

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。

## 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)

## 截至二零一九年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

### 財務摘要

- 本集團期內收入由2018年同期約人民幣2,015.8百萬元增至約人民幣3,515.7百萬元，增幅約74.4%。
- 本集團期內毛利由2018年同期約人民幣786.1百萬元增至約人民幣1,377.9百萬元，增幅約75.3%。毛利率則由2018年同期約39.0%增加0.2個百分點至約39.2%。
- 本集團期內行政開支率較2018年同期14.6%下降1.4個百分點至13.2%。
- 本集團期內淨利潤由2018年同期約人民幣479.6百萬元增至約人民幣826.2百萬元，增幅約72.3%。由於本集團主要附屬公司的過往年度一次性超額撥備約人民幣58.3百萬元在2018年予以撥回，剔除上述所得稅回撥因素後，本集團淨利潤由2018年同期約人民幣421.3百萬元增至約人民幣826.2百萬元，增幅約96.1%。
- 期內，本公司股東應佔利潤由2018年同期約人民幣471.1百萬元增至約人民幣816.9百萬元，增幅約73.4%。剔除上述所得稅回撥因素後，本公司股東應佔利潤由2018年同期約人民幣412.8百萬元增至約人民幣816.9百萬元，增幅約97.9%。
- 期內，每股基本盈利由2018年同期約人民幣18.84分增至約人民幣30.87分，增幅約63.9%。剔除上述所得稅回撥因素後，每股基本盈利由2018年同期約人民幣16.51分增至約人民幣30.87分，增幅約87.0%。
- 期內，每股攤簿盈利由2018年同期約人民幣18.84分增至約人民幣30.34分，增幅約61.0%。剔除上述所得稅回撥因素後，每股攤簿盈利由2018年同期約人民幣16.51分增至約人民幣30.34分，增幅約83.8%。
- 截至2019年6月30日，本集團的銀行存款及現金總額約人民幣5,179.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣3,874.3百萬元)。本集團的經營活動所得現金淨額由2018年同期約人民幣426.8百萬元增至約人民幣863.5百萬元，增幅約102.3%，本期經營活動所得現金淨額是期內淨利潤的1.05倍(2018年6月30日：0.89倍)。

— 截至2019年6月30日，本集團物業服務收費管理面積由2018年12月31日約181.5百萬平方米增加約35.3百萬平方米至約216.8百萬平方米，較2018年6月30日約136.8百萬平方米增加約80.0百萬平方米。本集團物業服務合同管理面積由2018年12月31日約505.0百萬平方米增加約79.2百萬平方米至584.2百萬平方米，較2018年6月30日約386.0百萬平方米增加約198.2百萬平方米。

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」）公佈的本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年6月30日止六個月（「本期間」）的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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	3,515,687	2,015,771
服務成本	6, 8	(2,137,759)	(1,229,710)
<b>毛利</b>		<b>1,377,928</b>	786,061
銷售及營銷開支	8	(20,127)	(8,812)
行政開支	8	(465,408)	(293,594)
金融資產減值損失淨額	8	(22,824)	(4,990)
其他收入		18,671	5,108
其他收益 — 淨額	7	40,276	19,221
<b>經營利潤</b>		<b>928,516</b>	502,994
財務收入	9	68,314	12,895
財務成本	9	(495)	—
財務收入 — 淨額	9	67,819	12,895
於合營企業經營成果所佔份額		1,356	2,720
於聯營公司經營成果所佔份額		—	(2,818)
<b>稅前利潤</b>		<b>997,691</b>	515,791
所得稅費用	10	(171,511)	(36,152)
<b>期內利潤</b>		<b>826,180</b>	479,639
<b>以下各項應佔利潤</b>			
— 本公司股東		816,891	471,082
— 非控制性權益		9,289	8,557
		<b>826,180</b>	479,639

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
附註	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
其他綜合收益		
可能重新分類至利得或虧損：		
— 外幣報表折算差額	<u>80</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益總額(扣除稅項)	<u>80</u>	<u>—</u>
期內利潤及綜合收益總額	<u><u>826,260</u></u>	<u><u>479,639</u></u>
以下各項應佔綜合收益總額：		
— 本公司股東	816,971	471,082
— 非控制性權益	<u>9,289</u>	<u>8,557</u>
	<u><u>826,260</u></u>	<u><u>479,639</u></u>
本公司股東應佔每股盈利(以人民幣分/股表示)		
— 基本	11 30.87	18.84
— 攤薄	11 <u>30.34</u>	<u>18.84</u>

## 中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 6月30日 2019年 人民幣千元	經審核 12月31日 2018年 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		144,289	118,835
無形資產	13	887,767	686,307
於合營企業之投資		28,381	27,025
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產		15,558	15,558
遞延所得稅資產		6,124	3,363
		<u>1,082,119</u>	<u>851,088</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		8,704	8,460
貿易及其他應收款項	14	1,314,163	788,059
按公允價值計量且變動計入當期損益的金融資產	15	1,042,552	—
受限制銀行存款		10,608	5,366
現金及現金等價物		5,169,184	3,868,921
		<u>7,545,211</u>	<u>4,670,806</u>
<b>總資產</b>		<u><u>8,627,330</u></u>	<u><u>5,521,894</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及股本溢價	16	1,681,019	1,584
其他儲備		542,619	601,003
留存收益		2,248,782	1,658,200
		<u>4,472,420</u>	<u>2,260,787</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>57,643</u>	<u>68,919</u>
<b>總權益</b>		<u><u>4,530,063</u></u>	<u><u>2,329,706</u></u>

	附註	未經審核 6月30日 2019年 人民幣千元	經審核 12月31日 2018年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		6,434	—
遞延所得稅負債		103,164	65,044
		<u>109,598</u>	<u>65,044</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		1,283,478	1,000,156
貿易及其他應付款項	17	2,605,988	2,060,176
即期所得稅負債		91,853	66,812
租賃負債		6,350	—
		<u>3,987,669</u>	<u>3,127,144</u>
<b>負債總額</b>		<u>4,097,267</u>	<u>3,192,188</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>8,627,330</u>	<u>5,521,894</u>

# 綜合財務資料附註

## 1. 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為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」)提供物業管理服務以及社區增值服務及非業主增值服務。

