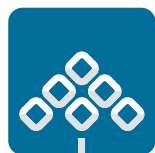


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期業績公告

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2025年	2024年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	23,185.5	21,046.2	10.2%
毛利	4,299.1	4,453.4	-3.5%
淨利潤	1,002.6	1,545.6	-35.1%
本公司股東應佔利潤	996.6	1,440.4	-30.8%
本公司股東應佔核心淨利潤*	1,567.7	1,840.0	-14.8%
每股基本盈利(人民幣分)	29.82	43.09	-30.8%
每股攤薄盈利(人民幣分)	29.73	43.09	-31.0%
除「三供一業」業務外的物業服務			
收費管理面積(十億平方米)	1.06	1.04 [#]	0.02
「三供一業」業務的物業服務			
收費管理面積(十億平方米)	0.09	0.09 [#]	—

截至2025年6月30日，本集團的銀行存款(包括定期存款和受限制銀行存款)和結構性存款約人民幣16,472.8百萬元(於2024年12月31日：約人民幣18,178.6百萬元)。

上述2024年收費管理面積為2024年12月31日面積數。

* 剔除購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產未實現的損益、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、處置子公司損失、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值及業績承諾相關的或有對價公允價值收益後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此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(「期內」)之未經審核中期業績如下。

董事會建議就截至2025年6月30日止六個月不宣派中期股息。為進一步維護本公司股東權益和本公司長期投資價值，董事會建議，在符合本集團股息政策的前提下，2025年度派息目標將參照本集團2025年度本公司股東應佔核心淨利潤*的60%進行現金派息。在今後及未來幾年內，本集團將在確保客戶滿意基礎上，穩健經營，鞏固盈利能力，加強經營性現金流管理，充分考慮資金安全、業務發展及回報股東的需要，通過增加現金派息、註銷購回股份、購回股份並將其持作庫存股份用於股份計劃以替代發行新股的股份計劃或上述方式的組合等方法，逐步提升股東綜合回報。

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

		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)
收入	3	23,185,484	21,046,154
提供服務成本		(17,890,291)	(15,745,590)
商品銷售成本		(996,092)	(847,166)
毛利		4,299,101	4,453,398
銷售及營銷開支		(121,480)	(185,148)
行政開支		(2,205,369)	(1,793,880)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(589,981)	(404,265)
其他收入	4	82,903	117,503
其他損失－淨額	5	(137,949)	(119,692)
經營利潤		1,327,225	2,067,916
財務收入		126,282	111,164
財務成本		(64,212)	(107,672)
財務收入－淨額		62,070	3,492
採用權益法入賬的應佔投資業績		(54,573)	(37,651)
所得稅前利潤		1,334,722	2,033,757
所得稅費用	6	(332,076)	(488,176)
期內利潤		1,002,646	1,545,581
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		996,555	1,440,367
— 非控制性權益		6,091	105,214
		1,002,646	1,545,581

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
	(未經審核)	(未經審核)

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 **4,469** 3,301

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)／收益的金融資產公允價值
變動 **(56,907)** 13,541

期內其他綜合(開支)／收益總額，

扣除所得稅後淨額 **(52,438)** 16,842

期內綜合收益總額

950,208 1,562,423

以下各項應佔綜合收益總額：

— 本公司股東 **944,117** 1,457,209

— 非控制性權益 **6,091** 105,214

950,208 1,562,423

本公司股東應佔利潤的每股盈利

(以人民幣分／股表示)

— 基本 7 **29.82** 43.09

— 攤薄 7 **29.73** 43.09

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,719,037	1,702,482
其他使用權資產		400,006	420,609
投資物業		1,748,257	1,697,824
無形資產	9	21,665,228	22,162,313
採用權益法入賬的投資		403,485	533,497
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	10	480,888	556,740
合同資產		3,757	73,320
貿易及其他應收款項	11	292,444	282,769
遞延所得稅資產		1,301,869	1,130,244
定期存款		2,348,924	466,281
		30,363,895	29,026,079
流動資產			
存貨		674,380	613,242
其他流動資產		395,337	344,020
貿易及其他應收款項	11	24,730,436	22,680,328
按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產	12	2,044,741	580,033
或有代價應收款項		289,458	298,508
受限制銀行存款		446,694	560,016
定期存款		2,492,634	1,815,080
現金及現金等價物		9,723,120	15,337,225
		40,796,800	42,228,452
總資產		71,160,695	71,254,531

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	13	26,477,904	26,521,871
其他儲備		636,613	597,476
留存收益		9,505,293	9,497,683
		<u>36,619,810</u>	<u>36,617,030</u>
非控制性權益		<u>2,423,055</u>	<u>2,461,692</u>
總權益		<u>39,042,865</u>	<u>39,078,722</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	15	513,252	518,125
租賃負債		1,416,119	1,726,309
遞延所得稅負債		1,436,577	1,598,912
		<u>3,365,948</u>	<u>3,843,346</u>
流動負債			
合同負債		7,768,512	8,245,315
貿易及其他應付款項	14	19,657,812	18,823,788
即期所得稅負債		791,326	707,579
銀行及其他借款	15	344,913	352,131
租賃負債		189,319	203,650
		<u>28,751,882</u>	<u>28,332,463</u>
總負債		<u>32,117,830</u>	<u>32,175,809</u>
權益及負債總額		<u>71,160,695</u>	<u>71,254,531</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025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2025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2024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2025年1月1日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

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

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。

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拆改制方案提供水電暖供應及物業管理服務(下文稱為「三供一業」)、城市服務及商業運營服務。

