

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的有限公司)

股份代號: 6098



聯席保薦人



---

## 重要提示

---

倘閣下對本上市文件的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

### 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的有限公司)

本公司全部已發行股本  
以介紹方式  
在香港聯合交易所有限公司  
主板上市

股份代號：6098

聯席保薦人



---

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本上市文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就上市而刊發，並載有根據香港法例第571V章證券及期貨(證券市場上市)規則及上市規則提供的詳細資料，僅為提供有關本集團的資料。

本上市文件不構成本公司股份或其他證券的要約，亦並非旨在邀請他人就本公司股份或其他證券提出要約，亦無配發或發行任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。本公司概不會就或根據本上市文件配發或發行股份。

股份並未根據美國證券法或美國任何州份的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例登記規定的情況下於美國境內提呈發售或出售。證券將不會在美國進行公開發售。美國證券交易監督委員會、任何其他美國聯邦或州份證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦不對本上市文件內容是否充分發表意見。作出任何意思相反的陳述於美國乃屬刑事罪行。

本上市文件或其任何副本不得直接或間接於或向美國、中國或發佈或分發上市文件即屬違法的任何其他司法權區內發佈、轉發或分發。

閣下務請垂注「風險因素」。有關分拆完成後股份買賣及買賣交收的資料載於「碧桂園分派及分拆」。

2018年6月6日

---

## 預期時間表<sup>1</sup>

---

按連權基準買賣碧桂園股份之截止日期 .....	2018年6月8日(星期五)
按除權基準買賣碧桂園股份之首日 .....	2018年6月11日(星期一)
遞交碧桂園股份過戶文件以符合資格享有碧桂園分派份額之 截止時間.....	2018年6月12日(星期二) 下午四時三十分
碧桂園暫停辦理股東名冊過戶登記日期 .....	2018年6月13日(星期三)
記錄日期.....	2018年6月13日(星期三)
碧桂園重新辦理股東名冊過戶登記日期 .....	2018年6月14日(星期四)
寄發股票日期 <sup>(2)</sup> .....	2018年6月15日(星期五)
預期於聯交所開始買賣股份日期 <sup>2</sup> .....	2018年6月19日(星期二) 上午九時正

---

附註：

- 1 除另有註明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。倘預期時間表有任何變動或倘未能進行上市，本公司將在可行情況下盡早作出公告。
- 2 股票預期於2018年6月15日寄發予合資格碧桂園股東。倘碧桂園分派未成為無條件，股票將不會成為有效且股份將不會於2018年6月19日開始在聯交所買賣。於收到股票前或於股票生效前買賣股份的任何人士，須自行承擔全部風險。

# 目 錄

## 重要通知

我們並無授權任何人士向閣下提供與本上市文件所載內容不同的資料。對於並非本上市文件載列的任何資料或聲明，閣下不應視之為已獲我們、碧桂園、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆的任何其他人士授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	ii
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙表.....	25
碧桂園分派及分拆.....	27
責任聲明.....	34
前瞻性陳述.....	35
風險因素.....	36
董事及參與分拆各方.....	55
公司資料.....	58
歷史、重組及公司架構.....	60
行業概覽.....	73
業務.....	80
財務資料.....	118
董事及高級管理層.....	152
股本.....	164
主要股東.....	165
與控股股東的關係.....	166
關連交易.....	174
豁免嚴格遵守上市規則.....	181

---

# 目 錄

---

	<u>頁次</u>
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 監管概覽.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 稅項.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
附錄七 — 備查文件.....	VII-1

# 概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載有可能對閣下重要的所有資料，整體上參照本上市文件全文編撰，應與本上市文件全文一併閱讀。閣下應閱讀整份上市文件，包括本上市文件的附錄（其構成本上市文件的不可分割部分）。

## 概覽

我們是中國領先的住宅物業管理服務商，根據中國指數研究院的資料，在2018年中國物業服務百強企業中的綜合實力排名第三<sup>(1)</sup>。我們於中國提供物業管理服務超過25年，及我們的物業管理組合龐大，遍佈全國28個省、市及自治區的240多個城市，截至2017年12月31日合同管理總面積約達329.5百萬平方米。截至2017年12月31日，我們於中國管理440個物業項目及向約100萬戶業主提供物業管理服務，收費管理總面積約為122.8百萬平方米。根據中國指數研究院的資料，截至2016年12月31日，我們「碧桂園物業管理」品牌的價值為人民幣38.5億元。除物業管理服務外，我們亦向業主及住戶提供各種社區增值服務以及向非業主提供增值服務，如向物業開發商及其他物業管理公司提供諮詢服務。

我們的總部位於廣東省順德。我們通過我們的「總部 — 區域 — 項目」三層架構開展我們的業務及管理我們的內部資源。截至最後實際可行日期，我們在中國29個省、市及自治區擁有50個區域辦事處及超過650間項目公司（包括附屬公司及分公司）。

我們的上市將構成碧桂園集團的分拆，而碧桂園為我們的最終控股股東楊惠妍女士的緊密聯繫人。

## 業務模式

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)非業主增值服務，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、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涵蓋商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園及學校等非住宅物業。我們通常基於物業的類別及位置、所提供服務的範圍及數量等因素定價我們的物業管理服務。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，小部分按照酬金制收取物業管理費用。根據包乾制，我們通常按預先釐定的每平方收費管理面積的單價，按月收取物業管理費，該管理費指我們所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的服務成本。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。

<sup>(1)</sup> 根據中國指數研究院的資料，排名乃基於一系列綜合標準作出，包括物業管理範圍、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任。

## 概 要

- **社區增值服務**。我們向我們在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住及其他定制服務，(ii)房地產經紀服務，及(iii)公共區域增值服務。
- **非業主增值服務**。我們(i)向物業開發商提供售前業務管理方面的諮詢服務，及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，及(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。

我們認為，我們物業管理服務業務是我們創造收入及擴大我們業務規模的基礎，並為我們向業主和住戶提供社區增值服務帶來不斷增長的客戶基礎。我們的社區增值服務通過向業主及住戶提供全面的多元化和定制服務，幫助提高我們與客戶的互動程度及提升彼此滿意度和忠誠度。我們的非業主增值服務有助於我們盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立和培養業務關係，使得我們在爭取物業管理服務委聘中處於更有利的地位。我們業務的協同作用不僅使我們的品牌和服務獲得更高的市場認可度，而且為我們帶來更新的商機，以實現收入來源多樣化，提升我們於物業開發及管理價值鏈上的服務廣度及深度。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,433,525	85.7	1,956,706	83.0	2,544,665	81.5
社區增值服務.....	122,322	7.3	194,312	8.2	241,818	7.7
非業主增值服務.....	109,517	6.5	199,708	8.5	328,016	10.5
其他服務 <sup>(1)</sup> .....	7,100	0.5	7,723	0.3	7,353	0.3
<b>總收入.....</b>	<b>1,672,464</b>	<b>100.0</b>	<b>2,358,449</b>	<b>100.0</b>	<b>3,121,852</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他服務主要包括配套服務，例如向在管物業的業主及住戶提供物業准入IC卡。

業績記錄期的收入增長主要歸因於我們主要業務線的收入總體增長，特別是，我們物業管理服務由2015年的人民幣1,433.5百萬元增加至2016年的人民幣1,956.7百萬元且進一步增加至2017年的人民幣2,544.7百萬元，該增長主要歸因於我們擴大業務規模使得收費管理總面積增加及我們管理的物業數目增加。

## 概 要

下表載列於所示年度我們按業務線及性質劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,041,560	89.7	1,363,047	87.5	1,796,762	86.1
社區增值服務.....	54,947	4.7	85,979	5.5	102,197	4.9
非業主增值服務.....	62,878	5.4	108,124	6.9	186,161	8.9
其他服務.....	1,842	0.2	1,085	0.1	1,146	0.1
<b>總服務成本.....</b>	<b>1,161,227</b>	<b>100.0</b>	<b>1,558,235</b>	<b>100.0</b>	<b>2,086,266</b>	<b>100.0</b>

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總服務 成本的%	人民幣千元	佔總服務 成本的%	人民幣千元	佔總服務 成本的%
員工成本.....	719,474	62.0	1,007,159	64.6	1,382,855	66.3
開荒清潔成本 <sup>(1)</sup> .....	78,638	6.8	173,339	11.1	266,476	12.8
保養成本 <sup>(1)</sup> .....	76,200	6.6	91,043	5.8	132,921	6.4
水電暖.....	79,284	6.8	108,640	7.0	111,539	5.3
綠化及園藝成本 <sup>(1)</sup> .....	12,852	1.1	22,927	1.5	49,627	2.4
運輸成本 <sup>(1)</sup> .....	39,137	3.4	36,240	2.3	37,185	1.8
辦公及通信成本.....	22,777	2.0	21,047	1.4	27,899	1.3
稅項及附加費.....	94,441	8.1	63,173	4.1	19,801	0.9
僱員制服成本.....	5,711	0.5	7,945	0.5	16,498	0.8
折舊及攤銷費用.....	10,037	0.9	10,129	0.7	14,694	0.7
社區活動成本.....	7,126	0.6	7,815	0.5	9,302	0.4
差旅及招待成本.....	2,326	0.2	1,734	0.1	6,146	0.3
其他.....	13,224	1.0	7,044	0.4	11,323	0.6
<b>總服務成本.....</b>	<b>1,161,227</b>	<b>100.0</b>	<b>1,558,235</b>	<b>100.0</b>	<b>2,086,266</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們的開荒清潔、保養、綠化及園藝以及運輸成本包括外包成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的總外包成本分別為人民幣128.2百萬元、人民幣240.9百萬元及人民幣342.6百萬元，分別佔我們服務成本的11.0%、15.5%及16.4%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的員工成本分別佔總服務成本的62.0%、64.6%及66.3%。員工成本的整體增加主要是由於我們員工的薪酬總體增加，因為我們為業務擴張僱傭了更多員工。



## 概 要

下表載列於所示年度內我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	391,965	27.3	593,659	30.3	747,903	29.4
社區增值服務.....	67,375	55.1	108,333	55.8	139,621	57.7
非業主增值服務.....	46,639	42.6	91,584	45.9	141,855	43.2
其他服務.....	5,258	74.1	6,638	86.0	6,207	84.4
<b>總計.....</b>	<b>511,237</b>	<b>30.6</b>	<b>800,214</b>	<b>33.9</b>	<b>1,035,586</b>	<b>33.2</b>

我們的毛利率自2015年的30.6%增加至2016年的33.9%，主要由於物業管理服務的毛利率增加，這主要歸因於(i)我們管理的新交付物業(該等物業在我們物業管理組合中的毛利率整體較高)的比例有所增加，及(ii)中國營業稅改革舉措自2016年5月起生效並逐步實施，此後我們的營業稅及其他徵稅減少。我們的毛利率於2016年及2017年期間保持穩定。

於業績記錄期，我們的在管物業主要由碧桂園集團開發，其餘則由獨立第三方物業開發商開發。下表載列於所示日期或年度(i)我們收費管理面積，及(ii)我們管理分別由碧桂園集團及獨立第三方物業開發商開發的物業所得收入明細：

	截至12月31日止年度/截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	67,652	96.9	1,383,082	96.5	87,344	95.9	1,874,617	95.8	109,427	89.1	2,348,756	92.3
由獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	2,147	3.1	50,443	3.5	3,720	4.1	82,089	4.2	13,331	10.9	195,909	7.7
<b>總計.....</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 「由碧桂園集團開發的物業」指由碧桂園的附屬公司、合營企業或聯營公司獨立開發或與其他第三方共同開發的物業。

我們於2015年、2016年及2017年就管理由碧桂園集團開發的物業而進行投標的中標率分別約為100%、100%及99.7%。我們於2015年、2016年及2017年就管理由獨立第三方物業開發商開發的物業而進行投標的中標率分別約為90.9%、88.2%及55.8%，業績記錄期內中標率下降乃主要由於我們參與更多的招投標程序，以期獲得更多的合同管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

我們就由碧桂園集團開發的物業收取的平均物業管理費(即有關年度來自管理該等物業的含稅收入總額除以每月該等物業的收費管理總面積)於2015年、2016年及2017年各年分

---

## 概 要

---

別約為每月每平方米人民幣2.05元。我們就由獨立第三方物業開發商開發的物業收取的平均物業管理費(即有關年度來自管理該等物業的含稅收入總額除以每月該等物業的收費管理總面積)於2015年、2016年及2017年分別約為每月每平方米人民幣1.94元、人民幣1.68元及人民幣1.79元。就由獨立第三方物業開發商開發的物業而言，我們的平均物業管理費自2015年至2016年有所下降，主要是由於我們在中國西南部及東北地區等區域的覆蓋範圍擴大，而相較於位於華南地區的管理物業，我們在中國西南部及東北地區收取的物業管理費通常較低。我們就該等物業的平均物業管理費自2016年至2017年有所增加，主要是由於我們通常較小盤物業收取更高物業管理費的大盤物業數目增加。於業績記錄期，我們就碧桂園集團開發的物業收取的平均物業管理費高於就獨立第三方開發商開發的物業收取的平均物業管理費，此乃主要由於：(i)為了在協調我們於區域內的物業管理工作方面實現協同效應，我們在現有在管物業附近自中小型獨立第三方物業開發商獲得許多服務合約，據此，考慮到有關物業的狀況、規模及位置，我們收取相對較低的物業管理費，及(ii)獨立第三方開發商開發的物業管理組合包括公共及政府設施，由於提供的物業管理服務範圍較小(例如，我們可能只需要就管理高速公路服務站等物業提供清潔服務)，我們一般收取的物業管理費比住宅物業低。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理和社區增值服務的業主及住戶及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的房地產開發商。於業績記錄期，我們的單一最大客戶為碧桂園集團，我們(i)就未售出的物業單位及已售出但尚未到相關物業買賣協議約定的交付日期的物業單位向其提供物業管理服務，及(ii)向其提供非業主增值服務(如諮詢服務及交付前開荒清潔服務)。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自碧桂園集團的收入分別為人民幣195.8百萬元、人民幣363.3百萬元及人民幣439.6百萬元，分別佔我們總收入的11.7%、15.4%及14.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們向碧桂園集團提供非業主增值服務所得收入分別為人民幣104.5百萬元、人民幣162.0百萬元及人民幣228.1百萬元，於各年度提供有關服務所得毛利分別為人民幣44.1百萬元、人民幣74.7百萬元及人民幣95.6百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自我們五大客戶(物業開發商為主)的收入分別為人民幣198.2百萬元、人民幣375.2百萬元及人民幣490.7百萬元，分別佔我們總收入的11.9%、15.9%及15.7%。

我們有眾多供應商，主要包括(i)提供開荒清潔、維修保養、綠化及園藝服務的外包商，(ii)我們日常營運所需材料的提供商，及(iii)水電暖供應商。於業績記錄期，我們的前五大供應商多數為我們物業管理服務業務的外包商，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們向單一最大供應商的採購額分別佔我們總服務成本的2.5%、1.9%及1.6%，及我們於業績記錄期向五大供應商的採購額佔相應年度我們總服務成本的4.9%、5.0%及5.0%。

### 競爭優勢

我們認為，我們的成功主要可歸功於以下競爭優勢：

- 中國領先的住宅物業管理服務商，具有強大品牌優勢及物業管理規模

---

## 概 要

---

- 憑藉碧桂園集團的大型項目組合及土地儲備，帶來顯而易見的增長機會
- 我們多樣化的物業管理組合及服務類型帶來廣泛的收入來源
- 遍佈各線城市的地段組合及重點關注中國的大盤物業，創造行業領先的盈利能力
- 通過為業主及住戶提供五星級生活體驗，體現強大的社區環境服務平台營運及創收能力
- 經驗豐富的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系

### 業務策略

我們擬實施以下策略以進一步提升我們的市場份額及認可：

- 透過多渠道進一步擴大我們的物業管理業務規模
- 通過專業化精益管理下的服務標準化及差異化實現最佳營運效率及客戶滿意度
- 繼續提供多樣化、差異化增值服務，發展個性化社區生態圈，提升客戶體驗和我們的價值創造能力
- 通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準
- 進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展

# 概 要

## 財務資料概要

下表載列於所示年度的財務資料概要，應與本上市文件附錄一的匯總財務資料(包括本上市文件「財務資料」一節的相關附註及資料)一併閱讀。

## 匯總綜合收益表資料概要

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總收入的%	人民幣千元	佔總收入的%	人民幣千元	佔總收入的%
收入	1,672,464	100.0	2,358,449	100.0	3,121,852	100.0
服務成本	(1,161,227)	(69.4)	(1,558,235)	(66.1)	(2,086,266)	(66.8)
毛利	511,237	30.6	800,214	33.9	1,035,586	33.2
銷售及營銷開支	—	0.0	—	0.0	(9,351)	(0.3)
行政開支	(226,070)	(13.5)	(332,871)	(14.1)	(459,443)	(14.7)
其他收入	8,005	0.5	8,008	0.3	13,067	0.4
其他收益—淨額	120	0.0	1,968	0.1	1,272	0.0
經營利潤	293,292	17.6	477,319	20.2	581,131	18.6
財務收入—淨額	1,622	0.1	15,913	0.7	34,995	1.1
於合營企業經營成果所佔份額	—	0.0	(1,747)	(0.1)	991	0.0
於聯營公司經營成果所佔份額	(1)	(0.0)	(5,153)	(0.2)	(8,920)	(0.3)
稅前利潤	294,913	17.7	486,332	20.6	608,197	19.4
所得稅費用	(74,460)	(4.5)	(133,804)	(5.7)	(167,734)	(5.4)
年內利潤	220,453	13.2	352,528	14.9	440,463	14.0
以下各項應佔利潤：						
本公司擁有人	220,453	13.2	324,181	13.7	401,743	12.9
非控制性權益	—	0.0	28,347	1.2	38,720	1.1
	220,453	13.2	352,528	14.9	440,463	14.0

## 匯總資產負債表資料概要

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
非流動資產	47,310	70,084	121,569	126,193
流動資產	1,386,855	2,397,878	3,355,551	3,394,905
總資產	1,434,165	2,467,962	3,477,120	3,521,098
總權益	577,310	1,083,343	1,542,106	1,728,647
非流動負債	—	—	14,456	14,235
流動負債	856,855	1,384,619	1,920,558	1,778,216
總權益及負債	1,434,165	2,467,962	3,477,120	3,521,098
流動資產淨值	530,000	1,013,259	1,434,993	1,616,689

# 概 要

## 匯總現金流量表資料概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額.....	(12,324)	1,001,383	885,341
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	49,682	66,681	(32,487)
融資活動所得現金淨額.....	—	115,300	7,009
現金及現金等價物增加淨額.....	37,358	1,183,364	859,863
年初現金及現金等價物.....	553,712	591,070	1,774,434
年末現金及現金等價物.....	591,070	1,774,434	2,634,297

我們2015年經營活動所用現金淨額為人民幣12.3百萬元，而2016年及2017年經營活動所得現金淨額分別為人民幣1,001.4百萬元及人民幣885.3百萬元。我們於2015年的經營活動所用現金淨額主要由於營運資金的負面變動人民幣205.5百萬元及所得稅付款人民幣113.5百萬元。有關營運資金變動主要包括由於我們結算應付關聯方的大筆其他應付款項(該款項與代表物業開發商向業主收取的資金有關)導致貿易及其他應付款項減少人民幣522.9百萬元，部分被貿易及其他應收款項減少人民幣228.5百萬元(主要因我們不斷努力結算與關聯方的貿易應收款項)所抵銷。

我們2015年及2016年的投資活動所得現金淨額分別為人民幣49.7百萬元及人民幣66.7百萬元，而2017年的投資活動所用現金淨額為人民幣32.5百萬元。我們於2017年的投資活動所用現金淨額主要包括(i)購置物業、廠房及設備(主要為我們智能停車場管理所使用的設備及設施等機械)的付款人民幣54.8百萬元，(ii)就於廣東鳳凰優選的投資付款人民幣6.0百萬元，及(iii)就購置軟件等無形資產付款人民幣4.7百萬元。現金流出乃部分被收到銀行存款利息導致的現金增加人民幣35.2百萬元所抵銷。

## 主要財務比率

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.6	1.7	1.7
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	1.6	1.7	1.7
總資產回報率(%) <sup>(3)</sup> .....	14.1	18.1	14.8
股本回報率(%) <sup>(4)</sup> .....	47.2	42.5	33.6

附註：

- (1) 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。
- (2) 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。
- (3) 總資產回報率乃以年內純利除以有關期間總資產結餘的期初及期末的算術平均值再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃以年內純利除有關期間總權益結餘的期初及期末的算術平均值再乘以100%計算。

我們於2015年、2016年及2017年的總資產回報率分別為14.1%、18.1%及14.8%。我們的總資產回報率由2015年的14.1%增至2016年的18.1%，主要歸因於我們的純利增長59.9%。我們

---

## 概 要

---

的總資產回報率由2016年的18.1%下降至2017年的14.8%，主要歸因於總資產比淨利潤更大比例的增長，此乃主要由於流動資產(尤其是現金及現金等價物)的增加。

我們於2015年、2016年及2017年的股本回報率分別為47.2%、42.5%及33.6%。股本回報率於業績記錄期的普遍增長主要由於(i)因我們的年內利潤增加導致保留盈利增加；及(ii)透過發行新普通股、注資及業務合併導致非控制權益增加導致股本總額顯著增加。

### 碧桂園分派及分拆

於2018年5月29日，碧桂園董事會已向合資格碧桂園股東(即於記錄日期名列碧桂園股東名冊內碧桂園股份之登記持有人)宣派碧桂園分派。

碧桂園分派將按照合資格碧桂園股東各自在記錄日期於碧桂園的持股比例，完全以實物分派方式向彼等分派合共2,500,000,000股股份(相當於本公司的全部已發行股本)予以滿足。根據碧桂園分派，合資格碧桂園股東將有權就於記錄日期每持有8.7股碧桂園股份獲發1股股份。合資格碧桂園股東根據碧桂園分派可獲派的股份之零碎配額將不予分派，而是將由碧桂園在市場上合併出售，及該等出售的所得款項總額(扣除開支及稅項)將為碧桂園之利益予以保留。

碧桂園分派須待上市委員會批准我們的股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣且該批准於上市日期上午八時正(香港時間)之前並未撤銷，方可作實。倘該條件尚未達成，則碧桂園分派將不會進行且分拆將不會發生。

由於分拆將僅以分派之方式進行，故根據上市規則第14章分拆就將不會構成碧桂園的一項交易，因此碧桂園無須遵守上市規則第14章項下的公告或股東批准規定。

### 分拆的原因及裨益

碧桂園認為，分拆符合碧桂園集團及碧桂園股東的整體利益，且分拆將使碧桂園集團及本集團各處於有利位置，以更好地發展彼等各自業務，並為雙方帶來以下切實裨益：

- (a) 分拆將使碧桂園及股東有機會變現彼等於物業管理業務投資的公允價值；
- (b) 分拆將令本集團獲得獨立上市地位及獨立集資平台。分拆可令本公司直接在資本市場進行股本及／或債務融資以為其現有業務及未來擴張提供資金而毋須依賴碧桂園，從而加速其擴張及改善運營及財務表現，而本公司及碧桂園股東均將因此受惠。
- (c) 分拆將增加本集團經營及財務透明度且提升本集團的企業管治，為投資者、金融機構及評級機構提供本集團及碧桂園集團各自更加清晰的業務及財務狀況，而該



---

## 概 要

---

等改善有助於投資者根據彼等對本集團及碧桂園集團的表現、管理、策略、風險及回報的評估，增加彼等於作出投資決定時的信心；及

- (d) 分拆使本集團可提升其企業形象，從而提高本集團吸引可與其形成協同效應的戰略投資者的能力，並可直接對本集團作出投資及達成戰略夥伴關係。

### 與控股股東的關係

於緊隨碧桂園分派後，本公司將不再為碧桂園的附屬公司，而楊惠妍女士、必勝、Genesis Capital及Golden Value將為本公司之控股股東。我們將獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人經營，且我們的控股股東與本集團經營獨立業務，並無互相重疊。

由於本集團的主營業務與餘下碧桂園集團不同，我們的董事認為餘下碧桂園集團的業務與我們業務之間劃分清晰，除本上市文件另有披露者外，餘下碧桂園集團的業務並不會或預期不會與本集團的業務直接或間接構成競爭。為確保日後不會出現競爭，楊惠妍女士已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼將不會並將促使其各自緊密聯繫人（餘下碧桂園集團除外）不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務。截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

本集團主要透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務合約。碧桂園集團對個別業主選擇（或替換）物業管理服務商並無任何決定性影響力。我們認為，鑒於我們管理、營運及財務的獨立性，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

### 近期發展及無重大不利變動

自2017年12月31日（即本上市文件附錄一會計師報告所載最近期經審計匯總資產負債表的日期）後，我們已擴大物業管理組合，覆蓋超過中國28個省、市及自治區的260多個城市，合同管理總面積截至2018年4月30日約為365.4百萬平方米。特別是，截至2018年4月30日，我們總共管理中國26個省、市及自治區190多個城市的510個物業，收費管理總面積約為131.0百萬平方米。

於2018年5月，我們的中國附屬公司碧桂園物業服務榮獲「高新技術企業」證書，據此，碧桂園物業服務有權於2017年、2018年及2019年各年享有中國15%的優惠所得稅率，且有關認證可每三年申請重續。報告期後獲得的該所得稅優惠政策屬非調整性事件，因此並未影響截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度計提的所得稅撥備。

我們董事已確認，自2017年12月31日起及直至本上市文件日期，我們的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動，亦無發生任何事件對本上市文件附錄一會計師報告所載的匯總財務報表所載資料造成重大不利影響。

# 概 要

## 未經審計備考財務資料

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，並載於下文以說明上市對2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如上市已於2017年12月31日進行。

	截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 經審計匯總 有形資產 淨值	備考調整		截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審計 備考經 調整有形 資產淨值	未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
		本公司 承擔的 上市開支	重組的 現金代價		(附註4、5)	(附註7)
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	資產淨值	人民幣元	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按上市前已發行 2,500,000,000股股份計算 .....	1,400,315	(14,922)	(115,200)	1,270,193	0.51	0.62

附註：

- (1) 截至2017年12月31日本公司擁有人應佔經審計匯總有形資產淨值摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審計匯總資產淨值人民幣1,421,173,000元為基準，就截至2017年12月31日人民幣20,858,000元的無形資產作出調整。
- (2) 待分拆及上市完成時，預計產生上市開支總額約人民幣47,095,000元，其中估計金額約人民幣32,173,000元將由碧桂園集團承擔，及人民幣14,922,000元將於我們截至2018年12月31日止年度的合併綜合收益表扣除。上市開支主要包括支付予聯席保薦人、本公司法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師的費用及開支。於業績記錄期，本公司並無產生亦無支付任何上市開支。
- (3) 作為重組的一部分，根據碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問與西藏順琪於2018年1月24日簽訂的股權轉讓協議，西藏順琪以人民幣115,200,000元的總對價向碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問轉讓其持有的碧桂園物業服務的8%股權。該對價已於2018年2月悉數支付。
- (4) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按上市前已發行的2,500,000,000股股份計算得出，惟未計及行使上市前購股權計劃後可能發行的任何股份或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的股份。
- (5) 未經審計備考經調整有形資產淨值未計及本公司於上市前已宣派及派付的股息人民幣93,900,000元及本集團旗下其他公司向其非控股股東宣派的股息人民幣1,695,000元。倘計及該等股息，未經審計備考經調整每股有形資產淨值將為人民幣0.47元(0.58港元)。
- (6) 除上文所披露者外，並無對未經審計備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於2017年12月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。
- (7) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.2265港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

## 股息及股息政策

在組織章程細則及開曼公司法條文的規限下，我們目前有意向我們股東分派截至2018年12月31日止年度起本公司擁有人應佔年度溢利的約25%。然而，任何宣派股息視乎我們的



---

## 概 要

---

經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。日後任何股息宣派及派付將由我們董事酌情決定並可能須取得我們股東的批准。我們無法向閣下保證將能夠於任何年度按該金額或任何其他金額宣派股息，也可能根本無法宣派股息。

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。本公司於2018年5月5日已宣派股息人民幣93.9百萬元，該筆股息已於2018年5月16日獲全數結算。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。有關更多詳情，請參閱「財務資料—股息及股息政策」。

### 風險因素

我們的業務受到我們營運所涉及的若干風險影響，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、有關在中國開展業務的風險以及與分拆及上市有關的風險。我們認為以下為我們面臨的一些主要風險：

- 我們未必能按計劃實現未來增長，且無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 我們維持或提高當前盈利水平的的能力取決於我們能否控制運營成本(尤其是人工成本)，我們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；
- 無法保證我們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；
- 倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降；及
- 我們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。

由於確定風險的重要性所採用的詮釋及標準可能不同，因此，閣下應審慎考慮本上市文件載列的所有資料，包括「風險因素」一節所述的風險及不確定因素。

### 上市開支

於業績記錄期，我們並未就上市產生任何上市開支。於分拆及上市完成前，我們預期產生上市開支約人民幣47.1百萬元，其中估計金額約人民幣32.2百萬元將由碧桂園承擔，人民幣14.9百萬元將在我們截至2018年12月31日止年度的匯總綜合收益表扣除。

## 釋 義

在本上市文件中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義。本節亦載有本上市文件內有關本集團及其業務之若干技術詞彙之解釋。相關技術詞彙及定義未必與業界標準定義或用法一致。

「組織章程細則」	指	根據唯一股東通過的特別決議案於2018年5月25日有條件採納並自上市日期起生效的本公司經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「保定碧桂園旭晟」	指	保定碧桂園旭晟城市服務有限公司，一家於2018年5月21日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方保定旭晟投資集團有限公司分別擁有55%權益及45%權益
「碧桂園實益股東」	指	碧桂園股份實益擁有人，其持有的碧桂園股份以登記碧桂園股東名義登記
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門正常經營銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經整合及修訂)
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份(可能為個人或聯名人士或公司)參與中央結算系統的人士
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

---

## 釋 義

---

「碧桂園金陽物業服務」	指	碧桂園金陽物業服務有限公司(前稱為重慶金陽騎龍山莊物業管理有限公司及重慶協興物業管理有限責任公司)，一家於1998年12月15日在中國註冊成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方重慶美亞軒商業管理有限公司分別擁有51%權益及49%權益
「碧桂園物業(馬來西亞)」	指	Country Garden Property Service (Malaysia) SDN. BHD，一家於2017年5月16日在馬來西亞註冊成立的公司，並為我們的間接全資附屬公司，現處註銷階段
「碧桂園物業服務」	指	廣東碧桂園物業服務股份有限公司(廣東碧桂園物業服務有限公司(前稱為廣東碧桂園物業管理有限公司)的繼任者)，一家根據中國法律成立之公司，並為我們的全資附屬公司
「碧桂園物業香港」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，一家於2018年2月5日在香港註冊成立的公司，並為我們的間接全資附屬公司
「碧桂園」	指	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「碧桂園董事會」	指	碧桂園董事會
「碧桂園分派」	指	碧桂園董事會於2018年5月29日宣派之有條件特別股息，該等股息將通過向記錄日期的合資格碧桂園股東以實物分派總共2,500,000,000股股份的方式進行支付，惟須符合「碧桂園分派及分拆」所述條件
「碧桂園集團」	指	碧桂園及其附屬公司
「碧桂園海外股東」	指	於記錄日期碧桂園股東名冊所示其地址為香港以外的任何司法權區的碧桂園股東
「碧桂園中國港股通投資者」	指	通過滬港通及深港通透過中國結算(作為代名人)持有碧桂園股份之中國港股通投資者
「碧桂園股東」	指	碧桂園股份的持有人

---

## 釋 義

---

「碧桂園股份」	指	碧桂園已發行股本中的普通股
「碧桂園管理顧問」	指	佛山市碧桂園管理顧問有限公司，一家於2015年8月7日在中國成立的有限公司，並為我們的間接全資附屬公司
「碧桂園管理服務」	指	佛山市碧桂園管理服務有限公司，一家於2015年8月7日在中國成立的有限公司，並為我們的間接全資附屬公司
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國指數研究院」或 「中指院」	指	我們的行業顧問中國指數研究院
「重慶碧桂園坤煌 物業服務」	指	重慶碧桂園坤煌城市物業服務有限公司，一家於2017年9月5日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方重慶坤煌實業發展有限公司分別擁有60%權益及40%權益
「重慶碧桂園久桓」	指	重慶碧桂園久桓物業服務有限公司，一家於2018年2月24日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方重慶豐都縣久桓房地產開發有限公司分別擁有55%權益及45%權益，且現處註銷階段
「重慶融碧」	指	重慶融碧物業服務有限公司，一家於2017年9月19日在中國成立的有限公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方重慶融創物業管理有限公司分別擁有50%權益及50%權益
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一家於2018年1月24日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「必勝」	指	必勝有限公司，一家於2006年4月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	截至本上市文件日期，本公司的控股股東，即楊惠妍女士、必勝、Genesis Capital、Golden Value、碧桂園、Smart World及智發；本公司緊隨碧桂園分派完成後的控股股東，為楊惠妍女士、必勝、Genesis Capital及Golden Value
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	楊惠妍女士以本公司為受益人而訂立的日期為2018年5月29日的不競爭契據
「東莞碧桂園物業服務」	指	東莞市碧桂園天禦灣物業服務有限公司，一家於2017年10月17日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方林文彬先生分別擁有51%權益及49%權益
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	自2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而碧桂園董事會及董事會作出相關詢問後及基於所獲取的法律意見認為鑑於該等司法權區的適用法律的法律限制及／或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，根據碧桂園分派不向位於或居於該等司法權區的碧桂園股東或實益碧桂園股東分派股份屬必須或合宜。經參考碧桂園成員公司截至最後實際可行日期的股東名冊，除外司法權區將包括加拿大安大略省
「執行董事」	指	本公司執行董事
「鳳凰匯」	指	鳳凰匯信息科技有限公司，一家於2018年1月18日在中國成立的有限公司，其由碧桂園物業服務、獨立第三方廣州市泰信天興投資合夥企業(有限合夥)及獨立第三方廣州市縱禾投資合夥企業(有限合夥)分別擁有63.5%權益、26.5%權益及10%權益
「佛山碧居」	指	佛山市碧居房地產有限公司，一家於2017年4月21日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「Genesis Capital」	指	Genesis Capital Global Limited，一家於2014年7月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「Golden Value」	指	Golden Value Investments Limited，一家於2012年8月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文義另有所指外)其所有附屬公司，或(倘文義指其註冊成立前的任何時間)其前身或其現有附屬公司前身所從事及之後由其接管的業務
「廣東碧桂園惠民物業服務」	指	廣東碧桂園惠民物業服務有限公司，一家於2017年1月9日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方劉楊先生擁有75%權益及25%權益
「廣東碧桂園居民服務」	指	廣東碧桂園居民服務有限公司，一家於2015年4月30日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「廣東鳳凰優選」	指	廣東順德鳳凰優選商業有限公司，一家於2017年1月24日在中國成立的有限責任公司及重組後由獨立第三方全資擁有
「廣州碧桂園寧信服務」	指	廣州碧桂園寧信城市服務有限公司，一家於2017年9月1日於中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方廣州寧信工程諮詢有限公司擁有51%權益及49%權益
「廣州鳳鼎」	指	廣州市鳳鼎物業服務有限責任公司，一家於2018年4月23日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「海南物業服務」	指	海南賽萊柏瑞物業服務有限公司(前稱為海南賽萊柏瑞物業管理有限公司)，一家於2012年4月12日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「韓城碧桂園服務」	指	韓城碧桂園城市服務有限公司(前稱為韓城惠民城市服務有限公司)，一家於2016年3月4日在中國成立的有限公



---

## 釋 義

---

		司，為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方韓城市馨誠物業有限責任公司分別擁有60%權益及40%權益
「河北碧桂園物業服務」	指	河北碧桂園環城物業服務有限公司，一家於2018年1月18日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方河北環城國際物流有限公司分別擁有51%權益及49%權益
「衡水碧桂園城市服務」	指	衡水碧桂園城市服務有限公司，一家於2017年3月23日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方衡水禦樺物業服務有限公司分別擁有60%權益及40%權益
「荷澤碧桂園凱興物業服務」	指	荷澤碧桂園凱興物業服務有限公司，一家於2017年5月2日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方荷澤凱興置業有限公司分別擁有60%權益及40%權益
「湖北碧桂園百洋物業」	指	湖北碧桂園百洋城市物業服務有限公司，一家於2018年2月8日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園金陽物業服務及獨立第三方襄陽百洋明日城市房地產開發有限公司分別擁有51%權益及49%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司

## 釋 義

「華惠金服」	指	華惠金服信息科技(北京)有限公司，一家於2016年4月14日在中國成立的有限公司，其由碧桂園物業服務、獨立第三方佛山市順德區華優企業管理有限公司及獨立第三方上海傲屹投資管理中心(有限合夥)分別擁有30%權益、45%權益及25%權益
「湖北清能」	指	湖北清能碧桂園物業服務有限公司，一家於2011年10月17日在中國成立的有限公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方湖北清能置業有限公司分別擁有50%權益及50%權益
「慧城碧桂園物業管理」	指	慧城碧桂園物業管理(北京)有限公司，一家於2017年6月26日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方慧城物業管理(北京)有限公司分別擁有51%權益及49%權益
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人概無關連的任何人士(定義見上市規則)
「嘉峪關碧桂園物業管理」	指	嘉峪關碧桂園城市物業管理有限公司，一家於2017年6月22日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方嘉峪關潤業房地產開發有限責任公司分別擁有51%權益及49%權益
「聯席保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 及高盛(亞洲)有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2018年5月28日，即本上市文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份首次上市及首次於聯交所主板開始買賣的日期，預期為2018年6月19日



---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所營運的股市(不包括期權市場)，其獨立於聯交所創業板並與之並行營運
「茂名碧桂園勝豐」	指	茂名碧桂園勝豐物業服務有限公司，一家於2018年5月17日在中國成立的有限責任公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方廣東建穗投資置業有限公司擁有68%權益及32%權益
「組織章程大綱」	指	根據唯一股東通過的特別決議案於2018年3月13日採納並於相關決議案日期生效的本公司經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「人力資源和社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或按文義所指，其前身中華人民共和國建設部
「公安部」	指	中華人民共和國公安部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「非執行董事」	指	本公司非執行董事
「不合資格碧桂園股東」	指	將不會根據碧桂園分派收取股份的登記地址位於除外司法權區的碧桂園海外股東，及據碧桂園所知於記錄日期為香港以外司法權區之居民或居於該等司法權區的碧桂園股東(倘碧桂園董事會及我們的董事會(經作出相關查詢及基於法律顧問所提供的法律意見)在考慮到彼等所處或所居住的相關司法權區法律下的法律限制及／或該等司法權區內相關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在收取股份之外屬必要或合宜)

---

## 釋 義

---

「Ornate Forest」	指	Ornate Forest Limited，一家於2017年7月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其執行機構，或按文義所指當中任何一方
「中國法律顧問」	指	北京德恒(深圳)律師事務所，我們關於中國法律的法律顧問
「青島碧桂園潤錦物業服務」	指	青島碧桂園潤錦物業服務有限公司，一家於2017年3月22日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方青島潤錦房地產開發有限公司分別擁有60%權益及40%權益
「清遠碧桂園服務」	指	清遠碧桂園城市服務有限公司，一家於2017年9月6日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方郭藝先生分別擁有55%權益及45%權益
「合資格碧桂園股東」	指	於記錄日期名列碧桂園股東名冊且不屬不合資格碧桂園股東的碧桂園股東
「記錄日期」	指	2018年6月13日，為釐定碧桂園股東有權獲得碧桂園分派的記錄日期
「登記碧桂園股東」	指	就實益碧桂園股東而言，其姓名在碧桂園股東名冊中登記為碧桂園股份(實益碧桂園股東在其中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「餘下碧桂園集團」	指	碧桂園及其附屬公司(不包括本集團)
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行之重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構—重組」
「人民幣」	指	中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「深圳旺生活」	指	深圳市旺生活互聯網科技有限公司，一家於2015年9月23日在中國成立的有限責任公司且於重組後由碧桂園物業服務、獨立第三方佛山市敬德投資管理有限公司、獨立第三方天津市旺無限企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)及獨立第三方周飛先生分別擁有9.9%權益、65.1%權益、19%權益及6%權益
「順碧物業」	指	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，一家於1997年4月2日在中國成立的有限公司，並為碧桂園的間接全資附屬公司
「Smart World」	指	Smart World Development Holdings Ltd，一家於2006年3月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為碧桂園的全資附屬公司
「分拆」	指	本公司以分派方式進行的建議分拆以及我們股份以介紹方式於聯交所主板獨立上市
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津碧桂園恒興物業服務」	指	天津碧桂園恒興物業服務有限公司，一家於2017年8月8日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，由碧桂園物業服務及獨立第三方天津星海實業有限公司分別擁有51%權益及49%權益

---

## 釋 義

---

「業績記錄期」	指	包括截至2017年12月31日止三個年度的期間
「集裕」	指	集裕集團有限公司，一家於2006年3月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土和屬地及美國的任何州
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「智發」	指	智發集團有限公司，一家於2006年3月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為碧桂園的間接全資附屬公司
「西藏碧桂園物業服務」	指	西藏碧桂園物業城市服務有限公司，一家於2017年12月12日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務、獨立第三方西藏川商投資有限公司及獨立第三方劉倚伶女士分別擁有51%權益、29%權益及20%權益
「宜都碧桂園物業服務」	指	宜都碧桂園物業城市服務有限公司，一家於2017年6月29日在中國成立的有限公司，並為我們的非全資附屬公司，其由碧桂園物業服務及獨立第三方宜都市國通投資開發有限責任公司分別擁有60%權益及40%權益
「雲南碧桂園星尚物業服務」	指	雲南碧桂園星尚物業服務有限公司(前稱為昆明星尚物業管理有限公司)，一家於2008年7月4日在中國成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「遵義碧桂園物業服務」	指	遵義碧桂園物業城市服務有限公司，一家於2017年1月19日在中國成立的有限公司及我們的非全資附屬公司，由廣東碧桂園惠民物業服務及獨立第三方遵義市新區房地產開發有限公司分別擁有51%權益及49%權益

於本上市文件內，除文義另有所指外：

- (a) 「適用百分比率」、「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則內賦予該等詞彙的涵義；及
- (b) 對「2015年」、「2016年」及「2017年」的提述指截至該等年份12月31日止財政年度。

---

## 釋 義

---

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作出約數調整。因此，若干圖表內列作總數的數字未必是其上列數字的算術總和。

本上市文件的若干數據與公開可得資料可能存在差異，此乃由於不同計算方法、呈列或其他因素所致。

除另有說明外，若干以港元及美元列值的金額已按下列匯率換算為人民幣：

人民幣1.00元 = 1.2265港元 (即中國人民銀行所報2018年5月28日之現行匯率)

1.00美元 = 人民幣6.3962元 (即中國人民銀行所報2018年5月28日之現行匯率)

上述匯率僅供說明。相關換算並不被詮釋為港元及美元金額已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兌換為人民幣之陳述。

除另有註明外，凡提及本公司股權，概指緊隨分拆完成後的相關股權。

## 技術詞彙表

在本上市文件中，除非文義另有所指，否則本上市文件所用有關我們及其業務的若干術語的說明和釋義須具有以下所列的涵義。有關術語及其涵義未必與該等術語的標準行業涵義或用法相符。

「雲計算」	指	一種可按需求為計算機及其他設備提供共享計算機處理資源及數據的互聯網計算方式
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此我們的物業管理服務費收入僅包含業主或物業開發商應付的管理費總額的指定百分比或固定金額，而其餘的管理費將用於支付我們管理相關物業產生的開支及歸屬於業主或由業主承擔的物業管理差額(扣除相關開支後)
「公共區域」	指	業主在住宅物業內共同擁有的公共區域，主要包括停車場、游泳池、廣告宣傳板及俱樂部
「合同管理面積」	指	我們依據有效的物業管理服務合同而管理或將予管理的建築面積，包括已交付及未交付的建築面積
「CRM」	指	客戶關係管理
「ERP」	指	企業資源規劃
「建築面積」	指	建築面積
「IC卡」	指	一種包含微芯片的塑料卡，微芯片使持有人能夠進入受限制區域、使用各種服務及信息或執行其他需要微芯片上所儲存的數據的操作
「IRBA系統」	指	智能遠程樓宇自動化管理系統
「IT」	指	信息技術
「包乾制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們按預先釐定的每平方米收費管理面積的物業管理費收費，即為我們的團隊及外包商就所管理的物業提供的所有物業管理服務的「全包」費用，而我們承擔管理相關物業的成本及開支
「綜合實力」	指	中國指數研究院透過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： <ul style="list-style-type: none"><li>物業管理規模(經考慮總資產、管理物業的數目、在管合同管理總面積及公司經營所在的城市數目；</li></ul>

---

## 技術詞彙表

---

- 經營表現(經考慮總收入、淨利潤、每名僱員的收入及經營成本佔總收入的百分比；
- 服務質量(經考慮客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合同續期率及星級社區的數目；
- 增長潛力(經考慮收入增長、在管合同管理總面積增長、保留管理面積及僱員的數目及構成；及
- 社會責任(經考慮支付的稅項金額、創造的工作機會的數目、經濟適用房的總管理面積及企業捐款的金額

「收費管理面積」 指 已交付或將交付物業的合同管理面積，我們於相關日期已開始就該面積提供物業管理服務，並有權收取相關物業管理費

「物業服務百強企業」 指 中國指數研究院基於物業管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等若干關鍵指標公佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，2012年、2013年、2014年、2015年、2016年及2017年分別包括100家、100家、100家、210家、200家及200家此類公司，當中由於多家公司因分數非常接近而排名相同，故而2015年、2016年及2017年各年的公司數目超過100家



---

# 碧桂園分派及分拆

---

## 碧桂園分派

### 有關碧桂園分派的資料

於2018年5月29日，碧桂園董事會已向合資格碧桂園股東(即於記錄日期名列碧桂園股東名冊內的碧桂園股份登記持有人)宣派碧桂園分派。

碧桂園分派將按照合資格碧桂園股東各自在記錄日期於碧桂園的持股比例，完全以實物分派方式向彼等分派合共2,500,000,000股股份(相當於本公司的全部已發行股本)予以滿足。根據碧桂園分派，合資格碧桂園股東將有權就於記錄日期每持有8.7股碧桂園股份獲發1股股份。合資格碧桂園股東根據碧桂園分派可獲派的股份之零碎配額將不予分派，而是將由碧桂園在市場上合併出售，及該等出售的所得款項總額(扣除開支及稅項)將為碧桂園之利益予以保留。

由於分拆將僅以分派之方式進行，故根據上市規則第14章分拆就將不會構成碧桂園的一項交易，因此碧桂園無須遵守上市規則第14章項下的公告或股東批准規定。

### 碧桂園分派的條件

碧桂園分派須待上市委員會批准我們的股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣且該批准於上市日期上午八時正(香港時間)之前並未撤銷，方可作實。倘該條件尚未達成，則碧桂園分派將不會進行且分拆將不會發生。

### 不合資格碧桂園股東

根據碧桂園分派向若干碧桂園股東分派我們的股份或會受限於香港以外司法權區的法律。於碧桂園股東名冊的註冊地址為香港以外司法權區／或身處或居於香港以外司法權區的碧桂園股東及實益碧桂園股東應自行了解及遵守適用於彼等的所有法律及監管規定。碧桂園股東及實益碧桂園股東有責任令自身信納已就碧桂園分派全面遵守相關司法權區適用於彼等的法律，包括在該司法權區獲得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守任何其他必要手續及支付任何發行、過戶或其他稅項。

碧桂園海外股東及實益碧桂園股東如對任何司法權區、屬地或所在地的任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，以及(特別是)我們的股份在獲取、收購、保留、處置我們的股份或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，碧桂園、本公司、聯席保薦人、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或任何涉及分拆的其他人士概不就上述內容承擔任何責任。

不合資格碧桂園股東即為於記錄日期，註冊地址位於香港以外司法權區的碧桂園股東或據碧桂園所知為香港以外司法權區居民或居住於香港以外司法權區的碧桂園股東或實益碧桂園股東，且碧桂園董事會及董事會根據其所作詢問及由法律顧問所提供的法律意見後



## 碧桂園分派及分拆

認為，根據碧桂園分派並依碧桂園股東或實益碧桂園股東居住於或位於的相關司法權區所適用法律的法律制約及／或相關規管機構或股票交易所的要求，將該等人士排除在可收取股份範圍之外乃屬必要或適當。此等相關不合資格碧桂園股東將不會獲取任何股份。

不合資格碧桂園股東根據碧桂園分派另行收取的股份將於股份開始於聯交所買賣後由碧桂園代其盡快在合理可行情況下於市場出售。有關出售的所得款項總額(扣除開支及稅項)將於悉數結付其根據碧桂園分派另行收取的有關股份時以港元支付予有關不合資格碧桂園股東(按彼等於記錄日期於碧桂園的持股比例)，惟倘不合資格碧桂園股東有權收取的金額少於50港元，則有關金額將撥歸碧桂園保留。預期於2018年7月3日或前後向不合資格碧桂園股東支付有關所得款項淨額。

於最後實際可行日期，根據碧桂園所提供資料，13名碧桂園股東於碧桂園股東名冊的註冊地址位於香港以外地區，即澳洲、英屬處女群島、澳門、馬來西亞、新西蘭、中國、台灣、加拿大及美國。

根據所獲法律意見及在相關的情況下，計入截至最後實際可行日期相關司法權區的碧桂園海外股東數目及／或其當時持有的碧桂園股份數目，並假設相關法律規定維持不變，則除外司法權區列預期為加拿大安大略省。倘於記錄日期有超過20名澳洲碧桂園海外股東，則澳洲將被列為「除外司法權區」，而澳洲碧桂園海外股東將為不合資格碧桂園股東。

倘任何碧桂園股東於記錄日期在碧桂園股東名冊所示的地址位於上文並無提及的香港以外任何其他司法權區或據碧桂園得悉於記錄日期任何碧桂園股東或實益碧桂園股東位於或居住於香港以外任何其他司法權區，且在碧桂園董事會及我們的董事會作出有關諮詢及考慮有關情況後，按照有關司法權區適用法例項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，有關碧桂園股東不應獲派發碧桂園分派項下股份，本公司將另行公告。

就任何除外司法權區而言，碧桂園將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發出函件，藉以通知，鑒於除外司法權區的適用法律及法規，若彼等代表任何實益碧桂園股東(地址位於任何除外司法權區者)持有任何碧桂園股份，彼等應出售其代表實益碧桂園股東收取碧桂園分派之款項涉及的股份且將該等出售之所得款項淨額支付予該等實益碧桂園股東。

碧桂園、本公司或聯席保薦人概不對向任何相關實益碧桂園股東出售該等股份或支付出售該等股份之所得款項淨額承擔任何責任。

碧桂園及本公司全權酌情保留權利允許任何碧桂園股東或實益碧桂園股東參與碧桂園分派。

---

## 碧桂園分派及分拆

---

### 有關碧桂園海外股東的資料

#### 碧桂園中國港股通投資者

根據聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有320,823,993股碧桂園股份，相當於碧桂園已發行股份總數的約1.47%。中國結算為香港中央結算的中央結算系統參與者。

碧桂園董事會及我們的董事會已作出相關查詢並獲我們中國法律顧問告知，碧桂園中國港股通投資者可根據碧桂園分派透過中國結算持有我們的股份。此外，根據我們中國法律顧問的意見，按照於2016年9月30日頒佈及生效的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》及於2016年9月30日經修訂及生效的《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》，凡在中國結算開設證券賬戶記存我們股份的碧桂園中國港股通投資者(或相關中國結算參與者(視情況而定))，只能根據滬港通及深港通於聯交所進行證券出售。

碧桂園中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情徵詢其中介人(包括經紀商、託管商、代名人或中國結算參與者)及／其他專業顧問的意見。

#### 澳洲碧桂園海外股東

澳洲碧桂園海外股東接收股份的能力將視乎記錄日期澳洲碧桂園海外股東的人數及／或澳洲碧桂園海外股東是否為2001年公司法(澳洲聯邦)(「公司法」)第708(8)或708(11)小節項下的「資深」或「專業」投資者或該法第708節中有資格獲得其他豁免的人士(「獲豁免澳洲股東」)而定。倘於記錄日期，屬非獲豁免澳洲股東的澳洲碧桂園海外股東超過20名，則澳洲將被列為「除外司法權區」，而澳洲碧桂園海外股東將為不合資格碧桂園股東。

本文件所載資料並非投資或金融產品建議，亦未考慮個人投資者的投資目標、財務狀況及特定需求。謹請澳洲碧桂園海外股東仔細完整閱讀本文件並根據其個人情況進行考慮。如彼等對本文件所載資料有任何不確定或疑問，謹請尋求其會計師、稅務顧問、股票經紀、律師或其他專業顧問之專業建議。

由於個別澳洲碧桂園海外股東之間的稅務後果可能因個別澳洲碧桂園海外股東各自的情況及其持股情況而有所不同，澳洲碧桂園海外股東須自行了解根據分派接收碧桂園股份的稅務影響。為便於股東自行了解情況，澳洲碧桂園海外股東應就其自身的稅務狀況徵詢獨立專家的稅務建議，而不應僅僅依賴本文件中的任何一般性評論。

#### 馬來西亞碧桂園海外股東

本上市文件被視為馬來西亞2007年資本市場與服務法第229(3)及230(3)節項下的資料備忘錄。因此，本上市文件將以馬來西亞證券委員會(Securities Commission Malaysia)登記的資料備忘錄形式派發。

---

## 碧桂園分派及分拆

---

### 新西蘭碧桂園海外股東

根據《2013年金融市場行為方法案》第3部，本上市文件並不構成向新西蘭碧桂園海外股東提呈本公司股份發售或銷售的要約或要約的任何一部分。因此，本上市文件不包括新西蘭產品披露聲明，亦未根據或遵照《2013年金融市場行為方法案》向任何新西蘭監管部門登記、備案或獲其批准。

### 中國碧桂園海外股東

本上市文件僅作分拆用途，並未於中國證監會登記或備案。本上市文件於中國不應被理解為一份廣告或股份公開發售。本上市文件及已配發股份均不得派送予任何中國人士，惟於記錄日期登記地址（誠如碧桂園股東名冊所列）位於中國的中國碧桂園海外股東除外。向該等中國碧桂園海外股東派送本上市文件並未且不會並不應被詮釋為透過廣告、公開招攬或其他變相公開方式進行。

根據碧桂園分派接收股份的中國碧桂園海外股東各自均有責任信納其已完全遵守中國法律以持有其當前根據中國法律持有的碧桂園股份，並完全遵守中國法律以根據分拆獲得配發股份。

### 台灣碧桂園海外股東

根據相關證券法律法規，本文件所述的股份分派並無且將不會向台灣金融監督委員會進行登記，且股份或不會通過公開發售或在構成台灣證券交易法所指須向台灣金融監督委員會進行登記或經其批准的要約之情況下於台灣提呈發售或出售。概無台灣人士或實體獲授權於台灣提呈發售或出售股份。

### 美國碧桂園海外股東

股份並未按美國證券法或美國任何州份法律登記，且不得在未作登記或未根據美國證券法及適用州法律取得登記豁免的情況下在美國提呈發售或出售。證券不會在美國公開發售。美國證券交易委員會或任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦無對本上市文件的準確性發表意見。作出任何意思相反的陳述在美國乃屬刑事罪行。

### 英屬處女群島碧桂園海外股東

本公司股份不得向英屬處女群島的任何人士提呈發售以供購買或認購，惟在遵守英屬處女群島有關證券發售規則及遵守英屬處女群島法律的情況下提呈發售除外。因此，該分派並不構成亦不得詮釋為向英屬處女群島公眾提呈購買或認購本公司股份的要約。不得以任何居住或定居於英屬處女群島之人士的名義或以彼等受益人接收股份，惟於英屬處女群島註冊成立且並非位於英屬處女群島亦非任何有關人士之託管人、代名人或受託人之英屬處女群島商業公司（定義見英屬處女群島商業公司法（經修訂））除外。

---

## 碧桂園分派及分拆

---

### 澳門碧桂園海外股東

澳門商法典(「法典」)規定，僅主要行政事務位於澳門的公司須遵守法典所載的條文。由於碧桂園並無任何主要行政事務位於澳門，故而澳門法律的公司監管規定均不適用於碧桂園。碧桂園並不擬指定澳門法律規管碧桂園分派，而澳門亦非與同一交易有著更為密切關係之地方。澳門法律對碧桂園分派並無法律限制，澳門相關監管機構亦未就碧桂園分派對澳門碧桂園海外股東作出任何規定。

### 所有碧桂園海外股東

本上市文件僅供碧桂園股東專用以評估碧桂園分派，除此以外，不得另作他用。本上市文件並不構成任何邀約或邀請出售或發行、或提呈任何邀約購買股份的招攬或承購任何股份配額或成為於招攬或提呈或進行買賣活動即屬違法的任何司法權區提呈或促使進行買賣活動的任何部分。

股份或本上市文件並未或將不會根據任何司法權區的證券法進行登記。因此，除上文另有披露者外，股份不得在未根據相關司法權區的證券法進行登記或符合資格規定之前即直接或間接進行發售、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或分派至任何相關司法權區或於任何相關司法權區內直接或間接進行發售、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或分派或豁免根據相關司法權區的適用規定進行登記或符合資格規定。

願意接收或購買、持有或出售或買賣股份或行使股份隨附的任何權利的香港境外任何人士(包括但不限於任何代理、託管人、代名人或受託人)應充分遵守相關屬地或司法權區的法律法規，包括取得任何政府或其他同意及支付該屬地或司法權區就此要求繳付的任何稅項、關稅及其他款項。

碧桂園股東謹請注意，彼等毋須就根據碧桂園分派接收的任何股份向碧桂園或我們支付或提供任何代價。任何人士根據碧桂園分派接收股份將被視為該人士向本公司作出已全面遵守該等地區的法律法規的聲明及保證。為免生疑問，香港中央結算有限公司或香港中央結算(代理人)有限公司將不會發出或提交任何聲明及保證。如有任何疑問，該人士應諮詢其專業顧問。

### 分拆及以介紹方式上市

倘分拆上市得以進行，將在符合上市規則的情況下落實。分拆上市將透過股份以介紹方式上市及碧桂園分派落實，據此，合資格碧桂園股東將據此獲得相關股份。分拆概不涉及我們股份或本公司任何其他證券的提呈發售以供購買或認購，且將不會就分拆募集任何資金。

### 分拆的原因及裨益

碧桂園認為，分拆乃符合碧桂園集團及碧桂園股東的整體利益，且分拆將使碧桂園集團及本集團各處於有利位置，以更好地發展彼等各自業務，並為雙方帶來以下切實裨益：

- (a) 分拆將使碧桂園股東有機會變現彼等於物業管理業務投資的公允價值；



## 碧桂園分派及分拆

- (b) 分拆將令本集團獲得獨立上市地位及獨立集資平台。分拆可令本公司直接在資本市場進行股本及／或債務融資以為我們的現有業務及未來擴張提供資金而毋須依賴碧桂園，從而加速我們的擴張及改善運營及財務表現，而本公司及碧桂園股東均將因此受惠。
- (c) 分拆將增加本集團經營及財務透明度且提升本集團的企業管治，為投資者、金融機構及評級機構提供本集團及碧桂園集團各自更加清晰的業務及財務狀況，而該等改善有助於投資者根據彼等對本集團及碧桂園集團的表現、管理、策略、風險及回報的評估，增加彼等於作出投資決定時的信心；及
- (d) 分拆使本集團可提升其企業形象，從而提高本集團吸引可與其形成協同效應的戰略投資者的能力，實現直接對本集團作出投資及達成戰略夥伴關係。

### 申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准股份上市及買賣。本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或交易。目前，本公司並未尋求亦無意尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

### 業務並無變動

本公司不擬於緊隨分拆上市完成後，本公司的業務並無任何變動。

### 股東名冊香港分冊及印花稅

本公司的股東名冊香港分冊由香港股份過戶登記分處在香港存置。股份在聯交所的買賣將於本公司在香港存置的股東名冊香港分冊登記。除本公司另有決定外，以港元應支付有關股份的股息將透過以普通郵遞將支票寄予各股東登記地址的方式向本公司股東名冊所記錄的股東支付，郵誤風險概由股東承擔。

本公司在香港存置的股東名冊香港分冊所載股份買賣須繳納香港印花稅。

### 股份將獲納入中央結算系統

在股份獲准於聯交所上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定的前提下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可從股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。所有必要的安排均已作出，以令股份獲納入中央結算系統。

## 建議諮詢專業稅務意見

閣下如對收取、購買、持有、出售及買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。僅此強調，本公司、碧桂園、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或任何涉及分拆的其他人士，對因收取、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

## 開始買賣股份

預期股份將於2018年6月19日開始在聯交所買賣。股份的買賣單位將為每手1,000股。股份代號為6098。

股票預期將會於2018年6月15日向合資格碧桂園股東寄發且僅會於碧桂園分派成為無條件後生效。倘碧桂園分派並未成為無條件，股份將不會於2018年6月19日開始在聯交所買賣。

就有權收取股份的合資格碧桂園股東而言，各合資格碧桂園股東將獲發(a)一張每手1,000股股份的股票及(b) (倘適用) 一張餘下股份 (即少於1,000股的完整倍數 (即零碎股份)) 的股票，惟香港中央結算 (代理人) 有限公司可能要求按其可能指定的面值發行的股票則除外。

## 與出售股份碎股有關的安排

股東如有意出售根據碧桂園分派收取的股份碎股，應聯絡其自身的經紀。

此外，碧桂園已委任香港上海滙豐銀行有限公司 (「碎股交易商」) 由上市日期 (包括該日) (「上市日期」) 起計60日期間 (「對盤期」) 內盡最大努力提供股份碎股買賣對盤服務 (「對盤服務」)。

倘有關股東與碎股交易商並無現有股權交易賬戶，須待辦妥碎股交易商的必要開戶手續後方可向根據碧桂園分派收取的股份的任何持有人提供對盤服務。任何股東如有意於對盤期內使用對盤服務，可於該期間內聯絡香港上海滙豐銀行有限公司的Roy Chan先生 (地址為香港中環皇后大道中1號18樓，電話：(852) 2822 1643)。

根據碧桂園分派所接收的股份持有人應注意，概不能保證上述股份的碎股可成功對盤，倘成功對盤，相關股東將須繳納碎股交易商的標準經紀佣金。股東如對任何該等安排有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。

---

## 責 任 聲 明

---

### 董事就本上市文件內容須承擔的責任

本上市文件(我們的董事願共同及個別對此負全責)所載資料乃遵照香港法例第571V章證券及期貨(證券市場上市)規則及上市規則的規定向公眾提供有關本集團的資料。

我們的董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本上市文件亦無遺漏其他事宜，致使本上市文件的任何陳述產生誤導。

### 使用本上市文件的限制

本上市文件僅為分拆而刊發，不得用作任何其他用途，尤其是並無授權任何人士就股份或本公司其他證券的發售而使用或複製本上市文件或其中任何部分。因此，本上市文件並不構成在任何司法權區收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券的要約或邀請，亦非旨在邀請他人就任何股份或本公司其他證券提出要約或邀請。

我們並無授權任何人士提供與本上市文件所載內容不同的任何資料或作出未載於本上市文件的聲明。對於並非本上市文件載列的任何資料或作出的任何聲明，閣下不應視之為已獲我們、碧桂園、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆的任何其他人士授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本上市文件或根據碧桂園分派進行股份分派並不構成自本上市文件日期以來，我們的情況並無發生變動或並無出現可能合理導致我們的情況發生變動的事態發展的聲明，或並無暗示本上市文件所載資料於本上市文件日期後的任何日期仍然正確。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本上市文件載有前瞻性陳述。本上市文件所載的所有陳述(有關過往事實的陳述除外)包括,但不限於:

- (a) 有關我們未來營運、銷售額、利潤率、盈利能力、資金流動性及資本資源的業務策略、目標及預期的論述;
- (b) 我們經營所在或計劃在當地經營業務的國家的物業管理行業和整體經濟的未來發展及趨勢和條件;
- (c) 我們控制成本的能力;
- (d) 我們業務的未來發展性質及潛力; 及
- (e) 之前、之後或包括「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預料」、「預計」、「尋求」、「可能」、「將」、「應當」、「將會」、「應該」及「可能會」等詞語及表述或類似詞語或陳述,若與本集團或我們的管理層有關,則為前瞻性陳述。

該等陳述乃基於有關我們目前及未來業務、我們的業務策略及我們將來的經營環境的假設。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點,並非對我們未來表現的保證。前瞻性陳述受到若干已知及未知風險、不明朗因素及假設(包括「風險因素」所述的風險因素)影響,從而可能會導致我們的實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所表示或暗示的任何未來業績、表現或成就出現重大差別。

在遵守適用法例、規則及規例規定的情況下,不論是否因出現新增資料、未來事件或發展或其他原因,我們並無及不承擔更新或以其他方式修訂本上市文件內的前瞻性陳述的義務。因該等因素及其他風險、不明朗因素及假設,本上市文件所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生或可能根本不會發生。因此,閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本上市文件所載的所有前瞻性陳述。

於本上市文件內,有關我們的意向或我們任何董事的意向陳述或提述均在本上市文件日期作出。任何有關意向可能會因未來發展而改變。



## 風險因素

閣下在投資於我們股份前應仔細考慮本上市文件的所有資料，包括下文所述風險及不明朗性因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗性因素的重大不利影響。我們股份的交易價格可能會因任何該等因素而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

### 與我們業務及行業有關的風險

**我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

近年來，我們一直透過內生式增長擴充業務。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們訂約管理的居住區及非居住區物業的合同管理總面積分別為161.7百萬平方米、207.1百萬平方米及329.5百萬平方米。我們力求通過增加現有和新市場內我們所管理的住宅社區和非住宅物業的合同管理總面積及數量而持續擴張業務。有關詳情，請參閱「業務 — 業務策略 — 透過多渠道進一步擴大我們的物業管理業務規模」。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直準確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受我們控制以外的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況（特別是房地產市場）的變動、政府法規變動、我們服務的供需變動及能否物色到我們進行擴張所需的合適且熟練的物管人員以及第三方外包商。

為推進我們的業務擴展，我們需要在相對短的時間內招募及培訓新的管理人員及其他僱員，挑選第三方外包商及其他供應商，繼續打造我們的業務營運及聲譽，並了解我們所管理的住宅社區和非住宅物業的業主及住戶的需求及喜好。

我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將打入的新市場中過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。此外，我們或面臨適應新市場行政、監管及稅務環境的困難，該等環境可能與我們現有市場有很大不同。我們對當地商業慣例或與當地商家、第三方外包商、其他供應商及其他商業夥伴的業務關係的熟悉程度未必與我們的現有市場相同。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如在既有市場般得心應手，並可能面臨來自新市場的其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商的更激烈競爭。

此外，我們的未來增長有賴於我們改善行政、技術、營運及財務基礎的能力。我們的增長能力亦取決於我們招募、挽留、培訓、監督及管理其他高級行政人員及僱員的能力、複製我們業務模式的能力、分配我們人力資源的能力及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們無法保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們能否控制運營成本(尤其是人工成本)，我們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**

物業管理行業屬於勞動力密集型行業。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，人工成本分別佔我們總服務成本的約62.0%、64.6%及66.3%。為維持及提高當前盈利水平，

---

## 風險因素

---

控制及減少人工成本及其他運營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面增加人工成本的壓力，包括但不限於：

- 最低工資增加。中國的最低工資主要由各地區或區域根據相關省、市及自治區政府確定的標準設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的人工成本；及
- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增長。除我們的人工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及品質控制措施相關的成本。我們亦需要挽留並不斷招聘合格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，從而亦將增加我們的員工總人數。中國物業管理行業內，招募合格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招募及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們人工成本增加。

隨著我們的業務持續增長及在不同物業管理方面效仿同樣的成本模式，我們維持及提高當前盈利水平的能力取決於我們是否能夠控制及減少勞動力和其他運營成本。我們未必能成功透過標準化、自動化及智能化管理策略減少我們對人力的依賴，且開展管理服務與實施該等策略以減低人工成本之間存在時滯。成功實施該策略前，我們減輕人工成本上升的影響的能力有限。我們無法保證我們將能夠繼續控制或降低經營成本，提高成本效率或成功將成本影響轉移至我們所收取的物業管理費，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現這一點，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

### 無法保證我們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

於業績記錄期，我們一般透過招標程序獲得新物業管理合同。物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證我們日後將能夠獲得新物業管理合同。

此外，我們於業績記錄期的大部分物業管理服務合同與碧桂園集團開發物業的管理有關。碧桂園集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得新物業管理服務合同的能力。我們無法向閣下保證碧桂園集團會實際聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務商，特別是中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招標程序。倘我們無法通過管理獨立第三方物業開發商所開發的物業補充管理碧桂園集團所開發物業的任何不足，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

**倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降**

於業績記錄期，我們的收入主要來自包乾制物業管理服務，分別佔我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度物業管理服務總收入的100.0%、99.98%及99.98%。我們按包

---

## 風險因素

---

乾制依據收費管理面積每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費(即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用)。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向客戶收取的全數物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的服務成本。詳情請參閱「業務—物業管理服務的收入模式」。倘我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。於業績記錄期，我們就多項按包乾制管理的物業產生虧損，按包乾制管理的物業佔我們截至有關年度末在管物業總數的7%以下。該等虧損物業產生的總收入佔我們截至2015年、2016年及2017年各年總收入的3%以下。倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的利潤率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措(如降低人工成本)等緩和措施及實施節能可能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的品質造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付物業管理費的意願及對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

### 我們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

我們可能在自業主及住戶收回物業管理費方面遇到困難。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施會有效。此外，接納新委聘前，我們可能會評估該等物業管理費的歷史可收回性。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收費率。此外，儘管大部分物業管理費透過銀行轉賬支付予我們，但若干業主及住戶可能以現金支付物業管理費及社區增值服務費，此舉可能對我們施加若干現金管理風險。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣17.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣23.6百萬元。儘管我們管理層估計及相關假設已根據我們確定撥備當時可獲得的資料作出，但在取得新信息的情況下，該等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備由於新信息原因而變得不足，我們或需要計提更多該減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們貿易應收款項的虧損準備撥備分別為人民幣4.2百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣2.7百萬元。倘我們無法自客戶收回物業管理費或在收取該等費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流狀況及我們滿足運營資本要求的能力可能會受到不利影響。

**截至2015年12月31日止年度，我們有經營活動所得經營現金流出淨額，倘我們未能維持有效的現金流量管理，則我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響**

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流淨額分別約為人民幣1,001.4百萬元及人民幣885.3百萬元。截至2015年12月31日止年度，我們錄得經營活動所得現

---

## 風 險 因 素

---

金流出淨額約人民幣12.3百萬元。有關進一步詳情，請參閱「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 經營活動所得現金流」。

雖然我們過往主要用銀行現金及經營活動所得現金淨額為營運資金需求提供資金，但我們無法向閣下確保我們將始終能夠自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能會損害我們作出必要資本支出的能力並限制我們的營運靈活性，對我們滿足流動資金需求的能力造成不利影響。我們無法向閣下確保，我們日後的營運資金不會出現任何減少或日後不會經歷淨現金流出。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流管理，則我們可能面臨財務困難且我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

### 大量物業的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們自根據我們物業管理服務合同所進行的物業管理服務產生大部分收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的85.7%、83.0%及81.5%。大多數前期物業管理服務合同並無固定期限。該等合同可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合同生效之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務合同通常具有規定期限，須於屆滿時重續。詳情，見「業務 — 物業管理服務合同」。我們無法保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主委員會選擇與我們訂立後續物業管理服務合同，或有關後續物業管理服務合同可於期限屆滿時獲得續約。大量管理服務合同終止或不獲重續可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務業務的表現及發展在很大程度上依賴計算收益的總建築面積及我們就物業管理服務業務所管理的物業數目。因此，任何未能重續我們的物業管理服務合同或該等合約終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

### 我們的物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共設施）委聘物業管理服務商可能需要進行公開招投標程序。倘住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務合同方面未能遵守招投標有關規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。

截至2017年12月31日，我們有小部分前期物業管理服務合同（「有關物業管理項目」）的相關開發商並未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序。有關物業管理項目佔截至2017年12月31日合同管理總面積不足4%及佔我們截至2017年12月31日止年度總收益不足5%。詳情，見「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務組合的增長」。



---

## 風 險 因 素

---

上述前期物業管理服務合同的物業管理服務商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。然而，該等前期物業管理服務合同或會被主管部門或地方司法機關確認為無效(視不同情況而定)。倘發生該情況，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到不利影響。

### **我們依賴第三方外包商履行若干物業管理服務，且可能須就向我們客戶提供的服務不達標負責**

我們將若干物業管理服務(包括開荒清潔、園藝、綠化及維修保養服務)委託予第三方外包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的外包成本分別佔我們總服務成本的11.0%、15.5%及16.4%。我們可能無法如我們自身僱員一樣直接及有效監督我們外包商的服務。彼等可能採取有悖於我們指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。因此，我們可能與外包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們或能夠自外包商收回我們因該外包商無法根據我們與外包商訂立的協議履約而須支付予客戶的外包商款項，惟無法保證我們將能夠如此行事。我們與我們目前外包商的協議到期時，無法保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代外包商，或完全無法重續或覓得替代外包商。此外，倘我們的第三方外包商無法維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何外包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們受限於監管環境及影響中國物業管理行業的措施**

我們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。例如，就我們於中國的經營而言，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務合同所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，政府就物業管理費所施加的價格控制可能會繼續放開，但我們的物業管理費將繼續受到適用價格控制的規限，直至實施該通知的地方監管獲通過為止。有關更多資料，請見「業務 — 物業管理費 — 物業管理費的定價」。政府施加收費限制連同人工及其他經營成本上漲，將對我們的盈利產生負面影響。就按包乾制管理的物業而言，我們可能會遭遇利潤率下降。我們無法保證涉及物業管理行業的政府收費規定及其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長**

我們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我們所管理物業的數目。因此，我們的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規的影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，見「監管概覽—2.有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規」。中國政府已繼續出台各種限制措施，不鼓勵房地產市場投機。政府透過施加行業政策及其他經濟措施(如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資、稅項及外商投資)對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的業務的交期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何經濟下滑、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的任何發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住的住戶或租戶的購買力下降，從而導致我們服務的需求及我們的收入減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

**我們的社區增值服務業務未必會按計劃增長且我們相關服務平台的開發未必會取得成功**

我們計劃通過以下舉措發展我們的社區增值服務：擴大我們的服務供應及客戶基礎以及改進我們有關服務平台的整合。有關我們社區增值服務的其他資料，請參閱「業務—社區增值服務」。然而，我們無法保證我們能夠按照計劃發展有關業務，且我們產生的相關成本可能無法收回。我們需要招募具備相關經驗的合資格僱員以發展我們的社區增值服務業務。由於市場競爭激烈，無法保證我們將能夠招募足夠數量的合資格僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦倚賴於我們將來自在管物業的現有客戶群用於社區增值服務的能力，以及物色合適的產品及服務以通過我們的有關服務平台(尤其是通過與各種第三方商家合作)進行推廣及銷售的能力。然而，由於客戶需求及市場趨勢的變動，我們目前的規劃可能會有所改變或我們計劃提供的若干社區增值服務可能不會實現。例如，我們的目標為透過進一步開發「鳳凰會」移動应用程序擴展線上服務平台的功能。我們移動应用程序的未來增長取決於我們繼續吸引新用戶的能力以及現有用戶的支出及復購率的增加。不斷變化的消費者偏好過往已影響且將繼續影響電子商務行業。因此，我們必須了解新興生活方式及消費者偏好的最新情況並預測將吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。新產品及服務或進入新市場可能需要大量時間、資源及資本，盈利目標可能無法實現。我們無法向閣下保證，住戶將使用我們線上服務平台上的服務及產品。倘我們的住戶無法以優惠價格或根本無法在我們的系列產品或服務中獲得彼等所需的產品或服務，我們的住戶可能會對我們的移動应用程序失去興趣，並因此不再頻繁使用我們的移動应用程序，甚或根本不再使用，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。



---

## 風險因素

---

**我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響**

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱「行業概覽—競爭」。我們的主要競爭對手包括大型國家級及區域物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在物業管理組合、品牌知名度、財務資源、價格及服務品質等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營及自動化和智能化管理。我們計劃繼續提升服務標準化、促進自動化、智能化，並升級信息系統，以提高服務品質及穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。倘我們未能持續改善，我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

### **我們的業務面臨第三方支付의 相關風險**

我們接受各種支付的方式，包括通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡以及第三方在線支付平台進行支付。我們可能受與我們所提供各種支付方式(包括在線支付)相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受客戶以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他類型任何在線支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**系統中斷及安全風險(包括安全性漏洞及身份盜用)可能導致我們的客戶減少使用我們的有關服務平台，並使我們面臨訴訟風險，此可能對我們的財務及經營業績造成不利影響及損害我們聲譽**

我們可能出現偶爾性系統中斷、延誤或其他技術問題，導致無法獲得或難於登錄我們的有關在線應用程序及其服務，妨礙我們即時回應客戶或向其提供產品或服務，繼而可能降低該等應用之吸引力。倘我們不能繼續有效升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台(如移動應用程序)的社區增值服務面臨多種安全風險，包括安全性漏洞及身份盜用。我們在提供該等服務時必須能夠通過公共網絡提供機密信息的安全傳輸。網絡安全的任何漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本、訴訟及其他法律責任增加，對我們的財務狀況及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

---

## 風險因素

---

**任何自然災害、業主、住戶的蓄意或無意行為或其他事件對我們所管理物業的公共區域造成損毀，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響**

我們所管理物業的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管住戶維修特備資金可彌補全部或部分成本，但無法向閣下保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀，或倘有人於物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須利用自有資源修復損毀區域，然後試圖向物業開發商或業主收取費用，以彌補開支。然而，我們可能難以向彼等收取該等費用。共同區域受損產生的額外開支或會隨著我們的業務增長及地區擴張增加。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或頻受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於業績記錄期及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，但我們繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為或任何其他事件而可能致使我們所管理的業務受到損毀的風險。

**我們的未來收購不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難**

於業績記錄期，我們一直透過收購擴張我們的業務，且我們計劃繼續評估機會，以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使有辦法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們在將收購業務與現有業務整合中可能面臨困難，特別是將區域物業管理的現有人力與我們可能收購的公司進行整合時。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們面臨與工作安全及發生事故有關之風險**

我們的業務過程可能發生傷害及事故。我們通過自身僱員或第三方外包商為我們的客戶及所管理的物業提供維修及保養服務。維修及保養服務(如電梯保養及消防設施之維修及保養服務)涉及重型機械的操作，蘊含工傷或事故風險。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務造成重大不利影響之工傷事故。然而，概不保證日後不會發生對住戶、業主、我們的僱員或外包商造成物業損壞、人身傷害，甚或造

---

## 風 險 因 素

---

成死亡。在此等情況下，發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方外包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**倘我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響**

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可、證書及批文，如房地產經紀牌照及保險代理牌照。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何此類證書或執照。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

**我們在中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止**

我們無法向閣下保證，中國的稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將享有的任何稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。此外，於2018年5月，我們的中國附屬公司碧桂園物業服務榮獲「高新技術企業」證書，據此，碧桂園物業服務有權於2017年、2018年及2019年各年享有中國15%的優惠所得稅率。有關詳情，請參閱「財務資料 — 匯總損益表選定項目的描述 — 所得稅費用」及附錄一會計師報告附註33(d)。

我們無法向閣下保證，我們的附屬公司將持續享有上述所得稅優惠政策。例如，根據中國適用法律法規，「高新技術企業」的所得稅優惠政策須每三年進行重續，並可由相關地方部門在進行資格審查時撤銷。我們無法向閣下保證，碧桂園物業服務於相關證書屆滿後將繼續獲認證為「高新技術企業」，或相關地方部門將不會撤銷有關認證。倘我們未能及時重續或根本無法重續任何稅收優惠政策資格，或倘稅收優惠政策發生任何變動或終止，稅務費用或其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，因而任何高級管理層人員的離任均可能會影響我們的營運**

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他關鍵僱員之努力。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們高級管理層



---

## 風 險 因 素

---

資料的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括但不限於企業管理及物業管理人才。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響**

我們已經並正在中國註冊多項知識產權。我們認為該等知識產權為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱「業務 — 知識產權」一節。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於業績記錄期，我們獲順碧物業授權使用其多個商標，按免特許權使用費基準開展我們的業務。詳情見「業務 — 知識產權」。倘相關許可人不再向我們授出該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用該等商標，我們亦會面臨風險。

### **我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任**

我們投購若干保險，主要包括公眾責任險，以涵蓋我們在業務過程中對第三方造成損害所招致的責任、我們部分僱員的人身意外險以及車輛保險。見「業務 — 保險」。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險須對任何損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們可能不時牽涉我們的營運導致的法律及其他糾紛及申索**

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起索償，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘業主感覺我們的服務與物業管理服務合同載有的規定服務標準不一致，則業主可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括我們的僱員、第三方外包商、其他供應商、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）的糾紛及受到彼等提出的申索所規限。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他程序或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們業務的擴張可能會使我們面臨未遵守多個省級和地方政府頒佈的規則條例的風險加大

由於我們將業務營運擴張至新的地區及擴大我們執行服務的範圍，因此我們受到日益增加的省級及地方級規則及法規的規限。此外，由於我們的營運規模及範圍於業績記錄期有所擴大，因此確保遵守各種地方性物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。如果我們未能遵守相關的地方法規，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能大大增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大經濟處罰，從而可能對我們的名譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們可能面臨涉及在我們的線上服務平台（比如「鳳凰會」移動應用程序）上提供及做廣告的產品及服務的糾紛所產生的負債

為促進我們社區增值服務的發展，我們透過「鳳凰會」移動應用程序銷售商品（包括食品）及提供生活相關服務。我們亦與第三方商家合作並在我們的移動應用程序上為其產品及服務做廣告。因此，根據中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國侵權法、中華人民共和國廣告法以及其他相關中國法律法規，我們可能因在移動應用程序上轉售或宣稱產品或服務而產生產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們透過服務平台出售的產品或提供的服務質量不符合規定的產品質量；(ii)在我們的服務平台上就有關產品或服務所做的廣告乃屬錯誤、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。

我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗費時間。由於有關申索或行動，我們可能需要支付巨額賠償金。在我們的相關服務平台上提供及宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。此外，客戶可能不會根據產品使用說明書使用在我們的服務平台上提供的產品，可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有移動應用程序用戶，降低用戶參與度，轉移管理層的注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款

於業績記錄期，我們並未對若干僱員的社會保險及住房公積金進行登記及／或全額繳納。由於董事認為截至2017年12月31日該等供款總額並不重大，因此我們並無於業績記錄期直至最後實際可行日期作出撥備。據我們的中國法律顧問所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。我們的中

---

## 風 險 因 素

---

國法律顧問亦告知，根據中國相關法律法規，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款，且倘我們未能作出該等付款，則中國相關部門或會向中國人民法院提出強制執行的申請。於最後實際可行日期，除「業務 — 社會保險及住房公積金供款」所披露者外，我們並不知悉僱員或相關當地主管部門對支付該等供款的任何投訴或要求，但我們無法向閣下保證相關的中國主管部門日後不會通知或要求我們於規定的最後期限內完成登記及／或支付尚未繳納的供款。倘我們未能根據中國法律及按照相關中國主管部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能須繳納罰款及／或被相關的人民法院責令執行有關付款。有關詳情，見「業務 — 社保保險及住房公積金供款」。

**我們在中國使用的若干物業管理用房並非開發商根據中國法律應向我們提供的物業管理用房，部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書或我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記**

根據中國法律法規，物業開發商須規劃及提供物業管理辦公室以供物業管理公司免費使用。截至2017年12月31日，我們於最後實際可行日期就400多處住宅社區佔用總建築面積約241,000平方米的物業管理處。截至最後實際可行日期，我們並無佔用物業開發商須為該等不到半數住宅社區提供的管理處。有關詳情，請參閱「業務 — 物業」。據我們的中國法律顧問所告知，倘有關業主或地方當局要求，我們面臨搬遷物業管理辦公室的風險。如發生此類事件，我們或會產生額外搬遷費用，而我們向相關住宅社區提供的物業管理服務或會中斷。

截至2018年4月30日，我們的部分出租方未能提供位於中國的若干租賃物業有效業權證書。有關詳情，請參閱「業務 — 物業」。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索(包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟)均可能要求我們遷置我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外的成本。

截至2018年4月30日，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，有關詳情請參閱「業務 — 物業」。我們可能因未能完成租賃登記備案而遭受罰款，這會中斷我們的財務狀況及經營業績。

**我們的聲譽可能受到與本集團提供的服務有關的客戶投訴(即使有關客戶投訴或屬不值一提或無理取鬧)的不利影響**

我們的客戶可能會就我們的服務而對本集團提出投訴或申索。我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。即使生活在我們管理的相同物業中，但該等業主及住戶來自各行各業，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期待之間取得平衡。

儘管我們已建立監控服務品質的程序並維持客戶可藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般業



---

## 風險因素

---

務過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式(比如直接或透過媒體資源提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴)對本集團施加壓力。任何此類事件或任何負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股價造成不利影響。

於業績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們的董事無法向閣下保證我們不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴(即使有關投訴乃屬不值一提或無理取鬧)。

### 無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔有關責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律法規要求的標準。此外，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如果我們無法遵守現有或未來的環境法律法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期待，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種結果均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

### 有關在中國開展業務的風險

#### 中國的經濟、政治及社會狀況及政府政策的變動可能會對我們的業務造成不利影響

於業績記錄期，我們的業務營運在中國進行，且我們的全部收入來自中國市場。因此，我們易受中國的經濟、政治及社會狀況變動的影響。中國經濟在許多方面不同於大部分發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展程度、增長率、外匯及進口控制以及資源配置。過去，中國政府已實施有關措施，強調利用經濟改革中的市場力量。然而，中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。我們可能無法在所有情況下均可利用中國政府所採納的經濟改革措施。此外，實施中國法律法規涉及一定程度的不確定性。我們無法預測中國法律制度的未來發展，包括任何新法律的頒佈、現有法律的變動或其詮釋或實施或地方法規被國家法律取代及其可能對我們造成的影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府相關政策的變動(比如法律法規或其詮釋的變動)以及財政或財務措施可能會對中國的整體經濟增長造成不利影響，其後可能阻礙我們的業務、增長策略、財務狀況及經營業績。

#### 政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施控制，在若干情況下，對將貨幣匯出中國實施控制。請參閱「監管概覽—5.有關中國外匯管制的法律法規」。我們收到的絕大部分

---

## 風 險 因 素

---

收入乃以人民幣計值。根據我們目前的結構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣的短缺可能限制我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們支付股息或其他付款或以其他方式償付其以外幣計值債務(如有)的能力。如果外匯管理制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東支付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如果將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本支出(比如償還以外幣計值的債務)，則需要來自適當的政府主管部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司透過債務或股權融資(包括通過來自我們的貸款或出資)獲取外匯的能力。

### **我們進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響**

中國人民銀行上調利率或市場紊亂可能會增加我們的借貸成本或對我們使用流動資金來源的能力造成不利影響，而流動資金來源乃我們可加以倚賴以便為我們的營運提供資金及於到期時償付債務的流動資金來源。我們擬繼續作出投資以支援我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。我們無法保證預期的經營所得現金流將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能夠按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

### **我們可能被視為企業所得稅法項下的「居民企業」，我們自中國經營附屬公司所收取股息的所得稅可能會增加**

本公司在開曼群島註冊成立。我們透過經營附屬公司在中國開展業務。根據企業所得稅法，根據海外國家或地區的法律成立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，被視為「居民企業」，因此一般須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納企業所得稅法實施條例，該條例於2008年1月1日生效，將「實際管理機構」一詞界定為「實質上對企業的業務營運、僱員、賬目及資產進行全面管理及控制的機構」。目前，我們的管理層主要居住於中國，未來可能會繼續居住於中國。

如果我們被視為中國居民企業，則我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，且我們的非居民企業股東所收取的任何股息或出售我們股份的收益可能須按最高10%的稅率繳納預扣所得稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免繳納企業所得稅，但仍不清楚該豁免的詳細資格要求以及如果我們就此而言被視為中國居民企業則我們的中國經營附屬公司向我們支付股息是否滿足有關資格要求。如果我們的全球收入按照企業所得稅法納稅，則我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，如果根據企業所得稅法外國股東不被視為中國稅務居民企業，除非有關外國股東所在的司法權區與中國有稅收協定或類似的安排且外國股東

---

## 風 險 因 素

---

向當地的稅務主管部門取得申請有關稅收協定或類似安排的批准，否則中國附屬公司向其外國股東支付股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。我們透過一家於香港註冊成立的附屬公司向我們的中國經營附屬公司進行投資。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「香港稅收協定」），我們的香港附屬公司將須就向我們的中國經營附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。然而，國家稅務總局於2009年10月27日發佈文件（「601號文」），該文件規定不會向並無商業實質的「導管」公司或空殼公司提供稅收協定優惠，而且將基於「實質重於形式」的原則進行實益擁有權分析以釐定是否向「導管」公司授出稅收協定優惠。不清楚601號文是否適用於我們的中國經營附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們支付的股息。然而，根據601號文，我們的香港附屬公司可能不被視為任何有關股息的「實益擁有人」，且有關股息將因此而須按10%的稅率（而非根據香港稅收協定適用的5%優惠稅率）繳納預扣所得稅。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

### 人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們中國附屬公司的收入及支出已經且預期將繼續主要以人民幣計值，而且面臨與人民幣匯率波動相關的風險。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。根據目前的政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鉤，每天人民幣兌一籃子貨幣的匯率可在規定的範圍內上漲或下跌。由於貨幣政策過往及任何未來的變動，匯率可能變得震盪不定，人民幣兌美元或其他貨幣的匯率可能進一步升值，或者人民幣可能獲准進入完全或有限的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣的匯率升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流、收入、盈利及財務狀況及有關價值以及我們的中國附屬公司應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鉤）的價值造成不利影響。例如，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂，惟限於我們需要為有關用途而將美元或港元兌換為人民幣的情況。

### 與中國法律制度有關的不確定性可能會對我們造成不利影響且可能會限制閣下可獲得的法律保護

我們在中國的營運及資產受到中國法律法規的規管。中國的法律制度乃以成文法為基準，且先前的法院判決僅可作為參考加以援引。自1979年以來，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅務、財務、外匯及貿易等經濟事宜有關的法律法規，旨在形成全面的商法體系。然而，中國尚未形成全面完整的法律體系，且近期頒佈的法律法規可能不足以涵蓋中國經濟活動的所有方面，或可能不清楚或不一致。尤其是，由於物業管理服務行業在中國處於發展階段，因此與該行業有關的法律法規乃屬不具體或可能不全面。由於已公佈的判決有限的數量及其不具約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行涉及不確定性，可能不一致。即使中國存在足夠的法律，現有法律或基於現有法律的合同的執行可能乃屬不確定或分散，中國法院的判決可能難以得到迅速而公正的執行。此外，中國的法律體系在某種程度上乃基於可能具有追溯效力的政府政策及國際規則（部分政府政策及國際規則並未及時公佈或根本未公佈）。因此，直至有關違規之後的一段時間，我們未

---

## 風險因素

---

必知道我們已違反該等政策及規則。最後，中國的任何訴訟均可能曠日持久，並產生大量成本及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不確定性的實現均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 可能難以對我們居住於中國的董事或最高行政人員送達法律程序文件或難以在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決

我們的大部分董事及高級管理層成員均居住於中國，該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家互相承認及執行法院判決的協定。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

### 中國的自然災害、公共衛生及公共安全危害可能使我們的業務及營運發生嚴重中斷

我們的業務受到中國整體經濟及社會狀況的規限。任何嚴重疾病(比如人類豬流感(亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」))在中國的爆發如果失控，可能對中國的整體商業景氣及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及我們的銷售造成不利影響。此外，如果僱員受到重症傳染病的感染，我們可能需要採取措施以防止疾病的傳播。任何重症傳染病在中國的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務供應商的營運。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、洪水、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛的損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能(其中包括)對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重影響受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 與分拆及上市有關的風險

#### 我們股東於本公司股本中的權益於日後可能遭到攤薄

為擴大我們的業務，日後我們可能會考慮發售及發行股份或與股票掛鈎的證券，從而可能導致我們的有形資產淨值或每股盈利遭到攤薄。待上市成為無條件後，董事會已獲授一般授權以配發及發行股份以及購回股份，詳情載於「附錄六——一般資料——A.有關本公司的其他資料」。如果我們日後按低於發行有關股份之前的每股有形資產淨值的價格發行股份，則我們股東的投資可能會出現每股有形資產淨值攤薄的情況。

#### 我們的股份並無現有的公開市場且其流動性及市價可能發生波動

上市之前，我們的股份並無公開市場，亦無確定的價格。本公司已申請我們的股份於聯交所上市及買賣。然而，上市無法保證將形成我們股份的活躍交易市場，或如果形成有



---

## 風 險 因 素

---

關市場，則該市場將於上市後持續存在，或我們股份的市價於上市完成後不會發生波動。如果並未形成活躍及高流動性的交易市場，則閣下可能難以出售閣下購買的任何股份。此外，我們股份的價格及成交量可能震盪不定。有關因素(比如以下因素)可能會對我們股份交易的成交量及價格造成重大影響：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或損失關鍵人員的新聞；
- 我們行業的競爭動向、收購或戰略性聯盟的公佈；
- 金融分析師的盈利估計或推薦建議的變動；
- 潛在的訴訟或監管調查；
- 影響我們或我們行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他發展；
- 其他公司、其他行業的經營業績及股價表現以及超出我們控制範圍的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或感知到的出售。

閣下應注意，證券市場不時出現嚴重的股價及成交量波動，已經對聯交所上市公司的證券的市價造成影響。如此大幅的市場波動未必與特定公司的經營業績相關或成比例，可能會對我們股份的市價造成不利影響。因此，無論我們的經營業績或前景如何，我們股份的投資者可能會經歷股份市價的波動及股份價值的減少。

### **我們股份未來的發行、發售或出售可能會對我們股份的現行市價造成不利影響**

我們的股份或與我們股份有關的其他證券日後在公開市場上的大量出售或預知的大量出售，可能會對我們股份的市價造成負面影響，或對我們日後在我們認為合適的時候及按我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。我們的最終控股股東楊惠妍女士持有的股份須受到若干禁售承諾的規限。有關詳情，請參閱「一般資料—E.楊惠妍女士根據上市規則向聯交所作出的承諾」。無法保證我們的任何股東日後不會在分拆或任何相關禁售期屆滿後出售彼等目前擁有或日後可能擁有的任何股份。本公司日後發行股份或我們的任何股東出售我們的股份或對可能發生有關發行或出售的感知，可能會對我們股份的現行市價造成負面影響。

此外，我們日後可能透過發行新的股本證券籌集額外的資金，以便為現有業務的擴張或發展新業務提供資金。如果新的股本證券未按比例向現有股東發行，則現有股東的擁有權百分比可能會有所下降。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們的控股股東對本公司有重大控制權且其利益可能與其他股東的利益不一致

上市之後，我們的控股股東將繼續對本公司有重大控制權。在組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，我們的控股股東憑藉其對本公司股本的控股性實益擁有權，將能夠透過在我們的股東大會或董事會會議上投票表決，對我們的業務或對我們及其他股東來說乃屬重要的事項行使重要控制及發揮重大影響，包括但不限於合併、整合及出售我們的所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要的公司行為。我們控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，我們的控股股東可根據其自身利益自由行使其投票權。在我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突的情況下，或如果我們的控股股東選擇促使我們的業務實現與其他股東的利益相衝突的戰略性目標，則該等股東可能會由於控股股東的行為而處於不利地位及受到損害。

### 與保護少數股東權益有關的開曼群島法律可能不同於香港及其他司法權區的法律

我們的公司事務受到包括我們的組織章程大綱及組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法在內的規管。根據開曼群島法律，我們股東對董事採取行動的權利、少數股東發起行動的權利及我們的董事對我們的受信責任在很大程度上受到開曼群島普通法的規管。開曼群島普通法一部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法(英國普通法對開曼群島的法院有說服性但並非約束性的權威。根據開曼群島法律的規定，我們股東的權利及我們董事的受信責任可能與香港或其他司法權區的法令或司法先例不同。尤其是，與香港相比，開曼群島有不同的證券法律，可能不會向投資者提供相同的保護。此外，開曼群島公司的股東可能並無在香港法院提起股東派生訴訟的地位。

### 我們日後可能不會就股份宣派股息

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。本公司於2018年5月5日已宣派股息人民幣93.9百萬元，該筆股息已於2018年5月16日獲全數結算。儘管我們現時擬向股東宣派本公司擁有人應佔2018年12月31日止年度之後年內利潤的約25%，惟向我們的股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及我們的董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准，無法保證於日後的任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。

### 不應過度倚賴於本上市文件中的事實及統計數據

本上市文件中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據(包括與中國、中國經濟及中國物業管理行業有關的該等事實及其他統計數據)來自各種官方的政府出版物以及來自中指院及公開資料來源的數據。然而，我們無法保證該等資料來源的品質或可靠性。該等事實及其他統計數據並非由本公司、聯席保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆的任何其他各方編製或獨立核實，且有關資料可能與其他公開資料不一致。



---

## 風 險 因 素

---

本公司、聯席保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆的任何其他各方並無就有關事實及統計數據的完整性或準確性作出聲明。由於可能有缺陷或無效的收集方法或公佈的資料及市場慣例及本文件中的其他問題、事實及統計資料之間的差異可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法權區相同的基準或準確程度（視乎情況而定）陳述或編製。因此，閣下不應過度倚賴於本上市文件載有的有關事實及統計數據。

**應細閱整本上市文件，而不應依賴並非載與本上市文件的有關本集團、我們的業務、我們所在行業或分拆之新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料**

可能存在有關本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆之新聞稿及／或媒體之若干報導。在本上市文件發佈前已有，及在本上市文件日期後但於分拆完成前可能會有新聞稿及／或媒體對本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆的報導，包含有關我們及分拆的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或新聞稿或媒體所載資料以及非由我們提供或授權的信息的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適用性、準確性、完整性或可靠性做任何陳述。倘本上市文件以外的媒體或出版物所載任何資料與本上市文件所載資料不一致或由衝突，我們予以否認。因此，閣下應細閱整本上市文件，且應僅根據本上市文件所載資料對我們作出投資決策，而不應依賴任何其他資料。

**本上市文件所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響**

本文件載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「或會」或類似詞彙的陳述。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本文件載列的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而閣下亦不應過份依賴該等陳述。

## 董事及參與分拆各方

### 參與分拆的董事

董事會成員如下：

姓名	住址	國籍
<b>主席兼非執行董事</b>		
楊惠妍	香港 九龍 京士柏山道 京士柏山 9號	中國香港
<b>非執行董事</b>		
楊志成	中國 廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 碧桂園中二路9號	中國香港
伍碧君	中國 廣東省 佛山市順德區 大良街道清暉路 銀城樓3座611號	中國
<b>執行董事</b>		
李長江	中國 廣東省 佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西苑 泛翠庭七街7座1702室	中國
肖華	中國 廣東省 廣州市增城區 石灘鎮碧桂園豪園 鶴鳴苑三街10號301房	中國
郭戰軍	中國 廣東省 佛山市順德區 容桂街道辦事處高黎社區 居民委員會外環路 美的御海東郡花園 天璣1座402號	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
梅文珏	中國 廣東省 廣州市越秀區 區莊村55號401房	中國
芮萌	中國 上海市浦東新區 銀霄路39弄1號2102室	中國香港

## 董事及參與分拆各方

姓名	住址	國籍
陳威如	中國 浙江省 杭州市上城區 富春路6號 金色海岸2幢2單元802室	新加坡

有關董事會各成員的進一步詳情，請參閱本上市文件「董事及高級管理層」一節。

### 參與分拆各方

#### 聯席保薦人

**HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited**  
香港皇后大道中1號

**高盛(亞洲)有限責任公司**  
香港皇后大道中2號  
長江集團中心68層

#### 本公司的法律顧問

*關於香港及美國法律：*  
**盛德律師事務所**  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

*關於中國法律：*  
**北京德恒(深圳)律師事務所**  
中國深圳  
福田區金田路4018號  
安聯大廈B座11樓

*關於開曼群島法律：*  
**Conyers Dill & Pearman**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

#### 聯席保薦人的法律顧問

*關於香港及美國法律：*  
**諾頓羅氏香港**  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈38樓

*關於中國法律：*  
**競天公誠律師事務所**  
中國  
北京  
建國路77號  
華貿中心  
3號寫字樓34層  
郵政編碼：100025

---

## 董事及參與分拆各方

---

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊會計師

香港

中環

太子大廈22樓

行業顧問

中國指數研究院

中國北京市

豐台區

豐茂南路

漢威國際廣場

E區5號樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部及註冊辦事處	中國 廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 碧桂園寫字樓西樓
香港主要營業地址	香港中環 康樂廣場1號 怡和大廈25樓
公司網址	www.bgyfw.com (此網站內容並不構成本上市文件任何部分)
合規顧問	新百利融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
聯席公司秘書	黃鵬 中國 廣東省 廣州市天河區 黃埔大道西 235號801室  梁創順(香港律師) 香港中環 康樂廣場1號 怡和大廈26樓
授權代表	李長江 中國 廣東省 佛山市順德區 北滘鎮碧桂園西苑 泛翠庭七街7座1702室  黃鵬 中國 廣東省 廣州市天河區 黃埔大道西 235號801室
審核委員會	芮萌先生(主席) 梅文珏先生 陳威如先生

---

## 公司資料

---

薪酬委員會	陳威如先生(主席) 楊惠妍女士 梅文珏先生
提名委員會	楊惠妍女士(主席) 芮萌先生 陳威如先生
開曼群島主要股份過戶登記處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	中國招商銀行佛山分行順德支行 中國 廣東省 佛山市順德區大良 東樂路266號1樓  中國建設銀行順德碧桂園支行 中國 廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 碧桂園國際會所側  中國銀行順德北滘支行 中國 廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 怡興路8號 盈峰商務中心一層B2區



### 歷史及發展

我們的歷史可追溯至1992年，當時碧桂園集團的前身開始在中國提供住宅物業管理服務。於2004年，我們成立了主要經營附屬公司碧桂園物業服務，且於2006年，碧桂園集團的物業管理業務並入碧桂園物業服務，以簡化碧桂園集團的物業管理模塊。根據中國指數研究院的資料，本集團是中國首批將酒店業的「五星級酒店服務」標準及理念引進物業管理行業的物業管理服務商之一。我們的服務標準隨着我們於2005年取得住建部頒發的物業管理資質證書(一級) (「一級物業管理資質」) 而得到認可。於我們發展的初步階段，我們主要在廣東省提供服務，之後於2003年前後，我們的業務擴展到中國的其他省份。自此，我們在中國其他地區的業務不斷增長，截至2017年12月31日的合同管理面積規模已發展至覆蓋中國28個省、直轄市及自治區的逾240個城市。

本集團的物業管理服務擴張至於2011年向業主及居民提供社區增值服務及於2014年向非業主提供增值服務。我們亦於2013年主動提高物業管理服務，通過推出「鳳凰管家」服務模式，以向我們所管理的住宅類物業的業主及居民提供全面、個性化及完善的一站式服務。我們致力於提升我們的服務，以於我們的物業管理業務發展以及提供增值服務的過程中實現我們以客戶為導向的企業價值觀。

### 業務發展里程碑

下表載列我們業務發展史上的各個里程碑：

年份	里程碑
1992年	• 碧桂園集團的前身開始在中國提供物業管理服務。
2005年	• 我們獲得中國一級物業管理資質。 • 根據中國指數研究院的資料，我們是中國首批將酒店業的「五星級酒店服務」標準及理念引進物業管理行業的物業管理服務商之一。
2011年	• 我們開始為業主及住戶提供社區增值服務。
2013年	• 我們開始於在管住宅社區採納「鳳凰管家」服務模式。 • 我們開始為由獨立第三方物業開發商所開發的物業提供物業管理服務。
2014年	• 我們開始向非業主提供增值服務。 • 我們開設第一家社區服務中心，提供房地產經紀服務。
2015年	• 我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業，綜合實力排名第九。 • 我們獲中國物業管理行業協會評為綜合實力百強企業的領先企業。

## 歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業，綜合實力排名第五。</li><li>我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務專業化運營領先品牌企業。</li><li>截至2016年12月31日，我們的「碧桂園物業管理」品牌經中國指數研究院估值為人民幣38.5億元。</li><li>我們分別自英國標準協會獲得ISO9001、ISO14001及BS-OHSAS18001證書。</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業，綜合實力排名第三。</li><li>我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業，物業服務規模排名第四。</li><li>我們獲中國指數研究院分別評選為中國物業服務百強服務質量領先企業及中國物業服務百強滿意度領先企業。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業，綜合實力排名第三。</li><li>我們獲中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業，物業服務規模排名第四。</li><li>我們獲中國指數研究院分別評選為中國物業服務百強服務質量領先企業及中國物業服務百強滿意度領先企業。</li></ul>

### 我們的主要附屬公司

於業績記錄期，我們就中國業務營運及發展而成立的主要營運附屬公司詳情載列如下：

#### 碧桂園物業服務

碧桂園物業服務於2004年4月19日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，分別由楊艷池女士、周寶淡女士、黎杏梅女士、辛少珍女士及盧如蘭女士擁有52%、12%、12%、12%及12%股權。楊艷池女士為我們非執行董事及最終控股股東楊惠妍女士之母。周寶淡女士、黎杏梅女士、盧如蘭女士及辛少珍女士分別為楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生的配偶。楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生為碧桂園集團的創始人。

於2006年4月多次轉讓股權後，碧桂園物業服務分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生擁有70%、12%、6%、6%及6%。於2006年6月，集裕（當時由碧桂園物業服務當時的股東按相同股權比率持有）以總代價人民幣9,280,000元自碧桂園物業服務當時的股東收購碧桂園物業服務的全部股權，該代價乃經參考碧桂園物業服務截至2005年9月30日的資產淨值後釐定，而該資產淨值乃基於廣東德正有限責任會計師事務所

---

## 歷史、重組及公司架構

---

編製的估值報告。於2007年3月，於碧桂園集團境外重組完成後，碧桂園物業服務成為碧桂園之全資附屬公司，並在碧桂園集團的管理下營運，主要為碧桂園集團及獨立第三方開發商開發的物業項目提供物業管理服務。

為簡化我們的物業管理業務，碧桂園物業服務於2006年7月通過一項董事會決議案，批准合併五家物業管理公司（「合併公司」）。碧桂園物業服務與合併公司訂立併購協議，據此，合併公司的註冊資本注入碧桂園物業服務，而碧桂園物業服務的註冊資本增至人民幣12,100,000元，有關款額已由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生悉數支付。完成後，碧桂園物業服務分別由集裕、楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生擁有82.65%、12.15%、2.08%、1.04%、1.04%及1.04%。

於2006年11月6日，楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生各自與集裕訂立股權轉讓協議，據此，楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生（即碧桂園物業服務當時的股東）分別以代價人民幣1,470,000元、人民幣252,000元、人民幣126,000元、人民幣126,000元及人民幣126,000元向集裕轉讓彼等於碧桂園物業服務的股權。該代價乃經公平磋商及參考碧桂園物業服務當時的註冊資本釐定。上述轉讓完成後，碧桂園物業服務由集裕全資擁有。

於2015年8月，集裕通過一項股東決議案，批准增加碧桂園管理顧問及碧桂園管理服務（均為集裕的全資附屬公司）的註冊資本，方式為將碧桂園物業服務的50%股權注入碧桂園管理顧問及餘下50%股權注入碧桂園管理服務。於完成增加碧桂園管理顧問及碧桂園管理服務的註冊資本後，碧桂園物業服務仍由碧桂園管理顧問擁有50%股權及由碧桂園管理服務擁有50%股權。

於2015年10月14日，碧桂園物業服務通過股東決議案批准包括將碧桂園物業服務從有限責任公司轉制為股份有限公司。於2015年10月15日，碧桂園物業服務通過股東決議案批准採納組織章程細則及委任相關董事。於2015年10月27日完成轉制後，碧桂園物業服務的股本為人民幣200,000,000元（分為200,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份），當中碧桂園管理顧問持有100,000,000股股份（相當於碧桂園物業服務股本的50%），碧桂園管理服務則持有100,000,000股股份（相當於碧桂園物業服務股本的餘下50%）。

於2016年2月，碧桂園物業服務的註冊資本由人民幣200,000,000元增加至人民幣331,200,000元。碧桂園管理顧問及碧桂園管理服務同意分別於2015年12月31日透過向碧桂園物業服務注資及以碧桂園物業服務的未分派利潤各自認購65,600,000股股份及65,600,000股股份。有關注資金額已於2016年3月31日繳足。註冊資本增加後，碧桂園物業服務仍由碧桂園管理顧問擁有50%股權及由碧桂園管理服務擁有50%股權。

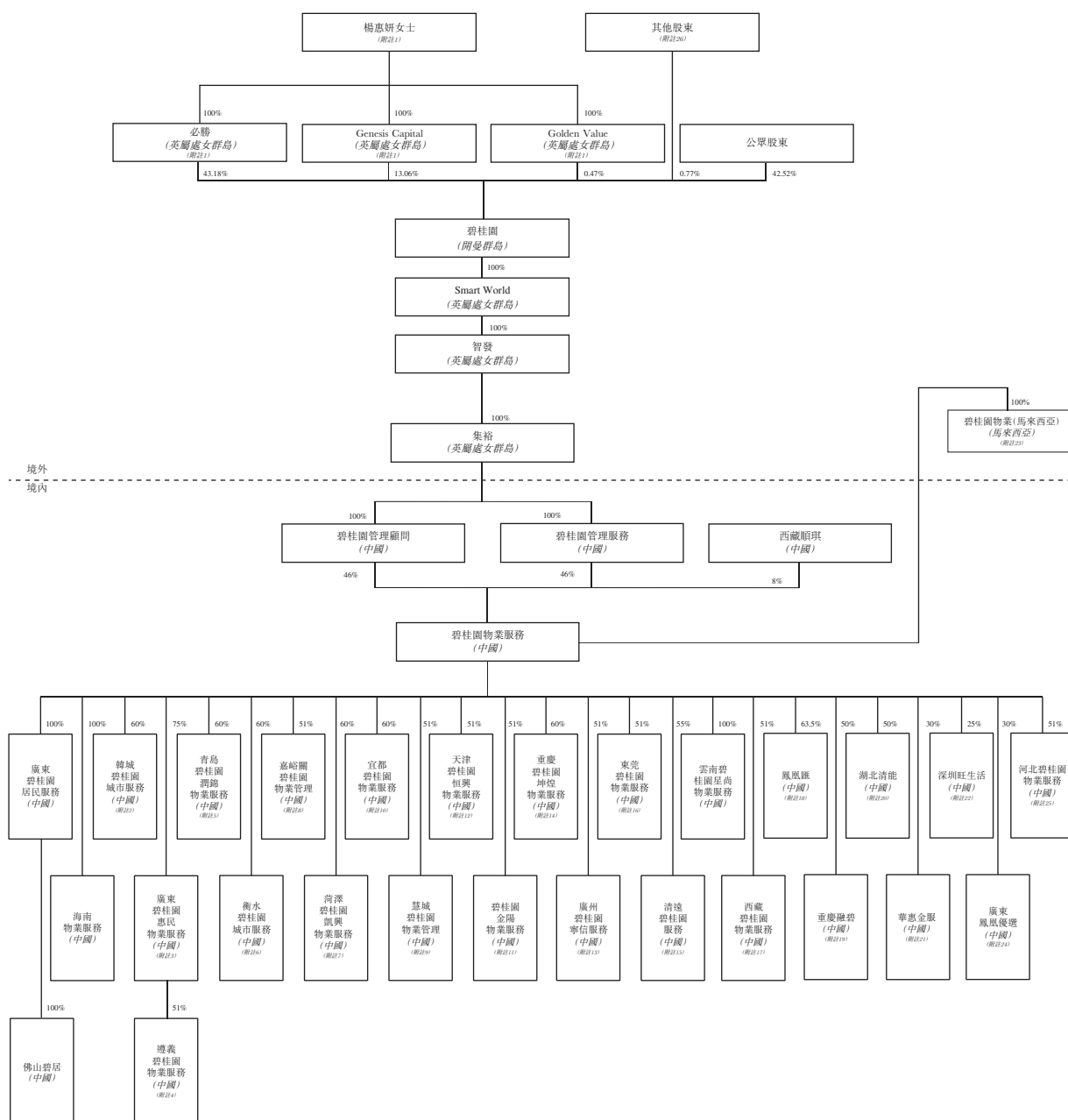
於2016年3月，碧桂園物業服務的註冊資本進一步增加至人民幣360,000,000元，西藏順琪投資中心（有限合夥）（「西藏順琪」）同意透過向碧桂園物業服務注資人民幣115,200,000元（其乃參考中銘國際資產評估（北京）有限責任公司編製的估值報告後釐定，並以現金支付）認購28,800,000股股份。作為碧桂園物業服務的管理激勵計劃，西藏順琪於2015年12月7日成

# 歷史、重組及公司架構

立。佛山市卓優投資有限公司為西藏順琪普通合夥人，而碧桂園物業服務於相關注冊資本增加時的四名董事(即肖華先生、謝樹太先生、李長江先生及趙善偉先生)及碧桂園物業服務先前及目前的五名高級管理層成員(即夏曉楠女士、王翠勤女士、余向東先生、范宣平先生及陳宇輝先生)為有限合夥人。有關注資金額已於2016年3月31日繳足。於注冊資本增加完成後，碧桂園物業服務由碧桂園管理顧問擁有46%股權、由碧桂園管理服務擁有46%股權及由西藏順琪擁有8%股權。

## 重組

下圖闡述重組前我們的股權架構：



## 歷史、重組及公司架構

附註：

1. 必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 由楊惠妍女士實益全資擁有。
2. 餘下股權由獨立第三方韓城市馨誠物業有限責任公司持有40%。
3. 餘下股權由獨立第三方劉楊先生持有25%。
4. 餘下股權由獨立第三方遵義市新區房地產開發有限公司持有49%。
5. 餘下股權由獨立第三方青島潤錦房地產開發有限公司持有40%。
6. 餘下股權由獨立第三方衡水禦樺物業服務有限公司持有40%。
7. 餘下股權由獨立第三方荷澤凱興置業有限公司持有40%。
8. 餘下股權由獨立第三方嘉峪關潤業房地產開發有限責任公司持有49%。
9. 餘下股權由獨立第三方慧城物業管理(北京)有限公司持有49%。
10. 餘下股權由獨立第三方宜都市國通投資開發有限責任公司持有40%。
11. 餘下股權由獨立第三方重慶美亞軒商業管理有限公司持有49%。
12. 餘下股權由獨立第三方天津星海實業有限公司持有49%。
13. 餘下股權由獨立第三方廣州寧信工程諮詢有限公司持有49%。
14. 餘下股權由獨立第三方重慶坤煌實業發展有限公司持有40%。
15. 餘下股權由獨立第三方郭藝先生持有45%。
16. 餘下股權由獨立第三方林文彬先生持有49%。
17. 餘下股權由西藏川商投資有限公司持有29%及由劉倚伶女士持有20%，彼等均為獨立第三方。
18. 餘下股權由廣州市泰信天興投資合夥企業(有限合夥)持有26.5%及由廣州市縱禾投資合夥企業(有限合夥)持有10%，彼等均為獨立第三方。
19. 餘下50%股權由獨立第三方重慶融創物業管理有限公司持有。
20. 餘下50%股權由獨立第三方湖北清能置業有限公司持有。
21. 餘下股權由佛山市順德區華優企業管理有限公司持有45%及由上海傲屹投資管理中心(有限合夥)持有25%，彼等均為獨立第三方。
22. 餘下股權由佛山市敬德投資管理有限公司持有50%、由天津市旺無限企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)持有19%及由周飛先生持有6%，彼等均為獨立第三方。
23. 碧桂園物業(馬來西亞)現正註銷登記，自註冊成立以來並無開展任何業務。
24. 餘下股權由佛山市順德區盛唯企業管理有限公司持有60%及由王建平女士持有10%，彼等均為獨立第三方。
25. 餘下股權由獨立第三方河北環城國際物流有限公司擁有49%。
26. (a) Power Great Enterprises Limited (碧桂園的間接全資附屬公司)，為設立碧桂園的僱員激勵計劃，持有碧桂園股份的約0.50%。  
(b) Kenpac Investments Limited (由碧桂園的執行董事兼主席楊國強先生持有90%及由楊惠妍女士持有10%) 持有碧桂園股份的約0.25%。  
(c) Shiny Dragon Assets Limited (由楊惠妍女士的妹妹楊子瑩女士及楊子瑩女士配偶周鴻儒先生共同擁有) 持有碧桂園股份的約0.03%。

為籌備上市，我們正實施以下步驟建立本集團：

### 1. 註冊成立本公司

於2018年1月24日，本公司根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於



---

## 歷史、重組及公司架構

---

註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股，當中一股未繳股款的股份按面值發行予一名獨立第三方，並於同日轉讓予智發。

### 2. 西藏順琪轉讓碧桂園物業服務的8%股權

於2018年1月24日，碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問各自與西藏順琪訂立股權轉讓協議，據此，西藏順琪分別按代價人民幣57,600,000元及人民幣57,600,000元向碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問轉讓碧桂園物業服務的4%及4%股權。代價乃經公平磋商及參考廣東冠德資產評估有限公司編製的估值報告中碧桂園物業服務截至2017年12月31日之資產淨值後釐定並於2018年2月7日悉數支付。該轉讓完成後，碧桂園物業服務由碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問分別擁有50%及50%。

### 3. 註冊成立碧桂園物業香港

於2018年2月5日，碧桂園物業香港於香港註冊成立。碧桂園物業香港的初始已發行及繳足股本為一股面值1.00港元的股份。於註冊成立後，集裕作為碧桂園物業香港的創辦成員申請認購一股面值1.00港元的股份。

### 4. 本公司收購集裕

於2018年3月6日，本公司按代價200美元從智發收購集裕的100%已發行股份，代價經參考集裕於該收購日期已發行股份的總面值釐定。代價乃透過(i)將智發所持有的一股本公司未繳股款股份按面值入賬列作繳足股款及(ii)向智發配發及發行一股本公司新股(按面值入賬列作繳足股款)支付。

### 5. 碧桂園物業香港收購碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問

於2018年3月7日，碧桂園物業香港分別以代價人民幣6,150,000元及人民幣6,150,000元從集裕收購碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問的100%股權，該等代價經參考碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問當時的註冊資本釐定。代價乃透過於2018年3月13日向集裕配發及發行合共兩股碧桂園物業香港的股份支付。

### 6. 本公司收購 Ornate Forest

Ornate Forest及其附屬公司(「Ornate Forest集團」)於2017年年底在馬來西亞、香港、開曼群島及英屬處女群島註冊成立。為節省成立境外投資平台的時間以便進入碧桂園集團的海外項目覆蓋範圍(主要位於東南亞)，於2018年3月1日，本公司與吳芷琪女士(一名女商人及獨立第三方)訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，吳芷琪女士以代價18,000美元將Ornate Forest的100%已發行股份轉讓予本公司，該代價乃經雙方公平磋商及參考註冊成立Ornate Forest集團的行政成本後釐定。所有Ornate Forest集團成員公司乃於近期註冊成立，該等公司尚未開展任何業務、錄得收入或可提供任何過往財務資料。該代價於2018年3月12日悉數支付。該轉讓完成後，Ornate Forest集團成為我們的全資附屬公司。

### 7. 增加本公司法定股本、配發及購回股份

本公司於2018年3月13日通過一項書面股東決議案，批准(i)向智發申請認購已發行且按面值繳足的每股0.10港元的76股股份；(ii)將我們的法定股本增至1,000,000美元，分為10,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份（「增加法定股本」）；(iii)向智發配發已發行且按面值繳足的每股0.0001美元的10,000股股份（「配發美元股份」），此為購回（定義見下文）提供資金；(iv)緊接增加法定股本前，本公司購回本公司已發行股本中每股面值0.10港元的78股已繳足股份（「香港股份」），價格為每股香港股份0.10港元，自上文所述之配發美元股份的所得款項中撥付（「購回」），而香港股份已被註銷；及(v)完成購回後，本公司每股面值0.10港元之所有法定但未發行股份將因註銷本公司股本中全部3,800,000股每股面值0.10港元之未發行股份而減少。

### 8. 本公司之資本化發行

於2018年3月13日通過的書面股東決議案，批准本公司透過資本化方式按每股面值0.0001美元向智發配發及發行合計2,499,990,000股入賬列作繳足的股份。於資本化完成時，本公司已發行股本總額為2,500,000,000股。

### 9. 碧桂園物業服務出售廣東鳳凰優選

廣東鳳凰優選於2017年1月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。廣東鳳凰優選乃為從事經營本集團在管物業便利店業務而成立，由佛山市順德區盛唯企業管理有限公司、碧桂園物業服務及王建平女士分別擁有60%、30%及10%權益。佛山市順德區盛唯企業管理有限公司及王建平女士均為獨立第三方，且碧桂園物業服務並無參與廣東鳳凰優選的日常營運。

以期將我們的資源集中於我們的核心業務，於2018年2月26日，碧桂園物業服務訂立股權轉讓協議，據此碧桂園物業服務以代價人民幣6,000,000元將廣東鳳凰優選30%股權轉讓予碧桂園之附屬公司深圳萬昱企業管理諮詢有限公司，該代價乃經雙方公平磋商及參考廣東鳳凰優選當時的註冊資本並計及其財務業績以及我們的資本投資後釐定。該代價於2018年3月8日悉數支付。待相關出售事項完成後，我們即不再於廣東鳳凰優選持有任何權益。

### 10. 碧桂園物業服務出售深圳旺生活的15.1%股權

深圳旺生活於2015年9月23日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。深圳旺生活主要從事向本集團在管物業的業主提供線上線下生活社區服務平台，於成立時分別由佛山市敬德投資管理有限公司（「佛山市敬德」）、碧桂園物業服務、佛山市廣居互聯網科技有限公司及周飛先生擁有54%、25%、15%及6%。佛山市敬德、佛山市廣居互聯

---

## 歷史、重組及公司架構

---

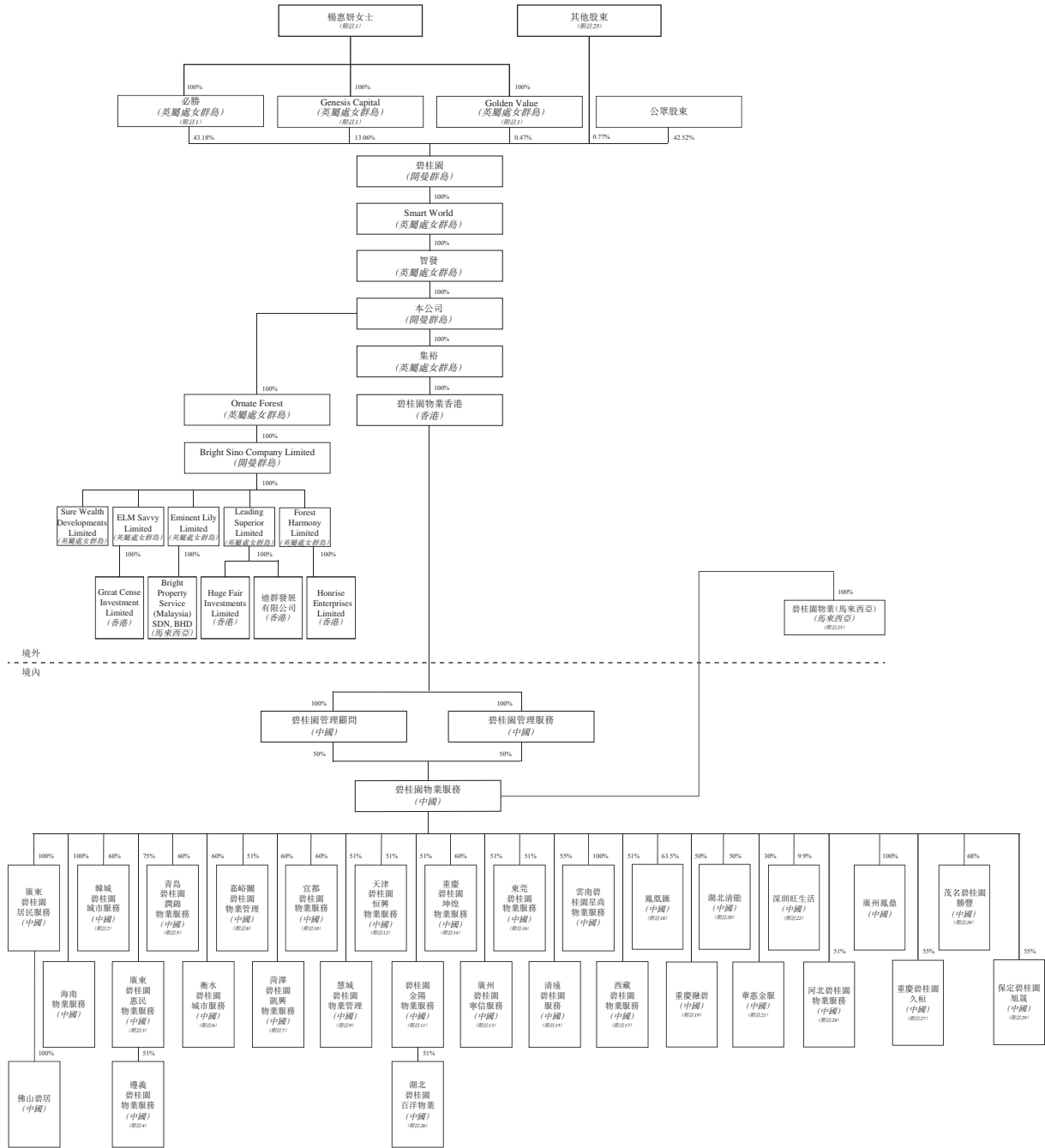
網科技有限公司及周飛先生均為獨立第三方，且碧桂園物業服務並無參與深圳旺生活的日常營運。由於商業原因，我們於2015年10月分別以代價人民幣5.5百萬元及人民幣37.5百萬元收購深圳旺生活的11%及15%股權，並隨後於2016年3月我們以相同代價出售深圳旺生活的11%及15%股權。

為將我們的資源集中於我們的物業管理業務，於2018年3月1日，碧桂園物業服務以代價人民幣7,550,000元將深圳旺生活的15.1%股權轉讓予佛山市敬德，該代價乃經雙方公平磋商及參考深圳旺生活當時的註冊資本後釐定。該代價於2018年3月8日悉數支付。該轉讓完成後，深圳旺生活分別由碧桂園物業服務及獨立第三方擁有9.9%及90.1%。

