

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

目錄

2	公司資料
3	獎項及榮譽
4	主席報告
8	管理層討論及分析
24	企業管治及其他資料
26	權益披露
29	中期簡明綜合全面收益表
30	中期簡明綜合資產負債表
32	中期簡明綜合權益變動表
33	中期簡明綜合現金流量表
34	中期財務資料附註

公司資料

董事會

執行董事

李長江先生
肖華先生
郭戰軍先生

非執行董事

楊惠妍女士(主席)
楊志成先生
伍碧君女士

獨立非執行董事

梅文珏先生
芮萌先生
陳威如先生

審核委員會

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

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
都參利街11號
律敦治中心
律敦治大廈4樓

總部及中國主要營業地點

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
註冊會計師
香港中環太子大廈22樓

合規顧問

新百利融資有限公司
香港皇后大道中29號華人行20樓

法律顧問

關於香港法律：
胡關李羅律師行
香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

關於中國法律：
北京德恒(深圳)律師事務所
中國深圳福田區金田路4018號安聯大廈B座11樓

主要往來銀行(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司網址

www.bgyfw.com

股票代碼

6098

上市日期

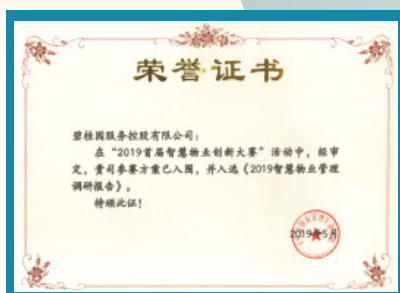
2018年6月19日

獎項及榮譽

- 1.** 2019年5月24日，中國指數研究院在北京隆重發佈2019中國物業服務百強企業研究成果，碧桂園服務控股有限公司（「本公司」或「碧桂園服務」，連同其不時的附屬公司，「本集團」）榮獲2019中國物業服務百強企業（第三）、2019中國物業服務百強企業服務規模（第二）、2019中國物業服務百強企業經營績效TOP10（第一）、2019中國物業服務百強服務質量領先企業、2019中國物業服務百強滿意度領先企業五項獎項。



- 2.** 2019年5月28日，中國物業管理協會、《中國物業管理》雜誌社在杭州舉辦「2019首屆人工智能與智慧物業高峰論壇」，碧桂園服務創新成果入圍2019首屆智慧物業創新大賽。



- 3.** 2019年6月25日，經濟觀察報主辦的「2019藍籌物業年會」在北京舉辦。碧桂園服務自2016年連續4年入選，榮獲「2019藍籌物業年會」榮譽企業稱號。



主席報告



希望社會因我們的
存在而變得更加美好
— 楊國強



謹致各位股東：

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然地報告，截至二零一九年六月三十日止六個月(「期內」)，本集團實現收入約人民幣3,515.7百萬元，較2018年同期增加74.4%，毛利約為人民幣1,377.9百萬元，同比增長75.3%。上半年實現淨利潤約為人民幣826.2百萬元，較2018年同期增長72.3%。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%。每股基本盈利為人民幣30.87分，增幅約63.9%。

本集團非常榮幸蟬聯中國指數研究院頒發的2019年中國物業服務百強企業綜合評定前三甲、經營績效第一及億翰智庫頒發的2019年中國社區服務商第一；管理規模實現穩步提升，截至二零一九年六月三十日，本集團實現合同管理面積584.2百萬平方米，較二零一八年底增加15.7%，較二零一八年同期增加51.3%；收費管理面積為216.8百萬平方米，較二零一八年底增加19.4%，較二零一八年同期增加58.5%。

這是物管的大時代。伴隨著中國房地產業走向存量市場，新型城鎮化的進一步推進，承接房地產後時代的物業管理行業步入了高速發展期。行業變革令物業管理行業變「新」了，這個過去傳統的服務行業正煥發著全新的生命力，利用新業務、新科技、新模式顛覆傳統經營模式，創立全新的商業模式，形成了一片擁有萬億級市場的「新藍海」。

