

碧桂園服務控股有限公司

Country Garden Services Holdings Company Limited

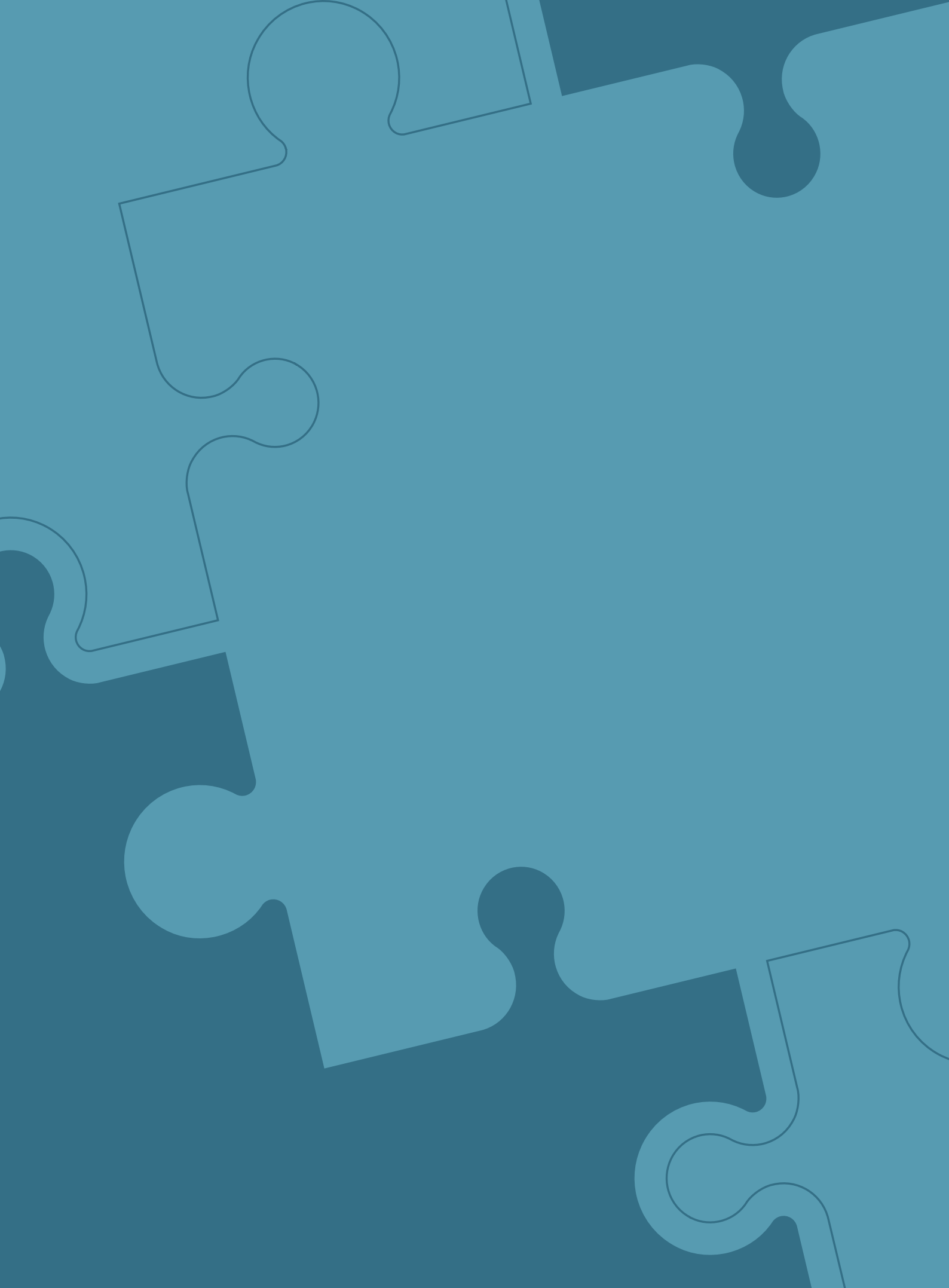
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6098



2019

年度報告





目錄

- 2** 公司簡介
 - 3** 公司資料
 - 4** 大事記
 - 6** 獎項及榮譽
 - 8** 主席報告
 - 13** 財務概要
 - 14** 管理層討論及分析
 - 30** 董事及高級管理人員簡歷
 - 37** 企業管治報告
 - 55** 董事會報告
 - 77** 獨立核數師報告
 - 83** 綜合全面收益表
 - 84** 綜合資產負債表
 - 86** 綜合權益變動表
 - 87** 綜合現金流量表
 - 88** 綜合財務報表附註
 - 151** 詞彙
- 

公司簡介

碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098.HK)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。

本集團榮膺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。碧桂園服務創立於1992年，經過28年的穩健發展，我們始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，以紮實的業務，建立完善和精益化的物業管理和服務體系，依託強大的線下服務體系，整合社區商業資源，致力讓業主體驗物業服務的美好，圍繞業主不動產保值增值，提供全生命週期服務。

我們的主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)，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。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約為84.9百萬平方米。我們管理共2,405個物業項目，管理範圍覆蓋中國31個省、市及自治區的超過350個城市及海外，向超過346萬業主提供有品質的物管服務。

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。一直以來，碧桂園服務持續優化管理組合，豐富管理業態。目前物業管理組合已涵蓋住宅、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、景區及學校等多種業態。此外，我們拓展至城市公共設施營運及維護、智慧產城運營服務，將社區生活服務向城市綜合一體化服務延伸。

社區增值服務 — 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。我們從業主生活需求入手，在新舊社區大力推此版塊業務，為在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，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。

非業主增值服務 — 我們提供的非業主增值服務主要為針對(1)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，(2)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，(3)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

「三供一業」業務 — 我們於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。我們有序推進了「三供一業」改革項目物業管理及供熱業務的平穩過渡和接管，我們將發揮此標杆項目的成功經驗，繼續深耕「三供一業」領域，形成未來增長驅動之一。

2018年6月19日，碧桂園服務在聯交所上市，標誌著我們正式邁入國際資本市場。上市以來，碧桂園服務受到市場關注與認可，分別於2018年8月31日獲納入明晟指數全中國指數及2018年9月10日獲納入恒生綜合大中型股指數成分股，晉升為港股通股份。此外，公司於2019年11月獲得明晟(MSCI) ESG評級為A級。

董事會

執行董事

李長江先生(總裁)
肖華先生
郭戰軍先生

非執行董事

楊惠妍女士(主席)
楊志成先生
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

審核委員會

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

香港主要營業地點

香港
中環
都爹利街11號
律敦治中心
律敦治大廈4樓

總部及中國主要營業地點

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54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(按英文字母順序)

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

公司網址

www.bgyfw.com

股票代碼

6098

上市日期

2018年6月19日

大事記

2019年5月，經相關部門許可，碧桂園服務附屬公司廣東碧桂園服務股份有限公司正式更名為碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司。

Hong Kong Exchanges and Clearing Limited and The Stock Exchange of Hong Kong Limited take no responsibility for the content of this announcement, make no representation as to its accuracy or completeness and expressly disclaim any liability whatsoever for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of the contents of this announcement.

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED
碧桂園服務控股有限公司
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
Stock Code: 0886

ANNOUNCEMENT ON CHANGE OF NAME OF SUBSIDIARY

The board of directors of Country Garden Services Holdings Company Limited (the "Company") is pleased to announce that the company name of Guangdong Country Garden Property Services Co., Ltd. (廣東碧桂園物業服務股份有限公司), a wholly-owned subsidiary of the Company, has been changed to Country Garden Intelligence Property Services Group Co., Ltd. (碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司). The relevant statutory and commercial registration of the change has been completed. The Company believes that the change of company name will be conducive to further accelerate the vision (envisioning an "international leading technology-based integrated services group" and highlight the development model of "Service + Science + Technology", reflecting the company's transformational achievements in pushing the standardization, innovation, and digitalization of property services and continuous upgrading of information systems.

By order of the Board
Country Garden Services Holdings Company Limited
YANG HUIJUN
Chairman

Hong Kong, 13 May 2019

As of the date of this announcement, the executive directors are Mr. LI Changliang, Mr. XIEO Han and Mr. GUO Zhongyi. The non-executive directors are Mr. ZHANG Huijun (Chairman), Mr. YANG Zhenyong and Mr. HU Jijun. The independent non-executive directors are Mr. JIEZ Wenyue, Mr. XU Ming and Mr. CHEN Wenzu.



5月

8月

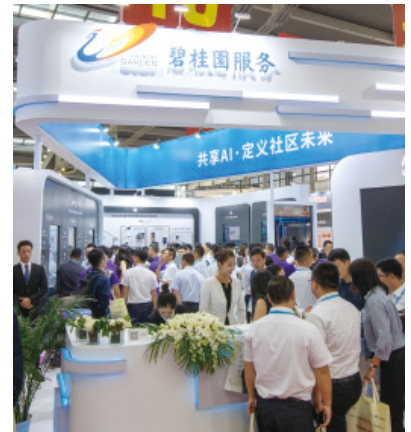
7月



2019年7月，集裕以及碧桂園生活服務（彼均為碧桂園服務的全資附屬公司）與若干第三方訂立股權轉讓協議，以收購港聯不動產服務（中國）股份有限公司100%股權。收購事項將進一步擴大本集團業務的規模及範圍，並提高本集團於市場的影響力及競爭力。收購於二零一九年九月九日完成。

2019年8月，唯品會(中國)有限公司正式向碧桂園生活服務發出中標通知書，碧桂園生活服務經投標獲得唯品會11個物流園區物業外包服務一標段華北、華中、西南物流園項目，這是碧桂園服務首次聯姻互聯網新貴企業承接大型物流園業態項目。唯品會華中園區目前為華中最大物流園，佔地近1百萬平方米，倉儲面積0.665百萬平方米。園區租戶近7家，其中3家為上市公司，園區日常作業人員近3,500人。

2019年10月，碧桂園服務攜手騰訊、海康威視、中國聯通、雨花石雲計算、安心加等6家科技名企，共同參展2019中國國際物業管理產業博覽會，展位以「共用AI，定義社區未來」為主題，面向行業全方位展示了「AI全棧解決方案」和落地成果，樹立了行業科技領先形象，建立B端影響力。



10月

12月

2019年12月，2019年(第三屆)中國地產新時代盛典在北京舉行。大會正式發佈了「2019年度智慧住區榜單」，其中，碧桂園服務智慧社區三大標杆項目上榜：順德碧桂園·泮浦灣·春天里苑區、柳州碧桂園·十里江灣和鄭州碧桂園·翡翠灣，均獲評「星級智慧住區示範單位」，碧桂園服務的智慧化解決方案及落地成果均得到了行業認可。



獎項及榮譽



1



2

1. 2019年5月，碧桂園服務榮獲中國指數研究院頒發的「2019中國物業服務百強企業」、「2019中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2019中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2019中國物業服務百強滿意度領先企業」等稱號。
2. 2019年5月，碧桂園服務榮獲中國物業管理協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的「2019中國上市公司品牌價值榜新銳榜TOP50」。

3



4



3. 2019年6月，碧桂園服務榮獲中國物業管理協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的「2019物業服務企業品牌價值50強」、經濟觀察報頒發的「2019年藍籌物業企業」。
4. 2019年8月，碧桂園服務榮獲億翰智庫頒發的「2019年中國社區服務商TOP1」、「2019中國社區服務商社區文化建設十強」、「2019中國社區服務商運營能力十強」、「2019中國社區服務商(上市)十強」等稱號。

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：

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然地報告，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣9,644.9百萬元，較2018年全年增加106.3%，毛利約為人民幣3,052.2百萬元，同比增長73.3%。全年實現淨利潤約為人民幣1,718.4百萬元，較2018年全年增長83.9%。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%。每股基本盈利為人民幣62.73分，增幅約為69.9%。董事會建議派發2019年末期股息為每股人民幣15.14分（2018年：人民幣8.49分）。

值此年度業績發佈之際，首先請容許我代表本集團向仍堅守在抗擊新型冠狀病毒感染肺炎疫情一線的所有碧桂園服務物業人致敬！是他們秉承著物業人無私奉獻、勇於擔當的職業水準與敬業精神，在抗擊疫情的最後一公里一社區，為百萬業主築起一道生命與健康的「防護牆」，將疫情阻擊在社區之外；是他們全力以赴做好社區的「封閉式管理」，嚴格管控人員車輛進出，對公共區域全覆蓋、多頻次的消毒，定點回收及銷毀口罩，配置、協助採購防疫、生活物資等各項艱巨的防疫任務；是他們承擔起抗擊疫情的社會職責，毅然前行，營造安心、健康的社區環境，守護每一戶家庭，讓業主真切感受到「想業主所想，急業主所急」的服務精神，乃至整個物管行業的力量與價值。

城市化進程加速，規模萬億的藍海市場，物業管理行業進入高速發展的時期，迎來了新的價值發現。隨著物業管理行業向標準化、專業化、垂直化、智能化升級，物業服務的價值正在被更好地塑造和感知，為人們帶來更高品質的基礎物業服務、更多元化的社區增值服務、更舒適便捷的智慧生活體驗。智能科技的應用和融合，亦促進了物業服務向集約型現代服務模式轉變。

這一年，不少行業同仁搭上了資本快車，資本市場迎來物業股上市潮；2020年伊始，在疫情對多行業造成短暫衝擊時，物業股突圍上漲；基於行業的輕資產屬性，以及增長確定性高、抗周期抗風險能力強，加之政策支持等優勢，資本市場對行業表現出深度認可。毫無疑問，資本正成為物業行業發展的助推器，越來越多的企業借乘資本市場的東風，打通多元化融資渠道，協同科技、人才戰略，推動企業跨越式發展，夯實萬億級行業市場。

伴隨著行業集中度持續提升，物業行業迎來分水嶺時期，品牌企業競爭優勢進一步顯現。優秀的服務品質和領先的服務品牌，將會贏得業主認同度、提升業主滿意度，與業主建立更深層的信任，信任是物業費收繳及定價的基礎，為後續社區增值服務發展提供契機。與此同時，社區智能化升級邁入深水區，變革傳統服務模式，為業主帶來更為安全、便捷的服務體驗。

市場也對龍頭物管企業提出了更高的要求，頭部品牌企業將以大數據、AI、機器人等智能化科技，實現價值創造；從社區到社會，協助政府完善基層服務，主動承擔社會責任；通過標準化、專業化、提升安全管理進一步升級服務品質，鞏固品牌護城河，推動業主消費觀念向「質價相符，優價優質」轉變及加深。

我們始終保持對服務品質的極緻追求，拓寬延伸多元化的社區增值服務。深耕物管行業二十八載，我們始終以扎實的業務能力、精細化的管理水平、追求極緻的服務品質，致力讓業主體驗物業服務的美好。以美好生活需求為落腳點，我們傾聽業主的真實聲音，圍繞業主的日常需求，豐富和拓展服務的內涵和外延，推進服務的標準化。隨著商業模式的升級及平台運營的深化，我們的社區增值服務生態佈局逐步拓寬延伸，切入細分市場，打造更加多元化的全周期社區增值服務產業鏈，包括家政服務、社區廣告傳媒、拎包入住家居服務、社區團購、場地運營等服務。我們亦將科技、大數據深度融合到增值服務之中，搭建鳳凰會APP流量平台，繪製360度用戶畫像，充分整合線上線下優質資源，促使平台的產品和服務精準匹配業主的消費需求，持續釋放更多盈利潛力。

主席報告

我們持續強化市場拓展能力，實現高效、高質量的規模增長。伴隨業主消費意識的轉變及資本市場助力等行業新機遇，在堅持強勁內生式增長的基礎上，我們依託高品質的服務，科技賦能的創新服務模式，逐步建立了市場拓展機制，加大項目競標和戰略合作，以高質量的理性收併購作為補充，市場拓展成果顯著，成功獲取包括北京大興機場南航基地、遼寧省高速公路服務區等項目，將社區生活服務向城市綜合一體化服務延伸。同時，通過收購多家優質且具品牌影響力的物管企業，匯集合作夥伴的優質資源，構建更豐富的服務業態及均衡的區域佈局，為未來快速穩健發展提供巨大的市場空間。我們深耕城市服務領域及「三供一業」改革新藍海，未來將迎來收穫期。

我們深化智慧社區科技應用，推進技術落地，科技賦能行業發展。在人工智能、雲計算、大數據、物聯網等技術的背景之下，傳統的物業行業也早已進入智能化時代，催生行業一系列變革。越來越多的物業企業嘗試智能化、科技化改造，具備示範效應的一批智慧社區項目正在行業中湧現，這對企業降本增效，提高服務品質，提升業主體驗有促進作用。我們致力於用科技為業主帶來更好、更安心的品質社區生活，已陸續落地行業首個基於AI+物聯的AI全棧解決方案產品體系，清潔機器人、智能音箱；推出社區防疫智能化方案，用數字化賦能守護者；與騰訊、阿里雲、百度、海康威視、博智林機器人等高新科技公司戰略合作，形成優勢聯盟夥伴。我們已成為物業領域佈局新技術密集度最高的物業企業之一，並向中小物企賦能。

我們秉承「對人好、對社會好」的企業精神，用切實行動落實社會責任。我們積極響應國家精準扶貧政策，啟動「社區的力量」消費扶貧攻堅戰專項行動，率先嘗試以社區力量參與消費扶貧，聯動超過百萬業主，借助城市社區的渠道資源，打通「最後一公里」，實現貧困地區優質的農產品從產地直接到城市社區業主餐桌，通過「帶一斤回家」的行動號召，直接幫助貧困地區農戶打開銷售渠道，實現增收脫貧。積極進行社會捐贈，踐行社會責任。於新冠病毒疫情期間，主動捐贈防護物資，為武漢市一線物業服務工作者提供有力的防疫支援，全力支持抗疫工作。我們積極響應國務院會議精神，為農民工、本地就業人員創造更多工作和發展機會，亦積極履行納稅義務，為社會的和諧穩定貢獻一份力量。

我們致力於「以人為本」，打造全方位的員工培訓體系，推動企業與員工的共同成長。我們對於優秀人才十分重視，向所有員工提供完善的招聘、晉升、培訓與發展體系。設立多種招聘渠道，結合崗位特點與需求，綜合選擇多樣化的招聘渠道，高效、系統地引入優秀人才。圍繞各個層級的員工均有相應的培訓計劃，針對公

司關鍵人群，制定了「物業管理能力發展計劃」，旨在為公司發展儲備關鍵人才。秉持「以德為本，德才兼備；不拘一格，能者居上」的人才理念，致力提供一個和諧、公平公正、員工滿意及有回報的工作環境，鼓勵員工合作並同時向其提供於工作及生活中學習、成長及成功的機會，實現員工與公司的共同成長。

我們基於「服務+科技」、「服務+生態」的發展模式，聚焦「大物業管理」和「大社區服務」的業務組合戰略，深化服務能力、科技能力、渠道能力、投資能力四大核心能力，持續推動戰略落地轉化。

圍繞「大物業管理」業務戰略，深化服務能力、科技能力。

我們深化專業的服務能力。結合多年來多元業態的服務經驗，沉澱基礎服務，打造專業設施設備的管理能力。進行專業化運作，完善基礎服務標準體系，並致力於將AI技術和機械工具注入基礎物業服務，打造智能管理平台，推動實現服務機械化、智能化、集約化，成就行業領先的服務企業。

