2018

年度報告

碧桂園服務控股有限公司

Country Garden Services Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6098

目錄

2 公司簡介
3 公司資料
4 大事記
6 獎項及榮譽
8 主席報告
11 財務概要
12 管理層討論及分析
28 董事及高級管理人員簡歷
35 企業管治報告
55 董事會報告
73 獨立核數師報告
79 綜合全面收益表
80 綜合資產負債表
82 綜合權益變動表
83 綜合現金流量表
84 綜合財務報表附註
146 詞彙

公司簡介

碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098.HK)是中國領先的住宅物業管理及服務運營商。

本集團先後榮膺億翰智庫發佈的2018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。碧桂園服務創立於1992年，經過27年的穩健發展，我們始終秉持「急業主所急，想業主所想」、「一切以業主為中心」的服務理念，以紮實的業務，建立完善和精益化的物業管理和服務體系，依託強大的線下服務體系，整合社區商業資源，致力讓業主體驗物業服務的美好，圍繞業主不動產保值增值，提供全生命週期服務。

我們擁有物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務三條主要業務線，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。截至2018年12月31日，我們的合同管理總面積約達505.0百萬平方米，收費管理總面積約達181.5百萬平方米，管理840個物業項目，管理範圍覆蓋中國31個省、市及自治區的超過280多個城市及海外馬來西亞，向超過140萬業主提供有品質的物管服務。

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。一直以來，碧桂園服務持續優化管理組合，豐富管理業態。目前物業管理組合已涵蓋住宅、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、公園及學校等多種業態。此外，我們拓展至城市公共設施營運及維護、智慧產城運營服務及「三供一業(即供水／供電／供熱以及物業管理)」改革新藍海市場。

社區增值服務 — 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。我們從業主生活需求入手，在新舊社區大力推此版塊業務，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。

非業主增值服務 — 我們提供的非業主增值服務主要為針對(1)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，(2)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，(3)車位及房屋尾盤的代理銷售及租賃服務。

2018年6月19日，碧桂園服務在聯交所上市，標誌著我們正式邁入國際資本市場。上市以來，碧桂園服務受到市場關注與認可，分別於2018年8月31日獲納入明晟指數全中國指數及2018年9月10日獲納入恒生綜合大中型股指數成分股，晉升為港股通股份。

公司資料

董事會

執行董事

李長江先生
肖　華先生
郭戰軍先生

非執行董事

楊惠妍女士*(主席)*
楊志成先生
伍碧君女士

獨立非執行董事

梅文珏先生
芮　萌先生
陳威如先生

審計委員會

芮萌先生*(主席)*
梅文珏先生
陳威如先生

薪酬委員會

陳威如先生*(主席)*
楊惠妍女士
梅文珏先生

提名委員會

楊惠妍女士*(主席)*
芮　萌先生
陳威如先生

公司秘書

黃　鵬先生
梁創順先生*(香港律師)*

授權代表

李長江先生
黃　鵬先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地址

香港
中環
都爹利街11號
律敦治中心
律敦治大廈4樓

中國總部及主要營業地點

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
碧桂園寫字樓西樓

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
註冊會計師
香港中環太子大廈22樓

合規顧問

新百利融資有限公司
香港皇后大道中29號華人行20樓

法律顧問

關於香港法律：
胡關李羅律師行
香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓

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

主要往來銀行

中國招商銀行佛山分行順德支行
中國建設銀行順德碧桂園支行
中國銀行順德北滘支行

公司網址

www.bgyfw.com

股票代碼

6098

上市日期

2018年6月19日

大事記

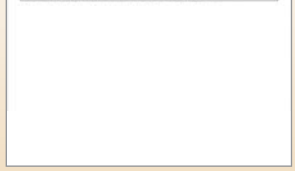
3月

2018年3月，碧桂園物業服務開展應急救護培訓。培訓覆蓋28個省、240個城市，約100萬戶業主由此受惠，受到央視，鳳凰衛視、人民日報等多家媒體報導。

6月

2018年6月，碧桂園服務(HK.6098)正式在港交所主板掛牌上市。

7月



2018年7月，碧桂園物業服務與洲際海峽能源投資(北京)有限公司就成立合資公司訂立合資協議(「**合資協議**」)，目的為投資承接合作中央企業之「三供一業」改革之物業管理及增值服務。根據合資協議，碧桂園物業服務佔合資公司80%的股權，代價為人民幣400,000,000元(相等於約港幣473,232,771元)。截至2018年12月31日，公司已完成注資和工商註冊登記手續。

2018年6月，碧桂園服務舉辦首屆「敢愛家庭節」系列活動，覆蓋全國43個區域215個社區共舉辦超1000場活動，惠及碧桂園服務社區百萬戶業主。

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)

有關
收購從事物業服務
公司之
須予披露交易

該等收購事項

上市規則之涵義

緒言

2018年11月，碧桂園物業服務(作為買方)與史小琴女士、深圳市帕拉丁股權投資有限公司及／或深圳市帕拉丁五期股權投資合夥企業(有限合夥)(作為賣方)訂立若干股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售若干均主要於中國從事物業管理業務之目標公司之股權。收購於二零一八年十一月三十日完成。

10月

2018年10月，碧桂園服務全國開展「三好」鳳凰管家暨「金桐獎」評選，歷時兩個多月，參與評選管家2100多名，覆蓋全國47個區域及城市公司，涉及685個項目，超25萬業主踴躍參與評選活動。他們的故事其實很平凡，但也讓人很溫暖，有開創關愛長者公益活動的陸女士，有從事管家崗位僅半年卻獲得783戶業主好評的馮女士，也有一天收穫35面錦旗，被同事稱作「拼命三娘」的萬女士。

11月

12月

2018年12月，碧桂園服務在惠州潼湖科技小鎮舉行「智領未來，與城共生」城市共生計劃發佈會暨「新型城市治理公共服務」高峰論壇。

獎項及榮譽

1

1. 2018年6月，碧桂園物業服務榮獲中國指數研究院頒發的「2018中國物業服務百強企業」、「2018中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2018中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2018中國物業服務百強企業服務品質領先企業」、「2018中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2018中國物業服務百強企業經營績效TOP10」等稱號。

2

3

2. 2018年8月，碧桂園服務榮獲億翰智庫頒發的「2018年中國社區服務商TOP1」稱號、「2018中國社區服務商社區文化建設十強」稱號、「2018中國社區服務商成長性十強」等稱號。

3. 2018年9月，碧桂園服務榮獲「2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業」(第三)，品牌價值達人民幣65.08億元。

主席報告

"希望社會
因我們的存在
而變得更加美好
— 楊國強"

謹致各位股東：

董事會欣然地報告，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣4,675.3百萬元，較2017年全年增加49.8%，毛利約為人民幣1,761.6百萬元，同比增長70.1%。全年實現淨利潤約為人民幣934.2百萬元，較2017年全年增長112.1%。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%。每股基本盈利為人民幣36.93分，增幅約129.8%。

我們有幸處在中國經濟穩步發展的時代，國民經濟穩中求進，「人民對美好生活的嚮往」是我們前進的動力。「美好生活」背後折射的正是人們對生活品質的不懈追求，推動著物業管理行業快速洗牌、升級、重構。以社區為起點，圍繞居民需求提供多元化生活服務；物業管理外延範疇進一步擴大，城市服務將引領一場比社區服務更為深遠的治理革命。技術應用令行業變革充滿想像力，AI、物業雲、機器人……以大數據、物聯網和技術神經元所打造的社區大腦，正以跨越式的速度重塑管理模式，積累海量數據，為社區價值的挖掘提供前所未有的機遇。社區孕育的商業藍海初步顯現，物業公司捕捉需求痛點，引入優質合作夥伴，激活社區資源和渠道價值，打造社區場景下的精準服務生態。

我們始終保持有質量的規模擴張。這一年，在波動的市場大環境下，物業管理行業的價值獲得各方高度認可，多家物業公司成功登陸資本市場。伴隨著行業規模快速擴張、集中度不斷提升的趨勢，龍頭企業效應凸顯，行業兼併浪潮突飛猛進，佈局新業態轉型升級。在這一進程中，我們始終保持穩健的擴張步伐以低成本的品牌拓展獲得大量合約，收購多家優質物管公司，發展包括住宅、產業園服務等在內的多業態服務，率先切入城市服務領域，同時試水「三供一業」改革新藍海。

我們始終追求極致服務，完善社區生態圈。我們以大、小業主滿意度為核心，追求服務極致，以物超所值的基礎服務品質奠定我們領先的行業口碑；同時，在近年來居民消費結構發生深刻變化的情況下，為應對不斷升級的多元化消費需求，我們逐步構築了開放、共生的社區生態圈。我們整合內外部資源，佈局房屋配套、場地運營、生活團購、汽車、保險等增值服務，並圍繞海量業主的需求搭建社群、建設鳳凰會APP等流量平台，與圈內業主、合作夥伴實現共贏，並最終構建對人口、資產、渠道的核心資源覆蓋優勢。

我們積極響應業主訴求，提供更多更好的增值服務，開發新的業務增長點。直面成本上漲的運營壓力，提供質價相符的物管服務，提升服務品質而獲取更高定價權，通過發展廣泛的增值服務及新業務，公司正尋求多元化的企業盈利模式，以構建更平衡增長的盈利結構。2018年，碧桂園服務實現社區增值服務收入約人民幣417.2百萬元，較2017年同比增長72.5%，社區增值服務收入的增速明顯高於物業管理服務。

我們持續加大科技與智能化投入，佈局「AI+」社區戰略。當下數字化科技高度發展，雲計算、大數據、人工智能等技術日趨成熟，越來越多的物企將技術轉化為場景應用，賦能企業革新。我們構建「智慧社區」、鏈接「智慧家居」，全方位提升業主的居住體驗。目前，我們與騰訊、海康、阿里、華為等多家企業開展戰略合作，共同研發社區場景下的算法模型和智能化平台，並在行業內率先佈局「AI+」人工智能社區，大幅降低社區管理成本，提高管理效率，助力提升客戶滿意度。

我們以人才為本，不斷優化人才團隊，推動行業變革創新。伴隨著行業轉型，行業的人才結構正在向高端化、複合型的方向邁進，企業也日益重視對核心團隊的長期激勵機制。基於業務需求，我們先後引入了互聯網行業、諮詢行業、服務業管理精英，不斷補強高管團隊。我們在業內率先推行針對碩士研究生的「火箭軍計劃」，目前已有近百名碩士加入公司，為人才團隊注入新活力。

主席報告

在新時代的感召下，我們繼往開來，志在成為「**國際領先的科技型綜合服務集團**」。以服務為核心，圍繞各類業主提供多業態、解決一攬子需求、更細分和專業化的綜合服務，並通過科技手段提升服務的效率和能力。

我們聚焦「**大物業管理」和「大社區服務」的業務組合戰略**，支撐企業願景的實現。

在「大物業管理」事業群上：我們通過「服務+科技」的發展模式，以設施設備管理作為核心業務引擎依託智能化手段及精細化管理，提升現有基礎物業管理服務的專業水平，賦能外拓物業管理服務，拓展城市服務、智慧社區服務等創新服務。

在「大社區服務」事業群上：我們通過「服務+生態」的發展模式，升級現有資源，打造社區整合營銷服務，成為最大的社區流量平台，助力房屋租售、車位銷售、家政服務等服務發展，並圍繞業主需求，孵化新型的社區生態服務。

最後，本人謹代表董事會，感謝我們全體員工和管理團隊為公司事業做出貢獻，本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。我們將把握時代的機遇，矢志不渝，腳踏實地地奮鬥，讓更多人體驗美好的生活！

希望社會因我們的存在變得更加美好！

楊惠妍
董事會主席

香港，二零一九年三月十九日

綜合業績

	2015	2016	2017	**2018**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**
收入	1,672,464	2,358,449	3,121,852	**4,675,287**
税前利潤	294,913	486,332	608,197	**1,069,387**
所得税費用	(74,460)	(133,804)	(167,734)	**(135,177)**
年內利潤及綜合收益總額	220,453	352,528	440,463	**934,210**
應佔利潤及綜合收益總額：				
本公司股東	220,453	324,181	401,743	**923,154**
非控制性權益	—	28,347	38,720	**11,056**
	220,453	352,528	440,463	**934,210**
本公司股東應佔每股盈利(以人民幣分／股表示)				
基本			16.07	**36.93**
攤薄			16.07	**36.53**

綜合財務狀況

	2015	2016	2017	**2018**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	47,310	70,084	121,569	**851,088**
流動資產	1,386,855	2,397,878	3,355,551	**4,670,806**
流動負債	856,855	1,384,619	1,920,558	**3,127,144**
流動資產淨值	530,000	1,013,259	1,434,993	**1,543,662**
總資產減流動負債	577,310	1,083,343	1,556,562	**2,394,750**
非流動負債	—	—	14,456	**65,044**
本公司股東應佔權益	577,310	1,019,430	1,421,173	**2,260,787**
非控制性權益		63,913	120,933	**68,919**
權益總額	577,310	1,083,343	1,542,106	**2,329,706**

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排名第一。

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，收費管理總面績約為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%。

黑龍江
吉林
遼寧
內蒙古
北京
天津
河北
新疆
山西
寧夏
山東
青海
甘肅
陝西
江蘇
河南
上海
西藏
安徽
湖北
四川
浙江
重慶
江西
湖南
貴州
福建
雲南
廣東
廣西
海南
馬來西亞
合同管理面積
（百萬平方米）
<1
1–5
5–10
≥10
收費管理面積
（百萬平方米）
<1
1–5
5–10
≥10

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年在碧桂園服務啓動市場化之初，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31)。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		**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）	（%）
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	**3,445,489**	**100.0**	**181,508**	**100.0**	2,544,665	100.0	122,758	100.0

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，本集團提供售前業務管理的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幹制；(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的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集團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業務管理的諮詢服務毛利率。另一方面，售前諮詢服務部份項目採用包幹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%。

銷售及營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約人民幣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。

於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。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關本集團行業的法規的影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於本集團能否控制運營成本(尤其是人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；本集團未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損；本集團大量物業的物業管理服務合同終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

匯兑風險

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，以減低匯兑風險。

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，具體可參閱本報告的「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，公司組織了各類培訓，參與人數達約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。

報告期後事項

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」)。截至該等本報告公佈日期，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)。

於2019年3月19日，本集團與一名本公司附屬公司層面之關連人士(「賣方」)訂立股權轉讓協議，據此本集團已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售盛世的餘下30%股權，現金代價為人民幣90,000,000元。盛世將於股權轉讓完成後成為本集團的全資附屬公司。

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。

董事及高級管理人員簡歷

楊惠妍女士，37歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事兼董事會主席，負責就本集團整體發展制定及提供指引及發展策略。楊女士亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。楊女士為我們的控股股東。

楊女士於2005年3月加入碧桂園控股擔任採購部總經理，負責整體採購決策，直至2006年11月為止。楊女士於2006年12月獲委任為碧桂園控股執行董事，於2012年3月獲委任為碧桂園控股副主席，並於2018年12月獲調任為碧桂園控股聯席主席，主要負責協助碧桂園控股主席楊國強先生處理碧桂園控股集團日常工作，並負責碧桂園控股集團的戰略投資及基於現有業務的新業務探索(例如新零售業務)。楊女士亦為碧桂園控股企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員及碧桂園控股集團多家附屬公司董事。