本公司的主要經營決策者認為有四個用於作出戰略性決策的可報告及經營分部：

- 「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；
- 「三供一業」業務；

- 城市服務業務，包括環衛、清潔、污水及廢物處理業務；及
- 商業運營服務業務。

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、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至2025年及2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
來自「三供一業」業務以外的物業管理及 相關服務業務之收入		
— 物業管理服務	13,605,767	12,751,854
— 社區增值服務	2,103,912	1,997,843
— 非業主增值服務	292,276	355,451
— 其他服務	36,557	94,767
	<u>16,038,512</u>	<u>15,199,915</u>
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	4,155,982	2,467,221
— 供熱服務	915,703	877,384
	<u>5,071,685</u>	<u>3,344,605</u>
來自城市服務業務之收入	<u>1,778,520</u>	<u>2,169,987</u>
來自商業運營服務業務之收入	<u>296,767</u>	<u>331,647</u>
	<u>23,185,484</u>	<u>21,046,154</u>

本集團有大量客戶，截至2025年及2024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%的收入來自中國大陸市場，且本集團近乎100%的非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

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				
	「三供一業」 業務以外 的物業管理 及相關服務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	城市 服務業務 人民幣千元	商業運營 服務業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入	16,044,006	5,073,201	1,912,464	217,821	23,247,492
在一段時間內確認	15,170,033	4,759,301	1,867,914	217,687	22,014,935
在某一時間點確認	873,973	313,900	44,550	134	1,232,557
來自其他來源的收入	–	–	–	94,001	94,001
租金收入	–	–	–	94,001	94,001
分部收入總額	16,044,006	5,073,201	1,912,464	311,822	23,341,493
減：分部間收入	(5,494)	(1,516)	(133,944)	(15,055)	(156,009)
來自外部客戶的收入	16,038,512	5,071,685	1,778,520	296,767	23,185,484
分部業績	1,143,204	21,893	49,509	36,216	1,250,822

截至2024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2024年6月30日止六個月				
	「三供一業」 業務以外 的物業管理 及相關服務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	城市 服務業務 人民幣千元	商業運營 服務業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入	15,206,541	3,345,011	2,222,762	259,571	21,033,885
在一段時間內確認	14,483,196	2,869,126	2,148,916	256,908	19,758,146
在某一時間點確認	723,345	475,885	73,846	2,663	1,275,739
來自其他來源的收入	–	–	–	73,416	73,416
租金收入	–	–	–	73,416	73,416
分部收入總額	15,206,541	3,345,011	2,222,762	332,987	21,107,301
減：分部間收入	(6,626)	(406)	(52,775)	(1,340)	(61,147)
來自外部客戶的收入	15,199,915	3,344,605	2,169,987	331,647	21,046,154
分部業績	1,629,107	26,657	261,471	143,771	2,061,006

於截至2025年6月30日止六個月，分部資產總額及分部負債總額與可報告分部於上一年度財務報表中披露的金額之間並無重大變動。

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績	1,250,822	2,061,006
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／(損失)(附註5)	21,830	(30,741)
財務收入－淨額	<u>62,070</u>	<u>3,492</u>
所得稅前利潤	<u>1,334,722</u>	<u>2,033,757</u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 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	29,110	54,711
政府補助收入	35,832	41,401
滯納金收入	<u>17,961</u>	<u>21,391</u>
	<u>82,903</u>	<u>117,503</u>

5. 其他損失－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司之損失	(108,825)	(38,844)
轉租合同變更之收益(a)	1,987	84,393
提前終止租賃合同之收益／(損失)(b)	36,803	(4,856)
外匯損失淨額	(40,214)	(24,281)
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／(損失)	21,830	(30,741)
出售物業、廠房及設備以及投資物業之損失	(976)	(10,280)
其他	(48,554)	(95,083)
	<u>(137,949)</u>	<u>(119,692)</u>

(a) 截至2025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收益淨額人民幣1,987,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣84,393,000元)。

(b) 截至2025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3,708,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣466,000元)、投資物業人民幣225,830,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣68,846,000元)、融資租賃應收款項零(截至2024年6月30日止六個月：人民幣31,890,000元)及租賃負債人民幣266,341,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣96,346,000元)，導致於其他損失淨額確認提前終止租賃合同收益為人民幣36,803,000元(截至2024年6月30日止六個月：損失人民幣4,856,000元)。

6. 所得稅費用

	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		
— 即期所得稅撥備	<u>683,203</u>	<u>784,087</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(351,127)	(251,846)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	<u>—</u>	<u>(44,065)</u>
	<u>(351,127)</u>	<u>(295,911)</u>
	<u>332,076</u>	<u>488,176</u>

7. 每股盈利

本公司股東應佔持續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	
	2025年	2024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	996,555	1,440,367
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	3,342,141	3,343,020
具攤薄效應之潛在普通股的影響：		
購股權	9,446	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	3,351,587	3,343,020
每股盈利(每股人民幣分)		
基本	29.82	43.09
攤薄	29.73	43.09

截至2024年6月30日止六個月期間，並無購股權會潛在攤薄每股盈利。

8. 股息

2024年末期股息每股人民幣13.52分(相當於14.76港仙)及特別股息每股人民幣16.09分(相當於17.57港仙)，合共約為人民幣988,945,000元，該末期股息及特別股息已於2025年5月23日的本公司股東週年大會上獲批准，並將於2025年8月29日或前後以港幣現金派付。

2023年的末期股息每股人民幣2.19分(相當於2.41港仙)及特別股息每股人民幣27.27分(相當於29.94港仙)，合共約為人民幣984,854,000元，已於本公司2024年6月6日的股東週年大會上獲批准，並已於2024年8月30日以現金派付。

