

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滙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滙總財務報表。我們的滙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2017年中國物業服務百強企業綜合實力排名第三。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管理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。我們已進行重組，預期將進行分拆，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迹股股東保持不變。因此，重組產生的本集團被視為集裕旗下所開展的業務的延續，且本集團的滙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可能對我們的整體利潤率造成相應的影響。下表載列業績記錄期內按各業務線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.....	7,100	0.5	74.1	7,723	0.3	86.0	7,353	0.3	84.4
總收入.....	1,672,464	100.0	30.6	2,358,449	100.0	33.9	3,121,852	100.0	33.2

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。根據中指院的資料，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.....	220,453	352,528	440,463
假設我們的平均物業管理費下降5%			
對我們物業管理業務的			
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)
假設我們的平均物業管理費下降10%			
對我們物業管理業務的			
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(如清潔及綠化及園藝服務)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、人

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。為應對日益上升的勞動力成本，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—信息技術系統標準化、自動化、智能管理及升級」。

關鍵會計政策及估計

我們識別出對編製滙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。當審閱我們的滙總財務報表時，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乃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乃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滙總財務報表附註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干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。就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們按來自業主的已收或應收物業管理費確認收入。

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。倘貿易及其他應收款項的收取預期於一年或以下期間內(或於正常經營週期內(如果更長))，則分類為流動資產。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

財務資料

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滙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，則不會予以確認。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或大致已頒佈的稅率（及稅法）釐定，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。

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適用的稅率予以釐定。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。

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、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日止年度的總收入的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日止年度的總收入的7.3%、8.2%及7.7%；

財務資料

(iii) 非業主增值服務，主要包括諮詢服務及交付前清潔服務，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的總收入的6.5%、8.5%及10.5%；及

(iv) 其他服務，主要包括提供業主及住戶進出物業的IC卡，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的總收入的0.5%、0.3%及0.3%。

以下表格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.....	1,672,464	100.0	2,358,449	100.0	3,121,852	100.0

來自物業管理服務的收入

於業績記錄期，來自物業管理服務的收入整體增加，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，我們主要按包干制收取物業管理費，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來自物業管理服務的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)	(%)
包干制.....	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
總計.....	1,433,525	100.0	69,799	100.0	1,956,706	100.0	91,064	100.0	2,544,665	100.0	122,758	100.0

財務資料

於業績記錄期，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅社區，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的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的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
總計.....	1,433,525	100.0	69,799	100.0	1,956,706	100.0	91,064	100.0	2,544,665	100.0	122,758	100.0

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的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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	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.....	1,433,525	100.0	69,799	100.0	1,956,706	100.0	91,064	100.0	2,544,665	100.0	122,758	100.0

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。

財務資料

來自社區增值服務的收入

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方式及日常所需，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	%
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.....	122,322	100.0	194,312	100.0	241,818	100.0

來自非業主增值服務的收入

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，包括向業主提供的諮詢服務(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元提供的清潔、綠化、維修保養服務。下表載列於所示年度我們非業主增值服務的收入明細。

	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	%
諮詢服務.....	94,701	86.5	134,080	67.1	233,649	71.2
交付前清潔及其他服務.....	14,816	13.5	65,628	32.9	94,367	28.8
總計.....	109,517	100.0	199,708	100.0	328,016	100.0

財務資料

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
清潔成本 ⁽¹⁾	78,638	6.8	173,339	11.1	266,476	12.8
保養成本 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	12,852	1.1	22,927	1.5	49,627	2.4
運輸成本 ⁽¹⁾	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
總服務成本.....	1,161,227	100.0	1,558,235	100.0	2,086,266	100.0

附註：

- (1) 我們的清潔、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%。

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
總服務成本.....	1,161,227	100.0	1,558,235	100.0	2,086,266	100.0

財務資料

毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合的影響，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
總計.....	511,237	30.6	800,214	33.9	1,035,586	33.2

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就市場開發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)水電暖、(vii)折舊及攤銷費用、(viii)應收款項減值撥備及(ix)其他雜項行政管理及財務費用。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
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	8,783	11,106	16,162
	<u>226,070</u>	<u>332,871</u>	<u>459,443</u>

