

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

2020 年度報告





目錄



- 2** 公司簡介
- 3** 公司資料
- 4** 大事記
- 8** 獎項及榮譽
- 10** 主席報告
- 15** 財務概要
- 16** 管理層討論及分析
- 32** 董事及高級管理人員簡歷
- 40** 企業管治報告
- 58** 董事會報告



- 89** 獨立核數師報告
- 95** 綜合全面收益表
- 96** 綜合資產負債表
- 98** 綜合權益變動表
- 99** 綜合現金流量表
- 100** 綜合財務報表附註
- 175** 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等行業權威獎項。

創立於1992年，經過29年的穩健發展，碧桂園服務始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，並以紮實的業務，精益化管理，完成英國標準協會(BSI)質量管理體系ISO、環境管理體系ISO及職業健康安全體系三大認證，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：(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。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，收費管理面積約為377.3百萬平方米。另外，截至2020年12月31日，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均約為85.2百萬平方米。我們管理共3,277個物業項目，管理範圍覆蓋中國31個省、市、自治區及香港特別行政區的超過360個城市及海外，向約424萬戶業主及商戶提供品質服務。

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、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、文旅景區等非住宅物業。

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」，從資產保值增值和業主生活兩大需求出發，圍繞業主家庭成長週期、房產價值週期和社區成熟發展週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；(ii)家裝服務；(iii)社區傳媒服務；(iv)增值創新服務；(v)房地產經紀服務及(vi)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 — 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。我們已於年內順利完成對項目的全面接管，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。

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。

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，碧桂園服務於國際資本市場的地位逐步強化 — 於2018年8月31日獲納入明晟中國全股票指數，於2018年9月10日獲納入恆生綜合大中型股指數成份股，並晉升為港股通股份，於2019年12月9日獲納入恆生中國(香港上市)100指數成份股，並於2021年3月15日獲納入恆生中國企業指數成份股。信用評級方面，本公司於2020年3月20日獲惠譽長期外幣發行人信用評級為投資級BBB-，評級展望穩定。此外，本公司於2019年11月獲得明晟ESG評級A級，並維持至今。

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

審計委員會

芮萌先生(主席)
梅文珏先生
陳威如先生

薪酬委員會

陳威如先生(主席)
楊惠妍女士
梅文珏先生

提名委員會

楊惠妍女士(主席)
芮萌先生
陳威如先生

環境、社會及管治委員會

李長江先生(主席)
肖華先生
郭戰軍先生

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
註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈22樓

法律顧問

關於香港法律：
胡關李羅律師行
香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

關於中國法律：
北京德恒(深圳)律師事務所
中國深圳福田區金田路4018號安聯大廈B座11樓

主要往來銀行

中國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

2020年度，碧桂園生活服務集團股份有限公司(簡稱「碧桂園生活服務」)與溧陽中立電梯工程有限公司(簡稱「溧陽中立」)、菱基物業管理有限公司(簡稱「菱基物業」)、文津國際保險經紀有限公司(簡稱「文津保險」)、城市縱橫(上海)文化傳媒股份有限公司(現稱城市縱橫(上海)文化傳媒股份有限公司，簡稱「城市縱橫」)、山東滿國康潔環衛集團有限公司(現稱碧桂園滿國環境科技集團有限公司，簡稱「滿國康潔」或「滿國」)及福建東飛環境集團有限公司(簡稱「福建東飛」或「東飛」)等公司達成股權合作。



收併購

2020年1月，碧桂園服務團年晚宴在順德碧桂園度假村酒店舉行，主題為「2020，沒有什麼不可思議」。



1月



2月



2020年2月，自新冠疫情爆發以來，碧桂園服務旗下各單位物業項目第一時間下發緊急工作通知，以「治療一線在醫院，防護一線在物業」為目標，把業主的安全和身體健康放在首位，通過清潔消毒、小區檢查、防疫宣傳等多種方式，打響健康防衛戰。

碧桂園服務迅速啟動應急預案，發佈一系列文件指引，開啓全國上千個小區「戰疫」行動，從防疫管控、公共區域消毒、防疫宣傳、小區保障四個方面入手，迅速落地封閉式小區管理、全覆蓋高頻次消毒、口罩定點回收並銷毀、配置防護物資和入戶安全排查等一系列防疫措施，保障業主的健康安全。碧桂園服務的防疫措施與貼心服務被央視等多家權威媒體點讚和報導。

2020年3月，碧桂園服務舉行2019全年業績發佈會。



3月

4月



2020年4月，碧桂園服務、Best Path Global Limited (「發行人」，本公司之全資附屬公司)及瑞銀AG香港分行(作為獨家牽頭經辦人)就按照一般授權發行可換股債券(「債券」)訂立協議，據此，瑞銀AG香港分行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。該債券不計息無抵押，由本公司無條件及不可撤回地擔保。

2020年5月，碧桂園服務正式加入中國物業管理協會、中國扶貧志願服務促進會、中國社會扶貧網、易居中國聯合組織的「藏區青苗牽手計劃」專項行動，認捐了39名西藏自治區日喀則市定日縣曲當鄉中心小學五年級1班學生，累計捐款人民幣26.52萬元。



5月

6月



2020年6月，由廣東省扶貧辦、廣東省人力資源和社會保障廳、廣東省家庭服務業協會指導，廣東省婦女聯合會、廣東省扶貧基金會支持，碧桂園控股有限公司、廣東省國強公益基金會、碧桂園生活服務聯合主辦，廣東碧桂園商務禮儀培訓有限公司承辦的「技能立身 美好生活 碧桂園服務家政學院啓動儀式」在佛山碧桂園總部大樓順利舉行。

大事記

2020年8月，以「數字驅動，智領未來」主題展館亮相2020廣州國際智慧物業博覽會，重點展出天石雲數字化產品和服務。



2020年9月，旨在透過向合資格參與者提供獲得本公司股份的機會，激勵彼等為本集團的未來發展而努力，從而促進本集團的長遠穩定發展，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一項購股權計劃（「購股權計劃」）。



7月



8月

9月



2020年7月發佈了《碧桂園服務「5好」服務體系相關標準和要求》(物業字[2020]183號)，本制度圍繞服務人員、服務內容、服務平台、服務標準、鄰里圈層五個維度打造「好管家」、「好環境」、「好生活」、「好平台」、「好鄰里」的「5好」服務體系，全面提升服務力，實現業主滿意度目標。

- 一、好管家：全面提升管家服務的核心競爭力，打造業主最喜歡的全能管家。
- 二、好環境：滿足後疫情時代業主的服務需求，建立業主最信賴的社區公共安全與健康服務體系。
- 三、好生活：破局服務同質化的市場競爭壁壘，提供業主最歡迎的碧桂園特色100+項小而美貼心服務。
- 四、好平台：應後疫情時代服務行業過程可視化要求和業主互動需求調整，建立業主最滿意的行業最快捷報事服務響應體系及最便捷的物業服務、業主互動平台。
- 五、好鄰里：應對社區自治和網格化趨勢，建立友好和諧的社區生態和鄰里圈層。

2020年11月，碧桂園服務在廣州塔召開了「你好，新物業！」品牌煥新發佈會。會上，正式煥新企業願景、品牌願景、品牌使命，以及正式對外發佈全新品牌色「智慧藍」及品牌logo「智慧樹」，邁向新物業時代。



10月

11月

12月



2020年10月，碧桂園服務開展了以「重塑生態、定義未來」為主題的2021校園招聘高管專場宣講會，宣講會覆蓋了清華大學、復旦大學、武漢大學、中山大學四所高校。讓優秀的人才為企業持續發展注入核心動力，同時為優秀的人才提供高速成長的發展平台。



2020年12月，由中物研協、樂居財經和上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦的「2020（第四屆）中國地產新時代盛典」及「美好生活服務創新峰會」在上海成功舉辦，備受關注的一系列榜單同期揭曉。會議上，碧桂園服務攬獲了「2020智慧物業服務領先企業」榮譽，同時，碧桂園服務·天石雲獲評「2020物業服務企業500強 优选服務商智慧社區領域品牌」。

獎項及榮譽



- 1 2020物業服務企業綜合實力10強第1名
- 2 2020中國物業服務百強企業第一名
- 3 2020中國物業企業綜合實力TOP1
- 4 2020中國上市物業服務企業綜合實力第一名
- 5 2020中國上市物業企業百強TOP1
- 6 2020藍籌物業百強企業
- 7 2020藍籌物業百強峰會上市公司綜合價值企業
- 8 2020藍籌物業百強峰會卓越智慧科技創新企業
- 9 2020智慧城市峰會智慧城市卓越生態服務企業
- 10 2020金麒麟港股價值風雲榜•最具投資價值上市公司

獎項及榮譽



- 11 2020中國價值地產總評榜年度價值物業服務企業
- 12 2020住宅物業服務領先企業
- 13 2020城市服務領先企業
- 14 2020特色物業服務品牌企業 — 鳳凰到家
- 15 2020物業服務企業500強 优选服務商品牌 • 智慧社區領域 — 信息化管理系統
- 16 2020智慧物業服務領先企業
- 17 2020中國物業服務百強企業經營績效第一名
- 18 2020中國物業服務百強企業服務規模第一名
- 19 2020中國物業科技賦能領先企業
- 20 2020中國物業服務多元化運營領先企業

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，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣15,600.4百萬元，較2019年全年增加61.7%，毛利約為人民幣5,299.8百萬元，同比增長73.6%。全年實現淨利潤約為人民幣2,781.7百萬元，較2019年全年增長61.9%。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%。每股基本盈利為人民幣97.62分，增幅約為55.6%。董事會建議派發2020年末期股息為每股人民幣21.87分（2019年：人民幣15.14分）。

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。

2020年，我們不忘初心，載譽前行，再次獲得行業多項殊榮。本集團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。

2020年注定不凡，社區服務人挺過了疫情大考。治療一線在醫院，防控一線在社區，全國數百萬名物業服務人員，為社區居民提供不間斷的日常服務和安全保障，承擔起防控主體的責任。

疫情發生之後，碧桂園服務五萬多名員工堅守一線，快速制定並落地了一套行之有效的防疫標準，還通過代買果蔬、聯合專業平台提供線上義診等各項貼心服務幫助業主安心「宅家」，在社區防疫場景中佈局AI應用，打造「無接觸式」的智能防護體系，以智慧、高效、有效的手段抗擊疫情。在這場疫情考驗之下，我們向社會提交了這樣一份答卷：社區無一起公共區域感染案例，一線服務員工無一人感染確診或疑似案例。這場疫情防控阻擊戰，彰顯了碧桂園服務物業人的「硬核」英雄本色，同時也保障了所服務社區的數百萬戶業主的健康安全。

義無反顧，鑄就物業英雄，感謝築起社區第一道防線的全體前線基層員工，業主的高度認可源於你們在困境中堅定的守護和付出。經此一「疫」，物業7×24小時在線的專業服務能力被「看見」，物業服務的價值更加凸顯，物企將迎來更廣闊的市場前景。

這一年來，國家級利好政策陸續推出，物業行業屢次迎來國家級重磅文件加持，成為行業升維發展的註腳。2020年底，國家住建部等六部委聯合發文，提出推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務，增強群眾的獲得感、幸福感、安全感，勾勒出行業發展藍圖，為當下高速發展的物業行業注入一劑「強心針」，堅定了頭部物業企業的奮進步伐；2021年初，國家住建部等十部委聯合發文，鼓勵有條件的物業服務企業探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求，全方位指引住宅物業市場高品質發展，同時，為服務好、品質高、人才強的龍頭物業企業，帶來服務升級、創新發展的想像空間，拓寬邊界，深化服務，引領行業開創廣袤天地。

主席報告

在可見的未來，物業服務將不僅是傳統的物業服務。服務邊界將進一步延展，「新物業」的身影將更加廣泛，在生活服務、城市服務、老舊社區改造等多個領域，都將為城市與社區居民創造更多的價值服務；同時，服務內容將進一步深化，「新物業」的面貌將更加清晰，在國家優惠政策的加持下，運用物聯網、雲計算、大數據等人工智能，向養老、托幼、家政、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，深化多元化服務。

與此同時，物企亦將在政府及行業的支持下，持續深化「內功」修煉，包括進一步強化人才隊伍建設，進一步提升從業人員素質；持續以客戶為中心，升級服務能力，不斷滿足業主對品質生活的追求，夯實服務口碑基石。通過高品質的收併購，推動物業管理服務規模化、品牌化經營，提升行業整體服務水準和集中度，優化物業服務市場的競爭環境，為頭部物企帶來更快更強的發展機遇。

我們以人為本夯實品質服務，精進專業化運營管理。做「精」基礎服務，毫無疑問是在行業長久發展的立足之本。我們始終以人為本，持續了解並滿足業戶不斷成長的服務需求，通過400客戶調研，365天不間斷抽樣調查，打造業主「天天滿意度」；我們成立客戶體驗研究院，洞知客戶需求，持續優化服務方案、創新服務設計。深耕基礎服務，我們不斷精進專業化運營管理。運用數字化運營平台+物聯網+服務機器人，全面覆蓋物業的線上管理端和線下服務端，形成服務完整閉環，實現服務效率和服務體驗優化。秉承「一切以業主為中心」的理念，為人們提供全程無憂的服務，助力升級千萬業主的社區生活品質。

我們深度佈局社區生活服務，打造「以客戶需求為導向」的物業服務生態聯合體。基礎物業服務是物企的第一條增長曲線，而社區生活服務是未來強勁增長空間的第二條增長曲線。我們拓展資源整合能力，聯合各行業優質合作夥伴，構建一個「以客戶需求為導向」的服務生態，圍繞社區生活服務發展「新經濟」。我們的社區生活服務主要圍繞資產和業主生活兩個核心構建：圍繞資產增值保值，提供資產運營、社區保險、家裝服務等；圍繞業主生活需求，提供本地生活、到家服務、社區傳媒等服務，覆蓋全週期社區生活。圍繞人的需求拓展服務的內涵，切入新的成長賽道，在實現新增長的同時，滿足業主、客戶多元需求，營造多方共生共享共創的局面。

我們積極優化市場拓展佈局，多樣化探索城市服務產品及模式。針對於不同業態，我們擁有豐富的服務管理經驗，從社區服務管理到城市公共服務、從管理城市公共設施到改造老舊社區。我們積極拓展非住宅業態項目並取得重要突破：年內承接機場航站樓設施設備管理項目，城市軌道交通大廈項目等；在市場競爭愈發激烈的背景下，我們於存量市場拓展項目的數量首次超過增量市場，並於一線城市核心區域實現多個項目的突破，凸顯出我們於市場的核心競爭力。作為中國新型城市治理公共服務探行者，我們在城市服務方面進行多樣化探索，特別是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

證等方面取得較大進步。未來，我們將始終堅持以城市宜居環境煥新、公共服務數字融合、精細高效城市治理、營商環境優化、城市公共資產增值等一體化全場景數字解決方案，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。

我們重新定義數字社區，致力於為業主提供個性化服務提升服務體驗。在物業管理方面，我們持續推進基於空間的數字化建設，一方面投入大量智能設備和人工智能後台，提升標準服務的管理效率，另一方面則是推廣服務機器人，提供更優質標準的科技化服務體驗。我們基於社區場景的數據，自研社區服務各場景下的模型，並運用於智慧停車、社區安防、設備智能監控等。在業主服務方面，我們推進服務觸點數字化建設，打造「柔性服務」，通過社區場景的大數據分析及系統定制化的建議，物業人員為業主提供一對一的貼心服務，實現通過科技賦能客戶體驗提升。

我們始終不遺餘力踐行社會責任，積極投身社會各項公益扶貧事業。我們積極回應黨和政府的號召，結合自身特色在公益與扶貧方面開展了各種有益探索。疫情期間，我們主動捐助湖北省物業同行40,000升消毒水及其他抗疫消毒物資、400噸關愛社區生活物資，組建黨員志願服務隊伍共1,183個，積極投入到社區抗疫的工作中。在後疫情期，我們發起了「眾企共渡計劃」，通過場景化社區資源幫扶社區周邊中小企業。我們積極開展「社區的力量」消費扶貧攻堅戰專項行動，推廣廣西桂七芒果、井岡山黃桃、甘肅東鄉羊等扶貧產品，推廣產品的銷售額排全國物業企業第一，更獲中物協「社區的力量」消費扶貧先鋒力量TOP1。我們與33個鄉村結對幫扶，通過黨建引領聚力，積極探索鄉村振興賦能之路，為促進共同富裕、社會進步貢獻一份力量。

2020年我們對外正式發佈全新企業願景，我們志在成為「國際領先的新物業服務集團」，圍繞人對建築空間的相關需求、以客戶為中心縱橫發展，開拓新服務、發展新科技、打造新生態、創造新價值。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。通過新模式、新工具、新方法，實現專業化管理從人工1.0版到「人工+機械化2.0版」並向智能化3.0的突破與提升。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

