

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



**碧桂園服務**  
COUNTRY GARDEN SERVICES

**COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**碧桂園服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

**截至2024年12月31日止年度全年業績**

**業績摘要**

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	<b>43,992.9</b>	42,611.5	3.2%
毛利	<b>8,400.6</b>	8,731.9	-3.8%
淨利潤	<b>1,874.5</b>	516.7	262.8%
本公司股東應佔利潤	<b>1,808.4</b>	292.3	518.7%
本公司股東應佔核心淨利潤*	<b>3,038.1</b>	3,939.5	-22.9%
每股基本盈利(人民幣分)	<b>54.16</b>	8.69	523.2%
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>54.16</b>	8.69	523.2%
銀行存款和現金總額	<b>18,178.6</b>	12,939.3	40.5%
經營活動所得現金淨值／本公司股東 應佔核心淨利潤*	<b>1.3</b>	1.2	0.1
除「三供一業」業務外的物業服務 收費管理面積(百萬平方米)	<b>1,036.9</b>	956.9	80.0
「三供一業」業務的物業服務 收費管理面積(百萬平方米)	<b>90.3</b>	88.6	1.7

董事會建議宣派末期股息每股人民幣13.52分(2023年：每股人民幣2.19分)及特別股息每股人民幣16.09分(2023年：每股人民幣27.27分)，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

此外，截至本公告日，根據本公司已採納的股份獎勵計劃，受託人已以總代價(包括交易成本)約人民幣556.5百萬元於市場上累計購買合共109百萬股股份，並代表入選參與者以信託方式持有，直至歸屬為止。

\* 剔除購股權開支、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、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、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、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值及業績承諾相關的或有對價公允價值收益後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「年內」或「本年度」)之經審核綜合業績如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	43,992,889	42,611,511
提供服務成本		(33,482,191)	(32,602,076)
商品銷售成本		(2,110,091)	(1,277,488)
<b>毛利</b>		<b>8,400,607</b>	8,731,947
銷售及營銷開支		(373,196)	(342,140)
行政開支		(4,442,718)	(3,866,360)
商譽及其他無形資產減值	11	(990,000)	(1,475,999)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(663,717)	(2,593,799)
其他收入	5	254,413	477,363
其他收益－淨額	6	484,722	161,378
<b>經營利潤</b>		<b>2,670,111</b>	1,092,390
財務收入	7	217,255	271,998
財務成本	7	(169,100)	(233,817)
財務收入－淨額	7	48,155	38,181
採用權益法入賬的應佔投資業績		(11,560)	(50,921)
<b>所得稅前利潤</b>		<b>2,706,706</b>	1,079,650
所得稅費用	8	(832,198)	(562,939)
<b>年內利潤</b>		<b>1,874,508</b>	516,711
以下各項應佔利潤：			
－本公司股東		1,808,357	292,335
－非控制性權益		66,151	224,376
		<b>1,874,508</b>	516,711

截至12月31日止年度  
**2024年**                      2023年  
附註 人民幣千元      人民幣千元

**其他綜合收益**

可能重新分類至損益之項目：

—外幣折算差異 (8,447)                      (15,970)

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 113,397                      173,446

年內其他綜合收益總額，扣除所得稅後淨額 104,950                      157,476

年內綜合收益總額 1,979,458                      674,187

以下各項應佔綜合收益總額：

—本公司股東 1,913,307                      449,811

—非控制性權益 66,151                      224,376

1,979,458                      674,187

**本公司股東應佔利潤的每股盈利**

(以人民幣分/股表示)

—基本 9                      54.16                      8.69

—攤薄 9                      54.16                      8.69

## 綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,702,482	1,656,964
其他使用權資產	420,609	425,737
投資物業	1,697,824	1,305,002
無形資產	11 22,162,313	23,927,309
採用權益法入賬的投資	533,497	600,367
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	12 556,740	4,317,978
合同資產	73,320	71,405
貿易及其他應收款項	13 282,769	162,435
遞延所得稅資產	1,130,244	907,500
定期存款	466,281	–
	<u>29,026,079</u>	<u>33,374,697</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	613,242	516,265
其他流動資產	344,020	–
貿易及其他應收款項	13 22,680,328	21,606,111
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	14 580,033	807,724
或有代價應收款項	14 298,508	–
受限制銀行存款	560,016	302,090
定期存款	1,815,080	–
現金及現金等價物	15,337,225	12,637,187
	<u>42,228,452</u>	<u>35,869,377</u>
<b>總資產</b>	<u>71,254,531</u>	<u>69,244,074</u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	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	15	26,521,871	27,066,858
其他儲備		597,476	924,309
留存收益		9,497,683	8,164,706
		<u>36,617,030</u>	<u>36,155,873</u>
非控制性權益		<u>2,461,692</u>	<u>2,626,204</u>
<b>總權益</b>		<u>39,078,722</u>	<u>38,782,077</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	17	518,125	840,751
租賃負債		1,726,309	1,353,427
遞延所得稅負債		1,598,912	1,884,304
		<u>3,843,346</u>	<u>4,078,482</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		8,245,315	7,591,490
貿易及其他應付款項	16	18,823,788	17,436,240
即期所得稅負債		707,579	462,736
銀行及其他借款	17	352,131	728,797
租賃負債		203,650	164,252
		<u>28,332,463</u>	<u>26,383,515</u>
<b>總負債</b>		<u>32,175,809</u>	<u>30,461,997</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>71,254,531</u>	<u>69,244,074</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例,經綜合和修訂)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(「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2024年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣呈示。人民幣亦為本公司的功能貨幣。該等綜合財務報表由本公司董事會於2025年3月27日批准刊發。

### 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

#### 本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本年度編製綜合財務報表時,本集團首次採納以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本,均於2024年1月1日開始的本集團年度期間強制生效:

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港解釋第5號(2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本不會對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或對本綜合財務報表內所載的披露產生重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏交換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他香港財務報告準則修訂本於可預見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現指標提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯更正」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

### 3. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料可以合理預期會影響主要使用者作出決策，則此等資料被認為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露資料。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有足夠資源於可預見將來繼續營運。因此，彼等繼續採用持續經營會計基準編製綜合財務報表。

### 4. 收入及分部資料

管理層根據由主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。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」）、城市服務及商業運營服務。

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（「物業管理服務」）；
- 「三供一業」業務（「三供一業」）；
- 城市服務業務，包括環衛、清潔、污水及廢物處理業務（「城市服務」）；及
- 商業運營服務業務（「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（「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（「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（不含或有代價應收款項）。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（不包括業務合併產生的該等項目）的增加。

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023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之收入		
—物業管理服務	25,910,364	24,698,514
—社區增值服務	4,194,290	3,752,870
—非業主增值服務	704,470	1,553,399
—其他服務	232,910	190,490
	<u>31,042,034</u>	<u>30,195,273</u>
來自「三供一業」業務之收入		
—物業管理及其他相關服務	6,539,290	4,992,205
—供熱服務	1,616,953	1,527,985
	<u>8,156,243</u>	<u>6,520,190</u>
來自城市服務業務之收入	<u>4,167,620</u>	<u>4,883,630</u>
來自商業運營服務業務之收入	<u>626,992</u>	<u>1,012,418</u>
	<u>43,992,889</u>	<u>42,611,511</u>

(a) 分部資料

截至2024年12月31日止年度向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的分部資料如下：

	截至2024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	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入	31,050,369	8,156,680	4,262,352	491,482	43,960,883
在一段時間內確認 在某一時間點確認	29,833,600 1,216,769	7,156,915 999,765	4,149,088 113,264	483,342 8,140	41,622,945 2,337,938
來自其他來源的收入	—	—	—	182,675	182,675
租金收入	—	—	—	182,675	182,675
分部收入總額	31,050,369	8,156,680	4,262,352	674,157	44,143,558
減：分部間收入	(8,335)	(437)	(94,732)	(47,165)	(150,669)
來自外部客戶的收入	31,042,034	8,156,243	4,167,620	626,992	43,992,889
分部業績	2,297,303	83,992	222,549	73,001	2,676,845
	截至2024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	總計 人民幣千元
採用權益法入賬的應佔投資業績	(13,748)	(4,127)	6,306	9	(11,560)
折舊及攤銷費用	1,361,272	149,838	363,386	114,013	1,988,509
金融資產及合同資產減值損失淨額	615,255	9,322	36,592	2,548	663,717
商譽及其他無形資產減值	—	—	990,000	—	990,000
資本開支	1,329,179	236,244	149,538	418,113	2,133,074

