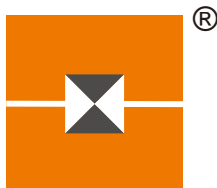


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kaisa Prosperity Holdings Limited

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

**截至2026年6月30日止六個月的
中期業績公告**

中期業績摘要

- 截至2026年6月30日止六個月的總收益較截至2025年6月30日止六個月約人民幣822.0百萬元減少約4.3%至約人民幣786.5百萬元。
- 截至2026年6月30日止六個月的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣203.9百萬元減少約2.8%至約人民幣198.3百萬元。
- 截至2026年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣53.4百萬元減少約8.2%至約人民幣49.0百萬元。
- 於2026年6月30日，物業管理總合同建築面積及總在管建築面積分別約為124.5百萬平方米及98.8百萬平方米，分別較2025年12月31日的約124.8百萬平方米及99.1百萬平方米減少約0.2%及減少約0.3%。

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」或「佳兆業美好」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2026年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期業績，連同截至2025年同期之比較數字。

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

(未經審核)			
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
收益	5	786,540	822,001
直接經營開支		(588,259)	(618,105)
毛利		198,281	203,896
其他收入、收益及虧損淨額	6	2,754	(1,639)
銷售及市場推廣開支		(3,915)	(5,229)
行政開支		(72,740)	(77,615)
金融資產及合約資產減值	7	(50,390)	(48,054)
經營溢利		73,990	71,359
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損變動	12	(20,576)	(3,000)
應佔聯營公司業績		10,156	5,314
融資成本		(46)	(63)
除所得稅前溢利	7	63,524	73,610
所得稅開支	8	(14,533)	(20,221)
期內溢利及全面收益總額		48,991	53,389
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		41,893	47,821
非控股權益		7,098	5,568
		48,991	53,389
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)			
基本及攤薄	9	0.27	0.31

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		(未經審核) 於2026年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	20,290	16,135
使用權資產		151,669	159,603
無形資產		12,252	14,995
商譽		136,450	136,450
金融資產	12	17,735	38,311
於聯營公司之投資		58,753	49,476
其他應收款項	13	7,503	4,611
遞延稅項資產		421,793	404,052
		826,445	823,633
流動資產			
應收貿易賬款	13	545,812	477,566
其他應收款項	13	123,637	84,796
代表住戶付款		167,919	168,612
合約資產		42,164	43,844
應收關連人士款項		11,002	12,597
受限制現金		12,626	9,497
現金及現金等價物		181,787	214,069
		1,084,947	1,010,981
流動負債			
應付貿易賬款	14	234,488	228,642
其他應付款項	14	332,617	317,396
合約負債		229,776	218,768
應付關連人士款項		9,223	9,209
租賃負債		1,415	1,763
應付所得稅		81,256	80,060
		888,775	855,838

		(未經審核) 於2026年 6月30日 附註 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
流動資產淨值		<u>196,172</u>	<u>155,143</u>
資產總值減流動負債		<u>1,022,617</u>	<u>978,776</u>
非流動負債			
其他應付款項	14	8,550	7,624
租賃負債		-	563
遞延稅項負債		<u>6,638</u>	<u>7,424</u>
		<u>15,188</u>	<u>15,611</u>
資產淨值		<u>1,007,429</u>	<u>963,165</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		<u>925,710</u>	<u>883,817</u>
本公司擁有人應佔權益		927,071	885,178
非控股權益		<u>80,358</u>	<u>77,987</u>
權益總額		<u>1,007,429</u>	<u>963,165</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 公司資料

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

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

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

除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(人民幣千元)。

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

2. 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料已按照聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則會計準則」)編製。

3. 應用香港財務報告準則會計準則的修訂本

於2026年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編製，惟採納下列於2026年1月1日生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本除外。本集團並無提前採納任何已獲頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第9號及香港財務 金融工具的分類及計量(修訂本)
報告準則第7號(修訂本)

香港財務報告準則第9號及香港財務 涉及及依賴自然能源生產電力之合約
報告準則第7號(修訂本)

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之年度改進—第11卷

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

4. 分部資料

(a) 經營分部資料

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

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務。管理層作出資源分配決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出戰略決策的分部僅有一個。故此，並無就本集團的收益、報告業績、總資產及總負債呈列經營分部資料。

(b) 地理分部資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月所有收益均來自中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

