

*Serving you a better life*

服務成就美好生活

年報

2022



**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)

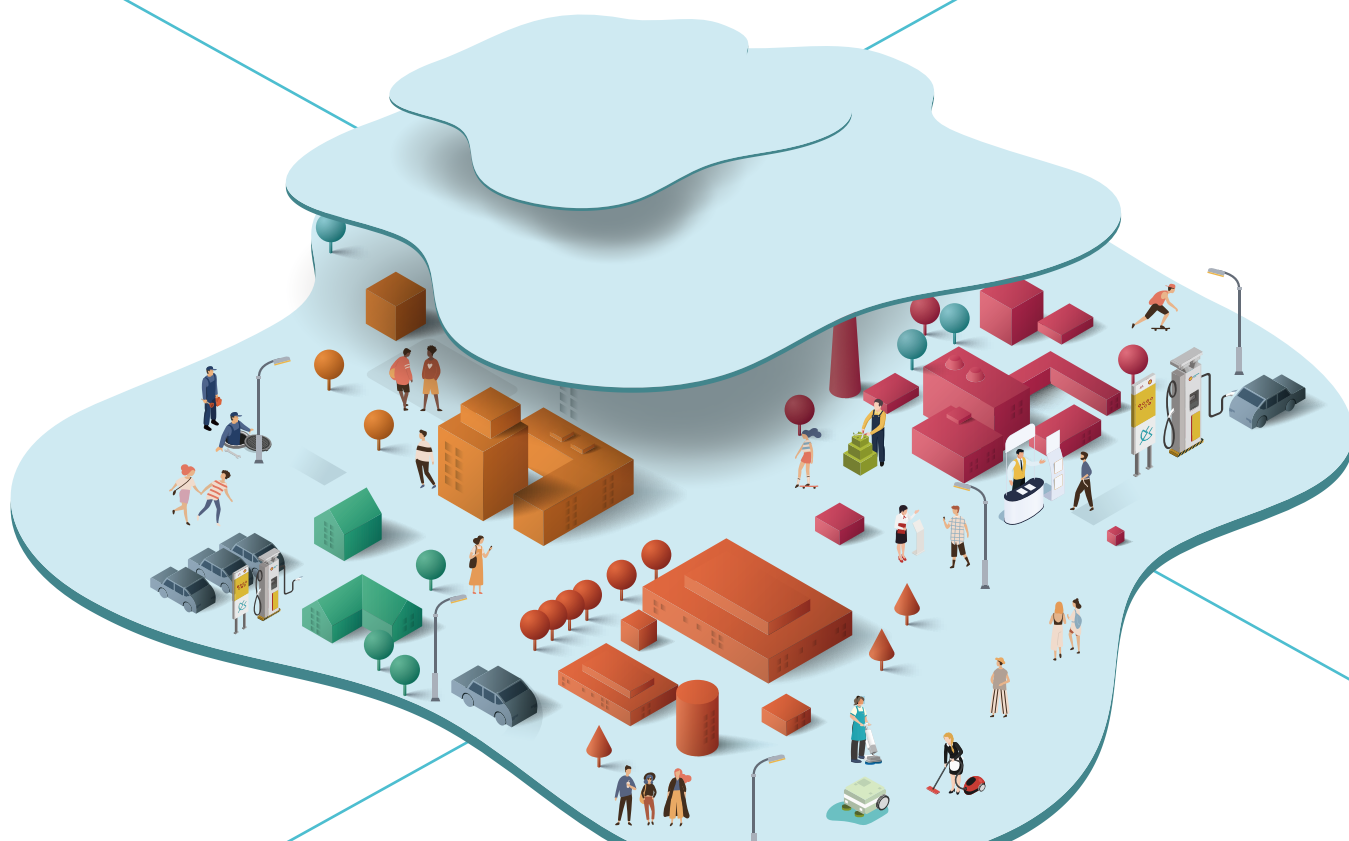
股份代號：6098

服務成就美好生活  
*Serving you a better life*



# 目錄

2	公司簡介	97	獨立核數師報告
3	公司資料	103	綜合全面收益表
4	大事記	105	綜合資產負債表
8	獎項及榮譽	107	綜合權益變動表
10	主席報告	108	綜合現金流量表
14	財務概要	110	綜合財務報表附註
15	管理層討論及分析	207	詞彙
36	董事及高級管理人員簡歷		
42	企業管治報告		
63	董事會報告		





# 公司簡介

碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098.HK)是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，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。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的「2022年中國物業服務百強企業」；由億翰智庫頒佈的「2022年中國上市物業企業經營能力十強」；上海易居房地產研究院頒發的「2022年物業服務企業優質服務體系」、「2022年物業服務滿意度領先企業」等行業權威獎項。

創立於1992年，經過31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，(v)城市服務及(vi)商業運營服務，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2022年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,601.9百萬平方米，收費管理面積約為869.1百萬平方米。另外，截至2022年12月31日，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積約為88.1百萬平方米及合同管理面積約為92.9百萬平方米。我們管理共6,601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400個城市及海外，向約841萬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、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)本地生活服務；(v)房地產經紀服務及(vi)園區空間服務。

「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。成立以來，我們與合作方持續推進深度融合，在經營管理、市場拓展、品質管理、智能化建設及社區增值服務方面已取得階段性成效。我們共同推動業務範圍逐步向辦公物業、石油石化企業的工廠、工業園區、油氣廠站的綜合服務、企業職工食堂等國企後勤綜合服務業務拓展。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，建立運營新機制，探索管理新模式。

城市服務—本集團致力於成為中國領先的城市服務科技綜運集成商。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，聚焦市政公共服務、產業園區運營、城市空間運營、特業後勤服務四大核心賽道，助力城市高質量發展。「城市共生計劃」是依託本集團發展及31年新城服務經驗，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，推出的全場景城市運營數字化解決方案。

商業運營服務—本集團為購物中心、社區商業、商業街區、專業市場等項目提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務等全鏈條服務，主要包括(i)向租賃開發商或業主主持的物業進行商業經營管理；(ii)於物業開發商投資階段提供物業市場研究及定位服務；(iii)於物業開業前的準備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、商業策劃諮詢、租戶招攬及籌備開業服務；及(iv)於物業運營階段向業主或租戶提供租戶招攬、運營及管理服務。

2018年6月19日，碧桂園服務在香港聯交所上市，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日獲納入恒生綜合大中型股指數成份股，並晉升為港股通股。此外，我們於2021年3月15日獲納入恒生中國企業指數成份股，並於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股。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；於2022年4月28日獲穆迪發行人評級為Baa3，評級展望穩定。ESG方面，本公司於2019年11月獲得明晟ESG評級A級，並維持至今；於2022年12月入選富時羅素(FTSE Russell)社會責任指數(FTSE4Good Index Series)成份股；於2023年2月獲ESG評級機構Sustainalytics評為2023年「ESG區域(亞太)最高評級」企業。





# 公司資料

## 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(於2022年8月24日辭任)  
伍碧君女士(於2022年8月24日辭任)

### 獨立非執行董事

梅文珏先生  
芮萌先生  
陳威如先生

### 審核委員會

芮萌先生(主席)  
梅文珏先生  
陳威如先生

### 薪酬委員會

陳威如先生(主席)  
楊惠妍女士  
梅文珏先生

### 提名委員會

楊惠妍女士(主席)  
芮萌先生  
陳威如先生

### 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  
都參利街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  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17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

## 一月

# 1

碧桂園服務舉辦年度線上客戶答謝交流活動，碧桂園服務執行董事兼總裁李長江先生，碧桂園生活服務副總裁兼首席市場官汪英武先生，碧桂園服務助理總裁兼品牌與客戶體驗研究院院長曹寧釗女士，碧桂園服務品牌與客戶體驗研究院大客戶關係管理部部門總經理李穎女士等管理層代表與各行各業的客戶代表進行了一對一視頻連線。



## 二月

# 2

碧桂園服務(6098.HK)恒生指數比重由0.67%上升至0.75%；恒生中國企業指數中比重由1.11%上升至1.20%。碧桂園服務(6098.HK)作為首家獲納入恒生指數成份股及恒生中國企業指數成份股的物業管理上市企業，此次比重上升說明本公司持續獲得國際資本市場的認可。

碧桂園服務集團自本月起共派出75名青年員工參與2022年北京冬奧會、殘奧會志願服務工作。

碧桂園物業香港以不高於約人民幣31.29億元總代價收購中梁百悅智佳服務有限公司(「百悅智佳服務」)合共約93.76%股權。



## 三月

# 3

碧桂園服務發佈2021年度業績，全年實現營業收入人民幣288.43億元，同比增長84.9%；毛利人民幣88.64億元，同比增長67.3%；淨利潤人民幣43.495億元，同比增長56.4%；股東核心淨利潤人民幣46.069億元，同比增長58.7%。



# 4

## 四月

上海爆發新冠疫情，碧桂園服務積極配合政府落實各項防疫措施，為350多個項目提供物業服務，保障社區安全，全力以赴當好社區防疫「守門人」，與社區業主共同守護城市萬家燈火。



## 五月

碧桂園服務集團2022年度第三屆「廉潔清風陽光文化節」正式啟動。

碧桂園服務召開2022年股東週年大會，所有決議案均獲贊成通過。

# 5



## 六月

# 6

碧桂園服務集團廣東韶關、清遠地區遭遇最強「龍舟水」，碧桂園服務社區物管人員全員24小時待命，堅守社區，協助業主排除險情、提供物資，全力守護碧桂園業主生命及財產安全。





七月

7

第二屆碧桂園服務城市服務開發者大會在武漢隆重舉行，碧桂園服務並同時在該大會上發布城市合夥人2.0計劃。

碧桂園服務榮獲廣東省物業管理行業協會「2021年—2022年6月抗疫先鋒企業」。



碧桂園服務控股有限公司  
Country Garden Services Holdings Company Limited

二零二二年中期業績發佈會  
2022 Interim Results Presentation



八月

8

碧桂園服務發佈2022年中期業績並召開業績發佈會。截至2022年6月30日止六個月，本集團實現營業收入人民幣20,055.4百萬元，同比增長約73.5%；毛利人民幣5,387.0百萬元，同比增長約39.6%；淨利潤人民幣2,751.9百萬元，同比增長約23.6%；股東核心淨利潤人民幣2,891.0百萬元，同比增長約30.5%。

碧桂園服務與殼牌簽訂《碧桂園服務與殼牌「綠色低碳」戰略合作框架協議》。



九月

9

碧桂園服務憑藉在推動黨建和物業業務深度融合、深化社區基層治理方面的出色表現榮獲人民網·人民黨建雲「奮進新征程，建功新時代」基層黨建資訊化創新案例殊榮。

荣誉证书  
CERTIFICATE OF ACHIEVEMENT

碧桂園服務控股有限公司

荣获“奋进新征程，建功新时代”  
基层党建信息化创新案例。  
特发此证，以资鼓励。

人民網·人民黨建雲  
2022年9月

## 十月

碧桂園服務集團財務共用中心應付共用、BIP制度平台全國推廣、物業收費管理系統(BOSS)及法律事務管理系統上線。

碧桂園服務城市服務集團正式成立碧嘉護理公司，推出「碧+康護服務」。

# 10



## 十一月

碧桂園物業香港收購合富輝煌集團控股有限公司(「合富輝煌」)約1.45億股股份。收購事項股權交割已完成，碧桂園物業香港持有合富輝煌已發行股本約25%。

# 11



# 12

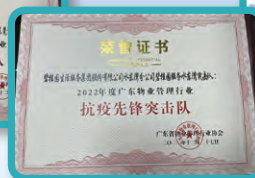
## 十二月

碧桂園服務「碧桂園服務怡然五星養老品牌」榮獲物業領先指數研究院、廣州國際智慧物業博覽會委員組、廣東省物業管理行業協會「中國(大灣區)物業品牌(服務)典範獎」。

碧桂園服務水東灣分公司突擊隊、東莞常平分公司突擊隊分別榮獲廣東省物業管理行業協會「抗疫先鋒突擊隊」。

碧桂園服務連續五年開展「社區力量」消費助農行動，推廣廣西桂七芒果、江西井岡山錦繡黃桃、甘肅東鄉羊等，2022年累計推廣人民幣1,333萬元，五年累計推廣超過人民幣3,983萬元。

碧桂園服務再次獲得國際權威的投資者指數編製公司摩根士丹利資本國際公司(MSCI) ESG評級A級，實現自公司上市後連續第四年獲得A級評級。





# 獎項及榮譽



1	2022中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
2	2022中國商業物業服務力優秀企業	北京中指信息技術研究院
3	2022中國物業服務多種經營優秀企業	北京中指信息技術研究院
4	2022中國物業服務百強企業服務規模TOP10第1	北京中指信息技術研究院
5	2022中國物業服務專業化運營領先品牌企業	北京中指信息技術研究院
6	2022物業服務企業上市公司10強第1名	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
7	2022物業上市公司領先企業經營績效TOP5	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
8	2022物業上市公司領先企業管理規模TOP5	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
9	2022物業上市公司領先企業市值認可TOP5	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
10	2022物業上市公司領先企業市拓能力TOP5	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
11	2022物業服務滿意度領先企業	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
12	2022物業服務企業優質服務體系－鉑金鳳凰管家	克而瑞物管 上海易居房地產研究院
13	2022中國物業服務企業綜合實力10強	克而瑞物管 中物研協



## 獎項及榮譽



14	2022中國寫字樓物業服務領先企業	克而瑞物管 中物研協
15	2022中國物業服務企業品牌價值100強	克而瑞物管、中物研協
16	2022中國物業企業數字力TOP30第2	易居·克而瑞
17	2022「藍籌物業百強企業」	經濟觀察報
18	2022「數智科技引領企業」	經濟觀察報
19	2022「卓越投資價值企業」	經濟觀察報
20	2022「ESG典範企業」	經濟觀察報
21	2022年度價值物業公司	每日經濟新聞
22	2022年度價值穩健發展企業	每日經濟新聞
23	2022中國物業企業綜合實力TOP1	億翰智庫 嘉和家業
24	2022中國物業服務品牌價值領先企業	億翰智庫 嘉和家業
25	2022中國物企超級服務力TOP1	億翰智庫 嘉和家業
26	最佳資本市場溝通獎	中國卓越IR
27	最佳ESG獎	中國卓越IR
28	2022 ARC大獎 金獎一年報—封面照片／設計：房地產發展／服務： 住宅物業(得獎項目：2021年報)	MerComm, Inc



# 主席報告

希望社會因我們的存在  
而變得更加美好



謹致各位股東：

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然地報告，截至2022年12月31日止年度，本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)實現收入約人民幣41,366.6百萬元，較2021年全年增加43.4%，毛利約為人民幣10,257.5百萬元，淨利潤約為人民幣2,261.3百萬元，本公司股東應佔利潤約為人民幣1,943.4百萬元。每股基本盈利為人民幣57.68分。董事會建議派發2022年末期股息為每股人民幣14.40分(2021年：人民幣29.95分)及特別股息每股人民幣22.81分(2021年：無)，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

我們的管理規模持續保持穩健增長態勢，截至2022年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,601.9百萬平方米，較2021年底新增164.0百萬平方米；收費管理面積約為869.1百萬平方米，較2021年底新增103.4百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的合同管理面積約為92.9百萬平方米及收費管理面積約為88.1百萬平方米。我們積極探索非住宅領域，打造多元化業態，管理項目覆蓋商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、景區、交通樞紐等細分賽道，我們在各細分賽道的專業化管理能力得到持續提升，在非住業態的市場拓展亦卓有成效。



2022年對於物管行業是極具挑戰的一年，外部宏觀環境較為波動，行業進入深度調整期。在多個超預期因素的背景下，碧桂園服務作為深耕中國物業服務市場超過30年的物管企業，積極配合黨和國家的號召，推動高質量發展，堅持長期主義，堅守本職工作，積極強化責任擔當，在社會基層治理、社區便民生活圈打造、城市更新升級等領域努力實現人民對美好生活的嚮往；堅持為客戶提供高品質服務，創造新價值。

**我們堅持黨建引領，創新打造「紅色物業」樣板，以人民為中心，優化社區服務。**我們積極響應政策指引，主動參與基層治理：在2022年創新推出紅色物業服務品牌「紅心碧海」。在黨建引領下群策群力協商共治，帶動社區居民共同解決社區治理難題，激發居民參與社區管理的內生動力，打造高效運行的多方共治模式，助力形成共建共治共享的社會治理格局。

在「支部建在項目上」的方針指引下，截至2022年末，我們已在全國成立456個黨支部，8,000餘名鳳凰管家服務全國百萬業戶，讓黨建引領物業管理服務升級。隨著國家基層治理體系的不斷完善，社區服務體系發展規劃快速升級，全國各地陸續推進社區治理模式創新試點。物業服務企業發揮連接千家萬戶的優勢，已成為基層社區治理「三駕馬車」的重要力量之一。

**我們堅持「以人為中心」的服務理念，推動物業企業不斷創新服務。**物業管理服務行業事關民生，我們一直堅持對社會發展趨勢和客戶需求變化進行洞察，研究如何提高客戶體驗。成立客戶體驗研究院以來，我們有意識地挖掘業主和客戶的需求變化，不斷提升客戶體驗，推動服務產品創新，實現品牌滿意度和企業美譽度的雙重提升。我們聚焦社區增值服務，擴大建設一刻鐘便民生活圈，通過佈局社區最後一公里生活便利終端「樓下心選」，為居民創造美好生活「觸手可達」的便捷體驗。

2022年，我們舉辦了「第二屆客戶體驗創新節活動」，把服務創新的基因滲透至全國各地，不斷提升服務體驗。從「老年活力社區的打造」到「探索親子友好型社區」，受到超四十萬名社區業主的積極參與，逐步提升生活在社區裏的每一個家庭成員的幸福感和獲得感。

**我們加強科技賦能，擁抱科技助力提升客戶體驗與服務質效。**在科技創新引領高質量發展的時代背景下，物業服務企業的數字化建設也進入關鍵時期，管理規模的日益擴大，對物企數字化方面的研發及數字化轉型也提出更高要求。「人性+科技」一直是我們數字化轉型的內核，圍繞居民對美好生活的新要求、新標準，我們研發了領先行業的客戶體驗管理數字化平台（CEM系統），為客戶提供個性化、專業化、精細化的服務，通過實現客戶體驗評價線上化、管理實時化、問題閉環化，讓客戶體驗管理更及時、更高效。



## 主席報告

為推進數字化戰略，我們成立了「數字化委員會」，構建了完整的數字化組織架構，從上至下層層推動數字化的落地和執行。目前，碧桂園服務組建專門研發團隊，通過技術手段不斷提升公司的專業能力，以滿足業主更高品質的、智慧化的生活需求，並在物業安防、保潔、設備維修等眾多領域走向數字化、智能化。

**我們深度踐行可持續發展理念，打造人與自然和諧共生的低碳社區。**「十四五」時期，在推動經濟社會高質量發展的主旋律下，我國已開啟發展方式綠色轉型、全面推進落實碳達峰、碳中和的新征程。我們也聚焦實現「雙碳」戰略目標，將可持續發展理念在實際運營中全方位落地。我們持續完善環境管理體系，制定節水、減廢、能源使用效率、減排四大發展目標，並倡導綠色物業，採取一系列節能減排措施踐行綠色運營理念。我們建立極端天氣應急處理機制，充分應對氣候變化帶來的機遇與挑戰。

我們積極探索「零碳社區」建設，推動社區居民形成健康、節約、低碳的生活方式和消費模式，推進社區減碳進程。2022年，我們攜手多家優秀供應商在新能源汽車充電基礎設施建設、社區充電服務等方面進行合作，在社區內提供「便捷、可靠、安全、綠色」的充電服務，打造「低碳社區」。

**我們聚焦「物業服務+生活服務」，探索社區養老、社區托幼服務新路徑。**老有所養，幼有所育，「一老一小」問題關係千家萬戶。碧桂園服務一直在積極探索社區養老和托育服務新模式。2022年，我們積極響應國家政策號召，充分發揮貼近住戶的優勢，創新搭建「怡然五星長者服務體系」，為社區長者提供多樣化、多層次的居家、社區養老服務。目前，我們已在全國4座城市12個社區推行試點，以180餘項服務手冊內容，為社區長者提供多樣化、多層次的居家、社區養老服務，讓社區長者能享受高品質晚年生活。

在探索托育服務新模式方面，我們從實際出發，不斷創新服務模式，致力幫助業主解決「養兒育兒」難題。我們上線包括保姆、月嫂、育嬰等特色家政服務，此外，我們在社區建設兒童活動中心為社區兒童提供活動場地，並積極與政府合作探索開展社區普惠托育服務項目，力求切實緩解社區業主地育兒壓力。

2023年開年，我國經濟已呈現出企穩回升的趨勢。縱觀新時代中國社會主義特色現代化建設的新需求，物業行業也有了新的歷史責任與更多的社會擔當。我們將以「實現人民對美好生活的嚮往」為使命，修煉內功，堅定業務定力及發展信心，推動行業實現高質量發展。



踔厲奮發，篤行不怠。最後，本人僅代表董事會，感謝全體員工和管理團隊為公司及物業服務事業的不懈奮鬥與無私奉獻。對踐行「一切以業主為中心」服務理念奮鬥的前線員工，以及一直與碧桂園服務攜手同行的業戶居民，致以感謝與敬意。本人亦感謝股東及利益相關者對本集團的信任與支持。物業服務水平關乎居民的幸福感和社會的和諧度。新時代新征程已經展開，我們要更積極地與國家需求同頻共振，把人民對美好生活的嚮往作為奮鬥目標，繼續推進基層治理現代化建設，豐富業務布局和提升服務品質，不負信賴與期望，為客戶和社會創造更長遠的價值。

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，二零二三年三月二十九日

# 財務概要

## 綜合業績

	2018 人民幣千元	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2022 人民幣千元
收入	4,675,287	9,644,947	15,600,421	28,843,011	<b>41,366,573</b>
稅前利潤	1,069,387	2,076,112	3,714,727	5,672,839	<b>3,485,638</b>
所得稅費用	(135,177)	(357,721)	(933,070)	(1,323,386)	<b>(1,224,302)</b>
年內利潤	934,210	1,718,391	2,781,657	4,349,453	<b>2,261,336</b>
以下各項應佔利潤：					
本公司股東	923,154	1,670,664	2,686,128	4,033,395	<b>1,943,422</b>
非控制性權益	11,056	47,727	95,529	316,058	<b>317,914</b>
	934,210	1,718,391	2,781,657	4,349,453	<b>2,261,336</b>
本公司股東應佔利潤的每股盈 利(以人民幣分/股表示)					
基本	36.93	62.73	97.62	128.42	<b>57.68</b>
攤薄	36.53	61.67	96.32	128.01	<b>57.68</b>

## 綜合財務狀況

	2018 人民幣千元	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2022 人民幣千元
非流動資產	851,088	2,044,918	7,915,834	35,612,262	<b>35,420,402</b>
流動資產	4,670,806	10,224,404	23,288,043	31,200,496	<b>34,656,494</b>
流動負債	3,127,144	6,427,299	14,232,797	24,790,556	<b>24,994,171</b>
流動資產淨值	1,543,662	3,797,105	9,055,246	6,409,940	<b>9,662,323</b>
總資產減流動負債	2,394,750	5,842,023	16,971,080	42,022,202	<b>45,082,725</b>
非流動負債	65,044	162,497	812,042	3,648,709	<b>5,173,725</b>
本公司股東應佔權益	2,260,787	5,373,156	14,565,740	36,186,874	<b>37,456,431</b>
非控制性權益	68,919	306,370	1,593,298	2,186,619	<b>2,452,569</b>
總權益	2,329,706	5,679,526	16,159,038	38,373,493	<b>39,909,000</b>



## 業務回顧

本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，業務涵蓋包括住宅、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、文旅景區等多種業態。我們以品質服務贏得了行業領先的客戶滿意度及品牌美譽度，在多個細分領域均獲業界高度認可。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的「2022年中國物業服務百強企業」；由億翰智庫頒佈的「2022年中國上市物業企業經營能力十強」；由上海易居房地產研究院頒發的「2022年物業服務企業優質服務體系」、「2022年物業服務滿意度領先企業」等行業權威獎項。我們持續於國際資本市場獲高度認可，於2021年3月15日，獲納入恒生中國企業指數成份股；於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股。

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，(v)城市服務及(vi)商業運營服務，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、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。物業管理服務是我們的「壓艙石」業務，年內，物業管理服務收入約為人民幣22,855.6百萬元，較去年同期實現同比增長約65.7%，佔總收入比由去年同期進一步提升7.5個百分點至55.3%。

本集團的物業管理規模及全國性地域覆蓋穩步提升，截至2022年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,601.9百萬平方米，收費管理面積約為869.1百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積約為88.1百萬平方米，合同管理面積約為92.9百萬平方米。我們的項目遍佈中國內地31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區的超過400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，位於一二線城市項目的收費管理面積佔比約為43%。我們管理共6,601項物業及向境內外約841萬戶業主及商戶提供物業管理服務。







我們聚焦物業管理服務的內生增長，在品牌拓展方面保持行業競爭力。年內，新增品牌拓展簽約外拓項目1,626個，新增年化飽和收入約人民幣49.04億元，充分應證了我們在市場的品牌拓展能力。我們聚焦存量市場開拓，一方面通過下沉營銷網絡深耕三四五線城市市場；另一方面通過產品創新深挖一二線城市存量市場。我們亦在非住宅業態積極探索，推進商業、文旅、公建等業態的拓展，陸續落地包括重慶市政府、中國國際展覽中心(朝陽館)、西安前海人壽金融中心、天津泰達時尚購物中心等重點項目的物業管理服務。

### 社區增值服務

我們致力成為「全周期社區生活服務整合運營商」，從資產保值增值和業主生活兩大需求出發，圍繞業主家庭成長周期、房產價值周期和社區成熟發展周期為業主提供全方位的社區生活服務，讓業主體驗物業服務的美好。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，依托物業臨近社區場景的天然優勢，我們正推動社區增值服務在全國更廣範圍的專業化與市場化。年內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣4,017.5百萬元，較去年同期實現同比增長約20.7%。

我們的社區增值服務已經形成六大業務：(i)到家服務—通過標準化運營體系，為業主提供安全、便捷、專業、貼心的全鏈條到家服務；(ii)家裝服務—整合知名家裝品牌資源，打造一站式家裝服務；(iii)社區傳媒服務—觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌的深層連接；(iv)本地生活服務—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。

我們聚焦社區增值服務，擴大建設一刻鐘便民生活圈，通過佈局社區最後一公里生活便利終端「樓下心選」，為居民創造美好生活「觸手可達」的便捷體驗。我們發揮社區店優勢，聚焦22個重點城市鋪開衣物洗護業務，與41家優質中央洗衣工廠開展戰略合作，開設收衣門店超300個，向超過15萬名業主提供衣物洗護服務，全年清洗衣物超200萬件。我們積極孵化新業務，攜手多家優秀供應商在新能源汽車充電基礎設施建設、社區充電服務等方面進行合作，在社區內提供「便捷、可靠、安全、綠色」的充電服務，打造「低碳社區」。

年內，房地產經紀服務收入較去年同期實現同比增長54.0%至約人民幣388.3百萬元；到家服務收入較去年同期實現同比增長約32.6%至約人民幣487.7百萬元；本地生活服務收入較去年同期實現同比增長約28.7%至約人民幣1,422.3百萬元；家裝服務收入較去年同期實現同比增長約5.6%至約人民幣425.2百萬元；社區傳媒服務收入較去年同期實現同比下降約0.9%至約人民幣969.3百萬元。





## 管理層討論及分析

### 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣2,664.7百萬元，在本集團總收入中的佔比進一步下降為約6.4%。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；(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務；及(iv)電梯產品安裝、配套服務及其他服務。

### 「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。截至2022年12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積約為88.1百萬平方米，合同管理面積約為92.9百萬平方米。年內，物業管理業務收入約為人民幣4,117.8百萬元，供熱業務收入約為人民幣1,435.3百萬元。

經過五年的發展與融合，我們與合作方進入全面管理提升的發展新階段。我們積極拓展新市場新業態，堅持多元開發，已形成覆蓋住宅、辦公、工業、學校、醫院、餐飲、軌道交通等豐富業態的管理項目布局，為未來長期的良性發展打下堅實基礎。在企業後勤服務方面，年內我們與多個合作夥伴簽訂戰略合作協議，積極開展對如辦公園區、工業園區、生產廠區、倉儲物流、設備維護、車輛服務等方面的企業業務佈局與實踐。在社區生活服務方面，我們依託社區資源，圍繞「商品到家」、「服務到家」、「安全到家」，為業主打造24小時生活鏈和15分鐘生活圈，充分利用自由的服務體系和網絡，打造本地生活服務平台。

