

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀。本公司綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

後文的討論和分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務業績的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際業績及發展能否達致我們的預期及預測取決於超出我們控制的若干風險及不確定性。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

### 概覽

我們是中國西南地區及四川省的領先物業管理服務供應商，在往績記錄期間錄得迅猛增長。根據中指院的資料，截至2018年12月31日，我們於中國西南地區及四川省的在管總建築面積分別約為41.6百萬平方米及33.4百萬平方米，這使我們於截至該日期於兩個地區的在管建築面積在2019中國物業服務百強企業中分別名列第四位及第一位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於2019物業服務百強企業中分別名列四川省第一位及全國第11位\*。通過自然增長及併購，我們在往績記錄期間的業務實現快速擴張。我們的在管建築面積自截至2016年12月31日的約24.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約60.6百萬平方米，複合年增長率為58.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為16.7%），並進一步增加至截至2019年6月30日的約63.3百萬平方米。我們獲中指院認定為「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值約為人民幣40億元。

我們的三條業務線，即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務，形成了涵蓋物業管理全產業鏈的一體化服務範疇。

- 物業管理服務—我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括（其中包括）秩序維護、保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業（包括購物中心、辦公樓宇、產業園區及酒店）。我們就該等服務收取物業管理費。於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費乃按包乾制收取，僅有極少部分採用酬金制收取。

\* 中指院每年根據上一年的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據就綜合實力發佈物業服務百強企業（中國物業管理公司排名）。更多資料，請參閱本文件「行業概覽—中指院及其研究方法」。

## 財務資料

- **諮詢服務**—我們亦向物業開發商、業主及其他物業管理公司提供諮詢服務，包括(i)物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(ii)協銷服務，(iii)物業承接查驗服務，及(iv)向選定的當地物業管理公司提供現場諮詢及意見，使彼等能夠向其客戶提供更好的服務。我們就該等服務收取諮詢費。
- **社區增值服務**—我們的社區增值服務旨在通過多種渠道向業主及住戶提供一系列產品和服務，為其帶來更多便利及提高其生活體驗。

由於三條業務線及多元化在管物業組合之間的協同效應，我們的業務於往績記錄期間快速增長。我們的收入自2016年的約人民幣658.2百萬元增加至2018年的約人民幣1,464.5百萬元，複合年增長率為49.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為18.8%）；我們的淨利潤自2016年的約人民幣101.4百萬元增加至2018年的約人民幣296.9百萬元，複合年增長率為71.1%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為25.6%）。我們的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣587.7百萬元增加58.8%至2019年同期的約人民幣933.3百萬元。我們的淨利潤從截至2018年6月30日止六個月的約人民幣89.8百萬元增加108.0%至2019年同期的約人民幣186.8百萬元。

### 編製基準

本集團歷史財務資料乃根據香港財務報告準則編製。歷史財務資料已根據歷史成本法編製，並經重估投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的部分，或相關假設及估計對歷史財務報表影響重大的部分於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

我們採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」（取代以往的收入標準香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，以及收入確認相關的詮釋）及香港財務報告準則第9號「金融工具」（取代整個香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」）的全面追溯應用，已按一貫基準於往績記錄期間予以應用。我們認為，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對於我們於往績記錄期間財務狀況及表現並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」已取代之前的準則香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。該準則自2019年1月1日或之後開始的年度期間起生效，並允許提早採納。於往績記錄期間，我們一直將香港財務報告準則第16號應用於歷史財務資料。

## 財務資料

我們已評估提早採納香港財務報告準則第16號（與香港會計準則第17號的規定相比）對我們財務報表的影響，概述如下：

- (1) 香港會計準則第17號項下的經營租賃承擔（短期租賃除外）不再作為租賃承擔予以披露，取而代之，所有租賃（短期租賃除外）於租賃開始日期根據香港財務報告準則第16號均確認為使用權資產及相應負債。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，使用權資產不足總資產的1%；及
- (2) 根據香港財務報告準則第16號每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除。使用權資產按租期以直線法折舊。與根據香港會計準則第17號確認經營租賃開支相比，並無對綜合全面收益表產生重大影響。

基於上文所述，我們認為，採納香港財務報告準則第16號（與香港會計準則第17號的規定相比）對我們於往績記錄期間的財務狀況或表現並無任何重大影響。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況已經且將會繼續受多種因素影響，其中包括本文件「風險因素」一節所載及下文討論的因素：

### 業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。三條業務線（即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務）的利潤率各不相同。三條業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表載列所示期間按各業務線劃分的收入貢獻。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	381,815	58.0	579,015	62.7	899,818	61.4	398,476	67.8	548,833	58.8
諮詢服務.....	149,340	22.7	162,355	17.6	231,447	15.8	64,219	10.9	190,996	20.5
社區增值服務.....	127,067	19.3	181,928	19.7	333,193	22.8	125,005	21.3	193,434	20.7
總計.....	<u>658,222</u>	<u>100.0</u>	<u>923,298</u>	<u>100.0</u>	<u>1,464,458</u>	<u>100.0</u>	<u>587,700</u>	<u>100.0</u>	<u>933,263</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

下表載列所示期間按各業務線劃分的毛利率及我們的整體毛利率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
物業管理服務.....	26.7%	30.3%	28.0%	29.1%	28.2%
諮詢服務.....	45.7%	47.5%	51.9%	43.5%	49.3%
社區增值服務.....	33.9%	45.7%	34.4%	36.4%	34.9%
總計.....	<b>32.4%</b>	<b>36.4%</b>	<b>33.2%</b>	<b>32.3%</b>	<b>33.9%</b>

一般而言，我們的諮詢服務及社區增值服務的毛利率高於物業管理服務。有關於往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱本節「一經營業績」分節。

### 緩解日益上升的人工成本的影響的能力

由於我們的物業管理服務更加勞動密集型，因此人工成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務擴張、最低工資及人工市價上漲，我們的人工成本大幅增加。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，記入銷售成本的僱員福利開支為人民幣280.6百萬元、人民幣374.3百萬元、人民幣612.2百萬元、人民幣251.0百萬元及人民幣325.6百萬元，分別佔我們同期銷售成本的63.1%、63.7%、62.6%、63.0%及52.8%。為應對日益上升的人工成本，我們已實施多項具成本效益的措施，包括管理標準化、數字化及操作自動化，以降低我們對人力的依賴性。詳情請參閱本文件「業務一物業管理服務一標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化」一節。我們還將若干服務（如保潔、維護及維修、綠化及園藝服務）外包給第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們向第三方分包商支付的費用為人民幣73.4百萬元、人民幣122.5百萬元、人民幣215.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣154.2百萬元，分別佔同期銷售成本的16.5%、20.9%、22.0%、21.2%及25.0%。