楊女士於2016年12月獲委任為博實樂教育控股有限公司(該公司之股份於紐約證券交易所上市)董事及主席。

楊女士於2005年3月畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒工商管理學士學位。

楊女士為非執行董事楊志成先生的堂妹。

楊志成先生，45歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引。

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

楊先生於2013年9月畢業於中國長江商學院，獲頒高級管理人員工商管理碩士學位。

楊先生為控股股東、非執行董事兼董事會主席楊惠妍女士的堂兄。

伍碧君女士，45歲，於2018年3月9日獲委任為非執行董事，負責就本集團整體發展提供指引。

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

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

李長江先生,53歲,於2018年3月9日獲委任為執行董事,及自2011年12月加入本集團起一直為碧桂園物業服務的總經理。李先生主要負責本集團整體戰略決策、業務規劃及主要經營決策。

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

李先生於1989年7月畢業於中國西南農業大學。

肖華先生,41歲,於2018年3月9日獲委任為執行董事,及自2013年2月起一直為碧桂園物業服務的副總經理。肖先生主要負責非業主增值服務的整體管理。

自2004年4月至2009年4月,肖先生於本集團任職,於廣東陳村分公司擔任助理經理、副經理及經理,主要負責該分公司的安全管理及為日常營運提供協助,以及於廣東華碧分公司擔任副經理、經理及高級經理,主要負責該分公司的日常營運及管理。於2009年4月至2009年12月,肖先生晉升為長沙分公司的區域總監及於2010年1月晉升為增城分公司的區域總監,主要負責物業管理服務的整體營運、管理及品牌發展,直至2013年2月為止。

郭戰軍先生,39歲,於2018年3月9日獲委任為執行董事,及自2017年8月加入本集團起一直為碧桂園物業服務的副總經理。郭先生主要負責本集團人力資源的整體管理。

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

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

梅文珏先生，49歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。梅先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

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

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

芮萌先生，51歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。芮先生亦為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。

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

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

芮先生於2015年8月至2018年9月擔任美的集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000333))董事會的獨立董事兼審核委員會主席；他目前擔任中遠海運能源運輸股份有限公司(一家於聯交所主板(股份代號：1138)及上海證券交易所(股票代碼：600026)上市的公司)董事會的獨立董事兼審核委員會成員、上海匯納信息科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300609))董事會的獨立董事兼審核委員會主席、上工申貝(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600843))董事會的獨立董事以及中國教育集團控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：0839))董事會的獨立非執行董事兼審核委員會主席。

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

陳威如先生，48歲，於2018年5月25日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。陳先生亦為本公司薪酬委員會主席，審核委員會及提名委員會成員。

陳先生於2003年9月至2011年擔任INSEAD歐洲工商管理學院亞洲校區戰略學助理教授及2011年7月至2017年擔任中歐國際工商學院戰略學副教授。陳先生於2017年8月成為浙江菜鳥供應鏈管理有限公司(一家主要從事智慧物流平台的公司)的首席戰略官，負責業務發展的戰略決策及執行。陳先生於2019年2月開始担任阿里巴巴商学院產業互聯網中心主任。彼於2015年4月至2017年4月擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002011))的董事會的獨立董事；於2015年4月至2017年7月擔任南京我樂家居股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：603326))的董事會的獨立董事；及於2016年5月至2018年1月擔任碧桂園物業服務董事會的獨立董事。陳先生目前擔任好未來教育集團(一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：TAL))董事會的獨立董事，以及迪安診斷技術股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300244))董事會的獨立董事。

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

龔順松先生，40歲，於2018年1月獲委任為首席運營官，主要負責全程統籌管理、營運及業務發展。

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

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

徐彬淮先生，40歲，於2016年10月獲委任為副總經理，主要負責業務創新戰略規劃及品牌管理。

於加入本集團前，徐先生自2004年11月至2010年2月於中外運-敦豪國際航空快件有限公司擔任多個市場營銷職位，包括銷售績效組經理及區域市場銷售計劃經理，主要負責銷售計劃及績效管理。自2010年3月至2012年10月，彼擔任物流公司美國總統輪船(中國)有限公司北亞區市場部負責人，主要負責北亞區的市場營銷管理。自2012年11月至2016年2月，彼於羅蘭貝格企業管理(上海)有限公司擔任高級項目經理，負責向交通、物流、旅遊及公共服務業等行業提供業務諮詢服務。

徐先生於2016年3月加入碧桂園控股集團擔任公司戰略辦公室副總經理，主要負責新業務線的戰略規劃，直至2016年9月為止。

徐先生於2002年7月畢業於復旦大學，取得高分子材料與工程學士學位。彼於2016年11月畢業於香港大學，取得工商管理碩士學位。

黃鵬先生，36歲，於2016年9月獲委任為首席財務官，主要負責本集團的財務管理、投資管理、合規及公司秘書事宜。

於加入本集團前，自2006年4月至2009年9月，黃先生於威創集團股份有限公司(前稱為廣東威創視訊科技股份有限公司)(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002308))擔任上市辦公室經理及證券部經理，負責投資者關係及投資管理。自2009年10月至2015年12月，彼擔任多個職位，包括於譜尼測試集團股份有限公司(一家主要從事多個行業綜合測試服務的公司)擔任財務負責人、董事會秘書及副總經理，負責財務管理及董事會秘書事宜。

直至2016年9月，黃先生擔任北京銳視康科技發展有限公司(一家從事醫學影像設備生產及銷售的公司)董事會的獨立董事。彼自2016年1月至2016年10月亦擔任廣州炎昭企業管理有限公司(一家主要從事業務管理諮詢服務的公司)執行董事，以及自2016年7月至2016年11月擔任廣東惠視網絡醫療投資有限公司(一家主要從事投資諮詢服務及醫院管理的公司)執行董事。

黃先生於2005年6月畢業於中國華中科技大學，取得交通運輸專業學士學位。彼於2012年7月畢業於中國北京大學光華管理學院，取得工商管理碩士學位。彼於2014年12月獲財政部註冊會計師考試委員會認證為中國註冊會計師。

余向東先生，49歲，於2014年6月獲委任為副總經理，主要負責社區增值服務業務的管理。

於加入本集團前，自1998年8月至2013年9月，彼曾擔任多個職位，包括於深圳市萬科物業服務有限公司擔任企業管理部副經理，負責物業管理委員會的發展工作並就業務發展及其他社區業務營運提供諮詢服務；於萬科物業發展股份有限公司擔任企業管理部經理，負責發展物業管理並就業務發展提供諮詢服務；於深圳市萬科物業服務有限公司擔任總經理辦公室主任，負責信息管理、品牌管理及公共關係；及於北京萬科物業服務有限公司青島分公司擔任總經理，負責山東省的整體業務營運及物業管理。直至2014年5月前，余先生於深圳市萬睿智能科技有限公司(一家主要從事開發及應用智能建築技術的公司)工作，負責市場拓展。

余先生於1991年7月畢業於中國的中國海洋大學(前稱為青島海洋大學)，取得淡水漁業學士學位。彼於1994年7月畢業於中國華南師範大學，取得動物學碩士學位。

袁鴻凱先生，41歲，於2017年2月獲委任為副總經理，主要負責信息化解決方案及智能技術管理。袁先生於2016年6月加入碧桂園物業服務，擔任信息管理顧問。

於加入本集團前，袁先生自2000年7月至2013年12月擔任多個職位，包括中國希格瑪有限公司(一家主要從事高新技術及建築材料的開發及銷售的公司)總經理助理，以及京漢置業集團有限責任公司信息技術總監，彼於擔任該等職位時主要負責信息技術管理。於2014年1月，袁先生成為樂生活(北京)智慧社區投資發展股份有限公司(一家主要從事物業管理服務的公司)副總裁兼董事會董事，負責技術研究及開發以及業務營運，直至2016年5月為止。

袁先生於2000年7月畢業於中國的中國科學技術大學，取得計算機科学及應用專業工学學士學位。彼於2007年7月畢業於中國的北京航空航天大學，取得軟件工程專業工程碩士學位。

聯席公司秘書

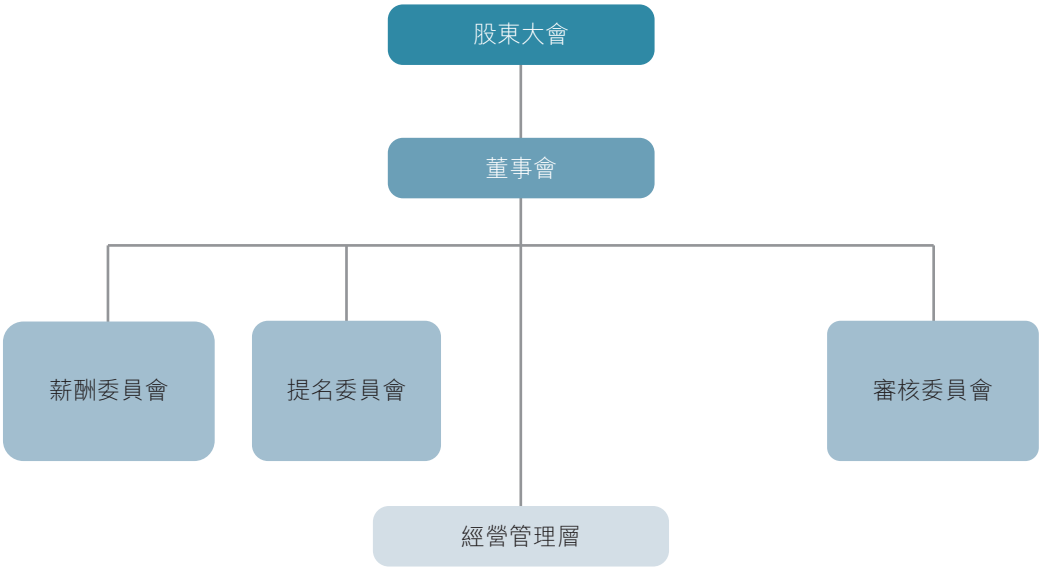
黃鵬先生，36歲，於2018年3月9日獲委任為聯席公司秘書。有關黃鵬先生的詳情，請參閱本節「董事及高級管理層簡歷 — 黃鵬先生」。

梁創順先生，53歲，於2018年3月9日獲委任為聯席公司秘書。自1997年以來，彼一直為胡關李羅律師行(一家總部位於香港的律師事務所)的合夥人。

梁先生目前為另外四家聯交所主板上市公司的公司秘書，即招商局中國基金有限公司(股份代號：0133)、招商局港口控股有限公司(股份代號：0144)、廣州汽車集團股份有限公司(股份代號：2238)及碧桂園控股(股份代號：2007)。

梁先生畢業於香港大學，於1988年11月取得法學學士學位，並於1989年9月獲得法律深造文憑。彼於1991年10月為香港合資格律師，並於1994年11月成為英格蘭及威爾士合資格律師。

良好的公司管治是企業長期健康、穩定發展的基本保證。公司股東大會、董事會及各專門委員會依據法律法規和相關制度，各司其職、互相協調、有效制衡，不斷提升公司管治水平。



本集團深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色，並深知良好的企業管治帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規，一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。

自本公司於上市日在香港聯交所主板上市起，本公司已採納及遵守(如適用)上市規則附錄十四中企業管治守則所載原則及守則條文。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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**」),作為其董事及僱員買賣本公司證券的操守守則(「**證券買賣守則**」)。

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認,彼等自上市日期至2018年12月31日止期間一直遵守標準守則及證券買賣守則。上述期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。

董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現,並應就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻,以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會肩負領導及監控本公司的責任,並由董事會成員共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略,當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層,以便進行本集團的日常管理及營運。

董事會組成

於2018年12月31日,董事會由九名董事組成,包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

自上市日期至2018年12月31日止期間,董事會包括以下董事:

執行董事:	李長江先生
	肖華先生
	郭戰軍先生
非執行董事:	楊惠妍女士*(主席)*
	楊志成先生
	伍碧君女士
獨立非執行董事:	梅文珏先生
	芮萌先生
	陳威如先生

現任董事之履歷詳情載列於本年報「董事及高級管理人員簡歷」一節。

楊志成先生是控股股東、董事會主席兼非執行董事楊惠妍女士的堂兄。除上文另有披露者外，概無任何其他董事與其他董事維持任何家族關係。

自上市日期至2018年12月31日止期間，本公司已為董事及高級管理人員安排適當的董事及高級管理人員責任保險，以保障董事及高級管理人員因企業活動而引起之賠償責任。本公司每年均會檢討該等保險的承保範圍及保額。於本年度內，本公司並無任何董事因履行其職責而遭提出任何法律行動。

獨立非執行董事

於本年度內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條有關須任命3名獨立非執行董事(即董事會之三分一人數)之規定。獨立非執行董事(均為獨立於本集團之業務管理)為經驗豐富之專業人士，並於法律、會計或財務管理方面具豐富經驗。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就彼之獨立性向本集團作出之年度書面確認。本公司認為，全體獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並根據該指引條文屬獨立人士，並遵守上市規則第3.13條有關獨立性之規定。

除董事會定期會議外，主席於截至2018年12月31日止年度內，已在沒有執行董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事持續專業發展

董事培訓乃持續進行。全體董事均獲鼓勵出席可計入持續專業發展培訓的相關議題之研討會及課程。

根據企業管治守則第A.6.5條，董事須參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。此舉確保彼等在知情及切合所需之情況下，對董事會作出貢獻。根據本公司保留之記錄，於本年度內，全體現任董事，即楊惠妍女士、李長江先生、肖華先生、郭戰軍先生、楊志成先生、伍碧君女士、梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生已出席培訓、閱讀與本公司業務或董事之職責及責任相關之文章、報紙、雜誌及／或更新資料之方式，參與適當之持續專業發展活動，並遵守企業管治守則第A.6.5條之規定。

彼等的培訓記錄概要如下：

董事	持續專業發展種類*(附註1)*	持續專業發展內容*(附註2)*
執行董事：		
李長江先生	1, 2	A, B
肖華先生	1, 2	A, B
郭戰軍先生	1, 2	A, B
非執行董事：		
楊惠妍女士*(主席)*	1, 2	A, B
楊志成先生	1, 2	A, B
伍碧君女士	1, 2	A, B
獨立非執行董事：		
梅文珏先生	2	B
芮萌先生	2	B
陳威如先生	2	B

附註1：

1 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇

2 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

A. 與公司有關的業務

B. 法例、法規及規則、會計守則

委任及重選董事

企業管治守則之守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。而企業管治守則之守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司與各董事訂立為期三年或期限於2021年6月18日屆滿之服務協議(就執行董事及非執行董事而言)或委任函(就獨立非執行董事而言)，彼等須根據本公司的組織章程退任及重選。

根據組織章程，在每屆股東週年大會上，當時在任三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每位董事(包括委任以固定任期者)必須最少三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事應包括任何希望退休但不願意連任的董事。如此退任的其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但倘多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協議)。

