

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2019年12月31日止年度全年業績

財務摘要

- 本集團年內收入由2018年同期約人民幣4,675.3百萬元增至約人民幣9,644.9百萬元，增幅約106.3%。剔除「三供一業」業務分部因素後，年內收入由2018年同期約人民幣4,675.3百萬元增至約人民幣8,129.6百萬元，增幅約73.9%。
- 本集團年內毛利由2018年同期約人民幣1,761.6百萬元增至約人民幣3,052.2百萬元，增幅約73.3%。毛利率則由2018年同期約37.7%下降6.1個百分點至約31.6%。剔除「三供一業」業務分部因素後，毛利率則由2018年同期約37.7%下降1.8個百分點至約35.9%。
- 本集團年內行政開支率由2018年同期約16.2%下降3.7個百分點至約12.5%。
- 本集團年內淨利潤由2018年同期約人民幣934.2百萬元增至約人民幣1,718.4百萬元，增幅約83.9%。淨利潤率則由2018年同期約20.0%下降2.2個百分點至約17.8%。由於本集團主要附屬公司的過往年度一次性超額撥備約人民幣58.3百萬元在2018年予以撥回，剔除上述所得稅回撥及「三供一業」業務分部因素後，本集團淨利潤由2018年同期約人民幣882.1百萬元增至約人民幣1,671.1百萬元，增幅約89.4%。淨利潤率則由2018年同期約18.9%上升1.7個百分點至約20.6%。

- 年內，本公司股東應佔利潤由2018年同期約人民幣923.2百萬元增至約人民幣1,670.7百萬元，增幅約81.0%。剔除2018年因2017年所得稅回撥因素後，本公司股東應佔利潤由2018年同期約人民幣864.9百萬元增至約人民幣1,670.7百萬元，增幅約93.2%。
- 年內，每股基本盈利由2018年同期約人民幣36.93分增至約人民幣62.73分，增幅約69.9%。剔除2018年因2017年所得稅回撥因素後，每股基本盈利由2018年同期約人民幣34.59分增至約人民幣62.73分，增幅約81.4%。
- 年內，每股攤薄盈利由2018年同期約人民幣36.53分增至約人民幣61.67分，增幅約68.8%。剔除2018年因2017年所得稅回撥因素後，每股攤薄盈利由2018年同期約人民幣34.23分增至約人民幣61.67分，增幅約80.2%。
- 截至2019年12月31日，本集團的銀行存款及現金總額約人民幣6,926.0百萬元(2018年12月31日：約人民幣3,874.3百萬元)。本集團的經營活動所得現金淨額由2018年同期約人民幣1,548.7百萬元增至約人民幣3,257.2百萬元，增幅約110.3%，本期經營活動所得現金淨額是年內淨利潤的1.9倍(2018年12月31日：1.7倍)。
- 截至2019年12月31日，本集團除「三供一業」業務外的物業服務收費管理面積由2018年12月31日約181.5百萬平方米增加約94.6百萬平方米至約276.1百萬平方米。本集團除「三供一業」業務外的物業服務合同管理面積由2018年12月31日約505.0百萬平方米增加約179.7百萬平方米至684.7百萬平方米。另外，截至2019年12月31日，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均為84.9百萬平方米。
- 董事會建議派發2019年末期股息為每股人民幣15.14分(2018年：每股人民幣8.49分)。

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2019年12月31日止年度(「年內」)之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	9,644,947	4,675,287
服務成本	5, 7	(6,592,706)	(2,913,665)
毛利		3,052,241	1,761,622
銷售及營銷開支	7	(66,773)	(26,639)
行政開支	7	(1,207,591)	(759,735)
金融資產減值損失淨額	7	(30,741)	(13,392)
其他收入		51,144	21,744
其他收益 — 淨額	6	178,104	28,549
經營利潤		1,976,384	1,012,149
財務收入	8	94,253	53,845
財務成本	8	(2,353)	—
財務收入 — 淨額	8	91,900	53,845
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		7,828	3,393
稅前利潤		2,076,112	1,069,387
所得稅費用	9	(357,721)	(135,177)
年內利潤		1,718,391	934,210
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		1,670,664	923,154
— 非控制性權益		47,727	11,056
		1,718,391	934,210

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他綜合收益			
可能重新分類至損益之項目：			
— 換算海外業務的匯兌差額		327	—
年內其他綜合收益總額(扣除稅項)		327	—
年內綜合收益總額		1,718,718	934,210
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司股東		1,670,991	923,154
— 非控制性權益		47,727	11,056
		1,718,718	934,210
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	62.73	36.93
— 攤薄	10	61.67	36.53

綜合資產負債表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		311,873	118,835
使用權資產		28,790	—
無形資產	12	1,603,853	686,307
於合營企業之投資		73,522	27,025
於聯營公司之投資		5,992	—
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產		9,950	15,558
遞延所得稅資產		10,938	3,363
		<u>2,044,918</u>	<u>851,088</u>
流動資產			
存貨		13,943	8,460
貿易及其他應收款項	13	2,003,770	788,059
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	14	1,280,682	—
受限制銀行存款		11,861	5,366
現金及現金等價物		6,914,148	3,868,921
		<u>10,224,404</u>	<u>4,670,806</u>
總資產		<u><u>12,269,322</u></u>	<u><u>5,521,894</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	15	1,756,918	1,584
其他儲備		531,581	601,003
留存收益		3,084,657	1,658,200
		<u>5,373,156</u>	<u>2,260,787</u>
非控制性權益		<u>306,370</u>	<u>68,919</u>
總權益		<u><u>5,679,526</u></u>	<u><u>2,329,706</u></u>

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		19,418	—
遞延所得稅負債		143,079	65,044
		<u>162,497</u>	<u>65,044</u>
流動負債			
合同負債	5	1,618,059	1,000,156
貿易及其他應付款項	16	4,690,033	2,060,176
即期所得稅負債		108,202	66,812
租賃負債		11,005	—
		<u>6,427,299</u>	<u>3,127,144</u>
負債總額		<u>6,589,796</u>	<u>3,192,188</u>
權益及負債總額		<u>12,269,322</u>	<u>5,521,894</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

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

本公司為一間投資控股公司。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、非業主增值服務及供熱服務。

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，截至2019年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示，並經由本公司董事會於2020年3月18日批准刊發。

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《公司條例》第622章的規定編製。綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，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重估除外。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估計的範疇乃於附註4中披露。

3. 重大會計政策

(a) 採納於截至2019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，香港財務報告準則第16號(「租賃」)的採納除外。

本集團已自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但誠如該準則的特定過渡條文所允許，並無就2018年報告期間重列比較數字。因此，該等新租賃規則導致的重新分類及調整於2019年1月1日在期初資產負債表內確認。採納該準則的影響於附註(c)披露。

(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3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
經修訂財務報告概念框架	財務報告概念框架	2020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

預期該等準則及修訂不會於本報告期間或未來報告期間對實體造成重大影響，亦不會對於可見將來的交易造成重大影響。

(c) 因採用香港財務報告準則第16號確認調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日就租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為7%。

(i) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的；
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理；
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號及國際財務報告解釋公告第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

