

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。此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。

[草稿]

**[羅兵咸永道會計師事務所信箋]**

**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**

本所(以下簡稱「我們」)謹此就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(載於第I-3至I-53頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日的滙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」)的滙總綜合收益表、滙總權益變動表及滙總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(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[編纂]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(「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。

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

我們認為，就本會計師報告而言，此等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日的滙總財務狀況以及貴集團於業績記錄期的滙總財務表現及滙總現金流量。

**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

貴公司自註冊成立日期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

**[編纂]**

## 附錄一

## 會計師報告

### 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呈示，除另有指明外，所有金額約至最接近千位(「人民幣千元」)。

#### 滙總綜合收益表

	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

附錄一

會計師報告

滙總資產負債表

	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>				
滙總資本 .....	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>

## 附錄一

## 會計師報告

### 滙總權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控制性 權益	總權益
		合併資本	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

附錄一

會計師報告

滙總現金流量表

		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
	附註			
<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>				
所得現金淨額 .....		(12,324)	1,001,383	885,341
<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>				
(所用)現金淨額 .....		49,682	66,681	(32,487)
<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>現金及現金等價物</b>				
增加淨額 .....		37,358	1,183,364	859,863
於年初的現金及				
現金等價物 .....		553,712	591,070	1,774,434
於年末的現金及				
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」)上市的公司)。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，於開展重組過程中，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，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。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，該股份由集裕持有。

- (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新股（按面值入賬列作繳足股款）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境內運營的主要附屬公司載於附註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根據集裕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之賬面值編製及呈列。

## 2. 重大會計政策概要

本附註提供了一系列於編製該等滙總財務報表時採用的重大會計政策。除非另有說明，該等政策一直適用於所呈列的所有年度。

### 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，並就以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其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算的範疇，於附註4中披露。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2.1.1 會計政策和披露變更

- (i) 下列是已公佈的與貴集團相關但在2017年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改及詮釋，而貴集團並無提早採納：

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。取而代之，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滙總財務狀況表反映。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，在新標準下滙總財務狀況表中的資產和金融負債會增加。於滙總綜合收益表內，日後，租賃將於滙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，而不再按直線基準入賬列為經營開支。

貴集團為若干辦公室及建築的承租人，其目前根據附註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，亦會改變各租賃期間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。此豁免僅可適用於承租人。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。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 滙總賬目

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滙總入賬，並於控制權終止當日停止滙總入賬。

#### (a) 非同一控制下業務合併

貴集團利用購買法將非同一控制下業務合併入賬。購買一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。

貴集團可按收購基礎計算被收購方所存的任何非控制性權益。在收購過程中，被收購方所存在的所有權利益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允價值或目前已確認金額的所有者權益再按比例測量被收購方可辨認淨資產計算。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辨認淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益，以及之前持有權益被測得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，對附屬公司上報金額作出調整以符合貴集團會計準則。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

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，在主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 聯營及合營安排

(i) 聯營

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主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營投資在初始成本確認後以權益法入賬。

(ii) 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合同權利和職責被分為共同經營和合營企業。貴集團經過對其合營安排性質的評估，認為出他們為合營企業。合營企業用權益法進行入賬。

(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全面收入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辨認的商譽。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辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

權益法計量的投資的賬面金額根據附註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。

倘於一間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中的股權所產生的攤薄收益或虧損於損益確認。

## 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被(「首席經營決策者」)認為碧桂園物業服務的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 2.5 外幣換算

(i) 功能貨幣和列報貨幣

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。滙總財務報表以人民幣呈列，人民幣為貴集團的列報貨幣。

(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滙總綜合收益表內確認為「其他收益—淨額」。

(iii) 集團公司

貴集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)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：

- 每份列報的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；
- 每份滙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(如果有)列賬。歷史成本包括收購有關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，並於滙總綜合收益表的「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價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

購入的軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。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支出。

### (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（該年期為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服務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和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。

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他綜合收益。債務工具的投資，其變動計入何處取決於貴集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，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以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

貴集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重新分類。

### 2.9.2 確認和計量

在初始確認時，貴集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，在損益中作為費用列示。

#### 債務工具

債務工具的后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算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其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。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動，其他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滙總綜合收益表，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算並計入財務收益。

- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，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。

以公允價值計量且其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。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及轉回)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，並在滙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以公允價值計量且其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

存貨以成本及可變現淨值二者中的較低金額計。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現金、銀行的活期存款、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。其使用受到限制的銀行存款計入滙總資產負債表的「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

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付款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))，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付賬款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滙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國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結算日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行權條件(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) 包括任何非可行權條件之影響。

非市場行權條件包括在有關預期可予行權之權益工具數目之假設中。總支銷金額於行權期內確認，即符合所有列明之行權條件的期間。

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)於行權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營銷表現及服務狀況予以行權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

