

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



COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2021年6月30日止六個月之 未經審核中期業績公告

財務摘要

- 本集團期內收入由2020年同期約人民幣6,271.3百萬元增至約人民幣11,559.8百萬元，增幅約84.3%。
- 本集團期內毛利由2020年同期約人民幣2,332.5百萬元增至約人民幣3,859.7百萬元，增幅約65.5%。毛利率則由2020年同期約37.2%下降3.8個百分點至約33.4%。主要因城市服務併表、疫情社保減免政策的取消等偶發性因素的影響造成毛利率下降，剔除城市服務及本期新增的商業運營服務業務分部因素後，毛利率則由2020年同期約37.3%下降1.1個百分點至約36.2%。
- 本集團期內行政開支率由2020年同期約10.3%上升0.3個百分點至約10.6%。剔除購股權開支後，行政開支率則由2020年同期約10.3%下降0.6個百分點至約9.7%。
- 本集團期內淨利潤由2020年同期約人民幣1,335.2百萬元增至約人民幣2,226.2百萬元，增幅約66.7%。

- 期內，本公司股東應佔利潤由2020年同期約人民幣1,314.8百萬元增至約人民幣2,113.0百萬元，增幅約60.7%。
- 期內，每股基本盈利由2020年同期約人民幣48.26分增至約人民幣69.87分，增幅約44.8%。
- 期內，每股攤薄盈利由2020年同期約人民幣48.16分增至約人民幣69.81分，增幅約45.0%。
- 截至2021年6月30日，本集團的銀行存款和現金總額約人民幣21,938.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,341.5百萬元)。
- 截至2021年6月30日，本集團的物業服務收費管理面積約644.0百萬平方米，合同管理面積約1,205.0百萬平方米，其中(i)不含本集團附屬子公司嘉寶服務的物業管理業務分部的收費管理面積由2020年12月31日約377.3百萬平方米增加約51.8百萬平方米至約429.1百萬平方米，合同管理面積由2020年12月31日約820.5百萬平方米增加約80.2百萬平方米至約900.7百萬平方米；(ii)「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約85.2百萬平方米；(iii)本集團於2021年6月30日(併表日)完成對嘉寶服務的收購，自併表日後嘉寶服務的業績將併入本集團，嘉寶服務的物業服務收費管理面積約129.7百萬平方米，合同管理面積約219.1百萬平方米。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2021年6月30日止六個月(「期內」)之未經審核中期業績如下：

中期簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	11,559,848	6,271,278
服務成本	7	(7,603,528)	(3,873,802)
商品銷售成本	7	(96,581)	(64,929)
毛利		3,859,739	2,332,547
銷售及營銷開支	7	(104,494)	(46,942)
行政開支	7	(1,224,005)	(646,436)
金融資產減值損失淨額	7	(35,611)	(34,981)
其他收入		90,587	44,170
其他收益 — 淨額	6	424,754	108,724
經營利潤		3,010,970	1,757,082
財務收入	8	53,245	71,687
財務成本	8	(69,537)	(20,686)
財務(成本)／收入 — 淨額	8	(16,292)	51,001
採用權益法入賬的應佔投資業績		5,849	5,706
稅前利潤		3,000,527	1,813,789
所得稅費用	9	(774,302)	(478,543)
期內利潤		2,226,225	1,335,246

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
附註	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
以下各項應佔利潤：		
— 本公司股東	2,113,001	1,314,838
— 非控制性權益	113,224	20,408
	<u>2,226,225</u>	<u>1,335,246</u>
其他綜合收益		
可能重新分類至損益之項目：		
— 外幣報表折算差異	(80,921)	(441)
期內其他綜合收益總額(扣除稅項)	<u>(80,921)</u>	<u>(441)</u>
期內綜合收益總額	<u>2,145,304</u>	<u>1,334,805</u>
以下各項應佔綜合收益總額：		
— 本公司股東	2,032,080	1,314,397
— 非控制性權益	113,224	20,408
	<u>2,145,304</u>	<u>1,334,805</u>
本公司股東應佔每股盈利		
(以人民幣分／股表示)		
— 基本	10	69.87
— 攤薄	10	69.81
		<u>48.26</u>
		<u>48.16</u>

中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 於2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2020年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,050,230	1,249,074
使用權資產		180,129	130,360
投資物業		1,008,752	—
無形資產	12	13,130,995	6,176,273
採用權益法入賬的投資		316,350	312,220
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產		914,419	9,950
合同資產		344,066	—
遞延所得稅資產		129,237	37,957
		<u>17,074,178</u>	<u>7,915,834</u>
流動資產			
存貨		155,487	136,911
貿易及其他應收款項	13	9,400,466	5,243,515
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	14	3,023,190	2,566,122
受限制銀行存款		170,170	126,271
現金及現金等價物		21,767,798	15,215,224
		<u>34,517,111</u>	<u>23,288,043</u>
總資產		<u><u>51,591,289</u></u>	<u><u>31,203,877</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	15	21,029,825	8,361,602
其他儲備		770,756	917,351
留存收益		6,696,719	5,286,787
		<u>28,497,300</u>	14,565,740
非控制性權益		2,002,838	1,593,298
總權益		<u><u>30,500,138</u></u>	<u><u>16,159,038</u></u>

		未經審核 於2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		295,669	247,584
租賃負債		951,083	54,582
遞延所得稅負債		1,136,192	509,876
		<u>2,382,944</u>	<u>812,042</u>
流動負債			
合同負債		3,076,856	2,581,933
貿易及其他應付款項	16	10,375,751	7,475,622
即期所得稅負債		680,813	553,601
可換股債券	17	4,071,957	3,202,538
銀行及其他借款		364,557	361,815
租賃負債		138,273	57,288
		<u>18,708,207</u>	<u>14,232,797</u>
總負債		<u>21,091,151</u>	<u>15,044,839</u>
權益及負債總額		<u>51,591,289</u>	<u>31,203,877</u>

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，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司。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2021年6月30日止六個月的本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 編製基準

本中期財務資料乃按照香港會計準則(「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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2020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

所應用的會計政策與2020年財務報表所述的會計政策一致，惟採納於2021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與下文附註3(c)所述者除外。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) 採納自2021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39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第16號「利率基準改革—第2階段」於本期間生效外，已頒佈的與本集團相關但於2021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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後新冠肺炎相關租金減讓	2021年4月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—用於擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁冗合同—履行合同的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年 週期之年度改進	2022年1月1日

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	因單一交易產生的與資產及負債相關的 遞延稅項	2023年1月1日
香港解釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對 包含按要求償還條款的有期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023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)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資	待定

除香港財務報告準則第17號外，上述預計均不會對本集團的會計政策造成重大影響。本集團將評估香港財務報告準則第17號對本集團會計政策的影響。

(c) 投資物業

投資物業乃為獲取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，未由本集團佔用。根據租賃為獲取租金收益持有的商用物業未由本集團佔用，確認為投資物業。

本集團將投資物業按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。折舊乃採用直線法進行計算，以將其成本分攤至可使用年期或租期(介乎2至20年)。

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及所報告的資產及負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

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及估計不確定性的主要來源，與2020年財務報表所應用者相同。

5. 收入及分部資料

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

於過往年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及水電暖供應以及根據國有企業分拆改制方案提供物業管理服務及水電暖供應(下文稱為「**三供一業**」)及城市服務。本公司的**主要經營決策者**認為有三個用於作出戰略性決策的經營分部。

於本期間，本集團開始商業運營服務，為購物中心、社區商業、特色文旅及精品寫字樓提供商業策劃諮詢、招商、運營及策劃服務等全鏈條服務。商業運營服務的經營業績列入主要經營決策者為評估表現及資源分配而審閱的報告。

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；
- 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。

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、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、可換股債券、銀行及其他借款與應付股息。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的增加，但不包括由業務合併導致的增加。