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，截至2019年6月30日止六個月之本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈示。

## 2. 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本公司截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2018年財務報表」)一併閱讀。2018年財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。

## 3. 重大會計政策

所採用的會計政策與2018年財務報表所述者一致，惟採納截至2019年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本除外。所得稅開支乃根據管理層預期整個財政年度之估計年度所得稅率確認。

- (a) 採納於截至2019年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響，採納香港財務報告準則第16號「租賃」除外。

本集團自2019年1月1日起追溯應用香港財務報告準則第16號，但誠如該準則的特定過渡條文所允許，並無就2018年報告期間重列比較數字。因此，該等新租賃規則導致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。採納該準則的影響於附註4披露。

- (b) 以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團亦未提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或注資	待定

此等新準則及現有準則之修訂本預期不會對本集團的會計政策造成重大影響。

#### 4. 會計政策變動

##### (a) 因採用香港財務報告準則第16號確認調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日就租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為7%。於2019年1月1日及2019年6月30日，本集團並無融資租賃。

	2019年 人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承擔	10,366
首次執行日使用承租人的增量借款利率貼現	9,251
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	(596)
減：按直線法作為費用確認的低值租賃	(1,150)
	<hr/>
<b>於2019年1月1日確認之租賃負債</b>	<b>7,505</b>
	<hr/> <hr/>
其中包括：	
流動租賃負債	1,885
非流動租賃負債	5,620
	<hr/>
	7,505
	<hr/> <hr/>
<b>於2019年6月30日確認之租賃負債</b>	<b>12,784</b>
	<hr/> <hr/>
其中包括：	
流動租賃負債	6,350
非流動租賃負債	6,434
	<hr/>
	12,784
	<hr/> <hr/>

不動產租賃的相關使用權資產在追溯的基礎上進行計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
物業	12,399	7,322
運輸設備	229	183
辦公設備	56	—
	<hr/>	<hr/>
<b>使用權資產總值</b>	<b>12,684</b>	7,505
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表內的下列項目：

人民幣千元

使用權資產增加(計入「物業、廠房及設備」)	7,505
租賃負債增加	(7,505)
	<hr/>
於2019年1月1日對留存收益的影響淨值	—
	<hr/> <hr/>

在截至2019年6月的六個月內，因採用香港財務報告準則第16號，對每股收益幾乎沒有影響。

**(i) 所採用的實務簡易處理方法**

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的；
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理；
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號及國際財務報告解釋公告第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

**(b) 本集團的租賃活動及其列賬方式**

本集團租賃了若干物業、運輸設備及辦公設備。租賃合同一般為1至6年，且不得展期。租賃條款仍在個別基礎上協商，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包括財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在2018財政年度以前，物業、運輸設備及辦公設備一直被歸入為經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃獎勵)在租賃期內按照直線法計入損益。

自2019年1月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)扣除應收的租賃獎勵；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額，
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，以及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。



租賃付款按照租賃內含利率折現。如果無法釐定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下各項：

- 租賃負債初始計量金額；
- 在租賃開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。

與短期租賃或低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產主要包括電子設備及運輸設備。

## 5. 估計

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

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源與2018年財務報表所應用的相同。

## 6. 收入及分部資料

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

於本期內，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個營運分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的營運分部。

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。截至2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收入：		
—物業管理服務	2,586,199	1,563,740
—社區增值服務	307,240	171,164
—非業主增值服務	595,664	275,642
—其他服務	26,584	5,225
	<u>3,515,687</u>	<u>2,015,771</u>

截至2019年6月30日止六個月，來自碧桂園控股有限公司（「碧桂園」）及其附屬公司（統稱為「碧桂園集團」）的收入佔本集團收入的比例為15.2%（截至2018年6月30日止六個月：14.4%）。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，截至2019年和2018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。

本集團幾乎全部收入來自中國大陸市場，幾乎全部非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

本集團已確認以下與收入相關的公司負債：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
合同負債	<u>1,283,478</u>	<u>1,000,156</u>

## 7. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018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公允價值收益淨額	37,552	—
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	210	(187)
提前終止租賃合約收益	9	—
由於聯營公司之投資重新分類至按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之重估收益	—	4,313
出售於聯營公司之投資所得收益	—	12,579
其他	2,505	2,516
	<u>40,276</u>	<u>19,221</u>

## 8. 按性質劃分的費用

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

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利費用	1,676,442	1,070,685
開荒清潔費用	409,886	179,443
水電暖	126,085	63,237
保養費用	101,318	65,052
綠化及園藝費用	57,559	29,843
安保費用	42,326	2,444
折舊及攤銷費用	36,454	12,743
交通費用	31,959	24,149
辦公及通信費用	28,889	18,830
差旅及招待費用	27,882	14,643
金融資產減值虧損	22,824	4,990
稅項及附加費	18,363	11,582
銀行手續費	11,707	6,493
社區活動費	7,638	4,826
僱員制服費用	3,326	5,354
專業服務費	4,465	2,346
上市開支	—	9,480
其他費用	38,995	10,966
	<u>2,646,118</u>	<u>1,537,106</u>

## 9. 財務收入 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款利息收入：	36,885	12,895
淨匯兌收益	31,429	—
	<u>68,314</u>	<u>12,895</u>
財務成本：		
租賃負債利息開支	(495)	—
	<u>(495)</u>	<u>—</u>
財務收入 — 淨額	<u>67,819</u>	<u>12,895</u>

## 10. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國		
— 即期所得稅撥備	151,622	80,653
— 已分派利潤的預扣所得稅	—	11,600
— 過往年度超額撥備	—	(58,309)
	<u>151,622</u>	<u>33,944</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(795)	1,728
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	20,684	480
	<u>19,889</u>	<u>2,208</u>
	<u>171,511</u>	<u>36,152</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	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	816,891	471,082
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,646,384</u>	<u>2,500,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>30.87</u></u>	<u><u>18.84</u></u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本公司有因上市前購股權計劃而產生的攤薄潛在普通股。就上市前購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公允價值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因而產生之無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>816,891</u>	<u>471,082</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,646,384</u>	<u>2,500,000</u>
調整 — 上市前購股權計劃(千股)	<u>46,062</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>2,692,446</u>	<u>2,500,000</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u><u>30.34</u></u>	<u><u>18.84</u></u>

