

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



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	21,046.2	20,733.1	1.5%
毛利	4,453.4	5,157.7	-13.7%
行政開支率	8.5%	8.8%	-0.3 個百分點
淨利潤	1,545.6	2,488.6	-37.9%
本公司股東應佔利潤	1,440.4	2,351.2	-38.7%
本公司股東應佔核心淨利潤*	1,840.0	2,695.3	-31.7%
每股基本盈利(人民幣分)	43.09	69.70	-38.2%
每股攤薄盈利(人民幣分)	43.09	69.70	-38.2%
經營活動所得現金淨額	270.3	2,192.0	-87.7%
經營活動所得現金淨額／淨利潤	0.2	0.9	-0.7
除「三供一業」業務外的物業服務 收費管理面積(百萬平方米)	1,005.6	956.9 [#]	48.7
除「三供一業」業務外的物業服務 合同管理面積(百萬平方米)	1,634.9	1,633.0 [#]	1.9
「三供一業」業務的物業服務收費 管理面積(百萬平方米)	90.6	88.6 [#]	2.0
「三供一業」業務的物業服務合同 管理面積(百萬平方米)	95.4	93.4 [#]	2.0

- # 上述2023年收費管理面積及合同管理面積為2023年12月31日面積數。
- * 剔除購股權開支、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、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置子公司損失、對外擔保預計損失及應收關聯方款項減值後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績如下：

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	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	5	21,046,154	20,733,133
服務成本	8	(15,745,590)	(15,088,902)
商品銷售成本	8	<u>(847,166)</u>	<u>(486,556)</u>
毛利		4,453,398	5,157,675
銷售及營銷開支	8	(185,148)	(155,886)
行政開支	8	(1,793,880)	(1,815,550)
金融資產減值損失淨額	8	(404,265)	(316,436)
其他收入	6	117,503	281,881
其他(損失)/收益—淨額	7	<u>(119,692)</u>	<u>94,828</u>
經營利潤		2,067,916	3,246,512
財務收入	9	111,164	114,205
財務成本	9	(107,672)	(111,761)
財務收入—淨額	9	3,492	2,444
採用權益法入賬的應佔投資業績		<u>(37,651)</u>	<u>19,291</u>
所得稅前利潤		2,033,757	3,268,247
所得稅費用	10	<u>(488,176)</u>	<u>(779,686)</u>
期內利潤		<u>1,545,581</u>	<u>2,488,561</u>
以下各項應佔利潤：			
—本公司股東		1,440,367	2,351,168
—非控制性權益		<u>105,214</u>	<u>137,393</u>
		<u>1,545,581</u>	<u>2,488,561</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2024年 2023年
附註 人民幣千元 人民幣千元

其他綜合收益

可能重新分類至損益之項目：

— 外幣折算差異 3,301 (6,191)

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 13,541 (151,964)

期內其他綜合收益／(損失)總額，稅後淨額 16,842 (158,155)

期內綜合收益總額 1,562,423 2,330,406

以下各項應佔綜合收益總額：

— 本公司股東 1,457,209 2,193,013

— 非控制性權益 105,214 137,393

1,562,423 2,330,406

本公司股東應佔利潤的每股盈利

(以人民幣分／股表示)

— 基本 11 43.09 69.70

— 攤薄 11 43.09 69.70

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

		未經審核 於2024年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2023年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,609,536	1,656,964
其他使用權資產		419,914	425,737
投資物業		1,740,181	1,305,002
無形資產	13	23,360,727	23,927,309
採用權益法入賬的投資		566,223	600,367
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	14	4,328,586	4,317,978
合同資產		72,787	71,405
貿易及其他應收款項	15	347,347	162,435
遞延所得稅資產		1,033,996	907,500
		<u>33,479,297</u>	<u>33,374,697</u>
流動資產			
存貨		379,120	516,265
貿易及其他應收款項	15	23,776,667	21,606,111
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	16	1,086,012	807,724
受限制銀行存款		304,781	302,090
現金及現金等價物		11,985,501	12,637,187
		<u>37,532,081</u>	<u>35,869,377</u>
總資產		<u>71,011,378</u>	<u>69,244,074</u>

		未經審核 於2024年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2023年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	17	27,066,858	27,066,858
其他儲備		927,107	924,309
留存收益		8,620,219	8,164,706
		<u>36,614,184</u>	<u>36,155,873</u>
非控制性權益		<u>2,690,736</u>	<u>2,626,204</u>
總權益		<u>39,304,920</u>	<u>38,782,077</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	19	769,475	840,751
租賃負債		1,901,400	1,353,427
遞延所得稅負債		1,721,576	1,884,304
		<u>4,392,451</u>	<u>4,078,482</u>
流動負債			
合同負債		7,359,158	7,591,490
貿易及其他應付款項	18	18,685,722	17,436,240
即期所得稅負債		629,363	462,736
銀行及其他借款	19	436,852	728,797
租賃負債		202,912	164,252
		<u>27,314,007</u>	<u>26,383,515</u>
總負債		<u>31,706,458</u>	<u>30,461,997</u>
權益及負債總額		<u>71,011,378</u>	<u>69,244,074</u>

以上中期簡明綜合財務狀況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2024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2023年12月31日止年度的全面綜合財務報表(「2023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2023年財務報表所述的會計政策一致，惟採納下列於2024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2024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。
- (b) 除香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第16號的修訂本及香港詮釋第5號(經修訂)於本期間生效外，已頒佈的與本集團相關但於2024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21號(修訂本)	缺乏交換性	2025年1月1日
-----------------	-------	-----------

上述各項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2023年財務報表所應用者相同。

5. 收入及分部資料

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

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

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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023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	12,751,854	12,187,481
— 社區增值服務	1,997,843	1,884,170
— 非業主增值服務	355,451	971,766
— 其他服務	94,767	60,283
	<u>15,199,915</u>	<u>15,103,700</u>
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	2,467,221	1,888,710
— 供熱服務	877,384	812,164
	<u>3,344,605</u>	<u>2,700,874</u>
來自城市服務業務之收入	<u>2,169,987</u>	<u>2,394,290</u>
來自商業運營服務業務之收入	<u>331,647</u>	<u>534,269</u>
	<u>21,046,154</u>	<u>20,733,133</u>

