

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

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

截至2018年12月31日止年度全年業績

財務摘要

- 本集團年內收入由2017年同期約人民幣3,121.9百萬元增至約人民幣4,675.3百萬元，增幅約49.8%。
- 本集團年內毛利由2017年同期約人民幣1,035.6百萬元增至約人民幣1,761.6百萬元，增幅約70.1%。毛利率則由2017年同期約33.2%增加4.5個百分點至約37.7%。
- 本集團年內淨利潤由2017年同期約人民幣440.5百萬元增至約人民幣934.2百萬元，增幅約112.1%。
- 年內，本公司股東應佔利潤由2017年同期約人民幣401.7百萬元增至約人民幣923.2百萬元，增幅約129.8%。
- 年內，每股基本盈利由2017年同期約人民幣16.07分增至約人民幣36.93分，增幅約129.8%。
- 年內，每股攤薄盈利由2017年同期約人民幣16.07分增至約人民幣36.53分，增幅約127.3%。
- 截至2018年12月31日，本集團的銀行存款及現金總額約人民幣3,874.3百萬元(截至2017年12月31日：約人民幣2,637.1百萬元)。
- 截至2018年12月31日，本集團物業服務收費管理面積由截至2017年12月31日約122.8百萬平方米增加約58.7百萬平方米至約181.5百萬平方米。

碧桂園服務控股有限公司(「本公司」或「碧桂園服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度(「年內」)之經審核綜合業績如下：

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	6	4,675,287	3,121,852
服務成本	6, 7	(2,913,665)	(2,086,266)
毛利		1,761,622	1,035,586
銷售及營銷開支	7	(26,639)	(9,351)
行政開支	7	(759,735)	(455,272)
金融資產減值損失淨額	7	(13,392)	(4,171)
其他收入		31,112	13,067
其他收益 — 淨額	8	19,181	1,272
經營利潤		1,012,149	581,131
財務收入	9	53,845	35,185
財務成本		—	(190)
財務收入 — 淨額		53,845	34,995
於合營企業經營成果所佔份額		6,211	991
於聯營公司經營成果所佔份額		(2,818)	(8,920)
稅前利潤		1,069,387	608,197
所得稅費用	10	(135,177)	(167,734)
年內利潤及綜合收益總額		934,210	440,463
以下各項應佔利潤及綜合收益總額：			
— 本公司股東		923,154	401,743
— 非控制性權益		11,056	38,720
		934,210	440,463
本公司股東應佔每股盈利(以人民幣分/股表示)			
— 基本	11	36.93	16.07
— 攤薄	11	36.53	16.07

綜合財務狀況表

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		112,981	78,575
無形資產	13	686,307	20,858
於合營企業之投資		27,025	13,834
於聯營公司之投資		—	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		15,558	174
遞延所得稅資產		3,363	3,702
其他非流動資產		5,854	—
		<u>851,088</u>	<u>121,569</u>
流動資產			
存貨		8,460	6,123
貿易及其他應收款項	14	788,059	712,334
受限制銀行存款		5,366	2,797
現金及現金等價物		3,868,921	2,634,297
		<u>4,670,806</u>	<u>3,355,551</u>
總資產		<u><u>5,521,894</u></u>	<u><u>3,477,120</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	15	1,584	—
其他儲備		601,003	500,142
留存收益		1,658,200	921,031
		<u>2,260,787</u>	<u>1,421,173</u>
非控制性權益		<u>68,919</u>	<u>120,933</u>
總權益		<u><u>2,329,706</u></u>	<u><u>1,542,106</u></u>

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		<u>65,044</u>	<u>14,456</u>
流動負債			
合同負債	6	1,000,156	556,880
貿易及其他應付款項	16	2,060,176	1,314,905
即期所得稅負債		<u>66,812</u>	<u>48,773</u>
		<u>3,127,144</u>	<u>1,920,558</u>
負債總額		<u>3,192,188</u>	<u>1,935,014</u>
權益及負債總額		<u><u>5,521,894</u></u>	<u><u>3,477,120</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2018年1月24日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

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

本公司為一間投資控股公司。本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。

本公司之股份於2018年6月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

於2018年5月29日，碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)董事會按2018年6月13日其當時合共持有2,500,000,000股本公司股份(相當本公司全部已發行股本(附註15))的合資格股東於碧桂園的持股比例，向彼等宣派將全部以實物分派方式支付的特別股息(「碧桂園分派」)。碧桂園分派於上市後完成。碧桂園分派前，本公司的直接控股公司為智發集團有限公司(「智發」)；碧桂園分派後，本公司沒有直接控股公司並由楊惠妍女士最終控制。

除另有指明外，截至2018年12月31日止年度之該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示，並經由本公司董事會於2019年3月19日批准刊發。

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，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重估作出修訂。

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

3. 會計政策和披露變更

(a) 採納於截至2018年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本對本集團並無重大影響。

誠如本公司日期為2018年6月6日的上市檔附錄一所披露，本集團已於過往年度提早採納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」。

(b) 以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團亦未提早採納：

		於下列日期或之後開始的 財年生效
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9號 (修訂本)	附帶負補償的預付款項特徵	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益	2019年1月1日
2015年至2017年週期的 年度改進		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 香港財務準則第28號 (修訂本)	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

以上新訂準則及準則與詮釋的修訂自2019年1月1日開始或之後的年度期間生效，於編製該等綜合財務報表時並未採納。本集團對該等新訂準則及詮釋的影響評估載於下文。

香港財務報告準則第16號「租約」

變更性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月發佈，其將導致幾乎所有租約由承租人在綜合財務狀況表確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

影響

考慮到香港財務報告準則第16號中對租賃的新會計處理規則，本集團已設立一個項目團隊，對本集團上個年度的所有租賃安排進行審閱。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於報告日期，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣10,366,000元。於該等承擔中，約人民幣638,000元與短期租賃有關，及人民幣1,237,000元與低價值租賃有關，該等租約將按直線法於損益確認為開支。