董事會會議

董事會每年召開最少4次會議，大約每季1次，於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席，未能親身出席該等會議的董事，則可透過電話會議參與。

董事會定期召開例會，以討論及決定本集團之策略、制訂方針及監察本集團之表現。全體董事均會於所有例會舉行前不少於14天收到通知。各董事均可獲得聯席公司秘書提供之意見及服務，並獲邀於例會議程加入任何擬討論事項。會議之議程及討論材料於會議舉行日期最少3天前向全體董事發送。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中已聲明就建議交易或討論事項涉及利益衝突，彼不得計入有關會議法定人數，且須就相關決議案放棄表決，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

本公司的公司秘書詳細地編製每次會議的會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則盡快地送交所有董事以供其表達意見及作為記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由本公司的上市公司秘書辦備存，任何董事在發出合理通知後均可查閱。

自上市日期至2018年12月31日止期間，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了9次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績。

根據組織章程細則第100(1)條，董事無權出席任何批准其或其聯繫人擁有重大利益的交易的董事會會議。計算董事出席率時，該董事無權出席之會議不被計算在內。

董事出席紀錄

下表載列董事會及董事委員會個別成員於本年度出席董事會會議、各董事委員會會議及於2018年11月22日舉行之股東特別大會(「**2018年股東特別大會**」)之情況：

董事會／董事委員會成員之姓名	於本年度出席／舉行會議次數 董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	2018股東特別大會
執行董事：					
李長江先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
肖華先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
郭戰軍先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事：					
楊惠妍女士*(主席)*[1]	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
楊志成先生[1]	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
伍碧君女士[2]	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
梅文珏先生	9/9	1/1	不適用	不適用	1/1
芮萌先生	9/9	1/1	不適用	不適用	1/1
陳威如先生[3]	9/9	1/1	不適用	不適用	0/1

附註：

1、 本集團，(i)楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東，從而為碧桂園商業管理之控股股東；及(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之聯繫人；彼等已於本集團2018年7月9日審議收購橙家科技的10%股權、2018年8月22日審議與博實樂集團的持續關連交易和2018年9月18日審議與碧桂園控股的持續關連交易之董事會會議上就批准擬進行交易之決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。因此楊惠妍女士及楊志成先生報告期內應出席的董事會次數為6次。

2、 伍碧君女士為碧桂園控股的副總裁兼首席財務官，於本集團2018年7月9日審議收購橙家科技的10%股權和2018年9月18日審議與碧桂園控股的持續關連交易之董事會會議上就批准擬進行交易之決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。因此，伍碧君女士報告期內應出席的董事會次數為7次。

3、 陳威如先生因有其他重要事務而未能出席本公司於2018年11月22日舉行之臨時股東大會並辦理了請假手續。

主席及總經理

本公司主席及總經理之職務現分別由楊惠妍女士及李長江先生擔任。主席及總經理之角色得以區分，而楊女士與李先生與並無任何關連。主席領導董事會及確保董事會層面之職責清晰劃分。總經理負責監察本公司之日常管理、監督本集團之業務及確保各董事委員會工作順暢及有效地進行。

董事委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關書面職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。所有董事委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

審核委員會

審核委員會目前由全體3名獨立非執行董事組成，分別為擔任主席之芮萌先生、梅文珏先生及陳威如先生。

審核委員會之職責包括(其中包括)檢討及監管公司之財務申報、風險管理及內部控制制度，並協助董事會履行其審核職責；就任命、續聘及罷免外聘核數師向董事會提供建議。審核委員會每年最少舉行兩次會議，以討論及審閱財務資料、風險管理及內部監控及相關事宜。審核委員會會議程序與董事會會議相同。有關審核委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

於本年度內，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、截至2018年6月30日止之中期業績、財務報告及合規程序、合規及內部監控報告、風險管理及內部監控制度、外部核數師薪酬、本集團會計及財務匯報職能部門的員工資源、資格及經驗，以及員工的培訓計劃及預算是否充足。

審核委員會已審閱本公司於本年度之年度業績公告及年度報告。

審核委員會於本年度舉行1次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席紀錄」一節。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由2名獨立非執行董事分別為擔任主席之陳威如先生、梅文珏先生以及1名非執行董事即楊惠妍女士組成。

薪酬委員會之權責範圍清晰界定其職責及權力，其主要職責包括：(i)就本公司對本集團董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；及(iii)向董事會建議個別董事及高級管理層的薪酬待遇。

董事會連同薪酬委員會監察執行董事及高級管理層之表現。此項職責劃分可確保權力平衡。薪酬委員會在有需要時可隨時召開會議。有關薪酬委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

薪酬委員會自上市日起至2018年12月31日未召開會議。

截至2018年12月31日止期間，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註34。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註10(a)。

截至2018年12月31日止年度，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬組別如下：

人民幣	高級管理層成員人數
2,000,001至3,000,000	1
3,000,001至4,000,000	2
4,000,001至5,000,000	2

提名委員會

提名委員會目前由3名成員組成，包括1名非執行董事，即擔任主席之楊惠妍女士；及2名獨立非執行董事，即芮萌先生及陳威如先生。

提名委員會之主要職責是(其中包括)檢討董事會架構、規模及組成，物色具備合適資格可擔任董事的人士，評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任與罷免董事向董事會提出建議。有關提名委員會之職權範圍現已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bgyfw.com)。

提名委員會自上市日期起至2018年12月31日未召開會議。

提名政策已於2018年12月20日通過。

目標

1. 提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選舉以委任或重新委任為本公司董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺或以於現有董事會作增補。

2. 提名委員會提名的人選數目可(按其認為適當)超過將於股東大會上委任或重新委任的董事人數，或超過需要填補的臨時空缺數目。

3. 提名委員會應確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。

甄選準則

4. 提名委員會在評估人選時將參考以下因素：

   i. 信譽

   ii. 於不同行業的成就及經驗

   iii. 可投入的時間及代表相關界別的利益

iv. 獨立性

v. 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、資歷、專業經驗、技能、知識、獨立性和服務任期等方面

vi. 就將出任第七家(或以上)上市公司的董事的候任獨立非執行董事人選，其是否仍可投入足夠時間履行董事責任(包括其是否擁有豐富的上市公司企業管治經驗、是否熟悉上市公司的管理、是否與本公司之管理層及其他的獨立非執行董事保持緊密及良好溝通、是否可令本公司管理層的決策得以運作正常、有否擔任其他上市公司的董事會之主席或行政總裁或全職執行董事之職務、擔任董事之其他上市公司的業務等)

vii. 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素，包括上市規則項下之規定和限制

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

5. 即將退任的董事均合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上再度參選董事。

6. 建議人選將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交同意書，同意被委任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。

7. 提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件。

提名程序

8. 提名委員會秘書或公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據本政策所列之甄選準則物色及提名未獲董事會成員提名的人選。

9. 提名委員會可使用任何其認為適當依據本政策所列之甄選準則評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。

10. 如要填補臨時空缺及於現有董事會增補，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選，而董事會於現有董事會增補的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。

11. 在股東大會上參選的情況下，在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

12. 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例(包括上市規則)載於向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下盡快公佈該項轉變，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。

13. 本公司股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載列於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人士參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。

14. 候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。

15. 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。甄選並委任董事的最終責任由全體董事承擔。

16. 本公司將在本公司的企業管治報告及／或任何其他根據上市規則規定的方式披露本提名政策。

17. 本公司將每年在本公司的企業管治報告及／或任何其他根據上市規則規定的方式披露實現本提名政策所述的目標取得的進展。

企業管治職能

由於並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責(其中包括)制定及檢討本集團之企業管治政策及常規並提出建議、檢討及監察在遵守法律法規和監管規定方面的政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓和持續專業發展，以及檢討遵守企業管治守則之情況及於年度報告中之披露。

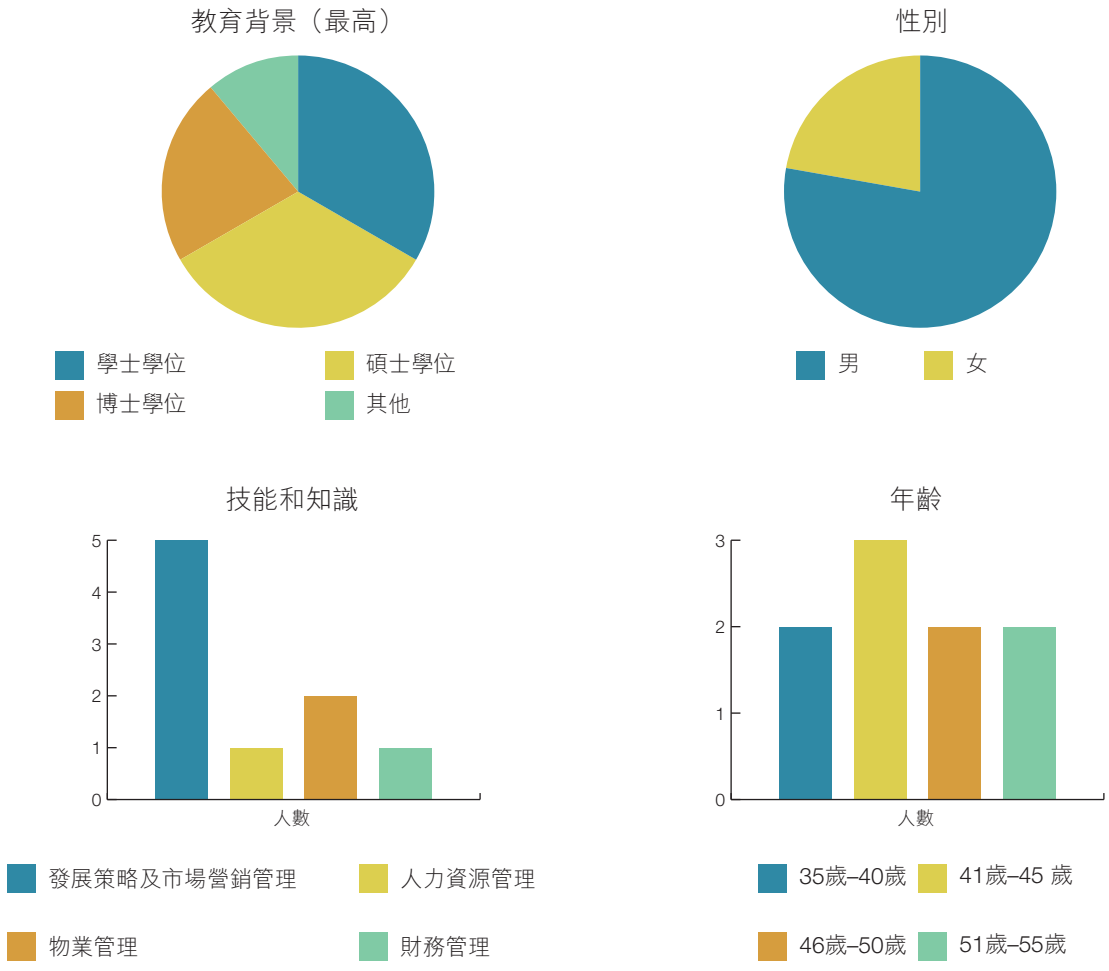
董事會已履行其企業管治職能審閱企業管治報告。

董事會成員多元化政策之概要

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載有目標及為達致董事會之多元化將予考慮之因素。本公司明白及深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事會成員所有委任均以能者居之及用人唯才為原則，並會考慮候選人之若干客觀標準，如性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業資格、經驗、技能、知識及服務年期等。提名委員會監察董事會成員多元化政策之執行及在適當時候檢討該政策。

本公司透過考慮多項因素，包括但不限於教育背景、性別、年齡及技能和知識，務求達致董事會成員多元化。甄選人選最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於2018年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：



董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括發展策略及市場營銷管理、人力資源管理、物業管理、財務管理等。就性別、年齡、學位、技能和知識方面而言，董事會相當多元化。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉其須負責編製本公司截至2018年12月31日止年度的財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的均衡、清晰及易於理解評估的年度報告以及其他披露。管理層已向董事會提供必要的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

本公司概無面臨可能對持續經營業務的能力產生極大疑慮的重大不明朗事件或情況。

不競爭承諾

本公司的最終控股股東楊惠妍女士已訂立日期為2018年5月29日以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與本公司的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務，更多詳情載於本公司日期為2018年6月6日招股章程內「— 不競爭契據」一段。

截至2018年12月31日止年度，楊惠妍女士已向本公司提供有關遵守不競爭契據的書面確認。獨立非執行董事已審閱至2018年12月31日止年度楊女士已遵守不競爭契據之承諾。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會全權負責維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，以保障公司資產及股東利益。董事會深明本公司風險管理及內部監控系統在本公司風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演的關鍵角色。本公司知悉董事會及管理層於風險管理及內部監控系統中的責任：

- **董事會**負責評估及釐定公司達到策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保公司建立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統，監督管理層對風險管理系統的設計、實施及監察，並且每年進行審核。

- **管理層**負責設計、實施以及監督風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理和內部監控有效性的確認。

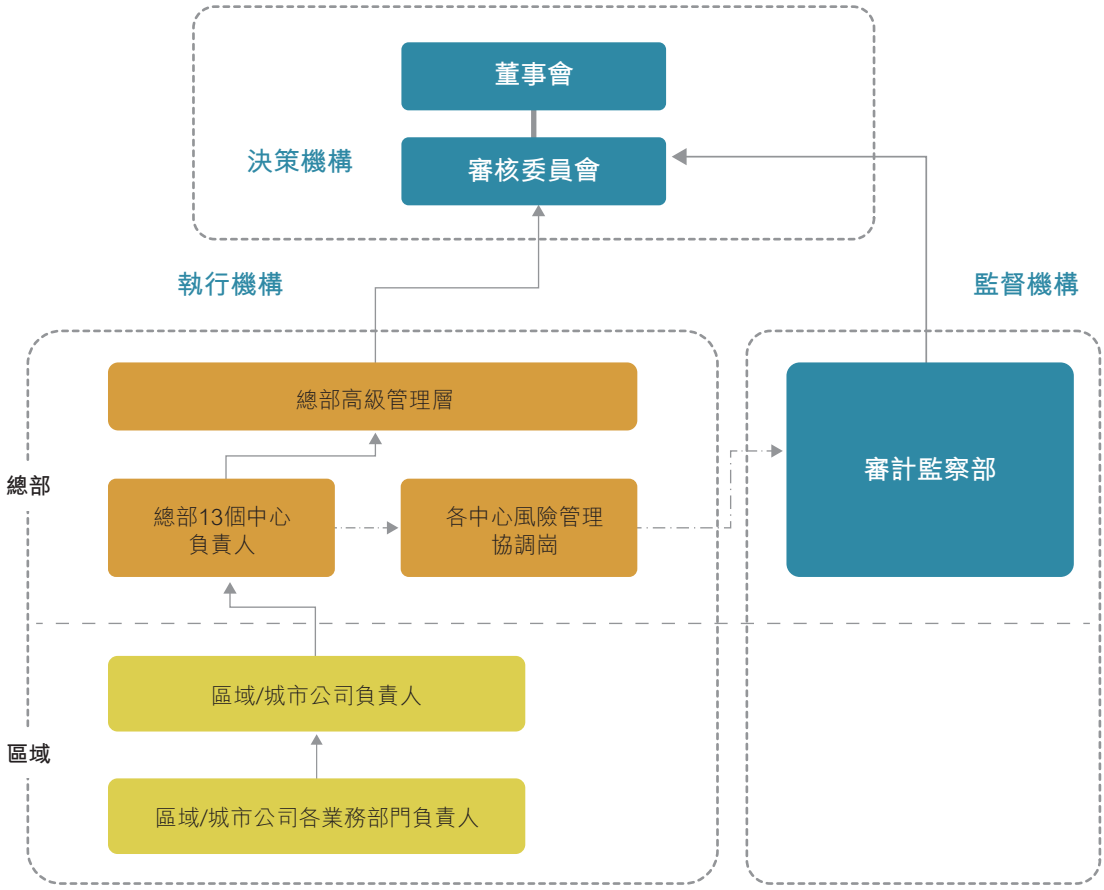
該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