本集團有大量客戶，截至2024年及2023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。

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2023年6月30日止六個月				
	「三供一業」 以外的		城市服務	商業運營	總額
	物業管理及 相關服務	「三供一業」	業務	服務	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自客戶合同的收入	15,105,870	2,700,874	2,420,165	388,977	20,615,886
在一段時間內確認	14,699,189	2,427,937	2,404,512	379,923	19,911,561
在某一時間點確認	406,681	272,937	15,653	9,054	704,325
來自其他來源的收入	-	-	-	147,261	147,261
租金收入	-	-	-	147,261	147,261
分部收入總額	15,105,870	2,700,874	2,420,165	536,238	20,763,147
減：分部間收入	(2,170)	-	(25,875)	(1,969)	(30,014)
來自外部客戶的收入	<u>15,103,700</u>	<u>2,700,874</u>	<u>2,394,290</u>	<u>534,269</u>	<u>20,733,133</u>
分部業績	<u>2,535,021</u>	<u>28,228</u>	<u>462,767</u>	<u>157,295</u>	<u>3,183,311</u>
採用權益法入賬的應佔投資業績	20,810	(3,046)	1,527	-	19,291
折舊及攤銷費用	625,720	74,529	192,635	82,963	975,847
金融資產減值損失淨額	293,041	5,542	16,144	1,709	316,436
資本開支	<u>192,349</u>	<u>133,302</u>	<u>218,223</u>	<u>253,793</u>	<u>797,667</u>
	於2023年12月31日				
	「三供一業」 以外的		城市服務	商業運營	總額
	物業管理及 相關服務	「三供一業」	業務	服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	<u>51,179,563</u>	<u>3,354,333</u>	<u>6,347,875</u>	<u>2,329,101</u>	<u>63,210,872</u>
採用權益法入賬的投資	<u>424,350</u>	<u>155,786</u>	<u>19,981</u>	<u>250</u>	<u>600,367</u>
分部負債	<u>19,124,589</u>	<u>3,017,510</u>	<u>2,376,646</u>	<u>2,026,664</u>	<u>26,545,409</u>

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部業績	2,061,006	3,183,311
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7)	(30,741)	82,492
財務收入—淨額	3,492	2,444
所得稅前利潤	<u>2,033,757</u>	<u>3,268,247</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於2024年	於2023年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
分部資產	64,562,784	63,210,872
遞延所得稅資產	1,033,996	907,500
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	4,328,586	4,317,978
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	1,086,012	807,724
總資產	<u>71,011,378</u>	<u>69,244,074</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於2024年	於2023年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
分部負債	27,099,989	26,545,409
應付股息(附註18)	1,049,203	—
遞延所得稅負債	1,721,576	1,884,304
即期所得稅負債	629,363	462,736
銀行及其他借款	1,206,327	1,569,548
總負債	<u>31,706,458</u>	<u>30,461,997</u>

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023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	54,711	140,757
政府補助收入	41,401	111,205
滯納金收入	21,391	29,919
	<u>117,503</u>	<u>281,881</u>

7. 其他(損失)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023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(損失)/收益	(30,741)	82,492
匯兌(損失)/收益淨額	(24,281)	12,468
轉租合同變更之收益	84,393	8,911
提前終止租賃合同之(損失)/收益	(4,856)	9,133
出售物業、廠房及設備之(損失)/收益	(10,280)	880
處置附屬公司之(損失)/收益	(38,844)	162
其他	(95,083)	(19,218)
	<u>(119,692)</u>	<u>94,828</u>

8. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利費用	7,588,923	7,493,881
清潔費用	3,363,873	3,253,951
保養費用	1,098,889	1,114,298
安保費用	1,081,914	956,131
水電暖	1,057,087	944,510
折舊及攤銷費用	978,466	975,847
商品銷售成本	847,166	486,556
供熱成本	730,362	652,823
綠化及園藝費用	426,219	390,187
金融資產減值損失淨額	404,265	316,436
短期租賃及低價值租賃的租金開支	254,829	241,038
辦公及通信費用	148,971	164,855
差旅及招待費用	145,909	135,527
交通費用	127,743	105,252
其他勞務外包成本(i)	123,202	64,283
銷售服務費	115,744	93,079
其他稅項及附加費	88,315	90,767
專業服務費	86,368	103,550
社區活動費	84,268	56,084
廣告及宣傳費	51,847	40,648
銀行手續費	48,608	51,269
信息技術服務費	40,797	59,936
合同服務特許權安排的建設成本	1,224	7,454
其他費用	81,060	64,968
	18,976,049	17,863,330

(i) 其他勞務外包成本不包括以清潔費用、保養費用、綠化及園藝費用表示的勞務外包開支。

9. 財務收入—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	111,164	114,205
財務成本：		
租賃負債的利息開支	(60,928)	(65,458)
銀行及其他借款的利息開支	(46,744)	(46,303)
	(107,672)	(111,761)
財務收入—淨額	3,492	2,444

10. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅	<u>784,087</u>	<u>956,563</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(251,846)	(206,639)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	<u>(44,065)</u>	<u>29,762</u>
	<u>(295,911)</u>	<u>(176,877)</u>
	<u>488,176</u>	<u>779,686</u>

11. 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	
	2024年	2023年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,440,367	2,351,168
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,343,020</u>	<u>3,373,127</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>43.09</u>	<u>69.70</u>

(b) 攤薄

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

由於購股權具有反攤薄效應，截至2024年及2023年6月30日止期間每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

12. 股息

2023年末期股息每股人民幣2.19分(相當於2.41港仙)及特別股息每股人民幣27.27分(相當於29.94港仙)，合共約為人民幣984,854,000元，已於2024年6月6日的股東週年大會上獲批准，並將於2024年8月30日以現金派付。

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

13. 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)								
截至2024年6月30日止六個月								
期初賬面淨值	485,759	4,841,360	19,797	1,538,175	609,417	7,494,508	16,432,801	23,927,309
收購附屬公司	-	43,963	-	-	-	43,963	76,802	120,765
其他添置	26,880	-	-	-	-	26,880	-	26,880
攤銷	(38,010)	(401,994)	(1,237)	(120,290)	(19,762)	(581,293)	-	(581,293)
處置附屬公司	-	(48,892)	-	-	-	(48,892)	(84,042)	(132,934)
期末賬面淨值	<u>474,629</u>	<u>4,434,437</u>	<u>18,560</u>	<u>1,417,885</u>	<u>589,655</u>	<u>6,935,166</u>	<u>16,425,561</u>	<u>23,360,727</u>
於2024年6月30日								
成本	692,686	6,982,758	28,664	2,128,395	668,429	10,500,932	19,492,232	29,993,164
累計攤銷	(218,057)	(2,539,865)	(10,104)	(708,622)	(78,774)	(3,555,422)	-	(3,555,422)
累計減值	-	(8,456)	-	(1,888)	-	(10,344)	(3,066,671)	(3,077,015)
賬面淨值	<u>474,629</u>	<u>4,434,437</u>	<u>18,560</u>	<u>1,417,885</u>	<u>589,655</u>	<u>6,935,166</u>	<u>16,425,561</u>	<u>23,360,727</u>
截至2023年6月30日止六個月								
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	<u>448,220</u>	<u>5,185,992</u>	<u>21,034</u>	<u>1,660,554</u>	<u>252,822</u>	<u>7,568,622</u>	<u>17,901,317</u>	<u>25,469,939</u>
於2023年6月30日								
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	<u>448,220</u>	<u>5,185,992</u>	<u>21,034</u>	<u>1,660,554</u>	<u>252,822</u>	<u>7,568,622</u>	<u>17,901,317</u>	<u>25,469,939</u>

