

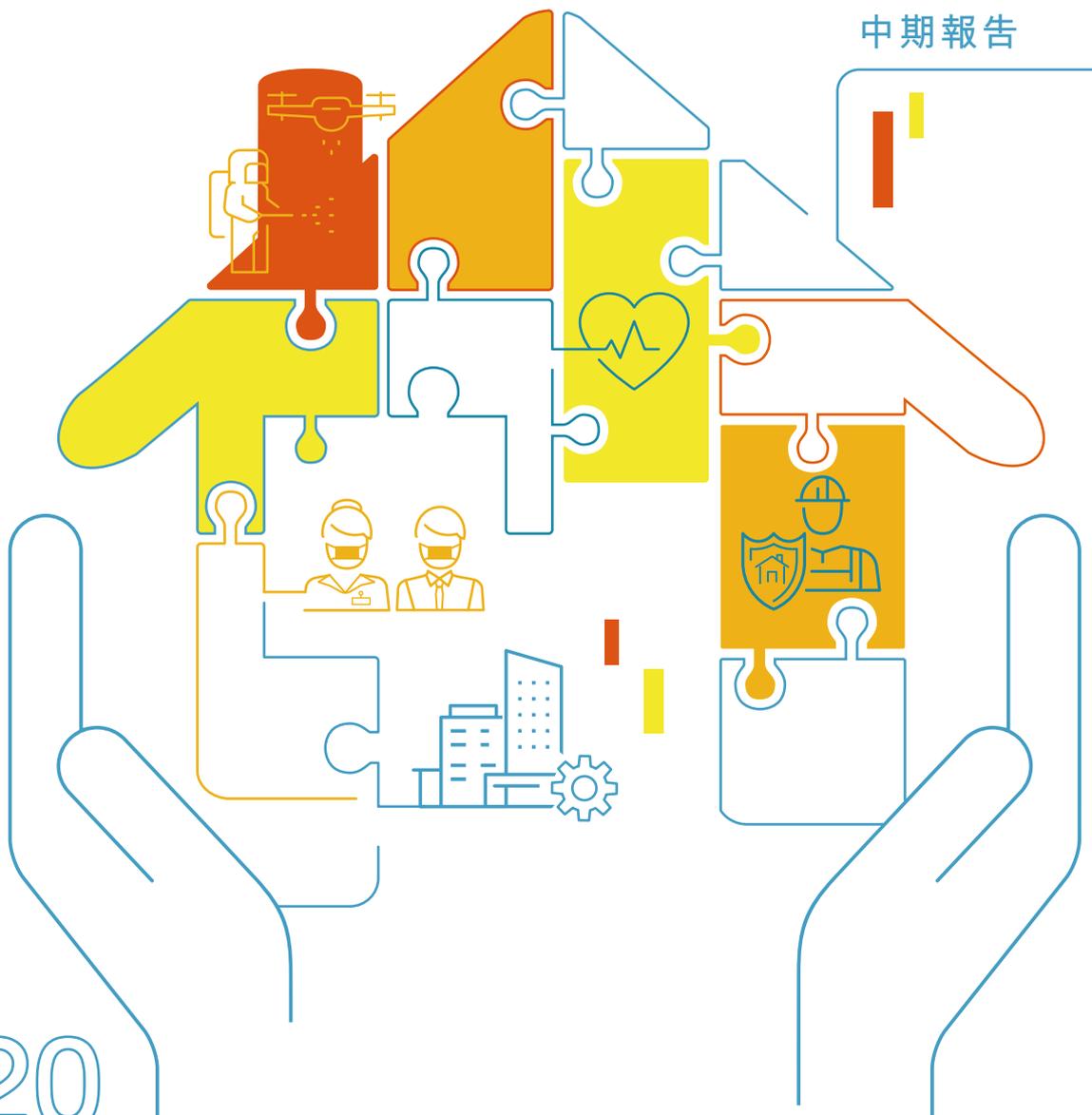
碧桂園服務控股有限公司

Country Garden Services Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6098

中期報告



2020

公司資料

董事會

執行董事

李長江先生
肖華先生
郭戰軍先生

非執行董事

楊惠妍女士(主席)
楊志成先生
伍碧君女士

獨立非執行董事

梅文珏先生
芮萌先生
陳威如先生

審計委員會

芮萌先生(主席)
梅文珏先生
陳威如先生

薪酬委員會

陳威如先生(主席)
楊惠妍女士
梅文珏先生

提名委員會

楊惠妍女士(主席)
芮萌先生
陳威如先生

環境、社會及管治委員會

李長江先生(主席)
肖華先生
郭戰軍先生

聯席公司秘書

黃鵬先生
梁創順先生(香港律師)

授權代表

李長江先生
黃鵬先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
中環
都爹利街11號
律敦治中心
律敦治大廈4樓

總部及中國主要營業地點

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
註冊會計師
香港中環太子大廈22樓

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行

香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

關於中國法律：

北京德恒(深圳)律師事務所

中國深圳福田區金田路4018號安聯大廈B座11樓

主要往來銀行(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.bgyfw.com

股票代碼

6098

上市日期

2018年6月19日

獎項及榮譽



中國房地產卓越100榜 — 「2020中國物業服務企業運營表現TOP20」

2020年3月16日，在全網直播的「抗疫時期與更新時代——暨中國房地產卓越100榜頒獎盛典2020觀點年度論壇」上，碧桂園服務控股有限公司（「本公司」或「碧桂園服務」）榮獲「2020中國物業服務企業運營表現TOP20」。



中指院「2020中國物業服務百強企業」等4項榜首榮譽及「2020中國物業科技賦能領先企業」

2020年5月13日，在中國指數研究院（「中指院」）、中國房地產TOP10研究組主辦的「2020中國物業服務百強企業研究成果」和「2020中國房地產上市公司研究成果」兩場發佈會上，碧桂園服務榮獲「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國物業服務百強企業經營績效」、「2020中國物業服務百強企業服務規模」、「2020中國上市物業服務企業綜合實力」共四項榜首榮譽，同時獲評「2020中國物業科技賦能領先企業」。



「2020物業服務企業上市公司十強」及
「創新能力領先企業」

2020年5月26日，由中國房地產業協會、中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦，北京中房研協技術服務有限公司、北京中物研協信息科技有限公司承辦的2020中國房地產及物業上市公司測評成果發佈會在上海舉行。碧桂園服務榮獲「2020物業服務企業上市公司十強」及「創新能力領先企業」。



「2020中國上市物業企業百強TOP1」及「2020中國物業企業投資價值十強TOP1」

2020年5月28日，由億翰智庫、嘉和家業物業服務研究院、天武雲算主辦的「2020中國上市物業企業百強」研究成果正式發佈。碧桂園服務榮獲「2020中國上市物業企業百強TOP1」及「2020中國物業企業投資價值十強TOP1」。



主席報告

“ 希望社會
因我們的存在
而變得更加美好
— 楊國強 ”



謹致各位股東：

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然地報告，截至二零二零年六月三十日止六個月（「期內」），本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）實現收入約人民幣6,271.3百萬元，較2019年同期增加78.4%，毛利約為人民幣2,332.5百萬元，同比增長69.3%。上半年實現淨利潤約為人民幣1,335.2百萬元，較2019年同期增長61.6%。本公司股東應佔利潤由2019年同期約人民幣816.9百萬元增至約人民幣1,314.8百萬元，增幅約60.9%。每股基本盈利為人民幣48.26分，增幅約56.3%。

憑藉龐大的管理規模、亮眼的經營業績、領先的客戶滿意度及高度的社會責任感，本集團十分榮幸獲得由中國指數研究院頒發的2020年中國物業服務百強企業綜合實力第一、經營績效第一及服務規模第一；億翰智庫頒發的2020年中國物業企業綜合實力TOP1、投資價值十強TOP1及中國上市物業企業百強TOP1。我們的管理規模實現穩步提升，截至二零二零年六月三十日，除「三供一業」業務外，本集團實現合同管理面積745.8百萬平方米，較二零一九年底新增61.1百萬平方米；收費管理面積為319.5百萬平方米，較二零一九年底新增43.4百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均為85.2百萬平方米。

2020年，註定是意義深遠的一年。年初新冠肺炎疫情來襲，中華兒女眾志成城、社會各界凝聚力量，攜手同心共抗疫情。廣大物業同儕在其中亦凸顯出不可替代的重要價值，協助政府部門主動迎擊一場社區防疫的網絡化實戰，為社區業主、城市居民帶來全方位的生活守護。物業服務的價值被社會大眾更好地感知，高品質

的物業服務進一步獲得價值認可，獲得社會各界的支持：全國多地陸續出台對物業公司的財政補助與稅收優惠政策，社區業主紛紛以實際物資和行動配合支持物業防疫，資本市場亦普遍投來青睞的目光推動物業股逆勢突圍。物業服務的價值進一步從幕後走向台前，迎來更大的舞台。

機遇與挑戰並存。疫情也是行業的「試金石」，物業企業的服務力、專業力在防疫工作中迎來大檢閱，在此基礎上的特色服務、科技創新實力成為物企的加分項。我們可以看到，好服務始終是物業企業必須堅守的本心，唯有好服務、高科技、好品牌，才能成就中國好物業；唯有不斷精進服務、提升品質，才能收穫業戶的信賴與口碑。

每一份逆行而上的勇氣，背後必定有著順勢而為的實力。近年隨着物業公司服務規模擴張，業務邊界不斷拓展，產業鏈價值進一步挖掘，物業行業步入黃金發展期，正迎來一個嶄新的時代。物業服務內涵不斷煥新，從基礎物業服務到社區生活服務，服務圍繞業主需求，進一步向資產服務、科技服務延伸。

同時，物業服務邊界不斷延展。2020年政府工作報告提出，加強新型城鎮化建設，老舊社區改造提速，國家亦鼓勵運用市場化方式吸引社會力量參與，物業企業可順勢「出圈」城市服務，充分發揮高品質服務、規模化運營、專業化運作、智能化手段等自身優勢，提供精細化、一體化的城市服務解決方案，從服務社區業主到服務城市居民，物業企業亦是助力政府完善城市治理的實力擔當。

我們始終堅持以業主為中心，以服務成就美好生活。秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，我們以紮實的業務，精益化管理，建立完善和精益化的物業管理和服務體系。依託強大的線下服務體系，隨着商業模式的升級及平台運營的深化，我們在社區增值服務的賽道上精耕細作，整合社區商業資源，著力打造真正覆蓋社區居民生活全周期、多場景、高品質的社區生活服務品牌。同時，圍繞業主的多元需求，諸如家政服務、社區團購、社區傳媒、資產增值保值等領域的全方位服務配套，為業主提供更精準、更細分、更專業、更便捷、更貼心的綜合性的服務，以服務成就業主的美好生活，為業主、為社會創造更多的價值。

我們通過建立全域覆蓋網絡實現市場聯動，推動業務豐富化與業態多元化。物業服務的邊界不斷拓展延伸，針對於不同業態，我們擁有豐富的服務管理經驗，從社區服務管理到城市公共服務、從總部到區域城市的全域化覆蓋、從建設新城市到改造老舊小區。我們已經建立了全域覆蓋的網絡，對各地城市的文化和市場的把握，使我們實現全國資源聯動，擁有更具競爭力的市場拓展能力。通過股權合作的企業或單一項目拓展及城市服務的拓展，推動業務的豐富化及業態的多元化。我們以創新模式「城市共生計劃」及「社區煥新計劃」，領航城市服務這一物業行業新藍海，與山西壽陽縣、天津軍糧城、大連金普新區、衢州交投集團等達成戰略合作，開啓城市大物業合作的新篇章。