### 品牌定位及定價能力

我們在釐定服務價格時通常考慮多項因素，包括(i)物業類型和位置；(ii)我們的預算開支；(iii)我們的目標利潤率；(iv)業主和住戶概況；(v)我們的服務範圍和質量；及(vi)當地政府的政策及定價指引。我們須在維持高質量物業管理服務供應商的品牌形象的同時保證項目定價具競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

僅供說明，我們經參考往績記錄期間平均物業管理費的波動對期內利潤的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）將對我們的收入及利潤產生的影響。

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2019年 (人民幣千元)
期內利潤總額.....	101,371	185,355	296,890	89,812	186,796
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>					
我們物業管理業務收入的增長/(下降).....	(19,091)	(28,951)	(44,991)	(19,924)	(27,442)
期內利潤的增長/(下降).....	(16,227)	(24,608)	(38,242)	(16,935)	(23,326)
<b>假設平均物業管理費下降8%</b>					
我們物業管理業務收入的增長/(下降).....	(30,545)	(46,321)	(71,985)	(31,878)	(43,907)
年內利潤的增長/(下降).....	(25,963)	(39,373)	(61,187)	(27,096)	(37,321)
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>					
我們物業管理業務收入的增長/(下降).....	(38,182)	(57,902)	(89,982)	(39,848)	(54,883)
年內利潤的增長/(下降).....	(32,455)	(49,217)	(76,485)	(33,871)	(46,651)

### 在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，該等收入分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的58.0%、62.7%、61.4%、67.8%及58.8%。因此，我們的業務和經營業績取決於我們維持和增加在管建築面積的能力，而這又受到我們續期現有服務合約及取得新服務合約的能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩步增加。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的在管總建築面積分別為24.2百萬平方米、44.0百萬平方米、60.6百萬平方米及63.3百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由我們的控股股東藍光集團開發。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，藍光集團開發的物業分別佔我們在管總建築面積的77.8%、54.7%、44.2%及42.9%。我們不斷努力擴展物業管理服務，亦同時涵蓋由第三方物業開發商開發的物業，從而拓展額外的收入來源及使我們的物業管理服務組合多元化。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們由第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積於在管總建築面積中所佔比例分別為22.2%、45.3%、55.8%及57.1%。

## 財務資料

### 競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，而且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商開展競爭，包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服務多元化和服務質量。請參閱本文件「業務—競爭」和「行業概覽—競爭」各節。根據中指院的數據，就綜合實力而言，我們於2019中國物業服務百強企業中名列第11位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高我們的市場地位的能力，取決於我們的競爭優勢。如果我們未能競爭及擴大我們的在管建築面積，我們可能喪失我們在主要業務線的市場地位且收入及盈利能力可能下降。

### 若干重大會計政策及會計估計和判斷

#### 重大會計政策

我們已確認若干對編製我們的財務報表而言屬重大的會計政策。我們的該等重大會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，該等政策詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括（其中包括）：

#### 收入確認

物業管理服務（包括按酬金制或包乾制提供的物業管理服務）、諮詢服務及社區增值服務所得收入通常於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們為按月提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為我們的銷售成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們擔任業主的代理人，並有權按照物業已收或應收的物業管理費的預先確定的百分比或金額獲得收入。

就諮詢服務而言，我們事先與客戶就各項服務的價格達成一致，並根據該月完成的實際服務水平向客戶發出月賬單。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關社區增值服務時確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。貨物銷售於貨物交付予客戶時確認。

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括彼等收購直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團以及能夠可靠地計算出該項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適當）。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修及維護在其發生的財政期間內於損益表中列作開支。

折舊於估計可使用年期（或倘有租賃物業裝修，則按較短租期）使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

汽車	5至8年
辦公設備	5年
機器	10至15年
租賃物業裝修	3至10年
使用權資產	2至6年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並於適當時予以調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去任何減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益—淨額」確認。

### 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就已出售商品或已提供服務應收客戶的款項。如果貿易及其他應收款項預計將於一年或以內收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

除非當貿易應收款項按公允價值確認時包含重大融資成分，否則貿易應收款項最初按無條件代價金額確認。我們持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項記賬的更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註19，有關本集團減值政策的進一步資料請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.1。

## 財務資料

### 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指(i)所轉讓代價，(ii)於被收購方之任何非控股權益金額及(iii)本集團先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值之總和超出截至收購日期已收購可識別淨資產之公允價值之差額。

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

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

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年或以內到期，則將貿易及其他應付款項歸類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度之資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

### 估計商譽減值

倘現金產生單位可收回金額按價值使用計算法釐定，我們將根據本文件附錄一會計師報告附註2.7所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。該等計算須使用估計值。

### 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於往績記錄期間，我們成功收購六家公司。被收購公司的客戶關係在業務合併過程中分別於各自的收購日期予以確認。客戶關係被確認為無形資產。



## 財務資料

客戶關係主要與被收購公司於收購日期的現有客戶有關。大部分被收購公司的現有服務合約具有明確的到期日期，該等服務合約的合約期限為一至五年，而剩餘合約無明確的到期日期。基於過往經歷及物業管理行業的一般情況，與業主委員會的物業管理合約的終止或不續訂時有發生。因此我們估計可使用年期並確定客戶關係攤銷期限為100至102個月。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

### **應收呆賬準備**

我們基於對有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於我們的過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

### **即期和遞延所得稅**

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並不確定。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在我們的管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額或稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

## 財務資料

### 若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的綜合全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收入.....	658,222	923,298	1,464,458	587,700	933,263
銷售成本.....	(445,100)	(587,437)	(977,688)	(398,113)	(617,026)
毛利.....	213,122	335,861	486,770	189,587	316,237
銷售及營銷開支.....	(7,459)	(4,514)	(3,760)	(2,305)	(2,104)
行政開支.....	(86,585)	(127,631)	(128,083)	(79,531)	(85,717)
金融資產之減值虧損淨額.....	(4,006)	(8,752)	(16,563)	(10,130)	(8,608)
其他收入.....	3,978	2,791	5,348	2,035	3,929
其他收益/(虧損)－淨額.....	2,055	22,777	10,494	9,623	(666)
經營利潤.....	121,105	220,532	354,206	109,279	223,071
融資成本.....	(354)	(335)	(339)	(167)	(158)
除所得稅前利潤.....	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
所得稅開支.....	(19,380)	(34,842)	(56,977)	(19,300)	(36,117)
年內利潤.....	<b>101,371</b>	<b>185,355</b>	<b>296,890</b>	<b>89,812</b>	<b>186,796</b>
下列各方應佔利潤：					
—本公司擁有人.....	100,898	184,354	289,347	87,796	179,878
—非控股權益.....	473	1,001	7,543	2,016	6,918
	<b>101,371</b>	<b>185,355</b>	<b>296,890</b>	<b>89,812</b>	<b>186,796</b>

