

# 碧桂園服務控股有限公司

Country Garden Services Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

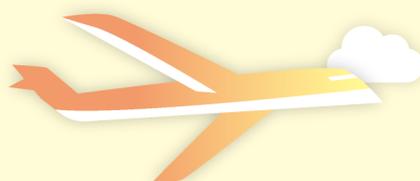
股份代號：6098

*Serving you a better life*

服務成就美好生活

2023  
中期報告





*Serving you a better life*

服務成就美好生活



# 目錄

<b>2</b>	公司資料	<b>39</b>	中期簡明綜合財務狀況表
<b>4</b>	獎項及榮譽	<b>41</b>	中期簡明綜合權益變動表
<b>6</b>	主席報告	<b>43</b>	中期簡明綜合現金流量表
<b>8</b>	管理層討論及分析	<b>45</b>	中期財務資料附註
<b>27</b>	企業管治及其他資料		
<b>29</b>	權益披露		
<b>38</b>	中期簡明綜合全面收益表		

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

李長江先生(總裁)  
肖 華先生  
郭戰軍先生

### 非執行董事

楊惠妍女士(主席)

### 獨立非執行董事

梅文珏先生  
芮 萌先生  
陳威如先生

## 審核委員會

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

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
註冊會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
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

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](http://www.bgyfw.com)

## 股票代碼

6098

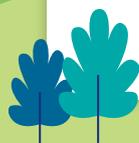
## 上市日期

2018年6月19日

# 獎項及榮譽



序號	榮譽名稱	頒獎單位
1	2023物業服務企業卓越表現	觀點指數研究院
2	2023物業服務上市企業卓越財務表現	觀點指數研究院
3	2023物業服務數智力卓越表現	觀點指數研究院
4	2023中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
5	2023中國物業服務百強企業服務規模TOP10	北京中指信息技術研究院
6	2023中國物業服務百強企業經營績效TOP10	北京中指信息技術研究院
7	2023中國商業物業服務力優秀企業	北京中指信息技術研究院
8	2023中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院
9	2023中國智慧城市服務領先企業	北京中指信息技術研究院
10	2023中國特色物業服務領先企業一一增值模式創新	北京中指信息技術研究院
11	2023中國物業管理行業上市物企20強	中物智庫、中物研究院
12	2023中國上市物企規模領先TOP1	中物智庫、中物研究院
13	2023中國物業管理上市公司20強	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
14	2023中國物業管理上市公司領先企業營收規模TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
15	2023中國物業管理上市公司領先企業盈利規模TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
16	2023中國物業管理上市公司領先企業管理規模TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
17	2023中國物業管理上市公司領先企業市值認可TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
18	2023中國物業管理上市公司領先企業發展潛力TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
19	最佳僱主單位	中國客戶服務節組委會、客戶觀察
20	2023中國物業服務企業綜合實力10強	克而瑞物管、中物研協
21	2023中國智慧物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
22	2023中國醫院物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
23	2023中國物業增值服務運營領先企業	克而瑞物管、中物研協
24	2023中國產業園區物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
25	2023中國物業城市服務領先企業	克而瑞物管、中物研協



# 主席報告

希望社會因我們的存在  
而變得更加美好



謹致各位股東：

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）恭謹呈報，截至二零二三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20,733.1百萬元，毛利約為人民幣5,157.7百萬元，淨利潤約為人民幣2,488.6百萬元，本公司股東應佔利潤約為人民幣2,351.2百萬元。每股基本盈利為人民幣69.70分。

上半年，外部環境複雜嚴峻，中國經濟進入「波浪式發展、曲折式前進」的恢復過程。碧桂園服務始終堅定對中國經濟巨大的發展韌性和潛力的信心，以及堅定物管服務行業長期向好基本面的信念，我們全體同仁秉承著「服務成就美好生活」的使命，堅持固本培元，持續夯實物業管理服務「基本盤」業務，憑藉穩健的經營、持續提升的服務能力以及主動作為的社會擔當，彰顯高質量的發展韌性。同時，我們保持了戰略定力，積極開拓創新，打造未來增長的深厚潛能。

物業企業是社會治理的神經末梢，也是基層自治的重要力量之一。我們堅信提供滿足中國城市發展需求的價值服務，就是抓住物業服務的發展機遇。我們積極協助基層政府推進「把矛盾糾紛解決在家門口」，推出「紅心碧海」社區共治模式，以黨建引領物業管理服務升級，將「志願服務模式」與「協商議事模式」相結合，有序且高效得解決社區的許多疑難

雜症，助力打造共建、共治、共用的社區治理新格局。我們積極配合「十五分鐘便民生活圈建設」，探索衍生出多元化的社區增值服務，以優質多樣的物業服務助力居民美好生活的實現。我們成立了本地生活業務線品牌「樓下」，通過連接社區周邊生活性服務業資源，以真誠服務為業主美好生活提速。

我們探索老舊社區改造模式，創新實施項目改造設計、採購、施工和運營全流程實施整體總包方案，解決傳統社區改造中資源浪費、資金不足等難題。同時，為豐富社區文化生活，形成向上向善向美的城市文化氛圍，我們通過組織親子活動、兒童教育服務，中華鱖放流等一系列社區文化活動等，拉近鄰里關係，讓社區更加互助更有愛。

在響應「雙碳」行動的號召下，我們始終堅持ESG理念與實踐，踐行長期生態可持續發展，在實際運營管理中全方位落地節能減碳改造與舉措：改造車庫LED燈具，實現按需照明，每年可節約用電約2,000萬度；提升項目的綠化效率，採取苗圃扦插技術，新增苗圃約600萬株；採用雨水回收技術，平均每個項目每月可蓄雨水超過300立方米，進一步節約水資源。我們秉承強烈的社會責任感，不斷探索社區公益的創新模式，連續四年發起「社區的力量」消費扶貧專項行動，助力欠發達地區特色農產品銷售，實現社區資源與扶貧產業點對點的精準連接。

展望未來，在我國「穩就業、促發展、惠民生」的政策支持下，物業服務作為連接千家萬戶的重要民生行業，正朝著「充分發揮社區資源優勢，強化社區為民、便民、安民功能，為業主提供價值服務」的高品質發展方向穩步前進。順應行業的發展趨勢，我們將持續豐富服務產品，加大對服務的投入，贏得行業領先的業主口碑及滿意度，持續提供全程無憂的服務；我們亦將優化業務結構，構建專業化、市場化能力，推動業務的可持續健康發展，厚積薄發，行穩致遠。

最後，本人僅代表董事會，感謝全體員工與管理團隊為工作恪盡職守、篤定實幹、無私奉獻。本人亦感謝股東及利益相關者對本集團的信任與支持。「希望社會因我們的存在而變得更加美好」一直是我們的發展初心。未來，我們將持續踐行高質量發展路線，做有良心有社會責任感的陽光企業，「以人為核心」推動服務創新，積極融入基層治理體系，為書寫新時代物業管理服務答卷貢獻力量。

**楊惠妍**

董事會主席

中國佛山，二零二三年八月二十九日

# 管理層討論及分析



## 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。我們榮獲由中指研究院頒佈的「2023年中國物業服務百強企業」第一，「2023年中國物業服務百強企業服務規模TOP10」第一等獎項；由億翰智庫、億翰物研頒佈的「2023中國物業企業綜合實力TOP1」、「2023中國物業客戶滿意度模範企業」、「2023中國物業服務商業物業服務領先企業」等行業權威獎項。我們持續於國際資本市場獲高度認可，於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股；我們在企業運營中踐行ESG理念與實踐，獲得行業領先的國際ESG評級：於2019年11月獲得明晟ESG評級A級，並維持至今；獲ESG評級機構Sustainalytics評為2023年「ESG區域(亞太)最高評級」企業；自2022年12月開始獲納入富時羅素(FTSE Russell)社會責任指數(FTSE4Good Index Series)成份股。

本集團主要的業務線包括：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，(iv)「三供一業」業務，(v)城市服務及(vi)商業運營服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。



### 物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。期內，物業管理服務繼續發揮基石作用，收入約為人民幣12,187.5百萬元，較去年同期實現同比增長約10.9%，佔總收入比例較去年同期提升4個百分點至約58.8%。

本集團的物業管理規模保持有質量的穩健增長，收費管理面積突破10億平方米。截至2023年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,646.6百萬平方米，收費管理面積約為916.0百萬平方米，分別較去年底新增約44.7百萬平方米及46.9百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的合同管理面積及收費管理面積分別為92.9百萬平方米及88.2百萬平方米。我們的項目遍佈中國內地31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區的超過400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，位於一二線城市項目的收費管理面積佔比已經達到43%。我們管理共6,986項物業，為境內外約885.3萬戶業主及商戶提供物業管理服務。



面對客戶不斷迭代的需求，我們愈加重視服務本質，不斷修煉內功，以更優質的服務提升客戶體驗及滿意度。期內，我們推動項目的品質提升及環境改造，共覆蓋497個項目，包含對遊樂健身設施、智能化系統、地下車庫節能照明系統等的1,557項改造及升級，改造金額約為人民幣1.5億元。與此同時，我們通過數字化運營，推動管家服務及管理數字化，保潔管控全流程線上化、工程數字化改革、綠化機械化等工作，提升管理效能及客戶服務體驗。

### 社區增值服務

我們致力成為「全周期社區生活服務整合運營商」，從資產保值增值和業主生活兩大需求出發，圍繞業主家庭成長周期、房產價值周期和社區成熟發展周期為業主提供全方位的社區生活服務，讓業主體驗物業服務的美好。社區增值服務已發展為推動本集團持續健康增長的新引擎。通過搭建專業人才團隊，拓展資源整合能力，聯合各行業優質合作夥伴，依託物業臨近社區場景的天然優勢及龐大的流量，我們正推動社區增值服務在全國更廣範圍的專業化與市場化。期內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣1,884.2百萬元，佔本集團總收入比例約為9.1%。



我們的社區增值服務已經形成六大業務：(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)家裝中介服務—整合知名家裝品牌資源，打造一站式家裝服務；(iii)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；(iv)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；(v)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(vi)園區空間服務—充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

期內，我們持續聚焦「居民有需求，社區有服務」，進一步落地「物業服務+生活服務」創新模式。我們提升迭代社區近場零售模式，進一步發揮場地、銷售、供應鏈方面的優勢，持續孵化市場化業務。在洗護業務方面，我們啟動重點城市策略，聚焦北京、武漢、佛山三大重點城市，並上線加盟模式，第一批加盟門店已開業13家；我們持續完善社區傳媒服務的自營能力，在社區場景下打造整合營銷產品，實現差異化的核心競爭，與多個消費行業企業達成整合營銷合作。期內，到家服務收入較去年同期實現同比增長約22.4%至約人民幣306.7百萬元；房地產經紀服務收入較去年同期實現同比增長16.1%至約人民幣227.0百萬元；本地生活服務收入較去年同期實現同比下降約8.2%至約人民幣681.1百萬元；社區傳媒服務收入較去年同期實現同比下降約10.6%至約人民幣390.8百萬元；家裝中介服務收入較去年同期實現同比下降約54.2%至約人民幣142.3百萬元。