## 12. 股息

2018年末期股息每股人民幣8.49分(相當於9.66港仙)，合共人民幣226,309,000元，已於2019年5月20日於股東週年大會獲批准並於2019年7月以現金派付。

董事會決議不派付截至2019年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：零)。

### 13. 無形資產

	軟件 人民幣千元	物業管理 合同及 客戶關係 人民幣千元 (i)	商譽 人民幣千元 (ii)及(iii)	總計 人民幣千元
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值	21,142	159,803	505,362	686,307
收購附屬公司(附註19)	105	61,880	151,215	213,200
其他添置	5,419	—	—	5,419
攤銷	(1,464)	(15,695)	—	(17,159)
期末賬面淨值	<u>25,202</u>	<u>205,988</u>	<u>656,577</u>	<u>887,767</u>
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值	6,863	11,425	2,570	20,858
添置	5,312	—	—	5,312
攤銷	(819)	(666)	—	(1,485)
期末賬面淨值	<u>11,356</u>	<u>10,759</u>	<u>2,570</u>	<u>24,685</u>

#### (i) 物業管理合同及客戶關係

於截至2019年6月30日止六個月內，本集團收購若干家公司(附註19)。截至彼等各自的收購日期，收購的該等公司的可識別淨資產總額為約人民幣80,970,000元，包括本集團確認的物業管理合同及客戶關係人民幣61,880,000元。所收購可識別淨資產的轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過公允價值的金額確認為商譽。

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

毛利率	19.6%–19.8%
息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA利潤率」)	9.8%–14.4%
除稅後貼現率	15.6%

#### (ii) 去年業務合併所產生商譽之減值測試

由於於2019年6月30日並無所收購附屬公司現金產生單位(「現金產生單位」)減值跡象，管理層並未更新任何減值數據。

#### (iii) 本期業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣151,215,000元之商譽已分配至於期內所收購附屬公司之現金產生單位，以進行減值測試。管理層於期末前對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預測期間之收入增長率	5.0%–15.0%
預測期間之毛利率	19.8%–20.0%
預測期間之EBITDA利潤率	10.0%–14.4%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	20.7%–24.5%

根據管理層對期內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2019年6月30日毋須計提減值撥備。

#### 14. 貿易及其他應收款項

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	149,466	66,844
— 第三方	899,071	533,806
	<u>1,048,537</u>	<u>600,650</u>
減：貿易應收款項減值撥備(b)	(48,196)	(33,166)
	<u>1,000,341</u>	<u>567,484</u>
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	153,635	105,845
— 應收回稅款	—	7,988
— 其他	108,816	81,652
	<u>262,451</u>	<u>195,485</u>
減：其他應收款項減值撥備(c)	(10,103)	(4,976)
	<u>252,348</u>	<u>190,509</u>
供應商預付款項	56,850	25,164
預付稅款	4,624	4,902
	<u>1,314,163</u>	<u>788,059</u>

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

(a) 貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入、社區增值服務及非業主增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。住戶應於繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務收入。

就社區增值服務和非業主增值服務而言通常授予客戶不超過60天的信貸期。

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
0至180天	762,541	376,969
181至365天	99,565	75,563
1至2年	101,605	82,430
2至3年	47,902	38,305
3年以上	36,924	27,383
	<u>1,048,537</u>	<u>600,650</u>

(b) 貿易應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	33,166	23,550
於損益中確認的虧損準備撥備	17,697	3,848
撤銷為不可收回的應收款項	<u>(2,667)</u>	<u>(389)</u>
於6月30日	<u><u>48,196</u></u>	<u><u>27,009</u></u>

(c) 其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	4,976	2,625
於損益中確認的虧損準備撥備	<u>5,127</u>	<u>1,142</u>
於6月30日	<u><u>10,103</u></u>	<u><u>3,767</u></u>

#### 15. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
理財產品(i)	867,552	—
投資於封閉式基金(ii)	<u>175,000</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,042,552</u></u>	<u><u>—</u></u>

(i) 本集團投資於多款金融機構發行的理財產品。該等產品期限介乎8個月至11個月。預期收益率介乎8.1%至8.5%。該等投資公允價值乃基於與對手方訂立的相關合約所列預期收益釐定。

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



## 16. 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>法定</b>					
於2018年1月24日註冊成立時					
每股股份0.10港元	3,800,000	380,000			
註銷每股面值0.10港元的普通股	(3,800,000)	(380,000)			
增設每股0.0001美元的法定股本	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
於2018年6月30日及2019年6月30日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
<b>已發行及繳足</b>					
<b>於2018年1月1日</b>					
於2018年3月6日，發行每股面值0.10港元的股份	2	—	—	—	—
於2018年3月13日，發行每股面值0.10港元的股份	76	8	—	—	—
於2019年3月13日，購回每股面值0.10港元的股份	(78)	(8)	—	—	—
於2018年3月13日，發行每股面值0.0001美元的股份	10,000	1	—	—	—
於2018年3月13日，發行每股面值0.0001美元的股份	<u>2,499,990,000</u>	<u>249,999</u>	<u>1,584</u>	—	<u>1,584</u>
於2018年6月30日	<u>2,500,000,000</u>	<u>250,000</u>	<u>1,584</u>	—	<u>1,584</u>
於2019年1月1日	2,500,000,000	250,000	1,584	—	1,584
股份發行 (a)	<u>168,761,000</u>	<u>16,876</u>	<u>114</u>	<u>1,679,321</u>	<u>1,679,435</u>
於2019年6月30日	<u>2,668,761,000</u>	<u>266,876</u>	<u>1,698</u>	<u>1,679,321</u>	<u>1,681,019</u>

- (a) 於2019年1月11日，本公司與必勝有限公司（一間由最終控股股東全資擁有的公司，「必勝」）及配售代理訂立配售及認購協議（「協議」）。根據協議，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份11.61港元之配售價配售168,761,000股現有股份。必勝有限公司有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售股份相同數目的新股份。於2019年1月24日，本公司按每股股份11.61港元的認購價發行168,761,000股股份，籌集所得款項淨額約1,943,098,000港元（相當於約人民幣1,679,435,000元）。