董事會決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

9. 無形資產

	軟件	合同及 客戶關係	保險 經紀牌照	品牌	特許經營權	其他無形 資產總額	商譽	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
								(i)
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
截至2024年6月30日止六個月								
期初賬面淨值	485,759	4,841,360	19,797	1,538,175	609,417	7,494,508	16,432,801	23,927,309
收購附屬公司	-	43,963	-	-	-	43,963	76,802	120,765
其他添置	26,880	-	-	-	-	26,880	-	26,880
攤銷	(38,010)	(401,994)	(1,237)	(120,290)	(19,762)	(581,293)	-	(581,293)
出售附屬公司	-	(48,892)	-	-	-	(48,892)	(84,042)	(132,934)
期末賬面淨值	474,629	4,434,437	18,560	1,417,885	589,655	6,935,166	16,425,561	23,360,727
於2024年6月30日								
成本	692,686	6,982,758	28,664	2,128,395	668,429	10,500,932	19,492,232	29,993,164
累計攤銷	(218,057)	(2,539,865)	(10,104)	(708,622)	(78,774)	(3,555,422)	-	(3,555,422)
累計減值	-	(8,456)	-	(1,888)	-	(10,344)	(3,066,671)	(3,077,015)
期末賬面淨值	474,629	4,434,437	18,560	1,417,885	589,655	6,935,166	16,425,561	23,360,727

(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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024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	6,457,224	6,380,422
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
碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)		
現金產生單位	968,891	968,891
其他現金產生單位	1,189,614	1,272,639
	15,416,583	15,422,806

現金產生單位之整合及商譽之重新分配

截至2025年6月30日止六個月，已識別現金產生單位因將四川和盟物業管理有限公司(「四川和盟」)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。四川和盟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，先前屬於四川和盟的商譽重新分配至生活服務現金產生單位。管理層預期四川和盟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2025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。

10. 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
上市權益證券	13,839	14,053
非上市權益投資	467,049	542,687
	480,888	556,740

投資主要指於若干物業管理公司的權益投資。

11. 貿易及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	2,383,428	2,548,569
— 第三方	21,079,621	18,595,563
	23,463,049	21,144,132
減：貿易應收款項減值撥備(b)		
— 關聯方	(1,791,386)	(1,886,053)
— 第三方	(1,777,465)	(1,568,707)
	(3,568,851)	(3,454,760)
	19,894,198	17,689,372
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	1,154,696	962,054
— 按金	516,602	505,457
— 向第三方提供的股權質押貸款(d)	1,184,543	1,185,849
— 融資租賃應收款項	58,406	56,917
— 其他	998,836	988,187
	3,913,083	3,698,464
減：其他應收款項減值撥備(c)	(356,761)	(318,032)
	3,556,322	3,380,432
預付供應商款項		
— 關聯方	6,684	9,131
— 第三方	893,395	1,196,433
	900,079	1,205,564
其他預付稅項	379,837	404,960
	24,730,436	22,680,328
非流動資產：		
其他應收款項		
— 融資租賃應收款項	292,444	282,769

於2025年6月30日及2024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。

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

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。住戶應於我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務及供熱服務收入。

就非業主增值服務及城市服務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期作出的總貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	12,613,558	11,374,034
1至2年	5,053,063	5,099,542
2至3年	4,228,289	3,695,107
3年以上	1,568,139	975,449
	23,463,049	21,144,132

- (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 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	3,454,760	3,132,683
於損益確認的虧損準備撥備 撇銷為不可收回的應收款項	476,163 (362,072)	350,059 (25,351)
於6月30日	3,568,851	3,457,391

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	318,032	220,135
於損益確認的虧損準備撥備	<u>38,729</u>	<u>30,905</u>
於6月30日	<u>356,761</u>	<u>251,040</u>

(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。

12. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

於2025年6月30日，按公允價值計量且變動計入損益的金融資產包括在獲國際信用評級機構授予高信用評級的知名銀行持有的結構性產品約人民幣1,461,434,000元(於2024年12月31日：無)、本集團可酌情決定隨時贖回的理財產品約人民幣583,883,000元(於2024年12月31日：人民幣580,033,000元)及遠期外匯合約。

該等結構性產品的期限為一至六個月(於2024年12月31日：無)，平均預期收益率為0.8%-2.8%(於2024年12月31日：無)。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。

就本集團投資的理財產品而言，該等產品期限為5年(於2024年12月31日：5年)，平均預期收益率為3.4%(於2024年12月31日：3.3%)。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。

本集團亦於2025年6月30日持有貨幣遠期合約。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。於2025年6月30日，該等貨幣遠期外匯合約由2,090,396,000港元(相當於人民幣1,906,441,000元)的定期存款作抵押。該等貨幣遠期外匯合約的公允價值乃根據銀行報價釐定。於2025年6月30日，公允價值與賬面值之間的差額並不重大(於2024年12月31日：無)。

13. 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份		總額	股份回購 待註銷	就股份獎勵 計劃購買		總計
			等值面值	股份溢價			的人民幣千元	的人民幣千元	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定									
法定股本每股0.0001美元	10,000,000,000	1,000,000							
於2024年1月1日、2024年6月30日、 2025年1月1日及2025年6月30日	10,000,000,000	1,000,000							
於2024年1月1日及2024年6月30日	3,343,020,336	334,302	2,135	27,064,723	27,066,858	-	-	-	27,066,858
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
購回股份	(a) -	-	-	-	-	(45,171)	(11,104)	-	(56,275)
代價發行	(b) 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