我們深化科技能力的落地應用。全面以新技術深度結合業務，讓技術落地服務場景：打造原生AI能力和平台，與運營商合作部署5G應用；佈局社區服務機器人矩陣；搭建社區家庭基於AI的服務入口，從而構建全生態全場景的AI社區服務。同時，我們向行業輸出智能社區落地解決方案，賦能中小物企，與同行共享AI。

聚焦「大社區服務」業務戰略，深化渠道能力、投資能力。

我們深化渠道能力。構建會員體系，聯動多種增值業務，賦予會員各項生活權益，提升業主黏性，驅動業主美好生活與業務發展雙贏。

我們深化投資能力。通過自行建設與收併購兼行的方式，完善企業的增值業務組合和生態佈局，快速構建業務專業能力，蓄力潛力業務市場化。

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。2020年注定是里程碑式的一年，祖國將全面建成小康社會，實現第一個百年奮鬥目標。我們亦將緊隨時代的步伐，不懈奮鬥，以科技力量賦能服務品質，用好服務讓美好生活體驗走進更多人的生活。



主席報告

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

我們要做有良心有社會責任感的陽光企業。

楊惠妍
董事會主席

香港，二零二零年三月十八日

財務概要

綜合業績

	2015	2016	2017	2018	2019
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,672,464	2,358,449	3,121,852	4,675,287	9,644,947
稅前利潤	294,913	486,332	608,197	1,069,387	2,076,112
所得稅費用	(74,460)	(133,804)	(167,734)	(135,177)	(357,721)
本年度利潤	220,453	352,528	440,463	934,210	1,718,391
應佔利潤歸屬於：					
本公司股東	220,453	324,181	401,743	923,154	1,670,664
非控制性權益	—	28,347	38,720	11,056	47,727
	220,453	352,528	440,463	934,210	1,718,391
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以人民幣分／股表示)					
基本			16.07	36.93	62.73
攤薄			16.07	36.53	61.67

綜合財務狀況

	2015	2016	2017	2018	2019
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	47,310	70,084	121,569	851,088	2,044,918
流動資產	1,386,855	2,397,878	3,355,551	4,670,806	10,224,404
流動負債	856,855	1,384,619	1,920,558	3,127,144	6,427,299
流動資產淨值	530,000	1,013,259	1,434,993	1,543,662	3,797,105
總資產減流動負債	577,310	1,083,343	1,556,562	2,394,750	5,842,023
非流動負債	—	—	14,456	65,044	162,497
本公司股東應佔權益	577,310	1,019,430	1,421,173	2,260,787	5,373,156
非控制性權益	—	63,913	120,933	68,919	306,370
權益總額	577,310	1,083,343	1,542,106	2,329,706	5,679,526

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。



截至二零一九年十二月三十一日，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表所列示：

合同管理面積 (百萬平方米)

- <1 吉林省、西藏自治區
- 1-5 北京市、內蒙古自治區、新疆維吾爾自治區、黑龍江省、青海省、山西省、寧夏回族自治區、馬來西亞
- 5-10 重慶市、上海市、甘肅省、海南省
- ≥10 廣東省、江蘇省、安徽省、湖北省、湖南省、山東省、河南省、貴州省、廣西壯族自治區、浙江省、四川省、河北省、江西省、遼寧省、福建省、陝西省、雲南省、天津市

收費管理面積 (百萬平方米)

- <1 黑龍江省、山西省、吉林省、寧夏回族自治區、青海省、西藏自治區、新疆維吾爾自治區
- 1-5 江西省、貴州省、河北省、河南省、北京市、海南省、重慶市、甘肅省、內蒙古自治區、陝西省、雲南省、馬來西亞
- 5-10 遼寧省、浙江省、山東省、天津市、上海市、廣西壯族自治區、福建省、四川省
- ≥10 廣東省、江蘇省、安徽省、湖北省、湖南省





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。

管理層討論及分析



「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、公共區域頻繁消殺滅毒、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。

管理層討論及分析



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，推進行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。

管理層討論及分析

重大收購

本公司現有的儲備面積龐大，並具備獲取面積的渠道優勢。自上市以來，本公司一直密切關注市場上的收併購機會，並謹慎評估每項標的與本公司現有業務的吻合度和其發展盈利空間。年內，我們共完成了若干重大股權收購項目（詳見綜合財務報表附註32）。此次併購有助於碧桂園服務進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。

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(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2019年12月31日止年度/ 截至2019年12月31日				截至2018年12月31日止年度/ 截至2018年12月31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	4,349,499	74.8	203,924	73.9	3,054,342	88.6	145,475	80.1
由獨立第三方 物業開發商 開發的物業	1,467,462	25.2	72,176	26.1	391,147	11.4	36,033	19.9
總計	5,816,961	100.0	276,100	100.0	3,445,489	100.0	181,508	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；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100.3%，佔應收費管理面積比由2018年同期的19.9%上升6.2個百分點至26.1%，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日止年度的約人民幣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。

管理層討論及分析

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，漲幅約73.3%。

年內，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約13.4%，供熱服務毛利率約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。其中購股權開支約人民幣14.4百萬元。

其他收入

年內，其他收入約人民幣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，帶來其他收入增加約人民幣12.0百萬元。

管理層討論及分析

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約人民幣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生活服務截至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約人民幣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。

管理層討論及分析

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人民幣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

截至2019年12月31日，本集團有54,085名僱員(2018年12月31日：33,609名僱員)。年內，總員工成本為約人民幣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，具體可參閱本年報的上市前「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。

董事及高級管理人員簡歷

董事

楊惠妍女士，38歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事兼董事會主席，負責就本集團整體發展制定及提供指引及發展策略。楊女士亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。楊女士為本公司的控股股東，透過必勝及Fortune Warrior(均由楊女士實益及全資擁有，並由楊女士作為董事)間接持有本公司股份。

楊女士於2005年3月加入碧桂園控股擔任採購部總經理，負責整體採購決策，直至2006年11月為止。楊女士於2006年12月獲委任為碧桂園控股執行董事，於2012年3月獲委任為碧桂園控股副主席，並於2018年12月獲調任為碧桂園控股聯席主席，主要負責協助碧桂園控股主席楊國強先生處理碧桂園控股集團日常工作，並負責碧桂園控股集團的戰略投資及基於現有業務的新業務探索(例如新零售業務)。楊女士亦為碧桂園控股企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員及碧桂園控股集團多家附屬公司董事。

楊女士於2016年12月獲委任為博實樂教育控股有限公司(該公司之股份於紐約證券交易所上市(股份代號：BEDU))董事及主席。

楊女士於2005年3月畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒工商管理學士學位，並於2019年獲清華大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

楊女士分別於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」及於2019年榮獲「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」。

楊女士為非執行董事楊志成先生的堂妹。

楊志成先生，46歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引。

自1992年至1997年，楊先生於順德市三和物業發展有限公司(順碧物業之前身)擔任項目經理，負責房地產項目管理及公共關係。自1997年，楊先生於碧桂園控股集團擔任項目總經理，負責多個物業開發項目的整體管理。彼分別自2006年12月、2010年1月及2017年11月起擔任執行董事、江中區域總裁及碧桂園控股副總裁，主要負責碧桂園控股集團若干物業發展項目的整體發展及管理。

楊先生於2013年9月畢業於長江商學院，獲頒高級管理人員工商管理碩士學位。

楊先生為控股股東、非執行董事兼董事會主席楊惠妍女士的堂兄。

伍碧君女士，46歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引。

伍女士於1996年至1998年任職於中國建設銀行股份有限公司湖北省分行供職。於1999年至2002年，伍女士於佛山市智信會計師事務所有限公司擔任總核數師。自2002年至2005年，彼任職於佛山市順德區財稅局。伍女

董事及高級管理人員簡歷

士於2005年11月加入碧桂園控股集團，直至2013年5月一直擔任財務資金部總經理，及自2011年9月至2014年4月擔任總裁助理。自2013年5月、2014年4月及2017年4月起，彼分別擔任碧桂園控股財務資金中心總經理、副總裁及首席財務官。伍女士主要負責碧桂園控股集團的財務管理。

伍女士於1995年7月畢業於中國中南財經政法大學(前稱為中南財經大學)，取得經濟學學士學位。彼亦於2015年10月取得中歐國際工商學院的高級管理人員工商管理碩士學位。伍女士於1998年7月獲財政部註冊會計師考試委員會認證為中國註冊會計師，並於1999年10月獲廣東省人事廳認證為中國註冊稅務師。

李長江先生，54歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2011年12月加入本集團起一直為碧桂園生活服務的總裁。李先生主要負責本集團整體戰略決策、業務規劃及主要經營決策。

於加入本集團前，自1997年3月至2006年9月，李先生擔任多個職位，包括於1997年3月至1999年5月於廣州市光大花園物業管理有限公司擔任行政總監、於1999年5月至2002年4月於深圳市城建物業管理有限公司擔任物業經理，以及於2002年4月至2006年9月於深圳市金地物業管理有限公司擔任物業經理及總經理助理，彼負責多項工作，包括行政管理、客戶服務管理、市場營銷及物業管理。自2006年9月至2011年12月，李先生成為雅居樂雅生活服務股份有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：3319))集團內部的區域總監，主要負責華南地區物業管理的整體營運及管理。

李先生於1989年7月畢業於中國西南農業大學。

肖華先生，42歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2013年2月起一直為碧桂園生活服務的副總裁。肖先生主要負責非業主增值服務的整體管理。

自2004年4月至2009年4月，肖先生於本集團任職，於廣東陳村分公司擔任助理經理、副經理及經理，主要負責該分公司的安全管理及為日常營運提供協助，以及於廣東華碧分公司擔任副經理、經理及高級經理，主要負責該分公司的日常營運及管理。於2009年4月至2009年12月，肖先生晉升為長沙分公司的區域總監及於2010年1月晉升為增城分公司的區域總監，主要負責物業管理服務的整體營運、管理及品牌發展，直至2013年2月為止。

郭戰軍先生，40歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2017年8月加入本集團起一直為碧桂園生活服務的副總裁。郭先生主要負責本集團人力資源的整體管理。

董事及高級管理人員簡歷

於加入本集團前，自2002年7月至2010年9月，郭先生擔任多個職位，包括鄭州宇通客車股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股票代碼：600066））的人力資源主管、廣東美的製冷設備有限公司的經理、高級經理及人力資源部部長，以及奧克斯集團有限公司（一家主要從事製造及銷售電氣設備及家用電器的公司）的人力資源總監。自2011年8月至2013年3月，郭先生擔任中聯重科股份有限公司（前稱為長沙中聯重工科技發展股份有限公司）（一家於深圳證券交易所（股票代碼：000157）及聯交所主板（股份代號：1157）上市的公司）混凝土事業部人力資源部部長。郭先生於2013年7月加入碧桂園控股集團擔任培訓與發展部副總經理，並於2014年4月晉升為江中區域人力資源總監及於2016年1月晉升為集團招聘部總經理，主要負責人力資源規劃及管理。自2016年6月至2017年2月，彼離開碧桂園控股集團並加入泰禾集團股份有限公司北京分公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（股票代碼：000732）），擔任人力資源部副總經理及北京區域人力資源總監。郭先生於2017年2月重投碧桂園控股集團擔任人力資源管理中心總經理助理，負責人力資源規劃及管理，直至2017年6月為止。

郭先生於2002年7月畢業於中國的中國人民大學，取得環境經濟與資源管理專業學士學位。

梅文珏先生，50歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。梅先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

梅先生自2014年11月及2016年5月起分別擔任廣州瑞致租車有限公司（一家主要從事汽車租賃業務的公司）的首席執行官和董事，負責整體業務營運及管理。自1994年至2008年9月，梅先生就職於中國南方航空股份有限公司（一家於上海證券交易所（股票代碼：600029）、紐約證券交易所（股份代號：ZNH）及聯交所主板（股份代號：1055）上市的公司）。自2008年9月至2014年10月，彼擔任中歐國際工商學院深圳代表處的首席代表。自2015年3月至2018年1月，彼於四川華樸現代農業股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司（股票代碼：837890））擔任董事會董事。梅先生亦自2013年12月至2016年3月期間在米格國際控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：1247））及自2013年5月至2018年3月在碧桂園控股擔任董事會獨立非執行董事。

梅先生畢業於中國中山大學，於1994年6月獲得英語語言文學學士學位，並於2001年6月獲得行政管理學碩士學位。彼亦於2006年6月獲得英國克蘭菲爾德大學管理學院工商管理碩士學位。

芮萌先生，52歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。芮先生亦為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。

芮先生自2012年1月起擔任中歐國際工商學院金融與會計學教授，以及自2015年10月起擔任中歐國際工商學院鵬瑞金融學教席教授。

董事及高級管理人員簡歷

芮先生自2000年9月獲投資管理研究協會專業認證為註冊金融分析師，以及自2010年4月獲全球風險管理協會專業認證為金融風險管理師。

芮先生於2015年8月至2018年9月擔任美的集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000333))董事會的獨立董事兼審核委員會主席；他目前擔任中遠海運能源運輸股份有限公司(一家於聯交所主板(股份代號：1138)及上海證券交易所(股票代碼：600026)上市的公司)董事會的獨立董事兼審核委員會成員、上海匯納信息科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300609))董事會的獨立董事兼審核委員會主席、上工申貝(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600843))董事會的獨立董事、中國教育集團控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：0839))董事會的獨立非執行董事兼審核委員會主席以及朗詩綠色集團有限公司(一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：106))董事會的獨立非執行董事、審核委員會主席和提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

芮先生於1990年7月畢業於中國國際關係學院，取得國際經濟學學士學位。彼亦分別於1993年5月、1996年12月及1997年8月從美國俄克拉荷馬州立大學取得經濟學理學碩士學位，以及從美國休斯頓大學取得工商管理碩士學位及工商管理哲學博士學位。

陳威如先生，49歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。陳先生亦為本公司薪酬委員會主席和審核委員會及提名委員會成員。

陳先生於2003年9月至2011年擔任INSEAD歐洲工商管理學院亞洲校區戰略學助理教授及2011年7月至2017年擔任中歐國際工商學院戰略學副教授。陳先生於2017年8月成為浙江菜鳥供應鏈管理有限公司(一家主要從事智慧物流平台的公司)的首席戰略官，負責業務發展的戰略決策及執行。陳先生於2019年2月開始擔任阿里巴巴商學院產業互聯網中心主任。彼於2015年4月至2017年4月擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002011))的董事會的獨立董事；於2015年4月至2017年7月擔任南京我樂家居股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：603326))的董事會的獨立董事；及於2016年5月至2018年1月擔任碧桂園生活服務董事會的獨立董事。陳先生目前擔任好未來教育集團(一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：TAL))董事會的獨立董事，以及迪安診斷技術股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300244))董事會的獨立董事。

陳先生於1993年6月畢業於台灣的國立台灣大學，取得工商管理學士學位。於1996年1月，彼畢業於台灣的淡江大學，取得工商管理碩士學位。彼於2003年12月取得美國普渡大學戰略學博士學位。

董事及高級管理人員簡歷

高級管理人員

龔順松先生，41歲，於2018年1月獲委任為首席運營官，主要負責全程統籌管理、營運及業務發展。

於加入本集團前，自2003年5月至2018年1月，彼於多家物流公司擔任多個職位，包括於偉創力物流(珠海)有限公司擔任物流部經理，負責物流系統管理及VMI運營支持；於深圳歐瑞特供應鏈管理有限公司(前稱為深圳歐唯特物流服務有限公司)擔任業務總監，負責管理整體業務營運；以及於順豐控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002352))先後擔任物流部總監、電子商務及物流供應鏈事業部副總裁，負責營運管理，直至於2018年1月加入本集團為止。

龔先生於2000年6月取得中國九江學院潯東校區(前稱為九江師範高等專科學校)計算機科學文憑。彼於2006年11月畢業於加拿大皇家大學，取得高級管理人員工商管理碩士學位。

徐彬淮先生，41歲，於2016年10月獲委任為首席戰略官，主要負責業務創新戰略規劃、品牌管理及社區生活服務事業經營。

於加入本集團前，徐先生自2004年11月至2010年2月於中外運-敦豪國際航空快件有限公司擔任多個市場營銷職位，包括銷售績效組經理及區域市場銷售計劃經理，主要負責銷售計劃及績效管理。自2010年3月至2012年10月，彼擔任物流公司美國總統輪船(中國)有限公司北亞區市場部負責人，主要負責北亞區的市場營銷管理。自2012年11月至2016年2月，彼於羅蘭貝格企業管理(上海)有限公司擔任高級項目經理，負責向交通、物流、旅遊及公共服務業等行業提供業務諮詢服務。

徐先生於2016年3月加入碧桂園控股集團擔任公司戰略辦公室副總經理，主要負責新業務線的戰略規劃，直至2016年9月為止。

徐先生於2002年7月畢業於復旦大學，取得高分子材料與工程學士學位。彼於2016年11月畢業於香港大學，取得工商管理碩士學位。

黃鵬先生，36歲，於2016年9月獲委任為首席財務官，主要負責本集團的財務管理、戰略投資管理、經營管理、合規及公司秘書事宜。

於加入本集團前，自2006年4月至2009年9月，黃先生於威創集團股份有限公司(前稱為廣東威創視訊科技股份有限公司)(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002308))擔任上市辦公室經理及證券部經理，負責投資者關係及投資管理。自2009年10月至2015年12月，彼擔任多個職位，包括於譜尼測試集團股份有限公司(一家主要從事多個行業綜合測試服務的公司)擔任財務負責人、董事會秘書及副總經理，負責財務管理及董事會秘書事宜。

董事及高級管理人員簡歷

直至2016年9月，黃先生擔任北京銳視康科技發展有限公司(一家從事醫學影像設備生產及銷售的公司)董事會的獨立董事。彼自2016年1月至2016年10月亦擔任廣州炎昭企業管理有限公司(一家主要從事業務管理諮詢服務的公司)執行董事，以及自2016年7月至2016年11月擔任廣東惠視網絡醫療投資有限公司(一家主要從事投資諮詢服務及醫院管理的公司)執行董事。

黃先生於2005年6月畢業於中國華中科技大學，取得交通運輸專業學士學位。彼於2012年7月畢業於中國北京大學光華管理學院，取得工商管理碩士學位。彼於2014年12月獲財政部註冊會計師考試委員會認證為中國註冊會計師。

余向東先生，50歲，於2014年6月獲委任為副總裁，主要負責社區增值服務業務的管理。

於加入本集團前，自1998年8月至2013年9月，他曾擔任多個職位，包括於深圳市萬科物業服務有限公司擔任企業管理部副經理，負責物業管理委員會的發展工作並就業務發展及其他社區業務營運提供諮詢服務；於萬科物業發展股份有限公司擔任企業管理部經理，負責發展物業管理並就業務發展提供諮詢服務；於深圳市萬科物業服務有限公司擔任總經理辦公室主任，負責信息管理、品牌管理及公共關係；及於北京萬科物業服務有限公司青島分公司擔任總經理，負責山東省的整體業務營運及物業管理。直至2014年5月前，余先生於深圳市萬睿智能科技有限公司(一家主要從事開發及應用智能建築技術的公司)工作，負責市場拓展。

