

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kaisa Prosperity Holdings Limited 佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2168)

截至2025年6月30日止六個月的 中期業績公告

中期業績摘要

- 截至2025年6月30日止六個月的總收益較截至2024年6月30日止六個月約人民幣898.0百萬元減少約8.5%至約人民幣822.0百萬元。
- 截至2025年6月30日止六個月的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣255.4百萬元減少約20.2%至約人民幣203.9百萬元。
- 截至2025年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣50.7百萬元增加約5.3%至約人民幣53.4百萬元。
- 於2025年6月30日，物業管理總合同建築面積及總在管建築面積分別約為126.2百萬平方米及99.9百萬平方米，分別較2024年12月31日的約129.1百萬平方米及102.7百萬平方米減少約2.2%及減少約2.7%。

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」或「佳兆業美好」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績，連同截至2024年同期之比較數字。

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

(未經審核)			
截至6月30日止六個月			
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	822,001	897,997
直接經營開支		(618,105)	(642,570)
毛利		203,896	255,427
其他收入、收益及虧損淨額	6	(1,639)	808
銷售及市場推廣開支		(5,229)	(4,475)
行政開支		(77,615)	(89,259)
金融資產及合約資產減值	7	(48,054)	(58,014)
經營溢利		71,359	104,487
按公平值經損益入賬的金融資產			
公平值虧損變動	12	(3,000)	(42,706)
應佔聯營公司業績		5,314	3,829
融資成本		(63)	(192)
除所得稅前溢利	7	73,610	65,418
所得稅開支	8	(20,221)	(14,714)
期內溢利及全面收益總額		53,389	50,704
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		47,821	44,346
非控股權益		5,568	6,358
		53,389	50,704
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)			
基本及攤薄	9	0.31	0.29

簡明綜合財務狀況表
於2025年6月30日

		(未經審核) 於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	17,758	19,464
使用權資產		166,132	164,031
無形資產		17,739	20,482
商譽		136,450	136,450
金融資產	12	91,481	94,481
於聯營公司之投資		47,003	42,597
其他應收款項	13	8,302	3,649
遞延稅項資產		374,248	361,484
		<u>859,113</u>	<u>842,638</u>
流動資產			
應收貿易賬款	13	526,883	455,570
其他應收款項	13	76,822	84,164
代表住戶付款		157,644	135,873
合約資產		51,797	54,835
應收關連人士款項		9,929	8,562
受限制現金		10,003	7,062
現金及現金等值項目		188,197	243,300
		<u>1,021,275</u>	<u>989,366</u>
流動負債			
應付貿易賬款	14	231,490	206,574
其他應付款項	14	304,812	329,500
合約負債		233,275	233,890
應付關連人士款項		2,975	2,620
租賃負債		2,036	3,149
應付所得稅		84,988	86,598
		<u>859,576</u>	<u>862,331</u>
流動資產淨值		<u>161,699</u>	<u>127,035</u>
資產總值減流動負債		<u>1,020,812</u>	<u>969,673</u>

		(未經審核) 於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	14	7,393	4,433
租賃負債		1,398	1,080
遞延稅項負債		8,210	9,020
		<u>17,001</u>	<u>14,533</u>
資產淨值		<u>1,003,811</u>	<u>955,140</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		918,440	872,684
本公司擁有人應佔權益		919,801	874,045
非控股權益		84,010	81,095
權益總額		<u>1,003,811</u>	<u>955,140</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資公司，而本公司董事視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)為本公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。

除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(人民幣千元)。

由於該等綜合財務報表中呈列的所有於中國成立的公司概無正式英文名稱，故本公司董事盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯為英文名稱。

2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料已按照聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3. 應用香港財務報告準則的修訂本

於2025年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則的修訂本

截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編製，惟採納下列於2025年1月1日生效的香港財務報告準則的修訂本除外。本集團並無提前採納任何已獲頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

採納香港財務報告準則的修訂本對本期間及過往期間編製及呈列的本集團業績及財務狀況並無產生重大影響。

4. 分部資料

(a) 經營分部資料

管理層已根據主要營運決策人(「**主要營運決策人**」)已審閱的報告釐定經營分部。本公司的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務。管理層作出資源分配決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出戰略決策的分部僅有一個。故此，並無就本集團的收益、報告業績、總資產及總負債呈列經營分部資料。

(b) 地理分部資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月所有收益均來自中國。

於2025年6月30日及2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

(c) 有關主要客戶的資料

截至2025年6月30日止六個月，從佳兆業控股及其附屬公司(「**佳兆業集團**」)及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益7.3%(截至2024年6月30日止六個月：12.2%)。除與佳兆業集團及其聯營公司及合營企業的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月收益10%或以上。

5. 收益

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及所提供服務的已收及應收金額，再減除折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅。

