

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

2024

中期報告



Serving you a better life

服務成就美好生活



Serving you a better life

服務成就美好生活



目錄

2	公司資料	38	中期簡明綜合財務狀況表
4	獎項及榮譽	40	中期簡明綜合權益變動表
6	主席報告	42	中期簡明綜合現金流量表
9	管理層討論及分析	44	中期財務資料附註
28	企業管治及其他資料		
30	權益披露		
37	中期簡明綜合全面收益表		





公司資料

董事會

執行董事

徐彬淮先生(總裁)

肖華先生

郭戰軍先生(於2024年4月3日辭任)

非執行董事

楊惠妍女士(主席)

獨立非執行董事

梅文珏先生

芮萌先生

陳威如先生

趙軍先生(於2024年4月3日獲委任)

審核委員會

芮萌先生(主席)

梅文珏先生

陳威如先生

趙軍先生(於2024年4月3日獲委任)

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

趙軍先生(於2024年4月3日獲委任)

環境、社會及管治委員會

徐彬淮先生(主席)

肖華先生

楊惠妍女士(於2024年4月3日獲委任)

陳威如先生(於2024年4月3日獲委任)

趙軍先生(於2024年4月3日獲委任)

郭戰軍先生(於2024年4月3日辭任)

追討欠款委員會*

徐彬淮先生(主席)(於2024年8月22日獲委任)

肖華先生(於2024年8月22日獲委任)

芮萌先生(於2024年8月22日獲委任)

聯席公司秘書

陳迪霖先生(於2024年4月3日獲委任)

梁創順先生(香港律師)

黃鵬先生(於2024年4月3日辭任)

授權代表

徐彬淮先生

陳迪霖先生(於2024年4月3日獲委任)

黃鵬先生(於2024年4月3日辭任)

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

中環

都爹利街11號

律敦治中心

律敦治大廈4樓

總部及中國主要營業地點

中國廣東省

佛山市順德區

北滘鎮

碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港中環太子大廈22樓

* 另有兩名成員為本公司核心管理人員

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

德同國際有限法律責任合夥

香港中環康樂廣場1號怡和大廈3201室

關於中國法律：

北京德恒(深圳)律師事務所

中國深圳福田區金田路4018號安聯大廈B座11樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

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



序號	榮譽名稱	頒獎單位
1	2024中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
2	2024中國物業服務綜合實力百強企業第1名	北京中物智匯信息科技股份有限公司
3	2024中國物業企業綜合實力第1名	億翰智庫、億翰物研
4	2024中國物業服務百強滿意度領先企業	北京中指信息技術研究院
5	2024中國物業服務百強企業服務規模TOP10	北京中指信息技術研究院
6	2024中國物業服務百強企業經營績效TOP10	北京中指信息技術研究院
7	2024中國物業服務年度社會責任感企業	北京中指信息技術研究院
8	2024中國物業服務ESG發展優秀企業	北京中指信息技術研究院
9	2024中國住宅物業服務力優秀企業	北京中指信息技術研究院
10	2024中國商業物業服務力優秀企業	北京中指信息技術研究院
11	2024中國物業管理行業最佳僱主	北京中指信息技術研究院
12	2024中國物業管理行業市場化運營領先企業	北京中指信息技術研究院
13	2024中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院
14	2024中國智慧城市服務領先企業	北京中指信息技術研究院
15	2024中國物業服務企業品牌價值100強	克而瑞物管、中物研協
16	2024中國園區物業服務力TOP20企業	克而瑞物管、中物研協
17	2024中國物業服務華南品牌企業30強	克而瑞物管、中物研協
18	2024中國城市服務TOP20企業	克而瑞物管、中物研協
19	2024中國物業管理上市公司領先企業管理規模TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
20	2024中國物業管理上市公司領先企業營收規模TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
21	2024中國物業管理上市公司20強	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
22	2024中國物業管理上市公司領先企業ESG可持續發展TOP10	克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司
23	2024中國物業服務紅色物業樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
24	2024中國物業服務特色物業樣本標桿企業(社區增值服務)	億翰智庫、億翰物研
25	2024中國物業服務商業中心物業服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
26	2024中國物業服務公建物業服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
27	2024中國物業服務城市服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
28	2024中國物業服務產業園區服務樣本標桿企業	億翰智庫、億翰物研
29	2024中國物業服務華南區域競爭力領先企業	億翰智庫、億翰物研
30	2024中國物業服務華中區域競爭力領先企業	億翰智庫、億翰物研



主席報告



希望社會因我們的存在
而變得更加美好

謹致各位股東：

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）恭謹呈報，截至二零二四年六月三十日止六個月（「期內」），本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）實現收入約人民幣21,046.2百萬元，毛利約為人民幣4,453.4百萬元，淨利潤約為人民幣1,545.6百萬元，本公司股東應佔利潤約為人民幣1,440.4百萬元，每股基本盈利約為人民幣43.09分。

上半年，國民經濟在宏觀政策效應的持續釋放下，延續恢復向好的態勢。國家相繼頒發相關政策，釋放服務消費潛力，為經濟高質量發展提供有力支撐，也為物業管理行業帶來了新一輪的利好。在這樣的背景下，我們保持戰略定力，堅持長期主義，以住宅為核心，加強專業能力，回歸服務品質初心，發展數字化、AIoT及物業機器人以賦能業務，推動內生增長；同時，我們推進孵化戰略型業務，優化迭代商業模式，積極創新，為實現長遠目標而努力。



我們深知員工是卓越服務的塑造者，是企業最寶貴的財富。我們堅信將「員工第一」的理念深植於企業文化之中，不僅是提升服務質量的關鍵，更是激發員工潛能、實現其價值最大化的重要途徑。我們致力於推廣尊重和公平的企業文化，傾聽一線員工的聲音和建議，通過員工幸福感調查，有的放矢地提升員工滿意度。同時，我們構建關鍵崗位人才畫像，賦能人才，支撐人才領先戰略的達成。此外，我們推出員工購股權計劃，以激發團隊的潛力和創造力。

