

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



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2025年12月31日止年度全年業績

業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2025年	2024年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	48,353.7	43,992.9	9.9%
毛利	8,455.9	8,400.6	0.7%
行政開支率	9.5%	10.1%	-0.6個百分點
淨利潤	598.9	1,874.5	-68.1%
本公司股東應佔利潤	601.5	1,808.4	-66.7%
本公司股東應佔核心淨利潤*	2,519.0	3,038.1	-17.1%
股息總額	1,511.4	988.9	522.5百萬元
經營活動所得現金淨額／本公司股東			
應佔核心淨利潤*	1.0	1.3	-0.3
除「三供一業」業務外的物業服務			
收費管理面積(百萬平方米)	1,070.4	1,036.9	33.5
「三供一業」業務的物業服務收費管理			
面積(百萬平方米)	88.8	90.3	-1.5

截至2025年12月31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17,931.0百萬元(於2024年12月31日：約人民幣18,178.6百萬元)。

此外，茲提述本公司日期為2025年3月27日有關於公開市場購回及／或購買股份之意向的公告，在2025年3月28日至2026年2月12日期間，本公司已以總代價(包括交易成本)約人民幣502.9百萬元在公開市場購回本公司87,996,000股股份，該等購回股份已完成註銷。

* 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、處置子公司損益、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2025年12月31日止年度(「年內」或「本年度」)之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	48,353,748	43,992,889
提供服務成本		(37,483,377)	(33,482,191)
商品銷售成本		(2,414,429)	(2,110,091)
毛利		8,455,942	8,400,607
銷售及營銷開支		(290,439)	(373,196)
行政開支		(4,614,582)	(4,442,718)
商譽及其他無形資產減值	12	(968,891)	(990,000)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(1,539,525)	(663,717)
其他收入	6	176,500	254,413
其他(虧損)/收益—淨額	7	(189,732)	484,722
經營利潤		1,029,273	2,670,111
財務收入	8	265,461	217,255
財務成本	8	(126,417)	(169,100)
財務收入—淨額	8	139,044	48,155
採用權益法入賬的應佔投資業績		(49,688)	(11,560)
所得稅前利潤		1,118,629	2,706,706
所得稅費用	9	(519,730)	(832,198)
年內利潤		598,899	1,874,508
以下各項應佔利潤：			
—本公司股東		601,497	1,808,357
—非控制性權益		(2,598)	66,151
		598,899	1,874,508

截至12月31日止年度
2025年 2024年
附註 人民幣千元 人民幣千元

其他綜合收益

可能重新分類至損益之項目：

—外幣折算差異 2,294 (8,447)

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
收益的金融資產公允價值變動 (76,964) 113,397

年內其他綜合收益總額，扣除所得稅後淨額 (74,670) 104,950

年內綜合收益總額 524,229 1,979,458

以下各項應佔綜合收益總額：

—本公司股東 526,827 1,913,307

—非控制性權益 (2,598) 66,151

524,229 1,979,458

本公司股東應佔利潤的每股盈利

(以人民幣分/股表示)

—基本 10 18.04 54.16

—攤薄 10 17.94 54.16

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,733,132	1,702,482
其他使用權資產	411,583	420,609
投資物業	1,526,224	1,697,824
無形資產	12	20,197,041
採用權益法入賬的投資	396,887	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	13	452,401
合同資產	3,784	73,320
貿易及其他應收款項	14	1,126,459
遞延所得稅資產	1,484,150	1,130,244
定期存款	1,596,236	466,281
	<u>28,927,897</u>	<u>29,026,079</u>
流動資產		
存貨	753,426	613,242
其他流動資產	913,433	344,020
貿易及其他應收款項	14	23,325,800
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	15	2,347,620
或有代價應收款項	15	289,458
受限制銀行存款	16	1,048,222
定期存款	2,382,960	1,815,080
現金及現金等價物	16	11,851,493
	<u>42,912,412</u>	<u>42,228,452</u>
總資產	<u>71,840,309</u>	<u>71,254,531</u>

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	17	26,157,811	26,521,871
其他儲備		841,501	597,476
留存收益		8,958,978	9,497,683
		<u>35,958,290</u>	<u>36,617,030</u>
非控制性權益		<u>2,392,247</u>	<u>2,461,692</u>
總權益		<u>38,350,537</u>	<u>39,078,722</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	19	1,243,210	518,125
租賃負債		987,325	1,726,309
遞延所得稅負債		1,318,472	1,598,912
		<u>3,549,007</u>	<u>3,843,346</u>
流動負債			
合同負債		8,877,892	8,245,315
貿易及其他應付款項	18	19,877,812	18,823,788
即期所得稅負債		622,333	707,579
銀行及其他借款	19	383,569	352,131
租賃負債		179,159	203,650
		<u>29,940,765</u>	<u>28,332,463</u>
總負債		<u>33,489,772</u>	<u>32,175,809</u>
權益及負債總額		<u>71,840,309</u>	<u>71,254,531</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例,經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)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。

本公司之股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除另有指明外,截至2025年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣呈示。人民幣亦為本公司的功能貨幣。該等綜合財務報表由本公司董事會於2026年3月27日批准刊發。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本年度編製綜合財務報表時,本集團首次採納以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本,均於2025年1月1日開始的本集團年度期間強制生效:

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本不會對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或對該等綜合財務報表內所載的披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³
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 ²
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 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則及修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他香港財務報告準則的修訂本於可預見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現指標提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯更正」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

3. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料可以合理預期會影響主要使用者作出決策，則此等資料被認為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露資料。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有足夠資源於可預見將來繼續營運。因此，彼等繼續採用持續經營會計基準編製綜合財務報表。

4. 估計不確定性的關鍵來源

於應用本集團的會計政策時，本公司管理層須作出有關未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計有所差異。

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計獲修訂的期間，則會計估計的修訂於該期間予以確認，倘修訂影響現時及未來期間，則會計估計的修訂於修訂期間及未來期間予以確認。

估計不確定性的關鍵來源

以下為有關未來的關鍵估計，及於報告期末估計不確定性的其他關鍵來源。兩者均極有可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整。

(a) 貿易應收款項的預期信貸虧損

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出貿易應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時會運用判斷。具體而言，

- 就信貸減值的貿易應收款項而言，本集團根據歷史信貸虧損經驗、經營模式、合同對方現狀及未來不同情景下的情況估計預期現金流量分佈，並根據不同情景下的預期信貸虧損率及相關概率權重計提相應虧損準備。預期信貸虧損乃根據個體情況確認且虧損撥備乃根據個體情況作出。
- 就非信貸減值的貿易應收款項而言，本集團根據共有信貸風險特徵及賬齡期間對債務人分組以及根據有關違約風險及預期信貸虧損率的假設，共同評估該等貿易應收款項的預期信貸虧損。根據本集團過往歷史、貿易應收款項的賬齡情況、現有市況及各報告期末的前瞻性估計，本集團採用判斷作出該等假設及選擇預期信貸虧損減值計算之輸入值。

於2025年12月31日，經計提累計減值虧損人民幣3,931,277,000元(2024年：人民幣3,454,760,000元)後，貿易應收款項的總賬面值為人民幣18,806,816,000元(2024年：人民幣17,689,372,000元)。

(b) 商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層透過釐定的現金產生單位的可收回金額以公允價值減去處置費用(「公允價值減去處置費用」)及使用價值的較高者來評估商譽減值。商譽減值評估的計算透過基於管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算使用現金流量預測。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。有關重大判斷及估計包括採納適當的估值模型及方法，以及在估值中採用關鍵假設，而有關假設主要包括收入增長率、毛利率、稅前息前折舊攤銷前利潤(「EBITDA」)利潤率、終端增長率及貼現率。在公允價值計算中採用的關鍵假設主要包括市盈率及缺乏市場流通性折讓。詳情見附註12。

5. 收入及分部資料

管理層根據由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

本集團主要在中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」、環境業務及商業運營服務。

由於2025會計年度業務單位重組及內部報告制度變更，本集團識別出下列四項經營分部，供主要經營決策者據此制定戰略決策。分部報告的變更已追溯反映，詳見附註5。

- 「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務業務，包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務等(「物業管理服務業務」)；
- 「三供一業」業務；
- 環境業務(前城市服務業務的主要業務)，包括環衛、清潔及污水和廢物處理業務；及
- 商業運營服務業務。