## 17. 貿易及其他應付款項

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	14,943	8,782
— 第三方	487,810	341,893
	<u>502,753</u>	<u>350,675</u>
其他應付款項		
— 按金	460,263	382,652
— 自業主的暫時款	600,449	460,159
— 尚未支付業務合併應付代價	117,116	132,569
— 預提及其他	201,310	144,591
	<u>1,379,138</u>	<u>1,119,971</u>
應付股息	226,309	—
應付薪酬	449,148	553,354
其他應付稅項	48,640	36,176
	<u>2,605,988</u>	<u>2,060,176</u>

於2019年6月30日及2018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：

	2019年6月30日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
1年內	480,893	328,465
1至2年	11,566	13,779
2至3年	4,178	3,121
3年以上	6,116	5,310
	<u>502,753</u>	<u>350,675</u>

## 18. 非控制性權益交易

收購附屬公司之額外權益

於2019年3月31日，本集團以代價人民幣90,000,000元收購北京盛世物業服務有限公司額外30%股權。該代價於2019年3月全部付清。收購影響概述如下：

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
向非控制性權益支付的對價	90,000
所收購非控制性權益之賬面值	<u>(24,350)</u>
差額記錄於權益	<u>65,650</u>

## 19. 業務合併

於2019年3月，本集團分別按固定現金代價人民幣80,000,000元及人民幣93,450,000元及不超過人民幣20,000,000元及人民幣42,550,000元之或然現金代價向第三方收購廣東元海資產物業投資管理有限公司(「元海」)之100%股權和上海聯源物業發展有限公司(「聯源」)之100%股權。上述已收購公司自其各自之收購日期起入賬列為本集團之附屬公司。

獲收購公司的主要業務為於中國進行物業管理及相關服務。購買代價、獲收購淨資產和商譽明細載列如下：

	元海 人民幣千元	聯源 人民幣千元	總計 人民幣千元
總購買代價			
— 固定現金代價	80,000	93,450	173,450
於2019年6月30日結清	56,000	66,750	122,750
於2019年6月30日尚未支付	24,000	26,700	50,700
— 估計或然現金代價	18,173	40,562	58,735
	<u>98,173</u>	<u>134,012</u>	<u>232,185</u>
可識別所收購資產及所承擔負債的確認總金額如下：			
— 物業、廠房及設備	290	360	650
— 物業管理合同及客戶關係(附註13)	36,999	24,881	61,880
— 其他無形資產(附註13)	58	47	105
— 貿易及其他應收款項	18,876	7,193	26,069
— 存貨	261	—	261
— 現金及現金等價物	4,465	63,071	67,536
— 受限制銀行存款	4,795	—	4,795
— 合同負債	—	(178)	(178)
— 貿易及其他應付款項	(20,829)	(42,675)	(63,504)
— 即期所得稅負債	(990)	(184)	(1,174)
— 遞延所得稅負債	(9,250)	(6,220)	(15,470)
可識別總資產淨值	34,675	46,295	80,970
商譽	63,498	87,717	151,215
	<u>98,173</u>	<u>134,012</u>	<u>232,185</u>
收購業務現金流出(扣除已收現金淨額)：			
— 現金對價之部分結算	56,000	66,750	122,750
— 收購附屬公司現金及現金等價物	(4,465)	(63,071)	(67,536)
收購現金流出淨額	<u>51,535</u>	<u>3,679</u>	<u>55,214</u>

(a) 無形資產包括有關本集團已確認的收購物業管理合同及客戶關係人民幣61,880,000元(附註13)。

(b) 該等收購產生之商譽乃由於合併本集團及被收購實體業務之預期協同效應所致。

(c) 收購業務於各自收購日期至2019年6月30日期間應佔本集團收入總額為人民幣41,813,000元及純利人民幣3,668,000元。倘該等公司已於2019年1月1日匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列出備考收入人民幣3,556,559,000元及純利人民幣830,384,000元。

# 管理層討論及分析 — 業務回顧

## 業務概覽

本集團是中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務運營商，榮膺中國指數研究院頒佈的2019年中國物業服務百強企業綜合評定前三甲、經營績效排名第一，及億翰智庫發佈的2019年中國社區服務商第一。

本集團擁有三條主要的業務線：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)非業主增值服務，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、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務等，現階段住宅社區是我們服務重點。隨著第三方項目的穩步增長，我們的物業管理組合亦漸趨多元化，涵蓋包括商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府、醫院及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園、景區及學校等非住宅物業。

我們的物業管理組合規模龐大，截至2019年6月30日，我們的項目遍佈中國境內31個省、市及自治區的超過300個城市以及海外，合同管理總面積約為584.2百萬平方米，收費管理總面積約為216.8百萬平方米。我們管理共1,055個物業項目及向約230萬戶業主提供物業管理服務。

## 社區增值服務

在社區增值服務領域，我們致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」，圍繞社區成熟發展週期、業主家庭成長週期和房產價值週期，為業主提供全方位的社區增值服務。過去幾年來，本集團大力發展社區增值服務業務，從業主生活需求入手，通過生活管家，打通整合營銷及構建渠道，將外部商家資源與業主需求連接，提供了廣泛的社區增值服務，具體包括：(1)家居生活服務，如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住、生活團購、商業輔助營銷服務及其他定制服務；(2)房地產經紀服務，包括房產中介、房產投資諮詢、房屋短租、託管服務、財產保險。(3)園區空間服務，其中包括場地運營以及社區空間廣告等。

期內，社區增值服務收入約為人民幣307.2百萬元，較去年同期實現同比增長79.4%，佔本公司總體收入的8.7%，較去年同期上升0.2個百分點，收入佔比進一步提升。期內，我們深度挖掘社區家政服務及社區傳媒服務的市場需求，拓展其服務類型及收入來源，推動社區家政及社區傳媒實現了較快的增長，並成為社區增值服務收入的新增長點。「鳳凰會」APP是我們發展社區增值產品及服務的線上門戶，亦有助於提升我們服務的可獲得性及業主的客戶滿意度及忠誠度。截至2019年6月30日，我們的「鳳凰會」APP註冊用戶數已突破300萬。期內，本集團的社區增值服務業務體系進一步得到完善，並具備可持續發展能力，收入結構不斷優化，均衡性發展明顯改善，可持續經營能力顯著提高。