### 城市服務

本集團是中國領先的城市治理公共服務探行者及城市運營服務集成商。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，積極把握基於城市高質發展衍生的城市管理精細化改革及公共服務數字化融合治理的需求。本集團的城市服務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享基礎，兼顧「政府驅動型」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，推出城市共生計劃2.0產品，為城市提供市政服務智慧運營、城市治理精細服務、老舊社區長效管理、城市公共資源及資產經營、社區治理現代化等全場景城市運營數字化解決方案。



年內，我們的城市服務實現收入約為人民幣4,836.9百萬元，覆蓋超過150個城市。我們在城市大物業的服務模式有所突破，本集團成功中標籤約江蘇常州、廣東佛山、廣西南寧、安徽蚌埠等多個城市一體化服務項目，以「城市大物業」的全域治理變革理念，以數字化建設為中心，實現從一屏統管到業務運作到場景作業的全貫通，打造一體化服務的城市運營模式。其中，廣東佛山的樂從城市大物業項目自進駐以來，受到當地政府和市民的一致好評，有效提升了城市治理水平，助力城市高質量發展。在市場拓展方面，我們成功拓展175個項目，戰略聚焦市政公共服務、產業園區經營、城市空間運營、高校服務、醫療後勤等核心賽道，成功拓展了包括重慶西永微電子產業園、TCL產業園、鄭州東站、深圳機場、中國石油大學、上海四一一醫院等重點項目。

### 商業運營服務

本集團為購物中心、社區商業、寫字樓等項目提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務等全鏈條服務，主要包括(i)向租賃開發商或業主自持的物業進行商業經營管理；(ii)於物業開發商投資階段提供物業市場研究及定位服務；(iii)於物業開業前的準備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、商業策劃諮詢、租戶招攬及籌備開業服務；及(iv)於物業運營階段向業主或租戶提供租戶招攬、運營及管理服務。年內，本集團商業運營管理業務分部實現收入約為人民幣1,285.1百萬元，較去年同期實現同比增長約96.5%。

我們的商業運營服務現已形成豐富的產品線，以滿足不同層級城市的商業發展需求，包括城市級全業態購物中心「碧樂城」、區域級購物中心「碧樂匯」、社區鄰里中心「碧樂時光」等。我們已布局超過60個城市，運營商業項目超130個，合作品牌商家超2,000個。依托成熟產品線體系和全鏈條商業運營管理體系加深全國版圖擴張，我們在增量項目輕資產外拓方面取得突破，於年內成功簽約南通海門碧樂匯、惠州博羅碧樂匯、南通崇州碧樂匯、揚州儀征碧樂匯等35個優質輕資產項目，市場化項目比重持續加大；我們在存量業務規模方面亦取得階段性增長，年內共新開業8個項目，包括韶關太陽城碧樂時光、廣州番禺碧樂時光、里悅里購物中心、貴陽觀山湖碧樂時光等，為大眾帶來了更具溫度感和高效率的商業體驗。



## 管理層討論及分析

### 前景及未來計劃

#### 提升客戶體驗，為業主探索更美好生活方式

後疫情時代下，居民對物業服務的需求也發生了深刻變化，營造穩定、安全、舒適、健康的人居環境成為剛需和趨勢。碧桂園服務始終重視客戶需求，客戶體驗已經成為驅動碧桂園服務進步的核心動力，我們成立行業首個客戶體驗研究院，洞察社會發展與業戶生活需求趨勢，集中多方資源有針對性地解決客戶需求或痛點。以養老模式創新為例，在人口老齡化程度持續加劇的大背景下，養老服務已成為我國積極應對人口老齡化的重要路徑。

我們將持續探索社區養老新模式，深耕「物業+養老」模式，推動「怡然五星長者服務體系」在更大範圍的試點，為社區長者提供多樣化、多層次的居家、社區養老服務，讓社區長者輕鬆享受高品質晚年生活。在未來，碧桂園服務也將把服務做得更好、更精細，在洞察國家需求、客戶需求的基礎上，更加主動、快速地回應社會和國家的需求變化，為構建共建共治共享的基層治理新格局貢獻出自身的智慧與力量，為助力人民美好生活實現創造更大的價值。

#### 數字化賦能管理，「以客戶為核心」打造智慧物業

物業服務數字化變革正在加速，基於管理規模的持續增長，不斷變化的客戶需求和業務的深度發展，對物業管理企業技術方面的挑戰越來越大，研發組織的壓力也逐步增加，強大的技術中台，包括數據、算法、安全管理等越來越重要。碧桂園服務的數字化進程聚焦三個方面的核心能力建設，一是關注客戶體驗；二是用數據使運營過程越來越透明，關注整體運營效率的提升；三是用數字和數據的共享，支持整體的業務創新和實現基於社區生態的業務模式的改變。

在運營效率方面，我們關注業務流程的環節和環節之間的自動化和智能化水平的增強，以達到整體運營效率的提升，期望未來在數字化的運用和智能化的聯動下，能夠達到降本增效、不斷升級服務品質的目的。我們將持續用數字化驅動服務產品改善與升級，加大科研資金、人力投入，打造物業場景下的科技能力，藉助數字科技的迭代升級，讓參與物業服務的各個個體，享受到數智躍升帶來的便捷體驗，共同推動傳統物業服務向現代化物業轉變。



### 深化業務規模，提升運營能力，推動商寫業務高質量發展

我們在商寫業務持續發力，陸續中標央企國企、行業龍頭企業、500強企業及上下游關聯產業鏈項目。此外，通過強化在重點城市的戰略佈局，我們與政府企事業單位、地方城投公司攜手打造創新商辦服務載體，成立了碧商成都、南京碧商悅集、天津碧商中瑞程等合資公司，滙集各方資源優勢，共同獲取優質的市場項目，包括上海長陽創穀產業園、天津城投大廈、北京瑞都國際商業廣場等項目。

未來，碧桂園服務將進一步明確商寫業務作為集團業務戰略的重要組成角色，我們將繼續推動運營管理工作圍繞經營力、服務力、保障力實現項目高質量發展，進一步提升大型股權公司、重點商寫項目單位的綜合競爭力；樹立商寫項目優秀標杆，升級、細化商寫服務標準，探索商寫場景下的增值服務機會，提升客戶的商務空間體驗，助力客戶資產保值增值。

### 探索延伸物業管理服務邊界 縱向構建垂直專業服務價值鏈

在大物管的背景下，物業管理服務從對物的管理到對人的管理，再到對生態城市的服務，服務的範圍、對象、內容正發生深刻的變化，向業主和資產方面進一步延伸。我們縱向深度佈局了包括社區傳媒、房產經紀服務、商業運營服務、社區保險、專業蟲控消殺、電梯維保等專業細分賽道。

未來，碧桂園服務將堅持基於新需求導向下的服務重構，利用新科技、新服務、新生態、新價值為物管賦能，同時以客戶為中心，重構和設計自身的大物管服務。我們將向更高階、更全面的大資管服務，如設施設備管理、資產管理、科技等方向持續探索，縱向構建專業服務價值鏈，持續加強我們於行業的核心競爭力，整合構築更完整的專業化能力，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。

## 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、(v)城市服務及(vi)商業運營服務。截至2022年12月31日止年度，總收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣28,843.0百萬元增加約43.4%至約人民幣41,366.6百萬元。

#### (一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣13,793.9百萬元增加約65.7%至約人民幣22,855.6百萬元，佔總收入比約為55.3%(2021年同期約47.8%)。

下表載列所示日期或年度(i)我們收費管理面積，及(ii)我們管理分別由碧桂園集團開發的物業及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至2022年12月31日止年度/ 截至2022年12月31日				截至2021年12月31日止年度/ 截至2021年12月31日			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
由碧桂園集團開發的物業(附註1)	9,562,868	41.8	419,030	48.2	7,618,714	55.2	346,360	45.2
由獨立第三方物業開發商開發的物業	13,292,734	58.2	450,095	51.8	6,175,139	44.8	419,383	54.8
<b>總計</b>	<b>22,855,602</b>	<b>100.0</b>	<b>869,125</b>	<b>100.0</b>	13,793,853	100.0	765,743	100.0

附註1：由碧桂園控股有限公司(「碧桂園控股」)及其附屬公司、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

收費管理面積由2021年同期約765.7百萬平方米增加約103.4百萬平方米至約869.1百萬平方米，其中，由獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積增幅約7.3%，佔收費管理面積比由2021年同期約54.8%下降3.0個百分點至約51.8%，主要由於(i)本集團儲備面積於當年轉化為收費管理面積；及(ii)本集團年內收購了中梁百悅智佳服務有限公司(「百悅智佳服務」)等較大型的物業管理公司所帶來的收費管理面積增加所致。同時，因宏觀經濟下行，地產市場斷崖下跌，增量市場銳減且新冠疫情反復，一定程度上制約了市場拓展業務的增速。





### (二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣3,327.6百萬元增加約20.7%至約人民幣4,017.5百萬元，佔總收入比約9.7%(2021年同期約11.5%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

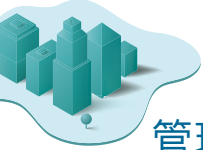
- (a) 年內，到家服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣367.9百萬元增至約人民幣487.7百萬元，增幅約32.6%。
- (b) 年內，家裝服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣402.7百萬元增至約人民幣425.2百萬元，增幅約5.6%。
- (c) 年內，社區傳媒服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣978.1百萬元降至約人民幣969.3百萬元，降幅約0.9%。
- (d) 年內，本地生活服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,105.3百萬元增至約人民幣1,422.3百萬元，增幅約28.7%。
- (e) 年內，房地產經紀服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣252.2百萬元增至約人民幣388.3百萬元，增幅約54.0%。
- (f) 年內，園區空間服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣221.4百萬元增至約人民幣324.7百萬元，增幅約46.6%。

本集團持續構建社區生活增值業務專業化能力，始終秉持著「服務成就美好生活」的理念，緊跟國家政策和居民需求，深耕「便民」建設，不斷拓展服務邊界，聚焦「居民有需求，社區有服務」，深入探索「物業服務+生活服務」創新模式，年內推出「智享樓下」社區一站式生活服務模式，並在多個試點打造出以「智享樓下」為依託的「一刻鐘便民生活圈」，同時，因2022年疫情反復，部分項目封閉管理，無法開展業務，社區傳媒業務增長不及預期。

### (三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣2,675.1百萬元降至約人民幣2,664.7百萬元，降幅約0.4%，佔總收入比約6.4%(2021年同期約9.3%)。

非業主增值服務收入下降，主要因房產經濟下行，案場諮詢服務與車位及房屋尾盤銷售代理業務出現下滑。



## 管理層討論及分析

### (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及其他相關服務與供熱服務產生的收入。

其中物業管理及其他相關服務收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣2,507.5百萬元增加至約人民幣4,117.8百萬元，增幅約64.2%，佔總收入比約10.0%(2021年同期約8.7%)。

供熱服務收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣1,221.8百萬元增加至約人民幣1,435.3百萬元，增幅約17.5%，佔總收入比約3.5%(2021年同期約4.2%)。

「三供一業」業務收入增加，主要由於獲取新的業務合同，服務項目數量增長，且社區增值服務規模進一步提升所致。

### (五) 城市服務

年內，城市服務收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣4,529.0百萬元增至約人民幣4,836.9百萬元，增幅約6.8%，佔總收入比約11.7%(2021年同期約15.7%)。

城市服務收入增長主要由於年內城市服務項目數量增加所致，本集團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，以生態夥伴和資源平台為共享基礎，不斷調整優化業務，通過數字化平台和AI技術賦能一體化城市服務，助力政府提升城市治理水平，推動城市文明和經濟協同發展，年內，本集團發佈城市合夥人2.0計劃，建構「一站式•陽光化」城市合夥數字服務平台，最大程度的實現資源共享、運營透明和合規互信，攜手共建城市服務生態鏈。

### (六) 商業運營服務

年內，商業運營服務收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣654.2百萬元增至約人民幣1,285.1百萬元，增幅約96.5%，佔總收入比約3.1%(2021年同期約2.3%)。

商業運營服務收入增長主要由於本集團於2021年4月開始重點佈局發展商業運營業務，年內商業項目數量較上年同期大幅增加所致，本集團具備從前期投資、定位策劃、設計建造、項目招商、運營推廣至項目退出的全鏈條專業商業地產服務能力，通過整合優質商業資源和新型業態，打造集商業、商貿市場、特色文旅等於一體的多元商業生態圈，實現全商業業態發展。



### 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)服務特許權安排的基建建設成本、(xvii)其他。年內，成本約人民幣31,109.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣19,979.0百萬元增加約55.7%。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及收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌的攤銷成本增加。

### 毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,864.0百萬元增加約人民幣1,393.5百萬元至約人民幣10,257.5百萬元，增幅約15.7%。

年內，整體毛利率由截至2021年12月31日止年度的約30.7%下降5.9個百分點至約24.8%，整體毛利率下降主要由於(i)收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌等的攤銷成本增加；(ii)年內本集團對管理職能人員進行整合優化，調整至一線業務；(iii)本集團為未來業務發展增加儲備了專業人員，但受疫情及宏觀經濟波動等影響，業務增速上也相應受到一定的制約；及(iv)年內本集團業務結構發生了變化所致。

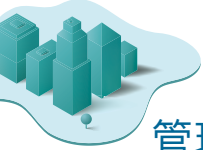
剔除收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌等攤銷成本及管理人員職能調整因素影響後，年內經調整的整體毛利率約為28.6%(2021年同期：約32.5%)。

#### (i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約30.3%下降4.8個百分點至約25.5%。

物業管理服務毛利率下降主要由於(i)收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌的攤銷成本增加；(ii)若干新收購公司毛利率偏低；及(iii)本集團不斷創新組織管理模式，優化部分管理職能人員，調整至一線業務。

剔除收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌等攤銷成本及管理人員職能調整因素影響後，經調整後的物業管理服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約32.3%下降1.1個百分點至約31.2%。



## 管理層討論及分析

### (ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約60.5%下降7.0個百分點至約53.5%。

社區增值服務毛利率下降主要由於受疫情影響，社區傳媒業務開展受阻，且相對低毛利率的本地生活業務佔比上升所致。

剔除收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌等攤銷成本及管理人員職能調整因素影響後，經調整後的社區增值服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約61.6%下降約6.0個百分點至約55.6%。

### (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2021年12月31日止年度的約40.9%下降27.3個百分點至約13.6%。

非業主增值服務毛利率下降主要由於受房產經濟形勢蕭條影響的案場諮詢服務和車位及尾盤銷售服務業務縮減所致。

### (iv) 「三供一業」業務

年內，「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約11.6%下降2.8個百分點至約8.8%，「三供一業」物業管理及其他相關服務毛利率下降主要由於業務結構變化，低毛利率業務佔比上升所致。

年內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約10.4%下降0.9個百分點至約9.5%，「三供一業」供熱服務毛利率相對穩定。

### (v) 城市服務

年內，城市服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約17.6%上升1.2個百分點至約18.8%。

城市服務毛利率相對穩定。

剔除收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係等攤銷成本因素影響後，經調整後的城市服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約21.6%上升1.0個百分點至約22.6%。



### (vi) 商業運營服務

年內，商業運營服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約50.3%下降14.8個百分點至約35.5%。

商業運營服務毛利率降低主要由於新拓項目爬坡期毛利率較低所致。

剔除收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係及品牌等攤銷成本因素影響後，經調整的商業運營服務分部的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約52.1%下降14.4個百分點至約37.7%。

### 銷售及營銷開支

年內，銷售及營銷開支約人民幣437.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣337.6百萬元增加約29.7%。

銷售及營銷開支增加主要由於本集團業務發展所需的市場拓展費用增加。

### 行政開支

年內，行政開支約人民幣4,270.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣3,259.4百萬元增加約31.0%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，行政開支率由2021年同期約11.3%下降1.0個百分點至約10.3%，主要由於本集團不斷創新組織管理模式，優化部分管理職能人員，調整至一線業務。

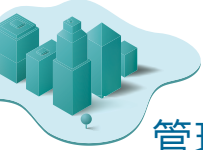
此外，剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2021年同期約10.5%下降0.3個百分點至約10.2%。

### 其他收入

年內，其他收入約人民幣537.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣198.6百萬元增加約170.7%。

其他收入增加主要由於年內收到來自按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產的股息收入，及2022年新收購若干大型物管公司引起業務規模擴大，相應收到的就業、個稅返還及其他相關政府補助相比上年同期增加：





## 管理層討論及分析

### 其他(損失)/收益—淨額

年內，其他(損失)/收益—淨額約人民幣-114.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度的收益約人民幣451.9百萬元減少約人民幣566.1百萬元。

其他收益—淨額減少主要由於市場行情波動使得來自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與匯兌收益較上年同期減少，及本期處置子公司損失所致。

### 財務成本—淨額

年內，財務成本—淨額約人民幣72.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣97.8百萬元減少約人民幣25.7百萬元。

財務成本—淨額減少主要由於2021年發行的可換股債券在2022年6月1日到期贖回並註銷，利息支出較上年同期減少所致。

### 所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣1,224.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,323.4百萬元減少約7.5%。

所得稅費用減少主要由於本集團截至2022年12月31日止年度稅前利潤總額下降所致。

### 年內利潤

年內，本集團的淨利潤約人民幣2,261.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,349.5百萬元減少約48.0%。

年內，本公司股東應佔利潤約人民幣1,943.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,033.4百萬元減少約51.8%。

年內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣317.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣316.1百萬元增加約0.6%。

年內，本公司股東應佔核心淨利潤\*約人民幣5,021.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣4,606.9百萬元增加約9.0%。

\* 剔除可換股債券計提的利息支出、購股權開支、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產未實現的損益、收併購帶來的無形資產—合同及客戶關係、攤銷費用、保險經紀牌照及品牌的推銷成本、商譽及其他無形資產減值、向第三方提供的股權質押貸款減值、處置子公司損失及對外擔保預期信用損失後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。



### 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、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2022年12月31日，本集團的無形資產約人民幣25,953.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣27,944.8百萬元，減少約人民幣1,991.4百萬元，主要歸因於年內本集團若干股權收購公司商譽及無形資產減值金額約為人民幣1,770.4百萬元，及處置若干子公司導致商譽及無形資產減少約人民幣320.3百萬元，同時，年內完成若干股權收購項目，產生商譽約人民幣586.2百萬元，物業合同及客戶關係約人民幣188.7百萬元，品牌約人民幣96.9百萬元以及合同資產結轉為特許經營權人民幣116.9百萬元。另一方面，年內因收購而產生的合同及客戶關係、保險經紀牌照、品牌及特許經營權發生攤銷金額約人民幣1,080.4百萬元。

### 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產包含對若干實體的權益性投資。

於2022年12月31日，本集團的按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產餘額約人民幣4,151.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣4,164.5百萬元減少約人民幣12.9百萬元，主要由於本集團年內對若干投資進行處置及進一步收購了百悅智佳服務股權至100%，將其轉為本集團的附屬公司入賬所致。

本集團所持有的按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產所涉及的各项資產，在發生收購的時點均不構成上市規則第14/14A章項下的披露義務。

### 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2022年12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣15,358.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣10,288.4百萬元增加約人民幣5,069.7百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長及年內新拓展業務帶來的應收賬款增加。

其他應收款項淨額由2021年12月31日約人民幣4,188.9百萬元增加至2022年12月31日約人民幣5,441.5百萬元，增加約人民幣1,252.6百萬元，主要是由於按金、代業主墊付款項、融資租賃應收款及提供給第三方的股權質押貸款增加所致。



## 管理層討論及分析

### 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對理財產品及於封閉式基金的投資。

於2022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862.8百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,656.2百萬元減少約人民幣2,793.4百萬元，主要由於本集團贖回大部分理財產品、因市場行情波動導致本集團持有的封閉式基金估值下調、及本集團年內進一步收購了合富輝煌集團控股有限公司（「合富輝煌」）約21.47%股權，導致本集團對合富輝煌的持股比例由約3.53%增加至約25%，因此將其轉為本集團的一家聯營公司入帳。

### 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2021年12月31日約人民幣4,535.7百萬元增加至2022年12月31日約人民幣5,981.9百萬元，增加約人民幣1,446.2百萬元，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及年內新拓展業務所帶來的預收賬款增加所致。

### 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2022年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣5,976.6百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣4,494.4百萬元，增加約人民幣1,482.2百萬元，主要由於材料採購成本、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；及(iv)預提及其他(主要與第三方往來及墊款有關)。

其他應付款項由2021年12月31日約人民幣6,538.8百萬元增加至2022年12月31日約人民幣6,785.3百萬元，主要由於按金增加所致。



## 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。

就本公司之全資附屬公司Best Path Global Limited於2021年6月3日發行的本金總額為5,038.0百萬港元的可換股債券，本公司已於年內全額贖回並註銷。

截至2022年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣2,253.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,122.5百萬元)。年內所有到期借款均得以按時償還。

於2021年及2022年12月31日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團財務狀況良好，年內的營運資金來源於營運產生的內部資金、銀行貸款及股東實繳資本。

截至2022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11,376.8百萬元，較2021年12月31日約人民幣11,755.9百萬元下降約人民幣379.1百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	11,182,834	98.3	5,741,171	48.8
港幣	104,259	0.9	5,962,307	50.7
其他貨幣	89,679	0.8	52,423	0.5
	<b>11,376,772</b>	<b>100.0</b>	11,755,901	100.0

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161.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣137.3百萬元)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附屬公司碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)及福建東飛環境集團有限公司(「東飛」)業務合同的履約保證金。

截至2022年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,662.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣6,409.9百萬元)。本集團的流動比率(流動資產/流動負債)1.4倍(2021年12月31日：1.3倍)。



## 管理層討論及分析

### 主要風險及不明朗因素

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

#### 行業風險

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

#### 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值損失；本集團大量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、應收賬款、封閉式基金及對一家實體的權益性投資外，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2022年12月31日，本集團有227,759名僱員(2021年12月31日：223,667名僱員)。年內，總員工成本約人民幣16,172.0百萬元。

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。

根據經本公司股東批准而於2020年9月28日採納的本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，於2022年3月30日，本公司合共向5名合資格參與者(均為董事除外之僱員參與者)授出購股權，合計數量為3,240,000份購股權；此外，根據經本公司股東批准而於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」)，本公司就2名僱員(非董事)行使購股權而配發及發行2,451,000股本公司股份。





### 員工培訓及發展

2022年，集團與各單位達成人才管理共識，進一步聚焦集團新業務人才建設，依託人才管理團隊的搭建與賦能，形成常態化人才管理舉措及宣傳氛圍，保證集團人才管理策略落到實處。

公司採取線上直播、線下集訓相結合的方式，2022年年度累計組織培訓場次同比上年度增長37%，達4,998場。

其中，針對一線崗位，2022年在保證新員工培訓覆蓋率100%的基礎上，強化儲備項目部門負責人培養動作，全年培養覆蓋學員6,285人，結業5,657人，結業率達90%；針對在職幹部群體，延續常態化培訓，累計組織11期，參訓幹部人數高達46,000人次。

同時，為更高效支撐集團業務發展戰略，2022年進一步拓寬領導力繼任計劃邊界，形成覆蓋運營、增值、市拓、城服、商寫5大業務在內的培養體系，發現並培養新業務儲備幹部300人，累計開發115門新業務精品課程，滿足新業務儲備幹部賦能培養需要。

### 資產抵押

截至2022年12月31日，因本公司附屬公司滿國及東飛為各自的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，主要以其各自的數個城市服務項目的收款權質押和若干設備抵押，同時，附屬公司碧桂園生活服務因收併購資金需求與銀行發生借款，以其持有的滿國20.495%的股權作為質押。

### 或然負債

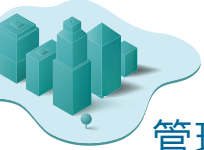
截至2022年12月31日，有關或然負債的詳情請參閱綜合財務報表附註30，為業務合併形成的或有代價，除此以外本集團概無其他或然負債。

### 對外擔保

截至2022年12月31日，除綜合財務報表附註41所披露者外，本集團概無其他對外擔保。

### 重大收購、出售及重大投資

年內，除下文「年內重大事項」外，本集團概無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，亦無任何個別重大投資。



### 年內重大事項

#### 收購鄰里樂控股全部股權

於2021年9月28日(交易時段後)，碧桂園物業香港控股有限公司(「**碧桂園物業香港**」，本公司間接全資附屬公司)與彩生活服務集團有限公司(「**彩生活服務**」)簽訂股權轉讓協議，以不超過人民幣33億元的代價收購鄰里樂控股集團有限公司(「**鄰里樂控股**」)100%股權(「**目標股份**」)。鄰里樂控股持有彩生活服務之若干核心資產公司100%的股權，該等核心資產公司主要業務為於中國從事物業管理業務。目標股份已根據協議條款質押予碧桂園物業香港。

於2021年9月30日，碧桂園物業香港另外向彩生活服務借出本金為人民幣7億元之等值港幣(金額相當於第二期代價)並於2021年10月4日到期償還的貸款(「**貸款**」)。

於2021年10月4日(交易時段後)接獲彩生活服務之控股股東花樣年控股集團有限公司(「**花樣年**」)有較大機會出現對外債務違約，及彩生活服務未能償還貸款的通知後，碧桂園物業香港根據股權轉讓協議執行質押予碧桂園物業香港之目標股份，並於2021年10月獲得目標股份之控制權。

於2022年3月28日(交易時段後)，股權轉讓協議訂約各方就(其中包括)修訂代價的支付條件及安排，及貸款的償還安排簽訂補充協議(「**補充協議**」)。訂立補充協議乃考慮(其中包括)(i)保障本集團就貸款及已支付的第一期代價的權益；(ii)有助於碧桂園物業香港及彩生活服務完善並繼續履行股權轉讓協議項下的權利及義務；及(iii)補充協議中彩生活服務及其控股股東花樣年之承諾有利於保障本公司股東的權益。

截至本報告日期，碧桂園物業香港已向彩生活服務支付金額為人民幣23億元之第一期代價及人民幣7億元之第二期代價。目前，鄰里樂控股收購事項的投後管理工作進展順利。

詳情請參閱本公司的日期為2021年9月28日、2021年10月4日及2022年3月28日的公告。



### 收購百悅智佳服務股權

於2022年2月11日，碧桂園物業香港與創辰國際有限公司、創卓國際有限公司、創沅國際有限公司、亨盛有限公司、楊劍先生(統稱「大股東」)訂立具有約束力的股權收購協議(「原大股東股權收購協議」)，及與創志國際有限公司、創同國際有限公司、李家城先生及馬飛先生(統稱「小股東」，與大股東統稱「百悅智佳服務賣方」)訂立具有約束力的股權收購協議(「原小股東股權收購協議」)，內容有關碧桂園物業香港以不高於約人民幣31.29億元總代價按現金支付方式收購中梁百悅智佳服務有限公司(「百悅智佳服務」)合共約93.76%股權(「百悅智佳服務收購事項」)。該等協議的條款由訂約各方經公平磋商後釐定。

於2022年3月29日，本公司及碧桂園物業香港與相關百悅智佳服務賣方分別訂立大股東第一補充協議及小股東第一補充協議，修訂原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議項下代價支付安排(包括部分代價改以發行代價股份方式支付)、業績承諾及相關事項的約定。

於2022年3月29日，碧桂園物業香港與相關百悅智佳服務賣方及上海中城雲城市運營管理有限公司(前稱上海中城雲城市建設服務有限公司)(大股東關聯方)分別訂立大股東第二補充協議及小股東第二補充協議，修訂原大股東股權收購協議，原小股東股權收購協議，大股東第一補充協議和小股東第一補充協議項下在途項目及注入項目的範圍、項目的整改處理、百悅智佳服務及其附屬公司重組安排、關連交易及往來款的處理及相關事項的約定。

百悅智佳服務收購事項的總代價不高於約人民幣31.29億元，其中(i)不高於約人民幣13.96億元將以現金分段支付及(ii)不高於約人民幣17.33億元將以本公司發行代價股份分段支付。代價股份發行總數上限為45,983,980股，佔本公司於2022年3月29日的已發行股本約1.37%。

訂立百悅智佳服務收購事項有助提升本集團的全價值鏈運營服務水平，進一步擴大其業務規模及範圍，並將產生良好的協同效益，同時拓寬本集團收入來源，獲得持續穩定的收入及現金流，增加總收益及提升盈利能力，並增強於市場的影響及競爭力，符合本集團的戰略發展需要。