收益主要包括：

- (a) 物業管理服務—為主要位於粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中的物業項目提供物業管理服務。
- (b) 業主增值服務—為業主提供社區增值服務。
- (c) 非業主增值服務—包括以下各項的服務：(i)提供交付前服務(例如建築工地管理服務及示範單位及物業銷售場地管理服務)；(ii)向其他物業管理公司提供顧問服務；及(iii)智能解決方案服務。

來自客戶合約的收益明細

(i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	(未經審核)			
	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	收益	直接經營 開支	收益	直接經營 開支
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益				
物業管理服務	694,653	545,280	707,257	536,245
業主增值服務	80,339	32,048	84,843	29,973
非業主增值服務*	47,009	40,777	105,897	76,352
	<u>822,001</u>	<u>618,105</u>	<u>897,997</u>	<u>642,570</u>

* 金額包括交付前及顧問服務和智能解決方案服務。

(ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
收益確認時間		
隨時間	809,756	884,627
某一時間點	<u>12,245</u>	<u>13,370</u>
	<u>822,001</u>	<u>897,997</u>

(iii) 本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

有關本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益的資料載於附註4。

6. 其他收入、收益及虧損淨額

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
無條件政府補貼收入	1,268	1,315
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(111)	37
撇銷不可收回應收款項	(1,394)	(627)
外匯收益及虧損淨額	(28)	(10)
其他	(1,374)	93
	<u>(1,639)</u>	<u>808</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除(計入)以下各項後達致：

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	319,471	362,468
工資、薪酬及其他福利		
—績效花紅	—	—
—界定供款退休計劃供款	31,758	40,624
	<u>351,229</u>	<u>403,092</u>
下列各項的攤銷及折舊：		
—物業、廠房及設備	2,683	2,929
—使用權資產	8,876	9,265
—無形資產	2,743	2,744
	<u>14,302</u>	<u>14,938</u>
金融資產及合約資產(撥回)減值包括：		
—應收貿易賬款	38,683	45,167
—其他應收款項	1,448	3,419
—代表住戶付款	9,436	6,389
—合約資產	(1,513)	3,039
	<u>48,054</u>	<u>58,014</u>
其他：		
核數師酬金	207	544
租期少於12個月的短期租賃	3,434	7,074
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	3,000	42,706

8. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	33,670	40,605
遞延稅項抵免		
暫時性差額的產生及撥回	(13,449)	(25,891)
	<u>20,221</u>	<u>14,714</u>

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額	<u>47,821</u>	<u>44,346</u>

股份數目

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	股份數目(千股)	股份數目(千股)
已發行普通股加權平均數	<u>154,110</u>	<u>154,110</u>

計算截至2025年及2024年6月30日止六個月每股攤薄盈利時，並無假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換，此乃由於股份的平均市價低於該等購股權之經調整行使價。

10. 股息

董事會並不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024年6月30日：無)。

11. 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團有新增成本為人民幣1,606,000元(2024年6月30日：人民幣3,880,000元)的物業、廠房及設備項目。

截至2025年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣629,000元(2024年6月30日：人民幣755,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售虧損人民幣111,000元(2024年6月30日：出售收益人民幣37,000元)。

12. 金融資產

		(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
	附註		
按公平值經其他全面收益入賬(「按公平值 經其他全面收益入賬」)的金融資產	(a)		
—非上市實體的權益		—	—
按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的 金融資產	(b)		
—物業的合約權利		91,481	94,481
		<u>91,481</u>	<u>94,481</u>

附註：

(a) 按公平值經其他全面收益入賬的金融資產—非上市實體的權益

該金額指投資於中國成立的非上市實體的股本股份，該實體主要在中國從事提供汽車行業的網上保險服務。該投資並非為交易而持有，而是為長期戰略目的而持有。董事選擇將該投資指定為按公平值經其他全面收益入賬的股本工具，原因是彼等認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動將不符合本集團為長期目的而持有該等投資並於長期實現其表現潛力的戰略。

鑒於中國經濟在過往年度的復甦較預期緩慢，經參考獨立專業估值師進行的估值，過往年度已確認公平值虧損人民幣15,000,000元，相關金額已自其他全面收益扣除。

(b) 按公平值經損益入賬的金融資產—物業的合約權利

該金額為就於2021年12月起計五年期間內銷售位於中國的若干非住宅物業(「物業」)的獨家權利支付的代價。根據相關合約安排，本公司一家附屬公司有權分佔售價超過與合約安排的交易對手協定的最低價格的部分的70%。附屬公司於物業售出前亦有權收取物業的租金收入。誠如相關合約安排所詳述，如有任何不足額，本集團於過往年度支付的金額可予以退還。

本公司董事認為上述獨家權利下的業務(即提供銷售服務)構成本集團一般業務一部分。由於合約安排賦予本集團收取上述可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值經損益入賬的金融資產。