(ii) 租賃負債計量

	2019年 人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承擔	10,366
首次執行日使用承租人的增量借款利率貼現	9,251
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	(596)
減：按直線法作為費用確認的低值租賃	(1,150)
	<hr/>
於2019年1月1日確認之租賃負債	7,505
	<hr/> <hr/>
其中包括：	
流動租賃負債	1,885
非流動租賃負債	5,620
	<hr/>
	7,505
	<hr/> <hr/>

(iii) 使用權資產的計量

不動產租賃的相關使用權資產在追溯調整的基礎上進行計量，視為主體始終採用新準則。其他使用權資產按照等同於租賃負債的金額計量，並按照與2018年12月31日在資產負債表內確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款額予以調整。

(iv) 2019年1月1日在資產負債表內確認的調整

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

	人民幣千元
使用權資產增加	7,505
租賃負債增加	(7,505)
	<hr/>
於2019年1月1日對留存收益的影響淨值	—
	<hr/> <hr/>

(v) 出租人會計處理

採用香港財務報告準則第16號後，本集團不需要對其作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

4. 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收款項的預期信貸損失

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及有關損失準備的賬面值。

(b) 即期稅項及遞延稅項

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定所得稅撥備時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(c) 對業務合併產生的已識別物業管理合同及客戶關係以及商譽確認的公允價值評估

對已識別物業管理合同及客戶關係的公允價值評估以及業務合併產生的商譽的確認涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採用適當的估值方法及估值中使用關鍵假設(主要是毛利率、息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA」)利潤率、貼現率及物業管理合同及客戶關係的預計使用期限)。詳情請參閱附註12及附註17。

(d) 商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購物業管理公司視為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)，並已將商譽分配至各已收購物業管理公司。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額來評估商譽減值。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的估值方法，以及在估值中採用關鍵假設，而有關假設主要包括年收入增長率、毛利率、EBITDA利潤率、終端增長率及除稅前貼現率。詳情請參閱附註12。

5. 收入和分部資料

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。主要經營決策者認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

於過往年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。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分部。於本年度內，本集團開始於「三供一業」(包括國有企業分離移交改革計劃下的供水、供電、供熱及物業管理，下文稱為「三供一業」)業務中的供熱及物業管理服務。「三供一業」經營業績已包括在經管理層審閱以作表現評估及資源分配的報告內。

主要經營決策者從產品的角度來考慮物業，並識別出以下分部：

- 「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，現時包括物業管理服務及供熱業務

主要經營決策者按經營利潤的計量評估營運分部的表現，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，而計入於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產、於合營企業的投資、於聯營公司的投資、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。分部負債不包括當期及遞延所得稅負債。

資本支出包括物業、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、非業主增值服務及供熱服務的所得款項。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	收入 人民幣千元	服務成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	服務成本 人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收入：				
「三供一業」以外的物業管理及相關服務				
— 物業管理服務	5,816,961	4,061,200	3,445,489	2,347,831
— 非業主增值服務	1,422,058	839,088	791,084	410,757
— 社區增值服務	865,187	292,260	417,220	141,457
— 其他服務	25,368	14,653	21,494	13,620
	<u>8,129,574</u>	<u>5,207,201</u>	<u>4,675,287</u>	<u>2,913,665</u>
「三供一業」				
— 供熱服務	990,215	930,792	—	—
— 物業管理服務	525,158	454,713	—	—
	<u>1,515,373</u>	<u>1,385,505</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>9,644,947</u></u>	<u><u>6,592,706</u></u>	<u><u>4,675,287</u></u>	<u><u>2,913,665</u></u>

截至2019年12月31日止年度，來自碧桂園控股有限公司（「碧桂園」）及其附屬公司（統稱為「碧桂園集團」）的收入佔本集團收入的13.2%（2018年：16.8%）。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，於截至2019年及2018年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部間交易按各分部管理層協定的條款進行。

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

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債	1,618,059	1,000,156

(b) 分部資料

截至2019年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：

	截至2019年12月31日止年度		
	「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	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入			
總分部收入	8,129,574	1,515,373	9,644,947
減：分部間收入	—	—	—
來自外部客戶的收入	8,129,574	1,515,373	9,644,947
確認收益時間： 在一段時間內確認	8,129,574	1,515,373	9,644,947
分部業績	1,814,629	54,456	1,869,085
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	7,494	334	7,828
折舊及攤銷費用	94,614	54,315	148,929
金融資產減值虧損淨額	27,710	3,031	30,741
資本開支	98,454	26,219	124,673
	8,744,977	2,222,775	10,967,752
分部資產	8,744,977	2,222,775	10,967,752
於合營企業及聯營公司的投資	39,250	40,264	79,514
分部負債	4,775,313	1,563,202	6,338,515

截至2018年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：

	截至2018年12月31日止年度		
	「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	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入			
總分部收入	4,675,287	—	4,675,287
減：分部間收入	—	—	—
來自外部客戶的收入	4,675,287	—	4,675,287
確認收益時間： 在一段時間內確認	4,675,287	—	4,675,287
分部業績	1,019,192	(13,018)	1,006,174
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	3,393	—	3,393
折舊及攤銷費用	32,719	227	32,946
金融資產減值虧損淨額	13,391	1	13,392
無形資產減值淨額	5,431	—	5,431
資本開支	84,127	1,759	85,886

	於2018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	總額 人民幣千元
分部資產	5,107,686	395,287	5,502,973
於合營企業的投資	27,025	—	27,025
分部負債	3,058,849	1,483	3,060,332

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部業績	1,869,085	1,006,174
來自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	115,127	9,368
財務收入—淨額	91,900	53,845
所得稅前利潤	2,076,112	1,069,387

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	10,967,752	5,502,973
遞延所得稅資產	10,938	3,363
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	9,950	15,558
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	1,280,682	—
	<u>12,269,322</u>	<u>5,521,894</u>

分部負債與負債總額的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	6,338,515	3,060,332
遞延所得稅負債	143,079	65,044
即期所得稅負債	108,202	66,812
	<u>6,589,796</u>	<u>3,192,188</u>

6. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之 已變現及未變現收益	115,127	9,368
匯兌收益淨額	56,315	—
出售物業、廠房及設備的收益	30	121
提前終止租賃合約收益	19	—
出售於聯營公司之投資所得收益	—	12,579
出售一間附屬公司的虧損	(122)	—
其他	6,735	6,481
	<u>178,104</u>	<u>28,549</u>

7. 按性質劃分的費用

計入服務成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產減值損失淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利費用	4,041,604	2,433,798
開荒清潔費用	1,356,233	458,285
供熱成本	845,500	—
保養費用	380,443	199,989
水電暖	309,578	157,583
綠化及園藝費用	153,595	77,547
安保成本	148,505	18,562
折舊及攤銷費用	148,929	32,946
辦公及通信費用	90,806	68,709
交通費用	84,572	57,897
差旅及招待費用	80,187	52,803
稅項及附加費	46,517	25,975
專業服務費	34,497	9,212
金融資產減值損失淨額	30,741	13,392
社區活動費	24,803	15,234
僱員制服費用	12,529	7,317
銀行手續費	11,737	15,606
上市開支(除審計費用)	—	8,164
無形資產減值	—	5,431
核數師薪酬		
— 上市相關審計服務	—	3,400
— 年度審計及中期審閱服務	4,800	4,100
— 非審計服務	1,650	620
其他費用	90,585	46,861
總計	<u>7,897,811</u>	<u>3,713,431</u>