# 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971.8百萬元，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約為4.7%。我們提供的非業主增值服務主要包括(i)物業開發商的售前業務管理諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務；(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務；(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務；及(iv)電梯產品安裝、配套服務及其他服務。

## 「三供一業」業務

本集團於2018年成立合資公司，開始進入「三供一業」中的物業管理及供熱的分離移交改革領域。截至2023年6月30日，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積約為88.2百萬平方米，合同管理面積約為92.9百萬平方米。期內，物業管理業務收入約為人民幣1,888.7百萬元，供熱業務收入約為人民幣812.2百萬元。

我們與合作方堅持「兩輪驅動」發展模式，一方面，積極承接石油石化企業生產後勤業務改革項目，在工業物業、餐飲、醫院、學校等領域展開深度合作；同時加強自身市場化運營及拓展能力，為市場化經營提供支持和基礎。期內，我們新簽項目個數達252個，新簽項目合同總額達人民幣7.09億元，在上海、重慶、福建、湖南、安徽實現突破，服務區域進一步擴大，服務類型更加豐富。我們亦積極推動社區增值服務的發展，特別在社區家政、團購、團餐、旅遊、社區養老業務等方面，為業主提供優質、便利的產品與服務，更為業主創造更加安全、健康和舒適的居住體驗。

## 城市服務

本集團是中國領先的城市治理公共服務探行者及城市運營服務集成商。我們堅持新型城鎮化聚焦戰略，以「善治、益業、美境、惠民」為核心價值，以城市市政服務、城市空間運營、城市社區治理三大核心業務，助力城市高質量發展。本集團的城市服務以市場需求和核心技術為驅動，以生態夥伴和資源平台為共享基礎，兼顧「政府驅動型」公共服務的綜合效益和長期效益的平衡，結合自身全產業鏈資源優勢，為城市提供市政服務智慧運營、城市治理精細服務、老舊社區長效管理、城市公共資源及資產經營、社區治理現代化等全場景城市運營數字化解決方案。

期內，我們的城市服務實現收入約為人民幣2,394.3百萬元。在市場拓展方面，我們積極調整發展策略，重點瞄準核心城市及核心業態。期內，本集團成功中標包括佛山市順德區北滘鎮、贛州市蓉江新區等多個城市大物業項目；包括佛山市科創雲智匯、惠州市興創電子產業園等產業園運營項目；包括瀋陽機場、三亞鳳凰機場等城市空間運營項目；包括廣州司法職業學校、海南大學觀瀾校區等高校服務項目及包括合肥市第三人民醫院、遵義市醫科大學附屬醫院等醫療後勤項目。

### 商業運營服務

本集團為購物中心、社區商業、寫字樓等項目提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務等全鏈條服務，主要包括(i)向租賃開發商或業主自持的物業進行商業經營管理；(ii)於物業開發商投資階段提供物業市場研究及定位服務；(iii)於物業開業前的準備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、商業策劃諮詢、租戶招攬及籌備開業服務；及(iv)於物業運營階段向業主或租戶提供租戶招攬、運營及管理服務。期內，本集團商業運營管理業務分部實現總收入約為人民幣534.3百萬元。

我們的商業運營服務現已形成豐富的產品線，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。我們已佈局超過60個城市，管理超130個項目。期內，我們穩步推進輕資產外拓進程，針對城市層級鋪排產品線，以滿足不同層次消費需求，匹配不同商業模式、商業體量，進一步提升當地城市的商業能級。我們成功簽約拓展包括大連市開發區碧樂匯、青島市靈珠碧樂匯、常州市510科創碧樂匯等項目。相信隨著新項目的陸續開業，我們將持續為城市注入商業活力、為消費者帶來美好商業生活。

### 前景及未來計劃

#### 落地「紅心碧海」激活社區共治，助推老舊社區改造煥新

我們於2022年推出紅色物業服務品牌「紅心碧海」，通過倡導居民組成志願者團隊，以定期大走訪、大調研等活動形式，收集群眾反饋，積極為社區居民解決社區治理難題、設施設備陳舊等居民體驗痛點，進一步改善居民居住環境，滿足人民群眾對美好生活的嚮往。基於多年沉澱的運營經驗、服務產品優勢，我們將EPCO模式運用在老舊小區改造過程中，EPCO即設計、建設、運營、管理一體化，旨在解決傳統社區改造中改管脫節、資源浪費、資金不足等難題，進而實現片區化管理，建立老舊小區長效管理機制，打造智慧社區新標杆。

2023年7月以來，「紅心碧海」模式已在廣東、福建、湖北、河南、重慶、浙江、天津等14個省市的近70個小區落地。未來，碧桂園服務在堅持黨的領導核心下，秉持「服務成就美好生活」的品牌使命，將持續深耕「紅心碧海社區共治模式」，加大「紅心碧海」議事協商會議的廣度與深度，發掘和解決更多居民「急愁難盼」的問題，激發居民參與社區管理的內生動力，做好社區與居民的「連心橋」，為共建美好和諧社區打造高效的多方共治模式。

## 管理層討論及分析

### 探索「物業服務+生活服務」，為社區生活帶來更多美好場景

作為連接千家萬戶的重要民生行業，提供高品質和多樣化的服務，不斷滿足人民日益增長的美好生活需要，是物業管理行業發展的不竭動力。大力提升物業服務，是滿足人民對美好生活嚮往的現實需要。近年來，碧桂園服務積極探索「物業服務+生活服務」模式，持續提升社區服務質量，提升社區服務智能化水平，推進家政、養老、託幼、物業服務等業態融合創新，不斷提升客戶滿意度。

我們持續聚焦「居民有需求，社區有服務」，一直深入探索「物業服務+生活服務」創新模式，推動物業服務向高品質、多樣化升級，不斷延伸服務邊界，增強業主幸福感。未來，我們將重點構建環境友好社區、長者友好社區、女性友好社區、兒童友好社區、寵物友好社區。圍繞業主全生命周期的生活需求，充分發揮社區資源優勢，強化社區為民、便民、安民功能，為業主提供有價值的增值服務，為社區生活帶來更多美好場景。

### 數字化手段洞察客戶需求，持續提升服務產品改善與升級

隨著大數據、AI、雲計算、物聯網、5G等技術日趨成熟，物業行業也迎來了數字化時代。碧桂園服務積極擁抱物業數字化轉型，持續驅動服務產品改善與升級。我們始終致力於以客戶為中心，推動客戶服務高效運營、客戶體驗優化升級，解決服務標準與客戶差異、個性化需求之間的矛盾。我們在數字化轉型中持續關注三個方面的核心能力建設：一是客戶體驗的提升；二是整體運營效率的提升；三是模式的創新，要求對現有的業務、流程、商業模式進行精益化的塑造，通過數字化的方式讓未來的方向更加清晰。

聚焦到客戶體驗，我們正通過智能化手段批量處理常規業務、聚焦解決差異化需求。通過智能化手段對客戶反饋的問題和訴求進行問題的抓取，並且自動和工單系統進行對接，有效協助處理管家在繁雜事務中的疏漏，解決業主需求問題。此外，我們通過400客服、管家巡檢、企業微信等各種渠道，廣泛引用行業內外成熟的技術，從物業管理行業的前端業務，後端的服務支持業務，運營支持的業財業務等，全面來提升整體的運營效率。

### 探索延伸物業管理服務邊界，縱向構建垂直專業服務價值鏈

在大物管的背景下，物業管理服務從對物的管理到對人的管理，再到對生態城市的服務，服務的範圍、對象、內容正發生深刻的變化，向業主和資產方面進一步延伸。我們縱向深度佈局了包括社區傳媒、房產經紀服務、商業運營服務、社區保險、電梯維保等專業細分賽道。

碧桂園服務致力於成為國際領先的新服務集團，我們將堅持基於新需求導向下的服務重構，利用新科技、新服務、新生態、新價值為物管賦能，同時以客戶為中心，重構和設計自身的大物管服務。我們將向更高階、更全面的大資管服務，如設施設備管理、資產管理以及科技等方向持續探索，縱向構建專業服務價值鏈，持續加強我們於行業的核心競爭力，整合構築更完整的專業化能力，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。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要來自(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務、(iii)非業主增值服務、(iv)「三供一業」業務、(v)城市服務及(vi)商業運營服務。截至2023年6月30日止六個月，總收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣20,055.4百萬元增加約3.4%至約人民幣20,733.1百萬元。

#### (一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣10,986.3百萬元增加約10.9%至約人民幣12,187.5百萬元，佔總收入比約為58.8%(2022年同期約54.8%)。

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集團開發的物業及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至2023年6月30日止六個月／ 截至2023年6月30日				截至2022年6月30日止六個月／ 截至2022年6月30日			
	收入		收費管理 面積		收入		收費管理 面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
由碧桂園集團 開發的物業(附註1)	5,334,604	43.8	449,915	49.1	4,555,843	41.5	379,156	45.0
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	6,852,877	56.2	466,080	50.9	6,430,478	58.5	464,001	55.0
總計	12,187,481	100.0	915,995	100.0	10,986,321	100.0	843,157	100.0

附註1：由碧桂園控股有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營企業(「碧桂園集團」)獨立開發或與其他方共同開發的物業。

收費管理面積由2022年同期約843.2百萬平方米增加約72.8百萬平方米至約916.0百萬平方米，主要由於本集團儲備面積於期內轉化為收費管理面積。

## 管理層討論及分析

### (二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,112.3百萬元下降約10.8%至約人民幣1,884.2百萬元，佔總收入比約9.1%(2022年同期約10.5%)。

社區增值服務收入下降主要源於：

- (a) 期內，到家服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣250.6百萬元增至約人民幣306.7百萬元，增幅約22.4%。
- (b) 期內，家裝中介服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣310.7百萬元降至約人民幣142.3百萬元，降幅約54.2%。
- (c) 期內，社區傳媒服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣437.1百萬元降至約人民幣390.8百萬元，降幅約10.6%。
- (d) 期內，本地生活服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣741.7百萬元降至約人民幣681.1百萬元，降幅約8.2%。
- (e) 期內，房地產經紀服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣195.6百萬元增至約人民幣227.0百萬元，增幅約16.1%。
- (f) 期內，園區空間服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣176.6百萬元降至約人民幣136.3百萬元，降幅約22.8%。

該下降主要是2023年年初疫情未完全消除，消費市場趨理性，消費者保持觀望態度，業務啟動不及預期，導致本集團社區增值服務業務推廣受限。

### (三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣1,424.0百萬元降至約人民幣971.8百萬元，降幅約31.8%，佔總收入比約4.7%(2022年同期約7.1%)。

非業主增值服務收入下降，主要因部分房地產企業出現階段性的調整，整體非業主增值業務均出現下滑。

### (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2022年6月30日止六個月約人民幣1,508.5百萬元增加至約人民幣1,888.7百萬元，增幅約25.2%，佔總收入比約9.1%(2022年同期約7.5%)。