這是物業管理行業群雄爭鹿的時代，數十家物管企業登陸資本市場，形成板塊效應。借助資本力量，頭部企業爭相跑馬圈地，對搶佔先機的頭部物管企業而言，對物業管理行業的服務能力和創新能力提出了更大的挑戰。在消費升級的背景下，社區的變革從傳統的安全需求進階到業主對美好生活的需求，物業服務水準也成為人民對品質生活的標準之一。在人工智能的大潮下，城市和社區建設漸趨多元，智慧社區及社區增值服務將成為人們美好生活中不可或缺的一部分。

這也是大物管的時代。從對房屋建築管理擴展到對人的生活和資產的打理，以及隨之滲透進去的對美好生活的服務，物業管理的內涵正被重新定義。2018年，碧桂園服務率先提出「大物業管理」的業務戰略，為物業管理賦予了更為豐富、多層次的外延定義。從橫向來看，業務類型不斷延展，包括生活服務、資產服務、科技服務、設施管理、城市綜合服務等。從縱向而言，從最基礎的基礎物業服務到服務延伸更深入的綜合物業服務，向下包含了物業管理、設施管理，向上還包括對整個資產、設施的運營和資產價值管理，為業主或者客戶提供更大的價值服務。

我們始終以物業管理服務作為基石業務，聚焦發展社區增值服務。我們始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，致力讓業主體驗物業服務的美好。我們以優質的服務品質奠定口碑，贏得了較高的客戶滿意度。同時，隨著居民消費日趨升級及多元化，社區增值服務已經成為一種新的社區生態服務模式，建立線下社區零售場景，圍繞業主需求構建一系列垂直生活服務，已經成為挖掘社區運營潛力，培育社區消費市場的著力點。我們以社區為核心，打造全生命產業鏈的資源整合平台，滿足業主對美好生活的需求，通過拓展增值服務業務鏈條，積極佈局社區家政、房屋配套、場地運營、社區傳媒、生活團購、汽車、保險等增值服務，進一步整合社區資源，打造便民消費圈，增加業主粘性，增加社區增值盈利的增長點和持續盈利能力，並最終構建對人口、資產、渠道的核心資源覆蓋優勢。

我們堅持高質量的規模擴張，拓展服務範圍，實現多層次有機增長。我們始終保持穩健的擴張步伐，上市以來，在堅持以低成本品牌拓張為主的基礎上，我們成功收購多家優質的物管公司，將服務業態由住宅拓展至包括產業園、商業物業、寫字樓等多種業態，在城市佈局方面也呈現出以一二三四線城市均衡佈局態勢，戰略部署重點市場，覆蓋經濟潛力較好的重點城市。與此同時，我們亦積極挖掘潛力增長點，擴展服務種類和範圍，以實現多層次的有機增長。我們率先切入城市服務領域，發佈「城市共生計劃」；試水「三供一業」領域，年內將逐步接管物業管理及供熱業務。

主席報告

我們利用豐富的社區應用場景，持續在智能物聯、智慧社區領域發力。基於社區內豐富的智能化應用場景，我們持續推進人工智能與物業服務的深度融合，在提升業主滿意度的同時，實現整體服務的降本增效。我們與海康威視合作並成功推出行業內首個基於物業AI+物聯的人工智慧全棧解決方案產品——「AI鳳凰魔盒」，讓每個社區都變得智能起來。在數據安全和大數據分析方面，我們與阿里雲展開深度合作，成為阿里雲在物業行業唯一標杆用戶；在雲端方面，和騰訊合作研發人工智慧平台以及人工智慧的訓練平台，可以根據社區場景做定制化的處理。我們加快「AI+服務」的智慧社區佈局，為業主提供全場景智能化服務，如人臉識別通行、語音報修；AI替代人工遠程實時監察；物聯網平台接入等。

我們推動完善人才培養計劃，促進企業與員工攜手共贏。我們十分重視對人才的培養，搭建了總公司、區域、項目三級專業專職人才體系，採用一套完善的物業管理能力發展計劃，針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層設置不同職務需求的差異化僱員培養、業績評估及獎勵計劃，並首創行業先例，啟動碩士畢業生的管培項目「火箭軍計劃」，成才率達至100%。我們通過「人人是老師，人人是學生」計劃，推動學習型組織氛圍營造，促進員工能力發展的同時，打造專業的服務團隊，支援我們業務的可持續發展。