主席報告

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，全面推進數字化轉型。我們將傳統物業工作SOP拆解細化，通過大量服務數據、環境數據和第三方數據，結合自主研發的32種核心算法，實現信息系統自動派發工單，通過物聯網傳感器實時了解服務現場，由此實現工作部署和結果驗收的自動化，極大地提高服務效率，解放員工重複低效勞動。我們加速推進萬物互聯和智能運營，實現智能感知業主、設備、環境等人居生活的觸點和律動，以及自動決策和處理。未來我們將實現空間服務的智能運營，與平台化的產品運營，打造全鏈智慧服務體系，持續提升人效比和服務體驗。

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。打造「廣告+團購」的獨特社區整合營銷方式，於2020年促成與汾酒集團的重大合作，該方式進一步得到落地驗證。未來我們將持續深化渠道能力，並謀求將能力輸出、賦能更多中小物業服務公司的渠道力構建。

我們深化投資能力。通過內部孵化、業務合作結合收併購等方式，致力於實現社區增值服務專業化、公司化發展。2020年我們實現了社區生活服務領域——龍頭電梯廣告媒體公司城市縱橫的併購，未來我們將結合物業於該領域的獨特優勢，打造社區傳播龍頭企業。

恒者行遠，厚積薄發。最後，本人僅代表董事會，感謝全體員工和管理團隊為公司事業始終如一的奉獻，尤其要對在社區防疫工作中、春節期間堅守崗位「就地過年」的一線同仁，致以衷心的感謝和崇高的敬意。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。在「十四五」規劃新征程起步之年，我們必將緊隨時代的步伐，不懈奮鬥，引領行業朝「新物業」未來邁進，用服務成就千家萬戶的美好生活。

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

中國佛山，二零二一年三月二十二日

財務概要

綜合業績

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| | 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 | 2,358,449 | 3,121,852 | 4,675,287 | 9,644,947 | 15,600,421 |
| 稅前利潤 | 486,332 | 608,197 | 1,069,387 | 2,076,112 | 3,714,727 |
| 所得稅費用 | (133,804) | (167,734) | (135,177) | (357,721) | (933,070) |
| 本年度利潤 | 352,528 | 440,463 | 934,210 | 1,718,391 | 2,781,657 |
| 應佔利潤歸屬於： | | | | | |
| 本公司股東 | 324,181 | 401,743 | 923,154 | 1,670,664 | 2,686,128 |
| 非控制性權益 | 28,347 | 38,720 | 11,056 | 47,727 | 95,529 |
| | 352,528 | 440,463 | 934,210 | 1,718,391 | 2,781,657 |
| 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 | 97.62 |
| 攤薄 | | 16.07 | 36.53 | 61.67 | 96.32 |

綜合財務狀況

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| | 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 | 70,084 | 121,569 | 851,088 | 2,044,918 | 7,915,834 |
| 流動資產 | 2,397,878 | 3,355,551 | 4,670,806 | 10,224,404 | 23,288,043 |
| 流動負債 | 1,384,619 | 1,920,558 | 3,127,144 | 6,427,299 | 14,232,797 |
| 流動資產淨值 | 1,013,259 | 1,434,993 | 1,543,662 | 3,797,105 | 9,055,246 |
| 總資產減流動負債 | 1,083,343 | 1,556,562 | 2,394,750 | 5,842,023 | 16,971,080 |
| 非流動負債 | — | 14,456 | 65,044 | 162,497 | 812,042 |
| 本公司股東應佔權益 | 1,019,430 | 1,421,173 | 2,260,787 | 5,373,156 | 14,565,740 |
| 非控制性權益 | 63,913 | 120,933 | 68,919 | 306,370 | 1,593,298 |
| 權益總額 | 1,083,343 | 1,542,106 | 2,329,706 | 5,679,526 | 16,159,038 |

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「全週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，圍繞業主家庭成長週期、房產價值週期和社區成熟發展週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



管理層討論及分析



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。

管理層討論及分析



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、以大連小窯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，覆蓋業主全週期社區生活：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。

管理層討論及分析



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%)。

管理層討論及分析

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2020年12月31日止年度/ 截至2020年12月31日 | | | | 截至2019年12月31日止年度/ 截至2019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 | 6,194,744 | 72.0 | 274,006 | 72.6 | 4,349,499 | 75.7 | 203,924 | 73.9 |
| 由獨立第三方物業開發商 開發的物業 | 2,411,958 | 28.0 | 103,304 | 27.4 | 1,399,057 | 24.3 | 72,176 | 26.1 |
| 總計 | 8,606,702 | 100.0 | 377,310 | 100.0 | 5,748,556 | 100.0 | 276,100 | 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，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43.1%，佔總收費管理面積比由2019年同期約26.1%上升1.3個百分點至約27.4%，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：

- 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%。
- 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%。
- 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%。
- 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%。
- 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%。
- 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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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)於年內發行的可換股債券所計提的利息開支；(ii)部分已被較去年同期較高的現金水準及有效之庫存資金管理，存款利息收入上升抵銷所致。

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

管理層討論及分析

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項增加所致。

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。資本負債比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按計息債務總額減去現金及現金等價物計算。

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，截至本報告日，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年及2019年12月31日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

管理層討論及分析

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 |
| | 15,341,495 | 100.0 | 6,926,009 | 100.0 |

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

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），僱員人數劇增主要由於2020年10月收購滿國和東飛所致。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，具體可參閱本報告的「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，主要以數個城市服務項目和若干設備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。

新型冠狀病毒爆發的影響

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及全球範圍內實施。於本報告期內，冠狀病毒爆發對本集團營運、財務表現及財務狀況並未造成任何重大不利影響。本集團將密切關注冠狀病毒疫情發展，並評估其對本集團日後財務狀況及經營成果的影響。

董事及高級管理人員簡歷

楊惠妍女士，39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、環境、社會及管治委員會、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，47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月起擔任碧桂園控股執行董事、江中區域總裁及副總裁，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。

董事及高級管理人員簡歷

伍碧君女士，47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，負責會計與審計管理。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，負責審核所有審計報告。自2002年至2005年，彼任職於佛山市順德區財稅局，負責外商投資的財務管理。伍女士於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年畢業於中南財經大學(現為中南財經政法大學)財政稅務學院財政學專業，取得經濟學學位，並於2015年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。伍女士現為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。

李長江先生，55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。李先生亦為本公司環境、社會及管治委員會主席。

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，43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。肖先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員。

董事及高級管理人員簡歷

自2002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，41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。郭先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員。

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，51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2016年5月起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）的執行董事，負責公司戰略規劃和運營督導。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

董事及高級管理人員簡歷

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。梅先生亦自2014年11月至2020年12月期間在廣州瑞致租車有限公司擔任首席執行官。

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，53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。

芮先生自2000年9月獲投資管理與研究協會專業認證為註冊金融分析師，以及自2010年4月獲全球風險管理專業人士協會(GARP)專業認證為金融風險管理師(FRM)。

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))董事會的獨立董事及於2014年11月至2020年8月擔任匯納科技股份有限公司(前稱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；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、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、朗詩綠色地產有限公司(前稱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以及上海海典軟件股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司(股份代號：831317))之獨立董事。

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。

董事及高級管理人員簡歷

陳威如先生，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。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8月擔任中歐國際工商學院戰略學副教授。陳先生於2017年8月至2019年1月擔任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。陳先生於2019年2月至2020年7月擔任阿里巴巴商學院產業互聯網中心主任及於2020年8月起擔任中歐國際工商學院戰略學副教授。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；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；及於2017年4月至2019年5月擔任台灣嘉碩科技股份有限公司(一家於台灣證券交易所上市的公司(公司代號：3221))之獨立董事。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，迪安診斷技術集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300244))董事會的獨立董事，房多多網絡集團有限公司(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：DUO))的獨立非執行董事，傑克縫紉機股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：603337))董事會的獨立董事，大聯大投資控股股份有限公司(一家於台灣證券交易所上市的公司(公司代號：3702))的獨立董事以及藍城兄弟控股有限公司(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：BLCT))的獨立非執行董事。

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管理學博士學位。

龔順松先生，42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。

董事及高級管理人員簡歷

徐彬淮先生，42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，37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(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300887))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。

自2015年12月至2016年12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。

董事及高級管理人員簡歷

余向東先生，51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2014年5月，彼曾擔任多個職位，包括於深圳市萬科物業服務有限公司分別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)及總經理辦公室主任(負責信息管理、品牌管理及公共關係)；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及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，42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。

董事及高級管理人員簡歷

袁先生於2000年7月畢業於中國的中國科學技術大學，計算機科學與技術專業，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，33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，於2012年8月至2016年2月期間，彼分別先後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)。

梁創順先生，55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香港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。

企業管治報告

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本公司股東（「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。

於年內，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。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納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年內已遵守標準守則項下關於證券交易所需標準。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。

董事會組成

於2020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。

於年內，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。

於年內，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。於年內，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

於年內，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人數)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，主席於年內，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，於年內，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。

企業管治報告

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 | B |
| 芮萌先生 | 1, 2 | B |
| 陳威如先生 | 1, 2 | 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

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細則(「組織章程」)退任及重選。

根據組織章程，(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週年大會，並符合資格膺選連任；及(iii)於每屆股東週年大會上，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週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。各董事均可獲得本公司公司秘書（「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。

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。

於年內，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

以下為年內董事出席董事會、董事委員會會議及股東大會的出席情況：

| 董事 | 截至2020年12月31日止年度內出席會議數目／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 | 13/13 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 3/3 |
| 肖華先生 | 13/13 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 3/3 |
| 郭戰軍先生 | 13/13 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 3/3 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 楊惠妍女士(主席) | 13/13 | 不適用 | 1/1 | 1/1 | 3/3 |
| 楊志成先生 | 13/13 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 3/3 |
| 伍碧君女士 | 13/13 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 3/3 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 梅文珏先生 | 13/13 | 3/3 | 1/1 | 不適用 | 3/3 |
| 芮萌先生 | 13/13 | 3/3 | 不適用 | 1/1 | 3/3 |
| 陳威如先生 | 13/13 | 3/3 | 1/1 | 1/1 | 3/3 |

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（「**薪酬委員會**」）、審核委員會（「**審核委員會**」）、提名委員會（「**提名委員會**」）及環境、社會及管治委員會（「**環境、社會及管治委員會**」），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／或本公司網站(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。

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；及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)。

於年內，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、截至2019年12月31日止之年度業績及年度報告、截至2020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年內之年度業績公告及年度報告。

審核委員會於年內舉行3次會議並已履行上述之職責，審核委員會各成員之出席記錄載列於上文「**董事出席紀錄**」一節。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由獨立非執行董事陳威如先生擔任主席並由其他2名成員組成，即獨立非執行董事梅文珏先生以及非執行董事楊惠妍女士。

薪酬委員會之權責範圍清晰界定其職責及權力，其主要職責是(其中包括)：(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)因應董事會所訂企業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)。

於年內，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。

年內，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註37。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註9(a)。

年內，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬組別如下：

| 港幣 | 高級管理層 成員人數 |
|-----------------------|---------------|
| 0-10,000,000 | 1 |
| 10,000,001-20,000,000 | 1 |
| 20,000,001-30,000,000 | 3 |

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，即芮萌先生及陳威如先生。

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)。

於年內，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。

企業管治報告

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週年大會，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. 股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載列於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。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。

企業管治報告

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。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會於2020年8月成立，且具書面訂明的職權範圍。環境、社會及管治委員會現由3名成員組成，皆為執行董事，即李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生，且李長江先生獲委任為環境、社會及管治委員會主席。環境、社會及管治委員會的主要職責包括(但不限於)：(a)制定及檢討本集團的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)責任、願景、策略、框架、原則及政策，加強重要性評估及匯報過程，以確保及落實經董事會通過的環境、社會及管治政策持續地執行和實施；(b)監督及檢討本集團環境、社會及管治工作小組的工作和評估本集團的環境、社會及管治表現，並向董事會匯報；(c)監督本集團業務對環境和社會影響的評估及向董事會提出建議等。於年內，環境、社會及管治委員會並未召開會議。

企業管治職能

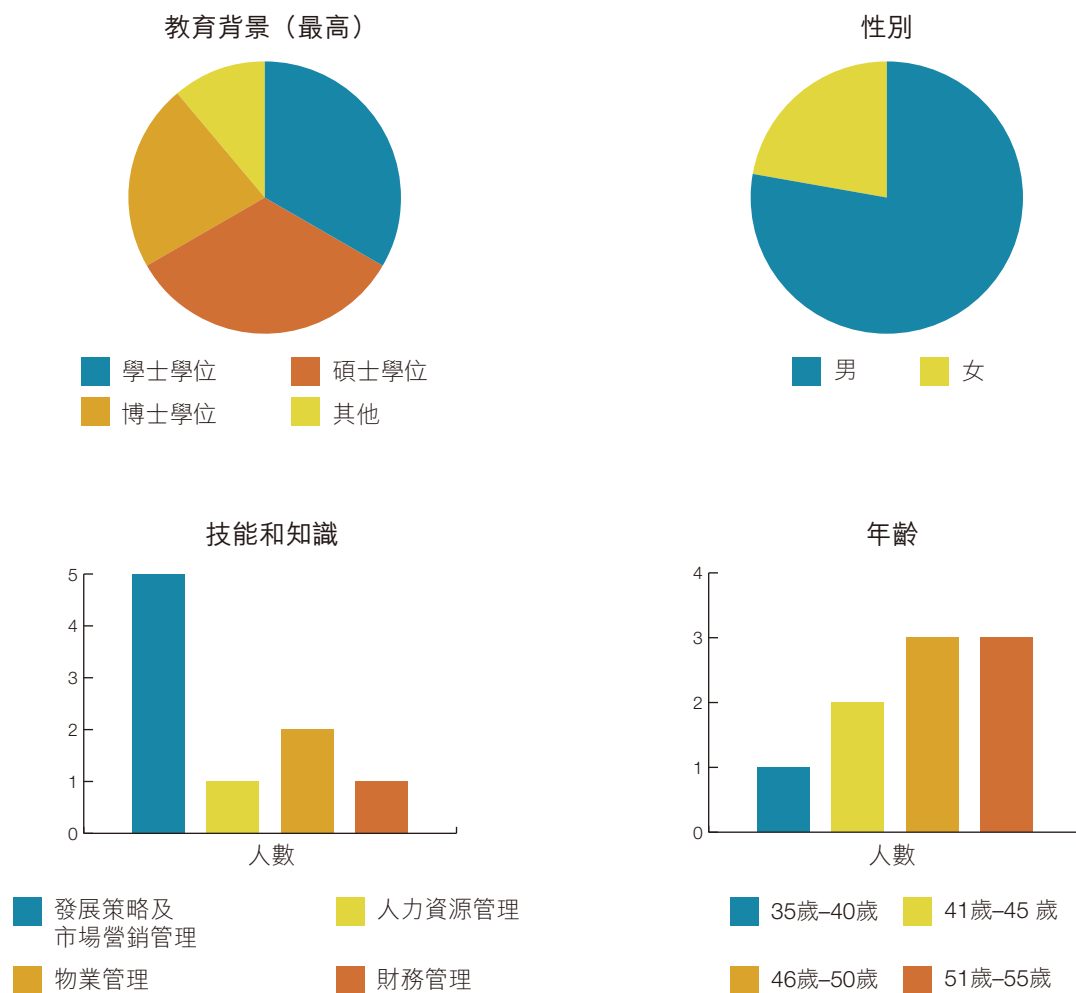
由於並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責(其中包括)制定及檢討本集團之企業管治政策及常規並提出建議、檢討及監察本集團在遵守法律法規和監管規定方面的政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓和持續專業發展，以及檢討本集團遵守企業管治守則之情況及於年度報告中之披露。董事會已履行其企業管治職能並審閱本企業管治報告。

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(「**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。

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2020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、教育、技能和知識方面而言，董事會成員相當多元化。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉其須負責根據法律要求及適用會計準則編製本公司於年內的財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的持平、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會嚴重影響其持續經營業務的能力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(碧桂園集團除外)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**」一節。

年內，楊惠妍女士已向本公司提供有關其遵守不競爭契據的書面確認。獨立非執行董事已審閱楊女士於年內對不競爭契據之承諾的遵守情況。

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**負責評估及釐定本公司達到策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保本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系統有效性的確認。