主席報告

我們積極推動行業科技升級，打造大物業時代的數字引擎。互聯網時代下，數字化、智能化是物企發展的內生需求，更是對業主需求體驗的積極響應，讓業主感受到社區生活的便捷與安全。另一方面，在城市服務這片新藍海上，數字化更是物企拓展的奠基石。儘管物業數字化、智能化已是大勢所趨，但物企轉型升級路上，也不可避免有重重阻力：數字化改革往往投入大、回報周期長；專業性系統化的工程對企業數字化建設試錯成本高。我們致力於打造大物業時代的數字引擎，在數字化建設上堅持內外兼修、雙核驅動的策略，已推出行業首個完整的AI全棧方案—「雲+邊+端」體系，以AI社區賦能服務升級；搭建天石雲平台，構建物業數字化的「通天梯」。助力物業管理行業科技轉型升級，攜手同行，共享未來。

我們不遺餘力踐行社會責任，希望社會因我們的存在而變得更加美好。秉承對社會的責任感，我們積極響應國家倡導、行業號召，深耕生態環境、教育、扶貧等領域的公益，不斷探索社區公益的創新模式，讓公益行動走出企業、走出社區，聯動社會各界力量，讓公益行動發揮出更大的社會影響力。我們積極參與「藏區青苗牽手計劃」專項行動，結對幫扶藏區貧困家庭，搭建連接社區與藏區的愛心通道，以消費扶貧助力公益事業發展。新冠疫情期間，我們主動援助疫區為武漢物業同行捐贈40,000升消毒水及其他防疫物資；採購超400噸扶貧農產品支援湖北省多個地級市。我們積極響應國務院會議精神，為農民工、本地就業人員創造更多工作和發展機會，亦積極履行納稅義務，為社會的和諧穩定貢獻一份力量。

我們建立「以人為本，建立科學化人才」的培養體系，助推企業高速發展。我們持續完善員工權益保障體系和人才培養機制，引進企業發展所需的優秀人才，亦為人才提供廣闊的職業發展空間，與企業共同成長。我們打造三級人才計劃，以滿足公司的人才需求及培養儲備，實現人才的有效供給及人才結構的優化。本著「對人好、對社會好」的企業精神，我們持續優化員工工作環境、加強安全管理與日常培訓、提高員工安全意識，倡導工作與生活之平衡，務求確保員工身心健康。同時，通過打造一系列更有溫度、走心的活動，並努力完善平等的溝通與互動平台，促進各職級、各部門員工之間的溝通交流，降低員工流失率，增強員工的滿意度與歸屬感。

如今，我們進入新物業時代，志在成為「國際領先的新物業服務集團」，圍繞人和空間、橫向和縱向雙向深耕發展，開拓新服務、發展新科技、打造新生態、創造新價值。我們基於「服務+科技」、「服務+生態」的發展模式，聚焦「大物業管理」和「大社區服務」的業務組合戰略，深化服務能力、科技能力、渠道能力、投資能力四大核心能力，持續推動戰略落地轉化。

圍繞「大物業管理」業務戰略，深化服務能力、科技能力。

我們深化專業的服務能力。結合多年來多元業態的服務經驗，沉澱基礎服務，打造專業設施設備的管理能力。進行專業化運作，完善基礎服務標準體系，並致力於將AI技術和機械工具注入基礎物業服務，打造智能管理平台，推動實現服務機械化、智能化、集約化，成就行業領先的服務企業。

我們深化科技能力的落地應用。一方面，全面以新技術深度結合業務，讓技術落地服務場景。依靠自有知識產權的AI能力和平台，通過建設「三化一鏈」—工單自動化、過程可視化、考核數據化及業務數據鏈，提升項目的自動化運營能力；通過各類流程機器人(RPA)與數據智能聯合應用，進一步擴大總部共享中心的服務範圍。另一方面，我們與運營商合作部署5G+AI的邊緣雲應用，降低AI在社區應用的成本；佈局社區服務機器人矩陣。同時，我們向行業輸出智能社區落地解決方案，賦能中小物企，與同行共享AI。

聚焦「大社區服務」業務戰略，深化渠道能力、投資能力。

我們深化渠道能力。構建會員體系，聯動多種增值業務，賦予會員各項生活權益，提升業主黏性，驅動業主美好生活與業務發展雙贏。

我們深化投資能力。通過自行建設與收併購兼行的方式，完善企業的增值業務組合和生態佈局，快速構建業務專業能力，蓄力潛力業務市場化。

最後，本人僅代表董事會，感謝全體員工和管理團隊為公司事業堅定不移的奉獻，尤其要對在社區防疫和防汛工作中，無私無畏守護業主的一線同仁，致以衷心的感謝和崇高的敬意。本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示衷心感謝。2020年這里程碑式的一年已過半，我們必將緊隨時代的步伐，不懈奮鬥，用服務成就美好生活，走向行業的新時代。

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

我們要做有良心有社會責任感的陽光企業。

楊惠妍
董事會主席

香港，二零二零年八月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務運營商，我們以優質的服務及品牌贏得了行業領先的客戶滿意度，獲得業界高度認可。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的2020年中國物業服務百強企業綜合實力第一、經營績效第一、服務規模第一；由億翰智庫發佈的2020年中國物業企業綜合實力TOP1、投資價值十強TOP1及中國上市物業企業百強TOP1等權威獎項。

本集團擁有四條主要的業務線：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，及(iv)「三供一業」業務，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、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。現階段住宅社區仍是我們服務重點，隨著第三方項目的穩步增長，我們的物業管理組合亦漸趨多元化，將社區生活服務向城市綜合一體化服務延伸，涵蓋包括商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府大樓、醫院及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園、景區及學校等非住宅物業。

我們的物業管理組合規模龐大，截至2020年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為745.8百萬平方米，收費管理面積約為319.5百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均為85.2百萬平方米。我們的項目遍佈中國境內31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區的超過350個城市以及海外，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。我們管理共2,769項物業及向境內外約377萬戶業主及商戶提供物業管理服務。期內，物業管理服務收入約為人民幣3,999.4百萬元，較去年同期實現同比增長57.3%，毛利率上升2.4個百分點至約38.1%。



管理層討論及分析

截至二零二零年六月三十日，集團的在管物業地理覆蓋範圍按 i)合同管理面積；及 ii)收費管理面積劃分如下表所列示：

合同管理面積 (百萬平方米)

- <1 吉林省、西藏自治區、香港特別行政區、泰國、緬甸
- 1-5 內蒙古自治區、北京市、馬來西亞、新疆維吾爾自治區、黑龍江省、青海省、寧夏回族自治區
- 5-10 甘肅省、山西省、海南省
- ≥10 廣東省、江蘇省、安徽省、湖南省、湖北省、河南省、山東省、廣西壯族自治區、貴州省、浙江省、江西省、四川省、河北省、遼寧省、福建省、上海市、陝西省、天津市、雲南省、重慶市

收費管理面積 (百萬平方米)

- <1 山西省、寧夏回族自治區、吉林省、青海省、香港特別行政區、西藏自治區、新疆維吾爾自治區、泰國
- 1-5 陝西省、重慶市、北京市、馬來西亞、海南省、甘肅省、內蒙古自治區、雲南省、黑龍江省
- 5-10 浙江省、山東省、天津市、河南省、廣西壯族自治區、四川省、貴州省、福建省、江西省、河北省
- ≥10 廣東省、江蘇省、安徽省、湖北省、湖南省、遼寧省、上海市



管理層討論及分析



社區增值服務

在社區增值服務領域，我們致力成為「全周期社區生活服務整合運營商」，圍繞社區成熟發展周期、業主家庭成長周期和房產價值周期，為業主提供全方位的社區增值服務，整合社區商業資源，致力讓業主體驗物業服務的美好。本集團大力發展社區增值服務業務，從業主生活需求入手，通過生活管家打通整合營銷及構建渠道，將外部商家資源與業主需求連接，目前已形成六大板塊的社區增值服務，具體包括：(i)家政服務；(ii)拎包入住服務；(iii)社區傳媒服務；(iv)增值創新服務；(v)房地產經紀服務及(vi)園區空間服務。

管理層討論及分析

期內，社區增值服務收入約為人民幣602.6百萬元，較去年同期實現同比增長96.2%，佔本公司總體收入的9.6%，較去年同期上升0.9個百分點。依託線上線下龐大的業主流量、豐富的社區生活場景及優質的商家資源，我們的社區增值服務已形成相對成熟的四大業務品牌：「鳳凰置家」打造一站式拎包入住家居服務；「鳳凰到家」提供安全、便捷、專業、貼心的家政服務；社區傳媒服務 — 觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌深層連接；房地產經紀服務 — 做業主的專屬房產顧問，實現業主資產的增值保值。

我們的社區增值服務規模化亦逐漸形成，業務模式得到驗證。其中，拎包入住服務及增值創新服務表現亮眼，為社區增值服務收入的持續增長提供新動力。拎包入住服務於期內實現收入約為人民幣123.5百萬元，較去年同期實現同比增長約213.5%。我們推動拎包入住服務的佈局升級，採取增量房與存量房並行發展的策略，整合知名家裝品牌資源，為業主提供全品類、一站式的家居定制服務。增值創新業務方面，我們著力構建新的社區生活服務平台，開拓包括社區團購、社區生活驛站等適配業主本地消費需求的泛社區經濟，期內實現收入約為人民幣172.6百萬元，較去年同期實現同比增長約375.5%。我們推動家政服務品牌「鳳凰到家」的專業化、規模化、品牌化發展，期內錄得收入約為人民幣113.9百萬，較去年同期實現同比增長29.6%。社區傳媒業務方面，我們深入挖掘客戶需求，提供社區場景化的整合營銷方案，期內實現收入約為人民幣65.0百萬，較去年同期實現同比增長98.2%。





管理層討論及分析

非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣674.4百萬元，在本公司總體收入中的佔比約為10.8%。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，及(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

「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。我們已於2019年開始對項目進行協議簽訂及平穩接管。截至2020年6月30日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約為85.2百萬平方米，供熱業務的收費管理面積約為40.8百萬平方米。期內，物業管理業務產生收入約為人民幣266.2百萬元；供熱業務產生收入約為人民幣656.9百萬元。

我們將持續推動雙方的深入合作，堅持循序漸進，持續改革創新，優化管理機制，逐步實現物業品質及人均效率的提升，信息化體系的升級；有序開展管家服務、社區增值服務、市場拓展等重點工作；加強團隊建設及人才培訓計劃，建立人才長效激勵機制。雙方將致力於打造「三供一業」分離移交改革的標桿項目，同時深度探索在其他領域的合作潛力，攜手共進實現共贏。



前景及未來計劃

深度挖掘及整合社區增值服務資源，將品牌與服務推向更廣闊的市場

碧桂園服務基於「服務+生態」的理念，旨在為業主提供多元化的社區增值服務。我們將持續構建全面的社區增值服務渠道能力與投資能力，深度挖掘及整合社區增值服務的資源。依託物業臨近社區場景的天然優勢，我們將精心打造「鳳凰到家」家政服務，採用優質師資、高標準培訓培養國際化、標準化、職業化的家政專業服務團隊，讓高品質家政服務走進更多的社區家庭。此外，我們已通過收併購獲取社區傳媒及社區保險領域的專業能力，憑藉雙方資源及影響力的整合，相信可以充分發揮協同效應，將品牌及服務推向更廣闊的市場。

