

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2022年12月31日止年度全年業績**

**財務摘要**

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	<b>41,366.6</b>	28,843.0	43.4%
毛利	<b>10,257.5</b>	8,864.0	15.7%
行政開支率	<b>10.3%</b>	11.3%	-1.0個百分點
淨利潤	<b>2,261.3</b>	4,349.5	-48.0%
本公司股東應佔利潤	<b>1,943.4</b>	4,033.4	-51.8%
本公司股東應佔核心淨利潤*	<b>5,021.8</b>	4,606.9	9.0%
每股基本盈利(人民幣分)	<b>57.68</b>	128.42	-55.1%
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>57.68</b>	128.01	-54.9%
銀行存款及現金總額	<b>11,376.8</b>	11,755.9	-3.2%
經營活動所得現金淨額	<b>3,321.3</b>	3,407.4	-2.5%
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>869.1</b>	765.7	103.4
除「三供一業」業務外的物業服務			
合同管理面積(百萬平方米)	<b>1,601.9</b>	1,437.9	164.0

董事會建議宣派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。

\* 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、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。

面對複雜的外部形勢考驗，碧桂園服務控股有限公司（「本公司」或「碧桂園服務」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）始終秉持扎扎實實貫徹新發展理念，落實以人民為中心的發展思想，保證業務運營穩健，保護客戶和員工的安全，以優質多樣化的物業服務助力改善民生，積極響應國家政策號召，韌性生長，為居民提供美好生活的服務。

碧桂園服務董事（「董事」）會（「董事會」）公佈的本集團截至2022年12月31日止年度（「年內」或「本年度」）之經審核綜合業績如下：

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	41,366,573	28,843,011
提供服務成本	6	(30,099,530)	(19,594,401)
商品銷售成本	6	(1,009,577)	(384,613)
<b>毛利</b>		<b>10,257,466</b>	8,863,997
銷售及營銷開支	6	(437,721)	(337,625)
行政開支	6	(4,270,325)	(3,259,384)
商譽及其他無形資產減值	11	(1,770,415)	—
金融資產及合同資產減值損失淨額	6	(679,180)	(188,276)
其他收入		537,678	198,608
其他(損失)/收益—淨額	5	(114,158)	451,946
<b>經營利潤</b>		<b>3,523,345</b>	5,729,266
財務收入	7	142,695	123,212
財務成本	7	(214,827)	(221,060)
財務成本—淨額	7	(72,132)	(97,848)
採用權益法入賬的應佔投資業績		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	8	(1,224,302)	(1,323,386)
<b>年內利潤</b>		<b>2,261,336</b>	4,349,453
以下各項應佔利潤：			
—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

截至12月31日止年度  
**2022年**                      2021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 (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 190,828                      (64,462)

年內其他綜合收益總額，稅後淨額 168,101                      (67,970)

年內綜合收益總額 2,429,437                      4,281,483

以下各項應佔綜合收益總額：

— 本公司股東 2,114,475                      3,965,425

— 非控制性權益 314,962                      316,058

2,429,437                      4,281,483

**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                      57.68                      128.42

— 攤薄 9                      57.68                      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
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	1,477,517	1,365,576
其他使用權資產	214,389	263,688
投資物業	1,989,667	936,082
無形資產	11 25,953,361	27,944,798
採用權益法入賬的投資	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	12 4,151,610	4,164,466
合同資產	427,725	390,725
貿易及其他應收款項	13 246,603	–
遞延所得稅資產	314,715	149,177
	<u>35,420,402</u>	<u>35,612,262</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	270,758	210,514
貿易及其他應收款項	13 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	14 862,822	3,656,197
受限制銀行存款	161,002	137,282
現金及現金等價物	11,215,770	11,618,619
	<u>34,656,494</u>	<u>31,200,496</u>
<b>總資產</b>	<u><b>70,076,896</b></u>	<u><b>66,812,758</b></u>

