授出之股份），為本公司於本報告日期已發行股本（不包括庫存股份）的約2.76%。

(iv) 每名合資格參與者可獲獎勵股份上限

根據股份獎勵計劃可授予一名入選參與者之最高獎勵股份數目不得超過33,430,000股股份。

(v) 獲授人可根據股份獎勵計劃行使期權的期限

不適用

(vi) 授出獎勵股份的歸屬期

相關入選參與者應在授予通知規定的歸屬期限前完成獎勵接納，否則根據股份獎勵計劃條款，獎勵將被沒收。

(vii) 付款以接納獎勵

董事會可決定接納獎勵的須付金額（如有），以及必須或可能作出付款或通知付款的期限（或償還貸款的期限）。

(viii) 獎勵股份的購買價（如有）的釐定基準

授予價格由董事會及績效管理工作組參考近期根據本公司購股權計劃已授出的購股權的行使價格、本公司通過信託購買股份的價格以及管理計劃的運行成本等因素釐定。

(ix) 計劃尚餘的有效期

除非董事會決定按計劃規則提早終止，股份獎勵計劃將自採納日期起生效，有效期為期十(10)年。計劃之條文將維持充分有效且適用於計劃期間已授出但尚未歸屬之獎勵。信託之有效期自信託計劃成立起計算，長度不得少於計劃期間。

(x) 變動及狀況

自採納股份獎勵計劃日期起直至本報告日期，本公司全資附屬公司根據股份獎勵計劃約定作為委託人於中國境內設立信託，根據與受託人（一間獨立第三方信託公司）訂立的信託契據，受託人已透過滬港通及／或深港通機制使用人民幣於市場交易中購買股份合計 109,000,000 股獎勵股份。於 2026 年 1 月 1 日及 2026 年 6 月 30 日，根據股份獎勵計劃可授出的獎勵股份數目分別為 109,000,000 股及 91,900,000 股。

期內，股份獎勵計劃下獎勵股份之變動詳情如下：

承授人類別	於2026年 1月1日					於2026年 6月30日		授予價格 (港元)	於緊接 獎勵股份 授出日期之 前的收市價 (港元)
	已授出 但尚未 歸屬的獎勵 股份數目	期內授出	期內獲歸屬	期內注銷	期內失效	已授出 但尚未 歸屬的獎勵 股份數目	授出日期		
僱員參與者 (除董事外)	-	17,100,000	-	-	-	17,100,000	24.04.2026	5.44	6.2
總計	-	17,100,000	-	-	-	17,100,000			

(1) 上述獎勵股份的歸屬日如下，歸屬期為2026年4月24日至下表相關歸屬日：

期次	歸屬比例	歸屬日
首批授予獎勵股份	20%	原則上2027年4月1日或2028年4月1日 (以實際歸屬條件達成日期為準，下同)
第二批授予獎勵股份	20%	原則上2028年4月1日或2029年4月1日
第三批授予獎勵股份	20%	原則上2029年4月1日或2030年4月1日
第四批授予獎勵股份	20%	原則上2030年4月1日或2031年4月1日
第五批授予獎勵股份	20%	原則上2031年4月1日或2032年4月1日

於達成有關(a)本公司業績表現目標及(b)個人表現目標的相關歸屬條件後，獎勵股份自授予日起分5年歸屬，每年歸屬比例為20%(因遞延考核導致延期歸屬的情況除外)。

(2) 獎勵股份於授予日的公允價值約為人民幣43,887,000元，該公允價值乃按本公司股份於授出日期的收市價計算，評估該等獎勵股份的公允價值時已考慮歸屬期內的預期股息。期內計入損益表的股份獎勵開支約人民幣3.4百萬元(2025年同期：不適用)，主要是本公司授出相關獎勵股份時，需按照相關獎勵股份授予日的公允價值，在歸屬期內將其分攤確認為費用。相關會計處理詳見本報告中綜合財務報表附註22「股份基礎付款」。

由於獎勵股份的來源不包括發行新股，因此，期內可就股份獎勵計劃授出獎勵而發行的股份數目除以期內已發行股份(不包括庫存股份)的加權平均數並不適用。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃或股份獎勵計劃。

權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部賦予之涵義）所持之本公司之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生工具 內持有 相關股份 權益數目	總計	於2026年 6月30日 佔已發行總股份 百分比	所持債權證 數目
楊惠妍女士	於受控制法團的權益 及其他的權益	1,218,336,100 ⁽¹⁾	—	1,218,336,100	37.39%	—
徐彬淮先生	實益擁有人	1,240,667 ⁽²⁾	12,000,000 ⁽⁴⁾	13,240,667	0.41%	—
肖華先生	實益擁有人	755,795 ⁽³⁾	5,000,000 ⁽⁴⁾	5,755,795	0.18%	—

附註：

於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為3,258,334,489股股份。

- 於2026年6月30日，必勝有限公司（「必勝」或「贈與人」）及Fortune Warrior Global Limited（「Fortune Warrior」）分別持有418,332,094股股份及125,363,139股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。2025年5月8日，本公司（作為抵押權人）與必勝及Fortune Warrior（作為抵押人）訂立關於抵押資產（包括由必勝及Fortune Warrior實益持有的本公司合共543,695,233股股份）的股份抵押契約，為本公司向必勝及Fortune Warrior提供本金金額合共人民幣1,000,000,000元（或等值港元）的本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。2023年7月29日，楊惠妍女士及必勝與國強公益基金會（香港）有限公司（「國強公益基金會（香港）」）簽署贈與契據（「贈與契據」）。根據贈與契據，贈與人捐贈674,640,867股股份（「捐贈股份」）予國強公益基金會（香港）作慈善公益用途並委託楊惠妍女士及贈與人或其指定人士代表國強公益基金會（香港）按照楊惠妍女士及贈與人的意願行使捐贈股份中的投票權。楊惠妍女士繼續（直接和間接）控制1,218,336,100股股份的投票權（當中包括捐贈股份的投票權）。
- 該等股份指徐彬淮先生持有的於二級市場購入的240,000股股份，以及徐彬淮先生行使其根據2018年3月13日，本公司當時的股東採納一項上市前購股權計劃，其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案作出修訂（「上市前購股權計劃」）獲授予的購股權所獲發的1,000,667股股份。

- (3) 該等股份指肖華先生因碧桂園控股分拆本公司於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股股份而獲分派的37股股份、肖華先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的5,558股股份及肖華先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的750,200股股份。
- (4) 有關權益乃根據2024年購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據2024年購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股5.01港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	於2026年
				6月30日 佔相聯法團 已發行總股份 之概約百分比 ⁽¹⁾
楊惠妍女士	四川嘉寶生活服務 集團股份有限公司 (「嘉寶服務」)	於受控制法團的權益	177,584,598	99.71%

附註：

- (1) 於2021年6月17日舉行的嘉寶服務股東大會及H股類別股東大會通過批准將嘉寶服務H股從聯交所除牌的決議，且於2021年7月15日除牌接受條件達成。嘉寶服務H股在聯交所的上市地位已於2021年8月19日下午四時正自願撤銷。嘉寶服務作為中國發行人，除牌後其股份類別不再區分H股和內資股，並全數為每股面值人民幣1元的普通股。該百分比根據於2026年6月30日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2026年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益的股份數目	佔已發行總股份概約百分比
必勝 ⁽¹⁾⁽³⁾	實益擁有人及其他的權益	1,092,972,961 (L)	33.54%
碧桂園服務控股有限公司 ⁽¹⁾	保證權益	543,695,233 (L)	16.69%
陳翀先生 ⁽²⁾	配偶權益	543,695,233 (L)	16.69%
	於受控制法團的權益	674,640,867 (L)	20.71%
國強公益基金會（香港） ⁽³⁾	實益擁有人	674,640,867 (L)	20.71%
上海寧泉資產管理有限公司	投資經理	195,683,000 (L)	6.01%

