Serving you a better life

服務成就美好生活

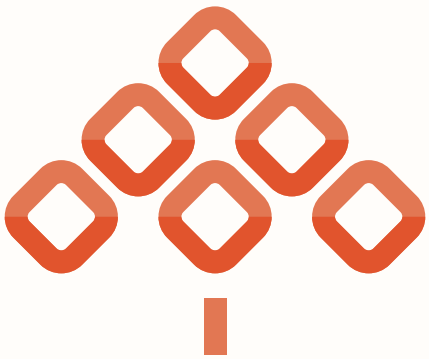
2022 中期報告

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



Serving you a better life

服 務 成 就 美 好 生 活

目錄

2 公司資料

3 獎項及榮譽

6 主席報告

10 管理層討論及分析

31 企業管治及其他資料

34 權益披露

43 中期簡明綜合全面收益表

44 中期簡明綜合資產負債表

46 中期簡明綜合權益變動表

48 中期簡明綜合現金流量表

50 中期財務資料附註

公司資料

董事會
執行董事
李長江先生*(總裁)*
肖　華先生
郭戰軍先生

非執行董事
楊惠妍女士*(主席)*
楊志成先生*(2022年8月24日辭任)*
伍碧君女士*(2022年8月24日辭任)*

獨立非執行董事
梅文珏先生
芮　萌先生
陳威如先生

審計委員會
芮　萌先生*(主席)*
梅文珏先生
陳威如先生

薪酬委員會
陳威如先生*(主席)*
楊惠妍女士
梅文珏先生

提名委員會
楊惠妍女士*(主席)*
芮　萌先生
陳威如先生

環境、社會及管治委員會
李長江先生*(主席)*
肖　華先生
郭戰軍先生

聯席公司秘書
黃　鵬先生
梁創順先生*(香港律師)*

授權代表
李長江先生
黃　鵬先生

註冊辦事處
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點
香港
中環
都爹利街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

法律顧問
關於香港法律：
胡關李羅律師行
香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

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

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

公司網址
www.bgyfw.com

股票代碼
6098

上市日期
2018年6月19日

獎項及榮譽

1

2022年4月12日，「2022觀點物業大會」在廣州舉行。期間，觀點指數研究院發佈了「2022物業服務企業卓越表現」榜單，該榜單通過多方調研、模型搭建等，對物業服務企業全年運營及財務數據進行評測，並綜合衡量其品牌、管理及創新能力，最終有50家企業入選榜單。碧桂園服務控股有限公司(「**碧桂園服務**」或「**本公司**」)憑藉優異的運營管理能力、品牌力與創新表現蟬聯榜單第一。

獎項及榮譽

2022年4月26日，中國指數研究院(「**中指院**」)、中國房地產TOP10研究組聯合發佈「2022年中國物業服務百強企業」榜單，碧桂園生活服務集團股份有限公司(「**碧桂園生活服務**」)憑藉穩健的經營戰略和突出的綜合實力再次斬獲榜單第一。同時，還攬獲了「2022中國商業物業服務力優秀企業」、「2022中國特色物業服務領先企業－增值模式創新」、「2022中國物業服務多種經營優秀企業」等多個獎項。

3

2022年5月26日，由上海易居房地產研究院、「易居克而瑞」舉辦的2022中國房地產及物業上市公司研究成果發佈會，期間正式發佈《2022物業服務企業上市公司研究報告》。碧桂園服務榮獲「2022物業服務企業上市公司10強第1名」、「2022物業上市公司領先企業經營績效TOP5」、「2022物業上市公司領先企業管理規模TOP5」、「2022物業上市公司領先企業市值認可TOP5」、「2022物業上市公司領先企業市拓能力TOP5」。

主席報告

謹致各位股東：

本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然地報告，截至2022年6月30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20,055.4百萬元，較2021年同期增加73.5%，毛利約為人民幣5,387.0百萬元，同比增長39.6%。上半年實現淨利潤約為人民幣2,751.9百萬元，較2021年同期增長23.6%。本公司股東應佔利潤由2021年同期約人民幣2,113.0百萬元增至約人民幣2,575.8百萬元，增幅約21.9%。每股基本盈利為人民幣76.51分，增幅約為9.5%。

我們持續夯實基石業務 — 物業管理服務，物業管理規模及全國性地域覆蓋進一步擴大。我們提供服務的項目業態亦更多元化，包括住宅物業、寫字樓、購物中心、產業園、公建物業等。截至2022年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,608.9百萬平方米，較二零二一年底新增171.0百萬平方米；收費管理面積約為843.2百萬平方米，較二零二一年底新增77.5百萬平方米。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為85.3百萬平方米及85.2百萬平方米。

面對複雜多變的環境，2022年注定是經歷風雨、要付出更多艱辛和努力的一年。過去，我們在成長中積蓄的力量，需要在此風險與挑戰來臨時發揮持續的韌性和容納更多的不確定性。面對挑戰，我們堅決秉持「希望社會因我們的存在而變得更加美好」的初心，保持戰略定力，堅持穩中求進，採取有力措施，推動物業服務向高品質和多樣化升級，促進物業管理與基層社會治理深度融合，構建物業管理新格局，打通服務居民的「最後一公里」，努力成為業主滿意、社會認可、政府放心的行業頭部企業。

在極具挑戰的上半年裏，我們蟬聯了由中指院頒佈的2022年中國物業服務百強企業「企業卓越表現第一」、「資本市場卓越表現第一」、「百強企業第一」等多個行業獎項。同時，在商業物業，特色物業服務，多種經營，品牌拓展等多個細分領域都多次獲得行業認可。

2022年年初以來，中國國內超預期的新冠疫情多點暴發，中國經濟受此影響艱難前行。面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，我國採取「防疫與經濟並行」的方式。在「疫情要防住，把人民生命安全和身體健康放在第一位」的大原則下，物業管理服務加速融入社會基層治理，成為防疫體系中的重要一環。感謝全國碧桂園服務的每一位一線員工，始終以「有溫度、有態度」的專業服務把每一項抗疫工作做細、做全。在此期間，物業人主動承擔起更多的環境消殺、組織核酸檢測、人員篩查等應急工作，保障業主的基本生活需求；同時對行動不便、孤寡老人等特殊人群進行上門檢測，全面配合做到應檢盡檢。

長期來看，物業服務行業的延展性仍十分巨大。當今的物管行業，突破了過去僅僅提供社區基礎物管的局限，已經延展至城市發展的方方面面。我們有理由相信，只要城市持續發展，居民對高質量服務的需求仍然存在，物業行業就將繼續蓬勃發展。從物業管理的服務對象來看，B端、C端以及G端對於優質物業服務的需求仍在急速增長。從以物管為核心的外延賽道來看，房後市場的物管、商管服務、以及由此延伸的消費服務將迎來爆發期。

蓄能並進，厚積薄發。基於資產和客戶的服務需求，我們預期未來物業服務行業整體的市場空間高達萬億量級。面對行業未來巨大的市場空間，我們認為只有領先、優質的服務才能長期獲得客戶以及市場的青睞。因此，我們把2022年定義為碧桂園服務的「內生年」。在保持穩定增長的同時，我們需要以可持續發展的眼光佈局未來。加緊練兵，修煉內功，以客戶體驗為核心，搭建良好的服務產品和運營體系，提升產品服務能力，推動物業數字化建設以提升效能，鞏固自身核心競爭力。

我們堅持「一切以客戶為中心」的服務理念，創新重塑客戶體驗。堅守服務初心，始終從客戶的需求出發，我們成為首個成立客戶體驗研究院的物業管理企業，通過對業主體驗流程的全面數字化，收集與洞察數據，提出解決方案，不斷優化碧桂園服務客戶體驗。我們設計並開展了一系列新穎的客戶交互體驗活動，讓全公司上下感知客戶真實需求，整合各級力量為業主提供高質量、切合實際、有溫度的物業服務，提升對客戶持續變化需求的理解，助力營造長久幸福社區與家園。我們將繼續升級服務品質與客戶體驗，提升客戶滿意度、提升經營質量、提升服務品質，不辜負每一位業主的信賴與認可。

我們積極響應國家政策和居民需求，構建「美好生活」服務陣營。通過充分利用社區內的天然場景，我們探索衍生出多樣性的社區增值服務模式，為業主和社區提供更多元、更優質的服務。我們積極推進「一刻鐘便民生活圈」建設，構建「美好生活」服務陣營。以本地生活服務為例，圍繞社區住戶剛需，我們創新性推出「智享樓下」服務模塊，逐步囊括物業服務中心、快遞驛站、房屋中介、洗衣、健身、托幼康養、社區食堂等服務，滿足居民的一站式生活服務需求。疫情背景下，物業服務的重點變成了業主居家的生活需求，包括代買菜、代買藥、物流採購等。疫情期間的業主的需求激增，本地生活業務成為我們目前最為亮眼的業務線之一。

我們持續發力數字化管理，通過科技賦能全面提升服務品質。我們高度重視數字化並將其上升為核心戰略，借力數字化手段向精細化運營和多元化經營轉型，持續加大該領域的投入。近三來，我們積極投入科技研發，為打造行業標杆性的數字化企業而不斷努力。我們構建了以數據驅動的服務體驗管理體系，以「體驗設計 — 體驗管理 — 體驗運營」三大模塊並進，將線下服務主導的體驗模式數字化，不斷推進體驗觸點的數字化建設，向線上+線下綜合一體化的數字化體驗模式迭代，以科技不斷加強高品質服務的滲透體驗感。

我們以人才隊伍培養為根本，主動關懷與傾聽員工。我們重視優秀人才的培養，推動人才孵化，為企業高速發展提供穩定持續的人才保障。我們制定了「領導力繼任者」計劃，面向管理崗位、部門負責人、業務骨幹、應屆生，開設「領域計劃」、「卓越計劃」等多個培養計劃，以幫助各崗位人才快速發展，助力其職業規劃及職級晉升。我們重視員工溝通，定期舉辦CEO座談會，邀請員工與CEO及其他高管面對面分享與交流。我們開設「幸福職場」專項工作，面向全體員工展開員工幸福感調查，橫向構建幸福職場活動氛圍、縱向搭建明確崗位晉升體系，雙管齊下協力打造幸福職場文化氛圍。

我們以公益回饋社會為追求，營造社會好企業。我們積極響應黨和政府的號召，承擔企業回饋大眾的社會責任，結合自身優勢經驗在公益慈善事業中不斷探索創新。我們匯集資源攜手抗災應急，與國家同舟共濟；我們聽黨號召共謀鄉村建設，人才產業振興助力鄉村現代化；我們輸出經驗煥新老舊社區，創新手段賦予社區新活力；我們搭建「紅心碧海社區服務」平台，以黨建引領社區治理，推進社區共建共治，為打造更乾淨、更安全、更和諧的美好社區賦能。我們胸懷社會傳遞大愛溫情，公益慈善營造和諧美好社會。

展望新時代，我們志在成為「國際領先的新物業服務集團」，圍繞人對建築空間的相關需求、以客戶為中心縱橫發展，開拓新服務、發展新科技、打造新生態、創造新價值。我們以客戶體驗為核心驅動，將基於「物業管理」+「增值服務」雙飛輪戰略，持續推進企業價值實現。

圍繞「物業管理」飛輪，持續實現基礎服務的橫向發展及縱向深化，並聚焦打造科技能力。

我們的管理持續深化。橫向方面，實現商業運營服務、商寫服務及城市服務穩步發展。縱向方面，我們持續推動股權公司整合，上半年已完成組織架構調整、管理層任職及系統對接。我們深化科技能力的落地應用，我們已實現樓宇這一細分場景下的三款智能清潔機器人的試點應用，分別是手持洗地機、室外清掃機器人、樓宇清潔機器人。未來，我們將持續加強機器人研發及應用，持續提升服務效率。

圍繞「增值服務」飛輪，推動增值業務專業化發展，並持續孵化新業務。

我們推動成熟業務專業化。上半年，儘管外部環境極具挑戰，增值業務業績仍實現同比增長。我們推進廣告業務全面自營化，重點進行總部全國性品牌客戶(key account)、區域性大客戶(local account)團隊的構建，加強點位資源及運營體系建設，我們的全國性品牌客戶團隊實現千萬銷售訂單突破。本地生活聚焦重點城市進行近場零售及洗護門店佈局。近場零售實現快速鋪設，當前落地門店、前置倉超1,000家。洗護總門店超500家，為居民提供便捷、專業、潔淨的衣物洗護體驗。

不忘初心，方得始終。最後，本人僅代表董事會，感謝全體員工和管理團隊為公司及物業服務事業的不懈奮鬥與無私奉獻，特別是對踐行「一切以業主為中心」服務理念奮鬥的前線員工，致以感謝與敬意。本人亦感謝所有利益相關者對本集團的信任與支持。物業服務水平關乎居民的幸福感和社會的和諧度，未來，我們將更加積極融入基層治理體系中，不斷提升服務體驗，多方共創美好家園，滿足人民群眾對美好生活的追求，為新時代、新征程貢獻一份力量。

