

碧桂園服務控股有限公司

Country Garden Services Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6098

Serving you a better life

服務成就美好生活

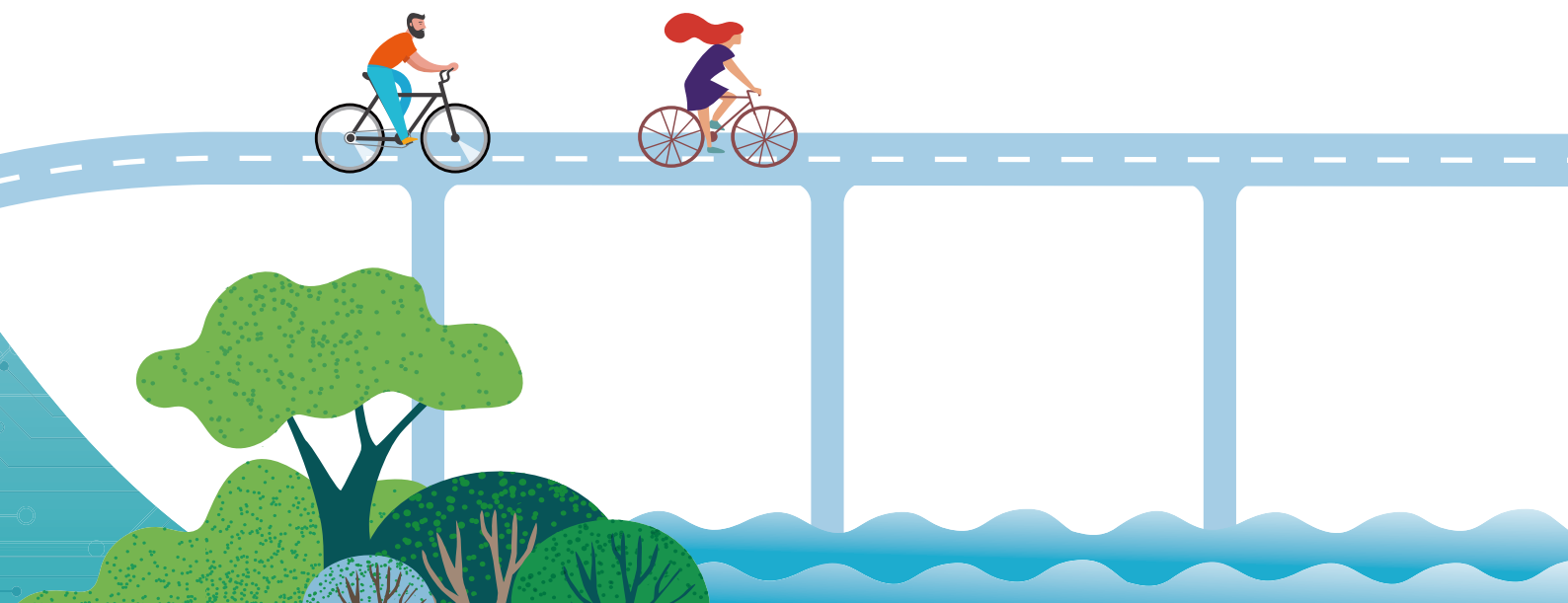


年報2023



目錄

2	公司簡介	100	獨立核數師報告
4	公司資料	106	綜合全面收益表
6	大事記	108	綜合財務狀況表
10	獎項及榮譽	110	綜合權益變動表
12	主席報告	111	綜合現金流量表
15	財務概要	113	綜合財務報表附註
16	管理層討論與分析	207	詞彙
36	董事及高級管理人員簡歷		
42	企業管治報告		
63	董事會報告		



公司簡介

碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098.HK)是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，我們以優質的服務品質及服務品牌贏得了行業領先的客戶滿意度，獲得業界高度認可。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的「2023年中國物業服務百強企業」、「2023年中國物業科技賦能領先企業」；由億翰智庫頒佈的「2023年中國物業客戶滿意度模範企業」；由克而瑞物管頒發的「2023年中國物業增值服務運營領先企業」、「2023年中國物業城市服務領先企業」等行業權威獎項。

創立於1992年，經過32年的穩健發展，碧桂園服務始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，並以紮實的業務，精益化管理，完成英國標準協會(BSI)質量管理體系ISO、環境管理體系ISO及職業健康安全體系三大認證，建立完善和精益化的物業管理和服務體系，依託強大的線下服務體系，整合社區商業資源，致力讓業主體驗物業服務的美好，圍繞業主不動產保值增值，提供全生命週期服務。

我們的主要業務包括：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，(iv)「三供一業」業務，(v)城市服務及(vi)商業運營服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。截至2023年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,633.0百萬平方米，收費管理面積約為956.9百萬平方米。另外，截至2023年12月31日，「三供一業」業務的物業服務的合同管理面積及收費管理面積分別約為93.4百萬平方米及88.6百萬平方米。我們管理共7,345個物業項目，管理範圍覆蓋中國31個省、市、自治區及香港特別行政區及海外。

物業管理服務—我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。一直以來，碧桂園服務持續優化管理組合，豐富管理業態。目前物業管理組合已涵蓋住宅、商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等非住宅物業。

社區增值服務—我們致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」，從資產保值增值和業主生活兩大需求出發，圍繞業主家庭成長週期、房產價值週期和社區成熟發展週期為業主提供全方位的社區生活服務，整合社區商業資源，致力讓業主體驗物業服務的美好。我們的社區增值服務已逐步形成六大業務：(i)到家服務；(ii)家裝服務；(iii)社區傳媒服務；(iv)本地生活服務；(v)房地產經紀服務及(vi)園區空間服務。

「三供一業」業務－我們於2018年成立合資公司，開始進入「三供一業」中的物業管理及供熱的分離移交改革領域。成立以來，我們與合作方持續推進深度融合，在經營管理、市場拓展、品質管理、智能化建設及社區增值服務方面已取得階段性成效。我們共同推動業務範圍逐步向辦公物業、石油石化企業的工廠、工業園區、油氣廠站的綜合服務、企業職工食堂等國企後勤綜合服務業務拓展。我們將發揮此標杆項目的成功經驗，繼續深耕「三供一業」領域，建立運營新機制，探索管理新模式。

城市服務－本集團致力於成為中國領先的城市治理公共服務集成商。我們堅持新型城鎮化聚焦戰略，以「善治、益業、美境、惠民」為核心價值，以城市公共服務、城市資源經營、城市數字治理三大核心業務，助力城市高質量發展。「城市共生計劃」是依託本集團發展及超過30年的新城服務經驗，秉持著「服務，讓城市更美好」的核心理念，以市場需求和核心技術為驅動，以生態夥伴和資源平台為共用基礎，以經濟效益、社會效益、環境效益均衡最優化為目標，兼顧城市治理公共服務的綜合效益和長期效益的平衡，結合自身全產業鏈資源優勢推出的城市服務產品。

商業運營服務－本集團為購物中心、社區商業、商業街區、專業市場等項目提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務等全鏈條服務，主要包括(i)向租賃開發商或業主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。

2018年6月19日，碧桂園服務在聯交所上市，標誌著我們正式邁入國際資本市場。上市以來，碧桂園服務於國際資本市場的地位逐步強化－於2018年8月31日獲納入明晟中國全股票指數，於2018年9月10日獲納入恒生綜合大中型股指數成份股，並晉升為港股通股。此外，我們於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股。我們的ESG表現持續獲得全球權威ESG評級機構認可，獲明晟ESG評級為BBB級；獲Sustainalytics ESG風險評級為「低風險」企業（評分為11.5，在國際15,974家獲評公司中排名為第590名）並被評為2023年「ESG區域（亞太）最高評級」企業；獲標普全球企業可持續發展評估(S&P Global ESG Scores)評分為46分，超過全球85%的參評同行企業；於2022年12月入選富時羅素(FTSE Russell)社會責任指數系列(FTSE4Good Index Series)成份股，並維持至今。

公司資料

董事會

執行董事

徐彬淮先生(總裁)(於2023年10月10日獲委任)

肖 華先生

李長江先生(於2023年10月10日辭任)

郭戰軍先生(於2024年4月3日辭任)

非執行董事

楊惠妍女士(主席)

獨立非執行董事

梅文珏先生

芮 萌先生

陳威如先生

趙 軍先生(於2024年4月3日獲委任)

審核委員會

芮 萌先生(主席)

梅文珏先生

陳威如先生

趙 軍先生(於2024年4月3日獲委任)

薪酬委員會

陳威如先生(主席)

楊惠妍女士

梅文珏先生

提名委員會

楊惠妍女士(主席)

芮 萌先生

陳威如先生

趙 軍先生(於2024年4月3日獲委任)

環境、社會及管治委員會

徐彬淮先生(主席)(於2023年10月10日獲委任)

肖 華先生

楊惠妍女士(於2024年4月3日獲委任)

陳威如先生(於2024年4月3日獲委任)

趙 軍先生(於2024年4月3日獲委任)

李長江先生(於2023年10月10日辭任)

郭戰軍先生(於2024年4月3日辭任)

聯席公司秘書

陳迪霖先生(於2024年4月3日獲委任)

梁創順先生(香港律師)

黃 鵬先生(於2024年4月3日辭任)

授權代表

徐彬淮先生(於2023年10月10日獲委任)

陳迪霖先生(於2024年4月3日獲委任)

李長江先生(於2023年10月10日辭任)

黃 鵬先生(於2024年4月3日辭任)

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

中環

都爹利街11號

律敦治中心

律敦治大廈4樓

總部及中國主要營業地點

中國廣東省

佛山市順德區

北滘鎮

碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港中環太子大廈22樓

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行

香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

德同國際有限法律責任合夥

香港中環康樂廣場1號怡和大廈3201室

關於中國法律：

北京德恒(深圳)律師事務所

中國深圳福田區金田路4018號安聯大廈B座11樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港上海滙豐銀行

公司網址

www.bgyfw.com

股票代碼

6098

上市日期

2018年6月19日

大事記

一月

本集團全面落地新鳳凰管家帶教機制。



2

廣東省人力資源和社會保障廳聯合南方都市報發起的「南粵家政」高質量發展深調研—中央、省、市媒體采風行走進佛山市，先後調研本集團鳳凰到家與豐收街基層服務站，觀察佛山市如何把「南粵家政」工程落到細節實處、實現便民惠民。



3

本集團發佈2022年年度業績。報告期內，本集團收入由2021年同期約人民幣288.4億元增至約人民幣413.7億元，增幅約43.4%；毛利由2021年同期約人民幣88.6億元增至約人民幣102.6億元，增幅約15.7%；股東應佔核心淨利潤由2021年同期約人民幣46.1億元增至50.2億元，增幅約9.0%；董事會建議宣派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，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

[illegible]

4

四月

全國總工會在北京召開2023年慶祝「五一」國際勞動節暨全國五一勞動獎和全國工人先鋒號表彰大會，本集團高級經理蒙瑞先生被授予「全國五一勞動獎章」。



5

五月

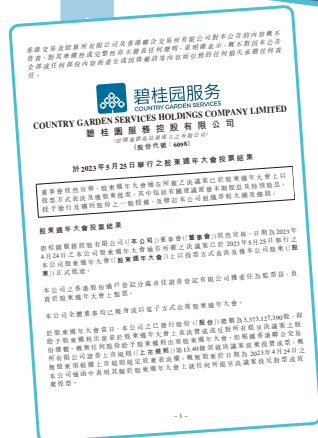
碧桂園服務於佛山順德舉辦2023年股東週年大會，所有議案均得以順利通過。



本公司聯合清華大學21世紀發展研究院、清華大學國強研究院在鄭州黃河迎賓館舉辦了中國城市治理與高質量發展(鄭州)高峰論壇暨碧桂園服務第3屆城市服務開發者大會。碧桂園服務聯合清華大學智庫，首次發佈城市治理與公共服務指數標準和榜單，並公佈城市合夥人3.0計劃。



碧桂園服務以「鰈夢中華，長江有魚」為主題，攜手廣東省國強公益基金會在全國近3000個社區共同舉辦「我愛你，也愛這多樣的地球，我為生物多樣性代言」主題社區文化公益活動。



6

六月

本集團開展首屆區域數字化專家認證集訓活動。



7

七月

本集團管理報表系統全面推廣，首次打通前端業務系統，本集團實現業務財務一體，實現T+1日集成經營報表，為本集團發展提供有效價值支持。



八月

本集團發佈2023年中期業績並召開業績發佈會。截至2023年6月30日止六個月，本集團實現營業收入人民幣207.33億元，毛利約為人民幣51.58億元；公司股東應佔核心淨利潤約為人民幣26.15億元。

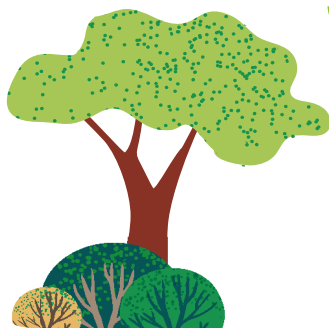
8

九月

2023年度「煥然立新聚力前行」企業管家賦能集訓於順德新能源小鎮圓滿結業，各單位企業管家客服共46人齊聚參訓。



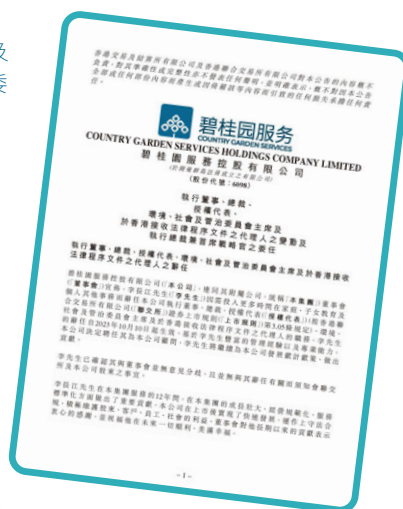
9



十月

徐彬淮先生獲委任為碧桂園服務執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人，同日，黃鵬先生獲委任為碧桂園服務執行總裁。

10



十一月

本集團與國臺酒業集團戰略合作發佈會暨「健康飲酒進家庭」項目啟動儀式在廣州舉行。



11

12

十二月

本集團執行董事、總裁徐彬淮先生受邀出席由廣東省住房和城鄉建設廳指導、廣東省物業管理行業協會主辦的以「凝聚力量洞察未來」為主題2023全省物業大會暨第五屆廣東物企綜合實力研究成果發佈會並發表《持續刷新》的主題演講。同時，本次大會特別舉行了省協會新設立專業委員會的牌匾和聘書頒發儀式，碧桂園生活服務首席市場官兼城市服務集團總裁汪英武先生於本次獲聘為廣東省物業管理行業協會城市服務專業委員會主任，共同帶領廣東城市服務創新。



獎項及榮譽



- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------|
| 1 | 2023中國物業服務百強企業 | 北京中指信息技術研究院 |
| 2 | 2023中國物業服務百強企業經營績效TOP10 | 北京中指信息技術研究院 |
| 3 | 2023中國物業服務百強企業服務規模TOP10 | 北京中指信息技術研究院 |
| 4 | 2023中國物業科技賦能領先企業 | 北京中指信息技術研究院 |
| 5 | 2023中國特色物業服務領先企業—增值模式創新 | 北京中指信息技術研究院 |
| 6 | 2023中國商業物業服務力優秀企業 | 北京中指信息技術研究院 |
| 7 | 2023中國智慧城市服務領先企業 | 北京中指信息技術研究院 |
| 8 | 2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業 | 北京中指信息技術研究院 |
| 9 | 2023中國物業管理行業上市物企20強第一名 | 中物智庫、中物研究院 |
| 10 | 2023中國上市物企規模領先TOP1 | 中物智庫、中物研究院 |
| 11 | 2023中國物業服務企業綜合實力10強 | 克而瑞物管、中物研協 |
| 12 | 2023中國紅色物業服務領先企業 | 克而瑞物管、中物研協 |
| 13 | 2023中國物業管理上市公司領先企業發展潛力TOP10 | 克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司 |
| 14 | 2023中國物業管理上市公司領先企業營收規模TOP10 | 克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司 |
| 15 | 2023中國物業管理上市公司領先企業盈利規模TOP10 | 克而瑞物管、上海克而瑞信息技術有限公司 |



16	億翰ESG評級AA級別	億翰智庫、億翰物研
17	2023中國物企超級服務力TOP1	億翰智庫、億翰物研
18	2023中國物業客戶滿意度模範企業	億翰智庫、億翰物研
19	2023中國物業企業綜合實力TOP100之TOP 1	億翰智庫、億翰物研
20	2023中國上市物業企業TOP1	億翰智庫、億翰物研
21	2023中國上市物業企業現金及現金等價物十強	億翰智庫、億翰物研
22	2023中國上市物業企業最具長期投資價值	億翰智庫、億翰物研
23	2023中國物業品牌價值領先企業	億翰智庫、億翰物研
24	2023中國物業服務紅色物業標杆企業	億翰智庫、億翰物研
25	2023中國上市物業企業最具發展特色十強——城市服務	億翰智庫、億翰物研
26	2023中國客戶服務節最佳僱主單位	中國客戶服務節組委會、客戶觀察
27	年度價值物業公司	《每日經濟新聞》
28	2023中國物業服務基層治理創新成果獎	中國房地產報、中國城市與區域治理研究院
29	2023物業服務企業卓越表現	觀點指數研究院
30	2023物業服務上市企業卓越財務表現	觀點指數研究院

主席報告

希望社會因我們的存在
而變得更加美好



謹致各位股東：

本公司董事會恭謹呈報，截至2023年12月31日止年度，本集團實現收入約為人民幣42,611.5百萬元，毛利約為人民幣8,731.9百萬元，淨利潤約為人民幣516.7百萬元，本公司股東應佔核心淨利潤*約為人民幣3,939.5百萬元，每股基本盈利為人民幣8.69分。董事會建議派發2023年末期股息及特別股息合共為每股人民幣29.46分，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

回顧過去一年，在物業管理服務領域，國家和地方相繼完善相關政策，涉及如城市改造、社區養老、規範收費標準等內容。多項政府政策的出台，體現出物業管理服務在社會基層治理中發揮更為重要的作用，社會各界對物企有了新的期待；此外，隨著相關政策的陸續落地，為物業管理服務行業的規範運營及發展指明了前進的道路，這將有助於提高行業整體的服務水準，更好地滿足人民對美好生活的嚮往。

* 剔除可換股債券計提的借款成本、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、處置子公司收益／（損失）、對外擔保預計損失及應收關聯方款項減值後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

年內，中國房地產市場供求關係發生重大變化，本集團關聯方客戶從事房地產開發及相關業務，其面臨階段性流動性壓力。基於此，本集團出於謹慎性原則對關聯方貿易應收款項計提了充分的減值撥備。一方面，根據關聯應收款項回收進展，本集團已經積極調整關聯方相關業務策略，使得關聯方業務規模大幅收縮，關聯方收入同比大幅下降約45%，佔總收入的比重僅為約3.1%。另一方面，本集團加強關聯方應收款項管理，保持與關聯方密切溝通，盡最大努力持續推進各類貿易應收款回款措施的落實。未來，本集團將繼續堅持合法依規的原則、堅守風險底線，在協助關聯方對「保交樓」項目提供品質服務的同時，主動控制關聯交易規模、提高結算效率，降低風險敞口。本集團將緊抓「三繳一流」工作，進一步夯實本集團的財政安全，守住企業的生命線。

在高質量發展的時代背景下，碧桂園服務以「穩中求進，以進促穩」作為發展方針，面對外部諸多挑戰，積極擁抱市場變化，專注於提升服務品質，提高經營管理效率，謀求長期可持續的發展。在2023年，我們實現了業務的穩健增長，管理規模突破10億平方米。收入結構方面，物業管理服務持續發揮基石作用，對總收入的貢獻進一步提升至約58%。我們的業務高度市場化獨立運作，來自於第三方的收入佔比進一步提升至96.9%。我們注重有質量的拓展，以住宅為核心，強化產品力，以高質量為導向，尋求全業態項目的均衡發展。現金流是企業的生命線，我們通過「三繳一流」重點工作的落實推進，強化管理現金流，於年底實現經營性淨現金流與本公司股東應佔核心淨利潤的比例為1.17倍，較去年底提升51個百分點。健康的現金流進一步強化了本集團的抗風險能力，亦促進了整體業務的正向循環。

客戶滿意是我們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，重塑客戶體驗。年內，服務品質的提升成為全集團層面共同努力推進的首要工作。我們積極落實「社區煥新」專項工作，全年總投入近人民幣4億元，涉及全國1,594個項目，對社區路面、康體遊樂設施、社區智能化設施等改善煥新，全面提升客戶居住體驗。保障客戶的人身及資產安全是物企的「紅線」，本集團高度重視安全，全年完成了2.4萬起的潛在風險源的整改；在設施設備方面，完成巡檢保養的工單約243.3萬單及報事報修的工單約531.9萬單，同時完成上萬場次的大型消防以及電梯的安全演練。

面對當前競爭激烈的市場環境，我們進一步堅持「回歸商業本質」的發展戰略。我們堅持構建業務的核心競爭能力，驅動未來業務增長，並持續致力於提升基層生產效率和管理效率。年內，我們開展服務體系的升級，重新梳理業主的需求，形成差異化的服務分級標準，更有針對性地提升我們的服務水平。與此同時，我們重塑組織能力，創新管理模式，實現組織效能提升。我們推動「屬地計劃」和「星團計劃」的落地，分別實現將收購項目納入屬地一體化管理及將相鄰的項目進行整合以實現集約化管理。2023年，我們的科研總投入約為人民幣3.2億元，主要用於數字化及人工智能物聯網方面，賦能業務並實現提質增效。未來我們將繼續投入，推動數字化工作在項目上的試點，打造更「智慧」的社區。

主席報告

我們持續獲得員工、業主以及行業的認可，榮獲「2023中國物業企業綜合實力TOP1」、「2023中國物業服務百強企業」等多項行業榮譽，展現了我們在行業內的領先實力和良好口碑。優質的社區增值服務不僅能提升業主滿意度，還能增強業主與物企的客戶粘性。物企在經營和服務之間尋求平衡，以長期主義為核心理念，不斷進行多種經營變革，以適應市場需求，並為客戶創造更大價值。碧桂園服務積極推進社區增值服務，實施「1+N+X」策略，積極在重點城市布局社區生活中的重點業務，並構建自身競爭優勢，加強能力建設，滿足業主多元化需求，推動形成便民生態圈，讓業主感受碧桂園服務及其合作品牌努力為人們實現美好輕鬆生活的決心。

我們將ESG理念融入物業管理實踐，倡導綠色物業，推出「碧消碳」計劃，舉辦商寫項目綠色環保公益主題月活動，深化綠色節能實踐；我們健全極端天氣應急處理機制，持續提升氣候風險抵禦力。我們打造綠色社區，自主研發上線充電樁智慧雲平台，累計為超百萬用戶提供安全有保障的充電服務，助力低碳綠色出行。我們積極承擔企業社會責任，助力鄉村振興，以消費助農等方式帶動農民增收致富，幫扶累計成交額已突破人民幣4,668萬元；我們致力於構建和諧社區，積極融入社區基層治理，並積極參加各類公益慈善活動和志願者服務活動，用行動詮釋社會責任。未來，我們將進一步深化構建ESG戰略，升級可持續發展體系，將ESG理念與業務做更為扎實、緊密的結合。

展望未來，我們仍對物業管理行業的發展及前景充滿信心。碧桂園服務將一如既往地秉承「服務成就美好生活」的品牌理念，堅持長期主義，堅持「員工第一，客戶導向，回歸商業本質」的新發展戰略，並在新一輪業務發展中身體力行地推動並踐行。踔厲奮發，砥礪前行。碧桂園服務將持續以自身的資源與視野，不斷開拓創新，把握行業機遇，承擔行業及社會發展的擔當，推動行業朝著更加健康、可持續的方向發展。

最後，本人謹代表董事會，感謝管理團隊和所有公司員工為公司的辛勤付出與貢獻，也衷心感謝社會和股東對我們的信任與支持。我們將繼續努力，推動公司實現高質量發展，為社會和股東創造更多價值與回報。

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

我們要做有良心有社會責任感的陽光企業。

楊惠妍

董事會主席

中國佛山，2024年3月27日

綜合業績

	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2022 人民幣千元	2023 人民幣千元
收入	9,644,947	15,600,421	28,843,011	41,366,573	42,611,511
稅前利潤	2,076,112	3,714,727	5,672,839	3,485,638	1,079,650
所得稅費用	(357,721)	(933,070)	(1,323,386)	(1,224,302)	(562,939)
年內利潤	1,718,391	2,781,657	4,349,453	2,261,336	516,711
以下各項應佔利潤：					
本公司股東	1,670,664	2,686,128	4,033,395	1,943,422	292,335
非控制性權益	47,727	95,529	316,058	317,914	224,376
	1,718,391	2,781,657	4,349,453	2,261,336	516,711
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以人民幣分／股表示)					
基本	62.73	97.62	128.42	57.68	8.69
攤薄	61.67	96.32	128.01	57.68	8.69

綜合財務狀況

	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2022 人民幣千元	2023 人民幣千元
非流動資產	2,044,918	7,915,834	35,612,262	35,420,402	33,374,697
流動資產	10,224,404	23,288,043	31,200,496	34,656,494	35,869,377
流動負債	6,427,299	14,232,797	24,790,556	24,994,171	26,383,515
流動資產淨值	3,797,105	9,055,246	6,409,940	9,662,323	9,485,862
總資產減流動負債	5,842,023	16,971,080	42,022,202	45,082,725	42,860,559
非流動負債	162,497	812,042	3,648,709	5,173,725	4,078,482
本公司股東應佔權益	5,373,156	14,565,740	36,186,874	37,456,431	36,155,873
非控制性權益	306,370	1,593,298	2,186,619	2,452,569	2,626,204
總權益	5,679,526	16,159,038	38,373,493	39,909,000	38,782,077

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。我們榮獲由中國指數研究院頒佈的「2023年中國物業服務百強企業」、「2023年中國物業科技賦能領先企業」；由億翰智庫頒佈的「2023年中國物業客戶滿意度模範企業」；克而瑞物管頒發的「2023年中國物業增值服務運營領先企業」、「2023年中國物業城市服務領先企業」等行業權威獎項。

本集團持續於國際資本市場獲高度認可，於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股；我們在企業運營中踐行ESG理念與實踐，獲得行業領先的國際ESG評級：獲明晟ESG評級為BBB級；獲Sustainalytics ESG風險評級為「低風險」企業（評分為11.5，在國際15,974家獲評公司中排名為第590名）並被評為2023年「ESG區域（亞太）最高評級」企業；獲標普全球企業可持續發展評估（S&P Global ESG Scores）評分為46分，超過全球85%的參評同行企業；於2022年12月入選富時羅素（FTSE Russell）社會責任指數系列（FTSE4Good Index Series）成份股，並維持至今。

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24,698.5百萬元，較去年同期實現同比增長約8.1%，佔總收入比例進一步提升至約為58.0%。

截至2023年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,633.0百萬平方米，收費管理面積約為956.9百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的合同管理面積及收費管理面積分別約93.4百萬平方米及88.6百萬平方米。我們管理共7,345項物業，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已經達到42.0%。

客戶滿意是我們持續發展的重要基礎，我們以客戶滿意度為驅動，聚力服務品質的主動提升。圍繞服務痛點，我們有針對性地提升客戶體驗。我們守護客戶安全感，全年在園區完成2.4萬起潛在風險源整改；在設施設備安全方面，完成巡檢保養工單243.3萬單，報事報修工單531.9萬單；完成大型消防演練1.3萬場，電梯安全演練1.1萬場。年內，我們持續投入社區改造，煥新客戶居住體驗，相關投入約為人民幣4億元，涉及共1,594個項目，包含對社區設施設備的煥新改善，康體設施的升級，社區的智能化改造等。此外，我們加大對數字化的投入，投入包含清潔機器人、裝備和物聯網模塊、物聯網平台、充電樁平台等的AIoT業務和包含人機協作運營、智慧停車等的自研物聯網解決方案，以數智化服務助力服務品質與管理效能的提升。



管理層討論與分析

我們以住宅為核心，追求全業態的高質量發展，市場拓展的體量保持在高位。年內，新增品牌拓展簽約外拓項目1,556個，新增年化飽和收入約人民幣37.26億元。我們充分發揮在管項目所處的地域優勢開展全域拓展。年內新增外拓項目中有45%分佈於一二線城市，於三四線新拓項目的佔比為55%。

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。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核心業務在全國重點城市的競爭能力的打造。年內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣3,752.9百萬元，佔本集團總收入比例約為8.8%。

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)家裝中介服務－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。

年內，我們堅持「1+N+X」的社區增值發展戰略，進一步聚焦戰略型業務，加強能力建設。我們將社區傳媒升級為整合營銷，基於社區場景打造「傳播－體驗－購買－分享」完整營銷鏈路，打造具核心競爭力的差異化產品。我們與新銳智能清潔電器品牌INXNI以內達成整合營銷合作，在社區舉辦超800場的體驗活動。我們圍繞客戶需求構建酒類銷售業務的深度體驗場景，與國台酒業集團達成戰略合作，共同為消費者提供高品質的產品和服務。我們充分發揮物業企業的場地優勢及服務優勢，打造衣物洗護門店的創新模式，年內開設100家加盟門店。

非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣1,553.4百萬元，在本集團總收入中的佔比進一步下降至約為3.6%。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2023年12月31日，「三供一業」業務的物業服務合同管理面積及收費管理面積分別約為93.4百萬平方米及88.6百萬平方米。年內，物業管理業務收入較去年同期實現同比增長21.2%至約為人民幣4,992.2百萬元；供熱業務收入較去年同期實現同比增長約6.5%至約為人民幣1,528.0百萬元。

經過我們與合作方超過5年的深度合作，「三供一業」業務的競爭力、品牌美譽度獲得全面提升。我們為石油石化企業提供生產性輔助服務及生產後勤服務，管理項目覆蓋全國31個省的107個城市，承接石油石化企業辦公樓、公寓樓、職工食堂、幼兒園、文化場館等的物業管理服務。年內，我們新簽項目個數達454個，新簽項目合同總額達人民幣12.93億元，項目業態更加豐富，包括政府大樓、學校、醫院、產業園區等。此外，我們在社區提供包括充電樁、家政、衣物洗護、社區養老等業務，滿足業主多樣化多層次需求。

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，以城市市政服務、城市空間運營、城市社區治理三大核心業務，助力城市高質量發展。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，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4,883.6百萬元。我們通過品牌拓展陸續簽約位於廣東省、上海市、江蘇省、安徽省、江西省的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，實現業務均衡發展以及項目質量不斷提質突破。我們管理的佛山市樂從城市項目榮獲廣東省城市服務項目標桿獎，標誌著碧桂園服務城市服務的運營模式與服務品質達到協會認可的水準。此外，我們成功舉辦第三屆城市服務開發者大會並發佈「城市合夥人3.0計劃」，向合夥人開放平台服務合作機制，並推介城市服務ESP共享平台。

管理層討論與分析

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分部實現總收入約為人民幣1,012.4百萬元。我們的商業運營服務產品線包括高品質一站式購物中心「碧樂城」、社區商業「碧樂坊」、商業街區「碧樂時光」等。

