广东碧桂园物业服务股份有限公司

Guangdong Country Garden Property Service Co., Ltd.

（佛山市顺德区北滘镇碧桂园写字楼西楼）

首次公开发行股票招股说明书

（申报稿）

保荐人（主承销商）

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证券监督管理委员会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为做出投资决定的依据。

发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	不超过 4,010 万股，且不低于本次发行后总股本的 10%。本次发行股份全部为公开发行新股，不涉及公司股东公开发售股份
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】元，由公司及主承销商根据初步询价结果确定发行价格，或按中国证监会认可的其他方式确定发行价格
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市证券交易所	上海证券交易所
发行后总股本	不超过 40,010 万股
本次发行前股东所持股份的流通限制及自愿锁定股份的承诺	**1、实际控制人及其一致行动人承诺** 公司实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生承诺： “自碧桂园物业股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的碧桂园物业公开发行股票前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该部分股份。 直接或间接所持股份在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月；如遇除权、除息事项，上述发行价作相应调整。” **2、股东承诺** **（1）控股股东碧桂园服务和碧桂园顾问承诺：** “自碧桂园物业股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理所持有的碧桂园物业公开发行股份前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该等股份。 碧桂园物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月

期末收盘价低于首次公开发行价格，本公司持有碧桂园物业股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。

若本公司在锁定期满后两年内减持，减持价格将不低于本次发行的发行价，并将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

自碧桂园物业股票上市至本公司减持期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。”

（2）其他持股 5%以上股东承诺

持有公司 8%股份的股东西藏顺琪承诺：

“自碧桂园物业股票上市之日起十二个月内，本企业不转让或者委托他人管理所持有的碧桂园物业公开发行股份前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该等股份。

碧桂园物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有碧桂园物业股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。

若本企业在锁定期满后两年内减持，减持价格将不低于本次发行的发行价，并将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

自碧桂园物业股票上市至本企业减持期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。”

3、间接持有公司股份的董事、高级管理人员承诺

间接持有公司股份的董事、高级管理人员谢树太、李长江、赵善伟、肖华、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、余向东、黄鹏承诺：

“自碧桂园物业股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理本人间接持有的碧桂园物业公开发行股份前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该等股份。

在上述期限届满后，本人在碧桂园物业任职期间每年转

	让直接或间接持有碧桂园物业股份不超过本人直接或间接持有碧桂园物业股份总数的25%。 在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有碧桂园物业的股份。 发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期。 不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺。”
保荐人（主承销商）	中信建投证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

声明及承诺

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本公司特别提醒，投资者注意本公司及本次发行的以下事项及风险，并请投资者认真阅读本招股说明书“风险因素”一节的全部内容。

如无特别说明，本招股说明书“重大事项提示”部分的简称或名词的释义与本招股说明书“第一节 释义”一致。

一、发行人及相关责任主体的承诺事项

（一）股份锁定承诺

1、实际控制人及其一致行动人承诺

公司实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生承诺：

“自碧桂园物业股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的碧桂园物业公开发行股票前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该部分股份。

直接或间接所持股份在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价；公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期限自动延长6个月；如遇除权、除息事项，上述发行价作相应调整。”

2、股东承诺

（1）控股股东承诺

公司的控股股东碧桂园服务和碧桂园顾问承诺：

“自碧桂园物业股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理所持有的碧桂园物业公开发行股份前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该等股份。

碧桂园物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本公司持有碧桂园物业股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。

若本公司在锁定期满后两年内减持，减持价格将不低于本次发行的发行价，并将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

自碧桂园物业股票上市至本公司减持期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。”

（2）其他持股5%以上股东承诺

持有公司8%股份的股东西藏顺琪承诺：

“自碧桂园物业股票上市之日起十二个月内，本企业不转让或者委托他人管理所持有的碧桂园物业公开发行股份前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该等股份。

碧桂园物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有碧桂园物业股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。

若本企业在锁定期满后两年内减持，减持价格将不低于本次发行的发行价，并将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

自碧桂园物业股票上市至本企业减持期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。”

3、间接持有公司股份的董事、高级管理人员承诺

间接持有公司股份的董事、高级管理人员谢树太、李长江、赵善伟、肖华、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、余向东、黄鹏承诺：

“自碧桂园物业股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理本人间接持有的碧桂园物业公开发行股份前已发行的股份，也不由碧桂园物业回购该等股份。

在上述期限届满后，本人在碧桂园物业任职期间每年转让直接或间接持有碧桂园物业股份不超过本人直接或间接持有碧桂园物业股份总数的 25%。

在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有碧桂园物业的股份。

发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期。

不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺。”

（二）公开发行前发行人股东和间接持有股份的董事、高级管理人员的持股意向及减持意向

1、发行人股东的持股意向及减持意向：

发行人股东碧桂园服务、碧桂园顾问和西藏顺琪的持股意向及减持意向如下：

“对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份；

在本公司/企业股份锁定期满后两年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价，并将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。自碧桂园物业股票上市至本公司/企业减持期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交

易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月。”

2、间接持有股份的董事、高级管理人员的持股意向及减持意向：

间接持有股份的董事、高级管理人员谢树太、李长江、赵善伟、肖华、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、余向东、黄鹏的持股意向及减持意向如下：

“对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份；

在本人股份锁定期满后两年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价，并将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。自碧桂园物业股票上市至本人减持期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月。”

3、未履行或未及时履行上述相关承诺时的约束措施：

“（1）由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；

（2）承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；

（3）由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；

（4）承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；

（5）承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。”

（三）稳定股价的承诺

1、发行人承诺

“本公司将严格按照公司2016年第四次临时股东大会审议通过的《广东碧桂园物业服务股份有限公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》的规定，全面且有效地履行本公司的各项义务和责任；同时，本公司将敦促其他相关方严格按照《广东碧桂园物业服务股份有限公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》的规定，全面且有效地履行其各项义务和责任。”

2、控股股东承诺

“公司上市后三年内，如果公司股票收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（期间公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，每股净资产将相应调整），即触及启动稳定股价的条件，本公司应在发生上述情形后，严格按照《广东碧桂园物业服务股份有限公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份，并将根据公司股东大会批准的《广东碧桂园物业服务股份有限公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。”

3、发行人董事（独立董事除外）及高级管理人员承诺

“本人将严格按照碧桂园物业2016年第四次临时股东大会审议通过的《广东碧桂园物业服务股份有限公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》的规定，全面且有效地履行本人的各项义务和责任；同时，本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《广东碧桂园物业服务股份有限公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》的规定，全面且有效地履行其各项义务和责任。”

（四）关于保障碧桂园物业独立性的承诺函

1、实际控制人及其一致行动人承诺

“（1）保障碧桂园物业的人员独立

① 碧桂园物业的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在碧桂园物业专职工作，不在本人或本人控制的其他企业兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持碧桂园物业人员的独立性。

② 碧桂园物业拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本人或本人控制的其他企业之间完全独立。

③ 碧桂园物业的董事、监事和高级管理人员严格按照碧桂园物业章程规定的程序产生，本人不会违反或超越碧桂园物业章程规定进行非法干预。

（2）保障碧桂园物业的资产独立

① 碧桂园物业具有独立完整的资产、其资产全部处于碧桂园物业的控制之下，并为碧桂园物业独立拥有和运营。

② 本人或本人控制的其他企业当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用碧桂园物业的资金、资产。

③ 本人或本人控制的其他企业将不以碧桂园物业的资产为其自身的债务提供担保等。

（3）保障碧桂园物业的财务独立

① 碧桂园物业继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。

② 碧桂园物业具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

③ 碧桂园物业独立在银行开户，不与本人或本人控制的其他企业共享一个银行账户。

④ 碧桂园物业能够作出独立的财务决策，本人或本人控制的其他企业不通过违法违规的方式干预碧桂园物业的资产使用调度。

⑤ 碧桂园物业的财务人员独立，不在本人或本人控制的其他企业处兼职和领取报酬。

⑥ 碧桂园物业依法独立纳税等。

（4）保障碧桂园物业的机构独立

① 碧桂园物业继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

② 碧桂园物业的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权等。

（5）保障碧桂园物业的业务独立

① 碧桂园物业拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

② 本人除通过行使股东权利之外，不对碧桂园物业的业务活动进行干预。”

2、碧桂园控股承诺

“（1）保障碧桂园物业的人员独立

① 碧桂园物业的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在碧桂园物业专职工作，不在本公司或本公司控制的其他企业兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持碧桂园物业人员的独立性。

② 碧桂园物业拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司或本公司控制的其他企业之间完全独立。

③ 碧桂园物业的董事、监事和高级管理人员严格按照碧桂园物业章程规定的程序产生，本公司不会违反或超越碧桂园物业章程规定进行非法干预。

（2）保障碧桂园物业的资产独立

① 碧桂园物业具有独立完整的资产、其资产全部处于碧桂园物业的控制之

下，并为碧桂园物业独立拥有和运营。

② 本公司或本公司控制的其他企业当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用碧桂园物业的资金、资产。

③ 本公司或本公司控制的其他企业将不以碧桂园物业的资产为其自身的债务提供担保等。

（3）保障碧桂园物业的财务独立

① 碧桂园物业继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。

② 碧桂园物业具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

③ 碧桂园物业独立在银行开户，不与本公司或本公司控制的其他企业共享一个银行账户。

④ 碧桂园物业能够作出独立的财务决策，本公司或本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预碧桂园物业的资产使用调度。

⑤ 碧桂园物业的财务人员独立，不在本公司或本公司控制的其他企业处兼职和领取报酬。

⑥ 碧桂园物业依法独立纳税等。

（4）保障碧桂园物业的机构独立

① 碧桂园物业继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

② 碧桂园物业的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权等。

（5）保障碧桂园物业的业务独立

① 碧桂园物业拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

② 本公司除通过行使股东权利之外，不对碧桂园物业的业务活动进行干

预。”

3、发行人控股股东承诺

“（1）保障碧桂园物业的人员独立

① 碧桂园物业的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在碧桂园物业专职工作，不在本公司或本公司控制的其他企业兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持碧桂园物业人员的独立性。

② 碧桂园物业拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司或本公司控制的其他企业之间完全独立。

③ 碧桂园物业的董事、监事和高级管理人员严格按照碧桂园物业章程规定的程序产生，本公司不会违反或超越碧桂园物业章程规定进行非法干预。

（2）保障碧桂园物业的资产独立

① 碧桂园物业具有独立完整的资产，其资产全部处于碧桂园物业的控制之下，并为碧桂园物业独立拥有和运营。

② 本公司或本公司控制的其他企业当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用碧桂园物业的资金、资产。

③ 本公司或本公司控制的其他企业将不以碧桂园物业的资产为其自身的债务提供担保等。

（3）保障碧桂园物业的财务独立

① 碧桂园物业继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。

② 碧桂园物业具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

③ 碧桂园物业独立在银行开户，不与本公司或本公司控制的其他企业共享一个银行账户。

④ 碧桂园物业能够作出独立的财务决策，本公司或本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预碧桂园物业的资产使用调度。

⑤ 碧桂园物业的财务人员独立，不在本公司或本公司控制的其他企业处兼职和领取报酬。

⑥ 碧桂园物业依法独立纳税等。

（4）保障碧桂园物业的机构独立

① 碧桂园物业继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

② 碧桂园物业的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权等。

（5）保障碧桂园物业的业务独立

① 碧桂园物业拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

② 本公司除通过行使股东权利之外，不对碧桂园物业的业务活动进行干预。”

（五）发行人、发行人股东、实际控制人及发行人董事、监事、高级管理人员关于招股说明书无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

1、发行人承诺

“如公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司董事会将在证券监管部门依法对上述事实做出认定后10个交易日内，制订股份回购方案并提交股东大会审议批准。公司将以不低于发行价格回购首次公开发行的全部新股（公司上市后至回购期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，发行价格将相应调整）。

如公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法赔偿投资者损失。”

2、发行人股东碧桂园服务、碧桂园顾问和西藏顺琪承诺

“如碧桂园物业招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断碧桂园物业是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司/企业将在证券监管部门依法对上述事实做出认定后10个交易日内，提出购回已转让的原限售股份的具体方案，并进行公告。本公司/企业将以不低于发行价格购回已转让的原限售股份（碧桂园物业上市后至回购期间，碧桂园物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，发行价格将相应调整）。

如碧桂园物业招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司/企业将依法赔偿投资者的损失。”

3、实际控制人承诺

“如公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本人将依法赔偿投资者的损失。”

4、发行人董事、监事及高级管理人员承诺

“如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，发行人董事、监事、高级管理人员将依法赔偿投资者损失。”

（六）中介机构关于为公司首次公开发行制作、出具的文件无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

1、中信建投证券承诺

“因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

上述承诺事项涉及的有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。本公司将严格履行生效司法文书认定的赔偿方式和赔偿金额，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。”

2、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）承诺

“本所对广东碧桂园物业服务股份有限公司（以下简称“碧桂园物业服务公司”）2014 年度、2015 年度、2016 年度及截至 2017 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表进行了审计，于 2017 年 10 月 30 日出具了普华永道中天审字（2017）第 11075 号审计报告。本所审核了碧桂园物业服务公司于 2017 年 6 月 30 日与财务报表相关的内部控制，于 2017 年 8 月 4 日出具了普华永道中天特审字（2017）第 2181 号内部控制审核报告。本所对碧桂园物业服务公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及截至 2017 年 6 月 30 日止 6 个月期间的非经常性损益明细表执行了鉴证业务，于 2017 年 10 月 30 日出具了普华永道中天特审字（2017）第 2428 号非经常性损益明细表专项报告。本所对碧桂园物业服务公司截至 2015 年 9 月 30 日止的股份改制及截至 2016 年 3 月 31 日止的出资情况进行了验资，于 2015 年 10 月 15 日和 2016 年 4 月 19 日分别出具了普华永道中天验字（2015）第 1197 号和普华永道中天验字（2016）第 362 号验资报告。本所对碧桂园物业服务公司整体变更为股份有限公司前历次实收资本的验资结果进行了复核，于 2016 年 8 月 17 日出具了普华永道中天验字（2016）第 1111 号复核报告。”

“本所确认，对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任，包括如果本所出具的上述报告有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

3、北京德恒律师事务所承诺

“如因本所未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致本所为公司首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失，但是能够证明自己没有过错的除外。”

4、广东中广信资产评估有限公司承诺

“如本公司为广东碧桂园物业服务股份有限公司进行公司股份制改组经济行为所出具报告文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明无过错的除外。”

5、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司承诺

“如本公司为广东碧桂园物业服务股份有限公司进行公司股权激励经济行为所出具的报告文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明无过错的除外。”

二、公司上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价的预案

发行人及其股东、公司董事（不含独立董事）及高级管理人员，制定了公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的预案，并出具了相关承诺，具体情况如下：

（一）启动股价稳定措施的具体条件

公司上市（以公司股票在证券交易所挂牌交易之日为准）后三年内，公司股票连续20个交易日的收盘价均低于公司最近一年经审计的每股净资产（期间公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，每股净资产将相应调整，下同），则公司应启动稳定股价预案措施。

（二）稳定公司股价的具体措施

公司稳定股价的具体措施为：公司回购公司股票，公司控股股东增持公司股票，公司董事（不含独立董事）和高级管理人员增持公司股票。

股价稳定措施的实施顺序如下：（1）第一选择为公司回购股票，但如公司回购股票将导致公司不满足法定上市条件，则第一选择为公司控股股东增持公司股票；（2）第二选择为公司控股股东增持公司股票。在下列情形之一出现时将启动第二选择：①公司无法实施回购股票或回购股票议案未获得公司股东大会批准；②公司虽实施股票回购计划但仍未满足“公司股票连续5个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产”之条件。（3）第三选择为董事（不含独立董事）和高级管理人员增持公司股票。启动该选择的条件为：控股股东增持股票方案实施完成后，如公司股票仍未满足“公司股票连续5个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产”之条件，并且董事（不含独立董事）和高级管理人员增持公司股票不会致使公司不满足法定上市条件。

公司制定股价稳定具体实施方案时，应当综合考虑各种稳定股价措施的作用及影响，并在符合相关法律法规的规定的情况下，各方协商确定并通知当次稳定股价预案的实施主体，并在启动股价稳定措施前公告具体实施方案。

公司及公司控股股东、董事（不含独立董事）及高级管理人员在履行其增持或回购义务时，应按照上海证券交易所的相关规则及其他适用的监管规定履行相应的信息披露义务。

（1）公司的稳定股价措施

① 公司为稳定股价之目的回购股份，应符合《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》、《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》和《上海证券交易所上市公司以集中竞价交易方式回购股份业务指引》等相关法律、法规的规定。

② 在公司出现应启动稳定股价预案情形，本公司应在收到通知后5个工作日内启动决策程序，经股东大会决议通过后，依法通知债权人和履行备案程序。

本公司将采取上海证券交易所集中竞价交易方式、要约等方式回购股份。回购方案实施完毕后，公司应在2个工作日内公告公司股份变动报告，并在10日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

③ 公司回购股份议案需经董事会、股东大会决议通过，其中股东大会须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。公司董事（不含独立董事）承诺就该等回购事宜在董事会中投赞成票；公司控股股东承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。

④ 公司以要约方式回购股份的，回购股份价格区间参考公司上一会计年度末经审计的每股净资产并结合公司当时的财务状况和经营状况决定。

⑤ 公司实施稳定股价议案时，拟用于回购资金应为自筹资金。单次回购的公司股份数量不超过公司总股本的2%。并且，公司单次回购总金额不少于人民币1,000万元，但如果单次回购总金额不少于人民币1,000万元的要求将导致单次回购的公司股份数量超过公司总股本2%的，则可以少于1,000万元。单一会计年度回购股票的资金合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东的净利润。

⑥ 公司回购股份价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产。

（2）公司控股股东的稳定股价措施

① 公司控股股东为稳定股价之目的增持股份，应符合《上市公司收购管理办法》等相关法律、法规的规定。

② 在公司出现应启动预案情形时，公司控股股东应在收到通知后5个工作日内启动内部决策程序，就其是否有增持公司股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，公告应披露拟增持的数量范围、价格区间、总金额、完成时间等信息。增持方案实施完毕后，公司应在2个工作日内公告公司股份变动报告。

③ 公司控股股东单次用于增持股份的资金金额不低于自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的20%；单一年度用于增持股份的资金不超过自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的50%。

④ 控股股东增持股份价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施，但下一年度继续出现需要启动稳定股价措施的情形时，将继续按照上述原则执行。

（3）公司董事（不含独立董事）及高级管理人员的稳定股价措施

① 公司董事(不含独立董事)及高级管理人员为稳定股价之目的增持股份，应符合《上市公司收购管理办法》等相关法律、法规的规定。

② 在公司出现应启动预案情形时，公司董事（不含独立董事）及高级管理人员应在收到通知后5个工作日内，就其是否有增持公司股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，公告应披露拟增持的数量范围、价格区间、总金额、完成时间等信息。增持方案实施完毕后，公司应在2个工作日内公告公司股份变动报告。

③ 公司董事（不含独立董事）及高级管理人员应根据本预案的规定签署相关承诺。公司上市后3年内拟新聘任董事（不含独立董事）和高级管理人员时，公司将促使该新聘任的董事（不含独立董事）和高级管理人员根据本预案的规定签署相关承诺。

④ 公司董事（不含独立董事）及高级管理人员实施稳定股价议案时，用于增持股份的货币资金不少于董事（不含独立董事）和高级管理人员上年度自公司处领取的税后薪酬及现金分红总和的20%，但不超过50%。

⑤公司董事（不含独立董事）及高级管理人员增持股份价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产。

（三）稳定公司股价措施的终止条件

稳定股价方案公告后至实施完毕前，若公司股票连续5个交易日的收盘价均高于公司最近一年经审计的每股净资产，稳定股价方案可以终止。公司应及时履行信息披露义务。

（四）相关惩罚措施

1、公司控股股东违反本预案的惩罚措施

公司控股股东不得有下列情形：

（1）对公司股东大会提出的股份回购计划投弃权票或反对票，导致稳定股价议案未予通过；

（2）在公司出现应启动预案情形且控股股东符合收购上市公司情形时，如经各方协商确定并通知由控股股东实施稳定股价预案的，公司控股股东在收到通知后5个工作日内不履行公告增持具体计划或不履行公司控股股东公司内部决策程序；

（3）公司控股股东已公告增持具体计划但不能实际履行。

当公司控股股东存在上述情形时，公司有权将公司控股股东应履行其增持义务相等金额的应付公司控股股东现金分红予以截留，直至公司控股股东履行其增持义务；如已经连续两次以上存在上述情形时，则公司可将与公司控股股东履行其增持义务相等金额的应付公司控股股东现金分红予以截留用于股份回购计划，公司控股股东丧失对相应金额现金分红的追索权。

对于应当截留应付公司控股股东的现金分红，公司董事（包括独立董事）、高级管理人员应当敦促公司按时足额截留，未履行敦促义务的董事（包括独立董事）、高级管理人员应当向中小股东承担赔偿责任，中小股东有权向人民法院提起诉讼。

2、公司董事（不含独立董事）及高级管理人员违反本预案的惩罚措施

公司董事（不含独立董事）及高级管理人员不得有下列情形：

（1）对公司董事会提出的股份回购计划投弃权票或反对票，导致稳定股价议案未予通过；

（2）在公司出现应启动预案情形且董事（不含独立董事）及高级管理人员符合收购上市公司情形时，如经各方协商确定并通知由公司董事（不含独立董

事）及高级管理人员实施稳定股价预案的，董事（不含独立董事）及高级管理人员在收到通知后5个工作日内不履行公告增持具体计划；

（3）董事（不含独立董事）及高级管理人员已公告增持具体计划但不能实际履行。

当公司董事（不含独立董事）及高级管理人员在任职期间未能按本预案的相关约定履行其增持义务，发生上述情形时，公司有权将其履行增持义务相等金额的工资薪酬及现金分红代其履行增持义务；如个人在任职期间连续两次以上未能主动履行其增持义务，由控股股东或董事会、监事会、半数以上的独立董事提请股东大会同意更换相关董事，由公司董事会解聘相关高级管理人员。

（五）其他

公司在未来聘任新的董事（不含独立董事）、高级管理人员前，将要求其签署承诺书，保证其履行公司首次公开发行上市时董事（不含独立董事）、高级管理人员已做出的稳定股价承诺，并要求其按照公司首次公开发行上市时董事（不含独立董事）、高级管理人员的承诺提出未履行承诺的约束措施。

本预案自公司完成首次公开发行A股股票并上市之日起生效，有效期三年。

三、关于首次公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺

（一）实际控制人承诺

根据中国证监会发布《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》，为进一步优化投资者回报机制、贯彻执行上述规定和文件精神，公司的实际控制人杨惠妍女士作出如下承诺：“本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

（二）全体董事、高级管理人员承诺

为切实优化投资回报、维护投资者特别是中小投资者的合法权益，公司的董事、高级管理人员作出如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会在制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人做出处罚或采取相关管理措施。”

（三）控股股东承诺

为切实优化投资回报、维护投资者特别是中小投资者的合法权益，公司控股股东作出如下承诺：“本公司承诺不越权干预碧桂园物业经营管理活动，不侵占碧桂园物业利益。”

四、关于未能履行承诺的约束措施

（一）发行人承诺

除上述承诺中提到的约束措施外，公司还需遵守如下约束措施：

“如果公司未履行招股说明书披露的承诺事项，公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者

道歉，并向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

如果因公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法向投资者赔偿相关损失。

公司将对出现该等未履行承诺行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员采取调减或停发薪酬或津贴等措施，直至相关承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。”

（二）公司股东承诺

公司的股东碧桂园顾问、碧桂园服务和西藏顺琪作出如下承诺：

“如果本公司/企业未履行招股说明书披露的承诺事项，本公司/企业将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，并向碧桂园物业投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

如果因本公司/企业未履行相关承诺事项,致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司/企业将依法向投资者赔偿相关损失。如果本公司/企业未承担前述赔偿责任，则本公司/企业持有的碧桂园物业股份在本公司/企业履行完毕前述赔偿责任之前不得转让,同时碧桂园物业有权扣减本公司/企业所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。”

（三）公司董事、监事及高级管理人员承诺

“如果本人未履行招股说明书披露的承诺事项，本人将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，并向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

如果本人未履行相关承诺事项，公司有权扣减应向本人发放的薪酬，以用于执行本人未履行的承诺。同时本人持有的公司股份（如有）不得转让，直至相关承诺履行完毕。

如果因本人未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失，本

人将依法向投资者赔偿相关损失。”

五、本次发行后公司的股利分配政策和现金分红比例

（一）股利分配政策的决策机制

公司董事会应根据公司章程，结合公司的盈利情况、资金供给和需求情况、外部融资环境等因素提出每年利润分配预案，预案经董事会审议通过后，方可提交股东大会审议；独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见；独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上同意方可通过。如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案的，须经出席股东大会的股东所持表决票的三分之二以上通过。

（二）公司股利分配政策

1、股利分配形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，原则上每年进行一次利润分配。公司具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红进行利润分配；采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

2、现金分红条件及最低比例

公司优先采取现金分红的利润分配政策，即公司当年度实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、任意公积金后有可分配利润的，则公司应当进行现金分红。进行现金分红或拟分配的现金红利总额（包括中期已分配的现金红

利）与当年实现归属于公司股东的净利润之比原则上不低于10%。

如公司采取现金及股票股利结合的方式分配利润的，应当遵循以下原则：

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

3、股利分配的期间间隔

公司原则上每年进行一次利润分配。公司董事会也可以根据公司的当期经营利润和现金流情况，在充分满足公司预期现金支出的前提下，拟定中期利润分配方案，报经股东大会审议。

（三）公司未来三年分红回报规划

根据公司于2016年7月18日召开的2016年第四次临时股东大会审议通过的《广东碧桂园物业服务股份有限公司未来三年股东分红回报规划》，公司未来三年分红回报规划内容如下：

1、首先，公司坚持现金分红为主的基本原则，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，当年度实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、任意公积金后有可分配利润的，每年现金分红不少于当年实现归属于公司股东净利润的10%。其次，若公司业绩增长快速，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之余，采取股票股利的方

式予以分配。

如公司采取现金及股票股利结合的方式分配利润的，应当遵循以下原则：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

2、公司至少每三年重新审阅一次未来三年利润分配规划，根据股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，以确定该时段的股东回报计划。

董事会在审议利润分配方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例、调整的条件等事宜，应充分听取监事会的意见；独立董事应发表明确意见。利润分配方案经董事会、监事会审议通过后提交股东大会进行审议。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式，便于广大股东充分行使表决权。公司因《广东碧桂园物业服务股份有限公司未来三年股东分红回报规划》中规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

投资者如需详细了解公司上市后的利润分配政策，请阅读本招股说明书“第十四节 股利分配政策”的具体内容。

六、本次发行前未分配利润的处理

经公司于2016年7月18日召开的2016年第四次临时股东大会审议通过，本次公开发行股票前未分配的滚存利润由发行后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

七、碧桂园控股有关本公司申请发行上市所履行的决策程序

碧桂园控股已就公司本次公开发行股票并上市履行了必要的审批及决策程序，符合香港联交所《上市规则》的规定。

碧桂园控股已就分拆上市事宜履行了如下程序：

1、 于2015年8月19日召开董事会决议通过批准分拆上市事宜；

2、 于2015年12月8日向香港联交所提交分拆上市事宜的申请；

3、 于2016年1月15日收到香港联交所对分拆上市事宜的批准；

4、 于2016年9月7日就分拆上市事宜进行公告。

根据香港联交所《上市规则》第15项应用指引第3(f)条的规定，碧桂园控股的股东应享有获得新公司股份的权利，但由于并非每一碧桂园控股的股东均符合境外投资者资格从而可以持有被分拆公司的股份，有关的分拆亦须取得香港联交所对股东保证获得新公司股份的权利的辖免。就本次发行上市事项，碧桂园控股已向香港联交所申请就分拆上市事项进行批准。香港联交所于2016年1月15日出具了书面函件（以下简称“2016年1月15日函”），有条件地确认碧桂园控股可进行分拆碧桂园物业上市事宜并同意豁免碧桂园控股遵守《第15项应用指引》有关保证配额的适用规定。

香港联交所2016年1月15日函有条件地确认碧桂园控股可进行分拆碧桂园物业上市事宜，系因碧桂园控股于2015年12月向其提交分拆上市事宜的申请时尚无法提供2015年度财务数据，故香港联交所要求在碧桂园控股披露2015年度财务数据后，视该财务数据情况能否符合《第15项应用指引》关于“母公司（即碧桂园控股）经分拆后余下之业务达到香港联交所主板上市规则第8.05（1）（a）

的最低盈利要求[1]”而定。

截止本招股说明书签署之日，碧桂园控股已公告2015、2016年度报告，2015年度及2016年度，碧桂园控股经分拆后余下之业务均符合《第15项应用指引》相关要求、规定，且未收到香港联交所就分拆上市事宜出具的撤回或修改豁免函的函件或其他影响豁免函效力的函件，前述有条件地确认碧桂园控股可进行分拆碧桂园物业上市事宜不会构成本次发行上市的实质障碍。

八、关于碧桂园物业和碧桂园控股履行信息披露义务并保持信息一致和同步的承诺

本招股书已完整披露碧桂园控股在香港联交所披露的与本公司相关的主要信息。除了以下财务数据差异外，本招股书所披露的信息与碧桂园控股在香港联交所披露的与本公司相关信息一致。

本招股书与碧桂园控股在香港联交所披露年报和中期报告中的分部财务数据存在以下差异：

单位：万元

项目	本招股书	碧桂园控股分部信息	差异
2017 年 1-6 月/2017 年 6 月 30 日			
营业利润	29,065	25,749	3,316
资产总计	249,810	247,435	2,375
负债总计	141,422	140,544	879
2016 年度/2016 年 12 月 31 日			
营业利润	48,629	40,553	8,076
资产总计	223,888	223,663	225

[1]香港联交所主板上市规则第 8.05（1）（a）规定：

“具备不少于 3 个会计年度的营业记录（参阅《上市规则》第 4.04 条），而在该段期间，新申请人最近一年的股东应佔盈利不得低于 2,000 万港元，及其前两年累计的股东应佔盈利亦不得低于 3,000 万港元。上述盈利应扣除日常业务以外的业务所产生的收入或亏损；”

负债总计	138,561	137,820	741
2015 年度/2015 年 12 月 31 日			
营业收入	167,246	194,085	-26,839
营业利润	30,137	25,386	4,751
资产总计	114,292	97,530	16,762
负债总计	85,672	73,795	11,878
2014 年度/2014 年 12 月 31 日			
营业收入	120,724	96,407	24,317
营业利润	15,692	-8,949	24,641
资产总计	167,441	149,995	17,446
负债总计	133,047	102,975	30,072

数据来源：碧桂园控股分部信息数据来源于碧桂园控股各年年报和中期报告

注：其中，营业收入是指碧桂园控股的分部收入，营业利润是指碧桂园控股的分部业绩或经营利润，资产总计、负债总计分别指碧桂园控股的分部资产和分部负债。

2014 年度，营业收入的差异约有 1.14 亿元是披露口径差异所致，即碧桂园控股 2014 年度的物业管理分部营业收入和营业利润以抵消分部间内部交易形成的收入、成本后的数据列示；约有 1.29 亿元是碧桂园控股未严格按照权责发生制确认和披露物业管理分部的财务数据所致，其因为碧桂园控股年度业绩公告披露时间一般在 2、3 月份，而发行人物业管理项目覆盖区域较广，2014 年及之前年度结算时间一般在 4、5 月份，向碧桂园控股提交用于编制集团合并报表的单家公司财务报表均未能及时按权责发生制完成编制，该部分差异占碧桂园控股 2014 年度营业收入和税前利润的比例分别为 0.15%和 0.79%，对碧桂园控股信息披露的重要性水平很低，不构成重大影响。

2015 年度，营业收入的差异主要是碧桂园控股在 2015 年度的物业管理分部营业收入体现了上述 2014 年的差异调整。

除该营业收入差异产生的影响外，各期间和截止日的营业利润、资产总计和负债总计差异主要是口径差异，即碧桂园控股年报的物业管理分部营业利润、资产总计和负债总计以抵消分部间内部交易形成的收入、成本、费用、债权和债务后的数据列示。

发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，内部控制制度健全且被有效执行，不存在对本次发行上市构成障碍的情况。

（一）碧桂园控股承诺

“1、将按照《上市规则》之《第 15 项应用指引》的第 3(g)条的规定，履行信息披露义务，于碧桂园物业正式向中国证监会申报首次公开发行股票并上市当日刊发公告说明碧桂园物业向中国证监会呈交首次公开发行股票并上市申请的情况。

2、如果碧桂园控股根据《上市规则》及碧桂园控股《组织章程大纲及组织章程细则》等规定需要在香港联交所公告与碧桂园物业相关之信息时，碧桂园控股及时将相关事宜通告碧桂园物业，以便碧桂园物业判断是否应根据上交所有关信息披露的规则同步进行公告。

3、如果碧桂园物业根据《上海证券交易所股票上市规则》及碧桂园物业《信息披露管理制度》等规定需要在上交所公告与碧桂园控股相关的信息且碧桂园物业将其拟披露信息及时告知碧桂园控股的前提下，如果根据香港联交所有关信息披露的规则，碧桂园控股也需要就上述相关事宜履行信息披露义务的，碧桂园控股将依法履行相关信息披露义务，并保持与碧桂园物业就上述信息披露的一致和同步。”

（二）碧桂园物业承诺

“1、如果碧桂园物业根据《上海证券交易所股票上市规则》及碧桂园物业《信息披露管理制度》等规定需要在上交所公告与碧桂园控股相关之信息时，碧桂园物业及时将相关事宜通告碧桂园控股，以便碧桂园控股判断是否应根据香港联交所有关信息披露的规则同步进行公告。

2、在碧桂园控股根据《上市规则》及碧桂园控股《组织章程大纲及组织章

程细则》等规定需要在香港联交所公告与碧桂园物业相关的信息且碧桂园控股将其拟披露信息及时告知碧桂园物业的前提下，如果根据上交所有关信息披露的规则，碧桂园物业也需要就上述相关事宜履行信息披露义务的，碧桂园物业将依法履行相关信息披露义务，并保持与碧桂园控股就上述信息披露的一致和同步。”

九、公司资产、人员、财务、机构和业务等资源要素独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业的情况

资产完整方面，公司系由碧桂园物业有限整体变更设立的股份有限公司，碧桂园物业的各发起人以其各自拥有的碧桂园物业有限的股权所对应的净资产作为出资投入碧桂园物业，该等出资均经验资报告验证，已足额缴纳。公司合法拥有开展业务所需商标的使用权和固定资产、其他无形资产等财产的所有权。公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业占用的情形。

人员独立方面，碧桂园物业公司的人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业相互独立。公司建立了员工聘用、考评、晋升等完整的劳动用工制度。公司股东大会、董事会、监事会会议记录，现任董事、监事和高级管理人员的产生符合法律、法规及《公司章程》的规定，公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业领薪，公司的财务人员亦未在控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业中兼职。

财务独立方面，公司按照《企业会计准则》等规定制定了规范的财务会计制度，设立了独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，具有独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制订了财务管理的相关制度，具有规范

的财务会计制度。公司开立了独立的银行基本存款账户，不存在与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业共用银行账户的情形。公司办理了独立的税务登记，与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业不存在混合纳税现象。

机构独立方面，公司设置了股东大会、董事会和监事会，并设置了若干业务职能部门和内部经营管理机构。公司独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业混同的情形。

业务独立方面，公司具有经营管理独立实施、独立承担责任与风险的能力。公司股东根据《公司章程》的规定，通过股东大会对公司行使股东权利。公司的主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务，而碧桂园控股及其控制的其他企业的主营业务为房地产开发、建筑装修和装饰、酒店经营等，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业。

十、本公司首次公开发行并上市对碧桂园控股维持独立上市地位、持续盈利能力的影响

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，碧桂园控股和碧桂园物业的营业收入、利润总额、净利润、期末总资产的情况如下：

单位：万元

项目	公司名称	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	碧桂园物业	141,493.37	235,844.89	167,246.44	120,723.71
	碧桂园控股	7,773,775.40	15,308,697.70	11,322,264.00	8,454,880.30
	占比	**1.82%**	**1.54%**	**1.48%**	**1.43%**
利润总额	碧桂园物业	29,823.12	49,406.61	30,928.62	16,104.55
	碧桂园控股	1,240,997.40	2,139,057.20	1,483,310.90	1,636,912.50
	占比	**2.40%**	**2.31%**	**2.09%**	**0.98%**
净利润	碧桂园物业	22,303.41	35,836.91	23,124.68	12,019.30
	碧桂园控股	837,339.90	1,366,322.30	971,168.10	1,061,190.00

	占比	**2.66%**	**2.62%**	**2.38%**	**1.13%**
项目	**公司名称**	**2017 年 6 月 30 日**	**2016 年 12 月 31 日**	**2015 年 12 月 31 日**	**2014 年 12 月 31 日**
总资产	碧桂园物业	249,809.75	223,888.07	114,291.70	167,441.36
	碧桂园控股	79,466,768.00	59,157,160.10	36,195,632.70	26,803,220.90
	占比	**0.31%**	**0.38%**	**0.32%**	**0.62%**

碧桂园控股经营业绩来源于公司的比例很小，本次发行上市对碧桂园控股维持独立上市地位、持续盈利的能力不产生重大影响。

十一、本公司与碧桂园控股及其关联方的关联交易、同业竞争情况及解决措施

报告期内，公司发生的关联交易主要包括向关联方提供劳务，以及涉及关联方的物业服务费权益安排，同时接受部分关联方提供的劳务、租赁服务及从部分关联方采购商品。

报告期内，公司向关联方提供劳务的营业收入分别为 11,692.64 万元、19,802.45 万元、38,789.14 万元和 22,097.82 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.69%、11.84%、16.45%和 15.62%。此外，报告期内，公司的营业收入属于由关联方支付的物业服务费权益安排部分分别为 25,033.99 万元、41,411.20 万元、44,215.94 万元和 23,553.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 20.74%、24.76%、18.75%和 16.65%。

报告期内，公司向关联方采购商品及接受劳务（除接受酒店住宿服务外）的金额分别为 4,636.84 万元、3,858.87 万元、4,330.13 万元和 1,826.39 万元，占当期营业成本的比例分别为 5.78%、3.62%、2.90%和 1.99%；公司接受关联方提供的酒店住宿服务金额分别为 192.40 万元、586.82 万元、165.32 万元和 127.29 万元，占当期管理费用的比例分别为 1.17%、2.73%、0.53%和 0.67%；公司接受关联租赁服务的金额分别为 9.55 万元、15.47 万元、59.34 万元和 34.40 万元，占当期管理费用的比例分别为 0.06%、0.07%、0.19%和 0.18%。

公司在报告期内的关联交易符合公司的经营需要，交易定价合理、公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形，亦对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。为规范潜在的关联交易，2015 年 10 月，公司制定了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》对关联交易决策作出规定，公司还专门制定了《关联交易管理制度》，严格规范关联交易行为。

为了避免潜在的同业竞争，碧桂园物业实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人、控股股东碧桂园顾问和碧桂园服务均出具了避免同业竞争的承诺函：

“1、在本承诺函签署之日，本人/公司不存在且不从事任何与碧桂园物业及其子公司主营业务相同、相似或构成竞争的业务，也未直接或间接经营任何与碧桂园物业及其子公司的主营业务相同、相似或构成竞争的业务；

2、自本承诺函签署之日起，本人/公司将不以任何方式从事，包括与他人合作直接或间接从事与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

3、自本承诺函签署之日起，本人/公司将尽一切可能之努力使本人/公司其他关联企业不从事与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

4、自本承诺函签署之日起，本人/公司不投资控股于业务与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；

5、自本承诺函签署之日起，本人/公司不向其他业务与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密；

6、自本承诺函签署之日起，如果未来本人/公司拟从事的业务可能与碧桂园物业及其子公司存在同业竞争，将本着碧桂园物业及其子公司优先的原则与碧桂园物业协商解决；

7、不利用碧桂园物业的股东的地位直接或通过本人/公司控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用碧桂园物业资金；若因碧桂园物业与本人/公司控制的其他企业之间的资金往来致使碧桂园物业遭受任何责

任或处罚，或因此给碧桂园物业造成任何损失的，均由本人/公司承担全部责任；

8、在本人/公司作为碧桂园物业实际控制人/实际控制人之一致行动人/股东或关联方期间，本承诺函为有效之承诺。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本人/公司将向碧桂园物业赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”

十二、特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

本节扼要披露特别提醒投资者注意的风险因素。投资者应认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”之全部内容，充分了解公司所披露的风险因素。

（一）公司治理风险

有限公司期间，公司虽设立了“三会”，但未制定相关议事规则，“三会”未严格履行职责，同时公司内部控制也存在一定的欠缺，如存在公司与关联方资金拆借等不规范的情况。股份公司成立后，公司逐步建立健全了法人治理结构，制定了“三会”议事规则，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。由于公司各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐步完善。随着公司经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，如果公司未来经营中存在内部管理不适应发展需要的情况，将影响公司持续、稳定、健康发展。

（二）实际控制人不当控制的风险

截至 2017 年 6 月 30 日，公司实际控制人杨惠妍女士通过其持有 100%股权的必胜有限、Genesis Capital Global Limited 和 Golden Value Investments Limited 以及持有 10%股权的康栢投资间接持有公司 52.940%股份。杨惠妍女士的一致行动人杨国强先生通过其持有 90%股权的康栢投资间接持有公司 0.207%股份。杨惠妍女士和杨国强先生，两人合计间接持有公司 53.147%股份。

杨惠妍女士在报告期内担任公司董事长，直接参与公司的重大经营决策，在公司经营决策、财务管理上可对公司施加重大影响。若公司实际控制人杨惠妍女士利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、财务等进行不当控制，将损害公司和其他中小股东的利益。

（三）接管物业来源集中风险

截至 2017 年 6 月 30 日，碧桂园物业合同管理面积达 2.47 亿平方米，其中碧桂园集团独立开发的合同管理面积为 1.67 亿平方米，占比约 67.94%。公司管理的物业来源集中，如果碧桂园集团的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管第三方企业开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在碧桂园集团的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。

（四）市场竞争风险

我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底全国物业服务企业数量约 10.5 万家，平均收费管理面积仅为 15.7 万平方米。近年来，随着物业管理行业吸引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名前列的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

（五）区域差异风险

我国物业管理行业的区域化明显，东部地区、中部地区、西部地区和东北

地区在管理面积和物业服务企业数量方面有较大差异。同时各地区的文化、经济、法律和物业类型等方面存在较大差异，业主在服务需求、付款习惯和方式、解决纠纷的方式等方面有较大差异。公司目前物业管理业务的重点区域为广东、湖南、江苏、安徽等地区，随着业务规模的扩张，将在其他地区获得更多的物业管理项目，将面对更多的区域差异挑战。如果公司不能很好地应对这些挑战，比如可能会由于业主的付费习惯和方式的差异导致公司应收账款增加和计提坏账准备增加，公司的业务开展、财务状况和盈利能力将会受到不利影响。

（六）收费模式风险

物业管理行业收费模式主要分为包干制和酬金制。目前公司的物业管理项目主要采用包干制。在包干制下，业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或亏损均由公司享有或承担。若公司收取的物业服务费无法覆盖相关的成本支出，该差额部分公司无权向业主另外收取。一方面公司如需提高收费单价而需进行的程序较为复杂，所需时间较长且协商难度较大；另一方面不断提高服务水平和质量是公司发展的基础，公司不会通过降低服务水平和质量来减少成本支出。如果公司不能通过机械化、信息化、智能化等手段提高运营效率和有效控制成本，通过开展社区增值服务等创新业务来增加营业收入，则物业管理项目存在亏损的可能性，将对公司的盈利能力造成不利影响。

（七）人力资源不足风险

物业管理行业是劳动密集型行业，公司提供的各项业务主要依赖人员进行。随着我国人口结构变化和经济产业升级，近年来物业管理行业普遍出现招工难的情况，特别在中国春节期间。公司业务规模扩张迅速，人力资源需求较大。虽然公司大力推进机械化、信息化、智能化等技术的应用以减低人力资源不足的风险，但是一支经验丰富、数量合理的员工队伍是公司的核心资源，如果公司不能保证员工的稳定性，招聘员工的数量跟不上业务扩张的需要，公司未来的经营业绩会因此遭受不利影响。

（八）劳务成本上涨风险

物业管理行业属于劳动密集型行业。报告期内，随着公司业务规模不断扩大，公司的人工成本有所上升。报告期内，公司人工成本金额分别为 56,955.61 万元、71,947.46 万元、100,715.92 万元和 62,395.34 万元，分别占当期营业成本的 70.95%、67.44%、67.37%和 67.89%。近年来，我国各地平均工资水平持续上涨，同时公司的员工人数持续增加，公司面临较大的劳务成本上涨压力。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于在业务扩张的同时有效地控制劳务成本增加的能力。公司大力推进机械化、信息化、智能化等以积极应对劳务成本上涨的压力，但无法保证能持续有效地控制或降低劳务成本，提高经营绩效。如果公司无法持续地应对劳务成本上涨的压力，公司的业务发展、经营业绩及财务状况将受到不利影响。

（九）未拥有独立注册商标风险

公司目前使用的商标是由顺碧发展授权使用的。根据双方签订的《商标使用许可合同》，相关注册商标的使用许可为无偿的普通使用许可，期限为所授权注册商标有效期（含未来通过续展延续的期限）内持续有效，即在相关注册商标的有效期内，公司具有无固定期限使用权利，直至双方协商一致终止。同时，公司已向国家工商行政管理总局商标局提交相关的商标注册申请。不过因为商标使用或变更会对公司业务产生重大影响，如果顺碧发展在这些注册商标到期后无法顺利办理续展，则公司则无法使用该等注册商标，将会影响公司业务开展及经营业绩。

（十）应收账款回收风险

报告期内各期末，公司的应收账款余额分别为 52,669.22 万元、39,889.71 万元、30,274.65 万元和 40,044.21 万元，占流动资产的比例分别为 32.52%、36.43%、14.00%和 16.64%。其中，应收关联方账款余额分别为 38,028.27 万元、

22,926.83 万元、3,658.32 万元和 2,118.17 万元，应收第三方账款余额分别为 14,640.95 万元、16,962.87 万元、26,616.33 万元和 37,926.04 万元。报告期内，应收关联方账款的收款情况良好，应收第三方账款则存在部分账龄较长的情况。应收第三方账款主要是应收个人业主的物业服务费，单笔金额较小，分布较为分散，如不出现系统性风险或群体性事件，大部分应收第三方账款的收款情况良好。但随着公司的业务规模快速增加，公司未来的应收账款余额会进一步增加，由于各地的文化、经济、法律环境等存在较大差异，业主的付款习惯和方式也有一定差异，未来应收账款发生坏账的风险可能会进一步增加，从而对公司的经营业绩、盈利情况和财务状况造成不利影响。

（十一）关联交易风险

报告期内，公司向关联方提供劳务的营业收入分别为 11,692.64 万元、19,802.45 万元、38,789.14 万元和 22,097.82 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.69%、11.84%、16.45%和 15.62%。该等营业收入主要是向关联公司提供的物业管理服务、协销服务收入和向关联自然人提供的物业管理服务的收入。此外，报告期内，公司的营业收入属于由关联方支付的物业服务费权益安排部分分别为 25,033.99 万元、41,411.20 万元、44,215.94 万元和 23,553.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 20.74%、24.76%、18.75%和 16.65%。报告期内，公司的关联交易定价合理公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形，公司也制定了相关的关联交易管理制度，以确保公司关联交易的合理性和公允性，但未来仍可能存在关联方利用关联交易损害公司或中小股东利益的风险。

（十二）关联方资金占用风险

股份公司设立前，碧桂园集团对公司的闲置资金进行统一安排和使用；在股份公司设立后，公司对公司的资金进行自主安排和使用，对关联方的资金往来进行了清理。报告期内各期末，公司其他应收款余额中应收关联方的余额分别为 48,091.20 万元、207.70 万元、0 万元及 0 万元，其他应付款余额中应付关

联方的余额分别为 60,449.16 万元、11.65 万元、0 万元及 0 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司不再存在资金被股东、实际控制人及其控制的企业占用的情形。公司制定了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》对关联交易决策程序等做出了规定，严格规范关联交易行为及控股股东、关联方资金占用行为，同时公司实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生、公司股东碧桂园服务、碧桂园顾问和西藏顺琪出具了《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》，但未来仍可能存在关联方占用公司资金从而损害公司或中小股东利益的风险。

目录

发行概况 1
声明及承诺 4
重大事项提示 5
目录 42
第一节 释义 46
一、一般性释义 46
二、专业性释义 51
第二节 概览 54
一、发行人基本情况 54
二、发行人主营业务情况 54
三、发行人控股股东及实际控制人 55
四、发行人主要财务数据及财务指标 56
五、本次发行情况 56
六、募集资金用途 58
第三节 本次发行概况 59
一、本次发行的基本情况 59
二、本次发行有关机构 60
三、发行人与本次发行有关机构之间的关系 61
四、有关本次发行上市的重要日期 62
第四节 风险因素 63
一、政策风险 63
二、市场风险 64
三、经营风险 65
四、财务风险 71
五、管理风险 73
六、募集资金投资项目未达预期收益的风险 75
七、本次发行摊薄即期回报的风险 76
第五节 发行人基本情况 77
一、发行人基本情况 77
二、发行人设立情况 77
三、发行人成立以来股本形成及变化情况 80
四、发行人成立以来的重大资产重组情况 90
五、发行人历次验资情况 94
六、发行人组织架构 97
七、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况 105
八、发行人的控股股东及实际控制人的情况 121
九、控股股东及实际控制人控制的其他企业 171
十、发行人股本情况 194

十一、员工及其社会保障情况.....195
十二、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况.....200
第六节 业务与技术 201
一、发行人业务概况.....201
二、发行人所处行业基本情况.....205
三、发行人的竞争地位.....232
四、发行人的主营业务情况.....240
五、发行人主要固定资产及无形资产.....295
六、发行人主要业务资质及认证情况.....305
七、发行人技术情况.....310
八、发行人质量控制情况.....311
第七节 同业竞争与关联交易 314
一、公司独立情况.....314
二、同业竞争情况.....316
三、关联交易.....321
第八节 董事、监事及高级管理人员 374
一、董事、监事及高级管理人员简介.....374
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持股情况.....383
三、董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况.....385
四、董事、监事及高级管理人员的薪酬情况.....387
五、董事、监事及高级管理人员的兼职情况.....388
六、董事、监事及高级管理人员之间存在的亲属关系.....390
七、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议.....390
八、董事、监事及高级管理人员的重要承诺及履行情况.....391
九、董事、监事及高级管理人员的任职资格.....391
十、董事、监事及高级管理人员近三年内的变动情况.....391
第九节 公司治理 396
一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....396
二、发行人最近三年内违法违规行为情况.....409
三、发行人最近三年内资金占用及对外担保情况.....419
四、公司内部控制制度评估意见.....422
第十节 财务会计信息 424
一、发行人报告期财务报表.....425
二、财务报表的编制基础.....431
三、合并财务报表范围及变化情况.....431
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....433
五、税项.....448
六、非经常性损益.....450
七、最近一年收购兼并情况.....451

八、最近一期末的主要资产.....451
九、最近一期末的主要债项.....452
十、报告期内各期末股东权益的情况.....454
十一、现金流量情况.....455
十二、会计报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....456
十三、主要财务指标.....456
十四、盈利预测.....458
十五、资产评估情况.....459
十六、历次验资情况.....460
第十一节 管理层讨论与分析.....424
一、财务状况分析.....461
二、盈利能力分析.....485
三、现金流量分析.....515
四、重大资本性支出情况分析.....519
五、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项.....519
六、财务状况和盈利能力未来趋势分析.....519
七、本次发行对即期回报的摊薄影响分析.....520
第十二节 业务发展目标.....461
一、公司发展战略.....525
二、发行当年和未来两年的发展计划.....525
三、拟定业务发展计划所依据的基本假设.....528
四、实施业务发展计划可能面临的困难.....528
五、确保实现上述计划拟采用的方法.....529
六、上述业务发展计划与现有业务的关系.....529
第十三节 募集资金运用.....530
一、本次募集资金运用计划.....530
二、募集资金项目的基本情况.....532
三、新增固定资产折旧、无形资产摊销对公司净利润的影响.....563
四、募集资金投入是否导致发行人生产经营模式发生变化.....564
五、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的整体影响.....564
第十四节 股利分配政策.....565
一、公司当前股利分配政策.....565
二、近三年利润分配情况.....565
三、本次股票发行后的股利分配政策.....566
四、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序.....571
第十五节 其他重要事项.....572
一、信息披露与投资者服务.....572
二、重大合同.....573
三、对外担保.....580
四、诉讼与仲裁事项.....580
第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....573

第十七节 备查文件 593
一、备查文件 593
二、查阅时间及地点 593

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有说明或文义另有所指，下列简称具有如下特定含义：

一、一般性释义

碧桂园物业、发行人	指	广东碧桂园物业服务股份有限公司
碧桂园物业有限	指	广东碧桂园物业服务有限公司，系发行人前身，于 2015 年 10 月整体变更为广东碧桂园物业服务股份有限公司
碧桂园物业管理	指	广东碧桂园物业管理有限公司，系发行人前身，于 2012 年 9 月更名为广东碧桂园物业服务有限公司
顺碧发展	指	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
本公司、公司	指	根据上下文意，碧桂园物业及/或碧桂园物业有限（包括名称变更前的碧桂园物业管理）
本次发行	指	公司拟首次公开发行不超过 4,010 万股人民币普通股（A 股），且不低于发行后总股本的 10%
总公司	指	碧桂园物业管辖公司全部组织的总机构、总部
项目公司	指	碧桂园物业下属提供具体物业管理服务或协销服务的子公司或分公司
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司，Country Garden Holdings Company Limited（2007.HK），系香港联交所上市公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属子公司
集裕集团	指	集裕集团有限公司，United Gain Group Ltd（BVI），一家注册于英属维尔京群岛的有限公司，系碧桂园物业有限原股东
碧桂园顾问	指	佛山市碧桂园管理顾问有限公司，系碧桂园物业股东
碧桂园服务	指	佛山市碧桂园管理服务有限公司，系碧桂园物业股东
西藏顺琪	指	西藏顺琪投资中心（有限合伙），系碧桂园物业股东
卓优投资	指	佛山市卓优投资有限公司，系西藏顺琪普通合伙人、执行事务合伙人
碧桂园居民服务	指	广东碧桂园居民服务有限公司，系碧桂园物业全资子公司
海南赛莱柏瑞	指	海南赛莱柏瑞物业服务有限公司，系碧桂园物业全资子公司
韩城城市服务	指	韩城碧桂园城市服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
深圳旺生活	指	深圳市旺生活互联网科技有限公司，系碧桂园物业参股子公司

华惠金服	指	华惠金服信息科技（北京）有限公司，系碧桂园物业参股子公司
清能碧桂园物业	指	湖北清能碧桂园物业服务有限公司，系碧桂园物业参股子公司
凤凰优选	指	广东顺德凤凰优选商业有限公司，系碧桂园物业参股子公司
惠民物业	指	广东碧桂园惠民物业服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
遵义城市服务	指	遵义碧桂园物业城市服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
青岛碧桂园物业	指	青岛碧桂园润锦物业服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
衡水城市服务	指	衡水碧桂园城市服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
碧居房地产	指	佛山市碧居房地产有限公司，系碧桂园物业全资子公司
菏泽碧桂园物业	指	菏泽碧桂园凯兴物业服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
宜都城市服务	指	宜都碧桂园物业城市服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
慧城碧桂园物业	指	慧城碧桂园物业管理（北京）有限公司，系碧桂园物业控股子公司
嘉峪关碧桂园物业	指	嘉峪关碧桂园城市物业管理有限公司，系碧桂园物业控股子公司
碧桂园物业马来西亚公司	指	Country Garden Property Service (Malaysia) SDN.BHD，系碧桂园物业全资子公司
碧桂园金阳物业	指	碧桂园金阳物业服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
重庆金阳物业	指	重庆金阳骑龙山庄物业管理有限公司，系碧桂园金阳物业曾用名
天津碧桂园物业	指	天津碧桂园恒兴物业服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
碧桂园星尚物业	指	云南碧桂园星尚物业服务有限公司，系碧桂园物业全资子公司
昆明星尚物业	指	昆明星尚物业管理有限公司，系碧桂园星尚物业曾用名
宁信城市服务	指	广州碧桂园宁信城市服务有限公司，系碧桂园物业控股子公司
坤煌城市服务	指	重庆碧桂园坤煌城市物业服务有限公司
清远城市服务	指	清远碧桂园城市服务有限公司
重庆融碧物业	指	重庆融碧物业服务有限公司
碧桂园天御湾物业	指	东莞市碧桂园天御湾物业服务有限公司
帕拉丁五期	指	深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业（有限合伙）
广碧分公司	指	广东碧桂园物业服务股份有限公司广碧分公司
增城分公司	指	广东碧桂园物业服务股份有限公司增城分公司
华碧分公司	指	广东碧桂园物业服务股份有限公司华碧分公司
禅城分公司	指	广东碧桂园物业服务股份有限公司禅城分公司
必胜有限	指	必胜有限公司，Concrete Win Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司

康栢投资	指	康栢投资有限公司，Kenpac Investments Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
豪华控股	指	豪华发展控股有限公司，Smart World Development Holdings Ltd（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
智发集团	指	智发集团有限公司，Wise Fame Group Ltd（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
多美	指	多美集团有限公司，Automic Group Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
日皓	指	日皓控股有限公司，Easy Hope Holdings Ltd（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
伟君	指	伟君国际环球有限公司，Acura International Global Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
喜乐	指	喜乐集团有限公司，Highlander Group Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
恒宙	指	恒宙国际有限公司，Angel View International Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
栢辉	指	栢辉投资有限公司，Boavista Investments Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
伊东	指	伊东发展有限公司，Estonia Development Ltd（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
富高	指	富高投资发展有限公司，Falcon Investments DevelopmentLted（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
兴辉	指	兴辉控股发展有限公司，Infiniti Holdings Development Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
永柏	指	永柏集团有限公司，Impreza Group Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
伟嘉	指	伟嘉集团控股有限公司，Great Best Group Holdings Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
永聪集团有限公司	指	Ultimate Wise Group Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
悦信集团有限公司	指	Jolly Faith Group Limited（BVI），一家依据英属维尔京群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
碧桂园楼巴公司	指	广州碧桂园楼巴服务有限公司

全国人民代表大会	指	中华人民共和国全国人民代表大会
国务院	指	中华人民共和国国务院
最高人民法院	指	中华人民共和国最高人民法院
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
住房和城乡建设部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，原中华人民共和国建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
开曼群岛	指	英国在西加勒比群岛的一块海外属地，首府为乔治敦（George Town）。开曼由大开曼、小开曼和开曼布拉克等岛屿组成
罗兰贝格	指	罗兰贝格企业管理（上海）有限公司
万科物业	指	万科物业发展有限公司
绿城服务	指	绿城服务集团有限公司
保利物业	指	保利物业发展股份有限公司
彩生活	指	彩生活服务集团有限公司
中海物业	指	中海物业集团有限公司
中奥到家	指	中奥到家集团有限公司
祈福生活服务	指	祈福生活服务控股有限公司
南都物业	指	南都物业服务股份有限公司
新城悦	指	西藏新城悦物业服务股份有限公司
远洋亿家	指	远洋亿家物业服务股份有限公司
开元物业	指	浙江开元物业管理股份有限公司
乐生活	指	乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中信建投证券、保荐人、主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
德恒、律师	指	北京德恒律师事务所
普华永道、会计师	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
中广信	指	广东中广信资产评估有限公司
中铭	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
报告期、最近三年及一期	指	2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月
近三年	指	2014 年、2015 年、2016 年

最近一年一期	指	2016 年度和 2017 年 1-6 月
最近一期	指	2017 年 1-6 月
报告期内各期末	指	2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
美国存托凭证	指	面向美国投资者发行并在美国证券市场交易的存托凭证
林吉特	指	马来西亚的法定货币
新加坡元	指	新加坡的法定货币
M^2	指	平方米
《招股说明书》、本招股说明书	指	碧桂园物业为本次公开发行制作的《广东碧桂园物业服务股份有限公司招股说明书》
《公司章程》	指	全体发起人于 2015 年 10 月 15 日签署及其后历次修改的《广东碧桂园物业服务股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	经发行人于 2016 年 7 月 18 日召开的 2016 年第四次临时股东大会通过的《广东碧桂园物业服务股份有限公司章程(草案)》，该《公司章程（草案）》将于本次发行上市完成后施行
《关联交易管理制度》	指	《广东碧桂园物业服务股份有限公司关联交易管理制度》
《组织章程大纲及组织章程细则》	指	《碧桂园控股有限公司组织章程大纲及组织章程细则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
核心关连人士	指	根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》，指该公司或其任何附属公司的董事、最高行政人员或主要股东，或任何该等人士的紧密联系人
紧密联系人	指	根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》，就任何个人而言，指（i）其配偶；（ii）其或其配偶未满 18 岁的子女或继子女；（iii）以其本人或其家属为受益人的任何信托的受托人；（iv）其本人、家属、上述受托人合计投票权达 30%或以上，或足以控制董事会大部分成员的公司及附属公司
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》

二、专业性释义

物业管理、物业服务、物业管理服务	指	物业服务企业按照合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动
物业业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业进行相应的物业管理而形成的不同经营形态，主要分为住宅物业、商业物业、办公物业、工业物业、公共设施物业等
空置物业	指	纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业
业主	指	房屋的所有权人
大业主	指	拥有批量房屋的单位，如房地产开发企业、资产管理公司等
住户	指	定居在某处的人家。根据本招股说明书的上下文意，指居住和生活在住宅小区的物业使用人
物业服务费	指	物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用
包干制	指	由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式
物业管理项目	指	物业服务企业根据物业服务合同的约定，提供物业管理服务的特定区域
合同管理面积	指	根据物业服务合同，纳入物业管理范围内的房屋专有部分、共用部位、共用设施设备和相关场地的总建筑面积
收费管理面积	指	开始提供物业管理服务并收取物业服务费的合同管理面积
物业顾问项目	指	物业服务企业根据物业顾问服务合同的约定，为物业管理提供顾问服务的特定区域
合同顾问面积	指	据物业顾问服务合同的约定，为物业管理提供顾问服务的特定区域的总建筑面积
社区增值服务	指	通过多种渠道为物业管理区域内的业主和用户提供生活所需的商品或服务，以及经营物业管理区域内共用部位、共用设施设备和相关场地
销售案场	指	销售现场，主要包括房地产展销中心、样板房及相关场地
销售案场顾问服务	指	为房地产开发企业在销售案场中的礼宾接待、水吧服务、秩序维护、环境维护、绿化养护、工程维修、开荒清洁等方面提供顾问咨询服务

协销服务	指	为房地产开发企业提供销售案场顾问服务及开荒清洁、工程维修、绿化养护等服务
中国指数研究院	指	中国指数研究院有限公司，一家在香港注册的房地产行业研究机构
中国物业管理行业 TOP100 研究组	指	中国物业管理协会和中国指数研究院成立的物业管理行业研究机构
英国标准协会	指	British Standards Institution，一家国际标准服务提供商
东部地区	指	根据中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》，东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南
中部地区	指	根据中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》，中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南
西部地区	指	根据中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》，西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆
东北地区	指	根据中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》，东北地区包括辽宁、吉林和黑龙江
百强企业	指	中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》中我国物业管理行业综合实力排名 100 强企业（部分企业排名相同，百强企业数量为 200 家）
TOP10 企业	指	中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》发布的我国物业管理行业综合实力排名 10 强企业（TOP10 企业数量为 10 家）
中国房地产 TOP10 研究组	指	由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院三家研究机构发起，致力于对中国规模大、效益佳、品牌优的房地产企业群体进行研究
街区制	指	相对封闭住宅小区而言，在城市规划的道路边上建设房子，且不设围墙的一种城市建设布局形式
互联网+	指	把互联网的创新成果与经济社会各领域深度融合，推动技术进步、效率提升和组织变革，提升实体经济创新力和生产力，形成更广泛的以互联网为基础设施和创新要素的经济社会发展新形态
大数据	指	以容量大、类型多、存取速度快、应用价值高为主要特征的数据集合，正快速发展为对数量巨大、来源分散、格式多样的数据进行采集、存储和关联分析，从中发现新知识、创造新价值、提升新能力的新一代信息技术和服务业态
异构系统	指	相关的多个数据库系统的集合，可以实现数据的共享和透明访问
EBA	指	Electronic Building Automation，物业设备远程监控管理系统

APP	指	Application，手机软件
O2O	指	Online To Offline，线上线下互动
社区 O2O	指	在社区场景发生并完成消费的 O2O 市场，此处社区场景指以社区及以之为核心周边距离 3-5 公里范围内，满足社区居住人群生活需求的商家构成的场景

招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成，而非数据错误。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人基本情况

中文名称	广东碧桂园物业服务股份有限公司
英文名称	Guangdong Country Garden Property Services Co., Ltd.
注册资本	36,000 万元
法定代表人	李长江
有限公司成立日期	2004 年 4 月 19 日
股份公司设立日期	2015 年 10 月 27 日
住所	佛山市顺德区北滘镇碧桂园写字楼西楼
邮政编码	528312
经营范围	提供物业管理及与物业管理相关的咨询服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备修理）、绿化养护业务；物业租赁；代理机动车辆险、家财险、短期人身意外伤害保险（凭有效的许可证经营）。以下项目由经法定许可审批的分公司经营：停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务（经营范围中涉及行政许可的项目需凭有效的许可证或批准证经营）。房地产中介、水上娱乐项目（水上摩托艇、沙滩泳场，涉及许可证管理的，凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人主营业务情况

公司为全国领先的物业服务企业，主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务，形成了覆盖社区全生命周期的服务体系。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，公司于 2017 年行业百强企业综合实力排名中名列第三名。截至 2017 年 6 月 30 日，公司物业管理业务分布全国 27 个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近 700 个，合同管理面积达 2.47 亿平方米，碧桂园集团独立

开发[2]、碧桂园集团和第三方企业共同开发以及第三方企业开发的合同管理面积分别为 1.67 亿平方米、0.50 亿平方米和 0.29 亿平方米，占比分别为 67.94%、20.21%和 11.85%，该 2.47 亿平方米的合同管理面积中，非住宅和商业物业的合同管理面积[3]合计为 293.18 万平方米。

截至 2017 年 6 月 30 日，收费管理面积达 1.07 亿平方米，服务业主户数接近 100 万户；同时公司提供物业管理顾问服务的物业顾问项目 9 个，合同顾问面积达 180.15 万平方米。

三、发行人控股股东及实际控制人

本公司控股股东为碧桂园顾问和碧桂园服务，两者合计持有本公司 92.00%的股份。

碧桂园顾问成立于 2015 年 8 月 7 日，注册资本 615 万元，法定代表人为梁裕尤，住所为佛山市顺德区北滘镇三桂管理区办事处碧桂园（国际会所三楼 K9），经营范围：管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

碧桂园服务成立于 2015 年 8 月 7 日，注册资本 615 万元，法定代表人为梁裕尤，住所为佛山市顺德区北滘镇三桂管理区办事处碧桂园（国际会所三楼 K10），经营范围：管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

碧桂园顾问与碧桂园服务的具体信息详见本招股说明书“第五节、发行人基本情况”之“八、发行人控股股东及实际控制人的情况”。

本公司实际控制人为杨惠妍女士。截至 2017 年 6 月 30 日，杨惠妍女士间接持有公司 52.940%的股权。

[2]指碧桂园集团全资子公司，及碧桂园集团与碧桂园集团员工共同投资设立的公司开发；

[3]指公司已签约的景区、公园、公路、学校及工厂等物业管理项目的服务作业面积；

本公司实际控制人的一致行动人为杨国强先生，是杨惠妍女士的父亲。截至 2017 年 6 月 30 日，杨国强先生间接持有公司 0.207%的股权。

杨惠妍女士，中国香港籍，拥有香港永久居留权，身份证号码 R492XXXX 。

杨惠妍女士的简历详见本招股说明书“第八节、董事、监事及高级管理人员”之“一、董事、监事及高级管理人员简介”。

四、发行人主要财务数据及财务指标

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	240,709.62	216,279.70	109,488.87	161,975.00
非流动资产	9,100.13	7,608.37	4,802.83	5,466.36
资产总计	249,809.75	223,888.07	114,291.70	167,441.36
负债总计	141,422.21	138,561.45	85,672.48	133,046.82
归属于母公司股东权益合计	107,476.09	85,302.29	28,619.21	34,394.53
少数股东权益	911.45	24.33	-	-
股东权益合计	108,387.54	85,326.62	28,619.21	34,394.53
负债及股东权益总计	249,809.75	223,888.07	114,291.70	167,441.36

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	141,493.37	235,844.89	167,246.44	120,723.71
营业利润	29,065.43	48,629.28	30,137.12	15,691.83
利润总额	29,823.12	49,406.61	30,928.62	16,104.55
净利润	22,303.41	35,836.91	23,124.68	12,019.30
归属于母公司普通股股东的净利润	22,173.80	35,822.58	23,124.68	12,019.30
综合收益总额	22,303.41	35,836.91	23,124.68	12,019.30

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	14,521.09	102,288.89	-1,076.87	3,222.95
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	-2,054.13	-440.56	33,703.82	10,939.25
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	512.74	16,475.99	-28,900.00	-
现金净增加额	12,979.69	118,324.32	3,726.94	14,162.20

（四）主要财务指标

财务指标	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（合并）	56.61%	61.89%	74.96%	79.46%
资产负债率（母公司）	57.04%	62.07%	75.13%	79.42%
流动比率（倍）	1.70	1.56	1.28	1.22
速动比率（倍）	1.70	1.56	1.27	1.21
无形资产占净资产的比例（扣除土地使用权和采矿权）	0.34%	0.24%	0.11%	0.19%
财务指标	**2017 年 1-6 月**	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
应收账款周转率（次/年）	7.54	6.34	3.45	2.83
存货周转率（次/年）	325.31	270.40	173.15	126.58
息税折旧摊销前利润（万元）	30,544.34	50,826.52	32,276.85	17,313.55
利息保障倍数	-	-	-	-
净资产收益率（%）	23.00	57.61	59.70	42.34
每股收益（元/股）	0.62	1.06	0.84	-
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.40	2.84	-0.03	0.09
每股净现金流量（元/股）	0.36	3.29	0.10	0.39

五、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	人民币 1.00 元
公开发行数量	不超过 4,010 万股，且不低于本次发行后总股本的 10%。本次发行股份全部为公开发行新股，不涉及公司股东公开发售股份
每股发行价格	通过向网下投资者询价，由发行人与主承销商协商确定发行价格，或采用中国证监会认可的其他方式
发行方式	采用向网下询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合或中国证监会认可的其他方式进行
发行对象	符合资格的询价对象和在上海证券交易所开设 A 股股东账户且符合条件的中华人民共和国境内自然人和法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行后总股本	不超过 40,010 万股

六、募集资金用途

公司本次拟公开发行不超过 4,010 万股人民币普通股（A 股），将募集资金扣除发行费用后的净额，按轻重缓急顺序投资于以下项目：

序号	募集资金使用项目	项目投资总额（万元）	拟使用募集资金金额（万元）
1	信息化升级改造项目	15,220.17	15,220.17
2	社区智能化改造项目	24,292.14	24,292.14
3	市场拓展项目	65,970.02	65,970.02
4	社区服务中心项目	7,044.51	7,044.51
合计		**112,526.84**	**112,526.84**

在募集资金到位前，公司根据市场情况和发展需要以自有资金预先投入募投项目的，公司可以在募集资金到账后 6 个月内以募集资金置换已投入的自有资金；如公司本次发行股票实际募集资金在满足上述项目投资后有节余的，公司将严格按照有关制度进行使用；如公司实际募集资金数额低于募集资金投资计划，不足部分由公司以自有资金或其他方式解决。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	人民币 1.00 元
拟发行股数	不超过 4,010 万股，且不低于本次发行后总股本的 10%。本次发行股份全部为公开发行新股，不涉及公司股东公开发售股份
每股发行价格	【】元，通过向网下投资者询价，由发行人与主承销商协商确定发行价格，或采用中国证监会认可的其他方式
发行前每股收益	【】元/股（按经审计的【】年度的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司普通股股东的净利润和本次发行前总股本为基础计算）
发行后每股收益	【】元/股（按经审计的【】年度的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司普通股股东的净利润和本次发行后总股本为基础计算）
发行前市盈率	【】倍（每股发行价格除以发行前每股收益）
发行后市盈率	【】倍（每股发行价格除以发行后每股收益）
发行前每股净资产	【】元/股（按经审计的【】年度的归属于母公司股东权益除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元/股（按经审计的【】年度归属于母公司股东权益与本次发行募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）
发行前市净率	【】倍（每股发行价格除以发行前每股净资产）
发行后市净率	【】倍（每股发行价格除以发行后每股净资产）
发行方式	采用向网下询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合或中国证监会认可的其他方式进行
发行对象	符合资格的询价对象和在上海证券交易所开设 A 股股东账户且符合条件的中华人民共和国境内自然人和法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	主承销商余额包销
预计募集资金总额	【】万元
预计募集资金净额	【】万元

发行费用概算	预计发行总费用在【】万元左右，主要包括： 1、保荐费用：【】万元 2、承销费用：【】万元 3、审计及验资费用：【】万元 4、律师费用：【】万元 5、评估费用：【】万元 6、信息披露费、发行手续费及审核费用：【】万元

二、本次发行有关机构

（一）发行人	**广东碧桂园物业服务股份有限公司**
法定代表人	李长江
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心
联系人	黄鹏
电话	0757-29917238
传真号码	0757-26336002
（二）保荐人（主承销商）	**中信建投证券股份有限公司**
法定代表人	王常青
注册地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 10 楼
电话	020-38381091
传真	020-38381070
保荐代表人	赵旭、洪树勤
项目协办人员	钟秋松
项目经办人员	温杰、方纯江、杨展鹏、梁永灏
（三）发行人律师	**北京德恒律师事务所**
负责人	王丽
注册地址	北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
联系地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 11 楼
电话	0755-88286488
传真	0755-88286499
承办律师	刘震国、王素芹、郑婕
（四）会计师事务所	**普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人	李丹
办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
电话	021-23238888
传真	021-23238800
签字注册会计师	陈耘涛、陈志明
（五）资产评估机构	
名称	**广东中广信资产评估有限公司**
法定代表人	汤锦东
联系地址	广州市越秀区东风中路 300 号金安大厦 11 楼
电话	020-83637841
传真	020-83637840
经办注册资产评估师	罗育文、王东升
名称	**中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**
法定代表人	黄世新
联系地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 18 层
电话	010-88337307
传真	010-88337312
经办注册资产评估师	涂铭、刘凯
（六）股票登记机构	**中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**
住所	上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼
电话	021-68870587
传真	021-58754185
（七）收款银行	**中国工商银行北京东城支行营业室**
户名	中信建投证券股份有限公司
账号	0200080719027304381

三、发行人与本次发行有关机构之间的关系

本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、有关本次发行上市的重要日期

询价推介时间	【】年【】月【】日
定价公告刊登日期	【】年【】月【】日
申购日期和缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价本公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，敬请特别认真地考虑下述各项风险因素。下述各项风险因素的排序并不表示其会依次发生。

一、政策风险

（一）房地产行业政策风险

我国物业服务企业现阶段收入来源主要为物业服务费，物业管理行业规模增长主要依赖于社会新增物业面积，因此物业管理行业与房地产行业具有紧密的关联性。在房地产行业受到政府的产业政策调整时，物业管理行业发展速度也受到影响。如果房地产行业出现下行情况，新增住宅及其他物业的成交量减少，物业管理行业的发展速度随之降低，公司的业务发展速度也可能减缓。

（二）物业管理行业政策风险

我国物业管理行业受到严格的法律、法规及政策的监管，且这些法律、法规及政策存在一定的地区差异。特别地，物业服务费受到较高程度的价格控制。尽管国家发改委于 2014 年 12 月出台的《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号）要求各省级价格主管部门废除除保障性住房及前期物业服务合同的住宅外的物业服务费价格控制或指导政策，但保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费仍由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。另外，近年来我国陆续出台了对行业有重大影响的政策文件，如中共中央、国务院在 2016 年 2 月 21 日发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》明确提出推广街区制。这些法律、法规及政策涵盖物业管理的各个业务流程，对公司业务的正常开展构成重要影响。虽然公司已建立完整的质量管理体系，严格管控

公司业务按照国家标准或行业标准执行，但如果公司不能很好地应对相关法律、法规及政策的监管，不能根据政策变化情况或各地政策差异作出调整，确保业务开展符合相关法律、法规及政策的要求，则公司的业务状况、财务状况及经营业务将遭受不利影响。

（三）税收政策风险

根据《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》（国发明电〔2016〕1号），我国全面推开营改增试点已于2016年5月1日实施。在实施营改增之前，公司主要缴纳营业税，适用税率为 5%；在实施营改增之后，公司缴纳增值税，适用税率主要为6%和3%。由于公司的成本支出主要为人工成本，在实施增值税之后公司获得的可抵扣进项税的金额可能较低，从而税负成本可能增加，导致公司盈利能力下降。

二、市场风险

（一）市场竞争风险

我国物业管理行业的管理面积规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。根据中国物业管理协会发布的《2015全国物业管理行业发展报告》，截止2014年底全国物业服务企业数量约10.5万家，平均管理面积仅为15.7万平方米。近年来，随着物业管理行业吸引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名前列的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

（二）区域差异风险

我国物业管理行业的区域化明显，东部地区、中部地区、西部地区和东北

地区在管理面积和物业服务企业数量方面有较大差异。同时各地区的文化、经济、法律和物业类型等方面存在较大差异，业主在服务需求、付款习惯和方式、解决纠纷的方式等方面有较大差异。公司目前物业管理业务的重点区域为广东、湖南、江苏、安徽等地区，随着业务规模的扩张，将在其他地区获得更多的物业管理项目，将面对更多的区域差异挑战。如果公司不能很好地应对这些挑战，比如可能会由于业主的付费习惯和方式的差异导致公司应收账款增加和计提坏账准备增加，公司的业务开展、财务状况和盈利能力将会受到不利影响。

（三）行业创新风险

目前物业管理行业处于积极推进业务创新阶段，物业服务企业积极应用新技术，不断探寻创新商业模式。不过业务创新要求物业服务企业进行较大转变和投资，具有较大不确定性。公司一方面基于自身规模优势、成熟的业务体系和强大的管理能力等优势在应用新技术，积极创新商业模式方面取得一定成效，以保持行业领先地位，而对于社区 O2O 和社区金融等领域，现阶段则通过参股等方式降低业务创新的风险。但是，行业在快速发展的过程中可能出现重大技术突破或极为创新有效的商业模式，如果公司无法在行业创新过程中处于领先地位或者推进的业务创新效果不明显，甚至业务创新失败，公司的业务发展和经营业绩将受到不利影响。

三、经营风险

（一）接管物业来源集中风险

截至 2017 年 6 月 30 日，碧桂园物业合同管理面积达 2.47 亿平方米，其中碧桂园集团独立开发的合同管理面积为 1.67 亿平方米，占比约 67.94%。公司管理的物业来源集中，如果碧桂园集团的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓

展与接管第三方企业开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在碧桂园集团的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。

（二）收费模式风险

物业管理行业收费模式主要分为包干制和酬金制。目前公司的物业管理项目主要采用包干制。在包干制下，业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或亏损均由公司享有或承担。若公司收取的物业服务费无法覆盖相关的成本支出，该差额部分公司无权向业主另外收取。一方面公司如需提高收费单价而需进行的程序较为复杂，所需时间较长且协商难度较大；另一方面不断提高服务水平和质量是公司发展的基础，公司不会通过降低服务水平和质量来减少成本支出。如果公司不能通过机械化、信息化、智能化等手段提高运营效率和有效控制成本，通过开展社区增值服务等创新业务来增加营业收入，则物业管理项目存在亏损的可能性，将对公司的盈利能力造成不利影响。

（三）服务合同被终止或未能续期风险

公司提供的物业管理服务基于签署的前期物业服务合同或物业服务合同，其中前期物业服务合同主要是公司通过招标程序与房地产开发企业订立，于全体业主或业主委员会选聘新的物业服务企业终止。目前公司的服务合同主要是前期物业服务合同。随着成立业主大会并选举业主委员会的管理项目数量增加，公司需要和更多的管理项目的业主委员会协商是否继续选聘本公司。虽然公司的品牌影响力、丰富的管理服务经验、良好的服务水平和质量控制能力能较好地保障公司被继续选聘的成功率，但仍可能存在不被继续选聘的风险，从而对公司的业务发展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

（四）劳务成本上涨风险

物业管理行业属于劳动密集型行业。报告期内，随着公司业务规模不断扩

大，公司的人工成本有所上升。报告期内，公司人工成本金额分别为 56,955.61 万元、71,947.46 万元、100,715.92 万元和 62,395.34 万元，分别占当期营业成本的 70.95%、67.44%、67.37%和 67.89%。近年来，我国各地平均工资水平持续上涨，同时公司的员工人数持续增加，公司面临较大的劳务成本上涨压力。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于在业务扩张的同时有效地控制劳务成本增加的能力。公司大力推进机械化、信息化、智能化等以积极应对劳务成本上涨的压力，但无法保证能持续有效地控制或降低劳务成本，提高经营绩效。如果公司无法持续地应对劳务成本上涨的压力，公司的业务发展、经营业绩及财务状况将受到不利影响。

（五）业务资质合规风险

公司开展业务需要获得相关监管部门许可，包括获得物业服务企业资质证书、卫生许可证、高危险性体育项目经营许可证等业务资质证书和向相关监管部门完成外来/异地物业服务企业资质、房地产经纪机构资质等的备案。截至 2017 年 6 月 30 日，公司共有 474 家项目公司（包括 463 家分公司以及 10 家控股子公司海南赛莱柏瑞、韩城城市服务、遵义城市服务、青岛碧桂园物业、衡水城市服务、菏泽碧桂园物业、宜都城市服务、慧城碧桂园物业、嘉峪关碧桂园物业、碧桂园物业马来西亚公司和 1 家参股子公司清能碧桂园物业），需要进行的资质证书申请、更新或备案的业务资质管理工作较多。虽然公司建立了完善的质量管理体系保障业务开展的合规性和质量，安排专人进行业务资质管理工作，但仍可能出现公司或项目公司无法如期获得或更新相关业务资质证书和备案的情况，这会影响公司相关业务的开展，甚至使得公司受到相关监管部门的处罚，从而对公司的业务经营和财务状况造成不利影响。

（六）业务分包协作风险

报告期内，公司委托第三方服务提供商进行部分项目的清洁和绿化等物业管理服务。随着业务的扩张，公司在未来的经营过程中可能增加业务外包的行

为。尽管公司在选择第三方服务提供商时对其规模和声誉等因素作出严格考核，并制定了相关质量标准和管理规范，但如果第三方服务提供商未能保持服务团队的稳定，在服务中未能严格执行公司的管理标准要求，将会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

（七）部分租赁房屋产权手续不完善风险

公司的总公司办公室和开展房屋租售服务的经营场所为通过租赁方式取得，其中部分租赁房屋存在出租方未能提供房屋所有权证或其他房产权属证明文件的情况。截至 2017 年 6 月 30 日，公司租赁的总公司办公室未取得房屋所有权证或其他房屋权属证明文件，两家分公司租赁的办公室已取得房屋所有权证；租赁社区服务门店共 45 处，面积合计为 1,432.38 平方米，其中未取得房屋所有权证或其他房屋权属证明文件的社区服务门店 9 处，面积合计 305.56 平方米，占全部社区服务门店数量和面积的比例分别为 20.00%和 21.33%。

虽然公司控股股东碧桂园顾问、碧桂园服务及公司实际控制人杨惠妍女士承诺“如应有权部门要求或决定、司法机关的判决、第三方的权利主张，发行人及其分公司租赁的经营场所因产权瑕疵问题，承租经营场所未办理租赁备案手续，而致使该等租赁经营场所的房屋租赁关系无效或者出现任何纠纷，导致发行人及其分公司需要另租其他房屋而进行搬迁、被有权部门给予行政处罚、或者被有关当事人追索的，本公司/本人愿意无条件代发行人及其分公司承担由此产生的经济损失，且自愿放弃向发行人及其分公司追偿的权利”，但如果因为租赁房屋产权手续不完善导致公司需租赁其他房屋，这会影响公司的正常业务经营。

（八）部分物业管理用房存在被更换风险

根据《物业管理条例》的规定，建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房，但在该规定实施前的物业项目存在未配置物业管理用房情况。截至 2017 年 6 月 30 日，公司已入驻并提供物业服务的小区共计 364

个。其中，对于规划配置了物业管理用房的小区，公司为向业主更好地提供物业服务而使用由建设单位提供业主共有、建设单位自有或建设单位承租自第三方的房屋作为物业管理用房共计 59 处；对于未规划配置物业管理用房的小区，公司使用业主共有的其他房屋作为物业管理用房共计 31 处。虽然公司一直使用该等物业管理用房，且在日常经营中被业主熟知，不过该等物业管理用房仍存在被相关权利人要求搬迁至原规划配置的物业管理用房或收回的风险。

（九）意外事件风险

在物业管理服务中，公司会由员工或聘请第三方服务提供商对电梯、消防设备、弱电设施、安防设备进行维修及保养。业主在使用该等设备的过程中可能因为使用不当或设备故障等原因而发生意外，造成业主财产损失，甚至人身损害。如出现上述意外情况时，即使公司严格根据相关合同提供各项服务，公司仍可能会被相关方提起诉讼，另外可能因为监管部门调查或推行安全措施而影响业务的开展。如上述情况造成了影响，则公司的品牌将受损，公司的业务开展、经营业绩及财务状况也将受到不利影响。

（十）未决诉讼风险

公司追缴物业管理服务费时会对欠费较久的业主提起诉讼，另外公司在提供服务过程中会因为服务质量等因素被业主等相关方提起诉讼。截至 2017 年 6 月 30 日，公司作为原告的诉讼标的金额在 10 万元以上的未决诉讼共 5 起，讼诉标的金额 58.62 万元；公司作为被告的未决诉讼共 14 起，诉讼标的金额 227.43 万元。尽管目前未决诉讼的诉讼标的金额不大，公司也建立了完善的质量管理体系保障物业管理服务的质量，并通过合法程序和手续应对该等诉讼，但公司需要投入不少人力物力来处理该等诉讼，且不能保证胜诉的可能性；而被提起诉讼会对公司形象造成负面影响，甚至公司需进行赔偿，影响公司未来的业务开展和财务状况。

（十一）未拥有独立商标风险

公司目前使用的商标是由顺碧发展授权使用的。根据双方签订的《商标使用许可合同》，相关注册商标的使用许可为无偿的普通使用许可，期限为所授权注册商标有效期（含未来通过续展延续的期限）内持续有效，即在相关注册商标的有效期内，公司具有无固定期限使用权利，直至双方协商一致终止。同时，公司已向国家工商行政管理总局商标局提交相关的商标注册申请。不过因为商标使用或变更会对公司业务产生重大影响，如果顺碧发展在这些注册商标到期后无法顺利办理续展，则公司则无法使用该等注册商标，将会影响公司业务开展及经营业绩。

（十二）并购风险

兼并收购是我国物业服务企业扩大管理规模的有效方式，对提高行业集中化程度，优化行业资源配置有重要作用。公司未来也会考虑并购其他物业服务企业。但并购涉及较大风险和不确定因素，包括但不限于在信息不对称下公司无法识别标的公司的所有风险事项、未能实现既定并购目的或利润、并购的后续管理成本过高等。虽然公司具备丰富行业经验的管理层团队和完整高效的业务体系能保障公司进行行业内的并购的成功率，但公司无法保证所有并购均成功有效，如果出现并购风险，公司的业务开展、经营业绩及财务状况将受到不利影响。

（十三）关联交易风险

报告期内，公司向关联方提供劳务的营业收入分别为 11,692.64 万元、19,802.45 万元、38,789.14 万元和 22,097.82 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.69%、11.84%、16.45%和 15.62%。该等营业收入主要是向关联公司提供的物业管理服务、协销服务收入和向关联自然人提供的物业管理服务的收入。此外，报告期内，公司的营业收入属于由关联方支付的物业服务费权益安排部分

分别为 25,033.99 万元、41,411.20 万元、44,215.94 万元和 23,553.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 20.74%、24.76%、18.75%和 16.65%。报告期内，公司的关联交易定价合理公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形，公司也制定了相关的关联交易管理制度，以确保公司关联交易的合理性和公允性，但未来仍可能存在关联方利用关联交易损害公司或中小股东利益的风险。

四、财务风险

（一）关联方资金占用风险

股份公司设立前，碧桂园集团对公司的闲置资金进行统一安排和使用；在股份公司设立后，公司对公司的资金进行自主安排和使用，对关联方的资金往来进行了清理。报告期内各期末，公司其他应收款余额中应收关联方的余额分别为 48,091.20 万元、207.70 万元、0 万元及 0 万元，其他应付款余额中应付关联方的余额分别为 60,449.16 万元、11.65 万元、0 万元及 0 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司不再存在资金被股东、实际控制人及其控制的企业占用的情形。公司制定了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》对关联交易决策程序等做出了规定，严格规范关联交易行为及控股股东、关联方资金占用行为，同时公司实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生、公司股东碧桂园服务、碧桂园顾问和西藏顺琪出具了《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》，但未来仍可能存在关联方占用公司资金从而损害公司或中小股东利益的风险。

（二）现金收款的资金管理风险

公司的物业管理项目的业态主要是住宅物业，由于住宅物业的业主主要是个人业主，所以公司的客户主要是个人业主。对于定期收取的物业服务费用，绝大部分业主采用银行转账的方式支付，不过仍有少量业主采用现金的方式支

付。另外在社区增值服务过程中，公司也存在一定的现金收款交易。报告期内，公司按现金收款结算的收入分别为 1,876.94 万元、2,988.14 万元、2,767.75 万元和 1,622.74 万元，分别占营业收入的 1.55%、1.79%、1.17%和 1.15%。公司在各项目公司配置 POS 机设备及移动支付设备以减少现金收款的情况，也制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但由于这些现金收款单笔金额小，数量多，所以仍存在一定的现金管理风险。

（三）应收账款回收风险

报告期内各期末，公司的应收账款余额分别为 52,669.22 万元、39,889.71 万元、30,274.65 万元和 40,044.21 万元，占流动资产的比例分别为 32.52%、36.43%、14.00%和 16.64%。其中，应收关联方账款余额分别为 38,028.27 万元、22,926.83 万元、3,658.32 万元和 2,118.17 万元，应收第三方账款余额分别为 14,640.95 万元、16,962.87 万元、26,616.33 万元和 37,926.04 万元。报告期内，应收关联方账款的收款情况良好，应收第三方账款则存在部分账龄较长的情况。应收第三方账款主要是应收个人业主的物业服务费，单笔金额较小，分布较为分散，如不出现系统性风险或群体性事件，大部分应收第三方账款的收款情况良好。但随着公司的业务规模快速增加，公司未来的应收账款余额会进一步增加，由于各地的文化、经济、法律环境等存在较大差异，业主的付款习惯和方式也有一定差异，未来应收账款发生坏账的风险可能会进一步增加，从而对公司的经营业绩、盈利情况和财务状况造成不利影响。

（四）参股子公司未能如期实现盈利风险

公司投资了深圳旺生活、华惠金服、清能碧桂园物业和凤凰优选，截至 2017 年 6 月 30 日，公司对深圳旺生活、华惠金服、清能碧桂园物业和凤凰优选分别投资 1,250 万元、900 万元、509 万元和 201 万元，分别持有这四家公司 25%、30%、50%和 30%的权益。公司在 2017 年 1-6 月对上述四家公司的权益投资分别确认投资损失 248.26 万元、投资收益 120.98 万元、投资收益 161.92 万元和

投资损失 44.12 万元。如果公司投资的参股子公司未能快速的开展相关业务，按计划实现盈利，公司将需要确认投资损失，对公司的盈利能力和财务状况将产生不利影响。

五、管理风险

（一）公司治理风险

有限公司期间，公司虽设立了“三会”，但未制定相关议事规则，“三会”未严格履行职责，同时公司内部控制也存在一定的欠缺，如存在公司与关联方资金拆借等不规范的情况。股份公司成立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了“三会”议事规则，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。由于公司各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐步完善。随着公司经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。如果公司未来经营中存在内部管理不适应发展需要的情况，将影响公司持续、稳定、健康发展。

（二）实际控制人不当控制风险

截至 2017 年 6 月 30 日，公司实际控制人杨惠妍女士通过其持有 100%股权的必胜有限、Genesis Capital Global Limited 和 Golden Value Investments Limited 以及持有 10%股权的康栢投资间接持有公司 52.940%股份。杨惠妍女士的一致行动人杨国强先生通过其持有 90%股权的康栢投资间接持有公司 0.207%股份。杨惠妍女士和杨国强先生，两人合计间接持有公司 53.147%股份。杨惠妍女士在报告期内担任公司董事长，直接参与公司的重大经营决策，在公司经营决策、财务管理上可对公司施加重大影响。若公司实际控制人杨惠妍女士利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、财务等进行不当控制，将损害公司和其他中小股东的利益。

（三）实际控制人间接持有股权质押风险

碧桂园控股通过将其直接和间接持有的豪华控股、智发集团、集裕集团及其控制的其他 7 家境外子公司的 100%股权向其债权人提供质押，以满足债务融资需求。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，碧桂园集团的合约销售金额分别为 1,288 亿元、1,401.6 亿元、3,088.4 亿元和 2,889.1 亿元，销售回款率分别达到 82.1%、83.5%、92.0%和 76.0%，存货去化率分别为 56.5%、55.7%、70.0%和 71.3%，EBITDA 利息保障倍数分别为 3.52 倍、3.06 倍、3.70 倍和 3.5 倍。碧桂园集团具有较强的债务本息偿还能力。但是如果未来碧桂园集团的偿债能力下降，无法按期偿还上述所述的债务本息，债权人依法履行股权质押合同，则公司将存在实际控制人变更风险。

（四）业务快速扩张风险

报告期内，公司管理的物业规模不断扩大。报告期内各期末，公司收费管理面积分别为 0.51 亿平方米、0.70 亿平方米、0.91 亿平方米和 1.07 亿平方米。同时，公司已开展多种社区增值服务业务，发展多元化创新业务。管理物业的规模不断扩大和多元化创新业务的发展对公司的经营管理能力、组织协调能力和风险管控能力提出了更高的要求，也要求管理层具有更好的适应能力和应变能力。如果公司的内部管理不能适时地不断地优化和发展，公司管理层不能很好的应对业务快速发展带来的挑战，公司将会面临管理风险，导致公司的运营效率和盈利能力下降。

（五）核心业务人员流失和短缺风险

核心业务人员是物业服务企业管理和指引一线员工提供各项服务的核心，是提供高水平和高质量的服务的保障。公司拥有行业领先的专业管理团队，拥有经验丰富和专业知识过硬的核心业务人员，形成了公司的核心竞争力之一。

维持核心业务人员团队稳定和加强核心业务人员团队建设，是公司保证核心竞争力的关键。但由于行业内人才流动较频繁，同时高端人才不能完全满足行业发展需要，如果公司发生核心业务人员流失过多，或核心业务人员团队建设不能满足业务快速扩张的需要，公司的业务开展、服务质量会受到不利影响，对公司未来的经营业绩带来不利影响。

（六）人力资源不足风险

物业管理行业是劳动密集型行业，公司提供的各项业务主要依赖人员进行。随着我国人口结构变化和经济产业升级，近年来物业管理行业普遍出现招工难的情况，特别在中国春节期间。公司业务规模扩张迅速，人力资源需求较大。虽然公司大力推进机械化、信息化、智能化等技术的应用以减低人力资源不足的风险，但是一支经验丰富、数量合理的员工队伍是公司的核心资源，如果公司不能保证员工的稳定性，招聘员工的数量跟不上业务扩张的需要，公司未来的经营业绩会因此遭受不利影响。

六、募集资金投资项目未达预期收益的风险

公司本次募集资金投资项目的顺利实施将进一步提高公司的品牌影响力、核心竞争力和后续发展能力，巩固公司在行业的优势地位。

本次募集资金投资项目的可行性分析是基于当前经济形势、市场环境、行业发展趋势及本公司实际经营状况作出的，尽管本公司已对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，但若本公司所处行业及市场环境等情况发生重大变化，国家产业政策出现调整，项目建设过程中管理不善影响项目进程，或本公司未能有效地拓展市场，对公司本次募集资金投资项目的实施产生不利影响，导致募集资金投资项目无法达到预期收益。

七、本次发行摊薄即期回报的风险

本次发行完成后，公司资金实力将大幅增强，净资产和股本规模亦将随之扩大。随着本次发行募集资金的陆续使用，公司的净利润将有所增厚，但募集资金投资项目的实施和预期收益水平的实现需要一定的过程和时间，短期内公司利润实现和股东回报仍主要依赖现有业务。在公司总股本和净资产均有较大增长的情况下，每股收益和加权平均净资产收益率收益指标存在短期被大幅摊薄的风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	广东碧桂园物业服务股份有限公司
英文名称	Guangdong Country Garden Property Services Co., Ltd.
注册资本	36,000 万元
法定代表人	李长江
有限公司成立日期	2004 年 4 月 19 日
股份公司设立日期	2015 年 10 月 27 日
住所	佛山市顺德区北滘镇碧桂园写字楼西楼
邮政编码	528312
电话	0757-29917238
传真号码	0757-26336002
互联网网址	http://www.bgyfw.com
信息披露事务负责人	黄鹏
电子邮箱	irps@countrygarden.com.cn
所属行业	K70 房地产业（证监会《上市公司行业分类指引》）；K7020 房地产行业中的物业管理（国家统计局《国民经济行业分类与代码》）。
经营范围	提供物业管理及与物业管理相关的咨询服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备修理）、绿化养护业务；物业租赁；代理机动车辆险、家财险、短期人身意外伤害保险(凭有效的许可证经营)。以下项目由经法定许可审批的分公司经营：停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务（经营范围中涉及行政许可的项目需凭有效的许可证或批准证经营）。房地产中介、水上娱乐项目（水上摩托艇、沙滩泳场，涉及许可证管理的，凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人设立情况

（一）设立方式

公司前身为碧桂园物业管理，成立于 2004 年 4 月 19 日。2012 年 10 月 25

日，碧桂园物业管理变更名称为碧桂园物业有限，变更公司名称同时经营范围不变。2015 年 10 月 14 日，碧桂园物业有限召开股东会议并作出决议，决议以 2015 年 9 月 30 日为改制基准日，以经普华永道审计的净资产 20,056.67 万元，按照 1:0.997174422 的折股比例折合成股份有限公司股本，共计 20,000 万股，每股面值 1 元，净资产大于股本部分计入公司资本公积，整体变更为股份有限公司。2015 年 10 月 27 日，佛山市顺德区市场监督管理局向碧桂园物业核发了股份公司营业执照（统一社会信用代码 914406067615683629）。

（二）发起人

公司改制设立时各发起人持股情况如下：

序号	发起人名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	碧桂园服务	10,000.00	50.00
2	碧桂园顾问	10,000.00	50.00
合计		**20,000.00**	**100.00**

公司发起人股东具体情况参见本节之“八、发行人的控股股东及实际控制人的情况”之“（一）控股股东基本情况”。

（三）发行人设立前发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司改制设立前，发起人碧桂园服务和碧桂园顾问拥有的主要资产为对碧桂园物业的长期股权投资，除该投资外无其他实际从事的业务。

（四）发行人改制设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司改制设立时拥有的资产为整体变更设立股份公司时承继碧桂园物业有限的整体资产，主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和固定资产等。

公司主要从事物业管理业务，其主营服务及具体业务流程详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“四、发行人的主营业务情况”。

（五）发行人成立后发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

发行人成立后，发起人碧桂园服务和碧桂园顾问拥有的主要资产仍然是对碧桂园物业的长期股权投资，除该投资外无其他实际从事的业务。

（六）改制前原公司的业务流程、改制后发行人的业务流程，以及原公司和发行人业务流程间的联系

改制前原公司的业务流程与改制后发行人的业务流程没有重大变化。发行人的主要业务流程参见“第六节、业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”。

（七）发行人成立以来，在生产经营方面与发起人的关联关系及演变情况

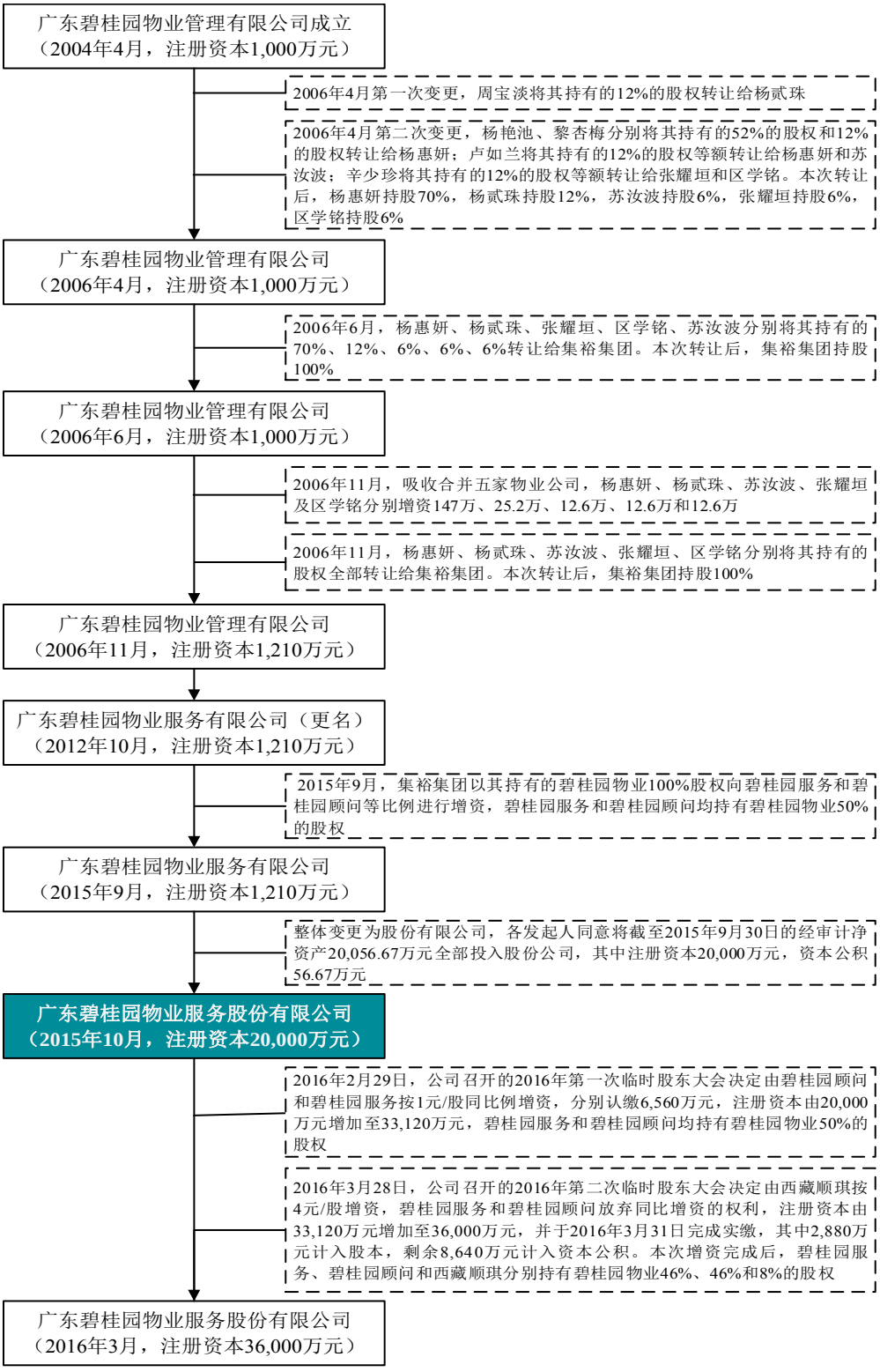
发行人设立以来，在经营方面与发起人碧桂园服务和碧桂园顾问不存在关联关系。

（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

发行人系由碧桂园物业有限整体变更设立，碧桂园物业有限的资产、债权、债务全部由发行人继承。发行人设立时，普华永道出具了普华永道中天验字（2015）第 1197 号验资报告，对发起人出资进行了审验。

三、发行人成立以来股本形成及变化情况

公司历次股本演变具体情况如下：



（一）2004 年 4 月，碧桂园物业管理成立

2004年4月2日，杨艳池、周宝淡、黎杏梅、卢如兰、辛少珍共同签署了《广东碧桂园物业管理有限公司章程》，决定共同出资成立碧桂园物业管理，注册资本为1,000万元。

2004年4月8日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具了智信验字（2004）第N1144号《验资报告》。经审验，截至2004年4月8日，碧桂园物业管理已收到全体股东杨艳池、周宝淡、黎杏梅、卢如兰、辛少珍缴纳的注册资本合计1,000万元，全部以货币出资。

2004 年 4 月 19 日，佛山市顺德区工商行政管理局核发了注册号为 4406812014622 的《企业法人营业执照》。碧桂园物业管理设立时股东及其出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杨艳池	520.00	52.00
2	黎杏梅	120.00	12.00
3	卢如兰	120.00	12.00
4	辛少珍	120.00	12.00
5	周宝淡	120.00	12.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

（二）2006 年 4 月，第一次股权变更

2006 年 4 月 15 日，周宝淡与杨贰珠签署《股权转让合同》，约定周宝淡将其持有的 12%股权以 120 万元的价格转让给杨贰珠。

2006 年 4 月 16 日，碧桂园物业管理股东会作出决议，一致同意周宝淡将其持有的 12%股权以 120 万元的价格转让给杨贰珠，碧桂园物业管理股东变更为杨艳池、黎杏梅、卢如兰、辛少珍、杨贰珠。

2006 年 4 月 18 日，广东信华会计师事务所出具了粤信华会验字（2006）N126 号《验资报告》，对上述股权变更进行了审验。

本次股权变更完成后，碧桂园物业管理股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杨艳池	520.00	52.00
2	黎杏梅	120.00	12.00
3	卢如兰	120.00	12.00
4	辛少珍	120.00	12.00
5	杨贰珠	120.00	12.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

（三）2006 年 4 月，第二次股权变更

2006 年 4 月，碧桂园物业管理股东会作出决议，一致同意如下：杨艳池将其持有 52%的股权以 520 万元的价格转让给杨惠妍；黎杏梅将其持有 12%的股权以 120 万元的价格转让给杨惠妍；卢如兰将其持有 6%的股权以 60 万元的价格转让给杨惠妍；卢如兰将其持有 6%的股权以 60 万元的价格转让给苏汝波；辛少珍将其持有 6%的股权以 60 万元的价格转让给张耀垣；辛少珍将其持有 6%的股权以 60 万元的价格转让给区学铭。

2006 年 4 月，杨惠妍分别与杨艳池、黎杏梅及卢如兰签署了《股权转让合同》；苏汝波与卢如兰签署了《股权转让合同》；张耀垣与辛少珍签署了《股权转让合同》；区学铭与辛少珍签署了《股权转让合同》。

2006 年 4 月 26 日，顺德区工商行政管理局核准了碧桂园物业管理上述股权变更。

2006 年 4 月 28 日，广东信华会计师事务所出具了粤信华会验字（2006）N131 号《验资报告》，对上述股权变更进行了审验。

本次股权变更完成后，碧桂园物业管理股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杨惠妍	700.00	70.00
2	杨贰珠	120.00	12.00
3	苏汝波	60.00	6.00
4	张耀垣	60.00	6.00
5	区学铭	60.00	6.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

（四）2006 年 6 月，第三次股权变更

2006 年 3 月 30 日，广东德正有限责任会计师事务所出具粤德会评字[2006]186 号资产评估报告。根据该报告，截至 2005 年 9 月 30 日，碧桂园物业管理净资产评估价值为 9,279,463.73 元。

2006 年 5 月 30 日，碧桂园物业管理股东会作出决议，一致同意杨惠妍将其持有 70%的股权、杨贰珠将其持有 12%的股权、张耀垣将其持有 6%的股权、区学铭将其持有 6%的股权、苏汝波将其持有 6%的股权全部转让给集裕集团。转让完成后，集裕集团持有碧桂园物业管理 100%股权。

2006 年 5 月 30 日，杨惠妍、杨贰珠、张耀垣、区学铭、苏汝波分别出具了《放弃优先购买权的声明》，并分别与集裕集团签订《股权转让协议》。根据该等协议：杨惠妍将其持有公司 70%的股权以 649.6 万元的价格转让给集裕集团；杨贰珠将其持有公司 12%的股权以 111.36 万元的价格转让给集裕集团；张耀垣将其持有公司 6%的股权以 55.68 万元的价格转让给集裕集团；区学铭将其持有公司 6%的股权以 55.68 万元的价格转让给集裕集团；苏汝波将其持有公司 6%的股权以 55.68 万元的价格转让给集裕集团。

2006 年 5 月 31 日，国家外汇管理局出具汇复[2006]136 号《国家外汇管理局关于境内居民自然人杨惠妍等境外设立特殊目的公司有关问题的批复》，同意杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭以融资及返程投资为目的设立包括集裕集团在内的若干境外特殊目的公司及其办理境外投资外汇登记手续。

2006 年 6 月 6 日，国家外汇管理局广东省分局出具粤汇复[2006]72 号《关于杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭办理境外特殊目的公司外汇登记问题的批复》，同意杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭以融资及返程投资为目的设立包括集裕集团在内的若干境外特殊目的公司及其境外投资办理外汇登记手续，并按《国家外汇管理局关于境内居民通过境外特殊目的公司融资及返程投资外汇管理有关问题的通知》（汇发[2005]75 号）的要求办理相关业务。

2006 年 6 月 9 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局出具顺外经贸外资[2006]348 号《关于股权转让设立外资企业广东碧桂园物业管理有限公司的批

复》，同意本次股权转让事宜。

2006 年 6 月 9 日，广东省人民政府颁发了商外资粤顺外资证字[2006]0093 号《批准证书》。

2006 年 6 月 20 日，佛山市顺德区工商行政管理局核发了佛顺核变通外字[2006]第 0600637103 号《核准变更登记通知书》。

2006 年 8 月 30 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具了智信验字（2006）第 F1082 号验资报告，对上述股权变更进行了审验。

本次股权变更完成后，碧桂园物业管理股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	1,000.00	100.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

（五）2006 年 11 月，第一次增资

2006 年 7 月 14 日，碧桂园物业管理董事会作出决议，一致同意公司吸收合并佛山市高明区碧桂园物业管理有限公司、江门市五邑碧桂园物业管理有限公司、增城市碧桂园物业管理有限公司、广州市番禺碧桂园物业管理有限公司及清远市碧桂园物业管理有限公司（以下合称为“被吸收合并方”）。

2006 年 7 月 14 日，被吸收合并方分别作出《股东会决议》，被吸收合并方股东一致同意上述吸收合并事宜。

2006 年 7 月 14 日，碧桂园物业管理与被吸收合并方共同签署了《公司合并协议》，协议约定被吸收合并方注册资本共计 210 万元并入并作为碧桂园物业管理已缴注册资本，吸收合并后被吸收合并方解散，碧桂园物业管理继续存续且变更为中外合资经营企业，投资总额增至 1,728 万元，注册资本增至 1,210 万元。其中，杨惠妍出资 147 万元，占注册资本 12.15%；杨贰珠出资 25.2 万元，占注册资本 2.08%；苏汝波出资 12.6 万元，占注册资本 1.04%；张耀垣出资 12.6 万元，占注册资本 1.04%；区学铭出资 12.6 万元，占注册资本 1.04%；集裕集团出资 1,000 万元，占注册资本 82.65%。

2006 年 9 月 12 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局核发了顺外经贸外贸[2006]637 号《关于广东碧桂园物业管理有限公司吸收合并佛山市高明区碧桂

园物业管理有限公司、江门市五邑碧桂园物业管理有限公司、增城市碧桂园物业管理有限公司、广州市番禺碧桂园物业管理有限公司、清远市碧桂园物业管理有限公司的批复》，同意上述吸收合并事宜。

2006 年 9 月 15 日，广东省人民政府颁发了商外资粤顺合资证字[2006]0160 号《批准证书》。

2006 年 9 月 26 日，广州市增信会计师事务所有限公司出具了广增会验字[2006]第 0220 号《验资报告》，审验截至 2006 年 9 月 1 日，碧桂园物业管理已收到杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、区学铭、张耀垣新增注册资本合计 210 万元，全部以货币出资。

2006 年 11 月 3 日，佛山市顺德区工商行政管理局就上述吸收合并及增资事宜核发佛顺核变通外字【2006】第 0601002085 号《核准变更登记通知书》。

本次吸收合并及增资完成后，碧桂园物业管理的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	1,000.00	82.65
2	杨惠妍	147.00	12.15
3	杨贰珠	25.20	2.08
4	苏汝波	12.60	1.04
5	张耀垣	12.60	1.04
6	区学铭	12.60	1.04
合计		**1,210.00**	**100.00**

（六）2006 年 11 月，第四次股权变更

2006 年 11 月 6 日，碧桂园物业管理董事会作出决议，一致同意杨惠妍以其持有 12.15%的股权、杨贰珠以其持有 2.08%的股权、苏汝波以其持有 1.04%的股权、张耀垣以其持有 1.04%的股权、区学铭以其持有 1.04%的股权转让给集裕集团，碧桂园物业管理改由集裕集团独资经营，公司投资总额及注册资本不变。

2006 年 11 月 6 日，杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭分别与集裕集团签订《广东碧桂园物业管理有限公司合资转外资协议》，该等协议约定的股权转让价格均以相关股权对应的出资额为定价依据。

2006 年 11 月 15 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局核发了顺外经贸外资[2006]802 号《关于广东碧桂园物业管理有限公司变更投资方式的批复》，同意上述股权转让事宜。

2006 年 11 月 16 日，广东省人民政府颁发了商外资粤顺外资证字[2006]0204 号《批准证书》。

2006 年 11 月 23 日，佛山市顺德区工商行政管理局核发佛顺核变通外字【2006】第 0601035608 号《核准变更登记通知书》。

2007 年 1 月 30 日广东信华会计师事务所出具了粤信华会验字（2007）029 号《验资报告》，对上述股权变更进行了审验。

本次股权变更完成后，碧桂园物业管理股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	1,210.00	100.00
合计		**1,210.00**	**100.00**

（七）2012 年 10 月，名称变更

2012 年 9 月 30 日，碧桂园物业管理召开董事会并作出决议，同意碧桂园物业管理变更名称。

2012 年 10 月 25 日，佛山市顺德区市场安全监管局核发了顺监核变通外字【2012】第 1260208151 号《核准变更登记通知书》，公司名称变更为广东碧桂园物业服务有限公司。变更公司名称同时经营范围不变。

（八）2015 年 9 月，第五次股权变更

2015 年 8 月 3 日，碧桂园物业有限股东集裕集团签署《佛山市碧桂园管理服务有限公司章程》和《佛山市碧桂园管理顾问有限公司章程》，分别以货币出资 10 万元设立碧桂园服务和碧桂园顾问。

2015 年 8 月 18 日，广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司出具粤正诚资报字第 2015088 号《广东碧桂园物业服务有限公司拟对外投资所涉及其股东全部权益价值评估项目资产评估报告》，碧桂园物业有限在评估基准日 2015

年 6 月 30 日的股东全部权益价值为 40,595.57 万元。

2015 年 8 月 20 日，碧桂园物业有限股东集裕集团作出决定，以其持有的碧桂园物业有限 50%股权对碧桂园顾问进行增资、以其持有的碧桂园物业有限剩余 50%股权对碧桂园服务进行增资。

2015 年 8 月 20 日，碧桂园物业有限股东集裕集团、碧桂园顾问及碧桂园服务共同签订了《股权出资协议书》。

2015 年 9 月 10 日，广东省商务厅出具了粤商务资字[2015]342 号《关于外资企业佛山市碧桂园管理服务有限公司增资的批复》，同意集裕集团以其持有的碧桂园物业有限的 50%股权对碧桂园服务进行增资。

2015 年 9 月 10 日，广东省商务厅出具了粤商务资字[2015]343 号《关于外资企业佛山市碧桂园管理顾问有限公司增资的批复》，同意集裕集团以其持有的碧桂园物业有限的 50%股权对碧桂园顾问进行增资。

2015 年 9 月 22 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发顺监核变通内字【2015】第 1500161427 号《核准变更登记通知书》。

本次股权变更完成后，碧桂园物业有限股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	碧桂园服务	605.00	50.00
2	碧桂园顾问	605.00	50.00
合计		**1,210.00**	**100.00**

（九）2015 年 10 月，整体变更为股份有限公司

2015 年 10 月 13 日，普华永道出具普华永道中天审字（2015）第 11041 号《审计报告》。截至 2015 年 9 月 30 日，碧桂园物业有限经审计的净资产为 200,566,716.98 元。

2015 年 10 月 14 日，广东中广信资产评估有限公司出具了中广信评报字[2015]第 444 号《广东碧桂园物业服务有限公司拟股份制改组涉及的广东碧桂园物业服务有限公司相关资产及负债价值的评估报告书》，对碧桂园物业有限截至 2015 年 9 月 30 日全部资产及负债进行评估，净资产评估结果为