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

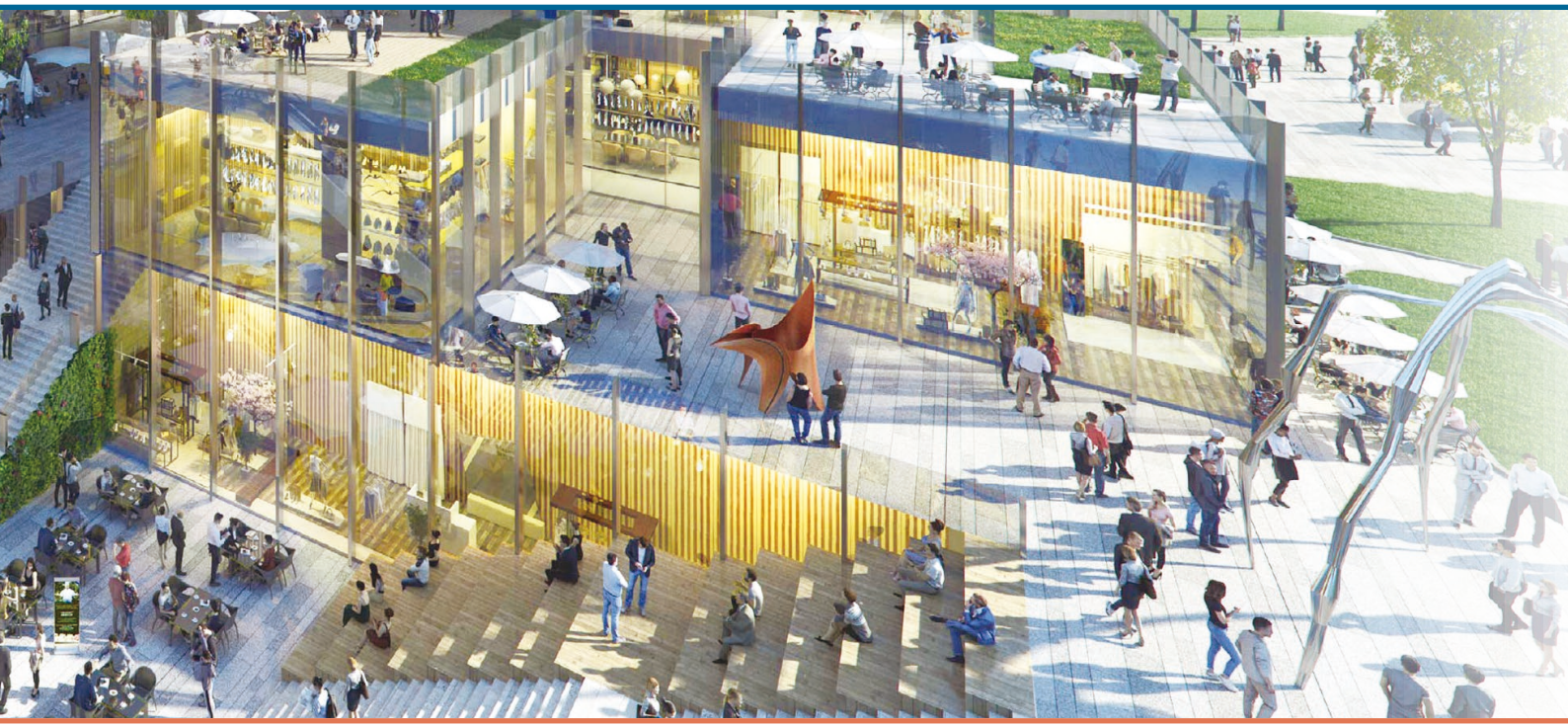
中國佛山，二零二二年八月二十四日

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，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2022年中國物業服務百強企業第一，服務規模第一，商業物業服務力優秀企業，商業地產標杆企業等獎項；由克而瑞物管及上海易居房地產研究院頒佈的2022年物業上市公司領先企業市拓能力TOP5，物業服務滿意度領先企業等行業權威獎項。我們持續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。

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。於期內，物業管理服務收入約為人民幣10,986.3百萬元，較去年同期實現同比增長約112.4%，佔總收入比例上升至約54.8%。

本集團的物業管理規模及全國性地域覆蓋持續擴大，截至2022年6月30日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,608.9百萬平方米，收費管理面積約為843.2百萬平方米。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為85.3百萬平方米及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400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，位於一二線城市項目的收費管理面積佔比已經達到44.6%。我們管理共6,622項物業及向境內外約815萬戶業主及商戶提供物業管理服務。

管理層討論及分析

我們堅持以低成本為主的品牌拓展，並保持高質量的發展與合作。上半年，我們的中標率維持在行業領先水平，通過品牌拓展新獲取的合同管理面積達到44.2百萬平方米，對上半年新增合同管理面積(不包含收併購)的貢獻約為72.2%。通過加大對存量項目以及非住宅項目的拓展，我們推動管理項目組合在業態上更加均衡。我們在存量市場的拓展持續發力，上半年，新簽約業委會存量項目共86個。通過「社區煥新計劃」，我們進一步更新社區設施設備，提升社區公共環境，獲得客戶較高的滿意度。在非住宅項目方面，我們成功中標廣西北部灣中心大廈、國網南京中青大廈、四川綿陽科技大樓等項目，進一步擴充我們非住宅項目的管理規模。

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，依托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2,112.3百萬元，較去年同期實現同比增長約51.1%，佔本集團總收入比例約為10.5%。

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。

疫情背景下，業主居家的生活需求大幅增長，本地生活服務表現亮眼，收入較去年同期實現同比增長約94.6%至約人民幣741.7百萬元，我們成立了本地生活業務線品牌「樓下」，豐富社區「一刻鐘便民生活圈」，為業主提供方便快捷的好物。我們已完成超過1,300個常態化「樓下」網點的建設，覆蓋268個城市，沉澱超700個活躍社群，用戶數超過十萬；房地產經紀服務收入較去年同期實現同比增長65.1%至約人民幣195.6百萬元，我們深度整合各股權合作公司的房地產經紀服務，並持續打造自有全新租售業務品牌「有瓦」，為客戶提供二手房屋租售、代辦過戶、商舖租賃等服務；到家服務收入較去年同期實現同比增長約50.8%至約人民幣250.6百萬元，我們在全國超20個城市鋪設洗衣網點超500個，通過「自營收衣點+中央工廠」為業主提供洗衣服務；家裝服務收入較去年同期實現同比增長約46.4%至約人民幣310.7百萬元，我們重點挖掘存量業務空間，上半年新開設針對存量業務的社區門店35家，圍繞業主需求，主推局部裝修、整體翻新服務。受疫情影響，廣告市場需求疲軟，廣告競投量低迷，社區傳媒服務收入較去年同期實現同比增長約3.2%至約人民幣437.1百萬元。

非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約為人民幣1,424.0百萬元，在本集團總收入中的佔比進一步下降至7.1%。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年成立附屬公司，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2022年6月30日，「三供一業」業務的物業服務合同管理面積及收費管理面積分別約為85.3百萬平方米及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1,508.5百萬元，供熱業務收入約為人民幣722.5百萬元。

上半年，我們充分發揮專業化、市場化優勢，把握改革機遇，積極謀劃業務發展、拓展增值空間，促進提升服務水平。在市場拓展方面，我們積極開拓工業物業服務新領域，將工業物業從礦區後勤、辦公產業，延伸到生產現場，提供生產輔助、前線生活服務，為內部市場打開全新拓展空間。在社區增值服務方面，我們積極佈局社區增值服務生態圈，深挖業主需求，社區零售、社區傳媒、便民充電樁、汽車養護、家政保潔、入戶維修，洗衣等業務迎來了全新的發展。我們加強信息化建設，圍繞主營業務、兼顧多元業務，從企業經營管理、物業運營管理、業主服務三個方面，構建「企業經營管理數字化、物業運營管理智能化、業主服務生態數字化」的服務平台。

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。

期內，我們的城市服務實現收入約為人民幣2,635.2百萬元，覆蓋超過150個城市。在市場拓展方面，本集團成功中標昆明長水機場、河南洛陽地鐵、莞惠城際高鐵等交通樞紐項目；成功中標烏魯木齊天山區城市大物業項目、福州市鼓樓區環衛一體化項目、景洪市環衛城鄉環衛一體化項目等。我們在天津濱海新區項目的創新實踐正穩步推進，提供包括老舊小區長效改造、市政環衛一體化、園林綠化養護、智慧停車、資產運營等服務，城市大物業模式獲得市場驗證。我們發佈「碧桂園服務城市合夥人2.0計劃」，戰略聚焦政府公共服務、產業園區、高校後勤、醫院服務和城市全域停車核心賽道，將產品品類體系化發展，通過整合各細分領域的生態和合作夥伴企業，增強城市服務的產品力和核心力。

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588.8百萬元。

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「碧樂坊」、商業街區「碧樂時光」等。我們已佈局超過60個城市，商業項目超100個，戰略知名品牌合作商家超2,000個。上半年，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，成功簽約拓展15個優質輕資產項目，包括蘭州東湖廣場項目、無錫碧樂城、大連銀帆廣場等項目；新開業項目3個，分別為廣州番禺碧樂城、韶關太陽城碧樂坊及貴陽觀山湖碧樂時光，以匠心和溫度為項目周邊居民生活帶來全方位品質升級，也為城市帶來全新的商業體驗與活力。

前景及未來計劃

堅持服務初心，以客戶滿意為導向做好物業服務

2022年是碧桂園服務的「內生年」、「夯實年」，我們將堅守物業服務的初心，以客戶為中心，堅守責任，以客戶滿意為導向做好物業服務，悉心聆聽客戶需求，為客戶提供更優質的服務，創造更長遠的價值。在運營體系方面，推動業務穩健發展，以應對外部客觀因素的挑戰，保持足夠的競爭力，扎實地穩住業務基本盤，提供差異化的服務、專業化的服務，推動業務的內生增長，夯實服務品質。

我們將繼續推進股權合作公司的集約化、區域平台化及項目獨立化；搭建更加完善的考核體系，聚焦基礎物業管理服務及挖掘項目的內生增長；關注業主客戶滿意度，遵守嚴格的質量管制體系，始終圍繞客戶需求對服務進行升級煥新；關注社區人文生活構建，豐富多彩的社區活動提升業主幸福指數。

聚焦城市服務產品力打造，構築城市服務核心競爭力

碧桂園服務聚焦新型城鎮化發展戰略，圍繞用戶體驗，抓住城市服務全場景智慧化時代的變革機遇，持續構建核心能力，致力為更多城市解決高質量發展過程中的運營痛點，提供經濟可行、運營穩定的服務解決方案。我們認為，城市發展帶來實效價值的運營價值，建立基於細項服務的成本優勢、技術優勢、規模優勢，構築成具有競爭壁壘的產品力，才是城市服務的核心競爭力。

未來，我們將堅定不移地推進管理創新、技術創新、產品創新、商業模式創新，為全面推進高質量韌性城市建設發展助力。同時，通過設立碧城城市服務集團開展專業化服務，我們將繼續推進「碧桂園服務城市合夥人2.0計劃」，與城市服務開發者精誠合作，以高質量發展創造更大的價值，為客戶提供更好的品牌體驗。

以客戶體驗與價值為核心，持續推進數字化核心戰略

物業數字化是物業企業的核心競爭力，提升客戶體驗是我們數字化轉型的目標，管家的數字化是體現物業管理企業的數字化是否能賦能到一線的重要衡量標準。我們成立了支持管家服務持續發展的管家運營部，將重點推進管家在業務模式的變化，對管家工作進行精細化的分拆，通過數字化工具和智能機器人的配合，將常規工作逐漸變為智能化處理，降低管家勞動強度，同時以數字化手段將各個客戶觸點進行有效管理，更好地為客戶服務、給管家賦能。

另一方面，隨著數據成為生產要素，數據治理是我們目前應對數字化挑戰的重中之重，我們將繼續在數據治理、數據應用開發和大數據平台上不斷增加投入，強化現有數據分析和智慧應用的平台。相信在未來，我們在數字化中各項成果的應用，將促進整個業務體系的降本增效、業務流程的標準化以及客戶滿意度的提升。

探索延伸物業管理服務邊界，縱向構建垂直專業服務價值鏈

在大物管的背景下，物業管理服務從對物的管理到對人的管理，再到對生態城市的服務，服務的範圍、對象、內容正發生深刻的變化，正在向業主和資產方面進一步延伸。我們縱向深度佈局了包括城市公共服務、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。

未來，碧桂園服務將堅持基於新需求導向下的服務重構，利用新科技、新服務、新生態、新價值為物管賦能，同時以客戶為中心，重構和設計自身的大物管服務。我們將向更高階、更全面的大資管服務，如設施設備管理、資產管理、城市服務以及科技等方向持續探索，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。

