

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



COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2021年12月31日止年度全年業績

財務摘要

- 本集團年內收入由2020年同期約人民幣15,600.4百萬元增至約人民幣28,843.0百萬元，增幅約84.9%。
- 本集團年內毛利由2020年同期約人民幣5,299.8百萬元增至約人民幣8,864.0百萬元，增幅約67.3%。毛利率則由2020年同期約34.0%下降3.3個百分點至約30.7%。主要由於毛利率低的城市服務比重上升，疫情社保減免政策取消的影響造成毛利率下降。
- 本集團年內行政開支率由2020年同期約12.5%下降1.2個百分點至約11.3%。
- 本集團年內淨利潤由2020年同期約人民幣2,781.7百萬元增至約人民幣4,349.5百萬元，增幅約56.4%。
- 年內，本公司股東應佔利潤由2020年同期約人民幣2,686.1百萬元增至約人民幣4,033.4百萬元，增幅約50.2%。本公司股東的核心淨利潤*由2020年同期約人民幣2,902.7百萬元增至約人民幣4,606.9百萬元，增幅約58.7%。

- 年內，每股基本盈利由2020年同期約人民幣97.62分增至約人民幣128.42分，增幅約31.6%。
- 年內，每股攤薄盈利由2020年同期約人民幣96.32分增至約人民幣128.01分，增幅約32.9%。
- 截至2021年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額約人民幣11,755.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,341.5百萬元)。
- 截至2021年12月31日，本集團除「三供一業」業務外的物業服務收費管理面積由2020年12月31日約377.3百萬平方米增加約388.4百萬平方米至約765.7百萬平方米，除「三供一業」業務外的物業服務合同管理面積由2020年12月31日約820.5百萬平方米增加約617.4百萬平方米至約1,437.9百萬平方米。另外，截至2021年12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約85.2百萬平方米。
- 董事會建議派發2021年末期股息為每股人民幣29.95分(股東可選擇以現金及／或股份收取股息)(2020年：每股人民幣21.87分)，同比增長約36.9%。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2021年12月31日止年度(「年內」或「本年度」)之經審核綜合業績如下：

* 剔除可換股債券計提的利息支出、購股權開支、公允價值變動損益以及收併購帶來的無形資產 — 合同及客戶關係及品牌的攤銷成本後歸屬於本公司股東的核心淨利潤。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	28,843,011	15,600,421
服務成本	7	(19,594,401)	(10,194,566)
商品銷售成本	7	(384,613)	(106,087)
毛利		8,863,997	5,299,768
銷售及營銷開支	7	(337,625)	(135,755)
行政開支	7	(3,259,384)	(1,950,478)
金融資產減值損失淨額	7	(188,276)	(98,131)
其他收入		198,608	121,053
其他收益—淨額	6	451,946	394,025
經營利潤		5,729,266	3,630,482
財務收入	8	123,212	158,446
財務成本	8	(221,060)	(114,757)
財務(成本)／收入—淨額	8	(97,848)	43,689
採用權益法入賬的應佔投資業績		41,421	40,556
所得稅前利潤		5,672,839	3,714,727
所得稅費用	9	(1,323,386)	(933,070)
年內利潤		4,349,453	2,781,657
以下各項應佔利潤：			
— 本公司股東		4,033,395	2,686,128
— 非控制性權益		316,058	95,529
		4,349,453	2,781,657

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他綜合收益			
可能重新分類至損益之項目：			
— 外幣折算差異		(3,508)	(13,070)
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		(64,462)	—
年內其他綜合收益總額，稅後淨額		(67,970)	(13,070)
年內綜合收益總額		4,281,483	2,768,587
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司股東		3,965,425	2,673,058
— 非控制性權益		316,058	95,529
		4,281,483	2,768,587
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以人民幣分／股表示)			
— 基本	10	128.42	97.62
— 攤薄	10	128.01	96.32

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,365,576	1,249,074
使用權資產		263,688	130,360
投資物業		936,082	—
無形資產	12	27,944,798	6,176,273
採用權益法入賬的投資		397,750	312,220
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的 金融資產		4,164,466	9,950
合同資產		390,725	—
遞延所得稅資產		149,177	37,957
		<u>35,612,262</u>	<u>7,915,834</u>
流動資產			
存貨		210,514	136,911
貿易及其他應收款項	13	15,577,884	5,243,515
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	14	3,656,197	2,566,122
受限制銀行存款		137,282	126,271
現金及現金等價物		11,618,619	15,215,224
		<u>31,200,496</u>	<u>23,288,043</u>
總資產		<u><u>66,812,758</u></u>	<u><u>31,203,877</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	15	27,202,614	8,361,602
其他儲備		468,640	917,351
留存收益		8,515,620	5,286,787
		<u>36,186,874</u>	<u>14,565,740</u>
非控制性權益		<u>2,186,619</u>	<u>1,593,298</u>
總權益		<u><u>38,373,493</u></u>	<u><u>16,159,038</u></u>

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		442,175	247,584
租賃負債		931,685	54,582
遞延所得稅負債		2,274,849	509,876
		<u>3,648,709</u>	<u>812,042</u>
流動負債			
合同負債	5	4,535,710	2,581,933
貿易及其他應付款項	16	14,412,941	7,475,622
即期所得稅負債		887,709	553,601
可換股債券	17	4,064,827	3,202,538
銀行及其他借款		680,363	361,815
租賃負債		209,006	57,288
		<u>24,790,556</u>	<u>14,232,797</u>
總負債		<u>28,439,265</u>	<u>15,044,839</u>
權益及負債總額		<u>66,812,758</u>	<u>31,203,877</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

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

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

本公司之股份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2021年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示，並由董事會於2022年3月29日批准刊發。

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產及按公允價值計量且變動計入損益的金融資產重估除外。

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

3. 會計政策變更

(a) 本集團已就2021年1月1日起的年度報告期間首次採納以下修訂本：

- 利率基準改革 — 第2階段 — 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

上述修訂本對過往期間確認的金額並無重大影響，且預計不會對本期間或未來期間造成重大影響。

- (b) 除香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第16號「利率基準及詮釋改革 — 第2階段」於本年度生效外，已頒佈的與本集團相關但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且未提早採納的新訂及經修訂準則與現有準則及詮釋的修訂本如下：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2021年6月30日後COVID-19 相關的租金寬免	2021年4月1日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 用於擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁冗合同 — 履行合同的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	小範圍修訂(修訂本)	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週 期的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	因單一交易產生的與資產及負債 相關的遞延稅項	2023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 要求償還的有期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第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

上述新訂及經修訂準則以及現有準則的詮釋於2022年1月1日後開始的年度期間生效，未於編製該等綜合財務報表時應用。其預計均不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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。

(b) 即期稅項及遞延稅項

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

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

(c) 評估已識別其他無形資產的公允價值和確認業務合併所產生的商譽

評估已識別其他無形資產的公允價值和確認業務合併所產生的商譽涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括於估值時採納適當估值模型及方法及採用主要假設(主要為毛利率、息稅折舊攤銷前利潤(「EBITDA」)利潤率、貼現率和已識別無形資產的預計可使用年限)。詳情請參閱附註12及18。

(d) 商譽減值評估

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購公司視為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)，並已相應將商譽分配至各已收購公司。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額來評估商譽減值。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。有關判斷及估計包括採納適當的估值模型及方法，以及在估值中採用主要假設，而有關假設主要包括年收入增長率、毛利率、EBITDA利潤率、終端增長率及貼現率。詳情請參閱附註12。

5. 收入及分部資料

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

於過往年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務以及根據國有企業分拆改制方案提供水電暖供應及物業管理服務(下文稱為「三供一業」)與城市服務。本公司的主要經營決策者認為有三個用於作出戰略性決策的經營分部。

於本年度，本集團開始提供商業運營服務，為購物中心、社區商業、特色文旅及寫字樓提供商業策劃諮詢、招商、運營及策劃服務等服務。商業運營服務的經營業績新加入主要經營決策者為評估表現及資源分配而審閱的報告。

主要經營決策者從產品的角度來考慮業務，並識別出以下四個經營分部：

- 「三供一業」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、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、可換股債券、銀行及其他借款以及應付股息。

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

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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務業務之收入		
— 物業管理服務	13,793,853	8,606,702
— 社區增值服務	3,327,590	1,731,271
— 非業主增值服務	2,675,085	1,369,701
— 其他服務	134,037	309,291
	<u>19,930,565</u>	<u>12,016,965</u>
來自「三供一業」之收入		
— 物業管理及其他相關服務	2,507,514	1,540,212
— 供熱服務	1,221,795	1,159,119
	<u>3,729,309</u>	<u>2,699,331</u>
來自城市服務業務之收入	<u>4,528,952</u>	884,125
來自商業運營服務業務之收入	<u>654,185</u>	—
	<u><u>28,843,011</u></u>	<u><u>15,600,421</u></u>

本集團有大量客戶，於截至2021年及2020年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部間銷售按各分部管理層協定的條款進行。

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

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同負債		
物業管理服務	3,461,819	1,497,434
社區增值服務	468,807	524,317
非業主增值服務	9,864	11,213
「三供一業」		
— 物業管理及其他相關服務	119,497	127,736
— 供熱服務	392,157	390,329
城市服務	6,239	30,904
商業運營服務	77,327	—
	<u>4,535,710</u>	<u>2,581,933</u>

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的預付款所引致。由於年內本集團業務的增長及業務合併，有關負債有所增加。

(ii) 針對合同負債確認的收入

下表列示於本年度確認的收入與結轉的合同負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
物業管理服務	1,361,871	1,132,767
社區增值服務	524,317	105,766
非業主增值服務	11,213	1,732
「三供一業」		
— 物業管理及其他相關服務	106,976	53,888
— 供熱服務	390,329	162,231
城市服務	30,904	—
	<u>2,425,610</u>	<u>1,456,384</u>