客戶滿意是我們持續發展的重要基礎，我們專注於提升服務質量，堅守本源，鞏固物業基本盤，不斷提升服務品質，以此構建與業主之間的深度信任紐帶。我們進一步深化「客戶導向」的服務理念，持續優化、創新、拓寬業主的發聲渠道，以洞察客戶的真實需求。我們積極建設企業官方微信渠道，提高對客戶的溝通效率。上半年，我們通過企業微信新添加客戶數量超過870萬。通過企業微信的官方渠道，我們邀請客戶參加意見調研，更有效地提升服務質量。一方面，參與調研的客戶可以及時反饋自己的意見，監督我們的服務；另一方面，基於全面、真實、快速的客戶意見收集，我們可以更有針對性並更迅速地解決客戶訴求。參考調研的結果，我們持續推進分級管理體系及數字化運營，致力於改善客戶的體驗，上半年在32個城市鋪開並深化落地639個項目，服務及經營效果取得顯著提升。保潔數字化的上線推動保潔滿意度平均提升5.6個百分點；通過推動電梯數字化，我們實現全國上線13.8萬台電梯，保障電梯的運行安全。我們持續投入社區煥新，上半年共投入約人民幣2.7億元，覆蓋1,569個項目，通過對安防設施智能化改造、對電梯系統的升級、對園區路面、遊樂設施的煥新等，點亮客戶的生活體驗。

我們積極響應國家發展「物業服務+生活服務」模式的號召，進一步延伸社區服務邊界，擴展增值服務新品類。我們堅持以「員工、業主、客戶」的實際需求為出發點，構建了一個基礎服務與增值服務相互促進、閉環運作的高效運營模式。從滿足居民日常生活需求的角度出發，我們與眾多生態鏈夥伴攜手合作，在近場零售、社區充電、社區保險等社區服務邊界不斷探索和發力，以豐富社區服務內容，提升居民生活品質。

隨著物業行業的科技創新不斷向縱深邁進，公司以「人性+科技」為數字化轉型內核，進一步聚焦科技賦能。我們持續深化物聯網平台和安全保障體系建設，提升客戶體驗、運營效率及自身的安全保障能力。我們積極擁抱科技創新，深入挖掘行業痛點，以數字化運營方面的新舉措推動行業進步，賦能新生活，實現服務品質與行業競爭力的雙重提升。我們自主研發的物業機器人「零號居民」已取得重大突破，我們已在項目中試運行，計劃於明年量產並應用於社區服務中。

作為破解基層社會治理難題的重要環節，我們堅持用實際行動踐行紅色物業的使命與擔當，把各方力量團結凝聚在黨組織周圍，解決好群眾身邊「急難愁盼」問題，成為基層政府落實工作的有力「抓手」。我們堅持黨建引領物業，通過創建紅色社區，積極探索社區共治的新模式，以實現更高效、更具包容性的社會治理體系。





主席報告

我們升級構建可持續發展戰略，開啓本集團長期可持續發展的新篇章，推動行業朝著更加健康、可持續的方向發展。我們積極響應住建部提出的「四好」建設要求，緊密結合聯合國的可持續發展目標，並融入國際主流的可持續發展信息披露和評估標準體系，運用先進評估工具，深化對環境(Environmental)、社會(Social)和公司治理(Governance)三個維度的理解和實踐。通過與行業專家的緊密合作，我們共同探索並實現物業行業的可持續發展。我們設計研發可持續發展住宅小區體系，並計劃於今年下半年開始落地推廣。

展望未來，我們對物業管理行業的發展及前景充滿信心，碧桂園服務將一如既往堅守物業服務的初心，秉承著「服務成就美好生活」的品牌理念，堅持以客戶體驗為核心驅動，不斷改善和提升物業服務品質，以實際行動助力物業行業高質量發展。我們致力於成為一家令員工自豪，客戶滿意，並實現社會價值的企業，同時把「可持續發展」作為未來重要戰略舉措。

我們深知企業的長遠發展離不開每一位員工的辛勤付出、客戶的持續信任、股東的大力支持以及社會的廣泛認可。在此，本人謹代表董事會，感謝管理團隊及所有公司員工作出的付出與貢獻，是你們的智慧、汗水與不懈努力，構築了公司穩健前行的基石。同時，我們也向一直以來給予我們信任與支持的社會及廣大股東致以最誠摯的謝意。未來，我們將繼續不遺餘力地推動公司高質量發展、為社會及股東創造更加豐厚的價值與回報。

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

中國佛山，二零二四年八月二十二日





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。



管理層討論及分析

「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地產集團開發的物業(附註1)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2024年6月30日				截至2023年6月30日止六個月/截至2023年6月30日			
	收入 (人民幣千元)	收費管理面積 (%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	收費管理面積 (%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)
由碧桂園地產集團開發的物業	5,805,825	45.5	497,558	49.5	5,334,604	43.8	449,915	49.1
由獨立第三方物業開發商開發的物業	6,946,029	54.5	508,019	50.5	6,852,877	56.2	466,080	50.9
總計	12,751,854	100.0	1,005,577	100.0	12,187,481	100.0	915,995	100.0

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，另外，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。



管理層討論及分析

(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%。



管理層討論及分析

(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，剔除股份基礎付款開支後，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。



管理層討論及分析

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%。

* 剔除股份基礎付款開支、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。

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集團核心目標之一，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。

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收併購產生的商譽、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項增長所致。



管理層討論及分析

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

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

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

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

截至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
	12,290,282	100.0	12,939,277	100.0

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣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碧桂園滿國環境科技集團有限公司（「滿國」）及福建東飛環境集團有限公司（「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（2023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。



管理層討論及分析

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**」)授出之3,091,000份購股權已失效，除此之外，根據2020年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使或註銷。

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練學習項目，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報告的中期財務資料附註28，為業務合併形成的或有代價，除此以外本集團概無其他或然負債。

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）。



管理層討論及分析

對外擔保

截至2024年6月30日，除本報告的中期財務資料附註33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，而承授人已接納購股權。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。

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。

審核委員會已審閱中期報告、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。



企業管治及其他資料

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

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(包括本公司總裁)、一名獨立非執行董事及兩名本公司核心管理人員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，並由委員會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。