由於本年度中國經濟復甦較預期緩慢，經參考獨立專業估值師進行的估值，截至2025年6月30日止六個月已於損益確認進一步公平值虧損約人民幣3,000,000元(2024年6月30日：人民幣42,706,000元)。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	607,684	527,222
— 關連人士	946,170	916,636
	1,553,854	1,443,858
減：應收貿易賬款虧損準備	(1,026,971)	(988,288)
	526,883	455,570
其他應收款項		
其他按金	19,553	21,793
預付款項	25,539	23,578
代表員工付款	16,828	15,654
按包幹制代表住戶付款	24,164	27,225
其他	10,670	9,745
	96,754	97,995
減：其他應收款項虧損準備	(11,630)	(10,182)
其他應收款項總額	85,124	87,813
分析為：		
— 即期	76,822	84,164
— 非即期	8,302	3,649
	85,124	87,813

附註：

- (a) 物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款確認，並於發出付款通知書時到期支付。非業主增值服務乃根據相關服務協議的條款確認，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎0天至90天。
- (b) 應收貿易賬款(計提虧損準備前)按發票日期的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
180日內	438,042	455,227
181至365日	206,106	214,781
1至2年	303,696	286,923
2至3年	223,000	218,876
3年以上	383,010	268,051
	1,553,854	1,443,858

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	211,650	201,604
— 關連人士	19,840	4,970
	<u>231,490</u>	<u>206,574</u>
其他應付款項		
過往年度收購附屬公司應付代價	5,400	5,400
應計員工成本	79,399	86,040
其他應付稅項	3,039	7,550
已收按金	88,039	86,802
代表住戶收款	103,617	120,244
其他應付款項及應計費用	32,711	27,897
	<u>312,205</u>	<u>333,933</u>
其他應付款項總額		
	<u>312,205</u>	<u>333,933</u>
分析為：		
— 即期	304,812	329,500
— 非即期	7,393	4,433
	<u>312,205</u>	<u>333,933</u>

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，信貸期介乎30至180日。

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
90日內	104,224	101,798
91至180日	45,711	41,644
181至270日	26,080	18,502
271至365日	13,324	13,506
超過365日	42,151	31,124
	<u>231,490</u>	<u>206,574</u>

15. 租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	<u>637</u>	<u>3,507</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團租用的員工宿舍及辦公室的租約為期一至十二個月。

本集團為出租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃就樓宇收取之未來最低租金總額如下：

	(未經審核) 於2025年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2024年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	1,792	1,442
第二至五年	<u>237</u>	<u>1,652</u>
	<u>2,029</u>	<u>3,094</u>

租約初步為期一至五年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

業務回顧及前景

2025年上半年，中國經濟保持穩健增長，經初步核算，上半年國內生產總值(GDP) 660,536億元人民幣，同比增長約5.3%，延續了高質量發展的總體態勢。政府堅持實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，加大對科技創新、先進製造和民生領域的支持力度，同時推動「雙循環」戰略，擴大內需並深化對外開放。區域協調發展取得進展，京津冀、長三角和粵港澳大灣區等重點區域引擎作用突出。中國經濟結構持續優化，在保障和改善民生中打造新的經濟增長點，為實現全年目標奠定了堅實基礎。

2025年上半年，中國房地產總體朝著止跌回穩方向邁進。政策端持續發力，央行降準、降息推動5年期LPR和公積金利率創新低，專項債收儲加速去庫存，超160城出台刺激政策。房地產市場分化明顯，核心區域改善型需求回暖，但全國新房銷售仍承壓，房企加速債務重組保障交付。行業加速向「運營+服務」轉型，城市更新和現房銷售試點持續推進。在「好房子」標準引領下，行業正從規模擴張轉向高質量發展，預計下半年政策將繼續加碼促進房地產行業平穩過渡。

同時，物業管理行業也迎來了深度變革。國家出台多項重磅政策：中央紀委將物業亂象整治納入民生實事，住建部發佈新版《住宅物業服務標準》，明確「質價相符」原則，取消數項不合理收費。這些政策推動行業向透明化、標準化發展：信託制物業費模式在多地試點，借助區塊鏈實現公共收益可追溯；空置房階梯收費等創新機制平衡多方利益。政策驅動下，行業呈現三大轉變：科技應用加速滲透，AI工單系統覆蓋率躍升；頭部企業領航效應，推動服務內涵深化；市場格局重構，由「費用導向」轉為「服務價值導向」，加速市場出清。物業管理正從傳統服務升級為現代社區服務生態體系。

作為全國領先的綜合物業管理服務運營商之一，佳兆業美好始終以「美好正在發生」為引領，推行「用心力•全心意」的服務理念，將對品質的追求貫穿於物業管理整個過程中，並結合智能科技手段，更科學有效的細化物業管理的各個環節。為確保長期持續穩健經營，我們始終確立「至臻至誠，嚴謹規範，務實高效，持續改進」的質量方針，不斷提升服務品質，獲得客戶的相信與認可，品牌價值也逐漸獲得市場認可。

2025年上半年，面對複雜嚴峻的宏觀經濟形勢，佳兆業美好透過「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，管理規模維持穩定，在管面積約9,990萬平方米，在管項目達到707個，累計進駐20個省份77座城市。