就餘下租賃承擔而言，本集團預期於2019年1月1日確認使用權資產約人民幣7,505,000元，租賃負債約人民幣7,505,000元。

本集團預期對2019年淨利潤的影響將減少約人民幣1,361,000元，原因是根據新規則對使用權資產的攤銷及就租賃負債確認的利息。

由於償還租賃負債的本金部分將會歸類為融資活動所用現金流量，經營現金流將增加，而融資現金流減少約人民幣4,144,000元。

本集團目前並無出租人業務。

本集團的採納日期

本集團將於強制採納日期2019年1月1日應用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，不會於首次採用之前重列本年度的比較數額。倘曾一直應用新規則，則物業租賃的使用權資產將於過渡時計量。所有其他使用權資產將於採納時按租賃負債的金額計量(就任何預付或應計租賃開支作出調整)。

概無尚未生效及預期對本集團當期或未來報告期間及對可見將來的交易具有重大影響的其他準則。

4. 關鍵會計估計及判斷

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

(a) 應收款項的預期信貸損失

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出應收款項準備(附註14)。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

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有關損失準備的賬面值。

(b) 即期稅項及遞延稅項

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

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

(c) 對業務合併產生的已識別物業管理合同及客戶關係以及商譽確認的公允價值評估

對已識別物業管理合同及客戶關係的公允價值評估以及業務合併產生的商譽的確認涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採用適當的估值方法及估值中使用關鍵假設(主要是毛利率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)利潤率、貼現率及物業管理合同及客戶關係的預計期限)。詳情請參閱附註13及17。

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公司的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

於年內，本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，本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。

本集團的主要經營實體位於中國，於年內本集團超過95%的收入來自中國。本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的5%以上。

於2018年及2017年12月31日，集團超過95%的非流動資產位於中國。

6. 收入及服務成本

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	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
來自客戶及在一段時間內 確認的收入：				
物業管理服務	3,445,489	2,347,831	2,544,665	1,796,762
社區增值服務	417,220	141,457	241,818	102,197
非業主增值服務	791,084	410,757	328,016	186,161
其他服務	21,494	13,620	7,353	1,146
	<u>4,675,287</u>	<u>2,913,665</u>	<u>3,121,852</u>	<u>2,086,266</u>

截至2018年12月31日止年度，來自碧桂園及其附屬公司（「碧桂園集團」）的收入佔本集團收入16.8%（2017年：14.1%）。除碧桂園集團以外，本集團有大量客戶，於截至2018年及2017年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合同負債	1,000,156	556,880

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於本集團業務的增長，有關負債有所增加。

(ii) 針對合同負債確認的收入

下表列示於本年度確認的收入與轉入的合同負債的相關程度。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 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	514,043	383,472
— 非業主增值服務	2,430	—
— 社區增值服務	277	3,131
	516,750	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，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，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本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內提供，且於各期間末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

於截至2018年12月31日止年度，並無獲得合同的增量成本（2017年：無）。

7. 按性質劃分的費用

計入服務成本、銷售及營銷開支、行政開支以及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利費用	2,433,798	1,759,556
開荒清潔費用	458,285	266,476
保養費用	199,989	132,921
水電暖	157,583	120,836
綠化及園藝費用	77,547	49,627
辦公及通信費用	68,709	38,570
運輸費用	57,897	48,419
差旅及招待費用	52,803	30,210
折舊及攤銷費用	32,946	19,056
稅項及附加費	25,975	19,801
銀行手續費	15,606	10,270
社區活動費	15,234	9,302
上市開支	11,564	—
專業服務費	9,212	10,515
僱員制服費用	7,317	16,498
無形資產減值	5,431	—
金融資產減值虧損	13,392	4,171
核數師薪酬		
— 審計服務	4,100	253
— 非審計服務	620	—
其他費用	65,423	18,579
總計	<u>3,713,431</u>	<u>2,555,060</u>

8. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售於聯營公司之投資所得收益(i)	12,579	—
由於聯營公司之投資重新分類至按公允價值計量 且變動計入其他綜合收益的金融資產之重估收益(i)	4,313	—
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	121	(43)
其他	2,168	1,315
	<u>19,181</u>	<u>1,272</u>

- (i) 於2018年3月，本集團將其於廣東鳳凰優選商業有限公司（「鳳凰優選」）的30%股權出售予碧桂園的一家附屬公司，現金代價為人民幣6,000,000元，並將其於深圳市旺生活互聯網科技有限公司（「旺生活」）的15.1%股權轉讓予一名獨立第三方，現金代價為人民幣7,550,000元，從而產生的出售收益總額為人民幣12,579,000元。出售後本集團並無持有鳳凰優選的任何權益。本集團於旺生活的9.9%餘下權益重分類為按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產，乃由於出售後本集團不再對其行使重大影響力，因而餘下權益於失去重大影響力時按公允價值重新計量，並導致重估收益人民幣4,313,000元。

9. 財務收入

財務收入主要是指自銀行存款產生的利息收入。

10. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅 — 中國		
— 即期所得稅撥備	169,631	154,147
— 已分派利潤的預扣所得稅 ⁽ⁱ⁾	11,600	—
— 過往年度超額撥備	(58,309)	—
	<u>122,922</u>	<u>154,147</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(1,788)	1,987
— 日後將予分派利潤的預扣所得稅	14,043	11,600
	<u>12,255</u>	<u>13,587</u>
	<u><u>135,177</u></u>	<u><u>167,734</u></u>

- (i) 於2018年5月，本集團的主要附屬公司廣東碧桂園物業服務股份有限公司（「碧桂園物業服務」）獲得「高新技術企業」證書，自2017年1月1日起至2019年12月31日止三個年度享有15%的優惠所得稅率。於上一年度，碧桂園物業服務的所得稅費用按當時25%的已頒佈稅率計提。因此，截至2017年12月31日止年度的所得稅費用超額撥備人民幣58,309,000元已於截至2018年12月31日止年度撥回，進而導致於2018年12月31日有人民幣7,988,000元應收回稅款記錄於其他應收款項。

11. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	923,154	401,743
已發行普通股加權平均數(千股)	2,500,000	2,500,000
	<u>36.93</u>	<u>16.07</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃以假設所有具攤薄效應之潛在普通股已獲轉換，根據調整發行在外之普通股加權平均數計算。本公司有因上市前購股權計劃而產生的攤薄潛在普通股。就上市前購股權計劃而言，假設購股權獲行使時發行之股份數目減為獲得等額所得款項總額而按公平值(按每股平均市價釐定)發行之股份數目，乃等於無償發行之股份數目。因而產生之無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算每股攤薄盈利。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	923,154	401,743
已發行普通股加權平均數(千股)	2,500,000	2,500,000
調整—上市前購股權計劃(千股)	26,870	—
	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,526,870	2,500,000
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄盈利(人民幣分)	36.53	16.07
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12. 股息