董事及行政總裁資料變動

以下載列根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事及行政總裁的資料變更。

徐彬淮先生，總裁兼執行董事

自2024年1月1日起，徐彬淮先生在本集團若干附屬公司任職特定管理層職位並收取每月基本薪金人民幣128,400元，以及根據其工作績效表現、本公司政策及經營情況酌情給予專項激勵與年度花紅，徐先生不會就被委任本公司執行董事、授權代表、環境、社會及管治委員會主席以及於香港接收法律程序文件之代理人而收取任何袍金。同時，徐先生擔任本公司總裁，自2024年1月1日起，根據徐先生與本公司訂立之總裁僱傭合約，徐先生有權收取每月基本薪金人民幣80,000元，以及根據其工作績效表現、本公司政策及經營情況酌情給予專項激勵與年度花紅及其他福利。有關酬金乃由董事會根據薪酬委員會建議並參考其職務及職責以及現行市況而釐定。

陳威如先生，獨立非執行董事

於2024年6月，陳先生獲委任為大學光學科技股份有限公司(一家台灣證券櫃檯買賣中心上櫃公司(股票代號：3218))之獨立董事。

楊惠妍女士、肖華先生、芮萌先生、陳威如先生及梅文珏先生與本公司訂立服務協議或委任函(視乎情況而定)以重續任期，任期均為自2024年6月19日起計三年，並可予重續及在相關服務協議或委任函訂明的若干情況下終止。

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

購回、出售、贖回或發行本公司上市證券

截至2024年6月30日止期間內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司的上市證券，本公司亦未發行任何股本證券。

股本集資活動及所得款項用途

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

權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之本公司之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生工具		於2024年		所持債權證數目
			內持有相關股份權益數目	總計	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及其他的權益	1,218,336,100 ⁽¹⁾	–	1,218,336,100	36.44%	–	
徐彬淮先生	實益擁有人	1,240,667 ⁽²⁾⁽³⁾	1,540,000 ⁽⁵⁾	2,780,667	0.08%	–	
肖華先生	實益擁有人	755,795 ⁽²⁾⁽⁴⁾	860,000 ⁽⁵⁾	1,615,795	0.05%	–	

附註：

於2024年6月30日，本公司已發行股份總數為3,343,020,336股股份。

- (1) 於2024年6月30日，必勝有限公司（「必勝」或「贈與人」）及Fortune Warrior Global Limited（「Fortune Warrior」）分別持有418,332,094股股份及125,363,139股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。2023年7月29日，楊惠妍女士及必勝與國強公益基金會（香港）有限公司（「國強公益基金會（香港）」）簽署贈與契據（「贈與契據」）。根據贈與契據，贈與人捐贈674,640,867股股份（「捐贈股份」）予國強公益基金會（香港）作慈善公益用途並委託楊惠妍女士及贈與人或其指定人士代表國強公益基金會（香港）按照楊惠妍女士及贈與人的意願行使捐贈股份中的投票權。楊惠妍女士繼續（直接和間接）控制1,218,336,100股股份的投票權（當中包括捐贈股份的投票權）。
- (2) 有關權益包括行使根據上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權而獲得的股份。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (3) 該等股份指徐彬淮先生持有的於二級市場購入的240,000股股份、徐彬淮先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,000,667股股份。
- (4) 該等股份指肖華先生因碧桂園控股分拆本公司於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股股份而獲分派的37股股份、肖華先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的5,558股股份及肖華先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的750,200股股份。
- (5) 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	於2024年
				6月30日 佔相聯法團 已發行總股份 之概約百分比 ⁽¹⁾
楊惠妍女士 ⁽¹⁾	四川嘉寶生活服務 集團股份有限公司 (「嘉寶服務」)	於受控制法團的權益	177,584,598	99.71%
徐彬淮先生 ⁽²⁾	合富輝煌	實益擁有人	2,520,000	0.37%

附註：

- 於2021年6月17日舉行的嘉寶服務股東大會及H股類別股東大會通過批准將嘉寶服務H股從聯交所除牌的決議，且於2021年7月15日除牌接受條件達成。嘉寶服務H股在聯交所的上市地位已於2021年8月19日下午四時正自願撤銷。嘉寶服務作為中國發行人，除牌後其股份類別不再區分H股和內資股，並全數為每股面值人民幣1元的普通股。該百分比根據於2024年6月30日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。
- 根據合富輝煌購股權計劃，徐彬淮先生獲授予購股權以每股行使價1.85港元於2024年7月1日至2033年6月15日期間分三批認購合共2,520,000股合富輝煌股份，第一批購股權授出之合富輝煌股份之40%已於2024年7月1日歸屬；在若干歸屬條件獲達成的前提下，第二批購股權授出之合富輝煌股份之30%將於2025年4月1日歸屬；及第三批購股權授出予承授人之合富輝煌股份之30%將於2026年4月1日歸屬。該百分比根據於2024年6月30日合富輝煌已發行股份總數為674,149,989股股份計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2024年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益的股份數目	佔已發行總股份概約百分比
必勝	實益擁有人	1,092,972,961 (L)	32.69%
陳翀先生 ⁽¹⁾	配偶權益	1,218,336,100 (L)	36.44%
國強公益基金會(香港) ⁽²⁾	實益擁有人	674,640,867 (L)	20.18%
楊子瑩女士 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	675,540,867 (L)	20.21%

附註：

L—好倉

S—淡倉

於2024年6月30日，本公司已發行股份總數為3,343,020,336股股份。

- (1) 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及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。
- (2) 2023年7月29日，楊惠妍女士及必勝與國強公益基金會(香港)簽署贈與契據。根據贈與契據，贈與人捐贈674,640,867股股份予國強公益基金會(香港)作慈善公益用途。楊惠妍女士及必勝繼續控制國強公益基金會(香港)持有的674,640,867股股份的投票權。
- (3) 根據贈與契據，國強公益基金會(香港)，由楊子瑩女士控制之公司，持有674,640,867股股份。Harvest Blossom Limited，由楊子瑩女士實益全資擁有，持有900,000股股份。根據證券及期貨條例，楊子瑩女士被視為於其國強公益基金會(香港)及Harvest Blossom Limited所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