前景及未來計劃

深化「客戶導向」的服務理念，完善客戶滿意度管理體系，提升客戶服務體驗

自創立以來，碧桂園服務始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，以業主需求為核心，不斷優化服務標準，提升服務品質。客戶滿意是我們持續發展的重要基礎。我們以客戶滿意度為驅動，不斷完善客戶滿意度管理體系建設，設立專人專崗24小時受理客戶訴求，實現滿意度調查範圍全覆蓋，主動發現服務薄弱環節並切實解決，持續改善服務質量。同時，我們通過多種數字化手段，已經實現客戶評價線上化、管理實時化、問題閉環化，全方位洞察分析客戶反饋，讓客戶體驗管理更及時、更高效。

2024年，我們將繼續重點開展社區質量提升及環境改造的專項工作，針對項目的老舊設施進行煥新、對項目生態環境進行整治，以改善業主居住體驗，助力社區舊貌「煥」新顏。人們對美好生活的嚮往，是我們持續奮鬥的目標，通過優化物業基礎服務，並藉助科技化管理運營工作，我們致力於持續提升客戶服務體驗，努力建成安全社區、綠色社區、智慧社區、人文社區、便民社區，讓業主對美好生活的想像轉為現實。

堅持「1+N+X」的發展戰略，佈局社區生活重點業務構建競爭優勢

我們深知提供高品質和多樣化的物業服務，是滿足人民對美好生活嚮往的現實需要。近年來，碧桂園服務持續聚焦「居民有需求，社區有服務」，進一步落地「物業服務+生活服務」創新模式，不斷擴大服務範圍，提高業主居住幸福感。我們在社區生活佈局重點業務，向社區居民提供集零售、保潔、衣物洗護、維修等便民服務，圍繞客戶核心生活需求，持續完善「十五分鐘便民生活圈」建設，為業主美好生活、品質生活提速。

未來，我們將堅持「1+N+X」的社區增值發展戰略，在向業主提供優質的物業管理服務的基礎上，積極在重點城市佈局社區生活中的重點業務，並構建自身競爭優勢，建立孵化體制吸納優秀創業者。同時，進一步聚焦戰略型業務，加強能力建設，構建物業+專業的獨特差異化業務模式，搭建優質產品、專業團隊。此外，在業務中探索細分社區場景，從優質產品和近場服務兩個維度切入，形成差異化的業務模式，贏得業主口碑，增強客戶粘性。

推動「精益式」數字化轉型，賦能運營提升服務質量和管理效能

隨著管理規模的不斷擴大，物業管理服務企業都在加速佈局數字化賽道，不斷通過數字化轉型提升管理能力、優化服務質量、增強用戶滿意度，讓物業服務更智慧、更高效。我們將科技作為提升服務效能和客戶體驗的手段，積極致力於推進數字化轉型研究，科技賦能員工的服務效能，持續優化客戶體驗。

在物業管理服務的運營中，我們持續推進「精益式」數字化轉型，對核心運營的體系做數字化管理，以此賦能運營提升服務質量與管理效能。我們將繼續對現有的業務、流程、商業模式進行精益化的塑造，通過數字化的方式讓未來的方向更加清晰：從業主反饋問題再到解決的服務閉環；到對服務過程改進的跟蹤，從工單運營體系調度到批量審核的運營閉環，到每一個環節均需數字化的對應落地。我們將推廣數字化工作在更多項目的試點，打造出更多「智慧」社區。

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2023年12月31日止年度，總收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣41,366.6百萬元增加約3.0%至約人民幣42,611.5百萬元。其中，來自於第三方收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣38,950.2百萬元增加約6.0%至約人民幣41,283.0百萬元。

年內，出於謹慎性原則，本集團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代價時，方將收取的代價確認為收入；剔除該影響，來自於第三方收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣38,950.2百萬元增加約6.3%至約人民幣41,397.4百萬元。

管理層討論與分析

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣22,855.6百萬元增加約8.1%至約人民幣24,698.5百萬元，佔總收入比約為58.0%(2022年同期約55.3%)。

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

	截至2023年12月31日止年度／截至2023年12月31日				截至2022年12月31日止年度／截至2022年12月31日			
	收入	收費管理面積			收入	收費管理面積		
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
由碧桂園地產集團 開發的物業(附註1)	10,880,507	44.1	476,168	49.8	9,562,869	41.8	419,030	48.2
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	13,818,007	55.9	480,757	50.2	13,292,734	58.2	450,095	51.8
總計	24,698,514	100.0	956,925	100.0	22,855,603	100.0	869,125	100.0

附註1：由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」)獨立開發或與其他方共同開發的物業。

於2023年12月31日，本集團的收費管理面積由2022年同期約869.1百萬平方米增加約87.8百萬平方米至約956.9百萬平方米，主要由於本集團由碧桂園集團開發的物業儲備面積於年內轉化為收費管理面積。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,017.5百萬元下降約6.6%至約人民幣3,752.9百萬元，佔總收入比約8.8%(2022年同期約9.7%)。

社區增值服務收入下降主要源於：

- (a) 年內，到家服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣487.7百萬元增至約人民幣581.4百萬元，增幅約19.2%。
- (b) 年內，家裝中介服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣425.2百萬元降至約人民幣292.7百萬元，降幅約31.2%。
- (c) 年內，社區傳媒服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣969.3百萬元降至約人民幣809.1百萬元，降幅約16.5%。

- (d) 年內，本地生活服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,422.3百萬元降至約人民幣1,412.9百萬元，降幅約0.7%。
- (e) 年內，房地產經紀服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣388.3百萬元降至約人民幣361.3百萬元，降幅約7.0%。
- (f) 年內，園區空間服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣324.7百萬元降至約人民幣295.5百萬元，降幅約9.0%。

本集團年內加強社區業主的服務滲透及經營模式改變，家政服務及洗護業務收入增加；但同時受2023年房產行業供需發生變化，新房交付下降，家裝中介服務開展面縮減；傳媒業務簽約量及客單價下降；此外個人消費傾向保守，導致本地生活服務開展不及預期；受上述綜合影響，總體社區增值服務收入下降。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣2,664.7百萬元降至約人民幣1,553.4百萬元，降幅約41.7%，佔總收入比約3.6%(2022年同期約6.4%)。

非業主增值服務收入下降，主要因(i)部分房地產企業出現階段性的調整；(ii)出於謹慎性原則，本集團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代價時，方將收取的代價確認為收入導致。

(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2022年12月31日止年度約人民幣4,117.8百萬元增加至約人民幣4,992.2百萬元，增幅約21.2%，佔總收入比約11.7%(2022年同期約10.0%)。

供熱服務收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,435.3百萬元增加至約人民幣1,528.0百萬元，增幅約6.5%，佔總收入比約3.6%(2022年同期約3.5%)。

「三供一業」業務收入增加主要是由於接管項目增加且積極開展生產性服務業務所致。

管理層討論與分析

(五) 城市服務

年內，城市服務收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣4,836.9百萬元增至約人民幣4,883.6百萬元，增幅約1.0%，佔總收入比約11.5%（2022年同期約11.7%）。

城市服務年內受整體市場影響，業務出現結構性調整，收入保持平穩狀態。

(六) 商業運營服務

年內，商業運營服務收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,285.1百萬元降至約人民幣1,012.4百萬元，降幅約21.2%，佔總收入比約2.4%（2022年同期約3.1%）。

商業運營服務收入下降主要由於出於本集團整體業務發展戰略考量，本公司附屬公司提前終止與碧桂園集團就商業項目簽署之具體物業租賃合同所致，有助於減少商業管理業務對關連人士的依賴，本集團計劃投入更多精力以將商業管理業務擴張至外部市場，依靠第三方力量實現本集團之長遠發展，持續保持商業管理業務的獨立性。

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33,879.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣31,109.1百萬元增加約8.9%。成本的增加主要由於本集團物業管理服務、「三供一業」業務、城市服務的增長及社區增值服務創新業務初期投入所帶來的相關成本增長所致。

毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣10,257.5百萬元減少約人民幣1,525.6百萬元至約人民幣8,731.9百萬元，降幅約14.9%。

年內，整體毛利率由截至2022年12月31日止年度的約24.8%下降4.3個百分點至約20.5%，整體毛利率下降主要由於各項業務毛利率下降所致。

(i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約25.5%下降3.4個百分點至約22.1%。

物業管理服務毛利率下降主要(i)出於謹慎性原則，本集團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代價時，方將收取的代價確認為收入導致；及(ii)主動投入，推動物業管理項目現場品質提升及環境改造。

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2022年12月31日止年度的約29.0%下降2.6個百分點至約26.4%。

(ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約53.5%下降14.1個百分點至約39.4%。

社區增值服務毛利率下降主要系相關服務收入下降但固定成本持續發生所致。

(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2022年12月31日止年度的約13.6%下降12.6個百分點至約1.0%。

非業主增值服務毛利率下降主要(i)出於謹慎性原則，本集團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代價時，方將收取的代價確認為收入所致；及(ii)受經濟環境影響，簽約單價下降。

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非業主增值服務毛利率下降原因(i)的影響後，經調整後非業主增值服務分部的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約13.6%下降3.2個百分點至約10.4%。

(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2022年12月31日止年度的約8.8%下降1.4個百分點至約7.4%。

「三供一業」物業管理服務及其他相關服務毛利率下降，主要由於部分新增業務毛利率較低所致。

管理層討論與分析

年內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約9.5%上升0.3個百分點至約9.8%。

「三供一業」供熱服務毛利率保持穩定。

(v) 城市服務

年內，城市服務分部的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約18.8%下降2.0個百分點至約16.8%。

城市服務毛利率下降主要由於年內本集團合作方式變化引起業務結構性調整所致。

(vi) 商業運營服務

年內，商業運營服務分部的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約35.5%下降4.6個百分點至約30.9%。

商業運營服務毛利率下降主要是由於(i)年內退出若干項目，成本調整存在滯後性；及(ii)受經濟環境影響，商業運營業務競爭激烈所致。

銷售及營銷開支

年內，銷售及營銷開支約人民幣342.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣437.7百萬元下降約21.8%。

銷售及營銷開支減少主要由於本集團加強費用化管理緊縮政策所致。

行政開支

年內，行政開支約人民幣3,866.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,270.3百萬元下降約9.5%。行政開支率由2022年同期約10.3%下降1.2個百分點至約9.1%。

行政開支下降主要由於年內部分購股權失效沖減前期已計提的購股權開支所致。

此外，剔除購股權開支後，經調整後的行政開支率則由2022年同期約10.2%下降0.7個百分點至約9.5%。

其他收入

年內，其他收入約人民幣477.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣537.7百萬元下降約11.2%。

其他收入下降主要由於年內政府補助較上年同期下降所致。

其他收益／（損失）—淨額

年內，其他收益／（損失）—淨額約人民幣161.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣-114.2百萬元增加約人民幣275.6百萬元。

其他收益／（損失）—淨額增加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較上年同期增加所致。

財務收入／（成本）—淨額

年內，財務收入／（成本）—淨額約人民幣38.2百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣-72.1百萬元增加約人民幣110.3百萬元。

財務收入／（成本）—淨額上升主要由於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，且年內的存款利息收入較上期增加所致。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣562.9百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,224.3百萬元下降約54.0%。

所得稅費用減少主要由於本集團截至2023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516.7百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,261.3百萬元下降約77.2%。

年內，股東應佔利潤約人民幣292.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,943.4百萬元下降約85.0%。

年內，本公司非控制性權益應佔利潤約人民幣224.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣317.9百萬元下降約29.4%。

年內，股東應佔核心淨利潤*約人民幣3,939.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣5,021.8百萬元下降約21.6%。

* 剔除可換股債券計提的借款成本、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、處置子公司收益／（損失）、對外擔保預計損失及應收關聯方款項減值後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

管理層討論與分析

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2023年12月31日，本集團的無形資產約人民幣23,927.3百萬元，較2022年12月31日約人民幣25,953.4百萬元，下降約人民幣2,026.1百萬元，主要歸因於年內本集團若干股權收購公司商譽及其他無形資產減值金額約為人民幣1,476.0百萬元，及年內無形資產所產生攤銷金額約人民幣1,140.9百萬元導致。

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2023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4,318.0百萬元，較2022年12月31日約人民幣4,151.6百萬元增加約人民幣166.4百萬元，主要由於年內本集團部分投資估值上升所致。

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2023年12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣16,378.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣15,358.1百萬元增加約人民幣1,020.4百萬元，主要是由於本集團物業管理服務收入的增長及城市服務的客戶回款周期變長所致。

其他應收款項淨額由2022年12月31日約人民幣5,441.5百萬元下降至2023年12月31日約人民幣3,805.2百萬元，下降約人民幣1,636.3百萬元，主要是由於向第三方提供的股權質押貸款及按金減少所致。

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2023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807.7百萬元，較2022年12月31日約人民幣862.8百萬元下降約人民幣55.1百萬元，主要由於封閉式基金估值下降所致。

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2022年12月31日約人民幣5,981.9百萬元增加至2023年12月31日約人民幣7,591.5百萬元，增加約人民幣1,609.6百萬元，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、應付股息、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，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2023年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣7,216.3百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣5,976.6百萬元，增加約人民幣1,239.7百萬元，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2022年12月31日約人民幣6,785.3百萬元下降至2023年12月31日約人民幣6,029.8百萬元，主要由於業務合併應付代價及與第三方往來款下降所致。

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。

截至2023年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,569.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,253.6百萬元)。年內所有到期借款均得以按時償還。

於2022年及2023年12月31日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

管理層討論與分析

流動資金、財務及資本資源

截至2023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12,939.3百萬元，較2022年12月31日約人民幣11,376.8百萬元增加約人民幣1,562.5百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	12,615,141	97.5	11,182,834	98.3
港幣	195,269	1.5	104,259	0.9
其他貨幣	128,867	1.0	89,679	0.8
	12,939,277	100.0	11,376,772	100.0

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣302.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣161.0百萬元)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業務合同的履約保證金。

截至2023年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,485.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣9,662.3百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為1.4倍(2022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2023年12月31日，本集團有213,712名僱員（2022年12月31日：227,759名僱員）。年內，總員工成本約人民幣15,384.5百萬元。

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。

股東於2020年9月28日批准本公司購股權計劃。年內，本公司並未根據上述計劃授出任何購股權，亦未因合資格參與者行使購股權而發行任何股份。

員工培訓及發展

碧桂園服務堅持致力於為員工搭建廣闊的發展平台，並根據業務需要以及員工在專業領域的發展需求，建立了多元化的培養體系。2023年，集團通過線上線下融合的形式，推出豐富多樣的培訓產品及訓練項目，滿足各級人才梯隊的發展需要。

線上面向全體員工打造「碧學堂」學習平台，為員工匹配精準的學習課程，內容包括企業文化、專業技能、職業素養等種類。同時為高效支撐集團與業務發展戰略，公司策劃「一刻堂」、「一拓一拓展專項賦能」等常態化線上培訓產品。

線下面向關鍵崗位群體策劃「碧防官」、「退役軍人特招班」等人才培養項目，通過專業師資配備、典型案例萃取、導師輪崗帶教等形式，系統提升員工的管理能力及業務技能。除了常規培訓之外，公司還面向員工開展富有碧桂園服務特色的業務賦能活動，通過「技能比武大賽」、「金桐獎榮譽評選」等方式，激發員工的創新意識與能力。

截至2023年12月31日，公司組織各類線上線下培訓2,486場，員工累計學習時長936,528小時。

管理層討論與分析

資產抵押

截至2023年12月31日，本公司若干附屬公司因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2023年12月31日，有關或然負債的詳情請參閱綜合財務報表附註31，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2023年12月31日，除綜合財務報表附註40所披露者外，本集團概無其他對外擔保。

重大資產減值

(1) 來自關聯方貿易應收款減值撥備

截至2022年12月31日止年度及2023年上半年，本集團關聯方客戶碧桂園集團從事房地產開發及相關業務，銷售規模位於行業領先地位，按時償還債務款項併發行新公司債券，概無證據顯示碧桂園集團有重大財務困難。

然而，受中國房地產市場供求關係發生重大變化，碧桂園集團從事房地產開發及相關業務面臨階段性流動性壓力，自2023年下半年以來，本集團服務的碧桂園集團銷售額明顯承壓，可動用資金持續減少，造成貿易應收款項周轉天數顯著增加。於2023年8月31日，碧桂園集團之核數師發出非標準報告，表示存在可能對碧桂園集團持續經營的能力構成重大疑慮的重大不確定性。於2023年10月10日，本集團服務的碧桂園集團宣佈預期無法如期或在相關寬限期內履行其所有境外債務款項的償付義務。

於2023年12月31日，本集團認為總額為人民幣2,757,874,000元的來自碧桂園集團的貿易應收款的信用風險顯著增加，因此關於該等貿易應收款項按個別基準進行評估。本集團根據歷史信用虧損經驗、經營模式、合同對手方現狀及未來不同情景下的預測，在多種情景下(如下表所述)評估預期現金流的分佈。

情景
情景1：碧桂園集團自行籌資償還債務
情景2：本集團與碧桂園集團協商執行單獨的債務重組方案
情景3：碧桂園集團無法恢復正常營運，最終進入破產／清算程式

本公司管理層根據不同情景下的預期信用虧損率及相關概率權重計提相應預期信用虧損準備，基於謹慎性考慮，對來自關聯方的貿易應收款計提預期信用虧損準備總額為人民幣2,198,613,000元（2022年12月31日：無），其中，對於來自碧桂園集團的貿易應收款計提預期損失虧損準備總額為人民幣2,181,665,000元，相應的預期信用虧損率為79.1%。

本集團根據關聯方應收款項回收進展，已積極調整關聯方相關業務策略，關聯方業務規模相比2022年有所下降，並保持與關聯方密切溝通，盡最大努力持續推進各類貿易應收款回款措施的落實。

(2) 商譽及其他無形資產減值

本集團過往年度收購的部分附屬公司拓展業務及增值業務未能如預期開展，有部分存量業務進行調整，從而導致收入及利潤下降。同時，部分客戶回款週期變長導致現金流不理想。

於2023年12月31日，本集團在獨立評估師協助下，對商譽進行減值評估，重新計算所有現金產生單位的可收回金額，其中，除主要包括四川嘉寶生活服務集團股份有限公司（「**嘉寶服務**」）、福建東飛環境集團有限公司（「**福建東飛**」）和城市縱橫（上海）文化傳媒有限公司（「**城市縱橫**」）外的現金產生單位的使用價值結果被評估為高於其帳面價值，據此，本集團針對該等附屬公司的商譽及其他無形資產計提了減值金額為人民幣1,475,999,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註17。

本集團謹此強調，上述貿易應收款減值撥備及商譽及其他無形資產減值不會對本集團之營運產生任何現金流量影響。

重大收購、出售及重大投資

年內，除「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

修訂組織章程大綱及細則以及採納第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則

為(i)符合於2022年1月1日生效的上市規則經修訂附錄A1所載的核心股東保障水平；(ii)符合開曼群島適用法律的相關規定；(iii)允許股東大會以電子會議（亦稱為虛擬股東大會）或混合會議的形式舉行；及(iv)作出若干整理及內務修訂，董事會建議對本公司現有組織章程大綱及細則作出若干修訂（「**建議修訂**」）。同時，董事會建議採納載有建議修訂之第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則（「**組織章程**」），以取代及廢除現行的組織章程大綱及細則。

建議修訂及建議採納組織章程已於本公司2023年股東週年大會上通過特別決議案。詳情請參閱本公司日期為2023年3月29日與2023年5月25日之公告及本公司日期為2023年4月24日之通函。

管理層討論與分析

董事會主席兼控股股東捐贈股份

本公司接獲本公司控股股東(定義見上市規則)、非執行董事兼董事會主席楊惠妍女士通知，楊女士及其全資持有的必勝有限公司(「**贈與人**」)與國強公益基金會(香港)有限公司(「**國強公益基金會(香港)**」)已於2023年7月29日簽署贈與契據(「**贈與契據**」)。根據贈與契據，贈與人將捐贈674,640,867股本公司股份(佔本公司當時已發行股份約20%)(「**捐贈股份**」)予國強公益基金會(香港)作慈善公益用途(「**捐贈**」)。

基於對本公司長期價值的認可及加強本公司企業管治穩定性考慮，國強公益基金會(香港)向楊女士及贈與人不可撤回及無條件地承諾，其將在十年內持有捐贈股份，並委託楊女士及贈與人或其指定人士代表國強公益基金會(香港)按照楊女士及贈與人的意願行使捐贈股份中的投票權。捐贈現已完成，楊女士(直接和間接)擁有543,695,233股股份，佔當時已發行股份約16.12%；而楊女士繼續(直接和間接)控制1,218,336,100股股份的投票權(當中包括捐贈股份的投票權)，佔當時已發行股份投票權約36.12%。詳情請參閱本公司日期為2023年7月30日之公告。

於公開市場購回股份

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。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會根據於2023年股東週年大會上所獲股東授予之購回股份之一般授權，以總代價(扣除開支前)289,932,000港元於聯交所回購合共30,184,000股股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。詳情請參閱本公司日期為2023年8月1日、2023年9月4日至2023年9月12日及2023年9月22日之公告。

執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人之變動及執行總裁兼首席戰略官之委任

李長江先生因需投入更多時間在家庭、子女教育及個人其他事務而辭任本公司執行董事、總裁、授權代表(「**授權代表**」)(按上市規則第3.05條規定)、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人的職務。李先生的辭任自2023年10月10日起生效。李先生作為本公司顧問繼續為本公司發展獻計獻策、做出貢獻。

徐彬淮先生已獲委任為本公司之執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席以及於香港接收法律程序文件之代理人，於2023年10月10日起生效。

黃鵬先生已獲委任為本公司之執行總裁兼首席戰略官，於2023年10月10日起生效。詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日之公告。

(1)有關碧桂園物業香港自CHINA-NET HOLDING LTD.就合富輝煌股份之可能收購事項而根據收購守則規則3.7作出的公告及(2)合富輝煌根據特別授權發行新合富輝煌股份

於2023年11月6日(交易時段後)，碧桂園物業香港、扶偉聰先生(合富輝煌集團控股有限公司(「合富輝煌」)之執行董事兼控股股東)、China-net Holding Ltd.(由扶偉聰先生全資擁有之公司及合富輝煌之主要股東)及合富輝煌訂立戰略合作協議(「戰略合作協議」)，其中有關於碧桂園物業香港(作為潛在買方)自China-net Holding Ltd.(作為潛在賣方)就71,640,000股合富輝煌股份之可能收購事項(「可能收購事項」)及碧桂園物業香港(作為認購人)向合富輝煌(作為發行人)認購26,966,000股新合富輝煌股份之認購事項(「認購事項」)。詳情請參閱本公司與合富輝煌日期為2023年11月6日之聯合公告。

有關資產減值的內幕消息

於2023年12月18日，基於本集團截至2023年11月30日止十一個月未經審核綜合管理賬目，本公司已根據香港財務報告準則分別對關聯方的貿易應收款項的預期信用損失進行評估及對商譽進行減值測試，並根據評估及減值測試結果擬對其中存在減值跡象的資產相應計提資產減值撥備：(1)出於謹慎性原則，本公司就關聯方所欠本集團的貿易應收款項進行了計提減值撥備約人民幣1,800百萬元至2,300百萬元；及(2)就本集團的商譽及其他無形資產減值計提約人民幣1,400百萬元至1,800百萬元。該等資產減值不會對本集團之營運產生任何現金流影響。詳情請參閱本公司日期為2023年12月18日之公告。

(1)續訂持續關連交易(A) 2023年框架協議及(B) 2023年物業租賃框架協議，及(2)終止現有物業租賃框架協議項下若干租賃

茲提述本公司日期為2020年12月4日、2021年4月13日及2022年7月12日之公告及日期為2020年12月7日之通函，內容有關(其中包括)本集團與碧桂園集團根據現有框架協議進行的若干持續關連交易(「現有框架協議」)。

由於現有框架協議於2023年12月31日到期，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立以下協議：(1) 2023年物業管理服務框架協議；(2) 2023年非業主增值服務框架協議；及(3) 2023年酒店、工程及運輸服務框架協議(定義見下文「與碧桂園控股的持續關連交易」一節)(統稱「**2023年框架協議**」)。

由於2021年4月13日簽署並於2022年7月12日修訂之現有物業租賃框架協議將於2023年12月31日到期，且預計本集團成員公司將於之後不時繼續與碧桂園的集團成員公司訂立短期租賃，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立2023年物業租賃框架協議(定義見下文「與碧桂園控股的持續關連交易」一節)。根據2023年物業租賃框架協議或現有物業租賃框架協議，本集團將不會收購新的使用權資產。

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃終止確認函(「物業租賃終止確認函」)，據此，雙方同意於2023年12月31日終止若干長期個別租賃合同(根據現有物業租賃框架協議訂立)。詳情請參閱本公司日期為2023年12月29日之公告。

董事及高級管理人員簡歷

董事

楊惠妍女士，42歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事兼董事會主席，負責就本集團整體發展制定及提供指引及發展策略。楊女士亦為本公司提名委員會主席、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員（於2024年4月3日獲委任），並兼任本集團若干成員公司之董事。楊女士為本公司的控股股東。

楊女士於2005年3月加入碧桂園控股擔任採購部總經理，負責整體採購決策，直至2006年11月為止。楊女士於2006年12月獲委任為碧桂園控股執行董事，於2012年3月獲委任為碧桂園控股副主席，於2018年12月由碧桂園控股副主席調任為碧桂園控股聯席主席，並於2023年3月由碧桂園控股聯席主席接任為碧桂園控股主席。楊女士亦為碧桂園控股提名委員會主席、企業管治委員會主席、環境、社會及管治委員會主席、執行委員會主席，薪酬委員會成員、財務委員會成員以及碧桂園控股集團多家附屬公司董事。

楊女士於2005年3月畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒工商管理學士學位，並於2019年獲清華大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。楊女士分別於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」、於2019年榮獲「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」及2021年榮獲「第十一屆中華慈善獎捐贈個人獎」。

徐彬淮先生，45歲，於2023年10月10日獲委任為執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席以及於香港接收法律程序文件之代理人，主要負責本集團整體戰略決策、業務規劃及主要經營決策。

徐先生於2016年10月至2023年10月先後獲委任為本公司副總裁及首席戰略官，主要負責業務創新戰略規劃、運營管理、數字化管理、智能製造及社區生活服務事業經營。徐先生亦兼任本集團若干成員公司之董事及經理。

於加入本集團前，徐先生自2004年11月至2010年2月於中外運－敦豪國際航空快件有限公司擔任多個市場營銷職位，包括銷售績效組經理及區域市場銷售計劃經理，主要負責銷售計劃及績效管理。自2010年3月至2012年10月，彼擔任物流公司美國總統輪船(中國)有限公司北亞區市場部負責人，主要負責北亞區的市場營銷管理。自2012年11月至2016年2月，彼於羅蘭貝格企業管理(上海)有限公司擔任高級項目經理，負責向交通、物流、旅遊及公共服務業等行業提供業務諮詢服務。徐先生於2016年3月加入碧桂園控股擔任公司戰略辦公室副總經理，主要負責新業務線的戰略規劃，直至2016年9月為止。

徐先生於2002年7月畢業於復旦大學，取得高分子材料與工程學士學位。彼於2016年11月畢業於香港大學，取得工商管理碩士學位。

董事及高級管理人員簡歷

肖華先生，46歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事。彼自2013年2月起一直為碧桂園生活服務的副總裁及於2024年4月3日獲委任為本公司高級管理人員。肖先生於2022年1月起主要負責廣州天力物業發展有限公司(富良環球有限公司的國內主營實體)及其附屬公司整體管理工作。肖先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。

自2002年4月至2009年4月，肖先生於本集團任職，於廣東陳村分公司擔任助理經理、副經理及經理，主要負責該分公司的安全管理及為日常營運提供協助，以及於廣東華碧分公司擔任副經理、經理及高級經理，主要負責該分公司的日常營運及管理。於2009年4月至2009年12月，肖先生晉升為長沙分公司的區域總監及於2010年1月調任為增城分公司的區域總監，主要負責物業管理服務的整體營運、管理及品牌發展，直至2013年2月為止。2013年2月至2018年12月擔任碧桂園生活服務的副總裁，並主要負責非業主增值服務的整體管理。2019年1月起至今，肖先生在擔任碧桂園生活服務的副總裁的同時開始擔任寶石花家園投資管理有限公司(「寶石花」)及其附屬公司的董事，參與寶石花整體管理工作。

梅文珏先生，54歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。梅先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

自1994年至2008年9月，梅先生就職於中國南方航空股份有限公司(一家於上海證券交易所(股票代碼：600029)及聯交所主板(股份代號：1055)上市的公司)。自2008年9月至2014年10月，彼擔任中歐國際工商學院深圳代表處的首席代表。梅先生自2013年12月至2016年3月期間在米格國際控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1247))擔任董事會獨立非執行董事及自2013年5月至2018年3月期間在碧桂園控股擔任董事會獨立非執行董事。梅先生亦自2014年11月至2020年12月期間在廣州瑞致租車有限公司(一家主要從事汽車租賃業務的公司)擔任總經理。梅先生現任廣州瑞致租車有限公司董事，指導公司戰略規劃和運營督導。

梅先生畢業於中國中山大學，於1994年6月獲得英語語言文學學士學位，並於2001年6月獲得行政管理學碩士學位。彼亦於2006年6月獲得英國克蘭菲爾德大學管理學院工商管理碩士學位。

芮萌先生，56歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。芮先生亦為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。

芮先生自2012年1月起擔任中歐國際工商學院金融與會計學教授，以及自2015年10月起擔任中歐國際工商學院鵬瑞金融學教席教授。

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

董事及高級管理人員簡歷

芮先生於2015年6月至2021年6月擔任中遠海運能源運輸股份有限公司(一家於聯交所主板(股份代號：1138)及上海證券交易所(股票代碼：600026)上市的公司)董事會的獨立董事、於2017年4月至2023年6月擔任上工申貝(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600843))董事會的獨立董事及於2020年6月至2023年6月擔任上海海典軟件股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司(股票代碼：831317))董事會之獨立董事。自2021年6月至2021年8月，芮先生亦為嘉寶服務(前稱為四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)的獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市(股份代號：2606)，其後於2021年8月撤銷上市地位。

他目前擔任中國教育集團控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：0839))董事會的獨立非執行董事、朗詩綠色管理有限公司(前稱朗詩綠色地產有限公司，一家於聯交所主板上市之公司(股票代碼：106))董事會的獨立非執行董事、德信服務集團有限公司(一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：2215))董事會的獨立非執行董事，Jiayin Group Inc.(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：JFIN))之獨立董事以及博實樂(一間於紐約證券交易所上市(股份代號：BEDU))的獨立董事。

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

陳威如先生，53歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。陳先生亦為本公司薪酬委員會主席和審核委員會及提名委員會成員。彼於2024年4月3日進一步獲委任為本公司環境、社會及管治委員會成員。

