

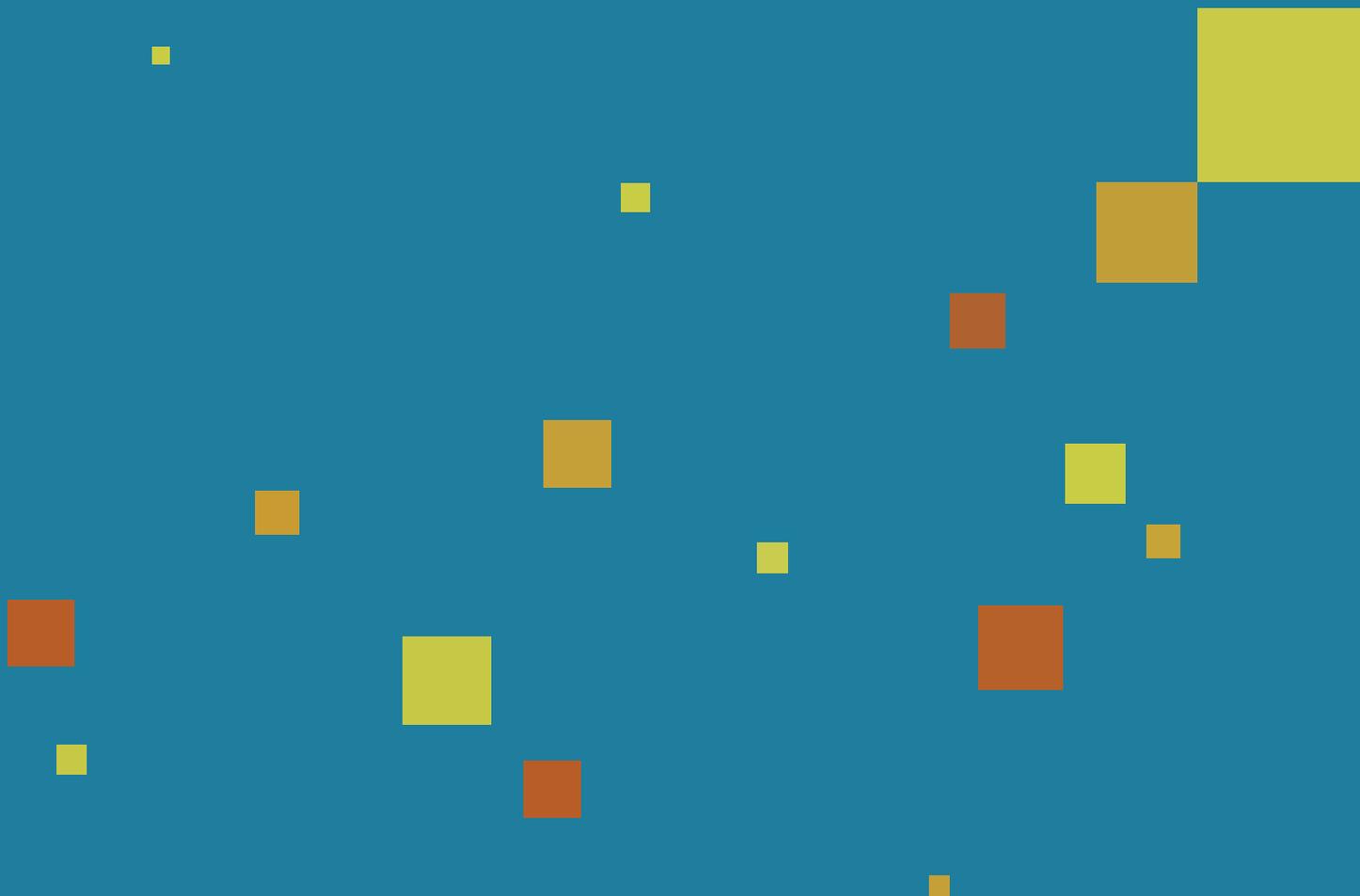
股份代號：6098

# 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)

# 2018 中期報告



# 目錄

<b>2</b>	公司資料
<b>3</b>	獎項及榮譽
<b>4</b>	主席報告
<b>6</b>	管理層討論及分析
<b>20</b>	企業管治及其他資料
<b>22</b>	權益披露
<b>25</b>	中期簡明綜合全面收益表
<b>26</b>	中期簡明綜合資產負債表
<b>28</b>	中期簡明綜合權益變動表
<b>29</b>	中期簡明綜合現金流量表
<b>30</b>	中期財務資料附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

