

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

2025 中期報告





目錄

2	公司資料	38	簡明綜合損益及其他全面收益表
4	獎項及榮譽	40	簡明綜合財務狀況表
6	主席報告	42	簡明綜合權益變動表
9	管理層討論與分析	44	簡明綜合現金流量表
26	企業管治及其他資料	46	簡明綜合財務報表附註
34	權益披露		
37	簡明綜合財務報表審閱報告		



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11號
律敦治中心
律敦治大廈4樓

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，另有兩名成員為本公司核心管理層

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

美國普盈律師事務所有限法律責任合夥

香港中環遮打道18號歷山大廈17樓1704室

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



2025年上半年獎項榮譽清單

序號	榮譽名稱	頒獎單位
1	2025中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
2	2025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
3	2025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
4	2025中國物業企業綜合實力第1名	億翰智庫、億翰物研
5	2025中國物業服務綜合實力百強企業第1名	中物智庫
6	2025中國物業服務ESG發展優秀企業	北京中指信息技術研究院
7	2025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
8	2025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
9	2025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
10	2025中國物業管理行業市場化運營領先企業	北京中指信息技術研究院
11	2025中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院
12	2025中國智慧城市服務領先企業	北京中指信息技術研究院
13	2025中國商業物業服務力優秀企業	北京中指信息技術研究院
14	2025中國物業服務公建物業服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
15	2025中國物業服務產業園區服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
16	2025中國物業服務紅色物業樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
17	2025中國物業服務特色物業樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
18	2025中國物業服務智慧服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
19	2025中國住宅物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
20	2025中國商業物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
21	2025中國物業社會責任貢獻領先企業	克而瑞物管、中物研協
22	2025中國智慧物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
23	2025中國物業管理上市公司ESG可持續發展領先企業	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
24	2025中國物業管理上市公司增值服務能力20強	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
25	2025中國物業服務企業品牌價值100強	克而瑞物管、中物研協
26	2025中國物業服務質量領先企業	克而瑞物管、中物研協
27	2025中國物業管理行業上市物企20強第1名	中物智庫
28	2025中國上市物企規模領先TOP5	中物智庫
29	2025中國上市物企市值領先TOP5	中物智庫
30	2025中國物業城市服務企業TOP10	中物智庫

主席報告



謹致各位股東：

本公司董事會恭謹呈報，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團實現收入約為人民幣23,185.5百萬元，毛利約為人民幣4,299.1百萬元，淨利潤約為人民幣1,002.6百萬元，本公司股東應佔核心淨利潤*約為人民幣1,567.7百萬元，每股基本盈利約為人民幣29.82分。

當前行業正經歷深度轉型，市場大浪淘沙、行業競爭空前激烈。政策指引下的規範化服務已成生存鐵律，精細化運營實為發展命脈。同時，行業亦乘政策長風、迎來「人工智能+物業管理」浪潮，駛入高質量發展新航道。國家擘畫的物業現代化藍圖，既為行業發展校準了方向，也賦予頭部物業企業更多發展機遇。時代背景下，碧桂園服務視挑戰為機遇，視競爭為淬煉熔爐—深信唯有回歸「服務為本、價值創造」的商業本源，打造包括高效精益運營體系、數字化建設及人工智能應用等核心競爭力，以品質服務交付客戶，以領先能力賦能行業發展，方能在行業激蕩變革中錨定航向、穩馭征帆。

* 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。

回望上半年，公司上下勠力同心，以戰略定力深耕核心能力建設，取得了穩健的經營成果。核心業務大物業板塊的合計收入實現較去年同期增長約5.5%，其佔總收入比例約為69.2%，在公司的收入結構中持續發揮基石作用。我們通過高度的市場化運作，使關聯方收入保持約為1.1%的低收入佔比，領先頭部物企。「靜水流深，根基致遠」，我們始終保持既定的戰略方向，以住宅物業管理業務為核心，在更加細分化、專業化的物業服務領域，持續加強核心能力和護城河建設。上半年，在市場拓展方面，我們的第三方拓展新簽約面積較去年同期同比增長約66.0%，其中住宅及商辦業態佔比達約71.0%，實現了高質量的拓展成果。同時，我們積極孵化戰略型業務，佈局包括綜合設施管理(IFM)的專業化發展業務；在增值服務業務方面，我們打造專業團隊實現獨立的市場化佈局與發展，驅動規模增長和質量提升。