陳先生於2020年8月起擔任中歐國際工商學院戰略學副教授。彼於2019年10月至2022年11月擔任房多多網絡集團有限公司(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：DUO))的獨立董事、於2021年1月至2022年8月擔任藍城兄弟控股有限公司(一間於納斯達克證券交易所上市的公司(股份代號：BLCT)，其後於2022年8月撤銷上市地位)的獨立董事、於2020年6月至2023年5月擔任大聯大控股股份有限公司(前稱大聯大投資控股股份有限公司，一家於台灣證券交易所上市的公司(股票代號：3702))的獨立董事及於2017年7月至2023年11月擔任迪安診斷技術集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300244))董事會的獨立董事。

陳先生目前擔任好未來教育集團(一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：TAL))董事會的獨立董事、歐普照明股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：603515))董事會的獨立董事、傑克科技股份有限公司(前稱傑克縫紉機股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：603337))董事會的獨立董事及Vision Deal HK Acquisition Corp.(一家於香港聯交所主板上市的特殊目的收購公司(股份代號：7827))的獨立非執行董事。

陳先生於1993年6月畢業於台灣的國立台灣大學，取得工商管理學士學位。於1996年1月，彼畢業於台灣的淡江大學，取得工商管理碩士學位。彼於2003年12月取得美國普渡大學戰略管理學博士學位。

董事及高級管理人員簡歷

趙軍先生，62歲，於2024年4月3日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。趙先生亦為本公司審核委員會、提名委員會和環境、社會及管治委員會成員。

自2015年以來，趙先生擔任北京復樸道和投資管理有限公司執行董事兼經理。彼目前亦擔任博實樂教育控股有限公司（一家於紐約證券交易所上市的公司（股票代碼：BEDU））和甘肅金剛光伏股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（股票代碼：300093.SZ））之獨立董事。除此之外，彼亦曾就職於中國創業投資服務有限公司及德同資本管理有限公司。自2015年1月至2021年8月，趙先生擔任招商銀行股份有限公司（一家於聯交所主板（股份代號：3968）及上海證券交易所上市的公司（股票代碼：600036.SH））的獨立非執行董事。

趙先生於1983年7月畢業於中國哈爾濱工程大學（前稱哈爾濱船舶工程學院）船舶工程專業，取得工學學士學位。彼亦分別於1986年5月於中國上海交通大學取得工學碩士學位，於1993年6月在美國休士頓大學取得土木工程博士學位，及於2000年5月在美國耶魯大學管理學院取得工商管理碩士學位。

高級管理人員

黃鵬先生，40歲，黃先生於2023年10月10日獲委任為本公司之執行總裁。彼於2016年9月起一直擔任首席財務官及於2018年3月至2024年4月3日擔任本公司之聯席公司秘書。彼目前主要負責本集團的新戰略孵化業務（如城市服務、商業管理服務、「三供一業」、房產經紀業務、資產管理等新業務）的實施及管理、財務管理、戰略及重大投資管理事宜。黃先生亦兼任本集團若干成員公司之董事及監事。

於加入本集團前，自2006年4月至2009年9月，黃先生於威創集團股份有限公司（前稱為廣東威創視訊科技股份有限公司）（一家於深圳證券交易所上市的公司（股票代碼：002308））擔任上市辦公室經理及證券部經理，負責投資者關係及投資管理。自2009年10月至2015年12月，彼擔任多個職位，包括於譜尼測試集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（股票代碼：300887））擔任財務負責人、董事會秘書及副總經理，負責財務管理及董事會秘書事宜。自2015年12月至2016年12月，黃先生擔任北京銳視康科技發展有限公司（一家從事醫學影像設備生產及銷售的公司）董事會的獨立董事。

黃先生於2005年6月畢業於中國華中科技大學，取得交通運輸專業學士學位。彼於2012年7月畢業於中國北京大學光華管理學院，取得工商管理碩士學位。他目前於中國長江商學院就讀高級管理人員工商管理碩士課程。彼於2014年12月獲財政部註冊會計師考試委員會認證為中國註冊會計師。

肖華先生，46歲，於2024年4月3日獲委任為本公司高級管理人員。有關肖華先生的詳細資料，請參閱本節「董事及高級管理層簡歷—肖華先生」。

董事及高級管理人員簡歷

郭戰軍先生，44歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事並於2024年4月3日辭任。彼亦自2017年8月加入本集團起一直為碧桂園生活服務的副總裁及於2024年4月3日獲委任為本公司高級管理人員。郭先生主要負責本集團人力資源的整體管理及統籌市場管理工作。於2024年4月3日辭任前，郭先生亦為本公司環境、社會及管治委員會成員。郭先生兼任本集團若干成員公司之董事。

於加入本集團前，自2002年7月至2010年9月，郭先生擔任多個職位，包括鄭州宇通客車股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600066))的人力資源主管、廣東美的製冷設備有限公司的經理、高級經理及人力資源部部長，以及奧克斯集團有限公司(一家主要從事製造及銷售電氣設備及家用電器的公司)的人力資源總監。自2011年8月至2013年3月，郭先生擔任中聯重科股份有限公司(前稱為長沙中聯重工科技發展股份有限公司)(一家於深圳證券交易所(股票代碼：000157)及聯交所主板(股份代號：1157)上市的公司)混凝土事業部人力資源部部長。

郭先生於2013年7月加入碧桂園控股集團擔任培訓與發展部副總經理，並於2014年4月晉升為江中區域人力資源總監及於2016年1月晉升為集團招聘部總經理，主要負責人力資源規劃及管理。自2016年6月至2017年2月，彼離開碧桂園控股集團並加入泰禾集團股份有限公司北京分公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000732))，擔任人力資源部副總經理及北京區域人力資源總監。郭先生於2017年2月重投碧桂園控股集團擔任人力資源管理中心總經理助理，負責人力資源規劃及管理，直至2017年6月為止。自2021年6月17日起，郭先生亦為嘉寶服務的非執行董事。

郭先生於2002年7月畢業於中國的中國人民大學，取得環境經濟與資源管理專業學士學位。現於貝翰文大學工商管理博士在讀。

陳風華先生，44歲，於2024年4月3日獲委任為本公司高級管理人員，現為本公司附屬公司碧桂園生活服務副總裁和董事及本公司附屬公司嘉寶服務之董事長、執行董事及總裁，主要負責嘉寶服務的整體管理工作。陳先生同時亦兼任本集團多家附屬公司的董事。

陳先生在物業管理行業積累約21年工作經驗，其於2003年7月加入碧桂園生活服務並開始從事各類物業管理項目，歷任碧桂園生活服務多個項目及區域的負責人。陳先生自2018年9月升任碧桂園生活服務的副總裁，並自2018年9月起至2021年6月止負責本集團的物業管理服務品質工作的整體管理工作。陳先生自2021年6月起開始負責嘉寶服務的整體管理工作。陳先生自2019年4月起擔任廣東省物業管理行業協會標準化工作委員會委員，自2019年7月起擔任中國物業管理協會標準化工作委員會委員，自2020年12月起擔任廣東省物業管理行業協會社會生活(住宅)物業智慧服務專業委員會副主任，自2021年6月起擔任華南理工大學物業管理專家智庫成員，自2021年8月起擔任四川省房地產業協會副會長，並自2022年6月起擔任四川省房地產業協會物業管理專委會副主任委員，自2023年8月起擔任四川省房地產業高品質發展諮詢委員會委員。

董事及高級管理人員簡歷

陳先生於2017年7月獲得國家開放大學物業管理專業專科學歷。

朱新星先生，41歲，於2024年4月3日獲委任為本公司高級管理人員，現為本公司附屬公司碧桂園生活服務副總裁和董事。朱先生主要負責本公司附屬公司鄰里樂控股集團有限公司(「**鄰里樂控股**」)的整體管理工作，並同時兼任鄰里樂控股的附屬公司及本公司若干附屬公司的董事及／或總裁。

朱先生在物業管理行業積累約22年工作經驗，其於2002年6月加入碧桂園生活服務，先後從事各類物業管理項目及擔任碧桂園生活服務多個項目及區域的負責人，自2017年6月至2022年2月負責碧桂園生活服務海南區域業務的整體管理工作，自2020年5月至2021年9月負責碧桂園生活服務貴州區域業務的整體管理工作，並自2018年10月至今負責碧桂園生活服務湖南區域業務的整體管理工作。朱先生於2020年7月升任碧桂園生活服務的副總裁，自2021年10月起開始負責鄰里樂控股的整體管理工作。

朱先生畢業於唐山科技專修學院，獲經濟管理專業本科學位。

聯席公司秘書

梁創順先生，58歲，於2018年3月9日獲委任為聯席公司秘書。自1997年以來，他一直為胡關李羅律師行(一家總部位於香港的律師事務所)的合夥人。

梁先生目前為另外四家香港聯交所主板上市公司的公司秘書，即招商局中國基金有限公司(股份代號：0133)、招商局港口控股有限公司(股份代號：0144)、廣州汽車集團股份有限公司(股份代號：2238)及碧桂園控股(股份代號：2007)。

梁先生畢業於香港大學，於1988年11月取得法學學士學位，並於1989年9月獲得法律深造文憑。彼於1991年10月成為香港合資格律師，並於1994年11月成為英格蘭及威爾士合資格律師。於2023年，梁先生亦取得大灣區律師執業資格。

陳迪霖先生，38歲，於2024年4月3日獲委任為聯席公司秘書。陳先生於2024年3月加入本集團，擔任本公司附屬公司碧桂園生活服務的副總裁。陳先生曾於普華永道會計師事務所從事審計及財務盡職調查工作，此後於若干知名金融機構擁有逾四年半之併購上市諮詢及私募股權投資等工作經歷，並隨後在一間聯交所上市公司擁有逾八年之資本運作、企業管治、新業務拓展等工作經驗。陳先生於2008年7月畢業於中國對外經濟貿易大學，取得管理學學士學位。彼於2008年6月獲英國特許公認會計師公會認可為準會員。陳先生亦於2023年6月在中國取得中華人民共和國法律職業資格證書。

附註：2023年7月和2023年8月，高級管理人員袁鴻凱先生和李家麟先生由於個人職業發展原因，辭去本公司高級管理人員職務，辭職後袁先生和李先生不再擔任本集團任何職務。

企業管治報告

企業管治常規

本集團深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色，並深知良好的企業管治帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規，一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。本公司已採納聯交所企業管治守則的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於年內，本公司已採納及遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

董事遵守進行證券交易的標準守則

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

經作出具體查詢後，所有董事均確認其於年內已遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於年內並未發現任何違規事件。若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事會

董事會及管理層角色及職能

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並應就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並由董事會成員共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。管理層負責集團業務的日常管理及營運，以及推行獲董事會批准的業務政策及策略。

董事會組成

於2023年12月31日，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事（徐彬淮先生（總裁）、肖華先生及郭戰軍先生）、一名非執行董事（楊惠妍女士（主席））及三名獨立非執行董事（梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生）。

於年內，董事會包括以下董事：

執行董事：

徐彬淮先生(總裁)(於2023年10月10日獲委任)

李長江先生(總裁)(於2023年10月10日辭任)

肖華先生

郭戰軍先生(於2024年4月3日辭任)

非執行董事：

楊惠妍女士(主席)

獨立非執行董事：

梅文珏先生

芮萌先生

陳威如先生

現任董事之履歷詳情載列於本年報「**董事及高級管理人員簡歷**」一節。

芮萌先生擔任博實樂之獨立董事。除上文另有披露者外，概無任何其他董事與其他董事(包括主席與總裁之間)維持任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

於年內，本公司已為董事及高級管理人員安排適當的董事及高級管理人員責任保險，以保障董事及高級管理人員因企業活動而引起之賠償責任。本公司每年均會檢討該等保險的承保範圍及保額。於年內，本公司並無任何董事因履行其職責而遭提出任何法律行動。

獨立非執行董事

於年內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條有關須任命3名獨立非執行董事(即董事會之三分之一人數)之規定。獨立非執行董事(均為獨立於本集團之業務管理)為經驗豐富之專業人士，並於法律、會計或財務管理方面具豐富經驗。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就彼之獨立性向本集團作出之年度書面確認。本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並根據該指引條文屬獨立人士，並遵守上市規則第3.13條有關獨立性之規定。

除董事會定期會議外，主席於年內，已在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事會面。

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

董事會認為上述機制足以有效確保董事會提供獨立觀點及意見。

董事薪酬政策

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

董事持續專業發展

董事培訓乃持續進行。全體董事均獲鼓勵出席可計入持續專業發展培訓的相關議題之研討會及課程。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條，董事須參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。此舉確保彼等在知情及切合所需之情況下，對董事會作出貢獻。根據本公司保留之紀錄，於年內，全體時任董事，即楊惠妍女士、徐彬淮先生、肖華先生、郭戰軍先生、梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生已以出席培訓、閱讀與本公司業務或董事之職責及責任相關之文章、報紙、雜誌及／或更新資料之方式，參與適當之持續專業發展活動，並遵守守則條文第C.1.4條之規定。

彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業發展 種類 ^(附註1)	持續專業發展 內容 ^(附註2)
執行董事：		
徐彬淮先生(總裁)	1, 2	A, B
肖華先生	1, 2	A, B
郭戰軍先生(於2024年4月3日辭任)	1, 2	A, B
非執行董事：		
楊惠妍女士(主席)	1, 2	A, B
獨立非執行董事：		
梅文珏先生	1, 2	A, B
芮萌先生	1, 2	A, B
陳威如先生	1, 2	A, B

附註1：

- 1 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇
- 2 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

委任及重選董事

企業管治守則之守則條文B.2.2條規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。本公司與各董事訂立為期三年之服務協議(就執行董事及非執行董事而言)或委任函(就獨立非執行董事而言)，彼等須根據本公司的組織章程退任及重選。

根據組織章程，(i)董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選；(ii)董事會就現有董事會之增補而委任的任何董事任期只持續至本公司下次股東週年大會，並符合資格膺選連任；及(iii)於每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘數目並非三之倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪值退任，惟每位董事(包括有指定任期的董事)每三年至少須於股東週年大會上輪值退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

董事會會議

董事會每年召開最少4次會議，大約每季1次，於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席。未能親身出席該等會議的董事，則可透過電話會議參與。

董事會定期召開例會，以討論及決定本集團之策略、制訂方針及監察本集團之表現。全體董事均會於所有董事會例會舉行前不少於14天收到書面通知。各董事均可獲得本公司公司秘書(「公司秘書」)提供之意見及服務，並獲邀於例會議程加入任何擬討論事項。會議之議程及討論材料於會議舉行日期最少3天前向全體董事發送。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中已聲明就建議交易或討論事項涉及利益衝突，彼不得計入有關會議法定人數，且須就相關決議案放棄表決，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

公司秘書詳細地編製每次會議的會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則儘快地送交所有董事以供其表達意見及作為記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由本公司的上市公司秘書辦備存，任何董事在發出合理通知後均可查閱。

於年內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了8次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。

根據組織章程第100(1)條，董事不應就批准任何彼或彼的任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案表決，亦不應被計入有關法定人數。

董事出席紀錄

以下為年內董事出席董事會、董事委員會會議及股東大會的出席情況：

截至2023年12月31日止年度內出席次數／合資格出席次數						
董事	環境、社會及					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	管治委員會	股東大會
執行董事：						
徐彬淮先生(總裁) (於2023年10月10日獲委任) ¹	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
李長江先生(總裁) (於2023年10月10日辭任) ¹	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
肖華先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
郭戰軍先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事：						
楊惠妍女士(主席) ²	7/7	不適用	2/2	2/2	不適用	1/1
獨立非執行董事：						
梅文珏先生	8/8	3/3	2/2	不適用	不適用	1/1
芮萌先生	8/8	3/3	不適用	2/2	不適用	1/1
陳威如先生	8/8	3/3	2/2	2/2	不適用	1/1

附註：

1. 李長江先生自2023年10月10日起辭任為執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人。徐彬淮先生自2023年10月10日起接任為執行董事、總裁，並獲委任為前述董事會轄下委員會之主席及成員，以接替李長江先生。徐彬淮先生因其他重要工作事務缺席2023年12月18日之董事會，彼就報告期內應出席的董事會次數為4次。
2. 由於楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東，於本集團2023年12月29日審議與碧桂園控股進行之若干持續關連交易之董事會會議上，彼就批准該持續關連交易之決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。因此楊惠妍女士報告期內應出席的董事會次數為7次。有關該關連交易詳情請參見本公司日期為2023年12月29日的公告。

主席及總裁

本公司主席由楊惠妍女士擔任，本公司總裁現時及之前分別由徐彬淮先生(於2023年10月10日獲委任)及李長江先生(於2023年10月10日辭任)擔任。主席及總裁之角色得以區分，而楊女士與徐先生及李先生並無任何關連。主席領導董事會及確保董事會層面之職責清晰劃分。總裁負責監察本公司之日常管理、監督本集團之業務及確保各董事委員會工作順暢及有效地進行。

董事會轄下委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）、審核委員會（「**審核委員會**」）、提名委員會（「**提名委員會**」）及環境、社會及管治委員會（「**環境、社會及管治委員會**」），負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關書面職權範圍現已根據企業管治守則所載適用守則條文載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及／或本公司網站(www.bgyfw.com)。所有董事委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

審核委員會

審核委員會目前由全體4名獨立非執行董事組成，分別為擔任主席之芮萌先生、梅文珏先生、陳威如先生及趙軍先生（於2024年4月3日獲委任）。

審核委員會之職責包括（其中包括）檢討及監管公司之財務申報、風險管理及內部控制制度，並協助董事會履行其審核職責；就任命、續聘及罷免外聘核數師向董事會提供建議；及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。審核委員會每年最少舉行兩次會議，以討論及審閱財務資料、風險管理及內部監控及相關事宜。審核委員會會議程序與董事會會議相同。有關審核委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於年內，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、截至2022年12月31日止之年度業績及年度報告、截至2023年6月30日止之中期業績及中期報告、財務報告及合規程序、關連交易、委託理財情況彙報、內部監控報告及外部核數師薪酬、外聘核數師《非鑒證服務預先許可政策》等事項。

審核委員會已審閱本公司於年內之年度業績公告及年度報告。

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

薪酬委員會

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

薪酬委員會之權責範圍清晰界定其職責及權力，其主要職責是（其中包括）：(i)就公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；及(iii)向董事會建議個別董事及高級管理層的薪酬待遇。

企業管治報告

董事會連同薪酬委員會監察執行董事及高級管理層之表現。此項職責劃分可確保權力平衡。薪酬委員會在有需要時可隨時召開會議。有關薪酬委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於年內，薪酬委員會召開了2次會議並已履行上述之職責。會上，薪酬委員會已檢討及向董事會建議2022年年報及2023股東週年大會通函中有關董事酬金及服務合同之披露部份、購股權計劃項下的實施情況、執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人之酬金及執行總裁兼首席戰略官之酬金及該等人士的服務合約條款，並批准執行。年內，本公司並無根據上市規則17.03F及17.06B(7)及(8)條所載的條件向本公司董事及高級管理人員授出期權。截至2023年12月31日止財政年度已付董事的薪酬詳情於合併財務報表附註內披露，而購股權計劃詳情於董事會報告內披露。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載列於上文「**董事出席紀錄**」一節。

年內，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註39(a)。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註9(b)。

於年內擔任或曾擔任本公司高級管理層成員(不包括董事)在年內的薪酬組別如下：

人民幣	高級管理層 成員人數
0,000,000至1,000,000	1
1,000,001至3,000,000	2

提名委員會

提名委員會目前由4名成員組成，包括1名非執行董事，即擔任主席之楊惠妍女士；及3名獨立非執行董事，即芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生(於2024年4月3日獲委任)。

提名委員會之主要職責是(其中包括)檢討董事會架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事的人士，評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任與罷免董事向董事會提出建議。有關提名委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於年內，提名委員會召開了2次會議並已履行上述之職責。會上，提名委員會已檢討並向董事會建議董事會成員多元化政策及董事會的架構、人數及組織，獨立非執行董事的獨立性及應屆股東週年大會上董事退任及重選的安排，執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人之提名及執行總裁兼首席戰略官之提名等。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於上文「**董事出席紀錄**」一節。

提名政策已於2018年12月20日通過。

目標

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

甄選準則

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

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。
5. 即將退任的董事均合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上再度參選董事。
6. 建議人選將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交同意書，同意被委任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。
7. 提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件。

提名程序

8. 提名委員會秘書或公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據本政策所列之甄選準則物色及提名未獲董事會成員提名的人選。
9. 提名委員會可使用任何其認為適當依據本政策所列之甄選準則評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。
10. 如要填補臨時空缺及於現有董事會增補，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選，而董事會於現有董事會增補的任何董事任期只持續至本公司下次股東週年大會，並符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。
11. 在股東大會上參選的情況下，在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
12. 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例(包括上市規則)載於向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下儘快公佈該項轉變，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。
13. 股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載列於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人士參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。
14. 候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。
15. 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。甄選並委任董事的最終責任由全體董事承擔。
16. 本公司將在本公司的企業管治報告及／或任何其他根據上市規則規定的方式披露本提名政策。
17. 本公司將每年在本公司的企業管治報告及／或任何其他根據上市規則規定的方式披露實現本提名政策所述的目標取得的進展。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會於2020年8月成立，且具書面訂明的職權範圍。環境、社會及管治委員會現由5名成員組成，包括2名執行董事，即徐彬淮先生(擔任主席)及肖華先生；1名非執行董事，即楊惠妍女士(於2024年4月3日獲委任)；以及2名獨立非執行董事，即陳威如先生及趙軍先生(均於2024年4月3日獲委任)。環境、社會及管治委員會的主要職責包括(但不限於)：(a)制定及檢討本集團的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)責任、願景、策略、框架、原則及政策，加強重要性評估及匯報過程，以確保及落實經董事會通過的環境、社會及管治政策持續地執行和實施；(b)監督及檢討本集團環境、社會及管治工作小組的工作和評估本集團的環境、社會及管治表現，並向董事會匯報；(c)監督本集團業務對環境和社會影響的評估及向董事會提出建議等。

於年內，環境、社會及管治委員會召開1次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席環境、社會及管治委員會會議的紀錄載於上文「**董事出席紀錄**」一節。

企業管治職能

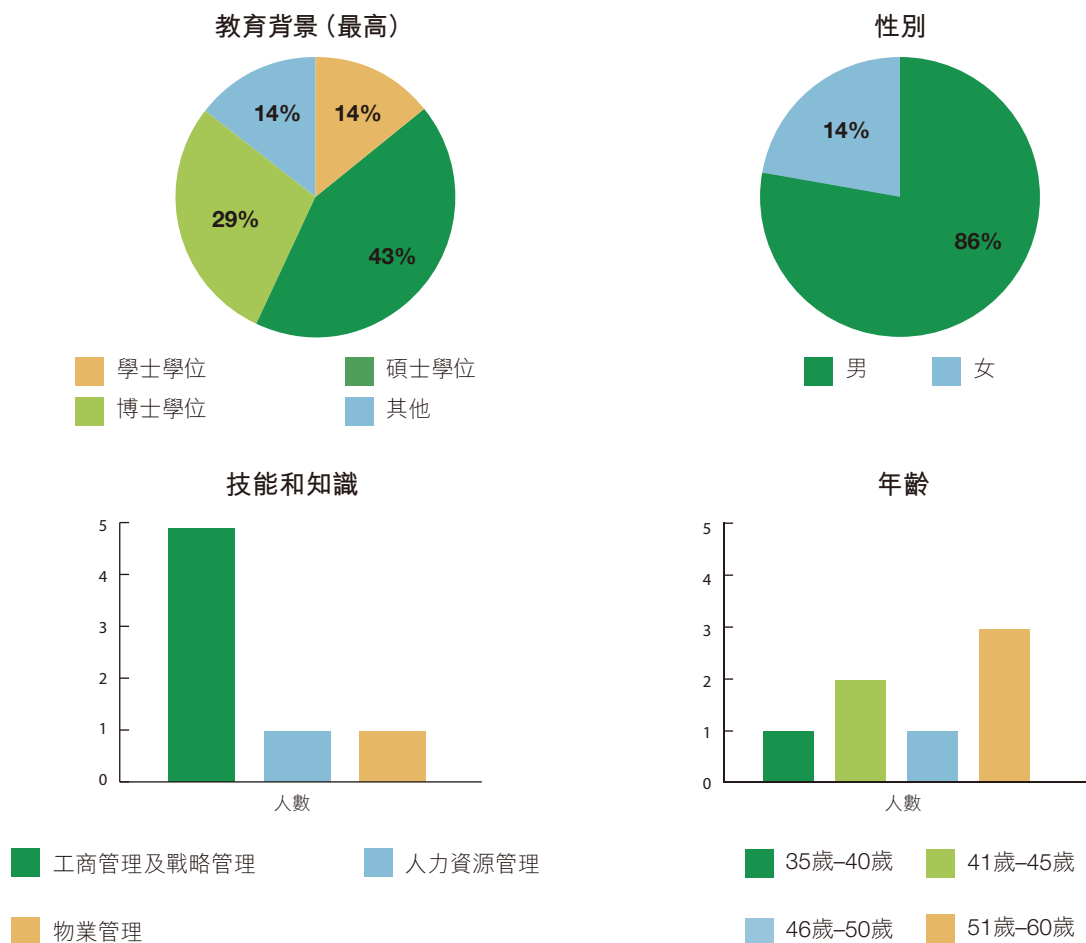
由於並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責(其中包括)制定及檢討本集團之企業管治政策及常規並提出建議、檢討及監察本集團在遵守法律法規和監管規定方面的政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓和持續專業發展，以及檢討本集團遵守企業管治守則之情況及於年度報告中之披露。董事會已履行其企業管治職能並審閱本企業管治報告。

董事會成員多元化政策之概要

本公司已採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，當中載有目標及為達致董事會之多元化將予考慮之因素。本公司明白及深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事會成員所有委任均以能者居之及用人唯才為原則，並會考慮候選人之若干客觀標準，如性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資格、經驗、技能、知識及服務年期等。董事會每年透過提名委員會監察董事會成員多元化政策之實施及有效性，及在適當時候檢討該政策。

本公司透過考慮多項因素，包括但不限於教育背景、性別、年齡及技能和知識，務求達致董事會成員多元化。甄選人選最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於2023年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：



董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括發展策略及市場營銷管理、人力資源管理、物業管理、財務管理等。就性別、年齡、教育、技能和知識方面而言，董事會成員相當多元化。

目前董事會成員包括六名男董事及一名女董事。董事會希望其女性成員比例至少維持在現時的水平，並以達至性別均等為最終目標。董事會注意到評估董事會成員候選人資格的因素，並將確保董事會的任何繼任人將遵循董事會成員多元化政策。在不時評估高級管理層團隊的候選人資格時，亦將會有類似的考慮。日後若有適合人選，董事會將通過邀請現任董事推薦合適的人選、有需要時會聘請獨立專業尋聘機構協助物色獨立非執行董事人選等方式繼續尋求機會增加女性成員的比例。本公司決心增強董事會多元化就性別比例實現性別平等，在繼任計劃的多元化層面，董事會也將衡量繼任人選的性別多元化。本公司希望通過適當努力促進性別多元化以實現上述目標。

儘管本公司目前的高級管理層全部由男性成員組成，從本公司的整體角度來看，於2023年12月31日，本公司共有213,712名僱員，包括約93,885名女性及119,827名男性(男女比例為14:11)，整體性別多元化屬均衡，反映出本公司普遍堅持的性別平等原則。本集團致力於打造多元包容的職場環境，重視女性在高層管理人員中的代表性，在本集團國內經營主體碧桂園生活服務的核心高管團隊的女性高管佔比為35%，助力職場「她力量」。本公司在評估僱員的候選資格時注意到多元化政策所載目標，並將確保本公司繼續遵循該政策。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉其須負責根據法律要求及適用會計準則編製本公司於年內的財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的持平、清晰及易於理解評估的年度報告以及其他披露。管理層已向董事會提供必要的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

本公司概無面臨可能會嚴重影響其持續經營業務的能力的重大不明朗事件或情況。

不競爭承諾

本公司的最終控股股東楊惠妍女士已訂立日期為2018年5月29日以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼將不會並將促使其各自緊密聯繫人(碧桂園集團除外)不會直接或間接參與可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務。更多詳情載於本公司日期為2018年6月6日招股章程內「**不競爭契據**」一節。

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

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會全權負責維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，以保障公司資產及股東利益。董事會深明本公司風險管理及內部監控系統在本公司風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演的關鍵角色。本公司知悉董事會及管理層於風險管理及內部監控系統中的責任：

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

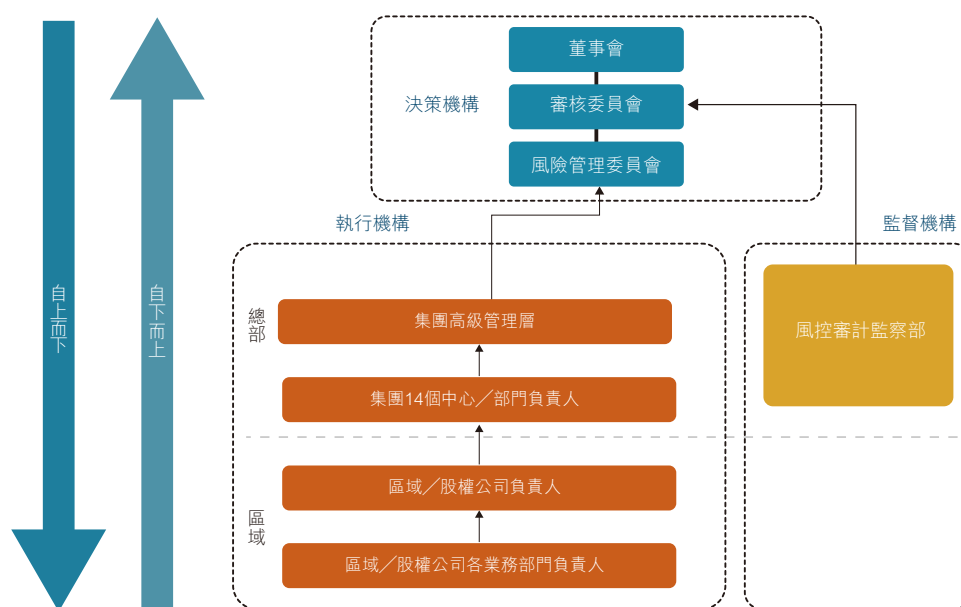
該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

風險管理

1. 風險管理體系建設：

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

- 1) **更新及完善了風險管理組織架構：**基於公司最新組織架構，完善了貫穿於包括決策層（董事會、審核委員會及風險管理委員會），監督層（風控審計監察部）和執行層（高級管理層及總部/下屬公司各職能中心管理層）的風險管理組織架構（參見圖一：風險管理組織架構圖），並進行風險管理職責劃分，明確管理層及各職能部門的風險管理責任和風險資訊報告路線。其中董事會、審核委員會、風險管理委員會由上而下監督、識別、評估公司層面的風險，總部職能中心、下屬公司由下而上進行識別、管理及報告運營層面的風險。



(圖一：風險管理組織架構圖)