我們積極履行社會責任，打造有情懷、有溫度的社區。我們積極探索業主深層次需求，通過推廣社區文化建設，讓業主參與體驗多元化社區活動，打造和諧幸福社區文化氛圍。鳳凰管家作為社區文化塑造者及優質服務推廣者，為業主提供便捷優質的服務體驗，同時對社區文化建設發揮重要作用，作為物業服務與業主間的情感連接的紐帶，創造有溫度的社區氛圍。我們亦積極履行社會責任，在全國多個社區輻射開展扶貧工作，以實際行動回饋社區。目前已形成了村企黨建扶貧、教育助學、就業扶貧、消費扶貧四大扶貧模式，發揮企業、社區在精準扶貧中的作用力。我們積極響應國務院會議精神，為農民工、本地就業人員創造更多工作和發展機會。

我們基於「服務+科技」、「服務+生態」的發展模式，聚焦「大物業管理」和「大社區服務」的業務組合戰略，延伸打造服務能力、科技能力、渠道能力、投資能力的四大核心能力，推動戰略落地轉化。

圍繞「大物業管理」業務戰略，深化服務能力、科技能力。

我們將持續深化專業的服務能力。憑藉多年的服務經驗，沉澱基礎服務，進行專業化運作，輸出標準化的基礎服務體系。此外，積極打造專業設施設備的管理能力，為中小物企提供更完備的解決方案，助力基礎服務保值增值。

我們將持續深化核心的科技能力。我們持續發力智慧社區，部署社區機器人應用，建立了企業級的AI應用、訓練平台，還搭建了雲、邊、端的物聯網架構，對社區進行人工智慧的賦能。通過雲計算、大數據與人工智慧技術建立的數據化平台實現數據化運營、精細化管理，支撐規模化擴張。

聚焦「大社區服務」業務戰略，構建渠道能力、投資能力。

我們將持續構建全面的渠道能力。通過整合社區線上、線下渠道資源，推進形成社區場景整合營銷傳播體系，實現低線城市社區生活媒體圈全覆蓋。此外，全面構建線下渠道，連結業戶與商家需求，達到資源與需求的最優配置。

我們將持續構建精準的投資能力。通過成立專業團隊和投資基金，圍繞設施管理、資產管理和泛社區生活服務領域，進一步完善企業的業務組合和生態佈局，快速構建相關領域專業能力，同時孵化新的支柱業務。

本人謹代表董事會，感謝我們所有員工和管理團隊為公司事業付出的堅定不移的努力與奉獻。本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示衷心感謝。我們會繼續踐行「國際領先的科技型綜合服務集團」的戰略願景，從社區到城市，從基礎服務到多元化服務，用服務成就更多人的美好生活。

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

我們要做有良心有社會責任感的陽光企業。

楊惠妍
董事會主席

香港，二零一九年八月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務運營商，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。



