

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2026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		
	2026年	2025年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	24,500.5	23,185.5	5.7%
毛利	4,439.9	4,299.1	3.3%
行政開支率	8.2%	9.5%	-1.3個百分點
淨利潤	948.4	1,002.6	-5.4%
本公司股東應佔利潤	950.3	996.6	-4.6%
本公司股東應佔核心淨利潤*	1,618.5	1,567.7	3.2%
除「三供一業」業務外的物業服務			
收費管理面積(百萬平方米)	1,096.4	1,070.4 [#]	26.0
「三供一業」業務的物業服務收費			
管理面積(百萬平方米)	90.0	88.8 [#]	1.2

截至2026年6月30日，本集團的銀行存款(即現金及現金等價物、定期存款、受限制銀行存款)及結構性存款約人民幣16,182.1百萬元。

此外，期內本公司已以總代價(包括交易成本)約人民幣185.7百萬元在公開市場購回本公司34,995,000股股份，其中24,124,000股股份已經完成注銷。

上述2025年收費管理面積為2025年12月31日面積數。

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

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2026年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	24,500,463	23,185,484
提供服務成本		(18,723,044)	(17,890,291)
商品銷售成本		(1,337,521)	(996,092)
毛利		4,439,898	4,299,101
銷售及營銷開支		(124,639)	(121,480)
行政開支		(2,000,197)	(2,205,369)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(1,059,810)	(589,981)
其他收入	4	111,705	82,903
其他損失—淨額	5	(140,162)	(137,949)
經營利潤		1,226,795	1,327,225
財務收入		121,858	126,282
財務成本		(48,597)	(64,212)
財務收入—淨額		73,261	62,070
採用權益法入賬的應佔投資業績		(51,495)	(54,573)
所得稅前利潤		1,248,561	1,334,722
所得稅費用	6	(300,142)	(332,076)
期內利潤		948,419	1,002,646
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		950,326	996,555
— 非控制性權益		(1,907)	6,091
		948,419	1,002,646

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025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		(11,390)	4,469
不會重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計量且變動計入其他綜合 開支的金融資產公允價值變動		(15,967)	(56,907)
期內其他綜合開支總額，扣除所得稅後 淨額		(27,357)	(52,438)
期內綜合收益總額		921,062	950,208
以下各項應佔綜合收益／(開支)總額：			
— 本公司股東		922,969	944,117
— 非控制性權益		(1,907)	6,091
		921,062	950,208
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以人民 幣分／股表示)			
— 基本	7	29.16	29.82
— 攤薄	7	29.07	29.73

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,617,606	1,733,132
其他使用權資產		490,333	411,583
投資物業		1,439,583	1,526,224
無形資產	9	19,669,843	20,197,041
採用權益法入賬的投資		391,890	396,887
按公允價值計量且變動計入其他綜合 收益的(「按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益」)金融資產	10	443,337	452,401
合同資產		3,784	3,784
貿易及其他應收款項	11	1,114,470	1,126,459
遞延所得稅資產		1,758,533	1,484,150
定期存款		1,615,940	1,596,236
		28,545,319	28,927,897
流動資產			
存貨		692,171	753,426
其他流動資產		1,180,960	913,433
貿易及其他應收款項	11	26,160,678	23,325,800
按公允價值計量且變動計入損益 (「按公允價值計量且變動計入損益」)的 金融資產	12	2,499,879	2,347,620
或有代價應收款項	12	289,458	289,458
受限制銀行存款		907,418	1,048,222
定期存款		4,271,824	2,382,960
現金及現金等價物		8,235,056	11,851,493
		44,237,444	42,912,412
總資產		72,782,763	71,840,309

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註			
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	13	25,990,112	26,157,811
其他儲備		868,781	841,501
留存收益		8,448,441	8,958,978
		<u>35,307,334</u>	<u>35,958,290</u>
非控制性權益		<u>2,358,618</u>	<u>2,392,247</u>
總權益		<u>37,665,952</u>	<u>38,350,537</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	15	1,199,555	1,243,210
租賃負債		1,021,959	987,325
遞延所得稅負債		1,144,189	1,318,472
		<u>3,365,703</u>	<u>3,549,007</u>
流動負債			
合同負債		8,296,377	8,877,892
貿易及其他應付款項	14	22,210,489	19,877,812
即期所得稅負債		729,377	622,333
銀行及其他借款	15	308,510	383,569
租賃負債		206,355	179,159
		<u>31,751,108</u>	<u>29,940,765</u>
總負債		<u>35,116,811</u>	<u>33,489,772</u>
權益及負債總額		<u><u>72,782,763</u></u>	<u><u>71,840,309</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