風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會 (決策機構)	- 評估及確定風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及接受程度以確保戰略目標的實現 - 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 - 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控
審核委員會 (決策機構)	- 審議及制定風險管理框架 - 定期檢討及評估公司風險管理框架 - 持續監督風險管理系統的工作範疇及其他保證提供者的工作 - 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響 - 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法
風險管理委員會 (決策機構)	風險管理委員會為風險管理工作的組織機構，負責本公司風險管理工作，並將公司風險評估的結果向審核委員會匯報
各總部高級管理層 (執行機構)	- 以公司戰略為導向，定期開展風險評估，以制定風險管控措施 - 設計、執行和監督風險管理和內部控制系統 - 向董事會確認風險管理和內部監控系統的有效性
總部及下屬公司管理層 (執行機構)	- 制定並實施所屬業務的風險應對方案 - 推進和實施具體風險管理措施 - 監控所屬業務的各類風險，及時向總部高級管理層報告風險資訊

角色	主要職責
風控審計監察部 (監督機構)	• 協調及推動風險管理體系建設 • 協調及推動各業務中心開展風險評估 • 監督各業務中心開展風險應對及監控
總部各中心風險管理 協調崗位 (執行機構)	• 與總部及下屬公司管理層對接，協助審計監察部推動風險管理體系建設 • 協助推動各業務中心開展風險評估 • 協助監督各業務中心開展風險應對及監控

- 2) **更新風險評估標準：**本年度公司基於內外部環境的變動，從公司的業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好出發，更新適用於公司的風險評估標準，包括(財務、運營、法規等)定性及定量維度的考慮。風險評估過程中，運用共同確認的評估方法與評估標準，從風險發生的可能性、風險的影響程度兩個維度進行度量，對最有可能影響企業目標實現的風險進行系統性的梳理、評估、排序。本年度所評估的風險包括不限於戰略、市場、運營、財務、法律、與環境、社會及管治相關風險。
- 3) **明確及規範了風險管理工作流程：**建立包括風險識別、風險分析及應對、風險評價、風險跟蹤為主要步驟的風險管理流程(參見圖二：風險管理流程主要步驟)，並形成閉環，對風險(包括環境、社會及管治風險)進行持續監控及管理。具體包括以公司經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體風險發生可能性及潛在影響；梳理和記錄現有的風險具體應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。本年度公司對風險管理流程進行審閱、調整及完善，提高其運作的效率及規範性。



(圖二：風險管理流程主要步驟)

- 4) **更新風險管理信息庫：**公司已基於內外部環境的變動及業務開展情況，整理及匯總了可能影響公司實現其目標的各類風險信息，並對公司風險管理信息庫進行更新，以提高風險識別精準度與適用性，並評價以往風險管控措施的有效性。
- 5) **明確風險管理檢討頻次：**明確本公司風險評估及報告的頻率(至少每年一次)，並將上述關鍵元素通過《碧桂園服務集團風險管理體系標準》對報告的形式及頻率進行規範。

2. 2023年度企業風險評估工作開展

在上述風險管理體系搭建的基礎上，本年度管理層已通過外部諮詢機構的協助，持續深化風險管理工作。

2023年度管理層基於「固本培元，行穩致遠」的發展主基調，結合本公司外部監管要求及市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及管理層風險偏好對本年度的風險評估標準及風險管理信息庫進行更新。同時採取定性與定量相結合的評估方式檢討公司面臨重大風險的性質及程度的轉變，按照風險發生的可能性和影響程度，對識別的風險進行分析和排序，並結合風險承受能力，權衡風險與收益，確定關注點和優先控制的重大風險，梳理風險管控現狀及下一步應對措施及改善方案。

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

內部監控

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

本公司內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本公司面臨的各項風險為基礎而形成。本公司總部管理層、下屬區域公司管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程式的執行情況及效果。

2023年度管理層對下屬自有區域及股權公司的關鍵業務流程和經營情況開展了內部監控檢討和內部審計，並針對過程中所發現的漏洞及弱點制定了改善方案。本公司的內審職能也定期做出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

反貪腐體系

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

本集團對全體員工(包括新入職員工)通過日常例會、專題培訓、線上課程等方式將公司紅線、廉潔從業等方面的內部紀律規範進行宣貫。年內公司亦舉辦了廉潔陽光文化節，通過組織員工完成利益衝突承諾書與廉潔承諾書簽署、開展廉潔文化知識競賽及「廉潔人物評選」等方式弘揚廉潔文化，提高員工的廉潔意識和道德素質，營造誠信、公正、透明的企業文化。

此外，本集團2023年度採納並批准經修訂的《監察管理制度》及《舉報保護管理辦法》作為本集團之反貪污政策和舉報政策的組成內容，明確辦案人員的保密與回避規定，注重對舉報人員隱私保護的管理，強化保密約束機制。

風險管理及內部監控系統的檢討成效綜述

於本年內，本公司董事會透過審核委員會對本公司風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，工作包括開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討。本次檢討期間覆蓋2023年會計年度，範圍涵蓋公司主要業務，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，並考慮了重大風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應對其業務及外部環境轉變的能力。董事會認為本公司已遵守企業管治守則內訂明之風險管理及內部監控條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

董事會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算，以及有關財務報告及遵守上市規則規定的程序，並認為是有效及足夠的。

截至2023年12月31日止年度內，本集團已實施處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。尤其，本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定彼之披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

聯席公司秘書

於2023年12月31日，黃鵬先生(本公司執行總裁兼首席財務官)及梁創順先生(執業律師，外聘服務機構)為本公司的聯席公司秘書。於年內，彼等均已符合根據上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定，已參加不少於15小時相關專業培訓。

與梁先生聯絡的主要聯絡人是本公司上市秘書部負責人張琳女士。

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，而辭任本公司聯席公司秘書，自2024年4月3日起生效。繼黃先生辭任聯席公司秘書後，陳迪霖先生已獲委任為聯席公司秘書，自2024年4月3日起生效。

就委任陳先生為聯席公司秘書，本公司已申請並獲聯交所批准自陳先生獲委任為聯席公司秘書生效日期起計三年期間，就委任陳先生為聯席公司秘書豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條規定，理由為本公司將繼續委聘另一名現任聯席公司秘書梁先生，彼擁有上市規則第3.28條及第8.17條規定之相關公司秘書專業資格，以協助及引導陳先生履行彼作為其中一名聯席公司秘書之職責。有關委任詳情請參閱本公司日期為2024年4月3日的公告。

外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司於年內的財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

就於年內的審計服務及非審計服務，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	金額 (人民幣千元)
— 2023年中期財務報告	
審閱專業服務	3,400
— 2023年度財務報表	
審計專業服務	10,450
— 非審計服務	1,140
— 稅務合規諮詢服務	450
— 公司管治諮詢服務	394
— ESG諮詢服務	296
總計：	14,990

於前三個財政年度內，本公司並無更換核數師。

組織章程文件

年內，經於2023年5月25日舉行的股東大會上通過採納新組織章程大綱及細則，該等文件的最新版本可於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

股息政策

根據組織章程及《股息政策》規定，股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事會認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。股息亦可自股份溢價賬或根據開曼群島公司法為此目的批准的任何其他基金或賬目作出宣派及派付。任何宣派股息均視乎本公司的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。

此外，宣派、派付股息以及股息金額須遵循(i)組織章程，其規定股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)開曼群島公司法，其規定在分派股息後本公司仍能夠在日常運營中債務到期時償還債務的前提下，股息可自股份溢價賬的進賬款項派付，惟緊隨股息派付後，本公司應能夠於一般業務過程中支付其到期債務。根據適用的中國法例，本公司在中國的各附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

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

與股東及投資者溝通

與股東的溝通

本集團深知透明而及時地披露公司資料的重要性，以便使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及加強投資者對本集團業務表現及策略的了解而言至關重要。本公司已採納《股東通訊政策》，自2020年7月起生效，並於2022年12月29日修訂此政策，其中列明本公司與股東保持有效持續對話的承諾。總括而言，本公司已與股東及持份者建立不同通訊渠道，包括：(i)提供印刷或電子版公司通訊；(ii)在本公司網站上及時提供公司資訊；(iii)舉行股東週年大會，為股東提供平台，向董事會提出及交換意見；及(iv)就所有股份登記事宜向股東提供服務的安排。董事會已檢討於年內股東通訊政策的實施及有效性，包括現有的多種股東通訊渠道及處理股東查詢的措施，認為該政策已獲適當實施且有效。董事會認為該政策持續有效加強本公司與股東之間及時、透明、準確及公開的通訊。該政策可於本公司網站(www.bgyfw.com)查閱。董事會將每年檢討該政策的實施及有效性。

本公司設有網站(www.bgyfw.com)設有「投資者關係」欄目可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公佈、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求。

電話：+86 757 2991 7238

傳真：0757-2633 6002

電郵：irps@bgyfw.com

股東大會

股東大會是董事會與股東及投資者展開當面對話的溝通平台。股東大會通告連同股東通函以及其他文件將於股東週年大會及股東特別大會舉行前分別至少21個完整日及至少14個完整日寄發予股東。

本公司每年舉行一次股東週年大會，並在有需要時舉行名為股東特別大會之股東大會。各董事會委員會主席、獨立非執行董事、公司秘書及其他外部專業人士適時出席股東大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。

股東權利

為保障股東的利益及權利，各重大事項須在股東大會上提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。股東可按如下方式召開股東特別大會或於股東大會上提出建議：

應股東要求召開股東特別大會

董事會可於其認為合適時候召開股東特別大會。在提呈請求當日持有不少於十分之一附有在本公司股東大會上投票表決的權利的已繳足資本的任何一名或多於一名股東，在任何時間有權藉向董事會或公司秘書提呈書面請求，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求內指明的任何事務；及該大會應在請求提呈日期後的兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該大會，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開大會，請求人因董事會未有召開會議而招致的一切合理費用，應由本公司償還請求人。

股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法，概無關於股東可在股東大會提出建議的程序的規定。根據組織章程細則，除股東可在選舉董事的股東會上提名個人參選董事的建議外，概無關於股東可在股東大會提出建議的程序的規定。股東如希望提出決議案可根據前段提及的程序要求本公司召開股東大會。

股東向董事會作出查詢的程序

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度及中期業績、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。

股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站(www.bgyfw.com)。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

組織章程的最新版本可於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則及組織章程進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

宗旨、價值、戰略及文化

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

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

董事會欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商。其附屬公司主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。按主要經營活動劃分的本集團截至2023年12月31日止年度收入分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於第106頁的綜合全面收益表。

業務審視

本集團截至2023年12月31日止年度的業務審視分別載列如下：

	載列於本年報之部份	本年報頁數
a. 對本公司業務的中肯審視	管理層討論與分析	16至35
b. 對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層討論與分析	16至35
c. 在截至2023年12月31日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	董事會報告	79
d. 對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	主席報告及管理層討論與分析	12至14及 16至35
e. 運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要及管理層討論與分析	15及 16至35
f. 對本公司的環境政策及表現的探討	本公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園服務控股有限公司2023年環境、社會及管治報告》，本公司將在刊發年報時，同時刊發該報告	不適用
g. 對本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該等人士對發行人有重大影響，而發行人的興盛繫於該等人士	管理層討論與分析及董事會報告	16至35及 63至99
h. 對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告	16至35及63至99

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2023年12月31日止年度之末期股息每股人民幣2.19分(2022年：每股人民幣14.40分)及特別股息每股人民幣27.27分(2022年：每股人民幣22.81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2024年6月12日(星期三)至2024年6月18日(星期二)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2024年9月30日(星期一)或前後發送給合資格股東，郵寄風險概由股東承擔。

股本

截至2023年12月31日止年度，本公司已發行股份及股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註27。

物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於本集團綜合財務報表附註14。

無形資產

截至2023年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於本集團綜合財務報表附註17。

借款

於截至2023年12月31日止年度內，本集團的借款詳情載於本集團綜合財務報表附註33。

股票掛鈎協議

除於「購股權計劃」及「根據上市規則第14.36B條作出的披露」之「收購中梁百悅智佳服務有限公司股份」一節所披露者外，於截至2023年12月31日止年度結束時或年內任何時間，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

捐贈

本集團於截至2023年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣2,107,000元(2022年：約人民幣3,910,000元)。

董事認購股份或債權證之權利

除「關連交易及持續關連交易」、「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「購股權計劃」部分的披露外，於截至2023年12月31日止年度結束時或年內任何時間，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或控股公司概無訂立任何安排，令董事可通過收購本公司股份或債權證而受益。

可分派儲備

於2023年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,347,096,000元（2022年：約人民幣3,390,478,000元）。於截至2023年12月31日止年度內本公司儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註38。

本集團未來作重大投資或購入資本資產的計劃詳情，並預計在未來一年如何就上述計劃融資

本集團將根據戰略目標和業務需求擇機開展重大投資計劃。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第15頁。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團之五個最大供應商合計所佔的購貨額百分比，以及本集團五個最大客戶合計所佔銷售貨品或提供服務之收入百分比，均低於30%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於2023年12月31日，我們最終控股股東、董事會主席兼非執行董事楊惠妍女士合計擁有碧桂園控股51.94%權益。碧桂園集團為本集團五大客戶之一。

除此之外，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上）於本集團五大客戶或供應商中直接或間接擁有權益。

董事會報告

董事資料變動

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

陳威如先生，獨立非執行董事

於2023年5月，陳先生不再擔任大聯大控股股份有限公司(前稱大聯大投資控股股份有限公司，一家於台灣證券交易所上市的公司(股票代號：3702))董事會的獨立董事。

於2023年11月，陳先生不再擔任迪安診斷技術集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300244))董事會的獨立董事。

於2023年11月，陳先生獲委任為歐普照明股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：603515))董事會的獨立董事。

芮萌先生，獨立非執行董事

於2023年6月，芮先生不再擔任上工申貝(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600843))董事會的獨立董事。

於2023年6月，芮先生不再擔任上海海典軟件股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司(股票代碼：831317))董事會的獨立董事。

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

截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，除上述披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事

於截至2023年12月31日止年度內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

徐彬淮先生(總裁)(於2023年10月10日獲委任)

李長江先生(總裁)(於2023年10月10日辭任)

肖華先生

郭戰軍先生

非執行董事

楊惠妍女士(主席)

獨立非執行董事

梅文珏先生

芮萌先生

陳威如先生

於2023年10月10日，李長江先生因需投入更多時間在家庭、子女教育及個人其他事務而辭任本公司執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席及於香港接收法律程序文件之代理人的職務。同日，徐彬淮先生已獲委任為本公司之執行董事、總裁、授權代表、環境、社會及管治委員會主席以及於香港接收法律程序文件之代理人。彼已根據當時適用之上市規則簽署董事的聲明及承諾(B表格)，並確認明白其作為本公司董事的責任。

根據組織章程細則第83(3)條及84(1)條，徐彬淮先生、肖華先生及梅文珏先生將於2024年股東週年大會退任，而彼等均符合資格並願意於2024年股東週年大會上膺選連任。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務協議及委任書

2023年10月10日，徐彬淮先生與本公司訂立服務協議，自2023年10月10日起生效，為期三年。

於本報告日期，除上述披露者外，其他執行董事及非執行董事均已與本公司訂立服務協議以重續任期，而獨立非執行董事已與本公司重續委任函，任期均為自2021年6月19日起計為期三年，並可予重續及在相關服務協議及委任函訂明的若干情況下終止。

概無建議於2024年股東週年大會上膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂有不可於一年內在不予賠償(法定補償除外)的情況下由本集團終止的服務協議或委任書。

董事於重要交易、安排或合約的重大權益

除「**關連交易及持續關連交易**」一節披露外，於截至2023年12月31日止年度內任何時間並無任何就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立且董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有當中重大權益的其他重大交易、安排或合約。

與控股股東的重要合約

除「**關連交易及持續關連交易**」一節披露外，於截至2023年12月31日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約，且並無控股股東或其附屬公司向本公司或其附屬公司提供服務的重要合約。

管理合約

於截至2023年12月31日止年度內，除董事的服務合約和僱員聘任合約外，本集團並沒有就本公司的全部或任何重大部

董事會報告

分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

董事及彼等之聯繫人於競爭業務中的權益

於截至2023年12月31日止年度內，概無董事或其各自任何聯繫人(定義見上市規則)被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

遵守不競爭契據

於2018年5月29日，本公司控股股東楊惠妍女士以本公司為受益人簽立不競爭契據。

楊惠妍女士已在不競爭契據中承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(定義見上市規則，不包含碧桂園集團)不會直接或間接參與或進行與本集團的業務，其中包括提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他構成向客戶提供的一體化服務及涵蓋整個物業管理價值鏈的服務(統稱「**受限制業務**」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

關於以上不競爭契據的詳情，請參見本公司日期為2018年6月6日之招股章程「與控股股東的關係」一節。

本公司控股股東楊惠妍女士已向本公司提供日期為2024年3月18日的書面確認，據此，控股股東楊惠妍女士確認，於截至2023年12月31日止年度內，彼及其緊密聯繫人完全遵守不競爭契據的所有條款及規定。

獲准許之彌償條文

組織章程細則規定，本公司當時的董事均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。惟該彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司於截至2023年12月31日止年度內均有為董事及高級管理人員投購責任保險，為本公司董事及高級管理人員提供適當保障。

獲准許的彌償條文於截至2023年12月31日止年度內為董事的利益生效。

董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2023年12月31日止年度董事，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註9(b)和附註39中。有關截至2023年12月31日止年度按薪酬等級披露高級管理人員的酬金詳情，請見本年報《企業管治報告》薪酬委員會相關章節內容。

董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會依照《董事及高級管理人員薪酬政策》並經參考同類型公司相若

職位的薪酬待遇、業務需要、個人經驗、董事表現及責任等原則後建議董事會批准。

退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註9。

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

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

關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下。

(1) 關連交易

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃終止確認函，據此，雙方同意於2023年12月31日終止若干長期個別租賃合同(其乃根據本公司與碧桂園控股於2021年4月13日訂立之現有物業租賃框架協議訂立)。碧桂園控股為本公司的關連人士，其關連關係請參看「(2)持續關連交易」的相關說明。

出於本集團整體業務發展戰略考量，本公司附屬公司擬提前終止與碧桂園集團就商業項目簽署之具體物業租賃合同，進而有助於減少商業管理業務對關連人士的依賴，本集團計劃投入更多精力以將商業管理業務擴張至外部市場，依靠第三方力量實現本集團之長遠發展，持續保持商業管理業務的獨立性。

按退租日期為2023年12月31日，本集團根據物業租賃終止確認函確認的使用權資產價值減少約人民幣1,104百萬元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年12月29日的公告。

(2) 持續關連交易

與博實樂訂立的持續關連交易

於2020年12月4日，本公司與博實樂訂立物業管理服務框架協議（「**2020年博實樂物業管理服務框架協議**」），當中載有本集團就博實樂集團的學校校園及宿舍向博實樂集團提供物業管理服務之主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度，2020年博實樂物業管理服務框架協議項下擬進行交易之各年之年度上限（不含稅）分別為人民幣7百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣18百萬元。鑒於本集團之業務發展，預期2021年度上限將不足以應付截至2021年12月31日止年度就博實樂集團的學校校園及宿舍向博實樂集團提供物業管理服務之預計交易金額。因此，本集團與博實樂集團於2021年8月27日訂立補充協議（「**博實樂補充協議**」），據此，雙方同意修改截至2021年12月31日止年度之年度上限至人民幣12百萬元。

博實樂是由本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東楊惠妍女士及其姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博實樂為本公司之關連人士，2020年博實樂物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

本公司認為2020年博實樂物業管理服務框架協議可拓寬本集團收入來源，從而為本集團產生穩定的收入及實現更多利益。

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

截至2023年12月31日止年度，博實樂集團根據2020年博實樂物業管理服務框架協議應向本集團支付總金額為約人民幣1.36百萬元且本公司根據綜合財務報表附註5(c)中的政策全部確認為收入，該金額並無超過上限人民幣18百萬元。

與碧桂園控股訂立的持續關連交易

由於碧桂園控股是一家由本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的佔多數控制權的公司，碧桂園控股、其附屬公司及其30%受控公司為楊惠妍女士的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，本公司與碧桂園控股集團（僅就本節「與碧桂園控股訂立的持續關連交易」而言，包括碧桂園控股的30%受控公司及其附屬公司）擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

1. 商標許可安排

於2018年6月1日，本公司與順碧物業訂立商標許可協議及本公司與碧桂園控股訂立商標許可契據（「**商標許可安排**」），據此，順碧物業同意及碧桂園控股將促成順碧物業不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。鑒於本集團之業務發展所需，本公司與順碧物業於2020年3月13日訂立補充協議，據此，雙方同意就「許可的註冊商標信息」增加許可註冊商標許可使用類別。

董事認為，為期超過三年的商標許可安排能確保經營的穩定性，有利本公司及股東整體利益。

順碧物業（許可商標的註冊所有人）為碧桂園控股的間接全資附屬公司。碧桂園控股為本公司之董事會主席、非執行董事兼控股股東楊惠妍女士的聯繫人，因此，根據上市規則，順碧物業為本公司的關連人士。因此，商標許可安排項下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。商標許可安排項下交易符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。有關商標許可安排的詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「**關連交易**」一節。

2. 物業管理服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立物業管理服務框架協議（「**2020年物業管理服務框架協議**」），當中載有碧桂園集團與本集團就碧桂園集團開發且已由本集團管理項目的未售物業單位及已售但尚未到物業購買合約所載協定交付日期的物業單位的物業管理服務費協定之條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度，2020年物業管理服務框架協議項下擬進行之交易的年度上限（不含稅）分別為人民幣416百萬元、人民幣493百萬元及人民幣571百萬元。

本公司透過2020年物業管理服務框架協議與碧桂園控股合作，可產生良好的協同效益，並進一步促進本集團的業務增長。

由於2020年物業管理服務框架協議於2023年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2023年12月29日續訂2020年物業管理服務框架協議（「**2023年物業管理服務框架協議**」），年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止，為期三年。截至2026年12月31日止三個年度，2023年物業管理服務框架協議項下擬進行之交易的年度上限（不含稅）分別為人民幣440百萬元、人民幣410百萬元及人民幣370百萬元。

本集團自成立以來一直與碧桂園集團保持合作，為其開發的物業項目的業主提供物業管理服務。本集團為中國領先覆蓋多元化業態的綜合物業管理服務運營商。訂立2023年物業管理服務框架協議，將有利於本集團繼續獲取碧桂園集團所開發物業項目的前期物業管理服務合同，為業主提供滿意的服務。本次訂立的2023年物業管理服務框架協議，其支付條款亦有利於本集團控制應收款項規模及管理財政資源。

有關2020年物業管理服務框架協議詳情請參見本公司日期為2020年12月4日的公告及日期為2020年12月7日的通函，而有關2023年物業管理服務框架協議詳情請參見本公司日期為2023年12月29日的公告。

於截至2023年12月31日止年度內，碧桂園集團應向本集團支付物業管理服務總額為約人民幣285.39百萬元（其中本公司根據綜合財務報表附註5(c)中的政策確認之收入為約人民幣219.78百萬元），該金額並無超過上限人民幣571百萬元。

3. 非業主增值服務

(1) 銷售及租賃代理服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股就本集團向碧桂園集團提供與未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議（「**銷售及租賃代理服務框架協議**」），年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度各年，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易的年度上限（不含稅）分別為人民幣700百萬元、人民幣850百萬元及人民幣1,000百萬元。

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

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

截至2023年12月31日止年度，碧桂園集團向本集團應支付銷售及租賃代理服務總金額為約人民幣9.91百萬元（其中本公司根據綜合財務報表附註5(c)中的政策確認之收入為約人民幣8.99百萬元），該金額並無超過上限人民幣1,000百萬元。

(2) 協銷顧問及其他服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務框架協議（「**協銷顧問及其他服務框架協議**」），其主要條款為本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以向碧桂園集團提供以下服務，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年：

- (a) 與物業銷售有關的協銷顧問服務及其他服務，包括但不限於有關碧桂園集團現場銷售辦事處之營運管理的協銷顧問服務，以及就由碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前的清潔服務；
- (b) 就位於本集團管理的物業項目的公共區域的若干廣告位陳列的廣告提供的包括安裝、維修及拆卸服務；
- (c) 向碧桂園集團物業單位買家提供的家居清潔、家用電器清潔、園林養護、家居保養及其他家政服務；
- (d) 電梯產品安裝、配套服務及其他服務；及
- (e) 科技服務、房屋及樓宇的售後維護及保修服務、拎包入住服務、酒店管理服務、團餐服務、消毒和病蟲害防治服務與其他服務。

協銷顧問及其他服務框架協議項下載至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限（不含稅）分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,200百萬元。

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

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

截至2023年12月31日止年度，碧桂園集團向本集團應支付協銷顧問及其他服務總金額為約人民幣1,020.91百萬元（其中本公司根據綜合財務報表附註5(c)中的政策確認之收入為約人民幣890.49百萬元），該金額並無超過上限人民幣2,200百萬元。

(3) 非業主增值服務

於2023年12月29日，本公司與碧桂園控股訂立非業主增值服務框架協議（「**非業主增值服務框架協議**」），其主要條款為本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以向碧桂園集團提供以下服務，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止，為期三年：

- (a) 協銷顧問服務，包括(i)就碧桂園集團現場銷售辦事處的設立及運營提供建議及協助，如銷售辦事處場地裝修、展位及展覽實地佈置、綠化、清潔與水電供應維護；(ii)就現場銷售辦事處的運營向碧桂園集團員工提供指引及培訓，包括客戶一般接待禮儀、提供茶點、為客戶保持銷售辦事處內部整潔得體、樣板房管理、物業移交、移交檢查；(iii)碧桂園集團開發的物業交付業主前的清潔服務；(iv)資產運營管理服務；及(v)工程服務，包括但不限於承接查驗、交付陪驗及房屋維修服務；
- (b) 銷售及租賃代理服務，包括為碧桂園集團房屋或車位租賃及銷售提供營銷策劃方案、租賃、銷售、產權代理服務、租售後台的監控及管理；
- (c) 廣告服務，即有關將於本集團管理的物業項目公共區域若干廣告位展示廣告的廣告服務（包括安裝、維護及拆卸服務）；
- (d) 電梯安裝服務，即電梯產品安裝及配套服務；及
- (e) 其他服務，即科技服務、房屋及樓宇的售後維護及保修服務、消毒和病蟲害防治服務、家裝中介與其他服務。

截至2026年12月31日止三個年度，非業主增值服務框架協議項下擬進行交易的年度上限（不含稅）分別為人民幣3.4億元、人民幣2.5億元及人民幣2.2億元。

本集團為中國領先的覆蓋多元化業態的綜合物業管理服務提供商，一直向碧桂園集團提供非業主增值服務框架協議項下擬進行的類似服務。與現有協銷顧問及其他服務框架協議及現有銷售及租賃代理服務框架協議相比，透過訂立非業主增值服務框架協議，訂約雙方已大幅調低支付費用的年度上限金額，其支付條款亦有利於本集團控制應收款項規模及管理財政資源。本集團亦將根據謹慎原則，嚴格控制業務規模，加強收款。

有關非業主增值服務框架協議詳情請參見本公司日期為2023年12月29日的公告。

4. 酒店、工程及運輸服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立酒店、工程及運輸服務框架協議，據此，碧桂園集團同意向本集團提供酒店住宿服務、工程及運輸服務，包括但不限於為本集團管理的物業提供公共設施維護及穿梭巴士運輸服務，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年（「**2020年酒店、工程及運輸服務框架協議**」）。2020年酒店、工程及運輸服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限（不含稅）分別為人民幣52.22百萬元、人民幣58.38百萬元及人民幣70.64百萬元。本公司認為，訂立2020年酒店、工程及運輸服務框架協議，將有助於提高本集團的服務質量，提升本集團品牌，符合本集團的戰略發展需求。

由於2020年酒店、工程及運輸服務框架協議已於2023年12月31日屆滿，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，本公司與碧桂園控股已於2023年12月29日續訂2020年酒店、工程及運輸服務框架協議（「**2023年酒店、工程及運輸服務框架協議**」），據此，碧桂園集團同意向本集團提供酒店服務、工程及運輸服務，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止，為期三年。截至2026年12月31日止三個年度，2023年酒店、工程及運輸服務框架協議項下擬進行交易的年度上限（不含稅）分別為人民幣45百萬元、人民幣45百萬元及人民幣45百萬元。

訂立2023年酒店、工程及運輸服務框架協議有助於提高本集團的服務質量，提升本集團品牌，符合本集團的戰略發展需求。

有關2020年酒店、工程及運輸服務框架協議詳情請參見本公司日期為2020年12月4日的公告，而有關2023年酒店、工程及運輸服務框架協議詳情請參見本公司日期為2023年12月29日的公告。

截至2023年12月31日止年度，本集團向碧桂園集團支付酒店、工程及運輸服務總金額為約人民幣46.31百萬元，該金額並無超過上限人民幣70.64百萬元。

5. 物業租賃框架協議

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

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

為了更好地適應實際業務發展，避免不必要的業務中斷，保證業務長期穩定發展及市場認可的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議(「**物業租賃補充協議**」)，以修訂2021年物業租賃框架協議。據此，(i)個別租賃合同項下標的事項的範圍擴大，即碧桂園集團的成員公司(作為出租方)可不時與本集團的成員公司(作為承租方)根據物業租賃補充協議的主要條款訂立個別租賃合同，以向本集團出租資產，包括但不限於辦公場地、店鋪、停車場、公寓等)，(ii)個別租賃合同的租賃期延長至由相應租約開始之日起計不超過20年，(iii)修訂租金模式，即租金由三個模式釐定：(a)固定租金模式(根據具體租賃資產於簽訂租賃合約時的狀況，提供一個月至六個月不等之免租期)；(b)變動租金模式(包括開支，如有)；及(c)固定租金及變動租金模式(包括開支，如有)，(iv)增加租金調整機制，即本公司與碧桂園控股需每五年出具一次租金評估報告，並根據該報告中所載之資產的市場租金漲跌幅調整租金水平，租金漲跌幅不得超過上一年度租金的10%；及(v)修訂2021年物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止兩個年度各年的年度上限，即截至2023年12月31日止兩個年度各年的現有使用權資產年度上限分別修訂為人民幣23億元及人民幣25億元，截至2023年12月31日止兩個年度各年的變動付款年度上限將分別為人民幣68百萬元及人民幣80百萬元。

由於2021年物業租賃框架協議於2023年12月31日到期，且預計本集團成員公司將於之後不時繼續與碧桂園集團的成員公司訂立短期租賃，於2023年12月29日，本公司與碧桂園控股就短期租賃訂立物業租賃框架協議(「**2023年物業租賃框架協議**」)，以滿足本集團租賃碧桂園的集團成員公司所持有若干辦公場地使用需求，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止，為期三年。由於根據2023年物業租賃框架協議最高年度上限計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)不超過0.1%，因此2023年物業租賃框架協議項下之交易獲豁免遵守上市規則第14A章中關於申報、公告、發佈通函及獲得獨立股東之批准之規定。

根據2023年物業租賃框架協議，本集團將不會收購新的使用權資產。

有關2021年物業租賃框架協議及物業租賃補充協議的詳情請參見本公司日期為2021年4月13日、2022年7月12日之公告。有關2023年物業租賃框架協議詳情請參見本公司日期為2023年12月29日的公告。

於截至2023年12月31日止年度內，本集團沒有新增租賃碧桂園集團的辦公場地、商鋪、停車場、公寓等，故使用權資產金額為零，該金額並無超過上限人民幣25億元，變動付款金額為約人民幣13.66百萬元，該金額並無超過上限人民幣80百萬元。