於2024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	總計 人民幣千元
分部資產	<u>55,615,812</u>	<u>4,066,678</u>	<u>6,728,345</u>	<u>2,576,679</u>	<u>68,987,514</u>
採用權益法入賬的投資	<u>398,138</u>	<u>105,492</u>	<u>29,617</u>	<u>250</u>	<u>533,497</u>
分部負債	<u>20,463,897</u>	<u>3,674,309</u>	<u>2,489,258</u>	<u>2,371,598</u>	<u>28,999,062</u>

截至2023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2023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	總計 人民幣千元
來自客戶合同的收入	30,224,898	6,520,190	4,989,336	723,171	42,457,595
在一段時間內確認 在某一時間點確認	29,152,688 1,072,210	5,836,604 683,586	4,824,286 165,050	700,278 22,893	40,513,856 1,943,739
來自其他來源的收入	—	—	—	294,510	294,510
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>294,510</u>	<u>294,510</u>
分部收入總額	<u>30,224,898</u>	<u>6,520,190</u>	<u>4,989,336</u>	<u>1,017,681</u>	<u>42,752,105</u>
減：分部間收入	<u>(29,625)</u>	<u>—</u>	<u>(105,706)</u>	<u>(5,263)</u>	<u>(140,594)</u>
來自外部客戶的收入	<u>30,195,273</u>	<u>6,520,190</u>	<u>4,883,630</u>	<u>1,012,418</u>	<u>42,611,511</u>
分部業績	<u>94,502</u>	<u>87,690</u>	<u>771,737</u>	<u>84,066</u>	<u>1,037,995</u>

截至2023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	總計 人民幣千元
採用權益法入賬的應佔投資業績	(65,697)	13,754	1,182	(160)	(50,921)
折舊及攤銷費用	1,282,531	128,257	344,169	170,062	1,925,019
金融資產及合同資產減值損失淨額	2,425,810	6,483	7,324	154,182	2,593,799
商譽及其他無形資產減值	1,064,022	—	411,977	—	1,475,999
資本開支	943,224	397,922	599,284	374,982	2,315,412

於2023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	總計 人民幣千元
分部資產	51,179,563	3,354,333	6,347,875	2,329,101	63,210,872
採用權益法入賬的投資	424,350	155,786	19,981	250	600,367
分部負債	19,124,589	3,017,510	2,376,646	2,026,664	26,545,409

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部業績	2,676,845	1,037,995
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(損失)/收益(附註6)	(18,294)	3,474
財務收入—淨額	48,155	38,181
所得稅前利潤	2,706,706	1,079,650

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部資產	<b>68,987,514</b>	63,210,872
遞延所得稅資產	<b>1,130,244</b>	907,500
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產	<b>556,740</b>	4,317,978
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產 (不包括或有代價應收款項)	<b>580,033</b>	807,724
總資產	<b>71,254,531</b>	69,244,074

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部負債	<b>28,999,062</b>	26,545,409
遞延所得稅負債	<b>1,598,912</b>	1,884,304
即期所得稅負債	<b>707,579</b>	462,736
銀行及其他借款	<b>870,256</b>	1,569,548
總負債	<b>32,175,809</b>	30,461,997

## 5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助收入	<b>136,369</b>	233,409
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	<b>76,017</b>	166,944
滯納金收入	<b>42,027</b>	77,010
	<b>254,413</b>	477,363

## 6. 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
出售附屬公司之(損失)/收益	(38,589)	69,257
轉租合同變更之收益	78,652	50,452
提前終止租賃合同之(損失)/收益	(4,861)	30,882
外匯收益淨額	51,251	21,483
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(損失)/收益	(18,294)	3,474
出售採用權益法入賬的投資之收益	4,009	—
出售物業、廠房及設備以及投資物業之損失 或有代價的公允價值變動	(25,689)	(24,894)
其他	531,876	—
	<u>(93,633)</u>	<u>10,724</u>
	<u>484,722</u>	<u>161,378</u>

## 7. 財務收入—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	<u>217,255</u>	<u>271,998</u>
財務成本：		
租賃負債的利息開支	(93,989)	(141,761)
銀行及其他借款的利息開支	<u>(75,111)</u>	<u>(92,056)</u>
	<u>(169,100)</u>	<u>(233,817)</u>
財務收入—淨額	<u>48,155</u>	<u>38,181</u>

## 8. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
—即期所得稅撥備	1,280,405	1,393,709
—以前年度超額撥備	(36,228)	—
	<u>1,244,177</u>	<u>1,393,709</u>
<b>遞延所得稅</b>		
—企業所得稅	(415,094)	(850,770)
—日後將予分派利潤的預扣所得稅	3,115	20,000
	<u>(411,979)</u>	<u>(830,770)</u>
	<u>832,198</u>	<u>562,939</u>

## 9. 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	
	2024年	2023年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,808,357	292,335
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,338,963</u>	<u>3,363,641</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>54.16</u>	<u>8.69</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，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而產生的具攤薄效應之潛在普通股。

截至2023年及2024年12月31日止年度，由於購股權具有反攤薄效應，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 10. 股息

截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣2.19分(相當於2.41港仙)及特別股息每股人民幣27.27分(相當於29.94港仙)，合共為人民幣984,854,000元，已於2024年6月6日的股東週年大會上獲批准，並已於2024年8月30日以現金派付。

董事會建議現金派付2024年末期股息每股人民幣13.52分及特別股息每股人民幣16.09分，合計人民幣990,000,000元，該股息計劃須待有關派付末期股息及特別股息的決議案於本公司應屆股東週年大會上獲通過後，方可作實。該等財務報表並未反映此應付股息。

## 11. 無形資產

	軟件 人民幣千元 (ii)	合同及 客戶關係 人民幣千元 (iii)	保險經紀 牌照 人民幣千元 (iv)	品牌 人民幣千元 (v)	特許經營權 人民幣千元 (vi)	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (vii)	總額 人民幣千元
<b>於2023年1月1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	<u>408,787</u>	<u>5,576,760</u>	<u>22,271</u>	<u>1,781,042</u>	<u>263,184</u>	<u>8,052,044</u>	<u>17,901,317</u>	<u>25,953,361</u>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>								
期初賬面淨值	408,787	5,576,760	22,271	1,781,042	263,184	8,052,044	17,901,317	25,953,361
添置	139,357	77,988	—	—	374,057	591,402	—	591,402
攤銷	(61,839)	(807,793)	(2,474)	(240,979)	(27,824)	(1,140,909)	—	(1,140,909)
處置	(546)	—	—	—	—	(546)	—	(546)
減值	—	(5,595)	—	(1,888)	—	(7,483)	(1,468,516)	(1,475,999)
期末賬面淨值	<u>485,759</u>	<u>4,841,360</u>	<u>19,797</u>	<u>1,538,175</u>	<u>609,417</u>	<u>7,494,508</u>	<u>16,432,801</u>	<u>23,927,309</u>
<b>於2023年12月31日</b>								
成本	665,833	7,016,815	28,663	2,128,394	668,420	10,508,125	19,639,425	30,147,550
累計攤銷	(180,074)	(2,166,999)	(8,866)	(588,331)	(59,003)	(3,003,273)	—	(3,003,273)
累計減值	—	(8,456)	—	(1,888)	—	(10,344)	(3,206,624)	(3,216,968)
賬面淨值	<u>485,759</u>	<u>4,841,360</u>	<u>19,797</u>	<u>1,538,175</u>	<u>609,417</u>	<u>7,494,508</u>	<u>16,432,801</u>	<u>23,927,309</u>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>								
期初賬面淨值	485,759	4,841,360	19,797	1,538,175	609,417	7,494,508	16,432,801	23,927,309
添置	72,540	400,001	—	—	13,233	485,774	—	485,774
收購附屬公司	65	43,963	—	—	—	44,028	76,802	120,830
攤銷	(74,101)	(866,892)	(2,475)	(240,583)	(43,768)	(1,227,819)	—	(1,227,819)
處置	(5,226)	—	—	—	—	(5,226)	—	(5,226)
出售附屬公司	—	(51,758)	—	—	—	(51,758)	(96,797)	(148,555)
減值	—	—	—	—	—	—	(990,000)	(990,000)
期末賬面淨值	<u>479,037</u>	<u>4,366,674</u>	<u>17,322</u>	<u>1,297,592</u>	<u>578,882</u>	<u>6,739,507</u>	<u>15,422,806</u>	<u>22,162,313</u>
<b>於2024年12月31日</b>								
成本	730,092	7,377,702	28,663	2,128,394	681,327	10,946,178	19,479,477	30,425,655
累計攤銷	(251,055)	(3,002,572)	(11,341)	(828,914)	(102,445)	(4,196,327)	—	(4,196,327)
累計減值	—	(8,456)	—	(1,888)	—	(10,344)	(4,056,671)	(4,067,015)
賬面淨值	<u>479,037</u>	<u>4,366,674</u>	<u>17,322</u>	<u>1,297,592</u>	<u>578,882</u>	<u>6,739,507</u>	<u>15,422,806</u>	<u>22,162,313</u>