(a) 商譽之減值測試

於2024年6月30日，人民幣16,425,561,000元之商譽已分配至現金產生單位：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
富良環球有限公司(「富良環球」)	3,567,263	3,567,263
碧桂園生活服務集團股份有限公司(「生活服務」)	6,393,177	3,468,945
鄰里樂控股集團有限公司(「鄰里樂」)	3,233,591	3,233,591
四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(「嘉寶服務」)	–	2,973,736
碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)	1,958,891	1,958,891
其他	1,272,639	1,230,375
	16,425,561	16,432,801

截至2024年6月30日止年度，已識別現金產生單位因將嘉寶服務整合至生活服務的業務而出現變動，以提高營運效率。該整合包括但不限於架構重組、人事管理、統一的內部監控、品牌重塑、數據遷移及系統更換。因此，先前屬於嘉寶服務的商譽併入生活服務現金產生單位。管理層預期嘉寶服務業務的預期協同效應將在其整合至本集團於生活服務的現有業務時實現。因內部監察商譽的方式發生變化，故有關整合導致商譽重新分配。

由於截至2024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。

14. 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
上市權益證券	13,850	15,573
非上市權益投資	4,314,736	4,302,405
	4,328,586	4,317,978

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。

15. 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	2,899,365	2,997,161
— 第三方	<u>19,058,881</u>	<u>16,514,024</u>
	21,958,246	19,511,185
減：貿易應收款項減值撥備		
— 關聯方	(2,149,112)	(2,198,613)
— 第三方	<u>(1,308,279)</u>	<u>(934,070)</u>
	<u>(3,457,391)</u>	<u>(3,132,683)</u>
	18,500,855	16,378,502
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	943,282	913,437
— 按金	504,932	486,340
— 向第三方提供的股權質押貸款(b)	1,184,610	1,184,011
— 融資租賃應收款項	66,027	66,316
— 其他(c)	<u>1,159,089</u>	<u>1,212,760</u>
	3,857,940	3,862,864
減：其他應收款項減值撥備	<u>(251,040)</u>	<u>(220,135)</u>
	<u>3,606,900</u>	<u>3,642,729</u>
預付供應商款項		
— 關聯方	15,721	14,317
— 第三方	<u>1,213,554</u>	<u>1,200,509</u>
	1,229,275	1,214,826
預付稅項	<u>439,637</u>	<u>370,054</u>
	23,776,667	21,606,111
非流動資產：		
其他應收款項		
— 融資租賃應收款項	<u>347,347</u>	<u>162,435</u>

於2024年6月30日及2023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) 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、供熱服務及商業運營服務的服務收入。

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
0至180天	9,244,402	8,813,813
181至365天	4,014,053	4,190,985
1至2年	6,076,731	5,461,279
2至3年	2,021,661	668,626
3年以上	601,399	376,482
	21,958,246	19,511,185

- (b) 本集團向若干第三方提供短期貸款，以相應方持有中國物業管理及物業代理服務公司的股權質押。提供予第三方的貸款按年利率6%至15%計息。該等貸款期限為2至12個月。本集團向第三方提供有關貸款是為了潛在收購物業管理及物業代理服務公司的股權。
- (c) 該等應收款項主要包括應收第三方的往來款，有關款項主要為免息、無抵押及須根據合同條款償還。

16. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
理財產品(a)	943,007	602,323
投資於基金(b)	143,005	205,401
	<u>1,086,012</u>	<u>807,724</u>

(a) 本集團投資多種理財產品。該等產品期限為3至5年，預期收益率從2.2%至4.7%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。

17. 股本及股份溢價

	股份數目	股份面值	股份 等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
法定					
法定股本每股0.0001美元	10,000,000,000	1,000,000			
於2023年1月1日、2023年6月30日、 2024年1月1日及2024年6月30日	10,000,000,000	1,000,000			
於2023年1月1日及2023年6月30日	3,373,127,390	337,312	2,157	27,327,757	27,329,914
於2024年1月1日及2024年6月30日	3,343,020,336	334,302	2,135	27,064,723	27,066,858

18. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	216,572	210,312
— 第三方	7,754,752	7,005,967
	<u>7,971,324</u>	<u>7,216,279</u>
其他應付款項		
— 按金	2,137,557	2,294,108
— 暫收業主款項	3,131,998	2,873,493
— 業務合併應付代價	5,499	5,499
— 預提及其他	1,036,630	856,651
	<u>6,311,684</u>	<u>6,029,751</u>
應付股息	1,049,203	—
應付薪酬	2,259,365	3,123,369
業務合併的或有代價	214,683	214,683
其他應付稅項	879,463	852,158
	<u>18,685,722</u>	<u>17,436,240</u>

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以內	6,677,933	6,122,897
1至2年	863,018	953,450
2至3年	332,875	82,028
3年以上	97,498	57,904
	<u>7,971,324</u>	<u>7,216,279</u>

19. 銀行及其他借款

	於2024年6月30日			於2023年12月31日		
	流動	非流動	總額	流動	非流動	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押：						
銀行貸款	317,974	601,512	919,486	614,560	652,135	1,266,695
其他借款	117,778	167,963	285,741	114,237	188,501	302,738
	<u>435,752</u>	<u>769,475</u>	<u>1,205,227</u>	<u>728,797</u>	<u>840,636</u>	<u>1,569,433</u>
無抵押：						
銀行貸款	1,100	-	1,100	-	-	-
其他借款	-	-	-	-	115	115
	<u>1,100</u>	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>-</u>	<u>115</u>	<u>115</u>
銀行及其他借款總額	<u>436,852</u>	<u>769,475</u>	<u>1,206,327</u>	<u>728,797</u>	<u>840,751</u>	<u>1,569,548</u>

本集團於2024年6月30日有抵押的借款為人民幣1,205,227,000元(於2023年12月31日：人民幣1,569,433,000元)，主要以本集團賬面淨值為人民幣61,995,000元(於2023年12月31日：人民幣68,021,000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2024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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款		
1年以內	319,074	614,560
1年以上但未超過2年	89,970	81,230
2年以上但未超過5年	236,792	251,646
5年以上	274,750	319,259
	<u>920,586</u>	<u>1,266,695</u>
其他貸款		
1年以內	117,778	114,237
1年以上但未超過2年	25,037	56,743
2年以上但未超過5年	-	-
5年以上	142,926	131,873
	<u>285,741</u>	<u>302,853</u>
	<u>1,206,327</u>	<u>1,569,548</u>