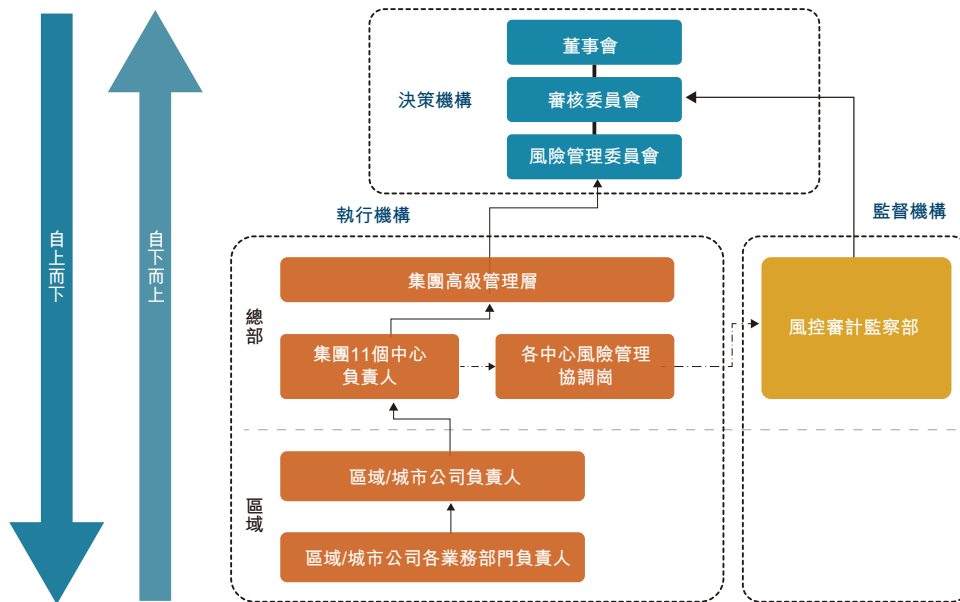
該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

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。於年內，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，指引本集團風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

- 1) **明確及重申風險管理委員會職責：**董事會於2019年成立了風險管理委員會(「**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，負責本集團風險管理，並將年度風險評估及日常風險管理工作向審核委員會匯報。
- 2) **完善風險管理組織架構：**基於最新組織架構，本公司完善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(風控審計監察部)和執行層(高級管理層及總部／附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、識別及評估公司層面的風險，總部職能中心、附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 |

| 角色 | 主要職責 |
|-----------------------------|---|
| 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，負責本集團風險管理工作，並將本集團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"> • 以本公司戰略為導向，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 |
| 總部及附屬公司管理層 (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 |
| 風控審計監察部 (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 |
| 總部各中心風險管理 協調崗位 (執行機構) | <ul style="list-style-type: none"> • 與總部及附屬公司管理層對接，協助風控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**：年內，公司基於內外部環境的變動，從本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，更新適用於本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、評估及排序。
- 4) **明確及規範風險管理工作流程**：建立包括風險識別、風險分析及應對、風險評價和風險跟蹤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。具體包括以本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。年內，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) **建立風險管理資訊庫**：風控審計監察部組織各職能中心提報風險資訊，進行整理與匯總，建立本公司風險管理資訊庫，以共同識別可能影響本公司實現其目標的各類風險資訊，提高風險識別精準度與適用性，並評價以往風險管控措施的有效性。
- 6) **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。

企業管治報告

2. 2020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，年內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，對年內的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年內的風險評估標準、風險管理資訊庫進行更新，同時採取定性與定量相結合的評估方式檢討本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，建立適用於本集團的內部監控系統。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。

年內，管理層對下屬三十個自有區域就已梳理的九大模塊進行年度內部監控自我評估，對關鍵業務流程開展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作出跟進審閱，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

於年內，本公司董事會透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，工作包括開展年內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2020年會計年度，範圍涵蓋本集團的主要業務，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。

董事會已檢討本公司會計、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。

截至2020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。尤其，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。於年內，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部負責人張琳女士。

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於年內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。

就於年內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) |
|-------------------------|--------------|
| — 2020年中期財務報告 審閱專業服務 | 1,800,000 |
| — 2020年度財務報表 審計專業服務 | 6,650,000 |
| — 非審計服務 | 1,795,000 |
| 總計： | 10,245,000 |

於前三個財政年度內，本公司並無更換核數師。

組織章程文件

年內，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

根據組織章程規定，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會認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。股息亦可自股份溢價賬或根據開曼群島公司法為此目的批准的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)及董事會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)組織章程，其規定股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)開曼群島公司法，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：+86 757 2991 7238

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。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公司秘書提呈書面請求，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求內指明的任何事務；及該大會應在請求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大會，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開大會，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，股東可參閱組織章程。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則及組織章程進行投票表決。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)。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2020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，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。其附屬公司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、「三供一業」業務及城市服務。按主要經營活動劃分的本集團截至2020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2020年12月31日止年度的業績載於第95頁的綜合全面收益表。

業務審視

本集團截至2020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 | 16至31 |
| 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 | 16至31 |
| c. 在截至2020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 | 董事會報告、財務報表附註38 | 75、174 |
| 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 | 16至31 |
| 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 | 15及16至31 |
| f. 對本公司的環境政策及表現的探討 | 本公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園服務控股有限公司2020年環境、社會及管治報告》 | 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，而本公司的興盛繫於該人士 | 管理層討論與分析及董事會報告 | 16至31及58至88 |
| 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、董事會報告及獨立成刊的《碧桂園服務控股有限公司2020年環境、社會及管治報告》 | 40至57、58至88及不適用 |

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)。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」)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發之末期股息將按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幣平均匯率中間價計算。

此項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。

股本

截至2020年12月31日止年度，本公司已發行股份及股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註23。

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」)就發行優先無抵押有擔保可換股債券(「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。

截至2020年12月31日止年度，概無債券被轉換或於債券項下發行股份。詳情請參閱本公司日期為2020年4月27日及2020年4月28日之公告。

董事會報告

物業、廠房及設備

截至2020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2020年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於本集團綜合財務報表附註16。

借貸

於截至2020年12月31日止年度內，本集團的借款詳情載於本集團綜合財務報表附註30。

股票掛鉤協議

除於「購股權計劃」及「股本集資活動及所得款項用途」段所披露外，本公司於截至2020年12月31日止年度終結時或截至2020年12月31日止年度內任何時間概無訂立任何股票掛鉤協議。

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，並獲聯交所確認可進行有關建議。

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」)以介紹方式於聯交所主板上市及買賣，其後獲聯交所批准。

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日於聯交所主板上市，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2020年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣448,000元(2019年：約人民幣443,000元)。

董事購買股份或債券的權利

除於「關連交易及持續關連交易」及「購股權計劃」段所披露者外，於截至2020年12月31日止年度終結時及截至2020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權證的方式獲取利益。

可分派儲備

於2020年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣678,657,000元（2019年：約人民幣418,629,000元）。

於截至2020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36。

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

本集團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15頁。

主要客戶及供應商

截至2020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13.6%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2020年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額佔年度採購總額約5.1%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於2020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58.72%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。

董事會報告

董事資料變動

以下載列有關董事其他主要職務變動乃根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的資料。

李長江先生，執行董事及總裁

於2020年8月26日，李先生獲委任為本公司環境、社會及管治委員會主席。

肖華先生，執行董事

於2020年8月26日，肖先生獲委任為本公司環境、社會及管治委員會成員。

郭戰軍先生，執行董事

於2020年8月26日，郭先生獲委任為本公司環境、社會及管治委員會成員。

陳威如先生，獨立非執行董事

於2021年1月5日，陳先生獲委任為藍城兄弟控股有限公司(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：BLCT))之獨立非執行董事。

除上述披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(B)(1)條予以披露。

董事

於截至2020年12月31日止年度內及截至本報告日期的董事如下：

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

根據組織章程細則第84(1)條，肖華先生、伍碧君女士及梅文珏先生將於2021年股東週年大會輪值退任，而彼等均符合資格並願意於2021年股東週年大會上膺選連任。

於2021年股東週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

各執行董事及非執行董事均已與本公司訂立服務合約，而獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函。

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該合約，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、安排或合約的重大權益

除「關連交易及持續關連交易」一段披露外，於截至2020年12月31日止年度末或於截至2020年12月31日止年度內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權益的其他重大交易、安排或合約。

管理合約

於截至2020年12月31日止年度內，除董事的服務合約和僱員聘任合約外，本集團並沒有就本公司的全部或任何重大部分業務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2020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(「不競爭契據」)。

楊惠妍女士已在不競爭契據中承諾，其將不會並將其緊密聯繫人(定義見上市規則，不包含碧桂園集團)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

董事會報告

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足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

關於以上不競爭契據的詳情，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2021年3月17日的書面確認，據此，控股股東楊惠妍女士確認，於截至2020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。

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。惟該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2020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，為本公司董事及高級管理人員提供適當保障。

獲准許的彌償條文於截至2020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2020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37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。

關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下。

(1) 關連交易

(a) 收購文津國際保險經紀有限公司(「文津國際」)100%股權及向廣東博意建築設計院有限公司(「博意建築設計院」)收購長期債權

於2020年4月9日，廣東碧桂園現代生活物業管理有限公司(「碧桂園現代生活」，本公司之間接全資附屬公司)與博意建築設計院訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議，據此碧桂園現代生活同意收購及博意建築設計院同意出售其(i)於文津國際之100%股權(「股權轉讓」)及(ii)博意建築設計院(作為債權人)於前述債權轉讓協議當日合計為人民幣48,193,000元之不帶利息的長期債權(「債權轉讓」)。碧桂園現代生活就股權轉讓及債權轉讓應付之總代價為人民幣84,113,000元，包括(i)就股權轉讓之人民幣35,920,000元及(ii)就債權轉讓之人民幣48,193,000元。

由於博意建築設計院是一家由楊惠妍女士(本公司非執行董事兼主要股東)的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博意建築設計院為本公司之關連人士。因此，股權轉讓及債權轉讓構成上市規則第14A章下本公司之關連交易。

本公司認為收購文津國際有助本集團加速發展其社區保險銷售業務、完善其社區增值業務及提升本公司未來盈利能力。截至本報告日期，股權轉讓及債權轉讓已完成。文津國際已成為本公司之全資附屬公司，其財務業績已綜合入賬至本集團之綜合財務報表。有關股權轉讓及債權轉讓的詳情請參閱本公司日期為2020年4月13日之公告。

(b) 向洲際海峽能源科技有限公司(「海峽能源科技」)增資

於2020年11月6日(交易時段後)，碧桂園生活服務集團股份有限公司(「碧桂園生活服務」，本公司之間接全資附屬公司)與寧波裕油信息諮詢合夥企業(有限合夥)(「寧波裕油合夥」)、洲際海峽能源投資(北京)有限公司(「海峽能源投資」)、北京駿安石油技術有限公司(「北京駿安」)、北京蘭德宏業石油鑽采技術服務有限公司(「北京蘭德宏業」)、成都瑞持廣融股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「成都合夥」)及海峽能源科技簽訂關於向海峽能源科技增資的增資協議，據此(其中包括)碧桂園生活服務將向海峽能源科技增資人民幣140百萬元(「增資協議」)。

於上述日期，海峽能源投資持有本公司一家附屬公司寶石花家園投資管理有限公司的20%股權，而海峽能源科技為海峽能源投資的附屬公司。因此，海峽能源投資及海峽能源科技均為本公司於附屬公司層面之關連人士。本公司執行董事李長江先生、郭戰軍先生和肖華先生均為本公司的關連人士。彼等均為寧波裕油合夥之有限合夥人(彼等於寧波裕油合夥的出資比例分別為9.25%、4.5%及2.5%)。增資協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章下本公司之關連交易。

本集團希望通過對海峽能源科技的股權投資，分享其未來財務收益，同時助力國內油氣「增儲上產」和保障國家能源安全。有關增資協議的詳情請參閱本公司日期為2020年11月6日之公告。

(2) 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(「**2018年博實樂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，2018年博實樂物業管理服務框架協議項下擬進行交易之各年年度上限(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。

由於2018年博實樂物業管理服務框架協議將於2020年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與博實樂已於2020年12月4日續訂物業管理服務框架協議(「**2020年博實樂物業管理服務框架協議**」)，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度，2020年博實樂物業管理服務框架協議項下擬進行交易之各年之建議年度上限(不含稅)分別為人民幣7百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣18百萬元。

博實樂是由本公司非執行董事兼主要股東楊惠妍女士及其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，2018年博實樂物業管理服務框架協議及2020年博實樂物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易(統稱「**該等博實樂物業管理服務框架協議**」)構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

本公司預計訂立該等博實樂物業管理服務框架協議可拓寬本集團收入來源，從而為本集團產生穩定的收入及實現更多利益。

有關該等博實樂物業管理服務框架協議的詳情已分別披露於本公司日期為2018年8月22日及2020年12月4日之公告。

截至2020年12月31日止年度，博實樂集團根據2018年博實樂物業管理服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣7.821百萬元，該金額並無超過上限人民幣40百萬元。

與增城清源自來水廠有限公司(「增城清源」)訂立的供水服務協議

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」)，據此，增城清源同意向本集團於廣東省增城所管理的俱樂部會所及物業公共設施供水(「供水服務」)，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日止三個年度各年就供水服務協議項下的供水服務應付的年度費用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。

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本公司上市後構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

有關供水服務協議的詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節。

於截至2020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3.778百萬元，該金額並無超過上限人民幣4.2百萬元。

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主要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，本公司與佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「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據(「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。鑒於本集團之業務發展所需，本公司與順碧物業於2020年3月13日訂立補充協議，據此，雙方同意就「許可的註冊商標信息」增加許可註冊商標許可使用類別。

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。

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，根據上市規則，順碧物業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。有關商標許可安排的詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節。

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，雙方同意修改截至2020年12月31日止三個年度之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。

有關物業租賃總協議的詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節。於截至2020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1.831百萬元，該金額並無超過上限人民幣2.2百萬元。

3. 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（「2019年商品採購框架協議」），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，2019年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2019年商品採購框架協議將於2020年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2020年12月4日續訂商品採購框架協議（「2020年商品採購框架協議」），年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度，碧桂園集團根據2020年商品採購框架協議應付本集團的費用的建議年度上限（不含稅）分別為人民幣82.58百萬元、人民幣114.87百萬元及人民幣172.30百萬元。

本公司認為，訂立2019年商品採購框架協議與2020年商品採購框架協議（統稱「該等商品採購框架協議」）有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收益及提升盈利能力，並符合本集團之戰略發展需要。

有關該等商品採購框架協議的詳情已分別披露於本公司日期為2019年8月23日及2020年12月4日之公告。於截至2020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36.025百萬元，該金額並無超過上限人民幣50百萬元。

4. 碧桂園物業管理服務協議

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。

由於碧桂園物業管理服務總協議將於2020年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2020年12月4日續訂碧桂園物業管理服務總協議（「碧桂園物業管理服務框架協議」），年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度，碧桂園集團根據碧桂園物業管理服務框架協議應付本集團的費用的建議年度上限（不含稅）分別為人民幣416百萬元、人民幣493百萬元及人民幣571百萬元。

本公司透過碧桂園物業管理服務總協議及碧桂園物業管理服務框架協議（統稱「碧桂園物業管理服務協議」）與碧桂園控股合作，預計將產生良好的協同效益，並進一步促進本集團的業務增長。

有關碧桂園物業管理服務協議詳情請分別參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節及本公司日期為2020年12月4日的公告及日期為2020年12月7日的通函。碧桂園物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易已於2020年12月23日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

於截至2020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271.191百萬元，該金額並無超過上限人民幣478.1百萬元。

5. 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車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（「2018年銷售及租賃代理服務框架協議」），年期自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，2018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2018年銷售及租賃代理服務框架協議將於2020年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2020年12月4日續訂銷售及租賃代理服務框架協議（「2020年銷售及租賃代理服務框架協議」），年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。2020年銷售及租賃代理服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限分別為人民幣700百萬元、人民幣850百萬元及人民幣1,000百萬元。

作為一項長期發展策略，預計提供與碧桂園集團項目的未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及提供與相關未售出物業單位有關的銷售代理服務將確保本集團的增值服務業務穩健增長，從而擴大本集團的總收入。

有關2018年銷售及租賃代理服務框架協議及2020年銷售及租賃代理服務框架協議詳情請分別參見本公司日期為2018年9月18日及2020年12月4日的公告及日期為2018年11月2日及2020年12月7日的通函。2020年銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行之交易已於2020年12月23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2020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277.841百萬元，該金額並無超過上限人民幣450百萬元。

6. 酒店、工程及運輸服務協議

(a) 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」），據此，本公司同意聘請碧桂園集團向本集團提供酒店住宿服務（「酒店服務」），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。

有關酒店服務總協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節。於截至2020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5.089百萬元，該金額並無超過上限人民幣5.8百萬元。

(b) 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」），據此，碧桂園集團同意提供工程及運輸服務，包括但不限於為本集團管理的物業提供公共設施維護及穿梭巴士運輸服務（「工程及運輸服務」），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總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，雙方同意修改截至2020年12月31日止三個年度之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。

有關工程及運輸服務總協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節及本公司日期為2018年9月18日的公告及日期為2018年11月2日的通函。於截至2020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28.304百萬元，該金額並無超過上限人民幣79百萬元。

(c) 酒店、工程及運輸服務框架協議

由於酒店服務總協議及工程及運輸服務總協議將於2020年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2020年12月4日續訂酒店服務總協議及工程及運輸服務總協議，據此，碧桂園集團同意向本集團提供酒店服務、工程及運輸服務，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年（「酒店、工程及運輸服務框架協議」）。酒店、工程及運輸服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限分別為人民幣52.22百萬元、人民幣58.38百萬元及人民幣70.64百萬元。

本公司認為，訂立酒店、工程及運輸服務框架協議，將有助於提高本集團的服務質量，提升本集團品牌，符合本集團的戰略發展需求。有關酒店、工程及運輸服務框架協議詳情已披露於本公司日期為2020年12月4日之公告。

