

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。



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

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2022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2021年同期約人民幣11,559.8百萬元增至約人民幣20,055.4百萬元，增幅約73.5%。
- 本集團期內毛利由2021年同期約人民幣3,859.7百萬元增至約人民幣5,387.0百萬元，增幅約39.6%。
- 本集團期內行政開支率由2021年同期約10.6%下降0.9個百分點至約9.7%。
- 本集團期內淨利潤由2021年同期約人民幣2,226.2百萬元增至約人民幣2,751.9百萬元，增幅約23.6%。其中，期內淨利潤受到可換股債券計提的利息支出、購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產未實現的收益以及收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本的因素影響，合計削減淨利潤約人民幣348.0百萬元(2021年同期：約人民幣128.2百萬元)。
- 期內，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%。本公司股東的核心淨利潤*由2021年同期約人民幣2,214.5百萬元增至約人民幣2,891.0百萬元，增幅約30.5%。

- 期內，每股基本盈利由2021年同期約人民幣69.87分增至約人民幣76.51分，增幅約9.5%。
- 期內，每股攤薄盈利由2021年同期約人民幣69.81分增至約人民幣76.51分，增幅約9.6%。
- 截至2022年6月30日，本集團的銀行存款和現金總額約人民幣8,990.7百萬元(2021年12月31日：約人民幣11,755.9百萬元)。本集團的經營活動所得現金淨額由2021年同期約人民幣503.1百萬元增至約人民幣2,346.3百萬元，增幅約366.4%，本期經營活動所得現金淨額是期內淨利潤的0.9倍(2021年同期：0.2倍)。
- 截至2022年6月30日，本集團除「三供一業」業務外的物業服務收費管理面積由2021年12月31日約765.7百萬平方米增加約77.5百萬平方米至約843.2百萬平方米，除「三供一業」業務外的物業服務合同管理面積由2021年12月31日約1,437.9百萬平方米增加約171.0百萬平方米至約1,608.9百萬平方米。另外，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約85.3百萬平方米，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積約85.2百萬平方米。

* 剔除可換股債券計提的利息支出、購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產未實現的收益以及收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

面對複雜的外部形勢考驗，碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)始終秉持扎扎實實貫徹新發展理念，落實以人民為中心的發展思想，保證業務運營穩健，保護客戶和員工的安全，以優質多樣化的物業服務助力改善民生，積極響應國家政策號召，韌性生長，為居民提供美好生活的服務。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	20,055,434	11,559,848
服務成本	7	(14,023,176)	(7,603,528)
商品銷售成本	7	(645,307)	(96,581)
毛利		5,386,951	3,859,739
銷售及營銷開支	7	(161,499)	(104,494)
行政開支	7	(1,939,072)	(1,224,005)
金融資產減值損失淨額	7	(192,511)	(35,611)
其他收入		174,770	90,587
其他收益—淨額	6	357,840	424,754
經營利潤		3,626,479	3,010,970
財務收入	8	60,480	53,245
財務成本	8	(140,565)	(69,537)
財務成本—淨額	8	(80,085)	(16,292)
採用權益法入賬的應佔投資業績		24,271	5,849
所得稅前利潤		3,570,665	3,000,527
所得稅費用	9	(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

未經審核
截至6月30日止六個月
2022年 2021年
附註 人民幣千元 人民幣千元

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

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

本公司股東應佔利潤的每股盈利

(以人民幣分／股表示)

— 基本 10 76.51 69.87

— 攤薄 10 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

		未經審核 於2022年 6月30日 附註 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		1,403,057	1,365,576
使用權資產		262,833	263,688
投資物業		1,148,128	936,082
無形資產	12	28,426,725	27,944,798
採用權益法入賬的投資		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		4,078,525	4,164,466
合同資產		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	13	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	14	3,802,586	3,656,197
受限制銀行存款		174,339	137,282
現金及現金等價物		8,816,333	11,618,619
		31,570,904	31,200,496
總資產		67,917,844	66,812,758
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	15	27,213,853	27,202,614
其他儲備		596,951	468,640
留存收益		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

		未經審核 於2022年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 於2021年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		508,754	442,175
租賃負債		1,139,059	931,685
遞延所得稅負債		2,274,725	2,274,849
		<u>3,922,538</u>	<u>3,648,709</u>
流動負債			
合同負債		5,610,172	4,535,710
貿易及其他應付款項	16	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		1,355,683	680,363
租賃負債		265,176	209,006
		<u>23,755,703</u>	<u>24,790,556</u>
總負債		<u>27,678,241</u>	<u>28,439,265</u>
權益及負債總額		<u>67,917,844</u>	<u>66,812,758</u>

以上中期簡明綜合資產負債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。
- (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. 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物業管理服務及水電暖供應(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。

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業務之收入		
— 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
	<u>14,600,366</u>	<u>7,740,871</u>
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
	<u>2,230,987</u>	<u>1,583,900</u>
來自城市服務業務之收入	<u>2,635,235</u>	<u>2,095,043</u>
來自商業運營服務業務之收入	<u>588,846</u>	<u>140,034</u>
	<u>20,055,434</u>	<u>11,559,848</u>

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。

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

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	<u>7,740,871</u>	<u>1,583,900</u>	<u>2,095,043</u>	<u>140,034</u>	<u>11,559,848</u>
分部業績	<u>2,423,049</u>	<u>6,041</u>	<u>324,617</u>	<u>52,276</u>	<u>2,805,983</u>
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	<u>178,295</u>	<u>30,373</u>	<u>42,659</u>	<u>967,264</u>	<u>1,218,591</u>