管理層討論及分析

截至二零一九年六月三十日，集團的在管物業地理覆蓋範圍按i)合同管理面積及ii)收費管理面積劃分如下圖所列示：



管理層討論及分析



社區增值服務

在社區增值服務領域，我們致力成為「全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。



管理層討論及分析



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。

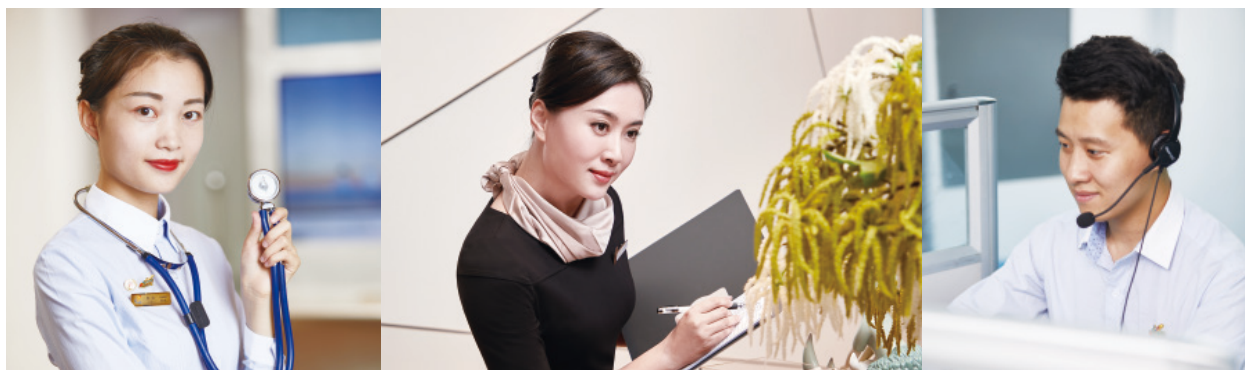
穩步實踐城市服務一體化運營模式，探索踐行智慧產城物業管理

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。



管理層討論及分析



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控股有限公司(「碧桂園」)及其附屬公司(「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 ⁽ⁱ⁾	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	2,586,199	100.0%	216,812	100.0%	1,563,740	100.0%	136,800	100.0%

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。

(i) 「由碧桂園集團開發的物業」指由碧桂園的附屬公司、合營企業或聯營公司獨立開發或與其他第三方共同開發的物業。

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本集團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，隨著戰略佈局的調整(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毛利率的下降。

管理層討論及分析

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同管理面積為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)隨著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%。該增加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約為人民幣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。

管理層討論及分析

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項由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。但因該等交易根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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公司須予公佈的交易。

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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，具體可參閱本報告的「上市前購股權計劃」段的披露內容。

員工培訓及發展

培訓組織形式包括各類人才特訓營、素質拓展訓練、異地交流學習、視訊會議、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。

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及賣方必勝有限公司（「必勝」）訂立配售與認購協議（「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股本公司現有股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，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本公司之新普通股份。每股新股的認購價等於配售價每股股份11.61港元。認購股份的面值為16,876.1美元且市值為2,177,016,900港元，乃根據於協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股股份12.90港元計算。認購的淨價格為每股股份11.49港元。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，本公司已完成配售現有股份及根據一般授權配發及發行股份。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。

截至2019年6月30日，本公司尚未動用上述配售及認購事項所得款項。本公司將根據其發展策略、市場情況及上述所得款項的擬定用途，使用有關款項。

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(「**碧桂園智慧物業服務**」)。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，體現其在實現物業服務標準化、自動化、智能化，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。

報告期後的事項

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**」)。截至本報告日期，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已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)。截至本報告日期，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。

企業管治及其他資料

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)。

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。

截至2019年6月30日止六個月期間內，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文。

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2019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。

董事資料變動

董事資料之變動載列如下：

芮萌先生，獨立非執行董事

於二零一九年五月二十七日，芮先生獲委任為朗詩綠色集團有限公司(一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：106))董事會的獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

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和中期報告，並與管理層討論了風險管理及內部監控事宜。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。

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。

權益披露

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2019年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司之股份（「股份」）、本公司及其相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予之涵義）之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 持有相關 股份權益數目		總計	於2019年	所持 債權證數目
						6月30日 佔已發行 總股份百分比	
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,444,985,623 ⁽¹⁾	—	1,444,985,623	54.14%	—	
伍碧君女士	實益擁有人	233,190 ⁽³⁾	12,964,000 ⁽²⁾	13,197,190	0.49%	—	
李長江先生	實益擁有人	—	12,964,000 ⁽²⁾	12,964,000	0.49%	—	
肖華先生	實益擁有人	37 ⁽⁴⁾	4,762,000 ⁽²⁾	4,762,037	0.18%	—	
郭戰軍先生	實益擁有人	—	4,699,000 ⁽²⁾	4,699,000	0.18%	—	

附註：

- (1) 於2019年6月30日，必勝、Genesis Capital Global Limited（「Genesis Capital」）、Sure Brilliant Global Limited（「Sure Brilliant」）及Golden Value Investments Limited（「Golden Value」）分別持有981,901,838股股份、326,436,781股股份、125,000,000股股份及11,647,004股股份。必勝、Genesis Capital、Sure Brilliant及Golden Value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、Genesis Capital、Sure Brilliant及Golden Value擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 有關權益乃根據本公司上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (3) 該等股份指由伍碧君女士於分拆本公司股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而所分派到的本公司的56,190股股份及伍碧君女士於二級市場購入的177,000股股份。
- (4) 該等股份指由肖華先生於分拆本公司股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而所分派到的本公司股份。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，本公司董事及最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2019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	佔已發行總股份數目概約百分比
必勝	實益擁有人	981,901,838(L)	36.79%
Genesis Capital	實益擁有人	326,436,781(L)	12.23%
陳翀先生 ⁽¹⁾	配偶權益	1,444,985,623(L)	54.14%
JPMorgan Chase & Co. ⁽²⁾	受控法團的權益	14,428,640(L)	0.54%
		5,258,724(S)	0.20%
	投資經理	39,664,141(L)	1.49%
	持有股份的保證權益的人	4,748,800(L)	0.18%
	核准借出代理人	89,423,830(L)	3.35%