2. 會計政策

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

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

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

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

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

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

3. 收入及分部資料

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

管理層根據由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者此前已獲認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。於截至2026年6月30日止六個月，隨著業務單位重組及內部報告架構變動後，主要經營決策者現已獲認定為管理委員會，管理委員會由董事會主席、總裁及若干其他高級管理人員組成，負責戰略決策及運營監督。

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

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

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

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

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

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

分部間銷售按各分部管理層協定的條款進行。

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

截至2026年6月30日止六個月向主要經營決策者提供的分部資料如下：

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

截至2025年6月30日止六個月向主要經營決策者提供的分部資料如下：

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

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

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

4. 其他收入

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

5. 其他損失－淨額

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

(a) 截至2026年6月30日止六個月，本集團與第三方簽立若干物業租賃轉租合同，就因確認融資租賃應收款項與終止確認投資物業之間的差異而確認損失淨額人民幣9,883,000元(截至2025年6月30日止六個月：收益淨額人民幣1,987,000元)。

(b) 截至2026年6月30日止六個月，本集團已提前終止若干物業租賃合同。該終止導致終止確認其他使用權資產人民幣2,005,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,708,000元)、投資物業人民幣3,412,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣225,830,000元)及租賃負債人民幣5,572,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣266,341,000元)，導致於其他收益淨額確認提前終止租賃合同收益淨額為人民幣155,000元(截至2025年6月30日止六個月：收益淨額人民幣36,803,000元)。

6. 所得稅費用

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

7. 每股盈利

本公司股東應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

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

8. 股息

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

現金股息中約人民幣252,401,000元已用於抵扣相關方應付貸款的利息和本金(附註11)。

截至2024年12月31日止年度的末期股息及特別股息分別為每股人民幣13.52分(相當於14.76港仙)及每股人民幣16.09分(相當於17.57港仙)，合共約為人民幣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，並已於2025年8月29日以現金派付。

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

9. 無形資產

	合同及 軟件	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2026年6月30日止六個月

期初賬面淨值	461,856	3,623,020	14,847	1,026,297	623,670	5,749,690	14,447,351	20,197,041
其他添置	25,295	-	-	-	7,731	33,026	-	33,026
攤銷	(40,239)	(396,748)	(1,237)	(104,936)	(16,262)	(559,422)	-	(559,422)
其他處置	(802)	-	-	-	-	(802)	-	(802)
期末賬面淨值	<u>446,110</u>	<u>3,226,272</u>	<u>13,610</u>	<u>921,361</u>	<u>615,139</u>	<u>5,222,492</u>	<u>14,447,351</u>	<u>19,669,843</u>

於2026年6月30日

成本	818,365	7,448,701	28,663	2,128,394	765,686	11,189,809	19,472,913	30,662,722
累計攤銷	(372,255)	(4,213,973)	(15,053)	(1,205,145)	(150,547)	(5,956,973)	-	(5,956,973)
累計減值	-	(8,456)	-	(1,888)	-	(10,344)	(5,025,562)	(5,035,906)
期末賬面淨值	<u>446,110</u>	<u>3,226,272</u>	<u>13,610</u>	<u>921,361</u>	<u>615,139</u>	<u>5,222,492</u>	<u>14,447,351</u>	<u>19,669,843</u>

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

(i) 商譽

商譽(賬面淨值)分配至現金產生單位(「現金產生單位」)呈列如下：

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

現金產生單位之整合及商譽之重新分配

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

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

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

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
—關聯方	2,129,739	2,145,267
—第三方	23,817,133	20,592,826
	<u>25,946,872</u>	<u>22,738,093</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
—關聯方	(1,555,197)	(1,572,946)
—第三方	(2,884,622)	(2,358,331)
	<u>(4,439,819)</u>	<u>(3,931,277)</u>
	<u>21,507,053</u>	<u>18,806,816</u>

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
其他應收款項		
—代表業主作出的付款	1,469,610	1,263,286
—按金	543,548	523,481
—向第三方提供的股權質押貸款(b)	1,180,419	1,183,733
—融資租賃應收款項	31,035	26,879
—其他(d)	1,223,671	990,834
	<u>4,448,283</u>	<u>3,988,213</u>
減：其他應收款項減值撥備	(912,358)	(582,846)
	<u>3,535,925</u>	<u>3,405,367</u>
預付供應商款項		
—關聯方	3,188	2,194
—第三方	795,670	816,654
	<u>798,858</u>	<u>818,848</u>
其他預付稅項	318,842	294,769
	<u>26,160,678</u>	<u>23,325,800</u>
非流動資產：		
其他應收款項		
—應收關聯方貸款(c)	1,000,000	1,000,000
—融資租賃應收款項	114,470	126,459
	<u>1,114,470</u>	<u>1,126,459</u>

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

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

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

就社區增值服務而言，交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就非業主增值服務及環境業務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期及扣除虧損撥備後作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