截至2024年6月30日止期間的加權平均實際年利率為5.2% (截至2023年12月31日止年度：4.59%)。

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。

20. 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2024年6月30日，相關債務的擔保金額為約人民幣1,026,227,000元(於2023年12月31日：人民幣934,500,000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2024年6月30日，財信服務凍結銀行賬戶中因財務擔保的受限制銀行存款為人民幣5,578,000元(於2023年12月31日：人民幣5,385,000元)。於2024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23,301,000元(於2023年12月31日：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。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，業務涵蓋包括住宅、商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等多種業態。我們以品質服務贏得了行業領先的客戶滿意度及品牌美譽度，在多個細分領域均獲業界高度認可。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的「2024中國住宅物業服務力優秀企業」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2024中國物業管理行業最佳僱主」；克而瑞物管頒發的「2024中國物業管理上市公司領先企業ESG可持續發展TOP10」、「2024中國物業服務特色物業樣本標桿企業社區增值服務」等行業權威獎項。

本集團主要的業務線包括：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，(iv)「三供一業」業務，(v)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，物業管理服務收入約為人民幣12,751.9百萬元，較去年同期實現同比增長約4.6%，佔總收入比例較去年同期提升約1.8個百分點至約60.6%。

截至2024年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,634.9百萬平方米，收費管理面積約為1,005.6百萬平方米。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約95.4百萬平方米及90.6百萬平方米。我們管理共7,695項物業，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約為40.7%。

我們堅持以客戶滿意度為驅動，持續改善服務質量。我們始終重視客戶的安全與健康，為客戶提供堅實的安全保障。期內，本集團積極構建安全防線，在設施設備巡檢及維修方面，完成102萬單巡檢保養工單及312萬單報事報修工單。同時，本集團積極強化應急響應能力並提升安全演練實效，完成100%鳳凰管家通過應急救護知識專項培訓及技能認定及組織完成7,632場大型消防演練及5,023場電梯安全演練。我們加大對社區的煥新投入，全方位提升客戶體驗，面向全國1,569個項目投入約人民幣2.7億元，主要涉及項目電梯系統升級、智能化改造及遊樂設施的煥新。

我們持續推進數字化及人工智能物聯網的應用，賦能提升管理效率及客戶體驗。上半年，我們推動保潔數字化的全面上線落地，推動保潔服務的客戶滿意度平均提升5.6個百分點；我們實現安防數字化功能試點上線，以科技守護客戶安全；我們推動電梯數字化維保平台的全面上線，系統平台共上線約13.8萬台電梯，通過線上監督維保作業，保障電梯運行安全，精準高效地提升了客戶乘梯體驗。我們有序推進保潔機器人「零號居民」的量產上市，上半年，我們探索人機協作模型，於包括住宅及商寫的項目進行落地試點，實現地面清潔質量與效率的提升。

在市場拓展方面，我們堅持以住宅為核心，基於城市住宅項目的密度，聚焦戰略及重點城市打造市場競爭力。期內，我們通過打造全員全域拓展網絡，落地應用城市拓展地圖，實現由住宅業態所貢獻的新增當年簽約及入場年化收入的佔比達到約48.7%，較去年同期提升近13個百分點；同時，位於戰略及重點城市的項目所貢獻的新增當年簽約及入場年化收入佔比突破65%，我們的屬地化市場競爭力已初步顯現。下半年，我們將重點推動產品創新和合夥人機制的落地應用。

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，我們正推動社區增值核心業務在全國重點城市的競爭能力的打造。期內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣1,997.8百萬元，佔本集團總收入比例約為9.5%。

我們的社區增值服務已經形成五大業務：(i)到家服務—通過標準化運營體系，為業主提供安全、便捷、專業、貼心的全鏈條到家服務；(ii)社區傳媒服務—觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌的深層連接；(iii)本地生活服務—搭建客戶本地消費場景，不斷適配業主需求以定制多元生活服務；(iv)房地產經紀服務—服務業主資產管理需求，深耕二手房屋租售及(v)園區空間服務—充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

我們堅持「1+N+X」的社區增值發展戰略，從客戶生活需求出發，聯動眾多生態鏈夥伴，深耕社區增值服務的同時延申社區增值服務邊界，在社區充電業務、近場零售等業務持續發力。「智享樓下充電」一站式提供多場景充電樁設備和自主研發的運營管控平台服務，實現設備、資金、運維的集中管理，提質增效。截至今年6月，「智享樓下充電」服務已覆蓋全國230個城市，累計運營近30萬充電插座，為超過200萬用戶提供充電服務。在近場零售業務方面，上半年，我們發展市場化經銷商超千人，同時，通過深度助農，政企聯合溯源等新增爆款商品超130個，實現爆款商品和經銷商的不斷增長，支撐近場零售的市場化業務。

非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣355.5百萬元，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約1.7%。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2024年6月30日，「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約95.4百萬平方米及90.6百萬平方米。期內，物業管理業務收入約為人民幣2,467.2百萬元；供熱業務收入約為人民幣877.4百萬元。

上半年，我們全面提升業務競爭力，一方面，積極拓展石油石化企業生產技術服務和生產後勤服務等新業務，期內，我們新簽合同項目個數達394個，新簽項目合同總金額達人民幣13.58億元。另一方面，我們主動推進品質管理提升主題活動，主動提高員工服務技能，修訂新增服務檢查標準，進一步提升了物業管理服務品質。

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，以市政公共服務、產業園區運營服務、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「善治 益業 美境 惠民」為核心價值，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2,170.0百萬元。上半年，我們實現新增拓展項目47個，新拓項目年化合同額約人民幣4.6億元，合同總金額約為人民幣11.3億元。此外，我們全面升級產業園區的企業服務能力，提升特業後勤業態的運營能力及於機場業態打造更加豐富的服務鏈條。

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331.6百萬元。

我們的商業運營服務現已形成豐富的產品線，包括高品質一站式購物中心「碧樂城」、社區商業「碧樂匯」、商業街區「碧樂時光」等。我們管理商業項目逾100個，商業面積逾500萬平方米。期內，我們充分利用自身優質商業運營能力、龐大的品牌資源庫等優勢，持續推進第三方外拓，成功簽約拓展包括蘇州昆山碧樂時光、西安M3碧樂城等多個輕資產項目；新開業包括珠海佑里碧樂城等項目。