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%。我們於業績記錄期已產生日益增加的行政開支，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僱員工資的整體增加)。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違約金收入及(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
違約金收入	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>

其他收益淨額

其他收益主要包括按公平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。

財務資料

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，該等公司為(i)一間從事社區金融服務的公司華惠金服、(ii)一間從事物業管理的公司湖北清能及(iii)一間從事物業管理的公司重慶融碧。於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，於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間聯營公司的投資產生的虧損，該等公司為(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1日出售深圳旺生活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%的股權且隨後已於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股權。有關出售詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組」。

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、招待費用及日後將分派利潤的預扣所得稅應計金額）。

財務資料

經營業績

下表載列於所示年度我們選定的滙總綜合收益表：

	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	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

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。來自物業管理服務的收入自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。來自社區增值服務的收入自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增加（因為我們的業務規模有所擴大）。

非業主增值服務。來自非業主增值服務的收入自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。

財務資料

其他服務。來自其他服務的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(因為我們為業務的擴張及服務質量的提升而增加員工的數目，連同我們員工工資的整體增長)。

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年工資的整體增加。

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。

非業主增值服務。非業務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社區招募了更多員工以管理更多物業及為了提高我們的服務質量，區域管理層增加了對我們管理社區的巡檢)。

財務資料

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年順德區的政府部門就股份改制提供的一次性補貼)及(iii)由於我們所管理的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違約金收入增加人民幣1.2百萬元(由於我們在管物業的增加)。

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，導致我們以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。

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。

財務資料

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。來自物業管理服務的收入自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。來自社區增值服務的收入自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)我們提供的家居增值服務（比如季節性產品及家用電器的團購）的類型增加。

非業主增值服務。來自非業主增值服務的收入自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。來自其他服務的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)因業務擴充我們的員工成本自2015年的人民幣719.5百萬元增加40.0%至2016年的人民幣1,007.2百萬元以及員工社會保險及住房公積金供款增加，(ii)因收費管理面積及我們管理的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。

財務資料

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。

其他收入

於2015年及2016年，其他收入保持穩定，為人民幣8.0百萬元。此主要可歸因於違約金（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約為人民幣3.0百萬元，被湖北清能錄得的利潤及綜合收益總額約人民幣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。

財務資料

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。

下表載列我們於所示年度選定的滙總現金流量數據。

	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量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業績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)由於材料及水電暖採購增加以及因業務擴充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。

財務資料

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)由於材料及水電暖採購增加以及因業務擴充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。

2015年的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貿易及其他應付款項減少人民幣522.9百萬元(由於我們已結算應付關聯方的大筆其他應付款項，此與代表碧桂園集團向業主收取的資金有關)，被貿易及其他應收款項減少人民幣228.5百萬元(此乃由於我們不斷努力結算與關聯方的貿易應收款項)抵銷一部分。

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，主要包括(i)購置物業、廠房及設備(主要用於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)由於在廣東鳳凰優選的投資產生對聯營公司的投資付款人民幣6.0百萬元，及(iii)購置軟件等無形資產的付款人民幣4.7百萬元。現金流出被收到銀行存款利息導致的現金增加人民幣35.2百萬元抵銷一部分。

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(與出售一間聯營公司(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)。於2015年12月31日，此類金融資產賬面值為零。

財務資料

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，包括來自多名非控制性股東的注資人民幣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，包括來自一名非控制性股東的人民幣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，我們並無來自融資活動的任何現金流。

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
	2015年	2016年	2017年	1月31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)
流動資產				
存貨.....	5,647	5,411	6,123	6,530
貿易及其他應收款項.....	789,084	616,976	712,334	809,603
受限制銀行存款.....	1,054	1,057	2,797	2,786
現金及現金等價物.....	591,070	1,774,434	2,634,297	2,593,034
	<u>1,386,855</u>	<u>2,397,878</u>	<u>3,355,551</u>	<u>3,411,953</u>
流動負債				
合同負債.....	202,047	396,759	556,880	562,914
貿易及其他應付款項.....	625,922	942,703	1,314,905	1,346,164
即期所得稅負債.....	28,886	45,157	48,773	26,438
	<u>856,855</u>	<u>1,384,619</u>	<u>1,920,558</u>	<u>1,935,516</u>
流動資產淨值	<u>530,000</u>	<u>1,013,259</u>	<u>1,434,993</u>	<u>1,476,437</u>

