

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



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2023年12月31日止年度全年業績

財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	變動
	(人民幣百萬元，另有指明者除外)		
收入	42,611.5	41,366.6	3.0%
毛利	8,731.9	10,257.5	-14.9%
行政開支率	9.1%	10.3%	-1.2個百分點
淨利潤	516.7	2,261.3	-77.2%
本公司股東應佔利潤	292.3	1,943.4	-85.0%
本公司股東應佔核心淨利潤*	3,939.5	5,021.8	-21.6%
每股基本盈利(人民幣分)	8.69	57.68	-84.9%
每股攤薄盈利(人民幣分)	8.69	57.68	-84.9%
銀行存款及現金總額	12,939.3	11,376.8	13.7%
經營活動所得現金淨額	4,614.8	3,321.3	38.9%
除「三供一業」業務外的物業服務			
收費管理面積(百萬平方米)	956.9	869.1	87.8
除「三供一業」業務外的物業服務			
合同管理面積(百萬平方米)	1,633.0	1,601.9	31.1
「三供一業」業務的物業服務			
收費管理面積(百萬平方米)	88.6	88.1	0.5
「三供一業」業務的物業服務			
合同管理面積(百萬平方米)	93.4	92.9	0.5

董事會建議宣派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。

* 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。

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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「年內」或「本年度」)之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	42,611,511	41,366,573
提供服務成本	7	(32,602,076)	(30,099,530)
商品銷售成本	7	(1,277,488)	(1,009,577)
毛利		8,731,947	10,257,466
銷售及營銷開支	7	(342,140)	(437,721)
行政開支	7	(3,866,360)	(4,270,325)
商譽及其他無形資產減值	12	(1,475,999)	(1,770,415)
金融資產及合同資產減值損失淨額	7	(2,593,799)	(679,180)
其他收入	5	477,363	537,678
其他收益／(損失)－淨額	6	161,378	(114,158)
經營利潤		1,092,390	3,523,345
財務收入	8	271,998	142,695
財務成本	8	(233,817)	(214,827)
財務收入／(成本)－淨額	8	38,181	(72,132)
採用權益法入賬的應佔投資業績		(50,921)	34,425
所得稅前利潤		1,079,650	3,485,638
所得稅費用	9	(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

截至12月31日止年度
2023年 2022年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

其他綜合收益

可能重新分類至損益之項目：

—外幣折算差異 (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 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

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 8.69 57.68

—攤薄 10 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	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,656,964	1,477,517
其他使用權資產		425,737	214,389
投資物業		1,305,002	1,989,667
無形資產	12	23,927,309	25,953,361
採用權益法入賬的投資		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	13	4,317,978	4,151,610
合同資產		71,405	427,725
貿易及其他應收款項	14	162,435	246,603
遞延所得稅資產		907,500	314,715
		<u>33,374,697</u>	<u>35,420,402</u>
流動資產			
存貨		516,265	270,758
貿易及其他應收款項	14	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	15	807,724	862,822
受限制銀行存款		302,090	161,002
現金及現金等價物		12,637,187	11,215,770
		<u>35,869,377</u>	<u>34,656,494</u>
總資產		<u>69,244,074</u>	<u>70,076,896</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及股份溢價	16	27,066,858	27,329,914
其他儲備		924,309	812,916
留存收益		8,164,706	9,313,601
		<u>36,155,873</u>	<u>37,456,431</u>
非控制性權益		<u>2,626,204</u>	<u>2,452,569</u>
總權益		<u>38,782,077</u>	<u>39,909,000</u>

		於12月31日	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	18	840,751	1,015,929
租賃負債		1,353,427	2,053,781
遞延所得稅負債		1,884,304	2,104,015
		<u>4,078,482</u>	<u>5,173,725</u>
流動負債			
合同負債		7,591,490	5,981,946
貿易及其他應付款項	17	17,436,240	16,865,118
即期所得稅負債		462,736	697,069
銀行及其他借款	18	728,797	1,237,636
租賃負債		164,252	212,402
		<u>26,383,515</u>	<u>24,994,171</u>
總負債		<u>30,461,997</u>	<u>30,167,896</u>
權益及負債總額		<u>69,244,074</u>	<u>70,076,896</u>