8. 財務收入 — 淨額

	截至12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	<u>94,253</u>	<u>53,845</u>
財務成本：		
租賃負債的利息開支	<u>(2,353)</u>	<u>—</u>
財務收入 — 淨額	<u>91,900</u>	<u>53,845</u>

9. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國		
— 即期所得稅撥備	335,335	169,631
— 已分派利潤的預扣所得稅	—	11,600
— 過往年度超額撥備	—	(58,309)
	<u>335,335</u>	<u>122,922</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(13,762)	(1,788)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	36,148	14,043
	<u>22,386</u>	<u>12,255</u>
	<u><u>357,721</u></u>	<u><u>135,177</u></u>

10. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,670,664	923,154
已發行普通股加權平均數(千股)	2,663,090	2,500,000
每股基本盈利(人民幣分)	<u>62.73</u>	<u>36.93</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允價值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因而產生之無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,670,664	923,154
已發行普通股加權平均數(千股)	2,663,090	2,500,000
調整 — 上市前購股權計劃(千股)	46,039	26,870
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>2,709,129</u>	<u>2,526,870</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>61.67</u>	<u>36.53</u>

11. 股息

2018年末期股息每股人民幣8.49分(相當於9.66港仙)，合共人民幣226,309,000元，已於2019年5月20日於股東週年大會獲批准並於2019年7月以現金派付。

董事會建議派付2019年末期股息每股人民幣15.14分合計人民幣417,670,000元，當中已計及截至登記日的合資格股東預期行使的購股權。該股息須待股東於下一屆股東週年大會上批准。該等財務報表並未反映此應付股息。

12. 無形資產

	軟件 人民幣千元	物業管理 合同及客戶 關係 人民幣千元 (i)	商譽 人民幣千元 (ii)及(iii)	總計 人民幣千元
於2018年1月1日				
成本	9,203	11,980	2,570	23,753
累計攤銷	(2,340)	(555)	—	(2,895)
賬面淨值	<u>6,863</u>	<u>11,425</u>	<u>2,570</u>	<u>20,858</u>
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	6,863	11,425	2,570	20,858
收購附屬公司	3	154,689	505,362	660,054
其他添置	16,325	—	—	16,325
攤銷	(2,049)	(3,450)	—	(5,499)
減值	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
期末賬面淨值	<u>21,142</u>	<u>159,803</u>	<u>505,362</u>	<u>686,307</u>
於2018年12月31日				
成本	25,531	166,669	507,932	700,132
累計攤銷	(4,389)	(4,005)	—	(8,394)
累計減值	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>21,142</u>	<u>159,803</u>	<u>505,362</u>	<u>686,307</u>
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	21,142	159,803	505,362	686,307
收購附屬公司(附註17)	1,153	222,749	711,973	935,875
其他添置	26,060	—	—	26,060
攤銷	(3,403)	(40,986)	—	(44,389)
期末賬面淨值	<u>44,952</u>	<u>341,566</u>	<u>1,217,335</u>	<u>1,603,853</u>
於2019年12月31日				
成本	52,744	389,418	1,219,905	1,662,067
累計攤銷	(7,792)	(44,991)	—	(52,783)
累計減值	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>44,952</u>	<u>341,566</u>	<u>1,217,335</u>	<u>1,603,853</u>

無形資產攤銷於綜合全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
服務成本	40,986	3,450
行政開支	3,403	2,049
	<u>44,389</u>	<u>5,499</u>

(i) 物業管理合同及客戶關係

於截至2019年12月31日止年度內，本集團收購若干公司(附註17)。截至彼等各自的收購日期，收購的該等公司的可識別淨資產總額約人民幣310,038,000元，包括本集團確認的物業管理合同及客戶關係人民幣222,749,000元。所收購可識別淨資產的轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定所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	15.0%–19.8%
息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA」)利潤率	5.1%–14.4%
除稅後貼現率	14.0%–15.6%

(ii) 去年業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣505,362,000元之商譽已分配至過往年度收購之現金產出單位，以進行減值測試。於2019年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預測期間之收入增長率	1.5%–5.0%
預測期間之毛利率	27.9%–41.5%
預測期間EBITDA利潤率	15.8%–26.5%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	15.6%–18.5%

根據管理層對去年所收購附屬公司可收回金額之評估，於2019年12月31日毋須計提減值撥備。

該等現金產生單位的可收回金額與其賬面值相等，鑑於重要假設變更如下：

	2019年	
	由	至
預測期間之收入增長率	1.5%–5.0%	零–4.7%
預測期間之毛利率	27.9%–41.5%	22.6%–37.9%
預測期間之EBITDA利潤率	15.8%–26.5%	3.8%–22.9%
終端增長率	3.0%	零–2.4%
除稅前貼現率	15.6%–18.5%	17.3%–78.3%

(iii) 本年度業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣711,973,000元之商譽已分配至於年內收購之現金產出單位，以進行減值測試。管理層於年結日前對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預測期間之收入增長率	3.0%–15.0%
預測期間之毛利率	15.0%–20.2%
預測期間之EBITDA利潤率	7.6%–14.4%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	14.2%–24.5%

根據管理層對年內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2019年12月31日毋須計提減值撥備。

13. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	115,237	66,844
— 第三方	1,516,618	533,806
	<u>1,631,855</u>	<u>600,650</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(57,868)	(33,166)
	<u>1,573,987</u>	<u>567,484</u>
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	153,197	105,845
— 按金	65,647	33,786
— 應收回稅項	—	7,988
— 其他	158,419	47,866
	<u>377,263</u>	<u>195,485</u>
減：其他應收款項減值撥備	(10,072)	(4,976)
	<u>367,191</u>	<u>190,509</u>
供應商預付款項	56,670	25,164
預付稅款	5,922	4,902
	<u>2,003,770</u>	<u>788,059</u>

於2019年12月31日，大部分貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

(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、非業主增值服務及供熱服務。

包乾制下的物業管理服務及供熱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及供熱服務收入。

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總貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至180天	1,333,903	376,969
181至365天	97,389	75,563
1至2年	113,267	82,430
2至3年	46,661	38,305
3年以上	40,635	27,383
	<u>1,631,855</u>	<u>600,650</u>

本集團採用簡法計提香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損。於2019年12月31日，貿易應收款項總額計提撥備人民幣57,868,000元(2018年：人民幣33,166,000元)。

14. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
理財產品(i)	1,000,052	—
投資於封閉式基金(ii)	280,630	—
	<u>1,280,682</u>	<u>—</u>