(iii) 未履行的履約義務

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

社區增值服務乃於短期內提供，且於各期間末尚未履行的履約義務不重大。

(iv) 就取得合同的增量成本確認的資產

於截至2021年12月31日止年度內，並無取得合同的增量成本(2020年：無)。

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部業績	5,485,146	3,328,402
來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的 已變現及未變現收益(附註6)	285,541	342,636
財務(成本)／收入—淨額	(97,848)	43,689
所得稅前利潤	<u>5,672,839</u>	<u>3,714,727</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部資產	58,842,918	28,589,848
遞延所得稅資產	149,177	37,957
按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產	4,164,466	9,950
按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	3,656,197	2,566,122
總資產	<u>66,812,758</u>	<u>31,203,877</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部負債	20,089,342	10,169,425
可換股債券	4,064,827	3,202,538
遞延所得稅負債	2,274,849	509,876
即期所得稅負債	887,709	553,601
銀行及其他借款	1,122,538	609,399
總負債	<u>28,439,265</u>	<u>15,044,839</u>

6. 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自按公允價值計量且變動計入損益的 金融資產的已變現及未變現收益	285,541	342,636
匯兌收益淨額	144,909	42,451
處置附屬公司之虧損	(674)	—
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	34,574	(604)
提前終止租賃合同之虧損	(22)	(198)
負商譽	5,236	—
其他	(17,618)	9,740
	<u>451,946</u>	<u>394,025</u>

7. 按性質劃分的費用

計入服務及商品銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產減值損失淨額的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利費用	10,397,050	5,131,639
清潔費用	4,272,847	2,737,127
保養費用	1,674,680	747,966
折舊及攤銷費用	1,105,141	336,087
水電暖	1,047,031	533,298
安保成本	974,376	357,793
供熱成本	973,448	935,897
綠化及園藝費用	582,198	313,819
服務特許權安排的基建建設成本	390,688	—
商品銷售成本	384,613	106,087
辦公及通信費用	250,793	155,780
差旅及招待費用	217,421	101,087
專業服務費	205,384	128,945
金融資產減值損失淨額	188,276	98,131
交通費用	175,781	108,171
短期及低價值租賃的租金開支	175,263	157,391
其他稅項及附加費	128,367	66,497
銷售服務費	114,894	30,509
信息技術硬件及軟件成本	111,677	202,080
廣告及宣傳費用	95,773	37,223
社區活動費	68,263	42,462
銀行手續費	62,302	40,847
僱員制服費用	25,218	26,610
核數師薪酬		
— 年度審計及中期審閱服務	14,250	8,450
— 非審計服務	2,189	1,795
其他費用	126,376	79,326
	<u>23,764,299</u>	<u>12,485,017</u>

8. 財務(成本)／收入 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入：		
銀行存款的利息收入	123,212	158,446
財務成本：		
可換股債券的利息開支	(115,870)	(101,069)
租賃負債的利息開支	(41,958)	(8,281)
銀行及其他借款的利息開支	(63,232)	(5,407)
	<u>(221,060)</u>	<u>(114,757)</u>
財務(成本)／收入 — 淨額	<u>(97,848)</u>	<u>43,689</u>

9. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國		
— 即期所得稅撥備	<u>1,453,651</u>	<u>946,122</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(175,305)</u>	<u>(8,252)</u>
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	<u>45,040</u>	<u>(4,800)</u>
	<u>(130,265)</u>	<u>(13,052)</u>
	<u><u>1,323,386</u></u>	<u><u>933,070</u></u>

10. 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	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,033,395</u>	<u>2,686,128</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>3,140,705</u>	<u>2,751,478</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>128.42</u></u>	<u><u>97.62</u></u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本集團有因購股權計劃及可換股債券(附註17)而產生的具攤薄效應之潛在普通股。就購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公允價值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因而產生之無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券節省的利息以計入本公司股東應佔利潤的金額進行調整(如適用)。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使及可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2021年12月31日止年度，可換股債券具有反攤薄作用，因此未列入每股攤薄盈利計算。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	4,033,395	2,686,128
已發行普通股加權平均數(千股)	3,140,705	2,751,478
調整 — 購股權計劃(千股)	10,029	37,287
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,150,734	2,788,765
每股攤薄盈利(人民幣分)	128.01	96.32

11. 股息

截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣21.87分(相當於26.58港仙)，合共人民幣703,069,000元，已於2021年5月28日的股東週年大會上獲批准，並於2021年8月部分以本公司新股、部分以現金派付。作為以股代息而結算及發行的普通股數目為394,682股，作為以股代息而支付的股息總額為人民幣26,080,000元，而現金股息為人民幣676,989,000元。

董事會建議派付2021年末期股息每股人民幣29.95分，合計人民幣1,008,350,000元，當中已計及截至記錄日期的合資格股東預期行使的購股權。合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息(「以股代息計劃」)。該等新股份於發行時於各方面將在配發及發行新股份當日與已發行現有股份享有相同地位，惟該等新股份不會獲派建議末期股息。以股代息計劃須待有關派付末期股息的決議案於本公司應屆股東週年大會上通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。該等財務報表並未反映此應付股息。

12. 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 無形資產 人民幣千元	其他無形 資產總額 人民幣千元	商譽 人民幣千元 (b)、(c) 及(d)	總額 人民幣千元
		(a)		(a)				
於2020年1月1日								
成本	52,744	389,418	—	—	—	442,162	1,219,905	1,662,067
累計攤銷	(7,792)	(44,991)	—	—	—	(52,783)	—	(52,783)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>44,952</u>	<u>341,566</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>386,518</u>	<u>1,217,335</u>	<u>1,603,853</u>
截至2020年12月31日止年度								
期初賬面淨值	44,952	341,566	—	—	—	386,518	1,217,335	1,603,853
收購附屬公司	1,444	1,191,910	28,663	193,400	93,740	1,509,157	3,144,578	4,653,735
其他添置	34,774	—	—	—	844	35,618	—	35,618
攤銷	(10,065)	(97,220)	(1,443)	(7,736)	(469)	(116,933)	—	(116,933)
期末賬面淨值	<u>71,105</u>	<u>1,436,256</u>	<u>27,220</u>	<u>185,664</u>	<u>94,115</u>	<u>1,814,360</u>	<u>4,361,913</u>	<u>6,176,273</u>
於2020年12月31日								
成本	88,842	1,581,329	28,663	193,400	94,584	1,986,818	4,364,483	6,351,301
累計攤銷	(17,737)	(142,212)	(1,443)	(7,736)	(469)	(169,597)	—	(169,597)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>71,105</u>	<u>1,436,256</u>	<u>27,220</u>	<u>185,664</u>	<u>94,115</u>	<u>1,814,360</u>	<u>4,361,913</u>	<u>6,176,273</u>
截至2021年12月31日止年度								
期初賬面淨值	71,105	1,436,256	27,220	185,664	94,115	1,814,360	4,361,913	6,176,273
收購附屬公司	83,547	5,198,856	—	1,876,155	—	7,158,558	14,932,793	22,091,351
其他添置	154,711	—	—	—	82,838	237,549	—	237,549
攤銷	(22,993)	(409,688)	(2,475)	(100,208)	(10,722)	(546,086)	—	(546,086)
出售	—	(8,603)	—	—	—	(8,603)	(5,686)	(14,289)
期末賬面淨值	<u>286,370</u>	<u>6,216,821</u>	<u>24,745</u>	<u>1,961,611</u>	<u>166,231</u>	<u>8,655,778</u>	<u>19,289,020</u>	<u>27,944,798</u>
於2021年12月31日								
成本	327,100	6,770,885	28,663	2,069,555	177,422	9,373,625	19,291,590	28,655,215
累計攤銷	(40,730)	(551,203)	(3,918)	(107,944)	(11,191)	(714,986)	—	(714,986)
累計減值	—	(2,861)	—	—	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>286,370</u>	<u>6,216,821</u>	<u>24,745</u>	<u>1,961,611</u>	<u>166,231</u>	<u>8,655,778</u>	<u>19,289,020</u>	<u>27,944,798</u>

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	523,093	109,633
行政開支	22,993	7,300
	<u>546,086</u>	<u>116,933</u>

(a) 合同及客戶關係與品牌

於截至2021年12月31日止年度內，本集團收購若干物業管理公司、媒體公司及一家物業代理公司(附註18)。截至各收購日期該等公司的可識別淨資產總額約人民幣5,086,935,000元，包括本集團確認的已識別合同及客戶關係約人民幣5,198,856,000元及品牌約人民幣1,876,155,000元。轉讓代價及被收購公司非控制性權益金額超過所收購可識別淨資產公允價值的金額約人民幣14,932,793,000元確認為商譽。

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已執行估值，以釐定已識別合同及客戶關係的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定合同及客戶關係的公允價值的主要假設披露如下：

毛利率	25.5%–30.0%
息稅折舊攤銷前利潤率	11.4%–18.2%
除稅後貼現率	13.5%–14.4%
預計使用年限	6年

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

毛利率	26.5%–55.3%
息稅折舊攤銷前利潤率	12.3%–32.4%
除稅後貼現率	13.0%–20.8%
預計使用年限	5–12年

(b) 過往年度業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣4,361,913,000元之商譽已分配至過往年度收購之附屬公司現金產生單位，以進行減值測試。於2021年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定，現金流量預測期為5年。

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主要假設：

預測期間之收入增長率	3.0%–5.0%
預測期間之毛利率	14.1%–39.1%
預測期間之EBITDA利潤率	3.6%–24.9%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	14.1%–19.8%