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例,經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

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

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

本公司之股份(「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(「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規定

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」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

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3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。

(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日開始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)

上述修訂本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本於2023年12月31日的報告期間為非強制性的，本集團並未提早採納。該等修訂本預期對當前實體或未來報告期間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 售後租回的租賃負債 (修訂本)	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)	缺乏可交換性 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 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撥備。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撥備的賬面值。

(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，則有關差異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，並以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。商譽減值評估計算使用基於管理層所批准涵蓋五年期間之財政預算的現金流預測。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、息稅折舊攤銷前利潤率（「EBITDA」）、終端增長率及貼現率。詳情請參閱附註12。

4 收入及分部資料

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

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務以及根據國有企業分拆改制方案提供水電暖供應及物業管理服務(下文稱為「三供一業」)、城市服務及商業運營服務。本公司的主要經營決策者認為有四個用於作出戰略性決策的經營分部：

- 「三供一業」業務以外的物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；
- 「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，當中經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予以調整。

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，但不包括即期及遞延所得稅負債以及銀行及其他借款。

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

收入主要包括來自提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、供熱服務、城市服務及商業運營服務的所得款項。截至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
	<u>30,195,273</u>	<u>29,691,448</u>
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
	<u>6,520,190</u>	<u>5,553,124</u>
來自城市服務業務之收入	<u>4,883,630</u>	<u>4,836,881</u>
來自商業運營服務業務之收入	<u>1,012,418</u>	<u>1,285,120</u>
	<u>42,611,511</u>	<u>41,366,573</u>

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%的非流動資產均位於中國內地。因此並無呈列地理資料。

(a) 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 在某一時間點確認	<u>29,152,688</u> <u>1,072,210</u>	<u>5,836,604</u> <u>683,586</u>	<u>4,824,286</u> <u>165,050</u>	<u>700,278</u> <u>22,893</u>	<u>40,513,856</u> <u>1,943,739</u>
來自其他來源的收入	—	—	—	294,510	294,510
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>294,510</u>	<u>294,510</u>
分部收入總額	<u>30,224,898</u>	<u>6,520,190</u>	<u>4,989,336</u>	<u>1,017,681</u>	<u>42,752,105</u>
減：分部間收入	<u>(29,625)</u>	<u>—</u>	<u>(105,706)</u>	<u>(5,263)</u>	<u>(140,594)</u>
來自外部客戶的收入	<u>30,195,273</u>	<u>6,520,190</u>	<u>4,883,630</u>	<u>1,012,418</u>	<u>42,611,511</u>
分部業績	<u>94,502</u>	<u>87,690</u>	<u>771,737</u>	<u>84,066</u>	<u>1,037,995</u>
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	<u>943,224</u>	<u>397,922</u>	<u>599,284</u>	<u>374,982</u>	<u>2,315,412</u>

截至2023年12月31日止年度向主要經營決策者提供的分部資料如下：(續)

	於2023年12月31日				總額 人民幣千元
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	
分部資產	<u>51,179,563</u>	<u>3,354,333</u>	<u>6,347,875</u>	<u>2,329,101</u>	<u>63,210,872</u>
採用權益法入賬的投資	<u>424,350</u>	<u>155,786</u>	<u>19,981</u>	<u>250</u>	<u>600,367</u>
分部負債	<u>19,124,589</u>	<u>3,017,510</u>	<u>2,376,646</u>	<u>2,026,664</u>	<u>26,545,409</u>

