

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

## COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

## 截至二零一八年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

### 財務摘要

- 本集團期內收入由2017年同期約人民幣1,414.9百萬元增至約人民幣2,015.8百萬元，增幅約42.5%。
- 本集團期內毛利由2017年同期約人民幣486.7百萬元增至約人民幣786.1百萬元，增幅約61.5%。毛利率則由2017年同期約34.4%增加4.6個百分點至約39.0%。
- 本集團期內淨利潤由2017年同期約人民幣221.0百萬元增至約人民幣479.6百萬元，增幅約117.0%。
- 期內，本公司股東應佔利潤由2017年同期約人民幣202.1百萬元增至約人民幣471.1百萬元，增幅約133.1%。
- 期內，每股基本盈利由2017年同期約人民幣8.08分增至約人民幣18.84分，增幅約133.2%。
- 截至2018年6月30日，本集團的銀行存款及現金總額約人民幣3,094.0百萬元(2017年12月31日：約人民幣2,637.1百萬元)。
- 截至2018年6月30日，本集團物業服務收費管理面積由2017年12月31日約122.8百萬平方米增加約14.0百萬平方米至約136.8百萬平方米，較2017年6月30日約107.4百萬平方米增加約29.4百萬平方米。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年6月30日止六個月(「本期間」)的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 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5	2,015,771	1,414,934
服務成本	5	<u>(1,229,710)</u>	<u>(928,197)</u>
<b>毛利</b>		<b>786,061</b>	486,737
銷售及營銷開支		(8,812)	(4,162)
行政開支		(293,594)	(202,284)
金融資產減值損失淨額		(4,990)	—
其他收入		5,108	7,567
其他收益 — 淨額	6	<u>19,221</u>	<u>300</u>
<b>經營利潤</b>		<b>502,994</b>	288,158
財務收入		12,895	7,491
於合營企業經營成果所佔份額		2,720	2,829
於聯營公司經營成果所佔份額		<u>(2,818)</u>	<u>(2,924)</u>
<b>稅前利潤</b>		<b>515,791</b>	295,554
所得稅費用	7	<u>(36,152)</u>	<u>(74,601)</u>
<b>期內利潤及綜合收益總額</b>		<b><u>479,639</u></b>	<b><u>220,953</u></b>
以下各項應佔利潤及綜合收益總額：			
— 本公司股東		471,082	202,060
— 非控制性權益		<u>8,557</u>	<u>18,893</u>
		<b><u>479,639</u></b>	<b><u>220,953</u></b>
<b>每股盈利(以人民幣分/股表示)</b>			
— 每股基本及攤薄盈利	8	<b><u>18.84</u></b>	<b><u>8.08</u></b>

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 6月30日 2018年 人民幣千元	經審核 12月31日 2017年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		83,892	78,575
無形資產		24,685	20,858
於合營企業之投資		16,554	13,834
於聯營公司之投資		—	4,426
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產		5,360	174
遞延所得稅資產		1,790	3,702
		<u>132,281</u>	<u>121,569</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,166	6,123
貿易及其他應收款項	10	641,597	712,334
受限制銀行存款		2,819	2,797
現金及現金等價物		3,091,215	2,634,297
		<u>3,742,797</u>	<u>3,355,551</u>
<b>總資產</b>		<u><u>3,875,078</u></u>	<u><u>3,477,120</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	11	1,584	—
其他儲備		492,119	500,142
留存收益		1,298,213	921,031
		<u>1,791,916</u>	1,421,173
<b>非控制性權益</b>		<u>26,114</u>	<u>120,933</u>
<b>總權益</b>		<u><u>1,818,030</u></u>	<u><u>1,542,106</u></u>

		未經審核 6月30日 2018年 人民幣千元	經審核 12月31日 2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		<u>14,752</u>	<u>14,456</u>
流動負債			
合同負債		702,332	556,880
貿易及其他應付款項	12	1,280,125	1,314,905
即期所得稅負債		<u>59,839</u>	<u>48,773</u>
		<u>2,042,296</u>	<u>1,920,558</u>
負債總額		<u>2,057,048</u>	<u>1,935,014</u>
權益及負債總額		<u><u>3,875,078</u></u>	<u><u>3,477,120</u></u>