(c) 有關主要客戶的資料

截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月，概無任何本集團客戶佔本集團總收益10%以上。

5. 收益

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

收益主要包括：

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

來自客戶合約的收益明細

(i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	(未經審核)			
	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	收益	直接經營 開支	收益	直接經營 開支
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益				
物業管理服務	690,928	543,432	694,653	545,280
業主增值服務	71,873	20,923	80,339	32,048
非業主增值服務*	23,739	23,904	47,009	40,777
	<u>786,540</u>	<u>588,259</u>	<u>822,001</u>	<u>618,105</u>

* 金額包括交付前及顧問服務和智能解決方案服務。

(ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
收益確認時間		
隨時間	782,475	809,756
某一時間點	<u>4,065</u>	<u>12,245</u>
	<u>786,540</u>	<u>822,001</u>

(iii) 本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

有關本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益的資料載於附註4。

6. 其他收入、收益及虧損淨額

(未經審核)		
截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
無條件政府補貼收入	884	1,268
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	7	(111)
收回已撇銷(撇銷)不可收回應收款項	305	(1,394)
外匯收益及虧損淨額	30	(28)
其他	1,528	(1,374)
	<u>2,754</u>	<u>(1,639)</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除(計入)以下各項後達致：

(未經審核)		
截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	336,463	319,471
工資、薪酬及其他福利		
—績效花紅	—	—
—界定供款退休計劃供款	28,515	31,758
	<u>364,978</u>	<u>351,229</u>
下列各項的攤銷及折舊：		
—物業、廠房及設備	1,718	2,683
—使用權資產	7,934	8,876
—無形資產	2,743	2,743
	<u>12,395</u>	<u>14,302</u>
金融資產及合約資產減值(撥回)撥備包括：		
—應收貿易賬款	45,746	38,683
—其他應收款項	(2,529)	1,448
—代表住戶付款	6,712	9,436
—合約資產	461	(1,513)
	<u>50,390</u>	<u>48,054</u>
其他：		
核數師酬金	177	207
租期少於12個月的短期租賃	1,416	3,434
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	20,576	3,000

8. 所得稅開支

	(未經審核)	
	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		
中國企業所得稅	32,960	33,670
遞延稅項抵免		
暫時性差額的產生及撥回	(18,427)	(13,449)
	<u>14,533</u>	<u>20,221</u>

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額	<u>41,893</u>	<u>47,821</u>

股份數目

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	股份數目(千股)	股份數目(千股)
已發行普通股加權平均數	<u>154,110</u>	<u>154,110</u>

計算截至2026年及2025年6月30日止六個月每股攤薄盈利時，並無假設本公司於2019年7月19日授出之未行使購股權已獲轉換，此乃由於股份的平均市價低於該等購股權之經調整行使價。

10. 股息

董事會並不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年6月30日：無)。

11. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團有新增成本為人民幣6,361,000元(2025年6月30日：人民幣1,606,000元)的物業、廠房及設備項目。

截至2026年6月30日止六個月，出售賬面淨值為人民幣488,000元(2025年6月30日：人民幣629,000元)的物業、廠房及設備項目，產生出售收益人民幣7,000元(2025年6月30日：出售虧損人民幣111,000元)。

12. 金融資產

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的 金融資產		
－物業的合約權利(附註)	17,735	38,311

附註：

按公平值經損益入賬的金融資產－物業的合約權利

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

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

由於本年度中國經濟復甦較預期緩慢，經參考獨立專業估值師進行的估值，截至2026年6月30日止六個月已於損益確認進一步公平值虧損約人民幣20,576,000元(2025年6月30日：人民幣3,000,000元)。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 第三方	675,965	597,517
— 關連人士	<u>1,001,553</u>	<u>966,009</u>
	1,677,518	1,563,526
減：應收貿易賬款虧損準備	<u>(1,131,706)</u>	<u>(1,085,960)</u>
	<u>545,812</u>	<u>477,566</u>
其他應收款項		
其他按金	19,498	19,276
預付款項	70,869	21,855
代表員工付款	15,188	13,995
按包幹制代表住戶付款	13,854	26,786
其他	<u>24,130</u>	<u>22,423</u>
	143,539	104,335
減：其他應收款項虧損準備	<u>(12,399)</u>	<u>(14,928)</u>
	<u>131,140</u>	<u>89,407</u>
其他應收款項總額	<u>131,140</u>	<u>89,407</u>
分析為：		
— 即期	123,637	84,796
— 非即期	<u>7,503</u>	<u>4,611</u>
	<u>131,140</u>	<u>89,407</u>

附註：

- (a) 物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款確認，並於發出付款通知書時到期支付。非業主增值服務乃根據相關服務協議的條款確認，而本集團一般向客戶授予的平均信用期介乎0天至90天。