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年1月31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1月31日的人民幣1,476.4百萬元，主要是由於我們的貿易及其他應收款項的增加。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採購額增加而增加所抵銷。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—來自經營活動的現金流」。

財務資料

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；截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年1月31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或任何尚未償付或已授權但未發行的債務證券、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。

滙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36.9百萬元增加至於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具成本效益及質量控制措施，如標準化、自動化及智能管理。

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>

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

財務資料

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
合計	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，主要由於因我們增加了符合我們業務增長的收費管理面積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，主要由於因我們於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日	305,289	176,353	190,479
181至365日	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 ⁽¹⁾	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服務撥備的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年、2016年及2017年12月31日，我們已分別對應收款項總額計提撥備人民幣

財務資料

17.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣23.6百萬元。下表載列於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.....	17,677	21,382	23,550

我們通常不會對應收業主及住戶的貿易款項設定具體的信貸期限，且我們一般給予其他客戶最初至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(iv)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273.7百萬元或69.3%已於2018年2月28日結清。

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

財務資料

(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。

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
應付工資	187,369	284,171	402,234
其他應納稅款	1,807	15,711	19,614
	<u>625,922</u>	<u>942,703</u>	<u>1,314,905</u>

財務資料

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
	<u>100,266</u>	<u>175,170</u>	<u>239,000</u>

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
	<u>100,266</u>	<u>175,170</u>	<u>239,000</u>
貿易應付款項			
平均週轉日數 ⁽¹⁾	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。

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137.9百萬元或57.7%已於2018年2月28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

財務資料

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1月31日的人民幣562.9百萬元。

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
	<u>47,834</u>	<u>45,372</u>	<u>70,073</u>

財務資料

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，該等合營企業於滙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，該等聯營公司於滙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。

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。

財務資料

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 人民幣千元	遲於1年 但不遲於5年 人民幣千元	總計 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，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。

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。

財務資料

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、薪水、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

	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
應收關聯方款項			
— 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>
應付關聯方款項			
— 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⁽⁵⁾。

	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
流動比率 ⁽¹⁾	1.6	1.7	1.7
速動比率 ⁽²⁾	1.6	1.7	1.7
總資產回報率(%) ⁽³⁾	14.1	18.1	14.8
股本回報率(%) ⁽⁴⁾	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，主要由於因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股本總額顯著增加，此乃由於(i)因我們的年度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。

財務資料

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。我們建議宣派股息人民幣116.0百萬元，該筆股息預期於分拆及上市前結算。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當年本公司擁有人應佔我們溢利的約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。此外，宣派、派付股息以及金額須遵循(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，鑒於本公司於2018年1月24日註冊成立，本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[編纂]百萬元，其中估計金額約人民幣[編纂]百萬元將由碧桂園承擔，及人民幣[編纂]百萬元將於我們截至2018年12月31日止年度的滙總綜合收益表扣除。

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滙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250多個城市，截至2018年1月31日的合同管理總面積約為336.9百萬平方米。特別是，截至2018年1月31日，我們總共管理中國26個省、市及自治區180多個城市的475項物業，收費管理總面積約為126.6百萬平方米。

未經審計備考經調整滙總有形資產淨值

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滙總有形資產淨值的影響，猶如上市已截至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有形資產淨值情況。

	備考調整			未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
	截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 經審計滙總 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)	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 (附註4)	(附註6)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按上市前已發行股份 [編纂]股股份計算	<u>1,400,315</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- 截至2017年12月31日本公司擁有人應佔經審計滙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滙總資產淨值人民幣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。
- 就上市而言，預計將產生的上市開支總額約為人民幣[編纂]元，其中估計金額約人民幣[編纂]元將由碧桂園集團承擔，及人民幣[編纂]元將於截至2018年12月31日止年度的滙總綜合收益表扣除。上市開支主要包括支

財務資料

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專業費用。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[編纂]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) 除上文所披露者外，未經審計備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團截至2017年12月31日後訂立的任何買賣結果或其他交易，[包括本公司預期將於上市前宣派及結算的股息人民幣116,000,000元。]
- (6) 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1.2357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滙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。