李長江先生  
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  
伍碧君女士

### 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

## 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

## 根據公司條例第16部註冊的 香港營業地點

香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈25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

## 香港證券登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
註冊會計師  
香港中環太子大廈22樓

## 合規顧問

新百利融資有限公司  
香港中環皇后大道中29號華人行20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

中國招商銀行佛山分行順德支行  
中國建設銀行順德碧桂園支行  
中國銀行順德北滘支行

## 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



二零一八年六月，碧桂園服務控股有限公司（「本公司」或「碧桂園服務」，連同其附屬公司，以下簡稱「本集團」）全資子公司廣東碧桂園物業服務股份有限公司（「碧桂園物業服務」）榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業」稱號。



二零一八年六月，碧桂園物業服務榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業服務規模TOP10」稱號。



二零一八年六月，碧桂園物業服務榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業服務質量領先企業」稱號。



二零一八年八月，碧桂園服務榮獲億翰智庫頒發的「2018年中國社區服務商TOP1」稱號。



二零一八年六月，碧桂園物業服務榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。



二零一八年六月，碧桂園物業服務榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業經營績效TOP10」稱號。



二零一八年六月，碧桂園物業服務榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。

# 主席報告

希望社會因我們的  
存在而變得更加美好  
——楊國強



謹致各位股東：

董事會非常欣然地報告，截至二零一八年六月三十日止六個月（「期內」），本集團實現收入人民幣2,015.8百萬元，較2017年同期增加42.5%，毛利為人民幣786.1百萬元，同比增長61.5%。上半年實現淨利潤為人民幣479.6百萬元，較2017年同期增長117.0%。本公司股東應佔利潤為人民幣471.1百萬元，較2017年同期增長133.1%。每股基本盈利為人民幣18.84分。

本集團榮膺億翰智庫發佈的2018年中國社區服務商第一，實現合同管理面積386.0百萬平方米，較二零一七年底增加17.2%，較二零一七年同期增加56.4%；收費管理面積為136.8百萬平方米，較二零一七年底增加11.4%，較二零一七年同期增加27.4%。

我們正處在中國飛速發展、消費升級的時代，物業管理及服務市場迅速擴大，需求範圍從傳統的「四保」（保潔、保綠、保安、維保）擴展到生活（衣食住行教購娛康養等）、資產管理（商業／公建／住宅客戶的資產打理／交易／顧問服務、保險、財富管理等需求）、房地產服務、房後市場服務、城市／園區運營，以及為升級智能物業、應用AI技術，基於大數據服務而進行的技術升級和公司賦能等等。市場和客戶對服務不斷提出新要求，促使服務升級與消費升級相互融合。技術應用進步在加快，從設施設備管理到無處不在的物聯網、AI，從信息管理平台整合到源源不斷產生的海量數據，使得社區場景下的智能物業升級和數據利用成為可能。商業模式創新也在加快，大量且不斷增長的有產業主和社區豐富的資產、財富及生活需求轉化成商業機會，激發各行各業在社區場景下應用創新、釋放潛能。

今天，站在新時代的起點，我們提出了新的願景與使命：「以大小業主滿意度為核心，以物超所值的基礎服務品質奠定我們領先的行業口碑；以資產管理服務和社區生態平台為方式，利用人口、資產、渠道的核心資源覆蓋優勢，致力於成為客戶首選和極富創新力的全球綜合服務集團」。我們有能力、有機會通過服務、技術和商業模式的創新為客戶、為社會創造更大的價值。

**我們一直致力於成為客戶首選的公司。**客戶選擇是反映服務品質與服務價值的直觀標準。我們看到，客戶需求正趨於多元化和個性化，這要求我們成為頂級的服務專家，及時洞察客戶需求，甚至引領客戶需求。當前，我們為數以百萬的業主提供不間斷的社區服務，在每一天，在成長的每一個階段，在生活的每一個方面，我們都遊刃有餘。

**我們將創新科技與服務體驗深度融合。**在長期社區管理的實踐與探索中我們發現，人工智能這一領先科技領域在社區場景有非常廣泛的應用前景，對提升整體客戶體驗、提高服務效能有重要作用。因此我們把人工智能社區上升到公司級戰略舉措。目前，我們已與騰訊等合作夥伴建立深度戰略合作夥伴關係，並在社區內廣泛實踐，未來我們將持續深化圖像識別、語音辨別、自然語言處理及機器學習等領域的應用。