210,880,900.00 元。

2015 年 10 月 14 日，碧桂园物业有限召开股东会并作出决议，同意碧桂园物业有限以截至 2015 年 9 月 30 日经审计的净资产 200,566,716.98 元，折合注册资本 20,000 万元，剩余 566,716.98 元计入资本公积，将碧桂园物业有限整体变更设立为股份有限公司。

2015 年 10 月 14 日，碧桂园顾问、碧桂园服务作为碧桂园物业的发起人股东，共同签署了整体变更设立碧桂园物业的《广东碧桂园物业服务有限公司（筹）发起人协议》。

2015 年 10 月 15 日，普华永道出具了普华永道中天验字（2015）第 1197 号《验资报告》，对上述出资进行了审验。

2015 年 10 月 15 日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，会议审议通过了发行人《公司章程》，选举杨惠妍、李长江、肖华、赵善伟和龚嘉敏为公司第一届董事会董事，选举张进锐、孙献忠为股东代表监事，与发行人职工代表会议选出的职工代表监事王群共同组成发行人第一届监事会。

2015 年 10 月 27 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发顺监核变通内字【2015】第 1500175663 号《核准变更登记通知书》。

2015 年 10 月 27 日，佛山市顺德区市场监督管理局向碧桂园物业核发了统一社会信用代码为 914406067615683629 的《营业执照》。

碧桂园物业成立时各发起人持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	碧桂园服务	10,000.00	50.00
2	碧桂园顾问	10,000.00	50.00
合计		**20,000.00**	**100.00**

（十）2016 年 2 月，第二次增资

2016 年 2 月 29 日，发行人召开 2016 年第一次临时股东大会，全体股东决定发行人注册资本由 20,000 万元增加至 33,120 万元，新增注册资本 13,120 万元由碧桂园顾问、碧桂园服务按 1 元/股同比例认缴，分别认缴 6,560 万元。碧桂园顾问、碧桂园服务认缴上述新增注册资本的资金来源于：（1）发行人截至

2015 年 12 月 31 日未分配利润；及（2）自有资金投入；其中，优先以发行人截至 2015 年 12 月 31 日未分配利润转增股本，剩余部分以现金出资，具体金额待发行人 2015 年度主要审计工作完后确定。

本次增资完成后，碧桂园物业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	碧桂园服务	16,560.00	50.00
2	碧桂园顾问	16,560.00	50.00
合计		**33,120.00**	**100.00**

（十一）2016 年 3 月，第三次增资

2016 年 3 月 28 日，发行人召开 2016 年第二次临时股东大会，全体股东决定：

1、鉴于发行人 2015 年度主要审计工作已完成，根据发行人的财务状况，拟定如下实缴注册资本 13,120 万元方案：

（1）碧桂园顾问以截至 2015 年 12 月 31 日未分配利润转增股本的方式向发行人投入 3,800 万元，剩余 2,760 万元以自有资金投入，于 2016 年 3 月 31 日前缴足。

（2）碧桂园服务以截至 2015 年 12 月 31 日未分配利润转增股本的方式向发行人投入 3,800 万元，剩余 2,760 万元以自有资金投入，于 2016 年 3 月 31 日前缴足。

2、增加发行人注册资本至 36,000 万元。新增注册资本 2,880 万元，全部由西藏顺琪以现金方式按每股 4 元认缴，于 2016 年 3 月 31 日前缴足，其他股东同意放弃同比增资的权利。

2016 年 3 月 29 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发顺监核变通内字【2016】第 1681037675 号《核准变更登记通知书》。

2016 年 3 月 29 日，佛山市顺德区市场监督管理局向碧桂园物业换发了统一社会信用代码为 914406067615683629 的《营业执照》，碧桂园物业注册资本变更为 36,000 万元。

2016 年 4 月 19 日，普华永道中天出具了普华永道中天验字（2016）第 362

号《验资报告》。经审验，截至 2016 年 3 月 31 日，碧桂园物业已收到碧桂园顾问货币出资 2,760 万元、未分配利润转增股本 3,800 万元；碧桂园服务货币出资 2,760 万元、未分配利润转增股本 3,800 万元；西藏顺琪缴纳货币出资 11,520 万元；碧桂园物业的股本合计增加 16,000 万元，资本公积合计增加 8,640 万元，全体股东均已足额缴纳。

本次增资完成后，碧桂园物业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	碧桂园服务	16,560.00	46.00
2	碧桂园顾问	16,560.00	46.00
3	西藏顺琪	2,880.00	8.00
合计		**36,000.00**	**100.00**

四、发行人成立以来的重大资产重组情况

（一）2006 年 11 月，吸收合并

2006 年 11 月，碧桂园物业管理吸收合并佛山市高明区碧桂园物业管理有限公司、江门市五邑碧桂园物业管理有限公司、增城市碧桂园物业管理有限公司、广州市番禺碧桂园物业管理有限公司及清远市碧桂园物业管理有限公司。本次吸收合并完成后，碧桂园物业管理注册资本由 1,000 万元增至 1,210 万元。

佛山市高明区碧桂园物业管理有限公司、江门市五邑碧桂园物业管理有限公司、增城市碧桂园物业管理有限公司、广州市番禺碧桂园物业管理有限公司及清远市碧桂园物业管理有限公司基本信息如下：

名称	成立日期	注册资本	主营业务
佛山市高明区碧桂园物业管理有限公司	2005 年 1 月 7 日	50 万元	物业管理
江门市五邑碧桂园物业管理有限公司	1995 年 1 月 11 日	10 万元	物业管理
广州市番禺碧桂园物业管理有限公司	1999 年 8 月 2 日	50 万元	物业管理
增城市碧桂园物业管理有限公司	2002 年 1 月 4 日	50 万元	物业管理服务

清远市碧桂园物业管理有限公司	2005 年 1 月 14 日	50 万元	物业管理

以上具体情况详见“第五节、发行人基本情况”之“三、发行人成立以来股本形成及变化情况”。

（二）2014 年 12 月，收购海南赛莱柏瑞 100%股权

1、基本情况

海南赛莱柏瑞物业管理有限公司设立于 2012 年 4 月 12 日，由刘丽和陈永波共同出资设立，注册资本为 500 万元，由刘丽出资 255 万元，占注册资本的 51%；陈永波出资 245 万元，占注册资本的 49%。

2、股权收购

2014 年 9 月 18 日，碧桂园物业有限和刘丽、陈永波、海南陵水御海房地产开发有限公司四方签署了《股权转让合同》。根据该合同，截至 2014 年 6 月 30 日，海南赛莱柏瑞的净资产为 3,444,417.79 元，扣除不转让予碧桂园物业有限的固定资产净值 93,298.23 元以及无形资产净值为 116,463.83 元后，股权转让价格合计为 3,234,655.73 元。

2014 年 12 月 30 日，海南省陵水黎族自治县工商行政管理局核准了上述股权转让事宜并向海南赛莱柏瑞核发了注册号为 469034000010305 的《营业执照》。

（三）2016 年 9 月，收购湖北清能物业服务有限公司 50%股权并增资

2016 年 2 月 29 日，湖北衡平资产评估有限公司出具以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的鄂衡平评报字【2016】第 049 号《湖北能源集团清能置业有限公司拟转让其所持有的湖北清能物业服务有限公司 50%股权所涉股东全部权益评估项目资产评估报告书》。经评估，湖北清能物业服务有限公司的股东全部

权益的评估值为 517.63 万元。

2016 年 7 月 26 日， 湖北清能置业有限公司与碧桂园物业签订《产权交易合同》，湖北清能置业有限公司将其持有的湖北清能物业服务有限公司的 50%股权转让予碧桂园物业，转让价格为 259 万元。

2016 年 9 月 6 日，武汉光谷联合产权交易所有限公司出具《产权交易鉴证书》，依据国家和湖北省产权交易相关法律、法规的规定，经审核，交易双方产权转让行为符合程序，予以鉴证。

2016 年 9 月 8 日，经武汉光谷联合产权交易所有限公司，碧桂园物业已向湖北清能置业有限公司支付完毕 259 万元转让价款。

根据《湖北清能碧桂园物业服务有限公司章程》约定，公司对被投资单位清能碧桂园物业的财务和经营决策无法构成控制，不符合企业“合并”的定义，未将其纳入合并报表符合《企业会计准则》的相关规定。

通过股权并购获得或进入新的物业管理项目是公司进行市场拓展的方式之一。公司目前暂无进一步收购清能碧桂园物业的计划，清能碧桂园物业资产及利润占公司资产和利润的比例低，不会对公司的经营产生重大影响。

以上收购具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况”之“（一）发行人控股子公司和参股子公司情况”。

（四）2017 年 7 月，收购重庆金阳物业 51%股权

2017 年 5 月 10 日，碧桂园物业与黄太兵、重庆美亚轩商业管理有限公司、重庆金阳物业签订股权转让合同，约定黄太兵将其持有重庆金阳物业的 9.28%股权转让给碧桂园物业，重庆美亚轩商业管理有限公司将其持有重庆金阳物业的 41.72%股权转让给碧桂园物业。约定股权交割完成后，碧桂园物业、重庆美亚轩商业管理有限公司分别持有重庆金阳物业 51%、49%的股权。股权转让价

款合计 1,105.70 万元。

2017 年 7 月 20 日，重庆金阳物业召开股东会，同意黄太兵将其持有的重庆金阳物业 9.28%的股权转让给碧桂园物业；同意重庆美亚轩商业管理有限公司将其持有的重庆金阳 41.72%的股权转让给碧桂园物业；同意重庆金阳物业注册资本由 1,939 万元增加到 5,000 万元。

截止本招股书签署日，碧桂园物业已支付股权转让价款 500 万元。

2017 年 7 月 25 日，重庆市工商行政管理局南岸区分局核准了上述变更事宜并向重庆金阳物业核发了注册号为 91500108733947541J 的《营业执照》。

以上收购具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况”之“（一）发行人控股子公司和参股子公司情况”。

（五）2017 年 8 月，收购昆明星尚物业 100%股权

2017 年 7 月 12 日，昆明星尚物业召开股东会，同意张珮蒂将其持有的昆明星尚物业 90.00%的股权转让给碧桂园物业；同意张树仙将其持有的昆明星尚物业 10.00%的股权转让给碧桂园物业。

2017 年 7 月 12 日，碧桂园物业分别与张珮蒂和张树仙签订《股权转让协议》，约定张珮蒂将其持有昆明星尚物业的 90.00%股权转让给碧桂园物业，转让价格为人民币 0.9 元，张树仙将其持有昆明星尚物业的 10.00%股权转让给碧桂园物业，转让价格为人民币 0.1 元。

截止本招股书签署日，碧桂园物业已支付股权转让价款 1 元。

2017 年 8 月 11 日，昆明市工商行政管理局核准了上述变更事宜并向昆明星尚物业核发了注册号为 915301006765886684 的《营业执照》。

以上收购具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况”之“（一）发行人控股子公司和参股子公司

情况”。

截至 2017 年 8 月 11 日，发行人 12 个月内累计收购公司的资产总额、营业收入总额、利润总额以及占发行人资产总额、营业收入和利润总额的比例如下：

单位：万元

项目	湖北清能物业服务有限公司（A）	碧桂园金阳物业（B）	碧桂园星尚物业（C）	发行人（D）	占比（E=(A+B+C)/D）
总资产	1,743.96	686.79	296.65	223,888.07	1.22%
营业收入	1,775.08	4,743.39	637.82	235,844.89	3.03%
利润总额	170.81	822.34	11.50	49,406.61	2.03%
净资产和收购价款孰高	576.70	1,105.70	0.76	85,405.19	1.97%

注：上述为 2016 年度/2016 年 12 月 31 日财务数据，湖北清能物业服务有限公司按 50%的持股比例计算

截至 2017 年 8 月 11 日，发行人 12 个月内累计收购公司的资产总额、营业收入总额和利润总额对发行人不产生重大影响。

五、发行人历次验资情况

（一）2004 年 4 月碧桂园物业管理成立时验资

2004 年 4 月 8 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具了智信验字（2004）第 N1144 号《验资报告》。经审验，截至 2004 年 4 月 8 日，碧桂园物业管理已收到全体股东杨艳池、周宝淡、黎杏梅、卢如兰、辛少珍缴纳的注册资本合计 1,000 万元，全部以货币出资。

（二）2006 年 4 月第一次股权变更时验资

2006 年 4 月 18 日，广东信华会计师事务所出具了粤信华会验字（2006）N126 号《验资报告》。经审验，周宝淡将所持有碧桂园物业管理 12%的股权以人民币 120 万元转让给杨贰珠。截至 2006 年 4 月 16 日，碧桂园物业管理已

完成该股权变更手续，股权转让的事实可以确认，且股权变更后的累计注册资本实收金额仍为人民币 1,000 万元。

（三）2006 年 4 月第二次股权变更时验资

2006 年 4 月 28 日，广东信华会计师事务所出具了粤信华会验字（2006）N131 号《验资报告》。经审验，杨艳池将所持有碧桂园物业管理 52%、黎杏梅、卢如兰、辛少珍各自将所持碧桂园物业管理 12%的股权分别转给杨惠妍、苏汝波、张耀垣和区学铭。截至 2006 年 4 月 26 日，碧桂园物业管理已完成该股权变更手续，股权转让的事实可以确认，且股权变更后的累计注册资本实收金额仍为人民币 1,000 万元。

（四）2006 年 6 月第三次股权变更时验资

2006 年 8 月 30 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具了智信验字（2006）第 F1082 号《验资报告》。经审验，杨惠妍、杨贰珠、区学铭、苏汝波和张耀垣分别将其所持碧桂园物业管理 70%、12%、6%、6%和 6%的股权转让给集裕集团。截至 2006 年 8 月 29 日，碧桂园物业管理原股东杨惠妍、杨贰珠、区学铭、苏汝波和张耀垣的股权转让已交割完毕，其相应的权利和义务由受让方集裕集团承受，注册资本仍为人民币 1,000 万元。

（五）2006 年 11 月增资时验资

2006 年 9 月 26 日，广州市增信会计师事务所有限公司出具了广增会验字[2006]第 0220 号《验资报告》。经审验，截至 2006 年 9 月 1 日，碧桂园物业管理已收到杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、区学铭、张耀垣新增注册资本合计 210 万元，全部股东均以货币出资，变更后的累计注册资本实收金额为人民币 1,210 万元。

（六）2006 年 11 月第四次股权转让时验资

2007 年 1 月 30 日广东信华会计师事务所出具了粤信华会验字（2007）029 号《验资报告》。经审验，截至 2007 年 1 月 25 日，碧桂园物业管理与转让各方集裕集团、杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭已经按照董事会有关决议和补充章程履行了相关转让手续，股权转让事实可以确认。

（七）2015 年 10 月发行人设立时的验资

2015 年 10 月 15 日，普华永道出具了普华永道中天验字（2015）第 1197 号《验资报告》。经审验，截至 2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业有限以截至股份制改造审计基准日按照企业会计准则核算的经审计的净资产额人民币 200,566,716.98 元作为折股基础，按照 1:0.997174422 的折股比例整体折合为发起设立时的股本人民币 200,000,000.00 元，剩余 566,716.98 元计入资本公积，实收资本占碧桂园物业申请变更登记后注册资本的 100%。

（八）2016 年 3 月增资时验资

2016 年 4 月 19 日，普华永道出具了普华永道中天验字（2016）第 362 号《验资报告》。经审验，截至 2016 年 3 月 31 日，碧桂园物业已收到碧桂园顾问货币出资人民币 2,760 万元、未分配利润转增股本人民币 3,800 万元；碧桂园服务货币出资人民币 2,760 万元、未分配利润转增股本人民币 3,800 万元；西藏顺琪缴纳货币出资人民币 11,520 万元；碧桂园物业的股本合计增加人民币 16,000 万元，资本公积合计增加人民币 8,640 万元，全体股东均已足额缴纳。

（九）验资复核情况

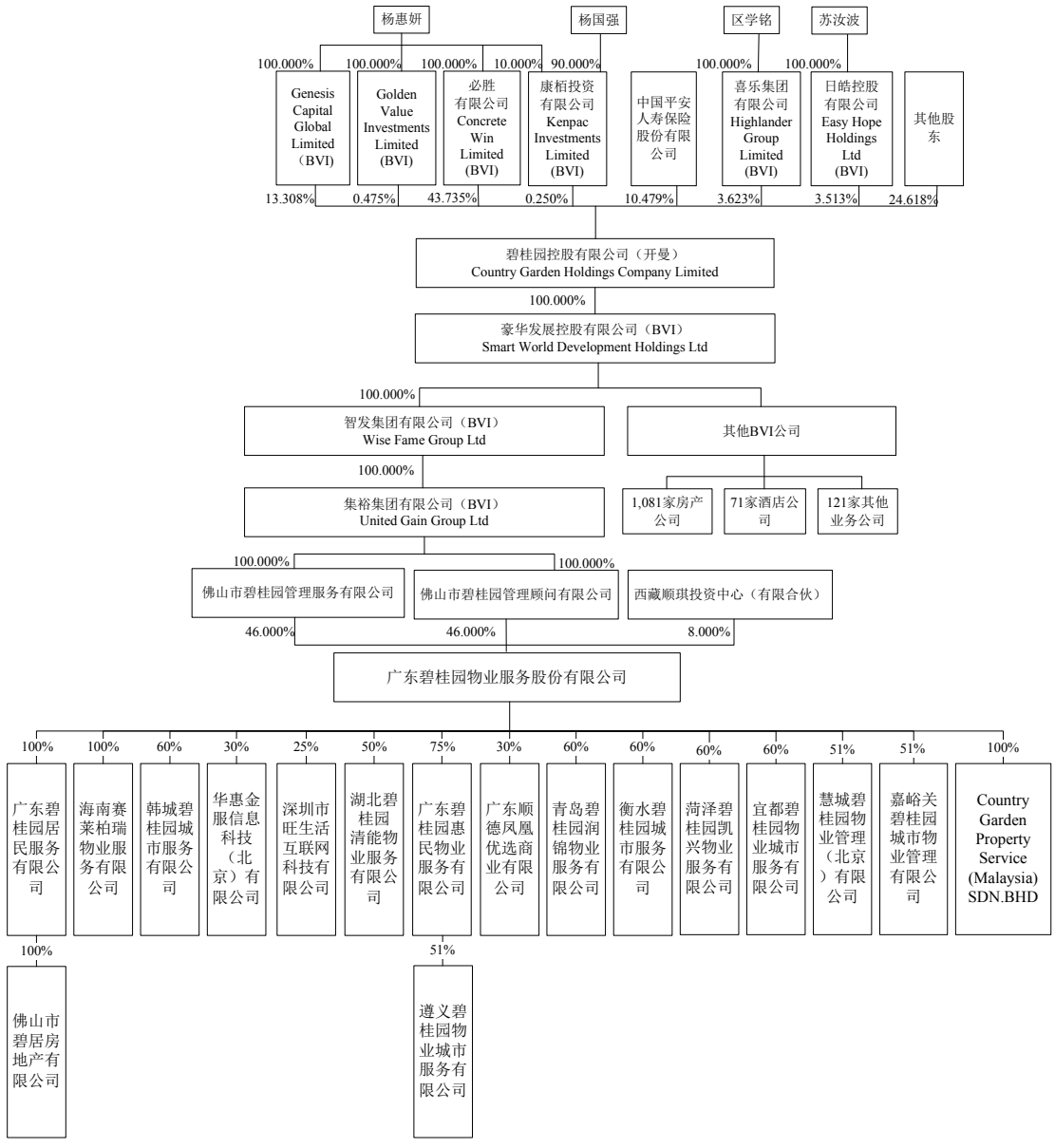
2016 年 8 月 17 日，普华永道出具了普华永道中天验字（2016）第 1111 号《广东碧桂园物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司前历次实收资本验证的复核报告》，对公司整体变更为股份有限公司前历次实收资本进行了复

核。

六、发行人组织架构

（一）发行人股权结构

1、发行人股权结构基本情况



注：上图中，各公司的持股比例，豪华控股控制的其他 BVI 公司下属的房产公司、酒店公司以及其他业务公司数量均为截至 2017 年 6 月 30 日数据。

2、发行人各层级股东设置的原因和合理性

发行人境内股东碧桂园顾问和碧桂园服务主要系为满足《公司法》关于股份公司发起人人数及住所的要求；发行人境内股东西藏顺琪主要系为发行人部分董事、高级管理人员向发行人增资。

发行人境外股东集裕集团及以上股东层面的架构设置主要系为实现投融资活动的灵活性及投融资、经营过程中的风险隔离和合理税收筹划等，在香港红筹上市公司中较为常见。

发行人实际控制人及其一致行动人、发行人各层级股东直接或间接持有的发行人股份均真实有效，不存在委托、信托持股，不存在影响控股权的约定或安排。

3、碧桂园控股股东概况

截至2017年6月30日，必胜有限、Genesis Capital Global Limited、Golden Value Investments Limited、康栢投资、喜乐、日皓、中国平安人寿保险股份有限公司合计持有碧桂园控股75.382%的股份；碧桂园控股的董事及其核心关连人士合计持有碧桂园控股0.285%[4]的股份；发行人董事、监事、高级管理人员及其关联方合计持有碧桂园控股0.008%的股份；此外，持有碧桂园控股股份的为一般公众股东，合计持有24.325%的股份，其中不存在直接持股比例5%及以上的情况。

该等碧桂园控股其他股东已向香港联交所申报并相应在碧桂园控股2017年中期报告中披露的持股（权益）之董事及其核心关连人士以及登记在贵能企业有限公司名下股份[5]的信托受益人为碧桂园控股高级管理人员的持股情况如下[6]：

[4] 朱荣斌、吴建斌的持股数量为截止其离任时的持股数量。

[5] 贵能系碧桂园控股实施员工股权激励的财产受托人。碧桂园控股以自有资金购买自身股票（截至2017年6月30日，共计107,771,551股股票），并作为委托人以该等股票为信托财产设立信托，信托受托人为贵能，信托受益人为碧桂园控股董事局确定之碧桂园集团员工及其家属。

[6]下述表格披露的持股（权益）情况未涵盖碧桂园控股2017年中期报告披露的碧桂园控股董事根据碧

单位：股

姓名	于碧桂园控股的职务	持股数
莫斌	执行董事、总裁	15,030,000[7]
朱荣斌（已于 2017 年 6 月 1 日离任）	曾任职执行董事、联席总裁	2,756,042[4]
吴建斌（已于 2017 年 4 月 1 日离任）	曾任职执行董事、首席财务官	3,200,849[4]
杨子莹	执行董事	6,750,000[8]
谢树太	执行董事	901,266[9]
梁国坤	执行董事	1,969,936[10]
苏柏垣	执行董事	855,739[11]
程光煜	副总裁	6,596,828
黎晓林	副总裁	1,463,276
张志远	副总裁	100,647
刘森峰	副总裁	5,335,384
张锦棠	副总裁	9,668,454
谢金雄	副总裁	6,137,270

发行人的董事、监事、高级管理人员及其关联方持有碧桂园控股股份情况如下：

单位：股

持股人姓名/名称	在发行人任职情况/与发行人董事、监事、高级管理人员的关联关系	持股数
杨从容	发行人董事谢树太之配偶	901,266
陈华	发行人实际控制人杨惠妍之关系密切家庭成员	45,617
伍碧君	发行人董事	384,000
赵善伟	发行人董事	35,000
赵宪	发行人董事赵善伟之关系密切家庭成员	167,657
肖华	发行人董事、副总经理	81,324
陈宇辉	发行人副总经理	160,000
赵丽燕	发行人财务管理中心副总经理	10,000
赵必详	发行人财务管理中心副总经理赵丽燕之关系密切家庭成员	1,000

桂园控股购股权计划被授予但截至 2017 年 6 月 30 日尚未行权的股份。

[7] 根据碧桂园控股 2017 年中期报告，莫斌持有的共计 15,030,000 股股份中，以莫斌作为信托受益人的股份数为 3,200,000 股。

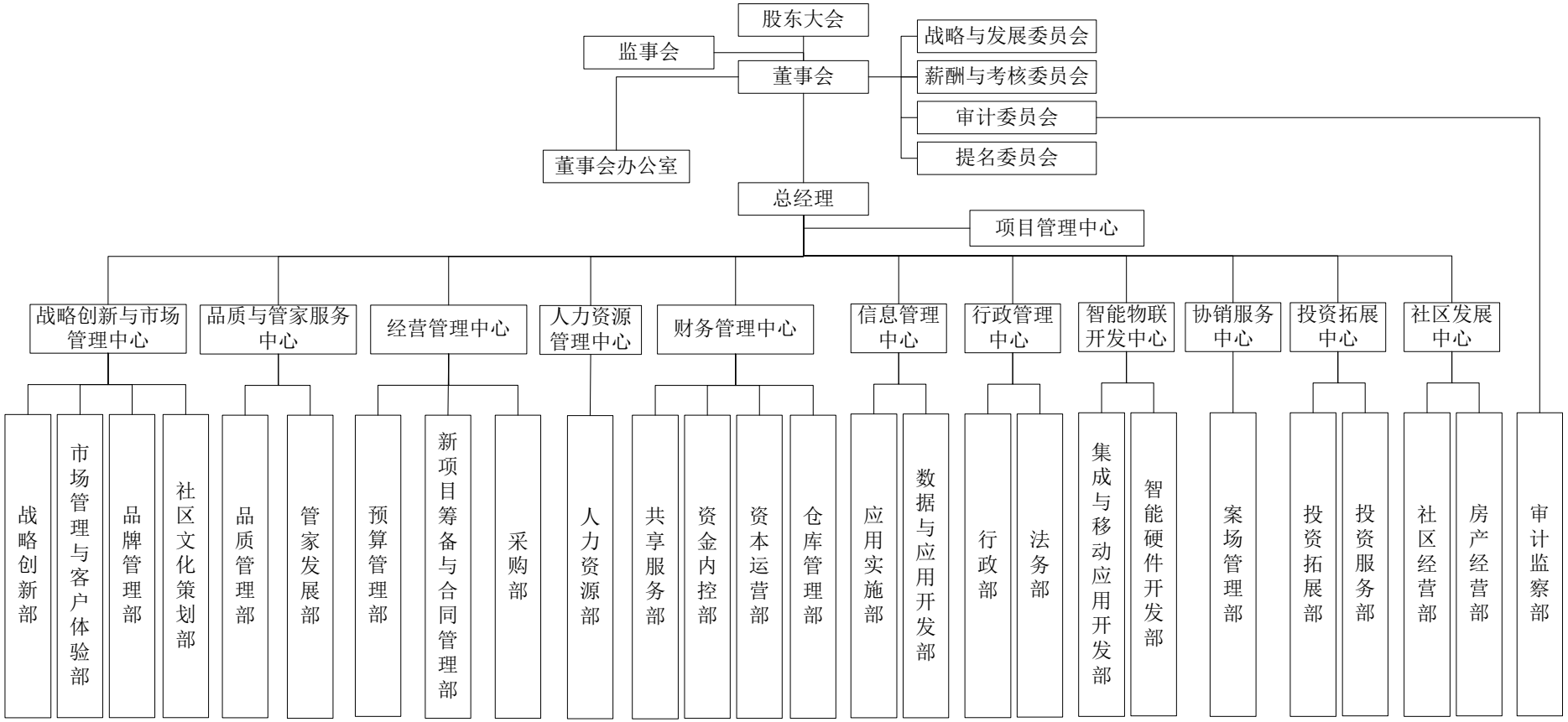
[8] 根据碧桂园控股 2017 年中期报告、碧桂园控股的说明，杨子莹系通过其及其配偶控制的 Shiny Dragon Assets Limited（耀龙资产有限公司）持有该等股份。

[9] 该等股份通过谢树太之配偶杨从容持有。

[10] 该等股份通过梁国坤之配偶马敏华持有。

[11] 该等股份中，436,096 股为苏柏垣持有，剩余 419,643 股通过其配偶刘青持有。

（二）发行人内部组织结构


股东大会
监事会
董事会
战略与发展委员会
薪酬与考核委员会
审计委员会
提名委员会
董事会办公室
总经理
项目管理中心
战略创新与市场管理中心
品质与管家服务中心
经营管理中心
人力资源管理中心
财务管理中心
信息管理中心
行政管理中心
智能物联开发中心
协销服务中心
投资拓展中心
社区发展中心
战略创新部
市场管理与客户体验部
品牌管理部
社区文化策划部
品质管理部
管家发展部
预算管理部
新项目筹备与合同管理部
采购部
人力资源部
共享服务部
资金内控部
资本运营部
仓库管理部
应用实施部
数据与应用开发部
行政部
法务部
集成与移动应用开发部
智能硬件开发部
案场管理部
投资拓展部
投资服务部
社区经营部
房产经营部
审计监察部

截止本招股说明书签署日，碧桂园物业设立了股东大会、董事会和监事会，并设置了项目管理中心、战略创新与市场管理中心、品质与管家服务中心、经营管理中心、人力资源管理中心、财务管理中心、信息管理中心、行政管理中心、智能物联开发中心、协销服务中心、投资拓展中心、社区发展中心等职能部门。

（三）发行人的主要职能部门

部门		主要职能
项目管理部		负责组建与管理专业项目团队，推动公司重点专业项目在各层级间横向、纵向协同，确保专业项目工作按计划完成
战略创新与市场管理中心	战略创新部	1）制定公司总体发展战略； 2）制定基于消费者需求的商业创新策略，进行产品、服务及商业模式的创新； 3）负责战略级商业合作伙伴关系建立及维护； 4）协助构建社区生活服务生态圈
	品牌管理部	1）建立公司品牌管理制度与规范流程，并执行、管理及监督； 2）负责公司品牌维护，对外公共媒体的沟通、协调及重大新闻事件处理，正面事件新闻报道； 3）负责公司整体形象宣传，品牌传播的创意和设计制作； 4）负责公司品牌传播平台的建设与维护
	社区文化策划部	1）年度大型社区文化活动专题策划、组织、实施； 2) 指导并考核各区域社区文化活动开展情况
	市场管理与客户体验部	1）负责市场与客户需求研究分析； 2）负责建立常态化业主满意机制；统筹业主满意度调研方案制定并组织实施； 3）负责建立业主需求洞察体系，深度挖掘业主需求并指引服务标准及业主满意度提升
品质与管家服务中心	品质管理部	1）建立与实施公司服务品质标准体系，组织服务品质监评工作； 2）确定公司年度品质管理目标，组织落实各项品质工作要求与决议； 3）统筹公司外包服务，制定外包服务规范管理制度，负责外包服务审核、招投标与合同签署等工作，建立公司外包服务合格供应商库
	管家发展部	1）负责建立凤凰管家体系认证标准； 2）负责巡查各区域凤凰管家业务开展标准执行情况，定期进行凤凰管家服务质量分析

部门		主要职能
经营管理中心	预算管理部	1）负责统计分析物业接管情况； 2）负责组织年度预算编制工作； 3）负责定期组织经营分析会议、专项检查； 4）负责督导落实物业服务费收费、历史欠费追缴； 5）负责住宅专项维修资金缴存情况的统计及分析
	新项目筹备与合同管理部	1）新项目前期筹备工作支持与指导； 2）负责制定与完善合同管理制度，指导合同规范管理，统筹组建公司合同库
	采购部	1）制定公司采购管理制度； 2）负责合格物资供应商库的建立与管理； 3）执行公司级的采购工作，并对公司采购情况进行指导、管理及监督
人力资源管理中心	人力资源部	1）制订公司人力资源相关制度，并执行、管理及监督； 2）负责公司整体人力资源规划、组织架构、职能分工及岗位职责的优化与调整； 3）指导各区域和项目公司人力资源部门与当地劳动管理部门建立并保持良好关系； 4）统筹公司员工关系、人才招聘与配置、培训与发展、经理人任职、薪酬福利、组织绩效及员工绩效、人事系统管理
财务管理中心	共享服务部	核算税务： 1）负责财务核算管理制度及流程体系建设、并监督、指导执行； 2）负责公司财务核算、税务、支付、报表和数据分析工作； 3）财务信息化建设； 4）负责公司整体税务筹划 财务管理： 1）参与制定公司年度预算目标，跟进预算变动的数据，提出业绩质询意见并参与考评各级预算决算体系的执行情况； 2）负责根据财务数据统计分析公司经营情况
	资金内控部	1）物业公司资金池的运营管理工作，并负责募集资金业务、往来款的监管； 2）组织区域及项目公司编制资金计划，定期进行现金流分析，并负责考评各级资金结算、安全、合规执行情况； 3）制定财务内控及流程管理制度，定期提交内控体系运行报告和改进建议，加强风险防控
	资本运营部	1）组织公司国内上市财务工作； 2）对公司外拓项目进行财务风险评估，并参与并购项目的尽职调查工作

部门		主要职能
	仓库管理部	1）负责建立、健全和优化仓库管理制度与工作流程； 2）负责公司主要资产的日常管理和盘点工作； 3）负责资产管理信息系统的管理，定期对各类数据进行分析总结
行管管理中心	行政部	1）制定公司行政管理与后勤保障制度，并执行、管理及监督； 2）负责总公司行政管理与后勤保障工作； 3）对各区域和项目公司的行政管理与后勤保障工作进行指导
	法务部	1）对公司外拓项目进行法律风险评估，并参与并购项目的尽职调查工作； 2）负责审核、修改、制作各类合同模板； 3）负责处理物业诉讼案件，为物业法律纠纷提供法律意见
信息管理中心	应用实施部	1）负责各类应用系统需求分析、选型工作； 2）负责对各类应用系统进行实施和部署工作； 3）负责对各类应用系统的培训和考核工作； 4）负责对各类应用系统的维护和升级工作； 5）负责对各类应用系统的数据库维护工作
	数据与应用开发部	1）负责建立公司主数据管理体系，对各类应用系统的相关数据进行统一规划； 2）负责对公司的各类业务数据进行数据挖掘和数据分析工作，建立公司数据分析模型； 3）负责根据业务部门的需求对应用系统进行二次开发工作
智能物联开发中心	集成与移动应用开发部	1）负责建立涉及物业管理的各种硬件的集成管控平台，能够兼容主流各种品牌设备，提供统一数据管理； 2）负责对现有的硬件管理系统进行集成开发，完成相关接口的开发； 3）负责各应用系统的移动应用的产品设计、开发、上线工作； 4）负责针对一线工作人员的工作场景进行移动应用的规划、设计、开发相应的移动应用产品
	智能硬件开发部	1）负责建立适合公司的通用设备开发； 2）负责对公司智能化改造过程中涉及到的重要硬件设备进行设计和开发
协销服务中心	案场管理部	1）负责建立健全公司协销服务品质标准体系； 2）负责编制协销服务方案； 3）负责培训、指导协销人员； 4）负责组织协销服务品质监评
投资拓展中心	投资拓展部	1）负责建立拓展信息渠道与资源库，进行客户开发、维护与发展； 2）统筹投资拓展业务指标分解、计划执行、预算管理、风险预控、业绩激励与绩效等业务运营工作，确保拓展计划及目标有效实施与达成

部门		主要职能
	投资服务部	1）制定投资拓展业务发展规划及相关制度规范，负责投资拓展中心内部运营管理； 2）负责制定各类业态项目管理方案、标书、合同、协议等标准化示范文本； 3）统筹组织项目上会评审、投标协助、合同签订、尽职调查等工作的服务支持； 4）负责组织协调股权合作类项目尽职调查、商务谈判、协议拟定、章程拟定、合作签约
社区发展中心	**社区经营部**	1）制定公司社区增值服务的管理制度，并对公司社区增值服务的开展情况进行指导、管理及监督； 2）负责公司社区增值服务的业务策划、市场推广、组织实施等工作，审核公司社区增值服务的相关合同； 3）负责公司内外部与社区增值服务相关的资源整合工作； 4）分析公司社区增值服务经营情况，改进制度政策和实施方案
	房产经营部	1）统筹公司房屋租售服务工作，制定公司房屋租售服务管理制度，组织拟定相关业务合同文本并监督执行、落实； 2）统筹房屋租售服务团队的组建与管理，负责社区服务门店的建设，制定业务绩效考核体系与销售激励制度，拟定人员薪酬与提成方案； 3）评估房屋租售服务风险，提供后台数据管理与信息技术支持； 4）结合市场发展趋势，研究与策划新的物业经营模式，拓展物业经营领域
审计监察部		1）建立公司风险管理及审计体系，起草、完善公司内部审计基本制度与实施细则； 2）负责公司各项管理制度的检查工作，并提出改善经营管理的建议； 3）对公司的内部控制进行审计，评估公司合规情况，并提出改善建议； 4）建立并维护公司反舞弊调查监督体系，起草、完善公司违纪舞弊行为的基本制度； 5）负责违纪舞弊案件的调查工作，维护公司良好的经营环境
董事会办公室		1）负责股东大会、董事会与监事会的筹备工作； 2）负责与投资者、监管机构和中介机构等进行联系与沟通，建立及维护与资本市场的良好关系； 3）负责信息披露工作，向监管部门报送并发布定期报告和临时报告； 4）负责有关信息披露的保密工作； 5）负责公司涉及资本市场方面的危机的处理工作

七、发行人控股子公司、参股子公司、分公司和其他对外投资情况

（一）发行人控股子公司和参股子公司情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司拥有 4 家全资子公司，9 家控股子公司和 4 家参股子公司。

自 2017 年 7 月 1 日至本招股说明书签署日，公司新增 1 家全资子公司，6 家控股子公司和 1 家参股子公司。

公司下属子公司的基本情况如下：

1、碧桂园居民服务

（1）碧桂园居民服务基本情况如下：

公司名称	广东碧桂园居民服务有限公司
成立时间	2015 年 4 月 30 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	李长江
住所	佛山市顺德区北滘镇碧桂园居委会碧桂园写字楼西楼 5 号商铺
股权结构	碧桂园物业持股占比 100%
经营范围	家庭服务、房地产咨询、房地产代理、房地产中介、房地产经纪；从事五金交电、五金材料、水产品、水果、土特产、农副产品、鲜肉类的零售业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理）；物业小区内配套设施设备、游泳池、保龄球场、网球场、桌球场、篮球场、足球场、羽毛球场、壁球室、乒乓球室、棋牌室、健身房管理及经营（涉及许可证管理的、凭许可证经营）；设计、制作、发布：广告；汽车维修、汽车保养、汽车美容。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
主营业务	社区增值服务

（2）碧桂园居民服务最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	0.03	0.00
净资产	-1.19	-0.87
净利润	-0.32	-0.51

注：以上数据未经审计

（3）碧桂园居民服务历史沿革

碧桂园居民服务设立于 2015 年 4 月 30 日，其设立的具体情况如下：

2014 年 12 月 31 日，碧桂园物业有限签署《广东碧桂园居民服务有限公司章程》。

2015 年 4 月 3 日，广东省商务厅出具了粤商务资函[2015]220 号《广东省商务厅关于外资企业广东碧桂园物业服务有限公司境内再投资设立广东碧桂园居民服务有限公司的批复》，同意外资企业碧桂园物业有限在顺德区境内再投资设立碧桂园居民服务。

2015 年 4 月 30 日，佛山市顺德区市场监督管理局核准碧桂园居民服务设立，并核发注册号为 440681000689179 的《营业执照》。

碧桂园居民服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业有限	1,000.00	100.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

2、海南赛莱柏瑞

（1）海南赛莱柏瑞基本情况如下：

公司名称	海南赛莱柏瑞物业服务有限公司
成立时间	2012 年 4 月 12 日
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
法定代表人	李长江
住所	海南省陵水县清水湾赤岭风景区（英州镇第三村）
股权结构	碧桂园物业持股占比 100%

经营范围	物业服务，水电维修及室内装饰工程，园林绿化工程，家居清洁服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	海南赛莱柏瑞的主营业务为物业管理服务

（2）海南赛莱柏瑞最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,059.66	1,002.98
净资产	651.38	616.42
净利润	34.96	127.47

注：以上数据未经审计

（3）海南赛莱柏瑞历史沿革

① 2012 年 4 月，海南赛莱柏瑞物业管理有限公司设立

海南赛莱柏瑞物业管理有限公司设立于 2012 年 4 月 12 日，其设立的具体情况如下：

2012 年 3 月 30 日，海南佳合信会计师事务所（普通合伙）出具佳合信验字[2012]第 003003 号《验资报告》，经审验，截至 2012 年 3 月 28 日，海南赛莱柏瑞物业管理有限公司（筹）已收到股东刘丽、陈永波 2 名自然人缴纳的注册资本 500.00 万元，全部为货币出资。

2012 年 4 月 9 日，刘丽、陈永波 2 名自然人签署《海南赛莱柏瑞物业管理有限公司章程》，章程约定海南赛莱柏瑞物业管理有限公司注册资本为 500 万元；由刘丽出资 255 万元，占注册资本的 51%；陈永波出资 245 万元，占注册资本的 49%。

2012 年 4 月 10 日，海南赛莱柏瑞取得了海南省陵水黎族自治县工商行政管理局核发注册号为 469034000010305 的《营业执照》。

海南赛莱柏瑞物业管理有限公司设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	刘丽	255.00	51.00
2	陈永波	245.00	49.00

合计	500.00	100.00

② 2012 年 6 月，名称变更为“海南赛莱柏瑞物业服务有限公司”

2012 年 6 月 4 日，海南省陵水县黎族自治县工商行政管理局向海南赛莱柏瑞核发陵名称变核内字【2012】第 1200560495 号《公司名称变更预先核准通知书》，核准海南赛莱柏瑞的名称由“海南赛莱柏瑞物业管理有限公司”变更为“海南赛莱柏瑞物业服务有限公司”。

2012 年 6 月 6 日，海南赛莱柏瑞股东作出《股东会决议》，全体股东一致同意将海南赛莱柏瑞的名称更改为“海南赛莱柏瑞物业服务有限公司”并签署了公司章程修正案。

2012 年 6 月 6 日，海南省陵水县黎族自治县工商行政管理局向海南赛莱柏瑞换发注册号为 469034000010305《营业执照》。

③ 2014 年 12 月，股权转让

2014 年 8 月 8 日，海南赛莱柏瑞召开股东会并作出决议，同意公司原股东刘丽、陈永波共同将所持有公司 51.00%、49.00%的股权转让给碧桂园物业有限，陈永波、刘丽均同意对该转让放弃优先购买权；同意免去陈永波执行董事（经理）及法定代表人等一切职务，并同意碧桂园物业有限重新选举、任命海南赛莱柏瑞新一届的执行董事、经理、监事。

2014 年 9 月 18 日，刘丽、陈永波、碧桂园物业有限、海南陵水御海房地产开发有限公司四方签署了《股权转让合同》。根据该合同，截至 2014 年 6 月 30 日，海南赛莱柏瑞的净资产为 3,444,417.79 元，扣除不转让予碧桂园物业有限的固定资产净值 93,298.23 元以及无形资产净值为 116,463.83 元后，股权转让价格合计为 3,234,655.73 元。

2014 年 12 月 30 日，海南省陵水黎族自治县工商行政管理局核准了上述股权转让事宜并向海南赛莱柏瑞核发了注册号为 469034000010305 的《营业执照》。

本次股权转让完成后，海南赛莱柏瑞的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）

1	碧桂园物业有限	500.00	100.00
合计		**500.00**	**100.00**

3、韩城城市服务

（1）韩城城市服务基本情况如下：

公司名称	韩城碧桂园城市服务有限公司
成立时间	2016 年 3 月 4 日
注册资本	50 万元
实收资本	25 万元
法定代表人	刘海东
住所	陕西省韩城市招商区天堂商城 A 区 1 段 3 号
股权结构	碧桂园物业占比 60%，韩城市馨诚物业有限责任公司占比 40%
经营范围	物业管理及物业管理相关的咨询、培训服务，市政道路清洁、市政设施养护、旅游景点物业服务、家居清洁及维修服务，绿化养护服务；房屋租赁；设备租赁；会务服务；清洁服务；停车场（库）、体育场（馆）、水上娱乐项目经营管理及服务；房地产中介服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	市政道路清洁、市政设施养护

（2）韩城城市服务最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,381.92	1,055.55
净资产	275.96	60.82
净利润	215.14	35.82

注：以上数据未经审计

（3）韩城城市服务历史沿革

① 2016 年 3 月，韩城惠民城市服务有限公司设立

2016 年 1 月 20 日，碧桂园物业与韩城市馨诚物业有限责任公司签署《韩城惠民城市服务有限公司章程》。

2016 年 3 月 4 日，韩城市工商行政管理局核准韩城惠民城市服务有限公司设立，并颁发统一社会信用代码为 91610581MA6YD0MY8D 的《营业执照》。

韩城惠民城市服务有限公司设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	30.00	60.00
2	韩城市馨诚物业有限责任公司	20.00	40.00
合计		**50.00**	**100.00**

韩城市馨诚物业有限责任公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

② 2016 年 4 月，名称变更

2016 年 4 月 15 日，韩城惠民城市服务有限公司第二次股东会决议将公司名称由“韩城惠民城市服务有限公司”变更为“韩城碧桂园城市服务有限公司”。

2016 年 4 月 15 日，发行人及韩城市馨诚物业有限责任公司共同签署《韩城碧桂园城市服务有限公司章程》。

2016 年 4 月 18 日，韩城市工商行政管理局向韩城城市服务换发了《营业执照》。

4、惠民物业

（1）惠民物业基本情况如下：

公司名称	广东碧桂园惠民物业服务有限公司
成立时间	2017 年 1 月 9 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	510 万元
法定代表人	肖华
住所	佛山市顺德区北滘镇三桂管理区办事处碧桂园国际会所三楼 K13
股权结构	碧桂园物业持股占比 75%，刘杨占比 25%
经营范围	提供物业管理及物业管理相关的咨询服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备修理）、绿化养护服务；物业租赁；停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场经营管理及服务（经营范围中涉及行政许可证的项目需凭有效许可证或批准证经营）；房地产中介

主营业务	截止本招股说明书签署日，惠民物业未实际开展经营活动

（2）惠民物业最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月
总资产	510.00
净资产	509.78
净利润	-0.22

注：以上数据未经审计

（3）惠民物业历史沿革

2017 年 1 月 3 日，碧桂园物业与刘杨签署《广东碧桂园惠民物业服务有限公司章程》。

2017 年 1 月 9 日，佛山市顺德区市场监督管理局核准惠民物业设立，并颁发统一社会信用代码为 91440606MA4W59AC7B 的《营业执照》。

惠民物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	750.00	75.00
2	刘杨	250.00	25.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

刘杨与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

5、遵义城市服务

（1）遵义城市服务基本情况如下：

公司名称	遵义碧桂园物业城市服务有限公司
成立时间	2017 年 1 月 19 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
法定代表人	陈坤
住所	贵州省遵义市新蒲新区平安街 B1-1 号三楼

股权结构	惠民物业持股占比 51%，遵义市新区房地产开发有限公司占比 49%
经营范围	提供物业管理及物业管理相关的咨询、培训服务，市政道路清洁、市政设施养护、旅游景点物业服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备清理），绿化养护服务；房屋租赁；代理机动车辆险、家财险、短期人身意外伤害险（凭有效的许可证经营）。以下项目由经法定许可审批后经营：停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务（经营范围中涉及行政许可的项目需凭有效的许可证或批准证经营）。房地产中介、水上娱乐项目
主营业务	物业管理服务

（2）遵义碧桂园物业最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月
总资产	1,416.95
净资产	1,097.59
净利润	97.59

注：以上数据未经审计

（3）遵义城市服务历史沿革

2017 年 1 月 17 日，惠民物业与遵义市新区房地产开发有限公司签署《遵义碧桂园物业城市服务有限公司公司章程》。

2017 年 1 月 19 日，遵义市工商行政管理局新蒲新区工商分局核准遵义城市服务设立，并颁发统一社会信用代码为 91520390MA6DRKER19 的《营业执照》。

遵义城市服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	惠民物业	510.00	51.00
2	遵义市新区房地产开发有限公司	490.00	49.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

遵义市新区房地产开发有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

6、青岛碧桂园物业

（1）青岛碧桂园物业基本情况如下：

公司名称	青岛碧桂园润锦物业服务有限公司
成立时间	2017 年 3 月 22 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
法定代表人	于晓虎
住所	山东省青岛市平度市苏州南路 18 号四季花城 25#106
股权结构	碧桂园物业持股占比 60%、青岛润锦房地产开发有限公司持股占比 40%
经营范围	物业管理、家政服务、保洁服务；市政道路清洁、市政设施维护、园林绿化养护；自有房屋租赁；体育场馆管理服务；房地产中介；商业运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	物业管理服务

（2）青岛碧桂园物业最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	**2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月**
总资产	113.17
净资产	112.10
净利润	12.10

注：以上数据未经审计

（3）青岛碧桂园物业历史沿革

2017 年 3 月 18 日，碧桂园物业与青岛润锦房地产开发有限公司签署《青岛碧桂园润锦物业服务有限公司章程》。

2017 年 3 月 22 日，青岛碧桂园物业取得了平度市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91370283MA3DCRG56H 的《营业执照》。

青岛碧桂园物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	**股东名称**	**注册资本**	
		金额（万元）	**比例（%）**

1	碧桂园物业	60.00	60.00
2	青岛润锦房地产开发有限公司	40.00	40.00
合计		**100.00**	**100.00**

青岛润锦房地产开发有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

7、衡水城市服务

（1）衡水城市服务基本情况如下：

公司名称	衡水碧桂园城市服务有限公司
成立时间	2017 年 3 月 23 日
注册资本	500 万元
实收资本	250 万元
法定代表人	石仁祥
住所	衡水市开发区胜利西路 1956 号宝云大厦 13 层
股权结构	碧桂园物业持股占比 60%、衡水御桦物业服务有限公司持股占比 40%
经营范围	提供物业管理及物业管理相关的咨询服务；市政道路清洁；市政设施养护；旅游景点物业服务；家居清洁及维修服务（不含特种设备清理）；绿化养护服务；房屋租赁；保险代理服务；以下项目由经法定许可审批后经营：停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务（经营范围中涉及行政许可的项目需凭有效的许可证或批准证经营）。房地产中介、水上娱乐项目（涉及许可证管理的，凭许可证经营）；商业运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	物业管理服务

（2）衡水城市服务最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月
总资产	215.43
净资产	196.28
净利润	-53.72

注：以上数据未经审计

（3）衡水城市服务历史沿革

2017 年 2 月 8 日，碧桂园物业与衡水御桦物业服务有限公司共同签署《衡水碧桂园城市服务有限公司章程》。

2017 年 3 月 23 日，衡水城市服务取得了衡水市工业新区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91131101MA08BCEM62 的《营业执照》。

衡水城市服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	300.00	60.00
2	衡水御桦物业服务有限公司	200.00	40.00
合计		**500.00**	**100.00**

衡水御桦物业服务有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

8、碧居房地产

（1）碧居房地产基本情况如下：

公司名称	佛山市碧居房地产有限公司
成立时间	2017 年 4 月 21 日
注册资本	500 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	余向东
住所	佛山市顺德区北滘镇三桂村委会碧桂园碧桂花园会所一楼 1 号
股权结构	碧桂园居民服务持股占比 100%
经营范围	房地产中介服务、房地产销售策划服务、房屋租赁、车位管理及出租服务；广告发布；国内商业、物资供销业(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
主营业务	截止本招股书签署日，碧居房地产未实际开展经营活动

（2）碧居房地产历史沿革

2017 年 4 月 14 日，碧桂园居民服务签署《佛山市碧居房地产有限公司章程》。

2017 年 4 月 21 日，碧居房地产取得了佛山市顺德区市场监督管理局核发的

统一社会信用代码为 91440606MA4WFQ567J 的《营业执照》。

碧居房地产设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园居民服务	500.00	100.00

9、菏泽碧桂园物业

（1）菏泽碧桂园物业基本情况如下：

公司名称	菏泽碧桂园凯兴物业服务有限公司
成立时间	2017 年 5 月 2 日
注册资本	200 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	桂立业
住所	山东省菏泽市牡丹区牡丹办事处晁寺行政村堌堆庙村 217 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 60%，菏泽凯兴置业有限公司持股占比 40%
经营范围	提供物业管理及物业管理相关的咨询服务、家具清洁及维修服务（不含特种设备修理）、绿化养护业务；物业管理；房屋租赁；停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池的建设、经营、管理服务；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	物业管理服务

（2）菏泽碧桂园物业历史沿革

2017 年 4 月 28 日，碧桂园物业与菏泽凯兴置业有限公司共同签署《菏泽碧桂园凯兴物业服务有限公司章程》。

2017 年 5 月 2 日，菏泽碧桂园物业取得了菏泽市牡丹区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91371702MA3DKN284B 的《营业执照》。

菏泽碧桂园物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	120.00	60.00

2	菏泽凯兴置业有限公司	80.00	40.00
合计		**200.00**	**100.00**

菏泽凯兴置业有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

10、碧桂园物业马来西亚公司

（1）碧桂园物业马来西亚公司基本情况如下：

公司名称	Country Garden Property Service (Malaysia) SDN.BHD
成立时间	2017 年 5 月 16 日
注册资本	1 林吉特
董事	RAN XIAO LIN
住所	SUITE 7E, LEVEL 7, MENARA ANSAR 65, JALAN TRUS 80000 JOHOR BAHRU JOHOR MALAYSIA
股权结构	碧桂园物业持股 100%
经营范围	提供物业服务
主营业务	截止本招股书签署日，碧桂园物业马来西亚公司未实际开展经营活动

（2）碧桂园物业马来西亚公司历史沿革

2016 年 9 月 29 日，碧桂园物业获得广东省商务厅核发的编号为境外投资证第 N4400201600938 号的《企业境外投资证书》，根据该证书显示，碧桂园物业境外投资的企业名称为碧桂园物业（马来西亚）有限公司（英文名称为：Country Garden Property Service (Malaysia) SDN.BHD），企业所在地为马来西亚，境外企业设立方式为新设，发行人持有境外企业的股权比例为 100%，投资金额为 65.852298 万元。

2017 年 5 月 16 日，碧桂园物业马来西亚公司获得马来西亚公司登记人员签发的《CERTIFICATE OF INCORPORATION OF PRIVATE COMPANY》。

碧桂园物业马来西亚公司设立时的股东及股权结构如下：

序号	**股东名称**	**注册资本**	
		金额（林吉特）	**比例（%）**

1	碧桂园物业	1.00	100.00

11、嘉峪关碧桂园物业

（1）嘉峪关碧桂园物业基本情况如下：

公司名称	嘉峪关碧桂园城市物业管理有限公司
成立时间	2017 年 6 月 22 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	李学忠
住所	甘肃省嘉峪关市机场南路 1118-15 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 51%，嘉峪关润业房地产开发有限责任公司持股占比 49%
经营范围	物业管理；房屋租赁；场地租赁；房屋经纪；企业营销策划。（依法经批准的项目须经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	物业管理服务

（2）嘉峪关碧桂园物业历史沿革

2017 年 5 月 31 日，碧桂园物业与嘉峪关润业房地产开发有限责任公司共同签署《嘉峪关碧桂园城市物业管理有限公司章程》。

2017 年 6 月 22 日，嘉峪关碧桂园物业取得了嘉峪关市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91620200MA72FQ0JX0 的《营业执照》。

嘉峪关碧桂园物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	51.00	51.00
2	嘉峪关润业房地产开发有限责任公司	49.00	49.00
合计		**100.00**	**100.00**

嘉峪关润业房地产开发有限责任公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

12、慧城碧桂园物业

（1）慧城碧桂园物业基本情况如下：

公司名称	慧城碧桂园物业管理（北京）有限公司
成立时间	2017 年 6 月 26 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	曹玖恒
住所	北京市通州区怡乐中街 51 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 51%，慧城物业管理（北京）有限公司持股占比 49%
经营范围	物业管理；专业承包；城市园林绿化；企业管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；技术服务；机动车公共停车场经营管理；餐饮管理；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
主营业务	截止本招股说明书签署日，慧城碧桂园物业未实际开展经营活动

（2）慧城碧桂园物业历史沿革

2017 年 6 月 19 日，碧桂园物业与慧城物业管理（北京）有限公司共同签署《慧城碧桂园物业管理（北京）有限公司章程》。

2017 年 6 月 26 日，慧城碧桂园物业取得了北京市工商行政管理局通州分局核发的统一社会信用代码为 91110112MA00FL1U82 的《营业执照》。

慧城碧桂园物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	51.00	51.00
2	慧城物业管理（北京）有限公司	49.00	49.00
合计		**100.00**	**100.00**

慧城物业管理（北京）有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

13、宜都城市服务

（1）宜都城市服务基本情况如下：

公司名称	宜都碧桂园物业城市服务有限公司
成立时间	2017 年 6 月 29 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	常仁松
住所	宜都市五宜大道 99 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 60%，宜都市国通投资开发有限责任公司持股占比 40%
经营范围	提供物业管理及物业管理相关的咨询、培训服务；市政道路清洁、市政设施养护、旅游景点物业服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备清理），绿化养护服务；房屋租赁；代理机动车辆险、家财险、短期人身意外伤害险（凭有效的许可证经营）。以下项目由经法定许可审批后经营:停车场（库）、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务。房地产中介；水上娱乐项目、商业运营管理（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
主营业务	截止本招股说明书签署日，宜都城市服务未实际开展经营活动

（2）宜都城市服务历史沿革

2017 年 6 月 16 日，碧桂园物业与宜都市国通投资开发有限责任公司共同签署《宜都碧桂园物业城市服务有限公司章程》。

2017 年 6 月 29 日，宜都城市服务取得了宜都市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91420581MA490F0F6C 的《营业执照》。

宜都城市服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	60.00	60.00
2	宜都市国通投资开发有限责任公司	40.00	40.00
合计		**100.00**	**100.00**

除与咸宁碧桂园房地产开发有限公司共同投资设立宜都碧桂园房地产开发有限公司外，宜都市国通投资开发有限责任公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在其他关联关系。

14、碧桂园金阳物业

（1）碧桂园金阳物业基本情况如下：

公司名称	碧桂园金阳物业服务有限公司
成立时间	1998 年 12 月 15 日
注册资本	5,000 万元
实收资本	1,939 万元
法定代表人	梁敏
住所	重庆市南岸区南坪西路 68 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 51%、重庆美亚轩商业管理有限公司持股占比 49%
经营范围	提供物业管理（凭资质证书执业）及物业管理相关的咨询服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备修理）、绿化养护业务；以下项目由经法定许可审批的分公司经营：停车场（库）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务；房地产中介；水上娱乐项目（水上摩托艇、沙滩泳场）。（法律、行政法规禁止的项目，不得经营；法律、行政法规规定应经审批或许可的项目，经批准后方可经营）
主营业务	物业管理服务

（2）碧桂园金阳物业最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,874.07	686.79
净资产	87.12	-1,433.85
净利润	68.58	822.34

注：2016 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计；2017 年 1-6 月数据未经审计

（3）碧桂园金阳物业历史沿革

重庆金阳物业[12]成立于 1998 年 12 月 15 日，此后，历经多次注册资本和股权变更，截至 2017 年 7 月 20 日，其股权结构如下：

[12] 碧桂园金阳物业曾用名为“重庆金阳骑龙山庄物业管理有限公司”，简称“重庆金阳物业”

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	重庆美亚轩商业管理有限公司	1,759.00	90.72
2	黄太兵	180.00	9.28
合计		**1,939.00**	**100.00**

2017 年 5 月 10 日，碧桂园物业与黄太兵、重庆美亚轩商业管理有限公司、重庆金阳物业签订股权转让合同，约定黄太兵将其持有重庆金阳物业的 9.28%股权转让给碧桂园物业，重庆美亚轩商业管理有限公司将其持有重庆金阳物业的 41.72%股权转让给碧桂园物业。约定股权交割完成后，碧桂园物业、重庆美亚轩商业管理有限公司分别持有重庆金阳物业 51%和 49%的股权。股权转让价款合计 1,105.70 万元。

2017 年 7 月 20 日，重庆金阳物业召开股东会，同意黄太兵将其持有的重庆金阳物业 9.28%的股权转让给碧桂园物业；同意重庆美亚轩商业管理有限公司将其持有的重庆金阳物业 41.72%的股权转让给碧桂园物业；同意重庆金阳物业注册资本由 1,939 万元增加到 5,000 万元。

截止本招股书签署日，碧桂园物业已支付股权转让价款 500 万元。

2017 年 7 月 25 日，重庆市工商行政管理局南岸区分局核准了上述变更事宜并向重庆金阳物业核发了注册号为 915001087339475 41J 的《营业执照》。

本次股权转让完成后，重庆金阳物业的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	2,550.00	51.00
2	重庆美亚轩商业管理有限公司	2,450.00	49.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

碧桂园物业向黄太兵和重庆美亚轩商业管理有限公司收购其分别持有的重庆金阳物业 9.28%和 41.72%的权益，股权转让价均为双方协商确定，以重庆金阳物业承接的物业管理项目估算的净利润乘以一定比例的溢价倍数作为定价基础，定价公允。碧桂园物业收购上述股权已履行了必要程序，并已完成了工商变更，程序合法合规。

2017 年 7 月 27 日，重庆金阳物业召开股东会，同意将公司名称变更为“碧桂园金阳物业服务有限公司”。

2017 年 10 月 17 日，重庆市工商行政管理局南岸分局向重庆金阳物业换发了《营业执照》。

重庆美亚轩商业管理有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

15、天津碧桂园物业

（1）天津碧桂园物业基本情况如下：

公司名称	天津碧桂园恒兴物业服务有限公司
成立时间	2017 年 8 月 8 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	陈民强
住所	天津市静海区静海镇北华路朝阳道 1 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 51%，天津星海实业有限公司持股占比 49%
经营范围	物业管理及信息咨询；市政道路清洁；市政设施养护；家政服务；园林绿化工程；自有房屋租赁；停车场管理服务；体育场馆经营管理；房地产经纪；房屋信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	截止本招股说明书签署日，天津碧桂园物业未实际开展经营活动

（2）天津碧桂园物业历史沿革

2017 年 8 月 7 日，碧桂园物业与天津星海实业有限公司共同签署《天津碧桂园恒兴物业服务有限公司章程》。

2017 年 8 月 8 日，天津碧桂园物业取得了天津市静海区市场和质量监督管理局核发的统一社会信用代码为 91120223MA05UAD3X7 的《营业执照》。

天津碧桂园物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	51.00	51.00

2	天津星海实业有限公司	49.00	49.00
合计		**100.00**	**100.00**

天津星海实业有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

16、碧桂园星尚物业

（1）碧桂园星尚物业基本情况如下：

公司名称	云南碧桂园星尚物业服务有限公司
成立时间	2008 年 7 月 4 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
法定代表人	刘雄平
住所	云南省昆明市高新区科园路 99 号鼎易天城 4 幢 101 室
股权结构	碧桂园物业持股占比 100%
经营范围	物业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	物业管理服务

（2）碧桂园星尚物业最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	529.75	296.65
净资产	100.06	0.76
净利润	98.98	9.77

注：2016 年数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计；2017 年 1-6 月数据未经审计

（3）碧桂园星尚物业历史沿革

昆明星尚物业[13]成立于 2008 年 7 月 4 日，此后，历经多次注册资本和股权变更，截至 2017 年 7 月 12 日，其股权结构如下：

[13] 碧桂园星尚物业曾用名为“昆明星尚物业管理有限公司”，简称“昆明星尚物业”

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	张珮蒂	90.00	90.00
2	张树仙	10.00	10.00
合计		**100.00**	**100.00**

2016 年 12 月 25 日，碧桂园物业与张珮蒂、张树仙和云南鼎易房地产开发有限责任公司签订《昆明星尚物业管理有限公司股权转让合同》，约定张珮蒂和张树仙将其分别持有的昆明星尚物业 90.00%和 10.00%的股权转让给碧桂园物业，并以距交割日最近截止日的经审计的净资产作为定价基础，若昆明星尚物业存在净资产亏损，则张珮蒂和张树仙在交割日前需要先弥补昆明星尚物业的净资产亏损，如若昆明星尚物业净资产已不存在亏损，则转让对价为人民币 1 元。其时，昆明星尚物业截止 2016 年 10 月末未经审计的净资产为-571,136.62 元。

2017 年 7 月 12 日，昆明星尚物业召开股东会，同意张珮蒂将其持有的昆明星尚物业 90.00%的股权转让给碧桂园物业；同意张树仙将其持有的昆明星尚物业 10.00%的股权转让给碧桂园物业。

2017 年 7 月 12 日，碧桂园物业分别与张珮蒂和张树仙签订《股权转让协议》，约定张珮蒂将其持有昆明星尚物业的 90.00%股权转让给碧桂园物业，转让价格为人民币 0.9 元，张树仙将其持有昆明星尚物业的 10.00%股权转让给碧桂园物业，转让价格为人民币 0.1 元。

截止本招股书签署日，碧桂园物业已支付股权转让价款 1 元。

2017 年 8 月 11 日，昆明市工商行政管理局核准了上述变更事宜并向昆明星尚物业核发了注册号为 915301006765886684 的《营业执照》。

本次股权转让完成后，昆明星尚物业的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	100.00	100.00

碧桂园物业向张珮蒂和张树仙收购其分别持有的昆明星尚物业 90.00%和 10.00%的权益，股权转让价均为双方协商确定，以距交割日最近截止日昆明星尚物业经审计的净资产作为定价基础。截至 2016 年 12 月 31 日，昆明星尚物业经

审计的净资产为 0.76 万元，双方依据合同约定，股权转让价格为人民币 1 元，定价公允。碧桂园物业收购上述股权已履行了必要程序，并已完成了工商变更，程序合法合规。

2017 年 10 月 23 日，昆明星尚物业召开股东会，同意公司名称变更为“云南碧桂园星尚物业服务有限公司”。

2017 年 10 月 23 日，昆明工商行政管理局向昆明星尚物业换发了《营业执照》。

17、宁信城市服务

（1）宁信城市服务基本情况如下：

公司名称	广州碧桂园宁信城市服务有限公司
成立时间	2017 年 9 月 1 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	杨安琼
住所	广州市番禺区东环街番禺大道北 537 号番禺节能科技园内番山创业中心 3 号楼 2 区 402B
股权结构	碧桂园物业持股占比 51%，广州宁信工程咨询有限公司持股占比 49%
经营范围	游泳馆；物业管理；建筑物清洁服务；市政设施管理；旅游景区规划设计、开发、管理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；代缴汽车违章罚款、车船税手续；停车场经营；室内体育场、娱乐设施工程服务；运动场馆服务（游泳馆除外）；游乐园经营（需持有效《特种设备使用登记证》及《游乐设施安全检验合格证》的，持有效证件方可开展经营）；投资、开发、建设、经营管理物流设施；房地产中介服务；房地产咨询服务；室外娱乐用设施工程施工；体育、休闲娱乐工程设计服务；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动（不含电子游艺、攀岩、蹦床）；园林绿化工程服务；绿化管理、养护、病虫防治服务；房屋租赁
主营业务	截止本招股说明书签署日，宁信城市服务未实际开展经营活动

（2）宁信城市服务历史沿革

2017 年 7 月 8 日，碧桂园物业与广州宁信工程咨询有限公司共同签署《广

州碧桂园宁信城市服务有限公司章程》。

2017 年 9 月 1 日，宁信城市服务取得了广州市番禺区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91440101MA59TJPA5K 的《营业执照》。

宁信城市服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	51.00	51.00
2	广州宁信工程咨询有限公司	49.00	49.00
合计		**100.00**	**100.00**

广州宁信工程咨询有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

18、坤煌城市服务

（1）坤煌城市服务基本情况如下：

公司名称	重庆碧桂园坤煌城市物业服务有限公司
成立时间	2017 年 9 月 5 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	李中华
住所	重庆市江津区双福新区土堡社区
股权结构	碧桂园物业持股占比 60%，重庆坤煌实业发展有限公司持股占比 40%
经营范围	物业管理（不含一级物业服务）及物业管理相关的咨询服务；城市垃圾清扫(须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营)；市政设施维护；家居用品清洁及维修服务；园林绿化养护；物业租赁；停车服务；体育场馆管理；游泳池经营管理及服务；水上娱乐项目开发；从事保险代理业务(须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营)；房地产中介服务。
主营业务	截止本招股说明书签署日，坤煌城市服务未实际开展经营活动

（2）坤煌城市服务历史沿革

2017 年 8 月 7 日，碧桂园物业与重庆坤煌实业发展有限公司共同签署《重庆碧桂园坤煌城市物业服务有限公司章程》。

2017 年 9 月 5 日，坤煌城市服务取得了重庆市工商行政管理局江津区分局核发的统一社会信用代码为 91500116MA5UTE8J69 的《营业执照》。

坤煌城市服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	60.00	60.00
2	重庆坤煌实业发展有限公司	40.00	40.00
合计		**100.00**	**100.00**

重庆坤煌实业发展有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

19、清远城市服务

（1）清远城市服务基本情况如下：

公司名称	清远碧桂园城市服务有限公司
成立时间	2017 年 9 月 6 日
注册资本	500 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	杨安琼
住所	清远市新城东十五号区锦霞路一号第三座一楼 1B010 商铺
股权结构	碧桂园物业持股占比 55%，郭艺持股占比 45%
经营范围	市政设施管理；物业管理；绿化管理；技能培训、教育辅助及其他服务；其他道路运输辅助服务；体育场馆服务；游乐园服务；自有房地产经营活动；房地产中介服务
主营业务	截至本招股书签署日，清远城市服务未实际开展经营活动

（2）清远城市服务历史沿革

2017 年 8 月 1 日，碧桂园物业与郭艺共同签署《清远碧桂园城市服务有限公司公司章程》。

2017 年 9 月 6 日，清远城市服务取得了清远市清城区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91441802MA4X34K5X7 的《营业执照》。

清远城市服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	275.00	55.00
2	郭艺	225.00	45.00
合计		500.00	100.00

郭艺与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

20、碧桂园天御湾物业

（1）碧桂园天御湾物业基本情况如下：

公司名称	东莞市碧桂园天御湾物业服务有限公司
成立时间	2017 年 10 月 17 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	代涛
住所	东莞市洪梅镇尧均村樱花台盈工业区（厂房 2）212-213 室
股权结构	碧桂园物业持股占比 51%，林文彬持股占比 49%
经营范围	提供物业管理及物业管理相关的咨询服务、市政道路清洁、市政设施维护、旅游景点物业服务、家居清洁及维修服务（不含特种设备修理）、园林绿化养护；工业园区、物流园区物业管理服务；物业租赁；停车场（库）、体育场（馆）、篮球场、网球场、足球场、羽毛球场、游泳池经营管理及服务；房地产中介服务。
主营业务	截至本招股书签署日，碧桂园天御湾物业未实际开展经营活动

（2）碧桂园天御湾物业历史沿革

2017 年 10 月 13 日，碧桂园物业与东莞市粤源包装有限公司共同签署《东莞市碧桂园天御湾物业服务有限公司章程》。

2017 年 10 月 17 日，碧桂园天御湾物业物业取得了东莞市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91441900MA4X7ULLXR 的《营业执照》。

碧桂园天御湾物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	51.00	51.00
2	东莞市粤源包装有限公司	49.00	49.00
合计		100.00	100.00

2017 年 11 月 10 日，碧桂园天御湾物业召开股东会，同意东莞市粤创包装有限公司将其 49%的股权转让给林文彬。

2017 年 11 月 10 日，东莞市粤创包装有限公司与林文彬签订股权转让协议。

2017 年 11 月 13 日，东莞市工商行政管理局核准了上述股权变更，并向碧桂园天御湾物业换发了《营业执照》。

本次股权变更后，碧桂园天御湾物业的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	51.00	51.00
2	林文彬	49.00	49.00
合计		100.00	100.00

林文彬与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

21、深圳旺生活

（1）深圳旺生活基本情况如下：

公司名称	深圳市旺生活互联网科技有限公司
成立时间	2015 年 9 月 23 日
注册资本	5,000 万元
实收资本	4,790 万元
法定代表人	周飞
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
股权结构	碧桂园物业持股占比 25%，佛山市敬德投资管理有限公司持股占比 50%，天津市旺无限企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持股占比 19%，周飞持股占比 6%

经营范围	计算机系统及软件产品的设计、研发；计算机及软件的技术咨询；计算机技术服务；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；软件与信息技术服务；计算机系统集成；物联网技术服务、物流技术服务；电子产品的销售；汽车配件、摩托车配件、卫生间用具、陶瓷制品、橡胶制品、塑料制品、办公用品、照相器材、电子产品、通讯器材、机械设备、化妆品、体育用品、针纺织品、服装、日用品、家具的销售；蔬菜、水果的销售；家政服务；国内贸易；初级农产品销售；土特产、生肉的零售；代订机票、景区票务；会议策划；从事广告业务；汽车租赁；家用电器上门维修服务；健康养生管理咨询服务（不含医疗行为）；洗衣服务；花卉销售；室内及汽车内部环境污染检测及净化治理；室内装修咨询服务；接受合法委托提供开锁服务；生活清洗、消毒服务；家庭服务；代订国际机票；代订酒店业务；签证代理服务。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）旅游信息咨询；汽车美容；农副食品的销售
主营业务	专注发展社区 O2O 业务，目前已经推出了旺管家 APP

（2）深圳旺生活最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,946.01	3,180.67
净资产	1,735.55	2,728.59
净利润	-993.04	-2,061.54

注：2016 年数据经佛山市鸿正会计师事务所（普通合伙）审计；2017 年 1-6 月数据未经审计

（3）深圳旺生活历史沿革

① 2015 年 9 月，深圳市旺生活互联网科技有限公司设立

2015 年 9 月 23 日，碧桂园物业有限、佛山市敬德投资管理有限公司、佛山市广居互联网科技有限公司、周飞共同签署了《深圳市旺生活互联网科技有限公司章程》。

2015 年 9 月 23 日，深圳市市场监督管理局核准深圳旺生活设立，并核发统一社会信用代码为 91440300358258057W 的《营业执照》。

深圳旺生活设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	注册资本

		金额（万元）	比例（%）
1	佛山市敬德投资管理有限公司	2,700.00	54.00
2	广东碧桂园物业服务有限公司	1,250.00	25.00
3	佛山市广居互联网科技有限公司	750.00	15.00
4	周飞	300.00	6.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

② 2015 年 10 月，第一次股权转让

2015 年 10 月 19 日，深圳旺生活股东会作出决议，一致同意佛山市敬德投资管理有限公司将其持有的深圳旺生活 11%的股权以 550 万元的价格转让给碧桂园物业（或有限），佛山市广居互联网科技有限公司将其持有的深圳旺生活 15%的股权以 3,750 万元的价格转让给碧桂园物业（或有限）。

2015 年 10 月 15 日，佛山市敬德投资管理有限公司、佛山市广居互联网科技有限公司与碧桂园物业（或有限）三方共同签署了《股权转让协议书》，并经深圳联合产权交易所见证，见证书编号为 JZ2015016141。

2015 年 10 月 20 日，深圳市市场监督管理局核发了[2015]第 83760713 号《变更（备案）通知书》。

本次股权转让完成后，深圳旺生活的股东及股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	广东碧桂园物业服务有限公司	2,550.00	51.00
2	佛山市敬德投资管理有限公司	2,150.00	43.00
3	周飞	300.00	6.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

③ 2016 年 3 月，第二次股权转让

2015 年 12 月 18 日，深圳旺生活股东会作出决议，一致同意发行人将其持有的深圳旺生活 11%的股权以 550 万元的价格转让给佛山市敬德投资管理有限公司，另将其持有的深圳旺生活 15%的股权以 3,750 万元的价格转让给佛山市顺德区众实企业资产管理有限公司；其他股东均同意放弃优先购买权。

2015 年 12 月 21 日，发行人与佛山市敬德投资管理有限公司、佛山市顺德

区众实企业资产管理有限公司三方共同签署了《股权转让协议书》。

2016 年 3 月 10 日，应深圳联合产权交易所见证要求，发行人与佛山市敬德投资管理有限公司、佛山市顺德区众实企业资产管理有限公司三方共同签署了经深圳联合产权交易所第 JZ20160310214 号见证书见证的《股权转让协议书》，该《股权转让协议书》条款与上述各方于 2015 年 12 月 21 日签署的《股权转让协议书》条款一致。

2016 年 3 月 25 日，深圳市市场监督管理局核准了上述股权转让事宜并向深圳旺生活核发了[2016]第 84118973 号《变更（备案）通知书》。

本次股权转让完成后，深圳旺生活的股东及股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	佛山市敬德投资管理有限公司	2,700.00	54.00
2	广东碧桂园物业服务股份有限公司	1,250.00	25.00
3	佛山市顺德区众实企业资产管理有限公司	750.00	15.00
4	周飞	300.00	6.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

④ 2016 年 5 月，第三次股权转让

2016 年 3 月 15 日，深圳旺生活股东会作出决议，一致同意佛山市顺德区众实企业资产管理有限公司将其持有的深圳旺生活 15%的股权以 3,750 万元的价格转让给佛山市敬德投资管理有限公司。

2016 年 3 月 28 日，佛山市敬德投资管理有限公司与佛山市顺德区众实企业资产管理有限公司签署了《股权转让协议书》，并经深圳联合产权交易所见证，见证书编号为 JZ20160328012。

2016 年 5 月 11 日，深圳市市场监督管理局核准了上述股权转让事宜并向深圳旺生活核发了[2016]第 84303272 号《变更（备案）通知书》。

本次股权转让完成后，深圳旺生活的股东及股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	佛山市敬德投资管理有限公司	3,450.00	69.00
2	广东碧桂园物业服务股份有限公司	1,250.00	25.00

3	周飞	300.00	6.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

⑤ 2017 年 9 月，第四次股权转让

2017 年 9 月 11 日，深圳旺生活股东会作出决议，一致同意佛山市敬德投资管理有限公司将其持有的深圳旺生活 19%的股权以 950 万元的价格转让给天津市旺无限企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。

2017 年 9 月 11 日，佛山市敬德投资管理有限公司与天津市旺无限企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签署了《股权转让协议书》。

2017 年 9 月 13 日，深圳市市场监督管理局核准了上述股权转让事宜并向深圳旺生活核发了 21700743838 的《变更（备案）通知书》。本次股权转让完成后，深圳旺生活的股东及股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	佛山市敬德投资管理有限公司	2,500.00	50.00
2	广东碧桂园物业服务股份有限公司	1,250.00	25.00
3	天津市旺无限企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	950.00	19.00
4	周飞	300.00	6.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

佛山市敬德投资管理有限公司、天津市旺无限企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、周飞与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

22、华惠金服

（1）华惠金服基本情况如下：

公司名称	华惠金服信息科技（北京）有限公司
成立时间	2016 年 4 月 14 日
注册资本	5,000 万元
实收资本	2,250 万元
法定代表人	周煜琛
住所	北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 2 层 A-1788 房间

股权结构	佛山市顺德区华优企业管理有限公司持股占比 45%，碧桂园物业持股占比 30%，上海傲屹投资管理中心（有限合伙）持股占比 25%
经营范围	技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；软件开发；计算机系统集成；产品设计；教育咨询；销售计算机、软件及辅助设备、文化体育用品、电子产品、电子元器件、办公用品；机械设备租赁；办公用机械租赁；经济信息咨询（不包括投资咨询）；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；接受金融机构委托从事金融知识流程外包服务。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动
主营业务	华惠金服目前主要从事网站技术服务、APP 及软件开发服务等业务，根据《2017 年国民经济行业分类》的规定，华惠金服目前从事的业务属于国民经济行业分类中“I 信息传输、软件和信息技术服务业”中“65 软件和信息技术服务业”。

（2）华惠金服最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	11,950.44	2,631.10
净资产	1,627.66	1,224.39
净利润	403.27	-1,025.61

注：以上数据未经审计

（3）华惠金服历史沿革

① 2016 年 4 月，华惠金服设立

2016 年 4 月 7 日，碧桂园物业、佛山市敬德投资管理有限公司和上海傲屹投资管理中心（有限合伙）共同签署了《华惠金服信息科技（北京）有限公司章程》。

2016 年 4 月 14 日，北京市工商行政管理局核准华惠金服设立，并核发注册号为 91110107MA004T5A1G 的《营业执照》。

华惠金服设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）

1	上海傲屹投资管理中心（有限合伙）	1,250.00	25.00
2	佛山市敬德投资管理有限公司	2,250.00	45.00
3	碧桂园物业	1,500.00	30.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

② 2016 年 7 月，第一次股权转让

2016 年 7 月 11 日，华惠金服股东会作出决议，一致同意佛山市敬德投资管理有限公司将其持有的华惠金服 45%的股权转让给佛山市顺德区华优企业管理有限公司。

2016 年 7 月 11 日，佛山市敬德投资管理有限公司与佛山市顺德区华优企业管理有限公司签署了《华惠金服信息科技（北京）有限公司股权转让协议》。

2016 年 7 月 25 日，北京市工商行政管理局石景山分局向华惠金服换发了注册号为 91110107MA004T5A1G 的《营业执照》。

本次股权转让完成后，华惠金服的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	上海傲屹投资管理中心（有限合伙）	1,250.00	25.00
2	佛山市顺德区华优企业管理有限公司	2,250.00	45.00
3	碧桂园物业	1,500.00	30.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

上海傲屹投资管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区华优企业管理有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

23、清能碧桂园物业

（1）清能碧桂园物业基本情况如下：

公司名称	湖北清能碧桂园物业服务有限公司
成立时间	2011 年 10 月 17 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
法定代表人	赵家新
住所	洪山区张家湾街烽胜路 55 号清能•清江锦城项目营销中心
股权结构	碧桂园物业持股占比 50%，湖北清能置业有限公司持股占比 50%

经营范围	物业管理；房屋修缮；汽车租赁；代驾服务；花木租售；洗涤服务；家政服务；家电维修；商务信息咨询；停车场服务；五金交电、日用百货、农业初级产品、电子产品销售及网上销售；食品销售；商品房买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪及代理活动；水电费代缴；园林绿化工程设计、施工、维护。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
主营业务	提供物业管理服务

（2）清能碧桂园物业最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	3,564.44	3,487.92
净资产	1,482.95	1,153.39
净利润	323.84	266.04

注：以上数据未经审计

（3）清能碧桂园物业历史沿革

清能碧桂园物业成立于 2011 年 10 月 17 日，此后，历经多次注册资本和股权变更，截至 2015 年 12 月 10 日，其股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	湖北能源集团清能置业有限公司	500.00	100.00

2015 年 12 月 11 日，湖北能源集团清能置业有限公司的股东湖北清能地产集团有限公司召开 2015 年第七次临时股东会，同意通过公开挂牌方式转让湖北清能物业服务有限公司[14]50%股权；同意湖北清能物业服务有限公司股权公开挂牌成功后，注册资本由 500 万元增加至 1,000 万元。

2016 年 2 月 29 日，湖北衡平资产评估有限公司出具以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的鄂衡平评报字【2016】第 049 号《湖北能源集团清能置业有限公司拟转让其所持有的湖北清能物业服务有限公司 50%股权所涉股东全部权益评估项目资产评估报告书》。经评估，湖北清能物业服务有限公司的股东全部权益

[14] 清能碧桂园物业的曾用名

的评估值为 517.63 万元。

2016 年 5 月 3 日，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会就湖北清能物业服务有限公司上述资产转让事项的资产评估情况出具了 2016-006 号《国有资产评估项目备案表》。

2016 年 5 月 13 日至 2016 年 6 月 12 日，湖北清能置业有限公司[15]将其持有的湖北清能物业服务有限公司 50%股权在武汉光谷联合产权交易所挂牌交易，经武汉光谷联合产权交易所有限公司确认，碧桂园物业作为唯一受让方，可与湖北清能置业有限公司采取协议转让的方式交易湖北清能物业服务有限公司 50%股权。

2016 年 7 月 26 日，湖北清能置业有限公司与碧桂园物业签订《产权交易合同》，湖北清能置业有限公司将其持有的湖北清能物业服务有限公司 50%股权转让予碧桂园物业，转让价格为 259 万元。

2016 年 8 月 26 日，湖北清能物业服务有限公司股东会作出决议，同意湖北清能物业服务有限公司注册资本金增加至 1,000 万元，新增注册资本由湖北清能置业有限公司与碧桂园物业同比例认缴；同意湖北清能物业服务有限公司名称变更为“湖北清能碧桂园物业服务有限公司”。

2016 年 9 月 6 日，武汉光谷联合产权交易所有限公司出具《产权交易鉴证书》，依据国家和湖北省产权交易相关法律、法规的规定，经审核，交易双方产权转让行为符合程序，予以鉴证。

2016 年 9 月 8 日，经武汉光谷联合产权交易所有限公司，碧桂园物业已向湖北清能置业有限公司支付完毕 259 万元转让价款。

2016 年 9 月 14 日，武汉市武昌区工商行政管理和质量技术监督局核准了上述变更事宜并向清能碧桂园物业核发了注册号为 914201065818491753 的《营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，清能碧桂园物业的股东及股权结构如下：

[15] 2016 年 3 月 16 日，湖北能源集团清能置业有限公司名称变更为“湖北清能置业有限公司”

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	湖北清能置业有限公司	500.00	50.00
2	碧桂园物业	500.00	50.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

碧桂园物业按经评估的权益价值向湖北清能置业有限公司收购其持有的清能碧桂园物业 50%的权益份额，定价公允。

在上述收购完成前，清能碧桂园物业系湖北清能置业有限公司 100%持股的子公司，湖北清能置业有限公司系湖北清能投资发展集团有限公司 100%全资子公司 ，湖北清能投资发展集团有限公司系湖北省人民政府国有资产监督管理委员会出资及控股的企业。即，在上述收购完成前，清能碧桂园物业系湖北省人民政府国有资产监督管理委员会所出资企业的二级子企业。上述收购清能碧桂园物业 50%股权的批准程序、评估、评估备案、挂牌交易、协议转让、定价、交易协议、价款支付方式等符合《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定，并完成了工商变更登记，合法、有效。

除与湖北省碧桂园房地产开发有限公司共同投资设立宜昌清能碧桂园房地产开发有限公司外，湖北清能置业有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在其他关联关系。

24、凤凰优选

（1）凤凰优选基本情况如下：

公司名称	广东顺德凤凰优选商业有限公司
成立时间	2017 年 1 月 24 日
注册资本	2,000 万元
实收资本	1,800 万元
法定代表人	杨贤坤
住所	佛山市顺德区北滘镇碧江大桥侧豪园会所一楼大堂商铺
股权结构	佛山市顺德区盛唯企业管理有限公司持股占比 60%，碧桂园物业持股占比 30%，王建平持股占比 10%
经营范围	食品，饮料及烟草制品专门零售（凭有效许可证经营）；销售（含网上销售）：初级农产品，水产品，日用百货，纺织品，服装，化妆品及卫生用品，体育用品，陶瓷，玻璃器皿，保健

	器材，化工产品（不含危险化学品），清洗日用品，厨房用具及日用杂品，日用家电设备，文具用品，五金，小饰物，小礼品，玩具，家具，计生用品，木质装饰材料，金属装饰材料，电子产品，充值卡，通信设备，医疗器械（凭有效许可证经营），音像制品及电子出版物;提供洗衣、冲印、影印便民服务;经营各类商品的进出口业务;电子商务平台运营及推广；以特许经营方式从事商业活动，经营所销售商品（不含食品）的进口、仓储、加工、配送业务、包装服务;市场营销策划服务，装卸搬运设备租赁;道路货物运输（凭有效许可证经营）;人力资源服务（不含劳务派遣）;以上商品的咨询服务。
主营业务	预包装食品销售；截止本招股书签署日，凤凰优选已取得运营所需《食品经营许可证》

（2）凤凰优选最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月
总资产	556.69
净资产	53.94
净利润	-147.06

注：以上数据未经审计

（3）凤凰优选历史沿革

2017 年 1 月 19 日，佛山市顺德区盛唯企业管理有限公司、碧桂园物业和王建平签署《广东顺德凤凰优选商业有限公司章程》。

2017 年 1 月 24 日，佛山市顺德区市场监督管理局核准凤凰优选设立，并颁发统一社会信用代码为 91440606MA4W6MPA7H 的《营业执照》。

凤凰优选设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	佛山市顺德区盛唯企业管理有限公司	60.00	60.00
2	碧桂园物业	30.00	30.00
3	王建平	10.00	10.00
合计		**100.00**	**100.00**

2017 年 7 月 15 日，凤凰优选召开股东会，全体股东决定凤凰优选注册资本由 100 万元变更为 2,000 万元，凤凰优选注册资本变更后股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本

		金额（万元）	比例（%）
1	佛山市顺德区盛唯企业管理有限公司	1,200.00	60.00
2	碧桂园物业	600.00	30.00
3	王建平	200.00	10.00
合计		**2,000.00**	**100.00**

2017 年 8 月 23 日，佛山市顺德区市场监督管理局向凤凰优选换发了《营业执照》。

佛山市顺德区盛唯企业管理有限公司、王建平与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

25、重庆融碧物业

（1）重庆融碧物业基本情况如下：

公司名称	重庆融碧物业服务有限公司
成立时间	2017 年 9 月 19 日
注册资本	100 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	李长江
住所	重庆市渝北区仙桃数据谷东路 99 号
股权结构	碧桂园物业持股占比 50%，重庆融创物业管理有限公司持股占比 50%
经营范围	物业管理（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；房屋出租（不含住宿）；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；销售：建筑材料、装潢材料（不含化学危险品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	截至本招股书签署日，重庆融碧物业未实际开展经营活动

（2）重庆融碧物业历史沿革

2017 年 9 月 18 日，碧桂园物业与重庆融创物业管理有限公司共同签署《重庆融创物业管理有限公司章程》。

2017 年 9 月 19 日，重庆融碧物业取得了重庆市工商行政管理局渝北区分局核发的统一社会信用代码为 91500112MA5UU9M36D 的《营业执照》。

重庆融碧物业设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	比例（%）
1	碧桂园物业	50.00	50.00
2	重庆融创物业管理有限公司	50.00	50.00
合计		100.00	100.00

重庆融创物业管理有限公司与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

（二）发行人分公司情况

截至 2017 年 6 月 30 日，碧桂园物业在全国设有 463 家分公司，主要职能为管理所处区域的物业管理项目及日常经营或提供协销服务，具体情况如下：

序号	区域	分公司名称	成立日期
1	佛山区域	碧桂园物业大良分公司	2014 年 8 月 22 日
2		碧桂园物业禅城分公司	2010 年 9 月 3 日
3		碧桂园物业陈村管理处	2004 年 8 月 17 日
4		碧桂园物业陈村花城管理处	2004 年 8 月 17 日
5		碧桂园物业陈村半岛管理处	2004 年 7 月 26 日
6		碧桂园物业容桂分公司	2011 年 6 月 16 日
7		碧桂园物业佛山高明分公司	2006 年 4 月 6 日
8		碧桂园物业均安分公司	2004 年 10 月 18 日
9		碧桂园物业龙江分公司	2010 年 2 月 1 日
10		碧桂园物业佛山南海西樵分公司	2016 年 1 月 29 日
11		碧桂园物业佛山三水分公司	2015 年 12 月 18 日
12		碧桂园物业南海碧桂园管理处	2005 年 12 月 13 日
13		碧桂园物业佛山南海里水分公司	2010 年 8 月 3 日
14		碧桂园物业乐从分公司	2016 年 6 月 20 日
15		碧桂园物业佛山南海丹灶分公司	2016 年 7 月 15 日
16		碧桂园物业佛山南海狮山分公司	2016 年 8 月 15 日
17	顺碧区域	碧桂园物业钟村分公司	2006 年 1 月 12 日
18		碧桂园物业番禺分公司	2006 年 1 月 27 日
19	广清区域	碧桂园物业广碧分公司	2006 年 1 月 12 日
20		碧桂园物业华碧分公司	2006 年 1 月 12 日
21		碧桂园物业南沙分公司	2005 年 12 月 14 日
22		碧桂园物业清远分公司	2006 年 4 月 14 日
23		碧桂园物业花都分公司	2006 年 1 月 25 日
24		碧桂园物业清远新亚山湖城分公司	2011 年 12 月 7 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
25		碧桂园物业阳山分公司	2009 年 6 月 12 日
26		碧桂园物业清远佛冈分公司	2010 年 5 月 11 日
27		碧桂园物业英德分公司	2015 年 10 月 16 日
28		碧桂园物业连州分公司	2014 年 12 月 17 日
29		碧桂园物业广州分公司	2016 年 7 月 4 日
30		碧桂园物业从化分公司	2016 年 11 月 2 日
31		碧桂园物业连南分公司	2016 年 10 月 10 日
32	增城区域	碧桂园物业荔城分公司	2006 年 4 月 24 日
33		碧桂园物业增城分公司	2006 年 4 月 24 日
34		碧桂园物业朱村分公司	2014 年 6 月 20 日
35	莞深区域	碧桂园物业东莞分公司	2009 年 12 月 10 日
36		碧桂园物业东莞塘厦分公司	2011 年 12 月 19 日
37		碧桂园物业东莞沙田分公司	2012 年 11 月 23 日
38		碧桂园物业东莞常平分公司	2013 年 9 月 29 日
39		碧桂园物业东莞麻涌分公司	2015 年 11 月 10 日
40		碧桂园物业深圳光明分公司	2017 年 1 月 3 日
41	惠深区域	碧桂园物业惠东分公司	2011 年 5 月 12 日
42		碧桂园物业惠阳分公司	2007 年 8 月 2 日
43		碧桂园物业大亚湾分公司	2016 年 1 月 15 日
44		碧桂园物业龙门分公司	2016 年 6 月 29 日
45		碧桂园物业龙岗分公司	2016 年 8 月 29 日
46		碧桂园物业惠城分公司	2017 年 4 月 20 日
47		碧桂园物业仲恺分公司	2017 年 5 月 17 日
48	粤东区域	碧桂园物业汕尾分公司	2008 年 11 月 19 日
49		碧桂园物业河源分公司	2011 年 6 月 3 日
50		碧桂园物业陆丰分公司	2015 年 6 月 5 日
51		碧桂园物业五华分公司	2013 年 5 月 16 日
52		碧桂园物业蕉岭分公司	2013 年 1 月 4 日
53		碧桂园物业海丰分公司	2011 年 8 月 4 日
54		碧桂园物业丰顺分公司	2014 年 1 月 2 日
55		碧桂园物业揭阳分公司	2016 年 3 月 15 日
56		碧桂园物业兴宁分公司	2013 年 5 月 16 日
57		碧桂园物业大埔分公司	2015 年 11 月 26 日
58		碧桂园物业梅县分公司	2011 年 10 月 26 日
59		碧桂园物业梅州分公司	2011 年 7 月 4 日
60		碧桂园物业梅州平远分公司	2016 年 4 月 14 日
61		碧桂园物业潮州分公司	2016 年 9 月 9 日
62		碧桂园物业汕头分公司	2016 年 10 月 20 日
63		碧桂园物业和平分公司	2017 年 1 月 23 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
64	粤西区域	碧桂园物业阳江市阳东区分公司	2006 年 1 月 11 日
65		碧桂园物业茂名分公司	2009 年 6 月 19 日
66		碧桂园物业水东湾分公司	2010 年 8 月 11 日
67		碧桂园物业高州分公司	2013 年 8 月 9 日
68		碧桂园物业阳江分公司	2014 年 7 月 17 日
69		碧桂园物业雷州分公司	2015 年 5 月 21 日
70		碧桂园物业湛江分公司	2015 年 8 月 28 日
71		碧桂园物业阳春分公司	2015 年 9 月 14 日
72		碧桂园物业廉江分公司	2016 年 2 月 25 日
73		碧桂园物业茂名电白羊角分公司	2016 年 5 月 10 日
74		碧桂园物业湛江徐闻分公司	2016 年 5 月 31 日
75		碧桂园物业吴川分公司	2016 年 6 月 21 日
76		碧桂园物业湛江麻章分公司	2016 年 9 月 8 日
77		碧桂园物业湛江霞山分公司	2016 年 9 月 7 日
78		碧桂园物业茂名信宜分公司	2016 年 11 月 14 日
79		碧桂园物业阳西分公司	2017 年 3 月 29 日
80		碧桂园物业湛江开发区分公司	2017 年 4 月 6 日
81	江中区域	碧桂园物业台山分公司	2007 年 1 月 11 日
82		碧桂园物业中山分公司	2010 年 10 月 21 日
83		碧桂园物业恩平分公司	2008 年 3 月 4 日
84		碧桂园物业共和分公司	2013 年 6 月 25 日
85		碧桂园物业江门分公司	2006 年 3 月 30 日
86		碧桂园物业开平分公司	2009 年 12 月 31 日
87		碧桂园物业新会分公司	2006 年 3 月 28 日
88		碧桂园物业址山分公司	2011 年 8 月 19 日
89		碧桂园物业鹤山分公司	2006 年 7 月 17 日
90		碧桂园物业江海分公司	2010 年 6 月 24 日
91		碧桂园物业西江御府分公司	2015 年 12 月 18 日
92		碧桂园物业珠海香洲分公司	2016 年 5 月 18 日
93		碧桂园物业新昌分公司	2016 年 12 月 6 日
94	粤北区域	碧桂园物业韶关浈江分公司	2007 年 7 月 20 日
95		碧桂园物业韶关武江分公司	2009 年 6 月 3 日
96		碧桂园物业乐昌分公司	2008 年 3 月 10 日
97		碧桂园物业韶关新丰分公司	2016 年 4 月 26 日
98		碧桂园物业韶关南雄分公司	2016 年 8 月 25 日
99		碧桂园物业韶关翁源分公司	2016 年 12 月 23 日
100		碧桂园物业韶关曲江分公司	2016 年 12 月 27 日
101	肇庆区域	碧桂园物业肇庆分公司	2007 年 1 月 14 日
102		碧桂园物业肇庆大旺分公司	2007 年 9 月 24 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
103		碧桂园物业四会分公司	2009 年 7 月 23 日
104		碧桂园物业怀集分公司	2010 年 3 月 16 日
105		碧桂园物业德庆分公司	2010 年 5 月 17 日
106		碧桂园物业封开分公司	2011 年 1 月 24 日
107		碧桂园物业云浮分公司	2010 年 6 月 2 日
108		碧桂园物业都杨分公司	2013 年 7 月 3 日
109		碧桂园物业广宁分公司	2014 年 4 月 8 日
110		碧桂园物业鼎湖分公司	2016 年 1 月 19 日
111		碧桂园物业罗定分公司	2016 年 10 月 12 日
112	海南区域	碧桂园物业临高分公司	2012 年 10 月 31 日
113		碧桂园物业琼海分公司	2015 年 8 月 24 日
114		碧桂园物业陵水分公司	2014 年 6 月 17 日
115		碧桂园物业澄迈分公司	2015 年 2 月 6 日
116		碧桂园物业文昌分公司	2011 年 11 月 4 日
117		碧桂园物业三亚分公司	2015 年 11 月 4 日
118		碧桂园物业海口分公司	2016 年 9 月 9 日
119	广西区域	碧桂园物业北流分公司	2010 年 4 月 13 日
120		碧桂园物业梧州分公司	2012 年 11 月 26 日
121		碧桂园物业百色分公司	2012 年 5 月 15 日
122		碧桂园物业钦州分公司	2014 年 3 月 31 日
123		碧桂园物业河池分公司	2014 年 8 月 27 日
124		碧桂园物业玉林分公司	2015 年 9 月 11 日
125		碧桂园物业南宁分公司	2015 年 9 月 28 日
126		碧桂园物业柳州分公司	2015 年 9 月 2 日
127		碧桂园物业柳江分公司	2015 年 9 月 22 日
128		碧桂园物业崇左分公司	2015 年 11 月 5 日
129		碧桂园物业岑溪分公司	2015 年 9 月 29 日
130		碧桂园物业柳州鹿寨分公司	2016 年 5 月 26 日
131		碧桂园物业贵港分公司	2016 年 5 月 27 日
132		碧桂园物业百色右江分公司	2016 年 6 月 1 日
133		碧桂园物业横县分公司	2016 年 7 月 4 日
134		碧桂园物业北海分公司	2016 年 7 月 19 日
135		碧桂园物业贺州分公司	2016 年 8 月 3 日
136		碧桂园物业容县分公司	2016 年 9 月 2 日
137		碧桂园物业桂林荔浦分公司	2016 年 11 月 30 日
138		碧桂园物业合浦分公司	2017 年 3 月 7 日
139		碧桂园物业柳州融水分公司	2017 年 6 月 20 日
140		碧桂园物业田东分公司	2017 年 6 月 19 日
141	重庆区域	碧桂园物业重庆黔江分公司	2012 年 8 月 20 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
142		碧桂园物业重庆长寿分公司	2015 年 12 月 1 日
143		碧桂园物业璧山分公司	2013 年 9 月 30 日
144		碧桂园物业重庆垫江分公司	2015 年 12 月 2 日
145		碧桂园物业重庆永川分公司	2016 年 5 月 10 日
146		碧桂园物业重庆云阳分公司	2016 年 7 月 19 日
147		碧桂园物业重庆巫溪分公司	2016 年 7 月 18 日
148		碧桂园物业重庆分公司	2016 年 7 月 26 日
149		碧桂园物业重庆涪陵分公司	2016 年 12 月 2 日
150	四川区域	碧桂园物业攀枝花分公司	2016 年 1 月 22 日
151		碧桂园物业西昌分公司	2014 年 5 月 16 日
152		碧桂园物业广安分公司	2016 年 1 月 11 日
153		碧桂园物业泸州分公司	2015 年 8 月 20 日
154		碧桂园物业南充分公司	2013 年 7 月 8 日
155		碧桂园物业广元分公司	2013 年 6 月 17 日
156		碧桂园物业德阳分公司	2014 年 4 月 1 日
157		碧桂园物业南充蓬安分公司	2016 年 3 月 17 日
158		碧桂园物业成都分公司	2015 年 9 月 7 日
159		碧桂园物业南部县分公司	2016 年 10 月 18 日
160		碧桂园物业阆中分公司	2017 年 5 月 8 日
161	湖南区域	碧桂园物业长沙分公司	2006 年 7 月 19 日
162		碧桂园物业宁乡分公司	2008 年 3 月 12 日
163		碧桂园物业浏阳分公司	2009 年 8 月 3 日
164		碧桂园物业益阳分公司	2008 年 4 月 17 日
165		碧桂园物业湘潭分公司	2011 年 8 月 1 日
166		碧桂园物业郴州分公司	2012 年 2 月 24 日
167		碧桂园物业张家界分公司	2011 年 8 月 12 日
168		碧桂园物业衡阳分公司	2013 年 10 月 18 日
169		碧桂园物业岳阳分公司	2014 年 6 月 17 日
170		碧桂园物业株洲分公司	2014 年 4 月 30 日
171		碧桂园物业怀化分公司	2015 年 7 月 22 日
172		碧桂园物业石门分公司	2015 年 9 月 29 日
173		碧桂园物业祁东分公司	2015 年 11 月 25 日
174		碧桂园物业衡东分公司	2016 年 2 月 2 日
175		碧桂园物业汉寿分公司	2016 年 4 月 15 日
176		碧桂园物业娄底分公司	2016 年 4 月 8 日
177		碧桂园物业常德分公司	2016 年 6 月 14 日
178		碧桂园物业道县分公司	2016 年 7 月 5 日
179		碧桂园物业邵阳分公司	2016 年 7 月 19 日
180		碧桂园物业平江分公司	2016 年 7 月 29 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
181		碧桂园物业溆浦分公司	2016 年 11 月 18 日
182		碧桂园物业耒阳分公司	2016 年 11 月 14 日
183		碧桂园物业永州分公司	2016 年 11 月 11 日
184		碧桂园物业邵东分公司	2016 年 10 月 13 日
185		碧桂园物业澧县分公司	2016 年 12 月 29 日
186		碧桂园物业绥宁分公司	2017 年 4 月 18 日
187	湖北区域	碧桂园物业咸宁分公司	2008 年 4 月 22 日
188		碧桂园物业黄冈分公司	2014 年 12 月 26 日
189		碧桂园物业武汉汉南分公司	2008 年 4 月 22 日
190		碧桂园物业宜昌分公司	2014 年 8 月 29 日
191		碧桂园物业浠水分公司	2013 年 5 月 27 日
192		碧桂园物业武汉生态城分公司	2012 年 5 月 15 日
193		碧桂园物业荆门分公司	2008 年 11 月 26 日
194		碧桂园物业恩施分公司	2015 年 9 月 14 日
195		碧桂园物业鄂州分公司	2014 年 2 月 11 日
196		碧桂园物业大冶分公司	2013 年 12 月 6 日
197		碧桂园物业随州分公司	2008 年 3 月 21 日
198		碧桂园物业襄阳分公司	2015 年 11 月 13 日
199		碧桂园物业赤壁分公司	2016 年 3 月 2 日
200		碧桂园物业宜都分公司	2013 年 11 月 1 日
201		碧桂园物业潜江分公司	2016 年 6 月 17 日
202		碧桂园物业麻城分公司	2016 年 5 月 23 日
203		碧桂园物业孝感分公司	2016 年 10 月 24 日
204		碧桂园物业天门分公司	2016 年 10 月 26 日
205		碧桂园物业公安县分公司	2016 年 10 月 9 日
206		碧桂园物业广水分公司	2016 年 11 月 4 日
207		碧桂园物业秭归分公司	2016 年 12 月 28 日
208		碧桂园物业钟祥分公司	2017 年 2 月 17 日
209		碧桂园物业荆州分公司	2017 年 5 月 2 日
210	福建区域	碧桂园物业莆田分公司	2014 年 4 月 10 日
211		碧桂园物业福鼎分公司	2014 年 3 月 20 日
212		碧桂园物业武夷山分公司	2013 年 12 月 19 日
213		碧桂园物业三明分公司	2013 年 9 月 17 日
214		碧桂园物业漳浦分公司	2014 年 5 月 9 日
215		碧桂园物业永春分公司	2013 年 6 月 4 日
216		碧桂园物业南安分公司	2013 年 7 月 23 日
217		碧桂园物业宁德分公司	2013 年 12 月 9 日
218		碧桂园物业福安分公司	2015 年 7 月 7 日
219		碧桂园物业建瓯分公司	2015 年 5 月 12 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
220		碧桂园物业福州高新区分公司	2015 年 11 月 27 日
221		碧桂园物业泉州分公司	2016 年 6 月 22 日
222		碧桂园物业福清分公司	2016 年 9 月 9 日
223		碧桂园物业福州市闽侯分公司	2016 年 8 月 26 日
224		碧桂园物业上杭分公司	2016 年 11 月 7 日
225		碧桂园物业大田分公司	2016 年 11 月 3 日
226		碧桂园物业古田分公司	2017 年 3 月 28 日
227		碧桂园物业霞浦分公司	2017 年 3 月 30 日
228		碧桂园物业厦门分公司	2017 年 3 月 29 日
229		碧桂园物业德化分公司	2017 年 4 月 5 日
230		碧桂园物业连江分公司	2017 年 5 月 6 日
231		碧桂园物业诏安分公司	2017 年 6 月 6 日
232		碧桂园物业萍乡分公司	2013 年 10 月 15 日
233		碧桂园物业安义分公司	2015 年 1 月 12 日
234		碧桂园物业萍乡天玺湾分公司	2016 年 1 月 28 日
235		碧桂园物业宜春分公司	2013 年 4 月 15 日
236		碧桂园物业赣州分公司	2016 年 2 月 25 日
237	江西区域	碧桂园物业九江分公司	2014 年 2 月 18 日
238		碧桂园物业上饶分公司	2016 年 4 月 18 日
239		碧桂园物业铅山分公司	2016 年 11 月 22 日
240		碧桂园物业赣州蓉江分公司	2016 年 12 月 8 日
241		碧桂园物业南昌莲塘分公司	2017 年 4 月 26 日
242		碧桂园物业九江开发区分公司	2017 年 6 月 2 日
243	浙江区域	碧桂园物业杭州分公司	2011 年 5 月 31 日
244		碧桂园物业衢州分公司	2013 年 8 月 7 日
245		碧桂园物业诸暨分公司	2013 年 9 月 16 日
246		碧桂园物业桐庐分公司	2013 年 9 月 13 日
247		碧桂园物业海宁分公司	2014 年 2 月 26 日
248		碧桂园物业慈溪分公司	2014 年 2 月 26 日
249		碧桂园物业诸暨大唐分公司	2014 年 4 月 8 日
250		碧桂园物业平湖分公司	2014 年 4 月 8 日
251		碧桂园物业温州分公司	2014 年 2 月 12 日
252		碧桂园物业海盐分公司	2014 年 4 月 29 日
253		碧桂园物业湖州分公司	2014 年 9 月 1 日
254		碧桂园物业温岭分公司	2015 年 10 月 26 日
255		碧桂园物业温州苍南分公司	2016 年 4 月 6 日
256		碧桂园物业萧山分公司	2016 年 4 月 25 日
257		碧桂园物业苏州吴江分公司	2016 年 4 月 29 日
258		碧桂园物业温州永嘉分公司	2016 年 5 月 17 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
259		碧桂园物业嵊州分公司	2016 年 8 月 11 日
260		碧桂园物业衢州龙游分公司	2016 年 11 月 8 日
261		碧桂园物业桐乡分公司	2016 年 11 月 18 日
262		碧桂园物业丽水青田分公司	2017 年 3 月 6 日
263		碧桂园物业余姚分公司	2017 年 3 月 17 日
264		碧桂园物业台州分公司	2017 年 4 月 7 日
265	宁波区域	碧桂园物业宁波分公司	2016 年 12 月 16 日
266	江苏区域	碧桂园物业句容分公司	2011 年 3 月 25 日
267		碧桂园物业丹阳分公司	2013 年 2 月 22 日
268		碧桂园物业宝应分公司	2014 年 1 月 8 日
269		碧桂园物业溧阳分公司	2014 年 3 月 13 日
270		碧桂园物业仪征分公司	2014 年 3 月 18 日
271		碧桂园物业常州金坛分公司	2015 年 4 月 27 日
272		碧桂园物业苏州分公司	2015 年 4 月 27 日
273		碧桂园物业空港分公司	2015 年 9 月 25 日
274		碧桂园物业太仓浏河分公司	2016 年 4 月 15 日
275		碧桂园物业高邮分公司	2016 年 11 月 1 日
276		碧桂园物业镇江分公司	2016 年 11 月 1 日
277		碧桂园物业江都分公司	2017 年 5 月 11 日
278	沪苏区域	碧桂园物业睢宁分公司	2014 年 7 月 16 日
279		碧桂园物业宿迁分公司	2014 年 1 月 13 日
280		碧桂园物业徐州分公司	2014 年 4 月 2 日
281		碧桂园物业徐州南湖湾分公司	2014 年 4 月 24 日
282		碧桂园物业连云港分公司	2015 年 7 月 16 日
283		碧桂园物业沭阳分公司	2016 年 3 月 10 日
284		碧桂园物业无锡分公司	2011 年 5 月 24 日
285		碧桂园物业宜兴分公司	2013 年 1 月 22 日
286		碧桂园物业吴江分公司	2015 年 12 月 16 日
287		碧桂园物业江阴分公司	2013 年 5 月 21 日
288		碧桂园物业江阴新桥分公司	2014 年 4 月 29 日
289		碧桂园物业江阴金童分公司	2014 年 7 月 22 日
290		碧桂园物业张家港分公司	2014 年 4 月 29 日
291		碧桂园物业常熟分公司	2015 年 7 月 20 日
292		碧桂园物业太仓分公司	2015 年 9 月 30 日
293		碧桂园物业昆山分公司	2016 年 3 月 11 日
294		碧桂园物业南通分公司	2013 年 10 月 24 日
295		碧桂园物业通州分公司	2014 年 1 月 15 日
296		碧桂园物业启东分公司	2014 年 8 月 1 日
297		碧桂园物业上海分公司	2015 年 12 月 31 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
298		碧桂园物业角直分公司	2016 年 1 月 8 日
299		碧桂园物业泰州分公司	2007 年 7 月 18 日
300		碧桂园物业靖江分公司	2013 年 6 月 5 日
301		碧桂园物业东台分公司	2014 年 1 月 22 日
302		碧桂园物业大丰分公司	2014 年 1 月 24 日
303		碧桂园物业盐城分公司	2014 年 8 月 25 日
304		碧桂园物业如东分公司	2013 年 1 月 22 日
305		碧桂园物业如皋分公司	2013 年 5 月 30 日
306		碧桂园物业如皋龙游湖分公司	2014 年 6 月 24 日
307		碧桂园物业泰州姜堰分公司	2016 年 5 月 16 日
308		碧桂园物业江阴澄江分公司	2017 年 2 月 4 日
309		碧桂园物业江阴华士分公司	2017 年 4 月 5 日
310	南京区域	碧桂园物业高淳分公司	2013 年 9 月 22 日
311		碧桂园物业明光分公司	2015 年 12 月 16 日
312		碧桂园物业滁州分公司	2011 年 5 月 10 日
313		碧桂园物业来安分公司	2011 年 7 月 8 日
314		碧桂园物业和县分公司	2008 年 7 月 14 日
315		碧桂园物业南京分公司	2015 年 8 月 28 日
316		碧桂园物业当涂分公司	2016 年 8 月 31 日
317	安徽区域	碧桂园物业无为分公司	2014 年 6 月 27 日
318		碧桂园物业芜湖分公司	2008 年 4 月 22 日
319		碧桂园物业黄山分公司	2008 年 5 月 13 日
320		碧桂园物业六安分公司	2013 年 8 月 22 日
321		碧桂园物业桐城分公司	2015 年 9 月 15 日
322		碧桂园物业南陵分公司	2014 年 7 月 18 日
323		碧桂园物业庐江分公司	2015 年 11 月 11 日
324		碧桂园物业巢湖分公司	2008 年 6 月 10 日
325		碧桂园物业池州分公司	2008 年 3 月 25 日
326		碧桂园物业宣城分公司	2013 年 4 月 24 日
327		碧桂园物业安庆分公司	2008 年 4 月 29 日
328		碧桂园物业巢湖中庙分公司	2008 年 5 月 21 日
329		碧桂园物业亳州分公司	2015 年 7 月 20 日
330		碧桂园物业阜阳分公司	2016 年 2 月 22 日
331		碧桂园物业池州东至分公司	2016 年 5 月 4 日
332		碧桂园物业宁国分公司	2016 年 4 月 19 日
333		碧桂园物业临泉分公司	2016 年 5 月 18 日
334		碧桂园物业涡阳分公司	2016 年 12 月 1 日
335		碧桂园物业怀远分公司	2016 年 12 月 8 日
336		碧桂园物业砀山分公司	2017 年 2 月 15 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
337		碧桂园物业广德分公司	2017 年 2 月 17 日
338		碧桂园物业芜湖县分公司	2017 年 3 月 29 日
339		碧桂园物业全椒分公司	2017 年 4 月 19 日
340		碧桂园物业合肥分公司	2017 年 4 月 12 日
341		碧桂园物业霍邱分公司	2017 年 5 月 9 日
342		碧桂园物业淮北分公司	2017 年 6 月 5 日
343		碧桂园物业怀宁分公司	2017 年 6 月 23 日
344	河南区域	碧桂园物业许昌分公司	2015 年 5 月 25 日
345		碧桂园物业周口分公司	2013 年 10 月 14 日
346		碧桂园物业新乡分公司	2014 年 8 月 5 日
347		碧桂园物业安阳分公司	2013 年 11 月 28 日
348		碧桂园物业洛阳分公司	2013 年 6 月 18 日
349		碧桂园物业平顶山分公司	2015 年 10 月 23 日
350		碧桂园物业郑州分公司	2014 年 10 月 27 日
351		碧桂园物业南阳分公司	2016 年 2 月 26 日
352		碧桂园物业汝州分公司	2016 年 4 月 12 日
353		碧桂园物业开封分公司	2016 年 7 月 18 日
354		碧桂园物业驻马店分公司	2017 年 1 月 3 日
355		碧桂园物业商丘分公司	2017 年 4 月 28 日
356		碧桂园物业三门峡分公司	2017 年 5 月 10 日
357		碧桂园物业鄢陵分公司	2017 年 6 月 8 日
358	山西区域	碧桂园物业太原分公司	2016 年 1 月 12 日
359		碧桂园物业运城分公司	2014 年 9 月 24 日
360		碧桂园物业晋中分公司	2016 年 10 月 24 日
361	津冀区域	碧桂园物业天津分公司	2009 年 6 月 11 日
362		碧桂园物业邢台分公司	2015 年 7 月 16 日
363		碧桂园物业石家庄分公司	2015 年 3 月 10 日
364		碧桂园物业滦县分公司	2015 年 8 月 4 日
365		碧桂园物业迁安分公司	2014 年 1 月 6 日
366		碧桂园物业张家口分公司	2016 年 4 月 12 日
367		碧桂园物业邯郸分公司	2016 年 6 月 1 日
368		碧桂园物业青县分公司	2016 年 10 月 13 日
369		碧桂园物业武安分公司	2016 年 10 月 26 日
370	环北京区域	碧桂园物业涞水分公司	2014 年 7 月 31 日
371		碧桂园物业怀来分公司	2015 年 8 月 26 日
372		碧桂园物业滦平分公司	2015 年 7 月 16 日
373		碧桂园物业三河市燕郊分公司	2015 年 11 月 18 日
374		碧桂园物业沧州分公司	2016 年 5 月 4 日
375		碧桂园物业丛台分公司	2016 年 6 月 28 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
376		碧桂园物业承德宽城分公司	2016 年 7 月 1 日
377		碧桂园物业秦皇岛分公司	2016 年 8 月 2 日
378		碧桂园物业大厂分公司	2016 年 8 月 29 日
379		碧桂园物业蔚县分公司	2016 年 9 月 6 日
380		碧桂园物业唐山分公司	2016 年 10 月 28 日
381		碧桂园物业北京分公司	2017 年 2 月 24 日
382		碧桂园物业霸州分公司	2017 年 4 月 1 日
383		碧桂园物业兴隆分公司	2017 年 6 月 12 日
384	山东区域	碧桂园物业济南分公司	2011 年 10 月 13 日
385		碧桂园物业临朐分公司	2013 年 8 月 1 日
386		碧桂园物业泰安分公司	2014 年 4 月 4 日
387		碧桂园物业海阳分公司	2013 年 5 月 27 日
388		碧桂园物业淄博分公司	2013 年 8 月 2 日
389		碧桂园物业青岛分公司	2014 年 4 月 8 日
390		碧桂园物业文登分公司	2013 年 10 月 28 日
391		碧桂园物业潍坊诸城分公司	2016 年 2 月 18 日
392		碧桂园物业邹城分公司	2014 年 4 月 8 日
393		碧桂园物业蓬莱分公司	2014 年 2 月 24 日
394		碧桂园物业济宁分公司	2017 年 1 月 22 日
395		碧桂园物业潍坊分公司	2017 年 1 月 13 日
396	东北区域	碧桂园物业沈阳于洪分公司	2007 年 8 月 21 日
397		碧桂园物业沈北新区分公司	2007 年 7 月 26 日
398		碧桂园物业沈阳苏家屯分公司	2007 年 8 月 9 日
399		碧桂园物业海城分公司	2008 年 3 月 18 日
400		碧桂园物业哈尔滨分公司	2014 年 6 月 26 日
401		碧桂园物业绥化分公司	2008 年 9 月 19 日
402		碧桂园物业大连分公司	2014 年 3 月 18 日
403		碧桂园物业丹东分公司	2017 年 6 月 1 日
404	陕西区域	碧桂园物业韩城分公司	2015 年 7 月 28 日
405		碧桂园物业西安经开分公司	2016 年 6 月 30 日
406		碧桂园物业渭南分公司	2017 年 1 月 18 日
407	贵州区域	碧桂园物业花溪分公司	2013 年 9 月 2 日
408		碧桂园物业仁怀分公司	2014 年 6 月 16 日
409		碧桂园物业毕节分公司	2014 年 12 月 9 日
410		碧桂园物业织金分公司	2015 年 7 月 3 日
411		碧桂园物业龙里分公司	2015 年 7 月 24 日
412		碧桂园物业凯里分公司	2015 年 7 月 22 日
413		碧桂园物业六盘水分公司	2015 年 12 月 2 日
414		碧桂园物业贵安新区分公司	2015 年 12 月 22 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
415		碧桂园物业瓮安分公司	2016 年 3 月 23 日
416		碧桂园物业遵义分公司	2016 年 4 月 7 日
417		碧桂园物业铜仁分公司	2016 年 6 月 14 日
418		碧桂园物业金沙分公司	2016 年 5 月 20 日
419		碧桂园物业惠水分公司	2016 年 7 月 20 日
420		碧桂园物业花溪一号分公司	2016 年 7 月 13 日
421		碧桂园物业金竹分公司	2016 年 8 月 5 日
422		碧桂园物业松桃分公司	2016 年 8 月 16 日
423		碧桂园物业都匀经济开发区分公司	2016 年 8 月 19 日
424		碧桂园物业绥阳分公司	2016 年 10 月 8 日
425		碧桂园物业新蒲分公司	2017 年 3 月 7 日
426		碧桂园物业思南分公司	2017 年 6 月 29 日
427	西北区域	碧桂园物业兰州分公司	2013 年 7 月 26 日
428		碧桂园物业兰州新区分公司	2014 年 5 月 8 日
429		碧桂园物业张掖甘州分公司	2016 年 3 月 10 日
430		碧桂园物业西宁分公司	2016 年 6 月 29 日
431		碧桂园物业白银分公司	2016 年 6 月 7 日
432		碧桂园物业天水分公司	2016 年 9 月 5 日
433	云南区域	碧桂园物业楚雄分公司	2015 年 9 月 24 日
434		碧桂园物业曲靖分公司	2014 年 3 月 26 日
435		碧桂园物业富民分公司	2016 年 6 月 28 日
436		碧桂园物业昆明分公司	2016 年 5 月 6 日
437		碧桂园物业保山分公司	2016 年 11 月 8 日
438	内蒙区域	碧桂园物业满洲里分公司	2007 年 8 月 9 日
439		碧桂园物业通辽分公司	2008 年 7 月 21 日
440		碧桂园物业科右前旗分公司	2008 年 5 月 15 日
441		碧桂园物业白城分公司	2014 年 5 月 21 日
442		碧桂园物业包头分公司	2016 年 5 月 13 日
443		碧桂园物业海拉尔分公司	2016 年 7 月 21 日
444	上海区域	碧桂园物业上海浦东分公司	2016 年 6 月 20 日
445		碧桂园物业上海奉贤分公司	2016 年 7 月 4 日
446	苏州区域	碧桂园物业无锡惠山分公司	2016 年 11 月 9 日
447		碧桂园物业苏州相城分公司	2016 年 11 月 14 日
448		碧桂园物业江阴璜土分公司	2017 年 5 月 19 日
449		碧桂园物业昆山开发分公司	2017 年 6 月 8 日
450	深圳区域	碧桂园物业深圳坪山分公司	2017 年 5 月 3 日
451		碧桂园物业深圳龙岗南约分公司	2017 年 5 月 3 日
452		碧桂园物业深圳龙岗布吉分公司	2017 年 6 月 2 日
453	长沙区域	碧桂园物业望城分公司	2017 年 5 月 27 日