截至本報告日期，碧桂園物業香港基於百悅智佳服務收購事項已向百悅智佳服務賣方支付了部分代價約人民幣8.29億元，其中(i)約人民幣7.47億元(約港幣9.04億元)以現金分段支付，及(ii)約人民幣8,225萬元(以原大股東股權收購協議及原小股東股權收購協議簽訂日前20個交易日香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報每股股份平均收市價，即發行價為每股港幣46.1725元)以本公司根據一般授權發行代價股份2,182,454股(於發行當日約佔本公司已發行股份的0.06%)支付。目前，百悅智佳服務收購事項的股權交割已完成，投後接管相關工作順利開展。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月14日、2022年3月29日及2022年5月20日的公告。



## 董事及高級管理人員簡歷

**楊惠妍女士**，41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，並兼任本集團若干成員公司之董事。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，於2018年12月由碧桂園控股副主席調任為碧桂園控股聯席主席，並於2023年3月由碧桂園控股聯席主席接任為碧桂園控股主席。楊女士亦為碧桂園控股提名委員會主席、企業管治委員會主席、環境、社會及管治委員會主席、執行委員會主席，薪酬委員會成員、財務委員會成員以及碧桂園控股集團多家附屬公司董事。

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」、於2019年榮獲「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」及2021年榮獲「第十一屆中華慈善獎捐贈個人獎」。

**李長江先生**，57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，並兼任本集團若干成員公司之董事。

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助理總經理，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，李先生成為雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱雅居樂雅生活服务股份有限公司，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。自2021年6月17日起，李先生亦為四川嘉寶生活服务集團股份有限公司(前稱為四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)的執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：2606)直至2021年8月除牌。

李先生於1989年7月畢業於中國西南農業大學。



## 董事及高級管理人員簡歷

**肖華先生**，45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。肖先生於2022年1月起主要負責廣州天力物業發展有限公司(富良環球有限公司的國內主營實體)及其附屬公司(「天力物業集團」)整體管理工作。肖先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。

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月調任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。2013年2月至2018年12月擔任碧桂園生活服務的副總裁，並主要負責非業主增值服務的整體管理。2019年1月起至今，肖先生在擔任碧桂園生活服務的副總裁的同時開始擔任寶石花園投資管理有限公司及其附屬公司的董事，參與寶石花整體管理工作。

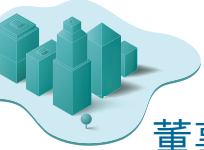
**郭戰軍先生**，43歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2017年8月加入本集團起一直為碧桂園生活服務的副總裁。郭先生主要負責本集團人力資源的整體管理。郭先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。

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。自2021年6月17日起，郭先生亦為四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(前稱為四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)的非執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：2606)直至2021年8月除牌。

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。現於貝翰文大學工商管理博士在讀。





## 董事及高級管理人員簡歷

**梅文珏先生**，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。梅先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

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。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))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(一家主要從事汽車租賃業務的公司)擔任總經理。梅先生現任廣州瑞致租車有限公司董事，指導公司戰略規劃和運營督導。

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**，55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2014年11月至2020年5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))董事會的獨立董事及於2015年6月至2021年6月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。自2021年6月至2021年8月，芮先生亦為四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(前稱為四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)的獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市(股份代號：2606)，其後於2021年8月撤銷上市地位。他目前擔任上工申貝(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、朗詩綠色管理有限公司(前稱朗詩綠色地產有限公司，一家於聯交所主板上市之公司(股票代碼：106))董事會的獨立非執行董事、德信服務集團有限公司(一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：2215))董事會的獨立非執行董事，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(股票代碼：831317))董事會之獨立董事，JIAYIN GROUP INC.(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：JFIN))之獨立董事以及博實樂(一間於紐約證券交易所上市(股份代號：BEDU))的獨立董事。



## 董事及高級管理人員簡歷

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

**陳威如先生**，52歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。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2017年4月至2019年6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、於2019年10月至2022年11月擔任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))的獨立董事及於2021年1月至2022年8月擔任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)，其後於2022年8月撤銷上市地位)的獨立董事。

陳先生目前擔任好未來教育集團(一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：TAL))董事會的獨立董事，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，傑克科技股份有限公司(前稱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))的獨立董事及Vision Deal HK Acquisition Corp.(一家於香港聯交所主板上市的公司(股份代號：7827))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。

**徐彬淮先生**，44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、運營管理、數位化管理及社區生活服務事業經營。徐先生亦兼任本集團若干成員公司之董事。

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。



## 董事及高級管理人員簡歷

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**，39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。黃先生亦兼任本集團若干成員公司之董事。

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。

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。

**袁鴻凱先生**，44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。袁先生亦兼任本集團若干成員公司之董事。

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，在奧園美穀科技股份有限公司(前稱為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，成為樂生活智慧社區服務集團股份有限公司(前稱為樂生活(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)並於2020年9月起終止掛牌，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**，35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。彼為特許金融分析師協會之特許金融分析師(CFA)及全球風險管理專業人士協會之金融風險管理師(FRM)。

**梁創順先生**，57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)。此外，梁先生於2021年12月30日獲委任為龍湖智創生活有限公司的公司秘書。

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。

*附註：*2022年6月，高級管理人員龔順松先生由於個人職業發展原因，辭去本公司高級管理人員職務，辭職後龔先生不再擔任本集團任何職務。



# 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企業管治守則的全部適用守則條文。

## 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》作為其董事及僱員進行本公司證券交易的操守守則（「證券買賣守則」）。

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及證券買賣守則。本公司於年內並未發現任何違規事件。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

### 董事會及管理層角色及職能

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，當中包括但不限於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2022年12月31日，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事（李長江先生（總裁）、肖華先生及郭戰軍先生）、一名非執行董事（楊惠妍女士（主席））及三名獨立非執行董事（梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生）。

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（於2022年8月24日辭任）  
伍碧君女士（於2022年8月24日辭任）

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「**董事及高級管理人員簡歷**」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及芮萌先生擔任博實樂之獨立董事。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議。

董事會已採納了有效機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。經董事會主席批准後，在適當情況下，董事如有需要可尋求獨立於本公司顧問的獨立法律、財務或其他專業意見，費用由本公司承擔，以促使其有效履行其職責。董事會將每年檢討該機制的實施及有效性。

董事會認為上述機制足以有效確保董事會獲提供獨立觀點及意見。

## 董事薪酬政策

根據本公司董事會目前已採納的「**董事及高級管理人員薪酬政策**」，董事及高級管理人員的薪酬待遇由薪酬委員會根據同類型公司相若職位的薪酬待遇、業務需要、個人經驗、董事表現及責任等原則向董事會提出建議，並由董事會審閱後釐定並定期調整。該政策對制定及審閱該政策的程序，釐定董事、高級管理人員及其他僱員薪酬待遇之原則，檢討政策及其披露事宜進行約定，並反映上市規則的最新要求，該政策可於本公司網站([www.bgyfw.com](http://www.bgyfw.com))查閱。



## 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。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4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。根據本公司保留之紀錄，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、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，並遵守守則條文第C.1.4條之規定。

彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業發展種類 <small>(附註1)</small>	持續專業發展內容 <small>(附註2)</small>
<b>執行董事：</b>		
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
<b>非執行董事：</b>		
楊惠妍女士(主席)	1, 2	A, B
<b>獨立非執行董事：</b>		
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第B.2.2條規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。本公司與各董事訂立為期三年之服務協議(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5次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，根據上市規則新增及修訂若干本集團制度以完善企業管治，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2022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	環境、社會及管治委員會	股東大會
<b>執行董事：</b>						
李長江先生(總裁)	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
肖華先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
郭戰軍先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>非執行董事：</b>						
楊惠妍女士(主席)	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1
楊志成先生 (於2022年8月24日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
伍碧君女士 (於2022年8月24日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>						
梅文珏先生	5/5	3/3	1/1	不適用	不適用	1/1
芮萌先生	5/5	3/3	不適用	1/1	不適用	1/1
陳威如先生	5/5	3/3	1/1	1/1	不適用	1/1

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bgyfw.com](http://www.bgyfw.com))。

於年內，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、截至2021年12月31日止年度之年度業績及年度報告、截至2022年6月30日止期間之中期業績及中期報告、財務報告及合規程序、關連交易、委託理財情況彙報、內部監控報告及外部核數師薪酬等事項。此外，審核委員會批准本公司採納《非鑒證服務預先許可政策》，以確保本公司核數師向本集團提供的非鑒證服務不會損害審計師對本公司的獨立性。

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)就公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制定薪酬政策，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之薪酬建議；(iii)審閱及／或批准有關股份計劃的事宜；及(iv)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。本公司董事會於2022年12月29日批准採納經修訂的「薪酬委員會－職權範圍書」，以反映上市規則的最新要求。有關薪酬委員會之職權範圍現已載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bgyfw.com](http://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2021年年報及2022股東週年大會通函中有關董事酬金及服務合同之披露部份，上市前購股權計劃及購股權計劃項下的實施情況，註銷購股權及授出購股權，並批准執行。年內，本公司並未發生根據上市規則17.03(F)及17.06B(7)及(8)條所載向發行人董事及高級管理人員授出期權的相關事宜。截至2022年12月31日止財政年度已付董事的薪酬詳情於合併財務報表附註內披露，而購股權計劃詳情於董事會報告內披露。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。





## 企業管治報告

年內，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註40(a)。

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：

人民幣	高級管理層成員人數
0至1,000,000	1
1,000,001至3,000,000	0
3,000,001至6,000,000	4

### 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bgyfw.com](http://www.bgyfw.com))。

於年內，提名委員會召開了1次會議。會上，提名委員會已檢討並向董事會建議董事會成員多元化政策及董事會的架構、人數及組織，獨立非執行董事的獨立性及應屆股東週年大會上董事退任及重選的安排等。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於上文「**董事出席紀錄**」一節。

提名政策已於2018年12月20日通過。

### 目標

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



**甄選準則**

4. 提名委員會在評估人選時將參考以下因素：

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

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

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



### 提名程序

8. 提名委員會秘書或公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據本政策所列之甄選準則物色及提名未獲董事會成員提名的人選。
9. 提名委員會可使用任何其認為適當依據本政策所列之甄選準則評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。
10. 如要填補臨時空缺及於現有董事會增補，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選，而董事會於現有董事會增補的任何董事任期只持續至本公司下次股東週年大會，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。
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，且訂明書面的職權範圍。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、社會及管治委員會召開1次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席環境、社會及管治委員會會議的紀錄載於上文「**董事出席紀錄**」一節。

## 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。

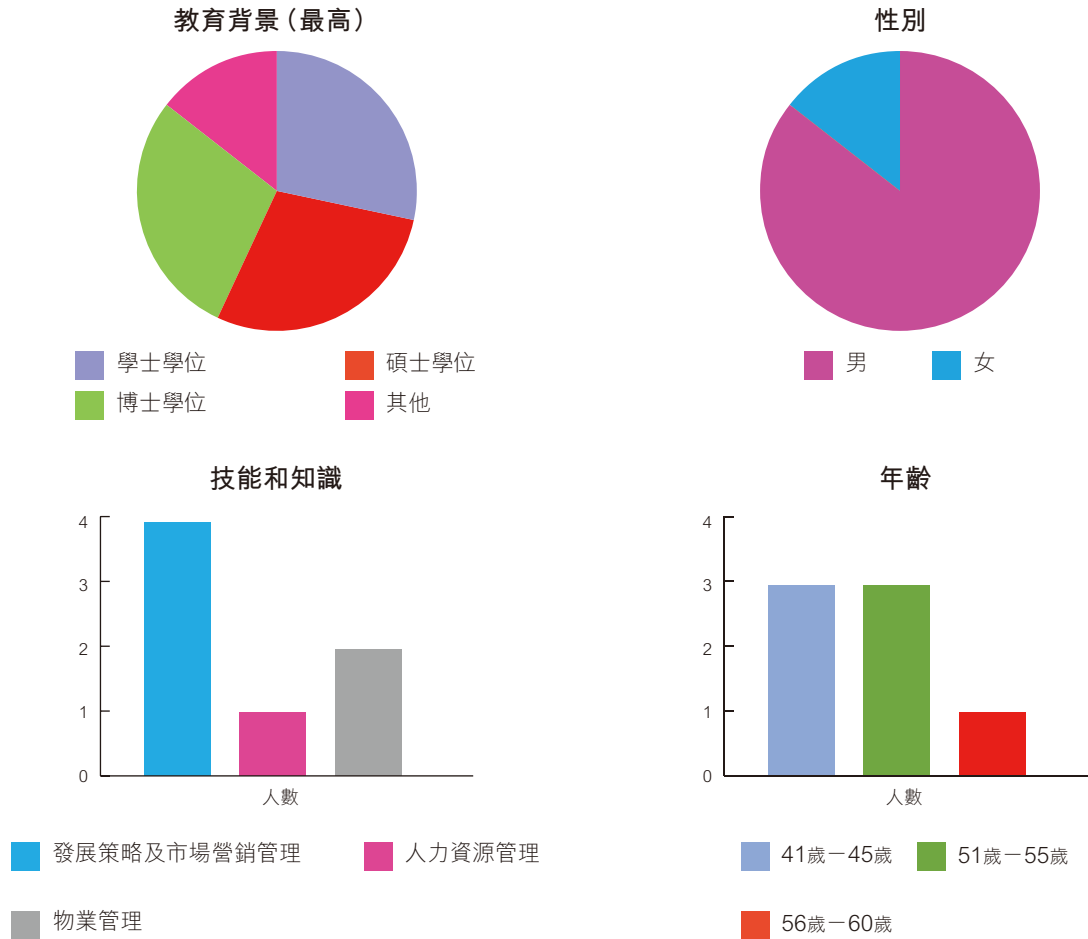
## 董事會成員多元化政策之概要

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2022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。

目前董事會成員包括六名男董事及一名女董事。董事會希望其女性成員比例至少維持在現時的水平，並以達至性別均等為最終目標。日後若有適合人選，董事會將繼續尋求機會增加女性成員的比例。本公司決心增強董事會多元化就性別比例實現性別平等，在繼任計劃的多元化層面，董事會也將衡量繼任人選的性別多元化。本公司希望通過適當努力促進性別多元化以實現上述目標。

儘管本公司目前的高級管理層全部由男性成員組成，從本公司的整體角度來看，於2022年12月31日，本公司共有227,759名僱員，包括約96,611名女性及131,148名男性(男女比例為4:3)，整體性別多元化屬均衡，反映出本公司普遍堅持的性別平等原則。本公司在評估僱員的候選資格時注意到多元化政策所載目標，並將確保本公司繼續遵循該政策。





## 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。

楊惠妍女士已向本公司提供有關其年內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**負責評估及釐定公司達到策略目標時所願意接納的風險(包括環境、社會及管治風險)性質及程度，確保公司建立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統，監督管理層對風險管理系統的設計、實施及監察，並且每年進行審核。
- **管理層**負責設計、實施以及監督風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理和內部監控有效性的確認。

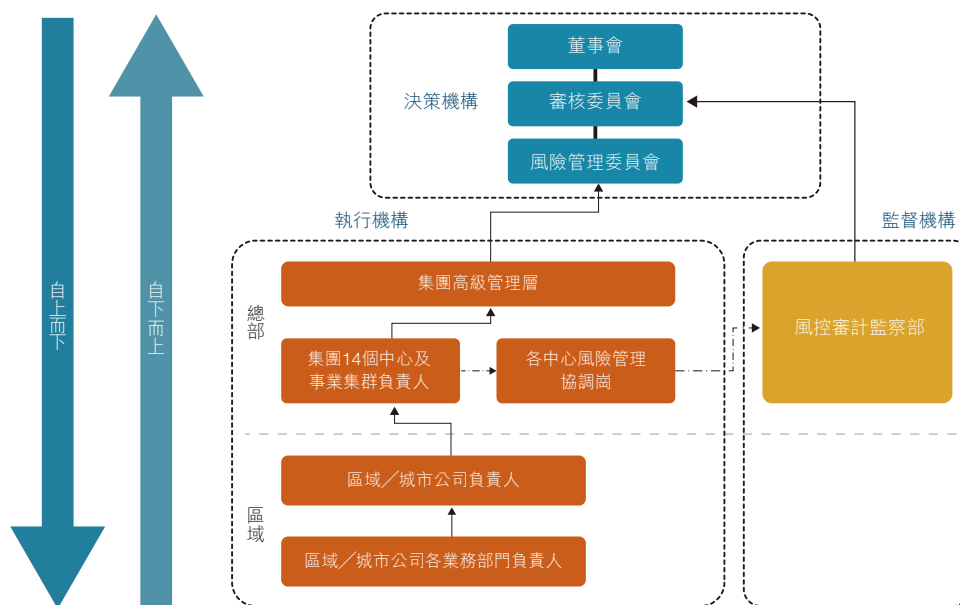
該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

## 風險管理

### 1. 風險管理體系建設：

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

- 1) **明確及重申了風險管理委員會：**董事會成立了風險管理委員會以監督本公司風險管理系統的設計、實施及維護，並已明確其職責：風險管理委員會作為總部管理層級的常設機構，負責本公司風險管理，並將年度風險評估、日常風險管理工作向審核委員會匯報。
- 2) **完善了風險管理組織架構：**基於本公司最新組織架構，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/下屬公司各職能中心管理層)的風險管理組織架構(參見圖一：風險管理組織架構圖)，並進行風險管理職責劃分，明確管理層及各職能部門的風險管理責任和風險資訊報告路線。其中董事會、審核委員會、風險管理委員會由上而下監督、識別、評估公司層面的風險，總部職能中心、下屬公司由下而上進行識別、管理及報告運營層面的風險。



(圖一：風險管理組織架構圖)



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"> <li>• 評估及確定風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及接受程度以確保戰略目標的實現</li> <li>• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統</li> <li>• 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</li> </ul>
審核委員會 (決策機構)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審議及制定風險管理框架</li> <li>• 定期檢討及評估本公司風險管理框架</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法</li> </ul>
風險管理委員會 (決策機構)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 風險管理委員會為風險管理工作的組織機構，負責本公司風險管理工作，並將本公司風險評估的結果向審核委員會匯報</li> </ul>
各總部高級管理層 (執行機構)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以公司戰略為導向，定期開展風險評估，以制定風險管控措施</li> <li>• 設計、執行和監督風險管理和內部控制系統</li> <li>• 向董事會確認風險管理和內部監控系統的有效性</li> </ul>
總部及下屬公司管理層 (執行機構)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 制定並實施所屬業務的風險應對方案</li> <li>• 推進和實施具體風險管理措施</li> <li>• 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</li> </ul>



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

- 3) **更新了風險評估標準：**本年度本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、排序。本年度所評估的風險包括不限於戰略、市場、運營、財務、法律、與環境、社會及管治相關風險。
- 4) **明确及規範了風險管理工作流程：**建立包括風險識別、風險分析及應對、風險評價、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(包括環境、社會及管治風險)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。本年度本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) **完善了風險管理信息庫：**風控審計監察部組織各職能中心與下屬單位提報風險信息，進行整理與匯總，建立本公司風險管理信息庫，以共同識別可能影響本公司實現其目標的各類風險信息，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。

## 2. 2022年度企業風險評估工作開展

在上述風險管理體系搭建的基礎上，本年度管理層已通過外部諮詢機構的協助，持續深化風險管理工作，對2022年度十大風險進行更新評估。

2022年度管理層基於「內生年」的發展主基調，結合本公司外部監管要求及市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及管理層風險偏好對本年度的風險評估標準、風險數據庫進行更新。同時採取定性與定量相結合的評估方式檢討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，梳理風險管控現狀及下一步應對措施及改善方案。於本年度，管理層已向審核委員會匯報上述本年度十大風險評估結果。

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





## 內部監控

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

本公司內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本公司面臨的各項風險為基礎而形成。本公司總部管理層、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序，並監察有關政策及程式的執行情況及效果。

2022年度管理層對下屬二十二個自有區域及八個股權公司就已梳理的十大模塊開展年度內部監控自我評估，以及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做出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

## 反貪腐體系

碧桂園服務對貪腐現象零容忍，堅決打擊任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢事件。本公司設有審計監察職能，全面統籌和負責全公司的反腐敗建設，負責對舉報線索開展調查，指導集團總部及下屬各單位開展廉潔宣貫工作。

2022年度公司舉辦了廉政清風陽光文化節，通過廉潔從業簽名、廉潔文化知識競賽、高管代言海報、陽光才藝大賽等方式弘揚廉潔文化，築牢廉潔從業意識。

本公司全部董事已接受2次董事培訓，分別為：(1)於2022年4月7日已瀏覽學習香港廉政公署(ICAC)的《上市公司防貪系統實務指南》，及(2)於2022年12月29日已接受香港歐華律師事務所提供之線上合規培訓，培訓專題為《淺談香港賄賂制度和案例分享》，培訓議程為學習香港反賄賂法相關內容、案例研習及採取積極措施以降低風險。上述培訓進一步加強董事對反貪污的意識，有效提高董事對反貪污法例的理解，建立正確道德觀及價值觀，深化反貪污敏銳度。

此外，2022年12月29日，董事會採納並批准經修訂的《員工職務行為管理規定》、《員工利益衝突管理規定》及《員工違規違紀責任追究辦法》作為本集團之反貪污政策和舉報政策的組成內容。



## 風險管理及內部監控系統的檢討成效綜述

於本年內，本公司董事會透過審核委員會對本公司風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，工作包括開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討。本次檢討期間覆蓋2022年會計年度，範圍涵蓋本公司主要業務，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，並考慮了重大風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應對其業務及外部環境轉變的能力。董事會認為本公司已遵守企業管治守則內訂明之風險管理及內部監控條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

董事會已檢討會計、內部審核、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、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2022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)
— 2022年中期財務報告 審閱專業服務	3,400,000
— 2022年度財務報表 審計專業服務	10,750,000
— 非審計服務	2,040,000
— 稅務合規諮詢服務	1,200,000
— 公司管治諮詢服務	394,000
— ESG諮詢服務	296,000
— 發行公司債券	150,000
總計：	16,190,000

於過去三個財政年度內，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](http://www.bgyfw.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

## 股息政策

根據組織章程規定及《股息政策》，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。



任何財政年度的末期股息均須由股東批准，而中期股息及特別股息將由董事會酌情決定批准。本公司可根據本公司組織章程細則及所有適用法律及法規以現金或以股代息股份或其他董事會認為適當的形式宣派及支付股息。

## 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》，自2020年7月起生效，並於2022年12月29日修訂此政策，其中列明本公司與股東保持有效持續對話的承諾。總括而言，本公司已與股東及持份者建立不同通訊渠道，包括：(i)提供印刷或電子版公司通訊；(ii)在本公司網站上及時提供公司資訊；(iii)舉行股東週年大會，為股東提供平台，向董事會提出及交換意見；及(iv)就所有股份登記事宜向股東提供服務的安排。董事會已檢討於年內股東通訊政策的實施及有效性，包括現有的多種股東通訊渠道及處理股東查詢的措施，認為該政策已獲適當實施且有效，並進一步完善該政策。董事會認為該政策持續有效加強本公司與股東之間及時、透明、準確及公開的通訊。該政策可於本公司網站([www.bgyfw.com](http://www.bgyfw.com))查閱。董事會將每年檢討該政策的實施及有效性。

本公司設有網站([www.bgyfw.com](http://www.bgyfw.com))設有「投資者關係」欄目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](mailto: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，概無關於股東可在股東大會提出建議的程序的規定。根據組織章程細則，除股東可在選舉董事的股東會上提名個人參選董事的建議外，概無關於股東可在股東大會提出建議的程序的規定。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建議，其聯絡資料已載於本公司網站([www.bgyfw.com](http://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](http://www.bgyfw.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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](http://www.bgyfw.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 宗旨、價值、戰略及文化

本公司的核心宗旨是為其股東創造價值，致力成為受消費者信賴的全球物業管理行業領先開拓者，並成為其僱員引以為豪的工作場所。秉承著引領行業發展使命，樹立行業標桿，就此，本公司努力肩負對僱員、消費者、股東、社會及環境的責任。該等宗旨及價值決定本公司的戰略，致力建立一個值得信賴和喜愛的物業管理企業，從而為股東創造價值。

本公司宗旨、價值及戰略是本公司企業文化的基石。其企業文化以秉持高道德標準及常規為核心，努力實現可持續發展。



董事會欣然提呈本集團截至2022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，是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商。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、城市服務及商業運營服務。按主要經營活動劃分的本集團截至2022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

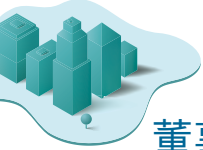
本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於第103頁的綜合全面收益表。

## 業務審視

本集團截至2022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 15至35
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 15至35
c.	在截至2022年12月31日止年度結束後發生 的、對本公司有影響的重大事件的詳情	管理層討論與分析 15至35
d.	對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	主席報告及管理層討論與分析 10至13及 15至35
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 14及15至35
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2022年環 境、社會及管治報告》，本公司將在刊發年 報時，同時刊發該報告 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：該等人士對發行人 有重大影響，而發行人的興盛繫於該等人士	管理層討論與分析及董事會報告 15至35及 63至96
h.	對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法 律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告 42至62及 63至96





## 末期股息及特別股息

董事建議向於2023年6月7日(星期三)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，以現金派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股人民幣14.40分(2021年：每股人民幣29.95分)及特別股息每股人民幣22.81分(2021年：無)，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

建議之末期股息及特別股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息及特別股息將按2023年6月1日(星期四)至2023年6月7日(星期三)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單及特別股息單將於2023年8月30日(星期三)或前後發送給合資格股東，郵寄風險概由股東承擔。

## 股本

截至2022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26。

## 可換股債券

於2021年6月3日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited發行本金總額為5,038.0百萬港元的可換股債券。

於2022年6月1日，本公司到期全部贖回的可換股債券已被註銷及自新加坡證券交易所有限公司除名。

有關上述可換股債券的詳情，請參閱本公司日期為2021年6月9日及2022年5月31日之公告。

## 物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備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2022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17。

## 借款

於截至2022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32。

## 股票掛鈎協議

除於「購股權計劃」段所披露外，於截至2022年12月31日止年度結束時或年內任何時間，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。



## 捐贈

本集團於截至2022年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣3,910,000元(2021年：約人民幣9,488,000元)。

## 董事認購股份或債權證之權利

除「持續關連交易」、「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」及「購股權計劃」部分的披露外，於截至2022年12月31日止年度結束時或年內任何時間，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或控股公司概無訂立任何安排，令董事可通過收購本公司股份或債權證而受益。

## 可分派儲備

於2022年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,390,478,000元(2021年：約人民幣1,009,206,000元)。於截至2022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39。

## 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14頁。

## 主要客戶及供應商

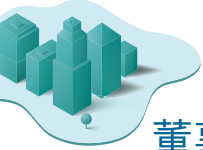
截至2022年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約7.20%，而本集團前五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2022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1.29%，而本集團前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2022年12月31日，惟我們最終控股股東、董事會主席兼非執行董事楊惠妍女士合計擁有碧桂園控股52.60%權益。碧桂園集團為本集團最大客戶及前五大客戶之一。

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)於本集團前五大客戶或供應商中直接或間接擁有權益。



## 董事資料變動

以下載列根據上市規則第13.51B (1)條須作披露的董事其他主要職務變動。

### 楊惠妍女士，非執行董事

於2022年11月，楊女士辭任博實樂的董事會主席、提名和公司治理委員會、薪酬委員會成員。

於2023年3月，楊女士已接任為碧桂園控股主席，並獲委任為碧桂園控股提名委員會主席、企業管治委員會主席、環境、社會及管治委員會主席、執行委員會主席，以及薪酬委員會成員。

### 陳威如先生，獨立非執行董事

於2022年2月，陳先生獲委任為Vision Deal HK Acquisition Corp.(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：7827))之獨立非執行董事。

於2022年8月，陳先生辭任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)，其後於2022年8月撤銷上市地位)的獨立董事。

於2022年11月，陳先生辭任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))的獨立董事。

### 芮萌先生，獨立非執行董事

於2023年2月，芮先生獲委任為博實樂(一間於紐約證券交易所上市(股份代號：BEDU))的獨立董事。

截至2022年12月31日止年度及直至本年報日期，除上述披露者外，概無其他資料須根據上市規則13.51B(1)條予以披露。

## 董事

於截至2022年12月31日止年度內及直至本年報日期的董事如下：

### 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(於2022年8月24日辭任)

伍碧君女士(於2022年8月24日辭任)