同時，圍繞設施管理、資產管理和社區生活服務領域，我們將進一步完善企業的業務組合和生態佈局，全面構建線下渠道，連結業主與商家需求，達到資源與需求的最優配置。憑藉多年品質服務與業主建立的深層信任及認同，我們將充分利用人口、資產、渠道的核心覆蓋優勢，打開社區增值業務的增長空間。

管理層討論及分析

持續完善「城市共生計劃」，助推城市管理數字化、標準化、精細化

「城市共生計劃」是碧桂園服務致力於用數字化助推城市管理精細化、社區治理現代化的產品體系。從社區到城市，從物業管理到城市服務，我們不斷拓展服務的內容和邊界，致力於滿足人們對城市美好生活的嚮往，積極響應國家的政策，做城市治理公共服務的探行者。今年以來，我們在城市服務方面的拓展落地卓有成效，已陸續中標山西省壽陽縣項目，並達成了與大連金普新區、天津軍糧城及衢州交投集團等的戰略合作。

未來，我們將持續完善城市服務3.0模式，推動城市產業資源的協同。不僅要積極響應政府對於如環境保護及衛生管理、園林綠化養護、市政道路養護、地下管網管養等市政公共服務的需求，更要積極參與搭建城市公共衛生應急社區體系、政府對老舊小區的改造等；以智慧科技為平台，資產運營、增值服務等先進管理方式，積極整合城市公共運營和公共資源服務，構建數字化、標準化、精細化的城市大物業運營新模式，提升城市管理的效率和公共服務的水平。





賦能行業數字化轉型升級，打造大物業時代的數字引擎

一直以來，碧桂園服務是積極推動物業行業科技升級、智能化發展的先行者，成功推出行業首個完整的AI全棧方案及天石雲平台，以AI技術解決行業提效賦能的難題。一方面通過內部管理數字化，驅動品質管理、經營管理、運營管理、增值管理和決策管理等全鏈條數字化變革，實現提質增效；另一方面通過業主服務數字化，以高滿意度的基礎服務，帶動豐富多元的社區生活服務，拓展物業服務邊界。我們已與阿里、華為、騰訊等科技企業達成戰略合作，此外，我們向上百家物業管理企業提供社區智能化解決方案，助力物業行業的智能化升級，讓更多業主及用戶感受到智能科技服務帶來的美好。

針對城市服務這一新藍海，我們亦將開發城市管理平台系統，依託科技投入與智慧化的手段提高城市管理的效率，利用互聯網、物聯網及AI技術，連接城市的各類終端設備，提升城市管理的效率，降低運營成本，通過智慧系統為城市管理者決策，輔助提供依據。

管理層討論及分析

圍繞「大物業管理」，推動服務模式縱橫延伸拓展

我們處於物管的大時代，在「大物業管理」的內涵下，物業管理公司在橫向縱向的維度均有廣大的拓展空間。我們已在電梯維保銷售、社區保險及社區傳媒等專業領域深度佈局。未來，我們將在提供安保、保潔、綠化、維修服務及管家服務的基礎上，縱向深入探索更多的專業性服務，深度整合及協同資源，致力於將專業化服務推向更廣闊的市場。

我們將通過集約化管理及科技賦能，在綜合物業服務的基礎上，提供賦有科技含量的、數字化的設施設備管理服務；通過專業能力的升級，實現對資產設施的運營和資產價值管理的全覆蓋。同時，我們將進一步推動服務類型的橫向延展，將服務向生活及資產端延伸。在「大物業管理」空間下，我們將運用包括合作、收併購、自身發展等方式打開更大的發展空間，推動本集團實現國際領先的新物業服務集團的企業願景。

重大收購

本集團現有的儲備面積龐大，並具備獲取面積的渠道優勢。自上市以來，本公司一直密切關注市場上的收併購機會，並謹慎評估每項標的與本公司現有業務的吻合度和其發展盈利空間。期內，我們共完成了若干重大股權收購項目（詳見中期財務資料附註27）。收併購有助於碧桂園服務進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。

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)非業主增值服務及(iv)「三供一業」業務。截至2020年6月30日止六個月，總收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣3,515.7百萬元增加約78.4%至約人民幣6,271.3百萬元。

(一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣2,542.1百萬元增加約57.3%至約人民幣3,999.4百萬元，佔總收入比約為63.8%（2019年同期約72.3%）。

管理層討論及分析

下表載列所示日期或期間(i)我們收費管理面積，及(ii)我們管理分別由碧桂園控股有限公司及其附屬公司(統稱「碧桂園集團」)及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至2020年6月30日止六個月/ 截至2020年6月30日				截至2019年6月30日止六個月/ 截至2019年6月30日			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費 管理面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費 管理面積 (千平方米)	(%)
由碧桂園集團開發的物業	2,883,220	72.1	233,535	73.1	1,986,417	78.1	172,405	79.5
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	1,116,130	27.9	85,915	26.9	555,637	21.9	44,407	20.5
總計	3,999,350	100.0	319,451	100.0	2,542,054	100.0	216,812	100.0

收費管理面積由2019年同期約216.8百萬平方米增加約102.7百萬平方米至約319.5百萬平方米；其中，由獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積增幅約93.5%，佔收費管理面積比由2019年同期約20.5%上升6.4個百分點至約26.9%，主要是由於本集團繼續強化市場拓展行動、尋找優質的業務標的，涵蓋住宅、商業、公建及城市服務等多元化業態，實現獨立第三方物業開發商開發的物業穩步增長。

(二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣307.2百萬元增加約96.2%至約人民幣602.6百萬元，佔總收入比約9.6% (2019年同期約8.7%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- 期內，家政服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣87.9百萬元增至約人民幣113.9百萬元，增幅約29.6%。
- 期內，拎包入住服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣39.4百萬元增至約人民幣123.5百萬元，增幅約213.5%。
- 期內，社區傳媒服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣32.8百萬元增至約人民幣65.0百萬元，增幅約98.2%。
- 期內，增值創新服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣36.3百萬元增至約人民幣172.6百萬元，增幅約375.5%。

管理層討論及分析

- (e) 期內，房地產經紀服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣68.8百萬元降至約人民幣64.3百萬元，降幅約6.5%。
- (f) 期內，園區空間服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣42.0百萬元增至約人民幣63.3百萬元，增幅約50.7%。

如前述，我們為業主提供全方位的社區增值服務，隨著拎包入住服務和增值創新服務等新業務的逐漸成熟，從而帶來了社區增值服務的快速增長。

(三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣595.7百萬元增至約人民幣674.4百萬元，增幅約13.2%，佔總收入比約10.8% (2019年同期約16.9%)。

非業主增值服務的增長主要源於交付前開荒清潔及其他服務收入和車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務增長所致。

(四) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務收入現時包括物業管理服務及供熱業務產生的收入。

其中物業管理服務收入約人民幣266.2百萬元，截至2020年6月30日物業服務收費管理面積約85.2百萬平方米。供熱業務收入約人民幣656.9百萬元，截至2020年6月30日供熱服務收費管理面積約40.8百萬平方米。

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)差旅及招待成本及(xvi)其他。期內，成本約人民幣3,938.7百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣2,137.8百萬元增加約84.2%。成本的增加主要由於本集團收費管理面積的不斷擴大及業務多元化，伴隨而來的各項成本的增加。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣1,377.9百萬元增加約人民幣954.6百萬元至約人民幣2,332.5百萬元，漲幅約69.3%。

期內，整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約39.2%下降2.0個百分點至約37.2%，整體毛利率下降主要是「三供一業」業務毛利率低於本集團平均毛利率所致。

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約35.7%上升2.4個百分點至約38.1%。

物業管理服務毛利率上升主要是由於(i)新冠疫情的影響，國務院人社部減免企業社保，降低物業管理服務成本；(ii)本期集團組織架構進一步調整，物業管理人員成本降低。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約62.8%上升3.1個百分點至約65.9%。

社區增值服務毛利率上升主要是由於業務規模的提升帶來的降本增效成果。

(iii) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務分部的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約42.3%上升4.0個百分點至約46.3%。

非業主增值服務毛利率上升主要是由於車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務毛利率較高的業務增加所致。

(iv) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務分部中物業管理服務的毛利率約6.1%，供熱服務毛利率約5.4%。

其中，物業管理服務毛利率低於本集團的毛利率平均水平主要是由於「三供一業」業務中的物業管理服務對象大多為國企小區且小區成立時間早，物業管理服務收費單價低所致；此外「三供一業」業務所管理的物業的設備老舊，設施維護成本佔比高於本集團。供熱服務毛利率略低於行業平均水平，主要是受制於國企背景，供熱服務水平高於市場水平所致成本支出較高。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣46.9百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣20.1百萬元增加約133.3%。

管理層討論及分析

銷售及營銷開支增加主要是由於本集團為尋求更優質的業務標的和繼續併購第三方物業而發生的拓展費用增加。

行政開支

期內，行政開支約人民幣646.4百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣465.4百萬元增加約38.9%。行政開支率由2019年同期約13.2%下降2.9個百分點至約10.3%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，同時行政開支率下降主要由於(i)新冠疫情的影響，國務院人社部減免企業社保降低管理人員員工成本；(ii)本集團不斷創新組織管理模式，繼續推進區域整合等措施降低行政開支率；(iii)購股權開支由2019年同期約人民幣7.2百萬元下降約人民幣3.8百萬元至約人民幣3.4百萬元。

其他收入

期內，其他收入約人民幣44.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣18.7百萬元增加約136.4%。

其他收入增加主要由於(i)本集團業務規模擴大，收到的就業、防疫補貼、個稅返還及其他相關政府補助相比上年同期增加；(ii)隨著增值稅實質性減稅的政策落地，自2019年4月1日至2021年12月31日，生產、生活性服務業納稅人可享受可抵扣進項稅額加計10%的稅收優惠。

其他收益淨額

期內，其他收益淨額約人民幣108.7百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣71.7百萬元增加約人民幣37.0百萬元。

其他收益淨額增加主要由於本集團投資按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益較上年同期增加約人民幣41.2百萬元。

財務收入淨額

期內，財務收入淨額約人民幣51.0百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣36.4百萬元增加約40.1%。

財務收入淨額增加主要由於(i)較去年同期較高的現金水平及更有效之庫存資金管理，存款利息收入上升；(ii)部分已被於本期發行的可換股債券所計提的利息開支抵消所致。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣478.5百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣171.5百萬元增加約179.0%。

所得稅費用增加主要由於(i)本公司的主要附屬公司「高新技術企業」資格於2020年到期，因此本期適用的所得稅率為25%，該附屬公司正在申請更新「高新技術企業」資格；(ii)本集團截至2020年6月30日止六個月稅前利潤總額增加導致所得稅費用相應增加。

期內利潤

期內，本集團的淨利潤約人民幣1,335.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣826.2百萬元增加約61.6%。

期內，本公司股東應佔利潤約人民幣1,314.8百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣816.9百萬元增加約60.9%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣20.4百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣9.3百萬元增加約119.4%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括運輸設備、機械設備、電子設備、房屋、辦工設備及租賃物業裝修。