序号	区域	分公司名称	成立日期
454	武汉区域	碧桂园物业武汉江夏分公司	2017 年 3 月 8 日
455		碧桂园物业团风分公司	2017 年 5 月 19 日
456		碧桂园物业武汉分公司	2017 年 6 月 14 日
457	沪浙区域	碧桂园物业湖州安吉分公司	2017 年 1 月 18 日
458	南京区域	碧桂园物业博望分公司	2017 年 5 月 25 日
459	河北区域	碧桂园物业泊头分公司	2017 年 3 月 2 日
460		碧桂园物业衡水分公司	2017 年 4 月 27 日
461		碧桂园物业遵化分公司	2017 年 5 月 9 日
462		碧桂园物业石家庄桥西区分公司	2017 年 6 月 2 日
463		碧桂园物业南大港分公司	2017 年 6 月 19 日

截至 2017 年 6 月 30 日，碧桂园物业吉林分公司、碧桂园物业石滩分公司、碧桂园物业句容华阳分公司、碧桂园物业碧诚分公司因业务调整已办理注销

（三）发行人的其他对外投资情况

1、帕拉丁五期基本情况如下：

公司名称	深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业（有限合伙）
成立时间	2015 年 11 月 25 日
认缴出资	7,168,980 万元
实缴出资	11,787.33 万元
经营期限	2015 年 11 月 25 日至 2024 年 5 月 30 日
执行事务合伙人	深圳市帕拉丁股权投资有限公司（委派代表：代永波）
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室
经营范围	股权投资、投资策划、投资管理、受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询、财务信息咨询（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；对未上市企业进行股权投资、开展股权投资和企业上市业务咨询；受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动、不得从事公开募集基金管理业务）；企业管理咨询；商务信息咨询
投资范围	专注于投资与房地产行业及社区产业具有强相关性的企业，范围涵盖家居建材、智慧住宅、社区 O2O、智慧社区、社区金融、物业服务、餐饮食宿、旅游管理等。

2、帕拉丁五期最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	0.28	-
净资产	-1.59	-0.37
净利润	-1.22	-

注：以上数据未经审计

3、帕拉丁五期历史沿革

2015 年 11 月 25 日，深圳市帕拉丁股权投资有限公司与程柳莹共同设立帕拉丁五期，其中深圳市帕拉丁股权投资有限公司为普通合伙人、执行事务合伙人，程柳莹为有限合伙人。

帕拉丁五期设立时合伙人构成情况如下：

序号	合伙人	合伙人类别	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	深圳市帕拉丁股权投资有限公司	普通合伙人	700.00	70.00%
2	程柳莹	有限合伙人	300.00	30.00%
合计		-	**1,000.00**	**100.00%**

2017 年 6 月 2 日，帕拉丁五期合伙人共同签署《深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业（有限合伙）变更决定书》，同意程柳莹将其所持有的帕拉丁五期 30%份额转让给发行人，同时合伙企业认缴出资额由 1,000 万元增加至 7,168,980 万元，新增部分由碧桂园地产集团有限公司、增城市碧桂园物业发展有限公司、万向信托有限公司、发行人、佛山市顺德区荣跃企业管理有限公司、云南国际信托有限公司、深圳市帕拉丁股权投资有限公司分别认缴。

2017 年 6 月 26 日，程柳莹与发行人签订《财产份额转让协议书》，将其所持有的帕拉丁五期 30%份额以人民币 1 元的价格转让给发行人，转让定价为双方协商确认，其时，程柳莹并未实缴出资。

本次认缴出资份额变动之后，帕拉丁五期各合伙人构成情况如下：

序号	合伙人	合伙人类别	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	深圳市帕拉丁股权投资有限公司	普通合伙人	3,000.00	0.042%

2	碧桂园物业	有限合伙人	500.00	0.007%
3	佛山市顺德区荣跃企业管理有限公司	有限合伙人	5,364,000.00	74.822%
4	碧桂园地产集团有限公司	有限合伙人	670,500.00	9.353%
5	增城市碧桂园物业发展有限公司	有限合伙人	670,500.00	9.353%
6	云南国际信托有限公司	有限合伙人	449,500.00	6.270%
7	万向信托有限公司	有限合伙人	10,980.00	0.153%
合计		-	**7,168,980.00**	**100.00%**

截止本招股书签署日，帕拉丁五期各合伙人的实际出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类别	实际出资额（万元）	实际出资比例
1	深圳市帕拉丁股权投资有限公司	普通合伙人	70.18	0.60%
2	碧桂园物业	有限合伙人	11.70	0.10%
3	佛山市顺德区荣跃企业管理有限公司	有限合伙人	842.61	7.15%
4	碧桂园地产集团有限公司	有限合伙人	-	-
5	增城市碧桂园物业发展有限公司	有限合伙人	-	-
6	云南国际信托有限公司	有限合伙人	10,515.12	89.21%
7	万向信托有限公司	有限合伙人	347.72	2.95%
合计		-	**11,787.33**	**100.00%**

4、合伙人的基本情况

（1）深圳市帕拉丁股权投资有限公司

公司名称	深圳市帕拉丁股权投资有限公司
成立时间	2015 年 8 月 28 日
注册资本	1,000 万元
法定代表人	黎溢铭
实际控制人	黎溢铭
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室
股权结构	广东顺德均恒投资有限公司持股占比 70%，代永波持股占比 1%，黎溢铭持股占比 29%
经营范围	股权投资、投资管理、受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）

广东顺德均恒投资有限公司由黎溢铭和程柳莹分别持有 70%和 30%的股份。深圳市帕拉丁股权投资有限公司及其股东黎溢铭、程柳莹和代永波与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业不存在关联关系。

（2）佛山市顺德区荣跃企业管理有限公司

公司名称	佛山市顺德区荣跃企业管理有限公司
成立时间	2016 年 8 月 4 日
注册资本	600 万元
法定代表人	吴业能
住所	佛山市顺德区北滘镇三桂管理区办事处碧桂园国际会所三楼楼梯斜对面（K11）号铺
股权结构	佛山市顺德区捷逸企业管理有限公司持股占比 100%
经营范围	企业管理、房地产信息咨询、装修工程设计、企业形象设计、市场信息咨询、市场营销策划、会议及展览服务、会议及文体活动策划、公共关系策划及咨询、市场信息咨询服务、房地产代理、出国咨询服务（不含自费出国留学中介服务）

（3）碧桂园地产集团有限公司

公司名称	碧桂园地产集团有限公司
成立时间	2015 年 4 月 20 日
注册资本	1,394,084.0339 万元
法定代表人	杨文杰
住所	佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心七楼 705 室
股权结构	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司持股占比 100%
经营范围	房地产开发及销售、物业租赁、房地产投资咨询、房地产经营管理咨询

（4）增城市碧桂园物业发展有限公司

公司名称	增城市碧桂园物业发展有限公司
成立时间	2000 年 9 月 22 日
注册资本	144,820 万元
法定代表人	杨文杰
住所	广州市增城市新塘镇永和岗丰村
股权结构	恒宙国际有限公司持股占比 100%
经营范围	房地产业

（5）云南国际信托有限公司

公司名称	云南国际信托有限公司
成立时间	1997 年 9 月 3 日
注册资本	100,000 万元
法定代表人	刘刚
住所	云南省昆明市南屏街（云南国托大厦）
股权结构	北京知金科技投资有限公司持股占比 17.5%，云南合和（集团）股份有限公司持股占比 2.5%，深圳中民电商控股有限公司 7.5%，云南省财政厅 25%，涌金实业（集团）有限公司 24.5%，上海纳米创业投资有限公司 23%
经营范围	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务

（6）万向信托有限公司

公司名称	万向信托有限公司
成立时间	2012 年 8 月 18 日
注册资本	133,900 万元
法定代表人	肖风
住所	杭州市体育场路 429 号天和大厦 4-6 层及 9-17 层
股权结构	中国万向控股有限公司持股占比 76.50%,浙江烟草投资管理有限责任公司持股占比 14.49%，北京中邮资产管理有限公司持股占比 3.97%，巨化集团公司持股占比 2.86%，浙江省金融控股有限公司持股占比 2.18%
经营范围	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准

上述合伙人中，除碧桂园地产集团有限公司和增城市碧桂园物业发展有限公司与发行人属于同一控制下企业外，其他合伙人与碧桂园物业、碧桂园物业实际控制人及其控制的其他企业均不存在关联关系。

碧桂园地产集团有限公司和增城市碧桂园物业发展有限公司与发行人均以财务投资人身份参与帕拉丁五期的投资，合计认缴的出资比例为 18.713%，且未向帕拉丁五期投资决策委员会委派委员，不能对帕拉丁五期的经营决策产生重大

影响。

5、帕拉丁五期的业务情况

截止本招股书签署日，帕拉丁五期投资的公司为武汉天鼎源物业服务有限公司（以下简称“武汉天鼎源”）。

武汉天鼎源的基本情况如下：

公司名称	武汉天鼎源物业服务有限公司
成立时间	2009 年 1 月 5 日
注册资本	500 万元
法定代表人	杨祈锋
住所	武汉市东西湖区闷家湖小区 22 栋 1 单元 602 号（6）
股权结构	帕拉丁五期持股占比 60%，杨祈锋持股占比 40%
经营范围	物业管理；室内外装饰工程施工；园林绿化；智能化系统安装；日用百货销售；五金建材销售。
主营业务	物业管理

武汉天鼎源最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	2,628.18
净资产	1,699.15
净利润	393.18

注：以上数据未经审计

八、发行人的控股股东及实际控制人的情况

（一）控股股东基本情况

碧桂园服务和碧桂园顾问均为公司实际控制人控制，并合计直接持有发行人本次发行前 92%的股份，为发行人的控股股东。

1、碧桂园服务

（1）碧桂园服务基本情况

截止本招股说明书签署日，碧桂园服务持有本公司46%的股份。其基本情况如下：

公司名称	佛山市碧桂园管理服务有限公司
成立时间	2015年8月7日
注册资本	615万元
实收资本	615万元
法定代表人	梁裕尤
住所	佛山市顺德区北滘镇三桂管理区办事处碧桂园（国际会所三楼K10）
经营范围	管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截止本招股说明书签署日，碧桂园服务股权结构如下：

序号	出资人	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	615.00	100.00

（2）碧桂园服务最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2017年6月30日/2017年1-6月	2016年12月31日/2016年度
总资产	61,163.66	50,975.71
净资产	61,163.53	50,975.71
净利润	10,187.82	16,413.28

注：以上数据经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

（3）碧桂园服务历史沿革

① 2015年8月7日，设立

2015年8月3日，集裕集团签署《佛山市碧桂园管理服务有限公司章程》，决定成立碧桂园服务，投资总额为10万元，注册资本为10万元，经营范围为管理咨询，经营期限为20年。

2015年8月6日，佛山市顺德区经济和科技促进局出具顺经外资[2015]304号《关于设立外资企业佛山市碧桂园管理服务有限公司的批复》，同意集裕集团设立外资企业碧桂园服务，同意集裕集团于2015年8月3日签署的公司章程。

2015年8月7日，广东省人民政府向碧桂园服务颁发商外资粤顺外资证字

[2015]0059 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2015 年 8 月 7 日，顺德区市监局出具（顺监）外资设准字（2015）年第 1500140158 号《核准设立登记通知书》，核准登记设立碧桂园服务。

碧桂园服务设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	10.00	100.00
合计		**10.00**	**100.00**

② 2015年9月18日，增资

2015 年 8 月 20 日，集裕集团作出股东决定，将碧桂园物业有限股权以股权出资的方式对碧桂园顾问、碧桂园服务进行出资，其中碧桂园物业有限 50%股权作为对碧桂园顾问的出资、剩余 50%股权作为对碧桂园服务的出资。

2015 年 8 月 20 日，集裕集团签署了《佛山市碧桂园管理服务有限公司补充章程》。

2015 年 8 月，集裕集团与碧桂园顾问、碧桂园服务共同签署了《股权出资协议》，集裕集团将碧桂园物业有限 50%股权以股权出资的形式，作价 605 万元，作为注册资本对碧桂园顾问出资；将剩余碧桂园物业有限 50%股权以股权出资的形式，作价 605 万元，作为注册资本对碧桂园服务出资。

2015 年 9 月 10 日，广东省商务厅出具了粤商务资字[2015]342 号《广东省商务厅关于外资企业佛山市碧桂园管理顾问有限公司增资的批复》，同意碧桂园服务投资总额及注册资本均由 10 万元增至 615 万元，新增注册资本 605 万元由集裕集团以其持有的碧桂园物业有限的 50%股权投入。

2015 年 9 月 11 日，广东省人民政府向碧桂园服务颁发商外资粤外资证字[2015]0082 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2015 年 9 月 18 日，顺德区市监局出具顺监核变通外字（2015）第 1500160461 号《核准变更登记通知书》，核准碧桂园服务投资总额、注册资本的变更。

本次增资完成后，碧桂园服务的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	615.00	100.00
合计		**615.00**	**100.00**

（4）碧桂园服务主营业务及演变

截至 2017 年 6 月 30 日，除持有发行人股份外，碧桂园服务无其他实际对外经营业务。

（5）碧桂园服务历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，碧桂园服务未进行过重大资产重组。

2、碧桂园顾问

（1）碧桂园顾问基本情况

截止本招股说明书签署日，碧桂园顾问持有本公司 46%的股份。其基本情况如下：

公司名称	佛山市碧桂园管理顾问有限公司
成立时间	2015 年 8 月 7 日
注册资本	615 万元
实收资本	615 万元
法定代表人	梁裕尤
住所	佛山市顺德区北滘镇三桂管理区办事处碧桂园（国际会所三楼 K9）
经营范围	管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截止本招股说明书签署日，碧桂园顾问股权结构如下：

序号	出资人	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	615.00	100.00

（2）碧桂园顾问最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	61,162.99	50,975.05

净资产	61,162.87	50,975.05
净利润	10,187.82	16,413.28

注：以上数据经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

（3）碧桂园顾问历史沿革

① 2015年8月7日，设立

2015 年 8 月 3 日，集裕集团签署《佛山市碧桂园管理顾问有限公司章程》，决定成立碧桂园顾问，投资总额为 10 万元，注册资本为 10 万元，经营范围为管理咨询，经营期限为 20 年。

2015 年 8 月 6 日，佛山市顺德区经济和科技促进局出具顺经外资[2015]303 号《关于设立外资企业佛山市碧桂园管理顾问有限公司的批复》，同意集裕集团设立外资企业碧桂园顾问，同意集裕集团于 2015 年 8 月 3 日签署的公司章程。

2015 年 8 月 7 日，广东省人民政府向碧桂园顾问颁发商外资粤顺外资证字[2015]0058 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2015 年 8 月 7 日，顺德区市监局出具（顺监）外资设准字（2015）年第 1500140162 号《核准设立登记通知书》，核准登记设立碧桂园顾问。

碧桂园顾问设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	10.00	100.00
合计		**10.00**	**100.00**

② 2015年9月18日，增资

2015 年 8 月 20 日，集裕集团作出股东决定，将碧桂园物业有限股权以股权出资的方式对碧桂园顾问、碧桂园服务进行出资，其中碧桂园物业有限 50%股权作为对碧桂园顾问的出资、剩余 50%股权作为对碧桂园服务的出资。

2015 年 8 月 20 日，集裕集团签署了《佛山市碧桂园管理顾问有限公司补充章程》。

2015 年 8 月，集裕集团与碧桂园顾问、碧桂园服务共同签署了《股权出资协议》，集裕集团将碧桂园物业有限 50%股权以股权出资的形式，作价 605 万元，

作为注册资本对碧桂园顾问出资；将剩余碧桂园物业有限 50%股权以股权出资的形式，作价 605 万元，作为注册资本对碧桂园服务出资。

2015 年 9 月 10 日，广东省商务厅出具了粤商务资字[2015]343 号《广东省商务厅关于外资企业佛山市碧桂园管理顾问有限公司增资的批复》，同意碧桂园顾问投资总额及注册资本均由 10 万元增至 615 万元，新增注册资本 605 万元由集裕集团以其持有的碧桂园物业有限的 50%股权投入。

2015 年 9 月 11 日，广东省人民政府向碧桂园顾问颁发商外资粤外资证字[2015]0083 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2015 年 9 月 18 日，顺德区市监局出具顺监核变通外字（2015）第 1500160461 号《核准变更登记通知书》，核准碧桂园顾问投资总额、注册资本的变更。

本次增资完成后，碧桂园顾问的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	集裕集团	615.00	100.00
合计		**615.00**	**100.00**

（4）主营业务及其演变

截至 2017 年 6 月 30 日，除持有发行人股份外，碧桂园顾问无其他实际对外经营业务。

（5）历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，碧桂园顾问未进行过重大资产重组。

（二）其他持有本公司 5%以上股份的股东基本情况

截止本招股说明书签署日，西藏顺琪持有本公司 8%的股份。

1、西藏顺琪基本情况：

名称	西藏顺琪投资中心（有限合伙）
成立时间	2015 年 12 月 7 日
合伙期限	2015 年 12 月 7 日至 2035 年 12 月 7 日

执行事务合伙人	卓优投资
住所	西藏拉萨市当雄县招商引资办公室 311 室
经营范围	投资管理、投资咨询、市场调查、经济贸易咨询【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、西藏顺琪最近一年一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	11,594.10	11,594.45
净资产	11,514.10	11,514.45
净利润	-0.35	-5.55

注：2016 年数据经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年 1-6 月数据未经审计

3、西藏顺琪历史沿革

西藏顺琪系法人卓优投资、自然人夏晓楠、肖华于 2015 年 12 月 7 日在拉萨市当雄县设立的有限合伙企业，其中卓优投资为普通合伙人、执行事务合伙人，夏晓楠、肖华为有限合伙人。

西藏顺琪设立时合伙人构成情况如下：

序号	合伙人	合伙人类别	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	卓优投资	普通合伙人	1.00	1.00%
2	夏晓楠	有限合伙人	49.50	49.50%
3	肖华	有限合伙人	49.50	49.50%
	合计	-	**100.00**	**100.00%**

2016 年 3 月 28 日，夏晓楠和肖华分别与谢树太、赵善伟、李长江、陈宇辉、王翠勤、余向东和范宣平签订了《财产份额转让协议》，将其所持有的部分西藏顺琪的出资份额进行转让，转让价格为 0 元/份额。上述相关合伙份额转让时，转让方夏晓楠、肖华尚未对西藏顺琪实际出资，即夏晓楠、肖华的实缴出资额为 0 元，故夏晓楠、肖华于 2016 年 3 月 28 日转让其持有的西藏顺琪财产份额的对价为 0 元。转让完成后，卓优投资仍为普通合伙人，其余合伙人均为有限合伙人。转让完成后西藏顺琪合伙人信息如下：

序号	合伙人	合伙人类别	认缴出资（万元）	认缴出资比例
1	卓优投资	普通合伙人	1.000	1.000%
2	谢树太	有限合伙人	55.125	55.125%
3	赵善伟	有限合伙人	18.750	18.750%
4	李长江	有限合伙人	12.500	12.500%
5	肖华	有限合伙人	2.250	2.250%
6	陈宇辉	有限合伙人	2.250	2.250%
7	王翠勤	有限合伙人	2.250	2.250%
8	夏晓楠	有限合伙人	2.250	2.250%
9	余向东	有限合伙人	2.000	2.000%
10	范宣平	有限合伙人	1.625	1.625%
	合计	-	**100.000**	**100.000%**

2016 年 3 月 29 日，西藏顺琪修改其合伙协议，约定其所有合伙人同比例增加其认缴出资份额。本次认缴出资份额变动之后，西藏顺琪合伙人信息如下：

序号	合伙人	合伙人类别	认缴出资（万元）	认缴出资比例
1	卓优投资	普通合伙人	115.20	1.000%
2	谢树太	有限合伙人	6,350.40	55.125%
3	赵善伟	有限合伙人	2,160.00	18.750%
4	李长江	有限合伙人	1,440.00	12.500%
5	肖华	有限合伙人	259.20	2.250%
6	陈宇辉	有限合伙人	259.20	2.250%
7	王翠勤	有限合伙人	259.20	2.250%
8	夏晓楠	有限合伙人	259.20	2.250%
9	余向东	有限合伙人	230.40	2.000%
10	范宣平	有限合伙人	187.20	1.625%
	合计	-	**11,520.00**	**100.000%**

截至 2016 年 3 月 31 日，西藏顺琪已收到上述 10 名合伙人以货币形式实缴的出资额。

2017 年 7 月 28 日，范宣平与黄鹏签订《西藏顺琪投资中心（有限合伙）财产份额转让协议书》，将其持有的西藏顺琪 1.625%份额以 187.20 万元的价格转让给黄鹏。

2017 年 7 月 28 日，卓优投资、谢树太、李长江、陈宇辉、王翠勤、余向东、赵善伟、夏晓楠、肖华、范宣平共同签署《西藏顺琪投资中心（有限合伙）变更决定书》，一致同意吸收黄鹏为西藏顺琪新合伙人，范宣平不再为西藏顺琪合伙人。

2017 年 7 月 28 日，卓优投资、谢树太、李长江、陈宇辉、王翠勤、余向东、赵善伟、夏晓楠、肖华、黄鹏就上述合伙人变更事项，共同签署了《西藏顺琪投资中心（有限合伙）合伙协议（修订稿）》。

2017 年 8 月 19 日，当雄县工商行政管理局向西藏顺琪换发了《营业执照》。

西藏顺琪是发行人董事及高级管理人员持股平台，目的是为了激励和吸引人才。范宣平因个人原因辞去公司副总经理职务，其将持有的西藏顺琪份额转让给发行人首席财务官兼董事会秘书黄鹏，因持有时间较短，双方经协商确定，按原价进行转让，定价合理公允。该份额转让为双方真实的意思表示，相关份额的权属清晰，不存在重大权属纠纷。

本次合伙人变更完成后，西藏顺琪的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类别	认缴出资（万元）	认缴出资比例
1	卓优投资	普通合伙人	115.20	1.000%
2	谢树太	有限合伙人	6,350.40	55.125%
3	赵善伟	有限合伙人	2,160.00	18.750%
4	李长江	有限合伙人	1,440.00	12.500%
5	肖华	有限合伙人	259.20	2.250%
6	陈宇辉	有限合伙人	259.20	2.250%
7	王翠勤	有限合伙人	259.20	2.250%
8	夏晓楠	有限合伙人	259.20	2.250%
9	余向东	有限合伙人	230.40	2.000%
10	黄鹏	有限合伙人	187.20	1.625%
	合计	-	**11,520.00**	**100.000%**

4、西藏顺琪合伙人情况核查

序号	合伙人	具体信息

1	卓优投资	谢树太持有卓优投资 99%的股权，李长江持有卓优投资 1%的股权； 谢树太为碧桂园物业董事 李长江为碧桂园物业董事、总经理；
2	谢树太	碧桂园物业董事
3	赵善伟	碧桂园物业董事
4	李长江	碧桂园物业董事、总经理
5	肖华	碧桂园物业董事、副总经理
6	陈宇辉	碧桂园物业副总经理
7	王翠勤	碧桂园物业副总经理
8	夏晓楠	碧桂园物业副总经理
9	余向东	碧桂园物业副总经理
10	黄鹏	碧桂园物业首席财务官兼董事会秘书

注：上述合伙人的信息请参见本招股说明书“第八节 董事、监事与高级管理人员”之“一、董事、监事及高级管理人员简介”

5、西藏顺琪主营业务及其演变

西藏顺琪系发行人董事及高级管理人员持股平台，截至 2017 年 6 月 30 日，除持有发行人股份外，西藏顺琪无实际对外经营业务。

6、西藏顺琪历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，西藏顺琪未进行过重大资产重组。

（三）公司实际控制人基本情况

碧桂园物业的控股股东碧桂园服务和碧桂园顾问均为集裕集团的全资子公司。截止本招股说明书签署日，集裕集团为智发集团的全资子公司，智发集团为豪华控股的全资子公司，豪华控股为碧桂园控股的全资子公司，而杨惠妍女士通过其持有 100%股权的必胜有限、Genesis Capital Global Limited 和 Golden Value Investments Limited 以及持有 10%股权的康栢投资控股碧桂园集团。截至 2017 年 6 月 30 日，杨惠妍通过集裕集团、智发集团、豪华控股、碧桂园控股、必胜有限公司、Genesis Capital Global Limited、Golden Value Investments Limited 及康栢投资间接持有发行人 52.940%股份，且报告期内，该持股比例均未低于 50%，并自 2006 年 6 月起至今担任发行人董事长、直接参与发行人经营管理决策未发

生过变更，是发行人的实际控制人，最近三年未发生过变更。

杨惠妍女士，中国香港籍，拥有香港永久居留权，身份证号码 R492XXXX 。

杨惠妍女士的简历详见本招股说明书“第八节、董事、监事及高级管理人员”之“一、董事、监事及高级管理人员简介”。

本公司实际控制人的一致行动人为杨国强先生，是杨惠妍女士的父亲。截至 2017 年 6 月 30 日，杨国强先生间接持有公司 0.207%的股权。

保荐人及发行人律师经核查，认为最近三年，发行人实际控制人未发生变更，主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定。

杨国强先生，1954 年 10 月生，中国香港籍，拥有香港永久居留权。1986 年至 1997 年，任职于顺德市北滘建筑工程有限公司，担任总经理及董事长职务；1992 年至 1997 年，任职于顺德市三和物业发展有限公司，担任总经理职务；1997 年至 2005 年，任职于碧桂园集团，历任总经理、董事会主席职务；2006 年至今，任职于碧桂园控股，担任董事会主席职务。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股份的质押或其他有争议情况

于2017年7月14日，杨惠妍女士及杨国强先生直接或间接持有碧桂园控股的股份不存在质押担保的情况。

于2017年7月14日，碧桂园控股通过将其直接和间接持有的豪华控股、智发集团、集裕集团及其控制的其他7家境外子公司的100%股权向其债权人提供质押，以满足债务融资需求。

除上述已披露的股份质押情况外，于2017年7月14日，控股股东及杨惠妍女士直接或间接持有发行人股份不存在其他争议情况。

截至 2017 年 6 月 30 日，豪华控股、智发集团和集裕集团股权质押对应的债

务融资情况如下：

序号	债务类型	债务面值（亿美元）	借款日	到期日
1	优先票据	7.5	2013 年 1 月 10 日	2023 年 1 月 10 日
2	优先票据	7.5	2013 年 10 月 4 日	2021 年 10 月 4 日
3	优先票据	5.5	2014 年 5 月 27 日	2019 年 5 月 27 日
4	优先票据	2.5	2014 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 5 日
5	优先票据	9.0	2015 年 3 月 9 日	2020 年 3 月 9 日
6	优先票据	6.5	2016 年 9 月 20 日	2023 年 9 月 28 日
7	优先票据	3.5	2016 年 12 月 7 日	2026 年 12 月 15 日
合计	——	**42.0**	——	——

上述债务均为碧桂园控股在境外发行的优先票据，截至 2017 年 6 月 30 日，该等票据的账面价值约为人民币 286 亿元。

报告期内，碧桂园控股的主要财务状况如下：

单位：亿元

项目	2017 年 6 月 30 日/ 2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/ 2016 年度	2015 年 12 月 31 日/ 2015 年度	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度
资产总计	7,946.68	5,915.72	3,619.56	2,680.32
负债总计	7,003.64	5,099.56	2,726.16	2,055.90
股东权益合计	943.04	816.15	893.40	624.42
营业收入	777.38	1,530.87	1,132.23	845.49
利润总额	124.10	213.91	148.33	163.69
净利润	83.73	136.63	97.12	106.12
综合收益总额	85.88	138.03	88.17	102.85
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	164.24	412.63	-175.90	-43.32
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	-134.29	-204.57	-66.66	-46.87
筹资活动产生的现金流量净额	225.52	274.54	416.70	89.13

数据来源：碧桂园控股年报及中期报告

报告期内，碧桂园控股财务状况良好，资产规模和营业收入快速增长。2015 年度和 2016 年度，总资产的增长幅度分别为 35.04%和 63.44%，营业收入的增长幅度分别为 33.91%和 35.21%。

报告期内，碧桂园控股经营活动产生的现金流量净额分别为-43.32 亿元、

-175.90 亿元、412.63 亿元和 164.24 亿元。2014 年度和 2015 年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要是由于碧桂园控股根据市场发展情况大幅增加土地购置支出。

报告期内，碧桂园控股的合约销售金额分别为 1,288 亿元、1,401.6 亿元、3,088.4 亿元和 2,889.1 亿元，销售回款率分别达到 82.1%、83.5%、92.0%和 76.0%，存货去化率分别为 56.5%、55.7%、70.0%和 71.3%，EBITDA 利息保障倍数分别为 3.52 倍、3.06 倍、3.70 倍和 3.50 倍。碧桂园控股具有较强的债务本息偿还能力。

综上，报告期内碧桂园控股财务状况良好，具有较强的债务本息偿还能力。因此，从碧桂园控股的财务状况和债务清偿能力看，发行人控制权的变动风险较小。

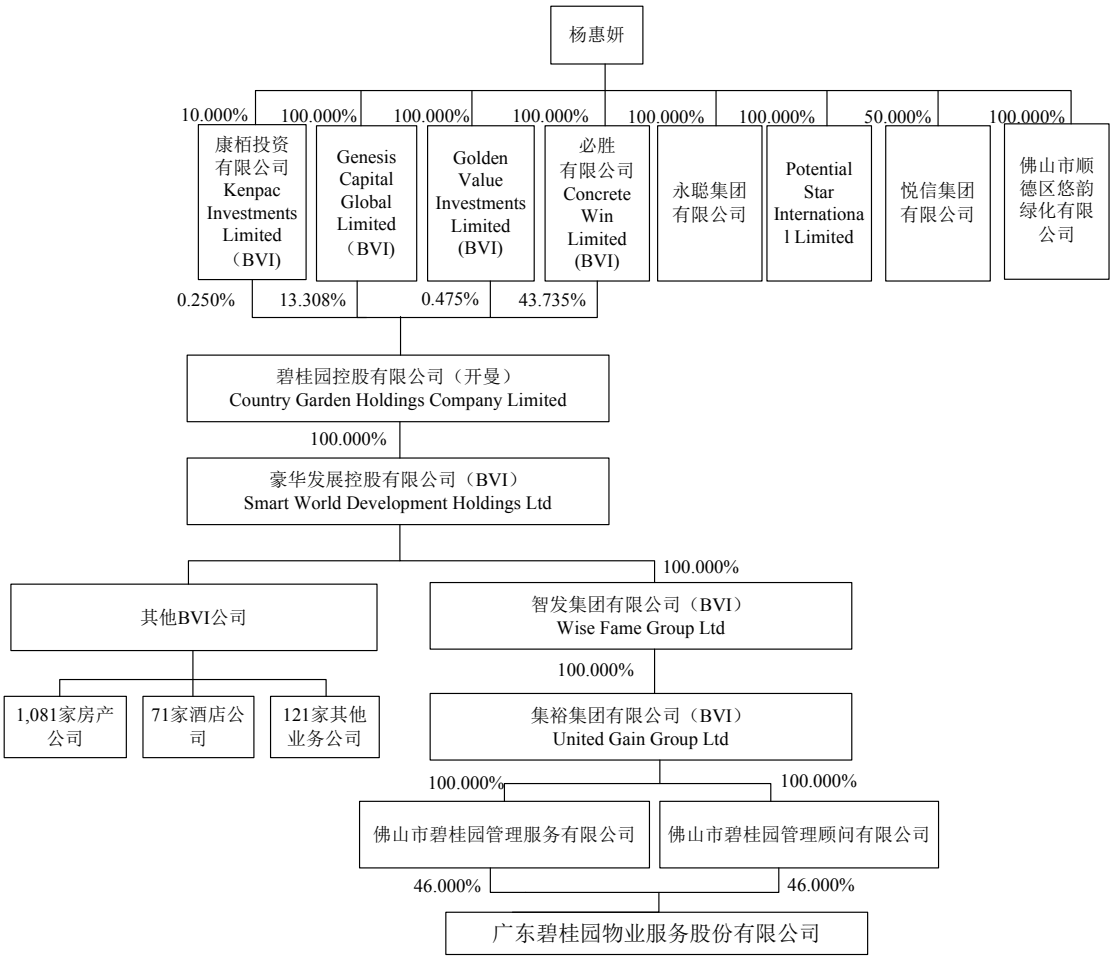
九、控股股东及实际控制人控制的其他企业

（一）控股股东控制的其他企业的情况

截止本招股说明书签署日，公司控股股东碧桂园顾问、碧桂园服务未有控制其他企业的情况。

（二）实际控制人控制的其他企业的情况

1、实际控制人控制的其他企业



注：上图中，各公司的持股比例和豪华控股控制的其他 BVI 公司下属的房产公司、酒店公司以及其他业务公司数量均为截至 2017 年 6 月 30 日数据。

公司实际控制人杨惠妍女士通过 Genesis Capital Global Limited、Golden Value Investments Limited、必胜有限以及康栢投资控制碧桂园控股及其附属子公司。

杨惠妍女士控制的其他公司包括：

（1）Genesis Capital Global Limited

① 基本情况

公司名称	Genesis Capital Global Limited
成立时间	2014 年 7 月 28 日
公司编号	1834564
住所	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
董事	杨惠妍

股权结构	杨惠妍持有 100%的股份
主营业务	投资控股

② 历史沿革

Genesis Capital Global Limited于2014年7月28日成立，设立时向杨惠妍发行了50,000股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	50,000
合计		50,000

截至 2017 年 6 月 30 日，Genesis Capital Global Limited 的股本和股东均未发生过变化。

③ 主营业务及其演变

截至2017年6月30日，除合法合规持有碧桂园控股股份作为唯一业务外，Genesis Capital Global Limited没有经营其他业务（特别是没有涉及土地经营），亦无任何业务变更。

④ 历史上的重大资产重组

截至2017年6月30日，Genesis Capital Global Limited不存在重大资产重组情况。

⑤ 财务状况

必胜有限、Genesis Capital Global Limited、Golden Value Investments Limited及康栢投资主要系为了持有碧桂园控股股份，截至2016年12月31日和2017年6月30日，该四家公司主要资产为所持有碧桂园控股股份，合计实际持有股数分别为12,290,079,743股和12,328,126,743股，该等股份价值分别为53,338,946,084港元和111,569,547,025港元。

（2）Golden Value Investments Limited

① 基本情况

公司名称	Golden Value Investments Limited
成立时间	2012 年 8 月 10 日

公司编号	1727859
住所	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
董事	杨惠妍，陈翀
股权结构	杨惠妍持有 100%的股份
主营业务	投资控股

② 历史沿革

Golden Value Investments Limited于2012年8月10日成立，设立时向杨惠妍发行了50,000股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	50,000
合计		50,000

截至 2017 年 6 月 30 日，Golden Value Investments Limited 的股本和股东均未发生过变化。

③ 主营业务及其演变

截至2017年6月30日，Golden Value Investments Limited除合法合规持有碧桂园控股股份作为唯一业务外, 没有经营其他业务（特别是没有涉及土地经营），亦无任何业务变更。

④ 历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，Golden Value Investments Limited不存在重大资产重组情况。

⑤ 财务状况

Golden Value Investments Limited 财务状况请参见本节之“（1）Genesis Capital Global Limited”之“⑤ 财务状况”。

（3）必胜有限

① 基本情况

公司名称	Concrete Win Limited
成立时间	2006 年 4 月 7 日

公司编号	1020665
住所	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
董事	杨惠妍
股权结构	杨惠妍持有 100%的股份
主营业务	投资控股

② 历史沿革

必胜有限于2006年4月7日成立，于设立时向杨惠妍发行了2股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	2
合计		2

截至2017年6月30日，必胜有限的股本和股东均未发生过变化。

③ 主营业务及其变更

截至2017年6月30日，必胜有限除合法合规持有碧桂园控股股份作为唯一业务外, 没有经营其他业务（特别是没有涉及土地经营），亦无任何业务变更。

④ 历史上重大资产重组

截至 2017 年 6 月 30 日，除本节“九、控股股东及实际控制人控制的其他企业的情况”之“（二）实际控制人控制的其他企业的情况”之“1、实际控制人控制的其他企业”之“（4）碧桂园控股”中已披露的为赴香港联交所上市搭建红筹架构而实施重大资产重组外，不存在其他重大资产重组情况。

⑤ 财务状况

必胜有限财务状况请参见本节之“（1）Genesis Capital Global Limited”之“⑤财务状况”。

（4）碧桂园控股

① 基本情况

公司名称	碧桂园控股有限公司
成立时间	2006 年 11 月 10 日

法定股本	1,000,000 万港币
已发行及缴足股款	213,406.21 万港币
公司董事会主席	杨国强
注册办事处	Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681，Grand Cayman, KY1-1111，Cayman Islands
股权结构	杨惠妍持有 57.543%的股份
主营业务	投资控股

注：以上数据截至 2017 年 6 月 30 日

② 历史沿革

A、2006年11月10日，设立

碧桂园控股于2006年11月10日成立，设立时的股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	Codan Trust Company (Cayman) Limited	1
合计		1

B、2006年11月10日，股东变更

2006年11月10日，Codan Trust Company (Cayman) Limited将其所持有碧桂园控股的1股股份转让至杨贰珠。本次股份转让后，碧桂园控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨贰珠	1
合计		1

C、2007年3月19日，股本、股东变更

2007年3月19日，杨贰珠将其所持有碧桂园控股的1股股份转让至多美。同日，碧桂园控股分别向必胜有限、多美、日皓、伟君、喜乐增发股份70股、11股、6股、6股、6股。本次股份转让及股份增发后，碧桂园控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	必胜有限	70
2	多美	12
3	日皓	6
4	伟君	6
5	喜乐	6
合计		100

D、2007年3月26日，股本变更

2007年3月26日，碧桂园控股分别向必胜有限、多美、日皓、伟君、喜乐增发股份699,999,930股、119,999,988股、59,999,994股、59,999,994股、59,999,994股。本次增发股份后，碧桂园控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	必胜有限	700,000,000
2	多美	120,000,000
3	日皓	60,000,000
4	伟君	60,000,000
5	喜乐	60,000,000
合计		1,000,000,000

E、截至2017年6月30日，碧桂园控股于香港联交所上市以来的股本变化情况

时间	变化情况	变更后的股权数额	变化原因
2007 年 4 月 19 日	增加 2,400,000,000 股	3,400,000,000 股	因上市发行股份
2007 年 4 月 20 日	增加 12,600,000,000 股	16,000,000,000 股	股份溢价转增资本
2007 年 4 月 27 日	增加 360,000,000 股	16,360,000,000 股	因行使超额配股权而额外发行股份
2009 年 7 月 17 日	增加 91,419,578 股	16,451,419,578 股	发行代息股份
2010 年 7 月 2 日	增加 247,718,465 股	16,699,138,043 股	发行代息股份
2012 年 3 月 8 日	增加 677,191,602 股	17,376,329,645 股	发行及配发新股
2012 年 6 月 15 日	增加 853,330,509 股	18,229,660,154 股	发行代息股份
2013 年 6 月 18 日	增加 227,874,023 股	18,457,534,177 股	发行及配发新股
2014 年 7 月 11 日	增加 622,296,869 股	19,079,831,046 股	发行及配发新股
2014 年 10 月 13 日	增加 1,271,988,736 股	20,351,819,782 股	发行及配发新股
2015 年 4 月 20 日	增加 2,236,200,000 股	22,588,019,782 股	发行及配发新股
2016 年 2 月 4 日	减少 150,947,000 股	22,437,072,782 股	股份回购并注销
2016 年 2 月 23 日	减少 40,000,000 股	22,397,072,782 股	股份回购并注销
2016 年 4 月 11 日	减少 7,540,000 股	22,389,532,782 股	股份回购并注销
2016 年 5 月 3 日	减少 6,384,000 股	22,383,148,782 股	股份回购并注销
2016 年 6 月 13 日	减少 57,757,000 股	22,325,391,782 股	股份回购并注销
2016 年 7 月 11 日	减少 57,952,000 股	22,267,439,782 股	股份回购并注销
2016 年 8 月 3 日	减少 56,585,000 股	22,210,854,782 股	股份回购并注销
2016 年 10 月 19 日	减少 126,258,000 股	22,084,596,782 股	股份回购并注销
2016 年 11 月 15 日	减少 274,459,000 股	21,810,137,782 股	股份回购并注销
2016 年 12 月 22 日	减少 203,395,000 股	21,606,742,782 股	股份回购并注销
2017 年 1 月 24 日	减少 104,776,000 股	21,501,966,782 股	股份回购并注销
2017 年 2 月 21 日	减少 138,710,000 股	21,363,256,782 股	股份回购并注销

2017 年 3 月 10 日	减少 9,416,000 股	21,353,840,782 股	股份回购并注销
2017 年 5 月 15 日	减少 13,219,000 股	21,340,621,782 股	股份回购并注销

③ 财务状况

碧桂园控股最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	79,466,768.00	59,157,160.10
净资产	9,430,369.10	8,161,517.00
净利润	837,339.90	1,366,322.30

注：2016 年度数据已经罗兵咸永道会计师事务所审计，2017 年 1-6 月数据未经审计

④ 主营业务及其变更

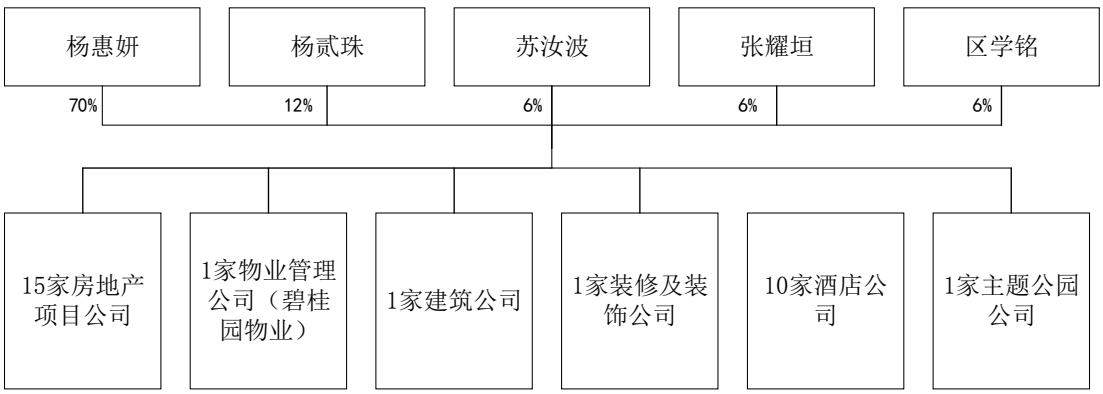
截至 2017 年 6 月 30 日，碧桂园控股的业务一直是投资控股。

⑤ 历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，除以下已披露的为赴香港联交所上市搭建红筹架构而实施重大资产重组外，不存在其他重大资产重组情况。

碧桂园控股为赴香港联交所上市搭建红筹架构而实施重大资产重组详细情况如下：

A、重组前，拟纳入碧桂园控股上市体系的业务所涉股权架构



B、重组目标

杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭向碧桂园控股转让其各自持有的上述15家房地产公司、1家物业管理公司（即碧桂园物业）、1家建筑公司、1家装修及装饰公司、10家酒店公司及1家主题公园公司（以下统称“境内企业”）的权

益，从而最终实现境内资产、业务于香港联交所上市。

C、重组过程

a、成立英属维尔京群岛公司收购境内企业权益

杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭共同成立了恒宙、栢辉、集裕集团、伊东、富高、兴辉、智发集团、永柏、豪华控股、伟嘉，杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭对前述公司的持股比例均为70%、12%、6%、6%及6%，该等股权比例系为反映纳入碧桂园控股上市体系的境内企业的原有股权比例而设置。

恒宙、栢辉、集裕集团及伊东于2006年4月至6月签署多份股权转让协议以收购境内企业股权。该等股权交易的交易对方为境内公司的股东杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭，即同一实际控制人、股东下的等比例股权收购。转让的对价系参照境内企业的评估资产净值。

b、换股

截至2006年12月31日，富高、兴辉、智发集团及永柏分别各自以70%、12%、6%、6%及6%的比例向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭配发及发行新股份100股、100股、100股及100股作为对价完成收购恒宙、栢辉、集裕集团及伊东。豪华控股以70%、12%、6%、6%及6%的比例向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭配发及发行新股份100股作为代价完成收购富高、兴辉、智发集团及永柏。伟嘉以70%、12%、6%、6%及6%的比例向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭配发及发行新股份100股作为代价收购豪华控股。其后，伟嘉通过提供总值约为6,200万港元的贷款及认购豪华控股的新股，该等资金用于豪华控股认购富高、兴辉、智发集团及永柏的新股，及分别用于富高、兴辉、智发集团及永柏认购恒宙、栢辉、集裕集团及伊东的新股，以向恒宙、栢辉、集裕集团及伊东提供资金向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣和区学铭收购境内公司股权。

上述股权收购程序均为同一实际控制人、股东下的等比例股权收购，通过上述股权收购，部分实现红筹架构的搭建。

2007年3月21日，必胜有限、多美、日皓、伟君及喜乐收购伟嘉持有的豪华

控股股份以及伟嘉对恒宙、栢辉及伊东约6,200万港元的债权，为同一实际控制人、股东下的等比例股权及债权收购，总代价为747,656,986港元，相当于豪华控股于2006年9月30日的资产净值。

上述收购程序后，豪华控股由必胜有限、多美、日皓、伟君及喜乐分别拥有70%、12%、6%、6%及6%股份。

c、注册成立碧桂园控股并收购豪华控股

2006年11月10日，碧桂园控股注册成立。

2007年3月26日，碧桂园控股分别向必胜有限、多美、日皓、 伟君及喜乐增发股份699,999,930股、119,999,988股、59,999,994股、59,999,994股、59,999,994股以收购豪华控股。

综上，上述重组完成后并于碧桂园控股上市发行股份前，碧桂园控股一直由必胜、多美、日皓、伟君及喜乐分别拥有70%、12%、6%、6%及6%股份，且碧桂园控股实际控制彼时纳入上市体系内的境内企业。

（5）豪华控股

① 基本情况

公司名称	Smart World Development Holdings Ltd
成立时间	2006 年 3 月 28 日
公司编号	1018555
住所	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
董事	杨惠妍、莫斌、左莹
股权结构	碧桂园控股持有 100%股份
主营业务	投资控股

② 财务状况

豪华控股最近一年一期的主要财务状况如下：

单位：港币万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度

总资产	3,116,785.40	3,116,589.90
净资产	3,116,485.60	3,116,315.90
净利润	169.70	-379.40

注：以上数据为未经审计的母公司财务数据

③ 历史沿革

A、2006年3月28日，设立

豪华控股于2006年3月28日成立，于2006年4月28日向吴伟雄发行了1股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	吴伟雄	1
合计		1

B、2006年6月7日，股本、股东变更

2006年6月7日，吴伟雄将其所持有豪华控股的1股股份转让至杨惠妍。同日，豪华控股分别向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭增发股份69股、12股、6股、6股、6股。本次股份转让及增发股份后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	70
2	杨贰珠	12
3	苏汝波	6
4	张耀垣	6
5	区学铭	6
合计		100

C、2006年8月7日，股本、股东变更

2006年8月7日，豪华控股分别向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭增发股份70股、12股、6股、6股、6股。同日，杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭分别将其持有的豪华控股股份140股、24股、12股、12股、12股转让至伟嘉。本次股份转让后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	伟嘉	200
合计		200

D、2006年8月18日，股本变更

2006年8月18日，豪华控股向伟嘉增发股份100股。本次增发股份后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	伟嘉	300
合计		300

E、2007年3月21日，股东变更

2007年3月21日，伟嘉分别向必胜有限、多美、日皓、伟君及喜乐转让210股、36股、18股、18股、18股。本次股份转让后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	必胜有限	210
2	多美	36
3	日皓	18
4	伟君	18
5	喜乐	18
合计		300

F、2007年3月26日，股东变更

2007年3月26日，必胜有限、多美、日皓、伟君、喜乐分别向碧桂园控股转让210股、36股、18股、18股、18股。本次股份转让后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	碧桂园控股	300
合计		300

G、2008年6月10日，股东变更

2008年6月10日，碧桂园控股将其持有的豪华控股股份300股转让至The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd。本次股份转让后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd	300
合计		300

H、2009年9月11日，股东变更

2009年9月11日，The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd将其持有的豪华控股股份300股转让至碧桂园控股。本次股份转让后，豪华控股的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	碧桂园控股	300
合计		300

④ 主营业务及其演变

截至2017年6月30日，豪华控股的业务一直是投资控股。

⑤ 历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，除本招股说明书之“第五节 发行人基本情况”之“九、控股股东及实际控制人控制的其他企业”之“（二）实际控制人控制的其他企业的情况”之“（4）碧桂园控股”中已披露的有关豪华控股的重大资产重组情况外，不存在其他重大资产重组情况。

（6）智发集团

① 基本情况

公司名称	Wise Fame Group Ltd
成立时间	2006 年 3 月 28 日
公司编号	1018557
住所	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
董事	杨惠妍、莫斌、左莹
股权结构	豪华控股 100%持股
主营业务	投资控股

② 财务状况

智发集团最近一年一期的主要财务状况如下：

单位：港币万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,119.90	1,119.90
净资产	1,113.80	1,114.70
净利润	-0.90	-0.80

注：以上数据为未经审计的母公司财务数据

③ 历史沿革

A、2006年3月28日，设立

智发集团于2006年3月28日成立，于2006年4月28日向吴伟雄发行了1股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	吴伟雄	1
合计		1

B、2006年6月7日，股本、股东变更

2006年6月7日，吴伟雄将其所持有智发集团的1股股份转让至杨惠妍。同日，智发集团分别向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭增发股份69股、12股、6股、6股、6股。本次股份转让及增发股份后，智发集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	70
2	杨贰珠	12
3	苏汝波	6
4	张耀垣	6
5	区学铭	6
合计		100

C、2006年8月7日，股本、股东变更

2006年8月7日，智发集团分别向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭增发股份70股、12股、6股、6股、6股。同日，杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭分别将其持有的集裕集团股份140股、24股、12股、12股、12股转让至豪华控股。本次股份转让后，智发集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	豪华控股	200
合计		200

D、2006年8月18日，股本变更

2006年8月18日，智发集团向豪华控股增发股份100股。本次增发股份后，智发集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	豪华控股	300
合计		300

E、2008年6月10日，股东变更

2008年6月10日，豪华控股将其持有的智发集团股份300股转让至The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd。本次股份转让后，智发集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd	300
合计		300

F、2009年9月11日，股东变更

2009年9月11日，The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd将其持有的智发集团股份300股转让至豪华控股。本次股份转让后，智发集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	豪华控股	300
合计		300

④ 主营业务及其演变

截至2017年6月30日，智发集团的业务一直是投资控股。

⑤ 历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，除本招股说明书之“第五节 发行人基本情况”之“九、控股股东及实际控制人控制的其他企业”之“（二）实际控制人控制的其他企业的情况”之“（4）碧桂园控股”中已披露的有关智发集团的重大资产重组情况外，智发集团不存在其他重大资产重组情况。

（7）集裕集团

① 基本情况

公司名称	United Gain Group Ltd
成立时间	2006 年 3 月 28 日
公司编号	1018559
住所	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town,

	Tortola, VG1110, British Virgin Islands
董事	杨惠妍、莫斌、左莹
股权结构	智发集团持有 100%的股份
主营业务	投资控股

② 财务状况

集裕集团最近一年一期的主要财务状况如下：

单位：港币万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,429.10	1,390.20
净资产	1,381.60	1,341.10
净利润	40.50	-94.20

注：以上数据为未经审计的母公司财务数据

③ 历史沿革

A、2006年3月28日，设立

集裕集团于2006年3月28日成立，于2006年4月28日向吴伟雄发行了1股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	吴伟雄	1
合计		1

B、2006年6月7日，股本、股东变更

2006年6月7日，吴伟雄将其所持有集裕集团的1股股份转让至杨惠妍。同日，集裕集团分别向杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭增发股份69股、12股、6股、6股、6股。本次股份转让及增发股份后，集裕集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	70
2	杨贰珠	12
3	苏汝波	6
4	张耀垣	6
5	区学铭	6
合计		100

C、2006年8月7日，股东变更

2006年8月7日，杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭分别将其持有的集裕集团股份70股、12股、6股、6股、6股转让至智发集团。本次股份转让后，集裕集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	智发集团	100
合计		100

D、2006年8月18日，股本变更

2006年8月18日，集裕集团向智发集团增发股份100股。本次增发股份后，集裕集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	智发集团	200
合计		200

E、2008年6月10日，股东变更

2008年6月10日，智发集团将其持有的集裕集团股份200股转让至The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd。本次股权转让后，集裕集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd	200
合计		200

F、2009年9月11日，股东变更

2009年9月11日，The Ka Wah Bank (Nominees) Ltd将其持有的集裕集团股份200股转让至智发集团。本次股份转让后，集裕集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	智发集团	200
合计		200

④ 主营业务及其演变

截至2017年6月30日，集裕集团的业务一直是投资控股。

⑤ 集裕集团历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，除本招股说明书之“第五节 发行人基本情况”之“九、控

股股东及实际控制人控制的其他企业”之“（二）实际控制人控制的其他企业的情况”之“（4）碧桂园控股”中已披露的有关集裕集团的重大资产重组情况外，集裕集团不存在其他重大资产重组情况。

（8）佛山市顺德区悠韵绿化有限公司

公司名称	佛山市顺德区悠韵绿化有限公司
成立时间	2006 年 9 月 1 日
注册资本	10 万元
实收资本	10 万元
法定代表人	杨惠妍
住所	佛山市顺德区北滘镇碧桂园 B 商场
股权结构	杨惠妍持有 100%的股份
主营业务	园林绿化服务

佛山市顺德区悠韵绿化有限公司最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	135.38	136.47
净资产	-3.65	-3.06
净利润	-1.09	8.61

注：以上数据未经审计

（9）永聪集团有限公司

① 基本信息

公司名称	Ultimate Wise Group Limited
成立时间	2015 年 10 月 16 日
公司编号	1893215
住所	Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
董事	杨惠妍
股权结构	杨惠妍持有 100%的股份
主营业务	投资控股

② 财务状况

永聪集团有限公司主要系为了持有博实乐教育集团（纽约证券交易所上市公

司）的美国存托凭证。截至 2016 年 12 月 31 日，其未持有资产；截至 2017 年 6 月 30 日，其主要资产为所持有博实乐教育集团的 2,000 万股美国存托凭证，价值约 2.38 亿美元（按当日收盘价 11.90 美元计算）。

（10）Potential Star International Limited

① 基本情况

公司名称	Potential Star International Limited
成立时间	2015 年 7 月 2 日
公司编号	1880846
住所	Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town,Tortola, British Virgin Islands
董事	杨惠妍
股权结构	杨惠妍持有 100%的股份
主营业务	进行教育领域投资

② 财务状况

截至2016年12月31日，Potential Star International Limited持有现金约253.09万美元；持有 Impetus Investment Limited 50.1%的股权，价值约 639.18 万美元；以及持有 Phoenix Tree International SDN. BHD. 100%的股权，价值约 100 万林吉特。

截至 2017 年 6 月 30 日，Potential Star International Limited 持有现金约 195.79 万美元；持有 Phoenix Tree International SDN. BHD.100%的股权，价值约 100 万林吉特。

（11）悦信集团有限公司

① 基本情况

公司名称	Jolly Faith Group Limited
成立时间	2012 年 10 月 5 日
公司编号	1737041
住所	Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town,Tortola, British Virgin Islands

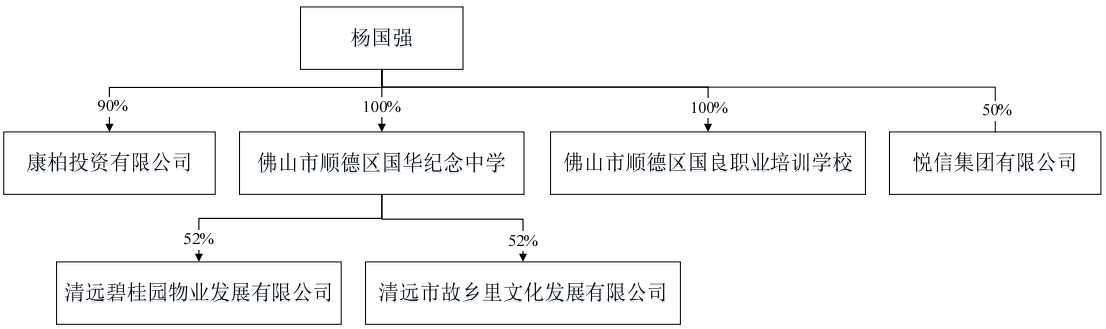
董事	杨惠妍，杨国强
股权结构	杨惠妍持有 50%的股份，杨国强持有 50%的股权
主营业务	投资控股

② 财务状况

截至 2016 年 12 月 31 日，悦信集团有限公司持有现金约 41.11 万美元；持有 Astaka Holdings Limited（新加坡证券交易所上市公司） 9,000 万股股票，价值约 1,530 万新加坡元（2016 年之最后交易日为 2016 年 12 月 30 日，因此 2016 年期末的股票价值，是以 12 月 30 日收盘价 0.17 新加坡元计算）。

截至 2017 年 6 月 30 日，悦信集团有限公司持有现金约 40.83 万美元；持有 Astaka Holdings Limited 9,000 万股股票，价值约 828 万新加坡元（按 2017 年 6 月 30 日收盘价 0.092 新加坡元计算）。

2、实际控制人之一致行动人控制的其他企业



注：以上数据截至 2017 年 6 月 30 日

公司的实际控制人的一致行动人杨国强先生控制的其他企业如下：

（1）康栢投资

① 基本情况

公司名称	Kenpac Investments Limited
成立时间	2006 年 7 月 4 日
公司编号	1035378
注册地址	3rd Floor, J & C Building, P.O. Box 933, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
董事	杨惠妍
股权结构	杨国强持有 90%的股份，杨惠妍持有 10%的股份

主营业务	投资控股

② 历史沿革

康栢投资于2006年7月4日成立，于设立时向杨惠妍发行了1股股份、向杨国强发行了9股股份，其股权结构为：

序号	股东名称	认购股数（股）
1	杨惠妍	1
2	杨国强	9
合计		10

截至 2017 年 6 月 30 日，康栢投资的股本和股东均未发生过变化。

③ 主营业务及其演变

截至2017年6月30日，康栢投资除合法合规持有碧桂园控股股份及若干理财产品作为唯一业务外，没有经营其他业务（特别是没有涉及土地经营），亦无任何业业务变更。

④ 历史上重大资产重组

截至2017年6月30日，康栢投资不存在重大资产重组情况。

⑤ 康栢投资财务状况

康栢投资财务状况请参见本节之“1、实际控制人控制的其他企业”之“（1）Genesis Capital Global Limited”。

（2）佛山市顺德区国华纪念中学

单位名称	佛山市顺德区国华纪念中学
创办时间	2002 年 8 月
开办资金	3,000 万元
法定代表人	杨国强
住所	顺德区北滘镇碧江居委会磨面沙
股权结构	由杨国强先生出资举办
主营业务	初中、高中教育，以及投资设立清远碧桂园物业发展有限公司、清远市故乡里文化发展有限公司两家公司

佛山市顺德区国华纪念中学最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	3,489.72	2,743.92
净资产	2,184.95	-1,060.16
净利润	3,245.10	-3,519.63

注：以上数据未经审计

（3）清远碧桂园物业发展有限公司

公司名称	清远碧桂园物业发展有限公司
成立时间	2001 年 11 月 12 日
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
法定代表人	杨继东
住所	清远市清城区石角镇花兜开发区清远假日半岛员工宿舍楼 202 室
股权结构	佛山市顺德区国华纪念中学持有 52%的股份，区学铭、苏汝波、杨贰珠、张耀垣各持有 12%的股份
主营业务	房地产开发

清远碧桂园物业发展有限公司最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	77,864.78	118,376.82
净资产	1,443.46	45,129.57
净利润	-1,532.49	-2,018.83

注：以上数据未经审计

（4）清远市故乡里文化发展有限公司

公司名称	清远市故乡里文化发展有限公司
成立时间	2005 年 8 月 17 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	杨继东
住所	清远市清城区石角镇花兜开发区碧桂园假日半岛酒店负一层 01 室
股权结构	佛山市顺德区国华纪念中学持有 52%的股份，区学铭、苏汝波、杨贰珠、张耀垣各持有 12%的股份

主营业务	旅游运营

清远市故乡里文化发展有限公司最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,017.60	1,035.51
净资产	-464.06	-453.58
净利润	-10.48	76.44

注：以上数据未经审计

（5）佛山市顺德区国良职业培训学校

单位名称	佛山市顺德区国良职业培训学校
创办时间	2007 年 8 月
开办资金	1,000 万元
法定代表人	季德华
住所	佛山市顺德区北滘镇碧江磨面沙
股权结构	由杨国强先生出资举办
主营业务	成人培训教育

佛山市顺德区国良职业培训学校最近一年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	1,872.54	1,848.89
净资产	-822.55	-994.48
净资产变动额	171.93	95.60

注：2016 年度数据经佛山市鸿正会计师事务所（普通合伙）审计，2017 年 1-6 月数据未经审计

（6）悦信集团有限公司

悦信集团有限公司情况请参见本节之“九、控股股东及实际控制人控制的其他企业”之“（二）实际控制人控制的其他企业”之“1、实际控制人控制的其他企业”。

十、发行人股本情况

（一）本次发行前后发行人股本变化情况

本次发行前公司总股本为36,000万股，本次发行的股份不超过4,010万股。发行前后公司股本变化情况如下：

股东	本次发行前		本次发行后	
	股份（万股）	比例（%）	股份（万股）	比例（%）
碧桂园服务	16,560	46.00	16,560	41.39
碧桂园顾问	16,560	46.00	16,560	41.39
西藏顺琪	2,880	8.00	2,880	7.20
本次拟发行股份	-	-	4,010	10.02
合计	**36,000**	**100.00**	**40,010**	**100.00**

（二）本次发行前发行人前十名股东

本次发行前，发行人前三名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股份（万股）	比例（%）
1	碧桂园服务	16,560.00	46.00
2	碧桂园顾问	16,560.00	46.00
3	西藏顺琪	2,880.00	8.00
合计		**36,000.00**	**100.00**

（三）本次发行前发行人前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前，发行人不存在自然人股东。

（四）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，公司股东碧桂园顾问与碧桂园服务存在关联关系，该两家企业

同受公司实际控制人控制，同为公司控股股东，分别持有公司 46.00%的股份。此外，本公司股东之间不存在其他关联关系。

（五）股东中战略投资者持股情况

公司目前股东中无战略投资者。

（六）内部职工股、工会持股、职工持股会持股、信托持股等情况

公司未发行内部职工股，不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股。报告期内公司不存在委托持股或股东数量超过两百人的情况。

（七）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定承诺

详见本招股说明书之“重大事项提示”之“一、发行人及相关责任主体的承诺事项”之“（一）股份锁定承诺”。

十一、员工及其社会保障情况

（一）员工人数及变化情况

报告期内，随着公司经营规模的不断扩大，员工人数亦逐年增加，具体情况如下：

年份	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
人数（人）	21,208	18,612	13,695	11,949

（二）员工结构情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司及其控股子公司员工总数为 21,208 人，具体构成情况如下：

1、员工专业情况

专业结构	人数	占员工总数比例
管理人员	2,699	12.73%
客服人员	2,195	10.35%
工程人员	1,862	8.78%
安防人员	9,378	44.22%
保洁人员	2,728	12.86%
绿化人员	1,228	5.79%
租售人员	359	1.69%
后勤人员	759	3.58%
合计	**21,208**	**100.00%**

2、员工受教育程度

学历结构	人数	占员工总数比例
硕士	27	0.13%
大学本科	1,701	8.02%
大专	3,501	16.51%
中专/中技/高中	5,487	25.87%
初中及以下	10,492	49.47%
合计	**21,208**	**100.00%**

3、员工年龄分布

年龄分布	人数	占员工总数比例
30 岁以下	7,752	36.55%
30 岁-40 岁	6,132	28.91%
40 岁-50 岁	5,817	27.43%
50 岁以上	1,507	7.11%
合计	**21,208**	**100.00%**

（三）员工社会保障情况

1、劳务派遣员工社会保险缴纳情况

报告期内，碧桂园物业有限沈北新区分公司、碧桂园物业有限沈阳苏家屯分

公司及碧桂园物业有限沈阳于洪分公司曾分别与辽宁瑞意人力资源管理咨询服务有限公司签订《劳务派遣协议》，该等协议签订双方自 2010 年 12 月 21 日起建立派遣劳务人员及接收用工关系。

该等劳务派遣用工关系自 2010 年 12 月存续至 2014 年 3 月。于 2014 年 3 月解除劳务派遣用工关系时，碧桂园物业有限沈北新区分公司、碧桂园物业有限沈阳苏家屯分公司及碧桂园物业有限沈阳于洪分公司分别接受派遣员工 43 人、50 人和 122 人，派遣员工的岗位主要为三级技工、三级环境管理员、三级物业管理员、厨师、帮厨等临时性、辅助性或替代性岗位，且劳务派遣用工人数占当时用工总人数的比例小于 10%。

报告期内，发行人劳务派遣方式的用工制度符合相关法律法规的规定，不存在重大违法违规的情况。

截止本招股说明书签署日，公司不存在劳务派遣用工情况，公司根据《劳动法》及国家有关规定，实行全体员工劳动合同制，员工按照与公司签订的劳动合同享受相应的权利和承担相应的义务。报告期内曾经存在的劳务派遣情况未发生过纠纷或存在潜在的纠纷。

2、员工社会保险、住房公积金缴纳情况

报告期内，签署劳动合同员工的社保缴纳情况如下：

基准日期	员工总数	参保人数	未参保人数	缴纳比例
2017 年 6 月 30 日	21,208	20,161	1,047	95.06%
2016 年 12 月 31 日	18,612	17,945	667	96.42%
2015 年 12 月 31 日	13,695	13,155	540	96.06%
2014 年 12 月 31 日	11,949	11,530	419	96.49%

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已为 20,161 名员工依法缴纳社会保险，缴纳人数占员工总数的比例为 95.06%。未缴纳社会保险的 1,047 名员工具体情况如下：

序号	未缴原因	未缴人数
1	当月新入职员工未参加保险	621

2	退休返聘员工	245
3	自愿放弃并签署了自愿放弃在公司缴纳社会保险的声明	181
合计		1,047

公司及各分、子公司所在地社会保障主管部门出具证明，公司在报告期内未发生重大违法违规行为。

报告期内，公司员工住房公积金缴纳情况如下表所示：

基准日期	员工总数	缴纳人数	未缴纳人数	缴纳比例
2017 年 6 月 30 日	21,208	14,584	6,624	68.77%
2016 年 12 月 31 日	18,612	12,587	6,025	67.63%
2015 年 12 月 31 日	13,695	8,674	5,021	63.34%
2014 年 12 月 31 日	11,949	4,212	7,737	35.25%

截至 2017 年 6 月 30 日，公司为 14,584 名员工缴纳住房公积金，其中城镇户籍缴纳人数为 4,472 人，农村户籍缴纳人数为 10,112 人，公司员工总数缴纳比例为 68.77%，城镇户籍缴纳比例为 87.45%，农村户籍缴纳比例为 62.83%。未缴纳住房公积金的 6,624 名员工具体情况如下：

序号	户籍类型及未缴原因		未缴人数
1	城镇户籍	当月新入职员工未参加缴费	150
		退休返聘员工	169
		自愿放弃并签署了自愿放弃在公司缴纳住房公积金的声明	469
2	农村户籍		5,836
合计			**6,624**

2015 年 9 月 22 日，佛山市住房公积金管理中心作出佛房金管[2015]267 号《行政处理决定书》，责令禅城分公司为一名于 2015 年 3 月离职的员工补缴住房公积金，补缴金额为 5,715 元，禅城分公司已于 2015 年 10 月 14 日履行完毕补缴义务。根据佛山市住房公积金管理中心出具的证明，禅城分公司已在佛山市住房公积金管理中心开设住房公积金账户，为其员工缴纳住房公积金。

除因员工当月入职而未能缴纳当月的社会保险和住房公积金，以及退休返聘员工无需缴纳社会保险及住房公积金外，就公司及其控股子公司未为其缴纳社会

保险的员工，公司及其控股子公司在报告期内应为其补缴的社会保险金额分别为192.54 万元、103.95 万元、94.16 万元及 76.32 万元，若不考虑自行缴纳了新农合、新农保的农村籍员工，则公司及其控股子公司应补缴的社会保险金额分别为165.00 万元、88.91 万元、75.83 万元及 62.13 万元；就公司及其控股子公司未为其缴纳住房公积金的员工，公司及其控股子公司在报告期内应为其补缴的住房公积金数额分别为 1,365.56 万元、1,062.25 万元、941.81 万元及 499.65 万元。报告期内，公司及其控股子公司应补缴的社会保险和住房公积金金额合计分别为1,530.56 万元、1,151.17 万元、1,017.64 万元和 561.79 万元，占公司当年的利润总额比例分别为 9.50%、3.72%、2.06%和 1.88%，对公司经营业绩不构成重大影响。

就未缴纳社会保险和住房公积金的员工，本公司拟采取如下措施予以规范：

① 向未缴纳社会保险和住房公积金的员工解释缴纳社会保险和住房公积金的积极意义，劝导该等员工积极缴纳社会保险和住房公积金；

② 对于经劝导仍不愿缴纳社会保险的员工，就其中拥有农村户口的员工，以为其报销费用的方式引导其在户口所在村购买新农合、新农保；

③ 对于经劝导仍不愿缴纳住房公积金的员工，公司及其控股子公司为其提供住宿或者住房补贴。

报告期内，公司及其控股子公司在社会保险及住房公积金方面不存在重大违法违规行为。

为避免公司未按照相关规定缴纳社会保险及住房公积金的情形对企业的发展产生不利影响，公司实际控制人杨惠妍女士、公司股东碧桂园服务、碧桂园顾问以及西藏顺琪已就此有关事项出具承诺如下：

“若碧桂园物业及其子公司因在报告期内未按照国家法律、法规的相关规定为其员工缴纳社会保险及住房公积金而受到处罚或员工索赔，或应有权部门要求需碧桂园物业及其子公司为员工补缴社会保险及住房公积金的，本人/本公司/企业将连带承担该等责任，保证碧桂园物业及其子公司不会因此遭受损失。”

十二、持有5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

（一）避免同业竞争的承诺

实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人、公司股东碧桂园顾问、碧桂园服务以及西藏顺琪作出的避免同业竞争的承诺见“第七节、同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争情况”的具体内容。

（二）股份锁定承诺

实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人、公司股东、公司董事和高级管理人员作出的股份锁定承诺见“重大事项提示”之“一、发行人及相关责任主体的承诺事项”之“（一）股份锁定承诺”的具体内容。

（三）规范关联交易和避免占用资金的承诺

实际控制人及其一致行动人、碧桂园服务、碧桂园顾问以及西藏顺琪作出的规范关联交易和避免占用资金的承诺见“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”之“（五）规范关联交易和避免占用资金的措施”的具体内容。

（四）社保及住房公积金承诺

公司实际控制人杨惠妍女士、公司股东碧桂园服务、碧桂园顾问以及西藏顺琪作出的社保及住房公积金承诺见“第五节、发行人基本情况”之“十一、员工及其社会保障情况”的具体内容。

（五）稳定股价承诺

发行人、公司股东、公司董事及高级管理人员作出的稳定股价承诺见本招股说明书“重大事项提示”之 “一、发行人及相关责任主体的承诺事项”之“（三）稳定股价的承诺”的具体内容。

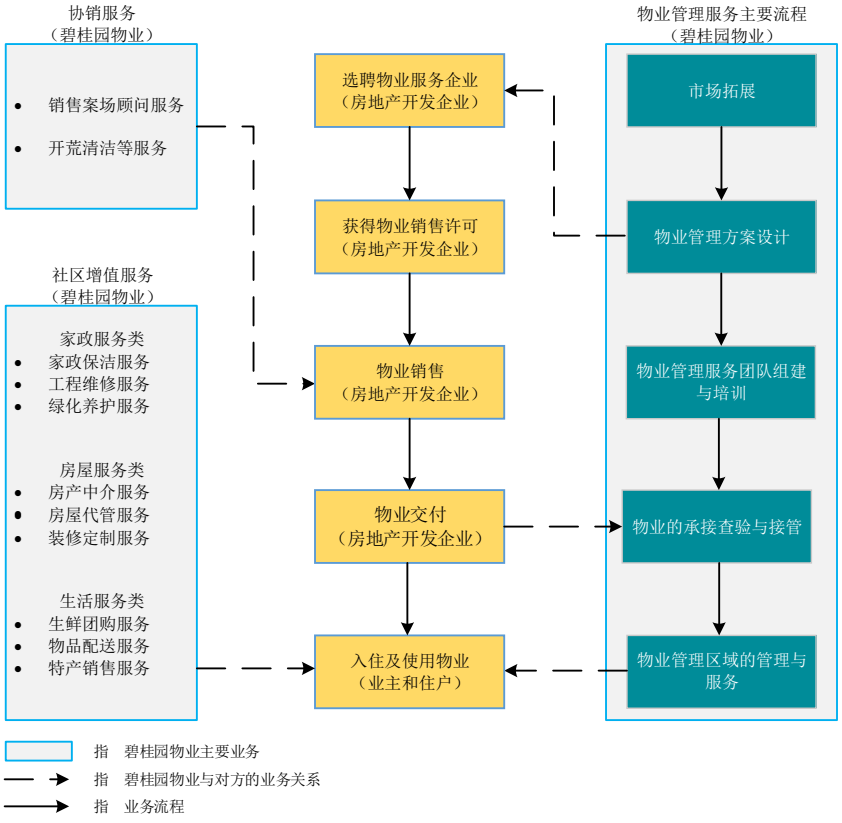
第六节 业务与技术

一、发行人业务概况

（一）主营业务概况

公司主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务，形成了覆盖社区全生命周期的服务体系。公司主要通过“总公司-区域-项目公司”三级管控体系开展该等业务，截至 2017 年 6 月 30 日，公司下设 43 个区域，共 474 家项目公司[16]。

覆盖社区全生命周期的服务体系



[16] 474 家项目公司包括 463 家分公司、10 家控股子公司海南赛莱柏瑞、韩城城市服务、遵义城市服务、青岛碧桂园物业、衡水城市服务、菏泽碧桂园物业、宜都城市服务、慧城碧桂园物业、嘉峪关碧桂园物业、碧桂园物业马来西亚公司和 1 家参股子公司清能碧桂园物业。

公司业务源于碧桂园集团于 1992 年开始在顺碧发展提供的物业管理服务，至今公司已拥有超过 20 年的物业管理服务经验。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，公司于 2017 年行业百强企业综合实力排名中名列第三名。公司在国内率先将五星级酒店的服务理念引入物业管理行业，形成了独具特色的五星级家园服务模式，使得“碧桂园，给您一个五星级的家”成为了享誉全国的名片。公司拥有国家物业服务企业一级资质，为中国物业管理协会常务理事单位，公司的物业管理项目多次获得业内嘉奖，部分典型项目如下：

增城碧桂园凤凰城

- 公司收费管理面积最大、户数最多住宅小区，也是行业内知名住宅小区之一
- 2013 年广东省物业管理示范住宅小区；第二届广东十大和睦社区
- 截至 2017 年 6 月 30 日，合同管理面积超过 450 万平方米，户数超过 5 万户

顺德碧桂园

- 公司服务的首个物业管理项目，已成功运营超过 20 年，各项业务指标突出
- 1996 年全国城市物业管理优秀示范住宅小区；1996 年广东省优秀物业住宅小区；2011 年广东省绿色社区
- 截至 2017 年 6 月 30 日，合同管理面积超过 300 万平方米，户数超过 2.5 万户

惠东碧桂园

- 珠三角地区著名的海滨度假型住宅小区
- 2014 年惠州市物业管理示范小区
- 截至 2017 年 6 月 30 日，合同管理面积超过 400 万平方米，户数超过 3 万户

华南碧桂园

- 2008 年广东省物业管理示范住宅小区；2009 年中国房地产最佳物业示范奖
- 截至 2017 年 6 月 30 日，合同管理面积约 140 万平方米，业主户数超过 1 万户

长沙碧桂园

- 2012 年湖南省物业管理优秀项目
- 截至 2017 年 6 月 30 日，合同管理面积约 110 万平方米，户数超过 5,000 户

沈阳碧桂园银河城

- 2012 年辽宁省物业管理优秀住宅小区
- 截至 2017 年 6 月 30 日，合同管理面积约 250 万平方米，户数超过 2 万户

公司依托长期深耕物业管理行业形成的丰富经验和品牌优势，借助现代技术手段扩大物业管理半径，快速拓展物业管理规模。同时，公司依托强大的线下服务体系，整合社区商业资源，丰富服务品类，提升服务质量，成为具备覆盖社区全生命周期服务体系的现代社区综合服务商。

（二）主营业务变化情况

公司主营业务收入包括物业管理服务收入、社区增值服务收入、协销服务收入和其他收入。报告期内，公司的物业管理服务收入、社区增值服务收入和协销服务收入合计分别为 120,220.79 万元、166,536.43 万元、235,072.59 万元和 141,144.41 万元，分别占公司当期营业收入的 99.58%、99.58%、99.67%和 99.75%。报告期内，公司主要业务无重大变化。

二、发行人所处行业基本情况

发行人所处行业为物业管理行业。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），发行人属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于

“K70 房地产业”。发行人所处行业不属于国家环境保护监管部门认定的重污染行业。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），物业管理，指物业服务企业按照合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

（一）行业主管部门、主要法律法规和产业政策

1、行业主管部门

（1）住房和城乡建设部

根据国务院《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门，即住房和城乡建设部，负责全国物业管理活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

作为行业的主要国家监管部门，住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、部门规章及规范性文件等工作，如颁布《物业管理企业资质管理办法》《住宅专项维修资金管理办法》《业主大会业主委员会指导规则》《物业承接查验办法》等。

（2）国家发展和改革委员会

根据《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门，即国家发展和改革委员会，会同国务院建设行政主管部门负责全国物业服务收费的监督管理工作。

国家发展和改革委员会主要制定和颁布行业收入规范的相关规定，如《关于印发物业服务收费管理办法的通知》《物业服务收费明码标价规定》《物业服务定价成本监审办法（试行）》等。

（3）财政部

根据国务院《物业管理条例》，专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门，即财政部，制定。

（4）国家税务总局

根据《国家税务总局主要职责内设机构和人员编制规定》，国家税务总局具体起草税收法律法规草案及实施细则并提出税收政策建议，制订贯彻落实的措施，负责对税收法律法规执行过程中的征管和一般性税政问题进行解释。

国家税务总局主要制定行业税收规范的相关规定，如《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》。

（5）中国物业管理协会

中国物业管理协会是物业管理行业的自律组织，主要职能包括协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供建议等。

2、行业主要法律法规

我国物业管理行业的法律法规日臻完善。《中华人民共和国物权法》是调整财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系。《物业管理条例》是规范物业管理活动的行政法规，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。《物业管理企业资质管理办法》《物业服务收费管理办法》《业主大会和业主委员会指导规则》等是规范物业管理行业正常运行的部门规章。

此外，地方国家机关也针对行业的情况颁布了相应的地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件。

我国物业管理行业的主要法律法规

序号	法律法规名称	制订机关	文号	施行日期
1	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	建设部	建住房物[2000]008号	2000年5月25日
2	《物业管理条例》	国务院	中华人民共和国国务院令第379号	2003年9月1日
3	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	建住房[2003]130号	2003年9月1日
4	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	发改价格[2003]1864号	2004年1月1日

5	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	发改价检[2004]1428 号	2004 年 10 月 1 日
6	《物业管理企业资质管理办法》	建设部	建设部令[2004]第 125 号	2004 年 5 月 1 日
7	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	国税发[2004]69 号	2004 年 6 月 7 日
8	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	中华人民共和国主席令[2007]第 62 号	2007 年 10 月 1 日
9	《国务院关于修改<物业管理条例>的决定》	国务院	中华人民共和国国务院令[2007]第 504 号	2007 年 10 月 1 日
10	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	发改价格[2007]2285 号	2007 年 10 月 1 日
11	《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定》	建设部	建设部令[2007]第 164 号	2007 年 11 月 26 日
12	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	建设部、财政部令[2007]第 165 号	2008 年 2 月 1 日
13	《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	法释[2009]7 号	2009 年 10 月 1 日
14	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	法释[2009]8 号	2009 年 10 月 1 日
15	《业主大会和业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	建房[2009]274 号	2010 年 1 月 1 日
16	《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	建房[2010]165 号	2011 年 1 月 1 日
17	《国务院关于修改部分行政法规的决定》	国务院	国务院令第 666 号	2016 年 2 月 6 日
18	《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》	国务院	国发[2017]7 号	2017 年 1 月 12 日

3、行业主要产业政策

物业管理行业有着维持社区和谐、解决促进就业、提升居民生活品质等重要作用，我国对物业管理行业持鼓励发展的产业政策。根据我国《产业结构调整指导目录》，物业服务属于鼓励类第三十七项“其他服务业”。而在近年来居民消

费升级和大众创新创业的背景下，国家先后发布多部促进行业发展的重要政策文件。近年我国对物业管理及相关行业的主要产业政策如下：

（1）《国务院办公厅关于发展家庭服务业的指导意见》（国办发[2010]43号）

2010 年 8 月 24 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于发展家庭服务业的指导意见》（国办发[2010]43 号），明确提出：要培育家庭服务市场；以非公有制经济为主体，鼓励各种资本投资创办家庭服务企业；发挥社区的重要作用，实施社区服务体系建设工程，统筹社区内家庭服务业发展；支持一批家庭服务企业做大做强，积极引导有条件的家庭服务企业规模化、网络化、品牌化经营，在行业发展中发挥带动作用；支持企业通过连锁经营、加盟经营、特许经营等方式，整合服务资源、扩大服务规模、增加服务网点、建立服务网络；支持符合条件的企业按照相关规定进入境内外资本市场融资；支持企业建立和完善现代企业制度，积极开展技术、管理和服务创新，加强品牌开发、宣传和推广，形成有竞争力的知名品牌。

（2）《国务院办公厅关于印发社区服务体系建设规划（2011-2015 年）的通知》（国办发[2011]61 号）

2011 年 12 月 20 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发社区服务体系建设规划（2011-2015 年）的通知》（国办发[2011]61 号），明确提出：要重点①发展多层次、多样化的社区服务，包括公共服务，便民利民服务，社区志愿服务等；②完善社区服务设施网络，合理布局社区服务设施网络，完善社区服务设施功能，大力推进社区信息化建设；③加强社区服务人才队伍建设，积极推进社区服务人才队伍专业化、职业化；④推进社区服务体制机制创新，包括建立健全社区服务组织，理顺职责权限及相互关系。要落实重点工程①社区公共服务设施建设工程；②社区服务人才队伍建设工程；③社区服务信息化建设工程。

（3）《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》（国发[2012]62号）

2012 年 12 月 1 日，国务院发布《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》（国发[2012]62 号），明确提出：要大力发展生活性服务业，其中包括家庭服务业。要健全家庭服务业相关法规、政策体系和监管措施，完善家庭服务业促进体系。家庭服务业的重点工程包括公益性信息服务平台建设工程、从业人员培训工程、千户百强创建工程等。

（4）《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号）

2014 年 12 月 17 日，国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号），提出放开部分地方实行定价管理的服务价格，其中包括：①非保障性住房物业服务。物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用。保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费，由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。放开保障性住房物业服务收费实行市场调节价的，应考虑保障对象的经济承受能力，同时建立补贴机制。②住宅小区停车服务。物业服务企业或停车服务企业接受业主的委托，按照停车服务合同约定，向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务所收取的费用。③房地产经纪服务。房地产经纪人接受委托，进行居间代理服务收取的佣金。

（5）《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发[2015]32 号）

2015 年 6 月 11 日，国务院发布《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发[2015]32 号），明确提出要发展“互联网+”创业服务；加快发展“互联网+”创业网络体系，促进创业与创新、创业与就业、线上与线下相结合。

（6）《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发[2015]40 号）

2015 年 7 月 1 日，国务院发布《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发[2015]40 号），明确提出：要充分发挥互联网的高效、便捷优势，提高资源利用效率，降低服务消费成本；大力发展以互联网为载体、线上线下互动的新兴消费，加快发展基于互联网的医疗、健康、养老、教育、旅游、社会保障等新兴服务；要发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域，培育线上线下结合的社区服务新模式；要依托现有互联网资源和社会力量，以社区为基础，搭建养老信息服务网络平台，提供护理看护、健康管理、康复照料等居家养老服务。

（7）《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业 促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号）

2015 年 11 月 19 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业 促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号），明确提出：要增加服务有效供给；鼓励各类市场主体根据居民收入水平、人口结构和消费升级等发展趋势，创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；要进一步拓展网络消费领域，加快线上线下融合；要积极运用互联网等现代信息技术，改进服务流程，扩大消费选择。

（8）《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

2016 年 2 月 6 日，中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，明确提出：优化街区路网结构。加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积，推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

（二）行业发展历程、发展现状和发展趋势

1、行业发展历程

物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国，而 1908 年在美国芝加哥召开的芝

加哥建筑物管理人员组织（Chicago Building Managers Organization, CBMO）宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。至今，物业管理行业已有超过 150 年发展历史。

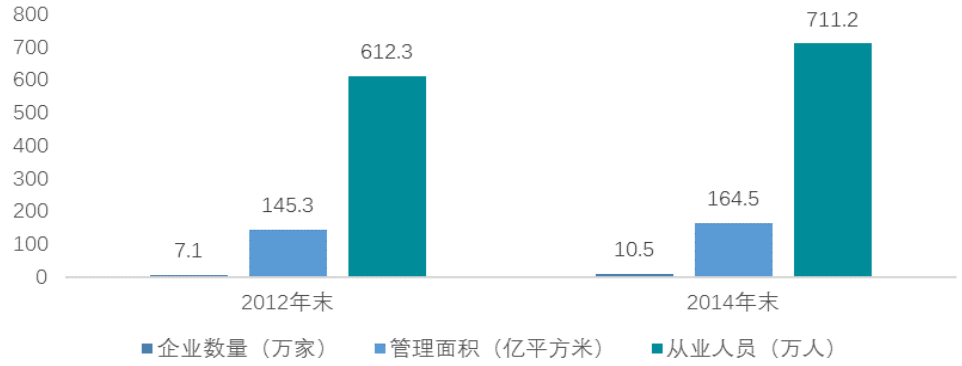
我国的物业管理行业始于 20 世纪 80 年代，1981 年成立的深圳市物业管理公司标志着我国物业管理行业的诞生。改革开放以来，随着我国城镇化进程和房地产行业快速发展，物业管理行业得到了快速发展。2003 年，国务院颁布并实施的《物业管理条例》标志着行业法律法规体系建立及规范运营进入新的发展阶段。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底全国物业服务企业约 10.5 万家，全国 31 个省、直辖市、自治区物业管理面积约为 164.5 亿平方米。近年来，随着“互联网+”等新技术的发展和社区经济的兴起，物业服务企业不断整合社区物业资源，拓展和丰富社区服务，提升服务质量和价值，在发展社区经济中的价值凸显。物业管理行业已成为潜力巨大的现代服务业之一，物业服务企业正向现代社区综合服务商发展。

2、行业发展现状及特点

（1）行业规模增长迅速

根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底，全国物业管理面积约为 164.5 亿平方米，较 2012 年底的 145.3 亿平方米增长了约 13.5%，行业物业管理规模持续扩大。同时，物业服务企业数量和行业从业人员也快速增长。截止 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，从业人员约 711.2 万人，分别比 2012 年底的数量增长了约 48%和 16.2%。

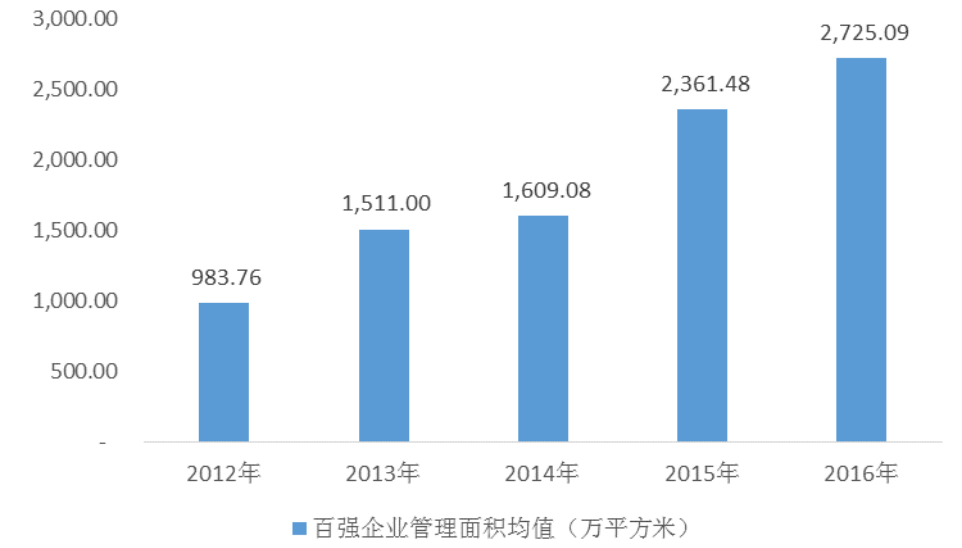
全国物业管理面积和物业服务企业数量情况



资料来源：中国物业管理协会《2015 全国物业管理行业发展报告》

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业在 2016 年底的管理面积总值为 54.50 亿平方米，管理面积均值为 2,725.09 万平方米，同比增长 15.40%，连续 4 年持续上涨，管理面积均值在 2012 年至 2016 年的复合增长率达 29.01%，管理规模扩张迅速。

中国物业管理行业百强企业管理面积均值情况



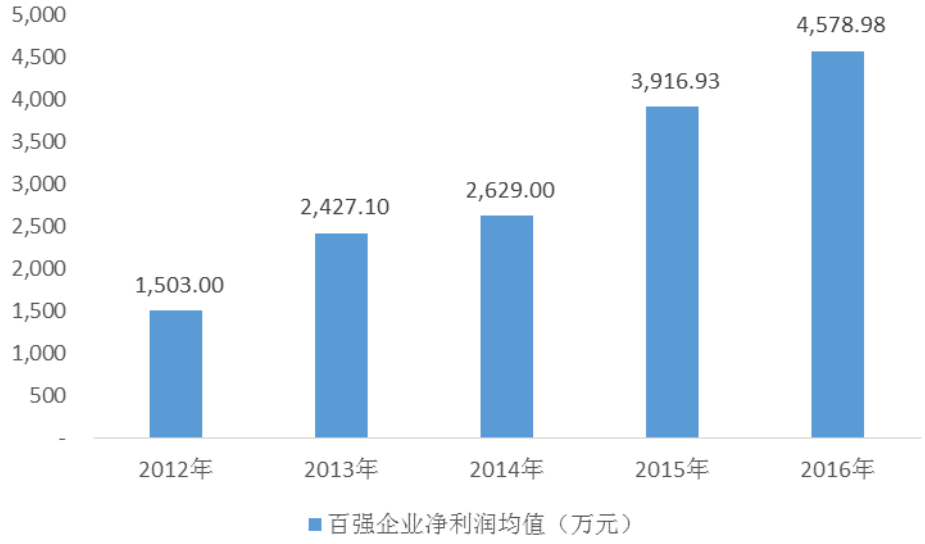
资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

（2）经营绩效提升明显

在物业管理行业进入跨界融合、创新发展的大背景下，物业服务企业通过提

高绩效，发展创新业务，明显提升了经营绩效。行业百强企业在 2016 年实现的营业收入均值为 6.28 亿元，同比增长达 16.10%；在 2016 年实现的净利润均值为 4,578.98 万元，同比增长达 16.90%，净利润均值在 2012 年至 2016 年的复合增长率达到 32.12%。

中国物业管理行业百强企业净利润均值情况



资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

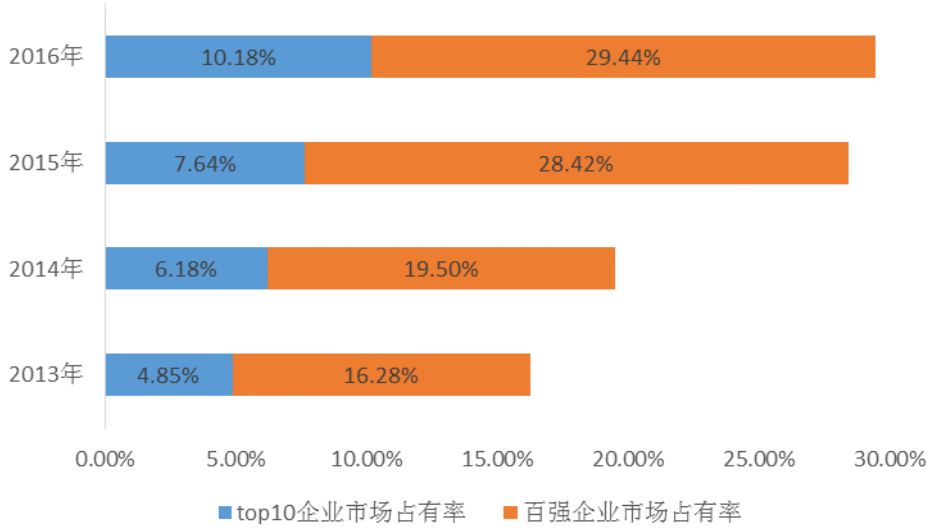
（3）市场高度分散，行业集中度逐渐提升

根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》数据计算，截止 2014 年底，全国 10.5 万家物业服务企业平均管理面积仅为 15.67 万平方米；根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业在 2014 年底的管理面积总值占全国物业管理面积仅为 19.50%，行业呈现高度分散态势。但近年来行业领先企业快速发展，行业集中度逐渐提升。行业百强企业在 2016 年底的管理面积总值占全国物业管理面积17的 29.44%，相比 2014 年提升 9.94 个百分点。同期，TOP10 企

[17] 根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年全国物业收费管理面积根据 2015 年全国物业收费管理面积与 2016 年全国商品房竣工面积之和计算得出。

业市场占有率快速提升至 10.18%，相比 2014 年的 6.18%提高 4 个百分点。

2013-2016 年 TOP10 企业及百强企业市场占有率情况



资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

（4）区域化明显但差距逐渐缩小

我国物业管理行业呈现较为显著的区域分布差异。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面走在全国前列，东部地区在 2014 年底的管理面积约占全国管理面积的 44.5%，但较 2012 年底下降 2.5 个百分点；中部地区物业管理规模快速增长，在 2014 年底约占全国的 23%，较 2012 年底增长 2.7 个百分点；西部地区和东北地区在 2014 年底分别占全国的 23.8%和 8.7%，与 2012 年底的占比相比基本持平。

在企业数量方面，东部地区物业服务企业数量远高于其他地区。截止 2014 年底，东部地区物业服务企业数量约 4.8 万家，约占全国的 44.0%；中部地区约 2.5 万家，约占全国的 22.8%；西部地区约 2.8 万家，约占全国的 25.4%；东北地区约 0.9 万家，约占全国的 7.8%。

综合来看，我国物业管理行业区域化明显，但近年来差距逐渐缩小。

中国物业管理行业区域分布情况

项目	年份	东部地区	中部地区	西部地区	东北地区

管理规模占比	2014 年底	44.5%	23.0%	23.8%	8.7%
	2012 年底	47.0%	20.3%	24.1%	8.7%
企业数量占比	2014 年底	44.0%	22.8%	25.4%	7.8%
	2012 年底	46.1%	21.8%	23.3%	8.9%

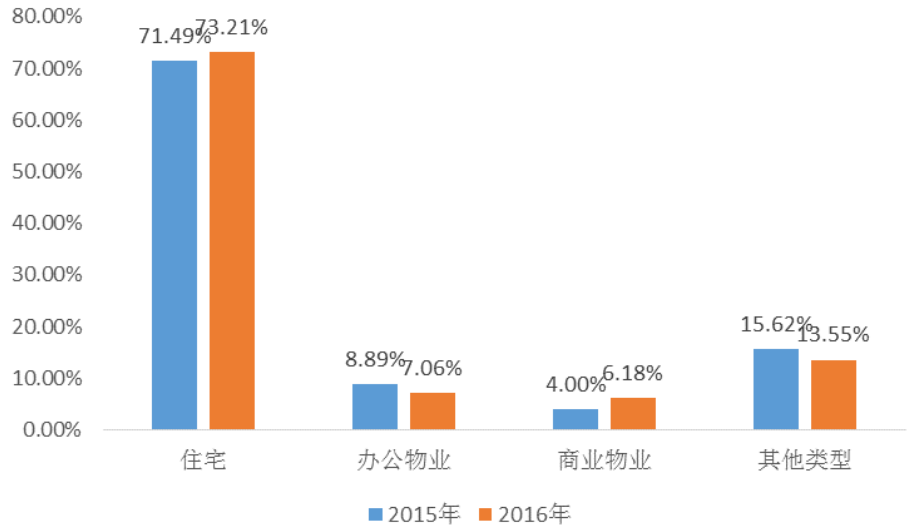
资料来源：中国物业管理协会《2015 全国物业管理行业发展报告》

（5）住宅物业是主要的管理业态

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业在 2016 年底的住宅物业管理面积占行业百强企业管理面积总值的 73.21%，同比增长 1.72 个百分点。此外，住宅物业近年来的规模增长迅速。行业百强企业在 2016 年底的住宅物业管理面积达到 39.90 亿平方米，较 2014 年底 22.12 亿平方米增长 80.38%；办公物业管理面积占行业百强企业管理面积 6.18%，同比增长 2.18 个百分点；商业物业管理面积占行业百强企业管理面积 7.06%，同比减少 1.83 个百分点。从上面数据可以看出，住宅物业是行业百强企业管理的最主要的物业业态。

一方面，住宅仍是房地产增量市场的主力军。根据国家统计局数据，2016 年全国住宅竣工面积达 7.72 亿平方米，占 2016 年全国房屋竣工面积 10.60 亿平方米的 72.73%。另一方面，由于社区经济兴起，管理住宅物业的价值进一步凸显，行业百强企业的兼并收购也以住宅物业管理项目为主，助推了行业百强企业中的住宅物业的占比提升。

中国物业管理行业百强企业管理业态分布情况

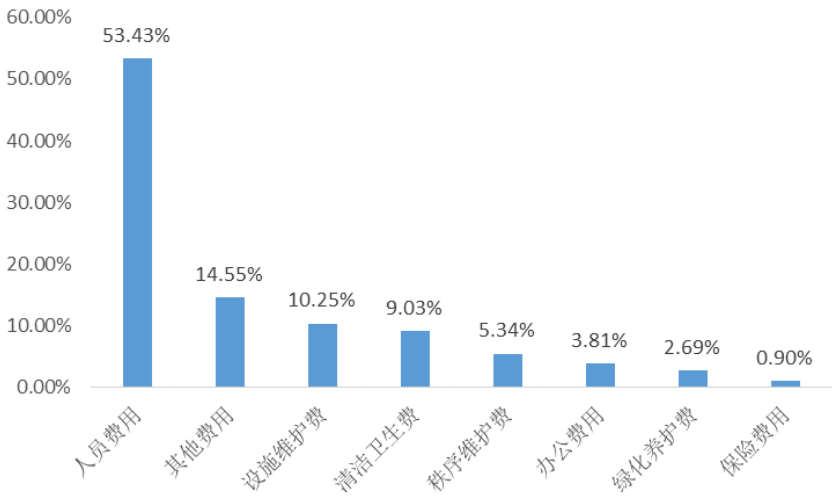


资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

（6）劳动密集型，从业人员快速增长

我国物业管理行业为劳动密集型行业。在物业服务企业成本构成中，人工成本及劳动密集的外包业务成本为最主要部分。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业 2016 年人员费用、清洁卫生费、秩序维护费、绿化养护费分别占成本比例为 53.43%、9.03%、5.34%、2.69%，合计占比达 70.49%。

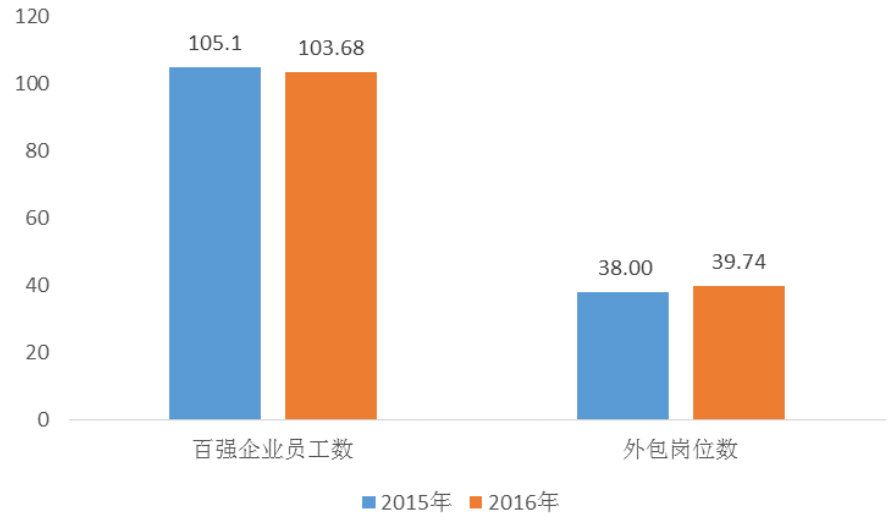
中国物业管理行业百强企业 2016 年成本构成情况



资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

伴随物业管理行业的扩张和升级，物业服务企业对人才的需求不断提升，从业人员数量快速增长。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底，我国物业管理行业从业人员约 711.2 万人，较 2012 年底的 612.3 万人增长了约 16.2%。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强已在 2016 年提供就业岗位数量 103.68 万个；提供外包岗位 39.74 万个，其中绝大多数为清洁卫生、绿化养护、秩序维护等岗位，在解决社会人员就业发挥了重要作用。

中国物业管理行业百强企业员工总数和外包岗位总数情况



资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

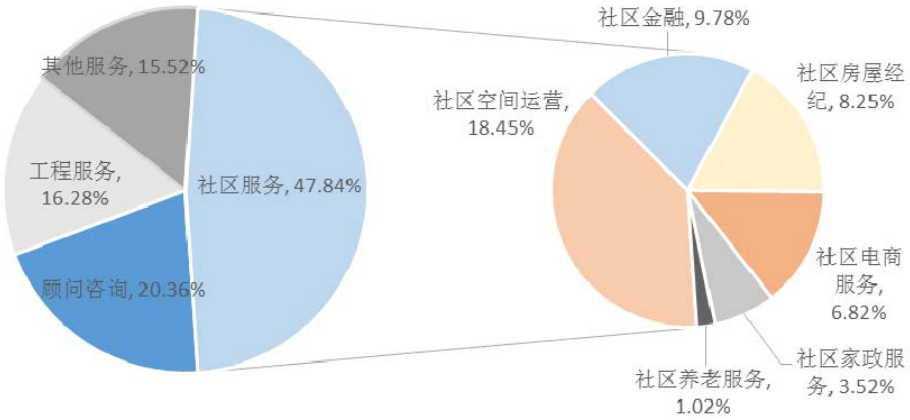
（7）盈利模式多元化和立体化

物业服务企业积累了规模巨大的物业资源、业主和住户资源，具备发展创新业务和拓展多种经营服务的基础。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业在 2016 年的多种经营均值为 1.09 亿元，同比增长 19.98%，占行业百强企业 2016 年营业收入的比例为 17.28%，同比增加 0.55 个百分点。

行业百强企业开展多种经营服务涵盖社区服务、顾问咨询服务及企业自身整合自身优势资源开设的其他多元特色服务。2016 年，行业百强企业的社区服务

均值为 5,191.56 万元，占多种经营服务收入的比例为 47.84%。其中，房屋经纪服务和社区电商服务是大部分行业百强企业开展多元业务的重要方向，两者对应的收入在多种经营收入中的占比分别为 8.25%和 6.82%。同时，基于自身技术优势和丰富的管理、运营经验，2016 年行业百强企业顾问咨询服务收入均值为 2,209.45 万元，占多种经营服务收入比为 20.36%。

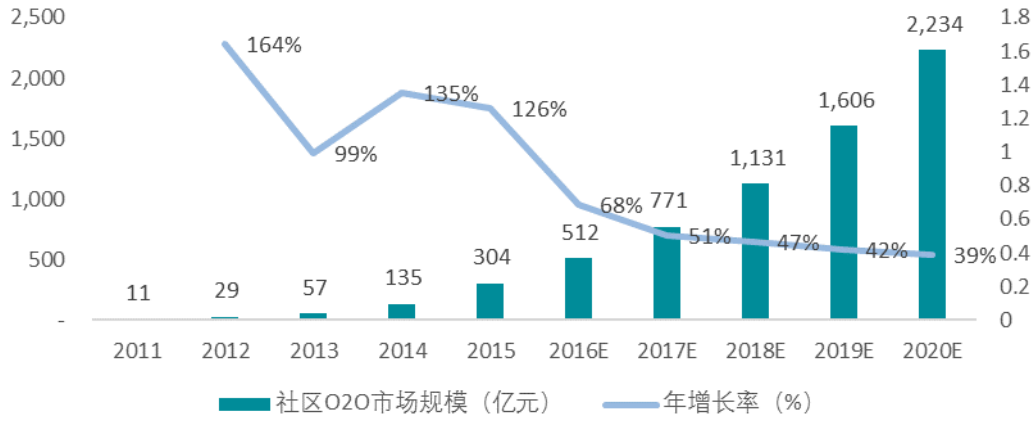
中国物业管理行业百强企业多种经营服务收入情况



资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

随着社区商业和社区 O2O 模式的兴起，物业服务越来越体现立体化模式。目前社区商业在我国还处于发展阶段，占商业总体规模比例有限。在未来商业服务将逐步向终端消费者靠拢的趋势下，社区商业在整体商业发展中的占比将继续提升，带动社区 O2O 市场规模扩张。根据罗兰贝格出具的《同城 O2O 及社区 O2O 市场研究》，社区 O2O 是指在社区场景发生并完成消费的 O2O 市场。此处社区场景指以社区及以之为核心周边距离 3-5 公里范围内，满足社区居住人群生活需求的商家构成的场景。社区 O2O 提供的服务以满足居住人群生活需求为主，消费形式包括到店服务及上门服务，行业涵盖餐饮、社区零售、洗衣服务、家政清洁、美容美发、以及社区观影及沐浴等休闲服务行业。根据罗兰贝格出具的《同城 O2O 及社区 O2O 市场研究》，2015 年我国社区 O2O 市场规模达 304 亿元，并将在未来保持增长，到 2020 年将达到 2,234 亿元，年复合增长率达 49%。

2011-2020 年我国社区 O2O 市场情况



资料来源：罗兰贝格

在社区 O2O 的市场机遇下，物业服务企业纷纷建设或投资社区 O2O 方面的服务平台，为业主和住户提供更立体化的服务，如彩生活推出“彩之云”，绿城服务推出“幸福绿城”，中奥到家推出“爱到家”，丰富自身为业主和住户提供的业务类型。

物业服务企业 APP 服务平台示意图

彩生活“彩之云”

绿城服务“幸福绿城”

中奥到家“爱到家”

资料来源：彩生活“彩之云”、绿城服务“幸福绿城”和中奥到家“爱到家”APP

3、行业发展趋势

（1）新技术应用快速增加

传统的物业服务企业盈利主要依赖物业服务费收入，在近年人工成本的不断上升情况下，面临盈利困境。随着机械化、信息化、智能化等新技术应用的推广和普及，物业服务企业一方面通过新技术应用对传统物业服务在软硬件方面进行机械化、信息化、智能化升级，对设备设施进行实时全远程监控、自动维护及节能改造等，大幅降低企业管理、运作、能耗及物耗方面的成本，实现物业管理成本的有效降低；另一方面通过高科技手段的引入，使复杂业务和重复性作业变得扁平化、智能化和标准化，降低企业人员数量和劳动强度，降低企业的人工成本。物业服务企业从而实现在有效控制成本费用等情况下扩大有效管理半径，提升企业的品牌输出和管理能力，提高经营绩效和盈利水平。

（2）专业化分工和服务治理持续提升

物业服务企业通过将基础业务外包，利用专业服务公司提供的优质低价服务，实现专业化、集约化管理，降低企业经营成本的同时，提升专业服务水平。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年，七成以上百强企业将部分基础业务交由专业外包服务公司管理。对比企业员工与外包人员数量来看，行业百强企业在 2016 年外包员工数为 39.74 万人，占一线员工[18]的 38.33%，同比增长 5.85%。

行业百强企业充分利用外包公司的专业化优势，把人员需求较多且技术含量低的业务外包，集中精力提升核心业务水平。同时，专业化分工实现了服务实施和监督的分开，物业服务企业基于自身专业判断，对外包公司的服务质量作出客观评价，以良性互动和评价机制促进服务治理水平持续提升。

（3）兼并收购加快，优化行业资源配置

随着我国房地产行业增速趋缓，新增物业资源增速也将逐渐减慢，物业服务企业的竞争重点将从新增物业资源转向已有的存量物业资源。

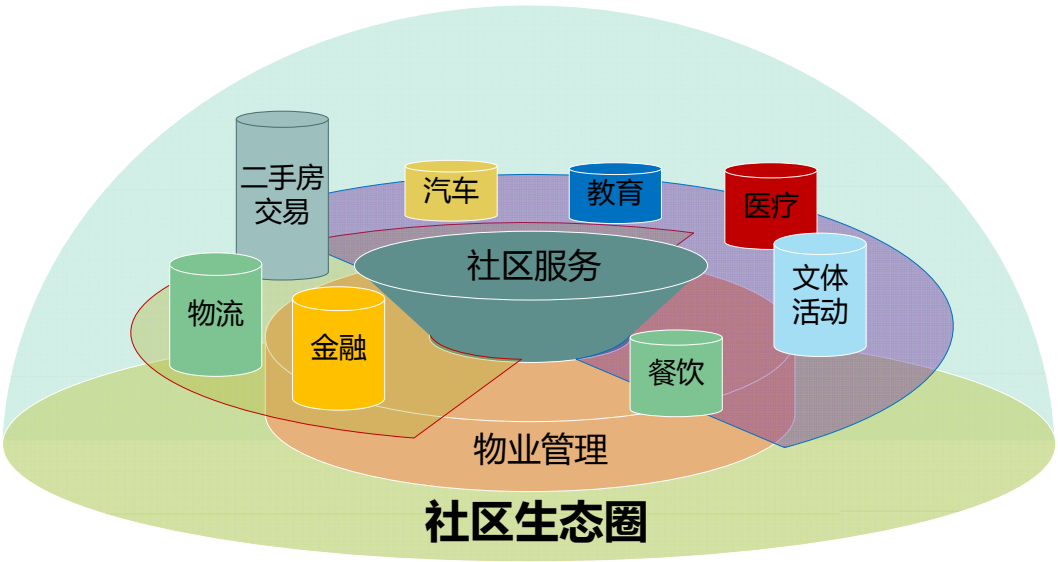
[18] 根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，此处一线员工=外包单位派驻人员+企业操作人员

近年来，物业管理行业兼并收购节奏不断加快。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业通过兼并收购有效扩大管理规模，在 2016 年总计收购 91 家物业服务企业，收购物业管理面积总计 2.34 亿平方米，占百强企业管理面积的 4.29%，成为行业百强企业管理规模迅速扩大的重要途径。优质的物业服务企业对行业进行兼并收购，将减少行业的无序竞争，提升行业的服务水平和质量，优化行业资源配置。