7. 協銷顧問及其他服務、廣告及家政服務與電梯安裝及其他服務協議

(a) 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總協議之預計交易金額。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，雙方同意修改截至2020年12月31日止三個年度之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。

鑒於本集團的市場份額增加及物業相關服務的人工成本上升，本公司與碧桂園控股之間透過協銷顧問及其他服務總協議進行的合作預計將產生良好的協同效應。

有關協銷顧問及其他服務總協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「關連交易」一節及本公司日期為2018年9月18日的公告及日期為2018年11月2日的通函。於截至2020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569.192百萬元，該金額並無超過上限人民幣1,007.42百萬元。

(b) 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。

本公司認為訂立廣告及家政服務框架協議有助提高本集團增值服務的收入，從而增加本集團的總收入，帶來利潤的提升，符合本集團的戰略發展需求。

有關廣告及家政服務框架協議詳情請參見本公司日期為2019年8月23日之公告。於截至2020年12月31日止年度內，碧桂園集團根據廣告及家政服務框架協議向本公司支付廣告服務及家政服務總額分別為人民幣1.883百萬元和人民幣9.381百萬元，該金額並無超過彼各自的上限人民幣4百萬元和人民幣18百萬元。

(c) 電梯安裝及其他服務框架協議

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（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（「**電梯安裝及其他服務框架協議**」），碧桂園集團就以上服務應付本集團的費用（不含稅）年度上限為人民幣460百萬元。

本公司認為訂立電梯安裝及其他服務框架協議有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收益及提升盈利能力，並且符合本集團之策略發展需要。

有關電梯安裝及其他服務框架協議詳情已披露於本公司日期為2020年3月18日之公告。於截至2020年12月31日止年度內，碧桂園集團根據電梯安裝及其他服務框架協議向本集團支付電梯安裝及其他服務總額為人民幣22.35百萬元，該金額並無超過上限人民幣460百萬元。

(d) 協銷顧問及其他服務框架協議

由於協銷顧問及其他服務總協議、廣告及家政服務框架協議及電梯安裝及其他服務框架協議將於2020年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2020年12月4日續訂協銷顧問及其他服務總協議、廣告及家政服務框架協議及電梯安裝及其他服務框架協議（「**協銷顧問及其他服務框架協議**」），其主要條款為本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務（科技服務、房屋及樓宇的售後維護及保修服務、拎包入住服務、酒店管理服務、團餐服務、消毒和病蟲害防治服務與其他服務，「**其他服務**」），年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。協銷顧問及其他服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,200百萬元。

本公司認為，訂立協銷顧問及其他服務框架協議有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收益及提升盈利能力，並符合本集團之戰略發展需要。

有關協銷顧問及其他服務框架協議詳情請參見本公司日期為2020年12月4日的公告及日期為2020年12月7日的通函。協銷顧問及其他服務框架協議及其項下擬進行之交易已於2020年12月23日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

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。

本公司已根據上市規則第14A.57條把有關核數師函件的副本送交聯交所。

其他

除有關向海峽能源科技增資之關連交易外，上文所披露之關連交易及持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯方交易。在截至2020年12月31日止年度內進行的重大關聯方交易的摘要已載於財務報表附註35內。

其中財務報表附註35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相關規定。

報告期後訂立的交易

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1,985.67百萬元之按金（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。

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。

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」）（作為賣方）訂立股權轉讓協議，以收購南昌市潔佳物業有限公司（「南昌市潔佳物業」）之30%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。

董事會報告

根據該股權轉讓協議，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 |

南昌市潔佳物業截至2020年12月31日止兩個財政年度的累計經審核收入約為人民幣157百萬元，其中2019年及2020年的收入分別為人民幣80百萬元及人民幣77百萬元。由於(i)南昌市潔佳物業截至2020年12月31日止兩個財政年度的實際累計經審核收入低於人民幣264百萬元；及(ii)以收入人民幣100百萬元作為參考基準，南昌市潔佳物業於2019年及2020年未錄得收入增加，低於上述業績目標，故碧桂園生活服務無需向史女士支付任何估值調整金額或獎勵款。

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，以收購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，以收購港聯不動產服務(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，以收購港聯不動產服務(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2019、2020及2021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 |

截至2020年12月31日止，Sino Estate Holdings集團的可收費管理面積高於以上表格所載業績目標。因此，集裕需向Hopefluent支付35,842,455港元估值調整款，而碧桂園智慧物業服務需向第二賣方支付人民幣2,035,000元及向廣州盈隆支付人民幣3,330,000元估值調整款。截至本報告日，前述估值調整款已獲悉數支付。

3. 有關收購城市縱橫100%股權之須予披露交易

於2020年7月30日，碧桂園生活服務(本公司間接全資附屬公司)與城市縱橫(上海)文化傳媒股份有限公司(現稱城市縱橫(上海)文化傳媒有限公司，「城市縱橫」)原股東(「城市縱橫原股東」，定義見本公司日期為2020年7月30日的公告)、舟山茂豐和股權投資合夥企業(有限合夥)(「舟山茂豐」)(作為「第一賣方」、舟山佰瑞通股權投資合夥企業(有限合夥)及城市縱橫簽訂股權轉讓協議，據此碧桂園生活服務收購城市縱橫之合共100%股權。有關收購的詳情請參見本公司日期為2020年7月30日的公告。

城市縱橫原股東及舟山茂豐承諾於2020年、2021年及2022年(「估值調整期間」)內，城市縱橫累計經審計的主營業務收入(「主營業務收入」)、累計的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於城市縱橫股東的淨利潤(「扣非淨利潤」)均應達到當年度業績目標最低值如下：

| 業績年度 | 主營業務收入 | | 扣非淨利潤 | |
|-------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| | 當年度 主營業務收入 承諾的最低值 (人民幣百萬元) | 估值調整期間 各年度累計 主營業務收入 承諾的最低值 (人民幣百萬元) | 當年度的 扣非淨利潤 承諾的最低值 (人民幣百萬元) | 估值調整期間 各年度累計 扣非淨利潤 承諾的最低值 (人民幣百萬元) |
| 2020年 | 375.85 | 375.85 | 75.01 | 75.01 |
| 2021年 | 468.46 | 844.31 | 110.45 | 185.46 |
| 2022年 | 473.46 | 1,317.77 | 114.08 | 299.54 |

於2020年度，城市縱橫主營業務收入及扣非淨利潤均高於以上表格所載業績目標。因此，碧桂園生活將根據相關協議向第一賣方支付第四期轉讓價款人民幣51.19百萬元。

4. 有關收購滿國康潔70%股權之須予披露交易

於2020年10月14日，碧桂園物業香港及碧桂園生活服務(本公司間接全資附屬公司)(作為買方)與賣方(即木榮資本有限公司、湖州育鑫企業管理合夥企業(有限合夥)、湖州睿隆企業管理合夥企業(有限合夥)、湖州益鑫企業管理合夥企業(有限合夥))、范滿國及滿國康潔簽訂股權轉讓協議，以收購滿國康潔70%股權(「滿國康潔目標股份」)。有關收購的詳情請參見本公司日期為2020年10月14日的公告。

根據該股權轉讓協議，滿國康潔目標股份的第三期轉讓價款(「第三期轉讓價款」)按滿國康潔2020年度實際業績計算：若滿國康潔2020年度經審計營業收入(不含稅)(「營業收入」)不少於人民幣2,400.00百萬元且經審計扣除非經常性損益後歸屬於滿國康潔母公司股東的淨利潤(「扣非淨利潤」)不少於人民幣220.00百萬元，第三期轉讓價款合共為人民幣612.50百萬元，其中，碧桂園物業香港向木榮資本有限公司支付人民幣371.27百萬元，碧桂園生活服務向湖州育鑫企業管理合夥企業(有限合夥)支付人民幣180.92百萬元和向湖州睿隆企業管理合夥企業(有限合夥)支付人民幣60.31百萬元。

董事會報告

於截至2020年12月31日止年度，滿國康潔營業收入及扣非淨利潤均高於上述營業收入和扣非淨利潤。因此，碧桂園物業香港及碧桂園生活服務將根據相關協議支付第三期轉讓價款。

5. 收購福建東飛合共60%股權

於2020年10月30日，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港(均為本公司間接全資附屬公司)分別與(其中包括)福州市鼎榕環保科技有限公司(「鼎榕環保」)及One Supreme Limited(「One Supreme」)簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意直接及間接收購福建東飛環境集團有限公司(「福建東飛」)合共60%股權。有關收購的詳情請參見本公司日期為2020年10月30日的公告。

根據該等股權轉讓協議，就2020年度，鼎榕環保及One Supreme分別承諾福建東飛的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於福建東飛控股公司股東的淨利潤(「扣非淨利潤」)不低於人民幣120百萬元。

於2020年度，福建東飛之扣非淨利潤符合上述業績承諾。因此，保證人蔡原先生和One Supreme毋須根據相關協議向碧桂園生活服務和碧桂園物業香港支付任何補償。

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

於本公司股份及相關股份的好倉

| 董事姓名 | 身份 | 所持股份數目 | 股本衍生 工具內持有 相關股份 權益數目 | 總計 | 於2020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 | 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控股股份而獲分派的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控股股份而獲分派的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% |
| | 投資經理 | 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

(a) 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4.45%及於本年報日期本公司經擴大已發行股本的約4.44%(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)。

於本報告期內，本公司就若干合資格承授人行使購股權而配發及發行42,646,000股股份，在緊接2020年3月18日、2020年4月17日、2020年4月28日、2020年5月20日、2020年7月6日為行使購股權的日期之前股份加權平均收市價為每股股份35.46港元。除已披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據上市前購股權計劃被行使、註銷或失效。

董事會報告

截至2020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2020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2020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 | 7,778,400 | — | 3,889,200 | — | — | 3,889,200 | 0.940 | 21.05.2018 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023 |
| 李長江先生 | 7,778,400 | — | 3,889,200 | — | — | 3,889,200 | 0.940 | 21.05.2018 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023 |
| 肖華先生 | 2,857,200 | — | 1,428,600 | — | — | 1,428,600 | 0.940 | 21.05.2018 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023 |
| 郭戰軍先生 | 2,819,400 | — | 1,409,700 | — | — | 1,409,700 | 0.940 | 21.05.2018 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023 |
| 小計 | 21,233,400 | — | 10,616,700 | — | — | 10,616,700 | | | |
| 其他參與人 | | | | | | | | | |
| | 69,581,800 | — | 37,863,100 | — | — | 31,718,700 | 0.940 | 21.05.2018 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 20.05.2023 |
| 小計 | 69,581,800 | — | 37,863,100 | — | — | 31,718,700 | | | |
| 總計 | 90,815,200 | — | 48,479,800 | — | — | 42,335,400 | | | |

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的日期當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年的財政年度而言，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。
- (2) 於緊接2018年5月21日授予日之前之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2020年12月31日止年度的計入損益表的購股權開支約人民幣6.7百萬元(2019年：人民幣14.4百萬元)，相關會計政策詳見本公司截至2020年12月31日綜合財務報表附註26「股份基礎付款」。

(b) 購股權計劃

於2020年9月28日，本公司的股東批准及採納購股權計劃(「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。以下為購股權計劃主要條款的概要：

(i) 目的

- 透過向合資格參與者提供獲得本公司股份的機會，激勵彼等為本集團的未來發展而努力，從而促進本集團的長遠穩定發展；

- 就合資格參與者對本集團之貢獻提供激勵及／或獎賞；及
- 增強本集團吸引及留用擁有傑出技能及豐富經驗的人士的能力。

(ii) 合資格參與者

- 本集團的任何在職僱員、行政人員或高級職員；
- 任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- 董事會或其授權的人士全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員的任何顧問、諮詢師或業務合作夥伴。

(iii) 可供認購股份的最大數目

- a. 根據購股權計劃可予發行之最高股份數目將為82,780,000股，佔本公司於本年報日期本公司已發行股本的約2.77%及於本年報日期本公司經擴大已發行股本的約2.71%(假設根據購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使)。
- b. 根據購股權計劃、本公司新訂及其他現有購股權計劃可能授出的購股權而可能發行之最高股份數目不可超過已發行股份總數之10%。
- c. 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權在獲行使後可予發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數之30%。

(iv) 每名合資格參與者可獲授購股權上限

於任何12個月期間內因行使授予各合資格參與者之購股權(包括根據購股權計劃已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行的股份總數不得超逾本公司已發行股份之1%。

(v) 購股權行使期限

承授人行使購股權計劃之購股權的期限不得遲於授出日期起計五年及須遵守購股權計劃之條款。

(vi) 付款以接納購股權要約

接納購股權要約的參與人士須於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

購股權行使價格須由董事會全權酌情決定，惟無論如何至少為下列三者中的最高者：

- (1) 股份在授予日(必須為營業日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
- (2) 股份在授予日前五個營業日的平均收市價(收市價同樣以聯交所日報表所載者為準)；及
- (3) 股份在授予日前十個營業日的平均收市價(收市價同樣以聯交所日報表所載者為準)之95%。

(viii) 計劃尚餘的有效期

購股權計劃將於採日期起計10年內有效，該期間之後不會進一步授出購股權，但購股權計劃的條文將在所有其他方面仍然具有十足效力和效用，且已授出及尚未行使的購股權應繼續有效及可行使。

於截至2020年12月31日止年度內，無尚未行使之購股權根據購股權計劃被行使、註銷或失效。

於截至2020年12月31日止年度內，根據購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

| 承授人類別及姓名 | 可認購股份之購股權 | | | | | | 每股股份 行使價 (港元) | 授出日期 | 行使期 |
|--------------|------------------------|------------|------|------|------|--------------------------|---------------------|------------|---|
| | 於2020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 | 於2020年 12月31日 尚未行使 | | | |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 楊志成先生 | — | 4,000,000 | — | — | — | 4,000,000 | 50.07 | 28.09.2020 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 27/09/2025 ⁽⁶⁾ |
| 李長江先生 | — | 7,000,000 | — | — | — | 7,000,000 | 50.07 | 28.09.2020 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 27/09/2025 ⁽⁶⁾ |
| 肖華先生 | — | 2,200,000 | — | — | — | 2,200,000 | 50.07 | 28.09.2020 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 27/09/2025 ⁽⁶⁾ |
| 郭戰軍先生 | — | 2,000,000 | — | — | — | 2,000,000 | 50.07 | 28.09.2020 | 歸屬日 ⁽¹⁾ — 27/09/2025 ⁽⁶⁾ |
| 小計 | | 15,200,000 | | | | 15,200,000 | | | |
| 其他參與人 | | | | | | | | | |
| | — | 56,300,000 | — | — | — | 56,300,000 | 50.07 | 28.09.2020 | 歸屬日 ⁽²⁾ — 27/09/2025 ⁽⁶⁾ |
| 小計 | | 56,300,000 | | | | 56,300,000 | | | |
| 總計 | | 71,500,000 | | | | 71,500,000 | | | |

附註：

- (1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2020年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，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)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (2) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，授出53,900,000股股份的購股權歸屬日如附註(1)，剩下的2,400,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，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)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (3) 於截至2020年12月31日止年度內，本公司根據2020年購股權計劃的條款向合資格參與者共授出71,500,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣530,706,000元。
- (4) 於緊接2020年9月28日授予日前之股份收市價為港幣49.35元。
- (5) 截至2020年12月31日止年度的計入損益表的2020年購股權開支約人民幣227百萬元，相關會計政策詳見本公司截至2020年12月31日綜合財務報表附註26「股份基礎付款」。
- (6) 在按照購股權計劃的條款符合歸屬條件及購股權未失效的情況下，購股權可由承授人於2025年9月27日前行使。

股本集資活動及所得款項用途

2019年配售及認購協議

於2019年1月11日，本公司與J.P. Morgan Securities PLC（「**配售代理**」）及賣方必勝訂立配售與認購協議（「**2019年配售與認購協議**」），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（「**配售價**」）配售168,761,000本公司現有普通股股份（「**股份**」）予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人承配人，而必勝已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股份（「**認購股份**」）。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2019年配售與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。於2019年1月24日，本公司已按每股股份11.61港元的認購價發行168,761,000股股份，已完成配售現有股份及根據有關一般授權配發及發行認購股份，所得款項淨額約為1,943.1百萬港元。

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。

根據一般授權發行可換股債券

於2020年4月27日，本公司、Best Path Global Limited（「**發行人**」，為本公司之全資附屬公司）及瑞銀AG香港分行（作為獨家牽頭經辦人）就由發行人發行的優先無抵押有擔保可換股債券（「**債券**」）訂立協議，據此，瑞銀AG香港分行同意認購或促使認購人認購發行人發行的本金總額為3,875百萬港元的債券（「**該協議**」）。債券由本公司無條件及不可撤回地擔保。

董事會報告

於債券獲悉數轉換時可能須予配發及發行的股份(「**轉換股份**」)將按照於2019年5月20日舉行的股東週年大會上授予董事的可發行最多533,752,200股股份的一般授權(「**一般授權**」)發行。由於轉換股份總數將處於一般授權的限額內，發行債券或轉換股份無需股東批准。