通過不懈努力，本集團獲選為「2025物業服務力百強企業TOP17」、「2025中國物業服務質量領先企業」、「2025中國物業服務滿意度領先企業」、「2025中國物業服務ESG可持續發展領先企業」、「2025中國物業服務企業優質服務體系」、「2025中國物業服務品牌特色企業」。

面對經濟環境的風雲變化及物業管理行業發展新格局。我們會做好充分準備，持續秉承「服務•美麗中國」的發展願景，迎接未來的機遇與挑戰。

財務摘要

截至2025年6月30日止，本集團營業收益下跌約人民幣76.0百萬元至人民幣822.0百萬元，較2024年同期營業收益跌幅約8.5%；其中物業管理服務收益為人民幣694.7百萬元，業主增值服務收益為人民幣80.3百萬元，非業主增值服務收益為人民幣47.0百萬元。

截至2025年6月30日止錄得綜合淨溢利增長約人民幣2.7百萬元至人民幣53.4百萬元，較2024年同期綜合淨溢利增幅約5.3%；截至2025年6月30日止錄得本公司擁有人應佔溢利增長約人民幣3.5百萬元至人民幣47.8百萬元，較2024年同期本公司擁有人應佔溢利增幅約7.9%。

豐富服務體系，夯實基礎服務

報告期內，本集團持續圍繞「全業態、全周期」的高品質服務場景，縱向精研服務的深度，橫向拓展服務的邊界，不斷豐富物業業態體系，新升級發佈《佳服五星「1+3+5」、十大場景、三個窗口標準化手冊》等服務體系內容，物業服務體系已覆蓋住宅、商業、寫字樓、文體場館、學校、高端案場、醫院、城市公建、文旅等9大業態產品體系。

2025年以「美好FUN」為年度主題開展全周期、全場景、全齡段的社區文化服務，圍繞「樂活FUN」、「樂鄰FUN」、「樂善FUN」、「樂享FUN」為四大服務體系，開展「1+4」類「佳鄰•佳親」社區文化活動；以節日周期為錨點，聚焦兒童、長者、青年、寵物4大受眾群體；以「12+2+X」的形式開展不少於14次的社區文化活動；以賦能核心業務為目標，優先開展助力物業費收繳、多種經營創收、客戶滿意度提升類活動；開展「佳門口」便民服務，將便民服務融入業主日常生活的各方面；開展「螢火蟲」公益和空間共治，打造綠色環保和共建共享的文化基因。

在基礎服務品質和服務體驗方面，本集團以「強本固基，降本增收」為業務主綫，堅守品質，嚴控風險，體驗煥新。開展「佳潤行動」及「佳分行動」對客服服務提升專項行動；以及圍繞「人行動線」和「車行動線」對在管項目開展了「春風沐佳3.0」、「精誠築佳3.0」、「品質煥新」、「最美園林」等一系列服務體驗提升行動；對社區的園林綠化進行養護、美化；對社區的設備設施進行翻新、修繕、升級；對樓齡10年以上的「大齡」小區全面體檢；對客戶關鍵觸點崗位及對應的服務標準進行梳理和優化；持續提升人居環境及客戶體驗。

在打造安全、安心社區方面，佳兆業美好開展「百日安全」、「夏季安全生產無事故」、「消防警鐘長鳴」專項行動，通過開展專項培訓、應急演練等活動，有效提高員工的消防安全專業技能和風險防範處置能力，通過宣傳提高業主、住戶的安全防範意識與應急避險能力；持續開展「防爆巡查」，組織秩序員穿著防爆裝備，在人員進出高峰期對重點部位進行防爆巡查；利用科技賦能「鷹眼系統」，通過手機隨時與現場保持聯動；為保障夜間安全，成立城市巡防隊，配備警用電瓶車、肩閃燈、反光馬甲進行巡視，為業主、住戶的安全保駕護航。

愛佳人，愛生命。佳兆業美好已在深圳、廣州、惠州、江蘇、東戴河等城市的部分項目配備AED急救設施，通過對員工進行操作培訓、應急演練，以及完善應急援助方案，協助客戶實現多次緊急救助，減少服務空間內非正常死亡。

在科技化運營方面，持續迭代優化「K服務科技化產品運營管控」平台：豐富電梯管理模塊功能，實現電梯台賬、維修、保養「三位一體」的閉環管理，提升電梯運行安全水平；優化日常品質巡檢操作，提升巡檢效率，助力品質提升等。

在節能減排方面，佳兆業美好在2025年繼續執行《能源節能管控操作指引》、《能耗管控情況考核辦法》等制度標準，「管理+技術+政策」能源託管及多元合作，多管齊下，利用照明、水泵、空調、綠化灌溉霧化微噴等節能改造技術，及日常精細化綠色運營管理，全年能耗下降顯著。