附註：

L — 好倉，S — 淡倉

- 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。
- JPMorgan Chase & Co.持有148,265,411股股份(好倉，其中89,423,830股股份為可供借出的股份)及5,258,724股股份(淡倉)，分別約佔已發行股份之5.56%及0.20%。權益披露的資料顯示，該等股份由JF Asset Management Limited(JPMorgan Chase & Co.間接持有99.99%控制權之法團)、China International Fund Management Co., Ltd(JPMorgan Chase & Co.間接持有49%控制權之法團)以及其他由JPMorgan Chase & Co.直接或間接擁有100%控制權之法團持有。其中，有2,733,908股股份(好倉)及2,804,404股股份(淡倉)乃涉及衍生權益，包括以現金交收的上市衍生工具共14,000股股份(淡倉)，以現金交收的非上市衍生工具共2,733,908股股份(好倉)及189,118股股份(淡倉)，以實物交收的非上市衍生工具共2,601,286股股份(淡倉)。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

權益披露

上市前購股權計劃

於2018年3月13日，本公司當時的股東採納上市前購股權計劃。

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					於2019年 6月30日 尚未行使	每股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2019年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									
伍碧君女士	12,964,000	—	—	—	—	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023
李長江先生	12,964,000	—	—	—	—	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023
肖華先生	4,762,000	—	—	—	—	4,762,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023
郭戰軍先生	4,699,000	—	—	—	—	4,699,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023
小計	35,389,000	—	—	—	—	35,389,000			
其他參與人									
小計	97,559,000	—	—	—	—	97,559,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023
總計	132,948,000	—	—	—	—	132,948,000			

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)就本公司股份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)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日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。
- (2) 於緊接2018年5月21日授予日之前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。
- (3) 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」。

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	7	3,515,687	2,015,771
服務成本	10	(2,137,759)	(1,229,710)
毛利		1,377,928	786,061
銷售及營銷開支	10	(20,127)	(8,812)
行政開支	10	(465,408)	(293,594)
金融資產減值損失淨額	10	(22,824)	(4,990)
其他收入	8	18,671	5,108
其他收益 — 淨額	9	40,276	19,221
經營利潤		928,516	502,994
財務收入	11	68,314	12,895
財務成本	11	(495)	—
財務收入 — 淨額	11	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)
稅前利潤		997,691	515,791
所得稅費用	12	(171,511)	(36,152)
期內利潤		826,180	479,639
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		816,891	471,082
— 非控制性權益		9,289	8,557
		826,180	479,639
其他綜合收益			
可能重新分類至利得或虧損：			
外幣報表折算差異		80	—
期內其他全面收益總額(扣除稅項)		80	—
期內利潤及綜合收益總額		826,260	479,639
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		9,289	8,557
		826,260	479,639
本公司股東應佔每股盈利(以人民幣分/股表示)			
— 基本	13	30.87	18.84
— 攤薄	13	30.34	18.84

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	144,289	118,835
無形資產	16	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
		1,082,119	851,088
流動資產			
存貨		8,704	8,460
貿易及其他應收款項	17	1,314,163	788,059
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	19	1,042,552	—
受限制銀行存款	18	10,608	5,366
現金及現金等價物	18	5,169,184	3,868,921
		7,545,211	4,670,806
總資產		8,627,330	5,521,894

中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018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	20	1,681,019	1,584
其他儲備	21	542,619	601,003
留存收益	22	2,248,782	1,658,200
		4,472,420	2,260,787
非控制性權益		57,643	68,919
總權益		4,530,063	2,329,706
負債			
非流動負債			
租賃負債	4	6,434	—
遞延所得稅負債		103,164	65,044
		109,598	65,044
流動負債			
合同負債	7	1,283,478	1,000,156
貿易及其他應付款項	24	2,605,988	2,060,176
即期所得稅負債		91,853	66,812
租賃負債	4	6,350	—
		3,987,669	3,127,144
負債總額		4,097,267	3,192,188
權益及負債總額		8,627,330	5,521,894