余先生於1991年7月畢業於中國的中國海洋大學(前稱為青島海洋大學)，取得淡水漁業學士學位。彼於1994年7月畢業於中國華南師範大學，取得動物學碩士學位。

袁鴻凱先生，41歲，於2017年2月獲委任為首席信息官，主要負責信息化解決方案及智能技術管理。袁先生於2016年6月加入碧桂園生活服務，擔任信息管理顧問。

於加入本集團前，袁先生自2000年7月至2016年5月擔任多個職位，包括：2000年7月至2011年3月在中國希格瑪有限公司(一家主要從事高新技術、建築材料的開發及銷售的投資性公司)擔任總經理助理，主要負責該集團公司的信息化工作，分別為該集團房地產業務板塊，醫療康養業務板塊，酒店管理業務板塊，物業管理業務板塊，高爾夫球及零售業務板塊等集團投資的業務板塊建立了集團化的信息系統；2011年3月至2013年12月，在京漢實業投資集團股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，(股票代碼：000615)，主要從事房地產開發及銷售)擔任信息技術總監，負責建立此公司整體的管理系統，協助公司管理房地產整個開發鏈條的招標，採購，設計，成本，項目管理以及基於全面預算的財務管理的一體化信息系統搭建，為公司上市和

董事及高級管理人員簡歷

規範化管理提供的信息化管理支持；及2014年1月至2016年5月，成為樂生活(北京)智慧社區投資發展股份有限公司(一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司(股票代碼：837249)，主要從事物業管理服務)董事會董事及副總裁，負責物業行業信息化管理體系技術研究及開發以及社區商業服務體系的建立，在此期間建立了全新的物業信息化管理體系，並建立線上線下的社區商業服務體系。

袁先生於2000年7月畢業於中國的中國科學技術大學，計算機科學技術及應用專業，取得工學學士學位。彼於2007年7月畢業於中國的北京航空航天大學，軟件工程專業，取得工程碩士學位。

李家麟先生，32歲，於2019年7月獲委任為副總裁，主要負責統籌本公司各種融資、投資、合併、收購及內部治理事宜。李先生於2018年8月加入本集團，擔任融資經理。

於加入本集團前，自2012年8月至2016年2月，彼於交通銀行香港分行及招商永隆銀行擔任客戶經理，負責為企業客戶提供企業融資方案及財務分析。自2016年2月至2018年4月，彼於海航集團(國際)有限公司擔任資本市場部高級經理，負責銀行及債權融資工作。

李先生於2012年畢業於香港城市大學，取得工商管理(金融)學士學位。彼於2017年獲全球風險管理專業人士協會(GARP)認可為金融風險管理師(FRM)。

聯席公司秘書

黃鵬先生，36歲，於2018年3月9日獲委任為聯席公司秘書。有關黃鵬先生的詳情，請參閱本節「董事及高級管理層簡歷—黃鵬先生」。

梁創順先生，54歲，於2018年3月9日獲委任為聯席公司秘書。自1997年以來，他一直為胡關李羅律師行(一家總部位於香港的律師事務所)的合夥人。

梁先生目前為另外四家聯交所主板上市公司的公司秘書，即招商局中國基金有限公司(股份代號：0133)、招商局港口控股有限公司(股份代號：0144)、廣州汽車集團股份有限公司(股份代號：2238)及碧桂園控股(股份代號：2007)。

梁先生畢業於香港大學，於1988年11月取得法學學士學位，並於1989年9月獲得法律深造文憑。彼於1991年10月成為香港合資格律師，並於1994年11月成為英格蘭及威爾士合資格律師。

本集團深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色，並深知良好的企業管治帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規，一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。

於截至2019年12月31日止年度內，本公司已採納及遵守(如適用)企業管治守則所載原則及守則條文，惟因下文所述及解釋的考慮理由而出現的若干偏離除外：

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周年大會。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。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則項下關於證券交易之所需標準。若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並應就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並由董事會成員共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

企業管治報告

董事會組成

於2019年12月31日，董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至2019年12月31日止年度內，董事會包括以下董事：

執行董事： 李長江先生(總裁)
肖華先生
郭戰軍先生

非執行董事： 楊惠妍女士(主席)
楊志成先生
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

現任董事之履歷詳情載列於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節。

楊志成先生是控股股東、董事會主席兼非執行董事楊惠妍女士的堂兄。除上文另有披露者外，概無任何其他董事與其他董事維持任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

截至2019年12月31日止年度內，本公司已為董事及高級管理人員安排適當的董事及高級管理人員責任保險，以保障董事及高級管理人員因企業活動而引起之賠償責任。本公司每年均會檢討該等保險的承保範圍及保額。於本年度內，本公司並無任何董事因履行其職責而遭提出任何法律行動。

獨立非執行董事

於本年度內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條有關須任命3名獨立非執行董事(即董事會之三分之一數)之規定。獨立非執行董事(均為獨立於本集團之業務管理)為經驗豐富之專業人士，並於法律、會計或財務管理方面具豐富經驗。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就彼之獨立性向本集團作出之年度書面確認。本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並根據該指引條文屬獨立人士，並遵守上市規則第3.13條有關獨立性之規定。

除董事會定期會議外，主席於截至2019年12月31日止年度內，已在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事持續專業發展

董事培訓乃持續進行。全體董事均獲鼓勵出席可計入持續專業發展培訓的相關議題之研討會及課程。

根據企業管治守則第A.6.5條，董事須參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。此舉確保彼等在知情及切合所需之情況下，對董事會作出貢獻。根據本公司保留之記錄，於本年度內，全體現任董事，即楊惠妍女士、李長江先生、肖華先生、郭戰軍先生、楊志成先生、伍碧君女士、梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生已以出席培訓、閱讀與本公司業務或董事之職責及責任相關之文章、報紙、雜誌及／或更新資料之方式，參與適當之持續專業發展活動，並遵守企業管治守則第A.6.5條之規定。

彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類 <small>(附註1)</small>	持續專業 發展內容 <small>(附註2)</small>
執行董事：		
李長江先生(總裁)	1, 2	A, B
肖華先生	1, 2	A, B
郭戰軍先生	1, 2	A, B
非執行董事：		
楊惠妍女士(主席)	1, 2	A, B
楊志成先生	1, 2	A, B
伍碧君女士	1, 2	A, B
獨立非執行董事：		
梅文珏先生	1, 2	A, B
芮萌先生	1, 2	A, B
陳威如先生	1, 2	A, B

附註1：

- 1 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇
- 2 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

企業管治報告

委任及重選董事

企業管治守則之守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司與各董事訂立為期三年或期限於2021年6月18日屆滿之服務協議(就執行董事及非執行董事而言)或委任函(就獨立非執行董事而言)，彼等須根據本公司的組織章程(「組織章程」)退任及重選。

根據組織章程細則，(i)董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選；(ii)董事會就現有董事會之增補而委任的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任；及(iii)於每屆股東周年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘數目並非三之倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪值退任，惟每位董事(包括有指定任期的董事)每三年至少須於股東周年大會上輪值退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

董事會會議

董事會每年召開最少4次會議，大約每季1次，於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席，未能親身出席該等會議的董事，則可透過電話會議參與。

董事會定期召開例會，以討論及決定本集團之策略、制訂方針及監察本集團之表現。全體董事均會於所有例會舉行前不少於14天收到書面通知。各董事均可獲得公司秘書提供之意見及服務，並獲邀於例會議程加入任何擬討論事項。會議之議程及討論材料於會議舉行日期最少3天前向全體董事發送。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中已聲明就建議交易或討論事項涉及利益衝突，彼不得計入有關會議法定人數，且須就相關決議案放棄表決，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

本公司的公司秘書詳細地編製每次會議的會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則盡快地送交所有董事以供其表達意見及作為記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由本公司的上市公司秘書辦備存，任何董事在發出合理通知後均可查閱。

於截至2019年12月31日止年度內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了13次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。

根據組織章程細則第100(1)條，董事不應就批准任何彼或彼的任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案表決，亦不應被計入有關法定人數。

董事出席紀錄

以下為截至2019年12月31日止年度董事出席董事會、董事委員會會議及股東大會的出席情況：

董事	出席會議數目／截至2019年12月31日止年度內舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事：					
李長江先生(總裁)	13/13	不適用	不適用	不適用	2/2
肖華先生	13/13	不適用	不適用	不適用	2/2
郭戰軍先生	13/13	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事：					
楊惠妍女士(主席) ⁽¹⁾	13/13	不適用	1/1	1/1	1/2
楊志成先生 ⁽¹⁾	13/13	不適用	不適用	不適用	1/2
伍碧君女士 ⁽¹⁾	13/13	不適用	不適用	不適用	1/2
獨立非執行董事：					
梅文珏先生 ⁽¹⁾	13/13	3/3	1/1	不適用	1/2
芮萌先生 ⁽¹⁾	13/13	3/3	不適用	1/1	1/2
陳威如先生	13/13	3/3	1/1	1/1	2/2

附註1：

楊惠妍女士、楊志成先生、伍碧君女士、梅文珏先生及芮萌先生因有其他重要事務而未能出席本公司於2019年5月20日舉行之股東週年大會並辦理了請假手續。

主席及總裁

本公司主席及總裁之職務現分別由楊惠妍女士及李長江先生擔任。主席及總裁之角色得以區分，而楊女士與李先生與並無任何關連。主席領導董事會及確保董事會層面之職責清晰劃分。總裁負責監察本公司之日常管理、監督本集團之業務及確保各董事委員會工作順暢及有效地進行。

董事會轄下委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關書面職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。所有董事委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會目前由全體3名獨立非執行董事組成，分別為擔任主席之芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生。

審核委員會之職責包括(其中包括)檢討及監管公司之財務申報、風險管理及內部控制制度，並協助董事會履行其審核職責；就任命、續聘及罷免外聘核數師向董事會提供建議；監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。審核委員會每年最少舉行兩次會議，以討論及審閱財務資料、風險管理及內部監控及相關事宜。審核委員會會議程序與董事會會議相同。有關審核委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於本年度內，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、截至2018年12月31日止之年度業績及年度報告、截至2019年6月30日止之中期業績及中期報告、財務報告及合規程序、合規及內部監控報告、風險管理及內部監控制度、外部核數師薪酬、本集團會計及財務匯報職能部門的員工資源、資格及經驗，以及員工的培訓計劃及預算是否充足。

審核委員會已審閱本公司於本年度之年度業績公告及年度報告。

審核委員會於本年度舉行3次會議並已履行上述之職責，個別董事出席審核委員會會議的記錄載列於上文「**董事出席紀錄**」一節。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由2名獨立非執行董事分別為擔任主席之陳威如先生、梅文珏先生以及1名非執行董事即楊惠妍女士組成。

薪酬委員會之權責範圍清晰界定其職責及權力，其主要職責包括：(i)就本公司對本集團董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；及(iii)向董事會建議個別董事及高級管理層的薪酬待遇。

董事會連同薪酬委員會監察執行董事及高級管理層之表現。此項職責劃分可確保權力平衡。薪酬委員會在有需要時可隨時召開會議。有關薪酬委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於截至2019年12月31日止年度內，薪酬委員會召開了1次會議。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議董事的薪酬組合，並批准執行董事服務合約內容。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載列於上文「**董事出席紀錄**」一節。

截至2019年12月31日止年度，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註35。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註9(a)。

截至2019年12月31日止年度，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬組別如下：

人民幣	高級管理層 成員人數
0,000,000至2,000,000	1
2,000,001至4,000,000	4
4,000,001至6,000,000	1

提名委員會

提名委員會目前由3名成員組成，包括1名非執行董事，即擔任主席之楊惠妍女士；及2名獨立非執行董事，即芮蒞先生及陳威如先生。

提名委員會之主要職責是(其中包括)檢討董事會架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事的人士，評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任與罷免董事向董事會提出建議。有關提名委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於截至2019年12月31日止年度內，提名委員會召開了1次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於上文「**董事出席紀錄**」一節。

提名政策已於2018年12月20日通過。

目標

1. 提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選舉以委任或重新委任為本公司董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺或以於現有董事會作增補。
2. 提名委員會提名的人選數目可(按其認為適當)超過將於股東大會上委任或重新委任的董事人數，或超過需要填補的臨時空缺數目。
3. 提名委員會應確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。

甄選準則

4. 提名委員會在評估人選時將參考以下因素：
 - i. 信譽
 - ii. 於不同行業的成就及經驗

- iii. 可投入的時間及代表相關界別的利益
- iv. 獨立性
- v. 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、資歷、專業經驗、技能、知識、獨立性和服務任期等方面
- vi. 就將出任第七家(或以上)上市公司的董事的候任獨立非執行董事人選，其是否仍可投入足夠時間履行董事責任(包括其是否擁有豐富的上市公司企業管治經驗、是否熟悉上市公司的管理、是否與本公司之管理層及其他的獨立非執行董事保持緊密及良好溝通、是否可令本公司管理層的決策得以運作正常、有否擔任其他上市公司的董事會之主席或行政總裁或全職執行董事之職務、擔任董事之其他上市公司的業務等)
- vii. 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素，包括上市規則項下之規定和限制

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

- 5. 即將退任的董事均合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上再度參選董事。
- 6. 建議人選將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交同意書，同意被委任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。
- 7. 提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件。

提名程序

- 8. 提名委員會秘書或公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據本政策所列之甄選準則物色及提名未獲董事會成員提名的人選。
- 9. 提名委員會可使用任何其認為適當依據本政策所列之甄選準則評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。
- 10. 如要填補臨時空缺及於現有董事會增補，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選，而董事會於現有董事會增補的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。
- 11. 在股東大會上參選的情況下，在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

12. 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例(包括上市規則)載於向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下盡快公佈該項轉變，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。
13. 本公司股東亦可提名參選董事的人選。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人士參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。
14. 候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。
15. 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。甄選並委任董事的最終責任由全體董事承擔。
16. 本公司將在本公司的企業管治報告及／或任何其他根據上市規則規定的方式披露本提名政策。
17. 本公司將每年在本公司的企業管治報告及／或任何其他根據上市規則規定的方式披露實現本提名政策所述的目標取得的進展。

企業管治職能

由於並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責(其中包括)制定及檢討本集團之企業管治政策及常規並提出建議、檢討及監察本集團在遵守法律法規和監管規定方面的政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓和持續專業發展，以及檢討本集團遵守企業管治守則之情況及於年度報告中之披露。董事會已履行其企業管治職能審閱企業管治報告。

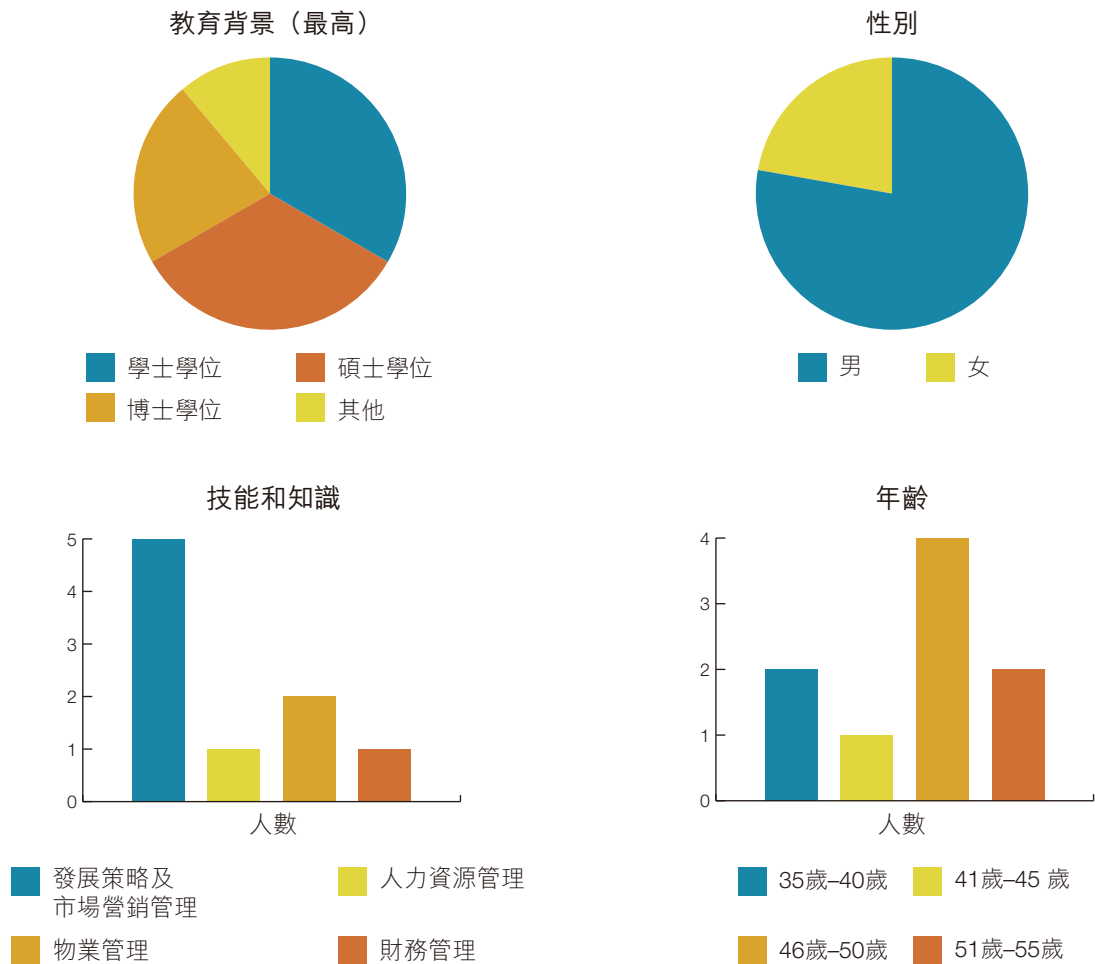
董事會成員多元化政策之概要

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載有目標及為達致董事會之多元化將予考慮之因素。本公司明白及深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事會成員所有委任均以能者居之及用人唯才為原則，並會考慮候選人之若干客觀標準，如性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資格、經驗、技能、知識及服務年期等。提名委員會監察董事會成員多元化政策之執行及在適當時候檢討該政策。

企業管治報告

本公司透過考慮多項因素，包括但不限於教育背景、性別、年齡及技能和知識，務求達致董事會成員多元化。甄選人選最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於2019年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：



董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括發展策略及市場營銷管理、人力資源管理、物業管理、財務管理等。就性別、年齡、學位、技能和知識方面而言，董事會相當多元化。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉其須負責編製本公司截至2019年12月31日止年度的財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的均衡、清晰及易於理解評估的年度報告以及其他披露。管理層已向董事會提供必要的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

本公司概無面臨可能對持續經營業務的能力產生極大疑慮的重大不明朗事件或情況。

不競爭承諾

本公司的最終控股股東楊惠妍女士已訂立日期為2018年5月29日以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與本公司的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務，更多詳情載於本公司日期為2018年6月6日招股章程內「**不競爭契據**」一段。

截至2019年12月31日止年度，楊惠妍女士已向本公司提供有關遵守不競爭契據的書面確認。獨立非執行董事已審閱截至2019年12月31日止年度楊女士已遵守不競爭契據之承諾。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會全權負責維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，以保障公司資產及股東利益。董事會深明本公司風險管理及內部監控系統在本公司風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演的關鍵角色。本公司知悉董事會及管理層於風險管理及內部監控系統中的責任：

- **董事會**負責評估及釐定公司達到策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保公司建立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統，監督管理層對風險管理系統的設計、實施及監察，並且每年進行審核。
- **管理層**負責設計、實施以及監督風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理和內部監控有效性的確認。