從空間運營商轉型社區品質生活服務商

在社區場景下以用戶為主導，從賣方市場轉變為買方市場，通過細分人群需求，從供應鏈轉向採購鏈，並將信息服務轉化成精準訂單服務，進而輸出社區品質生活解決方案，實現社區生活空間運營及服務的升級。

小K生活平台基於近場及信任優勢，聚焦高頻服務如物業服務、社區拼團、維修清洗等增強用戶連接及黏性，通過原產地溯源，打造全國一城一品爆款，搭建1+N服務體系，新增社區前置倉即時零售模式落地，平台用戶日活率及複購率增長超50%。同時，佳兆業美好持續推廣全民營銷、全員分銷，新增社群運營，打造會員權益，註冊分銷員突破1萬人，通過分銷參與「自購省錢、分享賺錢」的社區經濟，實現用戶裂變。

憑藉基礎業務及高頻服務帶來的潛在客戶、綫下渠道和資源整合優勢，佳兆業美好精耕在管項目，持續加大低頻高值業務如房屋租售／翻新服務滲透，提高用戶觸達率、轉化率，為業主提供房屋租售、資產代理、全屋裝修、局部翻新、家居建材、軟裝配飾等一站式房屋煥新服務。

佳兆業美好將持續發揮近場及私域優勢，聯動社區、商圈精細化運營，輸出生活管家服務，創新「服務+交易」模式，提高人效，實現業務多元化發展，在提升自身競爭力的同時，為客戶提供了更全面的服務。

多元服務精準觸達，閉環生態創收增效

家庭服務部基於不同業主群體提供多元便捷的服務與產品。針對活力長者群體的健康需求、社交需求、興趣愛好、適老化改造、日常生活服務五大痛點，推出綜合解決方案，並規劃老年大學、適老宜居、家政服務、健康生活四大類服務。針對養寵業主群體，提供寵物代餵養、代遛、鮮食等服務。2025年上半年，寵物業務的累計成交訂單量、提供服務次數、用戶註冊數量都有較好地提升。家政業務試點在粵港澳大灣區、西南區域等核心區域推行。

為進一步拓展康養業務，公司將深圳市中央廣場康養服務驛站設為首個康養業務試點。前期通過老年大學與俱樂部活動蓄客，建立客戶池與信任關係，設計匹配客戶需求且可複製的產品與服務。通過康養活動以及與象角塘長青老年大學的深度融合，為後續綫上直播課程、適老宜居、家政服務、健康生活服務的變現積累客戶基礎與構建營銷閉環。

未來計劃在試點項目基礎上，構建數字化康養服務平台，匯聚綫上綫下資源與服務商，賦能社區，使業主足不出戶便能獲取匹配不同健康階段的多樣化服務和照料。

未來展望

2025年是「十四五」收官之年，中國式現代化新征程加速推進。佳兆業美好將深刻把握國家推動高質量發展、增進民生福祉、發展新質生產力的戰略方向，堅定前行，多元深耕，鞏固基礎服務，拓展商業運營與城市服務。品質築基，優化標準，強化管理與人才建設。穩健經營，嚴控風險，注重高質量增長，實現可持續發展。推動全域管理邁入新的征程，繪製「服務•美麗中國」的宏偉藍圖。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已逾26年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的三大業務線包括物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈，形成貫通上下游的整合服務範疇。

物業管理服務

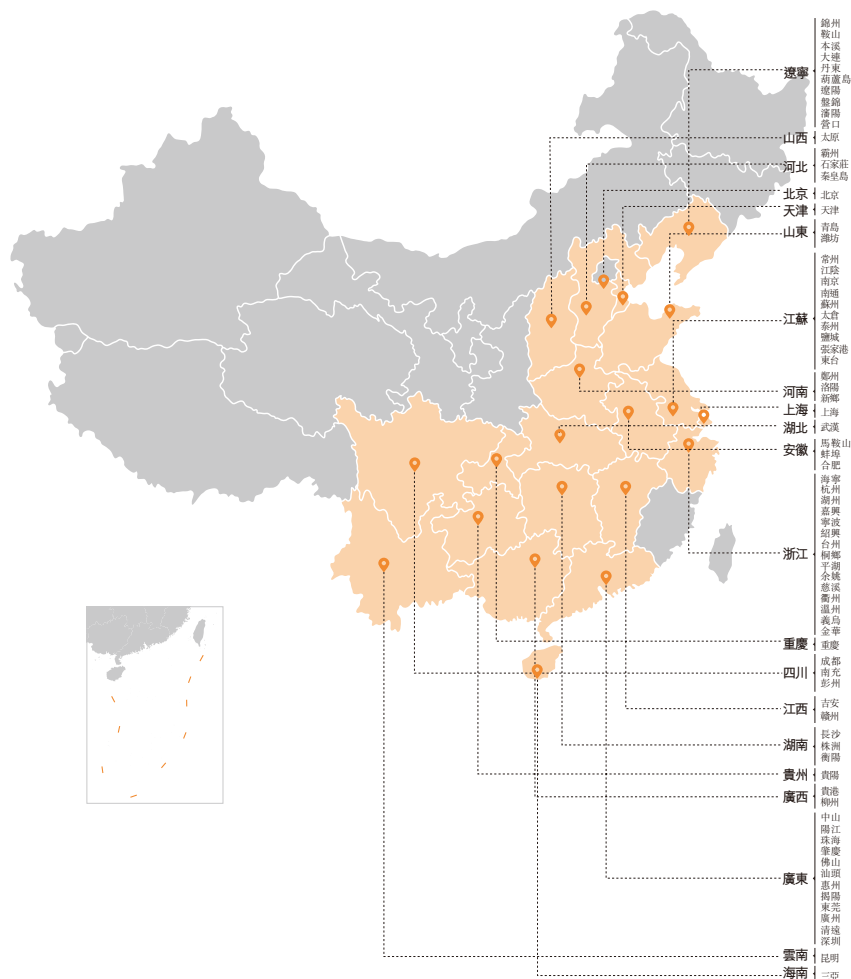
於2025年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國20個省份、直轄市及自治區的77個城市，總在管建築面積達99.9百萬平方米，總在管物業數目為707個，當中包括334個住宅社區及373項非住宅物業，物業種類多元化，並旨在加快發展公共城市服務，轉型為全域管理服務提供商。