上半年，順應行業從規模擴張轉向質量躍升的核心趨勢，我們持續構建高效精益的運營體系，實現物業管理服務的基本盤穩定。我們於社區投入約人民幣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，通過服務分級重新定義服務價值，深度融合數字化運營模式，聚焦客戶關鍵訴求不斷提升服務響應效率與客戶體驗，致力於提供「質價相符」的質量服務，實現客戶滿意度的提升。

我們深刻認識到，在行業競爭焦點轉向質量與服務效率的當下，科技賦能是構建物企核心競爭力的關鍵。為此，本集團全面升級數字化運營體系。在數據端，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；在運營端，基於AI大模型技術自主研發的「零號助理」，支持業務快速分析、精準決策，助力業務效率升級；在服務端，運用大數據與AI模型生成場景化客訴標籤，驅動快速回應與資源精準投入改善；我們自主研發的清潔機器人「零號居民」已於項目投入使用近百台，實現作業標準統一，作業效率提升，並計劃於年內在華南地區部署更規模化的落地。我們的數字化轉型正系統性重塑運營流程與服務觸點，成為公司應對行業變革、實現高質量發展的戰略支點。

我們將可持續發展深植企業基因，勇擔時代賦予的社會責任。為此，我們雙軌並進：一方面，精耕社區服務沃土，通過持續創新與提供優質服務，用心構築安全、包容、和諧、綠色、宜居的美好家園，並率先在行業內建立起圍繞這五大維度的可持續發展住宅社區認證體系，為社區可持續發展提供創新的模式。另一方面，集團層面堅定踐行綠色運營，將ESG管理與日常運營管理深度融合，全面貫徹節能減排。本集團的可持續發展實踐長期受到國際ESG評級機構的高度認可，並在行業處於領先水平。

碧桂園服務始終堅持將黨建引領作為物業管理的核心引擎。在我們管理的8,000多個項目中，每一天都有一線工作者以動人的身影書寫不凡。無論是應對突發應急事件，還是迎戰洪澇與颱風等極端天氣，他們始終以堅實的行動，構築起社區的平安防線，守護著千家萬戶的安全。上半年，我們廣泛動員開展抗洪救災、關愛幫扶、社區文明建設及志願服務累計18,413場次，將溫暖送達千家萬戶。同時，我們組織超4,000支黨群志願隊伍開展社區公益服務活動，服務群眾超40萬人次，榮獲38項省市級黨群榮譽。未來，碧桂園服務將矢志不渝，以黨建激發組織勢能、以行動詮釋責任擔當。

展望未來，我們將始終秉持「員工為本，客戶至上」的初心，以「穩局面、保增長、謀突破」的戰略為指引，在穩固經營基本盤的同時，深耕美好生活場景，持續深化住宅物業服務場景化能力建設。重點依託數字化運營體系，深度融合AI大模型與物聯網應用，革新服務流程，打造創新應用，提升客戶體驗，保障客戶安全。同時，持續夯實管理與人才根基，激發組織活力。我們將堅持科技創新與服務升級雙輪驅動，把握人工智能浪潮機遇，不僅驅動自身變革，更致力於為行業的變革與高質量發展貢獻智慧與力量。

最後，本人謹代表董事會，向管理團隊及全體同仁，特別是一線基層員工，致以最誠摯的感謝！是你們以星光為伴的奔赴、暴雨狂風中的逆行、寒冬酷暑裏的堅守，換來了客戶的安心與安全。同時，我們衷心感謝廣大股東與社會各界的長期信任與鼎力支持，這份同行之力讓我們在行業變革中篤定前行。「不積跬步，無以至千里」，未來征程，我們將始終以質量構築服務護城河，以擔當定義物業發展新範式，以創新構建智慧服務生態，為萬千客戶提供安全、舒適的社區服務，為社會創造可持續價值貢獻力量。

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

我們要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，二零二五年八月二十七日



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。截至2025年6月30日止六個月（「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例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，覆蓋率達約96.28%，期內實現每百台電梯的投訴量同比下降約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約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約人民幣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」，通過對作業鏈條的規範管控，實現物業服務作業工序及操作流程的標準化；同時聚焦客戶關鍵訴求不斷提升服務響應效率與客戶體驗，致力於提供「質價相符」的品質服務，營造更加宜居、和諧的社區氛圍。