附註：

L—好倉

S—淡倉

於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為3,258,334,489股股份。

- (1) 2025年5月8日，本公司（作為抵押權人）與必勝及Fortune Warrior（作為抵押人）訂立關於抵押資產（包括由必勝及Fortune Warrior分別實益持有的418,332,094股股份及125,363,139股股份）的股份抵押契約，為本公司向必勝及Fortune Warrior提供本金金額合共人民幣1,000,000,000元（或等值港元）的本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。
- (2) 根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。2024年8月26日，陳翀先生成為國強公益基金會（香港）唯一成員。根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其國強公益基金會（香港）所持有的股份中擁有權益。
- (3) 2023年7月29日，楊惠妍女士及必勝與國強公益基金會（香港）簽署贈與契據。根據贈與契據，贈與人捐贈674,640,867股股份予國強公益基金會（香港）作慈善公益用途。楊惠妍女士及必勝繼續控制國強公益基金會（香港）持有的674,640,867股股份的投票權。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。



德勤

致碧桂園服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱碧桂園服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載於第44頁至第76頁的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號—「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)的規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們審閱工作的結果對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方協定之業務約定條款僅向全體董事會報告，除此之外不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們是按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行之審核，故此我們不能保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

基於我們的審閱，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2026年8月26日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	24,500,463	23,185,484
提供服務成本		(18,723,044)	(17,890,291)
商品銷售成本		(1,337,521)	(996,092)
毛利		4,439,898	4,299,101
銷售及營銷開支		(124,639)	(121,480)
行政開支		(2,000,197)	(2,205,369)
金融資產及合同資產減值損失淨額	7	(1,059,810)	(589,981)
其他收入	4	111,705	82,903
其他損失—淨額	5	(140,162)	(137,949)
經營利潤		1,226,795	1,327,225
財務收入		121,858	126,282
財務成本		(48,597)	(64,212)
財務收入—淨額		73,261	62,070
採用權益法入賬的應佔投資業績		(51,495)	(54,573)
所得稅前利潤		1,248,561	1,334,722
所得稅費用	6	(300,142)	(332,076)
期內利潤	8	948,419	1,002,646
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		950,326	996,555
— 非控制性權益		(1,907)	6,091
		948,419	1,002,646
其他綜合(開支)/收益			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣折算差異	20	(11,390)	4,469
不會重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計量且變動計入其他綜合開支的 金融資產公允價值變動	20	(15,967)	(56,907)
期內其他綜合開支總額，扣除所得稅後淨額		(27,357)	(52,438)
期內綜合收益總額		921,062	950,208
以下各項應佔綜合收益/(開支)總額：			
— 本公司股東		922,969	944,117
— 非控制性權益		(1,907)	6,091
		921,062	950,208
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以人民幣分/股表示)			
— 基本	9	29.16	29.82
— 攤薄	9	29.07	29.73

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,617,606	1,733,132
其他使用權資產		490,333	411,583
投資物業	12	1,439,583	1,526,224
無形資產	13	19,669,843	20,197,041
採用權益法入賬的投資	14	391,890	396,887
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的(「按公允價值計量且變動計入其他綜合收益」)金融資產	15	443,337	452,401
合同資產		3,784	3,784
貿易及其他應收款項	17	1,114,470	1,126,459
遞延所得稅資產		1,758,533	1,484,150
定期存款	18	1,615,940	1,596,236
		28,545,319	28,927,897
流動資產			
存貨		692,171	753,426
其他流動資產		1,180,960	913,433
貿易及其他應收款項	17	26,160,678	23,325,800
按公允價值計量且變動計入損益(「按公允價值計量且變動計入損益」)的金融資產	16	2,499,879	2,347,620
或有代價應收款項		289,458	289,458
受限制銀行存款	18	907,418	1,048,222
定期存款	18	4,271,824	2,382,960
現金及現金等價物	18	8,235,056	11,851,493
		44,237,444	42,912,412
總資產		72,782,763	71,840,309

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	19	25,990,112	26,157,811
其他儲備	20	868,781	841,501
留存收益	21	8,448,441	8,958,978
		35,307,334	35,958,290
非控制性權益		2,358,618	2,392,247
總權益		37,665,952	38,350,537
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	24	1,199,555	1,243,210
租賃負債		1,021,959	987,325
遞延所得稅負債		1,144,189	1,318,472
		3,365,703	3,549,007
流動負債			
合同負債		8,296,377	8,877,892
貿易及其他應付款項	23	22,210,489	19,877,812
即期所得稅負債		729,377	622,333
銀行及其他借款	24	308,510	383,569
租賃負債		206,355	179,159
		31,751,108	29,940,765
總負債		35,116,811	33,489,772
權益及負債總額		72,782,763	71,840,309

第44頁至第76頁之中期財務資料已於2026年8月26日獲董事會批准，並代表其簽署。

徐彬淮
董事

肖華
董事

簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

未經審核							
附註	本公司股東應佔				非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	股本及 股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於2026年1月1日的結餘(經審核)	26,157,811	841,501	8,958,978	35,958,290	2,392,247	38,350,537	
綜合(開支)/收益							
期內利潤(損失)	-	-	950,326	950,326	(1,907)	948,419	
其他綜合開支	-	(27,357)	-	(27,357)	-	(27,357)	
截至2026年6月30日止期間的綜合 (開支)/收益總額	-	(27,357)	950,326	922,969	(1,907)	921,062	
購回股份	19(b)	(185,711)	-	(185,711)	-	(185,711)	
代價發行	19(c)	1,395	-	1,395	-	1,395	
僱員股份計劃							
—僱員服務價值	22	-	59,531	59,531	-	59,531	
—行使購股權	19(d), 20	16,617	(4,894)	11,723	-	11,723	
來自非控制性權益的注資		-	-	-	11,859	11,859	
處置附屬公司		-	-	-	(11,265)	(11,265)	
股息		-	(1,460,863)	(1,460,863)	(32,316)	(1,493,179)	
		(167,699)	54,637	(1,460,863)	(31,722)	(1,605,647)	
於2026年6月30日的結餘(未經審核)	25,990,112	868,781	8,448,441	35,307,334	2,358,618	37,665,952	
於2025年1月1日的結餘(經審核)	26,521,871	597,476	9,497,683	36,617,030	2,461,692	39,078,722	
綜合(開支)/收益							
期內利潤	-	-	996,555	996,555	6,091	1,002,646	
其他綜合開支	-	(52,438)	-	(52,438)	-	(52,438)	
截至2025年6月30日止期間的綜合(開支)/收益 總額	-	(52,438)	996,555	944,117	6,091	950,208	
購回股份	19(b)	(56,275)	-	(56,275)	-	(56,275)	
代價發行	19(c)	12,308	-	12,308	-	12,308	
僱員股份計劃							
—僱員服務價值	22	-	111,169	111,169	-	111,169	
來自非控制性權益的注資		-	-	-	1,068	1,068	
與非控制性權益的交易		-	(19,594)	(19,594)	12,076	(7,518)	
收購附屬公司		-	-	-	41,114	41,114	
處置附屬公司		-	-	-	(71,999)	(71,999)	
股息		-	(988,945)	(988,945)	(26,987)	(1,015,932)	
		(43,967)	91,575	(988,945)	(44,728)	(986,065)	
於2025年6月30日的結餘(未經審核)	26,477,904	636,613	9,505,293	36,619,810	2,423,055	39,042,865	