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				總額 人民幣千元
	「三供一業」 以外的 物業管理及 相關服務 人民幣千元	「三供一業」 人民幣千元	城市服務 業務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	
來自客戶合同的收入	29,731,761	5,553,124	4,887,437	1,073,836	41,246,158
在一段時間內確認	29,145,056	5,000,259	4,486,909	983,056	39,615,280
在某一時間點確認	586,705	552,865	400,528	90,780	1,630,878
來自其他來源的收入	—	—	—	263,831	263,831
租金收入	—	—	—	263,831	263,831
分部收入總額	<u>29,731,761</u>	<u>5,553,124</u>	<u>4,887,437</u>	<u>1,337,667</u>	<u>41,509,989</u>
減：分部間收入	<u>(40,313)</u>	<u>—</u>	<u>(50,556)</u>	<u>(52,547)</u>	<u>(143,416)</u>
來自外部客戶的收入	<u>29,691,448</u>	<u>5,553,124</u>	<u>4,836,881</u>	<u>1,285,120</u>	<u>41,366,573</u>
分部業績	<u>2,726,471</u>	<u>57,896</u>	<u>741,147</u>	<u>284,638</u>	<u>3,810,152</u>
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	<u>618,556</u>	<u>145,437</u>	<u>410,564</u>	<u>1,200,298</u>	<u>2,374,855</u>

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)

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

分部業績與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	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6)	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
	<u>30,461,997</u>	<u>30,167,896</u>
總負債	<u>30,461,997</u>	<u>30,167,896</u>

5 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
	<u>477,363</u>	<u>537,678</u>

6 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)	69,257	(84,955)
轉租合同變更之收益	50,452	—
提前終止租賃合同之收益	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	(24,894)	74,010
其他	10,724	49,360
	<u>161,378</u>	<u>(114,158)</u>

7 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	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、保養費用以及綠化及園藝費用表示的勞務外包開支。

8 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	<u>271,998</u>	<u>142,695</u>
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	<u>—</u>	<u>(54,406)</u>
	<u>(233,817)</u>	<u>(214,827)</u>
財務收入／(成本)－淨額	<u>38,181</u>	<u>(72,132)</u>

9 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	<u>1,393,709</u>	<u>1,649,304</u>
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	<u>20,000</u>	<u>56,761</u>
	<u>(830,770)</u>	<u>(425,002)</u>
	<u>562,939</u>	<u>1,224,302</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	
	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)	<u>3,363,641</u>	<u>3,369,141</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>8.69</u>	<u>57.68</u>

(b) 攤薄

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

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。

11 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。

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 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	總額 人民幣千元
							(a)	
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	<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>
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	<u>408,787</u>	<u>5,576,760</u>	<u>22,271</u>	<u>1,781,042</u>	<u>263,184</u>	<u>8,052,044</u>	<u>17,901,317</u>	<u>25,953,361</u>
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	<u>408,787</u>	<u>5,576,760</u>	<u>22,271</u>	<u>1,781,042</u>	<u>263,184</u>	<u>8,052,044</u>	<u>17,901,317</u>	<u>25,953,361</u>
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	<u>485,759</u>	<u>4,841,360</u>	<u>19,797</u>	<u>1,538,175</u>	<u>609,417</u>	<u>7,494,508</u>	<u>16,432,801</u>	<u>23,927,309</u>
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	<u>485,759</u>	<u>4,841,360</u>	<u>19,797</u>	<u>1,538,175</u>	<u>609,417</u>	<u>7,494,508</u>	<u>16,432,801</u>	<u>23,927,309</u>

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
	<u>1,140,909</u>	<u>1,160,549</u>

(i) 攤銷方法及期限

本集團採用直線法於以下期間內攤銷使用年期有限的無形資產：

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

(ii) 軟件

購入的軟件使用權基於購買及使用該特定軟件所引致的成本進行資本化。

與維護軟件程序相關的成本於產生時確認為開支。

(iii) 合同及客戶關係

於業務合併中獲得的合同及客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認。合同及客戶關係具有有限的可使用年限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，其後按成本減累計攤銷列賬。

(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限，其後按成本減累計攤銷及減值列賬。

(vi) 特許經營權

當本集團就參與市政環衛公共基礎設施建設業務與地方政府部門訂立合約服務特許經營權安排時，本集團為授權部門開展市政環衛公共基礎設施的建設或升級工作，並獲得經營相關公共基礎設施的權利作為交換。特許經營權與各特許經營權授予方授予本集團向環衛服務使用者收費的權利相對應，而特許經營權授予方(各地方政府)未就將收回的已產生建築成本金額作出任何合約保證。