於2020年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約人民幣299.1百萬元，較截至2019年12月31日約人民幣311.9百萬元下降約人民幣12.8百萬元，主要歸因於固定資產在本期內產生較大額的折舊，部分已被由於業務發展需要增加的運輸設備、機械設備、電子設備等的採購抵消所致。

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、物業合同及客戶關係、軟件資產、保險經紀牌照。

於2020年6月30日，本集團的無形資產約人民幣1,870.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,603.9百萬元增加約人民幣266.5百萬元，主要歸因於期內本集團完成若干股權收購項目，產生商譽約人民幣208.1百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣58.7百萬元、保險經紀牌照約人民幣28.7百萬元；另一方面，期內因收購而產生的物業合同、客戶關係及保險經紀牌照發生攤銷金額約人民幣32.4百萬元。

貿易應收款項及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款。

管理層討論及分析

於2020年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣2,753.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,574.0百萬元增加約人民幣1,179.0百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長。

其他應收款項淨額由2019年12月31日約人民幣367.2百萬元增加至2020年6月30日約人民幣552.9百萬元，增加約50.6%，主要是由於保證金及押金、為業主代付的水電費、垃圾費及其他應收款項增加所致。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產包含理財產品、投資於上市實體及投資於封閉式基金。

於2020年6月30日，本集團的按公允價值計量且變動計入損益的金融資產餘額約人民幣2,327.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,280.7百萬元增加約人民幣1,046.9百萬元，主要是由於本集團為了提高閒置資金收益率，新增購買理財產品，此外，期內收購了合富輝煌約3.53%股權。

合同負債

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

合同負債由2019年12月31日約人民幣1,618.1百萬元增加至2020年6月30日約人民幣1,837.3百萬元，增加約人民幣219.2百萬元，主要是受益於隨著收費管理面積的增加物業服務費預繳款項增加所致。

貿易應付款項及其他應付款項

貿易及其他應付款項包含貿易應付款項、其他應付款項、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，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2020年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣2,005.2百萬元，較截至2019年12月31日約人民幣1,480.2百萬元，增加約人民幣525.0百萬元，主要原因是材料採購成本、勞務外包成本及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

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)尚未支付業務合併應付代價；(iv)有關發行可換股債券的交易成本應付款項；(v)預提及其他(主要與水電暖預扣費及墊款有關)。

其他應付款項由2019年12月31日約人民幣2,012.8百萬元增加至2020年6月30日約人民幣2,209.5百萬元，主要由於(i)其他應付與內部裝修有關的業主按金以及其他應付業主所屬園區空間服務所產生的收入增加；(ii)本期新增尚未支付的有關發行可換股債券的交易成本影響所致。

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、償還債務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。資本負債比率按有息債務總額除以總權益計算。

於2020年5月20日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited發行本金總額為港幣3,875.0百萬元之可換股債券，截至2020年6月30日，本集團的可換股債券餘額約人民幣3,390.9百萬元，除可換股債券外，無其他貸款或借貸。

於2020年6月30日，本集團資本負債比率約50.0% (2019年12月31日：0%)。

流動資金、財務及資本資源

截至2020年6月30日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約人民幣9,950.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣6,926.0百萬元增加約人民幣3,024.3百萬元。

銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	5,303,643	53.3	5,822,749	84.1
港幣	4,330,847	43.5	1,082,229	15.6
其他貨幣	315,822	3.2	21,031	0.3
	9,950,312	100.0	6,926,009	100.0

其中以港幣計值的佔比增加主要由於本期發行了以港幣結算的可換股債券。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣23.0百萬元(2019年12月31日：約人民幣11.9百萬元)主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金。

截至2020年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,694.8百萬元(2019年12月31日：約人民幣3,797.1百萬元)。本集團的流動比率(流動資產/流動負債)1.4倍(2019年12月31日：1.6倍)。

管理層討論及分析

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

本集團的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關本集團行業的法規的影響。

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虧損；本集團大量物業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及應收賬款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。期內，董事預期人民幣匯率的波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截至2020年6月30日，本集團有56,038名僱員(2019年12月31日：54,085名僱員)。期內，總員工成本約人民幣2,160.0百萬元。

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、同業水平及市場環境而釐定。

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。本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃，具體可參閱本報告的「上市前購股權計劃」段的披露內容。

員工培訓及發展

培訓組織形式包括各類人才特訓營、素質拓展訓練、異地交流學習、視訊會議、移動在線學習等，並通過培訓考核、關鍵任務執行、輪崗實踐等方式評估回饋培訓效果。

2020年上半年由於疫情原因，本集團組織了各類專題的線上培訓，參與人數約70萬人次，培訓總課時數萬小時，保障了基層員工的履職能力、提升了各級管理幹部的管理水準、為公司業務發展提供了及時有效的支撐。

資產抵押

截至2020年6月30日，本集團無抵押資產。

或然負債

截至2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

中期股息

2019年末期股息每股人民幣15.14分（相當於16.58港仙），合共人民幣416,944,000元，已於2020年6月16日於股東週年大會獲批准並於2020年8月以現金派付。

董事會決議不宣派截至2020年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2019年6月30日止六個月：零）。

本期間內的重大事項

電梯安裝及其他服務框架協議

於2020年3月18日，本公司與碧桂園控股有限公司（「碧桂園」）訂立電梯安裝及其他服務框架協議（當中載有本集團向碧桂園集團提供電梯產品安裝、配套服務及其他服務的主要條款），期限自2020年3月18日起至2020年12月31日止（「**電梯安裝及其他服務框架協議**」），碧桂園集團就以上服務應付本集團的費用（不含稅）年度上限為人民幣460百萬元。由於碧桂園為由楊惠妍女士（本公司非執行董事兼主要股東）間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，電梯安裝及其他服務框架協議項下擬進行之交易構成香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）第14A章項下本公司之持續關連交易。本公司認為訂立電梯安裝及其他服務框架協議有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收益及提升盈利能力，並且符合本集團之策略發展需要。詳情請參閱本公司日期為2020年3月18日之公告。

管理層討論及分析

收購文津100%股權及向博意建築設計院收購債權

於2020年4月9日，廣東碧桂園現代生活物業管理有限公司（「碧桂園現代生活」，本公司之間接全資附屬公司）與廣東博意建築設計院有限公司（「博意建築設計院」）訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議，據此碧桂園現代生活同意收購及博意建築設計院同意出售其(i)於文津之100%股權（「股權轉讓」）及(ii)博意建築設計院（作為債權人）於債權轉讓協議當日合計為人民幣48,193,000元之不帶利息的長期債權（「債權轉讓」）。碧桂園現代生活就該等轉讓應付之總代價為人民幣84,113,000元，包括(i)就股權轉讓之人民幣35,920,000元及(ii)就債權轉讓之人民幣48,193,000元。

由於博意建築設計院是一家由楊惠妍女士（本公司非執行董事兼主要股東）的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博意建築設計院為本公司之關連人士。因此，股權轉讓及債權轉讓構成上市規則第14A章下本公司之關連交易。由於有關該等轉讓之一個或以上適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但全部均低於5%，故該等轉讓須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本公司認為收購文津有助本集團加速發展其社區保險銷售業務、完善其社區增值業務及提升本公司未來盈利能力。截至本報告日期，上述收購股權及債權已完成。文津已成為本公司之全資附屬公司，其財務業績已綜合入賬至本集團之綜合財務報表。詳情請參閱本公司日期為2020年4月13日之公告。

收購合富輝煌約3.53%的股權

於2020年4月15日，碧桂園物業香港控股有限公司（「碧桂園物業香港」，本公司間接全資附屬公司）與China-net Holding Ltd.（「China-net」，與碧桂園物業香港合稱「要約人」）訂立一致行動協議（「一致行動協議」），就農銀國際融資有限公司代表要約人提出之無條件強制現金要約（「要約」）以收購合富輝煌（聯交所股份代號：733）全部股份（「要約股份」），要約人有條件同意先由碧桂園物業香港接納及收購要約股份，以下列兩者較低為限：(i) 收購金額以港幣120,000,000元為上限（不含收購要約股份而產生的任何股份轉讓印花稅或其他費用或支出）；及(ii) 67,380,000股要約股份為上限；及之後由China-net接納及收購其餘要約股份（「可能收購事項」）。同日，China-net訂立股份收購協議（「股份收購協議」），據此China-net同意收購合富輝煌之合共約11.87%股權。該股份收購協議已於2020年4月17日完成，要約價為每股要約股份港幣1.50元。故根據一致行動協議及要約，碧桂園物業香港將先接納及收購最多67,380,000股要約股份（不多於已發行合富輝煌股份總額的10%），總代價上限為港幣101,070,000元。本集團預期此收購事項將為本集團創造財務收益，同時，本集團會適時積極探索與合富輝煌進行更廣泛、深入的業務合作機會。

由於可能收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但全部低於25%，可能收購事項構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關通知及公告之規定。

截至2020年6月17日要約截止時已收到涉及23,784,002股要約股份之有效接納，碧桂園物業香港須以每股要約股份港幣1.50元接納及收購23,784,002股要約股份，總代價為港幣35,676,003元。截至本報告日期，上述收購已完成，本公司透過碧桂園物業香港間接擁有合富輝煌約3.53%的股權。合富輝煌之財務業績不會併入本集團之財務報表。

詳情請參閱本公司日期為2020年4月28日、2020年6月17日之公告及China-net、碧桂園物業香港及合富輝煌2020年4月28日至2020年6月17日期間發佈之相關聯合公告及通函。

股本集資活動及所得款項用途

配售及認購協議

於2019年1月11日，本公司與J.P. Morgan Securities PLC（「**配售代理**」）及賣方必勝有限公司（「**必勝**」）訂立配售與認購協議（「**配售與認購協議**」），據此，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份11.61港元（「**配售價**」）之配售價配售168,761,000現有本公司普通股股份（「**股份**」）予不少於六名獨立承配人，而必勝已有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份（「**認購股份**」）。認購股份的面值為16,876.1美元且市值為2,177,016,900港元，乃根據於配售與認購協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股股份12.90港元計算。認購的淨價格為每股股份11.49港元。於2019年1月24日，本公司已按每股股份11.61港元的認購價發行168,761,000股股份，已完成配售現有股份及根據有關一般授權配發及發行認購股份，所得款項淨額約為1,943.1百萬港元（「**配售所得款**」）。

根據一般授權發行可換股債券

於2020年4月27日，本公司、Best Path Global Limited（「**發行人**」，本公司之全資附屬公司）及瑞銀AG香港分行（作為獨家牽頭經辦人）就由發行人發行可換股債券（「**債券**」）訂立協議，據此，瑞銀AG香港分行同意認購或促使認購人認購本金總額為3,875百萬港元的債券。該債券不計息無抵押，由本公司無條件及不可撤回地擔保。

於債券獲悉數轉換時可能須予配發及發行的股份（「**轉換股份**」）將按照於2019年5月20日舉行的股東週年大會上授予董事的可發行最多533,752,200股股份的一般授權（「**一般授權**」）發行。由於債券獲悉數轉換時可能須予發行的轉換股份總數將處於一般授權的限額內，發行債券或轉換股份無需股東批准。

按初始轉換價每股股份39.68港元（「**轉換價**」）計算，並假設債券按初始轉換價獲悉數轉換，債券將獲轉換成97,656,250股股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本約3.54%及經於債券獲悉數轉換時發行轉換股份擴大的本公司已發行股本約3.42%。

