

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



COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2020年12月31日止年度全年業績

財務摘要

- 本集團年內收入由2019年同期約人民幣9,644.9百萬元增至約人民幣15,600.4百萬元，增幅約61.7%。
- 本集團年內毛利由2019年同期約人民幣3,052.2百萬元增至約人民幣5,299.8百萬元，增幅約73.6%。毛利率則由2019年同期約31.6%上升2.4個百分點至約34.0%。
- 本集團年內行政開支率約12.5%，與2019年同期保持一致。剔除購股權開支後，行政開支率則由2019年同期約12.4%下降1.4個百分點至約11.0%。
- 本集團年內稅前利潤由2019年同期約人民幣2,076.1百萬元增至約人民幣3,714.7百萬元，增幅約78.9%。年內，本公司的主要附屬公司碧桂園生活服務集團股份有限公司所得稅率由上年同期的優惠稅率15%變更為25%。本集團年內淨利潤由2019年同期約人民幣1,718.4百萬元增至約人民幣2,781.7百萬元，增幅約61.9%。剔除上述所得稅率變動及因年內發行可換股債券計提的利息支出、購股權開支及公允價值變動損益因素後，本集團年內淨利潤由2019年同期約人民幣1,732.8百萬元增至約人民幣3,204.8百萬元，增幅約85.0%。

- 年內，本公司股東應佔利潤由2019年同期約人民幣1,670.7百萬元增至約人民幣2,686.1百萬元，增幅約60.8%。
- 年內，每股基本盈利由2019年同期約人民幣62.73分增至約人民幣97.62分，增幅約55.6%。
- 年內，每股攤薄盈利由2019年同期約人民幣61.67分增至約人民幣96.32分，增幅約56.2%。
- 截至2020年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額約人民幣15,341.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣6,926.0百萬元)。
- 截至2020年12月31日，本集團除「三供一業」業務外的物業服務收費管理面積由2019年12月31日約276.1百萬平方米增加約101.2百萬平方米至約377.3百萬平方米，除「三供一業」業務外的物業服務合同管理面積由2019年12月31日約684.7百萬平方米增加約135.8百萬平方米至約820.5百萬平方米。另外，截至2020年12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約85.2百萬平方米。
- 董事會建議派發2020年末期股息為每股人民幣21.87分(股東可選擇以現金及／或股份收取股息)(2019年：每股人民幣15.14分)，同比增長約44.5%。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「年內」或「本年度」)之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	15,600,421	9,644,947
服務成本	5, 7	(10,194,566)	(6,592,706)
商品銷售成本	5, 7	(106,087)	—
毛利		5,299,768	3,052,241
銷售及營銷開支	7	(135,755)	(66,773)
行政開支	7	(1,950,478)	(1,207,591)
金融資產減值損失淨額	7	(98,131)	(30,741)
其他收入		121,053	51,144
其他收益 — 淨額	6	394,025	178,104
經營利潤		3,630,482	1,976,384
財務收入	8	158,446	94,253
財務成本	8	(114,757)	(2,353)
財務收入 — 淨額	8	43,689	91,900
採用權益法入賬的應佔投資業績		40,556	7,828
稅前利潤		3,714,727	2,076,112
所得稅費用	9	(933,070)	(357,721)
年內利潤		2,781,657	1,718,391
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		2,686,128	1,670,664
— 非控制性權益		95,529	47,727
		2,781,657	1,718,391

		截至12月31日止年度	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他綜合收益，稅後淨額			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣報表折算差異		<u>(13,070)</u>	<u>327</u>
年內綜合收益總額		<u><u>2,768,587</u></u>	<u><u>1,718,718</u></u>
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司股東		<u>2,673,058</u>	<u>1,670,991</u>
— 非控制性權益		<u>95,529</u>	<u>47,727</u>
		<u><u>2,768,587</u></u>	<u><u>1,718,718</u></u>
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以人民幣分／股表示)			
— 基本	10	<u>97.62</u>	<u>62.73</u>
— 攤薄	10	<u>96.32</u>	<u>61.67</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,249,074	311,873
使用權資產		130,360	28,790
無形資產	12	6,176,273	1,603,853
採用權益法入賬的投資		312,220	79,514
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
遞延所得稅資產		37,957	10,938
		<u>7,915,834</u>	<u>2,044,918</u>
流動資產			
存貨		136,911	13,943
貿易及其他應收款項	13	5,243,515	2,003,770
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	14	2,566,122	1,280,682
受限制銀行存款		126,271	11,861
現金及現金等價物		15,215,224	6,914,148
		<u>23,288,043</u>	<u>10,224,404</u>
總資產		<u><u>31,203,877</u></u>	<u><u>12,269,322</u></u>
權益			
本公司股東應佔總權益			
股本及股份溢價	15	8,361,602	1,756,918
其他儲備		917,351	531,581
留存收益		5,286,787	3,084,657
		<u>14,565,740</u>	<u>5,373,156</u>
非控制性權益		<u>1,593,298</u>	<u>306,370</u>
總權益		<u><u>16,159,038</u></u>	<u><u>5,679,526</u></u>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		247,584	—
租賃負債		54,582	19,418
遞延所得稅負債		509,876	143,079
		<u>812,042</u>	<u>162,497</u>
流動負債			
合同負債	5	2,581,933	1,618,059
貿易及其他應付款項	16	7,475,622	4,690,033
即期所得稅負債		553,601	108,202
可換股債券	17	3,202,538	—
銀行及其他借款		361,815	—
租賃負債		57,288	11,005
		<u>14,232,797</u>	<u>6,427,299</u>
總負債		<u>15,044,839</u>	<u>6,589,796</u>
權益及負債總額		<u>31,203,877</u>	<u>12,269,322</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務及城市服務。

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2020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，並由董事會於2021年3月22日批准刊發。

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《公司條例》的披露規定編製。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按公允價值計量除外。

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出重大假設和估計的範疇乃於附註4中披露。

3. 會計政策變更

(a) 採納自2020年1月1日開始的報告期間首次生效的香港財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。

(b) 以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團亦未提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	租賃 — COVID-19相關的租金寬免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途 前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁冗合同 — 履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或注資	待定

基於管理層的初步評估，預期該等準則及修訂本不會於本報告期間或未來報告期間對本集團造成重大影響，亦不會對可見將來的交易造成重大影響。

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虧損

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值時會運用判斷。

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

(b) 即期稅項及遞延稅項

本集團須在中國繳納所得稅。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很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) 評估已識別無形資產的公允價值和確認業務合併所產生的商譽

評估已識別無形資產的公允價值和確認業務合併所產生的商譽涉及重大判斷及估計。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重要假設(主要為毛利率、息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA利潤率」)、貼現率和無形資產的預計可使用年期)。詳情請參閱附註12及18。

(d) 商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購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。有關重大判斷及估計包括採納適當的估值方法，以及在估值中採用重要假設，而有關假設主要包括年收入增長率、毛利率、EBITDA利潤率、終端增長率及除稅前貼現率。詳情請參閱附註12。

5. 收入和分部資料

管理層根據由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

於過往年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及水電暖供應以及根據國有企業分拆改制方案提供物業管理服務(下文稱為「三供一業」)。本公司的主要經營決策者認為有兩個用於作出戰略性決策的分部。於本年度內，由於收購城市服務業務(附註18)，城市服務業務的經營業績列入主要經營決策者為評估表現及資源分配而審閱的報告。

主要經營決策者從產品的角度來考慮業務，並識別出以下三個分部：

- 「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
- 城市服務業務，包括環衛及清潔業務

主要經營決策者按經營利潤的計量評估經營分部的表現，當中撇除按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的已變現及未變現收益，而計入採用權益法入賬的應佔投資業績。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產、採用權益法入賬的投資、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，不包括即期及遞延所得稅負債、可換股債券、銀行及其他借款以及應付股息。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的增加，但不包括由業務合併導致的增加。