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
經營所用的現金		(111,623)	(333,652)
已付所得稅		(637,705)	(541,544)
經營活動所用現金淨額		(749,328)	(875,196)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額		—	20,845
有關先前收購事項產生之仲裁之付款		(100,457)	—
處置附屬公司的現金流出淨額		9,500	(1,807)
已收採用權益法入賬的投資的股息	14	1,482	4,301
已收按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之股息	4	41,805	29,110
於採用權益法入賬的投資付款		(50,000)	(6,716)
物業、廠房及設備之付款	11	(200,264)	(256,410)
無形資產之付款		(50,119)	(43,292)
投資物業之付款		(1,361)	(382,381)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產及根據轉售協議購買的證券之付款		(6,503,256)	(4,667,168)
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之付款		(11,000)	—
定期存款之付款		(4,146,822)	(2,506,692)
處置物業、廠房及設備以及投資物業之所得款項		47,038	35,337
處置按公允價值計量且變動計入損益的金融資產及根據轉售協議購買的證券之所得款項		6,334,700	3,233,340
定期存款到期之所得款項		2,142,414	—
向第三方償還貸款之所得款項		100	—
已收利息		148,224	72,777
投資活動所用現金淨額		(2,338,016)	(4,468,756)
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款之所得款項		134,519	219,136
就股份獎勵計劃購買股份／購回股份	19(a)(b)	(185,711)	(56,275)
來自非控制性權益的注資		3,859	1,068
與非控制性權益的交易		—	(7,518)
租賃付款本金部分		(84,161)	(123,910)
償還銀行及其他借款		(263,095)	(246,727)
已付租賃利息		(28,190)	(39,699)
已付銀行及其他借款的利息		(36,523)	(21,840)
根據購股權計劃發行股份		11,723	—
派付予非控制性權益的股息		(26,110)	(10,497)
融資活動所用現金淨額		(473,689)	(286,262)
現金及現金等價物減少淨額		(3,561,033)	(5,630,214)
期初現金及現金等價物		11,851,493	15,337,225
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(55,404)	16,109
期末現金及現金等價物		8,235,056	9,723,120

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

2. 會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量（倘適用）的若干金融工具除外。

除因應用香港財務報告準則會計準則修訂本而造成新增／變更會計政策外，編製截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者一致。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則會計準則修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關修訂於2026年1月1日開始之年度期間強制生效：

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）	金融工具的分類及計量修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源的電力的合約
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的年度改進—第11卷

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 收入及分部資料

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務以及根據國有企業分離移交改革方案提供水電暖供應及物業管理服務（下文稱為「三供一業」）、環境業務及商業運營服務。

管理層根據由主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者此前已獲認定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。於截至2026年6月30日止六個月，隨著業務單位重組及內部報告架構變動後，主要經營決策者現已獲認定為管理委員會，管理委員會由董事會主席、總裁及若干其他高級管理人員組成，負責策略決策及營運監督。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

據此，本集團識別以下兩個(過往為四個)主要經營決策者用於作出戰略性決策的經營分部。分部報告的變動已追溯反映。

- 大物業板塊，主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；
- 孵化業務板塊，主要包括「三供一業」業務、環境業務和商業運營服務。

主要經營決策者按經營利潤的計量評估經營分部的表現，當中撇除按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的已變現及未變現收益，而計入採用權益法入賬的應佔投資業績。

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、環境業務及商業運營服務的所得款項。截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (經重列)
來自大物業板塊之收入		
— 物業管理服務	14,505,215	13,649,266
— 社區增值服務	2,307,768	1,950,362
— 非業主增值服務	234,142	293,386
— 其他服務	80,516	36,557
	17,127,641	15,929,571
來自孵化業務板塊之收入		
— 「三供一業」— 物業管理及其他相關服務	4,605,278	4,155,982
— 「三供一業」— 供熱服務	907,405	915,703
— 環境業務	1,519,337	1,730,923
— 商業運營服務	270,079	296,767
— 其他服務	70,723	156,538
	7,372,822	7,255,913
	24,500,463	23,185,484

本集團有大量客戶，截至2026年及2025年6月30日止六個月並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部間銷售按各分部管理層協定的條款進行。

本集團近乎100%的收入來自中國內地市場，且本集團近乎100%的非流動資產位於中國內地。因此並無呈列地理資料。

3. 收入及分部資料(續)

截至2026年6月30日止六個月向主要經營決策者提供的分部資料如下：

	截至2026年6月30日止六個月		
	大物業 板塊 人民幣千元	孵化業務 板塊 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入	17,128,759	7,312,538	24,441,297
在一段時間內確認	16,038,888	6,930,719	22,969,607
在某一時間點確認	1,089,871	381,819	1,471,690
來自其他來源的收入	—	61,996	61,996
租金收入	—	61,996	61,996
分部收入總額	17,128,759	7,374,534	24,503,293
減：分部間收入	(1,118)	(1,712)	(2,830)
來自外部客戶的收入	17,127,641	7,372,822	24,500,463
分部業績	1,158,229	(66,177)	1,092,052

截至2025年6月30日止六個月向主要經營決策者提供的分部資料如下：

	截至2025年6月30日止六個月(經重列)		
	大物業 板塊 人民幣千元	孵化業務 板塊 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入	15,929,614	7,205,047	23,134,661
在一段時間內確認	15,212,178	6,689,926	21,902,104
在某一時間點確認	717,436	515,121	1,232,557
來自其他來源的收入	—	94,001	94,001
租金收益	—	94,001	94,001
分部收入總額	15,929,614	7,299,048	23,228,662
減：分部間收入	(43)	(43,135)	(43,178)
來自外部客戶的收入	15,929,571	7,255,913	23,185,484
分部業績	1,122,254	128,568	1,250,822

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
分部業績	1,092,052	1,250,822
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的已變現及未變現收益(附註5)	83,248	21,830
財務收入—淨額	73,261	62,070
所得稅前利潤	1,248,561	1,334,722

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
來自按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產的股息收入	41,805	29,110
政府補助收入	53,964	35,832
滯納金收入	15,936	17,961
	111,705	82,903

5. 其他損失－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司之損失	(988)	(108,825)
轉租合同變更之(損失)/收益(a)	(9,883)	1,987
提前終止租賃合同之收益(b)	155	36,803
外匯損失淨額	(158,079)	(40,214)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的已變現及 未變現收益	83,248	21,830
出售物業、廠房及設備以及投資物業之損失	(38,081)	(976)
其他	(16,534)	(48,554)
	(140,162)	(137,949)

- (a) 截至2026年6月30日止六個月，本集團與第三方簽立若干物業租賃轉租合同，就因確認融資租賃應收款項與終止確認投資物業之間的差異而確認損失淨額人民幣9,883,000元(截至2025年6月30日止六個月：收益淨額人民幣1,987,000元)。
- (b) 截至2026年6月30日止六個月，本集團已提前終止若干物業租賃合同。該終止導致終止確認其他使用權資產人民幣2,005,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,708,000元)、投資物業人民幣3,412,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣225,830,000元)及租賃負債人民幣5,572,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣266,341,000元)，導致於其他收益淨額確認提前終止租賃合同收益淨額為人民幣155,000元(截至2025年6月30日止六個月：收益淨額人民幣36,803,000元)。

6. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期所得稅		
— 即期所得稅撥備	712,512	683,203
— 過往年度撥備不足	32,200	—
	744,712	683,203
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(365,023)	(351,127)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	(79,547)	—
	(444,570)	(351,127)
	300,142	332,076

7. 預期信貸損失模型下的減值(扣除撥回)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
已確認的減值損失：		
— 貿易應收款項(附註17)	602,065	476,163
— 其他應收款項(附註17)	329,512	38,729
— 財務擔保合約(附註26)	128,233	75,089
	1,059,810	589,981