該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

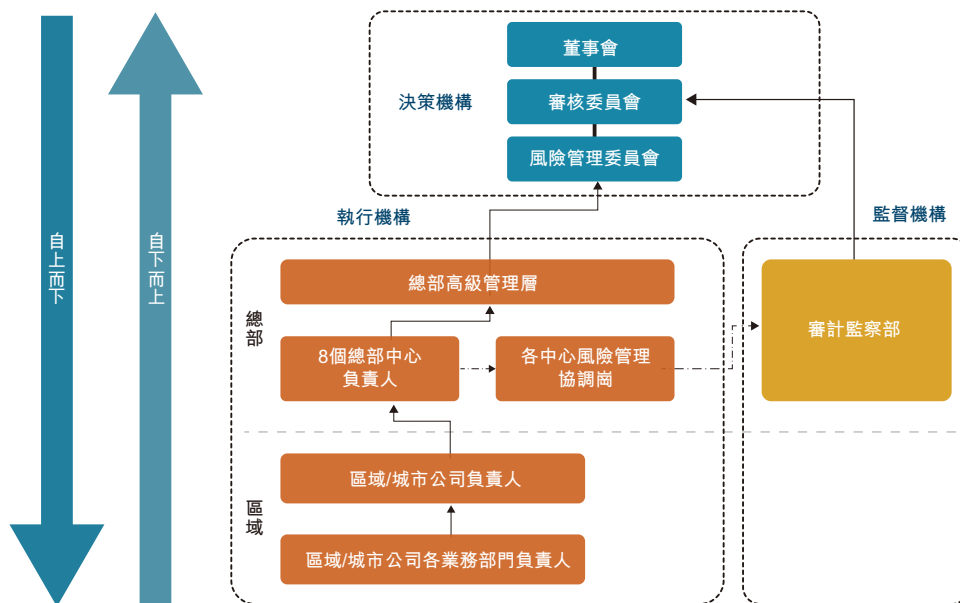
企業管治報告

風險管理

1. 風險管理體系建設：

碧桂園服務已於2018年度搭建由上而下及由下而上的風險管理基礎架構，明確風險管理流程，並採取積極及結構化的方法促進內部風險管理文化的提升。本年度本公司在過往年度的工作基礎上，通過以下工作持續完善風險管理體系架構，指引全公司風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- 1) **成立風險管理委員會**：2019年度董事會成立了風險管理委員會以監督本公司風險管理系統的設計、實施及維護，並已明確其職責：風險管理委員會作為總部管理層級的常設機構，負責公司風險管理，並將年度風險評估、日常風險管理工作向審核委員會匯報。
- 2) **搭建風險管理組織架構**：本公司建立了貫穿於包括決策層(董事會、審核委員會及風險管理委員會)，監督層(審計監察部)和執行層(高級管理層及總部／下屬公司各職能中心管理層)的風險管理組織架構(參見圖一：風險管理組織架構圖)，並進行風險管理職責劃分，明確管理層及各職能部門的風險管理責任和風險資訊報告路線。其中董事會、審核委員會、風險管理委員會由上而下監督、識別、評估公司層面的風險，總部職能中心、下屬公司由下而上進行識別、管理及報告運營層面的風險。



(圖一：風險管理組織機構圖)

風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會 (決策機構)	<ul style="list-style-type: none"> • 評估及確定風險的性質及接受程度以確保戰略目標的實現 • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 • 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控
審核委員會 (決策機構)	<ul style="list-style-type: none"> • 審議及制定風險管理框架 • 定期檢討及評估公司風險管理框架 • 持續監督風險管理系統的工作範疇及其他保證提供者的工作 • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響 • 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法
風險管理委員會 (決策機構)	<ul style="list-style-type: none"> • 風險管理委員會為風險管理工作的組織機構，負責公司風險管理工作，並將公司風險評估的結果向審核委員會匯報
各總部高級管理層 (執行機構)	<ul style="list-style-type: none"> • 以公司戰略為導向，定期開展風險評估，以制定風險管控措施 • 設計、執行和監督風險管理和內部控制系統 • 向董事會確認風險管理和內部監控系統的有效性
總部及下屬公司管理層 (執行機構)	<ul style="list-style-type: none"> • 制定並實施所屬業務的風險應對方案 • 推進和實施具體風險管理措施 • 監控所屬業務的各類風險，及時向總部高級管理層報告風險資訊
審計監察部 (監督機構)	<ul style="list-style-type: none"> • 協調及推動風險管理體系建設 • 協調及推動各業務中心開展風險評估 • 監督各業務中心開展風險應對及監控

角色	主要職責
總部各中心風險管理 協調崗位 (執行機構)	<ul style="list-style-type: none"> 與總部及下屬公司管理層對接，協助審計監察部推動風險管理體系建設 協助推動各業務中心開展風險評估 協助監督各業務中心開展風險應對及監控

- 3) **更新風險評估標準**：本年度公司基於內外部環境的變動，從公司的業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好出發，更新適用於公司的風險評估標準，包括(財務、運營、法規、企業聲譽、人員等維度)定性及定量維度的考慮。風險評估過程中，運用共同確認的評估方法與評估標準，從風險發生的可能性、風險的影響程度兩個維度進行度量，對最有可能影響企業目標實現的風險進行系統性的梳理、評估、排序。
- 4) **確立及規範風險管理工作流程**：建立包括識別、評估、回應、監督、報告為主要步驟的風險管理流程(參見圖二：風險管理流程主要步驟)，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理。具體包括以公司經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體風險發生可能性及潛在影響；梳理和記錄現有的風險具體應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。本年度公司對風險管理流程進行審閱、調整及完善，提高其運作的效率及規範性。



(圖二：風險管理流程主要步驟)

- 5) **明確風險管理檢討頻次**：明確本公司風險評估及報告的頻率(至少每年一次)，並將上述關鍵元素通過《碧桂園服務控股有限公司風險管理手冊》對報告的形式及頻率進行規範。

2. 2019年度企業風險評估工作開展

在上述風險管理體系搭建的基礎上，本年度管理層已通過外部諮詢機構的協助，持續深化風險管理工作，對2019年度十大風險進行更新評估。

管理層基於公司外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對本年度的風險評估標準、風險數據庫進行更新，同時採取定性與定量相結合的評估方式檢討公司面臨重大風險的性質及程度的轉變，按照風險發生的可能性和影響程度，對識別的風險進行分析和排序，並結合風險承受能力，權衡風險與收益，確定關注點和優先控制的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果。

審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，認為該等系統是有效及足夠的。管理層將於每年以正式匯報形式向審核委員會匯報重大風險管控情況。

內部監控

碧桂園服務參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部控制管理框架，建立適用於本公司的內部監控系統。監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善賬目及確保規則獲得遵守。

本公司內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本公司面臨的各項風險為基礎而形成。公司總部管理層、下屬區域公司管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程式，並監察有關政策及程式的執行情況及效果。

2019年度管理層就已梳理的八大領域及五十七個關鍵業務流程開展內部監控自我評估、內部監控檢討和內部審計，並針對過程中所發現的漏洞及弱點定制了改善方案。本公司的內審職能也定期做出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

風險管理及內部監控系統的檢討成效綜述

於回顧年度內，本公司董事會透過審核委員會對公司風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，工作包括開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討。本次檢討期間覆蓋2019年會計年度，範圍涵蓋公司主要業務，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應對其業務及外部環境轉變的能力。董事會認為本公司已遵守企業管治守則內訂明之風險管理及內部監控條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

董事會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算，以及有關財務報告及遵守《上市規則》規定的程序，並認為是有效及足夠的。

企業管治報告

截至2019年12月31日止年度內，審核委員會已檢討了本集團之風險管理及內部監控部門及獨立顧問編製的載有彼等之調查結果及改善建議的報告，外聘核數師亦已報告任何彼等為本集團工作期間之觀察，並認為本集團設有持續的程序對本集團所面對之重大風險進行確認、評估及管理。

截至2019年12月31日止年度內，本集團已實施處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定彼之披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

聯席公司秘書

黃鵬先生(本公司首席財務官)及梁創順先生(執業律師，外聘服務機構)為本公司的聯席公司秘書。於本年度，彼等均已符合根據上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定，已參加不少於15小時相關專業培訓。

與梁先生聯絡的主要聯絡人是本公司上市秘書辦負責人李淋女士。

外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司截至2019年12月31日止年度的財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

就截至2019年12月31日止年度的審計服務及非審計服務，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	金額 (人民幣元)
— 2019年中期財務報告 審閱專業服務	1,500,000.00
— 2019年度財務報表 審計專業服務	3,300,000.00
— 非審計服務 ⁽¹⁾	1,650,000.00
總計：	6,450,000.00

附註1：

非審計服務費用包含公司管治諮詢服務、ESG諮詢服務和申請香港稅收居民身份證明相關稅務諮詢服務，服務費用分別為人民幣550,000元、人民幣250,000元和人民幣850,000元。

組織章程文件

截至2019年12月31日止年度內，本公司的組織章程文件並無變動。該等文件的最新版本可於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

股息政策

根據本公司的組織章程細則規定，股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。任何宣派股息均視乎本公司的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及董事可能認為相關的任何其他因素而定。

此外，宣派、派付股息以及股息金額須遵循(i)本公司的組織章程細則，其規定股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)開曼公司法，其規定在分派股息後本公司仍能夠在日常運營中債務到期時償還債務的前提下，股息可自股份溢價賬的進賬款項派付，惟緊隨股息派付後，本公司應能夠於一般業務過程中支付其到期債務。根據適用的中國法例，本公司在中國的各附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

與股東及投資者溝通

與股東的溝通

本集團深知透明而及時地披露公司資料的重要性，以便使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及加強投資者對本集團業務表現及策略的了解而言至關重要。本公司已採納《股東通訊政策》，旨在提倡並維持與股東及投資者的持續溝通，該政策已制訂股東向董事會提出查詢及關注的程序以及有關與股東及投資者溝通的其他政策。政策可於本公司網站(www.bgyfw.com)查閱。

本公司設有網站(www.bgyfw.com)可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公佈、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求。

電話：(852)3692 5973
傳真：0757-2633 6002
電郵：irps@bgyfw.com

股東大會

股東大會是董事會與股東及投資者展開當面對話的溝通平台。股東大會通告連同股東通函以及其他文件將於股東週年大會舉行前至少21個完整日及20個完整營業日；股東特別大會舉行前至少14個完整日及10個完整營業日寄發予股東。

本公司每年舉行一次股東週年大會，並在有需要時舉行名為股東特別大會之股東大會。各董事會委員會主席、獨立非執行董事、公司秘書及其他外部專業人士適時出席股東大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。

股東權利

為保障股東的利益及權利，各重大事項須在股東大會上提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。本公司股東可按如下方式召開股東特別大會或於股東大會上提出建議：

應股東要求召開股東特別大會

董事會可於其認為合適時候召開股東特別大會。在提呈請求書當日持有不少於十分之一附有在本公司股東大會上投票表決的權利的已繳足資本的任何一名或多於一名股東，在任何時間有權藉向董事會或本公司的公司秘書提呈書面請求書，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求書內指明的任何事務；及該會議應在請求書提呈日期後的兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該會議，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開會議，請求人因董事會未有召開會議而招致的一切合理費用，應由本公司償還請求人。

股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法或組織章程，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議案。股東如希望提出決議案可根據前段提及的程序要求本公司召開股東大會。

股東向董事會作出查詢的程序

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度及中期業績、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站(www.bgyfw.com)。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

組織章程的最新版本可於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。按主要經營活動劃分的本集團截至2019年12月31日止年度收入分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於第83頁的綜合全面收益表。

業務審視

本集團截至2019年12月31日止年度的業務審視分別載列如下：

	載列於本年報之部份	本年報頁數
a. 對本公司業務的中肯審視	管理層討論與分析	14至29
b. 對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層討論與分析	14至29
c. 在截至2019年12月31日止年度結束後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	管理層討論與分析、財務報表附註36	68、150
d. 對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	管理層討論與分析	14至29
e. 運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要及管理層討論與分析	13及14至29
f. 對本公司的環境政策及表現的探討	公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園服務2019年可持續發展報告》	不適用
g. 對本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對本公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士	管理層討論與分析及董事會報告	14至29及 57至58
h. 對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告	37至54及 55至76

董事會報告

末期股息

董事建議向於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。

股本

截至2019年12月31日止年度，本公司已發行股份的詳情載於本集團綜合財務報表附註23。

物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於本集團綜合財務報表附註14。

無形資產

截至2019年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註16。

借貸

於截至2019年12月31日止年度內本集團無借款。

股票掛鉤協議

除「上市前購股權計劃」一節所披露者外，年末或截至2019年12月31日止年度內任何時間概無訂立或存續任何股票掛鉤協議。

本公司之上市

本公司原本由碧桂園控股擁有。於2018年3月，碧桂園控股根據上市規則第15項應用指引，向聯交所提交分拆本公司以介紹形式獨立上市之建議。聯交所於2018年6月批准建議。

於2018年3月，本公司向聯交所提交上市申請表(A1表格)申請本公司每股面值0.0001美元的普通股(「碧桂園服務股份」)以介紹形式於聯交所主板上市及買賣，其後獲聯交所准。

碧桂園控股以按於2018年6月13日每持有8.7股碧桂園控股股份獲派1股碧桂園服務股份的基準，向其合資格股東作實物分派，將本公司分拆及作獨立上市。完成分派後，本公司於2018年6月19日於主板公眾上市，股份代號：6098。

此後，碧桂園控股並無保留任何本公司已發行股本權益，而本公司已不再為碧桂園控股的附屬公司。

捐贈

本集團於截至2019年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣443,000元(2018年：約人民幣48,000元)。

董事購買股份或債券的權利

年內，碧桂園控股曾為本公司同系附屬公司，按照權益披露表格，根據碧桂園控股購股權計劃，楊志成先生當時持有可認購合共7,141,625股碧桂園控股股份的購股權的權益。

除上文及「上市前購股權計劃」一節所披露者外，於截至2019年12月31日止年度內，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其控股公司概無參與任何安排，使董事可透過購入本公司或任何其他公司之股份或債券的方式獲取利益。

可分派儲備

於2019年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣418,629,000元(2018年：約人民幣231,574,000元)。

於截至2019年12月31日止年度內本公司儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註34。

本集團未來作重大投資或購入資本資產的計劃詳情，並預計在未來一年如何就上述計劃融資

本公司將根據戰略目標和業務需求擇機開展重大投資計劃。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第13頁。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約13.22%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2019年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額2.67%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

董事會報告

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於2019年12月31日，惟我們最終控股股東兼非執行董事楊惠妍女士合計擁有碧桂園控股57.68%權益。碧桂園集團為本集團五大客戶之一。

除此之外，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上)於本集團五大客戶或供應商中直接或間接擁有權益。

董事

於截至2019年12月31日止年內及截至本報告日期的董事如下：

非執行董事

楊惠妍女士(主席)
楊志成先生
伍碧君女士

執行董事

李長江先生(總裁)
肖華先生
郭戰軍先生

獨立非執行董事

梅文珏先生
芮萌先生
陳威如先生

根據組織章程細則第84(1)條，郭戰軍先生、芮萌先生及陳威如先生將於2020年股東周年大會輪值退任，而彼等均符合資格並願意於2020年股東周年大會上膺選連任。

於2020年股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

每位董事均已與本公司簽訂了董事服務合約(執行董事及非執行董事)或委任函(獨立非執行董事)，為期三年，自2018年6月19日(本公司股份於香港聯交所上市日期)起生效。

執行董事及非執行董事彼等之服務合約可由董事本人不少於三十日書面通知終止本協議，獨立非執行董事之委任函可由本公司或者董事本人至少提前三個月書面通知對方將終止委任。

董事於重要交易、安排或合約的權益

除「**關連交易**」及「**持續關連交易**」各段披露外，於年度末或於年度任何時間並無任何就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立且董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有當中重大利益的其他重大交易、安排或合約。

管理合約

於截至2019年12月31日止年度內，除僱員聘任合約外，本集團並沒有就本公司的全部或任何重大部分的管理及行政訂立或存在任何合約。

董事及彼等之聯繫人於競爭業務中的權益

於截至2019年12月31日止年度內，概無董事或其各自任何聯繫人(定義見上市規則)被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

遵守不競爭契據

於2018年5月29日，控股股東楊惠妍女士以本公司為受益人簽立不競爭契據。

楊惠妍女士已在不競爭契據中承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(定義見上市規則，不包含碧桂園控股及碧桂園集團)不會直接或間接參與或進行與本公司的業務，其中包括提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他構成向客戶提供的一體化服務及涵蓋整個物業管理價值鏈的服務(統稱「**受限制業務**」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不超過5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

關於以上不競爭契約的詳情，請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「**與控股股東的關係**」一節。

控股股東楊惠妍女士已向本公司提供日期為2020年3月11日的書面確認，據此，控股股東楊惠妍女士確認，於截至2019年12月31日止年度內，彼及其緊密聯繫人完全遵守不競爭契據的所有條款及規定。

董事會報告

獲准許之彌償條文

組織章程細則規定，本公司當時的董事均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。惟本彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司於截至2019年12月31日止年度內均有為董事及高級管理人員投購責任保險，為本公司董事及管理人員提供適當保障。

獲准許的彌償條文於截至2019年12月31日止年度內為董事的利益生效。

董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2019年12月31日止年度董事及高級管理層薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註35和附註9(a)中。

董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註9。

關連交易

於2019年3月19日，碧桂園生活服務(作為買方)與劉剛先生(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售北京盛世物業服務有限公司(「北京盛世」)之30%股權，代價為人民幣90,000,000元(相等於約105,303,802港元)。

由於劉剛先生為北京盛世(為本公司之非全資附屬公司)之主要股東，劉剛先生為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

碧桂園生活服務於2018年11月26日已收購北京盛世之70%股權(詳情請見本公司日期為2018年11月26日之公告)。鑒於兩宗收購事項均涉及北京盛世的股權收購事項且於12個月期間內訂立，故兩宗收購事項須合併計算，以計算適用百分比率(定義見上市規則)。由於兩宗收購事項之一項或多項有關適用百分比率合共高於5%但全部低於25%，彼合共構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關通告及公告的規定。

有關收購事項詳情已披露於本公司日期為2019年3月19日之公告。

持續關連交易

與博實樂集團訂立的持續關連交易

於2018年8月22日，本公司與博實樂訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），當中載有本集團就博實樂集團的學校校園及宿舍向博實樂集團提供物業管理服務之主要條款，年期自2018年8月22日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止三個年度，物業管理服務框架協議項下擬進行之各年年度上限（不含稅）分別為人民幣7.6百萬元、人民幣20百萬元及人民幣40百萬元。

博實樂是由楊惠妍女士（本公司非執行董事兼控股股東）的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博實樂為本公司之關連人士及物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於一個或以上之適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但全部低於5%，故物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2018年8月22日之公告。

截至2019年12月31日止年度，博實樂集團根據物業管理服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣5.522百萬元，該金額並無超過上限人民幣20百萬元。

與碧桂園控股訂立的持續關連交易

由於碧桂園控股是一家由本公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，本公司與碧桂園控股擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

1. 商標許可安排

於2018年6月1日，本公司與順碧物業訂立商標許可協議及本公司與碧桂園控股訂立商標許可契約（「商標許可安排」），據此，順碧物業同意及碧桂園控股將促成順碧物業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約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。

許可商標的詳情載於日期為2018年6月6日之上市文件「附錄六 — 一般資料 — B.關於本公司業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」一節。

董事認為，訂立為期超過三年的商標許可安排能確保經營的穩定性，有利本公司及股東整體利益。

董事會報告

順碧物業(許可商標的註冊所有人)為碧桂園控股的間接全資附屬公司。碧桂園控股為本公司之非執行董事兼控股股東楊惠妍女士的聯繫人，因此，順碧物業就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，商標許可安排項下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