# 綜合財務資料附註

## 1. 一般資料

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

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1—1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司之股份於2018年6月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於2018年5月29日，碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)董事會按2018年6月13日其當時合共持有2,500,000,000股本公司股份(相當本公司全部已發行股本(附註11))的合資格股東於碧桂園的持股比例，向彼等宣派將全部以實物分派方式支付的特別股息(「碧桂園分派」)。碧桂園分派待聯交所上市委員會批准本公司股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣後作實。碧桂園分派前，本公司的直接控股公司為智發集團有限公司(「智發」)；碧桂園分派後，本公司沒有直接控股公司並由楊惠妍女士最終控制。

除另有指明外，截至2018年6月30日止六個月之中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈示。

## 2. 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本公司日期為2018年6月6日之上市文件附錄一所載本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的歷史財務資料(「歷史財務資料」)一併閱讀。歷史財務資料根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。

## 3. 重大會計政策

所採用的會計政策與歷史財務資料所述者一致，惟採納截至2018年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本除外。所得稅開支乃根據管理層預期整個財政年度之估計年度所得稅率確認。

(a) 採納於截至2018年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。

誠如歷史財務資料所披露，本集團已於過往年度提早採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」。

(b) 以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團亦未提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租約	2019年1月1日
香港財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或注資	待定

本集團尚未評估以上新訂準則、現有準則之修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響。

#### 4. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者獲認定為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個營運分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的營運分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2018年6月30日和2017年6月30日止六個月本集團的大部分收入均來自中國。

於2018年6月30日及2017年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

#### 5. 收入及服務成本

截至6月30日止六個月			
2018年		2017年	
收入	服務成本	收入	服務成本
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

來自客戶及在一段時間內確認的收入：

物業管理服務	<b>1,563,740</b>	<b>1,027,490</b>	1,160,184	807,620
社區增值服務	<b>171,164</b>	<b>56,582</b>	111,976	45,327
非業主增值服務	<b>275,642</b>	<b>144,349</b>	139,284	74,767
其他服務	<b>5,225</b>	<b>1,289</b>	3,490	483
	<b><u>2,015,771</u></b>	<b><u>1,229,710</u></b>	<u>1,414,934</u>	<u>928,197</u>

## 6. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售於聯營公司之投資所得收益 (i)	12,579	—
由於聯營公司之投資重新分類至按公允價值計量 且變動計入其他綜合收益的金融資產之重估收益	4,313	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(187)	165
其他	2,516	135
	<u>19,221</u>	<u>300</u>

- (i) 於2018年3月，本集團將其於廣東鳳凰優選商業有限公司(「鳳凰優選」)的30%股權出售予碧桂園的一家附屬公司，代價為人民幣6,000,000元，並將其於深圳市旺生活互聯網科技有限公司(「旺生活」)的15.1%股權轉讓予一名獨立第三方，代價為人民幣7,550,000元，從而產生的出售收益總額為人民幣12,579,000元。上述兩筆交易的代價均於2018年3月悉數支付。

## 7. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國		
— 即期所得稅撥備	80,653	74,748
— 已分派利潤的預扣所得稅	11,600	—
— 過往年度超額撥備	(58,309)	—
	<u>33,944</u>	<u>74,748</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	1,728	(147)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	480	—
	<u>2,208</u>	<u>(147)</u>
	<u>36,152</u>	<u>74,601</u>

於2018年5月，本集團一家主要附屬公司廣東碧桂園物業服務股份有限公司(「碧桂園物業服務」)榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權自2017年1月1日起至2019年12月31日止三個年度享有15%的優惠所得稅率。於上一年度，碧桂園物業服務的所得稅開支乃按當時實行的稅率25%計提撥備。因此，截至2017年12月31日止年度的所得稅費用超額撥備人民幣58,309,000元，已於截至2018年6月30日止六個月撥回，進而導致於2018年6月30日有人民幣52,636,000元應收回稅款記錄於其他應收款項。