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務及城市服務的所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務業務之收入				
— 在一段時間內確認的物業管理服務	8,606,702	5,627,636	5,748,556	4,019,254
— 在一段時間內確認的非業主增值服務	1,369,701	746,007	1,422,058	839,088
— 社區增值服務	1,731,271	603,491	865,187	292,260
在一段時間內確認	1,583,856	497,404	865,187	292,260
在某一時間點確認	147,415	106,087	—	—
— 在一段時間內確認的其他服務	309,291	234,977	25,368	14,653
	12,016,965	7,212,111	8,061,169	5,165,255
來自「三供一業」業務之收入				
在一段時間內確認				
— 物業管理服務	1,540,212	1,432,257	525,158	454,713
— 供熱服務	1,159,119	1,059,879	990,215	930,792
	2,699,331	2,492,136	1,515,373	1,385,505
來自城市服務業務之收入				
在一段時間內確認	884,125	596,406	68,405	41,946
	15,600,421	10,300,653	9,644,947	6,592,706

截至2020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約7.5%（2019年：約13.2%）。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，於截至2020年12月31日及2019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。

分部間銷售按各分部管理層協定的條款進行。

本集團超過98%的收入來自中國大陸市場，近100%的非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債	<u>2,581,933</u>	<u>1,618,059</u>

(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結轉的合同負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
— 物業管理服務	1,186,655	721,874
— 社區增值服務	105,766	70,091
— 非業主增值服務	1,732	3,857
— 供熱服務	162,231	—
	<u>1,456,384</u>	<u>795,822</u>

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、非業主增值服務、供熱服務及城市服務而言，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、供熱服務及城市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。

(iv) 就取得合同的增量成本確認的資產

於截至2020年12月31日止年度內，並無取得合同的增量成本(2019年：無)。

(b) 分部資料

截至2020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2020年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	「三供一業」以外 的物業管理及 相關服務業務 人民幣千元	「三供一業」業務 人民幣千元	城市服務業務 人民幣千元	
來自客戶合同的收入				
分部收入總額	12,016,965	2,699,331	884,125	15,600,421
減：分部間收入	—	—	—	—
來自外部客戶的收入	12,016,965	2,699,331	884,125	15,600,421
收入確認時間：				
在一段時間內確認	11,869,550	2,699,331	884,125	15,453,006
在某一時點確認	147,415	—	—	147,415
分部業績	3,095,589	15,053	217,760	3,328,402
採用權益法入賬的應佔投資業績	14,655	26,933	(1,032)	40,556
折舊及攤銷費用	247,652	42,127	46,308	336,087
金融資產減值損失淨額	89,023	169	8,939	98,131
資本開支	334,888	30,294	59,357	424,539
	於2020年12月31日			
分部資產	22,633,310	2,756,454	3,200,084	28,589,848
採用權益法入賬的投資	198,728	103,651	9,841	312,220
分部負債	6,567,868	2,047,240	1,494,697	10,109,805

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部業績	3,328,402	1,869,085
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	342,636	115,127
財務收入 — 淨額	43,689	91,900
所得稅前利潤	<u>3,714,727</u>	<u>2,076,112</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	28,589,848	10,967,752
遞延所得稅資產	37,957	10,938
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
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	2,566,122	1,280,682
總資產	<u>31,203,877</u>	<u>12,269,322</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	10,169,425	6,338,515
遞延所得稅負債	509,876	143,079
即期所得稅負債	553,601	108,202
銀行及其他借款	609,399	—
可換股債券	3,202,538	—
總負債	<u>15,044,839</u>	<u>6,589,796</u>

6. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產的已變現及未變現收益(附註)	342,636	115,127
匯兌收益淨額	42,451	56,315
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(604)	30
提前終止租賃合同之(虧損)/收益	(198)	19
出售一家附屬公司之虧損	—	(122)
其他	9,740	6,735
	<u>394,025</u>	<u>178,104</u>

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

7. 按性質劃分的費用

計入服務成本、商品銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產減值損失淨額的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利費用	5,131,639	4,041,604
開荒清潔費用	2,737,127	1,356,233
供熱成本	935,897	845,500
保養費用	747,966	380,443
水電暖	533,298	309,578
安保成本	357,793	148,505
綠化及園藝費用	313,819	153,595
折舊及攤銷費用	336,087	148,929
信息技術硬件成本	202,080	543
租金開支	157,391	37,067
辦公及通信費用	155,780	90,806
專業服務費	128,945	34,497
商品銷售成本	106,087	—
交通費用	108,171	84,572
差旅及招待費用	101,087	80,187
金融資產減值損失淨額	98,131	30,741
稅項及附加費	66,497	46,517
社區活動費	42,462	24,803
銀行手續費	40,847	11,737
廣告費用	37,223	4,863
僱員制服費用	26,610	12,529
核數師薪酬		
— 年度審計及中期審閱服務	8,450	4,800
— 非審計服務	1,795	1,650
其他費用	109,835	48,112
總計	<u>12,485,017</u>	<u>7,897,811</u>

8. 財務收入 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	<u>158,446</u>	<u>94,253</u>
財務成本：		
可換股債券的利息開支	(101,069)	—
租賃負債的利息開支	(8,281)	(2,353)
銀行及其他借款的利息開支	<u>(5,407)</u>	<u>—</u>
	<u>(114,757)</u>	<u>(2,353)</u>
財務收入 — 淨額	<u>43,689</u>	<u>91,900</u>

9. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國		
— 即期所得稅撥備	<u>946,122</u>	<u>335,335</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(8,252)	(13,762)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	<u>(4,800)</u>	<u>36,148</u>
	<u>(13,052)</u>	<u>22,386</u>
	<u>933,070</u>	<u>357,721</u>

10. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,686,128	1,670,664
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,751,478</u>	<u>2,663,090</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>97.62</u>	<u>62.73</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，調整發行在外之普通股加權平均數計算。本集團有因購股權計劃及可換股債券而產生的攤薄潛在普通股。就購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公允價值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因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。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券節省的利息以計入本公司股東應佔利潤的金額進行調整(如適用)。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使及可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2020年12月31日止年度，可換股債券具有反攤薄作用，因此未列入每股攤薄盈利計算。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,686,128	1,670,664
已發行普通股加權平均數(千股)	2,751,478	2,663,090
調整 — 購股權計劃(千股)	37,287	46,039
	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,788,765	2,709,129
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄盈利(人民幣分)	96.32	61.67
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 股息

2019年末期股息每股人民幣15.14分(相當於16.58港仙)，合共人民幣416,944,000元，已於2020年6月16日於股東週年大會獲批准並於2020年8月以現金派付。

董事會建議派付2020年末期股息每股人民幣21.87分，合計人民幣671,540,000元，當中已計及截至記錄日期的合資格股東預期行使的購股權及轉換可換股債券。合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息。該股息須待股東於下一屆股東週年大會上批准。該等財務報表並未反映此應付股息。