無形資產攤銷於綜合全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銷售成本	1,153,717	1,079,070
行政開支	74,102	61,839
	<u>1,227,819</u>	<u>1,140,909</u>

**(i) 攤銷方法及期限**

本集團採用直線法於以下期間內攤銷使用年期有限的無形資產：

軟件	3至10年
合同及客戶關係	6至9年
保險經紀牌照	12年
品牌	5至12年
特許經營權	5至29年

**(ii) 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。

與維護軟件程序相關的成本於產生時確認為開支。

**(iii) 合同及客戶關係**

業務合併及後續資產收購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。合同及客戶關係擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷及減值列賬。

**(iv) 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入賬。

**(v) 品牌**

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷及減值列賬。

**(vi) 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約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方授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予方(各地方政府)未就將收回的已產生建築成本金額作出任何合約保證。

**(vii) 商譽**

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。出售業務的盈虧包括與被出售業務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」)。分配給那些預計將從產生商譽的業務合併中受益的現金產生單位或現金產生單位組別。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。

人民幣15,422,806,000元(2023年：人民幣16,432,801,000元)之商譽已分配至各現金產生單位，以進行減值測試。於2023年及2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>物業管理服務經營分部</b>		
碧桂園生活服務現金產生單位(「生活服務」)	6,380,422	3,468,945
富良環球現金產生單位(「富良環球」)	3,567,263	3,567,263
鄰里樂控股集團現金產生單位(「鄰里樂」)	3,233,591	3,233,591
四川嘉寶生活服務現金產生單位(「嘉寶服務」)	—	2,973,736
其他現金產生單位	790,333	748,069
	<b>13,971,609</b>	<b>13,991,604</b>
<b>「三供一業」分部—其他</b>	<b>3,465</b>	<b>3,465</b>
<b>城市服務經營分部</b>		
碧桂園滿國環境科技集團現金產生單位(「滿國」)	968,891	1,958,891
	<b>968,891</b>	<b>1,958,891</b>
<b>商業運營服務經營分部—其他</b>	<b>478,841</b>	<b>478,841</b>
	<b>15,422,806</b>	<b>16,432,801</b>

#### 現金產生單位之整合及商譽之重新分配

截至2024年12月31日止年度，已識別現金產生單位因將嘉寶服務現金產生單位整合至生活服務現金產生單位而出現變動，以提高營運效率。嘉寶服務現金產生單位及生活服務現金產生單位均屬於物業管理經營分部。因此，先前屬於嘉寶服務現金產生單位的商譽重新分配至生活服務現金產生單位。管理層預期嘉寶服務現金產生單位的預期協同效應將在其整合至本集團於生活服務現金產生單位的現有物業管理服務實現。因內部監察商譽的方式發生變化，故有關整合導致商譽重新分配。

## 商譽之減值測試

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後的淨額兩者中的較高者釐定。

### 截至2024年12月31日止年度

截至2024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2024年12月31日，除滿國現金產生單位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。

### 滿國現金產生單位減值

截至2024年12月31日止年度，本集團管理層已重新評估滿國現金產生單位商譽減值測試的關鍵假設，並認為滿國過往年度的業務拓展未能如預期開展，有部分存量業務進行調整，從而導致收入及利潤下降。同時，滿國部分客戶回款週期變長導致現金流不理想，對滿國的業務發展造成負面影響。此外，該等不利影響預計將持續一段時間而非暫時。根據管理層在獨立估值師協助下對滿國的可收回金額的估計(計算基於其使用價值，而該使用價值被評估為高於其資產公允價值減去處置費用後的淨額)，滿國現金產生單位已確認商譽及其他無形資產減值約為人民幣990,000,000元，導致滿國商譽的賬面值減少至人民幣968,891,000元。

截至2024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的重大減值。

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：

	嘉實服務	富良環球	鄰里樂	滿國	生活服務	福建東飛	城市縱橫	其他現金產生單位
<b>2024年</b>								
預測期間之收入增長率	不適用	3.0%	3.0%	5.4%	3.0%	不適用	不適用	3%-4.9%
預測期間之毛利率	不適用	30.1%	32.9%	19.4%	20.9%	不適用	不適用	13.4%-46.5%
預測期間之EBITDA利潤率	不適用	21.1%	26.0%	15.2%	9.7%	不適用	不適用	8.2%-39.6%
終端增長率	不適用	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	不適用	不適用	2.0%
除稅前貼現率	不適用	17.8%	17.7%	14.8%	17.5%	不適用	不適用	18.1%-20.2%
<b>2023年</b>								
預測期間之收入增長率	5.3%-5.7%	5.0%-9.0%	3.0%	5.0%	3.0%	-2.8%-5.0%	3.0%	-1.4%-9.4%
預測期間之毛利率	30.0%	34.2%	34.6%	24.0%	21.8%	25.4%	33.0%	17.7%-62.1%
預測期間之EBITDA利潤率	21.7%	22.9%	22.7%	20.2%	11.9%	23.9%	15.9%	4.0%-53.0%
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	18.7%	20.4%	20.7%	15.3%	20.8%	15.4%	21.1%	18.4%-22.5%

各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：

	嘉寶服務 人民幣千元	富良環球 人民幣千元	鄰里樂 人民幣千元	滿國 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	福建東飛 人民幣千元	城市縱橫 人民幣千元
於2024年12月31日							
可收回金額	不適用	7,723,000	8,006,000	3,314,000	37,730,000	不適用	不適用
不減值空間	不適用	1,905,224	2,756,800	—	29,151,600	不適用	不適用
於2023年12月31日							
可收回金額	6,262,266	6,515,422	6,720,569	4,736,726	36,974,005	1,279,920	330,959
不減值空間	—	1,249,341	1,884,400	33,006	28,013,000	—	—

如關鍵假設變更如下，各現金產生單位的可收回金額將與其賬面值相等：

	於2024年12月31日							
	富良環球		鄰里樂		滿國		生活服務	
	由	至	由	至	由	至	由	至
預測期間之收入增長率	3.0%	-5.7%	3.0%	-10.9%	不適用	不適用	3.0%	-30.2%
預測期間之毛利率	30.1%	20.9%	32.9%	-5.6%	不適用	不適用	20.3%	5.6%
預測期間之EBITDA利潤率	21.1%	11.9%	26.0%	-62.8%	不適用	不適用	9.7%	-5.6%
終端增長率	2.0%	-7.9%	2.0%	不適用*	不適用	不適用	2.0%	不適用*
除稅前貼現率	17.8%	28.4%	17.7%	不適用*	不適用	不適用	17.4%	不適用*
	於2023年12月31日							
	富良環球		鄰里樂		滿國		生活服務	
	由	至	由	至	由	至	由	至
預測期間之收入增長率	5.0%-9.0%	0.5%	3.0%	-13.9%	5.0%	4.8%	3.0%	-48.8%
預測期間之毛利率	34.2%	27.7%	34.6%	22.1%	24.0%	22.1%	21.8%	7.6%
預測期間之EBITDA利潤率	22.9%	17.6%	22.7%	12.4%	20.2%	20.1%	11.9%	-2.3%
終端增長率	3.0%	-2.7%	3.0%	-37.9%	3.0%	2.9%	3.0%	不適用*
除稅前貼現率	20.4%	25.2%	20.7%	36.8%	15.3%	15.4%	20.8%	不適用*

\* 該等因素的合理變動不會導致現金產生單位的可收回金額低於賬面值。

## 12. 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
上市權益證券	14,053	15,573
非上市權益投資	542,687	4,302,405
	<b>556,740</b>	<b>4,317,978</b>