(vii) 商譽

收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷但每年或(倘事件或情況變動顯示可能出現減值)更頻繁地進行減值測試，並以成本減累計減值損失列賬。出售實體的盈虧包括與被出售實體相關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。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識別為就內部管理目的而確認的監察商譽的最低層次。

(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

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時實現。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。

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值及公允價值減去處置費用兩者中的較高者釐定。截至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、福建東飛及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價值。

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，並暫停部分賬面利潤率高但收繳率低的非業主增值服務。同時，由於宏觀經濟環境的影響，業主的消費意願降低，從而窒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)，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，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公允價值減去處置費用)，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分別減少至零及人民幣138,481,000元。

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公允價值減去處置費用)，城市縱橫分別確認商譽及其他無形資產減值約為人民幣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	滿國	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%

各現金產生單位的可收回金額及不減值空間(可收回金額超過賬面價值的部分)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價值相等：

	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

(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

13 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 人民幣千元	2022年 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。

14 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	2,997,161	1,731,344
— 第三方	16,514,024	14,224,776
	<u>19,511,185</u>	<u>15,956,120</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 關聯方	(2,198,613)	—
— 第三方	(934,070)	(597,998)
	<u>(3,132,683)</u>	<u>(597,998)</u>
	<u>16,378,502</u>	<u>15,358,122</u>
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
	<u>3,862,864</u>	<u>5,529,015</u>
減：其他應收款項減值撥備	(220,135)	(334,077)
	<u>3,642,729</u>	<u>5,194,938</u>
預付供應商款項		
— 關聯方	14,317	7,654
— 第三方	1,200,509	1,364,980
	<u>1,214,826</u>	<u>1,372,634</u>
預付稅項	370,054	220,448
	<u>21,606,111</u>	<u>22,146,142</u>
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。

- (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
	<u>19,511,185</u>	<u>15,956,120</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)。

- (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。

15 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
	<u>807,724</u>	<u>862,822</u>

(a) 本集團投資多種理財產品。該等產品期限為3至5年，預期收益率從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。

16 股本及股份溢價

	附註	股份數目	股份面值	股份		總額	庫存股份	總計
				等值面值	股份溢價			
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定								
法定股本每股新增0.0001美元		10,000,000,000	1,000,000					
於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		<u>3,373,127,390</u>	<u>337,312</u>	<u>2,157</u>	<u>27,327,757</u>	<u>27,329,914</u>	<u>—</u>	<u>27,329,914</u>
於2023年1月1日		3,373,127,390	337,312	2,157	27,327,757	27,329,914	—	27,329,914
購回股份	(a)	—	—	—	—	—	(266,603)	(266,603)
註銷股份	(a)	(30,184,000)	(3,018)	(22)	(266,581)	(266,603)	266,603	—
代價發行	(b)	76,946	8	—	3,547	3,547	—	3,547
於2023年12月31日		<u>3,343,020,336</u>	<u>334,302</u>	<u>2,135</u>	<u>27,064,723</u>	<u>27,066,858</u>	<u>—</u>	<u>27,066,858</u>

- (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。

17 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	210,312	84,072
— 第三方	7,005,967	5,892,499
	<u>7,216,279</u>	<u>5,976,571</u>
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
	<u>6,029,751</u>	<u>6,785,309</u>
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
	<u>17,436,240</u>	<u>16,865,118</u>

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
	<u>7,216,279</u>	<u>5,976,571</u>

18 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債：		
—有抵押	840,636	1,015,814
—無抵押	115	115
	<u>840,751</u>	<u>1,015,929</u>
計入流動負債：		
—有抵押	728,797	1,234,636
—無抵押	—	3,000
	<u>728,797</u>	<u>1,237,636</u>
銀行及其他借款總額	<u>1,569,548</u>	<u>2,253,565</u>

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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	728,797	1,237,636
1年以上但未超過2年	137,973	84,133
2年以上但未超過5年	251,646	64,738
5年以上	451,132	867,058
	<u>1,569,548</u>	<u>2,253,565</u>