## 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣595.7百萬元，在本公司總體收入中的佔比約為16.9%，較2018年同期上升約3.2個百分點，我們提供的非業主增值服務主要包括(i)物業開發商的售前業務管理諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務，及(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

## 「三供一業」改革物業管理及供熱業務

本集團於2018年成立合資公司，開始「試水」三供一業(供水、供電、供熱及物業管理)分離移交改革領域。期內，我們有序推進「三供一業」改革項目的平穩過渡和接管，在服務標準化及區域定價差異化的基礎上，我們著力推動項目層面承接協議的協商與簽訂，基本完成組織架構及管理團隊的搭建，實現了部分物業管理及供熱業務的接管。期內，物業管理業務產生收入約為人民幣44.1百萬元；供熱業務產生收入約為人民幣21.1百萬元。

## 前景及未來計劃

### 保持有質量的規模擴張，進一步發揮規模效應優勢

我們擁有廣泛的物業項目地域覆蓋範圍及龐大的合同管理面積，憑藉強勁的品牌實力及服務品質，我們計劃繼續大力推動低成本的品牌拓展，包括從中小物業開發商、政府、產業園、學校等客戶獲得新業務，並自向非業主提供的預交付服務中獲得商機，來實現業務擴張。在規模持續擴大的同時也保持服務品質、業主滿意度的提升，著力打造外拓標杆項目，為後續潛在的大規模外拓業務穩定運營提供持續的資源保障。我們將有選擇性地評估我們現有業務位置周邊地區的機會，透過外拓加大項目密度，實現區域間的地理協同與互補效應，進一步提升我們的管理效能，並最大限度地發揮我們的規模效應，維持我們物業管理服務的地理覆蓋範圍及盈利水準的合理平衡。

物業管理行業仍處於成長期，行業集中度未來仍將快速提升，行業品質龍頭企業可更好把握市場先機，我們會選擇性地進行投資、合作或收購優質的物業管理公司，通過引入碧桂園服務的管理平台與智能化應用平台，人才培養體系，品質管控體系等方式加強拓後管理，提升運營效率及管理效率。同時，借力合作夥伴的優質項目、業務佈局、業態規模等優勢，實現服務領域的擴充，擴大客戶分佈範圍，增強物業增值服務能力，共同謀求長足穩健的發展。

### 穩步實踐城市服務一體化運營模式，探索踐行智慧產城物業管理

我們於2018年推出城市服務產品體系——碧桂園服務城市共生計劃。2019年，我們正式入駐遼寧省開原市，向其提供一體化的智慧服務，在城市環境改善、公共災害應急聯動服務等諸多方面表現突出，並逐漸開展及實踐增值服務模式。未來，碧桂園服務將作為新型城市治理公共服務的探行者，逐步形成基於數字化城市運維平台之上，利用市政公共服務覆蓋城市基礎設施、公園景區、文體場館、交通樞紐、醫院學校、商業寫字樓、住宅社區等多業態整合下的一體化運營的城市大物業模式。

我們亦積極探索踐行智慧產城物業管理，我們已發佈《產城物業一級環境服務手冊》、《產城物業企業管家及商務接待服務方案》等，向企業提供前期工程顧問服務、示範區物業管理服務、招商與產業服務、商務接待會務服務及企業管家服務，以此推動產城物業項目服務標準化、精益化管理，亦為企業發展提供源源不斷的幫助。未來，隨著智慧產城的逐步建成交付，產城相關的交通配套、餐飲配套、企業僱員宿舍服務等也將移交碧桂園服務進行管理。在產城項目中我們將優先考慮產業聚集、跨界融合、創新生態及產業服務等功能，為企業提供全方位的服務。

## 推動科技賦能，構建智慧社區，凸顯市場競爭力

近年來，我們持續投入、研發人工智能以及配套技術在物業管理方面的應用，通過推動科技賦能，構建智慧社區，在提升業主滿意度及提效增能方面已初見成果，進一步凸顯了我們的市場競爭力。

我們推出了行業內首個基於「AI+物聯」的人工智能全棧解決方案產品體系，包含雲、邊、端三個結構內的所有產品，為智慧社區提供一套完整的解決方案。雲端為與騰訊合作的人工智能平台，可根據社區場景進行定制化處理；邊緣端為與海康威視合作的社區邊緣智能服務器，可賦能到社區內的終端，實現智能化社區；端為社區日常設施設備如電梯、消防等所有端的控制和感知的傳感器。我們計劃將智能物聯產品體系廣泛應用到我們的新舊社區。服務上，深入佈局智能社區、平安社區、智能商圈、智能環衛等領域，運用智能技術與業務需求實現匹配，縮短對業主的服務回應時間，提升業主滿意度；安全性上，實現社區的安全升級，通過智能對講、明火檢測、行為識別、外來人員進入小區路線追蹤、聯動指揮等手段，大幅降低電梯事故、消防事故、盜搶犯罪事故等。我們已與博智林機器人成立合作實驗室，雙方未來將共同研發、推動清潔機器人及物流機器人在社區內的應用。此外，我們將與電信服務商進行戰略合作，未來共同打造5G智慧社區，基於5G技術構建社區無線網絡。

## 圍繞「大物業管理」，縱向和橫向拓展服務模式

我們處於物管的大時代，在「大物業管理」的內涵下，物業管理公司在橫向縱向的維度均有廣大的拓展空間。未來，我們將在提供安保、保潔、綠化、維修服務及管家服務的基礎上，縱向深入探索更多的專業性服務，包括充分利用我們龐大的物業管理規模所賦予的人口、資產、渠道方面的優勢，發展更廣泛、多樣的增值服務；通過集約化管理及科技賦能，在綜合物業服務的基礎上，提供賦有科技含量的、數字化的設施設備管理服務；通過專業能力的升級，實現對資產設施的運營和資產價值管理的全覆蓋。同時，我們將進一步推動服務類型的橫向延展，將服務向生活及資產端延伸。在「大物業管理」空間下，我們將運用包括合作、收併購、自身發展等方式打開更大的發展空間，推動本集團實現國際領先的科技型綜合服務集團的企業願景。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要來自三大業務，即(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務。截至2019年6月30日止六個月，總收入由截至2018年6月30日止六個月約人民幣2,015.8百萬元增加約74.4%至約人民幣3,515.7百萬元。