根據管理層對過往年度所收購附屬公司可收回金額之評估，於2021年12月31日毋須計提減值撥備。

如主要假設變更如下，則毋須計提減值撥備：

	2021年	
	由	至
預測期間之收入增長率	3.0%–5.0%	0.4%–3.0%
預測期間之毛利率	14.1%–39.1%	12.1%–38.4%
預測期間之EBITDA利潤率	3.6%–24.9%	0.5%–24.4%
終端增長率	3.0%	零–2.8%
除稅前貼現率	14.1%–19.8%	14.5%–27.3%

(c) 本年度業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣14,932,793,000元之商譽已分配至年內收購之附屬公司現金產生單位，以進行減值測試。於2021年，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定，現金流量預測期為5年。

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主要假設：

預測期間之收入增長率	3.0%–28.0%
預測期間之毛利率	24.7%–55.3%
預測期間之EBITDA利潤率	11.4%–30.1%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	15.4%–28.0%

根據管理層對年內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2021年12月31日毋須計提減值撥備。

(d) 分部層面商譽分配概要

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
「三供一業」以外的物業管理及相關服務	16,441,441	1,996,640
「三供一業」業務	3,465	—
城市服務業務	2,365,273	2,365,273
商業運營服務	478,841	—
	<u>19,289,020</u>	<u>4,361,913</u>

13. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	882,225	179,157
— 第三方	9,686,278	4,204,856
	<u>10,568,503</u>	<u>4,384,013</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(280,150)	(147,600)
	<u>10,288,353</u>	<u>4,236,413</u>
其他應收款項		
— 代表業主作出的付款	555,326	184,216
— 按金	513,765	208,380
— 向第三方提供的股權質押貸款(b)	2,328,928	—
— 其他(c)	859,763	235,652
	<u>4,257,782</u>	<u>628,248</u>
減：其他應收款項減值撥備	(68,885)	(13,969)
	<u>4,188,897</u>	<u>614,279</u>
預付供應商款項		
— 關聯方	5,309	—
— 第三方	973,604	308,913
	<u>978,913</u>	<u>308,913</u>
預付稅項	121,721	83,910
	<u>15,577,884</u>	<u>5,243,515</u>

於2021年12月31日，大部分貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

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

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

就非業主增值服務及城市服務而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180天	7,746,716	3,875,283
181至365天	1,577,206	251,578
1至2年	1,069,344	155,347
2至3年	104,944	58,940
3年以上	70,293	42,865
	<u>10,568,503</u>	<u>4,384,013</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2021年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣280,150,000元(2020年：人民幣147,600,000元)。

- (b) 本集團向第三方提供短期貸款，以相應方持有的股權質押。提供予第三方的貸款按年利率6%至15%計息。
- (c) 該等應收款項主要包括應收第三方的往來款，有關款項主要為免息、無抵押及須根據合同條款償還。

14. 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
理財產品(a)	3,100,853	2,069,730
投資於封閉式基金(b)	529,092	463,365
上市權益證券	26,252	33,027
	<u>3,656,197</u>	<u>2,566,122</u>

- (a) 本集團投資於多款理財產品。該等產品期限為12個月。預期收益率介乎6.0%至10.6%。該等投資的公允價值乃基於與對手方訂立的相關合同所列預期收益釐定。
- (b) 指本集團於封閉式基金的投資。該投資的公允價值乃基於基金經理提供的估值報告釐定。

15. 股本及股份溢價

附註	股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定 增設每股面值0.0001美元 的法定股本	10,000,000,000	1,000,000					
於2020年1月1日、 2020年12月31日、 2021年1月1日及 2021年12月31日	10,000,000,000	1,000,000					
於2020年1月1日 僱員股份計劃一行使 購股權	2,710,893,800	271,089	1,728	1,755,190	1,756,918	—	1,756,918
配售股份	48,479,800	4,848	34	78,383	78,417	—	78,417
	173,000,000	17,300	113	6,526,154	6,526,267	—	6,526,267
於2020年12月31日	2,932,373,600	293,237	1,875	8,359,727	8,361,602	—	8,361,602
於2021年1月1日 僱員股份計劃一行使 購股權	2,932,373,600	293,237	1,875	8,359,727	8,361,602	—	8,361,602
配售股份	(a) 58,545,400	5,854	36	971,059	971,095	—	971,095
因以股代息而發行 股份(附註11)	(b) 289,380,000	28,938	185	15,100,125	15,100,310	—	15,100,310
購回股份	(c) —	—	—	—	—	(594,070)	(594,070)
註銷股份	(c) (12,282,000)	(1,228)	(8)	(594,062)	(594,070)	594,070	—
轉換可換股債券 (附註17(a))	97,656,221	9,766	63	3,337,534	3,337,597	—	3,337,597
於2021年12月31日	3,366,067,903	336,606	2,151	27,200,463	27,202,614	—	27,202,614

- (a) 截至2021年12月31日止年度，由於若干董事及其他合資格參與者行使根據本公司於2018年採納的上市前購股權計劃授出的購股權，本公司分別發行10,616,700股及29,267,700股股份，籌集所得款項淨額共約37,491,000港元(相當於約人民幣31,378,000元)。相關股份基礎付款儲備人民幣12,404,000元因上述行使購股權而轉入股份溢價賬。

截至2021年12月31日止年度，由於若干董事及其他合資格參與者行使根據本公司於2020年採納的購股權計劃授出的購股權，本公司分別發行4,290,000及14,371,000股股份，籌集所得款項淨額共約934,356,000港元(相當於約人民幣774,056,000元)。相關股份基礎付款儲備人民幣153,257,000元因上述行使購股權而轉入股份溢價賬。

(b) 於2021年5月24日，本公司根據私人配售以每股75.25港元的認購價發行139,380,000股股份，籌集所得款項淨額約10,424,100,000港元(相當於約人民幣8,538,383,000元)。

於2021年11月18日，本公司根據私人配售以每股53.35港元的認購價發行150,000,000股股份，籌集所得款項淨額約8,002,124,000港元(相當於約人民幣6,561,927,000元)。

(c) 截至2021年12月31日止年度，本公司購回並註銷合共12,282,000股股份。購回及註銷已於2021年5月28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594,070,000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58.18港元，價格介乎46.20港元至62.25港元。

16. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	43,342	20,740
— 第三方	4,451,055	2,152,410
	<u>4,494,397</u>	<u>2,173,150</u>
其他應付款項		
— 按金	1,785,935	881,459
— 自業主的暫時款	2,992,989	1,001,916
— 尚未支付業務合併應付代價(附註)	840,394	1,079,367
— 預提及其他	1,239,405	586,533
	<u>6,858,723</u>	<u>3,549,275</u>
應付薪酬	2,551,125	1,464,830
其他應付稅項	508,696	288,367
	<u>14,412,941</u>	<u>7,475,622</u>

附註：於2021年12月31日，未支付的應付業務合併代價包括或有代價人民幣319,939,000元(2020年：人民幣925,721,000元)，按公允價值計量。

於2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	4,375,113	2,117,199
1至2年	96,322	44,902
2至3年	16,735	7,082
3年以上	6,227	3,967
	<u>4,494,397</u>	<u>2,173,150</u>

17. 可換股債券

- (a) 截至2021年12月31日止年度，所有於2020年發行的可換股債券已於債券持有人行使轉換權時按轉換價每股39.68港元轉換為本公司股份並註銷。因此，合共97,656,221股本公司股份已發行並入賬列為繳足。
- (b) 於2021年5月24日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited與瑞銀AG香港分行、中國國際金融香港證券有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc (作為經辦人)訂立一份認購協議，內容有關本金總額為5,038,000,000港元(相當於約人民幣4,143,251,000元)，於2022年6月1日到期及初始轉換價為每股97.83港元的港元結算零票息可換股債券。可換股債券於2021年6月3日(「發行日期」)發行。扣除交易成本約人民幣28,940,000元後，發行可換股債券的所得款項淨額約為人民幣4,114,311,000元。負債部分的初始價值約人民幣4,014,946,000元(公允價值透過等值的不可換股債券的市場利率計算)，隨後按攤餘成本列賬，直至債券轉換或到期為止。餘額指權益轉換選擇權部分之價值，已作為轉換選擇權儲備計入其他儲備。

已確認的可換股債券的計算方法如下：

	於2021年12月31日 人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	4,143,251
減：交易成本	(28,940)
	<hr/>
所得款項淨額	4,114,311
減：權益部分	(99,365)
	<hr/>
初始確認時的負債部分	4,014,946
	<hr/>
外幣折算差異	(25,388)
應計利息	75,269
	<hr/>
於2021年12月31日的負債部分	<u>4,064,827</u>

可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法並以實際年利率3.10%計算。

可換股債券由本公司擔保。

截至2021年12月31日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

18. 業務合併

於2021年6月，本集團向第三方收購嘉寶服務的94.62%股權，現金代價為人民幣7,224,843,000元。

於2021年10月，本集團向第三方收購鄰里樂的100%股權，現金代價為人民幣3,300,000,000元。

於2021年10月，本集團向第三方收購富良環球的100%股權。已支付現金代價為人民幣5,000,000,000元。該代價可因未達成若干付款條件而有所減少。另外，本集團有條件同意就與第三方的持續業務合作及額外交付在管面積66百萬平方米分別支付不超過人民幣2,000,000,000元及人民幣3,000,000,000元，該事項將於未來合作中進一步協商。

本年度內，本集團亦向第三方收購其他數家物業管理公司、媒體公司及一家物業代理公司，固定現金代價總額為人民幣3,853,436,000元，或有現金代價不超過人民幣152,797,000元。上述被收購公司從各自收購日期起作為本集團的附屬公司入賬。收購代價、所收購的淨資產及商譽明細載列如下：