(b) 應收貿易賬款(計提虧損準備前)按發票日期的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
180日內	335,544	265,293
181至365日	185,229	163,682
1至2年	266,095	274,898
2至3年	271,045	393,075
3年以上	619,605	466,578
	1,677,518	1,563,526

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	229,841	223,975
— 關連人士	4,647	4,667
	234,488	228,642
其他應付款項		
過往年度收購附屬公司應付代價	5,400	5,400
應計員工成本	101,500	87,384
其他應付稅項	3,362	2,109
已收按金	87,325	89,566
代表住戶收款	107,734	104,304
其他應付款項及應計費用	35,846	36,257
	341,167	325,020
其他應付款項總額	341,167	325,020
分析為：		
— 即期	332,617	317,396
— 非即期	8,550	7,624
	341,167	325,020

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

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
90日內	83,281	100,277
91至180日	45,060	40,953
181至270日	32,547	21,601
271至365日	21,005	15,726
超過365日	52,595	50,085
	<u>234,488</u>	<u>228,642</u>

15. 租賃承擔

本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	<u>4,090</u>	<u>3,312</u>

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團租用的員工宿舍及辦公室的租約為期一至十二個月。

本集團為出租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃就樓宇收取之未來最低租金總額如下：

	(未經審核) 於2026年 6月30日 人民幣千元	(經審核) 於2025年 12月31日 人民幣千元
不超過一年	1,875	399
第二至五年	<u>2,085</u>	<u>112</u>
	<u>3,960</u>	<u>511</u>

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

主席報告

業務回顧及前景

2026上半年，各地區各部門認真落實決策部署，加快構建新發展格局，著力推動高質量發展，有效實施更加積極有為的宏觀政策，中國經濟彰顯出發展韌性。經初步核算，上半年國內生產總值人民幣695,704億元，同比增長約4.7%。

2026年中國房地產行業發展重心聚焦止跌回穩與高質量發展，利好政策頻出，並被權威媒體《求是》多次提及。

2026年1月，《求是》發佈《改善和穩定房地產市場預期》，強調房地產行業「在國民經濟發展中的地位舉足輕重」，首次明確承認房地產的「金融資產屬性」，並提出「儘可能縮短調整時間，熨平市場波動」、「政策要一次性給足」，為全年房地產政策定調。2026年3月，《求是》發文側重「預期管理」，將穩定房地產市場列為重點領域之一，強調以「更有力更精準」的舉措持續穩市場，並指出房地產深度調整拖累企業增利與居民增收。2026年6月，《求是》明確指出房地產行業深度調整導致的「財富效應減弱」是制約消費的核心癥結，首次提出「加快修復居民資產負債表」、「防止資產價格下跌對消費信心的負向螺旋」等新表述，將穩定房地產市場上升為提振消費的關鍵抓手。

政策層面，進一步出台降息、減稅降費等一系列配套政策；同時下放地方調控自主權，解除／優化各類購房限制性政策。2026年4月29日，深圳市發佈《關於進一步優化調整本市房地產相關政策的通知》，進一步放寬對核心區域的住房限購政策，優化調整了住房公積金貸款政策。2026年4月30日，廣州發佈《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》，

提高住房公積金貸款額度，發放「賣舊買新」專項補貼、拓寬房票適用範圍、加快推進城中村改造，持續推動老舊小區改造，開展完整社區建設，穩步推進老舊住房自主更新、危舊房原拆原建，有序開展低效樓宇更新提升。

2026年上半年，物業服務行業經歷了結構性調整。從國家立法層面的頂層設計重構，到地方新規密集落地帶來的行業洗牌，再到業主維權意識的覺醒與服務模式的創新探索，整個行業正在告別過去粗放擴張的「黃金時代」，進入一個以法治化、透明化、服務化為核心特徵的「存量深耕期」。

2026年3月，國務院正式將《物業管理條例》修訂列入年度立法工作計劃預備項目，這是該條例自2007年修訂以來最重大的一次調整。與此同時，住建部明確提出擬將條例更名為《物業服務條例》—從「管理」到「服務」，意味著法律層面對行業屬性的根本性再定義：物業公司是受業主委託的「服務提供方」，而非小區的「管理者」或「權力主體」。

同時物業管理行業從物業服務升格為消費新引擎。《擴大消費「十五五」規劃》提出實施物業服務質量提升行動，拓展物業服務內容，從傳統的「四保」服務向養老托育、社區家政、房屋託管、居家護理等增值服務全面延伸。推進城市社區嵌入式服務設施、完整社區和一刻鐘便民生活圈建設，社區便民商業設施「納入消費基礎設施建設範疇。將社區定位為居民消費的「最後一百米」終端載體，推進便民商業將加速走進社區，「15分鐘生活圈」從藍圖走向日常。同時物業管理企業將從「管理者」向「生活服務集成商」轉型，成為鏈接住房消費與服務消費的關鍵樞紐。