供熱服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣722.5百萬元增加至約人民幣812.2百萬元，增幅約12.4%，佔總收入比約3.9%(2022年同期約3.6%)。

「三供一業」業務收入增加主要是由於養老、電梯安裝、酒店餐飲、託幼、保安、商品銷售等業務陸續開展的順利孵化所致。

### (五) 城市服務

期內，城市服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣2,635.2百萬元降至約人民幣2,394.3百萬元，降幅約9.1%，佔總收入比約11.5%(2022年同期約13.1%)。

城市服務收入下降主要由於期內本集團主動縮減若干低毛利率業務所致。

### (六) 商業運營服務

期內，商業運營服務收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣588.8百萬元降至約人民幣534.3百萬元，降幅約9.3%，佔總收入比約2.6%(2022年同期約2.9%)。

商業運營服務收入下降主要由於商業委托管理項目減少所致。

## 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。期內，成本約人民幣15,575.5百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣14,668.5百萬元增加約6.2%。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所致。

## 管理層討論及分析

### 毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣5,387.0百萬元減少約人民幣229.3百萬元至約人民幣5,157.7百萬元，降幅約4.3%。

期內，整體毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約26.9%下降2.0個百分點至約24.9%，整體毛利率下降主要由於社區增值服務及非業主增值服務毛利率下降所致。

剔除收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌等攤銷成本後，期內經調整的整體毛利率約為27.4%（2022年同期：約29.5%）。

#### (i) 物業管理服務

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約25.9%上升0.1個百分點至約26.0%。

物業管理服務毛利率維持穩定狀態。

#### (ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約59.7%下降11.0個百分點至約48.7%。

社區增值服務毛利率下降主要是期內業務開展不及預期但固定成本持續發生所致。

#### (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2022年6月30日止六個月的約27.2%下降14.0個百分點至約13.2%。

非業主增值服務毛利率下降主要由於部分房地產企業出現階段性的調整，整體業務縮減所致。

#### (iv) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約8.7%下降1.5個百分點至約7.2%。

「三供一業」物業管理服務及其他相關服務毛利率下降，主要由於一方面物業管理品質提升成本增加，另一方面受低毛利率的商品銷售業務增加所致。

期內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約7.7%上升0.6個百分點至約8.3%。

「三供一業」供熱服務毛利率維持穩定狀態。

### (v) 城市服務

期內，城市服務分部的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約18.1%上升3.0個百分點至約21.1%。

城市服務毛利率上升主要由於期內本集團對城市服務項目採取降本增效的舉措及本集團主動縮減低毛利率業務所致。

### (vi) 商業運營服務

期內，商業運營服務分部的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約36.4%上升2.0個百分點至約38.4%。

商業運營服務毛利率上升主要是由於期內進行業務結構調整，退出毛利率較低的業務所致。

### 銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣155.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣161.5百萬元下降約3.5%。

銷售及營銷開支減少主要由於本集團加強費用化管理緊縮政策所致。

### 行政開支

期內，行政開支約人民幣1,815.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,939.1百萬元下降約6.4%。行政開支率由2022年同期約9.7%下降0.9個百分點至約8.8%。

行政開支下降主要由於期內部分購股權失效沖減前期已計提的購股權開支所致。

此外，剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2022年同期約9.6%下降0.4個百分點至約9.2%。

### 其他收入

期內，其他收入約人民幣281.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣238.3百萬元增加約18.3%。

其他收入增加主要由於期內收到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較上年同期增加所致。

### 其他收益—淨額

期內，其他收益—淨額約人民幣94.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的收益約人民幣294.3百萬元下降約人民幣199.5百萬元。

其他收益—淨額減少主要由於市場行情波動使得來自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與匯兌收益較上年同期減少所致。

# 管理層討論及分析

## 財務收入／(成本) — 淨額

期內，財務收入／(成本) — 淨額約人民幣2.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣(80.1)百萬元增加約人民幣82.5百萬元。

財務收入／(成本) — 淨額上升主要由於2021年發行的可換股債券在2022年6月1日到期贖回並註銷，利息支出較上年同期減少，且期內的存款利息收入較上期增加所致。

## 所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣779.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣818.7百萬元下降約4.8%。

所得稅費用減少主要由於本集團截至2023年6月30日止六個月稅前利潤總額下降所致。

## 期內利潤

期內，本集團的淨利潤約人民幣2,488.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,751.9百萬元下降約9.6%。

期內，本公司股東(「股東」)應佔利潤約人民幣2,351.2百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,575.8百萬元下降約8.7%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣137.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣176.1百萬元下降約22.0%。

期內，股東應佔核心淨利潤\*約人民幣2,615.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2,891.0百萬元下降約9.5%。

## 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2023年6月30日，本集團的無形資產約人民幣25,469.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣25,953.4百萬元，下降約人民幣483.5百萬元，主要由於期內無形資產所產生的攤銷金額約人民幣566.0百萬元導致。

\* 剔除可換股債券計提的借款成本、購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產未實現的損益、收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係與保險經紀牌照及品牌的推銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置子公司損失及對外擔保預期信用損失後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

### 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產包含對若干實體的權益性投資。

於2023年6月30日，本集團的按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產餘額約人民幣3,969.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣4,151.6百萬元下降約人民幣182.0百萬元，主要由於期內本集團部分投資估值下降所致。

### 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、供應商預付款及預付稅款。

於2023年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣17,496.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣15,358.1百萬元增加約人民幣2,138.3百萬元，主要是由於本集團收入總額的增長所致。

其他應收款項淨額由2022年12月31日約人民幣5,441.5百萬元下降至2023年6月30日約人民幣4,976.1百萬元，下降約人民幣465.4百萬元，主要是由於按金及代業主墊付款減少所致。

### 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對理財產品及於封閉式基金的投資。

於2023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884.8百萬元，較2022年12月31日約人民幣862.8萬元增加約人民幣22.0百萬元，主要由於附屬公司利用閒置資金理財產生的資金增值收益。

### 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2022年12月31日約人民幣5,981.9百萬元增加至2023年6月30日約人民幣6,683.6百萬元，增加約人民幣701.7百萬元，主要是受益於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、應付股息、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，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2023年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣6,548.2百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣5,976.6百萬元，增加約人民幣571.6百萬元，主要由於材料採購成本、勞務外包成本及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

## 管理層討論及分析

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；及(iv)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2022年12月31日約人民幣6,785.3百萬元增加至2023年6月30日約人民幣7,312.3百萬元，主要由於自業主的暫收款及按金增加所致。

### 資本管理

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

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

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

截至2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,847.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,253.6百萬元)。期內所有到期借款均得以按時償還。

於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

### 流動資金、財務及資本資源

本集團財務狀況良好，期內的營運資金來源於營運產生的內部資金、銀行貸款及股東實繳資本。

截至2023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12,712.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣11,376.8百萬元增加約人民幣1,335.6百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	12,577,847	99.0	11,182,834	98.3
港幣	43,630	0.3	104,259	0.9
其他貨幣	90,874	0.7	89,679	0.8
	12,712,351	100.0	11,376,772	100.0

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167.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣161.0百萬元)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及附屬公司碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)及福建東飛環境集團有限公司(「東飛」)業務合同的履約保證金。

截至2023年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣10,991.7百萬元(2022年12月31日：約人民幣9,662.3百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為1.4倍(2022年12月31日：1.4倍)。

### 主要風險及不明朗因素

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

#### 行業風險

本集團的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、封閉式基金及對一家實體的權益性投資外，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2023年6月30日，本集團有211,001名僱員(2022年12月31日：227,759名僱員)。期內，總員工成本約人民幣7,493.9百萬元。

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

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

## 管理層討論及分析

股東於2018年3月13日批准本公司上市前購股權計劃，及於2020年9月28日批准本公司購股權計劃。期內，本公司並未根據上述計劃授出任何購股權，亦未因合資格參與者行使購股權而發行任何股份。

### 員工培訓及發展

2023年，集團廣納跨界人才，引入科技型、業務型人才，厚植多元化人才池，升級關鍵人才隊伍任用標準，通過人才隊伍畫像梳理、盤點及崗位體系迭代，提升人才能力及崗位匹配度，精選高適配人才，橫縱向多通道發展。

公司打通員工在線學習渠道，線上學習平台、線下集訓雙管齊下，營造學習氛圍。同時升級海量課程，打造公司知識庫。截至2023年6月30日，線上學習平台累計課程1,632門，其中2023年上半年新增152門，在線學習時長68,317小時。聚焦解決一線業務難點，開展乾貨小課堂18期，參與9,648人次。進行一拓一常態化賦能，線上直播24場，覆蓋學員47,140人次；「十城燎原」全國巡迴集訓，覆蓋學員668人，助力業務穩固提升。

其中，針對一線崗位，保證新員工培訓覆蓋率100%的基礎上，強化基層員工培訓。通過每日晨會，每月在崗提升培訓，加速新員工融入及崗位勝任，規範對客態度及服務禮儀，促進現場品質及業主滿意度提升。

同時，為更高效支撐集團業務發展戰略，2023年打造「碧防官」人才發展計劃，按照人才發展路徑通過「721」培養及倒逼成長的機制，將其加速培養成為項目管理者，強化高潛人才培養。

### 資產抵押

截至2023年6月30日，因本公司若干附屬公司因日常項目運營需求與銀行及融資租賃公司發生借款及售後回租融資貸款業務，主要以其各自的數個城市服務項目的收款權質押和若干設備抵押。

### 或然負債

截至2023年6月30日，有關或然負債的詳情請參閱本報告的中期財務資料附註28，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2023年6月30日，除本報告的中期財務資料附註31所披露者外，本集團概無其他對外擔保。

### 重大收購、出售及重大投資

期內，本集團概無重大收購及出售，亦無任何個別重大投資。

### 本集團未來作重大投資或購入資本資產的計劃詳情，並預計在未來一年如何就上述計劃融資

本集團將根據戰略目標和業務需求擇機開展重大投資計劃。

## 中期股息

本公司截至2022年12月31日止年度之末期股息為每股人民幣14.40分(相當於15.89港仙)，特別股息為每股人民幣22.81分(相當於25.17港仙)，合共約為人民幣1,255,141,000元。該等末期股息及特別股息已在本公司於2023年5月25日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上獲批准，並於2023年8月11日以港幣現金派付。

董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

## 本期間內的重大事項

### 修訂組織章程大綱及細則以及採納第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則

為(i)符合於2022年1月1日生效的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)經修訂附錄三所載的核心股東保障水平；(ii)符合開曼群島適用法律的相關規定；(iii)允許股東大會以電子會議(亦稱為虛擬股東大會)或混合會議的形式舉行；及(iv)作出若干整理及內務修訂，董事會建議對本公司現有組織章程大綱及細則作出若干修訂(「建議修訂」)。同時，董事會建議採納載有建議修訂之第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則(「第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則」)，以取代及廢除現行的組織章程大綱及細則。