12. 無形資產

	軟件 人民幣千元	物業管理 合同及客戶 關係 人民幣千元 (a)	保險經紀 牌照 人民幣千元 (b)	品牌 人民幣千元 (c)	特許經營權 無形資產 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (d)及(e)	總計 人民幣千元
於2019年1月1日							
成本	25,531	166,669	—	—	—	507,932	700,132
累計攤銷	(4,389)	(4,005)	—	—	—	—	(8,394)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>21,142</u>	<u>159,803</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>505,362</u>	<u>686,307</u>
截至2019年12月31日止年度							
期初賬面淨值	21,142	159,803	—	—	—	505,362	686,307
收購附屬公司	1,153	222,749	—	—	—	711,973	935,875
其他添置	26,060	—	—	—	—	—	26,060
攤銷	(3,403)	(40,986)	—	—	—	—	(44,389)
期末賬面淨值	<u>44,952</u>	<u>341,566</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,217,335</u>	<u>1,603,853</u>
於2019年12月31日							
成本	52,744	389,418	—	—	—	1,219,905	1,662,067
累計攤銷	(7,792)	(44,991)	—	—	—	—	(52,783)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>44,952</u>	<u>341,566</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,217,335</u>	<u>1,603,853</u>
截至2020年12月31日止年度							
期初賬面淨值	44,952	341,566	—	—	—	1,217,335	1,603,853
收購附屬公司(附註18)	1,444	1,191,910	28,663	193,400	93,740	3,144,578	4,653,735
其他添置	34,774	—	—	—	844	—	35,618
攤銷	(10,065)	(97,220)	(1,443)	(7,736)	(469)	—	(116,933)
期末賬面淨值	<u>71,105</u>	<u>1,436,256</u>	<u>27,220</u>	<u>185,664</u>	<u>94,115</u>	<u>4,361,913</u>	<u>6,176,273</u>
於2020年12月31日							
成本	88,842	1,581,329	28,663	193,400	94,584	4,364,483	6,351,301
累計攤銷	(17,737)	(142,212)	(1,443)	(7,736)	(469)	—	(169,597)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>71,105</u>	<u>1,436,256</u>	<u>27,220</u>	<u>185,664</u>	<u>94,115</u>	<u>4,361,913</u>	<u>6,176,273</u>

(a) 合同及客戶關係

於截至2020年12月31日止年度內，本集團收購若干物業管理及環衛公司(附註18)。截至各收購日期該等公司的可識別淨資產總額約人民幣2,154,605,000元，包括本集團確認的已識別合同及客戶關係人民幣1,191,910,000元。轉讓代價及被收購公司非控制性權益的金額超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定已識別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。釐定合同及客戶關係的公允價值的重要假設披露如下：

毛利率	10.8%–73.4%
息稅折舊推銷前利潤	3.5%–11.7%
除稅後貼現率	11.5%–16.6%
預計使用年期	6年

(b) 保險經紀牌照

於截至2020年12月31日止年度內，本集團收購一家保險經紀公司(附註18)。於收購日期的該公司可識別淨資產總額約人民幣66,448,000元，包括本集團確認的已識別保險經紀牌照約人民幣28,663,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定已識別保險經紀牌照的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定保險經紀牌照的公允價值的重要假設披露如下：

毛利率	45.6%
息稅折舊推銷前利潤	21.6%
除稅後貼現率	11.5%
預計使用年期	12年

(c) 品牌

於截至2020年12月31日止年度內，本集團收購一家媒體公司(附註18)。被收購公司於收購日期的可識別淨資產總額約人民幣286,940,000元，包括本集團確認的已識別品牌約人民幣1,934,000,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定已識別品牌的公允價值。所用估值方法為許可費用節約法。釐定品牌的公允價值的重要假設披露如下：

毛利率	56.6%
息稅折舊推銷前利潤	26.8%
除稅後貼現率	17.2%
預計可使用年期	10年

(d) 去年業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣1,217,335,000元之商譽已分配至過往年度收購之附屬公司現金產生單位，以進行減值測試。於2020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	16.2%–47.8%
預測期間之EBITDA利潤率	9.9%–32.4%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	17.4–25.4%

根據管理層對去年所收購附屬公司可收回金額之評估，於2020年12月31日毋須計提減值撥備。

(e) 本年度業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣3,144,578,000元之商譽已分配至年內收購之附屬公司現金產生單位，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%–18.0%
預測期間之毛利率	11.8%–74.0%
預測期間之EBITDA利潤率	4.0%–26.8%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	14.6%–38.2%

根據管理層對年內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2020年12月31日毋須計提減值撥備。

13. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	179,157	115,237
— 第三方	4,204,856	1,516,618
	<u>4,384,013</u>	<u>1,631,855</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(147,600)	(57,868)
	<u>4,236,413</u>	<u>1,573,987</u>
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	184,216	153,197
— 按金	208,380	65,647
— 其他	235,652	158,419
	<u>628,248</u>	<u>377,263</u>
減：其他應收款項減值撥備	(13,969)	(10,072)
	<u>614,279</u>	<u>367,191</u>
供應商預付款項	308,913	56,670
預付稅項	83,910	5,922
	<u>392,823</u>	<u>62,592</u>
	<u><u>5,243,515</u></u>	<u><u>2,003,770</u></u>

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

(a) 貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入、非業主增值服務、供熱服務及城市服務。

包幹制下的物業管理服務、供熱服務及城市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、供熱服務及城市服務收入。

就非業主增值服務及城市服務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至180天	3,875,283	1,333,903
181至365天	251,578	97,389
1至2年	155,347	113,267
2至3年	58,940	46,661
3年以上	42,865	40,635
	<u>4,384,013</u>	<u>1,631,855</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2020年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣147,600,000元(2019年：人民幣57,868,000元)。

14. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
理財產品(i)	2,069,730	1,000,052
投資於封閉式基金(ii)	463,365	280,630
其他	33,027	—
	<u>2,566,122</u>	<u>1,280,682</u>

(i) 本集團投資於多款理財產品。該等產品期限為12個月。預期收益率介乎8.0%至10.6%。該等投資的公允價值乃基於與對手方訂立的相關合同所列預期收益釐定。

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

15. 股本及股份溢價

	附註	股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於2018年1月24日註冊成立時，						
每股面值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)			
增設每股面值0.0001美元的法定股本		10,000,000,000	1,000,000			
		<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
於2019年1月1日、2019年12月31日、 2020年1月1日及2020年12月31日		<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
於2019年1月1日		2,500,000,000	250,000	1,584	—	1,584
配售股份		168,761,000	16,876	114	1,679,321	1,679,435
僱員股份計劃—行使購股權		42,132,800	4,213	30	75,869	75,899
		<u>2,710,893,800</u>	<u>271,089</u>	<u>1,728</u>	<u>1,755,190</u>	<u>1,756,918</u>
於2019年12月31日		<u>2,710,893,800</u>	<u>271,089</u>	<u>1,728</u>	<u>1,755,190</u>	<u>1,756,918</u>
於2020年1月1日		2,710,893,800	271,089	1,728	1,755,190	1,756,918
僱員股份計劃—行使購股權	(a)	48,479,800	4,848	34	78,383	78,417
配售股份	(b)	173,000,000	17,300	113	6,526,154	6,526,267
		<u>2,932,373,600</u>	<u>293,237</u>	<u>1,875</u>	<u>8,359,727</u>	<u>8,361,602</u>
於2020年12月31日		<u>2,932,373,600</u>	<u>293,237</u>	<u>1,875</u>	<u>8,359,727</u>	<u>8,361,602</u>

(a) 於2020年3月18日、2020年4月17日、2020年4月28日、2020年5月20日及2020年7月6日，由於若干董事及其他合資格參與者行使根據本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的購股權，本公司分別發行4,000,000股、3,778,400股、17,433,800股、17,433,800股及5,833,800股股份，籌集所得款項淨額共約45,571,000港元(相當於約人民幣41,600,000元)。此外，由於上述購股權的行使，相關股份基礎付款儲備人民幣36,819,000元已轉至股份溢價賬。

(b) 於2020年12月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意委任配售代理，而配售代理個別（並非共同，亦非共同及個別）有條件同意擔任本公司的代理，並按全面攤銷基準促使承配人認購（如承配人未能認購，則自身作為主事人購買）合共173,000,000股股份，價格為每股股份45.00港元。於2020年12月11日，本公司以每股45.00港元的認購價發行173,000,000股股份，籌集所得款項淨額約7,784,866,000港元（相當於約人民幣6,526,267,000元）。

16. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	20,740	14,240
— 第三方	2,152,410	1,465,991
	<u>2,173,150</u>	<u>1,480,231</u>
其他應付款項		
— 按金	881,459	608,731
— 自業主的暫時款	1,001,916	804,851
— 尚未支付業務合併應付代價	1,079,367	293,177
— 預提及其他	586,533	306,055
	<u>3,549,275</u>	<u>2,012,814</u>
應付薪酬	1,464,830	1,038,683
其他應付稅項	288,367	158,305
	<u>7,475,622</u>	<u>4,690,033</u>