下表載列本集團於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日
合同建築面積(千平方米)	126,214	129,067
在管建築面積(千平方米)	99,900	102,697
在管物業數目(個)	707	728

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2025年6月30日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業數目明細：

	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)
粵港澳大灣區	22,659	136	22,810	138
長三角地區	55,736	459	58,542	481
環渤海經濟圈	5,613	40	5,522	38
華西	9,597	43	9,526	42
華中	6,295	29	6,297	29
總計	<u>99,900</u>	<u>707</u>	<u>102,697</u>	<u>728</u>

下表載列本集團於所示日期(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目的變動：

	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)
1月1日	102,697	728	102,294	720
新委聘	1,561	37	8,466	104
終止	(4,358)	(58)	(8,063)	(96)
總計	<u>99,900</u>	<u>707</u>	<u>102,697</u>	<u>728</u>

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、醫院、學校、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園以及文化及旅遊設施等業態。我們以廣西、邯鄲、鹽城、揚州及嘉興為起點，擴大與政府平台的合作及服務業務。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本的百分比作收益。通過採用這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列本集團於所示日期按物業種類劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年6月30日			於2024年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
住宅社區	61,013	61.1	334	61,644	60.0	339
非住宅物業	38,887	38.9	373	41,053	40.0	389
總計	<u>99,900</u>	<u>100.0</u>	<u>707</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>

下表載列本集團於所示日期按收益模式劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年6月30日			於2024年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
物業管理服務(包幹制)	76,526	76.6	599	79,198	77.1	618
物業管理服務(酬金制)	23,374	23.4	108	23,499	22.9	110
總計	<u>99,900</u>	<u>100.0</u>	<u>707</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>

需特別留意的是，就酬金制而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本的百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。

下表載列本集團於所示日期按物業開發商類別劃分的(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年6月30日			於2024年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
由佳兆業集團連同其 合營企業及聯營公司 開發的物業	44,014	44.1	227	43,791	42.6	224
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	55,886	55.9	480	58,906	57.4	504
總計	<u>99,900</u>	<u>100.0</u>	<u>707</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>

本集團在管的物業項目包括佳兆業集團連同其合營企業及聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的物業。於截至2025年6月30日止六個月，本集團亦投得由佳兆業集團所開發的物業的所有公開招標，並持續深耕由獨立第三方物業開發商開發的物業市場。

於截至2025年6月30日止六個月，物業管理服務總收益約為人民幣694.7百萬元，同比減少約1.8%。該減少主要由於本公司策略性地退出業績不佳的項目，導致在管面積相應減少。

業主增值服務

作為物業管理服務的延伸，本集團的業主增值服務旨在切合業主(包括個人業主及機構業主)和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的產品及服務，提升客戶滿意度，並為業主和住戶提供更加健康及便捷的生活方式。

本集團通過小K生活為業主和住戶提供多元化的產品及服務，以滿足他們不斷變化的日常生活需求。作為本集團旗下增值服務品牌，小K生活推出以來，始終秉承「快捷高質，增值多彩生活」的服務理念，覆蓋住宅、商業、寫字樓、場館、公建等多種業態。經過不斷優化與發展，目前小K生活可主要分為(1)小K空間、(2)小K零售、(3)小K租售、(4)小K美居四大板塊，在小K零售板塊下進一步細化推出(a)小K商寫、(b)小K充電、(c)小K優選、(d)小K團購、(e)小K到家、(f)小K文旅及(g)小K萌寵等多個子單元產品體系。通過融合物業基礎服務、多元強供應鏈、前置倉等優勢，不斷提升增值服務力，以優質的產品和便捷的服務為生活添彩，打造用戶全生命周期的服務及產品標準化體系。