風險管理

1. 風險管理體系建設：

本公司本年度通過以下工作的開展進行系統性的風險管理體系建設，並建立了一套風險管理政策，指引年度風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

1) **搭建風險管理組織架構**：本公司建立了貫穿於包括決策層(董事會及審核委員會)，監督層(審計監察部)和執行層(高級管理層及總部／下屬公司各職能中心管理層)的風險管理組織架構*(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)*，並進行風險管理職責劃分，明確管理層及各職能部門的風險管理責任和風險信息報告路線。



(圖一：風險管理組織機構圖)

風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會 （決策機構）	• 評估及確定風險的性質及接受程度以確保戰略目標的實現 • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統 • 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控
審核委員會 （決策機構）	• 審議及制定風險管理框架 • 定期檢討及評估公司風險管理框架 • 持續監督風險管理系統的工作範疇及其他保證提供者的工作 • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響 • 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法
各總部高級管理層 （執行機構）	• 以公司戰略為導向，定期開展風險評估，以制定風險管控措施 • 設計、執行和監督風險管理和內部控制系統 • 向董事會確認風險管理和內部監控系統的有效性
總部及下屬公司管理層 （執行機構）	• 制定並實施所屬業務的風險應對方案 • 推進和實施具體風險管理措施 • 監控所屬業務的各類風險，及時向總部高級管理層報告風險信息
審計監察部 （監督機構）	• 協調及推動風險管理體系建設 • 協調及推動各業務中心開展風險評估 • 監督各業務中心開展風險應對及監控

角色	主要職責
總部各中心風險管理協調崗位（執行機構）	• 與總部及下屬公司管理層對接，協助審計監察部推動風險管理體系建設 • 協助推動各業務中心開展風險評估 • 協助監督各業務中心開展風險應對及監控

2) **制定風險評估標準**：根據本公司的業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立適用於公司的風險評估標準，包括戰略、財務、運營、人員、合規、安全、聲譽等維度並運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估。

3) **確立風險管理工作流程**：建立包括識別、評估、回應、監督、報告為主要步驟的風險管理流程（參見圖二：風險管理流程主要步驟），並形成閉環，對風險進行持續監控及管理。具體包括以公司經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體風險發生可能性及潛在影響；梳理和記錄現有的風險具體應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。

（參見圖二：風險管理流程主要步驟）

4) **明確風險管理檢討頻次**：明確本公司風險評估及報告的頻率（至少每年一次），並將上述關鍵元素通過《碧桂園服務控股有限公司風險管理手冊》對報告的形式及頻率進行規範。

2. 2018年度企業風險評估工作開展

在上述風險管理體系搭建的基礎上，本年度管理層已通過外部諮詢機構的協助，開展了公司主要業務範圍內重大風險識別、評估及分析工作，並對風險管理系統進行了一次全面的檢討，評估公司本年度面臨的前十大風險，並梳理現有風險管控措施及改善方案。

管理層採取系統化的評估方式檢討公司面臨重大風險的性質及程度的轉變，識別各部門及領域面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果。

審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，認為該等系統是有效及足夠的。管理層將於每年以正式匯報形式向審核委員會匯報重大風險管控情況。

內部監控

碧桂園服務參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部控制管理框架，建立適用於本公司的內部監控系統。監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善賬目及確保規則獲得遵守。

本公司內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本公司面臨的各項風險為基礎而形成。公司總部管理層、下屬區域公司管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程序的執行情況及效果。

管理層已就梳理的八大領域及57個關鍵業務流程開展內部監控自我評估、內部監控檢討和內部審計，並針對過程中所發現的漏洞及弱點定制了改善方案。本公司的內審職能也定期做出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

風險管理及內部監控系統的檢討成效綜述

於回顧年度內，本公司董事會對公司風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，工作包括風險管理體系搭建、2018年度風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討。本次檢討期間覆蓋2018年會計年度，範圍涵蓋公司主要業務，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應對其業務及外部環境轉變的能力。董事會認為本公司已遵守企業管治守則內訂明之風險管理及內部監控條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

董事會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算，以及有關財務報告及遵守《上市規則》規定的程序，並認為是有效及足夠的。

截至2018年12月31日止年度內，審核委員會已檢討了本集團之風險管理及內部監控部門及獨立顧問編製的載有彼等之調查結果及改善建議的報告，外聘核數師亦已報告任何彼等為本集團工作期間之觀察，並認為本集團設有持續的程序對本集團所面對之重大風險進行確認、評估及管理。

截至2018年12月31日止年度內，本集團已實施處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定彼之披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

聯席公司秘書

黃鵬先生(本公司首席財務官)及梁創順先生(執業律師，外聘服務機構)為本公司的聯席公司秘書。於本年度，彼等均已符合根據上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定，已參加不少於15小時相關專業培訓。

與梁先生聯絡的主要聯絡人是本公司上市秘書部負責人李淋女士。

外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司截至2018年12月31日止年度的財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

就截至2018年12月31日止年度的審計及非審計服務，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	金額（人民幣元）
— 2018年審計服務	
上市相關審計服務	3,400,000.00
年度審計及中期審閱服務	4,100,000.00
— 2018年非審計服務	620,000.00
總計：	8,120,000.00

組織章程文件

自上市日期至2018年12月31日止期間，本公司的組織章程文件並無變動。該等文件的最新版本可於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

與股東及投資者溝通

與股東的溝通

本集團深知透明而及時地披露公司資料的重要性，以便使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及加強投資者對本集團業務表現及策略的了解而言至關重要。本公司已採納《股東通訊政策》，旨在提倡並維持與股東及投資者的持續溝通，該政策已制訂股東向董事會提出查詢及關注的程序以及有關與股東及投資者溝通的其他政策。政策可於本公司網站(www.bgyfw.com)查閱。

本公司設有網站(www.bgyfw.com)可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公佈、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求。

電話：(852)3692 5973
傳真：0757-2633 6002
電郵：irps@countrygarden.com.cn

股東大會

股東大會是董事會與股東及投資者展開當面對話的溝通平台。股東大會通告連同股東通函以及其他文件將於股東週年大會舉行前至少21個完整日及20個完整營業日；股東特別大會舉行前至少14個完整日及10個完整營業日寄發予股東。

年內，本公司共舉行一次股東特別大會。各董事會委員會主席、獨立非執行董事、公司秘書及其他外部專業人士出席了股東特別大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。

股東權利

為保障股東的利益及權利，各重大事項須在股東大會上提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。本公司股東可按如下方式召開股東特別大會或於股東大會上提出建議：

應股東要求召開股東特別大會

董事會可於其認為合適時候召開股東特別大會。在提呈請求書當日持有不少於十分之一附有在本公司股東大會上投票表決的權利的已繳足資本的任何一名或多於一名股東，在任何時間有權藉向董事會或本公司的公司秘書提呈書面請求書，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求書內指明的任何事務；及該會議應在請求書提呈日期後的兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該會議，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開會議，請求人因董事會未有召開會議而招致的一切合理費用，應由本公司償還請求人。

股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法或組織章程，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議案。股東如希望提出決議案可根據前段提及的程序要求本公司召開股東大會。

股東向董事會作出查詢的程序

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度及中期業績、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站(www.bgyfw.com)。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

組織章程的最新版本可於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司網站(www.bgyfw.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

董事會欣然提呈本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

按主要經營活動劃分的本集團截至2018年12月31日止年度收入分析載於本集團綜合財務報表附註6。

業績

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於第79頁的綜合全面收益表。

業務審視

本集團截至2018年12月31日止年度的業務審視分別載列如下：

		載列於本年報之部份	本年報頁數
a.	對本公司業務的中肯審視	管理層討論與分析	12至27
b.	對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層討論與分析	12至27
c.	在截至2018年12月31日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	管理層討論與分析、財務報表附註35	26、145
d.	對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	管理層討論與分析	12至27
e.	運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要及管理層討論與分析	11及12至27
f.	對本公司的環境政策及表現的探討	公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園服務2018年可持續發展報告》	不適用
g.	對本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對本公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士	管理層討論與分析及董事會報告	12至27及57至58
h.	對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告	35至54及55至72

末期股息

董事建議向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兑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。

股本

截至2018年12月31日止年度，本公司已發行股份的詳情載於本集團綜合財務報表附註22。

物業、廠房及設備

截至2018年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於本集團綜合財務報表附註15。

無形資產

截至2018年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註16。

借貸

於截至2018年12月31日止年度內本集團無借款。

股票掛鉤協議

除「上市前購股權計劃」一節所披露者外，年末或截至2018年12月31日止年度內任何時間概無訂立或存續任何股票掛鉤協議。

本公司之上市

本公司原本由碧桂園控股擁有。於2018年3月，碧桂園控股根據上市規則第15項應用指引，向聯交所提交分拆本公司以介紹形式獨立上市之建議。聯交所於2018年6月批准建議。

於2018年3月，本公司向聯交所提交上市申請表(A1表格)申請本公司每股面值0.0001美元的普通股(「碧桂園服务股份」)以介紹形式於聯交所主板上市及買賣，其後獲聯交所批准。

碧桂園控股以按於2018年6月13日每持有8.7股碧桂園控股股份獲派1股碧桂園服务股份的基準，向其合資格股東作實物分派，將本公司分拆及作獨立上市。完成分派後，本公司於2018年6月19日於主板公眾上市，股份代號：6098。

此後，碧桂園控股並無保留任何本公司已發行股本權益，而本公司已不再為碧桂園控股的附屬公司。

捐贈

本集團於截至2018年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣48,000元(2017年：約人民幣339,000元)。

董事購買股份或債券的權利

除「上市前購股權計劃」一節所披露者外，於截至2018年12月31日止年度內，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其控股公司概無參與任何安排，使董事可透過購入本公司或任何其他公司之股份或債券的方式獲取利益。

可分派儲備

於2018年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣231,574,000元(2017年：無)。

於截至2018年12月31日止年度內本公司儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註33。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第11頁。

主要客戶及供應商

截至2018年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約16.8%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2018年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額2.91%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於報告期內，惟我們最終控股股東兼非執行董事楊惠妍女士合計擁有碧桂園控股57.23%權益。碧桂園集團為本集團五大客戶之一。

除此之外，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上)於本集團五大客戶或供應商中直接或間接擁有權益。

董事

於截至2018年12月31日止年內及截至本報告日期的董事如下：

非執行董事

楊惠妍女士*(主席)(於2018年3月9日獲委任)*
楊志成先生*(於2018年3月9日獲委任)*
伍碧君女士*(於2018年3月9日獲委任)*

執行董事

李長江先生*(總經理)(於2018年3月9日獲委任)*
肖華先生*(於2018年3月9日獲委任)*
郭戰軍先生*(於2018年3月9日獲委任)*

獨立非執行董事

梅文珏先生*(於2018年5月25日獲委任)*
芮萌先生*(於2018年5月25日獲委任)*
陳威如先生*(於2018年5月25日獲委任)*

根據本公司組織章程細則第83(3)條，所有董事將於本公司將於2019年5月20日(星期一)舉行之應屆股東周年大會退任，而彼等均符合資格並願意於2019年股東周年大會上膺選連任。

於2019年股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

每位董事均已與本公司簽訂了董事服務合約(執行董事及非執行董事)或委任函(獨立非執行董事),為期三年,自2018年6月19日(本公司股份於香港聯交所上市日期)起生效。

執行董事及非執行董事彼等之服務合約可由董事本人不少於三十日書面通知終止本協議,獨立非執行董事之委任函可由本公司或者董事本人至少提前三個月書面通知對方將終止委任。

董事於重要交易、安排或合約的權益

除「關連交易」及「持續關連交易」各段披露外,於年度末或於年度任何時間並無任何就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立且董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有當中重大利益的其他重大交易、安排或合約。

管理合約

於截至2018年12月31日止年度內,除僱員聘任合約外,本集團並沒有就本公司的全部或任何重大部分的管理及行政訂立或存在任何合約。

董事及彼等之聯繫人於競爭業務中的權益

於上市日至2018年12月31日止期間內,概無董事或其各自任何聯繫人(定義見上市規則)被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

遵守不競爭契據

於2018年5月29日,控股股東楊惠妍女士以本公司為受益人簽立不競爭契據。

楊惠妍女士已在不競爭契據中承諾,其將不會並將促使其緊密聯繫人(定義見上市規則,不包含碧桂園控股及碧桂園集團)不會直接或間接參與或進行與本公司的業務,其中包括提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他構成向客戶提供的一體化服務及涵蓋整個物業管理價值鏈的服務(統稱「**受限制業務**」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外),或於與本集團不時從事的業務直接或間接

構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不超過5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

關於以上不競爭契約的詳情，請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

控股股東楊惠妍女士已向本公司提供日期為2019年2月26日的書面確認，據此，控股股東楊惠妍女士確認，自上市日至2018年12月31日止期間內，彼及其緊密聯繫人完全遵守不競爭契據的所有條款及規定。

獲准許之彌償條文

組織章程細則規定，本公司當時的董事均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。惟本彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。

本公司在上市日至2018年12月31日止期間內均有為董事及高級管理人員投購責任保險，為本公司董事及管理人員提供適當保障。

獲准許的彌償條文於截至2018年12月31日止年度內為董事的利益生效。

董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2018年12月31日止年度董事及高級管理層薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註34和附註10中。

董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註10。

關連交易

於2018年7月9日，碧桂園物業服務與碧桂園商業管理訂立股份轉讓協議，據此，碧桂園商業管理已同意出售及碧桂園物業服務已同意收購廣東橙家科技有限公司的10%股權，代價為人民幣5,000,000元(相當於約港幣5,915,410元)。

碧桂園物業服務為本公司之全資附屬公司。碧桂園商業管理乃由碧桂園控股(楊惠妍女士的30%受控公司)全資擁有。楊惠妍女士亦為本公司之非執行董事兼主要股東。因此，碧桂園商業管理為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於一個或以上的適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章下有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關收購事項詳情已披露於本公司日期為2018年7月9日之公告。

持續關連交易

與博實樂集團訂立的持續關連交易

於2018年8月22日，本公司與博實樂訂立物業管理服務框架協議，當中載有本集團就博實樂集團的學校校園及宿舍向博實樂集團提供物業管理服務之主要條款，年期自2018年8月22日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止三個年度，物業管理服務框架協議項下擬進行交易之各年年度上限(不含稅)分別為人民幣7.6百萬元、人民幣20百萬元及人民幣40百萬元。