按初始轉換價每股股份39.68港元(「**初始轉換價**」)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，佔本公司於本報告日期的已發行股本約3.54%及經於債券獲悉數轉換時發行轉換股份擴大的本公司已發行股本約3.42%。

轉換價乃由本公司與瑞銀AG香港分行參考股份於聯交所的價格，按公平原則磋商並經過入標定價程序後釐定。轉換股份的面值為9,765.63美元，按2020年4月27日(該協議簽署日期)股份的收市價每股股份35.75港元計算，其市場價值約3,491百萬港元。

債券發行的所得款項總額為3,875百萬港元。每股轉換股份的淨價估計約39.28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。聯交所上市委員會已批准轉換股份上市及買賣，有關債券已於新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)上市及報價，其發售通函可於新交所網站查閱。

董事認為，發行債券是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機，並為本集團提供資金用作營運資金和未來發展。

2020年配售及認購協議

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(「**中金公司**」)、J.P. Morgan Securities Plc及UBS AG香港分行(合稱「**配售代理**」)訂立配售協議(「**2020年配售及認購協議**」)，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(即不少於六名獨立的專業、機構及／或其他投資者)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(「**配售股份**」)，價格為每股股份45.00港元。根據2020年配售及認購協議，配售代理已促使配售股份配售予不少於六名承配人，有關承配人將為專業、機構及／或其他投資者。配售股份的面值為17,300美元且市值為8,598,100,000港元，乃根據於2020年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49.70港元計算。每股配售股份的淨價估計約44.77港元。於2020年12月18日，本公司已按每股股份45.00港元的認購價發行173,000,000股股份，完成配售現有股份及根據有關一般授權配發及發行認購股份，所得款項淨額約為7,745百萬港元。

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。董事認為，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。

以上股本籌資活動所得款項的擬定及實際用途詳情如下：

| 公告日期 | 籌資活動 | 所得款項淨額 | 有關公告所披露的所得款項的擬定用途 | 於年內的實際所得款項用途 |
|---|-----------------------------------|--------------|--|---|
| 2019年1月10日及 2019年1月11日 | 2019年配售及認購協議— 配售168,761,000股股份 | 約1,943.1百萬港元 | 約70%用於擴張地域或服務範疇之與本集團核心或相連業務有關的合併收購項目，其餘約30%用於科技與智能化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資 | 於2020年1月1日的承前結餘配售所得款約1,121.32百萬港元。截至本報告日，本集團已使用完畢該約1,121.32百萬港元的配售所得款，其中：約740.34百萬港元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380.98百萬港元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。 |
| 2020年4月27日、 2020年4月28日及 2020年6月1日 | 根據一般授權發行 可換股債券 | 約3,837.9百萬港元 | 未來潛在的併購、戰略投資、營運資金及公司一般用途 | 截至本報告日，本集團已使用完畢約3,873.9百萬港元的配售所得款，其中約3,829.59百萬港元已用於已發生併購，約8.31百萬港元已用於營運資金。 |
| 2020年12月11日及 2020年12月18日 | 2020年配售及認購協議— 配售173,000,000股股份 | 約7,745百萬港元 | 未來潛在收併購、戰略投資、營運資金及企業一般用途。 | 截至本報告日，本集團已使用完畢約199.74百萬港元的配售所得款，其中約196.73百萬港元已用於已發生併購，約3.01百萬港元已用於營運資金。(附註) |

附註：

本集團餘約7,545.26百萬港元之未被使用的款項預計於2021年6月30日前按照本公司日期為2020年12月11日的公告所載擬訂用途用於就四川藍光嘉實服務集團股份有限公司的所有已發行H股和內資股作出無條件強制性現金要約。

於截至2020年12月31日止年度內，除上文所披露者外，本公司並無進行任何其他股本集資活動。

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。

遵守法律及法規

本年度內本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》、《物業服務收費管理辦法》、《物業服務收費明碼標價規定》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《房地產經紀管理辦法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動合同法實施條例》、《中華人民共和國社會保險法》、《保安服務管理條例》、《特種設備安全監察條例》等法律法規。

另外，《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)將自2021年1月1日起實施。民法典中第二編物權第六章《業主的建築物區分所有權》及第三編合同第二十四章《物業服務合同》部分涉及物業管理行業的相關法律條文。

截至2020年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

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

組織章程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。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核2020年12月31日止年度的綜合財務報表。於2021年股東週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。

代表董事會
執行董事
李長江

中國佛山，2021年3月22日



羅兵咸永道

致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95至174頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020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，包括重大會計政策概要。

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2020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

貿易應收款項預期信貸虧損的評估

請參照綜合財務報表附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註20「貿易及其他應收款項」。

於2020年12月31日，貿易應收款項總額為人民幣4,384,013,000元，佔貴集團資產總額約14.0%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並對2020年12月31日的貿易應收款項作出人民幣147,600,000元的虧損撥備。

管理層根據有關違約風險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(受到估計高度不確定性的影響)，貴集團採用判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入值。由於所使用重大假設的不確定性，與貿易應收款項的預期信貸虧損評估有關的內在風險被認為較高。

鑒於貿易應收款項結餘金額較大，且貿易應收款項的預期信貸虧損評估涉及管理層作出的重大判斷及估計，我們認為評估貿易應收款項的預期信貸虧損為一項關鍵審計事項。

我們已執行下列程序以解決該關鍵審計事項：

- (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，並通過考慮估計不確定性程度和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- (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，並計及市況與前瞻性估計，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) 核查虧損撥備準備金計算的數學精度。

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。

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34「業務合併」。

於截至2020年12月31日止年度，貴集團收購若干物業管理、環衛及其他公司。管理層已委聘獨立合資格估值師協助管理層識別無形資產及對各自收購日期所收購公司的已識別資產及負債進行估值，以及基於此，管理層已對各收購事項進行購買價分配，導致確認無形資產人民幣1,413,973,000元，主要為已識別合同及客戶關係。已確認商譽人民幣3,144,578,000元，即已轉讓代價及於被收購方非控制性權益金額超過所收購已識別淨資產公允價值的金額。

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關鍵假設（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），受到估計高度不確定性的影響。由於所使用重大假設的不確定性，與業務合併購買價分配有關的內在風險被認為重大。

鑒於已識別無形資產和確認業務合併所產生的商譽金額較大，且已識別無形資產的公允價值評估和確認業務合併所產生的商譽涉及重大判斷及估計，我們認為此領域為一項關鍵審計事項。

我們已執行下列程序以解決該關鍵審計事項：

- (i) 了解、評估及測試管理層有關業務合併購買價分配的關鍵控制，並通過考慮估計不確定性程度和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- (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。
- (iv) 在我們內部估值專家的參與下，質疑並評估就已識別無形資產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利潤率及無形資產的預計可使用年期而言，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。
- (v) 評估管理層對關鍵假設進行的敏感度分析是否合理，以了解假設的合理變化對已識別無形資產以及商譽的影響。
- (vi) 核查已識別無形資產以及商譽的公允價值計算的數學精度。

我們發現已識別無形資產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2020年12月31日，貴集團的商譽為人民幣4,361,913,000元，佔貴集團總資產約14.0%。商譽主要來自於貴集團收購物業管理公司和環衛公司。

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。判斷及估計受到高度估計不確定性的影響。由於所使用重大假設的不確定性，與商譽減值評估有關的內在風險被認為重大。

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該關鍵審計事項：

- (i) 了解、評估及測試管理層有關商譽減值評估的關鍵控制，並通過考慮估計不確定性程度和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- (ii) 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。
- (iii) 評估管理層委聘的外部估值師的能力、客觀性及獨立性。
- (iv) 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貼現率是否適當。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 評估管理層對關鍵假設進行的敏感度分析是否合理，以了解假設的合理變化對可收回金額的影響。
- (viii) 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信息獲取充足、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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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林崇雲。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年3月22日

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, 8 | (10,194,566) | (6,592,706) |
| 商品銷售成本 | 5, 8 | (106,087) | — |
| 毛利 | | 5,299,768 | 3,052,241 |
| 銷售及營銷開支 | 8 | (135,755) | (66,773) |
| 行政開支 | 8 | (1,950,478) | (1,207,591) |
| 金融資產減值損失淨額 | 8 | (98,131) | (30,741) |
| 其他收入 | 6 | 121,053 | 51,144 |
| 其他收益 — 淨額 | 7 | 394,025 | 178,104 |
| 經營利潤 | | 3,630,482 | 1,976,384 |
| 財務收入 | 10 | 158,446 | 94,253 |
| 財務成本 | 10 | (114,757) | (2,353) |
| 財務收入 — 淨額 | 10 | 43,689 | 91,900 |
| 採用權益法入賬的應佔投資業績 | | 40,556 | 7,828 |
| 除所得稅前利潤 | | 3,714,727 | 2,076,112 |
| 所得稅費用 | 11 | (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 |
| 其他綜合(虧損)/收益(扣除稅項) | | | |
| 可能重新分類至損益之項目： | | | |
| — 外幣報表折算差異 | | (13,070) | 327 |
| 年內綜合收益總額 | | 2,768,587 | 1,718,718 |
| 以下各項應佔綜合收益總額： | | | |
| — 本公司股東 | | 2,673,058 | 1,670,991 |
| — 非控制性權益 | | 95,529 | 47,727 |
| | | 2,768,587 | 1,718,718 |
| 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 | 97.62 | 62.73 |
| — 攤薄 | 12 | 96.32 | 61.67 |

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 | |
|-------------------------|----|-------------------|----------------|
| | | 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 | 14 | 1,249,074 | 311,873 |
| 使用權資產 | 15 | 130,360 | 28,790 |
| 無形資產 | 16 | 6,176,273 | 1,603,853 |
| 採用權益法入賬的投資 | 18 | 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 | 28 | 37,957 | 10,938 |
| | | 7,915,834 | 2,044,918 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 136,911 | 13,943 |
| 貿易及其他應收款項 | 20 | 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 | 21 | 2,566,122 | 1,280,682 |
| 受限制銀行存款 | 22 | 126,271 | 11,861 |
| 現金及現金等價物 | 22 | 15,215,224 | 6,914,148 |
| | | 23,288,043 | 10,224,404 |
| 總資產 | | 31,203,877 | 12,269,322 |

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 |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔總權益 | | | |
| 股本及股份溢價 | 23 | 8,361,602 | 1,756,918 |
| 其他儲備 | 24 | 917,351 | 531,581 |
| 留存收益 | 25 | 5,286,787 | 3,084,657 |
| | | 14,565,740 | 5,373,156 |
| 非控制性權益 | | 1,593,298 | 306,370 |
| 總權益 | | 16,159,038 | 5,679,526 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借款 | 30 | 247,584 | — |
| 租賃負債 | 15 | 54,582 | 19,418 |
| 遞延所得稅負債 | 28 | 509,876 | 143,079 |
| | | 812,042 | 162,497 |
| 流動負債 | | | |
| 合同負債 | 5 | 2,581,933 | 1,618,059 |
| 貿易及其他應付款項 | 27 | 7,475,622 | 4,690,033 |
| 即期所得稅負債 | | 553,601 | 108,202 |
| 可換股債券 | 29 | 3,202,538 | — |
| 銀行及其他借款 | 30 | 361,815 | — |
| 租賃負債 | 15 | 57,288 | 11,005 |
| | | 14,232,797 | 6,427,299 |
| 總負債 | | 15,044,839 | 6,589,796 |
| 權益及負債總額 | | 31,203,877 | 12,269,322 |

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第95頁至第174頁之財務報表已獲董事會於2021年3月22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

| 附註 | 本公司股東應佔 | | | | 非控制性 權益 人民幣千元 | 總權益 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | 股本及 股份溢價 人民幣千元 | 其他儲備 人民幣千元 | 留存收益 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | | |
| 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日止年度的綜合收益總額 | — | 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 | 1,679,435 | — | — | 1,679,435 | — | 1,679,435 |
| 員工股份計劃 | | | | | | |
| — 員工服務價值 | — | 14,371 | — | 14,371 | — | 14,371 |
| — 行使購股權 | 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 | — | (61,568) | — | (61,568) | (29,707) | (91,275) |
| 業務合併產生的非控制性權益 | — | — | — | — | 34,277 | 34,277 |
| 轉入法定儲備金 | — | 17,898 | (17,898) | — | — | — |
| 處置一間附屬公司 | — | — | — | — | (9,897) | (9,897) |
| 股息 | — | — | (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 |
| 於2020年1月1日的結餘 | 1,756,918 | 531,581 | 3,084,657 | 5,373,156 | 306,370 | 5,679,526 |
| 綜合收益 | | | | | | |
| 年內利潤 | — | — | 2,686,128 | 2,686,128 | 95,529 | 2,781,657 |
| 其他綜合虧損 | — | (13,070) | — | (13,070) | — | (13,070) |
| 截至2020年12月31日止年度的綜合收益總額 | — | (13,070) | 2,686,128 | 2,673,058 | 95,529 | 2,768,587 |
| 與本公司股東的交易 | | | | | | |
| 發行股份 | 23 | 6,526,267 | — | 6,526,267 | — | 6,526,267 |
| 處置一間附屬公司 | | — | — | — | (15) | (15) |
| 員工股份計劃 | | | | | | |
| — 員工服務價值 | 9, 26 | — | 233,749 | 233,749 | — | 233,749 |
| — 行使購股權 | 23 | 78,417 | (36,819) | 41,598 | — | 41,598 |
| 來自非控制性權益的注資 | | — | — | — | 51,562 | 51,562 |
| 與非控制性權益的交易 | 33 | — | 931 | 931 | (3,160) | (2,229) |
| 業務合併產生的非控制性權益 | 34 | — | — | — | 1,158,175 | 1,158,175 |
| 轉入法定儲備金 | 25 | — | 67,054 | (67,054) | — | — |
| 可換股債券的權益部分 | 29 | — | 133,925 | 133,925 | — | 133,925 |
| 股息 | 13 | — | — | (416,944) | (15,163) | (432,107) |
| 與股東的交易總額 | | 6,604,684 | 398,840 | (483,998) | 6,519,526 | 1,191,399 |
| 於2020年12月31日的結餘 | | 8,361,602 | 917,351 | 5,286,787 | 14,565,740 | 1,593,298 |

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 | |
|--------------------------------|-------|--------------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 經營活動所得現金流量 | | | |
| 經營產生的現金 | 31(a) | 4,122,645 | 3,552,570 |
| 已付所得稅 | | (508,981) | (295,364) |
| 經營活動所得現金淨額 | | 3,613,664 | 3,257,206 |
| 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 | 34 | (3,031,337) | (291,330) |
| 以前年度其他應付款業務合併結算 | | (188,262) | (124,888) |
| 處置一間附屬公司的現金流出淨額 | | (15) | (11,664) |
| 已收採用權益法入賬的投資的股息 | 18 | 2,017 | 3,371 |
| 於採用權益法入賬的投資付款 | 18 | (184,606) | (39,929) |
| 物業、廠房及設備之付款 | 14 | (309,829) | (80,682) |
| 無形資產之付款 | 16 | (35,618) | (26,060) |
| 按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產之付款 | 3.3 | (3,023,363) | (3,371,309) |
| 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 | 3.3 | 1,950,052 | 2,217,754 |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | 31(c) | 30,541 | 2,804 |
| 已收利息 | 10 | 158,446 | 94,253 |
| 投資活動所用現金淨額 | | (4,631,974) | (1,627,680) |
| 融資活動所得現金流量 | | | |
| 來自非控制性權益的注資 | | 51,562 | 23,488 |
| 發行股份 | 23 | 6,567,865 | 1,714,884 |
| 發行可換股債券之所得款項淨額 | 29 | 3,513,592 | — |
| 銀行及其他借款之所得款項 | 31(d) | 144,549 | — |
| 與非控制性權益的交易 | 33 | (2,229) | (91,275) |
| 租賃付款本金部分 | 31(d) | (67,381) | (8,782) |
| 已付租賃利息 | 31(d) | (8,281) | (2,353) |
| 銀行及其他借款已付利息 | 10 | (5,407) | — |
| 派付予本公司股東的股息 | 13 | (416,944) | (226,309) |
| 派付予非控制性權益的股息 | | (15,163) | (11,119) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 9,762,163 | 1,398,534 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | 8,743,853 | 3,028,060 |
| 年初現金及現金等價物 | | 6,914,148 | 3,868,921 |
| 匯率變動對現金及現金等價物的影響 | | (442,777) | 17,167 |
| 年末現金及現金等價物 | | 15,215,224 | 6,914,148 |

以上綜合現金流量表應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(「聯交所」)。

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 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」)及香港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，或對綜合財務報表具有重大影響的假設和估計的範疇乃於附註4中披露。

2.1.1 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策變更(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 |

根據管理層的初步評估，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。

2.2 匯總賬目的原則及按權益法入賬

2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團具有控制權的所有實體(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，並且有能力通過指示實體活動的權力以影響其收益時，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完全合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

收購會計法用於將本集團進行的業務合併入賬(參閱附註2.3)。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 匯總賬目的原則及按權益法入賬(續)