撥備於下列情況下予以確認：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。

就按包干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清潔、綠化、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提供，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金後)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，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

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營業狀況、財務狀況和經濟環境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。對於到期日在12個月之內的資產，預計損失基於整個週期計量。
關注	應收款項的信用風險顯著增加，本金及／或利息逾期超過30天	整個週期內預計的損失
不良	本金及／或利息逾期超過60天	整個週期內預計的損失
核銷	本金及／或利息逾期超過120天且預計不能收回	沖銷資產

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。

## 附錄一

## 會計師報告

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)使用年期的預期虧損撥備。

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 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

## 附錄一

## 會計師報告

	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。

## 附錄一

## 會計師報告

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規定的未貼現現金流。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。總資本按滙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有關的詳情，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。

## 附錄一

## 會計師報告

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，故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

收入主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。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分別為11.7%、15.4%及14.1%。除碧桂園集團以外，貴集團有大量客戶，於往績記錄期間內並無任何客戶貢獻貴集團收入的10%或以上。

## 附錄一

## 會計師報告

### (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預付款所引致。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
<b>當期確認收入中於期初</b>			
<b>存在合同負債餘額的部分</b>			
物業管理服務 .....	100,937	190,292	383,472
社區增值服務 .....	6,469	1,790	3,131
	<u>107,406</u>	<u>192,082</u>	<u>386,603</u>

#### (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，其與本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。

就社區增值服務而言，乃於短期內提供且於各期間結束時並無尚未履行的履約義務。

社區增值服務在短時期內提供，於各期間末概無未達成的履約義務。

#### (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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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
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>

### 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
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
核數師薪酬			
— 審核服務.....	160	180	253
其他費用.....	22,007	18,150	28,849
	<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

## 附錄一

## 會計師報告

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 .....	<u>75,476</u>	<u>133,357</u>	<u>154,147</u>
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>(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獲得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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (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，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

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) 中國預提所得稅

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，則相關預提所得稅稅率將自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日的董事會決議案，就截至2017年12月31日止年度宣派股息總額人民幣116,000,000元並分派予碧桂園物業香港的。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%的預提所得稅。

### (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)
不可扣除的費用 .....	717	10,455	1,940
未確認遞延所得稅資產的			
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

鑑於重組及按滙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。

附錄一

會計師報告

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

折舊支出於滙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

附錄一

會計師報告

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

無形資產攤銷於滙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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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，貴公司擁有間接權益的主要中國經營附屬公司如下：

公司名稱	建立地點	註冊成立日期	註冊股本 人民幣千元	貴集團於重組完成後及截至本報告日期的應佔實際權益				主要業務及營業地點	法定核數師名稱及涵蓋期間
				貴集團於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截至本報告日期的應佔實際權益		
碧桂園物業服務	中國	2004年 4月19日	360,000	100%	92%	92%	100%	物業管理及相關服務／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	中國	2012年 4月12日	500	100%	92%	92%	100%	物業管理及相關服務／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	中國	2016年 3月4日	50	—	55%	55%	60%	物業管理及相關服務／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	中國	2017年 1月9日	1,000	—	—	69%	75%	物業管理及相關服務／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

公司名稱	建立地點	註冊成立日期	註冊股本 人民幣千元	貴集團 於2015年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 於2016年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 於2017年 12月31日 的應佔 實際權益	貴集團 於重組完 成後及截 至本報告 日期 的應佔 實際權益	主要業務及 營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
碧桂園金陽物業 服務有限公司	中國	1998年 12月15日	5,000	—	—	47%	51%	物業管理及相 關服務／重慶	不適用
遵義碧桂園物業 城市服務有限 公司	中國	2017年 1月19日	1,000	—	—	47%	51%	物業管理及相 關服務／遵義	不適用
青島碧桂園潤錦 物業服務有限 公司	中國	2017年 3月22日	100	—	—	55%	60%	物業管理及相 關服務／青島	不適用
衡水碧桂園城市 服務有限公司	中國	2017年 3月23日	500	—	—	55%	60%	物業管理及相 關服務／衡水	不適用
雲南碧桂園星尚 物業服務有限 公司	中國	2008年 7月4日	100	—	—	92%	100%	物業管理及相 關服務／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屬非重大，故並未披露該等附屬公司的單獨財務資料。

附錄一

會計師報告

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
新增 .....	—	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(i) (「華惠金服」)	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屬非重大，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
滙總財務報表賬面值 .....	—	12,343	13,834
所佔(虧損)/利潤份額 .....	—	(1,747)	991
所佔綜合(虧損)/收益份額 .....	—	(1,747)	991