### 13. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	2,548,569	2,997,161
— 第三方	18,595,563	16,514,024
	<u>21,144,132</u>	<u>19,511,185</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 關聯方	(1,886,053)	(2,198,613)
— 第三方	(1,568,707)	(934,070)
	<u>(3,454,760)</u>	<u>(3,132,683)</u>
	<u>17,689,372</u>	<u>16,378,502</u>
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	962,054	913,437
— 按金	505,457	486,340
— 向第三方提供的股權質押貸款(b)	1,185,849	1,184,011
— 融資租賃應收款項	56,917	66,316
— 其他(c)	988,187	1,212,760
	<u>3,698,464</u>	<u>3,862,864</u>
減：其他應收款項減值撥備	(318,032)	(220,135)
	<u>3,380,432</u>	<u>3,642,729</u>
預付供應商款項		
— 關聯方	9,131	14,317
— 第三方	1,196,433	1,200,509
	<u>1,205,564</u>	<u>1,214,826</u>
其他預付稅項	404,960	370,054
	<u>22,680,328</u>	<u>21,606,111</u>
非流動資產：		
其他應收款項		
— 融資租賃應收款項	282,769	162,435

於2024年12月31日，大部分貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

- (a) 貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入、非業主增值服務、供熱服務、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服務協議的條款支付。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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	11,374,034	13,004,798
1至2年	5,099,542	5,461,279
2至3年	3,695,107	668,626
3年以上	975,449	376,482
	<u>21,144,132</u>	<u>19,511,185</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2024年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣3,454,760,000元(2023年：人民幣3,132,683,000元)。

- (b) 本集團向若干第三方提供短期貸款，以相應方持有中國物業管理及物業代理服務公司的股權質押。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及物業代理服務公司的股權。於2023年，其中一項股權質押因相關股權收購交易完成而被解除。
- (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。

#### 14. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
理財產品(a)	580,033	602,323
投資於基金(b)	—	205,401
	<u>580,033</u>	<u>807,724</u>
或有代價應收款項	<u>298,508</u>	<u>—</u>

(a) 本集團投資多種理財產品，可由本集團酌情隨時贖回。該等產品期限為5年(2023年：3至5年)，預期收益率為3.3%(2023年：介乎2.8%至4.6%)。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。

#### 15. 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	就股份獎勵計 劃購買的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定								
法定股本每股新增 0.0001美元	10,000,000,000	1,000,000						
於2023年1月1日、 2023年12月31日、 2024年1月1日及 2024年12月31日	10,000,000,000	1,000,000						
於2023年1月1日	3,373,127,390	337,312	2,157	27,327,757	27,329,914	—	—	27,329,914
購回股份 (a)	—	—	—	—	—	(266,603)	—	(266,603)
註銷股份 (a)	(30,184,000)	(3,018)	(22)	(266,581)	(266,603)	266,603	—	—
代價發行 (b)	76,946	8	—	3,547	3,547	—	—	3,547
於2023年12月31日	<u>3,343,020,336</u>	<u>334,302</u>	<u>2,135</u>	<u>27,064,723</u>	<u>27,066,858</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,066,858</u>
於2024年1月1日	3,343,020,336	334,302	2,135	27,064,723	27,066,858	—	—	27,066,858
購回股份 (a)	—	—	—	—	—	—	(545,443)	(545,443)
代價發行 (b)	29,255	3	—	456	456	—	—	456
於2024年12月31日	<u>3,343,049,591</u>	<u>334,305</u>	<u>2,135</u>	<u>27,065,179</u>	<u>27,067,314</u>	<u>—</u>	<u>(545,443)</u>	<u>26,521,871</u>

- (a) 截至2024年12月31日止年度，本公司採納股份獎勵計劃，並按代價人民幣545,443,000元購買合共106,880,000股股份。

截至2023年12月31日止年度，本公司購回並註銷合共30,184,000股股份。購回及註銷已於2023年5月25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266,603,000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9.60港元，價格介乎9.31港元至10.04港元。

- (b) 於2024年9月27日，本公司就中梁百悅智佳服務有限公司交付的在途項目向第三方發行29,255股代價股份。於2023年7月18日，本公司就中梁百悅智佳服務有限公司交付的在途項目向第三方發行76,946股代價股份。

## 16. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	175,195	210,312
— 第三方	8,458,982	7,005,967
	<u>8,634,177</u>	<u>7,216,279</u>
其他應付款項		
— 按金	2,052,592	2,294,108
— 暫收業主款項	2,985,848	2,873,493
— 財務擔保撥備(附註18)	46,635	6,598
— 業務合併應付代價	9,265	5,499
— 應付股息	19,642	49,356
— 預提及其他	907,298	800,697
	<u>6,021,280</u>	<u>6,029,751</u>
業務合併的或有代價	118,235	214,683
應付薪酬	3,292,507	3,123,369
其他應付稅項	757,589	852,158
	<u>18,823,788</u>	<u>17,436,240</u>

於2024年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	7,397,618	6,122,897
1至2年	802,199	953,450
2至3年	364,184	82,028
3年以上	70,176	57,904
	<u>8,634,177</u>	<u>7,216,279</u>

## 17. 銀行及其他借款

	於2024年12月31日			於2023年12月31日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	總額 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	總額 人民幣千元
有抵押						
銀行貸款	243,055	350,294	593,349	614,560	652,135	1,266,695
其他借款	94,176	167,831	262,007	114,237	188,501	302,738
	<u>337,231</u>	<u>518,125</u>	<u>855,356</u>	<u>728,797</u>	<u>840,636</u>	<u>1,569,433</u>
無抵押：						
銀行貸款	14,900	—	14,900	—	—	—
其他借款	—	—	—	—	115	115
	<u>14,900</u>	<u>—</u>	<u>14,900</u>	<u>—</u>	<u>115</u>	<u>115</u>
銀行及其他借款總額	<u>352,131</u>	<u>518,125</u>	<u>870,256</u>	<u>728,797</u>	<u>840,751</u>	<u>1,569,548</u>

本集團於2024年12月31日有抵押的借款為人民幣855,356,000元(2023年：人民幣1,569,433,000元)，主要以本集團賬面淨值為人民幣119,476,000元(2023年：人民幣68,021,000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。

於2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款須於以下期間償還：

	銀行貸款		其他借款	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	257,955	614,560	94,176	114,237
1年以上但未超過2年	22,950	81,230	20,236	56,743
2年以上但未超過5年	57,094	251,646	5,000	—
5年以上	270,250	319,259	142,595	131,873
	<u>608,249</u>	<u>1,266,695</u>	<u>262,007</u>	<u>302,853</u>

截至2024年12月31日止年度的加權平均實際年利率為4.25% (2023年：4.59%)。

銀行及其他借款的賬面值以人民幣計值。

流動借款的賬面值與其公允價值相若，原因是使用流動借款利率貼現的影響不大。

## 18. 財務擔保

本公司附屬公司重慶財智信智慧生活服務集團有限公司(「財智信服務」，曾用名：財信智慧生活服務集團有限公司)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，財智信服務對財信集團一筆信託融資安排提供了連帶保證，財智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附屬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(含財智信服務)提供連帶保證責任。於2024年12月31日，相關債務的擔保所涉及本金額為約人民幣689,500,000元(2023年：人民幣689,500,000元)。連同應計利息及罰金，擔保總額為約人民幣1,104,676,000元(2023年：人民幣934,500,000元)。

本公司管理層表示：(1)財信集團確認除上述擔保之外，財智信服務在收購日前概無其他對外擔保事項；(2)目前財智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、收購財智信服務至今，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財智信服務之相關協議的有關約定及承諾；(4)本集團已積極採取法律手段維護本集團合法權益。於2024年12月31日，財智信服務凍結銀行賬戶中的受限制銀行存款為人民幣5,689,000元(2023年：人民幣5,385,000元)。於2024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46,635,000元(2023年：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。

## 管理層討論與分析

### 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。我們榮獲由中指院頒佈的「2024中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2024中國物業服務滿意度優秀品牌」；由億翰智庫頒佈的「2024中國物業企業綜合實力第1名」、「2024中國物業服務紅色物業樣本標竿企業」；克而瑞頒發的「2024年中國物業管理上市公司20強」第一名、「2024中國物業管理上市公司ESG可持續發展領先企業」等行業權威獎項。

本集團主要的業務線包括：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，(iv)「三供一業」業務，(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。年內，物業管理服務收入約為人民幣25,910.4百萬元，較去年同期實現同比增長約4.9%，佔總收入比例進一步提升至58.9%。

本集團的物業管理規模實現穩步提升，截至2024年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的收費管理面積約為1,036.9百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積約為90.3百萬平方米。我們管理共7,895項物業，該等物業遍佈中國內地31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區及海外，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。其中，位於一二線城市項目的收費管理面積約佔40.7%。