#### (一)物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1,563.7百萬元增加約65.4%至約人民幣2,586.2百萬元，佔總收入比約為73.6% (2018年同期約為77.6%)。其中，本集團試水「三供一業」領域，本期已逐步接管物業管理項目並產生人民幣收入44.1百萬元。

下表載列於所示日期或期間(i)我們收費管理面積，及(ii)我們管理分別由碧桂園集團及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至2019年6月30日止六個月／ 截至2019年6月30日				截至2018年6月30日止六個月／ 截至2018年6月30日			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費面積 (千平方米)	(%)
由碧桂園集團開發的物業	1,986,417	76.8%	172,405	79.5%	1,419,239	90.8%	121,940	89.1%
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	599,782	23.2%	44,407	20.5%	144,501	9.2%	14,860	10.9%
總計	<u>2,586,199</u>	<u>100.0%</u>	<u>216,812</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,563,740</u>	<u>100.0%</u>	<u>136,800</u>	<u>100.0%</u>

收費管理總面積由2018年同期約136.8百萬平方米增加約80.0百萬平方米至約216.8百萬平方米；其中由獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積增幅約為198.8%，佔總收費管理面積比由2018年同期的10.9%上升9.6個百分點至20.5%，市場拓展成果初見成效。

## (二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣約171.2百萬元增加約79.4%至約人民幣307.2百萬元。佔總收入比約為8.7% (2018年同期約為8.5%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 家居生活服務收入由截止2018年6月30日止六個月的人民幣約96.7百萬元增至約人民幣196.4百萬元，增幅約103.1%。
- (b) 房地產經紀服務收入由截止2018年6月30日止六個月的人民幣約49.9百萬元增至約人民幣68.8百萬元，增幅約37.9%。
- (c) 園區空間服務收入由截止2018年6月30日止六個月的人民幣約24.6百萬元增至約人民幣42.0百萬元，增幅約70.7%。

如前述，我們為業主提供全方位的社區增值服務，致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」。一方面，我們物業管理服務業務的管理面積規模持續擴大，為社區增值服務的開展帶來了不斷增長的客戶基礎；另一方面，我們進一步挖掘社區生態圈的需求，在廣告傳媒和家政業務等方面有顯著增長，未來通過構建渠道能力提升社區平台對合作商家的價值，將進一步深耕原有的業務並孵化新業務，推動整體社區增值服務收入的增長。隨着中國大陸加大對社區家庭服務業的稅費優惠政策支持，將進一步促進社區養老和家政服務等社區增值服務加快發展。

## (三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由2018年同期約人民幣275.6百萬元增至約人民幣595.7百萬元，增幅約116.1%。佔總收入比約為16.9% (2018年同期約為13.7%)，漲幅約為3.2個百分點。非業主增值服務成為本集團的收入增長的新亮點。

非業主增值服務的增長主要受惠於：(i)本集團提供售前業務管理的諮詢服務所涉及項目個數大幅增加；(ii)本集團於2018年下半年開始接受碧桂園集團委託，對其提供房屋及停車位尾盤代理銷售及租賃服務收取代理費，本期產生81百萬元的新增收入；(iii)碧桂園集團本期交付收樓大幅上升導致交付前開荒清潔及其他服務有所增長。

## (四) 其他服務

期內，其他服務收入較上年同期大幅增加，主要是由於本集團試水「三供一業」領域，本期已逐步提供供熱服務並產生收入人民幣21.1百萬元。



## 服務成本

本集團服務成本包括(i)員工成本、(ii)清潔成本、(iii)保養成本、(iv)水電暖、(v)綠化及園藝成本、(vi)交通成本、(vii)辦公及通信成本、(viii)稅項及附加費、(ix)安保成本、(x)折舊及攤銷費用、(xi)社區活動成本、(xii)差旅及招待成本及(xiii)其他。期內，服務成本約為人民幣2,137.8百萬元，較2018年6月30日止六個月約人民幣1,229.7百萬元增加約73.8%。

服務成本的增加主要表現於集團在管面積的不斷擴大，伴隨而來的人工及各項成本的增加。

## 毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2018年6月30日止六個月約人民幣786.1百萬元增加約人民幣591.8百萬元至約人民幣1,377.9百萬元。期內的整體毛利率由截至2018年6月30日止六個月約39.0%增加0.2個百分點至約39.2%，總體毛利率基本持平，保持較為穩定狀態。

### (i) 物業管理服務

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2018年6月30日止六個月約34.3%增加1.4個百分點至約35.7%。

物業管理服務毛利率上升主要是由於：(i)本集團的業務覆蓋範圍之廣及項目密度之高使項目管理形成有效的管理集約化效應，提高邊際收益；(ii)期內，雖然人均僱員成本有剛性上漲的趨勢，但本集團通過提高人工效能、社區智能化及節能化改造工程等舉措，有效控制了成本並使物業管理的人工成本進一步下降。本集團實際產生的物業管理成本在上、下半年不一定均衡發生，有一定的季節性因素影響。

### (ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2018年6月30日止六個月約66.9%下降4.1個百分點至約62.8%。

社區增值服務毛利率下降主要是由於：期內本集團調度了更多專職人員以及短期內增加了專項激勵政策來促進社區增值服務更專業和持續的發展，同時，隨着戰略佈局的調整(如家政業務和其他生活服務業務比重上升)，收入結構的變化導致期內社區增值服務毛利率有所攤薄。

### (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2018年6月30日止六個月約47.6%下降5.3個百分點至約42.3%。

非業主增值服務毛利率下降主要是由於交付前開荒清潔及其他服務毛利率較低的業務的增長拉動了整體毛利率的下降。

## 銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣20.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣8.8百萬元增加約128.4%。