前景及未來計劃

深化以客戶滿意為核心，加強服務投入，提升客戶體驗

本集團始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，以業主需求為核心，不斷優化服務標準。我們以客戶滿意度為驅動，聚力服務品質的主動提升；我們圍繞服務痛點，針對性地提升客戶體驗，竭力為客戶提供有品質、有溫度的服務。

我們將繼續推動服務品質的提升，積極落實「社區煥新」專項工作。針對項目的老舊設施進行煥新、對項目生態環境進行整治，以改善業主居住體驗，助力社區舊貌「煥」新顏。人們對美好生活的嚮往，是我們持續奮鬥的目標，通過優化物業基礎服務，並藉助數字化管理運營及服務分級工作，我們致力於持續提升客戶服務體驗，努力建成安全社區、綠色社區、智慧社區、人文社區、便民社區，讓業主對美好生活的想像轉為現實。

堅持「1+N+X」的發展戰略，進一步落地「物業服務+生活服務」

國家積極鼓勵有條件的物業服務企業與養老、託育、餐飲、家政等企業開展合作，發展「物業服務+生活服務」模式，提倡推廣智能安防、智慧停車、智能門禁等新模式，提升社區服務水平和居住體驗。我們積極響應政策號召，於社區生活積極佈局重點業務，向社區居民提供集零售、衣物洗護、社區充電等便民服務，圍繞客戶核心生活需求，為業主美好生活、品質生活提速。

我們將持續聚焦「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，不斷擴大服務範圍，提高業主居住幸福感，打造「全周期社區生活服務整合運營商」特色品牌。我們將繼續堅持「1+N+X」的社區增值發展戰略，進一步聚焦戰略型業務，加強能力建設；從生活需求出發，聯動眾多生態鏈夥伴，在社區充電、酒類、社區保險等社區服務邊界持續發力。

依託數字化及智能物聯應用，賦能運營提升服務質量與管理效能

智慧物業的廣泛應用讓物業服務更加高效、便捷，極大地提升了物業服務的響應速度與精準度。我們將科技作為提升服務效能和客戶體驗的手段，積極致力於推進數字化運營，科技賦能員工的服務效能，持續優化客戶體驗，為客戶打造更安全、更便利、更舒適、更科技的環境，便民惠民的智慧生活。

我們將加大對數字化的投入，以數字化及智能物聯開發應用助力服務品質與管理效能的提升。我們將推動自主研發的全自動掃洗機器人產品「零號居民」的量產上市，針對性解決當前物業行業保潔工作中的諸多痛點，讓智能化科技重塑物業行業的未來。此外，我們開發的電梯維保智能化管理平台，可推動實現全國電梯物聯網互聯互通。相信通過未來與AI和物聯網的更廣泛應用，我們的數字化運營、智能化應用水平將不斷提高，亦將推動行業數字化應用的進一步深化。

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2024年6月30日止六個月，總收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣20,733.1百萬元增加約1.5%至約人民幣21,046.2百萬元。其中，來自於第三方收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣19,822.5百萬元增加約4.8%至約人民幣20,779.1百萬元。

出於謹慎性原則，本集團自2023年8月起對若干信用風險顯著上升的客戶提供服務後，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入。剔除該影響，期內，來自於第三方收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣19,822.5百萬元增加約6.7%至約人民幣21,143.7百萬元。

(一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣12,187.5百萬元增加約4.6%至約人民幣12,751.9百萬元，佔總收入比約為60.6%(2023年同期約58.8%)。

下表載列所示期間我們管理分別由碧桂園地產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2024年6月30日止六個月		截至2023年6月30日止六個月	
	收入	(%)	收入	(%)
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
由碧桂園地產集團 開發的物業(附註1)	5,805,825	45.5	5,334,604	43.8
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	6,946,029	54.5	6,852,877	56.2
總計	<u>12,751,854</u>	<u>100.0</u>	<u>12,187,481</u>	<u>100.0</u>

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

於2024年6月30日，本集團的收費管理面積由2023年同期約916.0百萬平方米增加約89.6百萬平方米至約1,005.6百萬平方米，主要由於本集團由碧桂園地產集團開發的物業儲備合同管理面積於期內轉化為收費管理面積，及積極外拓導致來自第三方的收費管理面積增長所致。

(二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,884.2百萬元增加約6.0%至約人民幣1,997.8百萬元，佔總收入比約9.5% (2023年同期約9.1%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 期內，本地生活服務(含家裝中介服務)收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣823.4百萬元增至約人民幣1,058.8百萬元，增幅約28.6%。
- (b) 期內，社區傳媒服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣390.8百萬元降至約人民幣362.0百萬元，降幅約7.4%。
- (c) 期內，到家服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣306.7百萬元降至約人民幣294.4百萬元，降幅約4.0%。
- (d) 期內，房地產經紀服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣227.0百萬元降至約人民幣146.7百萬元，降幅約35.4%。
- (e) 期內，園區空間服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣136.3百萬元降至約人民幣135.9百萬元，降幅約0.3%。

期內，本集團擴大商品零售業務重點區域範圍，大力發展以經銷商為基礎的購銷模式，商品銷售總額增加，另，期內酒業務社區合夥人模式持續推廣複製，戰略酒品類進一步豐富，以家宴為基礎的社區場景銷售規模持續增長，綜合支持本地生活服務收入增加；但因外部市場下行影響，傳媒業務簽約量及客單價下降導致社區傳媒業務收入下降，市場房屋銷售成交量下降導致房地產經紀業務下降；受上述綜合影響，總體社區增值服務收入仍有所增長。

(三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣971.8百萬元降至約人民幣355.5百萬元，降幅約63.4%，佔總收入比約1.7% (2023年同期約4.7%)。

非業主增值服務收入下降，主要因本集團主動壓降關聯方交易規模所致。

(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2023年6月30日止六個月約人民幣1,888.7百萬元增加至約人民幣2,467.2百萬元，增幅約30.6%，佔總收入比約11.7% (2023年同期約9.1%)。

供熱服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣812.2百萬元增加至約人民幣877.4百萬元，增幅約8.0%，佔總收入比約4.2% (2023年同期約3.9%)。

「三供一業」業務收入增加主要是由於(i)收費面積增加；及(ii)本公司附屬公司積極開展創新業務，包括人力資源服務及資產運營服務等業務收入增加，並密切圍繞社區業主需求開展商超、社區團購的商品銷售業務及餐飲業務等生活性服務業務增加所致。

(五) 城市服務

期內，城市服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣2,394.3百萬元降至約人民幣2,170.0百萬元，降幅約9.4%，佔總收入比約10.3% (2023年同期約11.5%)。

城市服務收入下降主要由於本集團因實施質量與健康管控主動退出若干環衛項目，故期內實際接管的城市服務項目減少，本集團將持續積極拓展新的優質項目，積極探索環保業務和再生資源業務，開闢新的業務增長點。