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2022年6月30日止六個月，總收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣11,559.8百萬元增加約73.5%至約人民幣20,055.4百萬元。

（一）物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣5,172.3百萬元增加約112.4%至約人民幣10,986.3百萬元，佔總收入比約為54.8%（2021年同期約44.7%）。

下表載列所示日期或期間我們管理分別由碧桂園集團及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至2022年6月30日止六個月				截至2021年6月30日止六個月			
	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)*	**4,555,843**	**41.5**	**379,156**	**45.0**	3,615,443	69.9	303,401	70.7
由獨立第三方物業開發商開發的物業	**6,430,478**	**58.5**	**464,001**	**55.0**	1,556,859	30.1	125,710	29.3
總計	**10,986,321**	**100.0**	**843,157**	**100.0**	5,172,302	100.0	429,111	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、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2021年同期約429.1百萬平方米增加約414.1百萬平方米至約843.2百萬平方米，主要由於(i)本集團儲備面積於當期轉化為收費管理面積；(ii)本集團2021年收購了四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(前稱四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)(「**嘉寶服務**」)、富良環球有限公司(「**富良環球**」)、鄰里樂控股集團有限公司(「**鄰里樂控股**」)以及期內收購了中梁百悅智佳服務有限公司(「**百悅智佳服務**」)等較大型的物業公司所帶來的收費管理面積增加所致；(iii)本集團於市場品牌拓展的競爭力在持續加強，並且加大對存量市場及非住宅市場項目的拓展力度。

（二）社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,398.3百萬元增加約51.1%至約人民幣2,112.3百萬元，佔總收入比約10.5%（2021年同期約12.1%）。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣166.2百萬元增至約人民幣250.6百萬元，增幅約50.8%。

(b) 期內，家裝服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣212.2百萬元增至約人民幣310.7百萬元，增幅約46.4%。

(c) 期內，社區傳媒服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣423.6百萬元增至約人民幣437.1百萬元，增幅約3.2%。

(d) 期內，本地生活服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣381.1百萬元增至約人民幣741.7百萬元，增幅約94.6%。

(e) 期內，房地產經紀服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣118.5百萬元增至約人民幣195.6百萬元，增幅約65.1%。

(f) 期內，園區空間服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣96.7百萬元增至約人民幣176.6百萬元，增幅約82.6%。

本集團持續推進打造智慧共享、和睦共治的新型數字化智慧社區，充分應用大數據、雲計算、人工智能等信息技術手段集約構建網格化管理、精細化服務、信息化支撐、開放共享的智慧社區服務平台，依託數字化平台和建設社區高質量終端服務網點，展現了線上線下高度融合的智慧社區治理場景，深入拓寬多元生活服務邊界，推出創新商業模式構築多端互聯、多方互動、業戶共享的社區數字生活新圖景，越來越多的智能化成果應用於社區生活的方方面面，多種細緻入微的人性化智「惠」服務被送到業主身邊，彰顯社區的智慧所在，讓業主的獲得感更加充實、更有保障、更可持續。

（三）非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,058.3百萬元增至約人民幣1,424.0百萬元，增幅約34.6%，佔總收入比約7.1%（2021年同期約9.2%）。

非業主增值服務收入上升主要源於推行貫穿房子全週期服務，拓寬交付前介服務品類，及新收購公司帶來業務的增加。

（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2021年6月30日止六個月約人民幣924.3百萬元增加至約人民幣1,508.5百萬元，增幅約63.2%，佔總收入比約7.5%（2021年同期約8.0%）。

供熱服務收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣659.6百萬元增加至約人民幣722.5百萬元，增幅約9.5%，佔總收入比約3.6%（2021年同期約5.7%）。

「三供一業」業務收入增加主要由於分離移交改革後物業管理服務及供熱服務穩步增長的同時，多樣化的社區增值服務呈現顯著效果所致。

（五）城市服務

期內，城市服務收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣2,095.0百萬元增至約人民幣2,635.2百萬元，增幅約25.8%，佔總收入比約13.1%（2021年同期約18.1%）。

城市服務收入增長主要源於本期項目數量增加所致，本集團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」城市治理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、老舊小區長效管理、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，助推城市轉變發展方式，實現高質量發展。

（六）商業運營服務

期內，商業運營服務收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣140.0百萬元增至約人民幣588.8百萬元，增幅約320.6%，佔總收入比約2.9%（2021年同期約1.2%）。

商業運營服務收入增長主要源於本集團於上年4月開始重點佈局發展商業運營業務，期內商業項目數量較上年同期大幅增加所致，本集團整合優質商業資源和新型業態，打造集購物中心、商業街區、特色文旅等於一體的多元商業生態圈，以超前思維與創新意識，從單一傳統商業運營商升級為多元美好生活創造者。

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及(xvii)其他。期內，成本約人民幣14,668.5百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣7,700.1百萬元增加約90.5%。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收併購帶來的無形資產－物業管理合同及客戶關係及品牌的攤銷成本增加。

毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3,859.7百萬元增加約人民幣1,527.3百萬元至約人民幣5,387.0百萬元，增幅約39.6%。

期內，整體毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約33.4%下降6.5個百分點至約26.9%，整體毛利率下降主要由於(i)收併購帶來的無形資產－合同及客戶關係及品牌等的攤銷成本增加；(ii)期內本集團對管理職能人員進行整合優化，調整至一線業務；(iii)受疫情及宏觀經濟波動等影響，業務增速上也相應受到一定的制約，但本集團為未來業務發展增加儲備了專業人員；(iv)期內本集團業務結構發生了變化所致。

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及管理人員職能調整因素影響後，期內經調整的整體毛利率約為30.4%（2021年同期：約34.6%）。

(i) *物業管理服務*

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約33.6%下降7.7個百分點至約25.9%。

物業管理服務毛利率下降主要由於(i)收併購帶來的無形資產－物業管理合同及客戶關係及品牌的攤銷成本增加；(ii)若干新收購公司毛利率偏低；及(iii)本集團不斷創新組織管理模式，優化部分管理職能人員，調整至一線業務。

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影響後，經調整後的物業管理服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約34.3%下降4.8個百分點至約29.5%。

(ii) 社區增值服務

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約66.2%下降6.5個百分點至約59.7%。

社區增值服務毛利率下降主要由於(i)疫情反覆，廣告市場需求疲軟；(ii)本集團看好業主群消費潛力，正進行由代銷轉型購銷業務模式以提高供應端議價能力、賺取超額利潤，目前正經歷轉型初期，新增招聘專業人才成本相對上升。

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影響後，經調整後的社區增值服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約67.4%下降約6.7個百分點至約60.7%。

(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2021年6月30日止六個月的約50.4%下降23.2個百分點至約27.2%。

非業主增值服務毛利率下降主要由於低毛利率的開荒清潔及特約服務佔比增加，高毛利率的車位及尾盤銷售服務佔比減少。

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影響後，經調整後的非業主增值服務分部的毛利率由2021年6月30日止六個月的約50.4%下降23.1個百分點至約27.3%。

(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2021年6月30日止六個月的約9.4%下降0.7個百分點至約8.7%，「三供一業」物業管理及其他相關服務毛利率下降主要由於本期增長顯著的社區增值服務中低毛利率結構業務佔比較大所致。

期內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約5.9%上升1.8個百分點至約7.7%，「三供一業」供熱服務毛利率上升主要由於分離移交改革對設施設備更新改造帶來的節能增效。

(v) 城市服務

期內，城市服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約19.3%下降1.2個百分點至約18.1%。

城市服務毛利率下降主要由於本期油價上漲致運營成本上升。

剔除收併購帶來的無形資產－合同及客戶關係等攤銷成本因素影響後，經調整後的城市服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約23.6%下降2.1個百分點至約21.5%。

(vi) 商業運營服務

期內，商業運營服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約56.1%下降19.7個百分點至約36.4%。

商業運營服務毛利率降低主要是源於新拓項目爬坡期毛利率較低所致。

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影響後，經調整的商業運營服務分部的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約56.1%下降17.3個百分點至約38.8%。

銷售及營銷開支

期內，銷售及營銷開支約人民幣161.5百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣104.5百萬元增加約54.5%。

銷售及營銷開支增加主要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拓展費用增加。

行政開支

期內，行政開支約人民幣1,939.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,224.0百萬元增加約58.4%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模隨着其總收費管理面積增加而擴大，行政開支率由2021年同期約10.6%下降0.9個百分點至約9.7%。

剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2021年同期約9.7%下降0.1個百分點至約9.6%。

其他收入

期內，其他收入約人民幣174.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣90.6百萬元增加約92.9%。

其他收入增加主要由於上年新收購若干大型物管公司，引起業務規模擴大，相應收到的就業、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357.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的收益約人民幣424.8百萬元減少約人民幣67.0百萬元。

其他收益－淨額減少主要由於匯兑收益淨額及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較上年同期減少所致。

財務成本－淨額

期內，財務成本－淨額約人民幣80.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣16.3百萬元上升約人民幣63.8百萬元。

財務成本－淨額上升主要由於借款利息支出及租賃負債的未確認融資費用攤銷增加所致。

所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣818.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣774.3百萬元增加約5.7%。

所得稅費用增加主要由於本集團截至2022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2,751.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,226.2百萬元增加約23.6%。

期內，本公司股東應佔利潤約人民幣2,575.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,113.0百萬元增加約21.9%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣176.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣113.2百萬元增加約55.6%。

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。

於2022年6月30日，本集團的無形資產約人民幣28,426.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣27,944.8百萬元增加約人民幣481.9百萬元，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586.2百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣188.7百萬元、品牌約人民幣96.9百萬元以及合同資產結轉為特許經營權106.3百萬元。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542.6百萬元。

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2022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4,078.5百萬元，較2021年12月31日約人民幣4,164.5百萬元減少約人民幣86.0百萬元，主要由於本集團期內對若干投資進行處置所致。

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2022年6月30日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣13,035.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣10,288.4百萬元增加約人民幣2,746.6百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長及期內新拓展業務帶來的應收賬款增加。

其他應收款項淨額由2021年12月31日約人民幣4,188.9百萬元增加至2022年6月30日約人民幣4,297.6百萬元，增加約人民幣108.7百萬元。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產包含對理財產品、上市實體及於封閉式基金的投資。

於2022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3,802.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,656.2百萬元增加約人民幣146.4百萬元，主要由於本集團為了提高閒置資金收益率，增加購買理財產品本期期末餘額主要由2021年下半年購買但尚未到期的理財產品構成，期內新增購買的理財產品餘額佔比較小。

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2021年12月31日約人民幣4,535.7百萬元增加至2022年6月30日約人民幣5,610.2百萬元，增加約人民幣1,074.5百萬元，主要是受益於隨著收費管理面積的增加物業服務費預繳款項及期內新拓展業務所帶來的預收賬款增加所致。

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2022年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣5,109.0百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣4,494.4百萬元，增加約人民幣614.6百萬元，主要由於材料採購成本、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；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2021年12月31日約人民幣6,858.7百萬元減少至2022年6月30日約人民幣6,656.0百萬元，主要由於應付第三方往來款減少所致。

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。

於2021年6月3日，就本公司之全資附屬公司Best Path Global Limited發行本金總額為5,038.0百萬港元的可換股債券，已於期內全額贖回並註銷。

截至2022年6月30日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,864.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,122.5百萬元)。

於2021年12月31日及2022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2022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8,990.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣11,755.9百萬元下降約人民幣2,765.2百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	(人民幣千元)	**(%)**	(人民幣千元)	(%)
人民幣	**8,881,609**	**98.8**	5,741,171	48.8
港幣	**16,704**	**0.2**	5,962,307	50.7
其他貨幣	**92,359**	**1.0**	52,423	0.5
	8,990,672	**100.0**	11,755,901	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174.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣137.3百萬元)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(「**東飛**」)業務合同的履約保證金。

截至2022年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣7,815.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣6,409.9百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)1.3倍(2021年12月31日：1.3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兑風險。

僱員及薪酬政策

截至2022年6月30日，本集團有230,896名僱員（2021年12月31日：223,667名僱員）。期內，總員工成本約人民幣7,755.5百萬元。

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。

根據經本公司股東批准而於2020年9月28日採納的本公司購股權計劃（「**購股權計劃**」），於2022年3月30日，本公司合共向5名合資格參與者（均為董事除外之僱員參與者）授出購股權，合計數量為3,240,000份購股權；此外，根據經本公司股東批准而於2018年3月13日採納的本公司上市前購股權計劃（「**上市前購股權計劃**」），本公司就2名僱員（非董事）行使購股權而配發及發行2,451,000股本公司股份。有關購股權計劃的進一步詳情請見本報告「購股權計劃」一節。

員工培訓及發展

2022年公司培訓組織形式延續線上、線下相結合的模式。為緩解疫情對線下集訓的影響，上半年度公司領導力項目、關鍵業務培養項目等開始嘗試「1+N網格化」運行模式，即在場域管理、運營管理、人員管理、資源管理的實施框架下，以分會場助教為紐帶串聯1個直播主會場與N個線下分會場，通過直播與視頻互動學習的方式還原純線下集訓場景，進而解決當下大規模線下集訓難、純線上培訓效果局限的難題。