未來，我們將持續深化服務分級，通過服務分級重新定義服務價值，升級服務產品的生態，覆蓋更加多元的市場及升級包括基礎物業服務、空間場景及生活服務的價值體驗，推動精益運營水平及對客響應速度。我們將持續打造高效運營體系，以精益運營疊加多元用工模式突破效率邊界，制定分層分類的運營策略，構建適配多類型項目的運營模式，激發每個項目的發展動能；以數字化升級為核心紐帶，持續拓展業務運營的深度與廣度，讓每個項目都成為「健康發展單元」，為長期價值增長蓄能。

圍繞業主核心生活需求，構建業務核心能力推動社區增值服務的市場化發展

碧桂園服務致力於成「全週期社區生活服務整合運營商」，為業主提供全場景、全鏈條、全生命週期的社區生活服務。圍繞業主的核心生活需求，我們已經在社區佈局包括整合營銷、酒類、家裝中介及新能源的市場化業務，同時本集團亦積極孵化如近場零售、到家服務、社區保險及房產經紀等業務，為廣大社區居民帶來生活的便利同時，更重塑了物業服務的價值體驗。

未來，我們將持續打造社區增值服務，在服務業主各類核心需求的基礎上，積極探索業務模式及方向，構建核心業務能力，加強團隊建設，實現精益運營，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服務業務的規模增長和品質提升。

以科技賦能物業服務，助力提升服務的溫度與運營的精細度

隨著人工智能技術進入大規模商用階段，物業服務行業正迎來顛覆性變革。碧桂園服務始終堅持推動數字化轉型，以科技賦能服務，全面助力客戶體驗、服務品質及運營效率的提升。我們將持續夯實數據基座，推進數據治理，以全域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能在客戶服務、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%)。

下表載列所示日期我們分別由碧桂園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：

	截至2025年6月30日 收費管理面積 (千平方米)		截至2024年6月30日 收費管理面積 (千平方米)	
		(%)		(%)
由碧桂園地產集團開發的物業(附註1)	524,245	49.3	497,558	49.5
由獨立第三方物業開發商開發的物業	539,039	50.7	508,019	50.5
總計	1,063,284	100.0	1,005,577	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。

(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）。

* 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。

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
	16,472,810	100.0	18,178,602	100.0

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之購股權數目為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。

截至本報告日期，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練學習項目，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報告的中期財務資料附註23，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，除本報告的中期財務資料附註27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，已於2025年8月29日以港元現金派付。

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。截至本報告日期，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。截至本報告日期，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。

企業管治及其他資料

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2025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。本公司於截至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。

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。

楊惠妍女士，主席兼非執行董事

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海證券交易所(「**上交所**」)及深圳證券交易所(「**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。該等違規事項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，且與本集團無關，亦不會對本集團業務及／或經營造成重大不利影響。

董事會(楊女士除外)確認楊女士仍適合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。

陳威如先生，獨立非執行董事

於2025年4月，陳威如先生辭任好未來教育集團(一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：TAL))董事會的獨立董事。

2025年6月，陳威如先生辭任Vision Deal HK Acquisition Corp.(一家於聯交所主板上市的特殊目的收購公司(股份代號：7827))的獨立非執行董事，該公司於2025年6月撤銷上市地位。

於2025年6月，陳威如先生擔任國藥控股股份有限公司(一家於根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及買賣(股份代號：01099))董事會的獨立非執行董事。

芮萌先生，獨立非執行董事

於2025年5月，芮先生擔任東莞市達瑞電子股份有限公司(一家於深交所上市的公司(股票代碼：300976))董事會的獨立董事。

於2025年6月，芮先生辭任朗詩綠色管理有限公司(一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：106))董事會的獨立非執行董事。

於截至2025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

截至2025年6月30日止之六個月內，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。所有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 最高價 (港元)	最低價 (港元)	總代價 (扣除相關 開支前) (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
	7,552,000			49,143,390

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。

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。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中期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334,302,033股股份（包括已授出但尚未失效或行使之可認購220,650,000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10%。



(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局於授出時設定，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。