## 8. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人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	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	471,082	202,060
已發行普通股加權平均數(千股)	2,500,000	2,500,000
每股基本盈利(人民幣分)	<u>18.84</u>	<u>8.08</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本公司有因上市前購股權計劃而產生的攤薄潛在普通股。就上市前購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公平值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因而產生之無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。已授出的購股權須達成若干表現條件。截至2018年6月30日，該等表現條件尚未達成，因此截至2018年6月30日止六個月，因上市前購股權計劃而產生的具攤薄效應之股份概無計入每股攤薄盈利的計算，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

截至2017年6月30日止六個月，每股攤薄盈利等於每股基本盈利，因為概無具攤薄效應之股份。

## 9. 股息

根據本公司日期為2018年5月5日的股東決議案，每股人民幣0.03756元合計人民幣93,900,000元的股息已獲宣派及支付予其當時股東智發。董事會決議不派付截至2018年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2017年6月30日止六個月：零)。

## 10. 貿易及其他應收款項

	2018年6月30日	2017年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(a)		
—關聯方	23,053	16,474
—第三方	455,808	378,685
	<u>478,861</u>	<u>395,159</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(27,009)	(23,550)
	<u>451,852</u>	<u>371,609</u>

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
其他應收款項		
—關聯方	—	233,489
—代表業主作出的付款	81,269	59,493
—應收回稅款(附註7)	52,636	—
—其他	44,431	32,268
	<u>178,336</u>	<u>325,250</u>
減：其他應收款項減值撥備	(3,767)	(2,625)
	<u>174,569</u>	<u>322,625</u>
供應商預付款項	10,965	7,314
預付稅款	4,211	10,786
	<u>641,597</u>	<u>712,334</u>

(a) 貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入及非業主增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。住戶應於繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務收入。

就非業主增值服務而言，通常授予客戶不超過60天的信貸期。

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
0至180天	288,401	190,479
181至365天	68,667	95,038
1至2年	70,715	67,379
2至3年	29,804	23,365
3年以上	21,274	18,898
	<u>478,861</u>	<u>395,159</u>

## 11. 股本

		股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元
<b>法定</b>				
於註冊成立時每股面值0.10港元的普通股	(a)	<b>3,800,000</b>	<b>380,000</b>	
註銷每股面值0.10港元的普通股	(b)	<b>(3,800,000)</b>	<b>(380,000)</b>	
增設每股0.0001美元的法定股本	(b)	<b>10,000,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	
		<b>10,000,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	
<b>已發行及繳足</b>				
於2018年3月6日發行每股面值0.10港元的股份		<b>2</b>	—	—
於2018年3月13日發行每股面值0.10港元的股份	(b)	<b>76</b>	<b>8</b>	—
於2018年3月13日購回每股面值0.10港元的股份	(b)	<b>(78)</b>	<b>(8)</b>	—
於2018年3月13日發行每股面值0.0001美元的股份	(b)	<b>10,000</b>	<b>1</b>	—
於2018年3月13日發行每股面值0.0001美元的股份	(c)	<b>2,499,990,000</b>	<b>249,999</b>	<b>1,584</b>
於2018年6月30日		<b>2,500,000,000</b>	<b>250,000</b>	<b>1,584</b>

- (a) 本公司於2018年1月24日在開曼群島註冊成立，其法定及已發行股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股。當中一股未繳股款的股份由智發發行並持有。
- (b) 本公司股東於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准(i)向智發申請認購已發行且按面值繳足的每股0.10港元的76股股份；(ii)將我們的法定股本增至1,000,000.00美元，分為10,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份（「增加法定股本」）；(iii)向智發配發已發行且按面值繳足的每股0.0001美元的10,000股股份（「配發美國股份」），此為購回（定義見下文）提供資金；(iv)緊接增加法定股本前，本公司購回本公司已發行股本中每股面值0.10港元的78股已繳足股份（「香港股份」），價格為每股香港股份0.10港元，自上文所述之配發美元股份的所得款項中撥付（「購回」），而香港股份已被註銷；及(v)完成購回後，本公司每股面值0.10港元之所有法定但未發行股份因註銷本公司股本中全部3,800,000股每股面值0.10港元之未發行股份而減少。
- (c) 本公司股東於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准本公司向智發配發及發行共計2,499,990,000股按每股面值0.0001美元入賬列作繳足的股份。完成後，本公司已發行股本總額為250,000美元，分為2,500,000,000股每股0.0001美元的股份。