		於12月31日	
		2022年	2021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	27,329,914	27,202,614
其他儲備		812,916	468,640
留存收益		9,313,601	8,515,620
		<u>37,456,431</u>	<u>36,186,874</u>
非控制性權益		<u>2,452,569</u>	<u>2,186,619</u>
<b>總權益</b>		<u>39,909,000</u>	<u>38,373,493</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	17	1,015,929	442,175
租賃負債		2,053,781	931,685
遞延所得稅負債		2,104,015	2,274,849
		<u>5,173,725</u>	<u>3,648,709</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債	4	5,981,946	4,535,710
貿易及其他應付款項	16	16,865,118	14,412,941
即期所得稅負債		697,069	887,709
可換股債券		–	4,064,827
銀行及其他借款	17	1,237,636	680,363
租賃負債		212,402	209,006
		<u>24,994,171</u>	<u>24,790,556</u>
<b>總負債</b>		<u>30,167,896</u>	<u>28,439,265</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>70,076,896</u>	<u>66,812,758</u>

以上綜合資產負債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(「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3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。

- (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(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。

### 3 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

#### (a) 應收款項的預期信貸虧損

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時會運用判斷。

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



## (b) 即期稅項及遞延稅項

本集團須在中國繳納企業所得稅。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重要假設(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11。

## (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。管理層透過根據收益法金額高於公允價值減去處置費用的金額，因此計算釐定商譽減值的可回收金額的估計將基於收益法的結論。商譽減值評估的計算將使用現金流量預測，而現金流量預測基於管理層所批准之涵蓋五年期間之財政預算。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。有關判斷及估計包括採納適當的估值模型及方法，以及在估值中採用重要假設，而有關假設主要包括年收入增長率、毛利率、EBITDA利潤率、終端增長率及貼現率。詳情請參閱附註11。

## 4 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。

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
	<u>29,691,448</u>	<u>19,930,565</u>
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
	<u>5,553,124</u>	<u>3,729,309</u>
來自城市服務業務之收入	<u>4,836,881</u>	<u>4,528,952</u>
來自商業運營服務之收入	<u>1,285,120</u>	<u>654,185</u>
	<u>41,366,573</u>	<u>28,843,011</u>

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。

(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
合同負債		
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
	<u>5,981,946</u>	<u>4,535,710</u>

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的預付款所引致。由於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	—
	<u>4,432,049</u>	<u>2,425,610</u>

**(iii) 未履行的履約義務**

就物業管理服務、非業主增值服務、供熱服務、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
分部收入總額	29,731,761	5,553,124	4,887,437	1,337,667	41,509,989
減：分部間收入	(40,313)	—	(50,556)	(52,547)	(143,416)
來自外部客戶的收入	29,691,448	5,553,124	4,836,881	1,285,120	41,366,573
分部業績	2,726,471	57,896	741,147	284,638	3,810,152

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

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				總額 人民幣千元
	「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	
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
分部收入總額	19,935,694	3,729,309	4,566,039	654,268	28,885,310
減：分部間收入	(5,129)	—	(37,087)	(83)	(42,299)
來自外部客戶的收入	19,930,565	3,729,309	4,528,952	654,185	28,843,011
分部業績	4,506,874	34,815	704,453	239,004	5,485,146

	截至2021年12月31日止年度				總額 人民幣千元
	「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	
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

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)

	於2021年12月31日				總額 人民幣千元
	「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	
分部資產	<u>50,423,411</u>	<u>2,720,253</u>	<u>4,158,159</u>	<u>1,541,095</u>	<u>58,842,918</u>
採用權益法入賬的投資	<u>273,927</u>	<u>114,904</u>	<u>8,919</u>	<u>—</u>	<u>397,750</u>
分部負債	<u>15,186,014</u>	<u>2,058,589</u>	<u>1,453,133</u>	<u>1,391,606</u>	<u>20,089,342</u>