收入主要包括來自提供物業管理及相關服務、「三供一業」、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020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之收入		
— 物業管理服務	5,172,302	3,962,006
— 社區增值服務	1,398,273	602,616
— 非業主增值服務	1,058,259	674,377
— 其他服務	112,037	71,831
	<u>7,740,871</u>	<u>5,310,830</u>
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	924,348	266,177
— 供熱服務	659,552	656,927
	<u>1,583,900</u>	<u>923,104</u>
來自城市服務業務之收入	<u>2,095,043</u>	<u>37,344</u>
來自商業運營服務之收入	<u>140,034</u>	<u>—</u>
	<u><u>11,559,848</u></u>	<u><u>6,271,278</u></u>

本集團有大量客戶，截至2021年及2020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。

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

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2021年6月30日止六個月				總計 人民幣千元
	「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	
來自客戶合同的收入					
分部收入總額	7,740,871	1,583,900	2,130,868	140,034	11,595,673
減：分部間收入	—	—	(35,825)	—	(35,825)
來自外部客戶的收入	7,740,871	1,583,900	2,095,043	140,034	11,559,848
收入確認時間：					
在一段時間內確認	7,579,069	1,566,965	2,075,812	140,034	11,361,880
在某一時間點確認	161,802	16,935	19,231	—	197,968
	7,740,871	1,583,900	2,095,043	140,034	11,559,848
分部業績	2,423,049	6,041	324,617	52,276	2,805,983
採用權益法入賬的					
應佔投資業績	4,369	1,288	192	—	5,849
折舊及攤銷費用	260,156	24,554	117,630	18,352	420,692
金融資產減值					
損失淨額	21,946	4,430	7,914	1,321	35,611
資本開支	178,295	30,373	42,659	967,264	1,218,591

於2021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	總計 人民幣千元
分部資產	<u>40,268,965</u>	<u>2,475,575</u>	<u>3,579,750</u>	<u>1,200,153</u>	<u>47,524,443</u>
採用權益法入賬的投資	<u>213,283</u>	<u>94,148</u>	<u>8,919</u>	—	<u>316,350</u>
分部負債	<u>9,689,873</u>	<u>1,782,690</u>	<u>1,238,773</u>	<u>1,127,136</u>	<u>13,838,472</u>

截至2020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	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入					
分部收入總額	5,310,830	923,104	37,344	—	6,271,278
減：分部間收入	—	—	—	—	—
來自外部客戶的收入	<u>5,310,830</u>	<u>923,104</u>	<u>37,344</u>	<u>—</u>	<u>6,271,278</u>
收入確認時間：					
在一段時間內確認	5,237,703	923,104	37,344	—	6,198,151
在某一時間點確認	73,127	—	—	—	73,127
	<u>5,310,830</u>	<u>923,104</u>	<u>37,344</u>	<u>—</u>	<u>6,271,278</u>
分部業績	<u>1,678,263</u>	<u>2,323</u>	<u>3,444</u>	<u>—</u>	<u>1,684,030</u>
採用權益法入賬的					
應佔投資業績	5,706	—	—	—	5,706
折舊及攤銷費用	90,333	19,647	237	—	110,217
金融資產減值損失淨額	32,527	2,428	26	—	34,981
資本開支	<u>69,639</u>	<u>4,939</u>	<u>84</u>	<u>—</u>	<u>74,662</u>

於2020年12月31日

	「三供一業」 以外的物業 管理及相關 服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>22,633,310</u>	<u>2,756,454</u>	<u>3,200,084</u>	<u>—</u>	<u>28,589,848</u>
採用權益法入賬的投資	<u>198,728</u>	<u>103,651</u>	<u>9,841</u>	<u>—</u>	<u>312,220</u>
分部負債	<u>6,894,126</u>	<u>2,047,240</u>	<u>1,228,059</u>	<u>—</u>	<u>10,169,425</u>

分部業績與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	於2021年 人民幣千元	於2020年 人民幣千元
分部業績	2,805,983	1,684,030
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 財務(成本)/收入—淨額	210,836 (16,292)	78,758 51,001
除所得稅前利潤	<u>3,000,527</u>	<u>1,813,789</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
分部資產	47,524,443	28,589,848
遞延所得稅資產	129,237	37,957
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	914,419	9,950
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	3,023,190	2,566,122
總資產	<u>51,591,289</u>	<u>31,203,877</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
分部負債	13,838,472	10,169,425
可換股債券	4,071,957	3,202,538
應付股息(附註16)	703,491	—
遞延所得稅負債	1,136,192	509,876
即期所得稅負債	680,813	553,601
銀行及其他借款	660,226	609,399
	<hr/>	<hr/>
總負債	21,091,151	15,044,839
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的 已變現及未變現收益	210,836	78,758
匯兌收益淨額	206,403	26,906
出售物業、廠房及設備之收益	9,668	426
提前終止租賃合同之收益	481	77
其他	(2,634)	2,557
	<hr/>	<hr/>
	424,754	108,724
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利費用	4,164,154	2,159,971
清潔費用	1,451,045	832,291
供熱成本	632,789	588,740
折舊及攤銷費用	420,692	110,217
保養費用	416,160	199,991
水電暖	365,077	187,376
綠化及園藝費用	224,856	135,551
安保成本	343,194	134,823
合同服務特許權安排的建設成本	304,483	—
短期租賃的租金開支	103,346	34,546
專業服務費	99,100	12,722
商品銷售成本	96,581	64,929
差旅及招待費用	78,462	20,893
辦公及通信費用	76,403	47,879
交通費用	72,277	30,635
金融資產減值損失淨額	35,611	34,981
銀行手續費	51,111	19,842
其他稅項及附加費	44,149	30,062
社區活動費	20,115	12,093
其他費用	64,614	9,548
	9,064,219	4,667,090

8. 財務(成本)／收入 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	53,245	71,687
財務成本：		
可換股債券的借款成本	(50,463)	(18,762)
租賃負債的利息開支	(11,414)	(1,924)
銀行及其他借款的利息開支	(7,660)	—
	(69,537)	(20,686)
財務(成本)／收入 — 淨額	(16,292)	51,001

9. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國	<u>763,253</u>	<u>442,044</u>
遞延所得稅		
企業所得稅	(15,699)	2,785
日後將予分派利潤的預扣所得稅	<u>26,748</u>	<u>33,714</u>
	<u>11,049</u>	<u>36,499</u>
	<u><u>774,302</u></u>	<u><u>478,543</u></u>

10. 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	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,113,001</u>	<u>1,314,838</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,024,207</u>	<u>2,724,678</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>69.87</u></u>	<u><u>48.26</u></u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，調整發行在外之普通股加權平均數計算。本公司有因購股權計劃及可換股債券(附註17)而產生的攤薄潛在普通股。就購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公允價值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因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。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券節省的借款成本以計入本公司股東應佔利潤的金額進行調整(如適用)。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使及可換股債券轉換時發行之股份數目作出比較。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,113,001	1,314,838
可換股債券的借款成本(人民幣千元)	9,676	—
釐定每股攤薄盈利所用的本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,122,677	1,314,838
已發行普通股加權平均數(千股)	3,024,207	2,724,678
調整 — 購股權及可換股債券(千股)	16,269	5,664
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,040,476	2,730,342
每股攤薄盈利(人民幣分)	69.81	48.16

11. 股息

2020年末期股息每股人民幣21.87分(相當於26.58港仙)，合共人民幣703,069,000元，已於2021年5月28日的股東週年大會上獲批准，並於2021年8月部分以本公司新股、部分以現金派付。作為以股代息而結算及發行的普通股數目為394,682股，作為以股代息而支付的股息總額為人民幣25,778,000元，而現金股息為人民幣677,291,000元。