2022年1至6月，公司「1+N網格化」累計覆蓋關鍵群體幹部約5.3萬人次，授課課時約13.95萬小時，此外1-6月各單位組織線下集訓833場次，線下培訓課時6萬小時。

2022年上半年在保障基層員工崗位勝任度的基礎上，通過培訓組織方式的轉變進一步夯實了各級管理幹部的業務與團隊管理能力，為公司戰略目標達成提供及時有效的支撐。

資產抵押

截至2022年6月30日，因本公司附屬公司滿國及東飛為各自的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，主要以其各自的數個城市服務項目的應收賬款質押和若干設備抵押，同時，附屬公司碧桂園生活服務因收併購資金需求與銀行發生借款，以其持有的滿國20.495%的股權作為質押。

或然負債

除本報告「中期財務資料附註」所披露者外，本集團概無其他或然負債。

中期股息

2021年末期股息每股人民幣29.95分（相當於35.21港仙），合共約為人民幣1,009,078,000元，已於2022年5月27日的股東週年大會上獲批准，並於2022年8月30日部分以本公司新股、部分以現金派付。

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

期內重大事項

收購鄰里樂控股全部股權

於2021年9月28日（交易時段後），碧桂園物業香港控股有限公司（「**碧桂園物業香港**」，本公司間接全資附屬公司）與彩生活服務集團有限公司（「**彩生活服務**」）簽訂股權轉讓協議，以不超過人民幣33億元的代價收購鄰里樂控股100%股權（「**目標股份**」）。鄰里樂控股持有彩生活服務之若干核心資產公司100%的股權，該等核心資產公司主要業務為於中國從事物業管理業務。目標股份已根據協議條款質押予碧桂園物業香港。

於2021年9月30日，碧桂園物業香港另外向彩生活服務借出本金為人民幣7億元之等值港幣（金額相當於第二期代價）並於2021年10月4日到期償還的貸款（「**貸款**」）。

於2021年10月4日（交易時段後），碧桂園物業香港接獲彩生活服務之控股股東花樣年控股集團有限公司（「**花樣年**」）有較大機會出現對外債務違約，及彩生活服務未能償還貸款的通知後，碧桂園物業香港根據股權轉讓協議執行質押予碧桂園物業香港之目標股份，並於2021年10月獲得目標股份之控制權。

於2022年3月28日(交易時段後),股權轉讓協議訂約各方就(其中包括)修訂代價的支付條件及安排,及貸款的償還安排簽訂補充協議(「**補充協議**」)。訂立補充協議乃考慮(其中包括)(i)保障本集團就貸款及已支付的第一期代價的權益;(ii)有助於碧桂園物業香港及彩生活服務完善並繼續履行股權轉讓協議項下的權利及義務;及(iii)補充協議中彩生活服務及其控股股東花樣年之承諾有利於保障本公司股東的權益。

截至本報告日,碧桂園物業香港已向彩生活服務支付金額為人民幣23億元之第一期代價及人民幣7億元之第二期代價。目前,收購事項的投後管理工作進展順利。

詳情請參閱本公司的日期為2021年9月28日、2021年10月4日及2022年3月28日的公告。

收購百悅智佳服務股權

於2022年2月11日,碧桂園物業香港與創辰國際有限公司、創卓國際有限公司、創沅國際有限公司、亨盛有限公司、楊劍先生(統稱「**大股東賣方**」)訂立具有約束力的股權收購協議(「**原大股東股權收購協議**」),及與創志國際有限公司、創同國際有限公司、李家城先生及馬飛先生(與大股東賣方統稱「**賣方**」)訂立具有約束力的股權收購協議(「**原小股東股權收購協議**」),內容有關碧桂園物業香港以不高於約人民幣31.29億元總代價按現金支付方式收購百悅智佳服務合共約93.76%股權(「**收購事項**」)。該等協議的條款由訂約各方經公平磋商後釐定。

於2022年3月29日,本公司及碧桂園物業香港與相關賣方分別訂立大股東第一補充協議及小股東第一補充協議,修訂原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議項下代價支付安排(包括部分代價改以發行代價股份方式支付)、業績承諾及相關事項的約定。

於2022年3月29日,碧桂園物業香港與相關賣方及上海中城雲城市運營管理有限公司(前稱上海中城雲城市建設服務有限公司)(大股東賣方關聯方)分別訂立大股東第二補充協議及小股東第二補充協議,修訂原大股東股權收購協議,原小股東股權收購協議,大股東第一補充協議和小股東第一補充協議項下在途項目及注入項目的範圍、項目的整改處理、百悅智佳服務及其附屬公司重組安排、關聯交易及往來款的處理及相關事項的約定。

收購事項的總代價不高於約人民幣31.29億元，其中(i)不高於約人民幣13.96億元將以現金分段支付及(ii)不高於約人民幣17.33億元將以本公司發行代價股份分段支付。代價股份發行總數上限為45,983,980股，佔本公司於2022年3月29日的已發行股本約1.37%。

訂立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。

截至本報告日，碧桂園物業香港基於收購事項已向賣方支付了部分代價約人民幣7.92億元，其中(i)約人民幣7.1億元(約港幣8.61億元)以現金分段支付及(ii)約人民幣8,225萬元(以原大股東股權收購協議及原小股東股權收購協議簽訂日前20個交易日香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所報每股股份平均收市價，即發行價為每股港幣46.1725元)以本公司根據一般授權發行代價股份2,182,454股(於發行當日約佔本公司已發行股份的0.06%)支付。目前，收購事項的股權交割及投後接管相關工作順利開展。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月14日、2022年3月29日及2022年5月20日的公告。

於報告期間後發生的事件

持續關連交易 — 修訂現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議

於2021年4月13日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃框架協議(「**現有物業租賃框架協議**」)，當中載有碧桂園集團(包括碧桂園控股及其附屬公司及30%受控公司)(作為出租方)向本集團(包括本公司及其附屬公司及30%受控公司)(作為承租方)出租物業的主要條款。

為了更好地適應實際業務發展，避免不必要的業務中斷，保證業務長期穩定發展及市場認可的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議，以修訂現有物業租賃框架協議，據此，(i)個別租賃合同項下的標的事項的範圍擴大，(ii)個別租賃合同的租賃期延長至由相應租約開始之日起計不超過20年，(iii)修訂租金模式，(iv)增加租金調整機制，及(v)修訂現有物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止兩個年度各年的年度上限。除上述修訂外，現有物業租賃框架協議的其他條款維持不變。

修訂現有物業租賃框架協議為本集團帶來了與碧桂園集團的長期穩定合作，令本集團可(i)擴大租賃標的範圍，更好地適應實際商業資產租賃及運營的業務發展需求；(ii)延長個別租賃期的最長期限，可避免不必要的業務中斷，確保本集團租賃資產的持續運營不會受到干擾及保持良好的運營管理水準，且對於本集團的相關分租、轉租商業資產業務，該延長符合行業慣例，可提高個別租賃期的靈活性，滿足個別租戶的長期租賃需求，可確保與租戶的長期合作；(iii)修訂租金模式可提高商業模式的靈活性，更好地適應市場及經濟環境變化；(iv)租金調整機制有利於本集團根據市況對租金水平進行定期審視及調整，確保其貼合市場公允性；及(v)本集團從轉租、分租等形式的產生穩定的租金收入及從自營等形式產生穩定營運收入，從而培育本集團商業運營業務，增長及拓寬本集團商業運營收入基礎，並將進一步增強本集團商業運營的知名度及業績記錄，從而提升未來本集團在商業運營領域的市場競爭力。

於2021年4月13日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立商業管理服務框架協議(「**現有商業管理服務框架協議**」)，當中載有本集團(包括本公司及其附屬公司及30%受控公司)向碧桂園集團(包括碧桂園控股及其附屬公司及30%受控公司)提供商業管理服務的主要條款。為確保長期穩定的業務發展及市場認可度的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)簽訂商業管理服務補充協議，以修訂現有商業管理服務框架協議，據此，個別服務合同的服務期延長至由相關個別服務合同項下服務起算日起計不超過10年。除上述修訂外，現有商業管理服務框架協議的其他條款(包括年度上限)均維持不變。

修訂現有商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期可以(i)為本集團商業管理業務的長期發展提供穩定性，且有助於市場認可度的連續性；及(ii)延長本集團商業管理業務的收入期，並有助於本集團制定與該等業務有關的長期策略。

以上持續關連交易之詳情請參閱本公司日期為2021年4月13日及2022年7月12日之公告。

回購股份

於2022年7月15日至2022年7月21日期間，本公司於公開市場上回購合共1,647,000股本公司股份，總代價(扣除相關開支前)為36,910,850港元。該等已回購股份會因此註銷。

非執行董事辭任

於2022年8月24日，本公司分別收到楊志成先生和伍碧君女士的書面辭職函，楊志成先生和伍碧君女士已辭任本公司之非執行董事職務以便分配更多的時間專注於處理碧桂園控股事務。

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，而芮萌先生為審核委員會主席。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。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2022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2022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2022年6月30日止六個月期間並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息,亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事資料變動

以下載列根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事其他主要職務變動。

陳威如先生,獨立非執行董事

於2022年2月,陳先生獲委任為Vision Deal HK Acquisition Corp.(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號:7827))之獨立非執行董事。

於截至2022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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年6月30日止之六個月內,本公司以總代價(扣除所有相關開支前)61,423,300港元於聯交所回購合共1,493,000股本公司股份。該等回購股份隨後於期內已全數予以註銷。期內回購股份之詳情如下:

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價(扣除相關開支前)
		最高價	最低價	
		港元	港元	港元
2022年1月	1,493,000	43.75	39.25	61,423,300
	1,493,000			61,423,300

上述回購股份旨在提高對股東的回報,並反映本公司對其業務前景充滿信心,對全體股東有利。於2022年6月30日,本公司已發行股份總數為3,369,208,357股。

除上文披露者外,本公司或其任何附屬公司概無於期內購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

股本集資活動及所得款項用途

於2021年11月根據一般授權配售新股份

於2021年11月18日，本公司與配售代理UBS AG香港分行、中國國際金融香港證券有限公司及Citigroup Global Markets Limited(合稱(「**2021年11月配售代理**」))訂立配售協議(「**2021年11月配售協議**」)，據此，本公司有條件同意委任2021年11月配售代理，而2021年11月配售代理(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150,000,000股新股份(「**2021年11月配售股份**」)，價格為每股股份53.35港元(「**2021年11月配售事項**」)。根據2021年11月配售協議，2021年11月配售代理已促使2021年11月配售股份配售予不少於六名承配人，有關承配人為專業、機構及／或其他投資者。2021年11月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8,002.50百萬港元及約8,002.12百萬港元。2021年11月配售股份的總面值為15,000美元，市場價值約8,842,500,000港元(按2021年11月配售協議日期前最後完整交易日的收市價每股股份58.95港元計算，2021年11月18日股份無收市價)。每股2021年11月配售股份的淨價約53.35港元。2021年11月配售事項的先決條件已獲達成，於2021年11月26日，本公司根據於2021年5月28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53.35港元的認購價發行150,000,000股股份。

本公司從2021年11月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併購項目投資，商寫服務、商業管理服務、城市服務與生活服務類等新業務的拓展，再融資及公司營運資金。

董事認為，2021年11月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，並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。

詳情請參閱下表所述本公司相關公告。

截至本報告日，本集團已使用完畢2021年11月配售事項募集所得款項，以上股本籌資活動之所得款項的實際用途或擬定用途符合本公司已披露的計劃，所得款項的擬定及實際用途詳情如下：

公告日期	籌資活動	所得款項淨額	所得款項的擬定用途	於期內的實際所得款項用途
2021年11月18日及 2021年11月26日	於2021年11月根據一般授權配售新股份	約8,002.12百萬港元	投資與本集團主要業務相關的未來潛在收併購項目投資，商寫服務、商業管理服務、城市服務與生活服務類等新業務的拓展，再融資及公司營運資金。	截至本報告日，本集團已使用完畢約8,002.12百萬港元的配售所得款，約1,148.99百萬港元已用於已發生收併購，約112.24百萬港元已用於新業務的拓展，約6,733.23百萬港元已用於再融資及約7.66百萬港元已用於公司營運資金。

期內，本公司並無進行任何其他股本集資活動。本公司自上市至今的股本集資活動所得款均已用畢，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股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2022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	股本衍生工具內持有相關股份權益數目	總計	於2022年6月30日佔已發行總股份百分比	所持債權證數目
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,451,120,428(2)	–	1,451,120,428	43.07%	–
李長江先生*(總裁)*	實益擁有人及配偶權益	5,191,915(3)(4)	5,790,000(8)	10,981,915	0.33%	–
伍碧君女士	實益擁有人	4,471,390(3)(5)	–	4,471,390	0.13%	–
肖華先生	實益擁有人	1,435,795(3)(6)	1,520,000(8)	2,955,795	0.09%	–
郭戰軍先生	實益擁有人	815,925(3)(7)	1,200,000(8)	2,015,925	0.06%	–
楊志成先生	實益擁有人	–	2,400,000(8)	2,400,000	0.07%	–