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

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

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

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

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

12. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

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

- (a) 本集團投資多種理財產品，可由本集團酌情隨時贖回。該等產品期限為5至10年(於2025年12月31日：5至10年)，平均預期收益率為3.05%-4.8%(於2025年12月31日：3.1%-4.8%)。該等投資的公允價值乃基於參考有關投資的預期收益而釐定。
- (b) 於2026年6月30日，該等結構性產品的期限為一至六個月(於2025年12月31日：一至六個月)，平均預期收益率為0.50%至2.05%(於2025年12月31日：0.8%至2.2%)。該等投資的公允價值乃基於與訂約方的相關合同中規定的預期收益率釐定。
- (c) 於2026年6月30日，該等貨幣遠期合約的總名義金額為291,384,000歐元，按1歐元兌1.1787美元的遠期匯率兌換為美元，到期日為2027年5月14日或之前。該等貨幣遠期外匯合約由283,359,000歐元(相當於人民幣2,200,878,000元)的定期存款作抵押。

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

該等貨幣遠期外匯合約的公允價值乃根據銀行報價釐定。

13. 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份等值		總額	就股份獎勵 股份回購待 計劃購買		總計
			面值	股份溢價		註銷	的股份	
			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2025年1月1日、2025年6月30日、 2026年1月1日及2026年6月30日	10,000,000,000	1,000,000						
於2025年1月1日	3,343,049,591	334,305	2,135	27,065,179	27,067,314	-	(545,443)	26,521,871
購回/購買股份	(b) -	-	-	-	-	(45,171)	(11,104)	(56,275)
代價發行	(c) 326,551	33	-	12,308	12,308	-	-	12,308
於2025年6月30日	3,343,376,142	334,338	2,135	27,077,487	27,079,622	(45,171)	(556,547)	26,477,904
於2026年1月1日	3,343,638,516	334,364	2,135	27,079,247	27,081,382	(367,024)	(556,547)	26,157,811
股份註銷	(a) (87,996,000)	(8,800)	(62)	(502,839)	(502,901)	502,901	-	-
購回股份	(b) -	-	-	-	-	(185,711)	-	(185,711)
代價發行	(c) 34,473	3	-	1,395	1,395	-	-	1,395
僱員股份計劃一行使購股權	(d) 2,657,500	266	2	16,615	16,617	-	-	16,617
於2026年6月30日	3,258,334,489	325,833	2,075	26,594,418	26,596,493	(49,834)	(556,547)	25,990,112

- (a) 截至2026年6月30日止六個月，87,996,000股股份已予註銷。其中24,124,000股股份已於2026年購回，餘下已註銷股份已於過往年度購回。
- (b) 截至2026年6月30日止六個月，本公司已購回合共34,995,000股(於2025年6月30日：7,552,000股)股份用於註銷，其中已購回作註銷但尚未註銷合共10,871,000股股份。購回股份的授權已分別於2025年5月23日及2026年5月29日舉行的股東週年大會上獲股東批准。用於回購這些股票的總對價為208,995,000港元(相當於人民幣185,711,000元)。股份乃按每股5.96港元的加權平均價格收購，價格介乎4.81港元至6.48港元。合共10,871,000股作註銷惟尚未註銷的股份已計入已發行股份。
- (c) 於2026年4月9日，本公司就中梁百悅智佳服務有限公司原股東交付的在途物業管理項目而發行合共34,473股(於2025年6月30日：326,551股)代價股份。截至2026年6月30日止六個月，股份基礎付款開支確認為人民幣1,395,000元(於2025年6月30日：人民幣12,308,000元)。

- (d) 截至2026年6月30日止六個月期間，本公司因員工行使購股權而發行2,657,500股股份，該等購股權乃根據本公司於2024年採納的購股權計劃授出，合共籌得所得款項淨額約13,314,000港元(相當於約人民幣11,723,000元)。此外，由於上述購股權行使，相關股份基礎付款儲備人民幣4,894,000元已轉撥至股份溢價賬。

14. 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
—關聯方	217,788	273,132
—第三方	<u>10,759,991</u>	<u>9,542,042</u>
	<u>10,977,779</u>	<u>9,815,174</u>
其他應付款項		
—按金	1,796,459	1,872,419
—暫收業主款項	3,242,440	3,030,823
—財務擔保撥備(附註16)	250,032	129,949
—應付股息	1,492,816	33,767
—預提及其他	<u>1,067,676</u>	<u>916,358</u>
	<u>7,849,423</u>	<u>5,983,316</u>
業務合併的或有代價	94,216	94,216
應付薪酬	2,429,132	3,121,802
其他應付稅項	<u>859,939</u>	<u>863,304</u>
	<u>22,210,489</u>	<u>19,877,812</u>