（4）创新加速行业转型升级

物业顾务企业将通过与互联网络和高端设备管理技术的融合，探索和创新服务和管理模式，改造和提升企业组织管理架构，积极发现新兴服务领域和业态，通过跨领域资源整合，向智慧型的现代服务业转型升级。我国物业管理行业已有超过 30 年的发展历史，至今积累了规模巨大的物业资源、业主和住户资源。优秀的物业服务企业整合社区各类资源，通过“互联网+”等手段构建社区生态圈具备发展成为现代社区综合服务商的巨大空间和基础。

物业管理行业构建“社区生态圈”示意图



（5）资本市场助推行业良性发展

物业服务企业所拥有的社区客户资源和规范的运作模式是其他行业所不具备的独特优势，越来越受到资本市场的关注和认可。以彩生活在 2014 年于香港上市为标志，我国物业服务企业首次登陆资本市场。目前，已有彩生活、中海物

业、中奥到家、绿城服务等物业服务企业在香港上市，已有超过 50 家物业服务企业在全国中小企业股份转让系统挂牌。美国最大的地产服务提供商世邦魏理仕（CBRE）为标准普尔 500 指数成分股，截至到 2017 年 6 月末，其总市值已经达到 123 亿美元。资本市场促进了优秀的物业服务企业快速发展，使得物业管理行业加快优胜劣汰，减少无序竞争，优化资源配置，实现良性快速发展。

（三）行业竞争情况

1、行业竞争格局

我国物业管理行业管理规模巨大，但全国物业服务企业众多，行业呈现高度分散、行业集中度较低的特点。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2017 年行业百强企业管理面积占全国物业管理面积仅为 29.44%，单一企业取得的市场份额相对有限。

随着竞争不断深化，物业管理行业集中的趋势也愈发明显，百强不同层级企业管理面积呈现分化态势。规模较大的企业发展速度远高于行业平均水平，规模较小的企业发展相对平缓。

在管理面积均值、营业收入均值等主要经营指标方面，TOP10 企业、TOP11-30 企业、TOP31-50 企业、TOP51-100 企业呈现显著分化趋势，相关数据如下：

指标名称	TOP10 企业	TOP11-30 企业	TOP31-50 企业	TOP51-100 企业
2016 年底管理面积均值（万平方米）	18,838.96	3,705.02	1,622.67	1,146.56
2016 年营业收入均值（亿元）	31.40	10.38	3.99	2.46

资料来源：数据来自于中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

2、行业主要企业及市场份额

在我国物业管理行业中，TOP10 企业在管理规模、盈利能力、服务质量等方面，在行业中占据非常重要的地位。2016 年，TOP10 企业的管理面积均值同

比大幅增长 41.30%，达到 1.88 亿平方米，是行业百强企业管理面积均值的 6.91 倍；TOP10 企业营业收入均值 31.40 亿元；净利润均值 2.67 亿元，分别是行业百强企业的 5 倍和 5.82 倍，经营业绩和盈利能力突出。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，TOP10 企业名单如下：

2017 中国物业服务百强企业综合实力 TOP10 企业

排名	公司名称
1	万科物业发展有限公司
2	绿城物业服务集团有限公司
3	广东碧桂园物业服务股份有限公司
4	长城物业集团股份有限公司
5	保利物业管理有限公司
6	中海物业集团有限公司
7	彩生活服务集团有限公司
8	金科物业服务集团有限公司
9	金地物业管理有限公司
10	龙湖物业服务集团有限公司

资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

3、市场供求状况及变动原因

根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底，全国物业管理行业共有 10.5 万家物业服务企业，能够提供基础物业服务的企业数量众多，但是市场对于优质的物业服务及延伸的社区服务是处于供不应求态势。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业及 TOP10 企业在管理面积、营业收入、总资产、净利润、员工数量增速等核心指标的增速均高于行业平均水平，显示市场对优质物业服务及延伸的社区服务的巨大需求和认可。

（四）行业进入壁垒

1、品牌壁垒

我国物业管理行业发展了 30 多年，行业已出现一批具有强大品牌影响力的物业服务企业，其提供的安全秩序、卫生环境、绿化园林、设备设施维护等物业管理服务已得到了业主和住户的认可，在此基础上进行的社区文化活动和多种经营业务也不断地提升业主和住户的生活品质。物业服务企业的品牌已是业主的物业保值增值和生活品质的保障。因此，品牌已成为物业管理行业的重要壁垒，特别是在现阶段行业集中化加快的过程中。

2、资金壁垒

物业管理行业虽然是轻资产行业，不过由于流动资产主要是由流动负债形成，且资金分散在各个项目公司，因此物业服务企业在机械化、信息化和智能化的过程中以及行业集中化的过程中有较大的长期资金需求。随着规模的扩张，物业服务企业越来越多通过购置机械设备替代人工、打造企业信息管理系统、逐步推广社区智能化等方式提升管理效率，逐渐从劳动密集型向劳动密集型与资金密集型结合的方向发展。物业管理行业的资金壁垒逐渐提升。

3、管理壁垒

物业管理行业在服务管理、信息管理、财务管理、员工管理等方面对企业经营管理能力要求较高，物业服务企业的管理团队及其管理经验和水平是企业形成核心竞争力的重要因素。优秀的物业服务企业在物业管理内容、信息系统运用、财务管理等方面的模式各有特点，并打造了一支稳定的经验丰富的管理团队。随着行业的进一步发展，管理壁垒越来越明显。

（五）影响行业发展的主要因素

1、主要有利因素

（1）良好的政策环境

我国对物业管理行业持鼓励发展的产业政策，具体情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人所处行业基本情况”之“（一）行业主管部门、监管体制、主要法律法规及产业政策”之“3、行业主要产业政策”。国家发改委于 2014 年 12 月出台的《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号）要求各省级价格主管部门废除除保障性住房及前期物业服务合同的住宅外的物业服务费价格控制或指导政策，这为行业加快了竞争机制优化，有助于行业资源优化配置和行业健康发展。

（2）行业发展空间广阔

我国物业管理行业已有超过 30 年的发展历史，至今积累了规模巨大的物业资源、业主和住户资源。在行业集中化加快的趋势下，优秀物业服务企业在应用更多的新技术，发展创新业务，运用“互联网+”进行资源整合和发展社区经济的基础上获得越来越大的市场空间，也推动整个行业的发展和盈利水平。

（3）新技术应用和“互联网+”技术提升企业经营绩效

近年来，社会相关行业对物业管理行业的机械化、信息化、智能化的技术和设备支持，特别是“互联网+”技术的广泛应用，是现阶段物业服务企业得以提高经营管理效率，应对人工成本上涨，充分利用社区资源发展创新业务的基础。随着新技术应用和“互联网+”技术和物业服务企业的各类业务更加融合，相互促进，完善和优化物业服务企业的盈利模式，将不断加快推进物业管理行业的发展。

（4）行业协同竞合增加企业竞争力

物业服务企业作为社区物业管理服务的提供者，拥有社区资源优势，了解社区周边商家的具体情况，在整合社区周边商业资源、构建连接业主和住户与商家的服务平台具有独特优势。物业服务企业可将拥有的社区信息进行整理、加工、分析，并将其应用在社区服务中，极大地提高服务效率和客户体验，在和金融、健康、养老、餐饮、消费等行业的协同竞合中发挥越来越重要的作用，也提升对业主和住户的服务能力，将产生更强的竞争力。

（5）消费升级扩大行业市场空间

随着我国经济增长的结构转型，居民可支配收入的持续增长和居民消费需求的不断升级，居民消费在未来经济增长中将起到更重要作用，而居民在社区中的消费作为居民消费重要部分，未来市场空间广阔。根据国家统计局，2015 年我国人均可支配收入为 21,966 元，同比增长 8.9%。根据国家统计局《2015 年国民经济与社会发展统计公报》，2015 年我国社会消费品零售总额为 30.1 万亿，同比增长 10.7%。物业服务企业在社区消费快速发展过程中具有较大优势。

（6）资本市场促进行业良性发展

资本市场在为优秀的物业服务企业提供更广泛的资金来源的同时也促进企业提升服务规范水平和服务质量，提高管理效率和盈利能力，促进行业优胜劣汰，优化行业资源配置。随着国内外资本市场的改革和发展，特别我国政府不断完善金融市场体系，健全多层次资本市场，提高直接融资比重，优秀物业服务企业越来越得到了资本市场的认可和支持。资本市场对物业服务企业的健康快速发展的促进作用明显，为行业发展带来了新的机遇。

2、主要不利因素

（1）行业集中度较低

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年百强企业管理面积总值占 2016 年全国物业管理面积 29.44%，行业集中度仍较低。行业集中度较低带来竞争激烈的市场环境，对物业服务企业的经营能力、管理能力和抗风险能力提出较高要求。

（2）物业管理成本增长较快

物业管理行业为劳动密集型行业，人工成本为影响行业盈利水平的重要因素之一。随着近年职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，人工成本持续上涨，物业服务企业人工成本压力逐渐增大。此外，通货膨胀因素带来物业服务企业日常经营所需的物料价格上升，也成为物业管理成本增长的因素之一。物业

管理成本增长较快，一定程度上压缩了行业的利润水平。

（3）人员结构待优化，高端管理人才匮乏

人才对行业和企业发展具有关键作用。目前物业管理行业平均工资水平较低，造成对高端管理人才吸引力不足，人员结构有待优化。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年行业百强企业从业人员中，高中学历以下从业人员占比 51.88%，相比而言，本科学历以上从业人员占比仅为 9.25%。行业存在高端管理行业人才匮乏，熟悉行业特点、善于行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面，相关人才的匮乏限制了国内物业服务企业经营模式的转变和经营规模的扩大。

（4）上游企业专业化和标准化程度较低

物业管理行业上游企业中的保安、清洁、绿化、维修等服务供应商普遍存在一线服务人员流失率和流动率偏高的情况，同时企业服务水平参差不齐，专业化和标准化程度较低，影响向物业服务企业、业主和住户输出的服务质量水平，进而增加了物业服务企业的管控难度和给物业服务企业声誉口碑带来不利影响。

（六）行业技术水平和技术特点

物业管理行业是典型的劳动密集型的轻资产化行业。物业服务企业需要建立完善的运营管理体系，依托具备行业管理经验的管理团队来指导和管理承担安全秩序维护、公共环境清洁、公共绿化保养、公共设施设备维修等职能的一线服务人员向业主和住户提供物业管理服务。

随着近年来物业管理行业不断变革和发展，物业服务企业纷纷通过机械化、信息化、智能化等技术手段实现物业管理规模作业、服务质量远程核查、物业管理人机互动等效果，加上社区经济及社区 O2O 的兴起促使物业服务企业向现代社区综合服务商转型，物业服务企业对机械作业设备、移动互联网、物联网、大数据等技术有了新的需求。

（七）行业经营模式

1、前期物业管理服务与物业管理服务

我国物业管理主要分为前期物业管理服务与物业管理服务两类，前者为根据《物业管理条例》，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业。在我国，建设单位一般为房地产开发企业。房地产开发企业通过招投标或其他方式选聘物业服务企业，并与之签署前期物业服务合同。后者为物业管理区域已成立业主大会并选聘物业服务企业的情况下，由业主委员会代表业主待会与物业服务企业签署物业服务合同。

目前，我国大部分住宅项目处于前期物业管理服务阶段，成立业主大会并选举业主委员会的比例不高。根据中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》，在全国 15,283 个住宅样本数中，有 3,340 个住宅项目成立了业主委员会，占住宅项目样本总数的 21.85%。

2、行业市场拓展模式

目前行业主要的市场拓展模式分为全委、顾问和并购。全委模式指的是物业服务企业受业主委托，对指定的物业管理区域提供物业服务。在全委模式中，物业服务企业与业主签署物业服务合同。如果物业管理区域处于前期物业服务阶段，物业服务企业则与建设单位，一般为房地产开发企业，签署前期物业服务合同。顾问模式指的是物业服务企业向客户提供物业管理相关的顾问服务，该等客户一般为物业服务企业。由于部分物业服务企业的母公司为房地产开发企业，在顾问模式中物业服务企业也会与房地产开发企业签署物业顾问合同。并购模式指的是，物业服务企业通过并购另一家物业服务企业，取得该家企业物业管理项目的管理权。

由于过去我国城镇化进程和房地产行业的快速发展，每年新增物业规模巨大，因此物业服务企业一般通过全委模式进行市场拓展并取得物业管理项目的管理权。但随着房地产行业投资增速放缓，物业服务企业对新增物业资源的争夺趋于激烈，越来越多企业通过顾问、并购等方式，实现对已有物业资源的影响，扩

展物业服务企业自身的市场份额。

3、行业收费模式

物业管理行业收费模式主要分为包干制和酬金制。根据《物业服务收费管理办法》，业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

我国物业管理行业中大部分物业管理项目的收费模式为包干制。根据中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》，在 360 家样本物业服务企业所管理的 30,322 个物业管理项目中，有 26,054 个物业管理项目的收费模式为包干制，占比为 85.9%；其余 4,268 个物业管理项目的收费模式为酬金制，占比为 14.1%。

（八）行业周期性、区域性和季节性特征

1、周期性特征

对于具体物业服务企业而言，物业管理行业已形成大量持续稳定的存量市场，企业需求波动性和周期性不强。对于物业管理行业而言，物业管理行业所管理的新增物业主要来自房地产行业开发销售所带来的增量房屋，因此行业发展规模和发展速度也受到房地产行业周期性的影响。

2、区域性特征

我国物业管理行业存在显著的区域性特征，总体而言，东部地区在物业管理规模和企业数量方面均远高于其他地区，但近年来区域间差距呈现缩小的态势。关于我国物业管理行业区域性特征，请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”

之“二、发行人所处行业基本情况”之“（二）行业发展历程、发展现状和发展趋势”之“2、行业发展现状及特点”。

3、季节性特征

物业服务企业主要收入来自于物业服务费。物业服务费一般为按月、按季度等方式定期结算，物业服务费收费标准变化不大，行业的季节性特征并不显著。

（九）行业与上下游行业之间的关联性及影响

1、物业管理服务中物业服务企业与上下游行业之间的关联性及影响

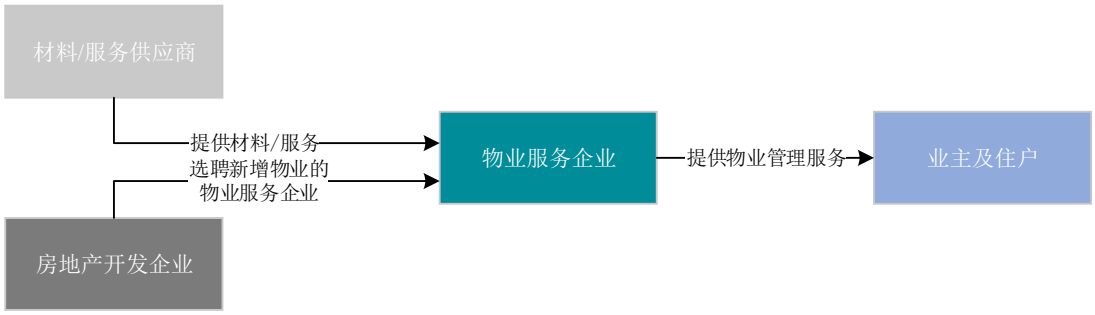
对于物业管理服务而言，物业管理行业的上游企业主要分为两类，第一类物业管理相关的材料供应商和服务供应商，另一类为房地产开发企业。

物业服务企业向材料供应商采购物业管理所需的保安用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料。另外，物业服务企业将所管理的物业管理区域中的部分服务外包给服务供应商，由服务供应商提供相关服务，物业服务企业对服务情况进行监督。该等上游行业厂商众多，竞争充分，单一厂商难以对产品或服务形成垄断，价格也以随行就市为主。

根据《物业管理条例》及相关法律法规，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。物业管理行业的增量物业管理规模主要由房地产开发企业每年新建和销售的物业组成，因此房地产开发行业是物业管理行业的重要上游行业。

物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业负责所管理的物业管理区域中房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护卫生环境和相关秩序等工作；另一方面，随着居民可支配收入和生活水平的不断提高，物业服务企业需不断提升服务品质以迎合业主和住户不断提升的服务要求。此外，越来越多业主和住户选择物业服务企业为其提供一些家政清洁、绿化养护、家居维修以及代理代办、团购配送、房屋租售服务等增值服务。

物业管理服务中物业管理行业与上下游行业关系情况



2、协销服务中物业服务企业与上下游行业之间的关联性及影响

随着我国城镇化的推进，居民对购买房屋的要求也不断提升，房地产项目销售案场的展示效果、服务人员的服务水平、购房客户的现场体验成为了消费者选择购买物业的重要因素。另外，近年来房地产开发企业越来越多采用代理销售，代理销售工作人员需要利用销售案场进行销售工作，因此房地产开发企业需要不断提升销售案场的专业化和标准化来支持代理销售的工作。所以，越来越多房地产开发企业引入物业服务企业对其销售案场进行方案设计、人员培训和现场管理，增强消费者购房的信心，满足代理销售的需求，促进房地产销售。对于物业服务企业而言，通过为房地产开发企业提供协销服务，实现对房地产项目的提前介入，推广物业服务企业品牌，获得后续物业管理商业机会和顺利开展物业管理服务打下基础。

销售案场服务中物业管理行业与上下游行业关系情况

三、发行人的竞争地位

（一）发行人的行业地位

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，公司于 2017 年行业百强企业综合实力排名中名列第三

名。

（二）发行人的竞争优势

1、公司品牌优势

公司优质的物业管理服务、社区增值服务和协销服务为公司带来全国性的口碑和声誉，成功塑造了“碧桂园物业”品牌。“碧桂园，给您一个五星级的家”的经营理念享誉全国。公司所管理的住宅小区获得全国城市物业管理优秀示范住宅小区等多个奖项。公司及其管理的住宅小区获得的部分奖项和荣誉如下：

序号	荣誉名称	获奖单位	颁发单位	颁发时间
1	2017 中国物业服务百强企业（排名第 3）	广东碧桂园物业服务股份有限公司	中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组	2017 年
2	广东省物业管理行业 2014 年-2016 年诚信标杆企业	广东碧桂园物业服务股份有限公司	广东省物业管理行业协会	2016 年
3	2016 中国物业服务专业化运营领先品牌企业	广东碧桂园物业服务股份有限公司	中国指数研究院	2016 年
4	2016 中国物业服务百强企业（排名第 5）	广东碧桂园物业服务股份有限公司	中国物业管理行业 TOP100 研究组	2016 年
5	2016 中国物业服务百强企业服务规模 TOP10（排名第 4）	广东碧桂园物业服务股份有限公司	中国指数研究院	2016 年
6	2016 中国物业服务百强满意度领先企业（排名第 9）	广东碧桂园物业服务股份有限公司	中国指数研究院	2016 年
7	综合实力 TOP100 企业（排名第 5）	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理行业协会	2015 年
8	2015 中国物业服务百强企业（排名第 9）	广东碧桂园物业服务有限公司	中国指数研究院	2015 年
9	广东省物业管理行业协会第四届副会长单位	广东碧桂园物业服务有限公司	广东省物业管理行业协会	2014 年
10	首届《城市开发》物业管理（高端住宅）企业联盟轮值主席单位	广东碧桂园物业服务有限公司	《城市开发》杂志社有限公司	2014 年

11	中国物业管理协会常务理事单位（第四届）	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理协会	2014 年
12	物业管理综合实力 TOP200 企业（排名第 11）	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理协会	2013 年
13	2013 中国物业管理品牌影响力企业	广东碧桂园物业服务有限公司	2013 中国国际住宅产业博览会暨中国房地产业转型与住宅产业现代化交流会组委会、《中国物业管理》杂志社	2013 年
14	《中国物业管理》杂志协办单位	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理杂志社	2013 年
15	“和谐社区之旅”物管服务评选活动荣获最公益、最贴心、最欢乐三大殊荣	广东碧桂园物业服务有限公司	新快报、搜房网	2012 年
16	中国物业管理协会会员单位	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理协会	2011 年
17	物业管理改革发展三十周年综合实力百强企业	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理协会	2011 年
18	中国物业管理协会常务理事单位（第三届）	广东碧桂园物业服务有限公司	中国物业管理协会	2010 年

2、规模优势

（1）整体规模优势

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，公司在服务规模指标方面名列行业第 4 名。截至 2017 年 6 月 30 日，公司物业管理服务的合同管理面积达 2.47 亿平方米，收费管理面积达 1.07 亿平方米。公司的管理规模优势为公司未来发展奠定坚实基础，有利于提升公司的品牌知名度和影响力，进一步拓展公司管理规模；有利于与竞争对手形成差距，进一步巩固行业领先地位；有利于向业主和住户推广社区增值服务，形成未来发展的持续动力。

（2）广泛的地域分布优势

截至 2017 年 6 月 30 日，公司签署物业服务合同的物业管理项目分布全国

27 个省、直辖市、自治区，覆盖城市超过 223 个，形成了全国性的业务布局。根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业平均仅在 28 个城市开展物业管理服务。业务广泛的地域分布为公司带来较强的抗市场风险能力，抵御地区性的市场波动为公司经营带来不利影响。

（3）物业管理项目平均规模优势

公司的物业管理项目主要分布在城市的新兴地区，物业管理项目平均规模较大，呈现独具特色的大盘特点。截至 2017 年 6 月 30 日，公司收费管理面积在 50 万平方米以上的物业管理项目有 64 个。物业管理项目平均规模大，一方面使得公司能充分利用规模效应，具有较高的盈利能力。同时由于单个项目规模大，业主和住户日常的消费主要发生在社区内部，为公司带来较大的社区服务市场。报告期内，公司社区增值服务得到快速发展，公司社区增值服务收入从 2014 年度的 6,642.06 万元增长至 2016 年度的 19,431.23 万元，近三年复合增长率达 71.04%。

3、完善的服务体系优势

公司的协销服务、物业管理服务和社区增值服务相互联系，共同形成以业主为中心的社区全生命周期服务体系。从 2014 年到 2016 年，公司协销服务收入、社区增值服务收入和物业管理服务收入的复合增长率分别为 109.09%、71.04%和 33.98%。完善的服务体系也增强了公司获得新的物业管理面积和服务业主和住户的能力。

在构建完善的全生命周期服务体系的同时，公司坚持以业主为中心的服务理念。400 全国客户服务中心、CRM 客户关系管理系统和覆盖社区不同生命周期的业主满意度指标体系为落实以业主为中心的服务理念提供支持，有利于公司更精准掌握业主需求，在为业主提供个性化服务的同时提升客户粘性。

凤凰管家是构建上述服务体系的纽带。在协销服务阶段，公司派驻房地产项目的驻场顾问有针对性地对部分销售案场服务人员进行凤凰管家方面的培训，培

训内容除销售案场的基础业务技能外，还包括大型接待、私家宴会、试入住体验等高端服务技能，致力于提升购房客户的体验。在物业管理服务和社区增值服务阶段，公司的凤凰管家负责沟通和拜访业主和住户，了解业主的需求和意见，为业主和住户解决问题，向业主和住户传递服务资讯及业务信息，并对服务情况进行回访反馈。公司根据业主和住户的反馈，改进及优化各类服务品质。截至 2017 年 6 月 30 日，公司共有 1,225 名凤凰管家，形成公司重要的线下服务体系。

4、服务理念和文化建设优势

公司开展物业管理服务之初，即提出“碧桂园，给您一个五星级的家”的服务理念，为公司带来全国性的口碑和声誉。近年来，公司将现代技术推广与应用在社区中，营造社区文化，提出“5H”服务理念。“5H”服务理念包括“Health——身体健康，打造社区宜居环境；Heart——心灵滋养，开展社区文化活动；High technology——智能科技，现代技术融入社区生活；Hope——创造希望，引领业主参与公益；Home——家与亲情，倡导和谐睦邻关系”。

“五星级的家”是从社区建设出发，“5H”在业主和住户体验落脚。为践行公司服务理念，公司举办具有碧桂园物业特色的社区文化活动，促进业主和住户与公司的良性互动，增强业主和住户与公司的黏度。公司开展了少儿军训、睦邻跑及羽毛球赛等文化体育竞赛活动；在全国各物业管理项目同步开展“中国梦 •睦邻文化”百家讲坛系列活动，打造“羊晚碧桂园艺术基地”，举办摄影大赛等；组织业主、爱心人士开展多种公益活动，如“发现幸福之旅•follow me 去玉树”系列活动。公司近年来不断增加在社区文化方面投入，报告期内，公司在社区文化方面的支出分别约为 571.68 万元、712.60 万元、781.47 万元和 371.16 万元，为社区文化活动奠定物质基础。

5、运营管理优势

（1）丰富的行业经验和优秀的管理团队

公司至今已拥有超过 20 年的物业管理服务经验。公司高级管理人员团队成员大多数拥有超过 10 年的行业经验，对行业拥有深刻的理解。丰富的行业经验

和优秀的管理团队是公司扩大规模，发展创新业务，提升盈利能力的基石。

公司高级管理人员团队对公司发展充满信心，报告期内未发生重大变化。公司建立了完善的市场拓展体系、标准化工作体系、品质管理体系、人员培训体系、预决算管理体系等一系列管理体系，形成了强大的高服务标准、低成本控制运营管理和标准化对外输出的能力。同时，公司积极借助现代技术手段，对人、财、物、信息等资源实施数字精细化管控，变革传统的管理和作业方法，开展机械化、信息化和智能化管理。

（2）标准化服务和管理体系

公司拥有国家物业管理服务企业一级资质，公司是中国物业管理协会常务理事单位。公司通过英国标准协会颁发的质量管理体系 ISO 9001:2008 认证、环境管理体系 ISO 14001:2004/ GB/T 24001-2004 认证和职业健康安全体系 BS OHSAS 18001:2007 / GB/T 28001-2011 认证，建立了完善的市场拓展体系、标准化工作体系、品质管理体系、人员培训体系、预决算管理体系等一系列管理体系，形成了强大的高服务标准、低成本控制运营管理和标准化对外输出的能力。

（3）独具特色的大盘管理模式

公司在管理规模较大的物业管理项目上积累了丰富的经验，形成了独具特色的大盘管理模式。近年来，公司积极推进新技术应用，进一步扩大管理半径的能力。独具特色的大盘管理模式和能力使得公司在行业集中化加快的过程中处于有利的竞争地位。

6、人力资源优势

公司高度重视员工的职业发展与成长，通过多种方式培养、锻炼、激励人才。完善的人力资源管理体系与大量优秀的物业管理人才为公司形成独特的人才优势。公司系统性开展“物业管理能力发展计划”培训项目，有针对性地开展面向项目经理人员以上“卓越计划”、部门经理人员以上的“精英计划”、针对应往届硕士研究生的“火箭军计划”和针对应届毕业生的“凤翎计划”，推行专业讲师认证和课程认证制度，为公司输送了大批的各级物业管理人才。

7、项目规模优势

截至 2017 年 6 月 30 日，公司合同管理面积 2.47 亿平方米，其中约 1.40 亿平方米会在未来转为收费管理面积，进一步增加公司物业服务规模和促进公司社区增值服务快速发展。另外，公司与 90 家第三方地产开发企业达成了合作关系，提供物业管理顾问服务的合同顾问面积达 180.15 万平方米。公司的品牌、市场地位、完善的服务体系和良好的服务水平和服务质量保障了公司持续累积项目资源优势。

8、社区增值服务模式和盈利能力优势

发行人积极推广社区增值服务，在目前行业中的社区商业及服务初步发展阶段已建议了有效的服务模式，提供有竞争力的服务和产品。报告期内，发行人的社区增值服务增长快，盈利状况良好，收入分别为 6,642.06 万元、12,232.19 万元、19,431.23 万元及 11,197.59 万元，分别占当期主营业务收入的 5.50%、7.31%、8.24%及 7.91%，最近三年复合增长率为 71.04%，毛利率分别为 47.66%、60.73%、58.43%和 60.19%。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人服务的业主已接近 100 万户，社区增值服务发展具备持续快速发展基础。在市场需求远未得到充分满足的情况下，随着公司的物业管理项目规模增加，业主数量增长和社区生态圈的完善，公司的社区增值服务模式和盈利能力优势将持续提升，该优势与公司物业管理项目拓展竞争优势相互促进，使得公司在物业服务费价格既定的情况下比竞争对手更有能力向更广大业主提供高质量的物业服务。

（三）发行人主要竞争对手

公司的竞争对手主要为全国范围内的大型物业服务企业，具体为根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》列示的 TOP10 企业。TOP10 企业的具体名单，请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人所处行业基本情况”之“（三）行业竞争情况”。

公司的营业收入与 TOP10 企业的平均值接近，不过得益于管理规模优势，

特别是特色的大盘管理优势和良好的成本控制，公司的盈利状况高于 TOP10 企业平均水平。

2017 中国物业服务 TOP10 企业与碧桂园物业主要经营指标比较

指标	TOP10 企业（均值）	碧桂园物业
2016 年营业收入（亿元）	31.40	23.58
2016 年净利润（亿元）	2.67	3.58

资料来源：中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

发行人部分主要竞争对手介绍如下：

1、万科物业

万科物业为万科企业股份有限公司开展物业服务业务的主体。根据《万科企业股份有限公司 2016 年度报告》，万科企业股份有限公司在 2016 年度的物业服务收入为 42.60 亿元。

2、绿城服务

绿城服务为香港房地产上市公司绿城中国控股有限公司下属的物业服务企业，于 2016 年 7 月在香港联交所上市。根据《绿城服务集团有限公司 2016 年报》，绿城服务在 2016 年 12 月 31 日的在管面积约 1.05 亿平方米，覆盖全国 23 个省份、直辖市和自治区的 99 个城市。绿城服务的主营业务为物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务，在 2016 年度营业收入为 37.22 亿元。

3、保利物业

保利物业为保利房地产（集团）股份有限公司下属的物业服务企业。根据保利物业网站的介绍内容，保利物业管理的项目涵盖普通住宅、高端住宅、写字楼、商业综合体、公寓、会展场馆、政府办公楼等多种业态，具备国家物业管理一级资质，并通过了 ISO 9001：2008 质量管理体系和 ISO 14001:2004 环境管理体系的认证。保利物业于 2017 年 2 月在全国中小企业股份转让系统申请挂牌。根据《保利物业发展股份有限公司公开转让说明书》，截至 2016 年 12 月 31 日，保利物业在管面积为 8,870.96 万平方米，在 2016 年度的营业收入为 25.48 亿元。

4、彩生活

彩生活为花样年控股集团有限公司控股企业，是一家集物业管理、社区增值服务、资产运营、智能楼宇于一体的服务型、科技型的社区服务运营集团，于2014年6月在香港联交所上市，成为国内第一家登陆资本市场的物业服务企业。根据《彩生活服务集团有限公司2016年报》，彩生活在2016年底的社区管理面积为3.95亿平方米，在2016年度的营业收入为13.42亿元。

5、中海物业

中海物业为香港房地产上市公司中国海外发展有限公司下属的物业服务企业，业务范围覆盖中国大陆、香港及澳门，于2015年10月在香港联交所上市。根据《中海物业集团有限公司2016年报》，中海物业在2016年底所管理的建筑面积约9,350万平方米，在2016年度的营业收入为25.63亿元。

四、发行人的主营业务情况

发行人的主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务。其中，其他业务为公司为业主办理IC卡并收取工本费。公司的物业管理服务、社区增值服务和协销服务的具体情况如下：

（一）物业管理服务

1、业务概况

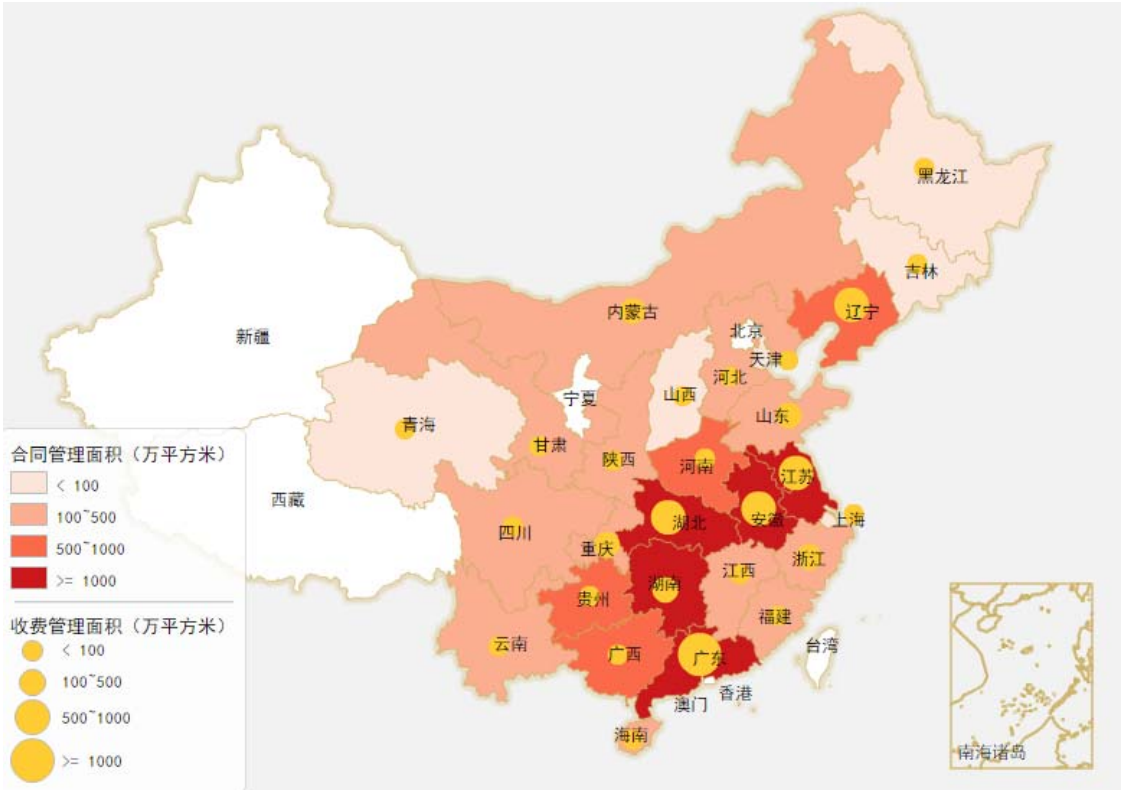
公司的物业管理服务主要是指接受房地产开发企业或业主委托，对物业管理区域进行秩序维护、环境保洁、工程维修、绿化养护及与物业管理相关的服务。截至2017年6月30日，公司物业管理业务分布全国27个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近700个，合同管理面积达2.47亿平方米，碧桂园集团独立开发[19]、碧桂园集团和第三方企业共同开发以及第三方企业开发的合同管理面

[19] 指碧桂园集团全资子公司，及碧桂园集团与碧桂园集团员工共同投资设立的公司开发

积分别为 1.67 亿平方米、0.50 亿平方米和 0.29 亿平方米，占比分别为 67.94%、20.21%和 11.85%，该 2.47 亿平方米的合同管理面积中，非住宅和商业物业的合同管理面积[20]合计为 293.18 万平方米。

截至 2017 年 6 月 30 日，收费管理面积达 1.07 亿平方米，服务业主户数接近 100 万户；同时公司提供物业管理顾问服务的物业顾问项目 9 个，合同顾问面积为 180.15 万平方米。

公司物业管理项目在全国分布情况



[20] 指公司已签约的景区、公园、公路、学校及工厂等物业管理项目的服务作业面积

公司为业主和住户提供的物业管理服务场景示例

新业主引导

保安门岗

管家服务

工程维修

绿化养护

客户服务

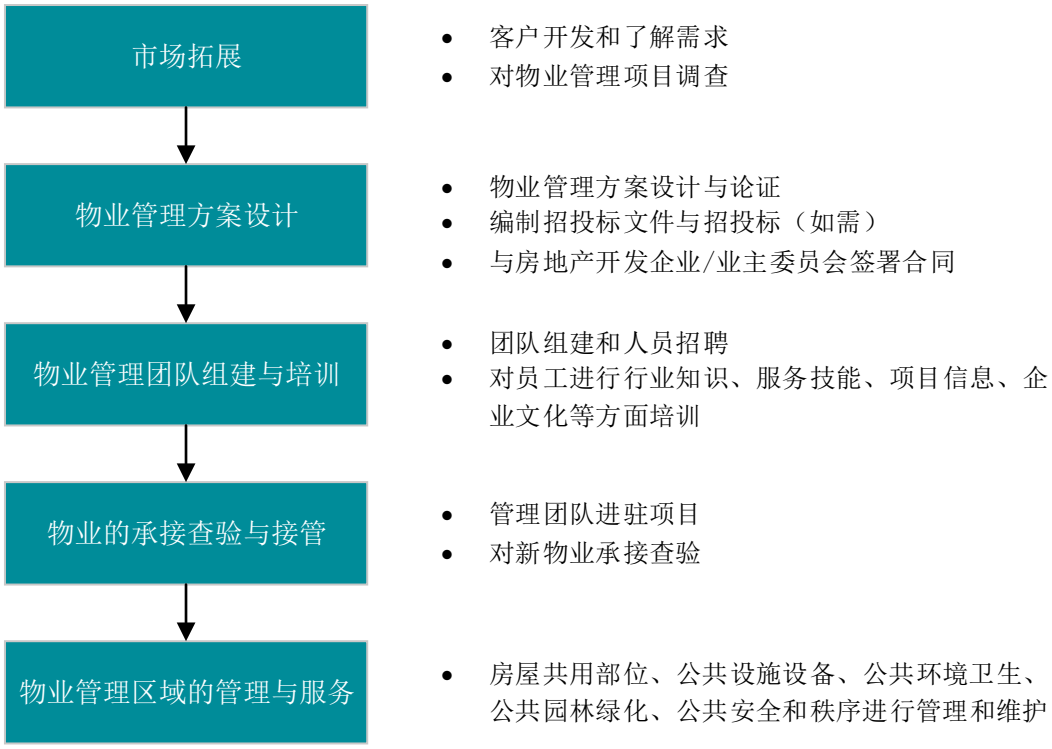
报告期内，公司收费管理面积、业主户数、物业管理服务收入等核心业务指标保持快速增长。报告期内各期末，公司收费管理面积分别为 0.51 亿平方米、0.70 亿平方米、0.91 亿平方米和 1.07 亿平方米，业主户数分别为 42.38 万户、57.74 万户、81.94 万户和 99.33 万户，近三年收费管理面积和业主户数复合增长率分别达 33.30%和 39.04%。公司物业管理服务收入也随之快速增长，从 2014 年度的 109,010.88 万元增长至 2016 年度的 195,670.58 万元，近三年复合增长率达到 33.98%。

公司物业管理服务在报告期内主要经营指标情况

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
收费管理面积（亿平方米）	1.07	0.91	0.70	0.51
业主户数（万户）	99.33	81.94	57.74	42.38
项目	**2017 年 1-6 月**	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
物业管理服务收入（万元）	116,018.38	195,670.58	143,352.54	109,010.88

2、业务流程图

公司物业管理服务流程图



3、业务模式

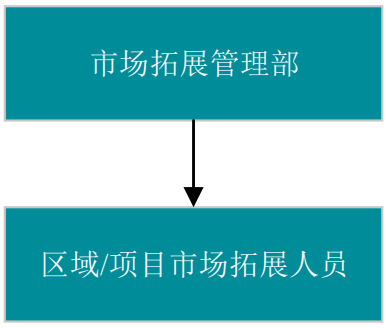
（1）市场拓展模式

公司市场拓展的主要方式是通过一系列的市场调研、论证，对目标城市、目标项目、目标公司进行锁定。公司通过参加房地产行业协会、物业管理行业协会等业内圈子获取相关的房地产项目信息，并向房地产开发企业、业主委员会等潜在客户进行推介。除此之外，公司也通过市场拓展人员上门拜访自荐、他人推荐、网上信息搜寻等方式进行拓展。

公司在明确开发项目意向性目标后，组织相关人员考察项目现场，为实施方案的构想奠定基础。公司就项目周边数据调研、项目基本情况和特点，确定物业服务定位目标，确定服务组织架构及人员配备。公司根据物业资料及设备设施技术参数、人员成本、能耗成本等测算物业管理成本，测算物业服务费用合同总价及单价，并制定拟采取的管理方式、工作计划和物资装备情况，进一步细化方案内容，形成具体的实施方案。

在组织管理方面，公司在总公司成立市场拓展管理部，负责审议市场拓展相关的制度、流程和规范；研判市场和政策，制定市场拓展战略和规范；审定市场拓展所有的业务；审定、规范市场拓展业务的目标。公司各区域和项目公司负责市场拓展项目信息搜集和跟进；项目洽谈、资料搜集、方案设计；项目上会和跟进落地。公司对于市场拓展的项目建立严格的筛选标准，具体包括项目业态、项目规模、盈利情况、与已有项目距离指标建立多层次的筛选标准，市场拓展人员在收集所有有关具有潜力项目的资料后，基于项目的综合实力、项目的可行性分析、盈利状况等综合因素进行筛选。

公司市场拓展模式



- 审议有关市场拓展相关的制度、流程和规范；研判市场和政策，制定市场拓展战略和规范；审定市场拓展所有的业务；审定、规范市场拓展业务的目标。
- 市场拓展项目信息搜集和跟进；项目洽谈、资料搜集、方案设计；项目上会和跟进落地。

（2）物料采购及服务外包模式

公司采购分为物料采购和服务外包。物料采购一般涉及公司日常经营活动中所需的办公设备、机械设备、安防设备、维修物料、食堂食材等。服务外包为公司将物业管理过程中部分劳动密集型或需要专业性服务的业务外包给第三方服务提供商，主要涉及环境清洁、绿化养护、电梯/消防设备/弱电设施维修保养等方面。

① 物料采购模式

公司在经营管理中心下设采购管理部，主要负责公司物料采购方面工作。公司物料采购分为招投标采购和询价采购两种模式，其具体情况分别如下：

A、招投标采购

公司的招投标采购模式适用于采购金额较大，或公司要求招标采购的情况。招投标采购的具体模式如下：

a、前期工作

物料需求部门编制招标清单，包括物料名称、品牌、参数和数量等，向采购管理部门下单。采购专员接单，采购主管审核清单并向采购经理汇报。采购管理部根据招标清单的标准，搜集符合要求的供应商。采购主管审核确认入围的供应商。

b、招标及供应商确定

采购管理部与物料需求部门如需考察供应商，采购管理部组织考察工作，记录考察情况；如需审查样品，则要求供应商提供实物样品，供需求部门审核。如无需考察供应商或审查样品，则直接组织招投标相关工作。采购管理部负责编制招标文件，向入围供应商发放招标文件；供应商应在规定时间内完成投标。由采购管理部组织开标，参与人员必须在 3 人以上，可由需求部门、品质管理中心、财务管理中心、采购管理部各派员参与，开标后就开标情况如实填写工程开标记录表。公司在综合评价供应商的价格、资质等指标后商议定标。对于已有合作的供应商，其历史考核级别为重要决定依据之一。

c、签署合同及后续工作

采购管理部负责与供应商签订报价、合同，跟进与协调后续工作。供应商向使用部门发货或提供服务，需求部门在接收物品或接受服务后，对物品或服务情况进行核对，双方确认后进行结算。

B、询价采购

公司的询价采购模式适用于采购金额较小、需求紧急的物料，或对于该物料已有多家供应商竞争，能在采购前选定合格供应商并进行评选。询价采购的具体模式如下：

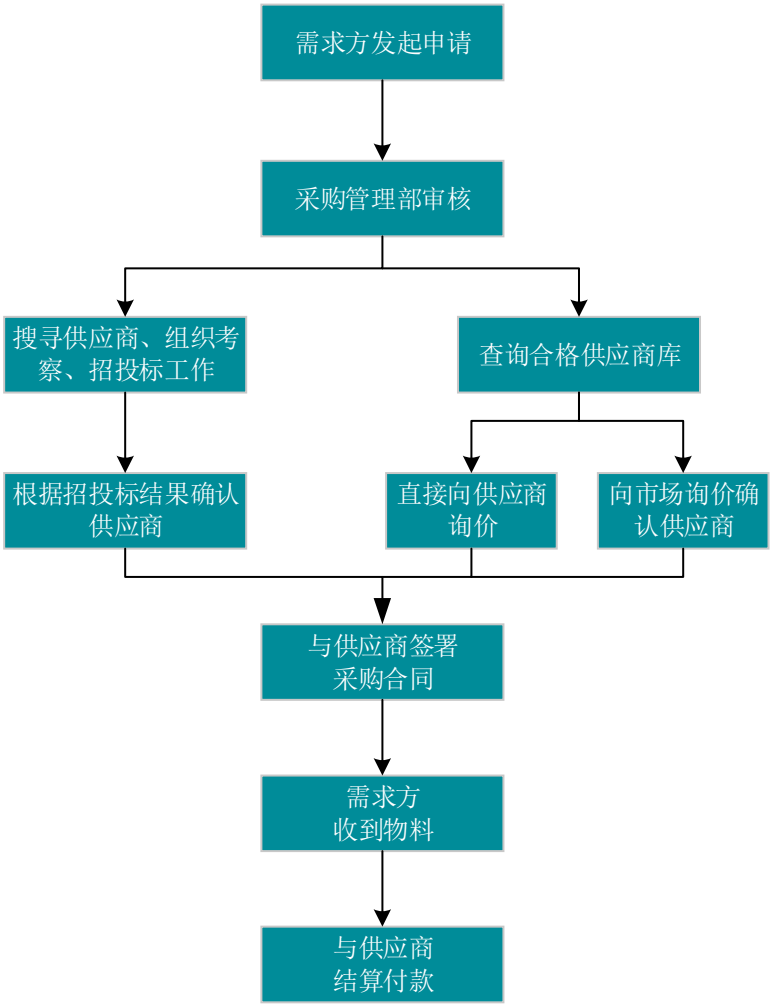
a、前期工作

物料需求部门向采购管理部就所需物料下单。采购管理部接单后，查询供应商信息记录。如果已有供应商和及该物料报价，则直接向供应商下单；若不存在对应的供应商或者价格，采购专员根据需求清单，搜集符合要求的供应商，供采购主管审核；审核通过后，采购专员向 2-3 家供应商发出报价清单。

b、议价、签署合同及后续工作

采购专员接到供应商报价后，双方进行议价。双方确认价格后，采购管理部负责与供应商签订报价、合同，跟进与协调后续工作。供应商向使用部门发货或提供服务，需求部门在接收物品或接受服务后，对物品或服务情况进行核对，双方确认后进行结算。

公司物料采购模式



② 服务外包模式

公司服务外包主要由品质管理中心和经营管理中心负责，其中品质管理中心负责制定外包业务相关管理办法，监督和指导各分支机构开展外包服务工作，组织总公司合格供应商的筛选、评审和管理，组织外包服务品质检查及考核；经营管理中心负责审核各分支机构的年度服务外包计划，审定服务外包的合同及服务价格。此外，公司各区域负责组织区域内合格供应商的筛选、评审和管理，审核区域内各项目公司年度外包服务计划，管控各项目公司外包服务品质情况。

公司服务外包模式，具体如下：

A、前期工作

计划进行服务外包的项目公司根据年度预算方案及管理项目情况，编制服务外包方案。区域收到上报方案并经审核通过后形成年度服务外包工作计划。经营管理中心对项目公司提报的年度服务外包工作计划进行审核，完成服务外包的立项工作。

B、招标及服务外包商确定

公司选定服务外包商优先从公司已有的合格供应商库内筛选相对应的三家供应商做为投标单位；合格供应商库无适合或名单不足的情况，按公开招标流程实施。公司按照招标流程及要求编制招标计划，邀请供应商库中选定的三家服务商对委外项目进行评估考察和编制可行性服务方案，采用竞标的方式选定服务商；区域成立评标小组，对服务方案及服务价格进行评估，包括服务单价、服务频次、服务标准、服务品质的约定、结算条款、服务人员配置素质、富余人员分流安排及资产的销售及先进作业工具的应用等。评标结果一般以评标综合得分第一名为该外包服务的合作单位。

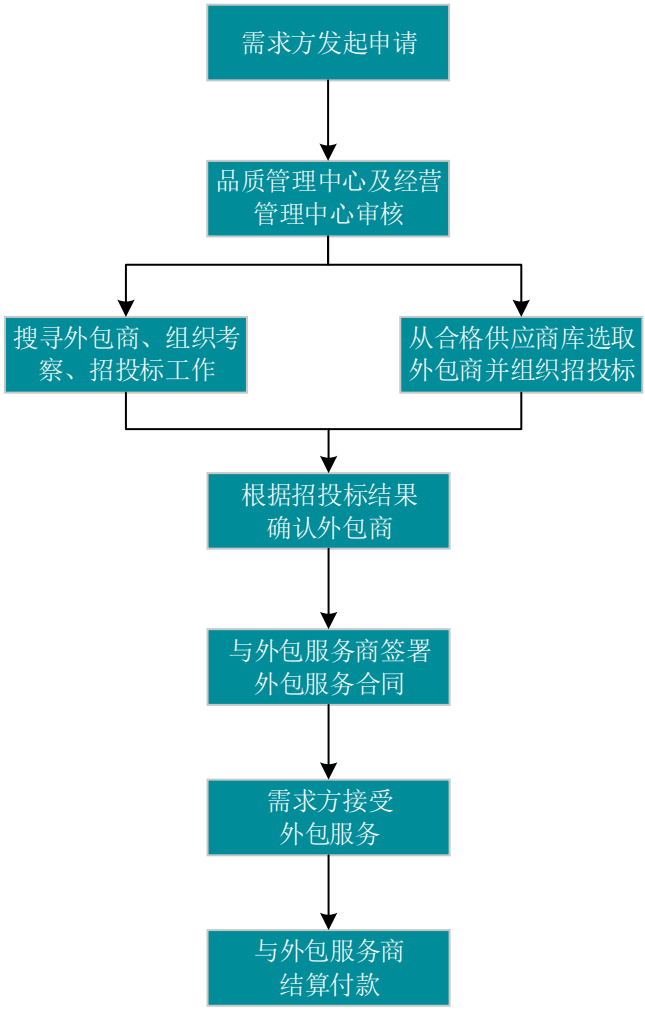
C、签署合同及后续工作

确定外包服务商后，项目公司根据公司服务外包要求，结合服务方案编制服务外包合同，双方确认并签署。

D、外包服务品质监管及考核

完成合同签署后，服务外包商根据服务方案提供相关服务。项目公司根据合同约定，对服务品质进行监管和考核。关于服务外包品质监管及考核内容，详见本招股说明书之“第六节业务与技术”之“八、发行人质量控制情况”之“（二）质量控制措施”。

公司服务外包模式



（3）物业管理服务实施模式

在前期物业服务合同/前期物业服务协议/物业服务合同中，公司与合同对方约定服务内容，主要包括公司对物业管理区域内的房屋建筑共用部位、公共设施设备、公共环境卫生、公共园林绿化进行管理和维护，对公共秩序和安全防范、区内交通和车辆停放进行管理等方面。

公司主要以“总公司-区域-项目公司”三级管控体系实施物业管理服务，该模式实现管理权责明确、工作流程规范，有效支持全国各地项目的运营管控，为公司快速发展保驾护航。

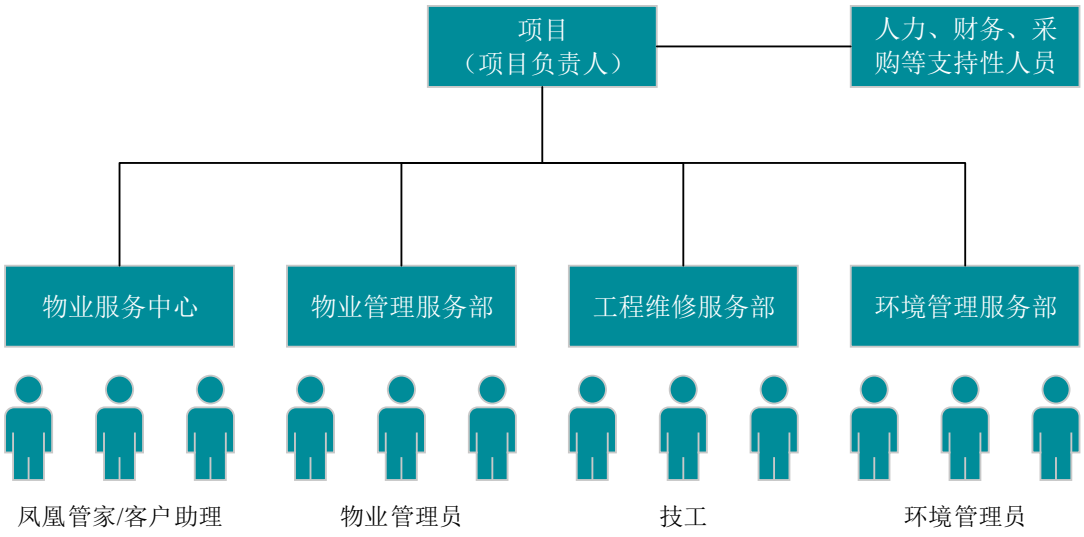
总公司层面，全面统筹规划公司各项业务情况，制定公司服务标准和各项流程制度，品质与管家服务中心、经营管理中心、社区发展中心、战略创新与市场

管理中心、市场拓展中心等业务中心分别负责公司品质管理、经营管理、社区经营、品牌宣传、市场拓展等工作。

区域层面，各区域负责统筹管理所在区域的各项目公司的业务情况。

项目公司层面，公司根据与业主签订的物业服务协议，在每个物业管理项目安排相关员工和配置相关硬件软件，持续地向业主提供物业管理服务，主要包括对物业管理区域进行秩序维护、环境保洁、工程维修、绿化养护等。公司提供物业管理服务的营业成本主要包括人工成本、清洁费成本、水电费成本、设施维护费成本和绿化费成本等。每个项目公司负责管理 1 个或多个物业管理项目，项目公司下设物业服务中心、物业管理服务部、工程维修服务部、环境管理服务部等 4 个主要部门，分别负责客户服务、安全管理、工程维修管理、清洁绿化等物业管理方面的主要工作。

公司物业管理服务实施模式



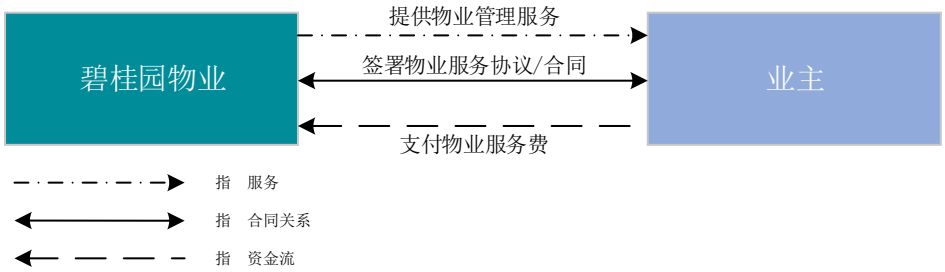
（4）收费模式和主要流程

公司大部分物业管理项目采用包干制模式，少量物业管理项目的收费模式为酬金制模式。

在收费流程方面，公司根据与业主签署的物业服务协议/物业服务合同，定期向业主收取物业服务费。其中，根据《物业管理条例》，已竣工但尚未出售或

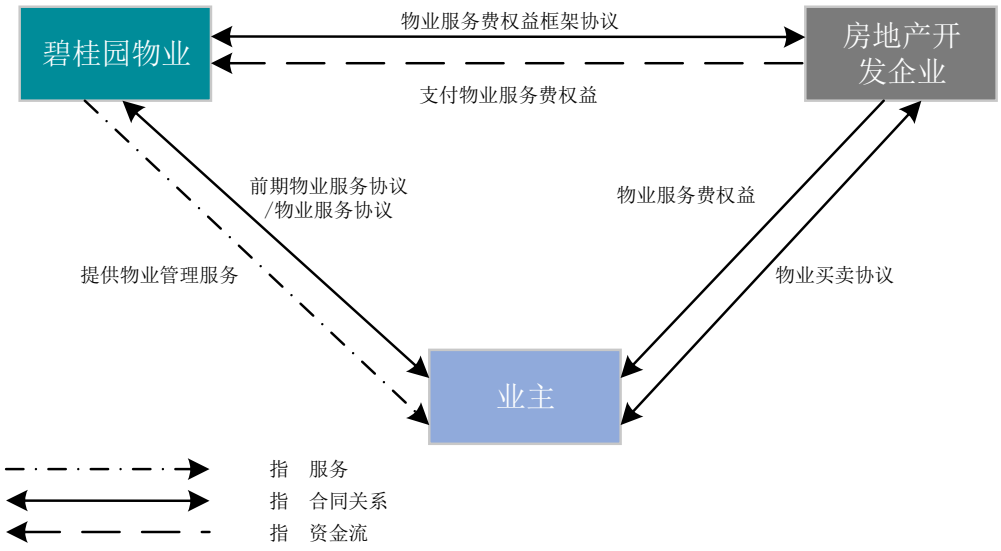
者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。对该等物业，即空置物业，公司根据前期物业服务合同向该等空置物业的业主，即房地产开发企业收取空置物业服务费。

物业服务费一般收费模式



部分房地产开发企业在销售物业时约定业主支付物业购买款项可以同时获得物业及一定金额的物业服务费用权益，该等业主获得本公司对其特定的物业单元提供物业管理服务而需支付的物业服务费由房地产开发企业向本公司支付。房地产开发企业与本公司签订物业服务费权益安排框架协议，并与本公司定期支付和结算该等物业服务费。

物业服务费权益安排的收费模式



（二）社区增值服务

1、业务概况

公司的社区增值服务为通过多种渠道为物业管理区域内的业主和用户提供商品或服务，以及对物业管理区域内共用部位、共用设施设备和相关场地进行经营。

公司以凤凰管家搭建业主和住户沟通平台，维护业主和住户关系的主体，围绕着业主和住户需求，主动挖掘业主和住户更深层次的需求，整合社区周边商业资源，为业主和住户提供多层次、全方位的服务。

报告期内，公司社区增值服务快速发展，服务品类和服务规模不断增加。报告期内，公司社区增值服务收入分别为 6,642.06 万元、12,232.19 万元、19,431.23 万元和 11,197.59 万元，近三年复合增长率达 71.04%。

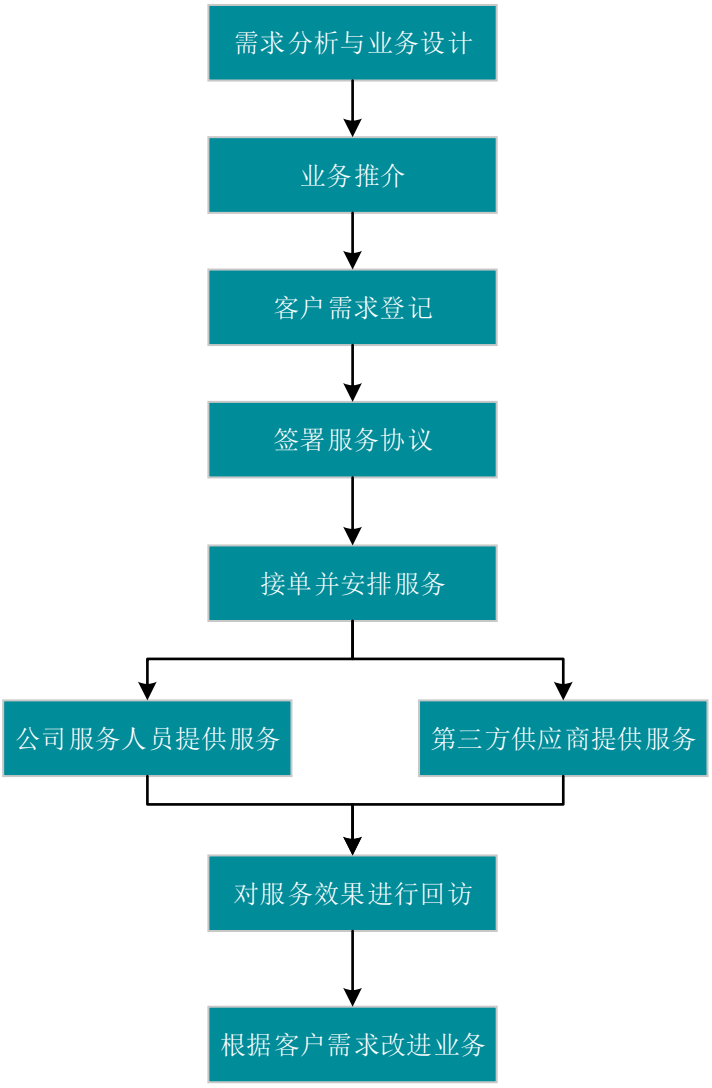
公司已经开展的社区增值服务

服务类别	服务名称	服务内容
房屋服务类	房屋租售服务	为社区内的房屋租售提供服务
	房屋代管	为非常住业主和住户提供房屋定期检查、房屋通风、房屋清洁等服务
	装修定制	与合格第三方装修公司合作，为业主和住户提供装修资讯服务
家政服务类	家政保洁	为业主和住户提供家居清洁服务
	工程维修	为业主和住户提供家居电器、房屋设施等方面的检查维修服务
	绿化养护	为业主和住户花园提供绿化养护服务
居住服务类	家电家私团购	与家电、家具供应商合作，为业主和住户提供家电家私团购资讯服务
	拎包入住服务	与装修公司、家电、家具供应商合作，为业主和住户提供家居装修，家电家私购置套餐资讯服务
	家居个性定制	与装修公司、家电、家具供应商合作，为业主和住户提供家居个性定制套餐资讯服务
生活服务类	生鲜团购	与生鲜食材等供应商合作，为业主和住户提供生鲜团购的资讯服务
	物品配送	为社区内物品运送提供配送服务
	特产销售	与特产供应商合作，为业主和住户提供特产团购销售的资讯服务

在目前已开展的社区增值服务中，房屋租售服务为重要组成部分。公司从2014 年开始从事房屋租售服务，主要就物业管理项目和物业顾问项目内的物业提供房屋租售服务。2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司实现房屋租售服务收入分别为 66.46 万元、2,949.28 万元、6,927.32 万元和 4,474.75 万元。

2、业务流程图

公司社区增值服务流程图



3、业务模式

（1）凤凰管家体系

凤凰管家的前身为公司管理项目的物业服务中心中的客户助理。凤凰管家已成为公司搭建与业主沟通的平台、维护业主关系、促进社区和谐的纽带。截至2017年6月30日，公司在全国各物业管理项目共有约1,225名凤凰管家。

公司对凤凰管家对业主信息管理、沟通方式、需求识别、需求受理、服务实现、诉求处理、业主拜访、社区活动等方面制定了全面细致的制度。凤凰管家从业主收楼之日起，通过短信、电话、微信等方式，主动与业主的联系，搭建与业主沟通的平台，为业主提供管家式的服务。

此外，凤凰管家向所服务的业主传递所在社区最新的房屋服务、家政服务、居住服务、生活服务等各项业务活动信息，并对服务情况进行回访反馈。公司根据业主的反馈，改进及优化各类服务品质。

（2）商品/服务提供及收费模式

公司社区增值服务模式按商品/服务提供的形式不同分为公司直接提供服务及第三方供应商提供服务两种模式。

① 公司直接提供服务

A、家政/绿化/维修等业务

公司依托长期的物业管理服务经验，打造了一批专业素质强、服务意识好的环境清洁、绿化养护、工程维修方面的业务团队。公司以常规物业管理服务人员为基础，为业主其提供家政、绿化、维修等服务。业主一般通过短信、电话、APP等方式发出需求订单，或直接到社区中的物业服务中心下单，公司在接到订单后，将订单信息录入系统并安排服务人员进行服务。在服务结束后，公司一般安排凤凰管家或客服人员对服务效果进行回访，总结服务情况，不断地提升客户满意度和服务品质。

B、房屋租售服务

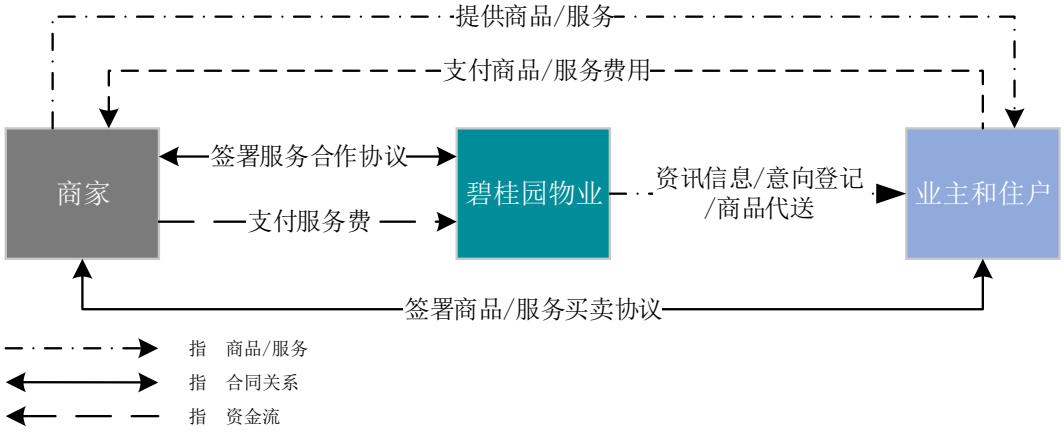
公司成立了一支独立于常规物业管理服务的房屋租售服务队伍，在所管理的社区内平台搭建房屋租售服务平台，为房屋出租/出售客户提供房源信息发布、寻找客户、协助洽谈、合同签署、房屋交接等服务，为房屋承租/购买客户提供

需求信息登记、寻找房源、陪同看房、协助洽谈、合同签署、房屋交接等服务。

② 第三方供应商提供服务

公司引入社区周边商家，依托凤凰管家及客服人员等服务平台，为商家将其商品或服务的资讯信息提供给业主和住户，并代商家接受业主和住户的意向登记。在商品到达社区后，公司为部分商家的商品配送提供服务，实现商家与业主和住户的有效连接。报告期内，公司与第三方供应商开展了关于装修定制、家电家私团购、拎包入住服务、家居个性定制、生鲜团购、物品配送、特产销售等业务方面的合作，并取得较好的效果。

公司与第三方供应商合作提供社区增值服务模式



（3）经营物业管理区域内共用部位、共用设施设备和相关场地

公司根据与业主的约定，对物业管理区域内共用部位、共用设施设备和相关场地（如电梯空间、公共车位和公共场地等）进行策划、招商、维护等经营管理，代表业主授权他人使用该等共用部位、共用设施设备和相关场地，并在该场地进行设备或广告牌安装或销售活动等，并对其活动进行管理。公司按次或定期向场地使用方收取费用。公司根据与业主约定，按收取费用总额的一定比例作为营业收入，其余部分归属业主所有。

（三）协销服务

1、业务概况

公司的协销服务是将高端物业管理服务的理念引入销售案场中，为房地产开发企业提供销售案场顾问及相关服务。

公司自 2014 年开始开展协销业务。报告期内，公司的协销业务得到快速发展。报告期内，公司协销业务收入分别为 4,567.85 万元、10,951.70 万元、19,970.78 万元和 13,928.44 万元。

公司协销服务的销售案场实现的效果示例

案场礼宾

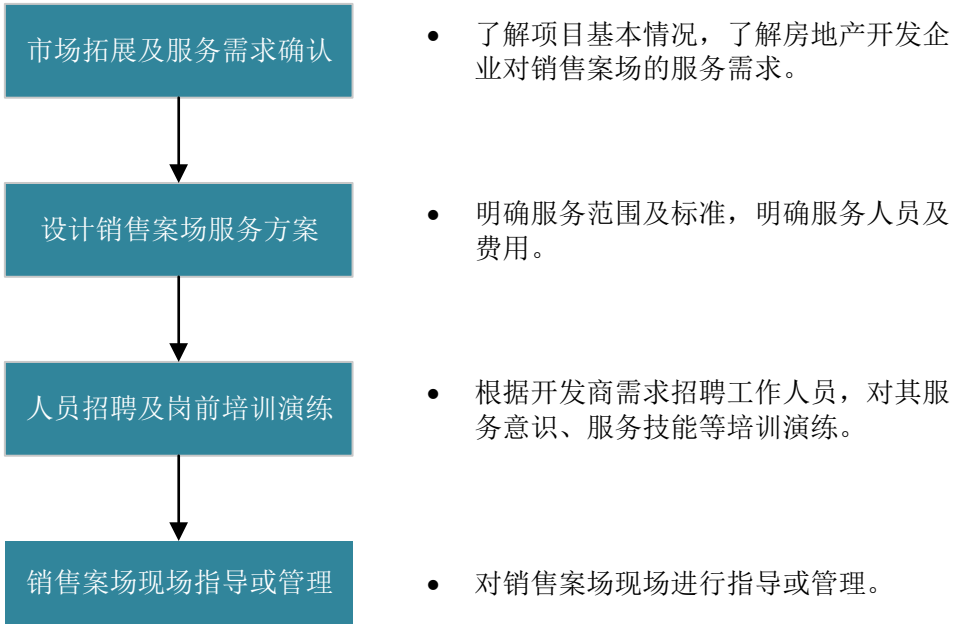
案场解说

案场水吧

案场保洁

2、业务流程图

公司协销服务流程图



3、业务模式

（1）销售案场顾问服务

公司根据房地产开发企业提出的服务需求情况，设计销售案场服务方案。公司与房地产开发企业在明确服务方案后，公司向服务的销售案场派出驻场顾问或驻场顾问及工作人员，针对销售案场的礼宾接待、客户服务、环境清洁、工程维修和绿化养护等方面对工作人员进行培训，并为销售案场的现场管理提供顾问咨询或管理服务。

① 培训

公司驻场顾问针对销售案场提供协销服务工作人员开设销售案场训练营，培训方式为全封闭、半军事化管理的形式，培训周期在一个月左右。培训主要内容包括物业管理法律法规、物业管理基础知识、房地产项目概况、商务礼仪等理论知识；销售案场客户接待、解答解说、车辆指挥、水吧服务、消防救火等实操技能；当地民风民俗等人文知识。

② 指导或管理

公司为销售案场项目派驻顾问指导人员或顾问指导人员和工作人员，负责对销售案场进行指导或管理。公司协助房地产开发企业建立销售案场的管理制度、操作规程、工作计划，指导销售案场提供协销服务工作人员按照管理制度、操作规程、工作计划开展礼宾接待、客户服务、环境清洁、工程维修和绿化养护等工作。公司驻场顾问还通过开展复训、轮训、日常班前班后简训等方式，使得销售案场提供协销服务工作人员技能和综合素质得到常态化、进一步提升。

（2）其他协销服务

公司为房地产开发企业提供的其他协销服务包括开荒清洁、工程维修、绿化养护等服务，具体服务模式为公司根据房地产开发企业提出的服务需求，设计服务方案，向销售案场现场派驻服务团队，完成环境清洁、工程维修、绿化养护等工作。

（四）报告期内收入情况

1、报告期内公司营业收入情况

（1）按业务类别分类

报告期内，公司营业收入按类别构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业管理服务收入	116,018.38	195,670.58	143,352.54	109,010.88
社区增值服务收入	11,197.59	19,431.23	12,232.19	6,642.06
协销服务收入	13,928.44	19,970.78	10,951.70	4,567.85
其他收入	348.96	772.29	710.01	502.93
合计	**141,493.37**	**235,844.89**	**167,246.44**	**120,723.71**

报告期内，公司物业管理服务收入占公司营业收入的比例分别为 90.30%、85.71%、82.97%和 82.00%，呈现下降趋势，主要是因为公司大力发展社区增值服务和协销服务等创新业务。报告期内，社区增值服务和协销服务的收入合计占公司营业收入的比例分别为 9.28%、13.86%、16.71%和 17.76%，呈现逐渐上升

的趋势。

（2）按地区分类

报告期内，公司营业收入按地区构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
广东地区	71,948.77	50.86	128,165.00	54.34	105,405.56	63.02	83,529.45	69.19
沪苏地区	13,374.09	9.45	21,798.08	9.24	11,524.70	6.89	6,480.21	5.37
东北地区	8,309.59	5.87	13,238.24	5.61	8,090.54	4.84	6,184.63	5.12
湖南地区	6,934.47	4.90	12,971.78	5.50	9,203.51	5.50	7,003.74	5.80
安徽地区	6,902.45	4.88	12,320.10	5.22	8,956.46	5.36	5,622.90	4.66
湖北地区	6,762.56	4.78	11,446.36	4.85	7,557.87	4.52	5,230.58	4.33
其他地区	27,261.44	19.27	35,905.33	15.24	16,507.79	9.87	6,672.20	5.53
合计	**141,493.37**	**100.00**	**235,844.89**	**100.00**	**167,246.44**	**100.00**	**120,723.71**	**100.00**

（3）按收入来源分类

① 物业管理服务

报告期内，公司根据收入来源是否为关联方的情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例
第三方	106,149.41	75.02	175,177.96	74.28	134,090.68	80.18	101,886.09	84.40
关联方	9,868.97	6.97	20,492.62	8.69	9,261.86	5.54	7,124.79	5.90
合计	**116,018.38**	**82.00**	**195,670.58**	**82.97**	**143,352.54**	**85.71**	**109,010.88**	**90.30**

第三方业主物业服务费收入包含涉及物业服务费用权益的收入部分。报告期内，涉及物业服务费权益安排的金额分别为 25,033.99 万元、41,411.20 万元、44,215.94 万元和 23,553.72 万元，分别占当期总收入的比例分别为 20.74%、24.76%、18.75%和 16.65%。该物业服务费用权益是部分房地产开发企业在销售物业时约定相关业主获得一定金额的物业服务费用权益，其所负担的物业服务费由房地产开发企业向物业服务企业支付。物业服务费用权益部分和非物业服务费用权益部分在服务对象、收费标准等方面完全一致，仅是房地产开发企业与业主

双方约定形成的支付方发生变化，公司是根据与业主的协议提供服务并向其收取费用，因此收入来源并没有发生变化。随着近年来房地产市场较好，房地产开发企业越来越少使用物业服务费用权益安排作为促销手段，因此公司物业服务费收入涉及物业服务费用权益部分呈下降趋势。

② 社区增值服务

报告期内，公司根据收入来源是否为关联方的情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例
第三方	11,187.51	7.91%	19,431.23	8.24%	12,232.19	7.31%	6,642.06	5.50%
关联方	10.08	0.01%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**11,197.59**	**7.91%**	**19,431.23**	**8.24%**	**12,232.19**	**7.31%**	**6,642.06**	**5.50%**

发行人社区增值服务收入主要是来源自第三方的收入。

③ 协销服务

报告期内，公司根据收入来源是否为关联方的情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例	金额	占总收入比例
第三方	1,709.66	1.21%	1,674.26	0.71%	411.10	0.25%	0.00	0.00%
关联方	12,218.78	8.64%	18,296.52	7.76%	10,540.60	6.30%	4,567.85	3.78%
合计	**13,928.44**	**9.84%**	**19,970.78**	**8.47%**	**10,951.70**	**6.55%**	**4,567.85**	**3.78%**

报告期内，公司的协销服务得到了市场的认可，来源于第三方的收入快速增加，在 2017 年 1-6 月已占协销服务总收入的 12.27%，报告内复合增长率达到 288.40%，高于来源于关联方的复合增长率 174.90%。

（4）按项目来源分类

报告期内，公司管理的物业收费管理项目为碧桂园控股及其控股子公司开发的项目个数及占比、物业收费管理面积及占比，以及相应的收入及其占比情况如下：

① 碧桂园控股及其控股子公司开发的房地产项目部分

项目		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	金额（万元）	123,524.01	213,002.43	154,089.48	111,429.38
	占比（%）	87.30	90.31	92.13	92.30
期末收费管理面积	面积（万平方米）	9,400.32	8,329.35	6,475.41	4,761.33
	占比（%）	87.55	91.47	92.77	92.91

② 非碧桂园控股及其控股子公司开发的房地产项目部分

项目		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	金额（万元）	17,969.36	22,842.46	13,156.96	9,294.33
	占比（%）	12.70	9.69	7.87	7.70
期末收费管理面积	面积（万平方米）	1,337.01	777.07	504.44	363.59
	占比（%）	12.45	8.53	7.23	7.09

报告期内，随着公司承接的非碧桂园控股及其控股子公司开发的房地产项目的收费管理面积快速增加，该部分收入也快速增加，占物业管理服务总收入的比例也随之增加。

报告期内各期末，公司承接的物业管理项目合同管理面积情况如下：

单位：亿平方米，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
第三方企业开发	0.29	11.85	0.20	9.89	0.08	4.75	0.02	1.09
碧桂园集团和第三方企业共同开发	0.50	20.21	0.34	16.60	0.17	10.69	0.12	8.44
碧桂园集团独立开发	1.68	67.94	1.52	73.52	1.37	84.56	1.25	90.47
合计	**2.47**	**100.00**	**2.07**	**100.00**	**1.62**	**100.00**	**1.39**	**100.00**

报告期内，发行人拓展获得的由第三方企业开发的合同管理面积复合增长率为 327.37%，截至 2017 年 6 月 30 日该部分合同管理面积达 2,925.58 万平方米，已接近物业管理行业中排名靠前的物业服务企业的总合同管理面积。

报告期内，发行人拓展获得的由碧桂园集团与第三方企业共同开发的物业管理项目快速增加，在报告期各期末，该部分合同管理面积分别为 1,170.30 万平方米、1,727.69 万平方米、3,439.03 万平方米和 4,989.83 万平方米，占总合同管理

面积的比例分别为 8.44%、10.69%、16.60%和 20.21%。其中，由碧桂园集团控股子公司及参股子公司开发的合同管理面积及占比情况分别如下：

单位：万平方米，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
碧桂园集团控股子公司开发	3,223.53	64.60	2,438.72	70.91	1,454.12	83.89	1,021.40	87.28
碧桂园集团参股子公司开发	1,766.30	35.40	1,000.31	29.09	279.27	16.11	148.89	12.72
合计	**4,989.83**	**100.00**	**3,439.03**	**100.00**	**1,733.39**	**100.00**	**1,170.30**	**100.00**

在前期物业管理服务阶段，房地产开发企业在选聘物业企业时需要根据《物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等相关法规要求，履行相应的程序，同时由于存在共同开发的合作方，碧桂园集团在拟定招标文件内容包括物业管理服务内容及要求、评标标准和评标方法等方面，部分项目需要与合作方共同协商。因而，部分公司虽然由碧桂园集团控股，但该等公司及碧桂园集团均无法直接决定物业服务企业选聘结果。

报告期内各期末，公司从碧桂园集团和第三方企业共同开发及第三方企业开发两种渠道获得的合同管理面积分别为 1,321.17 万平方米、2,494.99 万平方米、5,487.21 万平方米和 7,915.41 万平方米，占总合同管理面积的比例分别为 9.53%、15.44%、26.48%和 32.06%。

报告期内，由碧桂园集团独立开发的合同管理面积比例持续下降，且下降速度加快，下降百分点分别为 5.91、11.04 和 5.58。

综上，发行人具有行业领先的物业管理项目市场化拓展能力，在项目拓展方面具有独立性。

③ 发行人为业主提供服务并收费的交易是发生在发行人和小业主之间，不产生关联交易

A、房地产开发企业选聘物业服务企业是相关法规要求的义务，且主要合同要素需符合相关法规要求

根据《物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等相关法规和商品房预售监管要求，房地产开发企业对其住宅物业项目有选聘物业服务企业的义务，且需签订《前期物业服务合同》。这些法规和相关监管部门对选聘流程、《前期物业服务合同》的主要合同要素有相关要求，房地产开发企业和物业服务企业不能随意商定。

合同要素	相关要求
物业服务费单价	我国大部分地区对住宅物业中的非别墅类物业的前期物业服务收费实施政府指导价管理，物业服务费单价应当按照当地物价主管部门的有关规定执行
物业管理面积	物业管理区域与物业项目相关建设规划文件严格对应，房地产开发企业不能随意修改前期物业服务合同的物业管理面积
合同期限	前期物业服务合同可以约定期限，但在业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同终止
权利和义务	建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容，因此房地产开发企业与其他业主的权利和义务基本一致

公司与关联房地产开发企业签订的《前期物业服务合同》符合相关要求，在承接关联方开发的物业项目过程中不存在利益输送的情况。

B、房地产开发企业选聘物业服务企业过程中不涉及商品或服务交易行为

房地产开发企业选聘物业服务企业过程是根据相关法规进行，受当地主管机关监管的合同关系确立行为，过程中不涉及商品或服务交易行为，不涉及资金支付。在物业竣工交付后，物业管理企业向业主提供物业管理服务并向业主收取物业管理服务费，由于房地产开发企业一般仍有未出售的物业而需向物业服务企业支付物业管理费，才产生服务交易行为和资金支付行为。

C、公司承接物业管理项目主要方式和发生的费用并不因为承接物业来源不同而存在明显差异

发行人承接物业管理项目主要通过全委的方式，其程序需依照《物业管理条例》和相关法规，按照物业管理项目所在地主管部门的指引或指导进行，因此，自关联方和第三方承接物业管理项目的主要程序无明显差异。

公司承接物业管理项目的主要程序及主要费用情况如下：

序号	程序	关联方	项目来源为第三方	主要费用
1	客户开发和了解需求	关联方向发行人提起业务需求；双方进行沟通了解业务需求	第三方房地产开发企业或业主委员会向发行人提起业务需求，或发行人通过公开信息或员工、业主、同行业公司直接获得项目信息；双方进行沟通了解业务需求	人工成本、办公费、差旅费等
2	对物业管理项目调查	项目实地考察，沟通了解项目的具体情况		人工成本、办公费、差旅费等
3	内部决策及物业管理方案设计	公司内部决策是否投标，确定投标后进行物业管理方案设计		人工成本、办公费
4	通过招投标或协商签订合同	制作投标文件并投标，或与对方协商合同条款；签订服务合同		人工成本、办公费、投标文件制作费、差旅费等
5	合同备案	按照物业管理项目所在地主管部门要求进行合同备案		人工成本、办公费

公司自关联方和第三方承接物业管理项目的主要程序无明显差异，涉及的费用内容也无明显差异，主要包括人工成本、办公费、差旅费、招标文件制作费、业务招待费等，不存在需向相关方支付大额费用情况。

承接过程的主要费用是人工成本，约占 95%。公司通过设立投资拓展部专职进行第三方项目的市场拓展工作，而自关联方承接物业管理项目的相关工作主要由各区域的管理人员负责。2017 年 1-6 月，公司自第三方承接的签约项目 29 个，自关联方承接的签约项目 136 个，项目承接过程的人工成本差异如下：

单位：元

项目	自第三方承接	自关联方承接	差异金额	差异率
平均项目承接的人工成本	98,292.60	90,784.10	7,508.50	7.64%

发行人承接项目所需费用支出较小，自第三方和关联方承接物业管理项目所需的费用支出无明显差异。

D、发行人与小业主的合同和发行人与房地产开发企业的合同的法律效力相互独立

房地产开发企业选聘物业服务企业是《物业管理条例》对建设单位应尽职能的规定，是其法定义务。房地产开发企业将物业出售给小业主后，物业服务企业

与小业主签订前期物业服务协议，同时对《前期物业服务合同》相关内容进行确认，但两份合同的法律效力相互独立。房地产开发企业出售物业后，即使其仍持有部分物业，但通常因其物业的专有部分占建筑物总面积比例和其占业主总人数的比例均很低，无法对物业服务费价格、更换物业服务企业等有实质影响。

E、业主根据相关法规及其与发行人的物业服务协议可解聘发行人，不受房地产开发企业影响

物业服务企业根据与每个业主签订的物业服务协议提供服务及收取费用，如果相关服务得不到业主的认可，业主可解聘物业服务企业。根据《物业管理条例》，物业管理企业所管理的小区业主有权选聘和解聘物业服务企业，且该事项需经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。发行人存量物业管理项目中，业主收楼时，房产销售绝大部分已完成去化，即未销售的物业的专有部分占建筑物总面积比例很低，另外，房地产开发企业作为一个业主，其占业主总人数的比例极低，因此，在其他业主要求解聘发行人时无法产生实质影响。

综上，报告期内各期末，发行人的收费管理面积虽有承接自关联方的部分，但从交易的本质上看，发行人相关物业服务提供的对象是小业主，物业服务费支付义务主体也是小业主，交易是发生在发行人和小业主之间，不产生关联交易。

④ 公司具有独立的经营能力，对关联方不存在重大的业务和财务依赖

A、发行人具备完整、独立的与经营有关的业务体系

发行人具备完整、独立的与经营有关的业务体系，主要业务为物业管理服务、社区增值服务和协销服务，与控股股东和实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业的房地产开发、酒店、建筑、装修与设计、教育等业务有明显区别。发行人在日常经营业务中不存在重大关联方采购或关键业务环节依赖关联方情况，提供的服务对象主要是社区的业主或住户。报告期内，发行人的关联采购金额分别为 4,829.23 万元、4,445.69 万元、4,495.45 万元和 1,953.69 万元，主要为租车服务、工程劳务、供水业务以及酒店住宿服务的采购，

不涉及发行人提供服务的关键环节，且金额较小，仅占各期营业成本的 6.02%、4.17%、3.01%和 2.13%。

B、发行人在业务方面独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业

a、发行人的社区增值服务发展迅速，是发行人未来重要利润支撑，其独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业

报告期内，发行人的社区增值服务增长快，盈利状况良好，收入分别为 6,642.06 万元、12,232.19 万元、19,431.23 万元及 11,197.59 万元，分别占当期主营业务收入的 5.50%、7.31%、8.24%及 7.91%，最近三年复合增长率为 71.04%，毛利率分别为 47.66%、60.73%、58.43%和 60.19%。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人服务的业主已接近 100 万户，社区增值服务发展具备持续快速发展基础。发行人的物业服务收入最近三年复合增长率为 33.98%，毛利率水平在 32%左右。从发行人社区增值服务的增长速度、毛利率水平和市场空间看，社区增值服务是发行人未来重要利润组成部分。

发行人的社区增值服务是发行人直接向业主或住户、周边商户等客户提供服务或产品，完全独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业。

b、发行人存量物业管理项目独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业

对于在前期物业管理服务阶段的物业管理项目，发行人与每个业主直接签订了《前期物业服务合同》或《前期物业服务协议》，直接向每个业主提供服务和收取费用；对于在物业管理服务阶段的物业管理项目，发行人与业主委员会签订《物业服务合同》，直接向每个业主提供服务和收取费用。根据《物权法》和《物业管理条例》及相关规定，该等合同的变更需经过专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。发行人存量物业管理项目中，房地产开发企业已销售大部分物业，其专有部分占建筑物总面积比例和其占业主总人数的比例很低，因此发行人存量物业管理项目独立于控股股东、实际控制人及其一致

行动人控制的其他企业。

c、发行人现有物业管理项目规模能保障公司业务的持续经营和继续增长

报告期内，发行人已接管的物业管理项目终止合同的数量分别为 0 个、0 个、3 个和 3 个，对应的合同管理面积分别为 0 万平方米、0 万平方米、43.30 万平方米和 33.30 万平方米，分别占各期末总合同管理面积的 0%、0%、0.21%和 0.13%。发行人的物业管理项目流失率很低，现有物业管理项目规模稳定性高。

报告期内，发行人的物业管理服务收入和社区增值服务收入合计分别为 115,652.94 万元、155,584.73 万元、215,101.81 万元和 127,215.97 万元，毛利合计分别为 37,708.74 万元、54,719.45 万元、75,960.81 万元和 42,726.26 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人的合同管理面积达 2.47 亿平方米，其中收费管理面积为 1.07 亿平方米，未接管的合同管理面积为 1.40 亿平方米，服务的业主户数已接近 100 万。随着现有未接管的合同管理面积逐步转为收费管理面积和社区增值服务的发展，发行人的物业管理服务收入和社区增值服务收入规模及毛利水平将进一步增加。

从现有物业管理项目规模的稳定性、收入增长情况和盈利状况看，发行人现有物业管理项目规模能保障对公司业务的持续经营和继续增长。

d、发行人具备行业领先的物业管理项目市场化拓展能力

报告期内各期末，发行人合同管理面积的来源情况如下：

单位：亿平方米，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
第三方企业开发	0.29	11.85	0.20	9.89	0.08	4.75	0.02	1.09
碧桂园集团和第三方企业共同开发	0.50	20.21	0.34	16.60	0.17	10.69	0.12	8.44
碧桂园集团独立开发	1.68	67.94	1.52	73.52	1.37	84.56	1.25	90.47
合计	**2.47**	**100.00**	**2.07**	**100.00**	**1.62**	**100.00**	**1.39**	**100.00**

报告期内，发行人拓展获得的由第三方企业开发的合同管理面积复合增长率为 327.37%，截至 2017 年 6 月 30 日该部分合同管理面积达 2,925.58 万平方米，

已接近物业管理行业中排名靠前的物业服务企业的总合同管理面积。

报告期内，发行人拓展获得的由碧桂园集团与第三方企业共同开发的物业管理项目快速增加，在报告期各期末，该部分合同管理面积分别为 1,170.30 万平方米、1,727.69 万平方米、3,439.03 万平方米和 4,989.83 万平方米，说明发行人在拓展该类项目中相对于第三方企业关联或原合作的物业服务企业具有竞争优势。

报告期内各期末，上述两种渠道拓展获得的合同管理面积分别为 1,321.17 万平方米、2,494.99 万平方米、5,487.21 万平方米和 7,915.41 万平方米，占总合同管理面积的比例分别为 9.53%、15.44%、26.48%和 32.06%。

报告期内，由碧桂园集团独立开发的合同管理面积比例持续下降，且下降速度加快，下降百分点分别为 5.91、11.04 和 5.58。

综上，发行人具有行业领先的物业管理项目市场化拓展能力，在项目拓展方面具有独立性。

e、发行人承接关联方开发的物业项目的流程与机制需符合相关法规和监管要求，不存在利益输送的情况

《物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等相关法规和商品房预售监管要求，房地产开发企业对其住宅物业项目有选聘物业服务企业的义务，且需签订《前期物业服务合同》。这些法规和相关监管部门对选聘流程、《前期物业服务合同》的主要合同要素有相关要求，房地产开发企业和物业服务企业不能随意商定。

i) 发行人承接关联方开发的物业项目的流程符合相关要求，一般通过招投标程序进行

根据《物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》及物业项目所在地相关要求，住宅物业的房地产开发企业履行选聘物业服务提供方的招标程序；如投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。报告期内，发行人承接关

联方开发的物业项目的流程符合相关要求，截至 2017 年 6 月 30 日的合同管理面积，约有 58.33%是通过招投标程序获取的。

ii)《前期物业服务合同》的主要合同要素有明确的相关限制，发行人承接关联方开发的物业项目过程中不存在利益输送的情况

合同要素	相关要求
物业服务费单价	我国大部分地区对住宅物业中的非别墅类物业的前期物业服务收费实施政府指导价管理，物业服务费单价应当按照当地物价主管部门的有关规定执行
物业管理面积	物业管理区域与物业项目相关建设规划文件严格对应，房地产开发企业不能随意修改前期物业服务合同的物业管理面积
合同期限	前期物业服务合同可以约定期限，但在业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同终止
权利和义务	建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容，因此房地产开发企业与其他业主的权利和义务基本一致

发行人与关联房地产开发企业签订的《前期物业服务合同》符合相关要求，在承接关联方开发的物业项目过程中不存在利益输送的情况。

iii)关联房地产开发企业选聘发行人涉及的直接经济利益很小，不存在利益输送动机

房地产开发企业选聘物业服务提供方的过程中没有经济利益往来，在物业销售后，其仅就自持物业向物业服务企业缴纳物业服务费。另外，物业服务费单价对于物业销售单价的影响很小，房地产开发企业难以通过调节物业服务费来影响物业销售。因此，关联房地产开发企业和发行人均不存在利益输送的动机。

iv) 同行业公司不存在因项目承接渠道不同而产生费用重大差异的情况

根据同行业主要上市公司及拟上市公司的招股说明书、年报等公开信息，绿城服务、南都物业和新城悦的项目主要承接自第三方，中海物业的项目主要承接自关联方。

类别	公司简称	项目来源情况	项目承接主要程序
主要承接自第三方	绿城服务	截至 2015 年底，超过 70%的管理面积承接自第三方	在接受新的委聘工作前会进行可行性分析和财务预测……根据中国法律，房地产开发商一般要求通过竞标程序选聘物业服务供应商
	南都物业	截至 2016 年底，大部分管理面积承接自第三方	公司营销——签订物业管理服务合同-项目承接

	新城悦	截至 2016 年底，约有 58%的管理面积承接自关联方	项目信息获取——招投标方式/协议方式——签订服务合同
主要承接自关联方	中海物业	截至 2016 年底，管理面积基本上承接自关联方	通常透过招投标程序获委任

资料来源：各家公司招股说明书、年报

同行业公司承接物业管理项目一般通过全委的方式，在项目承接程序方面无明显差异，其期间费用不因为承接自关联方和承接自第三方的比例差异明显而存在明显差异。

最近三年，同行业主要公司销售费用和管理费用合计费用率情况如下：

类别	公司简称	2014 年度	2015 年度	2016 年度
主要承接自第三方	绿城服务	6.85%	8.16%	7.65%
	南都物业	11.58%	10.56%	11.56%
	新城悦	9.45%	13.70%	15.43%
主要承接自关联方	中海物业	14.07%	15.14%	12.88%
发行人		**13.64%**	**12.87%**	**13.35%**

资料来源：招股说明书、年报；费用率=（销售费用+管理费用）/营业收入

最近三年，同行业主要公司平均每平方管理面积的销售费用和管理费用合计金额情况如下：

单位：元

类别	公司简称	2014 年度	2015 年度	2016 年度
主要承接自第三方	绿城服务	2.50	3.20	3.03
	南都物业	2.15	2.05	2.32
	新城悦	1.04	1.97	2.26
主要承接自关联方	中海物业	5.95	5.54	3.75
发行人		**3.56**	**3.56**	**3.91**

资料来源：招股说明书、年报；费用率=（销售费用+管理费用）/平均收费管理面积

根据其招股书，绿城服务约有 70%的管理面积承接自第三方，南都物业大部分管理面积承接自第三方，新城悦约有 58%的管理面积承接自关联方，中海物业的管理面积基本承接自关联方。从销售费用和管理费用合计费用率看，同行业公司的销售费用和管理费用水平无重大差异。同时，项目主要承接自第三方的同行业公司的平均每平方管理面积的销售费用和管理费用合计金额并不高于项目主

要承接自关联方的同行业公司。因此，同行业公司不存在因大量自第三方承接项目而发生额外大量费用支出情况。

v) 公司不存在因自第三方承接物业管理项目加快而发生额外大量费用支出情况

报告期内，公司自第三方承接的合约管理面积增加额分别为 0 万平方米、616.42 万平方米、1,280.90 万平方米和 871.93 万平方米，占当期新合约管理面积总额的比例分别为 0.00%、26.69%、28.15%和 21.95%。虽自第三方承接的合约管理面积增加迅速，不过公司的销售费用和管理费用的合计费用率保持稳定，不存在因自第三方承接物业管理项目而发生大量费用支出情况。

项目		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合约管理面积	新增总面积(万平方米)	3,972.33	4,550.55	2,309.45	2,547.21
	第三方面积(万平方米)	871.93	1,280.90	616.42	0.00
	第三方面积占比	21.95%	28.15%	26.69%	0.00%
销售费用和管理费用	金额（万元）	19,487.97	31,475.35	21,517.21	16,466.74
	费用率	13.77%	13.35%	12.87%	13.64%

公司自关联方和第三方承接物业管理项目的主要程序和所需费用支出无明显差异。

综上，发行人承接关联方开发的物业项目的流程与机制需符合相关法规和监管要求，不存在利益输送的情况，未来继续承接关联方开发的物业项目对发行人独立性没有实质影响。

综上，发行人的社区增值服务和存量物业管理项目独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业；现有物业管理项目规模对公司持续经营和发展已有重要支撑；承接关联方开发的物业项目不存在利益输送的情况，未来继续承接对独立性没有实质影响；发行人具备行业领先的物业管理项目市场化拓展能力。因此，发行人在业务方面独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业。

2、公司向前五名客户提供劳务情况

（1）报告期内公司向同一控制下合并的前五名客户提供劳务情况

① 2017 年 1-6 月

单位：万元，%

序号	客商名称	性质	获取方式	提供劳务内容	提供劳务金额	占营业收入比例
1	碧桂园控股有限公司	关联方-最终控股公司	招投标/商业谈判	物业管理服务	9,489.97	6.71
			商业谈判	协销服务	10,155.40	7.18
2	遵义市新区房地产开发有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	428.87	0.30
			商业谈判	协销服务	110.67	0.08
3	衡阳星美置业发展有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	220.34	0.16
			商业谈判	协销服务	65.06	0.05
4	上海碧桂园物业发展有限公司	关联方-最终控股公司的合营企业	招投标/商业谈判	协销服务	254.69	0.18
5	泸州赐富房地产开发有限公司	第三方	商业谈判	协销服务	222.18	0.16
合计					**20,947.18**	**14.82**

② 2016 年度

单位：万元，%

序号	客商名称	性质	获取方式	提供劳务内容	提供劳务金额	占营业收入比例
1	碧桂园控股有限公司	关联方-最终控股公司	招投标/商业谈判	物业管理服务	20,132.64	8.54
			商业谈判	协销服务	16,201.15	6.87
2	湖南日兴房地产开发有限公司(a)	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	380.87	0.16
			商业谈判	协销服务	21.37	0.01
3	泸州赐富房地产开发有限公司	第三方	商业谈判	协销服务	306.90	0.13
4	四川省同汇房地产开发有限公司	关联方-最终控股公司的合营企业	招投标/商业谈判	物业管理服务	185.07	0.08
			商业谈判	协销服务	55.46	0.02
5	阳春市中兴房地产开发有限公司(b)	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	218.42	0.09
			商业谈判	协销服务	20.90	0.01
合计					**37,522.78**	**15.91**

（a）湖南日兴房地产开发有限公司(简称“湖南日兴公司”)的注册资本为 8,000 万元，其中湖南省碧桂园地产有限公司(碧桂园控股有限公司之子公司，简称“湖南碧桂园公司”)认缴出资 4,080 万元。基于湖南碧桂园公司与湖南日兴公司之原股东签订的合作合同书，湖南碧桂园公司实际以一较低的固定价格购入湖南日兴公司股权，并在约定合作期间满时以相同价格将相关股权回售给原股东，在持有股权期间，湖南碧桂园公司负责运行湖南日兴公司并根据其销售情况按一固定比例收取其提供项目管理服务的收费，实际未承担股东相关风险及收益。故湖南日兴公司不属于本公司的关联方。

（b）阳春市中兴房地产开发有限公司的注册资本为 2,505.26 万元，鹤山市共和碧桂园房地产有限公司（碧桂园控股有限公司之子公司，简称“鹤山碧桂园公司”）出资 125.26 万元。但基于鹤山碧桂园公司与该公司签订的项目合作合同，鹤山碧桂园公司仅负责营销策划工作并根据其销售情况按一固定比例收取其提供营销策划服务的收费，未参与项目开发建设工作，亦未实际承担股东相关风险及收益。故阳春市中兴房地产开发有限公司不属于本公司的关联方。

③ 2015 年度

单位：万元，%

序号	客商名称	性质	获取方式	提供劳务内容	提供劳务金额	占营业收入比例
1	碧桂园控股有限公司	关联方-最终控股公司	招投标/商业谈判	物业管理服务	9,127.42	5.46
			商业谈判	协销服务	10,454.14	6.25
2	佛山市顺德区恒安投资有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	63.93	0.04
			商业谈判	协销服务	8.72	0.01
3	衡阳星美置业发展有限公司	第三方	商业谈判	协销服务	65.20	0.04
4	东莞市汇益房地产开发有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	8.12	0.00
			商业谈判	协销服务	46.62	0.03
5	黄冈市碧桂园房地产开发有限公司	关联方-最终控股公司的合营企业	商业谈判	协销服务	49.84	0.03
合计					**19,823.99**	**11.86**

④ 2014 年度

单位：万元，%

序号	客商名称	性质	获取方式	提供劳务内容	提供劳务金额	占营业收入比例
1	碧桂园控股有限公司	关联方-最终控股公司	招投标/商业谈判	物业管理服务	7,025.94	5.82
			商业谈判	协销服务	4,567.85	3.78
2	杨子莹	关联自然	招投标/	物业管理服务	37.51	0.03

		人	商业谈判			
3	广东吉之岛天贸百货有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	30.80	0.03
4	韶关市好又多商贸有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	13.27	0.01
5	广东颐泰苑餐饮企业管理有限公司	第三方	招投标/商业谈判	物业管理服务	11.71	0.01
合计					**11,687.08**	**9.68**

报告期内公司提供劳务的前五名客户主要为房地产开发企业，这与公司所处行业和从事业务特点有关，该等收入包括空置物业服务费收入和协销服务收入。

相比之下，虽然个人客户交纳的物业服务费单笔金额小，但是数量较多，因此，公司来自前五名客户的收入占营业收入的比例较低。

报告期内，公司不存在对单一或少数客户严重依赖的情况。

（2）主要法人客户的基本情况

① 2017 年 1-6 月

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	股权结构
1	碧桂园控股有限公司	2006 年 11 月 10 日	开曼群岛	1,000,000 万港币	主营业务是投资控股	香港联交所上市公司，其中实际控制人杨惠妍持有 57.543%的股份
2	遵义市新区房地产开发有限公司	2010 年 3 月 16 日	贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇	100,000 万人民币	房地产开发、经营	遵义市新区建投集团有限公司认缴 100,000 万元
3	衡阳星美置业发展有限公司	2011 年 7 月 4 日	衡阳市蒸湘区船山大道区政务中心二楼	7,500 万人民币	房地产开发经营及以自有资金从事房地产投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；城市基础设施建设；城市商业配套设施建设	罗星认缴 1,537.5 万人民币；深圳市欧美亚置业有限公司认缴 5,625 万人民币；冯伟认缴 337.5 万人民币
4	上海碧桂	2016 年 1	上海市浦	2,000 万人	房地产开发、经营	上海迎碧投资管理有

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	股权结构
	园物业发展有限公司	月 22 日	东新区泥城镇云汉路 979 号 2 楼	民币		限公司认缴 1,978 万元，上海碧荣投资管理有限公司认缴 22 万元。
5	泸州赐富房地产开发有限公司	2012 年 9 月 27 日	泸州市江阳区刺园路 5 号院内	1,000 万人民币	房地产开发经营	四川立信中远投资集团有限公司认缴 1,000 万人民币

② 2016 年度

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	股权结构
1	碧桂园控股有限公司，详情请见 2017 年 1-6 月第一大客户信息					
2	湖南日兴房地产开发有限公司	2001 年 1 月 19 日	长沙市天心区刘家冲南路 599 号碧水春城 6 栋 112-113 房	8,000 万人民币	房地产开发经营和自建房产销售	南昌市五江实业有限公司认缴 1,489.6 万人民币；湖南汇鸿经贸有限公司认缴 509.6 万人民币；湖南五江轻化集团有限公司认缴 784 万人民币；娄底市江润新能源有限公司认缴 1,136.8 万人民币；湖南省碧桂园地产有限公司认缴 4,080 万人民币
3	泸州赐富房地产开发有限公司，详情请见 2017 年 1-6 月第五大客户信息					
4	四川省同汇房地产开发有限公司	2009 年 6 月 15 日	泸州市江阳区滨江路四段七号	3,000 万人民币	房地产开发（叁级）	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司认缴 1,530 万人民币，四川省同宏投资有限公司认缴 1,470 万人民币
5	阳春市中兴房地产开发有限公司	2001 年 4 月 18 日	阳春市春城东湖东路东兴花园	2,505.26 万人民币	开发、销售：房地产；销售：建筑材料；建筑装修；装修工程；土石方工程；物业管理	鹤山市共和碧桂园房地产有限公司认缴 125.26 万人民币；陆锡镜认缴 2,142 万人民币；陆振宏认缴 238 万人民币

③ 2015 年度

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	股权结构
1	碧桂园控股有限公司，详情请见 2017 年 1-6 月第一大客户信息					
2	佛山市顺德区恒安投资有限公司	2006 年 7 月 25 日	佛山市顺德区北滘镇骏业东路 8 号	20,200 万元人民币	对工业、商业进行投资	佛山市顺德区美轩企业管理有限公司认缴 20,200 万元人民币
3	衡阳星美置业发展有限公司，详情请见 2017 年 1-6 月第三大客户信息					
4	东莞市汇益房地产开发有限公司	2010 年 12 月 21 日	东莞市凤岗镇塘沥村东深路龙福花园 B 栋 18 号商铺	100 万人民币	房地产开发，土地开发	列进洪认缴 80 万人民币；李国栋认缴 20 万人民币
5	黄冈市碧桂园房地产开发有限公司	2014 年 12 月 17 日	湖北省黄冈市黄州区路口大道 115 号城东新区指挥部办公楼 6 楼	1,000 万人民币	房地产开发	鹤山市国民贸易有限公司认缴 700 万人民币，鹤山市碧桂园物业发展有限公司认缴 300 万人民币

④ 2014 年度

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	股权结构
1	碧桂园控股有限公司，详情请见 2017 年 1-6 月第一大客户信息					
2	广东吉之岛天贸百货有限公司(后更名为:广东永旺天河城商业有限公司)	1995 年 12 月 12 日	广州市天河区天河路 208 号天河城广场	19,076 万元人民币	日用百货等零售	永旺（香港）百货有限公司认缴 12,399.4 万元;广东天河城百货发展有限公司认缴 6,676.6 万元
3	韶关市好又多商贸有限公司	2013 年 1 月 7 日	韶关市浈江区碧桂园凤凰商业广场第 118 号商铺二层 1 号	500 万元人民币	批发兼零售：预包装食品、乳制品、日杂用品、服装鞋帽、纺织品、文体用品、皮革制品、办公用品、钟表眼镜、五金交电产品、工艺品（不含文物）、家用电器、农副产品、化妆品、玩具、数码产品、计算机及配件、	范旭斌认缴 245 万人民币；杨帆认缴 155 万人民币;刘卫东认缴 100 万人民币

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	股权结构
					珠宝首饰、汽车配件（不含发动机）、建筑装饰材料、图书、音像制品；零售：卷烟、雪茄烟、小包装加碘食盐（以上经营项目在许可证许可范围及有效期内经营）；提供餐饮管理服务；餐饮服务；复印、打印服务；提供房屋租赁服务	
4	广东颐泰苑餐饮企业管理有限公司	2011 年 1 月 26 日	广州市番禺区南村镇华南碧桂园碧华坊商业 1 街 31 号	1,000 万人民币	企业管理咨询服务;物业管理;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;货物进出口（专营专控商品除外）;技术进出口;商品零售贸易（许可审批类商品除外）	广东鼎创投资有限公司认缴 1,000 万人民币

（3）主要客户的提供劳务的内容、收款方式、期末欠款和期后还款

① 2017 年 1-6 月

单位：万元

序号	客商名称	结算内容	收款方式	期末欠款	期后还款
1	碧桂园控股有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	2,023.03	2,023.03
2	遵义市新区房地产开发有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	348.96	348.96
3	衡阳星美置业发展有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	243.53	175.69
4	上海碧桂园物业发展有限公司	协销服务	银行收款	-	-
5	泸州赐富房地产开发有限公司	协销服务	银行收款	-	-
合计				**2,615.52**	**2,547.68**

② 2016 年度

单位：万元

序号	客商名称	结算内容	收款方式	期末欠款	期后还款
1	碧桂园控股有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	3,573.60	3,573.60
2	湖南日兴房地产开发有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	342.95	342.95
3	泸州赐富房地产开发有限公司	协销服务	银行收款	64.32	64.32

序号	客商名称	结算内容	收款方式	期末欠款	期后还款
4	四川省同汇房地产开发有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	-	-
5	阳春市中兴房地产开发有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	48.59	48.59
合计				**4,029.46**	**4,029.46**

③ 2015 年度

单位：万元

序号	客商名称	结算内容	收款方式	期末欠款	期后还款
1	碧桂园控股有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	22,655.39	22,655.39
2	佛山市顺德区恒安投资有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	-	-
3	衡阳星美置业发展有限公司	协销服务	银行收款	-	-
4	东莞市汇益房地产开发有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	-	-
5	黄冈市碧桂园房地产开发有限公司	协销服务	银行收款	-	-
合计				**22,655.39**	**22,655.39**

④ 2014 年度

单位：万元

序号	客商名称	结算内容	收款方式	期末欠款	期后还款
1	碧桂园控股有限公司	物业管理服务，协销服务	银行收款	37,588.80	37,588.80
2	杨子莹	物业管理服务	银行收款	3.13	3.13
3	广东吉之岛天贸百货有限公司	物业管理服务	银行收款	-	-
4	韶关市好又多商贸有限公司	物业管理服务	银行收款	-	-
5	广东颐泰苑餐饮企业管理有限公司	物业管理服务	银行收款	0.98	0.98
合计				**37,592.91**	**37,592.91**

公司主要客户均采用银行收款的方式进行结算。

（4）主要客户的交易背景

报告期内，公司主要为物业管理项目的业主和住户提供物业管理服务和社区增值服务，并为房地产开发企业提供协销服务。公司开展的上述业务均与客户的消费或业务需求相符。公司运用自身的竞争优势开展上述业务具有合理的商业背景。

（5）主要客户的定价政策

公司为业主及住户提供物业管理服务，其定价主要是结合目标物业管理项目所在地物业服务的相关收费规定、经济情况、当地物业管理水平及竞争对手情况综合评估后拟定目标物业管理项目的物业费价格策略，经招投标程序或与客户商业谈判后确定价格。

公司为房产公司提供空置物业服务费的收费单价、收费管理面积、收费起止时间等均与其他业主的物业服务费一致。在此基础上，综合考虑空置物业面积规模、公司对空置物业提供的服务数量和成本情况，参考市场惯例，公司在收费总额上给予房地产开发企业一定的优惠。

公司为房地产开发企业提供的协销服务定价，主要考虑驻场顾问或驻场顾问及工作人员的相关成本、需要提供顾问指导服务的人员数量等因素，并参考同行业价格标准确定价格。

（6）公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员，主要关联方或持有发行人5%以上股权的股东在上述客户中所占权益情况

报告期内，公司的主要客户中存在部分关联方，与公司所处行业及从事的业务特点有关。报告期内公司关联交易的具体情况及规范关联交易的措施，请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”。

3、物业服务费权益安排基本情况

报告期内，公司物业管理服务收入分别为109,010.88万元、143,352.54万元、195,670.58万元及116,018.38万元，其中涉及物业服务费权益安排而由房地产开发企业支付的金额分别为 25,033.99 万元、41,411.20 万元、44,215.94 万元及23,553.72万元，所涉及业主的户数分别约为6万户、8.7万户、9.2万户和10.7万户，数量众多，单个业主对应的金额较小，占比均小于 0.1%。报告期内，该等业主根据其对应物业服务费权益安排金额排名前五大的主要信息如下：

① 2017年1-6月

单位：万元

序号	业主名称	物业管理服务收入金额	占比（%）

1	惠东县长者屋银滩投资发展有限公司	36.88	0.16
2	郭绍佳	16.03	0.07
3	浙江汇盛投资集团有限公司	12.09	0.05
4	胡愈轮	9.14	0.04
5	麦嘉成	8.29	0.04
合计		**82.43**	**0.36**

② 2016 年度

单位：万元

序号	业主名称	物业管理服务收入金额	占比（%）
1	浙江汇盛投资集团有限公司	30.41	0.07
2	国鸿云	16.76	0.04
3	何辉权	14.66	0.03
4	陈雅云	12.74	0.03
5	何锡垣	12.13	0.03
合计		**86.70**	**0.20**

③ 2015 年度

单位：万元

序号	业主名称	物业管理服务收入金额	占比（%）
1	何锡垣	12.91	0.03
2	时国宏	12.42	0.03
3	曾溧	11.22	0.03
4	陈魁	10.80	0.03
5	陈祖藩	9.58	0.02
合计		**56.93**	**0.14**

④ 2014 年度

单位：万元

序号	业主名称	物业管理服务收入金额	占比（%）
1	黄敏	11.01	0.04
2	徐燕和李锦平	10.22	0.04
3	广州市政鑫橡塑有限公司	9.86	0.04
4	叶青菊	9.36	0.04
5	龚红斌	8.51	0.03
合计		**48.96**	**0.19**

（五）报告期内采购情况

1、公司主要采购情况

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
采购物料	12,194.93	41.07	24,023.52	47.86	18,527.98	58.40	12,981.63	70.75
采购服务	17,495.41	58.93	26,167.26	52.14	13,198.37	41.60	5,366.66	29.25
合计	**29,690.34**	**100.00**	**50,190.78**	**100.00**	**31,726.35**	**100.00**	**18,348.29**	**100.00**

（1）公司主要采购物料情况

公司采购物料主要为日常经营所需的水电暖、五金物料、员工服装、食堂食材等。报告期内，公司采购物料的基本情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水电暖	4,702.94	38.56	10,636.40	44.27	7,423.34	40.07	4,822.47	37.15
食堂食材	2,957.78	24.25	5,565.65	23.17	3,889.11	20.99	2,359.61	18.18
五金物料	2,450.48	20.09	4,373.56	18.21	3,907.47	21.09	2,977.18	22.93
服装饰品	611.75	5.02	773.74	3.22	551.78	2.98	1,142.70	8.80
绿化用品	311.99	2.56	585.30	2.44	541.23	2.92	472.63	3.64
清洁用品	197.19	1.62	298.04	1.24	566.23	3.06	514.51	3.96
其他物料	962.80	7.90	1,790.83	7.45	1,648.83	8.90	692.53	5.34
合计	**12,194.93**	**100.00**	**24,023.52**	**100.00**	**18,527.98**	**100.00**	**12,981.63**	**100.00**

报告期内，公司的各项物料采购金额大部分随着公司业务规模的扩张而保持增长趋势。其中，2014 年度服装饰品采购金额较高，主要是因为公司在当年对员工工装进行款式更新，涉及较大范围员工的老旧工装更新；2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月的服装饰品采购金额及其变化趋势与公司员工人数增加趋势一致。

（2）公司主要采购服务情况

报告期内，公司采购服务的基本情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
区内穿梭巴士	1,344.36	7.68	2,937.85	11.23	2,874.85	21.78	2,830.93	52.75
环境保洁	11,332.76	64.78	16,096.71	61.51	6,435.94	48.76	606.89	11.31
工程维保	2,629.43	15.03	4,419.08	16.89	3,180.42	24.10	1,472.83	27.44
绿化养护	1,780.47	10.18	1,452.17	5.55	398.90	3.02	456.01	8.50
其他劳务	408.39	2.33	1,261.45	4.82	308.26	2.34	-	-
合计	**17,495.41**	**100.00**	**26,167.26**	**100.00**	**13,198.37**	**100.00**	**5,366.66**	**100.00**

报告期内，公司的各项服务采购金额大部分随着公司业务规模的扩张而保持增长趋势。其中，环境保洁服务及绿化养护的采购金额增长速度较快，主要是因为报告期内公司将越来越多的环境保洁服务外包及绿化养护给相关供应商。

① 区内穿梭巴士服务

为方便业主生活，公司通过向碧桂园楼巴公司外包的方式，为所管理的顺德碧桂园、华南碧桂园、增城碧桂园凤凰城等物业管理项目提供穿梭巴士服务。

② 环境清洁、绿化养护服务

公司综合考察当地人员工资水平、外包服务商等情况，将部分环境清洁、绿化养护等服务由具有业务资质的外包服务商承接。报告期内，公司主要向珠海市鹰皇服务有限公司、广东鼎大物业发展有限公司、沈阳邦宇天成物业管理有限公司、深圳市明浩达清洁服务有限公司等单位采购环境清洁、绿化养护等服务。

③ 电梯维修保养服务

公司聘请符合法律法规有相关资质的电梯维修保养单位为所管理的小区内电梯提供维修保养服务。公司选择电梯维修保养服务单位的标准一般是选择服务质量好、效率高的电梯制造厂家下属或指定的电梯维保单位。报告期内，公司向上海三菱电梯有限公司、通力电梯有限公司、广州中菱电梯工程有限公司、日立电梯（中国）有限公司等单位采购电梯维修保养服务。

2、公司向前五名供应商采购情况

2017 年 1-6 月，公司从前五名供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购额	占采购总额的比例	付款方式
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	1,344.36	4.53%	银企直联、公对公转账
2	广东鼎大物业发展有限公司	环境保洁	1,333.29	4.49%	银企直联、公对公转账
3	深圳市明浩达清洁服务有限公司	环境保洁	628.80	2.12%	银企直联、公对公转账
4	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	555.54	1.87%	银企直联、公对公转账
5	沈阳邦宇天成物业管理有限公司	环境保洁	547.41	1.84%	银企直联、公对公转账
合计			**4,409.40**	**14.85%**	

2016 年度，公司从前五名供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购额	占采购总额的比例	付款方式
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	2,937.85	5.85%	银企直联、公对公转账
2	广东鼎大物业发展有限公司	环境保洁	1,695.38	3.38%	银企直联、公对公转账
3	珠海市鹰皇服务有限公司	环境保洁	1,148.24	2.29%	银企直联、公对公转账
4	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	1,060.37	2.11%	银企直联、公对公转账
5	沈阳邦宇天成物业管理有限公司	环境保洁	947.77	1.89%	银企直联、公对公转账
合计			**7,789.61**	**15.52%**	