**我們全力構建更開放的社區生態平台。**社區市場成熟度逐年提升，越來越多的合作夥伴進入社區市場。我們必須以更開闊的思路，去創造一種新型的社區生態，一個更開放、更具有協作精神的生態平台，並賦能於我們生態圈內的合作夥伴。

**我們始終以人為本。**我們擁有兩萬五千餘人的管理及服務團隊，30歲以下的年輕人越來越多，我們的責任之一是在高度重視所有同事健康與福利的前提下，讓這些不同的群體融洽合作，讓每個人都從這裡獲得成就感和職業發展。我們堅持本地化運營，為所在國家及社區的就業、經濟發展、災害救援、扶貧等方面做出貢獻，我們一直堅信，我們的成功必須以我們對社會進步的貢獻來衡量。

本人謹代表董事會，感謝我們所有員工和管理團隊為公司事業付出的堅定不移的努力與奉獻。本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示衷心感謝。雖然集團踏足資本市場的時間並不長，但有幸獲納恒生綜合指數及MSCI中國指數，受各大機構的認可。我們將一如既往地不斷創新，讓每一天都成為更美好的日子，讓更多人享受到我們的服務。

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

楊惠妍  
董事長

香港，二零一八年八月二十二日

# 管理層討論及分析



## 業務回顧

### 業務概覽

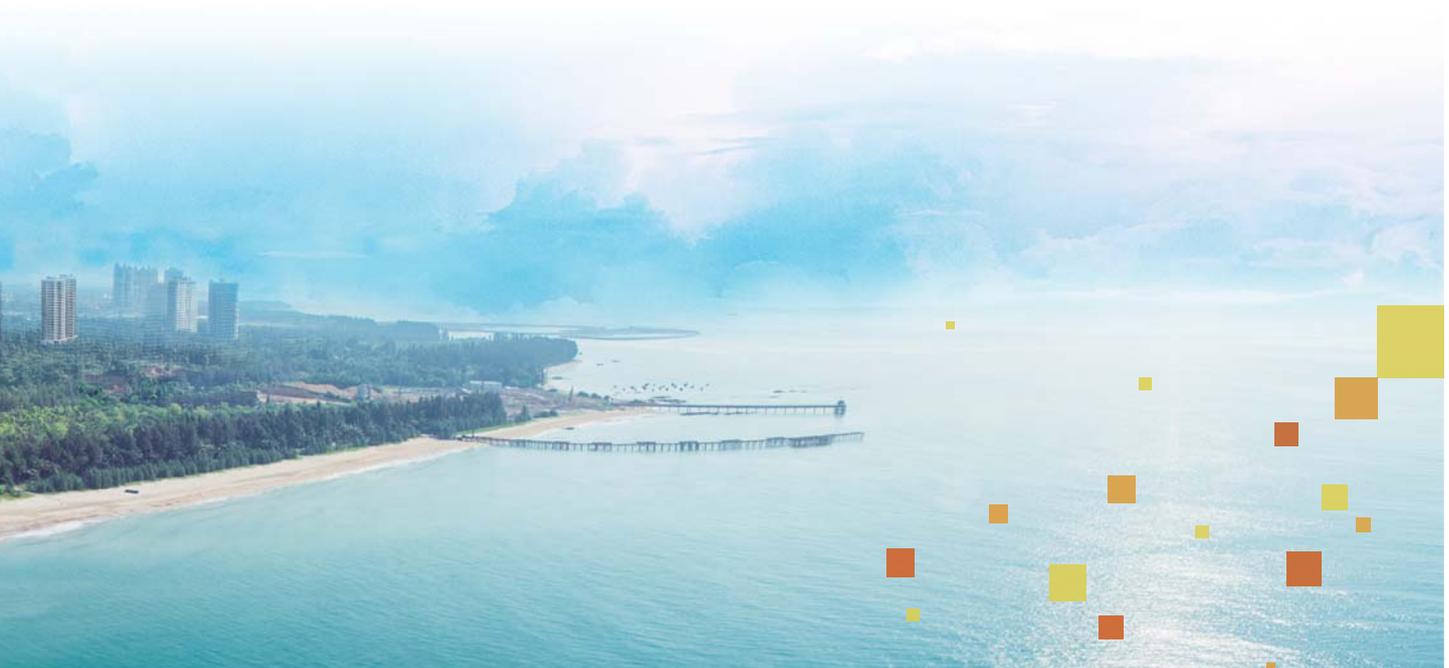
本集團是中國領先的住宅物業管理及服務運營商，榮膺億翰智庫發佈的2018中國社區服務商第一，及中國指數研究院頒佈的中國物業服務百強企業經營績效第一。