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	<u>50,423,411</u>	<u>2,720,253</u>	<u>4,158,159</u>	<u>1,541,095</u>	<u>58,842,918</u>
採用權益法入賬的投資	<u>273,927</u>	<u>114,904</u>	<u>8,919</u>	<u>–</u>	<u>397,750</u>
分部負債	<u>15,186,014</u>	<u>2,058,589</u>	<u>1,453,133</u>	<u>1,391,606</u>	<u>20,089,342</u>

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	<u>(80,085)</u>	<u>(16,292)</u>
所得稅前利潤	<u>3,570,665</u>	<u>3,000,527</u>

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	<u>3,802,586</u>	<u>3,656,197</u>
總資產	<u>67,917,844</u>	<u>66,812,758</u>

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16)	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	<u>1,864,437</u>	<u>1,122,538</u>
總負債	<u>27,678,241</u>	<u>28,439,265</u>

6. 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
匯兌收益淨額	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

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	
	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

8. 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	<u>60,480</u>	<u>53,245</u>
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	<u>(49,349)</u>	<u>(7,660)</u>
	<u>(140,565)</u>	<u>(69,537)</u>
財務成本—淨額	<u>(80,085)</u>	<u>(16,292)</u>

9. 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	<u>959,736</u>	<u>763,253</u>
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	<u>32,604</u>	<u>26,748</u>
	<u>(140,990)</u>	<u>11,049</u>
	<u>818,746</u>	<u>774,302</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	
	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)	<u>3,366,485</u>	<u>3,024,207</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>76.51</u>	<u>69.87</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，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。

	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

11. 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)。

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 (b)	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17)	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	<u>332,806</u>	<u>6,000,463</u>	<u>23,508</u>	<u>1,936,074</u>	<u>258,628</u>	<u>8,551,479</u>	<u>19,875,246</u>	<u>28,426,725</u>
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	<u>332,806</u>	<u>6,000,463</u>	<u>23,508</u>	<u>1,936,074</u>	<u>258,628</u>	<u>8,551,479</u>	<u>19,875,246</u>	<u>28,426,725</u>
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	<u>157,711</u>	<u>1,996,697</u>	<u>25,983</u>	<u>1,490,096</u>	<u>88,910</u>	<u>3,759,397</u>	<u>9,371,598</u>	<u>13,130,995</u>
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	<u>157,711</u>	<u>1,996,697</u>	<u>25,983</u>	<u>1,490,096</u>	<u>88,910</u>	<u>3,759,397</u>	<u>9,371,598</u>	<u>13,130,995</u>

(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17)。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。

13. 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	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	(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	2,850,305	2,328,928
— 其他	542,239	859,763
	4,407,993	4,257,782
減：其他應收款項減值撥備	(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
預付稅項	164,994	121,721
	18,590,403	15,577,884

於2022年6月30日及2021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收入、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

14. 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。

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 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
僱員股份計劃一行使購股權		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
僱員股份計劃一行使購股權	(a)	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，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17)。

16. 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	25,415	43,342
— 第三方	<u>5,083,632</u>	<u>4,451,055</u>
	<u>5,109,047</u>	<u>4,494,397</u>
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	<u>797,752</u>	<u>1,239,405</u>
	<u>6,655,992</u>	<u>6,858,723</u>
應付股息	1,037,306	—
應付薪酬	2,215,854	2,551,125
其他應付稅項	<u>683,978</u>	<u>508,696</u>
	<u>15,702,177</u>	<u>14,412,941</u>

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	<u>15,715</u>	<u>6,227</u>
	<u>5,109,047</u>	<u>4,494,397</u>

17. 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額外人民幣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。

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
	<u>1,006,679</u>	<u>44,289</u>	<u>1,050,968</u>

百悅智佳		
服務	其他	總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

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	9,151	941	10,092
— 使用權資產	6,004	2,089	8,093
— 其他無形資產(附註12)	285,731	241	285,972
已識別合同及客戶關係與品牌 軟件	285,571 160	— 241	285,571 401
— 採用權益法入賬的投資	—	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12)	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 過往年度付款	(67,175) (202,292)	(42,708) —	(109,883) (202,292)
收購現金流出淨額	520,330	(14,652)	505,678

- (a) 其他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188,684,000元及品牌約人民幣96,887,000元，已分別由本集團確認(附註12)。
- (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。
- (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。

管理層討論與分析

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。

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85.2百萬平方米。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2000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。相信在未来，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。我們縱向深度布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		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業(附註1)	4,555,843	41.5	3,615,443	69.9
由獨立第三方物業開發商開發的物業	6,430,478	58.5	1,556,859	30.1
總計	10,986,321	100.0	5,172,302	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並購帶來的無形資產—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；(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兌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
	<u>8,990,672</u>	<u>100.0</u>	<u>11,755,901</u>	<u>100.0</u>

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兌風險。

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，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，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。

員工培訓及發展

2022年公司培訓組織形式延續綫上、綫下相結合的模式。為緩解疫情對綫下集訓的影響，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個綫下分會場，通過直播與視頻互動學習的方式還原純綫下集訓場景，進而解決當下大規模綫下集訓難、純綫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月各單位組織綫下集訓833場次，綫下培訓課時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集團股份有限公司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

截至2022年6月30日，除收併購業務的或然代價外，本集團並無任何重大或然負債。

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)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。

截至本公告日期，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。

截至本公告日期，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。該等已回購股份正在安排注銷。

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。

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) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2022年1月	1,493,000	43.75	39.25	61,423,300
	<u>1,493,000</u>			<u>61,423,300</u>

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。

刊發中期業績及中期報告

本業績公佈已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2022年中期報告將於2022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。

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，2022年8月24日

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