建議修訂及建議採納第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則已於股東週年大會上通過特別決議案。詳情請參閱本公司日期為2023年3月29日與2023年5月25日之公告及本公司日期為2023年4月24日之通函。

## 於報告期間後發生的事件

### 董事會主席兼控股股東捐贈股份

本公司接獲本公司控股股東(定義見上市規則)、非執行董事兼董事會主席楊惠妍女士(「楊女士」)通知，楊女士及其全資持有的必勝有限公司(「贈與人」)與國強公益基金會(香港)有限公司(「國強公益基金會(香港)」)已於2023年7月29日簽署贈與契據(「贈與契據」)。根據贈與契據，贈與人將捐贈674,640,867股本公司股份(「股份」)(佔本公司已發行股份約20%)(「捐贈股份」)予國強公益基金會(香港)作慈善公益用途(「捐贈」)。

基於對本公司長期價值的認可及加強本公司企業管治穩定性考慮，國強公益基金會(香港)向楊女士及贈與人不可撤回及無條件地承諾，其將在十年內持有捐贈股份，並委託楊女士及贈與人或其指定人士代表國強公益基金會(香港)按照楊女士及贈與人的意願行使捐贈股份中的投票權。捐贈現已完成，楊女士(直接和間接)擁有543,695,233股股份，佔已發行股份約16.12%；而楊女士繼續(直接和間接)控制1,218,336,100股股份的投票權(當中包括捐贈股份的投票權)，佔已發行股份投票權約36.12%。詳情請參閱本公司日期為2023年7月30日之公告。

## 管理層討論及分析

### 於公開市場購回股份之意向

董事會相信，現時股份之買賣價格水平並未充分反映本集團的內在價值。因此，視乎市場情況及本公司屆時的實際需要，董事會有意根據於股東週年大會上所獲股東授予之購回股份之一般授權，在本報告刊發之後選擇合適的時機於公開市場購回不多於337,312,739股股份（即於股東週年大會日期之已發行股份總數之10%）（「購回股份」）。本公司將遵照本公司的組織章程大綱及細則、上市規則、《公司收購、合併及股份回購守則》、開曼群島公司法以及所有其他適用法例及法規進行購回股份。購回股份之相關代價由本集團現有可用現金儲備撥付。本公司將隨後註銷已購回之股份。

董事會相信，購回股份反映本集團對其業務的長遠前景充滿信心，改善股東的回報，符合本公司及股東的整體利益。董事會亦相信，本集團財務狀況穩健，能在進行購回股份的同時維持足夠財務資源以滿足本集團業務持續增長。詳情請參閱本公司日期為2023年8月1日之公告。

## 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(「**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，而芮萌先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責包括協助董事會對本集團財務報告流程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。

審核委員會已審閱期內之未經審核中期業績及本集團採納的重大會計政策及準則，並已審閱管理層提交的風險控制及內部審計報告。此外，本公司獨立核數師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2023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2023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2023年6月30日止六個月期間並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 企業管治及其他資料

### 董事資料變動

以下載列根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事其他主要職務變動。

*芮萌先生，獨立非執行董事*

於2023年5月，芮先生退任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(股票代碼：831317))董事會之獨立董事。

於2023年6月，芮先生退任上工申貝(集團)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：600843))董事會的獨立董事。

於截至2023年6月30日止六個月期間，除上述披露者外，概無其他資料須根據上市規則13.51B(1)條予以披露。

### 購買、出售、贖回或發行本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券，本公司亦未發行任何股本證券。

### 股本集資活動及所得款項用途

期內，本公司並無進行任何股本集資活動。本公司上市至今的股本集資活動所得款均已於以前年度使用完畢，有關詳情請參見本公司往年年報中股本集資活動相關章節。

## 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2023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（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之股份、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		於2023年	
			持有相關股份	總計	6月30日	所持
			權益數目		佔已發行總	債權證數目
					股份百分比	
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,218,336,100 <sup>(2)</sup>	-	1,218,336,100	36.12%	-
李長江先生(總裁)	實益擁有人及配偶權益	3,227,915 <sup>(3)(4)</sup>	3,690,000 <sup>(7)</sup>	6,917,915	0.21%	-
肖華先生	實益擁有人	755,795 <sup>(3)(5)</sup>	860,000 <sup>(7)</sup>	1,615,795	0.05%	-
郭戰軍先生	實益擁有人	825,405 <sup>(3)(6)</sup>	600,000 <sup>(7)</sup>	1,425,405	0.04%	-

附註：

- (1) 於2023年6月30日，本公司已發行股份總數為3,373,127,390股股份。
- (2) 於2023年6月30日，必勝有限公司(「必勝」)及Fortune Warrior Global Limited (「Fortune Warrior」)分別持有1,092,972,961股股份及125,363,139股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 有關權益包括行使根據上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權而獲得的股份。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) 該等股份指李長江先生配偶黃志華女士持有的於二級市場購入的1,283,000股股份、李長江先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的315股股份及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1,944,600股股份。
- (5) 該等股份指肖華先生因於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股有限公司(「碧桂園控股」)股份而分拆本公司獲分派的37股股份、肖華先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的5,558股股份及肖華先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的750,200股股份。
- (6) 該等股份指郭戰軍先生收取碧桂園服務2020年度及2021年度末期股息分派的14,205股股份及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811,200股股份。
- (7) 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

# 權益披露

## 於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	於2023年6月30日
				佔相聯法團已發行總股份之概約百分比 <sup>(1)</sup>
楊惠妍女士	四川嘉寶生活服務集團股份有限公司 〔嘉寶服務〕	於受控制法團的權益	177,584,598	99.71%

附註：

- (1) 於2021年6月17日舉行的嘉寶服務股東大會及H股類別股東大會通過批准將嘉寶服務H股從聯交所除牌的決議，且於2021年7月15日除牌接受條件達成。嘉寶服務H股在聯交所的上市地位已於2021年8月19日下午四時正自願撤銷。嘉寶服務作為中國發行人，除牌後其股份類別不再區分H股和內資股，並全數為每股面值人民幣1元的普通股。該百分比根據於2023年6月30日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益的 股份數目	佔已發行總股份 概約百分比
必勝	實益擁有人	1,092,972,961 (L)	32.40%
陳翀先生 <sup>(2)</sup>	配偶權益	1,218,336,100 (L)	36.12%

附註：

L—好倉

S—淡倉

- (1) 於2023年6月30日，本公司已發行股份總數為3,373,127,390股股份。
- (2) 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。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

## 購股權計劃

### (a) 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上市前購股權計劃。其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案作出修訂(有關修訂的詳情，請參閱本公司日期為2019年10月16日的公告及本公司日期為2019年10月22日的通函)。以下為上市前購股權計劃的主要條款概要：

#### (i) 目的

上市前購股權計劃旨在使本公司能夠向合資格參與人授出購股權，作為對本集團作出貢獻的獎勵或報酬。

#### (ii) 參與人

以下人士符合資格參與上市前購股權計劃：

- 僱員參與者包括本集團的任何全職僱員、行政人員及高級職員；
- 本公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- 董事會及其獲授權人士酌情認為已對或將對本公司作出貢獻的任何其他合資格人士(含服務提供者及及關連實體參與者)。

#### (iii) 可供認購股份的最大數目

根據上市前購股權計劃可予發行之全部股份均已於2018年授出完畢。期內，根據上市前購股權計劃並無發行股份，而截至本報告日，上市前購股權計劃下可授出的最大股份總數為132,948,000股均已於以前年度被行使並發行。

#### (iv) 每名參與人可獲授購股權上限

每名合資格參與人在任何12個月內獲授的購股權(包括上市前購股權計劃下已行使或未行使的期權)予以行使時所發行及將發行的證券，不得超過本公司已發行股份的1%。

#### (v) 購股權行使期限

承授人行使上市前購股權計劃之購股權的期限不得遲於授出日期起計五年。

#### (vi) 付款以接納購股權要約

參與者須在接納本公司授出購股權要約的三十日內向本公司支付1.00港元，作為接納購股權的代價。

## 權益披露

### (vii) 釐定行使價格的基準

行使價格為每股0.94港元，乃基於本公司委聘的獨立估值師編製的估值報告，經參考股份於2017年12月31日的公允價值釐定。

### (viii) 計劃尚餘的有效期

上市前購股權計劃自2018年3月13日起計180日期間有效及具有效力，並在該期間過後不可再授出期權。除此以外，上市前購股權計劃的條款仍具有十足效力及作用，已授出並尚未行使的購股權繼續有效並可在行使期限內予以行使。

### (ix) 歸屬期

除非董事另行決定並在向承授人提出授出購股權的要約時列明，否則上市前購股權計劃並無規定於行使購股權前須持有購股權的最短期限。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向13名僱員（含4名董事）及2名關連實體參與者（即為2名碧桂園控股僱員，他們獲授購股權數量均超出本公司於採納日期已發行股本的0.1%及其中1名碧桂園控股僱員獲授購股權數量超出本公司於採納日期已發行股本的1%）合計15名合資格人士共授出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）。

於本報告期內，本公司無尚未行使之購股權根據上市前購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

## (b) 購股權計劃

於2020年9月28日，本公司的股東批准及採納購股權計劃。年期由採納日期起計10年，並於2030年9月27日屆滿。以下為購股權計劃主要條款的概要：

### (i) 目的

- 透過向合資格參與者提供獲得本公司股份的機會，激勵彼等為本集團的未來發展而努力，從而促進本集團的長遠穩定發展；
- 就合資格參與者對本集團之貢獻提供激勵及／或獎賞；及
- 增強本集團吸引及留用擁有傑出技能及豐富經驗的人士的能力。

(ii) 合資格參與者

- 僱員參與者包括本集團的任何在職僱員、行政人員或高級職員；
- 本公司任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- 服務提供者包括董事會或其授權的人士全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員的任何顧問、諮詢師或業務合作夥伴。

(iii) 可供認購股份的最大數目

- 根據購股權計劃可予發行之最高股份數目將為82,780,000股。
- 根據購股權計劃、本公司新訂及其他現有購股權計劃可能授出的購股權而可能發行之最高股份數目不可超過已發行股份總數之10%。
- 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權在獲行使後可予發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數之30%。

截至本報告日期，根據購股權計劃可予發行之股份總數為35,733,000股股份(包括已授出但尚未失效或行使之可認購29,293,000股股份之購股權)，為本公司於本報告日期已發行股本的約1.06%。

(iv) 每名合資格參與者可獲授購股權上限

於任何12個月期間內因行使授予各合資格參與者之購股權(包括根據購股權計劃已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。