### 獨立非執行董事

梅文瑀先生

芮萌先生

陳威如先生

根據組織章程細則第84(1)條，郭戰軍先生、芮萌先生及陳威如先生將於2023年股東週年大會輪值退任，而彼等均符合資格並願意於2023年股東週年大會上膺選連任。



## 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。

## 董事服務協議及委任書

各執行董事及非執行董事均已與本公司訂立服務協議以重續任期，而獨立非執行董事已與本公司重續委任函，任期均為自2021年6月19日起計三年，並可予重續及在相關服務協議及委任函訂明的若干情況下終止。

概無建議於2023年股東週年大會上膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可於一年內在不予賠償(法定補償除外)的情況下由本集團終止的服務協議或委任書。

## 董事於重要交易、安排或合約的重大權益

除「持續關連交易」一段披露外，於截至2022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。

## 與控股股東的合約

除「持續關連交易」一段披露外，於截至2022年12月31日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約。

## 管理合約

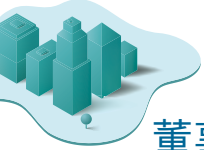
於截至2022年12月31日止年度內，除董事的服務合約和僱員聘任合約外，本集團並沒有就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

## 董事及彼等之聯繫人於競爭業務中的權益

於截至2022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，本公司控股股東楊惠妍女士以本公司為受益人簽立不競爭契據。



## 董事會報告

楊惠妍女士已在不競爭契據中承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(定義見上市規則，不包含碧桂園集團)不會直接或間接參與或進行與本公司的業務，其中包括提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他構成向客戶提供的一體化服務及涵蓋整個物業管理價值鏈的服務(統稱「受限制業務」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足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日之招股章程「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2023年3月20日的書面確認，據此，控股股東楊惠妍女士確認，於截至2022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2022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2022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2022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9(a)和附註40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同類型公司相若職位的薪酬待遇、業務需要、個人經驗、董事表現及責任等原則後建議董事會批准。

### 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。



本集團於中國內地及東南亞地區營運之附屬公司的僱員須參加當地政府部門實施的定額供款退休金計劃。該等附屬公司須就其薪金按某一百分比向退休金計劃供款。本公司就退休金計劃的唯一責任是作出規定供款。概無根據退休金計劃被沒收的供款可用於抵減未來年度應付的供款。該等供款於根據退休金計劃的規則成為應付款項時自損益中扣除。

本集團亦為香港所有僱員參與強制公積金計劃條例(「強積金計劃」)規則及規定項下的養老金計劃，其為定額供款退休計劃。強積金計劃的供款根據最低法定供款規定按合資格僱員相關收入的5%計算並於根據強積金計劃的規則成為應付款項時自損益中扣除。概無根據強積金計劃被沒收的供款可用於抵減未來年度應付的供款。此退休金計劃的資產於獨立管理的基金內與本集團資產分開持有。

## 持續關連交易

根據上市規則第14A章構成不獲豁免之持續關連交易之詳情披露如下。

### 與博實樂訂立的持續關連交易

於2020年12月4日，本公司與博實樂訂立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」)，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。鑒於本集團之業務發展，預期2021年度上限將不足以應付截至2021年12月31日一個年度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預計交易金額。

因此，本集團與博實樂集團於2021年8月27日訂立補充協議(「博實樂補充協議」)，據此，雙方同意修改截至2021年12月31日止一個年度之年度上限至人民幣12百萬元。

博實樂是由本公司董事會主席、非執行董事兼控股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，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構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

本公司預計訂立2020年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2020博實樂物業管理服務框架協議的詳情已披露於本公司日期為2020年12月4日之公告。

截至2022年12月31日止年度，博實樂集團根據2020年博實樂物業管理服務框架協議及博實樂補充協議向本集團支付總金額為人民幣9.905百萬元，該金額並無超過上限人民幣12.5百萬元。





## 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董事會主席、非執行董事兼主要股東楊惠妍女士間接持有的佔多數控制權的公司，碧桂園控股、其附屬公司及其30%受控公司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集團(僅就本節「與碧桂園控股訂立的持續關連交易」而言，包括碧桂園控股的30%受控公司及其附屬公司)擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

### 1. 商標許可安排

於2018年6月1日，本公司與順碧物業訂立商標許可協議及本公司與碧桂園控股訂立商標許可契據(「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。商標許可安排項下交易符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。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. 物業租賃框架協議

於2021年4月13日，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，本公司可租賃碧桂園集團辦公場地、商舖、停車場等，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止。截至2023年12月31日止三個年度，物業租賃框架協議項下所確認為本集團的使用權資產之總金額分別不得超過人民幣15億元、人民幣14億元及人民幣7億元。

本公司相信，憑藉與碧桂園集團的長期穩定合作，通過拓展全價值鏈服務可以提升本集團的運營服務水平，並將產生良好的協同效益，進一步促進本集團的業務穩健增長，從而擴大本集團的總收入。



為了更好地適應實際業務發展，避免不必要的業務中斷，保證業務長期穩定發展及市場認可的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議(「物業租賃補充協議」)，以修訂物業租賃框架協議，據此，(i)個別租賃合同項的標的事項的範圍擴大，即碧桂園集團的成員公司(作為出租方)可不時與本集團的成員公司(作為承租方)根據物業租賃補充協議的主要條款訂立個別租賃合同，以向本集團出租資產，包括但不限於辦公場地、店鋪、停車場、公寓等)，(ii)個別租賃合同的租賃期延長至由相應租約開始之日起計不超過20年，(iii)修訂租金模式，即租金由三個模式釐定：(a)固定租金模式(根據具體租賃資產於簽訂租賃合約時的狀況，提供一個月至六個月不等之免租期)；(b)變動租金模式(包括開支，如有)；及(c)固定租金及變動租金模式(包括開支，如有)，(iv)增加租金調整機制，即本公司與碧桂園控股需每五年出具一次租金評估報告，並根據該報告中所載之資產的市場租金漲跌幅調整租金水平，租金漲跌幅區間不得超過上一年度租金的10%；及(v)修訂物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止兩個年度各年的年度上限，即截至2023年12月31日止兩個年度各年的現有使用權資產年度上限分別修訂為人民幣23億元及人民幣25億元，截至2023年12月31日止兩個年度各年的變動付款年度上限將分別為人民幣68百萬元及人民幣80百萬元。

有關物業租賃框架協議及物業租賃補充協議的詳情請參見本公司日期為2021年4月13日、2022年7月12日之公告。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司租賃碧桂園集團的辦公場地、商鋪、停車場、公寓等之使用權資產總金額為人民幣7.23115億元，該金額並無超過上限人民幣23億元，變動付款為人民幣22.302百萬元，該金額並無超過上限人民幣68百萬元。

### 3. 商品採購框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立商品採購框架協議(「商品採購框架協議」)，當中載有本集團向碧桂園集團銷售各種商品(包括但不限於家用電器及食品)的主要條款，年期自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。

有關商品採購框架協議的詳情已披露於本公司日期為2020年12月4日之公告。

於截至2022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53.707百萬元，該金額並無超過上限人民幣114.87百萬元。



#### 4. 碧桂園物業管理服務框架協議

於2020年12月4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框架協議」)，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框架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。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2022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300.191百萬元，該金額並無超過上限人民幣493百萬元。

#### 5. 銷售及租賃代理服務框架協議

於2020年12月4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(「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。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建議年度上限(不含稅)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。

有關銷售及租賃代理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。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2022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345.871百萬元，該金額並無超過上限人民幣850百萬元。



## 6. 酒店、工程及運輸服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立酒店、工程及運輸服務框架協議，據此，碧桂園集團同意向本集團提供酒店住宿服務、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，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（不含稅）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。

截至2022年12月31日止年度，碧桂園集團向本公司支付酒店、工程及運輸服務總金額為人民幣51.248百萬元，該金額並無超過上限人民幣58.38百萬元。

## 7. 協銷顧問及其他服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問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以下服務，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。

- (a) 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；
- (b) 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的包括安裝、維修及拆卸服務；
- (c) 向碧桂園集團物業單位買家提供的家居清潔、家用電器清潔、園林養護、家居保養及其他家政服務；
- (d) 電梯產品安裝、配套服務及其他服務；及
- (e) 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。

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（不含稅）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。

截至2022年12月31日止年度，碧桂園集團向本公司支付協銷顧問及其他服務總金額為人民幣1,317.38百萬元，該金額並無超過上限人民幣1,800百萬元。

### 8. 商業管理服務框架協議

於2021年4月13日，本公司與碧桂園控股訂立商業管理服務框架協議（「**商業管理服務框架協議**」）。據此，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司根據商業管理服務框架協議的主要條款訂立個別服務合同，以向碧桂園集團提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止。個別服務合同的服務期限截止日最晚不超過2023年12月31日。截至2023年12月31日止三個年度，碧桂園集團根據商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4.2億元、人民幣4.5億元及人民幣4.8億元。

商業管理服務模式拓展本集團的全價值鏈服務，讓本集團管理項目時擁有較高的自主權。憑藉本集團的專業運營能力及優質服務，及本集團與碧桂園集團在歷史交易建立的長期穩定合作，本公司認為，訂立商業管理服務框架協議有助提升本集團的全價值鏈運營服務水平，並將產生良好的協同效益，同時拓寬本集團收入來源，從而產生穩定的收入，增加總收益及提升盈利能力，符合本集團的戰略發展需要。

為確保長期穩定的業務發展及市場認可度的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日（交易時段後）簽訂商業管理服務補充協議（「**商業管理服務補充協議**」），以修訂商業管理服務框架協議，據此，個別合同服務期延長至由相關個別服務合同項下服務起算日起計不超過10年。

有關商業管理服務框架協議及商業管理服務補充協議詳情請參見本公司日期為2021年4月13日及2022年7月12日之公告。

截至2022年12月31日止年度，碧桂園集團向本公司支付商業管理服務總金額為人民幣3.01512億元，該金額並無超過上限人民幣4.5億元。



## 獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

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

- (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會計師事務所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) 有關本集團提供貨品或服務之交易，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

上文所披露之持續關連交易構成《香港財務報告準則》內的關聯方交易。在截至2022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38「關聯方交易」內。該等關聯方交易包含上市規則第14A章所界定的關連交易及持續關連交易，相關上市規則規定之披露已載於本節。該等關聯方交易披露金額包括豁免公告及申報規定的若干收入／開支，因為彼等乃低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限額。

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第14A章的相關規定。



## 根據上市規則第14.36B條作出的披露

### 1. 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(「**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。

#### 收購第一階段目標股份

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	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		各年度累計
		主營業務收入		扣非淨利潤
承諾的最低值	承諾的最低值	承諾的最低值	承諾的最低值	
2020年	375.85	375.85	75.01	75.01
2021年	468.46	844.31	110.45	185.46
2022年	473.36	1,317.77	114.08	299.54

若城市縱橫於2022年度實現業績承諾，則碧桂園生活服務須在經審計之業績確認之日，並且城市縱橫於估值調整期間內累計含稅主營業務收入回款率不低於85%(包括貨幣資金回款及收到銀行承兌匯票)之日後(以較後者為準)十個工作日內，向第一賣方支付第六期轉讓價款人民幣76.79百萬元。



### 收購第二階段目標股份

視乎業績承諾的完成情況，碧桂園生活服務將向舟山佰瑞通股權投資合夥企業(有限合夥)(「第二賣方」)收購餘下35%目標股份(「第二階段目標股份」)，使城市縱橫成為碧桂園生活服務的全資附屬公司。具體安排為下述兩種情況之一(i)碧桂園生活服務有義務收購第二階段目標股份的情形；及(ii)碧桂園生活服務無義務但有權收購第二階段目標股份的情形。

### 業績補償

於估值調整期間結束後，若城市縱橫於估值調整期間內累計主營業務收入少於人民幣1,317.77百萬元，或累計扣非淨利潤少於人民幣299.54百萬元，則第一賣方向碧桂園生活服務進行補償，相應的補償金額(「業績補償金額」)的計算方式為：

$$(A) \frac{(\text{人民幣}1,317.77\text{百萬元} - I)}{\text{人民幣}1,317.77\text{百萬元}} \times \text{人民幣}511.94\text{百萬元}；\text{或}$$

$$(B) \frac{(\text{人民幣}299.54\text{百萬元} - P)}{\text{人民幣}299.54\text{百萬元}} \times \text{人民幣}511.94\text{百萬元}，$$

I = 估值調整期間累計實際主營業務收入

P = 估值調整期間累計實際扣非淨利潤

以較高者為準，但不高於人民幣511.94百萬元。

若碧桂園生活服務尚未支付第一階段目標股份的第四期及／或第五期及／或第六期股權轉讓價款數額(「未支付價款」)：

- (1) 大於或等於業績補償金額，則碧桂園生活服務應將未支付價款扣除業績補償金額後的剩餘款項支付予第一賣方；或
- (2) 少於業績補償金額，則第一賣方應向碧桂園生活服務另行支付現金以補足業績補償金額與未支付價款之差額。

### 視作實現業績承諾

除第二賣方委派的總經理主動辭職或主動提出不再擔任總經理外，若碧桂園生活服務剝奪第二賣方委派的總經理的日常經營管理權或免職該總經理致使第二賣方無法派出總經理的，則業績承諾應視作全部實現(「視作實現業績承諾」)，但因碧桂園生活服務發現第二賣方委派之人士存在違反董事、監事、高級管理人員行為標準的除外。

如出現就某一年度視作該年度和／或以後年度視作實現業績承諾的情形，碧桂園生活服務應在該情形出現後十個工作日內支付第一階段目標股份的對應的該年度和／或以後年度期數的股權轉讓價款。

截至本報告日，由於城市縱橫管理層就2022年度之業績承諾若干事項尚在商討中，故未能最終確認業績承諾結論。因此，審計師未能就城市縱橫2022年度之業績承諾審計結論發表意見。本公司將密切監察上述業績承諾，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的披露要求適時刊發公告，以披露承諾業績的達成狀況。

## 2. 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))、范滿國及碧桂園滿國環境科技集團有限公司(前稱為山東滿國康潔環衛集團有限公司「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。

### 估值調整款

賣方及范滿國(「范先生」)承諾於2021年、2022年及2023年(「估值調整期間」)內，滿國康潔的累計營業收入、累計扣非淨利潤應達到當年度業績要求最低值(「業績承諾」)如下：

業績年度	業務收入		扣非淨利潤	
	當年度的 營業收入 承諾的最低值	估值調整 期間各年度 累計的 營業收入 承諾的最低值	當年度的 扣非淨利潤 承諾的最低值	估值調整 期間各年度 累計的 扣非淨利潤 承諾的最低值
		當年度		當年度
		營業收入		扣非淨利潤
2021年	1.22X	1.22X	1.20Y	1.20Y
2022年	1.49X	2.71X	1.44Y	2.64Y
2023年	1.82X	4.53X	1.73Y	4.37Y

於上表及下文「一估值調整款」一段中：

- (1) X的數值為滿國康潔2020年度的營業收入(即人民幣2,418.93百萬元)，但最高不多於人民幣2,400.00百萬元。
- (2) Y的數值為滿國康潔2020年度的扣非淨利潤(即人民幣225.68百萬元)，但最高不多於人民幣220.00百萬元。

於估值調整期間內，如任一年度不實現上表所列該年度承諾的最低值，賣方和范先生無需向買方支付估值調整款。但在估值調整期間結束後，如不實現業績承諾(即如滿國康潔的累計營業收入低於4.53X或累計扣非淨利潤低於4.37Y)，賣方和范先生應連帶地在估值調整期間結束後十個工作日內對買方支付估值調整款。

截至本報告日，由於中國近年冠狀病毒病(COVID-19)疫情反覆及防控政策及滿國康潔管理層就業績承諾若干事項尚在商討中，故滿國康潔的2021年及2022年業績承諾審計程序受到了不利影響。因此，滿國康潔截至2022年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度相關的業績承諾審計工作尚未完成。本公司將密切監察上述業績承諾，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的披露要求適時刊發公告，以披露承諾業績的達成狀況。



### 3. 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。

於2021年、2022年及2023年(「**業績承諾期間**」)內每一個會計年度，福建東飛經審計的累計營業收入及經審計的累計扣非淨利潤均達到當年度業績要求最低值如下：

業績年度	營業收入		扣非淨利潤	
	當年度營業收入承諾的最低值	業績承諾期間各年度經審計的累計營業收入承諾的最低值	當年度的扣非淨利潤承諾的最低值	業績承諾期間各年度經審計的累計扣非淨利潤承諾的最低值
2021年	1.15X	1.15X	1.2Y	1.2Y
2022年	1.15 × 1.15X	2.15 × 1.15X	1.2 × 1.2Y	2.2 × 1.2Y
2023年	1.2 × 1.15 × 1.15X	3.53 × 1.15X	1.25 × 1.2 × 1.2Y	3.7 × 1.2Y

就上表及下文而言：

X =福建東飛2020年的營業收入(不含稅)(即人民幣1,080百萬元)

Y =福建東飛2020年的扣非淨利潤(「**業績承諾基準**」)(即人民幣120百萬元)

於業績承諾期間內每一個會計年度，如福建東飛經審計的累計營業收入或累計扣非淨利潤低於業績承諾，蔡原先生、陳鍵先生、楊卓亞先生(「**保證人**」)需採用現金補償或福建東飛股權補償向碧桂園生活服務支付補償。

業績承諾期間結束後，若福建東飛因以前年度(即2021年度及2022年度)經審計的累計營業收入或累計扣非淨利潤低於當年度對賭業績要求，但福建東飛業績承諾期間結束時之累計的營業收入和累計扣非淨利潤均達到2023年度經審計的累計營業收入和累計扣非淨利潤最低值，則視為福建東飛完成了業績承諾。

截至本報告日，由於福建東飛管理層就2022年度之業績承諾若干事項尚在商討中，故未能最終確認業績承諾結論。因此，審計師未能就福建東飛2022年度之業績承諾審計結論發表意見。本公司將密切監察上述業績承諾，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的披露要求適時刊發公告，以披露承諾業績的達成狀況。



## 4. 收購富良環球全部股權

於2021年9月20日，碧桂園物業香港與富力物業簽訂股權轉讓協議，以不超過人民幣100億元的代價收購富良環球100%股權。詳情請參閱本公司的日期為2021年9月20日、2021年10月12日的公告。

### 第一階段－第三期代價

富力物業承諾富良環球的2021年經審計扣非歸母淨利潤不低於人民幣5億元，會計收入不低於人民幣42億元，截至2021年12月31日在管面積不低於0.86億平方米及總合約面積不低於1.27億平方米（「業績承諾」）。

### 代價調整

如富良環球的2021年財務數據未能達成績績承諾訂明的任何財務指標，則第一階段代價將按下述公式作出相應調減：

- (1) 若2021年經審計扣非歸母淨利潤低於人民幣5億元，第一階段代價將按比例減少相應人民幣5億元與實際經審計扣非歸母淨利潤之間的差額。
- (2) 若2021年會計收入低於人民幣42億元，第一階段代價將按比例減少相應人民幣42億元與2021年實際會計收入之間的差額。
- (3) 若截至2021年12月31日的總在管面積低於0.86億平方米，第一階段代價將按比例減少相應0.86億平方米與截至2021年12月31日實際總在管面積之間的差額。
- (4) 若截至2021年12月31日的總合約面積低於1.27億平方米，第一階段代價將按比例減少相應1.27億平方米與截至2021年12月31日實際總合約面積之間的差額。

如富良環球無法達成績績承諾約定的多於一個財務指標，調減金額為根據上述公式分別得出的最高者為準。調減金額(如有)由碧桂園物業香港在第二階段代價中等額扣減。

### 第二階段－第四期代價

根據關於2021年度業績承諾約定交付的0.86億平方米在管面積以外，富力物業及富力物業關聯方向富良環球或碧桂園物業香港指定的其他實體以總價款人民幣30億元交付0.66億平方米的在管面積。第四期代價將在碧桂園物業香港支付第三期代價後分期支付。訂約雙方將每月盤點一次，按照當月盤點情況確定當月應支付的第四期代價部分。

$$\text{每月應付代價} = \text{當月交付面積} \times \frac{\text{人民幣30億元}}{0.66\text{億平方米}}$$

碧桂園物業香港受讓在管面積的合約單價需滿足以下要求：

- (1) 若為住宅的，原則上不低於當地同區位、同類別業態的市場平均單價；及
- (2) 若為商業的，若當地同區位有富力物業關聯方同類別、同業態項目的，則應當參照富力物業關聯方項目的市場平均單價；若當地同區位沒有富力物業關聯方同類別、同業態項目的，則應不低於當地同區位、同類別業態的市場平均單價。

碧桂園物業香港當月應付的第四期代價部分優先用於沖抵下文「**關聯往來款的處理**」一節所述的關聯往來款。

### 關聯往來款的處理

富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的關聯往來款不超過人民幣6.1億元以第四期代價沖抵。

若截至2024年6月30日，富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的上述人民幣6.1億元關聯往來款尚未沖抵完畢的，則富力物業負責在確定尚欠金額後20個中國法定工作日內予以補足。富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的關聯往來款超過上述人民幣6.1億元的，超出部分碧桂園物業香港有權選擇從各期代價中沖抵或要求富力物業及富力物業關聯方支付。

截至本報告日，富良環球與富力物業關聯方正在探討通過資產抵債的方案處理關聯往來款，但暫未能確認最終方案，富良環球應收富力物業關聯方款項問題對富良環球的2021年度業績承諾審計結論產生不利影響。碧桂園物業香港與富力物業就業績承諾相關事項尚未達成共識，目前訂約雙方仍在協商股權轉讓補充協議條款，其中涉及資產抵債方案、後續交付在管面積確認及其他後續業務合作推進事項等事宜。因此，富良環球截至2021年12月31日止年度相關的業績承諾審計工作尚未能完成，且訂約雙方仍在就富力物業及富力物業關聯方向碧桂園物業香港指定的其他實體實際交付在管面積的盤點結果進行確認，本公司將密切監察上述業績承諾審計及交付在管面積確認的進度，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的披露要求適時刊發公告，以披露承諾業績及在管面積交付的達成狀況。



## 5. 收購中梁百悅智佳服務有限公司股份

於2022年2月11日，碧桂園物業香港與創辰國際有限公司、創卓國際有限公司、創沅國際有限公司、亨盛有限公司、楊劍先生(統稱「大股東賣方」)訂立具有約束力的股權收購協議(「原大股東股權收購協議」)，及與創志國際有限公司、創同國際有限公司、李家城先生及馬飛先生(統稱「小股東賣方」)(小股東賣方與大股東賣方統稱「賣方」)訂立具有約束力的股權收購協議(「原小股東股權收購協議」)(與原大股東股權收購協議統稱「協議」)，內容有關碧桂園物業香港以不高於約人民幣31.29億元總代價按現金支付方式收購中梁百悅智佳服務有限公司(「百悅智佳服務」)合共約93.76%股權(「收購事項」)。該等協議的條款由訂約各方經公平磋商後釐定。

於2022年3月29日，本公司及碧桂園物業香港與相關賣方分別訂立大股東第一補充協議及小股東第一補充協議，修訂原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議項下代價支付安排(包括部分代價改以發行代價股份方式支付)、業績承諾及相關事項的約定。

於2022年3月29日，碧桂園物業香港與相關賣方及上海中城雲城市運營管理有限公司(前稱上海中城雲城市建設服務有限公司)(大股東賣方關聯方)分別訂立大股東第二補充協議及小股東第二補充協議，修訂原大股東股權收購協議，原小股東股權收購協議，大股東第一補充協議和小股東第一補充協議項下百悅智佳服務及其附屬公司截至2021年12月31日已經簽約尚未接管的項目，包括分期交付的項目中已簽約但未接管的部分(「在途項目」)及注入項目的範圍(如協議所定義；統稱「項目」)、項目的整改處理、百悅智佳服務及其附屬公司重組安排、關聯方交易及往來款的處理及相關事項的約定。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月14日、2022年3月29日及2022年5月20日的公告。

	代價之對應目標集團業務或資產	大股東賣方應收之相應代價及支付方式 (人民幣)	小股東賣方應收之相應代價及支付方式 (人民幣)
第二部分代價	在管非業主增值業務	不超過4,500萬元分十年以現金支付	無
第三部分代價	在途項目	不超過64,080萬元按項目交付情況以現金支付	不超過7,920萬元按項目交付情況以等值代價股份支付 (「小股東在途代價股份」)
第五部分代價	注入項目	不超過約157,144萬元按項目交付情況以等值代價股份支付 (「大股東代價股份」)	無



### 第二部分代價

第二部分代價將對應由2022年1月1日起至2031年12月31日十個財政年度分為十期支付，每期金額為人民幣450萬元。

若在相關財政年度期間在管非業主增值業務的收入及毛利率均維持達到指定標準（分別為人民幣1.5億元及15%），碧桂園物業香港將在該年度審計完成後支付該期代價予大股東賣方；若任一財政年度的指標未能達到指定標準，碧桂園香港有權不支付該期代價並從總代價中扣減。

於2022年度，根據百悅智佳服務管理賬目，在管非業主增值業務的收入、毛利率均高於上述指標，故碧桂園物業香港本期需支付人民幣450萬元。

### 第三部分代價

第三部分代價將對應在途項目的交付進度分段支付。

由2022年1月1日起每個半年度結束後，各方將核算相關半年度期間所交付的在途項目。

每一半年度核算完成後10個工作日內，碧桂園物業香港將按相關期間獲交付的在途項目飽和收入及約定公式支付相應現金代價及發行相應等值的小股東在途代價股份。在途項目預計將於2024年6月30日前全數交付完畢。此外，就應付未付的非業主增值服務費、因解約產生的各項費用、百悅智佳服務的墊付費用和損失等，碧桂園物業香港可直接從第三部分款項及各應付未付的對價款中予以扣除。

就2022年上半年度期間所交付的在途項目而言，為結算便利考慮，碧桂園物業香港及大股東賣方同意結算款項時期由2022年1月1日起至2022年6月30日止，更改為由2022年1月1日起至2022年8月31日止，屬一次性調整。因此，2022年1月至2022年8月期間，大股東賣方基於交付的在途項目確認款項合計約人民幣6,853.14萬元（即年度飽和收入合計約人民幣6,230.13萬元\*1.1倍）及根據股權收購協議條款確認應扣減對價款合計約人民幣2,686.63萬元。

根據股權收購協議條款，百悅智佳服務2022年1月至2022年8月期間交付的在途項目需支付總代價於約人民幣4,158.55萬元，其中(i)約人民幣3,700.23萬元（大股東賣方應收股權對價款約人民幣3,708.19萬元-大股東賣方應付款約人民幣7.96萬元）已以現金支付予大股東賣方及(ii)約人民幣458.32萬元將於小股東賣方確認後以本公司發行代價股份支付。

此外，賣方尚未就百悅智佳服務2022年9月至2022年12月期間交付的在途項目及應扣減對價款進行確認。因此，本公司將密切監察上述情況，並於獲得賣方確認後儘快向大股東賣方支付現金款項、向小股東賣方發行代價股份支付及於未來年報中披露相關情況。

### 第五部分代價

第五部分代價將對應大股東賣方關聯方向目標集團交付注入項目的進度分段支付。

由2022年1月1日起每個半年度結束後，各方將核算相關半年度期間所交付的注入項目。

每一半年度核算完成後一個月內，碧桂園物業香港將按相關期間獲交付的注入項目飽和收入及約定公式安排發行相應等值的大股東代價股份。

於2022年度，大股東賣方關聯方向目標集團尚未注入項目，根據股權收購協議條款，碧桂園物業香港無需向大股東及小股東發行本公司股份。

## 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2022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		於2022年	
			內持有相關股份	權益數目	12月31日	所持債權證數目
				總計	佔已發行總股份	百分比
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,218,336,100 <sup>(2)</sup>	-	1,218,336,100	36.12%	-
李長江先生	實益擁有人及配偶權益	3,227,915 <sup>(3)(4)</sup>	5,790,000 <sup>(7)</sup>	9,017,915	0.27%	-
肖華先生	實益擁有人	1,255,795 <sup>(5)(6)</sup>	1,520,000 <sup>(7)</sup>	2,775,795	0.08%	-
郭戰軍先生	實益擁有人	825,405 <sup>(6)</sup>	1,200,000 <sup>(7)</sup>	2,025,405	0.06%	-

附註：

- 於2022年12月31日，本公司已發行股份總數為3,373,127,390股股份。
- 於2022年12月31日，必勝及Fortune Warrior分別持有1,092,972,961股股份及125,363,139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。
- 有關權益包括行使根據上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權而獲得的股份。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。
- 該等股份指李長江先生配偶黃志華女士持有的於二級市場購入的1,283,000股股份、李長江先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的315股股份及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1,944,600股股份。
- 該等股份指肖華先生因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而獲分派的37股股份、肖華先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的5,558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1,250,200股股份。
- 該等股份指郭戰軍先生收取碧桂園服務2020年度及2021年度末期股息分派的14,205股股份及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811,200股股份。
- 有關權益乃根據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。