鑒於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予本公司，該商標許可安排項下交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 物業租賃總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃總協議(「物業租賃總協議」)，據此，本公司可租賃碧桂園集團辦公室、社區服務中心等，年期自上市日起至2020年12月31日止。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年根據物業租賃總協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣1.1百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.2百萬元。

鑒於就有關物業租賃總協議的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，且總代價低於每年3,000,000港元，物業租賃總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2020年12月31日止三個年度各年就租賃碧桂園集團的辦公室、社區服務中心等之預計交易金額。因此，本集團與碧桂園控股於2018年12月14日訂立補充協議，據此，雙方同意修改年度上限至分別為人民幣1.36百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。於截至2019年12月31日止年度內，本公司租賃碧桂園集團的辦公室、社區服務中心等總額為人民幣1.335百萬元，該金額並無超過上限人民幣1.8百萬元。

3. 酒店服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立酒店服務框架協議(「酒店服務總協議」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年根據酒店服務總協議就酒店服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣4.1百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.8百萬元。

鑒於就有關酒店服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，酒店服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園集團向本集團提供酒店服務總額為人民幣3.816百萬元，該金額並無超過上限人民幣4.9百萬元。

4. 工程及運輸服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立工程及運輸服務總協議（「工程及運輸服務總協議」），年期由上市日起至2020年12月31日止，預計於截至2020年12月31日止三個年度各年根據工程及運輸服務框架協議就工程及運輸服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣35.7百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣48.3百萬元。

鑒於就有關工程及運輸服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，工程及運輸服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，本集團就工程及運輸服務應向碧桂園集團支付的費用分別約為人民幣38.9百萬元、人民幣31.3百萬元及人民幣23.7百萬元。

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2020年12月31日止三個年度各年根據工程及運輸服務之預計交易金額。因此，本集團與碧桂園控股於2018年9月18日訂立補充協議。據此，雙方同意修改年度上限至分別為人民幣54百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣79百萬元。

於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園集團向本集團提供工程及運輸服務總額為人民幣33.683百萬元，該金額並無超過上限人民幣76.8百萬元。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率高於0.1%但全部低於5%，故補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關補充協議詳情請參見本公司日期為2018年9月18的公告。

5. 供水服務協議

於2018年6月1日，本公司與增城清源訂立供水服務協議（「供水服務協議」），年期由上市日起至2020年12月31日止。

董事會報告

增城清源由西藏聖達投資中心(有限合夥)間接擁有99%，西藏聖達投資中心(有限合夥)由楊美容女士(本公司控股股東楊惠妍女士之姑姑)控制。根據上市規則，楊美容女士為本公司的關連人士，因此，供水服務協議項下的交易於上市後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年就供水服務協議項下的供水服務應付的年度費用將分別不會超過人民幣3.6百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.2百萬元。

鑒於就有關供水服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，供水服務協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2019年12月31日止年度內，增城清源向本集團提供供水服務總額為人民幣3.635百萬元，該金額並無超過上限人民幣4.2百萬元。

6. 碧桂園物業管理服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立物業管理服務框架協議(「碧桂園物業管理服務總協議」)，當中載有碧桂園集團與本集團就碧桂園集團開發且已由本公司管理項目的未售物業單位及已售但尚未到物業購買合約所載協定交付日期的物業單位的物業管理服務費協定之條款(「碧桂園物業管理服務」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。

董事預計碧桂園集團於截至2020年12月31日止三個年度各年就碧桂園物業管理服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣289.6百萬元、人民幣355.3百萬元及人民幣478.1百萬元。

鑒於就有關碧桂園物業管理服務總協議的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，碧桂園物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園集團向本公司支付物業管理服務總額為人民幣285.663百萬元，該金額並無超過上限人民幣355.3百萬元。

7. 協銷顧問及其他服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立諮詢及其他服務框架協議(「協銷顧問及其他服務總協議」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。據此，本集團同意提供與物業銷售有關的協銷顧問服務及其他服

務，包括但不限於有關碧桂園集團現場銷售辦事處之營運管理的協銷顧問服務，以及就由碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前的清潔服務（「協銷顧問及其他服務」）。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年就本集團根據協銷顧問及其他服務總協議提供的服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣395.6百萬元、人民幣600.6百萬元及人民幣882.3百萬元。

鑒於協銷顧問及其他服務總協議的一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，協銷顧問及其他服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，碧桂園集團就協銷顧問及其他服務應向本集團支付的費用分別約為人民幣162百萬元、人民幣228.1百萬元及人民幣286百萬元。

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2020年12月31日止三個年度各年根據協銷顧問及其他服務之預計交易金額。因此，本集團與碧桂園控股已於2018年9月18日訂立補充協議，據此，雙方同意修改年度上限至分別為人民幣633.11百萬元、人民幣897.93百萬元及人民幣1,007.42百萬元。

於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園集團向本公司支付協銷顧問及其他服務總額為人民幣819.388百萬元，該金額並無超過上限人民幣897.93百萬元。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率（定義見上市規則）高於5%，故補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關補充協議詳情請參見本公司日期為2018年9月18日的公告及日期為2018年11月2日的通函。補充協議及其項下擬進行之交易（包括經修訂年度上限）已於2018年11月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

8. 銷售及租賃代理服務框架協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股就本集團向碧桂園集團提供與未售出單位有關的銷售及租賃代理服務以及與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議（「銷售及租賃代理服務框架協議」），期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止三個年度各年，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限分別訂為人民幣120百萬元、人民幣380百萬元及人民幣450百萬元。

由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率（定義見上市規則）高於5%，故銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2018年9月18日之公告和日期為2018年11月2日的通函，且已於2018年11月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

截至2019年12月31日止年度，碧桂園集團向本公司支付銷售及租賃代理服務總金額為人民幣184.906百萬元，該金額並無超過上限人民幣380百萬元。

9. 廣告及家政服務框架協議

於2019年8月23日，本公司與碧桂園控股訂立廣告及家政服務框架協議（「**廣告及家政服務框架協議**」），當中載有本集團向碧桂園集團提供包括但不限於廣告服務（即就位於本集團管理的物業項目的公共區域的若干廣告位陳列的廣告提供包括安裝、維修及拆卸服務，「**廣告服務**」）及家政服務（包括向碧桂園集團物業單位買家提供家居清潔、家用電器清潔、園林養護、家居保養及其他家政服務，「**家政服務**」）的主要條款，年期自2019年8月23日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止兩個年度，廣告及家政服務框架協議項下擬進行之廣告服務交易的年度上限分別為人民幣2百萬元及人民幣4百萬元，而廣告及家政服務框架協議項下擬進行之家政服務交易的年度上限則分別為人民幣9百萬元及人民幣18百萬元。

根據上市規則，就廣告服務的最高年度上限計算的適用百分比率（倘單獨計算）全部均低於0.1%；而就家政服務的最高年度上限計算的一項或多項適用百分比率（倘單獨計算）則高於0.1%但全部均低於5%。倘廣告服務、家政服務及協銷顧問及其他服務須根據上市規則第14A.84條合併計算，則一項或多項適用百分比率將超過5%。然而，鑑於(i)本公司已就截至2020年12月31日止三個年度之協銷顧問及其他服務（詳情請參閱本公司日期為2018年9月18日的公告及本公司日期為2018年11月5日的通函）遵守所有關連交易規定（包括獨立股東批准的規定），故本公司無須將廣告服務及家政服務與該等協銷顧問及其他服務合併計算；及(ii)就家政服務及廣告服務的年度上限計算的一項或多項適用百分比率（倘合併計算）將高於0.1%但全部比率將低於5%，廣告及家政服務框架協議以及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2019年8月23日之公告。

於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園集團向本公司支付廣告服務及家政服務總額分別為人民幣0.869百萬元和人民幣4.863百萬元，該金額並無超過彼各自的上限人民幣2百萬元和人民幣9百萬元。

10. 商品採購框架協議

於2019年8月23日，本公司與碧桂園控股訂立商品採購框架協議（「**商品採購框架協議**」），當中載有本集團向碧桂園集團銷售各種商品（包括但不限於家用電器及食品）的主要條款，年期自2019年8月23日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止兩個年度，商品採購框架協議項下擬進行的交易的年度上限分別為人民幣25百萬元及人民幣50百萬元。

由於根據最高年度上限計算的上市規則項下的一項或多項適用百分比率高於0.1%但全部均低於5%，故商品採購框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2019年8月23日之公告。

於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園集團向本集團支付商品採購總額為人民幣16.074百萬元，該金額並無超過上限人民幣25百萬元。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行，或倘並無足夠用於判斷其是否按照一般商務條款或更佳條款進行的可比較交易，則按照對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

核數師對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.56條，本公司外部核數師羅兵咸永道獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」及參照香港會計師公會發出的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。

核數師已就披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 有關本集團提供服務之交易，並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據本集團之定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據規管該等交易之有關協議進行；及
- (4) 有關各項持續關連交易的總金額，並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易超逾本公司設定的年度上限。

本公司已把有關核數師函件的副本送交聯交所。

董事會報告

其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在截至2019年12月31日止年度內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註33內。

其中財務報表附註33內之某些項目亦構成上市規則第14A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

報告期後訂立的交易

於2020年3月18日，本公司與碧桂園控股訂立電梯安裝及其他服務框架協議（「**電梯安裝及其他服務框架協議**」），當中載有本集團向碧桂園集團提供電梯產品安裝、配套服務及其他服務（「**電梯安裝及其他服務**」）的主要條款，期限自2020年3月18日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止年度電梯安裝及其他服務的年度上限為人民幣460百萬元。

根據該年度上限計算的所有適用百分比率（定義見上市規則）（倘單獨計算或與家政服務及廣告服務合併計算）高於0.1%但低於5%。因此，電梯安裝及其他服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2020年3月18日之公告。

報告期後事項

於2020年4月，經相關部門許可，本公司附屬公司碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司正式更名為碧桂園生活服務集團股份有限公司。

根據上市規則第14.36B條作出的披露

1. 收購南昌市潔佳物業

於2018年11月26日，碧桂園生活服務（作為買方）與史小琴女士（「**史女士**」）、深圳市帕拉丁股權投資有限公司及／或深圳市帕拉丁五期股權投資合夥企業（有限合夥）（作為賣方）訂立股權轉讓協議，以購買(i)北京盛世之70%股權；(ii)成都佳祥物業管理有限公司之100%股權；(iii)成都清華逸家物業管理有限公司之100%股權；(iv)南昌市潔佳物業有限公司（「**南昌市潔佳物業**」）之100%股權；及(v)上海睿靖實業有限公司之100%股權。有關收購的詳情請參見本公司日期為2018年11月26日的公告。

根據碧桂園生活服務（作為買方）與史女士（作為賣方）就買賣南昌市潔佳物業全部股權之30%而訂立的股權轉讓協議，碧桂園生活服務應向史女士支付合共不超過人民幣18,000,000元作為估值調整（除稅前），取決於業績目標是否獲達成。史女士及南昌市潔佳物業共同向碧桂園生活服務承諾，南昌市潔佳物業應於截至2020年12月31日止兩個財政年度實現以下所載的業績目標：

單位：人民幣萬元

財政年度	年度最低 經審核收入	自2019年 以來的 最低累計 經審核收入	年度收入 增加金額	自2019年 以來的 累計經審核 收入的累計 增加金額
2019年	12,000	12,000	2,000	2,000
2020年	14,400	26,400	4,400	6,400

倘截至2020年12月31日止兩個財政年度南昌市潔佳物業的累計經審核收入為人民幣264,000,000元或以上，碧桂園生活服務應向史女士支付合共人民幣18,000,000元作為估值調整(除稅前)。

倘截至2020年12月31日止任何兩個財政年度南昌市潔佳物業的經審核收入的增幅低於上述業績目標，則應付史女士的估值調整金額應按比例削減。

此外，就南昌市潔佳物業的收入超過上述截至2020年12月31日止任何兩個財政年度的目標金額的任何金額而言，碧桂園生活服務應向史女士另外支付相當於該金額的2%以作為獎勵。

根據南昌市潔佳物業按《香港財務匯報準則》準備截至2019年12月31日止財政年度的經審計綜合賬目，截至2019年12月31日止年度的經審計收入約為人民幣80,091,911.80元，低於上述業績目標。因此，碧桂園生活服務無需向史女士支付獎勵款。

2. 收購一組物業管理公司

於2019年7月10日，集裕(本公司之全資附屬公司)(作為買方)與Hopefluent (BVI) Limited(「**Hopefluent**」，作為賣方)訂立協議，以購買Sino Estate Holdings Limited(「**Sino Estate Holdings**」，連同其附屬公司，統稱「**Sino Estate Holdings集團**」)之100%股權。

於2019年7月10日，碧桂園生活服務(本公司之全資附屬公司)(作為買方)與廣州盈峰信息科技有限公司、上海亦留信息科技有限公司及廣州高頤諮詢有限公司(作為「**第二賣方**」)訂立協議，以購買港聯不動產服務(中國)股份有限公司(「**港聯不動產服務(中國)**」)的合共5.5%股權。

於2019年7月10日，碧桂園生活服務(作為買方)與廣州盈隆信息科技有限公司(「**廣州盈隆**」，作為賣方)訂立協議，以購買港聯不動產服務(中國)的9%股權。

有關收購的詳情請參見本公司日期為2019年7月10日的公告。

Hopefluent向集裕承諾，於截至2021年12月31日止財政年度(「**估值調整期間**」)，Sino Estate Holdings集團管理的可收費管理面積的年均增長率不低於10%。Sino Estate Holdings集團於估值調整期間內應實現的可收費管理面積的業績目標如下：

財政年度	於相關財政年度 12月31日的 可收費管理面積 (平方米)	可收費 管理面積的 目標淨增加 (與2018年比較) (千平方米)
2019年	14,815,000	1,346.8
2020年	16,296,500	2,828.3
2021年	17,926,200	4,458.0

在達成上述業績目標的情況下，集裕應分三期(每期35,842,455港元)向Hopefluent支付最高估值調整金額107,527,365港元，每一期須在估值調整期間的各財政年度結束後一個月內支付。

董事會報告

第二賣方及廣州盈隆亦向碧桂園生活服務就港聯不動產服務(中國)於整個估值調整期間所管理的可收費管理面積的業績目標作出與以上表格所載內容相同的承諾。

在Sino Estate Holdings集團達成上述業績目標的情況下，碧桂園生活服務應(i)分均等的三期(人民幣2,035,000元)向第二賣方支付最高估值調整金額人民幣6,105,000元，每一期須在估值調整期間的各財政年度結束後一個月內支付；及(ii)分四期向廣州盈隆支付最高估值調整金額人民幣15,390,000元，其中前三期(均為人民幣3,330,000元)須在估值調整期間的各財政年度結束後一個月內支付，而最後一期(人民幣5,400,000元)須在估值調整期間結束後一個月內支付。

截至2019年12月31日止，Sino Estate Holdings集團的可收費管理面積為14,942,600平方米，高於以上表格所載可收費管理面積的目標值。因此，截至本報告日，集裕已向Hopefluent支付35,842,455港元的估值調整，而碧桂園生活服務亦已向第二賣方及廣州盈隆支付金額分別為人民幣2,035,000元及人民幣3,330,000元的估值調整。

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(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)所持之本公司之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生 工具內持有 相關股份 權益數目	總計	於2019年 12月31日 佔已發行總 股份百分比	所持 債權證數目
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,451,120,428 ⁽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，必勝及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(有關修訂的詳情，請參閱本公司日期為2019年10月16日的公告及本公司日期為2019年10月22日的通函)。以下為上市前購股權計劃的主要條款概要：

(i) 目的

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

(ii) 參與人

以下人士符合資格參與上市前購股權計劃：

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

(iii) 可供認購股份的最大數目

上市前購股權計劃下可授出的最大股份總數為132,948,000股，佔本公司於本年報日期本公司已發行股本的約4.8970%及於本年報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	35,389,000	—	14,155,600	—	—	21,233,400			
其他參與人									
小計	97,559,000	—	27,977,200	—	—	69,581,800	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023
總計	132,948,000	—	42,132,800	—	—	90,815,200			

附註：

- (1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日：(a)就股份於聯交所主板上市之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。

董事會報告

- (2) 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的日期為2018年6月19日。
- (3) 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截至2019年12月31日止年度綜合財務報表附註2.20「股份基礎付款」。

配售及認購協議

於2019年1月11日，本公司與配售代理J.P. Morgan Securities PLC及賣方必勝訂立配售與認購協議(「**配售與認購協議**」)，據此，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股本公司現有股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而必勝有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新普通股股份。

董事認為，配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。董事認為，配售及認購將加強本集團的財務狀況及為本集團提供營運資金。

認購股份的面值為16,876.1美元且市值為2,177,016,900港元，乃根據於配售及認購協議日期前最後一個完整交易日的收市價每股股份12.90港元計算。認購的淨價格為每股股份11.49港元。

本公司擬將配售之所得款項淨額的約百分之七十用於擴張地域或服務範疇之與本公司核心或相連業務有關的合併收購項目，其餘約百分之三十用於科技與智慧化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資。詳情請參閱本公司日期為2019年1月10日及2019年1月11日之公告。

於2019年1月24日，本公司已完成配售現有股份及根據一般授權配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,943.1百萬港元。

截至2019年12月31日止，本集團已使用約821.78百萬港元的配售所得款項，其中：約619.83百萬港元(即約32%)用於擴張地域或服務範疇之與本公司核心或相連業務有關的合併收購項目；及約201.95百萬港元(即約10%)用於科技與智慧化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資。該等已使用款項是按照本公司日期為2019年1月11日之公告所披露的用途分配使用。而其餘約1,121.32百萬港元之未被使用的款項預計2020年12月31日前將按上述公告所載之擬定用途分配使用：

- 約38%將用於擴張地域或服務範疇之與本公司核心或相連業務有關的合併收購項目；
- 約20%將用於用於科技與智慧化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

足夠公眾持股量

根據本公司所得悉的公開資料及據董事所知悉，於本年報日期，本公司已按上市規則的規定維持充足的公眾持股量。

優先購買權

細則並無就優先購買權作出任何規定，而開曼群島法律亦無就相關權利作出任何限制。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表。於2020年股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

諮詢專業稅務意見

倘本公司股東對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席2020股東周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股東周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股東周年大會上獲得通過，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。

代表董事會
執行董事
李長江

香港，2020年3月18日



羅兵咸永道

碧桂園服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

碧桂園服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第83至150頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項預期信貸虧損的評估
- 業務合併購買價分配
- 商譽減值評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貿易應收款項預期信貸虧損的評估</p> <p>請參照綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」及附註20「貿易及其他應收款項」。</p> <p>於2019年12月31日，貿易應收款項總額為人民幣1,631,855,000元，約佔 貴集團資產總額的13%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損及對2019年12月31日的貿易應收款項作出人民幣57,868,000元的虧損撥備。</p> <p>管理層根據有關違約及預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。根據 貴集團過往歷史、應收款項的賬齡情況、現有市況及各報告期末的前瞻性估計， 貴集團採用判斷於作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。</p> <p>鑒於貿易應收款項結餘及管理層作出貿易應收款項預期信貸虧損估計涉及重大判斷及估計的重要性，我們認為評估貿易應收款項的預期信貸虧損為一個關鍵審計事項。</p>	<p>我們已執行下列程序以解決這個關鍵審計事項：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 了解、評估及測試管理層有關評估貿易應收款項預期信貸虧損的關鍵控制。(ii) 評估管理層採納信貸虧損撥備方法的適宜性。(iii) 通過考慮歷史現金收回情況及貿易應收款項賬齡的變動，並計及市況，評估預期信貸虧損率的合理性。(iv) 以樣本基準測試管理層編製貿易應收款項賬齡分析的準確性。(v) 核查計算虧損撥備準備金的數學精度。 <p>我們發現管理層就評估貿易應收款項的預期信貸虧損所作重大判斷及估計乃獲得現有證據妥為支持。</p>