銷售及營銷開支增加主要是由於本集團依據當下發展需求積極外拓第三方物業同時加大併購拓展力度，本期第三方開發的合同管理面積新增17.5百萬平方米，其中通過併購拓展取得合約面積為8.1百萬平方米，故較之2018年同期市場人員成本及拓展費用有所上升。

## 行政開支

期內，行政開支約人民幣465.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣293.6百萬元增加約58.5%。

行政開支增加主要由於：(i)本集團業務規模隨著其總收費管理建築面積增加而擴大，因而留聘更多後勤人員負責總部管理職能及其他集中管控的服務及(ii)期內，本集團發生購股權開支約人民幣7.2百萬元(2018年同期：人民幣3.7百萬元)。

## 其他收入

期內，其他收入為約人民幣18.7百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣5.1百萬元增加約266.7%。

其他收入增加主要由於(i)本集團業務規模擴大，收到的就業、個稅返還及其他相關政府補助相比上年同期增加；(ii)隨着中國大陸增值稅實質性減稅的政策落地，自2019年4月1日至2021年12月31日，本集團作為生活性服務業納稅人可享受可抵扣進項稅額加計10%的稅收優惠，帶來本期其他收入增加2.8百萬元。

## 其他收益淨額

本集團期內的其他收益淨額約人民幣40.3百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的收益約人民幣19.2百萬元增加約人民幣21.1百萬元。主要是本集團為增加資金收益和股東價值，對短期富餘閒置資金進行短期穩健理財，按公允價值計量且變動計入當期損益的金融資產產生未實現的公允價值變動收益37.6百萬元。

## 財務收入 — 淨額

期內，財務收入淨額約人民幣67.8百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣12.9百萬元增加約425.6%。

財務收入淨額增加，一方面由於較去年同期期末較高的現金水平及更有效之庫存資金管理，存款利息收入上升；另一方面受益於人民幣匯率的貶值，本集團年初配售取得的港元現金產生匯兌收益。

## 所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣171.5百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣36.2百萬元增加約373.8%，主要由於上年同期我們的主要附屬公司廣東碧桂園物業服務股份有限公司(本公司之全資附屬公司，「碧桂園物業服務」)2017年12月31日止年度的所得稅費用超額撥備為人民幣58.3百萬元於截止2018年6月30日半年度撥回。本期無此影響。

## 期內利潤

期內，本集團的淨利潤約為人民幣826.2百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣479.6百萬元增加約72.3%。剔除2018年因2017年所得稅回撥因素後，本集團淨利潤由2018年同期約人民幣421.3百萬元增加至人民幣826.2百萬元，增幅約96.1%。

期內，本公司股東應佔利潤約為人民幣816.9百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣471.1百萬元增加約73.4%。剔除2018年因2017年所得稅回撥因素後，本公司股東應佔利潤由2018年同期約人民幣412.8百萬元增加至約人民幣816.9百萬元，增幅約97.9%。

期內，本公司非控股權益應佔利潤約為人民幣9.3百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣8.6百萬元增加約8.1%。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括運輸設備、機械設備、電子設備、使用權資產、租賃物業裝修及其他固定資產。

於2019年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣144.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣118.8百萬元增加約人民幣25.5百萬元，主要歸因於期內本集團由於業務發展需要增加的運輸設備、機械設備、電子設備及使用權資產等的採購，部分已被本期折舊所抵銷。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、物業合同及客戶關係、軟件資產。

於2019年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣887.8百萬元，較2018年12月31日約人民幣686.3百萬元增加約人民幣201.5百萬元，主要歸因於期內本集團完成2個股權收購項目，產生商譽約人民幣151.2百萬元、物業合同及客戶關係61.9百萬元。另一方面，期內因收購而產生的物業合同及客戶關係發生攤銷金額約15.7百萬元。

## 貿易應收款項及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款。

於2019年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約為人民幣1,000.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣567.5百萬元增加約人民幣432.8百萬元，增長原因為本集團收入總額的顯著增長。

其他應收款項及供應商預付款由2018年12月31日約人民幣215.7百萬元增加至2019年6月30日約人民幣309.2百萬元，增長43.3%，增長的主要原因是保證金及押金較2018年增加人民幣18.5百萬元，為業主代付的水電費、垃圾費等款項較2018年增長人民幣64.5百萬元。

## 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產包含理財產品及投資於封閉式基金。於2019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為1,042.6百萬元。主要是本集團運用富餘閒置資金進行短期穩健理財而投資於多款金融機構發行的理財產品及封閉式基金。但因該等交易根據上市規則計算的所有適用百分比均低於5%，故相關事項並不構成須予公佈的交易。

## 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2018年12月31日約人民幣1,000.2百萬元增加至2019年6月30日約人民幣1,283.5百萬元，增加約人民幣283.3百萬元，主要是受益於隨著收費面積的增加而增加的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、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。

於2019年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣502.8百萬元，較2018年12月31日約人民幣350.7百萬元，增加約人民幣152.1百萬元，主要原因為期內本集團收入增加，相應的採購成本增加所致。

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)預提及其他(主要與水電暖預扣費及墊款有關)及其他應付企業收購款。

其他應付款項由2018年12月31日約人民幣1,120.0百萬元增加至2019年6月30日約人民幣1,379.1百萬元，主要由於其他應付與內部裝修有關的業主按金以及其他應付業主所屬園區空間服務所產生的收入增加的影響所致。

## 流動資金、財務及資本資源

於2019年6月30日，本集團的銀行存款及現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣5,179.8百萬元，較2018年12月31日約人民幣3,874.3百萬元增加約人民幣1,305.5百萬元。在本集團的銀行存款及現金總額中，受限制銀行存款約人民幣10.6百萬元(2018年12月31日：約人民幣5.4百萬元)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。

我們的財務狀況仍然穩健。於2019年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,557.5百萬元(2018年12月31日：約人民幣1,543.7百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)1.9倍(2018年12月31日：1.5倍)。

截至2019年6月30日止六個月期間，本集團不存在任何貸款或借貸。

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

## 匯兌風險

本集團主要集中於其中國業務。除以外幣計值的銀行存款及應收賬款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。期內，董事預期人民幣匯率的波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

## 僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團約有39,551名僱員(2018年12月31日：約33,609名僱員)。期內，總員工成本為人民幣1,676.4百萬元。

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

本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃，具體可參閱本中期業績公告的「上市前購股權計劃」段的披露內容。