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

2026年上半年，面對複雜嚴峻的宏觀經濟形勢，佳兆業美好透過「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，管理規模維持穩定，在管面積約98.8百萬平方米，在管項目達到714個，累計進駐20個省份78座城市。佳兆業美好新增外拓項目61個，總面積約2.5百萬平方米，主要分佈於中國的長三角、粵港澳大灣區等經濟較為發達的區域，業態涵蓋產業園、學校、住宅、政府辦公樓、商業、景區等。

通過不懈努力，本集團獲選為「2026年中國物業管理行業上市物企20強」、「2026中國物業服務綜合實力百強企業」、「2026中國物業服務企業綜合實力500強」、「2026中國住宅物業服務領先企業」、「2026中國品質物業服務領先企業」。

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

財務摘要

截至2026年6月30日止六個月，本集團營業收益減少約人民幣35.5百萬元至人民幣786.5百萬元，較2025年同期營業收益下降約4.3%；其中物業管理服務收益為人民幣690.9百萬元，業主增值服務收益為人民幣71.9百萬元，非業主增值服務收益為人民幣23.7百萬元。

截至2026年6月30日止六個月錄得綜合淨利潤減少約人民幣4.4百萬元至人民幣49.0百萬元，較2025年同期綜合淨利潤減幅約8.2%。

截至2026年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔利潤減少約人民幣5.9百萬元至人民幣41.9百萬元，較2025年同期綜合淨利潤降幅約12.3%。

豐富服務體系，夯實基礎服務

報告期內，集團聚焦「全業態、全週期」高品質服務場景，縱向深耕服務深度、橫向拓展服務邊界，持續豐富物業業態佈局，全新發佈《佳服五星「1+3+5」、十大場景、三個窗口標準化手冊》，物業服務體系覆蓋住宅、商業、寫字樓、文體場館、學校、高端案場、醫院、城市公建、文旅9大業態。集團構建管家標準化管理體系，夯實客服樞紐職能，出台涵蓋培訓培育、星級認證、組織搭建、數據運營的管家全流程指引，系統性提升管家專業能力，持續優化服務品質，閉環響應客戶需求。

以科技賦能，驅動物業服務智慧升級

本集團加快數字化、科技化轉型，搭建一體化智慧社區體系。公司於多地商寫項目投用清潔機器人，改善保潔難點。依託鷹眼監控、AI識別、無感通行打造全流程智慧安防，推動安全防護由被動處置轉向主動預警，持續提升運營效率與安全管理水平。

本集團主動擁抱AI技術，融合建立AI與物聯網技術構建數字運營體系。本集團已在深圳的14個在管項目部署應用AI巡檢技術，通過AI視頻智能識別，實現煙霧火焰、高空拋物、防溺水、邊界攀爬、電動車違規入戶等不同風險進行7×24小時自動預警，預警時間從小時級提升至AI自動發現

的秒級，同時智能工單與精準定位，響應處置時間由30分鐘+縮至5分鐘內。同時設置了集中管控平台，實現所有項目的「一屏統管」，提升決策科學性，實現降本增效、安全提質、運營數字化轉型。

運營「美好FUN」社區IP，打造有溫度的全齡社區

2026年以「美好FUN」為年度主題開展全週期、全場景、全齡段的社區文化服務，圍繞「樂活FUN」、「樂鄰FUN」、「樂善FUN」、「樂享FUN」為四大服務體系，開展「1+4」類「佳鄰•佳親」社區文化活動；以節日週期為錨點，聚焦兒童、長者、青年、寵物4大受眾群體；以社區「急救天團」為目標，聯合政府急救部門開展了「救在身邊，暖心物管」培訓活動。圍繞「一老一小」針對幼兒群體打造「寶貝到佳」社區托育基地，同步推出關愛空巢老人專項行動，為每位老人定製專屬長效關懷方案，定期上門探訪並配送慰問物資，通過幼、老兩端差異化配套服務，構建完整、有溫度的全齡幸福社區圖景。

在基礎服務品質和服務體驗方面，本集團以「聚集服務品質，提升滿意度」為業務主線，堅守品質，嚴控風險，體驗煥新。開展「美好如初，從『心』出發」3.0年度品質提升行動；對在管項目開展了「春風沐佳3.0」、「精誠築佳3.0」、「品質煥新」、「最美園林」等一系列服務體驗提升行動；對社區的園林綠化進行養護、美化；對社區的設備設施進行翻新、修繕、升級；對樓齡10年以上的「大齡」小區全面體檢；對客戶關鍵觸點崗位及對應的服務標準進行梳理和優化；持續提升人居環境及客戶體驗。