## 於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	於2022年
				12月31日 佔相聯法團 已發行總股份 之概約百分比 <sup>(1)</sup>
楊惠妍女士	四川嘉寶生活服務集團 股份有限公司	於受控制法團的權益	177,584,598	99.71%

附註：

- (1) 於2021年6月17日舉行的嘉寶服務股東大會及H股類別股東大會通過批准將嘉寶服務H股從聯交所除牌的決議，且於2021年7月15日除牌接受條件達成。嘉寶服務H股在聯交所的上市地位已於2021年8月19日下午四時正自願撤銷。嘉寶服務作為中國發行人，除牌後其份類別不再區分H股和內資股，並全數為每股面值人民幣1元的普通股。該百分比根據於2022年12月31日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。

除上文所披露者外，於2022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

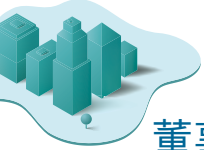
於2022年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

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	1,092,972,961 (L)	32.40%
陳翀先生 <sup>(2)</sup>	配偶權益	1,218,336,100 (L)	36.12%

附註：

L—好倉  
S—淡倉

- (1) 於2022年12月31日，本公司已發行股份總數為3,373,127,390股股份。
- (2) 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。



除上文所披露者外，於2022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：

- 僱員參與者包括本集團的任何全職僱員、行政人員及高級職員；
- 本公司的任何董事(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(含服務提供者及關連實體參與者)。

##### (iii) 可供認購股份的最大數目

根據上市前購股權計劃可予發行之全部股份均已於2018年授出完畢。年內，根據上市前購股權計劃發行合共2,451,000股股份，而截至本報告日，上市前購股權計劃下可授出的最大股份總數為132,948,000股均已被行使並發行。

##### (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在行使期限內予以行使。

**(ix) 歸屬期**

除非董事另行決定並在向承授人提出授出購股權的要約時列明，否則購股權計劃並無規定於行使購股權前須持有購股權的最短期限。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向13名僱員(含4名董事)及2名關連實體參與者(即為2名碧桂園控股僱員，他們獲授購股權數量均超出本公司於採納日期已發行股本的0.1%及其中之一獲授購股權數量超出本公司於採納日期已發行股本的1%)合計15名合資格人士共授出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)。

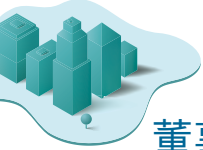
年內，本公司就2名僱員(均為董事除外之合資格參與人)行使購股權而配發及發行2,451,000股股份，在緊接2022年3月29日為行使購股權的日期之前股份加權平均收市價為每股股份32.90港元。

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授出、行使、註銷或失效。

截至2022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						每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2022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2022年 12月31日 尚未行使			
2名僱員(均為董事除外之合資格參與人)	2,451,000	-	2,451,000	-	-	-	0.940	21.05.2018	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 20.05.2023
總計	2,451,000	-	2,451,000	-	-	-			





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)就股份於聯交所主板上市日期當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (2) 於緊接2018年5月21日授予日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日期為2018年6月19日。
- (3) 截至2022年12月31日止年度的計入損益表的購股權開支已於2018至2021年度攤銷計入損益表，因此年內無計入損益表的購股權開支(2021年：人民幣0.8百萬元)，相關會計政策詳見本公司截至2022年12月31日綜合財務報表附註2.23「股份基礎付款」。
- (4) 本公司上市前購股權計劃之表現目標為於購股權相關歸屬日期，相關承授人由本集團或有關購股權的相關要約函件中指明的任何其他實體(視情況而定)所僱用及在(i)本集團於其相關財政年度的淨利潤相當於本集團於其緊接之前財政年度的淨利潤增加38%或以上；及(ii)相關承授人於相關財政年度內已達到本集團設定的個人年度表現目標的前提下尚可歸屬。

## (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。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

- 僱員參與者包括本集團的任何在職僱員、行政人員或高級職員；
- 本公司任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- 服務提供者包括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**

- 根據購股權計劃可予發行之最高股份數目將為82,780,000股。
- 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%。
- 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其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%。

截至本報告日期，根據購股權計劃可予發行之股份總數為62,519,000股股份（包括已授出但尚未失效或行使之可認購30,600,000股股份之購股權），為本公司於本報告日期已發行股本的約1.85%。

**(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其購股權）而已發行及將予發行的股份總數不得超過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：

- 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）；
- 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
- 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在行使期限內行使。

**(ix) 歸屬期**

除非董事另行決定並在向承授人提出授出購股權的要約時列明，否則購股權計劃並無規定於行使購股權前須持有購股權的最短期限。

於2020年9月28日、2021年3月23日及2022年3月30日，本公司合共向73名合資格參與者授出購股權，其中（在授予當時）65名為僱員（董事除外）、4名為董事及4名為服務提供者（其中一名服務提供者獲授購股權數量超出本公司於採納日期已發行股本的0.1%）。此外，2022年3月30日的2名合資格參與者為2021年3月23日之合資格參與者。

於截至2022年12月31日止年度內，根據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						每股股份		
	於2022年 1月1日		於2022年 12月31日				行使價 (港元)	授出日期	行使期
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使			
<b>董事</b>									
李長江先生	5,790,000	-	-	-	-	5,790,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(7)</sup>
肖華先生	1,520,000	-	-	-	-	1,520,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(7)</sup>
郭戰軍先生	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(7)</sup>
董事小計	8,510,000	-	-	-	-	8,510,000	50.07		
<b>僱員參與者</b>	36,689,000 <sup>(4)</sup>	-	-	-	2,953,000	33,736,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(2)</sup> - 27/09/2025 <sup>(7)</sup>
	1,600,000	-	-	1,600,000	-	-	72.40	23.03.2021	歸屬日 <sup>(2)</sup> - 22/03/2026 <sup>(7)</sup>
	-	3,240,000 <sup>(9)(11)</sup>	-	-	-	3,240,000	50.07	30.03.2022	歸屬日 <sup>(3)</sup> - 29/03/2027 <sup>(7)</sup>
<b>服務提供者<sup>(8)</sup></b>	6,480,000	-	-	-	160,000	6,320,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 <sup>(1)</sup> - 27/09/2025 <sup>(7)</sup>
合資格參與者小計 (除董事外)	44,769,000	3,240,000	-	1,600,000	3,113,000	43,296,000			
總計	53,279,000	3,240,000	-	1,600,000	3,113,000	51,806,000			

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，於2020年9月28日及2021年3月23日，本公司向57名僱員(除董事外)和4名服務提供者\* 合計61名其他參與人授出53,900,000股股份的購股權歸屬日如附註(1)，剩下的由6名僱員(除董事外)持有之4,000,000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30%將歸屬於相關承授人。
- \* 服務提供者(均為本公司之顧問)為一直並持續向本集團在日常業務過程中提供有利長遠發展服務的人士。為免生疑問，服務提供者不包括配售代理或就集資、合併或收購事宜提供顧問服務的財務顧問，亦不應包括提供鑒證服務又或須公正客觀地執行服務的專業服務提供者。
- (3) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2022年3月30日，本公司向5名僱員(除董事外)合計授出3,240,000股股份的購股權，其中向2名承授人授出合共1,600,000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30%將歸屬於相關承授人。其餘向三名承授人授出合共1,640,000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40%將歸屬於相關承授人；(b)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；及(c)就截至2024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30%將歸屬於相關承授人。部分購股權的歸屬期少於12個月的理由為：2021年3月23日獲授予之同等數量尚未行使之購股權(即1,600,000股股份的購股權)之行使價(即行使價為港幣72.40元)已不能促使承授人對本集團之貢獻提供激勵及獎勵之目的，亦不利於吸引現有承授人留任並為本集團的發展作出持久貢獻。故此，薪酬委員會及董事會均決議通過根據購股權計劃註銷尚未行使購股權，並向現有承授人授出同等數量之新購股權。
  - (4) 基於楊志成先生仍為本公司重要附屬公司碧桂園物業香港之董事，故其購股權2,400,000股股份仍有效，此外，1名服務提供者於2021年度已成為本集團僱員，其於2022年度尚未行使購股權為200,000股股份。



- (5) 本公司根據購股權計劃的條款於2022年3月30日向5名合資格參與者共授出3,240,000股股份的購股權，於緊接2022年3月30日授予日之前之股份收市價為港幣31.30元。
- (6) 購股權計劃授予日(即2020年9月28日)之4名服務提供者，其中1名服務提供者於2021年度成為本集團僱員，另外1名服務提供者於2022年度離職外(購股權為160,000股股份失效)，本年度其他服務提供者身份無變化。
- (7) 本公司根據購股權計劃的條款於2022年3月30日向合資格參與者(均為本集團僱員)共授出3,240,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣7,206,735元，2021年3月23日向合資格參與者(均為本集團僱員)共授出1,600,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣17,738,737元及2020年9月28日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530,706,416元。
- (8) 年內，本公司授予之合資格參與者均為本集團僱員且均不屬於(i)關連人士；(ii)獲授股份超出1%個人限額的參與者；及(iii)在任何12個月內獲授予股份超出本公司已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。
- (9) 年內計入損益表的購股權開支約人民幣0.55百萬元(2021年同期：人民幣216.5百萬元)，相關會計政策詳見本報告附註2.23「股份基礎付款」。
- (10) 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，購股權可由承授人分別於2025年9月27日、2026年3月22日及2027年3月29日前行使。
- (11) 本公司購股權計劃之表現目標為於購股權相關歸屬日期，相關承授人由本集團或有關購股權的相關要約函件中指明的任何其他實體(視情況而定)所僱用及在(i)本集團於其相關財政年度的淨利潤相當於本集團於其緊接之前財政年度的淨利潤增加38%或以上；及(ii)相關承授人於相關財政年度內已達到本集團設定的個人年度表現目標的前提下尚可歸屬。
- (12) 年內，合資格參與者無行使購股權，有關股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價並不適用。
- (13) 於2022年1月1日及2022年12月31日，根據購股權計畫可供授出的股份數目分別為9,680,000股及6,440,000股。

根據本公司上市前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以年內已發行股份的加權平均數為0.096%。

除上文所披露外，於本報告期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。

## 股本集資活動及所得款項用途

### 於2021年11月根據一般授權配售新股份

於2021年11月18日，本公司與配售代理UBS AG香港分行、中國國際金融香港證券有限公司及Citigroup Global Markets Limited(統稱(「2021年11月配售代理」))訂立配售協議(「2021年11月配售協議」)，據此，本公司有條件同意委任2021年11月配售代理，而2021年11月配售代理(按個別(而非共同，亦非共同及個別)基準)有條件同意擔任本公司的配售代理，並按全面包銷基準促使承配人認購(如承配人未能認購，則自身作為主事人購買)合共150,000,000股新股份(「2021年11月配售股份」)，價格為每股股份53.35港元(「2021年11月配售事項」)。根據2021年11月配售協議，2021年11月配售代理已促使2021年11月配售股份配售予不少於六名承配人，有關承配人為專業、機構及/或其他投資者。2021年11月配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後)分別為約8,002.50百萬港元及約8,002.12百萬港元。2021年11月配售股份的總面值為15,000美元，市場價值約8,842,500,000港元(按2021年11月配售協議日期前最後完整交易日的收市價每股股份58.95港元計算，2021年11月18日股份無收市價)。每股2021年11月配售股份的淨價約53.35港元。2021年11月配售事項的先決條件已獲達成，於2021年11月26日，本公司根據於2021年5月28日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權按每股股份53.35港元的認購價發行150,000,000股股份。

本公司從2021年11月配售事項獲得的所得款項淨額擬用作與本集團主要業務相關的未來潛在收併購項目投資，商寫服務、商業管理服務、城市服務與生活服務類等新業務的拓展，再融資及公司營運資金。

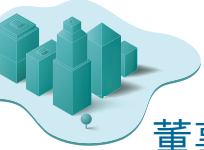
董事認為，2021年11月配售事項是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機，並將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團提供資金用作營運資金和未來發展，無需產生利息成本。

詳情請參閱下表所述本公司相關公告。

截至本報告日，本集團已使用完畢2021年11月配售事項募集所得款項，以上股本籌資活動之所得款項的實際用途或擬定用途符合本公司已披露的計劃，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	所得款項的擬定用途	於年內的實際所得款項用途
2021年11月18日及 2021年11月26日	於2021年11月根據 一般授權配售新股份	約8,002.12百萬港元	投資與本集團主要業務相關的未來潛在收併購項目投資，商寫服務、商業管理服務、城市服務與生活服務類等新業務的拓展，再融資及公司營運資金。	截至本報告日，本集團已使用完畢約8,002.12百萬港元的配售所得款，約1,148.99百萬港元已用於已發生收併購，約112.24百萬港元已用於新業務的拓展，約6,733.23百萬港元已用於再融資及約7.66百萬港元已用於公司營運資金。





## 董事會報告

於截至2022年12月31日止年度內，本公司並無進行任何股本集資活動。本公司自上市至今的股本集資活動所得款均已用畢，有關詳情請參見本公司往年年報中股本集資活動相關章節。

### 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》、《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》、《中華人民共和國價格法》、《物業服務收費管理辦法》、《物業服務收費明碼標價規定》、《中華人民共和國招標投標法》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》、《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》、《保安服務管理條例》、《特種設備安全監察條例》、《住宅專項維修資金管理辦法》、《住宅室內裝飾裝修管理辦法》、《城市生活垃圾管理辦法》、《城市建築垃圾管理規定》、《中華人民共和國食品安全法》、《中華人民共和國廣告法》、《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》及《住房公積金管理條例》等法律法規。

截至2022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

於截至2022年12月31日止年度內，本公司以總代價(扣除開支前)98,334,150港元於香港聯交所回購合共3,140,000股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。年內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (扣除開支前) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2022年1月	1,493,000	43.75	39.25	61,423,300
2022年7月	1,647,000	24.30	20.50	36,910,850
	3,140,000			98,334,150

上述回購股份旨在提高對股東的回報，並反映本公司對其業務前景充滿信心，對全體股東有利。於2022年12月31日，本公司已發行股份總數為3,373,127,390股股份。

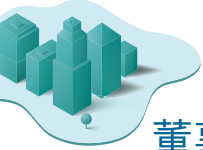
除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核2022年12月31日止年度的綜合財務報表。於本公司2023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。

## 稅務減免及豁免以及諮詢專業稅務意見

本公司並不知悉任何股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免或豁免。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2023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及特別股息的權利，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2023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	2023年5月19日(星期五)下午4時30分
記錄日期	2023年5月22日(星期一)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2023年5月22日(星期一)至 2023年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)

(ii) 如派發末期股息及特別股息之建議於2023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及特別股息的權利：

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	2023年6月5日(星期一)下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2023年6月6日(星期二)至2023年6月7日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	2023年6月7日(星期三)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表董事會  
總裁兼執行董事  
李長江

中國佛山，2023年3月29日



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)

羅兵咸永道

## 意見

### 我們已審計的內容

碧桂園服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)列載於第103至第206頁的綜合財務報表，包括：

- 於2022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，包括重大會計政策及其他解釋信息。

### 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2022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。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



# 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：

- 貿易應收款項的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

### 貿易應收款項的預期信貸虧損的評估

請參照綜合財務報表附註3.1.1「信貸風險」、附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註23「貿易及其他應收款項」。

於2022年12月31日，貿易應收款項總結餘為人民幣15,956,120,000元，佔貴集團資產總額約22.8%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並對2022年12月31日的貿易應收款項作出人民幣597,998,000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，從而導致核數師在評價與評估貿易應收款項的預期信貸虧損相關的審計證據時作出重大判斷並進行大量審計工作，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處理該關鍵審計事項：

- 了解管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估過程，並通過考慮估計不確定性程度、複雜性、主觀性和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- 了解、評估及驗證管理層有關評估貿易應收款項的預期信貸虧損的關鍵控制。
- 評估管理層採納的信貸虧損撥備模型及方法的適宜性。
- 在我們內部估值專家的參與下，通過考慮歷史現金收回情況及貿易應收款項賬齡的變動，並計及市況和前瞻性資料，評估預期信貸虧損率的合理性。
- 以樣本基準測試管理層編製貿易應收款項賬齡報告的準確性。
- 核查虧損撥備準備金計算的數學準確性。

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」、附註17「無形資產」及附註37「業務合併」。

截至2022年12月31日止年度，貴集團收購若干物業管理及其他公司。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，導致確認其他無形資產人民幣285,571,000元（主要為已識別合同及客戶關係與品牌）及商譽人民幣586,226,000元。

評估可辨認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模型及方法並採用關鍵假設（主要為毛利率、息稅折舊攤銷前利潤率（「EBITDA」）、貼現率和已識別其他無形資產的預計可使用年限），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及業務合併所產生的商譽乃屬重大，且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，從而導致在評估有關業務合併購買價分配的審計證據時核數師須作出重大判斷並進行大量審計工作，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處理該關鍵審計事項：

- (i) 了解管理層對業務合併購買價分配的評估過程，並通過考慮估計不確定性程度、複雜性、主觀性和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- (ii) 了解、評估及驗證管理層有關業務合併購買價分配的關鍵控制。
- (iii) 評估管理層委聘的外部估值師的能力、實力及客觀性。
- (iv) 取得有關業務合併購買價分配的估值報告，並在我們內部估值專家的參與下，評估管理層所採納的估值模型及方法是否適當及管理層所採用的貼現率是否合理。
- (v) 懷疑並評估就已識別其他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利潤率及已識別其他無形資產的預計可使用年限而言，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。
- (vi) 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其他無形資產及商譽的影響。
- (vii) 核查已識別其他無形資產及商譽的公允價值計算的數學準確性。

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乃獲得現有證據支持。





## 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17「無形資產」。

於2022年12月31日，貴集團的商譽為人民幣17,901,317,000元，佔貴集團總資產約25.5%。管理層已評估商譽減值，並於本年度確認商譽減值損失人民幣1,735,538,000元。

就商譽減值評估而言，管理層透過釐定的現金產生單位的可收回金額（以公允價值減去處置費用及使用價值的較高者）來評估商譽減值。進行商譽減值評估計算時，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商譽減值評估。

進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的模型及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，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。該等判斷及估計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，與商譽減值評估有關的固有風險被認為重大。

鑒於商譽結餘乃屬重大且管理層在進行商譽減值評估時作出重大判斷及估計，從而導致在評估有關商譽減值評估的審計證據時核數師須作出重大判斷和大量審計工作，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處理該關鍵審計事項：

- (i) 獲取及了解管理層對商譽減值的評估過程，並通過考慮估計不確定性程度、複雜性、主觀性和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- (ii) 了解、評估及驗證管理層有關商譽減值的關鍵控制。
- (iii) 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。
- (iv) 評估管理層委聘的外部估值師的能力、實力及客觀性。
- (v) 取得管理層的商譽減值評估，並在我們內部估值專家的參與下，評估管理層就商譽減值評估所採納的模型及方法和和管理層所採用的貼現率是否適當。
- (vi) 懷疑並評估在商譽減值評估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該等公司的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。
- (vii) 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。
- (viii) 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。
- (ix) 核查商譽減值評估計算的數學準確性。

我們發現商譽減值評估所涉及的重大判斷及估計乃獲得現有證據支持。

## 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。



## 獨立核數師報告

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。
- 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先生。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2023年3月29日



# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	41,366,573	28,843,011
提供服務成本	8	(30,099,530)	(19,594,401)
商品銷售成本	8	(1,009,577)	(384,613)
<b>毛利</b>		<b>10,257,466</b>	8,863,997
銷售及營銷開支	8	(437,721)	(337,625)
行政開支	8	(4,270,325)	(3,259,384)
商譽及其他無形資產減值	17	(1,770,415)	—
金融資產及合同資產減值損失淨額	8	(679,180)	(188,276)
其他收入	6	537,678	198,608
其他(損失)/收益—淨額	7	(114,158)	451,946
<b>經營利潤</b>		<b>3,523,345</b>	5,729,266
財務收入	10	142,695	123,212
財務成本	10	(214,827)	(221,060)
財務成本—淨額	10	(72,132)	(97,848)
採用權益法入賬的應佔投資業績	19	34,425	41,421
<b>所得稅前利潤</b>		<b>3,485,638</b>	5,672,839
所得稅費用	11	(1,224,302)	(1,323,386)
<b>年內利潤</b>		<b>2,261,336</b>	4,349,453
<b>以下各項應佔利潤：</b>			
— 本公司股東		1,943,422	4,033,395
— 非控制性權益		317,914	316,058
		<b>2,261,336</b>	4,349,453
<b>其他綜合收益</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣折算差異	27	(22,727)	(3,508)
不會重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產公允價值變動	27	190,828	(64,462)
<b>年內其他綜合收益總額，稅後淨額</b>		<b>168,101</b>	(67,970)
<b>年內綜合收益總額</b>		<b>2,429,437</b>	4,281,483
<b>以下各項應佔綜合收益總額：</b>			
— 本公司股東		2,114,475	3,965,425
— 非控制性權益		314,962	316,058
		<b>2,429,437</b>	4,281,483



## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
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	<b>57.68</b>	128.42
— 攤薄	12	<b>57.68</b>	128.01

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

		於12月31日	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,477,517	1,365,576
其他使用權資產	15	214,389	263,688
投資物業	16	1,989,667	936,082
無形資產	17	25,953,361	27,944,798
採用權益法入賬的投資	19	644,815	397,750
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	21	4,151,610	4,164,466
合同資產	22	427,725	390,725
貿易及其他應收款項	23	246,603	–
遞延所得稅資產	31	314,715	149,177
		<b>35,420,402</b>	35,612,262
<b>流動資產</b>			
存貨		270,758	210,514
貿易及其他應收款項	23	22,146,142	15,577,884
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	24	862,822	3,656,197
受限制銀行存款	25	161,002	137,282
現金及現金等價物	25	11,215,770	11,618,619
		<b>34,656,494</b>	31,200,496
<b>總資產</b>		<b>70,076,896</b>	66,812,758



# 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及股份溢價	26	<b>27,329,914</b>	27,202,614
其他儲備	27	<b>812,916</b>	468,640
留存收益	28	<b>9,313,601</b>	8,515,620
		<b>37,456,431</b>	36,186,874
<b>非控制性權益</b>		<b>2,452,569</b>	2,186,619
<b>總權益</b>		<b>39,909,000</b>	38,373,493
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	32	<b>1,015,929</b>	442,175
租賃負債	15	<b>2,053,781</b>	931,685
遞延所得稅負債	31	<b>2,104,015</b>	2,274,849
		<b>5,173,725</b>	3,648,709
<b>流動負債</b>			
合同負債	5	<b>5,981,946</b>	4,535,710
貿易及其他應付款項	30	<b>16,865,118</b>	14,412,941
即期所得稅負債		<b>697,069</b>	887,709
可換股債券		<b>-</b>	4,064,827
銀行及其他借款	32	<b>1,237,636</b>	680,363
租賃負債	15	<b>212,402</b>	209,006
		<b>24,994,171</b>	24,790,556
<b>總負債</b>		<b>30,167,896</b>	28,439,265
<b>權益及負債總額</b>		<b>70,076,896</b>	66,812,758

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第103頁至第206頁之財務報表已獲董事會於2023年3月29日批准，並代表其簽署。

李長江

董事

郭戰軍

董事

# 綜合權益變動表

	本公司股東應佔				非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	附註	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			總額 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘		8,361,602	917,351	5,286,787	14,565,740	1,593,298	16,159,038
綜合收益							
年內利潤		—	—	4,033,395	4,033,395	316,058	4,349,453
其他綜合收益		—	(67,970)	—	(67,970)	—	(67,970)
截至2021年12月31日止年度的綜合收益總額		—	(67,970)	4,033,395	3,965,425	316,058	4,281,483
與本公司股東的交易							
配售股份		15,100,310	—	—	15,100,310	—	15,100,310
因以股代息而發行股份		26,080	—	—	26,080	—	26,080
購回股份		(594,070)	—	—	(594,070)	—	(594,070)
僱員股份計劃							
— 僱員服務價值		—	217,348	—	217,348	—	217,348
— 行使購股權		971,095	(165,661)	—	805,434	—	805,434
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	8,983	8,983
與非控制性權益的交易		—	(499,361)	—	(499,361)	(135,376)	(634,737)
業務合併產生的非控制性權益		—	—	—	—	483,416	483,416
轉入法定儲備金		—	101,493	(101,493)	—	—	—
可換股債券的權益部分		—	99,365	—	99,365	—	99,365
轉換可換股債券		3,337,597	(133,925)	—	3,203,672	—	3,203,672
股息		—	—	(703,069)	(703,069)	(79,760)	(782,829)
與股東的交易總額		18,841,012	(380,741)	(804,562)	17,655,709	277,263	17,932,972
於2021年12月31日的結餘		27,202,614	468,640	8,515,620	36,186,874	2,186,619	38,373,493
於2022年1月1日的結餘		<b>27,202,614</b>	<b>468,640</b>	<b>8,515,620</b>	<b>36,186,874</b>	<b>2,186,619</b>	<b>38,373,493</b>
綜合收益							
年內利潤		—	—	1,943,422	1,943,422	317,914	2,261,336
其他綜合收益		—	171,053	—	171,053	(2,952)	168,101
截至2022年12月31日止年度的綜合收益總額		—	171,053	1,943,422	2,114,475	314,962	2,429,437
與本公司股東的交易							
代價發行	26(c), 33(b)	58,846	—	—	58,846	—	58,846
因以股代息而發行股份	13, 26	147,860	—	—	147,860	—	147,860
購回股份	26(b)	(82,050)	—	—	(82,050)	—	(82,050)
僱員股份計劃							
— 僱員服務價值	9	—	55,464	—	55,464	—	55,464
— 行使購股權	26(a), 27	2,644	(769)	—	1,875	—	1,875
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	30,666	30,666
與非控制性權益的交易	35	—	(17,835)	—	(17,835)	(14,315)	(32,150)
業務合併產生的非控制性權益	37	—	—	—	—	17,353	17,353
轉入法定儲備金		—	137,751	(137,751)	—	—	—
處置附屬公司	36	—	—	—	—	5,705	5,705
處置按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	27	—	(1,388)	1,388	—	—	—
股息	13	—	—	(1,009,078)	(1,009,078)	(88,421)	(1,097,499)
與股東的交易總額		127,300	173,223	(1,145,441)	(844,918)	(49,012)	(893,930)
於2022年12月31日的結餘		<b>27,329,914</b>	<b>812,916</b>	<b>9,313,601</b>	<b>37,456,431</b>	<b>2,452,569</b>	<b>39,909,000</b>

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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營產生的現金	33(a)	<b>5,198,208</b>	4,754,727
已付所得稅		<b>(1,876,916)</b>	(1,347,354)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>3,321,292</b>	3,407,373
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	37	<b>(638,263)</b>	(16,672,838)
以前年度其他應付款業務合併結算		<b>(286,917)</b>	(786,901)
處置附屬公司的現金流入淨額	36	<b>5,717</b>	—
已收採用權益法入賬的投資的股息	19	<b>20,035</b>	6,289
已收按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之股息	6	<b>120,265</b>	—
於採用權益法入賬的投資付款		<b>(70,764)</b>	(8,573)
物業、廠房及設備之付款	14	<b>(684,128)</b>	(363,341)
投資物業之付款	16	<b>(6,344)</b>	(2,609)
無形資產之付款	17	<b>(211,463)</b>	(237,549)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款		<b>(7,393,310)</b>	(5,413,027)
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之付款	3.3	—	(4,188,993)
處置物業、廠房及設備之所得款項	33(c)	<b>224,810</b>	158,108
處置無形資產之所得款項		<b>9,332</b>	14,289
處置採用權益法入賬的投資之所得款項		<b>88,078</b>	—
處置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	<b>9,908,052</b>	4,608,493
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之所得款項		<b>38,512</b>	—
提供予第三方的貸款	23(b), 33(b)	<b>(510,849)</b>	(2,328,928)
已收利息	10	<b>142,695</b>	123,212
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>755,458</b>	(25,092,368)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行可換股債券之所得款項淨額	33(d)	—	4,114,311
贖回可換股債券	33(d)	<b>(4,279,781)</b>	—
銀行及其他借款之所得款項	33(d)	<b>1,632,167</b>	552,277
根據購股權計劃發行股份	26(a)	<b>1,875</b>	805,434
配售股份		—	15,100,310
購回股份	26(b)	<b>(82,050)</b>	(594,070)
來自非控制性權益的注資		<b>30,666</b>	8,983
與非控制性權益的交易	35	<b>(11,844)</b>	(595,797)
租賃付款本金部分	33(d)	<b>(150,844)</b>	(163,301)
償還銀行及其他借款	33(d)	<b>(501,140)</b>	(128,538)
已付租賃利息	33(d)	<b>(89,939)</b>	(41,958)
已付銀行及其他借款的利息	10	<b>(70,482)</b>	(63,232)
派付予本公司股東的股息	13	<b>(861,218)</b>	(676,989)
派付予非控制性權益的股息		<b>(27,954)</b>	(19,873)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(4,410,544)</b>	18,297,557
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>11,618,619</b>	15,215,224
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(69,055)</b>	(209,167)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>11,215,770</b>	11,618,619