管理層討論及分析

轉換價乃由本公司與瑞銀AG香港分行參考股份於聯交所的價格，按公平原則磋商並經過入標定價程序後釐定。轉換股份的面值為9,765.63美元，按2020年4月27日(該協議簽署日期)股份的收市價每股股份35.75港元計算，其市場價值約3,491百萬港元。

債券發行的所得款項總額為3,875百萬港元。每股轉換股份的淨價估計約39.28港元。本公司擬將所得款項淨額用於未來潛在的併購、戰略投資、營運資金及公司一般用途。聯交所上市委員會已批准轉換股份上市及買賣，有關債券已於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市及報價，其發售通函可於新交所網站查閱。

以上股本籌資活動所得款項的擬定及實際用途詳情如下：

公告日期	籌資活動	所得款項淨額	所得款項的擬定用途	於期內的 實際所得款項用途
2019年1月10日及 2019年1月11日	配售168,761,000 股股份	約1,943.1百萬 港元	約70%用於擴張地域或 服務範疇之與本集團核 心或相連業務有關的 合併收購項目，其餘約 30%用於科技與智慧化 投資、城市服務及增值 服務新業務開拓投資。	於截至2020年6月30日 止六個月內，本集團已 使用約747.76百萬港元 的配售所得款(附註)，其 中：約555.70百萬港元 用於擴張地域或服務範 疇之與本公司核心或相 連業務有關的合併收購 項目；及約192.06百萬 港元用於科技與智慧化 投資、城市服務及增值 服務新業務開拓投資。
2020年4月27日、 2020年4月28日 及2020年6月1日	發行可換股債券	約3,837.9百萬 港元	未來潛在的併購、戰略 投資、營運資金及公司 一般用途	本集團尚未動用可換股 債券事項所得款項。 本公司將根據其發展策 略、市場情況及上述所 得款項的擬定用途，使 用有關款項。

附註：

截止至2020年6月30日止，本集團募集資金總共使用約1,569.54百萬港元的配售所得款，其中：約1,175.53百萬港元(佔配售所得款概約60.50%)用於擴張地域或服務範疇之與本集團核心或相連業務有關的合併收購項目；及約394.01百萬港元(佔配售所得款概約20.28%)用於科技與智慧化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資，而其餘約373.56百萬港元之未被使用的款項預計2020年12月31日前將按所得款項的擬定用途使用完畢。

期內，除上文所披露者外，本公司並無進行任何其他股本集資活動。

報告期後的事項

收購城市縱橫100%股權

於2020年7月30日，碧桂園生活服務集團股份有限公司（「碧桂園生活服務」，本公司間接全資附屬公司）與城市縱橫（上海）文化傳媒有限公司（前稱「城市縱橫（上海）文化傳媒股份有限公司」，「城市縱橫」）之原股東、舟山茂豐和股權投資合夥企業（有限合夥）（「第一賣方」）、舟山佰瑞通股權投資合夥企業（有限合夥）（「第二賣方」）及城市縱橫簽訂股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，碧桂園生活服務同意按照股權轉讓協議的條款分階段有條件收購城市縱橫之合共100%股權。

根據股權轉讓協議，碧桂園生活服務同意有條件受讓第一賣方持有的第一階段目標股份，佔城市縱橫的65%權益，相關代價受限於業績承諾及估值調整機制，最高不多於人民幣511.94百萬元（「第一階段收購」）；碧桂園生活服務將基於業務承諾實現情況有條件向第二賣方收購第二階段目標股份，佔城市縱橫的35%權益，相關收購價格最高不多於人民幣10億元（「第二階段收購」）。

有關收購事項之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故該收購事項構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

截至本報告日期，第一階段收購尚未完成。於第一階段收購完成後，城市縱橫將成為本集團的附屬公司，其業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬；於第二階段收購完成後，城市縱橫將成為本集團的全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2020年7月30日之公告。

成立環境、社會及管治委員會

本公司董事會宣佈自2020年8月26日起成立環境、社會及管治委員會（「環境、社會及管治委員會」）。同日，李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生已獲委任為環境、社會及管治委員會成員，且李長江先生獲委任為環境、社會及管治委員會主席。

除上文披露者外，自2020年6月30日至本報告日期，概無發生影響本公司的重大事項。



企業管治及其他資料

審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條規定成立審核委員會，其中至少一名成員具備適當的專業會計資格或相關財務管理專長，以履行審核委員會職責。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，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。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所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十四所載的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2020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十所載的《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2020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2020年6月30日止六個月期間並未發現任何違規事件。有關僱員如若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，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事資料變動

以下載列有關董事其他主要職務變動乃根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的資料。

楊惠妍女士，非執行董事及董事會主席

於二零二零年五月十二日，楊女士獲委任為碧桂園之環境、社會及管治委員會成員。

陳威如先生，獨立非執行董事

於二零一九年十月，陳先生獲委任為房多多網絡集團有限公司(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：DUO))之獨立非執行董事。

於二零二零年四月二十一日，陳先生獲委任為傑克縫紉機股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：603337))之獨立董事。

於二零二零年六月二十四日，陳先生獲委任為大聯大投資控股股份有限公司(一家於臺灣證券交易所上市的公司(公司代號：3702))之獨立董事。

芮萌先生，獨立非執行董事

於二零二零年六月二日，芮先生獲委任為上海海典軟件股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司(股份代號：831317))之獨立董事。

除上述披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(B)(1)條予以披露。

權益披露

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予之涵義）之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	股本 衍生工具內		總計	佔已發行股份 概約百分比 ⁽¹⁾	所持 債權證數目
			持有相關 股份權益數目				
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,451,120,428 ⁽²⁾	—	1,451,120,428	52.70%	—	
伍碧君女士	實益擁有人	5,095,190 ⁽⁴⁾	3,889,200 ⁽³⁾	8,984,390	0.33%	—	
李長江先生（總裁）	實益擁有人	4,732,000 ⁽⁵⁾	3,889,200 ⁽³⁾	8,621,200	0.31%	—	
肖華先生	實益擁有人	1,667,037 ⁽⁶⁾	1,428,600 ⁽³⁾	3,095,637	0.11%	—	
郭戰軍先生	實益擁有人	1,645,500 ⁽⁷⁾	1,409,700 ⁽³⁾	3,055,200	0.11%	—	

附註：

- (1) 根據於2020年6月30日本公司已發行股份2,753,539,800股計算。
- (2) 於2020年6月30日，必勝及Fortune Warrior Global Limited（「Fortune Warrior」）分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 有關權益乃根據本公司上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (4) 該等股份指由伍碧君女士於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而所分派到的56,190股股份、伍碧君女士於二級市場購入的177,000股股份及伍碧君女士行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,862,000股股份。
- (5) 該等股份指李長江先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,732,000股股份。
- (6) 該等股份指由肖華先生於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而所分派到的37股股份及肖華先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,667,000股股份。
- (7) 該等股份指郭戰軍先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,645,500股股份。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，本公司董事及最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2020年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益的股份數目	佔已發行股份概約百分比 ⁽¹⁾
必勝 ⁽²⁾	實益擁有人	1,326,120,428(L)	48.16%
陳翀先生 ⁽²⁾	配偶權益	1,451,120,428(L)	52.70%
JPMorgan Chase & Co. ⁽³⁾	於受控制法團的權益／	24,768,356(L)	0.90%
		18,935,544(S)	0.69%
	投資經理／	43,795,844(L)	1.59%
	持有股份的保證權益的人／	26,404,832(L)	0.96%
	核准借出代理人	42,766,347(L)	1.55%

附註：

L — 好倉，S — 淡倉

(1) 根據於2020年6月30日本公司已發行股份2,753,539,800股計算。

(2) 必勝及Fortune Warrior分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。

根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

(3) JPMorgan Chase & Co.持有137,735,379股股份（好倉，其中42,766,347股股份為可供借出的股份）及18,935,544股股份（淡倉），分別約佔已發行股份之5.00%及0.69%。權益披露的資料顯示，該等股份由JPMorgan Asset Management (Asia Pacific) Limited (JPMorgan Chase & Co.間接持有99.99%控制權之法團)以及其他由JPMorgan Chase & Co.直接或間接擁有100%控制權之法團持有。其中，24,929,672股股份（好倉）及5,995,778股股份（淡倉）乃涉及衍生權益，包括以現金交收的上市衍生工具共78,400股股份（淡倉），以現金交收的非上市衍生工具共132,078股股份（好倉）及3,143,015股股份（淡倉），以實物交收的非上市衍生工具共6,123,200股股份（好倉）及2,774,363股股份（淡倉）和可轉換文書上市衍生工具共18,674,394股股份（好倉）。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

權益披露

上市前購股權計劃

於2018年3月13日，本公司當時的股東採納一項上市前購股權計劃（「上市前購股權計劃」），其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案對上市前購股權計劃作出修訂，有關修訂詳情請見本公司日期為2019年10月16日之公告及2019年10月22日之通函。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格參與者共授出132,948,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為108,375,000港元（折合約人民幣86,667,000元）。

期內，本公司就若干合資格承授人行使購股權而配發及發行42,646,000股股份，在緊接2020年3月18日、2020年4月17日、2020年4月28日、2020年5月20日為行使購股權的日期之前股份加權平均收市價為每股股份35.41港元。除已披露外，於期內無尚未行使之購股權根據上市前購股權計劃被行使、註銷或失效。

於截至2020年6月30日止六個月期間，上市前購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權						每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2020年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於2020年 6月30日 尚未行使			
董事									
伍碧君女士	7,778,400	—	3,889,200	—	—	3,889,200	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
李長江先生	7,778,400	—	3,889,200	—	—	3,889,200	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
肖華先生	2,857,200	—	1,428,600	—	—	1,428,600	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
郭戰軍先生	2,819,400	—	1,409,700	—	—	1,409,700	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
小計	21,233,400	—	10,616,700	—	—	10,616,700			
其他參與人	69,581,800	—	32,029,300	—	—	37,552,500	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
小計	69,581,800	—	32,029,300	—	—	37,552,500			
總計	90,815,200	—	42,646,000	—	—	48,169,200			

附註：

- 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就股份於聯交所主板上市的日期當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- 於緊接2018年5月21日授予日前之股份收市價並不適用，因股份於聯交所主板上市的日期為2018年6月19日。
- 於截至2020年6月30日止六個月內計入損益表的購股權開支約人民幣3.4百萬元（2019年同期：人民幣7.2百萬元），相關會計政策詳見本公司於2020年4月21日發佈的2019年年度報告中綜合財務報表附註2.20「股份基礎付款」。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	6,271,278	3,515,687
服務成本	9	(3,873,802)	(2,137,759)
商品銷售成本	9	(64,929)	—
毛利		2,332,547	1,377,928
銷售及營銷開支	9	(46,942)	(20,127)
行政開支	9	(646,436)	(465,408)
金融資產減值損失淨額	9	(34,981)	(22,824)
其他收入	7	44,170	18,671
其他收益 — 淨額	8	108,724	71,705
經營利潤		1,757,082	959,945
財務收入	10	71,687	36,885
財務成本	10	(20,686)	(495)
財務收入 — 淨額	10	51,001	36,390
採用權益法入賬的應佔投資業績	16	5,706	1,356
稅前利潤		1,813,789	997,691
所得稅費用	11	(478,543)	(171,511)
期內利潤		1,335,246	826,180
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		1,314,838	816,891
— 非控制性權益		20,408	9,289
		1,335,246	826,180
其他綜合收益			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣報表折算差異		(441)	80
期內其他綜合收益總額，稅後淨額		(441)	80
期內綜合收益總額		1,334,805	826,260
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司股東		1,314,397	816,971
— 非控制性權益		20,408	9,289
		1,334,805	826,260
本公司股東應佔每股盈利(以人民幣分/股表示)			
— 基本	12	48.26	30.87
— 攤薄	12	48.16	30.34