## 員工培訓及發展

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

期內，公司組織了各類培訓，參與人數達約15萬人次，培訓總課時為數萬小時，其中組織開展人才培養項目16個，有效提升了各級管理幹部的管理水準、基層員工的履職能力，進一步優化了人才結構，使人才隊伍更加契合公司的業務發展。

## 資產抵押

截至2019年6月30日，本集團無抵押資產。

## 或然負債

截至2019年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至2019年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：零)。

## 審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，而芮萌先生為委員會主席。審核委員會已審閱本期間之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本期間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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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2019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2019年6月30日止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2019年6月30日止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。

## 本期間內的重大事項

於2019年1月11日，本公司與配售代理J.P. Morgan Securities PLC及賣方必勝訂立協議，據此，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份11.61港元之配售價配售168,761,000股本公司現有股份，而必勝有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份。董事認為，配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將建議配售之所得款項淨額的百分之七十用於擴張地域或服務範疇之與本公司核心或相連業務有關的合併收購項目，其餘百分之三十用於科技與智慧化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資。於2019年1月24日，本公司完成配售現有股份及根據一般授權配發及發行新股。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,943.1百萬港元。詳情請參閱本公司日期為2019年1月10日及2019年1月11日之公告。

於2019年3月19日，碧桂園物業服務（作為買方）與劉剛先生（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售北京盛世物業服務有限公司之30%股權，代價為人民幣90,000,000元（相等於約105,303,802港元）。董事認為收購事項將使本集團進一步擴大其業務規模及範圍，並增強其於市場的影響力及競爭力，符合本集團的戰略發展需求。詳情請參閱本公司日期為2019年3月19日之公告。

於2019年5月13日，碧桂園物業服務的公司名稱已變更為碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司。該公司名稱變更將有利於使成為「國際領先的科技型綜合服務集團」的願景進一步清晰，及彰顯「服務+科技」的發展模式，體現該公司在實現物業服務標準化、自動化、智能化及持續升級信息系統等方面的轉型成效。詳情請參閱本公司日期為2019年5月13日之公告。

## 本期間後的事項

於2019年7月10日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購嘉凱城集團物業服務有限公司（「嘉凱城服務」）的100%股權，最高現金代價為合共人民幣190百萬元（「嘉凱城收購事項」）。截至本公告日期，嘉凱城收購事項尚未完成。於嘉凱城收購事項完成後，嘉凱城服務將成為本集團的全資附屬公司。由於根據上市規則就嘉凱城收購事項計算的所有適用百分比率均低於5%，故嘉凱城收購事項並不構成本公司須予公佈的交易（定義見上市規則第14章）。

於2019年7月10日，(i)集裕集團有限公司（「集裕」）（本公司之全資附屬公司，作為買家）與Hopefluent (BVI) Limited（作為第一賣家）訂立協議一，據此，集裕已同意購買且第一賣家已同意出售Sino Estate Holdings Limited（其間接擁有港聯不動產服務（中國）股份有限公司（「港聯不動產服務（中國）」）之85.5%股權）的100%股權，最高代價為人民幣316,350,000元（相當於約358,424,550港元）（可予調整）；(ii)碧桂園智慧物業服務（作為買家）亦與廣州盈峰信息科技有限公司、上海亦留信息科技有限公司及廣州高頤諮詢有限公司（作為第二賣家）訂立協議二，據此，碧桂園智慧物業服務已同意購買且第二賣家各自己同意出售港聯不動產服務（中國）的合共5.5%股權，總代價最高為人民幣20,350,000元（相當於約23,056,550港元）（可予調整）；及(iii)碧桂園智慧物業服務（作為買家）與廣州盈隆信息科技有限公司（作為第三賣家）訂立協議三，據此，碧桂園智慧物業服務已同意購買且第三賣家已同意出售港聯不動產服務（中國）的9%股權，最高代價為人民幣38,700,000元（相當於約43,847,100港元）（可予調整）。截至本公告日期，該等收購事項已完成。Sino Estate Holdings Limited及其附屬公司（包括港聯不動產服務（中國））於收購事項完成後成為本集團的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2019年7月10日之公告。



## 上市前購股權計劃

於2018年3月13日，本公司當時的股東採納一項上市前購股權計劃（「上市前購股權計劃」）。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出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）。

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權						每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2019年 1月1日 尚未行使	於2019年 6月30日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
<b>董事</b>									
伍碧君女士	12,964,000	—	—	—	—	12,964,000	0.940	2018年5月21日	歸屬日 <sup>(1)</sup> -2023年5月20日
李長江先生	12,964,000	—	—	—	—	12,964,000	0.940	2018年5月21日	歸屬日 <sup>(1)</sup> -2023年5月20日
肖華先生	4,762,000	—	—	—	—	4,762,000	0.940	2018年5月21日	歸屬日 <sup>(1)</sup> -2023年5月20日
郭戰軍先生	4,699,000	—	—	—	—	4,699,000	0.940	2018年5月21日	歸屬日 <sup>(1)</sup> -2023年5月20日
小計	<u>35,389,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,389,000</u>			
<b>其他參與人</b>									
小計	<u>97,559,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>97,559,000</u>	0.940	2018年5月21日	歸屬日 <sup>(1)</sup> -2023年5月20日
<b>總計</b>	<u><u>132,948,000</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>132,948,000</u></u>			

附註：

- 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就本公司股份於上市日當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日期之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- 於緊接2018年5月21日授予日前之本公司收市價並不適用，因本公司股份於聯交所主板上市的日期為2018年6月19日。
- 截至2019年6月30日止六個月的損益表扣除的購股權開支約人民幣7.2百萬元，相關會計政策詳見本公司於2019年4月11日發佈的2018年年度報告中綜合財務報表附註2.20「股份基礎付款」。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2019年6月30日止六個月期間內，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。

## 刊發中期業績公佈及中期報告

本業績公佈已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2019年中期報告將於2019年9月30日或以前寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
執行董事  
李長江

香港，2019年8月23日

於本公告日期，本公司的執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生。本公司的非執行董事為楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士。本公司的獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。