	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	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
總收購代價					
— 固定現金代價	7,224,843	5,000,000	3,300,000	3,853,436	19,378,279
於2021年結算	7,224,843	5,000,000	3,000,000	3,632,981	18,857,824
於2021年12月31日尚未支付	—	—	300,000	220,455	520,455
— 估計或有現金代價	—	—	—	152,797	152,797
於2021年結算	—	—	—	—	—
於2021年12月31日尚未支付	—	—	—	152,797	152,797
	<u>7,224,843</u>	<u>5,000,000</u>	<u>3,300,000</u>	<u>4,006,233</u>	<u>19,531,076</u>

所收購可識別資產及所承擔負債的總確認金額如下：

— 物業、廠房及設備	58,901	59,148	91,707	64,670	274,426
— 使用權資產	12,155	8,619	2,482	5,292	28,548
— 投資物業	33,068	—	2,957	—	36,025
— 其他無形資產(附註12)	2,084,694	2,210,001	1,775,761	1,088,102	7,158,558
— 採用權益法入賬的投資	1,948	—	—	39,877	41,825
— 遞延所得稅資產	25,587	6,389	—	3,130	35,106
— 存貨	18,009	—	2	2,983	20,994
— 貿易及其他應收款項	1,408,859	1,716,649	1,293,767	1,149,535	5,568,810
— 受限制銀行存款	11,897	3,309	375	3,268	18,849
— 現金及現金等價物	1,783,536	155,801	76,403	169,246	2,184,986
— 銀行及其他借款	—	—	—	(89,400)	(89,400)
— 合同負債	(598,401)	(317,858)	(368,683)	(218,232)	(1,503,174)
— 租賃負債	(12,155)	(8,619)	(2,482)	(5,292)	(28,548)
— 貿易及其他應付款項	(1,530,569)	(1,751,304)	(2,339,527)	(978,997)	(6,600,397)
— 即期所得稅負債	(96,292)	(97,682)	(22,415)	(11,422)	(227,811)
— 遞延所得稅負債	(583,398)	(551,714)	(443,939)	(252,811)	(1,831,862)
可識別淨資產總額	<u>2,617,839</u>	<u>1,432,739</u>	<u>66,408</u>	<u>969,949</u>	<u>5,086,935</u>

	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	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
非控制性權益	(293,571)	—	—	(189,845)	(483,416)
負商譽	—	—	—	(5,236)	(5,236)
商譽	4,900,575	3,567,261	3,233,592	3,231,365	14,932,793
	<u>7,224,843</u>	<u>5,000,000</u>	<u>3,300,000</u>	<u>4,006,233</u>	<u>19,531,076</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金淨額)：					
現金代價之部分結算	7,224,843	5,000,000	3,000,000	3,632,981	18,857,824
減：所收購附屬公司之現金及現金等價物	<u>(1,783,536)</u>	<u>(155,801)</u>	<u>(76,403)</u>	<u>(169,246)</u>	<u>(2,184,986)</u>
收購現金流出淨額	<u>5,441,307</u>	<u>4,844,199</u>	<u>2,923,597</u>	<u>3,463,735</u>	<u>16,672,838</u>

- (a) 其他無形資產包括有關收購的已識別物業管理合同及客戶關係和品牌共人民幣7,075,011,000元，已由本集團確認(附註12)。
- (b) 該等收購產生之商譽乃主要由於合併本集團及被收購實體業務之預期協同效應所致。
- (c) 所收購業務於各自收購日期至2021年12月31日期間應佔本集團收入總額人民幣3,682,612,000元及淨利潤人民幣505,285,000元。倘該等公司已自2021年1月1日起匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列備考收入人民幣36,808,302,000元及淨利潤人民幣5,261,395,000元。

19. 於報告期間後發生的事件

於2022年2月11日，本集團與若干獨立第三方(「賣方」)訂立股權收購協議，據此，本集團同意購買而賣方同意出售中梁百悅智佳服務有限公司合共約93.76%股權。代價須經進一步協定，截至綜合財務報表日期，收購尚未完成。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，業務涵蓋包括住宅、商業物業、寫字樓、產業園、多功能綜合樓、政府大樓、醫院、學校及其他公共設施，如機場航站樓、高速公路服務站、文旅景區等多種業態。我們以品質服務贏得了行業領先的客戶滿意度及品牌美譽度，獲得業界高度認可。我們榮獲由中指院頒佈的2021年中國物業服務百強企業、服務經營績效TOP10、服務規模TOP10；由億翰智庫、嘉和家業頒佈的2021年中國上市服務企業TOP1；上海易居房地產研究院頒發的2021中國物業增值服務運營領先企業、2021中國物業城市服務領先企業。我們於國際資本市場獲高度認可，於2021年3月15日，獲納入恒生中國企業指數成份股；於2021年6月7日獲納入恒生指數成份股，並於2021年9月6日獲納入恒生ESG50指數成份股。

本集團主要的業務線包括：(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)非業主增值服務，(iv)「三供一業」業務，(v)城市服務及(vi)商業運營服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。年內，物業管理服務收入約為人民幣13,793.9百萬元，較去年同期實現同比增長約60.3%，佔總收入比例下降至約47.8%。

本集團的物業管理規模及全國性地域覆蓋持續擴大，截至2021年12月31日，除「三供一業」業務外，我們的合同管理面積約為1,437.9百萬平方米，收費管理面積約為765.7百萬平方米。此外，「三供一業」業務的物業服務的收費管理面積及合同管理面積均為85.2百萬平方米。我們的項目遍佈中國內地31個省、直轄市、自治區及香港特別行政區的超過370個城市以及海外，重點覆蓋包括珠三角、長三角、長江中游、京津冀及成渝五大經濟發達城市群。我們管理共6,046個物業項目及向境內外約742萬戶業主及商戶提供物業管理服務。

我們的市場化進程進一步加快，憑藉覆蓋全國的市場網絡、市場拓展專業團隊及專業化能力，我們在品牌外拓的核心競爭力持續加強。我們堅持以城市群及都市圈發展為核心進行區域聚焦的策略，繼續深耕五大都市經濟圈，並進一步提升我們於高線別城市的市場規模。年內，我們於存量市場及非住宅業態的品牌拓展獲得不俗的成績。於競爭激烈的一二線城市，我們成功中標上百個業委會項目；非住業態方面，我們增強了對機場物業的管理服務及拓展能力，成功中標昆明機場項目，我們管理的機場項目數量達到16個；我們新簽約無錫產業園、瀋陽國際軟件園等多個產業園區項目，產業園區項目數量達到82個。

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，讓業主體驗物業服務的美好。我們整合自身資源，打造了完整社區生活服務生態，向業主提供高質量、多層次的服務內容，共建美好生活。年內，本集團的社區增值服務收入約為人民幣3,327.6百萬元，較去年同期實現同比增長約92.2%，佔本集團總收入比例進一步提升至約11.5%。

我們的社區增值服務已經形成六大業務：(i)到家服務 — 通過標準化運營體系，為業主提供安全、便捷、專業、貼心的全鏈條到家服務；(ii)家裝服務 — 整合知名家裝品牌資源，打造一站式家裝服務；(iii)社區傳媒服務 — 觸達社區全媒體矩陣，建立消費者與品牌的深層連接；(iv)本地生活服務 — 搭建客戶本地消費場景，不斷適配業主需求以定制多元生活服務；(v)房地產經紀服務 — 服務業主資產管理需求，深耕二手房屋租售及(vi)園區空間服務 — 充分利用社區空間資源，以便利業主生活為目標開展業務，提高業主居住幸福感。

其中，社區傳媒服務收入較去年同期實現同比增長約179.1%至約人民幣978.1百萬元，我們不斷優化產品形成核心競爭力，構建具影響力的社區商圈，為消費行業多個領軍企業開展多種形式的整合營銷業務；本地生活服務收入較去年同期實現同比增長約107.1%至約人民幣1,105.3百萬元，依託社區資源，我們引入多家重點品類優質商家，打造離客戶更近、黏性更高的近場零售模式。此外，通過社區服務平台「鳳凰會」及社區商城小程序「碧樂淘」，我們快速響應業主需求，線上下單，線下送貨上門，讓業主足不出戶享受數千品牌的商品服務。家裝服務收入較去年同期實現同比增長約68.1%至約人民幣402.7百萬元，我們打造「鳳凰置家」CRM系統，進一步實現了精準營銷和精細化運營，能夠讓每一位業主都享受到優質、便捷、安全、放心的一站式家裝家居服務體驗。房地產經紀服務收入較去年同期實現同比增長43.7%至約人民幣252.2百萬元。我們升級了房地產經紀業務，開始打造自有二手租售品牌「有瓦」。我們與世紀宏圖不動產在房屋經紀領域開展戰略合作。到家服務收入較去年同期實現同比增長約22.3%至約人民幣367.9百萬元，我們的「鳳凰到家」服務，線上好評率超過97%，覆蓋家庭保潔、洗護服務、房屋維修、家電清洗、家居保養、保姆月嫂、綠化養護、家庭防疫等八大項目、128個細項的家政服務項目。

非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入約為人民幣2,675.1百萬元。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2021年12月31日，「三供一業」業務的物業服務收費管理面積及合同管理面積均約為85.2百萬平方米；供熱業務的收費管理面積約為42.3百萬平方米。年內，物業管理業務收入約為人民幣2,507.5百萬元，毛利率較去年同期提升4.6個百分點至11.6%；供熱業務收入約為人民幣1,221.8百萬元，毛利率較去年同期提升1.8個百分點至10.4%。

我們堅持「規模+品質」兩步走、「服務+科技」兩路徑的思路，實現了從順利承接到正常運營、從物業管理管理社區到服務城市的探索實踐，圓滿實現「一年穩、兩年順、三年實」的目標。我們在管理上持續向合作方賦能，推進其市場化進程並穩步提升品牌影響力。在市場拓展方面，現已成立東北、華北、華東、華南和西北市場獨立拓展大區，並拓展到醫院、學校、軌道交通、城市綜合服務等多元化業態；推動社區增值服務接軌市場，成立10個事業部，優先開展社區傳媒、生活團購、社區旅遊等業務，並試點開展了房屋經紀、家政服務、社區養老等業務；加快智慧運營中心的智能物聯平台建設，逐步聯通社區視頻雲監控、照明智能控制、電梯運行監測、消防預警、門禁管理、供水設備監控等10大管理系統。