附註：

(1) 於2022年6月30日，本公司已發行股份總數為3,369,208,357股股份。

(2) 於2022年6月30日，必勝有限公司(「**必勝**」)及Fortune Warrior Global Limited(「**Fortune Warrior**」)分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000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。

(3) 有關權益包括行使根據當時股東於2018年3月13日採納的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。

(4) 該等股份指李長江先生配偶黃志華女士持有的於二級市場購入的1,283,000股股份、李長江先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的19,515股股份及李長江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3,889,400股股份。

(5) 該等股份指伍碧君女士因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股而獲分派的56,190股股份、伍碧君女士於二級市場購入的177,000股股份及伍碧君女士行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,238,200股股份。

(6) 該等股份指肖華先生因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股而獲分派的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1,430,200股股份。

(7) 該等股份指郭戰軍先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的4,725股股份及郭戰軍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811,200股股份。

(8) 有關權益乃根據當時股東於2020年9月28日採納的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	所持股份數目	於2022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	四川嘉寶生活服務集團股份有限公司	於受控制法團的權益	177,584,598	99.71%

附註：

(1) 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2022年6月30日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。

除上文所披露者外，於2022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2022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	1,326,120,428 (L)	39.36%
陳翀先生(2)	配偶權益	1,451,120,428 (L)	43.07%

附註：

L－好倉
S－淡倉

(1) 於2022年6月30日，本公司已發行股份總數為3,369,208,357股股份。

(2) 根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2022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。

權益披露

購股權計劃

(a) 上市前購股權計劃

於2018年3月13日，本公司當時的股東採納上市前購股權計劃。其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案作出修訂(有關修訂的詳情，請參閱本公司日期為2019年10月16日的公告及本公司日期為2019年10月22日的通函)。以下為上市前購股權計劃的主要條款概要：

(i) 目的

上市前購股權計劃旨在使本公司能夠向合資格參與人授出購股權，作為對本集團作出貢獻的獎勵或報酬。

(ii) 參與人

以下人士符合資格參與上市前購股權計劃：

- 本集團的任何全職僱員、行政人員及高級職員；
- 本集團的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- 董事會及其獲授權人士酌情認為已對或將對本公司作出貢獻的任何其他合資格人士。

(iii) 可供認購股份的最大數目

期內，根據上市前購股權計劃發行合共2,451,000股股份，而截至本報告日，上市前購股權計劃下可授出的最大股份總數為132,948,000股均已被行使並發行。

(iv) 每名參與人可獲授購股權上限

每名合資格參與人在任何12個月內獲授的購股權(包括上市前購股權計劃下已行使或未行使的期權)予以行使時所發行及將發行的證券，不得超過本公司已發行股份的1%。

(v) 購股權行使期限

承授人行使上市前購股權計劃之購股權的期限不得遲於授出日期起計五年。

(vi) 付款以接納購股權要約

參與者須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

行使價格為每股0.94港元，乃基於本公司委聘的獨立估值師編製的估值報告，經參考股份於2017年12月31日的公允價值釐定。

(viii) 計劃尚餘的有效期

上市前購股權計劃自2018年3月13日起計180日期間有效及具有效力，並在該期間過後不可再授出期權。除此以外，上市前購股權計劃的條款仍具有十足效力及作用，已授出並尚未行使的購股權繼續有效並可在行使期限內予以行使。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向13名僱員（含4名董事）及2名碧桂園控股僱員合計15名合資格人士共授出132,948,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為108,375,000港元（折合約人民幣86,667,000元）。

於本報告期內，本公司就2名僱員（均為董事除外之合資格參與人）行使購股權而配發及發行2,451,000股股份，在緊接2022年3月29日為行使購股權的日期之前股份加權平均收市價為每股股份32.90港元。

除已披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據上市前購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

期內，上市前購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

	可認購股份之購股權								
承授人類別及姓名	於2022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	於2022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
2名僱員（均為董事除外之合資格參與人）	2,451,000	–	2,451,000	–	–	–	0.940	21.05.2018	歸屬日[1] – 20.05.2023
合計	2,451,000	–	2,451,000	–	–	–			

附註：

(1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就股份於聯交所主板上市的日期當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。

(2) 於緊接2018年5月21日授予日前之股份收市價並不適用，因本公司股份於聯交所主板上市的日期為2018年6月19日。

(3) 上市前購股權計劃開支已於2018至2021年度攤銷計入損益表，因此期內無計入損益表的購股權開支（2021年同期：人民幣0.38百萬元），相關會計政策詳見本公司於2022年4月25日發佈的2021年年度報告中綜合財務報表附註2.24「股份基礎付款」。

(b) 購股權計劃

於2020年9月28日，本公司的股東批准及採納購股權計劃。年期由採納日期起計10年，並於2030年9月27日屆滿。以下為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
- 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) 可供發行的股份總數

- 根據購股權計劃可予發行之最高股份數目將為82,780,000股。
- 根據購股權計劃、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之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%。

於2022年6月30日，根據購股權計劃可予發行之股份總數為58,939,000股股份(包括已授出但尚未失效或行使之可認購52,499,000股股份之購股權)，為本公司於本報告日期已發行股本的約1.75%。

(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逾本公司已發行股份之1%。

(v) 購股權行使期限

承授人行使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

購股權計劃將於採日期起計10年內有效，該期間之後不會進一步授出購股權，但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。

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。此外，2022年3月30日的2名合資格參與者為2021年3月23日之合資格參與者。

期內，根據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2022年1月1日尚未行使	期內授出[5][7]	期內行使	期內註銷	期內失效	於2022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
董事									
楊志成先生	2,400,000	–	–	–	–	2,400,000	50.07	28.09.2020	歸屬日[1] – 27.09.2025[5]
李長江先生	5,790,000	–	–	–	–	5,790,000	50.07	28.09.2020	歸屬日[1] – 27.09.2025[5]
肖華先生	1,520,000	–	–	–	–	1,520,000	50.07	28.09.2020	歸屬日[1] – 27.09.2025[5]
郭戰軍先生	1,200,000	–	–	–	–	1,200,000	50.07	28.09.2020	歸屬日[1] – 27.09.2025[5]
董事小計	10,910,000	–	–	–	–	10,910,000			
僱員參與者	34,089,000	–	–	–	2,360,000	31,729,000	50.07	28.09.2020	歸屬日[2] – 27.09.2025[5]
	1,600,000	–	–	1,600,000	–	–	72.40	23.03.2021	歸屬日[2] – 22.03.2026[5]
	–	3,240,000	–	–	–	3,240,000	50.07	30.03.2022	歸屬日[3] – 29.03.2027[5]
服務提供者[4]	6,680,000	–	–	–	60,000	6,620,000	50.07	28.09.2020	歸屬日[1] – 27.09.2025[5]
合資格參與者小計（除董事外）	42,369,000	3,240,000	–	1,600,000	2,420,000	41,589,000			
總計	53,279,000	3,240,000	–	1,600,000	2,420,000	52,499,000			

附註：

(1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至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。

(2) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2020年9月28日及2021年3月23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6名僱員（除董事外）持有之4,000,000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。

* *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（即行使價為港幣72.40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) 購股權計劃授予日（即2020年9月28日）時之4名服務提供者於2022年1月1日尚未行使購股權為6,680,000股股份，期內無行使購股權。期內其中一名服務提供者由於2021年度個人業績不達標，故已獲授的購股權中60,000股股份失效，於2022年6月30日尚未行使購股權為6,620,000股股份，期內無購股權授出或註銷。除2021年度，其中1名服務提供者成為本集團僱員，另外1名服務提供者在2021年1月至11月期間曾轉職成為本集團僱員，期後繼續擔任本集團服務提供者外，本期間承授人身份無變化。

(5) 本公司根據購股權計劃的條款於2022年3月30日向合資格參與者（均為本集團僱員）共授出3,240,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣7,206,735元，2021年3月23日向合資格參與者（均為本集團僱員）共授出1,600,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣17,738,737元及2020年9月28日向合資格參與者共授出71,500,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣530,706,416元。

(6) 期內，本公司授予之合資格參與者均為本集團僱員且均不屬於(i)關連人士；(ii)獲授股份超出1%個人限額的參與者；及(iii)在任何12個月內獲授予股份超出本公司已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。

(7) 本公司根據購股權計劃的條款於2022年3月30日向5名合資格參與者共授出3,240,000股股份的購股權，於緊接2022年3月30日授予日前之股份收市價為港幣31.30元。

(8) 期內計入損益表的購股權開支約人民幣10.99百萬元(2021年同期：人民幣107.74百萬元)，相關會計政策詳見本公司於2022年4月25日發佈的2021年年度報告中綜合財務報表附註2.24「股份基礎付款」。

(9) 在按照購股權計劃的條款符合歸屬條件及購股權未失效的情況下，購股權可由承授人分別於2025年9月27日、2026年3月22日及2027年3月29日前行使。

除上文所披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據購股權計劃被授出、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 **2022年** **人民幣千元**	2021年 人民幣千元
收入	6	**20,055,434**	11,559,848
服務成本	9	**(14,023,176)**	(7,603,528)
商品銷售成本	9	**(645,307)**	(96,581)
毛利		**5,386,951**	3,859,739
銷售及營銷開支	9	**(161,499)**	(104,494)
行政開支	9	**(1,939,072)**	(1,224,005)
金融資產減值損失淨額	9	**(192,511)**	(35,611)
其他收入	7	**174,770**	90,587
其他收益 — 淨額	8	**357,840**	424,754
經營利潤		**3,626,479**	3,010,970
財務收入	10	**60,480**	53,245
財務成本	10	**(140,565)**	(69,537)
財務成本 — 淨額	10	**(80,085)**	(16,292)
採用權益法入賬的應佔投資業績	18	**24,271**	5,849
所得稅前利潤		**3,570,665**	3,000,527
所得稅費用	11	**(818,746)**	(774,302)
期內利潤		**2,751,919**	2,226,225
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		**2,575,786**	2,113,001
— 非控制性權益		**176,133**	113,224
		2,751,919	2,226,225
其他綜合收益			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣折算差異		**(15,435)**	(80,921)
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	**130,974**	–
期內其他綜合收益總額，稅後淨額		**115,539**	(80,921)
期內綜合收益總額		**2,867,458**	2,145,304
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司股東		**2,694,277**	2,032,080
— 非控制性權益		**173,181**	113,224
		2,867,458	2,145,304
本公司股東應佔每股盈利(以人民幣分／股表示)			
— 基本	12	**76.51**	69.87
— 攤薄	12	**76.51**	69.81

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 於2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2021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	**1,403,057**	1,365,576
使用權資產	15	**262,833**	263,688
投資物業	16	**1,148,128**	936,082
無形資產	17	**28,426,725**	27,944,798
採用權益法入賬的投資	18	**419,373**	397,750
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	19	**4,078,525**	4,164,466
合同資產	20	**414,207**	390,725
遞延所得稅資產		**194,092**	149,177
		36,346,940	35,612,262
流動資產			
存貨		**187,243**	210,514
貿易及其他應收款項	21	**18,590,403**	15,577,884
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	23	**3,802,586**	3,656,197
受限制銀行存款	22	**174,339**	137,282
現金及現金等價物	22	**8,816,333**	11,618,619
		31,570,904	31,200,496
總資產		**67,917,844**	66,812,758

	附註	未經審核 於2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 於2021年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	24	**27,213,853**	27,202,614
其他儲備	25	**596,951**	468,640
留存收益	26	**10,083,180**	8,515,620
		37,893,984	36,186,874
非控制性權益		**2,345,619**	2,186,619
總權益		**40,239,603**	38,373,493
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	29	**508,754**	442,175
租賃負債	15	**1,139,059**	931,685
遞延所得稅負債		**2,274,725**	2,274,849
		3,922,538	3,648,709
流動負債			
合同負債		**5,610,172**	4,535,710
貿易及其他應付款項	28	**15,702,177**	14,412,941
即期所得稅負債		**822,495**	887,709
可換股債券		**–**	4,064,827
銀行及其他借款	29	**1,355,683**	680,363
租賃負債	15	**265,176**	209,006
		23,755,703	24,790,556
總負債		**27,678,241**	28,439,265
權益及負債總額		**67,917,844**	66,812,758

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第43頁至第88頁之中期財務資料已於2022年8月24日獲董事會批准，並代表其簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