根據本公司日期為2018年5月5日的股東決議案，每股人民幣3.76分合計人民幣93,900,000元的股息已於2018年獲宣派及支付予其當時股東智發。

董事會建議派付2018年末期股息每股人民幣8.49分合計人民幣230,790,000元的股息，當中已計及2019年1月的股份配售和截至登記日的合格股票持有人可行權的購股權計劃。該股息須待股東於下一屆股東週年大會上批准。該等財務報表並未反映此應付股息。

13. 無形資產

	軟件 人民幣 千元	物業管理 合同及 客戶關係 人民幣 千元 ⁽ⁱ⁾	商譽 人民幣 千元 ^{(ii)&(iii)}	總計 人民幣 千元
於2017年1月1日				
成本	3,382	—	—	3,382
累計攤銷	(1,343)	—	—	(1,343)
賬面淨值	<u>2,039</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,039</u>
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	—	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	<u>6,863</u>	<u>11,425</u>	<u>2,570</u>	<u>20,858</u>
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	<u>6,863</u>	<u>11,425</u>	<u>2,570</u>	<u>20,858</u>
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	6,863	11,425	2,570	20,858
收購附屬公司(附註17)	3	154,689	505,362	660,054
其他添置	16,325	—	—	16,325
攤銷	(2,049)	(3,450)	—	(5,499)
減值	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
期末賬面淨值	<u>21,142</u>	<u>159,803</u>	<u>505,362</u>	<u>686,307</u>
於2018年12月31日				
成本	25,531	166,669	507,932	700,132
累計攤銷	(4,389)	(4,005)	—	(8,394)
累計減值	—	(2,861)	(2,570)	(5,431)
賬面淨值	<u>21,142</u>	<u>159,803</u>	<u>505,362</u>	<u>686,307</u>

無形資產攤銷於綜合全面收益表中在下列類別列作開支：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
服務成本	3,450	555
行政開支	2,049	997
	<u>5,499</u>	<u>1,552</u>

(i) 物業管理合同及客戶關係

於截至2018年12月31日止年度內，本集團的附屬公司收購若干家公司(附註17)。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203,455,000元，包括本集團確認的物業管理合同及客戶關係人民幣154,689,000元。所收購可識別淨資產的轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過公允價值的金額確認為商譽。

獨立估值師已執行估值，以釐定所識別物業管理合同及客戶關係的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定物業管理合同及客戶關係的公允價值的重要假設披露如下：

毛利率	20.5%–32.5%
EBITDA利潤率	6.8%–11.4%
除稅後貼現率	14.2%

(ii) 去年業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣2,570,000元之商譽已分配至去年收購之現金產出單位，即附屬公司以進行減值測試。於2018年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預測期間之收入增長率	3.0%
預測期間之毛利率	27.2%
預測期間EBITDA利潤率	12.4%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	19.4%

根據管理層對去年所收購附屬公司可收回金額之評估，已於2018年12月31日就所收購物業管理合同及客戶關係和商譽分別計提減值人民幣2,861,000元和人民幣2,570,000元。

(iii) 本年度業務合併所產生商譽之減值測試

人民幣505,362,000元之商譽已分配至於年內收購之現金產出單位，即附屬公司以進行減值測試。管理層於年結日前對商譽進行減值評估。該等附屬公司之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預測期間之收入增長率	1.5%至8.0%
預測期間之毛利率	24.5%至37.5%
預測期間之EBITDA利潤率	10.6%至20.5%
終端增長率	3.0%
除稅前貼現率	16.8%至18.0%

根據管理層對年內所收購附屬公司可收回金額之評估，於2018年12月31日毋須計提減值撥備。

14. 貿易及其他應收款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	66,844	16,474
— 第三方	533,806	378,685
	<u>600,650</u>	<u>395,159</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(33,166)	(23,550)
	<u>567,484</u>	<u>371,609</u>
其他應收款項		
— 關聯方	—	233,489
— 代表業主作出的付款	105,845	59,493
— 應收回稅款(附註10)	7,988	—
— 其他	81,652	32,268
	<u>195,485</u>	<u>325,250</u>
減：其他應收款項減值撥備	(4,976)	(2,625)
	<u>190,509</u>	<u>322,625</u>
供應商預付款項	25,164	7,314
預付稅款	4,902	10,786
	<u>788,059</u>	<u>712,334</u>

(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。

我們通常就非業主增值服務授予客戶不超過60天的信貸期。

根據發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
0至180天	376,969	190,479
181至365天	75,563	95,038
1至2年	82,430	67,379
2至3年	38,305	23,365
3年以上	27,383	18,898
	<u>600,650</u>	<u>395,159</u>

本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2018年12月31日，貿易應收款項總額計提撥備人民幣33,166,000元(2017年：人民幣23,550,000元)。

15. 股本

		股份數目	股份面值	股份等值面值 人民幣千元
法定				
於註冊成立時每股面值0.10港元的普通股	(a)	3,800,000	380,000	
註銷每股面值0.10港元的普通股	(b)	(3,800,000)	(380,000)	
增設每股0.0001美元的法定股本	(b)	10,000,000,000	1,000,000	
		10,000,000,000	1,000,000	
已發行及繳足				
於2018年3月6日發行每股面值0.10港元的股份		2	—	—
於2018年3月13日發行每股面值0.10港元的股份	(b)	76	8	—
於2018年3月13日購回每股面值0.10港元的股份	(b)	(78)	(8)	—
於2018年3月13日發行每股面值0.0001美元的股份	(b)	10,000	1	—
於2018年3月13日發行每股面值0.0001美元的股份	(c)	2,499,990,000	249,999	1,584
於2018年12月31日		2,500,000,000	250,000	1,584

- (a) 本公司於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。當中一股未繳股款已發行予智發持有。
- (b) 本公司股東於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。
- (c) 本公司股東於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准本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，本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。