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，推出城市共生計劃2.0產品，為城市提供市政服務智慧運營、城市治理精細服務、老舊社區長效管理、城市公共資源及資產經營、社區治理現代化等全場景城市運營數字化解決方案。

年內，我們的城市服務實現收入約為人民幣4,529.0百萬元，覆蓋超過150個城市。城市服務業務保持穩健發展，業態結構多元化並初具規模，已形成包括市政公共、產業園區、企事業後勤、空間運營等細分場景下的產品線，陸續承接以天津濱海新區為代表的城市大物業項目；向福建省福鼎市、廣東省湛江市、海南省儋州市、臨高縣提供市政環衛一體化服務。我們設立城市服務集團，實行公司化運作，統籌產品開發、合夥人發展、生態建設、數字化建設、市場拓展等運營管理，進一步拓寬業務拓展空間，提升我們於城市服務業務的核心競爭力。

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。年內，本集團商業運營管理業務分部實現總收入約為人民幣654.2百萬元，毛利率為50.3%。

我們的商業運營服務現已形成豐富的產品線，包括高品質一站式購物中心「碧樂城」、社區商業「碧樂坊」、商業街區「碧樂時光」等。我們已佈局超過60個城市，已提供商業運營服務項目超過100個，戰略品牌合作商家超2,000個。年內，本集團加速發展輕資產戰略擴張，已成功簽約拓展多個項目，包括成都北成8號、成都航利廣場、無錫樂都匯等，進一步擴充了本集團輕資產管理輸出版圖。

前景及未來計劃

聚焦城市服務五大核心賽道，加強生態圈、數字化及渠道建設

基於多年大盤運營經驗、服務產品研發優勢，碧桂園服務主動響應新型城鎮化聚焦戰略，積極把握「十四五」規劃背景下政府對城市治理精細化、公共服務數字化融合治理的需求，以數智化城市服務管控+數字化社區治理服務平台為切入點，通過一體化服務整體解決方案破解政府公共服務「碎片化治理」難題，助力城市高質量發展。

2021年，我們成立城市服務集團，正式實行公司化運營，發展戰略及產品體系已初步形成，開展管理體系化，運營穩健化等系統動作。我們重點聚焦於市政、空間運營、產業園區、校園、醫院五大核心賽道，已發佈包括城市智慧全域停車、產業園區運營服務等產品體系。未來，我們將加強渠道建設，攜手城市合夥人及生態夥伴，共同打通全鏈條、全產業的生態圈，發佈更豐富的產品服務體系，從而構建城市服務領域的專業能力，展現碧桂園服務作為「新型城市治理服務探行者」的戰略定位及深耕決心。

積極拓展商寫與商業運營服務，打造多元成長曲線

我們於年初成立了商寫事業部，開始垂直化運營商寫服務，並於全國超過80個城市管理超過200個商寫項目，主要涵蓋超高層、甲級寫字樓、企業總部等業態。我們將持續在商寫服務發力，以現有標杆項目輻射周邊項目，形成標杆項目集群；培育、提升我們在商寫業務的核心競爭力，包括資產管理、設施設備管理及智慧化管理方面的專業能力，以賦能業務的長遠發展；加速與收併購企業的團隊融合與經驗共享，共同構建客戶信任的商業物業服務品牌。我們始終堅持高品質服務、規範化管理，提供智慧化物業管理、設施設備管理、資產運營等全生命週期服務。

在商業運營服務方面，我們將秉承「為更多人創造美好商業生活」的品牌使命，不斷精益求精，打造從前期投資、定位策劃、設計建造到項目招商、運營推廣的全價值鏈，保證項目的高效經營，提升商業資產的潛力和價值；加快品牌建設與打造，多維度創新營銷方式及手段，激發商業活力；持續加碼輕資產輸出，深挖輕資產項目價值，依託龐大的

品牌資源庫和全方位的商業資產管理體系，通過打造清晰可複製的產品線，形成「規模化」優勢，持續創造品牌價值；將更高品質的商業品牌和服務引入多層級的城市市場，提供更有溫度和效率的商業體驗。

致力於提供多元化優質服務，持續打造「一刻鐘便民生活圈」

近年來，碧桂園服務一直緊跟國家政策和居民需求，圍繞業主家庭成長周期、房產價值周期、社區成熟發展周期，提供全周期的社區生活服務，我們已推出「智享樓下」服務模塊，囊括物業服務中心、快遞驛站、房屋中介、洗衣、健身、托幼康養、社區食堂等基礎服務場景，同時也兼具便民奶站、便民水站、便民微超、鮮花預定、二手回收、中介保姆等多元化生活服務。

我們將繼續深化新物業賽道，以多元服務打造行業標杆，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及龐大流量，全面推進社區便民生活圈在全國更廣範圍的專業化與市場化發展，以服務成就美好生活。

提質增效，服務於人，加速物業管理數字化轉型

碧桂園服務的數字化轉型以提升客戶體驗為核心，通過對客戶體驗的研究與洞察，驅動服務產品改善與升級。我們成立客戶體驗研究院，構建以數據驅動的服務體驗管理體系，以「體驗設計—體驗管理—體驗運營」三大模塊並進，從線下服務主導的體驗模式向自助、線上、線下綜合一體化的數字化體驗模式迭代，並通過數字化手段實現「服務流程可監控、訴求處理可追蹤、業主反饋可即時」，把對客戶體驗的管理做到極致，業主即使隔著屏幕也能感受到物業人用心的服務態度。

我們正自主研發物業服務機器人，並計劃推出三款保潔服務機器人，可用於住宅公區、產業園區、寫字樓、酒店、高鐵站、機場等項目，根據場景需要智能切換清掃、清洗、吸塵等作業單元，並能智能呼梯、自動規劃路線，實現全天候自動作業。未來，隨著產品線的不斷完善，我們將陸續涵蓋清潔、配送、巡檢三大主產品線的完整商用服務機器人產品矩陣，有效建立數字化管理服務，充分發揮設備與人的協同效應，持續為用戶帶來品質的提升並創造商用價值。

截至本公告日期，新冠肺炎疫情仍持續在全球大流行，本集團自疫情爆發至今的業績表現出色並維持高成長性，營運情況穩定，資金充足，證明本集團有足夠的能力應對新冠肺炎疫情所造成的衝擊。本集團亦已採取一系列防疫措施以確保員工、客戶、社區等利益相關群體的健康及安全。面對複雜的國內外經濟與政治形勢，本集團將繼續審慎經營，嚴密防範各業務板塊的各類風險，及時調整本集團之經營策略，促進本集團可持續發展。

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2021年12月31日止年度，總收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣15,600.4百萬元增加約84.9%至約人民幣28,843.0百萬元。

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣8,606.7百萬元增加約60.3%至約人民幣13,793.9百萬元，佔總收入比約為47.8% (2020年同期約55.2%)。

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2021年12月31日止年度／ 截至2021年12月31日				截至2020年12月31日止年度／ 截至2020年12月31日			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費管理面積 (千平方米)	(%)
由碧桂園集團開發的 物業(附註1)	7,618,714	55.2	346,360	45.2	6,194,744	72.0	274,006	72.6
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	6,175,139	44.8	419,383	54.8	2,411,958	28.0	103,304	27.4
總計	13,793,853	100.0	765,743	100.0	8,606,702	100.0	377,310	100.0

附註1：由碧桂園控股及其附屬子公司、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

收費管理面積由2020年同期約377.3百萬平方米增加約388.4百萬平方米至約765.7百萬平方米；其中，由獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積增幅約306.0%，佔收費管理面積比由2020年同期約27.4%上升27.4個百分點至約54.8%，主要由於(i)本集團儲備面積於當期轉化為收費管理面積；(ii)本集團年內收購了四川嘉寶生活服務集團股份有限公司(前稱四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司)、「嘉寶服務」、富良環球有限公司(「富良環球」、鄰里樂控股集團有限公司(「鄰里樂控股」)等較大型的物業管理公司所帶來的收費管理面積增加較快所致。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,731.3百萬元增加約92.2%至約人民幣3,327.6百萬元，佔總收入比約11.5% (2020年同期約11.1%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 年內，到家服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣300.9百萬元增至約人民幣367.9百萬元，增幅約22.3%。
- (b) 年內，家裝服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣239.6百萬元增至約人民幣402.7百萬元，增幅約68.1%。
- (c) 年內，社區傳媒服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣350.4百萬元增至約人民幣978.1百萬元，增幅約179.1%。
- (d) 年內，本地生活服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣533.7百萬元增至約人民幣1,105.3百萬元，增幅約107.1%。
- (e) 年內，房地產經紀服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣175.5百萬元增至約人民幣252.2百萬元，增幅約43.7%。
- (f) 年內，園區空間服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣131.2百萬元增至約人民幣221.4百萬元，增幅約68.8%。

本集團不斷在推動數字化轉型的同時，持續探索社區生活服務場景與推出創新的商業模式，在社區零售業務上，採用「MCN+MOC」的核心商業模式，進行全渠道營銷佈局，MCN (Multi-Channel Network)即全渠道網絡，MOC(Member Operating Center)則是用戶運營中心。此外，社區傳媒業務推廣SaaS生態合作模式，整合資源，將線下各社區的傳媒資源盤活，點位上雲到園點通雲平台，在存量項目上盤活資源的同時，借力資本，年內在廣告傳媒、房產經紀領域，都做了投資併購的佈局，借此快速形成公司專業化的能力，實現社區增值業務有質量的可持續的快速增長。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,369.7百萬元增至約人民幣2,675.1百萬元，增幅約95.3%，佔總收入比約9.3% (2020年同期約8.8%)。