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。

19 財務擔保

本公司附屬公司財信服務為本集團於2021年9月30日(「收購日」)向其原股東重慶財信企業集團有限公司(「財信集團」)收購取得。於2022年8月末，鑒於於收購日前，財信服務對財信集團一筆信託融資安排提供了連帶保證，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附屬公司的股權作為質押提供擔保外，尚有八個擔保方，其中：(1)一個擔保方通過資產抵押方式進行擔保；及(2)另七個主體(包括財信服務)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本金為約人民幣689,500,000元(2022年：相同)，連同計提利息及違約金，擔保金額合計為約人民幣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，現該行為違反了收購財信服務之相關協議的有關約定及承諾；(4)本公司已積極採取法律手段維護本公司合法權益。於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。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中華人民共和國(「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為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。

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。

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對價時，方將收取的對價確認為收入；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。

(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%)。

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

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度	
	收入		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業(附註1)	10,880,507	44.1	9,562,869	41.8
由獨立第三方物業開發商開發的物業	13,818,007	55.9	13,292,734	58.2
總計	<u>24,698,514</u>	<u>100.0</u>	<u>22,855,603</u>	<u>100.0</u>

附註1：由碧桂園控股有限公司(「碧桂園控股」)及其附屬公司、合營企業及聯營企業(「碧桂園集團」)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對價時，方將收取的對價確認為收入導致。

(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。

(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對價時，方將收取的對價確認為收入導致；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對價時，方將收取的對價確認為收入所致；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。

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，本公司股東(「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%。

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。

* 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。

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。

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

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

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值損失；本集團大量的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以外幣計值的銀行存款、應收賬款、封閉式基金及對一家實體的權益性投資外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截至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2018年3月13日批准本公司上市前購股權計劃(「上市前購股權計劃」)，及於2020年9月28日批准本公司購股權計劃(「2020年購股權計劃」)(統稱「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。

截止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。

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，主要以其各自的數个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本公告綜合財務報表附註17，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，除本公告綜合財務報表附註19所披露者外，本集團概無其他對外擔保。

重大收購、出售及重大投資

年內，除「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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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(「第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則」)，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第二次經修訂及重列組織章程大綱及細則已於本公司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。

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(「楊女士」)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(「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港元於香港聯合交易所有限公司(「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(「李先生」)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)，碧桂園物業香港控股有限公司(「碧桂園物業香港」，本公司之全資附屬公司)、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。

資產減值

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」)。

由於現有框架協議將於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2023年框架協議：(1)物業管理服務框架協議；(2)非業主增值服務框架協議；及(3)酒店、工程及運輸服務框架協議。

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。根據2023年物業租賃框架協議或現有物業租賃框架協議，本公司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，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。

於報告期間後發生的事件

根據收購守則規則3.7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

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，探討深化本集團與合富輝煌，連同其附屬公司之間的長期戰略合作的計劃，以期在房地產代理服務領域實現業務協同效應。

就香港證券及期貨事務監察委員會《公司收購、合併及股份回購守則》而言，自2023年11月6日開始的要約期於2024年2月7日結束。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。

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2023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2023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2023年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目，亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部控制及財務報告事項。

企業管治守則

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

於截至2023年12月31日止年度內，本公司已採納並遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

本公司就董事有否於截至2023年12月31日止年度內遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於上述期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於年內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

本公司股東已於2018年3月13日批准及採納上市前購股權計劃，其後於2019年11月7日舉行的股東特別大會通過決議案作出修訂。本公司股東亦於2020年9月28日批准及採納2020年購股權計劃。

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2023年12月31日止年度內，根據上市前購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。同時，2020年購股權計劃項下已失效之購股權數目為23,923,000份，除此之外，根據2020年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

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(「購回股份」)。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	<u>30,184,000</u>	10.04	9.31	<u>289,932,000</u>
	<u>30,184,000</u>			<u>289,932,000</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。

末期股息及特別股息

董事會建議向於2024年6月18日(星期二)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)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幣派發。以港幣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。

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(「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。

刊發全年業績

本業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2023年年度報告將於2024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
徐彬淮

中國佛山，2024年3月27日

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