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	299,093	311,873
使用權資產		34,602	28,790
無形資產	15	1,870,356	1,603,853
採用權益法入賬的投資	16	91,033	79,514
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產		9,950	9,950
遞延所得稅資產		21,861	10,938
		2,326,895	2,044,918
流動資產			
存貨		30,094	13,943
貿易及其他應收款項	17	3,415,015	2,003,770
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	19	2,327,581	1,280,682
受限制銀行存款	18	22,968	11,861
現金及現金等價物	18	9,927,344	6,914,148
		15,723,002	10,224,404
總資產		18,049,897	12,269,322

中期簡明綜合資產負債表(續)

		未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	20	1,826,129	1,756,918
其他儲備	21	635,548	531,581
留存收益	22	3,982,551	3,084,657
		6,444,228	5,373,156
非控制性權益		341,325	306,370
總權益		6,785,553	5,679,526
負債			
非流動負債			
租賃負債		26,378	19,418
遞延所得稅負債		209,805	143,079
		236,183	162,497
流動負債			
合同負債	6	1,837,278	1,618,059
貿易及其他應付款項	24	5,462,563	4,690,033
即期所得稅負債		326,117	108,202
租賃負債		11,335	11,005
可換股債券	25	3,390,868	—
		11,028,161	6,427,299
負債總額		11,264,344	6,589,796
權益及負債總額		18,049,897	12,269,322

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

已獲董事會於2020年8月26日批准，並代表其簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核						
	附註	本公司股東應佔			總計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本及 股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元			
於2019年1月1日的結餘		1,584	601,003	1,658,200	2,260,787	68,919	2,329,706
綜合收益							
期內利潤		—	—	816,891	816,891	9,289	826,180
其他綜合收益		—	80	—	80	—	80
截至2019年6月30日止期間的綜合收益總額		—	80	816,891	816,971	9,289	826,260
與本公司股東的交易							
發行股份		1,679,435	—	—	1,679,435	—	1,679,435
收購非控制性權益		—	(65,650)	—	(65,650)	(24,350)	(90,000)
員工股份計劃							
— 員工服務價值		—	7,186	—	7,186	—	7,186
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	13,960	13,960
股息		—	—	(226,309)	(226,309)	(10,175)	(236,484)
與股東的交易總額		1,679,435	(58,464)	(226,309)	1,394,662	(20,565)	1,374,097
於2019年6月30日的結餘		1,681,019	542,619	2,248,782	4,472,420	57,643	4,530,063
於2020年1月1日的結餘		1,756,918	531,581	3,084,657	5,373,156	306,370	5,679,526
綜合收益							
期內利潤		—	—	1,314,838	1,314,838	20,408	1,335,246
其他綜合收益		—	(441)	—	(441)	—	(441)
截至2020年6月30日止期間的綜合收益總額		—	(441)	1,314,838	1,314,397	20,408	1,334,805
與本公司股東的交易							
收購非控制性權益		—	(280)	—	(280)	(1,070)	(1,350)
員工股份計劃							
— 員工服務價值	23	—	3,376	—	3,376	—	3,376
— 行使購股權	20	69,211	(32,612)	—	36,599	—	36,599
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	28,551	28,551
業務合併產生的非控制性權益	27	—	—	—	—	705	705
可換股債券的權益部分	25	—	133,924	—	133,924	—	133,924
股息	13	—	—	(416,944)	(416,944)	(13,639)	(430,583)
與股東的交易總額		69,211	104,408	(416,944)	(243,325)	14,547	(228,778)
於2020年6月30日的結餘		1,826,129	635,548	3,982,551	6,444,228	341,325	6,785,553

以上中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
經營活動產生的現金	871,040	983,271
已付所得稅	(227,078)	(119,767)
經營活動所得現金淨額	643,962	863,504
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	(155,267)	(180,102)
以前年度其他應付業務合併款結算	(157,672)	—
於聯營公司之投資付款	(5,813)	—
購置物業、廠房及設備	(51,746)	(30,052)
購置無形資產	(6,986)	(5,419)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款	(962,621)	(1,005,000)
出售物業、廠房及設備之所得款項	1,482	1,882
已收利息	71,687	36,885
投資活動所用現金淨額	(1,266,936)	(1,181,806)
融資活動所得現金流量		
發行可換股債券的所得款項淨額	3,546,449	—
根據購股權計劃發行股份	36,599	—
來自非控制性權益的注資	28,551	13,960
發行股份	—	1,679,435
收購非控制性權益	(1,350)	(90,000)
租賃付款本金部分	(6,316)	(2,926)
已付租賃利息	(1,924)	(495)
派付予非控制性權益的股息	(13,639)	(10,175)
融資活動所得現金淨額	3,588,370	1,589,799
現金及現金等價物增加淨額	2,965,396	1,271,497
期初現金及現金等價物	6,914,148	3,868,921
匯率變動對現金及現金等價物的影響	47,800	28,766
期末現金及現金等價物	9,927,344	5,169,184

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

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年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址為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、非業主增值服務及供熱服務。

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，截至2020年6月30日止六個月之本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈示。

2. 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本公司截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2019年財務報表」)以及本公司於中期報告期間發出的任何公告一併閱讀。2019年財務報表根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》的披露規定而編製。

3. 重大會計政策

除於2020年1月1日或之後的報告期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則外，所採用的會計政策與2019年財務報表所述者一致，惟以下附註3(c)除外。所得稅開支乃根據管理層預期整個財政年度之估計年度所得稅率確認。

- (a) 採納於2020年1月1日或之後的報告期間生效的香港財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。
- (b) 以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團亦未提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	租賃 — COVID-19相關的租金寬免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合同之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或注資	待定

此等新準則及現有準則之修訂本預期不會對本集團的會計政策造成重大影響。

3. 重大會計政策(續)

(c) 可換股債券

於2020年5月，本公司已發行可換股債券(附註25)。可換股債券負債部分的公允價值按具有類似條款的非可換股債券的市場利率釐定。該金額按攤餘成本計量入賬為負債，直至債券轉換或到期時終止。餘下的所得款項已分配至換股權，並確認及計入股東權益。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債及權益部分。於初始確認後，可換股債券的負債部分利用實際利率法按攤餘成本計量。可換股債券的權益部分於初始確認後毋須重新計量，惟於轉換或屆滿時除外。

4. 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源與2019年財務報表所應用的相同。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務使其面對不同財務風險：主要為信貸風險、流動性風險及外匯風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

中期財務資料並無載入所有財務風險管理資料及年度財務報表規定之披露，並應與2019年財務報表一併閱讀。

風險管理政策自截至2019年12月31日止年度以來並無任何重大變動。

5.2 流動性風險

在管理流動性風險的過程中，本集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金的水平，並緩減現金流波動的影響。

中期財務資料附註

5. 財務風險管理(續)

5.2 流動性風險(續)

下表基於至合同屆滿日期的餘下期間將本集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合同未貼現現金流並計入利息，如適用。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年6月30日					
貿易及其他應付款項	4,631,657	—	—	—	4,631,657
可換股債券	3,539,425	—	—	—	3,539,425
租賃負債	12,233	11,245	17,420	3,896	44,794
總額	8,183,315	11,245	17,420	3,896	8,215,876
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項	3,493,045	—	—	—	3,493,045
租賃負債	13,126	9,158	9,016	6,986	38,286
總額	3,506,171	9,158	9,016	6,986	3,531,331

5.3 金融工具公允價值計量

(a) 公允價值等級

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

於2020年6月30日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	—	—	2,327,581	2,327,581
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	—	—	9,950	9,950
金融資產總額	—	—	2,337,531	2,337,531

5. 財務風險管理(續)

5.3 金融工具公允價值計量(續)

(a) 公允價值等級(續)

於2019年12月31日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產	—	—	1,280,682	1,280,682
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	—	—	9,950	9,950
金融資產總額	—	—	1,290,632	1,290,632

下表顯示截至2020年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	按公允價值計量 且變動計入 損益的 金融資產 (附註19) 人民幣千元	按公允價值計量 且變動計入 其他綜合收益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日的期初結餘	1,280,682	9,950	1,290,632
添置	962,621	—	962,621
公允價值變動	78,758	—	78,758
匯兌收益淨額	5,520	—	5,520
於2020年6月30日的期末結餘	2,327,581	9,950	2,337,531
於「其他收益 — 淨額」確認收益	84,278	—	84,278

截至2020年6月30日止六個月，公允價值等級架構級別之間並無轉變。截至2019年12月31日，所用估值技術亦無任何變化。

6. 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」)審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者獲認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

主要經營決策者從產品的角度來考慮業務，並識別出以下兩個分部：

- 「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務
- 國有企業分離移交改革計劃下的供水、供電、供熱及物業管理服務(下文稱為「三供一業」)。於本期內，「三供一業」業務包括物業管理服務及供熱業務

主要經營決策者按經營利潤的計量評估營運分部的表現，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。

中期財務資料附註

6. 收入及分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產、採用權益法入賬的投資、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。分部負債主要包括經營負債。分部負債不包括當期及遞延所得稅負債、可換股債券以及應付股息。

資本支出包括物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的增加，但不包括由業務合併導致的增加。

收入主要包括來自提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及供熱服務的所得款項。截至2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務收入		
— 物業管理服務	3,999,350	2,542,054
在一段時間內確認	3,999,350	2,542,054
— 非業主增值服務	674,377	595,664
在一段時間內確認	674,377	595,664
— 社區增值服務	602,616	307,240
在一段時間內確認	529,489	307,240
在某一時間點確認	73,127	—
— 其他服務	71,831	5,469
在一段時間內確認	71,831	5,469
	5,348,174	3,450,427
來自「三供一業」的收入		
在一段時間內確認		
— 供熱服務	656,927	21,115
— 物業管理服務	266,177	44,145
	923,104	65,260
	6,271,278	3,515,687

截至2020年6月30日止六個月，來自碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)及其附屬公司(統稱為「碧桂園集團」)的收入佔本集團收入的約9.5%(截至2019年6月30日止六個月：約15.2%)。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，於截至2020年及2019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。

分部間交易按各分部管理層協定的條款進行。

本集團幾乎100%的收入來自中國大陸市場，幾乎100%的非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

6. 收入及分部資料(續)

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
合同負債	1,837,278	1,618,059

(b) 分部資料

提供給本公司主要經營決策者的報告分部的資料如下：

	截至2020年6月30日止六個月		
	「三供一業」以外 的物業管理 及相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入			
總分部收入	5,348,174	923,104	6,271,278
減：分部間收入	—	—	—
來自外部客戶的收入	5,348,174	923,104	6,271,278
確認收益時間：			
在一段時間內確認	5,275,047	923,104	6,198,151
在某一時間點確認	73,127	—	73,127
	5,348,174	923,104	6,271,278
分部業績	1,681,707	2,323	1,684,030
採用權益法入賬的應佔投資業績	5,706	—	5,706
折舊及攤銷費用	90,570	19,647	110,217
金融資產減值損失淨額	32,553	2,428	34,981
資本開支	69,723	4,939	74,662