2020年購股權計劃

於2020年9月28日，本公司的股東批准及採納2020年購股權計劃。年期由採納日期起計10年，並於2030年9月27日屆滿，除非提前終止。於2024年7月9日，股東於股東大會上批准採納2024年購股權計劃，而董事會決議終止2020年購股權計劃。以下為2020年購股權計劃主要條款的概要：

(i) 目的

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

(ii) 合資格參與者

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

(iii) 可供認購股份的最大數目

- 根據2020年購股權計劃可予發行之最高股份數目為82,780,000股。
- 根據2020年購股權計劃、本公司新訂及其他現有購股權計劃可能授出的購股權而可能發行之最高股份數目不可超過已發行股份總數之10%。
- 根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使其所有購股權在獲行使後可予發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數之30%。

由於董事會於2024年7月9日終止2020年購股權計劃，於本報告日期，概無股份可根據2020年購股權計劃發行。

(iv) 每名合資格參與者可獲授購股權上限

於任何12個月期間內因行使授予各合資格參與者之購股權(包括根據2020年購股權計劃已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。

(v) 購股權行使期限

承授人行使2020年購股權計劃之購股權的期限不得遲於授出日期起計五年及須遵守2020年購股權計劃之條款。

(vi) 付款以接納購股權要約

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

(vii) 釐定行使價格的基準

購股權行使價格須由董事會全權酌情決定，惟無論如何至少為下列三者中的最高者：

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

(viii) 計劃尚餘的有效期

2020年購股權計劃的期限由2020年9月28日開始，並於2024年7月9日終止。2020年購股權計劃於2024年7月9日終止後不會進一步授出購股權，但2020年購股權計劃的條文將在所有其他方面仍然具有十足效力和效用，且已授出及尚未行使的購股權應繼續有效及可在行使期限內行使。

(ix) 歸屬期

除非董事另行決定並在向承授人提出授出購股權的要約時列明，否則2020年購股權計劃並無規定於行使購股權前須持有購股權的最短期限。

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

於2024年7月9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。

期內，2020年購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權					於2024年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2024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									
徐彬淮先生	1,540,000	-	-	-	-	1,540,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 09/07/2024 ⁽¹⁾⁽²⁾
肖華先生	860,000	-	-	-	-	860,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 09/07/2024 ⁽¹⁾⁽²⁾
董事小計	2,400,000	-	-	-	-	2,400,000			
僱員參與者	23,319,000 ⁽⁴⁾	-	-	-	2,047,000	21,272,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽²⁾ – 09/07/2024 ⁽¹⁾⁽²⁾
	2,104,000 ⁽⁶⁾	-	-	-	1,044,000	1,060,000	50.07	30.03.2022	歸屬日 ⁽³⁾ – 09/07/2024 ⁽¹⁾⁽²⁾
服務提供者 ⁽⁵⁾	60,000	-	-	-	-	60,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 09/07/2024 ⁽¹⁾⁽²⁾
合資格參與者小計 (除董事外)	25,483,000	-	-	-	3,091,000	22,392,000			
總計	27,883,000	-	-	-	3,091,000	24,792,000			

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

* 服務提供者(均為本公司之顧問)為一直並持續向本集團在日常業務過程中提供有利長遠發展服務的人士。為免生疑問，服務提供者不包括配售代理或就集資、合併或收購事宜提供顧問服務的財務顧問，亦不應包括提供鑒證服務又或須公正客觀地執行服務的專業服務提供者。



- (3) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2022年3月30日，本公司向5名僱員(除董事外)合計授出3,240,000股股份的購股權，其中向2名承授人授出合共1,600,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。其餘向三名承授人授出合共1,640,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就截至2024年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。部分購股權的歸屬期少於12個月的理由為：2021年3月23日獲授予之同等數量尚未行使之購股權(即1,600,000股股份的購股權)之行使價(即行使價為72.40港元)已不能促使承授人對本集團之貢獻提供激勵及獎勵之目的，亦不利於吸引現有承授人留任並為本集團的發展作出持久貢獻。故此，薪酬委員會及董事會均決議通過根據2020年購股權計劃註銷尚未行使購股權，並向現有承授人授出同等數量之新購股權。
- (4) 郭戰軍先生於2024年4月從本公司董事調任為僱員參與者。
- (5) 2020年購股權計劃授予日(即2020年9月28日)之4名服務提供者，其中2名服務提供者分別於2021年度和2023年度成為本集團僱員，另外1名服務提供者於2022年度離職外，本期內其他服務提供者身份無變化。
- (6) 期內計入損益表的購股權開支約人民幣-14.04百萬元(2023年同期：人民幣-92.47百萬元)，主要是期內部分購股權失效沖減前期已計提的購股權開支，相關會計政策詳見本公司於2024年4月26日發佈的2023年年度報告中綜合財務報表附註41.19「**股份基礎付款**」。
- (7) 期內，合資格參與者無行使或歸屬任何購股權，有關股份在緊接購股權行使或歸屬日期之前的加權平均收市價並不適用；期內，本公司亦無註銷購股權。
- (8) 期內，本公司無授出購股權。於2024年1月1日及2024年6月30日，根據2020年購股權計劃可供授出的股份數目(包括根據2020年購股權計劃失效的購股權)分別為34,636,000股及37,727,000股。
- (9) 期內，本公司無授出購股權，因此根據2020年購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零。
- (10) 於2024年7月9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。

除上文所披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據2020年購股權計劃被行使、註銷或失效。

中期簡明綜合全面收益表



	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	6	21,046,154	20,733,133
服務成本	9	(15,745,590)	(15,088,902)
商品銷售成本	9	(847,166)	(486,556)
毛利		4,453,398	5,157,675
銷售及營銷開支	9	(185,148)	(155,886)
行政開支	9	(1,793,880)	(1,815,550)
金融資產減值損失淨額	9	(404,265)	(316,436)
其他收入	7	117,503	281,881
其他(損失)/收益 — 淨額	8	(119,692)	94,828
經營利潤		2,067,916	3,246,512
財務收入	10	111,164	114,205
財務成本	10	(107,672)	(111,761)
財務收入 — 淨額	10	3,492	2,444
採用權益法入賬的應佔投資業績	18	(37,651)	19,291
所得稅前利潤		2,033,757	3,268,247
所得稅費用	11	(488,176)	(779,686)
期內利潤		1,545,581	2,488,561
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		105,214	137,393
		1,545,581	2,488,561
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	25	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	12	43.09	69.70
— 攤薄	12	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	14	1,609,536	1,656,964
其他使用權資產	15	419,914	425,737
投資物業	16	1,740,181	1,305,002
無形資產	17	23,360,727	23,927,309
採用權益法入賬的投資	18	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	19	4,328,586	4,317,978
合同資產	20	72,787	71,405
貿易及其他應收款項	21	347,347	162,435
遞延所得稅資產		1,033,996	907,500
		33,479,297	33,374,697
流動資產			
存貨		379,120	516,265
貿易及其他應收款項	21	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	23	1,086,012	807,724
受限制銀行存款	22	304,781	302,090
現金及現金等價物	22	11,985,501	12,637,187
		37,532,081	35,869,377
總資產		71,011,378	69,244,074