我們的中國法律顧問已確認，本集團已就完成上述境內重組作出或取得所有必需的同意、批文、授權或備案，且該等境內重組符合中國法律。

# 歷史、重組及公司架構

下圖闡述緊隨上述步驟完成後我們的簡化股權架構：



## 歷史、重組及公司架構

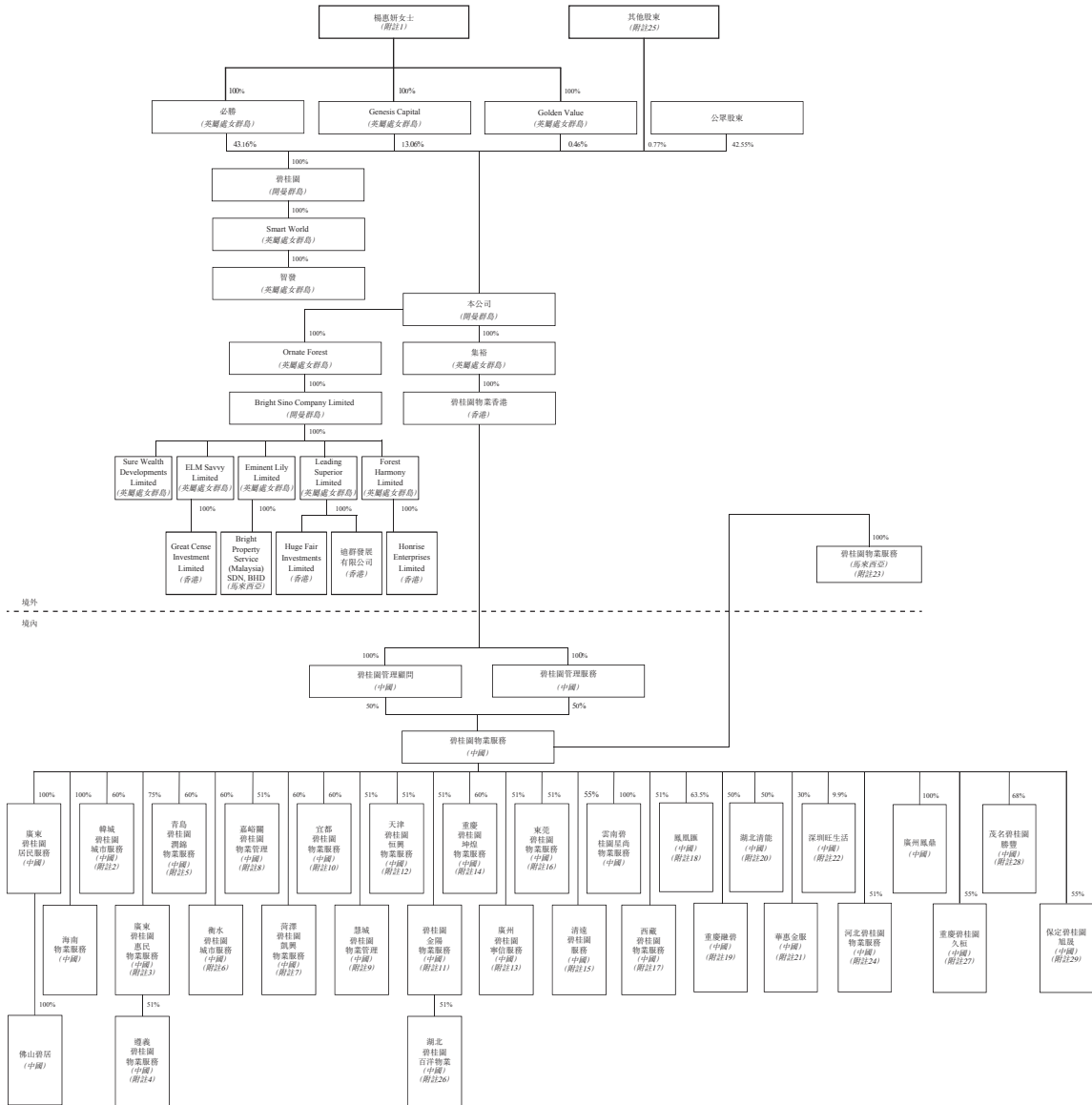
附註：

1. 必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 由楊惠妍女士實益全資擁有。
2. 餘下股權由獨立第三方韓城市馨誠物業有限責任公司持有40%。
3. 餘下股權由獨立第三方劉楊先生持有25%。
4. 餘下股權由獨立第三方遵義市新區房地產開發有限公司持有49%。
5. 餘下股權由獨立第三方青島潤錦房地產開發有限公司持有40%。
6. 餘下股權由獨立第三方衡水禦樺物業服務有限公司持有40%。
7. 餘下股權由獨立第三方荷澤凱興置業有限公司持有40%。
8. 餘下股權由獨立第三方嘉峪關潤業房地產開發有限責任公司持有49%。
9. 餘下股權由獨立第三方慧城物業管理(北京)有限公司持有49%。
10. 餘下股權由獨立第三方宜都市國通投資開發有限責任公司持有40%。
11. 餘下股權由獨立第三方重慶美亞軒商業管理有限公司持有49%。
12. 餘下股權由獨立第三方天津星海實業有限公司持有49%。
13. 餘下股權由獨立第三方廣州寧信工程諮詢有限公司持有49%。
14. 餘下股權由獨立第三方重慶坤煌實業發展有限公司持有40%。
15. 餘下股權由獨立第三方郭藝先生持有45%。
16. 餘下股權由獨立第三方林文彬先生持有49%。
17. 餘下股權由西藏川商投資有限公司持有29%及由劉倚伶女士持有20%，彼等均為獨立第三方。
18. 餘下股權由廣州市泰信天興投資合夥企業(有限合夥)持有26.5%及由廣州市縱禾投資合夥企業(有限合夥)持有10%，彼等均為獨立第三方。
19. 餘下50%股權由獨立第三方重慶融創物業管理有限公司持有。
20. 餘下50%股權由獨立第三方湖北清能置業有限公司持有。
21. 餘下股權由佛山市順德區華優企業管理有限公司持有45%及由上海傲屹投資管理中心(有限合夥)持有25%，彼等均為獨立第三方。
22. 餘下股權由佛山市敬德投資管理有限公司持有65.1%、由天津市旺無限企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)持有19%及由周飛先生持有6%，彼等均為獨立第三方。
23. 碧桂園物業(馬來西亞)現正註銷登記，自註冊成立以來並無開展任何業務。
24. 餘下股權由獨立第三方河北環城國際物流有限公司擁有49%。
25. (a) Power Great Enterprises Limited (碧桂園的間接全資附屬公司)，為設立碧桂園的僱員激勵計劃，持有碧桂園股份的約0.50%。  
(b) Kenpac Investments Limited (由碧桂園的執行董事兼主席楊國強先生持有90%及由楊惠妍女士持有10%) 持有碧桂園股份的約0.25%。  
(c) Shiny Dragon Assets Limited (由楊惠妍女士的妹妹楊子瑩女士及楊子瑩女士配偶周鴻儒先生共同擁有) 持有碧桂園股份的約0.03%。
26. 餘下股權由獨立第三方襄陽百洋明日城市房地產有限公司持有49%。
27. 餘下股權由獨立第三方重慶豐都縣久桓房地產開發有限公司持有45%。重慶碧桂園久桓正處於註銷過程。
28. 餘下股權由獨立第三方廣東建穗投資置業有限公司持有32%。
29. 餘下股權由獨立第三方保定旭晟投資集團有限公司持有45%。



# 歷史、重組及公司架構

下圖闡述分拆完成後我們的股權架構：



## 歷史、重組及公司架構

附註：

1. 必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 由楊惠妍女士實益全資擁有。
2. 餘下股權由獨立第三方韓城市馨誠物業有限責任公司持有40%。
3. 餘下股權由獨立第三方劉楊先生持有25%。
4. 餘下股權由獨立第三方遵義市新區房地產開發有限公司持有49%。
5. 餘下股權由獨立第三方青島潤錦房地產開發有限公司持有40%。
6. 餘下股權由獨立第三方衡水禦樺物業服務有限公司持有40%。
7. 餘下股權由獨立第三方荷澤凱興置業有限公司持有40%。
8. 餘下股權由獨立第三方嘉峪關潤業房地產開發有限責任公司持有49%。
9. 餘下股權由獨立第三方慧城物業管理(北京)有限公司持有49%。
10. 餘下股權由獨立第三方宜都市國通投資開發有限責任公司持有40%。
11. 餘下股權由獨立第三方重慶美亞軒商業管理有限公司持有49%。
12. 餘下股權由獨立第三方天津星海實業有限公司持有49%。
13. 餘下股權由獨立第三方廣州寧信工程諮詢有限公司持有49%。
14. 餘下股權由獨立第三方重慶坤煌實業發展有限公司持有40%。
15. 餘下股權由獨立第三方郭藝先生持有45%。
16. 餘下股權由獨立第三方林文彬先生持有49%。
17. 餘下股權由西藏川商投資有限公司持有29%及由劉倚伶女士持有20%，彼等均為獨立第三方。
18. 餘下股權由廣州市泰信天興投資合夥企業(有限合夥)持有26.5%及由廣州市縱禾投資合夥企業(有限合夥)持有10%，彼等均為獨立第三方。
19. 餘下50%股權由獨立第三方重慶融創物業管理有限公司持有。
20. 餘下50%股權由獨立第三方湖北清能置業有限公司持有。
21. 餘下股權由佛山市順德區華優企業管理有限公司持有45%及由上海傲屹投資管理中心(有限合夥)持有25%，彼等均為獨立第三方。
22. 餘下股權由佛山市敬德投資管理有限公司持有65.1%、由天津市旺無限企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)持有19%及由周飛先生持有6%，彼等均為獨立第三方。
23. 碧桂園物業(馬來西亞)現正註銷登記，自註冊成立以來並無開展任何業務。
24. 餘下股權由獨立第三方河北環城國際物流有限公司持有49%。
25. (a) Power Great Enterprises Limited (碧桂園的間接全資附屬公司)，為設立碧桂園的僱員激勵計劃，持有碧桂園股份的約0.50%。  
(b) Kenpac Investments Limited (由碧桂園的執行董事兼主席楊國強先生持有90%及由楊惠妍女士持有10%) 持有我們股份及碧桂園股份的約0.25%。  
(c) Shiny Dragon Assets Limited (由楊惠妍女士的妹妹楊子瑩女士及楊子瑩女士配偶周鴻儒先生共同擁有) 持有我們股份及碧桂園股份的約0.03%。
26. 餘下股權由獨立第三方襄陽百洋明日城市房地產有限公司持有49%。
27. 餘下股權由獨立第三方重慶豐都縣久桓房地產開發有限公司持有45%。重慶碧桂園久桓正處於註銷過程。
28. 餘下股權由獨立第三方廣東建穗投資置業有限公司持有32%。
29. 餘下股權由獨立第三方保定旭晟投資集團有限公司持有45%。

### 上市前購股權計劃

本公司已有條件採納上市前購股權計劃，其主要條款載於本上市文件「附錄六 — 一般資料 — D.上市前購股權計劃」。

### 撤回於2016年向上海證券交易所遞交的上市申請

碧桂園物業服務於2016年8月31日向上海證券交易所遞交上市申請（「A股申請」）。於2017年5月至2017年12月之間，碧桂園物業服務與中國證監會進行了多輪書面意見交流、非正式調查及討論。在審查A股申請時，中國證監會的主要意見是關於碧桂園集團為過往本集團物業管理業務的主要物業項目來源及本集團是否能在這方面獨立於碧桂園集團營運。就此而論，碧桂園物業服務多次與中國證監會討論獨立性問題，並提交適當意見以解決其疑慮。碧桂園物業服務於2017年12月撤回A股申請且中國證監會於2017年12月27日批准撤回。

A股申請在碧桂園物業服務自願撤回時仍正常進行。撤回A股申請的決定乃出於商業考慮因素，包括A股申請所耗時間長於碧桂園物業服務的管理層最初預期及我們業務戰略決策及股權架構的變更，其中包括控股股東擬尋求本集團通過介紹方式而非發售的方式上市，這於上海證券交易所並不可行。

本公司認為中國證監會意見中提及的任何事項將不會影響本公司建議於聯交所上市的適宜性。根據本公司及其中國法律顧問提供的資料以及聯席保薦人進行的盡職調查，聯席保薦人並不知悉任何將影響本公司建議於聯交所主板上市的適宜性之事宜。

## 行業概覽

本行業概覽一節載有轉載自政府刊物的資料及統計數據、我們從中指院購入的數據及公開可得數據。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，包括所示未來期間的前瞻性資料，而我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。轉載自中指院的資料及數據並非由我們、我們的關連人士或聯繫人或聯席保薦人委託編製，而中指院的資料及數據可由其所有認購人進行訪問。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們、聯席保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與分拆的其他人士(中指院除外)概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、從中指院購入的數據及摘錄自公開可得來源的數據。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、聯席保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與分拆的其他人士概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

### 研究背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利，並通過自公開可得來源獲得的數據對其進行補充(倘適用)。中指院為一間由超過500名專業分析師專家團隊聯合創辦的獨立研究機構，是中國名聲顯赫的房地產研究機構。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對物業服務百強企業展開研究。在研究中，中指院主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數和假設並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(包括來自報告統計、網站及營銷材料的數據)、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中指院主要根據收入增長率、收費管理總面積增長率、合同管理總面積增長率、僱員總數及僱員組成評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究。

### 中國物業管理行業

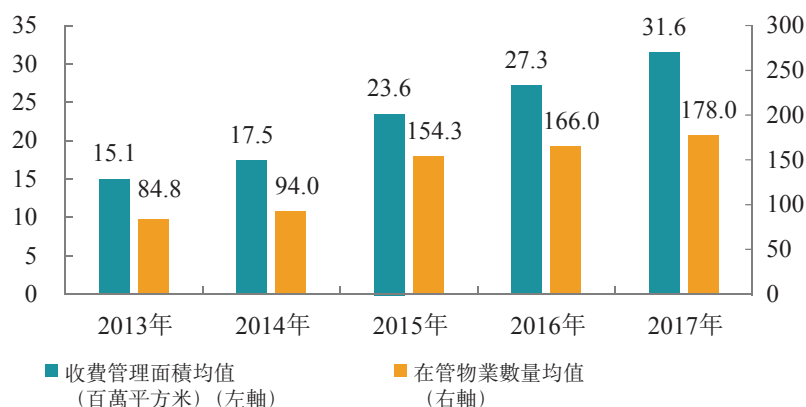
#### 概覽

中國物業管理行業發端於1981年，國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。此後，深圳的物業管理行業成為中國其他地區的標桿，引領行業快速發展。《物業管理條例》於2003年正式頒佈後，物業管理行業的監管框架日趨完善和成熟，行業確立了一個公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於多類物業，包括住宅物業、商業物業、辦公物業、公眾物業、產業園區物業、學校物業、醫院物業及其他類型物業。

## 行業概覽

在中國，物業管理費收費模式包括兩類：包乾制或酬金制。中國物業管理行業的主流物業收費方式為「包乾制」，特別是對於住宅物業而言，由於該收費方式可通過省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務商優化其業務，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業管理，且物業管理服務商的表現亦受到更加密切的監督。

近年來，隨著中國城市化進程加快和人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業管理的收費管理面積和物業數量快速增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管物業的平均收費管理面積從2013年的15.1百萬平方米增至2017年的31.6百萬平方米，複合年增長率為20.3%。同時，物業服務百強企業在管物業的平均數量從2013年的84.8項增至2017年的178項，複合年增長率為20.4%。下圖載列所示年份物業服務百強企業在管物業的平均收費管理面積及物業平均數量：



資料來源：中指院

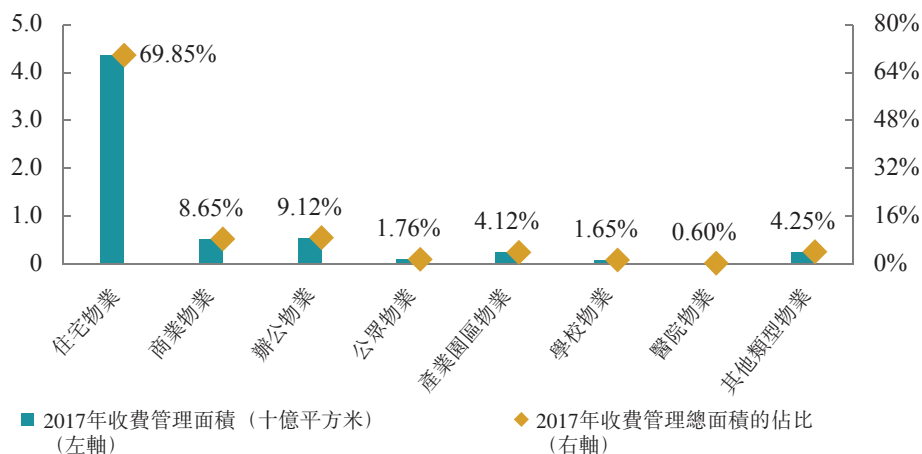
根據中指院的資料，近年物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦有所擴張，物業服務百強企業擁有業務的城市平均數量由2013年的22個增至2017年的28個。

隨著收費管理面積和在管物業數量以及地域覆蓋範圍的顯著增長，物業服務百強企業的平均收入由2013年的約人民幣293.9百萬元飆升至2017年的約人民幣742.1百萬元，複合年增長率為26.1%。



## 行業概覽

住宅物業佔物業服務百強企業的收費管理總面積大部分，同時該等企業亦尋求在管物業類型多樣化。下表載列物業服務百強企業2017年按物業類型劃分的收費管理面積：



資料來源：中指院

根據中指院的資料，中國物業服務百強企業前30強企業中的大部分企業的母公司或控股股東從事物業開發業務。根據中指院的資料，在包括2017年物業服務百強企業的200家公司<sup>(1)</sup>中，超過140家企業管理物業開發商(均屬彼等之關聯方)開發的物業，有關物業的收費管理面積佔該等物業管理公司2017年收費管理總面積的大部分。

### 行業增長推動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的發展有賴於以下主要推動力：

#### 城鎮化加快及人均可支配收入增加

近年來，中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高，促進了物業管理行業的發展。根據中指院的資料，中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率)從1997年12月31日的31.9%增至2017年12月31日的58.5%。中國物業管理行業預計將隨著國家城鎮化水平的提高而繼續提高。此外，根據中指院的資料，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增加，於2017年增至人民幣36,396元，自2009年以來的複合年增長率為9.8%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。

#### 商品房的發展

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商品房(即為出售而開發的住宅物業)的供應亦急劇增加。根據中指院的資料，於中國商品房銷售總建築面積從2012年的

(1) 中指院公佈的2016年中國物業管理公司綜合實力年度排名包括200家此類公司，原因是多家公司因分數非常接近而排名相同。

---

## 行業概覽

---

984.7百萬平方米增至2017年的14.5億平方米，複合年增長率為8.0%。根據中指院的資料，同期在建商品房的建築面積從2012年的43億平方米增至2017年的54億平方米，複合年增長率為4.6%。

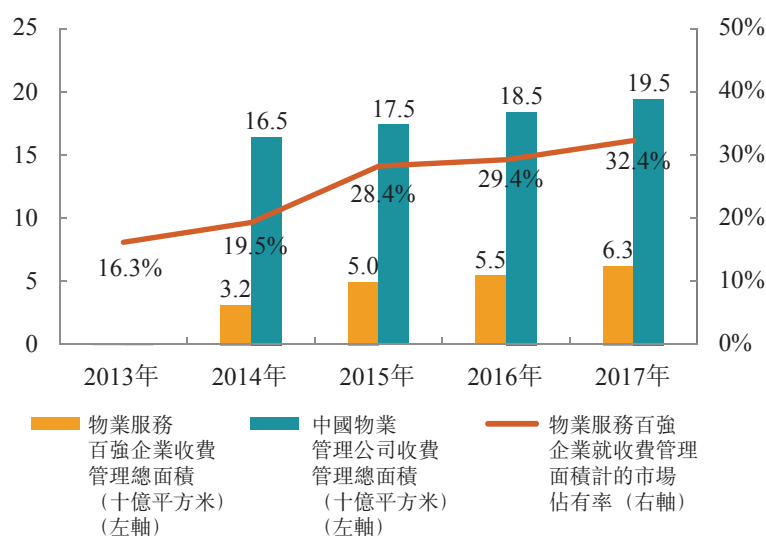
### 有利政策

國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，標誌著物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列支持物業管理行業發展的有利政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(要求省級價格主管部門廢止對保障性住房、房改房、老舊住宅小區及前期物業管理服務以外的非保障性住房的所有價格控制或指導政策)及《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(旨在推廣(其中包括)提供物業管理服務的標準化作為住宅服務業產業升級的一部分)。該等法律及政策共同開創並將繼續改善扶持性及有序環境，加速行業及中國物業管理公司之發展。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽—2.有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規」。

## 市場趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

- **市場集中度提高。**中國物業管理行業分散而競爭激烈。大盤物業管理公司透過內生增長及併購中小規模的物業管理公司積極加速擴張，以擴充在管物業規模及實現規模效益，藉此改善市場地位。此後，市場趨於更加集中。根據中指院的資料，中國物業管理公司中，物業服務百強企業收費管理面積的集中度由2013年的16.3%上升至2017年的32.4%。根據中指院的資料，受益於市場集中度的提升，2014年至2016年物業服務百強企業前十名平均純利的複合年增長率高於物業服務百強企業的行業平均水平。下表載列所示年份中國物業管理公司的收費管理總面積，及物業服務百強企業按收費管理總面積計算的合計市場份額：



資料來源：中指院

- **在管物業類型及服務多元化。**為應對客戶需求不斷演變及面臨成本上升帶來的營運壓力增加，物業管理公司更願意探索不同業務模式和機遇。物業管理公司不斷促進在管非住宅物業類型的多樣化，原因是非住宅物業的利潤率通常高於住宅物業。物業管理公司亦透過提供盈利能力較高的各種增值服務，不斷促進收入來源多樣化。該等增值服務包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如家居生活服務、電子商務服務、物業價值管理服務及其他多種定制專業服務。
- **智能住宅社區興起。**隨著互聯網、移動應用程式、雲計算及其他相關技術的普及以及中國政府的鼓勵，物業管理公司不斷開發住宅社區智能化管理，旨在透過線

---

## 行業概覽

---

上及線下信息及資源整合，實現住戶服務的數字化、自動化、現代化及協同化，及向業主及住戶提供一站式服務平台。

- *提升標準化、採用信息技術及專業人才。*為提高服務質量及降低勞動成本，絕大部分物業服務百強企業已設立自身的內部標準化營運程序，且更頻繁地採用信息技術。該等公司亦不斷將業務營運中的勞動密集型部分外派予外包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施以及推動創新，以便維持其領先的市場地位。

### 競爭

#### 競爭格局

中國物業管理行業分散而競爭激烈。根據中指院的資料，於2015年，業內有逾100,000家運營中的物業管理公司。

作為一家物業管理組合龐大且多樣化的著名營運商，我們的物業管理服務主要與中國的大型國家級及區域級物業管理公司競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司以及相關行業參與者開展競爭。

我們為中國領先的物業管理服務商。根據中指院的資料，我們的業內綜合實力排名快速提高。根據中指院的資料，我們的綜合實力於2015年、2016年、2017年及2018年在中國物業服務百強企業中分別排名第九、第五、第三及第三。根據中指院的資料，我們的物業管理規模於2018年在物業服務百強企業中排名第四。於2017年，根據中指院的資料，就截至2016年12月31日的合同管理總面積所覆蓋的中國城市數目而言，我們在物業服務百強企業中排名第二。根據中指院的資料，自2015年12月31日至2017年12月31日，我們的收費管理面積按約為32.6%的複合年增長率增加，高於物業服務百強企業的行業平均水平。根據中指院的資料，中國的物業管理行業高度分散，按2017年收費管理面積計，我們截至2017年12月31日的收費管理面積佔中國物業管理公司市場份額的約0.6%。

此外，截至2017年12月31日，我們每項在管物業的平均收費管理面積約為278,995平方米，遠高於物業服務百強企業的行業平均水平僅177,900平方米。

另外，根據中指院的資料，我們的物業管理服務維持較高的盈利能力，於2016年實現的收費管理面積每平方米淨利潤總額在物業服務百強企業前十名當中排名居首。

#### 進入壁壘

根據中指院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘主要包括：

- *品牌。*中國頂級物業管理公司(包括我們自身)已透過數十年的服務及營運塑造品牌聲譽。對照而言，未建立品牌及未與行業參與者發展業務關係的新入行者進入市場的難度日益加大。

---

## 行業概覽

---

- **營運及管理專業化。**為更好地控制成本及保持服務質量，物業管理公司需要標準化及自動化營運模式方可提高其管理更多物業之能力。大盤物業管理公司較新入行者擁有更多資源投資營運標準化、自動化及智能化。
- **人才專業化。**隨著互聯網及其他技術的普及，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益加大。對於新入行者，招募和挽留優質專業化僱員被視為一道主要障礙。

### 董事確認

董事在作出適當查詢後確認，自上述資料來源之刊發日期起，市場信息並無任何可能限制、抵觸或不利影響本節所載資料的重大不利變動。



## 概覽

我們是中國領先的住宅物業管理服務商，根據中國指數研究院的資料，在2018年中國物業服務百強企業中的綜合實力排名第三。我們的物業管理組合龐大，遍佈全國28個省、市及自治區的240多個城市，截至2017年12月31日合同管理總面積約達329.5百萬平方米。截至2017年12月31日，我們於中國管理440項物業及向約100萬戶業主提供物業管理服務，收費管理總面積約為122.8百萬平方米。根據中國指數研究院的資料，截至2016年12月31日，我們「碧桂園物業管理」品牌的價值為人民幣38.5億元。

除物業管理服務外，我們亦於業績記錄期向我們在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務。於業績記錄期，我們亦向非業主提供增值服務，如向物業開發商及其他物業管理公司提供諮詢服務。

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)非業主增值服務，其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、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涵蓋商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園及學校等非住宅物業。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，小部分按照酬金制收取物業管理費用。
- **社區增值服務。**我們向我們在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住及其他定制服務，(ii)房地產經紀服務，及(iii)公共區域增值服務。
- **非業主增值服務。**我們(i)向物業開發商提供售前業務管理方面的諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，及(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。

我們認為，我們物業管理服務業務是我們創造收入及擴大我們業務規模的基礎，並為我們向業主和住戶提供社區增值服務帶來不斷增長的客戶基礎。我們的非業主增值服務有助於我們儘早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立和培養業務關係，使得我們在爭取物業管理服務委聘中處於更有利的地位。我們的社區增值服務業務通過向業主及住戶提供全面的多元化和定制服務，幫助提高我們與客戶的互動程度及提升彼等的滿意度和忠誠度。我們業務的協同作用不僅使我們的品牌和服務獲得更高的市場認可度，而且為我們帶來更新的商機，以實現收入來源多樣化，提升我們於物業開發及管理價值鏈上的服務廣度及深度。

## 業 務

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,433,525	85.7	1,956,706	83.0	2,544,665	81.5
社區增值服務.....	122,322	7.3	194,312	8.2	241,818	7.7
非業主增值服務.....	109,517	6.5	199,708	8.5	328,016	10.5
其他服務 <sup>(1)</sup> .....	7,100	0.5	7,723	0.3	7,353	0.3
<b>總收入.....</b>	<b>1,672,464</b>	<b>100.0</b>	<b>2,358,449</b>	<b>100.0</b>	<b>3,121,852</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他服務主要包括配套服務，例如向在管物業的業主及住戶提供物業准入IC卡。

於業績記錄期，我們錄得顯著增長。我們的收入由2015年的人民幣17億元增至2016年的人民幣24億元，並進一步增至2017年的人民幣31億元，2015年至2017年的複合年增長率為36.6%。

我們的總部位於廣東省順德。我們通過我們的「總部—區域—項目公司」三層架構開展我們的業務及管理我們的內部資源。截至最後實際可行日期，我們在中國29個省、市及自治區擁有50個區域辦事處及超過650間項目公司（包括附屬公司及分公司）。我們認為，該架構有助於我們的地域擴張，確保我們不同地區及不同在管物業之間的服務品質的一致性，使我們能夠更好地利用規模經濟進行未來擴張。

### 競爭優勢

我們認為，我們的成功主要可歸功於以下競爭優勢：

#### 中國領先的住宅物業管理服務商，具有強大品牌優勢及物業管理規模

我們為中國領先的住宅物業管理服務商，多年來一直保持強勁的市場地位。於2018年，我們獲中國指數研究院評定為中國物業服務百強企業綜合實力排名第三。根據中國指數研究院的資料，我們自2016年以來在中國物業服務百強企業中綜合實力排名保持前五。

我們於中國提供物業管理服務超過25年。於2005年，我們獲得中國一級物業管理資質。根據中國指數研究院的資料，我們是中國首批將酒店業的「五星級酒店服務」標準及理念引進物業管理行業的物業管理服務商之一，為此我們深感自豪。由於我們多年來致力於提供行業領先的優質服務，我們的「碧桂園物業管理」品牌及服務口號「碧桂園，給您一個五星級的家」已在客戶中贏得廣泛的市場認可及行業認可。根據中國指數研究院的資料，截至2016年12月31日，我們「碧桂園物業管理」品牌的價值約為人民幣38.5億元。多年來，我們已獲得

認可我們行業領先品牌及競爭力的各種獎項及榮譽。詳情請參閱「—獎項及認可」。我們認為，我們的品牌號召力有助於且將繼續有助於我們維持較高的物業管理服務合同續期率，帶來新的客戶互動機會和更多有行業參與者參與的商機。

在物業管理組合規模及地域覆蓋範圍方面，我們亦為中國領先的物業管理服務商。根據中國指數研究院的資料，2018年我們在中國物業服務百強企業中的物業管理規模排名第四，而就截至2016年12月31日有合同管理總面積涵蓋的中國城市數目而言，我們獲中國指數研究院評選為2017年在中國物業服務百強企業中排名第二。截至2017年12月31日，我們的合同管理總面積達到約329.5百萬平方米，覆蓋中國28個省、直轄市及自治區的240多個城市。尤其是，截至2017年12月31日，我們向420個住宅社區及20個非住宅物業提供物業管理服務，並管理中國26個省、直轄市及自治區的170多個城市約100萬戶業主的收費管理總面積。我們的收費管理面積自2015年12月31日至2017年12月31日按32.6%的複合年增長率增加。根據中國指數研究院的資料，此增長率高於物業服務百強企業的行業平均水平。我們認為，我們廣泛的物業管理業務覆蓋範圍已經作為且將繼續作為鞏固我們現有的行業地位並針對任何整體性或區域性的市場波動的穩固基礎。此亦將為我們的社區增值服務提供大規模的客戶基礎，以便實現更好的業務協同效應。

### 憑藉碧桂園集團的大型項目組合及土地儲備，帶來顯而易見的增長機會

我們與中國領先的物業開發商碧桂園集團的良好業務合作往績記錄，有助於鞏固我們作為聲譽卓著且經驗豐富的物業管理服務商的地位。根據中國指數研究院的資料，按合同銷售額（約為人民幣5,508億元）計算，於2017年碧桂園集團為中國最大的物業開發商。截至2017年12月31日，碧桂園集團（包括其合營企業及聯營公司）在中國的土地儲備約為281.8百萬平方米，在中國物業開發商中排名第二。根據中國指數研究院的資料，就於2017年通過招標、拍賣或掛牌方式新收購的土地儲備而言，碧桂園集團名列中國物業開發商首位。截至2017年12月31日，碧桂園集團在中國30個省、直轄市及自治區擁有1,400多個物業開發項目。

於業績記錄期，碧桂園集團所開發的大部分住宅社區物業乃由我們進行管理。此外，我們於業績記錄期亦向碧桂園提供非業主增值服務，如售前諮詢服務及交付前開荒清潔服務。於業績記錄期，碧桂園集團就住宅物業開發項目向我們取得大部分非業主增值服務。我們認為，我們與碧桂園集團長期穩定的業務關係將有助於我們繼續獲益於其廣泛及大型的項目儲備，為我們物業管理組合的持續增長及有關非業主增值服務業務的進一步發展提供明確的推動力。

### 我們多樣化的物業管理組合及服務類型帶來廣泛的收入來源

過往，憑藉與碧桂園集團的業務關係，我們專注於向中國的住宅社區提供物業管理服務。近年來，我們已成功發掘市場機遇，使我們的物業管理組合及服務類型多樣化，以產生更廣泛的收入來源：

- **來自獨立第三方物業開發商的項目快速增加。**於業績記錄期我們在來自中國的獨立第三方物業開發商的物業管理項目方面已取得顯著增長，主要得益於我們品牌

及服務的競爭力，以及我們現有在管物業在取得鄰近社區業務管理項目方面所達到的示範效果。我們向獨立第三方物業開發商提供物業管理服務的合同管理總面積自2015年12月31日的7.7百萬平方米增加至2017年12月31日的46.8百萬平方米，複合年增長率為147.4%。獨立第三方物業開發商的合同管理面積佔我們合同管理總面積的比例自2015年12月31日的約4.7%增至2017年12月31日的約14.2%。尤其是，獨立第三方物業開發商的合同管理面積約佔我們2017年新增合同管理面積的21.6%。

- **多樣化的管理物業類型。**除住宅社區以外，我們已透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府大樓、公共設施、產業園、高速公路服務站、公園及學校)，努力使我們的物業管理組合多樣化。我們非住宅物業的物業管理合同管理總面積自2015年12月31日的0.3百萬平方米增加至2017年12月31日的10.3百萬平方米，我們非住宅物業的物業管理收費管理面積自2015年12月31日的0.06百萬平方米增加至2017年12月31日的5.7百萬平方米，我們管理物業類型的多樣化豐富了我們的服務維度及經營收入來源，並有利於獲取來自新市場的商機。
- **豐富的服務類型。**除傳統的物業管理服務以外，我們已發展及確立其他服務類型，即向業主及住戶提供的社區增值服務及向非業主(如物業開發商及其他物業管理公司)提供的增值服務。於業績記錄期，來自社區增值服務及非業主增值服務的總收入貢獻佔總收入的比例自2015年的13.8%增加至2017年的18.2%，且該等業務的毛利率一般高於我們的物業管理服務。此外，根據中國指數研究院的資料，按增值服務收入計，我們在中國物業服務百強企業中排第七位。

### 遍佈各線城市的地段組合及重點關注中國的大盤物業，創造行業領先的盈利能力

我們維持較高的物業管理服務盈利水平，根據中國指數研究院的資料，於2016年實現的每平方米收費管理面積淨利潤總額在中國物業服務百強企業前十名當中排名居首。

我們相對較高的盈利能力部分得益於我們管理的物業在中國不同等級城市的均衡地理佈局。一方面，考慮到一二線城市的人口密度及人均可支配收入水平較高，我們能夠就位於一二線城市的物業收取相對較高的物業管理費。另一方面，我們在中國其他城市廣泛佈局，令我們從相對低於中國一二線城市管理物業所需的經營成本中受益。

我們於中國大盤物業管理領域的市場領先地位亦為我們帶來較高的盈利能力。截至2017年12月31日，我們管理47個單個收費管理面積介乎500,000至1,000,000平方米之間的物業及24個單個收費管理面積超過1,000,000平方米的物業。截至2017年12月31日，按收費管理面積計算，該等物業合共佔我們物業管理組合的約53.9%。根據中國指數研究院的資料，截至2016



年12月31日，按收費管理面積均超過500,000平方米的單個管理物業的收費管理總面積計，我們在物業服務百強企業中排名第三。根據中國指數研究院的資料，截至2017年12月31日，我們每個管理物業的平均收費管理面積約為278,995平方米，遠高於中國物業服務百強企業的行業平均水平的僅177,900平方米。由於我們於大盤物業管理領域的市場領先地位，我們認為，透過優化成本結構及利用豐富的客戶資源，我們將很可能繼續獲益於大盤物業創造的規模經濟，從而實現我們社區增值服務的協同發展。

### 通過為業主及住戶提供五星級生活體驗，體現強大的社區環境服務平台營運及創收能力

為提升客戶居家體驗、滿意度及忠誠度，我們致力於通過一站式綜合專業服務為客戶打造專屬的社區環境以體現我們的服務平台營運及創收能力，相關服務包括(i)「鳳凰管家」服務模式，(ii)信息化及智能化管理系統升級，及(iii)多樣化服務及社區活動。

截至2017年12月31日，我們已於絕大部分在管住宅社區採用共1,500名以上接受過專業培訓的「鳳凰管家」的管家式服務模式。作為與業主及住戶溝通的主要節點，我們的管家可為客戶提供及時、個性化、專業及有效的解決方案。我們相信，憑藉管家式服務模式與客戶建立的融洽關係，我們的業主及住戶將日益習慣及倚賴求助於我們的管家解決彼等的日常需要及要求。

我們透過升級我們的信息化及智能化管理系統提升業務及住戶的生活體驗，藉此發展智能化住宅社區。我們與領先的數據管理及雲計算服務供應商合作，實施我們的CRM及ERP系統，為更加個性化、及時的服務管理客戶文件及數據，以及對我們在管物業的整體運營狀況進行大數據分析，以發現客戶需求和行為方式，更好地制定我們的日後服務程序及業務策略。此外，我們的「鳳凰會」移動應用程序作為註冊用戶線上線下訪問及使用我們服務的服務平台。另外，我們已為我們在管社區設備及設施的智能化管理自主開發IRBA系統，包括對我們自2017年開始實施的智能化停車場管理系統的升級。上述措施為我們的客戶提供便捷智能的服務網點，方便我們提供物業管理服務及提升客戶的滿意度。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊35項軟件版權及兩項專利，擁有五項高新技術產品，其主要與我們於開發智能住宅社區之努力密不可分。進一步詳情，見「一標準化、自動化、智能化管理及信息系統升級」。

我們可憑藉多種溝通渠道根據業主及住戶的實際需要提供多樣化服務。除了標準化物業管理服務外，我們透過我們的自有資源及與不同的業內知名的第三方商家的合作，在房地產經紀、零售及汽車共享等領域提供一系列社區增值服務，彰顯我們在服務創新與價值創造及新業務模式探索方面的能力。此外，我們還通過定期組織多元化社區文化活動、體育和攝影比賽以及節日活動來增強與客戶的關係，並在我們所管理的社區之間營造了一種健康和諧的氛圍，努力建設緊密團結的社區文化。

通過我們為業主及住戶提供五星級生活體驗所付出的不懈努力，我們開發了一個個性

化社區生態圈，涵蓋了我們所管理住宅區的生活、娛樂及其他需求的基本需求。根據中國指數研究院的資料，於2018年，我們在服務品質和滿意度方面被認為是中國物業服務百強企業。

### 經驗豐富的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系

我們專業的管理團隊和員工乃我們成功的關鍵。我們的執行董事及高級管理團隊平均有逾十年的物業管理及相關服務行業經驗。我們的執行董事兼總經理李長江先生於中國的物業管理行業擁有逾20年的經驗。此外，我們附屬公司及分公司的總經理平均有逾15年的物業管理行業經驗並有約八年與我們共事的經驗。

我們已採用一套人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培養、業績評估及激勵計劃。我們模擬現實生活服務場景，以更好培訓我們的現場工作人員。我們已制定有競爭力的薪酬方案、績效考核及內部評級制度，以激勵我們的員工及提高工作效率。我們為具備足夠專業資格及優質工作表現的合資格僱員制定人才培養計劃，以期於三到五年內使其迅速晉升到區域或項目經理。我們根據個人能力及追求為合資格管家提供管理職務或高級管家晉升的個性化職業發展道路。我們相信，我們績效導向及價值共用的文化以及完善的人才選拔、培養和考核制度使我們能夠識別與我們有共同基本價值觀的員工以及積極向上為我們客戶提供專業、敬業和傑出服務的員工，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

### 業務策略

#### 透過多渠道進一步擴大我們的物業管理業務規模

我們計劃透過擴大合同及收費管理總面積以及物業管理數目擴大我們的業務規模及增加我們於業內的市場份額。我們力求憑藉我們與碧桂園集團的現有業務關係及覆蓋範圍以及積極善用我們的品牌價值自獨立第三方物業開發商獲得新業務並自向非業主提供的增值服務中獲得商機，實現有機增長，進而實現業務擴張。為增加我們的市場份額，我們擬有選擇性地評估我們現已有業務的位置周邊地區的機會，以最大限度地發揮我們的規模經濟及維持我們物業管理服務的地理覆蓋範圍及盈利水平的合理平衡。為實現物業管理組合及收入來源的多元化，我們亦計劃透過加強與各業務夥伴的戰略合作為日漸增多的非住宅物業(如商業物業、產業園、科技園、教育機構、高速公路服務站、特色小鎮、長租公寓以及政府及公共設施)提供全面物業管理服務。

倘出現合適的機遇，我們或會尋求選擇性投資國內其他物業管理公司，與其聯盟或對其進行收購。我們會重點選擇與我們的品牌形象及市場定位一致以及擁有能夠增加我們服務內容及管理物業組合的深度及廣度的補充性業務組合及專有技術的公司(如具備綜合設施管理能力的公司)。此外，我們計劃透過接入碧桂園集團主要位於東南亞的項目覆蓋範圍打入海外市場。



### 通過專業化精益管理下的服務標準化及差異化實現最佳營運效率及客戶滿意度

為提升客戶體驗和業務可複製性，我們計劃根據我們在管業務的位置、收費管理總面積、物業管理費水平及客戶信息等因素，圍繞客戶切入點及將我們的在管業務劃分為不同級別，以實現業務標準化，並在作出必要調整後於我們全部在管物業範圍內部分或全部效仿該做法。我們亦計劃通過針對客戶的多樣化需求設計差異化服務套餐，藉此改善營運效率和提高我們的品牌形象。我們相信該等專業化措施將有助於通過漸進式變化和更迭，系統地改善我們的服務效率及質量。

### 繼續提供多樣化、差異化增值服務，發展個性化社區生態圈，提升客戶體驗和我們的價值創造能力

我們計劃繼續發展我們的增值服務業務，改善客戶生活體驗及滿意度，以及提升我們在營造個性化社區生態圈方面的服務創新與價值創造能力。

就此而言，我們計劃迎合業主及住戶需求，並強化我們提供高度專業化社區增值服務（如房地產經紀及汽車保險代理服務）的能力。我們尋求與行業內領先的第三方商家維持及探索更多合作機會，以向我們的業主及住戶提供精選產品及服務，逐漸將任何成功合作模式複製到其他住宅社區。我們亦努力加強我們的管家式服務與我們的社區增值服務的整合，以及增強「鳳凰會」移動應用程序的功能，以提高我們服務的可獲得性及改善客戶體驗。

我們計劃利用我們現有的經驗，進一步擴展我們向非業主提供的增值服務，以更好地滿足彼等於整個物業發展價值鏈的需求。例如，憑藉社區增值服務的廣泛客戶群及於業績記錄期我們於二手物業銷售方面的房地產經紀服務經驗，我們旨在透過物色一手物業銷售的潛在物業買家向業務開發商提供銷售協助服務。此外，我們亦可能利用我們於自動化、智能化管理和信息技術方面的專業知識及經驗，向其他物業管理公司提供相關諮詢服務，促進其信息技術提供基礎設施發展，從而提升其業務的可擴展性。

### 通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準

我們旨在通過信息技術系統的標準化、自動化、智能化管理及升級持續向我們的客戶提供優質服務，令我們提高營運效率及有效控制成本。比如，我們擬於未來幾年內，進一步擴大在管住宅社區的各項自動化及智能化管理措施的覆蓋範圍。相關措施包括升級智能訪客准入面部識別系統及停車場管理系統等管理設備設施的IRBA系統。我們亦計劃升級物業管理的內部信息化系統，如升級ERP系統以便進行大數據分析及升級CRM系統以便進行客戶關係管理，令相關系統具備更標準的模組化管理功能，以涵蓋全面的客戶服務聯絡點，進而協助我們的日常營運活動，並確保總部與各個管理物業都能更加集中於品質控制及直接內部管理。升級後的物業管理系統旨在協助收集整理管理物業的一手客戶資料及服務記錄，以便我們在制定以客戶為導向的業務流程及策略時分析客戶需求及方式。

## 業 務

### 進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展

我們將進一步投入資源招攬、培發展及挽留不同職務及職能的人才。我們將進一步完善我們的綜合內部及外部員工培訓系統，通過該等系統我們提供面向現場員工乃至中層管理人員等不同級別的僱員，以及針對入職、晉升及新職位調動方面的定期講座、宣講會及課程。我們亦將增強與專業機構及職業學校合作，以培養及招募合格畢業生。我們預期將持續通過內部職位調動的方式提供更廣闊及長期的職業發展機會並創造晉升機會，從而培養及挽留主要僱員。我們計劃進一步實施多項僱員激勵計劃，並確保獎勵與表現掛鈎，以激勵僱員並優化僱員薪酬。

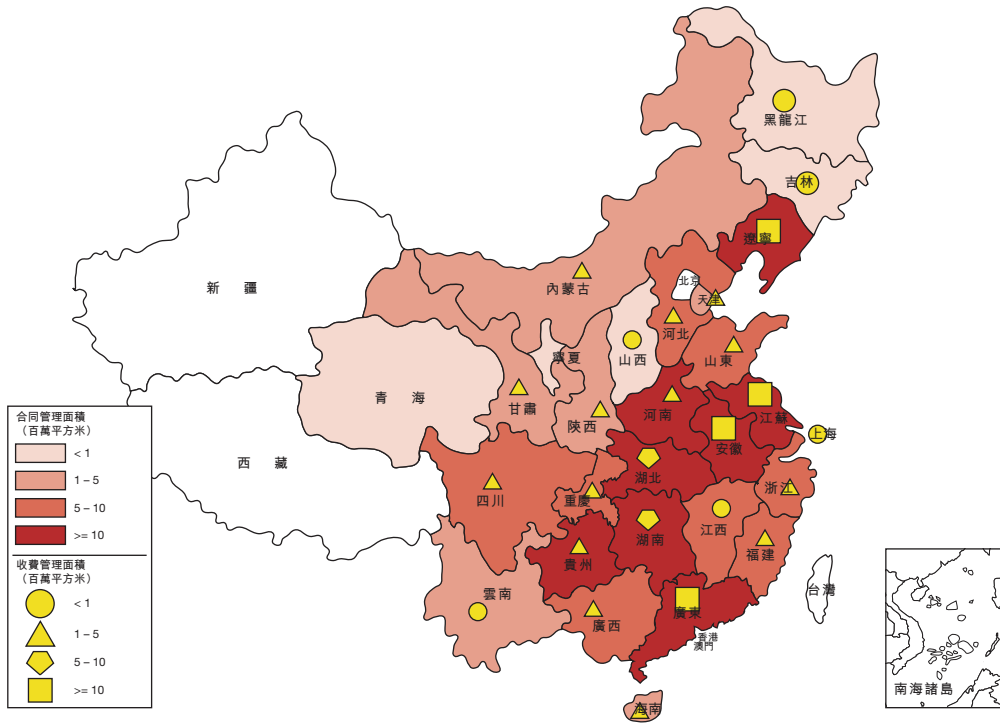
### 物業管理服務

我們的歷史可追溯至1992年，當時碧桂園集團的前身公司開始在中國提供物業管理服務。多年來，我們不斷拓展業務，截至2017年12月31日合同管理面積覆蓋中國28個省、市及自治區的240多個城市。特別是，截至2017年12月31日，我們管理中國26個省、市及自治區的170多個城市的420個住宅社區及20個非住宅物業的約100萬戶業主，收費管理總面積約為122.8百萬平方米。下表載列於所示日期(i)合同管理面積，(ii)收費管理面積，及(iii)收費管理的在管物業數目：

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	面積	面積	面積
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
合同管理面積 .....	161,685	207,132	329,465
收費管理面積 .....	69,799	91,064	122,758
	數目	數目	數目
收費管理的物業數目 .....	194	284	440

地理覆蓋範圍

下列地圖列示我們截至2017年12月31日分別按(i)合同管理面積及(ii)收費管理面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



下表載列截至2017年12月31日，按合同管理面積計算，各分佈區域排名前五大的城市情況：

華南地區<sup>(1)</sup>

- 佛山
- 廣州
- 惠州
- 東莞
- 韶關

華東地區<sup>(2)</sup>

- 鎮江
- 滁州
- 蘇州
- 靖江
- 蕪湖

華中地區<sup>(3)</sup>

- 長沙
- 鄭州
- 武漢
- 衡陽
- 咸寧

東北地區<sup>(4)</sup>

- 瀋陽
- 大連
- 海城
- 綏化
- 哈爾濱

華北地區<sup>(5)</sup>

- 邯鄲
- 天津
- 韓城
- 唐山
- 烏蘭浩特

其他地區<sup>(6)</sup>

- 遵義
- 重慶
- 銅仁
- 瀘州
- 南充

## 業 務

下表載列於所示年度或日期我們按地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)收費管理面積明細：

	截至12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣 千元)		(千平方米)		(人民幣 千元)		(千平方米)		(人民幣 千元)		(千平方米)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
華南地區 <sup>(1)</sup> .....	970,429	67.7	41,190	59.0	1,148,822	58.7	48,045	52.8	1,373,791	54.0	57,721	47.0
華東地區 <sup>(2)</sup> .....	193,480	13.5	12,729	11.4	354,282	18.1	20,520	22.5	485,224	19.1	28,702	23.4
華中地區 <sup>(3)</sup> .....	145,344	10.1	7,961	18.2	210,817	10.8	10,434	11.5	284,866	11.2	13,927	11.4
東北地區 <sup>(4)</sup> .....	69,833	4.9	4,296	6.2	118,988	6.1	5,531	6.1	145,533	5.7	6,157	5.0
華北地區 <sup>(5)</sup> .....	32,060	2.2	1,894	2.7	54,424	2.8	2,841	3.1	102,428	4.0	6,019	4.9
其他地區 <sup>(6)</sup> .....	22,379	1.6	1,729	2.5	69,373	3.5	3,693	4.0	152,823	6.0	10,232	8.3
<b>總計</b> .....	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 「華南地區」指廣東省、福建省、海南省及廣西壯族自治區。
- (2) 「華東地區」指江蘇省、上海、浙江省、山東省、安徽省及江西省。
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省。
- (4) 「東北地區」指遼寧省、黑龍江省及吉林省。
- (5) 「華北地區」指北京、天津、河北省、山西省、陝西省及內蒙古自治區。
- (6) 「其他地區」指我們收費管理面積涵蓋的中國其他所有省、市及自治區。

### 管理物業的類型

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅社區，及(ii)非住宅物業，包括商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園及學校。

下表載列於所示年度或日期我們按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)收費管理面積明細：

	截至12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣 千元)		(千平方米)		(人民幣 千元)		(千平方米)		(人民幣 千元)		(千平方米)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
住宅社區 .....	1,433,211	99.98	69,737	99.9	1,949,015	99.6	90,912	99.8	2,512,568	98.7	117,098	95.4
非住宅物業 .....	314	0.02	62	0.1	7,691	0.4	152	0.2	32,097	1.3	5,660	4.6
<b>總計</b> .....	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>

# 業 務

## 物業開發商的性質

於業績記錄期，我們的在管物業主要由碧桂園集團開發，其餘則由獨立第三方物業開發商開發。有關碧桂園集團與我們之間業務劃分的資料，請參閱「與控股股東的關係 — 業務劃分」。下表載列於所示日期或年度(i)收費管理面積及(ii)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12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由碧桂園集團開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	67,652	96.9	1,383,082	96.5	87,344	95.9	1,874,617	95.8	109,427	89.1	2,348,756	92.3
由獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	2,147	3.1	50,443	3.5	3,720	4.1	82,089	4.2	13,331	10.9	195,909	7.7
總計.....	<u>69,799</u>	<u>100.0</u>	<u>1,433,525</u>	<u>100.0</u>	<u>91,064</u>	<u>100.0</u>	<u>1,956,706</u>	<u>100.0</u>	<u>122,758</u>	<u>100.0</u>	<u>2,544,665</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「由碧桂園集團開發的物業」指由碧桂園的附屬公司、合營企業或聯營公司獨立開發或與其他第三方共同開發的物業。

## 物業管理服務的一般範疇

我們提供的物業管理服務可以分為以下類別：

- **保安服務。**我們所提供的保安服務主要包括巡邏、電子門控、保安亭、視頻監控、停車場保安、訪客管理和應急反應。我們一般派自身僱員提供保安服務。我們亦尋求通過設備升級來提高我們的保安服務品質。
- **開荒清潔、綠化及園藝服務。**我們主要通過自有團隊及外包商提供一般開荒清潔、滅蟲、綠化及園藝服務。
- **維修保養服務。**我們物業維修保養服務的範疇通常涵蓋(i)公共區域設備及設施，如電梯、自動扶梯及中央空調系統，(ii)消防安全設施，如滅火器及火警警報系統；(iii) IRBA系統，(iv)水電暖，如供配電系統及給排水系統，及(v)其他樓宇以及配套設施和設備。我們將幾乎所有專門物業維修保養服務外包予外包商。有關詳情，請參閱「我們的供應商 — 外包」。我們的內部技術人員對若干系統及設備進行日常管理及檢查，彼等亦負責規劃設備維護及維護登記以確保服務區內設備的正常運行。

## 物業管理服務的收入模式

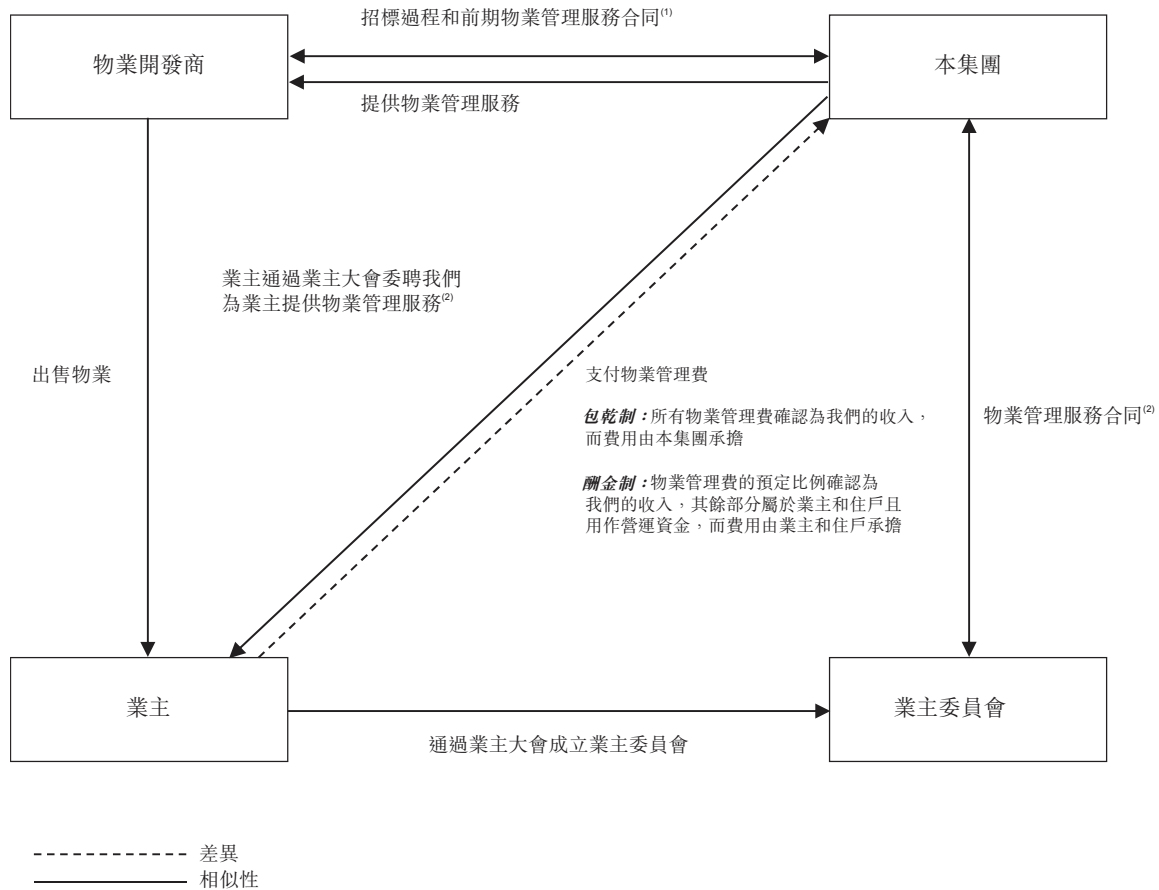
於業績記錄期，我們主要按包乾制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收入按酬金制收取。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們按包乾制收費的服務所產生

# 業 務

的物業管理收入分別約佔我們物業管理服務總收入的100.0%、99.98%及99.98%。下表載列於所示年度或日期我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)收費管理面積明細：

	截至12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
包乾制.....	1,433,525	100.0	69,799	100.0	1,956,220	99.98	91,027	99.96	2,544,159	99.98	122,373	99.69
酬金制.....	—	—	—	—	486	0.02	37	0.04	506	0.02	385	0.31
<b>總計.....</b>	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>

下圖說明兩種收入模式下管理物業之間的主要差異：



附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務合同，該合同對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可選擇通過業主大會委聘我們提供服務。一旦我們被選，業主可通過業主大會授權業主委員會與我們訂立物業管理服務合同，該合同對全體業主具有法律約束力。



包乾制與酬金制之間的差異詳細闡釋如下：

- **按包乾制收取的物業管理費**

根據包乾制，我們通常按預先釐定的每平方收費管理面積的單價，按月收取物業管理費，該管理費指我們所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

根據包乾制，我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的服務成本（包括與直接提供物業管理服務相關的開支以及第三方服務的外包成本）。因此，降低向物業提供管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。於業績記錄期，我們就多項按包乾制管理的物業產生虧損，按包乾制管理的物業佔我們截至有關年度末在管物業總數的7%以下。就該等物業產生的虧損主要是由於我們管理該等物業初期產生相對較高的成本，外加物業管理費收費率相對較低。截至2015年、2016年及2017年各年，該等虧損物業產生的總收入佔我們總收入的3%以下。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。

- **按酬金制收取的物業管理費**

於業績記錄期，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們按酬金制自少數物業管理服務合同產生的收入金額分別為零、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。根據酬金制，我們按約定的物業管理佣金費確認為收入，佣金費一般是按業主及住戶和物業開發商應付物業管理費的固定比例計算的費用或提供該等服務的相關開支，而該等管理費的剩餘部分則作營運資金用途，以彌補我們產生的物業管理開支。

當我們訂約按酬金制管理社區時，我們主要擔當業主代理的角色，即與該等社區管理處有關的交易通過我們的司庫職能部門結算。根據酬金制，我們無權獲得業主及住戶和物業開發商已付物業管理費（經扣除我們作為物業經理的應收費用後）超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分。因此，我們通常不就物業管理服務合同確認按酬金制收取的任何直接成本。該等費用由業主及住戶和物業開發商（視情況而定）承擔。

### 物業管理費

#### 物業管理費的定價

我們一般根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型及位置，(ii)建議服務的範疇及品質，(iii)我們的預算開支，(iv)我們的目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)當地政府對物業管理費的指導價格（如適用），及(vii)可比物業的定價。此外，我們考慮通過自動化及其他設備升級能夠實現潛在成本節約，此舉讓我們能降低我們擬向客戶收取的物業管理費。

於中國，物業管理公司就住宅社區等物業的管理服務可能收取的費用由中國有關部門監管及監督。國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理前期物業管理服務合同中物業管理服務的相關收費，該等費用可能需遵循政府的指導價格。請參閱「監管概覽—物業管理企業收取的費用」。

我們就由碧桂園集團開發的物業收取的平均物業管理費(即有關年度來自管理該等物業的含稅收入總額除以每月該等物業的收費管理總面積)於2015年、2016年及2017年各年分別約為每月每平方米人民幣2.05元。我們就由獨立第三方物業開發商開發的物業收取的平均物業管理費(即有關年度來自管理該等物業的含稅收入總額除以每月該等物業的收費管理總面積)於2015年、2016年及2017年分別約為每月每平方米人民幣1.94元、人民幣1.68元及人民幣1.79元。就由獨立第三方物業開發商開發的物業而言，我們的平均物業管理費自2015年至2016年有所下降，主要是由於我們在西南地區及東北地區等區域的覆蓋範圍擴大，而相較於位於華南地區的管理物業，我們在西南地區及東北地區收取的物業管理費通常較低。我們就該等物業的平均物業管理費自2016年至2017年有所增加，主要是由於我們通常較小盤物業收取更高物業管理費的大盤物業數目增加。於業績記錄期，我們就碧桂園集團開發的物業收取的平均物業管理費高於就獨立第三方開發商開發的物業收取的平均物業管理費，此乃主要由於：(i)為了在協調我們於區域內的物業管理工作方面實現協同效應，我們在現有在管物業附近自中小型獨立第三方物業開發商獲得許多服務合約，據此，考慮到有關物業的狀況、規模及位置，我們收取相對較低的物業管理費，及(ii)獨立第三方開發商開發的物業管理組合包括公共及政府設施，由於提供的物業管理服務範圍較小(例如，我們可能只需要就管理高速公路服務站等物業提供清潔服務)，我們一般收取的物業管理費比住宅物業低。

根據我們的物業管理服務合同，我們可與業主及住戶磋商，於合同續期後或根據中國適用法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。實際上，由於與業主溝通及通過必要的程序獲得必要的批准需要時間，故我們會單獨評估相關情況，且通常只會於我們認為有必要開展業務(如業主及住戶要求擴大服務範圍或我們須提高任何存在潛在虧損的管理物業的盈利能力)時建議調整物業管理費，且我們概無法保證，我們日後在需要時能成功提高物業管理費。有關更多詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。

經計及我們按包乾制收取的物業管理費以及不時調整有關收費所需的時間及程序，我們已採取多項內部措施以降低物業管理服務的成本及維持盈利能力。例如，我們在現有項目附近獲得物業管理業務的方式有助於我們實現地理區域內的協同效應，並優化我們區域辦事處及管理物業層面的員工隊伍及其他資源。此外，為降低我們的營運成本，我們已將開荒清潔等若干勞動密集型服務以及電梯系統維修維護等專業服務外包予第三方外包商。再者，我們亦專注於實施標準化、自動化及智能化管理措施以減少我們對體力勞工的依賴。有關詳情，請參閱「標準化、自動化、智能化管理及信息系統升級」。

### 收取及支付物業管理費

我們接管的物業達到交付階段時，我們開始向已售物業單位的業主收取物業管理費，該管理費一般按照單位大小計算。

我們一般按月收取物業管理費。物業管理費將於交款通知書發出後向業主及住戶收取。就收取相關月份的物業管理費而言，我們一般會在當月或下一個月內向業主或住戶發出交款通知書。有關我們貿易應收款項之更多詳情，請參閱「財務資料—貿易應收款項」。

我們一般在交付物業時與業主及相關銀行訂立付費安排，據此，物業管理費將按月通過業主指定的銀行轉帳支付予我們。此外，物業管理費可通過現金、信用卡及借記卡方式支付。付款亦可通過與我們「鳳凰會」應用程序相關聯的第三方在線付款平台作出。

於業績記錄期，我們亦就未售出的物業單位及已售出但尚未到相關物業買賣協議約定的交付日期的物業單位向物業發展商收取物業管理費。於業績記錄期，我們就該等物業單位的若干物業單位根據市場慣例按折扣價收取物業管理費。我們於2018年停止向物業開發商提供有關折扣。於2015年、2016年及2017年，我們自上述物業單位的物業管理服務產生的收入分別為人民幣92.9百萬元、人民幣218.5百萬元及人民幣237.6百萬元，佔各自年度總收入的5.6%、9.3%及7.6%。

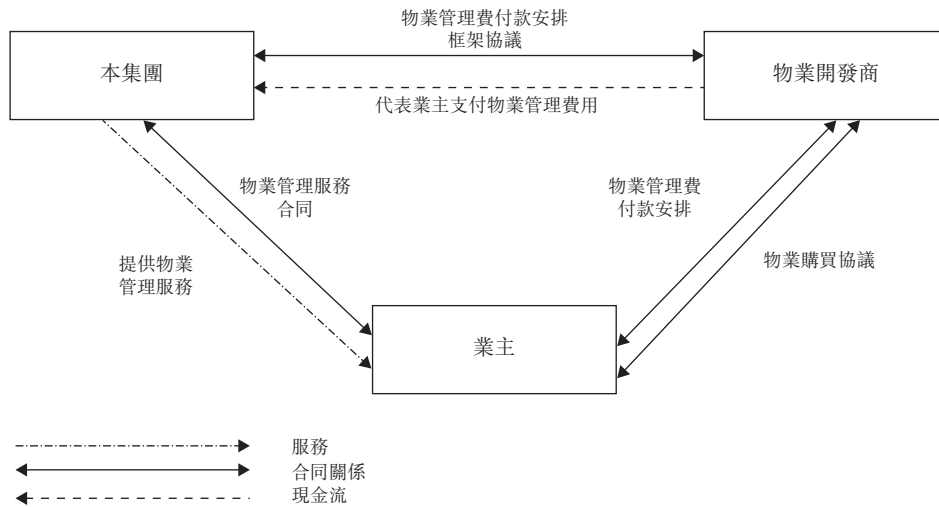
我們已採取多種措施以加強收取物業管理費的及時性。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話或短訊向業主或住戶發送逾期付款通知或向相關住戶親自派發或電郵發出逾期付款通知，並跟進頻繁催款。倘經反覆嘗試仍收取失敗後發生重大付款延誤，我們或會提起法律訴訟以收取費用。