中期財務資料附註

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於2020年6月30日		
	「三供一業」以外的物業管理及相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產	13,135,804	2,554,701	15,690,505
採用權益法入賬的投資	49,003	42,030	91,033
分部負債	5,032,738	1,887,872	6,920,610

	截至2019年6月30日止六個月		
	「三供一業」以外的物業管理及相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入			
總分部收入	3,450,427	65,260	3,515,687
減：分部間收入	—	—	—
來自外部客戶的收入	3,450,427	65,260	3,515,687
確認收益時間：			
在一段時間內確認	3,450,427	65,260	3,515,687
分部業績	924,989	(1,240)	923,749
採用權益法入賬的應佔投資業績	1,356	—	1,356
折舊及攤銷費用	36,033	421	36,454
金融資產減值損失淨額	22,295	529	22,824
資本開支	37,970	6,661	44,631

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於2019年12月31日		
	「三供一業」以外的物業管理及相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產	8,744,977	2,222,775	10,967,752
採用權益法入賬的投資	39,250	40,264	79,514
分部負債	4,775,313	1,563,202	6,338,515

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部業績	1,684,030	923,749
來自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	78,758	37,552
財務收入 — 淨額	51,001	36,390
所得稅前利潤	1,813,789	997,691

分部資產與總資產的對賬如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
分部資產	15,690,505	10,967,752
遞延所得稅資產	21,861	10,938
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益 的金融資產	9,950	9,950
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	2,327,581	1,280,682
總資產	18,049,897	12,269,322

中期財務資料附註

6. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部負債與負債總額的對賬如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
分部負債	6,920,610	6,338,515
可換股債券	3,390,868	—
應付股息	416,944	—
遞延所得稅負債	209,805	143,079
即期所得稅負債	326,117	108,202
負債總額	11,264,344	6,589,796

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助收入	32,754	10,436
滯納金收入	11,416	8,235
	44,170	18,671

8. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之 已變現及未變現收益(附註19)	78,758	37,552
匯兌收益淨額	26,906	31,429
出售物業、廠房及設備的收益	426	210
提前終止租賃合約收益	77	9
其他	2,557	2,505
	108,724	71,705

9. 按性質劃分的費用

計入服務成本、商品銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利費用	2,159,971	1,676,442
開荒清潔費用	832,291	409,886
供熱成本	588,740	10,140
保養費用	199,991	101,318
水電暖	187,376	126,085
綠化及園藝費用	135,551	57,559
安保成本	134,823	42,326
折舊及攤銷費用	110,217	36,454
商品銷售成本	64,929	—
辦公及通信費用	47,879	28,889
金融資產減值損失淨額	34,981	22,824
交通費用	30,635	31,959
稅項及附加費	30,062	18,363
專業服務費	12,722	4,465
差旅及招待費用	20,893	27,882
銀行手續費	19,842	11,707
社區活動費	12,093	7,638
僱員制服費用	5,728	3,326
其他費用	38,366	28,855
	4,667,090	2,646,118

10. 財務收入 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款利息收入	71,687	36,885
財務成本：		
可換股債券利息開支	(18,762)	—
租賃負債利息開支	(1,924)	(495)
	(20,686)	(495)
財務收入 — 淨額	51,001	36,390

中期財務資料附註

11. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國 即期所得稅撥備	442,044	151,622
遞延所得稅 企業所得稅 日後將予分派利潤的預扣所得稅	2,785 33,714	(795) 20,684
	36,499	19,889
	478,543	171,511

截至2020年6月30日止六個月所用的估計平均年度稅率約26.4%，而截至2019年6月30日止六個月則約17.2%。2020年的稅率較高乃由於本公司的主要附屬公司獲評為「高新技術企業」（「高新技術企業」）且有權於2017年至2019年期間享有優惠所得稅率15%，而該資格於2020年到期，因此本期適用的所得稅率為25%。截至中期財務資料日期，該附屬公司正在申請更新高新科技企業資格。

12. 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期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,314,838	816,891
已發行普通股加權平均數(千股)	2,724,678	2,646,384
每股基本盈利(人民幣分)	48.26	30.87

12. 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以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。本公司有因上市前購股權計劃(附註23)及可換股債券(附註25)而產生的攤薄潛在普通股。就上市前購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公允價值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因而產生之無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息結餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使及可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2020年6月30日止六個月，公司可換股債券具有反攤薄作用，因此未計算每股攤薄盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,314,838	816,891
已發行普通股加權平均數(千股)	2,724,678	2,646,384
調整 — 上市前購股權計劃(千股)	5,664	46,062
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,730,342	2,692,446
每股攤薄盈利(人民幣分)	48.16	30.34

13. 股息

2019年末期股息每股人民幣15.14分(相當於16.58港仙)，合共人民幣416,944,000元，已於2020年6月16日於股東週年大會獲批准並於2020年8月以現金派付。

董事會決議不宣派截至2020年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

中期財務資料附註

14. 物業、廠房及設備

	機械、 電子設備、 車輛及傢俱 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	302,472	9,401	311,873
收購附屬公司(附註27)	2,909	5	2,914
其他添置	48,259	3,487	51,746
出售	(1,056)	—	(1,056)
折舊及攤銷	(63,753)	(2,631)	(66,384)
賬面淨值	288,831	10,262	299,093
截至2019年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	112,981	5,854	118,835
收購附屬公司	650	—	650
其他添置	26,991	3,061	30,052
出售	(1,672)	—	(1,672)
折舊及攤銷	(14,451)	(1,809)	(16,260)
賬面淨值	124,499	7,106	131,605

15. 無形資產

	軟件 人民幣千元	物業管理合同 及客戶關係 人民幣千元 (i)	保險經紀牌照 人民幣千元 (ii)	商譽 人民幣千元 (iii)及(vi)	總計 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	44,952	341,566	—	1,217,335	1,603,853
收購附屬公司(附註27)	21	58,680	28,663	208,115	295,479
其他添置	6,986	—	—	—	6,986
攤銷	(3,592)	(32,164)	(206)	—	(35,962)
期末賬面淨值	48,367	368,082	28,457	1,425,450	1,870,356
截至2019年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	21,142	159,803	—	505,362	686,307
收購附屬公司	105	61,880	—	151,215	213,200
其他添置	5,419	—	—	—	5,419
攤銷	(1,464)	(15,695)	—	—	(17,159)
期末賬面淨值	25,202	205,988	—	656,577	887,767

15. 無形資產(續)

(i) 物業管理合同及客戶關係

於截至2020年6月30日止六個月內，本集團收購若干家物業管理公司(附註27)。截至彼等各自的收購日期，收購的該等公司的可識別淨資產總額約人民幣65,414,000元，包括本集團確認的物業管理合同及客戶關係約人民幣58,680,000元。所收購可識別淨資產的轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定所識別物業管理合同及客戶關係的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定物業管理合同及客戶關係的公允價值的重要假設披露如下：

毛利率	10.80%–73.43%
息稅折舊攤銷前利潤率(「EBITDA利潤率」)	3.33%–6.53%
除稅後貼現率	14.82%–16.60%
預計使用年限	6年

(ii) 保險經紀牌照

截至2020年6月30日止六個月，本集團收購了一家保險經紀公司(附註27)。於其收購日期，所收購公司的可識別淨資產總額約人民幣66,448,000元，其中包括本集團確認的已識別保險經紀牌照約人民幣28,663,000元。已轉讓代價超過所收購可識別淨資產的公允價值的金額已確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定所識別保險經紀牌照的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定保險經紀牌照的公允價值的重要假設披露如下：

毛利率	45.61%
息稅折舊攤銷前利潤率(「EBITDA利潤率」)	21.59%
除稅後貼現率	11.50%
預計使用年限	12年

(iii) 以前年度業務合併所產生商譽之減值測試

由於於2020年6月30日以前年度所收購附屬公司現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值跡象，管理層並未更新任何減值數據。

(iv) 本期業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣208,115,000元之商譽已分配至於期內所收購附屬公司之現金產生單位，以進行減值測試。管理層於期末前對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

中期財務資料附註

15. 無形資產(續)

(iv) 本期業務合併所產生商譽之減值測試(續)

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主要假設：

預測期間之收入增長率	3.00%–5.00%
預測期間之毛利率	10.80%–74.09%
預測期間之EBITDA利潤率	1.92%–24.59%
終端增長率	3.00%
除稅前貼現率	14.59%–19.31%

根據管理層對期內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2020年6月30日毋須計提減值撥備。

16. 採用權益法入賬的投資

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 6月30日 人民幣千元
於1月1日	79,514	27,025
經營成果所佔份額	5,706	1,356
添置	5,813	—
於6月30日	91,033	28,381

於2020年6月30日的採用權益法入賬的主要投資詳情列示如下：

	註冊成立及 營業地點	主要業務	本集團所持 股權比例
華惠金服信息科技(北京)有限公司 (「華惠金服」)	中國北京	社區金融服務	30%
湖北清能碧桂園物業服務有限公司	中國武漢	物業管理	50%
重慶融碧物業服務有限公司	中國重慶	物業管理	50%
江西盛裕物業管理有限公司 (「江西盛裕」)	中國南昌	物業管理	49%
天津寶石花企業管理中心(有限合夥)	中國天津	管理諮詢	40%

* 採用權益法入賬的主要投資的英文名稱乃由本集團管理層盡最大努力由中文翻譯而來，原因為其並無正式英文名稱。

16. 採用權益法入賬的投資(續)

本公司董事認為，於2020年6月30日，採用權益法入賬的投資對本集團而言並非屬重大，故並未單獨披露該等投資的財務資料。

於2020年6月30日，本集團於採用權益法入賬的投資的權益並無任何重大或有負債及承擔。

17. 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方(附註28)	251,998	115,237
— 第三方	2,588,176	1,516,618
	2,840,174	1,631,855
減：貿易應收款項減值撥備(b)	(87,205)	(57,868)
	2,752,969	1,573,987
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	204,725	153,197
— 按金	82,354	65,647
— 其他	278,576	158,419
	565,655	377,263
減：其他應收款項減值撥備(c)	(12,725)	(10,072)
	552,930	367,191
供應商預付款項	101,474	56,670
預付稅款	7,642	5,922
	3,415,015	2,003,770

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，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乾制下的物業管理服務收入、社區增值服務、非業主增值服務及供熱服務。

包乾制下的物業管理服務收入及供熱服務收入乃根據有關服務協議的條款收取。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的服務收入。

就社區增值服務和非業主增值服務而言通常授予客戶不超過60天的信貸期。

中期財務資料附註

17. 貿易及其他應收款項(續)

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
0至180天	2,396,973	1,333,903
181至365天	157,206	97,389
1至2年	149,654	113,267
2至3年	67,612	46,661
3年以上	68,729	40,635
	2,840,174	1,631,855

(b) 貿易應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	57,868	33,166
於損益中確認的虧損準備撥備	32,328	17,697
撤銷為不可收回的應收款項	(2,991)	(2,667)
於6月30日	87,205	48,196

(c) 其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	10,072	4,976
於損益中確認的虧損準備撥備	2,653	5,127
於6月30日	12,725	10,103

18. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	9,950,312	6,926,009
減：受限制銀行存款(b)	(22,968)	(11,861)
現金及現金等價物	9,927,344	6,914,148