附錄一

會計師報告

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屬非重大，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
滙總財務報表賬面值 .....	5,399	7,346	4,426
所佔虧損份額 .....	(1)	(5,153)	(8,920)
所佔綜合虧損份額 .....	(1)	(5,153)	(8,920)

## 附錄一

## 會計師報告

### 18. 按類別劃分的金融工具

	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
<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) .....	<u>436,746</u>	<u>630,619</u>	<u>865,038</u>

### 19. 貿易及其他應收款項

	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
<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
	<u>418,890</u>	<u>324,640</u>	<u>395,159</u>
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>
其他應收款項			
— 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
	<u>367,571</u>	<u>298,132</u>	<u>325,250</u>
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>
供應商預付款項			
— 關聯方(附註31) .....	2	—	—
— 第三方 .....	4,179	2,433	7,314
	<u>4,181</u>	<u>2,433</u>	<u>7,314</u>
預付稅款 .....	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。

## 附錄一

## 會計師報告

- (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
0-180天 .....	305,289	176,353	190,479
181-365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>

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 受限制銀行存款主要指根據當地政府規定存作物業管理服務執行保證金的銀行現金存款。

### 21. 滙總資本

業績記錄期的滙總資本指於取消公司間投資後現時組成貴集團的公司滙總／實收資本。於該等滙總財務報表中，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，貴公司將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。

於2018年3月13日通過一項書面決議案，批准貴公司透過擴充資本方式向智發配發及發行共計[編纂]股按每股面值0.0001美元入賬列作繳足的股份。待資本化完成後，貴公司已發行股本總額即為[編纂]股股份。

附錄一

會計師報告

22. 其他儲備

	法定儲備	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(c)		
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 .....	<u>25,757</u>	<u>199,516</u>	<u>225,273</u>
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 .....	<u>61,457</u>	<u>393,455</u>	<u>454,912</u>
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 .....	<u>106,685</u>	<u>393,455</u>	<u>500,140</u>

- (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於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，於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，均於滙總資產負債表中轉為其他儲備。
- (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	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	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 有限公司的影響(附註22(a)) .....	(182,417)	—	—
留存收益資本化(附註22(b)) .....	—	(76,000)	—
於12月31日 .....	<u>352,035</u>	<u>564,516</u>	<u>921,031</u>

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%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行權條件，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%；
- 年增長率22%–28%；
- 年貼現率12%；及
- 受控貼現率10.28%。

作為重組的一部分(附註1.2)，貴集團隨後於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。

附錄一

會計師報告

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

滙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>

## 附錄一

## 會計師報告

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)
截至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匯至彼等的境外控股公司。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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
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
— 以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值增值...	(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.....	101,179	1,118,469	1,035,872

滙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
不多餘1年.....	1,240	1,594	3,306
多於1年但不多於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
出售非控制性權益賬面值.....	(35,466)
自非控制性權益收取的對價.....	115,200
於權益記錄的出售收益.....	<u>79,734</u>

截至2015年及2017年12月31日止年度，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屬非重大，故並未披露兩間附屬公司於收購日期的單獨財務資料。

## 附錄一

## 會計師報告

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：

	截至2017年 12月31日止年度 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
— 物業管理合約(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
	11,057
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 .....	4,091

- (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日滙總入賬，則滙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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 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
— 由最終控股股東的緊密聯繫人 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
— 由最終控股股東的緊密聯繫人 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。根據合約規定，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

對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>

附錄一

會計師報告

(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
— 由最終控股股東的緊密聯繫人 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日的餘款已於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部資金管理系統（「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系統賬戶，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元已存入現金系統銀行賬戶。現金淨額變動乃於滙總現金流量表中列作投資活動所得現金流量。

## 附錄一

## 會計師報告

- (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	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	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
— 由最終控股股東的緊密聯繫人 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
合約負債			
— 由最終控股股東控制的實體 ..	72,811	—	—
— 碧桂園合營企業 .....	646	—	—
— 由最終控股股東的緊密聯繫人 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日的餘款已於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))

## 附錄一

## 會計師報告

於2018年[●]，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員及僱員身份)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，董事及監事(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理員及僱員身份)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>

## 附錄一

## 會計師報告

截至2015年12月31日止年度，董事及監事（在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理員及僱員身份）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[●]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實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實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

除會計師報告其它部分所披露事項外，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年悉數支付。
- (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年悉數支付。
- (c) 於2018年[●]，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[●]，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[●]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，授予承受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條款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。

### 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日及直至本報日期之間的任何期間編製經審計財務報表。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日的董事會決議案，就截至2017年12月31日止年度宣派股息總額人民幣116,000,000元並分派予碧桂園物業香港。除此之外，[貴公司或其任何附屬公司概無就2017年12月31日後及直至本報告日期之間任何期間宣派任何股息或作出任何分派。]