非業主增值服務收入上升主要源於車位及房屋尾盤的代理銷售收入增加所致，同時，推行貫穿房子全週期服務，拓寬交付前服務品類。

(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2020年12月31日止年度約人民幣1,540.2百萬元增加至約人民幣2,507.5百萬元，增幅約62.8%，佔總收入比約8.7% (2020年同期約9.9%)。

供熱服務收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,159.1百萬元增加至約人民幣1,221.8百萬元，增幅約5.4%，佔總收入比約4.2% (2020年同期約7.4%)。

「三供一業」業務收入增加主要由於持續推進業主服務工作，優化基礎設施建設，形成良好的管理服務機制，同時，聚焦打造多樣化的社區增值服務，使「三供一業」業務更加全面、有溫度，激發發展活力，提升業主獲得感。

(五) 城市服務

年內，城市服務收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣884.1百萬元增至約人民幣4,529.0百萬元，增幅約412.3%，佔總收入比約15.7%（2020年同期約5.7%）。

城市服務收入增長主要源於上年新拓展的業務在本年實現了全年併表，本集團主動響應新型城鎮化聚焦戰略，秉承以「服務，讓城市更美好」的城市服務理念，提出從「五星社區走向五星城市」的服務發展戰略，推出五星城市管家服務，以數智化城市服務管控+數字化社區治理服務平台為切入點，通過一體化服務整體解決方案破解政府公共服務「碎片化治理」難題，助力城市高質量發展。

(六) 商業運營服務

年內，商業運營服務收入約人民幣654.2百萬元。

本公司與碧桂園控股簽訂物業租賃及商業管理服務等框架協議，分別向碧桂園控股及其附屬公司以及彼等的30%受控公司承租商業物業及提供商業管理服務，有助提升集團的全價值鏈運營服務水準，並將產生良好的協同效益，同時拓寬集團收入來源，從而產生穩定的收入，增加總收益及提升盈利能力。

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及(xvii)其他。年內，成本約人民幣19,979.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣10,300.7百萬元增加約94.0%。成本的增加主要由於本集團收費管理面積的不斷擴大及業務多元化，伴隨而來的各項成本的增加及城市服務公司服務特許權安排的基建建設成本增加。

毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣5,299.8百萬元增加約人民幣3,564.2百萬元至約人民幣8,864.0百萬元，漲幅約67.3%。

年內，整體毛利率由截至2020年12月31日止年度的約34.0%下降3.3個百分點至約30.7%，整體毛利率下降主要由於(i)本年度政府取消社保減免政策；(ii)持續對基礎設施推陳出新，加大對設施智能化改造投入；(iii)低毛利率的城市服務比重上升所致。

(i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約34.6%下降4.3個百分點至約30.3%。

物業管理服務毛利率下降主要由於(i)本年度政府取消社保減免政策；(ii)持續對基礎設施推陳出新，加大對設施智能化改造投入，推動設施設備向更先進、完備、多樣化、綜合型和系統化方向發展，為業主「安居」升級保障和可持續性，助力提高業主高品質服務體驗感。

(ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約65.1%下降4.6個百分點至約60.5%。

社區增值服務毛利率下降主要由於(i)年內新增的部分業務毛利率水平相對較低所致；(ii)毛利率相對較低的購銷業務規模逐步增大；(iii)受疫情影響傳媒板塊競爭激烈毛利率有所下降。

(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2020年12月31日止年度的約45.5%下降4.6個百分點至約40.9%。

非業主增值服務毛利率下降主要由於本年政府取消企業社保減免政策及人工成本的增長所致。

(iv) 「三供一業」業務

年內，「三供一業」業務分部中物業管理及其他相關服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約7.0%上升4.6個百分點至約11.6%，「三供一業」物業管理服務毛利率上升主要由於市場拓展、品質管理、智能化建設及社區增值服務階段性成效所致。

年內，「三供一業」業務分部中供熱服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約8.6%上升1.8個百分點至約10.4%，「三供一業」供熱服務毛利率上升主要由於分離移交改革對設施設備更新改造帶來的節能增效。

(v) 城市服務

年內，城市服務分部的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約32.5%下降14.9個百分點至約17.6%。

城市服務毛利率下降主要由於(i)上年新拓展的毛利率較低的業務在本年實現了全年併表，且相關收入比重增大；(ii)本年政府取消企業社保減免所致。

(vi) 商業運營服務

年內，商業運營服務分部的毛利率約50.3%。本集團以專業的物業管理服務為基礎，依託項目存量規模效應，集中點狀經營單位和多樣商業形態，使用統一的科技智能信息平台，整合資源連通「銷售、招商、經營、管理」環節，聯動起多方運轉的商業價值鏈，打造立足長遠具有發展空間的服務業態。該業務與本集團原有業務形成了良好的管理協同效益。

銷售及營銷開支

年內，銷售及營銷開支約人民幣337.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣135.8百萬元增加約148.6%。

銷售及營銷開支增加主要由於本集團業務的多元化發展，收併購業務、社區增值服務以及城市服務板塊所需的市場拓展費用增加。

行政開支

年內，行政開支約人民幣3,259.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,950.5百萬元增加約67.1%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，行政開支率由2020年同期約12.5%下降1.2個百分點至約11.3%。主要由於本集團不斷創新組織管理模式，繼續推進區域整合等措施降低行政開支率。

其他收入

年內，其他收入約人民幣198.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣121.1百萬元增加約64.0%。其他收入增加主要由於本集團業務規模擴大，收到的就業、個稅返還及其他相關政府補助相比上年同期增加。

其他收益 — 淨額

年內，其他收益淨額約人民幣451.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度的收益約人民幣394.0百萬元增加約人民幣57.9百萬元。

其他收益淨額增加主要由於匯兌收益淨額較上年同期增加，部分被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減少所抵銷所致。

財務(成本)／收入 — 淨額

年內，財務(成本)／收入 — 淨額約人民幣-97.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣43.7百萬元下降約人民幣141.5百萬元。

財務(成本)／收入 — 淨額下降主要由於兩期發行的可換股債券採用實際利率法並按實際利率計算的利息開支所致。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣1,323.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣933.1百萬元增加約41.8%。

所得稅費用增加主要由於本集團截至2021年12月31日止年度稅前利潤總額增加所致。

年內利潤

年內，本集團的淨利潤約人民幣4,349.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,781.7百萬元增加約56.4%。

年內，本公司股東應佔利潤約人民幣4,033.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,686.1百萬元增加約50.2%。

年內，本公司非控股權益應佔利潤約人民幣316.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣95.5百萬元增加約231.0%。

無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、物業合同及客戶關係、軟件資產、保險經紀牌照、品牌及特許經營權。

截至2021年12月31日，本集團的無形資產約人民幣27,944.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣6,176.3百萬元增加約人民幣21,768.5百萬元，主要歸因於年內本集團完成若干股權收購項目，產生商譽約人民幣14,932.8百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣5,198.9百萬元、品牌約人民幣1,876.2百萬元。另一方面，年內因收購而產生的物業合同及客戶關係、保險經紀牌照、品牌及特許經營權發生攤銷金額約人民幣523.1百萬元。

按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產

按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產包含對若干實體的權益性投資。

於2021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4,164.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣10.0百萬元增加約人民幣4,154.5百萬元，主要由於本集團年內對若干實體進行了戰略性投資，一方面為了提高未來資金使用

的回報率，另一方面則是能夠與相關實體在營收、規模、企業品牌上等方面利於業務協同發展，或進一步資本合作的可能。

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2021年12月31日，本集團的貿易應收款項淨額約人民幣10,288.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣4,236.4百萬元增加約人民幣6,052.0百萬元，主要是由於本集團收入總額的顯著增長及年內拓展業務帶來的應收賬款增加。

其他應收款項淨額由2020年12月31日約人民幣614.3百萬元增加至2021年12月31日約人民幣4,188.9百萬元，增加約581.9%，主要由於年內新增提供給第三方附帶股權質押貸款及年內新拓展業務所帶來的其他應收款增加所致。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產包含理財產品、投資於上市實體及投資於封閉式基金。

於2021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3,656.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,566.1百萬元增加約人民幣1,090.1百萬元，主要由於本集團為了提高閒置資金收益率，增加購買理財產品，及投資的封閉式基金的公允價值增加。

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2020年12月31日約人民幣2,581.9百萬元增加至2021年12月31日約人民幣4,535.7百萬元，增加約人民幣1,953.8百萬元，主要是受益於隨著收費管理面積的增加物業服務費預繳款項及年內新拓展業務所帶來的預收賬款增加所致。

貿易應付款項及其他應付款項

貿易及其他應付款項包含貿易應付款項、其他應付款項、應付薪酬及其他應付稅項。

貿易應付款項主要為日常業務過程中就向供應商購買的商品或服務而應付的款項，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。

截至2021年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣4,494.4百萬元，較截至2020年12月31日約人民幣2,173.1百萬元，增加約人民幣2,321.3百萬元，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(主要與水電暖預扣費及墊款有關)。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣3,549.3百萬元增加至2021年12月31日約人民幣6,858.7百萬元，主要由於其他應付與內部裝修有關的業主按金以及其他應付業主所屬園區空間服務所產生的收入增加所致。

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。

於2020年5月20日，本公司的全資附屬公司Best Path Global Limited發行本金總額為3,875.0百萬港元的可換股債券，全部已於本年內實現了轉股。此外，於2021年6月3日，新發行本金總額為5,038.0百萬港元的可換股債券。

截至2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣1,122.5百萬元(2020年12月31日：約人民幣609.4百萬元)，可換股債券餘額約人民幣4,064.8百萬元。