釐定截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用輸入數據及假設以及估計技術的基準與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表所採用者相同。

8. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
僱員福利費用	8,839,912	8,557,482
折舊及攤銷費用總額	934,322	1,081,806
確認為開支的存貨成本	1,337,521	996,092
短期租賃及低價值租賃的租金開支	306,719	240,949
研發費用	110,605	77,772

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

9. 每股盈利

本公司股東應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
盈利(人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利：		
本公司股東應佔利潤	950,326	996,555
股份數目(千股)		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	3,259,476	3,342,141
具攤薄效應之潛在普通股的影響：		
購股權	9,311	9,446
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	3,268,787	3,351,587
每股盈利(人民幣分)		
基本	29.16	29.82
攤薄	29.07	29.73

10. 股息

截至2025年12月31日止年度的末期股息及特別股息分別為每股人民幣4.62分(相當於港元(「港元」)5.32港仙)及每股人民幣41.79分(相當於48.05港仙)，合共約為人民幣1,511,449,000元。該等末期股息及特別股息已於2026年5月29日的本公司股東週年大會上獲批准，並於2026年8月21日部分以本公司新股份、部分以現金派付。作為以股代息而結算及發行的普通股數目為67,487,030股，作為以股代息而支付的股息總額約為人民幣321,104,000元，而現金股息約為人民幣1,190,345,000元，其中，約人民幣50,586,000元已支付至公司的股份獎勵計劃。

現金股息中約人民幣252,401,000元，用於抵扣相關方應付貸款的利息和本金(附註17)。

截至2024年12月31日止年度的末期股息及特別股息分別為每股人民幣13.52分(相當於14.76港仙)及每股人民幣16.09分(相當於17.57港仙)，合共為人民幣988,945,000元。該末期股息及特別股息已於2025年5月23日的股東週年大會上獲批准，並已於2025年8月29日以現金派付。

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月之中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

11. 物業、廠房及設備

	人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	1,733,132
其他添置	173,284
出售附屬公司	(4,646)
轉撥至投資物業	(29,095)
其他處置	(26,717)
折舊及攤銷	(228,352)
期末賬面淨值	1,617,606
截至2025年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	1,702,482
收購附屬公司	63,356
其他添置	256,410
出售附屬公司	(10,926)
其他處置	(11,329)
折舊及攤銷	(280,956)
期末賬面淨值	1,719,037

於2026年6月30日，賬面淨值為人民幣81,470,000元（於2025年12月31日：人民幣127,359,000元）的運輸設備抵押作為本集團銀行及其他借款的抵押品（附註24）。

12. 投資物業

	土地及房屋 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	642,838	883,386	1,526,224
轉撥自物業、廠房及設備	29,095	—	29,095
添置	6,500	19,506	26,006
攤銷	(19,687)	(42,360)	(62,047)
處置	(20,749)	(58,946)	(79,695)
期末賬面淨值	637,997	801,586	1,439,583
截至2025年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	216,927	1,480,897	1,697,824
添置	400,661	3,699	404,360
攤銷	(9,962)	(72,343)	(82,305)
處置	(6,167)	(265,455)	(271,622)
期末賬面淨值	601,459	1,146,798	1,748,257

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

13. 無形資產

	軟件 人民幣千元	合同及 客戶關係 人民幣千元	保險經紀 牌照 人民幣千元	品牌 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (i)	總額 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月								
期初賬面淨值	461,856	3,623,020	14,847	1,026,297	623,670	5,749,690	14,447,351	20,197,041
其他添置	25,295	-	-	-	7,731	33,026	-	33,026
攤銷	(40,239)	(396,748)	(1,237)	(104,936)	(16,262)	(559,422)	-	(559,422)
其他處置	(802)	-	-	-	-	(802)	-	(802)
期末賬面淨值	446,110	3,226,272	13,610	921,361	615,139	5,222,492	14,447,351	19,669,843
於2026年6月30日								
成本	818,365	7,448,701	28,663	2,128,394	765,686	11,189,809	19,472,913	30,662,722
累計攤銷	(372,255)	(4,213,973)	(15,053)	(1,205,145)	(150,547)	(5,956,973)	-	(5,956,973)
累計減值	-	(8,456)	-	(1,888)	-	(10,344)	(5,025,562)	(5,035,906)
期末賬面淨值	446,110	3,226,272	13,610	921,361	615,139	5,222,492	14,447,351	19,669,843
截至2025年6月30日止六個月								
期初賬面淨值	479,037	4,366,674	17,322	1,297,592	578,882	6,739,507	15,422,806	22,162,313
收購附屬公司	1,237	-	-	-	-	1,237	-	1,237
其他添置	42,948	20,433	-	-	70,711	134,092	-	134,092
攤銷	(37,818)	(407,047)	(1,238)	(166,358)	(11,295)	(623,756)	-	(623,756)
其他處置	(2,435)	-	-	-	-	(2,435)	-	(2,435)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(6,223)	(6,223)
期末賬面淨值	482,969	3,980,060	16,084	1,131,234	638,298	6,248,645	15,416,583	21,665,228
於2025年6月30日								
成本	771,841	7,398,135	28,663	2,128,394	752,189	11,079,222	19,473,254	30,552,476
累計攤銷	(288,872)	(3,409,619)	(12,579)	(995,272)	(113,891)	(4,820,233)	-	(4,820,233)
累計減值	-	(8,456)	-	(1,888)	-	(10,344)	(4,056,671)	(4,067,015)
期末賬面淨值	482,969	3,980,060	16,084	1,131,234	638,298	6,248,645	15,416,583	21,665,228

13. 無形資產 (續)

(i) 商譽

商譽(賬面淨值)分配至現金產生單位(「現金產生單位」)呈列如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
碧桂園生活服務集團股份有限公司(「生活服務」)現金產生單位	6,521,774	6,457,224
富良環球有限公司(「富良環球」)現金產生單位	3,567,263	3,567,263
鄰里樂控股集團有限公司(「鄰里樂控股」)現金產生單位	3,233,591	3,233,591
其他現金產生單位	1,124,723	1,189,273
	14,447,351	14,447,351

現金產生單位之整合及商譽之重新分配

截至2026年6月30日止六個月，已識別現金產生單位因將蘇州物源物業管理有限公司(「蘇州物源」)整合至生活服務現金產生單位而出現變動，以提高營運效率。蘇州物源及生活服務現金產生單位均屬於物業管理及相關服務經營分部。因此，蘇州物源先前應佔賬面值為人民幣64,550,000元的商譽重新分配至生活服務現金產生單位，以進行商譽減值評估。管理層預期蘇州物源的預期協同效應將在其整合至本集團於生活服務現金產生單位的現有物業管理服務實現。因內部監察商譽的方式發生變化，故有關整合導致商譽重新分配。

由於截至2026年6月30日並無跡象表明現金產生單位已減值，因此，管理層並未更新任何減值數據。

14. 採用權益法入賬的投資

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	396,887	533,497
添置	50,000	6,716
經營成果所佔份額	(51,495)	(54,573)
已收股息	(1,482)	(4,301)
已宣派股息	(2,020)	—
收購額外股權並成為附屬公司	—	(77,854)
於6月30日	391,890	403,485

於2026年6月30日，有關本集團於採用權益法入賬的投資的權益中，並無任何重大或有負債及承擔。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

15. 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
上市權益證券	18,414	29,228
非上市權益投資	424,923	423,173
	443,337	452,401

投資主要指於若干物業管理公司的權益投資。

16. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
理財產品(a)	1,304,182	1,291,319
結構性產品(b)	1,151,821	1,052,067
貨幣遠期合約(c)	43,876	4,234
	2,499,879	2,347,620
或有代價應收款項	289,458	289,458