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					於2025年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2025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				
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)	207,150,000	-	-	-	1,500,000	205,650,000	5.01	22.07.2024	歸屬日 ⁽ⁱ⁾ - 21/07/2034
總計	224,150,000	-	-	-	1,500,000	222,650,000			

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111百萬元(2024年同期：不適用)，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2025年4月24日發佈的2024年年度報告中綜合財務報表附註44.19「股份基礎付款」。
- 期內，合資格參與者無行使或歸屬任何購股權，有關股份在緊接購股權行使或歸屬日期之前的加權平均收市價並不適用。
- 於2025年1月1日及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分別為110,152,033及111,652,033，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。
- 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個月內獲授予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)個人表現目標之條件達成後，方會歸屬於相關承授人。就首批購股權而言：

本公司業績表現目標

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。

就第二至第五批購股權而言，則分別為2025年、2026年、2027年及2028年。

* 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。

^ 就第二至第五批購股權而言，則分別為2024年、2025年、2026年及2027年。

+ 就第二至第五批購股權而言，則分別為2026年、2027年、2028年及2029年。

個人表現目標

相關承授人已實現本公司所設立的截至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。

就第二至第五批購股權而言，則分別為2025年、2026年、2027年及2028年。

(7) 根據本公司2024年購股權計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數(不包括庫存股份)為6.66%。

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。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109,000,000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3.26%。

(iv) 每名合資格參與者可獲股份獎勵上限

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) 獲授股份的購買價(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權價格、本公司的通過信託已實施股份購買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。

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2025年1月1日及2025年6月30日，根據股份獎勵計劃可授出的獎勵股份數目均為109,000,000股。

期內，並無根據股份獎勵計劃授出、歸屬或沒收獎勵股份。

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2025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2025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	36.44%	—
徐彬淮先生	實益擁有人	1,240,667 ⁽²⁾	12,000,000 ⁽⁴⁾	13,240,667	0.40%	—
肖華先生	實益擁有人	755,795 ⁽³⁾	5,000,000 ⁽⁴⁾	5,755,795	0.17%	—

附註：

於2025年6月30日，本公司已發行股份總數為3,343,376,142股股份。

- 於2025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。
- 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。
- 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

				於2025年 6月30日 佔相聯法團 已發行總股份 之概約百分比 ⁽¹⁾
董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	
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2025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2025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2025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⁾	實益擁有人	1,092,972,961 (L)	32.69%
碧桂園服務控股有限公司 ⁽¹⁾	保證權益	543,695,233 (L)	16.26%
陳翀先生 ⁽²⁾	配偶權益	543,695,233 (L)	16.26%
	於受控制法團的權益	674,640,867 (L)	20.18%
國強公益基金會(香港) ⁽³⁾	實益擁有人	674,640,867 (L)	20.18%
上海寧泉資產管理有限公司	投資經理	167,694,000 (L)	5.02%

附註：

L—好倉

S—淡倉

於2025年6月30日，本公司已發行股份總數為3,343,376,142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2025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。

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

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38頁至第72頁的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2025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。

其他事項

截至2024年6月30日止六個月期間的可資比較簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表的相關附註乃摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月期間的中期財務資料，而該中期財務資料乃由另一名核數師審閱，其於2024年8月22日就該中期財務資料表達無保留結論。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
2025年8月27日

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	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (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	7	(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	8	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

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	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他綜合(開支)／收益			
<i>可能重新分類至損益之項目：</i>			
— 外幣折算差異	20	4,469	3,301
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>			
— 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	20	(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	9	29.82	43.09
— 攤薄	9	29.73	43.09

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,719,037	1,702,482
其他使用權資產		400,006	420,609
投資物業	12	1,748,257	1,697,824
無形資產	13	21,665,228	22,162,313
採用權益法入賬的投資	14	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	15	480,888	556,740
合同資產		3,757	73,320
貿易及其他應收款項	17	292,444	282,769
遞延所得稅資產		1,301,869	1,130,244
定期存款	18	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	17	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	16	2,044,741	580,033
或有代價應收款項		289,458	298,508
受限制銀行存款	18	446,694	560,016
定期存款	18	2,492,634	1,815,080
現金及現金等價物	18	9,723,120	15,337,225
		40,796,800	42,228,452
總資產		71,160,695	71,254,531