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，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

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

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務。

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除另有指明外，截至2022年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣呈示，並由董事會於2023年3月29日批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

### 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」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，按公允價值入賬的按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產、按公允價值計量且變動計入損益的金融資產及按公允價值計量且變動計入損益的金融負債重估除外。

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。這亦要求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。

(a) 本集團已就2022年1月1日起的年度報告期間首次採納以下修訂本：

- 共同控制合併的合併會計處理－會計指引第5號(修訂本)
- 物業、廠房及設備－用於擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號(修訂本)
- 虧損合同－履行合同的成本－香港會計準則第37號(修訂本)
- 參考概念框架－香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 小範圍修訂(修訂本)－香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號(修訂本)
- 香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進－年度改進

本集團並無因採納上述經修訂準則或年度改進而更改其會計政策或進行追溯調整。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

- (b) 除會計指引第5號、香港會計準則第16號、香港會計準則第37號、香港財務報告準則第3號的(修訂本)及年度改進於本年度生效外，已頒佈的與本集團相關但於2022年1月1日開始的財政年度尚未生效且未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋與現有準則的修訂本及詮釋如下：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則 第12號(修訂本)	與因單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	2023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
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港解釋第5號(2020年)	財務報表的呈列－借款人對包含按 要求償還條款的有期貸款的分類	2024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)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資	待定

該等修訂本預計均不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。



## 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

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司指集團具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當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，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)。

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。



## 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)

#### 2.2.4 權益法(續)

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。按權益法入賬的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。

採用權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

#### 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，
- 或有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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 業務合併(續)

業務合併中所收購的可辨認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辨認淨資產的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

收購相關的成本在產生時確認為費用。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體中的任何非控制性權益金額，
- 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，及
- 超出所收購可辨認淨資產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辨認淨額的公允價值，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 重大會計政策概要(續)

### 2.5 分部報告

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

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能貨幣和呈列貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率換算為功能貨幣。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限(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	估計可使用年限或剩餘租賃期 (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限，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，並於損益中「其他(損失)/收益-淨額」內確認。

### 2.8. 投資物業

投資物業乃為獲取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，未由本集團佔用。根據租賃為獲取租金收益持有的商業物業未由本集團佔用，確認為投資物業。

本集團將投資物業按成本(包括相關交易成本及借款成本(如適用))計量。折舊乃採用直線法進行計算，以將其成本分攤至可使用年限或租期(介乎3至40年)。

如業主自用物業項目因用途改變而成為投資物業，則該項目於轉移日期的賬面值等於按成本模型計量的投資物業的賬面值。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 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。

#### (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限(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定的可使用年限且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於各合同及客戶關係的預計可使用年限(6年至9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限，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限(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限，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限(5至12年)內採用直線法進行計算。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 無形資產(續)

#### (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特許經營期間(5至29年)內採用直線法進行計算。

### 2.10 非金融資產減值

無確定可使用年限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去處置費用及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可辨認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。

### 2.11 投資及其他金融資產

#### 2.11.1 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 重大會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### 2.11.2 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。

#### 2.11.3 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)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### 2.11.3 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。

### 2.12 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。

### 2.13 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3.1.1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起予以確認。

### 2.14 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。

### 2.15 貿易及其他應收款項

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



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.15 貿易及其他應收款項(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。有關本集團減值政策及虧損撥備計算詳情，請參閱附註3.1.1。

### 2.16 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。

### 2.17 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)。

### 2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付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。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。

### 2.19 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)

### 2.19 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。

### 2.20 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。

### 2.21 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且不產生相等的應課稅及可扣減臨時差額，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

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有員工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關組織的各種提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為僱員福利費用。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

## 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29。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(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(如員工須保存或持有股份一定期間)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基礎薪酬開支於「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。已收取員工服務之公允價值(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 撥備

當本集團因過往事件而承擔現時的法定或推定義務，很可能需要流出資源來清償該義務，且金額能夠可靠估計時，就法律索償及其他義務確認撥備。不就未來經營虧損確認撥備。

如存在多項類似的義務，則透過整體考慮義務類別，確定結算時需要流出的可能性。即使同一類義務中所包含的任何一項的流出可能性較小，亦確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對清償現有義務所需開支的最佳估計的現值計量。確定現值所用的貼現率為反映當前市場對貨幣時間值及義務特定風險的評估的除稅前利率。撥備隨時間推移而增加確認為利息開支。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 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、城市服務及商業運營服務。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、城市服務及商業運營服務而言，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(按物業單位的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的開荒清潔、綠化、維修、保養服務、商品銷售、車位及房屋尾盤代理租賃服務，以及車位及房屋尾盤代理銷售。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、家居裝飾服務、房地產經紀服務、社區傳媒服務、本地生活服務、園區空間服務、保險經紀服務及商品銷售。房地產經紀服務、保險經紀服務與商品銷售的收入於某一時間點確認。商品銷售的收入在商品的控制權轉移至客戶的時間點確認，一般在客戶接受商品時確認。經紀服務的收入在提供服務並被客戶接納時確認。其他服務的收入於提供相關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。

城市服務主要包括道路清潔服務、垃圾收集服務、垃圾處理服務及商品銷售。本集團亦根據服務特許權安排提供建築服務。當本集團的履約創造或增強客戶因資產被創造或增強而控制的資產或在建工程時，建築服務的收入隨時間推移而確認。

商業運營服務主要包括租戶管理、收租服務及其他增值服務。本集團為購物中心、社區中心、商業街區、專業市場等項目提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務等全鏈條服務，主要包括(i)向租賃開發商或業主自持的物業進行商業經營管理；(ii)於物業開發商投資階段提供物業市場研究及定位服務；(iii)於物業開業前的準備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、商業策劃諮詢、租戶招攬及籌備開業服務；及(iv)於物業運營階段向業主或租戶提供租戶招攬、運營及管理服務。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認、合同資產和合同負債(續)

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。

### 2.26 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。

### 2.27 股息收入

股息來自按公允價值計量且變動計入損益及按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。當收取付款的權利確立時，股息於損益內確認為其他收入。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 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、應收款項(作融資租賃下分租用途)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)。

如個別承租人(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。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 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限或租期(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限內計提折舊。

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。

### 2.29 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。

### 2.30 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.31 財務擔保合同

財務擔保合同在出具擔保時確認為一項金融負債。該負債最初按公允價值計量，隨後按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模式確定的金額，及
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收入原則確認的收入累計金額(如適用)。

財務擔保的公允價值根據債務工具規定的合約付款之間的現金流差額的現值確定，以及在沒有擔保的情況下可能需要支付的款項，或預計支付給第三方以承擔義務的金額。

## 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著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

#### 3.1.1 信貸風險

本集團就貿易及其他應收款項、合同資產以及銀行現金存款面臨信貸風險。貿易及其他應收款項、合同資產、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。

就貿易應收款項和合同資產而言，除應收物業開發商若干應收款項面臨流動性壓力外，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。

其他應收款項的信貸風險透過內部程序管理。在授出信貸前，對各交易對手的信用質量進行調查。本集團亦積極監察各債務人結欠的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關損失風險。本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回金額。



### 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)

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；及
- 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。

##### (a) 貿易應收款項和合同資產

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和合同資產採用存續期的預期虧損撥備。

於2022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2022年12月31日並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備(2021年12月31日：無)。

於2022年12月31日，本集團的評估結果為，由於市場環境發生重大變動，對客戶產生不利影響，應收若干第三方客戶的貿易應收款項人民幣1,313,113,000元存在特定信貸風險。因此，於2022年12月31日就該等應收款項確認特定虧損準備撥備人民幣275,757,000元(2021年12月31日：人民幣117,906,000元)。



### 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) 貿易應收款項和合同資產(續)

剩餘結餘的預期損失率基於2022年12月31日或2022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。本集團已識別國內生產總值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。

合同資產涉及未開票的在建工程，其風險特徵與同類合同的貿易應收款項基本相同。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期損失率為合同資產損失率的合理近似值。於2022年12月31日，本集團的評估結果為，合同資產的預期信貸虧損不大。因此，於2022年12月31日，並無就合同資產確認虧損準備撥備(2021年12月31日：無)。

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
<b>貿易應收款項</b>							
<b>於2022年12月31日</b>							
預期損失率	0.8%	5.5%	27.5%	45.7%	63.7%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	10,826,522	1,699,600	270,136	66,462	24,051	24,892	12,911,663
虧損準備撥備(人民幣千元)	84,259	93,199	74,195	30,373	15,323	24,892	322,241

	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
<b>貿易應收款項</b>							
<b>於2021年12月31日</b>							
預期損失率	0.6%	4.6%	25.1%	44.6%	59.1%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	8,105,114	1,069,344	104,944	35,126	22,527	12,640	9,349,695
虧損準備撥備(人民幣千元)	45,419	48,875	26,356	15,651	13,303	12,640	162,244



### 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) 貿易應收款項和合同資產(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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	280,150	147,600
於損益確認的虧損準備撥備	413,988	133,360
撇銷為不可收回的應收款項	(96,140)	(810)
於12月31日	597,998	280,150

於2022年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣15,956,120,000元(2021年：人民幣10,568,503,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣15,358,122,000元(2021年：人民幣10,288,353,000元)。

### 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)

##### (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、向第三方提供的股權質押貸款、融資租賃應收款項及其他。下表呈列其他應收款項(不包括預付款項)的信貸風險。不考慮擔保或任何其他信貸增強措施，其他應收款項(不包括預付款項)的信貸風險列示為總賬面值。

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	總賬面值 人民幣千元	預期損失率	虧損 準備撥備 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	預期損失率	虧損 準備撥備 人民幣千元
<b>第1階段</b>						
按金	1,079,519	0.9%	10,100	513,765	1.0%	5,011
代表業主作出的付款	766,890	0.6%	4,844	555,326	0.6%	3,440
向第三方提供的股權質押貸款	593,660	4.1%	24,333	1,328,928	-	-
融資租賃應收款項	260,869	-	-	-	-	-
其他	602,233	1.5%	8,966	378,589	2.8%	10,445
	<b>3,303,171</b>		<b>48,243</b>	2,776,608		18,896
<b>第3階段</b>						
向第三方提供的股權質押貸款	2,100,000	13.6%	285,834	1,000,000	-	-
其他	372,447	-	-	481,174	10.4%	49,989
	<b>2,472,447</b>		<b>285,834</b>	1,481,174		49,989
	<b>5,775,618</b>		<b>334,077</b>	4,257,782		68,885

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	68,885	13,969
於損益確認的虧損準備撥備	265,192	54,916
於12月31日	334,077	68,885

於2022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5,775,618,000元(2021年：人民幣4,257,782,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣5,441,541,000元(2021年：人民幣4,188,897,000元)。



### 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)

##### (c) 財務擔保

於2022年12月31日，本集團已評估財務擔保的預期信貸虧損，並據此計提撥備人民幣6,598,000元(附註41)。

##### 3.1.2 流動性風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2022年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬及其他應付稅項)	12,761,880	—	—	—	12,761,880
租賃負債	322,797	264,396	666,318	1,992,792	3,246,303
銀行及其他借款	1,259,631	71,993	136,391	902,437	2,370,452
<b>總額</b>	<b>14,344,308</b>	<b>336,389</b>	<b>802,709</b>	<b>2,895,229</b>	<b>18,378,635</b>
<b>於2021年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬及其他應付稅項)	11,353,120	—	—	—	11,353,120
可換股債券	4,119,069	—	—	—	4,119,069
租賃負債	219,360	202,337	413,972	567,888	1,403,557
銀行及其他借款	753,812	36,565	40,443	567,595	1,398,415
<b>總額</b>	<b>16,445,361</b>	<b>238,902</b>	<b>454,415</b>	<b>1,135,483</b>	<b>18,274,161</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。資產大部分以人民幣計值。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：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
資產		
港幣	104,259	5,962,307
其他貨幣	89,679	52,423
	<b>193,938</b>	6,014,730

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)	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣對港幣：		
升值5%	(5,213)	(298,115)
貶值5%	5,213	298,115



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 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32。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。

於報告期末本集團的借款因借款利率變動及合同重新定價日期而面臨的風險(附註32)如下：

	2022年		2021年	
	人民幣千元	佔貸款總額的百分比	人民幣千元	佔貸款總額的百分比
可變利率借款	363,550	16%	325,350	29%
固定利率借款－重新定價或到期日：				
少於1年	1,237,636	55%	680,363	61%
1至5年	114,871	5%	49,325	4%
超過5年	537,508	24%	67,500	6%
	<b>2,253,565</b>	<b>100%</b>	1,122,538	100%

於2022年12月31日，本集團按浮動利率計息的借款金額約人民幣363,550,000元(2021年：人民幣325,350,000元)。於2022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2022年12月31日止年度的稅後利潤將下降／上升約人民幣1,817,000元(2021年：人民幣1,213,000元)。

#### 3.2 資本管理

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

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

本集團以資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2022年及2021年12月31日，本集團保持淨現金狀況。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計

##### 3.3.1 公允價值層級

下表根據在計量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。不同的層級定義如下：

- 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，該資產或負債的可觀察的輸入值，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或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	總額 人民幣千元
<b>於2022年12月31日</b>				
<b>金融資產</b>				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產	—	—	862,822	862,822
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	29,225	—	4,122,385	4,151,610
<b>金融資產總額</b>	<b>29,225</b>	<b>—</b>	<b>4,985,207</b>	<b>5,014,432</b>
<b>金融負債</b>				
按公允價值計量且變動計入損益的 金融負債	—	—	269,361	269,361

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於2021年12月31日</b>				
<b>金融資產</b>				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產	26,252	—	3,629,945	3,656,197
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	130,759	—	4,033,707	4,164,466
<b>金融資產總額</b>	<b>157,011</b>	<b>—</b>	<b>7,663,652</b>	<b>7,820,663</b>
<b>金融負債</b>				
按公允價值計量且變動計入損益的 金融負債	—	—	319,939	319,939





### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### 3.3.2 使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量(第3層)

下表顯示截至2022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24) 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 (附註21) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年1月1日的期初結餘	3,629,945	4,033,707	7,663,652
添置	7,393,310	—	7,393,310
轉撥至附屬公司	—	(202,292)	(202,292)
出售	(9,908,052)	—	(9,908,052)
公允價值變動	(252,381)	290,970	38,589
於2022年12月31日的期末結餘	862,822	4,122,385	4,985,207

年內，公允價值層級之間並無轉撥。

##### 3.3.3 估值輸入值及與公允價值的關係

下表概述按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產第3層公允價值計量所用的重大不可觀察輸入值的量化資料：

說明	於2022年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入值	輸入值範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
非上市權益證券	4,123,519	市盈率	9.7-23.8	市盈率越高，公允價值越高
		市銷率	1.6	市銷率越高，公允價值越高

### 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3.1.1。

#### (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) 評估已識別其他無形資產的公允價值和確認業務合併所產生的商譽

評估已識別其他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模型及方法及採用關鍵假設（主要為毛利率、息稅折舊攤銷前利潤率（「EBITDA」）、貼現率和已識別無形資產的預計可使用年限）。詳情請參閱附註17。

#### (d) 商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購公司視為一組獨立的現金產生單位，並已相應將商譽分配至各已收購公司。管理層透過基於管理層所批准涵蓋五年期間之財政預算釐定現金產生單位的可收回金額，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模型及方法，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、終端增長率及貼現率。詳情請參閱附註17。



## 5 收入及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者認定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、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」)、城市服務與商業運營服務。本公司的主要經營決策者認為有四個用於作出戰略性決策的經營分部：

- 「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；
- 城市服務業務，包括環衛、清潔、污水及廢物處理業務；及
- 商業運營服務。

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、其他使用權資產、投資物業、無形資產、採用權益法入賬的投資、合同資產、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、以及銀行及其他借款。

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

## 5 收入及分部資料(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、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 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業務之收入		
— 物業管理服務	22,855,603	13,793,853
— 社區增值服務	4,017,481	3,327,590
— 非業主增值服務	2,664,714	2,675,085
— 其他服務	153,650	134,037
	<b>29,691,448</b>	19,930,565
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	4,117,791	2,507,514
— 供熱服務	1,435,333	1,221,795
	<b>5,553,124</b>	3,729,309
來自城市服務業務之收入	<b>4,836,881</b>	4,528,952
來自商業運營服務業務之收入	<b>1,285,120</b>	654,185
	<b>41,366,573</b>	28,843,011

本集團有大量客戶，於截至2022年及2021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。

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



## 5 收入及分部資料(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>合同負債</b>		
物業管理服務	4,545,760	3,461,819
社區增值服務	506,306	468,807
非業主增值服務	144,474	9,864
「三供一業」		
— 物業管理及其他相關服務	169,430	119,497
— 供熱服務	492,892	392,157
城市服務	10,242	6,239
商業運營服務	112,842	77,327
	<b>5,981,946</b>	4,535,710

#### (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。由於年內本集團業務的增長，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	
	2022年 人民幣千元	2021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	3,377,579	1,361,871
社區增值服務	468,807	524,317
非業主增值服務	9,864	11,213
「三供一業」		
— 物業管理及其他相關服務	100,076	106,976
— 供熱服務	392,157	390,329
城市服務	6,239	30,904
商業運營服務	77,327	—
	<b>4,432,049</b>	2,425,610

## 5 收入及分部資料(續)

### (a) 合同負債(續)

#### (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、城市服務及商業運營服務而言，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、城市服務及商業運營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，且於各期間末尚未履行的履約義務不重大。

#### (iv) 就取得合同的增量成本確認的資產

於截至2022年12月31日止年度內，並無取得合同的增量成本(2021年：無)。

### (b) 分部資料

截至2022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2022年12月31日止年度				
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入	29,731,761	5,553,124	4,887,437	1,073,836	41,246,158
在一段時間內確認	29,145,056	5,000,259	4,486,909	983,056	39,615,280
在某一時間點確認	586,705	552,865	400,528	90,780	1,630,878
來自其他來源的收入	—	—	—	263,831	263,831
租金收入	—	—	—	263,831	263,831
<b>分部收入總額</b>	<b>29,731,761</b>	<b>5,553,124</b>	<b>4,887,437</b>	<b>1,337,667</b>	<b>41,509,989</b>
減：分部間收入	(40,313)	—	(50,556)	(52,547)	(143,416)
<b>來自外部客戶的收入</b>	<b>29,691,448</b>	<b>5,553,124</b>	<b>4,836,881</b>	<b>1,285,120</b>	<b>41,366,573</b>
<b>分部業績</b>	<b>2,726,471</b>	<b>57,896</b>	<b>741,147</b>	<b>284,638</b>	<b>3,810,152</b>



## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

截至2022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：(續)

	截至2022年12月31日止年度				
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
採用權益法入賬的應佔投資業績	19,496	13,278	1,651	—	34,425
折舊及攤銷費用	1,287,673	81,616	365,965	133,566	1,868,820
金融資產及合同資產減值損失淨額	517,963	46,096	113,898	1,223	679,180
商譽及其他無形資產減值	1,770,415	—	—	—	1,770,415
資本開支	618,556	145,437	410,564	1,200,298	2,374,855

	於2022年12月31日				
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產	53,218,453	2,763,817	5,525,944	3,239,535	64,747,749
採用權益法入賬的投資	477,155	149,438	18,222	—	644,815
分部負債	17,830,918	2,509,966	1,905,831	2,866,532	25,113,247



## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

截至2021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2021年12月31日止年度				
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
來自客戶合同的收入	19,935,694	3,729,309	4,566,039	479,655	28,710,697
在一段時間內確認	19,440,533	3,674,802	4,428,441	479,655	28,023,431
在某一時間點確認	495,161	54,507	137,598	—	687,266
來自其他來源的收入	—	—	—	174,613	174,613
租金收入	—	—	—	174,613	174,613
<b>分部收入總額</b>	<b>19,935,694</b>	<b>3,729,309</b>	<b>4,566,039</b>	<b>654,268</b>	<b>28,885,310</b>
減：分部間收入	(5,129)	—	(37,087)	(83)	(42,299)
<b>來自外部客戶的收入</b>	<b>19,930,565</b>	<b>3,729,309</b>	<b>4,528,952</b>	<b>654,185</b>	<b>28,843,011</b>
<b>分部業績</b>	<b>4,506,874</b>	<b>34,815</b>	<b>704,453</b>	<b>239,004</b>	<b>5,485,146</b>



## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

截至2021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：(續)

	截至2021年12月31日止年度				
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
採用權益法入賬的應佔投資業績	30,621	9,407	1,393	—	41,421
折舊及攤銷費用	715,636	68,285	232,194	89,026	1,105,141
金融資產及合同資產減值損失淨額	181,030	3,116	1,746	2,384	188,276
資本開支	147,955	151,428	230,697	1,238,488	1,768,568

	於2021年12月31日				
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部資產	50,423,411	2,720,253	4,158,159	1,541,095	58,842,918
採用權益法入賬的投資	273,927	114,904	8,919	—	397,750
分部負債	15,186,014	2,058,589	1,453,133	1,391,606	20,089,342

## 5 收入及分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部業績	<b>3,810,152</b>	5,485,146
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(虧損)/收益(附註7)	<b>(252,382)</b>	285,541
財務成本—淨額	<b>(72,132)</b>	(97,848)
所得稅前利潤	<b>3,485,638</b>	5,672,839

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產	<b>64,747,749</b>	58,842,918
遞延所得稅資產	<b>314,715</b>	149,177
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	<b>4,151,610</b>	4,164,466
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	<b>862,822</b>	3,656,197
總資產	<b>70,076,896</b>	66,812,758

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部負債	<b>25,113,247</b>	20,089,342
可換股債券	—	4,064,827
遞延所得稅負債	<b>2,104,015</b>	2,274,849
即期所得稅負債	<b>697,069</b>	887,709
銀行及其他借款	<b>2,253,565</b>	1,122,538
總負債	<b>30,167,896</b>	28,439,265



## 6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助收入	349,611	158,765
來自按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產的股息收入	120,265	—
滯納金收入	67,802	39,843
	<b>537,678</b>	198,608

## 7 其他(損失)/收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌收益淨額	75,384	144,909
出售物業、廠房及設備之收益(附註33(c))	74,010	34,574
出售採用權益法入賬的投資之收益	22,401	—
提前終止租賃合同之收益/(虧損)	2,024	(22)
負商譽	—	5,236
處置附屬公司之虧損(附註36)	(84,955)	(674)
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(虧損)/收益	(252,382)	285,541
其他	49,360	(17,618)
	<b>(114,158)</b>	451,946

## 8 按性質劃分的費用

計入提供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及合同資產減值損失淨額的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利費用(附註9)	16,172,039	10,397,050
清潔費用	6,144,222	4,272,847
保養費用	2,307,911	1,674,680
折舊及攤銷費用	1,868,820	1,105,141
水電暖	1,851,112	1,047,031
安保成本	1,803,009	974,376
供熱成本	1,152,653	973,448
商品銷售成本	1,009,577	384,613
綠化及園藝費用	779,868	582,198
金融資產及合同資產減值損失淨額	679,180	188,276
短期及低價值租賃的租金開支	375,233	175,263
辦公及通信費用	335,183	250,793
差旅及招待費用	280,130	217,421
專業服務費	247,341	205,384
銷售服務費	213,871	114,894
交通費用	200,780	175,781
其他稅項及附加費	188,177	128,367
廣告及宣傳費	127,722	95,773
服務特許權安排的基建建設成本	121,874	390,688
信息技術服務費	101,461	111,677
社區活動費	91,192	68,263
銀行手續費	90,310	62,302
僱員制服費用	24,821	25,218
核數師薪酬		
— 年度審計及中期審閱服務	14,150	14,250
— 非審計服務	2,040	2,189
— 稅務諮詢服務	1,200	547
— 債券發行服務	150	950
— 其他服務	690	692
其他費用	313,657	126,376
	<b>36,496,333</b>	<b>23,764,299</b>

## 9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	14,039,077	8,852,748
住房公積金、醫療保險及其他社會保障成本	826,383	509,591
退休金成本	641,720	368,318
僱員股份計劃—僱員服務價值	55,464	217,348
其他福利	609,395	449,045
	<b>16,172,039</b>	<b>10,397,050</b>



## 9 僱員福利費用(續)

### (a) 五名最高薪酬人士

截至2022年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括3名董事(2021年：3名董事)，其薪酬反映於附註40所列示的分析中。應付餘下2名人士(2021年：2名人士)的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股份基礎薪酬開支	5,410	15,010
工資、薪金及花紅	5,040	5,040
酌情花紅	73	70
	<b>10,523</b>	20,120

薪酬處於以下區間內：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
薪酬區間(港元)		
4,500,001 – 5,000,000	—	—
5,500,001 – 10,000,000	2	—
10,000,001 – 15,000,000	—	2
	<b>2</b>	2

## 10 財務成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	142,695	123,212
財務成本：		
銀行及其他借款的利息開支	(70,482)	(63,232)
可換股債券的借款成本	(54,406)	(115,870)
租賃負債的利息開支	(89,939)	(41,958)
	<b>(214,827)</b>	(221,060)
財務成本－淨額	<b>(72,132)</b>	(97,848)

## 11 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅－中國		
－即期所得稅撥備	1,649,304	1,453,651
遞延所得稅		
－企業所得稅	(481,763)	(175,305)
－日後將予分派利潤的預扣所得稅	56,761	45,040
	(425,002)	(130,265)
	1,224,302	1,323,386

### (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自治區或符合「高新技術企業」或「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。

### (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%。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，於2022年及2021年適用的預扣稅率已相應降低至5%。





## 11 所得稅費用(續)

(e) 本集團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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所得稅前利潤	3,485,638	5,672,839
減：採用權益法入賬的應佔投資業績	(34,425)	(41,421)
	<b>3,451,213</b>	5,631,418
按適用的企業所得稅稅率25%(2021年：25%)計算的稅項	862,803	1,407,855
適用於本集團附屬公司的不同所得稅稅率的影響	(176,737)	(194,946)
毋須納稅的收入	(19,844)	(4,925)
不可扣稅的費用	494,270	68,144
未確認稅項虧損	5,981	4,271
稅率變動對遞延稅項的影響	1,068	(2,053)
	<b>1,167,541</b>	1,278,346
日後將予分派利潤的預扣所得稅	56,761	45,040
	<b>1,224,302</b>	1,323,386

## 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	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,943,422	4,033,395
已發行普通股加權平均數(千股)	3,369,141	3,140,705
每股基本盈利(人民幣分)	<b>57.68</b>	128.42

## 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，根據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29)和可換股債券而產生的具攤薄效應之潛在普通股。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借款成本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2022年12月31日止年度，購股權及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	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,943,422	4,033,395
已發行普通股加權平均數(千股)	3,369,141	3,140,705
調整－購股權計劃(千股)	—	10,029
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,369,141	3,150,734
每股攤薄盈利(人民幣分)	57.68	128.01

## 13 股息

截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣29.95分(相當於35.21港仙)，合共人民幣1,009,078,000元，已於2022年5月27日的股東週年大會上獲批准，並於2022年8月部分以本公司新股、部分以現金派付。作為以股代息而結算及發行的普通股數目為5,566,033股，作為以股代息而支付的股息總額為人民幣147,860,000元，而現金股息為人民幣861,218,000元。