(a) 本集團投資多種理財產品，可由本集團酌情隨時贖回。該等產品期限為5至10年（於2025年12月31日：5至10年），平均預期收益率為3.05%-4.8%（於2025年12月31日：3.1%-4.8%）。該等投資的公允價值乃基於參考有關投資的預期收益而釐定。

(b) 於2026年6月30日，該等結構性產品的期限為一至六個月（於2025年12月31日：一至六個月），平均預期收益率為0.50%至2.05%（於2025年12月31日：0.8%至2.2%）。該等投資的公允價值乃基於與訂約方的相關合同中規定的預期收益率釐定。

(c) 於2026年6月30日，該等貨幣遠期合約的總名義金額為291,384,000歐元，按1歐元兌1.1787美元的遠期匯率兌換為美元，到期日為2027年5月14日或之前。該等貨幣遠期外匯合約由283,359,000歐元（相當於人民幣2,200,878,000元）的定期存款作抵押。

於2025年12月31日，該等貨幣遠期合約的總名義金額為2,229,568,000港元，按7.7353港元至7.7600港元兌1美元的遠期匯率兌換為美元，到期日為2026年2月27日或之前。該等貨幣遠期外匯合約由2,090,396,000港元（相當於人民幣1,888,087,000元）的定期存款作抵押。其後於2026年2月，上述遠期外匯合約已到期，相關定期存款已解除質押。

該等貨幣遠期外匯合約的公允價值乃根據銀行報價釐定。

17. 貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
—關聯方(附註25(e))	2,129,739	2,145,267
—第三方	23,817,133	20,592,826
	25,946,872	22,738,093
減：貿易應收款項減值撥備(b)		
—關聯方(附註25(e))	(1,555,197)	(1,572,946)
—第三方	(2,884,622)	(2,358,331)
	(4,439,819)	(3,931,277)
	21,507,053	18,806,816
其他應收款項		
—代表業主作出的付款	1,469,610	1,263,286
—按金	543,548	523,481
—向第三方提供的股權質押貸款(d)	1,180,419	1,183,733
—融資租賃應收款項	31,035	26,879
—其他(f)	1,223,671	990,834
	4,448,283	3,988,213
減：其他應收款項減值撥備(c)	(912,358)	(582,846)
	3,535,925	3,405,367
預付供應商款項		
—關聯方(附註25(e))	3,188	2,194
—第三方	795,670	816,654
	798,858	818,848
其他預付稅項	318,842	294,769
	26,160,678	23,325,800
非流動資產：		
其他應收款項		
—應收關聯方貸款(e)	1,000,000	1,000,000
—融資租賃應收款項	114,470	126,459
	1,114,470	1,126,459

於2026年6月30日及2025年12月31日，大部分貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

17. 貿易及其他應收款項 (續)

- (a) 貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、環境業務及商業運營服務。

包幹制下的物業管理服務收入、供熱服務收入及商業運營服務收入乃根據有關服務協議的條款支付，於我們發出繳款通知書時支付到期的有關款項。

就社區增值服務而言，交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就非業主增值服務及環境業務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期及扣除虧損撥備後作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	13,439,948	11,638,762
1至2年	4,162,049	3,645,574
2至3年	1,932,476	1,884,989
3年以上	1,972,580	1,637,491
	21,507,053	18,806,816

- (b) 貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	3,931,277	3,454,760
於損益確認的虧損準備撥備	602,065	476,163
撇銷為不可收回的應收款項	(92,760)	(362,072)
處置附屬公司導致的減少	(763)	—
於6月30日	4,439,819	3,568,851

17. 貿易及其他應收款項 (續)

- (c) 其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	582,846	318,032
於損益確認的虧損準備撥備	329,512	38,729
於6月30日	912,358	356,761

- (d) 本集團向若干第三方提供短期貸款，以相應方持有中國物業管理及物業代理服務公司的股權質押。提供予第三方的貸款按年利率6%至15%計息。該等貸款期限為2至12個月。本集團向第三方提供有關貸款是為了潛在收購物業管理及物業代理服務公司的股權。

- (e) 於2025年5月，本公司與必勝有限公司（「必勝」）及Fortune Warrior Global Limited（「Fortune Warrior」）（「借款方」）訂立借款合同，該兩家公司為楊惠妍女士（「最終控股股東」）直接全資擁有的實體。根據該合同，本公司同意向借款方提供本金金額合共人民幣1,000,000,000元（或等值港元）的循環借款融通。借款到期日為自本公司第一次借款放款日起算，至借款滿5年之日（即到期日）或借款被本公司宣佈提前到期之日，年利率為5%。

另外，本公司（作為抵押權人）亦與借款方訂立關於借款方實益持有的本公司543,695,233股股份的股份抵押契約，為上述借款合同項下借款本息的歸還及支付提供擔保。在提款使用期限期間，每當本公司派發任何現金股息，本公司將直接扣下應付給借款方就抵押股份的股息，用以償還上述借款的利息、本金和其他應付款項。

截至2026年6月30日，本公司已向借款方發放金額為人民幣1,000,000,000元的貸款（於2025年12月31日：人民幣1,000,000,000元）。截至2026年6月30日止期間，本公司錄得利息收入人民幣25,139,000元（截至2025年6月30日六個月：無）（附註25(b)）。截至2026年6月30日止期間之未償還金額最高為人民幣1,044,306,000元（於2025年12月31日：人民幣1,019,167,000元）。隨後，於2026年8月21日，經本公司及借款方雙方同意，質押股份對應的現金股利人民幣252,401,000元被扣下（附註10），用於清償該筆貸款項下的利息及本金，其中沖抵計至2026年6月30日的利息約人民幣44,306,000元、沖抵2026年6月30日之後的利息約人民幣12,777,000元、沖抵本金約人民幣195,318,000元；沖抵後剩餘未歸還借款本金約為人民幣804,682,000元。

- (f) 該結餘包括有關先前收購事項之仲裁而產生的法院強制執行令扣減款項人民幣170,368,000元。本集團已評估該等款項的可收回性，並確認預期信貸虧損撥備人民幣55,370,000元，於2026年6月30日的賬面淨值為人民幣114,998,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

18. 現金及現金等價物、受限制銀行存款及定期存款

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	15,030,238	16,878,911
減：受限制銀行存款(b)	(907,418)	(1,048,222)
減：定期存款(c)	(5,887,764)	(3,979,196)
現金及現金等價物	8,235,056	11,851,493

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
人民幣	10,308,190	13,348,889
港元	71,077	2,135,844
歐元	2,200,878	—
其他貨幣	2,450,093	1,394,178
	15,030,238	16,878,911

(b) 受限制銀行存款主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務履約擔保的銀行現金存款、有關環境業務的若干合同作出的履約保證金以及司法凍結資金。

(c) 於2026年6月30日，計入定期存款的金額人民幣2,200,878,000元（於2025年12月31日：人民幣1,888,087,000元）已就遠期外匯合約作質押。