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

12. 無形資產

	軟件 人民幣千元	合同及 客戶關係 人民幣千元 (a)	保險經紀 牌照 人民幣千元 (a)	品牌 人民幣千元 (a)	特許 經營權 人民幣千元 (b)及(c)	商譽 人民幣千元 (b)及(c)	總計 人民幣千元
截至2021年6月30日							
止六個月							
期初賬面淨值	71,105	1,436,256	27,220	185,664	94,115	4,361,913	6,176,273
收購附屬公司 (附註18)	76,581	688,209	—	1,319,904	—	5,009,685	7,094,379
其他添置	16,280	—	—	—	1,854	—	18,134
攤銷	(6,255)	(127,768)	(1,237)	(15,472)	(7,059)	—	(157,791)
期末賬面淨值	<u>157,711</u>	<u>1,996,697</u>	<u>25,983</u>	<u>1,490,096</u>	<u>88,910</u>	<u>9,371,598</u>	<u>13,130,995</u>
截至2020年6月30日							
止六個月							
期初賬面淨值	44,952	341,566	—	—	—	1,217,335	1,603,853
收購附屬公司	21	58,680	28,663	—	—	208,115	295,479
其他添置	6,986	—	—	—	—	—	6,986
攤銷	(3,592)	(32,164)	(206)	—	—	—	(35,962)
期末賬面淨值	<u>48,367</u>	<u>368,082</u>	<u>28,457</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,425,450</u>	<u>1,870,356</u>

(a) 合同及客戶關係和品牌

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購數家物業管理公司(附註18)。截至各收購日期該等公司的可識別淨資產總額約人民幣2,650,138,000元，包括本集團確認的已識別物業管理合同及客戶關係約人民幣688,209,000元及品牌約人民幣1,319,904,000元。轉讓代價及被收購公司非控制性權益的金額超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已進行估值，以釐定已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關鍵假設披露如下：

毛利率	25.54%
息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA利潤率」)	11.40%
除稅後貼現率	13.50%
預計可使用年期	6年

獨立估值師已執行估值，以釐定已識別品牌的公允價值。所用估值方法為特許權使用費減免法。釐定品牌的公允價值的關鍵假設披露如下：

毛利率	27.37%
EBITDA利潤率	13.28%
除稅後貼現率	13.00%
預計可使用年期	12年

(b) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試

由於截至2021年6月30日並無跡象表明過往年度收購之附屬公司的現金產生單位(「現金產生單位」)已減值，因此管理層未更新任何減值計算。

(c) 本期間業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣5,009,685,000元之商譽已分配至期內收購之附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。管理層已於期間結束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關鍵假設：

預測期間之收入增長率	9.00%
預測期間之毛利率	27.54%
預測期間之EBITDA利潤率	13.28%
終端增長率	3.00%
除稅前貼現率	15.66%

根據管理層對期內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2021年6月30日毋須計提減值撥備。

13. 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	140,469	179,157
— 第三方	6,641,151	4,204,856
	<u>6,781,620</u>	<u>4,384,013</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(170,409)	(147,600)
	<u>6,611,211</u>	<u>4,236,413</u>
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	160,151	184,216
— 按金	287,910	208,380
— 給第三方附帶股權質押貸款	732,982	—
— 其他	677,729	235,652
	<u>1,858,772</u>	<u>628,248</u>
減：其他應收款項減值撥備	(26,771)	(13,969)
	<u>1,832,001</u>	<u>614,279</u>
預付供應商款項	804,917	308,913
預付稅項	152,337	83,910
	<u>9,400,466</u>	<u>5,243,515</u>

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

- (a) 包乾制下的物業管理服務、供熱服務與商業運營服務的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及供熱服務收入。

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
0至180日	5,988,148	3,875,283
181至365日	495,882	251,578
1至2年	183,238	155,347
2至3年	63,982	58,940
3年以上	50,370	42,865
	<u>6,781,620</u>	<u>4,384,013</u>

14. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
理財產品(a)	2,432,138	2,069,730
投資於封閉式基金(b)	527,128	463,365
其他	63,924	33,027
	<u>3,023,190</u>	<u>2,566,122</u>

- (a) 本集團投資於多款理財產品，該等產品期限為12個月。預期收益率介乎6.0%至10.6%。該等投資的公允價值乃基於與對手方訂立的相關合同所列預期收益釐定。

- (b) 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。

15. 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，						
每股面值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)			
增設每股面值0.0001美元的法定股本		10,000,000,000	1,000,000			
		<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
於2019年1月1日、2019年6月30日、 2020年1月1日及2020年6月30日、 2021年1月1日及2021年6月30日		<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
於2020年1月1日		2,710,893,800	271,089	1,728	1,755,190	1,756,918
僱員股份計劃一行使購股權		42,646,000	4,265	30	69,181	69,211
		<u>2,753,539,800</u>	<u>275,354</u>	<u>1,758</u>	<u>1,824,371</u>	<u>1,826,129</u>
於2020年6月30日		<u>2,753,539,800</u>	<u>275,354</u>	<u>1,758</u>	<u>1,824,371</u>	<u>1,826,129</u>
於2021年1月1日		2,932,373,600	293,237	1,875	8,359,727	8,361,602
僱員股份計劃一行使購股權	(a)	54,955,400	5,496	35	792,208	792,243
配售股份	(b)	139,380,000	13,938	89	8,538,294	8,538,383
轉換可換股債券	17	97,656,221	9,766	63	3,337,534	3,337,597
		<u>3,224,365,221</u>	<u>322,437</u>	<u>2,062</u>	<u>21,027,763</u>	<u>21,029,825</u>
於2021年6月30日		<u>3,224,365,221</u>	<u>322,437</u>	<u>2,062</u>	<u>21,027,763</u>	<u>21,029,825</u>

- (a) 截至2021年6月30日止六個月，由於若干董事及其他合資格參與者行使根據本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的購股權，本公司分別發行34,050,600股及5,833,800股股份，籌集所得款項淨額共約37,491,000港元(相當於約人民幣31,378,000元)；此外，相關股份基礎付款儲備人民幣12,404,000元因上述行使購股權而轉入股份溢價賬。

截至2021年6月30日止六個月，由於若干董事及其他合資格參與者行使根據本公司於2020年採納的購股權計劃授出的購股權，本公司發行15,071,000股股份，籌集所得款項淨額共約754,605,000港元(相當於約人民幣624,687,000元)，此外相關股份基礎付款儲備人民幣123,774,000元因上述行使購股權而轉入股份溢價賬。

- (b) 於2021年5月24日，本公司根據私人配售以每股75.25港元的認購價發行139,380,000股股份，籌集所得款項淨額約10,424,100,000港元(相當於約人民幣8,538,383,000元)。

16. 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	45,212	20,740
— 第三方	2,620,366	2,152,410
	<u>2,665,578</u>	<u>2,173,150</u>
其他應付款項		
— 按金	1,101,958	881,459
— 暫收業主款項	2,026,577	1,001,916
— 尚未支付業務合併應付代價	1,536,321	1,079,367
— 就發行可換股債券的交易成本應付款項	28,817	—
— 預提及其他	661,006	586,533
	<u>5,354,679</u>	<u>3,549,275</u>
應付股息	703,491	—
應付薪酬	1,341,632	1,464,830
其他應付稅項	310,371	288,367
	<u>10,375,751</u>	<u>7,475,622</u>

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以內	2,608,535	2,117,199
1至2年	41,583	44,902
2至3年	9,596	7,082
3年以上	5,864	3,967
	<u>2,665,578</u>	<u>2,173,150</u>

17. 可換股債券

- (a) 截至2021年6月30日止六個月，所有於2020年發行的可換股債券已於債券持有人行使轉換時按轉換價每股39.68港元轉換為本公司股份並註銷。因此，合共97,656,221股本公司股份已發行並入賬列為繳足。
- (b) 於2021年5月24日，本公司、本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited與UBS AG香港分行、中國國際金融香港證券有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc(作為經辦人)訂立一份認購協議，內容有關本金總額為5,038,000,000港元(相當於約人民幣4,143,251,000元)、於2022年6月1日到期及初始轉換價為每股97.83港元的港元結算零票息可換股債券。可換股債券於2021年6月3日(「發行日期」)發行。扣除交易成本約人民幣28,940,000元後，發行可換股債券的所得款項淨額約為人民幣4,114,311,000元。負債部分的初始價值約人民幣4,014,946,000元(公允價值透過等值的不可換股債券的市場利率計算)，隨後按攤餘成本列賬，直至債券轉換或到期為止。餘額指權益轉換選擇權部分之價值，已作為轉換選擇權儲備計入其他儲備。