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

已獲董事會於2019年8月23日批准，並代表其簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核						
	附註	本公司股東應佔				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2018年1月1日的結餘		—	500,142	921,031	1,421,173	120,933	1,542,106
綜合收益							
期內利潤		—	—	471,082	471,082	8,557	479,639
與本公司股東的交易							
發行股份		1,584	—	—	1,584	—	1,584
重組的影響		—	(2)	—	(2)	—	(2)
收購非控制性權益		—	(11,759)	—	(11,759)	(103,441)	(115,200)
員工股份計劃—員工服務價值		—	3,738	—	3,738	—	3,738
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	1,760	1,760
股息		—	—	(93,900)	(93,900)	(1,695)	(95,595)
與股東的交易總額		1,584	(8,023)	(93,900)	(100,339)	(103,376)	(203,715)
於2018年6月30日的結餘		1,584	492,119	1,298,213	1,791,916	26,114	1,818,030
於2019年1月1日的結餘		1,584	601,003	1,658,200	2,260,787	68,919	2,329,706
綜合收益							
期內利潤		—	—	816,891	816,891	9,289	826,180
其他綜合收益		—	80	—	80	—	80
截至2019年6月30日止期間的綜合收益總額		—	80	816,891	816,971	9,289	826,260
與本公司股東的交易							
發行股份	20	1,679,435	—	—	1,679,435	—	1,679,435
收購非控制性權益	25	—	(65,650)	—	(65,650)	(24,350)	(90,000)
員工股份計劃—員工服務價值	23	—	7,186	—	7,186	—	7,186
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	13,960	13,960
股息	14	—	—	(226,309)	(226,309)	(10,175)	(236,484)
與股東的交易總額		1,679,435	(58,464)	(226,309)	1,394,662	(20,565)	1,374,097
於2019年6月30日的結餘		1,681,019	542,619	2,248,782	4,472,420	57,643	4,530,063

以上中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量		
經營活動產生的現金	983,271	502,362
已付所得稅	(119,767)	(75,514)
經營活動所得現金淨額	863,504	426,848
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	(180,102)	(114)
購置物業、廠房及設備	(30,052)	(17,263)
購置無形資產	(5,419)	(5,312)
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產付款	—	(236)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產付款	(1,005,000)	—
出售於聯營公司之投資所得款項	—	13,550
出售物業、廠房及設備之所得款項	1,882	501
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 投資收益	—	11
關聯方還款	—	233,489
已收利息	36,885	12,895
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,181,806)	237,521
融資活動所得現金流量		
來自非控制性權益的注資	13,960	1,760
發行股份	1,679,435	1,584
收購非控制性權益	(90,000)	(115,200)
租賃負債付款	(2,926)	—
已付租賃利息	(495)	—
派付予本公司當時股東的股息	—	(93,900)
派付予非控制性權益的股息	(10,175)	(1,695)
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,589,799	(207,451)
現金及現金等價物增加淨額	1,271,497	456,918
期初現金及現金等價物	3,868,921	2,634,297
匯率變動對現金及現金等物的影響	28,766	—
期末現金及現金等價物	5,169,184	3,091,215

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

1. 一般資料

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

本公司註冊地址為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

概無以上新訂準則及現有準則的修訂本預期將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)
於2019年1月1日確認之租賃負債	7,505
其中包括：	
流動租賃負債	1,885
非流動租賃負債	5,620
	7,505
於2019年6月30日確認之租賃負債	12,784
其中包括：	
流動租賃負債	6,350
非流動租賃負債	6,434
	12,784

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。

中期財務資料附註

4. 會計政策變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號確認調整(續)

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	—
使用權資產總值	12,684	7,505

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

	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)
於2019年1月1日對留存收益的影響淨值	—

在截至2019年6月30日止六個月內，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。

4. 會計政策變動(續)

(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。

中期財務資料附註

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. 財務風險管理

6.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：主要為信貸風險及流動性風險。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2018年財務報表一併閱讀。