於2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	2,117,199	1,445,228
1至2年	44,902	22,410
2至3年	7,082	6,053
3年以上	3,967	6,540
	<u>2,173,150</u>	<u>1,480,231</u>

17. 可換股債券

於2020年4月27日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited與瑞銀AG香港分行訂立一份認購協議，內容有關本金總額為3,875,000,000港元(相當於約人民幣3,547,524,000元)，於2021年5月18日到期及初始轉換價為每股39.68港元的港元結算可換股債券。可換股債券於2020年5月20日(「發行日期」)發行。扣除交易成本約人民幣33,932,000元後，發行可換股債券的所得款項淨額約為人民幣3,513,592,000元。負債部分的初始價值約人民幣3,379,667,000元(公允價值透過等值的不可換股債券的市場利率計算)，隨後按攤餘成本列賬，直至債券轉換或到期為止。餘額指權益轉換選擇權部分之價值，已作為轉換選擇權儲備計入其他儲備。

已確認的可換股債券的計算方法如下：

	2020年12月31日 人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	3,547,524
減：交易成本	(33,932)
	<hr/>
所得款項淨額	3,513,592
減：權益部分	(133,925)
	<hr/>
初始確認時的負債部分	3,379,667
	<hr/>
外幣折算差異	(278,198)
應計利息	101,069
	<hr/>
於2020年12月31日的負債部分	<u>3,202,538</u>

可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法並以實際年利率4.99%計算。

可換股債券由本公司擔保。

截至2020年12月31日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

18. 業務合併

於2020年9月，本集團向第三方收購城市縱橫(上海)文化傳媒有限公司(「城市縱橫」)的65%股權，固定現金代價為人民幣332,770,000元，或有現金代價不超過人民幣179,170,000元。於2020年10月，本集團向第三方收購碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)的70%股權，固定現金代價為人民幣1,837,500,000元，或有現金代價不超過人民幣612,500,000元。於2020年10月，本集團向第三方收購福建東飛環境集團有限公司(「東飛」)的60%股權，固定現金代價為人民幣871,040,000元。本年度內，本集團亦向一家關聯公司收購一家保險經紀公司及第三方收購其他數家物業管理公司，固定現金代價總額為人民幣632,280,000元，或有現金代價不超過人民幣40,568,000元。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。

收購代價、獲收購的淨資產及商譽明細載列如下：

	城市縱橫 人民幣千元	滿國 人民幣千元	東飛 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總收購代價					
— 固定現金代價	332,770	1,837,500	871,040	632,280	3,673,590
— 於2020年結算	332,770	1,822,648	871,040	493,486	3,519,944
— 於2020年12月31日尚未支付	—	14,852	—	138,794	153,646
— 估計或有現金代價	167,738	612,500	—	40,568	820,806
— 於2020年結算	—	—	—	—	—
— 於2020年12月31日尚未支付	167,738	612,500	—	40,568	820,806
	<u>500,508</u>	<u>2,450,000</u>	<u>871,040</u>	<u>672,848</u>	<u>4,494,396</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額如下：					
— 物業、廠房及設備	1,181	458,129	364,445	9,054	832,809
— 使用權資產	36,581	25,575	9,467	—	71,623
— 收購的合同及客戶關係、品牌及保險經紀牌照(附註12)	193,400	785,552	296,155	138,866	1,413,973
— 其他無形資產(附註12)	—	81,905	13,244	35	95,184
— 採用權益法入賬的投資	—	500	9,061	—	9,561
— 遞延所得稅資產	—	—	—	828	828
— 存貨	—	38,801	23,925	3,106	65,832
— 貿易及其他應收款項	215,113	960,691	551,008	199,756	1,926,568
— 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	26,000	—	—	—	26,000
— 受限制銀行存款	—	—	—	26,699	26,699
— 現金及現金等價物	41,203	147,441	137,555	162,408	488,607
— 貿易及其他應付款項	(139,192)	(816,268)	(280,946)	(244,238)	(1,480,644)
— 租賃負債	(36,991)	(27,195)	(9,635)	—	(73,821)
— 遞延所得稅負債	(48,350)	(196,388)	(74,377)	(34,543)	(353,658)
— 銀行及其他借款	—	(240,487)	(219,863)	(4,500)	(464,850)
— 合同負債	(1,778)	(2,193)	(20,902)	(43,587)	(68,460)
— 即期所得稅負債	(227)	—	—	(8,031)	(8,258)
可識別淨資產總額	<u>286,940</u>	<u>1,216,063</u>	<u>799,137</u>	<u>205,853</u>	<u>2,507,993</u>
非控制性權益	(100,429)	(724,955)	(334,483)	1,692	(1,158,175)
商譽	313,997	1,958,892	406,386	465,303	3,144,578
	<u>500,508</u>	<u>2,450,000</u>	<u>871,040</u>	<u>672,848</u>	<u>4,494,396</u>

	城市縱橫 人民幣千元	滿國 人民幣千元	東飛 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購業務的現金流出(扣除收購的 現金淨額)：					
現金代價之部分結算	332,770	1,822,648	871,040	493,486	3,519,944
減：所收購附屬公司之現金及 現金等價物	(41,203)	(147,441)	(137,555)	(162,408)	(488,607)
收購現金流出淨額	<u>291,567</u>	<u>1,675,207</u>	<u>733,485</u>	<u>331,078</u>	<u>3,031,337</u>

- (a) 無形資產包括有關收購的已識別合同及客戶關係、保險經紀牌照及品牌共人民幣1,413,973,000元，已由本集團確認(附註12)。
- (b) 該等收購產生之商譽乃主要由於合併本集團及被收購實體業務之預期協同效應所致。
- (c) 所收購業務於各自收購日期至2020年12月31日期間應佔本集團收入總額人民幣1,271,099,000元及淨利潤人民幣234,668,000元。倘該等公司已自2020年1月1日起匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列備考收入人民幣18,952,964,000元及淨利潤人民幣3,143,195,000元。

管理層討論及分析

業務回顧

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，我們以優質的服務及品牌贏得了行業領先的客戶滿意度，獲得業界高度認可。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的2020年中國物業服務百強企業綜合實力第一、經營績效第一、服務規模第一；由億翰智庫頒佈的2020年中國物業企業綜合實力TOP1、投資價值十強TOP1及中國上市物業企業百強TOP1；由中物研協頒發的2020年城市服務領先企業、智慧物業服務領先企業等行業權威獎項。

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

物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。年內，物業管理服務收入約為人民幣8,606.7百萬元，較2019年實現同比增長約49.7%，佔總收入比例下降至約55.2%，毛利率上升4.5個百分點至約34.6%。

我們的物業管理規模及全國性地域覆蓋進一步擴大。截至2020年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為820.5百萬平方米，較二零一九年底新增135.8百萬平方米；收費管理面積約為377.3百萬平方米，較二零一九年底新增101.2百萬平方米。此外，「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85.2百萬平方米。我們的項目遍佈中國境內31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區的超過360個城市以及海外，重點覆蓋包括珠三角、長三角、長江中游、京津冀及成渝五大經濟發達城市群。我們管理共3,277項物業及向境內外約424萬戶業主及商戶提供物業管理服務。

我們的核心競爭力在愈發激烈的市場競爭中得到凸顯，市場拓展力度加強且卓有成效，物業管理組合來源及業態亦更加多元化。年內，來源於由獨立第三方物業開發商開發的物業項目的收入及面積佔比進一步提升；我們於存量市場通過招投標拓展項目的數量超過增量市場，並於一線城市核心區域實現多個項目的突破；非住宅物業項目業態亦逐漸豐富，涵蓋包括商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等。