截至2025年6月30日，「小K生活展示館」已覆蓋廣州、深圳、上海、成都、重慶、東莞、佛山、惠州、珠海、蘇州及長沙等11大城市，立足客戶切身需求，聚焦用戶體驗，致力打造精準專業的增值服務。佳兆業美好正加速探索社區鄰里生活服務圈。通過業務融合發展，實現產品體系的全面升級，全面提升社區空間運營服務能力。

佳兆業美好鄰里服務生態，以小K生活展示館及小K生活平台為載體，集合全國及本地優勢供應鏈資源，一城一策打造1+N服務體系，聚焦社區團購、到家服務、家裝煥新、房屋租售、社區閑置、餐飲文旅等本地生活需求。同時，佳兆業美好自主開發社區共享平台、服務報單平台等信息化工具，讓本地生活更省心、舒心、安心。

截至2025年6月30日止六個月，業主增值服務總收入約為人民幣80.3百萬元，同比減少約5.3%。該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

非業主增值服務

本集團憑藉相關專業知識向非業主(主要為物業開發商)提供多項增值服務，包括：(i)建築工地管理服務；(ii)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)物業管理顧問服務；及(iv)智能解決方案服務等。

建築工地管理服務。本集團主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。

示範單位及物業銷售場地管理服務。本集團派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。本集團亦協助物業開發商回應前台的諮詢及維持物業銷售會場的秩序。

顧問服務。本集團向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。

智能解決方案服務。本集團向不同物業開發商提供全面綜合方案，包括設計、自主研發產品、工程建設及運營維護服務。

截至2025年6月30日止六個月，非業主增值服務總收益約人民幣47.0百萬元，同比減少約55.6%。該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

除上述者外，截至2025年6月30日止六個月，本集團的業務發展活動概無重大變動。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)非業主增值服務。本公司管理層已重新呈列服務類別，以與其目前的業務策略保持一致。業主增值服務主要專注於為個人業主及機構業主以及住戶提供服務。非業主增值服務主要專注於物業開發商，包括：(i)建築工地管理服務；(ii)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)物業管理顧問服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣898.0百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣822.0百萬元，減幅約8.5%。

下表載列本集團於所示期間各業務分部的收益貢獻：

	(未經審核)					
	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	694,653	84.5	707,257	78.8	(12,604)	(1.8)
業主增值服務	80,339	9.8	84,843	9.4	(4,504)	(5.3)
非業主增值服務	47,009	5.7	105,897	11.8	(58,888)	(55.6)
總計	<u>822,001</u>	<u>100.0</u>	<u>897,997</u>	<u>100.0</u>	<u>(75,996)</u>	<u>(8.5)</u>

物業管理服務收益，主要包括為住宅小區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣707.3百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣694.7百萬元，減幅約1.8%。該減少主要由於本公司策略性地退出業績不佳的項目，導致在管面積相應減少。

業主增值服務收益，主要包括綫下及在綫渠道提供停車場、空間租賃、零售、房屋租賃及銷售、房屋裝修和翻新及其他增值服務產生的收入，收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣84.8百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣80.3百萬元，減幅約5.3%，該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

非業主增值服務收益，主要包括建築工地管理、示範單位及物業銷售場所管理及顧問服務以及安裝及維護服務的費用，收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣105.9百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣47.0百萬元，減幅約55.6%，該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

直接經營開支

本集團的直接經營開支主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化開支、其他稅項及其他。直接經營開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣642.6百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣618.1百萬元，減幅約3.8%。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣255.4百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月約人民幣203.9百萬元，減幅約20.2%，本集團截至2025年6月30日止六個月的整體毛利率約為24.8%，與截至2024年6月30日止六個月約28.4%相比下降約3.6個百分點。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	(未經審核)					
	截至6月30日止六個月					
	2025年		2024年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	金額 人民幣千元	百分比
物業管理服務	149,373	21.5	171,012	24.2	(21,639)	(12.7)
—包幹制	92,396	14.5	143,640	21.1	(51,244)	(35.7)
—酬金制	56,977	100.0	27,372	100.0	29,605	108.2
業主增值服務	48,291	60.1	54,870	64.7	(6,579)	(12.0)
非業主增值服務	6,232	13.3	29,545	27.9	(23,313)	(78.9)
總計	<u>203,896</u>	<u>24.8</u>	<u>255,427</u>	<u>28.4</u>	<u>(51,531)</u>	<u>(20.2)</u>

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2024年6月30日止六個月約24.2%下跌約2.7個百分點至截至2025年6月30日止六個月約21.5%。下跌乃主要由於為改善服務質素及提升客戶體驗及滿意度的分包成本增加。

2) 業主增值服務

本集團的業主增值服務毛利率由截至2024年6月30日止六個月約64.7%下降約4.6個百分點至截至2025年6月30日止六個月約60.1%。下降主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