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。期內，我們錄得的收繳率為91.68%，較去年同期的88.14%上升約3.5個百分點。



碧桂園·東海岸(海南)

截至二零一八年六月三十日，集團的在管物業地理覆蓋範圍按(i)合同管理面積及(ii)收費管理面積劃分如下圖所列示：



## 管理層討論及分析



碧桂園·十里銀灘(惠州)

截至二零一八年六月三十日，按合同管理面積計算，各分佈區域排名前五大的城市情況如下表所示：

華南地區：廣州市，佛山市，惠州市，韶關市，東莞市

華東地區：鎮江市，滁州市，蘇州市，南通市，泰州市

華中地區：長沙市，鄭州市，衡陽市，武漢市，郴州市

東北地區：沈陽市，大連市，鞍山市，綏化市，哈爾濱市

華北地區：邯鄲市，天津市，石家莊市，韓城市，張家口市

其他地區：遵義市，重慶市，銅仁市，瀘州市，南充市

## 管理層討論及分析

下表載列於所示期間或日期，我們按地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)收費管理面積明細：

	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)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)
華南地區	807,421	51.6	64,285	47.0	650,529	56.0	53,895	50.1
華東地區	309,867	19.8	32,131	23.5	218,209	18.8	24,989	23.3
華中地區	171,472	11.0	15,929	11.6	135,319	11.7	12,738	11.9
東北地區	76,856	4.9	6,448	4.7	64,425	5.6	5,946	5.5
華北地區	68,912	4.4	6,144	4.5	40,522	3.5	4,576	4.3
其他地區	129,212	8.3	11,863	8.7	51,180	4.4	5,229	4.9
總計	1,563,740	100.0	136,800	100.0	1,160,184	100.0	107,373	100.0

於期內，我們的在管物業主要由碧桂園控股有限公司及其附屬公司（「碧桂園集團」）開發，其餘則由獨立第三方物業開發商開發。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	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	1,563,740	100.0	136,800	100.0	1,160,184	100.0	107,373	100.0



# 管理層討論及分析

## 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」。期內，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。



碧桂園·美浪灣(海南)

## 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。



## 管理層討論及分析



### 發展個性化社區服務，提升客戶體驗和我們的價值創造能力

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，我們將遵守聯交所證券上市規則（「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。相關措施包括升級管理設備設施的IRBA系統，如智能訪客准入面部識別系統及停車場管理系統。我們亦計劃升級物業管理的內部信息化系統，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	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
<b>總計</b>	<b>1,563,740</b>	<b>100.0</b>	<b>136,800</b>	<b>100.0</b>	<b>1,160,184</b>	<b>100.0</b>	<b>107,373</b>	<b>100.0</b>

收費管理面積由2017年同期約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7.8%上升3.1個百分點至10.9%。

## 管理層討論及分析

### (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；(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

本集團期內的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。

增加主要由於期內處置兩間聯營公司廣東順德鳳凰優選商業有限公司(「鳳凰優選」)及深圳市旺生活互聯網科技有限公司(「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。

# 管理層討論及分析

## 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日股東會批准了一項上市前購股權計劃(「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，行使價為每份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，且有關認證可每三年申請重續。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，且期內按照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。於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、電子設備等的採購，部分已被期內折舊所抵銷。

### 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2017年12月31日約人民幣322.6百萬元減少至2018年6月30日約人民幣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。

## 管理層討論及分析

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日約人民幣654.1百萬元增加至2018年6月30日約人民幣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日約人民幣556.9百萬元增加至2018年6月30日約人民幣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)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。本集團亦已批准了購股權計劃，具體可參閱本報告的「上市前購股權計劃」段的披露內容。

# 企業管治及其他資料

## 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，當時股東智發集團有限公司(「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。

### 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和中期報告，並與管理層討論了風險管理及內部監控事宜。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。

# 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	所持 股份數目	股本		總計	於2018年 6月30日 佔已發行 總股份百分比	所持 債權證數目
			衍生工具內 持有相關 股份權益數目				
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。

# 權益披露

## 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。

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					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	於2018年 6月30日 尚未行使				
<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>	—	97,559,000	—	—	—	97,559,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> -20.05.2023
小計	—	97,559,000	—	—	—	97,559,000			
<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日授予日之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的日期為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」。