客戶滿意是本集團持續發展的重要基礎，我們進一步深化「客戶導向」的服務理念，持續優化服務品質。2024年，我們投入約人民幣7.74億元，對超過3,800個項目開展老舊設施煥新整治工作，助力社區環境煥新，升級客戶體驗。同時，本集團進一步深化安全管理舉措，年內實現零重大安全生產事故；全年共組織大型消防演練超1.4萬次，有效阻止超710場戶內初起火災蔓延。

年內，我們持續推進數字化與人工智能物聯網的應用，助力高效運營。在作業流程方面，我們在保潔及安防的多環節嵌入數字化工具，實現精準管理和高效作業；在管理模式方面，對電梯維保進行數字化線上管理，實現維保質量及客戶體驗的同步提升；客戶渠道數據拉通，提升我們對客戶的響應效率；我們基於AI大模型技術自主研發「零號助理」，並率先推出「一看」及「一問」兩個應用，支撐業務快速決策，提升各級管理及工作能效。我們全面優化了物聯網技術應用，通過深度融合AI技術，通過對包括停車系統、充電樁等的智能化改造，實現業務效率與服務質量的提升。

在市場拓展方面，憑藉紮實的產品能力及精準的市場策略，我們在競爭加劇的市場環境下仍保持行業領先的競爭優勢。我們堅持以住宅為核心的拓展戰略，實現由住宅業態所貢獻的新增當年簽約及入場年化收入的佔比達到約48.8%。我們發布針對老舊小區的綜合產品方案，並於北京、上海、廣州、重慶等地開始試點推行。此外，依託「一拓一」的全域拓展策略，我們充分發揮於超過300個城市擁有在管項目的支點價值，以標竿項目為引領，撬動周邊資源構建協同網絡，推動全國網格化布局高效落地，在近200個城市落地新拓項目。

## 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。社區增值服務已發展為推動本集團持續健康增長的新引擎。立足於社區和物業服務場景，我們持續打造令客戶滿意、具備差異化、市場化能力的社區增值服務業務。

我們的社區增值服務已經形成五大業務：(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)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；(iii)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；(iv)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(v)園區空間服務—充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

年內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣4,194.3百萬元，較去年同期實現同比增長約11.8%，佔總收入比例進一步提升至9.5%。年內，我們積極打造酒類業務，聯合知名酒廠打造專屬的優質產品，並通過專業化銷售團隊挖掘場景化的用酒消費，實現6個戰略區域的合夥人數量超過3,800人，複購率達42%。此外，我們持續在新能源業務發力，我們的自營品牌—「智享樓下充電」，通過自營設備為業主提供更安全、更便利的兩輪充電服務。年內，我們持續推進充電樁鋪設及產品功能優化，截至年底，我們累積在全國超4,000個社區運營約5萬個充電樁，共計約50萬個充電插座，累積註冊用戶數超340萬。

### 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣704.5百萬元，較去年同期實現同比大幅下降約54.6%，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約1.6%。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2024年12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積約為90.3百萬平方米。年內，物業管理業務收入約為人民幣6,539.3百萬元；供熱業務收入約為人民幣1,617.0百萬元。

年內，我們的品牌美譽度與綜合實力不斷提升，榮獲由中物智庫、中物研究院頒佈的「2024中國物業服務綜合實力百強企業第16名」等多項殊榮。我們積極推動服務品質的提升，通過各項服務品質提升的專項活動及對管家的賦能培訓，實現客戶滿意度的提升。同時，我們積極把握重點客戶業務改革的時機，持續加大市場拓展力度，年內，我們新簽合同項目個數達489個，新簽項目合同總金額達人民幣20.33億元。

## 城市服務

本集團聚焦城市(生態)環境智慧運維、固廢處置及資源利用化、環保治理、綠色技術服務、環境產業科技裝備製造租賃、產業園區服務、高速交通及樞紐物業運維等核心賽道，為城市發展、產業升級、居民宜居提供涵蓋環保設計、施工改造、智慧運營等綜合環保治理方案。年內，我們的城市服務實現收入約為人民幣4,167.6百萬元，較去年同期實現同比下降約14.7%。

## 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，本集團商業運營服務業務分部實現總收入約為人民幣627.0百萬元，較去年同期實現同比下降約38.1%。我們的商業運營服務擁有豐富的產品線，包括高品質一站式購物中心「碧樂城」、社區商業「碧樂匯」、商業街區「碧樂時光」等。

## 前景及未來計劃

### 打造基於數字化能力的運營體系，持續推進物業管理服務的標準化精細化

客戶滿意是碧桂園服務持續發展的重要基礎。我們始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念與要求，通過深化服務分級體系和數字化運營的手段，不斷提升服務效率和品質，努力為業主提供「質價相符」的優質服務，打造更加和諧美好的社區環境。

2025年，我們將繼續完善基於數字化能力的運營體系的構建，我們將持續升級對安防及保潔工序流程嵌入數字化工具的工作；此外，我們還將積極推行工程工單數字化，客訴管理數字化。同時，我們將探索服務產品定製化設計，在基礎服務、空間場景服務、生活場景服務等方面形成不同配置選項，匹配業主的真實需求。

### 立足社區和物業服務場景，打造令客戶滿意、具備差異化市場化能力的社區增值服務

我們在社區生活佈局重點業務，向社區居民提供本地零售、新能源充電等便民服務。圍繞客戶核心生活需求，我們將持續完善「十五分鐘便民生活圈」建設，為廣大社區居民帶來生活便利的基礎上，激發社區居民的消費潛力，進一步推動物業服務品質更上一層樓。

未來，我們將持續打造社區增值服務，在服務業主各類核心需求的基礎上，充分整合外部服務滿足業主群體更廣泛的需求。同時，我們還將依託在社區選品等方面供應鏈的規模優勢，持續發力孵化戰略業務，打造業務的新增長曲線。

### 全面推進人工智能賦能，以科技創新驅動物業管理數智化轉型

碧桂園服務在AI轉型道路上已開展一系列實踐：其中，在自主研發能力的支持下，大模型數字化助理「一看」及「一問」已全面接入DeepSeek，提升項目運營與經營管理的標準化和效率。行業首創的清潔機器人「零號居民」已在7個小區常態化使用，連續無故障運行，獨有的人機協作智能清潔模式將大幅降低勞動者強度。

人工智能與物業管理服務的深度融合，不僅將提升服務質量，更是物企自身競爭力的體現。而頭部物企將在AI應用場景、數據及應用能力方面具優勢。碧桂園服務將率先實踐AI技術在物業重點業務場景的突破。我們將自主研發硬件替代，深度融合AI大模型，通過物聯網改造實現萬物智聯，人機協作，推動實現物業管理數智化轉型新目標。

## 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2024年12月31日止年度，總收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣42,611.5百萬元增加約3.2%至約人民幣43,992.9百萬元。該增長主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務收入均保持增長，合計收入較2023年同期增長9.4%（合計經調整收入\*較2023年同期增長10.2%），疊加本集團主動壓降信用風險顯著上升的客戶（「**風險客商**」）的業務規模導致非業主增值服務收入隨之有所下降，以及城市服務及商業運營服務收入減少的綜合影響導致。具體各業務收入列示如下：

#### （一）物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣24,698.5百萬元增加約4.9%至約人民幣25,910.4百萬元，佔總收入比約為58.9%（2023年同期約58.0%）。

於2024年12月31日，本集團的收費管理面積由2023年同期約956.9百萬平方米增加約80.0百萬平方米至約1,036.9百萬平方米，主要由於本集團由碧桂園控股有限公司（「**碧桂園控股**」）及其附屬公司、合營企業及聯營公司（「**碧桂園地產集團**」）開發的物業儲備合同管理面積於年內轉化為收費管理面積，及積極外拓導致來自第三方的收費管理面積增長所致。

\* 本集團對風險客商暫緩確認已完成履約義務但尚未收款的收入（「**風險客商未收款**」）。經調整收入乃加回風險客商未收款後的收入。

## (二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,752.9百萬元增加約11.8%至約人民幣4,194.3百萬元，佔總收入比約9.5% (2023年同期約8.8%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 年內，本地生活服務(含家裝中介服務)收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,705.6百萬元增至約人民幣2,188.4百萬元，增幅約28.3%。
- (b) 年內，社區傳媒服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣809.1百萬元降至約人民幣642.8百萬元，降幅約20.6%。
- (c) 年內，到家服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣581.4百萬元降至約人民幣571.6百萬元，降幅約1.7%。
- (d) 年內，房地產經紀服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣361.3百萬元降至約人民幣326.1百萬元，降幅約9.7%。
- (e) 年內，園區空間服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣295.5百萬元增至約人民幣465.4百萬元，增幅約57.5%。