- (a) 於2024年11月18日，本公司採納股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃之規則及信託契據之條款，本公司一家指定附屬公司在中國境內設立信託，並委託受託人於公開市場購買合共109,000,000股本公司股份。截至2024年12月31日止年度，本公司根據股份獎勵計劃以代價人民幣545,443,000元購買合共106,880,000股股份。截至2025年6月30日止六個月，本公司根據股份獎勵計劃以代價人民幣11,104,000元購買合共2,120,000股股份。

截至2025年6月30日止六個月，本公司購回合共7,552,000股股份以供註銷。購回及註銷已於2024年6月6日及2025年5月23日舉行的股東週年大會上獲股東批准。就購回該等股份支付的總代價為49,143,000港元(相當於人民幣45,171,000元)。收購股份支付的加權平均價格為每股6.51港元，價格介乎6.21港元至6.76港元。以供註銷但尚未註銷的合共7,552,000股股份已計入已發行股份。

- (b) 於2025年3月26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項目向其發行326,551股代價股份。

14. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	282,114	175,195
— 第三方	9,215,852	8,458,982
	<u>9,497,966</u>	<u>8,634,177</u>
其他應付款項		
— 按金	2,024,249	2,052,592
— 暫收業主款項	3,003,644	2,985,848
— 財務擔保撥備(附註16)	121,724	46,635
— 業務合併應付代價	4,001	9,265
— 應付股息	1,025,267	19,642
— 預提及其他	955,327	907,298
	<u>7,134,212</u>	<u>6,021,280</u>
業務合併的或有代價	107,678	118,235
應付薪酬	2,149,351	3,292,507
其他應付稅項	768,605	757,589
	<u>19,657,812</u>	<u>18,823,788</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與公允價值相若。

(a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	8,213,643	7,397,618
1至2年	758,602	802,199
2至3年	284,620	364,184
3年以上	241,101	70,176
	<u>9,497,966</u>	<u>8,634,177</u>

15. 銀行及其他借款

	於2025年6月30日			於2024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	238,031	363,564	601,595	243,055	350,294	593,349
其他借款	79,963	149,688	229,651	94,176	167,831	262,007
	<u>317,994</u>	<u>513,252</u>	<u>831,246</u>	<u>337,231</u>	<u>518,125</u>	<u>855,356</u>
無抵押：						
銀行貸款	26,919	-	26,919	14,900	-	14,900
其他借款	-	-	-	-	-	-
	<u>26,919</u>	<u>-</u>	<u>26,919</u>	<u>14,900</u>	<u>-</u>	<u>14,900</u>
銀行及其他借款總額	<u>344,913</u>	<u>513,252</u>	<u>858,165</u>	<u>352,131</u>	<u>518,125</u>	<u>870,256</u>

本集團於2025年6月30日有抵押的借款為人民幣831,246,000元(2024年12月31日：人民幣855,356,000元)，主要以本集團賬面淨值為人民幣114,088,000元(2024年12月31日：人民幣119,476,000元)的若干運輸設備抵押以及若干個城市服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		其他貸款	
	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	264,950	257,955	79,963	94,176
1年以上但未超過2年	49,000	22,950	8,698	20,236
2年以上但未超過5年	39,814	57,094	-	5,000
5年以上	<u>274,750</u>	<u>270,250</u>	<u>140,990</u>	<u>142,595</u>
	<u>628,514</u>	<u>608,249</u>	<u>229,651</u>	<u>262,007</u>

截至2025年6月30日止期間的加權平均實際年利率為4.21%(截至2024年12月31日止年度：4.25%)。

銀行及其他借款的賬面值以人民幣計值。

借款的賬面值與其公允價值相若，原因是使用即期借款利率貼現的影響不大。

16. 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(「財智信服務」，曾用名：(財信智慧生活服務集團有限公司)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2025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2024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1,181,845,000元(於2024年12月31日：人民幣1,104,676,000元)。

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)本集團已積極採取法律手段維護本集團合法權益。於2025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5,691,000元(於2024年12月31日：人民幣5,689,000元)。於2025年6月30日，本集團已評估該財務擔保的預期信貸虧損，並據此計提撥備人民幣121,724,000元(於2024年12月31日：人民幣46,635,000元)。於估計財務擔保的預期信貸虧損時，管理層應用各種還款情景下的假設做出估計。

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「2025中國物業管理行業市場化運營領先企業」、「2025中國物業科技賦能領先企業」；由億翰智庫頒佈的「2025中國物業企業綜合實力第1名」、「2025中國物業服務紅色物業樣本標竿企業」；克而瑞物管頒發的「2025中國物業社會責任貢獻領先企業」、「2025中國物業管理上市公司ESG可持續發展領先企業」等行業權威獎項。

本集團主要的業務線包括：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，(iv)「三供一業」業務，(v)城市服務及(vi)商業運營服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

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。期內，物業管理服務收入約為人民幣13,605.8百萬元，較去年同期實現同比增長約6.7%，佔總收入比例約為58.7%。

本集團的物業管理規模實現穩步提升，截至2025年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的收費管理面積約為1,063.3百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積約為90.1百萬平方米。我們管理共8,108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。其中，位於一二線城市項目的收費管理面積約佔40.2%。

客戶滿意是本集團持續發展的重要基礎，我們持續構建高效精益運營體系，助力服務與物業管理基本盤的穩定。期內，基於客戶的真實需求，我們投入約人民幣2.59億元，用於對社區康樂設施、老舊設施的煥新以及升級改造，提升客戶體驗。我們推動服務分級在全國37個城市共942個項目深化落地，通過差異化的運營策略和資源配置，將服務訴求與資源模型精準匹配，藉助工單數字化、保潔數字化、人機協同提高作業效率，推動項目健康可持續發展能力提升。