中期簡明綜合財務狀況表(續)



		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
	附註		
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	24	27,066,858	27,066,858
其他儲備	25	927,107	924,309
留存收益	26	8,620,219	8,164,706
		36,614,184	36,155,873
非控制性權益		2,690,736	2,626,204
總權益		39,304,920	38,782,077
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	29	769,475	840,751
租賃負債	15	1,901,400	1,353,427
遞延所得稅負債		1,721,576	1,884,304
		4,392,451	4,078,482
流動負債			
合同負債		7,359,158	7,591,490
貿易及其他應付款項	28	18,685,722	17,436,240
即期所得稅負債		629,363	462,736
銀行及其他借款	29	436,852	728,797
租賃負債	15	202,912	164,252
		27,314,007	26,383,515
總負債		31,706,458	30,461,997
權益及負債總額		71,011,378	69,244,074

以上中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第37頁至第80頁之中期財務資料已於2024年8月22日獲董事會批准，並代表其簽署。

徐彬淮

董事

肖華

董事





中期簡明綜合權益變動表

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



中期簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核						
	本公司股東應佔				非控制性 權益	總權益	
	附註	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2024年1月1日的結餘		27,066,858	924,309	8,164,706	36,155,873	2,626,204	38,782,077
綜合收益							
期內利潤		-	-	1,440,367	1,440,367	105,214	1,545,581
其他綜合收益		-	16,842	-	16,842	-	16,842
截至2024年6月30日止期間的綜合收益總額		-	16,842	1,440,367	1,457,209	105,214	1,562,423
與本公司股東的交易							
僱員股份計劃							
— 僱員服務價值	25	-	(14,044)	-	(14,044)	-	(14,044)
來自非控制性權益的注資		-	-	-	-	14,133	14,133
處置附屬公司	32	-	-	-	-	(17,508)	(17,508)
股息	13	-	-	(984,854)	(984,854)	(37,307)	(1,022,161)
與股東的交易總額		-	(14,044)	(984,854)	(998,898)	(40,682)	(1,039,580)
於2024年6月30日的結餘		27,066,858	927,107	8,620,219	36,614,184	2,690,736	39,304,920

以上中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



中期簡明綜合現金流量表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營產生的現金		882,585	3,120,829
已付所得稅		(612,272)	(928,876)
經營活動所得現金淨額		270,313	2,191,953
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	31	8,883	–
以前年度其他應付款業務合併結算		–	(10,765)
處置附屬公司的現金流出淨額	32	(31,195)	(1,475)
已收採用權益法入賬的投資的股息	18	1,730	2,915
已收按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之股息	7	54,711	140,757
於採用權益法入賬的投資付款	18	(10,049)	(2,396)
購買物業、廠房及設備	14	(206,811)	(332,932)
購買無形資產		(26,880)	(138,940)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款		(942,900)	(1,015,000)
採用權益法出售權益之所得款項		5,138	–
處置物業、廠房及設備之所得款項		3,571	21,048
處置按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之所得款項		633,871	1,075,560
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之所得款項		2,954	–
已收利息	10	111,164	114,205
投資活動所用現金淨額		(395,813)	(147,023)

中期簡明綜合現金流量表(續)



未經審核			
截至6月30日止六個月			
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款之所得款項		195,434	505,110
來自非控制性權益的注資		14,133	3,693
與非控制性權益的交易		-	(5,890)
租賃付款本金部分		(68,818)	(137,616)
償還銀行及其他借款		(558,655)	(910,923)
已付租賃利息		(29,841)	(65,458)
已付銀行及其他借款的利息	10	(46,744)	(46,303)
派付予非控制性權益的股息		(22,125)	(15,485)
融資活動所用現金淨額		(516,616)	(672,872)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(642,116)	1,372,058
期初現金及現金等價物		12,637,187	11,215,770
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(9,570)	(43,107)
期末現金及現金等價物		11,985,501	12,544,721

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. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

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

中期財務資料並無載入所有財務風險管理資料及年度財務報表規定之披露，並應與2023年財務報表一併閱讀。

風險管理政策自截至2023年12月31日止年度以來並無任何重大變動。

5.2 流動性風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年6月30日					
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪酬、業務合併的或有代價 及其他應付稅項)	15,332,211	-	-	-	15,332,211
租賃負債	299,038	281,713	744,863	1,474,575	2,800,189
銀行及其他借款	470,577	143,132	319,549	445,262	1,378,520
總額	16,101,826	424,845	1,064,412	1,919,837	19,510,920
於2023年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬、業務合併的或有 代價及其他應付稅項)	13,246,030	-	-	-	13,246,030
租賃負債	237,538	206,724	549,688	1,071,233	2,065,183
銀行及其他借款	786,996	92,996	340,798	467,574	1,688,364
總額	14,270,564	299,720	890,486	1,538,807	16,999,577



5. 財務風險管理(續)

5.3 金融工具的公允價值計量

公允價值估計

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

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

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年6月30日				
金融資產				
按公允價值計量且變動計入損益的				
金融資產	-	-	1,086,012	1,086,012
按公允價值計量且變動計入其他綜合				
收益的金融資產	13,850	-	4,314,736	4,328,586
金融資產總額	13,850	-	5,400,748	5,414,598
於2023年12月31日				
金融資產				
按公允價值計量且變動計入損益的				
金融資產	-	-	807,724	807,724
按公允價值計量且變動計入其他綜合				
收益的金融資產	15,573	-	4,302,405	4,317,978
金融資產總額	15,573	-	5,110,129	5,125,702