博實樂是由楊惠妍女士(本公司非執行董事兼主要股東)的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博實樂為本公司之關連人士及物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2018年8月22日之公告。

截至2018年12月31日止年度，博實樂集團根據物業管理服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣1.285百萬元，該金額並無超過上限人民幣7.6百萬元。

與碧桂園控股訂立的持續關連交易

1. 商標許可安排

於2018年6月1日，本公司與順碧物業訂立商標許可協議及本公司與碧桂園控股訂立商標許可契約(「**商標許可安排**」)，據此，順碧物業同意及碧桂園控股將促成順碧物業不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。

許可商標的詳情載於為2018年6月6日之上市文件「附錄六 — 一般資料 — B.關於本公司業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」一節。

董事認為，訂立為期超過三年的商標許可安排能確保經營的穩定性，有利本公司及股東整體利益。

順碧物業(許可商標的註冊所有人)為碧桂園控股的間接全資附屬公司。碧桂園控股為本公司之非執行董事兼控股股東楊惠妍女士的聯繫人，因此，順碧物業就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，商標許可安排項下的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

鑒於使用許可商標的權利按免特許權使用費基準授予本公司，該商標許可安排項下交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低門檻及獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 物業租賃總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃總協議(「**物業租賃總協議**」)，據此，本公司可租賃碧桂園集團辦公室、社區服務中心等，年期自上市日起至2020年12月31日止。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年根據物業租賃總協議應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣1.1百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.2百萬元。

鑒於就有關物業租賃總協議的年度上限而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，且總代價低於每年3,000,000港元，物業租賃總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2020年12月31日止三個年度各年就租賃碧桂園集團的辦公室、社區服務中心等之預計交易金額。因此，本集團與碧桂園控股於2018年12月14日訂立補充協議，據此，雙方同意修改年度上限至分別為人民幣1.36百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。於截至2018年12月31日止年度內，本公司租賃碧桂園集團的辦公室、社區服務中心等總額為人民幣1.268百萬元，該金額並無超過上限人民幣1.36百萬元。

3. 酒店服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立酒店服務框架協議(「**酒店服務總協議**」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年根據酒店服務總協議就酒店服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣4.1百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.8百萬元。

鑒於就有關酒店服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，酒店服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2018年12月31日止年度內，碧桂園集團向本集團提供酒店服務總額為人民幣4.084百萬元，該金額並無超過上限人民幣4.1百萬元。

4. 工程及運輸服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立工程及運輸服務總協議(「**工程及運輸服務總協議**」)，年期由上市日起至2020年12月31日止，預計於截至2020年12月31日止三個年度各年根據工程及運輸服務框架協議就工程及運輸服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣35.7百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣48.3百萬元。

鑒於就有關工程及運輸服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於5%，工程及運輸服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，本集團就工程及運輸服務應向碧桂園集團支付的費用分別約為人民幣38.9百萬元、人民幣31.3百萬元及人民幣23.7百萬元。

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2020年12月31日止三個年度各年根據工程及運輸服務之預計交易金額。因此，本集團與碧桂園控股於2018年9月18日訂立補充協議。據此，雙方同意修改年度上限至分別為人民幣54百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣79百萬元。於截至2018年12月31日止年度內，碧桂園集團向本集團提供工程及運輸服務總額為人民幣49.418百萬元，該金額並無超過上限人民幣54百萬元。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率高於0.1%但全部低於5%，故補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關補充協議詳情請參見本公司日期為2018年9月18的公告。

5. 供水服務協議

於2018年6月1日，本公司與增城清源訂立供水服務協議(「**供水服務協議**」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。

增城清源由西藏聖達投資中心(有限合夥)間接擁有99%，西藏聖達投資中心(有限合夥)由楊美容女士(本公司控股股東楊惠妍女士之姑姑)控制。根據上市規則，楊美容女士為本公司的關連人士，因此，供水服務協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年就供水服務協議項下的供水服務應付的年度費用將分別不會超過人民幣3.6百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.2百萬元。

鑒於就有關供水服務的年度上限總額而言，上市規則項下各適用百分比率預期低於25%，且總代價低於每年10,000,000港元，供水服務協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2018年12月31日止年度內，增城清源向本集團提供供水服務總額為人民幣3.6百萬元，該金額並無超過上限人民幣3.6百萬元。

6. 碧桂園物業管理服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立物業管理服務框架協議(「**碧桂園物業管理服務總協議**」)，當中載有碧桂園集團與本集團就碧桂園集團開發且已由本公司管理項目的未售物業單位及已售但尚未到物業購買合約所載協定交付日期的物業單位的物業管理服務費協定之條款(「**碧桂園物業管理服務**」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。

董事預計碧桂園集團於截至2020年12月31日止三個年度各年就碧桂園物業管理服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣289.6百萬元、人民幣355.3百萬元及人民幣478.1百萬元。

鑒於就有關碧桂園物業管理服務總協議的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，碧桂園物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2018年12月31日止年度內，碧桂園集團向本公司支付物業管理服務總額為人民幣264.517百萬元，該金額並無超過上限人民幣289.6百萬元。

7. 協銷顧問及其他服務總協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立諮詢及其他服務框架協議(「**協銷顧問及其他服務總協議**」)，年期由上市日起至2020年12月31日止。據此，本集團同意提供與物業銷售有關的協銷顧問服務及其他服務，包括但不限於有關碧桂園集團現場銷售辦事處之營運管理的協銷顧問服務，以及就由碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前的清潔服務。

董事預計於截至2020年12月31日止三個年度各年就本集團根據協銷顧問及其他服務總協議提供的服務應付的最高年度費用將分別不會超過人民幣395.6百萬元、人民幣600.6百萬元及人民幣882.3百萬元。

鑒於協銷顧問及其他服務總協議的一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，協銷顧問及其他服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關協議詳情請參見本公司日期為2018年6月6日之上市文件「與控股股東的關係」一節。

於截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，碧桂園集團就協銷顧問及其他服務應向本集團支付的費用分別約為人民幣162百萬元、人民幣228.1百萬元及人民幣286百萬元。

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2020年12月31日止三個年度各年根據協銷顧問及其他服務之預計交易金額。因此，本集團與碧桂園控股已於2018年9月18日訂立補充協議，據此，雙方同意修改年度上限至分別為人民幣633.11百萬元、人民幣897.93百萬元及人民幣1,007.42百萬元。於截至2018年12月31日止年度內，碧桂園集團向本公司支付協銷顧問及其他服務總額為人民幣476.178百萬元，該金額並無超過上限人民幣633.11百萬元。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關補充協議詳情請參見本公司日期為2018年9月18的公告及日期為2018年11月2日的通函。補充協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂年度上限)已於2018年11月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

8. 銷售及租賃代理服務框架協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股就本集團向碧桂園集團提供與未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議，期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止。截至2020年12月31日止三個年度各年，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限分別訂為人民幣120百萬元、人民幣380百萬元及人民幣450百萬元。

由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關協議詳情已披露於本公司日期為2018年9月18日之公告和日期為2018年11月2日的通函，且已於2018年11月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

截至2018年12月31日止年度，碧桂園集團向本公司支付銷售及租賃代理服務總金額為人民幣66.712百萬元，該金額並無超過上限人民幣120百萬元。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

(1) 於本集團的日常業務中訂立；

(2) 按照一般商務條款或更佳條款進行，或倘並無足夠用於判斷其是否按照一般商務條款或更佳條款進行的可比較交易，則按照對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及

(3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

核數師對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.56條，本公司外部核數師羅兵咸永道獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」及參照香港會計師公會發出的實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。

核數師已就披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

(1) 並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；

(2) 有關本集團提供服務之交易，並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據本集團之定價政策進行；

(3) 並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據規管該等交易之有關協議進行；及

(4) 有關各項持續關連交易的總金額，並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易超逾本公司設定的年度上限。

本公司已把有關核數師函件的副本送交聯交所。

其他

上文所披露之關連交易及持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。於上市日至2018年12月31日止期間內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註32內。

其中財務報表附註32內之某些項目亦構成上市規則第14 A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

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、Sure Brilliant及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，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／核准借出代理人	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。

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）。

	可認購股份之購股權								
承授人類別及姓名	於2018年1月1日尚未行使	年內授出[2]	年內行使	年內註銷	年內失效	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
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的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的日期為2018年6月19日。

(3) 截至2018年12月31日止期間的計入損益表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截至2018年12月31日綜合財務報表附註2.20「股份基礎付款」。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

足夠公眾持股量

本公司於2018年6月19日於香港聯交所主板上市。根據本公司所得悉的公開資料及據董事所知悉，於本年報日期，本公司已按上市規則的規定維持充足的公眾持股量。

優先購買權

細則並無就優先購買權作出任何規定，而開曼群島法律亦無就相關權利作出任何限制。

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。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核2018年12月31日止年度的綜合財務報表。於2019年股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。本公司在過去三年內任何一年，沒有更換核數師。

諮詢專業稅務意見

倘本公司股東對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席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) 如派發末期股息之建議於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。

代表董事會
執行董事
李長江

香港，2019年3月19日

pwc

羅兵咸永道

碧桂園服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

碧桂園服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第79至145頁的綜合財務報表,包括:

- 於2018年12月31日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項預期信貸虧損的評估
- 業務合併購買價分配

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
貿易應收款項預期信貸虧損的評估 請參照綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」及附註20「貿易及其他應收款項」。 於2018年12月31日，貿易應收款項總額為人民幣600,650,000元，約佔　貴集團資產總額的11%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損及對2018年12月31日的貿易應收款項作出人民幣33,166,000元的虧損撥備。 管理層根據有關違約及預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。根據　貴集團過往歷史、應收款項的賬齡情況、現有市況及各報告期末的前瞻性估計，　貴集團採用判斷於作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。 鑒於貿易應收款項結餘及管理層作出貿易應收款項預期信貸虧損估計涉及重大判斷及估計的重要性，我們認為評估貿易應收款項的預期信貸虧損為一個關鍵審計事項。	我們已執行下列程序以解決這個關鍵審計事項： (i) 了解、評估及測試管理層有關評估貿易應收款項預期信貸虧損的關鍵控制。 (ii) 評估管理層採納信貸虧損撥備方法的適宜性。 (iii) 通過考慮歷史現金收回表現及貿易應收款項賬齡的變動，並計及市況，評估預期信貸虧損率的合理性。 (iv) 以樣本基準測試管理層編製貿易應收款項賬齡分析的準確性。 (v) 核查計算虧損撥備準備金的數學精度。 我們發現管理層就評估貿易應收款項的預期信貸虧損所作重大判斷及估計乃獲得現有證據妥為支持。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
業務合併購買價分配 請參照綜合財務報表附註31「業務合併」。 於截至2018年12月31日止年度，　貴集團已完成收購若干物業管理公司，已自彼等各自收購日期起經　貴集團合併入賬。管理層已委聘獨立合資格估值師協助彼等識別無形資產及於彼等各自收購日期對所收購公司的已識別資產及負債進行估值，基於此，管理層對各收購事項進行購買價分配，導致確認無形資產人民幣154,689,000元，即已識別物業管理合約及客戶關係，以及商譽人民幣505,362,000元，即已轉讓代價及於被收購方非控股權益金額超過所收購已識別淨資產公允價值的金額。 重大判斷及估計涉及已識別物業管理合約的公允價值評估及客戶關係，並確認自業務合併產生的商譽。該等重大判斷及估計包括於估值時採納適當估值方法及採用關鍵假設(主要毛利率、未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)利率、貼現率及物業管理合約預計使用年期及客戶關係)。 我們認為此領域關鍵審計事項給予已識別物業管理合約及客戶關係及確認自業務合併產生商譽的重要性，而重大判斷及估計涉及已識別物業管理合約的公允價值評估及客戶關係以及確認自業務合併產生的商譽。	我們已執行下列程序以解決這個關鍵審計事項： (i)　評估管理層委任外部估值師的能力、客觀性及獨立性。 (ii)　與管理層討論及通過將該等假設與該等已收購公司的相關歷史數據及市場數據(倘適用)比較，評估就已識別物業管理合約及客戶關係估值(主要毛利率、EBITDA利率及物業管理合約預計使用年期及客戶關係)在現金流量預測所採用關鍵假設的合理性。 (iii)　委聘我們內部估值專家執行下列程序： —　評估管理層所採納估值方法的適宜性； —　評估管理層所採用貼現率的合理性；及 —　審查管理層履行貼現率的敏感度分析。 (iv)　核查已識別物業管理合約公允價值計算的數學精度、客戶關係及商譽。 我們發現涉及已識別物業管理合約公允價值評估、客戶關係及確認業務合併產生的商譽的重大判斷及估計乃獲得現有證據妥為支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估　貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將　貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向　閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 就　貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責　貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年3月19日

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、9	**(2,913,665)**	(2,086,266)
毛利		**1,761,622**	1,035,586
銷售及營銷開支	9	**(26,639)**	(9,351)
行政開支	9	**(759,735)**	(455,272)
金融資產減值損失淨額		**(13,392)**	(4,171)
其他收入	7	**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	11	**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	18	**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	12	**(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	13	**36.93**	16.07
— 攤薄	13	**36.53**	16.07

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於12月31日 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	**112,981**	78,575
無形資產	16	**686,307**	20,858
於合營企業之投資	18	**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	27	**3,363**	3,702
其他非流動資產		**5,854**	—
		851,088	121,569
流動資產			
存貨		**8,460**	6,123
貿易及其他應收款項	20	**788,059**	712,334
受限制銀行存款	21	**5,366**	2,797
現金及現金等價物	21	**3,868,921**	2,634,297
		4,670,806	3,355,551
總資產		**5,521,894**	3,477,120

	附註	於12月31日 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	22	**1,584**	—
其他儲備	23	**601,003**	500,142
留存收益	24	**1,658,200**	921,031
		2,260,787	1,421,173
非控制性權益		**68,919**	120,933
總權益		**2,329,706**	1,542,106
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	27	**65,044**	14,456
流動負債			
合同負債	6	**1,000,156**	556,880
貿易及其他應付款項	26	**2,060,176**	1,314,905
即期所得稅負債		**66,812**	48,773
		3,127,144	1,920,558
負債總額		**3,192,188**	1,935,014
權益及負債總額		**5,521,894**	3,477,120

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第79頁至第145頁之財務報表已獲董事會於2019年3月19日批准，並代表其簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