6. 商品採購框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立商品採購框架協議(「**2020年商品採購框架協議**」)，當中載有本集團向碧桂園集團銷售各種商品(包括但不限於家用電器及食品)的主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。截至2023年12月31日止三個年度，2020年商品採購框架協議項下擬進行之交易的年度上限(不含稅)分別為人民幣82.58百萬元、人民幣114.87百萬元及人民幣172.30百萬元。

本公司認為，2020年商品採購框架協議有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收入及提升盈利能力，並符合本集團之戰略發展需要。

有關2020年商品採購框架協議的詳情已披露於本公司日期為2020年12月4日之公告。

於截至2023年12月31日止年度內，碧桂園集團應向本集團支付商品採購總額為約人民幣12.08百萬元且本公司根據綜合財務報表附註5(c)中的政策全部確認為收入，該金額並無超過上限人民幣172.30百萬元。

7. 商業管理服務框架協議

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

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

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

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

截至2023年12月31日止年度，碧桂園集團應向本集團支付商業管理服務總金額為約人民幣1.14億元且本公司根據綜合財務報表附註5(c)中的政策全部確認為收入，該金額並無超過上限人民幣4.8億元。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

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

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行，或倘並無足夠用於判斷其是否按照一般商務條款或更佳條款進行的可比較交易，則按照對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

核數師對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.56條，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已向董事會就披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致令彼等相信所披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 有關本集團提供貨品或服務之交易，並無發現任何事項致令彼等相信交易在所有重大方面未有根據本集團之定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致令彼等相信交易在所有重大方面未有根據規管該等交易之有關協議進行；及
- (4) 有關各項持續關連交易的總金額，並無發現任何事項致令彼等相信所披露持續關連交易超逾本公司設定的年度上限。

其他

上文所披露之持續關連交易構成《香港財務報告準則》內的關聯方交易。在截至2023年12月31日止年度內進行的重大關聯方交易的摘要已載於財務報表附註37「關聯方交易」內。該等關聯方交易包含上市規則第14A章所界定的關連交易及持續關連交易，相關上市規則規定之披露已載於本節。該等關聯方交易披露金額包括豁免公告及申報規定的若干收入／開支，因為彼等乃低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限額。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則第14A章的相關規定。

報告期後事項

除非上下文另有要求，本節中所用詞彙與本公司和合富輝煌於2024年2月7日發佈的聯合公告中所界定者具有相同涵義。

於2024年2月7日，戰略合作協議各方（碧桂園物業香港、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，訂立協議終止戰略合作協議（「終止協議」），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，探討深化碧桂園服務集團與合富輝煌集團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。

就收購守則而言，自2023年11月6日開始的要約期於2024年2月7日（即上述聯合公告日期）結束。

根據收購守則規則31.1，碧桂園物業香港、在可能要約過程中與其一致行動的人士，及隨後與上述任何一方一致行動的人士不得於上述聯合公告日期起計6個月內，(a)宣佈對合富輝煌進行進一步要約或可能要約（包括可能導致碧桂園物業香港持有合富輝煌30%或以上投票權的部分要約），或(b)因收購合富輝煌的任何投票權，而導致碧桂園物業香港或其一致行動人士根據收購守則規則26有責任提出強制性全面收購要約，除非在每種情況下都得到執行人員的同意。

有關(1)終止戰略合作協議及可能收購事項及(2)要約期結束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。

根據上市規則第14.36B條作出的披露

1. 有關收購城市縱橫100%股權之須予披露交易

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

收購第一階段目標股份

碧桂園生活服務同意向第一賣方收購城市縱橫之65%股權（「**第一階段目標股份**」）。城市縱橫原股東及舟山茂豐承諾於2020年、2021年及2022年（「**估值調整期間**」）內，城市縱橫累計經審計的主營業務收入（「**主營業務收入**」）、累計的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於城市縱橫股東的淨利潤（「**扣非淨利潤**」）均應達到當年度業績目標最低值如下：

業績年度	主營業務收入		扣非淨利潤	
		估值調整期間		估值調整期間
	當年度	各年度累計	當年度的	各年度累計
	主營業務收入	主營業務收入	扣非淨利潤	扣非淨利潤
	承諾的最低值	承諾的最低值	承諾的最低值	承諾的最低值
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
2020年	375.85	375.85	75.01	75.01
2021年	468.46	844.31	110.45	185.46
2022年	473.36	1,317.77	114.08	299.54

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

收購第二階段目標股份

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

業績補償

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

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

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

I = 估值調整期間累計實際主營業務收入

P = 估值調整期間累計實際扣非淨利潤

以較高者為準，但不高於人民幣511.94百萬元。

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

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

視作實現業績承諾

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

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

截至本報告日，由於交易各方就城市縱橫前述2022年度之業績承諾結論尚在商討確認中，故審計師未能就其審計結論發表意見。本公司將在獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

2. 有關收購滿國康潔70%股權之須予披露交易

於2020年10月14日，碧桂園物業香港及碧桂園生活服務(作為買方)與賣方(即木榮資本有限公司、湖州育鑫企業管理合夥企業(有限合夥)、湖州睿隆企業管理合夥企業(有限合夥)、湖州昌鑫信息科技合夥企業(有限合夥)(前稱湖州益鑫企業管理合夥企業(有限合夥))，其後更名為台州益鑫企業管理合夥企業(有限合夥))、范滿國(「范先生」)及碧桂園滿國環境科技集團有限公司(前稱為山東滿國康潔環衛集團有限公司「滿國康潔」)簽訂股權轉讓協議，以收購滿國康潔70%股權(「滿國康潔目標股份」)。有關收購的詳情請參見本公司日期為2020年10月14日的公告。

估值調整款

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

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

於上表及下文中：

(1) X的數值為滿國康潔2020年度的營業收入，但最高不多於人民幣2,400.00百萬元。

(2) Y的數值為滿國康潔2020年度的扣非淨利潤，但最高不多於人民幣220.00百萬元。

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

截至本報告日，由於(1)滿國康潔境外業務經營所在地存在重大安全風險，對該地區業務的前述業績承諾審計進度構成重大不利影響，及(2)交易各方就相關業績承諾若干事項及結論尚在商討確認中，故滿國康潔的2021年、2022年及2023年業績承諾審計程序仍在進行中。因此，滿國康潔截至2023年12月31日止年度、截至2022年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度相關的業績承諾審計工作尚未完成。

本公司將密切監察前述業績承諾，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

3. 收購福建東飛合共60%股權

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

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

業績年度	營業收入		扣非淨利潤	
	業績承諾期間		業績承諾期間	
	各年度		各年度	
	當年度 營業收入 承諾的最低值	經審計的累計 營業收入 承諾的最低值	當年度的 扣非淨利潤 承諾的最低值	經審計的累計 扣非淨利潤 承諾的最低值
2021年	1.15X	1.15X	1.2Y	1.2Y
2022年	$1.15 \times 1.15X$	$2.15 \times 1.15X$	$1.2 \times 1.2Y$	$2.2 \times 1.2Y$
2023年	$1.2 \times 1.15 \times 1.15X$	$3.53 \times 1.15X$	$1.25 \times 1.2 \times 1.2Y$	$3.7 \times 1.2Y$

就上表及下文而言：

X = 福建東飛2020年的營業收入(不含稅)(即人民幣1,080百萬元)

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

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

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

截至本報告日，由於交易各方就2022年度及2023年度之業績承諾若干事項及結論尚在商討確認中，故未能確認前述業績承諾的最終結論。因此，審計師未能就福建東飛2022年度及2023年度之業績承諾審計結論發表意見。交易各方亦在就業績承諾條款是否需要調整進行商討中。本公司將密切監察上述業績承諾的工作進展，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

4. 收購富良環球全部股權

於2021年9月20日，碧桂園物業香港與富力物業服務集團有限公司(「富力物業」)簽訂股權轉讓協議，以不超過人民幣100億元的代價收購富良環球有限公司(「富良環球」)100%股權。詳情請參閱本公司日期為2021年9月20日及2021年10月12日的公告。

第一階段－第三期代價

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

代價調整

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

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

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

第二階段－第四期代價(「第四期代價」)

在根據關於2021年度業績承諾約定交付的0.86億平方米在管面積以外，富力物業及富力物業關聯方(定義見本公司日期為2021年9月20日的公告)向富良環球或碧桂園物業香港指定的其他實體以總價款人民幣30億元交付0.66億平方米的在管面積(「交付在管面積」)。第四期代價將在碧桂園物業香港支付第三期代價後分期支付。訂約雙方將每月盤點一次，按照當月盤點情況確定當月應支付的第四期代價部分。

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

碧桂園物業香港受讓在管面積的合約單價需滿足以下要求：

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

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

關聯往來款的處理

富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的關聯往來款(「關聯往來款」)不超過人民幣6.1億元以第四期代價沖抵，直至沖抵完畢後進行超出該往來款限額的代價支付。

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

截至本報告日，由於受國內房地產市況下行影響，交付在管面積不及預期，預計截至2024年6月30日基於交付在管面積計算的第四期代價可否沖抵完畢關聯往來款存在重大不確定性，且訂約雙方仍在確認交付在管面積結果。富良環球與富力物業關聯方已就處理關聯往來款的回收解決方案持續進行積極商討，目前已落實部分措施，使得關連往來款得以減少。

截至本報告日，由於訂約雙方仍在富力物業及富力物業關聯方欠付富良環球集團的關聯方貿易應收款的減值問題上存在爭議，導致碧桂園物業香港與富力物業就前述業績承諾相關事項及結論尚未達成共識。因此，富良環球截至2021年12月31日止年度相關的前述業績承諾審計工作尚未能完成。目前訂約雙方在推進關聯往來款回收解決方案、協商股權轉讓補充協議條款及其他後續業務合作推進事項等事宜，而本公司也將繼續密切監察前述業績承諾審計，並於獲得相關審計意見後，根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

5. 收購中梁百悅智佳服務有限公司股份

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

於2022年3月29日，本公司及碧桂園物業香港與相關賣方分別訂立大股東第一補充協議及小股東第一補充協議，修訂原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議項下代價支付安排(包括部分代價改以發行代價股份方式支付)、業績承諾及相關事項的約定。根據經修訂之協議，代價股份發行總數上限為45,983,980股。

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

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

一、支付條件

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

第二部分代價

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

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

由於百悅智佳服務管理層與大股東賣方就百悅智佳服務2023年度在管非業主增值業務的收入及毛利率是否達到指定標準尚在商討中，故有關碧桂園物業香港本期是否需支付人民幣450萬元尚未確定。本公司將密切監察上述情況，並根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

第三部分代價

第三部分代價將對應在途項目的交付進度分段支付。

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

每一半年度核算完成後10個工作日內，碧桂園物業香港將按相關期間獲交付的在途項目飽和收入及約定公式支付相應現金代價及發行相應等值的小股東在途代價股份。截至本報告日，由於受國內房地產市況下行影響，百悅智佳服務管理層預計，百悅智佳服務獲交付的在途項目時間將由預期於2024年6月30日前全數交付完畢，延長至預期於2025年6月30日前全數交付完畢。此外，就應付未付的非業主增值服務費、因解約產生的各項費用、百悅智佳服務的墊付費用和損失等，碧桂園物業香港可直接從第三部分款項及各應付未付的代價款中予以扣除。

根據股權收購協議條款，(1)百悅智佳服務2022年9月至2022年12月期間交付的在途項目需支付總代價約人民幣3,224萬元，其中(i)約人民幣2,869萬元(以約3,132萬港元支付)已以現金方式支付及(ii)約人民幣355萬元將於碧桂園物業香港與小股東賣方商討確認後，本公司以代價股份支付；(2)百悅智佳服務2023年1月至2023年6月期間交付的在途項目需支付總代價於約人民幣7,229萬元，其中(i)約人民幣6,434萬元已以現金方式支付及(ii)約人民幣795萬元將於碧桂園物業香港與小股東賣方商討確認後，本公司以代價股份支付。

此外，賣方尚未就百悅智佳服務2023年7月至2023年12月期間交付的在途項目及應扣減代價款進行確認。因此，本公司將密切監察上述情況，並於獲得賣方確認後儘快向大股東賣方支付現金款項、向小股東賣方發行代價股份支付及根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

第五部分代價

第五部分代價將對應大股東賣方關聯方向目標集團交付注入項目的進度分段支付。

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

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

於2023年度，大股東賣方關聯方向目標集團尚未注入項目，根據股權收購協議條款，碧桂園物業香港無需向賣方發行本公司股份。

二、業績承諾

- (1) 大股東賣方及小股東賣方分別向碧桂園物業香港承諾，由2022年1月1日起直至第三部分代價支付完畢期間每一半年度經核算在管項目的飽和收入均維持不低於2021年12月31日的相應金額。

- (2) 小股東賣方向碧桂園物業香港承諾，目標集團在2022年7月1日至2025年6月30日止三年的業績將達到以下指標：

業績承諾期	營業收入	扣非歸母淨利潤	管理面積
2022年7月1日至 2023年6月30日	不低於 人民幣120,000萬元	不低於 人民幣12,500萬元	於2023年6月30日的管理面積 不低於2021年12月31日的 管理面積
2023年7月1日至 2024年6月30日	不低於 人民幣132,000萬元	不低於 人民幣13,700萬元	於2024年6月30日的管理面積 不低於2023年6月30日的 管理面積
2024年7月1日至 2025年6月30日	不低於 人民幣145,200萬元	不低於 人民幣15,000萬元	於2025年6月30日的管理面積 不低於2024年6月30日的 管理面積

小股東代價股份(定義見本公司日期為2022年3月29日之公告)發行後將被質押予碧桂園物業香港或其指定實體以擔保上述小股東賣方作出的業績承諾。就每一業績承諾期，在確認相關指標獲達成後，碧桂園物業香港將安排解押三分之一的小股東代價股份。如任一業績承諾期的指標未獲達成，相應小股東代價股份將不獲解押，該業績承諾期及其後續的業績承諾期(包括相應解押時間表)均順延一年依此類推直至獲達成，惟任何於2032年6月30日尚未解押的小股東代價股份將被沒收。

若出現目標集團未能達成上述業績承諾(1)及／或業績承諾(2)項下有關管理面積的指標，大股東賣方及／或小股東賣方將按約定公式以現金補償部分相應的代價差額或向目標集團注入符合指定標準及條件的新項目補足部分飽和收入差額。若前述現金補償或項目補足未能達成，碧桂園物業香港有權處置被質押的小股東代價股份以抵償小股東賣方的補足義務。

由於碧桂園物業香港與小股東賣方就2022年7月1日至2023年6月30日之業績承諾期的業績承諾指標是否達成的結論尚未達成一致意見，故碧桂園物業香港暫時不會解押三分之一的小股東代價股份。本公司將密切監察上述情況，並根據上市規則第14.36B條的要求適時進行披露。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2023年12月31日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）所持之本公司之股份、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2023年 12月31日 佔已發行總股份 百分比	所持債權證 數目
					百分比	
楊惠妍女士	於受控制法團的權益及 其他的權益	1,218,336,100 ⁽¹⁾	—	1,218,336,100	36.44%	—
徐彬淮先生	實益擁有人	1,240,667 ⁽²⁾⁽³⁾	1,540,000 ⁽⁶⁾	2,780,667	0.08%	—
肖華先生	實益擁有人	755,795 ⁽²⁾⁽⁴⁾	860,000 ⁽⁶⁾	1,615,795	0.05%	—
郭戰軍先生	實益擁有人	825,405 ⁽²⁾⁽⁵⁾	600,000 ⁽⁶⁾	1,425,405	0.04%	—

附註：

於2023年12月31日，本公司已發行股份總數為3,343,020,336股股份。

- 於2023年12月31日，必勝及Fortune Warrior分別持有418,332,094股股份及125,363,139股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。2023年7月29日，楊惠妍女士及必勝與國強公益基金會（香港）簽署贈與契據。根據贈與契據，贈與人捐贈674,640,867股股份予國強公益基金會（香港）作慈善公益用途並委託楊惠妍女士及贈與人或其指定人士代表國強公益基金會（香港）按照楊惠妍女士及贈與人的意願行使捐贈股份中的投票權。楊惠妍女士繼續（直接和間接）控制1,218,336,100股股份的投票權（當中包括捐贈股份的投票權）。
- 有關權益包括行使根據上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權而獲得的股份。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- 該等股份指徐彬淮先生持有的於二級市場購入的240,000股股份、徐彬淮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1,000,667股股份。
- 該等股份指肖華先生因碧桂園控股分拆本公司於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股股份而獲分派的37股股份、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750,200股股份。
- 該等股份指郭戰軍先生收取碧桂園服務2020年度及2021年度末期股息分派的14,205股股份及郭戰軍先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的811,200股股份。
- 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	於2023年 12月31日 佔相聯法團 已發行總股份 之概約百分比 ⁽¹⁾
楊惠妍女士 ⁽¹⁾	嘉寶服務	於受控制法團的權益	177,584,598	99.71%
徐彬淮先生 ⁽²⁾	合富輝煌	實益擁有人	2,520,000	0.37%

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2023年12月31日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。
- (2) 根據合富輝煌購股權計劃，徐彬淮先生獲授予購股權以每股行使價1.85港元於2024年7月1日至2033年6月15日期間分三批認購合共2,520,000股合富輝煌股份，在若干歸屬條件獲達成的前提下，第一批購股權授出之合富輝煌股份之40%將於2024年7月1日歸屬；第二批購股權授出之合富輝煌股份之30%將於2025年4月1日歸屬；及第三批購股權授出予承授人之合富輝煌股份之30%將於2026年4月1日歸屬。該百分比根據於2023年12月31日合富輝煌已發行股份總數為674,149,989股股份計算。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，董事及本公司最高行政人員（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2023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)	32.69%
陳翀先生 ⁽¹⁾	配偶權益	1,218,336,100 (L)	36.44%
國強公益基金會(香港) ⁽²⁾	實益擁有人	674,640,867 (L)	20.18%
楊子瑩女士 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	675,540,867 (L)	20.21%

附註：

L—好倉

S—淡倉

於2023年12月31日，本公司已發行股份總數為3,343,020,336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惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。
- (2) 2023年7月29日，楊惠妍女士及必勝與國強公益基金會(香港)簽署贈與契據。根據贈與契據，贈與人捐贈674,640,867股股份予國強公益基金會(香港)作慈善公益用途。楊惠妍女士及必勝繼續控制國強公益基金會(香港)持有的674,640,867股股份的投票權。
- (3) 根據贈與契據，國強公益基金會(香港)，由楊子瑩女士控制之公司，持有674,640,867股股份。Harvest Blossom Limited，由楊子瑩女士實益全資擁有，持有900,000股股份。根據證券及期貨條例，楊子瑩女士被視為於其國強公益基金會(香港)及Harvest Blossom Limited所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

於2020年9月28日，本公司的股東批准及採納購股權計劃。年期由採納日期起計10年，並於2030年9月27日屆滿。以下為購股權計劃主要條款的概要：

(i) 目的

- 透過向合資格參與者提供獲得本公司股份的機會，激勵彼等為本集團的未來發展而努力，從而促進本集團的長遠穩定發展；
- 就合資格參與者對本集團之貢獻提供激勵及／或獎賞；及
- 增強本集團吸引及留用擁有傑出技能及豐富經驗的人士的能力。

(ii) 合資格參與者

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

(iii) 可供認購股份的最大數目

- 根據購股權計劃可予發行之最高股份數目將為82,780,000股。
- 根據購股權計劃、本公司新訂及其他現有購股權計劃可能授出的購股權而可能發行之最高股份數目不可超過已發行股份總數之10%。
- 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使其所有購股權在獲行使後可予發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數之30%。

截至本報告日期，根據購股權計劃可予發行之股份總數為62,519,000股股份，相當於本公司於本報告日期已發行股本的約1.87%。

(iv) 每名合資格參與者可獲授購股權上限

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

(v) 購股權行使期限

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

(vi) 付款以接納購股權要約

接納購股權要約的參與人士須於在接納本公司授出購股權要約的三十日內向本公司支付1.00港元，作為接納購股權的代價。

(vii) 釐定行使價格的基準

購股權行使價格須由董事會全權酌情決定，惟無論如何至少為下列三者中的最高者：

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

(viii) 計劃尚餘的有效期

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

(ix) 歸屬期

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

於2020年9月28日、2021年3月23日及2022年3月30日，本公司合共向73名合資格參與者授出購股權，其中(在授予當時)65名為僱員(董事除外)、4名為董事及4名為服務提供者(其中一名服務提供者獲授購股權數量超出本公司於採納日期已發行股本的0.1%)。於2022年3月30日，獲授購股權之部分合資格參與者同時也為2021年3月23日之獲授購股權合資格參與者。2021年3月23日授出的購股權已於2022年3月30日註銷。

於截至2023年12月31日止年度內，根據購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權					於2023年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於2023年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效				
董事									
徐彬淮先生	2,200,000	-	-	-	660,000	1,540,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 27/09/2025 ⁽⁷⁾
肖華先生	1,520,000	-	-	-	660,000	860,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 27/09/2025 ⁽⁷⁾
郭戰軍先生	1,200,000	-	-	-	600,000	600,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 27/09/2025 ⁽⁷⁾
董事小計	4,920,000	-	-	-	1,920,000	3,000,000			
僱員參與者	43,526,000 ⁽⁴⁾	-	-	-	20,807,000	22,719,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽²⁾ – 27/09/2025 ⁽⁷⁾
	3,240,000	-	-	-	1,136,000	2,104,000	50.07	30.03.2022	歸屬日 ⁽³⁾ – 29/03/2027 ⁽⁷⁾
服務提供者 ⁽⁵⁾	120,000	-	-	-	60,000	60,000	50.07	28.09.2020	歸屬日 ⁽¹⁾ – 27/09/2025 ⁽⁷⁾
合資格參與者小計 (除董事外)	46,886,000	-	-	-	22,003,000	24,883,000			
總計	51,806,000	-	-	-	23,923,000	27,883,000			

附註：

- (1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2020年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (2) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2020年9月28日，本公司向57名僱員(除董事外)和4名服務提供者*合計61名其他參與人授出53,900,000股股份的購股權歸屬日如附註(1)，剩下的由4名僱員(除董事外)持有之2,400,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，即：(a)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。

* 服務提供者(均為本公司之顧問)為一直並持續向本集團在日常業務過程中提供有利長遠發展服務的人士。為免生疑問，服務提供者不包括配售代理或就集資、合併或收購事宜提供顧問服務的財務顧問，亦不應包括提供鑒證服務又或須公正客觀地執行服務的專業服務提供者。

- (3) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，於2022年3月30日，本公司向5名僱員（除董事外）合計授出3,240,000股股份的購股權，其中向2名承授人授出合共1,600,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。其餘向三名承授人授出合共1,640,000股股份的購股權歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就截至2022年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就截至2023年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就截至2024年12月31日止年度的經審核財務報告刊發之日，根據購股權授出的股份總數30%將歸屬於相關承授人。部分購股權的歸屬期少於12個月的理由為：2021年3月23日獲授予之同等數量尚未行使之購股權（即1,600,000股股份的購股權）之行使價（即行使價為72.40港元）已不能促使承授人對本集團之貢獻提供激勵及獎勵之目的，亦不利於吸引現有承授人留任並為本集團的發展作出持久貢獻。故此，薪酬委員會及董事會均決議通過根據購股權計劃註銷尚未行使購股權，並向現有承授人授出同等數量之新購股權。
- (4) 李長江先生於2023年10月從本公司董事調任為僱員參與者；徐彬淮先生於2023年10月從僱員參與者調任為本公司董事；及1名服務提供者於2023年度從服務提供者調任為本集團僱員。
- (5) 購股權計劃授予日（即2020年9月28日）之4名服務提供者，其中2名服務提供者分別於2021年度和2023年度成為本集團僱員，另外1名服務提供者於2022年度離職外，本年度其他服務提供者身份無變化。
- (6) 年內計入損益表的購股權開支約人民幣-202.65百萬元（2022年同期：人民幣0.55百萬元），主要是年內部分購股權失效沖減前期已計提的購股權開支，相關會計政策詳見本報告附註41.19「股份基礎付款」。
- (7) 在按照購股權計劃的條款符合歸屬條件及購股權未失效的情況下，購股權可由承授人分別於2025年9月27日及2027年3月29日前行使。
- (8) 年內，合資格參與者無行使或歸屬任何購股權，有關股份在緊接購股權行使或歸屬日期之前的加權平均收市價並不適用；年內，本公司亦無註銷購股權。
- (9) 年內，本公司無授出購股權。於2023年1月1日及2023年12月31日，根據購股權計劃可供授出的股份數目（包括根據購股權計劃失效的購股權）分別為10,713,000股及34,636,000股。
- (10) 年內，本公司無授出購股權，因此根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的股份總數除以年內已發行股份的加權平均數為零。

除上文所披露外，於本報告期內無尚未行使之購股權根據購股權計劃被行使、註銷或失效。

股本集資活動及所得款項用途

年內，本公司並無進行任何股本集資活動。本公司上市至今的股本集資活動所得款均已於以前年度使用完畢，有關詳情請參見本公司往年年報中「股本集資活動及所得款項用途」相關章節。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

遵守法律及法規

本年度內本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》、《中華人民共和國價格法》、《物業服務收費管理辦法》、《物業服務收費明碼標價規定》、《中華人民共和國招標投標法》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《保安服務管理條例》、《中華人民共和國特種設備安全法》、《特種設備安全監察條例》、《住宅專項維修資金管理辦法》、《住宅室內裝飾裝修管理辦法》、《城市生活垃圾管理辦法》、《城市建築垃圾管理規定》、《中華人民共和國食品安全法》、《中華人民共和國廣告法》、《房地產經紀管理辦法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動合同法實施條例》、《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》等法律法規。

截至2023年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

足夠公眾持股量

根據本公司所得悉的公開資料及據董事所知悉，於本年報日期，本公司已按上市規則的規定維持充足的公眾持股量。

優先購買權

組織章程細則並無就優先購買權作出任何規定，而開曼群島法律亦無就相關權利作出任何限制。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年12月31日止年度內，本公司以總代價(扣除開支前)289,932,000港元於聯交所回購合共30,184,000股股份。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	
2023年9月	30,184,000	10.04	9.31	289,932,000
	30,184,000			289,932,000

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2023年12月31日，購回股份已全數註銷，本公司已發行股份總數為3,343,020,336股股份。

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。於本公司2024年股東週年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

稅務減免及豁免以及諮詢專業稅務意見

本公司並不知悉任何股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免或豁免。倘股東對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆2024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2024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	2024年5月30日(星期四)下午4時30分
記錄日期	2024年5月31日(星期五)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2024年5月31日(星期五)至 2024年6月6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2024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	2024年6月14日(星期五)下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2024年6月17日(星期一)至 2024年6月18日(星期二)(包括首尾兩天)
記錄日期	2024年6月18日(星期二)

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

代表董事會
總裁兼執行董事
徐彬淮

中國佛山，2024年3月27日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致碧桂園服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

碧桂園服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第106至第206頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項的預期信貸虧損的評估
- 商譽減值評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項的預期信貸虧損的評估

請參閱綜合財務報表附註3.1.1「信貸風險」、附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註24「貿易及其他應收款項」。

於2023年12月31日，貿易應收款項總結餘為人民幣19,511,185,000元，佔貴集團資產總額約28.2%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並對2023年12月31日的貿易應收款項作出人民幣3,132,683,000元的虧損撥備。

對於信貸風險特徵顯著不同且發生信貸減值的貿易應收款項，管理層根據歷史信用虧損經驗、經營模式、合同對方現狀及未來不同情景下的預測，並根據不同情景下的預期信用虧損率及相關概率權重計提相應預期信貸虧損準備。預期信貸虧損乃根據個體情況確認且虧損撥備乃根據個體情況作出。

我們已執行下列程序以處理該關鍵審計事項：

- 了解管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估過程，並通過考慮估計不確定性程度、複雜性、主觀性和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- 了解、評估及驗證管理層有關評估貿易應收款項的預期信貸虧損的關鍵控制。
- 評估管理層採納的信貸虧損撥備模型及方法的適宜性。
- 評估管理層不同情景下預計現金流量分布情況的假設、不同情景下預期信用損失率及發生的概率權重的合理性以進行個別評估。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
就未發生信貸減值的貿易應收款項而言，管理層根據共有信貸風險特徵及賬齡對應收款項分組以及根據有關違約風險及預期信貸虧損率的假設，共同評估貿易應收款項的預期信貸虧損。根據貴集團過往歷史、應收款項的賬齡情況、現有市況及各報告期末的前瞻性估計（受到估計高度不確定性的影響），貴集團採用判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入值。由於所使用重大假設的不確定性，與貿易應收款項的預期信貸虧損評估有關的內在風險被認為較高。 鑒於貿易應收款項結餘金額較大，且貿易應收款項的預期信貸虧損評估涉及管理層作出的重大判斷及估計，從而導致核數師在評估貿易應收款項的預期信貸虧損相關的審計證據時作出重大判斷並進行大量審計工作，我們認為評估貿易應收款項的預期信貸虧損為一項關鍵審計事項。	(v) 在我們內部估值專家的參與下，通過考慮歷史現金收回情況及貿易應收款項賬齡的變動，並計及市況和前瞻性資料，懷疑預期信貸虧損率的合理性。 (vi) 以樣本基準測試管理層編製貿易應收款項賬齡報告的準確性。 (vii) 核查虧損撥備準備金計算的數學準確性。 我們發現管理層就評估貿易應收款項的預期信貸虧損所作重大判斷及估計乃獲得現有證據支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註17「無形資產」。

於2023年12月31日，貴集團的商譽為人民幣16,432,801,000元，佔貴集團總資產約23.7%。管理層已評估商譽減值，並於本年度確認商譽減值損失人民幣1,468,516,000元。

就商譽減值評估而言，管理層通過釐定的現金產生單位的可收回金額（以公允價值減去處置費用後的淨額及使用價值的較高者）來評估商譽減值。進行商譽減值評估計算時，貴集團須根據已由管理層批准的財務預算，預測預期將自現金產生單位產生的未來現金流量。管理層已委聘一名獨立合資格估值師協助他們進行商譽減值評估。

進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的模型及方法進行商譽減值評估，以及在使用價值計算中採用關鍵假設，有關假設主要包括年收入增長率、毛利率、EBITDA利潤率、終端增長率及貼現率。該等判斷及估計受到估計高度不確定性的影響。由於所使用重大假設的不確定性，與商譽減值評估有關的固有風險被認為重大。

鑒於商譽結餘乃屬重大且管理層在進行商譽減值評估時作出重大判斷及估計，從而導致核數師在評估有關商譽減值評估的審計證據時作出重大判斷並進行大量審計工作，我們認為此領域為一項關鍵審計事項。