社區增值服務

我們致力成為「全周期社區生活服務整合運營商」，從資產保值增值和業主生活兩大需求出發，圍繞業主家庭成長周期、房產價值周期和社區成熟發展周期為業主提供全方位的社區生活服務，整合社區商業資源，致力讓業主體驗物業服務的美好。我們的社區增值服務已逐步形成六大業務：(i)到家服務 — 通過標準化運營體系，為業主提供安全、便捷、專業、貼心的全鏈條到家服務；(ii)家裝服務 — 整合知名家裝品牌資源，打造一站式家裝服務；(iii)社區傳媒服務 — 觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌的深層連接；(iv)增值創新服務 — 搭建客戶本地消費場景，不斷適配業主需求以定制多元生活服務；(v)房地產經紀服務 — 服務業主資產管理需求，深耕二手房屋租售及(vi)園區空間服務 — 充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

年內，社區增值服務收入約為人民幣1,731.3百萬元，較2019年實現同比增長約100.1%，佔總收入比例提升至約11.1%，佔本集團毛利比例提升至約21.3%，毛利率約為65.1%。

其中，社區傳媒業務收入較2019年實現同比增長約273.6%至約人民幣350.4百萬元，我們於年內收購了國內領先的電梯廣告發佈服務提供商城市縱橫，收購後推動雙方資源整合及團隊融合，打造社區整合營銷方案，加快落地社區媒體資源。增值創新服務收入較2019年實現同比增長約268.6%至約人民幣533.7百萬元，基於「服務+生態」的發展模式，我們充分發揮社區「最後100米」的區位優勢，連接超千個商家，打造「鳳凰會」線上平台的業務運營及線下社區生活驛站的展示及互動，形成完整服務銷售渠道，提升社區團購的消費體驗，為業主提供物美價廉的產品和高品質服務。家裝服務收入較2019年實現

同比增長約145.0%至約人民幣239.6百萬元，我們發揮新房業戶的觸點優勢，在案場節點前置營銷；同時開拓社區存量市場，通過對業主精準營銷，開展整體家裝、局部微裝業務。此外，我們全面升級房地產經紀服務，迎來全新租售業務品牌「有瓦」，搭建專業化團隊並佈局線下租售門店。

非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣1,369.7百萬元，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約8.8%。我們提供的非業主增值服務主要包括(i)物業開發商的售前業務管理諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務，及(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

「三供一業」業務

本集團於2018年成立合資公司，開始進入「三供一業」中的物業管理及供熱的分離移交改革領域。我們已於年內順利完成對項目的全面接管。截至2020年12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約為85.2百萬平方米；供熱業務的收費管理面積約為42.3百萬平方米。年內，物業管理業務收入約為人民幣1,540.2百萬元；供熱業務收入約為人民幣1,159.1百萬元。

2020年是「三供一業」業務的「基礎管理年」，我們與合作方共同著力推進管理體系的建設，精細品質管控，推行管家式服務，提高運營管理水平及服務質量；開展社區增值業務專業團隊培訓，推動如社區傳媒、生活團購等社區增值服務落地；堅持開放共享的合作模式，加強市場拓展及戰略合作；上線智慧運營平台、集成管理物聯系統，提升運營管理效率；全面推進雙方團隊及合作方的深度融合，構建具內驅力的人才培養機制。

城市服務

本集團致力於成為中國領先的城市治理公共服務集成商。我們堅持新型城鎮化聚焦戰略，以「善治 益業 美境 惠民」為核心價值，以城市公共服務、城市資源經營、城市數字治理三大核心業務，助力城市高質量發展。「城市共生計劃」是依託本集團發展及29年

新城服務經驗，秉持著「服務，讓城市更美好」的核心理念，以市場需求和核心技術為驅動，以生態夥伴和資源平台為共用基礎，以經濟效益、社會效益、環境效益均衡最優化為目標，兼顧城市治理公共服務的綜合效益和長期效益的平衡，結合自身全產業鏈資源優勢推出的城市服務產品。

年內，我們在城市服務產品優化迭代、老舊社區長效管理、市政環衛專業化運營、城市大物業模式驗證等方面取得進步。以天津軍糧城項目為代表的智慧城市大物業服務模式、以山西壽陽縣項目為代表的縣域環衛一體化模式、以大連小窩灣項目為代表的產業協同一體化服務模式都落地實踐，並初具雛形。

2020年，我們的城市服務的業務拓展加速，分別與山西省壽陽縣、天津市軍糧城、大連市金普新區、廣西省岑溪市、廣東省英德市等達成戰略合作。此外，對環衛行業龍頭公司滿國及東飛的收購與整合，將進一步加強本集團在城市服務領域的市政環衛專業能力並擴大市場規模。年內，城市服務實現收入約為人民幣884.1百萬元。

前景及未來計劃

持續升級服務力，「人性+科技」開啓新物業價值

進入價值服務時代，物業服務的手段、內容和對象，都在不斷延伸。碧桂園服務作為行業先行者，始終堅守以人為本的服務本質，夯實品質服務力、通過科技手段賦能服務力升級、圍繞客戶需求豐富生態服務力，同時滿足對「物」的管理與人不斷生長的精神需求，與時俱進開創服務價值，致力於成為國際領先的新物業服務集團。

未來，碧桂園服務將以AI算法指引服務：一是更好地了解業主需求。梳理線上線下服務觸點，通過觸點沉澱的數據，從時間與空間上分析業主需求變化；二是提供個性化服務。將所有數據觸點與算法進行匹配，提供定制服務並對服務進行跟蹤、衡量與優化。三是打造極致體驗，全面升級400調研系統、客戶數據分析系統，並投入大量算法工程師進行研究，實現智能匹配個性化服務，從感知到響應僅需100毫秒。由此，不斷賦能

服務力升級。同時，我們將繼續推動物業數字化服務品牌「天石雲」平台的市場化進程，助力物業行業的智能化升級，讓更多業主及用戶感受到智能科技服務帶來的美好。

以客戶需求為導向，打造生態聯合體，豐富生態服務力

在新物業時代，我們不止是一家物業公司，更是一個物業服務生態聯合體，圍繞社區生活服務發展「新經濟」。我們將深度佈局社區生活服務，通過搭建專業人才團隊，拓展資源整合能力，聯合各行業優質合作夥伴，依託物業臨近社區場景的天然優勢及龐大的私域流量，繼續圍繞客戶的兩大需求，提供多元服務，覆蓋業主全周期社區生活：圍繞資產保值增值，提供資產運營、社區保險、家裝服務等；圍繞業主生活需求，提供社區傳媒、本地生活、到家服務、社區養老等。

同時，我們將致力於構建行業服務新生態，聯合各行業的優秀合作夥伴，向行業戰略聯盟平台賦能，與合作方充分發揮在市場、渠道和服務方面的優勢互補，實現互惠互利，擴大品牌影響力和市場佔有率。新生態的構建將賦予企業更強大的資源整合能力，通過跨界融合，圍繞業主、商業和城市居民，打造多元的生活和商業合作模式，營造共生共享共創局面。

完善城市服務戰略構建，打造深耕多元化城市服務品牌

隨着中國城鎮化進程加速及環衛行業市場化率不斷提升，政策利好環境下的環衛行業增長趨勢穩定。碧桂園服務通過收購滿國及東飛這兩大環衛領域龍頭企業，以市政公共服務業務切入城市服務賽道並做重點戰略佈局。滿國及東飛基於與多個政府開展良好合作的業務基礎，將充分發揮公司品牌資質、行業口碑、專業團隊、管理經驗、車輛設備等方面的優勢。