於2015年、2016年及2017年，業主和住戶物業管理費的收繳率(按截至相關年度結束日前累計收到的物業管理費佔同年應收相應物業管理費總額的比例計算)分別為95.6%、95.1%及94.5%。除按前述收繳率收取給定年度的費用外，我們亦積極嘗試收取之前年度應收物業管理費。因此，我們的董事認為，我們於業績記錄期保持良好的物業管理收費水平。

於業績記錄期，物業開發商同意代表業主就根據物業開發商不時進行的若干促銷活動銷售予彼等的物業向我們支付若干物業管理費。作為該促銷活動的一部分，物業開發商同意代表業主向我們支付指定數額的物業管理費，而我們通過與物業開發商訂立書面框架協議同意接受此類安排並就提供予業主的物業管理服務向物業開發商收取有關費用(「**物業管理費付款安排**」)。物業管理費付款安排中所涉及各業主的經協定金額各不相同。倘物業開發商於物業管理費付款安排項下的付款責任獲全部解除，業主將根據與我們訂立的物業管理服務合同直接向我們支付後續物業管理費。根據物業管理費付款安排，我們的客戶仍為

## 業 務

我們根據物業管理服務合同向其提供物業管理服務的業主。下圖說明於物業管理費付款安排項下我們與物業開發商及業主的關係：



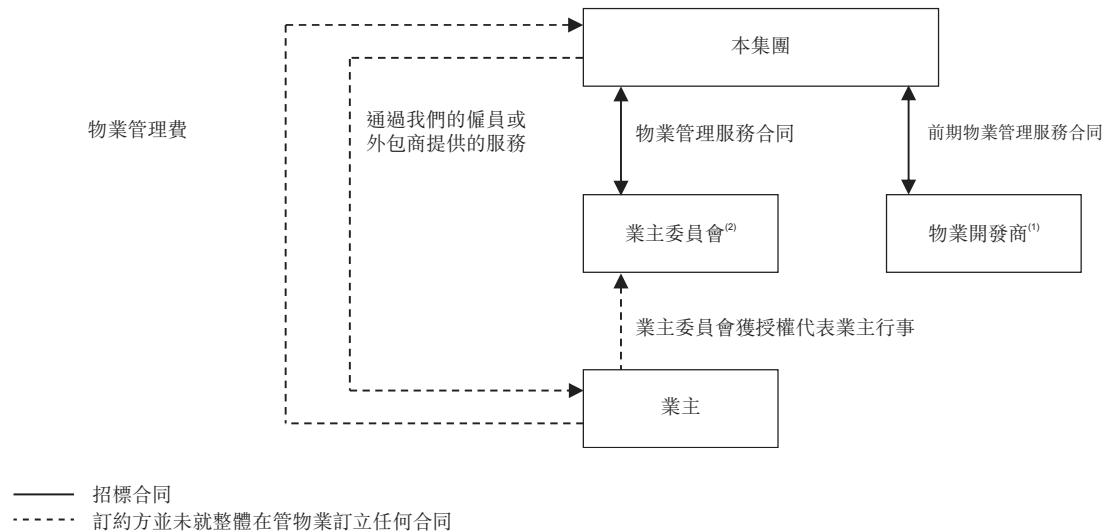
於業績記錄期，我們根據物業管理費付款安排與之訂立前述框架協議的物業開發商主要為碧桂園集團的附屬公司、聯營公司及合營企業。我們根據與碧桂園集團（包括其聯營公司及合營企業）的物業管理費付款安排所產生的收入分別為人民幣414.1百萬元、人民幣442.2百萬元及人民幣562.2百萬元，分別佔我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度總收入的24.8%、18.8%及18.0%。截至2017年12月31日及2018年4月30日，來自關聯方的貿易應收款項結餘分別為人民幣16.5百萬元及人民幣22.6百萬元，其中大部分與根據物業管理費付款安排自碧桂園集團（包括其聯營公司及合營企業）收取的物業管理費應收款項相關。

### 物業管理服務合同

就我們所提供的物業管理服務而言，我們通常會與(i)物業開發商訂立前期物業管理服務合同或(ii)業主委員會（代表業主）訂立物業管理服務合同。於業績記錄期，我們幾乎所有的物業管理服務收入自與物業開發商所訂前期物業管理服務合同產生。

## 業 務

就物業管理服務合同而言，我們與各訂約方的關係如下圖所示：



附註：

- (1) 物業開發商與我們訂立的前期物業管理服務合同。根據中國法律，該等合同未來對相關業主亦具有法律約束力。
- (2) 由業主委員會代表業主與我們訂立的物業管理服務合同，根據中國法律，該等合同未來對全體業主亦具有法律約束力。

物業開發商通常於向業主出售新近開發的物業前委聘物業管理服務商，且能夠直接與之訂立合同。待物業開發商完成相關委聘事項後，物業管理公司通常須到當地中國機關登記前期物業管理服務合同（連同建議物業管理費）。當地中國機關要求的相關備案通常須在物業開發商的物業預售許可證獲當地中國機關批准前完成。

我們的中國法律顧問告知，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理服務合同的訂約方，但根據中國法律，該等合同對未來業主有法律約束力，因為業主與物業開發商訂立的物業買賣協議須載有前期物業管理服務合同的內容。因此，根據該等合同的規定，業主須承擔直接向我們支付物業管理費的責任。根據中國法律，業主可透過業主大會委聘物業管理公司。一般而言，成立業主委員會乃旨在代表業主處理與物業管理公司的溝通事宜。業主委員會須獲業主授權方可代表業主訂立物業管理服務合同。

前期物業管理服務合同及物業管理服務合同的主要條款及安排大致相同，通常包括以下各項：

- **服務範圍**。我們負責提供標準物業管理服務，包括公共區域及相關設備設施的安保、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養。我們亦負責代表業主及住戶收取公共區域水電費及提供其他輔助物業管理服務。



## 業 務

- **服務標準。**合同載有提供物業管理服務的相關品質標準，及對公共區域的設備設施進行定期檢查及保養的要求。
- **物業開發商的責任。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)自物業購置方取得承諾書，當中表明其將遵守物業買賣協議隨附前期物業管理服務合同的規定，(ii)為我們提供現成辦公室，供我們用作現場物業管理辦公室，(iii)確保物業配套公共區域設備設施的品質，及(iv)向我們提供藍圖及其他施工設計文件以及驗收文件。
- **物業管理費。**合同載有按每平方米收取的物業管理費率，該管理費率通常於所購置物業交付完成後開始累計。物業開發商通常負責於交付日期之前就未售出的物業單位及已售出物業單位支付相關物業買賣協議中協定之物業管理費。
- **外包。**我們可將物業管理服務的各個分部外包予專業第三方外包商。例如，我們或會選擇將安保、開荒清潔、園藝及維修保養服務外包予第三方承包商並僅自行進行整體協調及規劃。有關與我們第三方外包商訂立的安排，請參閱「— 外包」。
- **服務期限。**我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同大部分並無固定期限，且在業主通過業主大會選擇另一物業管理服務商及業主委員會簽訂有關替代的物業管理服務合同生效時失效。業主委員會通常由業主授權以代表業主與我們訂立物業管理服務合同，該等合同通常訂有介乎一至五年的固定期限。

下表載列截至2017年12月31日我們物業管理服務合同的到期時間表：

	合同管理面積		合同數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的物業管理服務合同.....	277,092	84.1	946	80.1
我們於合同到期後仍提供服務的				
物業管理服務合同 <sup>(1)</sup> .....	15,074	4.6	58	4.9
有固定期限且將於下列日期到期的				
物業管理服務合同				
截至2018年12月31日止年度.....	7,059	2.1	24	2.0
截至2019年12月31日止年度.....	8,384	2.6	35	3.0
截至2020年12月31日止年度				
及往後年度.....	21,856	6.6	118	10.0
小計.....	37,299	11.3	177	15.0
總計.....	<b>329,465</b>	<b>100.0</b>	<b>1,181</b>	<b>100.0</b>



## 業 務

附註：

- (1) 儘管截至2017年12月31日合同期限已屆滿，我們仍繼續提供該等物業管理服務合同項下之服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開以重續我們的物業管理服務合同或選擇更換物業管理服務商。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們有權就於合同到期後為有關物業管理服務合同繼續提供服務收取物業管理費。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的物業管理服務合同續約率（即於相關年末有效的物業管理服務合同數目除以同年任何期間存續的物業管理服務合同數目）分別為99.0%、97.9%及99.3%。根據中國法律，住宅區業主大會有權根據若干程序變更物業管理公司。倘物業管理服務合同遭終止或無法續約，則我們或會受到不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 大量物業的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

截至2017年12月31日，涉及收費管理面積的物業管理服務合同中，於業績記錄期前開始的合同中相關物業服務的平均服務年期均超過七年，而截至2017年12月31日，我們基本上仍管理業績記錄期開始的物業管理服務合同項下的所有物業。

### 我們物業管理服務組合的增長

於業績記錄期，我們通過物業開發商或業主委員會取得新的服務合同的方式不斷拓展物業管理服務業務。我們亦計劃於將來通過收購更多從事互補業務及具備行業經驗的區域物業管理公司的方式擴大我們的覆蓋範圍。詳情請參閱「— 業務策略 — 透過多渠道進一步擴大我們的物業管理業務規模」。下表列示於業績記錄期我們(i)合同管理面積及(ii)收費管理面積的變動情況：

	截至12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	合同管理 面積	收費管理 面積	合同管理 面積	收費管理 面積	合同管理 面積	收費管理 面積
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
期初.....	138,591	51,249	161,685	69,798	207,131	91,064
新合同 <sup>(1)</sup> .....	23,405	18,791	45,991	21,808	120,297	29,949
收購 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	2,183	1,862
終止 <sup>(3)</sup> .....	(311)	(242)	(544)	(542)	(146)	(117)
期末.....	<b>161,685</b>	<b>69,798</b>	<b>207,132</b>	<b>91,064</b>	<b>329,465</b>	<b>122,758</b>

附註：

- (1) 就我們所管理的住宅區而言，新合同主要包括物業開發商進行新物業開發所需的服務合同及在少數情況下為住宅區替換先前物業管理公司的服務合同。
- (2) 指業績記錄期我們通過收購若干區域物業管理公司取得的新合同。
- (3) 終止主要包括我們因將資源重新分配至盈利性更高的合同以優化我們的物業管理組合而自願不續訂的若干物業管理服務合同。

市場開發部負責行使市場調研及業務開發職能。就有機增長而言，我們乃根據物業組合、背景及發展時間表篩選目標物業。我們訂立新合同之前進行可行性分析及財務預測，其中會考慮物業情況和規模、管理物業的估計成本、過往物業管理費收回率、預計盈利能力、當地市場的競爭格局、任何適用的監管規定及與我們其他業務(如增值服務)的潛在協同效應等多項因素。

根據中國法律，物業開發商通常會通過招投標程序選擇物業管理服務商，並訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。倘投標人不夠或所管理物業規模較小，則中國法律允許物業開發商在不進行任何招投標程序的情況下選擇物業管理服務商，惟須經中國主管物業行政部門批准。

一般招投標過程主要包括以下階段：

- **邀約**。物業開發商可發佈公告，邀請潛在投標人或向發出私下邀請給至少三名合資格投標人，公告及私人邀請內容須列明招標物業管理項目的規格及要求。有關物業項目的招標文件及政府批文須事先提交予中國的當地房地產行政主管部門並進行備案。
- **投標**。投標人向物業開發商提交投標文件(通常包含物業管理提呈定價、建議及計劃以及招標邀請函中規定的其他資料)。於提交正式投標文件之前，投標人或須提供資格預審文件以供審核。
- **評估**。物業開發商將成立評標委員會，已對所提交的招標書進行審核及評級。招標審核委員會的評標過程及組成須遵守有關中國法律法規的要求。評標委員會於評估提呈資料時一般會考慮證書、服務質素、可用資金及建議收費水準等因素。
- **甄選**。根據評估情況，評標委員會向物業開發商推薦並列出前三名投標人。物業開發商一般會確認第一名投標人為中標人及繼續安排必要通知。
- **中標及簽立合同**。物業開發商須於中標確認後15日內在當地有關部門備案招標結果。授予中標人的物業管理合同預計於中標通知發出後30日內簽立。

根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務商可能需要進行公開招標程序。

我們於2015年、2016年及2017年就管理由碧桂園集團開發的物業而進行投標的中標率分別約為100%、100%及99.7%。我們於2015年、2016年及2017年就管理由獨立第三方物業開發商開發的物業而進行投標的中標率分別約為90.9%、88.2%及55.8%，業績記錄期內中標率下降乃主要由於我們參與更多的招投標程序，以期獲得更多的合同管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

於業績記錄期，截至2017年12月31日我們主要透過以下方式自物業開發商取得物業管理服務合同：(i)適用中國法律規定的招投標程序或(ii)根據有關地方部門之批文或有關地方部門不強制要求之其他方式進行的商業談判。除以上所述者外，截至2017年12月31日我們有一小部分前期物業管理服務合同（「**有關物業管理項目**」）自物業開發商取得，並未根據中國法律法規及有關地方部門的強制規定進行招投標程序。有關物業管理項目分別佔我們於2017年12月31日的合同管理總面積的4%以下及我們於截至2017年12月31日止年度總收入的5%以下。

經我們的董事確認，有關物業管理項目的物業管理服務商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。我們的中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合同會遭受行政處罰。誠如我們的中國法律顧問進一步告知，在未進行招投標程序的情況下訂立有關物業管理項目的前期物業管理服務合同不會影響中國合同法規定的此等合同之有效性。我們的董事亦確認，基於我們中國法律顧問給出的意見及有關項目的合同管理面積及收入貢獻偏低，有關物業管理項目未進行規定的招投標程序不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。見「**風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得**」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門針對我們前期物業管理服務合同所需的任何招投標程序而對相關物業開發商施加任何行政處罰或發出任何可能行政處罰的通知。

我們通過商業談判取得的前期物業管理服務合同分別佔我們截至2017年12月31日合同管理總面積的約37.9%及我們截至2017年12月31日止年度總收入的約46.6%。

### 管家式服務

我們採用管家式服務模式，據此，除我們所提供的標準物業管理服務外，我們亦將僱員調派至所管理的住宅社區，以「鳳凰管家」的身份為業主及住戶提供全面、個性化及優質的現場服務。截至2017年12月31日，我們已在所管理的幾乎所有住宅社區調派逾1,500名管家。

我們的「鳳凰管家」通過社交媒體、電郵、電話及上門拜訪與業主及住戶保持頻密溝通，以收集基本的客戶背景資料，傾聽及了解彼等面臨的問題及需求，以便更好地預測並及時回應彼等的不時要求，從而建立互信親切的客戶關係。業主及住戶可隨時尋求管家幫助，並可於我們所管理的住宅社區中向管家呈報所有與物業管理有關的事宜，管家將評估相關情況，分配及協調合適的現場資源，以回應客戶要求並解決問題。作為我們各管理物業項目經理的助理，我們的管家亦負責監督由其他僱員及第三方服務商所提供的物業管理服務的品質。彼等在促進及推動社區增值服務方面亦發揮了重要作用。

我們盡可能聘用及挽留高素質僱員提供管家服務，此乃我們成功實施策略的關鍵，且對提高客戶滿意度而言相當重要，進而推動我們的盈利能力。我們定期為管家提供有關管

家服務各方面的培訓課程，隨後對彼等進行與薪酬待遇掛鉤的能力評估。我們向有表現突出的合格管家提供晉升管理職位的機會。對於有意留守一線職務的優秀管家，我們將提供相若的獎勵及薪酬，以激勵彼等的積極性及提高工作能力。我們相信，該等舉措有助於我們聘用及挽留具有專業技能且致力於實現我們以客戶為導向的企業價值的合格管家，進而促進業務發展。

### 標準化、自動化、智能化管理及信息系統升級

為增強我們的競爭力及減少對體力勞工的依賴，我們側重於實現業務標準化、自動化、智能化管理及信息系統升級。我們會評估我們的物業管理服務並制定程序，旨在通過保持一貫的高品質並減輕勞動力成本上漲壓力的方式提供相關服務。

- 標準化

我們對物業管理服務進行了簡化及標準化處理，主要乃側重於根據ISO9001、ISO14001及BS-OHSAS18001標準對我們服務的關鍵要素進行標準化處理，如環境管理、職業健康及安全管理、品質管理以及涉及大量客戶互動的其他服務。

- **制定標準。**我們訂有內部服務指導及政策，並制定一系列規定為提供全方位物業類別的星級物業管理服務的主要標準及程序提供詳細指導。我們的品質控制員工亦訂有書面操作手冊，以便執行相關服務標準。我們的總部亦會通過制定日常營運使用的範本標準化若干商業文件(如招標邀請函、合同及協議)。
- **實施。**我們會為我們的物業管理員工及外包商提供系統化培訓，以幫助彼等了解並遵守我們的服務標準及程序。有關我們培訓系統的詳情，請參閱「一僱員」。

憑藉我們的標準化程序，我們能夠在總部實現集中化管理，而我們在總部規劃、指揮、監督及評估服務流程和品質。標準化有助於我們通過確保服務流程和質量的一致性及盡量減少人為錯誤而加強我們的品牌和聲譽。

- 自動化及智能化管理

我們已開發自有的IRBA系統，以便對設備和設施進行智能化管理，當中包括停車場管理系統、入口可視對講系統、智能訪客准入面部識別系統、景觀維護管理系統及視頻監控攝像頭等設備以及機械化清潔及巡查設備，以期減少體力勞工的依賴並降低營運成本。例如，我們的停車場管理系統已應用於我們所管理的越來越多的住宅社區，並通過雲計算系統進行統一控制。另外，通過對電梯、公共區域電燈及水泵的智能改造，我們即可降低能



耗、延長設備使用壽命及為業主及住戶提供更多的節能、環保及安全服務。我們通過制定多項自動化及智能化管理措施(如升級IRBA系統及強化面部識別系統)不斷提高公共區域的管理水準。

- 信息系統升級

我們一直在開發及升級我們業務管理的信息系統。我們基於中國物業管理行業的特點與一家領先的雲計算服務商開發了CRM系統。通過我們的CRM系統，我們可及時向客戶提供更加客制化的服務。我們已與一家領先的中國數據及雲計算服務商開發一套ERP物業管理系統，以實現對每個物業管理項目的遠端監控及檢查、定期獲得及總結我們所管理全部物業的即時整體營運狀態及為後續管理提供指導或作出適當決議。我們會持續升級物業管理系統，以實現業務統一監管及標準化管理，及利用資訊平台所收集的數據進行大數據分析，從而確定業主或住戶的需求，此舉將便於我們提供物業管理服務及提高客戶滿意度。我們亦對社區所用信息技術進行升級，如推廣使用社區Wi-Fi系統、雲計算系統、智能訪客系統及智能節能系統等，以提高業主及住戶的生活體驗，並推出「鳳凰會」移動應用程序，該程序為註冊用戶可線上線下訪問及使用我們服務的服務平台。

我們認為，上述措施令我們能夠在不影響我們服務品質的情況下有效擴大規模並持續複製我們的業務。彼等亦利用我們的總部資源為我們的現場團隊提供技術及其他支持，以令我們的總部能夠密切監控及追蹤工作狀態，並進行相關評估，我們認為此舉能夠進一步提高我們的營運效率並確保按期交付及高品質服務。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了35項軟件著作權、兩項發明專利及擁有五項高新技術產品，該等與開發及實施我們的自動化、智能化管理及信息系統升級有關。

### 社區增值服務

作為我們物業管理服務業務的延伸，我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，主要解決彼等有關生活方式及日常生活的需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，為業主及住戶創造更加健康便利的生活社區。我們主要通過在提供傳統物業管理服務過程中與客戶的日常聯繫及互動，及通過我們的在線服務平台(如「鳳凰會」移動應用程序)提供該等服務。

我們的社區增值服務主要包括：(i)家居生活服務，如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住及其他定制服務，(ii)房地產經紀服務，及(iii)公共區域增值服務，如公共區域租賃事宜。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們自社區增值服務所產生的收入分別為人民幣122.3百萬元、人民幣194.3百萬元及人民幣241.8百萬元，佔同年總收入的7.3%、8.2%及7.7%。

### 家居生活服務

憑藉我們物業管理服務的長期經驗及專業團隊，我們可為業主及住戶提供物業單位的家居生活服務，如(i)家政及清潔服務，(ii)綠化及園藝服務，及(iii)家用電器、電器設備及永

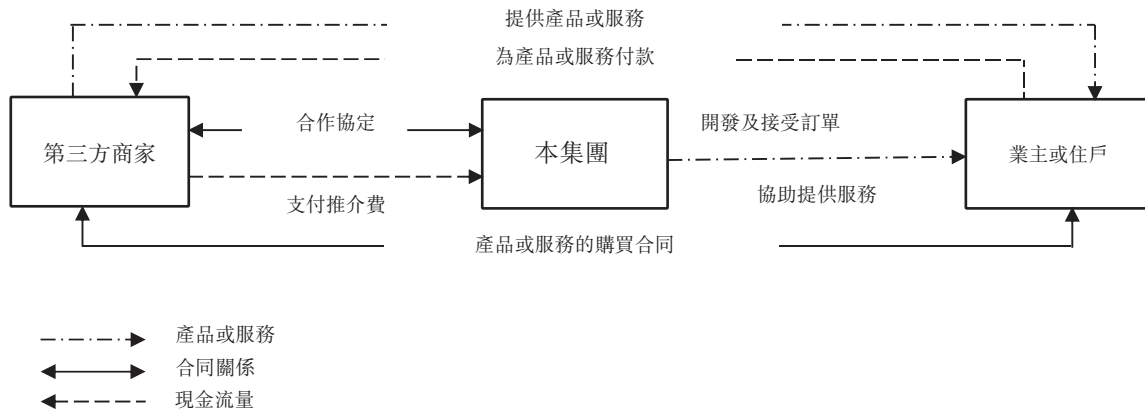


## 業 務

久性固定裝置的維修保養服務。我們自行或通過受聘於我們物業管理服務的合資格第三方外包商提供該等服務。我們會就每筆交易按預先協商的固定金額收取服務費用。

我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供其他家居生活服務，包括：(i)幫助購買貨品及季節性產品，(ii)協助團購家用電器及傢俱，(iii)裝修、拎包入住、車輛共享以及其他定制服務。我們與第三方商家訂立合作協定，並通過在提供物業管理服務的日常互動中向業主及住戶提供相關產品或服務資料。住戶可通過我們的物業管理辦公室下單。商家將根據我們自住戶接收的訂單向住戶交付貨品或提供服務。產品或服務付款通常於商家與住戶相互交付完成後結算。我們或會就商家送抵社區的產品向住戶的物業單位提供送貨服務。根據合作協定，我們可自商家收取固定費用或按銷售價格百分比收取推介費用。下圖列示就與第三方商家合作提供家居生活服務我們與相關方的關係：

### 與第三方商家合作提供家居生活服務



我們根據價格競爭力、產品或服務品質及對客戶需求的回應等一系列因素篩選及選擇合適的商家。我們或會於慮及商家的相關產品或服務性質以及營運規模及能力後，選擇一家第三方商家為同一區域內的管理社區提供部分產品或服務，以滿足社區住戶的不同需求及偏好。我們通常會與商家訂立書面合作協定，當中載有(其中包括)推介費率、結算機制以及交付產品及服務的物流資料。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會更換第三方商家。

### 房地產經紀服務

我們就物業轉售或租賃交易向業主及住戶提供房地產經紀服務。我們乃通過位於我們在管物業的社區服務中心提供房地產經紀服務，該等服務主要包括我們在管物業的物業登記、物業登記廣告以及協助租賃及銷售協議談判及備案。轉售事項完成後，我們會收取相

當於購買價預定百分比的佣金，該筆佣金通常由買賣雙方承擔。租賃交易完成後，我們通常會向業主或租戶收取金額相當於月租100%的佣金。截至2017年12月31日，我們已在當地有關部門完成房地產經紀資格登記，並通過全國48個社區服務中心提供房地產經紀服務，當中的大部分社區服務中心租自獨立第三方，而其餘部分則租自碧桂園集團。有關進一步詳情，請參閱「關連交易 — 2.物業租賃總協議」及「一物業」。

### 公共區域增值服務

公共區域屬全體業主共有。一般而言，我們根據物業管理服務合同或按照中國法律規定取得相當人數的業主同意後獲授權代表業主出租公共區域。例如，我們會向業主提供租賃協助以出租公共區域的廣告位並就此收取佣金。我們亦會利用所管理社區的戶外休憩區域組織社區活動並收取贊助費。我們自相關服務賺取的收入乃按物業管理服務合同協定的比例或按業主同意的其他比例與業主分享。我們相信，該等服務可提高我們與住戶的互動程度，同時擴大居民的消費活動範圍。

### 「鳳凰會」移動应用程序

作為我們社區增值服務的一部分，我們將移動应用程序「鳳凰會」用作我們各種社區產品和服務的線上門戶，以提升客戶體驗、業主及住戶的滿意度及忠誠度。2017年，「鳳凰會」移動应用程序首次應用於我們的社區增值服務，當時該应用程序由一名關聯方運作。於2018年4月，我們完成將「鳳凰會」移動应用程序的相關所有權及經營權自關聯方轉移至我們的附屬公司鳳凰匯，並根據適用的中國法律法規就運營移動应用程序辦理所需的業務備案及登記。

「鳳凰會」移動应用程序可用於安卓及iOS移動設備。「鳳凰會」的註冊用戶主要為我們在管物業的業主及住戶。為註冊用戶賬戶，業主及住戶必須提供真實的身份信息(包括姓名、地址及電話號碼)，且我們將對所提交的信息與我們的記錄進行互相驗證。只有經驗證的註冊申請將獲授予用戶賬戶。截至最後實際可行日期，「鳳凰會」移動应用程序涵蓋我們在管住宅社區的80%以上並吸引總數超過1.5百萬註冊用戶。

註冊用戶可透過「鳳凰會」移動应用程序使用我們的服務，主要包括：(i)報告維修請求及安排維修後勤；(ii)聯繫我們的「鳳凰管家」尋求幫助；(iii)支付物業管理費、審核及追蹤每月的費用報表以及接收我們的催款單；(iv)在移動应用程序上對我們提供的家居產品及服務下訂單以及透過鏈接至我們移動应用程序的第三方線上支付平台向我們付款；及(v)在我們的移動应用程序瀏覽第三方商家刊登的產品及服務信息以及通過我們的移動应用程序將註冊用戶導向有關商家經營的網上商店。

我們透過中國附屬公司鳳凰匯經營「鳳凰會」移動应用程序。根據國務院發佈的互聯網信息服務管理辦法(自2000年9月25日生效及於2011年1月8日修訂)，互聯網信息服務指透過互聯網向網絡用戶提供信息，可劃分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網服務。經營性互聯網信息服務指透過互聯網向網絡用戶提供信息或為網絡用戶製作網頁的付費服

務。非經營性互聯網服務指透過互聯網向網絡用戶提供公開、共享信息的免費服務。互聯網信息服務屬經營性或非經營性，取決於提供互聯網信息是免費還是收費。有關詳情，請參閱「監管概覽—2.有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規—(vi)互聯網信息服務的法規」。

誠如我們的中國法律顧問所告知，(i)鳳凰匯開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」。此乃由於我們透過移動應用程序出售商品(包括食品)及提供生活相關服務，收入來源於銷售商品及服務，而非提供付費互聯網信息服務。此外，我們亦透過移動應用程序提供免費的社區社交網絡服務，比如第三方商家的產品及服務的免費廣告。由於有關服務屬免費，因此不屬於經營性互聯網信息服務的類別；(ii)鳳凰匯已取得及完成涉及有關業務的必要備案及登記，包括非經營性互聯網信息服務的備案、食品銷售許可證及食品貿易商自行建立的食品貿易網站備案；(iii)非經營性互聯網信息服務不屬於基本電信服務或增值電信服務類別，因此，增值電信服務許可證對我們透過「鳳凰會」移動應用程序開展目前的業務來說並非必要；及(iv)根據有關中國法律法規鳳凰匯的業務不受外資所有權的限制。

### 非業主增值服務

憑藉我們的物業管理專長及充分利用我們的品牌價值，我們向物業開發商及其他物業管理公司等非業主提供增值服務，以解決物業開發和管理各個階段的各種需求，包括：

- **諮詢服務。**於業績記錄期，我們通過派駐現場顧問至物業開發商的展廳及物業銷售處向物業開發商提供諮詢服務，以協助其開展預售活動。我們會協助物業開發商於展廳及物業銷售處成立售前客戶服務團隊，並在訪客接待、客戶諮詢、餐飲、物流調度、清潔及維修保養等服務以及物業管理禮儀及法律法規知識等方面向彼等提供培訓。我們將開設為期一個月的訓練營，以對該等僱員進行專業針對性培訓。我們的現場顧問亦會就相關預售活動的整體規劃及協調向物業開發商提供建議，包括制定管理制度、營運程序及輪值計劃，並於展廳及物業銷售處向物業開發商的售前客戶服務團隊提供現場指示；

於業績記錄期，我們已選擇性地訂立諮詢服務合同，以利用我們的經驗和平台為主要由其他物業管理公司管理的物業提供諮詢和意見，以提高彼等的運營標準及控制運營成本。

- **交付前開荒清潔及其他服務。**我們會安排員工或外包商為將予交付的物業單元現場提供開荒清潔、綠化及維修保養服務。

我們於2014年開始提供非業主增值服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收入分別為人民幣109.5百萬元、人民幣199.7百萬元及人民幣328.0百萬元，佔相應年度總收入的6.5%、8.5%及10.5%。

我們按每筆交易就提供非業主增值服務收取預定費用。我們一般會在考慮我們需安排的員工人數及職務情況以及我們客戶所開發的物業的規模、位置及定位後根據提供服務時

預期產生的估計開支確定收費金額。我們的非業主增值服務合同期限通常在物業開發商根據彼等的物業開發項目進度告知我們無需繼續提供服務時到期。我們通常會就非業主增值服務授予客戶不超過60天的信貸期。

於業績記錄期，我們自碧桂園集團產生絕大部分非業主增值服務收入，表明我們的業務與碧桂園集團物業開發業務之間的協同效應增強。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們自碧桂園集團產生的非業主增值服務收入分別為人民幣104.5百萬元、人民幣162.0百萬元及人民幣228.1百萬元，佔相應年度我們總收入的6.3%、6.9%及7.3%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們向碧桂園集團提供該等服務的毛利分別為人民幣44.1百萬元、人民幣74.7百萬元及人民幣95.6百萬元。

鑒於我們多年以來不斷提升我們的品牌及行業知名度，力求多元化相關業務的客戶群，我們亦於業績記錄期開始為更多的獨立第三方物業開發商提供非業主增值服務。我們認為，向獨立第三方物業開發商提供該等服務可於物業開發初期培養與該等客戶的關係，從而使我們後續能夠從彼等取得物業管理合同。

### 我們的供應商

於業績記錄期，我們的供應商主要包括(i)提供開荒清潔、維修保養、綠化及園藝服務的外包商，(ii)我們日常營運所需材料的供應商，及(iii)水電暖提供商。

於業績記錄期，我們自碧桂園集團及其他關聯方採購若干服務，該等服務主要包括社區穿梭巴士服務、供水服務、維修保養、綠化及酒店服務。詳情請參閱「財務資料 — 關聯方交易及結餘」及「關連交易」。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，除本上市文件另有披露者外，我們供應商全部為獨立第三方，且我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。

我們的供應商通常會授予我們不超過90天的信貸期，我們一般會以銀行轉賬的方式向供應商付款。

### 供應商選擇

為確保提供予客戶的整體服務品質，我們保有一份合資格供應商名單，而我們主要根據產品或服務品質、必要的行業及監管許可證以及專業資格、過往業績及客戶回饋以及價格競爭力選擇供應商。我們會定期審核合資格供應商名單，以確保為我們的客戶提供始終如一的高品質服務。

我們通常通過競爭性招標選擇供應商，該等競爭性招標由相關業務部及採購部成員組成的內部委員會以及品質控制及財務人員負責管理。我們首先自合資格供應商名單中選擇部分合適供應商(通常會選擇三家外包商)，並邀請彼等提交報價及其他投標文件。內部委



員會隨後會對所提交的投標進行評估，於選擇中標人時考慮投標人的價格競爭力、產品或服務品質、專業資格、行業聲譽及財務狀況等一系列因素。我們亦可能通過向候選供應商索取報價及進行商業談判的方式而採購數量相對較少的材料。

一旦選定的供應商開始提供產品或服務，我們會按照簽訂的合同定期監控及評估其表現。評估通常側重於供應商的產品或服務品質、與我們的員工合作情況、問題糾正結果及客戶投訴處理結果。倘一再出現表現欠佳及其他不達標情況，則我們將終止供應商的資格並將其自合格供應商名單中除名。

### 外包

為了更有效地利用我們自有的勞力資源，我們會將一部分服務委派予合格外包商，主要包括(i)勞動密集型服務，如開荒清潔，及(ii)專門服務，如綠化服務、電梯維護及消防系統。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的外包成本分別為人民幣128.2百萬元、人民幣240.9百萬元及人民幣342.6百萬元，分別佔我們總服務成本的11.0%、15.5%及16.4%。於業績記錄期，我們所有的外包商均位於中國。

我們相信，該等外包安排能夠使我們利用外包商的人力資源及技術專長，降低我們的營運成本，提高服務品質，配置更多的資源到我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。為確保外包商能符合我們的要求和服務標準，我們實行計分制，不時監控及評估其表現。我們旨在創建及維持一個品質導向、有效且全面的外包商管理系統。基於我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信，必要時我們可隨時找到替代外包商取代我們現有的任何外包商。因此，我們認為，我們的業務營運不會依賴任何外包商提供的服務。

### 外包協議的主要條款

我們按正常商業條款與外包商訂立外包協議。我們一般外包協議的主要條款載列如下：

- **服務年期。**我們外包協議的年期通常介於一至三年，經雙方同意後可續期。
- **我們的責任。**我們通常負責為現場外包商提供必要的工作場所、設施及水電暖。
- **外包商的責任。**外包商負責按照外包協議規定的範圍和標準提供服務並遵守所有適用的法律法規。倘表現未達標，外包商須在我們要求的期限內採取必要整改措施。如未採取措施，我們有權單方面終止外包協議。
- **風險分擔。**外包商須負責就其在提供外包服務過程中的過失或重大過失所引致的財產或人身傷害對我們作出彌償。



---

## 業 務

---

- **外包費用。**外包費用通常每月或每季度進行支付，且一般參照外包商就管理、勞動成本、採購原材料及其他雜項費用而引致的相關成本而確定。我們可能每月對外包商提供的服務品質進行評估並根據評估結果調整外包費用。
- **不得轉授。**未經我們事先同意，外包商不得將其於外包協議項下的責任轉授或外包予任何其他方。

### 採購材料及水電暖

於業績記錄期，我們主要向中國的供應商採購材料，主要包括員工食堂的食材以及提供維修和保養服務的工具和材料。於業績記錄期，我們亦為我們在管物業的共同區域向中國的供應商採購水電暖。我們通常就採購材料訂立附帶各種條款的供應合同，有關合同期滿後可重續。供應合同通常規定材料的單價，但一般對供應數量不會設定任何要求或有約束力的承諾。

### 主要供應商

於業績記錄期，我們的五大供應商多數為我們物業管理服務業務的外包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，業績記錄期自我們最大供應商(碧桂園的附屬公司，2015年及2016年提供社區班車服務及2017年為獨立的第三方清潔及園藝服務商)的採購額分別為人民幣28.7百萬元、人民幣29.4百萬元及人民幣34.2百萬元，分別佔我們總服務成本的2.5%、1.9%及1.6%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，於業績記錄期我們向五大供應商的採購額合共分別為人民幣57.1百萬元、人民幣77.9百萬元及人民幣104.2百萬元，分別佔我們總服務成本的4.9%、5.0%及5.0%。除以上所述業績記錄期的單一最大供應商外，我們五大供應商中的其中一家(廣東省的一家供水企業)亦為一名關聯方。於業績記錄期，我們已與我們的五大供應商維持業務關係平均約達四年。於業績記錄期，我們一般與我們的五大供應商訂立供應協議，協議期限通常為一至兩年不等。

於最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們於業績記錄期中斷或終止與我們任何五大供應商的關係。於最後實際可行日期，就我們的董事所知，除本上市文件所披露外，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或持有本公司已發行股數5%以上的股東於業績記錄期與我們任何五大供應商中擁有任何權益。

### 我們的客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶，及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的房地產開發商。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，除碧桂園集團及若干其他關聯方外，我們的所有客戶均為獨立第三方。有關詳情，請見「財務資料 — 關聯方交易及結餘」及「關連交易」。

## 主要客戶

於業績記錄期，我們的單一最大客戶為碧桂園集團。我們於業績記錄期向非業主提供增值服務，並向碧桂園集團提供物業管理服務。詳情請參閱「關連交易 — 1. 碧桂園物業管理服務總協議」及「關連交易 — 2. 諮詢及其他服務總協議」。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自我們的單一最大客戶的收入分別為人民幣195.8百萬元、人民幣363.3百萬元及人民幣439.6百萬元，分別佔我們總收入的11.7%、15.4%及14.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自我們的五大客戶(物業開發商為主)的收入分別為人民幣198.2百萬元、人民幣375.2百萬元及人民幣490.7百萬元，分別佔我們總收入的11.9%、15.9%及15.7%。於業績記錄期，在我們的五大客戶(除碧桂園集團外)中，兩家物業開發商為碧桂園的合營企業，而另外一家物業開發商為關聯方。於業績記錄期，我們已與我們的五大客戶建立持續的業務合作關係平均三年以上。我們與我們部分五大物業開發商客戶訂立了物業管理服務合同，合同的一般條款載於「一 物業管理服務合同」。於業績記錄期，我們亦與若干五大客戶(主要為管理非住宅物業的政府實體)訂立了服務合同，合同期限通常為三年。

截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們於業績記錄期中斷或終止與我們任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除本上市文件中所披露者外，於業績記錄期，就我們的董事所知，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或持有本公司已發行股數5%以上的股東於我們任何五大客戶中擁有任何權益。

## 客戶關係管理

我們的客戶關係管理旨在通過專注提供優越的客戶價值和滿意度而建立及維持持續的客戶關係，我們認為此對我們業務的長期成功至關重要。我們已採取一系列措施，積極與客戶建立長期的關係，該等措施主要包括：

- **營造社區文化。**我們致力透過推廣「5H」服務理念營造有凝聚力的社區文化，即「Health」身體健康，打造社區宜居環境；「Heart」心靈滋養，開展社區文化活動；「High Technology」智能科技，現代先進技術融入社區生活；「Hope」創造希望，引領業主參與公益；及「Home」家與親情，倡導和諧睦鄰關係。為推行我們的服務理念，我們定期組織社區文化活動、公益活動、運動和攝影比賽及節日慶典，以增強我們與客戶的關係並在我們管理的社區中營造健康及和諧的氛圍。
- **提升客戶滿意度和溝通。**我們定期在我們在管物業的業主和住戶中進行滿意度調查，通過電話查詢積極發現問題。我們會編製年度和季度物業管理工作報告，供我們管理的社區的所有業主查閱。我們已開通多個客戶溝通渠道，以更好地了解 and 應對客戶的需求和要求並最大化提升客戶體驗和忠誠度，包括我們的「鳳凰管家」、任何信息服務平台以及24小時為業主和住戶提供服務的免費客服熱線。

## 市場開發

我們的管理層負責(其中包括)規劃和制定我們的整體市場擴張計劃、營銷策略及協調我們的市場開發活動,以開發新客戶並保持和加強與現有客戶的關係,以及探索及開發更多的商機。我們已針對不同客戶及業務夥伴的特點量身定制各種營銷措施。

除與碧桂園集團保持長期穩定的業務合作關係外,我們將致力透過提供客制化、多元化及高質量的服務擴大與獨立第三方物業開發商的合作。我們已實施各種激勵措施,鼓勵我們的員工通過對房地產行業目標客戶的調查分析和溝通以及利用我們的資源(包括我們的品牌、資金及專長)獲取第三方開發商開發的物業管理合同。此外,我們利用我們的多個客戶溝通渠道(如我們的「鳳凰管家」、服務熱線及「鳳凰會」移動應用程序)從客戶取得反饋和建議,此幫助我們更好地了解客戶需求及開拓更多的商機,從而提供更廣泛的社區增值服務。我們亦不斷從第三方商家尋求商業合作機會,以提升我們社區增值服務的廣度和深度。

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈,市場參與者眾多。作為一個聲譽良好且擁有龐大而廣泛的物業管理投資組合,我們的物業管理服務主要與中國的大型國有及區域物業管理公司競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司和相關行業參與者競爭。例如,我們向業主和住戶提供的社區增值服務可能與提供類似產品和服務的供應商及電子商務公司存在競爭,而我們的非業主增值服務(如房地產經紀服務)可能與提供銷售和租賃服務的房地產代理存在競爭。2018年,根據中國指數研究院的資料,我們就綜合實力和物業管理規模而言分別於中國物業服務百強企業中排名第三及第四。我們認為,我們的主要競爭因素包括經營規模、服務價格和質量、品牌知名度及財務資源。有關我們經營業務所在行業和市場的更多詳情,請見「行業概覽」。

## 品質管控

我們在優先考慮服務的品質方面取得了卓越往績,且我們相信,品質管控對我們業務的長期成功而言至關重要。截至2017年12月31日,我們有一個由141名成員組成的專門品質管控團隊,主要專注於(其中包括)在公司層面保持服務標準、標準化服務程序、參與供應商挑選及監督我們和供應商服務的品質。

### 物業管理服務的品質管控

我們已取得英國標準協會ISO9001證書,作為對我們服務品質的認可。我們採納嚴格的品質監控措施,以確保達致我們的品質標準。我們已在總部、區域辦事處及現場物業管理處三個層面設立多級監控制度。為實施我們的品質管控標準及具體的運作程序,我們總部的品質管控人員會對我們管理的所有物業進行不定時的檢查。定期在總部及區域辦事處層面對主要項目進行內部品質檢查,隨時對其他項目進行抽查。我們各在管物業的管理處每日、每週及每月進行自我檢查。

## 業 務

我們要求我們的員工和供應商嚴格遵守我們的品質標準。我們重視並積極主動解決客戶有關服務品質的投訴。我們的現場員工，特別是我們的「鳳凰管家」，積極徵求業主和住戶的反饋並在我們的在管物業進行徹底檢查，以發現潛在的問題。我們時常召開會議針對發現的任何問題組織和實施整改措施。我們定期開展調查(如透過「神秘客戶」計劃)以評估客戶需求和滿意度。

鑒於我們業務的性質，我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴。我們通過在內部系統上創建日誌來記錄、分析及評估此類客戶回饋，而我們各級管理層會跟蹤解決相關客戶投訴和問題的過程。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無自客戶收到任何可能對我們的營運或商業信譽造成重大不利影響的投訴。

### 第三方外包商的品質管控

我們通常會在與外包商簽訂的協定中規定所提供服務的詳細品質標準。我們定期監控及評估外包商的表現，並可能在外包商的服務未達到協定標準時要求彼等採取必要的整改措施。我們亦會針對我們外包商提供的服務品質在業主和住戶中進行調查。我們有合同權利按照我們的評估結果調整分包費用及終止協議。若外包商未達到我們的標準或業主的滿意度，或未達到我們進行的年度績效考核，則彼等將會自我們選定的合格外包商名單中除名。

### 員工

截至2017年12月31日，我們僱有23,961名全職員工。下表載列截至2017年12月31日按部門劃分的我們員工明細：

部門	員工數目
物業管理服務 .....	20,230
管理 .....	882
人力資源及行政 .....	684
財務及審計 .....	662
增值服務 .....	632
品質管控 .....	141
運營管理 .....	94
信息化及智能化管理 .....	18
銷售及市場推廣 .....	14
其他 <sup>(1)</sup> .....	604
<b>總計</b> .....	<b>23,961</b>

附註：

(1) 其他主要包括餐飲服務員工及存貨管理員工

我們致力通過提供有競爭力的工資和福利、系統的培訓機會及內部晉升空間在市場上聘請最優秀的員工。我們已制定一系列的政策和措施，為公司爭取合適的人才。



我們與所有全職員工簽訂個人勞動合同。我們將會根據員工的年度績效考核重續勞動合同。我們的所有員工享有固定薪資，也會按照職位給予其他津貼。此外，我們亦會按照年度績效考核酌情向我們員工發放獎金。

我們一直與員工保持良好的工作關係。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的員工並無通過任何工會或透過集體談判方式協商僱用條款，且未出現任何重大勞工糾紛或短缺，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們定期為員工舉辦全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的技術和服務技能，並向彼等提供行業品質標準和工作場所安全標準相關的知識。我們會為新員工提供入職培訓、向彼等介紹公司文化、幫助彼等適應團隊合作並讓他們觀看視頻以直觀地展示我們的服務標準和流程。我們還指派經驗豐富的經理擔任新入職的應屆畢業生的導師。導師為應屆畢業生量身提供培訓和指導。我們為員工提供在線培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如品質管控和客戶關係管理。

### 社會保險和住房公積金供款

根據適用的中國法律法規，僱主及員工須對一些社會保險基金(包括養老基金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金進行供款。有關詳情，請見「監管概覽—6.有關中國勞動保障的法律及法規」。

於業績記錄期，我們並無為若干員工登記及／或全數繳足社會保險和住房公積金供款，主要涉及(i)我們重新僱傭的退休員工，(ii)已繳納農村社會保險的農村家庭員工，(iii)在以往受僱中已繳納相關供款的員工，及(iv)當地部門對中國社會保險和住房公積金的適用繳費基數方面的相關規定的實施和解釋存在不一致。由於我們的董事認為截至2017年12月31日該等供款總額不大，我們於業績記錄期及直至最後實際可行日期並無就此計提撥備。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國有關部門可能責令我們在規定期限內繳付未繳足的社會保險供款，每逾期一天我們須按未繳款額的0.05%支付滯納金；若我們未能作出付款，我們可能遭致未繳款額一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據有關中國法律法規，我們可能被責令在指定期限內繳付未繳足的住房公積金供款，而倘我們未能作出該等付款，可能會向中國的人民法院申請強制執行。於2015年，我們已就當時一名僱員的住房公積金供款全額繳納地方部門責令的逾期款項人民幣5,715元。於2017年，另一名僱員就我們欠付住房公積金供款人民幣845元向當地機關投訴，截至最後實際可行日期我們正通過內部程序支付該筆逾期款項。除上文披露者外，我們並無收到任何員工有關我們未繳足任何社保或住房公積金供款的投訴，亦未收到任何監管部門的責令或通知要求我們繳付任何社保或住房公積金供款。

於最後實際可行日期，我們的絕大多數相關中國項目公司已取得當地社保和住房公積金主管部門的書面確認，或已向彼等查詢，表示我們將不會遭致處罰、罰款及／或頒令以強



制要求為相關僱員繳納社保及住房公積金供款的未繳款項，除非彼等接到相關僱員涉及我們任何未補足供款的經核實投訴，或彼等根據所進行的查證發現我們嚴重違反相關法律。此外，我們已實施相關內部控制以確保我們對社保和住房公積金作出全額供款，包括定期審閱所有合資格員工的社保和住房公積金的計算結果並積極與當地人力資源、社保局及住房公積金管理中心溝通，以確保我們獲取相關法律法規的最新資料。再者，我們的最終控股股東楊惠妍女士已承諾於上市後對我們所有相關責任、損失及負債作出彌償，倘若我們被要求繳付任何上述未付供款，或被相關監管部門處以任何滯納金或罰款。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們未能登記及／或為員工全數繳足社會保險和住房公積金供款並不構成嚴重違反中國法律法規，從而可能對我們的業務營運造成重大不利影響，且該等事件亦不會對分拆及上市構成重大的法律障礙。有關進一步詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款」。

### 知識產權

我們的知識產權是我們強大品牌知名度不可或缺的一部分，也是我們業務至關重要的組成部分。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了29項商標、2項專利及35項軟件著作權。於業績記錄期，我們根據商標許可協議獲順碧物業授權在我們的業務營運中使用其若干商標，據此我們有權在協議規定的有效期內免費使用該等商標。有關更多詳情，請見「關連交易 — 1.商標許可安排」。

截至最後實際可行日期，我們並無知悉有任何以下情況：(i)我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請見「一般資料 — B.有關本公司業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」。

### 獎項及認可

多年以來，我們在中國從許多機構收到各種獎項，作為對(其中包括)我們在中國物業管理行業的整體實力及聲譽、業務規模、服務質量及客戶滿意度的認可。下表載列我們於業績記錄期及直至最後實際可行日期的主要行業和業務獎項和認可：

年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2017、2018 . . . . .	中國物業服務百強企業綜合實力 — 排名第3	中國指數研究院
2017、2018 . . . . .	中國物業服務百強企業服務規模 — 排名第4	中國指數研究院
2017、2018 . . . . .	中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院

## 業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2017、2018 .....	中國物業服務百強滿意度 領先企業	中國指數研究院
2016 .....	廣東省物業管理行業2014年-2016年 誠信標杆企業	廣東省物業管理行業協會
2016 .....	中國物業服務專業化運營領先 品牌企業	中國指數研究院
2016 .....	中國物業服務百強企業綜合 實力一排名第5	中國指數研究院
2016 .....	中國物業服務百強企業 服務規模一排名第4	中國指數研究院
2016 .....	中國物業服務百強滿意度 領先企業	中國指數研究院
2015 .....	綜合實力TOP100企業	中國物業管理行業協會
2015 .....	中國物業服務百強企業	中國指數研究院

### 保險

我們投購若干保單，主要包括賠償第三方因我們的業務營運所受損害的公共責任保險、我們部分員工的個人意外險及汽車保險。我們要求我們的外包商為向本集團提供服務的員工投購意外險，及按照我們與外包商之間的協議，外包商須對員工的所有工傷事故負責，惟因我們直接造成的傷害除外。我們認為我們的保險範圍與中國類似物業管理公司的行業慣例一致。然而，我們的保險範圍未必能充分保護我們免受若干經營風險及其他危害，此可能對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請見「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任」。

### 社會健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規。此外，我們已建立職業安全和衛生系統，實施獲英國標準協會認證的ISO14001及BS-OHSAS18001標準及定期向員工提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

---

## 業 務

---

誠如我們的中國法律顧問所告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守工作場所安全的相關中國法律，且並無發生任何可能對我們的業務營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環保至關重要，且已於業務營運中實施多項舉措以確保遵守所有適用的規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

於業績記錄期，碧桂園物業服務及其中一家分公司因我們管理的住宅社區會所及其他物業排放生活污水超過允許量而遭致行政罰款約人民幣210,000元。除以上所披露者外，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環保法律而遭致罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，我們不會因違反中國環保法律而遭致任何重大的行政處罰。

### 牌照、許可及證書

我們的許多公司已在中國當地部門對房地產經紀資格進行相關登記，以開展我們的房地產經紀服務。於2016年，我們亦自中國保險監督管理委員會廣東監管局取得了有關汽車保險、財產保險、短期人身意外傷害保險代理服務的中國保險監督管理委員會廣東監管局的保險兼業代理執照。

我們的中國法律顧問已確認，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就我們截至2017年12月31日在中國的業務營運從相關中國政府部門取得所有重要的牌照、批文及許可，及所有該等牌照、批文及許可均屬有效且具效力。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們並無持有任何物業。

截至2017年12月31日，我們於最後實際可行日期就400多處住宅社區佔用總建築面積約241,000平方米的物業管理處。根據中國法律法規，物業開發商須規劃和提供物業管理辦公場所，供物業管理公司免費使用。截至最後實際可行日期，我們並無佔用物業開發商須為該等不到半數住宅社區提供的管理處。此主要由於(i)原規劃和配置的物業管理處距離我們的在管物業太遠，此為我們提供服務造成了不便，及(ii)物業開發商並未配置物業管理處供我們使用。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們面臨相關業主或當地機關要求我們遷移物業管理辦事處的風險。我們的董事認為，上述事宜概不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響，原因為：(i)遷移辦事處的可能性不大，且於業績記錄期直至最後實際可行日期，相關業主或當地機關並未要求我們遷移相關管理辦事處，及(ii)我們可於周邊區域隨時物色到遷入物業。無論如何，倘相關業主或與上述事宜相關的當地部門要求我們搬遷，我們的最終控股股東楊惠妍女士已承諾於上市後對我們因以上所遭受的全部經濟損失進行彌償。此外，我們的中國法律顧問已知會我們，儘管我們在有關業主或當地部門要求下可能面臨搬遷物業管理處的風險，但該風險將不會構成嚴重違反中國法律而可能對我們的業務營運造成重大不利影響，其亦不會對分拆和上市構成重大的法律障礙。

截至2018年4月30日，我們已於中國租賃總建築面積約35,092平方米的207處物業，主要用作員工宿舍、房地產經紀服務的社區服務中心及辦公室。概無任何物業個別而言對我們的業務營運屬重大。

截至2018年4月30日，中國約64處租賃物業(總建築面積約20,137平方米)的出租人尚未取得或向我們提供相關房屋所有權證。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們無法確定出租人是否有合法權利或必要授權向我們出租該等物業，也無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或該等租賃是否會遭到第三方質疑。我們的董事認為，由於無房屋所有權證的租賃物業乃主要用作我們提供房地產經紀服務的社區服務中心、辦事處及員工宿舍且可隨時找到替代物業，故該等缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

截至2018年4月30日，我們並未按照中國法律的規定對我們104處租賃物業的租賃協議進行備案，主要因相關業主的不合作及無房屋所有權證導致。我們的中國法律顧問已知會我們，我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而遭致每份協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。我們因未備案該等租賃協議而產生的估計罰款總額約為人民幣104,000元至人民幣1,040,000元。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未備案該等租賃協議而採取潛在行政處罰或執法行動的通知。我們的中國法律顧問亦已知會我們，未對租賃協議進行備案將不會影響租賃協議的有效性，而該等未備案行為也不會對我們的業務營運造成重大不利影響且不會對分拆和上市構成重大的法律障礙。

有關進一步詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們在中國使用的若干物業管理用房並非開發商根據中國法律應向我們提供的物業管理用房，部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書或我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」。

根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條，本上市文件乃豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》第342(1)(b)條關於《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第34(2)段要求就本集團於土地或樓宇的所有權益編製物業報告的規定，原因是，截至2017年12月31日，概無任何物業權益的賬面值超過我們總資產的15%或以上。根據上市規則第5章，本上市文件無需納入我們的物業估值。

### 內部控制及風險管理

為籌備上市，我們已於2018年1月委任獨立內部控制顧問按協議範圍對我們的內部控制系統履行內部控制詳細報告審閱(「**內部控制審閱**」)。於內部控制審閱過程中，內部控制顧問確定了有關我們內部控制政策及程序的一些發現，據此我們已採納內部控制顧問推薦的內部控制改進措施。內部控制顧問對我們為回應內部控制顧問的調查結果及改進建議所採取的改進措施進行了跟進檢討。經考慮改進措施的實施及該檢討的跟進結果後，我們董事確信我們的內部控制系統就我們當前的營運環境而言乃屬充分有效。

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請見「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨各種財務風險，包括我們一般業務過程中產生的信貸和流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請見「財務資料 — 有關市場風險的定量及定性分析」。

為監控分拆及上市後持續實施我們的風險管理政策及企業管治措施，我們已採納或將採納(其中包括)以下風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資格和經驗以及我們審核委員會的職責詳情，請見「董事及高級管理層 — 董事委員會 — 審核委員會」；
- 委任黃鵬先生為我們的首席財務官及聯席公司秘書，且委任梁創順先生為我們的另一名聯席公司秘書，以確保我們的業務營運遵守有關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請見「董事及高級管理層」；
- 委任為我們上市後的合規顧問，以就上市規則合規向我們提供意見；及
- 委任外部法律顧問就上市規則合規向我們提供意見並確保我們遵守相關監管要求及適用法律(如必要)。

### 法律訴訟及合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就我們截至2017年12月31日的業務營運從相關政府部門取得所有重要的批文、許可、牌照及證書(全部當前均屬有效)，且我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未就我們業務遭致涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。

我們可能不時於日常業務過程中牽涉法律訴訟或爭議，如與我們客戶及供應商的合同爭議。截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事的未決或威脅提出的訴訟、仲裁程序或行政訴訟，而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。



## 財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與載於本上市文件附錄一會計師報告所載的匯總財務報表及相關附註一併閱讀。會計師報告載有我們截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至該等日期止年度的經審計匯總財務報表。我們的匯總財務報表已根據香港財務報告準則編製，香港財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區普遍接納的會計原則。本節討論包括涉及若干風險及不確定性的前瞻性陳述。我們的未來業績因各種因素(包括本上市文件「風險因素」一節及其他章節所述者)而可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。

### 概覽

我們是中國領先的住宅物業管理服務商，根據中國指數研究院的資料，在2018年中國物業服務百強企業中的綜合實力排名第三。我們的物業管理組合龐大，遍佈全國28個省、市及自治區的240多個城市，截至2017年12月31日合同管理總面積約達329.5百萬平方米。截至2017年12月31日，我們於中國管理440項物業及向約100萬戶業主提供物業管理服務，收費管理總面積約為122.8百萬平方米。根據中國指數研究院的資料，截至2016年12月31日，我們「碧桂園物業管理」品牌的價值為人民幣38.5億元。

除物業管理服務外，我們亦於業績記錄期向我們在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務。於業績記錄期，我們亦提供非業主增值服務，如向物業開發商及其他物業管理公司提供諮詢服務。

### 呈列基準

本公司於2018年1月24日於開曼群島註冊成立。我們因預期進行分拆而進行重組，據此，本公司成為目前本集團旗下公司的控股公司。緊接重組之前及緊隨重組之後，我們的業務由集裕持有且主要透過其附屬公司碧桂園物業服務進行。根據重組，我們的業務轉讓予本公司且由本公司持有。重組之前，本公司並無涉及任何其他業務且不符合業務的定義。重組僅為我們業務的重組，有關業務的管理層並無變動且我們業務的最終控股股東保持不變。因此，重組產生的本集團被視為集裕旗下所開展業務的延續，且本集團的匯總財務資料已採用集裕於所有呈報期間內合併財務報表的資產及負債的賬面值編製及呈列。

### 影響我們經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績受到多項因素影響，包括本上市文件「風險因素」一節載列的相關因素及下文所載者：

#### 我們的收費管理面積

我們的財務狀況及經營業績受收費管理面積的大小影響。於業績記錄期，我們自物業管理服務產生大部分收入，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別為人民幣1,433.5百萬元、人民幣1,956.7百萬元及人民幣2,544.7百萬元，佔我們總收入的85.7%、83.0%

## 財務資料

及81.5%。因此，我們的收入增長取決於我們維持及增加收費管理面積的能力，而該能力受我們重續現有服務合同及獲得新服務合同的能力的影響。於業績記錄期，我們的收費管理面積實現持續增長，截至2015年、2016年及2017年12月31日分別為69.8百萬平方米、91.1百萬平方米及122.8百萬平方米。在我們的收費管理總面積中，截至2015年、2016年及2017年12月31日碧桂園集團開發的物業分別佔96.9%、95.9%及89.1%。我們一直在努力將我們提供的物業管理服務擴大至獨立第三方物業開發商開發的物業，以便獲得額外的收入來源並使我們的物業管理組合多樣化。於業績記錄期，我們來自獨立第三方物業開發商所開發物業的收費管理面積一直呈穩定增長，分別佔我們截至2015年、2016年及2017年12月31日的收費管理總面積的3.1%、4.1%及10.9%。我們勝任管理日益增多的獨立第三方物業開發商開發的物業將補充我們向碧桂園集團開發的物業提供的服務，並推動我們收入及利潤的持續增長。

### 業務組合

我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們不同業務分部(即物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他服務)的利潤率有所不同。我們四個業務分部的收入貢獻架構的任何變動或任何業務分部利潤率的變動均可能對我們的整體利潤率造成相應影響。下表載列業績記錄期內按各業務分部劃分的收入貢獻及毛利率。

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	收入	佔總收入的%	毛利率	收入	佔總收入的%	毛利率	收入	佔總收入的%	毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務.....	1,433,525	85.7	27.3	1,956,706	83.0	30.3	2,544,665	81.5	29.4
社區增值服務.....	122,322	7.3	55.1	194,312	8.2	55.8	241,818	7.7	57.7
非業主增值服務.....	109,517	6.5	42.6	199,708	8.5	45.9	328,016	10.5	43.2
其他服務 <sup>(1)</sup> .....	7,100	0.5	74.1	7,723	0.3	86.0	7,353	0.3	84.4
<b>總收入.....</b>	<b>1,672,464</b>	<b>100.0</b>	<b>30.6</b>	<b>2,358,449</b>	<b>100.0</b>	<b>33.9</b>	<b>3,121,852</b>	<b>100.0</b>	<b>33.2</b>

附註：

(1) 其他服務主要包括配套服務，例如向在管物業的業主及住戶提供物業准入IC卡。

一般而言，我們社區增值服務、非業主增值服務及其他服務的毛利率遠高於我們物業管理服務(該分部較其他三個業務分部更具勞動密集性)的毛利率。雖然於業績記錄期我們的大部分收入一直並將可能繼續來自我們的物業管理服務，但我們力求長期維持或改善整體毛利率，因為(i)我們繼續擴大社區增值服務及非業主增值服務，及(ii)我們力求通過在信息技術系統標準化、自動化及智能化管理及升級方面的投入降低人工成本，藉以降低我們的服務成本。有關我們於業績記錄期毛利率波動的更多詳情，請參閱「一 匯總損益表選定項目的描述 — 毛利及毛利率」。

## 財務資料

### 品牌的定位及服務的定價

我們的財務狀況及經營業績受到我們維持或上調我們服務收費費率的能力所影響，而這在一定程度上受到我們品牌知名度及行業領導地位的影響。於業績記錄期，我們利用我們的品牌有力提升了我們的市場知名度。根據中國指數研究院的資料，我們為中國領先的物業管理服務商。我們主要專注於向住宅社區提供物業管理服務，且我們對服務定價一般會考慮多種因素，包括：(i)物業的類型及位置；(ii)擬提供服務的範圍及質量；(iii)我們的預算開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶的概況；(vi)地方政府物業管理費價格指引（如適用）；及(vii)可比較物業的定價。在保證價格有足夠競爭力的同時兼顧服務質素並與可觀的利潤率之間尋求平衡，對我們的財務狀況及經營業績而言至關重要。

僅供說明用途，下文載列參照業績記錄期內平均物業管理費的波動對我們的年內利潤進行的敏感度分析。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下平均物業管理費的假設性減少對我們利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤總額 .....	220,453	352,528	440,463
<b>假設我們的平均物業管理費下降5%</b>			
對我們物業管理業務			
收入的影響 .....	(71,676)	(97,835)	(127,233)
對年內利潤的影響 .....	(53,757)	(73,376)	(95,425)
<b>假設我們的平均物業管理費下降10%</b>			
對我們物業管理業務			
收入的影響 .....	(143,353)	(195,671)	(254,467)
對年內利潤的影響 .....	(107,514)	(146,753)	(190,850)