我們已執行下列程序以處理該關鍵審計事項：

- (i) 了解管理層對商譽減值的評估過程，並通過考慮估計不確定性程度、複雜性、主觀性和其他內在風險因素，評估重大錯誤陳述的內在風險。
- (ii) 了解、評估及驗證管理層有關商譽減值的關鍵控制。
- (iii) 根據貴集團的會計政策及我們對貴集團業務的了解，評估貴集團所識別的現金產生單位及所作出的商譽分配的適宜性。
- (iv) 評估管理層委聘的外部估值師的能力、實力及客觀性。
- (v) 取得管理層的商譽減值評估，並在我們內部估值專家的參與下，評估管理層就商譽減值評估所採納的模型及方法和管理層所採用的貼現率的適宜性。
- (vi) 懷疑並評估在商譽減值評估中採用的關鍵假設的合理性。就年收入增長率、毛利率及EBITDA利潤率而言，我們在適用情況下將該等假設與該等公司的相關歷史數據及市場數據作比較；就終端增長率而言，我們經參考根據我們獨立研究而得出的長期預期通脹率後作出評估。
- (vii) 透過比較過往年度的現金流量預測與本年度的結果來進行追溯式審視，以評估管理層預測過程的可靠性及歷史準確性。
- (viii) 評估管理層對關鍵假設進行的敏感度分析的合理性，以了解假設的合理變化對可收回金額的影響。
- (ix) 核查商譽減值評估計算的數學準確性。

我們發現商譽減值評估所涉及的重大判斷及估計乃獲得現有證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林崇雲先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2024年3月27日

綜合全面收益表

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
收入	5	42,611,511	41,366,573
提供服務成本	8	(32,602,076)	(30,099,530)
商品銷售成本	8	(1,277,488)	(1,009,577)
毛利		8,731,947	10,257,466
銷售及營銷開支	8	(342,140)	(437,721)
行政開支	8	(3,866,360)	(4,270,325)
商譽及其他無形資產減值	17	(1,475,999)	(1,770,415)
金融資產及合同資產減值損失淨額	8	(2,593,799)	(679,180)
其他收入	6	477,363	537,678
其他收益／(損失)－淨額	7	161,378	(114,158)
經營利潤		1,092,390	3,523,345
財務收入	10	271,998	142,695
財務成本	10	(233,817)	(214,827)
財務收入／(成本)－淨額	10	38,181	(72,132)
採用權益法入賬的應佔投資業績	19	(50,921)	34,425
所得稅前利潤		1,079,650	3,485,638
所得稅費用	11	(562,939)	(1,224,302)
年內利潤		516,711	2,261,336
以下各項應佔利潤：			
－本公司股東		292,335	1,943,422
－非控制性權益		224,376	317,914
		516,711	2,261,336
其他綜合收益			
可能重新分類至損益之項目：			
－外幣折算差異	28	(15,970)	(22,727)
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	28	173,446	190,828
年內其他綜合收益總額，稅後淨額		157,476	168,101
年內綜合收益總額		674,187	2,429,437
以下各項應佔綜合收益總額：			
－本公司股東		449,811	2,114,475
－非控制性權益		224,376	314,962
		674,187	2,429,437

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以人民幣分／股表示)			
— 基本	12	8.69	57.68
— 攤薄	12	8.69	57.68

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,656,964	1,477,517
其他使用權資產	15	425,737	214,389
投資物業	16	1,305,002	1,989,667
無形資產	17	23,927,309	25,953,361
採用權益法入賬的投資	19	600,367	644,815
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	21	4,317,978	4,151,610
合同資產	22	71,405	427,725
貿易及其他應收款項	24	162,435	246,603
遞延所得稅資產	32	907,500	314,715
		33,374,697	35,420,402
流動資產			
存貨	23	516,265	270,758
貿易及其他應收款項	24	21,606,111	22,146,142
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	25	807,724	862,822
受限制銀行存款	26	302,090	161,002
現金及現金等價物	26	12,637,187	11,215,770
		35,869,377	34,656,494
總資產		69,244,074	70,076,896

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	27	27,066,858	27,329,914
其他儲備	28	924,309	812,916
留存收益	29	8,164,706	9,313,601
		36,155,873	37,456,431
非控制性權益		2,626,204	2,452,569
總權益		38,782,077	39,909,000
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	33	840,751	1,015,929
租賃負債	15	1,353,427	2,053,781
遞延所得稅負債	32	1,884,304	2,104,015
		4,078,482	5,173,725
流動負債			
合同負債	5	7,591,490	5,981,946
貿易及其他應付款項	31	17,436,240	16,865,118
即期所得稅負債		462,736	697,069
銀行及其他借款	33	728,797	1,237,636
租賃負債	15	164,252	212,402
		26,383,515	24,994,171
總負債		30,461,997	30,167,896
權益及負債總額		69,244,074	70,076,896

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第106頁至第206頁之財務報表已獲董事會於2024年3月27日批准，並代表其簽署。

徐彬淮
董事

肖華
董事

綜合權益變動表

附註	本公司股東應佔				非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本及 股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2022年1月1日的結餘	27,202,614	468,640	8,515,620	36,186,874	2,186,619	38,373,493
綜合收益	—	—	1,943,422	1,943,422	317,914	2,261,336
年內利潤	—	—	—	—	—	—
其他綜合收益	—	171,053	—	171,053	(2,952)	168,101
截至2022年12月31日止年度的綜合收益總額	—	171,053	1,943,422	2,114,475	314,962	2,429,437
與本公司股東的交易						
代價發行	58,846	—	—	58,846	—	58,846
因以股代息而發行股份	147,860	—	—	147,860	—	147,860
購回股份	(82,050)	—	—	(82,050)	—	(82,050)
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	—	55,464	—	55,464	—	55,464
— 行使購股權	2,644	(769)	—	1,875	—	1,875
來自非控制性權益的注資	—	—	—	—	30,666	30,666
與非控制性權益的交易	—	(17,835)	—	(17,835)	(14,315)	(32,150)
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	17,353	17,353
轉入法定儲備金	—	137,751	(137,751)	—	—	—
處置附屬公司	—	—	—	—	5,705	5,705
處置按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	—	(1,388)	1,388	—	—	—
股息	—	—	(1,009,078)	(1,009,078)	(88,421)	(1,097,499)
與股東的交易總額	127,300	173,223	(1,145,441)	(844,918)	(49,012)	(893,930)
於2022年12月31日的結餘	27,329,914	812,916	9,313,601	37,456,431	2,452,569	39,909,000
於2023年1月1日的結餘	27,329,914	812,916	9,313,601	37,456,431	2,452,569	39,909,000
綜合收益	—	—	292,335	292,335	224,376	516,711
年內利潤	—	—	—	—	—	—
其他綜合收益	—	157,476	—	157,476	—	157,476
截至2023年12月31日止年度的綜合收益總額	—	157,476	292,335	449,811	224,376	674,187
與本公司股東的交易						
購回股份	27(a)	(266,603)	—	(266,603)	—	(266,603)
代價發行	27(b)	3,547	—	3,547	—	3,547
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	9	—	(202,649)	(202,649)	—	(202,649)
來自非控制性權益的注資		—	—	—	11,845	11,845
與非控制性權益的交易		—	(29,523)	(29,523)	71,679	42,156
轉入法定儲備金		—	131,534	(131,534)	—	—
處置附屬公司	36	—	—	—	(40,368)	(40,368)
處置按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	28	—	54,555	(54,555)	—	—
股息	13	—	—	(1,255,141)	(93,897)	(1,349,038)
與股東的交易總額		(263,056)	(46,083)	(1,441,230)	(50,741)	(1,801,110)
於2023年12月31日的結餘		27,066,858	924,309	8,164,706	36,155,873	2,626,204
						38,782,077

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
經營活動所得現金流量			
經營產生的現金	34(a)	6,242,833	5,198,208
已付所得稅		(1,628,042)	(1,876,916)
經營活動所得現金淨額		4,614,791	3,321,292
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額		—	(638,263)
以前年度其他應付款業務合併結算		(329,585)	(286,917)
處置附屬公司的現金(流出)／流入淨額	36	(28,750)	5,717
已收採用權益法入賬的投資的股息	19	8,227	20,035
已收按公允價值計量且變動計入			
其他綜合收益的金融資產之股息	6	166,944	120,265
於採用權益法入賬的投資付款		(14,700)	(70,764)
物業、廠房及設備之付款	14	(690,113)	(684,128)
投資物業之付款		—	(6,344)
無形資產之付款		(250,577)	(211,463)
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款	3	(2,526,000)	(7,393,310)
處置物業、廠房及設備之所得款項	34(c)	68,271	224,810
處置無形資產之所得款項	17	546	9,332
處置投資物業之所得款項	16	33,230	—
處置採用權益法入賬的投資之所得款項		—	88,078
處置按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之所得款項	3	2,584,572	9,908,052
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的			
金融資產之所得款項		51,834	38,512
來自第三方貸款償還		300,000	—
提供予第三方的貸款		—	(510,849)
已收利息	10	271,998	142,695
投資活動(所用)／所得現金淨額		(354,103)	755,458

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
贖回可換股債券		—	(4,279,781)
銀行及其他借款之所得款項	34(d)	826,470	1,632,167
根據購股權計劃發行股份		—	1,875
購回股份	27(a)	(266,603)	(82,050)
來自非控制性權益的注資		11,845	30,666
與非控制性權益的交易		(26,498)	(11,844)
租賃付款本金部分		(244,364)	(150,844)
償還銀行及其他借款	34(d)	(1,510,487)	(501,140)
已付租賃利息		(132,277)	(89,939)
已付銀行及其他借款的利息	10, 34(d)	(92,056)	(70,482)
派付予本公司股東的股息	13	(1,255,141)	(861,218)
派付予非控制性權益的股息		(105,201)	(27,954)
融資活動所用現金淨額		(2,794,312)	(4,410,544)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,466,376	(333,794)
年初現金及現金等價物		11,215,770	11,618,619
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(44,959)	(69,055)
年末現金及現金等價物		12,637,187	11,215,770

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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2023年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣呈示，並由董事會於2024年3月27日批准刊發。

2 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「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。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的解釋

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或對綜合財務報表具有重大影響的假設和估計的範疇乃於附註4中披露。

(b) 歷史成本慣例

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。

2 編製基準(續)

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已就2023年1月1日起的年度報告期間應用以下新訂及經修訂準則：

- 香港財務報告準則第17號保險合同
- 會計估計的定義－香港會計準則第8號(修訂本)
- 國際稅務改革－支柱二示範規則－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－香港會計準則第12號(修訂本)
- 會計政策披露－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)

上述修訂對以往各期的金額概無任何影響，預期對今後各期亦概無重大影響。

(d) 尚未採納新訂及經修訂的準則及解釋：

已公佈的若干會計準則及解釋的修訂於2023年12月31日的報告期為非強制性的，本集團並未提前採納。該等修訂預期對當前實體或未來報告期以及可遇見未來交易概無重大影響。

		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(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	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
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏交換性	2025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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使其面對不同財務風險：主要為信貸風險、流動性風險、外匯風險和現金流量及公允價值利率風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 信貸風險

本集團就貿易及其他應收款項、合同資產以及銀行現金存款面臨信貸風險。貿易及其他應收款項、合同資產、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值為本集團面臨的金融資產的最高信貸風險。

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

就貿易應收款項和合同資產而言，除應收物業開發商若干應收款項面臨流動性壓力外，本集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。本集團訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。

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

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化；
- 個人業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化；
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加；及
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項和合同資產

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項和合同資產採用存續期的預期虧損撥備。

截至2023年12月31日，本集團認為總額分別為人民幣2,757,874,000元及人民幣1,409,693,000元的應收若干關聯方及第三方客戶貿易應收款項的信用風險顯著增加。關於該等貿易應收款項，本集團管理層根據歷史信用虧損經驗、經營模式、合同對方現狀及未來不同情景下的情況進行現金流預測，並根據不同情景下的預期信用虧損率及相關概率權重計提相應預期信用虧損準備。對來自關聯方及第三方客戶的貿易應收款項分別計提人民幣2,198,613,000元(2022年12月31日：無)及人民幣526,688,000元(2022年12月31日：人民幣275,757,000元)預期信用虧損準備。

剩餘結餘的預期虧損率基於2023年12月31日之前5年期間的銷售付款情況以及該期間經歷的相應歷史信貸虧損計算。歷史虧損率已調整，以反映有關影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。本集團已識別國內生產總值及中國消費物價指數為最相關因素，並已基於該等因素的預期變動相應調整歷史虧損率。

合同資產涉及未開票的在建工程，其風險特徵與同類合同的貿易應收款項基本相同。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期損失率為合同資產損失率的合理近似值。於2023年12月31日，本集團的評估結果為，合同資產的預期信貸虧損不大。因此，於2023年12月31日，並無就合同資產確認虧損準備撥備(2022年12月31日：無)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項和合同資產(續)

剩餘結餘的虧損準備撥備釐定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年	總計
貿易應收款項							
於 2023年12月31日							
預期損失率	0.5%	3.2%	16.2%	36.0%	50.6%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	10,946,894	3,263,342	559,911	228,725	64,834	40,625	15,104,331
虧損準備撥備(人民幣千元)	57,805	102,993	90,703	82,445	32,811	40,625	407,382
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年	總計
貿易應收款項							
於 2022年12月31日							
預期損失率	0.8%	5.5%	27.5%	45.7%	63.7%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	10,826,522	1,699,600	270,136	66,462	24,051	24,892	12,911,663
虧損準備撥備(人民幣千元)	84,259	93,199	74,195	30,373	15,323	24,892	322,241

貿易應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於 1月1日	597,998	280,150
於損益確認的虧損準備撥備	2,707,741	413,988
撇銷為不可收回的應收款項	(173,056)	(96,140)
於 12月31日	3,132,683	597,998

於2023年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣19,511,185,000元(2022年：人民幣15,956,120,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣16,378,502,000元(2022年：人民幣15,358,122,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(b) 其他應收款項(不包括預付款項)

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

	於2023年12月31日			於2022年12月31日		
	總賬面值 人民幣千元	預期損失率	虧損準備 撥備 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	預期損失率	虧損準備 撥備 人民幣千元
第1階段						
按金	486,340	0.8%	3,918	1,079,519	0.9%	10,100
代表業主作出的付款	913,437	0.6%	5,039	766,890	0.6%	4,844
向第三方提供的股權質押貸款	84,011	0.3%	280	593,660	4.1%	24,333
融資租賃應收款項	228,751	—	—	260,869	—	—
其他	859,323	0.6%	5,391	602,233	1.5%	8,966
	2,571,862		14,628	3,303,171		48,243
第3階段						
向第三方提供的股權質押貸款	1,100,000	18.7%	205,507	2,100,000	13.6%	285,834
其他	353,437	—	—	372,447	—	—
	1,453,437		205,507	2,472,447		285,834
	4,025,299		220,135	5,775,618		334,077

其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	334,077	68,885
於損益(撥回)/ 確認的虧損準備撥備	(113,942)	265,192
於12月31日	220,135	334,077

於2023年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值為人民幣4,025,299,000元(2022年：人民幣5,775,618,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣3,805,164,000元(2022年：人民幣5,441,541,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(c) 財務擔保

於2023年12月31日，本集團已評估財務擔保的預期信貸虧損，並據此計提撥備人民幣6,598,000元(2022年：相同)(附註40)。

3.1.2 流動性風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬、業務合併的或有代價及其 他應付稅項)	13,246,030	—	—	—	13,246,030
租賃負債	237,538	206,724	549,688	1,071,233	2,065,183
銀行及其他借款	786,996	92,996	340,798	467,574	1,688,364
總額	14,270,564	299,720	890,486	1,538,807	16,999,577
於2022年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪酬、業務合併的或有代價及其 他應付稅項)	12,761,880	—	—	—	12,761,880
租賃負債	322,797	264,396	666,318	1,992,792	3,246,303
銀行及其他借款	1,259,631	71,993	136,391	902,437	2,370,452
總額	14,344,308	336,389	802,709	2,895,229	18,378,635

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。資產大部分以人民幣計值。大部分非人民幣資產為以港幣(「港幣」)計值的銀行存款。本集團面對來自並非以人民幣計值的未來商業交易及已確認資產以及於海外營運實體的淨投資的外匯風險。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣性資產的合計賬面值如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
資產		
港幣	195,269	104,259
其他貨幣	128,867	89,679
	324,136	193,938

下表闡述人民幣對港幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並於年末按匯率有5%變動對換算作出調整。倘人民幣對港幣升值／貶值5%，則對年度損益的影響如下：

	損益變動－增加／(減少) 2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣對港幣：		
升值5%	(9,763)	(5,213)
貶值5%	9,763	5,213

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 現金流量及公允價值利率風險

本集團面臨的利率變動風險主要來自借款，詳情披露於附註33。按浮動利率計息的借款令本集團承受現金流量利率風險，而按固定利率計息的借款令本集團承受公允價值利率風險。

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

於報告期末本集團的借款因借款利率變動及合同重新定價日期而面臨的風險(附註33)如下：

	2023年		2022年	
	人民幣千元	佔貸款總額的百分比	人民幣千元	佔貸款總額的百分比
可變利率借款	368,352	23%	363,550	16%
固定利率借款－重新定價或到期日：				
少於1年	728,797	46%	1,237,636	55%
1至5年	340,525	23%	114,871	5%
超過5年	131,874	8%	537,508	24%
	1,569,548	100%	2,253,565	100%

於2023年12月31日，本集團按浮動利率計息的借款金額約人民幣368,352,000元(2022年：人民幣363,550,000元)。於2023年12月31日，如利率上升／下降50個基點，而所有其他可變因素保持不變，則本集團截至2023年12月31日止年度的稅後利潤將下降／上升約人民幣1,381,000元(2022年：人民幣1,817,000元)。

3.2 資本管理

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

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

本集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按計息債務總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合財務狀況表所載之「權益」加上債務淨額計算。

於2023年及2022年12月31日，本集團保持淨現金狀況。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

3.3.1 公允價值層級

下表根據在計量公允價值的估值技術中所運用到的輸入值的層級，分析按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入值，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值(即不可觀察輸入值)(第3層)。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年12月31日				
金融資產				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產	—	—	807,724	807,724
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	15,573	—	4,302,405	4,317,978
金融資產總額	15,573	—	5,110,129	5,125,702
金融負債				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融負債(附註31)	—	—	214,683	214,683

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年12月31日				
金融資產				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融資產	—	—	862,822	862,822
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產	29,225	—	4,122,385	4,151,610
金融資產總額	29,225	—	4,985,207	5,014,432
金融負債				
按公允價值計量且變動計入 損益的金融負債	—	—	269,361	269,361

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

3.3.2 使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量(第3層)

下表顯示截至2023年12月31日止年度第3層金融工具的變動：

	按公允價值 計量且變動 計入損益的 金融資產 (附註25) 人民幣千元	按公允價值 計量且變動 計入其他 綜合收益的 金融資產 (附註21) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年1月1日的期初結餘	862,822	4,122,385	4,985,207
添置	2,526,000	—	2,526,000
出售	(2,584,572)	(32,026)	(2,616,598)
公允價值變動	3,474	212,046	215,520
於2023年12月31日的期末結餘	807,724	4,302,405	5,110,129

年內，公允價值層級之間並無轉撥。

3.3.3 估值輸入值及與公允價值的關係

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

說明	於2023年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入值	輸入值範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
非上市權益證券	4,307,463	市盈率	12.6-22.8	市盈率越高，公允價值越高
		市銷率	1.3	市銷率越高，公允價值越高

4 關鍵會計估計及判斷

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

(a) 應收款項的預期信貸虧損

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

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及有關損失準備的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入值的詳情，請參閱上文的附註3.1.1。

(b) 即期稅項及遞延稅項

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定所得稅撥備時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤很可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(c) 商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購公司視為一組獨立的現金產生單位，並已相應將商譽分配至各已收購公司。管理層透過基於公允價值減去處置費用後的淨額及使用價值兩者中的較高者釐定現金產生單位的可回收金額評估商譽減值。商譽減值評估的計算所使用的現金流預測是涵蓋五年期間且已經管理層批准的。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的估值模型及方法，以及在估值中採用關鍵假設，而有關假設主要包括年收入增長率、毛利率、EBITDA、終端增長率及貼現率。詳情請參閱附註17。

5 收入及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者認為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；
- 「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
- 商業運營服務業務。

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

分部資產主要包括物業、廠房及設備、其他使用權資產、投資物業、無形資產、採用權益法入賬的投資、合同資產、存貨、應收款項及經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產、按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產及按公允價值計量且變動計入損益的金融資產。分部負債主要包括經營負債，不包括即期及遞延所得稅負債、以及銀行及其他借款。

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

5 收入及分部資料(續)

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022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	24,698,514	22,855,603
— 社區增值服務	3,752,870	4,017,481
— 非業主增值服務	1,553,399	2,664,714
— 其他服務	190,490	153,650
	30,195,273	29,691,448
來自「三供一業」業務之收入		
— 物業管理及其他相關服務	4,992,205	4,117,791
— 供熱服務	1,527,985	1,435,333
	6,520,190	5,553,124
來自城市服務業務之收入	4,883,630	4,836,881
來自商業運營服務業務之收入	1,012,418	1,285,120
	42,611,511	41,366,573

本集團有大量客戶，截至2023年及2022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%的收入來自中國內地市場，且本集團近乎100%的非流動資產位於中國內地。因此並無呈列地理資料。

截至2023年12月31日止年度，本集團前五大客戶佔總收入比約10.8%(2022年：8.6%)，而本集團最大客戶佔總收入約6.8%(2022年：7.2%)。

於2023年12月31日，上述本集團前五大客戶佔貿易應收款項總額約18.2%(2022年：10.8%)，而上述本集團最大客戶佔貿易應收款項總額約14.1%(2022年：8.9%)。

5 收入及分部資料(續)

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合同負債		
物業管理服務	6,119,206	4,545,760
社區增值服務	440,569	506,306
非業主增值服務	65,084	144,474
「三供一業」		
— 物業管理及其他相關服務	170,376	169,430
— 供熱服務	647,074	492,892
城市服務	19,697	10,242
商業運營服務	129,484	112,842
	7,591,490	5,981,946

(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) 有關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	
	2023年 人民幣千元	2022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	4,344,228	3,377,579
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	166,042	100,076
— 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
	5,777,026	4,432,049

5 收入及分部資料(續)

(a) 合同負債(續)

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際權宜方法，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。大部分物業管理服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務合同並無固定期限。非業主增值服務合同的期限一般設定為客戶一方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內提供，且於各期間末尚未履行的履約義務不重大。

(iv) 就取得合同的增量成本確認的資產

於截至2023年12月31日止年度內，並無取得合同的增量成本(2022年：無)。

(b) 分部資料

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

5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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：(續)

	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	總額 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	總額 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

5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：

	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

5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：(續)

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

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

5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至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)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部業績	1,037,995	3,810,152
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／(損失)(附註7)	3,474	(252,382)
財務收入／(成本)－淨額	38,181	(72,132)
所得稅前利潤	1,079,650	3,485,638

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部資產	63,210,872	64,747,749
遞延所得稅資產	907,500	314,715
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	4,317,978	4,151,610
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	807,724	862,822
總資產	69,244,074	70,076,896

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部負債	26,545,409	25,113,247
遞延所得稅負債	1,884,304	2,104,015
即期所得稅負債	462,736	697,069
銀行及其他借款	1,569,548	2,253,565
總負債	30,461,997	30,167,896

5 收入及分部資料^(續)

(c) 收入確認的會計政策

本集團提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。於合同開始時，本集團評估合同是否符合香港財務報告準則第15號第9段規定，尤其是本集團因向客戶轉讓商品或服務而有權取得的代價是否很可能收回。於評估是否可收回代價款項時，本集團考量到於代價逾期時客戶支付代價款項的能力及意願。倘合同於開始時不符合上述標準，或隨後客戶支付代價的能力嚴重惡化，及本集團斷定本集團將可能無法收回其因向客戶轉讓餘下商品或服務而有權收取的代價時，本集團只有在不再負有向客戶轉讓商品或服務的剩餘義務，且實體已收取客戶承諾的全部或大部分代價，且已向客戶收取的代價無需退回時，或合同已終止且已向客戶收取的代價無需退還時，本集團方會確認已收取的代價為收入。對於符合上述標準且已確認為收入的合同，於減值評估時將考慮收款的信貸風險(附註3.1.1)。

就物業管理服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為銷售成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、綠化、維修、保養服務、商品銷售、車位及房屋尾盤代理租賃服務，以及車位及房屋尾盤代理銷售。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出的月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

5 收入及分部資料(續)

(c) 收入確認的會計政策(續)

社區增值服務主要包括家居生活服務、家裝中介服務、房地產經紀服務、社區傳媒服務、本地生活服務、園區空間服務、保險經紀服務及商品銷售。商品銷售的收入在商品的控制權轉移至客戶的時間點確認，一般在客戶接受商品時確認。經紀服務的收入在提供服務並被客戶接納時確認。其他服務的收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

城市服務主要包括道路清潔服務、垃圾收集服務、垃圾處理服務及商品銷售。本集團亦根據服務特許權安排提供建築服務。當本集團在履約過程中在建工程或改良資產，由於客戶控制了在建的資產或工程，客戶在本集團提供商品的過程中獲得其利益，建築服務的收入於一段時間內確認。

商業運營服務主要包括租戶管理、收租服務及其他增值服務。本集團為購物中心、社區中心、商業街區、專業市場等其他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。

倘合同涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

倘合同的任何訂約方已履約，則本集團於財務狀況表中將合同呈列為合同資產或合同負債(取決於本集團履約與客戶付款之間的關係)。

合同資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合同所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合同呈列為合同負債。合同負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助收入	233,409	349,611
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	166,944	120,265
滯納金收入	77,010	67,802
	477,363	537,678

7 其他收益／(損失)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售附屬公司之收益／(損失)(附註36)	69,257	(84,955)
轉租合同變更之收益(a)	50,452	—
提前終止租賃合同之收益(b)	30,882	2,024
外匯收益淨額	21,483	75,384
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／(損失)	3,474	(252,382)
出售採用權益法入賬的投資之收益	—	22,401
出售物業、廠房及設備之(損失)／收益(附註34(c))	(24,894)	74,010
其他	10,724	49,360
	161,378	(114,158)

(a) 於2023年，本集團與第三方簽立若干物業轉租合同，就因融資租賃應收款項變更及終止確認使用權資產而確認收益淨額人民幣50,452,000元(2022年：無)。

(b) 於2023年，本集團已提前終止若干物業租賃合同。該終止導致終止確認其他使用權資產人民幣13,628,000元(2022年：人民幣17,181,000元)(附註15)、投資物業人民幣1,093,747,000元(2022年：無)(附註16)、融資租賃應收款項人民幣235,863,000元(2022年：無)及租賃負債人民幣1,374,120,000元(2022年：人民幣19,205,000元)(附註34(d))，因此於其他收益確認之提前終止租賃合同收益為人民幣30,882,000元(2022年：人民幣2,024,000元)。

8 按性質劃分的費用

計入服務成本、商品銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利費用(附註9)	15,384,516	16,172,039
清潔費用	7,062,559	6,144,222
保養費用	2,667,873	2,307,911
金融資產及合同資產減值損失淨額	2,593,799	679,180
安保成本	2,137,449	1,803,009
水電暖	2,059,932	1,851,112
折舊及攤銷費用	1,925,019	1,868,820
供熱成本	1,325,298	1,152,653
商品銷售成本	1,277,488	1,009,577
綠化及園藝費用	907,164	779,868
短期及低價值租賃的租金開支	433,855	375,233
辦公及通信費用	362,654	335,183
差旅及招待費用	349,152	280,130
專業服務費	309,160	247,341
其他勞務外包成本(i)	308,193	89,047
交通費用	251,499	200,780
銷售服務費	204,801	213,871
其他稅項及附加費	190,950	188,177
廣告及宣傳費	152,949	127,722
社區活動費	132,205	91,192
銀行手續費	111,867	90,310
信息技術服務費	110,466	101,461
僱員制服費用	41,782	24,821
服務特許權安排的基建建設成本	15,697	121,874
核數師薪酬		
— 年度審計及中期審閱服務	13,850	14,150
— 非審計服務	1,140	2,040
— 稅務諮詢服務	450	1,200
— 債券發行服務	—	150
— 其他服務	690	690
其他費用	350,546	224,610
	40,681,863	36,496,333

(i) 其他勞務外包成本不包括以清潔費用、保養費用、綠化及園藝費用表示的勞務外包開支。

9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	13,466,989	14,039,077
住房公積金、醫療保險及其他社會保障成本	816,382	826,383
退休金成本—固定供款的退休金計劃(a)	633,791	641,720
授予董事及僱員的購股權	(202,649)	55,464
其他福利	670,003	609,395
	15,384,516	16,172,039

9 僱員福利費用(續)

(a) 退休金成本－固定供款的退休金計劃

固定供款的退休金計劃為本集團據以向一獨立基金作出固定供款的退休金計劃。倘該基金並無足夠資產向所有僱員就其在當期及以往期間的僱員服務支付福利，本集團亦無法律或推定責任支付其他供款。

本集團按月向有關政府機關組織的多項固定供款的退休金計劃作出定額供款。本集團在作出供款後再無任何進一步的付款責任。於到期支付時，供款確認為僱員福利開支。該等計劃的資產由政府機關持有並管理，並與本集團的資產分開。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2023年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括4名董事(2022年：3名董事)，其薪酬反映於附註39所列示的分析中。應付餘下1名人士(2022年：2名人士)的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、購股權、其他津貼及實物福利	1,770	10,502
退休金計劃供款	25	21
	1,795	10,523

薪酬處於以下區間內：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
薪酬區間(港元)		
1,500,001－2,000,000	1	—
5,500,001－10,000,000	—	2
	1	2

9 僱員福利費用(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

截至2023年12月31日止年度，並無向五名最高薪酬人士已付或應付款項作為加入本集團的激勵或作為離職補償(2022年：無)。

10 財務收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	271,998	142,695
財務成本：		
租賃負債的利息開支	(141,761)	(89,939)
銀行及其他借款的利息開支	(92,056)	(70,482)
可換股債券的借款成本	—	(54,406)
	(233,817)	(214,827)
財務收入／(成本)－淨額	38,181	(72,132)

11 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
— 即期所得稅撥備	1,393,709	1,649,304
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(850,770)	(481,763)
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	20,000	56,761
	(830,770)	(425,002)
	562,939	1,224,302

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，且毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就其中國內地經營作出的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，以估計年內應課稅利潤適用的稅率計算。

中國一般企業所得稅率為25%。本集團在中國的若干附屬公司位於西部城市或自治區或符合「高新技術企業」或「小微企業」資格，在一定年度內可享有15%或10%的優惠所得稅率。

(d) 中國預扣所得稅

根據適用的中國稅務法規，於中國成立的公司就2008年1月1日之後獲得的利潤向外國投資者分派的股息一般須繳納10%的預扣所得稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協定安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。本公司及其於英屬處女群島及香港註冊成立的中介附屬公司已成功取得香港稅務居民身份證明書，於2023年及2022年適用的預扣稅率已相應降低至5%。

11 所得稅費用(續)

(e) 本集團所得稅前利潤的稅項不同於採用25%的適用企業所得稅稅率可能產生的理論金額。差額分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所得稅前利潤	1,079,650	3,485,638
減：採用權益法入賬的應佔投資業績	50,921	(34,425)
	1,130,571	3,451,213
按適用的企業所得稅稅率25%(2022年：25%)計算的稅項	282,643	862,803
適用於本集團各附屬公司的不同所得稅稅率的影響	(65,528)	(176,737)
毋須納稅的收入	(27,546)	(19,844)
不可扣稅的費用	344,728	494,270
未確認稅項虧損	9,622	5,981
稅率變動對遞延稅項的影響	(980)	1,068
	542,939	1,167,541
日後將予分派利潤的預扣所得稅	20,000	56,761
	562,939	1,224,302