未來，我們將持續推動與收併購公司的充分整合，通過資源分享、業務協同、資本整合等方式，實現城市服務規模化發展。一方面，我們將堅定推行一體化的城市大物業服務模式，將現有成熟的市政項目業務逐漸橫向擴展，尋求專業設施運維、生態環境巡管、安保和應急回應等高附加值業務，進一步培育城市服務綜合運營的核心競爭力；另一方面，我們將積極把握「十四五」規劃期間城市公共服務數字化融合治理的需求轉化市場機遇，在規模化發展的同時，以全場景服務技術驅動引導數據要素資源深化應用，為城市治理數字化轉型提供服務支撐，助推城市轉變發展方式，實現高品質發展，以服務成就美好城市。

聚焦「大物業管理」+「大社區服務」戰略，推動服務邊界及內涵延伸拓展

物業管理行業已迎來4.0價值服務時代，服務的內涵與邊界不斷延伸，行業模式迭代升級，對物企提出更高的要求 and 挑戰。而多元化且專業的服務、科技含量及商業模式創新將成為物企的核心競爭力。碧桂園服務於城市公共服務、社區傳媒、社區保險、專業蟲控消殺、電梯維保等專業領域已戰略佈局。未來，我們將縱向深入探索更多的專業性服務，深度整合及協同資源，致力於將專業化服務推向更廣闊的市場；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，並向城市服務橫向拓展；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。

碧桂園服務將持續聚焦「大物業管理」和「大社區服務」的業務組合戰略，開拓新服務、發展新科技、打造新生態、創造新價值，深化服務能力、科技能力、渠道能力、投資能力四大核心能力，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，持續推動戰略落地轉化，打造業主和客戶信賴的品牌，推動本集團實現「國際領先的新物業服務集團」的企業願景。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務、(iii)非業主增值服務、(iv)「三供一業」業務及(v)城市服務業務。截至2020年12月31日止年度，總收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣9,644.9百萬元增加約61.7%至約人民幣15,600.4百萬元。

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣5,748.6百萬元增加約49.7%至約人民幣8,606.7百萬元，佔總收入比約55.2% (2019年同期約59.6%)。

下表載列所示年度我們管理分別由碧桂園集團及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至2020年12月31日止年度		截至2019年12月31日止年度	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業	6,194,744	72.0	4,349,499	75.7
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	2,411,958	28.0	1,399,057	24.3
總計	8,606,702	100.0	5,748,556	100.0

收費管理面積由2019年同期約276.1百萬平方米增加約101.2百萬平方米至約377.3百萬平方米，主要是由於本集團儲備面積於當期轉化為收費管理面積所致。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣865.2百萬元增加約100.1%至約人民幣1,731.3百萬元，佔總收入比約11.1% (2019年同期約9.0%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 年內，到家服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣274.6百萬元增至約人民幣300.9百萬元，增幅約9.6%。
- (b) 年內，家裝服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.8百萬元增至約人民幣239.6百萬元，增幅約145.0%。
- (c) 年內，社區傳媒服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣93.8百萬元增至約人民幣350.4百萬元，增幅約273.6%。
- (d) 年內，增值創新服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣144.8百萬元增至約人民幣533.7百萬元，增幅約268.6%。
- (e) 年內，房地產經紀服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣138.1百萬元增至約人民幣175.5百萬元，增幅約27.1%。
- (f) 年內，園區空間服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣116.1百萬元增至約人民幣131.2百萬元，增幅約13.0%。

如前述，首先，由於本集團管理項目增長帶來社區增值服務運營基礎資源的增加；其次，本集團全面提升傳統經營模式覆蓋率同時優化社區增值服務運營方式，深入盤活並整合社區及社區周邊資源；此外，年內通過收購城市縱橫使得社區傳媒服務收入進一步增長，綜合所致社區增值服務整體收入增加。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,422.1百萬元降至約人民幣1,369.7百萬元，降幅約3.7%，佔總收入比約8.8% (2019年同期約14.7%)。

非業主增值服務收入下降主要源於諮詢服務業務模式改變所致。

(四) 「三供一業」業務

年內，「三供一業」業務收入現時包括物業管理服務及供熱服務產生的收入。

其中物業管理服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣525.2百萬元增加至約人民幣1,540.2百萬元，截至2020年12月31日物業服務收費管理面積約85.2百萬平方米。

供熱服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣990.2百萬元增加至約人民幣1,159.1百萬元，截至2020年12月31日供熱服務收費管理面積約42.3百萬平方米。

「三供一業」業務收入增加主要因為我們順利完成了從2019年逐步接管階段過渡至全面接管階段。

(五) 城市服務

年內，城市服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣68.4百萬元增至約人民幣884.1百萬元，增幅約1,192.5%，佔總收入比約5.7% (2019年同期約0.7%)。城市服務收入增長主要源於年內通過收購滿國及東飛所帶來的業務大幅增長。

成本

本集團成本包括(i)員工成本、(ii)清潔成本、(iii)供熱成本、(iv)保養成本、(v)水電暖、(vi)綠化及園藝成本、(vii)安保成本、(viii)商品銷售成本、(ix)運輸成本、(x)辦公及通信成本、(xi)稅項及附加費、(xii)僱員制服成本、(xiii)折舊及攤銷費用、(xiv)社區活動成本、(xv)差旅及招待成本、(xvi)保潔成本、(xvii)信息技術硬件成本及(xviii)其他。年內，成本約人民幣10,300.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣6,592.7百萬元增加約56.2%。成本的增加主要由於本集團收費管理面積的不斷擴大及業務多元化，伴隨而來的各項成本的增加。

毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣3,052.2百萬元增加約人民幣2,247.6百萬元至約人民幣5,299.8百萬元，漲幅約73.6%。

年內，整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的約31.6%上升2.4個百分點至約34.0%，整體毛利率上升主要是物業管理服務、非業主增值服務毛利率上升。

(i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約30.1%上升4.5個百分點至約34.6%。

物業管理服務毛利率上升主要是由於(i)新冠疫情的影響，國務院人社部減免企業社保，降低物業管理服務成本；(ii)年內本集團組織架構進一步調整，人均效能提高，物業管理人員成本降低。

(ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約66.2%下降1.1個百分點至約65.1%。

社區增值服務毛利率下降主要是由於增值創新服務中的低毛利率的商品購銷業務在年內增加所致。

(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2019年12月31日止年度的約41.0%上升4.5個百分點至約45.5%。

非業主增值服務毛利率上升主要是由於車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務毛利率較高的業務增加所致。

(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由截至2019年12月31日止年度的約13.4%下降6.4個百分點至約7.0%，「三供一業」物業管理服務毛利率下降主要由於「三供一業」業務所管理的物業的設備老舊，年內投入設施維護成本高。

年內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約6.0%上升2.6個百分點至約8.6%，供熱服務毛利率上升主要由於更新改造新設備後原材料的使用效能提高所致。

(v) 城市服務

年內，城市服務分部的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約38.7%下降6.2個百分點至約32.5%，城市服務毛利率下降主要是由於年內收購滿國及東飛業務的毛利率較低所致。

銷售及營銷開支

年內，銷售及營銷開支約人民幣135.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣66.8百萬元增加約103.3%。

銷售及營銷開支增加主要是由於本集團為了尋求更優質的業務及項目標的產生的外拓費用增加，及年內收購的附屬公司城市縱橫所帶來的傳媒業務拓展費用增加。

行政開支

年內，行政開支約人民幣1,950.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,207.6百萬元增加約61.5%。

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，及因年內新採納的購股權計劃產生的購股權開支約人民幣227.0百萬元；購股權開支由2019年同期約人民幣14.37百萬元增加至約人民幣233.7百萬元；行政開支率保持與2019年同期一致約12.5%。剔除上述購股權開支因素後，行政開支率則由2019年同期約12.4%下降1.4個百分點至約11.0%。主要由於(i)新冠疫情的影響，國務院人社部減免企業社保降低管理人員員工成本；(ii)本集團不斷創新組織管理模式，繼續推進區域整合等措施降低行政開支率。

其他收入

年內，其他收入約人民幣121.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣51.1百萬元增加約137.0%。

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、防疫補貼、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。