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5)	<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><u>3,485,638</u></b>	<u>5,672,839</u>

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><u>70,076,896</u></b>	<u>66,812,758</u>

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	25,113,247	20,089,342
可換股債券	—	4,064,827
遞延所得稅負債	2,104,015	2,274,849
即期所得稅負債	697,069	887,709
銀行及其他借款	2,253,565	1,122,538
	<u>30,167,896</u>	<u>28,439,265</u>
總負債	<u>30,167,896</u>	<u>28,439,265</u>

## 5 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	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	(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)
	<u>(114,158)</u>	<u>451,946</u>



## 6 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	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
其它稅項及附加費	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		
— 一年度審計及中期審閱服務	14,150	14,250
— 非審計服務	2,040	2,189
其他費用	313,657	126,376
	<b>36,496,333</b>	<b>23,764,299</b>

## 7 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	<u>142,695</u>	<u>123,212</u>
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	<u>(89,939)</u>	<u>(41,958)</u>
	<u>(214,827)</u>	<u>(221,060)</u>
財務成本—淨額	<u>(72,132)</u>	<u>(97,848)</u>

## 8 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	<u>1,649,304</u>	<u>1,453,651</u>
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	<u>56,761</u>	<u>45,040</u>
	<u>(425,002)</u>	<u>(130,265)</u>
	<u>1,224,302</u>	<u>1,323,386</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	
	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)	<u>3,369,141</u>	<u>3,140,705</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>57.68</u>	<u>128.42</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和可轉換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。可轉換債券乃假設均已轉換為普通股，而可轉換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轉換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，購股權及可轉換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)	—	10,029
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,369,141</u>	<u>3,150,734</u>
每股攤薄盈利(人民幣分)	<u>57.68</u>	<u>128.01</u>

## 10 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，該股息須待股東於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。

## 11 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	<u>71,105</u>	<u>1,436,256</u>	<u>27,220</u>	<u>185,664</u>	<u>94,115</u>	<u>1,814,360</u>	<u>4,361,913</u>	<u>6,176,273</u>
<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)
出售	—	(8,603)	—	—	—	(8,603)	(5,686)	(14,289)
期末賬面淨值	<u>286,370</u>	<u>6,216,821</u>	<u>24,745</u>	<u>1,961,611</u>	<u>166,231</u>	<u>8,655,778</u>	<u>19,289,020</u>	<u>27,944,798</u>
<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	<u>286,370</u>	<u>6,216,821</u>	<u>24,745</u>	<u>1,961,611</u>	<u>166,231</u>	<u>8,655,778</u>	<u>19,289,020</u>	<u>27,944,798</u>
<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18)	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)
出售附屬公司	—	(81,883)	—	—	—	(81,883)	(238,391)	(320,274)
其他出售	(9,332)	—	—	—	—	(9,332)	—	(9,332)
減值	—	—	—	(34,877)	—	(34,877)	(1,735,538)	(1,770,415)
期末賬面淨值	<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>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	<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>

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
	<u>1,160,549</u>	<u>546,086</u>

(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。截至各自的收購日期，該等所收購公司的可識別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識別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

(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元之商譽已分配至各現金產生單位，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>	<b>19,289,020</b>

現金產生單位的可收回金額乃根據公允價值減去處置費用及公允價值減去處置費用使用價值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可收回金額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出售成本的使用價值計算，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出售成本的使用價值計算，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和財信服務的幾家物業管理附屬公司及若干物業管理項目，因為該等公司的利潤率及物業管理費收取率低於預期。此外，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。

**(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重要假設，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，由於其收益法金額高於公允價值減去出售成本的金額，因此可回收金額的估計將基於收益法的結論，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主要假設。根據該評估，本集團認為無須對商譽進行額外減值。

**(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重要假設：

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。

(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
	<u>17,901,317</u>	<u>19,289,020</u>

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	
	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
	<u>4,151,610</u>	<u>4,164,466</u>