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	19	26,477,904	26,521,871
其他儲備	20	636,613	597,476
留存收益	21	9,505,293	9,497,683
		36,619,810	36,617,030
非控制性權益		2,423,055	2,461,692
總權益		39,042,865	39,078,722
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	24	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
		3,365,948	3,843,346
流動負債			
合同負債		7,768,512	8,245,315
貿易及其他應付款項	23	19,657,812	18,823,788
即期所得稅負債		791,326	707,579
銀行及其他借款	24	344,913	352,131
租賃負債		189,319	203,650
		28,751,882	28,332,463
總負債		32,117,830	32,175,809
權益及負債總額		71,160,695	71,254,531

第38頁至第72頁之中期財務資料已於2025年8月27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2025年6月30日止六個月

附註	未經審核					
	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
綜合收益/(開支)						
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 收益/(開支)總額	-	(52,438)	996,555	944,117	6,091	950,208
購回股份 19(a)	(56,275)	-	-	(56,275)	-	(56,275)
代價發行 19(b)	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 25	-	-	-	-	(71,999)	(71,999)
股息	-	-	(988,945)	(988,945)	(26,987)	(1,015,932)
	(43,967)	91,575	(988,945)	(941,337)	(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

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	未經審核					總權益 人民幣千元
		本公司股東應佔				非控制性 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2024年1月1日的結餘		27,066,858	924,309	8,164,706	36,155,873	2,626,204	38,782,077
綜合收益							
期內利潤		-	-	1,440,367	1,440,367	105,214	1,545,581
其他綜合收益		-	16,842	-	16,842	-	16,842
截至2024年6月30日止期間的綜合收益總額		-	16,842	1,440,367	1,457,209	105,214	1,562,423
僱員股份計劃							
— 僱員服務價值	22	-	(14,044)	-	(14,044)	-	(14,044)
來自非控制性權益的注資		-	-	-	-	14,133	14,133
處置附屬公司		-	-	-	-	(17,508)	(17,508)
股息		-	-	(984,854)	(984,854)	(37,307)	(1,022,161)
		-	(14,044)	(984,854)	(998,898)	(40,682)	(1,039,580)
於2024年6月30日的結餘		27,066,858	927,107	8,620,219	36,614,184	2,690,736	39,304,920

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
經營活動所得現金流量			
經營(所用)／產生的現金		(333,652)	882,585
已付所得稅		(541,544)	(612,272)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(875,196)	270,313
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	8,883
處置附屬公司的現金流出淨額	25	(1,807)	(31,195)
已收採用權益法入賬的投資的股息	14	4,301	1,730
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	29,110	54,711
於採用權益法入賬的投資付款		(6,716)	(10,049)
物業、廠房及設備之付款	11	(256,410)	(206,811)
無形資產之付款		(43,292)	(26,880)
投資物業之付款		(382,381)	—
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款		(7,173,860)	(942,900)
處置物業、廠房及設備以及投資物業之所得款項		35,337	3,571
處置採用權益法入賬的投資之所得款項		—	5,138
處置按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之所得款項		3,233,340	633,871
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之所得款項		—	2,954
已收利息		72,777	111,164
投資活動所用現金淨額		(4,468,756)	(395,813)

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款之所得款項		219,136	195,434
就股份獎勵計劃購買股份／購回股份	19(a)	(56,275)	—
來自非控制性權益的注資		1,068	14,133
與非控制性權益的交易		(7,518)	—
租賃付款本金部分		(123,910)	(68,818)
償還銀行及其他借款		(246,727)	(558,655)
已付租賃利息		(39,699)	(29,841)
已付銀行及其他借款的利息		(21,840)	(46,744)
派付予非控制性權益的股息		(10,497)	(22,125)
融資活動所用現金淨額		(286,262)	(516,616)
現金及現金等價物減少淨額			
期初現金及現金等價物		(5,630,214)	(642,116)
匯率變動對現金及現金等價物的影響		15,337,225	12,637,187
		16,109	(9,570)
期末現金及現金等價物		9,723,120	11,985,501

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。主要經營決策者認為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。

3. 收入及分部資料(續)