### 收入

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線獲得收入：

- (i) **物業管理服務**，主要包括秩序維護、保潔、綠化、園藝、維修及維護服務，分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的58.0%、62.7%、61.4%、67.8%及58.8%；
- (ii) **諮詢服務**，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、協銷、物業承接查驗服務及向物業管理公司提供現場諮詢及建議，分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的22.7%、17.6%、15.8%、10.9%及20.5%；及
- (iii) **社區增值服務**，主要包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營以及廣告服務，分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的19.3%、19.7%、22.8%、21.3%及20.7%。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們按各業務線劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	381,815	58.0	579,015	62.7	899,818	61.4	398,476	67.8	548,833	58.8
諮詢服務 .....	149,340	22.7	162,355	17.6	231,447	15.8	64,219	10.9	190,996	20.5
社區增值服務 .....	127,067	19.3	181,928	19.7	333,193	22.8	125,005	21.3	193,434	20.7
總計 .....	<u>658,222</u>	<u>100.0</u>	<u>923,298</u>	<u>100.0</u>	<u>1,464,458</u>	<u>100.0</u>	<u>587,700</u>	<u>100.0</u>	<u>933,263</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，直接自「嘉寶生活家」移動應用所得收入被確認為社區增值服務業務線項下貨物銷售。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，貨物銷售所得收入分別為零、零、約人民幣28.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

### 物業管理服務所得收入

物業管理服務所得收入於往績記錄期間總體有所增加，主要是因為業務擴張促使在管總建築面積增加。我們截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的在管總建築面積分別約為24.2百萬平方米、44.0百萬平方米、60.6百萬平方米及63.3百萬平方米。

根據適用中國法律法規，物業管理費可按包乾制或酬金制收取。我們認為「包乾制」模式是中國的現行市場慣例，可為物業管理公司實施成本節約措施和改善經營效益提供更多激勵。於往績記錄期間，我們所管理的大部分物業按包乾制收取物業管理費。我們預期在可預見的未來，按包乾制收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務總收入的絕大部分。

下表載列我們截至所示日期或期間的在管建築面積以及按收費模式劃分的物業管理服務所得收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
包乾制 .....	22,050	379,533	99.4	40,471	570,720	98.6	56,436	889,458	98.8	58,865	544,140	99.1
酬金制 .....	2,134	2,282	0.6	3,516	8,295	1.4	4,190	10,360	1.2	4,447	4,693	0.9
總計 .....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自為藍光集團開發的物業提供的物業管理服務，分別佔我們2016年、2017年、2018年以及截至2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的85.0%、68.4%、54.9%及52.4%。於往績記錄期間，我們為藍光集團所開發物業提供物業管理服務所得總收入佔比整體下降，主要由於我們持續戰略性地擴大物業管理服務，以涵蓋除藍光集團外的物業開發商開發的物業。於往績記錄期間，自第三方物業開發商所開發物業產生的收入隨著相關在管建築面積的增加而增加。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積，以及於所示期間向藍光集團及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得收入的明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	
	(以千計，百分比除外)											
藍光集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	18,824	324,457	85.0	24,040	396,277	68.4	26,816	493,748	54.9	27,171	287,663	52.4
第三方物業 開發商 <sup>(2)</sup>												
獨立第三方 . . .	5,360	57,358	15.0	19,869	181,086	31.3	33,730	403,332	44.8	36,141	261,170	47.6
藍光發展之合資 企業及 聯繫人 . . . . .	—	—	—	78	1,652	0.3	80	2,738	0.3	—	—	—
<b>總計 . . . . .</b>	<b>24,184</b>	<b>381,815</b>	<b>100.0</b>	<b>43,987</b>	<b>579,015</b>	<b>100.0</b>	<b>60,626</b>	<b>899,818</b>	<b>100.0</b>	<b>63,312</b>	<b>548,833</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括由藍光集團獨立開發的項目以及藍光集團與其他物業開發商共同開發而藍光集團擁有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的物業，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅物業。該項收入分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的81.8%、84.4%、89.1%及93.7%。於往績記錄期間，我們物業管理服務總收入中住宅物業管理服務所得收入佔比的普遍增加，主要反映住宅物業在管建築面積的增加。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積，以及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收入的明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
住宅物業.....	22,321	312,338	81.8	41,434	488,458	84.4	57,522	802,015	89.1	59,963	514,381	93.7
非住宅物業.....	1,863	69,477	18.2	2,553	90,557	15.6	3,104	97,803	10.9	3,349	34,452	6.3
總計.....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

為方便管理物業管理網絡，我們將在中國的地域覆蓋範圍劃分為五大地區，即四川省、華東及華南、中國西南地區、華中及華北以及其他。

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積、按地理區域劃分的物業管理服務所得收入以及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
四川省.....	18,384	314,652	82.4	24,069	418,973	72.4	33,368	535,826	59.5	34,188	328,205	59.8
華東及華南 <sup>(1)</sup> .....	1,276	8,952	2.4	13,465	67,099	11.6	15,720	198,625	22.1	17,231	110,486	20.1
中國西南部(不包 括四川省) <sup>(2)</sup> .....	3,840	51,956	13.6	4,713	73,693	12.7	8,214	120,711	13.4	8,421	73,440	13.4
華中及華北 <sup>(3)</sup> .....	684	6,255	1.6	1,740	19,250	3.3	2,723	44,631	5.0	2,881	35,765	6.5
其他 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	601	25	0.0	600	937	0.2
總計.....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華東及華南主要包括浙江省、江蘇省、上海、廣東省、安徽省及山東省。
- (2) 中國西南地區主要包括雲南省、貴州省、四川省及重慶。
- (3) 華中及華北主要包括北京、天津、河北省、湖北省、江西省、湖南省及山西省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區及陝西省。

## 財務資料

### 諮詢服務所得收入

我們提供諮詢服務的方式主要為前期規劃及設計諮詢服務、協銷、物業承接查驗及向物業管理公司提供諮詢服務。下表載列我們於所示期間諮詢服務所得收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
前期規劃及設計諮詢服務.....	—	—	94	0.1	—	—	—	—	—	—
協銷.....	121,700	81.5	122,058	75.1	154,202	66.6	50,854	79.2	129,761	67.9
物業承接查驗.....	27,640	18.5	40,071	24.7	77,182	33.3	13,365	20.8	61,209	32.0
向物業管理公司提供諮詢服務	—	—	132	0.1	63	0.1	—	—	26	0.1
<b>總計.....</b>	<b>149,340</b>	<b>100.0</b>	<b>162,355</b>	<b>100.0</b>	<b>231,447</b>	<b>100.0</b>	<b>64,219</b>	<b>100.0</b>	<b>190,996</b>	<b>100.0</b>

下表載列所示期間為藍光集團及第三方物業開發商開發的物業提供諮詢服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
藍光集團 <sup>(1)</sup> .....	148,445	99.4	153,673	94.7	216,524	93.6	58,515	91.1	163,450	85.6
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>										
獨立第三方.....	895	0.6	6,855	4.2	13,441	5.8	5,265	8.2	24,329	12.7
藍光發展之合資企業及 聯繫人.....	—	—	1,827	1.1	1,482	0.6	439	0.7	3,217	1.7
<b>總計.....</b>	<b>149,340</b>	<b>100.0</b>	<b>162,355</b>	<b>100.0</b>	<b>231,447</b>	<b>100.0</b>	<b>64,219</b>	<b>100.0</b>	<b>190,996</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