## 12. 貿易及其他應付款項

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項 (a)		
— 關聯方	12,691	18,468
— 第三方	<u>231,351</u>	<u>220,532</u>
	<u>244,042</u>	<u>239,000</u>
其他應付款項		
— 關聯方	—	439
— 按金	294,027	274,249
— 自業主的暫時款	370,510	314,763
— 預提及其他	<u>59,452</u>	<u>64,606</u>
	<u>723,989</u>	<u>654,057</u>
應付薪酬	285,115	402,234
其他應付稅項	<u>26,979</u>	<u>19,614</u>
	<u>1,280,125</u>	<u>1,314,905</u>

(a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
1年內	226,123	228,629
1至2年	10,020	5,080
2至3年	3,133	1,479
3年以上	<u>4,766</u>	<u>3,812</u>
	<u>244,042</u>	<u>239,000</u>

## 管理層討論及分析 — 業務回顧

### 業務概覽

本集團是中國領先的住宅物業管理及服務運營商，榮膺億翰智庫發佈的2018中國社區服務商第一，及中國指數研究院頒佈的中國物業服務百強企業經營績效排名第一。

本集團擁有三條主要的業務線：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)非業主增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

### 物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涵蓋商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府、醫院及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園、景區及學校等非住宅物業。

截至二零一八年六月三十日，我們龐大的物業管理組合遍佈中國29個省、市及自治區的260多個城市。在海外，我們的業務也進入了馬來西亞市場。我們的合同管理總面積約達386.0百萬平方米。我們管理536項物業及向超過100萬戶業主提供物業管理服務，收費管理總面積約為136.8百萬平方米。

## 社區增值服務

圍繞社區成熟發展週期、業主家庭成長週期和房產價值週期，我們為業主提供全方位的社區增值服務，致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」。本期間，社區增值服務在本集團總體收入中的佔比為8.5%，較2017年同期上漲0.6%，增值服務業務發展速度明顯快於同期物業管理服務主營收入。過去三年，我們從業主資產增值需求和生活需求入手，向在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，主要包括：(1)家居生活服務，例如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住、生活團購及其他定制服務；(2)房地產經紀服務包括房產中介、房產投資諮詢、房屋短租、託管服務、財產保險；(3)公共區域增值服務，其中包括場地運營以及社區傳媒等。我們已初步形成了完善的業務品類體系，具備可持續發展能力，社區增值服務業務收入結構不斷優化，均衡性發展明顯改善，可持續經營能力顯著提高。

## 非業主增值服務

我們(i)向物業開發商提供售前業務管理方面的諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，及(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。本期間，非業主增值服務在本集團總體收入中的佔比為13.7%，較2017年同期上漲3.9%，非業主增值服務業務發展速度明顯快於同期物業管理服務主營收入。

## 前景及未來計劃

### 多頭並進擴大物業管理業務規模

我們將繼續透過增加合同及收費管理總面積以及物業管理數目擴大我們的業務規模，不斷提升我們的市場份額。除去我們與碧桂園及其附屬公司(統稱「碧桂園集團」)的現有業務關係及覆蓋範圍，我們亦期待更多元化多層次的有機增長。我們將繼續提高覆蓋全國的運營能力，助力國有企業「三供一業」的改革，並於未來繼續深耕此領域，充分發揮自身優勢。憑藉我們的品牌價值及服務質素，我們能夠從獨立的物業開發商獲得新業務，並自向非業主提供的服務中獲得商機，實現業務擴張。我們將有選擇性地評估我們現有業務位置周邊地區的機會，以最大限度地發揮我們的規模效應，維持我們物業管理服務的地理覆蓋範圍及盈利水準的合理平衡。為實現物業管理組合及收入來源的多元化，我們亦計劃透過加強與各業務夥伴的戰略合作為日漸增多的非住宅物業如商業物業、工業物業、產業園、科技園、教育機構、高速公路服務站、特色小鎮、以及政府及公共設施提供全面的物業管理服務。

時機恰當時，我們會選擇性進行投資、兼併或收購其他物業管理公司。我們會重點選擇與我們的品牌形象及市場定位一致的合作方，並期望與之合作能夠有效增加我們服務內容及管理物業組合的深度及廣度，達到優勢互補。