(i) 本集團投資於多款理財產品。該等產品期限為12個月。預期收益率介乎8.6%至10.0%。該等投資公允價值乃基於與對手方訂立的相關合約所列預期收益釐定。

(ii) 指本集團於封閉式基金的投資。該投資的公允價值乃基於基金經理提供的估值報告釐定。

15. 股本及股份溢價

	附註	股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於2018年1月24日註冊成立時						
每股股份0.10港元		3,800,000	380,000			
註銷每股面值0.10港元的普通股		(3,800,000)	(380,000)			
增設每股0.0001美元的法定股本		10,000,000,000	1,000,000			
		<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
於2018年及2019年12月31日		<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
已發行及繳足						
於2018年1月1日		—	—	—	—	—
於2018年3月6日，						
發行每股面值0.10港元的股份		2	—	—	—	—
於2018年3月13日，						
發行每股面值0.10港元的股份		76	8	—	—	—
於2019年3月13日，						
購回每股面值0.10港元的股份		(78)	(8)	—	—	—
於2018年3月13日，						
發行每股面值0.0001美元的股份		10,000	1	—	—	—
於2018年3月13日，						
發行每股面值0.0001美元的股份		2,499,990,000	249,999	1,584	—	1,584
		<u>2,500,000,000</u>	<u>250,000</u>	<u>1,584</u>	<u>—</u>	<u>1,584</u>
於2018年12月31日		<u>2,500,000,000</u>	<u>250,000</u>	<u>1,584</u>	<u>—</u>	<u>1,584</u>
於2019年1月1日		2,500,000,000	250,000	1,584	—	1,584
於2019年1月11日的股份發行	(a)	168,761,000	16,876	114	1,679,321	1,679,435
行使購股權	(b)	42,132,800	4,213	30	75,869	75,899
		<u>2,710,893,800</u>	<u>271,089</u>	<u>1,728</u>	<u>1,755,190</u>	<u>1,756,918</u>
於2019年12月31日		<u>2,710,893,800</u>	<u>271,089</u>	<u>1,728</u>	<u>1,755,190</u>	<u>1,756,918</u>

(a) 於2019年1月11日，本公司與必勝有限公司（一間由最終控股股東全資擁有的公司）及配售代理訂立配售及認購協議（「協議」）。根據協議，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份11.61港元之配售價配售168,761,000股現有股份；必勝有限公司有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售股份相同數目的新股份。於2019年1月24日，本公司按每股股份11.61港元的認購價發行168,761,000股股份，籌集所得款項淨額約1,943,098,000港元（相當於約人民幣1,679,435,000元）。

(b) 於2019年11月14日，本公司根據董事及其他符合資格的參與者行使購股權而分別發行14,155,600股及27,977,200股股份，即本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的股份，並籌得所得款項淨額合計約39,605,000港元（相當於約人民幣35,449,000元）；此外，由於上述購股權的行使，相關以股份為基礎付款儲備人民幣40,450,000元已轉至股份溢價賬。

16. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	14,240	8,782
— 第三方	1,465,991	341,893
	<u>1,480,231</u>	<u>350,675</u>
其他應付款項		
— 按金	608,731	382,652
— 自業主的暫時款	804,851	460,159
— 尚未支付業務合併應付代價	293,177	132,569
— 預提及其他	306,055	96,625
	<u>2,012,814</u>	<u>1,072,005</u>
應付薪酬	1,038,683	553,354
其他應付稅項	158,305	84,142
	<u>4,690,033</u>	<u>2,060,176</u>

於2019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12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	1,445,228	328,465
1至2年	22,410	13,779
2至3年	6,053	3,121
3年以上	6,540	5,310
	<u>1,480,231</u>	<u>350,675</u>

17. 業務合併

於2019年7月，本集團分別按固定現金代價人民幣259,000,000元及不多於人民幣116,400,000元的或然現金代價向第三方收購港聯不動產服務(中國)股份有限公司(「港聯」)之100%股權。於2019年9月，本集團按固定現金代價人民幣173,000,000元向第三方收購嘉凱城集團物業服務有限公司(「嘉凱城」)100%股權。本集團於本年度亦按總固定現金代價人民幣360,625,000元及不多於人民幣92,860,000元之或然現金代價向第三方收購若干其他物業管理公司。上述已收購公司自其各自之收購日期起入賬列為本集團之附屬公司。

購買代價、獲收購淨資產和商譽明細載列如下：

	港聯 人民幣千元	嘉凱城 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總購買代價				
— 固定現金代價	259,000	173,000	360,625	792,625
於2019年結清	259,000	133,000	282,532	674,532
於2019年12月31日尚未支付	—	40,000	78,093	118,093
— 估計或然現金代價	108,565	—	86,544	195,109
於2019年結清	—	—	20,025	20,025
於2019年12月31日尚未支付	108,565	—	66,519	175,084
	<u>367,565</u>	<u>173,000</u>	<u>447,169</u>	<u>987,734</u>
可識別所收購資產及所承擔負債的確認總金額如下：				
— 物業、廠房及設備	21,599	640	5,180	27,419
— 使用權資產	14,738	—	580	15,318
— 物業管理合同及客戶關係(附註12)	71,087	23,184	128,478	222,749
— 其他無形資產(附註12)	—	140	1,013	1,153
— 於合營企業之投資	224	—	—	224
— 於聯營公司之投資	490	—	—	490
— 遞延所得稅資產	68	2,800	506	3,374
— 存貨	—	194	277	471
— 貿易及其他應收款項	123,642	71,170	101,573	296,385
— 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	12,000	—	—	12,000
— 受限制銀行存款	—	—	4,795	4,795
— 現金及現金等價物	188,846	73,183	141,198	403,227
— 貿易及其他應付款項	(351,621)	(63,820)	(146,474)	(561,915)
— 租賃負債	(15,012)	—	(594)	(15,606)
— 遞延所得稅負債	(15,136)	(5,796)	(30,500)	(51,432)
— 合同負債	(1,286)	(17,180)	(19,986)	(38,452)
— 即期所得稅負債	(1,590)	(2,878)	(5,694)	(10,162)
可識別總資產淨值	<u>48,049</u>	<u>81,637</u>	<u>180,352</u>	<u>310,038</u>
非控制性權益	—	(8,914)	(25,363)	(34,277)
商譽	319,516	100,277	292,180	711,973
	<u>367,565</u>	<u>173,000</u>	<u>447,169</u>	<u>987,734</u>
收購業務現金流出(扣除已收現金淨額)：				
現金對價之部分結算	259,000	133,000	302,557	694,557
減：收購附屬公司現金及現金等價物	(188,846)	(73,183)	(141,198)	(403,227)
收購現金流出淨額	<u>70,154</u>	<u>59,817</u>	<u>161,359</u>	<u>291,330</u>

- (a) 無形資產包括有關本集團已確認的收購物業管理合同及客戶關係人民幣222,749,000元(附註12)。
- (b) 該等收購產生之商譽乃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) 收購業務於各自收購日期至2019年12月31日期間應佔本集團收入總額為人民幣415,992,000元及純利人民幣30,889,000元。倘該等公司已於2019年1月1日匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列出備考收入人民幣10,356,911,000元及純利人民幣1,754,631,000元。

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以住宅為主要業態的綜合物業管理服務運營商，我們以優質的服務品質及服務品牌贏得了行業領先的客戶滿意度，獲得業界高度認可。年內，我們榮獲由中國指數研究院頒佈的2019年中國物業服務百強企業綜合評定前三甲、經營績效排名第一；由億翰智庫發佈的2019年中國社區服務商第一及由中國物業管理協會頒佈的2019年物業服務企業上市公司十強。

本集團擁有四條主要的業務線：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，及(iv)「三供一業」業務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。現階段住宅社區仍是我們服務重點，隨著第三方項目的穩步增長，我們的物業管理組合亦漸趨多元化，將社區生活服務向城市綜合一體化服務延伸，涵蓋包括商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府大樓、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。