### 社區增值服務所得收入

我們提供四大類社區增值服務：(i)生活服務，如物業維護及維修、家政及保潔、裝修、拎包入住、購物協助及公共資源管理服務；(ii)住宅房屋經紀；(iii)商業物業管理及經營服務；及(iv)廣告。

## 財務資料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
生活服務 <sup>(1)</sup> .....	80,085	63.1	111,602	61.3	230,551	69.2	83,574	66.9	132,636	68.5
住宅房屋經紀.....	7,680	6.0	15,111	8.3	16,210	4.9	8,176	6.5	9,524	4.9
商業物業管理及經營服務....	6,016	4.7	6,535	3.6	12,357	3.7	1,478	1.2	1,458	0.8
廣告.....	33,286	26.2	48,680	26.8	74,075	22.2	31,777	25.4	49,816	25.8
<b>總計.....</b>	<b>127,067</b>	<b>100.0</b>	<b>181,928</b>	<b>100.0</b>	<b>333,193</b>	<b>100.0</b>	<b>125,005</b>	<b>100.0</b>	<b>193,434</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月生活服務所得收入中，約人民幣28.0百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣20.0百萬元產生自銷售商品，已於某一時點確認。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註6。

下表載列所示期間為藍光集團及第三方物業開發商開發的物業提供社區增值服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
藍光集團 <sup>(1)</sup> .....	116,885	92.0	140,287	77.1	233,212	70.0	88,663	70.9	133,657	69.1
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>										
獨立第三方.....	10,182	8.0	41,630	22.9	99,596	29.9	36,280	29.0	58,577	30.3
藍光發展之合資企業及 聯繫人.....	—	—	11	0.0	385	0.1	62	0.1	1,200	0.6
<b>總計.....</b>	<b>127,067</b>	<b>100.0</b>	<b>181,928</b>	<b>100.0</b>	<b>333,193</b>	<b>100.0</b>	<b>125,005</b>	<b>100.0</b>	<b>193,434</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及保潔費；(iii)維護成本；(iv)公用設施費；(v)經營租賃付款；(vi)營業稅及其他徵稅；及(vii)其他。下表載列所示期間我們銷售成本的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	280,594	63.1	374,308	63.7	612,245	62.6	250,962	63.0	325,606	52.8
綠化及保潔費.....	64,293	14.4	92,197	15.7	135,032	13.8	61,142	15.4	93,972	15.2
維護成本.....	29,525	6.6	36,141	6.1	60,105	6.1	24,931	6.3	38,494	6.2
公用設施費.....	19,074	4.3	30,467	5.2	39,018	4.0	15,119	3.8	43,683	7.1
經營租賃付款 <sup>(1)</sup> .....	16,528	3.7	22,274	3.8	20,054	2.1	9,479	2.4	14,093	2.3
營業稅及其他徵稅 <sup>(2)</sup> .....	14,950	3.4	5,117	0.9	8,010	0.8	3,320	0.8	4,633	0.8
其他.....	20,136	4.5	26,933	4.6	103,224	10.6	33,160	8.3	96,545	15.6
<b>總計.....</b>	<b>445,100</b>	<b>100.0</b>	<b>587,437</b>	<b>100.0</b>	<b>977,688</b>	<b>100.0</b>	<b>398,113</b>	<b>100.0</b>	<b>617,026</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 經營租賃付款包括我們租賃停車場、辦公室、員工宿舍及商舖所支付的款項。
- (2) 中國於過去五年就眾多行業的貨品及服務逐步實施營改增稅制改革。於2016年5月，稅收改革的最後階段面向服務行業，據此，我們的營業稅由增值稅替代。更多詳情請參閱本文件「監管概覽—中國稅務法律法規—增值稅」一節。

下表載列所示期間我們按各業務線劃分的銷售成本。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	280,036	62.9	403,383	68.7	647,986	66.3	282,348	70.9	394,225	63.9
諮詢服務.....	81,124	18.2	85,191	14.5	111,242	11.4	36,283	9.1	96,886	15.7
社區增值服務.....	83,940	18.9	98,863	16.8	218,460	22.3	79,482	20.0	125,915	20.4
<b>總計.....</b>	<b>445,100</b>	<b>100.0</b>	<b>587,437</b>	<b>100.0</b>	<b>977,688</b>	<b>100.0</b>	<b>398,113</b>	<b>100.0</b>	<b>617,026</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為32.4%、36.4%、33.2%、32.3%及33.9%。我們的整體毛利率受我們的銷售成本及就物業管理服務收取的平均物業管理費影響。我們的毛利率於2016年至2017年期間上升，主要反映我們成功實施成本控制措施，如增加勞動密集型服務的分包、優化勞動



## 財務資料

力及對整個物業管理網絡進行集中化管理。我們的毛利率於2018年下降主要是由於我們新收購公司的毛利較低及我們的平均物業管理費降低。我們的毛利率自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期上升主要是歸因於諮詢服務（其利潤率高於其他兩條業務線的利潤率）的收入貢獻增加。

下表載列所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元) (未經審核)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務.....	101,779	26.7	175,632	30.3	251,832	28.0	116,128	29.1	154,608	28.2
諮詢服務.....	68,216	45.7	77,164	47.5	120,205	51.9	27,936	43.5	94,110	49.3
社區增值服務.....	43,127	33.9	83,065	45.7	114,733	34.4	45,523	36.4	67,519	34.9
總計.....	<u>213,122</u>	<u>32.4</u>	<u>335,861</u>	<u>36.4</u>	<u>486,770</u>	<u>33.2</u>	<u>189,587</u>	<u>32.3</u>	<u>316,237</u>	<u>33.9</u>

### 物業管理服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，為藍光集團所開發物業提供物業管理服務產生的毛利分別約為人民幣82.1百萬元、人民幣116.2百萬元、人民幣164.0百萬元、人民幣77.1百萬元及人民幣99.2百萬元。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，為第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務產生的毛利分別約為人民幣19.7百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣87.8百萬元、人民幣39.1百萬元及人民幣55.4百萬元。我們物業管理服務的毛利率取決於我們就物業管理服務收取的每月每平方米的平均費用以及提供該等服務的每月每平方米銷售成本。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，平均物業管理費分別約為人民幣2.3元／平方米／月、人民幣2.1元／平方米／月、人民幣2.0元／平方米／月及人民幣2.0元／平方米／月。我們物業管理服務的毛利率自2016年至2017年上升主要歸因於我們持續實施具成本效益的措施，如標準化和自動化以及綠化及園藝、保潔、維護及維修服務等多項服務外包。我們物業管理服務的毛利率自2017年至2018年下降主要是由於2018年6月我們新收購公司成都東景及瀘州天立的毛利率（成都東景及瀘州天立自各自收購日期起至2018年12月31日錄得的毛利率分別為24.1%及20.2%）較低。我們物業管理服務的毛利率自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期下降主要是由於合併或收購後整合費用導致費用增加率較高所致。