### 管理專業化及精益化，服務標準化及差異化，實現高營運效率及客戶滿意度

為提升客戶體驗，我們根據在管業務的位置、收費管理總面積、物業管理費水準及業主和住戶的概況等因素，圍繞客戶接觸點，將我們的在管業務分類為不同級別，以實現業務標準化。我們亦計劃通過針對客戶的多樣化需求，設計差異化的服務套餐，以改善營運效率和提高我們的品牌形象。我們相信該等專業化措施將有助於實現漸進式變化，系統地改善我們的服務效率及質量。

## 發展個性化社區服務，提升客戶體驗和我們價值創造的能力

我們一直把業主及住戶的需求擺在首位，未來我們將大力發展我們的增值服務業務，從客戶的衣食住行入手，全方位改善客戶生活體驗及滿意度，提升我們在營造個性化社區環境方面的服務創新與價值創造能力。我們尋求與行業內領先的第三方商家維持及探索更多合作機會，以向我們的業主及住戶提供精選產品及服務。我們將繼續努力加強管家式服務與社區增值服務的整合，以改善用戶體驗。目前，我們已開展對汽車停車位尾盤及房屋尾盤代理銷售的小規模試驗，藉此探索市場機會。如試驗順利，市場表現樂觀，我們將於未來擴大此業務規模，如業務規模達到一項須予披露的關連交易，我們將遵守上市規則14A章項下的要求履行披露義務。憑藉我們現有的經驗，我們將進一步擴展向非業主提供的增值服務，以更好地滿足彼等於整個物業發展價值鏈的需求。

## 通過智能物業管理，實現標準化及自動化操作，達到最優成本效益及高服務標準

我們旨在通過我們的標準化、自動化、智能化管理及先進的信息技術系統持續向我們的客戶提供優質服務，令我們在提高營運效率的同時有效控制成本。

我們將進一步擴大所管理的住宅社區的各項自動化及智能化管理措施的覆蓋範圍。相關措施包括升級智能訪客准入面部識別系統、停車場管理系統及管理設備設施的IRBA系統。我們亦計劃升級物業管理的內部數據化系統，如升級ERP系統以便進行大數據分析，升級CRM系統以便進行客戶關係管理，令相關系統具備更標準的模組化管理功能，以涵蓋全面的客戶服務聯絡點，進而協助我們的日常營運活動，並確保總部與各個項目都能更加集中於品質控制及更直接的內部管理。我們將設計出先進的物業管理系統協助收集整理管理物業的第一手客戶資料及服務記錄，以便我們在制定以客戶為導向的業務模式及策略時分析客戶需求及行為模式。

# 財務回顧

## 收入

本集團收入主要來自三大業務，即(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務。截至2018年6月30日止六個月，總收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣1,414.9百萬元增加約42.5%至約人民幣2,015.8百萬元。

### (一)物業管理服務

期內，物業管理服務收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣1,160.2百萬元增加約34.8%至約人民幣1,563.7百萬元，佔總收入比約為77.6% (2017年同期約為82.0%)。

下表載列於所示日期或期間(i)我們收費管理面積，及(ii)我們管理分別由碧桂園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2018年6月30日止六個月／ 截至2018年6月30日				截至2017年6月30日止六個月／ 截至2017年6月30日			
	收入 (人民幣千元)	收費 管理面積 (%) (千平方米)	收費 管理面積 (%) (千平方米)	收入 (%) (人民幣千元)	收入 (%) (人民幣千元)	收費 管理面積 (%) (千平方米)	收費 管理面積 (%) (千平方米)	(%)
由碧桂園集團 開發的物業	1,419,239	90.8	121,940	89.1	1,084,423	93.5	98,957	92.2
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	144,501	9.2	14,860	10.9	75,761	6.5	8,416	7.8
總計	<u>1,563,740</u>	<u>100.0</u>	<u>136,800</u>	<u>100.0</u>	<u>1,160,184</u>	<u>100.0</u>	<u>107,373</u>	<u>100.0</u>