董事會建議現金派付2022年末期股息每股人民幣14.40分及特別股息每股人民幣22.81分，合計人民幣1,255,460,000元，當中已計及截至記錄日期可能發行的股份，該股息計劃須待股東於本公司應屆股東大會上批准，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	總額 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>								
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
<b>截至2021年12月31日止年度</b>								
期初賬面淨值	173,762	684,889	46,567	43,255	77,404	196,057	27,140	1,249,074
由在建工程轉入	75,022	—	—	—	36,480	(111,502)	—	—
收購附屬公司	43,757	13,659	45,436	31,111	35,975	2,368	102,120	274,426
其他添置	39,703	185,039	24,116	15,672	12,313	4,770	81,728	363,341
處置	(37,740)	(70,033)	(9,272)	(1,297)	(5,192)	—	—	(123,534)
折舊	(38,253)	(212,837)	(34,753)	(27,899)	(5,108)	—	(49,163)	(368,013)
轉入投資物業	—	—	—	—	(29,718)	—	—	(29,718)
期末賬面淨值	256,251	600,717	72,094	60,842	122,154	91,693	161,825	1,365,576
<b>於2021年12月31日</b>								
成本	340,149	867,262	193,597	120,270	126,227	91,693	227,595	1,966,793
累計折舊	(83,898)	(266,545)	(121,503)	(59,428)	(4,073)	—	(65,770)	(601,217)
賬面淨值	256,251	600,717	72,094	60,842	122,154	91,693	161,825	1,365,576
<b>截至2022年12月31日止年度</b>								
期初賬面淨值	256,251	600,717	72,094	60,842	122,154	91,693	161,825	1,365,576
由在建工程轉入	21,463	—	—	—	9,199	(30,662)	—	—
收購附屬公司(附註37)	839	1,349	4,730	1,118	—	—	2,056	10,092
其他添置	59,484	316,804	127,955	18,555	21,391	40,853	99,086	684,128
處置附屬公司	(138)	(410)	—	(809)	(1,579)	—	(690)	(3,626)
其他處置	(50,318)	(55,286)	(17,889)	(7,320)	(17,581)	(2,406)	—	(150,800)
折舊	(58,525)	(136,615)	(90,425)	(22,796)	(6,393)	—	(113,099)	(427,853)
期末賬面淨值	229,056	726,559	96,465	49,590	127,191	99,478	149,178	1,477,517
<b>於2022年12月31日</b>								
成本	362,489	1,083,741	288,986	120,334	136,212	99,478	328,048	2,419,288
累計折舊	(133,433)	(357,182)	(192,521)	(70,744)	(9,021)	—	(178,870)	(941,771)
賬面淨值	229,056	726,559	96,465	49,590	127,191	99,478	149,178	1,477,517

於2022年12月31日，賬面淨值為人民幣86,757,000元(2021年：人民幣97,055,000元)的運輸設備抵押作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

## 14 物業、廠房及設備(續)

折舊費用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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	359,573	309,283
行政開支	68,280	58,730
	<b>427,853</b>	<b>368,013</b>

## 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

除租賃投資物業(附註16)外，其他使用權資產的變動如下：

#### 其他使用權資產

	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	總額 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	198,094	5,894	26	59,674	263,688
收購附屬公司(附註37)	8,093	—	—	—	8,093
其他添置	111,293	2,368	6,540	3,111	123,312
提前終止租賃合同	(17,158)	(5)	(18)	—	(17,181)
折舊	(157,541)	(1,684)	(2,368)	(1,930)	(163,523)
期末賬面淨值	142,781	6,573	4,180	60,855	214,389
<b>於2022年12月31日</b>					
成本	313,271	11,165	14,859	69,212	408,507
累計折舊	(170,490)	(4,592)	(10,679)	(8,357)	(194,118)
賬面淨值	142,781	6,573	4,180	60,855	214,389



## 15 租賃(續)

### (a) 在綜合資產負債表中確認的金額(續)

#### 其他使用權資產(續)

	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	總額 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	107,263	222	706	22,169	130,360
收購附屬公司	28,548	—	—	—	28,548
其他添置	168,136	8,678	8,142	43,933	228,889
提前終止租賃合同	(1,517)	—	—	—	(1,517)
折舊	(104,336)	(3,006)	(8,822)	(6,428)	(122,592)
期末賬面淨值	198,094	5,894	26	59,674	263,688
<b>於2021年12月31日</b>					
成本	317,799	9,224	9,053	66,101	402,177
累計折舊	(119,705)	(3,330)	(9,027)	(6,427)	(138,489)
賬面淨值	198,094	5,894	26	59,674	263,688

綜合資產負債表列示的下列金額與租賃有關：

#### 租賃負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期	212,402	209,006
非即期	2,053,781	931,685
	2,266,183	1,140,691

## 15 租賃(續)

### (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：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他使用權資產的折舊費用</b>		
房屋	<b>157,541</b>	104,336
土地使用權	<b>1,930</b>	6,428
機械	<b>2,368</b>	8,822
運輸設備	<b>1,684</b>	3,006
	<b>163,523</b>	122,592
與短期租賃相關的開支(計入「銷售成本」及「行政開支」)	<b>288,929</b>	122,684
利息開支(計入「財務成本」)	<b>89,939</b>	41,958
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」)	<b>86,304</b>	52,579

截至2022年12月31日止年度的租賃現金流出總額為人民幣616,016,000元(2021年：人民幣380,522,000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20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。



## 16 投資物業

	土地及房屋 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	64,543	871,539	936,082
添置	6,344	1,164,136	1,170,480
折舊	(2,495)	(114,400)	(116,895)
賬面淨值	68,392	1,921,275	1,989,667

- (a) 截至2022年12月31日止年度，使用權資產添置包括租期2至20年的商業物業租賃。
- (b) 於2022年12月31日，投資物業的公允價值約為人民幣3,166,938,000元(2021年：人民幣1,789,143,000元)。
- (c) 公允價值層級

獨立合資格估值師已對本集團的投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2022年12月31日的公允價值。

於2022年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入值乃參考若干重大不可觀察輸入值釐定，因此本集團所有投資物業的公允價值均計入公允價值計量層級中的第3層。

- (d) 本集團估值過程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2022年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的用途等於其最高和最佳用途。

與本集團年度報告日期一致，管理層與估值師最少每年開會一次，討論估值流程和相關結果。



## 16 投資物業(續)

### (d) 本集團估值過程(續)

在每個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

### (e) 估值技術

投資物業包括根據租賃持有的商業物業的使用權資產。投資物業的公允價值一般採用租期及復歸法釐定。該方法基於各估值日期的租賃協議。租賃協議內的租金收入採用租期收益率貼現，潛在復歸收入就租賃協議中租期以外的期間採用適當復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃參考標的物業及其他類似物業的近期租務情況釐定。

估值技術	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
收入法	租期收益率	4.0%-6.5%	租期收益率越高，公允價值越低
	復歸收益率	4.5%-7.0%	復歸收益率越高，公允價值越低
	市場租金(人民幣元／平方米／月)	8-215	市場租金越高，公允價值越高



## 17 無形資產

	軟件 人民幣千元	合同及 客戶關係 人民幣千元 (a)	保險 經紀牌照 人民幣千元	品牌 人民幣千元 (a)	特許經營權 人民幣千元	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (b)	總額 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>								
成本	88,842	1,581,329	28,663	193,400	94,584	1,986,818	4,364,483	6,351,301
累計攤銷	(17,737)	(142,212)	(1,443)	(7,736)	(469)	(169,597)	—	(169,597)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	71,105	1,436,256	27,220	185,664	94,115	1,814,360	4,361,913	6,176,273
<b>截至2021年12月31日止年度</b>								
期初賬面淨值	71,105	1,436,256	27,220	185,664	94,115	1,814,360	4,361,913	6,176,273
收購附屬公司	83,547	5,198,856	—	1,876,155	—	7,158,558	14,932,793	22,091,351
其他添置	154,711	—	—	—	82,838	237,549	—	237,549
攤銷	(22,993)	(409,688)	(2,475)	(100,208)	(10,722)	(546,086)	—	(546,086)
處置	—	(8,603)	—	—	—	(8,603)	(5,686)	(14,289)
期末賬面淨值	286,370	6,216,821	24,745	1,961,611	166,231	8,655,778	19,289,020	27,944,798
<b>於2021年12月31日</b>								
成本	327,100	6,770,885	28,663	2,069,555	177,422	9,373,625	19,291,590	28,665,215
累計攤銷	(40,730)	(551,203)	(3,918)	(107,944)	(11,191)	(714,986)	—	(714,986)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	286,370	6,216,821	24,745	1,961,611	166,231	8,655,778	19,289,020	27,944,798
<b>截至2022年12月31日止年度</b>								
期初賬面淨值	286,370	6,216,821	24,745	1,961,611	166,231	8,655,778	19,289,020	27,944,798
收購附屬公司(附註37)	401	188,684	—	96,887	—	285,972	586,226	872,198
其他添置	211,463	68,531	—	—	116,941	396,935	—	396,935
攤銷	(80,115)	(815,393)	(2,474)	(242,579)	(19,988)	(1,160,549)	—	(1,160,549)
處置附屬公司	—	(81,883)	—	—	—	(81,883)	(238,391)	(320,274)
其他處置	(9,332)	—	—	—	—	(9,332)	—	(9,332)
減值	—	—	—	(34,877)	—	(34,877)	(1,735,538)	(1,770,415)
期末賬面淨值	408,787	5,576,760	22,271	1,781,042	263,184	8,052,044	17,901,317	25,953,361
<b>於2022年12月31日</b>								
成本	528,642	6,938,827	28,663	2,166,442	294,363	9,956,937	19,639,425	29,596,362
累計攤銷	(119,855)	(1,359,206)	(6,392)	(350,523)	(31,179)	(1,867,155)	—	(1,867,155)
累計減值	—	(2,861)	—	(34,877)	—	(37,738)	(1,738,108)	(1,775,846)
賬面淨值	408,787	5,576,760	22,271	1,781,042	263,184	8,052,044	17,901,317	25,953,361

## 17 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	1,080,434	523,093
行政開支	80,115	22,993
	<b>1,160,549</b>	546,086

### (a) 合同及客戶關係與品牌

於截至2022年12月31日止年度內，本集團收購若干物業管理及其他公司(附註37)。截至各自的收購日期，該等所收購公司的可辨認淨資產總額約人民幣482,095,000元，包括本集團確認的已識別物業管理合同及客戶關係約人民幣188,684,000元及品牌約人民幣96,887,000元。轉讓代價及被收購公司非控制性權益金額超過收購的可辨認淨資產公允價值的金額約人民幣586,226,000元確認為商譽。

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已執行估值，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主要假設披露如下：

毛利率	20.7%
EBITDA利潤率	17.1%
除稅後貼現率	14.9%
預計可使用年限	6年

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已執行估值，以釐定已識別品牌的公允價值。所用估值方法為特許權使用費減免法。釐定品牌的公允價值的主要假設披露如下：

收入增長率	3.0%
特許權使用費率	2.5%
除稅後貼現率	14.9%
預計可使用年限	10年



## 17 無形資產(續)

### (b) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試

過往年度業務合併所產生的人民幣17,315,091,000元之商譽已分配至過往年度收購之附屬公司現金產生單位，以進行減值測試。於2022年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。商譽(賬面淨值)分配至現金產生單位呈列如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(「嘉寶服務」)	3,588,309	4,894,887
富良環球有限公司(「富良環球」)	3,567,263	3,567,263
鄰里樂控股集團有限公司(「鄰里樂」)	3,233,591	3,233,591
碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)	1,958,891	1,958,891
財信智慧生活服務集團有限公司(「財信服務」)	1,370,829	1,815,389
碧桂園生活服務集團股份有限公司(「生活服務」)	1,189,736	1,189,736
武漢雪域雲海網絡科技有限公司(「武漢雪域」)	—	108,891
其他	2,406,472	2,520,372
	<b>17,315,091</b>	19,289,020

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值及公允價值減去處置費用兩者中的較高者釐定。截至2022年12月31日，管理層已重新計算所有現金產生單位的可收回金額。於2022年12月31日，除嘉寶服務、財信服務及武漢雪域外的現金產生單位的使用價值結果被評估為超過其賬面值。

截至2022年12月31日，根據管理層在獨立估值師的協助下對嘉寶服務的可收回金額的估計，該金額乃根據評估為高於其公允價值減去處置費用的使用價值計算，嘉寶服務已確認商譽減值約人民幣1,182,086,000元，導致嘉寶服務商譽的賬面值減少至人民幣3,588,309,000元。截至2022年12月31日，根據管理層在獨立估值師的協助下對財信服務的可收回金額的估計，該金額乃根據評估為高於其公允價值減去處置費用的使用價值計算，財信服務已確認商譽減值約人民幣444,561,000元，導致財信服務商譽的賬面值減少至人民幣1,370,829,000元。

截至2022年12月31日止年度，管理層決定退出嘉寶服務及財信服務的幾家物業管理附屬公司及若干物業管理項目，因為該等公司及項目的利潤率及物業管理費收取率低於預期。同時，由於新冠肺炎疫情帶來的負面影響，嘉寶服務及財信服務於新冠肺炎疫情封鎖期間產生了額外的疫情防控費用且難以開展若干增值服務，其對嘉寶服務及財信服務截至2022年12月31日止年度的收入及利潤產生了負面影響。此外，由於無風險利率及特定風險溢價增加，商譽減值測試中所使用的除稅前貼現率增加，其導致嘉寶服務及財信服務截至2022年12月31日的使用價值進一步下降。

## 17 無形資產(續)

### (b) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試(續)

截至2022年12月31日，管理層已重新評估武漢雪域商譽減值測試的關鍵假設，並認為其經營業績的惡化將持續更長時間。根據管理層對武漢雪域的可收回金額的估計，武漢雪域已確認商譽及品牌減值分別約為人民幣108,891,000元及人民幣34,877,000元，導致武漢雪域商譽及品牌的賬面值減少至零。

截至2022年12月31日，管理層已重新評估其他現金產生單位商譽減值測試的關鍵假設。根據該評估，本集團認為無須對商譽進行額外減值。

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：

	嘉寶服務	富良環球	鄰里樂	滿國	財信服務	生活服務	武漢雪域	其他
<b>2022年</b>								
預測期間之收入增長率	3.8%-7.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	不適用	3.0%-50.0%
預測期間之毛利率	31.2%	36.0%	32.7%	23.9%	24.6%	30.0%	不適用	15.5%-46.9%
預測期間之EBITDA利潤率	21.6%	25.6%	23.9%	21.9%	18.1%	18.2%	不適用	5.2%-33.5%
終端增長率	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	不適用	3.0%
除稅前貼現率	15.8%	17.6%	17.7%	13.8%	15.9%	18.5%	不適用	15.4%-20.8%
<b>2021年</b>								
預測期間之收入增長率	9.0%	3.0%	3.0%	3.0%	10.0%	3.0%	3.0%-28.0%	3.0%-5.0%
預測期間之毛利率	28.1%	32.5%	28.9%	24.0%	26.8%	33.4%	37.2%	14.1%-55.3%
預測期間之EBITDA利潤率	20.2%	19.4%	21.3%	22.0%-22.4%	19.3%	20.0%	21.8%	3.6%-30.1%
終端增長率	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
除稅前貼現率	14.8%	16.8%	16.5%	14.1%	15.3%	17.4%	19.5%	14.1%-28.0%



## 17 無形資產(續)

### (b) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試(續)

嘉寶服務、富良環球、鄰里樂、滿國、財信服務、生活服務及武漢雪域的現金產生單位的可收回金額及不減值空間(可收回金額超過賬面值的部分)如下：

	於2022年12月31日							於2021年12月31日						
	嘉寶服務	富良環球	鄰里樂	滿國	財信服務	生活服務	武漢雪域	嘉寶服務	富良環球	鄰里樂	滿國	財信服務	生活服務	武漢雪域
	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	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可收回金額	6,960,668	6,556,733	6,147,173	4,888,882	1,944,476	42,231,056	-	9,286,034	5,554,593	4,371,733	4,523,274	2,573,233	36,267,812	251,138
不減值空間	-	778,808	1,998,515	113,499	-	21,265,326	-	1,257,273	94,186	625,392	96,730	222,964	20,916,701	-

如關鍵假設變更如下，嘉寶服務、富良環球、鄰里樂、滿國、財信服務、生活服務及武漢雪域的現金產生單位的可收回金額將與其賬面值相等：

	於2022年12月31日													
	嘉寶服務		富良環球		鄰里樂		滿國		財信服務		生活服務		武漢雪域	
	由	至	由	至	由	至	由	至	由	至	由	至	由	至
預測期間之收入增長率	不適用	不適用	3.0%	-0.3%	3.0%	-6.8%	3.0%	2.9%	不適用	不適用	3.0%	不適用	不適用	不適用
預測期間之毛利率	不適用	不適用	36.0%	32.3%	32.7%	23.0%	23.9%	23.8%	不適用	不適用	30.0%	12.6%	不適用	不適用
預測期間之EBITDA利潤率	不適用	不適用	25.6%	22.0%	23.9%	14.4%	21.9%	17.4%	不適用	不適用	18.2%	1.3%	不適用	不適用
終端增長率	不適用	不適用	3.0%	-0.3%	3.0%	-14.6%	3.0%	2.9%	不適用	不適用	3.0%	不適用	不適用	不適用
除稅前貼現率	不適用	不適用	17.6%	19.9%	17.7%	26.9%	13.8%	13.8%	不適用	不適用	18.5%	不適用	不適用	不適用

### (c) 本年度業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣586,226,000元之商譽已分配至本年內收購之附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於年底前，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公允價值減去處置費用及使用價值兩者中的較高者釐定。

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%
預測期間之毛利率	26.2%-45.3%
預測期間之EBITDA利潤率	18.6%-35.8%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	17.7%

根據管理層對年內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2022年12月31日毋須計提減值撥備。

## 17 無形資產(續)

### (d) 分部層面商譽分配概要

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務業務	15,053,738	16,441,441
「三供一業」業務	3,465	3,465
城市服務業務	2,365,273	2,365,273
商業運營服務業務	478,841	478,841
	<b>17,901,317</b>	19,289,020

## 18 附屬公司

以下為於2022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：					
集裕集團有限公司	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	50,000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
鄰里樂控股集團有限公司	2015年6月26日	1美元	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





18 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
於中國大陸成立及營運：					
碧桂園生活服務集團股份有限公司	2004年4月19日	人民幣360,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
碧桂園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
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
蘇州碧桂園碧新物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
廣東碧創資產運營有限公司	2004年1月18日	人民幣10,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務

## 18 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
上海聯源物業發展有限公司	1995年11月20日	人民幣10,000,000元	100%	—	房地產中介服務
內蒙古仁和服務有限責任公司	1999年11月18日	人民幣14,008,340元	70%	30%	物業管理及 相關服務
蘇州物源物業管理有限公司	2007年3月22日	人民幣50,000,000元	70%	30%	物業管理及 相關服務
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	2013年1月11日	人民幣133,333,333元	60%	40%	城市服務
碧桂園滿國環境科技集團有限公司	2015年3月26日	人民幣50,500,000元	70%	30%	城市服務



18 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
城市縱橫(上海)文化傳媒有限公司	2010年12月20日	人民幣60,000,000元	65%	35%	城市媒體服務
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
廣東碧桂園生活服務有限公司	2019年12月20日	人民幣50,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
廣東樂享生活家庭服務有限公司	2015年4月30日	人民幣10,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
財信智慧生活服務集團有限公司	2006年11月1日	人民幣200,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
碧桂園服務商業管理控股有限公司	2021年7月13日	人民幣0元	100%	—	投資控股
貴州順暉商業管理有限公司	2021年1月29日	人民幣10,000,000元	100%	—	商業綜合體 管理服務
珠海順暉商業管理有限公司	2021年1月22日	人民幣10,000,000元	100%	—	商業綜合體 管理服務
深圳澤暉公寓管理有限公司	2021年3月4日	人民幣10,000,000元	100%	—	房地產中介服務
貴陽西南國際商貿城經營管理有限公司	2012年9月4日	人民幣50,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
海南德暉科技管理服務有限公司	2021年4月23日	人民幣10,000,000元	100%	—	信息系統 集成服務

## 18 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
廣東順暉商業管理有限公司	2021年1月20日	人民幣25,500,000元	85%	15%	商業綜合體 管理服務
佛山德暉商業管理有限公司	2021年3月8日	人民幣1,000,000元	100%	—	商業綜合體 管理服務
廣東澤暉住房租賃發展投資有限公司	2021年1月26日	人民幣7,000,000元	100%	—	房地產中介服務
蘇州新碧園商業管理有限公司	2018年8月1日	人民幣3,000,000元	100%	—	房地產中介服務 及商業綜合體 管理服務
廣州智暉商業管理有限公司	2021年2月26日	人民幣1,000,000元	100%	—	商業綜合體 管理服務
四川嘉寶生活服務集團股份有限公司	2000年12月7日	人民幣178,102,160元	99.71%	0.29%	物業管理及 相關服務
重慶嘉寶管理顧問有限公司	2008年7月14日	人民幣5,000,000元	99.25%	0.75%	物業管理及 相關服務
富良環球有限公司	1998年12月10日	1美元	100%	—	物業管理及 相關服務
廣州天力物業發展有限公司	1997年12月10日	人民幣300,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
廣州富星投資諮詢有限公司	2019年12月11日	人民幣310,000,000元	100%	—	諮詢服務



18 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
廣州富鄰商業運營有限公司	2020年6月15日	人民幣20,000,000元	100%	—	商業綜合體 管理服務
北京恒富物業服務有限公司	2022年12月11日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
廣東盈盛產業投資有限責任公司	2015年5月4日	人民幣10,000,000元	100%	—	投資控股
廣東鳳凰到家職業技能培訓學校 有限公司	2019年12月31日	人民幣10,000,000元	70%	30%	技能培訓服務
文津國際保險經紀有限公司	2007年11月8日	人民幣50,000,000元	100%	—	保險服務
廣東碧安保安服務有限公司	2020年6月19日	人民幣10,000,000元	100%	—	保安服務
廣東碧安機電工程有限公司	2020年5月9日	人民幣10,000,000元	100%	—	建築安裝服務
天津泰達城投物業管理有限公司	2004年2月24日	人民幣11,260,000元	70%	30%	房地產中介服務
深圳碧桂園盛孚物業管理有限公司	1995年8月16日	人民幣15,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
海口新華正達空港服務有限公司	1994年11月2日	人民幣13,200,000元	90%	10%	物業管理及 相關服務
廣東美房智高機器人有限公司	2021年1月18日	人民幣20,000,000元	100%	—	科技推廣 應用服務

## 18 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
河南廣新廣告有限公司	2005年1月14日	人民幣19,030,000元	60%	40%	廣告服務
安徽誠和物業服務有限公司	2008年8月26日	人民幣20,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
深圳碧桂園商業管理有限公司	2016年2月22日	人民幣10,000,000元	50%	50%	房地產中介服務 及商業綜合體 管理服務
天津藍光全維商業管理有限公司	2020年10月19日	人民幣10,000,000元	100%	—	商業綜合體 管理服務
深圳市嘉信諮詢服務有限公司	2016年6月16日	人民幣204,000,000元	100%	—	諮詢服務
深圳市幸福萬象投資合夥企業 (有限合夥)	2014年4月11日	人民幣980,000,000元	100%	—	投資控股
萬象美物業管理有限公司	2015年5月8日	人民幣50,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
深圳市開元國際物業管理有限公司	2000年10月19日	人民幣50,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
重慶得固商貿有限公司	2014年5月4日	人民幣10,000,000元	100%	—	房地產中介服務
海南兆南物業服務有限公司	2000年6月7日	人民幣15,000,000元	70%	30%	物業管理及 相關服務
深圳市公元物業管理有限公司	2004年12月22日	人民幣20,000,000元	70%	30%	物業管理及 相關服務
龍門縣駿熹投資有限公司	2012年8月9日	人民幣10,000,000元	100%	—	投資控股



## 18 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
洋浦誠益物業管理有限公司	2019年4月25日	人民幣500,000元	100%	—	房地產中介服務
北京國瑞物業服務有限公司	2002年4月12日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
武漢雪域雲海網絡科技有限公司	2016年10月18日	人民幣3,736,100元	51%	49%	房地產中介服務
成都市東景物業管理有限公司 (「成都東景」)	2003年10月15日	人民幣5,500,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
上海中梁物業發展有限公司	2016年12月15日	人民幣130,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
山東中宸物業發展有限公司 (「山東中宸」)	2010年6月30日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及 相關服務
北京金羅馬物業管理有限公司 (「北京金羅馬」)	1996年7月22日	人民幣5,000,000元	70%	30%	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。

上表涵蓋對本集團年度業績或資產淨值有重大影響的附屬公司。

本公司董事認為各附屬公司的非控制性權益對本集團而言非屬重大，故並未於本節披露該等附屬公司的單獨財務資料。



## 19 採用權益法入賬的投資

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	397,750	312,220
添置	305,195	8,573
經營成果所佔份額	34,425	41,421
收購附屬公司(附註37)	1,605	41,825
出售附屬公司	(209)	—
已收股息	(20,035)	(6,289)
出售	(73,916)	—
於12月31日	644,815	397,750

本公司董事認為，於2022年12月31日，該等投資對本集團而言並非屬重大，故並未披露採用權益法入賬的投資的財務資料。

## 20 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>按攤餘成本列賬的金融資產：</b>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	20,799,663	14,477,250
現金及現金等價物	11,215,770	11,618,619
受限制銀行存款	161,002	137,282
	32,176,435	26,233,151
<b>按公允價值計量且變動計入損益的金融資產</b>	862,822	3,656,197
<b>按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產</b>	4,151,610	4,164,466
	37,190,867	34,053,814
<b>按攤餘成本列賬的金融負債：</b>		
銀行及其他借款	2,253,565	1,122,538
貿易及其他應付款項(不包括或有代價和非金融負債)	12,761,880	11,033,181
租賃負債	2,266,183	1,140,691
可換股債券	—	4,064,827
	17,281,628	17,361,237
<b>按公允價值計量且變動計入損益的金融負債：</b>		
業務合併的或有代價	269,361	319,939
	17,550,989	17,681,176



## 21 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上市權益證券	29,225	130,759
非上市權益投資	4,122,385	4,033,707
	<b>4,151,610</b>	4,164,466

投資主要指於若干物業管理公司的權益投資。該等投資的公允價值主要基於直接比較法，參考類似交易的市場報價或近期交易價格釐定。

## 22 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合同資產	427,725	390,725

根據污水及廢物處理的服務特許經營權協議，本集團於建設期間不會收到授予者付款，而是於經營期間提供相關服務時收取服務費。建設完成後，合同資產結餘將轉入特許經營權。

## 23 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
— 關聯方(附註38(e))	1,731,344	882,225
— 第三方	14,224,776	9,686,278
	15,956,120	10,568,503
減：貿易應收款項減值撥備	(597,998)	(280,150)
	15,358,122	10,288,353
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	766,890	555,326
— 按金	1,079,519	513,765
— 向第三方提供的股權質押貸款(b)	2,693,660	2,328,928
— 融資租賃應收款項	14,266	—
— 其他(c)	974,680	859,763
	5,529,015	4,257,782
減：其他應收款項減值撥備	(334,077)	(68,885)
	5,194,938	4,188,897
預付供應商款項		
— 關聯方(附註38(e))	7,654	5,309
— 第三方	1,364,980	973,604
	1,372,634	978,913
預付稅項	220,448	121,721
	22,146,142	15,577,884
非流動資產：		
其他應收款項		
— 融資租賃應收款項	246,603	—

於2022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。



## 23 貿易及其他應收款項(續)

- (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、城市服務及商業運營服務。

包幹制下的物業管理服務收入、供熱服務收入及商業運營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。

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180天	11,779,462	7,746,716
181至365天	2,091,517	1,577,206
1至2年	1,699,600	1,069,344
2至3年	270,136	104,944
3年以上	115,405	70,293
	<b>15,956,120</b>	10,568,503

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2022年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣597,998,000元(2021年：人民幣280,150,000元)(附註3.1)。

- (b) 本集團向第三方提供短期貸款，以相應方持有中國物業管理公司的股權質押。提供予第三方的貸款按年利率6%至15%計息。該等貸款期限為2至12個月。本集團向第三方提供有關貸款是為了潛在收購物業管理公司的股權。
- (c) 該等應收款項主要包括應收第三方的往來款，有關款項主要為免息、無抵押及須根據合同條款償還。

## 24 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
理財產品(a)	569,162	3,100,853
投資於基金(b)	293,660	529,092
上市權益證券	—	26,252
	<b>862,822</b>	<b>3,656,197</b>

(a) 本集團投資多種理財產品。該等產品期限為3至5年，預期收益率從3.0%至4.9%不等。該等投資的公允價值乃基於與訂約方的相關合同中規定的預期收益率釐定。

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

## 25 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金(a)	11,376,772	11,755,901
減：受限制銀行存款(b)	(161,002)	(137,282)
現金及現金等價物	<b>11,215,770</b>	<b>11,618,619</b>

於2022年12月31日，現金及現金等價物不包括業主所擁有但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21,726,000元(2021年：人民幣14,850,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣	11,182,834	5,741,171
港幣	104,259	5,962,307
其他貨幣	89,679	52,423
	<b>11,376,772</b>	<b>11,755,901</b>