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

業務合併購買價分配

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註32「業務合併」。

於截至2019年12月31日止年度，貴集團已完成收購若干物業管理公司。管理層已委聘獨立合資格估值師協助彼等識別無形資產及於彼等各自收購日期對所收購公司的已識別資產及負債進行估值，以及基於此，管理層對各收購事項進行購買價分配，導致確認無形資產人民幣222,749,000元，即已識別物業管理合約及客戶關係。已確認商譽人民幣711,973,000元，即已轉讓代價及於被收購方非控股權益金額超過所收購已識別淨資產公允價值的金額。

重大判斷及估計涉及已識別物業管理合約的公允價值評估及客戶關係，並確認自業務合併產生的商譽。該等重大判斷及估計包括於估值時採納適當估值方法及採用關鍵假設(主要毛利率、息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA」)利潤率、貼現率及物業管理合約預計使用年期及客戶關係)。

我們認為此領域關鍵審計事項給予已識別物業管理合約及客戶關係及確認自業務合併產生商譽的重要性，而重大判斷及估計涉及已識別物業管理合約的公允價值評估及客戶關係以及確認自業務合併產生的商譽。

我們已執行下列程序以解決這個關鍵審計事項：

- (i) 評估管理層委聘的外部估值師的能力、客觀性及獨立性。
- (ii) 取得有關收購事項購買價分配的估值報告，並委聘我們的內部估值專家評估管理層所採納的估值方法是否適當及管理層所採用的貼現率是否合理。
- (iii) 在我們內部估值專家的參與下，質疑並評估就已識別物業管理合約及客戶關係估值而作出的現金流量預測中所採用的關鍵假設是否合理。就毛利率、EBITDA利率及物業管理合約預計使用年期及客戶關係而言，我們在適用情況下將該等假設與該等已收購公司的相關歷史數據及市場數據作比較。
- (iv) 評估管理層為了解假設的合理變化對已識別物業管理合約及客戶關係以及商譽的影響而對關鍵假設所進行的敏感度分析是否合理。
- (v) 核查已識別物業管理合約及客戶關係以及商譽的公允價值計算的數學精度。

我們發現已識別物業管理合約及客戶關係的公允價值評估以及業務合併所產生的商譽的確認所涉及的重大判斷及估計均獲得現有證據妥為支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註16「無形資產」。

於2019年12月31日，貴集團的商譽為人民幣1,217,335,000元，約佔貴集團總資產的10%。商譽來自貴集團的物業管理公司收購。

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。進行使用價值計算時，貴集團須根據已由管理層批准的財務預算，預測預期將自現金產生單位產生的未來現金流量。管理層已委聘一名獨立合資格估值師協助他們進行使用價值計算。

進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。有關判斷及估計包括採納適當的方法去進行商譽減值評估，以及在使用價值計算中採用關鍵假設，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。

鑒於商譽結餘乃屬重大且進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計，我們認為此領域為一個關鍵審計事項。

我們已執行下列程序以解決這個關鍵審計事項：

- (i) 根據貴集團的會計政策及我們對貴集團業務的了解，評估貴集團所識別的現金產生單位及所作出的商譽分配是否適當。
- (ii) 評估管理層委聘的外部估值師的能力、客觀性及獨立性。
- (iii) 取得管理層的商譽減值評估，並委聘我們的內部估值專家評估管理層就商譽減值評估所採納的方法及管理層所採用的除稅前貼現率是否適當。
- (iv) 在我們內部估值專家的參與下，質疑並評估在使用價值計算中採用的關鍵假設是否合理。就年收入增長率、毛利率及EBITDA利潤率而言，我們在適用情況下將該等假設與相關歷史數據及市場數據作比較；就終端增長率而言，我們經參考根據我們獨立研究而得出的長期預期通脹率後作出評估。
- (v) 透過比較過往年度的現金流量預測與本年度的結果來進行追溯式審視，以評估管理層預測過程的可靠性及歷史準確性。
- (vi) 評估管理層為了解假設的合理變化對可收回金額的影響而對關鍵假設所進行的敏感度分析是否合理。
- (vii) 核查商譽減值評估計算的數學精度。

我們發現商譽減值評估所涉及的重大判斷及估計均獲得現有證據妥為支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年3月18日

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, 8	(6,592,706)	(2,913,665)
毛利		3,052,241	1,761,622
銷售及營銷開支	8	(66,773)	(26,639)
行政開支	8	(1,207,591)	(759,735)
金融資產減值損失淨額	8	(30,741)	(13,392)
其他收入	6	51,144	21,744
其他收益 — 淨額	7	178,104	28,549
經營利潤		1,976,384	1,012,149
財務收入	10	94,253	53,845
財務成本	10	(2,353)	—
財務收入 — 淨額	10	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	11	(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
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	12	62.73	36.93
— 攤薄	12	61.67	36.53

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	311,873	118,835
使用權資產	15	28,790	—
無形資產	16	1,603,853	686,307
於合營企業之投資	18	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	28	10,938	3,363
		2,044,918	851,088
流動資產			
存貨		13,943	8,460
貿易及其他應收款項	20	2,003,770	788,059
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	21	1,280,682	—
受限制銀行存款	22	11,861	5,366
現金及現金等價物	22	6,914,148	3,868,921
		10,224,404	4,670,806
總資產		12,269,322	5,521,894

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	23	1,756,918	1,584
其他儲備	24	531,581	601,003
留存收益	25	3,084,657	1,658,200
		5,373,156	2,260,787
非控制性權益		306,370	68,919
總權益		5,679,526	2,329,706
負債			
非流動負債			
租賃負債	15	19,418	—
遞延所得稅負債	28	143,079	65,044
		162,497	65,044
流動負債			
合同負債	5	1,618,059	1,000,156
貿易及其他應付款項	27	4,690,033	2,060,176
即期所得稅負債		108,202	66,812
租賃負債	15	11,005	—
		6,427,299	3,127,144
負債總額		6,589,796	3,192,188
權益及負債總額		12,269,322	5,521,894

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第83頁至第150頁之財務報表已獲董事會於2020年3月18日批准，並代表其簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

綜合權益變動表

	本公司股東應佔				非控制性 權益	總權益	
	附註	股本及 股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	存留收益 人民幣千元			總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘		—	500,142	921,031	1,421,173	120,933	1,542,106
綜合收益							
年內利潤		—	—	923,154	923,154	11,056	934,210
與本公司股東的交易							
發行股份		1,584	—	—	1,584	—	1,584
重組的影響		—	(2)	—	(2)	—	(2)
收購非控制性權益		—	(11,759)	—	(11,759)	(103,441)	(115,200)
員工股份計劃—員工服務價值		—	20,537	—	20,537	—	20,537
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	8,825	8,825
業務合併產生的非控制性權益		—	—	—	—	33,241	33,241
轉入法定儲備金		—	92,085	(92,085)	—	—	—
股息		—	—	(93,900)	(93,900)	(1,695)	(95,595)
與股東的交易總額		1,584	100,861	(185,985)	(83,540)	(63,070)	(146,610)
於2018年12月31日的結餘		1,584	601,003	1,658,200	2,260,787	68,919	2,329,706
於2019年1月1日的結餘		1,584	601,003	1,658,200	2,260,787	68,919	2,329,706
綜合收益							
年內利潤		—	—	1,670,664	1,670,664	47,727	1,718,391
其他綜合收益		—	327	—	327	—	327
截至2019年12月31日止期間的綜合收益總額		—	327	1,670,664	1,670,991	47,727	1,718,718
與本公司股東的交易							
發行股份	23	1,679,435	—	—	1,679,435	—	1,679,435
員工股份計劃							
—員工服務價值	9·26	—	14,371	—	14,371	—	14,371
—行使購股權	23	75,899	(40,450)	—	35,449	—	35,449
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	206,170	206,170
與非控制性權益的交易	31	—	(61,568)	—	(61,568)	(29,707)	(91,275)
業務合併產生的非控制性權益	32	—	—	—	—	34,277	34,277
轉入法定儲備金	25	—	17,898	(17,898)	—	—	—
出售一間附屬公司		—	—	—	—	(9,897)	(9,897)
股息	13	—	—	(226,309)	(226,309)	(11,119)	(237,428)
與股東的交易總額		1,755,334	(69,749)	(244,207)	1,441,378	189,724	1,631,102
於2019年12月31日的結餘		1,756,918	531,581	3,084,657	5,373,156	306,370	5,679,526

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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
經營活動所得現金流量			
經營活動產生的現金	29(a)	3,552,570	1,661,547
已付所得稅		(295,364)	(112,871)
經營活動所得現金淨額		3,257,206	1,548,676
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	32	(291,330)	(403,840)
其他應付企業合併收購款於上一年的結算		(124,888)	—
出售一間附屬公司的現金流出淨額		(11,664)	—
於合營企業之投資付款	18	(39,929)	(6,000)
已收合營企業的股息	18	500	—
已收聯營公司的股息		2,871	—
物業、廠房及設備之付款	14	(80,682)	(69,561)
無形資產之付款	16	(26,060)	(16,325)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款	3.3	(3,371,309)	(242,000)
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之付款		—	(10,844)
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	29(c)	2,804	8,293
出售按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之所得款項		—	410
出售按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產之所得款項		2,217,754	325,317
關聯方還款		—	233,489
已收利息	10	94,253	53,845
投資活動所用現金淨額		(1,627,680)	(113,666)
融資活動所得現金流量			
來自非控制性權益的注資		23,488	8,825
發行股份	23	1,714,884	1,584
收購非控制性權益	31	(91,275)	(115,200)
租賃付款本金部分	29(d)	(8,782)	—
已付租賃利息	29(d)	(2,353)	—
派付予本公司當時股東的股息		—	(93,900)
派付予本公司股東的股息	13	(226,309)	—
派付予非控制性權益的股息		(11,119)	(1,695)
融資活動所得／(所用)現金淨額		1,398,534	(200,386)
現金及現金等價物增加淨額		3,028,060	1,234,624
年初現金及現金等價物		3,868,921	2,634,297
匯率變動對現金及現金等價物的影響		17,167	—
年末現金及現金等價物		6,914,148	3,868,921

以上綜合現金流量表與隨附附註一併閱讀。

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. 重大會計政策概要

本附註提供了一系列於編製該等綜合財務報表時採用的重大會計政策。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃關於包括本公司及其附屬公司的本集團。

2.1 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。

2.1.1 會計政策和披露變更

- (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2.1.1(c)披露。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

- (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
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	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

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。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(c) 因採用香港財務報告準則第16號確認調整(續)

(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)
於2019年1月1日確認之租賃負債	7,505
其中包括：	
流動租賃負債	1,885
非流動租賃負債	5,620
	7,505

(iii) 使用權資產的計量

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)
於2019年1月1日對留存收益的影響淨值	—

(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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 匯總賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

(a) 非同一控制下業務合併

本集團採用購買法將非同一控制下業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的對價，包括所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債及本集團發行的股本權益的公允價值。或有對價安排及任何原持有附屬公司股權的公允價值所產生的任何資產和負債的公允價值。業務合併時所收購的可識別資產或所承擔負債及或有負債均初步以收購日期的公允價值計量(除有限例外情況)。

本集團按收購基礎確認被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控制性權益乃以公允價值或現時的擁有權應佔被收購方可識別資產淨值的已確認款額的比例計量。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

收購相關的成本在產生時支銷。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別資產淨值公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益以及先前所持權益計量低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

倘現金對價的任何部分的結算延期，則未來應付數額於匯兌日貼現為現值。所使用的貼現率為主體的增量借款利率，即在可比較條款及條件下從獨立融資機構取得類似借款的利率。或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 匯總賬目(續)

(a) 非同一控制下業務合併(續)

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對附屬公司呈報金額作出調整以符合本集團會計政策。

倘業務合併乃分階段實現，則收購方先前持有的獲收購方股權的收購日期賬面值重新計量至於收購日期的公允價值；重新計量產生的任何收益或虧損於損益內確認。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

本集團將其與非控制性權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動會導致控股與非控制性權益之間的賬面值調整，以反映其各自於附屬公司的權益。非控制性權益調整金額與任何已付或已收代價的任何差額於本公司股東應佔權益內確認為獨立儲備。

(c) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.3 聯營公司及合營安排

(a) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或聯合控制權的實體。一般情況下，本集團持有20%至50%投票權。聯營公司的投資在初始成本確認後以權益法入賬。

(b) 合營安排

合營安排的投資分為共同經營和合營企業。有關分類取於各投資人的合同權利及義務。本集團評估其合營安排的性質，並確定其為合營企業。合營企業採用權益法進行入賬。

(c) 權益會計法

根據權益法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資方其他綜合收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司及合營安排(續)

(c) 權益會計法(續)

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納的會計政策一致。

賬面值增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司及合營企業的投資包括收購時已確認的商譽。在收購聯營公司或合營企業的所有權權益時，收購聯營公司或合營企業的成本與本集團享有的對聯營公司或合營企業的可識別資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(d) 擁有權權益變動

當本集團因喪失共同控制權或重大影響力而停止按權益法計量一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於聯營公司或合營企業的擁有權權益減少但保留重大影響力或共同控制權，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

於聯營公司及合營企業的股權的攤薄收益或虧損於損益內確認。

2.4 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司已收及應收的股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則在接獲該等投資之股息時必須對附屬公司投資作減值測試。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者(「首席經營決策者」)被認定為本公司的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣和呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目以實體經營主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能和呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於綜合全面收益表內確認為「其他收益 — 淨額」。

(c) 集團公司

有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣人民幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

於綜合入賬時，換算海外實體之任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額於其他綜合收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊並扣除任何減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為單獨資產列賬的任何組成部分的賬面值乃於重置時被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的報告期間內於損益中列作開支。

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

折舊乃採用直線法進行計算，以便於其估計可使用年期(如下)內對其成本(扣除其剩餘價值)或對租賃物業裝修(較短租賃期)進行分配：

房屋	20年
機械	5-15年
運輸設備	5-10年
電子設備	5-10年
辦公設備	5年
租賃物業裝修	估計可使用年期 或剩餘租賃期 (視乎更短者)

於各報告期末，檢討資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表的「其他收益 — 淨額」內確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按於附註2.2.1(a)所述的方法計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷但每年或(倘事件或情況變動顯示可能出現減值)更頻繁地進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。出售實體的盈虧包括與被出售實體相關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。有關分配乃對預期將受益於帶來商譽的合併的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。有關單位或單位組別乃識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次。

(b) 軟件

購入的軟件使用權基於購買及使用該特定軟件所引致的成本進行資本化。有關成本按其估計可使用年期(3至10年)攤銷。

與維護軟件程序相關的成本乃於產生時確認為開支。

(c) 物業管理合同及客戶關係

於業務合併中實現的物業管理合同及客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合同及客戶關係有限定的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於各別合同的預計使用年期(6至9年)內採用直線法進行計算。

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試(或倘有關事件或情況變動顯示該等商譽及無形資產可能出現減值，則須更頻繁地進行減值測試)。其他資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低水平(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

2.10 投資及其他金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 以公允價值計量(包括公允價值變動計入其他綜合收益或公允價值變動計入損益)的金融資產；及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於以公允價值計量的金融資產，其盈虧計入損益或其他綜合收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的不可撤銷選擇。

本集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及終止確認

金融資產的常規購買及出售於交易日期確認，交易日期為本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產於收取來自金融資產的現金流量的權利已到期或已轉讓且本集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

2.10.3 計量

在初始確認時，本集團按公允價值加上(若為公允價值變動不計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於損益內列作開支。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會整體考慮附帶嵌入衍生工具的金融資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

2.10.3 計量(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。後續以攤餘成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。
- 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合全面收益表，並在「其他收益 — 淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。
- 按公允價值計量且變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的資產乃按公允價值計量且變動計入損益。後續按公允價值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益 — 淨額」。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在「其他收入」中予以確認。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值變動，於適用時於「其他收益 — 淨額」內確認。按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及撥回)與其他公允價值變動未分開列示。

2.11 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產的預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

僅就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於應收款項初始確認時予以確認，有關進一步詳情見附註20。

2.13 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本以加權平均數法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就提供服務應收客戶之款項。倘預計為一年或以下(或在正常營運週期中(倘期限較長))可收回貿易及其他應收款項，則該等款項被劃分為流動資產。倘並非如此，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公允價值確認，其後採用實際利率法減去減值撥備按攤銷成本計量。

2.15 現金及現金等價物、受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。使用受到限制的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」中。

2.16 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2.17 貿易及其他應付款項

該等款項為於財政年度完結前因向本集團提供貨品及服務而產生的負債。該等款項屬無抵押且通常須於確認後90日內支付。貿易及其他應付款項以流動負債呈列，除非有關款項並非於報告期後12個月內到期。該等款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他綜合收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在損益中確認。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值的臨時差額悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則亦不計算。遞延所得稅按於報告期末已制定或實質已制定的稅率（及法例）釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

只有於未來可能產生應課稅款項以致將動用臨時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

倘公司能夠控制撥回臨時差額的時間且差額於可預見的未來可能不會撥回，則遞延稅項負債及資產不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的臨時差額予以確認。

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與負債抵銷且遞延稅項結餘與同一稅務機構有關，則抵銷遞延稅項資產及負債。倘有關實體擁有進行抵銷的可依法執行的權利且有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及結算負債，則抵銷即期稅項資產及稅項負債。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

(a) 退休金責任(續)

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。本集團會因僱員截至資產負債表日期提供的服務而就估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.20 股份基礎付款

股份薪酬計劃透過本公司上市前購股權計劃向僱員提供。有關計劃之資料載於附註26。僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公允價值確認為費用並於權益中相應增加。將予支銷之總金額參考獲授購股權之公允價值釐定：

- (i) 包括任何市場表現條件(例如，實體的股價)；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)之影響；及
- (iii) 包括任何非歸屬條件之影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可歸屬之購股權數目之假設中。總支銷金額於歸屬期(即滿足所有列明歸屬條件的期間)內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 股份基礎付款(續)

此外，在某些情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此須估計授出日期的公允價值，以便確認於服務開始期至授出日期期間內的支出。

本公司向本集團附屬公司僱員授出其購股權被視為注資。本集團因授予本集團董事、高級管理層及僱員購股權而產生的股份支付費用於「行政開支」內確認，而授予並無向本集團提供重大服務的相關公司董事及高級管理層的購股權則作為被視為向股東作出的分派確認於權益的「其他儲備」中。已收取僱員服務之公允價值(參考授出認股權之日的公允價值計算)於歸屬期內確認為附屬公司投資增加，並相應計入母公司實體賬目的權益。

於各報告期末，本集團會修正其對預期將基於非市場表現及服務狀況予以歸屬的購股權數目的估計。其會確認修正對最初估計的影響，倘有影響，則計入損益，並對權益作出相應調整。

於購股權獲行使時，本集團發行新股份。已收所得款項於減去所有直接應佔交易成本後撥入股本(面值)及股份溢價。

2.21 收入確認、合同資產和合同負債

本集團提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及供熱服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

就物業管理服務及供熱服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的開荒清潔、綠化、維修、保養服務及車位及房屋尾盤代理銷售及租賃服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出的月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

社區增值服務主要包括家居生活服務，房地產經紀服務及園區空間服務。收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

倘合同涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 收入確認、合同資產和合同負債(續)