收費管理面積由2017年同期的約107.4百萬平方米增加約29.4百萬平方米至約136.8百萬平方米；其中，由獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積增幅約為76.6%，佔總收費管理面積比由2017年同期的7.8%上升3.1個百分點至10.9%。

## (二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣112.0百萬元增加約52.9%至約人民幣171.2百萬元，佔總收入比約為8.5% (2017年同期約為7.9%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 期內，家居生活服務收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣55.9百萬元增至約人民幣96.7百萬元，增幅約73.0%。
- (b) 期內，房地產經紀服務收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣44.7百萬元增至約人民幣49.9百萬元，增幅約11.6%。
- (c) 期內，公共區域增值服務收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣11.3百萬元增至約人民幣24.6百萬元，增幅約117.7%。

如前述，我們為業主提供全方位的社區增值服務，致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」。一方面，我們物業管理服務業務的管理面積規模持續擴大，為社區增值服務的開展帶來了不斷增長的客戶基礎；另一方面，我們進一步挖掘社區生態圈的需求，優化業務結構，同時引入戰略合作商並進行規範化管理，和戰略合作商一起實現了業務創收的雙贏。

## (三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入由2017年同期的約人民幣139.3百萬元增至約人民幣275.6百萬元，增幅約97.8%，佔總收入比約為13.7% (2017年同期約為9.8%)。

非業主增值服務的增長主要受惠於碧桂園集團在2018年上半年良好的銷售業績，本集團提供售前業務管理的諮詢服務所涉及項目個數大幅增加。

## 服務成本

本集團服務成本包括(i)員工成本，(ii)清潔成本，(iii)保養成本，(iv)水電暖，(v)綠化及園藝成本，(vi)運輸成本，(vii)辦公及通信成本，(viii)稅項及附加費，(ix)僱員制服成本，(x)折舊及攤銷費用，(xi)社區活動成本，(xii)差旅及招待成本及(xiii)其他。期內，服務成本約為人民幣1,229.7百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣928.2百萬元增加約32.5%。

增幅主要由於我們的收費管理面積快速增加，相應各項成本也有所增加。

## 毛利及毛利率

期內，整體毛利由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣486.7百萬元增加約人民幣299.4百萬元至約人民幣786.1百萬元。

期內的整體毛利率由截至2017年6月30日止六個月的約34.4%增加4.6個百分點至約39.0%，主要是由於三大業務的毛利率均有所增長。

### **(i) 物業管理服務**

期內，物業管理服務分部的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的約30.4%增加3.9個百分點至約34.3%，增加主要是由於：(i)本集團項目密度加大，有效形成管理集約化效應，進一步降低人工邊際成本；及(ii)社區智能化及節能改造等降本增效措施有一定成效。

### **(ii) 社區增值服務**

期內，社區增值服務分部的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的約59.6%增加7.3個百分點至約66.9%，增加主要是由於本集團進一步優化業務結構，大力推廣人員成本耗用較少且毛利率高的業務。

### **(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2017年6月30日止六個月的約46.3%增加1.3個百分點至約47.6%，增加主要是由於期內本集團開展非業主增值服務的不同城市佈局影響收入結構所致。

## 其他收益淨額

期內，其他收益淨額約人民幣19.2百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元增加約人民幣18.9百萬元。

增加主要由於本期處置兩間聯營公司鳳凰優選及旺生活部分股權產生的收益約為人民幣12.6百萬元。

## 其他收入

期內，其他收入為約人民幣5.1百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣7.6百萬元減少約32.9%。

其他收入減少主要由於2017年獲得順德區政府部門就股份改制一次性補貼人民幣3百萬元。

## 銷售及營銷開支

期內銷售及營銷開支約人民幣8.8百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣4.2百萬元增加約109.5%。

銷售及分銷開支增加主要由於為了進一步增加獨立第三方物業開發商的項目數量，本集團新聘了較多市場人員及調整相關的激勵政策因而人工成本有所增加所致。

## 行政開支

期內，行政開支約人民幣293.6百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣202.3百萬元增加約45.1%。

行政開支增加主要由於(i)本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，因而留聘更多後勤人員負責總部管理職能及其他集中管控的服務，及(ii)期內，因本集團於香港上市產生相關上市費用約人民幣9.5百萬元，購股權開支約人民幣3.7百萬元。