綜合權益變動表

	附註	本公司股東應佔 股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	存留收益 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘		—	454,914	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
與本公司股東的交易							
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		—	—	—	—	8,155	8,155
轉入法定儲備金	23	—	45,228	(45,228)	—	—	—
		—	45,228	(45,228)	—	18,300	18,300
2017年12月31日的結餘		—	500,142	921,031	1,421,173	120,933	1,542,106
於2018年1月1日的結餘		—	**500,142**	**921,031**	**1,421,173**	**120,933**	**1,542,106**
綜合收益							
年內利潤		—	—	**923,154**	**923,154**	**11,056**	**934,210**
與本公司股東的交易							
發行股份	22	**1,584**	—	—	**1,584**	—	**1,584**
重組的影響	1	—	**(2)**	—	**(2)**	—	**(2)**
收購非控制性權益	30	—	**(11,759)**	—	**(11,759)**	**(103,441)**	**(115,200)**
員工股份計劃 — 員工服務價值	10、25	—	**20,537**	—	**20,537**	—	**20,537**
來自非控制性權益的注資		—	—	—	—	**8,825**	**8,825**
業務合併產生的非控制性權益	31	—	—	—	—	**33,241**	**33,241**
轉入法定儲備金	23	—	**92,085**	**(92,085)**	—	—	—
股息	14	—	—	**(93,900)**	**(93,900)**	**(1,695)**	**(95,595)**
與股東的交易總額		**1,584**	**100,861**	**(185,985)**	**(83,540)**	**(63,070)**	**(146,610)**
於2018年12月31日的結餘		**1,584**	**601,003**	**1,658,200**	**2,260,787**	**68,919**	**2,329,706**

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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
經營活動所得現金流量			
經營活動產生的現金	28	**1,661,547**	1,035,872
已付所得稅		**(112,871)**	(150,531)
經營活動所得現金淨額		**1,548,676**	885,341
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	31	**(403,840)**	(4,091)
於合營企業之投資付款	18	**(6,000)**	(500)
於聯營公司之投資付款		**—**	(6,000)
購置物業、廠房及設備	15	**(61,987)**	(54,753)
購置無形資產	16	**(16,325)**	(4,729)
其他非流動資產之付款		**(7,574)**	—
出售按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之付款		**(242,000)**	—
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		**(10,844)**	(174)
出售於聯營公司之投資所得款項	8	**13,550**	—
出售物業、廠房及設備之所得款項	28	**8,293**	2,261
出售按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產之所得款項		**410**	—
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		**315,949**	—
來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的投資收益	7	**9,368**	—
關聯方還款		**233,489**	314
已收利息		**53,845**	35,185
投資活動所用現金淨額		**(113,666)**	(32,487)
融資活動所得現金流量			
來自非控制性權益的注資		**8,825**	10,145
發行股份		**1,584**	—
償還借款		**—**	(2,946)
已付利息		**—**	(190)
收購非控制性權益	30	**(115,200)**	—
派付予本公司當時股東的股息		**(93,900)**	—
派付予非控制性權益的股息		**(1,695)**	—
融資活動(所用)／所得現金淨額		**(200,386)**	7,009
現金及現金等價物增加淨額		**1,234,624**	859,863
年初現金及現金等價物		**2,634,297**	1,774,434
年末現金及現金等價物		**3,868,921**	2,634,297

以上綜合現金流量表與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

碧桂園服務控股有限公司(「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3號法例，經綜合及修訂)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。本公司及其附屬公司(「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(「上市業務」)。

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22))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。

1.2 集團重組

於本公司註冊成立及下文所述之重組(「重組」)完成前，上市業務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。

為籌備本公司股份首次於聯交所主板上市，進行了重組，在此過程中從事上市業務的集裕及其附屬公司被轉讓予本公司。重組涉及以下步驟：

(1) 於2018年1月24日，本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，本公司的法定股本為380,000港元(「港元」)，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股，當中一股未繳股款股份已發行予碧桂園之全資附屬公司智發持有。

1. 一般資料及集團重組*(續)*

1.2 集團重組*(續)*

(2) 於2018年1月24日，西藏順琪投資中心(有限合夥)(「西藏順琪」)以人民幣57,600,000元及人民幣57,600,000元的代價，分別向佛山市碧桂園管理服務有限公司(「碧桂園管理服務」)及佛山市碧桂園管理顧問有限公司(「碧桂園管理顧問」)轉讓了其持有的廣東碧桂園物業服務股份有限公司(「碧桂園物業服務」)4%及4%股權。該代價已於2018年2月全數支付。該轉讓完成後，碧桂園物業服務(為所有從事上市業務的中國營運附屬公司的控股公司)由碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問分別擁有50%及50%。

(3) 於2018年2月5日，碧桂園物業香港控股有限公司(「碧桂園物業香港」)於香港註冊成立。初始已發行及繳足股本為一股面值1.00港元的股份且由集裕持有。

(4) 於2018年3月6日，本公司按代價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)將智發持有的一股本公司未繳股款股份按面值入賬列作繳足股款及(ii)向智發配發及發行一股本公司按面值入賬列作繳足的新股支付。

(5) 於2018年3月7日，碧桂園物業香港分別以代價人民幣6,150,000元及人民幣6,150,000元從集裕收購碧桂園管理服務及碧桂園管理顧問的100%股權。代價乃於2018年3月13日透過向集裕配發及發行碧桂園物業香港的總共兩股股份支付。

上述轉讓完成後，本公司成為集裕及現時組成本集團所有公司的控股公司。

2. 重大會計政策概要

本附註提供了一系列於編製該等綜合財務報表時採用的重大會計政策。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

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。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.1 編製基準*(續)*

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。

2.1.1 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日的上市文件附錄一所披露，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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

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資產負債表確認，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(見下文附註29)。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。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.2 附屬公司

2.2.1 匯總賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本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，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

(a) 非同一控制下業務合併

本集團採用購買法將非同一控制下業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債及本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。

本集團按收購基礎確認被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控制性權益乃以公允價值或現時的擁有權應佔被收購方可識別資產淨值的已確認款額的比例計量。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

收購相關的成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別資產淨值公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益以及先前所持權益計量低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.2 附屬公司*(續)*

2.2.1 匯總賬目(續)

(a) 非同一控制下業務合併*(續)*

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兑現收益予以對銷。未兑現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對附屬公司呈報金額作出調整以符合本集團會計政策。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有權權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 — 即與附屬公司所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.3 聯營公司及合營安排

(a) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或聯合控制權的實體。一般情況下，本集團持有20%至50%投票權。聯營公司的投資在初始成本確認後以權益法入賬。

(b) 合營安排

合營安排的投資分為共同經營和合營企業。有關分類取於各投資人的合同權利及義務。本集團評估其合營安排的性質，並確定其為合營企業。合營企業採用權益法進行入賬。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司及合營安排(續)

(c) 權益會計法

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本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他綜合收益確認本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。

倘本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)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按本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，以確保與本集團所採納的會計政策一致。

賬面值增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司及合營企業的投資包括收購時已確認的商譽。在收購聯營公司或合營企業的所有權權益時，收購聯營公司或合營企業的成本與本集團享有的對聯營公司或合營企業的可識別資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(d) 擁有權權益變動

當本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本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於聯營公司或合營企業的擁有權權益減少但保留重大影響力或共同控制權，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

於聯營公司及合營企業的股權的攤薄收益或虧損於損益內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司已收及應收的股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則在接獲該等投資之股息時必須對附屬公司投資作減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者(「首席經營決策者」)被認定為本公司的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣和呈列貨幣

本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。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本集團的呈列貨幣。

(b) 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綜合全面收益表內確認為「其他收益 — 淨額」。

(c) 集團公司

有集團實體(概無惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣人民幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 每份列報資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.6 外幣換算*(續)*

(c) 集團公司(續)

- 每份綜合全面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
- 所有由此產生的匯兑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兑差額於其他綜合收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊並扣除任何減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本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：

	可使用年期
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，並於綜合全面收益表的「其他收益 — 淨額」內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 軟件

購入的軟件使用權基於購買及使用該特定軟件所引致的成本進行資本化。有關成本按其估計可使用年期(3至10年)攤銷。

與維護軟件程序相關的成本乃於產生時確認為開支。

(c) 物業管理合同及客戶關係

於業務合併中實現的物業管理合同及客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理合同及客戶關係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使用年期(6至9年)內採用直線法進行計算。

2.9 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試(或倘有關事件或情況變動顯示該等商譽及無形資產可能出現減值，則須更頻繁地進行減值測試)。其他資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低水平(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 以公允價值計量(包括公允價值變動計入其他綜合收益或公允價值變動計入損益)的金融資產；及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於以公允價值計量的金融資產，其盈虧計入損益或其他綜合收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的不可撤銷選擇。

本集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及終止確認

金融資產的常規購買及出售於交易日期確認，交易日期為本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產於收取來自金融資產的現金流量的權利已到期或已轉讓且本集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

2.10.3 計量

在初始確認時，本集團按公允價值加上(若為公允價值變動不計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於損益內列作開支。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

2.10.3 計量(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流特點。本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全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。

- 按公允價值計量且變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及於損益中確認的匯兑損益外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合全面收益表，並在「其他收益 — 淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。

- 按公允價值計量且變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的資產乃按公允價值計量且變動計入損益。後續按公允價值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益 — 淨額」。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本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。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在「其他收入」中予以確認。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的公允價值變動，於適用時於「其他收益 — 淨額」內確認。按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及撥回)與其他公允價值變動未分開列示。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.11 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，並在綜合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。

2.12 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的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詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

僅就貿易應收款項而言，本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，有關進一步詳情見附註20。

2.13 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。成本以加權平均數法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

2.14 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。

2.15 現金及現金等價物、受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。使用受到限制的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」中。

2.16 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(扣除税項)。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內(或在業務的正常經營週期中(倘期限較長),則分類為流動負債;否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值為初始確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 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本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值的臨時差額悉數撥備。然而,倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生,則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損,則亦不計算。遞延所得稅按於報告期末已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定,並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

只有於未來可能產生應課稅款項以致將動用臨時差額及虧損時,方會確認遞延稅項資產。

倘公司能夠控制撥回臨時差額的時間且差額於可預見的未來可能不會撥回,則遞延稅項負債及資產不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的臨時差額予以確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

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。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

本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，本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，本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，本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。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本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

本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。本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。本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

本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。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

(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。本集團會因僱員截至資產負債表日期提供的服務而就估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.20 股份基礎付款

本集團設有一項以權益償付之股份薪酬計劃，據此，本集團接受來自僱員的服務，並以本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並於權益中相應增加。將予支銷之總金額參考獲授權益工具之公允價值釐定：

(i) 包括任何市場表現條件(例如，實體的股價)；

(ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)之影響；及

(iii) 包括任何非歸屬條件之影響。

非市場表現及服務條件包括在有關預期可歸屬之權益工具數目之假設中。總支銷金額於歸屬期(即滿足所有列明歸屬條件的期間)內確認。

此外，在某些情況下，僱員可於授出日期之前提供服務，因此須估計授出日期的公允價值，以便確認於服務開始期至授出日期期間內的支出。

本公司向本集團附屬公司僱員授出其權益工具被視為注資。已收取僱員服務之公允價值(參考授出認股權之日的公允價值計算)於歸屬期內確認為附屬公司投資增加，並相應計入母公司實體賬目的權益。

於各報告期末，本集團會修正其對預期將基於非市場表現及服務狀況予以歸屬的權益工具數目的估計。其會確認修正對最初估計的影響，倘有影響，則計入損益，並對權益作出相應調整。

於購股權獲行使時，本集團發行新股份。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. 重大會計政策概要*(續)*

2.21 撥備

撥備於下列情況下確認：本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税前比率(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。

2.22 收入確認

本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，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本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，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的開荒清潔、綠化、維修、保養服務及車位及房屋尾盤代理銷售及租賃服務。本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。

社區增值服務主要包括家居生活服務，房地產經紀服務及園區空間服務。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。

2. 重大會計政策概要*(續)*

2.22 收入確認*(續)*

倘合同涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

倘合同的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債(取決於本集團履約與客戶付款之間的關係)。

合同資產為本集團收取代價的權利，作為對本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。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本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。合同負債為本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。

應收款項於本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。

2.23 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

2.24 租賃

如租賃擁有權之重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵後)於租賃期內以直線法在損益中支銷。

2.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取且本集團將會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認。

與成本有關的政府補助乃屬遞延並於必要的期間內於損益中確認，以便使其與彼等擬補償的成本相稱。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使其面對不同財務風險：主要為信貸風險及流動性風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 信貸風險

本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本集團面臨的金融資產的最高信貸風險。

本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。

本集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。本集團訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期末，本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。

本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本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

3. 財務風險管理*(續)*

3.1 財務風險因素*(續)*

3.1.1 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項

本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，該準則允許採用貿易應收款項存續期的預期虧損撥備。

於2018年12月31日，本集團的評估結果為，應收關聯方的貿易應收款項的預期信貸損失不大。因此，於年內並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備(2017年：無)。

於2018年12月31日，本集團的評估結果為，應收若干第三方物業開發商的貿易應收款項人民幣4,057,000元的預期損失率為100%，乃由於該等物業開發商正處於重大財務困難。因此於截至2018年12月31日止年度就該等應收款項確認特定虧損準備撥備人民幣4,057,000元(2017年：無)。

剩餘結餘的虧損準備撥備釐定如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年	總計
貿易應收款項							
於2018年12月31日							
預期損失率	**0.7%**	**5.7%**	**17.3%**	**32.1%**	**55.5%**	**100%**	
總賬面值(人民幣千元)	**385,085**	**80,282**	**37,047**	**13,532**	**6,110**	**7,693**	**529,749**
虧損準備撥備(人民幣千元)	**2,696**	**4,576**	**6,409**	**4,344**	**3,391**	**7,693**	**29,109**
於2017年12月31日							
預期損失率	1%	10%	20%	50%	50%	50%	
總賬面值(人民幣千元)	269,043	67,379	23,365	8,871	4,135	5,892	378,685
虧損準備撥備(人民幣千元)	2,690	6,738	4,673	4,435	2,068	2,946	23,550

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項(續)

貿易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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	**23,550**	21,382
於損益中確認的虧損準備撥備	**11,041**	2,720
撇銷為不可收回的應收款項	**(1,425)**	(552)
於12月31日	**33,166**	23,550

於2018年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣600,650,000元(2017年：人民幣395,159,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣567,484,000元(2017年：人民幣371,609,000元)。

(b) 其他應收款項(不包括預付款項)

其他應收款項(不包括預付款項)主要包括應收關聯方的其他應收款項、代表業主作出的付款、應收回稅款等。管理層認為該等應收款項的信貸風險較低，因此確認的虧損準備撥備限於12個月預期虧損。此外，經評估認為應收關聯方的其他應收款項的預期信貸虧損不大，因此於於2017年12月31月並無確認該等應收款項的虧損準備撥備，而該等應收款項已於本年度結清。

其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	**2,625**	1,174
於損益中確認的虧損準備撥備	**2,351**	1,451
於12月31日	**4,976**	2,625

於2018年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值為人民幣195,485,000元(2017年：人民幣91,761,000元)，因此虧損的最高風險為人民幣190,509,000元(2017年：人民幣89,136,000元)。

3. 財務風險管理*(續)*

3.1 財務風險因素*(續)*

3.1.2 流動性風險

在管理流動性風險的過程中，本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本集團業務營運提供資金的水平，並緩減現金流波動的影響。

下表基於至合同屆滿日期的餘下期間將本集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合同未貼現現金流。所有款項均於一年內到期。

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	**1,422,680**	865,038

3.2 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本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，本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。

本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。總資本按綜合資產負債表所載之「權益」加上債務淨額計算。

於2018年及2017年12月31日，本集團保持淨現金狀況。

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。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。