我們力求在重續到期物業管理協議時保持或提高我們的物業管理費費率，以便保持或提升我們的利潤率，應對我們物業管理服務的標準及範圍的提升以及成本的增加。我們提升費率的能力將受到我們維護及提升品牌知名度的能力所影響。

### 管理員工成本的能力

我們的經營業績受到我們管理員工成本的能力所影響。於業績記錄期，員工成本為我們服務成本中的最大組成部分，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別為人民幣719.5百萬元、人民幣1,007.2百萬元及人民幣1,382.9百萬元，分別佔我們服務成本的62.0%、64.6%及66.3%。服務成本中的員工成本主要包括提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的僱員的薪金及其他福利。於業績記錄期，員工薪金及福利亦為我們行政開支的最大組成部分，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度分別為人民幣184.3百萬元、人民幣268.2百萬元及人民幣369.5百萬元，分別佔我們行政開支的81.5%、80.6%及80.4%。行政開支中的員工薪金及福利主要包括我們的管理、人力資源和行政、財務和質量控制人員的薪金及其他福利。員工成本的整體增加主要可歸因於我們業務的擴張以及最低工資及勞工市場價的上升。

我們亦將若干物業管理服務（如開荒清潔、綠化及園藝服務）外包予獨立服務供應商。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的外包成本分別為人民幣128.2百萬元、

---

## 財務資料

---

人民幣240.9百萬元及人民幣342.6百萬元，分別佔我們總服務成本的11.0%、15.5%及16.4%。於業績記錄期，外包成本增加主要可歸因於我們收費管理面積的增加。為應對日益上升的人工成本，我們已實施多項成本節約措施(包括程序標準化、自動化及智能化管理)，以便在確保服務質量始終如一的同時減少我們對人工勞動力的依賴及管理我們的員工成本。有關我們成本節約措施的更多詳情，請參閱「業務—物業管理服務—標準化、自動化、智能化管理及信息系統升級」。

### 關鍵會計政策及估計

我們識別出對編製匯總財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。在各種情況下，該等項目的釐定需要管理層根據於未來期間內可能發生變化的資料及財務數據做出主觀及複雜的判斷。當審閱我們的匯總財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策，(ii)影響有關政策的應用的判斷及其他不確定性，及(iii)報告的業績對狀況及假設變動的敏感度。我們於下文載列我們認為對我們而言屬至關重要或涉及編製財務報表時所採用的最重大的估計及判斷的相關會計政策。對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計載列於本上市文件附錄一會計師報告的匯總財務報表附註2及附註4中的進一步詳情。

### 收入確認

物業管理服務(包括按照酬金制或包乾制提供的物業管理服務)、社區增值服務、非業主增值服務及其他服務的收入於提供服務時確認。

就物業管理服務而言，我們就每月提供的服務出具固定金額賬單，並按我們有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將來自業主的已收或應收物業管理費確認為收入。

就非業主增值服務而言，我們事先與客戶就各項服務的價格達成一致，並向客戶發出月賬單，其因該月完成的實際服務水平而變化。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關的社區增值服務時確認。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於一般業務過程中提供的服務應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或於正常經營週期內(以較長者為準))可收取的貿易及其他應收款項，則其被分類為流動資產。倘並非如此，則呈列為非流動資產。貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本減去減值準備計量。



### 應收呆賬準備

本集團以前瞻性基準評估應收款項相關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信用風險是否會顯著增加。減值方法的詳情載於本上市文件附錄一會計師報告附註3.1.1。

### 即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納所得稅。期內稅項開支包括即期及遞延稅項。

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款定撥備。

對於資產及負債的稅基與在匯總財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法全數計提遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不會予以確認。若遞延稅項負債來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則亦不會予以確認。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質已頒佈並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用的稅率（及税法）釐定。

遞延所得稅資產及負債乃採用預期將於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用的稅率予以釐定。預期的適用稅率乃基於已頒佈的稅務法律法規及本集團的實際情況予以釐定。倘擬採用的稅率不同於最初的預期，則本集團的管理層將修正預期。

釐定所得稅撥備需要作出判斷。於一般業務過程中，進行最終稅項釐定的部分交易及計算乃屬不確定。我們基於是否應繳納額外稅項的估計確認預期稅務審核問題的責任。倘該等事項的最終稅務結果不同於最初記錄的金額，則有關差額將會影響作出釐定的期間內的所得稅及撥備。

### 提早應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約之收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。本集團已選擇提早應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，該等準則於業績記錄期內已始終如一地應用。

我們已評估提早應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對我們的財務報表的影響並識別已受到影響的以下領域：

- 資產負債表中金融資產的分類。香港財務報告準則第9號處理金融資產的分類。截至2017年12月31日，人民幣174,000元的未上市公司股權分類為「按公允價值計量且



## 財務資料

變動計入其他綜合收益的金融資產」，倘香港會計準則第39號於整個業績記錄期內應用，則應分類為「可供出售資產」。

- 採納新的減值模式。香港財務報告準則第9號要求基於預期信貸損失確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備。本集團評估，採納新的減值方法不會導致呆賬撥備出現重大差異。
- 於資產負債表中呈列合同負債。香港財務報告準則第15號要求於資產負債表中單獨呈列合同負債，此已導致與我們未達成的履約義務有關的部分重新分類。倘香港會計準則第18號於整個業績記錄期內應用，截至2015年、2016年及2017年12月31日，分別為人民幣202,047,000元、人民幣396,759,000元及人民幣556,880,000元的合同負債應列作「預收客戶款項」。

基於我們的上述評估，我們認為，提早採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號並未對我們於業績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

### 匯總損益表選定項目的描述

#### 收入

於業績記錄期，我們自以下四個業務分部獲得收入：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供保安、開荒清潔、綠化、園藝以及維修保養服務的物業管理費，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度總收入的85.7%、83.0%及81.5%；
- (ii) 社區增值服務，包括家居生活服務、房地產經紀服務及公用區域增值服務，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度總收入的7.3%、8.2%及7.7%；
- (iii) 非業主增值服務，主要包括諮詢服務及交付前開荒清潔服務，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度總收入的6.5%、8.5%及10.5%；及
- (iv) 其他服務，主要包括向我們在管物業的業主及住戶提供物業准入IC卡，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度總收入的0.5%、0.3%及0.3%。

下表載列我們於所示年度內按業務分部劃分的總收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,433,525	85.7	1,956,706	83.0	2,544,665	81.5
社區增值服務.....	122,322	7.3	194,312	8.2	241,818	7.7
非業主增值服務.....	109,517	6.5	199,708	8.5	328,016	10.5
其他服務.....	7,100	0.5	7,723	0.3	7,353	0.3
總收入.....	<u>1,672,464</u>	<u>100.0</u>	<u>2,358,449</u>	<u>100.0</u>	<u>3,121,852</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 物業管理服務收入

於業績記錄期，物業管理服務收入整體增加，主要受到收費管理總面積因業務擴張而有所增加的推動。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的收費管理總面積分別約為69.8百萬平方米、91.1百萬平方米及122.8百萬平方米。於業績記錄期，我們主要按包乾制收取物業管理費，少數的收入來自按酬金制收費的物業管理服務。下表載列我們於所示年度內按收費模式劃分的物業管理服務收入及收費管理面積。

	截至12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(%)
包乾制.....	1,433,525	100.0	69,799	100.0	1,956,220	99.98	91,027	99.96	2,544,159	99.98	122,373	99.69
酬金制.....	—	—	—	—	486	0.02	37	0.04	506	0.02	385	0.31
<b>總計.....</b>	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們大部分物業管理服務收入來自住宅社區，截至2015年、2016年及2017年12月31日分別佔我們物業管理服務收入的99.98%、99.6%及98.7%。於業績記錄期，住宅社區物業管理服務收入佔物業管理服務總收入的百分比整體下降，主要反映我們持續努力使我們管理的物業類型多樣化並擴大我們的管理組合，以涵蓋非住宅物業，比如商業物業、寫字樓、多功能綜合體、政府及其他公共設施、工業園、高速公路服務區、公園和學校。下表載列於有關年度或於所示日期我們按物業類型劃分的物業管理服務收入及收費管理面積的明細。

	截至12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(%)
住宅社區.....	1,433,211	99.98	69,737	99.9	1,949,015	99.6	90,912	99.8	2,512,568	98.7	117,098	95.4
非住宅物業.....	314	0.02	62	0.1	7,691	0.4	152	0.2	32,097	1.3	5,660	4.6
<b>總計.....</b>	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

為便於管理我們的物業管理網絡，我們將地域覆蓋範圍劃分為中國的六大區域，即華南、華東、華中、東北地區、華北及其他地區。下表載列於有關年度或於所示日期我們按地區劃分的物業管理服務收入及收費管理面積的明細。

	截至12月31日止年度／截至12月31日											
	2015年				2016年				2017年			
	收入		收費管理面積		收入		收費管理面積		收入		收費管理面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
華南 <sup>(1)</sup> .....	970,429	67.7	41,190	59.0	1,148,822	58.7	48,045	52.8	1,373,791	54.0	57,721	47.0
華東 <sup>(2)</sup> .....	193,480	13.5	12,729	11.4	354,282	18.1	20,520	22.5	485,224	19.1	28,702	23.4
華中 <sup>(3)</sup> .....	145,344	10.1	7,961	18.2	210,817	10.8	10,434	11.5	284,866	11.2	13,927	11.4
東北地區 <sup>(4)</sup> .....	69,833	4.9	4,296	6.2	118,988	6.1	5,531	6.1	145,533	5.7	6,157	5.0
華北 <sup>(5)</sup> .....	32,060	2.2	1,894	2.7	54,424	2.8	2,841	3.1	102,428	4.0	6,019	4.9
其他地區 <sup>(6)</sup> .....	22,379	1.6	1,729	2.5	69,373	3.5	3,693	4.0	152,823	6.0	10,232	8.3
總計.....	<b>1,433,525</b>	<b>100.0</b>	<b>69,799</b>	<b>100.0</b>	<b>1,956,706</b>	<b>100.0</b>	<b>91,064</b>	<b>100.0</b>	<b>2,544,665</b>	<b>100.0</b>	<b>122,758</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 「華南」指廣東省、福建省、海南省及廣西壯族自治區。
- (2) 「華東」指江蘇省、上海、浙江省、山東省、安徽省及江西省。
- (3) 「華中」指湖北省、湖南省及河南省。
- (4) 「東北地區」指遼寧省、黑龍江省及吉林省。
- (5) 「華北」指北京、天津、河北省、山西省、陝西省及內蒙古自治區。
- (6) 「其他地區」指收費管理面積所屬中國其他所有省、市及自治區。

### 社區增值服務收入

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務以滿足其生活日常需求，主要包括：(i)家居生活服務，比如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住及其他定制服務，(ii)房地產經紀服務，及(iii)公共區域增值服務，比如公共區域租賃援助。下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的社區增值服務收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務.....	76,560	62.6	104,084	53.6	124,540	51.5
房地產經紀服務.....	29,493	24.1	69,273	35.7	82,832	34.3
公共區域增值服務.....	16,269	13.3	20,955	10.7	34,446	14.2
總計.....	<b>122,322</b>	<b>100.0</b>	<b>194,312</b>	<b>100.0</b>	<b>241,818</b>	<b>100.0</b>

### 非業主增值服務收入

我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，主要包括：(i)諮詢服務，包括向物業開發商提供的諮詢服務(我們的現場顧問將向物業開發商的展廳及物業銷售處提供相關

## 財務資料

培訓及建議)及向其他物業管理公司提供的物業管理諮詢服務；及(ii)交付前開荒清潔及其他服務，包括我們的員工或外包商向將予交付的物業單位提供的開荒清潔、綠化及維修保養服務。下表載列於所示年度我們非業主增值服務收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
諮詢服務.....	94,701	86.5	134,080	67.1	233,649	71.2
交付前開荒清潔及其他服務.....	14,816	13.5	65,628	32.9	94,367	28.8
<b>總計.....</b>	<b>109,517</b>	<b>100.0</b>	<b>199,708</b>	<b>100.0</b>	<b>328,016</b>	<b>100.0</b>

### 服務成本

我們的服務成本是指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)員工成本、(ii)清潔成本、(iii)保養成本、(iv)水電暖、(v)綠化及園藝成本、(vi)運輸成本、(vii)辦公及通信成本、(viii)稅項及附加費、(ix)僱員制服成本、(x)折舊及攤銷費用、(xi)社區活動成本、(xii)差旅及招待成本及(xiii)其他。下表載列於所示年度按絕對金額及佔總服務成本的百分比計算的服務成本明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總服務 成本的%	人民幣千元	佔總服務 成本的%	人民幣千元	佔總服務 成本的%
員工成本.....	719,474	62.0	1,007,159	64.6	1,382,855	66.3
開荒清潔成本 <sup>(1)</sup> .....	78,638	6.8	173,339	11.1	266,476	12.8
保養成本 <sup>(1)</sup> .....	76,200	6.6	91,043	5.8	132,921	6.4
水電暖.....	79,284	6.8	108,640	7.0	111,539	5.3
綠化及園藝成本 <sup>(1)</sup> .....	12,852	1.1	22,927	1.5	49,627	2.4
運輸成本 <sup>(1)</sup> .....	39,137	3.4	36,240	2.3	37,185	1.8
辦公及通信成本.....	22,777	2.0	21,047	1.4	27,899	1.3
稅項及附加費 <sup>(2)</sup> .....	94,441	8.1	63,173	4.1	19,801	0.9
僱員制服成本.....	5,711	0.5	7,945	0.5	16,498	0.8
折舊及攤銷費用.....	10,037	0.9	10,129	0.7	14,694	0.7
社區活動成本.....	7,126	0.6	7,815	0.5	9,302	0.4
差旅及招待成本.....	2,326	0.2	1,734	0.1	6,146	0.3
其他.....	13,224	1.0	7,044	0.4	11,323	0.6
<b>總服務成本.....</b>	<b>1,161,227</b>	<b>100.0</b>	<b>1,558,235</b>	<b>100.0</b>	<b>2,086,266</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們的開荒清潔、保養、綠化及園藝以及運輸成本包括外包成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的總外包成本分別為人民幣128.2百萬元、人民幣240.9百萬元及人民幣342.6百萬元，分別佔我們服務成本的11.0%、15.5%及16.4%。
- (2) 我們服務成本項下的稅項及附加費於業績記錄期大幅減少，主要是由於2016年中期中國的服務業進行稅務改革，據此，我們計入服務成本的營業稅由不計入服務成本的增值稅所取代。請參閱「監管概覽 — 4.有關稅務的法律及法規 — (iii)增值稅」及「稅項 — A.中國稅務影響概覽 — 2.增值稅」。

## 財務資料

下表載列於所示年度我們按業務分部劃分的服務成本的明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,041,560	89.7	1,363,047	87.5	1,796,762	86.1
社區增值服務.....	54,947	4.7	85,979	5.5	102,197	4.9
非業主增值服務.....	62,878	5.4	108,124	6.9	186,161	8.9
其他服務.....	1,842	0.2	1,085	0.1	1,146	0.1
<b>總服務成本.....</b>	<b>1,161,227</b>	<b>100.0</b>	<b>1,558,235</b>	<b>100.0</b>	<b>2,086,266</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們業務組合、我們就物業管理服務收取的平均物業管理費、收費管理面積及服務成本的影響。下表載列於所示年度內我們按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	391,965	27.3	593,659	30.3	747,903	29.4
社區增值服務.....	67,375	55.1	108,333	55.8	139,621	57.7
非業主增值服務.....	46,639	42.6	91,584	45.9	141,855	43.2
其他服務.....	5,258	74.1	6,638	86.0	6,207	84.4
<b>總計.....</b>	<b>511,237</b>	<b>30.6</b>	<b>800,214</b>	<b>33.9</b>	<b>1,035,586</b>	<b>33.2</b>

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括(i)我們市場開發相關的銷售及營銷人員的薪金及福利、(ii)推廣及營銷開支、(iii)我們的銷售及營銷人員產生的差旅及招待費用、(iv)與我們的銷售及營銷活動有關的運輸開支、(v)我們的銷售及營銷團隊的辦公及通信費用及(vi)其他。鑒於我們並無銷售及營銷團隊，故我們於截至2015年及2016年12月31日止年度並未單獨錄得任何銷售及營銷開支，且有關開支已計入行政開支。我們已於2017年進行組織架構重組，並設立銷售及營銷團隊。下表載列於所示年度的銷售及營銷開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工薪金及福利.....	—	—	7,213
推廣及營銷開支.....	—	—	1,098
差旅及招待費用.....	—	—	481
運輸費用.....	—	—	255
辦公及通信費用.....	—	—	38
其他.....	—	—	266
	—	—	9,351



## 財務資料

### 行政開支

行政開支包括(i)我們的管理、人力資源及行政、質量控制和財務人員的薪金及福利、(ii)差旅及招待費用、(iii)運輸費用、(iv)專業費(包括專業服務費用及核數師酬金)、(v)辦公及通信費用、(vi)銀行手續費、(vii)水電暖、(viii)折舊及攤銷費用、(ix)應收款項減值撥備及(x)其他雜項行政管理費用。下表載列於所示年度的行政開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工薪金及福利 .....	184,276	268,161	369,488
差旅及招待費用 .....	8,051	12,470	23,583
運輸費用 .....	4,999	6,460	10,979
專業費 .....	3,083	12,552	10,768
辦公及通信費用 .....	6,834	7,033	10,633
銀行手續費 .....	6,764	7,318	10,270
水電暖 .....	2,537	5,992	9,297
折舊及攤銷費用 .....	3,445	4,071	4,362
應收款項減值撥備 .....	4,062	5,026	4,171
其他 .....	2,019	3,788	5,892
	226,070	332,871	459,443

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的行政開支分別佔總收入的13.5%、14.1%及14.7%。我們於業績記錄期產生的行政開支日益增加，尤其是員工薪金及福利(主要是由於為實現我們業務規模的擴大而增加質量控制、財務及行政管理人員及員工薪金的整體增加)。截至2016年12月31日止年度，由於股份支付費用達到人民幣38.2百萬元，我們已產生更多員工薪金及福利。有關股份支付費用是由於已發行股份的公允價值與碧桂園物業服務就來自西藏順琪(碧桂園物業服務的若干董事、監事及高級管理層成立的一間公司)的注資收取的代價之間的差額。

### 其他收入

其他收入主要包括(i)欠付物業管理費產生的滯納金收入及(ii)政府補助，主要包括股份改制的地方政府補助、就業推廣及稅收返還。下表載列於所示年度內的其他收入明細：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
滯納金收入 .....	6,219	6,949	8,189
政府補助 .....	1,786	1,059	4,878
	8,005	8,008	13,067

### 其他收益淨額

其他收益主要包括按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值收益及出售

---

## 財務資料

---

物業、廠房及設備的損益等非經常性項目。於業績記錄期，我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度錄得其他收益人民幣0.1百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.3百萬元。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值收益指我們於業績記錄期向中國一間商業銀行購買保本理財產品的投資收益。該等理財產品在發行銀行公佈的產品說明手冊中被描述為具有低風險。上市後，我們將考慮在擁有毋須作營運資金用途的盈餘現金時投資該等理財產品，以就我們的超額現金獲得合理高於常規銀行存款的投資回報。我們將堅持我們的投資及資金管理政策，並審慎選擇由信譽良好的中國銀行發行的具有低風險及保本功能以及年利率高於銀行存款利率的投資產品。我們將採取內部控制措施，在投資限制、風險評估及管理以及維持及監控相關會計記錄的內部程序等方面對該等投資決策進行審核及監督。

### 財務收入淨額

財務收入主要是指銀行存款所得利息收入，其中部分為與商業銀行之間的存款安排，該收入被財務成本抵銷一部分。於業績記錄期，財務成本是指與收購碧桂園金陽物業服務（「金陽」）而轉入的短期銀行借款相關的利息開支，金額為人民幣2.9百萬元，截至2017年12月31日已悉數償還。

### 於合營企業經營成果所佔份額

於合營企業經營成果所佔份額是指於業績記錄期我們對三間合營企業投資所產生的損益，該等合營企業為(i)一家從事社區金融服務的公司華惠金服、(ii)一家從事物業管理的公司湖北清能及(iii)一家從事物業管理的公司重慶融碧。截至2016年及2017年12月31日，我們分別持有華惠金服30%的股權。截至2016年及2017年12月31日，我們分別持有湖北清能50%的股權。截至2017年12月31日，我們持有重慶融碧50%的股權。按利潤貢獻計，該等合營企業對我們來說並不重要，截至2016年及2017年12月31日我們並無與持有合營企業的權益有關的重大或有負債或承擔。

### 於聯營公司經營成果所佔份額

於聯營公司經營成果所佔份額是指於業績記錄期我們對兩家聯營公司的投資產生的虧損，該等聯營公司為(i)深圳旺生活，一家從事向本集團所管理物業的業主提供生活方式社區線上線下服務平台的公司及(ii)廣東鳳凰優選，一家在本集團管理的物業上從事便利店經營業務的公司。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們均持有深圳旺生活25%的股權。我們已於2018年3月出售深圳旺生活15.1%的股權，截至最後實際可行日期持有其9.9%的股權。截至2017年12月31日，我們持有廣東鳳凰優選30%的股權並於2018年3月出售其30%的股權。截至最後實際可行日期，我們不再持有廣東鳳凰優選的任何股權。有關出售詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組」。

## 財務資料

### 所得稅費用

所得稅費用包括本公司及我們的附屬公司在中國應付的即期及遞延所得稅。下表載列於所示年度的所得稅費用明細：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅 — 中國.....	75,476	133,357	154,147
遞延所得稅			
— 企業所得稅.....	(1,016)	447	1,987
— 日後將分派利潤的預扣所得稅..	—	—	11,600
	<u>74,460</u>	<u>133,804</u>	<u>167,734</u>

根據適用的中國稅務法規，中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際所得稅稅率分別為25.2%、27.5%及27.6%，略高於25%的普通企業所得稅稅率，主要是由於不可減免課稅的若干開支（比如股份支付費用及招待費用）及日後將分派利潤的預扣所得稅應計金額。於2018年5月，我們的中國附屬公司碧桂園物業服務榮獲「高新技術企業」證書，據此，碧桂園物業服務有權於2017年、2018年及2019年各年享有中國15%的優惠所得稅稅率，且有關認證可每三年申請重續。

### 經營業績

下表載列於所示年度我們選定的匯總綜合收益表：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總收入的%	人民幣千元	佔總收入的%	人民幣千元	佔總收入的%
收入.....	1,672,464	100.0	2,358,449	100.0	3,121,852	100.0
服務成本.....	(1,161,227)	(69.4)	(1,558,235)	(66.1)	(2,086,266)	(66.8)
毛利.....	511,237	30.6	800,214	33.9	1,035,586	33.2
銷售及營銷開支.....	—	0.0	—	0.0	(9,351)	(0.3)
行政開支.....	(226,070)	(13.5)	(332,871)	(14.1)	(459,443)	(14.7)
其他收入.....	8,005	0.5	8,008	0.3	13,067	0.4
其他收益 — 淨額.....	120	0.0	1,968	0.1	1,272	0.0
經營利潤.....	293,292	17.6	477,319	20.2	581,131	18.6
財務收入 — 淨額.....	1,622	0.1	15,913	0.7	34,995	1.1
於合營企業經營成果所佔份額.....	—	0.0	(1,747)	(0.1)	991	0.0
於聯營公司經營成果所佔份額.....	(1)	(0.0)	(5,153)	(0.2)	(8,920)	(0.3)
稅前利潤.....	294,913	17.7	486,332	20.6	608,197	19.4
所得稅費用.....	(74,460)	(4.5)	(133,804)	(5.7)	(167,734)	(5.4)
年內利潤.....	<u>220,453</u>	<u>13.2</u>	<u>352,528</u>	<u>14.9</u>	<u>440,463</u>	<u>14.0</u>
以下各項應佔利潤：						
本公司擁有人.....	220,453	13.2	324,181	13.7	401,743	12.9
非控制性權益.....	—	0.0	28,347	1.2	38,720	1.1
	<u>220,453</u>	<u>13.2</u>	<u>352,528</u>	<u>14.9</u>	<u>440,463</u>	<u>14.0</u>

---

## 財務資料

---

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度相比

### 收入

收入自2016年的人民幣2,358.4百萬元增加32.4%至2017年的人民幣3,121.9百萬元。該增加主要可歸因於我們物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收入整體增加(與我們的業務增長一致)。

**物業管理服務。**物業管理服務收入自2016年的人民幣1,956.7百萬元增加30.0%至2017年的人民幣2,544.7百萬元。該增加主要可歸因於業務擴張令我們的收費管理面積有所增加(自2016年的約91.1百萬平方米增加34.8%至2017年的約122.8百萬平方米)。

**社區增值服務。**社區增值服務收入自2016年的人民幣194.3百萬元增加24.4%至2017年的人民幣241.8百萬元。該增加主要是由於(i)我們所提供社區增值服務的類型增加及(ii)我們管理的社區及服務的住戶的數目因我們的業務規模有所擴大而增加。

**非業主增值服務。**非業主增值服務收入自2016年的人民幣199.7百萬元增加64.2%至2017年的人民幣328.0百萬元。該增加主要是由於物業開發商開展的物業銷售活動增加導致2017年諮詢服務項目數目有所增加。

**其他服務。**其他服務收入主要包括向業主及住戶提供進出物業的IC卡，自2016年的人民幣7.7百萬元略微減少4.8%至2017年的人民幣7.4百萬元。

### 服務成本

服務成本自2016年的人民幣1,558.2百萬元增加33.9%至2017年的人民幣2,086.3百萬元。該增加主要可歸因於我們的員工成本自2016年的人民幣1,007.2百萬元增加37.3%至2017年的人民幣1,382.9百萬元，原因是我們為業務的擴張及服務質量的提升而增加員工的數目，連同我們員工薪金的整體增長。

### 毛利及毛利率

由於以上所述，毛利自2016年的人民幣800.2百萬元增加29.4%至2017年的人民幣1,035.6百萬元。相比2016年的33.9%，2017年的毛利率保持平穩為33.2%，主要是由於物業管理服務的毛利率稍微下降被社區增值服務的毛利率增加所抵銷。

**物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自2016年的30.3%略微下降至2017年的29.4%，主要是由於員工成本增加，因為我們於2017年僱傭更多員工以服務更多管理的社區及提升我們的服務質量以及我們員工薪金的整體增加。

**社區增值服務。**社區增值服務的毛利率自2016年的55.8%上升至2017年的57.7%，主要是由於規模經濟效應。

---

## 財務資料

---

**非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率自2016年的45.9%降至2017年的43.2%，主要是由於員工成本增加，因為我們於2017年以更多高級人員取代若干現場顧問以提升服務質量。

**其他服務。**其他服務的毛利率於2016年至2017年保持穩定。

### 銷售及營銷開支

2017年的銷售及營銷開支為人民幣9.4百萬元，而我們於2016年並無單獨錄得銷售及營銷開支，因為該等開支的金額不大且計入2016年的行政開支。我們已於2017年進行組織架構重組並為我們的市場開發設立銷售及營銷團隊。2017年的銷售及營銷開支主要是由於我們努力拓展向獨立第三方物業開發商開發的物業提供的物業管理服務及擴大我們的物業管理組合。

### 行政開支

行政開支自2016年的人民幣332.9百萬元增加38.0%至2017年的人民幣459.4百萬元。該增加主要可歸因於(i)員工薪金及福利增加人民幣101.3百萬元(主要是由於我們招募更多質量控制、財務及行政人員以管理及支持我們的業務擴張)及(ii)差旅及招待費用增加人民幣11.1百萬元(由於我們就日漸增多的在管物業招募了更多員工及為了提高我們的服務質量，區域管理層增加了對我們在管物業的巡檢)。

### 其他收入

其他收入自2016年的人民幣8.0百萬元增加63.2%至2017年的人民幣13.1百萬元。該增加主要可歸因於(i)政府補助增加人民幣3.8百萬元(主要包括2015年順德區政府部門就股份改制提供的一次性補貼)及(ii)由於我們在管物業數量增加而導致有關業主或住戶遲交物業管理費所產生的滯納金收入增加人民幣1.2百萬元。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由2016年的人民幣2.0百萬元減少35.4%至2017年的人民幣1.3百萬元，主要是由於我們於2017年並未投資任何理財產品，導致我們按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值收益減少。

### 財務收入淨額

財務收入淨額自2016年的人民幣15.9百萬元增加119.9%至2017年的人民幣35.0百萬元。該增加主要可歸因於銀行存款因現金及現金等價物增加而增加，從而導致利息收入增加人民幣19.3百萬元，被收購金陽而轉入的短期銀行貸款的利息開支人民幣0.2百萬元抵銷一部分。



---

## 財務資料

---

### 於合營企業經營成果所佔份額

於合營企業經營成果所佔份額自2016年的虧損人民幣1.7百萬元增加至2017年的收益人民幣1.0百萬元。該增加主要可歸因於湖北清能錄得的利潤及綜合收益總額以及華惠金服錄得虧損減少(該公司於2016年錄得較大虧損)。

### 於聯營公司經營成果所佔份額

於聯營公司經營成果所佔份額自2016年的虧損人民幣5.2百萬元增加73.1%至2017年的虧損人民幣8.9百萬元。該虧損增加主要可歸因於廣東鳳凰優選錄得的虧損。

### 所得稅費用

所得稅費用自2016年的人民幣133.8百萬元增加25.4%至2017年的人民幣167.7百萬元。該增加主要可歸因於2017年的除稅前利潤較高使得即期所得稅增加。我們的實際稅率保持穩定，於2016年及2017年分別為27.5%及27.6%。

### 年內利潤

由於以上所述，年內利潤自2016年的人民幣352.5百萬元增加24.9%至2017年的人民幣440.5百萬元。與2016年的14.9%相比，淨利率略微下降至2017年的14.0%，主要是由於服務成本及行政開支中的員工成本的增加。截至2017年12月31日止年度，非控制性權益應佔利潤為人民幣38.7百萬元，有關非控制性權益主要包括西藏順琪持有碧桂園物業服務的8%股權。作為重組的一部分，西藏順琪於2018年1月以人民幣115.2百萬元的總代價將其持有碧桂園物業服務8%的股權轉讓予碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度相比

#### 收入

收入自2015年的人民幣1,672.5百萬元增加41.0%至2016年的人民幣2,358.4百萬元。該增加主要可歸因於我們所有業務分部的整體收入增加，尤其是物業管理服務(與我們的業務增長一致)。

**物業管理服務。**物業管理服務收入自2015年的人民幣1,433.5百萬元增加36.5%至2016年的人民幣1,956.7百萬元。該增加主要可歸因於我們的收費管理面積因業務擴張自約69.8百萬平方米增加30.5%至2016年的約91.1百萬平方米。

**社區增值服務。**社區增值服務收入自2015年的人民幣122.3百萬元增加58.9%至2016年的人民幣194.3百萬元。該增加主要是由於(i)2016年物業市場需求增加使得我們社區服務中心的數目增加，推動房地產經紀服務的收入增加；及(ii)我們提供的家居生活服務(比如季節性產品及家用電器的團購)的類型增加。

---

## 財務資料

---

**非業主增值服務。**非業主增值服務收入自2015年的人民幣109.5百萬元增加82.4%至2016年的人民幣199.7百萬元。該增加主要是由於物業開發商的物業銷售活動增加導致2016年完成的諮詢服務項目數目有所增加。

**其他服務。**其他服務收入主要包括向業主及住戶提供進出物業的IC卡，自人民幣7.1百萬元增加8.8%至2016年的人民幣7.7百萬元。

### 服務成本

服務成本自2015年的人民幣1,161.2百萬元增加34.2%至2016年的人民幣1,558.2百萬元。該增加主要是由於(i)業務擴張以及員工社會保險及住房公積金供款增加導致我們的員工成本自2015年的人民幣719.5百萬元增加40.0%至2016年的人民幣1,007.2百萬元，及(ii)收費管理面積及我們在管物業數量增加導致清潔、維護、綠化及園藝成本增加。

### 毛利及毛利率

由於以上所述，毛利自2015年的人民幣511.2百萬元增加56.5%至2016年的人民幣800.2百萬元。毛利率自2015年的30.6%上升至2016年的33.9%，主要是由於所有業務分部的毛利率有所上升。

**物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自2015年的27.3%上升至2016年的30.3%，主要是由於(i)新交付予我們管理的物業比例增加，毛利率在我們的物業管理類型中一般較高及(ii)逐步實施2016年5月生效的中國營業稅改革措施後我們營業稅及其他徵稅的減少。

**社區增值服務。**社區增值服務的毛利率自2015年的55.1%上升至2016年的55.8%，主要是由於規模經濟效應及中國營業稅改革措施的影響。

**非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率自2015年的42.6%上升至2016年的45.9%，主要是由於經營效率提高以及中國營業稅改革措施的影響。

**其他服務。**其他服務的毛利率自2015年的74.1%上升至2016年的86.0%，主要是由於中國營業稅改革措施帶來的服務成本下降。

### 銷售及營銷開支

於2016年及2015年我們並無單獨錄得銷售及營銷開支，因為有關開支的金額不大且計入相關年度的行政開支。

### 行政開支

行政開支自2015年的人民幣226.1百萬元增加47.2%至2016年的人民幣332.9百萬元。該增加主要可歸因於員工薪金及福利增加人民幣83.9百萬元，主要是由於(i)我們招募更多質量控制、財務及行政人員以管理及支持我們的業務擴張及(ii)股份支付費用人民幣38.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

於2015年及2016年，其他收入保持穩定在人民幣8.0百萬元。此主要可歸因於滯納金(主要包括來自業主或住戶遲交物業管理費)略增人民幣0.7百萬元，被2016年獲得的政府補助稍微減少人民幣0.7百萬元抵銷一部分。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由2015年的人民幣0.1百萬元增加至2016年的人民幣2.0百萬元，主要是由於按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值收益因理財產品而增加。

### 財務收入淨額

財務收入淨額自2015年的人民幣1.6百萬元增加至2016年的人民幣15.9百萬元。該增加主要可歸因於自我們有所增加的銀行存款獲得的利息收入增加人民幣14.3百萬元。

### 於合營企業經營成果所佔份額

我們於2015年並無對合營企業進行任何投資。於2016年於合營企業經營成果所佔份額為虧損人民幣1.7百萬元，主要是由於華惠金服錄得的虧損為人民幣3.0百萬元，被湖北清能錄得的利潤及綜合收益總額人民幣1.3百萬元抵銷一部分。

### 於聯營公司經營成果所佔份額

於聯營公司經營成果所佔份額自2015年的虧損人民幣1,000元增加至2016年的虧損人民幣5.2百萬元。該虧損增加主要可歸因於深圳旺生活錄得的虧損。

### 所得稅費用

所得稅費用自2015年的人民幣74.5百萬元增加79.7%至2016年的人民幣133.8百萬元。該增加主要可歸因於2016年的除稅前利潤較高使得即期所得稅增加。我們的實際稅率自2015年的25.2%上升至2016年的27.5%，主要是由於2016年產生不可扣稅的股份支付費用。

### 年內利潤

由於以上所述，年內利潤自2015年的人民幣220.5百萬元增加59.9%至2016年的人民幣352.5百萬元。淨利率自2015年的13.2%增加至2016年的14.9%。

### 流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為支付擴張及購置物業、廠房及設備的營運資金需求及資本支出。我們倚賴於我們的銀行資金及經營活動所得現金流淨額作為我們的主要資金來源，從而滿足該等現金需求。完成分拆和上市之後，我們擬繼續透過經營活動所得現金流淨額為我們的現金需求提供資金。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度選定的匯總現金流量數據。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額.....	(12,324)	1,001,383	885,341
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	49,682	66,681	(32,487)
融資活動所得現金淨額.....	—	115,300	7,009
現金及現金等價物增加淨額.....	37,358	1,183,364	859,863
年初現金及現金等價物.....	553,712	591,070	1,774,434
年末現金及現金等價物.....	591,070	1,774,434	2,634,297

### 經營活動所得現金流

經營活動所得現金流包括就以下各項作出調整的除稅前利潤：(i)若干非現金或非經營活動相關項目，主要包括物業、廠房及設備折舊、股份支付費用、於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額以及財務收入淨額；(ii)營運資金變動的影響及(iii)所得稅付款。

2017年的經營活動所得現金淨額為人民幣885.3百萬元，主要反映我們的除稅前利潤人民幣608.2百萬元(就財務收入人民幣35.0百萬元作出負面調整、就營運資金變動人民幣435.6百萬元作出正面調整以及就所得稅付款人民幣150.5百萬元作出負面調整)。有關營運資金變動主要包括(i)由於材料採購及水電暖增加以及因業務擴張為提供物業管理服務向外包商作出的採購增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣357.6百萬元，及(ii)因收取的物業管理服務預付款增加導致合同負債增加人民幣154.7百萬元，被貿易及其他應收款項增加人民幣74.3百萬元(此乃主要由於向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務的收費管理面積有所增加)抵銷一部分。

2016年的經營活動所得現金淨額為人民幣1,001.4百萬元，主要反映我們的除稅前利潤人民幣486.3百萬元(就股份支付費用人民幣38.2百萬元以及物業、廠房及設備折舊人民幣13.6百萬元以及營運資金變動人民幣591.2百萬元作出正面調整)，被所得稅付款人民幣117.1百萬元抵銷一部分。有關營運資金變動主要包括(i)由於材料採購及水電暖增加以及因業務擴張為提供物業管理服務向外包商作出的採購增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣316.8百萬元，(ii)合同負債增加人民幣194.7百萬元(主要是由於我們的收費管理總面積增加導致收取的物業管理服務費預付款增加)，及(iii)因我們不斷努力收回應收關聯方的貿易應收款項令貿易及其他應收款項減少人民幣79.4百萬元。

我們2015年經營活動所用現金淨額為人民幣12.3百萬元，主要反映我們的除稅前利潤人民幣294.9百萬元(就物業、廠房及設備折舊人民幣13.1百萬元作出正面調整並就營運資金變動人民幣205.5百萬元及所得稅付款人民幣113.5百萬元作出負面調整)。有關營運資金變動主要包括由於我們結算應付關聯方的大筆其他應付款項(該款項與代表物業開發商向業主收取的資金有關)導致貿易及其他應付款項減少人民幣522.9百萬元，部分被貿易及其他應收款項減少人民幣228.5百萬元(主要因我們不斷努力結算與關聯方的貿易應收款項)所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 投資活動所得現金流

2017年的投資活動所用現金淨額為人民幣32.5百萬元。此主要包括(i)購置物業、廠房及設備(主要為我們智能停車場管理所使用的設備及設施等機械)的付款人民幣54.8百萬元，(ii)因於廣東鳳凰優選的投資導致對聯營公司的投資付款人民幣6.0百萬元，及(iii)就購置軟件等無形資產付款人民幣4.7百萬元。現金流出乃部分被收到銀行存款利息導致的現金增加人民幣35.2百萬元所抵銷。

2016年的投資活動所得現金淨額為人民幣66.7百萬元，主要包括(i)碧桂園的附屬公司就根據碧桂園監控的集團內財政管理系統(「現金池」)以碧桂園附屬公司名下銀行賬戶中所存入的現金向本集團償還人民幣55.2百萬元，及(ii)出售投資所得款項人民幣37.5百萬元(與出售一家聯營公司(即深圳旺生活)15%的股權有關)。現金流入被以下各項抵銷一部分：主要用於業務擴張的物業、廠房及設備(包括運輸設備及電子設備)的購置付款人民幣20.8百萬元，及對合營企業(即華惠金服(一家從事社區金融服務的公司)及湖北清能(一家物業管理公司))的投資付款人民幣14.1百萬元。截至2016年12月31日止年度，我們應付按公允價值計量且變動計入損益的金融資產為人民幣755.0百萬元，我們出售按公允價值計量且變動計入損益的金融資產所得款項為人民幣757.3百萬元(通常為理財產品投資)。截至2016年12月31日，此類金融資產賬面值為零。

2015年的投資活動所得現金淨額為人民幣49.7百萬元，主要包括扣除碧桂園的附屬公司就本集團存入現金池的現金償還人民幣95.5百萬元，被於聯營公司(即深圳旺生活)的投資付款人民幣42.9百萬元(與最初投資深圳旺生活25%的股權及隨後收購深圳旺生活15%的股權有關)抵銷一部分。截至2015年12月31日止年度，我們應付按公允價值計量且變動計入損益的金融資產為人民幣520.0百萬元，及出售按公允價值計量且變動計入損益的金融資產所得款項為人民幣520.2百萬元(通常為理財產品投資)。截至2015年12月31日，此類金融資產賬面值為零。

### 融資活動所得現金流

2017年的融資活動所得現金淨額為人民幣7.0百萬元，包括來自多名非控股股東的注資人民幣10.1百萬元，被以下各項抵銷一部分：償還因收購金陽而轉入的短期貸款的借款人民幣2.9百萬元及有關短期貸款的利息付款人民幣0.2百萬元。

2016年的融資活動所得現金淨額為人民幣115.3百萬元，包括來自一名非控股股東的人民幣0.1百萬元的注資及因西藏順琪取得我們附屬公司碧桂園物業服務的8%股權而其向收取的人民幣115.2百萬元的代價。

於2015年，我們並無任何融資活動所得現金流。



## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	截至12月31日			截至2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
<b>流動資產</b>				
存貨.....	5,647	5,411	6,123	6,601
貿易及其他應收款項.....	789,084	616,976	712,334	650,842
受限制銀行存款.....	1,054	1,057	2,797	2,380
現金及現金等價物.....	591,070	1,774,434	2,634,297	2,735,082
	<u>1,386,855</u>	<u>2,397,878</u>	<u>3,355,551</u>	<u>3,394,905</u>
<b>流動負債</b>				
合同負債.....	202,047	396,759	556,880	595,672
貿易及其他應付款項.....	625,922	942,703	1,314,905	1,182,239
即期所得稅負債.....	28,886	45,157	48,773	305
	<u>856,855</u>	<u>1,384,619</u>	<u>1,920,558</u>	<u>1,778,216</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>530,000</u>	<u>1,013,259</u>	<u>1,434,993</u>	<u>1,616,689</u>

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日有流動資產淨值。我們於該等日期的流動資產淨值狀況主要可歸因於我們的貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物，而以上各項被我們的合同負債、貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債抵銷一部分。我們的流動資產淨值自2017年12月31日的人民幣1,435.0百萬元增加至2018年4月30日的人民幣1,616.7百萬元，主要是由於我們的貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債的減少，原因是我們的中國附屬公司碧桂園物業服務於2018年5月榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權於2017年1月1日起至2019年12月31日享有15%的中國優惠所得稅率，因此截至2017年12月31日止年度的已付超額所得稅被視作預付所得稅，其抵銷了我們截至2018年4月30日的大部分所得稅負債。我們的流動資產淨值自2016年12月31日的人民幣1,013.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣1,435.0百萬元，主要是由於我們的現金及現金等價物因業務擴張而增加，部分被貿易及其他應收款項因向外包商作出的採購增加而增加所抵銷。我們的流動資產淨值自2015年12月31日的人民幣530.0百萬元增加至2016年12月31日的人民幣1,013.3百萬元，主要是由於現金及現金等價物的增加，部分被貿易及其他應收款項以及合同負債增加所抵銷。有關我們現金及現金等價物增加的詳情，請參閱「— 流動資金及資本資源 — 經營活動所得現金流」。

### 營運資金

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們有經營活動所得現金流入淨額且截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們有流動資產淨值。我們的董事已確認，經考慮本集團可用融資資源，我們有足夠的營運資金可滿足自本上市文件日期起計至少未來12個月的需求。

### 並無債務

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日並無任何尚未償還的債務。於最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何尚未償付或已授權但未發行的

## 財務資料

債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債務、承兌信貸、租購承擔、抵押及押記、或有負債或未償擔保。

### 匯總財務狀況表選定項目的描述

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括機械、運輸設備、電子設備及辦公設備。

於業績記錄期，物業、廠房及設備從截至2015年12月31日的人民幣36.9百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣43.1百萬元，並進一步增加至截至2017年12月31日的人民幣78.6百萬元。2015年及2016年12月31日期間的物業、廠房及設備增加主要歸因於運輸設備(主要包括電動車、灑水車及垃圾車)的購買達人民幣9.7百萬元及電子設備購買達人民幣6.7百萬元，惟部分被物業、廠房及設備的折舊所抵銷。2016年及2017年12月31日期間的物業、廠房及設備增加主要歸因於購買機械(主要包括與改造停車費系統有關的機器)達人民幣26.6百萬元。於業績記錄期，物業、廠房及設備普遍增加乃主要由於我們的業務擴張及實施成本效益措施及質量控制措施，如標準化、自動化及智能化管理。

#### 貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 .....	401,213	303,258	371,609
其他應收款項 .....	366,634	296,958	322,625
預付款 .....	21,237	16,760	18,100
	<u>789,084</u>	<u>616,976</u>	<u>712,334</u>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要源自包幹制物業管理服務及非業主增值服務。包幹制物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的年限獲取。我們通常就所提供之物業管理服務向業主或住戶發出一份繳款通知書，該等物業管理服務收入須於發出繳款通知書後支付。我們通常向非業主發出一份增值服務的月度繳款通知書，須根據該等繳款通知書支付。下表載列截至所示日期貿易應收款項的明細。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方 .....	231,584	37,095	16,474
— 第三方 .....	187,306	287,545	378,685
總計 .....	418,890	324,640	395,159
減：貿易應收款項減值撥備 .....	(17,677)	(21,382)	(23,550)
	<u>401,213</u>	<u>303,258</u>	<u>371,609</u>

在計提貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣324.6百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣395.2百萬元，主要由於我們的收費管理面積因業務增長而增加致使自第三方的貿易應收款項增加，部分被因我們及時收回貿易應收款項致使來自關聯方的貿易應收款項減少抵銷。貿易應收款項從截至2015年12月31日的人民幣418.9百萬元減少至截至2016年12月31日的人民幣324.6百萬元，主要由於我們於2016年投入更多努力收回2015年產生的貿易應收款項導致來自關聯方的貿易應收款項大幅減少。

我們致力於對未償還應收款項維持嚴格控制。逾期結餘由高級管理人員定期審閱。下表載列我們於所示日期按發票日期劃分的貿易應收款項及我們於所示年度的平均貿易應收款項週轉天數的賬齡分析：

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天 .....	305,289	176,353	190,479
181至365天 .....	44,514	60,626	95,038
1至2年 .....	33,200	48,068	67,379
2至3年 .....	15,894	16,931	23,365
3年以上 .....	19,993	22,662	18,898
	<u>418,890</u>	<u>324,640</u>	<u>395,159</u>
平均貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	102.4	54.5	39.5

附註：

- (1) 一定期間的平均貿易應收款項週轉天數乃以貿易應收款項的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內收入，再乘以相關期內的日數計算得出。

平均貿易應收款項週轉天數反映我們收回提供服務所得現金款項所需的平均時間。平均貿易應收款項週轉天數於業績記錄期的整體減少主要由於我們加大收款力度。截至2015

## 財務資料

年、2016年及2017年12月31日，我們逾期180天以上的貿易應收款項分別為人民幣113.6百萬元、人民幣148.3百萬元及人民幣204.7百萬元。於業績記錄期，逾期180天以上的長期貿易應收款項整體增加主要是由於我們在管物業數目增加，導致業主或住戶遲繳物業管理費的滯納金增加。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們已分別對貿易應收款項總額計提撥備人民幣17.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣23.6百萬元。下表載列截至所示日期我們貿易應收款項減值撥備的變動。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	13,452	17,677	21,382
於損益中確認的虧損準備撥備.....	4,225	4,789	2,720
無法收回的應收款項撇銷.....	—	(1,084)	(552)
年末.....	<u>17,677</u>	<u>21,382</u>	<u>23,550</u>

我們通常不會對應收業主及住戶的貿易應收款項設定具體的信貸期限，且我們一般給予其他客戶最多60天的信貸期限。我們於初始確認應收款項後考慮違約的可能性，並基於可用的合理且具支持性的前瞻性資料和各種因素持續評估各報告期是否存在信貸風險驟增的情況。於確定我們貿易應收款項的可回收性時，我們會估計可收回金額，其中會考慮後續結算情況、過往撇銷經驗及住戶的管理費收回率等估計應收款項之未來現金流量中的一系列因素。

為加快收回貿易應收款項，我們已制定並實施多項措施，例如(i)透過我們的ERP系統記錄及監控貿易應收款項的收款進度；(ii)以電話及短信通知或實際造訪的方式，透過我們的管家就任何逾期付款與業主或住戶溝通；(iii)向業主或住戶發送逾期付款通知並透過頻繁的催款單進行跟進；(iv)就任何延期支付物業管理費徵收違約金；及(v)就任何嚴重延期付款提起法律訴訟。

在釐定貿易應收款項虧損撥備時，我們會慮及應收款項的信貸風險是否存在驟增的情況。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期發生的應收款項違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們已評估，應收關聯方貿易款項的預期虧損率並不重大。因此，我們並未就該等貿易應收款項確認虧損撥備。

就應收第三方貿易款項而言，我們通常會將逾期3年以上應收款項的50%、逾期2至3年應收款項的20%、逾期1至2年應收款項的10%及初始確認日期至1年期間應收款項的1%列作減值撥備。於業績記錄期，我們並未在收回關聯方及第三方貿易應收款項方面遇到重大困難。

截至2017年12月31日，我們的貿易應收款項總額為人民幣395.2百萬元，其中人民幣293.0百萬元或74.2%已於2018年4月30日結清。

## 財務資料

### 其他應收款項

於業績記錄期的其他應收款項主要包括(i)與存入碧桂園附屬公司名下現金池安排項下銀行賬戶的應收款項(有關其他應收關聯方款項的詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31(e))；及(ii)應收第三方的其他應收款項(主要包括(a)代業主支付的款項(主要與水電暖費有關)及(b)出售一家聯營公司(即深圳旺生活)股權的應收款項。其他主要包括代我們僱員繳納的社會保險及住房公積金及墊付資金。下表載列於所示日期我們的其他應收款項。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
— 關聯方 .....	291,039	233,803	233,489
— 代表業主作出的付款 .....	23,543	43,922	59,493
— 出售聯營公司權益應收款項	37,500	—	—
— 其他 .....	15,489	20,407	32,268
總計 .....	367,571	298,132	325,250
減：其他應收款項減值撥備 .....	(937)	(1,174)	(2,625)
	<u>366,634</u>	<u>296,958</u>	<u>322,625</u>

就其他應收款項計提減值撥備前，我們的其他應收款項從截至2016年12月31日的人民幣298.1百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣325.3百萬元，主要由於(i)我們所在管社區的數量及水電暖費用增加導致代表業主作出的付款增加及(ii)其他應收款項(例如代我們僱員繳納的社會保險及住房公積金)的增加。我們的第三方其他應收款在2016年至2017年間保持穩定，並於2018年2月全數收回。我們的董事確認我們在分拆和上市完成後將不再參與現金池。我們的其他應收款項從截至2015年12月31日的人民幣367.6百萬元減少至截至2016年12月31日的人民幣298.1百萬元，主要由於應收關聯方的其他應收款項及我們隨後於2015年12月18日出售深圳旺生活15%股權導致出售一家聯營公司股權的應收款項減少。

### 預付款

預付款主要指向供應商就我們的保險及水電暖作出的預付款及預付稅款(如營業稅及增值稅)。我們的預付款從截至2015年12月31日的人民幣21.2百萬元減少21.1%至截至2016年12月31日的人民幣16.8百萬元，主要由於(i)因我們於2016年更加及時收集水電暖費用發票致使預付第三方供應商款項減少及因中國營業稅改革措施的實施致使預付稅款減少及(ii)由於中國營業稅改革措施的所導致的預付稅款的減少。我們的預付款從截至2016年12月31日的人民幣16.8百萬元增加8.0%至截至2017年12月31日的人民幣18.1百萬元，主要由於就財產責任險預付第三方供應商款項增加人民幣4.9百萬元，被因中國營業稅改革措施的持續影響致使預付稅款減少人民幣3.5百萬元部分抵銷。



## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應付款項的組成。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 .....	100,266	175,170	239,000
其他應付款項 .....	336,480	467,651	654,057
應付薪酬 .....	187,369	284,171	402,234
其他應付稅項 .....	1,807	15,711	19,614
	625,922	942,703	1,314,905

### 貿易應付款項

我們的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。我們授出的信貸期限一般不超過90日。下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方 .....	5,052	14,300	18,468
— 第三方 .....	95,214	160,870	220,532
	100,266	175,170	239,000

貿易應付款項從截至2016年12月31日的人民幣175.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣239.0百萬元，主要由於因我們的收費管理面積和管理物業的數量的增加致使向獨立第三方服務供應商採購的外包服務增加。貿易應付款項從截至2015年12月31日的人民幣100.3百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣175.2百萬元，主要由於因我們擴展業務致使材料及水電暖採購增加及向獨立第三方服務商採購的外包服務增加。

下表載列我們於所示日期按發票日期劃分的貿易應付款項以及我們於所示年度的平均貿易應付款項週轉天數的賬齡分析：

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下 .....	91,539	162,196	228,629
1至2年 .....	4,660	7,258	5,080
2至3年 .....	1,837	2,752	1,479
3年以上 .....	2,230	2,964	3,812
	100,266	175,170	239,000
貿易應付款項			
平均週轉日數 <sup>(1)</sup> .....	25.6	32.3	36.2

附註：

- (1) 於若干期間的平均貿易應付款項週轉天數乃以貿易應付款項的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內的服務成本，再乘以相關期內的天數計算得出。

## 財務資料

截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項為人民幣239.0百萬元，其中人民幣174.9百萬元或73.2%已於2018年4月30日結清。

平均貿易應付款項週轉天數反映我們向供應商作出現金支付所需的平均時間。平均貿易應付款項週轉天數於業績記錄期的整體增加，主要由於我們向授予我們較長信貸期限的更多新的供應商進行採購以及我們就支付計劃的議價能力提高。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指(i)應付關聯方墊款，(ii)與內部裝修有關的業主按金，(iii)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)及(iv)預提及其他(主要與水電暖預扣費及墊款有關)。下表載列我們於所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
— 關聯方 .....	234	439	439
— 按金 .....	154,311	207,574	274,249
— 自業主的暫收款 .....	152,572	220,217	314,763
— 預提及其他 .....	29,363	39,421	64,606
	<u>336,480</u>	<u>467,651</u>	<u>654,057</u>

我們的其他應付款項從截至2016年12月31日的人民幣467.7百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣654.1百萬元，主要由於因業主所屬公共區域增值服務產生的收入增加致使自業主的暫收款增加。我們的其他應付款項從截至2015年12月31日的人民幣336.5百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣467.7百萬元，主要由於(i)自業主的暫收款的增加，原因是業主所屬公共區域增值服務產生的收入金額增加以及收費管理面積增加帶來從業主收取的水電暖費用增加及(ii)因業主所需內部裝修數量增加令按金增加，二者均符合我們管理的物業數量增加趨勢。

### 合同負債

合同負債是指我們提供合同服務的義務。我們的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。於業績記錄期，我們的合同負債從截至2015年12月31日的人民幣202.0百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣396.8百萬元，並因我們業務的增長進一步增加至截至2017年12月31日的人民幣556.9百萬元及截至2018年4月30日的人民幣595.7百萬元。

### 資本開支

於業績記錄期，我們主要因(i)收購附屬公司金陽及星尚；(ii)投資合營企業華惠金服、湖北清能及重慶融碧；(iii)投資聯營公司深圳旺生活及廣東鳳凰優選；(iv)購置物業、廠房

## 財務資料

及設備，例如機械、運輸設備、電子設備及辦公設備；及(v)購置軟件等無形資產而產生資本開支。下表載列我們於所示年度的資本開支。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司 .....	646	—	4,091
投資合營企業 .....	—	14,090	500
投資聯營公司 .....	42,900	7,100	6,000
增添物業、廠房及設備 .....	4,288	20,765	54,753
增添無形資產 .....	—	3,417	4,729
	47,834	45,372	70,073

截至2017年12月31日止年度，我們與獨立第三方簽訂股權轉讓協議以收購金陽51%的股權及星尚100%的股權，並支付人民幣5.0百萬元作為收購金陽的部分代價結算及收購星尚的全部代價結算，部分被收購事項所產生收購現金及現金等價物人民幣0.9百萬元所抵銷。金陽及星尚均為於中國從事提供物業管理服務的物業管理公司，我們相信此舉將協助我們於中國擴大我們的合同管理總面積及收費管理面積。於截至2014年12月31日止年度內，我們與獨立第三方訂立股權轉讓協議以收購海南物業服務100%的股權，且其餘代價人民幣0.6百萬元已於截至2015年12月31日止年度內支付。海南物業服務為一間於中國提供物業管理及相關服務的物業服務公司。

我們投資華惠金服以取得30%股權，並與獨立第三方簽訂股權轉讓協議以收購湖北清能50%的股權，截至2016年12月31日止年度，總投資為人民幣14.1百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們與獨立第三方組建重慶融碧，總投資為人民幣0.5百萬元，且擁有重慶融碧50%的股權。截至2016年及2017年12月31日，該等合營企業於匯總財務報表的賬面值分別為人民幣12.3百萬元及人民幣13.8百萬元。

我們向深圳旺生活投資合共人民幣12.5百萬元以收購其25%的股權，其中人民幣5.4百萬元及人民幣7.1百萬元已分別於2015年及2016年結清。我們與獨立第三方簽訂股權轉讓協議以代價人民幣37.5百萬元收購深圳旺生活15%的股權，該代價已於2015年結付。於截至2017年12月31日止年度，我們獲得收購廣東鳳凰優選30%的股權，總投資為人民幣6.0百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，該等聯營公司於匯總財務報表的賬面值分別為人民幣5.4百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣4.4百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣36.9百萬元、人民幣43.1百萬元及人民幣78.6百萬元，主要包括我們業務擴張及實施我們具成本效益及質量控制措施的與清潔服務有關的機械、電動車及自行車等運輸設備、空調及電腦等電子設備以及出勤記錄機及移動硬盤等辦公設備。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們無形資產的賬面值分別為人民幣0.3百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣20.9百萬元，主要包括截至2015年及2016年12月31日止年度的軟件及截至2017年12月31日止年度有關收購金陽的物業管理合同及商譽。

## 財務資料

有關於業績記錄期我們使用資本開支的更多資料，請參閱「— 流動資金及資本資源 — 投資活動所得現金流」。

我們目前預期截至2018年12月31日止年度的資本開支為人民幣55.7百萬元，將主要用於電器節能及水系統的改進以及物業、廠房及設備(比如運輸、電子及辦公設備)的添置。

### 合同責任及承擔

下表載列我們截至2017年12月31日的合同責任及其付款計劃：

	付款計劃		
	不遲於1年	遲於1年 但不遲於5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不可撤銷經營租賃項下的 最低租賃付款 .....	3,306	2,138	5,444

截至2017年12月31日，我們根據不可撤銷經營租賃協議自關聯方及獨立第三方租賃我們的寫字樓、社區服務中心及員工宿舍。該等房屋的租期自一年至五年不等。我們截至2017年12月31日根據不可撤銷經營租賃簽訂的合同的最低租金為人民幣5.4百萬元。有關我們關聯方的詳情，請參閱「— 關聯方交易及結餘」。

### 或有負債

於最後實際可行日期，我們並無任何重大或有負債或有關任何第三方付款責任的未履約擔保。

### 關聯方交易及結餘

#### 關聯方交易

於業績記錄期，我們於一般業務過程中進行若干項關聯方交易，包括(i)提供服務；(ii)購置商品及服務；(iii)租金開支；(iv)商標許可的使用；及(v)提供薪金、其他短期員工福利及向我們的主要管理人員提供股份支付費用。

#### 提供服務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們向關聯方提供服務的金額分別為人民幣198.0百萬元、人民幣387.9百萬元及人民幣496.9百萬元。該等服務主要與我們向碧桂園集團及其合營企業及聯營公司提供的物業管理服務及增值服務有關。

#### 購置商品及服務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們購置商品及服務的金額分別為人民幣44.5百萬元、人民幣45.0百萬元及人民幣37.8百萬元。該等服務主要為碧桂園集團及楊惠妍女士的親屬所控制實體提供的穿梭巴士服務、供水服務、維修保養服務及酒店住宿服務有關。

## 財務資料

### 租金開支

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們自碧桂園集團及其聯營公司租得我們的寫字樓及社區服務中心，金額分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

### 商標許可協議

於業績記錄期，我們已與順碧物業就有關以順碧物業名義註冊的若干商標訂立商標許可協議。根據該合同，順碧物業同意授權本集團就我們的業務營運獨家免費使用該等商標，期限直至雙方終止協議為止。

### 主要管理人員薪酬

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們向我們的主要管理層、執行董事及獨立非執行董事提供薪酬，其中包括袍金、薪金、花紅、其他短期員工福利、住房津貼及退休福利計劃供款以及股份支付費用，金額合計分別為人民幣8.6百萬元、人民幣17.0百萬元及人民幣16.1百萬元。

### 與關聯方結餘

	截至12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>			
— 貿易應收款項.....	231,584	37,095	16,474
— 其他應收款項.....	291,039	233,803	233,489
— 向供應商預付款.....	2	—	—
	<u>522,625</u>	<u>270,898</u>	<u>249,963</u>
<b>應付關聯方款項</b>			
— 貿易應付款項.....	5,052	14,300	18,468
— 其他應付款項.....	234	439	439
— 合同負債.....	73,762	—	—
	<u>79,048</u>	<u>14,739</u>	<u>18,907</u>

該等關聯方交易乃根據我們與有關關聯方協定的條款進行。我們董事確認，於業績記錄期的所有關聯方交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們董事進一步確認，該等關聯方交易不會歪曲我們於業績記錄期的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映我們的未來表現。應付我們關聯方的非貿易性質之所有未償還款項將於上市前結算。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註31及32。

### 資產負債表外交易

於業績記錄期，我們並無任何重大資產負債表外安排或於任何非匯總實體（其向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或為我們提供租賃、對沖或研發服務）擁有任何可變權益。



## 財務資料

### 財務比率

下表載列截至所示日期及截至所示年度本集團的若干主要財務比率。由於我們於業績記錄期並無借款淨額，故不呈列資本負債比率<sup>(5)</sup>。

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.6	1.7	1.7
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	1.6	1.7	1.7
總資產回報率(%) <sup>(3)</sup> .....	14.1	18.1	14.8
股本回報率(%) <sup>(4)</sup> .....	47.2	42.5	33.6

附註：

- (1) 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。
- (2) 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。
- (3) 總資產回報率乃以年內純利除以有關期間總資產結餘的期初及期末的算術值再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃以年內純利除以有關期間總權益結餘的期初及期末的算術值再乘以100%計算。
- (5) 資本負債比率乃以借款淨值(定義為借款減現金及現金等價物)除以所示日期之總股本乘以100%計算。

### 流動及速動比率

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日的流動比率分別為1.6、1.7及1.7，而於該等日期的速動比率分別為1.6、1.7及1.7。由於我們於該等日期有相對少量的存貨，故我們的速動比率與流動比率相同。流動及速動比率於業績記錄期普遍增長，主要由於產生自營運的現金及現金等價物大幅增加致使流動資產的增長高於流動負債。

### 總資產回報率

我們於2015年、2016年及2017年的總資產回報率分別為14.1%、18.1%及14.8%。我們的總資產回報率由2015年的14.1%增至2016年的18.1%，主要歸因於我們的純利增長59.9%。我們的總資產回報率由2016年的18.1%下降至2017年的14.8%，主要歸因於總資產比淨利潤更大比例的增長，此乃主要由於流動資產(尤其是現金及現金等價物)的增加。

### 股本回報率

我們於2015年、2016年及2017年的股本回報率分別為47.2%、42.5%及33.6%。股本回報率於業績記錄期的普遍下降主要由於(i)因我們的當期利潤增加導致保留盈利增加；及(ii)透過發行新普通股、注資及業務合併導致非控制權益增加導致股本總額顯著增加。