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。



### 13 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	1,731,344	882,225
—第三方	14,224,776	9,686,278
	<b>15,956,120</b>	10,568,503
減：貿易應收款項減值撥備	(597,998)	(280,150)
	<b>15,358,122</b>	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
	<b>5,529,015</b>	4,257,782
減：其他應收款項減值撥備	(334,077)	(68,885)
	<b>5,194,938</b>	4,188,897
預付供應商款項		
—關聯方	7,654	5,309
—第三方	1,364,980	973,604
	<b>1,372,634</b>	978,913
預付稅項	220,448	121,721
	<b>22,146,142</b>	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。

- (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
	<u>15,956,120</u>	<u>10,568,503</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)。

- (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。

#### 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	
	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
	<u>862,822</u>	<u>3,656,197</u>

- (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3.02%至4.85%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。

## 15 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
法定								
法定股本每股新增0.0001美元		10,000,000,000	1,000,000					
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</b>	<b>1,000,000</b>					
於2021年1月1日		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
於2021年12月31日		<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>
於2022年1月1日		<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)	2,451,000	245	2	2,642	2,644	—	2,644
因以股代息而發行股份(附註10)		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
於2022年12月31日		<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，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」)。

## 16 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	84,072	43,342
— 第三方	5,892,499	4,451,055
	<u>5,976,571</u>	<u>4,494,397</u>
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
	<u>6,785,309</u>	<u>6,538,784</u>
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
	<u>16,865,118</u>	<u>14,412,941</u>

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
	<u>5,976,571</u>	<u>4,494,397</u>

## 17 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	—
	<u>1,015,929</u>	<u>442,175</u>
計入流動負債：		
— 有抵押	1,234,636	680,363
— 無抵押	3,000	—
	<u>1,237,636</u>	<u>680,363</u>
銀行及其他借款總額	<u>2,253,565</u>	<u>1,122,538</u>

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
	<u>2,253,565</u>	<u>1,122,538</u>

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。

## 18 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
	<b>1,006,679</b>	<b>44,289</b>	<b>1,050,968</b>

所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額如下：

	百悦 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	9,151	941	10,092
—其他使用權資產	6,004	2,089	8,093
—其他無形資產(附註11)	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	—	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	(71,393)	—	(71,393)
可識別淨資產總額	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
	<b>1,006,679</b>	<b>44,289</b>	<b>1,050,968</b>
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	<b>642,944</b>	<b>(4,681)</b>	<b>638,263</b>

- (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11)。
- (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。

## 19 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責任，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。



## 管理層討論及分析

### 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，攜手包括殼牌在內的合作夥伴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。

### 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。

## 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%)。

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

	截至2022年12月31日 止年度		截至2021年12月31日 止年度	
	收入 (人民幣千元)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業 (附註1)	9,562,868	41.8	7,618,714	55.2
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	13,292,734	58.2	6,175,139	44.8
<b>總計</b>	<b>22,855,602</b>	<b>100.0</b>	<b>13,793,853</b>	<b>100.0</b>

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，主要由於(i)本集團儲備面積於當年轉化為收費管理面積；(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。

### (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%。

**(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；

## 其他(損失)／收益一淨額

年內，其他(損失)／收益一淨額約人民幣-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。

其他收益一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%。

## 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。

### 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。

### 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)。

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

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
	<u>11,376,772</u>	<u>100.0</u>	<u>11,755,901</u>	<u>100.0</u>

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)。

## 主要風險及不明朗因素

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

### 行業風險

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

### 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值損失；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（「**2020年購股權計劃**」），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、綫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本公告綜合財務報表附註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2022年12月31日，除本公告綜合財務報表附註19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「期內重大事項」外，本集團概無其他重大收購及出售，亦無任何個別重大投資。

## 期內重大事項

### 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。

截至本公告日期，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、關聯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。