風險管理政策自截至2018年12月31日止年度以來並無任何重大變動。

6.2 金融工具公允價值計量

(a) 公允價值等級

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

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

於2019年6月30日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產	—	—	1,042,552	1,042,552
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
金融資產總額	—	—	1,058,110	1,058,110

於2018年12月31日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產				
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	—	—	15,558	15,558

6. 財務風險管理(續)

6.2 金融工具公允價值計量(續)

(a) 公允價值等級(續)

下表顯示截至2019年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	按公允價值計量 且變動計入 損益的 金融資產 (附註19) 人民幣千元	按公允價值計量 且變動計入 其他綜合收益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	—	15,558	15,558
本年增加	1,005,000	—	1,005,000
公允價值變動	37,552	—	37,552
於2019年6月30日	1,042,552	15,558	1,058,110
於「其他收益 — 淨額」確認收益	37,552	—	37,552

截至2019年6月30日止六個月，公允價值等級架構級別之間並無轉變。截至2018年12月31日，所用估值技術亦無任何變化。

7. 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
	3,515,687	2,015,771

中期財務資料附註

7 收入及分部資料(續)

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

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	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	1,283,478	1,000,156

8. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
政府補助	10,436	441
滯納金收入	8,235	4,655
其他	—	12
	18,671	5,108

9. 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
	40,276	19,221

中期財務資料附註

10. 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
	2,646,118	1,537,106

11. 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
淨滙兌收益	31,429	—
	68,314	12,895
財務成本：		
租賃負債利息開支	(495)	—
財務收入 — 淨額	67,819	12,895

中期財務資料附註

12. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	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)
	151,622	33,944
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
	19,889	2,208
	171,511	36,152

13. 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)	2,646,384	2,500,000
每股基本盈利(人民幣分)	30.87	18.84

13. 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本公司有因上市前購股權計劃而產生的攤薄潛在普通股，其詳情載於附註23。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)	816,891	471,082
已發行普通股加權平均數(千股)	2,646,384	2,500,000
調整 — 上市前購股權計劃(千股)	46,062	—
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,692,446	2,500,000
每股攤薄盈利(人民幣分)	30.34	18.84

14. 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)。

中期財務資料附註

15. 物業、廠房及設備

	機械、 電子設備、 車輛及傢俱 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	112,981	—	5,854	118,835
採納香港財務報告準則第16號的影響 (附註4(a))	—	7,505	—	7,505
經重列期初賬面淨值	112,981	7,505	5,854	126,340
收購附屬公司(附註26)	650	—	—	650
其他添置	26,991	9,160	3,061	39,212
出售	(1,672)	—	—	(1,672)
提前終止租賃合約	—	(946)	—	(946)
折舊及攤銷	(14,451)	(3,035)	(1,809)	(19,295)
賬面淨值	124,499	12,684	7,106	144,289
截至2018年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	78,575	—	—	78,575
添置	17,263	—	—	17,263
出售	(688)	—	—	(688)
折舊及攤銷	(11,258)	—	—	(11,258)
賬面淨值	83,892	—	—	83,892

於2018年12月31日，計入「其他非流動資產」的租賃物業裝修結餘重新分類至「物業、廠房及設備」，與本期內披露一致。

16. 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
截至2019年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	21,142	159,803	505,362	686,307
收購附屬公司(附註26)	105	61,880	151,215	213,200
其他添置	5,419	—	—	5,419
攤銷	(1,464)	(15,695)	—	(17,159)
期末賬面淨值	25,202	205,988	656,577	887,767
截至2018年6月30日止六個月				
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	11,356	10,759	2,570	24,685

16. 無形資產(續)

(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26)。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。

中期財務資料附註

17. 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(附註27)	149,466	66,844
— 第三方	899,071	533,806
	1,048,537	600,650
減：貿易應收款項減值撥備(b)	(48,196)	(33,166)
	1,000,341	567,484
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
	262,451	195,485
減：其他應收款項減值撥備(c)	(10,103)	(4,976)
	252,348	190,509
供應商預付款項	56,850	25,164
預付稅款	4,624	4,902
	1,314,163	788,059

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
	1,048,537	600,650

中期財務資料附註

17. 貿易及其他應收款項(續)