5. 財務風險管理(續)

5.3 金融工具的公允價值計量(續)

公允價值估計(續)

下表顯示截至2024年6月30日止六個月第3層金融工具的變動：

	按公允價值 計量且變動計入 損益的金融資產 (附註23) 人民幣千元	按公允價值 計量且變動計入 其他綜合收益 的金融資產 (附註19) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年12月31日的期初結餘	807,724	4,302,405	5,110,129
添置	942,900	-	942,900
出售	(633,870)	(2,954)	(636,824)
公允價值變動	(30,742)	15,285	(15,457)
於2024年6月30日的期末結餘	1,086,012	4,314,736	5,400,748

- (a) 於報告期末持有的結餘並無重大未變現收益或虧損於本期間在損益中確認(2023年：無重大未變現收益或虧損)。
- (b) 截至2024年6月30日止六個月，公允價值層級之間並無轉換(2023年：無轉換)。本集團亦無更改釐定第2層及第3層公允價值的任何估值技術。



6. 收入及分部資料

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

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

主要經營決策者從產品的角度來考慮業務，並識別出以下四個經營分部：

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

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

分部資產主要包括物業、廠房及設備、其他使用權資產、投資物業、無形資產、採用權益法入賬的投資、合同資產、存貨、應收款項及經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產、按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產及按公允價值計量且變動計入損益的金融資產。分部負債主要包括經營負債，不包括即期及遞延所得稅負債、銀行及其他借款以及應付股息。

資本開支包括物業、廠房及設備、其他使用權資產、投資物業及無形資產的增加。



6. 收入及分部資料(續)

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至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
	15,199,915	15,103,700
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
	3,344,605	2,700,874
來自城市服務業務之收入	2,169,987	2,394,290
來自商業運營服務業務之收入	331,647	534,269
	21,046,154	20,733,133

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。

6. 收入及分部資料(續)

就可報告分部向本公司主要經營決策者提供的分部資料如下：

	截至2024年6月30日止六個月				
	「三供一業」 以外的物業 管理及相關 服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入	15,206,541	3,345,011	2,222,762	259,571	21,033,885
在一段時間內確認	14,483,196	2,869,126	2,148,916	256,908	19,758,146
在某一時間點確認	723,345	475,885	73,846	2,663	1,275,739
來自其他來源的收入	-	-	-	73,416	73,416
租金收入	-	-	-	73,416	73,416
分部收入總額	15,206,541	3,345,011	2,222,762	332,987	21,107,301
減：分部間收入	(6,626)	(406)	(52,775)	(1,340)	(61,147)
來自外部客戶的收入	15,199,915	3,344,605	2,169,987	331,647	21,046,154
分部業績	1,629,107	26,657	261,471	143,771	2,061,006
採用權益法入賬的應佔投資業績	(32,665)	(7,352)	2,366	-	(37,651)
折舊及攤銷費用	649,099	68,683	194,730	65,954	978,466
金融資產減值損失淨額	377,737	(452)	30,392	(3,412)	404,265
資本開支	218,126	165,816	58,084	574,172	1,016,198
	於2024年6月30日				
	「三供一業」 以外的物業 管理及相關 服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產	52,056,357	2,973,718	6,638,475	2,894,234	64,562,784
採用權益法入賬的投資	392,236	143,013	30,724	250	566,223
分部負債	18,894,407	3,043,470	2,651,954	2,510,158	27,099,989



6. 收入及分部資料(續)

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	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8)	(30,741)	82,492
財務收入—淨額	3,492	2,444
所得稅前利潤	2,033,757	3,268,247

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	71,011,378	69,244,074

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28)	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	31,706,458	30,461,997



7. 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
	117,503	281,881

8. 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(a)	84,393	8,911
提前終止租賃合同之(損失)/收益(b)	(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)
	(119,692)	94,828

- (a) 截至2024年6月30日止期間，本集團與第三方簽立若干物業融資租賃轉租合同，就因融資租賃應收款項確認及終止確認使用權資產而確認收益淨額人民幣84,393,000元(2023年：人民幣8,911,000元)。
- (b) 截至2024年6月30日止期間，本集團已提前終止若干物業租賃合同。該終止導致終止確認其他使用權資產人民幣466,000元(2023年：人民幣330,000元)(附註15)、投資物業人民幣68,846,000元(2023年：人民幣98,255,000元)、融資租賃應收款項人民幣31,890,000元(2023年：無)及租賃負債人民幣96,346,000元(2023年：人民幣107,718,000元)，導致提前終止租賃合同損失為人民幣4,856,000元(2023年：收益人民幣9,133,000元)。





9. 按性質劃分的費用

計入服務成本、商品銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產減值損失淨額的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	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、綠化及園藝費用列示的勞務外包開支。



10. 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

11. 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	784,087	956,563
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	(44,065)	29,762
	(295,911)	(176,877)
	488,176	779,686





12. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	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)	3,343,020	3,373,127
每股基本盈利(人民幣分)	43.09	69.70

(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(附註27)而產生的具潛在攤薄效應之普通股。

由於本期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。

13. 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日的本公司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)。





14. 物業、廠房及設備

	人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	1,656,964
收購附屬公司(附註31)	2,115
其他添置	206,811
處置附屬公司	(2,507)
其他處置	(13,851)
折舊及攤銷	(239,996)
賬面淨值	1,609,536
截至2023年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	1,477,517
添置	332,932
處置附屬公司	(617)
其他處置	(20,168)
折舊及攤銷	(244,174)
賬面淨值	1,545,490

於2024年6月30日，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)的運輸設備抵押作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註29)。





15. 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

綜合財務狀況表列示的下列金額與租賃有關：

其他使用權資產

	房屋 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	339,497	4,351	22,883	59,006	425,737
添置	157,820	12	1,177	11,172	170,181
轉入投資物業	(98,394)	-	-	-	(98,394)
提前終止租賃合同	(466)	-	-	-	(466)
折舊	(69,479)	(1,384)	(5,618)	(663)	(77,144)
期末賬面淨值	328,978	2,979	18,442	69,515	419,914
於2024年6月30日					
成本	517,855	8,538	31,467	79,219	637,079
累計折舊	(188,877)	(5,559)	(13,025)	(9,704)	(217,165)
賬面淨值	328,978	2,979	18,442	69,515	419,914