4. 關鍵會計估計及判斷*(續)*

(a) 應收款項的預期信貸損失*(續)*

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。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1。

(b) 即期稅項及遞延稅項

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使用期限)。詳情請參閱附註16及附註31。

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。主要經營決策者認定為本公司的執行董事，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。

於2018年及2017年12月31日，本集團超過95%的非流動資產位於中國。

6. 收入及服務成本

收入主要包括來自物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。截至2018年及2017年12月31日止年度，本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			
	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
	4,675,287	**2,913,665**	3,121,852	2,086,266

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的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	2017年
	人民幣千元	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預付款所引致。由於本集團業務的增長，有關負債有所增加。

6. 收入及服務成本*(續)*

(a) 合同負債*(續)*

(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。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
— 物業管理服務	**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. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	**11,170**	4,878
滯納金收入	**10,574**	8,189
來自按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的投資收入(附註)	**9,368**	—
	31,112	13,067

附註：指本集團於年內投資若干理財產品產生的投資收入，分類為按公允價值計量且變動計入損益的金融資產，年底並無餘下任何結餘。

8. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	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
	19,181	1,272

(i) 於2018年3月，本集團將其於廣東順德鳳凰優選商業有限公司的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廣東順德鳳凰優選商業有限公司的任何權益。本集團於深圳市旺生活互聯網科技有限公司的9.9%餘下權益重新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. 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	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用(附註10)	**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	**8,164**	—
專業服務費(除審計服務費)	**9,212**	10,515
僱員制服費用	**7,317**	16,498
無形資產減值(附註16)	**5,431**	—
金融資產減值虧損	**13,392**	4,171
核數師薪酬		
— 上市相關審計服務	**3,400**	—
— 年度審計及中期審閱服務	**4,100**	253
— 非審計服務	**620**	—
其他費用	**65,423**	18,579
總計	**3,713,431**	2,555,060

10. 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	**2,005,035**	1,448,249
退休金成本	**164,227**	125,036
住房公積金、醫療保險及其他社會保險成本	**122,153**	90,273
其他福利	**121,846**	95,998
僱員股份計劃 — 僱員服務價值(附註25)	**20,537**	—
	2,433,798	1,759,556

(a) 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事(2017年：2名董事)，其薪酬反映於附註34所列示的分析中。應付餘下3名人士(2017年：3名人士)的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	**6,700**	6,440
退休金及其他社會保險成本	**98**	87
僱員股份計劃 — 僱員服務價值	**5,559**	—
	12,357	6,527

薪酬處於以下區間內：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
薪酬區間(港元)		
2,000,000–2,500,000	**—**	2
2,500,000–3,000,000	**—**	1
4,000,000–4,500,000	**1**	—
4,500,000–5,000,000	**1**	—
5,000,000–5,500,000	**1**	—
	3	3

11. 財務收入

財務收入主要是指自銀行存款產生的利息收入。

12. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	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	**11,600**	—
— 過往年度超額撥備(附註(c))	**(58,309)**	—
	122,922	154,147
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
	12,255	13,587
	135,177	167,734

(a) 開曼群島所得稅

本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

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

12. 所得稅費用*(續)*

(c) 中國企業所得稅

本集團就其中國大陸經營作出的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，以估計年內應課稅利潤適用的稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本集團的若干中國附屬公司位於西部城市或已被批准高新技術企業，該等公司於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

於2018年5月，本集團的主要附屬公司碧桂園物業服務獲得「高新科技企業」證書，自2017年1月1日至2019年12月31日止三年內享受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的超額撥備人民幣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元的相關可收回稅項結餘。

(d) 中國預扣所得稅

根據適用的中國稅務法規，於中國成立的公司就2008年1月1日之後獲得的利潤向外國投資者分派的股息一般須繳納10%的預扣所得稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協定安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

12. 所得稅費用*(續)*

(e) 本集團除所得稅前利潤的稅項不同於採用15%的稅率可能產生的理論金額，該稅率為本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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	**1,069,387**	608,197
加：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
	1,065,994	616,126
按適用的企業所得稅稅率25%(2017年：25%)計算的稅項	**266,499**	154,032
適用於本集團附屬公司的不同所得稅稅率的影響	**(106,392)**	(279)
不可扣稅的收入	**(2,534)**	—
不可扣稅的費用	**4,804**	1,940
未確認稅項虧損	**4,516**	441
稅率變動對遞延稅項的影響	**950**	—
已分派利潤的預扣所得稅	**11,600**	—
過往年度超額撥備(上述附註(c))	**(58,309)**	—
	121,134	156,134
日後將分派利潤的預扣所得稅	**14,043**	11,600
	135,177	167,734

13. 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
每股基本盈利(人民幣分)	**36.93**	16.07

(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，其詳情載於附註25。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允價值(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**	—
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
每股攤薄盈利(人民幣分)	**36.53**	16.07

14. 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，當中已計及2019年1月本公司的股份配售和截至登記日的合資格股東預期行使的購股權。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。

15. 物業、廠房及設備

	機械 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1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	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
截至2018年12月31日止年度					
期初賬面淨值	**29,136**	**23,153**	**19,965**	**6,321**	**78,575**
收購附屬公司(附註31)	**797**	**1,821**	**2,642**	**1,058**	**6,318**
其他添置	**25,617**	**11,861**	**19,644**	**4,865**	**61,987**
出售	**(664)**	**(1,533)**	**(4,804)**	**(1,171)**	**(8,172)**
折舊	**(5,621)**	**(12,058)**	**(4,721)**	**(3,327)**	**(25,727)**
期末賬面淨值	**49,265**	**23,244**	**32,726**	**7,746**	**112,981**
於2018年12月31日					
成本	**59,801**	**66,305**	**60,345**	**19,310**	**205,761**
累計折舊	**(10,536)**	**(43,061)**	**(27,619)**	**(11,564)**	**(92,780)**
賬面淨值	**49,265**	**23,244**	**32,726**	**7,746**	**112,981**

15. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支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	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
服務成本	**21,382**	14,139
行政開支	**4,345**	3,365
	25,727	17,504

16. 無形資產

	軟件	物業管理合同及客戶關係	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (i)	人民幣千元 (ii)及(iii)	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	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	—	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

16. 無形資產*(續)*

	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)及(iii)	總計 人民幣千元
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31)	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	21,142	159,803	505,362	686,307
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	21,142	159,803	505,362	686,307

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
	5,499	1,552

(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31)。截至彼等各自的收購日期，收購的該等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。

16. 無形資產*(續)*

(i) 物業管理合同及客戶關係*(續)*

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%
除税後貼現率	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%
除税前貼現率	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日就商譽和所收購物業管理合同及客戶關係分別計提減值人民幣2,570,000元和人民幣2,861,000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%
除税前貼現率	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。

17. 附屬公司

以下為於2018年12月31日之主要附屬公司清單，該等主要附屬公司全部為有限公司：

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本面值／實收資本	本集團所持股權比例	非控制性權益所持普通股比例	主要業務
由本公司直接持有：					
於英屬處女群島註冊成立及於中國大陸營運：					
集裕集團	2006年3月28日	200美元	100%	—	投資控股
繁森有限公司	2017年7月7日	50,000美元	100%	—	投資控股
本公司間接持有：					
於香港註冊成立及於香港營運：					
碧桂園物業香港控股有限公司	2018年2月5日	1港元	100%	—	投資控股
於中國大陸成立及營運：					
廣東碧桂園物業服務股份有限公司	2004年4月19日	人民幣360,000,000元	100%	—	物業管理及相關服務
碧桂園金陽物業服務有限公司	1998年12月15日	人民幣5,000,000元	51%	49%	物業管理及相關服務
遵義碧桂園物業城市服務有限公司	2017年1月19日	人民幣10,000,000元	51%	49%	物業管理及相關服務
衡水碧桂園城市服務有限公司	2017年3月23日	人民幣5,000,000元	60%	40%	物業管理及相關服務

17. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本面值／實收資本	本集團所持股權比例	非控制性權益所持普通股比例	主要業務
寶石花家園投資管理有限公司	2018年9月12日	人民幣500,000,000元	80%	20%	物業管理及相關服務
北京盛世物業服務有限公司(「盛世」)	1994年4月24日	人民幣7,000,000元	70%	30%	物業管理及相關服務
南昌市潔佳物業有限公司	1993年2月18日	人民幣10,000,000元	100%	—	物業管理及相關服務
上海睿靖實業有限公司(「睿靖」)	2018年1月15日	人民幣88,226,000元	100%	—	物業管理及相關服務
海南賽萊柏瑞物業服務有限公司	2012年4月12日	人民幣5,000,000元	100%	—	物業管理及相關服務
廣東碧桂園惠民物業服務有限公司	2017年1月9日	人民幣10,000,000元	75%	25%	物業管理及相關服務
廣東樂享生活家庭服務有限公司	2015年4月30日	人民幣10,000,000元	100%	—	物業管理及相關服務
西藏碧桂園物業城市服務有限公司	2017年12月12日	人民幣10,000,000元	51%	49%	物業管理及相關服務
清遠碧桂園城市服務有限公司	2017年9月6日	人民幣5,000,000元	55%	45%	物業管理及相關服務

17. 附屬公司*(續)*

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本面值／實收資本	本集團所持股權比例	非控制性權益所持普通股比例	主要業務
保定碧桂園旭晟城市服務有限公司	2018年5月21日	人民幣20,010,000元	55%	45%	物業管理及相關服務
鳳凰匯信息科技有限公司	2018年1月18日	人民幣50,000,000元	64%	36%	電子商務
河北碧桂園環城物業服務有限公司	2018年1月18日	人民幣5,000,000元	51%	49%	物業管理及相關服務
佛山市碧居房地產有限公司	2017年4月21日	人民幣5,000,000元	100%	—	房地產中介服務
山西碧桂園城市服務有限公司	2018年7月12日	人民幣5,000,000元	55%	45%	物業管理及相關服務
碧城(深圳)城市服務集團有限公司	2018年12月20日	人民幣50,000,000元	100%	—	物業管理及相關服務
碧合控股(深圳)有限公司	2018年12月18日	人民幣50,000,000元	100%	—	業務開發
廣東盈盛股權投資基金管理有限公司	2015年5月4日	人民幣10,000,000元	67%	33%	投資管理

合營企業之英文名稱乃由本集團管理層盡最大努力由中文翻譯而來，原因為其並無正式英文名稱。

本公司董事認為，各附屬公司擁有的非控制性權益對本集團而言並非屬重大，故並未披露該等附屬公司的單獨財務資料。

18. 於合營企業之投資

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	13,834	12,343
添置	6,000	500
收購附屬公司(附註31)	980	—
所佔業績份額	6,211	991
於12月31日	27,025	13,834

於2018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	本集團所持股權比例
華惠金服信息科技(北京)有限公司(「華惠金服」)(i)	中國北京	社區金融服務	30%
湖北清能碧桂園物業服務有限公司	中國武漢	物業管理	50%
重慶融碧物業服務有限公司	中國重慶	物業管理	50%
江西盛裕物業管理有限公司(「江西盛裕」)(i)	中國南昌	物業管理	49%

(i) 根據華惠金服及江西盛裕的章程，該實體所有重大及相關事項須獲全體股東一致同意，故華惠金服及江西盛裕入賬列為本集團之合營企業。

本公司董事認為，於2018年12月31日，合營企業對本集團而言並非屬重大，故並未披露合營企業的單獨財務資料。

於2018年12月31日，本集團於合營企業的權益並無任何重大或有負債及承擔。

18. 於合營企業之投資*(續)*

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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表賬面值	**27,025**	13,834
所佔業績份額	**6,211**	991
所佔綜合收益總額份額	**6,211**	991

19. 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產：		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回税項)	**750,005**	694,234
現金及現金等價物	**3,868,921**	2,634,297
受限制銀行存款	**5,366**	2,797
	4,624,292	3,331,328
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
	4,639,850	3,331,502
按攤銷成本列賬的金融負債：		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	**1,422,680**	865,038

20. 貿易及其他應收款項

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

於2018年12月31日，大部分貿易及其他應收款項乃以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與賬面值相若。

(a) 貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務收入及非業主增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。住戶應於我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

我們通常會就非業主增值服務授予客戶不超過60天的信貸期。

20. 貿易及其他應收款項(續)

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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	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
	600,650	395,159

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)(附註3.1)。

21. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	**3,874,287**	2,637,094
減：受限制銀行存款(b)	**(5,366)**	(2,797)
現金及現金等價物	**3,868,921**	2,634,297

於2018年12月31日，現金及現金等價物不包括業主所擁有存入以本集團名義開設的銀行賬戶的房屋維修基金人民幣4,476,000元(2017年：人民幣293,000元)。待有關政府部門批准後，本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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	**3,867,602**	2,637,070
其他貨幣	**6,685**	24
	3,874,287	2,637,094

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

22. 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港元之普通股	(a)	3,800,000	380,000	
註銷每股面值0.10港元之普通股	(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，當中一股未繳股款股份已發行予智發持有。

(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(「配發美元股份」)，此為購回(定義見下文)提供資金；(iv)緊接增加法定股本前，本公司購回本公司已發行股本中每股面值0.10港元的78股已繳足股份(「香港股份」)，價格為每股香港股份0.10港元，自上文所述之配發美元股份的所得款項中撥付(「購回」)，而香港股份已被註銷；及(v)完成購回後，本公司每股面值0.10港元之所有法定但未發行股份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。

23. 其他儲備

	法定儲備金 人民幣千元[a]	股份基礎付款 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	61,457	—	393,457	454,914
轉入法定儲備金	45,228	—	—	45,228
於2017年12月31日	106,685	—	393,457	500,142
於2018年1月1日	**106,685**	—	**393,457**	**500,142**
重組的影響(附註1.2)	—	—	**(2)**	**(2)**
收購非控制性權益(附註30)	—	—	**(11,759)**	**(11,759)**
員工股份計劃 — 員工服務價值(附註25)	—	**47,918**	**(27,381)**	**20,537**
轉入法定儲備金	**92,085**	—	—	**92,085**
於2018年12月31日	**198,770**	**47,918**	**354,315**	**601,003**

(a) 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本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%。

24. 留存收益

	截至12月31日止年度 **2018年** 人民幣千元	 2017年 人民幣千元
於1月1日	**921,031**	564,516
年內利潤	**923,154**	401,743
轉入法定儲備金(附註23(a))	**(92,085)**	(45,228)
股息(附註14)	**(93,900)**	—
於12月31日	**1,658,200**	921,031

25. 股份基礎付款

於2018年3月，本公司採納一項上市前購股權計劃，旨在向對本集團長期發展及盈利性而言屬重要的合資格人士(包括本集團及碧桂園若干董事、高級管理層及僱員)提供獎勵或報酬。於2018年5月，本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本公司132,948,000股股份。

根據上市前購股權計劃之條款，授出購股權須受若干表現條件所限。

倘上述歸屬條件於相關財政年度達成，授予承授人的購股權將於下列本集團於相關財政年度審計報告日期按以下利率歸屬：(i)購股權總數的40%將於本集團成功上市的財政年度(「上市年度」)歸屬；(ii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度的財政年度歸屬；及(iii)購股權總數的30%將於緊隨上市年度的第二個財政年度歸屬。倘若上述歸屬條件於相關財政年度並未達成，則相應比例授出的購股權將失效。