2.2.1 附屬公司(續)

集團內部公司間交易、結餘及集團公司內部間交易的未變現收益於合併入賬時抵銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已在需要時調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

附屬公司業績及股本中的非控制性權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨呈列。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權或聯合控制權的所有實體。一般情況下，本集團持有20%至50%投票權。於聯營公司之投資按初始成本確認，之後採用權益會計法入賬(附註2.2.4)。

2.2.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排之投資分類為共同經營或合營企業，有關分類視乎每名投資者的合約權利和責任(而非合營安排的法律結構)而定。本集團只有合營企業。

於合營企業的權益初始在綜合資產負債表內按成本確認，隨後採用權益法入賬(附註2.2.4)。

2.2.4 權益法

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。

倘本集團應佔採用權益法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。

採用權益法入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 匯總賬目的原則及按權益法入賬(續)

2.2.5 股權變動

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股東進行的交易。股權變動會導致控制性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已付或已收代價之間的任何差額，於本集團股東應佔權益內的獨立儲備確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或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。該公允價值成為其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益的初始賬面值。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。這可能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。

倘於合營企業或聯營公司的股權減少但保留共同控制權或重大影響力，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)。

2.3 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論收購的是權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務的前股東所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或然代價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初始以於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

收購相關的成本在產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體中的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體中先前的任何股本權益在收購日期的公允價值之和
- 超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額作為商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於損益確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分的結算延期，則未來應付金額於匯兌日期貼現為現值。所使用的貼現率為實體的增量借款利率，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重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允價值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司之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基於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綜合收益總額，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於附屬公司之投資作減值測試。

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 重大會計政策概要(續)

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一般於損益確認。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允價值收益或虧損的一部分列報。例如，非貨幣性資產及負債(如按公允價值計量且變動計入損益持有的權益)的換算差額於損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣性資產(如分類為按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的權益)的換算差額於其他綜合收益確認。

(c) 集團公司

境外業務(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所產生的匯兌差額於其他綜合收益確認。當出售境外業務或償還組成投資淨額一部份之任何借貸時，相關的匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益之一部分。

2 重大會計政策概要(續)

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損失(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。

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

商譽按附註2.3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損失列賬。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業務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。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(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) 合同及客戶關係

於業務合併中獲得的合同及客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認。合同及客戶關係有限的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於各合同的預計可使用年期(10年)內採用直線法進行計算。

(d) 保險經紀牌照

於業務合併中獲得的保險經紀牌照乃按於收購日期的公允價值確認。其具有有限的可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值入賬。攤銷乃於預計可使用年期(12年)內採用直線法進行計算。

(e) 品牌

於業務合併中獲得的品牌乃按於收購日期的公允價值確認。其具有有限的可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值入賬。攤銷乃於預計可使用年期(10年)內採用直線法進行計算。

(f) 特許經營權

當本集團就參與市政環衛公共基礎設施建設業務與地方政府部門訂立合同服務特許經營權安排時，本集團為授權部門開展市政環衛公共基礎設施的建設或升級工作，並獲得經營相關公共基礎設施的權利作為交換。特許經營權與各特許經營權授予者授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予者(各地方政府)未就將收回的產生的建設成本金額作出任何合同保證。特許經營權的攤銷乃於預計可使用年期(8至20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。減值損失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權益投資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 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

在初始確認時，本集團按公允價值加上(若為並非按公允價值計量且變動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。

債務工具

債務工具的后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資產。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。因終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列。減值損失於損益表內作為獨立項目呈列。
- 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，被分類為按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、利息收入及匯兌收益及虧損於損益中確認外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益，並在其他收益／(虧損)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入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，減值開支於損益表內作為獨立項目呈列。
- 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標準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的債務投資產生的收益或虧損在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於計入其他收益／(虧損)。

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)

權益工具

本集團所有權益投資後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則投資終止確認後不可再將公允價值變動損益重分類至損益。當本集團取得該投資的收益權時，該投資的股息將繼續於損益中確認為其他收入。

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，於適用時於損益表中的其他收益／(虧損)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。

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貸虧損。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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 貿易應收款項(續)

貿易應收款項最初按公允價值確認，若無包含重大融資部分，即無條件的代價金額。本集團持有貿易應收款項的目的是收取合同現金流量，因此隨後使用實際利率法按攤餘成本對其進行計量。有關本集團貿易應收款項會計處理的進一步資料，請參閱附註20。有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.1。

2.15 現金及現金等價物和受限制現金

就於綜合現金流量表中的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款，以及原到期日為三個月或以下、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較小的其他短期高流動性投資。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。現金及現金等價物不包括受限制現金。

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餘成本計量。

2.18 借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤餘成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額使用實際利率法於借貸期間在損益內確認。倘貸款融資很可能部份或全部被提取，則就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用遞延至提取發生。倘沒有證據表明貸款融資很可能部份或全部被提取，則該費用作為流動資金服務預付款項予以資本化，並於其涉及的融資期間攤銷。

當合同規定的義務解除、取消或到期時，借款從綜合資產負債表中移除。已消滅或轉移給另一方的金融負債的賬面價值與支付的代價之間的差額(包括所轉讓非現金資產或所承擔負債)，作為財務成本於損益確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.18 借款(續)

當金融負債的條款重新磋商，且實體向債權人發行權益工具以消除所有或部分負債(債權換股權)時，收益或虧損於損益確認，按金融負債的賬面值與已發行權益工具的公允價值之間的差額計量。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將負債清償日期延長報告期後至少12個月。

2.19 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及特別借款成本於完成及籌備資產作擬定用途或銷售所需的期間內撥充資本。合資格資產指必定需要大量期間才能實現擬定用途或銷售的資產。

特定借款在支出用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於符合資本化之借款成本中扣除。

其他借款成本在產生期間內列作開支。

2.20 可換股債券

可換股債券負債部分的公允價值採用類似條款的不可換股債券的市場利率釐定。該金額按攤銷成本記錄為負債，直至債券轉換或到期為止。剩餘所得款項分配至轉換選擇權，確認並計入股東權益。任何直接應佔的交易成本按初始賬面值的比例分配至負債及權益部分。初始確認後，可換股債券的負債部分使用實際利率法按攤餘成本計量。初始確認後，可換股債券的權益部分不予重新計量，轉換或到期時除外。

2.21 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和聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末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，並考慮稅務機關是否很可能接受不確定的稅收待遇。本集團基於最可能的金額或預期價值計量稅務結餘，取決於哪種方式能更好地預測不確定性的解決。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 即期及遞延所得稅(續)

(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綜合財務報表中的賬面值的臨時差額悉數撥備。然而，倘遞延所得稅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。

只有於未來很可能產生應課稅款項以致將動用臨時差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

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很可能不會撥回，則遞延所得稅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即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，則抵銷遞延所得稅資產及負債。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。

2.22 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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

(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。

2.23 股份基礎付款

股份薪酬計劃透過本公司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。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 股份基礎付款(續)

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。

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)於歸屬期內確認為於附屬公司之投資增加，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。

2.24 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、供熱服務及城市服務。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、供熱服務及城市服務而言，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。

就按包幹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銷售成本。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。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認、合同資產和合同負債(續)

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)。

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。

2.25 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。按攤餘成本入賬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使用實際利率法於「其他收入」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 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃

在租賃資產可供本集團使用之日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

合同可能包含租賃及非租賃部分。本集團基於租賃及非租賃部分的相對獨立價格，將合同中的代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，本集團已選擇不將租賃部分及非租賃部分分開，而是將其作為單一租賃部分入賬。

租賃期限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。租賃協議不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

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
- 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。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 盡可能使用個人承租人獲得的第三方融資作為起點，並作出調整，以反映自收到第三方融資起的融資狀況變化
- 採用累積法，從無風險利率開始，根據本集團持有且無近期第三方融資的租賃的信用風險進行調整，及
- 作出租賃特定的調整(如期限、國家、貨幣及擔保)。

如個別承租方(透過近期融資或市場數據)可獲得易於觀察的攤銷貸款利率，且付款情況與租賃類似，則本集團實體使用該利率作為起點釐定增量借款利率。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

本集團面臨可變租賃付款未來可能基於指數或利率增加的風險，在生效前不計入租賃負債。當基於指數或利率的租賃付款調整生效時，租賃負債重新評估及根據使用權資產調整。

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。

與設備及車輛短期租賃和所有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個月或以下且不具有購買選擇權的租賃。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。

2.27 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。

2.28 股息分派

已就於報告期末或之前已宣派但於報告期末尚未分派之任何股息金額作出撥備，該金額已獲得適當授權且不再由實體酌情決定。

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、外匯風險和現金流量及公允價值利率風險。本集團之整體風險管理計劃注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為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損失。

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。

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

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，該準則允許就貿易應收款項採用存續期的預期虧損撥備。

於2020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虧損不大。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(2019年：無)。

於2020年12月31日，本集團的評估結果為，應收若干第三方客戶的貿易應收款項人民幣28,112,000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2020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28,112,000元(2019年：人民幣10,408,000元)。

剩餘結餘的預期損失率基於2020年12月31日或2020年1月1日之前分別6年及5年期間的銷售付款情況以及該期間經歷的相應歷史信貸虧損計算。歷史損失率已調整，以反映有關影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。本集團已識別中國貨物出口及非金融服務增長率以及中國消費物價指數為最相關因素，並已基於該等因素的預期變動相應調整歷史損失率。

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2020年12月31日 | | | | | | | |
| 預期損失率 | 1.3% | 9.7% | 38.7% | 66.6% | 82.3% | 100% | |
| 總賬面值(人民幣千元) | 3,919,592 | 155,347 | 58,940 | 35,471 | 6,017 | 1,377 | 4,176,744 |
| 虧損準備撥備(人民幣千元) | 51,694 | 15,038 | 22,822 | 23,606 | 4,951 | 1,377 | 119,488 |

| | 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 |

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)

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：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於1月1日 | 57,868 | 33,166 |
| 於損益中確認的虧損準備撥備 | 94,234 | 25,645 |
| 撇銷為不可收回的應收款項 | (4,502) | (943) |
| 於12月31日 | 147,600 | 57,868 |

於2020年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣4,384,013,000元(2019年：人民幣1,631,855,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣4,236,413,000元(2019年：人民幣1,573,987,000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：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於1月1日 | 10,072 | 4,976 |
| 於損益中確認的虧損準備撥備 | 3,897 | 5,096 |
| 於12月31日 | 13,969 | 10,072 |

於2020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628,248,000元(2019年：人民幣377,263,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣614,279,000元(2019年：人民幣367,191,000元)。

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)

3.1.2 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。

下表基於至合同到期日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包括利息(如適用)。

| | 少於1年 | 1至2年 | 2至5年 | 超過5年 | 總計 |
|---------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 於2020年12月31日 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 5,722,425 | — | — | — | 5,722,425 |
| 可換股債券 | 3,261,200 | — | — | — | 3,261,200 |
| 租賃負債 | 61,082 | 30,380 | 25,496 | 5,563 | 122,521 |
| 銀行及其他借款 | 367,280 | 21,041 | 77,194 | 157,934 | 623,449 |
| 總計 | 9,411,987 | 51,421 | 102,690 | 163,497 | 9,729,595 |
| 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 |
| 總計 | 3,506,171 | 9,158 | 9,016 | 6,986 | 3,531,331 |

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。大部分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：

| | 2020年12月31日 人民幣千元 | 2019年12月31日 人民幣千元 |
|------|----------------------|----------------------|
| 資產 | | |
| 港幣 | 8,799,390 | 1,082,229 |
| 其他貨幣 | 49,971 | 21,031 |
| | 8,849,361 | 1,103,260 |

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 外匯風險(續)

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) | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 人民幣對港幣： | | |
| 升值5% | (439,970) | (54,111) |
| 貶值5% | 439,970 | 54,111 |

3.1.4 現金流量及公允價值利率風險

本集團面臨的利率變動風險主要來自借款，詳情披露於附註30。按浮動利率計息的借款令本集團承受現金流量利率風險，而按固定利率計息的借款令本集團承受公允價值利率風險。

本集團目前未使用任何利率掉期來對沖其利率風險。然而，本集團將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2020年12月31日，本集團按浮動利率計息的借款金額約人民幣89,350,000元(2019年：無)。於2020年12月31日，如利率上升／下降50個基點，而所有其他可變因素保持不變，則本集團截至2020年12月31日止年度的稅後利潤將下降／上升約人民幣335,000元(2019年：無)。

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，以及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。

本集團以資本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。債務淨額按計息債務總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所載之「權益」加上債務淨額計算。

於2020年及2019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值的層級，分析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值，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值(即不可觀察輸入值)(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2020年12月31日 | | | | |
| 金融資產 | | | | |
| 按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產 | — | — | 2,566,122 | 2,566,122 |
| 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 |
| 金融資產總額 | — | — | 2,576,072 | 2,576,072 |

| | 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 | | | | |
| 金融資產 | | | | |
| 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 |
| 金融資產總額 | — | — | 1,290,632 | 1,290,632 |

下表顯示截至2020年12月31日止年度第3層金融工具的變動：

| | 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2020年1月1日的期初結餘 | 1,280,682 | 9,950 | 1,290,632 |
| 收購附屬公司(附註34) | 26,000 | — | 26,000 |
| 其他添置 | 3,023,363 | — | 3,023,363 |
| 出售 | (1,950,052) | — | (1,950,052) |
| 公允價值變動 | 186,129 | — | 186,129 |
| 於2020年12月31日的期末結餘 | 2,566,122 | 9,950 | 2,576,072 |

年內公允價值等級架構級別之間並無轉撥。

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。有關所採用的關鍵假設及輸入值的詳情，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關鍵假設(主要為毛利率、息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA」)利潤率、貼現率和已識別無形資產的預計可使用年期)。詳情請參閱附註16及34。

(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、非業主增值服務以及根據國有企業分拆改制方案提供水電暖供應及物業管理服務(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，由於收購了城市服務業務(附註34)，城市服務業務的經營業績將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物業，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。

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、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」業務以外的物業管理及相關服務之收入 | | | | |
| — 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的7.5%(2019年：13.2%)。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，於截至2020年及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，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 | |
|------|------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 合同負債 | 2,581,933 | 1,618,059 |

(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 | — |
| | 1,456,384 | 795,822 |

(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。

5 收入和分部資料(續)

(a) 合同負債(續)

(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 | | | |
|----------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| | 「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 | 總計 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 |

綜合財務報表附註

5 收入和分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

| | 於2020年12月31日 | | | |
|------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| | 「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 | 總計 人民幣千元 |
| 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 | 6,894,126 | 2,047,240 | 1,228,059 | 10,169,425 |

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 | 總計 人民幣千元 |
| 來自客戶合同的收入 | | | | |
| 分部收入總額 | 8,061,169 | 1,515,373 | 68,405 | 9,644,947 |
| 減：分部間收入 | — | — | — | — |
| 來自外部客戶的收入 | 8,061,169 | 1,515,373 | 68,405 | 9,644,947 |
| 收入確認時間： | | | | |
| 在一段時間內確認 | 8,061,169 | 1,515,373 | 68,405 | 9,644,947 |
| 分部業績 | 1,798,961 | 54,456 | 15,668 | 1,869,085 |

5 收入和分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

| | 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 | 總計 人民幣千元 |
| 採用權益法入賬的應佔投資業績 | 7,494 | 334 | — | 7,828 |
| 折舊及攤銷費用 | 93,275 | 54,315 | 1,339 | 148,929 |
| 金融資產減值損失淨額 | 27,533 | 3,031 | 177 | 30,741 |
| 資本開支 | 98,272 | 26,219 | 182 | 124,673 |

| | 於2019年12月31日 | | | |
|------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| | 「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 | 總計 人民幣千元 |
| 分部資產 | 8,702,566 | 2,222,775 | 42,411 | 10,967,752 |
| 採用權益法入賬的投資 | 39,250 | 40,264 | — | 79,514 |
| 分部負債 | 4,762,459 | 1,563,202 | 12,854 | 6,338,515 |

綜合財務報表附註

5 收入和分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部業績與除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 |
| 除所得稅前利潤 | 3,714,727 | 2,076,112 |

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 | 31,203,877 | 12,269,322 |

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 | 15,044,839 | 6,589,796 |

6 其他收入

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 政府補助收入 | 94,183 | 31,956 |
| 滯納金收入 | 26,870 | 19,188 |
| | 121,053 | 51,144 |

7 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 |
| 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(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 |
| 處置一間附屬公司之虧損 | — | (122) |
| 其他 | 9,740 | 6,735 |
| | 394,025 | 178,104 |

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。

綜合財務報表附註

8 按性質劃分的費用

計入服務及商品銷售成本、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(附註9) | 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 | 12,485,017 | 7,897,811 |

9 僱員福利費用

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 工資、薪金及花紅 | 4,294,511 | 3,425,100 |
| 退休金成本 | 187,936 | 249,537 |
| 住房公積金、醫療保險及其他社會保險成本 | 203,399 | 182,655 |
| 其他福利 | 212,044 | 169,941 |
| 員工股份計劃 — 員工服務價值(附註26) | 233,749 | 14,371 |
| | 5,131,639 | 4,041,604 |