於2020年及2021年12月31日，本集團資本負債比率維持在淨現金狀況。

流動資金、財務及資本資源

截至2021年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約人民幣11,755.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣15,341.5百萬元下降約人民幣3,585.6百萬元。銀行存款和現金總額乃以下列貨幣計值：

	2021年12月31日		2020年12月31日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人民幣	5,741,171	48.8	6,492,134	42.3
港幣	5,962,307	50.7	8,799,390	57.4
其他貨幣	52,423	0.5	49,971	0.3
	<u>11,755,901</u>	<u>100.0</u>	<u>15,341,495</u>	<u>100.0</u>

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣137.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣126.3百萬元)主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金及附屬子公司滿國及東飛業務合同的履約保證金。

截至2021年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣6,409.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣9,055.2百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)1.3倍(2020年12月31日：1.6倍)。

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

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

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適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虧損；本集團大量物業的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以外幣計值的銀行存款及應收賬款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團有223,667名僱員(2020年12月31日：153,585名僱員)。年內，總員工成本約人民幣10,397.1百萬元。

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

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

本集團亦已於2018年3月13日採納上市前購股權計劃和2020年9月28日採納購股權計劃。根據2020年9月28日採納之購股權計劃，本集團於年內共授出1,600,000份購股權予合資格參與者，該等獲授購股權受限於多個條款；此外，於年內根據上市前購股權計劃行使購股權而發行的股份為39,884,400股，於年內根據購股權計劃行使購股權而發行的股份為18,661,000股。

員工培訓及發展

培訓組織形式通過線上與線下融合，滿足員工不同學習場景下的需求。線上通過學習地圖設置覆蓋從基層到高層的崗位學習課程，並借助移動學習平台、視訊會議等工具滿足不同時間、空間的學習需求。線下圍繞各類關鍵人才特訓營，依託於崗位經驗地圖通過訓戰結合的形式快速培養符合公司業務發展的各類人才。

2021年，本集團組織了各類專題的線上及線下培訓，參與人數約140萬人次，培訓總課時50萬小時，線下培訓課時12萬小時，保障了基層員工的履職能力，提升了各級管理幹部的管理水準，為本集團業務發展提供了及時有效的支撐。

資產抵押

截至2021年12月31日，因本公司附屬子公司滿國及東飛為若干個城市服務項目運營需求與銀行及融資租賃公司發生借款及售後回租融資貸款業務，主要以數個城市服務項目和若干設備抵押及應收賬款質押，同時，附屬子公司碧桂園生活服務集團股份有限公司因收併購資金需求與銀行發生借款，以其持有的滿國20.495%的股權作為質押。

或然負債

截至2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購、出售及重大投資

年內，除下文「本年度的重大事項」外，本集團概無其他重大收購及出售。截至2021年12月31日止年度，本集團概無任何個別重大投資。

本年度的重大事項

收購及私有化嘉寶服務

於2021年3月22日(交易時段後)，碧桂園物業香港控股有限公司(「要約人」或「碧桂園物業香港」，本公司間接全資附屬公司)與四川藍光和駿實業有限公司、寧波嘉乾企業管理合夥企業(有限合夥)及成都嘉裕企業管理中心(有限合夥)就收購嘉寶服務合共750,000股內資股及126,011,860股H股訂立若干協議(經日期為2021年4月9日的補充協議修訂)，合共現金代價為人民幣5,432,323,192.00元(相當於6,472,059,560.39港元)。

於2021年4月收購完成後，要約人根據香港公司收購及合併守則，就所有已發行嘉寶服務H股及內資股(不包括要約人及其一致行動人士作出要約時已經擁有或同意收購的股份)作出無條件強制性現金要約，增強股份要約價格為每股H股54.3港元及每股內資股人民幣45.5768元(「該等要約」)。

於2021年8月12日，緊隨該等要約截止後，要約人及其一致行動人士擁有嘉寶服務176,467,798股H股權益(分別佔嘉寶服務當時的已發行H股及已發行股份的約99.71%及99.08%)及1,116,800股內資股權益(分別約佔嘉寶服務當時的已發行內資股及已發行股份的約99.75%及0.63%)。

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。

詳情請參閱本公司的(i)日期為2021年2月25日、2021年3月11日、2021年3月22日、2021年4月12日、2021年4月13日、2021年4月15日、2021年4月16日、2021年4月19日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月18日、2021年6月17日、2021年7月2日、2021年7月15日及2021年8月12日的公告；及(ii)日期為2021年5月3日的綜合文件。

收購富良環球全部股權

於2021年9月20日(交易時段後)，碧桂園物業香港與富力物業服務集團有限公司(「富力物業」)簽訂關於收購富良環球100%股權之股權轉讓協議。截至本公告日，碧桂園物業香港已支付現金代價為人民幣50億元(可因未達成若干條件而有所減少)。碧桂園物業香港有條件同意就富力物業關聯方與富良環球之間的非業主增值服務規模滿足長期持續穩定性的保障措施而支付不超過人民幣20億元及針對未來0.66億平方米在管面積合約支付不超過人民幣30億元，該事項將於未來合作中進一步協商。富力物業(持有及通過富良環球及其附屬公司)為綜合物業管理服務提供者，在中國提供廣泛的物業管理服務及商業運營服務。

於2021年10月11日(交易時段後)，碧桂園物業香港與富力物業及股權轉讓協議的其他訂約方就代價的支付安排簽訂補充協議。詳情請參閱本公司的日期為2021年9月20日、2021年10月12日的公告。碧桂園物業香港已於2021年10月獲得富良環球及其附屬公司之控制權，收購事項的股權交割、投後管理等工作順利開展。

收購鄰里樂控股全部股權

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

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

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

於2022年3月28日(交易時段後)，股權轉讓協議訂約各方就(其中包括)修訂代價的支付條件及安排，及貸款的償還安排簽訂補充協議。

截至本公告日期，碧桂園物業香港已向彩生活服務支付金額為人民幣23億元之第一期代價及人民幣7億元之第二期代價。

目前，收購事項的投後管理工作進展順利，本公司將根據上市規則適時進一步公佈有關收購事項之最新情況。

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

持續關連交易 — 物業租賃及商業管理服務；及關連交易 — 股權收購

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園控股簽訂：(1)物業租賃框架協議，當中載有碧桂園集團(作為出租方)向本集團(作為承租方)出租物業的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止；物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的使用權資產之總金額分別不超過人民幣15億元、人民幣14億元及人民幣7億元；(2)商業管理服務框架協議，當中載有本集團向碧桂園集團提供商業管理服務的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止；商業管理服務框架協議項下截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限分別為人民幣4.2億元、人民幣4.5億元及人民幣4.8億元。

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司之附屬公司與碧桂園控股之附屬公司簽訂若干股權轉讓協議，內容有關收購4家商管業務公司，代價合計為人民幣2,000萬元。

於2021年8月5日(在交易時段後)，本公司之間接非全資附屬公司與碧桂園控股之間接附屬公司簽訂股權轉讓協議，內容有關收購1家提供商業管理及服務的公司，代價合計為人民幣16.8百萬元。上述交易詳情請參閱本公司日期為2021年4月13日與2021年8月5日之公告。

根據一般授權配售新股份

於2021年5月24日，本公司與配售代理UBS AG香港分行(「**UBS**」)、中國國際金融香港證券有限公司(「**中金公司**」)及Morgan Stanley & Co. International plc(「**摩根士丹利**」)訂立配售協議，據此，本公司有條件同意委任該等配售代理，而該等配售代理(按個別(而非共同，亦非共同及個別)基準)有條件同意擔任本公司的配售代理，並按全面包銷基準促使承配人認購(如承配人未能認購，則自身作為主事人購買)合共139,380,000股新股份，價格為每股股份75.25港元(「**2021年5月配售事項**」)。根據相關配售協議，該等配售代理將促使配售該等新股份予不少於六名承配人，有關承配人將為專業、機構及／或其他投資

者。2021年5月配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後)分別為約10,488.3百萬港元及約10,424.1百萬港元。2021年5月配售事項的先決條件已獲達成，於2021年6月1日，本公司根據於2020年6月16日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權按每股股份75.25港元的認購價發行139,380,000股股份。

本公司從2021年5月配售事項獲得的所得款項淨額擬用作與本集團主要業務相關的未來潛在收併購項目投資，商業管理服務、資產管理服務、生活服務類等新業務的拓展，及公司營運資金及企業一般用途。

於2021年11月18日，本公司與配售代理UBS、中金公司及Citigroup Global Markets Limited訂立配售協議，據此，本公司有條件同意委任該等配售代理，而該等配售代理(按個別(而非共同，亦非共同及個別)基準)有條件同意擔任本公司的配售代理，並按全面包銷基準促使承配人認購(如承配人未能認購，則自身作為主事人購買)合共150,000,000股新股份，價格為每股股份53.35港元(「**2021年11月配售事項**」)。根據相關配售協議，該等配售代理將促使配售該等新股份予不少於六名承配人，有關承配人將為專業、機構及／或其他投資者。2021年11月配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後)分別為約8,002.50百萬港元及約8,002.12百萬港元。2021年11月配售事項的先決條件已獲達成，於2021年11月26日，本公司根據於2021年5月28日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權按每股股份53.35港元的認購價發行150,000,000股股份。

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

董事認為，2021年5月配售事項及2021年11月配售事項是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機，並將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團提供資金用作營運資金和未來發展，無需產生利息成本。詳情請參閱本公司日期為2021年5月24日、2021年5月25日、2021年11月18日及2021年11月26日之公告。

根據一般授權發行可換股債券

於2021年5月24日，本公司、Best Path Global Limited(「**發行人**」，本公司之全資附屬公司)、UBS、中金公司及摩根士丹利(作為經辦人)(「**經辦人**」)就發行債券訂立協議(「**該協議**」)，經辦人(個別而非共同)同意認購或促使認購人認購發行人將予發行的本金總額為5,038百萬港元之可換股債券(「**債券**」)。該債券不計息無抵押，由本公司無條件及不可撤回地擔保。