18. 現金及現金等價物及受限制銀行存款(續)

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
人民幣	5,303,643	5,822,749
港幣	4,330,847	1,082,229
其他貨幣	315,822	21,031
	9,950,312	6,926,009

(b) 受限制銀行存款主要指根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金的銀行現金存款。

19. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
理財產品(i)	2,003,414	1,000,052
投資於上市實體(ii)	38,017	—
投資於封閉式基金(iii)	286,150	280,630
	2,327,581	1,280,682

(i) 本集團投資於多款理財產品。該等產品期限為8至12個月。預期收益率介乎8.6%至10.0%。該等投資公允價值乃基於與對手方訂立的相關合約所列預期收益釐定。預期收益率是公允價值計量的重要非可觀察輸入值，預期收益率越高公允價值越高。

(ii) 於2020年6月，本集團收購合富輝煌集團控股有限公司(「合富輝煌」，其股份於聯交所主板上市) 3.53%股權。該投資的公允價值乃基於合富輝煌普通股的股價釐定。

(iii) 指本集團於封閉式基金的投資。該投資的公允價值乃基於基金經理提供的估值報告釐定。

中期財務資料附註

20. 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	總計 人民幣千元
法定						
於2018年1月24日註冊成立時						
每股股份0.10港元		3,800,000	380,000			
註銷每股面值0.10港元的普通股		(3,800,000)	(380,000)			
增設每股0.0001美元的法定股本		10,000,000,000	1,000,000			
於2019年1月1日、2019年6月30日、 2020年1月1日及2020年6月30日		10,000,000,000	1,000,000			
於2019年1月1日		2,500,000,000	250,000	1,584	—	1,584
股份發行		168,761,000	16,876	114	1,679,321	1,679,435
於2019年6月30日		2,668,761,000	266,876	1,698	1,679,321	1,681,019
於2020年1月1日		2,710,893,800	271,089	1,728	1,755,190	1,756,918
行使購股權	(a)	42,646,000	42,646	30	69,181	69,211
於2020年6月30日		2,753,539,800	313,735	1,758	1,824,371	1,826,129

- (a) 於2020年3月18日、2020年4月17日、2020年4月28日及2020年5月20日，本公司根據董事及其他符合資格的參與者行使購股權而分別發行了4,000,000股、3,778,400股、17,433,800股及17,433,800股的股份，即本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的股份，並籌得所得款項淨額合計約40,087,000港元（相當於約人民幣36,599,000元）；此外，由於上述購股權的行使，相關以股份為基礎付款儲備人民幣32,612,000元已轉至股份溢價賬。

21. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份 為基礎付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	198,770	—	47,918	354,315	601,003
其他綜合收益	—	80	—	—	80
非控制性權益交易(附註26)	—	—	—	(65,650)	(65,650)
員工股份計劃—員工服務價值	—	—	42,056	(34,870)	7,186
於2019年6月30日	198,770	80	89,974	253,795	542,619
2020年1月1日	216,668	327	36,819	277,767	531,581
其他綜合收益	—	(441)	—	—	(441)
非控制性權益交易(附註26)	—	—	—	(280)	(280)
員工股份計劃	—	—	—	—	—
—員工服務價值	—	—	6,203	(2,827)	3,376
—行使購股權(附註20(a))	—	—	(32,612)	—	(32,612)
可換股債券的權益部分(附註25)	—	—	—	133,924	133,924
於2020年6月30日	216,668	(114)	10,410	408,584	635,548

22. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	3,084,657	1,658,200
期內利潤	1,314,838	816,891
股息(附註13)	(416,944)	(226,309)
於6月30日	3,982,551	2,248,782

中期財務資料附註

23. 股份基礎付款

於2018年5月，本公司在上市前購股權計劃項下授出購股權，據此購股權持有者有權收購合共本公司132,948,000股股份。根據上市前購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於下列本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比率歸屬：(i)購股權總數的40%將於本集團成功上市的財政年度(「上市年度」)歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

上市前購股權計劃之全部購股權將於歸屬後且按行使價格每股0.94港元授出之日起後至5年期滿之前獲行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2020年		2019年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	0.94	90,815,200	0.94	132,948,000
已行使	0.94	(42,646,000)	—	—
於6月30日	0.94	48,169,200	0.94	132,948,000
於6月30日可行權的股數	0.94	5,833,800	0.94	49,911,200

本期內已行使42,646,000購股權(截至2019年6月30日止六個月：無)。

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份支付薪酬的費用金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的購股權計劃承授人的百分比(「預期留任率」)。於2020年6月30日，預期留任率被評估為100%(2019年12月31日：100%)。

24. 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方(附註28)	21,876	14,240
— 第三方	1,983,288	1,465,991
	2,005,164	1,480,231
其他應付款項		
— 按金	705,054	608,731
— 自業主的暫時款	1,009,006	804,851
— 尚未支付業務合併應付代價	218,967	293,177
— 有關發行可換股債券的交易成本應付款項(附註25)	32,857	—
— 預提及其他	243,665	306,055
	2,209,549	2,012,814
應付股息	416,944	—
應付薪酬	658,814	1,038,683
其他應付稅項	172,092	158,305
	5,462,563	4,690,033

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與公允價值相若。

(a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,962,554	1,445,228
1至2年	32,010	22,410
2至3年	5,708	6,053
3年以上	4,892	6,540
	2,005,164	1,480,231

中期財務資料附註

25. 可換股債券

於2020年4月27日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited與瑞銀AG香港分行訂立一份認購協議，內容有關本金總額為3,875,000,000港元(相當於約人民幣3,547,524,000元)，於2021年5月18日到期及初始轉換價為每股39.68港元的港元結算可換股債券。可換股債券於2020年5月20日(「發行日期」)發行。扣除交易成本約人民幣33,932,000元後，發行可換股債券的所得款項淨額約為人民幣3,513,592,000元，其中約人民幣32,857,000元於2020年6月30日尚未結算。負債部分的初始價值約人民幣3,379,668,000元(公允價值透過等值的不可換股債券的市場利率計算)，隨後按攤餘成本列賬，直至債券轉換或到期為止。餘額指轉換選擇權部分之價值，已作為轉換權儲備計入其他儲備。

已確認的可換股債券的計算方法如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	3,547,524
減：交易成本	(33,932)
所得款項淨額	3,513,592
減：權益部分	(133,924)
初始確認的負債部分	3,379,668
外幣折算差異	(7,562)
應計利息	18,762
於2020年6月30日的負債部分	3,390,868

可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法並以實際年利率4.99%計算。

可換股債券已由本公司擔保。

截至2020年6月30日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

26. 非控制性權益交易

收購附屬公司之額外權益

於2020年3月，本集團以代價人民幣1,350,000元收購浙江嘉杭物業管理有限公司額外27%股權。該代價於2020年3月全部付清。收購影響概述如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元
向非控制性權益支付的對價	1,350
所收購非控制性權益之賬面值	(1,070)
差額記錄於權益	280

27. 業務合併

於2020年5月，本集團分別按固定現金代價人民幣200,768,000元及不多於人民幣50,192,000元的或然現金代價向第三方收購上海金晨物業經營管理有限公司(「金晨」)之100%股權。於2020年5月，本集團按固定現金代價人民幣84,113,000元向關聯方收購文津國際保險經紀有限公司(「文津」)100%股權。本集團於本年度亦按總固定現金代價人民幣13,823,000元向第三方收購若干其他物業管理公司。上述已收購公司自其各自之收購日期起入賬列為本集團之附屬公司。

購買代價、獲收購淨資產和商譽明細載列如下：

	金晨 人民幣千元	文津 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總購買代價				
— 固定現金代價	200,768	84,113	13,823	298,704
於2020年6月30日結清	160,614	84,113	11,083	255,810
於2020年6月30日尚未支付	40,154	—	2,740	42,894
— 估計或然現金代價	40,568	—	—	40,568
	241,336	84,113	13,823	339,272
可識別所收購資產及所承擔負債的 確認總金額如下：				
— 物業、廠房及設備(附註14)	736	16	2,162	2,914
— 物業管理合同及客戶關係(附註15)	56,627	—	2,053	58,680
— 保險經紀牌照(附註15)	—	28,663	—	28,663
— 其他無形資產(附註15)	—	21	—	21
— 貿易及其他應收款項	42,572	2,478	47,453	92,503
— 遞延所得稅資產	266	717	1,375	2,358
— 存貨	—	—	357	357
— 現金及現金等價物	48,421	38,285	13,837	100,543
— 受限制銀行存款	—	5,000	—	5,000
— 合同負債	(14,399)	—	(11,001)	(25,400)
— 貿易及其他應付款項	(54,986)	(1,566)	(52,614)	(109,166)
— 即期所得稅負債	(2,793)	—	(156)	(2,949)
— 遞延所得稅負債	(14,157)	(7,166)	(339)	(21,662)
可識別總資產淨值	62,287	66,448	3,127	131,862
非控制性權益	—	—	(705)	(705)
商譽	179,049	17,665	11,401	208,115
	241,336	84,113	13,823	339,272
收購業務現金流出(扣除已收現金淨額)：				
— 現金對價之部分結算	160,614	84,113	11,083	255,810
— 收購附屬公司現金及現金等價物	(48,421)	(38,285)	(13,837)	(100,543)
收購現金流出淨額	112,193	45,828	(2,754)	155,267

28. 關聯方交易 (續)

(c) 免費商標許可協議

本公司與碧桂園之附屬公司佛山區順德碧桂園物業發展有限公司(「佛山順德」)訂立商標許可協議及本公司與碧桂園訂立商標許可契據(「商標許可安排」)。根據商標許可安排，佛山順德同意及碧桂園將促成佛山順德不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪酬、獎金、股份支付計劃費用及其他僱員福利	15,796	18,674

(e) 與關聯方的結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
	應收關聯方款項	
貿易應收款項		
— 由最終控股股東控制的實體	187,738	98,038
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	16,195	5,079
— 由最終控股股東共同控制的實體	48,065	12,120
	251,998	115,237
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	19,931	11,216
— 由最終控股股東的近親控制的實體	1,945	3,024
	21,876	14,240

29. 於報告期間後發生的事件

於2020年7月30日，碧桂園生活服務集團股份有限公司(「碧桂園生活服務」，本公司間接全資附屬公司)與城市縱橫(上海)文化傳媒股份有限公司(「城市縱橫」)之原股東、舟山茂豐和股權投資合夥企業(有限合夥)(「第一賣方」)、舟山佰瑞通股權投資合夥企業(有限合夥)(「第二賣方」)及城市縱橫簽訂股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，碧桂園生活服務同意按照股權轉讓協議的條款分階段有條件收購城市縱橫之合共100%股權。

根據股權轉讓協議，碧桂園生活服務同意有條件受讓第一賣方持有的第一階段目標股份，佔城市縱橫的65%權益，相關代價受限於業績承諾及估值調整機制，最高不多於人民幣511.94百萬元(「第一階段收購」)；碧桂園生活服務將基於業務承諾實現情況有條件向第二賣方收購第二階段目標股份，佔城市縱橫的35%權益，相關收購價格最高不多於人民幣10億元(「第二階段收購」)。

截至本報告日期，第一階段收購尚未完成。於第一階段收購完成後，城市縱橫將成為本集團的附屬公司，其業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬；於第二階段收購完成後，城市縱橫將成為本集團的全資附屬公司。