確認的可換股債券按以下方式計算：

	於2021年 6月30日 人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	4,143,251
減：交易成本	(28,940)
	<hr/>
所得款項淨額	4,114,311
減：權益部分	(99,365)
	<hr/>
初始確認時的負債部分	4,014,946
外幣報表折算差異	47,335
應計借款成本	9,676
	<hr/>
於2021年6月30日的負債部分	<u>4,071,957</u>

可換股債券負債部分的借款成本採用實際利率法並以實際年利率3.10%計算。

可換股債券由本公司擔保。

截至2021年6月30日，概無任何可換股債券被轉換或贖回。

18. 業務合併

截至2021年6月30日，本集團已向第三方收購四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(「嘉寶服務」)的94.62%股權，固定現金代價為人民幣7,224,843,000元。期內，本集團亦向第三方收購其他數家物業管理公司，固定現金代價總額為人民幣137,906,000元。上述被收購公司從各自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詳情如下：

	嘉寶服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總收購代價			
— 現金代價	7,224,843	137,906	7,362,749
截至2021年6月30日已結算	6,709,558	—	6,709,558
截至2021年6月30日未結算	515,285	137,906	653,191
	<u>7,224,843</u>	<u>137,906</u>	<u>7,362,749</u>

所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額如下：

— 物業、廠房及設備	58,901	5,438	64,339
— 使用權資產	12,155	796	12,951
— 投資物業	33,068	—	33,068
— 無形資產(附註12)	2,084,694	—	2,084,694
— 採用權益法入賬的投資	1,948	—	1,948
— 遞延所得稅資產	25,587	—	25,587
— 存貨	18,009	333	18,342
— 貿易及其他應收款項	1,408,859	87,913	1,496,772
— 受限制銀行存款	11,897	—	11,897
— 現金及現金等價物	1,783,536	35,632	1,819,168
— 租賃負債	(12,155)	(796)	(12,951)
— 遞延所得稅負債	(583,398)	—	(583,398)
— 合同負債	(598,401)	(4,661)	(603,062)
— 貿易及其他應付款項	(1,530,569)	(92,011)	(1,622,580)
— 即期所得稅負債	(96,292)	(345)	(96,637)
收購的可識別淨資產總額	2,617,839	32,299	2,650,138
非控制性權益	(293,571)	(3,503)	(297,074)
商譽(附註12)	4,900,575	109,110	5,009,685
	<u>7,224,843</u>	<u>137,906</u>	<u>7,362,749</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金淨額)：			
— 現金代價之部分結算	6,709,558	—	6,709,558
— 減：所收購附屬公司之現金及現金等價物	(1,783,536)	(35,632)	(1,819,168)
收購現金流出淨額	<u>4,926,022</u>	<u>(35,632)</u>	<u>4,890,390</u>

(a) 無形資產包括有關收購的已識別物業管理合同及客戶關係約人民幣688,209,000元及品牌約人民幣1,319,904,000元，已分別由本集團確認(附註12)。所收購無形資產的公允價值為暫定，尚待收到該等資產的最終估值。

(b) 該等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。

(c) 本集團將所收購各實體的非控制性權益按非控制性權益佔所收購實體可識別資產淨值的份額確認。

管理層討論及分析 — 業務回顧

本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，業務涵蓋包括住宅、商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等多種業態。我們以品質服務贏得了行業領先的客戶滿意度及品牌美譽度，獲得業界高度認可。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的2021年中國物業服務百強企業第一、經營績效第一、服務規模第一；由億翰智庫、嘉和家業頒佈的2021年中國上市服務企業TOP1；由中物研協頒發的2020年城市服務領先企業、智慧物業服務領先企業等行業權威獎項。我們於國際資本市場獲高度認可，於2021年3月15日，獲納入恒生中國企業指數成份股；於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股；並將於2021年9月6日正式獲納入恒生ESG50指數成份股。

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

物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、開荒清潔、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5,172.3百萬元，較去年同期實現同比增長約30.5%，佔總收入比例下降至約44.7%，毛利率為33.6%（嘉寶服務於2021年6月30日納入併表範圍但未產生併表收入，本業務分部不包括其物業管理服務的合同管理面積、收費管理面積及其他運營數據。）。

本集團的物業管理規模及全國性地域覆蓋持續擴大，截至2021年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為900.7百萬平方米，收費管理面積約為429.1百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均為85.2百萬平方米。我們的項目遍佈中國內地31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區的超過370個城市以及海外，重點覆蓋包括珠三角、長三角、長江中游、京津冀及成渝五大經濟發達城市群。我們管理共3,656項物業及向境內外約465萬戶業主及商戶提供物業管理服務。

物業管理服務是本集團的基石業務，本集團始終堅持有質量的規模拓展。憑藉豐富的管理經驗、專業化服務能力及品牌實力，我們持續強化市場拓展渠道及網絡建設，聚焦重點區域，深耕細分市場，市場化能力實現快速提升，取得多項突破。在非住宅業態方面，我們成功中標多個標桿性項目，包括高端商寫項目中國進出口銀行總行、高校項目武漢大學經管學院、佳木斯大學、上海開放大學等。我們持續深耕高速軌道交通樞紐物業領域，承接拉薩國際機場T3航站樓、鄭州東站、新疆高速等項目提供綜合服務。我們亦推動收併購公司以品牌拓展實現內生增長，凸顯了本集團的多品牌聯動發展的集群效應。期內，本集團新增合同管理面積約80.2百萬平方米，其中約55.7%來自於第三方外拓，品牌拓展成為我們規模增長的重要來源。截至2021年6月30日，本集團的合同管理面積約900.7百萬平方米，其中來自於第三方的合同管理面積約為293.9百萬平方米，佔總合同管理面積的比例約為32.6%，較去年同期提升約5.0個百分點。

社區增值服務

我們致力成為「全週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，圍繞業主家庭成長週期、房產價值週期和社區成熟發展週期為業主提供全方位的社區生活服務，讓業主體驗物業服務的美好。社區增值服務已發展為推動本集團持續健康增長的新引擎。通過搭建專業人才團隊，拓展資源整合能力，聯合各行業優質合作夥伴，依託物業臨近社區場景的天然優勢及龐大的流量，我們正推動社區增值服務在全國更廣範圍的專業化與市場化。期內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣1,398.3百萬元，較去年同期實現同比增長約132.0%，佔本集團總收入比例較去年同期提升2.5個百分點至約12.1%，佔本集團毛利比例較去年同期提升7.0個百分點至約24.0%，毛利率上升0.3個百分點至約66.2%。

我們的社區增值服務已經形成六大業務：(i)到家服務 — 通過標準化運營體系，為業主提供安全、便捷、專業、貼心的全鏈條到家服務；(ii)家裝服務 — 整合知名家裝品牌資源，打造一站式家裝服務；(iii)社區傳媒服務 — 觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌的深層連接；(iv)本地生活服務 — 搭建客戶本地消費場景，不斷適配業主需求以定制多元生活服務；(v)房地產經紀服務 — 服務業主資產管理需求，深耕二手房屋租售及(vi)園區空間服務 — 充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