年內，本集團突破傳統零售業局限，深挖場景體驗，服務鏈路持續優化，形成「物業+專業」的近場信任鏈零售形態，與五糧液、國台、酒中酒等知名品牌建立合作並推出酒類產品，綜合支持本地生活服務收入增加。

## (三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣1,553.4百萬元降至約人民幣704.5百萬元，降幅約54.6%，佔總收入比約1.6% (2023年同期約3.6%)。

非業主增值服務收入下降，主要因本集團主動壓降關聯方交易規模所致。

#### (四)「三供一業」業務

年內，「三供一業」業務收入現時包括物業管理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2023年12月31日止年度約人民幣4,992.2百萬元增加至約人民幣6,539.3百萬元，增幅約31.0%，佔總收入比約14.9%（2023年同期約11.7%）。

供熱服務收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣1,528.0百萬元增加至約人民幣1,617.0百萬元，增幅約5.8%，佔總收入比約3.7%（2023年同期約3.6%）。

「三供一業」業務收入增加主要是由於(i)「三供一業」業務的物業服務收費管理面積增加；及(ii)本公司附屬公司通過進一步收購剩餘股權使得若干聯合營公司轉為控股子公司導致收入規模上升所致。

#### (五) 城市服務

年內，城市服務收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣4,883.6百萬元降至約人民幣4,167.6百萬元，降幅約14.7%，佔總收入比約9.5%（2023年同期約11.5%）。

城市服務收入下降主要由於本集團因實施質量與健康管控主動退出若干環衛項目及市場競爭激烈等綜合因素影響，故年內實際接管的城市服務項目減少，本集團將持續積極拓展新的優質項目，積極探索環保業務和再生資源業務，開闢新的業務增長點。

#### (六) 商業運營服務

年內，商業運營服務收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣1,012.4百萬元降至約人民幣627.0百萬元，降幅約38.1%，佔總收入比約1.4%（2023年同期約2.4%）。

商業運營服務收入下降主要由於本集團整體業務發展戰略考量，本公司附屬公司與碧桂園地產集團協商在2023年末提前終止雙方的物業租賃合同及商業委管合同，該等調整有助於減少商業運營業務對關連人士的依賴，本集團將持續開拓外部市場，依靠第三方力量實現本集團之長遠發展，持續保持商業運營業務的獨立性和市場化。

## 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)其他勞務外包成本及(xviii)其他。年內，成本約人民幣35,592.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣33,879.6百萬元增加約5.1%。成本的增加主要由於本集團物業管理服務、社區增值服務、「三供一業」業務的增長所帶來的相關成本的增長金額，高於非業主增值服務、商業運營服務及城市服務業務相關成本的減少金額綜合影響所致。

## 毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣8,731.9百萬元減少約人民幣331.3百萬元至約人民幣8,400.6百萬元，降幅約3.8%。其中，本年度之物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務合計毛利較2023年同期增長2.3%，繼續保持穩健增長。

年內，整體毛利率由截至2023年12月31日止年度的約20.5%下降1.4個百分點至約19.1%，整體毛利率下降主要由於(i)本集團自2023年8月起對若干信用風險顯著上升的客戶提供服務後，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入導致相關收入下降；及(ii)外部不利因素影響、各業務毛利率不同且其在總收入中的比例發生變化及本集團主動提升服務品質等原因，導致本集團除「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務外的其他業務毛利率下降。

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及於上文所述毛利率下降原因(i)影響後，經調整後整體毛利率約為22.8%(2023年同期約為：23.9%)。本年度之物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」業務合計經調整的毛利較2023年同期增長6.4%。

**(i) 物業管理服務**

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約22.1%下降1.8個百分點至約20.3%。

物業管理服務毛利率下降主要由於(i)本集團自2023年8月起對若干信用風險顯著上升的客戶提供服務後，於本集團完成履約義務且已收取該等客戶的對價時，方將收取的對價確認為收入；及(ii)本集團為提升項目品質增加的清潔、綠化及園藝等成本。

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及於上文所述物業管理服務毛利率下降原因(i)的影響後，經調整後物業管理服務分部的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約26.4%下降0.8個百分點至約25.6%。

**(ii) 社區增值服務**

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約39.4%下降0.8個百分點至約38.6%。

社區增值服務毛利率下降主要系業務結構發生變化所致。

**(iii) 非業主增值服務**

年內，非業主增值服務分部的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約1.0%上升0.6個百分點至約1.6%。非業主增值服務毛利率保持穩定。

**(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2023年12月31日止年度的約7.4%上升2.6個百分點至約10.0%。

「三供一業」物業管理服務及其他相關服務毛利率上升，主要由於年內針對物業虧損住宅項目實施治理，加強精細化管理，成本有所節約所致。

年內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約9.8%下降3.9個百分點至約5.9%。

「三供一業」供熱服務毛利率下降主要是供熱原材料成本上升所致。

**(v) 城市服務**

年內，城市服務分部的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約16.8%下降4.0個百分點至約12.8%。

城市服務毛利率下降主要由於年內本集團退出若干項目，成本調整存在滯後性所致。

**(vi) 商業運營服務**

年內，商業運營服務分部的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約30.9%下降14.5個百分點至約16.4%。

商業運營服務毛利率下降主要是若干來源於關聯方的項目終止合作，導致成本滯後性調整。另外，本年新開拓的第三方項目，尚在開業籌辦階段，未對外出租，整體租約率較低。但存在前期成本投入，因此總體毛利率下降。

**行政開支**

年內，行政開支約人民幣4,442.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,866.4百萬元增加約14.9%。行政開支率由2023年同期約9.1%上升1.0個百分點至約10.1%。

此外，剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2023年同期約9.5%上升0.3個百分點至約9.8%。

## 其他收入

年內，其他收入約人民幣254.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣477.4百萬元下降約46.7%。

其他收入下降主要由於年內政府補助及來自於對若干實體的權益性投資的分紅收益較上年同期下降所致。

## 其他收益—淨額

年內，其他收益—淨額約人民幣484.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣161.4百萬元增加約人民幣323.3百萬元。

其他收益—淨額上升主要由於過往年度實施收併購所形成的業績承諾相關的或有對價的公允價值收益增加所致。

## 所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣832.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣562.9百萬元增加約47.8%。所得稅費用增加主要由於本集團年內遞延所得稅費用變動所致。

## 年內利潤

年內，本集團的淨利潤約人民幣1,874.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣516.7百萬元增加約262.8%。

年內，本公司股東應佔利潤約人民幣1,808.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣292.3百萬元增加約518.7%。

年內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣66.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣224.4百萬元下降約70.5%。

年內，本公司股東應佔核心淨利潤\*約人民幣3,038.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,939.5百萬元下降約22.9%。

### 年內經營活動所得現金淨額

年內，本集團的經營活動所得現金淨額約人民幣3,873.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,614.8百萬元下降約16.1%。

經營活動所得現金淨額除以本公司股東應佔核心淨利潤\*的比率本年度約為1.3倍，較截至2023年12月31日止年度的約1.2倍，增加約0.1倍。本集團財務狀況穩健，經營活動所得現金流量表現強勁，流動性儲備充裕。

### 本公司股東應佔權益

本公司股東應佔權益由2023年12月31日約人民幣36,155.9百萬元增加至2024年12月31日約人民幣36,617.0百萬元，增加約人民幣461.1百萬元，主要為以下綜合影響所致：(i)年內本公司股東應佔綜合收益總額人民幣1,913.3百萬元導致本公司股東應佔權益增加，(ii)因本年派息人民幣984.9百萬元導致本公司股東應佔權益減少，(iii)根據股份獎勵計劃，本公司的受託人年內已透過滬港通及深港通機制購買合共106,880,000股股份，就購買該等股份支付的總代價為人民幣545.4百萬元，已從本公司股東應佔權益中扣除。

\* 剔除購股權開支、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、保險經紀牌照及品牌的攤銷成本、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、對外擔保預計損失、應收關聯方款項減值及業績承諾相關的或有對價公允價值收益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。

於2024年12月31日，本集團的無形資產約人民幣22,162.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣23,927.3百萬元下降約人民幣1,765.0百萬元。