# 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	7	2,015,771	1,414,934
服務成本	7、9	(1,229,710)	(928,197)
<b>毛利</b>		<b>786,061</b>	486,737
銷售及營銷開支	9	(8,812)	(4,162)
行政開支	9	(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	8	19,221	300
<b>經營利潤</b>		<b>502,994</b>	288,158
財務收入	10	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		(2,818)	(2,924)
<b>稅前利潤</b>		<b>515,791</b>	295,554
所得稅費用	11	(36,152)	(74,601)
<b>期內利潤及綜合收益總額</b>		<b>479,639</b>	220,953
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		8,557	18,893
		<b>479,639</b>	220,953
<b>每股盈利(以人民幣分/股表示)</b>			
— 每股基本及稀釋盈利	12	18.84	8.08

第30頁至第48頁的附註為本中期財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 2018年 6月30日 人民幣千元	經審核 2017年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	83,892	78,575
無形資產	14	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
		<b>132,281</b>	121,569
<b>流動資產</b>			
存貨		7,166	6,123
貿易及其他應收款項	15	641,597	712,334
受限制銀行存款	16	2,819	2,797
現金及現金等價物	16	3,091,215	2,634,297
		<b>3,742,797</b>	3,355,551
<b>總資產</b>		<b>3,875,078</b>	3,477,120

# 中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	未經審核 2018年 6月30日 人民幣千元	經審核 2017年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	17	1,584	—
其他儲備	18	492,119	500,142
留存收益	19	1,298,213	921,031
		<b>1,791,916</b>	1,421,173
<b>非控制性權益</b>		<b>26,114</b>	120,933
<b>總權益</b>		<b>1,818,030</b>	1,542,106
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		14,752	14,456
<b>流動負債</b>			
合同負債	7	702,332	556,880
貿易及其他應付款項	21	1,280,125	1,314,905
即期所得稅負債		59,839	48,773
		<b>2,042,296</b>	1,920,558
<b>負債總額</b>		<b>2,057,048</b>	1,935,014
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,875,078</b>	3,477,120

第30頁至第48頁的附註為本中期財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合權益變動表

	附註	未經審核					非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		本公司股東應佔				總計 人民幣千元		
		股本 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			
<b>於2018年1月1日的結餘</b>		—	500,142	921,031	1,421,173	120,933	1,542,106	
<b>綜合收益</b>								
期內利潤		—	—	471,082	471,082	8,557	479,639	
<b>與本公司股東的交易</b>								
股份發行	17	1,584	—	—	1,584	—	1,584	
重組的影響	1.2	—	(2)	—	(2)	—	(2)	
收購非控制性權益	22	—	(11,759)	—	(11,759)	(103,441)	(115,200)	
員工股份計劃—員工服務價值	20	—	3,738	—	3,738	—	3,738	
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	1,760	1,760	
股息	13	—	—	(93,900)	(93,900)	(1,695)	(95,595)	
<b>與股東的交易</b>		<b>1,584</b>	<b>(8,023)</b>	<b>(93,900)</b>	<b>(100,339)</b>	<b>(103,376)</b>	<b>(203,715)</b>	
<b>於2018年6月30日的結餘</b>		<b>1,584</b>	<b>492,119</b>	<b>1,298,213</b>	<b>1,791,916</b>	<b>26,114</b>	<b>1,818,030</b>	
<b>於2017年1月1日的結餘</b>								
<b>綜合收益</b>								
期內利潤		—	454,914	564,516	1,019,430	63,913	1,083,343	
<b>與本公司股東的交易</b>								
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	7,575	7,575	
<b>於2017年6月30日的結餘</b>		<b>—</b>	<b>454,914</b>	<b>766,576</b>	<b>1,221,490</b>	<b>90,381</b>	<b>1,311,871</b>	

第30頁至第48頁的附註為本中期財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
經營活動產生的現金	502,362	206,605
已付所得稅	(75,514)	(71,618)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>426,848</b>	134,987
<b>投資活動所得現金流量</b>		
收購附屬公司的付款，扣除已收現金後的淨額	(114)	—
於聯營公司之投資付款	—	(7,010)
購置物業、廠房及設備	(17,263)	(13,352)
購置無形資產	(5,312)	(1,978)
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產付款	(236)	—
出售於聯營公司之投資所得款項	13,550	—
出售物業、廠房及設備之所得款項	501	1,799
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 已收分紅	11	—
關聯方還款	233,489	284
已收利息	12,895	7,491
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>237,521</b>	(12,766)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
來自非控制性權益的注資	1,760	7,575
發行股票	1,584	—
收購非控制性權益	(115,200)	—
派付予本公司當時股東的股息	(93,900)	—
派付予非控制性權益的股息	(1,695)	—
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(207,451)</b>	7,575
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>456,918</b>	129,796
期初現金及現金等價物	2,634,297	1,774,434
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>3,091,215</b>	1,904,230