(六) 商業運營服務

期內，商業運營服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣534.3百萬元降至約人民幣331.6百萬元，降幅約37.9%，佔總收入比約1.6% (2023年同期約2.6%)。

商業運營服務收入下降主要由於本集團整體業務發展戰略考量，本公司附屬公司與碧桂園地產集團協商在2023年末提前終止雙方的物業租賃合同及商業委管合同，該等調整有助於減少商業運營業務對關連人士的依賴，本集團將持續開拓外部市場，依靠第三方力量實現本集團之長遠發展，持續保持商業運營業務的獨立性和市場化。

成本

本集團成本包括(i)員工成本、(ii)清潔成本、(iii)供熱成本、(iv)保養成本、(v)水電暖、(vi)綠化及園藝成本、(vii)安保成本、(viii)商品銷售成本、(ix)運輸成本、(x)辦公及通信成本、(xi)稅項及附加費、(xii)僱員制服成本、(xiii)折舊及攤銷費用、(xiv)社區活動成本、(xv)差旅及招待成本、(xvi)服務特許權安排的基建建設成本、(xvii)其他勞務外包成本及(xviii)其他。期內，成本約人民幣16,592.8百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣15,575.5百萬元增加約6.5%。成本的增加主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務、「三供一業」業務的增長所帶來的相關成本的增長金額，高於非業主增值服務、商業運營服務及城市服務業務相關成本的減少金額綜合影響所致。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣5,157.7百萬元減少約人民幣704.3百萬元至約人民幣4,453.4百萬元，降幅約13.7%。

期內，整體毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約24.9%下降3.7個百分點至約21.2%，整體毛利率下降主要由於(i)出於謹慎性原則，本集團自2023年8月起對若干信用風險顯著上升的客戶提供服務後，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入；及(ii)外部不利因素影響、企業經營管理因素、由於各業務毛利率不同且其在總收入中的比例發生變化及本集團主動提升服務品質等原因，導致本集團除「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務外的其他業務毛利率下降。

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因素及於上文所述毛利率下降原因(i)影響後，經調整後整體毛利率為25.3%(2023年同期約為：27.4%)。

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約26.0%下降3.1個百分點至約22.9%。

物業管理服務毛利率下降主要由於(i)出於謹慎性原則，本集團自2023年8月起對若干信用風險顯著上升的客戶提供服務後，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入；及(ii)本集團為提升項目品質增加的清潔、綠化及園藝等成本，以及對於老舊社區的改造管理一體化措施。

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因素及於上文所述物業管理服務毛利率下降原因(i)的影響後，經調整後物業管理服務分部的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約29.2%下降0.7個百分點至約28.5%。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約48.7%下降9.7個百分點至約39.0%。

社區增值服務毛利率下降主要係業務結構發生變化所致，主要表現為受外部環境變化及地產行業下行的影響，毛利較高的社區傳媒業務簽約合同單價及數量均同比下降；同時，期內零售業務正在進行經銷商模式建設，涉及供應鏈團隊及一線經營團隊搭建，先投入後產出，毛利率相對原代理模式有所下降，經銷商模式雖然帶來了增量的銷售收入及毛利額，但尚未達到預期水平。

(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2023年6月30日止六個月的約13.2%下降19.7個百分點至約-6.5%。

非業主增值服務毛利率下降主要由於(i)出於謹慎性原則，本集團自2023年8月起對若干信用風險顯著上升的客戶提供服務後，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入；及(ii)因相關業務停止，但相關成本滯後調整所致。

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因素及於上文所述非業主增值服務毛利率下降原因(i)影響後，經調整後非業主增值服務分部的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約13.3%下降11.5個百分點至約1.8%。

(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2023年6月30日止六個月的約7.2%上升2.5個百分點至約9.7%。

「三供一業」物業管理服務及其他相關服務毛利率上升，主要由於期內針對物業虧損住宅項目實施治理，加強精細化管理，成本有所節約所致。

期內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約8.3%下降1.6個百分點至約6.7%。

「三供一業」供熱服務毛利率下降主要是供熱原材料成本上升所致。

(v) 城市服務

期內，城市服務分部的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約21.1%下降5.1個百分點至約16.0%。

城市服務毛利率下降主要由於期內本集團退出若干項目，成本調整存在滯後性所致。

(vi) 商業運營服務

期內，商業運營服務分部的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約38.4%下降7.4個百分點至約31.0%。

商業運營服務毛利率下降主要是若干來源於關聯方的項目終止合作，導致成本滯後性調整。另外，本期新開拓的第三方項目，尚在開業籌辦階段，未對外出租，整體租約率較低。但存在前期成本投入，因此總體毛利率下降。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣185.1百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣155.9百萬元增加約18.7%。銷售及營銷開支增加主要由於本集團保險經紀業務增長所帶來的推廣費用增加所致。

行政開支

期內，行政開支約人民幣1,793.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,815.6百萬元下降約1.2%。行政開支率由2023年同期約8.8%下降0.3個百分點至約8.5%。

此外，剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2023年同期約9.2%下降0.6個百分點至約8.6%。

行政開支率下降主要因為本集團組織架構優化整合調整，集約管理，規模效應提升所致。

其他收入

期內，其他收入約人民幣117.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣281.9百萬元下降約58.3%。

其他收入下降主要由於期內政府補助及來自於對若干實體的權益性投資的分紅收益較上年同期下降所致。

其他(損失)／收益—淨額

期內，其他(損失)／收益—淨額約人民幣-119.7百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣94.8百萬元減少約人民幣214.5百萬元。

其他(損失)／收益—淨額下降主要由於市場行情波動使得本集團持有的基金產品估值下降及理財產品收益較上年同期下降，同時期內處置若干附屬公司出現虧損所致。

財務收入—淨額

期內，財務收入—淨額約人民幣3.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.4百萬元增加約人民幣1.1百萬元。

財務收入—淨額上升主要由於期內租賃負債的利息開支較上年同期減少所致。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣488.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣779.7百萬元下降約37.4%。

所得稅費用減少主要由於本集團期內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1,545.6百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,488.6百萬元下降約37.9%。

期內，本公司股東應佔利潤約人民幣1,440.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,351.2百萬元下降約38.7%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣105.2百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣137.4百萬元下降約23.4%。

期內，本公司股東應佔核心淨利潤*約人民幣1,840.0百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,695.3百萬元下降約31.7%。

期內經營活動所得現金淨額

期內，本集團的經營活動所得現金淨額約人民幣270.3百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,192.0百萬元下降約87.7%。該顯著下降主要是由於(i)截至2024年6月30日止六個月的淨利潤同比有所下降；(ii)因風險客商業務和小業主收費不及規模增長速度，使得綜合收費率同比下降，進而導致應收賬款增加；受外部環境等不利因素影響，預存物業費下降；及(iii)因日常經營活動產生的階段性資金波動。