在打造安全、安心社區方面，佳兆業美好開展「百日安全」、「夏季安全生產無事故」、「消防警鐘長鳴」專項行動，通過開展專項培訓、應急演練等活動，有效提高員工的消防安全專業技能和風險防範處置能力，通過宣

傳提高業主、住戶的安全防範意識與應急避險能力；持續開展「防爆巡查」，組織秩序員穿著防爆裝備，在人員進出高峰期對重點部位進行防爆巡查；利用科技賦能「鷹眼系統」，通過手機隨時與現場保持聯動；為業主、住戶的安全保駕護航。

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

從空間運營商轉型社區品質生活服務商

本集團社區增值服務聚焦社區空間運營、社區零售、康養及托育等主流領域，同步佈局寵物服務等新興業態，整體採取精簡低效業務、深耕私域流量、搭建標準化服務體系的經營策略。

社區空間運營是增值業務穩定基石，憑藉基礎業務及高頻服務帶來的潛在客戶、線下渠道和資源整合優勢，公司主抓停車位、公共場地、廣告點位等存量資產經營。上半年優化服務標準、強化內部協同，在惠州開展廣告自營試點，搭建統一資源管控體系，後續將深化充電樁合作，盤活空間資產增加收入。

在社區零售領域，本集團依託「小K優選」線上平台推行產地直供模式，持續強化用戶粘性。公司採用線上平台與線下實體門店雙軌運營模式，聚焦業主日常消費剛需，落地社區團購、品牌優選、市集展銷等多元便民服務，持續優化供應鏈體系，有效提升業主復購率與社區服務滲透率。同時，公司深耕深圳特色新零售業務，以聯動本土頭部品牌為核心，攜手乳品、日用、防曬等細分賽道龍頭企業，構建起「標杆品牌破局、多品類聯動、線下體驗、社群復購」的成熟運營體系。

在養老及托育領域，本集團緊跟國家「物業+嵌入式養老」政策導向，深耕社區康養服務，打造特色化、多元化社區服務生態。公司融合康養軟性服務與適老化硬件改造，打通完整養老服務鏈條，2026年在惠州在管項目落地適老化服務試點，紮實推進嵌入式社區養老服務建設。公司依據民生服務升級趨勢，持續拓展居家多元化服務品類，涵蓋養老陪護、就醫陪診、育嬰月嫂、營養膳食等細分服務，向業主全生命週期生活服務商轉型升級。

在社區寵物服務領域，集團依託物業服務的天然場景優勢，為業主提供寵物餵養服務，已覆蓋全國多個城市的在管項目，良好的滿意度與持續的復購率驗證了廣闊的市場需求；同時公司採用輕資產聯營模式開設線下寵物門店，構建「線上上門+線下到店」一體化服務模式。

未來展望

2026年作為「十五五」規劃開局之年，中國式現代化新徵程持續加速推進，物業管理行業將進入高質量發展深化期。對佳兆業美好而言，將緊跟國家高質量發展、增進民生福祉的戰略方向，深度研究物業管理行業發展方向，深化智慧賦能降本增效，以精細化運營與暖心便民服務築牢根基；積極參與社區共治，以特色服務踐行責任；強化內部管理與人才建設，穩健發展，嚴控風險，紮實推動本集團「十五五」規劃開好局、起好步，為高質量發展奠定堅實基礎。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已逾27年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