主要經營決策者按經營利潤的計量評估經營分部的表現，當中撇除按公允價值計量且變動計入損益(「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，並包含採用權益法入賬的應佔投資業績。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、其他使用權資產、投資物業、無形資產、採用權益法入賬的投資、合同資產、存貨、應收款項及經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產、按公允價值計量且變動計入其他綜合收益(「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(不包括或有代價應收款項)。分部負債主要包括經營負債，不包括即期及遞延所得稅負債，以及銀行及其他借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、其他使用權資產、投資物業及無形資產的增加。

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2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
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	27,929,626	26,021,931
—社區增值服務	4,416,495	4,208,053
—非業主增值服務	630,253	705,223
—其他服務	135,407	232,918
	<u>33,111,781</u>	<u>31,168,125</u>
來自「三供一業」業務之收入		
—物業管理及其他相關服務	9,578,728	6,539,290
—供熱服務	1,687,537	1,616,953
	<u>11,266,265</u>	<u>8,156,243</u>
來自環境業務之收入	<u>3,355,305</u>	<u>4,041,529</u>
來自商業運營服務業務之收入	<u>620,397</u>	<u>626,992</u>
	<u>48,353,748</u>	<u>43,992,889</u>

(a) 分部資料

截至2025年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：

	截至2025年12月31日止年度				
	「三供一業」 業務以外的 物業管理 及相關 服務業務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	環境業務 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	33,112,584	11,269,903	3,361,642	463,976	48,208,105
在一段時間內確認 在某一時間點確認	<u>31,200,331</u> <u>1,912,253</u>	<u>10,497,017</u> <u>772,886</u>	<u>3,152,809</u> <u>208,833</u>	<u>459,983</u> <u>3,993</u>	<u>45,310,140</u> <u>2,897,965</u>
來自其他來源的收入	—	—	—	156,733	156,733
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>156,733</u>	<u>156,733</u>
分部收入總額	33,112,584	11,269,903	3,361,642	620,709	48,364,838
減：分部間收入	<u>(803)</u>	<u>(3,638)</u>	<u>(6,337)</u>	<u>(312)</u>	<u>(11,090)</u>
來自外部客戶的收入	<u>33,111,781</u>	<u>11,266,265</u>	<u>3,355,305</u>	<u>620,397</u>	<u>48,353,748</u>
分部業績	<u>956,798</u>	<u>130,219</u>	<u>(172,305)</u>	<u>11,854</u>	<u>926,566</u>
	截至2025年12月31日止年度				
	「三供一業」 業務以外的 物業管理 及相關 服務業務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	環境業務 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
採用權益法入賬的應佔投資業績	(49,753)	(10,665)	10,730	—	(49,688)
折舊及攤銷費用	1,275,454	201,680	408,139	113,286	1,998,559
金融資產及合同資產減值損失淨額	1,312,763	(4,281)	190,147	40,896	1,539,525
商譽及其他無形資產減值	—	—	968,891	—	968,891
資本開支	<u>1,091,538</u>	<u>258,285</u>	<u>225,676</u>	<u>31,807</u>	<u>1,607,306</u>

於2025年12月31日

	「三供一業」 業務以外的 物業管理 及相關 服務業務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	環境業務 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
分部資產	<u>54,641,653</u>	<u>5,269,948</u>	<u>6,353,569</u>	<u>1,290,968</u>	<u>67,556,138</u>
採用權益法入賬的投資	<u>338,828</u>	<u>20,916</u>	<u>37,143</u>	<u>—</u>	<u>396,887</u>
分部負債	<u>21,470,516</u>	<u>4,757,772</u>	<u>2,345,410</u>	<u>1,348,490</u>	<u>29,922,188</u>

截至2024年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：

截至2024年12月31日止年度(經重列)

	「三供一業」 業務以外的 物業管理 及相關 服務業務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	環境業務 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	31,169,939	8,156,680	4,047,078	491,482	43,865,179
在一段時間內確認	29,953,170	7,156,915	3,933,814	483,342	41,527,241
在某一時間點確認	1,216,769	999,765	113,264	8,140	2,337,938
來自其他來源的收入	—	—	—	182,675	182,675
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,675</u>	<u>182,675</u>
分部收入總額	<u>31,169,939</u>	<u>8,156,680</u>	<u>4,047,078</u>	<u>674,157</u>	<u>44,047,854</u>
減：分部間收入	<u>(1,814)</u>	<u>(437)</u>	<u>(5,549)</u>	<u>(47,165)</u>	<u>(54,965)</u>
來自外部客戶的收入	<u>31,168,125</u>	<u>8,156,243</u>	<u>4,041,529</u>	<u>626,992</u>	<u>43,992,889</u>
分部業績	<u>2,327,834</u>	<u>83,992</u>	<u>192,018</u>	<u>73,001</u>	<u>2,676,845</u>

截至2024年12月31日止年度(經重列)

	「三供一業」 業務以外的 物業管理 及相關 服務業務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	環境業務 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
採用權益法入賬的應佔投資業績	(12,616)	(4,127)	5,174	9	(11,560)
折舊及攤銷費用	1,363,763	149,838	360,895	114,013	1,988,509
金融資產及合同資產減值損失淨額	617,042	9,322	34,805	2,548	663,717
商譽及其他無形資產減值	—	—	990,000	—	990,000
資本開支	1,331,305	236,244	147,412	418,113	2,133,074

於2024年12月31日(經重列)

	「三供一業」 業務以外的 物業管理 及相關 服務業務 人民幣千元	「三供一業」 業務 人民幣千元	環境業務 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
分部資產	55,827,060	4,066,678	6,517,097	2,576,679	68,987,514
採用權益法入賬的投資	400,857	105,492	26,898	250	533,497
分部負債	20,558,325	3,674,309	2,394,830	2,371,598	28,999,062

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績	926,566	2,676,845
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7)	53,019	(18,294)
財務收入—淨額(附註8)	139,044	48,155
所得稅前利潤	1,118,629	2,706,706

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部資產	67,556,138	68,987,514
遞延所得稅資產	1,484,150	1,130,244
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13)	452,401	556,740
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產 (不包括或有代價應收款項)	2,347,620	580,033
總資產	71,840,309	71,254,531

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部負債	29,922,188	28,999,062
遞延所得稅負債	1,318,472	1,598,912
即期所得稅負債	622,333	707,579
銀行及其他借款	1,626,779	870,256
總負債	33,489,772	32,175,809

6. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助收入	108,182	136,369
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	34,839	76,017
滯納金收入	33,479	42,027
	176,500	254,413

7. 其他(損失)/收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售附屬公司之損失	(91,569)	(38,589)
轉租合同變更之(損失)/收益	(10,950)	78,652
提前終止租賃合同之收益/(損失)	27,375	(4,861)
外匯(損失)/收益淨額	(49,526)	51,251
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)	53,019	(18,294)
出售採用權益法入賬的投資之(損失)/收益	(338)	4,009
出售物業、廠房及設備以及投資物業之損失	(32,167)	(25,689)
或有代價的公允價值變動收益	7,535	531,876
其他	(93,111)	(93,633)
	<u>(189,732)</u>	<u>484,722</u>

8. 財務收入—淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	246,294	217,255
應收關聯方貸款的利息收入	19,167	—
	<u>265,461</u>	<u>217,255</u>
財務成本：		
租賃負債的利息	(86,649)	(93,989)
銀行及其他借款的利息	(50,166)	(75,111)
	<u>(136,815)</u>	<u>(169,100)</u>
借款總成本	(136,815)	(169,100)
減：符合條件資產成本中已資本化之金額	10,398	—
	<u>(126,417)</u>	<u>(169,100)</u>
財務收入—淨額	<u>139,044</u>	<u>48,155</u>

9. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	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	1,162,381	1,280,405
—以前年度超額撥備	(25,534)	(36,228)
	<u>1,136,847</u>	<u>1,244,177</u>
遞延所得稅		
—企業所得稅	(627,231)	(415,094)
—日後將予分派利潤的預扣所得稅	10,114	3,115
	<u>(617,117)</u>	<u>(411,979)</u>
	<u>519,730</u>	<u>832,198</u>

10. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	601,497	1,808,357
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,334,173</u>	<u>3,338,963</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>18.04</u>	<u>54.16</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本集團有因購股權計劃而產生的具攤薄效應之潛在普通股。

截至2024年12月31日止年度，購股權的影響屬反攤薄性質，因此未計入每股攤薄盈利的計算中。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	601,497	1,808,357
已發行普通股加權平均數(千股)	3,334,173	3,338,963
調整—購股權計劃(千股)	17,761	—
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數(千股)	3,351,934	3,338,963
每股攤薄盈利(人民幣分)	17.94	54.16

11. 股息

截至2024年12月31日止年度的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。

董事會建議派發2025年度末期股息每股人民幣4.62分，以及特別股息每股人民幣41.80分，合共為約人民幣1,511,400,000元。若本公司已發行股份總數，在集團綜合財務報表批准日至確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息及特別股息的權利之記錄日期(即2026年6月11日)期間發生變動，董事會建議按照末期股息及特別股息總額將大致相等於且不低於人民幣1,511,400,000元的原則，相應調整上述每股股息金額。因此，最終末期股息及/或特別股息的每股金額將可能調整。

合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息及特別股息(「以股代息計劃」)。以股代息計劃須待有關派付末期股息及特別股息的決議案於本公司即將召開的股東週年大會上通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。本財務報表未反映該項應付股息。

12. 無形資產

	軟件 人民幣千元 (ii)	合同及 客戶關係 人民幣千元 (iii)	保險經紀 牌照 人民幣千元 (iv)	品牌 人民幣千元 (v)	特許經營權 人民幣千元 (vi)	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (vii)	總額 人民幣千元
於2024年1月1日								
成本	665,833	7,016,815	28,663	2,128,394	668,420	10,508,125	19,639,425	30,147,550
累計攤銷	(180,074)	(2,166,999)	(8,866)	(588,331)	(59,003)	(3,003,273)	—	(3,003,273)
累計減值	—	(8,456)	—	(1,888)	—	(10,344)	(3,206,624)	(3,216,968)
賬面淨值	<u>485,759</u>	<u>4,841,360</u>	<u>19,797</u>	<u>1,538,175</u>	<u>609,417</u>	<u>7,494,508</u>	<u>16,432,801</u>	<u>23,927,309</u>
截至2024年12月31日止年度								
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
添置	72,540	400,001	—	—	13,233	485,774	—	485,774
收購附屬公司	65	43,963	—	—	—	44,028	76,802	120,830
攤銷	(74,101)	(866,892)	(2,475)	(240,583)	(43,768)	(1,227,819)	—	(1,227,819)
處置	(5,226)	—	—	—	—	(5,226)	—	(5,226)
出售附屬公司	—	(51,758)	—	—	—	(51,758)	(96,797)	(148,555)
減值	—	—	—	—	—	—	(990,000)	(990,000)
期末賬面淨值	<u>479,037</u>	<u>4,366,674</u>	<u>17,322</u>	<u>1,297,592</u>	<u>578,882</u>	<u>6,739,507</u>	<u>15,422,806</u>	<u>22,162,313</u>
於2024年12月31日								
成本	730,092	7,377,702	28,663	2,128,394	681,327	10,946,178	19,479,477	30,425,655
累計攤銷	(251,055)	(3,002,572)	(11,341)	(828,914)	(102,445)	(4,196,327)	—	(4,196,327)
累計減值	—	(8,456)	—	(1,888)	—	(10,344)	(4,056,671)	(4,067,015)
賬面淨值	<u>479,037</u>	<u>4,366,674</u>	<u>17,322</u>	<u>1,297,592</u>	<u>578,882</u>	<u>6,739,507</u>	<u>15,422,806</u>	<u>22,162,313</u>
截至2025年12月31日止年度								
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
添置	66,742	70,999	—	—	75,733	213,474	—	213,474
收購附屬公司	1,333	—	—	—	895	2,228	—	2,228
攤銷	(84,020)	(814,653)	(2,475)	(271,295)	(31,840)	(1,204,283)	—	(1,204,283)
處置	(1,236)	—	—	—	—	(1,236)	—	(1,236)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(6,564)	(6,564)
減值	—	—	—	—	—	—	(968,891)	(968,891)
期末賬面淨值	<u>461,856</u>	<u>3,623,020</u>	<u>14,847</u>	<u>1,026,297</u>	<u>623,670</u>	<u>5,749,690</u>	<u>14,447,351</u>	<u>20,197,041</u>
於2025年12月31日								
成本	796,884	7,448,701	28,663	2,128,394	757,955	11,160,597	19,472,913	30,633,510
累計攤銷	(335,028)	(3,817,225)	(13,816)	(1,100,209)	(134,285)	(5,400,563)	—	(5,400,563)
累計減值	—	(8,456)	—	(1,888)	—	(10,344)	(5,025,562)	(5,035,906)
賬面淨值	<u>461,856</u>	<u>3,623,020</u>	<u>14,847</u>	<u>1,026,297</u>	<u>623,670</u>	<u>5,749,690</u>	<u>14,447,351</u>	<u>20,197,041</u>

無形資產攤銷於綜合損益及其他全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售成本	1,120,263	1,153,718
行政開支	84,020	74,101
	<u>1,204,283</u>	<u>1,227,819</u>

(i) 攤銷方法及期限

本集團採用直線法於以下期間內攤銷使用年期有限的無形資產：

軟件	3至10年
合同及客戶關係	6至9年
保險經紀牌照	12年
品牌	5至12年
特許經營權	5至29年

(ii) 軟件

購入的軟件使用權基於購買及使用該特定軟件所引致的成本進行資本化。

與維護軟件程序相關的成本於產生時確認為開支。

(iii) 合同及客戶關係

業務合併及後續資產收購中獲得的合同及客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認。合同及客戶關係擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷及減值列賬。

(iv) 保險經紀牌照

於業務合併中獲得的保險經紀牌照乃按於收購日期的公允價值確認。其具有有限的可使用年限，隨後按成本減累計攤銷入賬。

(v) 品牌

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷及減值列賬。

(vi) 特許經營權

當本集團就參與市政環衛公共基礎設施建設業務與地方政府部門訂立合約服務特許經營權安排時，本集團為授權部門開展市政環衛公共基礎設施的建設或升級工作，並獲得經營相關公共基礎設施的權利作為交換。特許經營權與各特許經營權授予方授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予方(各地方政府)未就將收回的已產生建築成本金額作出任何合約保證。

(vii) 商譽

收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，但每年或倘事件或情況變動顯示可能出現減值，則更頻繁地進行減值測試，並以成本減累計減值損失列賬。出售業務的盈虧包括與被出售業務相關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。分配給那些預計將從產生商譽的業務合併中受益的現金產生單位或現金產生單位組別。有關單位或單位組別乃識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次。

人民幣14,447,351,000元(2024年：人民幣15,422,806,000元)之商譽已分配至各現金產生單位，以進行減值測試。於2024年及2025年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。

商譽(賬面淨值)分配至現金產生單位呈列如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務業務經營分部		
碧桂園生活服務(「生活服務」)現金產生單位	6,457,224	6,380,422
富良環球(「富良環球」)現金產生單位	3,567,263	3,567,263
鄰里樂控股(「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	706,967	790,333
	<u>13,965,045</u>	<u>13,971,609</u>
「三供一業」業務經營分部—其他	3,465	3,465
環境業務經營分部		
碧桂園滿國環境科技(「滿國」)現金產生單位	—	968,891
商業運營服務業務經營分部—其他	478,841	478,841
	<u>14,447,351</u>	<u>15,422,806</u>

現金產生單位之整合及商譽之重新分配

截至2025年12月31日止年度，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。四川和盟現金產生單位及生活服務現金產生單位均屬於物業管理服務業務經營分部。因此，先前屬於四川和盟現金產生單位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現金產生單位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。

截至2024年12月31日止年度，四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(「嘉寶服務」)現金產生單位已併入生活服務現金產生單位，先前屬於嘉寶服務現金產生單位的商譽重新分配至生活服務現金產生單位。嘉寶服務現金產生單位及生活服務現金產生單位均屬於物業管理服務業務經營分部。