本集團積極投入數智化研發創新、人工智能及物聯網等核心能力建設，致力於以科技賦能服務，持續提升我們的服務品質、運營效率及客戶體驗。期內，我們推動以數據智能重塑決策新範式，持續加強數據平台建設，深度開展數據治理，鞏固健全安全體系，致力於保護客戶隱私安全，本集團信息安全獲行業首創PIA二星認證；「零號助理」作為行業領先的移動端智能體賦能業務在日常經營中做出快速的分析、精準的決策；我們加速以「零號居民」清潔機器人規模化應用為核心的人機協同產品與解決方案的研發與推廣，打造人機協作的服務新模式；我們聯合騰訊推出微信支付物業費代扣解決方案，為客戶提供更便捷的繳費體驗；此外，我們構建了電梯維保全生命周期數字化監管體系，實現對近16萬台電梯的管控，覆蓋率達96.28%，期內實現每百台電梯的投訴量同比下降30%；同時，我們打造了行業領先的市場拓展數字化工具，全面覆蓋從項目線索至簽約的全業務流程，助力商機跟進效率較工具使用前提升20%。

我們始終堅持以住宅為核心的高質量拓展策略。期內，本集團由住宅及商辦業態所貢獻的新增當年簽約及進場年化收入的佔比達到約71.4%，在服務產品方面，我們初步跑通了對老舊小區以點帶面的拓展模式，在包括北京、上海、武漢等11個城市布局新項目。此外，我們積極提升服務能力、打造專業服務資質，在綜合設施管理(IFM)項目的市場拓展取得重點突破。期內，我們成功拓得包括中國中煤集團下屬廠礦企業園區、香港中文大學(深圳)音樂學院新校區及中國移動廣東省韶關及陝西省標段等IFM項目，服務範圍包含物業管理、會務、場館、企業行政等綜合後勤服務，致力於助力客戶聚焦核心業務發展，降低管理成本，優化服務體驗。

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的規模增長和品質提升。

我們的社區增值服務已經形成五大業務：(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(含家裝中介服務)—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；(iv)房地產經紀服務—服務業主資產管理需求，深耕二手房屋租售及(v)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2,103.9百萬元，較去年同期實現同比增長約5.3%，佔總收入比例約為9.1%。我們專注對酒類業務核心業務能力的建設，聚焦「物業+專業」的社區合夥人模式，持續挖掘社區私域場景，提升產品競爭力和客戶觸達效率，在期內實現累計客戶數量近4,200位，復購率達約65%。我們持續在新能源業務發力，我們的自營品牌—「智享樓下充電」，通過自營設備為業主提供更安全、更便利的兩輪充電服務。我們的業務規模持續擴大，截至2025年上半年，我們累積在全國超5,000個社區運營約60萬個充電插座，

累計註冊用戶數超550萬，累計服務超1億人次，用戶黏性亦獲提升，月活用戶規模超200萬人。此外，我們加速佈局外部市場，推動城市更新及行業規範化。我們為市場化項目提供一站式場地管理充電解決方案，通過統一的平台運營工具及管理標準，提高業主充電滿意度的同時提升場地運營效率。

非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣292.3百萬元，較去年同期實現同比下降約17.8%，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約1.3%。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。

「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2025年6月30日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積約為90.1百萬平方米。期內，物業管理業務收入約為人民幣4,156.0百萬元；供熱業務收入約為人民幣915.7百萬元。

期內，我們的品牌美譽度與綜合實力不斷提升，榮獲由中物智庫、中物研究院頒布的「2025中國物業服務綜合實力百強企業第15名」等多項殊榮。在運營層面，我們創新豐富社區文化活動，拓展社區空間運營，實現安全管理、品質管理、智慧運營、對客服務等工作的提質增效。同時，我們充分發揮品牌優勢和技術實力，深入挖掘優質項目資源，持續擴大業務規模，在市場拓展方面開拓新局面。期內，我們新簽合同項目個數達315個，新簽項目合同總金額達人民幣17.87億元。

城市服務

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。本集團亦為城市發展、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，我們的城市服務實現收入約為人民幣1,778.5百萬元，較去年同期實現同比下降約18.0%，在本集團總收入中的佔比下降至約7.7%。

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，本集團商業運營管理業務分部實現總收入約為人民幣296.8百萬元。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，我們充分利用自身優質商業運營能力、龐大的品牌資源庫等優勢，持續推進第三方外拓，新增包括山東濱州博興碧樂城、河北邯鄲磁縣碧樂匯及河北廊坊三河碧樂匯的外拓標竿項目。

前景及未來計劃

深化物業管理服務分級，打造基於數字化的精益高效運營體系

客戶的高度認可與滿意，是推動碧桂園服務不斷向前發展的根本動力。我們始終將業主的需求放在首位，堅持以「一切以業主為中心」的指導原則，踐行「想業主之所想，急業主之所急」的服務承諾。本集團持續優化服務分級機制，並深度融合數字化運營模式，構建業主訴求「全流程線上化閉環管理體系」，通過對

數據實時化推動運營管理的智慧決策。此外，我們將積極擁抱推動人工智慧在客戶服務、設施管理、安防監控、能耗優化等物業場景的深度應用，提升服務科技含量與智能化水準，致力成為智慧社區服務的引領者。

清潔機器人作為物業服務中的智能化設備，集成了多項先進技術，顯著提升了物業清潔工作的效率與品質。我們已於項目投入使用近百台自主研發的「零號居民」清潔機器人，初步實現了清潔效率及質量的提升。2025年下半年，我們將持續推進「零號居民」研發與落地，並計劃於年內實現在華南地區項目的規模化落地，進一步實現人機協作模式驗證下的作業標準統一及效率的提升。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務、(iii)非業主增值服務、(iv)「三供一業」業務、(v)城市服務及(vi)商業運營服務。截至2025年6月30日止六個月，總收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣21,046.2百萬元增加約10.2%至約人民幣23,185.5百萬元。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，合計收入較2024年同期增長14.9%，疊加本集團主動壓降信用風險顯著上升的客戶（「**風險客商**」）的業務規模導致非業主增值服務收入隨之有所下降，以及城市服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：