我們的物業管理組合規模龐大，截至2019年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為684.7百萬平方米，收費管理面積約為276.1百萬平方米。另外，截至2019年12月31日，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均為84.9百萬平方米。我們的項目遍佈中國境內31個省、市及自治區的超過350個城市以及海外，重點覆蓋包括大灣區、長三角、長江中游及京津冀的四大經濟發達城市群。我們管理共2,405項物業及向境內外約346萬戶業主及商戶提供物業管理服務。年內，我們的收繳率保持高位達95.2%。

社區增值服務

在社區增值服務領域，我們致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」，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，為業主提供全方位的社區增值服務。過去幾年來，本集團大力發展社區增值服務業務，從業主生活需求入手，通過生活管家，打通整合營銷及構建渠道，將外部商家資源與業主需求連接，提供了廣泛多元的社區增值服務，具體包括：1)家政服務；2)拎包入住服務；3)社區傳媒服務；4)增值創新服務；5)房地產經紀服務；6)園區空間服務。

年內，社區增值服務收入約為人民幣865.2百萬元，較去年同期實現同比增長107.4%，佔本公司總體收入的9.0%，較去年同期上升0.1個百分點。

年內，我們深度挖掘社區家政服務及社區傳媒的市場需求，通過推行試點探索其服務類型及收入來源，並開始在現有社區規模化。社區家政服務及社區傳媒業務表現亮眼，年內分別錄得收入人民幣274.6百萬元及人民幣93.8百萬元，分別實現同比增長207.8%及218.0%。我們推進社區增值服務中的流量業務，其商業模式及盈利模式日益清晰，現已逐步形成相對成熟的四大業務品牌：「鳳凰置家」打造一站式拎包入住家居服務；「鳳凰到家」提供安全、便捷、專業、貼心的家政服務；社區傳媒服務 — 觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌深層連接；房地產經紀服務 — 做業主的專屬房產顧問，實現業主資產的增值保值。

「鳳凰會」APP是我們發展社區增值產品及服務的線上門戶，亦有助於提升我們服務的可獲得性及業主的客戶滿意度及忠誠度。年內，我們於業主群體中進一步推廣深化「鳳凰會」APP的使用，截至2019年12月31日，已實現註冊用戶數突破428萬，月活躍用戶數超過159萬，通過充分整合線上線下優質資源，我們的平台產品和服務得以精準匹配業主的消費需求。

非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣1,422.1百萬元，較2018年同期實現同比增長79.8%，在本公司總體收入中的佔比約為14.7%。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，及(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

「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。年內，我們全面完成「三供一業」改革物業管理及供熱業務的平穩過渡接管，已實現全國11個省53個城市的955個項目的承接協議的簽訂，擬定項目層面的服務標準及服務單價。其中，已實現接管物業管理項目的收費管理面積約為84.9百萬平方米，年內產生收入約為人民幣525.2百萬元；已實現接管的供熱業務的收費管理面積約為40.8百萬平方米，年內產生收入約為人民幣990.2百萬元。

我們以「一年穩、兩年順、三年實」為目標，持續深化雙方的長期合作，致力於加強品質管控，提升服務水準；推動科技賦能，搭建智能化社區平台；挖掘社區增值服務潛力，植入商家資源平台；完善人力體系及制度，開展物業專項人才培訓等工作。

抗擊新冠肺炎疫情

自疫情爆發以來，物業服務公司作為網格式治理的基本單位，主動肩負起社會責任，與各界一同奮戰在抗疫最前線，其角色已從生活服務提供者昇華到客戶、員工的守護神、社會運作的穩定器。「治療一線在醫院，防護一線在物業」，物業公司與地方政府形成政企聯動機制，落實各地政府工作部署，並承擔起居委會由於人手不足交由物業公司落實的防疫工作，包括：人員排查、車輛記錄、向社區提供出入數據統計、居民體溫測量、規勸佩戴口罩、疑似病例隔離服務、做好社區疫情防控宣傳、公共區域頻繁消毒滅毒、向業主派發口罩、為被隔離業主代購代送蔬菜等各類物資，切實對居民生活及疫情防控提供了有力保障。

另一方面，疫情短期對物業公司日常運作有一定影響，但長期來說，對公司、對行業都是一個機遇，主要體現在：1) 物管服務行業被社會、政府所重視，曝光度、存在感較以往有明顯提升；2) 優質物業服務更能讓業主得到直觀體會，增強業主對於物業公司的信任感和對優質物業的訴求，對於後續物業費的收繳率有一定的正面影響；3) 利於建立良好的服務口碑和品牌。物業服務的口碑和品牌建立通常需要一定的時間沉澱，而此次疫情事件可能會讓優質的物業公司更加快速地建立良好的服務口碑和品牌形象，業主會越來越傾向於選擇有口碑、有能力、服務好的龍頭公司。他們對中小物管公司的整合也會加強，有望加速行業集中度的提升；4) 對行業的未來發展方向的影響，會體現在進一步運用技術替代人工。擁有高科技積累的龍頭公司可以對其他中小公司賦能，輸出整套解決方案。在新業務方面，會培養出新的增值服務模式和業務；5) 各級政府在陸續出台適用於物業管理公司的利好政策，舒緩疫情帶來的短期不利影響。

前景及未來計劃

保持高質量的規模發展，深度挖掘社區增值服務增長空間

規模化發展效應為我們帶來持續的業績增長動力，廣泛的地理佈局及高於行業均值的項目規模，有利於降低我們的經營成本，發揮出更大的平台價值。未來我們將繼續充分借力兄弟企業穩健擴張帶來的項目資源優勢，承接大量優質項目，快速拓展規模；同時，我們計劃繼續強化市場拓展能力，推動低成本的品牌拓展，包括從中小物業開發商、政府、產業園、學校等客戶獲得新業務，助力國有企業「三供一業」改革，擴充第三方外拓面積；審慎捕捉政策和市場機會，理性開展高品質收併購，實現高效有質量的規模擴張。

我們將持續構建全面的社區增值服務渠道能力與投資能力，深度挖掘社區增值服務的增長空間。通過整合社區線上、線下渠道資源，推進形成社區場景整合營銷傳播體系，實現低線城市社區生活媒體圈全覆蓋。我們將持續構建精準的投資能力。通過成立專業團隊和投資基金，圍繞設施管理、資產管理和泛社區生活服務領域，進一步完善企業的業務組合和生態佈局，全面構建線下渠道，連結業主與商家需求，達到資源與需求的最優配置。此外，大盤項目的人口聚集，從而產生更多增值服務需求是我們發展社區增值服務的天然優勢；憑藉多年品質服務與業主建立的深層信任及認同為我們開展社區增值服務奠定基礎；我們將充分利用人口、資產、渠道的核心覆蓋優勢，打開社區增值業務的增長空間。

「城市共生計劃」初見成效，探索高速服務區「美好+」運營模式

我們於2018年推出城市服務產品體系——碧桂園服務「城市共生計劃」。2019年，我們正式入駐遼寧省開原市，向其提供一體化的智慧服務，在城市環境改善、公共災害應急聯動服務等諸多方面表現突出，並逐漸開展及實踐增值服務模式。未來，碧桂園服務將作為新型城市治理公共服務的探行者，逐步形成基於數字化城市運維平台之上，利用市政公共服務覆蓋城市基礎設施、公園景區、文體場館、交通樞紐、醫院學校、商業寫字樓、住宅社區等多業態整合下的一體化運營的城市大物業模式。