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

- (a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

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

15. 銀行及其他借款

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

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

本集團的銀行及其他借款須於以下期間償還：

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

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

本集團的銀行及其他借款的賬面價值以人民幣計值，其亦為各集團實體的功能貨幣。

借款的賬面值與其公允價值相若，原因是使用現行借款利率貼現的影響不大。

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

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

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

17. 或然負債

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

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

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

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

管理層討論與分析[#]

業務回顧

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

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

大物業板塊

物業管理服務

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

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

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

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

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

社區增值服務

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

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

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

非業主增值服務

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

孵化業務板塊

「三供一業」業務

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

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

環境業務

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

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

商業運營服務

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

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

前景及未來計劃

精益運營：數智驅動，構建客戶口碑與成本競爭力雙輪驅動的高效運營體系

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

社區增值服務：聚焦業主生活服務，共築便民生活圈

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

科技賦能：PARA協生，引領智慧服務新範式

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

財務回顧

收入

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

大物業板塊

(i) 物業管理服務

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

於2026年6月30日，本集團的收費管理面積由2025年同期約1,063.3百萬平方米增加約33.1百萬平方米至約1,096.4百萬平方米，主要由於本集團積極外拓導致來自第三方的收費管理面積增長，及由碧桂園控股有限公司(「**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。

(ii) 社區增值服務

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

社區增值服務收入增加主要源於：

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

社區增值服務收入增加，主要得益於本地生活服務中酒類和零售業務收入增長。

(iii) 非業主增值服務

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

非業主增值服務收入下降，主要因本集團持續主動壓降關聯方交易規模所致。

孵化業務板塊

(i) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務收入包括物業管理及其他相關服務與供熱服務的收入。

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

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

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

(ii) 環境業務

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

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

(iii) 商業運營服務

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

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

成本

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

毛利及毛利率

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

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

大物業板塊

(i) 物業管理服務

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

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

(ii) 社區增值服務

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

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

(iii) 非業主增值服務

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

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

孵化業務板塊

(i) 「三供一業」業務

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

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

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

「三供一業」供熱服務毛利率下降，主要為人工成本及原材料價格上漲導致。

(ii) 環境業務

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

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

(iii) 商業運營服務

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

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

行政開支

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

其他收入

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

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

其他損失－淨額

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

其他損失－淨額上升主要由於期內未實現匯兌損失擴大所致。

所得稅費用

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

期內利潤

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

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

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

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

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

非香港財務報告準則(非HKFRS)財務計量

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

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

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

截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年
	(人民幣百萬元， 另有指明者除外)	
本公司股東應佔利潤(HKFRS計量)	950.3	996.6
調整項		
加：以股份為基礎的付款開支	59.5	111.2
加：收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係、 保險經紀牌照及品牌的攤銷成本	502.9	574.4
加：向第三方提供的股權質押貸款減值	212.5	42.4
加：處置附屬公司損益	1.0	108.8
加：對外擔保預計損失	128.2	75.1
加：應收關聯方款項減值撥備或轉回	-17.7	-94.8
加：重大仲裁事項相關的損益(附註17)	55.4	—
減：非HKFRS調整項的所得稅影響	235.5	204.3
減：非HKFRS調整項的非控制性權益	38.1	41.7
本公司股東應佔核心淨利潤(非HKFRS計量)	1,618.5	1,567.7

期內經營活動現金淨額

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

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

本公司股東應佔權益

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

無形資產

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

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

貿易及其他應收款項

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

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

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

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

合同負債

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

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

貿易及其他應付款項

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

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

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

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

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

資本管理

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

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

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

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

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

流動資金、財務及資本資源

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

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

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

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

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

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

業務風險

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

外匯風險

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

僱員及薪酬政策

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

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

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

股份計劃

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

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

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

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)約人民幣556.5百萬元於市場上購買合共109,000,000股股份，購買的股份數量已達到計劃上限。

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

員工培訓及發展

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

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

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

資產抵押

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

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

或然負債

有關截至2026年6月30日或然負債的詳情，請參閱本公告的中期財務資料附註14中的業務合併形成的或有代價及附註17。除此以外，本集團概無其他或然負債。

對外擔保

截至2026年6月30日，除本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

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

現金股息中約人民幣252,401,000元已用於抵扣相關方應付貸款的利息和本金(見本公告的中期財務資料附註11)。

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

期內重大事項

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

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

根據上市規則第13.51B(2)及13.51(2)(n)條作出之公告

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

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

香港主要營業地點地址變更

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

於報告期間後發生的事件

於2026年6月30日後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重大事件。

審核委員會

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

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

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

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

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

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2026年中期報告將於2026年9月30日或以前寄發予需要印刷本的股東，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

中國香港，
2026年8月26日

於本公告日期，本公司的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。