（一）物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣12,751.9百萬元增加約6.7%至約人民幣13,605.8百萬元，佔總收入比約為58.7%（2024年同期約60.6%）。

於2025年6月30日，本集團的收費管理面積由2024年同期約1,005.6百萬平方米增加約57.7百萬平方米至約1,063.3百萬平方米，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，及由碧桂園控股有限公司（「**碧桂園控股**」）及其附屬公司、合營企業及聯營公司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。

(二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,997.8百萬元增加約5.3%至約人民幣2,103.9百萬元，佔總收入比約9.1%(2024年同期約9.5%)。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣1,058.8百萬元增至約人民幣1,288.8百萬元，增幅約21.7%。
- (b) 期內，社區傳媒服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣362.0百萬元降至約人民幣179.1百萬元，降幅約50.5%。
- (c) 期內，到家服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣294.4百萬元增至約人民幣309.9百萬元，增幅約5.3%。
- (d) 期內，房地產經紀服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣146.7百萬元增至約人民幣156.5百萬元，增幅約6.7%。
- (e) 期內，園區空間服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣135.9百萬元增至約人民幣169.6百萬元，增幅約24.8%。

社區增值服務收入增加，主要得益於酒類、零售及新能源等業務的增長。

(三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣355.5百萬元降至約人民幣292.3百萬元，降幅約17.8%，佔總收入比約1.3%(2024年同期約1.7%)。

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。

(四)「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產生的收入，其中物業管理及其他相關服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣2,467.2百萬元增加至約人民幣4,156.0百萬元，增幅約68.5%，佔總收入比約17.9%（2024年同期約11.7%）。

供熱服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣877.4百萬元增加至約人民幣915.7百萬元，增幅約4.4%，佔總收入比約3.9%（2024年同期約4.2%）。

「三供一業」業務收入增加主要由於本公司若干附屬公司通過進一步收購剩餘股權使得若干聯合營公司轉為控股子公司導致收入規模上升所致。

(五) 城市服務

期內，城市服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣2,170.0百萬元降至約人民幣1,778.5百萬元，降幅約18.0%，佔總收入比約7.7%（2024年同期約10.3%）。

城市服務收入下降，主要因部分項目服務價格下調，及本集團退出若干環衛項目所致。

(六) 商業運營服務

期內，商業運營服務收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣331.6百萬元降至約人民幣296.8百萬元，降幅約10.5%，佔總收入比約1.3%（2024年同期約1.6%）。

商業運營服務收入下降是本集團為優化業務結構，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18,886.4百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣16,592.8百萬元增加約13.8%。成本的增加主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務、「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、商業運營服務及城市服務業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2024年6月30日止六個月的約人民幣4,453.4百萬元減少約人民幣154.3百萬元至約人民幣4,299.1百萬元，降幅約3.5%。

期內，整體毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約21.2%下降2.7個百分點至約18.5%，整體毛利率下降主要由於為提升項目品質而增加資金投入、外部不利因素影響及本集團業務結構調整，各業務毛利率均呈現不同程度的下降。

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約22.9%下降1.1個百分點至約21.8%。

物業管理服務毛利率下降主要由於本集團為提升項目品質而增加資金投入及新拓項目毛利率較低所致。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約39.0%下降8.6個百分點至約30.4%。

社區增值服務毛利率下降，一方面受公司佈局、孵化新的增值業務，但前期成長仍需要投入，另一方面受部分行業週期性下行影響，本集團多項社區增值業務毛利率普遍承壓，主要為(i)因企業客戶資源投放收縮，傳媒業務單價及毛利率下降。本集團未來將通過對社區整合營銷模式的進一步探索，並結合社文活動提升資源使用效益。(ii)酒類業務雖保持收入增長，但受白酒市場價格波動影響，毛利率亦面臨下行壓力。

(iii) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務分部的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約-6.5%上升6.6個百分點至約0.1%。

非業主增值服務毛利率的上升主要得益於期內該業務風險客商回款較上年同期有所增加。

(iv) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約9.7%下降1.8個百分點至約7.9%。

「三供一業」物業管理服務及其他相關服務毛利率下降，主要由於業務結構發生變化所致。

期內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約6.7%下降0.1個百分點至約6.6%。

「三供一業」供熱服務毛利率保持穩定。

(v) 城市服務

期內，城市服務分部的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約16.0%下降3.4個百分點至約12.6%。

城市服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。

(vi) 商業運營服務

期內，商業運營服務分部的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約31.0%下降5.1個百分點至約25.9%。

商業運營服務毛利率下降主要由於本集團主動退出若干虧損項目，成本調整存在滯後性所致。

行政開支

期內，行政開支約人民幣2,205.4百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,793.9百萬元增加約22.9%，主要由於本集團在管項目個數增加及「三供一業」業務規模增大所致。行政開支率由2024年同期約8.5%上升1.0個百分點至約9.5%。

此外，剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2024年同期約8.6%上升0.4個百分點至約9.0%。

其他收入

期內，其他收入約人民幣82.9百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣117.5百萬元下降約29.4%。

其他收入下降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下降所致。

其他損失—淨額

期內，其他損失—淨額約人民幣137.9百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣119.7百萬元擴大約人民幣18.2百萬元。

其他損失—淨額上升主要由於期內處置子公司虧損所致。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣332.1百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣488.2百萬元下降約32.0%。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1,002.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,545.6百萬元下降約35.1%。