9 僱員福利費用(續)

(a) 五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事(2019年：1名董事)，其薪酬反映於附註37所列示的分析中。應付餘下3名人士(2019年：4名人士)的薪酬如下所示：

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 工資、薪金及花紅 | 6,890 | 10,160 |
| 退休金及其他社會保險成本 | 89 | 127 |
| 股份基礎付款開支 | 55,458 | 5,214 |
| | 62,437 | 15,501 |

薪酬處於以下區間內：

| 薪酬區間(港元) | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------|-------------|-------|
| | 2020年 | 2019年 |
| 3,500,000–4,000,000 | — | 1 |
| 4,000,000–4,500,000 | — | 2 |
| 4,500,000–5,000,000 | — | 1 |
| 5,000,000–5,500,000 | — | — |
| 20,000,000–25,000,000 | 2 | — |
| 25,000,000–30,000,000 | 1 | — |
| | 3 | 4 |

10 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 | 158,446 | 94,253 |
| 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 | (5,407) | — |
| | (114,757) | (2,353) |
| 財務收入 — 淨額 | 43,689 | 91,900 |

綜合財務報表附註

11 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 | 946,122 | 335,335 |
| 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 | (4,800) | 36,148 |
| | (13,052) | 22,386 |
| | 933,070 | 357,721 |

(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。

中國一般企業所得稅率為25%。本集團在中國的若干附屬公司位於西部城市或符合小微企業資格，在一定年度內可享受15%或10%的優惠所得稅率。

截至2020年12月31日止年度所用的估計平均年度稅率約25.1%，而截至2019年12月31日止年度約17.2%。2020年的稅率較高，乃由於本集團一家主要附屬公司碧桂園生活服務集團股份有限公司（「碧桂園生活服務」）獲評為「高新技術企業」（「高新技術企業」）且有權於2017年至2019年期間享受優惠所得稅率15%，而本年度適用的所得稅率為25%。

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%。年內，本公司及其於英屬處女群島及香港註冊成立的中介附屬公司已成功取得香港稅務居民身份證明書，適用的預扣稅率已相應降低至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 | |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | 3,714,727 | 2,076,112 |
| 減：採用權益法入賬的應佔投資業績 | (40,556) | (7,828) |
| | 3,674,171 | 2,068,284 |
| 按適用的企業所得稅稅率25%(2019年：25%) 計算的稅項 | 918,543 | 517,071 |
| 適用於本集團附屬公司的不同所得稅稅率的影響 | (92,783) | (202,294) |
| 不可扣稅收入 | (695) | (1,920) |
| 不可扣稅的費用 | 78,091 | 7,182 |
| 未確認稅項虧損 | 3,819 | 1,534 |
| 稅率變動對遞延稅項的影響 | 30,895 | — |
| | 937,870 | 321,573 |
| 日後將予分派利潤的預扣所得稅 | (4,800) | 36,148 |
| | 933,070 | 357,721 |

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 | |
|------------------|--------------|-----------|
| | 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 |
| 每股基本盈利(人民幣分) | 97.62 | 62.73 |

綜合財務報表附註

12 每股盈利(續)

(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(附註26)及可換股債券(附註29)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 |
| 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 |
| 每股攤薄盈利(人民幣分) | 96.32 | 61.67 |

13 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。該等財務報表並未反映此應付股息。

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 | 在建工程 人民幣千元 | 租賃物業 裝修 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------------|-------------|
| 於2019年1月1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 | 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 |
| 處置一間附屬公司 | — | (411) | (123) | (43) | — | — | — | (577) |
| 其他出售 | (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 |
| 截至2020年12月31日 | | | | | | | | |
| 止年度 | | | | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 123,874 | 100,537 | 48,264 | 8,740 | 21,057 | — | 9,401 | 311,873 |
| 收購附屬公司(附註34) | 41,577 | 569,613 | 2,868 | 23,390 | 75,455 | 100,680 | 19,226 | 832,809 |
| 其他添置 | 35,500 | 84,325 | 47,887 | 27,851 | 4,025 | 95,377 | 14,864 | 309,829 |
| 出售 | (1,372) | (12,967) | (1,316) | (2,126) | (13,364) | — | — | (31,145) |
| 折舊 | (25,817) | (56,619) | (51,136) | (14,600) | (9,769) | — | (16,351) | (174,292) |
| 期末賬面淨值 | 173,762 | 684,889 | 46,567 | 43,255 | 77,404 | 196,057 | 27,140 | 1,249,074 |
| 於2020年12月31日 | | | | | | | | |
| 成本 | 226,276 | 801,313 | 139,301 | 81,086 | 92,464 | 196,057 | 43,747 | 1,580,244 |
| 累計折舊 | (52,514) | (116,424) | (92,734) | (37,831) | (15,060) | — | (16,607) | (331,170) |
| 賬面淨值 | 173,762 | 684,889 | 46,567 | 43,255 | 77,404 | 196,057 | 27,140 | 1,249,074 |

綜合財務報表附註

14 物業、廠房及設備(續)

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 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 銷售成本 | 143,275 | 81,752 |
| 行政開支 | 31,017 | 12,642 |
| | 174,292 | 94,394 |

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 | 土地使用權 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
| 截至2019年12月31日止年度 | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 7,322 | 183 | — | — | 7,505 |
| 收購附屬公司 | 15,281 | 37 | — | — | 15,318 |
| 其他添置 | 17,319 | 267 | 345 | — | 17,931 |
| 提前終止租賃合同 | (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 |

| | 房屋 人民幣千元 | 運輸設備 人民幣千元 | 機械 人民幣千元 | 土地使用權 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
| 截至2020年12月31日止年度 | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 28,342 | 191 | 257 | — | 28,790 |
| 收購附屬公司(附註34) | 71,623 | — | — | — | 71,623 |
| 其他添置 | 54,300 | 209 | 565 | 24,018 | 79,092 |
| 提前終止租賃合同 | (4,228) | (55) | — | — | (4,283) |
| 折舊 | (42,774) | (123) | (116) | (1,849) | (44,862) |
| 期末賬面淨值 | 107,263 | 222 | 706 | 22,169 | 130,360 |
| 於2020年12月31日 | | | | | |
| 成本 | 287,056 | 546 | 910 | 24,018 | 312,530 |
| 累計折舊 | (179,793) | (324) | (204) | (1,849) | (182,170) |
| 賬面淨值 | 107,263 | 222 | 706 | 22,169 | 130,360 |

15 租賃(續)

(a) 在綜合資產負債表中確認的金額(續)

租賃負債

| | 12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 租賃負債 | | |
| 即期 | 57,288 | 11,005 |
| 非即期 | 54,582 | 19,418 |
| | 111,870 | 30,423 |

(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有關：

| | 2020年12月31日 人民幣千元 | 2019年12月31日 人民幣千元 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 使用權資產的折舊費用 | | |
| 房屋 | 42,774 | 9,762 |
| 運輸設備 | 123 | 296 |
| 機械 | 116 | 88 |
| 土地使用權 | 1,849 | — |
| | 44,862 | 10,146 |
| 利息開支(計入「財務成本」) | 8,281 | 2,353 |
| 與短期租賃相關的開支(計入「銷售成本」及「行政開支」) | 35,611 | 25,899 |
| 與未按上文作為短期租賃列示的低價值資產租賃相關的開支(計入「行政開支」) | 6,969 | 8,170 |

截至2020年12月31日止年度的租賃現金流出總額為人民幣118,242,000元(2019年：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。租賃協議不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

綜合財務報表附註

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 (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 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 | 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 | 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 |
| 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34) | 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 | 71,105 | 1,436,256 | 27,220 | 185,664 | 94,115 | 4,361,913 | 6,176,273 |
| 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 | 71,105 | 1,436,256 | 27,220 | 185,664 | 94,115 | 4,361,913 | 6,176,273 |

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 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 銷售成本 | 109,633 | 40,986 |
| 行政開支 | 7,300 | 3,403 |
| | 116,933 | 44,389 |

(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和環衛公司(附註34)。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關鍵假設披露如下：

| | |
|-----------|-------------|
| 毛利率 | 10.8%–73.4% |
| EBITDA利潤率 | 3.5%–11.7% |
| 除稅後貼現率 | 11.5%–16.6% |
| 預計可使用年期 | 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34)。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關鍵假設披露如下：

| | |
|-----------|-------|
| 毛利率 | 45.6% |
| EBITDA利潤率 | 21.6% |
| 除稅後貼現率 | 11.5% |
| 預計可使用年期 | 12年 |

16 無形資產(續)

(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34)。於收購日期該公司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193,400,000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關鍵假設披露如下：

| | |
|-----------|-------|
| 毛利率 | 56.6% |
| EBITDA利潤率 | 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出單位，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關鍵假設：

| | |
|----------------|-------------|
| 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。

16 無形資產(續)

(d) 去年業務合併所產生商譽之減值測試(續)

如關鍵假設變更如下，該等現金產生單位的可收回金額將與其賬面值相等：

| | 2020年 | |
|----------------|-------------|-------------|
| | 由 | 至 |
| 預測期間之收入增長率 | 1.5%–5.0% | 零–4.4% |
| 預測期間之毛利率 | 16.2%–47.8% | 零–35.4% |
| 預測期間之EBITDA利潤率 | 9.9%–32.4% | 4.3%–30.9% |
| 終端增長率 | 3.0% | 零–1.5% |
| 除稅前貼現率 | 17.4%–25.4% | 17.6%–86.3% |

(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關鍵假設：

| | |
|----------------|-------------|
| 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。

綜合財務報表附註

17 附屬公司

以下為於2020年12月31日之主要附屬公司清單，該等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 |
| 由本公司間接持有： | | | | | |
| 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 | 2004年4月19日 | 人民幣360,000,000元 | 100% | — | 物業管理及 相關服務 |
| 碧桂園城市之光 智慧物業服務有限公司 | 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 |
| 江西碧桂園 潔佳物業服務有限公司 | 1993年2月18日 | 人民幣10,000,000元 | 100% | — | 物業管理及 相關服務 |

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 |
|------------------------|-------------|-------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| 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 |
| 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 |
| 鳳凰匯信息科技有限公司 | 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 |

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 |
|------------------------|-------------|-------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| 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 |
| 浙江碧桂園碧嘉物業服務 有限公司 | 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 |
| 港聯不動產服務(中國)股份 有限公司 | 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 |
| 福建東飛環境集團有限公司 (「東飛」) | 2013年1月11日 | 人民幣133,333,333元 | 60% | 40% | 城市服務 |

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 |
|------------------------------|-------------|-------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| 碧桂園滿國環境 科技集團有限公司(「滿國」) | 2015年3月26日 | 人民幣50,500,000元 | 70% | 30% | 城市服務 |
| 城市縱橫(上海)文化傳媒 有限公司(「城市縱橫」) | 2010年12月20日 | 人民幣60,000,000元 | 65% | 35% | 城市媒體 |
| 上海金晨物業經營管理 有限公司 | 1998年2月20日 | 人民幣10,000,000元 | 100% | — | 物業管理及 相關服務 |

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 採用權益法入賬的投資

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 79,514 | 27,025 |
| 添置 | 184,606 | 39,929 |
| 收購附屬公司(附註34) | 9,561 | 714 |
| 於經營成果所佔份額 | 40,556 | 7,828 |
| 已收股息 | (2,017) | (3,371) |
| 由附屬公司轉入 | — | 7,389 |
| 於12月31日 | 312,220 | 79,514 |

本公司董事認為，於2020年12月31日，該等投資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。

綜合財務報表附註

19 按類別劃分的金融工具

| | 於12月31日 | |
|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 按攤餘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) | 4,850,692 | 1,941,178 |
| 現金及現金等價物 | 15,215,224 | 6,914,148 |
| 受限制銀行存款 | 126,271 | 11,861 |
| | 20,192,187 | 8,867,187 |
| 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產 | | |
| 理財產品 | 2,069,730 | 1,000,052 |
| 投資於封閉式基金 | 463,365 | 280,630 |
| 股票投資 | 33,027 | — |
| | 2,566,122 | 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 |
| | 22,768,259 | 10,157,819 |
| 按攤餘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) | 5,722,425 | 3,493,045 |
| 租賃負債 | 111,870 | 30,423 |
| | 5,834,295 | 3,523,468 |

20 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(附註35) | 179,157 | 115,237 |
| — 第三方 | 4,204,856 | 1,516,618 |
| | 4,384,013 | 1,631,855 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (147,600) | (57,868) |
| | 4,236,413 | 1,573,987 |
| 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 |
| | 628,248 | 377,263 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | (13,969) | (10,072) |
| | 614,279 | 367,191 |
| 預付供應商款項 | 308,913 | 56,670 |
| 預付稅項 | 83,910 | 5,922 |
| | 5,243,515 | 2,003,770 |

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

(a) 貿易應收款項主要產生自包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。

就非業主增值服務及城市服務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項(續)

(a) (續)

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 | |
|----------|------------------|----------------|
| | 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 |
| | 4,384,013 | 1,631,855 |

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)(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 | |
|-------------|------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 理財產品(a) | 2,069,730 | 1,000,052 |
| 投資於封閉式基金(b) | 463,365 | 280,630 |
| 其他 | 33,027 | — |
| | 2,566,122 | 1,280,682 |

(a) 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。

(b) 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。

22 現金及現金等價物及受限制銀行存款

| | 於12月31日 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 銀行現金(a) | 15,341,495 | 6,926,009 |
| 減：受限制銀行存款(b) | (126,271) | (11,861) |
| 現金及現金等價物 | 15,215,224 | 6,914,148 |

於2020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7,577,000元(2019年：人民幣2,643,000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 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 人民幣 | 6,492,134 | 5,822,749 |
| 港幣 | 8,799,390 | 1,082,229 |
| 其他貨幣 | 49,971 | 21,031 |
| | 15,341,495 | 6,926,009 |

(b) 受限制銀行存款主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務履約擔保的現金存款及就有關城市服務業務的若干合同作出的履約保證金。

綜合財務報表附註

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 | | | |
| 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 | 10,000,000,000 | 1,000,000 | | | |
| 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 |
| 員工股份計劃—行使購股權 | 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 |
| 於2020年1月1日 | 2,710,893,800 | 271,089 | 1,728 | 1,755,190 | 1,756,918 |
| 員工股份計劃—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 |
| 於2020年12月31日 | 2,932,373,600 | 293,237 | 1,875 | 8,359,727 | 8,361,602 |

- (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）。

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2019年1月1日 | 198,770 | — | 47,918 | 354,315 | 601,003 |
| 其他綜合收益 | — | 327 | — | — | 327 |
| 與非控制性權益的交易 | — | — | — | (61,568) | (61,568) |
| 員工股份計劃 | | | | | |
| — 員工服務價值 | — | — | 29,351 | (14,980) | 14,371 |
| — 行使購股權 | — | — | (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 |
| 於2020年1月1日 | 216,668 | 327 | 36,819 | 277,767 | 531,581 |
| 其他綜合虧損 | — | (13,070) | — | — | (13,070) |
| 與非控制性權益的交易 (附註33) | — | — | — | 931 | 931 |
| 員工股份計劃 | | | | | |
| — 員工服務價值 (附註26) | — | — | 239,402 | (5,653) | 233,749 |
| — 行使購股權(附註23) | — | — | (36,819) | — | (36,819) |
| 可換股債券的權益部分 (附註29) | — | — | — | 133,925 | 133,925 |
| 轉入法定儲備金 | 67,054 | — | — | — | 67,054 |
| 於2020年12月31日 | 283,722 | (12,743) | 239,402 | 406,970 | 917,351 |

(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 | |
|---------------|------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 3,084,657 | 1,658,200 |
| 年內利潤 | 2,686,128 | 1,670,664 |
| 轉入法定儲備金(附註24) | (67,054) | (17,898) |
| 股息(附註13) | (416,944) | (226,309) |
| 於12月31日 | 5,286,787 | 3,084,657 |

26 股份基礎付款

- (a) 於2018年5月，本公司根據上市前購股權計劃授出購股權，據此購股權持有者有權收購本公司合共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比例歸屬：(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%將於緊隨上市年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度後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。

上市前購股權計劃項下之全部購股權應於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價格每股0.94港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

| | 2020年 | | 2019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 | 90,815,200 | 0.94 | 132,948,000 |
| 已授出 | — | — | — | — |
| 已行使 | 0.94 | (48,479,800) | 0.94 | (42,132,800) |
| 於12月31日 | 0.94 | 42,335,400 | 0.94 | 90,815,200 |
| 於12月31日已歸屬及可行使 | 0.94 | — | 0.94 | 7,778,400 |

| 授出日期 | 到期日 | 行使價 | 於2020年12月31日 尚未行使的購股權 |
|------------|------------|--------|--------------------------|
| 2018年5月21日 | 2023年5月20日 | 0.94港元 | 39,884,400 |

於年末尚未行使購股權之加權平均剩餘合同年期為約2.4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2020年12月31日，預期留任率被評估為100%(2019年：100%)。