3) 非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月約27.9%跌至截至2025年6月30日止六個月約13.3%，下跌約14.6個百分點。下跌乃主要由於毛利率較高的項目貢獻的收益佔比下降。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣4.5百萬元增加約15.6%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣5.2百萬元。增加主要由於截至2025年6月30日止六個月進行較多市場推廣活動。

行政開支

本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣89.3百萬元減少約13.1%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣77.6百萬元。減少主要由於本公司加強開支控制及優化人員架構。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣14.7百萬元增加約37.4%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣20.2百萬元，主要由於截至2025年6月30日止六個月除所得稅前溢利增加。

期內溢利及全面收益總額

截至2025年6月30日止六個月，本集團溢利及全面收益總額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣50.7百萬元增加約5.3%至約人民幣53.4百萬元。業績改善乃主要源於截至2025年6月30日止六個月，來自關連方的應收貿易賬款虧損準備撥備及行政開支較2024年同期有所減少。

流動資金、資本結構及財務資源

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣188.2百萬元，較2024年12月31日的約人民幣243.3百萬元減少約人民幣55.1百萬元，主要由於應收貿易賬款回收進展緩慢及結付與過往年度收購附屬公司有關的應付代價。

於2025年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣161.7百萬元(2024年12月31日：約人民幣127.0百萬元)。於2025年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.19倍(2024年12月31日：約1.15倍)。

於2025年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸(2024年12月31日：無)。

商譽

於2025年6月30日，本集團錄得約人民幣136.5百萬元的商譽(2024年12月31日：人民幣136.5百萬元)，乃由於於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司及江蘇恒源物業管理有限公司、於2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司及於2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司所致。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2025年6月30日止六個月計提減值撥備。

使用權資產

於2025年6月30日，本集團錄得使用權資產約人民幣166.1百萬元(2024年12月31日：人民幣164.0百萬元)，本集團主要用於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費及非業主增值服務費。於2025年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣526.9百萬元，較2024年12月31日約人民幣455.6百萬元增加約人民幣71.3百萬元，主要由於應收房地產開發商貿易賬款回收進展緩慢，原因是國家宏觀政策及房地產行業市況的影響所致。

其他應收款項主要包括按金、預付款項、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2025年6月30日，本集團的其他應收款項約人民幣85.1百萬元，較2024年12月31日約人民幣87.8百萬元輕微減少約人民幣2.7百萬元。

按酬金制代表住戶付款

代表住戶付款為本集團按酬金制代表在管住宅小區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅小區支付的營運資金開支。於2025年6月30日，本集團按酬金制代表住戶付款約人民幣157.6百萬元，較2024年12月31日約人民幣135.9百萬元增加約人民幣21.7百萬元，主要原因為收取該等付款的速度放緩。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供貨商作出的採購付款責任。於2025年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣231.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣206.6百萬元輕微增加約人民幣24.9百萬元。

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2025年6月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣312.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣333.9百萬元減少約人民幣21.7百萬元，主要由於結付代表住戶收款。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團概無任何重大資本承擔(2024年12月31日：無)。

資產抵押

於2025年6月30日，概無本集團資產作抵押(2024年12月31日：無)。

重大資產收購及出售

截至2025年6月30日止六個月本集團並無任何重大資產收購或出售(2024年：無)。

資產負債比率

資產負債比率以於相關期／年末計息借款總額除以權益總值計算。於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團的資產負債比率分別為零及零，原因是概無計息借款。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2024年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2025年6月30日，以港幣(「港幣」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物為約人民幣0.3百萬元，該等款項須承受外匯風險。

本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險。管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2025年6月30日，本集團聘用11,737名僱員(2024年12月31日：12,013名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討其薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

期後事項

自報告期末起直至本公告日期，概無任何其他重大期後事項。

2024年年報

茲提述本公司截至2024年12月31日止年度的年報(「**年報**」)「董事會報告—購股權計劃」一節。根據上市規則第17.07(2)及17.09(3)條，董事會謹此就本公司於2019年6月18日採納的購股權計劃(「**購股權計劃**」)提供額外資料，詳情如下：

於2024年1月1日、2024年12月31日及年報日期，購股權計劃項下可供授出的購股權最高數目為4,820,000份，相當於本公司於各有關日期已發行股本的約3.13%。

遵守企業管治守則

董事會認為，高水平的企業管治標準對於為本集團提供框架以保障本公司股東(「**股東**」)權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文，並於截至2025年6月30日止六個月一直遵從所有適用的守則條文。

中期業績審閱

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條項下規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)，其由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，並與管理團隊商討有關審核、風險管理及內部控制的事宜。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至2025年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立其條款不低於標準守則的書面指引。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

中期股息

董事會已議決不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024年6月30日：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登2025年中期報告

截至2025年6月30日止六個月的中期報告將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

致謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠效力及恪守誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好信任及支持。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
郭英成

香港，2025年8月26日

於本公告日期，董事會包括執行董事郭英成先生、廖傳強先生、劉立好先生、郭曉群先生、趙建華先生及牟朝輝女士；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。