期內，本公司股東應佔利潤約人民幣996.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,440.4百萬元下降約30.8%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣6.1百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣105.2百萬元下降約94.2%。

期內，本公司股東應佔核心淨利潤*約人民幣1,567.7百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,840.0百萬元下降約14.8%。

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約人民幣875.2百萬元(截至2024年6月30日止六個月現金流入淨額約人民幣270.3百萬元)。

本集團錄得的經營活動現金流出淨額主要因為(i)物業管理服務的預存受週期性節點影響，2024年末公司通過系列活動促進業主提前預存使得本期內新增預存金額下降，導致本期物業管理預存下降；(ii)受「三供一業」業務擴張需求前期投入；及(iii)期內淨利潤同比下降致使經營活動現金流入較上年同期減少。

* 剔除購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產未實現的損益、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、處置子公司損失、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值及業績承諾相關的或有對價公允價值收益後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

本公司股東應佔權益

本公司股東應佔權益由2024年12月31日約人民幣36,617.0百萬元增加至2025年6月30日約人民幣36,619.8百萬元，增加約人民幣2.8百萬元，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人民幣944.1百萬元導致本公司股東應佔權益增加；(ii)因期內宣派2024年度股息約人民幣988.9百萬元導致本公司股東應佔權益減少；及(iii)根據股份獎勵計劃，本公司一家指定附屬公司已委託受託人（「受託人」）期內已透過滬港通及深港通機制購買合共2,120,000股股份，就購買該等股份支付的總代價為人民幣11.1百萬元，已從本公司股東應佔權益中扣除。

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2025年6月30日，本集團的無形資產約人民幣21,665.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣22,162.3百萬元下降約人民幣497.1百萬元，主要由於期內無形資產所產生攤銷金額約人民幣623.8百萬元導致。

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2025年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣19,894.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣17,689.4百萬元增加約人民幣2,204.8百萬元。這主要歸因於各業務綜合收費進展有待提升，加上本集團物業管理服務及城市服務的客戶回款週期變長。同時，「三供一業」業務收入規模增加較快，亦導致相應貿易應收款項增長。

於2025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2,244.8百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,364.7百萬元，減少約人民幣119.9百萬元，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94.8百萬元。

其他應收款項淨額由2024年12月31日約人民幣3,663.2百萬元上升至2025年6月30日約人民幣3,848.8百萬元，增加約人民幣185.6百萬元，主要是由於代表業主作出的付款增加所致。

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及社區增值服務等相關服務作出的預付款。

合同負債由2024年12月31日約人民幣8,245.3百萬元下降至2025年6月30日約人民幣7,768.5百萬元，下降約人民幣476.8百萬元，合同負債減少主要由於期內新增的合同負債金額小於結轉為收入的金額所致。

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2025年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣9,498.0百萬元，較截至2024年12月31日約人民幣8,634.2百萬元，增加約人民幣863.8百萬元，主要由於營業成本上升導致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)尚未支付業務合併應付代價；(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2024年12月31日約人民幣6,021.3百萬元增加至2025年6月30日約人民幣7,134.2百萬元，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物計算。

截至2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款約人民幣858.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣870.3百萬元)。期內所有到期借款均得以按時償還。

於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

流動資金、財務及資本資源

截至2025年6月30日，本集團的銀行存款(包括定期存款和受限制銀行存款)和結構性存款約人民幣16,472.8百萬元，較2024年12月31日約人民幣18,178.6百萬元減少約人民幣1,705.8百萬元。銀行存款和結構性存款乃以下列貨幣計值：

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	12,157,766	73.8	13,833,239	76.1
港元	2,124,173	12.9	172,271	0.9
其他貨幣	2,190,871	13.3	4,173,092	23.0
	<u>16,472,810</u>	<u>100.0</u>	<u>18,178,602</u>	<u>100.0</u>

在本集團的銀行存款中，其中：(i)定期存款約人民幣4,841.6百萬元(2024年12月31日：約人民幣2,281.4百萬元)；及(ii)受限制銀行存款約人民幣446.7百萬元(2024年12月31日：約人民幣560.0百萬元)，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作物業管理服務執行保證金及本集團附屬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。本集團的結構性存款約人民幣1,461.4百萬元(2024年12月31日：無)。

截至2025年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣12,044.9百萬元(2024年12月31日：約人民幣13,896.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為1.4倍(2024年12月31日：1.5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、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2025年6月30日，本集團有217,692名僱員(2024年12月31日：214,346名僱員)。期內，總員工成本約人民幣8,557.5百萬元。

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。於2025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為111,652,033。

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、解釋或影響即為最終決定，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。

截至本公告日期，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)約為人民幣5.57億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。

截至本公告日期，本公司績效管理工作組正在擬定獎勵股份的授予方案(包括合資格參與者名單、金額及條件)及歸屬方案，該等方案將由董事會作最終審定。

員工培訓及發展

碧桂園服務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，公司策劃「一刻堂」、「例會學習」等常態化學習項目，實現業務能力的垂直整合。同時，公司基於線上學習平台「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。截止2025年6月30日，「碧學堂」累計上線課程1,712門、運營學習項目8,472個，員工人均學習時長76.46小時。

為提升核心管理幹部解決未來業務挑戰的能力，公司面向關鍵群體策劃「新銳計劃」、「基石計劃」、「領卓計劃」、「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。

資產抵押

截至2025年6月30日，本集團若干附屬公司為各自的日常項目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，主要以其各自的數個城市服務項目的收款權質押和若干設備抵押。