(v) 購股權行使期限

承授人行使購股權計劃之購股權的期限不得遲於授出日期起計五年及須遵守購股權計劃之條款。

(vi) 付款以接納購股權要約

接納購股權要約的參與人士須於在接納本公司授出購股權要約的三十日內向本公司支付1.00港元，作為接納購股權的代價。

## 權益披露

### (vii) 釐定行使價格的基準

購股權行使價格須由董事會全權酌情決定，惟無論如何至少為下列三者中的最高者：

- 股份在授予日(必須為營業日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
- 股份在授予日前五個營業日的平均收市價(收市價同樣以聯交所日報表所載者為準)；及
- 股份在授予日前十個營業日的平均收市價(收市價同樣以聯交所日報表所載者為準)之95%。

### (viii) 計劃尚餘的有效期

購股權計劃將於採日期起計10年內有效，該期間之後不會進一步授出購股權，但購股權計劃的條文將在所有其他方面仍然具有十足效力和效用，且已授出及尚未行使的購股權應繼續有效及可在行使期限內行使。

### (ix) 歸屬期

除非董事另行決定並在向承授人提出授出購股權的要約時列明，否則購股權計劃並無規定於行使購股權前須持有購股權的最短期限。

於2020年9月28日、2021年3月23日及2022年3月30日，本公司合共向73名合資格參與者授出購股權，其中(在授予當時)65名為僱員(董事除外)、4名為董事及4名為服務提供者(其中一名服務提供者獲授購股權數量超出本公司於採納日期已發行股本的0.1%)。

2022年3月30日，獲授購股權之部分合資格參與者同時也為2021年3月23日之獲授購股權合資格參與者。2021年3月23日授出的購股權已於2022年3月30日註銷。

期內，根據購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別及姓名	於2023年	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
	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2023年 6月30日 尚未行使			
<b>董事</b>									
李長江先生	5,790,000	-	-	-	2,100,000	3,690,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(5)</sup>
肖華先生	1,520,000	-	-	-	660,000	860,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(5)</sup>
郭戰軍先生	1,200,000	-	-	-	600,000	600,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(5)</sup>
董事小計	8,510,000	-	-	-	3,360,000	5,150,000			
<b>僱員參與者</b>	33,736,000	-	-	-	14,158,000	19,578,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(2)</sup> - 27/09/2025 <sup>(5)</sup>
	3,240,000	-	-	-	1,136,000	2,104,000	50.07	30.03.2022	歸屬日 <sup>(3)</sup> - 29/03/2027 <sup>(5)</sup>
<b>服務提供者</b>	6,320,000	-	-	-	2,760,000	3,560,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(5)</sup>
合資格參與者小計 (除董事外)	43,296,000	-	-	-	18,054,000	25,242,000			
<b>總計</b>	51,806,000	-	-	-	21,414,000	30,392,000			

# 權益披露

附註：

- (1) 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)就截至2020年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，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)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (2) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2020年9月28日，本公司向57名僱員(除董事外)和4名服務提供者\*合計61名其他參與人授出53,900,000股股份的購股權歸屬日如附註(1)，剩下的由4名僱員(除董事外)持有之2,400,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，即：(a)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，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)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。

\* 服務提供者(均為本公司之顧問)為一直並持續向本集團在日常業務過程中提供有利長遠發展服務的人士。為免生疑問，服務提供者不包括配售代理或就集資、合併或收購事宜提供顧問服務的財務顧問，亦不應包括提供鑒證服務又或須公正客觀地執行服務的專業服務提供者。
- (3) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2022年3月30日，本公司向5名僱員(除董事外)合計授出3,240,000股股份的購股權，其中向2名承授人授出合共1,600,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，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)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。其餘向三名承授人授出合共1,640,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，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)就截至2024年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。部分購股權的歸屬期少於12個月的理由為：2021年3月23日獲授予之同等數量尚未行使之購股權(即1,600,000股股份的購股權)之行使價(即行使價為港幣72.40元)已不能促使承授人對本集團之貢獻提供激勵及獎勵之目的，亦不利於吸引現有承授人留任並為本集團的發展作出持久貢獻。故此，薪酬委員會及董事會均決議通過根據購股權計劃註銷尚未行使購股權，並向現有承授人授出同等數量之新購股權。
- (4) 期內計入損益表的購股權開支約人民幣-92.47百萬元(2022年同期：人民幣10.99百萬元)，主要是期內部分購股權失效沖減前期已計提的購股權開支，相關會計政策詳見本公司於2023年4月24日發佈的2022年年度報告中綜合財務報表附註2.23「股份基礎付款」。
- (5) 在按照購股權計劃的條款符合歸屬條件及購股權未失效的情況下，購股權可由承授人分別於2025年9月27日及2027年3月29日前行使。

- (6) 期內，合資格參與者無行使或歸屬任何購股權，有關股份在緊接購股權行使或歸屬日期之前的加權平均收市價並不適用；期內，本公司亦無註銷購股權。
- (7) 期內，本公司無授出購股權。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據購股權計畫可供授出的股份數目分別為6,440,000股及6,440,000股。

期內，本公司無授出購股權，因此根據本公司購股權計畫授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為0。

除上文所披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據購股權計畫被行使、註銷或失效。

# 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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	6	20,733,133	20,055,434
服務成本	9	(15,088,902)	(14,023,176)
商品銷售成本	9	(486,556)	(645,307)
<b>毛利</b>		<b>5,157,675</b>	5,386,951
銷售及營銷開支	9	(155,886)	(161,499)
行政開支	9	(1,815,550)	(1,939,072)
金融資產減值損失淨額	9	(316,436)	(192,511)
其他收入	7	281,881	238,335
其他收益 — 淨額	8	94,828	294,275
<b>經營利潤</b>		<b>3,246,512</b>	3,626,479
財務收入	10	114,205	60,480
財務成本	10	(111,761)	(140,565)
財務收入／(成本) — 淨額	10	2,444	(80,085)
採用權益法入賬的應佔投資業績	18	19,291	24,271
<b>所得稅前利潤</b>		<b>3,268,247</b>	3,570,665
所得稅費用	11	(779,686)	(818,746)
<b>期內利潤</b>		<b>2,488,561</b>	2,751,919
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		2,351,168	2,575,786
— 非控制性權益		137,393	176,133
		<b>2,488,561</b>	2,751,919
<b>其他綜合收益</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣折算差異		(6,191)	(15,435)
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	25	(151,964)	130,974
<b>期內其他綜合(虧損)／收益總額，稅後淨額</b>		<b>(158,155)</b>	115,539
<b>期內綜合收益總額</b>		<b>2,330,406</b>	2,867,458
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司股東		2,193,013	2,694,277
— 非控制性權益		137,393	173,181
		<b>2,330,406</b>	2,867,458
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利(以人民幣分／股表示)</b>			
— 基本	12	69.70	76.51
— 攤薄	12	69.70	76.51

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 於2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,545,490	1,477,517
其他使用權資產	15	215,381	214,389
投資物業	16	2,106,574	1,989,667
無形資產	17	25,469,939	25,953,361
採用權益法入賬的投資	18	663,587	644,815
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	19	3,969,617	4,151,610
合同資產	20	436,149	427,725
貿易及其他應收款項	21	213,524	246,603
遞延所得稅資產		410,809	314,715
		<b>35,031,070</b>	35,420,402
<b>流動資產</b>			
存貨		320,613	270,758
貿易及其他應收款項	21	24,052,947	22,146,142
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	23	884,754	862,822
受限制銀行存款	22	167,630	161,002
現金及現金等價物	22	12,544,721	11,215,770
		<b>37,970,665</b>	34,656,494
<b>總資產</b>		<b>73,001,735</b>	70,076,896

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	未經審核 於2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及股份溢價	24	<b>27,329,914</b>	27,329,914
其他儲備	25	<b>567,305</b>	812,916
留存收益	26	<b>10,409,628</b>	9,313,601
		<b>38,306,847</b>	37,456,431
<b>非控制性權益</b>		<b>2,531,857</b>	2,452,569
<b>總權益</b>		<b>40,838,704</b>	39,909,000
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	29	<b>986,876</b>	1,015,929
租賃負債	15	<b>2,215,617</b>	2,053,781
遞延所得稅負債		<b>1,981,560</b>	2,104,015
		<b>5,184,053</b>	5,173,725
<b>流動負債</b>			
合同負債		<b>6,683,591</b>	5,981,946
貿易及其他應付款項	28	<b>18,505,544</b>	16,865,118
即期所得稅負債		<b>724,756</b>	697,069
銀行及其他借款	29	<b>860,876</b>	1,237,636
租賃負債	15	<b>204,211</b>	212,402
		<b>26,978,978</b>	24,994,171
<b>總負債</b>		<b>32,163,031</b>	30,167,896
<b>權益及負債總額</b>		<b>73,001,735</b>	70,076,896

以上中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第37頁至第80頁之中期財務資料已於2023年8月29日獲董事會批准，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	非控制性 權益	總權益
		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2022年1月1日的結餘		27,202,614	468,640	8,515,620	36,186,874	2,186,619	38,373,493
<b>綜合收益</b>							
期內利潤		-	-	2,575,786	2,575,786	176,133	2,751,919
其他綜合收益		-	118,491	-	118,491	(2,952)	115,539
<b>截至2022年6月30日止期間的綜合收益總額</b>		-	118,491	2,575,786	2,694,277	173,181	2,867,458
<b>與本公司股東的交易</b>							
代價發行		58,846	-	-	58,846	-	58,846
購回股份		(50,251)	-	-	(50,251)	-	(50,251)
僱員股份計劃							
— 僱員服務價值		-	10,990	-	10,990	-	10,990
— 行使購股權		2,644	(769)	-	1,875	-	1,875
來自非控制性權益的注資		-	-	-	-	12,807	12,807
與非控制性權益的交易		-	451	-	451	(3,801)	(3,350)
業務合併產生的非控制性權益		-	-	-	-	17,353	17,353
出售按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產		-	(852)	852	-	-	-
股息		-	-	(1,009,078)	(1,009,078)	(40,540)	(1,049,618)
<b>與股東的交易總額</b>		11,239	9,820	(1,008,226)	(987,167)	(14,181)	(1,001,348)
<b>於2022年6月30日的結餘</b>		27,213,853	596,951	10,083,180	37,893,984	2,345,619	40,239,603