我們亦創新提出碧桂園服務高速服務區「美好+」戰略構想，以打造「中國專業的高速公路服務品牌」為目標，讓旅客享受更有溫度的服務體系，同時有效啟動高速服務區的資產價值。碧桂園服務未來將以高速公路為紐帶，結合「城市共生計劃」針對高速公路服務區的智慧運營，從商業運營服務、在途旅客數據分析變現、設施環境AI智慧養護、沿線城市推廣協同等方面共生發展，為城市構建「宜居宜業宜遊宜養」的高品質發展環境貢獻價值。

推動智能化真正落地社區，引領行業「AI+社區」趨勢

信息化、智能化的手段已然成為物業行業提升效能、降低成本的主要手段，但更為重要的是藉助科技發展，我們標準化的服務可以通過機械化手段、AI科技來完成，從而節省基礎勞動時間，實現更人性化、個性化的品質服務，讓物業服務人員有更多機會與業主面對面，傳遞更有溫度的服務。

我們推出了行業內首個基於「AI+物聯」的人工智能全棧解決方案產品體系，包含雲、邊、端三個結構內的所有產品，為智慧社區提供一套完整的解決方案，可實現將雲端的數據和決策通過邊緣伺服器與社區場景融合，具備全場景、全智慧、全集成、全鏈條四大優勢，讓智慧真正落地社區。我們更於抗擊新型冠狀病毒感染肺炎期間，創新推出包括紅外熱像測溫儀的社區門崗，實現高效的人員進出管控；無人機消毒、感應紫外線消毒燈，實現覆蓋面更廣的立體式消殺，科技賦能以提高社區疫情防控水平。未來我們將持續在智慧化建設上發力，並與全行業共用整合的信息化及智能化解決方案和產品，依託AI、雲計算、大數據、物聯網等科技實力，深化與騰訊、阿里雲、百度、海康威視、博智林機器人等優勢聯盟夥伴的戰略合作，實現更多「AI+社區」的落地，賦能中小型物企，有效提高物業管理效能和服務效率，讓更多的業主享受更有溫度的品質服務體系。

圍繞「大物業管理」，縱橫拓展服務模式，提升服務品質

我們處於物管的大時代，在「大物業管理」的內涵下，物業管理公司在橫向縱向的維度均有廣大的拓展空間。我們完成了與電梯專業公司溧陽中立電梯的股權合作，進一步推進我們社區電梯管理與服務標準化，以安全第一的原則，助力我們的專業化服務走向更廣闊的市場。未來，我們將在提供安保、保潔、綠化、維修服務及管家服務的基礎上，縱向深入探索更多的專業性服務，如電梯專業維保、蟲害防治、專業安保等。

我們將繼續利用我們龐大的物業管理規模所賦予的人口、資產、渠道方面的優勢，發展更廣泛、多樣的增值服務；通過集約化管理及科技賦能，在綜合物業服務的基礎上，提供賦有科技含量的、數字化的設施設備管理服務；通過專業能力的升級，實現對資產設施的運營和資產價值管理的全覆蓋。同時，我們將進一步推動服務類型的橫向延展，將服務向生活及資產端延伸。在「大物業管理」空間下，我們將運用包括合作、收併購、自身發展等方式打開更大的發展空間，推動本集團實現國際領先的科技型綜合服務集團的企業願景。

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。截至2019年12月31日止年度，總收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣4,675.3百萬元增加約106.3%至約人民幣9,644.9百萬元。

(一)物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣3,445.5百萬元增加約68.8%至約人民幣5,817.0百萬元，佔總收入比約為60.3% (2018年同期約為73.7%)。

下表載列所示年度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12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業	4,349,499	74.8	3,054,342	88.6
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	1,467,462	25.2	391,147	11.4
總計	5,816,961	100.0	3,445,489	100.0

收費管理面積由2018年同期約181.5百萬平方米增加約94.6百萬平方米至約276.1百萬平方米；主要是由於市場拓展成效明顯，物業管理服務多元化，以住宅社區為重點，發掘新的盈利增長點，新增醫院、工業園、商用、學校等非住宅物業管理服務面積，持續推進企業規模化發展，提供專業的綜合的城市運營服務。

(二)社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣約417.2百萬元增加約107.4%至約人民幣865.2百萬元，佔總收入比約為9.0% (2018年同期約為8.9%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 年內，家政服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣89.2百萬元增至約人民幣274.6百萬元，增幅約207.8%。
- (b) 年內，拎包入住服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣57.4百萬元增至約人民幣97.8百萬元，增幅約70.4%。
- (c) 年內，社區傳媒服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣29.5百萬元增至約人民幣93.8百萬元，增幅約218.0%。
- (d) 年內，增值創新服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣75.1百萬元增至約人民幣144.8百萬元，增幅約92.8%。
- (e) 年內，房地產經紀服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣106.0百萬元增至約人民幣138.1百萬元，增幅約30.3%。
- (f) 年內，園區空間服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣60.0百萬元增至約人民幣116.1百萬元，增幅約93.5%。

如前述，我們為業主提供全方位的社區增值服務，隨著我們物業管理服務業務的管理面積規模和覆蓋的客戶數量持續擴大，集團進一步通過服務創新、精準營銷、加大滲透、對外合作、創建品牌等構建出高觸達、好體驗、強信任的社區增值服務體系，為業主提供豐富、實惠、便利的生活服務同時也帶來了社區增值服務的快速增長。

(三)非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由2018年同期約人民幣791.1百萬元增至約人民幣1,422.1百萬元，增幅約79.8%，佔總收入比約為14.7% (2018年同期約為16.9%)。

非業主增值服務的增長主要受惠於：(i)提供售前業務管理的諮詢服務單個案場服務收入有所下降，但項目個數增加帶來收入增長；(ii)交付前開荒清潔及其他服務收入增長；(iii)本集團於2018年下半年開始接受碧桂園集團委託，對其提供車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務收取代理費，本期收入較上年同期增長較大，由2018年同期約人民幣66.7百萬元增至約人民幣195.2百萬元。

(四)「三供一業」業務

年內，本集團成功接管「三供一業」業務，「三供一業」業務收入現時包括物業管理服務及供熱業務產生的收入。

其中物業管理服務收入約人民幣525.2百萬元，截至2019年12月31日物業服務收費管理面積84.9百萬平方米。供熱業務收入約人民幣990.2百萬元，截至2019年12月31日供熱服務收費管理面積40.8百萬平方米。

服務成本

本集團服務成本包括(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)運輸成本、(viii)辦公及通信成本、(ix)稅項及附加費、(x)僱員制服成本、(xi)折舊及攤銷費用、(xii)社區活動成本、(xiii)差旅及招待成本、(xiv)其他。年內，服務成本約為人民幣6,592.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣2,913.7百萬元增加約126.3%。

服務成本的增加主要由於集團收費管理面積的不斷擴大，伴隨而來的人員及各項成本的增加。

毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,761.6百萬元增加約人民幣1,290.6百萬元至約人民幣3,052.2百萬元，漲幅為73.3%。

年內的整體毛利率由截至2018年12月31日止年度的約37.7%下降6.1個百分點至約31.6%，總體毛利率下降主要是受新項目及「三供一業」業務毛利率低於集團平均毛利率所致。

(i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2018年12月31日止年度的約31.9%下降1.7個百分點至約30.2%。