商譽之減值測試

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值及公允價值減去處置費用後的淨額兩者中的較高者釐定。

截至2025年12月31日止年度

截至2025年12月31日，管理層已重新計算所有現金產生單位的可收回金額。於2025年12月31日，除滿國外的現金產生單位的可收回金額結果被評估為超過其賬面值。

滿國現金產生單位減值

截至2025年12月31日止年度，本集團管理層已重新評估滿國商譽減值測試的關鍵假設，並認為滿國若干客戶的回款週期持續較長，且經營現金流仍未見重大改善。本集團相應調整2025年業務策略，對相關業務進行戰略性收縮，這將進一步導致滿國的可收回金額減少。根據管理層在獨立估值師協助下對滿國可收回金額的估計(計算基於其使用價值，而該使用價值被評估為高於其資產公允價值減去處置費用後的淨額)，滿國確認商譽及其他無形資產減值約人民幣968,891,000元，導致滿國商譽的賬面值減少至零。

截至2025年12月31日，管理層已重新評估其他現金產生單位商譽減值測試的關鍵假設。根據該評估，本集團認為無須對商譽進行額外的重大減值。

截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日，本集團管理層已重新計算所有現金產生單位的可收回金額。於2024年12月31日，除滿國外的現金產生單位的可收回金額結果被評估為超過其賬面值。

滿國現金產生單位減值

截至2024年12月31日止年度，本集團管理層已重新評估滿國商譽減值測試的關鍵假設，並認為滿國過往年度的業務拓展未能如預期開展，有部分存量業務進行調整，從而導致收入及利潤下降。同時，滿國的部分客戶回款週期變長導致現金流不理想。此外，該等不利影響預計將持續一段時間而非暫時。根據管理層在獨立估值師協助下對滿國的可收回金額的估計(計算基於其使用價值，而該使用價值被評估為高於其資產公允價值減去處置費用後的淨額)，滿國已確認商譽及其他無形資產減值約為人民幣990,000,000元，導致滿國商譽的賬面值減少至人民幣968,891,000元。

截至2024年12月31日，管理層已重新評估其他現金產生單位商譽減值測試的關鍵假設。根據該評估，本集團認為無須對商譽進行額外的重大減值。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項關鍵假設：

	富良環球	鄰里樂	滿國	生活服務	其他現金 產生單位
2025年					
預測期間之收入增長率	3.0%	3.0%	5.0%	3.0%	3.0%
預測期間之毛利率	26.5%	33.7%	12.4%	22.5%	15.1%-25.6%
預測期間之EBITDA利潤率	17.2%	25.4%	10.6%	11.5%	5.3%-12.8%
終端增長率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
除稅前貼現率	17.3%	17.3%	14.5%	17.1%	16.0%-19.8%
2024年					
預測期間之收入增長率	3.0%	3.0%	5.4%	3.0%	3.0%-4.9%
預測期間之毛利率	30.1%	32.9%	19.4%	20.9%	13.4%-46.5%
預測期間之EBITDA利潤率	21.1%	26.0%	15.2%	9.7%	8.2%-39.6%
終端增長率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
除稅前貼現率	17.8%	17.7%	14.8%	17.5%	18.1%-20.2%

各現金產生單位的可收回金額及不減值空間(可收回金額超過賬面值的部分)如下：

	富良環球 人民幣千元	鄰里樂 人民幣千元	滿國 人民幣千元	生活服務 人民幣千元
於2025年12月31日				
可收回金額	6,924,000	7,717,000	1,737,000	34,719,000
不減值空間	1,002,161	2,001,959	—	27,251,045
於2024年12月31日				
可收回金額	7,723,000	8,006,000	3,314,000	37,730,000
不減值空間	1,905,224	2,756,800	—	29,151,600

如關鍵假設變更如下，各現金產生單位的可收回金額將與其賬面值相等：

	於2025年12月31日					
	富良環球		鄰里樂		生活服務	
	由	至	由	至	由	至
預測期間之收入增長率	3.0%	-2.2%	3.0%	-6.8%	3.0%	-28.9%
預測期間之毛利率	26.5%	22.0%	33.7%	22.8%	22.5%	4.8%
預測期間之EBITDA利潤率	17.2%	12.7%	25.4%	14.5%	11.5%	-6.2%
終端增長率	2.0%	-2.6%	2.0%	-8.9%	2.0%	不適用*
除稅前貼現率	17.3%	22.3%	17.3%	27.0%	17.1%	不適用*

	於2024年12月31日					
	富良環球		鄰里樂		生活服務	
	由	至	由	至	由	至
預測期間之收入增長率	3.0%	-5.7%	3.0%	-10.9%	3.0%	-30.2%
預測期間之毛利率	30.1%	20.9%	32.9%	17.4%	20.9%	5.6%
預測期間之EBITDA利潤率	21.1%	11.9%	26.0%	10.6%	9.7%	-5.6%
終端增長率	2.0%	-7.9%	2.0%	不適用*	2.0%	不適用*
除稅前貼現率	17.8%	28.4%	17.7%	不適用*	17.4%	不適用*

* 該等因素的合理變動不會導致現金產生單位的可收回金額低於賬面值。

13. 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
上市權益證券	29,228	14,053
非上市權益投資	423,173	542,687
	452,401	556,740

投資主要指於若干物業管理公司的權益投資。

14. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
—關聯方	2,145,267	2,548,569
—第三方	20,592,826	18,595,563
	22,738,093	21,144,132
減：貿易應收款項減值撥備		
—關聯方	(1,572,946)	(1,886,053)
—第三方	(2,358,331)	(1,568,707)
	(3,931,277)	(3,454,760)
	18,806,816	17,689,372
其他應收款項		
—代表業主作出的付款	1,263,286	962,054
—按金	523,481	505,457
—向第三方提供的股權質押貸款(b)	1,183,733	1,185,849
—融資租賃應收款項	26,879	56,917
—其他(c)	990,834	988,187
	3,988,213	3,698,464
減：其他應收款項減值撥備	(582,846)	(318,032)
	3,405,367	3,380,432
預付供應商款項		
—關聯方	2,194	9,131
—第三方	816,654	1,196,433
	818,848	1,205,564
其他預付稅項	294,769	404,960
	23,325,800	22,680,328
非流動資產：		
其他應收款項		
—應收關聯方貸款(d)	1,000,000	—
—融資租賃應收款項	126,459	282,769
	1,126,459	282,769

於2024年1月1日，來自客戶合同的貿易應收款項為人民幣16,378,502,000元。

於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收入、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。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總貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	11,638,762	11,267,480
1至2年	3,645,574	3,806,320
2至3年	1,884,989	2,150,710
3年以上	1,637,491	464,862
	<u>18,806,816</u>	<u>17,689,372</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2025年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣3,931,277,000元(2024年：人民幣3,454,760,000元)。

- (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) 該等應收款項主要包括應收第三方的往來款，有關款項主要為免息、無抵押及須根據合同條款償還。

- (d) 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計滿5年之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(「抵押股份」)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。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2025年12月31日，本公司已向借款人發放金額為人民幣1,000,000,000元的貸款(2024年：無)。本公司於2025年度確認利息收入人民幣19,167,000元(2024年：無)。截至2025年12月31日止年度之未償還金額最高為人民幣1,019,167,000元(2024年：無)。

於2024年度，與關聯方之間並無貸款交易。

15. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
理財產品(a)	1,291,319	580,033
結構性產品(b)	1,052,067	—
貨幣遠期合約(c)	4,234	—
	<u>2,347,620</u>	<u>580,033</u>
或有代價應收款項	<u>289,458</u>	<u>298,508</u>

- (a) 本集團投資多種理財產品，可由本集團酌情隨時贖回。該等產品期限介乎5至10年(2024年：5年)，預期平均收益率為3.1%至4.8%(2024年：3.3%)。該等投資的公允價值乃基於參考相關投資的預期收益而釐定。
- (b) 於2025年12月31日，該等結構性產品的期限為一至六個月，平均預期收益率為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) 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12月31日，該等貨幣遠期外匯合約由2,090,396,000港元(相當於人民幣1,888,087,000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。其後於2026年2月，上述外匯遠期合約到期，相關定期存款已解除質押。

16. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行現金(a)	12,899,715	15,897,241
減：受限制銀行存款(b)	(1,048,222)	(560,016)
	<u>11,851,493</u>	<u>15,337,225</u>

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	11,330,029	11,551,878
港幣	212,522	172,271
其他貨幣	1,357,164	4,173,092
	<u>12,899,715</u>	<u>15,897,241</u>

(b) 受限制銀行存款主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務履約擔保的銀行現金存款、有關環境業務的若干合同作出的履約保證金以及司法凍結資金。於2025年12月31日，受限制銀行存款金額包括重慶財智信智慧生活服務集團有限公司（「財智信服務」）凍結銀行賬戶中用於財務擔保的人民幣6,820,000元（2024年：人民幣5,689,000元）（附註20）。

17. 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12月31日及 2025年12月31日	10,000,000,000	1,000,000						
於2024年1月1日	3,343,020,336	334,302	2,135	27,064,723	27,066,858	—	—	27,066,858
購回/購買股份	(a) —	—	—	—	—	—	(545,443)	(545,443)
代價發行	(b) 29,255	3	—	456	456	—	—	456
於2024年12月31日	3,343,049,591	334,305	2,135	27,065,179	27,067,314	—	(545,443)	26,521,871
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	(a) —	—	—	—	—	(367,024)	(11,104)	(378,128)
代價發行	(b) 328,925	33	—	12,407	12,407	—	—	12,407
僱員股份計劃— 購股權行使	(c) 260,000	26	—	1,661	1,661	—	—	1,661
於2025年12月31日	3,343,638,516	334,364	2,135	27,079,247	27,081,382	(367,024)	(556,547)	26,157,811

- (a) 截至2025年12月31日止年度，本公司採納股份獎勵計劃，並按代價人民幣11,104,000元(2024年：人民幣545,443,000元)購買合共2,120,000股(2024年：106,880,000股)股份。

截至2025年12月31日止年度，本公司已購回作註銷但尚未註銷合共63,872,000股(2024年：零股)股份。購回股份的授權已分別於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403,422,000港元(相當於人民幣367,024,000元)(2024年：無)。已按加權平均價格每股6.30港元購回股份(價格介乎5.95港元至6.76港元)。已購回作註銷但尚未註銷的合共63,872,000股股份已計入已發行股份，並於2026年3月註銷。

- (b) 截至2025年12月31日止年度，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328,925股(2024年：29,255股)代價股份。截至2025年12月31日止年度，確認股份基礎付款開支為人民幣12,407,000元(2024年：人民幣456,000元)，並相應增加無形資產—合約及客戶關係。
- (c) 截至2025年12月31日止年度，本公司因3名員工行使購股權而發行260,000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，合共籌集所得款項淨額約1,302,600港元(相當於約人民幣1,182,000元)。此外，由於上述購股權行使，相關金額為人民幣479,000元的股份基礎付款儲備已轉撥至股份溢價賬。於截至2024年12月31日止年度，概無購股權獲行使。

18. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	273,132	175,195
—第三方	9,542,042	8,458,982
	<u>9,815,174</u>	<u>8,634,177</u>
其他應付款項		
—按金	1,872,419	2,052,592
—暫收業主款項	3,030,823	2,985,848
—財務擔保撥備(附註20)	129,949	46,635
—業務合併應付代價	—	9,265
—應付股息	33,767	19,642
—預提及其他	916,358	907,298
	<u>5,983,316</u>	<u>6,021,280</u>
業務合併的或有代價	94,216	118,235
應付薪酬	3,121,802	3,292,507
其他應付稅項	863,304	757,589
	<u>19,877,812</u>	<u>18,823,788</u>

於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。

根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	8,503,825	7,397,618
1至2年	852,282	802,199
2至3年	360,400	364,184
3年以上	98,667	70,176
	<u>9,815,174</u>	<u>8,634,177</u>

19. 銀行及其他借款

	於2025年12月31日			於2024年12月31日		
	流動 人民幣 千元	非流動 人民幣 千元	總額 人民幣 千元	流動 人民幣 千元	非流動 人民幣 千元	總額 人民幣 千元
有抵押						
銀行貸款	145,982	362,994	508,976	243,055	350,294	593,349
其他借款	118,145	151,002	269,147	94,176	167,831	262,007
	<u>264,127</u>	<u>513,996</u>	<u>778,123</u>	<u>337,231</u>	<u>518,125</u>	<u>855,356</u>
無抵押						
銀行貸款	118,980	6,013	124,993	14,900	—	14,900
其他借款	462	723,201	723,663	—	—	—
	<u>119,442</u>	<u>729,214</u>	<u>848,656</u>	<u>14,900</u>	<u>—</u>	<u>14,900</u>
銀行及其他借款總額	<u>383,569</u>	<u>1,243,210</u>	<u>1,626,779</u>	<u>352,131</u>	<u>518,125</u>	<u>870,256</u>

本集團於2025年12月31日有抵押的借款為人民幣778,123,000元(2024年：人民幣855,356,000元)，主要以本集團賬面淨值為人民幣179,999,000元(2024年：人民幣119,476,000元)的若干運輸設備及土地使用權抵押以及若干個環境業務項目的收款權質押。

於2025年12月31日，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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	264,962	257,955	118,607	94,176
1年以上但未超過2年	50,913	22,950	9,499	20,236
2年以上但未超過5年	77,644	57,094	723,304	5,000
5年以上	240,450	270,250	141,400	142,595
	<u>633,969</u>	<u>608,249</u>	<u>992,810</u>	<u>262,007</u>

截至2025年12月31日止年度的加權平均實際年利率為4.40%(2024年：4.25%)。

本集團的銀行及其他借款的賬面值以人民幣計值，人民幣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。

20. 財務擔保

本公司附屬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2025年12月31日，相關債務的擔保所涉及本金額為約人民幣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。

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信智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12月31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6,820,000元(2024年：人民幣5,689,000元)。於2025年12月31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129,949,000元(2024年：人民幣46,635,000元)。於估計財務擔保的預期信貸虧損時，管理層考慮律師意見後應用各種還款情景下的假設做出估計。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，業務涵蓋包括住宅、商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等多種業態。我們以品質服務贏得了行業領先的客戶滿意度及品牌美譽度，在多個細分領域均獲業界高度認可。我們榮獲由中指院頒佈的「2025中國物業管理行業市場化運營領先企業」、「2025中國物業科技賦能領先企業」；由億翰智庫頒佈的「2025中國物業企業綜合實力第1名」、「2025中國物業企業服務力第1名」；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)環境業務(原城市服務業務的主要業務)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。年內，物業管理服務收入約為人民幣27,929.6百萬元，較去年同期實現同比增長約7.3%，佔總收入比例約為57.8%。

本集團的物業管理規模實現穩步提升，截至2025年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的收費管理面積約為1,070.4百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業管理服務的收費管理面積約為88.8百萬平方米。我們管理共8,268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。

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。本集團積極投入智能研發創新、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。年內，「零號助理」作為管理數據助手及員工智能體夥伴，覆蓋應用管理人員超8,000人，月活躍率達80%以上，建成38個智能客服體，累計完成問答數超17萬條。清潔機器人「零號居民」實現規模化交付落地達1,053台，覆蓋項目超200個，實現單項目作業工時提升超100%，人均作業面積提升超60%，項目滿意度顯著提升。我們通過智能物聯網應用驅動降本增收，將273台清潔設備接入智能監控模塊，設備使用率提升至96%；實現停車場運營增收約1,606萬元；數字化監管覆蓋電梯約18.8萬台，接入率達98%，實現電梯投訴量同比下降約8%，以科技賦能服務品質與運營效率持續提升。