主要歸因於年內本集團已就本公司之非全資附屬公司碧桂園滿國環境科技集團有限公司(「滿國」)計提約人民幣990.0百萬元的商譽減值撥備，及年內無形資產所產生攤銷金額約人民幣1,227.8百萬元導致。

## 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2024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556.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣4,318.0百萬元減少約人民幣3,761.3百萬元，主要由於年內本集團收回部分投資所致。

## 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、其他應收款項、供應商預付款及其他預付稅項。

於2024年12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣17,689.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣16,378.5百萬元增加約人民幣1,310.9百萬元，由於各業務綜合收費進展有待提升，主要為本集團物業管理服務及城市服務的客戶回款週期變長，同時，因「三供一業」業務收入規模增加較快導致相應貿易應收款項增長所致。

本集團來自碧桂園控股及其附屬公司的貿易應收款項為約人民幣2,364.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,757.9百萬元，減少約人民幣393.2百萬元，由此，本集團相應沖回來自碧桂園控股及其附屬公司的貿易應收款項已計提的預期信用虧損準備總額約為人民幣311.1百萬元。

其他應收款項淨額由2023年12月31日約人民幣3,805.2百萬元下降至2024年12月31日約人民幣3,663.2百萬元，下降約人民幣142.0百萬元，主要是由於應收第三方的往來款減少所致。

## 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2023年12月31日約人民幣7,591.5百萬元增加至2024年12月31日約人民幣8,245.3百萬元，增加約人民幣653.8百萬元，主要是受益於物業服務費預繳款項增加所致。

## 貿易應付款項及其他應付款項

貿易及其他應付款項包含貿易應付款項、其他應付款項、業務合併的或有代價、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，包括商品、材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2024年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣8,634.2百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣7,216.3百萬元，增加約人民幣1,417.9百萬元，主要由於營業成本上升導致相關的商品及材料採購成本、勞務外包成本及水電費上升所致。

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)財務擔保撥備；(iv)尚未支付業務合併應付代價；(v)應付股息；及(vi)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2023年12月31日約人民幣6,029.8百萬元減少至2024年12月31日約人民幣6,021.3百萬元，主要由於按金減少所致。

## 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物計算。

截至2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣870.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,569.5百萬元)。年內所有到期借款均得以按時償還。

於2023年及2024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

截至2024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及定期存款)約人民幣18,178.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣12,939.3百萬元增加約人民幣5,239.3百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	13,833,239	76.1	12,615,141	97.5
港幣	172,271	0.9	195,269	1.5
其他貨幣	4,173,092	23.0	128,867	1.0
	<u>18,178,602</u>	<u>100.0</u>	<u>12,939,277</u>	<u>100.0</u>

在本集團的銀行存款和現金總額中，其中：(i)定期存款約人民幣2,281.4百萬元，(ii)受限制銀行存款約人民幣560.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣302.1百萬元)主要為司法凍結資金、根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金及本集團附屬公司滿國及福建東飛環境集團有限公司(「福建東飛」)業務合同的履約保證金。

截至2024年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣13,896.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣9,485.9百萬元)。本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約為1.5倍(2023年12月31日：1.4倍)。

### 主要風險及不明朗因素

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

## 行業風險

本集團的業務受整體經濟、市場狀況及物業管理行業的政策法規影響。當經濟狀況發生變化，導致企業和個人的消費水平及支付能力波動時，該等波動可能對本集團業務運營及業務款收繳產生影響。當中國房地產市場發生超出預期的重大變化時，該等變化可能對本集團收費管理面積增長及相關收益增長存在影響。當政府對物業管理行業的政策法規進行調整時，該等調整可能對包括本集團在內的物業企業的經營策略、服務內容和收費標準等產生重大影響。

## 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值損失；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2024年12月31日，本集團有214,346名僱員(2023年12月31日：213,712名僱員)。年內，總員工成本約人民幣16,387.8百萬元。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水準及市場環境而釐定。

本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團亦已採納若干購股權計劃及股份獎勵計劃，具體可參閱本公告中的「年內重大事項」及「購股權計劃」章節披露的內容。

## 員工培訓及發展

碧桂園服務注重打造全方位的培養體系，深入研究員工在職業發展各階段所需的各項關鍵能力，圍繞能力提升與專業發展加強後備梯隊人才培養，精心打造全方位、多層次的人才培養體系，以支持員工提升職業競爭力。

為提升員工應對當下業務變化的能力，公司全新升級數字學習平台「碧學堂」，引入外部優質課程資源，並為各層級員工開發適配的線上課程。同時為更高效支撐業務發展，公司策劃「一刻堂」、「例會學習」等常態化學習項目，實現業務能力的垂直下沉。截止2024年12月31日，「碧學堂」累計上線課程1,208門、運營學習項目4,168個，員工人均學習時長54.4小時。

為提升核心管理幹部解決未來業務挑戰的能力，公司面向關鍵群體策劃「基石計劃」、「新銳計劃」、「卓越計劃」、「領域計劃」、「碧防官計劃」等人才培養項目，通過構建關鍵崗位畫像及評價體系，識別員工能力短板並匹配訓戰學習項目，綜合提升員工業務及管理能力。

此外，公司於2024年6月獲批成為「廣東省產教評技能生態鏈鏈主培育單位」，自主評價開展至今，員工累計考證量達14,926人，累計出證數達9,993張。本年度累計出證138張，工種涉及園林綠化工、家政服務員、物業管理師等，為企業和社會輸送了大量優秀人才。

## 資產抵押

截至2024年12月31日，本集團若干附屬公司為各自的日常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。

## 或然負債

截至2024年12月31日，有關或然負債的詳情請參閱本公告的綜合財務報表附註16，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2024年12月31日，除本公告的綜合財務報表附註18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」所述事項外，本集團概無重大收購及出售，亦無任何個別重大投資。

## 年內重大事項

### (1) 終止戰略合作協議及可能收購事項及(2) 要約期結束

除非文義另有所指，否則本節所用詞彙將具有本公司及合富輝煌集團控股有限公司（「合富輝煌」）日期為2024年2月7日的聯合公告中所界定的相同涵義。

於2024年2月7日，戰略合作協議各方（碧桂園物業香港控股有限公司（「碧桂園物業香港」）、扶偉聰先生（合富輝煌之執行董事兼控股股東）、China-net Holding Ltd. 及合富輝煌）在考慮（其中包括）當前市場狀況、近期資本市場波動、訂約方對標的交易實施時間表的預期發生變化以及潛在戰略和合作目標以及其他因素後，訂立終止協議終止戰略合作協議，因此認購事項將不會進行。基於上述原因，碧桂園物業香港與China-net Holding Ltd. 就可能收購事項的討論亦已終止，不會繼續進行。根據終止協議，碧桂園物業香港、扶偉聰先生、China-net Holding Ltd. 及合富輝煌在戰略合作協議項下的所有前期義務及責任將立即全面解除和撤銷，即時生效。

儘管以上終止，各方預計將繼續進行友好討論，探討深化本集團與合富輝煌，連同其附屬公司之間的長期戰略合作的計劃，以期在房地產代理服務領域實現業務協同效應。

就香港證券及期貨事務監察委員會《公司收購、合併及股份回購守則》而言，自2023年11月6日開始的要約期於2024年2月7日結束。有關進一步詳情，請參見本公司與合富輝煌日期為2024年2月7日之聯合公告。

**(1)執行董事辭任；(2)獨立非執行董事之委任；(3)董事委員會成員之變動；及(4)聯席公司秘書及授權代表之變動**

郭戰軍先生因本集團內部分工調整而擬投入更多時間聚焦在本集團人力資源管理和市場管理的整體工作，故辭任本公司執行董事及環境、社會及管治委員會成員，自2024年4月3日起生效。此外，趙軍先生已獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員，於2024年4月3日起生效。楊惠妍女士及陳威如先生則獲委任為本公司環境、社會及管治委員會成員，均自2024年4月3日起生效。黃鵬先生因需投入更多時間履行本公司執行總裁兼首席財務官的職務，包括負責本集團的新戰略孵化業務及財務管理等事務而辭任本公司聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.05條的本公司授權代表(「授權代表」)職務，自2024年4月3日起生效。陳迪霖先生已獲委任為聯席公司秘書及授權代表，自2024年4月3日起生效。有關進一步詳情，請參見本公司日期為2024年4月3日之公告。