儘管如此，良好的現金流仍是本公司核心目標之一，以上變化預計為短期階段性影響，本集團已成立追討欠款委員會，並已針對已逾期的應收賬款採取積極回款措施(包括但不限於以資抵債、推進訴訟或仲裁)並初步取得成效，相信相應措施將逐步轉化帶來現金流入。

* 剔除購股權開支、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、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置子公司損失、對外擔保預計損失及應收關聯方款項減值後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

未來，本集團將持續努力通過多種措施提升各業務的綜合收費率，包括繼續夯實基礎服務力以提升業主收繳率，通過整合營銷等創新舉措帶動物業管理服務費預存，對於長賬齡物業管理服務欠費加強催收，推出更激進有效的內部激勵措施等。此外，本集團將對階段性資金波動加強管理，實施嚴謹的資金運營與賬期管理，動態跟蹤以實現控制現金流出與成本規模匹配，力爭在年內逐步改善經營活動所得現金流量水準，並努力達成預定目標。

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2024年6月30日，本集團的無形資產約人民幣23,360.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣23,927.3百萬元下降約人民幣566.6百萬元，主要由於計提本期攤銷所致。

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2024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4,328.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣4,318.0百萬元增加約人民幣10.6百萬元，主要由於期內本集團部分投資估值上升所致。

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2024年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣18,500.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣16,378.5百萬元增加約人民幣2,122.4百萬元，由於各業務綜合收費進展有待提升，主要為本集團物業管理服務及城市服務的客戶回款週期變長，同時，因「三供一業」業務收入規模增加較快導致相應貿易應收款增長所致。

於2024年6月30日，本集團來自碧桂園集團的貿易應收款為約人民幣2,671.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,757.9百萬元減少約人民幣86.7百萬元，由此，本集團相應沖回來自碧桂園集團的貿易應收款已計提的預期信用虧損準備總額為約人民幣68.6百萬元。

其他應收款項淨額由2023年12月31日約人民幣3,805.2百萬元增加至2024年6月30日約人民幣3,954.2百萬元，上升約人民幣149.0百萬元，主要是由於融資租賃應收款項、按金及代業主墊付的水電費等款項增加所致。

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對理財產品及於封閉式基金的投資。

於2024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1,086.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣807.7百萬元增加約人民幣278.3百萬元，主要由於本集團附屬公司為了提高閒置資金收益，增加購買若干穩健理財產品所致。

合同負債

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

合同負債由2023年12月31日約人民幣7,591.5百萬元減少至2024年6月30日約人民幣7,359.2百萬元，減少約人民幣232.3百萬元，合同負債減少主要由於期內新增的合同負債金額小於結轉為收入的金額所致，未來有待繼續提升預收規模。

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，包括商品、材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2024年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣7,971.3百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣7,216.3百萬元，增加約人民幣755.0百萬元，主要由於營業成本上升導致相關的商品及材料採購成本、勞務外包成本及水電費上升所致。

其他應付款項主要包括(i)與內部裝修有關的業主按金；(ii)業主暫收款(主要包括向業主收取的水電暖費及業主所屬公共區域增值服務所產生的收入)；(iii)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2023年12月31日約人民幣6,029.8百萬元增加至2024年6月30日約人民幣6,311.7百萬元，主要由於代收業主款項增加所致。

資本管理

截至2024年6月30日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,206.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,569.5百萬元)。期內所有到期借款均得以按時償還。

於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

流動資金、財務及資本資源

截至2024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12,290.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣12,939.3百萬元減少約人民幣649.0百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	11,037,981	89.8	12,615,141	97.5
港幣	1,139,054	9.3	195,269	1.5
其他貨幣	113,247	0.9	128,867	1.0
	<u>12,290,282</u>	<u>100.0</u>	<u>12,939,277</u>	<u>100.0</u>

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304.8百萬元(2023年12月31日：約人民幣302.1百萬元)主要為司法凍結資金、根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金及本集團附屬公司滿國及福建東飛環境集團有限公司(「福建東飛」)業務合同的履約保證金。

截至2024年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣10,218.1百萬元(2023年12月31日：約人民幣9,485.9百萬元)。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

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

業務風險

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

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以外幣計值的銀行存款、應收賬款、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2024年6月30日，本集團有206,209名僱員(2023年12月31日：213,712名僱員)。期內，總員工成本約人民幣7,588.9百萬元。

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。

購股權計劃

期內，根據本公司股東於2020年9月28日批准及採納的購股權計劃(「**2020年購股權計劃**」)項下已失效之購股權數目為3,091,000份，除此之外，根據2020年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於2024年7月9日，本公司股東已批准及採納購股權計劃(「**2024年購股權計劃**」)，及本公司董事會已議決終止2020年購股權計劃及註銷根據2020年購股權計劃已授出但尚未行使的24,792,000份購股權。於2024年7月22日，本公司根據2024年購股權計劃的條款向60名僱員參與者要約授出合共225,350,000份購股權。

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

員工培訓及發展

本集團注重打造全面多維的人才培養體系，滿足員工在職場階段的發展需要。2024年，本集團基於員工能力培養需求策劃「組織級學習」，旨在通過構建全組織的按需學習模式，借助數字化推動全組織的能力迭代，實現對業務目標的有效支撐。

為提升員工應對當下業務變化的能力，本集團全新升級數字學習平台「碧學堂」，引入外部優質課程資源，並為各層級員工開發適配的線上課程。同時為更高效支撐業務發展，本集團策劃「一刻堂」、「例會學習」等常態化學習項目，截至2024年6月30日，「碧學堂」累計上線課程728門、員工累計學習時長807,461小時。

為提升核心管理幹部解決未來業務挑戰的能力，本集團面向關鍵群體策劃「新銳計劃」、「卓越計劃」、「領域計劃」等人才培養項目，通過構建關鍵崗位畫像及評價體系，識別員工能力短板並匹配訓戰學習項目，綜合提升員工業務及管理能力。除常規培訓之外，本集團還組織各層級員工開展「ESG專項學習」，助力本集團可持續發展戰略目標落地。

此外，本集團於2024年6月獲批成為「廣東省產教評技能生態鏈鏈主培育單位」，未來將聯動上下游產業鏈開展高校學生學徒制、社會職業技能評定等工作，不斷為企業和社會輸送更多優秀人才。

資產抵押

截至2024年6月30日，本集團若干附屬公司為各自的日常項目運營需求與銀行及融資租賃公司發生借款及售後回租融資貸款業務，主要以其各自的數個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2024年6月30日，有關或然負債的詳情請參閱本公告的中期財務資料附註18，為業務合併形成的或有代價，除此以外本集團概無其他或然負債。