15. 租賃(續)

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額(續)

其他使用權資產(續)

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

租賃負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
即期	202,912	164,252
非即期	1,901,400	1,353,427
	2,104,312	1,517,679



15. 租賃(續)

(b) 在綜合全面收益表中確認的金額

綜合全面收益表列示的下列金額與租賃有關：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他使用權資產的折舊費用		
房屋	69,479	61,927
運輸設備	1,384	1,235
機械	5,618	1,053
土地使用權	663	600
	77,144	64,815
利息開支(計入「財務成本」)	60,928	65,458
與短期租賃相關的開支(計入「銷售成本」及「行政開支」)	196,218	185,599
與未按上文作為短期租賃列示的低價值資產租賃相關的開支 (計入「行政開支」)	58,611	55,439

截至2024年6月30日止六個月，租賃現金流出額為人民幣353,488,000元(2023年：人民幣444,112,000元)。

(c) 本集團的租賃活動及其會計處理

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



16. 投資物業

	土地及房屋 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	132,828	1,172,174	1,305,002
添置	9,908	602,418	612,326
攤銷	(6,339)	(73,694)	(80,033)
處置	-	(97,114)	(97,114)
賬面淨值	136,397	1,603,784	1,740,181
截至2023年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	68,392	1,921,275	1,989,667
添置	53,273	262,743	316,016
攤銷	(1,407)	(99,447)	(100,854)
處置	-	(98,255)	(98,255)
賬面淨值	120,258	1,986,316	2,106,574



17. 無形資產

	軟件 人民幣千元	合同及 客戶關係 人民幣千元	保險經紀 牌照 人民幣千元	品牌 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總額 人民幣千元
	(a)							
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(附註31)	-	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	474,629	4,434,437	18,560	1,417,885	589,655	6,935,166	16,425,561	23,360,727
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	474,629	4,434,437	18,560	1,417,885	589,655	6,935,166	16,425,561	23,360,727
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	448,220	5,185,992	21,034	1,660,554	252,822	7,568,622	17,901,317	25,469,939
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	448,220	5,185,992	21,034	1,660,554	252,822	7,568,622	17,901,317	25,469,939

17. 無形資產(續)

(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日止六個月，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。



18. 採用權益法入賬的投資

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	600,367	644,815
經營成果所佔份額	(37,651)	19,291
添置	10,049	2,396
處置	(5,138)	–
已收股息	(1,730)	(2,915)
收購附屬公司(附註31)	326	–
於6月30日	566,223	663,587

於2024年6月30日，有關本集團於採用權益法入賬的投資的權益中，並無任何重大或有負債及承擔。

19. 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於2024年	於2023年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
上市權益證券	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。

20. 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於2024年	於2023年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
合同資產	72,787	71,405

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





21. 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(附註30(e))	2,899,365	2,997,161
— 第三方	19,058,881	16,514,024
	21,958,246	19,511,185
減：貿易應收款項減值撥備(b)		
— 關聯方(附註30(e))	(2,149,112)	(2,198,613)
— 第三方	(1,308,279)	(934,070)
	(3,457,391)	(3,132,683)
	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(d)	1,184,610	1,184,011
— 融資租賃應收款項	66,027	66,316
— 其他(e)	1,159,089	1,212,760
	3,857,940	3,862,864
減：其他應收款項減值撥備(c)	(251,040)	(220,135)
	3,606,900	3,642,729
預付供應商款項		
— 關聯方	15,721	14,317
— 第三方	1,213,554	1,200,509
	1,229,275	1,214,826
預付稅項	439,637	370,054
	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	347,347	162,435

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。





21. 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 包幹制下的物業管理服務收入、供熱服務收入及商業運營服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。住戶應於我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務、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) 貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	3,132,683	597,998
於損益確認的虧損準備撥備	373,360	297,572
撇銷為不可收回的應收款項	(48,652)	—
於6月30日	3,457,391	895,570

- (c) 其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	220,135	334,077
於損益確認的虧損準備撥備	30,905	18,864
於6月30日	251,040	352,941



21. 貿易及其他應收款項(續)

- (d) 本集團向若干第三方提供短期貸款，以相應方持有中國物業管理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。
- (e) 該等應收款項主要包括應收第三方的往來款，有關款項主要為免息、無抵押及須根據合同條款償還。

22. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	12,290,282	12,939,277
減：受限制銀行存款(b)	(304,781)	(302,090)
現金及現金等價物	11,985,501	12,637,187

- (a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
人民幣	11,037,981	12,615,141
港幣	1,139,054	195,269
其他貨幣	113,247	128,867
	12,290,282	12,939,277

- (b) 受限制銀行存款主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務履約擔保的銀行現金存款、有關城市服務業務的若干合同作出的履約保證金以及司法凍結資金。



23. 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
	1,086,012	807,724

(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。

24. 股本及股份溢價

	股份數目	股份面值 人民幣千元	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

25. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元	按公允價值 計量且變動 計入其他 綜合收益 儲備 人民幣千元	外幣換算 儲備金 人民幣千元	股份基礎 付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年1月1日	522,966	124,978	(36,026)	345,784	(144,786)	812,916
其他綜合收益 與非控制性權益的交易	-	(151,964)	(6,191)	-	-	(158,155)
僱員股份計劃 — 僱員服務價值	-	-	-	-	5,015	5,015
	-	-	-	(92,471)	-	(92,471)
於2023年6月30日	522,966	(26,986)	(42,217)	253,313	(139,771)	567,305
於2024年1月1日	654,500	352,979	(51,996)	143,135	(174,309)	924,309
其他綜合收益	-	13,541	3,301	-	-	16,842
僱員股份計劃 — 僱員服務價值	-	-	-	(14,044)	-	(14,044)
於2024年6月30日	654,500	366,520	(48,695)	129,091	(174,309)	927,107

26. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	8,164,706	9,313,601
期內利潤	1,440,367	2,351,168
股息(附註13)	(984,854)	(1,255,141)
於6月30日	8,620,219	10,409,628

27. 股份基礎付款

- (a) 於2020年9月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共71,500,000股股份。根據購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

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

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

尚未行使購股權數目之變動如下：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	50.07	25,779,000	50.07	48,566,000
已失效	50.07	(2,047,000)	50.07	(20,278,000)
於6月30日	50.07	23,732,000	50.07	28,288,000
於6月30日可行權的股數	50.07	23,732,000	50.07	27,808,000

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2024年6月30日，預期留任率被評估為79.4%(於2023年12月31日：83.9%)。



27. 股份基礎付款(續)

- (b) 於2021年3月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共1,600,000股股份。根據購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

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

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

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

尚未行使購股權數目之變動如下：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	50.07	1,120,000	50.07	1,600,000
已失效	50.07	(480,000)	72.40	(480,000)
於6月30日	50.07	640,000	50.07	1,120,000
於6月30日可行權的股數	50.07	640,000	50.07	640,000

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2024年6月30日，預期留任率被評估為100%(於2023年12月31日：100%)。

27. 股份基礎付款(續)

- (c) 於2022年3月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共1,640,000股股份。根據購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出年度的財政年度歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於授出年度後的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

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

尚未行使購股權數目之變動如下：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	50.07	984,000	50.07	1,640,000
已失效	50.07	(564,000)	50.07	(656,000)
於6月30日	50.07	420,000	50.07	984,000
於6月30日可行權的股數	-	-	-	-

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2024年6月30日，預期留任率被評估為59.2%(於2023年12月31日：59.2%)。



28. 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(附註30(e))	216,572	210,312
— 第三方	7,754,752	7,005,967
	7,971,324	7,216,279
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
	6,311,684	6,029,751
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
	18,685,722	17,436,240

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
	7,971,324	7,216,279

29. 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
	435,752	769,475	1,205,227	728,797	840,636	1,569,433
無抵押：						
銀行貸款	1,100	-	1,100	-	-	-
其他借款	-	-	-	-	115	115
	1,100	-	1,100	-	115	115
銀行及其他借款總額	436,852	769,475	1,206,327	728,797	840,751	1,569,548

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。



29. 銀行及其他借款(續)

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
	920,586	1,266,695
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
	285,741	302,853
	1,206,327	1,569,548

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。



30. 關聯方交易

(a) 最終控股股東

本公司最終由楊惠妍女士(「最終控股股東」)控制。

(b) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	207,198	812,805
— 由最終控股股東共同控制的實體	20,445	63,994
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	37,266	27,145
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,104	6,725
	267,013	910,669
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	18,380	28,441
— 由最終控股股東共同控制的實體	36,600	47,357
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	6,887	4,353
— 由最終控股股東的近親控制的實體	120	1,884
	61,987	82,035
租賃負債的利息開支		
— 由最終控股股東控制的實體	—	21,679
— 由最終控股股東共同控制的實體	—	9,206
	—	30,885
租金開支		
— 由最終控股股東控制的實體	3,813	—





30. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
償還租賃負債		
— 由最終控股股東控制的實體	-	38,748
— 由最終控股股東共同控制的實體	-	25,099
	-	63,847

上述服務費及其他交易的價格乃根據合同雙方共同協定的條款釐定。

(c) 免費商標許可協議

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

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、花紅、股份基礎薪酬開支及其他僱員福利	8,108	8,013



30. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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	2,671,190	2,757,874
— 由最終控股股東共同控制的實體	153,893	165,454
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	71,726	70,606
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,556	3,227
	2,899,365	2,997,161
減：關聯方的貿易應收款項減值撥備	(2,149,112)	(2,198,613)
	750,253	798,548
預付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	10,885	8,678
— 由最終控股股東共同控制的實體	4,648	499
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	188	5,140
	15,721	14,317
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	180,898	171,161
— 由最終控股股東共同控制的實體	29,330	26,494
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	4,208	9,841
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,136	2,816
	216,572	210,312



30. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘 (續)

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
合同負債		
— 由最終控股股東控制的實體	137,521	83,459
— 由最終控股股東共同控制的實體	13,064	8,096
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	3,750	2,335
— 由最終控股股東的近親控制的實體	754	814
	155,089	94,704

31. 業務合併

於2024年6月，本集團向一名第三方收購四川和盟物業管理有限公司(「四川和盟」)的100%股權，固定現金代價為人民幣160,000,000元。上述被收購公司從收購日期起作為本集團的附屬公司入賬。

收購代價、所收購的淨資產及商譽明細載列如下：

	四川和盟 人民幣千元
總收購代價	
— 固定現金代價	160,000
於2024年6月30日結清	150,000
於2024年6月30日尚未支付	10,000
	160,000



31. 業務合併(續)

所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額如下：

	四川和盟 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	2,115
已識別合同及客戶關係與品牌(附註17)	43,963
採用權益法入賬的投資(附註18)	326
遞延所得稅資產	625
貿易及其他應收款項	90,015
現金及現金等價物	18,883
遞延所得稅負債	(10,991)
貿易及其他應付款項	(61,251)
即期所得稅負債	(487)
所收購可識別淨資產總額	83,198
商譽(附註17)	76,802
	160,000

收購業務的現金流入(扣除收購的現金)：

	四川和盟 人民幣千元
現金代價之部分結算	160,000
減：所收購附屬公司之現金及現金等價物	(18,883)
抵銷其他應收款項之結餘	(150,000)
收購現金流入淨額	(8,883)

(a) 其他無形資產包括有關收購的已識別合同及客戶關係共人民幣43,963,000元，已由本集團確認(附註17)。

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

32. 處置附屬公司

期內，本集團向若干第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置代價	93,091
— 已收現金	10,918
— 未結算及計入其他應收款項	82,173
減：	
— 處置的附屬公司的淨資產總額	(149,443)
— 處置的非控制性權益	17,508
處置損失(附註8)	(38,844)
處置所得現金，減去出售的現金	
— 已收現金代價	10,918
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(42,113)
處置的現金流出淨額	(31,195)





33. 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。

34. 報告期後事項

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。







Serving you a better life

服務成就美好生活