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 人民幣千元	2024年 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
	16,038,512	15,199,915
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
	5,071,685	3,344,605
來自城市服務業務之收入	1,778,520	2,169,987
來自商業運營服務業務之收入	296,767	331,647
	23,185,484	21,046,154

3. 收入及分部資料(續)

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

3. 收入及分部資料(續)

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	62,070	3,492
所得稅前利潤	1,334,722	2,033,757

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	17,961	21,391
	82,903	117,503

5. 其他損失—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售附屬公司之損失(附註25)	(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)
	(137,949)	(119,692)

(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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 即期所得稅撥備	683,203	784,087
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	—	(44,065)
	(351,127)	(295,911)
	332,076	488,176

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已確認的減值損失：		
— 貿易應收款項(附註17)	476,163	350,059
— 其他應收款項(附註17)	38,729	30,905
— 財務擔保合約(附註27)	75,089	23,301
	589,981	404,265

釐定截至2025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2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利費用	8,557,482	7,588,923
折舊及攤銷費用總額	1,081,806	978,466
確認為開支的存貨成本	996,092	847,166
短期租賃及低價值租賃的租金開支	240,949	254,829

9. 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。

10. 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日或前後以港元現金派付。

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)。

11. 物業、廠房及設備

	人民幣千元
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
截至2024年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	1,656,964
收購附屬公司	2,115
其他添置	206,811
出售附屬公司	(2,507)
其他處置	(13,851)
折舊及攤銷	(239,996)
期末賬面淨值	1,609,536

於2025年6月30日，賬面淨值為人民幣114,088,000元（於2024年12月31日：人民幣119,476,000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
截至2024年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	132,828	1,172,174	1,305,002
添置	9,908	602,418	612,326
攤銷	(6,339)	(73,694)	(80,033)
處置	—	(97,114)	(97,114)
期末賬面淨值	136,397	1,603,784	1,740,181

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	總額 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(附註25)	-	-	-	-	-	-	(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

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。

14. 採用權益法入賬的投資

	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	533,497	600,367
添置	6,716	10,049
經營成果所佔份額	(54,573)	(37,651)
處置	—	(5,138)
已收股息	(4,301)	(1,730)
收購額外股權並成為附屬公司	(77,854)	—
收購附屬公司	—	326
於6月30日	403,485	566,223

於2025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。

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。

16. 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）。

17. 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(附註26(e))	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(附註26(e))	(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(附註26(e))	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。

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	476,163	350,059
撇銷為不可收回的應收款項	(362,072)	(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	38,729	30,905
於6月30日	356,761	251,040

17. 貿易及其他應收款項(續)

- (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。

18. 現金及現金等價物、受限制銀行存款及定期存款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	15,011,372	18,178,602
減：受限制銀行存款(b)	(446,694)	(560,016)
減：定期存款(c)	(4,841,558)	(2,281,361)
現金及現金等價物	9,723,120	15,337,225

- (a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
人民幣	10,696,331	13,833,239
港元	2,124,173	172,271
其他貨幣	2,190,868	4,173,092
	15,011,372	18,178,602

- (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、有關城市服務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。

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。

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2024年1月1日	654,500	352,979	(51,996)	143,135	(174,309)	924,309
其他綜合收益	–	13,541	3,301	–	–	16,842
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	–	–	–	(14,044)	–	(14,044)
於2024年6月30日	654,500	366,520	(48,695)	129,091	(174,309)	927,107
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)	(55,947)	377,569	(239,477)	636,613

21. 留存收益

	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	9,497,683	8,164,706
期內利潤	996,555	1,440,367
股息(附註10)	(988,945)	(984,854)
於6月30日	9,505,293	8,620,219

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2025年6月30日，第一批購股權並無歸屬，因為2024年表現條件的評估尚未完成。

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2025年6月30日止六個月	
	加權平均 行使價（港元）	購股權數目
於1月1日	5.01	224,150,000
已失效	5.01	(1,500,000)
於6月30日	5.01	222,650,000

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

23. 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(附註26(e))	282,114	175,195
— 第三方	9,215,852	8,458,982
	9,497,966	8,634,177
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27)	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
	7,134,212	6,021,280
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
	19,657,812	18,823,788