其他收益淨額

年內，其他收益淨額約人民幣394.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度的收益約人民幣178.1百萬元增加約人民幣215.9百萬元。

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之已變現及未變現收益較上年同期增加約人民幣227.5百萬元。

財務收入淨額

年內，財務收入淨額約人民幣43.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣91.9百萬元下降約52.4%。

財務收入淨額下降主要由於(i)較去年同期較高的現金水準及更有效之庫存資金管理，存款利息收入上升；(ii)部分已被於年內發行的可換股債券所計提的利息開支抵銷所致。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣933.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣357.7百萬元增加約160.9%。

所得稅費用增加主要由於(i)本公司的主要附屬公司所得稅率由上年同期的優惠稅率15%變更為25%；(ii)本集團截至2020年12月31日止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，本集團的淨利潤約人民幣2,781.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,718.4百萬元增加約61.9%。

年內，本公司股東應佔利潤約人民幣2,686.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,670.7百萬元增加約60.8%。

年內，本公司非控股權益應佔利潤約人民幣95.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣47.7百萬元增加約100.2%。

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、辦公設備、租賃物業裝修及在建工程。

於2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約人民幣1,249.1百萬元，較截至2019年12月31日約人民幣311.9百萬元增加約人民幣937.2百萬元，主要歸因於應業務發展所需增加的運輸設備、機械設備、電子設備等的採購及新收購公司所帶來的固定資產增加所致。

無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、物業合同及客戶關係、軟件資產、保險經紀牌照、品牌及特許經營權。

截至2020年12月31日，本集團的無形資產約人民幣6,176.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,603.9百萬元增加約人民幣4,572.4百萬元，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3,144.6百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣1,191.9百萬元、保險經紀牌照約人民幣28.7百萬元、品牌約人民幣193.4百萬元，特許經營權約人民幣93.7百萬元。另一方面，年內因收購而產生的物業合同、客戶關係、保險經紀牌照、品牌及特許經營權發生攤銷金額約人民幣106.9百萬元。

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、供應商預付款及預付稅款。

於2020年12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣4,236.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,574.0百萬元增加約人民幣2,662.4百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長及新收購公司帶來的應收賬款增加。

其他應收款項淨額由2019年12月31日約人民幣367.2百萬元增加至2020年12月31日約人民幣614.3百萬元，增加約67.3%，主要是由於保證金及押金、為業主代付的水電費、垃圾費及新收購公司所帶來的其他應收款增加所致。

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、投資於上市實體及投資於封閉式基金。

於2020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2,566.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,280.7百萬元增加約人民幣1,285.4百萬元，主要是由於本集團為了提高閒置資金收益率，增加購買理財產品，及上年末投資的封閉式基金的公允價值增加，此外，年內收購了合富輝煌集團控股有限公司約3.53%股權。

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2019年12月31日約人民幣1,618.1百萬元增加至2020年12月31日約人民幣2,581.9百萬元，增加約人民幣963.8百萬元，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2020年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣2,173.1百萬元，較截至2019年12月31日約人民幣1,480.2百萬元，增加約人民幣692.9百萬元，主要原因是材料採購成本、勞務外包成本及水電費因本集團業務擴充而上升所致。

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

其他應付款項由2019年12月31日約人民幣2,012.8百萬元增加至2020年12月31日約人民幣3,549.3百萬元，主要由於(i)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；(ii)年內尚未支付業務合併應付代價增加所致。

資本管理

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

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

本集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率按有息債務總額除以權益總額計算。

於2020年5月20日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited發行本金總額為3,875.0百萬港元的可換股債券，部分已於2021年實現了轉股，截至本公告日，可換股債券已轉股的本金總額為814.0百萬港元，佔比21.0%。

截至2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣609.4百萬元(2019年同期：無)，可換股債券餘額約人民幣3,202.5百萬元。

於2020年12月31日，本集團資本負債比率約23.6%(2019年12月31日：0%)。

流動資金、財務及資本資源

截至2020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)約人民幣15,341.5百萬元，較2019年12月31日約人民幣6,926.0百萬元增加約人民幣8,415.5百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	6,492,134	42.3	5,822,749	84.1
港幣	8,799,390	57.4	1,082,229	15.6
其他貨幣	49,971	0.3	21,031	0.3
	<u>15,341,495</u>	<u>100.0</u>	<u>6,926,009</u>	<u>100.0</u>

其中以港幣計值的佔比增加主要由於年內發行了以港元結算的可換股債券及新股配售所得款項淨額分別約為3,875.0百萬港元及7,745.0百萬港元。

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126.3百萬元(2019年12月31日：約人民幣11.9百萬元)主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金及新收購公司滿國及東飛業務合同的履約保證金。

截至2020年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,055.2百萬元(2019年12月31日：約人民幣3,797.1百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)1.4倍(2019年12月31日：1.6倍)。

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

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

業務風險

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

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以外幣計值的銀行存款及應收賬款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日，本集團有153,585名僱員(2019年12月31日：54,085名僱員)。年內，總員工成本約人民幣5,131.6百萬元。

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、同業水準及市場環境而釐定。

本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。本集團亦於本年採納了購股權計劃，具體可參閱本公告的「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、移動線上學習等，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。

2020年由於疫情原因，公司組織了各類專題的線上培訓，參與人數約110萬人次，培訓總課時數萬小時，保障了基層員工的履職能力、提升了各級管理幹部的管理水準，為公司業務發展提供了及時有效的支撐。

資產抵押

截至2020年12月31日，因本集團新收購的附屬子公司滿國及東飛為若干個城市服務項目運營需求與銀行及融資租賃公司發生借款及售後回租融資貸款業務，分別向銀行及融資租賃公司提供不動產、設備等實物抵押及應收賬款質押。

或然負債

截至2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

股息

2019年末期股息每股人民幣15.14分(相當於16.58港仙)，合共人民幣416.94百萬元，已於2020年6月16日於股東週年大會獲批准並於2020年8月以現金派付。

董事會建議派付2020年末期股息每股人民幣21.87分合計人民幣671.54百萬元，當中以計及截至登記日的合資格股東預期行使的購股權及轉換可換股債券。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。

根據一般授權配售新股份

於2020年12月11日，本公司與中國國際金融香港證券有限公司、J.P. Morgan Securities Plc及UBS AG香港分行(「**配售代理**」)訂立配售協議，據此，本公司有條件同意委任配售代理，而配售代理個別(並非共同，亦非共同及個別)有條件同意擔任本公司的代理，並按全面包銷基準促使承配人認購(如承配人未能認購，則自身作為主事人購買)合共173,000,000股股份，價格為每股股份45.00港元(「**配售事項**」)。董事認為，配售事項是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機，且配售事項將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團提供資金用作營運資金和未來發展，無需產生利息成本。配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後)估計分別為約7,785百萬港元及約7,745百萬港元。詳情請參閱本公司日期為2020年12月10日及2020年12月11日之公告。

可換股債券

於2020年4月27日(交易時段後)，本公司、Best Path Global Limited(「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司)及瑞銀AG香港分行(「**獨家牽頭經辦人**」)就發行可換股債券(「**債券**」)訂立協議，據此，獨家牽頭經辦人同意認購或促使認購人認購發行人將發行的本金總額為3,875百萬港元的債券。債券由本公司無條件及不可撤回地擔保。按初始轉換價每股股份39.68港元計算，並假設債券按初始轉換價獲悉數轉換，債券將獲轉換成97,656,250股股份，佔本公司於2020年4月28日的已發行股本約3.59%及經於債券悉數轉換時發行轉換股份擴大的本公司已發行股本約3.47%。

債券發行的所得款項總額為3,875百萬港元。在經扣除有關費用及開支後，本公司從發行債券所得款項淨額約為3,837.9百萬港元。本公司擬將所得款項淨額用於未來潛在的併購、戰略投資、營運資金及公司一般用途。