**採納2024年購股權計劃及終止2020年購股權計劃**

2024年4月3日，董事會建議終止本公司股東於2020年9月28日批准及採納的購股權計劃(「2020年購股權計劃」)，惟須待股東通過有關本公司將召開的股東大會提呈股東批准及採納的購股權計劃(「2024年購股權計劃」)的決議案。採納2024年購股權計劃隨後於2024年7月9日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。同日，董事會已議決終止2020年購股權計劃及註銷根據2020年購股權計劃已授出但尚未行使的24,792,000份購股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月3日及2024年7月9日的公告，以及本公司日期為2024年6月19日的通函。

## 修改有關收購福建東飛合共60%股權股權轉讓協議及業績承諾

於2024年7月22日，碧桂園生活服務集團股份有限公司及碧桂園物業香港與(其中包括)福州市鼎榕環保科技有限公司及One Supreme Limited (「**One Supreme**」) 簽訂補充協議(「**補充協議**」)，由於福建東飛未能達成2020年10月30日各方簽訂之股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)所載的一項業績承諾，One Supreme將根據經補充協議修改的股權轉讓協議採用股權補償的方式進行支付，並將其持有至誠投資集團有限公司的25%股權按無現金對價轉讓至碧桂園物業香港。年內，股權補償交易已完成，本公司間接持有福建東飛合共67.5%實際股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月22日的公告。

## 授出購股權

於2024年7月22日，本公司根據本公司於2024年7月9日採納的2024年購股權計劃的條款向60名僱員參與者(含兩名董事)要約授出合共225,350,000份購股權，以認購本公司股本中合共225,350,000股每股面值0.0001美元的普通股，惟須待承授人接納及承授人於接納購股權時支付要約接納對價1.00港元後方可作實。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月22日的公告。

## 成立追討欠款委員會

於2024年8月22日，董事會宣佈成立追討欠款委員會。同日，兩名執行董事(包括總裁)、一名獨立非執行董事及兩名核心管理層已獲委任為追討欠款委員會成員，且總裁兼執行董事獲委任為該委員會主席。

成立追討欠款委員會之目的為促進本集團貿易應收款項能及時回收，提高有關本集團收回貿易應收款項相關事宜之決策及執行效率，保障經營性現金流，協助本公司董事會維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，有效防範風險，並定期向董事會匯報追討進展，建議董事會於適當時候採取恰當公司行動，以保障本公司股東利益。

## 出售珠海萬達合共約1.8%股權

於2024年9月24日及2024年10月29日，碧桂園物業香港與珠海萬贏企業管理有限公司(「**珠海萬贏**」)及大連萬達商業管理集團股份有限公司(「**大連萬達**」，與珠海萬贏合稱「**萬達方**」)分別訂立兩份補充協議，據此，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購珠海萬達商業管理集團股份有限公司(「**珠海萬達**」)合共約1.8%股權(「**出售事項**」)，代價合計為人民幣3,791,323,805元。截止至本公告日，出售事項已告完成，而碧桂園物業香港亦不再持有珠海萬達任何股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月24日及2024年10月29日之公告。

## 更換核數師

於2024年10月21日，董事會宣佈，鑒於市場信息及考慮到本公司當前業務發展以及對審計服務的未來需求，羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)已同意辭任本公司核數師，自2024年10月21日起生效。同日，於本公司審核委員會(「**審核委員會**」)的推薦建議下，董事會已決議委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，自2024年10月21日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後出現之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年10月21日之公告。

## 採納新股份獎勵計劃

於2024年11月18日，本公司採納股份獎勵計劃，據此，董事會可挑選僱員參與者競逐股份獎勵，亦可挑選服務提供者參與計劃。採納股份獎勵計劃旨在：(i)激勵對本公司日後運營及發展發揮重要作用之核心人才及(ii)獎勵對本公司有所貢獻之入選參與者。

根據股份獎勵計劃可授出之最高股份數目不得超過109,000,000股，即本公司於採納日期已發行股本之約3.26%。根據股份獎勵計劃可授予一名入選參與者之最高獎勵股份數目不得超過33,430,000股(約佔本公司於採納日期已發行股本之1%)。

年內，根據股份獎勵計劃，受託人已透過滬港通及深港通機制以總代價(包括交易成本)約人民幣545,443,000元於市場上累計購買合共106,880,000股股份；而截至本公告日，受託人已以總代價(包括交易成本)約人民幣556,547,000元於市場上累計購買合共109,000,000股股份。獎勵股份將根據股份獎勵計劃並按績效管理工作組的指示由受託人代表相關入選參與者以信託方式持有，直至歸屬為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月18日之公告。

### 於公開市場購回股份之意向

於2024年11月18日，董事會宣佈，視乎市場情況及本公司屆時的實際需要，董事會有意根據於2024年6月6日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上所獲本公司股東授予之購回本公司股份之一般授權，於公開市場購回不多於334,302,033股股份(即於股東週年大會日期之已發行股份總數之10%)(「購回股份」)。購回股份之相關代價由本集團現有可用現金儲備撥付。本公司將購回的股份作為庫存股份用於採納之股份計劃或註銷已購回之股份。董事會相信，購回股份反映本集團對其業務的長遠前景充滿信心，改善股東的回報，符合本公司及股東的整體利益。董事會亦相信，本集團財務狀況穩健，能在進行購回股份的同時維持足夠財務資源以滿足本集團業務持續增長。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月18日之公告。

### 於報告期間後發生的重大事項

於2024年12月31日後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重大事件。

### 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團的核數師，德勤•關黃陳方會計師行已將本集團於本業績公告中有關本集團截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與經董事會於2025年3月27日批准之本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成本集團的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並未對本業績公告發表任何意見或發出任何核證結論。

## 審核委員會

審核委員會協助董事會，對本集團財務報告過程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生、陳威如先生及趙軍先生，而芮萌先生為審核委員會主席。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2024年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目，亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並討論有關審核風險管理、內部控制及財務報告事項。

## 企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於截至2024年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。

本公司就董事有否於截至2024年12月31日止年度內遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於上述期間均有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。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 購股權計劃

年內，2020年購股權計劃項下已失效之購股權數目為3,091,000份。於2024年7月9日，董事會已議決終止2020年購股權計劃，並註銷根據2020年購股權計劃已授出但尚未行使的24,792,000份購股權。除此之外，2020年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於2024年7月9日，本公司股東已批准及採納2024年購股權計劃。年內，除2024年購股權計劃項下已授出及失效之購股權數目分別為225,350,000份及1,200,000份，2024年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

董事會有權管理2020年購股權計劃及2024年購股權計劃（「購股權計劃」），且其有關購股權計劃所有事宜的決定、解釋或影響即為最終決定，且對各方均具約束力。董事會有權透過決議案的方式授權任何董事行使管理購股權計劃的任何或所有權力，包括但不限於根據購股權計劃在合資格參與者之中進行甄選及向承授人授出購股權。惟須受購股權計劃的條款及條件所限。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

根據本公司於2024年11月18日採納的新股份獎勵計劃之規則及信託契據之條款，本公司一家指定附屬公司於年內在中國境內設立信託，並委託受託人透過滬港通及深港通以總代價（包括交易成本）約人民幣545,443,000元於公開市場上購買合共106,880,000股本公司股份。有關前述新股份獎勵計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月18日之公告。

除上文所披露者外，年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售或轉讓任何庫存股（定義見上市規則））。截至2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股。

## 末期股息及特別股息

董事建議向合資格股東以現金派發截至2024年12月31日止年度之末期股息每股人民幣13.52分（2023年：每股人民幣2.19分）及特別股息每股人民幣16.09分（2023年：每股人民幣27.27分），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元派發。以港元派發的末期股息及特別股息將按2025年5月30日(星期五)至2025年6月5日(星期四)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港元平均匯率中間價計算。預計末期股息單及特別股息單將於2025年8月29日(星期五)或前後發送給合資格股東，郵寄風險概由股東承擔。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆2025年股東週年大會(「**2025年股東週年大會**」)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2025年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	2025年5月19日(星期一) 下午4時30分
記錄日期	2025年5月20日(星期二)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2025年5月20日(星期二) 至2025年5月23日(星期五) (包括首尾兩天)

(ii) 如派發末期股息及特別股息之建議於2025年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	2025年6月3日(星期二) 下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2025年6月4日(星期三) 至2025年6月5日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期	2025年6月5日(星期四)

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。

## 刊發全年業績

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2024年年度報告將於2025年4月30日或以前寄發予需要印刷本的股東，並登載於聯交所及本公司網站。

## 致謝

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

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
總裁兼執行董事  
徐彬淮

中國佛山，2025年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為徐彬淮先生(總裁)及肖華先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生。