中期簡明綜合權益變動表

		未經審核					
		本公司股東應佔					
	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	非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘		8,361,602	917,351	5,286,787	14,565,740	1,593,298	16,159,038
綜合收益							
期內利潤		–	–	2,113,001	2,113,001	113,224	2,226,225
其他綜合收益		–	(80,921)	–	(80,921)	–	(80,921)
截至2021年6月30日止期間的綜合收益總額		–	(80,921)	2,113,001	2,032,080	113,224	2,145,304
與本公司股東的交易							
發行股份		8,538,383	–	–	8,538,383	–	8,538,383
員工股份計劃							
— 員工服務價值		–	107,744	–	107,744	–	107,744
— 行使購股權		792,243	(136,178)	–	656,065	–	656,065
與非控制性權益的交易		–	(2,681)	–	(2,681)	2,681	–
業務合併產生的非控制性權益		–	–	–	–	297,074	297,074
來自非控制性權益的注資		–	–	–	–	2,450	2,450
可換股債券的權益部分		–	99,365	–	99,365	–	99,365
轉換可換股債券		3,337,597	(133,924)	–	3,203,673	–	3,203,673
股息		–	–	(703,069)	(703,069)	(5,889)	(708,958)
與股東的交易總額		12,668,223	(65,674)	(703,069)	11,899,480	296,316	12,195,796
於2021年6月30日的結餘		21,029,825	770,756	6,696,719	28,497,300	2,002,838	30,500,138

	附註	未經審核 本公司股東應佔 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	非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘		**27,202,614**	**468,640**	**8,515,620**	**36,186,874**	**2,186,619**	**38,373,493**
綜合收益							
期內利潤		**–**	**–**	**2,575,786**	**2,575,786**	**176,133**	**2,751,919**
其他綜合收益		**–**	**118,491**	**–**	**118,491**	**(2,952)**	**115,539**
截至2022年6月30日止期間的綜合收益總額		**–**	**118,491**	**2,575,786**	**2,694,277**	**173,181**	**2,867,458**
與本公司股東的交易							
代價發行	24(c)	**58,846**	**–**	**–**	**58,846**	**–**	**58,846**
購回股份	24(b)	**(50,251)**	**–**	**–**	**(50,251)**	**–**	**(50,251)**
員工股份計劃							
— 員工服務價值		**–**	**10,990**	**–**	**10,990**	**–**	**10,990**
— 行使購股權	24(a)、25	**2,644**	**(769)**	**–**	**1,875**	**–**	**1,875**
來自非控制性權益的注資		**–**	**–**	**–**	**–**	**12,807**	**12,807**
與非控制性權益的交易		**–**	**451**	**–**	**451**	**(3,801)**	**(3,350)**
業務合併產生的非控制性權益	30	**–**	**–**	**–**	**–**	**17,353**	**17,353**
出售按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產		**–**	**(852)**	**852**	**–**	**–**	**–**
股息	13	**–**	**–**	**(1,009,078)**	**(1,009,078)**	**(40,540)**	**(1,049,618)**
與股東的交易總額		**11,239**	**9,820**	**(1,008,226)**	**(987,167)**	**(14,181)**	**(1,001,348)**
於2022年6月30日的結餘		**27,213,853**	**596,951**	**10,083,180**	**37,893,984**	**2,345,619**	**40,239,603**

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 **2022年** **人民幣千元**	 2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動產生的現金		**3,374,417**	1,235,735
已付所得稅		**(1,028,074)**	(732,678)
經營活動所得現金淨額		**2,346,343**	503,057
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	30	**(505,678)**	(4,890,390)
以前年度其他應付款業務合併結算		**(142,519)**	(426,120)
已收採用權益法入賬的投資之股息	18	**864**	5,154
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		**63,565**	–
於採用權益法入賬的投資付款	18	**(38,128)**	(1,487)
購買物業、廠房及設備	14	**(371,062)**	(62,271)
購買無形資產	17	**(84,285)**	(18,134)
購買投資物業	16	**(3,943)**	–
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款		**(3,292,310)**	(2,260,000)
採用權益法出售權益之所得款項		**52,023**	–
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之付款		**–**	(904,469)
出售物業、廠房及設備之所得款項		**164,253**	36,201
出售按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之所得款項		**3,303,804**	2,013,768
出售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		**33,341**	–
出售其他無形資產之所得款項		**872**	–
提供予第三方的貸款	21	**(510,849)**	(732,982)
已收利息	10	**60,480**	53,245
投資活動所用現金淨額		**(1,269,572)**	(7,187,485)

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
發行可換股債券之所得款項淨額		**–**	4,114,311
贖回可換股債券		**(4,279,781)**	–
銀行及其他借款之所得款項		**953,349**	179,365
根據購股權計劃發行股份		**1,875**	656,065
發行股份		**–**	8,538,383
來自非控制性權益的注資		**12,807**	2,450
與非控制性權益的交易		**(3,350)**	–
租賃付款本金部分		**(72,735)**	(81,465)
償還銀行及其他借款		**(211,450)**	(128,538)
已付租賃利息	10	**(36,810)**	(11,414)
已付銀行及其他借款的利息	10	**(49,349)**	(7,660)
購回股份	24(b)	**(50,251)**	–
派付予非控制性權益的股息		**(12,312)**	(5,889)
融資活動(所用)／所得現金淨額		**(3,748,007)**	13,255,608
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		**(2,671,236)**	6,571,180
期初現金及現金等價物		**11,618,619**	15,215,224
匯率變動對現金及現金等價物的影響		**(131,050)**	(18,606)
期末現金及現金等價物		**8,816,333**	21,767,798

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2022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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2021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2021年財務報表所述的會計政策一致，惟採納下列於2022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2022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。

3. 重大會計政策*(續)*

(b) 除會計指引第5號、香港會計準則第16號、香港會計準則第37號、香港財務報告準則第3號的修訂本及年度改進於本期間生效外，已頒佈的與本集團相關但於2022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12號(修訂本)	與因單一交易產生的資產及負債相關的遞延税項	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
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期	2024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注資	待定

上述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2021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2021年財務報表一併閱讀。

風險管理政策自截至2021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2022年6月30日					
貿易及其他應付款項(不包括應付薪酬及其他應付稅項)	**12,802,345**	**–**	**–**	**–**	**12,802,345**
租賃負債	**206,724**	**237,719**	**595,171**	**643,308**	**1,682,922**
銀行及其他借款	**1,380,066**	**165,665**	**102,817**	**404,528**	**2,053,076**
總額	**14,389,135**	**403,384**	**697,988**	**1,047,836**	**16,538,343**
於2021年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應付薪酬及其他應付稅項)	11,353,120	–	–	–	11,353,120
可換股債券	4,119,069	–	–	–	4,119,069
租賃負債	219,360	202,337	413,972	567,888	1,403,557
銀行及其他借款	753,812	36,565	40,443	567,595	1,398,415
總額	16,445,361	238,902	454,415	1,135,483	18,274,161

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2022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	**28,476**	**–**	**3,774,110**	**3,802,586**
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	**86,909**	**–**	**3,991,616**	**4,078,525**
金融資產總額	**115,385**	**–**	**7,765,726**	**7,881,111**
於2021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	26,252	–	3,629,945	3,656,197
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	130,759	–	4,033,707	4,164,466
金融資產總額	157,011	–	7,663,652	7,820,663

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2022年6月30日止六個月第3層級工具的變動：

	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2021年12月31日的期初結餘	**3,629,945**	**4,033,707**	**7,663,652**
添置	**3,292,310**	**–**	**3,292,310**
出售	**(3,303,804)**	**(202,292)**	**(3,506,096)**
公允價值變動	**155,659**	**160,201**	**315,860**
於2022年6月30日的期末結餘	**3,774,110**	**3,991,616**	**7,765,726**

(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(2021年：無重大未變現收益或虧損)。

(b) 截至2022年6月30日止六個月，公允價值層級之間並無轉換(2021年：無轉換)。

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。主要經營決策者認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

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

主要經營決策者從產品的角度來考慮業務，並識別出以下四個經營分部：

— 「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；

— 「三供一業」業務；

— 城市服務業務，包括環衛、清潔、污水及廢物處理業務；及

— 商業運營服務業務。

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

分部資產主要包括物業、廠房及設備、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、銀行及其他借款以及應付股息。

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。

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2022年及2021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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	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	**10,986,321**	5,172,302
— 社區增值服務	**2,112,282**	1,398,273
— 非業主增值服務	**1,424,001**	1,058,259
— 其他服務	**77,762**	112,037
	14,600,366	7,740,871
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	**1,508,450**	924,348
— 供熱服務	**722,537**	659,552
	2,230,987	1,583,900
來自城市服務業務之收入	**2,635,235**	2,095,043
來自商業運營服務業務之收入	**588,846**	140,034
	20,055,434	11,559,848

本集團有大量客戶，截至2022年及2021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2022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	**14,608,474**	**2,230,987**	**2,640,458**	**519,320**	**19,999,239**
在一段時間內確認	**14,298,172**	**2,011,495**	**2,281,770**	**519,320**	**19,110,757**
在某一時間點確認	**310,302**	**219,492**	**358,688**	**–**	**888,482**
來自其他來源的收入	**–**	**–**	**–**	**69,526**	**69,526**
租金收入	**–**	**–**	**–**	**69,526**	**69,526**
分部收入總額	**14,608,474**	**2,230,987**	**2,640,458**	**588,846**	**20,068,765**
減：分部間收入	**(8,108)**	**–**	**(5,223)**	**–**	**(13,331)**
來自外部客戶的收入	**14,600,366**	**2,230,987**	**2,635,235**	**588,846**	**20,055,434**
分部業績	**2,907,203**	**24,317**	**421,492**	**139,854**	**3,492,866**
採用權益法入賬的應佔投資業績	**22,221**	**366**	**1,684**	**–**	**24,271**
折舊及攤銷費用	**643,544**	**35,439**	**157,758**	**70,000**	**906,741**
金融資產減值損失淨額	**143,784**	**20,112**	**24,575**	**4,040**	**192,511**
資本開支	**364,205**	**87,694**	**148,760**	**309,090**	**909,749**

	於2022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	**50,216,945**	**2,704,332**	**4,930,780**	**1,990,584**	**59,842,641**
採用權益法入賬的投資	**255,784**	**146,697**	**16,892**	**–**	**419,373**
分部負債	**16,426,696**	**1,978,603**	**1,583,488**	**1,690,491**	**21,679,278**

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：*(續)*

	截至2021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	7,740,871	1,583,900	2,130,868	140,034	11,595,673
在一段時間內確認	7,579,069	1,566,965	2,111,637	140,034	11,397,705
在某一時間點確認	161,802	16,935	19,231	–	197,968
來自其他來源的收入	–	–	–	–	–
租金收入	–	–	–	–	–
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
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	總額 人民幣千元
分部資產	50,423,411	2,720,253	4,158,159	1,541,095	58,842,918
採用權益法入賬的投資	273,927	114,904	8,919	–	397,750
分部負債	15,186,014	2,058,589	1,453,133	1,391,606	20,089,342

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績	**3,492,866**	2,805,983
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	**157,884**	210,836
財務成本 — 淨額	**(80,085)**	(16,292)
所得稅前利潤	**3,570,665**	3,000,527

分部資產與總資產的對賬如下：

	於2022年6月30日	於2021年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	**59,842,641**	58,842,918
遞延所得稅資產	**194,092**	149,177
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	**4,078,525**	4,164,466
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	**3,802,586**	3,656,197
總資產	**67,917,844**	66,812,758

分部負債與總負債的對賬如下：

	於2022年6月30日	於2021年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	**21,679,278**	20,089,342
可換股債券	**–**	4,064,827
應付股息(附註28)	**1,037,306**	–
遞延所得稅負債	**2,274,725**	2,274,849
即期所得稅負債	**822,495**	887,709
銀行及其他借款	**1,864,437**	1,122,538
總負債	**27,678,241**	28,439,265

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助收入	**145,771**	73,848
滯納金收入	**28,999**	16,739
	174,770	90,587

8. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	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	**157,884**	210,836
匯兑收益淨額	**112,881**	206,403
已收股息	**63,565**	–
出售物業、廠房及設備之收益	**16,414**	9,668
提前終止租賃合同之收益	**1,869**	481
其他	**5,227**	(2,634)
	357,840	424,754

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用	**7,755,493**	4,164,154
清潔費用	**2,748,836**	1,451,045
保養費用	**928,049**	416,160
折舊及攤銷費用	**906,741**	420,692
安保成本	**824,951**	343,194
水電暖	**736,939**	365,077
商品銷售成本	**645,307**	96,581
供熱成本	**607,426**	632,789
綠化及園藝費用	**362,807**	224,856
短期租賃的租金開支	**205,242**	103,346
金融資產減值損失淨額	**192,511**	35,611
辦公及通信費用	**123,442**	76,403
專業服務費	**117,271**	82,794
合同服務特許權安排的建設成本	**109,911**	304,483
差旅及招待費用	**103,175**	78,462
其他稅項及附加費	**94,439**	44,149
交通費用	**72,896**	72,277
銷售服務費	**72,584**	16,306
信息技術硬件及軟件成本	**65,839**	27,832
廣告及宣傳費用	**56,572**	16,255
銀行手續費	**45,440**	51,111
社區活動費	**43,725**	20,115
其他費用	**141,969**	20,527
	16,961,565	9,064,219