於2020年12月31日，概無債券被轉換或於債券項下發行股份。

於報告期間後發生的事件

可能交易的按金之須予披露交易及給予實體貸款

於2021年2月23日，本公司全資附屬公司碧桂園物業香港控股有限公司（「該附屬公司」）與四川藍光和駿實業有限公司（「藍光和駿」）訂立一份諒解備忘錄（「備忘錄」），內容有關該附屬公司可能向藍光和駿收購四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「目標公司」，於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）（股份代號：2606）115,090,200股H股（佔目標公司約64.62%股權），價格為每股H股人民幣42.1105元（「可能交易」）。

於2021年3月11日，藍光和駿與該附屬公司訂立一份補充諒解備忘錄（「補充備忘錄」），以修訂備忘錄為：(a)該附屬公司擬以每股H股或每股內資股人民幣42.8546元的價格向藍光和駿收購目標公司115,090,200股H股及750,000股內資股（佔目標公司約65.04%股權）；及(b)該附屬公司須向藍光和駿支付相當於人民幣1,985.67百萬元的按金（不計利息）（「按金」）（包括人民幣500百萬元及1,774.63百萬港元*），藍光和駿須以該附屬公司之全資附屬公司碧桂園生活服務集團股份有限公司為受益人就目標公司106,861,296股H股（佔目標公司全部股權約60%）簽立股份質押（「股份質押」）。根據股份質押，該附屬公司將擁有目標公司106,861,296股H股（佔目標公司全部股權約60%）（「質押股份」）的擔保權益。

就可能交易而言，根據收購守則，該附屬公司一方可能產生收購守則項下全面要約義務，每股要約價將不低於以下較高者：(i)該附屬公司向藍光和駿支付的價格；及(ii)人民幣42.8546元的等值港元。本集團將以內部財務資源為按金及可能交易提供資金。

可能交易將補充本集團的業務，為本集團提供區域優勢，並擴大本集團業務的規模和覆

蓋範圍，提高本集團在區域的規模經濟效應，促進本集團社區增值服務及其他服務發展。其亦將增強本集團在市場上的影響及競爭力，有助於本集團的長期穩定發展。詳情請參閱本公司日期為2021年2月25日及2021年3月11日之公告。

*附註：人民幣按港元1元兌人民幣0.83717元之匯率換算為港元，惟僅供說明之用。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已將本集團於本業績公告中有關本集團截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公告發出任何核證。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務報告過程，內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，而芮萌先生為審核委員會主席。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目。

企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東（「**股東**」）的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於截至2020年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則（「**證券買賣守則**」）。

本公司就董事有否於截至2020年12月31日止年度內遵守標準守則的所需標準向全體董事

作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於年內均有遵守標準守則及證券買賣守則。

本公司於2020年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。

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2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（香港法例第571章，「證券及期貨條例」）第XV部賦予之涵義）所持之本公司之股份（「股份」）、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	股本衍生 工具內持有		於2020年 12月31日	
			相關股份 權益數目	總計	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	49.49%	—
伍碧君女士	實益擁有人	5,095,190 ⁽³⁾	3,889,200 ⁽²⁾	8,984,390	0.31%	—
李長江先生	實益擁有人	4,732,000 ⁽⁴⁾	10,889,200 ⁽²⁾⁽⁷⁾	15,621,200	0.53%	—
肖華先生	實益擁有人	1,667,037 ⁽⁵⁾	3,628,600 ⁽²⁾⁽⁷⁾	5,295,637	0.18%	—
郭戰軍先生	實益擁有人	1,645,500 ⁽⁶⁾	3,409,700 ⁽²⁾⁽⁷⁾	5,055,200	0.17%	—
楊志成先生	實益擁有人	—	4,000,000 ⁽⁷⁾	4,000,000	0.14%	—

附註：

- (1) 於2020年12月31日，必勝有限公司（「必勝」）及Fortune Warrior Global Limited（「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) 有關權益乃根據當時股東於2018年3月13日採納的本公司上市前購股權計劃（「上市前購股權計劃」）授出之非上市實物結算購股權。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (3) 該等股份指由伍碧君女士因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而獲分派的56,190股股份、伍碧君女士於二級市場購入的177,000股股份及伍碧君女士行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,862,000股股份。
- (4) 該等股份指李長江先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,732,000股股份。
- (5) 該等股份指由肖華先生因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而獲分派的37股股份及肖華

先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,667,000股股份。

- (6) 該等股份指郭戰軍先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,645,500股股份。
- (7) 有關權益乃根據當時股東於2020年9月28日採納的本公司購股權計劃(「購股權計劃」)授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員(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2020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)	45.22%
陳翀先生 ⁽¹⁾	配偶權益	1,451,120,428 (L)	49.49%
JPMorgan Chase & Co. ⁽²⁾	受控法團的權益	50,024,875 (L)	1.71%
		41,541,577 (S)	1.42%
	投資經理	46,025,212 (L)	1.57%
	持有股份的保證權益的人	20,870,633 (L)	0.71%
	核准借出代理人	46,500,758 (L)	1.59%

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163,421,478股股份(好倉，其中46,500,758股股份為可供借出的股份)及41,541,577股股

份(淡倉)權益，分別約佔已發行股份之5.57%及1.42%。權益披露的資料顯示，該等股份權益由JPMorgan Asset Management (Asia Pacific) Limited (JPMorgan Chase & Co.間接持有99.99%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，31,122,307股股份(好倉)及9,515,459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547,700股股份(淡倉)、以現金交收的非上市衍生工具共8,100,000股股份(好倉)及7,960,000股股份(淡倉)、以實物交收的非上市衍生工具共5,708,800股股份(好倉)及1,007,759股股份(淡倉)和可轉換文書上市衍生工具共17,313,507股股份(好倉)。

除上文所披露者外，於2020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(董事或本公司最高行政人員除外)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。

購股權計劃

購股權計劃

本公司股東(「股東」)已於2020年9月28日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納購股權計劃，年期由採納日期起計10年，並於2030年9月27日屆滿。

董事會有權管理購股權計劃，且其有關購股權計劃所有事宜的決定、解釋或影響即為最終決定，且對各方均具約束力，董事會有權透過決議案的方式授權任何董事行使管理購股權計劃的任何或所有權力，包括但不限於根據購股權計劃在合資格參與者之中進行甄選及向承授人授出購股權。惟須受購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2020年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出71,500,000股股份的購股權，該等購股權於授予日的公允價值為每股股份50.07港元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

末期股息

董事建議向於2021年6月7日(星期一)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣21.87分(2019年：每股人民幣15.14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2021年6月1日

(星期二)至2021年6月7日(星期一)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港元平均匯率中間價計算。合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息(「以股代息計劃」)。該等新股份於發行時於各方面將在配發及發行新股份當日與已發行現有股份享有相同地位，惟該等新股份不會獲派建議末期股息。

以股代息計劃須待有關派付末期股息的決議案於本公司應屆股東週年大會上通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2021年7月30日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計末期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於2021年8月30日(星期一)或前後發送給合資格股東，郵寄風險概由股東承擔。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東週年大會(「2021股東週年大會」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2021股東週年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2021年5月24日(星期一) 下午4時30分
記錄日期	2021年5月24日(星期一)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2021年5月25日(星期二)至 2021年5月28日(星期五) (包括首尾兩天)

(ii) 如派發末期股息之建議於2021股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2021年6月3日(星期四) 下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2021年6月4日(星期五)至 2021年6月7日(星期一) (包括首尾兩天)
記錄日期	2021年6月7日(星期一)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香

港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊發全年業績

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2020年年度報告將於2021年4月30日或以前寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

致謝

本公司謹向董事會、本集團管理層及所有僱員的勤奮工作、忠誠服務及貢獻深表謝意，亦由衷感謝股東、廣大業主與客戶、政府、供應商、業務夥伴及專業顧問對本集團一直以來的支持。

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
執行董事
李長江

中國佛山，2021年3月22日

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