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

物業管理服務

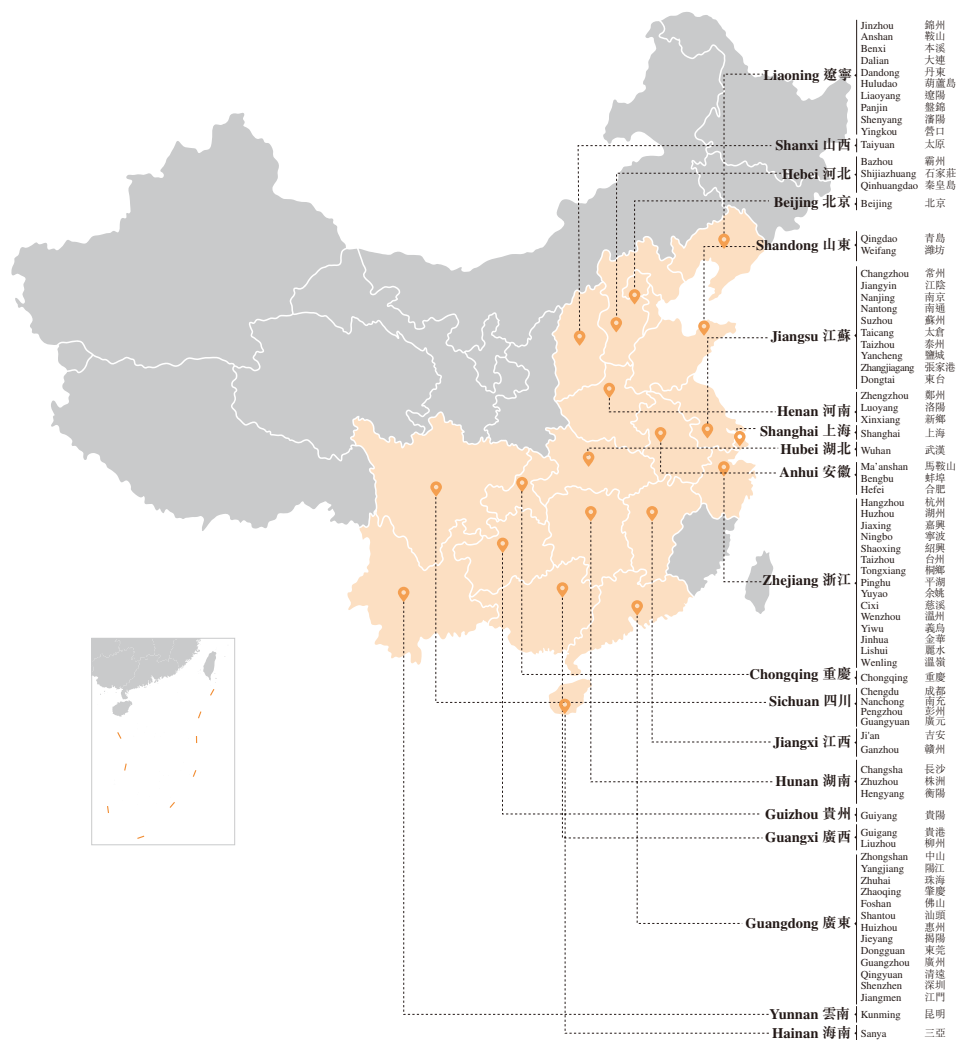
於2026年6月30日，本集團物業管理服務已覆蓋中國20個省份、直轄市及自治區的78個城市，總在管建築面積達98.8百萬平方米，總在管物業數目為714個，當中包括344個住宅社區及370項非住宅物業，物業種類多元化，並旨在加快發展公共城市服務，轉型為全域管理服務提供商。

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

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	124,514	124,821
在管建築面積(千平方米)	98,828	99,068
在管物業數目(個)	714	718

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2026年6月30日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



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

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)
粵港澳大灣區	23,075	144	22,859	142
長三角地區	53,841	453	54,341	459
環渤海經濟圈	5,598	39	5,598	39
華西	9,755	48	9,711	48
華中	6,559	30	6,559	30
總計	98,828	714	99,068	718

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

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目 (個)
1月1日	99,068	718	102,697	728
新委聘	462	10	3,009	68
終止	(702)	(14)	(6,638)	(78)
總計	98,828	714	99,068	718

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、醫院、學校、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園以及文化及旅遊設施等業態。我們以廣西、鹽城、揚州及嘉興為起點，擴大與政府平台的合作及服務業務。在物業管理服

務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本的百分比作收益。通過採用這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所招致的開支。

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

	於2026年6月30日			於2025年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
住宅社區	61,314	62.0	344	61,494	62.1	344
非住宅物業	37,514	38.0	370	37,574	37.9	374
總計	98,828	100.0	714	99,068	100.0	718

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

	於2026年6月30日			於2025年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
物業管理服務(包幹制)	73,420	74.3	570	75,300	76.0	603
物業管理服務(酬金制)	25,408	25.7	144	23,768	24.0	115
總計	98,828	100.0	714	99,068	100.0	718

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

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

	於2026年6月30日			於2025年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	項目數目 (個)
由佳兆業集團連同其合營企業 及聯營公司開發的物業	44,581	45.1	238	44,518	44.9	237
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	54,247	54.9	476	54,550	55.1	481
總計	98,828	100.0	714	99,068	100.0	718

本集團在管的物業項目包括佳兆業集團連同其合營企業及聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的物業。於截至2026年6月30日止六個月，本集團亦投得由佳兆業集團所開發的物業的所有公開招標，並持續深耕由獨立第三方物業開發商開發的物業市場。