其中，社區傳媒服務收入較去年同期實現同比增長約551.7%至約人民幣423.6百萬元，我們深化與城市縱橫的資源及團隊整合，打造社區整合營銷方案。我們亦為本地中小商戶提供標準化的營銷服務，推動業務規模化；本地生活服務收入較去年同期實現同比增長約120.8%至約人民幣381.1百萬元，我們打造一刻鐘的便民生活圈，以便民服務體驗中心「樓下」為社區前置倉，快速響應業主對高頻剛需家庭日用品的需求，提升業主滿意度，拉升消費黏性。我們優化產品結構，切入節日消費場景，提供年貨節、端午節、中秋節等受客戶青睞的高品質節慶貨品；房地產經紀服務收入較去年同期實現同比增長84.3%至約人民幣118.5百萬元，經過品牌全面升級後，「有瓦」運營門店數已超數百家，業務覆蓋80多個城市，以創新的直營式+合夥制門店管理模式，為經紀經營管理賦能，為客戶的二手房買賣服務提供品質保障；家裝服務收入較去年同期實現同比增長約71.8%至約人民幣212.2百萬元，我們深耕增量及存量市場，從新房裝修到二手房二次裝修、租售翻新等，打造家裝需求全閉環服務鏈條。同時，聯合家裝行業優秀合作夥伴，構建共生共享服務生態；到家服務收入較去年同期實現同比增長約45.9%至約人民幣166.2百萬元，我們採取以自營為主、平台為輔的策略運營，通過已成立的26個家政培訓基地，持續提升家政服務人員技能水平，為業主提供高品質、專業化服務。

非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣1,058.3百萬元，較去年同期實現同比增長約56.9%，在本集團總收入中的佔比約為9.2%。我們提供的非業主增值服務主要包括(i)物業開發商的售前業務管理諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務；(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務；(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務；及(iv)電梯產品安裝、配套服務及其他服務。

「三供一業」業務

本集團於2018年成立合資公司，開始進入「三供一業」中的物業管理及供熱的分離移交改革領域。截至2021年6月30日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約為85.2百萬平方米；供熱業務的收費管理面積約為42.3百萬平方米。期內，物業管理業務收入約為人民幣924.3百萬元；供熱業務收入約為人民幣659.6百萬元。

圍繞「一年穩、兩年順、三年實」的工作目標，我們與合作方持續推進深度融合，在經營管理、市場拓展、品質管理、智能化建設及社區增值服務方面已取得階段性成效。我們共同推動業務範圍逐步向辦公物業、石油石化企業的工廠、工業園區、油氣廠站的綜合服務、企業職工食堂等國企後勤綜合服務業務拓展。我們向合作方賦能「天石雲」數字化解決方案，全面涵蓋經營、運營、物聯及服務方面，建立了全方位的管控體系及安全服務屏障，實現了集約化管理和降本增效，推動了社區的智能化升級，提升了服務品質及客戶滿意度。我們協同合作方加強業務聯動，聚焦家政服務、社區零售、廣告傳媒、養老託幼、社區旅遊等重點社區增值服務，打造專業化服務團隊，向業主提供便利、優質的一站式生活服務。

城市服務

本集團是中國領先的城市治理公共服務探行者及城市運營服務集成商。我們堅持新型城鎮化聚焦戰略，以「善治 益業 美境 惠民」為核心價值，以城市市政服務、城市空間運營、城市社區治理三大核心業務，助力城市高質量發展。本集團的城市服務以市場需求和核心技術為驅動，以生態夥伴和資源平台為共享基礎，兼顧「政府驅動型」公共服務的綜合效益和長期效益的平衡，結合自身全產業鏈資源優勢，推出城市共生計劃2.0產品，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。

我們通過整合於2020年收購的碧桂園滿國環境科技集團有限公司（「滿國」）及福建東飛環境集團有限公司（「東飛」）、以資源分享、業務協同、資本整合等方式，進一步推動了城市服務的規模化發展。截至2021年6月30日，我們的城市服務業務已覆蓋超150個城市。期內，城市服務實現收入約為人民幣2,095.0百萬元，本集團的城市服務業務保持穩健發展，業務類型與合作方式逐漸豐富多元化。我們繼續擴大市政環衛業務拓展，陸續承接了海南省臨高縣環衛一體化項目，江蘇省啓東呂四港鎮、廣東省江門共和鎮、江西省宜春金瑞鎮、廣東省清遠西岸鎮環衛管護服務；我們攜手天津市濱海新區和常德津市，探索老舊小區改造及長效運營新模式。此外，我們與河南省寧陵縣、安徽省蚌埠市禹會區、江蘇省宿遷市宿豫區、上海市松江區石湖盪鎮、汕頭市濠江區等十餘個當地政府達成戰略合作，探索助力城市高質量發展。

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140.0百萬元。

自二零二零年十二月三十一日止本集團之年度報告刊發後，除新增商業運營服務業務外，本集團業務日後可能的發展和本集團對二零二一年會計年度的展望，並無重大變動。

前景及未來計劃

重構城市服務生態體系，致力於成為新型城市治理服務探行者

基於人們對美好生活的不斷追求，物業管理公司的服務範圍已經不再僅僅局限社區之中，更多的延伸到了城市中的其他場景。2015年，碧桂園服務在業內首次試水城市服務，進駐陝西省韓城市；2018年，我們發佈了「城市共生計劃」；2019年，我們進駐了開原，在遭遇極端颱風災害下，確保城市環衛正式運轉，全員救災搶險；2020年，我們入駐天津軍糧城新市鎮，並引入智慧紅色城市大物業服務的運營模式，通過科技應用提升園區品質，通過服務創新彌補配套的不足，以市政物業一體化公共服務示範帶動作用，助推新市鎮的高質量發展。

碧桂園服務作為中國城市服務概念的首倡者和先行者，正重構全新城市服務系統，通過「城市治理智庫聯盟」、「城市服務生態聯盟」、「城市服務合夥人計劃」等戰略舉措，開啟城市服務全生態建設。未來，碧桂園服務將聯合生態夥伴為中國新型城市治理進程賦能，在城市服務領域共同開發市場、多元渠道發展；繼續把握城市發展機遇，進駐具有戰略性區位優勢的城市，深化城市服務佈局，秉承「服務，讓城市更美好」的理念，從服務城市、運營城市到經營城市，提升城市服務水平，攜手共進、共創美好未來。

圍繞客戶需求深度佈局戰略級賽道，共建共享服務新生態

新物業時代中，社區增值服務是物業管理企業的第二條增長曲線。碧桂園服務將圍繞社區生活服務發展「新經濟」，從客戶潛在需求、真實需求出發，構建服務新生態。未來，我們將繼續深度佈局覆蓋業全週期社區生活的戰略級服務賽道，圍繞資產保值增值，提供房地產經紀、資產運營、社區保險、家裝服務等；圍繞業主生活需求，提供社區傳媒、本地生活、到家服務、社區養老等。同時，我們將持續優化服務方案、創新服務設計，迭代出一個又一個口碑良好、客戶認可的增值服務、價值服務，為業主提供一種美好的生活方式。

碧桂園服務將聯合各行業的優秀合作夥伴，構建一個「以客戶需求為導向」的服務生態，形成共生共享共創的合作模式，同時向行業戰略聯盟進行賦能。新生態的構建將賦予企業更強大的資源整合能力，通過跨界融合，提高效率，聚集資源，更有效地服務於業主多元化的生活需求，打造多元的生活和商業合作模式，營造共生共享共創局面。

全面推進「數字化物業」轉型，用科技方式為客戶創造更高價值

數字化是物業管理行業轉型的必要條件，尤其對於大型物業管理企業，隨著管理規模的加大，只有構建整體數字化平台，關注提升開放能力、應用能力、AI能力、大數據和物聯能力，才能有效提升人員效率和服務體驗，保持行業領先優勢。碧桂園服務正致力於應用物業新科技，持續為業主打造更優質的服務，用數字化能力為社區帶來更多的服務價值：從人車出入場景、設備維護、品質管理、人員調度、公區安防、收費繳納、呼叫物業管家、數據分析等各個生活層面得到全面提升。

在物業管理服務數字化這一條新賽道上，我們將從「空間服務運營智能化」、「客戶服務經營平台化」、「支撐服務管理數字化」三個方面進行數字化建設。我們運用了大量的AI算法，將原本的基於空間運營的數字化能力進一步延伸，跟智能化進行結合，達到人機效率的最大發展。未來，我們還計劃推出物業管理領域的多款機器人，通過管理數字化和服務數字化科技對外進行賦能，數字化會為我們未來的增長和管理的提升增加新的引擎。