## 財務資料

### 諮詢服務

我們諮詢服務所產生的毛利絕大部分來自協銷服務及物業承接查驗服務。諮詢服務的毛利率於往績記錄期間總體上升，主要歸因於(i)協銷及物業承接查驗服務所得收入增加；及(ii)規模效益。

### 社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營服務以及廣告。

下表載列所示期間按服務性質劃分我們社區增值服務的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
生活服務 .....	10,677	13.3	25,623	23.0	32,150	13.9	8,438	10.1	13,163	9.9
住宅房屋經紀服務 .....	5,860	76.3	12,962	85.8	14,312	88.3	7,385	90.3	8,923	93.7
商業物業管理及經營服務 .....	802	13.3	1,502	23.0	1,855	15.0	136	9.2	146	10.0
廣告 .....	25,788	77.5	42,978	88.3	66,416	89.7	29,564	93.0	45,287	90.9
總計 .....	<u>43,127</u>	<u>33.9</u>	<u>83,065</u>	<u>45.7</u>	<u>114,733</u>	<u>34.4</u>	<u>45,523</u>	<u>36.4</u>	<u>67,519</u>	<u>34.9</u>

(未經審核)

我們社區增值服務的毛利率自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期下降主要是由於促銷後我們一站式服務平台的貨物銷售產生的收入增加，因此毛利率相對較低。我們社區增值服務的毛利率於2018年下降，主要是由於生活服務的毛利率下降，部分被住宅房屋經紀服務的毛利率小幅增加所抵銷。生活服務的毛利率下降主要是由於我們一站式服務平台上所進行的貨物銷售的毛利率較低，而該毛利率較低乃由於我們的策略是以更低的價格吸引更多客戶使用我們的移動應用，並與客戶建立聯繫，以便從長遠角度推廣我們一站式服務平台所提供的多元化服務。我們的社區增值服務的毛利率自2016年至2017年增加，主要歸因於(i)我們的住宅房屋經紀及廣告服務所得收入增加，而其毛利率相對較高；及(ii)我們管理數字化、流程標準化及操作自動化措施的實施提高了成本效率。

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告開支及銷售及營銷人員的僱員福利開支。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支普遍減少乃主要由於於往績記錄期間推廣「嘉寶生活家」移動應用及一站式服務平台所花費的廣告開支減少。我們於**2016**年推出「嘉寶生活家」移動應用及一站式服務平台，並於正式推出前產生大量的廣告費用。隨著我們的客戶接受並使用該應用，推廣移動應用及一站式服務平台的費用自**2017**年以來逐漸減少。

下表載列於所示期間我們的銷售及營銷開支的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
廣告開支 .....	7,305	97.9	4,139	91.7	3,286	87.4	2,279	98.9	2,061	98.0
僱員福利開支 .....	1	—	76	1.7	4	0.1	1	—	6	0.3
其他 .....	153	2.1	299	6.6	470	12.5	25	1.1	37	1.7
<b>總計 .....</b>	<b>7,459</b>	<b>100.0</b>	<b>4,514</b>	<b>100.0</b>	<b>3,760</b>	<b>100.0</b>	<b>2,305</b>	<b>100.0</b>	<b>2,104</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待費；(iii)辦公開支；(iv)諮詢費用；(v)銀行手續費；(vi)折舊及攤銷費用；(vii)營業稅及其他徵稅；及(viii)其他，主要包括研發開支、招聘開支及租賃開支。**2016**年至**2017**年行政開支增加乃主要由於業務擴張引起的僱員福利開支增加。**2018**年，我們的行政開支相對穩定地維持在人民幣**128.4**百萬元。我們的行政開支自截至**2018**年**6月30**日止六個月的人民幣**79.5**百萬元增加至截至**2019**年同期的人民幣**85.7**百萬元，主要是由於我們的業務快速擴張所致。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	65,450	75.9	96,819	75.9	92,497	72.2	62,742	78.9	63,311	73.8
差旅及招待費.....	5,355	6.2	9,398	7.4	11,052	8.6	6,061	7.6	6,241	7.3
辦公開支.....	3,339	3.9	4,275	3.3	3,415	2.7	2,287	2.9	4,510	5.3
諮詢費用 <sup>(1)</sup> .....	2,331	2.7	3,927	3.1	2,859	2.2	2,398	3.0	2,034	2.4
銀行手續費.....	2,994	3.5	2,964	2.3	4,672	3.7	2,013	2.5	2,822	3.3
折舊及攤銷費用.....	979	1.1	3,860	3.0	4,262	3.3	2,129	2.7	3,205	3.7
營業稅及其他徵稅.....	569	0.7	1,444	1.1	2,154	1.7	259	0.3	488	0.6
其他.....	5,168	6.0	4,944	3.9	7,172	5.6	1,642	2.1	3,106	3.6
<b>總計.....</b>	<b>86,185</b>	<b>100.0</b>	<b>127,631</b>	<b>100.0</b>	<b>128,083</b>	<b>100.0</b>	<b>79,531</b>	<b>100.0</b>	<b>85,717</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指我們的[編纂]申請及併購的專業服務諮詢費用。

### 其他收入

我們的其他收入主要包括(i)政府補貼，主要包括當地政府授出的財政補貼；(ii)銀行存款利息收入；及(iii)其他，主要包括逾期物業管理費產生的滯納金收入。

下表載列於所示期間我們其他收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
政府補貼 <sup>(1)</sup> .....	2,828	71.1	2,053	73.6	3,089	57.8	344	16.9	3,011	76.6
銀行存款利息收入.....	420	10.5	662	23.7	1,004	18.8	471	23.1	875	22.3
其他.....	730	18.4	76	2.7	1,255	23.4	1,220	60.0	43	1.1
<b>總計.....</b>	<b>3,978</b>	<b>100.0</b>	<b>2,791</b>	<b>100.0</b>	<b>5,348</b>	<b>100.0</b>	<b>2,035</b>	<b>100.0</b>	<b>3,929</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 於往績記錄期間，政府補貼主要包括鼓勵本集團穩定就業、提供優質物業管理服務工作的補貼、就我們於全國中小企業股份轉讓系統上市的股份提供的補貼、對優質企業發展的補貼及增值稅減免，所有補貼均為一次性。

## 財務資料

### 其他收益／(虧損) — 淨額

我們的其他收益淨額主要包括(i)投資物業之公允價值收益／(虧損)；(ii)與我們的理財產品、信託產品、結構性存款以及或有代價有關的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產／負債的公允價值收益—淨額；(iii)出售物業、廠房及設備收益／(虧損)及(iv)撇銷應付款項。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益指我們於往績記錄期間若干以人民幣計值的理財產品的投資收益。