於截至2026年6月30日止六個月，物業管理服務總收益約為人民幣690.9百萬元，同比減少約0.5%。該減少主要由於本公司策略性地退出業績不佳的項目，導致在管面積相應減少。

業主增值服務

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

本集團通過小K生活為業主和住戶提供多元化的產品及服務，以滿足他們不斷變化的日常生活需求。作為本集團旗下增值服務品牌，小K生活推出以來，始終秉承「快捷高質，增值多彩生活」的服務理念，覆蓋住宅、商業、寫字樓、場館、公建等多種業態。經過不斷優化與發展，目前小K生活可主要分為(1)小K空間、(2)小K零售、(3)小K租售、(4)小K美居四大板塊，在小K零售板塊下進一步細化推出(a)小K商寫、(b)小K充電、(c)小

K優選、(d)小K團購、(e)小K到家、(f)小K文旅及(g)小K萌寵等多個子單元產品體系。通過融合物業基礎服務、多元強供應鏈、前置倉等優勢，不斷提升增值服務力，以優質的產品和便捷的服務為生活添彩，打造用戶全生命週期的服務及產品標準化體系。

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

2026年上半年，寵物業務依託集團的物業體系優勢，深耕社區開展業務。目前上門餵養業務已覆蓋全國8個重點城市、70餘個社區，觸達6萬戶寵物飼養家庭，以極高的好評率及復購率驗證了社區寵物服務的剛需屬性與信任基礎，並以聯營輕資產模式落地深圳首家門店，實現「到家+到店」融合模式。

截至2026年6月30日止六個月，業主增值服務總收入約為人民幣71.9百萬元，同比減少約10.5%。該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

非業主增值服務

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

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

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

顧問服務。本集團向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。

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

截至2026年6月30日止六個月，非業主增值服務總收益約人民幣23.7百萬元，同比減少約49.5%。該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

除上述者外，截至2026年6月30日止六個月，本集團的業務發展活動概無重大變動。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)非業主增值服務。本公司管理層已重新呈列服務類別，以與其目前的業務策略保持一致。業主增值服務主要專注於為個人業主及機構業主以及住戶提供服務。非業主增值服務主要專注於物業開發商，包括：(i)建築工地管理服務；(ii)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)物業管理顧問服務；及(iv)智能解決方案服務。收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣822.0百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣786.5百萬元，減幅約4.3%。

下表載列本集團於所示期間各業務分部的收益貢獻：

	(未經審核)					
	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務	690,928	87.9	694,653	84.5	(3,725)	(0.5)
業主增值服務	71,873	9.1	80,339	9.8	(8,466)	(10.5)
非業主增值服務	23,739	3.0	47,009	5.7	(23,270)	(49.5)
總計	786,540	100.0	822,001	100.0	(35,461)	(4.3)

物業管理服務收益，主要包括為住宅小區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣694.7百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣691.0百萬元，減幅約0.5%。該減少主要由於本公司策略性地退出業績不佳的項目，導致在管面積相應減少。

業主增值服務收益，主要包括線下及在線渠道提供停車場、空間租賃、零售、房屋租賃及銷售、房屋裝修和翻新及其他增值服務產生的收入，收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣80.3百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣71.9百萬元，減幅約10.5%，該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

非業主增值服務收益，主要包括建築工地管理、示範單位及物業銷售場所管理及顧問服務以及安裝及維護服務的費用，收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣47.0百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣23.7百萬元，減幅約49.5%，該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

直接經營開支

本集團的直接經營開支主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化開支、其他稅項及其他。直接經營開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣618.1百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣588.3百萬元，減幅約4.8%。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣203.9百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月約人民幣198.3百萬元，減幅約2.8%，本集團截至2026年6月30日止六個月的整體毛利率約為25.2%，與截至2025年6月30日止六個月約24.8%相比上升約0.4個百分點。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	(未經審核)					
	截至6月30日止六個月					
	2026年		2025年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	金額 人民幣千元	百分比
物業管理服務	147,496	21.3	149,373	21.5	(1,877)	(1.3)
—包幹制	119,755	18.1	122,047	14.5	(2,292)	(1.9)
—酬金制	27,741	100.0	27,326	100.0	415	1.5
業主增值服務	50,950	70.9	48,291	60.1	2,659	5.5
非業主增值服務	(165)	(0.7)	6,232	13.3	(6,397)	(102.6)
總計	198,281	25.2	203,896	24.8	(5,615)	(2.8)

1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由截至2025年6月30日止六個月約21.5%下跌約0.2個百分點至截至2026年6月30日止六個月約21.3%。下跌乃主要由於為改善服務質素及提升客戶體驗及滿意度的分包成本增加。