16. 貿易及其他應付款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方	8,782	18,468
— 第三方	341,893	220,532
	<u>350,675</u>	<u>239,000</u>
其他應付款項		
— 關聯方	—	439
— 按金	382,652	274,249
— 自業主的暫時款	460,159	314,763
— 預提及其他	277,160	64,606
	<u>1,119,971</u>	<u>654,057</u>
應付薪酬	553,354	402,234
其他應付稅項	36,176	19,614
	<u>2,060,176</u>	<u>1,314,905</u>

(a) 根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	328,465	228,629
1至2年	13,779	5,080
2至3年	3,121	1,479
3年以上	5,310	3,812
	<u>350,675</u>	<u>239,000</u>

17. 業務合併

於2018年11月，本集團分別按固定現金代價人民幣252,000,000元及人民幣218,520,000元向第三方收購北京盛世物業服務有限公司(「盛世」)之70%股權和上海睿靖實業有限公司(「睿靖」)之100%股權，此外，本集團於本年度亦按總固定現金代價人民幣197,375,000元及不超過人民幣18,000,000元之或然現金代價向第三方收購若干其他物業管理公司。上述已收購公司自其各自之收購日期起入賬列為本集團之子公司。

獲收購公司的主要業務為於中國進行物業管理及相關服務。購買代價、獲收購淨資產和商譽明細載列如下：

	盛世 人民幣千元	睿靖 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總購買代價				
— 固定現金代價	252,000	218,520	197,375	667,895
於2018年結清	252,000	152,964	138,043	543,007
於2018年12月31日尚未支付	—	65,556	59,332	124,888
— 估計或然現金代價	—	—	7,681	7,681
	<u>252,000</u>	<u>218,520</u>	<u>205,056</u>	<u>675,576</u>
可識別所收購資產及所承擔負債的確認總金額如下：				
— 物業、廠房及設備	4,167	617	1,534	6,318
— 物業管理合同及客戶關係(附註13)	80,026	36,576	38,087	154,689
— 其他無形資產	—	—	3	3
— 於聯營公司之投資	—	—	980	980
— 貿易及其他應收款項	126,551	61,734	53,215	241,500
— 存貨	714	346	396	1,456
— 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產	65,000	1,949	7,000	73,949
— 現金及現金等價物	90,020	29,730	19,417	139,167
— 合同負債	(80,267)	(11,149)	(7,468)	(98,884)
— 貿易及其他應付款項	(160,904)	(60,423)	(55,724)	(277,051)
— 遞延所得稅負債	(20,007)	(9,144)	(9,521)	(38,672)
	<u>105,300</u>	<u>50,236</u>	<u>47,919</u>	<u>203,455</u>
可識別總資產淨值	105,300	50,236	47,919	203,455
非控制性權益	(31,590)	—	(1,651)	(33,241)
商譽	178,290	168,284	158,788	505,362
	<u>252,000</u>	<u>218,520</u>	<u>205,056</u>	<u>675,576</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	252,000	152,964	138,043	543,007
— 收購附屬公司現金及現金等價物	(90,020)	(29,730)	(19,417)	(139,167)
	<u>161,980</u>	<u>123,234</u>	<u>118,626</u>	<u>403,840</u>

- (a) 無形資產包括有關本集團已確認的收購物業管理合同及客戶關係人民幣154,689,000元(附註13)。
- (b) 該等收購產生之商譽乃由於合併本集團及被收購實體業務之預期協同效應所致。
- (c) 收購業務於各自收購日期至2018年12月31日期間歸屬於本集團收入總額為人民幣72,304,000元及純利人民幣2,389,000元。
- (d) 收購業務於2018年1月1日至2018年12月31日期間收入總額及毛利分別為人民幣772,169,000元和人民幣82,571,000元，倘該等公司已於2018年1月1日匯總入賬，則綜合全面收益表將會呈列出備考收入人民幣5,375,152,000元及純利人民幣1,014,392,000元。

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先的住宅物業管理服務運營商，榮膺億翰智庫發佈的2018年中國社區服務商第一，及中國指數研究院頒佈的中國物業服務百強企業經營績效第一。

本集團擁有三條主要的業務線：(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等，現階段住宅社區是我們服務重點。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、醫院及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園、景區及學校等非住宅物業。

我們的物業管理組合龐大，截至2018年12月31日，我們的項目遍佈中國境內31個省、市及自治區的超過280個城市，以及海外的馬來西亞，合同管理總面積約達505.0百萬平方米。我們管理共840項物業及向約140萬戶業主提供物業管理服務，收費管理總面積約為181.5百萬平方米，其中馬來西亞項目的收費管理面積為1.1百萬平方米。年內，我們的收繳率保持去年同期高位，並繼續提升0.92個百分點，達到95.37%。

社區增值服務

在社區增值服務領域，我們致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」，圍繞社區成熟發展週期、業主家庭成長週期和房產價值週期，為業主提供全方位的社區增值服務。2018年社區增值業務已經在房屋中介、房屋配套服務、社區傳媒、社區家政服務、社區空間運營等領域，形成了可持續盈利的規模化發展，並在房屋短租、社區團購、社區保險等領域積極拓展、大力挖掘市場潛力。年內，社區增值服務收入約為人民幣417.2百萬元，佔本公司總體收入8.9%，收入佔比持續三年上升。過去三年，我們從業主生活需求

入手，在新舊社區大力推廣此板塊業務，為在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，具體包括：(1)家居生活服務，如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住、生活團購及其他定制服務；(2)房地產經紀服務，包括房產中介、房產投資諮詢、房屋短租、託管服務、財產保險；(3)園區空間服務，其中包括場地運營以及社區傳媒等。我們的業務體系進一步完善，並具備可持續發展能力，社區增值服務業務收入結構不斷優化，均衡性發展明顯改善，可持續經營能力顯著提高。年內，社區增值服務板塊的主營收入增速明顯高於同期的物業管理服務。

非業主增值服務

年內，非業主增值服務在本公司總體收入中的佔比約為16.9%，較2017年同期上升約6.4個百分點。

我們提供的非業主增值服務主要包括(i)物業開發商的售前業務管理諮詢服務，以及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務，及(iii)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