## 財務收入

期內，財務收入約人民幣12.9百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元增加約72.0%。

財務收入增加為存款利息收入上升，主要受惠於較去年同期期末較高的現金水平及更有效之庫存資金管理。

## 購股權計劃

本公司於2018年3月13日股東會批准了「上市前購股權計劃」，並於2018年5月21日分別向碧桂園及本集團若干董事、高級管理層及僱員分別授出71,302,000份和61,646,000份，共132,948,000份購股權，行使價為每股0.94港元。截至2018年6月30日止六個月計入損益的購股權開支約人民幣3.7百萬元。

## 所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣36.2百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣74.6百萬元減少約51.5%。

所得稅費用減少主要由於我們的中國附屬公司碧桂園物業服務於2018年5月榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權自2017年1月1日起至2019年12月31日止三個年度享有15%的中國優惠所得稅率。因此截至2017年12月31日止年度的所得稅費用超額撥備為人民幣58,309,000元，已於截至2018年6月30日止六個月撥回，且本期按照15%的所得稅率計提所得稅費用。

## 期內利潤

期內，本集團的淨利潤約為人民幣479.6百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣221.0百萬元增加約117.0%。

期內，本公司股東應佔利潤約為人民幣471.1百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣202.1百萬元增加約133.1%。

期內，本公司非控制性權益應佔利潤約為人民幣8.6百萬元，較截至2017年6月30日止六個月的約人民幣18.9百萬元減少約54.5%。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括運輸設備、機械設備、電子設備、辦公設備及其他固定資產。2018年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣83.9百萬元，較2017年12月31日的約人民幣78.6百萬元，增加約人民幣5.3百萬元，原因為期內本集團由於業務發展需要增加的運輸設備、機械設備及電子設備等的採購，部分已被本期折舊所抵銷。

## 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款。

貿易應收款項主要包括就物業管理服務收取的管理及服務收入及非業主增值服務收取的服務收入。

於2018年6月30日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣451.9百萬元，較2017年12月31日的約人民幣371.6百萬元增加約人民幣80.3百萬元，原因為期內本集團收入總額顯著增長。

其他應收款項由截至2017年12月31日的約人民幣322.6百萬元減少至2018年6月30日的約人民幣174.6百萬元，主要由於收回關聯方往來款約人民幣233.5百萬元。

## 貿易及其他應付款項

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。

於2018年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣244.0百萬元，較2017年12月31日的約人民幣239.0百萬元，增加約人民幣5.0百萬元，主要原因為期內本集團收入增加導致所需的採購成本相應增加。

其他應付款項主要包括(i)與內部裝修有關的業主按金，(ii)業主暫收款(主要包括向業主收取的水電暖費及業主所屬公共區域增值服務所產生的收入)，(iii)預提及其他(主要與水電暖預扣費及墊款有關)。

其他應付款項由2017年12月31日的約人民幣654.1百萬元增加至2018年6月30日的約人民幣724.0百萬元，主要由於其他應付業主所屬公共區域增值服務所產生的收入增加所致。

## 合同負債

合同負債主要產生自客戶就尚未提供的物業管理服務及社區增值服務等相關服務作出的預付款。

合同負債由2017年12月31日的約人民幣556.9百萬元增加至2018年6月30日的約人民幣702.3百萬元，增加約人民幣145.4百萬元，主要原因為期內本集團收費管理面積增加。

## 流動資金、財務及資本資源

截至2018年6月30日，本集團的銀行存款及現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣3,094.0百萬元，較2017年12月31日的約人民幣2,637.1百萬元增加約人民幣456.9百萬元。在本集團的銀行存款及現金總額中，受限制銀行存款約人民幣2.8百萬元(2017年12月31日：約人民幣2.8百萬元)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。

財務狀況維持穩健。於2018年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣1,700.5百萬元(2017年12月31日：約人民幣1,435.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.8倍(2017年12月31日：1.7倍)。

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團不存在任何貸款或借貸。

## 匯兌風險

本集團主要集中於其中國業務。除以外幣計值的銀行存款及貿易應收款項外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。期內，董事預期人民幣匯率的波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯敞口，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