第30頁至第48頁的附註為本中期財務資料的一部分。

# 中期財務資料附註

## 1. 一般資料及集團重組

### 1.1 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、社區增值服務及非業主增值服務(「上市業務」)。

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17))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日止六個月之本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈示。

### 1.2 集團重組

於本公司註冊成立及下文所述之重組(「重組」)完成前，上市業務透過集裕集團有限公司(「集裕」)及其附屬公司在中國經營。集裕為一家於英屬處女群島註冊的投資控股公司。集裕的最終控股公司為碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)。

為籌備本公司股份首次於聯交所主板上市，進行了重組，在此過程中從事上市業務的集裕及其附屬公司被轉讓予本公司。重組涉及以下步驟：

- (1) 於2018年1月24日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元(「港元」)，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股，當中一股未繳股款股份已發行予碧桂園之全資附屬公司智發集團有限公司(「智發」)持有。

## 1. 一般資料及集團重組(續)

### 1.2 集團重組(續)

- (2) 於2018年1月24日，西藏順琪投資中心(有限合夥)(「西藏順琪」)以人民幣57,600,000元及人民幣57,600,000元的代價，分別向佛山市碧桂園管理服務有限公司(「碧桂園管理服務」)及佛山市碧桂園管理顧問有限公司(「碧桂園管理顧問」)轉讓了其持有的廣東碧桂園物業服務股份有限公司(「碧桂園物業服務」)4%及4%股權。該代價已於2018年2月全數支付。該轉讓完成後，碧桂園物業服務(為所有從事上市業務的中國營運附屬公司的控股公司)由碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問分別擁有50%及50%。
- (3) 於2018年2月5日，碧桂園物業香港控股有限公司(「碧桂園物業香港」)於香港註冊成立。初始已發行及繳足股本為一股面值1.00港元的股份且由集裕持有。
- (4) 於2018年3月6日，本公司按代價200美元(「美元」)從智發收購集裕的100%已發行股本。代價乃透過(i)將智發持有的一股本公司未繳股款股份按面值入賬列作繳足股款及(ii)向智發配發及發行一股本公司按面值入賬列作繳足的新股支付。
- (5) 於2018年3月7日，碧桂園物業香港分別以代價人民幣6,150,000元及人民幣6,150,000元從集裕收購碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問的100%股權。代價乃於2018年3月13日透過向集裕配發及發行碧桂園物業香港的總共兩股股份支付。

上述轉讓完成後，本公司成為集裕及現時組成本集團所有公司的控股公司。

## 2. 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則第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。

# 中期財務資料附註

## 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. 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源與歷史財務資料所應用的相同。

## 5. 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：主要為信貸風險及流動性風險。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，並應與歷史財務資料一併閱讀。

風險管理政策自截至2017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

與截至2017年12月31日止年度相比，金融負債之合同未貼現現金流出並無重大變動。

## 6. 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。

# 中期財務資料附註

## 7. 收入及服務成本

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。截至2018年及2017年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及服務成本分析如下：

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

截至2018年6月30日止六個月，來自碧桂園控股及其附屬公司（「碧桂園集團」）的收入佔本集團收入的比例為14.4%（截至2017年6月30日止六個月：13.9%）。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，截至2018年6月30日和2017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。

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	2018年6月30日	2017年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<b>702,332</b>	556,880

## 8. 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
	<b>19,221</b>	<b>300</b>

- (i) 於2018年3月，本集團將其於廣東順德鳳凰優選商業有限公司的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。

## 9. 按性質劃分的費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利開支	1,070,685	791,741
開荒清潔費用	179,443	118,384
水電暖	63,237	52,264
保養費用	65,052	50,815
運輸費用	24,149	24,007
綠化及園藝費用	29,843	21,758
辦公及通信費用	18,830	15,379
差旅及招待費用	14,643	10,243
折舊及攤銷費用	12,743	7,213
稅項及附加費	11,582	9,109
上市開支	9,480	—
銀行手續費	6,493	4,309
僱員制服費用	5,354	6,319
社區活動費用	4,826	3,712
專業服務費	1,046	3,912
應收款項減值撥備	—	4,774
核數師薪酬		
— 審計服務	1,300	127
其他費用	13,410	10,577
	<b>1,532,116</b>	<b>1,134,643</b>