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
	9,497,966	8,634,177

24. 銀行及其他借款

	於2025年6月30日			於2024年12月31日		
	流動	非流動	總額	流動	非流動	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
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
	317,994	513,252	831,246	337,231	518,125	855,356
無抵押：						
銀行貸款	26,919	—	26,919	14,900	—	14,900
其他借款	—	—	—	—	—	—
	26,919	—	26,919	14,900	—	14,900
銀行及其他借款總額	344,913	513,252	858,165	352,131	518,125	870,256

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	於2024年	於2025年	於2024年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	274,750	270,250	140,990	142,595
	628,514	608,249	229,651	262,007

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。

25. 處置附屬公司

截至2025年6月30日止六個月，本集團向若干第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置代價	
— 已收現金	4,008
處置的附屬公司的淨資產總額	178,609
處置的商譽	6,223
處置的非控制性權益	71,999
處置損失(附註5)	(108,825)
處置所得現金，減去出售的現金	
— 已收現金代價	4,008
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(5,815)
處置的現金流出淨額	(1,807)

26. 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	138,185	207,198
— 由最終控股股東共同控制的實體	13,900	20,445
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	101,504	37,266
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,689	2,104
	256,278	267,013
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	112,560	18,380
— 由最終控股股東共同控制的實體	8,617	36,600
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	18,673	6,887
— 由最終控股股東的近親控制的實體	1	120
	139,851	61,987
租金開支		
— 由最終控股股東控制的實體	3,190	3,813

(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。

26. 關聯方交易 (續)

(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	
	2025年 人民幣千元	2024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	32,682	8,108

(e) 與關聯方的結餘

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024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	2,245,312	2,364,647
— 由最終控股股東共同控制的實體	98,489	71,780
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	37,488	110,401
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,139	1,741
	2,383,428	2,548,569
減：關聯方的貿易應收款項減值撥備	(1,791,386)	(1,886,053)
	592,042	662,516
預付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	6,507	8,786
— 由最終控股股東共同控制的實體	171	276
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	—	63
— 由最終控股股東的近親控制的實體	6	6
	6,684	9,131

26. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘 (續)

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024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	266,123	153,563
— 由最終控股股東共同控制的實體	11,309	13,383
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	4,481	7,725
— 由最終控股股東的近親控制的實體	201	524
	282,114	175,195
合同負債		
— 由最終控股股東控制的實體	99,140	109,051
— 由最終控股股東共同控制的實體	13,045	2,569
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	3,775	9,386
— 由最終控股股東的近親控制的實體	275	269
	116,235	121,275

(f) 與最終控股股東控制的實體訂立的借款合同

於2025年5月，本公司與必勝有限公司及Fortune Warrior Global Limited(「借款方」)訂立借款合同，該兩家公司為最終控股股東直接全資擁有的實體。根據該協議，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及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。

於2025年6月30日，並無向借款方借出任何款項。第一次借款已於2025年8月15日借出予借款方，金額為人民幣1,000,000,000元。

27. 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。

28. 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，管理層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2025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)	-	-	2,334,199	2,334,199
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	13,839	-	467,049	480,888
金融資產總額	13,839	-	2,801,248	2,815,087
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)	-	-	107,678	107,678
於2024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)	-	-	878,541	878,541
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	14,053	-	542,687	556,740
金融資產總額	14,053	-	1,421,228	1,435,281
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)	-	-	118,235	118,235

28. 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
	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元		
上市權益證券	13,839	14,053	活躍市場的報價	不適用
非上市權益證券	467,049	542,687	市盈率	市盈率越高，公允價值越高
結構性產品	1,461,434	—	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	583,883	580,033	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	(576)	—	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	298,508	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	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	(107,678)	(118,235)	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2025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人民幣4,047,000元(截至2024年6月30日止六個月：無)已於損益確認。

28. 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2025年1月1日的結餘	878,541	542,687	1,421,228
添置	4,667,168	—	4,667,168
出售	(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
於2024年1月1日的結餘	807,724	4,302,405	5,110,129
添置	942,900	—	942,900
出售	(633,870)	(2,954)	(636,824)
公允價值變動	(30,742)	15,285	(15,457)
於2024年6月30日的結餘	1,086,012	4,314,736	5,400,748

年內，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。

29. 報告期後事項

除附註26(f)所披露者外，於2025年6月30日後並無重大事項。

Serving you a better life

服務成就美好生活