聚焦「大物業管理」和「大社區服務」，縱向構建垂直專業服務價值鏈

從1.0物業管理時代到4.0物業價值時代，碧桂園服務愈加重視垂直業務佈局，進入到更專業的、有技術含量的服務領域。我們已縱向深度佈局包括城市公共服務、社區傳媒、房產經紀服務、商業運營服務、社區保險、專業蟲控消殺、電梯維保等專業細分賽道。我們將縱向構建專業服務價值鏈，持續加強我們於行業的核心競爭力，整合構築更完整的專業化能力，深度整合及協同資源，致力於將專業化服務推向更廣闊的市場。

碧桂園服務將持續聚焦「大物業管理」和「大社區服務」的業務組合戰略，開拓新服務、發展新科技、打造新生態、創造新價值，深化服務能力、科技能力、渠道能力、投資能力四大核心能力，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，持續推動戰略落地轉化，打造業主和客戶信賴的品牌，推動本集團實現「國際領先的新物業服務集團」的企業願景。

截至本公告日期，全球新冠變種病毒持續爆發，各國正在積極採取多種對抗措施以恢復經濟常態。期內，本集團業績表現出色，並採取了一系列防疫措施以確保員工、客戶、社區等利益相關群體的健康及安全。但是，面對新冠疫情反覆、國內經濟政策變化、地緣政治局勢等不確定因素所帶來的風險，本集團將繼續審慎經營，及時調整本集團之經營策略，以更好地應對風險，促進本集團可持續發展。

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2021年6月30日止六個月，總收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣6,271.3百萬元增加約84.3%至約人民幣11,559.8百萬元。

(一)物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣3,962.0百萬元增加約30.5%至約人民幣5,172.3百萬元，佔總收入比約為44.7% (2020年同期約63.2%)。

下表載列所示日期或期間(i)我們收費管理面積(剔除2021年6月30日納入併表範圍但未產生併表收入的四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(「嘉寶服務」)收費管理面積)，及(ii)我們管理的物業所得收入明細：

	截至2021年6月30日止六個月/ 截至2021年6月30日				截至2020年6月30日止六個月/ 截至2020年6月30日			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)
由碧桂園集團開發的物業 (附註1)	3,615,443	69.9	303,401	70.7	2,883,220	72.8	233,535	73.1
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	1,556,859	30.1	125,710	29.3	1,078,786	27.2	85,915	26.9
總計	<u>5,172,302</u>	<u>100.0</u>	<u>429,111</u>	<u>100.0</u>	<u>3,962,006</u>	<u>100.0</u>	<u>319,450</u>	<u>100.0</u>

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

收費管理面積由2020年同期約319.5百萬平方米增加約109.6百萬平方米至約429.1百萬平方米；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46.3%，佔收費管理面積比由2020年同期約26.9%上升2.4個百分點至約29.3%，主要由於本集團建立完善科技智能服務體系提升一線服務品質，助力業主滿意度提升。同時，持續積極開展市場拓展業務，升級品牌效應，提升獨立第三方市場佔有份額增長儲備面積，為未來物業管理服務業務的縱深及多元發展儲備土壤。

(二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣602.6百萬元增加約132.0%至約人民幣1,398.3百萬元，佔總收入比約12.1% (2020年同期約9.6%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 期內，到家服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣113.9百萬元增至約人民幣166.2百萬元，增幅約45.9%。
- (b) 期內，家裝服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣123.5百萬元增至約人民幣212.2百萬元，增幅約71.8%。
- (c) 期內，社區傳媒服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣65.0百萬元增至約人民幣423.6百萬元，增幅約551.7%。
- (d) 期內，本地生活服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣172.6百萬元增至約人民幣381.1百萬元，增幅約120.8%。
- (e) 期內，房地產經紀服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣64.3百萬元增至約人民幣118.5百萬元，增幅約84.3%。
- (f) 期內，園區空間服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣63.3百萬元增至約人民幣96.7百萬元，增幅約52.8%。

本集團始終緊密圍繞業主、社區的需求，將「服務成就美好生活」作為不斷追求的品牌使命，深入挖掘客戶的個體需求特點，提供精準專業服務，不斷滿足業主日益增長的美好生活需要，同時拓寬服務應用場景，逐步實現從家庭式服務到社區式服務的多元升級，持續為業主開創新價值。另2020年下半年收購的附屬子公司城市縱橫涉足樓宇電梯傳媒，豐富業主的社區資訊體驗和渠道，打造多媒體現代化社區，促使社區傳媒服務收入大幅增加。

(三)非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣674.4百萬元增至約人民幣1,058.3百萬元，增幅約56.9%，佔總收入比約9.2% (2020年同期約10.8%)。

非業主增值服務收入上升主要源於車位及房屋尾盤的代理銷售收入增加所致，同時，推行貫穿房子全週期服務，拓寬交付前服務品類。

(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2020年6月30日止六個月約人民幣266.2百萬元增加至約人民幣924.3百萬元，截至2021年6月30日物業服務收費管理面積約85.2百萬平方米。

供熱服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣656.9百萬元增加至約人民幣659.6百萬元，截至2021年6月30日供熱服務收費管理面積約42.3百萬平方米。

「三供一業」業務收入增加主要由於持續推進業主服務工作，優化基礎設施建設，形成良好的管理服務機制，同時，聚焦打造多樣化的社區增值服務，使「三供一業」業務更加全面、有溫度，激發發展活力，提升業主獲得感。

(五)城市服務

期內，城市服務收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣37.3百萬元增至約人民幣2,095.0百萬元，增幅約5,516.6%，佔總收入比約18.1% (2020年同期約0.6%)。

城市服務收入增長主要源於2020年下半年收購的滿國及東飛所帶來的業務大幅增長，本集團秉承「從服務城市、運營城市到經營城市」的發展理念，重構全新城市服務系統，通過「城市治理智庫聯盟」、「城市服務生態聯盟」、「城市服務合夥人計劃」等戰略舉措，開啓城市服務全新生態建設，推動城市服務「開疆拓土」。

(六)商業運營服務

期內，商業運營服務收入約人民幣140.0百萬元。

本公司與碧桂園控股簽訂物業租賃及商業管理服務等框架協議，分別向碧桂園控股及其附屬公司以及彼等的30%受控公司（「碧桂園集團」）承租商業物業及提供商業管理服務，有助提升集團的全價值鏈運營服務水平，並將產生良好的協同效益，同時拓寬集團收入來源，從而產生穩定的收入，增加總收益及提升盈利能力。

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)合同服務特許權安排的建設成本及(xvii)其他。期內，成本約人民幣7,700.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣3,938.7百萬元增加約95.5%。成本的增加主要由於本集團收費管理面積的不斷擴大及業務多元化，伴隨而來的各項成本的增加及城市服務公司合同服務特許權安排的建設成本增加。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣2,332.5百萬元增加約人民幣1,527.2百萬元至約人民幣3,859.7百萬元，漲幅約65.5%。

期內，整體毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約37.2%下降3.8個百分點至約33.4%，整體毛利率下降主要歸因於物業管理服務毛利率下降及低毛利率的城市服務比重上升所致。

(i) 物業管理服務

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約38.2%下降4.6個百分點至約33.6%。

物業管理服務毛利率下降主要是由於(i)去年因新冠疫情的影響，國務院人社部減免企業社保，本期政府取消相關減免政策；(ii)持續對基礎設施推陳出新，加大對設施

智能化改造投入，推動設施設備向更先進、完備、多樣化、綜合型和系統化方向發展，為業主「安居」升級保障和可持續性，助力提高業主高品質服務體驗感。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約65.9%上升0.3個百分點至約66.2%。社區增值服務毛利率維持穩定。本集團深挖社區消費場景，增強社區文化建設，優化業務多元生活服務體驗，開展「主題活動」、「好物市集」、「便民服務」、「生活服務溝通」活動，提高業主黏性，增強業主對社區服務的認知和消費習慣。