截至本公告日期，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。

#### **持續關連交易—修訂現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議**

於2021年4月13日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股有限公司(「碧桂園控股」)訂立物業租賃框架協議(「現有物業租賃框架協議」)，當中載有碧桂園控股及其附屬公司及30%受控公司(「碧桂園集團」)(作為出租方)向本集團(包括本公司及其附屬公司及30%受控公司)(作為承租方)出租物業的主要條款。



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，以修訂現有物業租賃框架協議，據此，(i)個別租賃合同項下的標的事項的範圍擴大，(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，(iv)增加租金調整機制，及(v)修訂現有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。除上述修訂外，現有物業租賃框架協議的其他條款維持不變。

修訂現有物業租賃框架協議為本集團帶來了與碧桂園集團的長期穩定合作，令本集團可(i)擴大租賃標的範圍，更好地適應實際商業資產租賃及運營的業務發展需求；(ii)延長個別租賃期的最長期限，可避免不必要的業務中斷，確保本集團租賃資產的持續運營不會受到干擾及保持良好的運營管理水準，且對於本集團的相關分租、轉租商業資產業務，該延長符合行業慣例，可提高個別租賃期的靈活性，滿足個別租戶的長期租賃需求，可確保與租戶的長期合作；(iii)修訂租金模式可提高商業模式的靈活性，更好地適應市場及經濟環境變化；(iv)租金調整機制有利於本集團根據市況對租金水平進行定期審視及調整，確保其貼合市場公允性；及(v)本集團從轉租、分租等形式的產生穩定的租金收入及從自營等形式產生穩定營運收入，從而培育本集團商業運營業務，增長及拓寬本集團商業運營收入基礎，並將進一步增強本集團商業運營的知名度及業績記錄，從而提升未來本集團在商業運營領域的市場競爭力。

於2021年4月13日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立商業管理服務框架協議(「現有商業管理服務框架協議」)，當中載有本集團(包括本公司及其附屬公司及30%受控公司)向碧桂園集團提供商業管理服務的主要條款。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，以修訂現有商業管理服務框架協議，據此，個別合同的服務期(具有現有商業管理服務框架協議所賦予之定義)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。除上述修訂外，現有商業管理服務框架協議的其他條款(包括年度上限)均維持不變。

修訂現有商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期可以(i)為本集團商業管理業務的長期發展提供穩定性，且有助於市場認可度的連續性；及(ii)延長本集團商業管理業務的收入期，並有助於本集團制定與該等業務有關的長期策略。

以上持續關連交易之詳情請參閱本公司日期為2021年4月13日及2022年7月12日之公告。

### 非執行董事辭任

於2022年8月24日，本公司分別收到楊志成先生和伍碧君女士的書面辭職函，楊志成先生和伍碧君女士已辭任本公司之非執行董事職務以便分配更多的時間專注於處理碧桂園控股事務。本公司仍在從本集團內部或公開市場物色適當人選擔任本公司董事，以提升企業管治水平及促進持續健康發展。

詳情請參閱本公司的日期為2022年8月24日的公告。

### 收購合富輝煌的股份

於2022年11月9日，碧桂園物業香港與(其中包括)Fu's Family Limited(「合富輝煌賣方」)訂立股權轉讓協議(「合富輝煌股權轉讓協議」)及其他配套協議(連同合富輝煌股權轉讓協議，統稱「該等協議」)。根據合富輝煌股權轉讓協議，碧桂園物業香港有條件同意從合富輝煌賣方收購合富輝煌(連同其附屬公司，統稱「合富輝煌集團」)144,753,495股股份，佔合富輝煌已發行股本約21.47%(「合富輝煌收購事項」)，總代價約為233.05百萬港元。代價由本集團的內部資源撥付。

合富輝煌收購事項將通過促進並加強本集團與合富輝煌集團的未來合作及優勢互補，令本集團得以加強其房地產經紀業務及物業增值服務的發展。本集團可以受益於合富輝煌集團在物業代理服務領域有良好的資源佈局、口碑和成功經驗。此外，合富輝煌集團和本集團可以共享在房地產經紀服務的線上線下資源，提高運營效率。