19. 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元	股份回購待 註銷 人民幣千元	就股份獎勵 計劃購買 的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定 法定股本每股0.0001美元	10,000,000,000	1,000,000						
於2025年1月1日、2025年6月30日、 2026年1月1日及2026年6月30日	10,000,000,000	1,000,000						
於2025年1月1日	3,343,049,591	334,305	2,135	27,065,179	27,067,314	—	(545,443)	26,521,871
購回／購買股份	(b) —	—	—	—	—	(45,171)	(11,104)	(56,275)
代價發行	(c) 326,551	33	—	12,308	12,308	—	—	12,308
於2025年6月30日	3,343,376,142	334,338	2,135	27,077,487	27,079,622	(45,171)	(556,547)	26,477,904
於2026年1月1日	3,343,638,516	334,364	2,135	27,079,247	27,081,382	(367,024)	(556,547)	26,157,811
股份註銷	(a) (87,996,000)	(8,800)	(62)	(502,839)	(502,901)	502,901	—	—
購回股份	(b) —	—	—	—	—	(185,711)	—	(185,711)
代價發行	(c) 34,473	3	—	1,395	1,395	—	—	1,395
僱員股份計劃 —行使購股權	(d) 2,657,500	266	2	16,615	16,617	—	—	16,617
於2026年6月30日	3,258,334,489	325,833	2,075	26,594,418	26,596,493	(49,834)	(556,547)	25,990,112

19. 股本及股份溢價(續)

- (a) 截至2026年6月30日止六個月，87,996,000股股份已予註銷。其中24,124,000股股份已於2026年購回，餘下已註銷股份已於過往年度購回。
- (b) 截至2026年6月30日止六個月，本公司已購回合共34,995,000股（於2025年6月30日：7,552,000股）股份用於註銷，其中已購回作註銷但尚未註銷合共10,871,000股股份。購回股份的授權已分別於2025年5月23日及2026年5月29日舉行的股東週年大會上獲股東批准。用於回購這些股票的總對價為208,995,000港元（相當於人民幣185,711,000元）。股份乃按每股5.96港元的加權平均價格收購，價格介乎4.81港元至6.48港元。合共10,871,000股作註銷惟尚未註銷的股份已計入已發行股份。
- (c) 於2026年4月9日，本公司就中梁百悅智佳服務有限公司原股東交付的在途物業管理項目而發行合共34,473股（於2025年6月30日：326,551股）代價股份。截至2026年6月30日止六個月，股份基礎付款開支確認為人民幣1,395,000元（於2025年6月30日：人民幣12,308,000元）。
- (d) 截至2026年6月30日止六個月期間，本公司因員工行使購股權（附註22）而發行2,657,500股股份，該等購股權乃根據本公司於2024年採納的購股權計劃授出，合共籌得所得款項淨額約13,314,000港元（相當於約人民幣11,723,000元）。此外，由於上述購股權行使，相關股份基礎付款儲備人民幣4,894,000元已轉撥至股份溢價賬。

20. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元	按公允價值 計量且變動 計入其他 綜合收益 儲備 人民幣千元	外幣換算 儲備金 人民幣千元	股份基礎 付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2025年1月1日	723,790	(112,388)	(60,443)	266,400	(219,883)	597,476
外幣折算差異	-	-	4,469	-	-	4,469
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益 的金融資產公允價值變動	-	(56,907)	-	-	-	(56,907)
與非控制性權益的交易	-	-	-	-	(19,594)	(19,594)
僱員股份計劃	-	-	-	-	-	-
—僱員服務價值	-	-	-	111,169	-	111,169
於2025年6月30日	723,790	(169,295)	(55,974)	377,569	(239,477)	636,613
於2026年1月1日	875,047	(189,352)	(58,149)	449,044	(235,089)	841,501
外幣折算差異	-	-	(11,390)	-	-	(11,390)
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益 的金融資產公允價值變動	-	(15,967)	-	-	-	(15,967)
僱員股份計劃	-	-	-	-	-	-
—僱員服務價值	-	-	-	59,531	-	59,531
—行使購股權(附註22)	-	-	-	(4,894)	-	(4,894)
於2026年6月30日(未經審核)	875,047	(205,319)	(69,539)	503,681	(235,089)	868,781

21. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	8,958,978	9,497,683
期內利潤	950,326	996,555
股息(附註10)	(1,460,863)	(988,945)
於6月30日	8,448,441	9,505,293

22. 股份基礎付款

購股權計劃

於2024年7月9日，本公司已採納碧桂園服務控股有限公司的2024年購股權計劃（「2024年購股權計劃」）。

根據2024年購股權計劃，本公司於2024年7月向60名僱員參與者（包括本公司兩名董事）授出合共225,350,000份購股權。根據2024年購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於相關財政年度分五批歸屬。具體而言，(i)購股權總數的25%（第一批）將於2025年4月1日歸屬，若未能達成2024年表現條件，則將延期一年至2026年4月1日；(ii)購股權總數的20%（第二批）將於2026年4月1日歸屬，若未能達成2025年表現條件，則將延期一年至2027年4月1日；(iii)購股權總數的20%（第三批）將於2027年4月1日歸屬，若未能達成2026年表現條件，則將延期一年至2028年4月1日；(iv)購股權總數的20%（第四批）將於2028年4月1日歸屬，若未能達成2027年表現條件，則將延期一年至2029年4月1日；及(v)購股權總數的餘下15%（第五批）將於2029年4月1日歸屬，若未能達成2028年表現條件，則將延期一年至2030年4月1日。倘若上述歸屬條件於相關財政年度或各自的延展年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。於2026年6月30日，由於2025年表現條件評估並無完成，故並無歸屬第二批購股權。

購股權計劃項下之全部購股權應可於歸屬後但於授出日期後10年期滿之前按行使價每股5.01港元行使。

尚未行使的購股權數目之變動如下：

	截至2026年6月30日止六個月		截至2025年6月30日止六個月	
	加權平均 行使價(港元)	購股權數目	加權平均 行使價(港元)	購股權數目
於1月1日	5.01	219,658,750	5.01	224,150,000
已失效	5.01	(2,437,500)	5.01	(1,500,000)
已行使	5.01	(2,657,500)	—	—
於6月30日	5.01	214,563,750	5.01	222,650,000
於6月30日已歸屬及可行使	5.01	51,513,750	—	—

就期內行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為每股6.29港元（於2025年6月30日：無）。

於期末尚未行使的購股權之到期日及行使價如下：

授出日期	到期日	行使價	尚未行使的 購股權2026年 6月30日	尚未行使的 購股權2025年 6月30日
2024年7月22日	2034年7月21日	5.01港元	214,563,750	222,650,000

22. 股份基礎付款(續)

購股權計劃(續)

於期末尚未行使的購股權之加權平均剩餘合同年期為約8.06年。

於2026年6月30日，本集團就本公司授出之購股權確認總開支人民幣56,121,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣111,169,000元)。

預期將歸屬的已授出購股權數目已減少，以反映過往經驗中在歸屬期完成前已沒收已授出購股權，並相應調整購股權開支。於報告期末，本集團修訂其對預計最終歸屬的購股權數目的估計。修訂原估計所造成的影響(如有)按餘下歸屬期間在損益中確認，並在股份基礎付款儲備內作出相應調整。

股份獎勵計劃

於2024年11月18日，本公司採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。本公司一家指定附屬公司根據股份獎勵計劃規則及信託契據之條款於中國成立信託，並委託受託人於以前年度以總代價人民幣556,547,000元於公開市場上購買合共109,000,000股本公司股份，購買的股份數量已達到計劃上限。

於2026年4月24日，本公司採納股份獎勵計劃之實施方案，並於同日向本公司8名僱員參與者授出17,100,000股獎勵股份。根據股份獎勵計劃之條款，已授出股份須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的獎勵股份將於相關財政年度分五批歸屬。具體而言，(i)獎勵股份總數的20%(第一批)將於2027年4月1日歸屬，若未能達成2026年表現條件，則將延期一年至2028年4月1日；(ii)獎勵股份總數的20%(第二批)將於2028年4月1日歸屬，若未能達成2027年表現條件，則將延期一年至2029年4月1日；(iii)獎勵股份總數的20%(第三批)將於2029年4月1日歸屬，若未能達成2028年表現條件，則將延期一年至2030年4月1日；(iv)獎勵股份總數的20%(第四批)將於2030年4月1日歸屬，若未能達成2029年表現條件，則將延期一年至2031年4月1日；及(v)獎勵股份總數的餘下20%(第五批)將於2031年4月1日歸屬，若未能達成2030年表現條件，則將延期一年至2032年4月1日。倘若上述歸屬條件於相關財政年度或各自的延展年度並未達成，則相應比例授出的獎勵股份將失效。上述歸屬日以實際歸屬條件達成日期為準。於2026年6月30日，由於2026年表現條件評估並無完成，故並無歸屬第一批獎勵股份。