2015 年度，公司从前五名供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购额	占采购总额的比例	付款方式
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	2,874.85	9.06%	银企直联、公对公转账
2	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	875.49	2.76%	银企直联、公对公转账
3	珠海市鹰皇服务有限公司	环境保洁	789.31	2.49%	银企直联、公对公转账
4	广东鼎大物业发展有限公司	环境保洁	769.95	2.43%	银企直联、公对公转账
5	增城市清源自来水厂有限公司	水电暖	397.98	1.25%	银企直联、公对公转账
合计			**5,707.57**	**17.99%**	

2014 年度，公司从前五名供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购额	占采购总额的比例	付款方式
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	2,830.93	15.43%	银企直联、公对公转账
2	广州为高服饰有限公司	服装饰品	1,038.57	5.66%	银企直联、公对公转账
3	广东腾越建筑工程有限公司	工程维护	492.45	2.68%	银企直联、公对公转账
4	增城市清源自来水厂有限公司	水电暖	423.49	2.31%	银企直联、公对公转账
5	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	工程维护	419.98	2.29%	银企直联、公对公转账
合计			**5,205.41**	**28.37%**	

报告期内，主要供应商采购占比的变化情况及变动原因如下：

单位：%

供应商名称	供应商报告期内占比				具体变动原因
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	
广州碧桂园楼巴服务有限公司	4.53	5.85	9.06	15.43	公司主要为少量较早期的大型项目的业主和住户提供穿梭巴士服务，因此，报告期内公司与碧桂园楼巴公司的交易额基本保持稳定，并在 2017 年度上半年随楼巴线路优化而略有降低。随着公司整体业务规模扩张及外包劳务的增加，该占比呈现下降趋势
广州为高服饰有限公司	0.14	0.16	0.06	5.66	2014 年度，公司在当年对员工工装进行款式更新，涉及较大范围员工的老旧工装更新，广州为高服饰有限公司是该次工装更新的主要供应商。2015 年之后，工装采购主要是新员工工装，且一般就近选择供应商，因此公司对广州为高服饰有限公司的采购比例大幅下降
广东腾越建筑工程有限公司	0.09	0.97	1.01	2.68	最近三年，公司与广东腾越建筑工程有限公司的交易额基本保持稳定，随着公司的整体业务规模的扩张，该占比呈下降趋势。 2017 年，公司开始逐步减少该维修业务的外包，因此该占比呈进一步

	供应商报告期内占比				
					下降趋势
增城市清源自来水厂有限公司	0.69	0.86	1.25	2.31	公司在增城周边的项目主要为大型成熟楼盘，用水需求稳定，报告期内交易额基本保持稳定，随着公司的整体业务规模扩张，该占比呈现下降趋势
珠海市鹰皇服务有限公司	1.64	2.29	2.49	0.82	是公司在广东及周边地区项目的环境保洁服务主要供应商之一，在2014年首次合作，其业务量随着公司增加环境保洁服务外包而增加。随着公司非广东及周边地区项目服务外包增加及其他供应商的加入，其与公司交易额虽增加，但占比略有下降
广东鼎大物业发展有限公司	4.49	3.38	2.43	0.73	是公司在全国项目的环境保洁服务主要供应商之一，在2014年首次合作，其业务量随着公司增加环境保洁服务外包而增加。
沈阳邦宇天成物业管理有限公司	1.84	1.89	0.87	-	是公司在东北地区项目的环境保洁服务主要供应商之一，在2015年首次合作，其业务量随着公司在东北地区的项目增加和外包服务增加而增加
广州中菱电梯工程有限公司	1.87	2.11	2.76	1.62	是公司历年主要的电梯维护供应商之一，报告期内的交易额随服务项目的增加而逐年增加，2016年以后由于单体增速低于公司整体增速，占比持续下降
佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	0.73	0.75	0.69	2.29	是公司在2014年及之前的主要设备维护供应商。由于该供应商提供劳务的地域性，且交易额受服务楼盘之需求波动，随着公司业务在全国范围内扩张，其占比也呈现下降。2016年及2017年上半年，发行人对老项目（主要集中在广东）投入较大批量安防设施更新支出，因此其业务量有所增加
深圳市明浩达清洁服务有限公司	2.12	1.79	0.56	-	是公司在广东、重庆地区项目的环境保洁服务主要供应商之一，在2015年首次合作，其业务量随着公

	供应商报告期内占比				
					司在广东、重庆、安徽、湖南等地区的项目增加和外包服务增加而增加

2014 年度，由于公司外包劳务较少，主要供应商的占比相对较高。2015 年度开始，随着公司的业务扩张及外包劳务商的大幅增加，主要供应商的占比呈现下降及分散化的趋势。

报告期内，公司主要供应商的基本信息如下：

序号	客户名称	注册时间	注册地	注册资本(万元)	经营范围	股权结构
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	2007 年 11 月 19 日	广州市越秀区明月一路 20 号 1509 房	500	汽车租赁;公路旅客运输	广州碧桂园物业发展有限公司认缴 500 万元
2	广州为高服饰有限公司	2006 年 6 月 7 日	广州市白云区德康路 13 号 B 区 F2 楼	5,000	工艺品批发;鞋帽零售;服饰制造;针织或钩针编织服装制造;毛皮服装加工;工艺美术品零售;饰物装饰设计服务;服装辅料零售;服装零售;鞋帽批发;服装批发;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;服装辅料批发;皮革服装制造;商品零售贸易(许可审批类商品除外）;机织服装制造;美术品批发;时装设计服务	廖志刚认缴 1,840 万元，海丰县金之源服装厂认缴 900 万元，印云庆认缴 864 万元
3	广东腾越建筑工程有限公司	1997 年 3 月 25 日	佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号	520,000	房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施工，建筑机械安装维修(不含特种设备）；生产、销售商品混凝土	广东耀康投资有限公司认缴 520,000 万元
4	增城市清源自来	2003 年 3 月	广州市增城新塘	100	自来水供应	佛山市顺德区

	水厂有限公司	17 日	镇永和广园东碧桂园凤凰城			利达投资有限公司认缴 100 万元
5	珠海市鹰皇服务有限公司	1994 年 4 月 30 日	珠海市香洲柠溪路 499 号 8 栋 501 房	501	物业管理（凭资质证经营）；礼仪服务；清洁服务；食堂管理服务；劳务派遣（不含涉外劳务派遣）；绿化养护；消毒杀虫灭鼠。	杨颖宇认缴 6 万元，杨炤寰认缴 495 万元
6	广东鼎大物业发展有限公司	2010 年 6 月 29 日	东莞市东城区中信东泰花园富华苑 A1 座 103 号	1,003	物业投资、物业管理、清洁服务、家庭服务、高楼外墙清洗服务、公厕清洁；园林绿化及养护；市政道路清扫保洁，城乡市容村容管理，城市生活垃圾清扫、收集、运输服务，城市水域垃圾清理；机电设备安装；下水道维护保养，市政道路设施维护保养，害虫防治；信息技术管理咨询；机械设备租赁；环保技术推广服务，污水处理及再生利用，土壤修复，固体废物治理；销售：五金建材，机械零配件，批发：清洁用品，环保设备。	宋丽萍认缴 902.7 万元，占兵兵认缴 100.3 万元
7	沈阳邦宇天成物业管理有限公司	2009 年 4 月 29 日	辽宁省沈阳市康平县海洲乡海洲村	1,000	物业管理（不含前置审批项目）、劳务派遣（不含职业介绍）、顾问咨询服务。	长春邦宇天成物业服务有限公司认缴 510 万元；崔岩认缴 490 万元
8	广州中菱电梯工程有限公司	1991 年 1 月 15 日	广州市天河区员村一横路 7 号大院 1 号 3 楼 303A 房	500	日用电器修理;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;电梯	王婷认缴 450 万元；黄双喜认缴 50 万元

					维修;电梯安装工程服务	
9	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	2008年7月8日	佛山市顺德区北滘镇北滘居委会工业大道18号	800	太阳能热水工程、安全技术防范工程的设计、施工、安装以及售后维护(以上涉及资质的必须凭有效资质证经营)	广东腾安机电安装工程有限公司认缴800万元
10	深圳市明浩达清洁服务有限公司	2012年5月15日	深圳市罗湖区经泽大厦6楼A04室	1,300	清洁服务；消杀服务；除四害服务；外墙清洗；二次供水设施清洗消毒；园林绿化养护工程；环卫用品的销售；国内贸易	周友明认缴676万元；王阶定认缴624万元

报告期内，公司新增的主要供应商的具体情况如下：

供应商名称	成立时间	2017年1-6月销售规模	发行人采购占比	价格说明
沈阳邦宇天成物业管理有限公司	2009年4月29日	约 4,700万元	2014年:0% 2015年:5.5% 2016年:17.4% 2017年1-6月：11.7%	价格区间2,300-2,430元/人/月；同一服务商服务不同项目，价格不同。各项目均通过合格供应商库服务商报价，选报价最优供应商。价格相差不大的，选服务方案最优的。其他竞标服务商价格区间为2,215-2,650元/人/月。公司将清洁劳务外包，为新增供应商，非替代原供应商
广东鼎大物业发展有限公司	2010年6月29日	约 15,700万元	2014年:6.5% 2015年:9.74% 2016年:13.54% 2017年1-6月：8.5%	价格区间2,200-3,941元/人/月；同一服务商服务不同项目，价格不同。各项目均通过合格供应商库服务商报价，选报价最优供应商。价格相差不大的，选服务方案最优的。其他竞标服务商价格区间为2,300-3,616元/人/月。公司将清洁劳务外包，为新增供应商，非替代原供应商
珠海市鹰皇服务有限公司	1994年4月30日	约 2,600万元	2014年:3.26% 2015年:13.44% 2016年:17.12% 2017年1-6月：18.77%	价格区间2,333-3,175元/人/月；同一服务商服务不同项目，价格不同。各项目通过合格供应商库服务商报价，选报价最优供应商。价格相差不大的，选服务方案最优的。其他竞标服务商价格区间为2,400-3,280元/人/月。公司将清洁劳务外包，为新增供应商，非替代原供应商
深圳市明浩达	2012年5	约 6,500	2014年:0%	价格区间2,300-3,490元/人/月；同一服务商服

清洁服务有限公司	月 15 日	万	2015 年:5.17% 2016 年:10.58% 2017 年 1-6 月：9.73%	务不同项目，价格不同。各项目通过合格供应商库服务商报价，选报价最优供应商。价格相差不大的，选服务方案最优的。其他竞标服务商价格区间为 2,400-3,480 元/人/月，为新增供应商，非替代原供应商。

（2）公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员，主要关联方或持有发行人 5%以上股权的股东在上述供应商中所占权益情况

公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员，主要关联方或持有发行人5%以上股权的股东在上述供应商中所占权益情况，请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”。

3、公司向前五名服务外包企业采购情况

① 公司与主要外包企业交易基本情况

2017年1-6月公司前五名服务外包企业交易的基本情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	服务内容	当年交易额
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	1,344.36
2	广东鼎大物业发展有限公司	环境保洁	1,333.29
3	深圳市明浩达清洁服务有限公司	环境保洁	628.80
4	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	555.54
5	沈阳邦宇天成物业管理有限公司	环境保洁	547.41

2016年度公司前五名服务外包企业交易的基本情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	服务内容	当年交易额
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	2,937.85
2	广东鼎大物业发展有限公司	环境保洁	1,695.38
3	珠海市鹰皇服务有限公司	环境保洁	1,148.24
4	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	1,060.37
5	沈阳邦宇天成物业管理有限公司	环境保洁	947.77

2015年度公司前五名服务外包企业交易的基本情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	服务内容	当年交易额
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	2,874.85

2	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	875.49
3	珠海市鹰皇服务有限公司	环境保洁	789.31
4	广东鼎大物业发展有限公司	环境保洁	769.95
5	广州市长岗园林绿化工程有限公司	环境保洁	396.00

2014年度公司前五名服务外包企业交易的基本情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	服务内容	当年交易额
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	区内穿梭巴士	2,830.93
2	广东腾越建筑工程有限公司	工程维保	492.45
3	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	工程维保	419.98
4	佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司	绿化养护	351.36
5	广州中菱电梯工程有限公司	工程维保	298.16

② 主要外包服务企业与公司、实际控制人、董监高及其他关联方的关联关系

截至2017年6月30日，就上表所列发行人报告期内的主要外包服务企业，与公司、实际控制人、董监高及其他关联方的关联关系如下：

序号	企业名称	关联关系
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	同一控制关联方
2	广东腾越建筑工程有限公司	同一控制关联方
3	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	同一控制关联方

除前述表格列举外，其余主要外包服务企业与公司、实际控制人、董监高及其他关联方不存在关联关系。就前述存在关联关系的外包商，公司报告期内与关联服务外包企业的关联交易均履行了内部决策程序，定价公允，不存在利益输送等损害发行人利益的情形。

③ 各年度服务外包总额占成本的比例情况

公司各年度服务外包总额及占成本比例的情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
外包总额	17,495.41	26,167.26	13,198.37	5,366.66
成本总额	91,908.91	149,506.22	106,678.68	80,277.68
占比	**19.04%**	**17.50%**	**12.37%**	**6.69%**

报告期内，公司服务外包的价格与市场情况相符，具体对比分析请见本招股

说明书之“第六节 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”之“（五）报告期内采购情况”之“4、主要成本的价格变动情况”。

4、主要成本的价格变动情况

（1）人工成本

① 人员数量和职能分工

报告期内各期末，公司的人员数量和职能分工情况如下：

单位：人

职能	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
管理人员	2,699	12.73%	2,190	11.77%	1,284	9.38%	944	7.90%
客服人员	2,195	10.35%	1,821	9.78%	1,052	7.68%	762	6.38%
工程人员	1,862	8.78%	1,638	8.80%	1,170	8.54%	859	7.19%
安防人员	9,378	44.22%	8,372	44.98%	5,521	40.31%	4,821	40.35%
保洁人员	2,728	12.86%	2,470	13.27%	2,741	20.01%	3,194	26.73%
绿化人员	1,228	5.79%	1,067	5.73%	1,152	8.41%	825	6.90%
租售人员	359	1.69%	300	1.61%	167	1.22%	61	0.51%
后勤人员	759	3.58%	754	4.05%	608	4.44%	483	4.04%
合计	**21,208**	**100.00%**	**18,612**	**100.00%**	**13,695**	**100.00%**	**11,949**	**100.00%**

② 职工薪酬与员工人数、人均工资的变动分析

报告期内，公司的员工人数、职工薪酬的变化情况如下：

单位：万元、人、元/人/年

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
工资、奖金、津贴和补贴	65,374.95	100,973.15	72,174.22	58,044.61
期初员工人数	18,612	13,695	11,949	10,619
期末员工人数	21,208	18,612	13,695	11,949
当年年化人均薪金	65,670.47	62,508.53	56,289.36	51,439.75
年化人均薪金增长率(%)	5.06%	11.05%	9.43%	-

2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司的人均薪酬增长率分别为 9.43%、11.05%和 5.06%，公司的职工薪酬增长情况与员工人数、人均薪酬增长的匹配性良好。

② 职工薪酬与当地平均薪酬水平的对比分析

根据 2016 年各地的社会平均工资水平，公司将自身业务覆盖的地区划分为

四个档位，具体情况如下：

档位	2016 年社会平均工资水平(年薪)	主要城市
1 档	小于 4 万	湖北省(鄂州市、黄冈市、荆门市、荆州市、随州市、天门市、咸宁市)、湖南省(永州市)、吉林省(白城市)
2 档	4 万-5 万	安徽省(安庆市、亳州市、池州市、阜阳市)、甘肃省(白银市、天水市)、广东省(潮州市、揭阳市、汕尾市、云浮市)、贵州省(六盘水市)、河北省(保定市、邯郸市、邢台市、衡水市)、河南省(安阳市、开封市、洛阳市、南阳市、平顶山市、汝州市、卫辉市、新乡市、周口市、许昌市)、黑龙江省(绥化市)、湖北省(大冶市、恩施市、利川市、潜江市、襄阳市、孝感市、宜昌市、宜都市)、湖南省(常德市、衡阳市、怀化市、娄底市、邵阳市、益阳市、岳阳市、张家界市)、江西省(赣州市、九江市、萍乡市、上饶市、宜春市)、辽宁省(海城市)、山东省(泰安市)、山西省(晋中市、运城市)、云南省(曲靖市)、浙江省(平湖市、衢州市、嵊州市、嘉兴市)、陕西省(韩城市)
3 档	5 万-6 万	安徽省(滁州市、黄山市、六安市、马鞍山市、芜湖市、宣城市、蚌埠市)、福建省(莆田市、福安市、福鼎市、南平市、宁德市、泉州市、三明市、漳州市、龙岩市)、 甘肃省(张掖市)、广东省(东莞市、河源市、惠州市、江门市、茂名市、梅州市、清远市、汕头市、韶关市、阳江市、湛江市、肇庆市、中山市)、广西省(百色市、北海市、崇左市、贵港市、河池市、贺州市、柳州市、南宁市、北流市、钦州市、梧州市、玉林市、桂林市)、贵州省(毕节市、都匀市、贵阳市、惠水县、凯里市、龙里县、仁怀市、松桃县、瓮安县、遵义市)、海南省(海口市、临高县、陵水县、琼海市)、河北省(沧州市、承德市、秦皇岛市、任丘市、石家庄市、唐山市、张家口市)、河南省(荥阳市、郑州市)、黑龙江省(哈尔滨市)、湖南省(郴州市、浏阳市、宁乡县、湘潭市、株洲市)、江苏省(连云港市、泰州市、宿迁市、徐州市、盐城大丰市、盐城东台市、盐城市、镇江市)、江西省(南昌市)、辽宁省(沈阳市)、内蒙古自治区(包头市、满洲里市、通辽市、兴安盟、呼伦贝尔市)、青海省(西宁市)、山东省(济南市、济宁市、威海市、潍坊市、烟台市、淄博市)、山西省(太原市)、四川省(德阳市、广安市、广元市、泸州市)、云南省(保山市、楚雄州、昆明市)、浙江省(慈溪市、海宁市、杭州市、诸暨市)、陕西省(渭南市)
4 档	6 万以上	安徽省(巢湖市、合肥市)、福建省(福州市)、甘肃省(兰州市)、广东省(佛山市、广州市、深圳市、珠海市)、海南省(澄迈县、三亚市、文昌市)、河北省(廊坊市)、湖北省(武汉市)、湖南省(长沙市)、江苏省(如皋市、常熟市、常州市、南京市、南通市、启东市、如皋市、苏州市、无锡市、扬州市、宜兴市、张家港市)、辽宁省(大连市、丹东市)、山东省(青岛市)、陕西省(西安市)、上海市、四川省(成都市、南充市、攀枝花市)、天津市、浙江省(湖州市、台州市、温州市、宁波市)、重庆市

报告期内，员工人数根据 2016 年各地社会平均工资水平划分的地区分布情况如下：

单位：人

工资档位	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一档	673	634	484	534
二档	3,227	1,484	964	717
三档	10,032	9,902	6,796	6,232
四档	7,276	6,592	5,451	4,466
合计	**21,208**	**18,612**	**13,695**	**11,949**

报告期内，根据 2016 年当地平均工资水平划分的发行人分地区平均工资与当地平均工资水平对比如下：

单位：元/人/年

工资档位	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	社会平均工资算术平均值（年化）	发行人（年化）	社会平均工资算术平均值	发行人	社会平均工资算术平均值	发行人	社会平均工资算术平均值	发行人
一档	43,100.33	50,598.04	38,099.40	48,852.19	34,796.00	41,071.40	30,639.00	35,254.87
二档	50,668.05	58,945.16	46,000.50	52,055.36	42,256.55	45,138.19	38,928.43	41,200.11
三档	59,498.85	63,237.88	54,892.00	59,392.54	49,534.95	50,753.33	44,978.52	44,671.92
四档	69,415.67	73,378.50	65,995.71	70,221.54	60,618.50	67,014.43	54,222.29	61,861.32

注：2017 年 1-6 月的平均工资算术平均数为年化结果

报告期内，公司的人均薪金随公司业绩水平及当地社会平均工资水平的提高而持续提高。

（2）物料及服务外包采购成本

公司采购水电暖主要来源于物业项目所属地的水厂及供电局等，其采购价格均参照当地水厂及供电局的定价执行。

公司食堂食材、五金物料、服装饰品、办公用品、绿化用品及清洁用品所涉及的物料种类繁多，单项金额很小，来源于单个供应商的采购额也较小，采购价格因不同的种类、规格、产地、市场供求情况等因素有一定的差异，主要为当地市场价格。

公司选择采购交易金额较为重大的区内穿梭巴士、设施维护劳务及环境保洁劳务的主要供应商进行实际采购价格与市场价格的对比分析：

① 2017 年 1-6 月

类型	实际采购价格	实际采购价格统计来源	市场采购价格	市场采购价格统计来源
区内穿梭巴士	5.88-8.64 元/公里	广州碧桂园楼巴服务有限公司合同价格	由于巴士路线及服务不同，收费方式不同，碧桂园楼巴公司根据市场价格或以最近一年的实际成本加收一定比例的毛利作为定价依据，交易价格定价公允。	周边巴士信息报价
设施维	300-490 元/台/	广州中菱电梯工程有	389-443 元/台/月	电梯委外招投标报价及

护	月	限公司、通力电梯公司、日立电梯(中国)有限公司合同价格		电梯维保招投标
环境保洁	人均保洁单价2,400 元-3,394元/人/月	珠海鹰皇及广东鼎大等保洁委外服务合同价格	2,559-3,500 元/人/月	委外服务商邀标报价

② 2016 年度

类型	实际采购价格	实际采购价格统计来源	市场采购价格	市场采购价格统计来源
区内穿梭巴士	5.88-8.75 元/公里	广州碧桂园楼巴服务有限公司合同价格	由于巴士路线及服务不同，收费方式不同，广州碧桂园楼巴服务有限公司根据市场价格或以最近一年的实际成本加收一定比例的毛利作为定价依据，交易价格定价公允。	周边巴士信息报价
设施维护	309-490 元/台/月	广州中菱电梯工程有限公司、通力电梯公司、日立电梯（中国）有限公司合同价格	389-443 元/台/月	电梯委外招投标报价及电梯维保招投标
环境保洁	人均保洁单价2,625 元-2,740元/人/月	珠海鹰皇及广东鼎大保洁委外服务合同价格	2,300-2,744 元/人/月	委外服务商邀标报价

③ 2015 年度

类型	实际采购价格	实际采购价格统计来源	市场采购价格	市场采购价格统计来源
区内穿梭巴士	5.88-8.89 元/公里	广州碧桂园楼巴服务有限公司合同价格	由于巴士路线及服务不同，收费方式不同，广州碧桂园楼巴服务有限公司根据市场价格或以最近一年的实际成本加收一定比例的毛利作为定价依据，交易价格定价公允。	周边巴士信息报价
设施维护	300-480 元/台/月	广州中菱电梯工程有限公司、通力电梯公司、日立电梯(中国)	300-600 元/台/月	电梯委外招投标报价或询价

		有限公司合同价格		
环境保洁	人均保洁单价2,509 元 -2,595元/人/月	珠海鹰皇及广东鼎大保洁委外服务合同价格	2,400 -3,480 元/人/月	委外服务商议标报价

④ 2014 年度

类型	实际采购价格	实际采购价格统计来源	市场采购价格	市场采购价格
区内穿梭巴士	5.99-8.99 元/公里	广州碧桂园楼巴服务有限公司合同价格	由于巴士路线及服务不同，收费方式不同，广州碧桂园楼巴服务有限公司根据市场价格或以最近一年的实际成本加收一定比例的毛利作为定价依据，交易价格定价公允。	周边巴士信息报价
设施维护	320-580 元/台/月	广州中菱电梯工程有限公司、通力电梯公司、日立电梯(中国)有限公司合同价格	300-600 元/台/月	电梯委外招投标报价或询价
环境保洁	人均保洁单价2,300 元 -2,361元/人/月	珠海鹰皇及广东鼎大保洁委外服务合同价格	2,400- 2,828 元/人/月	委外服务商议标报价

报告期内，公司的主要物料及服务的采购价格与市场价格接近，且其价格变化趋势与行业趋势一致。

五、发行人主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

1、公司主要固定资产

截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产账面原值为 12,193.41 万元，账面净值为 4,797.50 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值	成新率
机器设备	1,150.57	442.85	707.73	61.51%

运输设备	5,609.63	3,685.30	1,924.32	34.30%
电子设备	4,031.16	2,439.38	1,591.79	39.49%
办公设备及其他	1,402.04	828.38	573.66	40.92%
合计	**12,193.41**	**7,395.91**	**4,797.50**	**39.35%**

2、房屋建筑物

截至 2017 年 6 月 30 日，公司共有 474 个项目公司，办公场所包括物业管理用房、社区服务门店、总公司办公室和分公司办公室。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的办公场所基本情况如下：

类型	数量（处）	面积（平方米）	面积占比（%）	每月租金（元）	物业来源
物业管理用房	364	201,066.43	97.23	不适用	根据《物业管理条例》规定，由建设单位提供，物业服务企业无偿使用
社区服务门店	22	585.65	0.28	14,230.00	租用自关联方
	23	846.73	0.41	23,748.00	租用自第三方
总公司办公室及配套车位	1	3,870.16	1.87	36,601.60	租用自关联方，含办公区 2,946.24 平方米，地下停车场面积 293.92 平方米，露天停车位 21 个
分公司办公室	2	433.08	0.21	6,502.90	租用自关联方
合计	**412**	**206,802.05**	**100.00**	**81,082.50**	

（1）物业管理用房

公司开展物业管理服务的经营场所为依法使用的物业管理用房。根据《物业管理条例》第三十条规定，建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。第三十七条规定，物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。即，物业管理用房系物业管理区域内的全体业主共有，且建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已入驻并提供物业管理服务的小区共 364 个，使用物业管理用房面积合计 201,066.43 平方米。

① 建设单位已按规划文件为小区配置了物业管理用房的使用情况

对于建设单位已按规划文件配置物业管理用房的小区，共计 244 个，公司使用该等物业管理用房时存在两种情况：A、使用建设单位按规划文件配置的物业管理用房，共计 185 个小区；B、未使用建设单位按规划文件配置的物业管理用房，而由建设单位提供业主共有、建设单位自有或建设单位承租自第三方的房屋，作为物业管理用房使用，共计 59 个小区，该等情况发生的原因是按规划文件配置的物业管理用房座落位置较偏，以该等房屋作为物业管理用房为业主提供物业服务较为不便，鉴于此，经与建设单位协商，便以地理位置更为便利的业主共有、建设单位自有或建设单位承租自第三方的房屋代替按规划文件配置的物业管理用房。

② 建设单位未按规划文件为小区配置物业管理用房的使用情况

对于建设单位未按规划文件中的要求配置物业管理用房，或虽然规划了物业管理用房但尚未建成的，共计 120 个小区。公司使用物业管理用房时存在的情形如下：A、将业主共有的其他房屋用作物业管理用房，涉及 31 个小区；B、建设单位将其自有、建设单位承租自第三方或小区内未办理房屋所有权证的房屋用作物业管理用房，涉及 88 个小区；C、同时涉及上述两种情形的共有 1 个小区。

根据《物业管理条例》和《物业承接查验办法》的规定，公司有权使用物业管理用房，建设单位负有为物业管理区域配置物业管理用房的法定义务。同时，公司在承接物业时，应确保经承接查验的物业管理用房具备“按规划设计要求建成，并满足使用功能要求”。

因此，对于建设单位已按规划文件配置物业管理用房但公司未使用该等房屋作为物业管理用房的，公司现实际用于提供物业服务的房屋存在因不属于法定物业管理用房而被相关权利人收回的风险。对于建设单位未按规划配置物业管理用房的，公司在承接物业时未尽到确保物业管理用房具备“按规划设计要求建成”的查验义务，存在被物业所在地房地产行政主管部门责令限期改正的风险；且该等由建设单位未按规划配置的物业管理用房并非按法律法规要求配置的物业管

理用房，公司使用该等物业管理用房存在法律上的瑕疵，存在更换物业管理用房的风险。

③ 对公司经营的影响

对于建设单位已按规划文件配置物业管理用房，但公司未使用该等房屋作为物业管理用房的情形，若后续因无法继续使用该等替代性物业管理用房，公司再使用按规划文件配置的物业管理用房不存在法律及现实障碍。

对于建设单位未按规划配置物业管理用房，而以业主共有的其他房屋配置给公司作为物业管理用房使用的情形，可具体分为两类：A、使用该等业主共有的房屋作为物业管理用房已经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，共涉及 4 个小区，该等物业管理用房的面积总计 1,135.80 ㎡，占发行人使用的物业管理用房总面积的 0.56%；B、未经过业主同意，共涉及 28 个小区，该等物业管理用房的面积总计 6,849.89 ㎡，占发行人使用的物业管理用房总面积的 3.41%。对于未经业主同意的情形，建设单位出具承诺：若因业主不同意物业公司继续使用物业管理用房的，本公司将另外免费提供产权清晰、不存在质量瑕疵且便于物业公司提供物业服务的房屋给物业公司使用，并承担物业公司因上述情形受到的损失。

对于建设单位未按规划配置物业管理用房的，或虽然规划了物业管理用房但尚未建成的小区，建设单位以其自有或承租自第三方的房屋配置给发行人作为物业管理用房使用，该等情形涉及的物业管理用房的面积总计 22,535.11 ㎡，占发行人使用的物业管理用房总面积的 11.21%。

根据《物业管理条例》规定，建设单位有为物业管理区域配置物业管理用房的法定义务，若建设单位违反该等义务，将会面临被主管部门责令改正并处以警告、没收违法所得或罚款的行政处罚。即被处罚主体系建设单位，而非物业服务企业。

为避免出现发行人使用物业管理用房的法律或现实障碍给发行人造成损失，发行人实际控制人杨惠妍女士作出承诺，发行人及其分子公司因使用物业管理用

房的障碍影响自身经营，对发行人及其分子公司、业主等造成损失的，由实际控制人承担该等损失。

综上，发行人不存在使用物业管理用房的现实障碍，发行人使用物业管理用房出现法律障碍的可能性较小，且该等障碍不会对发行人经营产生重大不利影响。

（2）社区服务门店

截至 2017 年 6 月 30 日，公司共有 45 家社区服务门店开展房屋租售服务，共租赁 45 处社区服务门店，社区服务门店面积合计为 1,432.38 平方米。

公司租赁的 45 处社区服务门店中，共有 36 处取得了出租方的房屋所有权证或其它房产权属证明文件，碧桂园物业江海分公司、碧桂园物业开平分公司、碧桂园东莞沙田分公司、碧桂园物业海丰分公司、碧桂园物业东莞常平分公司、碧桂园物业芜湖分公司、碧桂园物业茂名分公司、碧桂园物业浏阳分公司、碧桂园物业来安分公司社区服务门店的出租方未向公司提供该等房屋所有权证或其他房产权属证明文件。上述 9 家分公司社区服务门店分别占公司社区服务门店租赁数量和面积的 20.00%和 21.33%，占比较小，不会对公司开展房屋租售服务产生重大不利影响。该等房屋出租方承诺如因房屋权属问题导致公司不能使用该房屋或给公司造成损失，出租方承诺将向公司补偿该等损失。

具体经营场所	情况	数量（处）	数量占比（%）	面积（平方米）	面积占比（%）
社区服务门店	出租方已提供有效房屋所有权证或其他房产权属证明文件	36	80.00%	1,126.82	78.67%
	出租方未提供房屋所有权证或其他房产权属证明文件	9	20.00%	305.56	21.33%

（3）总公司办公室

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的总公司办公室为公司与顺碧发展签署的《办公场所租赁协议》约定租赁的办公场所，地址位于广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心，办公场地面积为 2,946.24 平方米，地下停车场面积

293.92 平方米，露天停车场 21 个。

公司总公司办公室未取得的房屋所有权证或其它房产权属证明文件。出租方顺碧发展承诺如因房屋权属问题导致公司不能使用该房屋或给公司造成损失，出租方承诺将向公司补偿该等损失。

对于公司租赁的部分社区服务门店和总公司办公室未取得房屋所有权证或其他房产权属证明文件，公司控股股东碧桂园顾问、碧桂园服务及公司实际控制人杨惠妍女士承诺：

“如应有权部门要求或决定、司法机关的判决、第三方的权利主张，发行人及其分公司租赁的经营场所因产权瑕疵问题，承租经营场所未办理租赁备案手续，而致使该等租赁经营场所的房屋租赁关系无效或者出现任何纠纷，导致发行人及其分公司需要另租其他房屋而进行搬迁、被有权部门给予行政处罚、或者被有关当事人追索的，本公司/本人愿意无条件代发行人及其分公司承担由此产生的经济损失，且自愿放弃向发行人及其分公司追偿的权利。”

（4）分公司办公室

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的分公司从关联方租赁 2 处办公室，该办公室为佛山高明分公司与佛山市高明区碧桂园凤凰酒店有限公司签署的《租赁合同》所约定的物业，以及新会分公司与江门市新会碧桂园凤凰酒店有限公司签署的《租赁合同》所约定的物业，合计面积为 433.08 平方米。该两处办公室已取得房屋所有权证。

物业管理用房一般是物业管理区域业主共有的配套设施，发行人根据《物业管理条例》和物业服务合同对物业管理用房拥有无偿使用权；社区服务门店一般是社区中的底层商铺；办公室主要是总部办公室，是常规的写字楼。发行人租赁社区服务门店和办公室均签署了有效的租赁合同，其中租赁关联方部分价格公允，面积比例较小，可替代性强，不会对发行人日常经营业务构成重大影响。

（二）主要无形资产情况

1、公司主要无形资产

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的无形资产账面原值为 535.98 万元，账面净值共计 360.42 万元，公司账面上的无形资产主要是经营所需购买的软件。

2、注册商标

截至 2017 年 6 月 30 日，公司被授权使用和正在申请中的注册商标如下：

（1）使用的注册商标

公司目前使用的注册商标是由顺碧发展授权使用的。根据双方签订的《商标使用许可合同》，相关注册商标的使用许可为无偿的普通使用许可，期限为所授权注册商标有效期（含未来通过续展延续的期限）内持续有效，即在相关注册商标有效期内，公司具有无固定期限使用权利，直至双方协商一致终止。公司被授权使用的注册商标具体情况如下表所示：

序号	商标标识	注册号	许可使用类别	有效期
1	COUNTRY GARDEN 碧桂園	6643477	第 37 类：建筑施工监督；建筑；商品房建造；采矿；室内装潢；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；厨房设备的安装和修理；清除电子设备的干扰；医疗器械的安装和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；飞机的保养与修理；造船；照相器材修理；钟表修理；修保险锁；喷涂服务；轮胎翻新；洗涤；消毒；火警器的安装与修理；修鞋；电话安装和修理；磨刀；气筒或泵的修理；雨伞修理；人工造雪；艺术品修复；乐器修复；游泳池维护；手工具修理；珠宝首饰修理；娱乐体育设备的安装和修理	2011 年 10 月 7 日至 2021 年 10 月 6 日

2	碧桂园	6643645	第 37 类：建筑施工监督；建筑；商品房建造；采矿；室内装潢；供暖设备的安装和修理；机械安装、保养和修理；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；厨房设备的安装和修理；计算机硬件安装、维护和修理；清除电子设备的干扰；医疗器械的安装和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；车辆保养和修理；飞机的保养与修理；造船；照相器材修理；钟表修理；修保险锁；喷涂服务；轮胎翻新；家具制造（修理）；洗涤；消毒；电梯安装和修理；火警器的安装与修理；修鞋；电话安装和修理；磨刀；气筒或泵的修理；雨伞修理；人工造雪；艺术品修复；乐器修复；游泳池维护；手工具修理；珠宝首饰修理；娱乐体育设备的安装和修理	2010 年 4 月 7 日至 2020 年 4 月 6 日
3		6643669	第 37 类：建筑施工监督；建筑；商品房建造；采矿；室内装潢；供暖设备的安装和修理；机械安装、保养和修理；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；厨房设备的安装和修理；计算机硬件安装、维护和修理；清除电子设备的干扰；医疗器械的安装和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；车辆保养和修理；飞机的保养与修理；造船；照相器材修理；钟表修理；修保险锁；喷涂服务；轮胎翻新；家具制造（修理）；洗涤；消毒；电梯安装和修理；火警器的安装与修理；修鞋；电话安装和修理；磨刀；气筒或泵的修理；雨伞修理；人工造雪；艺术品修复；乐器修复；游泳池维护；手工具修理；珠宝首饰修理；娱乐体育设备的安装和修理	2010 年 4 月 7 日至 2020 年 4 月 6 日

4	COUNTRY GARDEN	6643963	第 37 类：建筑施工监督；采矿；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；厨房设备的安装和修理；清除电子设备的干扰；医疗器械的安装和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；飞机的保养与修理；造船；照相器材修理；钟表修理；修保险锁；喷涂服务；轮胎翻新；洗涤；消毒；火警器的安装与修理；修鞋；电话安装和修理；磨刀；气筒或泵的修理；雨伞修理；人工造雪；艺术品修复；乐器修复；游泳池维护；手工具修理；珠宝首饰修理；娱乐体育设备的安装和修理	2010 年 9 月 28 日至 2020 年 9 月 27 日

碧桂园集团除了授权碧桂园物业使用该等商标外，将其更广泛用于房地产开发业务中的主要流程（特别是物业销售阶段）和酒店经营等方面；碧桂园物业使用该等商标主要在于物业管理项目承接过程中的招投标、商务沟通文件和协议文本等和社区增值服务中的社区服务门店标识等，在常规物业管理服务过程中并不明显使用到该等商标，因为这些服务是无形和持续进行，业主及住户关注的是公司服务内容和质量，对商标并不敏感。

碧桂园集团主要业务是房地产开发业务，在经营过程中需要广泛使用上述注册商标，基于有利于商标的使用和管理以及业务发展的考量，未将该等商标转让给发行人。

发行人使用上述注册商标对发行人业务发展无重大影响，主要因为：

（1）发行人的主要业务是物业管理服务，是直接向小区业主及住户等客户持续提供服务，而这些服务是无形的，业主及住户关注的是公司的服务内容和质量，对商标并不敏感；

（2）截至 2017 年 6 月 30 日，发行人物业管理业务分布全国 27 个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近 700 个，服务业主户数接近 100 万户，在行业内综合排名第三，已在行业及公众中形成很高的知名度和美誉度；

（3）发行人主要与房地产开发企业或业主委员会签订物业服务合同，而房

地产开发企业或业主委员会在选聘物业企业时，主要是基于发行人的服务水平以及过往的服务经验。

（2）注册商标

碧桂园物业已向国家工商行政管理总局商标局提交了 66 项与公司及其子公司业务相关的商标注册申请。截至 2017 年 6 月 30 日，上述 66 项商标中，有 2 项已经取得注册商标证书，有 18 项已经进入公告期，有 8 项等待进入公告期。已取得注册商标证书的 2 项商标具体情况如下：

序号	注册人	商标	注册号	类别	注册地	有效期限
1	碧桂园物业	凤凰生活 PHOENIX LIFE	18971830	37	中国	2017 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日
2	碧桂园物业	惠心物业 HUI HEART PROPERTY	18972008	37	中国	2017 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日

截至 2017 年 6 月 30 日，公司正在申请的商标不存在纠纷或潜在争议。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司正在申请的商标拟作为公司标志之备选及“凤凰管家体系”宣传：

①作为公司标志之备选的商标，尚未作为商标标识投入使用，尚未在公司客户、供应商及公众中产生知名度、影响力。且公司目前正在使用的商标系经顺碧发展无限期授权使用的注册商标，如公司未能获准注册上述企业标志之备选商标，不会对公司的经营产生重大不利影响。

②作为“凤凰管家体系”宣传的正在申请商标，该等“凤凰管家”初始仅作为公司的内部职务名称使用，公司将该等商标作为商标标识使用的时间尚短，尚未在公司客户、供应商及公众中产生知名度、影响力，且该等商标未注册成功不会影响该服务的提供，不会对公司的经营产生重大不利影响。

3、域名

截止本招股说明书签署日，公司拥有域名情况如下：

序号	域名	备案许可证号	有效期
1	bgyfw.com	粤 ICP 备 09070844 号	2007 年 5 月 11 日 至 2026 年 5 月 11 日

4、其他无形资产

（1）土地使用权

截至 2017 年 6 月 30 日，公司未拥有土地使用权。

（2）专利

截至 2017 年 6 月 30 日，公司拥有 2 项发明专利，具体情况如下：

序号	专利类型	专利名称	专利号	终止日期	取得方式
1	发明专利	一种停车场停车引导系统及其引导方法	2015105604958	2035.09.06	原始取得
2	发明专利	一种节能型垃圾处理系统	2016105914234	2036.07.26	原始取得

（3）软件著作权

截至 2017 年 6 月 30 日，公司拥有 35 项软件著作权，具体情况如下：

序号	软件名称	著作权人	证书号	登记号	终止日期	取得方式
1	社区居民大数据采集应用系统	碧桂园物业	软著登字第 1858904 号	2017SR273620	2065.08.28	原始取得
2	物业合同管理系统	碧桂园物业	软著登字第 1859714 号	2017SR274430	2066.10.28	原始取得
3	基于大数据应用的智慧社区金融服务平台	碧桂园物业	软著登字第 1859722 号	2017SR274438	2066.01.18	原始取得
4	各地社区特色人文与科学传播传媒管理系统	碧桂园物业	软著登字第 1859727 号	2017SR274443	2065.03.27	原始取得

5	智慧社区服务微信平台	碧桂园物业	软著登字第1859737号	2017SR274453	2066.02.24	原始取得
6	精准的个性化增值服务平台	碧桂园物业	软著登字第1875271号	2017SR289987	2066.06.22	原始取得
7	基于互联网+的社区一站式公共服务平台	碧桂园物业	软著登字第1875641号	2017SR290357	2066.06.20	原始取得
8	数字化物业服务系统	碧桂园物业	软著登字第1875647号	2017SR290363	2066.09.22	原始取得
9	物业工程管理系统	碧桂园物业	软著登字第1875658号	2017SR290374	2066.02.29	原始取得
10	碧桂园社区便民O2O电子商城平台	碧桂园物业	软著登字第1875669号	2017SR290385	2065.06.19	原始取得
11	智慧社区楼宇管理系统	碧桂园物业	软著登字第1875680号	2017SR290396	2065.11.30	原始取得
12	凤凰管家服务平台	碧桂园物业	软著登字第1875690号	2017SR290406	2066.12.28	原始取得
13	物业服务移动核查系统	碧桂园物业	软著登字第1875730号	2017SR290446	2064.10.20	原始取得
14	碧桂园物业智能展示系统	碧桂园物业	软著登字第1875736号	2017SR290452	2066.12.26	原始取得
15	智慧社区一卡通管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876651号	2017SR291367	2066.12.28	原始取得
16	视频安全监控管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876663号	2017SR291379	2066.12.26	原始取得
17	基于GPS定位快速响应物业客服呼叫中心管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876840号	2017SR291556	2065.04.19	原始取得
18	碧桂园物业管理ERP系统	碧桂园物业	软著登字第1876846号	2017SR291562	2064.10.21	原始取得
19	管家移动应用平台	碧桂园物业	软著登字第1876851号	2017SR291567	2064.11.24	原始取得
20	智能硬件集成平台	碧桂园物业	软著登字第1876856号	2017SR291572	2066.03.25	原始取得

21	智能访客管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876864号	2017SR291580	2066.08.29	原始取得
22	碧桂园物业CRM客户管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876922号	2017SR291638	2064.08.25	原始取得
23	基于自动识别的无人值守停车场智能管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876934号	2017SR291650	2065.12.18	原始取得
24	社区储备物品消耗与智能警示补充采购系统	碧桂园物业	软著登字第1876935号	2017SR291651	2066.08.30	原始取得
25	智慧社区住户信息大数据管理与应用系统	碧桂园物业	软著登字第1876939号	2017SR291655	2066.07.29	原始取得
26	基于互联网+社区物流快速存取系统	碧桂园物业	软著登字第1876942号	2017SR291658	2065.10.21	原始取得
27	社区租赁服务管理系统	碧桂园物业	软著登字第1876945号	2017SR291661	2065.09.26	原始取得
28	物业设备信息化综合管理系统	碧桂园物业	软著登字第1877920号	2017SR292636	2066.11.25	原始取得
29	EBA物联网管控系统	碧桂园物业	软著登字第1877925号	2017SR292641	2066.12.25	原始取得
30	开放式社区人脸识别安保系统	碧桂园物业	软著登字第1877954号	2017SR292670	2066.11.21	原始取得
31	物业报事报修工单系统	碧桂园物业	软著登字第1878014号	2017SR292730	2066.04.21	原始取得
32	智能监控大数据分析系统	碧桂园物业	软著登字第1878021号	2017SR292737	2066.12.23	原始取得
33	物业智慧管控平台	碧桂园物业	软著登字第1878025号	2017SR292741	2066.12.12	原始取得
34	维修调度系统	碧桂园物业	软著登字第1887576号	2017SR302292	2065.04.22	原始取得
35	物业车辆在线监控系统	碧桂园物业	软著登字第1893802号	2017SR308518	2066.12.27	原始取得

六、发行人主要业务资质及认证情况

（一）公司取得的业务资质/备案情况

截止本招股书签署日，公司及其控股子公司取得的业务资质情况如下：

1、物业服务企业资质证书及外来物业服务企业资质备案

碧桂园物业及海南赛莱柏瑞取得的物业服务企业资质证书情况如下[21]：

序号	颁发对象	发证机关	资质等级	证书编号	有效期限
1	碧桂园物业	住房和城乡建设部	壹级	（建）1050232	-
2	海南赛莱柏瑞	陵水黎族自治县房产管理局	-	[2017]陵房物备第 014 号	至 2020.11.02

在 463 家分公司中，截止本招股书签署日，已取得所在地主管部门外来物业服务企业资质备案或不需备案说明文件的共有 462 家，另外有 1 家分公司已完成注销。

2、自行招用保安员单位备案

本公司及 254 家分公司、海南赛莱柏瑞和清能碧桂园物业已取得所在地主管部门自行招用保安员单位备案或不需备案的说明文件；7 家分公司所在地主管部门暂不办理该项资质，2 家分公司正在办理保安员单位备案过程中。

3、房地产经纪机构资质备案

本公司及 52 家分公司已取得所在地主管部门核发的房地产经纪机构资质备案，5 家分公司取得所在地主管部门不需要备案说明文件。其中，本公司及 44 家分公司已开展社区内房屋租售服务。

[21]根据《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，国务院取消物业服务企业二级及以下资质认定，故韩城城市服务、遵义城市服务、青岛碧桂园物业三家已开展业务的子公司无需办理物业服务企业资质证书

4、经营性停车场许可证/收费备案

本公司及 71 家分公司已取得所在地主管部门核发的经营性停车场许可证/收费证明，这些分公司均已开展社区内经营性停车场收费业务。

5、卫生许可证

本公司共有 36 家分公司及海南赛莱柏瑞已取得所在地主管部门核发的卫生许可证，许可内容为游泳池/游泳馆/游泳场。其中，公司已开展社区内游泳池/游泳馆/游泳场管理业务的合计为 23 家。

6、高危险性体育项目经营许可证

本公司共有 30 家分公司已取得所在地主管部门核发的高危险性体育项目经营许可证，许可内容为游泳。其中，公司已开展社区内游泳池/游泳馆/游泳场管理业务的合计为 23 家。

7、餐饮服务许可证

本公司 79 家分公司及海南赛莱柏瑞已取得所在地主管部门核发的餐饮服务许可证，许可内容为食堂经营。

8、保险兼业代理业务许可证

本公司已取得中国保险监督管理委员会广东监管局核发的《保险兼业代理业务许可证》，许可内容为代理机动车辆险、家财险、短期人身意外伤害险。

截止本招股说明书签署之日，发行人目前尚未办理保安备案的情况未被认定为重大违法违规行为，从而导致遭受行政处罚，上述情形不会对本次发行上市构成法律障碍，不会对发行人的生产经营产生重大不利影响；除上述情况之外，发行人及其截至 2017 年 6 月 30 日设立的控股子公司、分公司已就其截至 2017 年 6 月 30 日从事业务取得从事相关经营业务的全部相应资质许可，截至本招股书签署之日，该等资质许可均在有效期内，即将到期的资质许可不存在无法续期的法律障碍。

（二）公司取得的认证情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已取得英国标准协会（BSI）“三标一体”认证，具体情况如下：

序号	证书名称	证书编号	有效期限
1	质量管理体系 ISO 9001:2008 认证证书	FM 598508	2016 年 8 月 9 日 至 2018 年 9 月 14 日
2	环境管理体系 ISO 14001:2004/ GB/T 24001-2004 认证证书	EMS 598510	2016 年 8 月 9 日 至 2018 年 9 月 14 日
3	职业健康安全体系 BS OHSAS 18001:2007 / GB/T 28001-2011 认证证书	OHS 598511	2016 年 8 月 9 日 至 2019 年 8 月 8 日

七、发行人技术情况

公司凭借长期的服务经验，建立完善的运营管理服务体系。公司针对各项业务制定了一系列的制度、流程和标准，用以在实现内部高效的管理及向外部输出高品质、标准化的服务。

（一）公司标准化运营体系

公司已获得英国标准协会（BSI）核发的质量管理体系 ISO 9001:2008 认证、环境管理体系 ISO 14001:2004/ GB/T 24001-2004 认证、职业健康安全体系 BS OHSAS 18001:2007 / GB/T 28001-2011 认证。公司品质管理中心为各项工作制定系统的工作手册，主要包括《前期物业策划工作手册》《物业服务中心工作手册》《物业管理服务部工作手册》《环境管理服务部工作手册》《工程维修服务部工作手册》等。此外，随着社区增值服务服务内容不断完善和创新，公司通过制定相关管理制度的形式，为各区域和项目公司开展相关业务提供了指导。

（二）机械化、信息化、智能化设备和系统

近年来，公司不断优化管理模式，通过引入机械化、信息化、智能化设备和系统，提升服务效率和人均效能。公司通过购入或外包等形式，在所管理的项目内逐步推广交通巡逻车辆、道路扫地车等机械设备。公司建设物业移动管理系统，

实现对各管理项目的远程监控和核查，定时总结管理情况并为后续管理提供指导。公司逐渐推广社区 WIFI、智能访客系统、智能节能系统，提升社区智能化水平，提升业主和住户居住体验。

八、发行人质量控制情况

（一）质量控制标准

公司质量控制标准严格按照国家标准或行业标准执行。在质量控制体系建立方面，公司制定了各项工作的工作手册。关于公司各项工作的工作手册，请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“七、发行人技术情况”之“（一）公司标准化运营体系”。

（二）质量控制措施

公司一直以来致力于提升服务品质，为业主带来“五星级的家”的体验。公司在质量控制方面设置了品质管理制度、总经理投诉热线制度、凤凰管家和客服人员，负责公司服务品质管理工作。

1、品质管理制度

公司在总公司层面设置品质管理中心，负责服务品质管理工作。品质管理中心的主要职能为：建立和实施公司服务品质标准体系，组织服务品质监评工作；确定年度品质管理目标，组织落实各项品质工作安排；建立和完善优化公司各岗位编制标准，不断提高人均效能。

在区域层面，公司各区域负责所管理项目公司的品质管理工作，落实总公司制定的品质管理要求，组织区域内项目公司的服务品质监评工作。

在项目公司层面，各项目公司负责所管理项目的品质管理工作，项目公司经理对下属的物业管理服务部、工程维修服务部、环境管理服务部、物业服务中心的服务品质情况进行管理，落实公司制定的服务标准和内容。此外，项目公司对所管理项目内由第三方外包商提供服务的服务品质情况进行监督。

对于外包服务，项目公司对服务品质进行监管和考核，主要内容包括：现场服务品质、服务配合情况、服务人员态度、服务整改效果、服务人员出勤情况、业主投诉处理等。区域、品质管理中心按公司品质监评标准，定期或不定期组织外包服务质量考核，每年组织对公司的外包服务商进行综合评审。

2、总经理投诉热线制度

为了及时有效处理客户诉求，公司设置总经理投诉热线制度。公司设置总经理投诉热线组负责相关工作，负责受理客户各类电话、邮件、信函、来访等投诉，负责组织协销、监控投诉处理过程，向区域、项目公司下达投诉处理任务，负责投诉处理后的回访、定期统计分析及投诉报告和信息的编写。

此外，公司品质管理中心负责接收并分析总经理投诉热线组专办的重大投诉、敏感投诉或其他投诉，并负责汇总相关投诉热点汇总分析。

对于客户投诉处理，公司总经理投诉热线组接收到客户投诉后，首先记录投诉信息，如果客户投诉内容无效，则向客户做出解释，如果客户投诉内容有效，则确认并通知涉及的区域和项目公司。区域和项目公司接到总公司投诉热线组通知后，立即现场了解情况并拟定解决方案，与客户沟通并回复客户处理结果。对于已解决的投诉事项，区域和项目公司记录处理结果并向总公司反馈，总公司投诉热线组则根据解决情况对业主进行回访，品质管理中心则对处理结果进行汇总分析。

3、凤凰管家和客服人员

凤凰管家和客服人员也是公司质量控制方面的主要组成部分。凤凰管家和客服人员定期召开工作会议，协调处理业户诉求及建议，落实整改措施，安排工作任务，提高工作效率，将工作内容记录在《凤凰管家工作日志》。区域、项目公司定期组织集训，全面提升凤凰管家和客服人员的业务技能与综合素质。

（三）质量纠纷情况

公司在日常经营中，严格遵守国家及行业质量标准。报告期内，公司未因提供服务质量的问题而导致重大纠纷、诉讼或仲裁的情形。

根据公司及各分、子公司所在地工商主管部门出具的证明，公司在报告期内未发生重大违法违规行为。

第七节 同业竞争与关联交易

一、公司独立情况

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

（一）资产完整情况

资产完整方面，公司系由碧桂园物业有限整体变更设立的股份有限公司，碧桂园物业的各发起人以其各自拥有的碧桂园物业有限的股权所对应的净资产作为出资投入碧桂园物业，该等出资均经验资报告验证，已足额缴纳。公司合法拥有开展业务所需商标的使用权和固定资产、其他无形资产等财产的所有权。公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业占用的情形。

（二）人员独立情况

人员独立方面，碧桂园物业公司的人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业相互独立。公司建立了员工聘用、考评、晋升等完整的劳动用工制度。公司股东大会、董事会、监事会会议记录，现任董事、监事和高级管理人员的产生符合法律、法规及《公司章程》的规定，公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业领薪，公司的财务人员亦未在控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立情况

财务独立方面，公司按照《企业会计准则》等规定制定了规范的财务会计制

度，设立了独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，具有独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制订了财务管理的相关制度，具有规范的财务会计制度。公司开立了独立的银行基本存款账户，不存在与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业共用银行账户的情形。公司办理了独立的税务登记，与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业不存在混合纳税现象。

（四）机构独立情况

机构独立方面，公司按照《公司法》《证券法》等法律、法规和相关规定设置了股东大会、董事会和监事会等有效的法人治理结构，建立了一套符合公司实际情况的独立、完整的内部组织管理机构，并制定了相应的内部管理和控制制度。公司已建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）业务独立情况

业务独立方面，公司具有经营管理独立实施、独立承担责任与风险的能力。公司股东根据《公司章程》的规定，通过股东大会对公司行使股东权利。公司的主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务，而碧桂园控股及其控制的其他企业的主营业务为房地产开发、建筑装修和装饰、酒店经营等，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业。

保荐人认为，发行人与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业保持独立，具有独立经营的能力，上述发行人的独立运行情况真实、准确、完整。

二、同业竞争情况

（一）发行人与控股股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业不存在同业竞争

发行人的主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务。公司股东碧桂园顾问、碧桂园服务和西藏顺琪除对公司的投资外，未开展其他业务。

实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生控制的其他企业主要为碧桂园集团，除本公司之外，碧桂园集团从事的业务包括房地产开发、酒店经营、建筑装修和装饰以及其他业务等，具体情况如下：

1、房地产开发业务

发行人实际控制人及其一致行动人控制的从事房地产开发业务的企业主要经营模式为通过获得土地储备，根据土地出让合同以及当地主管部门相关规划要求，对土地进行开发，建造住宅、商铺、酒店及其他相关配套建筑，并进行销售。房地产开发业务的上游主要为提供土地储备的相关政府部门，建筑材料、建筑设计以及建筑装饰劳务的供应商，下游主要为购置住房的广大业主。截至 2017 年 6 月 30 日，该板块总共有 1,081 家房产公司。

2、酒店经营业务

发行人实际控制人及其一致行动人控制的从事酒店经营业务的企业主要提供住宿、餐饮以及其他康乐服务。酒店经营业务的上游主要为提供酒店设计装饰劳务以及酒店设施设备的供应商，酒店品牌运营管理商，下游主要为需要住宿或餐饮服务的顾客。截至 2017 年 6 月 30 日，该板块总共有 71 家酒店公司。

3、建筑装修和装饰及其他

该板块的企业所经营的业务包括运输服务、建筑、工程设施、产品销售、装修及设计、水务、绿化等业务。截至 2017 年 6 月 30 日，该板块总共有 121 家其

他业务公司。具体情况如下：

经营业务	主要公司	公司家数
运输服务	广州碧桂园楼巴服务有限公司	1
建筑	广东腾越建筑工程有限公司、广东国良建筑工程有限公司、江苏碧腾建筑工程有限公司等	17
工程设施	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司、广东腾安机电安装工程有限公司	2
产品销售	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司、佛山市凤禧食品有限公司、广东碧日科技有限公司等	5
装修及设计	广东诚加装饰设计工程有限公司、广州市橙家装饰工程有限公司等	3
水务	巢湖市中庙碧桂园水务有限公司、和县碧桂园水务有限公司	2
绿化	武汉市碧丰绿化工程有限公司、宁乡碧桂园绿化工程有限公司、沈阳市碧丰绿化工程有限公司等	10
其他	包括监理、贸易、投资管理、企业咨询、财务咨询、信息咨询、供应链管理等其他业务公司	81
合计		**121**

该等企业的业务范围与发行人的业务存在实质性区别，互相之间不存在同业竞争。

除碧桂园集团外，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业已在本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、控股股东及实际控制人控制的其他企业”中进行披露，该等企业的业务范围与发行人的业务存在实质性区别，互相之间不存在同业竞争。

截至 2017 年 6 月 30 日，实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生控制的部分公司工商登记经营范围中包括“物业管理”、“物业服务”、“房地产中介”、“房产经纪”、“居间、代理、行纪”等与碧桂园物业及其控股子公司业务范围相同的字段，但该等公司在报告期内并未从事相关业务，与发行人之间不存在同业竞争。实际控制人及其一致行动人、发行人股东均已出具《关于消除或避免同业竞争的承诺》，就避免同业竞争的措施作出承诺。

截止本招股说明书签署日，发行人与股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的情况。

（二）发行人与董事、监事、高级管理人员及其近亲属其他对外投资的企业不存在同业竞争

截至 2017 年 6 月 30 日，除间接持有本公司股份外，公司董事、监事及高级管理人员的其他直接对外投资情况请参见本招股说明书“第八节 董事、监事及高级管理人员”之“三、董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况”。

发行人副总经理袁鸿凯个人直接和通过北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）间接合计持有乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司（以下简称“乐生活”） 2.72%的股份。乐生活是新三板挂牌企业，根据其披露的公开转让说明书以及 2017 年半年报显示，主营业务为物业管理服务，与发行人之间存在相同业务，但并未因此而与发行人构成同业竞争或潜在同业竞争，主要原因如下：

1、袁鸿凯持股比例较低，并未能对乐生活的经营和投资决策产生重大影响

根据乐生活 2017 年半年报披露的信息，截至 2017 年 6 月 30 日，乐生活的前五大股东持股比例情况如下：

序号	股东名称	持股比例	备注
1	田汉	37.53%	无
2	京汉控股集团有限公司	33.00%	田汉持有其 94.78%的股权比例
3	北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	9.11%	乐生活监事段亚娟持有其 81.78%的权益份额
4	申勇	3.37%	无
5	袁鸿凯	2.48%	无
合计		**85.49%**	

乐生活的前四大股东合计持股已达 83.01%，袁鸿凯直接及间接合计仅持有 2.72%，并未能对乐生活的经营和投资决策产生重大影响。

2、袁鸿凯已于 2016 年 6 月从乐生活离职，并未再在乐生活兼任任何职务

袁鸿凯于 2014 年 1 月至 2016 年 6 月，任职于乐生活，担任副总裁、董事职位。2016 年 6 月离职之后至今，任职于本公司，历任信息管理部顾问、副总经理职务，并未再在乐生活兼任任何职务，对乐生活的日常经营和决策未能产生影

响。

发行人首席财务官兼董事会秘书黄鹏的配偶琚杰丽控制的广州炎昭企业管理有限公司、实际控制人关系密切的家庭成员周鸿儒任职董事的创新工场（北京）企业管理股份有限公司两家公司的经营范围中亦包括“物业管理”业务，但该两家公司未从事物业服务或其他相关服务，不构成同业竞争。

根据广州炎昭企业管理有限公司出具的《关于实际经营中无物业服务及其相关业务的声明与承诺》，其未从事营业执照及／或经备案公司章程中经营范围所列示的任何与碧桂园物业及其控股子公司的主营业务相同、相似或构成竞争的业务，包括“物业管理”、“物业服务”、“房地产中介”、“房产经纪”、“居间、代理、行纪”及其相关服务，并将继续办理工商登记物业服务相关经营范围的变更。

创新工场（北京）企业管理股份有限公司为新三板挂牌企业，根据其 2017 年半年度报告披露的信息，其主营业务收入包括创业服务收入和基金管理外包服务收入，并未提及其存在从事物业管理及相关服务的情况。另外，周鸿儒仅在创新工场（北京）企业管理股份有限公司中担任董事，并未能对其经营和投资决策产生重大影响。因此，创新工场（北京）企业管理股份有限公司与本公司之间不构成同业竞争或潜在同业竞争。

（三）避免同业竞争的措施

1、发行人股东碧桂园顾问、碧桂园服务、西藏顺琪出具的《关于消除或避免同业竞争的承诺》

为避免关联方与发行人同业竞争，发行人股东碧桂园顾问、碧桂园服务、西藏顺琪出具了《关于消除或避免同业竞争的承诺》，明确声明和承诺如下：

“1、在本承诺函签署之日，本公司/企业不存在且不从事任何与碧桂园物业及其子公司主营业务相同、相似或构成竞争的业务，也未直接或间接经营任何与碧桂园物业及其子公司的主营业务相同、相似或构成竞争的业务；

2、自本承诺函签署之日起，本公司/企业将不以任何方式从事，包括与他人

合作直接或间接从事与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

3、自本承诺函签署之日起，本公司/企业将尽一切可能之努力使本公司/企业其他关联企业不从事与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

4、自本承诺函签署之日起，本公司/企业不投资控股于业务与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；

5、自本承诺函签署之日起，本公司/企业不向其他业务与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密；

6、自本承诺函签署之日起，如果未来本公司/企业拟从事的业务可能与碧桂园物业及其子公司存在同业竞争，将本着碧桂园物业及其子公司优先的原则与碧桂园物业协商解决；

7、不利用碧桂园物业的股东的地位直接或通过本公司/企业控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用碧桂园物业资金；若因碧桂园物业与本公司/企业控制的其他企业之间的资金往来致使碧桂园物业遭受任何责任或处罚，或因此给碧桂园物业造成任何损失的，均由本公司/企业承担全部责任；

8、在本公司/企业作为碧桂园物业股东或关联方期间，本承诺函为有效之承诺。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本公司/企业将向碧桂园物业赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”

2、发行人实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人出具的《关于消除或避免同业竞争的承诺》

为避免关联方与发行人同业竞争，发行人实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人出具了《关于消除或避免同业竞争的承诺》，明确声明和承诺如下：

“1、在本承诺函签署之日，本人不存在且不从事任何与碧桂园物业及其子公司主营业务相同、相似或构成竞争的业务，也未直接或间接经营任何与碧桂园物业及其子公司的主营业务相同、相似或构成竞争的业务；

2、自本承诺函签署之日起，本人将不以任何方式从事，包括与他人合作直接或间接从事与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

3、自本承诺函签署之日起，本人将尽一切可能之努力使本人其他关联企业不从事与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

4、自本承诺函签署之日起，本人不投资控股于业务与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；

5、自本承诺函签署之日起，本人不向其他业务与碧桂园物业及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密；

6、自本承诺函签署之日起，如果未来本人拟从事的业务可能与碧桂园物业及其子公司存在同业竞争，将本着碧桂园物业及其子公司优先的原则与碧桂园物业协商解决；

7、不利用碧桂园物业的股东的地位直接或通过本人控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用碧桂园物业资金；若因碧桂园物业与本人控制的其他企业之间的资金往来致使碧桂园物业遭受任何责任或处罚，或因此给碧桂园物业造成任何损失的，均由本人承担全部责任；

8、在本人作为碧桂园物业实际控制人/实际控制人之一致行动人或关联方期间，本承诺函为有效之承诺。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本人将向碧桂园物业赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”

三、关联交易

（一）公司的关联方及关联关系

截至 2017 年 6 月 30 日，公司关联方、关联关系及关联交易按照《公司法》《企业会计准则》及其他法律、法规的相关规定披露如下：

1、发行人控股股东及实际控制人

碧桂园顾问、碧桂园服务合计持有发行人92.00%股份，为公司的控股股东。碧桂园顾问、碧桂园服务的详细情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发行人的控股股东及实际控制人的情况”。

杨惠妍女士通过必胜有限、Genesis Capital Global Limited、Golden Value Investments Limited、康栢投资、碧桂园控股、豪华控股、智发集团和集裕集团控制碧桂园顾问和碧桂园服务，并且自2006年6月起至今担任公司董事长未发生过变更，对公司具有实际控制力，为公司的实际控制人。实际控制人的一致行动人为杨国强先生，是杨惠妍女士的父亲。杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生的详细情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发行人的控股股东及实际控制人的情况”。

2、除发行人控股股东外持有公司5%以上股权的股东

除公司控股股东碧桂园顾问和碧桂园服务外，西藏顺琪持有公司5%以上股权。西藏顺琪的详细情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、发行人的控股股东及实际控制人的情况”。

3、发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业

除本公司及本公司控股子公司外，公司控股股东碧桂园顾问和碧桂园服务未控制其他企业。

除本公司及本公司控股子公司外，公司实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生控制的其他企业的详细情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、控股股东及实际控制人控制的其他企业”之“（二）实际控制人控制的其他企业的情况”。

报告期各期间与公司发生关联交易的金额在 100 万元以上的主要关联方清单，请见本节之“三、关联交易”之“（二）发行人关联交易”之“1、报告期经常性关联交易”。

公司按业务类型选择报告期内任一年度关联交易金额在 100 万元以上或2017年1-6月关联交易金额在50万元以上的主要关联交易进行详细披露，主要

是因为：

（1）公司向关联方提供空置物业管理服务和协销服务时，以及在物业服务费权益安排中，在决策程序、定价政策、交易背景、结算流程等方面在同类业务中基本相同。同时该等交易金额报告期内各年度均小于 100 万元且 2017 年 1-6 月小于 50 万元的部分交易分散，平均单家交易金额较小；

（2）在采购方面，公司关联交易金额在报告期内各年度均小于 100 万元且 2017 年 1-6 月小于 50 万元的部分主要为接受酒店住宿服务，该等交易单体金额较小、数量较多，且同类交易的决策程序、定价政策、交易背景、结算流程等方面类同。公司接受酒店住宿服务的关联交易总金额已在《招股说明书》“第七节同业竞争及关联交易”之“三、关联交易”之“（二）发行人关联交易”之“4、报告期关联交易对主营业务和经营成果的影响”中进行披露。

因此，公司在完整披露交易交易整体情况的基础上，基于重要性原则按业务类型选择报告期内任一年度关联交易金额在 100 万元以上或 2017 年 1-6 月关联交易金额在 50 万元以上的主要关联交易进行详细披露，并未存在遗漏的情况。

4、发行人控股子公司和参股子公司情况

公司的控股子公司和参股子公司的详细情况请参见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况”之“（一）发行人控股子公司和参股子公司情况”。

5、其他关联方

截至 2017 年 6 月 30 日，除上述提及的关联方企业外，公司的其他关联方包括：

关联方名称	关联关系
广东民营投资股份有限公司	董监高兼任董事的其他企业
西藏顺琪	持股 5%以上的股东
卓优投资	董监高直接对外投资的其他企业
咸宁同心共投投资中心（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
佛山市顺德区团享企业管理中心（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
佛山市顺德区团心投资管理有限公司	董监高直接对外投资的其他企业

湖北鼎龙泰富科技产业园有限公司	董监高兼任董事的其他企业
深圳仙瞳中欧创业投资企业（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
深圳仙瞳精睿众成创业投资企业（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
佛山市远思达天使股权投资合伙企业（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
深圳仙瞳精睿创业投资企业（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
深圳仙瞳厦榕投资管理中心（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司	董监高兼任董事的其他企业
武汉联松房地产有限公司	董监高兼任董事的其他企业
东莞创视股权投资企业（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
广州炎昭企业管理有限公司	董监高过去 12 个月内直接控制的企业
广东惠视网络医疗网络投资有限公司	董监高过去 12 个月内直接控制的企业
北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	董监高直接对外投资的其他企业
佛山市顺德区创源投资有限公司	实际控制人直系亲属直接控制的企业
佛山市顺德区尚艺绿化有限公司	实际控制人直系亲属直接控制的企业
广州市百宝仓仓储服务有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员直接控制的企业
广州市汇储电子商务有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员直接控制的企业
深圳市天图投资管理股份有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员任职董事的企业
创新工场（北京）企业管理股份有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员任职董事的企业
广东博意建筑设计院有限公司	碧桂园控股执行董事任职董事的企业
博实乐教育集团	实际控制人任职董事的企业
Shiny Dragon Assets Limited	实际控制人直系亲属直接控制的企业
佛山市顺德区江口自来水有限公司	实际控制人过去 12 个月内直接控制的企业
增城市清源自来水厂有限公司	实际控制人过去 12 个月内直接控制的企业

上述企业中，报告期内仅增城市清源自来水厂有限公司曾与公司发生 100 万以上的关联交易。

本公司不存在未将与实际控制人及其近亲属存在关联关系或其他可能输送利益关系的主体认定为关联方的情形。

（二）发行人关联交易

报告期内，公司发生的关联交易主要包括向关联方提供劳务，以及涉及关联方的物业服务费权益安排，同时接受部分关联方提供的劳务、租赁服务及从部分

关联方采购商品，形成经常性关联交易。

报告期内，公司的关联交易占比整体呈现下降趋势，相关交易均具有合理的商业实质，交易定价公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

报告期内，发行人的收费管理面积虽有承接自关联方的部分，但其收入并非来源于关联方，不构成关联交易，具体分析请参见本招股说明书之“第六节 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”之“（四）报告期内收入情况”之“1、报告期内公司营业收入情况”之“（4）按项目来源分类”之“C、发行人为业主提供服务并收费的交易是发生在发行人和小业主之间，不产生关联交易”。

1、报告期经常性关联交易

报告期内，公司经常性关联交易在经营成果中的占比如下表所示：

单位：万元

项目		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
提供劳务	关联空置物业服务收入	9,824.05	20,405.96	9,159.11	7,027.23
	占空置物业服务收入比例	**92.28%**	**93.40%**	**98.61%**	**99.39%**
	为关联自然人提供物业服务的收入	44.92	86.66	102.75	97.56
	占物业服务费收入比例	**0.04%**	**0.05%**	**0.08%**	**0.10%**
	关联社区增值服务收入	10.08	-	-	-
	占社区增值服务收入比例	**0.09%**	**-**	**-**	**-**
	关联协销服务收入	12,218.78	18,296.52	10,540.60	4,567.85
	占协销收入比例	**87.73%**	**91.62%**	**96.25%**	**100.00%**
	关联交易收入合计	22,097.82	38,789.14	19,802.45	11,692.64
	占营业收入比例	**15.62%**	**16.45%**	**11.84%**	**9.69%**
物业服务费权益安排	关联方支付的物业服务费权益安排项下的物业服务费收入	23,553.72	44,215.94	41,411.20	25,033.99
	占物业服务费权益安排相关的物业服务费收入比例	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
	占营业收入比例	**16.65%**	**18.75%**	**24.76%**	**20.74%**
采购商品、接受劳务	接受关联巴士服务	1,344.36	2,937.85	2,874.85	2,830.93
	占交通费开支比例	**56.00%**	**68.80%**	**65.14%**	**71.15%**
	接受关联设施维护工程服务	249.15	949.08	543.39	912.42

	占设施维护费开支比例	**4.90%**	**10.42%**	**7.13%**	**19.26%**
	接受关联绿化服务	-	-	41.21	456.01
	占绿化费开支比例	**-**	**-**	**3.21%**	**32.04%**
	接受关联供水劳务	206.62	430.18	399.42	437.27
	占水电费开支比例	**3.95%**	**3.75%**	**4.88%**	**8.16%**
	关联采购商品	26.26	13.03	-	0.21
	占职工福利费开支比例	**0.65%**	**0.19%**	**-**	**0.00%**
	采购商品及接受劳务关联交易合计（除接受酒店住宿服务外）	1,826.39	4,330.13	3,858.87	4,636.84
	占营业成本比例	**1.99%**	**2.90%**	**3.62%**	**5.78%**
	接受关联酒店住宿服务	127.29	165.32	586.82	192.40
	占职工福利费及差旅费[22]合计比例	**2.75%**	**2.18%**	**7.18%**	**3.95%**
接受租赁服务	关联租赁租金	34.40	59.34	15.47	9.55
	占办公室及社区服务门店[23]租赁费用比例	**73.41%**	**79.78%**	**74.57%**	**87.57%**

（1）提供劳务

报告期内，公司为关联方提供的劳务包括物业管理服务、协销服务和社区增值服务，该等服务内容与公司的主营业务相符，关联方客户存在客观的服务需求。该等交易具有合理性和必要性，且交易定价公允，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。

① 空置物业服务

空置物业服务收入是公司根据《物业管理条例》等相关法规向关联方房地产开发企业收取的物业费收入，交易定价公允。收费单价、收费管理面积、收费起止时间等均与公司为第三方业主提供的物业服务约定一致，优惠约定与公司为第三方房地产开发企业提供的优惠约定一致，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。

[22] 公司员工因公出差所产生的酒店住宿费用计入差旅费，开展员工活动所产生的酒店住宿费用计入员工福利费。

[23] 报告期内，公司向关联方租赁的场所均为办公室和社区服务门店。

根据《物业管理条例》第四十二条，“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。”

公司在物业竣工并交付给业主前已开展物业管理的相关服务，对该等物业承接查验工作并准备交付业主。在首批业主获得物业交付通知并收楼后，该等业主按照前期物业服务协议负责向公司支付物业服务费。同个苑区、组团、街道、楼栋的其他已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，由房地产开发企业负责向公司支付物业服务费。

A、本公司从关联房地产开发企业收取的空置物业服务费的基本情况

报告期内，公司向关联房地产开发企业收取的空置物业服务费收入分别为7,027.23 万元、9,159.11 万元、20,405.96 万元和 9,824.05 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.82%、5.48%、8.65%及 6.94%。报告期内，关联房地产开发企业房地产开发及销售业务保持较快增长，因此公司的关联方物业管理服务收入也保持增长趋势。

报告期内，公司与关联房地产开发企业关于空置物业服务费收入的情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	数量/金额	比例	数量/金额	比例	数量/金额	比例	数量/金额	比例
任一期交易金额 100 万元（含）以上的关联方家数（家）[注]	75	30.99%	74	36.10%	66	47.14%	52	55.32%
报告期内交易金额均小于 100 万元的关联方家数（家）[注]	167	69.01%	131	63.90%	74	52.86%	42	44.68%
合计	**242**	**100.00%**	**205**	**100.00%**	**140**	**100.00%**	**94**	**100.00%**
任一期交易金额 100 万元（含）以上的关联方交易	7,095.62	72.23%	16,186.33	79.32%	7,899.55	86.25%	6,359.74	90.50%

总额（万元）[注]								
报告期内交易金额均小于 100 万元的关联方交易总额（万元）[注]	2,728.43	27.77%	4,219.63	20.68%	1,259.56	13.75%	667.49	9.50%
合计	**9,824.05**	**100.00%**	**20,405.96**	**100.00%**	**9,159.11**	**100.00%**	**7,027.23**	**100.00%**

注：2017 年 1-6 月以期间关联交易金额是否大于 50 万元为选取标准

报告期内，公司向每家关联方收取的空置物业服务费收入在决策程序、定价政策、交易背景和结算流程等方面基本一样，涉及关联房地产开发企业的家数分别为 94 家、140 家、205 家和 242 家，交易金额分别为 7,027.23 万元、9,159.11 万元、20,405.96 万元和 9,824.05 万元。涉及的关联房地产开发企业家数和交易金额逐年增加主要是因为碧桂园控股近年来业务发展较快，导致空置物业面积增加所致。

报告期内，关联空置物业服务交易主要集中在单家关联方交易金额各年度均小于 100 万元且 2017 年 1-6 月小于 50 万元的部分，家数占比分别为 44.68%、52.86%、63.90%和 69.01%。该部分交易稳定，分布较为分散，在报告期内涉及关联方家数分别为 42 家、74 家、131 家和 167 家，平均单家交易金额分别为 15.89 万元、17.02 万元、32.21 万元和 16.34 万元。

报告期内，任一期间单家关联空置物业服务交易金额在 100 万元以上的主要关联方交易情况如下[24]：

单位：万元

序号	关联方名称	关联关系	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1	句容碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	687.81	993.76	518.43	754.95
2	增城市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	611.63	1,324.38	657.53	737.67
3	沈阳华锐置业有	同一控制关联方	376.22	981.46	323.49	218.52

[24] 2017 年 1-6 月期间的选取标准为金额在 50 万元以上的关联交易。

	限公司					
4	惠东碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	312.08	804.86	140.08	362.81
5	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	281.35	80.83	35.94	16.11
6	沈阳市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	226.88	557.95	153.15	143.75
7	沈阳浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	211.45	380.29	195.24	181.81
8	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	200.88	429.41	174.34	32.05
9	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	184.47	386.87	487.34	371.35
10	滁州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	171.17	360.23	260.57	158.13
11	海阳鸿辉发展有限公司	同一控制关联方	170.66	374.78	16.29	4.91
12	清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	同一控制关联方	133.61	173.52	62.38	47.07
13	宜春碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	131.84	328.15	32.48	-
14	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	127.61	257.15	193.99	216.65
15	芜湖晋智房地产开发有限公司	同一控制关联方	122.21	456.06	251.19	102.65
16	三明市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	118.41	107.90	-	-
17	东莞市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	117.12	237.86	458.55	231.07
18	河源市碧桂园房地产开发有限公	同一控制关联方	107.69	191.66	97.98	95.37

	司					
19	韶关市顺宏房地产开发有限公司	同一控制关联方	103.95	282.48	489.32	104.31
20	四川省同汇房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业	94.65	185.07	25.54	-
21	长沙市宁乡碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	89.77	221.87	54.98	20.56
22	白城碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	88.47	40.46	2.69	-
23	巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	85.97	159.92	49.26	65.84
24	丹阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	80.68	224.93	214.93	-
25	安徽和县碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	80.27	299.11	259.89	269.75
26	大连红旗谷置业有限公司	最终控股公司的合营企业	79.30	-	-	-
27	江门市江海区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	79.27	115.80	85.32	15.59
28	无锡市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	76.05	208.41	135.24	62.65
29	佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	74.27	90.02	-	-
30	科右前旗碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	72.06	189.48	3.48	11.11
31	莆田市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	69.97	47.65	-	-
32	东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	68.36	141.25	25.92	235.58
33	阳山碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业	67.21	120.70	8.13	28.93
34	湘潭碧桂园房地	同一控制关联方	66.20	213.49	89.86	50.97

	产开发有限公司					
35	梅州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	56.33	88.08	35.98	8.75
36	诸暨大唐碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	55.91	22.06	-	-
37	重庆市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	55.08	133.02	89.00	83.55
38	宜兴市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	54.70	132.37	49.50	28.51
39	鹤山市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	53.22	127.97	111.04	109.64
40	长沙凯逸置业有限公司	同一控制关联方	53.15	101.62	-	-
41	南通市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	52.43	87.08	27.29	-
42	通辽碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	50.82	116.29	49.65	71.32
43	靖江市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	50.55	101.72	18.39	-
44	长沙威尼斯城房地产开发有限公司	同一控制关联方	50.50	43.04	47.56	62.23
45	云浮市西江新城碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	49.75	116.30	14.07	-
46	咸宁碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	48.06	135.91	80.69	80.25
47	无锡市新碧房地产开发有限公司	同一控制关联方	45.57	127.55	-	-
48	梧州市合富房地产开发有限公司	同一控制关联方	45.06	103.22	2.53	-
49	肇庆市高新区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	44.04	83.14	183.19	212.95
50	佛山市禅城区碧	同一控制关联方	43.88	111.28	173.87	269.37

	桂园房地产开发有限公司					
51	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	42.19	118.02	14.90	-
52	益阳市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	41.82	146.36	74.62	40.75
53	广州市花都碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	40.41	107.34	0.32	0.61
54	满洲里碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	38.52	161.45	42.94	59.02
55	清远市卓越弘建置业投资有限公司	同一控制关联方	36.98	106.14	32.85	-
56	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	同一控制关联方	36.71	119.90	67.03	30.25
57	诸暨碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	36.67	106.59	1.62	-
58	如皋市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	35.94	121.64	67.73	-
59	浏阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	35.80	103.13	30.64	32.30
60	广州安华物流有限公司	同一控制关联方	32.98	110.79	91.92	-
61	沈阳穗港白云房地产投资开发有限公司	同一控制关联方	32.38	130.04	-	-
62	广州碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	31.62	33.04	130.28	162.95
63	杭州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	30.63	154.13	145.96	83.80
64	安庆碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	29.96	251.51	84.00	55.18
65	荆门碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	28.04	116.17	90.73	13.51
66	广元碧桂园投资	同一控制关联方	27.41	117.06	-	-

	有限公司					
67	来安碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	25.37	669.87	84.24	130.30
68	茂名市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	24.24	95.42	108.45	53.79
69	随州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	20.99	119.29	36.58	52.84
70	惠州市惠阳区岐山度假村发展有限公司	同一控制关联方	19.54	40.50	105.65	60.99
71	萍乡市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	18.25	139.49	2.16	-
72	武汉市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	17.39	72.09	192.25	62.37
73	台山市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	16.88	151.02	46.76	40.53
74	章丘市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	13.76	144.73	52.99	11.00
75	东莞江畔花园建造有限公司	同一控制关联方	2.55	152.20	8.64	2.82

B、本公司从关联方获得空置物业服务费收入的公允性分析

公司向关联方收取空置物业服务费的收费单价、收费管理面积、收费起止时间等均与其他业主的物业服务费一致。在此基础上，综合考虑空置物业面积规模、公司对空置物业提供的服务数量和成本情况，参考市场惯例，公司在收费总额上给予房地产开发企业一定的优惠。

a、收费单价标准一致

根据《物业管理条例》第四十一条，“物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。”

公司与关联方房地产开发企业签订的前期物业服务合同中约定了该物业管理项目内不同物业业态（如洋房、别墅、商铺、停车位等）的物业服务费计收标准，同一物业管理项目内，房地产开发企业与业主或住户的物业服务费标准一致。

b、收费管理面积面积标准一致

公司按照与业主签订的前期物业服务协议，根据协议中约定的收费标准（与前期物业服务合同一致）和建筑面积计算当期应收物业服务费并确认收入。

公司按照与房地产开发企业签订的前期物业服务合同，根据合同中约定的收费标准和《空置房物业服务费确认表》中的空置面积计算当期应收空置物业服务费并确认收入。

上述面积均根据在房地产开发企业交付物业前由其或第三方专业测绘公司或当地主管部门（具体根据当地要求而定）出具的面积实测资料确定，公司对业主与房地产开发企业计收物业服务费的收费管理面积标准一致。

c、收费起止时间一致

关联方房地产开发企业在物业竣工并交付给业主时，将同个苑区、组团、街道、楼栋内的其他已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业同时交付给公司，关联方房地产开发企业和公司在交付上述物业时签订《物业移交表》，确定向公司交付的物业、面积和时间。自《物业移交表》签署日起，公司分别向业主和房地产开发企业收取物业服务费，公司对业主与房地产开发企业计收物业服务费的收费起止时间一致。

d、优惠标准市场化

公司根据房地产开发企业已竣工但尚未出售或者尚未交给业主的住宅物业面积占同等苑区、组团、街道、楼栋物业收费总面积比例制定优惠标准。

2017 年 1-6 月，公司向关联房地产开发企业和第三方房地产开发企业提供空置物业服务的情况如下：

项目	关联方	第三方

公司提供空置物业服务的项目数量（个）	264	45
公司提供空置物业服务优惠的项目数量（个）	67	11
公司提供的优惠金额（万元）	1,218.86	112.20
公司提供优惠前的金额合计（万元）	11,042.91	933.68
加权平均优惠率	**11.04%**	**12.02%**

综上所述，本公司为关联方提供空置物业管理服务的交易定价具有合理性和公允性。

② 为关联自然人提供物业服务的收入

报告期内，公司存在为关联自然人提供物业服务的情况。报告期内，公司为关联自然人提供物业服务的收入金额分别为 97.56 万元、102.75 万元、86.66 万元和 44.92 万元，占公司收入总额的比例较低，不构成对公司经营成果的重大影响。

公司为关联自然人提供物业服务的定价标准与为第三方业主提供物业服务的定价标准一致，交易价格定价公允。

③ 社区增值服务收入

2017 年 1-6 月，随着深圳旺生活、华惠金服和凤凰优选的业务发展需要，该等参股子公司开始在公司物业管理项目的社区公共用地、楼面等业主共有区域投放广告，并向公司支付相关的费用，该交易具有合理的商业实质，且定价公允。

公司就上述业主共有区域获得的租金收入，按已征询的约定比例在全体业主和公司之间进行分配。2017 年 1-6 月公司按该等分配比例确认的收入为 10.08 万元，占公司营业收入的比例为 0.01%，占比较低。

④ 协销服务收入

公司根据房地产开发企业提升销售案场服务水平的需求、结合自身积累的业务经验，为关联方房地产开发企业提供协销服务，该交易具有合理的商业实质。报告期内，公司为关联方房地产开发企业提供的协销服务定价公允，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。

房地产开发企业为提升销售案场的展示效果和服务人员的服务水平来吸引顾客，特别是满足不同代理销售公司的工作人员对销售案场的使用需求，提升销售案场的专业化和标准化，越来越多地引入物业服务企业对其销售案场进行方案设计、人员培训和现场管理。公司从 2014 年开始，根据房地产开发企业的需求，为房地产开发企业提供针对地产项目销售案场清洁、保安、绿化、维修等工作提供顾问指导服务或管理服务，以及开荒清洁服务。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司为关联方提供协销服务的收入分别为 4,567.85 万元、10,540.60 万元、18,296.52 万元和 12,218.78 万元，占同类型业务收入的比例分别为 100.00%、96.25%、91.62%和 87.73%，占比持续下降，初步反映了公司开拓碧桂园集团以外房地产开发企业客户市场的成效。

报告期内，公司为关联方提供协销服务的收入具体情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	数量/金额	比例	数量/金额	比例	数量/金额	比例	数量/金额	比例
任一期交易金额 100 万元（含）以上的关联方家数（家）注	61	10.37%	66	13.66%	63	28.13%	26	60.47%
各期交易金额均小于 100 万元的关联方家数（家）注	527	89.63%	417	86.34%	161	71.88%	17	39.53%
合计	**588**	**100.00%**	**483**	**100.00%**	**224**	**100.00%**	**43**	**100.00%**
任一期交易金额 100 万元（含）以上的关联方交易总额（万元）注	3,940.99	32.25%	7,785.55	42.55%	6,884.30	65.31%	3,720.92	81.46%
各期交易金额均小于 100 万元的关联方交易总额（万元）注	8,277.79	67.75%	10,510.97	57.45%	3,656.30	34.69%	846.93	18.54%
合计	**12,218.78**	**100.00%**	**18,296.52**	**100.00%**	**10,540.60**	**100.00%**	**4,567.85**	**100.00%**

注：2017 年 1-6 月以期间关联交易金额是否大于 50 万元为选取标准

报告期内，公司向每家关联方收取的协销服务收入在决策程序、定价政策、交易背景和结算流程等方面基本一样。

报告期内，公司向关联方收取的协销服务收入主要集中在单家关联方交易金额各年度均小于 100 万元且 2017 年 1-6 月小于 50 万元的部分，家数占比分别为 39.53%、71.88%、86.34%和 89.63%。随着业务发展，该部分交易分布越为分散，在报告期内涉及关联方家数分别为 17 家、161 家、417 家和 527 家，平均单家交易金额分别为 49.82 万元、22.71 万元、25.21 万元和 15.71 万元。

报告期内，任一期间单家关联协销服务交易金额在 100 万元以上的主要关联方交易情况如下[25]：

单位：万元

序号	关联方名称	关联关系	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1	上海碧桂园物业发展有限公司	最终控股公司的合营企业	254.69	135.41	-	-
2	共创集团衡阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	234.37	337.56	190.91	-
3	惠东碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	202.26	272.49	221.80	-
4	增城市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	196.02	51.53	31.48	-
5	上海顺碧房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业	193.76	150.50	-	-
6	芜湖晋智房地产开发有限公司	同一控制关联方	183.69	327.63	155.53	-
7	河北泽瑞房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业	172.48	77.77	7.31	-
8	苏州金世纪房地产开发有限公司	同一控制关联方	155.80	-	-	-
9	句容碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	138.85	217.07	385.07	-
10	江门越港房地产开发	最终控股公司的	114.52	-	-	-

[25] 2017 年 1-6 月期间的选取标准为金额在 50 万元以上的关联交易。

	有限公司	联营企业				
11	重庆市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	108.30	119.67	33.58	-
12	宜春碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	103.34	253.14	235.43	-
13	南充市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	102.08	174.01	55.32	-
14	益阳市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	83.99	155.79	6.45	70.82
15	滁州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	80.63	286.89	44.58	-
16	台山市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	79.84	108.84	43.99	-
17	南京金梦都房地产开发有限责任公司	同一控制关联方	73.28	110.86	4.24	-
18	东莞市横沥碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	68.19	114.96	29.75	125.08
19	曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	67.07	53.93	58.48	-
20	安庆碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	61.71	255.19	34.36	-
21	东莞市碧桂园海纳房地产开发有限公司	同一控制关联方	61.58	68.64	-	-
22	安徽中庙碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	61.03	169.47	171.65	-
23	佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	55.84	51.86	94.14	148.59
24	石家庄碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	55.04	182.62	50.52	-
25	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	同一控制关联方	53.83	90.38	554.37	391.68
26	怀化碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	52.99	39.25	13.63	-
27	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	51.94	196.32	228.85	445.27
28	宁德市碧桂园天茂房地产开发有限公司	同一控制关联方	50.62	50.62	103.00	169.53
29	荆门碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	50.06	26.25	81.49	-
30	长沙市宁乡碧桂园房	同一控制关联方	47.68	349.41	95.80	1.95

	地产开发有限公司					
31	郴州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	44.53	271.26	92.46	30.95
32	周口碧桂园方云房地产开发有限公司	同一控制关联方	38.83	110.27	56.68	-
33	三明市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	38.13	60.63	132.89	296.48
34	海阳鸿辉发展有限公司	同一控制关联方	37.74	123.87	69.25	-
35	无为碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	36.99	68.11	161.48	63.49
36	东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	36.99	133.84	35.18	159.34
37	莆田市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	33.60	34.65	161.83	-
38	九江碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	33.59	62.17	109.27	-
39	广西钦州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	32.48	54.63	109.36	-
40	岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	32.25	106.33	120.26	-
41	南陵碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	31.39	39.66	169.05	43.68
42	长沙威尼斯城房地产开发有限公司	同一控制关联方	30.54	196.08	64.61	-
43	广元碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	30.47	311.09	35.09	13.38
44	萍乡市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	30.46	116.73	53.27	-
45	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	28.04	178.40	-	-
46	洛阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	26.75	85.46	106.54	-
47	兰州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	26.31	78.80	36.79	186.65
48	宜昌碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	21.66	34.69	159.09	-
49	福鼎碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	20.93	78.90	106.03	-
50	临朐县碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	20.20	21.65	88.19	120.80
51	文登市碧桂园房地产	同一控制关联方	16.85	31.49	13.22	130.61

	开发有限公司					
52	沈阳穗港白云房地产投资开发有限公司	同一控制关联方	12.62	25.87	201.51	-
53	浏阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	11.47	163.32	18.05	1.18
54	清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	同一控制关联方	10.74	114.99	251.28	70.82
55	六安碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业	8.61	29.99	264.67	110.32
56	东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	8.47	13.46	46.47	137.99
57	溧阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	8.13	100.79	77.00	126.63
58	清远市卓越弘建置业投资有限公司	同一控制关联方	8.10	28.44	108.48	-
59	巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	6.17	62.10	164.54	-
60	武夷山市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	1.71	8.79	100.59	150.83
61	武汉生态城碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	0.76	7.47	16.34	406.36
62	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	-	153.71	78.29	-
63	来安碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	132.10	31.08	-
64	东莞市鼎峰碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	126.62	19.06	43.95
65	东莞市世博新天地物业投资有限公司	同一控制关联方	-	110.20	22.07	-
66	丰顺碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	40.07	59.40	172.25
67	靖江市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	30.91	44.19	102.29
68	河北立宇超然房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	9.95	432.02	-
69	东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	-	136.99	-

a、销售案场顾问服务的定价模式

公司和关联房地产开发企业的协销服务定价，主要考虑驻场顾问需指导和提

供顾问服务的房地产开发企业员工人数、驻场顾问的相关成本、公司根据关联方需要增派人员所产生的成本等，并参考同行业价格标准确定。

i）需指导和提供顾问服务的房地产开发企业员工人数

在提供服务的过程中，公司派驻现场的驻场顾问对关联房地产开发企业的在岗人数进行统计，并与房地产开发企业确认后，按照双方约定的单价标准乘以在岗人数进行结算，公司向关联方和非关联方提供协销服务的定价区间基本一致。

ii）驻场顾问的相关成本

公司派驻案场的顾问管理人员工资、奖金、差旅费和食宿费用等均包含在双方结算的价款当中，向关联方收取，该约定与公司向非关联方房地产开发企业提供协销服务的定价模式一致。

iii）公司根据房产公司需要增派人员所产生的成本

公司与关联方房地产开发企业约定，如遇到项目开盘等重大营销活动，需要公司增派工作人员向关联方房地产开发企业提供支援的，关联方房地产开发企业需提前 5 个工作日以工作联系单形式通知公司，由此产生的支援人员人工成本、交通费、食宿费等均由关联方房地产开发企业承担，该约定与公司向非关联方房地产开发企业提供协销服务的定价模式一致。

b、销售案场顾问服务收入的公允性分析

i）公司为关联方提供协销服务的毛利率与同行业可比公司的同类业务毛利率情况如下：

公司	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中奥到家 [1]	未披露	46.00%	45.00%
南都物业	25.32%	32.91%	42.62%
平均值	-	39.46%	43.81%
发行人	**48.77%**	**48.11%**	**50.28%**

注 1：中奥到家财务报表将营业税金及附加计入营业成本

同行业公司的业务模式情况如下：

序号	公司名称	业务模式
1	中奥到家	提供清洁、保安及保养，并提供一般支援以促进物业的销售过程； 主要服务对象为示范单位及销售中心
2	南都物业	提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等服务； 主要服务对象为房地产销售中心、样板房、大型活动等
3	发行人	销售案场顾问服务和其他协销服务：1）销售案场服务方案设计，针对销售案场的礼宾接待、客户服务、环境清洁、工程维修和绿化养护等方面对工作人员进行培训，并为销售案场的现场管理提供顾问咨询或管理服务；2）提供开荒清洁、工程维修、绿化养护等服务； 主要服务对象为房地产销售中心、样板房或交付之前的住宅物业及公共区域

注：根据各家公司招股说明书或年报

报告期内，公司协销服务收入中的销售案场顾问服务收入占比较高，因此整体毛利率略高于同行业可比公司的平均水平。

ii）报告期内，公司为关联方和第三方房地产开发企业提供协销服务的毛利率情况如下：

单位：万元，%

客户类型	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
关联方	12,218.78	47.49	18,296.52	48.77	10,540.60	48.11	4,567.85	50.28
第三方	1,709.66	44.01	1,674.27	46.03	411.11	51.45	-	-

综上，公司与关联方房地产开发企业按年签订销售案场顾问服务协议，根据驻场顾问需指导和提供顾问服务的房地产开发企业员工人数、驻场顾问的相关成本、公司根据关联方需要增派人员所产生的成本等进行结算。协议的具体收费标准参照市场情况拟定，与相应的关联方房地产开发企业商定。

公司为关联方提供协销服务的关联交易定价公允，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。

B、销售案场其他服务

公司在报告期内为关联方房地产开发企业提供的销售案场其他服务主要是开荒清洁及绿化养护服务。报告期内，公司为关联方提供开荒清洁及绿化养护服

务的金额分别为 0 万元、1,481.58 万元、5,287.99 万元和 1,844.12 万元，占公司营业收入总额的比例分别为 0%、0.89%、2.24%和 1.30%，占比较低。公司与关联方参照材料单价、人工成本的市场价格就开荒清洁及绿化养护服务进行定价，定价公允。

（2）物业服务费权益安排

物业服务费权益安排有利于房地产开发企业的业务开展，也有利于公司的物业服务费收缴，具有合理的商业实质。公司严格按照应向业主收取的物业服务费的价格标准向关联方收取费用，定价合理、公允，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。

A、物业服务费权益安排的基本情况

部分房地产开发企业在销售物业时约定业主支付物业购买款项可以同时获得获取物业及一定金额的物业服务费用权益，在该等业主获得本公司对其特定的物业单元提供物业管理服务而需支付的物业服务费由房地产开发企业向本公司支付。在该安排下，发行人的客户仍是相关业主，房地产开发企业仅是相关物业服务费的支付方。报告期内，公司的营业收入属于由关联方支付的物业服务费权益安排部分分别为 25,033.99 万元、41,411.20 万元、44,215.94 万元和 23,553.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 20.74%、24.76%、18.75%和 16.65%。

报告期内，将物业服务费权益安排下于报告年度内确认的业主物业服务收入按照结算单位进行统计的具体情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
任一期物业服务费权益安排下于报告年度内确认的业主物业服务收入金额 100 万元（含）以上的关联方家数（家）[注]	133	52.16%	133	59.91%	110	78.57%	82	89.13%
任一期物业服务费权益安排下于报告年度内确认的业主物业服务收入	122	47.84%	89	40.09%	30	21.43%	10	10.87%

金额均小于 100 万元的关联方家数（家）[注]								
合计	**255**	**100.00%**	**222**	**100.00%**	**140**	**100.00%**	**92**	**100.00%**
任一期物业服务费权益安排下于报告年度内确认的业主物业服务收入金额 100 万元（含）以上的关联方交易总额（万元）[注]	21,929.17	93.10%	42,457.67	96.02%	40,852.35	98.65%	24,770.92	98.95%
任一期物业服务费权益安排下于报告年度内确认的业主物业服务收入金额均小于 100 万元的关联方交易总额(万元)[注]	1,624.55	6.90%	1,758.27	3.98%	558.85	1.35%	263.07	1.05%
合计	**23,553.72**	**100.00%**	**44,215.94**	**100.00%**	**41,411.20**	**100.00%**	**25,033.99**	**100.00%**

注：2017 年 1-6 月以期间关联交易金额是否大于 50 万元为选取标准

报告期内，公司的营业收入属于由关联方支付的物业服务费权益安排部分在决策程序、定价政策、交易背景和结算流程等方面基本一样。

报告期内，单家交易金额各年度均小于 100 万元且 2017 年 1-6 月小于 50 万元的部分随着业务发展而分布越分散，在报告期内涉及关联方家数分别为 10 家、30 家、89 家和 122 家，平均单家交易金额分别为 26.31 万元、18.63 万元、19.76 万元和 13.32 万元。

报告期内，任一期间单家交易金额在 100 万元以上的主要关联方交易情况如下[26]：

单位：万元

序号	关联方名称	关联关系	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1	惠东碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	1,693.35	2,869.31	1,543.38	776.62
2	句容碧桂园	同一控制	1,065.40	1,462.30	900.88	478.11

[26] 2017 年 1-6 月期间的选取标准为金额在 50 万元以上的关联交易。

	房地产开发有限公司	关联方				
3	韶关市顺宏房地产开发有限公司	同一控制关联方	704.27	1,274.61	1,650.15	1,121.60
4	增城市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	700.94	1,666.94	2,668.06	1,807.26
5	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	612.77	1,137.11	1,172.52	672.57
6	台山市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	528.16	1,224.79	1,046.43	881.24
7	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	497.21	993.76	576.63	254.13
8	东莞市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	485.98	903.30	672.76	594.80
9	沈阳华锐置业有限公司	同一控制关联方	480.99	1,203.15	1,120.17	675.95
10	武汉生态城碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	464.07	938.44	448.46	70.12
11	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	459.98	920.78	464.80	418.61
12	清远碧桂园物业发展有限公司	受实际控制人关系密切的家庭成员控制	392.54	785.28	1,158.22	778.25
13	茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	391.70	569.62	201.01	69.70
14	长沙威尼斯	同一控制	385.64	304.94	1,175.82	541.45

	城房地产开发有限公司	关联方				
15	安庆碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	329.03	666.28	1,309.05	620.05
16	安徽中庙碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	305.45	784.36	1,298.62	594.53
17	梅州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	290.41	564.86	378.58	197.53
18	开平市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	282.15	555.96	-	-
19	海阳鸿辉发展有限公司	同一控制关联方	266.10	297.81	19.95	-
20	鹤山市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	259.72	625.57	972.08	986.67
21	咸宁碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	253.37	642.94	762.98	652.07
22	来安碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	252.21	425.68	330.16	181.23
23	宜春碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	239.11	425.16	15.46	-
24	河源市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	238.76	510.90	441.34	206.33
25	章丘市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	226.47	486.95	285.06	143.66
26	清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	同一控制关联方	221.29	401.26	291.99	155.07
27	随州碧桂园房地产开发	同一控制关联方	199.30	490.05	483.07	362.95

	有限公司					
28	惠州市惠阳区岐山度假村发展有限公司	同一控制关联方	192.05	695.91	562.50	496.71
29	高州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	189.38	411.51	38.84	-
30	郴州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	186.19	141.98	191.83	23.67
31	乐昌市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	184.83	335.04	276.02	169.03
32	东莞市横沥碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	174.38	110.48	-	-
33	云浮市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	173.68	313.31	305.54	172.99
34	芜湖晋智房地产开发有限公司	同一控制关联方	172.33	978.60	1,152.05	552.02
35	温州星汉置业有限公司	同一控制关联方	168.59	2.65	-	-
36	南充市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	165.17	99.17	51.46	-
37	江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	164.56	338.69	461.38	453.88
38	兰州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	164.28	373.76	196.29	-
39	宝应碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	162.26	142.11	-	-
40	益阳市碧桂园房地产开	同一控制关联方	160.41	452.81	375.57	200.55

	发有限公司					
41	荆门碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	157.28	290.20	300.46	214.01
42	青岛城阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	157.24	-	-	-
43	汕尾市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	152.62	368.88	316.43	173.98
44	池州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	151.49	464.76	589.53	407.00
45	长沙市宁乡碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	149.90	290.81	285.84	196.56
46	天津八里洲碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	149.84	346.45	-	-
47	广元碧桂园投资有限公司	同一控制关联方	146.60	198.33	66.24	-
48	浏阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	146.56	287.35	484.85	270.35
49	东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	145.41	90.78	1.45	-
50	重庆市垫江县碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	142.16	231.92	110.63	10.45
51	滁州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	141.08	326.72	282.70	160.06
52	巢湖市碧桂园房地产开	同一控制关联方	140.90	375.29	461.67	257.96

	发有限公司					
53	云浮市西江新城碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	140.69	211.17	88.38	0.06
54	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	138.92	363.63	671.46	444.02
55	蕉岭碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	138.46	285.60	171.10	33.76
56	蓬莱碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	133.39	19.51	-	-
57	江门市江海区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	132.15	268.77	191.13	139.69
58	肇庆市高要区碧颐房地产开发有限公司	同一控制关联方	127.15	400.68	566.29	538.07
59	六安碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业	126.97	72.50	5.54	-
60	茂名市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	121.44	281.83	352.71	312.08
61	鹤山市址山碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	116.72	310.75	282.95	80.42
62	武汉碧桂园联发投资有限公司	同一控制关联方	116.43	155.52	-	-
63	清远市卓越弘建置业投资有限公司	同一控制关联方	113.44	282.48	316.69	-
64	湘潭碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	108.19	189.17	186.27	64.23

65	东莞市碧桂园海纳房地产开发有限公司	同一控制关联方	108.16	13.39	-	-
66	淄博市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	106.70	174.55	96.89	-
67	南通市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	106.42	41.51	18.41	-
68	广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	106.11	246.55	265.00	123.48
69	广州市新碧房地产开发有限公司	同一控制关联方	105.71	108.53	-	-
70	三明市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	104.07	32.46	-	-
71	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	同一控制关联方	103.91	233.33	177.43	33.30
72	萍乡市碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	103.37	71.25	21.59	-
73	佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	102.67	236.46	384.98	432.39
74	佛山市禅城区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	101.53	324.12	272.18	219.60
75	洛阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	93.23	99.26	0.68	-
76	衢州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	92.42	172.91	74.65	4.83

77	慈溪市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	92.13	-	-	-
78	北流市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	90.67	153.20	132.30	94.79
79	佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	89.73	55.13	-	-
80	广州市凤碧房地产开发有限公司	同一控制关联方	89.63	126.06	-	-
81	无锡市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	88.18	187.82	233.21	106.95
82	东莞江畔花园建造有限公司	同一控制关联方	86.25	250.38	364.27	58.21
83	佛冈碧桂园清泉城物业发展有限公司	同一控制关联方	85.83	148.52	-	275.83
84	东莞市鼎峰碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	85.49	177.62	-	-
85	阳山碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业	83.34	131.72	121.33	84.75
86	丹阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	83.32	178.34	28.43	-
87	浠水碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	79.58	132.75	41.46	-
88	周口碧桂园方云房地产开发有限公司	同一控制关联方	78.28	73.96	3.76	-
89	武汉联松房	同一控制	75.67	44.89	-	-

	地产有限公司	关联方				
90	广州安华物流有限公司	同一控制关联方	70.23	166.64	178.09	-
91	江门市新会区大泽碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	69.67	159.74	91.96	-
92	靖江市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	66.01	27.52	4.17	-
93	武汉市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	65.96	170.23	455.00	287.80
94	阳江市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	65.53	73.30	-	-
95	迁安碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	65.42	26.37	-	-
96	广西钦州市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	64.51	62.85	-	-
97	东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	62.90	109.04	175.57	-
98	广州市花都碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	62.48	207.28	378.33	190.75
99	重庆市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	61.57	100.26	104.00	70.19
100	南安碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	59.94	84.30	25.09	-
101	佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开	同一控制关联方	57.81	1.58	-	-

	发有限公司					
102	湖北联置碧桂园梓山湖房地产开发有限公司	同一控制关联方	57.07	160.66	168.31	-
103	宣城碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	56.73	59.68	20.92	5.84
104	长沙凯逸置业有限公司	同一控制关联方	56.73	-	-	-
105	宁德市碧桂园天茂房地产开发有限公司	同一控制关联方	56.35	28.48	-	-
106	如东碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	55.02	81.70	12.28	-
107	如皋市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	52.04	35.01	7.63	-
108	丰顺碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	51.99	36.35	-	-
109	鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	51.48	74.65	8.15	-
110	曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	50.69	78.50	2.18	-
111	重庆市黔江碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	49.23	107.93	114.86	23.86
112	清远假日半岛碧桂园置业发展有限公司	同一控制关联方	45.71	145.03	-	-
113	沈阳市碧桂园房地产开	同一控制关联方	45.41	144.28	846.48	441.52

	发有限公司					
114	中山市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	43.54	7.08	142.66	225.98
115	杭州碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	38.19	113.33	134.51	16.10
116	封开碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	37.33	91.14	111.10	75.84
117	宜兴市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	37.25	100.26	8.11	-
118	黄山碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	36.21	102.06	232.07	184.12
119	海丰碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	35.54	237.85	283.88	215.66
120	天津滨海新区碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	31.25	77.82	520.15	376.05
121	恩平市碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	27.39	87.86	138.68	188.84
122	德庆碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	27.06	70.39	114.70	116.81
123	江门市五邑碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	21.58	82.54	198.50	254.70
124	广州碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	17.71	83.12	330.08	343.47
125	满洲里碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	17.39	166.30	144.09	65.63
126	海城市碧桂园房地产开	同一控制关联方	14.44	66.49	104.32	77.66

	发有限公司					
127	科右前旗碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	12.91	96.20	285.97	124.75
128	东莞市德厦碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	3.07	187.73	167.01	-
129	绥化碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	2.75	34.23	119.41	90.01
130	开平市新智合房地产开发有限公司	同一控制关联方	2.35	6.92	478.86	271.71
131	共创集团衡阳碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	0.55	132.15	-	-
132	沈阳浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	0.15	421.12	608.03	337.31
133	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	同一控制关联方	0.12	332.93	95.32	-
134	安徽和县碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	479.30	538.48	415.91
135	通辽碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	224.92	409.31	203.77
136	阳东县碧桂园房地产开发有限公司	同一控制关联方	-	58.61	126.09	120.46

B、物业服务费权益安排的公允性分析

公司各项目公司与相应的房地产开发企业定期结算及收款。该等关联交易的定价与同一物业管理项目中相同物业业态的收费标准一致。

物业服务费权益安排是房地产开发企业的一种营销手段，有利于房地产开发企业的业务开展，具有合理的商业实质。物业服务费权益安排对公司而言本质是业主之外的第三方代替支付的行为，公司的服务对象没有改变，仍是业主，房地产开发企业严格按照相关业主应负担的费用金额向公司支付，即房地产开发企业向公司支付的金额根据公司与相关业主约定的价格标准和物业面积核算，不存在优惠或抵减情况，因此不存在通过关联交易进行利益输送的情形。

报告期内，公司的营业收入涉及物业服务费权益安排的部分主要是房地产开发企业在以前年度与相关业主的约定，因此公司的物业服务收入涉及物业服务费权益安排部分占营业收入的比例逐年下降。

（3）采购商品、接受劳务

报告期内，公司向关联方采购商品及接受劳务的关联交易主要为公司向关联方接受区内穿梭巴士服务、接受供水业务、接受工程劳务、采购物资等。

报告期内，公司向关联方采购商品及接受劳务的关联交易主要为公司接受关联方提供的区内穿梭巴士服务、供水业务服务、工程劳务服务、酒店住宿服务以及并向关联方采购物资等。

报告期内，公司从关联方接受的劳务和采购的物资，与公司的经营需求及关联方供应商的主营业务相符，该等交易具有合理的商业实质，且定价公允，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。报告期内，该等交易金额占公司营业成本的比例分别为 6.02%、4.17%、3.01%和 2.13%，对公司经营成果的影响较小。

报告期内，公司向关联方采购商品及接受劳务的关联交易金额分别为 4,829.23 万元、4,445.69 万元、4,495.45 万元和 1,953.69 万元，具体情况如下：

报告期内，公司向关联方采购商品及接受劳务的关联交易情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	数量/金额	比例	数量/金额	比例	数量/金额	比例	数量/金额	比例
任一期交易金额 100 万元（含）以上的关联方家数（家）[注]	6	12.24%	6	9.68%	6	10.34%	7	13.73%

各期交易金额均小于100万元的关联方家数（家）[注]	43	87.76%	56	90.32%	52	89.66%	44	86.27%
合计	**49**	**100.00%**	**62**	**100.00%**	**58**	**100.00%**	**51**	**100.00%**
任一期交易金额100万元（含）以上的关联方交易总额（万元）[注]	1,885.49	96.51%	4,308.25	95.84%	3,979.05	89.50%	4,535.82	93.92%
各期交易金额均小于100万元的关联方交易总额（万元）[注]	68.20	3.49%	187.20	4.16%	466.64	10.50%	293.41	6.08%
合计	**1,953.69**	**100.00%**	**4,495.45**	**100.00%**	**4,445.69**	**100.00%**	**4,829.23**	**100.00%**

注：2017年1-6月以期间关联交易金额是否大于50万元为选取标准

报告期内，发行人与单家关联方的关联采购交易金额各年度均小于100万元且2017年1-6月小于50万元的部分涉及关联方家数分别为44家、52家、56家和43家，平均单家交易金额分别为6.67万元、8.97万元、3.34万元和 1.59万元。

报告期内，任一期间公司与单家关联方的关联采购交易金额在100万元以上的主要关联方交易情况如下[27]：

单位：万元

序号	关联方名称	交易内容	关联关系	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
1	广州碧桂园楼巴服务有限公司	接受租车服务	同一控制关联方	1,344.36	2,937.85	2,874.85	2,830.93
2	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	接受工程劳务	同一控制关联方	217.60	374.67	219.75	419.98
3	增城市清源自来水厂有限公司	接受供水业务	实际控制人过去12个月内直接控制的企业	206.08	429.75	397.98	423.49
4	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	接受酒店住宿服务	同一控制关联方	88.39	70.06	47.95	0.70

[27] 2017年1-6月期间的选取标准为金额在50万元以上的关联交易。

5	广东腾越建筑工程有限公司	接受工程劳务	同一控制关联方	27.24	489.06	321.78	492.45
6	惠东县碧桂园凤凰酒店管理有限公司	接受酒店住宿服务	同一控制关联方	1.82	6.86	116.74	16.91
7	佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司	接受工程劳务	碧桂园控股执行董事曾任职高管的企业	-	-	-	351.36

① 本公司从碧桂园楼巴公司接受区内穿梭巴士服务的基本情况

公司从碧桂园楼巴公司接受区内穿梭巴士的基本情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”之“（五）报告期内采购情况”。报告期内，公司向碧桂园楼巴公司接受区内穿梭巴士服务金额分别为 2,830.93 万元、2,874.85 万元、2,937.85 万元和 1,344.36 万元，占当期公司的交通费开支比例分别为 71.15%、65.14%、68.80%和 56.00%，占当期公司营业成本的比例分别为 3.53%、2.69%、1.97%和 1.46%。

报告期内，碧桂园楼巴公司为本公司所管理的顺德碧桂园、华南碧桂园、增城碧桂园凤凰城等项目提供楼巴外包服务。公司在和关联方碧桂园楼巴公司为楼巴外包服务定价时，主要由碧桂园楼巴公司考虑行驶距离、班次数量、服务时间和每公里平均成本费用（包括人力成本、耗油、保险、车辆维修等）等可量化因素进行定价，本公司对定价有异议的，有权要求重新计算价格。

楼巴公司根据市场价格或最近一年的实际成本作为定价依据，交易价格定价公允。

② 本公司从佛山市顺德区碧日安防工程有限公司接受工程劳务的情况

报告期内，佛山市顺德区碧日安防工程有限公司为公司部分物业管理项目安防系统进行升级改造，包括增加小区监控设备、对小区门禁和对讲系统升级改造、对小区安防系统进行升级改造等方面。报告期内，公司从佛山市顺德区碧日安防工程有限公司接受工程劳务的经常性关联交易金额分别为 419.98 万元、219.75 万元、374.67 万元和 217.60 万元，占当期公司设施维护费开支比例分别为 8.87%、

2.88%、4.12%和 4.28%，占当期公司营业成本比例分别为 0.52%、0.21%、0.25%和 0.24%。公司与佛山市顺德区碧日安防工程有限公司交易价格定价模式为在安防系统升级改造需安装设备价格基础上，佛山市顺德区碧日安防工程有限公司计提设备价格的 10%左右作为升级改造费。

③ 本公司从佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司接受工程劳务的情况

报告期内，佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司为公司部分物业管理项目提供公共绿化养护等服务。报告期内，公司从佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司接受工程劳务的经常性关联交易金额分别为 351.36 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占当期公司绿化费开支的比例分别为 24.69%、0.00%、0.00%和 0.00%，占当期公司营业成本的比例分别为 0.44%、0.00%、0.00%和 0.00%。报告期内，佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司与公司绿化养护单价格为 1.05 元/平方米/月，定价公允。

④ 本公司从广东腾越建筑工程有限公司接受工程劳务的情况

报告期内，广东腾越建筑工程有限公司为公司部分物业管理项目提供零星维修工程劳务。报告期内，公司从广东腾越建筑工程有限公司接受的工程劳务金额分别为 492.45 万元、321.78 万元、489.06 万元和 27.24 万元，占当期公司设施维护费开支的比例分别为 10.40%、4.22%、5.37%和 0.54%，占当期公司营业成本的比例分别为 0.61%、0.30%、0.33%和 0.03%。