## 僱員及薪酬政策

截至2018年6月30日，本集團約有25,343名僱員(2017年12月31日：約23,961名僱員)。期內，總員工成本為人民幣1,070.7百萬元。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。本集團亦已採納了購股權計劃，具體可參閱本公告的「上市前購股權計劃」段的披露內容。

## 股息分派

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，根據本公司日期為2018年5月5日的股東決議案，當時股東智發已獲宣派及分派股息每股人民幣0.03756元合計人民幣93,900,000元。

## 資產抵押

截至2018年6月30日，本集團無抵押資產。

## 或然負債

截至2018年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 中期股息

董事會決議不派付截至2018年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2017年6月30日止六個月：零)。

## 企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

自2018年6月19日（「上市日」）至2018年6月30日止期間，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則（「證券買賣守則」）。本公司就董事有否於上市日至2018年6月30日止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。

## 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2018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（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予之涵義）之股份（「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	股本		於2018年	
		所持 股份數目	衍生工具內 持有相關 股份權益數目	總計	佔已發行 總股份百分比
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,416,985,624 <sup>(1)</sup>	—	1,416,985,624	56.68%
伍碧君女士	實益擁有人	56,190 <sup>(3)</sup>	12,964,000 <sup>(2)</sup>	13,020,190	0.52%
李長江先生	實益擁有人	—	12,964,000 <sup>(2)</sup>	12,964,000	0.52%
肖華先生	實益擁有人	37 <sup>(3)</sup>	4,762,000 <sup>(2)</sup>	4,762,037	0.19%
郭戰軍先生	實益擁有人	—	4,699,000 <sup>(2)</sup>	4,699,000	0.19%

附註：

- (1) 於2018年6月30日，Concrete Win Limited（「必勝」）、Genesis Capital Global Limited（「Genesis Capital」）及Golden Value Investments Limited（「Golden Value」）分別持有1,078,901,840股股份、326,436,781股股份及11,647,003股股份。必勝、Genesis Capital及Golden Value由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝、Genesis Capital及Golden Value擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 有關權益乃根據本公司上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (3) 該等股份指由董事於分拆本公司股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而所分派到的本公司的股份。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，本公司董事及最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2018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5%或以上之好倉權益，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：

### 於股份中擁有的權益及好倉

股東名稱／姓名	身份	所持或 擁有權益 的股份數目	權益概約 百分比
必勝	實益擁有人	1,078,901,840	43.16%
Genesis Capital	實益擁有人	326,436,781	13.06%
陳翀先生 <sup>(1)</sup>	配偶權益	1,416,985,624	56.68%

附註：

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

除上文所披露者外，於2018年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

## 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一項上市前購股權計劃(「上市前購股權計劃」)。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出132,948,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為108,375,000港元(折合約人民幣86,667,000元)。

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2018年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2018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				
<b>董事</b>									
伍碧君女士	—	12,964,000	—	—	—	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> -20.05.2023
李長江先生	—	12,964,000	—	—	—	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> -20.05.2023
肖華先生	—	4,762,000	—	—	—	4,762,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> -20.05.2023
郭戰軍先生	—	4,699,000	—	—	—	4,699,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> -20.05.2023
小計	—	35,389,000	—	—	—	35,389,000			
<b>其他參與人</b>									
小計	—	97,559,000	—	—	—	97,559,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> -20.05.2023
<b>總計</b>	—	132,948,000	—	—	—	132,948,000			

附註：

- (1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就本公司股份於上市日當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日期之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (2) 於緊接2018年5月21日授予日前之本公司收市價並不適用，因本公司股份於聯交所主板上市日期為2018年6月19日。
- (3) 截至2018年6月30日止六個月的損益表扣除的購股權開支約人民幣3.7百萬元，相關會計政策詳見本公司日期為2018年6月6日之上市文件附錄一附註2.19「股份基礎付款」。

## 審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，而芮萌先生為委員會主席。審核委員會已審閱本期間之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本期間之未經審核中期財務資料。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日至2018年6月30日止期間內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公佈已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2018年中期報告將於2018年9月30日或以前寄發予股東，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  
執行董事  
李長江

中華人民共和國廣東省佛山市，2018年8月22日

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