倘合同的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債(取決於本集團履約與客戶付款之間的關係)。

合同資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合同所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合同呈列為合同負債。合同負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

2.22 利息收入

來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額。以攤銷成本計量的金融資產及按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產的利息收入按實際利率法計算，並於「其他收入」內確認。倘利息收入乃賺取自以現金管理目的而持有的金融資產，則將利息收入以財務收入呈列。任何其他利息收入均計入「其他收入」。

利息收入乃透過應用實際利率於金融資產的總賬面值而計算出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，會(在扣除虧損撥備後)將實際利率應用於金融資產的賬面淨值。

2.23 租賃

誠如上文附註2.1.1(c)所闡釋，本集團已就本集團作為承租人的租賃變更其會計政策。新政策於下文闡述，而變動影響載於附註2.1.1(c)。

直至2018年12月31日前，如租賃擁有權之重大部分風險及回報未轉讓予作為承租人的本集團，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵後)於租賃期內以直線法在損益中支銷。

自2019年1月1日起，本集團於租賃資產可供使用當日確認使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 取決於指數或利率的可變租賃付款(初步按於開始日期的指數或利率計量)
- 預期承租人根據剩餘價值擔保應付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定將行使該選擇權)，及

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 租賃(續)

- 終止租賃的罰款(倘租期反映承租人將行使終止租賃選擇權)。

根據合理確定的延長選擇權而將予作出的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款按租賃隱含的利率折現。倘該利率難以釐定，則使用承租人的增量借款利率，即承租人為取得相近價值的資產而在相似經濟環境下以相似的條款、抵押及條件借入資金而須支付的利率。

租賃付款於本金與財務成本之間分配。財務成本於租期內自損益扣除，以使各期間負債剩餘結餘的利率保持不變。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於租賃開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本，及
- 復修成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。倘本集團合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內計提折舊。

與短期租賃或低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產主要包括電子設備及運輸設備。

來自本集團身為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認。於取得經營租賃時產生的初始直接成本加入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準確認為支出。各租賃資產根據其性質計入資產負債表。本集團毋須因採納新租賃準則而對作為出租人而持有的資產的會計處理作出任何調整。

2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取且本集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認。

與成本有關的政府補助乃屬遞延並於必要的期間內於損益中確認，以便使其與彼等擬補償的成本相稱。

2.25 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已適當授權且再不由實體酌情決定)作出撥備。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使其面對不同財務風險：主要為信貸風險、流動性風險及外匯風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 信貸風險

本集團就貿易及其他應收款項以及銀行現金存款面臨信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值是指本集團面臨的金融資產的最高信貸風險。

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他高信用評級的大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。本集團訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期末，本集團檢討該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失計提撥備，該準則允許採用貿易應收款項存續期的預期虧損撥備。

於2019年12月31日，本集團的評估結果為，應收關聯方的貿易應收款項的預期信貸損失不大。因此，於年內並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備(2018年：無)。

於2019年12月31日，本集團的評估結果為，應收若干第三方物業開發商的貿易應收款項人民幣10,408,000元的預期損失率為100%，乃由於該等物業開發商正處於重大財務困難。因此於截至2019年12月31日止年度就該等應收款項確認特定虧損準備撥備人民幣10,408,000元(2018年：人民幣4,057,000元)。

剩餘結餘的虧損準備撥備釐定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年	總計
貿易應收款項							
於2019年12月31日							
預期損失率	0.8%	6.4%	20.1%	36.0%	57.3%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	1,315,653	106,541	44,486	22,942	7,747	8,841	1,506,210
虧損準備撥備(人民幣千元)	10,131	6,850	8,950	8,252	4,436	8,841	47,460
於2018年12月31日							
預期損失率	0.7%	5.7%	17.3%	32.1%	55.5%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	385,085	80,282	37,047	13,532	6,110	7,693	529,749
虧損準備撥備(人民幣千元)	2,696	4,576	6,409	4,344	3,391	7,693	29,109

貿易應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	33,166	23,550
於損益中確認的虧損準備撥備	25,645	11,041
撇銷為不可收回的應收款項	(943)	(1,425)
於12月31日	57,868	33,166

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項(續)

於2019年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣1,631,855,000元(2018年：人民幣600,650,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣1,573,987,000元(2018年：人民幣567,484,000元)。

(b) 其他應收款項(不包括預付款項)

其他應收款項(不包括預付款項)主要包括代表業主作出的付款、按金等。管理層認為該等應收款項的信貸風險較低，因此確認的虧損準備撥備限於12個月預期虧損。

其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	4,976	2,625
於損益中確認的虧損準備撥備	5,096	2,351
於12月31日	10,072	4,976

於2019年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值為人民幣377,263,000元(2018年：人民幣195,485,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣367,191,000元(2018年：人民幣190,509,000元)。

3.1.2 流動性風險

在管理流動性風險的過程中，本集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金的水平，並緩減現金流波動的影響。

下表基於至合同屆滿日期的餘下期間將本集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合同未貼現現金流並計入利息(如適用)。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項	3,493,045	—	—	—	3,493,045
租賃負債	13,126	9,158	9,016	6,986	38,286
總額	3,506,171	9,158	9,016	6,986	3,531,331
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項	1,422,680	—	—	—	1,422,680
租賃負債	—	—	—	—	—
總額	1,422,680	—	—	—	1,422,680

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。資產大部分以人民幣計值。主要非人民幣資產為以港幣(「港幣」)計值的銀行存款。本集團面對來自並非以人民幣計值的未來商業交易及已確認資產以及於海外營運實體的淨投資的外匯風險。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣性資產的合計賬面值如下：

	2019年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
資產		
港幣	1,082,229	833
其他貨幣	21,031	5,852
	1,103,260	6,685

下表闡述人民幣對港幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並於年末按匯率有5%變動對換算作出調整。倘人民幣對港幣升值／貶值5%，則對年度損益的影響如下：

	損益變動 — 增加／(減少)	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣對港幣：		
升值5%	(54,111)	(42)
貶值5%	54,111	42

3.2 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按債務總額減去現金及現金等價物計算。總資本按綜合資產負債表所載之「權益」加上債務淨額計算。

於2019年及2018年12月31日，本集團保持淨現金狀況。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日				
資產				
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	—	—	1,280,682	1,280,682
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	9,950
總額	—	—	1,290,632	1,290,632

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
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	—	—	15,558	15,558

下表顯示截至2019年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	按公允價值計量 且變動計入 損益的 金融資產 (附註21) 人民幣千元	按公允價值計量 且變動計入 其他綜合收益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的期初結餘	—	15,558	15,558
添置	3,371,309	—	3,371,309
收購附屬公司(附註32)	12,000	—	12,000
出售	(2,102,627)	(5,608)	(2,108,235)
於2019年12月31日的期末結餘	1,280,682	9,950	1,290,632

截至2019年12月31日止年度，公允價值等級架構級別之間並無轉變。

年內估值技術並無任何變化。

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。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1。

(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16及附註32。

(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。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 商譽減值評估(續)

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16。

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。主要經營決策者認為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」)的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。

5. 收入和分部資料(續)

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務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
	8,129,574	5,207,201	4,675,287	2,913,665
「三供一業」				
— 供熱服務	990,215	930,792	—	—
— 物業管理服務	525,158	454,713	—	—
	1,515,373	1,385,505	—	—
	9,644,947	6,592,706	4,675,287	2,913,665

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。

綜合財務報表附註

5. 收入和分部資料(續)

(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

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的預付款所引致。由於本集團業務的增長，有關負債有所增加。

(ii) 針對合同負債確認的收入

下表列示於本年度確認的收入與轉入的合同負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
— 物業管理服務	721,874	514,043
— 社區增值服務	70,091	277
— 非業主增值服務	3,857	2,430
	795,822	516,750

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、非業主增值服務及供熱服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際權宜方法，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。大部分物業管理服務及供熱服務合同並無固定期限。非業主增值服務合同的期限一般設定為客戶一方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內提供，且於各期間末並無尚未履行的履約義務。

5. 收入和分部資料(續)

(a) 合同負債(續)

(iv) 自獲得合同的增量成本確認的資產

截至2019年12月31日止年度，並無獲得合同的增量成本(2018年：無)。

(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
金融資產減值損失淨額	27,710	3,031	30,741
資本開支	98,454	26,219	124,673

綜合財務報表附註

5. 收入和分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於2019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	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
金融資產減值損失淨額	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

5. 收入和分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	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
分部業績	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	—
總資產	12,269,322	5,521,894

綜合財務報表附註

5. 收入和分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
負債總額	6,589,796	3,192,188

6. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
政府補助收入	31,956	11,170
滯納金收入	19,188	10,574
	51,144	21,744

7. 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(附註)	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
	178,104	28,549

附註：主要指本集團於年內投資若干金融產品及封閉式基金產生的投資回報，分類為按公允價值計量且變動計入損益的金融資產。

8. 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(附註9)	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	7,897,811	3,713,431

9. 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	3,425,100	2,005,035
退休金成本	249,537	164,227
住房公積金、醫療保險及其他社會保險成本	182,655	122,153
其他福利	169,941	121,846
員工股份計劃—員工服務價值(附註26)	14,371	20,537
	4,041,604	2,433,798

綜合財務報表附註

9. 僱員福利費用(續)

(a) 五名最高薪酬人士

截至2019年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括1名董事(2018年：2名董事)，其薪酬反映於附註35所列示的分析中。應付餘下4名人士(2018年：3名人士)的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	10,160	6,700
退休金及其他社會保險成本	127	98
員工股份計劃—員工服務價值	5,214	5,559
	15,501	12,357

薪酬處於以下區間內：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
薪酬區間(港元)		
3,500,000–4,000,000	1	—
4,000,000–4,500,000	2	1
4,500,000–5,000,000	1	1
5,000,000–5,500,000	—	1
	4	3

10. 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	94,253	53,845
財務成本：		
租賃負債的利息開支	(2,353)	—
財務收入—淨額	91,900	53,845

11. 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)
	335,335	122,922
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
	22,386	12,255
	357,721	135,177

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，且毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就其中國大陸經營作出的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，以估計年內應課稅利潤適用的稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本集團的若干中國附屬公司位於西部城市或已被批准高新技術企業，該等公司於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。碧桂園生活服務集團股份有限公司自2017年至2019年獲評為「高新科技企業」且有權於2019年內享有15%的優惠企業所得稅率(2018年：15%)。本集團的若干中國附屬公司位於西部城市或已獲評為小型及微型企業，該等公司於若干年度內享有15%或10%的優惠所得稅稅率。

綜合財務報表附註

11. 所得稅費用(續)

(d) 中國預扣所得稅

根據適用的中國稅務法規，於中國成立的公司就2008年1月1日之後獲得的利潤向外國投資者分派的股息一般須繳納10%的預扣所得稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協定安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

(e) 本集團除所得稅前利潤的稅項不同於採用25%的適用企業所得稅稅率可能產生的理論金額。差額分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,076,112	1,069,387
加：於合營企業經營成果所佔份額	(6,844)	(6,211)
於聯營公司經營成果所佔份額	(984)	2,818
	2,068,284	1,065,994
按適用的企業所得稅稅率25% (2018年：25%) 計算的稅項	517,071	266,499
適用於本集團附屬公司的不同所得稅稅率的影響	(202,294)	(106,392)
不可扣稅的收入	(1,920)	(2,534)
不可扣稅的費用	7,182	4,804
未確認稅項虧損	1,534	4,516
稅率變動對遞延稅項的影響	—	950
已分派利潤的預扣所得稅	—	11,600
過往年度超額撥備	—	(58,309)
	321,573	121,134
日後將分派利潤的預扣所得稅	36,148	14,043
	357,721	135,177

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)	62.73	36.93

(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26。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)	2,709,129	2,526,870
每股攤薄盈利(人民幣分)	61.67	36.53

13. 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待行使的購股權。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。

綜合財務報表附註

14. 物業、廠房及設備

	機械 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	房屋 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日							
成本	34,411	61,717	46,136	15,205	—	—	157,469
累計折舊	(5,275)	(38,564)	(26,171)	(8,884)	—	—	(78,894)
賬面淨值	29,136	23,153	19,965	6,321	—	—	78,575
截至2018年12月31日							
止年度							
期初賬面淨值	29,136	23,153	19,965	6,321	—	—	78,575
收購附屬公司	797	1,821	2,642	1,058	—	—	6,318
其他添置	25,617	11,861	19,644	4,865	—	7,574	69,561
出售	(664)	(1,533)	(4,804)	(1,171)	—	—	(8,172)
折舊	(5,621)	(12,058)	(4,721)	(3,327)	—	(1,720)	(27,447)
期末賬面淨值	49,265	23,244	32,726	7,746	—	5,854	118,835
於2018年12月31日							
成本	59,801	66,305	60,345	19,310	—	7,574	213,335
累計折舊	(10,536)	(43,061)	(27,619)	(11,564)	—	(1,720)	(94,500)
賬面淨值	49,265	23,244	32,726	7,746	—	5,854	118,835
截至2019年12月31日							
止年度							
期初賬面淨值	49,265	23,244	32,726	7,746	—	5,854	118,835
收購附屬公司(附註32)	737	3,060	1,432	812	19,499	1,879	27,419
來自非控制性權益 的注資	57,497	103,132	20,024	—	2,029	—	182,682
其他添置	35,402	4,011	19,976	16,970	—	4,323	80,682
出售一間附屬公司	—	(411)	(123)	(43)	—	—	(577)
其他出售項目	(728)	(653)	(892)	(501)	—	—	(2,774)
折舊	(18,299)	(31,846)	(24,879)	(16,244)	(471)	(2,655)	(94,394)
期末賬面淨值	123,874	100,537	48,264	8,740	21,057	9,401	311,873
於2019年12月31日							
成本	151,415	169,404	96,205	34,609	21,528	13,145	486,306
累計折舊	(27,541)	(68,867)	(47,941)	(25,869)	(471)	(3,744)	(174,433)
賬面淨值	123,874	100,537	48,264	8,740	21,057	9,401	311,873

14. 物業、廠房及設備(續)

於2018年12月31日，計入「其他非流動資產」的租賃物業裝修結餘重新分類至「物業、廠房及設備」，與本年內披露一致。

折舊開支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	81,752	21,382
行政開支	12,642	6,065
	94,394	27,447

15 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

(a) 在綜合資產負債表中確認的金額

綜合資產負債表列示的下列金額與租賃有關：

使用權資產

	房屋 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	—	—	—	—
採納香港財務報告準則 第16號的影響(附註2.1.1(c))	7,322	183	—	7,505
於2019年1月1日	7,322	183	—	7,505
添置	17,319	267	345	17,931
收購附屬公司(附註32)	15,281	37	—	15,318
提前終止租賃合約	(1,818)	—	—	(1,818)
折舊	(9,762)	(296)	(88)	(10,146)
期末賬面淨值	28,342	191	257	28,790
於2019年12月31日				
成本	36,708	487	345	37,540
累計折舊	(8,366)	(296)	(88)	(8,750)
賬面淨值	28,342	191	257	28,790

綜合財務報表附註

15 租賃(續)

(a) 在綜合資產負債表中確認的金額(續)

租賃負債

	2019年12月31日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
租賃負債		
即期	11,005	1,885
非即期	19,418	5,620
	30,423	7,505

(b) 在綜合全面收益表中確認的金額

綜合全面收益表列示的下列金額與租賃相關：

	2019年12月31日 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	
房屋	9,762
運輸設備	296
機械	88
	10,146
利息開支(計入「財務成本」)	2,353
與短期租賃相關開支(計入「服務成本」及「行政開支」)	25,899
與未作為短期租賃列示的低價值資產租賃相關的費用(計入「行政開支」)	8,170

截至2019年12月31日止年度的租賃現金流出總額為人民幣45,204,000元。

(c) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃了若干建築、運輸設備及機械。租賃合同一般為固定1至6年，且不得展期。

租賃期限應在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不應包含出租人持有的租賃資產的擔保利息之外的任何契約、租賃資產不得用作借款擔保。

16. 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	6,863	11,425	2,570	20,858
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	21,142	159,803	505,362	686,307
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	21,142	159,803	505,362	686,307
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32)	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	44,952	341,566	1,217,335	1,603,853
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	44,952	341,566	1,217,335	1,603,853

綜合財務報表附註

16. 無形資產(續)

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
	44,389	5,499

(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32)。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%
物業管理合約預計使用年限	6年

(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。

16. 無形資產(續)

(ii) 去年業務合併所產生商譽之減值測試(續)

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。

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	3.0%–15.0%	2.5%–14.4%
預測期間之毛利率	15.0%–20.2%	15.0%–20.2%
預測期間之EBITDA利潤率	7.6%–14.4%	7.6%–14.0%
終端增長率	3.0%	2.1%–3.0%
除稅前貼現率	14.2%–24.5%	14.2%–25.3%

綜合財務報表附註

17. 附屬公司

以下為於2019年12月31日之主要附屬公司清單，該等主要附屬公司全部為有限公司：

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足 股本面值／ 實收資本	本集團 所持股權比例	非控制性 權益所持 普通股比例	主要業務
由本公司直接持有：					
於英屬處女群島註冊成立及 於中國大陸營運：					
集裕集團	2006年3月28日	200美元	100%	—	投資控股
繁森有限公司	2017年7月7日	0美元	100%	—	投資控股
Sino Estate Holdings Limited	2003年11月6日	780港元	100%	—	投資控股
本公司間接持有：					
於香港註冊成立及於香港營運：					
碧桂園物業香港控股有限公司	2018年2月5日	1港元	100%	—	投資控股
於中國大陸成立及營運：					
碧桂園生活服務集團 股份有限公司	2004年4月19日	人民幣360,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
碧桂園金陽物業服務有限公司	1998年12月15日	人民幣19,390,000元	51%	49%	物業管理及 相關服務
北京盛世物業服務有限公司	1999年4月24日	人民幣7,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
南昌市潔佳物業有限公司	1993年2月18日	人民幣10,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
上海睿靖實業有限公司	2018年1月15日	人民幣26,620,000元	100%	—	物業管理及 相關服務

17. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足 股本面值/ 實收資本	本集團 所持股權比例	非控制性 權益所持 普通股比例	主要業務
海南賽萊柏瑞物業服務有限公司	2012年4月12日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
廣東碧桂園惠民物業服務有限公司	2017年1月9日	人民幣5,100,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
新工(廈門)物業管理服務有限公司	2003年4月30日	人民幣9,132,300元	100%	—	物業管理及 相關服務
蘇州工業園區新工產業管理服務有限公司	2001年12月14日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
鳳凰匯資訊科技有限公司	2018年1月18日	人民幣30,580,000元	64%	36%	電子商務
廣東碧桂園元海物業服務有限公司	2004年1月18日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
上海聯源物業發展有限公司	1995年11月20日	人民幣10,000,000元	100%	—	房地產中介 服務
內蒙古仁和服務有限責任公司	1999年11月18日	人民幣14,008,340元	70%	30%	物業管理及 相關服務
蘇州物源物業管理有限公司	2007年3月22日	人民幣50,000,000元	70%	30%	物業管理及 相關服務
嘉凱城集團物業服務有限公司(「嘉凱城」)	2002年1月24日	人民幣50,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
上海明君物業管理有限公司	1996年5月31日	人民幣5,150,000元	100%	—	物業管理及 相關服務