公司从广东腾越建筑工程有限公司接受的该等工程劳务由广东腾越建筑工程有限公司包工包料施工，每月按双方现场签证确认的实际完成工程量和合同约定的各维修工程项目综合单价进行结算。广东腾越建筑工程有限公司参照市场价格制定《维修工程综合单价报价表》，为本公司和其他公司提供维修工程服务的单价标准一致，双方根据实际完成工程量进行结算，交易定价公允。

⑤ 本公司从增城市清源自来水厂有限公司接受供水劳务的情况

报告期内，增城市清源自来水厂有限公司为本公司的增城分公司物业管理项目提供供水服务，该项目的公共区域和办公区域用水由增城分公司承担。报告期

内，公司从增城市清源自来水厂有限公司接受的供水服务金额分别为 423.49 万元、397.98 万元、429.75 万元和 206.08 万元，占当期公司水电费开支的比例分别为 7.91%、4.86%、3.75%和 3.94%，占当期公司营业成本的比例分别为 0.53%、0.37%、0.29%和 0.22%。

增城分公司从增城市清源自来水厂有限公司接受供水劳务的单价均在当地的政府指导价范围内，且已取得增城市物价局的批复。双方每月定期对当月用水量进行确认和记录，双方根据用水量和单价进行结算，交易定价公允。

⑥ 本公司从关联方酒店接受住宿服务的情况

报告期内，公司员工出差入住关联方酒店并接受关联方酒店提供的住宿服务。报告期内，公司接受关联方酒店提供住宿服务产生的关联交易金额分别为 192.40 万元、586.82 万元、165.32 万元和 127.29 万元，占当期公司管理费用的比例分别为 1.17%、2.73%、0.53%和 0.67%。关联方酒店向公司提供的住宿服务参照市场价格定价，交易定价公允。

（4）本公司从关联方接受房屋租赁服务的情况

报告期内，公司从关联方接受房屋租赁服务，与公司的经营需求相符，该等交易具有合理的商业实质，且定价公允，不存在通过关联交易进行利益输送的情形。报告期内，该等交易金额较小，对公司经营成果的影响较小。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司从关联方碧桂园控股及子公司接受总公司办公室、22 处社区服务门店和分公司的 2 处办公室的房屋租赁服务。其中，本公司总公司面积为 2,946.24 平方米的房屋按照 10 元/平方米/月的价格向顺碧发展租赁；另本公司总公司面积为 293.92 平方米的地下停车场按照 10 元/平方米/月的价格、21 个露天停车场车位按照 200 元/个的价格向顺碧发展租赁。本公司社区服务门店向关联方租赁房屋面积为 585.65 平方米，占本公司下属社区服务门店经营场所面积的比例为 40.89%。本公司分公司向关联方共租赁 2 处房屋，合计面积为 433.08 平方米。

报告期内，本公司从关联方租赁房屋、接受房屋租赁服务并产生租赁费用的

金额分别为 9.55 万元、15.47 万元、59.34 万元和 34.40 万元，占同期管理费用的比例分别为 0.06%、0.07%、0.19%和 0.18%。公司的关联租赁费用占管理费用比例较低，不会对公司日常经营产生重大影响。

本公司租赁房屋并支付租金的关联交易属于公司日常经营所必要的行为，有利于业务的顺利开展和经营，并在严格遵守市场公允性的原则下进行。

A、本公司向关联方租赁经营场所的基本情况

a、总公司办公室

承租方	出租方	地址	租赁面积（平方米）	租金（元/月）	租赁期限
碧桂园物业	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心三楼、四楼	2,946.24	29,462.40	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
		广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心停车场	地下停车场面积 293.92 平方米，露天停车场 21 个	地下停车场 2,939.20 元，露天停车场 4,200 元	

b、社区服务门店

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积（平方米）	租金（元/月）	租赁期限
1	碧桂园物业	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	佛山顺德北滘三桂管理区碧桂园花园会所	20.00	1,080	2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
2	碧桂园物业佛山高明分公司	佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司	佛山市高明区荷城街道碧桂路 212 号	20.00	200	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
3	碧桂园物业均安分公司	佛山市顺德区均安碧桂园物业发展有限公司	佛山市均安街均安社区居委会均安碧桂园高尔夫花园翠湖峰 3 号	20.00	900	2016 年 1 月 1 日至 2021 年 1 月 1 日
4	碧桂园物业南沙分公司	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司	广州市南沙区南沙街进港大道南沙碧桂园海帆轩二街 11 座	15.00	300	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

5	碧桂园物业荔城分公司	增城市碧桂园物业发展有限公司	广州市增城区荔城街荔星大道会所	10.00	600	2017年1月1日至2017年12月31日
6	碧桂园物业增城分公司	增城市碧桂园物业发展有限公司	广州市增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城交通中心130号	10.00	300	2016年2月1日至2018年1月30日
7	碧桂园物业新会分公司	江门市新会碧桂园凤凰酒店有限公司	江门市新会区新会凤凰酒店商业街3号楼二层2003号铺	15.00	600	2016年2月1日至2021年1月31日
8	碧桂园物业江海分公司	江门市江海区碧桂园房地产开发有限公司	江门江海区永康路35号二楼210	5.00	150	2016年2月1日至2021年1月30日
9	碧桂园物业肇庆分公司	肇庆市高要区碧颐房地产开发有限公司	高要区南岸湖西一路18号肇庆碧桂园物业服务中心北侧	4.00	200	2016年2月1日至2018年1月31日
10	碧桂园物业长沙分公司	长沙威尼斯城房地产开发有限公司	长沙碧桂园商业广场三区107	107.97	5,000	2015年8月1日至2018年7月31日
11	碧桂园物业咸宁分公司	咸宁碧桂园房地产开发有限公司	咸宁市龙潭街道商业街1号楼	10.00	200	2017年1月1日至2019年12月31日
12	碧桂园物业韶关浈江分公司	韶关市顺宏房地产开发有限公司	韶关市浈江区十里亭镇凤凰商业广场212商铺	20.83	500	2017年1月1日至2018年12月31日
13	碧桂园物业开平分公司	开平市碧桂园房地产开发有限公司	开平市长沙街道办事处开平大道268号碧桂园翡翠湾峰景苑一街29幢首层1号铺	25.30	300	2015年1月8日至2025年1月8日
14	碧桂园物业怀集分公司	怀集碧桂园房地产开发有限公司	怀集县怀城镇莲花庄清水塘碧桂园销售中心101室侧4平方米	4.00	200	2016年2月1日至2018年1月31日
15	碧桂园物业华碧分公司	广州碧桂园物业发展有限公司	广州市番禺区华南碧桂园会所一楼夹层	10.00	600.00	2016年5月16日至2021年5月15日
16	碧桂园物业清远分公司	清远市碧桂园假日半岛酒店有限公司	清远市清城区石角镇花兜开发区碧桂园假日半岛负一层	13.92	100.00	2016年6月1日至2018年5月31日
17	碧桂园物业	东莞江畔花园建造	东莞市沙田镇杨公	60.00	500.00	2016年10月

	东莞沙田分公司	有限公司	洲村江畔花园（南区）商业办公综合楼 101 号			5 日至 2019 年 10 月 4 日
18	碧桂园物业鹤山分公司	鹤山市碧桂园物业发展有限公司	鹤山市沙坪鹤山碧桂园一号综合楼 1 号之九	76.24	1,000.00	2016 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 9 日
19	碧桂园物业芜湖分公司	芜湖晋智房地产开发有限公司	芜湖市三山区龙湖街道碧桂园商业街 1 区 111 号	30.00	750.00	2016 年 11 月 2 日至 2018 年 11 月 1 日
20	碧桂园物业茂名分公司	茂名市碧桂园房地产开发有限公司	茂名市茂南区镇盛镇进园路茂名碧桂园碧湖春晓25号商铺	52.39	350.00	2016 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日
21	碧桂园物业浏阳分公司	浏阳碧桂园房地产开发有限公司	浏阳市庆泰中路街道浏阳碧桂园岭秀小区一街一栋 106 号	40.00	300.00	2016 年 10 月 15 日至 2017 年 10 月 14 日
22	碧桂园物业花都分公司	广州安华物流有限公司酒店管理分公司	广州市花都区华安中路03号碧桂园空港凤凰酒店负一层自编 1 号	16.00	100.00	2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

c、分公司的办公室

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积（平方米）	租金（元/月）	租赁期限
1	碧桂园物业佛山高明分公司	佛山市高明区碧桂园凤凰酒店有限公司	佛山市高明区荷城街道三洲碧桂路 191 号高明碧桂园二期 2#员工宿舍楼一层部分	215.87	2,158.70	2016 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
2	碧桂园物业新会分公司	江门市新会碧桂园凤凰酒店有限公司	江门市新会凤凰酒店商业街 3 号楼	217.21	4,344.20	2017 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日

B、本公司关联租赁价格公允性的分析

本公司向关联方租赁经营场所的租金价格均为固定价格。本公司总公司办公室所处地区为佛山市顺德区北滘镇，佛山高明分公司的办公室所在地区为佛山市高明区荷城街道，新会分公司办公室所处地区为江门市新会区，上述办公室所在地皆为非一二线城市的商业中心，对应的商业物业租金价格较低。报告期内，公

司向关联方租赁的 22 处社区服务门店的租金价格根据市场价格作为定价依据，交易价格定价公允。

（5）关键管理人员薪酬

报告期内，发行人向董事、监事、高级管理人员支付薪酬分别为 1,954.53 万元、2,656.89 万元、1,930.45 万元和 1,096.50 万元。

综上所述，报告期内发行人与关联方之间主要在物业管理服务、协销服务、采购商品和接受劳务、关联租赁等方面存在经常性关联交易，各项经常性关联交易按照正常商业条款进行，交易条款公平合理，符合发行人及股东的整体利益，不存在损害发行人及其股东利益的情形。

2、报告期偶发性关联交易

报告期内，发行人与顺碧发展签订《商标使用许可合同》，根据该合同，顺碧发展无偿许可发行人使用其所有的 4 项注册商标。详细情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、主要固定资产及无形资产”之“（二）主要无形资产情况”。

3、关联方往来款项余额分析

报告期内各期末，公司与关联方企业的往来款余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收账款	2,118.17	3,658.32	22,926.83	38,028.27
其他应收款	-	-	207.70	48,091.20
预付款项	-	-	0.20	8.27
流动负债：				
应付账款	1,519.40	1,430.04	543.95	527.56
其他应付款	-	-	11.65	60,449.16
预收账款	-	-	7,376.24	4,335.80

（1）应收账款

报告期内各期末，公司与关联方的应收账款余额主要应收空置物业服务费和协销服务费用。随着公司逐步建立完善的应收账款管理制度，加强对应收账款的催收和管理，公司与关联方的应收账款余额整体呈逐步下降趋势。公司与关联方的应收账款均因正常商业交易而产生，在合理的商业账期内。

（2）其他应收款

在改制设立股份公司前，公司的资金由碧桂园集团进行统一管理，随着公司加强对资金的管理，特别是加强了关联方往来款的管理，公司在报告期内各期末与关联方的其他应收款余额大幅减少。截至 2017 年 6 月 30 日，公司已无与关联方的其他应收款余额，不存在资金被股东、实际控制人及其控制的企业占用的情形。

（3）预付款项

报告期内各期末，公司与关联方的预付账款余额主要为预付关联方安防工程款和酒店住宿款。该等款项金额较小，系因正常商业交易而产生，相关业务合同均正常履行。

（4）应付账款

报告期内各期末，公司与关联方的应付账款主要为应付关联方楼巴服务款、建筑工程款和供应自来水款项等。该等款项系因正常商业交易而产生，相关业务合同均正常履行。

（5）其他应付款

在改制设立股份公司前，公司的资金由碧桂园集团进行统一管理，随着公司加强对资金的管理，特别是加强了关联方往来款的管理，公司在报告期内各期末与关联方的其他应付款余额呈下降趋势。其中，截至 2017 年 6 月 30 日，公司不存在对关联方的其他应付款余额。

（6）预收账款

报告期内各期末，公司与关联方的预收账款主要为预收关联方物业服务费。

该等款项系因正常商业交易而产生，相关业务合同均正常履行。

4、报告期关联交易对主营业务和经营成果的影响

（1）报告期关联交易对主营业务和经营成果的影响

公司在报告期内的关联交易符合公司的经营需要，交易定价合理、公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

（2）报告期内关联交易的公允性

2016 年 7 月 18 日，发行人 2016 年第四次临时股东大会审议并通过《关于确认广东碧桂园物业服务股份有限公司最近三年及一期关联交易事项的议案》，确认公司最近三年及一期关联交易均按照正常商业条款进行，交易条款公平合理，符合发行人及股东的整体利益，不存在损害发行人及其股东利益的情形。

2017 年 2 月 10 日，发行人全体独立董事发表《独立董事关于广东碧桂园物业服务股份有限公司最近一年关联交易的独立意见》，确认公司自 2014 年以来逐步建立健全各项制度，完善法人治理结构，实现规范运作，公司在 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日发生的重大关联交易事项均属合理、必要，关联交易定价合理有据、客观公允，关联交易均已履行了当时法律法规、公司章程及公司其他规章制度规定的批准程序，不存在因此而损害发行人及其他股东利益的情形。

2017 年 3 月 3 日，发行人 2016 年度股东大会审议并通过《关于确认广东碧桂园物业服务股份有限公司 2016 年度关联交易事项的议案》，确认公司最近一年关联交易均按照正常商业条款进行，交易条款公平合理，符合发行人及股东的整体利益，不存在损害发行人及其股东利益的情形。

2017 年 8 月 21 日，发行人 2017 年第一次临时股东大会审议并通过《关于确认广东碧桂园物业服务股份有限公司 2017 年 1-6 月关联交易事项的议案》，确认公司 2017 年 1-6 月关联交易均按照正常商业条款进行，交易条款公平合理，符合发行人及股东的整体利益，不存在损害发行人及其股东利益的情形。

（3）未来主要经常性关联交易

发行人将始终以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。发行人目前的关联交易属于发行人日常经营所必要的行为，有利于业务的顺利开展和正常经营，并将在严格遵守市场公允性的原则下进行。

（三）关联交易决策权力与决策程序的相关规定

为了避免和消除可能出现的控股股东或其他股东利用对公司经营和财务决策的影响，在有关商业交易中有损害公司及其他股东利益的行为，本公司已在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》等有关规定中明确规定了股东大会、董事会在对有关关联交易事项进行表决时，关联股东、关联董事进行回避以进行公允决策的有关规定，主要包括：

1、《公司章程》的相关规定

“第三十八条 公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。

公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

第三十九条 公司控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及本章程的规定，给公司及其他股股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司与控股股东、实际控制人及关联方之间发生的资金、商品、服务或者其他交易，应严格按照公司关联交易制度规定的审议程序执行，严禁公司控股股东、实际控制人及关联方占用公司资产的情形发生。

公司财务部门应定期检查公司与控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金往来情况，在审议公司年度报告、半年度报告的董事会会议上，财务负责人

应向董事会报告控股股东、实际控制人及其关联方当期占用资产情况。

发生公司控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资产的情况，公司董事会应立即以公司的名义向人民法院申请对其所侵占的公司资产及所持有的公司股份进行司法冻结。凡不能对所侵占公司资产恢复原状或现金清偿的,公司有权按照有关法律、法规、规章的规定及程序,通过变现控股股东所持公司股份偿还所侵占公司资产。”

2、《股东大会议事规则》的相关规定

“第十条 公司下列对外担保行为，须经董事会审议通过后提交股东大会审议通过：

（六）对股东、实际控制人及其关联人提供的担保；

除上述规定外，公司的其他对外担保事项应当经董事会审议通过。董事会审议担保事项时，应由出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意（涉及关联交易的对外担保事项由出席会议的非关联董事三分之二以上董事同意）。

股东大会在审议为公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保事项时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决须经出席股东大会的其他股东所持表决权半数以上通过。如因股东均为表决事项的关联方造成该次表决无非关联股东参与时，公司可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

第五十三条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应当回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

关联股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的某项事项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之前向公司董事会披露其关联关系；

（二）在股东大会召开时，关联股东应主动提出回避申请，其它股东也有权向召集人提出该股东回避。召集人应依据有关规定审查该股东是否属关联股东，

并有权决定该股东是否回避；

（三）关联股东对召集人的决定有异议，可就是否构成关联关系、是否享有表决权事宜提请人民法院裁决，但相关股东行使上述权利不影响股东大会的正常召开；

（四）应予回避的关联股东可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该事项参与表决；

（五）如因股东均为审议事项的关联方造成该次表决无非关联股东参与时，公司可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明；

（六）关联股东应予回避而未回避，如致使股东大会通过有关关联交易决议，并因此给公司、公司其它股东或善意第三人造成损失的，则该关联股东应承担相应民事责任。”

3、《董事会议事规则》的相关规定

“第八条董事会应针对对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、关联交易等事项的审批权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审。

第二十三条 委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

（一）在审议关联交易事项时，关联董事不得委托或代理非关联董事代为出席；非关联董事也不得接受关联董事的委托；

第三十二条 出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（一）董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系；

（二）董事本人认为应当回避；

（三）法律、《公司章程》规定的须回避的其他情形。

在董事回避表决的情形下，董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可

举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过，但《公司章程》规定的关联担保等事项的表决方式从其规定。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

4、《独立董事工作制度》的相关规定

“第二十条 为充分发挥独立董事作用，公司独立董事除应享有公司和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还赋予独立董事以下特别职权：

（一）重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的百分之五的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会审议；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

第二十一条 独立董事应当就公司重大事项发表独立意见：

（四）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的百分之五的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款。”

5、《关联交易管理制度》的相关规定

“第二十条 公司与关联方拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：

（一） 交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于本制度所述与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；

（二） 公司为关联方提供担保。

第二十五条 公司拟与关联方发生重大关联交易的，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

第二十六条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

第二十七条 公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

第二十八条 公司监事会应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。”

（四）发行人报告期关联交易制度履行情况及独立董事意见

自股份公司成立后，公司发生的关联交易均已履行了公司章程等内部规章制度中规定的程序。

2016 年 10 月 27 日，公司独立董事对 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日关联交易事项发表了如下独立意见：

“碧桂园物业自 2013 年以来逐步建立健全各项制度，完善法人治理结构，实现规范运作，公司在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日发生的重大关联交易事项均属合理、必要，关联交易定价合理有据、客观公允，关联交易均已履行了当时法律法规、公司章程及公司其他规章制度规定的批准程序，不存在因此而损害公司及其他股东利益的情形。”

2017 年 2 月 10 日，公司独立董事对 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日关联交易事项发表了如下独立意见：

“碧桂园物业自 2014 年以来逐步建立健全各项制度，完善法人治理结构，实现规范运作，公司在 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日发生的重大关联交易事项均属合理、必要，关联交易定价合理有据、客观公允，关联交易均已履行了当时法律法规、公司章程及公司其他规章制度规定的批准程序，不存在因此而损害公司及其他股东利益的情形。”

2017 年 8 月 4 日，公司独立董事对 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日关联交易事项发表了如下独立意见：

“碧桂园物业自 2014 年以来逐步建立健全各项制度，完善法人治理结构，实现规范运作，公司在 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日发生的重大关联交易事项均属合理、必要，关联交易定价合理有据、客观公允，关联交易均已履行了当时法律法规、公司章程及公司其他规章制度规定的批准程序，不存在因此而损害公司及其他股东利益的情形。”

自股份公司成立后，发行人与关联方的关联交易已经发行人董事会、股东大会审议确认，并由独立董事发表独立意见，关联交易决策程序完备、合规。

（五）规范关联交易和避免占用资金的措施

1、发行人股东碧桂园顾问、碧桂园服务、西藏顺琪出具的《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》

为规范发行人的关联交易和避免关联方占用资金，发行人股东碧桂园顾问、碧桂园服务、西藏顺琪出具了《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》，明确声明和承诺如下：

“1、本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业将尽量避免与碧桂园物业及其下属子公司发生关联交易；

2、如与碧桂园物业发生不可避免的关联交易，本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业将严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《广东碧桂园物业服务股份有限公司章程》《关联交易管理制度》等相关规定规

范关联交易行为，并按有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害碧桂园物业及其他股东的合法权益，亦不通过关联交易为碧桂园物业输送利益，保证不以任何方式（包括但不限于借款、代偿债务、代垫款项等）占用或转移碧桂园物业的资金；

3、如本公司/企业或控制的其他企业违反上述承诺，导致碧桂园物业或其股东的合法权益受到损害，本公司/企业将依法承担相应的赔偿责任。在本公司/企业为碧桂园物业股东期间，上述承诺持续有效。”

2、发行人实际控制人及其一致行动人出具的《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》

为规范发行人的关联交易和避免关联方占用资金，发行人实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生出具了《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》，明确声明和承诺如下：

“1、本人及本人控制的其他企业将尽量避免与碧桂园物业及其下属子公司发生关联交易；

2、如与碧桂园物业发生不可避免的关联交易，本人及本人控制的其他企业将严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《广东碧桂园物业服务股份有限公司章程》《关联交易管理制度》等相关规定规范关联交易行为，并按有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害碧桂园物业及其他股东的合法权益，亦不通过关联交易为碧桂园物业输送利益，保证不以任何方式（包括但不限于借款、代偿债务、代垫款项等）占用或转移碧桂园物业的资金；

3、如本人或控制的其他企业违反上述承诺，导致碧桂园物业或其股东的合法权益受到损害，本人将依法承担相应的赔偿责任。在本人为碧桂园物业实际控制人/实际控制人之一致行动人期间，上述承诺持续有效。”

第八节 董事、监事及高级管理人员

一、董事、监事及高级管理人员简介

截止本招股说明书签署日，本公司第一届董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事；第一届监事会由 3 名监事组成；设高级管理人员 11 名，包括 1 名总经理、8 名副总经理、1 名首席财务官兼任董事会秘书和 1 名财务管理中心副总经理。

（一）董事

截止本招股说明书签署日，本公司第一届董事会共有董事 9 名，其中独立董事 3 名，除杨惠妍女士为中国香港籍、陈威如先生为新加坡国籍外，其他董事均为中国国籍，本届董事任期为三年。

基本情况如下：

姓名	职位	性别	本届任期
杨惠妍	董事长	女	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
谢树太	董事	男	2016 年 3 月 28 日至 2018 年 10 月 26 日
伍碧君	董事	女	2016 年 3 月 28 日至 2018 年 10 月 26 日
李长江	董事、总经理	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
肖华	董事、副总经理	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
赵善伟	董事	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
胡昌生	独立董事	男	2016 年 3 月 28 日至 2018 年 10 月 26 日
潘红波	独立董事	男	2016 年 3 月 28 日至 2018 年 10 月 26 日
陈威如	独立董事	男	2016 年 5 月 24 日至 2018 年 10 月 26 日

发行人现任董事简历如下：

杨惠妍女士，1981 年 9 月生，中国香港籍，拥有香港永久居留权，毕业于美国俄亥俄州立大学，获市场营销及物流专业学士学位。2005 年加入碧桂园集团，任职于采购部，担任经理职务；2006 年 12 月，任职于碧桂园控股，担任执行董事职务；2012 年 3 月至今，任职于碧桂园控股，担任董事会副主席职务；

2006 年 6 月至今，任职于本公司，担任董事长职务。现任本公司董事长，碧桂园控股董事会副主席、执行董事，佛山市顺德区悠韵绿化有限公司执行董事、经理，广东民营投资股份有限公司董事。

谢树太先生，1964 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于湖南大学，本科学历。1986 年 9 月至 1992 年 3 月，任职于湖南衡阳市建筑设计研究院，担任主管职务；1992 年 4 月至 1997 年 10 月，任职于顺德市三和物业发展有限公司，担任经理职务；1997 年 11 月至 2007 年 3 月，任职于顺碧发展，担任总经理职务；2011 年 12 月至 2015 年 9 月，任职于碧桂园物业有限，担任总裁职务；2007 年 4 月至 2013 年 5 月，任职于碧桂园控股，担任副总裁职务；2013 年 5 月至今，任职于碧桂园控股，担任执行董事职务；自 2016 年 3 月至今，任职于本公司，担任公司董事职务。现任本公司董事，碧桂园控股执行董事，卓优投资监事，湖北鼎龙泰富科技产业园有限公司董事。

伍碧君女士，1973 年 12 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中南财经大学（现为中南财经政法大学）财政学专业；2015 年 7 月获得中欧国际工商学院 EMBA 学位，研究生学历，中国注册会计师。1997 年 9 月至 1998 年 12 月，任职于湖北省建设银行荆州支行，担任会计主管职务；1999 年 1 月至 2002 年 7 月，任职于广东省佛山市智信会计师事务所，担任总审计师职务；2002 年 7 月至 2005 年 11 月，任职于广东省佛山市顺德区财政局企财科，担任科员职务；2005 年 11 月至今，任职于碧桂园集团财务资金中心，担任总经理职务；2014 年 4 月至今，任职于碧桂园控股，担任副总裁职务，兼任财务资金中心总经理职务。现任本公司董事，碧桂园控股首席财务官、副总裁，碧桂园集团财务资金中心总经理，成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司董事，武汉联松房地产有限公司董事。

李长江先生，1965 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西南农业大学，本科学历。1989 年 7 月至 1997 年 2 月，任职于四川达州外贸麻纺厂，历任技术员、下属食品厂厂长职务；1997 年 3 月至 1999 年 5 月，任职于广州市光大花园物业管理有限公司，担任行政总监职务；1999 年 5 月至 2002 年 4 月，任职于深圳市城建物业管理有限公司，担任物业经理职务；2002 年 4 月至 2006

年 9 月，任职于深圳市金地物业管理有限公司，历任物业经理、北京公司助理总经理职务；2006 年 9 月至 2011 年 12 月，任职于雅居乐地产控股有限公司，担任物管中心华南区总监职务；2011 年 12 月至今，任职于本公司，担任总经理职务。现任本公司董事、总经理，卓优投资执行董事、经理。

肖华先生，1978 年 2 月生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。2000 年 3 月至 2002 年 3 月，任职于广州市荔湾广场保安部，担任保安主任职务；2002 年 4 月加盟碧桂园集团，曾担任本公司增城分公司物业管理服务部主管，花城管理处物业管理服务部经理助理、经理，花城管理处副经理，华碧分公司副经理、经理、高级经理，湖南区域区域总监，增城区域区域总监职务。现任本公司董事、副总经理。

赵善伟先生，1975 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华南农业大学，本科学历。1996 年 7 月至 1998 年 6 月，任职于鸿业水泥制品有限公司，担任会计职务；1998 年 7 月至 2001 年 12 月，任职于顺碧发展，担任财务主管职务；2001 年 12 月至今，任职于碧桂园集团，历任财务部高级经理、副总经理、财务资金中心副总经理职务。现任本公司董事，碧桂园集团财务资金中心副总经理，佛山市顺德区共享投资有限公司监事，佛山市顺德区团心投资管理有限公司监事。

胡昌生先生，1963 年 11 月生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于武汉大学，获经济学博士学位。1991 年 9 月至今，任职于武汉大学经济与管理学院金融系，历任讲师、副教授、教授职务。曾获得湖北省和学校的多项教学与科研奖励。现任碧桂园物业独立董事，深圳市美之高科技股份有限公司独立董事，武汉大学教授，中国民主建国会第八届中央委员会财政金融委员会会员，中国民主建国会湖北省金融委员会主任委员，中国金融学会金融工程学会会员。

潘红波先生，1980 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于华中科技大学，获博士学位。2007 年 12 月至今，任职于武汉大学经济与管理学院会计系，历任讲师、副教授、教授、博士生导师职务；宾夕法尼亚大学沃顿商学院访问学者；财政部全国会计领军（后备）人才。现任碧桂园物业独立董事，武汉大学经济与管理学院会计系副主任，株洲飞鹿高新材料技术股份有限公司独立董

事。

陈威如先生，1970 年 7 月生，新加坡国籍。毕业于美国普渡大学，获博士学位。曾任职于 INSEAD 商学院，担任助理教授职务；2011 年至 2017 年 8 月，任职于中欧国际工商学院，担任战略学副教授职务；2017 年 8 月至今，任职于菜鸟网络科技有限公司，担任首席战略官。现任碧桂园物业独立董事，菜鸟网络科技有限公司首席战略官，好未来教育集团（纽约证券交易所上市公司）独立董事，浙江迪安诊断技术股份有限公司独立董事。

（二）监事

截止本招股说明书签署日，本公司共有监事 3 名，其中包括职工监事 1 名，均为中国国籍，本届监事任期为三年。

基本情况如下：

姓名	职位	性别	本届任期
王华	监事会主席	女	2017 年 3 月 3 日至 2018 年 10 月 26 日
张进锐	监事	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
王群	职工监事	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日

本公司各监事简历如下：

王华女士，1975 年 3 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于暨南大学，硕士研究生学历，国际注册内部审计师。1998 年 8 月至 2008 年 2 月，任职于广州宝洁有限公司，历任生产经理、会计经理、财务分析经理、内控经理等职务；2008 年 2 月至 2009 年 8 月，任职于万科企业股份有限公司，担任首席风险管理师职务；2009 年 8 月至 2013 年 8 月，任职于合景泰富地产控股有限公司，担任风险控制部总监职务；2013 年 8 月至 2014 年 7 月，任职于龙湖地产有限公司，担任风险管理部总监职务；2014 年 8 月至今，任职于碧桂园集团，担任风控审计监察中心总经理职务。现任本公司监事会主席，碧桂园集团风控审计监察中心总经理。

张进锐先生，1980 年 2 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西南政法大学，硕士研究生学历。2006 年 2 月至 2007 年 6 月，任职于重庆瑞月永华

律师事务所，担任律师职务；2007 年 6 月至今，任职于碧桂园集团，历任投资专员，主席顾问秘书，扶贫济困室经理，法务部副总经理、总经理职务；2015 年 10 月至今任职于本公司，担任监事职务。现任本公司监事，碧桂园集团法务部总经理。

王群先生，1981 年 3 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于武汉大学，本科学历。2004 年 7 月至 2004 年 8 月，任职于碧桂园集团，担任办公室业务助理职务；2004 年 8 月至今，任职于本公司，历任顺德碧桂园物业服务中心经理助理，网上服务中心经理，总经理助理，职工监事职务。现任本公司职工监事，总经理助理。

（三）高级管理人员

截止本招股说明书签署日，本公司共有高级管理人员 11 名，均为中国国籍，分别为李长江、肖华、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、余向东、徐彬淮、袁鸿凯、郭战军、黄鹏和赵丽燕。

姓名	职位	性别	任期
李长江	董事、总经理	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
肖华	董事、副总经理	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
陈宇辉	副总经理	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
王翠勤	副总经理	女	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
夏晓楠	副总经理	女	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
余向东	副总经理	男	2015 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
徐彬淮	副总经理	男	2016 年 10 月 27 日至 2018 年 10 月 26 日
袁鸿凯	副总经理	男	2017 年 2 月 10 日至 2018 年 10 月 26 日
郭战军	副总经理	男	2017 年 8 月 4 日至 2018 年 10 月 26 日
黄鹏	首席财务官兼董事会秘书	男	2016 年 9 月 23 日至 2018 年 10 月 26 日
赵丽燕	财务管理中心副总经理	女	2016 年 9 月 23 日至 2018 年 10 月 26 日

本公司各高级管理人员简历如下：

李长江先生的简历情况请参见本节“（一）董事”。

肖华先生的简历情况请参见本节“（一）董事”。

陈宇辉先生，1964 年 12 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于江西冶金学院，本科学历。1987 年 3 月至 1996 年 2 月，任职于广东万家乐股份有限公司，担任生产部部长职务；1996 年 3 月至 1997 年 2 月，任职于广东顺德华泉节能设备有限公司，担任企管办主任职务；1997 年 3 月至 1999 年 2 月，任职于广州新基房地产有限公司，担任副总经理职务；1999 年 3 月至 2000 年 7 月，任职于中山市德雅斯有限公司，担任副总经理职务；2000 年 7 月至今，曾任本公司华碧分公司副经理，顺德碧桂园项目副经理，总经理助理，行政总监，副总经理职务。现任本公司副总经理。

王翠勤女士，1966 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于洛阳工学院，大专学历。1988 年 1 月至 1997 年 1 月，任职于河北钢铁集团舞阳钢铁有限责任公司，担任职员职务；1997 年 6 月至 2000 年 7 月，任职于恒大金碧物业管理有限公司，担任副经理职务；2000 年 8 月至 2003 年 1 月，任职于广州天马发展有限公司，担任总经理助理职务；2003 年 10 月至 2006 年 7 月，任职于广州市康王物业管理有限公司，担任副总经理职务；2006 年 8 月至 2007 年 4 月，任职于广州市名店城物业管理有限公司，担任副总经理职务；2007 年 4 月至今，任职于本公司，历任广碧分公司经理，增城分公司经理，华碧分公司高级经理，品质管理中心高级客户总监，总经理助理，副总经理职务。现任本公司副总经理。

夏晓楠女士，1977 年 8 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华南师范大学，本科学历。1998 年 9 月至 2001 年 7 月，任职于顺德盈科电子有限公司，担任人事行政主管职务；2001 年 8 月至 2003 年 9 月，任职于广州东泽电器有限公司，担任人事行政经理职务；2003 年 10 月至 2006 年 6 月，任职于广东永乐家用电器有限公司，担任人事行政经理职务；2006 年 6 月至 2009 年 3 月，任职于顺碧发展，历任人力资源副经理、人力资源经理、人力总监助理职务；2009 年 3 月至今，任职于本公司，历任人力资源总监、副总经理职务。现任本公司副总经理。

余向东先生，1970 年 3 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华南师范大学，硕士研究生学历。1994 年 7 月至 1997 年 5 月，任职于广东大家庭实

业股份有限公司，担任项目经理职务；1997 年 7 月至 1998 年 7 月，任职于深圳市中泽投资顾问有限公司，担任总经理助理职务；1998 年 8 月至 2000 年 12 月，任职于深圳市万科物业服务有限公司，担任经营管理部副经理职务；2001 年 1 月至 2004 年 10 月，任职于深圳市万科物业发展有限公司，担任经营管理部经理职务；2004 年 11 月至 2009 年 9 月，任职于深圳市万科物业服务有限公司，担任总经办主任职务；2009 年 10 月至 2013 年 8 月，任职于青岛万科物业服务有限公司，担任总经理职务；2013 年 9 月至 2014 年 5 月，任职于深圳市万睿智能科技有限公司，担任副总经理职务；2014 年 6 月至今，任职于本公司，担任副总经理职务。现任本公司副总经理。

徐彬淮先生，1979 年 1 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于香港大学，硕士研究生学历。2004 年 9 月至 2010 年 2 月，任职于中外运-敦豪国际航空快件有限公司，历任华东区定价及价格管理主管、华东区市场销售计划经理、全国绩效及计划发展高级经理职务；2010 年 3 月至 2012 年 10 月，任职于美国总统轮船有限公司，担任北亚区战略市场部负责人职务；2012 年 11 月至 2016 年 2 月，任职于罗兰贝格企业管理（上海）有限公司，担任高级项目经理职务。2016 年 3 月至 2016 年 10 月，任职于碧桂园集团，担任战略办公室副总经理职务。2016 年 10 月至今，任职于本公司，担任副总经理职务。

袁鸿凯先生，1978 年 5 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于北京航空航天大学，硕士研究生学历。2000 年 7 月至 2011 年 3 月，任职于中国希格玛有限公司，担任总经理助理职位；2011 年 3 月至 2013 年 12 月，任职于京汉置业集团股份有限公司，担任信息管理部总监职位；2014 年 1 月至 2016 年 6 月，任职于乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司，担任副总裁、董事职位。2016 年 6 月至今，任职于本公司，历任信息管理部顾问、副总经理职务；现任本公司副总经理。

郭战军先生，1979 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中国人民大学，本科学历。2002 年 7 月至 2004 年 3 月，任职于郑州宇通客车股份有限公司，担任人力资源主管职务；2004 年 4 月至 2009 年 3 月，任职于广东美的集团股份有限公司制冷家电集团，担任人力资源经理职务；2009 年 4 月至 2010

年 9 月，任职于奥克斯集团有限公司，担任人力资源总监职务；2011 年 8 月至 2013 年 3 月，任职于中联重科股份有限公司混凝土事业部，担任人力资源部部长职务；2013 年 7 月至 2016 年 6 月，任职于碧桂园控股有限公司，历任培训与发展部副总经理、江中区域人力资源总监、招聘部总经理职务；2016 年 7 月至 2017 年 2 月，任职于泰禾集团股份有限公司，担任人力资源部副总经理兼北京区域人力资源总监职务，2017 年 3 月至 2017 年 6 月，任职于碧桂园控股有限公司，担任人力资源中心总经理助理职务；2017 年 8 月至今，任职于本公司，担任公司副总经理。

黄鹏先生，1983 年 4 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于北京大学光华管理学院，硕士研究生学历，中国注册会计师。2005 年 6 月至 2006 年 4 月，任职于中国外运股份有限公司，担任业务主管职务；2006 年 4 月至 2009 年 10 月，任职于广东威创视讯科技股份有限公司，担任董事长高级秘书、证券部经理、上市负责人职务；2009 年 10 月至 2015 年 12 月，任职于谱尼测试科技股份有限公司，历任财务负责人、董事会秘书、副总经理职务；2015 年 12 月至 2016 年 9 月，兼任北京锐视康科技发展有限公司独立董事职务；2016 年 1 月至 9 月，任职于广州炎昭企业管理有限公司，担任执行董事兼经理职务。2016 年 7 月至 9 月，担任广东惠视网络医疗网络投资有限公司执行董事兼总经理职务；2016 年 9 月至今，任职于本公司，担任首席财务官兼董事会秘书职务，为公司的财务负责人。

赵丽燕女士，1979 年 5 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于广东广播电视大学，大专学历。2000 年 9 月至 2012 年 3 月，任职于佛山市顺德区陈村镇碧桂园物业发展有限公司，历任会计、主办会计、财务主管职务；2012 年 3 月至 2012 年 11 月，任职于顺碧发展，担任财务副经理职务；2012 年 12 月至今，任职于本公司，历任财务经理、财务负责人、财务管理中心副总经理职务；现任本公司财务管理中心副总经理。

（四）董事、监事的提名及选聘情况

1、董事提名和选聘情况

2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业创立大会选举杨惠妍、李长江、肖华、赵善伟和龚嘉敏 5 名董事组成第一届董事会。2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业第一届董事会第一次会议选举杨惠妍为董事长。

2016 年 3 月 28 日，碧桂园物业召开 2016 年第二次临时股东大会，同意龚嘉敏辞去公司董事职务，并补选谢树太、伍碧君、胡昌生、潘红波、赵军为公司第一届董事会董事，其中胡昌生、潘红波、赵军为独立董事。

2016 年 5 月 24 日，碧桂园物业召开 2016 年第三次临时股东大会，同意赵军辞去公司独立董事职务，并补选陈威如为公司第一届董事会独立董事，其任期与第一届董事会成员任期相同。

董事姓名	提名人	选聘会议
杨惠妍	全体发起人股东	碧桂园物业创立大会
谢树太	全体股东	碧桂园物业 2016 年第二次临时股东大会
伍碧君	全体股东	碧桂园物业 2016 年第二次临时股东大会
李长江	全体发起人股东	碧桂园物业创立大会
肖华	全体发起人股东	碧桂园物业创立大会
赵善伟	全体发起人股东	碧桂园物业创立大会
胡昌生	全体股东	碧桂园物业 2016 年第二次临时股东大会
潘红波	全体股东	碧桂园物业 2016 年第二次临时股东大会
陈威如	全体股东	碧桂园物业 2016 年第三次临时股东大会

2、监事提名和选聘情况

2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业创立大会选举张进锐、孙献忠为股东代表监事，与碧桂园物业职工代表大会通过民主方式选举产生的职工代表监事王群组成第一届监事会。2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业第一届监事会第一次会议选举孙献忠为监事会主席。

2017 年 3 月 3 日，碧桂园物业召开 2016 年年度股东大会，同意孙献忠辞去

公司监事会主席职务，并补选王华为公司第一届监事会监事，其任期与第一届监事会成员任期相同。

监事姓名	提名人	召开会议
王华	监事会	碧桂园物业 2016 年年度股东大会
张进锐	全体发起人股东	碧桂园物业创立大会
王群	职工代表	碧桂园物业有限职工代表会议

二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持股情况

（一）直接持有发行人股份情况

截止本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属不存在直接持有发行人股份的情况。

（二）间接持有发行人股份情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属间接持有发行人股份情况如下：

姓名	间接持股情况	在公司担任职务或亲属关系
杨惠妍	通过碧桂园控股间接持有发行人 52.940%股份	董事长
杨国强	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.207%股份	杨惠妍女士的父亲
陈华	间接持有发行人 0.000%股份[28]	杨惠妍女士之关系密切家庭成员
谢树太	通过西藏顺琪间接持有发行人 4.489%股份	董事
杨从容	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.004%股份	谢树太先生的妻子
伍碧君	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.002%股份	董事
李长江	通过西藏顺琪间接持有发行人 1.001%股份	董事、总经理
肖华	通过西藏顺琪间接持有发行人 0.180%股份 通过碧桂园控股间接持有发行人 0.000%股份	董事、副总经理

[28] 指登记在贵能名下股份的信托受益人为陈华的持股情况

赵善伟	通过西藏顺琪间接持有发行人 1.500%股份 通过碧桂园控股间接持有发行人 0.000%股份	董事
赵宪	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.001%股份	赵善伟先生之关系密切家庭成员
陈宇辉	通过西藏顺琪间接持有发行人 0.180%股份 通过碧桂园控股间接持有发行人 0.001%股份	副总经理
王翠勤	通过西藏顺琪间接持有发行人 0.180%股份	副总经理
夏晓楠	通过西藏顺琪间接持有发行人 0.180%股份	副总经理
余向东	通过西藏顺琪间接持有发行人 0.160%股份	副总经理
赵丽燕	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.000%股份	财务管理中心副总经理
赵必详	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.000%股份	赵丽燕女士之关系密切家庭成员

除上述情形外，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属不存在间接持有本公司股份的情形。

杨惠妍、杨国强和杨从容通过碧桂园控股间接持有发行人股份的质押情况，如“第五节 发行人基本情况”之“八、发行人的控股股东及实际控制人的情况”之“（三）公司实际控制人基本情况”所述。除此之外，上述其他股份不存在被质押或冻结情况，也不存在其他有争议的情况。

（三）董事、监事、高级管理人员及其近亲属持股变动情况

姓名	2017/6/30	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
杨惠妍	通过碧桂园控股间接持有发行人 52.940%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 52.126%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 53.622%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 59.488%股份
杨国强	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.207%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.205%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.213%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.346%股份
陈华	间接持有发行人 0.000%股份	间接持有发行人 0.000%股份	—	—
谢树太	通过西藏顺琪间接持有发行人 4.489%股份	通过西藏顺琪间接持有发行人 4.489%股份	—	—
杨从容	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.004%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.004%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.004%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人 0.004%股份

伍碧君	通过碧桂园控股间接持有发行人0.002%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人0.000%股份	—	—
李长江	通过西藏顺琪间接持有发行人1.001%股份	通过西藏顺琪间接持有发行人1.001%股份	—	—
肖华	通过碧桂园控股及西藏顺琪间接持有发行人 0.180%股份	通过碧桂园控股及西藏顺琪间接持有发行人 0.180%股份	—	—
赵善伟	通过碧桂园控股及西藏顺琪间接持有发行人 1.500%股份	通过碧桂园控股及西藏顺琪间接持有发行人 1.500%股份	—	—
赵宪	通过碧桂园控股间接持有发行人0.001%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人0.001%股份	—	—
陈宇辉	通过碧桂园控股及西藏顺琪间接持有发行人 0.181%股份	通过西藏顺琪间接持有发行人0.181%股份	—	—
王翠勤	通过西藏顺琪间接持有发行人0.180%股份	通过西藏顺琪间接持有发行人0.180%股份	—	—
夏晓楠	通过西藏顺琪间接持有发行人0.180%股份	通过西藏顺琪间接持有发行人0.180%股份	—	—
余向东	通过西藏顺琪间接持有发行人0.160%股份	通过西藏顺琪间接持有发行人0.160%股份	—	—
赵丽燕	通过碧桂园控股间接持有发行人0.000%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人0.000%股份	—	—
赵必详	通过碧桂园控股间接持有发行人0.000%股份	通过碧桂园控股间接持有发行人0.000%股份	—	—

三、董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况

截至 2017 年 6 月 30 日，除间接持有本公司股份外，公司董事、监事及高级

管理人员的其他直接对外投资情况如下：

姓名	现任公司职务	对外投资公司的名称	持股比例
杨惠妍	董事长	必胜有限	100.000%
		Genesis Capital Global Limited	100.000%
		Golden Value Investments Limited	100.000%
		康栢投资	10.000%
		永聪集团有限公司	100.000%
		Potential Star International Limited	100.000%
		悦信集团有限公司	50.000%
		佛山市顺德区悠韵绿化有限公司	100.000%
谢树太	董事	卓优投资	99.000%
		西藏顺琪	55.125%
		咸宁同心共投投资中心（有限合伙）	23.690%
伍碧君	董事	佛山市顺德区团享企业管理中心（有限合伙）	90.000%
		佛山市顺德区团心投资管理有限公司	50.000%
		深圳仙瞳中欧创业投资企业（有限合伙）	4.000%
		深圳仙瞳精睿众成创业投资企业（有限合伙）	1.695%
		佛山市远思达天使股权投资合伙企业（有限合伙）	3.846%
		深圳仙瞳精睿创业投资企业（有限合伙）	1.797%
		深圳仙瞳厦榕投资管理中心（有限合伙）	79.428%
李长江	董事、总经理	卓优投资	1.000%
		西藏顺琪	12.500%
肖华	董事、副总经理	西藏顺琪	2.250%
赵善伟	董事	西藏顺琪	18.750%
陈宇辉	副总经理	西藏顺琪	2.250%
夏晓楠	副总经理	西藏顺琪	2.250%
王翠勤	副总经理	西藏顺琪	2.250%
余向东	副总经理	西藏顺琪	2.000%
袁鸿凯	副总经理	乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	2.480%

		北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	2.665%
黄鹏	首席财务官兼董事会秘书	东莞创视股权投资企业（有限合伙）	6.667%

上述被投资企业与本公司不存在利益冲突。

除上述情况外，本公司董事、监事及高级管理人员不存在其他直接对外投资情况。

四、董事、监事及高级管理人员的薪酬情况

公司董事、监事及高级管理人员 2016 年度从公司领取薪酬情况如下：

姓名	职务	在本公司领取薪酬（万元）	从关联企业领取薪酬情况（万元）
杨惠妍	董事长	-	604.10
谢树太	董事	-	460.40
伍碧君	董事	-	579.77
李长江	董事、总经理	520.00	-
肖华	董事、副总经理	190.00	-
赵善伟	董事	-	175.27
胡昌生	独立董事	-	-
潘红波	独立董事	-	-
陈威如	独立董事	-	-
王华	监事会主席	-	202.97
张进锐	监事	-	185.10
王群	监事	50.00	-
陈宇辉	副总经理	190.00	-
王翠勤	副总经理	190.00	-
夏晓楠	副总经理	190.00	-
余向东	副总经理	190.00	-
徐彬淮	副总经理	55.45	-
袁鸿凯	副总经理	81.78	-
黄鹏	首席财务官兼董事会秘书	27.12	-

赵丽燕	财务管理中心副总经理	55.00	-

独立董事胡昌生、潘红波、陈威如自履职之日起，公司为其提供每年 120,000 元的固定津贴。

除此之外，本公司董事、监事及高级管理人员除上述披露的薪酬领取情况外未在公司及其关联企业领取收入以及享受其他待遇和退休金计划等。

报告期内，公司的部分董事和非职工监事为碧桂园控股控制的其他企业的职工并从该等企业领薪。

报告期内，公司的高级管理人员在任职期间，不存在从控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业领薪的情况。

公司的董事、监事和高级管理人员的领薪情况符合法律法规和《公司章程》的要求，并已履行了公司的内部决策程序，对发行人的独立性不产生影响。

五、董事、监事及高级管理人员的兼职情况

本公司董事、监事及高级管理人员担任兼职主要情况如下：

姓名	公司职务	兼职任职企业（单位）		
		兼职单位名称	任职	与公司的关联关系
杨惠妍	董事长	碧桂园控股	董事会副主席、执行董事	同一控制关联方
		必胜有限	董事	同一控制关联方
		Genesis Capital Global Limited	董事	同一控制关联方
		Golden Value Investments Limited	董事	同一控制关联方
		康栢投资有限公司	董事	实际控制人之一致行动人控制的企业
		佛山市顺德区悠韵绿化有限公司	执行董事、经理	同一控制关联方
		广东民营投资股份有限公司	董事	公司董事兼任董事的企业
		博实乐教育集团	董事	公司董事兼任董事的企业
		永聪集团有限公司	董事	同一控制关联方

		Potential Star International Limited	董事	同一控制关联方
		悦信集团有限公司	董事	同一控制关联方
谢树太	董事	碧桂园控股	执行董事	同一控制关联方
		卓优投资	监事	通过西藏顺琪间接持有公司0.08%的股份
		湖北鼎龙泰富科技产业园有限公司	董事	受同一控制或重大影响的关联方
伍碧君	董事	碧桂园控股	首席财务官、副总裁	同一控制关联方
		碧桂园集团	财务资金中心总经理	同一控制关联方
		成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司	董事	受同一控制或重大影响的关联方
		武汉联松房地产有限公司	董事	受同一控制或重大影响的关联方
李长江	董事、总经理	卓优投资	执行董事、经理	通过西藏顺琪间接持有公司0.08%的股份
肖华	董事、副总经理	—	—	—
赵善伟	董事	碧桂园集团	财务资金中心副总经理	同一控制关联方
		佛山市顺德区共享投资有限公司	监事	公司董事控制的企业
		佛山市顺德区团心投资管理有限公司	监事	公司董事对外投资的企业
胡昌生	独立董事	武汉大学	教授	无关联关系
		深圳市美之高科技股份有限公司	独立董事	无关联关系
潘红波	独立董事	武汉大学	教授	无关联关系
		株洲飞鹿高新材料技术股份有限公司	独立董事	无关联关系
陈威如	独立董事	菜鸟网络科技有限公司	首席战略官	无关联关系
		浙江迪安诊断技术股份有限公司	独立董事	无关联关系
		好未来教育集团	独立董事	无关联关系
王华	监事	碧桂园集团	风控审计监察中心总经理	同一控制关联方
张进锐	监事	碧桂园集团	法务部总经理	同一控制关联方

王群	监事	—	—	—
陈宇辉	副总经理	—	—	—
夏晓楠	副总经理	—	—	—
王翠勤	副总经理	—	—	—
余向东	副总经理	—	—	—
徐彬淮	副总经理	—	—	—
袁鸿凯	副总经理	—	—	—
郭战军	副总经理	—	—	—
黄鹏	首席财务官兼董事会秘书	—	—	—
赵丽燕	财务管理中心副总经理	—	—	—

除上述情况外，公司的董事、监事不存在在碧桂园控股及其控股子公司以外的其他企业担任职务的情形，公司的高级管理人员不存在在其他企业担任职务的情形。

公司 9 名董事中的董事长杨惠妍和董事谢树太、伍碧君、赵善伟虽在实际控制人及其一致行动人控制的其他企业任职，但不存在超出公司《公司章程》约定的权责干扰公司日常经营业务的情形。公司建立了股东大会、董事会和监事会等有效的法人治理结构，董事会含 3 名独立董事，严格按照《董事会议事规则》《独立董事工作制度》运行。因此，公司部分董事在实际控制人及其一致行动人控制的其他企业任职不影响发行人的人员独立。

六、董事、监事及高级管理人员之间存在的亲属关系

截止本招股说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员之间不存在亲属关系。

七、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议

公司董事、非职工监事均由股东大会选举产生；公司高级管理人员、职工监事均与公司签订了《劳动合同》。除上述情形之外，公司董事、监事、高级管理

人员与公司未签订其他协议。

八、董事、监事及高级管理人员的重要承诺及履行情况

截止本招股说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员签署的重要承诺情况详见本招股说明书“重大事项提示”及“第五节 发行人基本情况”之“十二、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”。

九、董事、监事及高级管理人员的任职资格

公司董事、监事及高级管理人员符合《公司法》《公司章程》和《首次公开发行股票并上市管理办法》及其他规范性文件规定的任职资格。

十、董事、监事及高级管理人员近三年内的变动情况

（一）报告期内董事的变动情况

自 2014 年 1 月 1 日至碧桂园物业有限整体变更期间，碧桂园物业有限的董事会由杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭 5 名董事组成，董事长由杨惠妍担任。

2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业创立大会选聘杨惠妍、李长江、肖华、赵善伟、龚嘉敏 5 名董事组成第一届董事会。2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业第一届董事会第一次会议选举杨惠妍为董事长。

2016 年 3 月 28 日，碧桂园物业召开 2016 年第二次临时股东大会，增选谢树太、伍碧君、胡昌生、潘红波、赵军为公司第一届董事会董事，其中胡昌生、潘红波、赵军为独立董事。

2016 年 5 月 24 日，碧桂园物业召开 2016 年第三次临时股东大会，补选陈威如为公司第一届董事会独立董事，其任期与第一届董事会成员任期相同。

此后，公司董事未发生变动。

报告期内，公司董事变化情况如下表所示：

时间	董事成员
2014 年 1 月 1 日至碧桂园物业有限整体变更期间	杨惠妍、杨贰珠、苏汝波、张耀垣、区学铭
碧桂园物业有限整体变更至 2016 年 3 月	杨惠妍、李长江、肖华、赵善伟、龚嘉敏
2016 年 3 月至 2016 年 5 月	杨惠妍、谢树太、伍碧君、李长江、肖华、赵善伟、胡昌生、潘红波、赵军
2016 年 5 月至今	杨惠妍、谢树太、伍碧君、李长江、肖华、赵善伟、胡昌生、潘红波、陈威如

1、碧桂园物业有限整体变更时的董事变化原因

碧桂园物业有限整体变更时，新增选聘李长江、肖华、赵善伟、龚嘉敏为公司董事，杨贰珠和张耀垣因离任退休，苏汝波和区学铭由于工作调整辞去公司董事职务。

杨贰珠、张耀垣、苏汝波和区学铭均为碧桂园控股的创始股东，碧桂园控股成立后开始担任碧桂园控股的执行董事，并于碧桂园物业有限整体变更前兼任碧桂园物业有限的董事。考虑到四位董事或已到退休年纪或接近退休年纪，精力有限，无瑕两边兼顾，遂碧桂园物业股东于碧桂园物业有限整体变更时，重新选聘李长江、肖华、赵善伟和龚嘉敏为董事，协助公司进行治理。

李长江于 2011 年加盟公司担任总经理职务，具有丰富的物业服务企业管理经验；肖华于 2002 年加盟碧桂园集团，此后历任公司分公司或管理处主任、经理、高经经理、区域总监等职务，现任公司副总经理，具有丰富的物业服务企业管理经验且熟知公司的整体运作。赵善伟和龚嘉敏均就职于碧桂园集团，分别担任碧桂园集团财务资金中心副总经理和采购部副总经理职务。新增任命的四位董事，将增强公司在业务及财务方面的治理能力。

2、2016 年 3 月董事变化原因

2016 年 3 月，龚嘉敏因工作调整原因，辞去公司董事职务。碧桂园物业股东为进一步加强和完善公司治理架构，遂新增选聘谢树太和伍碧君作为公司董事，同时新增选聘胡昌生、潘红波和赵军作为公司的独立董事。

谢树太在碧桂园控股担任执行董事职务，碧桂园物业有限整体变更前兼任公司总裁职务，主管公司业务发展。伍碧君在碧桂园控股担任副总裁，同时兼任碧桂园集团财务资金中心总经理职务。碧桂园物业增加选聘该两位董事，有利于增强公司业务及财务方面的治理工作。

3、2016 年 5 月董事变化原因

2016 年 5 月，公司独立董事赵军因工作调整原因辞去公司独立董事的职务，公司新增选聘陈威如作为公司独立董事。

上述董事变化符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序。

（二）报告期内监事的变动情况

1、碧桂园物业有限整体变更时的监事变化原因

自 2014 年 1 月 1 日至碧桂园物业有限整体变更期间，碧桂园物业有限未设立监事会，设监事 1 名，由杨文杰担任。

2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业创立大会选举张进锐、孙献忠为股东代表监事，与碧桂园物业职工代表大会通过民主方式选举产生的职工代表监事王群，组成第一届监事会。2015 年 10 月 15 日，碧桂园物业第一届监事会第一次会议选举孙献忠为监事会主席。

公司监事变化是杨文杰先生由于工作调整辞去公司监事职务。

2、2017 年 3 月监事会变化原因

2017 年 2 月 8 日，孙献忠因个人原因向监事会提出辞去公司监事会主席的职务，但在股东大会选举新的监事之前，其将继续履行监事的职责。2017 年 3 月 3 日，公司股东在 2016 年年度股东大会上补选王华作为公司监事会成员。2017 年 3 月 3 日，经公司第一届监事会第七次会议决议，同意选举王华为监事会主席，任期与本届监事会任期相同。

此后，公司监事未发生变动。

报告期内，公司监事变化情况如下表所示：

时间	监事成员
2014 年 1 月 1 日至碧桂园物业有限整体变更期间	杨文杰
碧桂园物业有限整体变更至 2017 年 3 月	孙献忠、张进锐、王群
2017 年 3 月至今	王华、张进锐、王群

上述公司监事的变化符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序。

（三）报告期内高级管理人员的变动情况

报告期内，公司高管的变动情况如下：

时间	高级管理人员成员
2014 年 1 月至 2015 年 9 月	谢树太、李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、范宣平、赵丽燕
2015 年 9 月至碧桂园物业有限整体变更	李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、范宣平、赵丽燕
碧桂园物业有限整体变更至 2016 年 9 月	李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、范宣平、陈紫玉、赵丽燕
2016 年 9 月至 2016 年 10 月	李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、范宣平、黄鹏、赵丽燕
2016 年 10 月至今 2017 年 2 月	李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、徐彬淮、黄鹏、赵丽燕
2017 年 2 月至 2017 年 8 月	李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、徐彬淮、袁鸿凯、黄鹏、赵丽燕
2017 年 8 月至今	李长江、陈宇辉、王翠勤、夏晓楠、肖华、余向东、徐彬淮、袁鸿凯、黄鹏、郭战军、赵丽燕

报告期内，公司高管的变动原因如下：

1、2015 年 9 月，谢树太由于工作调整原因，不再担任公司总裁职务；

2、2014 年 1 月至 2015 年 10 月期间，公司为加强管理，新增选聘余向东和范宣平为公司副总经理，赵丽燕为公司财务负责人，陈紫玉为公司董事会秘书；

3、2016 年 9 月 23 日，经发行人第一届董事会第七次会议决议，同意赵丽燕辞去发行人财务负责人职务、聘请其为财务管理中心副总经理；同意陈紫玉辞去发行人董事会秘书职务；同意聘请黄鹏担任发行人首席财务官，为发行人财务负责人，并兼任董事会秘书。

发行人董事会秘书及财务负责人发生上述变更的具体原因为：董事会秘书陈紫玉因家庭移民原因提出辞职，黄鹏因具有在拟上市公司担任董事会秘书的工作经历，经发行人董事会决议，被聘请为发行人董事会秘书；发行人为增强财务部门的管理，加强内部治理，经发行人董事会决议，聘请具有财务工作经历的黄鹏担任发行人首席财务官，为发行人财务负责人，原财务负责人赵丽燕因熟悉发行人财务工作，经董事会决议，仍在发行人任职，被聘请为财务管理中心副总经理。

发行人董事会秘书及财务负责人的上述变更增强了发行人的内部治理结构，相关聘任履行了发行人的内部决策程序。

报告期内，发行人董事会秘书、财务负责人的变更增强了发行人的内部治理结构，相关聘任履行了发行人的内部决策程序，对发行人董事会秘书及财务负责人变更的事项不存在应披露未披露事项。

4、2016 年 10 月，范宣平由于个人原因，辞去公司副总经理职务；公司为加强管理，新增选聘徐彬淮为公司副总经理。

5、2017 年 2 月，公司为加强管理，新增选聘袁鸿凯为公司副总经理。

6、2017 年 8 月，公司为加强管理，新增选聘郭战军为公司副总经理。

上述公司高管的变化符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员未发生重大变化。发行人的董事、监事及高级管理人员的已有变动加强了公司的治理和管理水平，规范了公司法人治理结构，并履行了必要的法律程序，符合法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》的规定，不会对发行人首发上市形成实质性障碍。

第九节 公司治理

本公司按照《公司法》《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，制定了《公司章程》，建立了由本公司股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。本公司股东大会、董事会、监事会及高级管理层均根据《公司法》《公司章程》行使职权和履行义务。根据相关法律、法规及《公司章程》，本公司还制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事工作制度》《董事会秘书工作制度》《对外投资管理办法》《关联交易管理制度》等相关制度，上述制度为公司法人治理的规范化运行提供了进一步制度保证。股东大会、董事会、监事会以及经营管理层均按照各自的议事规则和工作细则规范运作，各行其责，切实保障所有股东的利益。

一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

本公司制定了健全的《股东大会议事规则》，且股东大会规范运行。公司股东大会的制度在《公司章程》和《股东大会议事规则》中规定，主要内容如下：

1、股东的权利和义务

公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律及《公司章程》的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）查阅《公司章程》、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（6）公司终止或者清算时，按

其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定的其他权利。

公司股东承担下列义务：（1）遵守法律、行政法规和《公司章程》；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。（5）法律、行政法规及《公司章程》规定应当承担的其他义务。

2、股东大会的职权

根据《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程，批准《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的对外担保事项；（13）审议公司单笔或在一年内购买、出售重大资产、对外投资、资产抵押、委托理财、重大融资超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议公司实际执行中预计关联交易金额超过年度关联交易预计总金额 20%（不包括 20%）的日常关联交易事宜及偶发性关联交易；（16）审议批准股权激励计划；（17）审议批准法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

3、股东大会议事规则

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。公司召开年度股东大会，召集人应当在会议召开二十日以前通知公司各股东；临时股东大会应当于会议召开十五日前通知公司各股东。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

4、股东大会运行情况

自碧桂园物业设立以来，股东大会一直根据《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》等的规定规范运作。自碧桂园物业设立至本招股说明书签署日，公司共召开了 10 次股东大会，会议的内容决议以及召集召开程序合法合规。公司股东大会对公司章程修订，公司董事、监事任免，公司重要制度的建立等重要事项作出相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

公司制定了《董事会议事规则》，董事会运行规范。公司董事严格按照公司章程和董事会议事规则行使自己的权利。

1、董事会的构成

根据《公司章程》规定，公司设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，设董事长一人，由全体董事过半数选举产生。董事会设非独立董事六名。

2、董事会职权

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、

分立、解散及变更公司形式的方案；（8）审议批准单笔或在一年内累计购买、出售重大资产、资产抵押、委托理财、重大融资金额不超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；（9）审议公司在实际执行中预计关联交易金额超过本年度关联交易预计总额，但不超过本年度关联交易预计总金额 20%（包括 20%）的日常关联性交易；（10）审议批准需由董事会通过的对外投资担保事项；（11）在股东大会定期会议上向股东汇报公司投资、担保、借贷工作情况；（12）制订本章程的修改方案；（13）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员（但董事会秘书由董事长提名），并决定其报酬事项和奖惩事项；（14）决定公司内部管理机构的设置、公司分支机构的设立和撤销；（15）制定公司的基本管理制度；（16）管理公司信息披露事项；（17）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（18）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（19）依法履行对重要全资、控股、参股子公司的股东职权，包括但不限于向其委派或更换股东代表，推荐或更换董事、监事人选，并对以上人员进行考核和奖惩，决定其薪酬；（20）制定公司的发展战略、中长期发展规划和企业文化建设方案，并对其实施进行监控；（21）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、法律风险控制，并实施监控；（22）决定公司员工收入分配方案；（23）法律、行政法规、部门规章和《公司章程》授予的其他职权。

3、董事会议事规则

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年至少召开两次会议。董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会召开定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别于会议召开十日以前和五日以前发出盖有董事会办公室印章的书面会议通知，通知可以采取书面邮寄通知的方式，也可以采用电话、电子邮件、传真、电子交换数据等方式。通知应送交全体董事和监事以及总经理和董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。

监事可以列席董事会会议；总经理和董事会秘书未兼任董事的，应当列席董事会会议。会议主持人认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。

董事会作出决议由全体董事的过半数表决同意，但法律、行政法规和《公司章程》规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

董事会决议以记名投票方式表决，每一董事享有一票表决权。

董事会秘书应当安排董事会办公室工作人员对董事会会议做好记录。

4、董事会运行情况

自碧桂园物业设立以来，历次董事会的通知、召开、审议程序、表决均符合《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》等规定，会议记录、会议档案完整，董事会制度运行规范、有效。自碧桂园物业设立至本招股说明书签署日，公司共召开了 11 次董事会会议，会议的内容决议以及召集召开程序合法合规。公司董事会除审议日常事项外，在高管人员任免、一般性规则制度的制订等方面切实发挥了作用。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

公司制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。公司监事严格按照公司章程和监事会议事规则的规定行使权利。

1、监事会的构成

根据《公司章程》规定，公司设监事会。监事会由三名监事组成，监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席一人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。

2、监事会职权

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、

高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时依法召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》的相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

3、监事会议事规则

监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会每六个月至少召开一次定期会议。

监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。董事会秘书应当列席监事会会议。

监事会会议以记名投票方式表决，每一监事享有一票表决权。除非法律及《公司章程》另有规定，监事会决议应当经半数以上的监事通过。

4、监事会运行情况

自碧桂园物业设立以来，历次监事会的通知、召开、审议程序、表决均符合《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》等规定，会议记录、会议档案完整，监事会制度运行规范、有效。自碧桂园物业成立至本招股说明书签署日，公司共召开了 9 次监事会会议，会议的内容决议以及召集召开程序合法合规。公司监事会对公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员执行公司职务的合法合规性进行监督。

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

1、独立董事的构成及比例

为完善公司董事会的结构，保护中小股东的利益，加强董事会决策的科学性

和客观性，公司董事会成员中设有三名独立董事，其中，潘红波为会计专业人士，独立董事占董事会成员的比例不少于三分之一。

公司独立董事的提名与任职符合《公司章程》的规定，符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所列的基本条件。

根据《公司章程》，独立董事任期与公司本届董事会其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过 6 年。

2、独立董事的制度安排

公司根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，并参照中国证监会颁布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《上市公司治理准则》，制定了《独立董事工作制度》，对独立董事任职资格、选聘、任期、享有职权、发表独立意见等作了详细的规定。

独立董事除应当具有《公司法》和其他法律、法规赋予董事的职权外，独立董事还可以行使下列特别职权：

（1）重大关联交易（指公司拟与关联方达成的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的百分之五的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会审议；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；（3）向董事会提请召开临时股东大会；（4）提议召开董事会；（5）独立聘请外部审计机构和咨询机构；（6）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体董事的二分之一以上同意。

独立董事应当就公司重大事项发表独立意见：

（1）提名、任免董事；（2）聘任或解聘高级管理人员；（3）公司董事、高级管理人员的薪酬；（4）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于人民币 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的百分之五的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；（5）变更募集资金投资项目；（6）《上海证券交易所股票上市规则》第 9.11 条规定的对外担保事项；（7）股权激励计划；（8）独立董事认为可能损害股东权益的事项；

（9）证券监管部门、上海证券交易所要求独立董事发表意见的事项；（10）法律、法规及规范性文件及公司章程要求独立董事发表意见的事项。

3、独立董事对本公司实际发生的作用

自独立董事制度设立以来，本公司独立董事尽职尽责，积极出席各次董事会会议，为本公司的重大决策提供专业及建设性的意见，认真监督管理层的工作，对本公司依照法人治理结构规范运作起到了积极的作用。本公司独立董事参与了本公司本次股票发行方案、本次发行募股资金运用方案的决策，并利用他们的专业知识，对本次股票发行方案和募集资金投资方案提出了意见。

（五）董事会秘书制度建立健全及运行情况

根据《公司章程》，公司设董事会秘书并制定了《董事会秘书工作制度》，对董事会秘书的任职资格、职责、聘任等进行了明确的规定。董事会秘书由董事会聘任。董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

公司董事会秘书的主要职责如下：（1）负责公司信息披露管理事务；（2）协助董事会加强公司治理机制建设；（3）负责上市公司投资者关系管理事务，完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制；（4）负责上市公司股权管理事务；（5）协助董事会制定公司资本市场发展战略，协助筹划或者实施公司资本市场再融资或者并购重组事务；（6）负责公司规范运作培训事务，组织公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员接受相关法律法规和其他规范性文件的培训；（7）应提示公司董事、监事、高级管理人员履行忠实、勤勉义务。如知悉前述人员违反相关法律法规、其他规范性文件或公司章程，做出或可能做出相关决策时，应当予以警示，并立即向上交所报告；（8）应履行《公司法》、中国证监会和上交所要求履行的其他职责。

自受聘以来，本公司董事会秘书一直依照有关法律、法规和《公司章程》的规定认真履行其职责。

（六）董事会专门委员会的设置情况

公司董事会下设战略与发展委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会与审计委员会四个专门委员会，就各专业性事项进行研究，提出意见及建议。各专门委员会对董事会负责，各专门委员会的提案提交董事会审查决定。战略与发展委员会由李长江、胡昌生以及陈威如三名董事组成，其中李长江担任主任委员；薪酬与考核委员会由胡昌生、谢树太以及潘红波三名董事组成，其中胡昌生任主任委员；提名委员会由陈威如、杨惠妍以及胡昌生三名董事组成，其中陈威如担任主任委员；审计委员会由潘红波、陈威如以及赵善伟三名董事组成，其中潘红波担任主任委员。

1、战略与发展委员会

（1）人员构成

战略与发展委员会由三名董事组成，独立董事不少于 2 人，委员由董事会提名表决通过。战略与发展委员会设主任委员一名，委员任期与董事任期一致。委员任期届满，可连选连任。委员在任职期间不再担任公司董事职务时，其委员资格自动丧失。委员可以在任期届满以前向董事会提出辞职，辞职报告中应当就辞职原因以及需要公司董事会予以关注的事项进行必要说明。经董事长提议并经董事会讨论通过，可对委员在任期内进行调整。当战略与发展委员会人数低于本规则规定人数时，董事会应当根据本规则规定补足委员人数。

（2）职责权限

①对公司长期发展规划、经营目标、发展方针进行研究并提出建议；②对公司的经营战略包括但不限于产品战略、市场战略、营销战略、研发战略、人才战略进行研究并提出建议；③对公司重大战略性投资、融资方案进行研究并提出建议；④对公司重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；⑤对其他影响公司发展战略的重大事项进行研究并提出建议；⑥对以上事项的实施进行跟踪检查；⑦公司董事会授权的其他事宜。

（3）议事规则

战略委员会会议分为定期会议和临时会议，定期会议每年至少召开一次，临时会议由战略委员会根据需要不定期召开。董事会办公室应当负责将会议通知于会议召开前 5 日以书面形式（特殊情况可随时通知）送达各委员和应邀列席会议的有关人员。战略委员会应由三分之二以上的委员（含三分之二）出席方可举行。会议由战略委员会主任委员主持。委员每人有一票表决权。战略委员会所作决议应经全体委员（包括未出席会议的委员）的过半数通过方为有效。战略委员会会议一般应以现场会议方式召开。遇有特殊情况，在保证委员会委员能够充分发表意见的条件下，经主任委员同意，可采用通讯方式召开。如有必要，战略委员会可邀请公司董事、有关高级管理人员、公司有关专家或者社会专家、学者及中介机构和相关人员列席会议。列席会议的人员应当根据委员会委员的要求作出解释和说明。战略委员会会议应当制作会议记录。出席会议的委员、列席会议的董事会秘书应当在委员会会议记录上签字。出席会议的所有人员均对会议所议事项负有保密义务，不得擅自披露相关信息。

2、薪酬与考核委员会

（1）人员构成

薪酬与考核委员会由三名董事组成，其中独立董事应占大多数，委员由董事会提名表决通过。薪酬与考核委员会设主任委员一名，由独立董事担任，由董事会提名表决通过。委员任期与董事任期一致。委员任期届满，可连选连任。委员在任职期间不再担任公司董事职务时，其委员资格自动丧失。委员可以在任期届满以前向董事会提出辞职，辞职报告中应当就辞职原因以及需要公司董事会予以关注的事项进行必要说明。经董事长提议并经董事会讨论通过，可对薪酬与考核委员会委员在任期内进行调整。当薪酬与考核委员会人数低于本规则规定人数时，董事会应当根据本规则规定补足委员人数。

（2）职责权限

①研究公司董事与高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；②研究

和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；③研究和审查公司股权激励计划；④董事会授予的其他职权。

（3）议事规则

薪酬与考核委员会会议分为定期会议和临时会议，定期会议每年至少召开一次，临时会议由薪酬与考核委员会根据需要不定期召开。董事会办公室应当负责将会议通知于会议召开前 5 日以书面形式（特殊情况可随时通知）送达各委员和应邀列席会议的有关人员。薪酬与考核委员会应由三分之二以上的委员（含三分之二）出席方可举行。会议由薪酬与考核委员会主任委员主持。委员每人有一票表决权。薪酬与考核委员会所作决议应经全体委员（包括未出席会议的委员）的过半数通过方为有效。薪酬与考核委员会会议一般应以现场会议方式召开。遇有特殊情况，在保证委员会委员能够充分发表意见的条件下，经主任委员同意，可采用通讯方式召开。如有必要，薪酬与考核委员会可邀请公司董事、有关高级管理人员、公司有关专家或者社会专家、学者及中介机构和相关人员列席会议。列席会议的人员应当根据委员会委员的要求作出解释和说明。薪酬与考核委员会会议应当制作会议记录。出席会议的委员、列席会议的董事会秘书应当在委员会会议记录上签字。出席会议的所有人员均对会议所议事项负有保密义务，不得擅自披露相关信息。

3、提名委员会

（1）人员构成

提名委员会由三名董事组成，其中独立董事应占大多数。委员由董事会提名表决通过。提名委员会设主任委员一名，由独立董事担任，由董事会提名表决通过。委员任期与董事任期一致。委员任期届满，可连选连任。委员会委员在任职期间不再担任公司董事职务时，其委员资格自动丧失。委员会委员可以在任期届满以前向董事会提出辞职，辞职报告中应当就辞职原因以及需要公司董事会予以关注的事项进行必要说明。经董事长提议并经董事会讨论通过，可对提名委员会委员在任期内进行调整。当提名委员会人数低于本规则规定人数时，董事会应当

根据本规则规定补足委员人数。

（2）职责权限

①研究董事、高级管理人员的选择标准和聘任程序，并向董事会提出建议；②广泛搜寻合格的董事和高级人员的人选；③对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；④对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；⑤董事会授权的其他事宜。

（3）议事规则

提名委员会会议分为定期会议和临时会议，定期会议每年至少召开一次，临时会议由提名委员会根据需要不定期召开。董事会办公室应当负责将会议通知于会议召开前 5 日以书面形式（特殊情况可随时通知）送达各委员和应邀列席会议的有关人员。提名委员会应由三分之二以上的委员（含三分之二）出席方可举行。会议由提名委员会主任委员主持。委员每人有一票表决权。提名委员会所作决议应经全体委员（包括未出席会议的委员）的过半数通过方为有效。提名委员会会议一般应以现场会议方式召开。遇有特殊情况，在保证委员会委员能够充分发表意见的条件下，经主任委员同意，可采用通讯方式召开。如有必要，提名委员会可邀请公司董事、有关高级管理人员、公司有关专家或者社会专家、学者及中介机构和相关人员列席会议。列席会议的人员应当根据委员会委员的要求作出解释和说明。提名委员会会议应当制作会议记录。出席会议的委员、列席会议的董事会秘书应当在委员会会议记录上签字。出席会议的所有人员均对会议所议事项负有保密义务，不得擅自披露相关信息。

4、审计委员会

（1）人员构成

审计委员会由三名董事组成，其中独立董事应占大多数。审计委员会委员应当具备较高的会计、财务管理和法律知识，其中独立董事中至少有一名为会计专业人士。委员由董事会提名表决通过。审计委员会设主任委员一名，由独立董事担任，由董事会提名表决通过。委员任期与董事任期一致。委员任期届满，可连

选连任。委员在任职期间不再担任公司董事职务时，其委员资格自动丧失。委员可以在任期届满以前向董事会提出辞职，辞职报告中应当就辞职原因以及需要公司董事会予以关注的事项进行必要说明。经董事长提议并经董事会讨论通过，可对审计委员会委员在任期内进行调整。当审计委员会人数低于本规则规定人数时，董事会应当根据本规则规定补足委员人数。

（2）职责权限

①提议聘请、续聘或更换外部审计师，以及确定相关审计费用，并报董事会批准；评估外部审计师工作，监督外部审计师的独立性、工作程序、质量和结果；②监督公司的内部审计制度及其实施；③指导、评估内部审计机构的工作，对公司内部审计机构负责人的任免提出建议；负责内部审计与外部审计之间的沟通；④审核公司的财务信息及其披露；⑤审查并监督公司的内控制度和风险管理体系的有效运行；⑥董事会授予的其他职权。

（3）议事规则

审计委员会会议分为定期会议和临时会议，定期会议每年至少召开四次，临时会议由审计委员会根据需要不定期召开。董事会办公室应当负责将会议通知于会议召开前 5 日以书面形式（特殊情况可随时通知）送达各委员和应邀列席会议的有关人员。审计委员会应由三分之二以上的委员（含三分之二）出席方可举行。会议由审计委员会主任委员主持。委员每人有一票表决权。审计委员会所作决议应经全体委员（包括未出席会议的委员）的过半数通过方为有效。审计委员会会议一般应以现场会议方式召开。遇有特殊情况，在保证委员会委员能够充分发表意见的条件下，经主任委员同意，可采用通讯方式召开。如有必要，审计委员会可邀请公司董事、有关高级管理人员、公司有关专家或者社会专家、学者及中介机构和相关人员列席会议。列席会议的人员应当根据委员会委员的要求作出解释和说明。审计委员会会议应当制作会议记录。出席会议的委员、列席会议的董事会秘书应当在委员会会议记录上签字。出席会议的所有人员均对会议所议事项负有保密义务，不得擅自披露相关信息。

二、发行人最近三年内违法违规行为情况

截止本招股说明书签署日，公司在最近 36 个月严格遵守国家的有关法律和法规，不存在重大违法违规行为，也未受到国家行政及行业主管部门的重大处罚。所受到过的相关部门行政处罚具体情况如下：

（一）涉及税务部门的处罚

自 2014 年 1 月 1 日至截止本招股说明书签署日，公司及其控股子公司受到涉及税务部门的行政处罚具体情况如下：

处罚时间	处罚事由	处罚方	被处罚方	处罚文件	处罚内容	整改情况
2014 年 4 月 22 日	逾期申报纳税	东莞市地方税务局大朗税务分局	碧桂园物业有限东莞分公司	—	罚款 125.03 元	已缴清罚款并整改完毕
2014 年 5 月 28 日	逾期办理税务变更登记	清远市经济开发试验区国家税务局	碧桂园物业有限清远分公司	—	罚款 100.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2014 年 7 月 17 日	逾期申报纳税	广元市利州区国家税务局东坝税务分局	碧桂园物业有限广元分公司	广利国税东简罚[2014]53 号	罚款 100.00 元	已缴清罚款
				广利国税东限改[2014]93 号	责令限期改正（于 2014 年 7 月 21 日前申报）	已整改完毕
2014 年 7 月 31 日	逾期申报纳税	凉山彝族自治州地方税务局第一直属税务分局	碧桂园物业有限西昌分公司	—	罚款 100.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2014 年 8 月 18 日	未按发票管理规定操作	电白县地方税务局稽查局	碧桂园物业有限水东湾分公司	电地税稽罚[2014]3 号	罚款 5,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2014 年 10 月 25 日	逾期申报	江苏省如皋市国家税务局	碧桂园物业有限如皋龙游湖分公司	如皋国税限改[2014]126 号	责令限期改正（于 2014 年 11 月 9 日前申报）	已整改完毕
2015 年 1 月 22 日	逾期办理税务变更登记	沈阳市地方税务局蒲河新城分局辉山税务所	碧桂园物业有限沈北新区分公司	蒲地税简罚[2015]0032 号	罚款 500.00 元	已缴清罚款并整改完毕

2015 年 1 月 15 日	逾期办理税务变更登记	沈阳市于洪区国家税务局	碧桂园物业有限沈阳于洪分公司	于洪国罚[2015]35 号	罚款 1,100.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 1 月 15 日	逾期办理税务变更登记	沈阳市于洪区地方税务局	碧桂园物业有限沈阳于洪分公司	—	罚款 300.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 1 月 15 日	逾期办理税务变更登记	沈阳市苏家屯区地方税务局	碧桂园物业有限沈阳苏家屯分公司	苏地税简罚[2015]0008 号	罚款 300.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 1 月 21 日	逾期办理税务变更登记	沈阳市苏家屯区国家税务局	碧桂园物业有限沈阳苏家屯分公司	苏家屯国简罚[2015]17 号	罚款 1,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 6 月 4 日	未按期申报税款	杭州经济技术开发区国家税务局	碧桂园物业有限杭州分公司	杭国简罚[2015]7323 号	罚款 100.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 6 月 12 日	逾期申报纳税	福鼎市国家税务局	碧桂园物业有限福鼎分公司	鼎国简罚[2015]625 号	罚款 200.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 6 月 15 日	逾期办理税务变更登记	天津市津南区国家税务局小站税务所	碧桂园物业有限天津分公司	津南国税税限改[2015]1491 号、津南国税罚告（2015）318 号	责令限期改正（于 2015 年 6 月 30 日前办理变更登记）并罚款 200.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 6 月 16 日	逾期申报纳税	佛山市禅城区国家税务局	碧桂园物业有限禅城分公司	禅城税限改[2015]4928 号	责令限期改正（于 2015 年 6 月 23 日前申报纳税）并罚款 30.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 7 月 16 日	逾期申报	江苏省如皋市国家税务局	碧桂园物业有限如皋分公司	如皋国税限改[2015]3128 号《责令限期改正通知书》	责令限期改正（于 2015 年 7 月 30 日前申报）	已整改完毕
2015 年 7 月	逾期申报纳税	澄迈县国家税务局、澄迈县地方税务局	碧桂园物业有限澄迈分公司	—	罚款 300.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 7 月	发票遗失	惠阳区地方税务局开发区税务分局	碧桂园物业有限惠阳分公司	—	罚款 300.00 元	已缴清罚款并整改完毕

2015年7月	逾期办理税务变更登记	惠东县地方税务局稔山税务分局	碧桂园物业有限惠东分公司	—	罚款 100.00元	已缴清罚款并整改完毕
2015年8月14日	未按发票管理规定操作	满洲里市地方税务局直属征收管理分局	碧桂园物业有限满洲里分公司	满地税直属简罚（2015）129号	罚款 100.00元	已缴清罚款并整改完毕
2015年9月	税务申报违规	重庆市璧山区地方税务局	碧桂园物业有限璧山分公司	—	罚款 800.00元	已缴清罚款并整改完毕
2015年9月22日	扩大发票使用范围	陵水县地方税务局第二税务分局	海南赛莱柏瑞物业服务有限公司	陵水地税第二分局罚[2015]13号	罚款 500.00元	已缴清罚款并整改完毕
2015年9月25日	发票遗失	垫江县地方税务局	碧桂园物业有限重庆垫江分公司	垫地税重税简罚[2015]1号	罚款 630.00元	已缴清罚款
				垫地税重税限改[2015]14号《责令限期改正通知书》	责令限期改正	已整改完毕
2015年11月19日	逾期申报纳税	陵水黎族自治县国家税务局第三税务分局	碧桂园物业陵水分公司	陵水三局国税简罚[2015]25007号	罚款 150.00元	已缴清罚款
2015年11月17日				陵三局国税限改[2015]25095号	责令于2015年11月20日前申报纳税	已整改完毕
2015年12月9日	发票遗失	惠州市惠阳区地方税务局开发区税务分局	碧桂园物业惠阳分公司	惠阳地税开发区简罚[2015]12号	罚款 600.00元	已缴清罚款并整改完毕
2016年1月7日	逾期申报纳税	湖州市吴兴区国家税务局	碧桂园物业湖州分公司	湖国简罚[2016]9号	罚款 500.00元	已缴清罚款并整改完毕
2016年1月7日	逾期申报纳税	湖州市吴兴区国家税务局	碧桂园物业湖州分公司	湖国简罚[2016]10号	罚款 500.00元	已缴清罚款并整改完毕
2016年3月23日	发票遗失	惠州市惠阳区地方税务局开发区税务分局	碧桂园物业惠阳分公司	惠阳地税开发区简罚[2016]2号	罚款 600.00元	已缴清罚款并整改完毕

2016 年 4 月 20 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	苏州高新技术产业开发区国家税务局	碧桂园物业苏州分公司	苏州国税新简罚[2016]253 号	罚款 310.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 4 月 26 日	丢失发票 3 份	海南省文昌市地方税务局第一税务分局	碧桂园物业文昌分公司	文昌地税第一分局罚[2016]35 号	罚款 10,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 5 月 20 日	未按发票管理规定操作	广州市地方税务局第一稽查局	碧桂园物业增城分公司	穗地税稽一罚[2016]18 号	罚款 1,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 5 月 20 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	贵安新区地方税务局税务征收直属三分局	碧桂园物业贵安新区分公司	贵安地税征直三简罚[2016]118 号	罚款 200 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 5 月 20 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	六盘水市钟山区地方税务局九分局	碧桂园物业六盘水分公司	钟山地税九分简罚 [2016]53 号	罚款 200 元	已缴清罚款并整改完毕
				钟山地税九分限改（2016）124 号	限于 2016 年 5 月 20 日按规定期限办理纳税申报	
2016 年 5 月 20 日	未按规定纳税申报和报送纳税资料	贵州省织金县地方税务局	碧桂园物业织金分公司	织金地税简罚[2016]111 号	罚款 200 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 6 月 21 日	丢失 1 元定额发票存根联 800 份	广州市番禺区地方税务局大石税务分局	碧桂园物业番禺分公司	番简罚[2016]794 号	罚款 100.00 元	已缴清罚款并整改完毕
--	未按规定报告全部银行账号	韩城市国家税务局火车站税务分局	韩城城市服务	--	罚款 100.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 10 月 11 日	丢失发票 10 份	江苏省苏州市地方税务局第一税务分局	碧桂园物业苏州分公司	苏州地税一简罚 [2016]80035 号	罚款 500.00 元	已缴清罚款并整改完毕

2016 年 10 月 24 日	未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	四川省成都市金牛区地方税务局第五税务所	碧桂园物业成都分公司	金牛地税五所简罚 [2016]98 号	罚款 400.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 4 月 27 日	丢失发票 1 份	佛山市顺德区国家税务局	碧桂园物业	--	罚款 40.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 7 月 12 日	未按规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	四川省西昌市国家税务局	碧桂园物业西昌分公司	西昌国税简罚 [2017]2419 号	罚款 200 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 7 月 24 日	税盘未及时抄盘	湛江市麻章区国家税务局	碧桂园物业麻章分公司	无	罚款 50 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 8 月 21 日	未按照规定期限办理纳税申报	厦门市湖里区国家税务局	碧桂园物业厦门分公司	厦湖国税简罚 [2017]3811 号	罚款 200 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 8 月 21 日	未按照规定将公司全部银行账号报告税务机关	迁安市国家税务局建昌营税务分局	碧桂园物业迁安分公司	唐迁安国税建昌营分局限改 [2017]52 号	罚款 200 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 10 月 11 日	丢失发票 1 份	佛山市顺德区国家税务局乐从税务分局	碧桂园物业乐从分公司	乐从国税简罚 [2017]249 号	罚款 40 元	已缴清罚款并整改完毕

自 2014 年 1 月 1 日至截止本招股说明书签署日，发行人受到的税务处罚合计金额为 27,975.03 元，处罚原因主要包括逾期办理税务变更登记、逾期申报纳税、发票遗失或未按发票管理规定操作等，发行人该等分公司均取得税务局出具的报告期内不存在重大违法违规的证明。

上述处罚行为，主要发生在 2015 年 9 月 30 日股份制改制基准日之前。最近几年是物业服务企业快速增加管理规模从而增加盈利能力的阶段。发行人过去几年管理规模增加较快，导致在税务管理上存在一些问题。在股份制改造之后，为防止类似情况的再次发生，发行人拟定了如下措施：

1、由公司总部负责税务工作的员工定期为分/子公司的税务相关工作人员提供培训指导；

2、提高分/子公司的税务相关工作人员的行政处罚重要性意识，将分公司是否受到税务部门处罚作为分公司经理和税务相关工作人员的业绩考核标准之一。

（二）涉及非税务部门的行政处罚

自 2014 年 1 月 1 日至截止本招股说明书签署日，公司受到涉及非税务部门的行政处罚具体情况如下：

处罚时间	处罚事由	处罚方	被处罚方	行政处罚决定书文号	处罚内容	整改情况
2014 年 3 月 11 日至 2015 年 11 月 10 日	生活污水排放超标	广州市番禺区环境保护局	碧桂园物业有限广碧分公司	番环罚（2014）90 号、番环罚（2014）259 号、番环罚（2014）568 号、番环罚（2015）176 号、番环罚（2015）554 号	责令改正，合计处罚 10,715.95 元	已缴清罚款并整改完毕
2014 年 8 月 1 日	游泳池水质不符合卫生标准和要求	东莞市卫生和计划生育局	碧桂园物业有限东莞塘厦分公司	20141926080102 号《当场行政处罚决定书》	给予警告处罚	已整改完毕
2014 年 9 月 5 日	在用电梯未在显著位置张贴维保标志、未标明应急救援电话	广州市增城质量技术监督局	碧桂园物业有限荔城分公司	（穗增）质监罚告字[2014]B0905-1 号	处罚 2,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 2 月 13 日	从事限制竞争的行为	佛山市工商行政管理局	碧桂园物业有限禅城分公司	佛工商处字[2015]4 号	停止相关限制竞争行为并罚款 75,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕

2015 年 4 月 27 日	停车场收费违规	恩平市发展和改革局	碧桂园物业有限恩平分公司	恩发改价格[2015]3 号《关于责令暂停收取机动车停放服务费的通知》	暂停收费、暂时收回收费许可证	已整改完毕
2015 年 8 月 17 日	火灾报警控制器故障	池州市贵池区公安消防大队	碧桂园物业有限池州分公司	池贵公（消）行罚决字[2015]0044 号	处罚 5,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 9 月 8 日	消防栓无水、未保持完好有效	芜湖市三山区公安消防大队	碧桂园物业有限芜湖分公司	芜三公（消）行罚决字[2015]0020 号	处罚 5,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 9 月 22 日	逾期为员工缴纳住房公积金	佛山市住房公积金管理中心	碧桂园物业有限禅城分公司	佛房金管[2015]267 号	补缴住房公积金 5,715.00 元	已整改完毕
2015 年 9 月 23 日	消防控制室未实行二十四小时值班制度	桐庐县公安消防大队	碧桂园物业有限桐庐分公司	桐公（消）行罚决字[2015]0138 号	处罚 2,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 1 月 14 日	停车场收费公示牌违规	佛山市禅城区发展规划和统计局	碧桂园物业禅城分公司	禅发规统检处[2016]1 号	责令改正并罚款 3,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 2 月 25 日	员工宿舍未进行消防设计备案	上栗县公安消防大队	碧桂园物业萍乡分公司	栗公（消）行罚决字〔2016〕0008 号	罚款 5,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 4 月 7 日	安全出口违反《中华人民共和国消防法》第二十八条规定	云浮市公安消防局	碧桂园物业云浮分公司	云公（消）行罚决字[2016]0001 号	罚款 5,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 11 月 11 日	擅自关停室内消防栓，擅自停用消防设施、器材；部分应急照明灯不能正常使用、火灾自动报警系统存在故障，消防设施、器材未保持完好有效	陵水黎族自治县公安消防大队	碧桂园物业陵水分公司	陵公（消）行罚决字[2016]0023 号	罚款 20,000.00 元	已缴清罚款并整改完毕
2016 年 8 月 24 日	未取得公共卫生许可证经营游泳池及泳池工作人员无健康证上岗	凯里市卫生和计划生育局	碧桂园物业凯里分公司	凯卫公罚决[2016]195 号	警告并罚款 1,200 元	已缴清罚款并整改完毕

2017 年 2 月 25 日	随意倾倒垃圾	怀化市鹤城区渣土管理办公室	碧桂园物业怀化分公司	怀鹤渣罚决字[2017]3 号	罚款 5，000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 3 月 13 日	超标违法排放污水	文昌市生态环境保护局	碧桂园物业文昌分公司	文环保罚决字[2017]15 号	罚款 7,188 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 4 月 26 日	消防控制室未实行 24 小时双人值班制度	杭州市公安消防支队经济技术开发区大队	碧桂园物业杭州分公司	杭经开公（消）行罚决字【2017】2-0051 号	罚款 2,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 5 月 24 日	封闭消防车通道	广州市公安局增城区分局	碧桂园物业朱村分公司	穗公增行罚决字[2017]03769 号	罚款 15,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 6 月 19 日	使用经定期检验不合格的电梯	湛江市质量技术监督局	碧桂园物业湛江分公司	（湛）质监罚字[2017]B11 号	罚款 30,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 7 月 3 日	消防控制柜主机故障、消防设施器材未保持完好有效	溧阳市公安消防大队	碧桂园物业溧阳分公司	溧公（消）行罚决字[2017]0150 号、溧公（消）行罚决字[2017]0151 号	罚款 6,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 7 月 17 日	使用未经年检的电梯	郴州市质量技术监督局	碧桂园物业郴州分公司	（湘郴）质监罚字[2017]04 号	罚款 30,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 7 月 18 日	消防设施、器材未保持完好有效	兴宁市公安消防大队	碧桂园物业兴宁分公司	兴公（消）行罚决字[2017]0011 号	罚款 10,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 8 月 3 日	电梯内未张贴安全警示标志，通话设施故障	青岛市城阳区市场监督管理局	碧桂园物业青岛分公司	青城市监处字[2017]96 号	罚款 22,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 8 月 7 日	未按时整改水质问题	文昌市生态环境保护局	碧桂园物业文昌分公司	文环保罚决字[2017]55 号	罚款 201,264 元	已缴清罚款并整改完毕
2015 年 9 月 22 日	未取得有效的《卫生许可证》而从事二次供水经营	昆明市五华区卫生局	昆明星尚物业[29]	20150922001	警告并罚款 1,000 元	已缴清罚款并整改完毕

[29] 昆明星尚物业为公司于 2017 年 8 月收购的子公司

2017 年 8 月 8 日	擅自将生活垃圾堆放在工地	泸州市城市管理行政执法局	碧桂园物业泸州分公司	泸市城管罚【2017】第 J0036 号	罚款 30,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 8 月 25 日	消防设施未保持完好有效	广东省湛江市公安消防局	碧桂园物业湛江分公司	湛公（消）行罚决字[2017]0026 号	罚款 10,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 8 月 31 日	小区住宅楼室内消火栓无水；火灾自动报警系统故障	蓬莱市公安消防大队	碧桂园物业蓬莱分公司	蓬公（消）行政罚决字[2017]0106 号	罚款 20,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 9 月 7 日	泳池水质不符合卫生标准和要求	东莞市卫生和计划生育局	碧桂园物业东莞塘厦分公司	20171926090701 号	警告	整改完毕
2017 年 9 月 8 日	室外消防栓无水；保安室消防器材柜内一个消防水带破损	宁德市公安局八都派出所	碧桂园物业宁德分公司	蕉公（消）行罚决字[2017]0007 号	罚款 5,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 9 月 29 日	火灾自动报警系统存在大量故障，消防设施、器材未保持完好有效	兰州市公安消防支队城关区大队	碧桂园物业兰州分公司	城公（消）行罚决字[2017]0193 号	罚款 20,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 9 月 30 日	消防设施未保持完好有效；消防安全标志未保持完好有效；擅自停用消防设施	南充市公安消防支队嘉陵区大队	碧桂园物业南充分公司	南嘉公（消）行罚决字[2017]0080 号	罚款 30,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 9 月 30 日	消防控制室无人值班	南充市公安消防支队嘉陵区大队	碧桂园物业南充分公司	南嘉公（消）行罚决字[2017]0081 号	罚款 10,000 元	已缴清罚款并整改完毕
2017 年 10 月 19 日	未制定和落实内部治安保卫措施，存在安全隐患	仪征市公安局	碧桂园物业仪征分公司	0015467	警告	已整改完毕
2017 年 10 月 31 日	违规收取门禁卡费用	宜都市物价局	碧桂园物业宜都分公司	都价检处[2017]7 号	罚款 71,450 元（违法所得 1 倍的罚款）	已整改并缴清罚款
2017 年 11 月 17 日	使用未经检定强检电子停车计时计费装置	广州市增城区质量技术监督局	碧桂园物业荔城分公司	（穗增）质监罚字[2017]1117-5 号	罚款 500 元	已缴清罚款并整改完毕

1、碧桂园物业有限及碧桂园物业广碧分公司

2014 年 3 月至 2015 年 11 月期间，广碧分公司因生活污水排放超标问题，

受到广州市番禺区环境保护局五次行政处罚，合计处罚金额 10,715.95 元。生活污水排放超标主要是由于公司所管理的小区会所存在超标排污的商业经营主体，公司在受到处罚后便开始积极寻求解决方案。经整改，广州碧桂园会所生活污水排放指标现已达标。

2016 年 7 月 13 日，广州市番禺区环境监测站对广州碧桂园会所生活污水（处理后排放口）进行了监测并出具（穗番环境监测（2016）第 NO1600825 号）监测报告。根据该监测报告，广州碧桂园会所排放的生活污水达到《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）中第一时段一级标准。

2016 年 7 月 28 日，广州市番禺区环境保护局出具了番环证字[2016]43 号《企业环保情况证明》，自 2014 年 3 月 11 日至 2015 年 11 月 10 日期间，广碧分公司因生活污水超标排放受到该局行政处罚，不属于“严重污染环境”情形。

碧桂园物业有限及碧桂园物业广碧分公司上述被处罚行为不属于重大违法违规行为，不构成本次发行上市的法律障碍。

2、碧桂园物业文昌分公司

2017 年 2 月 17 日，碧桂园物业文昌分公司因超标违法排放污水被文昌市生态环境保护局出具《责令改正违法行为决定书》（文环保责改字〔2017〕2 号），责令其在送达责令改正违法行为决定书之日起三十日内将上述违法情形整改完毕。

2017 年 3 月 13 日，文昌市生态环境保护局对碧桂园物业文昌分公司作出文环保罚决字[2017]15 号《行政处罚决定书》，碧桂园物业文昌分公司因超标违法排放污水被文昌市生态环境保护局处以 7,188 元的罚款。

2017 年 3 月 17 日，文昌市生态环境保护局对碧桂园物业文昌分公司落实《责令改正违法行为决定书》（文环保责改字〔2017〕2 号）中要求的整改内容进行复查，经查，碧桂园物业文昌分公司仍然未能改正违法超标排放污染物的行为。

2017 年 8 月 17 日，文昌市生态环境保护局对碧桂园物业文昌分公司作出文环保罚决字[2017]55 号《按日连续处罚决定书》，对碧桂园物业文昌分公司按照原超标处罚数额 7,188 元的标准进行按日连续处罚，合计罚款 201,264 元（按日连续处罚的期间自第一次下达责令整改之日的次日（2017 年 2 月 18 日）至复查

之日（2017 年 3 月 17 日），共计 28 日）。

截止本招股说明书签署之日，碧桂园物业文昌分公司已缴清该等罚款并进行了整改。

根据文昌市人民政府法制办公室出具的证明文件，碧桂园物业文昌分公司已就上述违法违规行为整改完毕，上述被处罚行为不属于重大违法违规行为，不构成本次发行上市的法律障碍。

除此以外，报告期内公司受到的上述其他行政罚款等处罚，公司已按要求缴纳罚款或改正，该等情形所涉金额较小，不会对公司经营情况造成重大不利影响。根据公司所在地政府主管部门出具的文件，自 2014 年 1 月 1 日至截止本招股说明书签署日，公司不存在重大违法违规情况。

2017 年 2 月 10 日，公司实际控制人杨惠妍女士就公司受到行政处罚的情形作出如下承诺：

“如未来相关主管部门作出相反认定，对发行人报告期内经营行为作出追溯处罚或招股说明书（申报稿）有关报告期内行政处罚情况存在重大遗漏的，本人将补偿发行人由此遭受到的经济损失，若导致投资者因此在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者的损失。”

三、发行人最近三年内资金占用及对外担保情况

（一）资金占用和对外担保情况

在改制设立股份公司前，公司的资金由碧桂园集团进行统一管理，存在与关联方的其他应收款和其他应付款余额。报告期内各期末，公司与关联方的其他应收款余额分别为 48,091.20 万元、207.70 万元、0 万元及 0 万元；公司与关联方的其他应付款余额分别为 60,449.16 万元、11.65 万元、0 万元及 0 万元。随着公司加强对资金的管理，特别是加强了关联方往来款的管理，公司已不存在资金被股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业占用的情形。

股份公司设立前，发行人将资金存放于碧桂园集团的资金池中。由于该资金

池形式并不是公司与关联方通过拆借的形式进行的资金往来，公司与关联方并未签订资金往来合同。另外，由于公司对关联方同时存在其他应收款和其他应付款项，公司未与关联方约定相关的资金占用费。

以报告期内各期末其他应收款及其他应付款余额为基础，假设按银行同期一年期定期存款利率计息，报告期内应计利息金额及其对报告期内利润总额的影响如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
年末其他应收关联方往来款（a）	-	-	212.70	48,799.75
年初其他应收关联方往来款（b）	-	212.70	48,799.75	54,222.27
年末其他应付关联方往来款（c）	-	-	11.65	60,449.16
年初其他应付关联方往来款（d）	-	11.65	60,449.16	59,154.39
平均关联方应收/（应付）款（（a+b-c-d）/2）	-	100.53	-5,724.18	-8,290.77
当年末一年期银行定期存款基准利率	不适用	1.75%	1.75%	3.00%
按银行同期一年期定期存款利率计算的利息收入/（费用）	不适用	1.76	-100.17	-248.72
利润总额	不适用	49,222.83	29,492.44	16,956.36
占比	**不适用**	**0.00%**	**-0.34%**	**-1.47%**

报告期内，以银行同期定期存款利率计算，公司与关联方之间的该等往来款项所产生的费用对公司各年利润总额的影响较小。

自公司 2015 年 10 月整体变更为股份有限公司以后，公司已退出上述资金池安排，不再存在与关联方之间的非交易性资金往来事项。截至 2017 年 6 月 30 日，公司已无与关联方的其他应收款和其他应付款余额，不存在资金被股东、实际控制人及其控制的企业占用的情形。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已无与关联方的其他应收款和其他应付款余额，不会对公司的未来经营产生不利影响。

报告期内，公司不存在为股东、实际控制人及其一致行动人、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业提供担保的情况。

实际控制人杨惠妍女士及其一致行动人杨国强先生、公司股东碧桂园服务、碧桂园顾问和西藏顺琪出具了《关于规范关联交易和避免占用资金的承诺》，具

体如下：

1、本人/公司/企业及本人/公司/企业控制的其他企业将尽量避免与碧桂园物业及其下属子公司发生关联交易；

2、如与碧桂园物业发生不可避免的关联交易，本人/公司/企业及本人/公司/企业控制的其他企业将严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《广东碧桂园物业服务股份有限公司章程》《关联交易管理制度》等相关规定规范关联交易行为，并按有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害碧桂园物业及其他股东的合法权益，亦不通过关联交易为碧桂园物业输送利益，保证不以任何方式（包括但不限于借款、代偿债务、代垫款项等）占用或转移碧桂园物业的资金；

3、如本人/公司/企业或控制的其他企业违反上述承诺，导致碧桂园物业或其股东的合法权益受到损害，本人/公司/企业将依法承担相应的赔偿责任。在本人/公司/企业为碧桂园物业实际控制人/实际控制人之一致行动人/股东期间，上述承诺持续有效。

（二）公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或转移公司资金，公司所采取的具体制度安排如下：

1、《公司章程》和《对外担保管理办法》的相关规定

公司在《公司章程》和《对外担保管理办法》中明确了对外担保的审批权限和审议程序，其中公司下列重大担保行为，须经董事会审议通过后提交股东大会审议通过：

（1）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

（2）公司及其控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）连续十二个月内担保总额达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%；

（5）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%且绝对金额超过3,000万元；

（6）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（7）中国证监会规定的其他情形。

2、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》的相关规定

公司在《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》中明确了防止资金占用的责任和措施，其中包括：

“第十一条 公司与控股股东及其关联方进行关联交易，资金审批和支付流程，必须严格执行关联交易协议和资金管理有关规定。

第十二条 公司子公司与公司控股股东及其关联方开展采购、提供服务等经营性关联交易事项时，必须签订有真实交易背景的经济合同。由于市场原因，致使已签订的合同无法如期执行的，应详细说明无法履行合同的实际情况，经合同双方协商后解除合同，作为已预付款退回的依据。

第十三条 公司计划财务部定期对公司进行检查，上报与控股股东及其关联方非经营性资金往来的审查情况，杜绝控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况发生。

第十四条 审计监察部作为公司董事会对公司进行合规管理与稽核监督机构，按照有利于事前、事中、事后监督的原则，负责对控股股东及其关联方与公司的资金往来、关联交易等行为和内部控制执行情况进行监督和检查，并对检查对象和内容进行评价，提出改进和处理意见，确保内部控制制度的贯彻实施。”

四、公司内部控制制度评估意见

（一）公司内部控制制度的自我评估意见

公司确知建立健全内部控制并保证其有效性是本公司管理层的责任，本公司业已建立各项制度，其目的是为了规范会计行为，保证会计资料的真实完整，确

保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。并及时堵塞漏洞、消除隐患、防止并及时发现、纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全完整。

本公司确认本公司于 2017 年 6 月 30 日按照《企业内部控制基本规范》的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（二）注册会计师对发行人内部控制的鉴证意见

普华永道于 2017 年 8 月 4 日出具的普华永道中天特审字（2017）第 2181 号《内部控制审核报告》认为，碧桂园物业及其子公司于 2017 年 6 月 30 日按照《企业内部控制基本规范》在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

第十节 财务会计信息

本节引用的财务会计数据及相关财务信息，非经特别说明，均引自经普华永道审计的公司财务报表及财务报表附注，反映了公司报告期内经审计的财务状况、经营成果及现金流量。普华永道对公司报告期内的财务报表及附注进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2017）第 11075 号标准无保留意见的《审计报告》。

投资者欲对公司的会计政策、财务状况、经营成果及现金流量进行更详细的了解，请认真查阅本招股说明书所附审计报告、财务报表及附注全文。

公司财务数据和财务指标等除另有注明外，均以合并会计报表的数据为基础进行计算。

一、发行人报告期财务报表

（一）资产负债表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	1,907,890,532.58	1,775,255,686.84	592,009,097.23	554,735,681.81
应收账款	400,442,122.41	302,746,503.23	398,897,063.25	526,692,160.57
预付款项	4,755,463.83	2,433,076.16	4,181,014.64	8,605,147.36
其他应收款	76,257,609.17	62,624,122.63	77,098,360.44	523,041,917.39
存货	5,890,638.69	5,410,585.05	5,647,396.26	6,675,050.39
其他流动资产	11,859,787.16	14,327,049.14	17,055,732.26	-
流动资产合计	**2,407,096,153.84**	**2,162,797,023.05**	**1,094,888,664.08**	**1,619,749,957.52**
非流动资产				
长期股权投资	21,604,226.58	19,688,983.31	5,399,469.21	
固定资产	47,975,005.65	43,056,841.04	36,941,939.39	46,067,909.85
无形资产	3,604,215.56	2,038,585.06	314,916.33	647,474.92
递延所得税资产	4,630,161.48	4,466,861.41	5,371,977.69	7,948,235.31
其他非流动资产	13,187,699.21	6,832,384.01	-	-
非流动资产合计	**91,001,308.48**	**76,083,654.83**	**48,028,302.62**	**54,663,620.08**
资产总计	**2,498,097,462.32**	**2,238,880,677.88**	**1,142,916,966.70**	**1,674,413,577.60**
流动负债				
应付账款	168,810,050.34	175,170,191.12	100,265,717.71	62,499,708.62
预收账款	425,949,994.47	408,959,980.54	202,046,590.51	114,174,932.27
应付职工薪酬	222,035,743.49	284,171,087.21	187,369,274.89	170,467,933.91
应交税费	67,962,625.87	62,303,018.56	30,680,825.09	91,594,176.93
其他应付款	529,463,683.08	455,010,183.38	336,362,415.92	891,731,483.74
流动负债合计	**1,414,222,097.25**	**1,385,614,460.81**	**856,724,824.12**	**1,330,468,235.47**
负债总计	**1,414,222,097.25**	**1,385,614,460.81**	**856,724,824.12**	**1,330,468,235.47**
股东权益				
股本/实收资本	360,000,000.00	360,000,000.00	200,000,000.00	12,100,000.00
资本公积	125,171,716.98	125,171,716.98	566,716.98	-
盈余公积	44,287,298.88	44,287,298.88	8,613,171.27	6,050,000.00
未分配利润	545,301,891.83	323,563,924.15	77,012,254.33	325,795,342.13
归属于母公司股东	**1,074,760,907.69**	**853,022,940.01**	**286,192,142.58**	**343,945,342.13**
少数股东权益	9,114,457.38	243,277.06	-	-
股东权益合计	**1,083,875,365.07**	**853,266,217.07**	**286,192,142.58**	**343,945,342.13**
负债及股东权益总计	**2,498,097,462.32**	**2,238,880,677.88**	**1,142,916,966.70**	**1,674,413,577.60**

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	1,897,106,458.42	1,774,886,311.31	591,304,980.25	549,280,372.55
应收账款	394,699,104.45	302,602,682.76	398,897,063.25	525,342,204.49
预付款项	4,752,490.74	2,433,076.16	4,176,014.64	8,597,947.36
其他应收款	82,404,039.54	69,540,337.81	76,330,704.75	522,579,881.23
存货	5,890,638.69	5,410,585.05	5,647,396.26	6,675,050.39
其他流动资产	11,217,524.21	13,308,186.08	17,055,732.26	-
流动资产合计	**2,396,070,256.05**	**2,168,181,179.17**	**1,093,411,891.41**	**1,612,475,456.02**
非流动资产				
长期股权投资	30,913,882.31	23,073,639.04	8,634,124.94	3,234,655.73
固定资产	41,807,514.74	36,446,513.55	36,605,116.40	45,911,462.73
无形资产	3,539,739.87	1,969,021.76	235,177.78	557,561.09
递延所得税资产	4,607,962.95	4,451,785.73	5,369,818.87	7,943,659.57
其他非流动资产	13,187,699.21	6,832,384.01	-	-
非流动资产合计	**94,056,799.08**	**72,773,344.09**	**50,844,237.99**	**57,647,339.12**
资产总计	**2,490,127,055.13**	**2,240,954,523.26**	**1,144,256,129.40**	**1,670,122,795.14**
流动负债				
应付账款	166,795,093.92	172,906,912.80	99,960,949.17	62,499,708.62
预收账款	422,418,786.84	407,117,337.16	200,687,208.81	113,064,096.79
应付职工薪酬	220,508,792.77	283,652,427.77	186,896,249.98	170,056,212.63
应交税费	66,758,839.25	61,863,628.78	30,306,646.34	91,549,055.02
其他应付款	543,779,612.38	465,527,118.70	341,864,253.13	889,185,130.91
流动负债合计	**1,420,261,125.16**	**1,391,067,425.21**	**859,715,307.43**	**1,326,354,203.97**
负债总计	**1,420,261,125.16**	**1,391,067,425.21**	**859,715,307.43**	**1,326,354,203.97**
股东权益				
股本/实收资本	360,000,000.00	360,000,000.00	200,000,000.00	12,100,000.00
资本公积	125,171,716.98	125,171,716.98	566,716.98	-
盈余公积	44,287,298.88	44,287,298.88	8,613,171.27	6,050,000.00
未分配利润	540,406,914.11	320,428,082.19	75,360,933.72	325,618,591.17
股东权益合计	**1,069,865,929.97**	**849,887,098.05**	**284,540,821.97**	**343,768,591.17**
负债及股东权益总计	**2,490,127,055.13**	**2,240,954,523.26**	**1,144,256,129.40**	**1,670,122,795.14**

（二）利润表

1、合并利润表

单位：元

项目		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入		**1,414,933,658.99**	**2,358,448,874.87**	**1,672,464,447.20**	**1,207,237,147.96**
减：	营业成本	919,089,142.24	1,495,062,205.10	1,066,786,778.24	802,776,847.72
	营业税金及附加	8,855,143.59	63,172,522.93	94,441,428.22	67,640,288.36
	销售费用	4,162,212.47	-	-	-
	管理费用	190,717,504.12	314,753,501.25	215,172,053.48	164,667,393.67
	财务(收入)/费用-净额	-3,186,606.29	-8,601,055.41	5,198,816.90	4,118,953.37
	资产减值损失	4,835,587.73	3,193,809.48	-10,305,030.50	11,154,584.88
加：	投资(损失)/收益	-94,756.73	-4,575,099.42	200,804.13	39,260.76
	其他收益	288,336.65	-	-	-
二、营业利润		**290,654,255.05**	**486,292,792.10**	**301,371,204.99**	**156,918,340.72**
加：	营业外收入	8,853,162.08	8,861,841.27	8,404,757.82	5,333,155.47
减：	营业外支出	1,276,209.43	1,088,504.78	489,720.44	1,206,045.36
三、利润总额		**298,231,207.70**	**494,066,128.59**	**309,286,242.37**	**161,045,450.83**
减：	所得税费用	75,197,059.70	135,697,054.10	78,039,441.92	40,852,417.98
四、净利润		**223,034,148.00**	**358,369,074.49**	**231,246,800.45**	**120,193,032.85**
归属于母公司股东的净利润		**221,737,967.68**	**358,225,797.43**	**231,246,800.45**	**120,193,032.85**
少数股东损益		1,296,180.32	143,277.06	-	-
五、其他综合收益		-	-	-	-
六、综合收益总额		**223,034,148.00**	**358,369,074.49**	**231,246,800.45**	**120,193,032.85**
归属于母公司股东的综合收益总额		221,737,967.68	358,225,797.43	231,246,800.45	120,193,032.85
归属于少数股东的综合收益总额		1,296,180.32	143,277.06	-	-
七、每股收益					
基本每股收益		**0.62**	**1.06**	**0.84**	-
稀释每股收益		**0.62**	**1.06**	**0.84**	-

2、母公司利润表

单位：元

项目		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入		**1,397,218,258.58**	**2,346,497,614.84**	**1,665,242,732.38**	**1,207,046,669.79**
减：	营业成本	908,056,972.66	1,487,104,009.39	1,062,603,576.73	802,776,847.72
	营业税金及附加	8,755,116.61	62,836,994.36	93,965,894.84	67,640,288.36
	销售费用	4,162,212.47	-	-	-
	管理费用	188,105,636.92	313,369,828.58	214,572,265.02	164,667,393.67
	财务(收入)/费用-净额	-3,194,984.16	-8,629,975.79	5,193,330.99	4,118,953.37
	资产减值损失	4,801,539.48	3,130,214.06	-10,295,362.82	11,136,281.93
加：	投资(损失)/收益	-94,756.73	-4,575,099.42	200,804.13	39,260.76
	其他收益	288,336.65	-	-	-
二、营业利润		**286,725,344.52**	**484,111,444.82**	**299,403,831.75**	**156,746,165.50**
加：	营业外收入	8,851,766.60	8,861,315.41	8,404,192.69	5,333,155.47
减：	营业外支出	1,273,765.83	1,088,393.93	489,220.44	1,206,045.36
三、利润总额		**294,303,345.29**	**491,884,366.30**	**307,318,804.00**	**160,873,275.61**
减：	所得税费用	74,324,513.37	135,143,090.22	77,546,573.20	40,856,993.72
四、净利润		**219,978,831.92**	**356,741,276.08**	**229,772,230.80**	**120,016,281.89**
五、其他综合收益		-	-	-	-
六、综合收益总额		**219,978,831.92**	**356,741,276.08**	**229,772,230.80**	**120,016,281.89**