按初始轉換價每股本公司股份(「股份」)97.83港元計算，並假設債券按初始轉換價獲悉數轉換，則債券將可轉換成51,497,495股股份，佔於當時本公司已發行股本約1.68%及經於債券悉數轉換時發行轉換股份而擴大的本公司已發行股本約1.65%。於債券獲悉數轉換時可能須予配發及發行的股份(「轉換股份」)將按照於2020年6月16日舉行的股東週年大會上授予董事的可發行最多550,707,960股股份的一般授權發行。

該協議所載先決條件已獲達成。債券發行的所得款項總額為5,038百萬港元，所得款項淨額(扣除相關開支及專業費用後)為約5,002.8百萬港元。每股轉換股份的淨價約97.15港元。本公司擬將所得款項淨額用於與本集團主要業務相關的未來潛在收併購項目、商業管理服務、資產管理服務、生活服務類新業務的業務拓展、營運資金及企業一般用途。聯交所上市委員會已批准轉換股份上市及買賣，有關債券已於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市及報價，其發售通函可於新交所網站查閱。詳情請參閱本公司日期為2021年5月24日、2021年5月25日及2021年6月9日之公告。

於報告期間後發生的事件

收購中梁百悅智佳服務股權

於2022年2月11日，碧桂園物業香港與創辰國際有限公司、創卓國際有限公司、創沅國際有限公司、亨盛有限公司、創志國際有限公司、創同國際有限公司、楊劍先生、李家城先生及馬飛先生(統稱「賣方」)訂立具有約束力的股權收購協議(「該等協議」)，內容有關碧桂園物業香港收購中梁百悅智佳服務有限公司(「中梁百悅智佳服務」)合共約93.76%股權。該等協議的條款由訂約各方經公平磋商後釐定。

目前，收購事項的股權交割及投後接管相關工作順利開展，本公司將根據上市規則適時進一步公佈有關收購事項之最新情況。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月14日的公告。

收購鄰里樂控股全部股權

如前文所述，於2021年9月28日(交易時段後)，碧桂園物業香港與彩生活服務簽訂股權轉讓協議，以不超過人民幣33億元的代價收購目標股份，並於2021年10月獲得目標股份之控制權。

於2022年3月28日(交易時段後)，股權轉讓協議訂約各方就(其中包括)修訂代價的支付條件及安排，及貸款的償還安排簽訂補充協議。

詳情請參閱上述「本年度的重大事項 — 收購鄰里樂控股全部股權」一節。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已將本集團於本業績公告中有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公告發出任何核證。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)協助董事會對本集團財務報告過程，內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，而芮萌先生為審核委員會主席。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2021年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目。

企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納於年內生效的聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

於截至2021年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守於年內生效的企業管治守則的全部適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

本公司就董事有否於截至2021年12月31日止年度內遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於年內均有遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於年內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2021年12月31日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(香港法例第571章，「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)所持之本公司之股份(「股份」)、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生		於2021年	
			工具內持有	相關股份	12月31日	所持
			權益數目	總計	總股份百分比	債權證數目
楊惠妍女士	於受控制法團的權益	1,451,120,428 ⁽²⁾	—	1,451,120,428	43.11%	—
李長江先生	實益擁有人及配偶權益	5,168,915 ^{(3) (4)}	5,790,000 ⁽⁸⁾	10,958,915	0.33%	—
伍碧君女士	實益擁有人	4,471,390 ^{(3) (5)}	—	4,471,390	0.13%	—
肖華先生	實益擁有人	1,435,795 ^{(3) (6)}	1,520,000 ⁽⁸⁾	2,955,795	0.09%	—
郭戰軍先生	實益擁有人	1,415,925 ^{(3) (7)}	1,200,000 ⁽⁸⁾	2,615,925	0.08%	—
楊志成先生	實益擁有人	—	2,400,000 ⁽⁸⁾	2,400,000	0.07%	—

附註：

- (1) 於2021年12月31日，本公司已發行股份總數為3,366,067,903股股份。
- (2) 於2021年12月31日，必勝有限公司(「必勝」)及Fortune Warrior Global Limited(「Fortune Warrior」)分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝及Fortune Warrior擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 有關權益包括行使根據當時股東於2018年3月13日採納的本公司上市前購股權計劃(「上市前購股權計劃」)授出之非上市實物結算購股權而獲得的股份。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。
- (4) 該等股份指李長江先生配偶黃志華女士持有的於二級市場購入的1,260,000股股份、李長江先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的19,515股股份及李長江先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的3,889,400股股份。
- (5) 該等股份指伍碧君女士因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而獲分派的56,190股股份、伍碧君女士於二級市場購入的177,000股股份及伍碧君女士行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,238,200股股份。
- (6) 該等股份指肖華先生因於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園股份而獲分派的37股股份、肖華先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的5,558股股份及肖華先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,430,200股股份。
- (7) 該等股份指郭戰軍先生收取碧桂園服務2020年度末期股息分派的4,725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1,411,200股股份。
- (8) 有關權益乃根據當時股東於2020年9月28日採納的本公司購股權計劃(「購股權計劃」)授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

於本公司相聯法團之股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持 股份數目	於2021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	四川嘉寶生活服務 集團股份有限公司	於受控制法團 的權益	177,584,598	99.71%

附註：

- (1) 於2021年6月17日舉行的嘉寶服務股東大會及H股類別股東大會通過批准將嘉寶服務H股從聯交所除牌的決議，且於2021年7月15日除牌接受條件達成。嘉寶服務H股在聯交所的上市地位已於2021年8月19日下午四時正自願撤銷。嘉寶服務作為中國發行人，除牌后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2021年12月31日嘉寶服務總股份178,102,160股計算。

除上文所披露者外，於2021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2021年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／姓名	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	佔已發行 總股份 概約百分比
必勝	實益擁有人	1,326,120,428 (L)	39.40%
陳翀先生 ⁽²⁾	配偶權益	1,451,120,428 (L)	43.11%
JPMorgan Chase & Co. ⁽³⁾	受控法團的權益	36,363,962 (L)	1.08%
		26,603,619 (S)	0.79%
	投資經理	73,295,547 (L)	2.18%
	持有股份的保證權益的人	3,786,274 (L)	0.11%
	核准借出代理人	78,801,168 (L)	2.34%

附註：

L — 好倉 S — 淡倉

- (1) 於2021年12月31日，本公司已發行股份總數為3,366,067,903股股份。
- (2) 根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。
- (3) JPMorgan Chase & Co.持有192,246,951股股份(好倉，其中78,801,168股股份為可供借出的股份)及26,603,619股股份(淡倉)權益，分別約佔已發行股份之5.71%及0.79%。權益披露的資料顯示，該等股份權益由JPMorgan Asset Management (Asia Pacific) Limited及China International Fund Management Co., Ltd. (JPMorgan Chase & Co.分別間接持有99.99%及49%控制權之法團)以及其他由JPMorgan Chase & Co.直接或間接擁有100%控制權之法團持有。其中，12,132,331股股份(好倉)及13,911,702股股份(淡倉)乃涉及衍生權益，包括以現金交收的上市衍生工具共296,300股股份(淡倉)、以現金交收的非上市衍生工具共2,752,000股股份(好倉)及7,486,381股股份(淡倉)、以實物交收的非上市衍生工具共1,070,000股股份(好倉)及2,173,181股股份(淡倉)和可轉換文書上市衍生工具共8,310,331股股份(好倉)及3,955,840股股份(淡倉)。

除上文所披露者外，於2021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

股東已於2020年9月28日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納購股權計劃，年期由採納日期起計10年，並於2030年9月27日屆滿。

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

於截至2021年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出1,600,000股股份的購股權，該等購股權於授予日的公允價值為每股股份72.40港元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度內，本公司以總代價(扣除開支前)714,509,300港元於香港聯交所回購合共12,282,000股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。年內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份 數目	每股股份購買價格		總代價 (扣除 開支前) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2021年8月	9,022,000	60.95	59.05	542,061,750
2021年9月	1,181,000	62.25	60.40	72,634,300
2021年11月	415,000	47.20	46.85	19,505,900
2021年12月	1,664,000	52.70	46.20	80,307,350
	<u>12,282,000</u>			<u>714,509,300</u>

上述回購股份旨在提高對股東的回報，並反映本公司對其業務前景充滿信心，對全體股東有利。於2021年12月31日，本公司已發行股份總數為3,366,067,903股股份。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

末期股息

董事建議向合資格股東派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股人民幣29.95分(2020年：每股人民幣21.87分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2022年5月31日(星期二)至2022年6月7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。合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息(「以股代息計劃」)。該等新股份於發行時於各方面將在配發及發行新股份當日與已發行現有股份享有相同地位，惟該等新股份不會獲派建議末期股息。

以股代息計劃須待有關派付末期股息的決議案於本公司2022股東週年大會上通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2022年7月22日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計末期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於2022年8月30日(星期二)或前後發送給合資格股東，郵寄風險概由股東承擔。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆2022股東週年大會並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2022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	2022年5月23日(星期一)
以作登記的最後時限	下午4時30分
記錄日期	2022年5月24日(星期二)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2022年5月24日(星期二)至 2022年5月27日(星期五) (包括首尾兩天)

(ii) 如派發末期股息之建議於2022股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處
以作登記的最後時限
暫停辦理本公司股份過戶登記手續

2022年6月2日(星期四)
下午4時30分
2022年6月6日(星期一)至
2022年6月7日(星期二)
(包括首尾兩天)
2022年6月7日(星期二)

記錄日期

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊發全年業績及年度報告

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2021年年度報告將於2022年4月30日或以前寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

致謝

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

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
李長江

中國佛山，2022年3月29日

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