「三供一業」改革新藍海

2018年，本集團成立合資公司開始進入「三供一業」(供水、供電、供熱及物業管理)分離移交改革領域。我們於年內開始著手接管物業管理及供熱業務，此部分業務將於2019年開始陸續產生收入。我們開始接管的物業項目將覆蓋全國11個省的53個城市，擬接管的物業項目管理面積約為90.2百萬平方米；供熱項目將覆蓋全國6個省的8個城市，擬接管的供熱項目管理面積約為41.7百萬平方米。

前景及未來計劃

從城市管理到城市治理，2019或將成「城市服務元年」

產城融合背景下的城市發展需要高品質的城市管理及城市治理創新，而碧桂園服務擁有27年的大盤新城的運營經驗，我們希望結合自身在公共空間數字化場景運營方面的優勢，積極參與城市公共服務領域的市場化競爭，提升城市公共服務效率促進「城市病」問題的解決，助力城市可持續發展。

2015年在碧桂園服務啟動市場化之初，我們就創新性地與陝西省韓城市市政府建立了城市服務戰略合作關係。在前期韓城及多個城市服務項目的實踐基礎上，2018年我們推出了城市服務2.0產品體系——碧桂園服務城市共生計劃。其主要包含城市公共服務、數字城市綜合管理服務、產業協同運營服務三大服務組合，通過深度拓展現代城市服務上下游產業鏈，為城市提供一套功能適用、經濟實用的一體化公共服務解決方案。

目前碧桂園服務已與開原市、西昌市等多個城市簽訂戰略框架協定，其中開原項目已進入落地實施階段，並已取得初步成效。

碧桂園服務作為新型城市治理公共服務的探行者，致力與城市管理者、城市廣大市民、城市治理公共服務生態夥伴等多方共同打造共建共治共用的城市治理新格局。

基石物業管理業務規模進一步擴大

我們將繼續透過增加物業管理數目及合同管理總面積以擴大我們的業務規模，進一步提升我們於業內的市場份額。憑藉多年與碧桂園集團的合作及我們出色的對第三方項目的拓展能力，我們擁有廣泛的項目覆蓋範圍和龐大的合同管理面積，除此以外，我們亦佈局多業態、城市服務等業務，以實現多層次的有機增長。

在資源優勢的加持下我們將繼續提高覆蓋全國的運營能力，助力國有企業「三供一業」的改革，並於未來繼續深耕此領域，充分發揮自身優勢，這也是碧桂園服務的未來增長動力之一。憑藉我們的品牌價值及服務質素，我們能夠從獨立的物業開發商獲得新業務，並自向非業主提供的預交付服務中獲得商機，實現業務擴張。我們將有選擇性地評估我們現有業務位置周邊地區的機會，以最大限度地發揮我們的規模效應，維持我們物業管理服務的地理覆蓋範圍及盈利水準的合理平衡。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、工業物業、城市服務、產業園、科技園、教育機構、高速公路服務站、特色小鎮以及政府公共設施)提供全面物業管理服務。當前物業行業趨勢主要為龍頭規模優勢不斷加強、增值業務創新持續，行業聚攏趨勢進一步加強，我們會選擇性進行投資、合作或收購其他物業管理公司，並重點選擇與我們的品牌形象及市場定位一致的合作方，以有效達到服務內容及管理物業組合的向外延展和深化，達到優勢互補。

大力發展個性化社區環境，發掘增值服務潛力，提升客戶體驗和價值創造能力

在社區資源總量相對確定的大環境下，碧桂園服務的規模優勢將在增值業務中進一步凸顯，管理規模大的物業公司未來將顯現出更大的平台價值。

我們一直把業主及住戶的需求擺在首位，大力發展我們的增值服務業務，從客戶的衣食住行入手，全方位改善客戶生活體驗及滿意度，提升我們在營造個性化社區環境方面的服務創新與價值創造能力。我們亦通過針對客戶的多樣化需求，設計差異化的服務套餐，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製造漸進式變化，系統地改善我們的服務效率及質量。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，以向我們的業主及租戶提供精選產品及服務。我們將繼續努力加強與管家式服務及社區增值服務的整合，以改善用戶體驗。憑藉我們現有的經驗，我們將進一步擴展向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。

智能化管理，標準化作業，實現高質素服務和成本效益最優化

物管行業正處於向現代服務業轉型階段，我們通過標準化、自動化、智能化管理及先進的信息化系統持續向我們的客戶提供優質服務，並在提高營運效率的同時有效控制成本。

我們提高各項自動化及智能化管理措施覆蓋範圍的相關措施包括，升級智能訪客准入面部識別和停車場管理的IRBA系統、升級物管內部信息化ERP系統，令相關系統具備更標準的模組化管理功能，以便進行大數據分析和客戶關係管理等。此舉將全面覆蓋的客戶服務聯絡點，協助我們的日常營運活動，確保總部與各區域項目皆能更集中於品質控制及內部管理。我們設計出先進的物業管理系統協助收集整理管理物業的第一手客戶數據及服務記錄，以便我們在制定以客戶為導向的業務程式及策略時分析客戶需求及行為模式。

重大收購

本公司現有的儲備面積龐大，並具備獲取面積的渠道優勢。自上市以來，本公司一直密切關注市場上的收併購機會，並謹慎評估每項標的與本公司現有業務的吻合度和其發展盈利空間。年內，我們共完成了若干重大股權收購項目(詳見綜合財務報表附註17)。此次併購有助於碧桂園服務進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自三大業務，即(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務。截至2018年12月31日止年度，總收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣3,121.9百萬元增加約49.8%至約人民幣4,675.3百萬元。

(一)物業管理服務

年內，物業管理服務收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣2,544.7百萬元增加約35.4%至約人民幣3,445.5百萬元，佔總收入比約為73.7% (2017年同期約為81.5%)。

下表載列於所示日期或期間(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2018年12月31日止年度/ 截至2018年12月31日				截至2017年12月31日止年度/ 截至2017年12月31日			
	收入 (人民幣千元)	(%)	收費 管理面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	收費 管理面積 (千平方米)	(%)
由碧桂園集團 開發的物業	3,054,342	88.6	145,475	80.1	2,348,756	92.3	109,427	89.1
由獨立第三方物業 開發商開發的物業	391,147	11.4	36,033	19.9	195,909	7.7	13,331	10.9
總計	<u>3,445,489</u>	<u>100.0</u>	<u>181,508</u>	<u>100.0</u>	<u>2,544,665</u>	<u>100.0</u>	<u>122,758</u>	<u>100.0</u>