截至本公告日期，合富輝煌股權交割已完成，本公司合共持有合富輝煌已發行股本約25.00%，合富輝煌已作為本集團一家聯營公司入賬。詳情請參閱本公司的日期為2022年11月9日的公告。

## 控股股東出售股份

本公司於2022年12月11日(「該公告日期」)發佈一則內幕消息公告，於2022年12月9日，必勝有限公司(「必勝」)，一間由本公司非執行董事、董事會主席兼本公司控股股東楊惠妍女士(「楊女士」)全資擁有的公司)已與J.P. Morgan Securities plc(「配售代理」)簽訂以二級大宗交易方式的配售協議。據此，配售代理同意配售，而必勝同意出售其持有的合共237,000,000股本公司股份(「配售股份」，約佔本公司於該公告日期已發行股本總額的7.03%)予若干獨立投資者，每股配售股份售價為21.33港元，總代價約為5,055百萬港元(「出售事項」)。

緊隨出售事項後，楊女士所持本公司股份數目由1,455,336,100股股份(約佔本公司於該公告日期已發行股本總額的43.15%)減少至1,218,336,100股股份(約佔本公司於該公告日期已發行股本總額的36.12%)。楊女士仍為本公司控股股東。

## 期後重大事項

於本年度結束後直至本公告日期，並未發生對本集團有重大影響的事件。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已將本集團於本業績公告中有關本集團截至2022年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公告發出任何核證。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)協助董事會，對本集團財務報告過程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，而芮萌先生為審核委員會主席。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2022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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

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

本公司就董事有否於截至2022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。

## 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(香港法例第571章，「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)所持之本公司之股份(「股份」)、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生 工具內持有 相關股份 權益數目	總計	於2022年 12月31日 佔已發行 總股份 百分比	所持 債權證數目
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,218,336,100 <sup>(1)</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>(2)(3)</sup>	5,790,000 <sup>(6)</sup>	9,017,915	0.27%	-
肖華先生	實益擁有人	1,255,795 <sup>(2)(4)</sup>	1,520,000 <sup>(6)</sup>	2,775,795	0.08%	-
郭戰軍先生	實益擁有人	825,405 <sup>(2)(5)</sup>	1,200,000 <sup>(6)</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。
- (1) 於2022年12月31日，必勝及Fortune Warrior Global Limited(「**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由楊女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
  - (2) 有關權益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。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
  - (5) 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。
  - (6) 有關權益乃根據2020年購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

除上文所披露者外，於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。

## 於本公司相聯法團之股份的好倉

於2022年12月31日  
佔相聯法團已發行  
總股份之概約

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	百分比 <sup>(1)</sup>
楊惠妍女士	嘉寶服務	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，除牌後其股份類別不再區分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，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於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>(1)</sup>	配偶權益	1,218,336,100 (L)	36.12%

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。

- (1) 根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊女士所持有的股份中擁有權益。楊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(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司股東已於2018年3月13日批准及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。本公司股東亦於2020年9月28日批准及採納2020年購股權計劃(統稱「購股權計劃」)。

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

於截至2022年12月31日止年度內，根據上市前購股權計劃的條款，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；此外，本公司根據2020年購股權計劃的條款向5名合資格參與者(均為董事除外之僱員參與者)授出合計數量為3,240,000份購股權，並註銷於2021年3月23日授出之1,600,000份購股權。



## 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	<u>1,647,000</u>	24.30	20.50	<u>36,910,850</u>
	<u>3,140,000</u>			<u>98,334,150</u>

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。

## 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。

## 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2023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	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	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。

## 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2022年年度報告將於2023年4月30日或以前寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

## 致謝

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

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
總裁兼執行董事  
李長江

中國佛山，2023年3月29日

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