## 中期簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核						
	附註	本公司股東應佔				非控制性 權益	總權益
		股本及 股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘		27,329,914	812,916	9,313,601	37,456,431	2,452,569	39,909,000
綜合收益							
期內利潤		-	-	2,351,168	2,351,168	137,393	2,488,561
其他綜合虧損		-	(158,155)	-	(158,155)	-	(158,155)
截至2023年6月30日止期間的綜合收益總額		-	(158,155)	2,351,168	2,193,013	137,393	2,330,406
與本公司股東的交易							
僱員股份計劃							
— 僱員服務價值	25	-	(92,471)	-	(92,471)	-	(92,471)
來自非控制性權益的注資		-	-	-	-	3,693	3,693
與非控制性權益的交易		-	5,015	-	5,015	(10,905)	(5,890)
處置附屬公司		-	-	-	-	(15,916)	(15,916)
股息	13	-	-	(1,255,141)	(1,255,141)	(34,977)	(1,290,118)
與股東的交易總額		-	(87,456)	(1,255,141)	(1,342,597)	(58,105)	(1,400,702)
於2023年6月30日的結餘		27,329,914	567,305	10,409,628	38,306,847	2,531,857	40,838,704

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

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營產生的現金		<b>3,120,829</b>	3,374,417
已付所得稅		<b>(928,876)</b>	(1,028,074)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>2,191,953</b>	2,346,343
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額		-	(505,678)
以前年度其他應付款業務合併結算		<b>(10,765)</b>	(142,519)
處置附屬公司的現金流出淨額		<b>(1,475)</b>	-
已收採用權益法入賬的投資的股息	18	<b>2,915</b>	864
已收按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之股息	7	<b>140,757</b>	63,565
於採用權益法入賬的投資付款	18	<b>(2,396)</b>	(38,128)
購買物業、廠房及設備	14	<b>(332,932)</b>	(371,062)
購買無形資產		<b>(138,940)</b>	(84,285)
購買投資物業		-	(3,943)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款		<b>(1,015,000)</b>	(3,292,310)
採用權益法出售權益之所得款項		-	52,023
處置物業、廠房及設備之所得款項		<b>21,048</b>	164,253
處置按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之所得款項		<b>1,075,560</b>	3,303,804
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之所得款項		-	33,341
處置其他無形資產之所得款項		-	872
提供予第三方的貸款		-	(510,849)
已收利息	10	<b>114,205</b>	60,480
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(147,023)</b>	(1,269,572)

## 中期簡明綜合現金流量表(續)

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
贖回可換股債券		–	(4,279,781)
銀行及其他借款之所得款項		<b>505,110</b>	953,349
根據購股權計劃發行股份		–	1,875
來自非控制性權益的注資		<b>3,693</b>	12,807
與非控制性權益的交易		<b>(5,890)</b>	(3,350)
租賃付款本金部分		<b>(137,616)</b>	(72,735)
償還銀行及其他借款		<b>(910,923)</b>	(211,450)
已付租賃利息	10	<b>(65,458)</b>	(36,810)
已付銀行及其他借款的利息	10	<b>(46,303)</b>	(49,349)
購回股份		–	(50,251)
派付予非控制性權益的股息		<b>(15,485)</b>	(12,312)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(672,872)</b>	(3,748,007)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>1,372,058</b>	(2,671,236)
期初現金及現金等價物		<b>11,215,770</b>	11,618,619
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(43,107)</b>	(131,050)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>12,544,721</b>	8,816,333

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

## 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、城市服務及商業運營服務。

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明外，截至2023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」)呈列。

## 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。本中期財務資料應連同本公司截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2022年財務報表」，乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製)及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

## 3. 重大會計政策資料

所應用的會計政策與2022年財務報表所述的會計政策一致，惟採納下列於2023年1月1日或之後開始的報告期間生效的新訂香港財務報告準則及修訂本除外。所得稅費用根據管理層對完整財政年度的預期年度所得稅率的估計而確認。

(a) 採納於2023年1月1日或之後開始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。

## 中期財務資料附註

### 3. 重大會計政策資料(續)

- (b) 除香港財務報告準則第17號及香港會計準則第1號的修訂本及香港財務報告準則實務聲明第2號、香港會計準則第8號及香港會計準則第12號於本期間生效外，已頒佈的與本集團相關但於2023年1月1日開始的財政年度尚未生效且未提早採納的新訂及經修訂準則與現有準則的修訂本如下：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第7號(修訂本)	供應商融資安排披露	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港解釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－借款人對包含 按要求償還條款的有期貸款的分類	於2024年1月1日或之後
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	待定

該等修訂本預計均不會對本集團的會計政策造成重大影響。

### 4. 判斷及估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用和所報告資產及負債、收入及開支金額的判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

於編製本中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策作出的重大判斷和估計不確定性的主要來源，與2022年財務報表所應用者相同。

## 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2022年財務報表一併閱讀。

風險管理政策自截至2022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。

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1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2023年6月30日</b>					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬及其他應付稅項)	15,404,536	-	-	-	15,404,536
租賃負債	321,647	272,377	709,680	2,139,174	3,442,878
銀行及其他借款	926,373	114,880	64,540	921,261	2,027,054
<b>總額</b>	<b>16,652,556</b>	<b>387,257</b>	<b>774,220</b>	<b>3,060,435</b>	<b>20,874,468</b>
<b>於2022年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬及其他應付稅項)	13,031,241	-	-	-	13,031,241
租賃負債	322,797	264,396	666,318	1,992,792	3,246,303
銀行及其他借款	1,259,631	71,993	136,391	902,437	2,370,452
<b>總額</b>	<b>14,613,669</b>	<b>336,389</b>	<b>802,709</b>	<b>2,895,229</b>	<b>18,647,996</b>

## 中期財務資料附註

### 5. 財務風險管理(續)

#### 5.3 金融工具的公允價值計量

##### 公允價值估計

下表根據在計量公允價值的估值技術中所運用到的輸入值的層級，分析按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層級定義如下：

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

	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
<b>於2023年6月30日</b>				
<b>金融資產</b>				
按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產	-	-	884,754	884,754
按公允價值計量且變動計入其他 綜合收益的金融資產	23,466	-	3,946,151	3,969,617
<b>金融資產總額</b>	<b>23,466</b>	<b>-</b>	<b>4,830,905</b>	<b>4,854,371</b>
<b>於2022年12月31日</b>				
<b>金融資產</b>				
按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產	-	-	862,822	862,822
按公允價值計量且變動計入其他 綜合收益的金融資產	29,225	-	4,122,385	4,151,610
<b>金融資產總額</b>	<b>29,225</b>	<b>-</b>	<b>4,985,207</b>	<b>5,014,432</b>

## 5. 財務風險管理(續)

### 5.3 金融工具的公允價值計量(續)

#### 公允價值估計(續)

下表顯示截至2023年6月30日止六個月第3層金融工具的變動：

	按公允價值計量 且變動計入 損益的 金融資產 (附註23) 人民幣千元	按公允價值計量 且變動計入 其他綜合收益的 金融資產 (附註19) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年12月31日的期初結餘	862,822	4,122,385	4,985,207
添置	1,015,000	-	1,015,000
出售	(1,000,000)	-	(1,000,000)
公允價值變動	6,932	(176,234)	(169,302)
於2023年6月30日的期末結餘	884,754	3,946,151	4,830,905

- (a) 於報告期末持有的結餘並無重大未變現收益或虧損於本期間在損益中確認(2022年：無重大未變現收益或虧損)。
- (b) 截至2023年6月30日止六個月，公允價值層級之間並無轉換(2022年：無轉換)。本集團亦無更改釐定第2層及第3層公允價值的任何估值技術。

### 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」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者認為為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務以及根據國有企業分拆改制方案提供水電暖供應及物業管理服務(下文稱為「三供一業」)、城市服務及商業運營服務。

主要經營決策者從產品的角度來考慮業務，並識別出以下四個經營分部：

- 「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；
- 「三供一業」業務；
- 城市服務業務，包括環衛、清潔、污水及廢物處理業務；及
- 商業運營服務業務。

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

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，不包括即期及遞延所得稅負債、銀行及其他借款以及應付股息。

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。

## 6. 收入及分部資料(續)

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務業務之收入		
— 物業管理服務	12,187,481	10,986,321
— 社區增值服務	1,884,170	2,112,282
— 非業主增值服務	971,766	1,424,001
— 其他服務	60,283	77,762
	<b>15,103,700</b>	14,600,366
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	1,888,710	1,508,450
— 供熱服務	812,164	722,537
	<b>2,700,874</b>	2,230,987
來自城市服務業務之收入	<b>2,394,290</b>	2,635,235
來自商業運營服務業務之收入	<b>534,269</b>	588,846
	<b>20,733,133</b>	20,055,434

本集團有大量客戶，截至2023年及2022年6月30日止六個月並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部間銷售按各分部管理層協定的條款進行。

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



6. 收入及分部資料(續)

就可報告分部向本公司主要經營決策者提供的分部資料如下：(續)

	截至2022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	城市服務業務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入	14,608,474	2,230,987	2,640,458	519,320	19,999,239
在一段時間內確認	14,298,172	2,011,495	2,281,770	519,320	19,110,757
在某一時間點確認	310,302	219,492	358,688	-	888,482
來自其他來源的收入	-	-	-	69,526	69,526
租金收入	-	-	-	69,526	69,526
分部收入總額	14,608,474	2,230,987	2,640,458	588,846	20,068,765
減：分部間收入	(8,108)	-	(5,223)	-	(13,331)
來自外部客戶的收入	14,600,366	2,230,987	2,635,235	588,846	20,055,434
分部業績	2,907,203	24,317	421,492	139,854	3,492,866
採用權益法入賬的應佔投資業績	22,221	366	1,684	-	24,271
折舊及攤銷費用	643,544	35,439	157,758	70,000	906,741
金融資產減值損失淨額	143,784	20,112	24,575	4,040	192,511
資本開支	364,205	87,694	148,760	309,090	909,749
	於2022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	城市服務業務 人民幣千元	商業運營服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產	53,218,453	2,763,817	5,525,944	3,239,535	64,747,749
採用權益法入賬的投資	477,155	149,438	18,222	-	644,815
分部負債	17,830,918	2,509,966	1,905,831	2,866,532	25,113,247

## 中期財務資料附註

### 6. 收入及分部資料(續)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部業績	3,183,311	3,492,866
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的已變現及未變現收益(附註8)	82,492	157,884
財務收入／(成本) — 淨額	2,444	(80,085)
所得稅前利潤	3,268,247	3,570,665

分部資產與總資產的對賬如下：

	於2023年	於2022年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
分部資產	67,736,555	64,747,749
遞延所得稅資產	410,809	314,715
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	3,969,617	4,151,610
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	884,754	862,822
總資產	73,001,735	70,076,896

分部負債與總負債的對賬如下：

	於2023年	於2022年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
分部負債	26,334,330	25,113,247
應付股息(附註28)	1,274,633	—
遞延所得稅負債	1,981,560	2,104,015
即期所得稅負債	724,756	697,069
銀行及其他借款	1,847,752	2,253,565
總負債	32,163,031	30,167,896

## 7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產的股息收入	140,757	63,565
政府補助收入	111,205	145,771
滯納金收入	29,919	28,999
	<b>281,881</b>	238,335