收費管理面積由2017年同期的約122.8百萬平方米增加約58.7百萬平方米至約181.5百萬平方米；其中，由獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積增幅約為170.3%，佔總收費管理面積比由2017年同期的10.9%上升9個百分點至19.9%。

(二) 社區增值服務

年內，社區增值服務收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣241.8百萬元增加約72.5%至約人民幣417.2百萬元，佔總收入比約為8.9% (2017年同期約為7.7%)。

社區增值服務收入增加主要源於：

- (a) 年內，家居生活服務收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣124.5百萬元增至約人民幣251.2百萬元，增幅約101.7%。
- (b) 年內，房地產經紀服務收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣82.8百萬元增至約人民幣106.0百萬元，增幅約28.0%。
- (c) 年內，園區空間服務收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣34.5百萬元增至約人民幣60.0百萬元，增幅約73.9%。

如前述，我們為業主提供全方位的社區增值服務，致力成為「全週期社區生活服務整合運營商」。一方面，我們物業管理服務業務的管理面積規模持續擴大，為社區增值服務的開展帶來了不斷增長的客戶基礎；另一方面，我們進一步挖掘社區生態圈的需求，優化業務結構，同時引入戰略合作商並進行規範化管理，和戰略合作商一起實現了業務創收的雙贏。

(三) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務收入由2017年同期的約人民幣328.0百萬元增至約人民幣791.1百萬元，增幅約141.2%，佔總收入比約為16.9% (2017年同期約為10.5%)。

非業主增值服務的增長主要受惠於：(i)碧桂園集團在2018年良好的銷售業績，本集團提供售前諮詢服務所涉及項目個數大幅增加以及部份項目收費模式由酬金制轉為包干制；(ii)本集團於2018年9月18日起接受碧桂園集團委託，對其提供車位及房屋尾盤代理銷售及租賃服務收取代理費，帶來約人民幣66.7百萬元的新增收入；(iii)交付前開荒清潔及其他服務有所增長。

服務成本

本集團服務成本包括(i)人工成本，(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。年內，服務成本約為人民幣2,913.7百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣2,086.3百萬元增加約39.7%。

增幅主要由於我們的收費管理面積快速增加，相應各項成本也有所增加。

毛利及毛利率

年內，整體毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,035.6百萬元增加約人民幣726.0百萬元至約人民幣1,761.6百萬元。

年內，整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的約33.2%增加4.5個百分點至約37.7%，主要是由於三大業務的毛利率均有所增長。

(i) 物業管理服務

年內，物業管理服務分部的毛利率由截至2017年12月31日止年度的約29.4%增加2.5個百分點至約31.9%，增加主要是由於：(i)本集團項目密度加大，有效形成管理集約化效應及(ii)外包、社區智能化及節能改造等降本增效措施有一定成效。

(ii) 社區增值服務

年內，社區增值服務分部的毛利率由截至2017年12月31日止年度的約57.7%增加8.4個百分點至約66.1%，增加主要是由於：(i)本集團進一步優化業務結構，推廣人員成本耗用較少但毛利率高的業務；(ii)年內，本集團通過大量引進戰略合作商，家居生活服務及園區空間服務創造的毛利有較大增長。

(iii) 非業主增值服務

年內，非業主增值服務分部的毛利率由截至2017年12月31日止年度的約43.2%增加4.9個百分點至約48.1%，增加主要是由於接受碧桂園委託提供車位及房屋尾盤代理銷售及租賃服務的核算毛利率高於售前諮詢服務毛利率。另一方面，售前諮詢服務部

份項目採用包干制提供諮詢服務以及交付前開荒清潔及其他服務低毛利的業務有所增長導致了下半年的毛利率略有下降。

銷售及營銷開支

年內，銷售及營銷開支約人民幣26.6百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣9.4百萬元增加約183.0%。

銷售及分銷開支增加主要由於為了進一步增加獨立第三方物業開發商的項目數量，本集團新聘了較多市場人員及調整相關的激勵政策因而人工成本有所增加所致。

行政開支

年內，行政開支約人民幣759.7百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣455.3百萬元增加約66.9%。

行政開支增加主要由於(i)本集團業務規模隨著其總收費管理面積增加而擴大，因而留聘更多後勤人員負責總部管理職能及其他集中管控的服務，及(ii)年內，因本集團於香港上市產生相關上市費用約人民幣11.6百萬元，購股權開支約人民幣20.5百萬元。

其他收入

年內，其他收入為約人民幣31.1百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元增加約137.4%。

其他收入增加主要歸因於(i)年內通過購買理財產品得到約人民幣9.4百萬元，及(ii)獲得佛山市級、區級企業扶持資金一次性政府補貼約人民幣6.0百萬元。

其他收益淨額

年內，其他收益淨額約人民幣19.2百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元增加約人民幣17.9百萬元。

增加主要由於本年處置兩間聯營公司鳳凰優選及旺生活部分股權產生的收益約為人民幣12.6百萬元，以及本集團由於聯營公司之投資重新分類至按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之重估收益人民幣4.3百萬元。

財務收入淨額

年內，財務收入淨額約人民幣53.8百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣35.0百萬元增加約53.7%。

財務收入淨額增加為存款利息收入上升，主要受惠於較去年同期期末較高的現金水平及更有效之庫存資金管理。

購股權計劃

本公司於2018年3月13日股東會批准了「上市前購股權計劃」，並於2018年5月21日分別向碧桂園及本集團若干董事、高級管理層及僱員分別授出71,302,000份和61,646,000份，共132,948,000份購股權，行使價為每股0.94港元。截至2018年12月31日止年度計入損益的購股權開支約人民幣20.5百萬元。

所得稅費用

年內，所得稅費用約人民幣135.2百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣167.7百萬元減少約19.4%。

所得稅費用減少主要由於我們的中國附屬公司碧桂園物業服務2018年5月獲「高新技術企業」證書及15%所得稅率優惠，因此，截至2017年12月31日止年度的所得稅費用超額撥備為人民幣58,309,000元，已於截至2018年12月31日止年度撥回。

年內利潤

年內，本集團的淨利潤約為人民幣934.2百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣440.5百萬元增加約112.1%。