### 有關市場風險的定量及定性分析

於一般業務過程中，我們面臨各種市場風險，包括信貸風險及流動資金風險。董事審閱及訂立管理各項風險的政策。

#### 信貸風險

我們就我們的貿易及其他應收款項以及銀行存款面臨信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金的賬面值為我們就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就現金存款而言，我們預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因是該等銀行現金存款大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。我們預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

就貿易及其他應收款項而言，我們有大量客戶，並無集中信貸風險。我們設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值損失。我們在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。

#### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們會監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以便為本集團營運撥資並減輕現金流波動所帶來影響。有關我們金融負債的相關到期情況的進一步分析，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

#### 股息及股息政策

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。本公司於2018年5月5日已宣派股息人民幣93.9百萬元，該筆股息已於2018年5月16日獲全數結算。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。

在組織章程細則及開曼公司法條文的規限下，我們目前計劃自截至2018年12月31日止年度起向我們股東分派本公司擁有人應佔年度溢利的約25%。然而，任何宣派股息視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，宣派、派付股息以及股息金額須遵循(i)我們的組織章程細則，其規定我們股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)開曼公司法，其規定在分派股息後我們公司仍能夠在日常運營中債務到期時償還債務的前提下，股息可自股份溢價賬的進賬款項派付，惟緊隨股息派付後，本公司應能夠於一般業務過程中支付其到期債務。日後任何股息宣派及派付將由我們董事酌情決定並可能須取得我們股東的批准。根據適用的中國法例，我們在中國的各附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

## 財務資料

### 可供分派儲備

截至2017年12月31日，由於本公司於2018年1月24日註冊成立，因此公司並無可供分派予股東的任何儲備。

### 上市開支

於業績記錄期，我們並未就上市產生任何上市開支。於分拆及上市完成前，我們預期產生上市開支約人民幣47.1百萬元，其中估計金額約人民幣32.2百萬元將由碧桂園承擔，及人民幣14.9百萬元將於我們截至2018年12月31日止年度的合併綜合收益表扣除。

### 近期發展

2017年12月31日(即本上市文件會計師報告所載我們最近經審計匯總資產負債表的日期)之後，我們已將物業管理組合擴大至中國28個省、市及自治區的260多個城市，截至2018年4月30日的合同管理總面積約為365.4百萬平方米。特別是，截至2018年4月30日，我們總共管理中國26個省、市及自治區190多個城市的510項物業，收費管理總面積約為131.0百萬平方米。

於2018年5月，我們的中國附屬公司碧桂園物業服務榮獲「高新技術企業」證書，據此，碧桂園物業服務有權於2017年、2018年及2019年各年享有中國15%的優惠所得稅率，且有關認證可每三年申請重續。報告期後獲得的該所得稅優惠政策屬非調整性事件，因此並未影響截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度計提的所得稅撥備。

### 未經審計備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審計備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，並載於下文以說明上市對2017年12月31日本公司擁有人應佔匯總有形資產淨值的影響，猶如上市已於2017年12月31日進行。因其假設性質，其未必真實反映截至2017年12月31日或上市後任何未來日期本集團的匯總有形資產淨值情況。

	截至2017年 12月31日			截至2017年 12月31日		
	本公司 擁有人應佔 本集團	備考調整		本公司 擁有人應佔 未經審計	未經審計備考經調整	
	經審計匯總 有形資產淨 值(附註1)	承擔的 上市開支 (附註2)	重組的 現金代價 (附註3)	備考經 調整有形 資產淨值	每股有形資產淨值 (附註4、5)	每股有形資產淨值 (附註7)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按上市前已發行股份 2,500,000,000股股份計算 .....	1,400,315	(14,922)	(115,200)	1,270,193	0.51	0.62

附註：

- 截至2017年12月31日本公司擁有人應佔經審計匯總有形資產淨值摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審計匯總資產淨值人民幣1,421,173,000元為基準，就截至2017年12月31日人民幣20,858,000元的無形資產作出調整。
- 待分拆及上市完成時，預計產生上市開支總額約人民幣47,095,000元，其中估計金額約人民幣32,173,000元將由碧桂園集團承擔，及人民幣14,922,000元將於我們截至2018年12月31日止年度的合併綜合收益表扣除。

---

## 財務資料

---

上市開支主要包括支付予聯席保薦人、本公司法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師的費用及開支。於業績記錄期，本公司並無產生亦無支付任何上市開支。

- (3) 作為重組的一部分，根據碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問與西藏順琪於2018年1月24日簽訂的股權轉讓協議，西藏順琪將其於碧桂園物業服務8%的股權轉讓予碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問，總現金代價人民幣115,200,000元，已於2018年2月繳足。
- (4) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按假設緊接上市前已發行的2,500,000,000股股份計算得出，惟未計及行使上市前購股權計劃後可能發行的任何股份或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (5) 未經審計備考經調整有形資產淨值未計及本公司於上市前已宣派及派付的股息人民幣93,900,000元及本集團旗下其他公司向其非控股股東宣派的股息人民幣1,695,000元。倘計及該等股息，未經審計備考經調整每股有形資產淨值將為人民幣0.47元(0.58港元)。
- (6) 除上文所披露者外，並無對未經審計備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於2017年12月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。
- (7) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.2265港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

### 無重大不利變動

我們董事已確認，自2017年12月31日起及截至本上市文件日期，我們的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動，亦無發生任何事件對本上市文件附錄一會計師報告所載的匯總財務報表所載資料造成重大不利影響。

### 毋須根據上市規則作額外披露

我們董事已確認，於最後實際可行日期，假設股份已於該日於聯交所上市，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會由九名董事組成，當中三名為執行董事、三名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力管理及經營我們的業務。下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	加入本集團日期	職位	獲委任為董事日期	主要職責	與其他董事或高級管理層的關係
<b>非執行董事</b>						
楊惠妍	36歲	2006年5月	董事會主席兼非執行董事	2018年3月9日	就本集團整體發展制定及提供指引及發展策略	楊志成的堂妹
楊志成	44歲	2018年1月	非執行董事	2018年3月9日	就本集團整體發展提供指引	楊惠妍的堂兄
伍碧君	44歲	2016年3月	非執行董事	2018年3月9日	就本集團整體發展提供指引	不適用
<b>執行董事</b>						
李長江	52歲	2011年12月	執行董事兼總經理	2018年3月9日	本集團整體戰略決策、業務規劃及主要經營決策	不適用
肖華	40歲	2004年4月	執行董事兼副總經理	2018年3月9日	非業主增值服務的整體管理	不適用
郭戰軍	38歲	2017年8月	執行董事兼副總經理	2018年3月9日	人力資源的整體管理	不適用
<b>獨立非執行董事</b>						
梅文珏	48歲	2018年5月	獨立非執行董事	2018年5月25日	向董事會提供獨立意見	不適用



## 董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團日期	職位	獲委任為董事日期	主要職責	與其他董事或高級管理層的關係
芮萌	50歲	2018年5月	獨立非執行董事	2018年5月25日	向董事會提供獨立意見	不適用
陳威如	47歲	2016年5月 <sup>(1)</sup>	獨立非執行董事	2018年5月25日	向董事會提供獨立意見	不適用

附註：

(1) 陳威如先生於2016年5月獲委任為碧桂園物業服務的獨立董事並於2018年1月辭任。

### 非執行董事

**楊惠妍女士**，36歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事兼董事會主席，負責就本集團整體發展制定及提供指引及發展策略。楊女士為我們的控股股東之一。

楊女士於2005年3月加入碧桂園擔任採購部總經理，負責整體採購決策，直至2006年11月為止。楊女士分別自2006年12月及2012年3月擔任碧桂園執行董事及副主席，主要負責制定碧桂園集團的發展策略。楊女士亦為碧桂園企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員及碧桂園集團多家附屬公司董事。楊惠妍女士曾於九間中國公司擔任董事職務，該等公司因股東出於商業考慮自願清盤。彼自2016年12月起出任博實樂教育控股有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：BEDU)董事會的董事兼主席。

楊女士於2005年3月畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒工商管理學士學位。

楊女士為非執行董事之一楊志成先生的堂妹。

**楊志成先生**，44歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引。

自1992年至1997年，楊先生於順德市三和物業發展有限公司(順碧物業之前身)擔任項目經理，負責房地產項目管理及公共關係。自1997年，楊先生於碧桂園集團擔任項目總經理，負責多個物業開發項目的全程統籌管理。彼分別自2006年12月、2010年1月及2017年11月起擔任執行董事、江中區域總裁及碧桂園副總裁，主要負責碧桂園集團若干物業發展項目的整體發展及管理。

楊先生於2010年1月通過遠程教育獲得中國廣東科學技術職業學院行政管理文憑。彼於2013年9月畢業於中國長江商學院，獲頒高級管理人員工商管理碩士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

楊先生為控股股東之一、非執行董事兼董事會主席楊惠妍女士的堂兄。

**伍碧君女士**，44歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引。

伍女士於1996年至1998年於中國建設銀行股份有限公司湖北省分行供職及於1999年至2002年於佛山市智信會計師事務所有限公司擔任總核數師。自2002年至2005年，彼任職於佛山市順德區財稅局。伍女士於2005年11月加入碧桂園集團，直至2013年5月一直擔任財務資金部總經理，及自2011年9月至2014年4月擔任總裁助理。自2013年5月、2014年4月及2017年4月起，彼分別擔任碧桂園財務資金中心總經理、副總裁及首席財務官。伍女士主要負責碧桂園集團的財務管理。

伍女士於1995年7月畢業於中國中南財經政法大學(前稱為中南財經大學)，取得經濟學學士學位。彼亦於2015年10月取得中國中歐國際工商學院的高級管理人員工商管理碩士學位。伍女士於1998年7月獲財政部註冊會計師考試委員會認證為中國註冊會計師，並於1999年10月獲廣東省人事廳認證為中國註冊稅務師。

### 執行董事

**李長江先生**，52歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2011年12月加入本集團起一直為碧桂園物業服務的總經理。李先生主要負責本集團整體戰略決策、業務規劃及主要經營決策。

於加入本集團前，自1997年3月至2006年9月，李先生擔任多個職位，包括於1997年3月至1999年5月於廣州市光大花園物業管理有限公司擔任行政總監、於1999年5月至2002年4月於深圳市城建物業管理有限公司擔任物業經理，以及於2002年4月至2006年9月於深圳市金地物業管理有限公司擔任物業經理及總經理助理，彼負責多項工作，包括行政管理、客戶服務管理、市場營銷及物業管理。自2006年9月至2011年12月，李先生成為雅居樂雅生活服务股份有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：3319))集團內部的區域總監，主要負責華南地區物業管理的整體營運及管理。

李先生於1989年7月畢業於中國西南農業大學。

**肖華先生**，40歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2013年2月起一直為碧桂園物業服務的副總經理。肖先生主要負責非業主增值服務的整體管理。

自2004年4月至2009年4月，肖先生於本集團任職，於廣東陳村分公司擔任助理經理、副經理及經理，主要負責該分公司的安全管理及為日常營運提供協助，以及於廣東華碧分公

---

## 董事及高級管理層

---

司擔任副經理、經理及高級經理，主要負責該分公司的日常營運及管理。於2009年4月，肖先生晉升為長沙分公司的區域總監及其後為增城分公司的區域總監，主要負責物業管理服務的整體營運、管理及品牌發展，直至2013年2月為止。

肖先生於1996年畢業於重慶市華瑩中學校。

**郭戰軍先生**，38歲，於2018年3月9日獲委任為執行董事，及自2017年8月加入本集團起一直為碧桂園物業服務的副總經理。郭先生主要負責本集團人力資源的整體管理。

於加入本集團前，自2002年7月至2010年9月，郭先生擔任多個職位，包括鄭州宇通客車股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600066))的人力資源主管、廣東美的製冷設備有限公司的經理、高級經理及人力資源部部長，以及奧克斯集團有限公司(一家主要從事製造及銷售電氣設備及家用電器的公司)的人力資源總監。自2011年8月至2013年3月，郭先生擔任中聯重科股份有限公司(前稱為長沙中聯重工科技發展股份有限公司)(一家於深圳證券交易所(股票代碼：000157)及聯交所主板(股份代號：1157)上市的公司)混凝土事業部人力資源部部長。郭先生於2013年7月加入碧桂園集團擔任培訓與發展部副總經理，並於2014年4月晉升為江中區域人力資源總監及於2016年1月晉升為集團招聘部總經理，主要負責人力資源規劃及管理。自2016年6月至2017年2月，彼離開碧桂園集團並加入泰禾集團股份有限公司北京分公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000732))，擔任人力資源部副總經理及北京區域人力資源總監。郭先生於2017年2月重投碧桂園集團擔任人力資源管理中心總經理助理，負責人力資源規劃及管理，直至2017年6月為止。

郭先生於2002年7月畢業於中國的中國人民大學，取得環境經濟與資源管理專業學士學位。

### 獨立非執行董事

**梅文珏先生**，48歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

梅先生自2014年11月起擔任廣州瑞致租車有限公司(一家主要從事汽車租賃業務的公司)的首席執行官，負責整體業務營運及管理。自1994年至2008年9月，梅先生就職於中國南方航空股份有限公司(一家於上海證券交易所(股票代碼：600029)、紐約證券交易所(股份代號：ZNH)及聯交所主板(股份代號：1055)上市的公司)。自2008年9月至2014年10月，彼擔任中歐國際工商學院深圳代表處的首席代表。自2015年3月至2018年1月，彼於四川華樸現代農業股份有限公司(一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司(股票代碼：837890))擔任董事會董事。梅先生亦自2013年12月至2016年3月期間在米格國際控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1247))及自2013年5月至2018年3月在碧桂園擔任董事會獨立非執行董事。

---

## 董事及高級管理層

---

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

芮萌先生，50歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

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

芮先生自2000年9月獲投資管理研究協會專業認證為註冊金融分析師，以及自2010年4月獲全球風險管理協會專業認證為金融風險管理師。

芮先生目前擔任美的集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000333))董事會的獨立董事及審核委員會主席、中遠海運能源運輸股份有限公司(一家於聯交所主板(股份代號：1138)及上海證券交易所(股票代碼：600026)上市的公司)董事會的獨立董事兼審核委員會成員、上海匯納信息科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300609))董事會的獨立董事兼審核委員會主席、上工申貝(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600843))董事會的獨立董事以及中國教育集團控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：0839))董事會的獨立非執行董事兼審核委員會主席。

儘管芮先生獲5家於聯交所、深圳證券交易所或上海證券交易所上市的公司委聘為獨立非執行董事，然而芮先生告知及確認，彼有充裕時間擔任我們的獨立非執行董事，原因如下：

- (i) 彼當前於該等上市公司擔任獨立非執行董事及於中歐國際工商學院擔任教授的職責均不要求彼全職參與，且彼並無參與該等上市公司或中歐國際工商學院的日常運營；
- (ii) 憑藉其背景及經驗，彼充分了解獨立非執行董事的職責及預期投入時間。彼在為多家公司投入時間方面並無困難，而彼有信心憑藉其擔任多個公司職位的經驗，彼將能為本公司履行其職務；
- (iii) 概無彼所任職董事的該等上市公司質疑或投訴彼對該等上市公司投入的時間；及
- (iv) 彼於本集團的職務屬非執行性質，彼將不介入本集團業務的日常管理。因此，獲委任為獨立非執行董事，彼不須全職參與。

基於上述原因，我們並無理由相信芮先生目前擔任多個職位將導致芮先生並無充裕時間擔任我們的獨立非執行董事或妥善地履行作為獨立非執行董事的責任。然而，根據上市

---

## 董事及高級管理層

---

規則附錄十四載列的企業管治守則(「企業管治守則」)，董事會將(i)定期檢視董事向我們履行各自職責須作出的貢獻，以及各董事是否投入足夠時間履行其職責；(ii)當其於股東大會上提呈選舉個別人士為獨立非執行董事的決議案時，於致股東的通函及／或說明函件(隨附相關股東大會通告)內載列董事會認為應選舉該個別人士的原因、董事會認為該個別人士屬獨立原因，以及(倘企業管治守則規定)解釋該名被認為超額成員的個別人士仍能為董事會投入足夠時間的原因。

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

陳威如先生，47歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

陳先生於2003年9月至2011年擔任歐洲工商管理學院亞洲校區戰略學助理教授及目前擔任中歐國際工商學院戰略學副教授。陳先生於2017年8月成為浙江菜鳥供應鏈管理有限公司(一家主要從事物流的公司)的首席戰略官，負責業務發展的戰略決策及執行。彼於2015年4月至2017年4月擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002011))的董事會的獨立董事；於2015年4月至2017年7月擔任南京我樂家居股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：603326))的董事會的獨立董事；及於2016年5月至2018年1月擔任碧桂園物業服務董事會的獨立董事。陳先生目前擔任好未來教育集團(一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：TAL))董事會的獨立董事，以及迪安診斷技術股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300244))董事會的獨立董事。

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

除上文所披露者外，概無董事於緊接本上市文件日期前三年期間於上市公司擔任任何其他董事職務。

除本上市文件所披露者外，董事已各自確認概無任何有關獲委任為董事的其他事宜須提請股東垂注，亦無有關其委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

### 高級管理層

我們的執行董事及其他高級管理層成員負責本集團業務的日常運作及管理。



## 董 事 及 高 級 管 理 層

有關李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生的履歷詳情，請參閱「執行董事」一節。本集團高級管理層成員亦包括以下人士：

姓名	年齡	加入本集團日期	職位	主要職責	與其他董事或高級管理層的關係
龔順松	39歲	2018年1月	首席運營官	全程統籌管理、營運及業務發展	不適用
徐彬淮	39歲	2016年10月	副總經理	業務創新戰略規劃及品牌管理	不適用
黃鵬	35歲	2016年9月	首席財務官兼 聯席公司秘書	本集團的財務管理、投資管理、 合規及公司秘書事宜	不適用
余向東	48歲	2014年6月	副總經理	社區增值服務業務的管理	不適用
袁鴻凱	40歲	2017年2月	副總經理	信息化解決方案及智能技術管理	不適用

龔順松先生，39歲，於2018年1月獲委任為首席運營官，主要負責全程統籌管理、營運及業務發展。

於加入本集團前，自2003年5月至2018年1月，彼於多家物流公司擔任多個職位，包括於偉創力物流(珠海)有限公司擔任物流部經理，負責監督物流系統；於深圳歐瑞特供應鏈管理有限公司(前稱為深圳歐唯特物流服務有限公司)擔任業務總監，負責管理整體業務營運；以及於順豐控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002352))擔任物流部總監兼電子商務及物流供應鏈業務部副總裁，負責營運管理，直至於2018年1月加入本集團為止。

龔先生於2000年6月取得中國九江學院潯東校區(前稱為九江師範高等專科學校)計算機科學文憑。彼於2006年11月畢業於加拿大皇家大學，取得高級管理人員工商管理碩士學位。

徐彬淮先生，39歲，於2016年10月獲委任為副總經理，主要負責業務創新戰略規劃及品牌管理。

於加入本集團前，徐先生自2004年11月至2010年2月於中外運－敦豪國際航空快件有限公司擔任多個市場營銷職位，包括銷售績效組經理及區域市場銷售計劃經理，主要負責銷售計劃及績效管理。自2010年3月至2012年10月，彼擔任物流公司美國總統輪船(中國)有限

---

## 董事及高級管理層

---

公司北亞區市場部負責人，主要負責北亞區的市場營銷管理。自2012年11月至2016年2月，彼於羅蘭貝格企業管理(上海)有限公司擔任高級項目經理，負責向交通、物流、旅遊及公共服務業等行業提供業務諮詢服務。徐先生於2016年3月加入碧桂園集團擔任公司戰略辦公室副總經理，主要負責新業務線的戰略規劃，直至2016年9月為止。

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

黃鵬先生，35歲，於2016年9月獲委任為首席財務官，主要負責本集團的財務管理、投資管理、合規及公司秘書事宜。

於加入本集團前，自2006年4月至2009年9月，黃先生於威創集團股份有限公司(前稱為廣東威創視訊科技股份有限公司)(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002308))擔任上市辦公室經理及證券部經理，負責投資者關係及投資管理。自2009年10月至2015年12月，彼擔任多個職位，包括於譜尼測試集團股份有限公司(一家主要從事多個行業綜合測試服務的公司)擔任財務負責人、董事會秘書及副總經理，負責財務管理及董事會秘書事宜。直至2016年9月，黃先生擔任北京銳視康科技發展有限公司(一家從事醫學影像設備生產及銷售的公司)董事會的獨立董事。彼自2016年1月至2016年10月亦擔任廣州炎昭企業管理有限公司(一家主要從事業務管理諮詢服務的公司)執行董事，以及自2016年7月至2016年11月擔任廣東惠視網絡醫療投資有限公司(一家主要從事投資諮詢服務及醫院管理的公司)執行董事。

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

余向東先生，48歲，於2014年6月獲委任為副總經理，主要負責社區增值服務業務的管理。

於加入本集團前，自1998年8月至2013年9月，彼曾擔任多個職位，包括於深圳市萬科物業服務有限公司擔任企業管理部副經理，負責物業管理委員會的發展工作並就業務發展及其他社區業務營運提供諮詢服務；於萬科物業發展股份有限公司擔任企業管理部經理，負責發展物業管理並就業務發展提供諮詢服務；於深圳市萬科物業服務有限公司擔任總經理辦公室主任，負責信息管理、品牌管理及公共關係；及於北京萬科物業服務有限公司青島

---

## 董事及高級管理層

---

分公司擔任總經理，負責山東省的整體業務營運及物業管理。直至2014年5月前，余先生於深圳市萬睿智能科技有限公司(一家主要從事開發及應用智能建築技術的公司)工作，負責市場拓展。

余先生於1991年7月畢業於中國的中國海洋大學(前稱為青島海洋大學)，取得淡水漁業學士學位。彼於1994年7月畢業於中國華南師範大學，取得動物學碩士學位。

袁鴻凱先生，40歲，於2017年2月獲委任為副總經理，主要負責信息化解決方案及智能技術管理。袁先生於2016年6月加入碧桂園物業服務，擔任信息管理顧問。

於加入本集團前，袁先生自2000年7月至2013年12月擔任多個職位，包括中國希格瑪有限公司(一家主要從事高新技術及建築材料的開發及銷售的公司)總經理助理，以及京漢置業集團有限責任公司信息技術總監，彼於擔任該等職位時主要負責信息技術管理。於2014年1月，袁先生成為樂生活(北京)智慧社區投資發展股份有限公司(一家主要從事物業管理服務的公司)副總裁兼董事會董事，負責技術研究及開發以及業務營運，直至2016年5月為止。

袁先生於2000年7月畢業於中國的中國科學技術大學，透過遠程學習取得計算機及應用學士學位。彼於2007年7月畢業於中國的北京航空航天大學，取得軟件工程碩士學位。

### 聯席公司秘書

黃鵬先生，35歲，於2018年3月9日獲委任為我們的聯席公司秘書。有關黃鵬先生的詳情，請參閱本節「高級管理層—黃鵬先生」。

梁創順先生，52歲，於2018年3月9日獲委任為我們的聯席公司秘書。自1997年以來，彼一直為胡關李羅律師行(一家總部位於香港的律師事務所)的合夥人。

梁先生目前為四家聯交所主板上市公司的聯席公司秘書，即招商局中國基金有限公司(股份代號：0133)、招商局港口控股有限公司(股份代號：0144)、廣州汽車集團股份有限公司(股份代號：2238)及碧桂園。

梁先生畢業於香港大學，於1988年11月取得法學學士學位，並於1989年9月獲得法學碩士證書。彼於1991年10月為香港合資格律師，並於1994年11月成為英格蘭及威爾士合資格律師。

### 董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

### 審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督我們的財務申報程序及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核、向董事會提出建議及意見，並履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，分別為芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生。審核委員會主席為芮萌先生，彼為獨立非執行董事，並具備合適的會計及相關財務管理專業知識。

### 薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議，釐定各執行董事及高級管理層的特定薪酬方案條款，以及根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，分別為陳威如先生、楊惠妍女士及梅文珏先生。薪酬委員會主席為陳威如先生。

### 提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；評估獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，分別為楊惠妍女士、芮萌先生及陳威如先生。提名委員會主席為楊惠妍女士。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。

截至2017年12月31日止三個年度，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、花紅、住房津貼、退休福利計劃供款及股份支付費用)合共分別約為人民幣6.7百萬元、人民幣12.9百萬元及人民幣8.6百萬元。

截至2017年12月31日止三個年度，向我們董事支付的袍金合計分別約為零、人民幣73,000元及人民幣120,000元。

## 董事及高級管理層

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，本公司五名最高薪酬的人士分別包括1名、1名及2名董事，支付的薪酬包括工資、薪金、花紅、退休金、住房津貼、股份支付費用、醫療保險及其他社會保險。於業績記錄期，應付五名最高薪人士的薪酬分別約為人民幣20.3百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣14.2百萬元。

於業績記錄期，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為邀請其加入或加入本集團後的獎勵，或作為截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的離職補償。

於業績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。根據截至本上市文件日期現行有效的現有安排，本公司於截至2018年12月31日止年度應付董事的薪酬(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共約為人民幣9.8百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

除本上市文件所披露者外，本集團任何成員公司於業績記錄期並無其他已付或應付董事的款項。有關業績記錄期董事薪酬的其他資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告附註9及附註32。

### 合規顧問

本集團已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司為我們股份於聯交所上市後的合規顧問。本集團與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本集團提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，以及陪同本集團出席與聯交所舉行的任何會議；
- (2) 本集團可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本集團將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (3) 於任期內，本集團必須於下列情況下適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
  - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
  - (b) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購)；及
  - (c) 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本集團作出問詢。



---

## 董事及高級管理層

---

任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

### 企業管治守則

我們的目標是實現高標準企業管治，這對我們的發展及維護股東利益至關重要。為此，我們預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及相關上市規則。

---

# 股 本

---

## 本公司股本

於本上市文件日期及緊隨上市後，本公司法定及已發行股本概況如下。

法定股本		面值
10,000,000,000股	於本上市文件日期的股份	1,000,000.00美元
<i>已發行及將發行、已繳足股款或入賬列作繳足股款的股份</i>		
2,500,000,000股	於本上市文件日期已發行的股份	250,000.00美元

有關本公司股本變動的詳情載於「附錄六——一般資料——A.有關本公司的進一步資料」。

## 地位

我們的股份為本公司股本中的普通股，且彼等在各方面享有同等地位，並將有資格享有本公司於上市後所宣派、作出或支付的所有股息及其他分派。

## 上市前購股權計劃

本公司已於2018年3月13日採納上市前購股權計劃。上市前購股權計劃的主要條款概述於「附錄六——一般資料——D.上市前購股權計劃」。

## 授予董事的一般授權

待上市成為無條件後，一般授權已授予我們董事，以配發及發行股份以及購回股份。有關該等一般授權的詳情，見「附錄六——一般資料——A.有關本公司的進一步資料」。

## 主要股東

就本公司任何董事或主要行政人員所知，截至最後實際可行日期（假設於最後實際可行日期至記錄日期，碧桂園的股份總數目並無變動），緊隨分拆完成後，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）將在股份於聯交所上市後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉（如適用），或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於股份中擁有的權益及好倉

股東名稱／姓名	身份	所持或擁有權益 的股份數目	權益概約百分比 (%)
必勝 <sup>(1)</sup> . . . . .	實益擁有人	1,078,901,840	43.16%
Genesis Capital <sup>(1)</sup> . . . . .	實益擁有人	326,436,781	13.06%
楊惠妍女士 <sup>(1)</sup> . . . . .	受控法團權益	1,416,985,624	56.68%
陳翀先生 <sup>(2)</sup> . . . . .	配偶的權益	1,416,985,624	56.68%

附註：

- (1) 於分拆完成後及假設於記錄日期彼等於碧桂園的股權維持不變，必勝、Genesis Capital及Golden Value將分別持有1,078,901,840股股份、326,436,781股股份及11,647,003股股份。必勝、Genesis Capital及Golden Value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、Genesis Capital及Golden Value將擁有權益的相同數目的股份中擁有權益。
- (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。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）將緊隨分拆完成後於我們股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況於本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 與控股股東的關係

### 我們的控股股東

於分拆前，本集團主要於碧桂園集團旗下及作為碧桂園集團一部分以一家物業管理公司經營。於最後實際可行日期，碧桂園間接持有2,500,000,000股股份，相當於本公司全部已發行股本。誠如本上市文件「碧桂園分派及分拆」一節所披露，碧桂園分派將透過向合資格碧桂園股東根據彼等各自於碧桂園的持股比例按於記錄日期每持有8.7股碧桂園股份獲派一股股份的基準以實物分派本公司全部已發行股本作出。因此，於緊隨碧桂園分派後，本公司將不再為碧桂園的附屬公司，而楊惠妍女士、必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 將為本公司之控股股東。我們將獨立於我們的控股股東及彼等緊密聯繫人經營，有關詳情載列如下。

### 我們的控股股東

楊惠妍女士現任碧桂園執行董事及副主席。必勝、Genesis Capital及Golden Value由楊惠妍女士實益擁有及控制。必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 於英屬處女群島註冊成立且為於碧桂園持有控股權益的投資控股公司，且於碧桂園分派後將於本公司持有控股權益。

### 碧桂園

碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。碧桂園集團主要從事物業開發、物業投資、酒店經營以及建築裝修及裝飾，於最後實際可行日期由楊惠妍女士擁有約56.7%的權益，因此其屬楊惠妍女士的緊密聯繫人。

### 業務劃分

下表載列截至最後實際可行日期本集團及餘下碧桂園集團的主要業務：

公司名稱	主營業務
本集團.....	物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他構成向客戶提供的一體化服務及涵蓋整個物業管理價值鏈的服務。
餘下碧桂園集團.....	物業開發、物業投資、酒店經營以及建築裝修及裝飾

於2018年4月3日，碧桂園集團收購天津匯萌置業有限公司（「天津匯萌」）的全部權益，天津匯萌持有於中國從事物業開發業務的廣東廣物房地產（集團）有限公司（「廣東廣物」）40%的權益。廣東廣物的若干附屬公司（「廣東廣物物業管理附屬公司」）從事向廣東廣物開發的項目提供物業管理服務。截至2017年12月31日，廣東廣物物業管理附屬公司管理總共20個

---

## 與控股股東的關係

---

項目，合計約2.1百萬平方米。根據廣東廣物物業管理附屬公司的審計報告，截至2017年12月31日止年度，廣東廣物物業管理附屬公司的總收入及淨虧損分別為約人民幣126.1百萬元及人民幣9.3百萬元。碧桂園集團知會我們，天津匯萌正向另一現有股東收購廣東廣物另外45%股權。碧桂園集團已向我們承諾，只要碧桂園集團仍為廣東廣物的控股股東，其將促使廣東廣物物業管理附屬公司不向除廣東廣物外的物業開發商所開發的任何物業項目提供物業管理服務。慮及廣東廣物物業管理附屬公司的業務規模以及碧桂園集團所作的承諾，我們相信碧桂園集團與我們的競爭程度非常有限。

此外，根據碧桂園集團的公司通訊(包括其2017年年報)所披露者，碧桂園集團的業務策略為專注於物業開發業務。根據我們與碧桂園集團的討論，我們認為，考慮到規模經濟以及物業管理服務所需的資源及專業知識，碧桂園集團於分拆完成後發展任何物業管理業務不合乎商業情理。

鑒於本集團的主營業務及業務策略與餘下碧桂園集團不同，董事認為，雖然存在上述披露的情況，但餘下碧桂園集團的業務與我們業務之間劃分清晰。除上述披露者外，餘下碧桂園集團的業務並不會或預期不會與本集團的業務直接或間接構成競爭。

為確保日後不會出現競爭，我們的最終控股股東楊惠妍女士已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼將不會並將其各自緊密聯繫人(定義見下文)不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務，更多詳情載於下文「一 不競爭契據」一段。



## 與控股股東的關係

### 獨立於我們的控股股東及彼等緊密聯繫人

我們認為，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

本公司及碧桂園擁有彼此獨立運作的董事會。下表載列緊隨上市後本公司及餘下碧桂園集團(如有)的董事及／或職務詳情：

姓名	於本公司的職位	於餘下碧桂園集團的職位
楊惠妍女士	董事會主席兼非執行董事	碧桂園的執行董事兼副主席
楊志成先生	非執行董事	碧桂園的執行董事、副總裁兼地區總裁
伍碧君女士	非執行董事	碧桂園的財務中心總經理、副總裁兼首席財務官
李長江先生	執行董事兼總經理	無
肖華先生	執行董事兼副總經理	無
郭戰軍先生	執行董事兼副總經理	無
梅文珏先生	獨立非執行董事	無
芮萌先生	獨立非執行董事	無
陳威如先生	獨立非執行董事	無

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中三名董事於餘下碧桂園集團擔任不同的董事或職位，即楊惠妍女士在碧桂園擔任執行董事及在本公司擔任非執行董事，楊志成先生亦在碧桂園擔任執行董事及在本公司擔任非執行董事，以及伍碧君女士在碧桂園擔任首席財務官而在本公司擔任非執行董事。

除楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士外，概無其他董事於碧桂園集團擔任任何董事或高級管理層職務。鑑於楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士均為本公司非執行董事，彼等將不會參與我們業務的日常管理或事務及營運。

---

## 與控股股東的關係

---

本集團的獨立高級管理團隊由李長江先生、肖華先生、陳宇輝先生、王翠勤女士、夏曉楠女士、余向東先生、郭戰軍先生、徐彬淮先生、袁鴻凱先生及黃鵬先生組成的核心管理團隊領導，其中部分已服務於本集團多年，在物業管理服務領域擁有逾17年的工作經驗。彼等組成我們的核心管理團隊的一部分，並於業績記錄期對本集團的業務營運及項目開發作出重大決策。本集團及碧桂園集團高級管理團隊之間不存在重疊人員。

倘重疊的三名董事須放棄出席本公司任何有關可能與碧桂園集團產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在三名重疊董事，但董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會能夠獨立於餘下碧桂園集團而管理我們的業務，理由如下：

- (a) 概無餘下碧桂園集團的業務與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在大部分情況下，由重疊的三名董事擔任的雙重職務將不會影響董事公正履行彼等應對本公司履行的受信責任；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事項（包括持續關連交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「一 不競爭契據」一段）一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會審議。我們相信，並無於碧桂園集團擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本上市文件「董事及高級管理層 — 董事會」一節。

### 經營獨立

儘管控股股東將保留於本公司及餘下碧桂園集團的控股權益，董事會將獨立決定及執行本公司的業務營運。此外，如上文「業務劃分」一段所披露，本集團與餘下碧桂園集團擁有本身的業務分部，本集團將獨立於餘下碧桂園集團營運。

截至2017年12月31日，儘管收費管理總面積的約89.1%為由碧桂園集團開發的物業，但本集團的大部分客戶為獨立於碧桂園集團的第三方業主。截至2017年12月31日止年度，本集團收入的約84.1%源自客戶（不包括碧桂園集團及其合營企業及聯營公司）。

雖然我們大部分在管項目乃由碧桂園集團所開發，但按照行業慣例，本集團透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務業務。根據《物業管理條

---

## 與控股股東的關係

---

例》，應成立招標評估委員會以考慮及作出招標決定。委員會應由不少於5名成員組成，其中一名為物業開發商代表，且物業管理獨立專家不得少於委員會成員總數的三分之二。有關招標過程的詳情，請參閱「業務 — 我們物業管理服務組合的增長」。於業績記錄期，我們未經過公開招標而獲得若干物業管理服務合同。有關詳情，請參閱「業務 — 我們物業管理服務組合的增長」。

此外，在物業開發項目的交付後階段，物業單元已全部或部分出售且業主委員會已通過業主大會成立，業主委員會可由業主大會授權與通過業主大會選定的物業管理服務商訂立合同。碧桂園集團對個別業主選擇(或替換)物業管理服務商並無任何決定性影響力。

我們自2013年開始為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。截至2017年12月31日，此類項目的收費管理總面積為約13.3百萬平方米，佔本集團收費管理總面積的約10.9%。

截至2020年12月31日止三個年度，碧桂園集團所佔收入預期減少，原因是由於本集團增加針對獨立第三方物業開發商的營銷工作及加速收購物業管理項目，故自(i)個人業主(其與佔本集團大部分收入的碧桂園集團並無關聯)；及(ii)除碧桂園集團外的物業開發商所得收入大幅增長。

### 營運所需牌照及信息技術系統

我們持有對我們的業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。我們不與碧桂園集團共享任何信息技術系統或公司職能。

### 客戶渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

### 經營設施

截至最後實際可行日期及除本上市文件「關連交易 — (A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

---

## 與控股股東的關係

---

### 與控股股東的關連交易

本上市文件「關連交易」一節載列了本集團與控股股東或彼等的聯繫人在完成分拆後將持續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。除本上市文件「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事目前預計，於分拆完成時或之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會進行任何其他關連交易。

### 財務獨立

應收及／或應付碧桂園集團的全部款項將於上市日期前悉數償清、結算或向本集團轉讓或轉換。截至最後實際可行日期，本集團並無未償還銀行貸款，且不就任何擔保或抵押倚賴碧桂園集團。

於業績記錄期，儘管本集團成員公司為碧桂園的附屬公司，但該等公司的業務，就公司層面而言，均自行獨立經營。該等營運公司的財務資料已於集團層面匯總入賬。經考慮上述因素，董事認為上市後並無在財務上依賴我們的控股股東及碧桂園集團。

### 不競爭契據

為確保於分拆完成後本集團業務與碧桂園集團業務有明確區分，我們的最終控股股東楊惠妍女士已與本公司訂立以下不競爭契據（「**不競爭契據**」）。

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

此外，楊惠妍女士已承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人（定義見下文）發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人（定義見下文）及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予本公司：

- 於30個營業日內向本公司發出有關競爭商業機會的書面通知（「**要約通知**」）向本公司轉介競爭商業機會，列明目標公司（如有關）及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情；

---

## 與控股股東的關係

---

- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無擁有任何權益的董事委員會（「獨立董事會」）批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數）；
- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會；及
- 倘控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）附有投票權的股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 楊惠妍女士已向我們承諾，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人（定義見下文）提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照上市規則的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；
- 我們將透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因）；
- 各控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及



---

## 與控股股東的關係

---

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

就上文而言：

「緊密聯繫人」指楊惠妍女士的緊密聯繫人(定義見上市規則)，不包括因上市地位而獨立經營的碧桂園及其附屬公司。

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。楊惠妍女士已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備分拆的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人持有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本上市文件「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘新百利融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

---

## 關 連 交 易

---

本集團與將於分拆完成後成為我們的關連人士的交易方訂立若干交易，而若干交易將於上市日期後繼續進行，從而構成上市規則項下的關連交易。

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 商標許可安排

於2018年6月1日，本公司與順碧物業訂立商標許可協議及本公司與碧桂園訂立商標許可契據（「商標許可安排」）。根據商標許可安排，順碧物業同意及碧桂園將促成順碧物業不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。許可商標的詳情載於本上市文件「附錄六——一般資料——B. 關於本公司業務的進一步資料——2. 本集團知識產權」一節。

董事認為，訂立為期超過三年的商標許可安排能確保經營的穩定性，有利本公司及股東整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用的期限符合一般商業慣例。

順碧物業（許可商標的註冊所有人）為碧桂園的間接全資附屬公司。碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此順碧物業就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後商標許可安排項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予我們，該商標許可安排項下交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### 2. 物業租賃總協議

於2018年6月1日，我們與碧桂園訂立物業租賃總協議（「物業租賃總協議」），據此，我們可租賃餘下碧桂園集團的辦公室、社區服務中心等。物業租賃總協議年期由上市日期起至2020年12月31日止。雙方的有關附屬公司或聯營公司將訂立獨立租賃協議，該等協議將根據物業租賃總協議規定的原則，載有特定條款及條件。

根據我們與餘下碧桂園集團訂立的物業租賃協議，截至2017年12月31日，我們向餘下碧桂園集團租賃數項物業的總建築面積約為3,847.5平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，我們應向餘下碧桂園集團支付的租賃費分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

我們根據物業租賃總協議支付的租金將按公平基準參考業績記錄期的歷史交易金額及位於同類地區類似物業的現行市場租金釐定，且不會遜於獨立第三方所提供者。

## 關 連 交 易

董事估計我們於截至2020年12月31日止三個年度各年根據物業租賃總協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣1.1百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.2百萬元。於達致上述年度上限時，董事已考慮業績記錄期的歷史交易金額、現有租賃協議的條款及條件(尤其是租金)以及基於本集團未來業務發展計劃(尤其是我們房地產經紀服務的擴張計劃)的本集團估計需要。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，物業租賃總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關物業租賃總協議的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，且總代價低於每年3,000,000港元，物業租賃總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### **(B) 須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易**

#### **1. 酒店服務總協議**

於2018年6月1日，我們與碧桂園訂立酒店服務框架協議(「酒店服務總協議」)，據此，本公司同意聘請餘下碧桂園集團向本集團提供酒店住宿服務(「酒店服務」)，年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，我們就酒店服務應向餘下碧桂園集團支付的費用分別約為人民幣5.9百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.4百萬元。我們應向餘下碧桂園集團支付的費用由截至2015年12月31日止年度的約人民幣5.9百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，此乃由於僱員福利政策從向僱員提供在餘下碧桂園集團經營酒店的免費酒店住宿調整為對在該等酒店產生的酒店住宿費進行報銷，導致我們僱員對該服務的需求減少。就酒店服務的服務費將經公平原則磋商，並參考公開市場企業客戶同類標準酒店同類酒店服務的現行市價釐定。

董事估計我們於截至2020年12月31日止三個年度各年根據酒店服務總協議就酒店服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣4.1百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.8百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 本集團於業績記錄期從餘下碧桂園集團購買酒店服務產生的歷史交易金額；
- 於截至2020年12月31日止三個年度本集團對差旅的估計需求；及
- 在我們的僱員福利政策下，僱員對餘下碧桂園集團所經營酒店的估計住宿需求。

---

## 關 連 交 易

---

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，酒店服務總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關酒店服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，酒店服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

### 2. 工程及運輸服務總協議

於2018年6月1日，我們與碧桂園訂立工程及運輸服務總協議（「**工程及運輸服務總協議**」），據此，餘下碧桂園集團同意提供工程及運輸服務，包括但不限於為本集團管理的物業提供公共設施維護及穿梭巴士運輸服務（「**工程及運輸服務**」），年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團就工程及運輸服務應付款項總額分別約為人民幣34.6百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣31.3百萬元。

就工程及運輸服務所收取的服務費將經公平原則磋商，並參考公開市場獨立服務供應商提供的同類服務的現行市價釐定。

董事估計本集團於截至2020年12月31日止三個年度各年根據工程及運輸服務框架協議就工程及運輸服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣35.7百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣48.3百萬元。於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 於業績記錄期的歷史交易金額；
- 我們基於業績記錄期本集團收費管理面積（約為67.7百萬平方米、87.3百萬平方米及109.4百萬平方米）對於截至2020年12月31日止三個年度預期將由本集團管理的物業的收費管理面積的估計；及
- 我們預計於截至2020年12月31日止三個年度內預期將由本集團管理的新物業對穿梭巴士運輸服務的需求將減少。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，工程及運輸服務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關工程及運輸服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，工程及運輸服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

### 3. 供水服務協議

於2018年6月1日，我們與增城市清源自來水廠有限公司（「增城清源」）訂立供水服務協議（「供水服務協議」），據此，增城清源同意向本集團於廣東省增城所管理的俱樂部會所及物業公共設施供水（「供水服務」），年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，我們應付增城清源的款項總額分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣2.5百萬元。就供水服務所收取的服務費將參考市場上同類服務的費用以及政府指導費率釐定，且不高於向獨立第三方收取的費用。截至2017年12月31日止年度，我們應向增城清源支付的費用由約人民幣4.3百萬元減少至約人民幣2.5百萬元，此乃由於定價方式由實際用水量基準更變為固定限量基準。

董事估計我們於截至2020年12月31日止三個年度各年就供水服務協議項下的供水服務應付的年度費用將分別不會超過人民幣3.6百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.2百萬元，此乃計及每月供水費人民幣0.3百萬元，該金額乃參考業績記錄期供水服務之歷史交易金額及政府指導費率的預期增長釐定。

增城清源由西藏聖達投資中心（有限合夥）間接擁有99%，西藏聖達投資中心（有限合夥）由楊美容女士控制。楊美容女士為我們的控股股東楊惠妍女士之姑姑，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，供水協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關供水服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，供水服務協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

### (C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 碧桂園物業管理服務總協議

於2018年6月1日，我們與碧桂園訂立物業管理服務框架協議（「碧桂園物業管理服務總協議」），當中載有餘下碧桂園集團與本集團就餘下碧桂園集團開發且已由我們管理項目的未售物業單位及已售但尚未到物業購買合約所載協定交付日期的物業單位的物業管理服務費協定之條款（「碧桂園物業管理服務」），年期由上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下碧桂園集團就碧桂園物業管理服務的應付款項總額分別約為人民幣91.3百萬元、人民幣201.3百萬元及人民幣211.5百萬元。



---

## 關 連 交 易

---

就碧桂園物業管理服務所收取的費用於計及項目地點、預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，並參考市場上同類服務及同類項目的費用後經公平原則磋商釐定。服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用或低於獨立第三方所收取的標準費用。於業績記錄期，我們就餘下碧桂園集團所開發的若干未售出單元收取的服務費提供折扣。

董事估計餘下碧桂園集團於截至2020年12月31日止三個年度各年就碧桂園物業管理服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣289.6百萬元、人民幣355.3百萬元及人民幣478.1百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 於業績記錄期的歷史交易金額；
- 就本集團根據現有合約所提供的碧桂園物業管理服務將予確認的估計收入；
- 我們對碧桂園物業管理服務收入佔餘下碧桂園集團所開發物業的物業管理服務收入比例的估計，基本與於業績記錄期的歷史百分比率(約為6.6%、10.9%及9.2%)相符，我們對餘下碧桂園集團截至2018年至2020年止年度開發的建築面積的估計及碧桂園物業管理服務的費率；及
- 自2018年1月起，本集團不會提供服務費折扣。

我們於達致提供碧桂園物業管理服務的年度上限時應用餘下碧桂園集團將予開發的物業所得估計收入乘以百分比率。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，碧桂園物業管理服務總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於就有關碧桂園物業管理服務總協議的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，碧桂園物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 諮詢及其他服務總協議

於2018年6月1日，我們與碧桂園訂立諮詢及其他服務框架協議(「**諮詢及其他服務總協議**」)，據此，本集團同意提供諮詢及其他服務，包括但不限於向餘下碧桂園集團的現場銷售辦事處提供諮詢服務(「**諮詢服務**」)，以及於向業主交付前就由餘下碧桂園集團開發的物業進行清潔服務(「**交付前開荒清潔及其他服務**」)，諮詢服務及交付前開荒清潔及其他服務，統稱為「**諮詢及其他服務**」)，年期由上市日期起至2020年12月31日止。

## 關 連 交 易

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，餘下碧桂園集團就諮詢及其他服務應支付的總金額分別約為人民幣104.5百萬元、人民幣162.0百萬元及人民幣228.1百萬元。

就諮詢服務收取的服務費應在計及餘下碧桂園集團銷售辦事處將出售物業的規模、位置及定位、預計營運成本及接受諮詢服務的銷售代表數目後，經公平磋商後釐定。

就交付前開荒清潔及其他服務收取的服務費應在計及公開市場類似服務的現行市價及業績記錄期的歷史費率經公平磋商後釐定。

董事估計餘下碧桂園集團於截至2020年12月31日止三個年度各年就本集團根據諮詢及其他服務總協議提供的服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣395.6百萬元、人民幣600.6百萬元及人民幣882.3百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 業績記錄期內的歷史交易金額；
- 就諮詢服務而言，(1)我們參照餘下碧桂園集團現有的土地儲備、歷史合約銷售建築面積及歷史合約銷售建築面積增長率對餘下碧桂園集團的合約銷售建築面積的預估。於業績記錄期，餘下碧桂園集團的合約銷售建築面積為約21.53百萬平方米、37.47百萬平方米及60.66百萬平方米；(2)我們基於業績記錄期的歷史百分比率(約為0.065%、0.039%及0.039%)對向餘下碧桂園集團提供諮詢服務收入佔餘下碧桂園集團預計合約銷售金額的比例的預估，預計該比例呈上升趨勢。預計百分比率增加乃由於我們計劃進一步擴大諮詢服務的範圍，例如於餘下碧桂園集團將開發的出售物業的規劃階段提供顧問服務並參與物業銷售推廣；及
- 就交付前開荒清潔及其他服務而言，我們對就我們提供交付前開荒清潔及其他服務的餘下碧桂園集團新開發項目的建築面積的預估，及我們按每平方米基準對交付前開荒清潔及其他服務費率(參照其於業績記錄期的歷史費率)的預估。

我們於達致提供諮詢服務的年度上限時應用餘下碧桂園集團的估計訂約銷售建築面積乘以百分比率。

碧桂園為我們控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，諮詢及其他服務總協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑑於諮詢及其他服務總協議的一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，諮詢及其他服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### (D) 申請豁免

本節中「(B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持

---

## 關 連 交 易

---

續關連交易」分節下所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，可豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

本節中「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，針對本節「一 (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」；及本節「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免，但條件是各個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

### (E) 董事意見

董事認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事亦認為，本節「一 (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

### (F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「一 (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一 (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備上市，本集團已尋求下列有關豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

### 管理層人員留駐

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所遞交申請並已接獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表李長江先生及黃鵬先生，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。兩名授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。並非常駐香港的董事均持有或可申請訪港的有效差旅文件，且可在必要時於合理期間內與聯交所會面。全體董事將向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且全體董事及授權代表將向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為我們與聯交所的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司秘書必須為具備所需知識及經驗以履行公司秘書職責的人士，且為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例所界定的律師或大律師或專業會計師條例所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

我們已委任黃鵬先生及梁創順先生作為我們的聯席公司秘書。由於黃鵬先生不具備上市規則第3.28條規定的資格，因此彼無法完全履行上市規則第3.28條及第8.17條項下規定的上市發行人公司秘書的要求。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下有關委任黃鵬先生為聯席公司秘書的規定。我們已委任梁創順先生作為另一名聯席公司秘書以向黃鵬先生提供支持，於自上市日期起計為期三年的期間內協助黃鵬先生，使其獲得有關經驗(根據上市規則第3.28條附註2的規定)以充分履行職責。

倘梁創順先生不再提供協助，該豁免將即時撤銷。於三年期間結束前，我們將與聯交所聯絡，以讓其評估黃鵬先生於此三年期間獲得梁創順先生的協助後是否已取得上市規則第3.28條及第8.17條所指的有關經驗，如是，則毋須作出進一步的豁免。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。我們已申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就披露於「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就披露於「關連交易 — (C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。有關進一步資料，請參閱本上市文件「關連交易」一節。

### 股份發行限制

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第10.08條項下的自上市日期起首六個月內進一步發行股份(或可換股證券)的限制，並相應豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條項下有關我們的控股股東於上市日期起首六個月內就本公司發行任何股份視作股份(或可換股證券)出售的規定，而聯交所已依據下列條件授出豁免：

- (a) 本公司於上市後首六個月內發行的任何股份(或可換股證券)或就此訂立的協議須以現金方式為特定收購提供資金或成立合資企業，或作為特定收購或成立合資企業的部分或全部代價；
- (b) 該收購或成立合資企業須用於本公司評估將有助於本集團業務增長的資產或業務；及
- (c) 楊惠妍女士向聯交所及本公司承諾，除根據分拆及就本公司發行任何證券視作股份出售外，於本上市文件披露其股權之日起至上市日期後六個月內，彼將不會及將



## 豁免嚴格遵守上市規則

促使其實益擁有股份的相關直接股東不會出售或訂立協議出售本上市文件內所示彼為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

本公司申請豁免嚴格遵守上市規則第10.08條及相應豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條的原因(其中包括)下列各項：

- (a) 本公司現時沒有計劃在短期內籌集資金，但在香港股票市場擁有以進一步發行股份方式籌集資金、在出現合適機遇時以股份對價作出進一步收購或成立合營企業的靈活性對本公司而言至關重要。本公司發行任何新股份將擴大股東基礎及提升股份買賣流通性，而倘本公司因上市規則第10.08條的限制無法為我們的業務發展或擴展業務籌集資金，則現有股東及有意投資者的利益將會受損；
- (b) 上市不會涉及發行任何新股份，因此不會就上市而言攤薄合資格碧桂園股東的任何權益；
- (c) 由於本公司進一步發行任何股份須遵守上市規則第13.36條的規定，故股東權益得到妥善保障；及
- (d) 倘豁免嚴格遵守上市規則第10.08條獲授出，就於上市日期起首六個月內本公司完成任何證券發行後我們的控股股東股份視作出售而言，即屬上市規則第10.07(1)(a)條相應的技術豁免。

### 業績記錄期後收購或建議收購的業務或附屬公司

根據上市規則第4.04(2)條，會計師報告須包括收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司自緊接本上市文件日期前三個財政年度各年編製的最近期經審計賬目日期以來的業績。根據上市規則第4.04(4)(a)條，會計師報告須包括收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司自編製最近期經審計賬目日期(在各情況下，截至編製該等業務或附屬公司最近期經審計賬目三個財政年度各年的結算日)以來的資產負債表。

於2018年3月1日，本公司與吳芷琪女士訂立股份轉讓協議，據此，吳芷琪女士以代價18,000美元將Ornate Forest及其附屬公司的100%股權轉讓予本公司(「收購事項」)。有關收購事項之詳情，請參閱本上市文件「歷史、重組及公司架構—重組—7.本公司收購Ornate Forest」一節。

本公司將收購事項視為施行我們擴張至海外管理業務計劃的一步。本公司打算保留

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

Ornate Forest的若干成員公司及附屬公司於海外業務開始後作為特定司法權區的營運附屬公司。本公司認為收購事項較本公司設立離岸實體之程序更具成本效益及便捷。

我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們就收購事項豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，理由如下：

- **非實質性** — Ornate Forest及其附屬公司乃新註冊成立之公司，故彼等均無任何業務營運、收入或實質性資產。Ornate Forest及其附屬公司的百分比率(定義見上市規則第14.09(9)條)經參考業績記錄期的最近期財政年度接近零。
- **不可用性** — 由於Ornate Forest及其附屬公司乃新註冊成立之公司，故彼等均無任何歷史財務資料。本公司根據上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條的要求編製Ornate Forest及其附屬公司的歷史財務資料以載入本上市文件將會成為過重之負擔且實際意義不大，而就向投資者提供有意義的財務披露而言，我們就此作出的努力亦不會對投資者有任何額外的價值。
- **替代性披露** — 本公司已於上市文件中提供有關收購事項及吳芷琪女士的替代性資料，包括：
  - 1) 有關吳芷琪女士、Ornate Forest及其附屬公司背景資料的一般說明，包括吳芷琪女士為本公司獨立第三方的聲明；
  - 2) 收購事項的日期及詳情；
  - 3) 訂立交易的理由及本公司預期自收購事項獲得的裨益。

以下第I-1至I-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本上市文件。本會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告的要求擬備，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致碧桂園服務控股有限公司列位董事及HSBC CORPORATE FINANCE (HONG KONG) LIMITED及高盛(亞洲)有限責任公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

我們謹此就第I-3至I-53頁所載碧桂園服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日的匯總資產負債表以及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年(「業績記錄期」)的匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-53頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於2018年6月6日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的上市文件(「上市文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

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

我們相信，我們獲取的證據是充分且適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的匯總財務狀況以及貴集團於業績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

**根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告**

### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股息

於業績記錄期，貴公司未派付或宣派任何股息。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立之日起並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2018年6月6日

## I 貴集團的歷史財務資料

## 歷史財務資料的編製

以下所載之歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於業績記錄期的匯總財務報表(歷史財務資料以此作為依據)乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈示，除另有指明外，所有金額約至最接近千位(「人民幣千元」)。

## 匯總綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	6	1,672,464	2,358,449	3,121,852
服務成本.....	6、8	(1,161,227)	(1,558,235)	(2,086,266)
<b>毛利.....</b>		<b>511,237</b>	<b>800,214</b>	<b>1,035,586</b>
銷售及營銷開支.....	8	—	—	(9,351)
行政開支.....	8	(226,070)	(332,871)	(459,443)
其他收入.....	7	8,005	8,008	13,067
其他收益 — 淨額.....		120	1,968	1,272
<b>經營利潤.....</b>		<b>293,292</b>	<b>477,319</b>	<b>581,131</b>
財務收入.....	10	1,622	15,913	35,185
財務成本.....		—	—	(190)
財務收入 — 淨額.....		1,622	15,913	34,995
於合營企業經營成果				
所佔份額.....	16	—	(1,747)	991
於聯營公司經營成果				
所佔份額.....	17	(1)	(5,153)	(8,920)
<b>稅前利潤.....</b>		<b>294,913</b>	<b>486,332</b>	<b>608,197</b>
所得稅費用.....	11	(74,460)	(133,804)	(167,734)
<b>年內利潤及綜合收益總額</b>		<b>220,453</b>	<b>352,528</b>	<b>440,463</b>
<b>以下各項應佔利潤及</b>				
<b>綜合收益總額：</b>				
— 貴公司擁有人.....		220,453	324,181	401,743
— 非控制性權益.....		—	28,347	38,720
		<b>220,453</b>	<b>352,528</b>	<b>440,463</b>
<b>每股盈利</b>				
(以每股人民幣元表示)				
— 每股基本及稀釋盈利	12	不適用	不適用	不適用



## 匯總資產負債表

	附註	於12月31日		
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	13	36,942	43,057	78,575
無形資產 .....	14	315	2,039	20,858
於合營企業之投資 .....	16	—	12,343	13,834
於聯營公司之投資 .....	17	5,399	7,346	4,426
按公允價值計量且變動 計入其他綜合收益的 金融資產 .....		—	—	174
遞延所得稅資產 .....	26	4,654	4,207	3,702
預付無形資產款項 .....	19	—	1,092	—
		<u>47,310</u>	<u>70,084</u>	<u>121,569</u>
<b>流動資產</b>				
存貨 .....		5,647	5,411	6,123
貿易及其他應收款項 .....	19	789,084	616,976	712,334
受限制銀行存款 .....	20	1,054	1,057	2,797
現金及現金等價物 .....	20	591,070	1,774,434	2,634,297
		<u>1,386,855</u>	<u>2,397,878</u>	<u>3,355,551</u>
<b>總資產 .....</b>		<u><u>1,434,165</u></u>	<u><u>2,467,962</u></u>	<u><u>3,477,120</u></u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
匯總資本 .....	21	2	2	2
其他儲備 .....	22	225,273	454,912	500,140
留存收益 .....	23	352,035	564,516	921,031
		<u>577,310</u>	<u>1,019,430</u>	<u>1,421,173</u>
<b>非控制性權益 .....</b>		<u>—</u>	<u>63,913</u>	<u>120,933</u>
<b>總權益 .....</b>		<u><u>577,310</u></u>	<u><u>1,083,343</u></u>	<u><u>1,542,106</u></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債 .....	26	—	—	14,456
<b>流動負債</b>				
合同負債 .....	6	202,047	396,759	556,880
貿易及其他應付款項 .....	25	625,922	942,703	1,314,905
即期所得稅負債 .....		28,886	45,157	48,773
		<u>856,855</u>	<u>1,384,619</u>	<u>1,920,558</u>
<b>負債總額 .....</b>		<u><u>856,855</u></u>	<u><u>1,384,619</u></u>	<u><u>1,935,014</u></u>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<u><u>1,434,165</u></u>	<u><u>2,467,962</u></u>	<u><u>3,477,120</u></u>

## 匯總權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控制性 權益	總權益
		匯總資本	其他儲備	留存收益	總計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2015年1月1日的結餘...		2	17,099	339,756	356,857	—	356,857
綜合收益							
年內利潤.....		—	—	220,453	220,453	—	220,453
與貴公司擁有人的交易							
附屬公司轉換為股份制							
公司的留存收益資本化	22	—	182,417	(182,417)	—	—	—
轉入法定儲備金.....	22	—	25,757	(25,757)	—	—	—
		—	208,174	(208,174)	—	—	—
於2015年12月31日的結餘..		2	225,273	352,035	577,310	—	577,310
於2016年1月1日的結餘...		2	225,273	352,035	577,310	—	577,310
綜合收益							
年內利潤.....		—	—	324,181	324,181	28,347	352,528
與貴公司擁有人的交易							
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	100	100
附屬公司的留存收益							
資本化.....	22	—	76,000	(76,000)	—	—	—
與非控制性權益的交易...	29	—	79,734	—	79,734	35,466	115,200
股份支付費用.....	24	—	38,205	—	38,205	—	38,205
轉入法定儲備金.....	22	—	35,700	(35,700)	—	—	—
		—	229,639	(111,700)	117,939	35,566	153,505
於2016年12月31日的結餘..		2	454,912	564,516	1,019,430	63,913	1,083,343
於2017年1月1日的結餘...		2	454,912	564,516	1,019,430	63,913	1,083,343
綜合收益							
年內利潤.....		—	—	401,743	401,743	38,720	440,463
與貴公司擁有人的交易							
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	10,145	10,145
業務合併產生的							
非控制性權益.....	30	—	—	—	—	8,155	8,155
轉入法定儲備金.....	22	—	45,228	(45,228)	—	—	—
		—	45,228	(45,228)	—	18,300	18,300
於2017年12月31日的結餘..		2	500,140	921,031	1,421,173	120,933	1,542,106

## 匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營活動產生的現金 .....	27	101,179	1,118,469	1,035,872
已付所得稅 .....		(113,503)	(117,086)	(150,531)
<b>經營活動(所用)／</b>				
<b>所得現金淨額 .....</b>		<b>(12,324)</b>	<b>1,001,383</b>	<b>885,341</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
收購附屬公司付款，				
扣除已收現金後的淨額...	30	(646)	—	(4,091)
於合營企業之投資付款 .....		—	(14,090)	(500)
於聯營公司之投資付款 .....		(42,900)	(7,100)	(6,000)
購置物業、廠房及設備 .....		(4,288)	(20,765)	(54,753)
購置無形資產 .....		—	(3,417)	(4,729)
按公允價值計量且變動計入				
損益的金融資產付款 .....		(520,000)	(755,000)	—
按公允價值計量且變動				
計入其他綜合收益				
的金融資產付款 .....		—	—	(174)
出售於聯營公司之投資				
所得款項 .....		—	37,500	—
出售物業、廠房及				
設備之所得款項 .....	27	148	1,140	2,261
出售按公允價值計量且變動				
計入損益的金融資產				
之所得款項 .....		520,201	757,325	—
關聯方還款 .....		95,545	55,175	314
已收利息 .....		1,622	15,913	35,185
<b>投資活動所得／</b>				
<b>(所用)現金淨額 .....</b>		<b>49,682</b>	<b>66,681</b>	<b>(32,487)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
來自非控制性權益的注資...		—	100	10,145
償還借款 .....		—	—	(2,946)
已付利息 .....		—	—	(190)
與非控制性權益的交易 .....	29	—	115,200	—
<b>融資活動所得現金淨額 .....</b>				
		<b>—</b>	<b>115,300</b>	<b>7,009</b>
<b>現金及現金等價物</b>				
增加淨額 .....		37,358	1,183,364	859,863
年初現金及				
現金等價物 .....		553,712	591,070	1,774,434
年末現金及				
現金等價物 .....		591,070	1,774,434	2,634,297

## II 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

貴公司於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司(「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(「上市業務」)。

貴公司的最終控股公司為碧桂園控股有限公司(「碧桂園」，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。碧桂園最終由楊惠妍女士(「最終控股股東」)控制。

#### 1.2 重組

於貴公司註冊成立及下文所述之重組(「重組」)完成前，上市業務於整個業績記錄期透過集裕集團有限公司(「集裕」)及其附屬公司在中國經營。集裕為一家於英屬處女群島註冊的投資控股公司。集裕的最終控股公司為碧桂園。