下表載列於所示期間我們其他收益／(虧損)淨額的組成部分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2019年 (人民幣千元)
投資物業之公允價值收益／(虧損).....	739	295	1,930	2,083	(7)
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融負債公允價值收益—淨額.....	—	9,483	—	—	—
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產的公允價值收益—淨額.....	1,321	12,980	6,443	6,421	—
出售物業、廠房及設備收益／(虧損).....	(5)	19	(37)	(16)	—
撇銷應付款項.....	—	—	2,158 <sup>(1)</sup>	1,135 <sup>(1)</sup>	—
其他.....	—	—	—	—	(659)
<b>總計.....</b>	<b>2,055</b>	<b>22,777</b>	<b>10,494</b>	<b>9,623</b>	<b>(666)</b>

附註：

- (1) 於2018年撇銷的應付款項主要為賬齡為三年以上且於彼等各自通知期內尚未申領的停車按金及室內裝修按金。

### 融資成本

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的融資成本分別為人民幣354,000元、人民幣335,000元、人民幣339,000元、人民幣167,000元及人民幣158,000元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期所得稅					
— 中國企業所得稅 . . . . .	19,686	37,643	64,157	21,141	40,421
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅 . . . . .	(306)	(2,801)	(7,180)	(1,841)	(4,304)
<b>總計 . . . . .</b>	<b>19,380</b>	<b>34,842</b>	<b>56,977</b>	<b>19,300</b>	<b>36,117</b>

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率分別為16.0%、15.8%、16.1%、17.7%及16.2%。該等稅率均略低於25%的中國法定企業所得稅稅率，主要由於本公司及23家附屬公司中的六家附屬公司享有中國西部大開發的15%優惠所得稅待遇，我們的八家附屬公司享有針對小型及微型企業的優惠所得稅待遇。

### 經營業績

#### 截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月的比較

#### 收入

我們的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣587.7百萬元增加58.8%至2019年同期的人民幣933.3百萬元。收入的增加主要由於我們於同期進行的業務擴張令物業管理服務產生的收入增加。

- **物業管理服務所得收入**。物業管理服務所得收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣398.5百萬元增加37.7%至2019年同期的人民幣548.8百萬元，主要是由於我們的業務擴張令我們的項目數量增加。
- **諮詢服務所得收入**。諮詢服務所得收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣64.2百萬元增加197.4%至2019年同期的人民幣191.0百萬元，主要歸因於因業務擴張，本集團於2019年上半年所提供協銷服務的項目數量增加所致。
- **社區增值服務所得收入**。社區增值服務所得收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣125.0百萬元增加54.7%至2019年同期的人民幣193.4百萬元，主要歸因於在管項目數量增加，令廣告、拎包入住以及維修及維護服務所得收入增加。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本從截至2018年6月30日止六個月的人民幣398.1百萬元增加55.0%至2019年同期的人民幣617.0百萬元，主要由於項目數量及在管總建築面積增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從截至2018年6月30日止六個月的人民幣189.6百萬元增加66.8%至2019年同期的人民幣316.2百萬元。我們的毛利率從2018年6月30日止六個月的32.3%增至截至2019年同期的33.9%，主要是由於諮詢服務（其利潤率高於其他兩條業務線的利潤率）的收入貢獻增加）。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的29.1%減至2019年同期的28.2%，主要由於與計入銷售成本項下的於2018年完成的收購有關的客戶關係的攤銷增加。
- **諮詢服務。**諮詢服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的43.5%增至2019年同期的49.3%，主要歸因於諮詢服務項目增加且成功實施成本控制措施，該等措施主要包括我們的服務流程標準化及優化勞動力。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的36.4%減至2019年同期的34.9%，主要是由於促銷後我們一站式服務平台的貨物銷售產生的收入增加，因此毛利率相對較低。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元減少至2019年同期的人民幣2.1百萬元，主要歸因於廣告開支減少。

### 行政開支

我們的行政開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣79.5百萬元增至2019年同期的人民幣85.7百萬元，主要歸因於我們業務的快速擴張。

### 其他收入

我們的其他收入自截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元增加93.1%至2019年同期的人民幣3.9百萬元，主要歸因於政府補助及銀行存款利息收入增加。

### 其他收益／(虧損)－淨額

我們於截至2018年6月30日止六個月錄得其他收益淨額人民幣9.6百萬元，主要歸因於我們理財產品投資產生的利潤以及投資物業的公允價值收益增加。我們於2019年同期錄得其他虧損淨額人民幣0.7百萬元，主要是由於理財產品投資產生的利潤不足以及投資物業的公允價值虧損。

## 財務資料

### 經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤自截至2018年6月30日止六個月的人民幣109.3百萬元增加104.1%至2019年同期的人民幣223.1百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本自截至2018年6月30日止六個月的人民幣167,000元減少5.4%至2019年同期的人民幣158,000元，主要歸因於租賃負債減少，導致利息開支減少。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤自截至2018年6月30日止六個月的人民幣109.1百萬元增加104.3%至2019年同期的人民幣222.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣19.3百萬元增加87.1%至2019年同期的人民幣36.1百萬元，主要是由於除所得稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤自截至2018年6月30日止六個月的人民幣89.8百萬元增加108.0%至2019年同期的人民幣186.8百萬元，且我們的淨利潤率自截至2018年6月30日止六個月的15.3%增加至2019年同期的20.0%。

## 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

### 收入

我們的收入從2017年的人民幣923.3百萬元增加58.6%至2018年的人民幣1,464.5百萬元。收入的增加主要由於物業管理服務收入增加，其次是社區增值服務收入增加。

- **物業管理服務所得收入**。物業管理服務所得收入從2017年的人民幣579.0百萬元增加55.4%至2018年的人民幣899.8百萬元，主要由於我們業務擴張令我們項目數量及在管總建築面積增加，尤其是我們於2017年下半年收購杭州綠宇及上海真賢對我們收入增加作出貢獻。
- **諮詢服務所得收入**。諮詢服務所得收入從2017年的人民幣162.4百萬元增加42.5%至2018年的人民幣231.4百萬元，主要歸因於協銷及物業承接查驗服務所得收入增加。
- **社區增值服務所得收入**。社區增值服務所得收入從2017年的人民幣181.9百萬元增加83.2%至2018年的人民幣333.2百萬元，主要歸因於項目數目及我們在管總建築面積的增加令2017年至2018年的生活服務所得收入增加。



## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本從2017年的人民幣587.4百萬元增加66.4%至2018年的人民幣977.7百萬元，主要由於(i)項目數量及(ii)在管總建築面積增加。我們的銷售成本增速快於收入，主要是由於我們於2017年下半年收購了成本控制相對較弱的業務，從而導致我們的銷售成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2017年的人民幣335.9百萬元增加44.9%至2018年的人民幣486.8百萬元。我們的毛利率從2017年的36.4%減至2018年的33.2%，主要是由於我們於2017年下半年收購了毛利較低的業務。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從2017年的30.3%減至2018年的28.0%，主要由於(i)我們於2017年下半年收購杭州綠宇及上海真賢，及(ii)我們於2018年下半年收購成都東景、瀘州天立及成都全程而產生較高的銷售成本。
- **諮詢服務。**諮詢服務的毛利率從2017年的47.5%增至2018年的51.9%，主要歸因於我們更加有效地控制成本。該等成本控制措施包括本集團內部為進行項目諮詢實施集中人員分配政策，以實現對勞動力更有效的利用。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從2017年的45.7%減至2018年的34.4%，主要因為我們增加對毛利率較低的業務（包括於我們一站式服務平台的貨物銷售）的投資。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2017年的人民幣4.5百萬元減少16.7%至2018年的人民幣3.8百萬元，主要由於我們於2018年推廣「嘉寶生活家」移動應用的廣告開支減少。

### 行政開支

我們的行政開支保持相對穩定，於2017年及2018年分別為人民幣127.6百萬元及人民幣128.1百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入從2017年的人民幣2.8百萬元增加91.6%至2018年的人民幣5.3百萬元，主要歸因於政府補貼（主要包括鼓勵本集團穩定就業及提供優質物業管理服務工作的一次性政府補貼）增加。

### 其他收益—淨額

我們的其他收益—淨額從2017年的人民幣22.8百萬元減少53.9%至2018年的人民幣10.5百萬元，主要由於投資物業公允價值收益增加，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益的下降抵銷，主要是因為我們於2017年12月購買的結構性存款於2018年上半年到期。

## 財務資料

### 經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從2017年的人民幣220.5百萬元增加60.6%至2018年的人民幣354.2百萬元。

### 融資成本

於2018年及2017年，我們的融資成本保持穩定。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤從2017年的人民幣220.2百萬元增加60.7%至2018年的人民幣353.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2017年的人民幣34.8百萬元增加63.5%至2018年的人民幣57.0百萬元，主要由於我們的除所得稅前利潤增加及我們於2017年收購位於無所得稅優惠待遇地區的上海真賢及杭州綠宇所致。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2017年的人民幣185.4百萬元增加60.2%至2018年的人民幣296.9百萬元，且我們的淨利潤率從2017年的20.1%增至2018年的20.3%。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入從2016年的人民幣658.2百萬元增加40.3%至2017年的人民幣923.3百萬元，主要反映物業管理服務所得收入增加，其次是社區增值服務及諮詢服務所得收入增加。

- **物業管理服務所得收入。**物業管理服務所得收入從2016年的人民幣381.8百萬元增加51.6%至2017年的人民幣579.0百萬元，主要由於我們於2016年下半年收購國嘉物業及於2017年下半年收購杭州綠宇及上海真賢而令我們項目數目及在管總建築面積增加。
- **諮詢服務所得收入。**諮詢服務所得收入從2016年的人民幣149.3百萬元增加8.7%至2017年的人民幣162.4百萬元，主要由於協銷及物業承接查驗服務所得收入增加。
- **社區增值服務所得收入。**社區增值服務所得收入從2016年的人民幣127.1百萬元增加43.2%至2017年的人民幣181.9百萬元，主要歸因於社區增值服務的擴大以及項目數目及我們在管總建築面積增加。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本從2016年的人民幣445.1百萬元增加32.0%至2017年的人民幣587.4百萬元，主要由於業務擴張導致僱員福利開支增加。我們的銷售成本增速慢於收入，主要原因是我們透過實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施努力控制成本。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2016年的人民幣213.1百萬元增加57.6%至2017年的人民幣335.9百萬元。我們的毛利率從2016年的32.4%增至2017年的36.4%。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率從2016年的26.7%增至2017年的30.3%，主要由於通過實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施，而令我們的成本效益提高。
- **諮詢服務**。諮詢服務的毛利率從2016年的45.7%增至2017年的47.5%，主要由於我們不斷努力控制成本及擴大業務規模。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利率從2016年的33.9%增至2017年的45.7%，主要歸因於我們通過管理數字化、流程標準化及操作自動化措施，而令我們的成本效益提高。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2016年的人民幣7.5百萬元減少39.5%至2017年的人民幣4.5百萬元，主要由於我們於2016年為推廣移動應用而產生較高的廣告開支。

### 行政開支

我們的行政開支從2016年的人民幣86.6百萬元增加47.4%至2017年的人民幣127.6百萬元，主要由於僱員福利開支以及差旅及招待費隨著我們的業務擴張而增加。

### 其他收入

我們的其他收入從2016年的人民幣4.0百萬元減少29.8%至2017年的人民幣2.8百萬元，主要由於我們於2016年就於全國中小企業股份轉讓系統上市的股份而獲得較高的一次性政府補助。

### 其他收益—淨額

我們的其他收益淨額從2016年的人民幣2.1百萬元增加1,008.4%至2017年的人民幣22.8百萬元，主要是歸因於(i)按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的公允價值收益增加，此乃主要歸因於收購國嘉物業的或有代價的公允價值因股權轉讓協議中規定的或有事項未獲實現而發生變動；及(ii)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益主要因我們於2017年自理財產品獲得投資回報或確認公允價值收益而增加。

## 財務資料

### 經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從2016年的人民幣121.1百萬元增加82.1%至2017年的人民幣220.5百萬元。

### 融資成本

於2017年及2016年，我們的融資成本保持穩定。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤從2016年的人民幣120.8百萬元增加82.4%至2017年的人民幣220.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣19.4百萬元增加79.8%至2017年的人民幣34.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2016年的人民幣101.4百萬元增加82.8%至2017年的人民幣185.4百萬元，且我們的年內淨利潤率從2016年的15.4%增至2017年的20.1%。