12 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	292,335	1,943,422
已發行普通股加權平均數(千股)	3,363,641	3,369,141
每股基本盈利(人民幣分)	8.69	57.68

12 每股盈利^(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本集團有因購股權計劃(附註30)而產生的具攤薄效應之潛在普通股。

由於購股權具有反攤薄效應，截至2023年及2022年12月31日止年度每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

13 股息

截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣14.40分(相當於15.89港仙)及特別股息每股人民幣22.81分(相當於25.17港仙)，合共為人民幣1,255,141,000元，已於2023年5月25日的股東週年大會上獲批准，並已於2023年8月11日以現金派付。

董事會建議現金派付2023年末期股息每股人民幣2.19分及特別股息每股人民幣27.27分，合計人民幣984,870,000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。

14 物業、廠房及設備

	機械 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	房屋 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年1月1日								
成本	340,149	867,262	193,597	120,270	126,227	91,693	227,595	1,966,793
累計折舊	(83,898)	(266,545)	(121,503)	(59,428)	(4,073)	—	(65,770)	(601,217)
賬面淨值	256,251	600,717	72,094	60,842	122,154	91,693	161,825	1,365,576
截至2022年12月31日止年度								
期初賬面淨值	256,251	600,717	72,094	60,842	122,154	91,693	161,825	1,365,576
由在建工程轉入	21,463	—	—	—	9,199	(30,662)	—	—
收購附屬公司	839	1,349	4,730	1,118	—	—	2,056	10,092
其他添置	59,484	316,804	127,955	18,555	21,391	40,853	99,086	684,128
處置附屬公司	(138)	(410)	—	(809)	(1,579)	—	(690)	(3,626)
其他處置	(50,318)	(55,286)	(17,889)	(7,320)	(17,581)	(2,406)	—	(150,800)
折舊	(58,525)	(136,615)	(90,425)	(22,796)	(6,393)	—	(113,099)	(427,853)
期末賬面淨值	229,056	726,559	96,465	49,590	127,191	99,478	149,178	1,477,517
於2022年12月31日								
成本	362,489	1,083,741	288,986	120,334	136,212	99,478	328,048	2,419,288
累計折舊	(133,433)	(357,182)	(192,521)	(70,744)	(9,021)	—	(178,870)	(941,771)
賬面淨值	229,056	726,559	96,465	49,590	127,191	99,478	149,178	1,477,517
截至2023年12月31日止年度								
期初賬面淨值	229,056	726,559	96,465	49,590	127,191	99,478	149,178	1,477,517
由在建工程轉入	42,468	—	—	—	3,811	(46,279)	—	—
添置	80,088	185,107	54,921	36,838	23,156	110,966	199,037	690,113
處置	(6,034)	(80,568)	(3,439)	(1,026)	—	(2,098)	—	(93,165)
折舊	(60,582)	(108,242)	(80,322)	(32,894)	(6,496)	—	(128,965)	(417,501)
期末賬面淨值	284,996	722,856	67,625	52,508	147,662	162,067	219,250	1,656,964
於2023年12月31日								
成本	467,773	1,125,045	309,856	145,056	163,179	162,067	527,085	2,900,061
累計折舊	(182,777)	(402,189)	(242,231)	(92,548)	(15,517)	—	(307,835)	(1,243,097)
賬面淨值	284,996	722,856	67,625	52,508	147,662	162,067	219,250	1,656,964

於2023年12月31日，賬面淨值為人民幣68,021,000元（2022年：人民幣86,757,000元）的運輸設備抵押作為本集團銀行及其他借款的抵押品（附註33）。

14 物業、廠房及設備(續)

折舊費用於綜合全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	350,873	359,573
行政開支	66,628	68,280
	417,501	427,853

(a) 重估、折舊法及可使用年限

折舊乃採用直線法進行計算，以便於其估計可使用年限(如下)內對其成本(扣除其剩餘價值)或對租賃物業裝修(較短租賃期)進行分配：

房屋	20年
機械	5至15年
運輸設備	5至10年
電子設備	5至10年
辦公設備	5年
租賃物業裝修	估計可使用年限或 剩餘租賃期(視乎更短者)

有關物業、廠房及設備的其他會計政策請參閱附註41.5。

15 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

除租賃投資物業(附註16)外，其他使用權資產的變動列示如下：

其他使用權資產

	房屋 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度					
期初賬面淨值	142,781	6,573	4,180	60,855	214,389
添置	361,924	15,392	24,561	—	401,877
提前終止租賃合同	(12,463)	—	—	(1,165)	(13,628)
折舊	(152,745)	(17,614)	(5,858)	(684)	(176,901)
期末賬面淨值	339,497	4,351	22,883	59,006	425,737
於2023年12月31日					
成本	503,313	23,950	30,289	68,046	625,598
累計折舊	(163,816)	(19,599)	(7,406)	(9,040)	(199,861)
賬面淨值	339,497	4,351	22,883	59,006	425,737
	房屋 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機械 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度					
期初賬面淨值	198,094	5,894	26	59,674	263,688
收購附屬公司	8,093	—	—	—	8,093
其他添置	111,293	2,368	6,540	3,111	123,312
提前終止租賃合同	(17,158)	(5)	(18)	—	(17,181)
折舊	(157,541)	(1,684)	(2,368)	(1,930)	(163,523)
期末賬面淨值	142,781	6,573	4,180	60,855	214,389
於2022年12月31日					
成本	313,271	11,165	14,859	69,212	408,507
累計折舊	(170,490)	(4,592)	(10,679)	(8,357)	(194,118)
賬面淨值	142,781	6,573	4,180	60,855	214,389

15 租賃(續)

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額(續)

綜合財務狀況表列示的下列金額與租賃負債有關：

租賃負債

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期	164,252	212,402
非即期	1,353,427	2,053,781
	1,517,679	2,266,183

(b) 在綜合全面收益表中確認的金額

綜合全面收益表列示的下列金額與租賃有關：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他使用權資產的折舊費用		
房屋	152,744	157,541
土地使用權	685	1,930
機械	5,858	2,368
運輸設備	17,614	1,684
	176,901	163,523
與短期租賃相關的開支(計入「銷售成本」及「行政開支」)	334,068	288,929
利息開支(計入「財務成本」)	141,761	89,939
與未按上文作為短期租賃列示的低價值資產租賃相關的 開支(計入「行政開支」)	99,787	86,304

截至2023年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣810,496,000元(2022年：人民幣616,016,000元)。

15 租賃^(續)

(c) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃若干房屋、運輸設備及機械。租賃合同一般為1至20年的固定期限，且不得展期。租賃期限在每項租賃的基礎上進行商談，並包含不同的條款及條件。租賃協議不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

(d) 租賃的會計政策

在租賃資產可供本集團使用之日，租賃確認為使用權資產、應收款項(作融資租賃下分租用途)及相應負債。

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

租賃期限在每項租賃的基礎上進行商談，並包含不同的條款及條件。租賃協議不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 取決於指數或利率的可變租賃付款(初步按於開始日期的指數或利率計量)
- 預期承租人根據剩餘價值擔保應付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定將行使該選擇權)，及
- 終止租賃的罰款(倘租期反映承租人將行使終止租賃選擇權)。

根據合理確定的延長選擇權而將予作出的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款按租賃隱含的利率折現。倘該利率難以釐定，則使用承租人的增量借款利率，即承租人為取得相近價值的資產而在相似經濟環境下以相似的條款、抵押及條件借入資金而須支付的利率。

15 租賃(續)

(d) 租賃的會計政策(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

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

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

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

租賃付款於本金與財務成本之間分配。財務成本於租期內計入損益，以使各期間負債剩餘結餘的利率保持不變。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於租賃開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年限或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。倘本集團合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年限內計提折舊。

與設備及車輛短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款，以直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下且不具有購買選擇權的租賃。低價值資產主要包括電子設備及車輛。

來自本集團身為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認。於取得經營租賃時產生的初始直接成本加入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準確認為開支。各租賃資產根據其性質計入財務狀況表。本集團毋須因採納新租賃準則而對作為出租人而持有的資產的會計處理作出任何調整。

16 投資物業

	土地及房屋 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度			
期初賬面淨值	68,392	1,921,275	1,989,667
添置	127,320	504,700	632,020
處置	(33,230)	(1,093,747)	(1,126,977)
折舊	(29,654)	(160,054)	(189,708)
賬面淨值	132,828	1,172,174	1,305,002

- (a) 截至2023年12月31日止年度，使用權資產添置包括租期2至20年的商業物業租賃。
- (b) 於2023年12月31日，投資物業的公允價值約為人民幣1,446,767,000元（2022年：人民幣3,166,938,000元）。
- (c) 公允價值層級

獨立專業合資格估值師已對本集團的投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2023年12月31日的公允價值。

於2023年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入值乃參考若干重大不可觀察市場數據釐定，因此本集團所有投資物業的公允價值均計入公允價值計量層級中的第3層級。

- (d) 本集團的估值過程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2023年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的用途等於其最高和最佳用途。

與本集團年度報告日期一致，管理層與估值師每年開會一次，討論估值過程和相關結果。

16 投資物業(續)

(d) 本集團的估值過程(續)

在各財政年度結束時，管理層：

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

(e) 估值技術

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

估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
收入法	租期收益率	3.0%-6.5%	租期收益率越高，公允價值越低
	復歸收益率	3.5%-7.0%	復歸收益率越高，公允價值越低
	市場租金(人民幣元／	21-203	市場租金越高，公允價值越高
	平方米／月)		

(f) 投資物業的會計政策

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

本集團將投資物業按成本(包括相關交易成本及借款成本(如適用))計量。折舊乃採用直線法進行計算，以將其成本分攤至可使用年限或租期(介乎5至20年)。

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

17 無形資產

	軟件 人民幣千元	合同及 客戶關係 人民幣千元	保險經紀牌照 人民幣千元	品牌 人民幣千元	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 (a)	總額 人民幣千元
於2022年1月1日								
成本	327,100	6,770,885	28,663	2,069,555	177,422	9,373,625	19,291,590	28,665,215
累計攤銷	(40,730)	(551,203)	(3,918)	(107,944)	(11,191)	(714,986)	—	(714,986)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	286,370	6,216,821	24,745	1,961,611	166,231	8,655,778	19,289,020	27,944,798
截至2022年12月31日止年度								
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	401	188,684	—	96,887	—	285,972	586,226	872,198
其他添置	211,463	68,531	—	—	116,941	396,935	—	396,935
攤銷	(80,115)	(815,393)	(2,474)	(242,579)	(19,988)	(1,160,549)	—	(1,160,549)
處置附屬公司	—	(81,883)	—	—	—	(81,883)	(238,391)	(320,274)
其他處置	(9,332)	—	—	—	—	(9,332)	—	(9,332)
減值	—	—	—	(34,877)	—	(34,877)	(1,735,538)	(1,770,415)
期末賬面淨值	408,787	5,576,760	22,271	1,781,042	263,184	8,052,044	17,901,317	25,953,361
於2022年12月31日								
成本	528,642	6,938,827	28,663	2,166,442	294,363	9,956,937	19,639,425	29,596,362
累計攤銷	(119,855)	(1,359,206)	(6,392)	(350,523)	(31,179)	(1,867,155)	—	(1,867,155)
累計減值	—	(2,861)	—	(34,877)	—	(37,738)	(1,738,108)	(1,775,846)
賬面淨值	408,787	5,576,760	22,271	1,781,042	263,184	8,052,044	17,901,317	25,953,361
截至2023年12月31日止年度								
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	485,759	4,841,360	19,797	1,538,175	609,417	7,494,508	16,432,801	23,927,309
於2023年12月31日								
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	485,759	4,841,360	19,797	1,538,175	609,417	7,494,508	16,432,801	23,927,309

17 無形資產(續)

無形資產攤銷於綜合全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	1,079,070	1,080,434
行政開支	61,839	80,115
	1,140,909	1,160,549

(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。

17 無形資產(續)

(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。出售實體的盈虧包括與被出售實體相關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。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。

17 無形資產(續)

(a) 商譽之減值測試

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
富良環球有限公司(「富良環球」)	3,567,263	3,567,263
碧桂園生活服務集團股份有限公司(「生活服務」)	3,468,945	1,189,736
鄰里樂控股集團有限公司(「鄰里樂」)	3,233,591	3,233,591
四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(「嘉寶服務」)	2,973,736	3,588,309
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
福建東飛環境集團有限公司(「福建東飛」)	—	406,382
城市縱橫(上海)文化傳媒有限公司(「城市縱橫」)	—	313,998
其他	1,230,375	2,272,318
	16,432,801	17,901,317

17 無形資產(續)

(a) 商譽之減值測試(續)

截至2023年12月31日止年度，已識別現金產生單位因將財信服務整合至生活服務的業務而出現變動，以提高營運效率。因此，先前屬於財信服務的商譽併入生活服務現金產生單位。管理層預期財信服務業務的預期協同效應將在其整合至本集團於生活服務的現有業務實現。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至現金產生單位。

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2023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2023年12月31日，除主要包括嘉寶服務、福建東飛和城市縱橫外的現金產生單位的使用價值結果被評估為超過其賬面值。

截至2023年12月31日止年度，管理層已重新評估嘉寶服務商譽減值測試的關鍵假設，並認為若干項目的利潤率及物業管理費回款率低於預期，故管理層決定退出嘉寶服務的相應物業管理項目，並暫停向賬面利潤率高但收繳率低的非業主提供增值服務。同時，由於宏觀經濟環境的影響，業主的消費意願降低，從而室礙社區增值服務的發展，其對嘉寶服務截至2023年12月31日止年度的收入及利潤產生了負面影響。此外，由於股權風險溢價及國別溢價增加，商譽減值測試中所使用的除稅前貼現率增加，其導致嘉寶服務的使用價值進一步下降。根據管理層在獨立估值師協助下對嘉寶服務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公允價值減去處置費用後的淨額)，已確認嘉寶服務商譽減值約為人民幣614,573,000元，導致嘉寶服務商譽的賬面值減少至人民幣2,973,736,000元。

截至2023年12月31日止年度，管理層已重新評估福建東飛商譽減值測試的關鍵假設，並認為受宏觀經濟影響，福建東飛所服務的客戶現金流緊缺，致使新項目的毛利下降，過往項目的收款難度增加。此外，該等不利影響預計將持續較長時間。根據管理層在獨立估值師協助下對福建東飛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)，福建東飛已確認商譽及其他無形資產減值分別約為人民幣406,382,000元及人民幣5,595,000元，導致福建東飛商譽及其他無形資產的賬面值減少至零及人民幣138,481,000元。

17 無形資產(續)

(a) 商譽之減值測試(續)

截至2023年12月31日止年度，管理層已重新評估城市縱橫商譽減值測試的關鍵假設，並認為受宏觀經濟環境影響，廣告市場的消費需求在萎縮，致使部分客戶的廣告投放預算減少，對城市縱橫的業務發展造成負面影響。此外，該等不利影響預計將持續較長時間。根據管理層在獨立估值師協助下對城市縱橫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)，其中，城市縱橫確認商譽及其他無形資產減值分別約人民幣313,998,000元及人民幣701,000元，導致城市縱橫商譽及其他無形資產賬面值分別減少至零及人民幣92,131,000元。

截至2023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：

	嘉寶服務	富良環球	鄰里樂	滿園	生活服務	福建東飛	城市縱橫	其他
2023年								
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%
2022年								
預測期間之收入增長率	3.8%-7.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	5.0%	3.0%-50.0%
預測期間之毛利率	31.2%	36.0%	32.7%	23.9%	30.0%	28.0%	45.3%	15.5%-46.9%
預測期間之EBITDA利潤率	21.6%	25.6%	23.9%	21.9%	18.2%	22.9%-25.4%	29.9%	5.2%-33.5%
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	15.8%	17.6%	17.7%	13.8%	18.5%	15.6%	20.4%	15.4%-20.8%

17 無形資產(續)

(a) 商譽之減值測試(續)

各自現金產生單位的可收回金額及不減值空間(可收回金額超過賬面值的部分)如下：

	於2023年12月31日						
	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
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	14,928,682	—	—

	於2022年12月31日						
	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
可收回金額	6,960,668	6,556,733	6,147,173	4,888,882	42,231,056	2,321,051	975,902
不減值空間	—	778,808	1,998,515	113,499	21,265,326	425,404	41,742

如關鍵假設變更如下，各自的現金產生單位的可收回金額將與其賬面值相等：

	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

17 無形資產(續)

(b) 分部層面商譽分配概要

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022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	13,991,604	15,053,738
「三供一業」業務	3,465	3,465
城市服務業務	1,958,891	2,365,273
商業運營服務業務	478,841	478,841
	16,432,801	17,901,317

18 附屬公司

以下為於2023年12月31日之主要附屬公司清單，其中，除碧桂園生活服務集團股份有限公司、港聯不動產服務(中國)股份有限公司、四川嘉寶生活服務集團股份有限公司為股份有限公司，深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)為有限合夥企業之外，所有依據中國法律註冊成立的子公司均為有限責任公司：

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
由本公司直接持有：							
於英屬處女群島註冊成立及 於中國大陸營運：							
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	100%	100%	—	—	投資控股
繁森有限公司	2017年7月7日	50,000美元	100%	100%	—	—	投資控股
Sino Estate Holdings Limited	2003年11月6日	780港元	100%	100%	—	—	投資控股
鄰里樂控股集團有限公司	2015年6月26日	2美元	100%	100%	—	—	投資控股
由本公司間接持有：							
於香港註冊成立及於香港營運：							
碧桂園物業香港控股有限公司	2018年2月5日	1港元	100%	100%	—	—	投資控股

18 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及	本集團所持		非控制性		主要業務
		繳足股本	股權比例		權益所持		
		面值／實收資本	2023年	2022年	普通股比例	2022年	
於中國大陸成立及營運：							
碧桂園生活服務集團股份有限公司	2004年4月19日	人民幣 360,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
碧桂園城市之光智慧物業服務有限公司	1998年12月15日	人民幣 19,390,000元	51%	51%	49%	49%	物業管理及相關服務
北京盛世物業服務有限公司	1999年4月24日	人民幣 7,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
江西碧桂園潔佳物業服務有限公司	1993年2月18日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
上海睿靖實業有限公司	2018年1月15日	人民幣 26,620,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
海南賽萊柏瑞物業服務有限公司	2012年4月12日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
廣東碧桂園惠民物業服務有限公司	2017年1月9日	人民幣 5,100,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
新工(廈門)物業管理服務有限公司	2003年4月30日	人民幣 9,132,250元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
蘇州碧桂園碧新物業管理服務有限公司	2001年12月14日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
鳳凰匯信息科技有限公司	2018年1月18日	人民幣 30,580,000元	100%	63.50%	—	36.50%	電子商務
廣東碧創資產運營有限公司	2004年1月18日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務

18 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
上海聯源物業發展有限公司	1995年11月20日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	房地產中介服務
內蒙古仁和服務有限責任公司	1999年11月18日	人民幣 14,008,340元	70%	70%	30%	30%	物業管理及相關服務
蘇州物源物業管理有限公司	2007年3月22日	人民幣 5,000,000元	95%	70%	5%	30%	物業管理及相關服務
浙江碧桂園碧嘉物業服務有限公司	2002年1月24日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
上海明君物業管理有限公司	1996年5月31日	人民幣 5,150,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
港聯不動產服務(中國)股份有限公司(i)	1999年8月5日	人民幣 60,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
寶石花家園生活服務集團有限公司	2018年9月12日	人民幣 400,000,000元	65%	80%	35%	20%	投資控股
寶石花物業管理有限公司	2018年10月26日	人民幣 308,111,060元	51%	51%	49%	49%	物業管理及相關服務
寶石花同方能源科技有限公司	2018年12月27日	人民幣 122,950,000元	70%	70%	30%	30%	物業管理、供熱及 相關服務
寶石花熱力有限公司	2019年1月7日	人民幣 150,000,000元	65%	65%	35%	35%	供熱服務
大慶寶石花熱力有限公司	2019年1月18日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	—	—	供熱服務
福建東飛環境集團有限公司(i)	2013年1月11日	人民幣 133,333,333元	60%	60%	40%	40%	城市服務

18 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
碧桂園滿國環境科技集團有限公司(i)	2015年3月26日	人民幣 50,500,000元	70%	70%	30%	30%	城市服務
城市縱橫(上海)文化傳媒有限公司	2010年12月20日	人民幣 60,000,000元	65%	65%	35%	35%	城市媒體服務
上海金農物業經營管理有限公司	1998年2月20日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
廣東碧桂園生活服務有限公司	2019年12月20日	人民幣 2,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
廣東樂享生活家庭服務有限公司	2015年4月30日	—	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
財信智慧生活服務集團有限公司	2006年11月1日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
碧桂園服務商業管理控股有限公司	2021年7月13日	—	100%	100%	—	—	投資控股
貴州順暉商業管理有限公司	2021年1月29日	人民幣 8,800,000元	100%	100%	—	—	商業綜合體管理服務
珠海順暉商業管理有限公司	2021年1月22日	人民幣 9,500,000元	100%	100%	—	—	商業綜合體管理服務
深圳澤暉公寓管理有限公司	2021年3月4日	人民幣 2,760,000元	100%	100%	—	—	房地產中介服務
貴陽西南國際商貿城經營管理有限公司	2012年9月4日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
海南德暉科技管理服務有限公司	2021年4月23日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	信息系統集成服務

18 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
廣東順暉商業管理有限公司	2021年1月20日	人民幣 25,500,000元	85%	85%	15%	15%	商業綜合體管理服務
佛山德暉商業管理有限公司	2021年3月8日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	—	—	商業綜合體管理服務
廣東澤暉住房租賃發展投資有限公司	2021年1月26日	人民幣 7,000,000元	100%	100%	—	—	房地產中介服務
蘇州新碧園商業管理有限公司	2018年8月1日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	—	—	房地產中介服務及 商業綜合體管理 服務
廣州智暉商業管理有限公司	2021年2月26日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	—	—	商業綜合體管理服務
四川嘉寶生活服務集團股份有限公司	2000年12月7日	人民幣 178,102,160元	99.71%	99.71%	0.29%	0.29%	物業管理及相關服務
重慶嘉寶管理顧問有限公司	2008年7月14日	人民幣 5,000,000元	99.25%	99.25%	0.75%	0.75%	物業管理及相關服務
富良環球有限公司	1998年12月10日	1美元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
廣州天力物業發展有限公司	1997年12月10日	人民幣 610,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
廣州富星投資諮詢有限公司(i)	2019年12月11日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務
廣州富鄰商業運營有限公司	2020年6月15日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	—	—	商業綜合體管理服務
北京恒富物業服務有限公司	2022年12月11日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務

18 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
廣東盈盛產業投資有限責任公司	2015年5月4日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	投資控股
廣東鳳凰到家職業技能培訓學校 有限公司	2019年12月31日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	30%	30%	技能培訓服務
文津國際保險經紀有限公司	2007年11月8日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	保險服務
廣東碧安保安服務有限公司	2020年6月19日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	保安服務
廣東碧安機電工程有限公司	2020年5月9日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	建築安裝服務
天津泰達城投物業管理有限公司	2004年2月24日	人民幣 11,260,000元	70%	70%	30%	30%	房地產中介服務
深圳碧桂園盛孚物業管理有限公司	1995年8月16日	人民幣 15,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
海口新華正達空港服務有限公司	1994年11月2日	人民幣 13,200,000元	90%	90%	10%	10%	物業管理及相關服務
廣東美房智高機器人有限公司	2021年1月18日	人民幣 40,000,000元	100%	100%	—	—	科技推廣應用服務
河南廣新廣告有限公司	2005年1月14日	人民幣 19,030,000元	60%	60%	40%	40%	廣告服務
安徽誠和物業服務有限公司	2008年8月26日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務

18 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
深圳碧桂園商業管理有限公司	2016年2月22日	人民幣 10,000,000元	50%	50%	50%	50%	房地產中介服務及 商業綜合體管理 服務
天津藍光全維商業管理有限公司	2020年10月19日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	商業綜合體管理服務
深圳市嘉信諮詢服務有限公司	2016年6月16日	人民幣 204,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務
深圳市幸福萬象投資合夥企業 (有限合夥)	2014年4月11日	人民幣 980,000,000元	100%	100%	—	—	投資控股
萬象美物業管理有限公司	2015年5月8日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
深圳市開元國際物業管理有限公司	2000年10月19日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
重慶得固商貿有限公司	2014年5月4日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	—	—	房地產中介服務
海南兆南物業服務有限公司	2000年6月7日	人民幣 15,000,000元	70%	70%	30%	30%	物業管理及相關服務
深圳市公元物業管理有限公司	2004年12月22日	人民幣 20,000,000元	70%	70%	30%	30%	物業管理及相關服務
洋浦誠益物業管理有限公司(i)	2019年4月25日	人民幣 500,000元	100%	100%	—	—	房地產中介服務
北京國瑞物業服務有限公司	2002年4月12日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
成都市東景物業管理有限公司	2003年10月15日	人民幣 5,500,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務

18 附屬公司^(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本 面值／實收資本	本集團所持 股權比例		非控制性 權益所持 普通股比例		主要業務
			2023年	2022年	2023年	2022年	
上海中梁物業發展有限公司	2016年12月15日	人民幣 130,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理及相關服務
武漢圈譜文化傳播有限公司	2017年6月1日	人民幣 6,250,000元	60%	60%	40%	40%	廣告服務

(i) 根據中國法律註冊成立的外商投資企業。

(ii) 所有附屬公司於年末概無發行債務證券。

附屬公司之英文名稱乃由本集團管理層盡最大努力由中文翻譯而來，原因為其並無正式英文名稱。

上表涵蓋對本集團年度業績或資產淨值有重大影響的附屬公司。

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

19 採用權益法入賬的投資

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	644,815	397,750
添置	14,700	305,195
經營成果所佔份額	(50,921)	34,425
收購附屬公司	—	1,605
出售附屬公司	—	(209)
已收股息	(8,227)	(20,035)
出售	—	(73,916)
於12月31日	600,367	644,815

本公司董事認為，於2023年12月31日，該等投資對本集團而言並非屬重大，故並未披露採用權益法入賬的投資的財務資料。

20 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤餘成本列賬的金融資產：		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	20,183,666	20,799,663
現金及現金等價物	12,637,187	11,215,770
受限制銀行存款	302,090	161,002
	33,122,943	32,176,435
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	807,724	862,822
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	4,317,978	4,151,610
	38,248,645	37,190,867
按攤餘成本列賬的金融負債：		
銀行及其他借款	1,569,548	2,253,565
貿易及其他應付款項(不包括或有代價及非金融負債)	13,246,030	12,761,880
租賃負債	1,517,679	2,266,183
	16,333,257	17,281,628
按公允價值計量且變動計入損益的金融負債：		
業務合併的或有代價	214,683	269,361
	16,547,940	17,550,989

21 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
上市權益證券	15,573	29,225
非上市權益投資	4,302,405	4,122,385
	4,317,978	4,151,610

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

22 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
合同資產	71,405	427,725

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

23 存貨

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
商品(i)	360,865	99,808
原材料	125,605	143,747
其他	29,795	27,203
	516,265	270,758

(i) 截至2023年12月31日止年度確認為開支的商品為人民幣1,277,488,000元(2022年：人民幣1,009,577,000元)。該等款項計入銷售成本及提供服務的成本中。

24 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產：		
貿易應收款項(a)		
— 關聯方(附註37(e))	2,997,161	1,731,344
— 第三方	16,514,024	14,224,776
	19,511,185	15,956,120
減：貿易應收款項減值撥備		
— 關聯方(附註37(e))	(2,198,613)	—
— 第三方	(934,070)	(597,998)
	(3,132,683)	(597,998)
	16,378,502	15,358,122
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	913,437	766,890
— 按金	486,340	1,079,519
— 向第三方提供的股權質押貸款(b)	1,184,011	2,693,660
— 融資租賃應收款項	66,316	14,266
— 其他(c)	1,212,760	974,680
	3,862,864	5,529,015
減：其他應收款項減值撥備	(220,135)	(334,077)
	3,642,729	5,194,938
預付供應商款項		
— 關聯方(附註37(e))	14,317	7,654
— 第三方	1,200,509	1,364,980
	1,214,826	1,372,634
預付稅項	370,054	220,448
	21,606,111	22,146,142
非流動資產：		
其他應收款項		
— 融資租賃應收款項	162,435	246,603

於2023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。

24 貿易及其他應收款項(續)

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

包幹制下的物業管理服務收入、供熱服務收入及商業運營服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。住戶應於我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務及供熱服務收入。

就非業主增值服務及城市服務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期作出的總貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180天	8,813,813	11,779,462
181至365天	4,190,985	2,091,517
1至2年	5,461,279	1,699,600
2至3年	668,626	270,136
3年以上	376,482	115,405
	19,511,185	15,956,120

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2023年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣3,132,683,000元(2022年：人民幣597,998,000元)(附註3.1)。

- (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，其中一項股權抵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。
- (d) 有關本集團貿易及其他應收款項減值相關政策請參閱附註3.1.1。

25 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
理財產品(a)	602,323	569,162
投資於基金(b)	205,401	293,660
	807,724	862,822

(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2.8%至4.6%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。

26 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行現金(a)	12,939,277	11,376,772
減：受限制銀行存款(b)	(302,090)	(161,002)
現金及現金等價物	12,637,187	11,215,770

於2023年12月31日，現金及現金等價物不包括業主所擁有但存入以本集團名義開設的銀行賬戶的房屋維修基金人民幣17,983,000元(2022年：人民幣21,726,000元)。待有關政府部門批准後，本集團可將該等存款用於公共維護開支。

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	12,615,141	11,182,834
港幣	195,269	104,259
其他貨幣	128,867	89,679
	12,939,277	11,376,772

(b) 受限制銀行存款主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務履約擔保的銀行現金存款、有關城市服務業務的若干合同作出的履約保證金以及司法凍結資金。於2023年12月31日，受限制銀行存款金額包括財信服務凍結銀行賬戶中用於財務擔保(附註40)的人民幣23,562,000元(2022年：人民幣5,385,000元)。

27 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	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2022年1月1日、 2022年12月31日、 2023年1月1日及 2023年12月31日	10,000,000,000	1,000,000					
於2022年1月1日	3,366,067,903	336,606	2,151	27,200,463	27,202,614	—	27,202,614
僱員股份計劃一行使購股權	2,451,000	245	2	2,642	2,644	—	2,644
因以股代息而發行股份	5,566,033	557	4	147,856	147,860	—	147,860
購回股份	—	—	—	—	—	(82,050)	(82,050)
註銷股份	(3,140,000)	(314)	(2)	(82,048)	(82,050)	82,050	—
代價發行	2,182,454	218	2	58,844	58,846	—	58,846
於2022年12月31日	3,373,127,390	337,312	2,157	27,327,757	27,329,914	—	27,329,914
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	3,343,020,336	334,302	2,135	27,064,723	27,066,858	—	27,066,858