為籌備貴公司股份首次於聯交所主板上市，進行了重組，在此過程中從事上市業務的集裕及其附屬公司被轉讓予貴公司。重組涉及以下步驟：

- (1) 於2018年1月24日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司的法定股本為380,000港元(「港元」)，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股，當中一股股份已發行予碧桂園之全資附屬公司智發集團有限公司(「智發」)持有。
- (2) 於2018年1月24日，西藏順琪投資中心(有限合夥)(「西藏順琪」)(附註24)以人民幣57,600,000元及人民幣57,600,000元的代價，分別向佛山市碧桂園管理服務有限公司(「碧桂園管理服務」)及佛山市碧桂園管理顧問有限公司(「碧桂園管理顧問」)轉讓了其持有的廣東碧桂園物業服務股份有限公司(「碧桂園物業服務」)4%及4%股權。該代價已於2018年2月全數支付。該轉讓完成後，碧桂園物業服務(為所有從事上市業務的中國營運附屬公司的控股公司)由碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問分別擁有50%及50%。
- (3) 於2018年2月5日，碧桂園物業香港控股有限公司(「碧桂園物業香港」)於香港註冊成立。初始已發行及繳足股本為一股面值1.00港元的股份且由集裕持有。

- (4) 於2018年3月6日，貴公司按代價200美元（「美元」）從智發收購集裕的100%已發行股本。代價乃透過(i)將智發持有的一股貴公司未繳股款股份按面值入賬列作繳足股款及(ii)向智發配發及發行一股貴公司按面值入賬列作繳足的新股支付。
- (5) 於2018年3月7日，碧桂園物業香港分別以代價人民幣6,150,000元及人民幣6,150,000元從集裕收購碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問的100%股權。代價乃於2018年3月13日透過向集裕配發及發行碧桂園物業香港的總共兩股股份支付。

上述轉讓完成後，貴公司成為集裕及現時組成貴集團所有公司的控股公司。

貴公司於重組完成後及於本報告日期於當中間接擁有權益的在中國主要經營附屬公司載於附註15。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由集裕持有。上市業務乃主要通過集裕控制的碧桂園物業服務開展。根據重組，上市業務被轉讓予貴公司並由貴公司持有。貴公司於重組前並無涉及任何業務，亦不符合業務之定義。重組僅為上市業務的重組，而該業務的管理並無變動，且上市業務的最終控股股東保持不變。

因此，貴集團因重組而被視為集裕旗下所進行的上市業務的延續。就本報告而言，歷史財務資料乃採用所有呈列期間集裕綜合財務報表之資產及負債的賬面值編製及呈列。

## 2. 重大會計政策概要

本附註提供了一系列於編製該等匯總財務報表時採用的重大會計政策。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

### 2.1 編製基準

歷史財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務報表按照歷史成本法編製，並就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的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用貴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，或涉及對歷史財務資料作重大假設和估計的範疇乃於附註4中披露。



## 2.1.1 會計政策和披露變更

## (i) 提前採納的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」於2018年1月1日前後開始的財政年度生效且可予提前應用。貴集團已經選擇提早採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，該等準則已於業績記錄期貫徹應用。

## (ii) 已公佈且與貴集團相關但於2017年1月1日開始的財務年度仍未生效且並無提早採納的新準則和對現有準則的修改及詮釋

截至本報告刊發之日，香港會計師公會已針對現有準則頒佈下列新準則、修訂及詮釋（於業績記錄期尚未生效且貴集團尚未提早採納）：

		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2號(修改)...	以股份為基礎之付款交易之 分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修改)...	將香港財務報告準則第9號 金融工具與香港財務報告 準則第4號保險合約一併應用	2018年1月1日
香港財務報告準則第1號(修改)...	首次採用香港財務報告準則	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修改).....	於聯營公司及合營企業之投資	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修改).....	轉讓投資物業	2018年1月1日
香港財務報告詮釋委員會第22號..	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號.....	租約	2019年1月1日
香港財務報告詮釋委員會第23號..	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號.....	保險合同	2021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(修改)....	投資者及其聯營公司或合營 企業之間資產的出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與貴集團的經營有關。根據貴公司董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響，惟以下載列者除外：

香港財務報告準則第16號列出有關租賃的會計處理方式的新條文，要求承租人於財務狀況表內確認租賃。幾乎全部租賃必須以資產（如屬使用權）及金融負債（如屬付款責任）形式確認。因此，每項租賃會於貴集團的匯總財務狀況表反映。少於12個月的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免申報責任。因此，在新標準下匯總財務狀況表中的資產和金融負債會增加。日後，租賃將於匯總綜合收益表確認為資產使用權折舊及租賃負債利息開支，而不再按直線法入賬列為經營開支。

貴集團為若干辦公室及建築的承租人，目前根據附註2.23所載會計政策作為香港會計準則第17號項下的經營租賃列賬。於2017年12月31日，貴集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣5,444,000元，單獨披露於附註28。根據香港財務報告準則第16號，承租人須在資產負債表中確認反映未來租金付款的租賃負債及就所有租賃合約有權使用的資產。承租人亦須於收益表中呈列租賃負債及有權使用的資產折舊的有關利息開支。相比香港會計準則第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期期間確認的開支總額。有權使用的資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。貴集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則。根據貴集團目前的評估，貴公司董事預期於該新準則生效後採納，不會對貴集團的財務狀況及表現產生重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 匯總賬目

附屬公司是指貴集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當貴集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，貴集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予貴集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

#### (a) 非同一控制下業務合併

貴集團採用購買法將非同一控制下業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債及貴集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。業務合併時所收購的可資識別資產或所承擔負債及或有負債均初步以收購日期的公允價值計量。

貴集團按收購基礎確認被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控制性權益乃以公允價值或現時的擁有權應佔被收購方可識別資產淨值的已確認款額的比例計量。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

購買相關的成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

貴集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別資產淨值公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益以及先前所持權益計量低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對附屬公司呈報金額作出調整以符合貴集團會計政策。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

貴集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與附屬公司所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售附屬公司

當貴集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如貴集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

## 2.3 聯營公司及合營安排

(i) 聯營公司

聯營指所有貴集團對其有重大影響力而無控制權或聯合控制權的實體。一般情況下，貴集團持有20%至50%投票權。聯營投資在初始成本確認後以權益法入賬。

(ii) 合營安排

合營安排的投資分為共同經營和合營企業。有關分類取於各投資人的合同權利及義務。貴集團評估其合營安排的性質，並確定其為合營企業。合營企業採用權益法進行入賬。

(iii) 權益法

根據權益法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認貴集團應佔被投資方

收購後溢利或虧損並於其他綜合收益確認貴集團應佔被投資方其他綜合收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

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

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

賬面值增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。貴集團於聯營公司及合營企業的投資包括收購時已確認的商譽。在收購聯營公司或合營企業的所有權權益時，收購聯營公司或合營企業的成本與貴集團享有的對聯營公司或合營企業的可識別資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.8所述政策進行減值測試。

#### (iv) 擁有權權益變動

當貴集團因喪失共同控制權或重大影響力而停止按權益法計量一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於聯營公司或合營企業的擁有權權益減少但保留重大影響力或共同控制權，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

於聯營公司及合營企業的股權的攤薄收益或虧損於損益內確認。

## 2.4 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者(「首席經營決策者」)被認為碧桂園物業服務的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 2.5 外幣換算

### (i) 功能貨幣和呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目以實體經營主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。匯總財務報表以人民幣呈列，人民幣為貴集團的呈列貨幣。

## (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於匯總綜合收益表內確認為「其他收益—淨額」。

## (iii) 集團公司

所有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣人民幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份匯總綜合收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

於綜合入賬時，換算海外實體之任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額於其他綜合收益確認。

**2.6 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊並扣除任何減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為單獨資產列賬的任何組成部分的賬面值乃於重置時被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的報告期間內於損益中列作開支。

折舊乃採用直線法進行計算，以便於其估計可使用年期(如下)內對其成本或重估金額(扣除其剩餘價值)進行分配：

	<u>可使用年期</u>
機械	5-10年
運輸設備	5-10年
電子設備	5年
辦公設備	5年

於各報告期末，檢討資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。



如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於匯總綜合收益表的「其他收益—淨額」內確認。

## 2.7 無形資產

### (a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

### (b) 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。有關成本按其估計可使用年期（3至10年）攤銷。

與維護軟件程序相關的成本乃於產生時確認為開支。

### (c) 物業管理合同

於業務合併中實現的物業管理合同乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合同有限定的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計年期（為9年）內採用直線法進行計算。

## 2.8 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試（或倘有關事件或情況變動顯示該等商譽及無形資產可能出現減值，則須更頻繁地進行減值測試）。其他資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低水平（在很大程度上獨立於其他資產或資產組別（現金產生單位）的現金流入）歸類。非金融資產（商譽除外）如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

## 2.9 金融資產

### 2.9.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 以公允價值計量(包括公允價值變動計入其他綜合收益或公允價值變動計入損益)的金融資產；以及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於以公允價值計量的金融資產，其盈虧計入損益或其他綜合收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的不可撤銷選擇。

貴集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

### 2.9.2 確認和計量

在初始確認時，貴集團按公允價值加上(若為公允價值變動不計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於損益內列作開支。

#### 債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流特點。貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。後續以攤餘成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在匯總綜合收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。
- 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至匯總綜合收益表，並在「其他收益—淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。

- 按公允價值計量且變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的資產乃按公允價值計量且變動計入損益。後續按公允價值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益—淨額」。

#### 權益工具

貴集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果貴集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至損益。當貴集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在「其他收入」中予以確認。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值變動，於適用時於「其他收益—淨額」內確認。按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失（及撥回）與其他公允價值變動未分開列示。

### 2.10 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在匯總資產負債表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

### 2.11 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產和按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產的預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3詳細說明貴集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

僅就貿易及其他應收款項（不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項）而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於應收款項初始確認時予以確認。

### 2.12 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本以加權平均數法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

### 2.13 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就提供服務應收客戶之款項。倘預計為一年或以下（或在正常營運週期中（倘期限較長））可收回貿易及其他應收款項，則該等款項被劃分為流動資產。倘並非如此，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公允價值確認，其後採用實際利率法減去減值撥備按攤銷成本計量。

## 2.14 現金及現金等價物、受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。使用受到限制的銀行存款計入匯總資產負債表的「受限制現金」中。

## 2.15 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

## 2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(或在業務的正常經營週期中(倘期限較長))，則分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.17 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他綜合收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在損益中確認。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值的臨時差額悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則亦不計算。遞延所得稅按於報告期末已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

只有於未來可能產生應課稅款項以致將動用臨時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

倘公司能夠控制撥回臨時差額的時間且差額於可預見的未來可能不會撥回，則遞延稅項負債及資產不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的臨時差額予以確認。

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與負債抵銷且遞延稅項結餘與同一稅務機構有關，則抵銷遞延稅項資產及負債。倘有關實體擁有進行抵銷的可依法執行的權利且有意按淨額基準進行結算或同時變現資產及結算負債，則抵銷即期稅項資產及稅項負債。

## 2.18 僱員福利

### (a) 退休金責任

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

### (b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

### (c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

### (d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。貴集團會因僱員截至資產負債表日期提供的服務而就估計年假負債作出撥備。



僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

## 2.19 股份基礎付款

貴集團設有一項以權益償付之股份薪酬計劃，據此，貴集團接受來自僱員的服務，並以貴集團權益工具進行交換。僱員為獲取授予權益工具而提供之服務之公允價值確認為費用。將予支銷之總金額參考獲授權益工具之公允價值釐定：

- (i) 包括任何市場表現條件(例如，實體的股價)；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)之影響；及
- (iii) 包括任何非歸屬條件之影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可歸屬之權益工具數目之假設中。總支銷金額於歸屬期(即滿足所有列明歸屬條件的期間)內確認。

此外，在某些情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此須估計授出日期的公允價值，以便確認於服務開始期至授出日期期間內的支出。

貴集團向貴集團僱員授出其權益工具被視為注資。已收取僱員服務之公允價值(參考授出認股權之日的公允價值計算)於歸屬期內確認為附屬公司投資增加，並相應計入母公司實體賬目的權益。

於各報告期末，貴集團會修正其對預期將基於非市場表現及服務狀況予以歸屬的權益工具數目的估計。其會確認修正對最初估計的影響，倘有影響，則計入損益，並對權益作出相應調整。

於購股權獲行使時，貴集團發行新股份。已收所得款項於減去所有直接應佔交易成本後撥入股本(面值)及股份溢價。

## 2.20 撥備

撥備於下列情況下確認：貴集團因過往事件擁有當前之法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠地估計該金額。未來經營虧損不作撥備確認。

倘若出現多項類似的責任時，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

## 2.21 收入確認

貴集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

就物業管理服務而言，貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

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

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的開荒清潔、綠化及維修保養服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出的月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

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

倘合同的任何訂約方已履約，則貴集團於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債(取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係)。

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

倘客戶支付代價或貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合同呈列為合同負債。合同負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

## 2.22 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

## 2.23 租賃

如租賃擁有權之重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵後)於租賃期內以直線法在損益中支銷。

## 2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取且貴集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認。

與成本有關的政府補助乃屬遞延並於必要的期間內於損益中確認，以便使其與彼等擬補償的成本相稱。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務使貴集團面對不同財務風險：主要為信貸風險及流動性風險。貴集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量減低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

#### 3.1.1 信貸風險

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

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

貴集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。貴集團訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期末，貴集團檢討該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。

貴集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時貴集團將報告日時點資

產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

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

(i) 來自關聯方的其他應收款項

來自貴集團關聯方的其他應收款項主要是指現金池管理(附註31(e))所載之來自碧桂園附屬公司的應收款項。貴集團採用該等應收款項的四個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

貴集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合同要求的現金流	未來12個月的預計損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計損失基於整個存續期計量
關注	信用風險顯著增加的貿易應收款項；倘利息及／或本金還款逾期30天，則推定信用風險將顯著增加	預期存續期內的損失
不良	利息及／或本金還款逾期60天	預期存續期內的損失
核銷	利息及／或本金還款逾期120天，且預計不能收回	撇銷資產

貴集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，貴集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

於2015年、2016年及2017年12月31日，來自關聯方的其他應收款項的內部信用評級為正常。與若干評級機構對類似公司作出的市場評級相比，關聯方的評級為A。根據12個月預期損失法，貴集團的評估結果為，該等應收款項的預期信貸損失不大。因此，於業績記錄期並無確認來自關聯方的其他應收款項的虧損準備撥備。

於2015年、2016年及2017年12月31日，應收關聯方其他應收款項的最大虧損風險為人民幣291,039,000元、人民幣233,803,000元及人民幣233,489,000元。

(ii) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失計提撥備，該準則允許採用所有貿易及其他應收款項(不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)存續期的預期虧損撥備。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團的評估結果為，應收關聯方的貿易應收款項的預期損失率不大。因此，於業績記錄期並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備。

於2015年、2016年及2017年12月31日，剩餘結餘的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
<b>貿易應收款項(不包括來自關聯方的</b>					
<b>貿易應收款項)</b>					
於2015年12月31日					
預期損失率	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元)	118,219	33,200	15,894	19,993	187,306
虧損準備撥備(人民幣千元)	1,182	3,320	3,179	9,996	17,677
於2016年12月31日					
預期損失率	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元)	201,443	46,509	16,931	22,662	287,545
虧損準備撥備(人民幣千元)	2,015	4,651	3,386	11,330	21,382
於2017年12月31日					
預期損失率	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元)	269,043	67,379	23,365	18,898	378,685
虧損準備撥備(人民幣千元)	2,690	6,738	4,673	9,449	23,550



	即期	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
其他應收款項(不包括來自關聯方的預付款及其他應收款項)						
於2015年12月31日						
預期損失率.....	0.1%	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元).....	4,389	69,838	2,295	—	10	76,532
虧損準備撥備(人民幣千元).....	4	698	230	—	5	937
於2016年12月31日						
預期損失率.....	0.1%	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元).....	6,189	52,567	4,726	847	—	64,329
虧損準備撥備(人民幣千元).....	6	526	473	169	—	1,174
於2017年12月31日						
預期損失率.....	0.1%	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元).....	11,773	68,593	7,563	2,483	1,349	91,761
虧損準備撥備(人民幣千元).....	11	686	756	497	675	2,625

於2015年、2016年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項	其他應收款項 (不包括 預付款項及來自 關聯方的其他 應收款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日.....	13,452	1,100	14,552
於損益中確認的虧損準備撥備...	4,225	(163)	4,062
於2015年12月31日.....	17,677	937	18,614
於2016年1月1日.....	17,677	937	18,614
於損益中確認的虧損準備撥備...	4,789	237	5,026
撤銷為不可收回的應收款項.....	(1,084)	—	(1,084)
於2016年12月31日.....	21,382	1,174	22,556
於2017年1月1日.....	21,382	1,174	22,556
於損益中確認的虧損準備撥備...	2,720	1,451	4,171
撤銷為不可收回的應收款項.....	(552)	—	(552)
於2017年12月31日.....	23,550	2,625	26,175

於2015年、2016年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項及來自關聯方的其他應收款項)的總賬面值為人民幣495,422,000元、人民幣388,969,000元及人民幣486,920,000元，因此虧損的最高風險為人民幣476,808,000元、人民幣366,413,000元及人民幣460,745,000元。

### 3.1.2 流動性風險

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

下表基於各報告期末至合同屆滿日期的餘下期間將貴集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合同未貼現現金流。所有款項均於一年內到期。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項 .....	436,746	630,619	865,038

### 3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴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，貴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。

貴集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按債務總額減去現金及現金等價物計算。總資本按匯總資產負債表所載之「權益」加上債務淨額計算。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團保持淨現金狀況。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

貴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) 應收呆賬準備

貴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。基於貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

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呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1。

### (b) 即期稅項及遞延稅項

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

在管理層認為未來應課稅利潤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。

## 5. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認為碧桂園物業服務的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

於業績記錄期，貴集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個營運分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的營運分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於業績記錄期貴集團的全部收入均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 6. 收入及服務成本

收入主要包括來自物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，貴集團按類別劃分的收入及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入	服務成本	收入	服務成本	收入	服務成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶及在一段時間內 確認的收入：						
物業管理服務.....	1,433,525	1,041,560	1,956,706	1,363,047	2,544,665	1,796,762
社區增值服務.....	122,322	54,947	194,312	85,979	241,818	102,197
非業主增值服務.....	109,517	62,878	199,708	108,124	328,016	186,161
其他服務.....	7,100	1,842	7,723	1,085	7,353	1,146
	<u>1,672,464</u>	<u>1,161,227</u>	<u>2,358,449</u>	<u>1,558,235</u>	<u>3,121,852</u>	<u>2,086,266</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自碧桂園及其附屬公司（「碧桂園集團」）的收入分別佔貴集團收入的比例為11.7%、15.4%及14.1%。除碧桂園集團以外，貴集團有大量客戶，於業績記錄期內並無任何客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

## (a) 合同負債

貴集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債.....	202,047	396,759	556,880

## (i) 合同負債的重大變動

貴集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於貴集團業務的增長，有關負債有所增加。

## (ii) 針對合同負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內確認的收入與轉入的合同負債的相關程度。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債餘額的 已確認收入			
物業管理服務 .....	100,937	190,292	383,472
社區增值服務 .....	6,469	1,790	3,131
	107,406	192,082	386,603

## (iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，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貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內提供，且於各期間末並無尚未履行的履約義務。

## (iv) 自獲得合同的增量成本確認的資產

於業績記錄期，並無獲得合同的重大增量成本。

## 7. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
滯納金收入.....	6,219	6,949	8,189
政府補助.....	1,786	1,059	4,878
	<u>8,005</u>	<u>8,008</u>	<u>13,067</u>

## 8. 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用(附註9).....	903,750	1,275,320	1,759,556
開荒清潔費用.....	78,638	173,339	266,476
水電暖.....	81,821	114,632	120,836
保養費用.....	76,200	91,043	132,921
運輸費用.....	44,136	42,700	48,419
綠化及園藝費用.....	12,852	22,927	49,627
辦公及通信費用.....	29,611	28,080	38,570
稅項及附加費.....	94,441	63,173	19,801
折舊及攤銷費用.....	13,482	14,200	19,056
僱員制服費用.....	5,711	7,945	16,498
差旅及招待費用.....	10,377	14,204	30,210
應收款項減值撥備.....	4,062	5,026	4,171
社區活動費用.....	7,126	7,815	9,302
專業服務費.....	2,923	12,372	10,515
銀行手續費.....	6,764	7,318	10,270
核數師薪酬			
— 審計服務.....	160	180	253
其他費用.....	15,243	10,832	18,579
	<u>1,387,297</u>	<u>1,891,106</u>	<u>2,555,060</u>

## 9. 僱員福利費用

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	721,742	1,009,731	1,448,249
退休金成本.....	58,964	91,982	125,036
住房公積金、醫療保險及 其他社會保險.....	45,154	64,005	90,273
其他福利.....	77,890	71,397	95,998
股份支付費用(附註24).....	—	38,205	—
	<u>903,750</u>	<u>1,275,320</u>	<u>1,759,556</u>

## (a) 五名最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，貴集團薪酬最高的五名人士分別包括



1名、1名及2名董事，其薪酬反映於附註32所列示的分析中。於業績記錄期應付餘下4名、4名及3名人士的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅 .....	15,269	3,800	6,440
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險 .....	85	44	87
股份支付費用 .....	—	30,321	—
	<u>15,354</u>	<u>34,165</u>	<u>6,527</u>

薪酬處於以下區間內：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
薪酬區間 (港元)			
2,000,000 ~ 2,500,000 .....	3	—	2
2,500,000 ~ 3,000,000 .....	—	—	1
3,000,000 ~ 3,500,000 .....	—	2	—
8,000,000 ~ 8,500,000 .....	—	1	—
12,000,000 ~ 12,500,000 .....	1	—	—
25,000,000 ~ 25,500,000 .....	—	1	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

## 10. 財務收入

財務收入主要是指自銀行存款產生的利息收入。

## 11. 所得稅費用

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅 — 中國 .....	75,476	133,357	154,147
遞延所得稅			
— 企業所得稅 .....	(1,016)	447	1,987
— 日後將予分派利潤的 預扣所得稅	—	—	11,600
	<u>(1,016)</u>	<u>447</u>	<u>13,587</u>
	<u>74,460</u>	<u>133,804</u>	<u>167,734</u>

### (a) 開曼群島所得稅

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

### (b) 香港利得稅

由於業績記錄期內並無任何須繳納香港利得稅的應稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

## (c) 中國企業所得稅

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

中國的一般企業所得稅稅率為25%。貴集團的若干中國附屬公司位於西部城市，該等公司於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

## (d) 中國預扣所得稅

根據適用的中國稅務法規，於中國成立的公司就2008年1月1日之後獲得的利潤向外國投資者分派的股息一般須繳納10%的預扣所得稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協定安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

根據碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問之日期為2018年3月8日的股東決議案，就截至2017年12月31日止年度已宣派股息總額人民幣116,000,000元並分派予碧桂園物業香港。因此，已就截至2017年12月31日止年度分派予碧桂園物業香港的該部分留存收益計提10%的預扣所得稅。

## (e) 貴集團除所得稅前利潤的稅項不同於業績記錄期採用25%的稅率可能產生的理論金額，該稅率為貴集團主要附屬公司的稅率。差額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤 .....	294,913	486,332	608,197
加：於合營企業經營成果			
所佔份額 .....	—	1,747	(991)
於聯營公司經營成果			
所佔份額 .....	1	5,153	8,920
	<u>294,914</u>	<u>493,232</u>	<u>616,126</u>
按適用的企業所得稅稅率25%			
計算的稅項 .....	73,729	123,308	154,032
適用於貴集團附屬公司的			
不同所得稅稅率的影響 .....	—	—	(279)
不可扣稅的費用 .....	717	10,455	1,940
未確認稅項虧損 .....	14	41	441
	<u>74,460</u>	<u>133,804</u>	<u>156,134</u>
日後將分派利潤的預扣所得稅...	—	—	11,600
	<u>74,460</u>	<u>133,804</u>	<u>167,734</u>

## 12. 每股盈利

鑒於重組及按匯總基準呈列於業績記錄期的業績（如上文附註1.2及1.3所披露），就本歷史財務資料而言，載入每股盈利資料並無意義，故而未予呈列。

## 13. 物業、廠房及設備

	機械	運輸設備	電子設備	辦公設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日					
成本.....	5,380	51,589	28,340	8,869	94,178
累計折舊.....	(2,116)	(24,818)	(15,667)	(5,510)	(48,111)
賬面淨值.....	3,264	26,771	12,673	3,359	46,067
截至2015年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	3,264	26,771	12,673	3,359	46,067
添置.....	771	1,379	1,284	854	4,288
出售.....	(8)	(114)	(92)	(50)	(264)
折舊.....	(827)	(7,975)	(3,052)	(1,295)	(13,149)
期末賬面淨值.....	3,200	20,061	10,813	2,868	36,942
於2015年12月31日					
成本.....	6,129	51,714	29,382	9,638	96,863
累計折舊.....	(2,929)	(31,653)	(18,569)	(6,770)	(59,921)
賬面淨值.....	3,200	20,061	10,813	2,868	36,942
截至2016年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	3,200	20,061	10,813	2,868	36,942
添置.....	2,132	9,661	6,722	2,250	20,765
出售.....	(10)	(753)	(223)	(65)	(1,051)
折舊.....	(1,068)	(7,293)	(4,159)	(1,079)	(13,599)
期末賬面淨值.....	4,254	21,676	13,153	3,974	43,057
於2016年12月31日					
成本.....	8,225	57,172	35,271	11,624	112,292
累計折舊.....	(3,971)	(35,496)	(22,118)	(7,650)	(69,235)
賬面淨值.....	4,254	21,676	13,153	3,974	43,057
截至2017年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	4,254	21,676	13,153	3,974	43,057
收購附屬公司(附註30).....	62	31	68	412	573
其他添置.....	26,598	11,709	12,851	3,595	54,753
出售.....	(372)	(1,229)	(430)	(273)	(2,304)
折舊.....	(1,406)	(9,034)	(5,677)	(1,387)	(17,504)
期末賬面淨值.....	29,136	23,153	19,965	6,321	78,575
於2017年12月31日					
成本.....	34,411	61,717	46,136	15,205	157,469
累計折舊.....	(5,275)	(38,564)	(26,171)	(8,884)	(78,894)
賬面淨值.....	29,136	23,153	19,965	6,321	78,575

折舊開支於匯總綜合收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務成本.....	10,037	10,128	14,139
行政開支.....	3,112	3,471	3,365
	13,149	13,599	17,504

## 14. 無形資產

	物業			總計
	軟件	管理合同	商譽	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日				
成本	1,057	—	—	1,057
累計攤銷	(409)	—	—	(409)
賬面淨值	648	—	—	648
截至2015年12月31日止年度				
期初賬面淨值	648	—	—	648
攤銷	(333)	—	—	(333)
期末賬面淨值	315	—	—	315
於2015年12月31日				
成本	1,057	—	—	1,057
累計攤銷	(742)	—	—	(742)
賬面淨值	315	—	—	315
截至2016年12月31日止年度				
期初賬面淨值	315	—	—	315
添置	2,325	—	—	2,325
攤銷	(601)	—	—	(601)
期末賬面淨值	2,039	—	—	2,039
於2016年12月31日				
成本	3,382	—	—	3,382
累計攤銷	(1,343)	—	—	(1,343)
賬面淨值	2,039	—	—	2,039
截至2017年12月31日止年度				
期初賬面淨值	2,039	—	—	2,039
收購附屬公司(附註30)	—	11,980	2,570	14,550
其他添置	5,821	—	—	5,821
攤銷	(997)	(555)	—	(1,552)
期末賬面淨值	6,863	11,425	2,570	20,858
於2017年12月31日				
成本	9,203	11,980	2,570	23,753
累計攤銷	(2,340)	(555)	—	(2,895)
賬面淨值	6,863	11,425	2,570	20,858

無形資產攤銷於匯總綜合收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務成本	—	—	555
行政開支	333	601	997
	333	601	1,552

於截至2017年12月31日止年度內，貴集團的附屬公司收購兩家公司(附註30)。截至彼等各自的收購日期，收購的兩家實體的可識別淨資產總額為人民幣16,642,000元，包括貴集團確認的物業管理合同人民幣11,980,000元。所收購可識別淨資產的轉讓代價超過公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行獨立估值，以釐定物業管理合同的金額。釐定物業管理合同的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期 可使用年期
物業管理合同 .....	多期超額收益法	16.34%	9年，經計及具有類似特徵的物業管理合同的續約模式之先前經驗，估計向有關物業提供物業管理服務的期限

基於商譽的減值測試，毋須計提減值撥備。



## 15. 附屬公司

完成重組後及於本報告日期，貴公司持有間接權益的主要中國經營附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立日期 及地點	註冊股本 人民幣千元	貴集團				主要業務及 營業地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
			於2015年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 截至2016年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 截至2017年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團於 重組完成 後及於 本報告日 期的應佔 實際權益		
廣東碧桂園物業 服務股份有限公司	2004年 4月19日，中國	360,000	100%	92%	92%	100%	物業管理及相關 服務／中國佛山	普華永道中天會計師事 務所(特殊普通合伙) 截至2015年及2016年12 月31日止年度
海南賽萊柏瑞物業 服務有限公司	2012年 4月12日，中國	500	100%	92%	92%	100%	物業管理及相關 服務／中國海口	海南億信會計師事務所 截至2015年12月31日止 年度
韓城碧桂園城市 服務有限公司	2016年 3月4日，中國	50	—	55%	55%	60%	物業管理及相關 服務／中國韓城	普華永道中天會計師事 務所(特殊普通合伙) 截至2016年12月31日止 年度
廣東碧桂園惠民 物業服務 有限公司	2017年 1月9日，中國	1,000	—	—	69%	75%	物業管理及相關 服務／中國佛山	渭南金世華聯合會計師 事務所 截至2016年12月31日止 年度
碧桂園金陽物業 服務有限公司	1998年 12月15日，中國	5,000	—	—	47%	51%	物業管理及相關 服務／中國重慶	不適用

公司名稱	註冊成立日期及地點	註冊股本 人民幣千元	貴集團				主要業務及 營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
			於2015年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 截至2016年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 截至2017年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團於 重組完成 後及於本 報告日期 的應佔 實際權益		
遵義碧桂園物業 城市服務有限公司	2017年 1月19日，中國	1,000	—	—	47%	51%	物業管理及相關 服務／中國遵義	不適用
青島碧桂園潤錦 物業服務有限公司	2017年 3月22日，中國	100	—	—	55%	60%	物業管理及相關 服務／中國青島	不適用
衡水碧桂園城市 服務有限公司	2017年 3月23日，中國	500	—	—	55%	60%	物業管理及相關 服務／中國衡水	不適用
雲南碧桂園星尚 物業服務有限公司	2008年 7月4日，中國	100	—	—	92%	100%	物業管理及相關 服務／中國昆明	不適用

貴公司董事認為，各附屬公司擁有的非控制性權益對貴集團而言並非屬重大，故並未披露該等附屬公司的單獨財務資料。

## 16. 於合營企業之投資

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	—	—	12,343
添置 .....	—	14,090	500
所佔(虧損)/利潤份額 .....	—	(1,747)	991
於12月31日 .....	—	12,343	13,834

於2015年、2016年及2017年12月31日的合營企業詳情列示如下：

	註冊成立及 營業地點	主要業務	截至12月31日		
			2015年	2016年	2017年
華惠金服信息科技 (北京)有限公司 (「華惠金服」)(i)	中國北京	社區金融服務	—	30%	30%
湖北清能碧桂園物業 服務有限公司	中國武漢	物業管理	—	50%	50%
重慶融碧物業服務 有限公司	中國重慶	物業管理	—	—	50%

- (i) 根據華惠金服的章程，該實體所有重大及相關事項須獲全體股東一致同意，故華惠金服入賬列為貴集團之合營企業。

貴公司董事認為，於2016年及2017年12月31日，合營企業對貴集團而言並非屬重大，故並未披露合營企業的單獨財務資料。

於2016年及2017年12月31日，貴集團於合營企業的權益並無任何重大或有負債及承擔。

個別非重大合營企業的財務資料概要總括如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
匯總財務報表賬面值 .....	—	12,343	13,834
所佔(虧損)/利潤份額 .....	—	(1,747)	991
所佔綜合(虧損)/收益總額份額 .....	—	(1,747)	991

## 17. 於聯營公司之投資

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	—	5,399	7,346
添置 .....	42,900	7,100	6,000
出售 .....	(37,500)	—	—
所佔(虧損)/利潤份額 .....	(1)	(5,153)	(8,920)
於12月31日 .....	5,399	7,346	4,426

於2015年、2016年及2017年12月31日的聯營公司詳情列示如下：

	註冊成立及 營業地點	主要業務	截至12月31日		
			2015年	2016年	2017年
深圳市旺生活互聯網 科技有限公司	中國深圳	計算機及軟件 開發以及其他 服務	25%	25%	25%
廣東順德鳳凰優選 商業有限公司	中國順德	零售	—	—	30%

貴公司董事認為，於2015年、2016年及2017年12月31日，聯營公司對貴集團而言並非屬重大，故並未披露聯營公司的單獨財務資料。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團於聯營公司的權益並無任何重大或有負債。

個別非重大聯營公司的財務資料概要總括如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
匯總財務報表賬面值 .....	5,399	7,346	4,426
所佔(虧損)/利潤份額 .....	(1)	(5,153)	(8,920)
所佔綜合虧損總額份額 .....	(1)	(5,153)	(8,920)

貴集團已評估該等投資的可收回金額並確定毋須作出減值。貴集團隨後按高於該等投資各自於2017年12月31日之賬面值的代價出售此兩間聯營公司的全部或大部分權益(附註33)。

## 18. 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產：</b>			
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) .....	767,847	600,216	694,234
現金及現金等價物 .....	591,070	1,774,434	2,634,297
受限制銀行存款 .....	1,054	1,057	2,797
	<u>1,359,971</u>	<u>2,375,707</u>	<u>3,331,328</u>
<b>按公允價值計量且變動計入 其他綜合收益的金融資產.....</b>			
	—	—	174
	<u>1,359,971</u>	<u>2,375,707</u>	<u>3,331,502</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債：</b>			
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債) .....	436,746	630,619	865,038

## 19. 貿易及其他應收款項

	截至12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>計入流動資產：</b>			
貿易應收款項(a)			
— 關聯方(附註31) .....	231,584	37,095	16,474
— 第三方 .....	187,306	287,545	378,685
	418,890	324,640	395,159
減：貿易應收款項減值撥備.....	(17,677)	(21,382)	(23,550)
	<u>401,213</u>	<u>303,258</u>	<u>371,609</u>
<b>其他應收款項</b>			
— 關聯方(附註31) .....	291,039	233,803	233,489
— 代表業主作出的付款 .....	23,543	43,922	59,493
— 出售聯營公司權益應收款項 ..	37,500	—	—
— 其他 .....	15,489	20,407	32,268
	367,571	298,132	325,250
減：其他應收款項減值撥備.....	(937)	(1,174)	(2,625)
	<u>366,634</u>	<u>296,958</u>	<u>322,625</u>
<b>供應商預付款項</b>			
— 關聯方(附註31) .....	2	—	—
— 第三方 .....	4,179	2,433	7,314
	4,181	2,433	7,314
<b>預付稅款.....</b>			
	17,056	14,327	10,786
	<u>789,084</u>	<u>616,976</u>	<u>712,334</u>
<b>計入非流動資產：</b>			
預付無形資產款項 .....			
— 第三方 .....	—	1,092	—

於2015年、2016年及2017年12月31日，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乾制下的物業管理服務收入及非業主增值服務。

包乾制下的物業管理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收入。

我們通常會就非業主增值服務授予客戶不超過60天的信貸期。

於2015年、2016年及2017年12月31日，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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天 .....	305,289	176,353	190,479
181至365天 .....	44,514	60,626	95,038
1至2年 .....	33,200	48,068	67,379
2至3年 .....	15,894	16,931	23,365
3年以上 .....	19,993	22,662	18,898
	<u>418,890</u>	<u>324,640</u>	<u>395,159</u>

貴集團採用簡法計提香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損。於2015年、2016年及2017年12月31日，貿易應收款項總額計提撥備人民幣17,677,000元、人民幣21,382,000元及人民幣23,550,000元(附註3)。

## 20. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金 .....	592,124	1,775,491	2,637,094
減：受限制銀行存款(b) .....	(1,054)	(1,057)	(2,797)
現金及現金等價物 .....	<u>591,070</u>	<u>1,774,434</u>	<u>2,634,297</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，現金及現金等價物不包括業主所擁有存入以貴集團名義開設的銀行賬戶的房屋維修基金人民幣5,677,000元、人民幣6,496,000元及人民幣293,000元。待有關政府部門批准後，貴集團可將該等存款用於公共維護開支。

- (a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	592,081	1,775,465	2,637,070
其他貨幣 .....	43	26	24
	<u>592,124</u>	<u>1,775,491</u>	<u>2,637,094</u>

- (b) 受限制銀行存款主要指根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金的銀行現金存款。

## 21. 匯總資本

業績記錄期的匯總資本指於取消公司間投資後現時組成貴集團的公司匯總／實收資本。於該等匯總財務報表中，相關資本指集裕的實收資本。

	股份數目	股份面值 美元	股份等值面值 人民幣千元
<b>法定</b>			
於2015年1月1日、2015年、2016年 及2017年12月31日 .....	200	200	
<b>已發行及繳足</b>			
於2015年1月1日、2015年、2016年 及2017年12月31日 .....	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>2</u>

### 法定已發行股本

貴公司於2018年1月24日在開曼群島註冊成立，其法定及已發行股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股。

貴公司股東於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准(i)向智發申請認購已發行且按面值繳足的每股0.10港元的76股股份；(ii)將我們的法定股本增至1,000,000.00美元，分為10,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份(「增加法定股本」)；(iii)向智發配發已發行且按面值繳足的每股0.0001美元的10,000股股份(「配發美元股份」)，此為購回(定義見下文)提供資金；(iv)緊接增加法定股本前，貴公司購回貴公司已發行股本中每股面值0.10港元的78股已繳足股份(「香港股份」)，價格為每股香港股份0.10港元，自上文所述之配發美元股份的所得款項中撥付(「購回」)，而香港股份已被註銷；及(v)完成購回後，貴公司每股面值0.10港元之所有法定但未發行股份因註銷貴公司股本中全部3,800,000股每股面值0.10港元之未發行股份而減少。

貴公司股東於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准貴公司向智發配發及發行共計2,499,990,000股按每股面值0.0001美元入賬列作繳足的股份。完成後，貴公司已發行股本總額為250,000美元，分為2,500,000,000股每股0.0001美元的股份。

## 22. 其他儲備

	法定儲備金	其他	總計
	人民幣千元 (c)	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	6,050	11,049	17,099
附屬公司由有限公司轉為 股份有限公司的影響(a) .....	(6,050)	188,467	182,417
轉入法定儲備金 .....	25,757	—	25,757
於2015年12月31日 .....	25,757	199,516	225,273
於2016年1月1日 .....	25,757	199,516	225,273
附屬公司留存收益資本化(b) .....	—	76,000	76,000
與非控制性權益進行的交易 (附註29) .....	—	79,734	79,734
股份支付費用(附註24) .....	—	38,205	38,205
轉入法定儲備金 .....	35,700	—	35,700
於2016年12月31日 .....	61,457	393,455	454,912
於2017年1月1日 .....	61,457	393,455	454,912
轉入法定儲備金 .....	45,228	—	45,228
於2017年12月31日 .....	106,685	393,455	500,140

- (a) 根據貴集團附屬公司碧桂園物業服務日期為2015年10月14日的股東決議案，碧桂園物業服務由有限公司轉為股份有限公司。經參考碧桂園物業服務截至2015年9月30日的資產淨值約人民幣200,567,000元，碧桂園物業服務向其當時股東、碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問發行200,000,000股每股面值人民幣1元的股份。資產淨值超逾碧桂園物業服務股本之金額已確認為碧桂園物業服務的資本盈餘。因此，截至2015年9月30日，碧桂園物業服務的法定儲備金結餘人民幣6,050,000元及留存收益人民幣182,417,000元，均於匯總資產負債表中轉為其他儲備金。
- (b) 根據碧桂園物業服務日期為2016年2月29日的股東決議案，碧桂園物業服務的股本乃通過當時股東現金注資人民幣55,200,000元及碧桂園物業服務的留存收益人民幣76,000,000元資本化由人民幣200,000,000元增至人民幣331,200,000元(分為331,200,000股每股面值人民幣1.00元的股份)。
- (c) 根據監管於中國成立的外商投資企業的相關規定及條例以及貴集團若干中國附屬公司的組織章程的條文，附屬公司須將稅後利潤按百分比撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本的50%。

## 23. 留存收益

	截至12月31日止年度		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日 .....	339,756	352,035	564,516
年內利潤 .....	220,453	324,181	401,743
轉入法定儲備金(附註22(c)) .....	(25,757)	(35,700)	(45,228)
附屬公司由有限公司轉為股份 有限公司的資本化 (附註22(a)) .....	(182,417)	—	—
留存收益資本化(附註22(b)) .....	—	(76,000)	—
於12月31日 .....	352,035	564,516	921,031

## 24. 以股份為基礎付款

西藏順琪乃由碧桂園物業服務的若干董事、監事及高級管理層所成立。根據碧桂園物業服務日期為2016年3月28日的股東決議案，碧桂園物業服務通過向西藏順琪發行28,800,000股每股面值人民幣1元的新普通股，總對價為人民幣115,200,000元，增加股本人民幣28,800,000元。

成立西藏順琪乃旨在令指定的主要管理人員通過西藏順琪持有碧桂園物業服務合計8%的權益股份，因此，向西藏順琪發行28,800,000股普通股構成以權益向僱員結算以股份為基礎的薪酬。

上述於授予日期發行的28,800,000股公允價值為人民幣153,405,000元的股份乃採用收益法(貼現現金流模式)釐定。由於此項以股份為基礎的薪酬計劃不具歸屬條件，股份公允價值與所收取對價之間的差額為人民幣38,205,000元乃於截至2016年12月31日止年度期間入賬列為以股份為基礎的薪酬開支。釐定公允價值所用主要假設包括：

- 年增長率4%–19%；
- 毛利率22%–28%；
- 年貼現率12%；及
- 缺乏控制性折扣率10.28%。

作為重組的一部分(附註1.2)，貴集團於2018年1月24日以人民幣115,200,000元的總對價回購了上述西藏順琪的全部股份。

## 25. 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(a)			
— 關聯方(附註31) .....	5,052	14,300	18,468
— 第三方 .....	95,214	160,870	220,532
	<u>100,266</u>	<u>175,170</u>	<u>239,000</u>
其他應付款項			
— 關聯方(附註31) .....	234	439	439
— 按金 .....	154,311	207,574	274,249
— 自業主的暫時款 .....	152,572	220,217	314,763
— 預提及其他 .....	29,363	39,421	64,606
	<u>336,480</u>	<u>467,651</u>	<u>654,057</u>
應付薪酬 .....	187,369	284,171	402,234
其他應付稅項 .....	1,807	15,711	19,614
	<u>625,922</u>	<u>942,703</u>	<u>1,314,905</u>

於2015年、2016年及2017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。

(a) 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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	91,539	162,196	228,629
1至2年 .....	4,661	7,258	5,080
2至3年 .....	1,836	2,752	1,479
3年以上 .....	2,230	2,964	3,812
	<u>100,266</u>	<u>175,170</u>	<u>239,000</u>

## 26. 遞延所得稅

匯總資產負債表內遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 於12個月內收回 .....	470	322	1,480
— 超過12個月收回 .....	4,184	3,885	2,222
	<u>4,654</u>	<u>4,207</u>	<u>3,702</u>
遞延所得稅負債：			
— 於12個月內收回 .....	—	—	11,932
— 超過12個月收回 .....	—	—	2,524
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,456</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，有關業績記錄期遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	應收款項 減值撥備	稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	3,638	—	3,638
計入損益 .....	1,016	—	1,016
於2015年12月31日 .....	<u>4,654</u>	<u>—</u>	<u>4,654</u>
於2016年1月1日 .....	4,654	—	4,654
計入損益 .....	985	—	985
於2016年12月31日 .....	<u>5,639</u>	<u>—</u>	<u>5,639</u>
於2017年1月1日 .....	5,639	—	5,639
收購附屬公司(附註30) .....	—	1,621	1,621
計入/(扣除)損益 .....	905	(397)	508
於2017年12月31日 .....	<u>6,544</u>	<u>1,224</u>	<u>7,768</u>

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則會為轉入的稅項虧損確認遞延稅項資產。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，貴集團並未就虧損金額人民幣



56,000元、人民幣219,000元及人民幣1,981,000元確認可於未來應課稅收益列賬的任何遞延所得稅資產。於中國營運的集團間公司稅項虧損可按不超過五年期列賬。相關稅項虧損將分別於2020年、2021年及2022年(包括當年)到期。

遞延所得稅負債：

	折舊確認 差額	業務合併 公允價值 收益	未來分派 利潤預扣 所得稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日及2016年1月1日.....	—	—	—	—
扣除損益.....	(1,432)	—	—	(1,432)
於2016年12月31日.....	<u>(1,432)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,432)</u>
於2017年1月1日.....	(1,432)	—	—	(1,432)
收購附屬公司(附註30).....	—	(2,995)	—	(2,995)
(扣除)/計入損益.....	(2,634)	139	(11,600)	(14,095)
於2017年12月31日.....	<u>(4,066)</u>	<u>(2,856)</u>	<u>(11,600)</u>	<u>(18,522)</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，尚未匯至於中國境外註冊成立控股公司的貴集團中國附屬公司的保留盈餘約為人民幣351,061,000元、人民幣563,670,000元及人民幣804,187,000元，該等保留盈餘並未作出遞延所得稅負債撥備。該等盈餘預期將由中國附屬公司保留用於重新投資且根據管理層對境外基金要求的預測將不會於可預見未來匯至彼等的境外控股公司。

## 27. 現金流量資料

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	294,913	486,332	608,197
就以下各項作出調整：			
— 物業、廠房及設備折舊(附註13)	13,149	13,599	17,504
— 無形資產攤銷(附註14).....	333	601	1,552
— 出售物業、廠房及 設備虧損/(收益).....	116	(89)	43
— 股份支付費用(附註9)	—	38,205	—
— 於合營企業經營成果所佔份額..	—	1,747	(991)
— 於聯營公司經營成果所佔份額..	1	5,153	8,920
— 接公允價值計量且變動計入損益 的金融資產的公允價值收益...	(201)	(2,325)	—
— 財務收入—淨額.....	(1,622)	(15,913)	(34,995)
營運資金變動：			
— 受限制銀行存款.....	(4)	(3)	(1,740)
— 存貨.....	1,028	236	(649)
— 貿易及其他應收款項.....	228,451	79,433	(74,277)
— 合同負債.....	87,872	194,712	154,660
— 貿易及其他應付款項.....	(522,857)	316,781	357,648
經營所得現金.....	<u>101,179</u>	<u>1,118,469</u>	<u>1,035,872</u>

匯總現金流量表中的出售物業、廠房及設備所得款項為：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註13) .....	264	1,051	2,304
出售(虧損)/收益 .....	(116)	89	(43)
出售所得款項 .....	148	1,140	2,261

## 28. 承諾

### (a) 經營租賃承諾

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎1至5年。不可撤銷經營租賃下的未來最低租金付款總額如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不遲於1年 .....	1,240	1,594	3,306
遲於1年但不遲於5年 .....	2,224	2,260	2,138
	3,464	3,854	5,444

## 29. 非控制性權益交易

誠如附註24所列，於2016年3月28日，碧桂園物業服務通過向西藏順琪發行28,800,000股每股面值人民幣1元的新普通股，對價為人民幣115,200,000元，增加股本人民幣28,800,000元。於該項交易完成後，西藏順琪擁有碧桂園物業服務8%的權益。貴集團已確認非控制性權益增加人民幣35,466,000元及貴公司所有人應佔權益增加人民幣79,734,000元。截至2016年12月31日止年度，貴集團於貴公司擁有人應佔權益的所有權權益發生實際變動概述如下：

	截至2016年 12月31日止年度
	人民幣千元
自非控制性權益收取的對價 .....	115,200
出售權益之賬面值 .....	(35,466)
於權益記錄的出售收益 .....	79,734

截至2015年及2017年12月31日止年度內，概無進行任何非控制性權益交易。

## 30. 業務合併

截至2017年12月31日止年度，業務合併包括於業績記錄期收購兩間物業管理公司。貴公司董事認為，於業績記錄期收購的附屬公司對貴集團而言並非屬重大，故並未披露兩間附屬公司於收購日期的單獨財務資料。

獲收購公司的主要業務為於中國進行物業管理。於收購日期，兩間獲收購公司的財務資料載列如下：

	人民幣千元
總購買代價	
— 現金 .....	11,057
可識別所收購資產及所承擔負債的確認總金額	
— 物業、廠房及設備 .....	573
— 物業管理合同(包括在無形資產內)(附註14(a)) .....	11,980
— 貿易及其他應收款項 .....	21,395
— 存貨 .....	63
— 現金及現金等價物 .....	909
— 遞延所得稅資產 .....	1,621
— 合同負債 .....	(5,461)
— 短期借款 .....	(2,946)
— 貿易及其他應付款項 .....	(8,497)
— 遞延所得稅負債 .....	(2,995)
可識別總資產淨值 .....	16,642
非控制性權益 .....	(8,155)
商譽 .....	2,570
	<u>11,057</u>
收購業務現金流出(扣除已收現金淨額)	
— 現金對價之部分結算 .....	5,000
— 收購附屬公司現金及現金等價物 .....	(909)
收購現金流出淨額 .....	<u>4,091</u>

- (a) 無形資產包括有關貴集團已確認的收購物業管理合約人民幣11,980,000元。
- (b) 收購業務於各自收購日期至2017年12月31日期間應佔貴集團收入總額為人民幣29,371,000元及純利人民幣2,644,000元。
- (c) 倘該等公司已於2017年1月1日匯總入賬，則匯總綜合收益表將會呈列出備考收入人民幣3,147,647,000元及純利人民幣445,245,000元。

### 31. 關聯方交易

- (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

貴公司的最終控制公司為碧桂園，而貴公司的最終控股股東為楊惠妍女士。

## (b) 與關聯方交易

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供服務			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	195,816	363,338	439,621
— 碧桂園合營企業 .....	1,036	17,792	37,722
— 碧桂園聯營公司 .....	—	4,737	17,941
— 由最終控股股東的近親 控制的實體	145	1,159	844
— 貴集團及碧桂園主要管理人員及 彼等近親 .....	1,027	867	736
	<u>198,024</u>	<u>387,893</u>	<u>496,864</u>
購買貨物及服務			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	44,457	44,954	35,163
— 由最終控股股東的近親 控制的實體 .....	—	—	2,561
— 貴集團聯營公司 .....	—	—	47
	<u>44,457</u>	<u>44,954</u>	<u>37,771</u>
租金開支			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	155	591	605
— 碧桂園聯營公司 .....	—	2	—
	<u>155</u>	<u>593</u>	<u>605</u>

上述服務費及其他交易的價格乃根據相關協議條款經訂約方同意後釐定。

## (c) 免費商標許可協議

碧桂園物業服務已與佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「順碧物業」, 為碧桂園一間附屬公司)就若干以順碧物業名稱註冊之商標訂立商標許可協議。根據該協議, 順碧物業同意將該等商標授予碧桂園物業服務以獨家免受版權費的方式將該商標用於其日常營運, 期限將持續至雙方同意為止。

## (d) 關鍵管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬(附註32中所披露的董事薪酬除外)載列如下:

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利 .....	1,827	2,769	7,511
股份支付費用 .....	—	1,385	—
	<u>1,827</u>	<u>4,154</u>	<u>7,511</u>

## (e) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項			
貿易應收款項(iii)			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	226,553	35,736	13,820
— 由最終控股股東的近親 控制的實體 .....	4,446	6	—
— 碧桂園合營企業 .....	585	1,353	—
— 碧桂園聯營公司 .....	—	—	2,654
	<u>231,584</u>	<u>37,095</u>	<u>16,474</u>
其他應收款項(i)			
— 由最終控股股東控制 的實體(ii) .....	291,039	233,803	233,489
預付供應商款項			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	2	—	—
	<u>522,625</u>	<u>270,898</u>	<u>249,963</u>

- (i) 其他應收關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2017年12月31日的結餘已於2018年2月悉數結清。
- (ii) 於業績記錄期，貴集團已參與由碧桂園監管的集團內財政管理系統（「現金池」），參與者可將銀行現金存入以碧桂園附屬公司名義開設的專屬現金池銀行賬戶，並可通過向碧桂園發出通知取出現金。於2015年、2016年及2017年12月31日，計入其他應收關聯方款項人民幣288,978,000元、人民幣233,803,000元及人民幣233,489,000元已存入現金池銀行賬戶。現金淨額變動乃於匯總現金流量表中列作投資活動所得現金流量。

- (iii) 於業績記錄期，主要從事物業開發業務的碧桂園若干附屬公司（「物業開發公司」）與購房者訂立銷售合約，其中包括銷售彼等所開發物業及由貴集團提供物業管理服務。物業開發公司乃自購房者收取合約金額，隨後定期將與部分物業管理服務有關金額轉撥予貴集團。貴集團應佔而尚未自物業開發公司轉撥的金額將會列賬計為應收關聯方貿易應收款項。

	於12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	5,052	14,300	15,238
— 由最終控股股東的近親 控制的實體 .....	—	—	3,226
— 貴集團的聯營公司 .....	—	—	4
	<u>5,052</u>	<u>14,300</u>	<u>18,468</u>
其他應付款項(i)			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	234	439	439
合同負債			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	72,811	—	—
— 碧桂園合營企業 .....	646	—	—
— 由最終控股股東的近親 控制的實體 .....	305	—	—
	<u>73,762</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>79,048</u>	<u>14,739</u>	<u>18,907</u>

- (i) 其他應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2017年12月31日的結餘已於2018年3月悉數結清。

### 32. 董事的利益及權益

於2018年3月，以下董事獲委任：

主席及非執行董事

楊惠妍女士(附註(a)(i))

執行董事

李長江先生(總經理)

肖華先生

郭戰軍先生(附註(a)(ii))

非執行董事

楊志成先生(附註(a)(i))

伍碧君女士(附註(a)(i))



於2018年5月，以下董事獲委任：

獨立非執行董事

梅文珏先生(附註(a)(iii))

芮萌先生(附註(a)(iii))

陳威如先生(附註(a)(iv))

(a) 董事酬金

截至2017年12月31日止年度，董事(在其分別獲委任為董事之前以高級管理層及僱員身份)自貴集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金及花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	股份 支付費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
李長江先生.....	—	5,580	34	—	5,614
肖華先生.....	—	2,040	24	—	2,064
郭戰軍先生.....	—	750	11	—	761
獨立非執行董事					
陳威如先生.....	120	—	—	—	120
	<u>120</u>	<u>8,370</u>	<u>69</u>	<u>—</u>	<u>8,559</u>

截至2016年12月31日止年度，董事(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份)自貴集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金及花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	股份 支付費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
李長江先生.....	—	5,200	32	4,779	10,011
肖華先生.....	—	1,900	20	860	2,780
獨立非執行董事					
陳威如先生.....	73	—	—	—	73
	<u>73</u>	<u>7,100</u>	<u>52</u>	<u>5,639</u>	<u>12,864</u>

截至2015年12月31日止年度，董事（在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份）自貴集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金及花紅	住房津貼及 退休福利 計劃供款	股份 支付費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
李長江先生.....	—	4,900	31	—	4,931
肖華先生.....	—	1,800	18	—	1,818
	—	6,700	49	—	6,749

(i) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，非執行董事楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士並未自貴集團領取任何酬金。

(ii) 董事郭戰軍先生於2017年8月加入貴集團。

(iii) 獨立非執行董事梅文珏先生及芮萌先生於2018年5月獲委任為貴公司董事。

(iv) 獨立非執行董事陳威如先生於2016年5月獲委任為碧桂園物業服務董事。

(b) 董事退休福利

於業績記錄期，貴集團設立的既定福利退休金計劃並未向董事支付或收取任何退休福利。

(c) 董事終止福利

於業績記錄期，概無任何董事終止福利。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的對價

於業績記錄期，概未就獲得董事服務向第三方提供的對價作出撥備。

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

於業績記錄期，概無以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

我們的主席兼非執行董事楊惠妍女士為碧桂園的執行董事。有關貴集團與碧桂園及關聯實體的交易載於附註31。

除上文所述外，於業績記錄期，貴公司概無訂立與貴集團業務有關，且貴公司董事於其中擁有直接或間接重大權益的任何重大存續交易、安排及合約。

### 33. 資產負債表日期後事件

除會計師報告其他部分所披露事項外，貴集團於資產負債表日期後的重大事項如下：

- (a) 於2018年3月，貴集團將其於廣東順德鳳凰優選商業有限公司的30%股權轉讓予碧桂園的一家附屬公司，代價為人民幣6,000,000元。該代價已於2018年3月悉數支付。
- (b) 於2018年3月，貴集團將其於深圳市旺生活互聯網科技有限公司的15.1%股權轉讓予一名獨立第三方，代價為人民幣7,550,000元。該代價已於2018年3月悉數支付。
- (c) 於2018年3月，貴公司採納一項購股權計劃（「上市前購股權計劃」），旨在向若干董事、高級管理層、僱員及對貴集團長期發展及盈利性而言屬重要的其他合資格人士提供獎勵或報酬。於2018年5月，貴公司在上市前購股權計劃項下授出購股權，據此購股權持有者有權收購合共貴公司132,948,000股股份。

根據上市前購股權計劃之條款，授出購股權需受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於下列貴集團於相關財政年度審計報告日期按以下利率歸屬：(i)購股權總數的40%將於貴集團成功上市的財政年度（「上市年度」）歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

上市前購股權計劃之全部購股權將於歸屬後且按行使價格每股0.94港元授出之日起後至5年期滿之前獲行使。

- (d) 於2018年5月，碧桂園物業服務榮獲「高新技術企業」證書，據此，碧桂園物業服務有權於2017年1月1日起至2019年12月31日止三個年度享有中國15%的優惠所得稅率，且有關認證可每三年申請重續。報告期後獲得的該所得稅優惠政策屬非調整性事件，因此並未影響截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度計提的所得稅撥備。
- (e) 根據碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問之日期為2018年3月8日的股東決議案，碧桂園物業香港獲宣派及分派股息總額人民幣116,000,000元。根據碧桂園物業香港日期為2018年5月5日的董事會決議案，集裕獲宣派及分派股息人民幣96,400,000元。根據集裕日期為2018年5月5日的股東決議案，貴公司獲宣派及分派股息人民幣96,400,000

元。遵義碧桂園物業城市服務有限公司於2018年2月宣派股息人民幣2,590,000元並於2018年5月分派該股息。廣東碧桂園惠民物業服務有限公司於2018年4月宣派股息人民幣1,187,000元。韓城碧桂園城市服務有限公司於2018年3月宣派股息人民幣323,000元，於2018年4月和5月分派。所有該等股息均在貴集團旗下公司之間進行宣派及分派。集團間股息抵銷後，人民幣1,695,000元已宣派予貴集團非控制性權益。

此外，根據貴公司日期為2018年5月5日的股東決議案，智發獲宣派及分派股息人民幣93,900,000元。

### III 貴公司財務資料

貴公司於2018年1月24日在開曼群島註冊成立，除重組外，概無進行任何重大業務交易。由於貴公司乃於業績記錄期後註冊成立，故本報告並無呈列公司獨立資產負債表。

### IV 其後發佈的財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無就2017年12月31日後及直至本報日期的任何期間編製經審計財務報表。除上文附註33(e)所披露之股息分派外，其他集團公司概無就2017年12月31日後及直至本報日期的任何期間宣派股息或作出股息分派。

本附錄所載資料並不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審計備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### 未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表，以說明上市對2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如上市已於2017年12月31日進行。

本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2017年12月31日或上市後任何未來日期本集團的有形資產淨值情況。其乃根據本集團會計師報告(其全文載於本上市文件附錄一)所載本集團於2017年12月31日的匯總財務資料及作出下文所述調整後編製。未經審計備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 經審計匯總 有形資產 淨值			備考調整		截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審計 備考經調整 有形資產 淨值		未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
	(附註1)	本公司 承擔的 上市開支 (附註2)	重組的 現金代價 (附註3)	本公司 未經審計 備考經調整 有形資產 淨值 (附註4、5)	重組的 現金代價 (附註7)	人民幣千元	人民幣元	港元	
按上市前已發行 2,500,000,000股股份計算 .....	1,400,315	(14,922)	(115,200)	1,270,193		人民幣千元	人民幣元	港元	
							0.51	0.62	

附註：

- 截至2017年12月31日本公司擁有人應佔經審計匯總有形資產淨值摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審計匯總資產淨值人民幣1,421,173,000元為基準，就截至2017年12月31日人民幣20,858,000元的無形資產作出調整。
- 待分拆及上市完成時，預計產生上市開支總額約人民幣47,095,000元，其中估計金額約人民幣32,173,000元將由碧桂園集團承擔，及人民幣14,922,000元將於我們截至2018年12月31日止年度的合併綜合收益表扣除。上市開支主要包括支付予聯席保薦人、本公司法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師的費用及開支。於業績記錄期，本公司並無產生亦無支付任何上市開支。
- 作為重組的一部分，根據碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問與西藏順琪於2018年1月24日簽訂的股權轉讓協議，西藏順琪以人民幣115,200,000元的總對價向碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問轉讓其持有的碧桂園物業服務的8%股權。該對價已於2018年2月悉數支付。
- 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按上市前已發行的2,500,000,000股股份計算得出，惟未計及行使上市前購股權計劃後可能發行的任何股份或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的股份。

- (5) 未經審計備考經調整有形資產淨值未計及本公司於上市前已宣派及派發的股息人民幣93,900,000元及本集團旗下其他公司向其非控股股東宣派的股息人民幣1,695,000元。倘計及該等股息，未經審計備考經調整每股有形資產淨值將為人民幣0.47元(0.58港元)。
- (6) 除上文所披露者外，並無對未經審計備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於2017年12月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。
- (7) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.2265港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。



以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本上市文件內。



羅兵咸永道

### 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

#### 致碧桂園服務控股有限公司列位董事

本所已對碧桂園服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)的編製完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就建議貴公司股份上市(「上市」)而於2018年6月6日刊發的上市文件中第II-1至II-2頁內所載有關貴集團於2017年12月31日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明上市對貴集團於2017年12月31日的財務狀況的影響，猶如上市於2017年12月31日已經發生。在此過程中，董事從貴集團截至2017年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，並已於會計師報告公佈。

#### 董事對未經審計備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

#### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力以及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策以及程序記錄為書面文件。

#### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，本所概不承擔任何責任。

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

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任就在編製未經審計備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而更新或重新出具任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在上市文件中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為作說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議股份上市於2017年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2018年6月6日

## 中國監管概覽

我們主要在中國經營業務。因此，我們的營運須遵守若干中國法律及法規。本節載列適用於我們中國業務的主要法律及法規概要。

### 1. 公司法以及有關外商投資的法律及法規

《中華人民共和國公司法》(主席令第16號)(「公司法」)由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1993年12月29日頒佈，且自1994年7月1日起實施，且於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日分別修訂，公司法對公司的設立、公司架構、公司管理等均有規定，亦適用於中國外商投資企業。

公司法規定，有限責任公司應當置備股東名冊，記載下列事項：(1)股東的姓名或者名稱及住所；(2)股東的出資額；及(3)出資證明書編號。記載於股東名冊的股東，可以依股東名冊主張行使股東權利。公司應當將股東的姓名或者名稱及其出資額向公司登記機關登記；登記事項發生變更的，應當辦理變更登記。未經變更登記或者登記的，不得對抗第三人。

《中華人民共和國外資企業法》(主席令第39號)於1986年4月12日頒佈並生效，於2000年10月31日及2016年9月3日修訂，而《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒佈，於2001年4月12日及2014年2月19日修訂，上述法律及法規對外商獨資企業的設立、變更、審批手續均有規定。