年內，本公司股東應佔利潤約為人民幣923.2百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣401.7百萬元增加約129.8%。

年內，本公司非控制性權益應佔利潤約為人民幣11.1百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣38.7百萬元減少約71.3%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括運輸設備、機械設備、電子設備、辦公設備及其他固定資產。於2018年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣113.0百萬元，較截至2017年12月31日的約人民幣78.6百萬元，增加約人民幣34.4百萬元，主要歸因於年內本集團由於業務發展需要增加的運輸設備、機械設備及電子設備等的採購，部分已被本期折舊所抵銷。

無形資產

本集團的無形資產主要包括企業合併產生的商譽、物業合同及客戶關係，軟件資產。

截至2018年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣686.3百萬元，較截至2017年12月31日約人民幣20.9百萬元，增加約人民幣665.4百萬元，主要歸因於年內本集團完成若干重大股權收購項目，產生商譽約人民幣505.4百萬元、物業合同及客戶關係約人民幣154.7百萬元。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款。

貿易應收款項主要包括就物業管理服務收取的管理及服務收入及非業主增值服務收取的服務收入。

截至2018年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣567.5百萬元，較截至2017年12月31日的約人民幣371.6百萬元增加約人民幣195.9百萬元，原因為年內本集團收入總額顯著增長。

其他應收款項由截至2017年12月31日的約人民幣322.6百萬元減少至截至2018年12月31日的約人民幣190.5百萬元，主要由於收回關聯方往來款約人民幣233.5百萬元。

合同負債

合同負債主要產生自客戶就尚未提供的物業管理服務及社區增值服務等相關服務作出的預付款。

合同負債由截至2017年12月31日的約人民幣556.9百萬元增加至截至2018年12月31日的約人民幣1,000.2百萬元，增加約人民幣443.3百萬元，主要原因為年內本集團收費管理面積增加。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包含貿易應付款項、其他應付款項、應付薪酬及其他應付稅項。

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

截至2018年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣350.7百萬元，較截至2017年12月31日的約人民幣239.0百萬元，增加約人民幣111.7百萬元，主要原因為年內本集團收入增加導致所需的採購成本相應增加。

其他應付款項主要包括(i)與內部裝修有關的業主按金，(ii)業主暫收款(主要包括向業主收取的水電暖費及業主所屬園區空間服務所產生的收入)，(iii)預提及其他(主要與水電暖預扣費及墊款有關)及其他應付企業合併收購款。

其他應付款項由截至2017年12月31日的約人民幣654.1百萬元增加至截至2018年12月31日的約人民幣1,120.0百萬元，主要由於其他應付企業合併收購餘款、其他應付與內部裝修的有關的業主按金及其他應付業主所屬園區空間服務所產生的收入增加的影響所致。

流動資金、財務及資本資源

截至2018年12月31日，本集團的銀行存款及現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣3,874.3百萬元，較截至2017年12月31日的約人民幣2,637.1百萬元增加約人民幣1,237.2百萬元。在本集團的銀行存款及現金總額中，受限制銀行存款約人民幣5.4百萬元(截至2017年12月31日：約人民幣2.8百萬元)主要為根據當地政府機構規定存作物業管理服務執行保證金。

財務狀況維持穩健。截至2018年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣1,543.7百萬元(截至2017年12月31日：約人民幣1,435.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.5倍(截至2017年12月31日：1.7倍)。

截至2018年12月31日止年度期間，本集團不存在任何貸款或借貸。

匯兌風險

本集團主要集中於其中國業務。除以外幣計值的銀行存款及貿易應收款項外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。年內，董事預期人民幣匯率的波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯敞口，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

截至2018年12月31日，本集團有33,609名僱員（截至2017年12月31日：23,961名僱員）。年內，總員工成本為約人民幣2,433.8百萬元。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。本集團亦已採納了購股權計劃，具體可參閱本公告的「上市前購股權計劃」段的披露內容。

員工培訓及發展

培訓組織形式包括各類人才特訓營、素質拓展訓練、異地交流學習、視訊會議、研討等，並通過培訓考核、關鍵任務執行、輪崗實踐等方式評估回饋培訓效果。

年內，公司組織的各類培訓達約28萬人次，培訓總課時數萬小時，其中組織開展人才培養項目27個，有效提升了各級管理幹部的管理水準、基層員工的履職能力，進一步優化了人才結構，使人才隊伍更加契合公司的業務發展。

股息分派

根據本公司日期為2018年5月5日的股東決議案，每股人民幣3.76分合計人民幣93,900,000元的股息已於2018年5月獲宣派及支付予其當時股東智發。

董事會建議派付2018年末期股息每股人民幣8.49分合計人民幣230,790,000元的股息，當中已計及2019年1月的股份配售和截至登記日的合格股票持有人可行權的購股計劃。該股息須待股東於下一屆股東週年大會上批准。該等財務報表並未反映此應付股息。

資產抵押

截至2018年12月31日，本集團無抵押資產。

或然負債

截至2018年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

核數師

本公司在過去三年內任何一年，沒有更換核數師。

期後事項

於2019年1月11日，本公司與配售代理J.P. Morgan Securities PLC及賣方Concrete Win Limited（「必勝」）訂立協議，據此，配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份11.61港元之配售價配售168,761,000股本公司現有股份，而必勝有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份。董事認為，配售及認購乃為本公司籌集資金同時擴大其股東和資本基礎之契機。本公司擬將建議配售之所得款項淨額的百分之七十用於擴張地域或服務範疇之與本公司核心或相連業務有關的合併收購項目，其餘百分之三十用於科技與智慧化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資。於2019年1月24日，本公司完成配售現有股份及根據一般授權認購新股配發及發行股份。經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,939百萬港元。

於2019年1月，本集團與若干獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購上海聯源物業發展有限公司（「上海聯源」）及廣東元海資產物業投資管理有限公司（「廣東元海」）的100%股權，現金代價分別為人民幣136百萬元及人民幣100百萬元（該等「收購事項」）。截至該等本業績公佈日期，該等收購事項尚未完成。上海聯源及廣東元海將於收購事項完成後成為本集團的附屬公司。由於上市規則項下所有的適用百分比率均低於5%，收購事項不構成本公司之須予披露交易（定義見上市規則第14章）。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2018年12月31日止年度的本業績公佈中有關本集團截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列表載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本業績公佈發出任何核證。