26 股份基礎付款(續)

- (b) 於2020年9月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此購股權持有者有權收購本公司合共71,500,000股股份。根據購股權計劃之條款，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比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出購股權的財政年度(「授出年度」)歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後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。

購股權計劃項下之全部購股權應於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價格每股50.07港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

| | 2020年 | |
|--------------|---------------|-------------------|
| | 平均行使價 (港元) | 購股權數目 |
| 於1月1日 已授出 | — | — |
| | 50.07 | 27,640,000 |
| 於12月31日 | 50.07 | 27,640,000 |

於年末尚未行使的購股權的到期日及行使價如下：

| 授出日期 | 到期日 | 行使價 | 於2020年12月31日 尚未行使的購股權 |
|------------|------------|---------|--------------------------|
| 2020年9月28日 | 2025年9月27日 | 50.07港元 | 27,640,000 |

於期末尚未行使購股權之加權平均剩餘合同年期為約4.8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。

綜合財務報表附註

26 股份基礎付款(續)

(b) (續)

所授出購股權的公允價值為每份購股權8.43港元(相當於人民幣7.42元)，乃由一名獨立估值師基於重大不可觀察輸入值使用二項式模型釐定。有關輸入值包括：

| 說明 | 所授出購股權的 公允價值 | 不可觀察輸入值 | 不可觀測 輸入值範圍 | 不可觀測輸入值與 公允價值的關係 |
|-----|---|--------------------------------|----------------------------|--|
| 購股權 | 602,596,000港元 (相當於人民幣 530,706,000元) | 次優行使因素 波幅 無風險利率 股息收益率 | 1.5 30% 0.2% 1.0% | 次優行使因素越高， 公允價值越高 波幅越高， 公允價值越高 無風險利率越高， 公允價值越高 股息收益率越高， 公允價值越高 |

不可觀察輸入值之間並無對公允價值造成重大影響的重大相互關係。

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。

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

27 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(附註35) | 20,740 | 14,240 |
| — 第三方 | 2,152,410 | 1,465,991 |
| | 2,173,150 | 1,480,231 |
| 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 |
| | 3,549,275 | 2,012,814 |
| 應付薪酬 | 1,464,830 | 1,038,683 |
| 其他應付稅項 | 288,367 | 158,305 |
| | 7,475,622 | 4,690,033 |

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 |
| | 2,173,150 | 1,480,231 |

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 遞延所得稅資產： | | |
| — 於12個月內收回 | 12,970 | 11,211 |
| — 超過12個月收回 | 27,412 | 6,341 |
| 遞延所得稅資產總額 | 40,382 | 17,552 |
| 根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債 | (2,425) | (6,614) |
| 遞延所得稅資產淨額 | 37,957 | 10,938 |
| 遞延所得稅負債： | | |
| — 於12個月內收回 | 175,819 | 78,510 |
| — 超過12個月收回 | 336,482 | 71,183 |
| 遞延所得稅負債總額 | 512,301 | 149,693 |
| 根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產 | (2,425) | (6,614) |
| 遞延所得稅負債淨額 | 509,876 | 143,079 |

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，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 | 租賃 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------|
| 於2019年1月1日 | 6,874 | — | — | 6,874 |
| 收購附屬公司 | — | 3,302 | 72 | 3,374 |
| 處置一間附屬公司 | (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 |
| 於2020年1月1日 | 15,806 | 1,373 | 373 | 17,552 |
| 收購附屬公司(附註34) | — | 383 | 445 | 828 |
| 計入／(扣除)損益 | 19,447 | 2,359 | 196 | 22,002 |
| 於2020年12月31日 | 35,253 | 4,115 | 1,014 | 40,382 |

28 遞延所得稅(續)

倘很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則會為結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。截至2020年12月31日止年度，本集團並未就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣61,977,000元(2019年：人民幣37,928,000元)確認遞延所得稅資產。於中國營運的集團公司稅項虧損可結轉最多五年。相關稅項虧損將於2025年(2019年：2024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 | 日後將予分派 利潤的預扣 所得稅 人民幣千元 | 金融資產 公允價值變動 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| 於2019年1月1日 | (3,603) | (39,309) | (25,643) | — | (68,555) |
| 收購附屬公司 (扣除)/計入損益 | — | (51,432) | — | — | (51,432) |
| | (3,103) | 9,545 | (36,148) | — | (29,706) |
| 於2019年12月31日 | (6,706) | (81,196) | (61,791) | — | (149,693) |
| 於2020年1月1日 | (6,706) | (81,196) | (61,791) | — | (149,693) |
| 收購附屬公司(附註34) (扣除)/計入損益 | — | (353,658) | — | — | (353,658) |
| | 4,281 | 25,094 | 4,800 | (43,125) | (8,950) |
| 於2020年12月31日 | (2,425) | (409,760) | (56,991) | (43,125) | (512,301) |

於2020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留存收益約為人民幣4,637,989,000元(2019年：人民幣2,648,068,000元)，並未就此作出遞延所得稅負債撥備。該等收益預期將由中國附屬公司留存用於重新投資，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 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。

綜合財務報表附註

29 可換股債券(續)

確認的可換股債券按以下方式計算：

| | 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) |
| 所得款項淨額 | 3,513,592 |
| 減：權益部分 | (133,925) |
| 初始確認時的負債部分 | 3,379,667 |
| 外幣報表折算差異 | (278,198) |
| 應計利息 | 101,069 |
| 於2020年12月31日的負債部分 | 3,202,538 |

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。

30 銀行及其他借款

| | 於12月31日 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 非流動負債： | | |
| — 有抵押 | 247,584 | — |
| 計入流動負債： | | |
| — 有抵押 | 357,315 | — |
| — 無抵押 | 4,500 | — |
| | 361,815 | — |
| 銀行及其他借款總額 | 609,399 | — |

本集團於2020年12月31日的借款為人民幣609,399,000元(2019年：無)，主要以本集團總賬面值為人民幣382,985,000元(2019年：無)的數個城市服務項目和若干設備抵押以及總賬面值為人民幣1,458,748,000元(2019年：無)的應收賬款質押。

30 銀行及其他借款(續)

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款須於以下期間償還：

| | 於12月31日 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 一年以內 | 361,814 | — |
| 一年以上但未超過兩年 | 21,041 | — |
| 兩年以上但未超過五年 | 77,194 | — |
| 五年以上 | 149,350 | — |
| | 609,399 | — |

截至2020年12月31日止年度的加權平均實際年利率為5.51%(2019年：無)。

銀行及其他借款的賬面值以人民幣計值。

即期借款的賬面值與其公允價值相若，原因是使用即期借款利率貼現的影響不大。

31 現金流量資料

(a) 經營產生的現金

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | 3,714,727 | 2,076,112 |
| 就以下各項作出調整 | | |
| — 物業、廠房及設備折舊(附註14) | 174,292 | 94,394 |
| — 使用權資產折舊(附註15) | 44,862 | 10,146 |
| — 無形資產攤銷(附註16) | 116,933 | 44,389 |
| — 提前終止租賃合同之虧損/(收益)(附註7) | 198 | (19) |
| — 出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)(附註7) | 604 | (30) |
| — 來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的未變現收益(附註7) | (186,129) | (115,127) |
| — 員工股份計劃—員工服務價值(附註9) | 233,749 | 14,371 |
| — 採用權益法入賬的應佔投資業績(附註18) | (40,556) | (7,828) |
| — 處置一間附屬公司之虧損 | — | 122 |
| — 財務收入—淨額(附註10) | (43,689) | (91,900) |
| 營運資金變動(不包括收購及處置附屬公司的影響)： | | |
| — 受限制銀行存款 | (87,711) | (1,700) |
| — 存貨 | (57,136) | (5,012) |
| — 貿易及其他應收款項 | (1,604,445) | (938,271) |
| — 合同負債 | 895,415 | 579,451 |
| — 貿易及其他應付款項 | 961,531 | 1,893,472 |
| 經營所得現金 | 4,122,645 | 3,552,570 |

綜合財務報表附註

31 現金流量資料(續)

(b) 非現金投資及融資活動

截至2020年12月31日止年度的重大非現金投資及融資活動指增加使用權資產人民幣79,092,000元(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包括：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 賬面淨值(附註14) | 31,145 | 2,774 |
| 出售(虧損)/收益(附註7) | (604) | 30 |
| 出售所得款項 | 30,541 | 2,804 |

(d) 現金淨額對賬

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 | | 融資活動所得負債 | | |
|-------------------|-------------|---------------|----------------------|----------------|-------------|
| | 現金 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 銀行及 其他借款 人民幣千元 | 可換股債券 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 | — | (15,606) | — | — | (15,606) |
| 取得新合同 | — | (17,931) | — | — | (17,931) |
| 應計利息開支 | — | (2,353) | — | — | (2,353) |
| 提前終止合同 | — | 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 |

| | 其他資產 | | 融資活動產生的負債 | | |
|-------------------|-------------|---------------|----------------------|----------------|-------------|
| | 現金 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 銀行及 其他借款 人民幣千元 | 可換股債券 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 於2020年1月1日的現金淨額 | 6,914,148 | (30,423) | — | — | 6,883,725 |
| 現金流量 | 8,743,853 | 75,662 | (139,142) | (3,513,592) | 5,166,781 |
| 收購附屬公司(附註34) | — | (73,821) | (464,850) | — | (538,671) |
| 取得新合同 | — | (79,092) | — | — | (79,092) |
| 應計利息開支 | — | (8,281) | (5,407) | (101,069) | (114,757) |
| 提前終止合同 | — | 4,085 | — | — | 4,085 |
| 匯兌調整 | (442,777) | — | — | 278,198 | (164,579) |
| 其他非現金變動 | — | — | — | 133,925 | 133,925 |
| 於2020年12月31日的現金淨額 | 15,215,224 | (111,870) | (609,399) | (3,202,538) | 11,291,417 |

32 承諾

(a) 資本開支承諾

| | 於12月31日 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備 | 296,540 | 3,290 |
| 無形資產 | 23,860 | 703 |

33 與非控制性權益的交易

收購一家附屬公司之額外權益

於2020年3月，本集團收購浙江嘉杭物業管理有限公司的額外27%股權，代價為人民幣1,350,000元。代價於2020年3月悉數結清。於2020年11月，本集團收購西藏碧桂園物業城市服務有限公司的額外49%股權，代價為人民幣879,000元。代價於2020年11月悉數結清。收購的影響概述如下：

| | 截至2020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 | 2,229 |
| 所收購非控制性權益之賬面值 | (3,160) |
| 差額記錄於權益 | (931) |

綜合財務報表附註

34 業務合併

於2020年9月，本集團向第三方收購城市縱橫的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了一家保險經紀公司(附註35(b))，並從第三方收購一家食品公司及其他數家物業管理公司，總固定現金代價為總額為人民幣632,280,000元，或有現金代價不超過人民幣40,568,000元。上述被收購公司從各自收購日期起作為本集團的附屬公司入賬。收購代價、所收購的淨資產及商譽詳情如下：

| | 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 |
| | 500,508 | 2,450,000 | 871,040 | 672,848 | 4,494,396 |
| 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(附註14) | 1,181 | 458,129 | 364,445 | 9,054 | 832,809 |
| — 使用權資產(附註15) | 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16) | 193,400 | 785,552 | 296,155 | 138,866 | 1,413,973 |
| — 其他無形資產(附註16) | — | 81,905 | 13,244 | 35 | 95,184 |
| — 採用權益法入賬的投資(附註18) | — | 500 | 9,061 | — | 9,561 |
| — 遞延所得稅資產(附註28) | — | — | — | 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(附註28) | (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 | 286,940 | 1,216,063 | 799,137 | 205,853 | 2,507,993 |
| 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 |
| | 500,508 | 2,450,000 | 871,040 | 672,848 | 4,494,396 |

34 業務合併(續)

| | 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 | 291,567 | 1,675,207 | 733,485 | 331,078 | 3,031,337 |

- (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人民幣總計1,413,973,000元，已由本集團確認(附註16)。
- (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。

綜合財務報表附註

35 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) 與關聯方的交易

本集團已與其關聯方訂立以下重大交易：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------|------------------|-----------|
| | 2020年 | 2019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 | 1,170,489 | 1,275,008 |
| — 由最終控股股東共同控制的實體 | 131,910 | 167,456 |
| — 最終控股股東擁有重大影響的實體 | 50,096 | 78,552 |
| | 1,352,495 | 1,521,016 |
| 購買貨物及服務 | | |
| — 由最終控股股東控制的實體 | 38,907 | 37,953 |
| — 由最終控股股東的近親控制的實體 | 3,837 | 8,521 |
| | 42,744 | 46,474 |
| 收購一家附屬公司 | | |
| — 由最終控股股東的近親控制的實體 | 84,113 | — |

上述服務費及貨物的價格乃根據合同雙方相互協定的條款釐定。

(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。

35 關聯方交易 (續)

(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 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 袍金 | 600 | 600 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 25,260 | 25,160 |
| 股份基礎付款 | 180,409 | 11,816 |
| 退休福利供款及其他社會保障成本 | 279 | 309 |
| | 206,548 | 37,885 |

(e) 與關聯方的結餘

| | 於12月31日 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019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 | 154,060 | 97,807 |
| — 由最終控股股東共同控制的實體 | 14,945 | 12,120 |
| — 最終控股股東擁有重大影響的實體 | 9,712 | 5,079 |
| — 由最終控股股東的近親控制的實體 | 440 | 231 |
| | 179,157 | 115,237 |

| | 於12月31日 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019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 | 20,055 | 11,096 |
| — 由最終控股股東的近親控制的實體 | 477 | 3,024 |
| — 最終控股股東擁有重大影響的實體 | 208 | 120 |
| | 20,740 | 14,240 |

綜合財務報表附註

36 本公司資產負債表及儲備變動

| | 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 | | | |
| 於附屬公司之投資 | | 940 | 940 |
| 物業、廠房及設備 | | 40 | 51 |
| 其他應收款項 | | 1,251,449 | 537,555 |
| | | 1,252,429 | 538,546 |
| 流動資產 | | | |
| 現金及現金等價物 | | 6,517,965 | 1,078,207 |
| 應收股息 | | 1,266,590 | 542,690 |
| 其他應收款項 | | 5,824 | 16,475 |
| | | 7,790,379 | 1,637,372 |
| 總資產 | | 9,042,808 | 2,175,918 |
| 權益 | | | |
| 股本及股份溢價 | | 8,361,602 | 1,756,918 |
| 留存收益 | (a) | 678,657 | 418,629 |
| 總權益 | | 9,040,259 | 2,175,547 |
| 負債 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | | 2,549 | 371 |
| 總負債 | | 2,549 | 371 |
| 權益及負債總額 | | 9,042,808 | 2,175,918 |

本公司之資產負債表已於2021年3月22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

36 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

| | 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 |

| | 留存收益 人民幣千元 |
|--------------|---------------|
| 於2020年1月1日 | 418,629 |
| 年內利潤 | 676,972 |
| 已付股息 | (416,944) |
| 於2020年12月31日 | 678,657 |

37 董事的利益及權益

主席及非執行董事

楊惠妍女士(附註(a))

執行董事

李長江先生，總經理
肖華先生
郭戰軍先生

非執行董事

楊志成先生(附註(a))
伍碧君女士(附註(a))

獨立非執行董事

梅文珏先生
芮萌先生
陳威如先生

綜合財務報表附註

37 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2020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 | 26 | 58,709 | 65,245 |
| 肖華先生 | — | 2,380 | 22 | 18,516 | 20,918 |
| 郭戰軍先生 | — | 1,750 | 28 | 16,868 | 18,646 |
| 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 | 76 | 94,093 | 105,409 |

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 |

37 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2020年及2019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須由董事收取任何退休福利(2019年：無)。

(c) 董事終止福利

於年內，概無任何董事終止福利(2019年：無)。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

於年內，概未就獲得董事服務向第三方提供的代價(2019年：無)。

(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(2019年：無)。

(f) 董事於交易、安排或合同中的重大權益

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35。

除上述交易外，於年末或年內任何時候，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直接或間接擁有重大權益的任何重大存續交易、安排及合同(2019年：無)。

38 於報告期間後發生的事件

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。

| | |
|-------------------|--|
| 「2021股東週年大會」 | 本公司將於2021年5月28日(星期五)舉行的股東週年大會 |
| 「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) |
| 「碧桂園智慧物業服務」 | 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 |
| 「碧桂園生活服務」 | 碧桂園生活服務集團股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司 |
| 「碧桂園物業香港」 | 碧桂園物業香港控股有限公司，一家根據香港法律成立的有限公司並為本公司之全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「合資格股東」 | 2021年6月7日(星期一)名列本公司股東名冊之股東 |
| 「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 |

詞彙

| | |
|------------|---|
| 「本集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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》 |
| 「股份」 | 本公司已發行股本中每股面值0.0001美元之普通股 |
| 「購股權計劃」 | 2020年9月28日採納的本公司購股權計劃 |
| 「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2020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) |
| 「%」 | 百分比 |

* 僅供識別