(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2020年06月30日止年度的約46.3%上升4.1個百分點至約50.4%。

非業主增值服務毛利率上升主要是由於車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務毛利率較高的業務增加所致。

(iv) 「三供一業」業務

期內，「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約6.1%上升3.3個百分點至約9.4%，「三供一業」物業管理服務毛利率上升主要由於優化業務結構集約資源，適配性引入社區增值服務，達到其他相關降本增效的良好效果。

期內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約5.4%上升0.5個百分點至約5.9%，供熱服務毛利率維持穩定。

(v) 城市服務

期內，城市服務分部的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約23.1%下降3.8個百分點至約19.3%。

城市服務毛利率下降主要是由於2020年10月收購的滿國及東飛業務的毛利率較低，且因本年政府取消企業社保減免政策所致。

(vi) 商業運營服務

期內，商業運營服務分部的毛利率約56.1%。本集團以專業的物業管理服務為基礎，依託項目存量規模效應，集中點狀經營單位和多樣商業形態，使用統一的科技智能信息平台，整合資源連通「銷售、招商、經營、管理」環節，聯動起多方運轉的商業價值鏈，打造立足長遠具有發展空間的服務業態。該業務與本集團原有業務形成了良好的管理協同效益。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣104.5百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣46.9百萬元增加約122.8%。

銷售及營銷開支增加主要是由於本集團業務的多元化發展，收併購業務、社區增值服務以及城市服務板塊所需的市場開拓費用增加。

行政開支

期內，行政開支約人民幣1,224.0百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣646.4百萬元增加約89.4%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，及2020年9月新採納的購股權計劃產生的購股權開支造成；購股權開支由2020年同期約人民幣3.4百萬元增加至約人民幣107.7百萬元；行政開支率由2020年同期10.3%上升0.3個百分點至約10.6%。剔除上述購股權開支因素後，行政開支率則由2020年同期約10.3%下降0.6個百分點至約9.7%，維持相對穩定的水平。

其他收入

期內，其他收入約人民幣90.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣44.2百萬元增加約105.0%。

其他收入增加主要由於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。

其他收益 — 淨額

期內，其他收益淨額約人民幣424.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的收益約人民幣108.7百萬元增加約人民幣316.1百萬元。

其他收益淨額增加主要由於本集團投資按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益及匯兌收益淨額較上年同期增加約人民幣319.1百萬元。

財務(成本)／收入 — 淨額

期內，財務(成本)／收入 — 淨額約人民幣(16.3)百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣51.0百萬元下降約人民幣67.3百萬元。

財務(成本)／收入 — 淨額下降主要由於期內發行的可換股債券的借款成本所致。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣774.3百萬元，較截至2020年6月31日止年度的約人民幣478.5百萬元增加約61.8%。

所得稅費用增加主要由於本集團截至2021年6月30日止六個月稅前利潤總額增加所致。

期內利潤

期內，本集團的淨利潤約人民幣2,226.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,335.2百萬元增加約66.7%。

期內，本公司股東應佔利潤約人民幣2,113.0百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,314.8百萬元增加約60.7%。

期內，本公司非控股權益應佔利潤約人民幣113.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣20.4百萬元增加約454.9%。

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、保險經紀牌照、品牌及特許經營權。

截至2021年6月30日，本集團的無形資產約人民幣13,131.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣6,176.3百萬元增加約人民幣6,954.7百萬元，主要歸因於期內本集團完成若干股權收購項目，產生商譽約人民幣5,009.7百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣688.2百萬元、品牌約人民幣1,319.9百萬元。另一方面，期內因收購而產生的物業合同及客戶關係、保險經紀牌照、品牌及特許經營權發生攤銷金額約人民幣151.5百萬元。

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2021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914.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣10.0百萬元增加約人民幣904.4百萬元，主要是由於本集團本期對長城物業集團股份有限公司、優趣匯控股有限公司等若干實體進行了戰略性投資，一方面為了提高未來資金使用的回報率，另一方面則是能夠與相關實體在營收、規模、企業品牌上等方面利於業務協同發展，或進一步資本合作的可能。

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2021年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣6,611.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣4,236.4百萬元增加約人民幣2,374.8百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長及新收購公司帶來的應收賬款增加。

其他應收款項淨額由2020年12月31日約人民幣614.3百萬元增加至2021年6月30日約人民幣1,832.0百萬元，增加約198.2%，主要是由於本期新增提供給第三方附帶股權質押貸款及新收購公司所帶來的其他應收款增加所致。

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理財產品、投資於上市實體及投資於封閉式基金。

於2021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3,023.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,566.1百萬元增加約人民幣457.1百萬元，主要是由於本集團為了提高閒置資金收益率，增加購買理財產品，及投資的封閉式基金的公允價值增加。

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2020年12月31日約人民幣2,581.9百萬元增加至2021年6月30日約人民幣3,076.9百萬元，增加約人民幣495.0百萬元，主要是受益於隨着收費管理面積的增加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。

截至2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣2,665.6百萬元，較截至2020年12月31日約人民幣2,173.1百萬元，增加約人民幣492.5百萬元，主要原因是材料採購成本、勞務外包成本及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

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；(iv)就發行可換股債權的交易成本應付款項；及(v)預提及其他(主要與水電暖預扣費及墊款有關)。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣3,549.3百萬元增加至2021年6月30日約人民幣5,354.7百萬元，主要由於(i)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；(ii)期內尚未支付業務合併應付代價增加所致。

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、償還債務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。

於2020年5月20日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited發行本金總額為3,875.0百萬元港元的可換股債券，全部已於本期內實現了轉股。此外，於2021年6月3日，Best Path Global Limited新發行本金總額為5,038.0百萬元港元的可換股債券。

截至2021年6月30日，本集團的銀行及其他借款約人民幣660.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣609.4百萬元)，可換股債券餘額約人民幣4,072.0百萬元。

於2020年及2021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2021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21,938.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣15,341.5百萬元增加約人民幣6,596.5百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	6,813,748	31.0	6,492,134	42.3
港幣	15,061,914	68.7	8,799,390	57.4
其他貨幣	62,306	0.3	49,971	0.3
	<u>21,937,968</u>	<u>100.0</u>	<u>15,341,495</u>	<u>100.0</u>

其中以港幣計值的佔比增加主要由於期內發行了以港元結算的可換股債券及新股配售所得款項淨額分別約為5,002.8百萬港元及10,424.1百萬港元。

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170.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣126.3百萬元)主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金及附屬子公司滿國及東飛業務合同的履約保證金。

截至2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣15,808.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣9,055.2百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)1.8倍(2020年12月31日：1.4倍)。

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

本集團的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關本集團行業的法規的影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的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。

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。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2021年6月30日，本集團有179,291名僱員(2020年12月31日：153,585名僱員)。期內，總員工成本約人民幣4,164.2百萬元。

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。

本集團亦已採納了兩個購股權計劃，分別為2020年採納的購股權計劃及上市前購股權計劃。根據2020年採納的購股權計劃，本集團於期內共授出1,600,000份購股權予獲選承授人，該等獲授購股權受限於多個條款；27,640,000股股份於期內歸屬。根據上市前購股權計劃，39,884,400股股份於期內歸屬。

員工培訓及發展

培訓組織形式通過線上與線下融合，滿足員工不同學習場景下的需求。線上通過學習地圖設置覆蓋從基層到高層的崗位學習課程，並借助移動學習平台、視訊會議等工具滿足不同時間、空間的學習需求。線下圍繞各類關鍵人才特訓營，依託於崗位經驗地圖通過訓戰結合的形式快速培養符合公司業務發展的各類人才。

2021年上半年，公司組織了各類專題的線上及線下培訓，參與人數約50萬人次，培訓總課時數萬小時，保障了基層員工的履職能力，提升了各級管理幹部的管理水平，為公司業務發展提供了及時有效的支撐。