## 8. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022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的已變現及未變現收益	82,492	157,884
匯兌收益淨額	12,468	112,881
提前終止租賃合同之收益	9,133	1,869
出售物業、廠房及設備之收益	880	16,414
處置附屬公司之收益	162	—
其他	(10,307)	5,227
	<b>94,828</b>	294,275

## 中期財務資料附註

### 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損失淨額的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利費用	7,493,881	7,755,493
清潔費用	3,253,951	2,748,836
保養費用	1,114,298	928,049
折舊及攤銷費用	975,847	906,741
安保成本	956,131	824,951
水電暖	944,510	736,939
供熱成本	652,823	607,426
商品銷售成本	486,556	645,307
綠化及園藝費用	390,187	362,807
金融資產減值損失淨額	316,436	192,511
短期租賃及低價值資產的租金開支	241,038	205,242
辦公及通信費用	164,855	123,442
差旅及招待費用	135,527	103,175
交通費用	105,252	72,896
專業服務費	103,550	117,271
銷售服務費	93,079	72,584
其他稅項及附加費	90,767	94,439
信息技術服務費	59,936	65,839
社區活動費	56,084	43,725
銀行手續費	51,269	45,440
廣告及宣傳費	40,648	56,572
合同服務特許權安排的建設成本	7,454	109,911
其他費用	129,251	141,969
	<b>17,863,330</b>	16,961,565

10. 財務收入／(成本) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	114,205	60,480
財務成本：		
可換股債券的借款成本	—	(54,406)
租賃負債的利息開支	(65,458)	(36,810)
銀行及其他借款的利息開支	(46,303)	(49,349)
	(111,761)	(140,565)
財務收入／(成本) — 淨額	2,444	(80,085)

11. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅	956,563	959,736
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(206,639)	(173,594)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	29,762	32,604
	(176,877)	(140,990)
	779,686	818,746

## 中期財務資料附註

### 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	
	2023年	2022年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,351,168	2,575,786
已發行普通股加權平均數(千股)	3,373,127	3,366,485
每股基本盈利(人民幣分)	69.70	76.51

#### (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。本公司有因購股權計劃(附註27)而產生的具攤薄效應之潛在普通股。就購股權計劃而言，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。因此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。截至2023年6月30日止期間，購股權具有反攤薄作用，因此未列入每股攤薄盈利計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,351,168	2,575,786
已發行普通股加權平均數(千股)及計算每股攤薄盈利的 普通股加權平均數(千股)	3,373,127	3,366,485
每股攤薄盈利(人民幣分)	69.70	76.51

### 13. 股息

2022年末期股息每股人民幣14.40分(相當於15.89港仙)及特別股息每股人民幣22.81分(相當於25.17港仙)，合共約為人民幣1,255,141,000元，已於2023年5月25日的股東週年大會上獲批准，並已於2023年8月11日以現金派付。

董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

14. 物業、廠房及設備

	人民幣千元
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值	1,477,517
添置	332,932
處置附屬公司	(617)
其他處置	(20,168)
折舊及攤銷	(244,174)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,545,490</b>
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值	1,365,576
收購附屬公司	10,092
其他添置	371,062
處置	(147,839)
折舊及攤銷	(195,834)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,403,057</b>

於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣60,330,000元(於2022年12月31日：人民幣86,757,000元)的運輸設備抵押作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註29)。

## 中期財務資料附註

### 15. 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

#### (a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

綜合財務狀況表列示的下列金額與租賃有關：

其他使用權資產

	房屋 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值	142,781	6,573	4,180	60,855	214,389
添置	64,799	438	900	-	66,137
提前終止租賃合同	(330)	-	-	-	(330)
折舊	(61,927)	(1,235)	(1,053)	(600)	(64,815)
期末賬面淨值	145,323	5,776	4,027	60,255	215,381
<b>於2023年6月30日</b>					
成本	350,055	9,797	7,307	69,212	436,371
累計折舊	(204,732)	(4,021)	(3,280)	(8,957)	(220,990)
賬面淨值	145,323	5,776	4,027	60,255	215,381

15. 租賃(續)

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額(續)

其他使用權資產(續)

	房屋 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值	198,094	5,894	26	59,674	263,688
收購附屬公司	8,093	-	-	-	8,093
其他添置	62,564	-	3,926	-	66,490
提前終止租賃合同	(14,081)	-	-	-	(14,081)
折舊	(59,262)	(384)	(769)	(942)	(61,357)
期末賬面淨值	195,408	5,510	3,183	58,732	262,833
<b>於2022年6月30日</b>					
成本	341,219	9,224	12,929	66,101	429,473
累計折舊	(145,811)	(3,714)	(9,746)	(7,369)	(166,640)
賬面淨值	195,408	5,510	3,183	58,732	262,833

租賃負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
即期	204,211	212,402
非即期	2,215,617	2,053,781
	<b>2,419,828</b>	2,266,183

## 中期財務資料附註

### 15. 租賃(續)

#### (b) 在綜合全面收益表中確認的金額

綜合全面收益表列示的下列金額與租賃有關：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他使用權資產的折舊費用		
房屋	61,927	59,262
運輸設備	1,235	384
機械	1,053	769
土地使用權	600	942
	64,815	61,357
利息開支(計入「財務成本」)	65,458	36,810
與短期租賃相關的開支(計入「銷售成本」及「行政開支」)	185,599	158,036
與未按上文作為短期租賃列示的低價值資產租賃 相關的開支(計入「行政開支」)	55,439	47,206

截至2023年6月30日止六個月，租賃現金流出額為人民幣444,112,000元(2022年：人民幣314,787,000元)。

#### (c) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃若干房屋、運輸設備及機械。租賃合同一般為固定1至20年，且不得展期。租賃期限在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

16. 投資物業

	土地及房屋 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值	68,392	1,921,275	1,989,667
添置	53,273	262,743	316,016
攤銷	(1,407)	(99,447)	(100,854)
處置	-	(98,255)	(98,255)
賬面淨值	120,258	1,986,316	2,106,574
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值	64,543	871,539	936,082
添置	3,943	277,646	281,589
攤銷	(2,445)	(67,098)	(69,543)
賬面淨值	66,041	1,082,087	1,148,128

## 中期財務資料附註

### 17. 無形資產

	軟件 人民幣千元	合同及 客戶關係 人民幣千元	保險 經紀牌照 人民幣千元	品牌 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總額 人民幣千元
(a)								
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>								
期初賬面淨值	408,787	5,576,760	22,271	1,781,042	263,184	8,052,044	17,901,317	25,953,361
添置	73,191	9,391	-	-	-	82,582	-	82,582
攤銷	(33,758)	(400,159)	(1,237)	(120,488)	(10,362)	(566,004)	-	(566,004)
期末賬面淨值	448,220	5,185,992	21,034	1,660,554	252,822	7,568,622	17,901,317	25,469,939
<b>於2023年6月30日</b>								
成本	601,833	6,948,218	28,663	2,166,442	294,363	10,039,519	19,639,425	29,678,944
累計攤銷	(153,613)	(1,759,365)	(7,629)	(471,011)	(41,541)	(2,433,159)	-	(2,433,159)
累計減值	-	(2,861)	-	(34,877)	-	(37,738)	(1,738,108)	(1,775,846)
賬面淨值	448,220	5,185,992	21,034	1,660,554	252,822	7,568,622	17,901,317	25,469,939
<b>截至2022年6月30日止六個月</b>								
期初賬面淨值	286,370	6,216,821	24,745	1,961,611	166,231	8,655,778	19,289,020	27,944,798
收購附屬公司	401	188,684	-	96,887	-	285,972	586,226	872,198
其他添置	84,285	-	-	-	106,323	190,608	-	190,608
攤銷	(37,378)	(405,042)	(1,237)	(122,424)	(13,926)	(580,007)	-	(580,007)
處置	(872)	-	-	-	-	(872)	-	(872)
期末賬面淨值	332,806	6,000,463	23,508	1,936,074	258,628	8,551,479	19,875,246	28,426,725
<b>於2022年6月30日</b>								
成本	409,833	6,959,569	28,663	2,166,442	283,745	9,848,252	19,877,816	29,726,068
累計攤銷	(77,027)	(956,245)	(5,155)	(230,368)	(25,117)	(1,293,912)	-	(1,293,912)
累計減值	-	(2,861)	-	-	-	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	332,806	6,000,463	23,508	1,936,074	258,628	8,551,479	19,875,246	28,426,725

#### (a) 商譽之減值測試

由於截至2023年6月30日並無跡象表明現金產生單位已減值，因此，管理層並未更新任何減值數據。

## 18. 採用權益法入賬的投資

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	644,815	397,750
經營成果所佔份額	19,291	24,271
添置	2,396	38,128
處置	-	(41,517)
已收股息	(2,915)	(864)
收購附屬公司	-	1,605
於6月30日	663,587	419,373

於2023年6月30日，有關本集團於採用權益法入賬的投資的權益中，並無任何重大或有負債及承擔。

## 19. 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於2023年	於2022年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
上市權益證券	23,466	29,225
非上市權益投資	3,946,151	4,122,385
	3,969,617	4,151,610

投資主要指於若干物業管理公司的權益投資。該等投資的公允價值主要基於直接比較法，參考類似交易的市場報價或近期交易價格釐定。

## 20. 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於2023年	於2022年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
合同資產	436,149	427,725

根據污水及廢物處理的服務特許經營權協議，本集團於建設期間不會收到授予者付款，而是於經營期間提供相關服務時收取服務費。建設完成後，合同資產結餘將轉入特許經營權。

## 中期財務資料附註

### 21. 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
— 關聯方(附註30(e))	2,301,004	1,731,344
— 第三方	16,091,001	14,224,776
	18,392,005	15,956,120
減：貿易應收款項減值撥備(b)	(895,570)	(597,998)
	17,496,435	15,358,122
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	603,885	766,890
— 按金	686,114	1,079,519
— 向第三方提供的股權質押貸款(d)	2,696,322	2,693,660
— 融資租賃應收款項	32,717	14,266
— 其他(e)	1,096,492	974,680
	5,115,530	5,529,015
減：其他應收款項減值撥備(c)	(352,941)	(334,077)
	4,762,589	5,194,938
預付供應商款項		
— 關聯方	9,853	7,654
— 第三方	1,488,295	1,364,980
	1,498,148	1,372,634
預付稅項	295,775	220,448
	24,052,947	22,146,142
非流動資產：		
其他應收款項		
— 融資租賃應收款項	213,524	246,603

於2023年6月30日及2022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。

21. 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 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物業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收入、供熱服務收入及商業運營服務收入。

就非業主增值服務及城市服務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
0至180天	10,637,169	11,779,462
181至365天	4,128,526	2,091,517
1至2年	2,844,087	1,699,600
2至3年	554,548	270,136
3年以上	227,675	115,405
	<b>18,392,005</b>	15,956,120

- (b) 貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	597,998	280,150
於損益確認的虧損準備撥備	297,572	150,995
於6月30日	<b>895,570</b>	431,145