(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	(2,667)	(389)
於6月30日	48,196	27,009

(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	5,127	1,142
於6月30日	10,103	3,767

18. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	5,179,792	3,874,287
減：受限制銀行存款(b)	(10,608)	(5,366)
現金及現金等價物	5,169,184	3,868,921

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
人民幣	3,445,713	3,867,602
港幣	1,722,502	833
其他貨幣	11,577	5,852
	5,179,792	3,874,287

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

中期財務資料附註

19. 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)	175,000	—
	1,042,552	—

(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。

20. 股本及股份溢價

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

中期財務資料附註

20. 股本及股份溢價(續)

- (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)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)。

21. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份 為基礎付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	106,685	—	—	393,457	500,142
重組的影響	—	—	—	(2)	(2)
收購非控制性權益	—	—	—	(11,759)	(11,759)
員工股份計劃—員工服務價值	—	—	7,650	(3,912)	3,738
於2018年6月30日	106,685	—	7,650	377,784	492,119
於2019年1月1日	198,770	—	47,918	354,315	601,003
其他綜合收益	—	80	—	—	80
非控制性權益交易(附註25)	—	—	—	(65,650)	(65,650)
員工股份計劃—員工服務價值	—	—	42,056	(34,870)	7,186
於2019年6月30日	198,770	80	89,974	253,795	542,619

22. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	1,658,200	921,031
期內利潤	816,891	471,082
股息(附註14)	(226,309)	(93,900)
於6月30日	2,248,782	1,298,213

中期財務資料附註

23. 股份基礎付款

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

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

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

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2019年		2018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 已授出	0.94	132,948,000	—	—
	—	—	0.94	132,948,000
於6月30日	0.94	132,948,000	0.94	132,948,000
於6月30日可行權的股數	0.94	49,911,200	—	—

本期內，並無行使任何購股權(截至2018年6月30日止六個月：無)。

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

中期財務資料附註

24. 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(附註27)	14,943	8,782
— 第三方	487,810	341,893
	502,753	350,675
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
	1,379,138	1,119,971
應付股息	226,309	—
應付薪酬	449,148	553,354
其他應付稅項	48,640	36,176
	2,605,988	2,060,176

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
	502,753	350,675

中期財務資料附註

25. 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	(24,350)
差額記錄於權益	65,650

26. 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。

中期財務資料附註

26. 業務合併(續)

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
	98,173	134,012	232,185
可識別所收購資產及所承擔負債的確認總金額如下：			
— 物業、廠房及設備(附註15)	290	360	650
— 物業管理合同及客戶關係(附註16)	36,999	24,881	61,880
— 其他無形資產(附註16)	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
	98,173	134,012	232,185
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	51,535	3,679	55,214

- (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16)。
- (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。

27. 關聯方交易 (續)

(c) 免費商標許可協議

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

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪酬、獎金、股份支付計劃費用及其他僱員福利	18,674	13,438

(e) 與關聯方的結餘

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018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	130,610	63,754
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	9,518	1,313
— 由最終控股股東共同控制的實體	9,338	1,777
	149,466	66,844
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	11,849	6,136
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,859	2,646
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	235	—
	14,943	8,782

中期財務資料附註

28. 於報告期間後發生的事件

於2019年7月，本集團與若干第三方訂立若干股權轉讓協議，以收購Sino Estate Holdings（「Sino Estate」）的100%股權，包括間接擁有的85.5%港聯不動產服務（中國）股份有限公司（「港聯不動產服務（中國）」）的股權；及收購港聯不動產服務（中國）剩餘14.5%的股權，最高現金代價為合共人民幣375.4百萬元（「該等收購事項」）。該等收購事項已於該等中期財務資料日完成。Sino Estate及其附屬公司（包括港聯）於收購事項完成後成為本集團的附屬公司。

於2019年7月，本集團與第三方訂立股權轉讓協議，以收購嘉凱城集團業務服務有限公司（「嘉凱城服務」）的100%股權，最高現金代價為合共人民幣190.0百萬元（「嘉凱城收購」）。嘉凱城收購於該等中期財務資料日尚未完成。嘉凱城服務於嘉凱城收購完成後將成為本集團的全資附屬公司。