資產抵押

截至2021年6月30日，因本集團附屬子公司滿國及東飛為若干個城市服務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，主要以數個城市服務項目和若干設備抵押及應收賬款質押。

或然負債

截至2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

中期股息

2020年末期股息每股人民幣21.87分(相當於26.58港仙)，合共人民幣703,069,000元，已於2021年5月28日的股東週年大會上獲批准，並於2021年8月部分以本公司新股、部分以現金派付。作為以股代息而結算及發行的普通股數目為394,682股，作為以股代息而支付的股息總額為人民幣25,778,000元，而現金股息為人民幣677,291,000元。

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

本期間內的重大事項

收購嘉寶服務

於2021年3月22日(交易時段後)，碧桂園物業香港控股有限公司(「**要約人**」，本公司間接全資附屬公司)與四川藍光和駿實業有限公司、寧波嘉乾企業管理合夥企業(有限合夥)及成都嘉裕企業管理中心(有限合夥)就收購嘉寶服務合共750,000股內資股及126,011,860股H股(「**目標股份**」)訂立若干協議，合共現金代價為人民幣5,432,323,192.00元(相當於6,472,059,560.39港元)。根據香港公司收購及合併守則，要約人將須就嘉寶服務所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士當時已經擁有或同意收購的股份)作出無條件強制性現金要約。此外，要約人擬將嘉寶服務從香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)除牌。

於本期間內，要約人就所有已發行嘉寶服務H股及內資股(不包括要約人及其一致行動人士作出要約時已經擁有或同意收購的股份)作出無條件強制性現金要約(「**該等要約**」)。於2021年6月30日，本集團持有嘉寶服務合共750,000股內資股及167,773,420股H股股份，佔嘉寶服務當時的已發行股份約94.62%。

於2021年8月12日，緊隨該等要約截止後，要約人及其一致行動人士擁有嘉寶服務176,467,798股H股權益，分別佔嘉寶服務當時的已發行H股及已發行股份的約99.71%及99.08%。要約人及其一致行動人士擁有嘉寶服務1,116,800股內資股權益，分別約佔嘉寶服務當時的已發行內資股及已發行股份的約99.75%及0.63%。

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。

詳情請參閱本公司的(i)日期為2021年2月25日、2021年3月11日、2021年3月22日、2021年4月12日、2021年4月13日、2021年4月15日、2021年4月16日、2021年4月19日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月18日、2021年6月17日、2021年7月2日、2021年7月15日及2021年8月12日的公告；及(ii)日期為2021年5月3日的綜合文件。

持續關連交易 — 物業租賃及商業管理服務；及關連交易 — 股權收購

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園控股簽訂：(1)物業租賃框架協議，當中載有碧桂園集團(作為出租方)向本集團(作為承租方)出租物業的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止；物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止

三個年度各年的使用權資產之總金額分別不超過人民幣15億元、14億元及7億元；(2)商業管理服務框架協議，當中載有本集團向碧桂園集團提供商業管理服務的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止；商業管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限分別為人民幣4.2億元、人民幣4.5億元及人民幣4.8億元。

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司之附屬公司與碧桂園控股之附屬公司簽訂若干股權轉讓協議，內容有關收購4家商管業務公司，代價合計為人民幣2000萬元。

訂立上述協議及該等收購事項有助提升本集團的全價值鏈運營服務水平，進一步擴大其業務規模及範圍，並將產生良好的協同效益，同時拓寬本集團收入來源，獲得持續穩定的收入及現金流，增加總收益及提升盈利能力，並增強於市場的影響及競爭力，符合本集團的戰略發展需要。詳情請參閱本公司日期為2021年4月13日之公告。

根據一般授權配售新股份

於2021年5月24日，本公司與UBS AG香港分行(「UBS」)、中國國際金融香港證券有限公司(「中金公司」)及Morgan Stanley & Co. International plc(「摩根士丹利」)(合稱(「配售代理」))訂立配售協議(「2021年配售協議」)，據此，本公司有條件同意委任配售代理，而配售代理(按個別(而非共同，亦非共同及個別)基準)有條件同意擔任本公司的配售代理，並按全面包銷基準促使承配人認購(如承配人未能認購，則自身作為主事人購買)合共139,380,000股股份(「配售股份」)，價格為每股股份75.25港元(「配售事項」)。根據2021年配售協議，配售代理將促使配售股份配售予不少於六名承配人，有關承配人將為專業、機構及／或其他投資者。配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後)分別為約10,488.3百萬港元及約10,424.1百萬港元。每股配售股份的淨價估計為約74.79港元。配售事項的先決條件已獲達成，於2021年6月1日，本公司根據於2020年6月16日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權按每股股份75.25港元的認購價發行139,380,000股股份。

本公司從配售事項獲得的所得款項淨額擬用作與本集團主要業務相關的未來潛在收購項目投資，商業管理服務、資產管理服務、生活服務類等新業務的拓展，及公司營運資金及企業一般用途。董事認為，配售事項是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機。配售事項將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團提供資金用作營運資金和未來發展，無需產生利息成本。詳情請參閱本公司日期為2021年5月24日及2021年5月25日之公告。

根據一般授權發行可換股債券

於2021年5月24日，本公司、Best Path Global Limited（「發行人」，本公司之全資附屬公司）、UBS、中金公司及摩根士丹利（作為經辦人）（「經辦人」）就發行債券訂立協議（「該協議」），經辦人（個別而非共同）同意認購或促使認購人認購發行人將予發行的本金總額為5,038百萬港元之可換股債券（「債券」）。該債券不計息無抵押，由本公司無條件及不可撤回地擔保。

按初始轉換價每股本公司股份（「股份」）97.83港元計算，並假設債券按初始轉換價獲悉數轉換，則債券將可轉換成51,497,495股股份，佔於當時本公司已發行股本約1.68%及經於債券悉數轉換時發行轉換股份而擴大的本公司已發行股本約1.65%。於債券獲悉數轉換時可能須予配發及發行的股份（「轉換股份」）將按照於2020年6月16日舉行的股東週年大會上授予董事的可發行最多550,707,960股股份的一般授權發行。

該協議所載先決條件已獲達成。債券發行的所得款項總額為5,038百萬港元，所得款項淨額（扣除相關開支及專業費用後）為約5,002.8百萬港元。每股轉換股份的淨價約97.15港元。本公司擬將所得款項淨額用於與本集團主要業務相關的未來潛在收併購項目、商業管理服務、資產管理服務、生活服務類新業務的業務拓展、營運資金及企業一般用途。聯交所上市委員會已批准轉換股份上市及買賣，有關債券已於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市及報價，其發售通函可於新交所網站查閱。詳情請參閱本公司日期為2021年5月24日、2021年5月25日及2021年6月9日之公告。

於報告期間後發生的事件

關連交易 — 股權收購事項

於2021年8月5日（交易時段後），珠海順暉商業管理有限公司（「買方」）（本公司的間接非全資附屬公司）與上海新碧房地產開發有限公司（「賣方」）（碧桂園控股的間接全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售上海新碧園商業管理有限公司（「目標公司」）的100%股權，代價為人民幣16.8百萬元。收購事項完成後，目標公司將成為本集團的非全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。詳情請參閱本公司日期為2021年8月5日之公告。

審核委員會

本公司已遵守聯交所證券上市規則(「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。審核委員會的主要職責包括協助董事會對本集團財務報告流程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。

審核委員會已審閱期內之未經審核中期業績及本集團採納的重大會計政策及準則，並已審閱管理層提交的風險控制及內部審計報告。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱期內之未經審核中期財務資料。

企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於截至2021年6月30日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事有否於截至2021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2021年6月30日止六個月期間並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

刊發中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2021年中期報告將於2021年9月30日或以前根據本公司股東就收取本公司公司通訊之收取方式及語言版本之選擇寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

致謝

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

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
李長江

中國佛山，2021年8月25日

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