（三）现金流量表

1、合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,413,395,904.62	2,751,972,950.48	1,891,725,926.66	1,004,101,852.37
收到其他与经营活动有关的现金	221,867,143.09	365,023,306.07	416,435,368.47	235,657,614.11
经营活动现金流入小计	**1,635,263,047.71**	**3,116,996,256.55**	**2,308,161,295.13**	**1,239,759,466.48**
购买商品、接受劳务支付的现金	265,061,850.83	306,401,164.04	179,161,572.32	149,422,634.83
支付给职工以及为职工支付的现金	853,876,421.79	1,140,313,481.18	886,849,070.02	644,469,224.41
支付的各项税费	128,240,951.25	230,290,606.73	249,969,268.61	63,542,323.24
支付其他与经营活动有关的现金	242,872,961.25	417,102,096.97	1,002,950,122.83	350,095,771.35
经营活动现金流出小计	**1,490,052,185.12**	**2,094,107,348.92**	**2,318,930,033.78**	**1,207,529,953.83**
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	**145,210,862.59**	**1,022,888,907.63**	**-10,768,738.65**	**32,229,512.65**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	792,500,000.00	520,000,000.00	30,296,822.41
取得投资收益所收到的现金	-	2,325,386.48	201,334.92	39,260.76
处置固定资产所收回的现金净额	1,799,056.46	1,139,941.67	147,116.22	61,353.16
取得子公司收到的现金净额	-	-	-	2,867,000.94
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	384,523,327.86	124,138,340.57
投资活动现金流入小计	**1,799,056.46**	**795,965,328.15**	**904,871,779.00**	**157,402,777.84**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,330,379.00	24,180,914.61	4,287,256.99	17,713,429.71
投资支付的现金	-	755,000,000.00	520,000,000.00	30,296,822.41
取得子公司、联营公司及合营企业支付的现金净额	7,010,000.00	21,190,000.00	43,546,347.41	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**22,340,379.00**	**800,370,914.61**	**567,833,604.40**	**48,010,252.12**
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	**-20,541,322.54**	**-4,405,586.46**	**337,038,174.60**	**109,392,525.72**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	7,575,000.00	170,500,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**7,575,000.00**	**170,500,000.00**	-	-
分配股利、利润支付的现金	-	-	289,000,000.00	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,447,622.89	5,740,076.32	**–**	**–**
筹资活动现金流出小计	**2,447,622.89**	**5,740,076.32**	**289,000,000.00**	-
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**5,127,377.11**	**164,759,923.68**	**-289,000,000.00**	-
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金净增加额	**129,796,917.16**	**1,183,243,244.85**	**37,269,435.95**	**141,622,038.37**
加：期/年初现金余额	1,774,198,205.61	590,954,960.76	553,685,524.81	412,063,486.44
六、期/年末现金余额	**1,903,995,122.77**	**1,774,198,205.61**	**590,954,960.76**	**553,685,524.81**

2、母公司现金流量表

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,397,929,492.05	2,739,429,123.70	1,882,892,073.62	1,004,101,852.37
收到其他与经营活动有关的现金	220,691,681.55	363,141,526.88	414,213,762.81	235,657,614.11
经营活动现金流入小计	**1,618,621,173.60**	**3,102,570,650.58**	**2,297,105,836.43**	**1,239,759,466.48**
购买商品、接受劳务支付的现金	259,039,476.15	303,161,303.61	178,777,057.78	149,422,634.83
支付给职工以及为职工支付的现金	849,075,512.84	1,136,563,281.10	883,439,307.15	644,469,224.41
支付的各项税费	126,888,284.48	229,573,924.99	249,332,340.27	63,542,323.24
支付其他与经营活动有关的现金	241,091,991.55	413,807,241.15	998,245,123.15	350,095,771.35
经营活动现金流出小计	**1,476,095,265.02**	**2,083,105,750.85**	**2,309,793,828.35**	**1,207,529,953.83**
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	**142,525,908.58**	**1,019,464,899.73**	**-12,687,991.92**	**32,229,512.65**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	792,500,000.00	520,000,000.00	30,296,822.41
取得投资收益所收到的现金	-	2,325,386.48	201,334.92	39,260.76
处置固定资产所收回的现金净额	1,794,079.11	1,139,941.67	147,116.22	61,353.16
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	384,523,327.86	124,138,340.57
投资活动现金流入小计	**1,794,079.11**	**795,965,328.15**	**904,871,779.00**	**154,535,776.90**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,961,311.61	17,776,009.12	4,007,042.09	17,713,429.71
投资支付的现金	-	755,000,000.00	520,000,000.00	30,296,822.41
取得子公司、联营企业及合营公司支付的现金净额	12,935,000.00	21,340,000.00	43,546,347.41	2,588,308.32
支付的其他与投资活动有关的现金	-	7,500,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	**27,896,311.61**	**801,616,009.12**	**567,553,389.50**	**50,598,560.44**
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	**-26,102,232.50**	**-5,650,680.97**	**337,318,389.50**	**103,937,216.46**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	170,400,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	5,406,165.34	5,103,843.86	6,390,230.65	-
筹资活动现金流入小计	**5,406,165.34**	**175,503,843.86**	**6,390,230.65**	-
分配股利、利润支付的现金	-	-	289,000,000.00	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,447,622.89	5,740,076.32	**–**	**–**
筹资活动现金流出小计	**2,447,622.89**	**5,740,076.32**	**289,000,000.00**	-
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**2,958,542.45**	**169,763,767.54**	**-282,609,769.35**	-
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金净增加额	**119,382,218.53**	**1,183,577,986.30**	**42,020,628.23**	**136,166,729.11**
加：期/年初现金余额	1,773,828,830.08	590,250,843.78	548,230,215.55	412,063,486.44
六、期/年末现金余额	**1,893,211,048.61**	**1,773,828,830.08**	**590,250,843.78**	**548,230,215.55**

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》《企业会计准则第 40 号——合营安排》《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。本公司已于编制财务报表时，上述准则已在报告期间一致采用。

财政部于 2017 年颁布《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，本公司已采用上述准则编制截至 2017 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表。该项准则变更对本公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报表无影响。

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

三、合并财务报表范围及变化情况

（一）纳入合并报表范围的子公司情况

本公司将实际拥有控制权的子公司纳入合并财务报表范围。截至 2017 年 6 月 30 日，纳入合并报表范围的子公司情况如下：

子公司	成立日期	注册资本（万元）	实收资本（万元）	截至 2017 年 6 月 30 日公司持股比例	经营范围

海南赛莱柏瑞	2012 年 4 月 12 日	500.00	500.00	100.00%	参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况”
碧桂园居民服务	2015 年 4 月 30 日	1,000.00	-	100.00%	
韩城城市服务	2016 年 3 月 4 日	50.00	25.00	60.00%	
惠民物业	2017 年 1 月 9 日	1,000.00	510.00	75.00%	
遵义城市服务	2017 年 1 月 19 日	1,000.00	1,000.00	惠民物业持股 51.00%	
青岛碧桂园物业	2017 年 3 月 22 日	100.00	100.00	60.00%	
衡水城市服务	2017 年 3 月 23 日	500.00	250.00	60.00%	
碧居房地产	2017 年 4 月 21 日	500.00	-	碧桂园居民服务持股 100.00%	
菏泽碧桂园物业	2017 年 5 月 2 日	200.00	-	60.00%	
碧桂园物业马来西亚公司	2017 年 5 月 16 日	1 林吉特	-	100.00%	
嘉峪关碧桂园物业	2017 年 6 月 22 日	100.00	-	51.00%	
慧城碧桂园物业	2017 年 6 月 26 日	100.00	-	51.00%	
宜都城市服务	2017 年 6 月 29 日	100.00	-	60.00%	

（二）报告期内合并范围的变化情况

报告期内，公司通过新设成立方式新增 12 家控股子公司，通过非同一控制企业合并方式新增 1 家控股子公司，具体情况如下：

子公司名称	纳入合并报表日期	变动原因
海南赛莱柏瑞	2014 年 12 月 25 日	非同一控制下企业合并
碧桂园居民服务	2015 年 4 月 30 日	新设成立
韩城城市服务	2016 年 3 月 4 日	新设成立
惠民物业	2017 年 1 月 9 日	新设成立
遵义城市服务	2017 年 1 月 19 日	新设成立
青岛碧桂园物业	2017 年 3 月 22 日	新设成立

衡水城市服务	2017 年 3 月 23 日	新设成立
碧居房地产	2017 年 4 月 21 日	新设成立
菏泽碧桂园物业	2017 年 5 月 2 日	新设成立
碧桂园物业马来西亚公司	2017 年 5 月 16 日	新设成立
嘉峪关碧桂园物业	2017 年 6 月 22 日	新设成立
慧城碧桂园物业	2017 年 6 月 26 日	新设成立
宜都城市服务	2017 年 6 月 29 日	新设成立

四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）报告期内采用的主要会计政策、会计估计

1、非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

2、合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以收购日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分

别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本公司及子公司合并主体为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本公司及子公司合并主体的角度对该交易予以调整。

3、现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、金融工具

（1）金融资产

① 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。于报告期间，本公司的金融资产包括应收款项和可供出售金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产

及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

② 确认和计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。应收款项和可供出售金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。

③ 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

④ 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B、该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者 C、该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债仅包括划分为其他金融负债的应付款项。

应付款项包括应付账款及其他应付款，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

5、应收款项

应收款项包括应收账款及其他应收款。本公司提供劳务形成的应收账款，按从劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过100,000.00元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

① 应收账款

确定组合的依据如下：

组合 1：第三方的应收账款

组合 2：除公司控股子公司外关联方的应收账款

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1：账龄分析法

组合 2：账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例
一年以内	1%
一到二年	10%
二到三年	20%
三年以上	50%

② 其他应收款

确定组合的依据如下：

组合 1：除保证金及押金外的应收第三方客户款

组合 2：除保证金及押金外的应收关联方（公司控股子公司除外）客户款

组合 3：保证金及押金

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1：账龄分析法

组合 2：账龄分析法

组合 3：账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	其他应收款计提比例
一年以内	1%
一到二年	10%
二到三年	20%
三年以上	50%

6、存货

（1）分类

存货包括备品备件和低值易耗品，按成本与可变现净值孰低计量。

（2）发出存货的计价方法

备品备件发出时的成本按移动加权平均法核算。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

7、长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司的长期股权投资及本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本公司通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资：非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本公司及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）长期股权投资减值

对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

8、固定资产

（1）固定资产确认及初始计量

固定资产包括机器设备、运输设备、电子设备、办公设备及其他。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
运输设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子设备	5 年	5%	19.00%
办公设备及其他	5 年	5%	19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（3）固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、无形资产

无形资产包括软件，以成本计量。

（1）软件

软件按可使用年限 3-10 年平均摊销。

（2）定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

（3）无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

10、长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业及联营公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11、职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利。

（1）短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利

本公司的离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。于报告期内，

本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。本公司无设定受益计划。

基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利

本公司职工在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

12、利润分配/股利分配

利润分配于董事会批准的当期，确认为负债；现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

13、股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待

期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付，不确认成本或费用，除非可行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

企业若以不利于职工的方式修改条款和条件，企业仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非企业取消了部分或全部已授予的权益工具。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

14、收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

（1）提供劳务

本公司对外提供物业管理及其相关服务，在提供服务时确认收入。

就本公司作为受托人，来自按包干制管理的物业的物业管理服务收入而言，本公司可按物业所收取的物业管理服务费价值取得有关收益。就本公司作为业主代理，来自按酬金制管理的物业的物业管理服务收入而言，本公司可按物业所收取的物业管理费的预设百分比取得有关收益。

本公司物业管理服务主要包括：

- 本公司向第三方业主提供物业管理服务，并向第三方业主收取款项；

- 本公司向第三方业主提供物业管理服务，根据开发商和业主所签订的物业销售合同约定，一定金额的物业管理服务费通过开发商收取；

- 本公司向开发商对其尚未出售的物业提供管理服务，并向开发商收取款项。

物业管理的相关服务主要包括：

- 社区增值服务收入：主要为本公司对外提供清洁、维修、装修及绿化以及房屋租售服务等服务；及本公司对社区公共区域提供管理服务等；

- 协销服务收入：主要为本公司按合同约定对开发商提供前期物业管理咨询及开荒清洁服务。

15、政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递

延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。对同类政府补助采用相同的列报方式，将与日常活动相关的纳入营业利润，将与日常活动无关的计入营业外收支。

16、递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

（1）递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

（2）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

17、租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成

本或当期损益。

18、分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

19、重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）应收款项坏账准备的计提

本公司在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。本公司根据以往经验、过往收款模式、客户信用度及回收情况确定坏账准备的提取金额。

（2）当期所得税及递延所得税

本公司在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本公司需要作

出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

是否确认可抵扣暂时性差异所产生的递延所得税资产很大程度上取决于管理层对未来期间能否获得足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额而作出的判断，而计算该未来应纳税所得额需要运用大量的判断和估计，同时结合考虑税务筹划策略和整体经济环境的影响，不同的判断及估计会影响递延所得税资产的确认及金额。

（二）主要会计政策和会计估计的变更情况

公司报告期内主要会计政策和会计估计未发生变更。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

报告期内，公司及其控股子公司适用的主要税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率/征收率
增值税	应纳税增值额	6%或 3%
营业税[30]	应纳税营业额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%或 15%
城市维护建设税	缴纳的营业税及增值税税额	5%或 7%
教育费附加	缴纳的营业税及增值税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的营业税及增值税税额	2%

（二）税收优惠及批文

报告期内，公司及其控股子公司所有业务涉及的税收优惠政策如下：

年份	税收优惠政策	规章制度

[30]公司自 2016 年 5 月 1 日起开始全面实行营改增，适用的增值税率为 3%或 6%。

2017年1-6月、2016年、2015年、2014年	小微企业免征增值税和营业税	《财政部国家税务总局关于暂免征收部分小微企业增值税和营业税的通知》（财税〔2013〕52号）、《财政部国家税务总局关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知》（财税〔2014〕71号） 《关于继续执行小微企业增值税和营业税政策的通知》(财税[2015]96号)
2017年1-6月、2016年、2015年、2014年	安置残疾职工加计扣除优惠	《财政部国家税务总局关于安置残疾人员就业有关企业所得税优惠政策问题的通知》(财税[2009]70号)
2017年1-6月、2016年、2015年、2014年	税收返款（营业税、城市建设维护税和教育费附加）	满政纪字[2005]39 号《市政府第 22 次常务会议纪要》
2017年1-6月、2016年、2015年	服务型企业招用退役士兵享受的税收优惠	财税[2014]42号《关于调整完善扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》 财税[2017]46 号《财政部 税务总局 民政部 关于继续实施扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》
2017年1-6月、2016年	增值税税控系统专用设备和技术维护费用抵减增值税	购置增值税税控系统专用设备抵减增值税《财政部国家税务总局关于增值税税控系统专用设备和技术维护抵减增值税税额有关政策的通知》财税[2012]15号
2017年1-6月、2016年	家政服务收入免征税收优惠	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税 [2016]36号）
2017年1-6月、2016年	已使用固定资产减征增值税《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》财税[2014]57号	已使用固定资产减征增值税《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》财税[2014]57号
2017年1-6月、2016年	西部地区符合条件的收入减按15%税率缴纳企业所得税	《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》国家税务总局公告2012年第12号
2017年1-6月	免征教育费附加、地方教育附加政策	《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12号）

报告期内，税收优惠具体构成及占当期净利润的比例如下表所示：

单位：万元

优惠项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
安置残疾职工加计扣除优惠	62.64	138.37	18.31	27.23
税收返款（营业税、城市建设维护税和教育费附加）	0.90	18.51	14.77	5.93
服务型企业招用退役士兵享受的税收优惠	38.18	96.46	16.73	-
增值税税控系统专用设备和技术维护费用抵减增值税	6.70	10.38	-	-
家政服务收入免征税收优惠	1.44	6.20	-	-
已使用固定资产减征增值税	0.24	0.05	-	-

小微企业免税	11.45	21.71	14.57	0.75
西部大开发战略税收优惠	79.23	74.79	-	-
月销售额不超过 10 万元免征政府性基金	3.92	-	-	-
合计	**204.70**	**366.47**	**64.37**	**33.91**
当年/期净利润	**22,303.41**	**35,836.91**	**23,124.68**	**12,019.30**
占当年/期净利润比例	**0.92%**	**1.02%**	**0.28%**	**0.28%**

报告期内，公司的税收优惠金额占净利润的比例较低。尽管上述税收优惠对发行人净利润的影响较小，但是，若国家调整上述所得税税收政策，或公司及其子公司未能持续被认定为符合税收优惠条件的企业，仍将为公司未来经营成果带来一定影响。

（三）税款缴纳情况

报告期内，公司各类税款的缴纳情况如下：

单位：万元

税种	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
增值税	5,107.32	5,552.88	-	-
营业税	-	4,544.93	12,261.57	5,168.20
企业所得税	7,161.92	11,707.32	11,350.24	516.76
城市维护建设税	329.82	687.72	806.23	338.98
教育费附加	151.52	312.57	328.09	154.97
地方教育费附加	101.02	208.38	218.72	103.31
个人所得税及其他	4,633.52	3,189.65	2,350.70	2,193.76
合计	**17,485.12**	**26,203.45**	**27,315.55**	**8,475.98**

六、非经常性损益

以下非经常性损益以合并财务报表数据为基础，并经普华永道中天出具的普华永道中天特审字（2017）第 2428 号非经常性损益专项审核报告核验。报告期内公司非经常性损益明细如下表所示：

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
固定资产处置净收益/（损失）	164,615.53	88,933.57	-116,442.36	-95,619.31
计入当期损益的政府补助	3,288,336.65	1,058,525.72	253,634.72	115,905.69
可供出售金融资产取得的投资收益	-	2,325,386.48	201,334.92	39,260.76

除上述项目之外的其他营业外收入和支出	4,412,337.12	6,625,877.20	7,777,845.02	4,106,823.73
股份支付	-	-38,205,000.00	-	-
小计	**7,865,289.30**	**-28,106,277.03**	**8,116,372.30**	**4,166,370.87**
所得税影响额	-2,285,374.68	-2,796,806.94	-2,151,523.19	-1,343,104.06
少数股东权益影响额	-509.58	-40.00		
合计	**5,579,405.04**	**-30,903,123.97**	**5,964,849.11**	**2,823,266.81**
占公司净利润比例	**2.50%**	**-8.62%**	**2.58%**	**2.35%**

七、最近一年收购兼并情况

最近一年，公司不存在重大收购或兼并情况。

八、最近一期末的主要资产

（一）固定资产

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的固定资产净值为 4,797.50 万元，占公司资产总额的 1.92%，占比较低，其基本构成情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值	折旧年限	年折旧率
机器设备	1,150.57	442.85	707.73	5-10 年	9.50%-19.00%
运输设备	5,609.63	3,685.30	1,924.32	5-10 年	9.50%-19.00%
电子设备	4,031.16	2,439.38	1,591.79	5 年	19.00%
办公设备及其他	1,402.04	828.38	573.66	5 年	19.00%
合计	**12,193.41**	**7,395.91**	**4,797.50**	-	-

报告期末，各项固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未提取固定资产减值准备。

（二）无形资产

报告期内，公司的无形资产主要为从外部购买的软件，以成本计量并按可使用年限平均摊销。截至 2017 年 6 月 30 日，公司无形资产原值为 535.98 万元，净值为 360.42 万元，占公司资产总额的比例为 0.14%，占比较低。

（三）主要对外投资

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的主要对外投资情况如下：

单位：万元

参股子公司	截至2017年6月30日持股比例	累计投资额	按权益法调整的累计净损益	减值准备	长期股权投资余额
深圳旺生活	25%	1,250.00	-763.70	-	486.30
华惠金服	30%	900.00	-186.70	-	713.30
清能碧桂园物业	50%	509.00	294.94	-	803.94
凤凰优选	30%	201.00	-44.12	-	156.88
合计		2,860.00	-699.58	-	2,160.42

公司对深圳旺生活、华惠金服、清能碧桂园物业和凤凰优选的长期股权投资采取权益法核算。

九、最近一期末的主要债项

（一）应付账款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的应付账款余额为 16,881.01 万元，占公司负债总额的 11.94%，其主要构成情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
应付材料款	7,947.35	47.08%
应付劳务款	7,687.48	45.54%
应付其他	1,246.18	7.38%
合计	**16,881.01**	**100.00%**

（二）预收账款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的预收账款余额为 42,595.00 万元，占公司负债总额的 30.12%，其主要构成情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
预收关联方款项	-	-
预收第三方款项	42,595.00	100.00%
合计	**42,595.00**	**100.00%**

（三）应付职工薪酬

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的应付职工薪酬余额为 22,203.57 万元，占公司负债总额的 15.70%，其主要构成情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
应付短期薪酬		
工资、奖金、津贴和补贴	21,435.25	96.54%
职工福利费	450.84	2.03%
社会保险费	63.67	0.29%
住房公积金	60.46	0.27%
工会经费和职工教育经费	58.04	0.26%
应付设定提存计划		
基本养老保险	129.34	0.58%
失业保险费	5.97	0.03%
应付辞退福利	-	-
合计	**22,203.57**	**100.00%**

（四）应交税费

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的应交税费为 6,796.26 万元，占公司负债总额的 4.81%，其主要构成情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
应交增值税	1,388.16	20.43%
应交企业所得税	5,033.36	74.06%
城市维护建设税	92.23	1.36%
教育费附加	77.90	1.15%
其他	204.61	3.01%
合计	**6,796.26**	**100.00%**

（五）其他应付款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的其他应付款余额为 52,946.37 万元，占公司负债总额的 37.44%，其主要构成情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
应付保证金及押金	23,892.55	45.13%
代收业主款项	26,746.60	50.52%
预提费用及其他	2,307.21	4.35%
合计	**52,946.37**	**100.00%**

（六）其他债项情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司无银行借款和重大或有债项。

十、报告期内各期末股东权益的情况

报告期内发行人的股东权益变动情况如下：

单位：万元

项目	股本/实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	合计
2014 年 1 月 1 日余额	1,210.00	-	605.00	20,560.23	-	22,375.23
净利润	-	-	-	12,019.30	-	12,019.30
2014 年 12 月 31 日余额	**1,210.00**	**-**	**605.00**	**32,579.53**	**-**	**34,394.53**
2015 年 1 月 1 日余额	1,210.00	-	605.00	32,579.53	-	34,394.53
净利润	-	-	-	23,124.68	-	23,124.68
提取盈余公积	-	-	861.32	-861.32	-	-
对股东的分配	-	-	-	-28,900.00	-	-28,900.00
整体变更为股份有限公司	18,790.00	56.67	-605.00	-18,241.67	-	-
2015 年 12 月 31 日余额	**20,000.00**	**56.67**	**861.32**	**7,701.23**	**-**	**28,619.21**
2016 年 1 月 1 日余额	20,000.00	56.67	861.32	7,701.23	-	28,619.21
净利润	-	-	-	35,822.58	14.33	35,836.91
所有者投入资本	8,400.00	8,640.00	-	-	10.00	17,050.00
未分配利润转增股本	7,600.00	-	-	-7,600.00	-	-

提取盈余公积	-	-	3,567.41	-3,567.41	-	-
股份支付计入所有者权益的金额	-	3,820.50	-	-	-	3,820.50
2016 年 12 月 31 日余额	**36,000.00**	**12,517.17**	**4,428.73**	**32,356.39**	**24.33**	**85,326.62**
2017 年 1 月 1 日余额	36,000.00	12,517.17	4,428.73	32,356.39	24.33	85,326.62
净利润	-	-	-	22,173.80	129.62	22,303.41
所有者投入资本	-	-	-	-	757.50	757.50
2017 年 6 月 30 日余额	**36,000.00**	**12,517.17**	**4,428.73**	**54,530.19**	**911.45**	**108,387.54**

十一、现金流量情况

报告期内，公司的现金流量概况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	163,526.30	311,699.63	230,816.13	123,975.95
经营活动现金流出小计	149,005.22	209,410.73	231,893.00	120,753.00
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	**14,521.09**	**102,288.89**	**-1,076.87**	**3,222.95**
投资活动现金流入小计	179.91	79,596.53	90,487.18	15,740.28
投资活动现金流出小计	2,234.04	80,037.09	56,783.36	4,801.03
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	**-2,054.13**	**-440.56**	**33,703.82**	**10,939.25**
筹资活动现金流入小计	757.50	17,050.00	-	-
筹资活动现金流出小计	244.76	574.01	28,900.00	-
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**512.74**	**16,475.99**	**-28,900.00**	**-**
汇率变动对现金的影响	**–**	-	-	-
现金净增加额	**12,979.69**	**118,324.32**	**3,726.94**	**14,162.20**

关于公司报告期内现金流量的详细分析，请见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“三、现金流量分析”。

十二、会计报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

截止审计报告出具日，公司不存在应披露的重大期后事项。

（二）或有事项

截至 2017 年 6 月 30 日，公司不存在应披露的重大或有事项。

（三）其他重要事项

截至 2017 年 6 月 30 日，公司无其他重要事项。

十三、主要财务指标

（一）最近三年一期公司的主要财务指标

财务指标	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（合并）	56.61%	61.89%	74.96%	79.46%
资产负债率（母公司）	57.04%	62.07%	75.13%	79.42%
流动比率（倍）	1.70	1.56	1.28	1.22
速动比率（倍）	1.70	1.56	1.27	1.21
无形资产占净资产的比例（扣除土地使用权和采矿权）	0.34%	0.24%	0.11%	0.19%
财务指标	**2017 年 1-6 月**	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
应收账款周转率（次/年）	7.54	6.34	3.45	2.83
存货周转率（次/年）	325.31	270.40	173.15	126.58
息税折旧摊销前利润（万元）	30,544.34	50,826.52	32,276.85	17,313.55
利息保障倍数	-	-	-	-
净资产收益率（%）	23.00	57.61	59.70	42.34

每股收益（元/股）	0.62	1.06	0.84	-
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.40	2.84	-0.03	0.09
每股净现金流量（元/股）	0.36	3.29	0.10	0.39

注：上述指标的计算公式如下：

（1）资产负债率＝（负债总额 / 资产总额）×100%

（2）流动比率＝流动资产 / 流动负债

（3）速动比率＝（流动资产－存货） / 流动负债

（4）无形资产占净资产的比例＝无形资产 / 净资产

（5）净资产收益率计算公式请见以下“（二）净资产收益率和每股收益”

（6）每股收益＝净利润 / 期末普通股份总数

（7）应收账款周转率＝营业收入 / 应收账款平均余额

（8）存货周转率＝营业成本 / 存货平均余额

（9）息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息支出+计提折旧+计提摊销

（10）利息保障倍数＝息税折旧摊销前利润 / 利息支出

（11）每股经营活动产生的现金流量净额＝经营活动的现金流量净额 / 期末普通股份总数

（12）每股净现金流量＝现金及现金等价物净增加额 / 期末普通股份总数

（13）为保持指标的可比性，每股经营活动产生的现金流量净额、每股净现金流量均按照公司报告期末股本数计算。

（二）净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告〔2010〕2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43 号）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

财务指标	加权平均净资产收益率	每股收益（单位：元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
2017 年 1-6 月			
归属于公司普通股股东的净利润	23.00%	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.43%	0.60	0.60
2016 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	57.61%	1.06	1.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	62.59%	1.15	1.15

2015 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	59.70%	0.84	0.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	58.16%	0.82	0.82
2014 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	42.34%	不适用	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	41.35%	不适用	不适用

计算公式如下：

（1）加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P0/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0–Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

其中：P0 分别对应归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（2）基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

S= S0＋S1＋Si×Mi÷M0– Sj×Mj÷M0-Sk

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（3）稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

十四、盈利预测

公司报告期内未编制盈利预测报告。

十五、资产评估情况

（一）2015 年 8 月

2015 年 8 月 18 日，广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司采用资产基础法，以 2015 年 6 月 30 日为基准日对广东碧桂园物业服务有限公司股东全部权益价值进行了评估，并出具了《广东碧桂园物业服务有限公司拟对外投资所涉及其股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（粤正诚资报字第 2015088 号）。具体评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
资产总计	263,618.66	264,262.72	644.06	0.24%
负债总计	223,638.08	223,667.15	29.07	0.01%
股东权益合计	39,980.58	40,595.57	614.99	1.54%

2016 年 8 月 27 日，北京华信众合资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对上述评估报告进行了复核工作，并出具了《<粤正诚资报字第 2015088 号资产评估报告>复核报告》（华信众合评报字【2016】第 1097 号）。

（二）2015 年 10 月

2015 年 10 月 14 日，广东中广信资产评估有限公司采用资产基础法，以 2015 年 9 月 30 日为基准日对广东碧桂园物业服务有限公司拟实行股份制改制之经济行为所涉及的广东碧桂园物业服务有限公司的股东全部权益价值进行了评估，并出具了《广东碧桂园物业服务有限公司拟股份制改组涉及的广东碧桂园物业服务有限公司相关资产及负债价值的评估报告书》（中广信评报字[2015]第 444 号）。具体评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
资产总计	135,465.40	136,496.82	1,031.42	0.76%
负债总计	115,408.73	115,408.73	-	-
股东权益合计	20,056.67	21,088.09	1,031.42	5.14%

本次评估仅作为广东碧桂园物业服务有限公司整体变更设立股份公司的工商登记提供参考，公司未根据该评估结果调账。

（三）2016 年 3 月

2016 年 3 月 20 日，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司分别采用资产基础法和收益法，以 2015 年 12 月 31 日为基准日对公司股权激励事宜涉及其股东全部权益价值进行了评估，并出具了《广东碧桂园物业服务股份有限公司股权激励事宜涉及其股东全部权益价值评估项目的资产评估报告》（中铭评报字[2016]第 15006 号）。

由于收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，除体现了实物资产的获利能力外，还包括人员管理、营销渠道、知识产权、权益合同、客户关系等无形资产的获利能力，而且还体现了宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响结果，而该部分无形资产价值就目前评估技术手段难以独立分割并单独反映至企业账面价值中，因此，评估人员为体现被评估企业的实际价值，经校核比较，最终以收益法评估作为评估结果，股东全部权益于评估基准日在存量资产规模持续经营等假设前提下的价值为 196,687.41 万元。

十六、历次验资情况

参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人历次验资情况”。

第十一节 管理层讨论与分析

公司管理层根据报告期内的合并财务报表，结合公司的经营情况对公司的财务状况、经营成果进行了讨论和分析。

一、财务状况分析

（一）资产的主要构成分析

1、资产的构成及变化

报告期内，根据资产流动性划分的资产构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	240,709.62	96.36	216,279.70	96.60	109,488.87	95.80	161,975.00	96.74
非流动资产	9,100.13	3.64	7,608.37	3.40	4,802.83	4.20	5,466.36	3.26
合计	**249,809.75**	**100.00**	**223,888.07**	**100.00**	**114,291.70**	**100.00**	**167,441.36**	**100.00**

2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日，公司的资产规模随着公司业务规模的扩张而增长。2015 年 12 月 31 日的资产规模减少是因为公司加强了关联方往来款的管理和在 2015 年向股东支付股利 28,900.00 万元。

公司所处行业属于轻资产类行业，流动资产占资产总额比例较高。报告期内，公司的主要资产是货币资金、应收账款、其他应收款等流动资产。报告期内各期末流动资产占资产总额比例均在 95%以上。

2、流动资产

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	190,789.05	79.26	177,525.57	82.08	59,200.91	54.07	55,473.57	34.25
应收账款	40,044.21	16.64	30,274.65	14.00	39,889.71	36.43	52,669.22	32.52
预付款项	475.55	0.20	243.31	0.11	418.10	0.38	860.51	0.53
其他应收款	7,625.76	3.17	6,262.41	2.90	7,709.84	7.04	52,304.19	32.29

存货	589.06	0.24	541.06	0.25	564.74	0.52	667.51	0.41
其他流动资产	1,185.98	0.49	1,432.70	0.66	1,705.57	1.56	-	-
合计	**240,709.62**	**100.00**	**216,279.70**	**100.00**	**109,488.87**	**100.00**	**161,975.00**	**100.00**

公司的流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。报告期内各期末，上述科目总额占流动资产的比例均超过 97%。

2015 年 12 月 31 日的资产规模减少主要是因为公司加强关联方往来款的管理，并在 2015 年 9 月和 10 月累计向股东支付股利 28,900.00 万元。

2016 年 12 月 31 日，公司的资产规模较 2015 年 12 月 31 日大幅增加，主要是因为 2016 年度公司经营活动现金净流入 102,288.90 万元，且公司股东在 2016 年第一季度对公司增资时投入资金 17,040.00 万元，从而使公司的货币资金增加较多。

2017 年 6 月 30 日，公司的业务规模继续扩张，货币资金、应收账款和其他应收款余额均随之增加，因此公司的流动资产也有所增加。

（1）货币资金

公司货币资金主要为银行存款和其他货币资金，具体构成如下所示：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	-	-	-	-	-	-	0.20	0.00
银行存款	190,399.51	99.80	177,419.82	99.94	59,095.50	99.82	55,368.35	99.81
其他货币资金	389.54	0.20	105.75	0.06	105.41	0.18	105.02	0.19
合计	**190,789.05**	**100.00**	**177,525.57**	**100.00**	**59,200.91**	**100.00**	**55,473.57**	**100.00**

公司的货币资金主要是银行存款。报告期内各期末，公司银行存款占货币资金比例均高于 99%。报告期内，公司的货币资金逐渐增加，具体变动分析请参见本节“三、现金流量分析”。

公司的其他货币资金主要是物业服务履约保证金及物业管理项目投标履约保函保证金。

（2）应收账款

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收第三方款项	40,491.21	94.98	28,754.55	88.57	18,730.61	44.71	15,986.14	29.05
应收关联方款项	2,139.57	5.02	3,709.45	11.43	23,158.42	55.29	39,041.87	70.95
原值合计	**42,630.78**	**100.00**	**32,464.00**	**100.00**	**41,889.03**	**100.00**	**55,028.01**	**100.00**
减：坏账准备	2,586.57	-	2,189.35	-	1,999.32	-	2,358.80	-
净值合计	**40,044.21**	**-**	**30,274.65**	**-**	**39,889.71**	**-**	**52,669.21**	**-**

公司的应收账款主要包括应收第三方款项和应收关联方款项。

公司管理的物业业态主要为住宅物业，公司的应收第三方款项主要为住宅小区中个人业主未缴纳的物业服务费。根据与业主签署的物业服务合同，公司一般与业主约定自商品房买卖合同约定的物业交付之日起，且无论业主是否居住或使用该物业，业主均需定期交纳物业服务费。

报告期内，公司应收第三方款项随着公司的业务规模扩张而持续增加，非关联交易的应收账款周转率基本保持稳定，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日 /2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
应收第三方款项	40,491.21	28,754.55	18,730.61	15,986.14
来自第三方的收入	95,841.82	152,839.81	106,032.80	83,997.08
第三方交易应收账款周转率（次/年）[31]	**5.54**	**6.44**	**6.11**	**6.11**

2017 年 1-6 月，公司的第三方交易应收账款周转率有所下降，主要是因为公司一般在下半年对应收物业费进行集中催收，且部分地区的业主和住户存在于年底缴费的习惯。公司的应收第三方款项变动趋势与同行业公司一致。2016 年度，同行业主要可比公司的应收账款余额情况如下：

[31]来自第三方的收入不包括由关联方支付的物业服务费权益安排部分收入；第三方交易应收账款周转率=来自第三方的收入 / 当期应收第三方款项平均余额

单位：万元

公司	2016 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
中海物业	22,648.47	31,440.65	21,724.49
绿城服务	37,537.50	59,158.40	25,780.80
中奥到家	20,532.30	18,142.30	11,078.90
远洋亿家	22,027.60	19,996.62	12,793.36
嘉宝股份	14,627.28	13,140.44	10,712.38
开元物业	6,004.85	6,955.15	4,065.22

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

注 1：中海物业财务报表单位为港元，此处根据 2016 年 12 月 31 日汇率 0.8945、2016 年 6 月 30 日汇率 0.8947、2015 年 12 月 31 日汇率 0.8378 折算

应收关联方款项主要是公司应收关联房地产开发企业的物业服务费。

报告期内，公司关联交易的应收账款周转率分别为 1.27 次、1.97 次、6.18 次和 31.22 次。公司 2015 年度以来的应收关联方账款周转率不断提高主要是因为公司加强了对关联方应收账款的催收和管理。

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日 /2017 年 1-6 月	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
应收关联方款项	2,139.57	3,709.45	23,158.42	39,041.87
来自关联方的收入	45,651.54	83,005.08	61,213.65	36,726.63
关联交易应收账款周转率（次/年）[32]	**31.22**	**6.18**	**1.97**	**1.27**

① 应收账款账龄情况

报告期内各期末，公司应收款项的账龄情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	31,244.81	73.29	23,697.94	73.00	34,980.36	83.51	42,804.58	77.79
一至两年	6,850.68	16.07	4,806.83	14.81	3,319.98	7.93	9,310.26	16.92
两至三年	2,261.98	5.31	1,693.08	5.22	1,589.42	3.79	1,522.87	2.77

[32]来自关联方的收入包括由关联方支付的物业服务费权益安排部分收入；关联交易应收账款周转率=关联交易收入 / 当期应收关联方款项平均余额

三年以上	2,273.31	5.33	2,266.15	6.98	1,999.28	4.77	1,390.30	2.53
原值合计	**42,630.78**	**100.00**	**32,464.00**	**100.00**	**41,889.03**	**100.00**	**55,028.01**	**100.00**
减：坏账准备	2,586.57	-	2,189.35	-	1,999.32	-	2,358.80	-
净值合计	**40,044.21**	**-**	**30,274.65**	**-**	**39,889.71**	**-**	**52,669.22**	**-**

报告期内各期末，公司账龄在 1 年以内的应收款项分别占应收款项原值的77.79%、83.51%、73.00%和 73.29%。公司的历史回款情况良好，且已按政策计提坏账准备，并建立完善的应收账款管理制度对应收账款进行监控。

公司的应收关联方款项主要是账龄 1 年以内的应收账款。报告期内各期末，公司应收关联方款项中账龄 1 年以内应收款的占比分别为 82.26%、100.00%和95.80%和 100.00%，历史回款情况良好。

③ 应收账款主要客户情况

公司应收账款主要是住宅小区中个人业主或住户未缴纳的物业服务费，涉及的客户较多，分布较为分散。截至 2017 年 6 月 30 日，余额较大的客户主要是房地产开发企业，这些企业具有较好的信用水平，发生坏账的风险较低。

报告期内各期末，公司应收账款的前十大客户情况如下：

A、2017 年 6 月 30 日

单位：万元

客商名称	应收账款余额	客户类型	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
碧桂园控股有限公司	2,023.03	最终控股公司	2,023.03	-	-	-
遵义市新区房地产开发有限公司	348.96	第三方公司	348.96	-	-	-
衡阳星美置业发展有限公司	243.53	第三方公司	243.53	-	-	-
湖南日兴房地产开发有限公司	226.72	第三方公司	226.72	-	-	-
韩城市城市管理工作局	121.58	第三方公司	121.58	-	-	-
保山恒益投资有限责任公司	60.57	第三方公司	60.57	-	-	-
亚洲厨卫商城有限公司	55.67	第三方公司	55.67	-	-	-

天津盛世置业有限公司	38.59	第三方公司	38.59	-	-	-
广州财基投资管理有限公司	36.69	第三方公司	36.69	-	-	-
河北衡水高新技术产业开发区综合办公室	29.96	第三方公司	29.96	-	-	-
合计	**3,185.30**		**3,185.30**	**-**	**-**	**-**

B、2016 年 12 月 31 日

单位：万元

客商名称	应收账款余额	客户类型	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
碧桂园控股有限公司	3,573.60	最终控股公司	3,417.64	155.96	-	-
湖南日兴房地产开发有限公司	342.95	第三方公司	342.95	-	-	-
衡阳星美置业发展有限公司	178.92	第三方公司	178.92	-	-	-
上海碧桂园物业发展有限公司	135.26	最终控股公司的合营企业	135.26	-	-	-
泸州赐富房地产开发有限公司	64.32	第三方公司	64.32	-	-	-
阳春市中兴房地产开发有限公司	48.59	第三方公司	48.59	-	-	-
湖北碧水云谷房地产有限公司	40.66	第三方公司	40.66	-	-	-
周书宏	38.82	第三方个人	14.77	9.29	5.37	9.39
江门市蓬江区杜阮凤飞园发展有限公司	31.46	第三方公司	31.46	-	-	-
刘柱棠	31.26	第三方个人	4.19	3.87	3.87	19.33
合计	**4,485.84**		**4,278.76**	**169.12**	**9.24**	**28.72**

C、2015 年 12 月 31 日

单位：万元

客商名称	应收账款余额	客户类型	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
碧桂园控股有限公司	22,655.39	最终控股公司	22,655.39	-	-	-
清远碧桂园物业发展有限公司	444.55	受实际控制人关系密切的家庭成员控	444.55	-	-	-

		制				
四川省同汇房地产开发有限公司	38.27	最终控股公司的合营企业	38.27	-	-	-
刘柱棠	27.39	第三方个人	4.19	3.87	2.26	17.07
周书宏	24.05	第三方个人	9.29	5.37	5.37	4.02
李素桃	20.48	第三方个人	4.06	4.06	4.06	8.30
钟锡维	20.48	第三方个人	3.24	2.99	3.24	11.01
巢民强	18.38	第三方个人	2.45	2.45	2.45	11.03
张定强	17.80	第三方个人	2.77	2.77	2.77	9.49
彭来清	17.11	第三方个人	2.63	2.63	2.63	9.22
合计	**23,283.90**		**23,166.84**	**24.14**	**22.78**	**70.14**

D、2014 年 12 月 31 日

单位：万元

客商名称	应收账款余额	客户类型	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
碧桂园控股有限公司	37,588.80	最终控股公司	31,338.08	6,250.72	-	-
清远碧桂园物业发展有限公司	1,453.07	受实际控制人关系密切的家庭成员控制	779.55	673.52	-	-
刘柱棠	23.53	第三方个人	4.19	2.26	3.87	13.21
李素桃	21.13	第三方个人	4.25	6.32	6.32	4.24
张定强	18.03	第三方个人	2.77	2.77	2.77	9.72
钟锡维	17.23	第三方个人	2.99	3.24	3.17	7.83
程健	16.91	第三方个人	7.75	9.16	-	-
巢民强	15.93	第三方个人	2.45	2.45	2.45	8.58
周书宏	14.76	第三方个人	5.37	5.37	4.02	-
彭来清	14.48	第三方个人	2.63	2.63	2.63	6.59
合计	**39,183.87**		**32,150.03**	**6,958.44**	**25.23**	**50.17**

报告期内，公司为大客户提供不超过 60 天的信用期，该等大客户主要包括公司为其提供空置物业服务或协销服务的房地产开发企业；公司为中小客户提供不超过 30 天的信用期，该等中小客户主要是物业管理项目中的业主。

③ 坏账准备情况

报告期内各期末，应收账款的坏账准备明细情况如下：

单位：万元

区间	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日

一年以内	312.45	236.98	349.80	428.05
一至二年	685.07	480.68	332.00	931.03
二至三年	452.40	338.62	317.88	304.57
三年以上	1,136.66	1,133.08	999.64	695.15
合计	**2,586.57**	**2,189.35**	**1,999.32**	**2,358.80**

④ 公司与同行业公司坏账准备的计提比例

A、坏账政策

同行业公司通常按账龄分析法对应收款项计提坏账准备，本公司的坏账政策与同行业公司一致。

B、坏账准备计提比例

截至 2017 年 6 月 30 日，同行业公司各账龄区间的坏账准备计提比例情况如下：

单位：%

名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
绿城服务[33]	未披露					
中海物业	未披露					
中奥到家	未披露					
嘉宝股份	5	10	20	40	80	100
远洋亿家	0	30	50	100	100	100
南都物业	5	10	30	50	80	100
开元物业	2	8	20	50	50	50
碧桂园物业	1	10	20	50	50	50

注：南都物业数据为截至 2016 年 12 月 31 日数据

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书及年报

本公司的坏账计提比例是根据自身经营的历史情况合理制定。以坏账计提比例低于同行业公司的 4 年以上区间的情况为例，公司对 3 年以上的应收账款统一按 50%的比例计提坏账。截至 2014 年 12 月 31 日，账龄 3 年以上的应收账款为 1,390.30 万元，截至 2017 年 8 月 31 日该等金额已收回 972.94 万元，收回比例为 69.98%。

[33]三家香港上市公司并未在年报中披露具体的坏账政策

报告期内各期末，同行业公司的应收账款坏账准备金额占应收账款的比例情况如下：

单位：%

同行业公司	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
绿城服务	未披露	6.48	8.98	7.44
中奥到家	20.06	22.38	35.72	33.46
中海物业	7.10	8.52	16.41	19.55
远洋亿家	12.10	11.81	13.58	8.99
嘉宝股份	7.33	6.80	3.02	2.12
开元物业	3.05	3.07	3.26	2.57
南都物业	5.34	5.42	5.18	1.10
碧桂园物业	6.07	6.74	4.77	4.29

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书及年报

报告期内，公司的坏账准备计提比例与同行业公司相比不存在重大差异。

2、信用期及期后回款情况

报告期内各期末，超过信用期限的应收账款金额及占比分别如下：

单位：万元，%

年份	应收账款原值	信用期内				信用期外			
		关联方	第三方	合计	占比	关联方	第三方	合计	占比
2017 年 6 月 30 日	42,630.78	2,139.57	1,547.67	3,687.24	8.65	-	38,943.54	38,943.54	91.35
2016 年末	32,464.00	-	4,141.06	4,141.06	12.76	3,709.45	24,613.49	28,322.94	87.24
2015 年末	41,889.03	-	3,228.81	3,228.81	7.71	23,158.42	15,501.80	38,660.22	92.29
2014 年末	55,028.01	-	4,101.40	4,101.40	7.45	39,041.87	11,884.74	50,926.61	92.55

报告期内，应收关联方账款的回收情况良好，截至 2017 年 8 月 31 日，公司 2017 年 6 月末的应收关联方账款已全部收回。

报告期内，公司应收第三方账款的回收情况良好，期后回款进度如下：

单位：万元

项目		2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款原值-第三方		40,491.21	28,754.55	18,730.61	15,986.14
期后一年以内累计回款	金额	7,457.26	9,417.61	10,120.51	9,077.47
	占比(%)	18.42	32.75	54.03	56.78
期后一年以后累计回款	金额	不适用	不适用	14,597.08	12,292.99
	占比(%)	不适用	不适用	77.93	76.90

注：上述期后收款为截至 2017 年 8 月 31 日数据

3、各期前十大客户与应收账款前十大客户及其信用期情况如下：

A、2017 年 1-6 月/2017 年 6 月 30 日

序号	前十大客户	应收账款前十大
1	碧桂园控股有限公司	碧桂园控股有限公司
2	遵义市新区房地产开发有限公司	遵义市新区房地产开发有限公司
3	衡阳星美置业发展有限公司	衡阳星美置业发展有限公司
4	上海碧桂园物业发展有限公司	湖南日兴房地产开发有限公司
5	泸州赐富房地产开发有限公司	韩城市城市管理工作局
6	河北泽瑞房地产开发有限公司	保山恒益投资有限责任公司
7	广州君源置业有限公司	亚洲厨卫商城有限公司
8	四川省同汇房地产开发有限公司	天津盛世置业有限公司
9	江西龙华房地产开发有限公司	广州财基投资管理有限公司
10	贵州麒龙集团(铜仁)会展置业有限公司	河北衡水高新技术产业开发区综合办公室

注：上表所述“碧桂园控股有限公司”指碧桂园控股有限公司及其控股子公司

B、2016 年度/2016 年 12 月 31 日

序号	前十大客户	应收账款前十大
1	碧桂园控股有限公司	碧桂园控股有限公司
2	湖南日兴房地产开发有限公司	湖南日兴房地产开发有限公司
3	泸州赐富房地产开发有限公司	衡阳星美置业发展有限公司
4	四川省同汇房地产开发有限公司	上海碧桂园物业发展有限公司
5	阳春市中兴房地产开发有限公司	泸州赐富房地产开发有限公司
6	上海顺碧房地产开发有限公司	阳春市中兴房地产开发有限公司
7	佛山市顺德区恒安投资有限公司	湖北碧水云谷房地产有限公司
8	贵州麒龙集团（铜仁）会展置业有限公司	周书宏
9	湖北碧水云谷房地产有限公司	江门市蓬江区杜阮凤飞园发展有限公司
10	上海碧桂园物业发展有限公司	刘柱棠

注：上表所述“碧桂园控股有限公司”指碧桂园控股有限公司及其控股子公司

C、2015 年度/2015 年 12 月 31 日

序号	前十大客户	应收账款前十大
1	碧桂园控股有限公司	碧桂园控股有限公司
2	佛山市顺德区恒安投资有限公司	清远碧桂园物业发展有限公司
3	衡阳星美置业发展有限公司	四川省同汇房地产开发有限公司
4	东莞市汇益房地产开发有限公司	刘柱棠
5	黄冈市碧桂园房地产开发有限公司	周书宏
6	杨子莹	李素桃
7	广西钦州松宇置业投资有限公司	钟锡维
8	岑溪市恒润商贸有限公司	巢民强
9	广东吉之岛天贸百货有限公司	张定强
10	陶强华	彭来清

注：上表所述“碧桂园控股有限公司”指碧桂园控股有限公司及其控股子公司

D、2014 年度/2014 年 12 月 31 日

序号	前十大客户	应收账款前十大
1	碧桂园控股有限公司	碧桂园控股有限公司
2	杨子莹	清远碧桂园物业发展有限公司

3	广东吉之岛天贸百货有限公司	刘柱棠
4	韶关市好又多商贸有限公司	李素桃
5	广东颐泰苑餐饮企业管理有限公司	张定强
6	江玲	钟锡维
7	黄敏	程健
8	潘楚贞	巢民强
9	徐燕和李锦平	周书宏
10	钱少珍	彭来清

注：上表所述“碧桂园控股有限公司”指碧桂园控股有限公司及其控股子公司

报告期内，公司为大客户提供不超过 60 天的信用期，该等大客户主要包括公司为其提供空置物业服务或协销服务的房地产开发企业；公司为中小客户提供不超过 30 天的信用期，该等中小客户主要是物业管理项目中的业主。

2014 年度及 2015 年度，公司前十大客户与应收账款前十大客户存在较大差异，这主要是因为公司提供物业管理服务是一项持续的服务，无法因为所服务业主的欠款行为停止对其提供服务，从而前十大客户因为还款及时未形成较大欠款余额，而欠款余额较大的业主因为单笔收入金额较小故未成为前十大客户。2016 年度及 2017 年 1-6 月期间，随着发行人外拓项目的增加，为第三方提供的空置物业服务和协销服务也增加，前十大客户也更多地成为应收账款前十大客户。

⑥ 信用期分布情况及营业收入与现金流量的匹配关系

A、关联方客户

报告期内，来自于关联方结算的收入与关联方收款的情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
来自于关联方结算的收入	45,651.54	83,005.08	61,213.65	36,726.63
关联方收款（含税）	49,896.41	117,620.44	80,137.54	18,442.96
当年收款占收入比例（%）	109.30	141.70	130.91	50.22

2015 年之前，发行人关联方未严格按照信用期的约定向发行人支付款项。自 2015 年开始，发行人加强对关联方款项的收款控制，在 2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月的收款金额占收入比例均超过 100%。

B、第三方客户

报告期内，来自于第三方结算的收入与第三方收款的情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
来自于第三方结算的收入	95,841.82	152,839.81	106,032.80	83,997.08
第三方收款(含税)	91,443.18	157,576.86	109,035.05	81,967.23
当年收款占收入比例（%）	95.41	103.10	102.83	97.58

（3）预付款项

公司的预付款项主要是预付水电费和燃气费。报告期内各期末，本公司预付款项余额占资产总额比例分别为 0.51%、0.37%、0.11%和 0.19%，占比较小。

报告期内各期末，公司预付款项的账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	475.55	100.00	243.31	100.00	417.65	99.89	760.84	88.42
一到两年	-	-	-	-	0.45	0.11	99.68	11.58
合计	**475.55**	**100.00**	**243.31**	**100.00**	**418.10**	**100.00**	**860.51**	**100.00**

（4）其他应收款

报告期内，公司的其他应收款主要是应收关联方往来款和为业主垫付的款项等，详细情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收关联方往来款	-	-	-	-	212.70	2.71	48,799.75	91.86
应收保证金及押金	892.97	11.34	618.85	9.62	432.23	5.50	211.62	0.40
为业主垫付的款项	4,919.29	62.49	4,392.21	68.28	2,354.34	29.96	2,796.45	5.26
应收股权转让款	-	-	-	-	3,750.00	47.71	-	-
应收员工社保及公积金	1,462.06	18.57	1,039.82	16.16	656.75	8.36	626.75	1.18
应收员工借支款	312.39	3.97	299.41	4.65	308.43	3.92	234.20	0.44
其他	285.78	3.63	82.52	1.29	144.86	1.84	455.92	0.86
小计	**7,872.50**	**100.00**	**6,432.81**	**100.00**	**7,859.30**	**100.00**	**53,124.69**	**100.00**

减：坏账准备	246.74	-	170.39	-	149.47	-	820.50	-
合计	**7,625.76**	**-**	**6,262.42**	**-**	**7,709.83**	**-**	**52,304.19**	**-**

2015 年 12 月 31 日，应收关联方往来款余额随着公司加强关联方往来款的管理大幅减少。

2016 年 12 月 31 日，公司的其他应收款较 2015 年 12 月 31 日进一步减少，主要是因为公司在 2016 年 6 月收回了出让深圳旺生活 15%股权的应收股权转让款 3,750 万元。

2017 年 6 月 30 日，公司的其他应收款随着公司业务规模及员工人数的增加而有所增加。

报告期内各期末，公司其他应收款的账龄情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	6,940.20	88.16	5,605.36	87.14	7,383.99	93.95	50,516.32	95.09
一至两年	434.71	5.52	676.35	10.51	387.79	4.93	2,211.85	4.16
两至三年	383.11	4.87	96.13	1.49	23.04	0.29	347.04	0.65
三年以上	114.49	1.45	54.96	0.85	64.48	0.82	49.48	0.09
原值合计	**7,872.50**	**100.00**	**6,432.81**	**100.00**	**7,859.30**	**100.00**	**53,124.69**	**100.00**
减：坏账准备	246.74	-	170.39	-	149.47	-	820.50	-
净值合计	**7,625.76**	**-**	**6,262.42**	**-**	**7,709.83**	**-**	**52,304.19**	**-**

报告期内各期末，公司账龄在 1 年以内的其他应收款分别占原值的 95.09%、93.95%、87.14%和和 88.16%。公司的历史回款情况良好，且已按政策计提坏账准备。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的其他应收款主要是应收保证金及押金、为业主垫付的款项和应收员工社保及公积金，合计占比达 92.40%。

应收保证金及押金主要是项目公司根据当地主管部门的要求，交给当地房产局、建设局、物业管理中心等机关的履约保证金。为加强物业服务市场监管，提高物业服务主体的履约意识，维护业主和企业的合法权益，部分地区的物业服务行业主管部门要求当地的物业服务企业按标准缴交履约保证金。报告期内各期

末，该等保证金及押金随着公司业务规模的扩张而持续增加。

应收员工社保及公积金主要是部分项目公司每月替员工代缴的个人承担的社保和公积金，公司会在次月发放工资时对该等款项进行抵扣。

为业主垫付的款项主要是公司为业主垫付的水电费等费用，该等费用在公司向业主收取物业服务费的同时定期收回。

报告期内各期末，为业主垫付的款项的账龄分布如下：

区间	项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	金额（万元）	4,478.58	3,866.76	2,206.88	2,493.11
	占比（%）	91.04	88.04	93.73	89.15
一至二年	金额（万元）	259.52	440.75	144.05	108.86
	占比（%）	5.28	10.03	6.12	3.89
二至三年	金额（万元）	168.74	84.68	-	194.36
	占比（%）	3.43	1.93	0.00	6.95
三年以上	金额（万元）	12.45	0.02	3.41	0.12
	占比（%）	0.25	0.00	0.15	0.00
合计		**4,919.29**	**4,392.21**	**2,354.34**	**2,796.45**

报告期内，为业主垫付的款项的账龄主要为一年以内，报告期内各期末，一年以内的金额分别占总金额的 89.15%、93.73%、88.04%及 91.04%。

其期后回款进度如下：

项目		2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
为业主垫付款项余额		4,919.29	4,392.21	2,354.34	2,796.45
期后 1 年以内累计回款	金额（万元）	1,442.73	2,925.83	1,828.89	2,648.99
	占比（%）	29.33	66.61	77.68	94.73
期后 1 年以后累计回款	金额（万元）	-	-	2,185.60	2,784.00
	占比（%）	-	-	92.83	99.55

注：上述期后收款为截至 2017 年 8 月 31 日数据

报告期内，公司为业主垫付款项的回收情况良好，基本符合公司所执行的信用政策。对于未收回的代垫款项，公司与业主保持着积极的催收，并根据其他应收款的坏账准备计提政策依据其账龄计提了充分的坏账准备。坏账准备计提明细如下：

单位：万元

项目		2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	金额	4,478.58	3,866.76	2,206.88	2,493.11
	计提比例（%）	1	1	1	1
	坏账金额	44.79	38.67	22.07	24.93
一至两年	金额	259.52	440.75	144.05	108.86
	计提比例（%）	10	10	10	10
	坏账金额	25.95	44.08	14.41	10.89
两至三年	金额	168.74	84.68	-	194.36
	计提比例（%）	20	20	20	20
	坏账金额	33.75	16.94	-	38.87
三年以上	金额	12.45	0.02	3.41	0.12
	计提比例（%）	50	50	50	50
	坏账金额	6.23	0.01	1.71	0.06
合计坏账	**金额**	**110.72**	**99.69**	**38.19**	**74.75**

（5）存货

报告期内各期末，本公司存货主要是公司在进行物业服务过程中需要消耗的灯泡、水龙头等备品备件。报告期内各期末，公司的存货余额占资产总额的比例均低于 1%，占比较低。

（6）其他流动资产

报告期内各期末，公司其他流动资产的具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预缴税金及附加	769.85	64.91	1,089.05	76.01	1,705.57	100.00	-	-
待认证进项税额	166.80	14.06	205.31	14.33	-	-	-	-
预交增值税	249.33	21.02	138.35	9.66	-	-	-	-
合计	**1,185.98**	**100.00**	**1,432.70**	**100.00**	**1,705.57**	**100.00**	**-**	**-**

本公司其他流动资产主要是预缴税金及附加，随着公司未来结转相关营业收入，该预缴税费用于抵减而不断减少。

3、非流动资产

报告期内各期末，公司非流动资产的具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	2,160.42	23.74	1,968.90	25.88	539.95	11.24	-	-
固定资产	4,797.50	52.72	4,305.68	56.59	3,694.19	76.92	4,606.79	84.28
无形资产	360.42	3.96	203.86	2.68	31.49	0.66	64.75	1.18
递延所得税资产	463.02	5.09	446.69	5.87	537.20	11.19	794.82	14.54
其他非流动资产	1,318.77	14.49	683.24	8.98	-	-	-	-
非流动资产合计	**9,100.13**	**100.00**	**7,608.37**	**100.00**	**4,802.83**	**100.00**	**5,466.36**	**100.00**

公司的非流动资产主要是长期股权投资和固定资产。

（1）长期股权投资

公司的长期股权投资系对深圳旺生活、华惠金服、清能碧桂园物业和凤凰优选四家参股子公司的投资，公司采用权益法对该等投资进行核算，投资详细情况请见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”的“七、发行人子公司、参股子公司和分公司情况”。报告期内，公司的长期股权投资具体情况如下：

单位：万元

	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
期初余额	1,968.90	539.95	-
增加投资	201.00	2,119.00	4,290.00
减少投资	-	-	3,750.00
按权益法调整的净损益	-9.48	-690.05	-0.05
期末余额	**2,160.42**	**1,968.90**	**539.95**
减值准备	-	-	-
期末净值	**2,160.42**	**1,968.90**	**539.95**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司对四家参股子公司的投资情况如下：

单位：万元

参股子公司	累计投资额	累计按权益法调整的净损益	净值
深圳旺生活	1,250.00	-763.70	486.30
华惠金服	900.00	-186.70	713.30
清能碧桂园物业	509.00	294.94	803.94
凤凰优选	201.00	-44.12	156.88
合计	**2,860.00**	**-699.58**	**2,160.42**

（2）固定资产

报告期内各期末，公司的固定资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产原值								
机器设备	1,150.57	9.44	822.47	7.32	612.82	6.33	537.96	5.71
运输设备	5,609.63	46.01	5,717.11	50.91	5,171.37	53.39	5,158.90	54.78
电子设备	4,031.16	33.06	3,527.11	31.41	2,938.21	30.33	2,834.01	30.09
办公设备及其他	1,402.04	11.50	1,162.45	10.36	963.89	9.95	886.88	9.42
合计	**12,193.41**	**100.00**	**11,229.14**	**100.00**	**9,686.28**	**100.00**	**9,417.75**	**100.00**
固定资产净值								
机器设备	707.73	14.75	425.40	9.88	319.96	8.66	326.38	7.08
运输设备	1,924.32	40.11	2,167.54	50.34	2,006.11	54.30	2,677.15	58.11
电子设备	1,591.79	33.18	1,315.30	30.55	1,081.27	29.27	1,267.35	27.51
办公设备及其他	573.66	11.96	397.44	9.23	286.86	7.77	335.91	7.29
合计	**4,797.50**	**100.00**	**4,305.68**	**100.00**	**3,694.19**	**100.00**	**4,606.79**	**100.00**

公司的固定资产主要是公司为物业管理服务提供支持的运输工具和经营过程中使用的电脑等电子设备。报告期内各期末，公司的固定资产余额分别占公司资产总额的 2.75%、3.23%、1.92%和 1.92%。

（3）无形资产

公司的无形资产主要是公司从外部购买的软件。报告期内各期末，公司的无形资产原值分别为 105.71 万元、105.71 万元、338.13 万元和 535.98 万元，净值分别为 64.75 万元、31.49 万元、203.86 万元和 360.42 万元，分别占公司资产总额的 0.04%、0.03%、0.09%和 0.14%。

（4）递延所得税资产

公司未经抵销的递延所得税资产主要是由于应收款项及其他应收款项坏账准备所导致的暂时性差异。报告期内各期末，公司未经抵销的递延所得税资产分别为 794.82 万元、537.20 万元、589.94 万元和 708.33 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收款项坏账准备	646.64	91.29	547.34	92.78	500.05	93.08	589.70	74.19
其他应收款项坏账准备	61.69	8.71	42.60	7.22	37.15	6.92	205.12	25.81
合计	**708.33**	**100.00**	**589.94**	**100.00**	**537.20**	**100.00**	**794.82**	**100.00**

公司未经抵销的递延所得税负债主要是由于固定资产折旧所导致的暂时性差异。报告期内各期末，公司未经抵销的递延所得税负债分别为 0 万元、0 万元、143.25 万元和 245.31 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产折旧	245.31	100.00	143.25	100.00	-	-	-	-
合计	**245.31**	**100.00**	**143.25**	**100.00**	-	-	-	-

报告期内各期末，公司抵销后的递延所得税资产净额分别为 794.82 万元、537.20 万元、446.69 万元和 463.02 万元。

（5）其他非流动资产

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的其他非流动资产是公司累计支付给中介机构的相关上市费用 818.77 万元和 2017 年 6 月预付的收购重庆金阳物业 51%股权款项 500 万元。

4、主要资产减值准备提取情况

报告期内各期末，公司的资产减值准备情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	2,586.57	2,189.35	1,999.32	2,358.80
其他应收款坏账准备	246.74	170.39	149.47	820.50
合计	**2,833.31**	**2,359.75**	**2,148.79**	**3,179.29**

报告期内各期末，公司的坏账准备余额随着应收第三方账款规模的增加而增加。公司根据《企业会计准则》规定并结合实际经营情况制订了各项资产减值准备的计提政策，并按照减值准备计提政策和谨慎性原则，对各类资产的减值情况进行了核查并相应计提了减值准备。主要资产的减值准备计提充分，与公司资产

的实际质量状况相符。公司各项减值准备的计提政策请见本招股说明书“第十节财务会计信息”之“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”。

（二）负债的主要构成分析

1、负债的构成及变化

报告期内各期末，公司的负债均为流动负债，具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	16,881.01	11.94	17,517.02	12.64	10,026.57	11.71	6,249.97	4.71
预收账款	42,595.00	30.12	40,896.00	29.51	20,204.66	23.58	11,417.49	8.58
应付职工薪酬	22,203.57	15.70	28,417.11	20.51	18,736.93	21.87	17,046.79	12.81
应交税费	6,796.26	4.81	6,230.30	4.50	3,068.08	3.58	9,159.42	6.88
其他应付款	52,946.37	37.43	45,501.02	32.84	33,636.24	39.26	89,173.15	67.02
负债合计	**141,422.21**	**100.00**	**138,561.45**	**100.00**	**85,672.48**	**100.00**	**133,046.82**	**100.00**

公司的负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬和其他应付款。报告期内各期末，公司负债总额分别为 133,046.82 万元、85,672.48 万元、138,561.45 万元和 141,422.21 万元。

2015 年 12 月 31 日，其他应付款的减少主要是因为公司加强关联方往来款的管理，归还了较多的应付关联方往来款。

2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日，随着公司业务规模扩张，公司的负债总额也随之增长。

整体而言，公司的负债变化情况与公司业务发展情况一致，随着公司业务规模扩张而增加。

2、流动负债

（1）应付账款

公司的应付账款主要包括应付材料款和应付劳务款，报告期内的具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付材料款	7,947.35	47.08	8,295.68	47.36	6,252.74	62.36	4,283.78	68.54
应付劳务款	7,687.48	45.54	8,156.47	46.56	3,309.63	33.01	1,343.17	21.49
其他	1,246.17	7.38	1,064.87	6.08	464.20	4.63	623.02	9.97
应付账款合计	**16,881.01**	**100.00**	**17,517.02**	**100.00**	**10,026.57**	**100.00**	**6,249.97**	**100.00**

公司的应付材料款主要是采购五金物料、员工服装、食堂食材等物资后未支付的货款，应付劳务款主要是从外包商获取服务后未支付的劳务款。随着公司在 2015 年和 2016 年的业务规模扩张，公司应付账款余额在近三年末呈现增长趋势。

2017 年 6 月 30 日，公司的应付账款有所减少，主要是因为公司一般在年末放缓对供应商的付款，因此应付账款余额在年末会相对较高。

（2）预收账款

报告期内各期末，公司预收账款的具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收关联方款项	-	-	-	-	7,376.24	36.51	4,335.80	37.98
预收第三方款项	42,595.00	100.00	40,896.00	100.00	12,828.42	63.49	7,081.69	62.02
预收账款合计	**42,595.00**	**100.00**	**40,896.00**	**100.00**	**20,204.66**	**100.00**	**11,417.49**	**100.00**

预收关联方款项主要是预收空置物业服务费。2015 年以前，部分资金较为充足的关联方企业为简化付款流程，主动向公司预付了空置物业服务费，因此公司在报告期内各年末存在预收关联方款项。截至 2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日，随着公司逐渐加强关联方往来款的管理并按照公司与关联方房地产开发企业签订的业务合同收取款项，公司不存在预收关联方款项。

预收第三方款项主要是预收业主的物业服务费。报告期内各期末，公司预收第三方款项随着公司业务规模的扩张而增加。

（3）应付职工薪酬

报告期内各期末，公司的应付职工薪酬余额的具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付短期薪酬								
工资、奖金、津贴和补贴	21,435.25	96.54	27,386.96	96.37	17,950.40	95.80	16,097.74	94.43
职工福利费	450.84	2.03	820.63	2.89	599.66	3.20	739.22	4.34
社会保险费	63.67	0.29	35.56	0.13	24.27	0.13	49.69	0.29
住房公积金	60.46	0.27	48.42	0.17	69.98	0.37	19.59	0.12
工会经费和职工教育经费	58.04	0.26	48.95	0.17	50.87	0.27	60.17	0.35
小计	**22,068.27**	**99.39**	**28,340.53**	**99.73**	**18,695.18**	**99.78**	**16,966.40**	**99.53**
应付设定提存计划								
基本养老保险	129.34	0.58	72.24	0.25	39.13	0.21	75.11	0.44
失业保险费	5.97	0.03	3.33	0.01	2.61	0.01	5.28	0.03
小计	**135.31**	**0.61**	**75.57**	**0.27**	**41.74**	**0.22**	**80.39**	**0.47**
应付辞退福利	**-**	**-**	**1.00**	**0.00**	**-**	**-**	**-**	**-**
合计	**22,203.57**	**100.00**	**28,417.11**	**100.00**	**18,736.93**	**100.00**	**17,046.79**	**100.00**

近三年末，随着公司业务规模扩张，应付职工薪酬均体现上升趋势。

2017 年 6 月 30 日，由于应付职工薪酬余额中仅包含 2017 年 1-6 月的奖金金额，而 2016 年 12 月 31 日余额中包含 2016 年全年的奖金金额，因此余额有所减少。

（4）应交税费

报告期内，公司业务涉及的主要税种主要是增值税、营业税和企业所得税，具体请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“五、税项”。报告期内各期末，公司的应交税费构成情况如下：

单位：万元，%

项 目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
应交增值税	1,388.16	20.43	1,224.31	19.65	-	-	-	-
应交企业所得税	5,033.36	74.06	4,659.25	74.78	2,887.38	94.11	6,691.30	73.05
应交营业税	-	-	-	-	57.22	1.87	2,249.23	24.56
城市维护建设税	92.23	1.36	103.67	1.66	12.39	0.40	97.32	1.06
教育费附加	77.90	1.15	102.57	1.65	53.94	1.76	113.03	1.23

其他	204.61	3.01	140.51	2.26	57.15	1.86	8.53	0.10
合计	**6,796.26**	**100.00**	**6,230.30**	**100.00**	**3,068.08**	**100.00**	**9,159.42**	**100.00**

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本公司的所有业务收入适用增值税，主要税率或征收率为 6%或 3%，2016 年 5 月 1 日前该等业务适用营业税，税率为 5%。2016 年 5 月至 12 月，本公司的增值税应税销售额及准许抵扣的货物及劳务成本分别为 172,829.75 万元和 28,021.67 万元，相应的增值税销项税和进项税分别为 9,344.47 万元和 3,053.36 万元，扣除本年度已缴交的增值税以及增加进项税额转出调整，应交增值税余额净值为 880.65 万元。

2017 年 1-6 月，本公司的增值税应税销售额及准许抵扣的货物及劳务成本分别为 145,260.43 万元和 32,226.76 万元，相应的增值税销项税和进项税分别为 8,324.00 万元和 3,239.89 万元，扣除本年度已缴交的增值税以及增加进项税额转出调整，应交增值税余额净值为 972.04 万元。

本公司严格按照《增值税暂行条例》的规定，以 1 个月或者 1 个季度为纳税期，自期满之日起 15 日内申报纳税。2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日的应交增值税已分别于 2017 年 1 月和 2017 年 7 月缴纳完毕。

公司 2016 年 5 月至 12 月的增值税应税销售额中营业收入金额为 162,772.98 万元，占全年营业收入的比例为 69.02%。营改增政策自 2016 年 5 月 1 日起开始施行，由于本公司的收费管理面积持续增加，因此应税收入占全年营业收入略高于 66.67%（即 8 个月/12 个月）具有其合理性，增值税金额与当年业务的匹配性良好。

2017 年 1-6 月的增值税应税销售额中营业收入为 136,527.87 万元，此外以前年度已缴纳营业税但于本期间内确认收入的金额为 5,997.74 万元，合计应税收入 142,525.61 万元，应税收入与当期业务的匹配性良好。

（5）其他应付款

公司的其他应付款主要包括应付关联方款项、应付保证金及押金和代收业务

款项。报告期内各期末，公司的其他应付款构成情况如下：

单位：万元，%

项　目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
应付关联方款项	-	-	-	-	11.65	0.03	60,449.16	67.79
应付保证金及押金	23,892.55	45.13	20,757.42	45.62	15,431.10	45.88	11,937.37	13.39
代收业主款项	26,746.60	50.52	22,021.72	48.40	15,257.17	45.36	13,888.46	15.57
预提费用及其他	2,307.21	4.35	2,721.88	5.98	2,936.33	8.73	2,898.16	3.25
合计	**52,946.37**	**100.00**	**45,501.02**	**100.00**	**33,636.24**	**100.00**	**89,173.15**	**100.00**

2015 年 12 月 31 日，应付关联方款项的减少主要是因为公司加强关联方往来款的管理，归还了较多的应付关联方往来款。

2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，随着公司的业务规模扩张，公司的其他应付款余额有所增加，增幅分别为 35.27%和 16.36%。

应付保证金及押金主要是公司在提供物业管理服务的过程中向业主收取的装修保证金等服务保证金及押金。报告期内各期末，应付保证金及押金余额随着公司业务扩张和业主数量的增加而增加。

代收业主款项主要是公司在运营过程中已经向业主收取但是并未支付的水电费和公共资源经营中归属于业主部分的收益等款项。报告期内各期末，代收业务款项余额随着公司业务规模的扩张而持续增加。

（三）报告期内各期末股东权益情况

报告期内发行人的股东权益变动表如下：

单位：万元

项目	股本/实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	合计
2014 年 1 月 1 日余额	1,210.00	-	605.00	20,560.23	-	22,375.23
净利润	-	-	-	12,019.30	-	12,019.30
2014 年 12 月 31 日余额	**1,210.00**	**-**	**605.00**	**32,579.53**	**-**	**34,394.53**
2015 年 1 月 1 日余额	1,210.00	-	605.00	32,579.53	-	34,394.53
净利润	-	-	-	23,124.68	-	23,124.68

提取盈余公积	-	-	861.32	-861.32	-	-
对股东的分配	-	-	-	-28,900.00	-	-28,900.00
整体变更为股份有限公司	18,790.00	56.67	-605.00	-18,241.67	-	-
2015 年 12 月 31 日余额	**20,000.00**	**56.67**	**861.32**	**7,701.23**	**-**	**28,619.21**
2016 年 1 月 1 日余额	20,000.00	56.67	861.32	7,701.23	-	28,619.21
净利润	-	-	-	35,822.58	14.33	35,836.91
所有者投入资本	8,400.00	8,640.00	-	-	10.00	17,050.00
未分配利润转增股本	7,600.00	-	-	-7,600.00	-	-
提取盈余公积	-	-	3,567.41	-3,567.41	-	-
股份支付计入所有者权益的金额	-	3,820.50	-	-	-	3,820.50
2016 年 12 月 31 日余额	**36,000.00**	**12,517.17**	**4,428.73**	**32,356.39**	**24.33**	**85,326.62**
2017 年 1 月 1 日余额	36,000.00	12,517.17	4,428.73	32,356.39	24.33	85,326.62
净利润	-	-	-	22,173.80	129.62	22,303.41
所有者投入资本	-	-	-	-	757.50	757.50
2017 年 6 月 30 日余额	**36,000.00**	**12,517.17**	**4,428.73**	**54,530.19**	**911.45**	**108,387.54**

（四）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力相关的主要财务指标如下：

财务指标	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	56.61	61.89	74.96	79.46
流动比率（倍）	1.70	1.56	1.28	1.22
速动比率（倍）	1.70	1.56	1.27	1.21

报告期内各期末，公司的资产负债率分别为 79.46%、74.96%、61.89%和 56.61%，保持稳定下降的趋势；流动比率分别为 1.22 倍、1.28 倍、1.56 倍和 1.70 倍，保持稳定上升的趋势。报告期内公司的偿债能力指标良好且呈现持续改善趋势，主要是因为公司在报告期内保持稳定的收入水平和盈利能力，货币资金等流动资产随着业务规模的增长而呈现增长趋势。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬和其他应付款，合计 134,625.95 万元，占负债总额比例超过 90%，均是公

司在运营过程中产生的经营性负债，公司的偿债压力和财务风险较小。

（五）资产周转能力分析

财务指标	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
整体应收账款周转率（次/年）	7.54	6.34	3.45	2.83
存货周转率（次/年）	325.31	270.40	173.15	126.58

1、应收账款周转率

报告期内，公司不断加强应收账款管理，逐渐加大对应收账款的催收力度，公司应收账款周转率得到了有效提高。

2、存货周转率

报告期内，公司的存货周转率分别为 126.58 次、173.15 次、270.40 次和 325.31 次。虽然公司的规模扩张对公司的存货管理要求有所提高，但公司加强了存货管理，提升了存货周转率。

二、盈利能力分析

（一）营业收入构成及变化情况

1、公司收入确认原则

（1）收入确认原则

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第二条，收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

根据《企业会计准则第 14 号应用指南——收入》中关于提供劳务收入确认条件的具体应用，长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第四条，销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠计量；

④相关经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量。

收入按类型的具体确认原则、时点、方式及方法如下：

收入类型	具体明细	收入确认原则及时点	方式及方法
物业管理服务收入	一般业主物业服务费（包括物业服务权益安排部分）	按月提供物业服务时	业主享有的面积 x 物业费单价-业主折扣（若有）
	空置物业服务费	按月提供物业服务时	空置物业面积 x 物业费单价 x（1-空置物业折扣率）
社区增值服务收入	家居生活服务收入、房屋服务收入	按次提供服务完成时	根据每项服务收费标准或与业主、客户签定的合同约定的价格确认收入金额
	公共资源收益收入	按次/月提供服务完成时	公共区域的收入 x 与业主约定一致的分配比例
协销服务收入	案场收入及开荒清洁收入	按次/月提供服务完成时	根据与房产公司签订的合同及结算单确认
其他收入	工本费收入	向客户交付卡片后确认	根据卡片的单价及交付数量确认

（2）物业服务费权益安排的会计核算

部分房地产开发企业在销售物业时约定业主支付合同对价可以同时获得拟购入之物业及一定金额的物业服务权益，该等业主获得本公司对其特定的物业单元提供物业管理服务而需支付的物业服务费由房地产开发企业在销售物业时一并收取后再支付予本公司。房地产开发企业与本公司签订物业服务费权益安排框架协议，并与本公司定期支付和结算该等物业服务费。

房地产开发企业定期向本公司交接参与物业服务费权益安排的业主清单，包括其对应的物业项目名称、单元号、物业服务费权益金额及物业服务费权益安排开始时点。

若房地产企业与物业公司就物业服务费权益安排采用预付款的支付安排，基于该些款项均为房地产公司自业主收取后支付予物业公司，故该些款项实际为预收的业主款项：

借：银行存款

贷：预收账款(业主)

本公司根据物业服务费权益安排对应的起始期间按月度结转相应的业主物业管理服务收入：

借：预收账款(业主)

贷：营业收入 – 物业管理服务收入(业主)

若房地产企业与物业公司就物业服务费权益安排约定了一定的信用期，则本公司根据物业服务费权益安排对应的起始期间按月度结转相应的业主物业管理服务收入：

借：应收账款(房地产公司)

贷：营业收入 – 物业管理服务收入(业主)

房地产企业向物业公司支付物业服务费权益安排结算款：

借：银行存款

贷：应收账款(房地产公司)

2、总体构成及变动情况

（1）公司收入变动情况

报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
物业管理服务收入	116,018.38	82.00	195,670.58	82.97	143,352.54	85.71	109,010.88	90.30
社区增值服务收入	11,197.59	7.91	19,431.23	8.24	12,232.19	7.31	6,642.06	5.50
协销服务收入	13,928.44	9.84	19,970.78	8.47	10,951.70	6.55	4,567.85	3.78
其他收入	348.96	0.25	772.29	0.32	710.01	0.43	502.93	0.42
合计	**141,493.37**	**100.00**	**235,844.89**	**100.00**	**167,246.44**	**100.00**	**120,723.71**	**100.00**

本公司的主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务。

其中，物业管理服务是公司报告期内最主要的收入来源，报告期内物业管理服务收入占收入总额比例均高于 80%。

报告期内，随着管理面积增加、服务类型增加和业务规模扩张，公司的营业收入总额保持增长趋势，近三年复合增长率为 39.77%。

公司的物业管理服务收入占比呈现逐渐下降的趋势，主要是因为报告期内公司大力发展社区增值服务、协销服务等新型业务，该等业务的收入增长率高于公司物业管理服务。

报告期内，公司营业收入的变动情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	收入	增长率	收入	增长率	收入	增长率
物业管理服务收入	116,018.38	195,670.58	36.50	143,352.54	31.50	109,010.88	25.13
社区增值服务收入	11,197.59	19,431.23	58.85	12,232.19	84.16	6,642.06	68.35
协销服务收入	13,928.44	19,970.78	82.35	10,951.70	139.76	4,567.85	-
其他收入	348.96	772.29	8.77	710.01	41.18	502.93	13.39
合计	**141,493.37**	**235,844.89**	**41.02**	**167,246.44**	**38.54**	**120,723.71**	**31.93**

（2）同行业收入增长率对比

单位：万元，%

项目	增长金额			增长率		
	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
同行业公司：						
中海物业	1,896.20	38,067.40	31,962.40	0.75	17.59	17.33
绿城服务	80,336.60	71,406.20	53,900.94	27.53	32.39	31.88

中奥到家	21,499.10	5,895.30	7,090.20	51.17	16.32	24.43
南都物业	10,698.29	7,990.09	9,731.02	22.73	20.44	33.15
远洋亿家	12,497.47	11,644.13	25,457.06	11.86	12.42	37.29
嘉宝股份	12,937.63	2,276.72	9,338.86	23.49	4.31	21.49
同行业均值	**23,310.88**	**22,879.97**	**22,913.41**	**22.92**	**17.25**	**27.60**
碧桂园物业	68,598.45	46,522.73	29,215.06	41.02	38.54	31.93

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

最近三年，碧桂园物业增长率高于行业平均水平，主要是因为碧桂园物业的收费管理面积增长速度较快，2014 年至 2016 年的复合增长率达 33.30%；另一方面，碧桂园物业社区增值服务和协销服务的开展情况良好，该等业务的收入占比提高速度较快。

（3）收入变动及下游市场需求及行业惯例分析

公司的主要客户是所接管物业管理项目的业主和住户，我国城镇化进程的不断推进和房地产行业的快速发展为我国物业管理行业的发展提供了巨大的市场空间。

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年，全国商品房竣工面积达到 10.6 亿平方米，较 2015 年增长 6.1%。行业百强企业管理面积均值迅速扩张至 2,725.09 万平方米，同比增长 15.40%；在管项目数量均值为 166 个，同比增长 7.59%；营业收入均值为 6.28 亿元，同比增幅达 16.10%。公司的收入变动与下游市场需求的变化趋势相符。

3、各业务收入的变动情况

（1）物业管理服务

物业管理服务收入按业主是否为物业项目的房地产开发企业可分为一般业主物业服务费收入和空置物业服务收入，前者是物业已被房地产开发企业销售给一般业主，物业费由一般业主承担的部分，后者是物业尚未被房地产开发企业销售，物业费由房地产开发企业承担的部分。

物业管理服务收入按业主是否为物业项目的房地产开发企业可分为一般业

主物业服务费收入和空置物业服务收入，前者是物业已被房地产开发企业销售给一般业主，物业费由一般业主承担的部分，后者是物业尚未被房地产开发企业销售，物业费由房地产开发企业承担的部分。

一般业主物业服务费收入包含涉及物业服务费用权益的收入部分，即部分房地产开发企业在销售物业时约定相关业主获得一定金额的物业服务费用权益，其所负担的物业服务费由房地产开发企业向物业企业支付。一般业主物业服务费收入按照每个物业管理项目的物业服务合同约定的单价和面积按月确认收入，其中物业服务费用权益部分仅是支付方发生变化。因此，物业服务费用权益部分和非物业服务费用权益部分在服务对象、收费标准等方面完全一致。

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一般业主物业服务费收入	105,372.85	173,822.77	134,064.00	101,940.70
其中：物业服务费用权益	23,553.72	44,215.94	41,411.20	25,033.99
空置物业服务收入	10,645.53	21,847.81	9,288.54	7,070.18
合计	**116,018.38**	**195,670.58**	**143,352.54**	**109,010.88**

空置物业服务收入需按照每个物业管理项目的物业服务合同约定的单价和空置物业的面积按月计算费用总额，再根据合同约定给予一定的优惠。公司与关联房地产开发企业和第三方房地产开发企业的整体优惠率均在 11%-15%之间。

报告期内，公司的收费管理面积和单方物业费收入情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业管理服务收入（万元）	116,018.38	195,670.58	143,352.54	109,010.88
物业管理服务收入增长率	18.59%	36.50%	31.50%	-
平均收费管理面积（万平方米）	9,921.88	8,043.14	6,052.39	4,624.42
平均收费管理面积增长率	23.36%	32.89%	30.88%	-
单方物业费收入（元/平方米/月）	1.95	2.03	1.97	1.96

报告期内，公司的单方物业费收入水平较为稳定，约为 2 元/平方米/月。我国大部分地区对住宅物业中的非别墅类物业的前期物业服务收费实施政府指导价管理，公司承接物业管理项目的定价在当地政府指导价范围内订立。报告期内，公司物业管理项目的物业业态稳定，主要为住宅类的洋房，位置分布稳定，主要处于一二线城市的郊区和三四线城市，因此单方物业费收入水平也较为稳定。

报告期内，公司平均收费管理面积增长迅速，是公司物业管理服务收入增长主要因素。

（2）社区增值服务

社区增值服务是公司报告期内的主要盈利增长点之一，亦是公司未来发展计划中的重要业务之一。公司结合自身的品牌效应积极开拓社区增值服务的业务市场，随着公司物业管理项目的户数和业主对社区增值服务的需求增加，公司的社区增值服务收入在报告期内保持增长趋势。

公司的社区增值服务主要包括家居生活服务收入、房屋服务收入和公共资源收益。报告期内，公司的社区增值服务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
家居生活服务收入	4,175.93	37.29	7,513.83	38.67	6,104.28	49.90	5,104.40	76.85
房屋服务收入	5,890.09	52.60	9,821.85	50.55	4,501.01	36.80	572.74	8.62
公共资源收益	1,131.57	10.11	2,095.54	10.78	1,626.90	13.30	964.92	14.53
合计	**11,197.59**	**100.00**	**19,431.23**	**100.00**	**12,232.19**	**100.00**	**6,642.06**	**100.00**

报告期内，各类社区增值服务收入均呈现增长趋势，主要是因为公司业务规模持续扩张，报告期内各期末，公司物业管理项目的数量分别为 129 个、208 个、307 个和 364 个。

① 家居生活服务收入

报告期内，公司的家居生活服务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度
	收入	增长率	收入	增长率	收入	增长率	收入
家政服务	992.01	-43.53	3,513.68	-2.95	3,620.61	17.07	3,092.61
生活服务	3,183.92	59.19	4,000.15	61.06	2,483.67	23.46	2,011.79
合计	**4,175.93**	**11.15**	**7,513.83**	**23.09**	**6,104.28**	**19.59**	**5,104.40**

家政服务主要是公司员工直接向业主或住户提供的家政保洁、绿化养护、工程维修等服务。公司根据各物业管理项目的周边市场价格和服务内容、质量等确

定每种业务的单价，按次与客户结算收入。2016 年下半年开始，公司策略性地减少家政服务方面投入，因此家政服务收入在 2016 年度和 2017 年 1-6 月同比有所减少。

生活服务主要是公司与第三方商家合作，根据业主或住户的需求，提供商品团购、服务团购、代办服务等贴近业主或住户生活需求的服务，并根据与第三方商家的协议收取报酬。随着公司服务的业主户数增加和公司通过“互联网+”等方式加大生活服务业务的传播和拓展，报告期内公司生活服务收入增长快速。

② 房屋服务收入

报告期内，房屋服务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度
	收入	增长率	收入	增长率	收入	增长率	收入
房屋租售服务	4,474.75	29.19	6,927.32	134.88	2,949.28	4337.68	66.46
房屋相关其他服务	1,415.34	-2.21	2,894.53	86.54	1,551.73	206.50	506.28
合计	**5,890.09**	**19.94**	**9,821.85**	**118.21**	**4,501.01**	**685.87**	**572.74**

公司自 2014 年开始在物业管理项目社区内开展房屋租售服务。报告期内，公司房屋租售服务的服务费率基本稳定，房屋租售服务收入的增加主要是业务量增加所致。报告期内，公司开展房屋租售服务的项目分别为 5 个、20 个、44 个和 45 个，该部分收入占营业收入比例分别为 0.06%、1.76%、2.94%和 3.16%。

房屋相关其他服务主要是公司为业主和住户提供房屋代管服务和房屋装修的清洁服务等。公司根据各物业管理项目的周边市场价格等确定每种业务的单价，按次与客户结算收入。报告期内，房屋相关其他服务收入增加主要是公司物业管理项目增加带来的客户需求增加所致。2017 年 1-6 月略有下降，主要是因为业主更多地选择在下半年进行装修。

③公共资源收益

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度
	收入	增长率	收入	增长率	收入	增长率	收入

公共资源收益	1,131.57	8.00	2,095.54	28.81	1,626.90	68.60	964.92
物业管理项目数量（个）	364	18.57	307	47.60	208	87.39	129

公共资源收益主要包括向客户出租公共区域如电梯广告、公共场地等。公司根据各物业管理项目所在地的市场价格、出租资源的区位情况等确定单价，按出租面积、数量、时长与客户结算收入。报告期内，公共资源收益增加主要是因为公司物业管理项目增加，可供经营的公共资源增加所致。

（3）协销服务

近年来，房地产开发企业为提升销售案场的展示效果和服务人员的服务水平来吸引顾客，特别是满足不同代理销售公司的工作人员对销售案场的使用需求，提升销售案场的专业化和标准化，越来越多地引入物业服务企业对其销售案场进行方案设计、人员培训和现场管理。

公司从 2014 年开始向房地产开发企业提供协销服务，由于协销服务是公司在报告期内新开展的业务，同时受益于报告期内房地产行业的发展情况较好，公司协销服务收入在报告期内快速增长。

公司协销服务主要是销售案场顾问服务，每月根据每个项目的服务内容和工作量与客户进行结算，确认收入。报告期内，公司单个协销服务项目平均月收入在 3.09 万元至 3.22 万元之间，协销服务收入的增长主要是项目数增加所致，具体情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
协销服务收入（万元）	13,928.44	19,970.78	10,951.70	4,567.85
收入增长率	39.49%	82.35%	139.76%	/
协销服务项目数（个）	750	517	289	123
项目数增长率	45.07%	78.89%	134.96%	/

（4）其他业务

其他收入主要是 IC 卡工本费等收入。报告期内，公司的其他收入占收入总额的比例均低于 1%，占比较低，对公司的经营成果不具有重大影响。

4、各地区收入的变动情况

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
广东地区	71,948.77	50.86	128,165.00	54.34	105,405.56	63.02	83,529.45	69.19
沪苏地区	13,374.09	9.45	21,798.08	9.24	11,524.70	6.89	6,480.21	5.37
东北地区	8,309.59	5.87	13,238.24	5.61	8,090.54	4.84	6,184.63	5.12
湖南地区	6,934.47	4.90	12,971.78	5.50	9,203.51	5.50	7,003.74	5.80
安徽地区	6,902.45	4.88	12,320.10	5.22	8,956.46	5.36	5,622.90	4.66
湖北地区	6,762.56	4.78	11,446.36	4.85	7,557.87	4.52	5,230.58	4.33
其他地区	27,261.44	19.27	35,905.33	15.24	16,507.79	9.87	6,672.20	5.53
合计	**141,493.37**	**100.00**	**235,844.89**	**100.00**	**167,246.44**	**100.00**	**120,723.71**	**100.00**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已在全国 27 个省份、直辖市或自治区开展各项业务。报告期内，公司的营业收入主要集中在广东地区。报告期内，广东地区的营业收入分别占公司营业收入的 69.19%、63.02%、54.34%和 50.86%，占比较高但呈现逐渐下降的趋势，主要是因为公司对其他地区的业务扩张加快。

5、各结算方式的收入变动情况

单位：万元，%

结算方式	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
现金收款	1,622.74	1.15	2,767.75	1.17	2,988.14	1.79	1,876.94	1.55
非现金结算	139,870.63	98.85	233,077.14	98.83	164,258.30	98.21	118,846.77	98.45
合计	**141,493.37**	**100.00**	**235,844.89**	**100.00**	**167,246.44**	**100.00**	**120,723.71**	**100.00**

报告期内，公司对业主存在现金收款的情况，现金收款收入占收入总额比例均在 2%以下，比例较低。

（1）现金收款的主要业务

报告期内，采用现金支付方式的业务类型及收入金额如下：

单位：万元

现金业务类型	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业管理服务收入	989.73	1,829.74	2,102.45	1,069.54
社区增值服务收入	578.04	813.76	813.02	749.65
其他收入	54.97	124.25	72.67	57.75
合计	1,622.74	2,767.75	2,988.14	1,876.94

占总收入比例（%）	1.15	1.17	1.79	1.55

（2）确认收入的时点

现金收款的支付方式不影响各类收入确认的时点，各类收入的确认原则和时点请见本节“二、盈利能力分析”之“（一）营业收入构成及变化情况”之“1、公司收入确认原则”。

（3）拒交、拖延缴纳物业费用的情况

对于未按照信用期的约定缴纳物业费的情况，公司视为拖延缴纳物业费；若在多次电话通知、上门催收、出具催收函等手段下业主仍旧未支付物业费，公司则对其采取法律诉讼的手段进行催收。在实践中，存在拖延缴纳物业费用的情况，但尚未出现拒交物业费用的情况。

报告期内各期末，第三方拖延物业费的金额分别为 11,884.74 万元、15,501.80 万元及、24,613.49 万元及 38,943.54 万元。

（4）加强现金收款管理的措施

由于公司的客户主要为广大物业业主及住户，数量众多且单项金额较小，公司在经营过程中难免存在部分现金收款交易。公司已经针对现金管理制定了相关的制度规定了收款流程以及控制节点，包括现金管理原则、备用金管理、收现管理、现金安全及保管以及现金盘点等。

公司在项目收楼期间就大力宣传及引导业主通过办理委托银行代收（扣）费业务的方式缴纳物业服务费。同时，公司通过 POS 机、支付宝、微信、通联网上支付、银联网上支付等方式来尽量替代现金收款。报告期内，公司推进各项加强现金收款管理的措施，实现了现金收款比例下降。

（二）营业成本构成及变化情况

1、各业务营业成本的变动情况

报告期内，公司营业成本结构如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例	成本	比例
物业管理服务	80,032.42	87.08	131,063.54	87.66	96,061.35	90.05	74,468.03	92.76
社区增值服务	4,457.29	4.85	8,077.46	5.40	4,803.93	4.50	3,476.17	4.33
协销服务	7,373.10	8.02	10,277.44	6.87	5,669.33	5.31	2,271.25	2.83
其他	46.11	0.05	87.77	0.06	144.07	0.14	62.23	0.08
合计	**91,908.91**	**100.00**	**149,506.22**	**100.00**	**106,678.68**	**100.00**	**80,277.68**	**100.00**

如上表所示，报告期内公司物业管理服务成本占营业成本比例均在 85%以上，与公司营业收入结构匹配。

2、各性质营业成本的变动情况

报告期内，公司主营业务成本按成本明细分类如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	**62,395.34**	**67.89**	**100,715.92**	**67.37**	**71,947.46**	**67.44**	**56,955.61**	**70.95**
- 工资、奖金及津贴	50,849.88	55.33	80,673.88	53.96	57,130.95	53.55	46,263.97	57.63
- 五险一金[1]	8,456.77	9.20	13,930.74	9.32	9,344.90	8.76	6,885.19	8.58
- 福利费及其他	3,088.69	3.36	6,111.30	4.09	5,471.62	5.13	3,806.44	4.74
物业经营成本	**29,010.38**	**31.56**	**47,777.54**	**31.96**	**33,727.48**	**31.62**	**22,450.64**	**27.97**
- 清洁费	11,838.38	12.88	17,333.91	11.59	7,863.79	7.37	3,321.71	4.14
- 水电费	4,843.91	5.27	10,864.07	7.27	7,928.39	7.43	5,196.54	6.47
- 设施维护费	5,070.79	5.52	9,104.31	6.09	7,619.96	7.14	4,736.98	5.90
- 交通费	1,998.03	2.17	3,623.97	2.42	3,913.62	3.67	3,538.86	4.41
- 绿化费	2,174.49	2.37	2,292.72	1.53	1,285.25	1.20	1,423.35	1.77
- 文化活动费	371.16	0.40	781.47	0.52	712.60	0.67	571.68	0.71
- 服装费	625.37	0.68	794.52	0.53	571.05	0.54	1,173.07	1.46
- 办公费	656.47	0.71	1,481.88	0.99	1,702.11	1.60	1,042.99	1.30
- 其他	1,431.78	1.56	1,500.69	1.02	2,130.71	2.00	1,445.46	1.81
折旧摊销成本	**503.19**	**0.55**	**1,012.75**	**0.67**	**1,003.74**	**0.94**	**871.43**	**1.08**
- 固定资产折旧	503.19	0.55	1,012.75	0.67	1,003.74	0.94	871.43	1.08
合计	**91,908.91**	**100.00**	**149,506.22**	**100.00**	**106,678.68**	**100.00**	**80,277.68**	**100.00**

注：五险一金包括医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、基本养老保险、失业保险费和住房公积金

公司的营业成本主要包括：人工成本、物业经营成本和折旧摊销成本。

人工成本是公司营业成本的主要构成部分，在各报告期内占比均在 67%以

上，主要包括员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬成本。报告期内各期末，公司的员工人数分别为 11,949 人、13,695 人、18,612 人和 21,208 人，人数随着公司的规模扩张而逐渐增加。除此之外，报告期内，员工的工资水平随着社会薪酬水平提高而有所提高。因此公司的人工成本在报告期内保持稳定增长。

物业经营成本是公司在提供服务过程中产生的成本开支，主要包括设施维护费、水电费、清洁费、绿化费和服装费等。报告期内，公司的各项物业经营成本中，大部分均随着业务规模的扩张而保持增长趋势，主要物业经营成本如下：

（1）清洁费

报告期内，公司的清洁费成本主要包括服务采购成本和物料及其他成本，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率	金额
外包服务采购	11,332.76	40.81	16,096.71	150.11	6,435.94	960.49	606.89
物料采购及其他	505.62	-18.26	1,237.20	-13.35	1,427.85	-47.41	2,714.82
清洁费合计	**11,838.38**	**36.59**	**17,333.91**	**120.43**	**7,863.79**	**136.74**	**3,321.71**

注：2017 年 1-6 月变动率为年化金额与 2016 年度金额相比的变动率

报告期内，清洁外包服务采购快速增加是因为公司增加清洁外包服务采购来代替公司直接进行清洁服务所致。相应地，清洁物料采购成本也有所减少。

（2）水电费

报告期内，公司的电费主要是物业管理项目的小区内停车场、路灯等公共区域照明用电；水费主要是小区内公共区域绿化用水。水电费价格按当地水价和电价执行，报告期内保持稳定，水电费的变化主要是用量的变化。2014 年度至 2016 年度，水电费的增加主要是公司收费物业管理面积增加导致水电费用量增加所致。公司在 2016 年下半年开始采用智能化方案加强节能减排措施，特别是在停车场用电节省方面效果明显，因此水电费在 2017 年 1-6 月有所减少。

（3）设施维护费

报告期内，公司的设施维护费成本包括服务采购成本和物料及其他成本，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率	金额
外包服务采购	2,629.43	19.00	4,419.08	38.95	3,180.42	115.94	1,472.83
物料采购及其他	2,441.36	4.22	4,685.23	5.53	4,439.54	36.01	3,264.15
合计	**5,070.79**	**11.39**	**9,104.31**	**19.48**	**7,619.96**	**60.86**	**4,736.98**

注：2017 年 1-6 月变动率为年化金额与 2016 年度金额相比的变动率

报告期内，公司的设施维护费随业务规模的增长而呈现增长趋势。

（4）交通费

报告期内，公司的交通费成本主要为 8 个物业管理项目的小区内巴士服务采购支出。这些物业管理项目为较早期大型项目，公司根据约定需在小区内提供巴士服务，此外，其他项目均无巴士服务约定。

公司根据每条线路的行驶距离、班次数量、服务时间等因素与巴士服务商协定价格，单价区间为 5.88 元-8.99 元/公里。报告期内，小区内巴士服务的单价和线路服务基本稳定，因此公司的交通费成本基本稳定，2017 年 1-6 月，公司结合业主使用频率等因素对巴士服务的线路进行优化调整，线路总公里数有所减少，因此该交通费略有下降。

（5）绿化费

报告期内，公司的绿化费成本包括服务采购成本和物料及其他成本，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率	金额
外包服务采购	1,780.47	145.22	1,452.17	264.04	398.90	-12.52	456.01
物料采购及其他	394.02	-6.25	840.55	-5.17	886.35	-8.37	967.34
合计	**2,174.49**	**89.69**	**2,292.72**	**78.39**	**1,285.25**	**-9.70**	**1,423.35**

注：2017 年 1-6 月变动率为年化金额与 2016 年度金额相比的变动率

报告期内，绿化外包服务采购呈现增长趋势是因为公司增加绿化外包服务采购来代替公司直接进行绿化服务所致。相应地，物料采购及其他成本也有所减少。

（6）服装费

公司的服装费成本主要是对一线服务岗位人员统一配置工装的费用。报告期内，公司的服装费成本分别为 1,173.07 万元、571.05 万元、794.52 万元和 625.37 万元，一线员工人数分别为 10,522 人、11,803 人、15,668 人和 17,750 人。服装费主要随员工数量的增加而增长。2014 年度，公司对员工工装进行款式更新，涉及较大范围员工的老旧工装更新，因此服装费的金额较大。

（三）毛利和毛利率分析

1、综合毛利构成及变动情况

报告期内，公司毛利构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例
物业管理服务	35,985.96	72.58	64,607.04	74.83	47,291.19	78.08	34,542.85	85.40
社区增值服务	6,740.30	13.59	11,353.77	13.15	7,428.26	12.26	3,165.89	7.83
协销服务	6,555.35	13.22	9,693.34	11.23	5,282.38	8.72	2,296.60	5.68
其他	302.84	0.61	684.52	0.79	565.94	0.94	440.69	1.09
合计	**49,584.45**	**100.00**	**86,338.67**	**100.00**	**60,567.77**	**100.00**	**40,446.03**	**100.00**

报告期内，公司各项业务的发展情况良好，各项业务收入均保持增长，公司毛利总额分别为 40,446.03 万元、60,567.77 万元、86,338.67 万元和 49,584.45 万元，呈现稳步增长趋势。

2、各业务毛利率情况

报告期内，公司各业务的毛利率和毛利贡献度情况如下：

单位：%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利

		贡献度		贡献度		贡献度		贡献度
物业管理服务	31.02	72.58	33.02	74.83	32.99	78.08	31.69	85.40
社区增值服务	60.19	13.59	58.43	13.15	60.73	12.26	47.66	7.83
协销服务	47.06	13.22	48.54	11.23	48.23	8.72	50.28	5.68
合计	**35.04**	**100.00**	**36.61**	**100.00**	**36.21**	**100.00**	**33.50**	**100.00**

注：毛利贡献度=单项业务毛利/公司总毛利

近三年，随着公司的规模扩张和新业务的推出，规模效应日益呈现，公司的整体毛利率保持稳定增长。报告期内，公司毛利率分别为 33.50%、36.21%、36.61%和 35.04%。

2017 年 1-6 月，公司的整体毛利率有所下降，一方面是营改增的影响，公司自 2016 年 5 月开始营改增；另一方面是公司进一步加强对服务质量的把控和提高，以保障快速增长的业务规模健康发展，从而人工成本、清洁费成本和绿化费成本等成本有所增加。

（1）物业管理服务

报告期内，物业管理服务的毛利贡献度较高，是公司的主要盈利来源，具体情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
毛利率	31.02%	33.02%	32.99%	31.69%
毛利贡献度	72.58%	74.83%	78.08%	85.40%

报告期内，公司物业管理服务毛利率较为稳定，主要是因为报告期内公司的单方收入水平保持稳定，且公司的物业管理项目均主要采用包干制的模式，在经营模式稳定的情况下，单方成本水平也保持相对稳定，具体情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业管理服务收入	116,018.38	195,670.58	143,352.54	109,010.88
物业管理服务成本	80,032.42	131,063.54	96,061.35	74,468.03
毛利率	31.02%	33.02%	32.99%	31.69%
单方收入（元/平方米/月）	1.95	2.03	1.97	1.96
单方成本（元/平方米/月）	1.34	1.36	1.32	1.34

（2）社区增值服务

公司的社区增值服务包括家居生活服务、房屋服务和公共资源收益，是公司主动挖掘业主和用户的需求，通过交易双方协商一致的价格向对方提供服务获得收入。

报告期内，社区增值服务各细类业务的毛利率和毛利贡献度情况如下：

单位：%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利率	毛利贡献度	毛利率	毛利贡献度	毛利率	毛利贡献度	毛利率	毛利贡献度
家居生活服务	**80.49**	**6.78**	**72.33**	**6.29**	**65.37**	**6.59**	**42.40**	**5.35**
家政服务	48.48	0.97	48.01	1.95	47.82	2.86	47.36	3.62
生活服务	90.46	5.81	93.69	4.34	90.95	3.73	34.77	1.73
房屋服务	**42.35**	**5.03**	**43.20**	**4.91**	**48.21**	**3.58**	**46.59**	**0.66**
房屋租售服务	40.61	3.66	41.31	3.31	48.61	2.37	44.47	0.07
房屋相关其他服务	47.86	1.37	47.74	1.60	47.45	1.21	46.87	0.59
公共资源收益	**78.17**	**1.78**	**79.96**	**1.94**	**77.94**	**2.09**	**76.15**	**1.82**
合计	**60.19**	**13.59**	**58.43**	**13.15**	**60.73**	**12.26**	**47.66**	**7.83**

注：毛利贡献度=单项业务毛利/公司总毛利

① 家居生活服务

报告期内，公司的家居生活服务毛利率情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
家政服务收入	992.01	3,513.68	3,620.61	3,092.61
生活服务收入	3,183.92	4,000.15	2,483.67	2,011.79
收入合计	**4,175.93**	**7,513.83**	**6,104.28**	**5,104.40**
收入占比	**2.95%**	**3.19%**	**3.65%**	**4.23%**
家政服务毛利	480.93	1,686.92	1,731.38	1,464.67
生活服务毛利	2,880.32	3,747.71	2,258.87	699.58
毛利合计	**3,361.25**	**5,434.63**	**3,990.24**	**2,164.25**
毛利占比	**6.78%**	**6.29%**	**6.59%**	**5.35%**
家政服务毛利率	48.48%	48.01%	47.82%	47.36%
生活服务毛利率	90.46%	93.69%	90.95%	34.77%
家居生活服务毛利率	**80.49%**	**72.33%**	**65.37%**	**42.40%**

报告期内，家政服务的毛利率水平保持稳定。生活服务方面，2014 年度，公司开始大力推进商品和服务的团购等生活服务业务，配置了较多人员开展业务，

导致该年度的毛利率较低；2015 年度开始，公司调整了业务模式，主要通过合作模式引进第三方商家，减少直接服务人员，因此毛利率保持在较高水平。

报告期内，随着家政服务占家居生活服务收入的比例逐渐降低，家居生活服务的整体毛利率呈现增加趋势。

② 房屋服务

报告期内，公司的房屋服务毛利率情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
房屋租售服务	40.61%	41.31%	48.61%	44.47%
房屋相关其他服务	47.86%	47.74%	47.45%	46.87%
房屋服务毛利率	**42.35%**	**43.20%**	**48.21%**	**46.59%**

报告期内，公司的房屋租售服务和房屋相关其他服务的毛利率均较为稳定。公司的房屋服务发展良好，不过对公司整体经营成果的影响仍然较小，其中房屋租售服务收入在报告期内占公司收入的比例分别为 0.06%、1.76%、2.94%和 3.16%，毛利占公司毛利的比例分别为 0.07%、2.37%、3.31%和 3.66%。

③ 公共资源收益

报告期内，公司的公共资源收益毛利率情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
公共资源收益收入	1,131.57	2,095.54	1,626.90	964.92
收入占比	**0.80%**	**0.89%**	**0.97%**	**0.80%**
公共资源收益毛利	884.51	1,675.63	1,268.00	734.79
毛利占比	**1.78%**	**1.94%**	**2.09%**	**1.82%**
公共资源收益毛利率	**78.17%**	**79.96%**	**77.94%**	**76.15%**

报告期内，公共资源收益收入占公司收入的比例分别为 0.80%、0.97%、0.89%和 0.80%，毛利占公司毛利的比例分别为 1.82%、2.09%、1.94%和 1.78%，占比较低。

公司开展公共资源经营业务的主要成本为人工成本，由于报告期内公司物业管理项目和收费管理面积快速增加，可供经营的公共资源也快速增加，使得收入

增加能覆盖人工成本的增加，因此毛利率水平较为稳定。

（3）协销服务

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
协销服务收入（万元）	13,928.44	19,970.78	10,951.70	4,567.85
增长率	39.49%	82.35%	139.76%	-
毛利率	47.06%	48.54%	48.23%	50.28%
项目数增长率	45.07%	78.89%	134.96%	/
相关人工成本增长率	40.55%	81.84%	142.38%	/

公司于 2014 年度开始提供协销服务。报告期内，公司协销服务单个项目收入基本保持稳定，协销服务收入增长主要是协销服务项目数量增加所致。在公司的协销服务模式稳定的情况下，协销服务相关的人工成本增长率与收入增长率基本同步，因此协销服务的毛利率基本保持稳定。

（4）其他业务

公司的其他收入主要是在公司为业主办理业主 IC 门禁卡时所收取的工本费收入，报告期内该项收入占比均低于 1%，占比较低。由于在公司开展该项业务的过程中产生的成本较少，该项服务的毛利率一直处于较高水平。

3、同行业盈利能力对比分析

报告期内，同行业各可比公司的毛利率与本公司对比情况如下：

由于香港上市公司财务报表将营业税金及附加计入营业成本，为保证各公司间计算口径的一致性和数据的可比性，采用同行业及本公司扣除营业税金及附加后毛利率[34]进行对比，情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中海物业	30.11%	24.82%	20.62%	19.09%
绿城服务	18.61%	19.24%	18.19%	16.47%
中奥到家	30.38%	24.68%	33.34%	33.42%
南都物业	25.63%	25.47%	24.61%	21.41%

[34] 扣除营业税金及附加后毛利率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入

远洋亿家	25.08%	22.85%	17.14%	16.01%
嘉宝股份	37.25%	32.27%	30.23%	22.02%
平均值	**27.84%**	**24.89%**	**24.02%**	**21.40%**
本公司扣除营业税金及附加后毛利率	**34.42%**	**33.93%**	**30.57%**	**27.90%**

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

上述行业内可比企业在报告期内的毛利率大部分呈现增长趋势，发行人的毛利率变化情况与同行业公司的情况一致。

（1）同行业可比公司的销售模式

① 物业管理服务

物业管理行业服务模式主要包括包干制和酬金制。同行业可比公司主要采用包干制模式，包括中海物业、绿城服务、中奥到家、南都物业、远洋亿家和嘉宝股份。

本公司主要的服务模式也是包干制。

② 社区增值服务

社区增值服务主要是通过多种渠道为物业管理区域内的业主和用户提供商品或服务，以及对物业管理区域内共用部位、共用设施设备和相关场地进行经营。物业服务企业主要通过物业管理服务人员或驻场管家，围绕着业主和住户需求，整合社区周边商业资源，以及自身的人力资源，为业主和住户提供多层次、全方位的服务，如家政保洁、绿化养护、工程维修、房屋租售服务和装修定制等。

③ 协销服务

协销服务是将物业管理服务的理念引入销售案场中，为房地产开发企业提供销售案场管理、顾问及相关服务。

同行业公司协销服务的业务模式情况如下：

序号	公司名称	业务模式
1	中奥到家	主要服务内容：提供清洁、保安及保养，并提供一般支援以促进物业

		的销售过程； 主要服务对象：为示范单位及销售中心 主要服务方式：根据房地产开发企业要求派驻现场管理和服务人员
2	南都物业	主要服务内容：提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等服务； 主要服务对象：为房地产销售中心、样板房、大型活动等 主要服务方式：根据房地产开发企业要求派驻现场管理和服务人员
3	本公司	主要服务内容：销售案场顾问服务和其他协销服务：1）销售案场服务方案设计，针对销售案场的礼宾接待、客户服务、环境清洁、工程维修和绿化养护等方面对工作人员进行培训，并为销售案场的现场管理提供顾问咨询或管理服务；2）提供开荒清洁、工程维修、绿化养护等服务； 主要服务对象：房地产销售中心、样板房或交付之前的住宅物业及公共区域 主要服务方式：根据房地产开发企业要求派驻现场顾问、管理和服务人员

注：根据各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

（2）同行业公司的产品结构

报告期内，同行业公司的产品结构如下：

① 中海物业

单位：港币万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理服务	120,741.00	92.30	233,440.00	91.07	234,718.20	92.25	203,547.00	94.07
增值服务	10,066.50	7.70	22,896.00	8.93	19,721.60	7.75	12,825.40	5.93
合计	**130,807.50**	**100.00**	**256,336.00**	**100.00**	**254,439.80**	**100.00**	**216,372.40**	**100.00**

注：根据中海物业的公开披露信息，上述物业管理服务包括为房地产开发企业提供示范单位清洁服务等其他服务。

②绿城服务

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务	152,857.10	69.38	261,992.70	70.39	209,087.20	71.64	162,359.70	73.65
咨询服务	32,168.70	14.60	61,803.60	16.60	55,077.70	18.87	43,941.50	19.93
园区生活服务	35,296.20	16.02	48,403.00	13.00	27,697.80	9.49	14,155.30	6.42
合计	**220,322.00**	**100.00**	**372,199.30**	**100.00**	**291,862.70**	**100.00**	**220,456.50**	**100.00**

注：根据绿城服务的公开披露信息，（a）上述咨询服务包括为房地产开发企业提供的示范单位管理服务、建筑工地保安服务、项目规划咨询服务、设计管理咨询服务、营销管理咨询服务等，以及为物业服务企业提供的物业管理咨询服务；（b）上述园区生活服务主要是为业主和住户提供的包括家政服务、物业维修及保养服务、二手房地产交易经纪服务等增值服务。

③中奥到家

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业收入	44,349.00	93.26	51,398.40	80.92	32,083.70	76.36	26,878.30	74.41
配套服务收入	-	-	4,538.80	7.15	3,085.60	7.34	2,341.00	6.48
协销服务收入	2,379.90	5.00	5,573.10	8.77	6,613.70	15.74	6,834.20	18.92
线上到线下业务收入	28.80	0.06	826.40	1.30	198.20	0.47	-	-
其他业务收入	796.60	1.68	1,177.90	1.85	34.30	0.08	66.70	0.18
合计	**47,554.30**	**100.00**	**63,514.60**	**100.00**	**42,015.50**	**100.00**	**36,120.20**	**100.00**

注：根据中奥到家的公开披露信息，（a）上述配套服务收入是指中奥到家通过管理公共空间所收取的费用；（b）上述线上到线下业务是指 O2O 平台服务；（c）上述其他业务包括咨询服务、工程服务、餐饮服务等。

④南都物业

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理服务	34,830.78	93.12	54,184.71	94.09	44,937.99	95.67	36,348.72	93.45
增值服务	2,573.48	6.88	3,406.07	5.91	2,032.04	4.33	2,549.67	6.55
合计	**37,404.25**	**100.00**	**57,590.78**	**100.00**	**46,970.03**	**100.00**	**38,898.39**	**100.00**

注：根据南都物业的公开披露信息，（a）上述物业管理服务包括物业管理服务、案场服务和顾问服务；（b）上述增值服务指包括家政服务、绿化养护、入室维修在内的为业主和住户提供的增值服务。

⑤远洋亿家

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理收入	42,328.45	73.18	74,511.17	63.21	70,968.88	68.38	60,371.60	70.54
物业经营收入	15,030.81	25.99	31,705.98	26.90	29,920.37	28.83	20,023.87	23.40
资产经营收入	156.92	0.27	804.45	0.68	1,881.75	1.81	-	-
其他业务收入	321.63	0.56	10,849.05	9.20	1,008.87	0.97	5,191.91	6.07
合计	**57,837.81**	**100.00**	**117,870.65**	**100.00**	**103,779.87**	**100.00**	**85,587.39**	**100.00**

注：根据远洋亿家的公开披露信息，（a）上述物业经营收入指包括家政服务、装修服务、销售示范区专项服务等在内的增值服务；（b）上述资产经营收入是远洋亿家 2016 年新增的单独划分业务，占比较低，

未具体披露业务内容；（c）上述其他业务收入主要是咨询服务收入。

⑥嘉宝股份

嘉宝股份未按业务类型披露收入构成情况。

目前物业服务行业内的各家公司仍以提供物业管理服务并向业主或住户收取物业服务费作为营业收入的主要来源，但由于各家公司的业务规划重点、项目开拓能力和增值服务推广能力存在差异，因此各家公司的收入结构也存在一定差异。

报告期内，上述同行业可比公司的物业管理服务收入占比情况如下：

公司	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中海物业	92.30%	91.07%	92.25%	94.07%
绿城服务	69.38%	70.39%	71.64%	73.65%
中奥到家	93.26%	80.78%	76.36%	74.31%
南都物业	93.12%	94.09%	95.67%	93.45%
远洋亿家	73.18%	63.21%	68.38%	70.54%
嘉宝股份	未披露	未披露	未披露	未披露
本公司	**82.00%**	**82.97%**	**85.71%**	**90.30%**

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

（3）同行业公司销售客户基本情况

同行业物业管理服务企业的业务类型主要包括物业管理服务、协销服务和社区增值服务。其中物业管理服务和社区增值服务的主要服务对象均为小区的业主和住户，同时，物业管理服务的服务对象还包括持有部分未出售物业的房地产开发企业，协销服务的主要服务对象为房地产开发企业。