## 中期財務資料附註

### 21. 貿易及其他應收款項(續)

(c) 其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	334,077	68,885
於損益確認的虧損準備撥備	18,864	41,516
於6月30日	352,941	110,401

(d) 本集團向若干第三方提供短期貸款，以相應方持有中國物業管理公司的股權質押。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公司的股權。

(e) 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。

### 22. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	12,712,351	11,376,772
減：受限制銀行存款(b)	(167,630)	(161,002)
現金及現金等價物	12,544,721	11,215,770

## 22. 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：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
人民幣	12,577,847	11,182,834
港幣	43,630	104,259
其他貨幣	90,874	89,679
	<b>12,712,351</b>	11,376,772

(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以及有關城市服務業務的若干合同作出的履約保證金。

## 23. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
理財產品(a)	580,081	569,162
投資於基金(b)	304,673	293,660
	<b>884,754</b>	862,822

(a) 本集團投資多種理財產品。該等產品期限為3至5年及可由本集團隨時贖回，預期收益率從3.0%至4.9%不等。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。

(b) 指本集團於基金的投資。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

### 24. 股本及股份溢價

	股份數目	股份面值 美元	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					
法定股本每股0.0001美元	10,000,000,000	1,000,000			
於2022年1月1日、2022年6月30日、 2023年1月1日及2023年6月30日	10,000,000,000	1,000,000			
於2022年1月1日	3,366,067,903	336,606	2,151	27,200,463	27,202,614
僱員股份計劃一行使購股權	2,451,000	245	2	2,642	2,644
註銷股份	(1,493,000)	(149)	(1)	(50,250)	(50,251)
代價發行	2,182,454	218	2	58,844	58,846
於2022年6月30日	3,369,208,357	336,920	2,154	27,211,699	27,213,853
於2023年1月1日及2023年6月30日	<b>3,373,127,390</b>	<b>337,312</b>	<b>2,157</b>	<b>27,327,757</b>	<b>27,329,914</b>

## 25. 其他儲備

	按公允價值 計量且 變動計入 其他綜合 收益儲備					總額 人民幣千元
	法定儲備金 人民幣千元	其他綜合 收益儲備 人民幣千元	外幣換算 儲備金 人民幣千元	股份基礎 付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2022年1月1日	385,215	(64,462)	(16,251)	291,089	(126,951)	468,640
其他綜合收益	-	130,974	(12,483)	-	-	118,491
與非控制性權益的交易	-	-	-	-	451	451
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	-	-	-	10,990	-	10,990
— 行使購股權	-	-	-	(769)	-	(769)
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合 收益的金融資產	-	-	-	-	(852)	(852)
於2022年6月30日	385,215	66,512	(28,734)	301,310	(127,352)	596,951
於2023年1月1日	<b>522,966</b>	<b>124,978</b>	<b>(36,026)</b>	<b>345,784</b>	<b>(144,786)</b>	<b>812,916</b>
其他綜合收益	-	(151,964)	(6,191)	-	-	(158,155)
與非控制性權益的交易	-	-	-	-	5,015	5,015
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	-	-	-	(92,471)	-	(92,471)
於2023年6月30日	<b>522,966</b>	<b>(26,986)</b>	<b>(42,217)</b>	<b>253,313</b>	<b>(139,771)</b>	<b>567,305</b>

## 26. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	<b>9,313,601</b>	8,515,620
期內利潤	<b>2,351,168</b>	2,575,786
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	-	852
股息(附註13)	<b>(1,255,141)</b>	(1,009,078)
於6月30日	<b>10,409,628</b>	10,083,180

## 27. 股份基礎付款

- (a) 於2020年9月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共71,500,100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例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出購股權的財政年度(「上市年度」)歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度後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。

購股權計劃項下之全部購股權應可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價每股50.07港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	50.07	48,566,000	50.07	51,679,000
已失效	50.07	(20,278,000)	50.07	(2,420,000)
於6月30日	50.07	28,288,000	50.07	49,259,000
於6月30日可行權的股數	50.07	27,808,000	50.07	28,409,000

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2023年6月30日，預期留任率被評估為90.0%(於2022年12月31日：92.7%)。

## 27. 股份基礎付款(續)

- (b) 於2021年3月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共1,600,000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例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出年度的財政年度歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後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。

購股權計劃項下之全部購股權應可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價每股72.40港元行使。

於2022年3月，購股權被註銷，共1,600,000份購股權授予合資格參與者，作為具有相同歸屬條件的替代購股權。購股權計劃項下重新授出之全部購股權可於歸屬後但於2021年授出之日後5年期滿之前按照行使價每股50.07港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	50.07	1,600,000	72.40	1,600,000
已授出	72.40	–	50.07	1,600,000
已失效	72.40	(480,000)	–	–
已註銷	72.40	–	72.40	(1,600,000)
於6月30日	50.07	1,120,000	50.07	1,600,000
於6月30日可行權的股數	50.07	640,000	50.07	640,000

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2023年6月30日，預期留任率被評估為100%(於2022年12月31日：100%)。

## 中期財務資料附註

### 27. 股份基礎付款(續)

- (c) 於2022年3月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共1,640,000股股份。根據購股權計劃之條款，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本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出年度的財政年度歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於授出年度後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。

購股權計劃項下之全部購股權應可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價每股50.07港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	50.07	1,640,000	—	—
已授出	50.07	—	50.07	1,640,000
已失效	50.07	(656,000)	—	—
於6月30日	50.07	984,000	50.07	1,640,000
於6月30日可行權的股數	—	—	50.07	—

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基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2023年6月30日，預期留任率被評估為100%(於2022年12月31日：100%)。

28. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方(附註30(e))	96,139	84,072
— 第三方	6,452,067	5,892,499
	<b>6,548,206</b>	5,976,571
其他應付款項		
— 按金	2,468,905	2,167,900
— 暫收業主款項	3,296,969	2,996,335
— 業務合併應付代價	315,035	325,800
— 預提及其他	1,231,427	1,295,274
	<b>7,312,336</b>	6,785,309
應付股息	1,274,633	—
應付薪酬	2,282,217	3,138,169
業務合併的或有代價	269,361	269,361
其他應付稅項	818,791	695,708
	<b>18,505,544</b>	16,865,118

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與公允價值相若。

(a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年以內	5,858,569	5,550,167
1至2年	586,648	366,965
2至3年	63,296	50,277
3年以上	39,693	9,162
	<b>6,548,206</b>	5,976,571

## 中期財務資料附註

### 29. 銀行及其他借款

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債：		
— 有抵押	986,761	1,015,814
— 無抵押	115	115
	<b>986,876</b>	1,015,929
計入流動負債：		
— 有抵押	857,876	1,234,636
— 無抵押	3,000	3,000
	<b>860,876</b>	1,237,636
銀行及其他借款總額	<b>1,847,752</b>	2,253,565

本集團於2023年6月30日有抵押的借款為人民幣1,844,637,000元(於2022年12月31日：人民幣2,250,450,000元)，主要以本集團賬面淨值為人民幣60,330,000元(於2022年12月31日：人民幣86,757,000元)的若干運輸設備抵押以及若干個城市服務項目的收款權質押。

於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款須於以下期間償還：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年以內	860,876	1,237,636
1年以上但未超過2年	109,817	84,133
2年以上但未超過5年	41,582	64,738
5年以上	835,477	867,058
	<b>1,847,752</b>	2,253,565

截至2023年6月30日止期間的加權平均實際年利率為4.43%(截至2022年12月31日止年度：4.88%)。

銀行及其他借款的賬面值以人民幣計值。

借款的賬面值與其公允價值相若，原因是使用即期借款利率貼現的影響不大。

### 30. 關聯方交易

#### (a) 最終控股股東

本公司最終由楊惠妍女士(「最終控股股東」)控制。

#### (b) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	812,805	1,089,629
— 由最終控股股東共同控制的實體	63,994	129,079
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	27,145	23,121
— 由最終控股股東的近親控制的實體	6,725	—
	<b>910,669</b>	1,241,829
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	28,441	28,281
— 由最終控股股東共同控制的實體	47,357	—
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	4,353	—
— 由最終控股股東的近親控制的實體	1,884	1,904
	<b>82,035</b>	30,185
添置投資物業		
— 由最終控股股東控制的實體	—	103,976
— 由最終控股股東共同控制的實體	—	189,434
	—	293,410

## 中期財務資料附註

### 30. 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債的利息開支		
— 由最終控股股東控制的實體	21,679	14,091
— 由最終控股股東共同控制的實體	9,206	11,794
	<b>30,885</b>	25,885
償還租賃負債		
— 由最終控股股東控制的實體	38,748	31,733
— 由最終控股股東共同控制的實體	25,099	79,297
	<b>63,847</b>	111,030

上述服務費及其他交易的價格乃根據合同雙方共同協定的條款釐定。

#### (c) 免費商標許可協議

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

#### (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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、花紅、股份基礎薪酬開支及其他僱員福利	8,013	27,904

30. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022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	1,907,665	1,416,563
— 由最終控股股東共同控制的實體	217,060	240,719
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	66,399	70,936
— 由最終控股股東的近親控制的實體	3,402	3,126
	<b>2,194,526</b>	1,731,344
預付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	7,899	3,435
— 由最終控股股東共同控制的實體	1,742	1,018
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	201	3,201
— 由最終控股股東的近親控制的實體	11	—
	<b>9,853</b>	7,654
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	69,506	69,841
— 由最終控股股東共同控制的實體	22,030	13,674
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	4,248	232
— 由最終控股股東的近親控制的實體	355	325
	<b>96,139</b>	84,072
合同負債		
— 由最終控股股東控制的實體	—	56
— 由最終控股股東共同控制的實體	18,053	49,512
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	48,365	28,127
— 由最終控股股東的近親控制的實體	788	2
	<b>67,206</b>	77,697

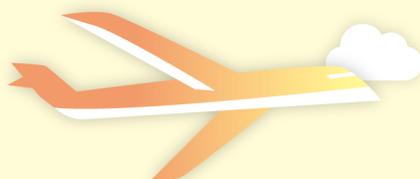
### 31. 財務擔保

本公司附屬公司財信智慧生活服務集團有限公司(「財信服務」)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，財信服務對財信集團一筆信託融資安排提供了連帶保證，財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子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(含財信服務)提供連帶保證責任。於2023年6月30日，相關債務的擔保金額為約人民幣770,000,000元。

本公司管理層表示：(1)財信集團確認除上述擔保之外，財信服務在收購日前概無其他對外擔保事項；(2)目前財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服務之相關協議的有關約定及承諾；(4)本公司已積極採取法律手段維護本公司合法權益。於2023年6月30日，財信服務凍結銀行賬戶中的受限制銀行存款為人民幣5,456,000元。於2023年6月30日，本集團已評估該財務擔保的預期信貸虧損，並據此計提撥備人民幣6,598,000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。





*Serving you a better life*

服務成就美好生活