股份獎勵計劃項下之全部獎勵股份應可於歸屬後但於授出日期後8.57年期滿之前按行使價每股5.44港元行使。

尚未行使的獎勵股份數目之變動如下：

	截至2026年6月30日止六個月	
	加權平均授出價 (港元)	獎勵股份數目
於1月1日 已授出	— 5.44	— 17,100,000
於6月30日	5.44	17,100,000
於6月30日已歸屬	—	—

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

22. 股份基礎付款 (續)

股份獎勵計劃 (續)

於期末尚未行使的獎勵股份之到期日及授出價如下：

			尚未行使 的股份獎勵 2026年 6月30日
授出日期	到期日	授予價	
2026年4月24日	2034年11月17日	5.44港元	17,100,000

於期末尚未行使的獎勵股份之加權平均剩餘合同年期為約8.38年。

於2026年所授出獎勵股份的公允價值介乎每股2.09港元至3.56港元（相當於人民幣1.83元至人民幣3.12元），乃由一名獨立估值師基於重大不可觀察輸入值使用二項式模型釐定。有關輸入值包括：

說明	獎勵股份的 公允價值	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
獎勵股份	50,061,000港元 (相當於人民幣 43,887,000元)	倍數	1.2	倍數越高，公允價值越高
		波幅	65.98%	波幅越高，公允價值越高
		無風險利率	2.75%	無風險利率越高，公允價值越高
		股息收益率	0.87%	股息收益率越低，公允價值越高

不可觀察輸入值之間並無重大相互關係，不會對公允價值造成重大影響。本集團因授予本集團董事、高級管理層及僱員獎勵股份而產生的股份基礎薪酬開支於「行政開支」內確認。

本集團並無以現金購回或結算獎勵股份的法定或推定責任。

於2026年6月30日，本集團就本公司授出之獎勵股份確認總開支人民幣3,410,000元（於2025年6月30日：無）。

預期將歸屬的獎勵股份數目已減少，以反映過往經驗中在歸屬期完成前已沒收獎勵股份，並相應調整股份基礎薪酬開支。於報告期末，本集團修訂其對預計最終歸屬的獎勵股份數目的估計。修訂原估計所造成的影響（如有）按餘下歸屬期間在損益中確認，並在股份基礎付款儲備內作出相應調整。

23. 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方(附註25(e))	217,788	273,132
— 第三方	10,759,991	9,542,042
	10,977,779	9,815,174
其他應付款項		
— 按金	1,796,459	1,872,419
— 暫收業主款項	3,242,440	3,030,823
— 財務擔保撥備(附註26)	250,032	129,949
— 應付股息	1,492,816	33,767
— 預提及其他	1,067,676	916,358
	7,849,423	5,983,316
業務合併的或有代價	94,216	94,216
應付薪酬	2,429,132	3,121,802
其他應付稅項	859,939	863,304
	22,210,489	19,877,812

於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年以內	9,410,209	8,503,825
1至2年	812,316	852,282
2至3年	456,993	360,400
3年以上	298,261	98,667
	10,977,779	9,815,174

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 銀行及其他借款

	於2026年6月30日			於2025年12月31日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	總額 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	總額 人民幣千元
有抵押：						
銀行貸款	177,104	316,300	493,404	145,982	362,994	508,976
其他借款	63,327	148,105	211,432	118,145	151,002	269,147
	240,431	464,405	704,836	264,127	513,996	778,123
無抵押：						
銀行貸款	68,079	12,450	80,529	118,980	6,013	124,993
其他借款	-	722,700	722,700	462	723,201	723,663
	68,079	735,150	803,229	119,442	729,214	848,656
銀行及其他借款總額	308,510	1,199,555	1,508,065	383,569	1,243,210	1,626,779

本集團於2026年6月30日有抵押的借款為人民幣704,836,000元（2025年12月31日：人民幣778,123,000元），主要以本集團賬面淨值為人民幣138,579,000元（2025年12月31日：人民幣179,999,000元）的若干運輸設備及土地使用權抵押以及若干環境業務項目的收款權質押。

本集團的銀行及其他借款須於以下期間償還：

	銀行貸款		其他借款	
	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年以內	245,183	264,962	63,327	118,607
1年以上但未超過2年	20,100	50,913	6,250	9,499
2年以上但未超過5年	78,150	77,644	722,888	723,304
5年以上	230,500	240,450	141,667	141,400
	573,933	633,969	934,132	992,810

截至2026年6月30日止期間的加權平均實際年利率為4.45%（截至2025年12月31日止年度：4.40%）。

本集團的銀行及其他借款的賬面價值以人民幣計值，其亦為各集團實體的功能貨幣。

借款的賬面值與其公允價值相若，原因是使用現行借款利率貼現的影響不大。

25. 關聯方交易

(a) 最終控股股東

本公司最終由楊惠妍女士（「最終控股股東」）控制。

(b) 與關聯方的交易

本集團已與其關聯方訂立以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	69,644	138,185
— 由最終控股股東共同控制的實體	6,510	13,900
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	60,246	101,504
— 由最終控股股東的近親控制的實體	5,542	1,121
— 最終控股股東的近親擁有重大影響的實體	1,207	1,568
	143,149	256,278
	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	19,993	22,155
— 由最終控股股東共同控制的實體	3,536	8,617
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	1,425	18,673
— 由最終控股股東的近親控制的實體	144	—
— 最終控股股東的近親擁有重大影響的實體	184,901	90,406
	209,999	139,851

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
租賃負債的利息開支		
— 由最終控股股東控制的實體	234	—
償還租賃負債		
— 由最終控股股東控制的實體	1,143	—
租賃開支		
— 由最終控股股東控制的實體	3,873	3,190
利息收入		
— 由最終控股股東控制的實體 (附註17(e))	25,139	—

(c) 免費商標許可協議

本公司與碧桂園控股有限公司 (「碧桂園」) 之附屬公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司 (「佛山順德」) 訂立商標許可協議，且本公司與碧桂園訂立商標許可契據 (「商標許可安排」)。根據商標許可安排，佛山順德同意及碧桂園將促成佛山順德不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
薪金、花紅、股份基礎薪酬開支及其他僱員福利	25,709	32,682

25. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
— 由最終控股股東控制的實體	2,035,280	2,048,725
— 由最終控股股東共同控制的實體	61,913	65,713
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	29,278	26,812
— 由最終控股股東的近親控制的實體	720	922
— 由最終控股股東的近親擁有重大影響的實體	2,548	3,095
	2,129,739	2,145,267
減：關聯方的貿易應收款項減值撥備	(1,555,197)	(1,572,946)
	574,542	572,321
預付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	2,255	2,002
— 由最終控股股東共同控制的實體	176	177
— 由最終控股股東的近親控制的實體	265	8
— 最終控股股東的近親擁有重大影響的實體	492	7
	3,188	2,194
應收貸款 (包括應計利息)		
— 由最終控股股東控制的實體 (附註17(e))	1,044,306	1,019,167

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘 (續)

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	132,187	212,022
— 由最終控股股東共同控制的實體	12,282	9,654
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	11,715	10,603
— 由最終控股股東的近親控制的實體	—	319
— 最終控股股東的近親擁有重大影響的實體	61,604	40,534
	217,788	273,132
合同負債		
— 由最終控股股東控制的實體	109,998	106,187
— 由最終控股股東共同控制的實體	4,781	6,068
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	520	3,757
— 由最終控股股東的近親控制的實體	205	1,113
— 最終控股股東的近親擁有重大影響的實體	433	280
	115,937	117,405

26. 財務擔保合約

本公司附屬公司重慶財智信智慧生活服務集團有限公司(曾用名:財信智慧生活服務集團有限公司,「財智信服務」)為本集團於2021年9月30日(「收購日」)向其原股東重慶財信企業集團有限公司(「財信集團」)收購取得。於2022年8月末,鑒於於收購日前,財智信服務對財信集團一筆信託融資安排提供了連帶保證,財智信服務的個別銀行賬戶被司法凍結。本公司乃獲財信集團告知,並在事件發生後方查證該責任的存在。

根據後期獲得的資料,該筆債務除了財信集團以其持有的一家附屬公司的股權作為質押提供擔保外,尚有八個擔保方,其中:(1)一個擔保方通過資產抵押方式進行擔保;及(2)另七個主體(含財智信服務)提供連帶保證責任。於2026年6月30日,相關債務的擔保所涉及本金額為約人民幣689,500,000元(於2025年12月31日:人民幣689,500,000元)。連同應計利息及罰金,擔保總額為約人民幣1,128,000,000元(於2025年12月31日:人民幣1,128,000,000元)。其後於2026年7月,法院宣佈除財智信服務外的所有公司擔保人破產。

本公司管理層表示:(1)財信集團確認除上述擔保之外,財智信服務在收購日前概無其他對外擔保事項;(2)目前財智信服務的正常營運未因此受重大負面影響;(3)財信集團自本集團接觸、收購財智信服務至今,於盡調及於交易協議中對擔保事項作出不存在擔保的披露與承諾,現該行為違反了收購財智信服務之相關協議的有關約定及承諾;(4)本集團已採取法律手段維護本集團合法權益。於2026年6月30日,財智信服務凍結銀行賬戶中的受限制銀行存款為人民幣5,127,000元(於2025年12月31日:人民幣6,820,000元)。於2026年6月30日,本集團已評估該財務擔保的預期信貸虧損,並於期內計提追加撥備人民幣128,233,000元。法院執行令劃扣款項人民幣8,149,000元,撥備餘額為人民幣250,032,000元(於2025年12月31日:人民幣129,949,000元)。於估計財務擔保的預期信貸虧損時,管理層已考慮與各擔保人還款順序及還款金額相關的多種情景。

27. 金融工具的公允價值計量

公允價值估計

就財務報告而言，本集團部分金融工具以公允價值計量。於估計公允價值時，本集團利用可用的市場可觀察數據。於使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量（第3層）時，本集團評估其公允價值或聘請第三方合資格估值師進行評估。

(i) 本集團按持續性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的公允價值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末以公允價值計量。下表根據在計量公允價值的估值技術中所運用到的輸入值的層級，分析按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

公允價值層級

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年6月30日				
金融資產				
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產（包括或有代價應收款項）	—	43,876	2,745,461	2,789,337
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	18,414	—	424,923	443,337
金融資產總額	18,414	43,876	3,170,384	3,232,674
金融負債				
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債（附註23）	—	—	94,216	94,216
於2025年12月31日				
金融資產				
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產（包括或有代價應收款項）	—	—	2,637,078	2,637,078
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	29,228	—	423,173	452,401
金融資產總額	29,228	—	3,060,251	3,089,479
金融負債				
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債（附註23）	—	—	94,216	94,216

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

27. 金融工具的公允價值計量 (續)

公允價值估計 (續)

(i) 本集團按持續性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的公允價值 (續)

估值輸入值及與公允價值的關係

下表概述有關按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產及按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值計量中所使用的估值技術及輸入值(包括第3層所使用的重大不可觀察輸入值)的量化資料：

金融資產	公允價值		估值技術及關鍵輸入值	不可觀察輸入值與公允價值的關係
	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元		
上市權益證券	18,414	29,228	活躍市場的報價	不適用
非上市權益證券	424,923	423,173	市盈率	市盈率越高，公允價值越高
			市銷率	市銷率越高，公允價值越高
結構性產品	1,151,821	1,052,067	基於參考與訂約方的相關合同中規定的預期收益的金融機構報價	預期收益越高，公允價值越高
理財產品	1,304,182	1,291,319	基於參考有關投資的預期收益的金融機構報價	預期收益越高，公允價值越高
貨幣遠期合約	43,876	4,234	基於參考與訂約方的相關合同中規定的預期匯率的金融機構報價	匯率波動越高，公允價值越高
或有代價應收款項	289,458	289,458	或有代價的公允價值乃參考股權轉讓協議中規定的代價及附屬公司的預期財務表現釐定	附屬公司的財務表現越好，公允價值越低
或有代價應付款項	(94,216)	(94,216)		附屬公司的財務表現越好，公允價值越高

其後按第3層公允價值計量的金融資產／負債分別為往年多項業務合併相關的或有代價應收款項／應付款項。截至2026年6月30日止六個月，與或有代價應收款項／應付款項有關的收益淨額零(截至2025年6月30日止六個月：人民幣4,047,000元)已於損益確認。

27. 金融工具的公允價值計量(續)

公允價值估計(續)

(ii) 第3層公允價值計量對賬

下表顯示第3層工具的變動：

	按公允價值 計量且變動 計入損益的 金融資產 (包括或有 代價應收款項) (附註16) 人民幣千元	按公允價值 計量且變動 計入其他 綜合收益的 金融資產 (附註15) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年1月1日的結餘	2,637,078	423,173	3,060,251
添置	6,163,256	11,000	6,174,256
處置	(6,094,245)	—	(6,094,245)
公允價值變動	39,372	(9,250)	30,122
於2026年6月30日的結餘	2,745,461	424,923	3,170,384
於2025年1月1日的結餘	878,541	542,687	1,421,228
添置	4,667,168	—	4,667,168
處置	(3,233,340)	—	(3,233,340)
公允價值變動	21,830	(75,638)	(53,808)
於2025年6月30日的結餘	2,334,199	467,049	2,801,248

期內，公允價值層級之間並無轉撥。

(iii) 並無根據經常性基準按公允價值計量(惟須披露公允價值)的本集團金融資產及金融負債的公允價值

本集團認為於綜合財務報表中確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

28. 或然負債

於2026年6月30日，就本集團過往業務收購產生的收購後糾紛存在一項仲裁裁決。根據該裁決，本集團須支付購買代價及違約金人民幣601,479,000元。

截至2026年6月30日止六個月，根據法院執行裁定書，本集團銀行賬戶扣除約人民幣100,457,000元。於2026年6月30日，根據執行裁定書扣除之累計金額合共約為人民幣170,368,000元。

本集團已向法律顧問尋求意見，並正尋求一切可行法律補救措施，以對該裁決的有效性及其可執行性提出異議。結合法律依據以及法律程序當前所處階段評估，管理層認為成功推翻該裁決的可能性大於失敗的可能性。鑒於管理層上述評估，故經濟利益流出不構成很可能發生，因此於2026年6月30日的未經審核簡明綜合中期財務資料中，未就此確認預計負債。

鑒於該項義務金額重大，且相關司法程序結果存在固有不确定性，該事項構成一項或然負債。最終結果取決於司法機關正在審理的正式法律程序。目前尚未形成審理結論。

29. 報告期後事項

於2026年6月30日後並無發現重大事項。

Serving you a better life
服務成就美好生活