《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令[2016]年第3號)於2016年10月8日頒佈並生效，於2017年7月30日修訂。根據該規定，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業應當就其基本信息、投資者、股權及公司權益等信息，填報並提交設立備案申報表以及變更備案申報表。備案程序應當通過商務部、對外貿易經濟合作部、外商投資綜合管理系統進行。

《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(國家工商總局令[2000]年第6號)於2000年7月25日頒佈，自2000年9月1日起生效且於2006年5月26日及2015年10月28日修訂。根據該規定，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》(已被《外商投資產業指導目錄》所替代)和《外商投資產業指導目錄》的規定。外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)由國務院於2002年2月11日頒佈且於2002年4月1日生效。根據該規定，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目。

《外商投資產業指導目錄(2017)》(發改委及商務部令第4號)乃由發改委及商務部於2017年6月28日聯合修訂並於2017年7月28日生效。根據該目錄，物業管理服務、房地產代理不屬於限制類及禁止類別，故即屬允許類外商投資項目。

## 2. 有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規

### (i) 物業管理企業的監督

根據於2003年6月8日頒佈及自2003年9月1日起生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年4月4日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)，資質管理機制曾獲採用，且物業管理企業的資質被分類為一級資質、二級資質及三級資質。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消對物業管理企業二級或以下資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，取消對物業管理企業一級資質的審批。

根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用體系，根據信用評估監督物業管理企業。

### (ii) 物業管理企業的委任

《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)由全國人民代表大會(「全國人大」)於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效。根據該法律，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。業主有權依法更換開發商聘請的物業管理企業或任何其他管理人。

物業管理企業或其他管理人根據業主的委託管理建築區域內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主批准。

倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理合同。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業管理合同所訂內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合同生效，前期物業管理合同即告終止。

《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)乃由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並自2003年9月1日起生效，根據該辦法，於業主或業主大會聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

招標人應組建評標委員會，成員為5人以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。

物業管理方面的專家應當從房地產行政主管部門編製的專家名單中採取隨機選取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得成為相關項目評標委員會的成員。

投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

### (iii) 物業管理企業的收費

《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效。根據該辦法，物業管理企業獲准根據相關物業管理合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考慮不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。



業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者酬金制(在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府主管價格行政部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)由發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理合同約定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應實行明碼標價服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「**放開服務價格意見**」)由發改委頒佈且於2014年12月17日生效。根據該通知，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

根據國家發展改革委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日聯合印發並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發物業服務定價成本監審辦法(試行)的通知》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門制定或監管物業服務收費標準並對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產主管部門的協助下組織實施物業服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

**(iv) 司法解釋**

《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)由最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效。根據該解釋，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

而業主委員會或業主向法院請求確認物業服務合同的條款無效的，即物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任或排除業主委員會或者業主主要權利的條款，則法院應予支持。

**(v) 有關房地產中介服務的法律及法規**

《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，並自1995年1月1日起生效，於2007年8月30日及2009年8月27日修訂。根據該法律，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構及房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備名稱、組織機構、固定的服務場所、必要的財產和經費以及足夠數量的專業人員。

《房地產經紀管理辦法》由住房和城鄉建設部、發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日聯合頒佈，並於2011年4月1日生效且於2016年3月1日修訂，根據該辦法，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規和規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和其他信息。

根據放開服務價格意見，房地產經紀服務的價格控制已取消。

**(vi) 互聯網信息服務的法規**

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按

照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請辦理變更手續。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當依照法律法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

#### (vii) 有關廣告業務的法規

根據全國人大常委會於1994年10月27日發佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)，廣告應當真實合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設及弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙或誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級及以上地方工商管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級及以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

#### (viii) 《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(國辦發[2015]85號)，當中載列加快發展生活性服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動(其中包括)房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修及其他生活性服務的發展。

### 3. 有關高新技術企業認證的法律及法規

根據中國科技部、中國財政部及國家稅務總局於2016年1月29日頒佈並於2016年1月1日生效的《高新技術企業認定管理辦法》，屬《國家重點支持的高新技術領域》內，持續進行研究開發與技術成果轉化，形成企業核心自主知識產權，並以此為基礎開展經營活動的中國境內(不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)註冊居民企業將合資格成為高新技術企業。

符合一定標準的企業經該企業經營所在地的地方高新技術企業認定管理機構確認後，可獲頒發「高新技術企業證書」。證書的有效期自頒發日期起計為期三年。企業獲得高新技術企業資格後，其將可在高新技術企業證書頒發年度起享受稅收優惠政策。

#### 4. 有關稅務的法律及法規

##### (i) 所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)由全國人大於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂，《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效。根據上述法律，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均採用25%所得稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業，居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構但取得的所得與其於中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得減按10%稅率繳納企業所得稅。

國家須重點扶持的高新技術企業享受15%的企業所得稅優惠稅率。

根據《國家稅務總局關於實施高新技術企業所得稅優惠有關問題的通知》(國稅函[2009]203號)，完成申請程序後，高新技術企業可按15%的所得稅率提交納稅申報單。

根據國家稅務總局於2018年4月25日頒佈並適用於2017年度匯算清繳及以後年度優惠事項辦理工作的《國家稅務總局關於發佈修訂後的〈企業所得稅優惠政策事項辦理辦法〉的公告》(稅總發[2018]23號)，企業享受企業所得稅優惠時採取「自行判別、申報享受、相關資料



留存備查」的辦理方式。企業應當根據經營情況以及相關稅收規定自行判斷是否符合企業所得稅優惠事項規定的條件，符合條件的企業可按照《企業所得稅優惠事項管理目錄(2017年版)》列示的時間自行計算減免稅額，並透過填報企業所得稅納稅申報表享受稅收優惠。同時，企業應按照有關規定歸集及留存相關資料備查。

### (ii) 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘相關香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預扣所得稅稅率5%繳納預扣所得稅，否則應按照預扣所得稅稅率10%繳納預扣所得稅。

《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)於2009年2月20日頒佈並生效。根據該通知，該對方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下條件：(i)該對方稅收居民應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告2018年第9號)，確定「受益所有人」時，根據具體案例的實際情況，結合若干原則進行綜合分析，如申請人有義務在收到收入的12個月內將收入的50%以上支付予第三國(地區)居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動(包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動)，申請人不大可能確認為享受稅收協定待遇的受益所有人。

### (iii) 增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂。根據該條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下稱「應稅勞務」)以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，除另行規定外，否則銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

## 5. 關於中國外匯管制的法律及法規

《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「外匯管理條例」)由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂，根據該

條例，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的交易基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管制機關有權進行監督檢查。

資本項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款)取得外匯管理主管機構事先批准後，方可進行。

根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項已取消，而改由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記(合稱直接投資外匯登記)，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日發佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付帳戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

## 6. 有關中國勞動保障的法律及法規

《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2009年8月27日修訂。根據該法律，僱主應當建立及完善規章制度，保障僱員權利。

《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂，《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)於2008年9月18日頒佈並生效。根據上述法律，僱主與僱員應以書面勞動合同建立僱傭關係。勞動合同應當列明條款、職責、薪酬、僱傭關係的紀律處分以及終止勞動合同的條件。倘勞動關係已建立而未訂立正式合同，則書面勞動合同應自僱員開始工作之日起一個月內訂立。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，僱主只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，且應當嚴格控制勞務派遣勞動者數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。



根據於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效的《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)以及其他相關中國法律及法規如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，僱主應當於社會保險機關登記以及對社會保險計劃作出供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款，而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)於1999年4月3日頒佈並生效，於2002年3月24日修訂。根據該條例，僱主應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為其僱員辦理住房公積金賬戶設立手續。

僱主應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。僱主應到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。公司違反上述規定，不辦理住房公積金繳存登記或者不為其僱員辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處10,000元以上50,000元以下的罰款。僱主違反該等規定，逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

## 7. 有關知識產權的法律及法規

中國已就知識產權立法，其中包括商標、專利、版權及域名的申請、獲取或授權許可。

《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂，而《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂。根據上述法律，商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。

根據《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國家知

識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即兩個或以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂)規定中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合計算機軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日、2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「CN」及「中國」為中國的國家最高級域名。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名持有者身份有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2018年1月24日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重列組織章程大綱（「大綱」）及其經修訂及重列組織章程細則（「細則」）。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

### 2. 組織章程細則

細則乃於2018年5月25日獲有條件採納並於上市日期起生效。細則的若干條文概述如下：

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

##### (ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

### (iii) 股本變更

本公司可通過其股東普通決議案：

- (i) 以增設新股份的方式增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予有關股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### (iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或香港聯合證券交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向本公司繳付董事釐定之費用（不超過聯交所可能釐定須支付之最高款額），並且轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明（以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在任何報章以廣告方式或以聯交所規定的任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理轉讓登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

在上述限制下，繳足股份不受任何轉讓限制，亦不存有以本公司為受益人的留置權。

### (v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司就贖回購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以本公司於股東大會釐定之最高價格為限。倘以競價方式購回，則須全體股東均可參與競價。

### (vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

### (vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)，且本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)天的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

沒收日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

### (b) 董事

#### (i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每位董事(包括委任以固定任期者)必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事應包括任何希望退休但不願意連任的董事。如此退任的其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但倘多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無條文規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索賠的權利)，並可通過普通決議案委任本公司股東出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或



(ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

### (ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可(a)連同董事可能釐定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇將股份贖回的條款予以發行。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)聯交所的規定，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動，又或董事會按照法律顧問提供之法律意見認為，根據相關地區法例之法律限制或該地區相關監管機關或證券交易所之規定，不向有關股東配發、發售股份、授出購股權或以其他方式出售股份乃屬必要或權宜，則本公司及董事會均無責任向登記地址位於該等地區之股東或其他人士進行上述活動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

### (iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

### (iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力以籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的

債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

### (v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

### (vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

### (vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘香港法例第622章公司條例禁止，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人提供任何貸款，猶如本公司為一間於香港註冊成立的公司。

### (viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會決定，除細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。倘董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關本公司或其附屬公司僱員福利的建議或安排，包括：採納、修訂或執行董事或其緊密聯繫人可能從中受益的任何僱員股份計劃或任何股份激勵計劃或購股權計劃；或採納、修訂或執行與本公司或其任何附屬公司董事、彼等緊密聯繫人及僱員有關的養老金或退休、身故或傷殘津貼計劃，而其中並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的人士一般未獲賦予的特權或利益。

### (c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理業務、休會及按其認為適合的其他方式處理會議。任何會議上提出的問題必須由大多數投票通過。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

### (d) 更改組織章程文件及本公司名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

### (e) 股東大會

#### (i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通知舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通知舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

#### (ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親自或委派代表出席的股東(或若股東為法團，則其正式授權代表)可就每持有一股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款到期前股份繳付或入賬列為繳足的股款不會就上述目的被視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派受委代表出席的股東(若股東為法團，則其正式授權代表)每人可投一票，但倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一位受委代表，舉手表決時每一位受委代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如其為該認可結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人，包括(倘允許以舉手方式表決)以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

### (iii) 股東週年大會

除本公司採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後不超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

### (iv) 會議通知及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。通知期不包括送達之日或當作送達之當日亦不包括發出通知之當日，且須列明會議時間、地點及將在會議中審議的決議案詳情，如有特別事務，則須列明該特別事務的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的發行條款無權獲得該等通知者除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

任何人士根據細則收到或發出的任何通知，均可根據聯交所規定親身向本公司任何股東發出或送遞通知、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或刊登報章公告。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在股東特別大會及股東週年大會上處理的一切事務一概視為特別事務，惟下列在股東週年大會上處理的事項視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本數目及任何根據細則購回的證券數目不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

### (v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的各類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。除親身或委派委任代表或(倘股東為法團)由其正式授權代表出席會議之股東外，股東不得參加任何股東大會或任何通過電話會議、電子或其他通訊設備舉行的大會。

### (vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為法團，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

### (f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印製本。

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司賬目，該核數師的任期至下屆股東週年大會。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核，該公認核數準則可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

### (g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

### (h) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

### (i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

### (j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

## 3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

### (a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或會不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：  
(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；  
(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷任何發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

### (c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

### (d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，任何股份附有的權力變更乃屬合法，受本公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何本公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，本公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，及公司董事可倚賴大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除前述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法(於開曼群島被認為具有說服力)，股息僅可自溢利中派付。

本公司不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(包括清盤時向股東分派資產，無論以現金或其他方式)。

### (f) 少數股東的保障及股東訴案

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

一般而言，股東對公司的索賠須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

### (g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，在一般法律上，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

### (h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關以下方面的適當賬簿：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供賬冊副本或當中任何部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已取得承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2018年2月1日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，但並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

### (l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

### (m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予股東該等權利。

### (n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。分冊須按公司法要求或許可存置總冊之相同方式存置。公司須於存置公司總名冊之地點存置不時妥為記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

### (o) 董事及高級人員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，但公眾人士無權查閱該名冊。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而有關董事或高級人員的任何變動須於六十(60)天內通知公司註冊處處長。

### (p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25%股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須備存實益擁有權登記冊。

### (q) 清盤

公司可能(a)被法院頒令強制清盤，(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東已通過一項特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無能力償還其債務，或法院認為清盤乃屬公平公正。若清盤請求由公司股東以出資人身份基於公司清盤乃屬公平公正的理據提呈，法院具有司法管轄權作出替代清盤令的若干其他法令，包括規管日後公司事務經營操守的命令，授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或就其他股東或公司自身購回公司任何股東股份作出撥備的命令。

當公司(有限期公司除外)通過特別決議案決議或當其於股東大會上通過普通決議案決議公司因無力償還到期債務而自動清盤時，則該公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(惟其可能因清盤而受益的情況除外)。

為進行公司清盤程序及協助法院進行清盤，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司事務全部清盤後，清盤人須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤如何進行及公司財產如何售出，並在其後召開公司股東大會以便向股東大會提呈有關賬目並對其加以說明。清盤人須至少提前21天按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知召開最後股東大會，並於憲報刊登。

### (r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

### (s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個

月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

### (t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本上市文件附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

以下為關於收購、擁有及出售股份的中國、香港、開曼群島及美國若干稅務後果的概要。此概要乃基於現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動(可能具有追溯力)。此概要並不宣稱就作決定收購、擁有或出售股份的一切有關稅務考慮因素予以全面說明，亦無宣稱其適用於所有類別之潛在投資者，該等人士中有些可能受特別規則限制。潛在投資者應就中國、香港、開曼群島、美國及其他稅法對彼等具體情況的適用性，以及根據任何其他稅務司法權區法律產生的收購、擁有及出售股份的任何後果，自行諮詢稅務顧問。

本公司及其股東的稅務事宜於下文載列。對中國、香港、開曼群島及美國稅法的討論僅為該等稅法影響之概要。

投資者應注意，以下陳述乃基於本公司就本上市文件日期的現行稅務法律、法規及慣例所獲的意見，或會出現變動。

## A. 中國稅務影響概覽

### 1. 所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)由全國人大於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂，《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效。根據上述法律，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均採用25%所得稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業，居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構但取得的所得與其於中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得減按10%稅率繳納企業所得稅。

國家須重點扶持的高新技術企業享受15%的企業所得稅優惠稅率。

根據《國家稅務總局關於實施高新技術企業所得稅優惠有關問題的通知》(國稅函[2009]203號)，完成申請程序後，高新技術企業可按15%的所得稅率提交納稅申報單。

根據國家稅務總局於2018年4月25日頒佈並自2017年1月1日生效的《國家稅務總局關於發佈修訂後的〈企業所得稅優惠政策事項辦理辦法〉的公告》(稅總發[2018]23號)，企業享受企業所得稅優惠時採取「自行判別、申報享受、相關資料留存備查」的辦理方式。企業應當根據經營情況以及相關稅收規定自行判斷是否符合企業所得稅優惠事項規定的條件，符合條件的企業可按照《企業所得稅優惠事項管理目錄(2017年版)》列示的時間自行計算減免稅額，並透過填報企業所得稅納稅申報表享受稅收優惠。同時，企業應按照有關規定歸集及留存相關資料備查。

## 2. 增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂。根據該條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下稱「應稅勞務」)以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「**增值稅**」)的納稅人，除另行規定外，否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)由財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效。根據該通知，國家自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

## 3. 源自中國業務之股息

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，中國預扣所得稅稅率10%適用於向非居民企業(並無於中國設立機構或營業地點，或已設立機構或營業地點但有關所得稅並非實際與該機構或營業地點有關)的投資者支付的股息，但以源自中國境內的股息為限，除非中國與非居民企業所居住的司法權區訂有適用之稅務條約，可減低或豁免有關稅項。同樣地，該等投資者轉讓股份所變現的任何收益倘被視為於中國境內產生的收入，則須按中國所得稅率10%繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低稅率5%繳納預扣所得稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅

收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告2018年第9號)，確定「受益所有人」時，根據具體案例的實際情況，結合若干原則進行綜合分析，如申請人有義務在收到收入的12個月內將收入的50%以上支付予第三方(地區)居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動(包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動)，申請人不大可能確認為享受稅收協定待遇的受益所有人。

## B. 香港稅務影響概覽

### 1. 本公司的香港稅項

#### 利得稅

本公司將須就於香港產生或源自香港的收益按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。本公司自其附屬公司所產生的股息收入將毋須繳付香港利得稅。

### 2. 股東的香港稅項

#### 股息

本公司派付予我們股東的股息在香港毋須繳納稅項，派付予我們股東的股息在香港亦毋須繳納預扣所得稅。

#### 資本收益及利得稅

任何股東(於香港從事貿易、專業服務或業務並為交易而持有股份的股東除外)將毋須就股份出售或其他處置所得的任何資本收益繳納香港利得稅。

#### 印花稅

不論在聯交所場內或場外買賣股份，買方每次購買股份及賣方每次出售股份時須繳付按股份代價或市值的較高者以現行從價稅率0.1%計算的香港印花稅，換言之，目前一般涉及我們股份的買賣交易須繳付的稅率合共為0.2%。此外，目前每份股份轉讓文據均須繳納5.00港元定額印花稅。

#### 遺產稅

根據《2005年收入(取消遺產稅)條例》，香港遺產稅已於2006年2月11日起廢除。於身故後股東毋須就其擁有的股份繳納香港遺產稅，而就2006年2月11日或之後身故的股東申請遺產承辦書時毋須領取遺產稅清妥證明書。

## C. 開曼群島稅務影響概覽

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。



## D. 美國稅務影響概覽

### 1. 美國聯邦所得稅若干考慮因素

以下討論是對於在現行法律下碧桂園代表美籍持有人(定義見下文)於碧桂園分派時持有碧桂園股份及出售股份(該等美國持有人原應據此收取的股份)的美國聯邦所得稅若干考慮因素的概要。本概要僅涉及本公司股東(彼等使用碧桂園股份作為資本資產,並使用美元作為彼等功能貨幣)。

本概要並不涉及適用於須遵守特殊規則的投資者的稅項考慮因素,如若干金融機構、直接、間接或被推定擁有碧桂園股本10%或以上的人士、交易商或貿易商、保險公司、免稅實體、持有股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士。本概要亦不涉及美國各州及地方稅項考慮因素。

**碧桂園股份的各美籍持有人應於其自身特定情況下,根據碧桂園代表其出售股份(可根據碧桂園分派另行收取的股份)的稅務後果向獨立稅務顧問尋求意見。**

誠如本文所述,「美籍持有人」就分拆而言指碧桂園股份的實益擁有人,而就美國聯邦所得稅而言則指股份實益擁有人,其為(i)美國公民或個人居民,(ii)被視為根據美國或其政治分支的法律創建或組織的公司或實體,(iii)受美籍人士控制及美國法院首要監管的信託或(iv)收入須繳納美國聯邦所得稅而不考慮其來源的遺產。

「非美籍持有人」於本文中指既非美籍持有人亦非合夥企業(或就美國聯邦所得稅而言被視為合夥企業的其他實體)的股份實益擁有人。

合夥企業(或就美國聯邦所得稅視為合夥企業的其他實體)的合夥人受到的稅務影響一般將取決於合夥人的身份及合夥企業的業務。作為股份實益擁有人的合夥企業的合夥人應就其因合夥企業參與分拆而受到的美國聯邦所得稅影響諮詢其自身的稅務顧問。

### **分拆及出售股份**

根據碧桂園分派進行股份分派應符合1986年美國稅法(經修訂)(「**稅法**」)第355條下的免稅分派。碧桂園股份的各美籍持有人應就碧桂園分派是否符合稅法第355條的規定向獨立稅務顧問尋求意見。

倘根據碧桂園分派進行的股份分派符合稅法第355條項下的規定,則美籍持有人(i)應被視為已收取股份而尚未確認任何收入、收益或虧損,(ii)應將其於碧桂園股份的稅基中對該等股份及根據碧桂園分派被視為已收取的股份按碧桂園股份的相對公平市值及股份於碧桂園分派日期的股份的相對公平市值比例加以劃分,(iii)應就股份有一個持有期,當中包括該美籍持有人持有碧桂園股份的期間,及(iv)於碧桂園代表其出售股份後,應確認損益是否相等於根據上述(ii)所釐定的股份的銷售價格與其基準之間的差額(倘根據上述(iii)釐定的股份持有期超過一年,則相關損益將被視為長期資本損益)。

倘根據碧桂園分派進行的股份分派不符合稅法第355條項下的規定，則美籍持有人應被視為已收到股息，以碧桂園現時及累計盈利及溢利為限，股息金額相當於碧桂園分派日期股份之公平市值(就外國稅項抵扣而言，股息一般會被視為源於美國境外。任何計入股息內的款項不應符合一般給予美國公司的股息收取扣稅資格，或符合若干非公司美籍持有人可享有的合資格股息收入較低稅率)。股份的公平市值於碧桂園分派日期超過盈利及溢利的任何部分將首先被視為免稅資本回報，以美籍持有人於碧桂園股份中的經調整稅基為限，稅基經相關調整後減至零，作為應課稅資本收益。倘根據碧桂園分派進行的股份分派不符合稅法第355條項下的規定，則美籍持有人應當在於碧桂園分派後被視為收到的股份中享受的稅基，相當於股份於碧桂園分派日期的公平市值。於碧桂園代表美籍持有人出售股份後，美籍持有人應確認損益(如有)，金額等於上文所述的所釐定股份的銷售價格與其基準之間的差額(倘碧桂園於碧桂園分派後代表美籍持有人銷售股份的時間少於一年，則相關損益將被視為短期資本損益)。

倘就美國的稅務目的而言碧桂園於美籍持有人持有其碧桂園股份的過往任何應課稅年度內曾經為被動式海外投資公司或「PFIC」(如下文所述)，則特別規則將適用。倘根據稅法第355條的規定碧桂園分派乃屬合資格，則由於碧桂園分派以及出售代表有關持有人收取的股份而確認收益(但並非虧損)，或倘根據稅法第355條的規定碧桂園分派乃屬不合資格，則已收取股息的金額(限於以下情況：其代表碧桂園股份於年內的分派總額的應課稅部分，超過碧桂園股份於過往三年內的分派的平均金額的125%)將視為「超額分派」且須遵守特別的PFIC規則。尤其是，「超額分派」的金額將(i)於美籍持有人的持有期間內按比例分配，(ii)分配至當前應課稅年度及碧桂園成為PFIC的過往任何年度的金額將按本年度的普通收入課稅及(iii)分配至其他各應課稅年度的金額將按有關年度生效的最高適用邊際稅率課稅且將徵收利息費用以收回各有關年度應佔稅項的遞延付款所產生的視作利益。於之前的任何應課稅年度內，碧桂園並無釐定其是否為PFIC。碧桂園股份的各美籍持有人應就碧桂園可能作為PFIC的狀態及倘於有關持有人持有碧桂園股份的過往任何應課稅年度內碧桂園為PFIC對彼等的影響而向其自身的稅務顧問尋求意見。

就股份出售而收取美元以外的貨幣的美籍持有人將變現的金額等於按出售或其他處置之日(或倘按現金基準且美籍持有人選擇應計基準，則為結算日期)的即期匯率收取的貨幣的美元價值。應計基準：並無選擇釐定採用結算日期的即期匯率變現的金額的美籍持有人將確認的外幣收益或虧損等於按出售或其他處置之日及結算日期生效的即期匯率所收取金額的美元價值之間的差額。美籍持有人的稅項基準為收取的貨幣等於按結算日期的即期匯率收取的貨幣的美元價值。隨後就不同的美元金額處置或兌換非美國貨幣而實現的任何收益或虧損一般將為來自美國的普通收益或虧損。

### **被動式海外投資公司考慮因素**

於任何應課稅年度中，公司被視為被動式海外投資公司(「PFIC」)用於美國稅收目的，其中(i)其總收入至少75%為「被動收入」或(ii)其資產季度平均市值的至少50%歸屬於產生或持有以產生「被動收入」之資產。於應用該等測試時，公司被視為持有其資產的比例份額，並收取公司擁有股份價值至少25%的任何其他公司收入的比例份額。就此而言，被動收入通常包括股息、利息、專利費、租金及資本收益。

碧桂園及本公司均不期望於當前應課稅年度成為PFIC。然而，公司的PFIC狀態每年確定一次，並可根據其資產、收入、活動及公司持有財產架構的變化進行調整。

如上所述，倘碧桂園及／或本公司於美籍持有人持有碧桂園股份的先前任何應課稅年度(或當前應課稅年度或未來應課稅年度)被釐定為PFIC，美籍持有人可能受限於碧桂園分派的特別規定，碧桂園或以其他方式代表美籍持有人出售股份。碧桂園股份的各美籍持有人均應就最終確定碧桂園或本公司的PFIC狀態而造成的影響向獨立稅務顧問尋求意見。

### **投資收入淨額的醫療保險稅**

若干非法人美籍持有人的收入超過特定水平，一般將在其「投資收入淨額」上繳納3.8%的附加稅(通常包括(其中包括)出售或以其他方式處置股份所得股息及資本收益)。非法人美籍持有人應就彼等被視為已收到及處置的股份可能產生的稅務影響諮詢彼等自身的稅務顧問。

### **申報及後備預扣所得稅**

除非持有人為公司或另行制定豁免基準，否則股息及股份出售所得款項可向美國國稅局(「IRS」)申報。除非持有人作出所需的證明(包括提供其納稅人識別號或另行制定豁免基準)，否則備用預扣所得稅可能適用於須申報付款。在預扣的任何款項超過持有人的負債的情況下，預扣的任何款項可抵免美籍持有人的美國聯邦所得稅負債或予以退回，惟前提條件為及時向美國國稅局提供所需的資料。

若干美籍持有人須向美國國稅局申報與並非透過金融機構的賬戶持有的股份有關的資料。未能申報所需資料的投資者可能須接受重大處罰。我們鼓勵潛在投資者就碧桂園分派及股份出售產生的該等及任何其他申報義務諮詢其自身的稅務顧問。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2018年1月24日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。

本公司乃於2018年4月6日根據公司條例第16部於香港公司註冊處登記為非香港公司。我們於香港的主要營業地點，辦事處地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈25樓。根據公司條例的規定，李長江先生(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈25樓)獲委任為本公司的授權代表，負責於香港接收法律程序文件及任何通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運受開曼公司法及其組織章程包括組織章程大綱及細則所規限。組織章程大綱及細則的相關部分及公司法的相關方面的概要載於「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司股本變動

#### (a) 股本變動

(i) 於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股。於2018年1月24日，一股面值0.10港元的未繳股款普通股已配發及發行予一名獨立第三方，且該股份隨後於同日轉讓予智發。

(ii) 於2018年3月6日，本公司自智發收購集裕100%的已發行股份，代價為200美元。該代價通過(i)將智發於本公司所持有的未繳股款股份按面值入賬及(ii)向智發配發及發行本公司1股新股份按面值入賬列為繳足。

(iii) 本公司於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准(i)向智發申請認購已發行且按面值繳足的每股0.10港元的76股股份；(ii)將我們的法定股本增至1,000,000美元，分為10,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份(「增加法定股本」)；(iii)向智發配發已發行且按面值繳足的每股0.0001美元的10,000股股份(「配發美國股份」)，此為購回(定義見下文)提供資金；(iv)緊接增加法定股本前，本公司購回本公司已發行股本中每股面值0.10港元的78股已繳足股份(「香港股份」)，價格為每股香港股份0.10港元，自上文所述之配發美國股份的所得款項中撥付(「購回」)，而香港股份已被註銷；及(v)完成購回後，本公司每股面值0.10港元之所有法定但未發行股份因註銷本公司股本中全部3,800,000股每股面值0.10港元之未發行股份而消失。

(iv) 於2018年3月13日，本公司通過一項書面決議案，批准本公司透過資本化的方式按每股0.0001美元的面值向智發配發及發行總計2,499,990,000股入賬列作繳足的股份。

除上文所披露者外，本公司的股本緊接本上市文件日期前兩年內概無任何變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 唯一股東於2018年5月25日通過的書面決議案

於2018年5月25日，我們當時的唯一股東智發通過書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 批准上市及授權任何董事簽署及簽立與上市有關或董事認為就上市的實施或生效而言屬必要、適宜或權宜的有關文件及作出一切有關行為及事宜；
- (b) 批准採納組織章程細則(其條款概述於本上市文件附錄四)，自上市日期起生效；
- (c) 待分拆條件達成後，授予董事一般無條件授權，行使本公司一切權力，以配發、發行及處置額外股份或可兌換為股份的證券，以及作出或授出將會或可能須配發或發行股份的要約、協議、購股權或證券(包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證)，(該批准包括董事授權於此授權有效期內作出或授出要約、協議、購股權或證券(包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證)而將或可能須於此授權有效期內或授權屆滿後配發及發行股份)惟配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行(不論是根據購股權或以其他形式)的股份面值總額(不包括因供股，或因行使任何尚未行使認股權證以認購股份的認購權或轉換權或可轉換為股份的任何證券或代替股份全部或部分股息的任何以股代息而配發及發行的股份)，不得超過上市日期已發行股份總數的20%。該授權將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：
  - (i) 於通過該決議案後本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
  - (iii) 股東通過普通決議案以撤回或更改授予董事的該項授權時。
- (d) 待分拆條件達成後，授予董事一般性無條件授權，行使本公司一切權力，以在聯交所或本公司證券可能上市並經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，惟如此購回的股份數目不得超過於上市日期已發行股份總數的10%。



該授權將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- (i) 於通過該決議案後本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
  - (iii) 股東通過普通決議案以撤回或更改授予董事的該項授權時；及
- (e) 待分拆條件達成後，及在上文(c)及(d)分段所述的決議案獲通過的情況下，擴大(c)分段所述配發、發行及處置股份的一般授權，在董事根據該項一般授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的股份總數加入我們根據上文(d)分段所購回的股份總數，惟該擴大數額不得超過於上市日期已發行股份總數的10%。

#### 4. 重組

於籌備股份於聯交所上市時，本集團旗下公司已進行重組，且本公司成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一節。

#### 5. 我們附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載列於附錄一所載之會計師報告。

緊接本上市文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本發生以下變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前註冊資本	變動後註冊資本
碧桂園金陽物業服務	2016年12月29日	人民幣5,000,000元	人民幣33,165,500元
	2017年7月17日	人民幣33,165,500元	人民幣19,390,000元
	2017年7月25日	人民幣19,390,000元	人民幣50,000,000元

除上述改動以及「歷史、重組及公司架構」一章所披露者外，附屬公司股本並無其他變動。

#### 6. 購回證券授權

本段載有聯交所規定就有關本公司購回其自身證券而必須載於本上市文件的資料。



**(a) 上市規則的規定**

上市規則允許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回其自身的證券，惟須受若干限制規限，其中較重要者概述如下：

**(i) 股東批准**

就於聯交所上市的公司而言，其所有建議購回證券(倘為股份，則必須已繳足)須事先獲其股東通過普通決議案以某一交易的一般授權或特定批准形式批准。

**(ii) 資金來源**

根據組織章程細則、上市規則、公司法以及其他適用法例及規例，購回的資金須為合法可撥作購回用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所交易規則規定以外的結算方式於聯交所購回其自身的證券。根據開曼群島法例，本公司進行任何購回將以本公司溢利、我們的股份溢價賬或就購回而發行新股份撥付，或倘組織章程細則授權及符合公司法的規定，則以資本撥付，而倘就購回應付的任何溢價須從其溢利或其股份溢價賬的進賬額撥付，或倘組織章程細則授權及符合公司法的規定，則以資本撥付。

**(iii) 買賣限制**

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟根據有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回其證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回其證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關購回的資料。

**(iv) 購回股份的地位**

所有購回證券(不論是否在聯交所進行)將自動撤銷，而該等證券的證書必須註銷及銷毀。根據公司法，公司購回的股份或會視作已註銷，而公司已發行股本的金額須按所購回股份的總面值相應調減(惟公司的法定股本不會調減)，或由公司存作庫存股份。

**(v) 暫停購回**

上市公司於得知內幕消息後，不得購回其證券，直至有關消息已公佈為止。尤其是，於緊接以下日期前一個月期間內(以較早者為準)：(1)召開董事會會議以批准上市公司任何

年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及(2)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期,或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期,有關上市公司不得在聯交所購回其股份,惟特殊情況除外。此外,倘有關上市公司違反上市規則,聯交所可禁止該上市公司在聯交所購回其證券。

*(vi) 呈報規定*

有關一間公司在聯交所或其他證券交易所購回其證券的若干資料,須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始30分鐘前向聯交所呈報。此外,上市公司年報須披露有關年度內有關購回其證券的詳情,包括購回其證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關),以及所付總價。

*(vii) 關連人士*

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券,「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人,且核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其證券。

**(b) 購回的理由**

董事相信,購回股份的能力符合本公司及股東的最佳利益。購回或會使每股股份淨資產及/或盈利增加,惟須視乎當時的市況及資金安排而定。董事已尋求購回授權,以使本公司具備在適當時候購回股份的靈活性。每次購回股份的數目、價格及其他條款均將由董事在有關時間經考慮當時情況後決定,並僅會在董事相信有利於本公司及股東的情況下,方會進行購回。

**(c) 購回的資金**

在購回其證券時,本公司僅可使用根據組織章程大綱及細則、上市規則、公司法及其他適用法例及法規可合法用於此目的的資金。

倘購回授權於相關期間可隨時悉數行使,相較本上市文件所披露的狀況,可能對本集團營運資金及/或資本負債狀況構成重大不利影響。然而,董事不會在對本集團營運資金需求或董事不時認為適合本集團的資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

**(d) 一般資料**

按照緊隨分拆完成後2,500,000,000股已發行股份計算,悉數行使購回授權可相應致使本公司於相關期間購回最多250,000,000股股份。

董事及(就董事作出一切合理查詢後所知)彼等的任何緊密聯繫人現時無意向本公司或附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及細則、公司法及其他適用法例及法規行使購回授權。

倘因任何購回證券導致股東所持本公司投票權權益比例增加，則根據公司收購及合併守則(「收購守則」)，有關增加將被視為收購。因此，個別或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據收購守則規則26作出強制要約。除以上所述者外，董事並不知悉根據購回授權而進行任何購回會產生收購守則所述的任何後果。

導致公眾股東所持股份數目減至低於當時已發行股份的25%(或根據上市規則所規定的最低公眾持股量的其他百分比)的股份購回，僅可在聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾股東持股權的規定的情況下進行。本公司認為，除非在特殊情況下，聯交所一般不會豁免該條文。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示倘購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

## B. 有關本公司業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於緊接本上市文件日期前兩年內已訂立且屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過往中的合約)：

- (a) 碧桂園管理服務與西藏順琪於2018年1月24日訂立股權轉讓協議，據此，西藏順琪以人民幣57,600,000元的代價向碧桂園管理服務轉讓碧桂園物業服務的4%股權；
- (b) 碧桂園管理顧問與西藏順琪於2018年1月24日訂立股權轉讓協議，據此，西藏順琪以人民幣57,600,000元的代價向碧桂園管理顧問轉讓碧桂園物業服務的4%股權；
- (c) 碧桂園物業服務與深圳萬昱企業管理諮詢有限公司於2018年2月26日訂立股權轉讓協議，據此，碧桂園物業服務以人民幣6,000,000元的代價向深圳萬昱企業管理諮詢有限公司轉讓廣東鳳凰優選的30%股權；
- (d) 本公司與吳芷琪女士於2018年3月1日訂立股份轉讓協議，據此，吳芷琪女士以18,000美元的代價向本公司轉讓 Ornate Forest 的全部股本；

- (e) 碧桂園物業服務與佛山市敬德投資管理有限公司於2018年3月1日訂立股權轉讓協議，據此，碧桂園物業服務以人民幣7,550,000元的代價向佛山市敬德投資管理有限公司轉讓深圳旺生活的15.1%股權；
- (f) 碧桂園物業香港與集裕於2018年3月5日訂立股權轉讓協議，據此，集裕向碧桂園物業香港轉讓碧桂園管理顧問的全部股權，而碧桂園物業香港向集裕配發及發行1股入賬列作繳足的股份作為代價；
- (g) 碧桂園物業香港與集裕於2018年3月5日訂立股權轉讓協議，據此，集裕向碧桂園物業香港轉讓碧桂園管理服務的全部股權，而碧桂園物業香港向集裕配發及發行1股入賬列作繳足的股份作為代價；
- (h) 本公司與智發於2018年3月6日訂立股份轉讓協議，據此，智發向本公司轉讓集裕的全部股本，而本公司向智發配發及發行1股入賬列作繳足的股份作為代價；
- (i) 彌償契據；及
- (j) 不競爭契據。

## 2. 本集團知識產權

### (a) 自有商標

於最後實際可行日期，本集團已取得其營運所需的知識產權，並為下列對我們的業務而言屬重大的商標的註冊擁有人：

編號	商標	申請／ 註冊地點	分類	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
1.	<b>鳳凰管家</b>	中國	40	20333634	2017年10月14日	2027年10月13日	碧桂園物業服務
2.	<b>鳳凰管家</b>	中國	41	20333954	2017年10月14日	2027年10月13日	碧桂園物業服務
3.	<b>鳳凰管家</b>	中國	43	20334032	2017年10月21日	2027年10月20日	碧桂園物業服務
4.	<b>鳳凰管家</b>	中國	45	20334379	2017年10月14日	2027年10月13日	碧桂園物業服務
5.	<b>铂金管家</b>	中國	37	20333271	2017年10月14日	2027年10月13日	碧桂園物業服務
6.	<b>铂金管家</b>	中國	39	20333534	2017年10月14日	2027年10月13日	碧桂園物業服務

編號	商標	申請／ 註冊地點	分類	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
7.	<b>铂金管家</b>	中國	40	20333670	2017年10月21日	2027年10月20日	碧桂園物業服務
8.	<b>铂金管家</b>	中國	45	20334515	2017年10月14日	2027年10月13日	碧桂園物業服務
9.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	45	20334426	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
10.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	44	20334353	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
11.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	41	20333998	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
12.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	43	20333987	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
13.	<b>铂金管家</b>	中國	41	20333908	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
14.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	40	20333584	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
15.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	39	20333447	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
16.	<b>凤凰管家</b>	中國	39	20333407	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務
17.	<b>铂金凤凰管家</b>	中國	37	20333158	2017年8月7日	2027年8月6日	碧桂園物業服務

## (b) 獲許可商標

於最後實際可行日期，本集團為下列對我們的業務而言屬重大的商標的被許可方：

編號	商標	申請／ 註冊地點	分類	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
1.		中國	37	6643477	2011年10月7日	2021年10月6日	順碧物業
2.	<b>碧桂園</b>	中國	37	6643645	2010年4月7日	2020年4月6日	順碧物業
3.		中國	37	6643669	2010年4月7日	2020年4月6日	順碧物業
4.	<b>COUNTRY GARDEN</b>	中國	37	6643963	2010年9月28日	2020年9月27日	順碧物業

本集團將於上市後獲許可下列對我們的業務而言屬重大的商標：

編號	商標	申請／ 註冊地點	分類	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
1.		香港	20、35、36、 37、39、41、 43、44、45	301127682	2008年5月29日	2028年5月28日	順碧物業
2.		香港	35、36、37、 38、39、40、 41、42、43、 44、45	304192911	2017年6月30日	2027年6月29日	順碧物業
3.		香港	35、36、37、 38、39、40、 41、42、43、 44、45	304192902	2017年6月30日	2027年6月29日	順碧物業
4.		香港	35、36、37、 38、39、40、 41、42、43、 44、45	304192894	2017年6月30日	2027年6月29日	順碧物業
5.		香港	35、36、37、 38、39、40、 41、42、43、 44、45	304192885	2017年6月30日	2027年6月29日	順碧物業

(c) 專利

於最後實際可行日期，本集團為下列專利的註冊擁有人。

專利	註冊擁有人	申請／ 註冊地點	到期日	專利編號
一種停車場停車引導系統及其引導方法	碧桂園物業服務	中國	2035年9月6日	2015105604958
一種節能型垃圾處理系統	碧桂園物業服務	中國	2036年7月26日	2016105914234



## (d) 軟件著作權

於最後實際可行日期，本集團為下列軟件著作權的註冊擁有人。

軟件著作權	註冊擁有人	註冊地點	保護期到期日	註冊編號
社區居民大數據採集應用系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR273620
物業合同管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR274430
基於大數據應用的智慧社區金融服務平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR274438
各地社區特色人文與科學傳播傳媒系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR274443
智慧社區服務微信平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR274453
精準的個性化增值服務平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR289987
基於互聯網+社區的一站式公共服務平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR290357
數字化物業服務系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR290363
物業工程管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR290374
碧桂園社區便民O2O電子商城平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR290385
智慧社區樓宇管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR290396
鳳凰管家服務平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR290406
物業服務移動核査系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2063年12月31日	2017SR290446
碧桂園物業智能展示系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR290452

軟件著作權	註冊擁有人	註冊地點	保護期到期日	註冊編號
智慧社區「一卡通」管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR291367
視頻安全監控管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR291379
基於GPS定位快速響應 客服呼叫中心管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR291556
碧桂園物業管理ERP系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2063年12月31日	2017SR291562
管家移動應用平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2063年12月31日	2017SR291567
智能硬件集成平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR291572
智能訪客管理平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR291580
碧桂園物業CRM客戶管理 系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2063年12月31日	2017SR291638
基於自動識別的無人值守 停車場智能化管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR291650
社區儲備物品消耗與智能警示 補充採購系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR291651
智慧社區住戶信息大數據管理 與應用系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR291655
基於互聯網+社區物流快速 存取系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR291658
社區租賃服務管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR291661
物業設備綜合管理系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR292636

軟件著作權	註冊擁有人	註冊地點	保護期到期日	註冊編號
EBA物聯網管控系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR292641
開放式社區人臉識別安保系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR292670
物業報事報修工單系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR292730
智能監控大數據分析系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR292737
物業智慧管控平台V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR292741
維修調度系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2064年12月31日	2017SR302292
物業車輛在線監控系統V1.0	碧桂園物業服務	中國	2065年12月31日	2017SR308518

## (e) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對我們的業務而言屬重大的域名：

域名	註冊擁有人	到期日
bgfww.com	碧桂園物業服務	2026年5月11日

## C. 有關董事及股東的進一步資料

## 1. 董事

## (a) 董事服務合約詳情

**執行董事及非執行董事**

本公司執行董事李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生以及非執行董事楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士獲委任的初步任期為自2018年3月9日起計三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知，方予終止。委任受組織章程細則有關董事離職、罷免及董事輪流退任的相關條文規限。我們的每名非執行董事均同意放棄其董事袍金。

## 獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事獲委任的初步任期為三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知，方予終止。委任受組織章程細則有關董事離職、罷免及董事輪流退任的相關條文規限。每名獨立非執行董事有權享有年度董事袍金如下：

姓名	年度董事袍金 (人民幣元)
梅文珏先生.....	200,000
芮萌先生.....	200,000
陳威如先生.....	200,000

除上述董事袍金外，預期概無獨立非執行董事可就其擔任獨立非執行董事之職務而收取任何其他酬金。

除上文披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主自行終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

## (b) 董事薪酬

- (i) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，本公司向董事授出的薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物福利(倘適用)總額分別為約人民幣6.7百萬元、人民幣12.9百萬元及人民幣8.6百萬元。
- (ii) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，本集團並無向我們當時的董事支付任何酬金及授出任何實物福利。
- (iii) 根據目前實施的安排，截至2018年12月31日止年度，本集團應付董事(包括非執行董事以及於各自職位作為董事的獨立非執行董事)之薪酬(不包括酌情花紅)及董事應收之實物福利總額預期約為人民幣9.8百萬元。
- (iv) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，概無向我們當時的董事或本集團任何成員公司前任董事支付任何款項，不論是(i)為吸引加入本集團或在其加入本集團時支付任何款項或(ii)因失去本集團任何成員公司的董事職位或有關本集團任何成員公司管理事宜的任何其他職務而支付任何款項。
- (v) 現時概無任何安排致使董事放棄或同意放棄截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度的任何酬金。

## (c) 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨分拆完成後，董事及本公司最高行政人員於本公司之股份、相關股份或債權證擁有之權益及／或淡倉(如適用)及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之

股份、相關股份或債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作持有之權益及／或淡倉(如適用))，(ii)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內，或將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(上述各情況均為股份上市後隨即)將為如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持有的股份數目	本公司權益概約百分比
楊惠妍女士 <sup>(2)</sup> .....	於受控制法團的權益	1,416,985,624(L)	56.68%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份中的好倉。
- (2) 於分拆完成後，假設其於碧桂園的股權於記錄日期維持不變，必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 將分別持有1,078,901,840股股份、326,436,781股股份及11,647,003股股份。必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為在於必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 即將擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持有的股份數目	權益概約百分比
楊惠妍女士 <sup>(1)</sup> .....	碧桂園	於受控制法團的權益	12,327,774,943	56.70%
楊志成先生.....	碧桂園	實益擁有人	5,184,428	0.02%

附註：

- (1) 於分拆完成後，假設其於碧桂園的股權於記錄日期維持不變，必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 將分別持有1,078,901,840股股份、326,436,781股股份及11,647,003股股份。必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為在於必勝、Genesis Capital 及 Golden Value 即將擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(iii) 董事於主要股東的持倉

於最後實際可行日期，楊惠妍女士、陳翀先生(配偶的權益)、必勝及Genesis Capital均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東。楊惠妍女士為本公司及碧桂園的董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

除上文披露者外，緊隨分拆完成後，本公司董事或最高行政人員概無於本公司股份或相關股份或債權證或於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中持有於股份在聯交所上市後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定須

知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例相關條文當作或視作擁有的權益及淡倉)，(ii)根據證券及期貨條例第352條，須載入該條所指登記冊的任何權益及／或淡倉(如適用)或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(如適用)。

## 2. 已收代理費或佣金

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團概無就發行或銷售本公司或本集團任何成員公司的任何資本或證券而向任何人士(包括董事及下文「F.其他資料—7.專家資格」所指的專家)授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

## 3. 個人擔保

董事並無就授予本集團之銀行融資向貸款人提供個人擔保。

## 4. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 概無董事及下文「F.其他資料—7.專家資格」所指的任何專家於本公司的發起過程中，或緊接本上市文件日期前兩年內在本集團任何成員公司收購或出售或租賃(或擬收購或出售或租賃)的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (b) 概無董事及下文「F.其他資料—7.專家資格」所指的任何專家於本上市文件日期在對本集團業務而言仍屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 概無下文「F.其他資料—7.專家資格」所指的專家：
  - (i) 合法或實益擁有於本集團任何成員公司的任何證券權益；或
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；及
- (d) 我們的董事於與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的任何業務中(本集團業務除外)概無擁有權益。

## D. 上市前購股權計劃

以下為本公司股東於2018年3月13日通過書面決議案有條件批准並採納的上市前購股權計劃的主要條款概要。



**(a) 目的**

上市前購股權計劃旨在向過往及持續對本集團任何成員公司作出貢獻的合資格參與者(定義見第(b)分段)提供獎勵或報酬。

**(b) 合資格參與者**

董事會可酌情向滿足以下資格標準的人士(「合資格參與者」)授出購股權：

- (i) 本集團任何成員公司的任何全職僱員、行政人員及高級職員；
- (ii) 任何董事(包括本集團任何成員公司的非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會及其獲授權人士酌情認為已對或將對本公司作出貢獻的任何其他合資格人士。

**(c) 授出購股權**

董事會或其授權人士有權但無義務於上市前購股權計劃採納日期當日或之後180日內任何營業日之任何時間向董事會及其授權人士全權酌情選定的任何合資格參與者授出購股權。向合資格參與者(「承授人」)提呈授出的購股權須以函件(「授出函件」)並以董事會不時釐定的形式作出。

當本公司接獲由承授人正式簽署的包含接納要約的函件副本連同作為授出購股權的代價向本公司匯出的1.00港元的匯款(其收據應於接獲承授人正式簽署包含接納要約函件的函件副本後視為獲得本公司的承認)時，要約應視為已獲接納。有關匯款不可退回。

若根據下文第(c)段要約未自要約日期起30日內被接受，則應被視為已被不可撤回地拒絕接受。

**(d) 可供認購股份的最大數目**

上市前購股權計劃下可授出的購股權的股份總數為132,948,000股，佔本公司於上市前購股權計劃採納日期已發行股本的5.3179%，及佔本公司經擴大已發行股本的5.0494%(假設根據上市前購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使)。

根據上市前購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃下已授出及可予行使之所有尚未行使的購股權獲行使而可能發行的最大股份總數，合共不得超過不時已發行股份總數的30%。若導致超出此限額規定，則不得根據上市前購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權。

於行使根據本計劃及本公司任何其他計劃將予授出之全部購股權而可能發行的股份總數合共不得超過不時已發行股份之10%。

**(e) 行使價**

行使價格為每股0.94港元，乃基於本公司委聘的獨立估值師編製的估值報告，經參考股份於2017年12月31日的公允價值釐定。

**(f) 行使購股權**

承授人可於歸屬後但於授出日期後滿5年期前（「行使期限」）根據上市前購股權計劃條款，透過向本公司發出通知書，列明即將行使的購股權及行使購股權所涉股份數目，以行使全部或部分購股權，惟有關股份數目須為股份在聯交所的每手買賣單位或其完整倍數。承授人亦應以即時可用港元資金向本公司支付行使價。在收到通知及相關支付金額及（如適用）根據第(m)分段收到本公司核數師或獨立財務顧問的證明書後28天內，本公司應向承授人配發及發行相關入賬列作繳足的股份。

**(g) 歸屬**

根據上市前購股權計劃的條款，已獲授購股權受限於下列歸屬條件：

- (i) 於相關財政年度經審計綜合財務報表所示的本集團淨利潤較緊接上個財政年度增加25%或以上（透過排除非經常性損益、上市費用以及與上市前購股權計劃有關的股份激勵費用作出調整）；及(ii)相關承授人已於相關財政年度實現本集團所設立之年度績效考核目標；
- (ii) 如於相關財務年度達成上文第(g)(i)段之歸屬條件，授予承授人的購股權將於本集團相關財政年度的審計報告日期，按下列比率歸屬於承授人：
  - 購股權總數之40%於上市日期當年的財政年度獲歸屬；
  - 購股權總數之30%於上市日期次年的財政年度獲歸屬；及
  - 購股權總數之30%於上市日期之後的第二個財政年度獲歸屬。

倘任何承授人受本集團僱傭時期截至授出日期不超過一年，則該承授人上述業績考核的財政年度及歸屬日期均應延遲一年。

- (iii) 如上文第(g)(i)段之歸屬條件於相關財政年度內未獲達成，相應比率的已獲授購股權將告失效；

(iv) 在遵守上市前購股權計劃條款之前提下，就購股權行使而言，承授人可以在購股權歸屬日行使期間的任何時間行使購股權，然而：

- 倘所有股東(除收購人及／或收購人控制的任何人士及／或與收購人聯手行動或一致行動的任何人士以外)以自願要約或收購、和解安排或以其他方式提呈全面收購建議，而該項收購建議成為或宣佈為無條件，則本公司須隨即通知所有承授人，而承授人(或其遺產代理人)有權於收購成為或宣佈為無條件後14日內悉數行使購股權，或以本公司所通知的數目為限，以書面通知本公司行使購股權；
- 倘為本公司重整或與其他任何公司合併之目的，或涉及本公司重整或與任何其他公司合併之計劃，本公司及成員公司及／或債權人被建議達成和解或安排，本公司應於其向各成員公司及／或債權人發出召集討論該等和解或安排會議的通知之同一日，就此向全體承授人發出通知，承授人據此通知可即刻起(惟須於確定時間之前通知本公司)行使通知載明的任何購股權(無論全部或部分)；及
- 倘本公司向其股東發出通知，召集股東大會以考慮(並在其認為適當的情況下)通過本公司自願清盤的決議案，則本公司應於向本公司各股東發出此等通知的同日或之後即刻向所有承授人發出上述通知(會同存在本段條文規定的通知)，據此通知，各承授人(或其個人代表)應有權在本公司該股東大會擬召開日期至少兩個營業日前的任何時候，通過向本公司發出書面通知而行使其所有或任何購股權，且此等通知必須隨附該通知所欲行使的購股權而獲得股份的行使價總額的全額匯款，而本公司應盡快，惟在任何情況下都不得遲於上述擬召開的股東大會前一個營業日，向承授人配發相關股份(入賬列作繳足)。

#### **(h) 購股權的轉讓**

購股權屬承授人個人所有，不得出讓及轉讓。承授人不得將上市前購股權計劃項下授出的任何購股權向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押、質押、設立產權負擔或設定任何第三方利益(不論法定或實益)。若違反以上任何規定，本公司保留權利註銷全部或任何部分已授予該承授人但該承授人尚未行使的購股權。

#### **(i) 股份的地位**

因行使購股權而發行的股份將不附有投票權，直至完成對承授人(或承授人提名的有關其他人士)作為股東的登記。在上述規定的規限下，因行使購股權而發行的股份將在所有方面與發行之日已發行的其他繳足股份享有同等地位，並擁有該等繳足股份所附有的相同的投票、股息、轉讓及其他權利(包括本公司清算所產生的該等權利)，惟該等股份不會享有參照配發日期當日或之前的記錄日期已宣派或建議或議決派發或作出的股息或其他分派的任何權利。

**(j) 購股權失效**

購股權於下列日期(以最早者為準)將自動失效並不得行使(以尚未行使的為限)：

- (i) 上文第(g)(iii)分段所述失效日期；
- (ii) 任何已歸屬但未行使的購股權的行使期屆滿；
- (iii) 上文第(g)(iv)分段所述的各個期限(有關任何未行使購股權)屆滿；
- (iv) 本公司開始清盤當日；
- (v) 倘承授人屬本集團的董事或僱員，則其因任何原因不再受僱於本集團之日(終止僱傭日期即於本集團任何成員公司最後一個實際工作日，且無論是否已發出代通知金)，或其當前職務因任何理由發生變動、降職或降級(本集團內部高級管理層調動除外)；
- (vi) 承授人違反第(h)分段所述事項當日；或
- (vii) 董事會酌情取消任何已授予承授人但尚未行使之購股權。

**(k) 股份禁售**

承授人於購股權行使日期後兩年內不得出售、提呈出售、訂約或同意出售、抵押、押記、質押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買權、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售權、或以其他方式轉讓或處理、或同意轉讓或處理因其行使任何獲授購股權而發行予其的任何股份及根據上市前購股權計劃歸屬於其的任何股份或就該等股份設置產權負擔或同意設置產權負擔(不論直接或間接、有條件或無條件)。

**(l) 購股權的註銷**

若違反第(h)分段，董事會可註銷已授出但尚未由承授人行使的購股權。

除非仍有不超過第(d)分段訂明上限的未發行的購股權(不包括已註銷的購股權)，否則不可向合資格人士授出購股權以補償已註銷的購股權。

**(m) 股本變動的影響**

倘本公司的股本結構出現任何變動(包括資本化發行、供股、拆分、合併或削減本公司股本(發行任何股本作為交易代價除外))，則須作出相應調整(如有)：

- (i) 股份數目(視乎任何未行使購股權而定)；及／或

(ii) 行使價；及／或

(iii) 任何上述合併事項。

核數師或本公司委聘的獨立財務顧問須書面向董事會證明彼等認為該等調整屬公平合理。

任何有關調整須使各參與人士享有與未作調整前應享有的本公司相同股本比例，而任何令參與人士在行使價或購股權所涉及的股份數目受惠的調整必須經由股東於股東大會上批准。概不得作出任何致使按低於面值的價格發行股份的相關調整。

**(n) 上市前購股權計劃的修訂**

董事會或會通過決議案變更上市前購股權計劃，惟以下所列者除外：

(i) 有關「合資格參與者」及「承授人」的釋義；及

(ii) 與上市規則第17.03條所載事宜有關的條文。

**(o) 上市前購股權計劃的終止**

本公司可藉股東於股東大會上通過決議案或董事會可隨時終止上市前購股權計劃之運作，在此情況下，不得再授出任何購股權，惟上市前購股權計劃的所有其他規定仍然全面有效及生效，且根據上市前購股權計劃終止前授出的購股權須繼續有效且可予行使。

**(p) 上市前購股權計劃的條件**

上市前購股權計劃須於以下全部條件獲達成當日生效：

(i) 本公司股東以決議案形式批准及採納上市前購股權計劃；

(ii) 碧桂園股東通過決議案批准及採納上市前購股權計劃；

(iii) 上市委員會授出批准允許根據授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份上市及買賣；及

(iv) 股份開始在聯交所買賣。

## (q) 承授人概要

於2018年5月21日，本公司向合共15名承授人授出合共132,948,000份購股權。根據上市前購股權計劃獲授購股權的承授人詳情載列如下：

承授人姓名	於本集團的主要職位	可予選擇的股份數目 <sup>(1)</sup>	緊隨完成分拆及 根據上市前 購股權計劃授出之 購股權獲悉數行使後 本公司經擴大已發行 股本百分比
<b>本公司董事</b>			
李長江.....	執行董事	12,964,000	0.4924%
伍碧君.....	非執行董事	12,964,000	0.4924%
郭戰軍.....	執行董事	4,699,000	0.1785%
肖華.....	執行董事	4,762,000	0.1809%
<b>小計.....</b>		<b>35,389,000</b>	<b>1.3442%</b>
<b>本公司高級管理層</b>			
龔順松.....	首席運營官	4,257,000	0.1617%
徐彬淮.....	副總經理	5,000,000	0.1899%
黃鵬.....	首席財務官兼聯席公司秘書	4,411,000	0.1675%
余向東.....	副總經理	4,884,000	0.1855%
袁鴻凱.....	副總經理	4,591,000	0.1744%
<b>小計.....</b>		<b>23,143,000</b>	<b>0.8790%</b>
<b>其他</b>			
莫斌.....	碧桂園總裁	38,892,000	1.4771%
謝樹太.....	碧桂園副總裁	19,446,000	0.7386%
陳宇輝.....	碧桂園物業服務經營管理中 心總經理	3,769,000	0.1431%
夏曉楠.....	碧桂園物業服務行政管理中 心兼海外事業部總經理	4,465,000	0.1696%
王翠勤.....	碧桂園物業服務拓後管理部 總經理	3,931,000	0.1493%
汪英武.....	碧桂園物業服務副總經理	3,913,000	0.1486%
<b>小計.....</b>		<b>74,416,000</b>	<b>2.8263%</b>
<b>總計.....</b>		<b>132,948,000</b>	<b>5.0494%</b>

<sup>1</sup> 少於1,000股股份湊至整數(交易單位為1,000股股份)。



## E 楊惠妍女士根據上市規則向聯交所作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)(a)條，楊惠妍女士已向聯交所及本公司承諾，(a)除根據分拆及在本公司發行任何證券後視作出售股份(誠如本上市文件「豁免嚴格遵守上市規則—股份發行限制」一節所載)外，彼將不會且將促使彼實益擁有權益的股份的相關登記持有人不會於其股權於本上市文件披露之日起至上市日期起計滿六個月當日止期間出售及訂立任何協議出售本上市文件所示彼為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，(b)於上文(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售及訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，若緊隨此等出售或於行使或執行相關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再擔任我們的控股股東。

## F. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事已獲悉，本集團不大可能於香港、中國或開曼群島就遺產稅承擔重大責任。

### 2. 稅項及其他彌償保證

楊惠妍女士與本公司(為其本身及作為本公司各現時附屬公司的受託人)訂立彌償契據，就(其中包括)以下各項事宜彌償本集團：

- (a) 本集團任何成員公司於上市日期或之前賺取、應計、收取、訂約或產生之任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或事項而可能應付之任何稅項負債(包括所有稅務附帶或與其有關之罰金、罰款、成本、費用、開支及利息)，不論單獨或與任何其他情況同時且不論何時發生及不論稅項負債是否應向任何其他人士、商號、公司或企業徵收或由其應佔；及
- (b) 我們就不合規事宜而遭受、施加或產生的任何負債。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或提出或被控的重大訴訟、仲裁或索償。

### 4. 股份持有人的稅項

#### (a) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，只要本公司並無持有開曼群島土地的任何權益，則過戶及以其他方式處置股份均毋須繳納開曼群島印花稅。

## (b) 香港

買賣於本公司香港股東名冊分冊上登記的股份須繳納香港印花稅，且就每位買家及賣家收取的現行費率為0.1%。在香港買賣股份而產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

## 5. 開辦費用

本公司的開辦費用約為9,100美元。

## 6. 發起人

本公司並無發起人。除上文所披露者外，緊接本上市文件日期前兩年內，並無就分拆或本上市文件所述有關交易向發起人支付、分配或給予現金、證券或其他福利。

## 7. 聯席保薦人

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

聯席保薦人將因擔任上市保薦人而收取費用總額2百萬美元。

## 8. 登記程序

本公司的股東名冊主冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的股東名冊香港分冊將由卓佳證券登記有限公司存置於香港。除董事另行同意外，所有股份過戶及其他股份所有權文件均須送交本公司香港股份過戶登記分處登記，而非於開曼群島股東名冊主冊登記。

## 9. 專家資格

在本上市文件內提供意見及／或其名列於本上市文件內的專家資格如下：

名稱	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	獲許可根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
高盛(亞洲)有限責任公司	獲許可根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
北京德恒(深圳)律師事務所	本公司中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
中國指數研究院	行業顧問

**10. 專家同意書**

聯席保薦人、羅兵咸永道會計師事務所、北京德恒(深圳)律師事務所、Conyers Dill & Pearman及中國指數研究院，各自就本上市文件的刊發發出同意書，並同意在本上市文件內以現時的形式及文義刊載彼等的報告、函件、意見、意見概要的副本及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

**11. 無重大不利變動**

我們董事確認，自2017年12月31日(即本集團所編製的最新經審計財務報表日期)起至本上市文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

**12. 其他事項**

除「歷史、重組及公司架構」、「股本」以及本附錄所披露者外，

(a) 於緊接本上市文件日期前兩年內：

(i) 概無發行、同意發行或建議發行繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本，以獲取現金或現金以外的代價；及

(ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

(b) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。

(c) 本公司並無尚未行使的可轉換債務證券或債權證。

(d) 於本上市文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。

(e) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排。

## 備查文件

以下文件的副本由本上市文件日期起計14日(包括該日)內在一般辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分於盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 由羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於「附錄一—會計師報告」；
- (c) 由羅兵咸永道會計師事務所就未經審計備考財務資料編製的報告，全文載於「附錄二—未經審計備考財務資料」；
- (d) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的經審計綜合財務報表；
- (e) 「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述，由本公司開曼群島法律顧問 Conyers Dill & Pearman 編製有關本公司組織章程及公司法若干方面概要的函件；
- (f) 開曼公司法；
- (g) 由本公司中國法律顧問北京德恒(深圳)律師事務所就本集團若干方面發出的中國法律意見；
- (h) 由我們的行業顧問中國指數研究院出具的行業報告；
- (i) 「附錄六—一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (j) 「附錄六—一般資料—F.其他資料—8.專家同意書」所述的書面同意書；及
- (k) 「附錄六—一般資料—C.有關董事及股東的進一步資料—1.董事」所述的服務合約。



**Country Garden Services Holdings Company Limited**  
碧桂園服務控股有限公司