## 10. 財務收入

財務收入主要是指自銀行存款產生的利息收入。

# 中期財務資料附註

## 11. 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
<b>即期所得稅 — 中國</b>		
— 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)	—
	<b>33,944</b>	74,748
<b>遞延所得稅</b>		
— 企業所得稅	1,728	(147)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	480	—
	<b>2,208</b>	(147)
	<b>36,152</b>	74,601

於2018年5月，本集團一家主要附屬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。

## 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	
	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)	<b>18.84</b>	8.08

## 12. 每股盈利(續)

### (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，其詳情載於附註20。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。誠如附註20所披露者，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。

## 13. 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集團有限公司。

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)。

## 14. 物業、廠房及設備以及無形資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>		
期初賬面淨值	78,575	20,858
添置	17,263	5,312
出售	(688)	—
折舊及攤銷	(11,258)	(1,485)
賬面淨值	83,892	24,685
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>		
期初賬面淨值	43,057	2,039
添置	13,352	1,978
出售	(1,634)	—
折舊及攤銷	(6,800)	(413)
賬面淨值	47,975	3,604

# 中期財務資料附註

## 15. 貿易及其他應收款項

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方(附註23)	23,053	16,474
— 第三方	455,808	378,685
	<b>478,861</b>	395,159
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(27,009)</b>	(23,550)
	<b>451,852</b>	371,609
其他應收款項		
— 關聯方(附註23)	—	233,489
— 代表業主作出的付款	81,269	59,493
— 應收回稅款(附註11)	52,636	—
— 其他	44,431	32,268
	<b>178,336</b>	325,250
減：其他應收款項減值撥備	<b>(3,767)</b>	(2,625)
	<b>174,569</b>	322,625
供應商預付款項	10,965	7,314
預付稅款	4,211	10,786
	<b>641,597</b>	712,334

## 15. 貿易及其他應收款項(續)

於2018年6月30日及2017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) 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
	<b>478,861</b>	<b>395,159</b>

## 16. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
銀行現金(a)	3,094,034	2,637,094
減：受限制銀行存款(b)	(2,819)	(2,797)
現金及現金等價物	<b>3,091,215</b>	<b>2,634,297</b>

# 中期財務資料附註

## 16. 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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
人民幣	3,091,525	2,637,070
其他貨幣	2,509	24
	<b>3,094,034</b>	2,637,094

(b) 受限制銀行存款主要指根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金的銀行現金存款。

## 17. 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)	3,800,000	380,000	
註銷每股面值0.10港元的普通股 (b)	(3,800,000)	(380,000)	
增設每股0.0001美元的法定股本 (b)	10,000,000,000	1,000,000	
	<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 (附註1.2(4))	2	—	—
於2018年3月13日，			
發行每股面值0.10港元的股份 (b)	76	8	—
於2018年3月13日，			
購回每股面值0.10港元的股份 (b)	(78)	(8)	—
於2018年3月13日，			
發行每股面值0.0001美元的股份 (b)	10,000	1	—
於2018年3月13日，			
發行每股面值0.0001美元的股份 (c)	2,499,990,000	249,999	1,584
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。

## 17. 股本 (續)

- (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(「配發美元股份」)，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。

## 18. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元	以股份 為基礎付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日及2017年6月30日	61,457	—	393,455	454,912
於2018年1月1日	<b>106,685</b>	—	<b>393,457</b>	<b>500,142</b>
重組的影響(附註1.2)	—	—	(2)	(2)
收購非控制性權益(附註22)	—	—	(11,759)	(11,759)
員工股份計劃—員工服務價值 (附註20)	—	7,650	(3,912)	3,738
於2018年6月30日	<b>106,685</b>	<b>7,650</b>	<b>377,784</b>	<b>492,119</b>

## 19. 留存收益

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	<b>921,031</b>	564,516
期內利潤	<b>471,082</b>	202,060
股息(附註13)	<b>(93,900)</b>	—
於6月30日	<b>1,298,213</b>	766,576