年內，本集團在市場拓展成效顯著，新增進場年化收入實現明顯突破，達約人民幣20.3億元。我們在市場拓展的城市聚焦度持續提升，在杭州、廣州、深圳等高密度核心城市累計簽約104個項目，在蘇州、昆明、貴陽等重點城市累計簽約30個項目，成功落地多個標杆項目：包括杭州竹海水韻項目，成功打開了杭州城西科創大走廊市場佈局；以及蘇州市首個業委會項目—蘇州觀天下花苑，為區域市場拓展奠定堅實基礎。年內，本集團在IFM(綜合設施管理)市場拓展聚焦7大行業，錨定44家頭部企業客戶，覆蓋互聯網、新能源、智能制造、醫療等重點領域，成功落地海康威視杭州總部二期、青島海信產業園、國能神華九江電廠及肇慶市第一人民醫院等標杆項目，服務內容涵蓋行政、安保、工程、環境、餐飲、會務等，彰顯本集團的綜合服務能力與行業滲透力，為後續深耕頭部客戶與多元化場景奠定基礎。

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，讓業主體驗物業管理服務的美好。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質量提升。

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—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。

年內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣4,416.5百萬元，較去年同期實現同比增長約5.0%，佔總收入比例約為9.1%。其中，本地生活服務收入約為人民幣2,607.9百萬元，較去年同期實現同比增長約為19.0%。本地生活服務中的零售、酒類業務及新能源業務已形成市場化布局及規模收入。酒類業務通過持續優化供應鏈選品，改善銷售與運營效率，經營基礎持續夯實，核心經營指標顯著提升，收入同比增長61.5%，達約人民幣709.0百萬元；客戶復購率提升至61.3%，較去年大幅改善。我們的到家服務為業主提供保潔、家政、家電維修清潔等服務。年內，到家服務收入約為人民幣575.7百萬元，我們通過深化站點深耕，強化供應鏈管控與營銷統籌，到家服務的試點驗證成效顯著，站點數量增至121個，單站收入亦同步改善。

非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣630.3百萬元，較去年同期實現同比下降約10.6%，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12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積約為88.8百萬平方米。年內，物業管理業務收入約為人民幣9,578.7百萬元，佔總收入比例約為19.8%；供熱業務收入約為人民幣1,687.5百萬元，佔總收入比例約為3.5%。

年內，本集團持續夯實服務與運營基礎，在住宅業態方面，我們持續開展品質提升行動，完善標準化服務體系，以精益管理提升服務質效。我們管理的5個項目入選由中國物業管理協會發布的《住宅小區物業服務質量提升案例》。在業務拓展方面，我們深化多元業態拓展，將生產後勤與運營服務延伸至油氣田、煉化裝置等核心環節。

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。年內，我們的環境業務實現收入約為人民幣3,355.3百萬元，在本集團總收入中的佔比下降至約6.9%。年內，本集團以提升經營質量、固本強基和謹慎拓展為核心，推動組織、項目質量和區域布局持續優化；通過智慧環衛、裝備升級與精細運營，持續改善環境業務的經營效率、盈利能力及現金流質量。

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。

年內，本集團商業運營管理業務分部實現總收入約為人民幣620.4百萬元，佔總收入比例約為1.3%。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。年內，本集團積極推進第三方外拓，成功拓展落地山東濱州博興碧樂城及河北廊坊三河碧樂匯項目。

前景及未來計劃

精益運營：深化服務分級，構建高效運營體系

客戶的認可與滿意，是推動本集團不斷前行的根本動力。未來，我們將以服務分級與數字化賦能雙輪驅動，全面推進項目精細化運營，針對不同業態、不同經營現狀的項目實施專項賦能與靶向優化。對低滿意度項目精準投入資源，補齊服務品質短板，提升業主口碑；對低利潤及虧損項目，通過優化資源配置、創新模式、提升運營效率等改善盈利水平，推動各項目實現提質增效、健康長效的良性循環。依託數字化工具實時跟蹤項目運營狀態、捕捉業主核心訴求，結合數據沉澱與分析輸出科學管理方案與決策建議，同步全場景作業標準化統一服務規範，實現運營決策更精準、現場響應更高效、服務品質更穩定，為本集團長期高質量、可持續發展築牢底座。

社區增值服務：聚焦核心需求，提速社區增值市場化發展

本集團致力成為「全周期社區生活服務整合運營商」，圍繞業主核心生活需求，持續布局整合營銷、本地零售、酒類、新能源等市場化業務。未來，我們將聚焦產品場景化、戰略區域擴盤與私域深耕三大抓手，推動酒業務從賣單一產品向賣場景化解決方案轉型；到家業務將在試點模式跑通基礎上加快複製擴張，深化「營銷管分離」成果，強化供應鏈管控與營銷統籌。同時，我們將構建核心業務能力，加強團隊建設，推動業務結構由資源型向市場化轉型，驅動社區增值服務規模增長與質量提升。

科技賦能：深化PARA協生，重塑智慧服務新生態

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。本集團始終堅持推動數字化轉型，以「人(People)、智能體(Agent)、機器人(Robot)、智能物聯網(AIoT)」四力並行的PARA協生模式，重塑服務流程。未來，公司將推進PARA模式與運營體系變革深度協同，圍繞People、Agent、Robot、AIoT持續升維現場運營模式，推動服務組織由傳統人工作業向人機協同、數據驅動加快升級。

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)環境業務及(vi)商業運營服務。截至2025年12月31日止年度，總收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣43,992.9百萬元增加約9.9%至約人民幣48,353.7百萬元。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(「**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：

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣26,021.9百萬元增加約7.3%至約人民幣27,929.6百萬元，佔總收入比約為57.8%(2024年同期約59.2%)。

於2025年12月31日，本集團的收費管理面積由2024年12月31日約1,036.9百萬平方米增加約33.5百萬平方米至約1,070.4百萬平方米，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年內轉化為收費管理面積所致。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣4,208.1百萬元增加約5.0%至約人民幣4,416.5百萬元，佔總收入比約9.1%(2024年同期約9.6%)。

由於年內業務部門重組及內部報告制度變更，本集團將原城市服務中非環境業務調整至來自「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務業務中，本集團主營業務因此調整為：(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)環境業務及(vi)商業運營服務。因此本集團將截至2024年12月31日止年度的相關數據進行重列。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 年內，本地生活服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,190.7百萬元增至約人民幣2,607.9百萬元，增幅約19.0%。
- (b) 年內，社區傳媒服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣642.8百萬元降至約人民幣524.0百萬元，降幅約18.5%。
- (c) 年內，到家服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣582.0百萬元降至約人民幣575.7百萬元，降幅約1.1%。
- (d) 年內，房地產經紀服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣326.1百萬元增至約人民幣346.5百萬元，增幅約6.3%。
- (e) 年內，園區空間服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣466.5百萬元降至約人民幣362.4百萬元，降幅約22.3%。

社區增值服務收入增加，主要得益於本地生活服務中酒類、零售及新能源業務的收入增長。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣705.2百萬元降至約人民幣630.3百萬元，降幅約10.6%，佔總收入比約1.3% (2024年同期約1.6%)。

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

年內，「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12月31日止年度約人民幣6,539.3百萬元增至約人民幣9,578.7百萬元，增幅約46.5%，佔總收入比約19.8% (2024年同期約14.9%)。

供熱服務收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣1,617.0百萬元增至約人民幣1,687.5百萬元，增幅約4.4%，佔總收入比約3.5%（2024年同期約3.7%）。

「三供一業」業務收入增加主要由於本集團進一步加強服務類型拓展，且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) 環境業務

年內，環境業務收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣4,041.5百萬元降至約人民幣3,355.3百萬元，降幅約17.0%，佔總收入比約6.9%（2024年同期約9.2%）。

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。

(六) 商業運營服務

年內，商業運營服務收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣627.0百萬元降至約人民幣620.4百萬元，降幅約1.1%，佔總收入比約1.3%（2024年同期約1.4%）。

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。年內，成本約人民幣39,897.8百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣35,592.3百萬元增加約12.1%。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、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

年內，整體毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣8,400.6百萬元增加約人民幣55.3百萬元至約人民幣8,455.9百萬元，增幅約0.7%。

年內，整體毛利率由截至2024年12月31日止年度的約19.1%下降1.6個百分點至約17.5%，整體毛利率下降主要由於本集團業務結構發生變化導致社區增值服務、環境業務及「三供一業」業務毛利率呈現階段性調整。

(i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約20.0%上升0.6個百分點至約20.6%。

物業管理毛利率上升，主要得益於項目精細運營體系的實施與數字化管理的落地，重點對歷史虧損項目、低利潤項目優化資源投入，在滿足業主需求的前提下提升經營效率；結合集採降本、清潔機器人作業、智能物聯設備改造等舉措，實現對成本的節省。但同時，公司針對低滿意度項目也注重專項品質投入，着力改善項目服務品質、提升客戶體驗及滿意度。

(ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約38.4%下降9.5個百分點至約28.9%。

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：一是外部環境變化對部分業務的階段性影響，主要為(i)受廣告代理客戶資源投放需求減少，傳媒業務單價下滑，高毛利的資源整包業務收入佔比減少；(ii)受房地產市場週期影響，新房交付明顯減少，高毛利的平台招商模式業務減少，拉低整體毛利率。二是本集團應對外部環境及客戶需求的變化，主動對業務進行戰略性佈局調整，包括零售業務需向提供面向C端客戶的剛需產品轉型、傳媒業務需加大整合營銷投入等舉措。以上舉措旨在培育本集團業務的長期競爭力，但相關戰略調整及投入於年內對業務的毛利率造成影響。

(iii) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務分部的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約1.9%上升2.2個百分點至約4.1%。

非業主增值服務毛利率的上升主要得益於年內電梯安裝維修業務積極佈局市場化業務，相關毛利較上年同期有所增加。

(iv) 「三供一業」業務

年內，「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12月31日止年度的約10.0%下降2.1個百分點至約7.9%。

「三供一業」物業管理及其他相關服務毛利率下降，主要因毛利率較低的生產運營服務及工程服務業務納入併表範圍，從而拉低了整體毛利率水平。

年內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約5.9%下降0.2個百分點至約5.7%。

「三供一業」供熱服務毛利率保持穩定。

(v) 環境業務

年內，環境業務分部的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約14.6%下降4.8個百分點至約9.8%。

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。

(vi) 商業運營服務

年內，商業運營服務分部的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約16.4%上升7.9個百分點至約24.3%。

商業運營服務毛利率上升主要由於本集團戰略性退出若干虧損項目所致。

行政開支

年內，行政開支約人民幣4,614.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣4,442.7百萬元增加約3.9%，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10.1%下降0.6個百分點至約9.5%。

其他收入

年內，其他收入約人民幣176.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣254.4百萬元下降約30.6%。

其他收入下降主要由於年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)/收益—淨額

年內，其他損失—淨額約人民幣189.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度的其他收益—淨額約人民幣484.7百萬元損失增加約人民幣674.4百萬元。

其他損失—淨額上升主要由於年內或有代價的公允價值變動收益及外匯收益淨額減少所致。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣519.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣832.2百萬元下降約37.6%。所得稅費用下降主要由於本集團年內利潤總額較上年同期有所降低所致。

年內利潤

年內，本集團的淨利潤約人民幣598.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,874.5百萬元下降約68.1%。

年內，本公司股東應佔利潤約人民幣601.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,808.4百萬元下降約66.7%。

年內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣-2.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣66.2百萬元下降約103.9%。

年內，本公司股東應佔核心淨利潤*約人民幣2,519.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣3,038.1百萬元下降約17.1%。

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，該非香港財務報告會計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。

* 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、處置子公司損益、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。

下表載列本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度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12月31日止年度	
	2025年	2024年
	(人民幣百萬元)	
本公司股東應佔利潤(HKFRS計量)	601.5	1,808.4
調整項		
加：以股份為基礎的付款開支	183.1	123.3
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	1,088.4	1,110.0
加：商譽及其他無形資產減值	968.9	990.0
加：向第三方提供的股權質押貸款減值	256.4	82.3
加：處置子公司損益	91.6	38.6
加：對外擔保預計損失	83.3	40.0
加：應收關聯方款項減值撥備或轉回	-313.1	-312.6
加：業績承諾相關的或有對價公允價值變動損益	-7.5	-531.9
減：非HKFRS調整項的所得稅影響	346.7	242.4
減：非HKFRS調整項的非控制性權益	86.9	67.6
本公司股東應佔核心淨利潤(非HKFRS計量)	2,519.0	3,038.1

本公司的管理層就不再列示經調整收入#指標，說明如下：本集團自2023年8月起，針對若干信用風險顯著上升的客戶採取更為嚴謹的收入確認政策：僅在履行履約義務且實際收到該等客戶支付的對價時，方將相關金額確認為收入。由於有關變動於2023年8月起生效，2024年度業績公告中列示經調整收入#並與2023年度相關指標進行對比，旨在消除上述風險顯著上升的客戶收入確認時點差異，為股東提供具備可比性的經營表現分析。鑒於上述風險顯著上升客戶收入確認時點的改變已於2024年、2025年兩個完整會計年度全面執行，所呈現的收入數據已完全反映此政策之影響。本集團認為2025年度業績已具備充足的可比性，因此不再列示經調整收入#指標，以簡化財務報告披露，提升信息清晰度。

本集團對風險客商未確認已完成履約義務但尚未收款的收入(「風險客商未收款」)。經調整收入乃加回風險客商未收款後的收入。

年內經營活動所得現金淨額

年內，本集團的經營活動所得現金淨額為約人民幣2,507.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣3,873.1百萬元下降約35.2%。

經營活動所得現金淨額除以本公司股東應佔核心淨利潤*的比率本年度約為1.0倍，較截至2024年12月31日止年度的約1.3倍，下降約0.3倍。該等比率下降主要因為本集團物業管理服務的預存淨貢獻較上年同期下降。

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36,617.0百萬元下降至2025年12月31日約人民幣35,958.3百萬元，減少約人民幣658.7百萬元。這主要因為以下綜合影響所致：(i)年內本公司股東應佔綜合收益總額人民幣526.8百萬元導致本公司股東應佔權益增加，(ii)年內本公司購回／購買股份約人民幣378.1百萬元導致本公司股東應佔權益減少，(iii)因年內宣派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。

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12月31日，本集團的無形資產約人民幣20,197.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣22,162.3百萬元下降約人民幣1,965.3百萬元，主要歸因於年內本集團已就本公司之非全資附屬公司滿國剩餘商譽賬面餘額約人民幣968.9百萬元進行了全額確認減值，及年內無形資產所產生攤銷金額約人民幣1,204.3百萬元導致。

* 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、處置子公司損益、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。

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12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣18,806.8百萬元，較2024年12月31日約人民幣17,689.4百萬元增加約人民幣1,117.4百萬元，主要為本集團物業管理服務及環境業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12月31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2,048.7百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,364.7百萬元，減少約人民幣316.0百萬元，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311.1百萬元。

其他應收款項淨額由2024年12月31日約人民幣3,663.2百萬元增加至2025年12月31日約人民幣4,531.8百萬元，增加約人民幣868.6百萬元，主要是由於年內向最終控股股東全資擁有之關聯方提供借款人民幣1,000.0百萬元所致。

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2024年12月31日約人民幣8,245.3百萬元增加至2025年12月31日約人民幣8,877.9百萬元，增加約人民幣632.6百萬元，合同負債增加主要由於年內「三供一業」業務預繳款項增加所致。

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12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣9,815.2百萬元，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1,181.0百萬元，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6,021.3百萬元下降至2025年12月31日約人民幣5,983.3百萬元，主要是由於押金及保證金減少所致。

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12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,626.8百萬元(2024年12月31日：約人民幣870.3百萬元)。年內所有到期借款均得以按時償還。

於2024年及2025年12月31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12月31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17,931.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣18,178.6百萬元減少約人民幣247.6百萬元。銀行存款和結構性存款乃以下列貨幣計值：

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	14,400,957	80.3	13,833,239	76.1
港元	2,135,844	11.9	172,271	0.9
其他貨幣	1,394,177	7.8	4,173,092	23.0
	17,930,978	100.0	18,178,602	100.0

在本集團的銀行存款和結構性存款中，其中：(i)定期存款約人民幣3,979.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣2,281.4百萬元)；(ii)受限制銀行存款約人民幣1,048.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣560.0百萬元)；及(iii)結構性存款約人民幣1,052.1百萬元(2024年12月31日：無)，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。

截至2025年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣12,971.6百萬元(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12月31日，本集團有209,837名僱員(2024年12月31日：214,346名僱員)。年內，總員工成本約人民幣18,162.4百萬元。

