

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審計備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### 未經審計備考經調整有形資產淨值報表

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

本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映截至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。其乃根據本集團會計師報告(其全文載於本上市文件附錄一)所載本集團截至2017年12月31日的滙總財務資料及作出下文所述調整後編製。未經審計備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 經審計滙總 有形資產 淨值 (附註1)	備考調整		截至2017年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審計 備考經 調整有形 資產淨值 (附註5)	未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
		本公司 承擔的 上市開支 (附註2)	重組的 現金代價 (附註3)		人民幣	港元
按上市前已發行股份 [編纂]股股份計算 .....	1,400,315	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

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]元將於本集團截至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。
- 作為重組的一部分，根據碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問與西藏順琪於2018年1月24日簽訂的股權轉讓協議，西藏順琪以人民幣115,200,000元的現金對價向碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問轉讓其持有的碧桂園物業服務的8%股權。該對價已於2018年2月悉數支付。
- 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按上市前已發行的[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。

---

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

---

- (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1人民幣兌1.2357港幣的匯率換算。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。

---

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

---

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本上市文件內。

[草稿]

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]