物業管理服務毛利率下降主要是由於集團下半年收購多個物業管理公司並積極加大對外市場拓展第三方項目，由此新增的項目在一定程度上拉低了物業管理服務的毛利率。

(ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2018年12月31日止年度的約66.1%上升0.1個百分點至約66.2%。

社區增值服務毛利率相對穩定，業務結構優化，社區增值服務體系進一步得到完善。

(iii) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務分部的毛利率由截至2018年12月31日止年度的約48.1%下降7.1個百分點至約41.0%。

非業主增值服務毛利率下降主要是由於(i)提供售前業務管理的諮詢服務單個案場服務費收入下降；(ii)交付前開荒清潔及其他服務收入毛利率偏低的業務有所增長導致毛利率下降。

(iv) 「三供一業」業務

年內，「三供一業」業務分部中物業管理服務的毛利率為13.4%，供熱服務毛利率6.0%。

其中，物業管理服務毛利率低於集團的平均水平主要是由於「三供一業」業務中的物業管理服務對象大多為國企小區且小區成立時間早，物業管理服務收費單價低所致；此外「三供一業」業務所管理的物業的設備老舊，設施維護成本佔比高於集團。供熱服務毛利率略低於行業平均水平，主要是受制於國企背景，供熱服務水平高於市場水平所致成本支出較高。

銷售及營銷開支

年內，銷售及營銷開支約人民幣66.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣26.6百萬元增加約151.1%。

銷售及營銷開支增加主要是由於本集團為尋求更優質的業務標的和繼續併購拓展第三方物業而發生的拓展人員費用及專業諮詢費增加，故較之2018年同期銷售及營銷開支費用有所上升。

行政開支

年內，行政開支約人民幣1,207.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣759.7百萬元增加約59.0%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，本年集團組織架構進行調整，部分區域合併，管理人員精簡，一崗多能，人均效能提高。其中購股權開支14.4百萬元。

其他收入

年內，其他收入為約人民幣51.1百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣21.7百萬元增加約135.5%。

其他收入增加主要由於(i)本集團業務規模擴大，收到的就業、個稅返還及其他相關政府補助相比上年同期增加；(ii)隨著增值稅實質性減稅的政策落地，自2019年4月1日至2021年12月31日，生產、生活性服務業納稅人可享受可抵扣進項稅額加計10%的稅收優惠，帶來其他收入增加12.0百萬元。

其他收益淨額

年內，其他收益淨額約人民幣178.1百萬元，較截至2018年12月31日止年度的收益約人民幣28.5百萬元增加約人民幣149.6百萬元。

其他收益淨額增加主要由於本集團投資按公允價值計量且變動計入損益的金融資產實現了投資收益115.1百萬元。

財務收入淨額

年內，財務收入淨額約人民幣91.9百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣53.8百萬元增加約70.8%。

財務收入淨額增加，一方面由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，存款利息收入上升；另一方面受益於人民幣匯率的貶值，本集團年初配售取得的港元現金產生匯兌收益。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣357.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣135.2百萬元增加約164.6%。

所得稅費用增加主要由於(i)上年同期我們的主要附屬公司碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司(本公司之全資附屬公司「碧桂園物業服務」)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58.3百萬元於2018年撥回，本期無此影響；(ii)本集團於本年度稅前利潤總額增加導致所得稅費用相應增加。

年內利潤

年內，本集團的淨利潤約為人民幣1,718.4百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣934.2百萬元增加約83.9%。

年內，本公司股東應佔利潤約為人民幣1670.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣923.2百萬元增加約81.0%。

年內，本公司非控股權益應佔利潤約為人民幣47.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.1百萬元增加約329.7%。

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、房屋、辦工設備及租賃物業裝修。

於2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣311.9百萬元，較截至2018年12月31日約人民幣118.8百萬元增加約人民幣193.1百萬元，主要歸因於年內本集團(i)由非控股股東以實物出資導致的增加；(ii)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，部分已被本期折舊所抵銷。

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。

截至2019年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,603.9百萬元，較2018年12月31日約人民幣686.3百萬元增加約人民幣917.6百萬元，主要歸因於年內本集團完成若干股權收購項目，產生商譽約人民幣712.0百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣222.7百萬元。另一方面，年內因收購而產生的物業合同及客戶關係發生攤銷金額約人民幣41.0百萬元。

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、其他應收款項及預付款。

於2019年12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約為人民幣1,574.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣567.5百萬元增加約人民幣1,006.5百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長。

其他應收款項淨額由2018年12月31日約人民幣190.5百萬元增加至2019年12月31日約人民幣367.2百萬元增加約92.8%，主要是由於保證金及押金、為業主代收代付的水電費、垃圾費等款項較2018年增加。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產包含理財產品及投資於封閉式基金。於2019年12月31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為1,280.7百萬元。有關交易是根據上市規則計算的所有適用百分比均低於5%，故相關事項並不構成須予公佈的交易。

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2018年12月31日約人民幣1,000.2百萬元增加至2019年12月31日約人民幣1,618.1百萬元，增加約人民幣617.9百萬元，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2019年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣1,480.2百萬元，較截至2018年12月31日約人民幣350.7百萬元，增加約人民幣1,129.5百萬元，主要原因是材料採購成本、勞務外包成本及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

其他應付款項主要包括(i)與內部裝修有關的業主按金；(ii)業主暫收款(主要包括向業主收取的水電暖費及業主所屬公共區域增值服務所產生的收入)；(iii)尚未支付業務合併應付代價；(iv)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2018年12月31日約人民幣1,072.0百萬元增加至2019年12月31日約人民幣2,012.8百萬元，主要由於尚未支付業務合併應付代價、其他應付與內部裝修有關的業主按金以及其他應付業主所屬園區空間服務所產生的收入增加的影響所致。

流動資金、財務及資本資源

截至2019年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣6,926.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣3,874.3百萬元增加約3,051.7百萬元。在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣11.9百萬元(2018年12月31日：約人民幣5.4百萬元)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。

截至2019年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,797.1百萬元(2018年12月31日：約人民幣1,543.7百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)1.6倍(2018年12月31日：1.5倍)。

截至2019年12月31日止年度期間，本集團不存在任何貸款或借貸。

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

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

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損；本集團大量物業的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。年內，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風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截止2019年12月31日，本集團約有54,085名僱員(2018年12月31日：約33,609名僱員)。年內，總員工成本為人民幣4,041.6百萬元。

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，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃，具體可參閱本公告的上市前「購股權計劃」段的披露內容。

員工培訓及發展

培訓組織形式包括各類人才特訓營、素質拓展訓練、異地交流學習、視訊會議、研討等，並通過培訓考核、關鍵任務執行、輪崗實踐等方式評估回饋培訓效果。

年內，公司組織了各類培訓，參與人數達約28萬人次，培訓總課時數萬小時，其中組織開展人才培養項目16個，有效提升了各級管理幹部的管理水準、基層員工的履職能力，進一步優化了人才結構，使人才隊伍更加契合公司的業務發展。

股息

2018年末期股息每股人民幣8.49分(相當於9.66港仙)，合共人民幣226,309,000元，已於2019年5月20日於股東週年大會獲批准並於2019年7月以現金派付。