上市前購股權計劃之全部購股權將於歸屬後且按行使價格每股0.94港元授出之日起後至5年期滿之前獲行使。

尚未行使購股權數目之變動如下：

	平均行使價（港元）	購股權數目
於2018年1月1日	—	—
已授出	**0.94**	**132,948,000**
於2018年12月31日	**0.94**	**132,948,000**

於年末尚未行使購股權之到期日及行使價如下：

授出日期	到期日	行使價	尚未行使購股權 2018年12月31日
2018年5月21日	**2023年5月20日**	**0.94港元**	**132,948,000**

於年末尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為約4.4年。

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

25. 股份基礎付款(續)

已授出購股權之公允價值為每份購股權0.82港元(相等於人民幣0.66元),由獨立評估師根據重大不可觀察輸入數據使用二項式模式釐定。該等輸入數據包括:

詳情	已授出購股權之公允價值	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
上市前購股權	108,375,000港元(相等於人民幣86,667,000元)	次優行使因素	2.5	次優行使因素愈大,公允價值愈高
		波動率	44%	波動率愈大,公允價值愈高
		無風險利率	1.6%	無風險利率愈高,公允價值愈高
		股息收益率	2.9%	股息收益率愈低,公允價值愈高

對公允價值構成重大影響之不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係。

本集團就授予本集團董事、高級管理層及僱員的購股權的股份支付價值確認於「行政開支」,並就授予並無向本集團提供重大服務的碧桂園控股董事及高級管理層的購股權確認於權益的「其他儲備」中。

26. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(a)		
— 關聯方(附註32)	**8,782**	18,468
— 第三方	**341,893**	220,532
	350,675	239,000
其他應付款項		
— 關聯方(附註32)	**—**	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
	1,119,971	654,057
應付薪酬	**553,354**	402,234
其他應付税項	**36,176**	19,614
	2,060,176	1,314,905

於2018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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	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
	350,675	239,000

27. 遞延所得稅

綜合資產負債表內遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 於12個月內收回	**162**	1,480
— 超過12個月收回	**3,201**	2,222
	3,363	3,702
遞延所得稅負債：		
— 於12個月內收回	**26,088**	11,932
— 超過12個月收回	**38,956**	2,524
	65,044	14,456

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，有關年內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2017年1月1日	5,639	—	5,639
收購附屬公司	—	1,621	1,621
計入／(扣除)損益	905	(397)	508
於2017年12月31日	6,544	1,224	7,768
於2018年1月1日	**6,544**	**1,224**	**7,768**
計入／(扣除)損益	**330**	**(1,224)**	**(894)**
於2018年12月31日	**6,874**	—	**6,874**

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2018年12月31日止年度，本集團並未就虧損金額人民幣21,908,000元(2017年：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2023年(2017年：2022年)到期。

27. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	折舊確認差額 人民幣千元	業務合併 公允價值收益 人民幣千元	未來分派利潤 預扣所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	(1,432)	—	—	(1,432)
收購附屬公司	—	(2,995)	—	(2,995)
(扣除)／計入損益	(2,634)	139	(11,600)	(14,095)
於2017年12月31日	(4,066)	(2,856)	(11,600)	(18,522)
於2018年1月1日	**(4,066)**	**(2,856)**	**(11,600)**	**(18,522)**
收購附屬公司(附註31)	**—**	**(38,672)**	**—**	**(38,672)**
計入／(扣除)損益	**463**	**2,219**	**(14,043)**	**(11,361)**
於2018年12月31日	**(3,603)**	**(39,309)**	**(25,643)**	**(68,555)**

於2018年12月31日，尚未匯至於中國境外註冊成立控股公司的本集團中國附屬公司的保留盈餘約為人民幣1,165,454,000元(2017年：人民幣804,187,000元)，該等保留盈餘並未作出遞延所得稅負債撥備。該等盈餘預期將由中國附屬公司保留用於重新投資且根據管理層對境外基金要求的預測將不會於可預見未來匯至彼等的境外控股公司。

28. 現金流量資料

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	**1,069,387**	608,197
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註15)	**25,727**	17,504
— 無形資產攤銷(附註16)	**5,499**	1,552
— 非流動資產攤銷	**1,720**	—
— 其他無形資產減值	**5,431**	—
— 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(附註8)	**(4,313)**	—
— 出售物業、廠房及設備(附註8)	**(121)**	43
— 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產之投資收入(附註7)	**(9,368)**	—
— 員工股份計劃 — 員工服務價值(附註10)	**20,537**	—
— 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
— 出售於聯營公司之投資所得收益(附註8)	**(12,579)**	—
— 財務收入 — 淨額(附註11)	**(53,845)**	(34,995)
營運資金變動(不包括收購附屬公司的影響)：		
— 受限制銀行存款	**(2,569)**	(1,740)
— 存貨	**(881)**	(649)
— 貿易及其他應收款項	**(59,726)**	(74,277)
— 合同負債	**344,392**	154,660
— 貿易及其他應付款項	**335,649**	357,648
	1,661,547	1,035,872

綜合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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註15)	**8,172**	2,304
出售收益／(虧損)	**121**	(43)
出售所得款項	**8,293**	2,261

29. 承諾

(a) 經營租賃承諾

本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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
不遲於1年	**6,019**	3,306
遲於1年但不遲於5年	**4,325**	2,138
遲於5年	**22**	—
	10,366	5,444

30. 非控制性權益交易

收購附屬公司之額外權益

誠如附註1.2(2)所披露，於2018年1月24日，西藏順琪分別向碧桂國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4%及4%股權，對價為人民幣57,600,000元及人民幣57,600,000元。對價已於2018年2月悉數支付。本集團已確認非控制性權益減少人民幣103,441,000元及本公司股東應佔權益減少人民幣11,759,000元。期內，本公司股東應佔權益的影響概述如下：

	截至2018年12月31日止年度
	人民幣千元
向非控制性權益支付的對價	**115,200**
所收購非控制性權益之賬面值	**(103,441)**
差額記錄於權益	**11,759**

31. 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元向第三方收購盛世之70%股權和睿靖之100%股權，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附屬公司。

31. 業務合併*(續)*

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	252,000	218,520	197,375	667,895
— 固定現金代價				
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
	252,000	218,520	205,056	675,576
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(附註15)	4,167	617	1,534	6,318
— 物業管理合同及客戶關係(附註16)	80,026	36,576	38,087	154,689
— 其他無形資產(附註16)	—	—	3	3
— 於聯營公司之投資(附註18)	—	—	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)
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
	252,000	218,520	205,056	675,576
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)
收購現金流出淨額	161,980	123,234	118,626	403,840

31. 業務合併*(續)*

(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16)。

(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日期間應佔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) 收購業務於截至2018年12月31日止年度收入總額及純利分別為人民幣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。

32. 關聯方交易

(a) 最終控股股東

本公司最終由楊惠妍女士(「最終控股股東」)控制。

(b) 與關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	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	**785,327**	439,621
— 由最終控股股東共同控制的實體	**108,300**	37,722
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	**53,419**	17,941
— 由最終控股股東的近親控制的實體	**832**	844
— 主要管理人員及彼等近親	**1,333**	736
	949,211	496,864
購買貨物及服務		
— 由最終控股股東控制的實體	**53,501**	35,163
— 由最終控股股東的近親控制的實體	**4,291**	2,561
— 本集團聯營公司	**—**	47
	57,792	37,771
租金開支		
— 由最終控股股東控制的實體	**1,268**	605
購買按公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產		
— 由最終控股股東控制的實體	**5,000**	—
出售聯營公司		
— 由最終控股股東控制的實體	**6,000**	—

上述服務費及其他交易的價格乃根據合約雙方相互協定的條款釐定。

32. 關聯方交易*(續)*

(c) 免費商標許可協議

本集團與碧桂園之附屬公司佛山區順德碧桂園物業發展有限公司(「佛山順德」)訂立商標許可協議及本集團與碧桂園訂立商標許可契據(「商標許可安排」)。根據商標許可安排，佛山順德同意及碧桂園將促成佛山順德不可撤回及無條件地向本集團授予不可轉讓許可，以於商標許可協議及商標許可契據日期起免特許權使用費永久使用於中國及香港註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員包括董事及高級管理層。關鍵管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	**22,800**	15,760
股份基礎付款	**15,864**	—
袍金	**520**	120
退休福利供款及其他社會保障成本	**332**	190
	39,516	16,070

32. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
— 由最終控股股東控制的實體	**63,754**	13,820
— 由最終控股股東共同控制的實體	**1,777**	—
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	**1,313**	2,654
	66,844	16,474
其他應收款項		
— 由最終控股股東控制的實體	—	233,489
	66,844	249,963

	於12月31日	
	2018年	2017年
	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	**6,136**	15,238
— 由最終控股股東的近親控制的實體	**2,646**	3,226
— 最終控股股東擁有重大影響的實體	—	4
	8,782	18,468
其他應付款項		
— 由最終控股股東控制的實體	—	439
	8,782	18,907

33. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日 2018年 人民幣千元	 2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		**940**	—
流動資產			
現金及現金等價物		**434**	—
應收股息		**233,790**	—
其他應收款項		**13**	—
		234,237	—
總資產		**235,177**	—
權益			
股本		**1,584**	—
留存收益	(a)	**231,574**	—
總權益		**233,158**	—
負債			
流動負債			
其他應付款項		**2,019**	—
負債總額		**2,019**	—
權益及負債總額		**235,177**	—

本公司之資產負債表已於2019年3月19日獲董事會批准並由以下董事代為簽署。

李長江
董事

郭戰軍
董事

33. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司之留存收益變動表

	留存收益 人民幣千元
於2017年1月1日及2017年12月31日	—
年內利潤	325,474
已付股息	(93,900)
於2018年12月31日	**231,574**

34. 董事的利益及權益

於2018年3月，以下董事獲委任：

主席及非執行董事

楊惠妍女士(附註(a)(i))

執行董事

李長江先生，總經理
肖華先生
郭戰軍先生(附註(a)(ii))

非執行董事

楊志成先生(附註(a)(i))
伍碧君女士(附註(a)(i))

於2018年5月，以下董事獲委任：

獨立非執行董事

梅文珏先生(附註(a)(iii))
芮萌先生(附註(a)(iii))
陳威如先生(附註(a)(iv))

34. 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2018年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前以高級管理層及僱員身份)自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利供款及其他社會保障成本 人民幣千元	員工股份計劃－員工服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
李長江先生	—	6,030	36	4,978	11,044
肖華先生	—	2,200	27	1,829	4,056
郭戰軍先生	—	1,620	27	1,804	3,451
獨立非執行董事					
陳威如先生	187	—	—	—	187
梅文珏先生	167	—	—	—	167
芮萌先生	167	—	—	—	167
	521	9,850	90	8,611	19,072

截至2017年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前以高級管理層及僱員身份)自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	退休福利供款及其他社會保障成本 人民幣千元	員工股份計劃－員工服務價值 人民幣千元	總計 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
	120	8,370	69	—	8,559

34. 董事的利益及權益*(續)*

(a) 董事酬金*(續)*

(i) 截至2017及2018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本集團領取任何酬金。楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士已分別與本公司訂立安排，據此彼等已放棄或同意放棄彼等的酬金。

(ii) 董事郭戰軍先生於2017年8月加入本集團。

(iii) 獨立非執行董事梅文珏先生及芮萌先生於2018年5月獲委任為本公司董事。

(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，於2018年5月獲委任為本公司董事。

(b) 董事退休福利

於年內，本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

於年內，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

於年內，概未就獲得董事服務向第三方提供的對價作出撥備。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的相關資料

於年內，概無以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(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。有關本集團與碧桂園及關聯實體的交易載於附註32。

除上文所述外，於年內，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本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。

35. 於報告期間後發生的事件

於2019年1月11日，本公司與必勝有限公司(「必勝」，一間由楊惠妍女士全資擁有的公司)及配售代理訂立配售及認購協議(「協議」)(「配售事項」)。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股現有股份。根據協議，必勝有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售股份相同數目的新股份。配售已於2019年1月完成及本公司收取之所得款項淨額約為1,939百萬港元(經扣除有關費用及開支後)。

於2019年1月，本集團與若干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」)。截至該等財務報表日期，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。

於2019年3月19日，本集團與一名關連人士(「賣方」)訂立股權轉讓協議，據此本集團已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售盛世的餘下30%股權，現金代價為人民幣90,000,000元。盛世將於股權轉讓完成後成為本集團的全資附屬公司。

詞彙

本公司

「董事會」	本公司董事會
「博實樂」	博實樂教育控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份以美國預託股份（指A類普通股）形式於紐約證券交易所上市（紐交所股份代號：BEDU）
「博實樂集團」	博實樂、其附屬公司及其可變利益實體
「本公司」或「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6098）
「中國指數研究院」	中國指數研究院，獨立全球市場研究及諮詢公司，於1994年成立，位於中國
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「碧桂園物業服務」	廣東碧桂園物業服務股份有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「碧桂園商業管理」	廣州碧桂園商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及為碧桂園控股之全資附屬公司
「碧桂園控股」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「碧桂園集團」	碧桂園控股及其附屬公司
「必勝」	必勝有限公司，一家於2006年4月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「董事」	本公司董事
「不競爭契據」	楊惠妍女士以本公司為受益人而訂立的日期為2018年5月29日的不競爭契據
「億翰智庫」	億翰智庫，一間專注於中國房地產行業的諮詢公司，並於全國中小企業股份轉讓系統上市掛牌（股份代號：837350）

「鳳凰優選」	廣東順德鳳凰優選商業有限公司，一家於2017年1月24日在中國成立的有限責任公司，並為碧桂園的間接全資附屬公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「Genesis Capital」	Genesis Capital Global Limited，一家於2014年7月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「Golden Value」	Golden Value Investments Limited，一家於2012年8月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「上市日」	公司的股份首次上市及首次於聯交所主板開始買賣的日期，日期為2018年6月19日
「標準守則」	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
「上市前購股權計劃」	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
「中國」	中華人民共和國
「合資格股東」	2019年5月28(星期二)名列本公司股東名冊之股東
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「順碧物業」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，一家於1997年4月2日在中國成立的有限公司，並為碧桂園的間接全資附屬公司
「Sure Brilliant」	Sure Brilliant Global Limited，一家於2018年11月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，且由楊惠妍女士實益全資擁有

詞彙

「股東」	本公司股東
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「三供一業」	供水、供電、供熱和物業管理
「年內」	截至2018年12月31日止年度
「旺生活」	深圳市旺生活互聯網科技有限公司，一家於2015年9月23日在中國成立的有限責任公司，由碧桂園物業服務、獨立第三方佛山市敬德投資管理有限公司及獨立第三方天津市旺無限企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)分別擁有9.9%權益、71.1%權益及19%權益
「增城清源」	增城市清源自來水廠有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「2018年股東特別大會」	本公司於2018年11月22日(星期四)舉行之股東特別大會
「2019股東周年大會」	本公司將於2019年5月20日(星期一)舉行的股東周年大會
「%」	百分比

* 僅供識別

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C020557