綜合財務報表附註

17. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足 股本面值/ 實收資本	本集團 所持股權比例	非控制性 權益所持 普通股比例	主要業務
港聯不動產服務(中國)股份有限公司(「港聯」)	1999年8月5日	人民幣60,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
寶石花家園投資管理有限公司	2018年9月12日	人民幣400,000,000元	80%	20%	投資控股
寶石花物業管理有限公司	2018年10月26日	人民幣295,639,561元	51%	49%	物業管理及 相關服務
寶石花同方能源科技有限公司	2018年12月27日	人民幣92,500,000元	80%	20%	物業管理、 供熱及 相關服務
寶石花熱力有限公司	2019年1月7日	人民幣150,000,000元	65%	35%	供熱服務
大慶寶石花熱力有限公司	2019年1月18日	人民幣25,000,000元	100%	—	供熱服務

附屬公司之英文名稱乃由本集團管理層盡最大努力由中文翻譯而來，原因為其並無正式英文名稱。

本公司董事認為，各附屬公司擁有的非控制性權益對本集團而言並非屬重大，故並未披露該等附屬公司的單獨財務資料。

18. 於合營企業之投資

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	27,025	13,834
添置	39,929	6,000
收購附屬公司(附註32)	224	980
所佔業績份額	6,844	6,211
已收股息	(500)	—
於12月31日	73,522	27,025

18. 於合營企業之投資(續)

於2019年12月31日的合營企業詳情列示如下：

	註冊成立及 營業地點	主要業務	本集團所持 股權比例
華惠金服信息科技(北京)有限公司 (「華惠金服」)(i)	中國北京	社區金融服務	30%
湖北清能碧桂園物業服務有限公司	中國武漢	物業管理	50%
重慶融碧物業服務有限公司	中國重慶	物業管理	50%
江西盛裕物業管理有限公司 (「江西盛裕」)(i)	中國南昌	物業管理	49%

* 合營企業之英文名稱乃由本集團管理層盡最大努力由中文翻譯而來，原因為其並無正式英文名稱。

(i) 根據華惠金服及江西盛裕的章程，該實體所有重大及相關事項須獲全體股東一致同意，故華惠金服及江西盛裕入賬列為本集團之合營企業。

本公司董事認為，於2019年12月31日，合營企業對本集團而言並非屬重大，故並未披露合營企業的單獨財務資料。

於2019年12月31日，本集團於合營企業的權益並無任何重大或有負債及承擔。

個別非重大合營企業的財務資料概要總括如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
綜合財務報表賬面值	73,522	27,025
所佔業績份額	6,844	6,211
所佔綜合收益總額份額	6,844	6,211

綜合財務報表附註

19. 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產：		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回稅項)	1,941,178	750,005
現金及現金等價物	6,914,148	3,868,921
受限制銀行存款	11,861	5,366
	8,867,187	4,624,292
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產		
理財產品	1,000,052	—
投資於封閉式基金	280,630	—
	1,280,682	—
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
	10,157,819	4,639,850
按攤銷成本列賬的金融負債：		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	3,493,045	1,422,680
租賃負債	30,423	—
	3,523,468	1,422,680

20. 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(附註33)	115,237	66,844
— 第三方	1,516,618	533,806
	1,631,855	600,650
減：貿易應收款項減值撥備	(57,868)	(33,166)
	1,573,987	567,484
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
	377,263	195,485
減：其他應收款項減值撥備	(10,072)	(4,976)
	367,191	190,509
供應商預付款項	56,670	25,164
預付稅款	5,922	4,902
	2,003,770	788,059

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。

20. 貿易及其他應收款項(續)

- (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
	1,631,855	600,650

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)(附註3.1)。

21. 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	—
	1,280,682	—

- (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。預期收益率是公允價值計量的重要非可觀察輸入值，預期收益率越高公允價值越高。
- (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。

綜合財務報表附註

22. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行現金	6,926,009	3,874,287
減：受限制銀行存款(b)	(11,861)	(5,366)
現金及現金等價物	6,914,148	3,868,921

於2019年12月31日，現金及現金等價物不包括業主所擁有存入以本集團名義開設的銀行賬戶的房屋維修基金人民幣2,643,000元(2018年：人民幣4,476,000元)。待有關政府部門批准後，本集團可將該等存款用於公共維護開支。

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	5,822,749	3,867,602
港幣	1,082,229	833
其他貨幣	21,031	5,852
	6,926,009	3,874,287

(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。

23. 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			
於2018年及2019年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
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2018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
於2018年12月31日	2,500,000,000	250,000	1,584	—	1,584
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 行使購股權 (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
於2019年12月31日	2,710,893,800	271,089	1,728	1,755,190	1,756,918

- (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。

綜合財務報表附註

24. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元 ^(a)	外幣換算 儲備金 人民幣千元	股份基礎付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	106,685	—	—	393,457	500,142
重組的影響	—	—	—	(2)	(2)
收購非控制性權益	—	—	—	(11,759)	(11,759)
員工股份計劃—員工 服務價值	—	—	47,918	(27,381)	20,537
轉入法定儲備金	92,085	—	—	—	92,085
於2018年12月31日	198,770	—	47,918	354,315	601,003
於2019年1月1日	198,770	—	47,918	354,315	601,003
其他綜合收益	—	327	—	—	327
非控制性權益交易 (附註31)	—	—	—	(61,568)	(61,568)
員工股份計劃 —員工服務價值(附註26)	—	—	29,351	(14,980)	14,371
—行使購股權(附註23)	—	—	(40,450)	—	(40,450)
轉入法定儲備金	17,898	—	—	—	17,898
於2019年12月31日	216,668	327	36,819	277,767	531,581

- (a) 根據監管於中國成立的外商投資企業的相關規定及條例以及本集團若干中國附屬公司的組織章程的條文，附屬公司須將稅後利潤按百分比撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本的50%。

25. 留存收益

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	1,658,200	921,031
年內利潤	1,670,664	923,154
轉入法定儲備金(附註24(a))	(17,898)	(92,085)
股息(附註13)	(226,309)	(93,900)
於12月31日	3,084,657	1,658,200

26. 股份基礎付款

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：

	2019年		2018年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	0.94	132,948,000	—	—
已授出	—	—	0.94	132,948,000
已行使	0.94	(42,132,800)	—	—
於12月31日	0.94	90,815,200	0.94	132,948,000
於12月31日可行權的股數	0.94	7,778,400	—	—

授出日期	到期日	行使價	尚未行使購股權 2019年12月31日
2018年5月21日	2023年5月20日	0.94港元	90,815,200

於年末尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為約3.4年。

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份支付薪酬的費用金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的購股權計劃承授人的百分比(「預期留任率」)。於2019年12月31日，預期留任率被評估為100%(2018年：100%)。

綜合財務報表附註

27. 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(附註33)	14,240	8,782
— 第三方	1,465,991	341,893
	1,480,231	350,675
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
	2,012,814	1,072,005
應付薪酬	1,038,683	553,354
其他應付稅項	158,305	84,142
	4,690,033	2,060,176

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
	1,480,231	350,675

28. 遞延所得稅

綜合資產負債表內遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於12個月內收回	11,211	864
— 超過12個月收回	6,341	6,010
遞延所得稅資產總額	17,552	6,874
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(6,614)	(3,511)
遞延所得稅資產淨額	10,938	3,363
遞延所得稅負債：		
— 於12個月內收回	78,510	26,790
— 超過12個月收回	71,183	41,765
遞延所得稅負債總額	149,693	68,555
根據抵銷規定抵銷遞延稅項資產	(6,614)	(3,511)
遞延稅項負債淨額	143,079	65,044

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，有關年內遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	應收款項 減值撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	6,544	1,224	—	7,768
計入／(扣除)損益	330	(1,224)	—	(894)
於2018年12月31日	6,874	—	—	6,874
於2019年1月1日	6,874	—	—	6,874
收購附屬公司(附註32)	—	3,302	72	3,374
出售一間附屬公司	(16)	—	—	(16)
計入／(扣除)損益	8,948	(1,929)	301	7,320
於2019年12月31日	15,806	1,373	373	17,552

綜合財務報表附註

28. 遞延所得稅(續)

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則會為轉入的稅項虧損確認遞延稅項資產。截至2019年12月31日止年度，本集團並未就虧損金額人民幣37,928,000元(2018年：人民幣21,908,000元)確認可於未來應課稅收益列賬的任何遞延所得稅資產。於中國營運的集團間公司稅項虧損可按不超過五年期列賬。相關稅項虧損將分別於2024年(2018年：2023年)到期。

遞延所得稅負債：

	折舊確認差額 人民幣千元	業務合併 公允價值收益 人民幣千元	未來分派利潤 預扣所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	(4,066)	(2,856)	(11,600)	(18,522)
收購附屬公司	—	(38,672)	—	(38,672)
計入／(扣除)損益	463	2,219	(14,043)	(11,361)
於2018年12月31日	(3,603)	(39,309)	(25,643)	(68,555)
於2019年1月1日	(3,603)	(39,309)	(25,643)	(68,555)
收購附屬公司(附註32)	—	(51,432)	—	(51,432)
(扣除)／計入損益	(3,103)	9,545	(36,148)	(29,706)
於2019年12月31日	(6,706)	(81,196)	(61,791)	(149,693)

於2019年12月31日，尚未匯至於中國境外註冊成立控股公司的本集團中國附屬公司的保留盈餘約為人民幣2,648,068,000元(2018年：人民幣1,165,454,000元)，該等保留盈餘並未作出遞延所得稅負債撥備。該等盈餘預期將由中國附屬公司保留用於重新投資且根據管理層對境外基金要求的預測將不會於可預見未來匯至彼等的境外控股公司。

29. 現金流量資料

(a) 經營活動所產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,076,112	1,069,387
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註14)	94,394	27,447
— 使用權資產折舊(附註15)	10,146	—
— 無形資產攤銷(附註16)	44,389	5,499
— 提前終止租賃合約收益(附註7)	(19)	—
— 無形資產減值	—	5,431
— 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(附註7)	(30)	(121)
— 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之兌現及未兌現收益(附註7)	(115,127)	(9,368)
— 員工股份計劃—員工服務價值(附註9)	14,371	20,537
— 於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	(7,828)	(3,393)
— 出售一間附屬公司的虧損	122	—
— 出售於聯營公司之投資所得收益	—	(12,579)
— 財務收入—淨額(附註10)	(91,900)	(53,845)
營運資金變動(不包括收購以及出售附屬公司的影響)：		
— 受限制銀行存款	(1,700)	(2,569)
— 存貨	(5,012)	(881)
— 貿易及其他應收款項	(938,271)	(59,726)
— 合同負債	579,451	344,392
— 貿易及其他應付款項	1,893,472	335,649
經營活動所產生的現金	3,552,570	1,661,547

(b) 非現金投資及融資活動

截至2019年12月31日止年度的重大非現金投資及融資活動乃指以非控制性權益(附註14)所產生的物業、廠房及設備形式注資人民幣182,682,000元以及添置人民幣17,931,000元使用權資產(附註15)。

(c) 綜合現金流量表中的出售物業、廠房及設備所得款項為：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
賬面淨值(附註14)	2,774	8,172
出售收益(附註7)	30	121
出售所得款項	2,804	8,293

綜合財務報表附註

29. 現金流量資料(續)

(d) 現金對賬淨額

本節載列所呈列年度的現金淨額及現金淨額變動分析。

	其他資產 現金 人民幣千元	融資活動所得負債 租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的現金淨額	3,868,921	(7,505)	3,861,416
現金流量	3,028,060	11,135	3,039,195
收購附屬公司(附註32)	—	(15,606)	(15,606)
收購新租賃合約	—	(17,931)	(17,931)
利息開支	—	(2,353)	(2,353)
提前終止租賃合約	—	1,837	1,837
匯兌調整	17,167	—	17,167
於2019年12月31日的現金淨額	6,914,148	(30,423)	6,883,725

30. 承諾

(a) 經營租賃承諾

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎1至6年。自2019年1月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產，短期及低價值租賃除外，進一步資料請參閱附註2.1.1及附註15。

31. 非控制性權益交易

收購附屬公司之額外權益

於2019年3月31日，本集團以代價人民幣90,000,000元收購盛世額外30%股權。於2019年12月17日，本集團以代價人民幣1,275,000元向非控制性權益收購惠民額外25%股權。該等代價於2019年全部付清。收購影響概述如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
向非控制性權益支付的對價	91,275
所收購非控制性權益之賬面值	(29,707)
差額記錄於權益	61,568

32. 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。

32. 業務合併(續)

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
	367,565	173,000	447,169	987,734
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(附註14)	21,599	640	5,180	27,419
— 使用權資產(附註15)	14,738	—	580	15,318
— 物業管理合同及客戶關係 (附註16)	71,087	23,184	128,478	222,749
— 其他無形資產(附註16)	—	140	1,013	1,153
— 於合營企業之投資(附註18)	224	—	—	224
— 於聯營公司之投資	490	—	—	490
— 遞延所得稅資產(附註28)	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(附註28)	(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	48,049	81,637	180,352	310,038
非控制性權益	—	(8,914)	(25,363)	(34,277)
商譽	319,516	100,277	292,180	711,973
	367,565	173,000	447,169	987,734
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	70,154	59,817	161,359	291,330

綜合財務報表附註

32. 業務合併(續)

- (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16)。
- (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。

33. 關聯方交易

(a) 最終控股股東

本公司最終由楊惠妍女士(「最終控股股東」)控制。

(b) 與關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	1,275,008	785,327
— 由最終控股股東共同控制的實體	167,456	108,300
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	78,552	53,419
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,923	832
— 主要管理人員及彼等近親	1,734	1,333
	1,525,673	949,211
購買貨物及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	38,476	53,501
— 由最終控股股東的近親控制的實體	8,521	4,291
	46,997	57,792
租金開支		
— 由最終控股股東控制的實體	1,335	1,268
購買按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產		
— 由最終控股股東控制的實體	—	5,000
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合約雙方相互協定的條款釐定。

33. 關聯方交易 (續)

(c) 免費商標許可協議

本公司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公司與碧桂園訂立商標許可契據(「商標許可安排」)。根據商標許可安排，佛山順德同意及碧桂園將促成佛山順德不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	25,160	22,800
股份基礎付款	11,816	15,864
袍金	600	520
退休福利供款及其他社會保障成本	309	332
	37,885	39,516

綜合財務報表附註

33. 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 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	98,038	63,754
— 由最終控股股東共同控制的實體	12,120	1,777
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	5,079	1,313
	115,237	66,844

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 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	11,216	6,136
— 由最終控股股東的近親控制的實體	3,024	2,646
	14,240	8,782

34. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		940	940
物業、廠房及設備		51	—
其他應收款項		537,555	—
		538,546	940
流動資產			
現金及現金等價物		1,078,207	434
應收股息		542,690	233,790
其他應收款項		16,475	13
		1,637,372	234,237
總資產		2,175,918	235,177
權益			
股本及股份溢價		1,756,918	1,584
留存收益	(a)	418,629	231,574
總權益		2,175,547	233,158
負債			
流動負債			
其他應付款項		371	2,019
負債總額		371	2,019
權益及負債總額		2,175,918	235,177

本公司之資產負債表已於2020年3月18日獲董事會批准並由以下董事代為簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

綜合財務報表附註

34. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司之留存收益變動表

	留存收益 人民幣千元
於2018年1月1日	—
年內利潤	325,474
已付股息	(93,900)
於2018年12月31日	231,574

	留存收益 人民幣千元
於2019年1月1日	231,574
年內利潤	413,364
已付股息	(226,309)
於2019年12月31日	418,629

35. 董事的利益及權益

主席及非執行董事

楊惠妍女士(附註(a)(i))

執行董事

李長江先生，總裁
肖華先生
郭戰軍先生

非執行董事

楊志成先生(附註(a)(i))
伍碧君女士(附註(a)(i))

獨立非執行董事

梅文珏先生
芮萌先生
陳威如先生

35. 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2019年12月31日止年度，董事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利供款 及其他社會 保障成本 人民幣千元	員工股份 計劃－員工 服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
李長江先生	—	6,510	36	2,724	9,270
肖華先生	—	2,380	27	1,000	3,407
郭戰軍先生	—	1,750	27	987	2,764
獨立非執行董事					
陳威如先生	200	—	—	—	200
梅文珏先生	200	—	—	—	200
芮萌先生	200	—	—	—	200
	600	10,640	90	4,711	16,041

截至2018年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前以高級管理層及僱員身份)自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利供款 及其他社會 保障成本 人民幣千元	員工股份 計劃－員工 服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
李長江先生	—	6,030	36	4,978	11,044
肖華先生	—	2,200	27	1,829	4,056
郭戰軍先生	—	1,620	27	1,804	3,451
獨立非執行董事					
陳威如先生	187	—	—	—	187
梅文珏先生	167	—	—	—	167
芮萌先生	167	—	—	—	167
	521	9,850	90	8,611	19,072

35. 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 截至2019及2018年12月31日止年度，非執行董事楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士並未自本集團領取任何酬金。楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士已分別與本公司訂立安排，據此彼等已放棄或同意放棄彼等的酬金。

(b) 董事退休福利

於年內，本集團設立的既定福利退休金計劃並未向董事支付或收取任何退休福利(2018年：零)。

(c) 董事終止福利

於年內，概無任何董事終止福利(2018年：零)。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的對價

於年內，概未就獲得董事服務向第三方提供的對價作出撥備(2018年：零)。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的相關資料

於年內，概無以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(2018年：零)。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

我們的主席兼非執行董事楊惠妍女士為碧桂園的執行董事。有關本集團與碧桂園及關聯實體的交易載於附註33。

除上文所述交易外，於年內年尾或任何時候，本公司概無訂立其他與本集團業務有關，且本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益的任何重大存續交易、安排及合約(2018年：零)。

36. 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。本集團將密切關注新型冠狀病毒疫情發展，並評估其對本集團財務狀況及經營成果的影響。於批准發佈此財務報表之日，本集團尚未意識到因新型冠狀病毒爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

「董事會」	本公司董事會
「博實樂」	博實樂教育控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份以美國預託股份（指A類普通股）形式於紐約證券交易所上市（紐交所股份代號：BEDU）
「博實樂集團」	博實樂、其附屬公司及其可變利益實體
「碧桂園控股」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「碧桂園生活服務」	碧桂園生活服務集團股份有限公司（前稱廣東碧桂園物業服務股份有限公司，其後更名為碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司），一間於中國註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「碧桂園集團」	碧桂園控股及其附屬公司
「主席」	董事會主席
「中國指數研究院」	中國指數研究院，獨立全球市場研究及諮詢公司，於1994年成立，位於中國
「本公司」或「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6098）
「必勝」	必勝有限公司，一家於2006年4月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「不競爭契據」	楊惠妍女士以本公司為受益人而訂立的日期為2018年5月29日的不競爭契據
「董事」	本公司董事
「Fortune Warrior」	Fortune Warrior Global Limited，一家於2019年4月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「港元」	港元，香港法定貨幣

詞彙

「香港」	中國香港特別行政區
「上市日」	公司的股份首次上市及首次於聯交所主板開始買賣的日期，日期為2018年6月19日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	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
「中國」	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「上市前購股權計劃」	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，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
「合資格股東」	2020年6月24(星期三)名列本公司股東名冊之股東
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「順碧物業」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，一家於1997年4月2日在中國成立的有限公司，並為碧桂園的間接全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「年內」	截至2019年12月31日止年度
「三供一業」	供水、供電、供熱和物業管理
「集裕」	集裕集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「億翰智庫」	億翰智庫，一間專注於中國房地產行業的諮詢公司，並於全國中小企業股份轉讓系統上市掛牌(股份代號：837350)
「2020股東周年大會」	本公司將於2020年6月16日(星期二)舉行的股東周年大會
「%」	百分比

* 僅供識別