為應對匯率波動和鎖定收益，於2025年6月30日，計入定期存款的金額人民幣1,906,441,000元(於2024年12月31日：無)已就遠期外匯合約作質押。

或然負債

截至2025年6月30日，有關或然負債的詳情請參閱本公告的中期財務資料附註14，為業務合併形成的或有代價，除此以外本集團概無其他或然負債。

對外擔保

截至2025年6月30日，除本公告的中期財務資料附註16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

本公司截至2024年12月31日止年度之末期股息為每股人民幣13.52分(相當於14.76港仙)，特別股息每股人民幣16.09分(相當於17.57港仙)，合計約為人民幣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，並將於2025年8月29日或前後以港元現金派付。

董事會決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

期內重大事項

於公開市場購回及／或購買股份之意向

茲提述本公司日期均為2024年11月18日有關於公開市場購回股份之意向及採納新股份獎勵計劃的兩則公告(「該等公告」)。除文義另有所指外，本部分所用詞彙與該等公告所定義者具有相同涵義。

2025年3月27日，董事會宣佈，本公司計劃將視乎市場情況及本公司屆時的實際需要，在2025年3月27日後的未來一年內，使用本集團不少於人民幣5億元的現有可用現金儲備在公開市場購回及／或購買股份。詳情請參閱本公司日期為2025年3月27日之公告。截至本公告日期，本公司以總代價(扣除所有相關開支前)59,189,830港元於聯交所回購合共9,089,000股本公司股份。

提供財務資助之關連交易

除文義另有所指外，本部分所用詞彙與本公司日期為2025年5月6日之公告所定義者具有相同涵義。

2025年5月6日(交易時段後)，本公司(作為出借方)與必勝有限公司(「必勝」)及Fortune Warrior Global Limited(「**Fortune Warrior**」)(作為借款方)訂立借款合同，據此，本公司同意向必勝及Fortune Warrior提供本金金額合共人民幣1,000,000,000元(或等值港元)的循環借款融通。

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)已進一步訂立關於抵押資產(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，為借款合同項下借款本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。截至本公告日期，相關股份抵押的登記手續已全部辦理完畢，本公司已向借款方發放上述借款。詳情請參閱本公司日期為2025年5月6日之公告。

根據上市規則第13.51B(2)及13.51(2)條作出之公告

本公司注意到碧桂園控股有限公司(「碧桂園控股」)於2025年5月21日發出公告(「碧桂園控股公告」)，內容提及到(其中包括)楊惠妍女士(「楊女士」，其為本公司非執行董事及主席)收到上海證券交易所(「上交所」)及深圳證券交易所(「深交所」)通知，由於碧桂園控股及其附屬公司碧桂園地產集團有限公司未能按照上交所及深交所的相關債券上市規則等規定按時披露彼等的2024年中期報告，上交所及深交所分別對楊女士及其他具名人士予以公開譴責，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公開譴責決定的相關函件。按照碧桂園控股公告所述，相關違規乃由於碧桂園控股及其附屬公司因客觀原因未能及時發佈2024年中期業績導致，並非因楊女士怠於履職盡責。

此外，相關違規與本集團無關，並無且將不會對本集團的業務及／或經營產生任何重大不利影響。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，且楊女士仍適合繼續擔任本公司非執行董事及主席。詳情請參閱本公司日期為2025年5月23日之公告。

修訂提名委員會職權範圍書

聯交所會不時檢討企業管治框架，以確保其切合所需，並維持投資者對市場的信心。聯交所於2024年12月刊發有關檢討《企業管治守則》及相關《上市規則》條文的諮詢總結，相關企業管治優化措施於2025年7月1日生效。

基於上述背景，本公司修訂提名委員會職權範圍書，即提名委員會應至少有一名不同性別的成員、提名委員會職責包含(i)協助董事會編製董事會技能表、(ii)至少每年評估每名董事對董事會投入的時間及貢獻、能否有效履行職責，當中須考慮董事的專業資格及工作經驗、現有在聯交所主板或GEM上市的發行人董

事職位及該董事其他重大外部事務所涉及時間投入以及其他與董事的個性、品格、獨立性及經驗有關的因素或情況，並根據上市規則披露其評估(包括披露在本公司的企業管治報告中(如適用))及(iii)至少每兩年協助本公司定期評估董事會的表現等內容。詳情請參閱本公司於2025年6月30日刊發的提名委員會職權範圍書。

於報告期間後發生的事件

於2025年6月30日後及直至本公告日期，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。

於截至2025年6月30日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

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2025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上述期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於2025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。

購買、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)49,143,390港元於聯交所回購合共7,552,000股本公司股份。該等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) (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2025年5月	3,475,000	6.76	6.58	23,038,360
2025年6月	4,077,000	6.67	6.21	26,105,030
	<u>7,552,000</u>			<u>49,143,390</u>

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。

期內，根據股份獎勵計劃，受託人透過滬港通及／或深港通機制以總代價(包括交易成本)約人民幣11.1百萬元於市場上購買2,120,000股股份；獎勵股份將由受託人代表相關入選參與者以信託方式持有，直至歸屬為止。

於2025年6月30日，本公司已發行股份總數為3,343,376,142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2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

刊發中期業績公告及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2025年中期報告將於2025年9月30日或以前根據股東就收取本公司公司通訊之收取方式及語言版本之選擇寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

致謝

本公司謹向董事會、本集團管理層及所有僱員的勤奮工作、忠誠服務及貢獻深表謝意，亦由衷感謝股東、廣大業主與客戶、政府、供應商、業務夥伴及專業顧問對本集團一直以來的支持。

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
徐彬淮

中國佛山，2025年8月27日

於本公告日期，本公司執行董事為徐彬淮先生(總裁)及肖華先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生。