① 2016 年度，同行业公司按客户所在地区划分的收入结构基本情况如下：

公司	主要地区	主要地区收入占比	主要城市分布
中海物业	全国范围的一二线城市	未披露	北京、上海、深圳、广州、香港、澳门、珠海、成都、重庆、沈阳、杭州、昆明等 52 个城市
绿城服务	杭州及杭州周边地区、宁波、长江三角区	71.50%	杭州及杭州周边地区、宁波、长江三角区、珠江三角区、环渤海经济区及其他地区等 23 个省份、直辖市和自治区的 99 个城市
中奥到家	三四线城市	未披露	华东和华中地区：池州、重庆、滁州等 21 个城市 华南地区：岑溪、佛山、广州等 13 个城市

			华北地区：包头、北京、大连、鄂尔多斯、廊坊
南都物业	杭州市	69.92%	杭州市、浙江省（除杭州外）、江苏省、上海市、山东省
远洋亿家	北京市	46.38%	北京、辽宁、天津、广东等 11 个省或直辖市
嘉宝股份	四川省	77.38%	四川、重庆、云南等约 10 个省或直辖市
本公司	三四线城市	58.10%	广东、上海、江苏等全国 27 个省、直辖市或自治区的 223 个城市，目前三、四线城市仍占多数

注：根据各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

④ 2016 年度及 2017 年 1-6 月，同行业公司按照服务客户是否属于关联方划分的收入结构基本情况如下：

公司	2017 年 1-6 月		2016 年度	
	关联收入占比	第三方收入占比	关联收入占比	第三方收入占比
中海物业	10.17%	89.83%	14.70%	85.30%
绿城服务	2.66%	97.34%	5.55%	94.45%
中奥到家	未披露	未披露	-	100.00%
南都物业	4.96%	95.04%	3.04%	96.96%
远洋亿家	26.93%	73.07%	30.91%	69.09%
嘉宝股份	26.97%	73.03%	33.26%	66.74%
本公司	**15.62%**	**84.38%**	**16.45%**	**83.55%**

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

（4）公司毛利率高于同行业公司的原因

报告期内，本公司与同行业公司的主营业务以物业管理服务为主，整体毛利率的最重要影响因素是物业管理服务的毛利率。

报告期内，本公司的整体毛利率略高于同行业公司的平均水平，主要是由于本公司的物业管理项目主要位于三四线城市和物业管理规模增长速度较快所致。

① 发行人的物业管理项目主要位于三四线城市

位于三四线城市的物业管理项目虽然物业管理费单价相对一二线城市[35]低，但基于以下原因，三四线城市的物业管理项目的物业管理物业收入的毛利率相对

[35]一二线城市包括北京市、上海市、广州市、深圳市、成都市、杭州市、武汉市、重庆市、南京市、天津市、苏州市、西安市、长沙市、沈阳市、青岛市、郑州市、大连市、东莞市、宁波市、厦门市、福州市、无锡市、合肥市、昆明市、哈尔滨市、济南市、佛山市、长春市、温州市、石家庄市、南宁市、常州市、泉州市、南昌市、贵阳市、太原市、烟台市、嘉兴市、南通市、金华市、珠海市、惠州市、徐州市、海口市、乌鲁木齐市、绍兴市、中山市、台州市、兰州市 49 个城市，其余城市为三四线城市。

较高：

A、三四线城市的物业管理项目的单体面积规模较大且业主常住率较低，物业服务企业的单位面积成本投入也少；

B、三四线城市的物业管理项目的单个物业管理项目面积相对较大，智能化和机械化带来的规模化效应明显，更能替代成本偏贵的人工投入；

C、三四线城市的人工成本和物价水平一般比一二线城市低，亦使得物业管理项目主要分布于三四线城市的发行人的开支低于类似规模的同行业公司。

同行业公司中，中海物业、绿城服务和远洋亿家所承接的物业管理项目主要集中在一二线城市，2016 年度及 2017 年 1-6 月该三家公司的扣除营业税金及附加后毛利率平均值分别为 22.30%和 24.60%，低于行业平均水平。发行人由于物业管理项目主要位于三四线城市，因此整体毛利率高于行业平均水平。

② 发行人的物业管理规模增长较快

物业服务企业新接管的物业管理项目由于单位面积常住业主和住户人口相对少，公共设施设备以及公共绿化的维护成本较低。另一方面，在物业管理项目单体规模较大的情况下，物业服务企业更容易在同一物业管理项目内实现资源共享，从而实现规模效益，因此其物业管理服务收入的毛利率相对较高。

近三年，本公司和同行业可比公司的收费管理面积增长情况如下：

单位：万平方米

公司	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	复合增长率	2016 年度扣除营业税金及附加后毛利率
中海物业	9,350	8,260	5,638	28.77%	24.82%
绿城服务	10,520	8,280	6,589	26.36%	19.24%
中奥到家	6,000	3,382	3,189	37.17%	24.68%
南都物业	3,133	2,598	2,256	17.84%	24.61%
远洋亿家	2,600	未披露	未披露	未披露	22.85%
嘉宝股份	3,006	2,173	-	38.33%	32.27%
同行业可比公司平均值	——	——	——	——	**24.75%**
本公司	**9,106.42**	**6,979.85**	**5,124.92**	**33.30%**	**33.93%**

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

报告期内，发行人新接管的物业管理项目面积增速较快，高于行业平均水平，

因此毛利率略高于行业平均水平。

3、项目单体规模较大

在单个项目规模较大的情况下，同一项目内部更容易实现人力、物料等资源共享，实现规模效益。

公司的物业管理项目的平均规模较大，报告期内各期末，公司收费管理面积大于 20 万平方米的项目数量分别为 79 个、110 个、137 个和 156 个，对应的收费管理面积分别为 4,637.65 万平方米、6,271.09 万平方米、7,853.11 万平方米和 8,966.02 平方米，占公司收费管理面积的比例分别为 90.49%、89.85%、86.24%和 83.50%。

由于公司所管理项目的平均规模较大，形成规模效益的情况下，公司的毛利率略高于同行业平均水平具有合理性。

综上，由于本公司的物业管理项目主要位于三四线城市，且规模增长速度较快、单体项目规模较大，公司的毛利率略高于同行业平均水平具有其合理性。

（四）期间费用分析

报告期内，公司各项期间费用及占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
管理费用	19,071.75	31,475.35	21,517.21	16,466.74
占收入比重	**13.48%**	**13.35%**	**12.87%**	**13.64%**
财务费用/（收益）	-318.66	-860.11	519.88	411.90
占收入比重	**-0.23%**	**-0.36%**	**0.31%**	**0.34%**
销售费用	416.22	-	-	**-**
占收入比重	**0.29%**	**-**	**-**	**-**
期间费用合计	19,169.31	30,615.24	22,037.09	16,878.63
占收入比重	**13.55%**	**12.98%**	**13.18%**	**13.98%**

1、管理费用

报告期内，公司管理费用构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	16,493.72	86.48	22,995.61	73.06	18,427.58	85.64	14,037.42	85.25
股份支付	-	-	3,820.50	12.14	-	-	-	-
专业服务费	156.16	0.82	678.41	2.16	308.26	1.43	24.59	0.15
交通费	402.70	2.11	646.02	2.05	499.93	2.32	440.14	2.67
招待费	354.61	1.86	632.59	2.01	416.22	1.93	337.16	2.05
差旅费	463.54	2.43	614.43	1.95	388.92	1.81	316.45	1.92
水电费	382.51	2.01	599.17	1.90	253.73	1.18	159.45	0.97
办公费	324.54	1.70	494.60	1.57	496.12	2.31	318.26	1.93
折旧和摊销费用	227.40	1.19	407.15	1.29	344.49	1.60	337.58	2.05
通讯费	108.90	0.57	208.70	0.66	187.31	0.87	157.98	0.96
其他	157.66	0.83	378.17	1.20	194.65	0.90	337.71	2.05
合计	**19,071.75**	**100.00**	**31,475.35**	**100.00**	**21,517.21**	**100.00**	**16,466.74**	**100.00**
占营业收入比例		**13.48**		**13.35**		**12.87**		**13.64**

公司管理费用主要包括职工薪酬费用、固定资产折旧、交通费、办公费、招待费、差旅费等，其中职工薪酬费用占比较高，在报告期内占管理费用比例均为 80%以上（2016 年度不考虑股份支付的影响）。

为更好地对公司董事、高级管理人员实行激励，并综合考虑被授予股权激励份额的发行人董事、高级管理人员对发行人经营、管理的贡献，发行人于 2016 年 3 月 28 日召开第二次临时股东大会，决定由相关董事、高级管理人员通过西藏顺琪以现金方式按 4 元/股购买公司增发的股份 2,880 万股。

（1）股份支付的会计处理和确定依据

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》，股份支付是指为了获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。公司股份支付计划是为换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量，将取得的服务计入当期费用，同时相应增加资本公积。

本次用于股权激励的股权价值以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《广东碧桂园物业服务股份有限公司股权激励事宜涉及其股东全部权益价值评估项目的资产评估报告》（中铭评报字[2016]第 15006 号）为基础，以 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日，发行人股东全部权益于评估基准日在存量资产规

模持续经营等假设前提下的价值为 196,687.41 万元，考虑 2015 年 12 月 31 日至授予日之间的增资和非控制性折扣率的影响，本次增发股份的每股公允价格约为 5.33 元/股。

本次增发股份时，发行人董事、高级管理人员通过西藏顺琪间接持有发行人的股份数量情况如下：

序号	合伙人	职位	间接持股数量（万股）	间接持股比例
1	谢树太	碧桂园物业董事	1,616.11	4.49%
2	赵善伟	碧桂园物业董事	540.00	1.50%
3	李长江	碧桂园物业董事、总经理	360.29	1.00%
4	肖华	碧桂园物业董事、副总经理	64.80	0.18%
5	陈宇辉	碧桂园物业副总经理	64.80	0.18%
6	王翠勤	碧桂园物业副总经理	64.80	0.18%
7	夏晓楠	碧桂园物业副总经理	64.80	0.18%
8	余向东	碧桂园物业副总经理	57.60	0.16%
9	范宣平	曾担任碧桂园物业副总经理，现已离职	46.80	0.13%
合计			**2,880.00**	**8.00%**

本次增发股份的每股公允价格与每股认购价格差异约为 1.33 元，增发股份为 2,880 万股，产生股份支付费用 3,820.50 万元。

（2）管理费用率的同行业对比分析

报告期内，同行业公司的管理费用率情况如下：

单位：万元，%

公司简称	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	管理费用率	金额	管理费用率	金额	管理费用率	金额	管理费用率
绿城服务	16,130.80	7.32	27,498.80	7.39	23,257.80	7.97	14,955.40	6.78
中海物业[1]	17,174.59	14.90	28.594.47	12.88	31,336.64	15.14	23,970.13	14.07
中奥到家	4,861.80	10.22	9,967.50	15.69	5,100.20	12.14	2,147.20	5.94
远洋亿家	2,244.84	3.88	7,037.81	5.97	7,777.29	7.38	6,158.35	6.57
嘉宝股份	5,871.55	12.44	8,309.96	12.22	7,193.41	13.06	5,238.09	9.92
南都物业	3,875.90	10.33	5,296.66	9.17	3,936.62	8.36	3,341.36	8.55
同行业平均值	——	9.85	——	10.55	——	10.68	——	8.64
碧桂园物业	19,071.75	13.48	31,475.35	13.35	21,517.21	12.87	16,466.74	13.64

碧桂园物业剔除股份支付成本后	**19,071.75**	**13.48**	**27,654.85**	**11.73**	**21,517.21**	**12.87**	**16,466.74**	**13.64**

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

注 1：中海物业财务报表单位为港元，此处根据 2017 年 1-6 月平均汇率 0.8812、2016 年度平均汇率 0.8662、2015 年度平均汇率 0.8134、2014 年度平均汇率 0.7876 折算

报告期内，公司的管理费用率与上述同行业公司相比不存在重大差异。

2、销售费用

2014 年至 2016 年，公司发生销售性质的费用金额较小，对公司的经营管理未构成重大影响，因此公司未设置销售费用科目进行独立核算。

2017 年 1-6 月，随着公司加大市场外拓力度并设立独立的市场拓展管理部，公司对销售费用进行独立核算，公司的销售费用主要包括市场拓展管理部的职工薪酬及公司在宣传推广过程中产生的宣传费用，该等费用金额为 416.22 万元，销售费用率为 0.29%。

报告期内，同行业公司的销售费用率情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
绿城服务	0.13%	0.26%	0.19%	0.06%
中海物业	-	-	-	-
中奥到家	0.68%	4.64%	1.81%	1.04%
远洋亿家	-	-	-	-
嘉宝股份	0.51%	1.11%	3.51%	7.57%
开元物业	-	-	-	-
南都物业	1.90%	2.39%	2.20%	3.03%
同行业公司平均值	0.46%	1.20%	1.10%	1.67%
碧桂园物业	0.29%	-	-	-

数据来源：各家公司招股说明书、公开转让说明书或年报

报告期内，公司的销售费用率与上述同行业公司之间不存在重大差异。

3、财务费用

报告期内，公司财务费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
银行手续费	430.52	731.17	676.18	534.88

减：利息收入	-749.18	-1,591.27	-156.29	-122.98
合计	**-318.66**	**-860.11**	**519.88**	**411.90**
占收入比重	**-0.23%**	**-0.36%**	**0.31%**	**0.34%**

公司的财务费用主要是银行手续费。报告期内，公司财务费用占营业收入的比例分别为 0.34%、0.31%、-0.36%和-0.23%，占比较低。

（五）其他项目分析

1、资产减值损失分析

报告期内，公司资产减值损失构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账损失	483.56	319.38	-1,030.50	1,115.46
合计	**483.56**	**319.38**	**-1,030.50**	**1,115.46**

报告期内，公司的资产减值损失均来自于应收账款和其他应收款计提的坏账准备。

2、营业外收支分析

报告期内，公司营业外收支构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业外收入	885.32	886.18	840.48	533.32
营业外支出	127.62	108.85	48.97	120.60
营业外收支净额	757.70	777.33	791.51	412.72
占利润总额比重	**2.54%**	**1.57%**	**2.56%**	**2.56%**

报告期内，公司的营业外收支净额分别为 412.72 万元、791.51 万元、777.33 万元和 757.70 万元，分别占各期利润总额比重为 2.56%、2.56%、1.57%和 2.54%。

报告期内，营业外收入构成如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
罚款及违约金收入	427.90	695.03	621.88	479.34
拆迁补贴款	-	-	153.24	-
政府补助	300.00	105.85	25.36	11.59
固定资产处置利得	24.81	24.43	0.23	0.31
其他	132.61	60.87	39.76	42.07
合计	**885.32**	**886.18**	**840.48**	**533.32**

公司营业外收入主要包括罚款及违约金收入、政府补贴、固定资产处置利得等。罚款及违约金收入指由于业主违约延迟缴纳物业管理服务费或合同对方违约等原因而支付给公司的违约金。

报告期内，公司的营业外支出构成如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
赔偿款支出	82.43	53.47	32.20	107.17
固定资产处置损失	8.35	15.54	11.87	9.87
捐赠支出	31.00	-	-	-
其他	5.85	39.85	4.90	3.56
合计	**127.62**	**108.85**	**48.97**	**120.60**

公司营业外支出主要由赔偿款支出、固定资产处置损失和其他营业外支出组成，占当期损益的比例较小。

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	14,521.09	102,288.89	-1,076.87	3,222.95
投资活动产生的现金流量净额	-2,054.13	-440.56	33,703.82	10,939.25
筹资活动产生的现金流量净额	512.74	16,475.99	-28,900.00	-
现金及现金等价物净增加额	12,979.69	118,324.32	3,726.94	14,162.20

（一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	141,339.59	275,197.30	189,172.59	100,410.19
收到其他与经营活动有关的现金	22,186.71	36,502.33	41,643.54	23,565.76
经营活动现金流入小计	**163,526.30**	**311,699.63**	**230,816.13**	**123,975.95**
购买商品、接受劳务支付的现金	-26,506.19	-30,640.12	-17,916.16	-14,942.26
支付给职工以及为职工支付的现金	-85,387.64	-114,031.35	-88,684.91	-64,446.92
支付的各项税费	-12,824.10	-23,029.06	-24,996.93	-6,354.23
支付其他与经营活动有关的现金	-24,287.30	-41,710.21	-100,295.01	-35,009.58
经营活动现金流出小计	**-149,005.22**	**-209,410.73**	**-231,893.00**	**-120,753.00**
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	**14,521.09**	**102,288.89**	**-1,076.87**	**3,222.95**

2015 年度，公司经营活动现金流量净额为负，主要是由于支付其他与经营活动有关的现金为 100,295.01 万元，同比增加 65,285.43 万元，这主要是因为公司结清代关联方向业主收取的房产契税、办证费等相关款项所致。公司在股改之前为了业主在收楼过程中更加便捷，接受业主支付的房产契税、办证费等，再将该款项支付给关联房地产开发企业，由关联房地产开发企业根据其与业主的约定办理代付房产契税、办证费等手续。公司在股改之后不再代收该等款项，并在股改之前将已代收的款项全部支付给相关关联房地产开发企业，导致 2015 年度经营活动现金流量净额为负。

1、公司经营活动现金流入分析

报告期内，公司的经营活动现金流入主要是提供服务收到的现金。报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 100,410.19 万元、189,172.59 万元、275,197.30 万元和 141,339.59 万元，随着公司业务规模的扩张而逐渐增加。

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的关系如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度

销售商品、提供劳务收到的现金	141,339.59	275,197.30	189,172.59	100,410.19
营业收入	141,493.37	235,844.89	167,246.44	120,723.71
销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例（倍）	1.00	**1.17**	**1.13**	**0.83**

2014 年、2015 年和 2016 年度，公司各期间销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例分别是 0.83、1.13 和 1.17，逐渐上升的主要原因是公司不断加强应收账款管理，加快了应收账款的回收，提高了应收账款的周转率。

2017 年 1-6 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例为 1.00，现金流与营业收入的匹配程度良好。

2、公司经营活动现金流出分析

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	26,506.19	30,640.12	17,916.16	14,942.26
支付给职工以及为职工支付的现金	85,387.64	114,031.35	88,684.91	64,446.92
支付的各项税费	12,824.10	23,029.06	24,996.93	6,354.23
支付其他与经营活动有关的现金	24,287.30	41,710.21	100,295.01	35,009.58
经营活动现金流出小计	**149,005.22**	**209,410.73**	**231,893.00**	**120,753.00**

2015 年度，公司支付的其他与经营活动有关的现金较多，主要是因为公司加强了对关联方往来款的管理，归还了相关关联方往来款。

2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司的经营活动现金流出主要是支付给职工以及为职工支付的现金和购买商品、接受劳务支付的现金，均随着公司业务规模的扩张而逐渐增加。

（二）投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
投资活动现金流入小计	179.91	79,596.53	90,487.18	15,740.28
投资活动现金流出小计	2,234.04	80,037.09	56,783.36	4,801.03
投资活动产生的现金流量净额	**-2,054.13**	**-440.56**	**33,703.82**	**10,939.25**

2014 年度和 2015 年度，公司的投资活动现金流量主要是关联方之间的往来款项、购买固定资产支出和购买理财产品所产生的现金流量。

2016 年度，公司的投资活动现金流主要是向银行购买和赎回委托理财产品的现金流出和流入 75,500.00 万元。

2017 年 1-6 月，公司的投资活动现金流主要是购买固定资产、无形资产和收购、设立子公司所产生的现金流量。

报告期内，公司加强了对关联方往来款的管理，在报告期内与关联方往来款相关的投资活动现金流入金额分别为 12,413.83 万元、38,452.33 万元、0 万元和 0 万元；与关联方往来款相关的投资活动现金流出金额分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。

报告期内，公司购买固定资产和无形资产的投资活动现金流出金额分别为 1,771.34 万元、428.73 万元、2,418.09 万元和 1,533.04 万元，购买的主要固定资产主要为物业管理服务提供支持的运输工具和经营过程中使用的电脑等电子设备。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

2015 年度，公司在 2015 年度发生筹资活动现金流出 28,900 万元，是公司分配利润所支付的现金。

2016 年度，公司筹资活动现金流入 17,050.00 万元，主要是公司由于股东增资所收到的现金 17,040.00 万元。另外发生筹资活动现金流出 574.01 万元，是公司为本次发行工作向有关机构支付的服务费。

2017 年 1-6 月，公司筹资活动现金流入 757.50 万元，主要是公司新设控股子公司的少数股东注入的资本金。另外，公司发生筹资活动现金流出 244.76 万元，主要是公司为本次发行工作向有关机构支付的服务费。

四、重大资本性支出情况分析

（一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司无重大资本性支出。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

截止本招股说明书签署日，公司未来可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金投资项目投入。

五、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

（一）未决诉讼

请参见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“四、诉讼与仲裁事项”。

（二）其他或有事项

截止本招股书签署日，公司不存在应披露的重大或有事项。

（三）重大期后事项

截止本招股书签署日，除上述所述事项外，公司并不存在重大的期后事项。

六、财务状况和盈利能力未来趋势分析

（一）公司财务状况未来趋势分析

报告期内，公司的资产负债率逐年降低，流动比率逐年提高，财务状况随着公司业务规模和在管面积的扩张持续改善。公司目前的财务状况良好，财务风险较低。

公司在未来将坚持稳健的财务政策，加强对应收账款的回收监控，提高营运

能力，保持良好的财务状况，控制财务风险。随着本次发行募集资金的到位，一方面，公司的股东权益将大幅提高，财务结构更加稳健；另一方面，公司的净资产收益率和每股收益等反映公司盈利能力的指标将在短期内有所下降，但长期来看公司的财务结构将得以改善，财务风险有所降低。

（二）公司盈利能力未来趋势分析

报告期内，公司积极开拓新的物业管理项目以扩大物业管理规模，同时大力开展社区增值服务和协销服务等创新业务，充分发挥规模效应和管理优势，保持毛利率和销售净利率等指标增长，将有望进一步提高盈利能力。

七、本次发行对即期回报的摊薄影响分析

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）等文件的有关规定，公司就本次发行股票事宜对即期回报摊薄的影响进行了分析并提出了具体的填补回报措施，相关主体对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了承诺，并形成了《关于审议<广东碧桂园物业服务股份有限公司关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺>的议案》，相关议案经 2017 年 3 月 3 日公司召开的 2016 年年度股东大会审议通过，具体如下：

（一）本次发行摊薄即期收益的测算

公司结合近几年的业务开展情况、未来发展规划以及本次发行工作进度，对本次发行摊薄即期收益的情况进行了测算。

公司假定以 2016 年经审计的归属于母公司股东的净利润为基础，对本次发行募集资金到位当年归属于母公司股东的净利润按与 2016 年度持平、较 2016 年度增长 5%两种情形进行测算，测算结果如下：

项目	2016 年度	募集资金到位当年（2017 年度）

			净利润与 2016 年持平	净利润较 2016 年增长 5%
归属于母公司股东的净利润	净利润（万元）	35,822.58	35,822.58	37,613.71
	基本每股收益（元/股）	1.06	0.95	0.99
	稀释每股收益（元/股）	1.06	0.95	0.99
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	净利润（万元）	38,912.90	38,912.90	40,858.55
	基本每股收益（元/股）	1.15	1.03	1.08
	稀释每股收益（元/股）	1.15	1.03	1.08

注：公司暂按本次发行 10%后的总股本 40,010 万股，作为测算每股收益指标的基础。

上述分析主要假设条件如下：

1、本次发行于 2017 年完成；

2、宏观经济环境、产业政策、行业发展状况等方面没有发生重大变化；

3、不考虑本次发行募集资金到账后，对公司经营、财务状况等方面的影响；

4、综合考虑公司 2016 年业绩及未来经营规划，估计未来年度的业绩变动情况。

公司对前述数据的假设测算并非公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任，盈利情况最终以本公司所聘请的会计师事务所的审计金额为准。

经过分析，本次发行后公司股本总额将增加，募集资金投资项目产生预期效益尚需一定时间，因此本次发行后公司即期基本每股收益可能会出现一定程度的摊薄。

（二）本次发行的必要性和合理性

公司本次拟募集资金总额不超过 112,526.84 万元，将分别用于信息化升级改造项目、社区智能化改造项目、市场拓展项目和社区服务中心项目。公司将结合自身的竞争优势，运用本次募集资金进一步提高综合竞争力、提升市场地位，力争实现公司的发展战略目标。关于本次发行必要性和合理性的详细论述，请参见

本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“二、募集资金项目的基本情况”。

（三）本次发行募集资金投资项目与公司现有业务的关系以及相关储备情况

1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

发行人本次发行募集资金拟投资的项目均是为了加强、优化和拓展公司的主营业务。本次发行募集资金扣除发行费用后，将投资于信息化升级改造项目、社区智能化改造项目、市场拓展项目和社区服务中心项目，项目的具体情况请见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“一、本次募集资金运用计划”。

本次募集资金投资项目体现了公司经营战略的发展方向，是公司未来业务发展目标的重要组成部分。本次募集资金投资项目将增强公司在所属行业的竞争优势，丰富产品链，增加公司的盈利增长点，进一步提高本公司的核心竞争力。

2、公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司一直专注于物业管理服务、社区增值服务和协销服务，在人员、技术、市场等方面均有丰富的经验和充分的准备，能够保证本次募集资金投资项目的顺利开展。

（1）人员储备

物业管理服务的质量主要通过公司管理人员的管理水平和服务人员的服务水平得到体现。公司拥有一支具备前瞻思维、经验丰富、忠诚稳定的高级管理人员团队，高级管理人员团队对公司发展充满信心，报告期内未发生重大变化，详细情况请参见本招股说明书“第八节 董事、监事及高级管理人员”。服务团队方面，公司高度重视员工的职业发展与成长，通过多种方式培养、锻炼、激励人才。完善的人力资源管理体系与大量优秀的物业管理人才为公司形成独特的人才优势，可以满足本次募投项目对人员的需求。

（2）技术储备

公司已获得住房和城乡建设部颁发的一级物业服务企业资质证书。另外，公

司形成了独具特色的大盘管理模式、建立了“总公司-区域-项目公司”的三级管控体系实施物业管理服务、设置了品质管理中心负责服务品质管理工作。公司在多年的经营过程中积累了丰富的技术经验，为实现本次募投项目效益提供足够的技术支持。

（3）市场储备

截至 2017 年 6 月 30 日，公司物业管理业务分布全国 27 个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近 700 个，合同管理面积达 2.47 亿平方米，收费管理面积达 1.07 亿平方米，服务业主户数接近 100 万户；同时公司提供物业管理顾问服务的物业顾问项目 9 个，合同顾问面积达 180.15 万平方米。公司的物业管理项目规模为实现本次募投项目效益提供充足的市场保障。

（四）公司本次发行摊薄即期回报的填补措施

本次发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，考虑上述情况，公司将采取多种措施以提升公司的经营业绩，增强公司的持续回报能力。

1、发行人现有业务板块运营状况，发展态势

公司是以物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务为主营业务的物业服务企业，在多年的经营后形成了以物业管理服务为核心，包含社区增值服务和协销服务的服务体系，致力于为业主提供全方位的社区服务。自设立以来，公司的主营业务未发生重大变化。

2014 年以来，公司的各项业务收入均保持稳定增长，公司的服务面积和户数也持续增加，逐步提高了规模效应，盈利能力和财务状况也呈现了良好的发展趋势。

2、公司现有业务板块主要风险及改进措施

（1）公司现有业务板块主要风险

公司目前经营过程中面临的主要风险请参见本招股说明书“第四节 风险因素”。

（2）公司主要改进措施

公司为保证本次发行募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，拟通过以下措施进行应对上述风险：

A、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日建成并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；

B、公司将严格依据《公司章程》等规定进行利润分配，制定和执行持续稳定的现金分红方案，并在必要时进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制；

C、公司将继续提升业务开拓能力，大力拓展区域市场，加强全方位的项目布局，扩大公司的业务规模；

D、公司将保持对客户需求的跟踪，积极开展创新业务，致力于为客户提供全面的优质服务；

E、公司将完善薪酬和激励机制，在保持成本弹性的同时，通过合理的招聘计划和有市场竞争力的薪酬体系，引入足够的优秀人才，提升公司的整体营运水平和服务水平。

以上措施及承诺形成了《关于审议<广东碧桂园物业服务股份有限公司关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺>的议案》，相关议案已经公司 2016 年 7 月 18 日召开的 2016 年第四次临时股东大会审议通过，但公司制定的填补回报措施不等于对公司未来利润做出了保证。

（五）公司实际控制人、控股股东、董事和高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司就本次发行股票事宜对即期回报摊薄的影响进行了以上分析并提出了具体的填补回报措施，相关主体对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了承诺。具体承诺内容请参见“重大事项提示”之“三、关于首次公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

第十二节 业务发展目标

一、公司发展战略

公司发展将围绕“一个业务中心”，积极探索“三个发展方向”。坚持“一个业务中心”，把握物业服务本质，以提升业主和住户体验为导向，对物业服务进行持续提升；同时积极探索“三个发展方向”：积极对外输出住宅物业服务，拓展住宅物业管理面积；积极构建多业态物业服务能力，丰富物业服务产品结构；积极开拓创新商业模式，探索多种盈利方式。

二、发行当年和未来两年的发展计划

（一）坚持物业服务本质，以提升业主和住户体验为导向，对物业服务进行持续提升，并尽量提升成本效益

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，公司于 2017 年行业百强企业综合实力排名中名列第三名。公司拥有国家物业管理服务企业一级资质，公司所服务的小区先后获得全国城市物业管理优秀示范住宅小区、全国住户满意度示范小区等多个奖项。

公司深知业主和住户的信任和满意是构建物业品牌的基础，因此公司将一如既往地坚持以提升业主和住户满意度为服务目标，围绕业主和住户需求，不断提升物业服务能力。

公司计划通过信息化手段，构建业主和住户多种沟通渠道，实现业主和住户满意度信息收集常态化、标准化。基于对业主和住户需求收集、分析基础上，相应地作出有效反馈和需求满足，如及时对业主和住户咨询进行解释，高效解决报事报修问题，丰富服务产品种类，进行个性化、定制化服务等。同时不断建立和完善业主和住户的数据档案，为业主和住户提供精准贴心的服务。

公司将通过精细化管理手段，利用移动核查系统，对物业人员日常工作进行

规划及监控，提升物业人员的服务品质稳定性。

公司拟更新现有物业管理系统，打造统一的物业管理平台。升级后的物业管理系统包括基础资料模块、物业初始化模块、应收管理模块、实收管理模块、租赁管理模块、外包管理模块、客服管理模块、工程管理模块、社区管理模块、综合管理模块，各子模块之间有机互联、相互协同，全面提升公司信息化水平。

在改善公共区域管理水平方面，公司拟进行物联网相关设备 EBA 系统建设，主要应用于电梯机房、电房/发电机房、二次供水泵房、消防泵房、周界防范、水电表集抄和配套网络通讯设施。EBA 系统建成后，建筑物内大多数机电设备将采用现代计算机技术对小区进行全面有效的监控和管理，且建筑物内所有设备都将处于高效、节能、合理的运行状态。

另外，公司拟继续通过电梯、路灯及水泵的智能化改造，减少能耗，提高设备使用寿命，对小区门禁系统进行智能化升级，为小区业主和住户提供更节能、环保、安全的服务。同时，公司也将投入更多机械化设备，如巡逻车、扫地机等，打造机械化服务团队。

（二）积极对外输出住宅物业服务，拓展住宅物业管理面积

报告期内各期末，公司收费管理面积分别为 0.51 亿平方米、0.70 亿平方米、0.91 亿平方米和 1.07 亿平方米，近三年收费管理面积复合增长率达 33.30%。

物业管理面积是基础物业服务收入的基础，同时也是社区增值服务的重要保障。

公司将持续提升外拓竞争力，利用优秀的服务品质和快速的服务响应能力实现竞争力的提升，利用社区增值创新服务实现竞争力的突破。

公司将通过全委、顾问以及并购等多种方式相互配合的策略，同时提高现有地域市场的渗透率和拓展新地域市场，以进一步扩大物业管理规模和增加经营业务收入。

公司将有选择性地与房地产开发企业订立更多的战略合作协议，通过为该等房地产开发企业提供物业开发咨询或是协销服务的方式，取得签订新开发项目前期物业服务合同的商业契机。同时，公司也将积极寻找优质物业管理服务公司标

的，通过收购该等公司部分或是全部股权的方式，获得更多的物业管理收费面积。

（三）积极构建多业态物业服务能力，丰富物业服务产品结构

截至 2017 年 6 月 30 日，在公司已签约的非住宅业态的项目中，包括综合商业体 11 个、非住宅和商业物业项目 8 个。公司正逐步积累更多的商业物业管理经验。未来公司将更大范围承接不同业态的物业管理，拓展新的市场领域，完善公司的业态布局，积累多业态的运营经验以适应市场发展需求，提升公司营业收入，从而有利于提升未来市场拓展市场竞争力、品牌知名度，形成良性循环。另外，公司将在战略层面完善标准文件范本、规范操作流程，给予拓展人员更多的指导与支持。

同时，公司在未来的发展中，将积极尝试城市战略合作模式。公司在 2015 年 12 月已与韩城人民政府签署《战略合作框架协议》，就城市内物业管理方面展开战略合作。公司在未来的发展中，将加大同类型城市战略合作的开展力度，跟随政策的风向，通过管理经验的积累、优质服务的推广和宣传力度的提高，力争走在合作创新的领先位置。

（四）积极开拓创新商业模式，探索多种盈利方式

公司将进一步丰富社区增值服务业务类型，为业主和住户提供更加多元的社区增值服务，满足业主和住户需求，提升业主和住户社区生活整体满意度。

目前公司围绕业主房产及车位，开展了各项资产延伸服务，包括二手房及车位买卖，房屋及车位租赁，房屋拎包入住、包封阳台、二手楼改造，房屋代管、家政、维修服务等。

公司将继续围绕业主和住户家庭、资产、服务信息以及消费者调研，分析消费者需求，针对性设计、提供业主和住户所需服务及产品解决方案，进一步加强资产评估和金融服务的能力；构建社区增值服务中心，提供日常便民增值服务；积极开展对外合作，将优质外部产品、服务、活动等引入社区，构建商业合作联盟，以及孵化其他有利于满足业主和住户需求的创新业务。

三、拟定业务发展计划所依据的基本假设

1、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境无重大变化。

2、公司所遵循的现行法律、法规、政策无重大变化。

3、本次股票发行计划能够顺利完成，募集资金及时到位。

4、公司所处行业及领域处于正常发展态势下，没有出现重大的、不利于公司的市场突变情形。

5、无其他人力不可抗及不可预计因素对公司经营成果和重大决策等造成重大损害和影响。

四、实施业务发展计划可能面临的困难

1、物业服务行业高度分散，导致外拓受限。根据中国指数研究院与中国房地产TOP10研究组发布的《2017中国物业服务百强企业研究报告》，2017年百强企业管理面积总值占2016年全国物业管理面积29.44%。而中国排名前十的房地产开发企业亦基本均拥有自己的物业管理服务公司，因此，公司拟通过外拓迅速扩大基础物业管理规模，可能存在一定的难度。特别是彩生活、中奥到家及中海物业陆续在香港联交所上市之后，国内物业服务企业的估值基本都水涨船高，也进一步形成了公司通过并购方式拓展物业管理面积的阻碍。

2、信息化、智能化及机械化升级改造投入巨大。公司报告期内物业管理规模稳步增长，现金流稳定。但信息化、智能化及机械化的升级改造，前期需投入的资金量较大，公司虽拥有一定的现金储备，但如若要在所有的物业管理项目中同步进行升级改造，则无疑给公司带来较大的压力。

3、O2O 业务合作模式正处于探索阶段。目前，公司正在积极探索线上及线下服务的整合模式。O2O 业务发展在资源、人才和技术三方面将有可能制约着公司前进步伐。

五、确保实现上述计划拟采用的方法

1、如果本次首次公开发行股票并上市顺利完成，将能为公司提供充足的资本，为实现上述目标提供可靠的保证。公司将积极探寻不断扩大物业管理基础规模的方法，加快社区增值服务及产品的研究与创新，通过高质量、迅速便捷的服务提高业主及住户的粘性，从而保证公司的持续竞争优势。

2、根据公司人才队伍建设计划，加快对优秀人才特别是具备复合型专业管理、创新、技术人才的引进和培养，进一步提高公司的管理能力和增值服务创新能力，以确保公司总体经营目标的实现。

3、公司将进一步完善法人治理结构，推动规范运作、管理升级和体制创新，强化各项决策的科学性和透明度。

六、上述业务发展计划与现有业务的关系

上述业务发展规划是在现有业务基础上，根据行业发展前景和规划，按照公司发展战略的目标和要求制定的。公司通过上述战略目标的实施，进一步提高公司的持续盈利能力、核心竞争力和后续发展能力，巩固公司在行业的优势地位。

第十三节 募集资金运用

一、本次募集资金运用计划

（一）预计募集资金总量及拟投资项目

经 2017 年 8 月 21 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司本次拟公开发行不超过 4,010 万股人民币普通股（A 股），将募集资金在扣除发行费用后的净额，按轻重缓急顺序投资于以下项目：

序号	募集资金使用项目	项目投资总额（万元）	拟使用募集资金金额（万元）
1	信息化升级改造项目	15,220.17	15,220.17
2	社区智能化改造项目	24,292.14	24,292.14
3	市场拓展项目	65,970.02	65,970.02
4	社区服务中心项目	7,044.51	7,044.51
合计		**112,526.84**	**112,526.84**

本次募集资金使用项目均根据公司降低运营成本、丰富增值服务及发展外拓项目等战略举措制定。公司将借助信息化、智能化手段进一步提升运营效率、降低运营成本，增强盈利能力，并且通过对信息化、智能化平台上集中数据的分析处理，为以后公司提供更多的增值服务、提高服务质量和客户满意度打下坚实基础。社区服务中心项目将为业主休闲娱乐及公司增值服务的持续发展提供重要的场地及设备设施支持，有助于增强公司增值服务业务发展，并实现公司品牌价值提升。

在募集资金到位前，公司根据市场情况和发展需要以自筹资金预先投入募投项目的，公司可以在募集资金到账后 6 个月内以募集资金置换已投入的自有资金；如公司本次发行股票实际募集资金在满足上述项目投资后有节余的，将严格按照有关制度进行使用；如公司实际募集资金数额低于募集资金投资计划，不足部分由公司以自有资金或其他方式解决。

（二）募集资金专户存储安排

2016年3月28日，公司2016年第二次临时股东大会审议通过了《募集资金管理办法》：公司募集资金应当存放于经董事会批准设立的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

（三）募集资金投资项目备案和核准情况

公司本次募集资金投资项目已分别进行了备案，具体备案编号如下：

序号	项目名称	主管备案机构	项目编号
1	信息化升级改造项目	顺德区发展规划和统计局	2016-440606-70-03-002942
2	社区智能化改造项目	顺德区发展规划和统计局	2016-440606-70-03-002943
3	市场拓展项目	顺德区发展规划和统计局	2016-440606-70-03-003536
4	社区服务中心项目	顺德区发展规划和统计局	2016-440606-70-03-003535

经核查，保荐人、发行人律师认为，发行人本次募集资金投资项目已经得到了必需的批准及授权并办理了必需的审批、核准或备案手续，募集资金有明确的使用方向，且全部用于其主营业务，不存在违反国家产业政策及环境保护相关法律、法规和规章规定的情形。

（四）本次募集资金投资项目是否符合国家产业政策等法律法规

本次募集资金投资项目主要用于信息化升级改造项目、社区智能化改造项目、市场拓展项目和社区服务中心项目，有利于提升信息化管理和服务水平。保荐人和发行人律师认为，公司募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

（五）董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

针对募集资金投资项目，董事会从公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力方面进行了合理、谨慎、科学的论证。各募集资金投资项目的具体分析情况参见本节招股说明书之“二、募集资金项目的基本情况”。

综上，董事会经分析后认为，上述募集资金投资项目具备可行性，与公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

（六）募集资金投资项目实施后同业竞争相关情况

本次募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，不会对公司的独立性产生不利影响。

二、募集资金项目的基本情况

（一）信息化升级改造项目

公司本项目拟更换现有物业管理系统。统一的物业管理平台有利于公司实现统一业务监管和标准化管理，有利于规范各子系统的接口，扩展后续功能，并可对平台上集中的数据进行分析处理，为以后公司提供更多的增值服务、提高客户服务满意度和拓展业务盈利点打下坚实基础。项目建设有助于公司进一步奠定行业内的品牌影响力和知名度，同时增强公司的盈利能力。

1、项目建设的必要性

（1）有利于公司实现统一业务监管和标准化管理

目前各项目公司所服务的物业管理项目所使用的物业管理系统各自分散独立，各物业管理项目系统在数据和流程方面不能有效地实现全面、有效对接；在区域和总公司层面，管理者无法通过统一的平台来全面获悉各物业管理项目物业的管理过程和管理质量，因此，物业公司服务水平的提升存在一定的瓶颈和制约。以平台化的系统实现业务和管理的标准化势在必行。

本项目建成后，物业公司将拥有全新的物业管理平台。该平台将整合公司旗下 195 处物业管理项目的物业管理系统，届时所有物业管理项目的物业管理均遵从统一的标准，所有的业务流程和数据将按照该标准传输到平台。这有利于区域和总公司层面的管理者全面而准确地获悉各物业管理项目物业服务的过程和质量，从而有针对性地制定提升物业服务水平的具体措施。因此，本项目的建设有

利于支持各层级和各职能更高效的业务协同运营，支持公司标准化管理的有效落地。

（2）有利于规范各子系统的接口，便于后续功能扩展

未来物业服务业务的发展，将要求物业公司具备更多的服务职能（如停车管理、社区健康服务等）。这要求物业管理系统具备良好的功能扩展性，能顺应公司管理的实际需求进行相应的扩展。而为了整体的统一性，任何功能扩展都需要部署到各个物业管理项目的系统当中。由于现有的众多系统其物理和逻辑都相对独立，后续新增功能模块技术难度和工作量均较大。因此，建设集中管理平台，统一各个系统接口，对后续系统更新和改造的效率提升显得十分重要。

本项目建成后，公司旗下各个物业管理项目的物业管理系统都将拥有统一的物理和逻辑标准，配备字段和属性一致的数据库。后续若实际社区管理对物业系统提出了新的功能需求，系统开发人员仅需要在总平台上开发新的子系统，下属各物业管理项目的分系统将自动拥有该子系统。这将有利于保障物业系统与异构系统的集成能力，便于后续根据业务需求实现多系统集成。

（3）有利于公司利用沉淀的数据为住户提供新的增值服务

在信息时代，数据的价值显得越发重要。作为企业业务流程的管理载体和手段，信息系统沉淀和记录了关于企业运营的详细数据。凭借数据分析与挖掘手段，系统管理者能从这些数据透视客户的消费习惯和行为特征，进而把数据升级为对改善运营有价值的信息，甚至从中发现新的商业机会，通过为客户提供符合其实际需求的增值服务开发新的盈利增长点。

本项目建成后，由于各物业管理项目业务系统将拥有统一的数据接口，其各自所管理和服务的社区的大量数据将汇总到信息平台。系统管理人员通过对平台汇集的数据进行分析，能快速地了解业主和住户的行为特征及其分布，发掘业主和住户在某一特定时间和空间对物业管理的实际需求。这将有利于决策者为业主和住户提供更多合理的增值服务，提高客户服务满意度，继而拓展公司业务盈利点。

（4）有利于公司收费管理面积的快速扩张，实现公司战略发展规划

2016年公司实现新增收费管理面积2,126.57万平方米，在未来两年内，公司计划拓展的收费管理面积分别约为4,080万平方米和5,620万平方米，包括碧桂园集团和第三方房地产开发企业所开发的项目。如果公司的信息化系统因为技术或软硬件设备上的原因无法与公司收费管理面积扩张速度相匹配，将会影响公司战略发展规划的实现。

随着国内物业服务行业竞争的日益激烈，企业应用信息化的热情也不断升温。对知名物业服务企业而言，信息化将成为其实现规模快速扩张和企业管理水平提高的有力武器，越来越多的国内物业服务企业开始紧跟国际步伐，加大力度改善其信息管理系统。在此背景下，公司作为物业服务行业的知名企业，加强自身的信息化建设力度，加大对信息化建设的投入，更换升级物业系统，使物业系统与公司的发展规划相匹配，有助于公司实现其战略发展规划，保持在行业内的领先地位。

2、项目建设的可行性

（1）项目具备政策可行性

信息化建设属国家鼓励类项目。2011年4月6日，国家工业和信息化部、科学技术部、财政部、商务部和国有资产监督管理委员会联合发布《关于加快推进信息化与工业化深度融合的若干意见》（工信部联信（2011）160号），明确要发展信息化产业，因此，本项目符合国家政策，具有可行性。

本项目将利用计算机技术、网络技术和数据库技术等企业信息化技术，对公司进行业务流程重组与优化，对物业管理服务过程进行有效地监控，实现公司内外部信息的共享和有效利用；以提高项目公司服务水平、降低管理成本和提升效益。

（2）项目具备技术可行性

我国企业管理信息化已经过十多年的发展，取得了重要的突破，信息化建设在技术研发、项目实施、行业管理等方面积累的经验为本项目的建设提供了依据

和指导，同时，国内信息化无论硬件或软件都有较高水平，能保障项目实施。

（3）项目具备人才可行性

公司经过多年的运作，积累了比较丰富的管理经验，同时也储备了一批具有一定信息技术管理经验的专业人才，完全有能力组织执行大规模的信息化建设。

3、项目建设方案

（1）项目建设内容

公司将在总公司建设总机房，并升级、改造195个物业管理项目的信息化系统，使各物业管理项目的系统在数据和流程方面实现有机联接，让总公司和各物业管理项目的流程形成一个整体，并可共享数据库。总机房将升级物业ERP系统，购买ERP相关服务器和网络设备；195个物业管理项目将建设EBA系统、更新物业管理处网络设备等。

其中，物联网相关设备EBA系统是本次信息化升级改造项目的重要内容，主要应用于电梯机房、电房/发电机房、二次供水泵房、消防泵房、周界防范、水电表集抄和配套网络通讯设施。本项目将建设195个物业管理项目的EBA系统，据统计，平均每个物业管理项目需建设30个电梯机房、2个电房、1个发电机房、1个生活水泵房和1个消防泵房。EBA系统建成后，建筑物内大多数机电设备将采用现代计算机技术对小区进行全面有效的监控和管理，且建筑物内所有设备都将处于高效、节能、合理的运行状态。

（2）信息化系统架构

本项目将更新原有物业管理系统，打造统一的物业管理平台。物业管理系统是一个相对独立的信息管理系统，主要用于支持公司的基础业务以及提供数据分析功能，与总公司总控系统模块中的主数据管理进行对接，用于同步初始化数据。

物业管理系统将部署在总公司机房，并且提供双线300M的专线网络访问链路。项目公司只需部署客户端以及连通互联网即可访问，通过总部系统管理员进行数据权限和功能权限的配置，管理项目软件使用权限。

升级后的物业管理系统包括基础资料模块、物业初始化模块、应收管理模块、

实收管理模块、租赁管理模块、外包管理模块、客服管理模块、工程管理模块、社区管理模块、综合管理模块，各子模块之间有机互联、相互协同，全面提升公司信息化水平。整个系统的功能模块如下图所示：

子模块相关说明：

基础资料：用于管理项目的基础资料，包含项目、楼栋、仪表、业主资料等；

物业初始化：用于管理业主入住周期的初始化管理，包含迁入、迁出以及其他入住初始化动作管理；

收费管理：用于周期物业服务费、停车费等服务类费用和分摊类费用的自动计算和收取；

租赁管理：用于对广告位、公共区域、未售商铺的租赁和物业管理合同进行管理；

外包管理：用于管理物业服务过程中外包合同登记，续签，变更，终止业务；

客服管理：用于管理住户各类诉求、维修等需求，并且详细记录整个服务过程生命周期；

工程管理：用于管理项目装修管理、工程维修管理等业务；

社区管理：用于管理项目的入住率、活跃率监控，社区建设活动组织；

综合管理：用于管理社区其他物业管理活动。

（3）项目建设目标和效果

通过物联网技术，安装相应的传感设备，实时监控各大系统设备设施的运行状况，将采集的数据与物业管控平台对接，当系统设备出现异常时，系统将通过管控平台自动报警至相关设备管理责任人移动终端上，故此公司将部分或全部取消各系统设备人工巡查工作。

公司利用 ERP 系统将各物业管理项目的数据在总公司层面进行有效汇总和分析，包括业主、租户、房产、报修、报事、收费等数据，并且总公司可以通过系统来监管各物业管理项目的业务过程和业务质量，并实现管理和业务的标准化，使总公司和各物业管理项目的系统成为一个相互联系的整体，而非各自独立的系统。本项目需更新升级的部分包括：物业 ERP 系统服务器设备、物业 ERP 系统网络设备、物业 ERP 系统网络线路等。

4、投资概算

项目总投资额为15,220.17万元，其中，工程费用14,553.08万元，铺底流动资金为667.09万元，具体情况如下：

序号	工程或费用名称	合计（万元）
1	**工程费用**	**14,553.08**
1.1	建设投资	3.60
1.2	设备购置费	14,264.20
1.3	安装工程费	285.28
2	**铺底流动资金**	**667.09**
项目总投资		**15,220.17**

（1）建设投入

序号	投资内容	预计面积（平方米）	单价(元/平方米/年)	投资总额（万元）
一	**建设投资**			
（一）	机房租金	100.00	120.00	3.60
合计				**3.60**

（2）设备购置费

序号	投资内容	型号	设备数量(台、套)	单价（万元）	总金额（万元）
一	**EBA 系统**				**9,750.00**
1	EBA 系统（物联网相关设备）		195.00	50.00	9,750.00
二	**软件设备**				**1,400.00**
1	智能管控平台和其他辅助经营的软件系统		1.00	600.00	600.00
2	金蝶 EAS V8.1 产品购买		1.00	100.00	100.00
3	金蝶 EAS V8.1 软件许可购买		1.00	150.00	150.00
4	实施费用		1.00	100.00	100.00
5	二次开发费用		1.00	100.00	100.00
6	异构系统接口费用		1.00	100.00	100.00
7	项目推广费用		1.00	100.00	100.00
8	系统运维服务费用		1.00	150.00	150.00
三	**物业 ERP 系统服务器设备**				**260.00**
1	总部应用服务器	System X3850 X6（48c,128G）	4.00	20.00	80.00
2	总部数据库服务器	System X3850 X6（56c,256G）	2.00	35.00	70.00
3	总部测试服务器	System X3650 M5（24c,128G）	2.00	15.00	30.00
4	总部数据存储	VNX5800(12c,64G,46*600G SAS 10K+4*400G SSD)	1.00	60.00	60.00
5	总部光纤存储交换机	6505（激活 24 个 16Gbps 端口）	2.00	10.00	20.00
四	**物业 ERP 系统网络设备**				**415.00**
1	总部负载均衡设备	AD1600（700Mbps 四层和七层吞吐量，100 万并发连接数）	2.00	6.00	12.00
2	总部下一代防火墙	AF3020(16G 吞吐量，100 万并发连接数)	2.00	5.00	10.00

序号	投资内容	型号	设备数量(台、套)	单价（万元）	总金额（万元）
3	总部 SC 集中管理设备	SC-570（支持 1 万个深信服设备并发接入管理）含 1000 个深信服设备管理授权	1.00	43.00	43.00
4	分支防火墙设备	AF-580（支持 100M 上网带宽、50 万并发数）	1.00	350.00	350.00
五	**物业 ERP 系统网络线路**				**1,160.80**
1	总部网络线路	300M（10 个固定 IP）	1.00	26.00	26.00
2	总部网络线路	300M（10 个固定 IP）	1.00	26.00	26.00
3	分支网络线路	100M 非对称拨号光纤上行：8M 下行：100M	462.00	2.40	1,108.80
六	**区域及物业管理处设备**				**1,278.40**
1	区域公司网络设备		32.00	8.00	256.00
2	物业管理处网络设备		284.00	3.00	852.00
3	物业管理电脑		284.00	0.60	170.40
合计					**14,264.20**

（3）安装工程费

本项目设备安装费用为设备费用的2%。

（4）铺底流动资金估算

本项目铺底流动资金为三年建设期的营运资金支出，共667.09万元。

5、工程建设进度

根据项目的实际情况，本项目的建设期确定为 36 个月。实施计划安排如下，包括可行性研究、初步设计、市场开拓、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营：

阶段/时间(月)	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
设备采购及安装																		
人员招聘及培训																		
试运营																		

（二）社区智能化改造项目

公司本项目拟投资24,292.14万元，推动社区智能化建设，提高劳动效率、服务质量和客户满意度。项目建设内容主要包括：（1）购置管控系统中控中心和展示中心设备；（2）节能改造；（3）访客系统改造；（4）购置机械化设备。本项目建成后，将综合提升公司的品牌形象和影响力；智能化、机械化以及节能改造，将降低公司运营成本、提高服务质量和客户满意度，从而进一步增强公司的持续盈利能力。

1、项目建设的必要性

（1）有利于提高业主生活的便利性和安全性

根据国家统计局数据，2015年我国移动电话普及率上升至95.5部每百人，移动宽带用户7.85亿户，同比增长34.81%，手机上网人数6.20亿人，占互联网上网人数90.12%。高速发展的移动互联网和物联网正改变着人们的生活方式和思维观念，智能化社区的概念也日益流行。智能化小区是利用现代计算机、通信与网络、自动控制等技术，将各种信息服务和管理、物业管理与安全防卫、住宅智能化系统集成，以实现快捷、优质、高效的服务，创造一个安全、舒适、方便和优美的居住环境。

通过项目的建设，在社区生活方面，可视对讲系统将更新改造为无线网络模式，业主和住户可通过移动客户终端在任何地方直接接听和开启门禁，为业主和住户提供快捷、便利的社区生活。在社区治安管控方面，智能访客系统和门禁管理系统将对来访人员进行实名制身份核实登记；现有的模拟视频监控系统将改造成为数字视频监控系统，让业主和住户随时都能通过移动客户终端查看园区视频监控图像，确保小区环境与治安安全。

（2）有助于公司利用大数据提高工作效率

大数据具有体量大、类型多、价值高、速度快等典型特征，其运用以客观的定量测量来代替直觉行事，有利于公司科学地统筹规划，有效整合与综合利用各项数据，避免运行和维护资源的重复投入。智能化设备上的传感器随时监测相关参数及其变化，产生海量数据。这些数据经过快速处理、传递，反馈至物业管理的日常服务中，达到合理利用有限资源、降低资源的配置成本的效果，使得物业管理工作能够高效地运行。

本项目建成后，智能化社区物业管控系统中控中心整合了全国各项目公司的运作情况，通过全国数据的分析比较，及时发现基层单位存在的问题并整改。而智能访客系统和门禁管理系统将对进出园区的所有人员进行统计与分析，合理布岗调岗，提高劳动效率。同时，各智能化系统也可以为社区多种经营提供分析数据，通过全国整体性、区域差异性的研究和行为相关性的分析，深入挖掘业主需求，开拓公司盈利新的增长点。

（3）通过对物业管理的智能化改造，实行大规模有效管理

在物业行业服务成本大幅上涨的背景下，如何在降低成本的同时，又提升物业服务质量是每一个物业服务企业十分关注与重视的问题。随着时代的进步和科技的发展，物业管理要做到既降低运营成本又提升服务质量，就必须以现代先进科学技术为手段，引进新技术与新设备，运用智能化管理方式，实行物业管理工作过程的智能化和机械化。通过智能化和机械化改造，公司不但可以减少管理人员，提高服务效率，真正实现物业管理的价值，提升小区物业管理的形象，而且也可以为小区业主和住户提供全方位的信息服务。

公司作为行业的领军企业，虽然已经陆续在全国各项目公司使用了部分智能化和机械化设备，但其智能化和机械化程度仍有较大的提升空间。本项目的建设，公司将逐步对门禁管理等方面进行智能化升级，并在巡逻管理、卫生养护等方面实现机械化升级。通过本项目的建设，公司将实现管理手段的智能化和机械化升级，届时公司将实现减少管理人员，降低人力成本，提高服务效率，保证服务质量，进而进一步提升公司核心竞争力。

（4）通过改造原有的节能系统，达到环保和节约能耗的目的

现代物业管理，不仅需要实现智能化和机械化，还应该讲求节能化。节能化，一方面符合现代社会环保绿色的需求，另一方面也可以降低社区的能耗成本。无论从环保还是成本的角度考虑，节能都是现代物业管理需要实现的重要功能。公司计划对能耗比较大的电梯系统、供水系统、公共照明系统等系统实行节能技改工作，尽可能的优化系统设备，节约能耗开支。

2、项目建设的可行性

（1）原有部分项目机械化、智能化升级改造为本项目提供了宝贵经验

公司作为行业领军企业，已在各项目公司采用了部分机械化、自动化和智能化管控设施，如设施设备巡查、保养、门禁可视对讲系统、智能监控管理、卫生机械化养护等，并取得了良好的效果。这些项目的实施，为公司积累了经验，为本项目实施奠定了基础。因此，公司计划在全国 195 个物业管理项目逐步实施上述机械化、自动化和智能化是可行的。

（2）智慧社区的建设为本项目提供了政策依据

2014 年 3 月，国家发改委发布《关于开展低碳社区试点工作的通知》，2014 年 5 月，住房和城乡建设部发布《智慧社区建设指南（试行）》，及 2014 年 8 月，国家发改委、工业和信息化部等八部门联合印发《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》，上述文件均重视并鼓励“智慧社区”建设。因此，公司建设智慧社区属国家鼓励项目。

3、项目建设方案

（1）项目建设内容

① 智能化社区物业管控系统中控中心和展示中心建设

智能化社区物业管控系统中控中心和展示中心集中管控全国各项目公司运作情况，是公司对外的形象宣传与展示的窗口，也是员工培训和行业交流的场所。其建设主要包括总公司场地的租赁和设备购置。

② 节能改造

通过对能耗较大的电梯系统、供水系统、公共照明系统实行节能技改工作，尽可能的优化系统设备，节约能耗开支。

电梯节能的工作原理：传统的电梯控制设备，在电梯减速制动时，曳引电机产生的反馈电流通过制动电阻，以热量形式消耗。电梯节能技术系通过自动检测电梯运行状况，将电梯减速制动能量回收到储电设备或反馈至电网中，待电梯启动时再次利用，实现能源的有效利用。由于能量的回收，减少了电梯制动电阻的发热，不但降低了电梯运行电费，还节约了电梯机房的空调电费，并且保证了电梯的运行稳定。

电梯节能改造计划分三年进行，对公司31个业主和住户数量较多的物业管理项目的1,000台电梯机房实施节能改造。节能改造完成后，公司的电梯机房空调系统及电梯系统能耗情况将得到极大的改善，大幅度降低电梯系统的用电量。

序号	项目位置	项目名称
1	广东省广州市	华南碧桂园
2		南沙碧桂园
3		增城碧桂园凤凰城（B 区）
4	广东省佛山市	顺德碧桂园西苑
5		顺德碧桂园西苑泮浦湾
6		沙湾碧桂园
7		碧桂花城碧桂园
8		南海碧桂园
9		容桂碧桂园
10	广东省东莞市	大朗碧桂园

11		塘厦碧桂园时代城
12		塘厦碧桂园天麓山花园
13		沙田江畔花园（南区）
14	广东省汕尾市	汕尾碧桂园
15	广东省韶关市	韶关碧桂园
16		韶关碧桂园·太阳城
17		乐昌碧桂园
18	广东省肇庆市	肇庆碧桂园
19		肇庆碧桂园·山湖城
20		怀集碧桂园
21		德庆碧桂园
22	广东省江门市	新会碧桂园
23	湖南省长沙市	长沙碧桂园
24	湖南省浏阳市	浏阳碧桂园
25	湖北省武汉市	武汉生态城碧桂园
26	湖北省黄冈市	浠水碧桂园·江湾城
27	江苏省泰州市	靖江碧桂园
28	江苏省南通市	如东碧桂园
29	安徽省合肥市	巢湖碧桂园
30	山东省济南市	济南碧桂园·凤凰城
31	内蒙古自治区通辽市	通辽碧桂园

供水节能：根据各项目供水系统的具体情况，通过采用变频技术、更换高效电机、匹配最佳工况，或者采用无负压供水方式进行节能改造。

项目计划在三年内，对公司17个项目（业主和住户较多，供水设施陈旧的物业管理项目）共60套供水系统进行节能改造，供水系统改造后，每年都可为公司节约一笔客观的电费。

序号	项目位置	项目名称
1	广东省佛山市	南海碧桂园山水桃园
2		高明碧桂园（二期）
3		均安碧桂园
4		顺德碧桂园西苑
5		顺德碧桂园西苑泮浦湾
6		顺德碧桂园东苑
7	广东省广州市	华南碧桂园
8		南沙碧桂园
9		增城碧桂园凤凰城（B 区）
10	广东省清远市	清远碧桂园

11	广东省河源市	碧桂园·东江凤凰城
12	广东省梅州市	梅江碧桂园
13	广东省韶关市	韶关碧桂园
14		韶关碧桂园·太阳城
15	广东省肇庆市	广宁碧桂园
16	安徽省黄山市	黄山碧桂园
17	内蒙古自治区通辽市	通辽碧桂园

照明节能：将公共区域的节能灯、钠灯、日光灯等传统照明灯具，更换成更加节能的 LED 灯，由于 LED 灯的节能率在 80%以上，可以实现公司电费的节约。

公司计划对38个物业管理项目进行公共照明设施节能改造，将项目原有的灯具更换为LED灯。

序号	项目位置	项目名称
1	安徽省合肥市	巢湖碧桂园
2		巢湖中庙碧桂园·滨湖城
3	安徽省宣城市	宣城碧桂园
4	安徽省安庆市	安庆碧桂园
5	安徽省黄山市	黄山碧桂园
6	广东省佛山市	南海碧桂园
7		陈村镇半岛碧桂园
8	广东省江门市	鹤山碧桂园
9		五邑碧桂园
10		开平碧桂园·翡翠湾
11	辽宁省沈阳市	苏家屯碧桂园·凤凰城
12	广东省佛山市	顺德碧桂园正苑
13		顺德碧桂园西苑
14		顺德碧桂园东苑
15	湖北省咸宁市	咸宁碧桂园·温泉城
16		咸宁碧桂园
17	湖北省随州市	随州碧桂园
18	湖北省武汉市	武汉碧桂园
19	江苏省无锡市	凯旋华庭
20	广东省惠州市	惠东碧桂园（C 区）
21		惠阳碧桂园
22	安徽省马鞍山市	和县碧桂园·如山湖城
23	安徽省滁州市	滁州碧桂园·欧洲城
24	广东省韶关市	韶关碧桂园
25		韶关碧桂园·太阳城
26	广东省河源市	碧桂园·东江凤凰城

27	广东省汕尾市	海丰碧桂园
28		汕尾碧桂园
29	广东省东莞市	塘厦碧桂园豪园
30		常平碧桂园
31		碧桂园天麓山花园
32		沙田镇江畔花园（南区）
33		企石鼎峰碧桂园
34	天津市	八里洲碧桂园
35		滨海城碧桂园
36	江苏省镇江市	丹阳碧桂园
37	江苏省扬州市	宝应碧桂园
38	湖南省长沙市	长沙碧桂园

③ 访客系统改造

本项目实施后，拟对公司在管的 195 个物业管理项目进行访客系统改造。将智能访客系统和门禁管理系统对接，快速对来访人员进行实名制身份核实登记，并对进出园区的所有人员进行统计与分析，合理布岗调岗，提高劳动效率，同时也可以为社区多种经营提供相关分析数据。

④ 机械化设备购置

将通过添置购买交通巡逻车辆、道路扫地车辆等机械设备，以提高工作效率，降低人力成本和养护成本，进而达到减员增效的目的。

4、投资概算

项目总投资为24,292.14万元，其中工程费用24,123.93万元，铺底流动资金168.21万元。具体情况如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）
1	工程费用	24,123.93
1.1	建设投资	9.60
1.2	设备购置费	23,641.50
1.3	安装工程费	472.83
2	铺底流动资金	168.21
项目总投资		24,292.14

（1）建设投资

序号	投资内容	占地面积（平方米）	单价(元/平方米/年)	投资总额（万元）
一	**建设投资**	-	-	**9.60**
（一）	管控系统和展示中心租金	800.00	120.00	9.60
合计				**9.60**

（2）设备购置费

序号	投资内容	型号	设备数量(台、套)	单价(万元)	总金额(万元)
一	**智能化社区物业管控系统中控中心**				**677.50**
1	智能化社区物业管控系统中控中心（LED 显示屏、电脑等）		1.00	257.50	257.50
2	展示中心（智能化样品，访客、停车场、周界防范、可视对讲、门禁等）		1.00	420.00	420.00
二	**访客系统改造**				**2,925.00**
1	访客系统		195.00	15.00	2,925.00
三	**节能改造**				**19,800.00**
1	电梯节能改造设备		1,000.00	10.00	10,000.00
2	供水系统节能改造		60.00	80.00	4,800.00
3	公共照明节能改造		38.00	131.60	5,000.00
四	**巡逻车**				**84.00**
1	巡逻车	电动车	210.00	0.40	84.00
五	**扫地车**				**155.00**
1	机动扫地冲水两用车	3 吨	8.00	15.00	120.00
2	电瓶扫地车	电瓶车	5.00	7.00	35.00
合计					**23,641.50**

（3）铺底流动资金估算

本项目铺底流动资金为三年建设期的营运资金支出，本项目铺底流动资金为 168.21 万元。

5、工程建设进度

根据项目的实际情况，本项目的建设期确定为 36 个月，实施计划安排如下，包括可行性研究、初步设计、市场开拓、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营。

阶段/时间(月)	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
设备采购及安装																		
人员招聘及培训																		
试运营																		

6、项目效益分析

根据测算，项目达产后，本项目经济效益情况如下：

项目	所得税前	所得税后
净现值(Ic=12%)（万元）	15,117.02	9,231.28
内部收益率(IRR)	37.11%	26.64%
静态投资回收期（年）	4.69	5.42
动态投资回收期（年）	5.34	6.57

7、项目的环境影响

本项目中的中控中心和展示中心用房系通过租赁方式取得，建设过程主要涉及室内装修和设备购置，无土建工程。建设施工期涉及的环保问题主要包括装修作业过程可能产生的轻微噪音污染、扬尘污染和固体废弃物污染。因此，本项目的实施不会对周围环境产生重大不良影响。

（三）市场拓展项目

公司将在管理的物业管理项目的基础上，积极努力进行市场拓展，增加公司的物业管理项目。公司计划在 2017 年拓展收费管理面积 4,080.00 万平方米，2018 年拓展收费管理面积 5,620.00 万平方米。

公司将在拓展的物业管理项目中新建 EBA 系统和访客系统，对社区进行节能改造，引进机械化、智能化等先进软硬件设备，搭建物业 ERP 系统，建设现代化小区。此外，公司还将在新增拓展的物业管理项目中建设增值服务中心和社区体验服务中心，开展社区增值服务业务，增加公司营业收入。本项目的建设符合国家发展政策，顺应行业发展趋势。本项目的实施从横向发展来说，是对公司现有业务的拓展；从纵向发展来说，是对公司现有经营模式的深化。

1、项目建设的必要性

（1）顺应物业管理行业快速发展的趋势

我国城镇化进程的不断推进和房地产行业的快速发展为我国物业管理行业的发展提供了巨大的市场空间。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底，我国物业管理行业管理规模 164.5 亿平方米，物业管理行业市场规模巨大。根据国家统计局在 2005 年、2009 年和 2014 年公布的《全国经济普查主要数据公报》显示，从 2004-2013 年期间，全国物业服务企业从 3.2 万家增长至 10.5 万家，从业人员从 143.4 万人增长至 411.6 万人，年复合增长率分别为 14.11%和 12.43%，我国物业管理行业保持较快的发展速度。

公司为全国领先的物业服务企业。根据中国指数研究院与中国房地产TOP10研究组发布的《2017中国物业服务百强企业研究报告》，公司于2017年行业百强企业综合实力排名中名列第三名。公司凭借雄厚的实力在行业竞争格局中占有重要地位。在物业管理行业保持较快速度发展的大背景下，公司应保持积极主动的姿态，抢占更多的市场份额。本项目的建设，正是顺应了我国物业管理行业的发展趋势，公司将在未来发展战略的指引下，主动对外拓展业务，努力扩大市场份额，保持公司的行业竞争地位。

（2）有利于公司拓展新市场，打造新的利润增长点

公司致力于提供物业管理服务、社区增值服务和协销服务，高品质服务为公司及其管理的物业带来荣誉。截至 2017 年 6 月 30 日，公司物业管理业务覆盖全国 27 个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近 700 个，合同管理面积达 2.47 亿平方米，收费管理面积达 1.07 平方米，服务业主户数接近 100 万户。为适应公司未来的发展战略，积极开拓新市场，公司需在深耕现有的物业管理项目的基础上，加大力度拓展新的物业管理项目尤其是非碧桂园集团的物业管理项目。

公司将会通过一系列的市场调研、论证，对目标城市、目标公司和目标项目（非碧桂园集团物业管理项目）进行锁定，通过参加房地产行业协会、物业管理行业协会向房地产开发企业、物业服务企业等推介本公司。此外，公司还将通过市场拓展人员主动寻找目标公司，上门拜访自荐、他人推荐、网上招投标等方式，积极挖掘潜在客户，拓展新的物业管理项目，为公司打造新的利润增长点，增加公司营业收入。

（3）有助于发展社区增值服务，增强公司盈利能力

公司社区增值服务业务主要包括生活服务、公共资源经营、家政服务、房屋配套服务和房产经营服务。2016 年公司社区增值服务收入达到 1.94 亿元，同比增长 58.85%，占公司营业收入的比例由 2014 年的 5.50%增长至 2016 年的 8.24%。经过近几年的摸索，社区增值服务业务已成为公司拓宽业务的重要领域。公司拟通过生活服务、家政服务等创量型业务的业务量提升形成收益规模，充分发挥其客户高粘性的入口价值和触点价值，带动房屋配套服务、房产经营服务等收益型业务的快速增长。

项目建设完成后，社区服务中心以休闲娱乐基础服务作为核心引流，吸引社区业主访问增值服务中心的频率，保证增值服务中心的客流量，从而提高增值业务宣传效果，促进增值服务业务的拓展效率。达到宣传和增值服务业务拓展的效果。公司将在持续提升收益较低的传统劳务型服务（如家政服务）的业务规模和覆盖率的同时，加大收益型业务的拓展力度，使社区经营的整体收入结构，由过

去以家政服务为主体的结构，向较高收益的资产、资源经营为主体的方向转变（例如社区金融、社区零售等），发挥客户服务平台价值、挖掘渠道及资源整合优势，实现横向市场化拓展和纵向客户资源深耕，提高社区经营收益和创利能力。

（4）提升公司综合实力，实现公司发展战略的需要

从外部环境来看：近年来，我国物业管理行业本身保持着较快的发展速度，加之相关规范性政策的出台、科学技术的进步和资本市场的完善，均为物业服务企业提供良好的发展机遇，大大提高了物业服务企业的扩展规模。

从公司自身发展情况来看：公司一直致力于为客户提供高质量的物业管理服务、社区增值服务和协销服务。截至 2017 年 6 月 30 日，公司物业管理业务覆盖全国 27 个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近 700 个。

公司作为拥有国家物业管理服务企业一级资质的全国领先的优秀物业服务企业，必须抓住物业管理行业良好的发展机遇：一方面，顺应碧桂园集团的发展步伐，积极接管碧桂园集团参与开发的地产项目；另一方面，努力拓展第三方企业开发的地产项目，抢占更多的市场份额，为公司发展提供新的利润增长点。

此外，为实现公司的发展战略，本项目还将对新拓展的物业管理项目进行 EBA 系统、访客系统、节能系统改造，升级智能化和机械化设施，可提升管理效率，降低人力成本，提高服务质量；升级信息化系统以实现对业务的统一监管和标准化管理，并利用信息平台汇集的数据进行大数据分析，深入挖掘住户的需求，有利于公司为业主和住户提供更多的经营业务。本项目的实施从横向发展来说，是对公司现有业务的拓展；从纵向发展来说，是对公司现有经营模式的深化。综上，本项目不仅仅是提升公司盈利能力、综合竞争力和市场地位的需要，也是实现公司发展战略，进一步做大、做强的需要。

2、项目建设的可行性

（1）现有物业管理的成功为本项目的实施奠定了基础

公司凭借长期的发展，积累了宝贵的高端物业服务经验，形成了较为成熟科学的物业管理体系，并储备了雄厚的技术实力和专业能力，为本项目的实施奠定

了坚实的基础。截至 2017 年 6 月 30 日，公司物业管理业务覆盖全国 27 个省、直辖市、自治区，物业管理项目数量接近 700 个，合同管理面积达 2.47 亿平方米，收费管理面积达 1.07 亿平方米，服务业主户数接近 100 万户。

（2）公司拥有良好的品牌影响力

根据中国指数研究院与中国房地产 TOP10 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，公司于 2017 年行业百强企业综合实力排名中名列第三名。公司拥有物业服务国家一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位。

公司十分注重自身品牌影响力的提升，通过优质的物业服务不断提升公司的知名度和市场影响力。

综上，良好的品牌效应为本项目的实施奠定了基础。

（3）公司具有丰富的项目拓展经验

经过多年的发展，公司积累了丰富的项目拓展经验，形成了一套成熟完善的项目拓展流程和制度，包括获取项目、筛选项目、制定实施方案、招投标等，并培养了一大批项目拓展人才。公司在项目拓展方面的经验为本项目的实施提供了保障。

3、项目建设方案

（1）项目建设内容

① 社区体验服务中心和增值服务中心建设

公司将在新拓展的物业管理项目中建设社区体验服务中心和增值服务中心。社区体验中心为居民提供娱乐、休闲设施和场地；增值服务中心主要用于开展社区增值业务，社区增值服务业务具体包括家政服务业务、房屋配套服务业务、房产经营服务业务、生活服务业务、公共资源经营业务。

公司将新建社区体验服务中心和增值服务中心各 291 个。按照新增物业管理项目面积进行预计，公司将在新增收费管理面积在 20 万平方米及以上的物业管

理项目各配置一个社区体验服务中心和一个增值服务中心，每个中心面积为 100 平方米。公司预计新增拓展项目概况如下：

年份	新增收费管理面积（万平方米）	物业管理项目（个）	20 万平方米以下的项目共计（个）	20 万平方米以上的项目共计（个）
2016 年	2,300.00[36]	77	20	57
2017 年	4,080.00	123	20	103
2018 年	5,620.00	151	20	131
合计	**12,000.00**	**351**	**60**	**291**

② 新增物业管理项目升级改造的内容

公司将在新增的物业管理项目中建设 EBA 系统（物联网相关设备）和访客系统；对社区进行电梯节能改造、供水系统节能改造和公共照明节能改造；引进机械化、智能化等先进设备，如巡逻车、机动扫地冲水两用车和电瓶扫地车；搭建物业 ERP 系统。公司对新拓展物业管理项目进行升级改造，提升物业管理项目的信息化和智能化水平，大大降低物业管理项目的水耗、电耗以及人工支出，积极响应国家政策的号召，建设智慧小区。

4、投资概算

项目总投资额为65,970.02万元，其中，工程费用为57,827.06万元，铺底流动资金为4,293.56万元，具体情况如下：

序号	工程或费用名称	合计（万元）
1	**工程费用**	**57,827.06**
1.1	装修工程	7,275.00
1.2	设备购置费	50,552.06
2	**场地租赁费**	**2,510.80**
3	**社区体验中心实施费用**	**1,338.60**
4	**铺底流动资金**	**4,293.56**
项目总投资		**65,970.02**

[36] 截至 2016 年 12 月 31 日，公司已实现新增物业管理面积 2,126.57 万平方米

（1）装修工程

序号	投资内容	数量（个）	单价(万元/个)	投资总额（万元）
	装修投资			
1	增值服务中心装修	291.00	10.00	2,910.00
2	社区体验服务中心装修	291.00	15.00	4,365.00
合计				**7,275.00**

（2）设备购置费

序号	投资内容	型号	设备数量(台、套)	单价(万元)	总金额(万元)
一	**EBA 系统**				**10,350.00**
1	EBA 系统（物联网相关设备）		207.00	50.00	10,350.00
二	**访客系统**				**780.00**
1	访客系统		52	15.00	780.00
三	**节能改造**				**30,192.80**
1	电梯节能改造设备		1,651.00	10.00	16,510.00
2	供水系统节能改造		97.00	80.00	7,760.00
3	公共照明节能改造		45.00	131.60	5,922.80
四	**机械化设备投入**				**727.20**
1	巡逻车		1,818.00	0.40	727.20
五	**扫地车**				**1,159.00**
1	机动扫地冲水两用车	3 吨	11.00	15.00	165.00
2	电瓶扫地车	电瓶车	142.00	7.00	994.00
六	**物业 ERP 系统网络线路**				**894.40**
1	总部网络线路	300M（10 个固定 IP）	1.00	26.00	26.00
2	总部网络线路	300M（10 个固定 IP）	1.00	26.00	26.00
3	分支网络线路	100M 非对称拨号光纤上行：8M 下行：100M	351.00	2.40	842.40
七	**增值服务中心设备**				**2,473.50**
1	办公设备		291.00	7.00	2,037.00
2	其他设备		291.00	1.50	436.50
八	**社区体验服务中心设**				**3,975.06**

	备				
1	办公设备		291.00	7.40	2,153.40
2	娱乐休闲设施		291.00	4.86	1,414.36
3	微物流设备		291.00	1.40	407.40
合计					**50,552.06**

5、工程建设进度

根据项目的实际情况，本项目的建设期确定为 36 个月。实施计划安排如下，包括可行性研究、初步设计、市场开拓、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营：

阶段/时间(月)	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
市场开拓																		
设备采购及安装																		
人员招聘及培训																		
试运营																		

6、项目效益分析

根据测算，项目达产后，本项目经济效益情况如下：

项目	所得税前	所得税后
净现值（Ic=12%）（万元）	172,161.94	123,142.00
内部收益率（IRR）	92.63%	68.54%
静态投资回收期（年）	3.03	3.41
动态投资回收期（年）	3.15	3.62

7、项目的环境影响

本项目中的社区体验服务中心和增值服务中心用房均通过租赁小区会所或

是房产等方式取得，建设过程主要涉及室内装修和设备购置，无土建工程，建设施工期涉及的环保问题主要包括装修作业可能产生的轻微噪音污染、扬尘污染和固体废弃物污染。因此，本项目的实施不会对周围环境产生重大不良影响。

（四）社区服务中心项目

本项目拟投资7,044.51万元设立社区服务中心（包括增值服务中心和社区体验服务中心），购置相关设备和基础设施，为业主提供休闲娱乐的场地和便民增值服务，满足业主在社区生活中的各类需求，进而实现公司品牌价值提升。

1、项目建设的必要性

（1）有助于增强公司品牌效应，拓展公司业务

物业管理行业具有专业化、社会化特性，是房地产经济活动中开发环节和营销环节的延伸与完善。对于业主而言，物业管理服务企业的品牌代表着一种归属感和安全感，是在信任危机普遍存在的当下，物业管理服务企业与业主有效沟通、合作的重要手段。对于房地产开发企业而言，物业管理服务水平直接影响消费者的购房热情，优质的物业管理服务将提高房地产产品价值，扩大房地产开发企业的市场基础。近年来，物业管理品质同质化现象日益明显，若物业管理企业仅仅按合同约定的项目提供服务，并不足以在激烈的竞争中脱颖而出。而品牌的塑造赋予物业管理企业个性特征和文化内涵，是企业核心竞争力的体现。

公司以“碧桂园——给您一个五星级的家”的服务理念享誉全国，并坚持以高质量的服务实践承诺。公司先后推出“幸福社区建设三部曲”——幸福家园、温情碧桂园、睦邻计划，统筹举办近一万场社区文化活动，形成了鲜明的社区活动品牌。自 2012 年，公司每年举办“全国同步连线碧桂园暨总经理接待日活动”，向业主汇报公司在过去一年的工作情况，重点聆听、收集广大业户对物业服务品质等各方面的意见和建议。2015 年，公司发布了《中国梦•碧桂缘》微电影三部曲——《追梦•路上》《逐梦•传承》《圆梦•幸福》，深度解读公司全体物业人的形象，在“中国梦”的恢弘背景下，全面宣扬中华民族的文化底蕴及传统美德。

本项目建设完成后，通过社区服务中心内的碧桂园物业品牌展示区，业主可

以深入了解公司的发展现状、成就和战略愿景，近距离感受公司文化魅力，彰显公司品牌特色，增加公司运作透明度，进一步扩大品牌效应，提高业主对公司的忠诚度。同时，公司结合各地域的风俗文化和实际需求，在社区服务中心举行各类业主活动，提供社区增值服务，实现公司服务本地化，夯实公司品牌根基。随着我国新型城镇化建设的推进，公司品牌影响力的提升有利于拓展公司业务，提高公司市场占有率。

（2）有助于满足业主需求，提高公司服务质量

随着人民生活水平的提高，业主的需求日益多样，对服务品质的要求不断提高，这促使了社区服务内容更为丰富，而提供服务的渠道也更加便捷。同时，社区概念的逐步推广深入，让人们对社区的依赖性愈发强烈。紧贴物业管理行业的发展趋势，围绕与业主社区生活相关的三类周期特性（社区成熟发展周期、业主家庭成长周期、房产价值周期），公司整合各项资源，推出家政服务、房屋配套服务等社区生活增值服务，促进生活便利化。

业主和住户可以亲临社区服务中心，全方位了解公司各项社区生活增值服务，让配套服务消费更透明、更便捷，实现高质量服务运作机制。社区服务中心还提供快递代收和社区配送物流服务。另外，项目实施后，社区服务中心将成为业主娱乐休闲的聚集地，在轻松愉快的氛围下，公司工作人员可以与业主面对面交流，及时获取对于居住和生活体验各环节服务的反馈信息，发掘公司在服务过程中存在的问题和提升空间，捕捉业主需求变化，为业主提供其真正需求的精细化物业增值服务。

（3）有助于优化社区经营业务结构，增强公司盈利能力

目前，公司社区增值服务业务主要包括生活服务、公共资源经营、家政服务、房屋配套服务和房产经营服务。2016 年公司社区增值服务收入达到 1.94 亿元，同比增长 58.85%，占公司营业收入的比例由 2014 年的 5.50%增长至 2016 年的 8.24%。经过近几年的摸索，社区增值服务业务已成为公司拓宽业务的重要领域。公司拟通过生活服务、家政服务等创量型业务的业务量提升形成收益规模，充分发挥其客户高粘性的入口价值和触点价值，带动房屋配套服务、房产经营服务等

收益型业务的快速增长。

项目建设完成后，社区服务中心以社区体验服务中心的休闲娱乐基础服务作为核心引流，吸引社区业主访问增值服务中心的频率，保证增值服务中心的客流量，从而提高增值业务宣传效果，促进增值服务业务的拓展效率。公司将在持续提升收益较低的传统劳务型服务（如家政服务）的业务规模和覆盖率的同时，加大收益型业务的拓展力度，使社区经营的整体收入结构，由过去以家政服务占社区经营收入主体的结构，向较高收益的资产、资源经营为主体的方向转变（例如社区金融、社区零售等），发挥客户服务平台价值、挖掘渠道及资源整合优势，实现横向市场化拓展和纵向客户资源深耕，提高社区经营收益和创利能力。

（4）有助于营造社区和谐氛围，推动社区精神文明建设

社区作为社会的构成部件，是城市建设管理的最基层单位。而物业管理企业既是解决住宅小区居民日常生活迫切需求的服务部门，承担社会治安、绿化卫生等行政职能；也是政府联系群众的桥梁和纽带，在相当程度上关系着整个城市文明建设工作的顺利开展。和谐社区与和谐社会的目标异曲同工，积极、健康的社区文化的渗入将有效推进和谐社会建设，促进社区内聚力的形成。目前，在公司的支持引导下，业主和住户中的各界精英人士在公司物业服务覆盖的社区内牵头组建了五百多个业主社区活动团体，其中社区公益组织超过三十个。这些社团长期活跃，激励着更多的业主积极参与社区事务讨论，共建和谐社区。2015 年，经由业主和住户发起、倡导的《中国梦睦邻公约》在睦邻文化节上正式公布，按“睦邻友好”、“相互关爱”、“梦想成真”等为主题分篇采写，成为弘扬正能量的社区“契约”。

一方面，社区服务体验中心在硬件上配备了乒乓球台、麻将等娱乐设施，协助业主和住户组成睦邻社团，为社团活动提供场地，发挥业主和住户的主观能动性，引导社区居民陶冶积极健康的生活情操，打破邻里之间不相往来的人际关系壁垒，促进邻里和睦相处，形成欢乐、祥和、文明的氛围。另一方面，项目的实施有助于向广大和住户普及物业管理知识，灌输正确的物业管理消费意识和维权方式，在宣传中体现个人私利与社区公共利益的契合点，推广权利与义务相辅相

成的业主自治理念，进而提高公司工作效率，构建公司与业主之间的和谐关系。通过社区服务中心的建设，公司将吸引和鼓励居民参与社区建设，增强居民对社区的认同感和归属感，有效推动社区精神文明建设。

2、项目建设的可行性

（1）项目具备政策可行性

2014 年，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》；2015 年 11 月，国务院办公厅印发《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》；2016 年 1 月 25 日，民政部基层政权和社区建设司副司长刘勇在第一季度例行新闻发布会上表示，“十三五”时期要完善社区服务设施网络，拓展社区服务内容，丰富社区服务手段，努力实现社区公共服务均等化，社区便民利民服务便捷化，不断满足社区居民日益增长的各类服务需求。可见，公司建设社区服务中心符合国家政策导向。

（2）项目具备人才和经验的可行性

公司致力于高素质人才队伍的培养，推出物业管理学院项目，通过开展实施物业管理能力发展计划，即领域计划（培养未来区域总监人才）、卓越计划（培养分公司负责人）、精英计划（培养分公司业务部门负责人）、凤翎计划（针对优秀应届大学生，培养绩优骨干员工），加速核心人才发展，形成内部人才“供应链”。公司人才计划可满足项目实施需要。

本项目由公司社区发展中心统筹，社区发展中心执行三级协作机制即“社区发展中心－区域－项目公司”，经过近几年的探索实践，取得了骄人的业绩，2016 年，社区增值服务收入达 1.94 亿，同比增长 58.85%。当前社区经营管理的成功经验，为项目实施提供了可行性。

（3）项目具备社区文化可行性

公司以“睦邻友好，相互关爱”作为社区文化品牌，倡导和谐关爱的生活氛围。在社区文化的感染下，业主亦自发组织各类社区团体，如羽毛球协会、交谊舞协会、爱心公社等。浓厚的社区文化为项目的实施奠定了良好的基础。

3、项目建设方案

（1）项目建设内容

① 建设内容

公司将在全国112个收费管理面积在20万平方米及以上的物业管理项目（截至2015年底）内各设立一个200平方米的社区服务中心。其中，社区服务中心由增值服务中心和社区体验服务中心组成，增值服务中心主要提供家政服务、房屋配套服务、房产经营服务、生活服务和公共资源经营等社区增值服务，而社区体验服务中心则是业主娱乐休闲的重要场所。建设投资包括社区增值服务中心和社区体验服务中心的装修，为公司品牌展示、服务体验、活动宣传、业主娱乐休闲提供场地。

拟建设社区服务中心的物业管理项目的分布情况如下：

省份或地区	物业管理项目数（个）
广东	64
广西	1
湖南	7
重庆	2
湖北	8
浙江	1
江苏	10
安徽	7
山东	1
东北地区	6
内蒙古	2
天津	1
甘肃	1
海南	1
合计	**112**

② 设备购置

公司将购置办公、娱乐休闲和微物流设施设备等，为业主提供乒乓球、麻将、健身等娱乐活动、社区增值服务和社区物流服务。其中，社区物流服务主要指快递代收服务和产品配送服务，包括业主和住户亲自到社区服务中心提货和物业配送到家服务。

③ 品牌推广

公司将在社区体验服务中心的品牌展示区，通过派发宣传画册海报、放映品牌形象视频等形式进行公司品牌推广、增值服务和社区活动宣传，具体品牌推广活动策划如下：

项目名称	频率
春节系列活动	每年一次
公益讲堂系列活动	一年多次
“发现幸福之旅”系列活动	每年一次
“全国同步连线碧桂园暨总经理接待日活动”	每年一次
兴趣才艺系列活动	每年一次
业主参观公司总部活动	每年多次
睦邻文化节	每年一次

4、投资概算

本项目总投资额为 7,044.51 万元，其中工程费用 5,281.92 元，占总投资规模的 74.98%；场地租赁费用 1,050.49 万元，占比 14.91%；社区体验中心实施费用 448.00 万元，占比 6.36%；基本预备费 264.10 万元，占总投资规模的 3.75%。具体情况如下：

序号	工程或费用名称	投资估算 （万元）
1	**工程费用**	**5,281.92**
1.1	建设投资	2,800.00
1.1.1	装修工程	2,800.00
1.2	设备购置费	2,481.92
2	**场地租赁费用**	**1,050.49**
3	**社区体验中心实施费用**	**448.00**
4	**基本预备费**	**264.10**

项目总投资	7,044.51

（1）装修工程

序号	投资内容	数量（个）	单价(万元/个)	投资总额（万元）
	装修投资			
1	社区增值服务中心装修	112.00	10.00	1,120.00
2	社区体验服务中心装修	112.00	15.00	1,680.00
合计		-	-	**2,800.00**

（2）设备购置费

① 社区体验中心配置

序号	设备名称	数量（每 100 ㎡的服务中心）	单价（万元）	合计（万元）
	办公设备			**7.40**
1	笔记本/台式电脑	8.00	0.60	4.80
2	空调	2.00	0.50	1.00
3	配套办公桌椅等	8.00	0.10	0.80
4	接待沙发茶几	2.00	0.40	0.80
	娱乐休闲设施			**4.86**
1	乒乓球台	2.00	0.20	0.40
2	麻将机及配套椅	4.00	0.50	2.00
3	老年按摩椅	2.00	0.50	1.00
4	跑步机等健身器材	2.00	0.70	1.40
5	医疗箱	2.00	0.03	0.06
	微物流设备			**1.40**
1	电动三轮车	2.00	0.70	1.40
合计		**34**.00	-	**13.66**

② 社区增值服务中心配置

序号	设备名称	数量（每 100 ㎡的服务中心）	单价（万元）	合计（万元）
1	电脑	2.00	0.60	1.20
2	打印机	1.00	0.30	0.30
3	桌椅	5.00	0.10	0.50
4	办公耗材	-	-	0.50

5	网络	-	-	0.10
6	货架	1.00	1.00	1.00
7	扫码枪	1.00	0.10	0.10
8	空调	1.00	0.50	0.50
9	车辆成本	3.00	1.00	3.00
10	其他	-	-	1.30
合计		**14.00**	**-**	**8.50**

5、工程建设进度

根据项目的实际情况，本项目的建设期确定为 24 个月，实施计划安排如下，包括可行性研究、初步设计、房屋装修、设备购置及安装、人员招聘及培训、试运营等 6 个阶段。

阶段/时间	T+24											
(月)	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
可行性研究												
初步设计												
房屋装修												
设备购置及安装												
人员招聘及培训												
试运行												

6、项目的环境影响

本项目用房均通过租赁小区会所或是房产等方式取得，建设过程主要涉及室内装修和设备购置，无土建工程，建设施工期涉及的环保问题主要包括装修作业可能产生的轻微噪音污染、扬尘污染和固体废弃物污染。因此，本项目的实施不会对周围环境产生重大不良影响。

三、新增固定资产折旧、无形资产摊销对公司净利润的影响

截至 2017 年 6 月 30 日，公司合并报表固定资产净值为 4,797.50 万元；2017 年 1-6 月，公司计提固定资产折旧为 679.93 万元。公司本次募集资金投资项目的固定资产和无形资产投资总额约为 101,785.99 万元，按公司现行固定资产折旧和无形资产摊销政策，四个项目达产后年折旧和摊销费用预计为 12,749.89 万元。

四、募集资金投入是否导致发行人生产经营模式发生变化

募集资金投资项目建成达产后，公司资产规模和经营规模将随之有较大幅度增长。公司将沿用现行的管理体系。因此，募集资金的投入不会导致公司的经营模式发生重大变化。

五、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的整体影响

本次募集资金投资项目体现了公司经营战略的发展方向，是公司未来业务发展目标的重要组成部分。本次募集资金投资项目将增强公司在所属行业的竞争优势，丰富产品链，增加公司的盈利增长点，进一步提高本公司的核心竞争力。

（一）对财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司的货币资金、股东权益和每股净资产均较发行前大幅增加，公司资本实力进一步增强，资产负债率将有所降低，资本结构进一步优化，进而降低公司财务风险。

（二）对经营成果的影响

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月归属于母公司股东的加权平均净资产收益率分别为 42.34%、59.70%、57.61%和 23.00%。募集资金到位后，公司的净资产将大幅增加，但是由于募集资金投资项目存在实施周期需要有一定时间，所投项目须经历建设期和收回投资期，因此存在短期内公司净资产收益率下降的风险。但随着项目的投产以及效益的实现，公司的营业收入和利润水平将大幅增长，未来盈利能力和净资产收益率水平将会稳步提高。

第十四节 股利分配政策

一、公司当前股利分配政策

根据公司创立大会审议通过的《公司章程》，公司的利润分配政策如下：

（一）公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

1、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，弥补上一年度的亏损；

2、提取利润的百分之十列入法定公积金；

3、经股东大会决议，根据公司发展需要提取任意公积金；

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。

公司不得在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

（三）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后二个月内完成股利（或股份）的派发事项。

二、近三年利润分配情况

2014年度，公司没有进行利润分配。

2015年9月24日，经公司股东会决议，公司向决议当日的股东分配利润28,900.00万元。

2016年3月28日，经公司2016年第二次临时股东大会决议，以截至2015年12月31日经审计未分配利润转增股本的方式向公司增加注册资本7,600.00万元。

三、本次股票发行后的股利分配政策

（一）发行后的股利分配政策

公司于2016年7月18日召开2016年第四次临时股东大会审议并通过了《公司章程（草案）》。根据上市后适用的《公司章程（草案）》，公司发行后的利润分配政策如下：

1、公司股利分配的基本原则

公司的利润分配应注重对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续性发展，保持稳定、持续的利润分配政策。

2、公司的股利分配政策

（1）股利分配形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，原则上每年进行一次利润分配。公司具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红进行利润分配；采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（2）现金分红条件及最低比例

公司优先采取现金分红的利润分配政策，即公司当年度实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、任意公积金后有可分配利润的，则公司应当进行现金分红。进行现金分红或拟分配的现金红利总额（包括中期已分配的现金红利）与当年归属于上市公司股东的净利润之比原则上不低于10%。

如公司采取现金及股票股利结合的方式分配利润的，应当遵循以下原则：

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

A、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

B、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

C、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

（3）股利分配的期间间隔

公司原则上每年进行一次利润分配。公司董事会也可以根据公司的当期经营利润和现金流情况，在充分满足公司预期现金支出的前提下，拟定中期利润分配方案，报经股东大会审议。

3、股利分配的审议程序

公司董事会应根据公司章程的规定，结合公司的盈利情况、资金供给和需求情况、外部融资环境等因素提出每年利润分配预案，预案经董事会审议通过后，方可提交股东大会审议；独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见；独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司董事会须在股东大会批准后二个月内完成股利（或股份）的派发事项。

4、股利分配政策的变更

根据公司自身的经营现状以及未来发展规划，或者其他关乎公司利益的事项发生的变化，公司董事会可以适当调整公司的利润分配方案，该方案需经董事会过半数董事同意，且需经过半数独立董事同意，方可通过。独立董事应当对利润分配方案发表独立意见。

监事会应当对董事会调整后的利润分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事过半数同意方可通过。

利润分配方案经董事会、监事会通过后方可报经股东大会审议。股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上同意方可通过。

5、股利分配事项的信息披露

公司上市后，董事会应当在年度报告《董事会报告》部分中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。

公司应在年度报告、半年度报告中披露利润分配预案和现金分红政策执行情况。

（二）股利分配的具体规划

1、发行人股东分红回报规划

为了明确本次发行后对新老股东权益分红的回报，进一步细化《公司章程（草案）》中关于股利分配原则的条款，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督。2016年7月18日，公司召开2016年第四次临时股东大会，会议审议通过了《广东碧桂园物业服务股份有限公司未来三年股东分红回报规划》，具体要点如下：

（1）股东回报规划制定考虑因素：公司着眼于长远可持续的发展，综合考虑公司发展战略、所处竞争环境、行业发展趋势、公司经营状况、盈利能力、现金流量、股东回报、社会资金成本以及外部融资环境等各项因素的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，从而对利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

（2）股东回报规划制定原则：公司实行积极、持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理回报并兼顾公司的可持续发展；每年将根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东利益的基础上正确处理公司的短期利益与长远发展的关系，坚持现金分红为主的基本原则，并与独立董事、监事充分讨论，确定合理的利润分配方案。如无重大投资计划或重大现金支出安排，单一年度以现金方式分配的利润不少于当年度实现的归属于上市公司股东的净利

润的10%。

（3）股东回报规划制定周期及审议程序：公司至少每三年重新审阅一次未来三年利润分配规划，根据股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，以确定该时段的股东回报计划。

董事会在审议利润分配方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例、调整的条件等事宜，应充分听取监事会的意见；独立董事应发表明确意见。

利润分配方案经董事会、监事会审议通过后提交股东大会进行审议。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式，便于广大股东充分行使表决权。

公司因前述规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

（4）公司股东未来回报规划：公司坚持现金分红为主的基本原则，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，当年度实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、任意公积金后有可分配利润的，每年现金分红不少于当年度实现的归属于公司股东的净利润的10%。其次，若公司业绩增长快速，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之余，采取股票股利的方式予以分配。

如公司采取现金及股票股利结合的方式分配利润的，应当遵循以下原则：

① 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

② 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

③ 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

（5）2016-2018年股东分红回报计划：2016-2018年，若公司当年度盈利，在提取法定公积金、任意公积金以后，每年向股东现金分配股利不低于当年实现的归属于上市公司股东净利润的10%。

在确保足额现金股利分配的前提下，若公司业绩快速成长且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，还需考虑采取股票股利的方式予以分配。

公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出年度分红议案，交付股东大会进行表决，并提供网络投票的便利。公司接受所有股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。

2、股东回报规划的合理性分析

本公司在《广东碧桂园物业服务股份有限公司未来三年股东分红回报规划》中，明确了每年股利现金分配的比例不低于当期实现的归属于上市公司股东净利润的10%。

此规划符合公司的经营现状和发展规划：公司目前处于快速发展阶段，对资金需求量较大，但考虑公司经营状况良好，盈利能力较强，公司有能力保证对股东的现金股利分配。

本公司上市后，募集的资金将运用于信息化升级改造、社区智能化改造、市场拓展及社区服务中心建设，以增强公司盈利能力，提升盈利规模，为股东创造更多的价值，全体股东一起共享公司成长收益。

3、股利分配政策、具体规划的制定及修订程序

根据公司上市后适用的《公司章程（草案）》以及《广东碧桂园物业服务股份有限公司未来三年股东分红回报规划》的有关内容，公司发行后利润分配政策、具体规划和计划的制定及修订程序如下：

公司董事会应根据公司章程，结合公司的盈利情况、资金供给和需求情况、外部融资环境等因素提出每年利润分配预案，预案经董事会审议通过后，方可提交股东大会审议；独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见；独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红

的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上同意方可通过。如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案的，须经出席股东大会的股东所持表决票的三分之二以上通过。

四、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

经公司于 2016 年 7 月 18 日召开的 2016 年第四次临时股东大会审议通过，本次公开发行股票前未分配的滚存利润由发行后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露与投资者服务

公司的信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事会秘书负责具体的协调和组织信息披露事宜，相关人员的联系方式如下：

信息披露工作联系人：黄鹏（董事会秘书）

联系地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

邮政编码：528312

电话：0757-29917238

传真号码：0757-26336002

电子邮箱：irps@countrygarden.com.cn

二、重大合同

（一）服务合同

1、前期物业服务合同

前期物业服务合同为房地产开发企业按照招投标程序，在业主委员会成立前，代业主选聘物业服务企业对物业管理区域进行物业管理的合同。该等合同无约定具体合同金额，公司根据前期物业服务合同中物业服务收费的约定及相关法律法规要求与房地产开发企业及业主结算物业服务费。公司正在履行的重大物业服务合同为合同管理面积在 150 万平方米以上的前期物业服务合同。

序号	项目位置	项目名称	甲方	乙方	收费模式	收楼状态	合同管理面积（万平方米）	合同签署日期	合同期限
1	广东省广州市	增城碧桂园凤凰城	增城市碧桂园物业发展有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司增城分公司	包干制	已收楼	200.37	2006 年 4 月 21 日	签署后生效，若全体业主依法选聘新的物业服务企业并与其签订的物业服务合同生效
2	广东省鹤山市	鹤山碧桂园	鹤山市碧桂园物业发展有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司鹤山分公司	包干制	已收楼	177.94	2007 年 9 月 30 日	
3	广东省惠州市	惠东碧桂园	惠东碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务有限公司惠东分公司	包干制	已收楼	326.73	2015 年 10 月 27 日	
4	湖南省长沙市	宁乡碧桂园·山湖城	长沙市宁乡碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司宁乡分公司	包干制	已收楼	294.56	2008 年 9 月 25 日	

5	湖南省郴州市	郴州碧桂园	郴州碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司	包干制	已收楼	160.00	2012 年 7 月 24 日	时终止。
6	江苏省泰州市	泰州碧桂园	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司泰州分公司	包干制	已收楼	234.74	2007 年 12 月 7 日	
7	安徽省芜湖市	芜湖碧桂园	芜湖晋智房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司芜湖分公司	包干制	已收楼	252.23	2008 年 7 月 22 日	
8	安徽省安庆市	安庆碧桂园	安庆碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司安庆分公司	包干制	已收楼	159.50	2008 年 6 月 1 日	
9	安徽省滁州市	来安碧桂园·城市花园（二期）	来安碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务有限公司来安分公司	包干制	已收楼	177.12	2013 年 9 月 2 日	
10	广东省韶关市	乐昌碧桂园	乐昌市碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司乐昌分公司	包干制	已收楼	167.66	2008 年 8 月 25 日	
11	辽宁省沈阳市	沈阳碧桂园	沈阳市碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业管理有限公司	包干制	已收楼	166.49	2008 年 6 月 12 日	
12	贵州省铜仁市	麒龙国际会展城	贵州麒龙集团（铜仁）会展置业有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司	包干制	已收楼	215.00	2016 年 5 月 30 日	
13	四川省南充市	宏云·江山国际	阆中市宏誉置业有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司	包干制	已收楼	150.00	2017 年 5 月 3 日	
14	贵州省铜仁市	思南尊龙世纪城	贵州尊龙置业有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司	包干制	未收楼	250.00	2017 年 3 月 14 日	

2、物业服务费优惠合作协议

物业服务费优惠合作协议为公司与房地产开发企业基于长期合作的愿景和目标，约定空置物业的物业服务费优惠条款的合同。该等合同无约定具体的合同金额，公司与房地产开发企业根据协商的优惠比例进行结算。公司正在履行的重大物业服务费优惠合作协议为 2017 年 1-6 月物业服务费优惠金额在 100 万元以上的合同。

序号	项目位置	项目名称	合同甲方	合同乙方	合同签署日期	2017 年 1-6 月物业服务费优惠金额（万元）	优惠条款
1	山东省烟台市	海阳碧桂园十里金滩（滨海城）	海阳鸿辉发展有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司海阳分公司	2017 年 1 月 1 日	170.66	空置率≤20%，无优惠； 空置率＞20%，优惠率 50%。
2	广东省清远市	碧桂园新亚山湖城	清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司清远新亚山湖城分公司	2017 年 1 月 1 日	133.61	
3	江苏省泰州市	泰州碧桂园	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司泰州分公司	2017 年 4 月 1 日	127.61	

3、物业服务费权益确认框架协议

物业服务费权益安排框架协议为房地产开发企业与公司进行物业服务费权益确认的协议。该等合同无约定具体的合同金额，公司与房地产开发企业根据合同中约定的结算方式定期进行结算。公司正在履行的重大物业服务费权益确认框架协议为 2017 年度 1-6 月物业服务费权益安排金额在 600 万元以上的合同。

序号	项目位置	项目名称	合同甲方	合同乙方	2017 年 1-6 月物业服务费权益安排

					金额（万元）
1	广东省惠州市	惠东碧桂园	惠东碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司惠东分公司	1,623.98
2	江苏省镇江市	句容碧桂园·凤凰城	句容碧桂园房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司句容分公司	1,064.61
3	广东省韶关市	韶关碧桂园	韶关市顺宏房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司韶关浈江分公司	701.13

4、销售案场顾问服务协议

销售案场顾问服务协议为房地产开发企业委托公司提供销售案场顾问服务的合同。该等合同无约定具体合同金额，公司与房地产开发企业根据合同中约定的结算方式定期进行结算。公司正在履行的重大销售案场顾问服务协议为2017年1-6月销售案场顾问服务结算金额在120万以上的合同。

序号	项目位置	项目名称	合同甲方	合同乙方	合同签署日期	2017年1-6月销售案场顾问服务确认金额（万元）
1	上海市	浦东星作	上海碧桂园物业发展有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司上海浦东分公司	2016年11月1日	254.69
2	四川省泸州市	碧桂园·凤凰首府	泸州赐富房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司	2017年4月1日	222.18
3	上海市	灏景湾	上海顺碧房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司上海奉贤分公司	2016年4月30日	193.76

4	江苏省苏州市	金双湖花园	苏州金世纪房地产开发有限公司	广东碧桂园物业服务股份有限公司苏州相城分公司	2016 年 9 月 1 日	155.80

5、其他服务合同

公司正在履行的、合同金额超过 500 万元的其他服务合同如下：

序号	合同类型	物业区域	合同甲方	合同乙方	合同内容	合同金额（万元）	合同期限
1	有偿服务合同	陕西区域	韩城市住房和城乡规划建设局	韩城碧桂园城市服务有限公司	乙方为甲方提供韩城市域 108 国道北线、经开区、西眷工业园区、滨河路等区域的街道道路清扫保洁、绿化养护、路灯管养等服务及其补充协议	4,004.79	2016 年 8 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日

（二）服务外包合同

公司正在履行的重大采购合同为合同金额超过 500 万元的采购合同。该等合同主要为服务外包合同。

序号	合同类型	所在项目	合同甲方	合同乙方	合同内容	合同金额（万元）	合同期限

1	垃圾清运合同	华南碧桂园	广东碧桂园物业服务有限公司华碧分公司	广州市晨曦望清洁服务有限公司	垃圾清运处理服务	717.35	2015 年 10 月 30 日至 2018 年 10 月 29 日
2	区内穿梭巴士服务合同	顺德碧桂园	广东碧桂园物业服务股份有限公司	广州碧桂园楼巴服务有限公司	乙方有偿向甲方提供顺德碧桂园苑区范围内的区内穿梭巴士服务，为苑区业户提供交通的便利。	1,153.91	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
3	垃圾清运合同	增城碧桂园凤凰城	广东碧桂园物业服务股份有限公司增城分公司	广州市腾盛物业管理有限公司	乙方负责甲方碧桂园凤凰城的生活垃圾、公共绿化垃圾的清运	924.00	2016 年 6 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日

（三）商标使用许可合同

2016 年 8 月 8 日，顺碧发展与公司签署《商标使用许可合同》，顺碧发展许可公司使用包括注册号为第 6643477 号、第 6643645 号、第 6643669 号和第 6643963 号注册商标。关于商标使用许可合同的具体情况，请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、发行人主要固定资产及无形资产”。

（四）借款合同

报告期内，碧桂园物业未签订任何借款合同。

（五）承销和保荐协议

公司与中信建投证券股份有限公司签订了《首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市之承销协议》和《首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市之保荐协议》。协议约定：公司聘任中信建投证券股份有限公司为本次股票发行上市的保荐人和主承销商，负责推荐发行人股票发行上市，负责发行人股票发行的主承销工作，并持续督导发行人履行相关义务。

三、对外担保

截止本招股说明书签署日，公司无对外提供担保的情况。

四、诉讼与仲裁事项

（一）公司作为原告的未决诉讼

截至 2017 年 6 月 30 日，公司作为原告的尚未了结的可预见标的金额在 10 万元以上的重大诉讼共 5 起，具体情况如下：

序号	原告	被告	案由	案号	标的金额（元）
1	广东碧桂园物业服务股份有限公司清远佛冈分公司	赵小花	物业服务合同纠纷	(2016)粤 1821 民初 1500 号	133,065.89
2	广东碧桂园物业服务股份有限公司增城分公司	李富传、李富荣、李富源	物业服务合同纠纷	（2017）粤 0183 民初 1398 号	105,823.50
3	广东碧桂园物业服务股份有限公司惠阳分公司	龚京一	物业服务合同纠纷	（2017）粤 1303 民初 1867 号	139,061.43
4	广东碧桂园物业服务股份有限公司恩平分公司	钟诺	物业服务合同纠纷	（2017）粤 0785 民初 696 号	101,111.03
5	广东碧桂园物业服务股份有限公司韶关浈江分公司	罗月花	物业服务合同纠纷	（2017）粤 0204 民初 1143 号	107,153.15
合计					**586,215.00**

（二）公司作为被告的未决诉讼

截至 2017 年 6 月 30 日，公司作为被告的未决诉讼共有 14 起，主要是公司在提供服务过程中因为服务质量等因素被业主等相关方提起诉讼，该 14 起诉讼涉及标的金额合计为 2,274,311.90 元，具体情况如下：

序号	原告	被告	案由	案号	标的金额（元）
1	罗啓兵、冉应梅	重庆市黔江碧桂园房地产开发有限公司、国家重庆黔江区供电有限责任公司、广东碧桂园物业服务股份有限公司重庆黔江分公司、重庆古今建筑装饰设计工程有限公司	财产损害纠纷	（2016）渝 0114 第 2954 号	600,000.00
2	房世伟	章丘市房地产开发有限公司，广东碧桂园物业服务股份有限公司济南分公司	排除妨害纠纷	（2016）鲁 0181 民初 5743	70,450.00
3	济南三禾美佳商贸有限公司	章丘市房地产开发有限公司，广东碧桂园物业服务股份有限公司济南分公司	排除妨害纠纷	（2016）鲁 0181 民初 5764	100,000.00
4	李红	章丘市房地产开发有限公司，广东碧桂园物业服务股份有限公司济南分公司	排除妨害纠纷	（2016）鲁 0181 民初 5766	48,920.00
5	田晓红	广东碧桂园物业服务股份有限公司安庆分公司	健康权纠纷案	（2017）皖 0802 民初 207 号	23,786.81
6	袁永雨	广东碧桂园物业服务股份有限公司巢湖中庙分公司	劳动争议	（2017）皖 0181 民初 2691 号	72,686.00
7	李颖	黄山碧桂园物业服务股份有限公司黄山分公司	排除妨害纠纷	（2017）皖 1002 民初 229 号	50,000.00
8	陈秋苑	广东碧桂园物业服务股份有限公司，广东碧桂园物业服务股份有限公司高州分公司	物业服务合同纠纷	（2017）粤 0981 民初 1555 号	5,000.00
9	张新娣	广东碧桂园物业服务股份有限公司;广东碧桂园物业服务股份有限公司陵水分公司	生命权	（2017）琼 9028 民初 1354 号	691,751.00

10	陈少勤	广东碧桂园物业服务股份有限公司鹤山分公司	健康权纠纷	（2017）粤 0784 民初 1187 号	341,646.59
11	周正平	广东碧桂园物业服务股份有限公司宜兴分公司	违反对于公共部位的日常维修、养护和管理	(2017)苏 0282 民初 116 号	赔偿原告财产损失（待鉴定后明确）
12	张学志	广东碧桂园物业服务股份有限公司华碧分公司	小区公共区域停车经营收费纠纷	（2017）粤 0113 民初第 5101 号	1,104.00
13	杨虎、李志军	广东碧桂园物业服务股份有限公司湘潭分公司	财产损害赔偿纠纷	（2017）湘 03 民终 569 号	268,351.30
14	李祖猛	广东碧桂园物业服务股份有限公司	物业服务合同纠纷	（2017）粤 0606 民初 9717 号	616.20
合计（不含未明确金额的财产损失）					**2,274,311.90**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司净资产为 108,387.54 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，公司作为原告的可预见标的金额在 10 万元以上的未决诉讼涉诉金额、公司作为被告未决诉讼涉讼金额分别为 58.62 万元和 227.43 万元。上述未决诉讼涉案金额占截至 2017 年 6 月 30 日公司净资产的 0.05%和 0.21%。公司履行合法程序和手续解决相关问题，未决诉讼不会对公司的日常经营及财务状况产生重大不利影响

（三）公司涉及的仲裁情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司有 2 起尚未了结的仲裁案件，具体情况如下：

案号	申请人	被申请人	事由	仲裁请求
顺劳人仲案字[2017]1359 号	肖祥玲	广东碧桂园物业服务股份有限公司容桂分公司	解除劳动合同的赔偿金争议	被申请人向申请人支付违法解除劳动合同的赔偿金 188,769.92 元。
浦劳仲案[2017]第 008 号	郑清斌	广东碧桂园物业服务股份有限公司漳浦分公司	劳动争议	1、被申请人向申请人支付 2017 年 1 月份工资 12,000 元； 2、被申请人支付申请人违法解除劳动关系经济补偿金 480,000 元； 3、被申请人支付申请人解除劳动关系经济补偿金 36,000 元； 4、被申请人支付申请人 1 年的年终奖金 60,000 元；

				5、被申请人支付申请人支付经营创收奖金39,000元。

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

杨惠妍　　谢树太　　伍碧君

李长江　　赵善伟　　肖　华

胡昌生　　潘红波　　陈威如

全体监事：

王　华　　张进锐　　王　群

全体高级管理人员：

李长江　　陈宇辉　　肖　华

王翠勤　　夏晓楠　　余向东

徐彬淮　　袁鸿凯　　郭战军

黄　鹏　　赵丽燕

广东碧桂园物业服务股份有限公司

2017年 11月30日

二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人：

钟秋松

保荐代表人：

赵 旭

洪树勤

法定代表人：

王常青

中信建投证券股份有限公司

2017 年 11 月 30 日

三、发行人律师声明

本所及承办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及承办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

王 丽

承办律师：

刘震国 王素芹 郑 婕

北京德恒律师事务所

2017年11月30日

pwc 普华永道

关于广东碧桂园物业服务股份有限公司
招股说明书及其摘要的
会计师事务所声明

广东碧桂园物业服务股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读广东碧桂园物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的有关经审计的2014年度、2015年度、2016年度及截至2017年6月30日止6个月期间的申报财务报表、内部控制审核报告所针对的于2017年6月30日的财务报告内部控制及经核对的2014年度、2015年度、2016年度及截至2017年6月30日止6个月期间非经常性损益明细表的内容，与本所出具的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师 _____ 陈耘涛

签字注册会计师 _____ 陈志明

会计师事务所负责人 _____ 李丹

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

2017年11月30日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

pwc 普华永道

关于广东碧桂园物业服务股份有限公司
招股说明书及其摘要的
会计师事务所声明

广东碧桂园物业服务股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读广东碧桂园物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的本所对广东碧桂园物业服务股份有限公司截至2015年9月30日止的股份改制及截至2016年3月31日止的出资情况出具的验资报告的内容，与本所出具的验资报告无矛盾之处；确认招股说明书及其摘要中引用的本所对广东碧桂园物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司前历次实收资本验证的复核报告的内容，与本所出具的复核报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告和复核报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述验资报告和复核报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述验资报告和复核报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师 _____ 陈耘涛

签字注册会计师 _____ 陈志明

会计师事务所负责人 _____ 李丹

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

2017年11月30日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读广东碧桂园物业服务股份有限公司招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：

王东升

罗育文

资产评估机构负责人：

汤锦东

广东中广信资产评估有限公司

2017年11月30日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读广东碧桂园物业服务股份有限公司招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：

涂铭

刘凯

资产评估机构负责人：

黄世新

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

2017 年 11 月 30 日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读广东碧桂园物业服务股份有限公司招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：

中国注册资产评估师 霍兆晖 44150012

霍兆晖

中国注册资产评估师 涂铭 44111766

涂铭

资产评估机构负责人：

邓春根

广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

2017年 11月 30日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估复核报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：

余抗美

叶新颖

资产评估机构负责人：

杨 奕

北京华信众合资产评估有限公司

2007年11月30日

第十七节 备查文件

一、备查文件

（一）发行保荐书及发行保荐工作报告；

（二）财务报表及审计报告；

（三）内部控制审核报告；

（四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；

（五）法律意见及律师工作报告；

（六）公司章程（草案）；

（七）中国证监会核准本次发行的文件；

（八）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间及地点

（一）查阅时间：工作日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00

（二）查阅地点：

1、广东碧桂园物业服务股份有限公司

联系地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

联系人：黄鹏

联系电话：0757-29917238

联系传真：0757-26336002

电子信箱：irps@countrygarden.com.cn

2、中信建投证券股份有限公司

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 10 楼 02 单元

联系人：钟秋松

联系电话：020-38381091

联系传真：020-38381070