10. 財務成本 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	**60,480**	53,245
財務成本：		
可換股債券的借款成本	**(54,406)**	(50,463)
租賃負債的利息開支	**(36,810)**	(11,414)
銀行及其他借款的利息開支	**(49,349)**	(7,660)
	(140,565)	(69,537)
財務成本 — 淨額	**(80,085)**	(16,292)

11. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅 — 中國	**959,736**	763,253
遞延所得稅		
— 企業所得稅	**(173,594)**	(15,699)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	**32,604**	26,748
	(140,990)	11,049
	818,746	774,302

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	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	**2,575,786**	2,113,001
已發行普通股加權平均數(千股)	**3,366,485**	3,024,207
每股基本盈利(人民幣分)	**76.51**	69.87

(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。本公司有因購股權計劃(附註27)而產生的具攤薄效應之潛在普通股。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。因此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，與假設購股權獲行使及可換股債券獲轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2022年6月30日止期間，購股權及可換股債券具有反攤薄作用，因此未列入每股攤薄盈利計算。

12. 每股盈利*(續)*

(b) 攤薄*(續)*

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	**2,575,786**	2,113,001
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)	**2,575,786**	2,122,677
已發行普通股加權平均權(千股)	**3,366,485**	3,024,207
調整 — 購股權及可換股債券(千股)	**–**	16,269
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	**3,366,485**	3,040,476
每股攤薄盈利(人民幣分)	**76.51**	69.81

13. 股息

2021年末期股息每股人民幣29.95分(相當於35.21港仙),合共約為人民幣1,009,078,000元,已於2022年5月27日的股東週年大會上獲批准,並將於2022年8月30日部分以本公司新股、部分以現金派付。

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021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2022年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	**1,365,576**
收購附屬公司(附註30)	**10,092**
其他添置	**371,062**
出售	**(147,839)**
折舊及攤銷	**(195,834)**
賬面淨值	**1,403,057**
截至2021年6月30日止六個月	
期初賬面淨值	1,249,074
收購附屬公司(附註30)	64,339
其他添置	62,271
出售	(96,533)
折舊及攤銷	(199,203)
轉入至投資物業	(29,718)
賬面淨值	1,050,230

於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣41,556,000元(2021年：人民幣56,432,000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) 在綜合資產負債表中確認的金額

綜合資產負債表列示的下列金額與租賃有關：

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2022年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	**198,094**	**5,894**	**26**	**59,674**	**263,688**
收購附屬公司(附註30)	**8,093**	**–**	**–**	**–**	**8,093**
其他添置	**62,564**	**–**	**3,926**	**–**	**66,490**
提前終止租賃合同	**(14,081)**	**–**	**–**	**–**	**(14,081)**
折舊	**(59,262)**	**(384)**	**(769)**	**(942)**	**(61,357)**
期末賬面淨值	**195,408**	**5,510**	**3,183**	**58,732**	**262,833**
於2022年6月30日					
成本	**341,219**	**9,224**	**12,929**	**66,101**	**429,473**
累計折舊	**(145,811)**	**(3,714)**	**(9,746)**	**(7,369)**	**(166,640)**
賬面淨值	**195,408**	**5,510**	**3,183**	**58,732**	**262,833**

	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2021年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	107,263	222	706	22,169	130,360
收購附屬公司	12,951	–	–	–	12,951
其他添置	46,448	1,665	8,142	26,697	82,952
提前終止租賃合同	(1,986)	–	–	–	(1,986)
折舊	(38,060)	(1,240)	(4,282)	(566)	(44,148)
期末賬面淨值	126,616	647	4,566	48,300	180,129
於2021年6月30日					
成本	205,700	2,211	9,052	50,715	267,678
累計折舊	(79,084)	(1,564)	(4,486)	(2,415)	(87,549)
賬面淨值	126,616	647	4,566	48,300	180,129

15. 租賃*(續)*

(a) 在綜合資產負債表中確認的金額*(續)*

租賃負債

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
即期	**265,176**	209,006
非即期	**1,139,059**	931,685
	1,404,235	1,140,691

(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 2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用		
房屋	**59,262**	38,060
運輸設備	**384**	1,240
機械	**769**	4,282
土地使用權	**942**	566
	61,357	44,148
利息開支(計入「財務成本」)	**36,810**	11,414
與短期租賃相關的開支(計入「銷售成本」及「行政開支」)	**158,036**	79,576
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」)	**47,206**	23,770

截至2022年6月30日止六個月，租賃現金流出額為人民幣314,787,000元(2021年：人民幣112,341,000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。租賃合同一般為固定1至20年，且不得展期。租賃期限在每項租賃的基礎上進行商談，並可能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2022年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	**64,543**	**871,539**	**936,082**
添置	**3,943**	**277,646**	**281,589**
攤銷	**(2,445)**	**(67,098)**	**(69,543)**
賬面淨值	**66,041**	**1,082,087**	**1,148,128**
截至2021年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	–	–	–
收購附屬公司	33,068	–	33,068
其他添置	–	965,516	965,516
由物業、廠房及設備轉入	29,718	–	29,718
攤銷	(1,265)	(18,285)	(19,550)
賬面淨值	61,521	947,231	1,008,752

於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣41,841,000元(2021年：人民幣18,635,000元)的投資物業抵押作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註29)。

17. 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	品牌 人民幣千元 (a)	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 (b)及(c)	總額 人民幣千元
截至2022年6月30日止六個月								
期初賬面淨值	**286,370**	**6,216,821**	**24,745**	**1,961,611**	**166,231**	**8,655,778**	**19,289,020**	**27,944,798**
收購附屬公司(附註30)	**401**	**188,684**	**–**	**96,887**	**–**	**285,972**	**586,226**	**872,198**
其他添置	**84,285**	**–**	**–**	**–**	**106,323**	**190,608**	**–**	**190,608**
攤銷	**(37,378)**	**(405,042)**	**(1,237)**	**(122,424)**	**(13,926)**	**(580,007)**	**–**	**(580,007)**
出售	**(872)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(872)**	**–**	**(872)**
期末賬面淨值	**332,806**	**6,000,463**	**23,508**	**1,936,074**	**258,628**	**8,551,479**	**19,875,246**	**28,426,725**
於2022年6月30日								
成本	**409,833**	**6,959,569**	**28,663**	**2,166,442**	**283,745**	**9,848,252**	**19,877,816**	**29,726,068**
累計攤銷	**(77,027)**	**(956,245)**	**(5,155)**	**(230,368)**	**(25,117)**	**(1,293,912)**	**–**	**(1,293,912)**
累計減值	**–**	**(2,861)**	**–**	**–**	**–**	**(2,861)**	**(2,570)**	**(5,431)**
賬面淨值	**332,806**	**6,000,463**	**23,508**	**1,936,074**	**258,628**	**8,551,479**	**19,875,246**	**28,426,725**
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	1,814,360	4,361,913	6,176,273
收購附屬公司	76,581	688,209	–	1,319,904	–	2,084,694	5,009,685	7,094,379
其他添置	16,280	–	–	–	1,854	18,134	–	18,134
攤銷	(6,255)	(127,768)	(1,237)	(15,472)	(7,059)	(157,791)	–	(157,791)
期末賬面淨值	157,711	1,996,697	25,983	1,490,096	88,910	3,759,397	9,371,598	13,130,995
於2021年6月30日								
成本	181,602	2,269,539	28,663	1,513,304	96,438	4,089,546	9,374,168	13,463,714
累計攤銷	(23,891)	(269,981)	(2,680)	(23,208)	(7,528)	(327,288)	–	(327,288)
累計減值	–	(2,861)	–	–	–	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	157,711	1,996,697	25,983	1,490,096	88,910	3,759,397	9,371,598	13,130,995

17. 無形資產*(續)*

(a) 合同及客戶關係與品牌

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購若干物業管理公司(附註30)。截至各收購日期，該等公司的可識別淨資產總額約人民幣482,095,000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188,684,000元及品牌約人民幣96,887,000元。轉讓代價及被收購公司非控制性權益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。

獨立估值師已執行估值，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重要假設披露如下：

毛利率	20.66%
息稅折舊攤銷前利潤率(「EBITDA利潤率」)	17.07%
除稅後貼現率	14.90%
預計可使用年限	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重要假設披露如下：

收入增長率	3.00%
特許權使用費率	2.50%
除稅後貼現率	14.90%
預計可使用年限	10年

(b) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試

由於截至2022年6月30日並無跡象表明過往年度所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，管理層並未更新任何減值數據。

(c) 本期間業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣586,226,000元之商譽已分配至期內所收購之附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。管理層於期末前對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定，現金流量預測期為5年。

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	3.00%
預測期間之毛利率	26.15%-45.30%
預測期間之EBITDA利潤率	18.55%-35.76%
終端增長率	3.00%
除稅前貼現率	17.71%

根據管理層對期內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2022年6月30日毋須計提減值撥備。

18. 採用權益法入賬的投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	**397,750**	312,220
經營成果所佔份額	**24,271**	5,849
添置	**38,128**	1,487
出售	**(41,517)**	–
已收股息	**(864)**	(5,154)
收購附屬公司(附註30)	**1,605**	1,948
於6月30日	**419,373**	316,350

於2022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2022年	於2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
上市權益證券	**86,909**	130,759
非上市權益投資	**3,991,616**	4,033,707
	4,078,525	4,164,466

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2022年	於2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
合同資產	**414,207**	390,725

根據與當地政府部門訂立的污水和廢物處理的合同特許服務協議，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。工程竣工後，合同資產餘額將轉入特許無形資產。

21. 貿易其他應收款項

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方(附註31(e))	**556,163**	882,225
— 第三方	**12,909,995**	9,686,278
	13,466,158	10,568,503
減：貿易應收款項減值撥備(b)	**(431,145)**	(280,150)
	13,035,013	10,288,353
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	**504,002**	555,326
— 按金	**511,447**	513,765
— 向第三方提供的股權質押貸款(d)	**2,850,305**	2,328,928
— 其他(e)	**542,239**	859,763
	4,407,993	4,257,782
減：其他應收款項減值撥備(c)	**(110,401)**	(68,885)
	4,297,592	4,188,897
預付供應商款項		
— 關聯方	**3,194**	5,309
— 第三方	**1,089,610**	973,604
	1,092,804	978,913
	164,994	121,721
預付税項	**18,590,403**	15,577,884

於2022年6月30日及2021年12月31日，大部分貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，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、供熱服務收入與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、供熱服務收入及商業運營服務收入。

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2022年6月30日人民幣千元	於2021年12月31日人民幣千元
0至180天	**9,895,876**	7,746,716
181至365天	**1,801,881**	1,577,206
1至2年	**1,496,322**	1,069,344
2至3年	**163,098**	104,944
3年以上	**108,981**	70,293
	13,466,158	10,568,503

(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	
	2022年人民幣千元	2021年人民幣千元
於1月1日	**280,150**	147,600
於損益確認的虧損準備撥備	**150,995**	22,809
於6月30日	**431,145**	170,409

21. 貿易其他應收款項*(續)*

(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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	**68,885**	13,969
於損益確認的虧損準備撥備	**41,516**	12,802
於6月30日	**110,401**	26,771

(d) 本集團向第三方提供短期貸款，以相應方持有的股權質押。提供予第三方的貸款按年利率6%至10%計息。

(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2022年	於2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金(a)	**8,990,672**	11,755,901
減：受限制銀行存款(b)	**(174,339)**	(137,282)
現金及現金等價物	**8,816,333**	11,618,619

22. 現金及現金等價物及受限制銀行存款*(續)*

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
人民幣	**8,881,609**	5,741,171
港幣	**16,704**	5,962,307
其他貨幣	**92,359**	52,423
	8,990,672	11,755,901

(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以及有關城市服務業務的若干合同作出的履約保證金。

23. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
理財產品(a)	**3,228,261**	3,100,853
投資於封閉式基金(b)	**545,849**	529,092
其他	**28,476**	26,252
	3,802,586	3,656,197

(a) 本集團投資於多款理財產品。該等產品期限大多為12個月。預期收益率介乎6.0%至8.0%。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。

24. 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						
每股面值0.0001美元的法定股本		10,000,000,000	1,000,000			
於2021年1月1日、2021年6月30日、2022年1月1日及2022年6月30日		10,000,000,000	1,000,000			
於2021年1月1日		2,932,373,600	293,237	1,875	8,359,727	8,361,602
員工股份計劃－行使購股權		54,955,400	5,496	35	792,208	792,243
配售股份		139,380,000	13,938	89	8,538,294	8,538,383
轉換可換股債券		97,656,221	9,766	63	3,337,534	3,337,597
於2021年6月30日		3,224,365,221	322,437	2,062	21,027,763	21,029,825
於2022年1月1日		**3,366,067,903**	**336,606**	**2,151**	**27,200,463**	**27,202,614**
員工股份計劃－行使購股權	(a)、27	**2,451,000**	**245**	**2**	**2,642**	**2,644**
註銷股份	(b)	**(1,493,000)**	**(149)**	**(1)**	**(50,250)**	**(50,251)**
代價發行	(c)	**2,182,454**	**218**	**2**	**58,844**	**58,846**
於2022年6月30日		**3,369,208,357**	**336,920**	**2,154**	**27,211,699**	**27,213,853**