# 中期財務資料附註

## 20. 以股份為基礎付款

於2018年3月，本公司採納一項上市前購股權計劃，旨在向對本集團長期發展及盈利性而言屬重要的合資格人士(包括本集團及碧桂園若干董事、高級管理層及僱員)提供獎勵或報酬。於2018年5月，本公司在上市前購股權計劃項下授出購股權，據此購股權持有者有權收購合共本公司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利率歸屬：(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%將於緊隨上市年度的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度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。

上市前購股權計劃之全部購股權將於歸屬後且按行使價格每股0.94港元授出之日起後至5年期滿之前獲行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	平均行使價 (港元)	購股權數目
於2018年1月1日 已授出	— 0.94	— 132,948,000
於2018年6月30日	0.94	132,948,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

## 20. 以股份為基礎付款(續)

已授出購股權之公允價值為每份購股權0.82港元(相等於人民幣0.66元)，由獨立評估師根據重大不可觀察輸入數據使用二項式模式釐定。該等輸入數據包括：

詳情	已授出購股權之公允價值	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
上市前購股權	<b>108,375,000</b> 港元 (相等於人民幣 <b>86,667,000</b> 元)	次優行使因素	<b>2.5</b>	次優行使因素愈大，公允價值愈高
		波動率	<b>44%</b>	波動率愈大，公允價值愈高
		無風險利率	<b>1.6%</b>	無風險利率愈高，公允價值愈高
		股息收益率	<b>2.9%</b>	股息收益率愈低，公允價值愈高

對公允價值構成重大影響之不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係。

本集團就授予本集團董事、高級管理層及僱員的購股權的股份支付價值確認於「行政開支」，並就授予並無向本集團提供重大服務的碧桂園董事及高級管理層的購股權確認於權益的「其他儲備」中。

# 中期財務資料附註

## 21. 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(附註23)	12,691	18,468
— 第三方	231,351	220,532
	<b>244,042</b>	239,000
其他應付款項		
— 關聯方(附註23)	—	439
— 按金	294,027	274,249
— 自業主的暫時款	370,510	314,763
— 預提及其他	59,452	64,606
	<b>723,989</b>	654,057
應付薪酬	285,115	402,234
其他應付稅項	26,979	19,614
	<b>1,280,125</b>	1,314,905

於2018年6月30日及2017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。

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	4,766	3,812
	<b>244,042</b>	239,000

## 22. 非控制性權益交易

### 收購附屬公司之額外權益

誠如附註1.2(2)所披露，於2018年1月24日，西藏順琪分別向碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問轉讓其持有的碧桂園物業服務的4%及4%股權，對價為人民幣57,600,000元及人民幣57,600,000元。對價已於2018年2月悉數支付。本集團已確認非控制性權益減少人民幣103,441,000元及本公司股東應佔權益減少人民幣11,759,000元。期內，本公司股東應佔權益的影響概述如下：

	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元
向非控制性權益支付的對價	115,200
所收購非控制性權益之賬面值	(103,441)
記錄於權益	11,759

## 23. 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。

# 中期財務資料附註

## 23. 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017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	289,661	196,311
— 由最終控股股東共同控制的實體	38,174	23,719
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	22,015	—
— 由最終控股股東的近親控制的實體	412	398
— 主要管理人員及彼等近親	686	449
	<b>350,948</b>	220,877
購買貨物及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	20,864	19,537
— 由最終控股股東的近親控制的實體	1,820	—
	<b>22,684</b>	19,537
租金開支		
— 由最終控股股東控制的實體	638	344
出售聯營公司		
— 由最終控股股東控制的實體	6,000	—

上述服務費及其他交易的價格乃根據相關協議條款經訂約方同意後釐定。

### (c) 免費商標許可協議

本集團與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」)訂立商標許可協議及本集團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。

## 23. 關聯方交易 (續)

### (d) 關鍵管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	10,675	7,410
股份支付費用	2,763	—
	<b>13,438</b>	7,410

### (e) 與關聯方的結餘

	2018年	2017年
	6月30日 人民幣千元	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	15,452	13,820
— 由最終控股股東共同控制的實體	3,567	—
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	4,034	2,654
	<b>23,053</b>	16,474
其他應收款項(i)		
— 由最終控股股東控制的實體	—	233,489
	<b>23,053</b>	249,963

# 中期財務資料附註

## 23. 關聯方交易 (續)

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
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	9,259	15,238
— 由最終控股股東的近親控制的實體	3,432	3,226
— 本集團的聯營公司	—	4
	12,691	18,468
其他應付款項(ii)		
— 由最終控股股東控制的實體	—	439
	12,691	18,907

(i) 其他應收關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 其他應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。