(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銀行現金存款以及有關城市服務業務的若干合同作出的履約保證金。

## 26 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份等值面值	股份溢價	總額	庫存股份	總計
			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
<b>法定</b>							
法定股本每股新增0.0001美元	10,000,000,000	1,000,000					
<b>於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日</b>							
	10,000,000,000	1,000,000					
<b>於2021年1月1日</b>	2,932,373,600	293,237	1,875	8,359,727	8,361,602	—	8,361,602
僱員股份計劃一行使購股權	58,545,400	5,854	36	971,059	971,095	—	971,095
配售股份	289,380,000	28,938	185	15,100,125	15,100,310	—	15,100,310
因以股代息而發行股份	394,682	39	—	26,080	26,080	—	26,080
購回股份	—	—	—	—	—	(594,070)	(594,070)
註銷股份	(12,282,000)	(1,228)	(8)	(594,062)	(594,070)	594,070	—
轉換可換股債券	97,656,221	9,766	63	3,337,534	3,337,597	—	3,337,597
<b>於2021年12月31日</b>	3,366,067,903	336,606	2,151	27,200,463	27,202,614	—	27,202,614
<b>於2022年1月1日</b>	<b>3,366,067,903</b>	<b>336,606</b>	<b>2,151</b>	<b>27,200,463</b>	<b>27,202,614</b>	<b>—</b>	<b>27,202,614</b>
僱員股份計劃一行使購股權 (a), 27	2,451,000	245	2	2,642	2,644	—	2,644
因以股代息而發行股份(附註13)	5,566,033	557	4	147,856	147,860	—	147,860
購回股份 (b)	—	—	—	—	—	(82,050)	(82,050)
註銷股份 (b)	(3,140,000)	(314)	(2)	(82,048)	(82,050)	82,050	—
代價發行 (c)	2,182,454	218	2	58,844	58,846	—	58,846
<b>於2022年12月31日</b>	<b>3,373,127,390</b>	<b>337,312</b>	<b>2,157</b>	<b>27,327,757</b>	<b>27,329,914</b>	<b>—</b>	<b>27,329,914</b>

- (a) 截至2022年12月31日止年度，由於2名僱員行使根據本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的購股權(附註29(a))，本公司發行2,451,000股股份，籌集所得款項淨額共約2,304,000港元(相當於約人民幣1,875,000元)；此外，相關股份基礎付款儲備人民幣769,000元因上述行使購股權而轉入股份溢價賬。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，本公司購回並註銷合共3,140,000股股份。購回及註銷已於2022年5月27日舉行的股東週年大會上獲股東批准。就購回該等股份支付的總代價為人民幣82,050,000元，已從本公司股東應佔權益中扣除。收購股份支付的加權平均價格為每股31.66港元，價格介乎20.50港元至43.75港元。
- (c) 於2022年5月20日，本公司向第三方發行2,182,454股代價股份，以收購中梁百悅智佳服務有限公司(「百悅智佳服務」)(附註37)。

## 27 其他儲備

	按公允價值計量且變動計入其他綜合					總額 人民幣千元
	法定儲備金	收益儲備	外幣 換算儲備金	股份 基礎付款	其他	
	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	
於2021年1月1日	283,722	—	(12,743)	239,402	406,970	917,351
外幣折算差異	—	—	(3,508)	—	—	(3,508)
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產						
公允價值變動	—	(64,462)	—	—	—	(64,462)
與非控制性權益的交易	—	—	—	—	(499,361)	(499,361)
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	—	—	—	217,348	—	217,348
— 行使購股權	—	—	—	(165,661)	—	(165,661)
可換股債券的權益部分	—	—	—	—	99,365	99,365
轉換可換股債券	—	—	—	—	(133,925)	(133,925)
轉入法定儲備金	101,493	—	—	—	—	101,493
<b>於2021年12月31日</b>	<b>385,215</b>	<b>(64,462)</b>	<b>(16,251)</b>	<b>291,089</b>	<b>(126,951)</b>	<b>468,640</b>
於2022年1月1日	385,215	(64,462)	(16,251)	291,089	(126,951)	468,640
外幣折算差異	—	—	(19,775)	—	—	(19,775)
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產						
公允價值變動	—	190,828	—	—	—	190,828
與非控制性權益的交易(附註3)	—	—	—	—	(17,835)	(17,835)
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值(附註9)	—	—	—	55,464	—	55,464
— 行使購股權(附註26)	—	—	—	(769)	—	(769)
處置按公允價值計量且變動 計入其他綜合收益的金融資產	—	(1,388)	—	—	—	(1,388)
轉入法定儲備金(a)	137,751	—	—	—	—	137,751
<b>於2022年12月31日</b>	<b>522,966</b>	<b>124,978</b>	<b>(36,026)</b>	<b>345,784</b>	<b>(144,786)</b>	<b>812,916</b>

- (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%。





## 28 留存收益

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	8,515,620	5,286,787
年內利潤	1,943,422	4,033,395
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	1,388	—
轉入法定儲備金(附註27)	(137,751)	(101,493)
股息(附註13)	(1,009,078)	(703,069)
於12月31日	9,313,601	8,515,620

## 29 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可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價每股0.94港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2022年		2021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	2,451,000	0.94	42,335,400
已行使	0.94	(2,451,000)	0.94	(39,884,400)
於12月31日	0.94	—	0.94	2,451,000
於12月31日可行權的股數	0.94	—	0.94	—

## 29 股份基礎付款(續)

### (a) (續)

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2022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	—

於年末尚未行使購股權之加權平均剩餘合同年期為約0.4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基礎薪酬開支金額，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2022年12月31日，預期留任率被評估為100%(2021年：100%)。

- (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(「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。

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



## 29 股份基礎付款(續)

(b) (續)

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2022年		2021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	50.07	51,679,000	50.07	71,500,000
已行使	50.07	—	50.07	(18,661,000)
已失效	50.07	(3,113,000)	50.07	(1,160,000)
於12月31日	50.07	48,566,000	50.07	51,679,000
於12月31日可行權的股數	50.07	28,016,000	50.07	8,979,000

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2022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	28,016,000

於期末尚未行使購股權之加權平均剩餘合同年期為約2.8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。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，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2022年12月31日，預期留任率被評估為92.7%(2021年：97.5%)。

(c) 於2021年3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1,600,000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%將於授出年度的財政年度歸屬；(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。

## 29 股份基礎付款(續)

(c) (續)

購股權計劃項下之全部購股權應可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價每股72.40港元行使。

於2022年3月，購股權被註銷，共1,600,000份購股權授予合資格參與者，作為具有相同歸屬條件的替代購股權。購股權計劃項下重新授出之全部購股權可於歸屬後但於2021年授出之日後5年期滿之前按照行使價每股50.07港元行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2022年		2021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	72.40	1,600,000	—	—
已授出	50.07	1,600,000	72.40	1,600,000
已註銷	72.40	(1,600,000)	—	—
於12月31日	50.07	1,600,000	72.40	1,600,000
於12月31日可行權的股數	50.07	640,000	72.40	—

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2022年 12月31日 尚未行使的 購股權
2022年3月23日	2027年3月29日	50.07港元	640,000

年末未行使購股權的加權平均餘下合約年期約為4.4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基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2022年12月31日，預期留任率被評估為100%。



## 29 股份基礎付款(續)

(c) (續)

所授出購股權的公允價值為每份購股權2.41港元(相當於人民幣1.96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	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
購股權	3,885,000港元 (相當於 人民幣3,131,000元)	次優行使因素	1	次優行使因素越高， 公允價值越高
		波幅	30%	波幅越高，公允價值越高
		無風險利率	2.1%	無風險利率越高， 公允價值越高
		股息收益率	1.0%	股息收益率越低， 公允價值越高

購股權的公允價值受限於多項假設及模型局限性。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。

(d) 於2022年3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1,640,000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%將於授出年度的財政年度歸屬；(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可於歸屬後但於授出之日後5年期滿之前按行使價每股50.07港元行使。

## 29 股份基礎付款(續)

(d) (續)

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2022年		2021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	—	—	—	—
已授出	50.07	1,640,000	—	—
於12月31日	50.07	1,640,000	—	—
於12月31日可行權的股數	50.07	—	—	—

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2022年 12月31日 尚未行使的 購股權
2022年3月23日	2027年3月29日	50.07港元	—

年末未行使購股權的加權平均餘下合約年期約為4.4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基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2022年12月31日，預期留任率被評估為100%。



## 29 股份基礎付款(續)

(d) (續)

所授出購股權的公允價值為每份購股權3.56港元(相當於人民幣2.49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	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
購股權	5,018,000港元 (相當於人民幣 4,075,000元)	次優行使因素	1	次優行使因素越高， 公允價值越高
		波幅	30%	波幅越高， 公允價值越高
		無風險利率	2.1%	無風險利率越高， 公允價值越高
		股息收益率	1.0%	股息收益率越低， 公允價值越高

購股權的公允價值受限於多項假設及模型局限性。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。



### 30 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註38(e))	84,072	43,342
— 第三方	5,892,499	4,451,055
	<b>5,976,571</b>	4,494,397
其他應付款項		
— 按金	2,167,900	1,785,935
— 自業主的暫時款	2,996,335	2,992,989
— 業務合併應付代價	325,800	520,455
— 預提及其他	1,295,274	1,239,405
	<b>6,785,309</b>	6,538,784
業務合併的或有代價	269,361	319,939
應付薪酬	3,138,169	2,551,125
其他應付稅項	695,708	508,696
	<b>16,865,118</b>	14,412,941

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與公允價值相若。

根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	5,550,167	4,375,113
1至2年	366,965	96,322
2至3年	50,277	16,735
3年以上	9,162	6,227
	<b>5,976,571</b>	4,494,397



### 31 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於12個月內收回	244,755	84,104
— 超過12個月收回	87,890	80,460
<b>遞延所得稅資產總額</b>	<b>332,645</b>	164,564
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(17,930)	(15,387)
<b>遞延所得稅資產淨額</b>	<b>314,715</b>	149,177
遞延所得稅負債：		
— 於12個月內收回	309,221	322,680
— 超過12個月收回	1,812,724	1,967,556
<b>遞延所得稅負債總額</b>	<b>2,121,945</b>	2,290,236
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產	(17,930)	(15,387)
<b>遞延所得稅負債淨額</b>	<b>2,104,015</b>	2,274,849

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	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2021年1月1日	35,253	4,115	1,014	—	40,382
收購附屬公司	—	35,106	—	—	35,106
扣除其他綜合收益	—	—	—	12,738	12,738
計入損益	51,089	17,064	8,185	—	76,338
<b>於2021年12月31日</b>	<b>86,342</b>	<b>56,285</b>	<b>9,199</b>	<b>12,738</b>	<b>164,564</b>
於2022年1月1日	86,342	56,285	9,199	12,738	164,564
扣除其他綜合收益	—	—	—	(12,738)	(12,738)
計入損益	136,438	26,416	17,965	—	180,819
<b>於2022年12月31日</b>	<b>222,780</b>	<b>82,701</b>	<b>27,164</b>	<b>—</b>	<b>332,645</b>

### 31 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2022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78,280,000元(2021年：人民幣118,129,000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2027年(2021年：2026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	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	合同服務 特許權安排 人民幣千元	總額 人民幣千元
			分派利潤的 預扣所得稅 人民幣千元			
<b>於2021年1月1日</b>	(2,425)	(409,760)	(56,991)	(43,125)	—	(512,301)
收購附屬公司	—	(1,831,862)	—	—	—	(1,831,862)
(扣除)/計入損益	(261)	133,052	(45,040)	(21,123)	(12,701)	53,927
<b>於2021年12月31日</b>	<b>(2,686)</b>	<b>(2,108,570)</b>	<b>(102,031)</b>	<b>(64,248)</b>	<b>(12,701)</b>	<b>(2,290,236)</b>
<b>於2022年1月1日</b>	<b>(2,686)</b>	<b>(2,108,570)</b>	<b>(102,031)</b>	<b>(64,248)</b>	<b>(12,701)</b>	<b>(2,290,236)</b>
處置附屬公司	—	20,471	—	—	—	20,471
收購附屬公司(附註37)	—	(71,393)	—	—	—	(71,393)
扣除其他綜合收益	—	—	—	(24,970)	—	(24,970)
(扣除)/計入損益	1,249	257,443	56,761	46,045	(3,793)	244,183
<b>於2022年12月31日</b>	<b>(1,437)</b>	<b>(1,902,049)</b>	<b>(158,792)</b>	<b>(43,173)</b>	<b>(16,494)</b>	<b>(2,121,945)</b>

於2022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9,519,631,000元(2021年：人民幣7,034,117,000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資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。



### 32 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債：		
— 有抵押	1,015,814	442,175
— 無抵押	115	—
	<b>1,015,929</b>	442,175
計入流動負債：		
— 有抵押	1,234,636	680,363
— 無抵押	3,000	—
	<b>1,237,636</b>	680,363
銀行及其他借款總額	<b>2,253,565</b>	1,122,538

本集團於2022年12月31日的借款為人民幣2,250,450,000元(2021年：人民幣1,122,538,000元)，主要以本集團賬面值淨值為人民幣86,757,000元(2021年：人民幣97,055,000元)的若干運輸設備抵押以及若干個城市服務項目的收款權質押和本集團附屬公司的若干股權質押。

於2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	1,237,636	680,363
1年以上但未超過2年	84,133	49,325
2年以上但未超過5年	64,738	29,800
5年以上	867,058	363,050
	<b>2,253,565</b>	1,122,538

截至2022年12月31日止年度的加權平均實際年利率為4.88%(2021年：4.99%)。

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。

### 33 現金流量資料

(a) 經營產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所得稅前利潤	3,485,638	5,672,839
就以下各項作出調整		
— 物業、廠房及設備折舊(附註14)	427,853	368,013
— 其他使用權資產折舊(附註15)	163,523	122,592
— 投資物業折舊(附註16)	116,895	68,450
— 商譽及其他無形資產減值(附註17)	1,770,415	—
— 其他無形資產攤銷(附註17)	1,160,549	546,086
— 出售物業、廠房及設備之收益(附註7)	(74,010)	(34,574)
— 出售採用權益法入賬的投資之收益	(22,401)	—
— 提前終止租賃合同之(收益)/虧損(附註7)	(2,024)	22
— 來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的 已變現及未變現虧損/(收益)(附註7)	252,382	(285,541)
— 僱員股份計劃—僱員服務價值(附註9)	55,464	217,348
— 採用權益法入賬的應佔投資業績(附註19)	(34,425)	(41,421)
— 處置附屬公司之虧損(附註7)	84,955	674
— 財務成本—淨額(附註10)	72,132	97,848
— 負商譽產生的收益(附註7)	—	(5,236)
— 已收按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產之股息	(120,265)	—
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	(23,720)	7,838
— 存貨	(59,139)	(52,609)
— 貿易及其他應收款項	(5,577,010)	(2,534,978)
— 合同資產	(153,941)	(390,725)
— 合同負債	1,110,054	450,603
— 貿易及其他應付款項	2,565,283	547,498
經營產生的現金	5,198,208	4,754,727



### 33 現金流量資料(續)

#### (b) 非現金投資及融資活動

截至2022年12月31日止年度的重大非現金投資及融資活動指添置使用權資產人民幣1,287,448,000元(附註15及附註16)、向附屬公司轉讓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202,292,000元(附註3.3.2)、業務合併的已發行代價股份人民幣58,846,000元(附註26),及添置採用權益法入賬的投資人民幣136,222,000元,乃以抵銷以股權質押的第三方貸款的相應金額進行結算。

#### (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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
賬面淨值(附註14)	150,800	123,534
出售收益(附註7)	74,010	34,574
出售所得款項	224,810	158,108

#### (d) 現金淨額對賬

本節載列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		總額 人民幣千元
	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	
於2021年1月1日的現金淨額	15,215,224	(111,870)	(609,399)	(3,202,538)	11,291,417
現金流量	(3,387,438)	205,259	(423,739)	(4,114,311)	(7,720,229)
收購附屬公司	—	(28,548)	(89,400)	—	(117,948)
取得新合同	—	(1,165,069)	—	—	(1,165,069)
應計利息開支	—	(41,958)	—	(115,870)	(157,828)
提前終止合同	—	1,495	—	—	1,495
外幣折算差異	(209,167)	—	—	64,854	(144,313)
轉換可換股債券	—	—	—	3,203,673	3,203,673
其他非現金變動	—	—	—	99,365	99,365
於2021年12月31日的現金淨額	11,618,619	(1,140,691)	(1,122,538)	(4,064,827)	5,290,563

### 33 現金流量資料(續)

#### (d) 現金淨額對賬(續)

	其他資產		融資活動所得負債		總額 人民幣千元
	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	
於2022年1月1日的現金淨額	11,618,619	(1,140,691)	(1,122,538)	(4,064,827)	5,290,563
現金流量	(333,794)	240,783	(1,060,545)	4,279,781	3,126,225
收購附屬公司(附註37)	—	(8,093)	—	—	(8,093)
取得新合同	—	(1,287,448)	—	—	(1,287,448)
應計利息開支	—	(89,939)	(70,482)	(54,406)	(214,827)
提前終止合同	—	19,205	—	—	19,205
外幣折算差異	(69,055)	—	—	(160,548)	(229,603)
於2022年12月31日的現金淨額	11,215,770	(2,266,183)	(2,253,565)	—	6,696,022

### 34 承諾

#### 資本開支承諾

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	55,536	18,090
無形資產	43,888	28,160





### 35 與非控制性權益的交易

#### 收購附屬公司之額外權益

於2022年3月，本集團以代價人民幣6,565,000元收購山東中宸額外10%股權。於2022年7月，本集團以代價人民幣20,000,000元收購北京金羅馬額外30%股權。本集團從非控制性權益中購入若干附屬公司的額外股權，代價總額為人民幣5,585,000元。收購的影響概述如下：

	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元
現金代價	
— 於2022年結算	11,844
— 於2022年12月31日尚未支付	20,306
所收購非控制性權益之賬面值	32,150 (14,315)
差額記錄於權益	17,835

### 36 處置附屬公司

本年內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置代價	238,901
— 已收現金	66,381
— 未結算及計入其他應收款項	172,520
減：	
— 處置的附屬公司的淨資產總額	(329,561)
— 處置的非控制性權益	5,705
處置虧損(附註7)	(84,955)
處置所得現金，減去出售的現金	
— 已收現金代價	66,381
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(60,664)
處置的現金流入淨額	5,717

### 37 業務合併

於2022年3月，本集團向第三方收購百悅智佳服務的100%股權，固定現金代價為人民幣912,411,000元，或有現金代價不超過人民幣35,422,000元及2,182,454股代價股份。此外，本集團已有條件同意就日後的在途項目及注入項目分別支付人民幣720,000,000元及人民幣1,571,440,000元，該事項有待進一步協商。

本年度內，本集團亦向第三方收購其他若干物業管理及媒體公司，固定現金代價總額為人民幣41,254,000元，或有現金代價不超過人民幣3,035,000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明細載列如下：

	百悅 智佳服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
總收購代價			
— 固定現金代價	912,411	41,254	953,665
於2022年結清	912,411	38,027	950,438
於2022年12月31日尚未支付	—	3,227	3,227
— 代價股份	58,846	—	58,846
— 估計或有代價	35,422	3,035	38,457
於2022年12月31日尚未支付	35,422	3,035	38,457
	1,006,679	44,289	1,050,968



### 37 業務合併(續)

所收購可辨認資產及所承擔負債的總確認金額如下：

	百悅 智佳服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
—物業、廠房及設備(附註14)	9,151	941	10,092
—其他使用權資產(附註15)	6,004	2,089	8,093
—其他無形資產(附註17)	285,731	241	285,972
已識別合同及客戶關係與品牌	285,571	—	285,571
軟件	160	241	401
—採用權益法入賬的投資(附註19)	—	1,605	1,605
—存貨	1,060	248	1,308
—貿易及其他應收款項	1,058,068	17,869	1,075,937
—現金及現金等價物	67,175	42,708	109,883
—合同負債	(330,781)	(5,401)	(336,182)
—租賃負債	(6,004)	(2,089)	(8,093)
—貿易及其他應付款項	(536,455)	(21,699)	(558,154)
—即期所得稅負債	(35,466)	(1,507)	(36,973)
—遞延所得稅負債(附註31)	(71,393)	—	(71,393)
可辨認淨資產總額	447,090	35,005	482,095
非控制性權益	(973)	(16,380)	(17,353)
商譽	560,562	25,664	586,226
	1,006,679	44,289	1,050,968
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：			
現金代價之部分結算	912,411	38,027	950,438
減：所收購附屬公司之現金及現金等價物	(67,175)	(42,708)	(109,883)
過往年度付款	(202,292)	—	(202,292)
收購現金流出淨額	642,944	(4,681)	638,263

- (a) 其他無形資產包括有關收購的已識別物業管理合同及客戶關係以及品牌共人民幣285,571,000元，已由本集團確認(附註17)。
- (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2022年12月31日期間入賬本集團收入總額人民幣876,025,000元及淨利潤人民幣90,699,000元。倘該等公司已自2022年1月1日起匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列預估收入人民幣41,590,513,000元及淨利潤人民幣2,278,761,000元。

### 38 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務		
— 由最終控股股東控制的實體	2,071,304	2,048,723
— 由最終控股股東共同控制的實體	270,397	260,774
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	74,642	53,889
	<b>2,416,343</b>	2,363,386
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	41,243	47,878
— 由最終控股股東共同控制的實體	404	617
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	6,034	352
— 由最終控股股東的近親控制的實體	7,504	10,947
	<b>55,185</b>	59,794
收購資產		
— 由最終控股股東控制的實體	21,744	36,800
	<b>21,744</b>	36,800



### 38 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方的交易 (續)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
添置投資物業		
— 由最終控股股東控制的實體	307,236	548,339
— 由最終控股股東共同控制的實體	172,324	317,506
	479,560	865,845
租賃負債的利息開支		
— 由最終控股股東控制的實體	36,897	18,885
— 由最終控股股東共同控制的實體	22,247	11,330
	59,144	30,215
償還租賃負債		
— 由最終控股股東控制的實體	66,389	37,503
— 由最終控股股東共同控制的實體	50,538	28,196
	116,927	65,699
租賃開支		
— 由最終控股股東控制的實體	21,869	—
— 由最終控股股東共同控制的實體	433	—
	22,302	—

上述服務費及商品的價格乃根據合同雙方共同協定的條款釐定。

#### (c) 免費商標許可協議

本公司與碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)之附屬公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「佛山順德」)訂立商標許可協議，且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。

### 38 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	20,596	22,610
股份基礎付款	28,772	85,291
袍金	900	600
退休福利及其他社會保險供款	336	313
	<b>50,604</b>	108,814

#### (e) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易應收款項		
— 由最終控股股東控制的實體	1,416,563	642,628
— 由最終控股股東共同控制的實體	240,719	192,327
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	70,936	42,702
— 由最終控股股東的近親控制的實體	3,126	4,568
	<b>1,731,344</b>	882,225
預付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	3,435	1,815
— 由最終控股股東共同控制的實體	1,018	494
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	3,201	3,000
	<b>7,654</b>	5,309



### 38 關聯方交易 (續)

#### (e) 與關聯方的結餘 (續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	<b>69,841</b>	22,124
— 由最終控股股東共同控制的實體	<b>13,674</b>	15,042
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	<b>232</b>	233
— 由最終控股股東的近親控制的實體	<b>325</b>	5,943
	<b>84,072</b>	43,342
<b>合同負債</b>		
— 由最終控股股東控制的實體	<b>56</b>	242
— 由最終控股股東共同控制的實體	<b>49,512</b>	44,186
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	<b>28,127</b>	15,044
— 由最終控股股東的近親控制的實體	<b>2</b>	42
	<b>77,697</b>	59,514



### 39 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資		299,334	243,870
物業、廠房及設備		22	29
其他應收款項		26,715,295	23,580,885
		<b>27,014,651</b>	23,824,784
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		14,308	1,776,289
應收股息		3,751,810	2,616,590
其他應收款項		512	113
		<b>3,766,630</b>	4,392,992
<b>總資產</b>		<b>30,781,281</b>	28,217,776
<b>權益</b>			
股本及股份溢價		27,086,215	26,959,684
其他儲備		298,393	242,930
留存收益		3,390,478	1,009,206
<b>總權益</b>		<b>30,775,086</b>	28,211,820
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		6,195	5,956
<b>負債總額</b>		<b>6,195</b>	5,956
<b>權益及負債總額</b>		<b>30,781,281</b>	28,217,776

本公司之資產負債表已於2023年3月29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



### 39 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司之留存收益變動

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於2021年1月1日	678,657	77,269
年內利潤	1,033,618	—
股息	(703,069)	—
根據僱員計劃發行股份	—	165,661
於2021年12月31日	1,009,206	242,930
於2022年1月1日	<b>1,009,206</b>	<b>242,930</b>
年內利潤	<b>3,390,351</b>	—
股息	<b>(1,009,079)</b>	—
根據僱員計劃發行股份	—	<b>55,463</b>
於2022年12月31日	<b>3,390,478</b>	<b>298,393</b>

### 40 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·總裁

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

## 40 董事的利益及權益(續)

### (a) 董事酬金

截至2022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 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	僱員股份 計劃－僱員 服務價值 人民幣千元
執行董事				
李長江先生	—	6,510	42	8,607
肖華先生	—	2,030	34	2,705
郭戰軍先生	—	1,750	59	2,459
非執行董事				
楊志成先生	—	—	—	4,918
獨立非執行董事				
梅文珏先生	300	—	—	—
陳威如先生	300	—	—	—
芮萌先生	300	—	—	—
	<b>900</b>	<b>10,290</b>	<b>135</b>	<b>18,689</b>

截至2021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 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	僱員股份 計劃－僱員 服務價值 人民幣千元
執行董事				
李長江先生	—	6,510	38	23,293
肖華先生	—	2,030	31	7,321
郭戰軍先生	—	1,750	40	6,655
非執行董事				
楊志成先生	—	—	—	13,311
獨立非執行董事				
梅文珏先生	200	—	—	—
陳威如先生	200	—	—	—
芮萌先生	200	—	—	—
	<b>600</b>	<b>10,290</b>	<b>109</b>	<b>50,580</b>



## 40 董事的利益及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

截至2022年及2021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。於年內並無就失去本集團董事職位或有關本集團任何成員公司事務管理的任何其他職位而已付或應付楊志成先生及伍碧君女士的任何賠償。

### (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(2021年：無)。

### (c) 董事終止福利

於年內，概無任何董事終止福利(2021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(2021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(2021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其關聯實體的交易載於附註38。

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(2021年：無)。

### 41 財務擔保

本公司附屬公司財信服務為本集團於2021年9月30日(「收購日」)向其原股東重慶財信企業集團有限公司(「財信集團」)收購取得。於2022年8月末，鑒於於收購日前，財信服務對財信集團一筆信託融資安排提供了連帶保證，財信服務的個別銀行賬戶被司法凍結。本公司乃獲財信集團告知，並在事件發生後方查證該責任的存在。

根據後期獲得的資料，該筆債務除了財信集團以其持有的一家子公司的股權作為質押提供擔保外，尚有八個擔保方，其中：(1)一個擔保方通過資產抵押方式進行擔保；及(2)另七個主體(含財信服務)提供連帶保證責任。於2022年12月31日，相關債務的擔保金額為約人民幣770百萬元。

本公司管理層表示：(1)財信集團確認除上述擔保之外，財信服務在收購日前概無其他對外擔保事項；(2)目前財信服務的正常營運未因此受重大負面影響；(3)財信集團自本集團接觸、收購財信服務至今，於盡調及於交易協議中對擔保事項作出不存在擔保的披露與承諾，現該行為違反了收購協議的有關約定及承諾；(4)本公司已積極採取法律手段維護本公司合法權益。於2022年12月31日，財信服務凍結銀行賬戶中的受限制銀行存款為人民幣5,385,000元。於2022年12月31日，本集團已評估該財務擔保的預期信貸虧損，並據此計提撥備人民幣6,598,000元。於估計財務擔保的預期信貸虧損時，管理層考慮律師意見後應用各種還款情景下的假設做出估計。



「2023股東週年大會」	本公司將於2023年5月25日(星期四)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與30%受控公司
「碧桂園控股」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「碧桂園生活服務」	碧桂園生活服務集團股份有限公司(前稱廣東碧桂園物業服務股份有限公司，其後更名為碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司)，一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(年內有效)
「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」	2023年6月7日(星期三)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
「本集團」或「我們」或「碧桂園服務集團」	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2022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







服務成就美好生活  
*Serving you a better life*