審核委員會

本公司審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程，內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討及監管審核過程。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生，而芮萌先生為委員會主席。審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至2018年12月31日止年度之年度業績及綜合賬目。

企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則的守則條文，作為其自身之企業管治守則。

自上市日至2018年12月31日止期間，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則的全部適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

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

本公司就董事有否於上市日至2018年12月31日止期間遵守標準守則的所需標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於上述期間均有遵守標準守則及證券買賣守則。本公司於上市日至2018年12月31日止期間內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2018年12月31日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份(「股份」)及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	股本衍生 工具內持 有相關股份 權益數目	總計	於2018年 12月31日 佔已發行 總股份百分比	所持 債權證數目
楊惠妍女士	於受控制 法團的權益	1,444,985,624 ⁽¹⁾	—	1,444,985,624	57.80%	—
伍碧君女士	實益擁有人	233,190 ⁽³⁾	12,964,000 ⁽²⁾	13,197,190	0.53%	—
李長江先生	實益擁有人	—	12,964,000 ⁽²⁾	12,964,000	0.52%	—
肖華先生	實益擁有人	37 ⁽³⁾	4,762,000 ⁽²⁾	4,762,037	0.19%	—
郭戰軍先生	實益擁有人	—	4,699,000 ⁽²⁾	4,699,000	0.19%	—

附註：

- (1) 於2018年12月31日，必勝、Genesis Capital Global Limited(「Genesis Capital」)、Sure Brilliant Global Limited(「Sure Brilliant」)及Golden Value Investments Limited(「Golden Value」)分別持有981,901,840股股份、326,436,781股股份、125,000,000股股份及11,647,003股股份。必勝、Genesis Capital、Sure Brilliant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、Golden Value及Sure Brilliant擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 有關權益乃根據本公司上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (3) 該等股份指由董事於分拆本公司股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股有限公司(「碧桂園控股」)的股份而所分派到的股份。
- (4) 根據分拆後所分派到的碧桂園服務的股份，必勝實際入賬的股份數量為1,078,901,838股，Golden Value實際入賬的股份數量為11,647,004股及Genesis Capital持有326,436,781股股份，合計即為楊惠妍女士的實際股份數量為1,416,985,623股股份。關於本次差異，本公司已於2019年1月16日進行權益申報時進行調整。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)均無(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2018年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有權益或淡倉之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／ 姓名	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	佔已發行 總股份 概約百分比	衍生工具權益
必勝	實益擁有人	981,901,840(L)	39.28%	—
Genesis Capital	實益擁有人	326,436,781(L)	13.06%	—
Sure Brilliant	實益擁有人	125,000,000(L)	5%	—
陳翀先生 ⁽¹⁾	配偶權益	1,444,985,624(L)	57.8%	—
JPMorgan Chase & Co. ⁽²⁾	受控法團的權益／ 投資經理／ 持有股份的保證 權益的人／ 核準借出代理人	125,384,014(L) 6,003,684(S) 87,734,145(P)	5.01% 0.24% 3.50%	2,070,908(L) 3,817,364(S)

附註：

L—好倉 S—淡倉 P—可供借出之股份

- (1) 根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」內。
- (2) 根據披露的資料顯示，該等股份由JPMorgan Chase & Co.間接持有99.99%控制權之法團(JF Asset Management Limited)以及其他直接或間接擁有100%控制權之法團持有。此外，JPMorgan Chase & Co.持有以現金交收的上市衍生工具共2,000股(淡倉)，以現金交收的非上市衍生工具共2,070,908股(好倉)及956,078股(淡倉)，以實物交收的非上市衍生工具共2,861,286股(淡倉)。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

上市前購股權計劃

於2018年3月13日，本公司當時的股東採納一項上市前購股權計劃（「上市前購股權計劃」）。

於2018年5月21日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出132,948,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為108,375,000港元（折合約人民幣86,667,000元）。

承授人類別 及姓名	於2018年 1月1日 尚未行使	可認購股份之購股權				於2018年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 (港幣)	授出日期 ³	行使期
		年內授出 ²	年內行使	年內註銷	年內失效				
董事									
伍碧君女士	—	12,964,000	—	—	—	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
李長江先生	—	12,964,000	—	—	—	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
肖華先生	—	4,762,000	—	—	—	4,762,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
郭戰軍先生	—	4,699,000	—	—	—	4,699,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
小計	—	35,389,000	—	—	—	35,389,000			
其他參與人									
	—	97,559,000	—	—	—	97,559,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ⁽¹⁾ -20.05.2023
小計	—	97,559,000	—	—	—	97,559,000			
總計	—	132,948,000	—	—	—	132,948,000			

附註：

- (1) 在若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為本公司於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就股份於聯交所主板上市日期當年的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日之後的第二個財政年度而言，根據購股權授出的股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- (2) 於緊接2018年5月21日授予日前之本公司收市價並不適用，因本公司股份於聯交所主板上市日期為2018年6月19日。
- (3) 截至2018年12月31日止期間的損益表扣除的購股權開支約人民幣20.5百萬元，相關會計政策詳見本公司日期為2018年6月6日之上市檔附錄一附註2.19「股份基礎付款」。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於上市日至2018年12月31日止期間內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

末期股息

董事建議向於2019年5月28日(星期二)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，以現金派發截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣8.49分(2017年：無)。建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2019年5月22日(星期三)至2019年5月28日(星期二)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單將於2019年7月19日(星期五)或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東(「股東」)有權出席本公司應屆股東周年大會(「**2019股東周年大會**」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2019股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2019年5月14日(星期二) 下午4時30分
記錄日期	2019年5月14日(星期二)
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2019年5月15日(星期三)至 2019年5月20日(星期一) (包括首尾兩天)

(ii) 如分派末期股息之建議於2019股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2019年5月24日(星期五) 下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2019年5月27日(星期一)至 2019年5月28日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期	2019年5月28日(星期二)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

刊發全年業績

本業績公佈已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網頁(<http://www.bgyfw.com>)內。本公司2018年年度報告將於2019年4月30日或以前寄發予股東，並登載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
執行董事
李長江

香港，2019年3月19日

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

* 僅供識別