(a) 截至2022年6月30日止六個月，由於若干董事行使根據本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的購股權（附註27(a)），本公司發行2,451,000股股份，籌集所得款項淨額共約2,304,000港元（相當於約人民幣1,875,000元）。此外，相關股份基礎付款儲備人民幣769,000元因上述行使購股權而轉入股份溢價賬。

(b) 截至2022年6月30日止六個月，本公司購回並註銷合共1,493,000股股份。購回及註銷已於2022年5月27日舉行的股東週年大會上獲股東批准。就購回該等股份支付的總代價為人民幣50,251,000元，已從本公司股東應佔權益中扣除。收購股份支付的加權平均價格為每股41.22港元，價格介乎39.25港元至43.75港元。

(c) 於2022年5月20日，本公司向第三方發行2,182,454股代價股份，以收購中梁百悅智佳服務有限公司（「百悅智佳服務」）（附註30）。

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	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	283,722	–	(12,743)	239,402	406,970	917,351
其他綜合收益	–	–	(80,921)	–	–	(80,921)
非控制性權益交易	–	–	–	–	(2,681)	(2,681)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	–	–	–	107,744	–	107,744
— 行使購股權	–	–	–	(136,178)	–	(136,178)
可換股債券的權益部分	–	–	–	–	99,365	99,365
轉換可換股債券	–	–	–	–	(133,924)	(133,924)
於2021年6月30日	283,722	–	(93,664)	210,968	369,730	770,756
於2022年1月1日	**385,215**	**(64,462)**	**(16,251)**	**291,089**	**(126,951)**	**468,640**
其他綜合收益	**–**	**130,974**	**(12,483)**	**–**	**–**	**118,491**
非控制性權益交易	**–**	**–**	**–**	**–**	**451**	**451**
員工股份計劃						
— 員工服務價值	**–**	**–**	**–**	**10,990**	**–**	**10,990**
— 行使購股權(附註27)	**–**	**–**	**–**	**(769)**	**–**	**(769)**
出售按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	**–**	**–**	**–**	**–**	**(852)**	**(852)**
於2022年6月30日	**385,215**	**66,512**	**(28,734)**	**301,310**	**(127,352)**	**596,951**

26. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年 **人民幣千元**	2021年 人民幣千元
於1月1日	**8,515,620**	5,286,787
期內利潤	**2,575,786**	2,113,001
出售按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	**852**	–
股息(附註13)	**(1,009,078)**	(703,069)
於6月30日	**10,083,180**	6,696,719

27. 股份基礎付款

(a) 於2018年5月，本公司根據上市前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132,948,000股股份。根據上市前購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於下列本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於本集團成功上市的財政年度(「上市年度」)歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市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。

上市前購股權計劃項下之全部購股權應於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價格每股0.94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			
	2022年		2021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	**0.94**	**2,451,000**	0.94	42,335,400
已行使*	**0.94**	**(2,451,000)**	0.94	(39,884,400)
於6月30日	**0.94**	**–**	0.94	2,451,000
於6月30日可行權的股數	**0.94**	**–**	0.94	–

* 截至2022年6月30日止六個月，於購股權獲行使當日的加權平均股份價格為30.30港元(截至2021年6月30日止六個月：70.60港元)。

27. 股份基礎付款*(續)*

(b) 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可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價格每股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			
	2022年		2021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**	**51,679,000**	50.07	71,500,000
已行使	**50.07**	**–**	50.07	(15,071,000)
已失效	**50.07**	**(2,420,000)**	50.07	–
於6月30日	**50.07**	**49,259,000**	50.07	56,429,000
於6月30日可行權的股數	**50.07**	**28,409,000**	50.07	12,569,000

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2022年6月30日，預期留任率被評估為93.6%(於2021年12月31日：97.5%)。

27. 股份基礎付款*(續)*

(c) 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可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價格每股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			
	2022年		2021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	**72.40**	**1,600,000**	–	–
已授出	**50.07**	**1,600,000**	72.40	1,600,000
已註銷	**72.40**	**(1,600,000)**	–	–
於6月30日	**50.07**	**1,600,000**	72.40	1,600,000
於6月30日可行權的股數	**50.07**	**640,000**	72.40	–

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2022年6月30日，預期留任率被評估為100%(於2021年12月31日：100%)。

27. 股份基礎付款*(續)*

(d) 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格每股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			
	2022年		2021年	
	平均行使價（港元）	**購股權數目**	平均行使價（港元）	購股權數目
於1月1日	**–**	**–**	–	–
已授出	**50.07**	**1,640,000**	–	–
於6月30日	**50.07**	**1,640,000**	–	–
於6月30日可行權的股數	**50.07**	**–**	–	–

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2022年6月30日，預期留任率被評估為100%。

28. 貿易及其他應付款項

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方(附註31(e))	**25,415**	43,342
— 第三方	**5,083,632**	4,451,055
	5,109,047	4,494,397
其他應付款項		
— 按金	**1,981,202**	1,785,935
— 暫收業主款項	**3,004,894**	2,992,989
— 尚未支付業務合併應付代價	**872,144**	840,394
— 預提及其他	**797,752**	1,239,405
	6,655,992	6,858,723
應付股息	**1,037,306**	–
應付薪酬	**2,215,854**	2,551,125
其他應付税項	**683,978**	508,696
	15,702,177	14,412,941

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
1年以內	**4,614,431**	4,375,113
1至2年	**391,155**	96,322
2至3年	**87,746**	16,735
3年以上	**15,715**	6,227
	5,109,047	4,494,397

29. 銀行及其他借款

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
非流動負債：		
— 有抵押	**386,776**	442,175
— 無抵押	**121,978**	–
	508,754	442,175
計入流動負債：		
— 有抵押	**826,562**	680,363
— 無抵押	**529,121**	–
	1,355,683	680,363
銀行及其他借款總額	**1,864,437**	1,122,538

本集團於2022年6月30日的借款為人民幣1,213,338,000元(2021年：人民幣1,122,538,000元)，主要以本集團總賬面值淨值為人民幣83,397,000元(2021年：人民幣97,055,000元)的若干房屋及運輸設備抵押以及總賬面值淨值為人民幣1,342,988,000元(2021年：人民幣393,447,980元)的數個城市服務項目的貿易應收款項和若干股權質押。

於2022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2022年6月30日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
1年以內	**1,355,683**	680,363
1年以上但未超過2年	**148,322**	49,325
2年以上但未超過5年	**53,882**	29,800
5年以上	**306,550**	363,050
	1,864,437	1,122,538

29. 銀行及其他借款*(續)*

截至2022年6月30日止期間的加權平均實際年利率為4.65%(2021年：5.58%)。

銀行及其他借款的賬面值以人民幣計值。

即期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. 業務合併

於2022年3月，本集團已向第三方收購百悅智佳服務的100%股權，固定現金代價為人民幣912,411,000元，或有現金代價不超過人民幣35,422,000元及2,182,454股代價股份。此外，本集團已有條件同意就日後的在途項目及注入項目分別支付人民幣720,000,000元及人民幣1,571,440,000元，該事項有待進一步協商。

期內，本集團亦向第三方收購其他若干物業管理及媒體公司，固定現金代價總額為人民幣41,254,000元，或有現金代價不超過人民幣3,035,000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。

30. 業務合併(續)

收購代價、所收購的淨資產及商譽明細載列如下：

	百悅智佳服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
總收購代價			
— 固定現金代價：	**912,411**	**41,254**	**953,665**
於2022年6月30日結清	**789,797**	**28,056**	**817,853**
於2022年6月30日尚未支付	**122,614**	**13,198**	**135,812**
— 代價股份	**58,846**	**–**	**58,846**
— 估計或有代價	**35,422**	**3,035**	**38,457**
於2022年6月30日尚未支付	**35,422**	**3,035**	**38,457**
	1,006,679	**44,289**	**1,050,968**
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(附註14)	**9,151**	**941**	**10,092**
— 使用權資產(附註15)	**6,004**	**2,089**	**8,093**
— 其他無形資產(附註17)	**285,731**	**241**	**285,972**
已識別合同及客戶關係與品牌	**285,571**	**–**	**285,571**
軟件	**160**	**241**	**401**
— 採用權益法入賬的投資(附註18)	**–**	**1,605**	**1,605**
— 存貨	**1,060**	**248**	**1,308**
— 貿易及其他應收款項	**1,058,068**	**17,869**	**1,075,937**
— 現金及現金等價物	**67,175**	**42,708**	**109,883**
— 租賃負債	**(6,004)**	**(2,089)**	**(8,093)**
— 遞延所得稅負債	**(71,393)**	**–**	**(71,393)**
— 合同負債	**(330,781)**	**(5,401)**	**(336,182)**
— 貿易及其他應付款項	**(536,455)**	**(21,699)**	**(558,154)**
— 即期所得稅負債	**(35,466)**	**(1,507)**	**(36,973)**
所收購可識別淨資產總額	**447,090**	**35,005**	**482,095**
非控制性權益	**(973)**	**(16,380)**	**(17,353)**
商譽(附註17)	**560,562**	**25,664**	**586,226**
	1,006,679	**44,289**	**1,050,968**
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：			
現金代價之部分結算	**789,797**	**28,056**	**817,853**
減：所收購附屬公司之現金及現金等價物	**(67,175)**	**(42,708)**	**(109,883)**
過往年度付款	**(202,292)**	**–**	**(202,292)**
收購現金流出淨額	**520,330**	**(14,652)**	**505,678**

30. 業務合併*(續)*

(a) 其他無形資產包括有關收購的已識別合同及客戶關係以及品牌人民幣285,571,000元，已由本集團確認(附註17)。

(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被收購實體可識別資產淨值的份額確認。

(d) 所收購業務於各自收購日期至2022年6月30日期間入賬本集團收入總額人民幣350,068,000元及淨利潤人民幣54,636,000元。倘該等公司已自2022年1月1日起匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列預估收入人民幣20,279,374,000元及淨利潤人民幣2,769,344,000元。

31. 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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	**1,089,629**	1,006,000
— 由最終控股股東共同控制的實體	**129,079**	81,154
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	**23,121**	30,724
	1,241,829	1,117,878
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	**28,281**	16,483
— 由最終控股股東的近親控制的實體	**1,904**	14,484
	30,185	30,967
添置投資物業		
— 由最終控股股東控制的實體	**103,976**	327,255
— 由最終控股股東共同控制的實體	**189,434**	591,305
	293,410	918,560

31. 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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息開支		
— 由最終控股股東控制的實體	**14,091**	2,673
— 由最終控股股東共同控制的實體	**11,794**	4,829
	25,885	7,502
償還租賃負債		
— 由最終控股股東控制的實體	**31,733**	4,762
— 由最終控股股東共同控制的實體	**79,297**	10,652
	111,030	15,414

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」)之附屬公司佛山區順德碧桂園物業發展有限公司(「佛山順德」)訂立商標許可協議，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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅、股份基礎薪酬開支及其他僱員福利	**27,904**	55,982

31. 關聯方交易*(續)*

(e) 與關聯方的結餘

	於2022年6月30日 人民幣千元	於2021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	**329,958**	642,628
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	**58,984**	42,702
— 由最終控股股東共同控制的實體	**166,043**	192,327
— 由最終控股股東的近親控制的實體	**1,178**	4,568
	556,163	882,225
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	**23,459**	22,124
— 由最終控股股東共同控制的實體	**453**	15,042
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	**383**	233
— 由最終控股股東的近親控制的實體	**1,120**	5,943
	25,415	43,342

32. 或有負債

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」)為本集團於收購日(即2021年9月30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月末財信服務的個別銀行賬戶被司法凍結，經後期財信集團提供資料及我方查證，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責任。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；(2)另七個主體(含財信服務)提供連帶保證責任。本公司對財信服務簽署的保證協議之有效性及其締約過程合法性存異議，以及在收購日後仍可約束財信服務存異議。另，財信集團確認除此之外，財信服務在收購日前概無其他對外擔保事項。截至2022年6月30日，相關債務涉及擔保金額約為7億人民幣。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協議的有關約定及承諾，本公司將採取法律訴訟等系列措施維護本公司合法權益。

33. 於報告期間後發生的事件

於2022年7月15日至2022年7月21日期間，本公司於市場上回購合共1,647,000股股份，總代價(扣除最高及最低價以及相關開支前)為36,910,850港元。該等已回購股份並未註銷。

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C112031

Serving you a better life

服 務 成 就 美 好 生 活