2) 業主增值服務

本集團的業主增值服務毛利率由截至2025年6月30日止六個月約60.1%上升約10.8個百分點至截至2026年6月30日止六個月約70.9%。上升乃主要由於年內低毛利率項目的收入貢獻減少。

3) 非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月約13.3%跌至截至2026年6月30日止六個月約-0.7%，下跌約14.0個百分點。下跌乃主要由於毛利率較高的項目貢獻的收益佔比下降。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣5.2百萬元減少約25%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣3.9百萬元。減少主要由於截至2026年6月30日止六個月進行的營銷活動減少所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣77.6百萬元減少約6.3%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣72.7百萬元。減少主要由於本公司持續加強開支管控，優化內部人員架構帶動相關人員成本下降。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣20.2百萬元減少約28.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣14.5百萬元，主要由於截至2026年6月30日止六個月除所得稅前溢利減少。

期內溢利及全面收益總額

截至2026年6月30日止六個月，本集團溢利及全面收益總額由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣53.4百萬元減少約8.2%至約人民幣49.0百萬元。

流動資金、資本結構及財務資源

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣181.8百萬元，較2025年12月31日的約人民幣214.1百萬元減少約人民幣32.3百萬元。

於2026年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣196.2百萬元(2025年12月31日：約人民幣155.1百萬元)。於2026年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.22倍(2025年12月31日：約1.18倍)。

於2026年6月30日，本集團不存在任何其他貸款或借貸(2025年12月31日：無)。

商譽

於2026年6月30日，本集團錄得約人民幣136.5百萬元的商譽(2025年12月31日：人民幣136.5百萬元)，乃由於於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司及江蘇恒源物業管理有限公司、於2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司及於2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司所致。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2026年6月30日止六個月計提減值撥備。

使用權資產

於2026年6月30日，本集團錄得使用權資產約人民幣151.7百萬元(2025年12月31日：人民幣159.6百萬元)，本集團主要用於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費及非業主增值服務費。於2026年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣545.8百萬元，較2025年12月31日約人民幣477.6百萬元增加約人民幣68.2百萬元，主要由於應收房地產開發商貿易賬款回收進展緩慢，原因是國家宏觀政策及房地產行業市況的影響所致。

其他應收款項主要包括按金、預付款項、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2026年6月30日，本集團的其他應收款項約人民幣131.1百萬元，較2025年12月31日約人民幣89.4百萬元增加約人民幣41.7百萬元。

按酬金制代表住戶付款

代表住戶付款為本集團按酬金制代表在管住宅小區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅小區支付的營運資金開支。於2026年6月30日，本集團按酬金制代表住戶付款約人民幣167.9百萬元，較2025年12月31日約人民幣168.6百萬元輕微減少約人民幣0.7百萬元。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供貨商作出的採購付款責任。於2026年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣234.5百萬元，較2025年12月31日約人民幣228.6百萬元輕微增加約人民幣5.9百萬元。

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管

理該等資金。於2026年6月30日，本集團的其他應付款項約為人民幣341.2百萬元，較2025年12月31日約人民幣325.0百萬元增加約人民幣16.2百萬元，主要原因為應計員工成本增加。

資本承擔

於2026年6月30日，本集團概無任何重大資本承擔(2025年12月31日：無)。

資產抵押

於2026年6月30日，概無本集團資產作抵押(2025年12月31日：無)。

重大資產收購及出售

截至2026年6月30日止六個月本集團並無任何重大資產收購或出售(2025年：無)。

資產負債比率

資產負債比率以於相關期／年末計息借款總額除以權益總值計算。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的資產負債比率分別為零及零，原因是概無計息借款。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並未有任何或然負債(2025年12月31日：無)。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2026年6月30日，以港幣(「港幣」)及美元(「美元」)計值的現金及現金等價物為約人民幣0.3百萬元，該等款項須承受外匯風險。

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

僱員及福利政策

於2026年6月30日，本集團聘用11,790名僱員(2025年12月31日：11,107名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討其薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日，本公司採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

期後事項

自報告期末起直至本公告日期，概無任何其他重大期後事項。

遵守企業管治守則

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

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文，並於截至2026年6月30日止六個月一直遵從所有適用的守則條文。

中期業績審閱

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

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，並與管理團隊商討有關審核、風險管理及內部控制的事宜。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至2026年6月30日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會已議決不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年6月30日：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登2026年中期報告

截至2026年6月30日止六個月的中期報告將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登。

致 謝

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

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
郭英成

香港，2026年8月24日

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