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。

截至本公告日期，本公司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

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。本集團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。截止2025年12月31日，「碧學堂」累計上線課程1,966門、運營學習項目14,035個，員工人均學習時長80.09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」、「領卓計劃」、「領軍計劃」、「碧防官計劃」等人才培養項目，通過構建關鍵崗位畫像及評價體系，識別員工能力短板並匹配訓戰學習項目，綜合提升員工業務及管理能力。

資產抵押

截至2025年12月31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，於2025年12月31日，計入定期存款的金額人民幣1,888,087,000元(於2024年12月31日：無)已就遠期外匯合約作質押。其後於2026年2月，上述外匯遠期合約到期，相關定期存款已解除質押。

或然負債

截至2025年12月31日，有關或然負債的詳情請參閱本公告的綜合財務報表附註18，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12月31日，除本公告的綜合財務報表附註20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

年內，本集團概無重大收購及出售，亦無任何個別重大投資。

年內重大事項

於公開市場購回及／或購買股份

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。

在2025年3月28日至2026年2月12日期間，本公司已以總代價(包括交易成本)約人民幣502.9百萬元在公開市場購回本公司87,996,000股股份，該等回購股份已在2026年3月19日完成註銷。

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)與必勝及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(或等值港幣)的循環借款融通。

2025年5月8日，本公司(作為抵押權人)與必勝及Fortune Warrior(作為抵押人)已進一步訂立關於抵押資產(包括由必勝及Fortune Warrior實益持有的本公司合共543,695,233股股份)的股份抵押契約，為借款合同項下借款本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。截至本公告日期，相關股份抵押的登記手續已全部辦理完畢，本公司已向借款方發放上述借款。詳情請參閱本公司日期為2025年5月6日之公告。

根據上市規則第13.51B(2)及13.51(2)條作出之公告

年內，本公司主席兼非執行董事楊惠妍女士(「楊女士」)涉及以下監管事項：(1) 2025年5月，因碧桂園控股及其附屬公司碧桂園地產集團有限公司未能及時披露2024年中期報告，上海證券交易所(「上交所」)及深圳證券交易所(「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；(2) 2025年11月，因騰越建築科技集團有限公司(「騰越建築」，為碧桂園控股附屬公司及其公司債券在上交所上市的發行人)未能及時披露企業信息變動、重大訴訟及失信等信息，中國證券監督管理委員會廣東監管局對騰越建築、騰越建築時任董事長楊女士及負責確保騰越建築遵守披露責任的其他被指名人士採取出示警示函措施。

根據碧桂園控股日期分別為2025年5月21日及2025年11月27日的公告，相關違規乃分別由於(1)碧桂園控股及其附屬公司及(2)騰越建築因客觀原因導致。經向楊女士查詢並審閱相關函件，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，楊女士仍適合繼續擔任本公司主席兼非執行董事。詳情請參閱本公司日期為2025年5月23日及2025年12月1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。

首席財務官之變更

於2025年12月5日，董事會宣佈，黃鵬先生(「黃先生」)因為需要投入更多精力和時間管理本集團的孵化業務，故已辭任本公司首席財務官，自2025年12月5日起生效。黃先生將繼續擔任本公司執行總裁，並繼續負責孵化業務板塊的日常管理工作，包括如環境業務、商業管理服務、「三供一業」、房產經紀業務、資產管理等新業務，並發展其他創新業務。

董事會進一步宣佈，田田女士已獲委任為本公司首席財務官，全面負責本公司財務管理及資本市場工作，自2025年12月5日起生效。詳情請參閱本公司日期為2025年12月5日之公告。

修訂2024年購股權計劃的規則及已授出購股權的條款

於2024年7月9日，股東批准及採納一項購股權計劃(「**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。

於報告期間後發生的事件

根據上市規則第13.51B(2)及13.51(2)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女士及其他具名人士於近期收到上交所出具的《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。

除上述外，於2025年12月31日後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重大事件。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團的核數師，德勤•關黃陳方會計師行已將本集團於本業績公告中有關本集團截至2025年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與經董事會於2026年3月27日批准之本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列表載數額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成本集團的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並未對本業績公告發表任何意見或發出任何核證結論。

審核委員會

審核委員會協助董事會，對本集團財務報告過程、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。審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文瑀先生、陳威如先生及趙軍先生，而芮萌先生為審核委員會主席。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2025年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目，亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並討論有關審核風險管理、內部控制及財務報告事項。

企業管治守則

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

於截至2025年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

本公司就董事有否於截至2025年12月31日止年度內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。本公司於年內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。

追討欠款委員會成員之變動

董事會於2024年8月22日決議成立追討欠款委員會，以促進本集團貿易應收款項能及時回收，提高有關本集團收回貿易應收款項相關事宜之決策及執行效率。兩名執行董事(包括總裁)、一名獨立非執行董事及兩名核心管理層(其中一名為彼時本公司的首席財務官兼執行總裁)獲委任為追討欠款委員會成員，且總裁兼執行董事獲委任為該委員會主席。

考慮到本公司首席財務官已於2025年12月5日發生變更，且現任首席財務官分管追討欠款委員會下設專項工作組，於2026年3月27日，董事會決議委任本公司首席財務官田田女士為追討欠款委員會成員，以便委員會更好地覆蓋財務相關職能。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司以總代價(扣除所有相關開支前)402,164,700港元於聯交所回購合共63,872,000股股份。該等所回購之股份已於2026年3月19日全數予以註銷。回購股份之詳情如下：

月份	回購股份 數目	每股股份購買價格		總代價 (扣除相關 開支前) (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2025年5月	3,475,000	6.76	6.58	23,038,360
2025年6月	4,077,000	6.67	6.21	26,105,030
2025年7月	1,537,000	6.64	6.42	10,046,440
2025年9月	1,600,000	6.43	6.37	10,258,910
2025年10月	4,380,000	6.40	6.17	27,195,080
2025年11月	9,599,000	6.57	6.15	60,352,100
2025年12月	39,204,000	6.46	5.95	245,168,780
	<u>63,872,000</u>			<u>402,164,700</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。

年內，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11,104,000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12月31日，本公司已發行股份總數為3,343,638,516股。除上文披露者外，年內，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12月31日，本公司並無持有任何庫存股。

末期股息及特別股息

董事會建議，向合資格股東派發截至2025年12月31日止年度之末期股息每股人民幣4.62分(2024年：每股人民幣13.52分)及特別股息每股人民幣41.80分(2024年：每股人民幣16.09分)，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

若由本公告日期至2026年6月11日(星期四)(即為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息及特別股息的權利之記錄日期)期間本公司已發行股份總數發生變動，董事會建議按照末期股息及特別股息總額將大致相等於且不低於本公司截至2025年12月31日的本公司股東應佔核心淨利潤*的60%(即約人民幣1,511.4百萬元)的原則，相應調整上述每股股息金額。因此，最終末期股息及／或特別股息的每股金額將可能調整，本公司將另行公告具體情況。

建議之末期股息及特別股息以人民幣宣告並以港元派發。以港元派發的末期股息及特別股息將按2026年6月5日(星期五)至2026年6月11日(星期四)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港元平均匯率中間價計算。合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息及特別股息(「以股代息計劃」)。該等新股份於發行時於各方面將在配發及發行新股份當日與已發行現有股份享有相同地位，惟該等新股份不會獲派建議末期股息及特別股息。

* 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、處置子公司損益、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。

以股代息計劃須待有關派付末期股息及特別股息的決議案於本公司應屆2026年股東週年大會(「2026年股東週年大會」)上通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將適時寄予合資格股東。預計末期股息單、特別股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息及特別股息)將於2026年8月21日(星期五)或前後發送給合資格股東，郵寄風險概由股東承擔。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司2026年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息及特別股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

- (i) 為確定股東出席2026年股東週年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2026年5月22日(星期五) 下午4時30分
記錄日期	2026年5月26日(星期二)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2026年5月26日(星期二)至 2026年5月29日(星期五) (包括首尾兩天)

- (ii) 如建議派發末期股息及特別股息之股東決議案於2026年股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息及特別股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2026年6月9日(星期二) 下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2026年6月10日(星期三)至 2026年6月11日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期	2026年6月11日(星期四)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊發全年業績

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2025年年度報告將於2026年4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3月27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。