董事會建議派付2019年末期股息每股人民幣15.14分合計人民幣417,670,000元，當中已計及截至登記日的合資格股東預期行使的購股權。該股息須待股東於下一屆股東週年大會上批准。該等財務報表並未反映此應付股息。

資產抵押

截至2019年12月31日，本集團無抵押資產。

或然負債

截至2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

核數師

本公司在過去三年內任何一年，沒有更換核數師。

於報告期間後發生的事件

2020年初爆發2019年新型冠狀病毒(「**新型冠狀病毒爆發**」)後，一系列預防及控制措施已經並繼續於全國範圍內實施，本集團將密切關注冠狀病毒疫情發展，並評估其對本集團財務狀況及經營成果的影響。於批准發佈此報表之日，本集團尚未意識到因冠狀病毒爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2019年12月31日止年度的本業績公佈中有關本集團截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公佈發出任何核證。

審核委員會

本公司審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程，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。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。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2019年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目。

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(「**股東**」)的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「**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(「**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2019年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則的全部適用守則條文，惟因下文所述及解釋的考慮理由而出現的偏離除外。

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席楊惠妍女士因其他重要事務而未能出席本公司於2019年5月20日舉行的股東週年大會。

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2019年12月31日止年度內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年度均有遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於2019年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事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2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(香港法例第571章，「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)所持之本公司之股份(「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	股本衍生 工具內持 有相關股份 權益數目	於2019年 12月31日		所持 債權證數目
				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	1,451,120,428 ⁽¹⁾	—	1,451,120,428	53.53%	—
伍碧君女士	實益擁有人	5,418,790 ⁽³⁾⁽⁴⁾	7,778,400 ⁽²⁾	13,197,190	0.49%	—
李長江先生	實益擁有人	5,185,600 ⁽³⁾	7,778,400 ⁽²⁾	12,964,000	0.48%	—
肖華先生	實益擁有人	1,904,837 ⁽³⁾⁽⁵⁾	2,857,200 ⁽²⁾	4,762,037	0.18%	—
郭戰軍先生	實益擁有人	1,879,600 ⁽³⁾	2,819,400 ⁽²⁾	4,699,000	0.17%	—

附註：

- (1) 於2019年12月31日，必勝、Fortune Warrior分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

- (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) 股份由本公司根據承授人行使上市前購股權計劃所授予的購股權而於2019年11月14日配發及發行。
- (4) 56,190股股份屬伍碧君女士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股份、177,000股股份由伍碧君女士於二級市場購入。
- (5) 37股股份屬肖華先生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股份。

除上文所披露者外，於2019年12月31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2019年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／姓名	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	佔已發行 總股份 概約百分比
必勝	實益擁有人	1,326,120,428 (L)	48.92%
陳翀先生 ⁽¹⁾	配偶權益	1,451,120,428 (L)	53.53%
JPMorgan Chase & Co. ⁽²⁾	受控法團的權益	14,428,640 (L)	0.53%
		5,258,724 (S)	0.19%
	投資經理	39,664,141 (L)	1.46%
	持有股份的保證權益的人	4,748,800 (L)	0.18%
	核准借出代理人	89,423,830 (L)	3.30%

附註：

L — 好倉 S — 淡倉

- (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」一節。

- (2) JPMorgan Chase & Co.持有148,265,411股股份(好倉，其中89,423,830股股份為可供借出的股份)及5,258,724股股份(淡倉)，分別約佔已發行股份之5.47%及0.19%。權益披露的資料顯示，該等股份由JF Asset Management Limited (JPMorgan Chase & Co.間接持有99.99%控制權之法團)、China International Fund Management Co., Ltd (JPMorgan Chase & Co.間接持有49%控制權之法團)以及其他由JPMorgan Chase & Co.直接或間接擁有100%控制權之法團持有。其中，有2,733,908股股份(好倉)及2,804,404股股份(淡倉)乃涉及衍生權益，包括以現金交收的上市衍生工具共14,000股股份(淡倉)，以現金交收的非上市衍生工具共2,733,908股股份(好倉)及189,118股股份(淡倉)，以實物交收的非上市衍生工具共2,601,286股股份(淡倉)。

除上文所披露者外，於2019年12月31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上市前購股權計劃。其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案作出修訂(有關修訂詳情請見本公司日期為2019年10月16日之公告及2019年10月22日之通函)。以下為上市前購股權計劃的主要條款概要：

(i) 目的

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

(ii) 參與人

以下人士符合資格參與上市前購股權計劃：

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

(iii) 可供認購股份的最大數目

上市前購股權計劃下可授出的最大股份總數為132,948,000股，佔本公司於本公告日期本公司已發行股本的約4.8970%及於本公告日期本公司經擴大已發行股本的約4.7452%(假設根據上市前購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使)。

(iv) 每名參與人可獲授購股權上限

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

(v) 購股權行使期限

承授人行使上市前購股權計劃之購股權的期限不得遲於授出日期起計五年。

(vi) 付款以接納購股權要約

參與者須在接納本公司授出購股權要約的三十日內向本公司支付1.00港元，作為接納購股權的代價。

(vii) 釐定行使價格的基準

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

(viii) 計劃尚餘的有效期

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

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

於2019年11月14日，本公司就若干承授人行使購股權而配發及發行42,132,800股股份。在緊接2019年11月14日之前的股份收市價為每股股份26.9港元。

截至2019年12月31日止年度，上市前購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2019年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2019年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效				
董事									
伍碧君女士	12,964,000	—	5,185,600	—	—	7,778,400	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
李長江先生	12,964,000	—	5,185,600	—	—	7,778,400	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
肖華先生	4,762,000	—	1,904,800	—	—	2,857,200	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
郭戰軍先生	4,699,000	—	1,879,600	—	—	2,819,400	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
小計	<u>35,389,000</u>	<u>—</u>	<u>14,155,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,233,400</u>			
其他參與人									
小計	<u>97,559,000</u>	<u>—</u>	<u>27,977,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>69,581,800</u>	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
小計	<u>97,559,000</u>	<u>—</u>	<u>27,977,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>69,581,800</u>			
總計	<u><u>132,948,000</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>42,132,800</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>90,815,200</u></u>			

附註：

- 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就股份於聯交所主板上市日期當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- 於緊接2018年5月21日授予日前之本公司股份收市價並不適用，因本公司股份於聯交所主板上市日期為2018年6月19日。
- 截至2019年12月31日止年度的計入損益表的購股權開支約人民幣14.4百萬元(2018年：人民幣20.5百萬元)，相關會計政策詳見本公司於2019年4月11日發佈的2018年年度報告中綜合財務報表附註2.20「股份基礎付款」。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2019年12月31日止年度內，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。

末期股息

董事建議向於2020年6月24日(星期三)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，以現金派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣15.14分(2018年：每股人民幣8.49分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2020年6月18日(星期四)至2020年6月24日(星期三)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單將於2020年8月6日(星期四)或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東週年大會(「2020股東週年大會」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2020股東週年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2020年6月10日(星期三) 下午4時30分
記錄日期	2020年6月10日(星期三)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2020年6月11日(星期四)至 2020年6月16日(星期二) (包括首尾兩天)

(ii) 如派發末期股息之建議於2020股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2020年6月22日(星期一) 下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2020年6月23日(星期二)至 2020年6月24日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	2020年6月24日(星期三)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊發全年業績

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2019年年度報告將於2020年4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

香港，2020年3月18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。