中期股息

本公司截至2023年12月31日止年度之末期股息為每股人民幣2.19分(相當於2.41港仙)，特別股息每股人民幣27.27分(相當於29.94港仙)，合計約為人民幣984,854,000元，該末期股息及特別股息已於2024年6月6日的股東週年大會上獲批准，並將於2024年8月30日或前後以港幣現金派付。

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

對外擔保

截至2024年6月30日，除本公告的中期財務資料附註20所披露者外，本集團概無其他對外擔保。

重大收購、出售及重大投資

期內，本集團概無重大收購及出售，亦無任何個別重大投資。

期內重大事項

(1)終止戰略合作協議及可能收購事項及(2)要約期結束

除非文義另有所指，否則本節所用詞彙將具有本公司及合富輝煌集團控股有限公司(「合富輝煌」)日期為2024年2月7日的聯合公告中所界定的相同涵義。

於2024年2月7日，戰略合作協議各方(碧桂園物業香港控股有限公司(「碧桂園物業香港」)、扶偉聰先生(合富輝煌之執行董事兼控股股東)、China-net Holding Ltd.及合富輝煌)在考慮(其中包括)當前市場狀況、近期資本市場波動、訂約方對標的交易實施時間表的預期發生變化以及潛在戰略和合作目標以及其他因素後，訂立終止協議終止戰略合作協議，因此認購事項將不會進行。基於上述原因，碧桂園物業香港與China-net Holding Ltd.就可能收購事項的討論亦已終止，不會繼續進行。根據終止協議，碧桂園物業香港、扶偉聰先生、China-net Holding Ltd.及合富輝煌在戰略合作協議項下的所有前期義務及責任將立即全面解除和撤銷，即時生效。

儘管以上終止，各方預計將繼續進行友好討論，探討深化本集團與合富輝煌，連同其附屬公司之間的長期戰略合作的計劃，以期在房地產代理服務領域實現業務協同效應。

就香港證券及期貨事務監察委員會《公司收購、合併及股份回購守則》而言，自2023年11月6日開始的要約期於2024年2月7日結束。有關進一步詳情請參見本公司與合富輝煌日期為2024年2月7日之聯合公告。

(1)執行董事辭任；(2)獨立非執行董事之委任；(3)董事委員會成員之變動；及(4)聯席公司秘書及授權代表之變動

郭戰軍先生(「郭先生」)因本集團內部分工調整而擬投入更多時間聚焦在本集團人力資源管理和市場管理的整體工作而辭任執行董事及本公司環境、社會及管治委員會成員。郭先生的辭任自2024年4月3日起生效。趙軍先生已獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員，於2024年4月3日起生效。楊惠妍女士及陳威如先生已獲委任為本公司環境、社會及管治委員會成員，均自2024年4月3日起生效。黃鵬先生因需投入更多時間履行本公司執行總裁兼首席財務官的職務，包括負責本集團的新戰略孵化業務及財務管理等事務而辭任本公司聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.05條的本公司授權代表(「授權代表」)職務自2024年4月3日起生效。陳迪霖先生已獲委任為聯席公司秘書及授權代表，自2024年4月3日起生效。有關進一步詳情請參見本公司日期為2024年4月3日之公告。

於報告期間後發生的事件

採納2024年購股權計劃及終止2020年購股權計劃

2024年4月3日，董事會建議終止2020年購股權計劃，惟須待股東通過有關2024年購股權計劃的決議案。採納2024年購股權計劃隨後於2024年7月9日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。同日，董事會已議決終止2020年購股權計劃及註銷根據2020年購股權計劃已授出但尚未行使的24,792,000份購股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月3日及2024年7月9日的公告，以及本公司日期為2024年6月19日的通函。

修改有關收購福建東飛合共60%股權股權轉讓協議及業績承諾

於2024年7月22日，碧桂園生活服務集團股份有限公司(「碧桂園生活服務」)及碧桂園物業香港與(其中包括)福州市鼎榕環保科技有限公司及One Supreme Limited(「One Supreme」)簽訂補充協議(「補充協議」)，由於福建東飛未能達成2020年10月30日各方簽訂之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)所載的一項業績承諾，One Supreme將根據經補充協議修改的股權轉讓協議採用股權補償的方式進行支付，並將其持有至誠投資集團有限公司的25%股權無償轉讓至碧桂園物業香港。股權補償交易完成後，本公司將間接持有福建東飛合共67.5%實際股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月22日的公告。

授出購股權

於2024年7月22日，本公司根據本公司於2024年7月9日採納的2024年購股權計劃的條款向60名僱員參與者(含兩名董事)要約授出合共225,350,000份購股權，以認購本公司股本中合共225,350,000股每股面值0.0001美元的普通股，惟須待承授人接納及承授人於接納購股權時支付要約接納對價1.00港元後方可作實。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月22日的公告。

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，其中至少一名成員具備適當的專業會計資格或相關財務管理專長，以履行審核委員會職責。審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生、陳威如先生及趙軍先生，而芮萌先生為委員會主席。審核委員會的主要職責包括協助董事會對本集團財務報告流程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。

審核委員會已審閱期內之未經審核中期業績及本集團採納的重大會計政策及準則，並已審閱管理層提交的風險控制及內部審計報告。此外，本公司獨立核數師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，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於截至2024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。

成立追討欠款委員會

本公司董事會宣佈自2024年8月22日起成立追討欠款委員會。同日，兩名執行董事(包括總裁)、一名獨立非執行董事及兩名核心管理層已獲委任為追討欠款委員會成員，且總裁兼執行董事獲委任為該委員會主席。

成立追討欠款委員會之目的為促進本集團貿易應收款項能及時回收，提高有關本集團收回貿易應收款項相關事宜之決策及執行效率，保障經營性現金流，協助本公司董事會維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，有效防範風險，並定期向董事會匯報追討進展，建議董事會於適當時候採取恰當公司行動，以保障本公司股東利益。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事有否於截至2024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2024年6月30日止六個月期間並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司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。

刊發中期業績公告及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2024年中期報告將於2024年9月30日或以前根據股東就收取本公司公司通訊之收取方式及語言版本之選擇寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

致謝

本公司謹向董事會、本集團管理層及所有僱員的勤奮工作、忠誠服務及貢獻深表謝意，亦由衷感謝股東、廣大業主與客戶、政府、供應商、業務夥伴及專業顧問對本集團一直以來的支持。

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
徐彬淮

中國佛山，2024年8月22日

於本公告日期，本公司的執行董事為徐彬淮先生(總裁)及肖華先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生。