- (a) 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。

28 其他儲備

	按公允價值 計量且變動 計入其他		外幣換算	股份	其他	總額
	法定儲備金	綜合收益儲備	儲備金	基礎付款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	385,215	(64,462)	(16,251)	291,089	(126,951)	468,640
外幣折算差異	—	—	(19,775)	—	—	(19,775)
按公允價值計量且變動計入						
其他綜合收益的金融資產						
公允價值變動	—	190,828	—	—	—	190,828
與非控制性權益的交易	—	—	—	—	(17,835)	(17,835)
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值	—	—	—	55,464	—	55,464
— 行使購股權	—	—	—	(769)	—	(769)
處置按公允價值計量且變動計入						
其他綜合收益的金融資產	—	(1,388)	—	—	—	(1,388)
轉入法定儲備金	137,751	—	—	—	—	137,751
於2022年12月31日	522,966	124,978	(36,026)	345,784	(144,786)	812,916
於2023年1月1日	522,966	124,978	(36,026)	345,784	(144,786)	812,916
外幣折算差異	—	—	(15,970)	—	—	(15,970)
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	—	173,446	—	—	—	173,446
與非控制性權益的交易	—	—	—	—	(29,523)	(29,523)
僱員股份計劃						
— 僱員服務價值(附註9)	—	—	—	(202,649)	—	(202,649)
處置按公允價值計量且變動計入						
其他綜合收益的金融資產	—	54,555	—	—	—	54,555
轉入法定儲備金(a)	131,534	—	—	—	—	131,534
於2023年12月31日	654,500	352,979	(51,996)	143,135	(174,309)	924,309

- (a) 根據監管於中國成立的外商投資企業的相關規定及條例以及本集團若干中國附屬公司的組織章程的條文，附屬公司須將稅後利潤按百分比撥作法定儲備金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本的50%。

29 留存收益

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	9,313,601	8,515,620
年內利潤	292,335	1,943,422
處置按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	(54,555)	1,388
轉入法定儲備金(附註28)	(131,534)	(137,751)
股息(附註13)	(1,255,141)	(1,009,078)
於12月31日	8,164,706	9,313,601

30 股份基礎付款

- (a) 於2020年9月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共71,500,000股股份。根據購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於下列本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出購股權的財政年度(「授出年度」)歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

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

30 股份基礎付款(續)

(a) (續)

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2023年		2022年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	50.07	48,566,000	50.07	51,679,000
已失效	50.07	(22,787,000)	50.07	(3,113,000)
於12月31日	50.07	25,779,000	50.07	48,566,000
於12月31日可行權的股數	50.07	25,299,000	50.07	28,016,000

於年末尚未行使的購股權的到期日及行使價如下：

授出日期	到期日	行使價	於2023年 12月31日 尚未行使的 購股權
2020年9月28日	2025年9月27日	50.07港元	25,299,000

於期末尚未行使購股權之加權平均剩餘合同年期為約1.8年。

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的購股權計劃承授人的百分比(「預期留任率」)。於2023年12月31日，預期留任率被評估為83.9%(2022年：92.7%)。

- (b) 於2021年3月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共1,600,000股股份。根據購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於下列本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出年度的財政年度歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

30 股份基礎付款(續)

(b) (續)

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

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

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2023年		2022年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	50.07	1,600,000	72.40	1,600,000
已授出	50.07	—	50.07	1,600,000
已失效	50.07	(480,000)	—	—
已註銷	50.07	—	72.40	(1,600,000)
於12月31日	50.07	1,120,000	50.07	1,600,000
於12月31日可行權的股數	50.07	640,000	50.07	640,000

於年末尚未行使的購股權的到期日及行使價如下：

授出日期	到期日	行使價	於2023年 12月31日 尚未行使的 購股權
2022年3月30日	2027年3月29日	50.07港元	640,000

年末未行使購股權的加權平均餘下合約年期約為3.4年。

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2023年12月31日，預期留任率被評估為100%(2022年：100%)。

30 股份基礎付款(續)

- (c) 於2022年3月，本公司根據購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有者有權收購本公司合共1,640,000股股份。根據購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於本集團於相關財政年度審計報告日期按以下比例歸屬：(i)購股權總數的40%將於授出年度的財政年度歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨授出年度後的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於授出年度後的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

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

尚未行使購股權數目之變動如下：

	2023年		2022年	
	平均行使價 (港元)	購股權數目	平均行使價 (港元)	購股權數目
於1月1日	50.07	1,640,000	—	—
已授出	—	—	50.07	1,640,000
已失效	50.07	(656,000)	—	—
於12月31日	50.07	984,000	50.07	1,640,000
於12月31日可行權的股數	—	—	—	—

於年末尚未行使的購股權的到期日及行使價如下：

授出日期	到期日	行使價	於2023年 12月31日 尚未行使的 購股權
2022年3月30日	2027年3月29日	50.07港元	—

年末未行使購股權的加權平均餘下合約年期約為3.4年。

本集團並無以現金購回或結算購股權的法定或推定責任。

為釐定自損益扣除的股份基礎薪酬開支金額，本集團須估計購股權計劃的預期留任率。於2023年12月31日，預期留任率被評估為59.2%(2022年：100%)。

31 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註37(e))	210,312	84,072
— 第三方	7,005,967	5,892,499
	7,216,279	5,976,571
其他應付款項		
— 按金	2,294,108	2,167,900
— 自業主的暫時款	2,873,493	2,996,335
— 業務合併應付代價	5,499	325,800
— 預提及其他	856,651	1,295,274
	6,029,751	6,785,309
業務合併的或有代價	214,683	269,361
應付薪酬	3,123,369	3,138,169
其他應付稅項	852,158	695,708
	17,436,240	16,865,118

於2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	6,122,897	5,550,167
1至2年	953,450	366,965
2至3年	82,028	50,277
3年以上	57,904	9,162
	7,216,279	5,976,571

32 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於12個月內收回	717,170	291,895
— 超過12個月收回	415,895	276,447
遞延所得稅資產總額	1,133,065	568,342
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(225,565)	(253,627)
遞延所得稅資產淨額	907,500	314,715
遞延所得稅負債：		
— 於12個月內收回	619,807	356,361
— 超過12個月收回	1,490,062	2,001,281
遞延所得稅負債總額	2,109,869	2,357,642
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產	(225,565)	(253,627)
遞延所得稅負債淨額	1,884,304	2,104,015

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，年內遞延所得稅資產及負債之變動如下。

32 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	應收款項 減值撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	租賃負債(i) 人民幣千元	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2022年1月1日	86,342	56,285	123,269	12,738	278,634
扣除其他綜合收益	—	—	—	(12,738)	(12,738)
計入損益	136,438	26,416	139,592	—	302,446
於2022年12月31日	222,780	82,701	262,861	—	568,342
於2023年1月1日	222,780	82,701	262,861	—	568,342
計入損益	579,761	22,108	(37,146)	—	564,723
於2023年12月31日	802,541	104,809	225,715	—	1,133,065

倘很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則會為結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。截至2023年12月31日止年度，本集團並未就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣94,720,000元(2022年：人民幣78,280,000元)確認遞延所得稅資產。於中國營運的集團公司稅項虧損可結轉最多五年。相關稅項虧損將於2028年(2022年：2027年)到期。

- (i) 本集團自2023年1月1日起追溯採用香港會計準則第12號(修訂本)一與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項。該修訂要求本集團對初始確認時產生等額應課稅及可扣減暫時性差異的交易確認遞延所得稅。因此，於初始確認租賃時，本集團需同時確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

應用香港會計準則第12號(修訂本)時，無需就任何已確認金額或披露進行變更。

32 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	使用權資產(i)	折舊確認差額	業務合併 公允價值收益	日後將予 分派利潤的 預扣所得稅	金融資產 公允價值變動	合同服務 特許權安排	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	(114,070)	(2,686)	(2,108,570)	(102,031)	(64,248)	(12,701)	(2,404,306)
處置附屬公司	—	—	20,471	—	—	—	20,471
收購附屬公司	—	—	(71,393)	—	—	—	(71,393)
扣除其他綜合收益 (扣除)/計入損益	—	—	—	—	(24,970)	—	(24,970)
	(121,627)	1,249	257,443	(56,761)	46,045	(3,793)	122,556
於2022年12月31日	(235,697)	(1,437)	(1,902,049)	(158,792)	(43,173)	(16,494)	(2,357,642)
於2023年1月1日	(235,697)	(1,437)	(1,902,049)	(158,792)	(43,173)	(16,494)	(2,357,642)
扣除其他綜合收益 (扣除)/計入損益	—	—	—	—	(18,274)	—	(18,274)
	10,134	(2,089)	265,716	(20,000)	—	12,286	266,047
於2023年12月31日	(225,563)	(3,526)	(1,636,333)	(178,792)	(61,447)	(4,208)	(2,109,869)

於2023年12月31日，尚未匯至於中國境外註冊成立控股公司的本集團中國附屬公司的留存收益約為人民幣9,555,087,000元(2022年：人民幣9,563,706,000元)，並未就此作出遞延所得稅負債撥備。該等收益預期將由中國附屬公司留存用於重新投資，且根據管理層對境外資金要求的預測將不會於可預見未來匯至彼等的境外控股公司。

33 銀行及其他借款

	於2023年12月31日			於2022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	614,560	652,135	1,266,695	1,097,262	792,005	1,889,267
其他借款	114,237	188,501	302,738	137,374	223,809	361,183
	728,797	840,636	1,569,433	1,234,636	1,015,814	2,250,450
無抵押：						
銀行貸款	—	—	—	3,000	—	3,000
其他借款	—	115	115	—	115	115
	—	115	115	3,000	115	3,115
銀行及其他借款總額	728,797	840,751	1,569,548	1,237,636	1,015,929	2,253,565

本集團於2023年12月31日有抵押的借款為人民幣1,569,433,000元(2022年：人民幣2,250,450,000元)，主要以本集團賬面值淨值為人民幣68,021,000元(2022年：人民幣86,757,000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2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	614,560	1,100,262	114,237	137,374
1年以上但未超過2年	81,230	7,000	56,743	77,133
2年以上但未超過5年	251,646	27,000	—	37,738
5年以上	319,259	758,120	131,873	108,938
	1,266,695	1,892,382	302,853	361,183

截至2023年12月31日止年度的加權平均實際年利率為4.59%(2022年：4.88%)。

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。

34 現金流量資料

(a) 經營產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所得稅前利潤	1,079,650	3,485,638
就以下各項作出調整		
— 物業、廠房及設備折舊(附註14)	417,501	427,853
— 其他使用權資產折舊(附註15)	176,901	163,523
— 投資物業折舊(附註16)	189,708	116,895
— 商譽及其他無形資產減值(附註17)	1,475,999	1,770,415
— 其他無形資產攤銷(附註17)	1,140,909	1,160,549
— 出售物業、廠房及設備之(損失)/收益(附註7)	24,894	(74,010)
— 轉租合同變更之收益(附註7)	(50,452)	—
— 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(附註7)	(30,882)	(2,024)
— 來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的已變現及未變現(收益)/虧損(附註7)	(3,474)	252,382
— 僱員股份計劃—僱員服務價值(附註9)	(202,649)	55,464
— 採用權益法入賬的應佔投資業績(附註19)	50,921	(34,425)
— 處置附屬公司之(收益)/虧損(附註7)	(69,257)	84,955
— 財務(收入)/成本—淨額(附註10)	(38,181)	72,132
— 已收按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之股息	(166,944)	(120,265)
營運資金變動(不包括收購及處置附屬公司的影響)：		
— 受限制銀行存款	(141,088)	(23,720)
— 存貨	(245,686)	(59,139)
— 貿易及其他應收款項	296,812	(5,577,010)
— 合同資產	(17,737)	(153,941)
— 合同負債	1,609,544	1,110,054
— 貿易及其他應付款項	746,344	2,565,283
經營產生的現金	6,242,833	5,198,208

34 現金流量資料(續)

(b) 非現金投資及融資活動

截至2023年12月31日止年度的重大非現金投資及融資活動指添置其他使用權資產人民幣401,877,000元(附註15)，投資物業添置為人民幣305,326,000元及融資租賃應收款項添置為人民幣165,938,000元。

(c) 綜合現金流量表中的出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
賬面淨值(附註14)	93,165	150,800
出售(損失)/收益(附註7)	(24,894)	74,010
出售所得款項	68,271	224,810

34 現金流量資料(續)

(d) 現金淨額對賬

本節載列債務淨額及債務淨額變動分析。

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

	其他資產	融資活動所得負債			總額
	現金 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	銀行及其他借款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	
於2023年1月1日的債務淨額	11,215,770	(2,266,183)	(2,253,565)	—	6,696,022
現金流量	1,466,376	389,286	776,073	—	2,631,735
取得新合同	—	(873,141)	—	—	(873,141)
應計利息開支	—	(141,761)	(92,056)	—	(233,817)
提前終止合同	—	1,374,120	—	—	1,374,120
外幣折算差異	(44,959)	—	—	—	(44,959)
於2023年12月31日的債務淨額	12,637,187	(1,517,679)	(1,569,548)	—	9,549,960

35 承諾

資本開支承諾

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	55,411	55,536
使用權資產	54,096	—
無形資產	—	43,888

36 處置附屬公司

本年內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置代價	7,338
— 已收現金	2,338
— 未結算及計入其他應收款項	5,000
減：	
— 處置的附屬公司的淨資產總額	102,287
— 處置的非控制性權益	(40,368)
處置收益(附註7)	69,257
處置所得現金，減去出售的現金	
— 已收現金代價	2,338
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(31,088)
處置的現金流出淨額	(28,750)

37 關聯方交易

(a) 最終控股股東

本公司最終由楊惠妍女士(「最終控股股東」)控制。

(b) 與關聯方的交易

本集團已與其關聯方訂立以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務(i)		
— 由最終控股股東控制的實體	1,139,644	2,071,304
— 由最終控股股東共同控制的實體	90,554	270,397
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	84,630	74,642
— 由最終控股股東的近親控制的實體	13,636	—
	1,328,464	2,416,343
購買商品及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	45,399	41,243
— 由最終控股股東共同控制的實體	91,576	404
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	20,530	6,034
— 由最終控股股東的近親控制的實體	3,851	7,504
	161,356	55,185
收購資產		
— 由最終控股股東控制的實體	—	21,744

- (i) 2023年，由於若干關聯方信貸風險顯著增加，本集團僅根據附註5(c)所述政策確認來自關聯方的收入。剔除該影響，截至2023年12月31日止年度，向關聯方提供服務的收入約為人民幣1,529,779,000元(2022年：人民幣2,416,343,000元)。

37 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
添置投資物業		
— 由最終控股股東控制的實體	—	307,236
— 由最終控股股東共同控制的實體	—	172,324
	—	479,560
租賃負債的利息開支		
— 由最終控股股東控制的實體	72,866	36,897
— 由最終控股股東共同控制的實體	—	22,247
	72,866	59,144
償還租賃負債		
— 由最終控股股東控制的實體	135,849	66,389
— 由最終控股股東共同控制的實體	—	50,538
	135,849	116,927
租賃開支		
— 由最終控股股東控制的實體	13,659	21,869
— 由最終控股股東共同控制的實體	—	433
	13,659	22,302

上述服務費及商品的價格乃根據合同雙方共同協定的條款釐定。

(c) 免費商標許可協議

本公司與碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)之附屬公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「佛山順德」)訂立商標許可協議，且本公司與碧桂園訂立商標許可契據(「商標許可安排」)。根據商標許可安排，佛山順德同意及碧桂園將促成佛山順德不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。

37 關聯方交易 (續)

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	14,246	20,596
股份基礎付款	—	28,772
袍金	900	900
退休福利及其他社會保險供款	238	336
	15,384	50,604

(e) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
— 由最終控股股東控制的實體	2,757,874	1,416,563
— 由最終控股股東共同控制的實體	165,454	240,719
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	70,606	70,936
— 由最終控股股東的近親控制的實體	3,227	3,126
	2,997,161	1,731,344
減：應收關聯方的貿易應收款項準備撥備(附註3.1.1(a))	(2,198,613)	—
	798,548	1,731,344
預付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	8,678	3,435
— 由最終控股股東共同控制的實體	499	1,018
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	5,140	3,201
	14,317	7,654

37 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	171,161	69,841
— 由最終控股股東共同控制的實體	26,494	13,674
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	9,841	232
— 由最終控股股東的近親控制的實體	2,816	325
	210,312	84,072
合同負債		
— 由最終控股股東控制的實體	83,459	56
— 由最終控股股東共同控制的實體	8,096	49,512
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	2,335	28,127
— 由最終控股股東的近親控制的實體	814	2
	94,704	77,697

38 本公司財務狀況及儲備變動報表

	附註	於12月31日 2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		96,685	299,334
物業、廠房及設備		12	22
其他應收款項		25,945,632	26,715,295
		26,042,329	27,014,651
流動資產			
現金及現金等價物		93,080	14,308
應收股息		4,137,624	3,751,810
其他應收款項		98	512
		4,230,802	3,766,630
總資產		30,273,131	30,781,281
權益			
股本及股份溢價		26,823,159	27,086,215
其他儲備		95,744	298,393
留存收益		3,347,096	3,390,478
總權益		30,265,999	30,775,086
負債			
流動負債			
其他應付款項		7,132	6,195
負債總額		7,132	6,195
權益及負債總額		30,273,131	30,781,281

本公司之資產負債表已於2024年3月27日獲董事會批准並由以下董事代為簽署。

徐彬淮

董事

肖華

董事

38 本公司財務狀況及儲備變動報表(續)

本公司之留存收益變動

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於2022年1月1日	1,009,206	242,929
年內利潤	3,390,351	—
股息	(1,009,079)	—
根據僱員計劃發行股份	—	55,464
於2022年12月31日	3,390,478	298,393
於2023年1月1日	3,390,478	298,393
年內利潤	1,211,759	—
股息	(1,255,141)	—
根據僱員計劃發行股份	—	(202,649)
於2023年12月31日	3,347,096	95,744

39 董事的利益及權益

主席及非執行董事

楊惠妍女士(附註(a))

執行董事

徐彬淮先生，總裁(i)

肖華先生

郭戰軍先生

獨立非執行董事

梅文珏先生

芮萌先生

陳威如先生

(i) 於2023年10月，李長江先生辭任，而徐彬淮先生獲委任為本集團執行董事兼總裁。

39 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2023年12月31日止年度，董事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 供款及 其他社會 保障成本 人民幣千元
執行董事			
李長江先生	—	5,800	47
徐彬淮先生	—	1,500	43
肖華先生	—	2,030	29
郭戰軍先生	—	1,750	46
獨立非執行董事			
梅文珏先生	300	—	—
陳威如先生	300	—	—
芮萌先生	300	—	—
	900	11,080	165

截至2022年12月31日止年度，董事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 供款及 其他社會 保障成本 人民幣千元	僱員股份 計劃－僱員 服務價值 人民幣千元
執行董事				
李長江先生	—	6,510	42	8,607
肖華先生	—	2,030	34	2,705
郭戰軍先生	—	1,750	59	2,459
非執行董事				
楊志成先生(ii)	—	—	—	4,918
獨立非執行董事				
梅文珏先生	300	—	—	—
陳威如先生	300	—	—	—
芮萌先生	300	—	—	—
	900	10,290	135	18,689

(i) 2023年，由於相應購股權未達到業績標準而未歸屬，僱員股份計劃－僱員服務價值為零。

(ii) 2022年8月，楊志成先生辭任非執行董事。

39 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2023年及2022年12月31日止年度，非執行董事楊惠妍女士並未自本集團領取任何酬金。楊惠妍女士已與本公司訂立安排，據此放棄或同意放棄其酬金。

(b) 董事退休福利

於年內，本集團設立的既定福利退休金計劃並未向董事支付或須由董事收取任何退休福利(2022年：無)。

(c) 董事終止福利

於年內，概無任何董事終止福利(2022年：無)，且於年內並無就失去本集團董事職位或有關本集團任何成員公司事務管理的任何其他職位而已付或應付李長江先生的任何賠償。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

於年內，概未就獲得董事服務向第三方提供的代價(2022年：無)。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的相關資料

於年內，概無以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(2022年：無)。

(f) 董事於交易、安排或合同中的重大權益

主席兼非執行董事楊惠妍女士為碧桂園的執行董事。有關本集團與碧桂園及其關聯實體的交易載於附註37。

除上述交易外，於年末或年內任何時候，本公司概無訂立其他與本集團業務有關，且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的任何重大存續交易、安排及合同(2022年：無)。

40 財務擔保

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

根據後期獲得的資料，該筆債務除了財信集團以其持有的一家子公司的股權作為質押提供擔保外，尚有八個擔保方，其中：(1)一個擔保方通過資產抵押方式進行擔保；及(2)另七個主體(含財信服務)提供連帶保證責任。截至2023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(2022年：相同)。連同應計利息及罰金，擔保總額為約人民幣934,500,000元(2022年：人民幣770,000,000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，現該行為違反了有關財信服務收購協議的約定及承諾；(4)本公司已積極採取法律手段維護本公司合法權益。於2023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23,562,000元(2022年：人民幣5,385,000元)。於2023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(2022年：相同)。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。

41 其他潛在重大會計政策概要

41.1 匯總賬目的原則及按權益法入賬

(a) 附屬公司

附屬公司指集團具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且有能力通過指示實體活動的權力以影響其收益時，集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起完全合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

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

附屬公司業績及股本中的非控制性權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.1 匯總賬目的原則及按權益法入賬(續)

(b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權或聯合控制權的所有實體。一般情況下，本集團持有20%至50%投票權。於聯營公司之投資按初始成本確認，之後採用權益法入賬(附註41.1.(d))。

(c) 合營安排

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

於合營企業的權益初始在綜合財務狀況表內按成本確認，隨後採用權益法入賬(附註41.1.(d))。

(d) 權益法

根據權益法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資方其他綜合收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔採用權益法入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。按權益法入賬的被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納的會計政策一致。

採用權益法入賬投資的賬面值根據附註41.6所述政策進行減值測試。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.1 匯總賬目的原則及按權益法入賬(續)

(e) 股權變動

本集團將其與非控制性權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團股東進行的交易。股權變動會導致控制性與非控制性權益之間的賬面值調整，以反映其各自於附屬公司的權益。非控制性權益調整金額與已付或已收代價之間的任何差額，於本集團股東應佔權益內的獨立儲備確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益法計量一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。該公允價值成為其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益的初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於合營企業或聯營公司的股權減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

41.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司基於已收及應收的股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則在接獲該等投資之股息時必須對於附屬公司之投資作減值測試。

41.3 分部報告

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

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.4 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損一般於損益確認。

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

(iii) 集團公司

境外業務(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣人民幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算，
- 每份綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)，及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

於綜合入賬時，換算海外實體之任何投資淨額及借款所產生的匯兌差額於其他綜合收益確認。當出售境外業務或償還組成投資淨額一部份之任何借貸時，相關的匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益之一部分。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊並扣除任何減值損失(如有)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為單獨資產列賬的任何組成部分的賬面值乃於重置時被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的報告期間內於損益中列作開支。

於各報告期末，複核資產的剩餘價值和可使用年限，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則立即將資產的賬面值減記至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他(損失)/收益—淨額」內確認。

41.6 非金融資產減值

無確定可使用年限的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試(或倘有關事件或情況變動顯示該等商譽及無形資產可能出現減值，則須更頻繁地進行減值測試)。其他資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值損失按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公允價值減去處置費用後的淨額及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可辨認現金流入的最低水平(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末複核其減值撥回之可能性。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.7 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 以公允價值計量(包括公允價值變動計入其他綜合收益或公允價值變動計入損益)的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於以公允價值計量的金融資產，其盈虧計入損益或其他綜合收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行權益投資初始確認時是否作出了按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的不可撤銷選擇。

本集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

金融資產的常規購買及出售於交易日期確認，交易日期為本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產於收取來自金融資產的現金流量的權利已到期或已轉讓且本集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(iii) 計量

在初始確認時，本集團按公允價值加上(若為並非按公允價值計量且變動計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於損益內列作開支。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會整體考慮附帶嵌入衍生工具的金融資產。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.7 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的資產。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。因終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同匯兌收益及虧損於其他收益／(損失)呈列。減值損失於損益內作為獨立項目呈列。
- 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損於損益中確認外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益，並在其他收益／(損失)中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(損失)呈列，減值開支於損益內作為獨立項目呈列。
- 按公允價值計量且變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的標準的資產乃按公允價值計量且變動計入損益。後續按公允價值計量且變動計入損益的債務投資產生的收益或虧損在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於計入其他收益／(損失)。

權益工具

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

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值變動，於適用時於損益表中的其他收益／(損失)內確認。按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及撥回)與其他公允價值變動未分開列示。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.8 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

41.9 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3.1.1詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於應收款項初始確認起予以確認。

就其他應收款項而言，本集團評估其信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加，並運用三階段減值模型計量其減值準備並確認預期信貸虧損：

第一階段 倘信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，則金融資產列入第一階段。

第二階段 倘信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，但尚未被視為信貸減值，則金融資產列入第二階段。

第三階段 倘金融工具出現信貸減值，該金融工具列入第三階段。

41.10 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本以加權平均數法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

41.11 貿易及其他應收款項

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

貿易應收款項最初按公允價值確認，若無包含重大融資部分，即無條件的代價金額。本集團持有貿易應收款項的目的是收取合同現金流量，因此隨後使用實際利率法按攤餘成本對其進行計量。有關本集團減值政策及虧損撥備計算詳情，請參閱附註3.1.1。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.12 現金及現金等價物和受限制現金

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

41.13 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

41.14 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於財政年度完結前因向本集團提供貨品及服務而產生的負債。貿易及其他應付款項以流動負債呈列，除非有關款項並非於報告期後12個月內到期。該等款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

41.15 借款

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

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

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

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

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.16 借款成本

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

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

其他借款成本在產生期間內列作開支。

41.17 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他綜合收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在損益中確認。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司和聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否很可能接受不確定的稅收待遇。本集團基於最可能的金額或預期價值計量稅務結餘，取決於哪種方式能更好地預測不確定性的解決。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的臨時差額悉數撥備。然而，倘遞延所得稅負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損且不產生相等的應課稅及可扣減臨時差額，則亦不計算。遞延所得稅按於報告期末已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

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

倘公司能夠控制撥回臨時差額的時間且差額於可預見的未來很可能不會撥回，則遞延所得稅負債及資產不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的臨時差額予以確認。

倘出現可依法執行的權利以將即期稅項資產與負債抵銷且遞延稅項結餘與同一稅務機構有關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。倘有關實體擁有進行抵銷的可依法執行的權利且有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及結算負債，則抵銷即期稅項資產及稅項負債。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.18 僱員福利

(i) 退休金責任

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

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

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(iii) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(iv) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。本集團會因僱員截至財務狀況表日期提供的服務而就估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.19 股份基礎付款

股份薪酬計劃透過本公司購股權計劃向僱員提供。有關計劃之資料載於附註30。僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公允價值確認為費用並於權益中相應增加。將予支銷之總金額參考獲授購股權之公允價值釐定：

- (i) 包括任何市場表現條件(如實體的股價)；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)之影響；及
- (iii) 包括任何非歸屬條件(如員工須保存或持有股份一定期間)之影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可歸屬之購股權數目之假設中。總支銷金額於歸屬期(即滿足所有列明歸屬條件的期間)內確認。

此外，在某些情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此須估計授出日期的公允價值，以便確認於服務開始期至授出日期期間內的支出。

本公司向本集團附屬公司僱員授出其購股權被視為注資。本集團因授予本集團董事、高級管理層及僱員購股權而產生的股份基礎薪酬開支於「行政開支」內確認，而授予並無向本集團提供重大服務的相關公司董事及高級管理層的購股權則作為被視為向股東作出的分派確認於權益的「其他儲備」中。已收取員工服務之公允價值(參考授出認股權之日的公允價值計算)於歸屬期內確認為於附屬公司之投資增加，並相應計入母公司實體賬目的權益。

於各報告期末，本集團會修正其對預期將基於非市場表現及服務狀況予以歸屬的購股權數目的估計。其會確認修正對最初估計的影響，倘有影響，則計入損益，並對權益作出相應調整。

於購股權獲行使時，本集團發行新股份。已收所得款項於減去所有直接應佔交易成本後撥入股本(面值)及股份溢價。

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.20 撥備

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

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

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

41.21 利息收入

來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。按攤餘成本入賬的金融資產及按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產的利息收入使用實際利率法於「其他收入」確認。倘利息收入乃賺取自以現金管理目的而持有的金融資產，則將利息收入以財務收入呈列。任何其他利息收入均計入「其他收入」。

利息收入乃透過應用實際利率於金融資產的總賬面值而計算出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，會(在扣除虧損撥備後)將實際利率應用於金融資產的賬面淨值。

41.22 股息收入

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

41 其他潛在重大會計政策概要(續)

41.23 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取且本集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認。

與成本有關的政府補助，在必要期間內遞延確認為損益，以配合其擬補償的成本。

41.24 股息分派

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

41.25 財務擔保合同

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

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

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

「2024年股東週年大會」	本公司將於2024年6月6日(星期四)舉行的股東週年大會
「董事會」	本公司董事會
「博實樂」	博實樂教育控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於紐約證券交易所上市(紐交所股份代號：BEDU)
「博實樂集團」	博實樂、其附屬公司及其可變利益實體與30%受控公司
「碧桂園控股」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「碧桂園生活服務」	碧桂園生活服務集團股份有限公司(前稱廣東碧桂園物業服務股份有限公司，其後更名為碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司)，一家根據中國法律成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「碧桂園物業香港」	碧桂園物業香港控股有限公司，一家根據香港法律成立的有限公司並為本公司之全資附屬公司
「碧桂園集團」	碧桂園控股及其附屬公司
「主席」	董事會主席
「中國指數研究院」	中國指數研究院，獨立全球市場研究及諮詢公司，於1994年成立，位於中國
「本公司」或「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「必勝」	必勝有限公司，一家於2006年4月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為楊惠妍女士實益全資擁有
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則(年內有效)
「不競爭契據」	楊惠妍女士以本公司為受益人而訂立的日期為2018年5月29日的不競爭契據
「董事」	本公司董事
「合資格股東」	2024年6月18日(星期二)名列本公司股東名冊之股東
「執行人員」	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表

「Fortune Warrior」	Fortune Warrior Global Limited，一家於2019年4月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為楊惠妍女士實益全資擁有
「本集團」或「我們」或「碧桂園服務集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	中華人民共和國
「上市前購股權計劃」	2018年3月13日，本公司當時的股東採納一項上市前購股權計劃，其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案作出修訂
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.0001美元之普通股
「購股權計劃」	2020年9月28日採納的本公司購股權計劃
「股東」	股份持有人
「順碧物業」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，一家於1997年4月2日在中國成立的有限公司，並為碧桂園的間接全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	《公司收購、合併及股份回購守則》
「年內」	截至2023年12月31日止年度
「三供一業」	供水、供電、供熱和物業管理
「億翰智庫」	億翰智庫，一間專注於中國房地產行業的諮詢公司，並於全國中小企業股份轉讓系統上市掛牌(股份代號：837350)
「%」	百分比

Serving you a better life
服務成就美好生活