### 若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表概要。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	14,037	15,787	18,548	16,633
投資物業.....	30,462	30,757	32,687	32,680
商譽.....	68,697	125,050	183,968	183,968
其他無形資產.....	36,019	76,877	114,845	114,010
遞延所得稅資產.....	2,654	4,873	10,565	13,561
	151,869	253,344	360,613	360,852
<b>流動資產</b>				
存貨.....	2,366	4,919	5,985	7,217
貿易及其他應收款項.....	144,453	375,853	596,480	714,554
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	201,321	234,152	-	-
現金及現金等價物.....	199,524	189,881	307,136	189,009
	547,664	804,805	909,601	910,780
<b>資產總值</b> .....	<b>699,533</b>	<b>1,058,149</b>	<b>1,270,214</b>	<b>1,271,632</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>				
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本.....	88,044	88,044	128,748	128,748
其他儲備.....	82,433	94,987	125,074	153,015
保留盈利.....	89,111	242,422	182,877	130,943
	<u>259,588</u>	<u>425,453</u>	<u>436,699</u>	<u>412,706</u>
非控股權益.....	354	8,850	29,964	29,423
<b>權益總額</b> .....	<b><u>259,942</u></b>	<b><u>434,303</u></b>	<b><u>466,663</u></b>	<b><u>442,129</u></b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債.....	7,206	16,457	22,462	21,154
租賃負債.....	6,415	5,338	4,278	3,674
	<u>13,621</u>	<u>21,795</u>	<u>26,740</u>	<u>24,828</u>
<b>流動負債</b>				
合約負債.....	137,110	164,128	230,527	278,391
貿易及其他應付款項.....	266,172	399,047	481,055	477,563
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債.....	4,483	—	—	—
即期所得稅負債.....	17,523	37,366	62,958	46,399
租賃負債.....	682	1,510	2,271	2,322
	<u>425,970</u>	<u>602,051</u>	<u>776,811</u>	<u>804,675</u>
<b>負債總額</b> .....	<b><u>439,591</u></b>	<b><u>623,846</u></b>	<b><u>803,551</u></b>	<b><u>829,503</u></b>
<b>權益及負債總額</b> .....	<b><u>699,533</u></b>	<b><u>1,058,149</u></b>	<b><u>1,270,214</u></b>	<b><u>1,271,632</u></b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括汽車、辦公設備、機械及租賃物業裝修。我們的物業、廠房及設備自截至2018年12月31日的人民幣18.5百萬元減少10.3%至截至2019年6月30日的人民幣16.6百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月產生折舊。我們的物業、廠房及設備從截至2017年12月31日的人民幣15.8百萬元增加17.5%至截至2018年12月31日的人民幣18.5百萬元，主要歸因於我們的停車場升級引起的租賃物業裝修以及因收購成都東景和瀘州天立引起汽車和辦公設備增加。我們的物業、廠房及設備從截至2016年12月31日的人民幣14.0百萬元增加12.5%至截至2017年12月31日的人民幣15.8百萬元，主要歸因於租賃物業裝修及辦公設備的添置，部分被辦公設備折舊抵銷。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括零售單位及停車場。我們的投資物業於截至2018年12月31日及截至2019年6月30日保持相對穩定，為人民幣32.7百萬元，主要說明重估變動。我們的投資物業從截至2017年12月31日的人民幣30.8百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣32.7百萬元，主要反映綜合全面收益表中確認的重估收益。我們的投資物業從截至2016年12月31日的人民幣30.5百萬元輕微增加至截至2017年12月的人民幣30.8百萬元。

## 財務資料

### 其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括商標、客戶關係及計算機軟件。我們的其他無形資產自截至2018年12月31日的人民幣114.8百萬元減少0.7%至截至2019年6月30日的人民幣114.0百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月產生攤銷。我們的其他無形資產從截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元增加49.4%至截至2018年12月31日的人民幣114.8百萬元，主要反映成都東景和瀘州天立的客戶關係加強，以及添置軟件增加，部分被客戶關係的攤銷所抵銷。我們的其他無形資產從截至2016年12月31日的人民幣36.0百萬元增加113.4%至截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元，主要反映軟件增加，以及因收購杭州綠宇和上海真賢引起的客戶關係加強，部分被客戶關係的攤銷所抵銷。

下表分別載列商標、客戶關係及計算機軟件的可使用年期及估計可使用年期。

無形資產	可使用年期	估計可使用年期
商標.....	10年	我們參考依法註冊該等商標的使用年期釐定商標的使用年期。
客戶關係.....	100至102個月	客戶關係主要與收購日期的被收購公司的現有客戶有關。我們基於我們的過往經驗及物業管理行業的一般情況，根據合約到期日及終止或續約率的估計，估計與現有合約相關的客戶關係的可使用年期。
計算機軟件.....	2至10年	我們參考合約指明或法律規定的收益期及可使用年期中較短的一個釐定計算機軟件的可使用年期。

### 商譽

我們的商譽截至2018年12月31日及截至2019年6月30日維持在人民幣184.0百萬元，原因是我們於2019年上半年並未收購任何新的業務。我們的商譽由截至2017年12月31日的人民幣125.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣184.0百萬元，主要反映我們於2018年收購了成都東景、瀘州天立及成都全程。我們的商譽由截至2016年12月31日的人民幣68.7百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣125.1百萬元，主要反映我們於2017年收購了杭州綠宇和上海真賢。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。通常每年對商譽進行減值測試，或倘發生事件或情況變動顯示可能出現減值，則做出更頻密測試。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們進行商譽減值測試。就減值測試而言，業務

## 財務資料

合併所產生的商譽自收購日期起分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論我們的其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。業務合併所產生的商譽分配至現金產生單位，其按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

我們已基於截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的收入年增長率、毛利率、長期增長率及稅前貼現率等關鍵假設預測現金流量以進行商譽減值測試。更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註16。

收入年增長率是五年預測期內每年的平均年增長率，是基於現時增長率水平、現時行業趨勢並計及各地區的長期通脹預測得出。毛利率是五年預測期內每年毛利佔收入百分比的平均利潤率，是基於現時毛利率水平，並作出調整，以反映預期未來價格上升或成本節約。使用的長期增長率與預測行業增長趨勢相符。使用的稅前貼現率反映了與相關現金產生單位有關的特定風險。

下表載列我們截至2016年12月31日就商譽減值測試進行現金流量預測時所基於的關鍵假設。

	國嘉物業
2017年收入（年增長率百分比）.....	27%
2018年收入（年增長率百分比）.....	6%
2019至2021年收入（年增長率百分比）.....	3%-5%
毛利率（佔收入百分比）.....	28%
長期增長率.....	3%
稅前貼現率.....	19%

下表載列我們截至2017年12月31日就商譽減值測試進行現金流量預測時所基於的關鍵假設。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇
2018年收入（年增長率百分比）.....	6%	16%	12%
2019年收入（年增長率百分比）.....	6%	13%	6%
2020至2022年收入（年增長率百分比）..	5%-6%	3%	5%-6%
毛利率（佔收入百分比）.....	43%	24%	28%
長期增長率.....	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	18%	22%	22%

## 財務資料

下表載列我們截至2018年12月31日就商譽減值測試進行現金流量預測時所基於的關鍵假設。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2019年收入 (年增長率百分比)...	6%	14%	8%	12%	15%	16%
2020年收入 (年增長率百分比)...	5%	5%	6%	10%	12%	2%
2021至2023年收入 (年增長率百分比)...	3%-4%	3%-5%	3%-6%	4%-10%	4%-9%	2%
毛利率 (佔收入百分比)....	46%	24%	21%	27%	23%	28%
長期增長率.....	3%	3%	3%	3%	3%	0%
稅前貼現率.....	18%	21%	21%	19%	19%	8%

下表載列管理層於2019年6月30日進行商譽減值測試時預測現金流量所基於的各關鍵假設。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2020年收入 (年增長率百分比)...	6%	13%	8%	10%	10%	3%
2021年收入 (年增長率百分比)...	4%	8%	8%	8%	9%	3%
2022至2024年收入 (年增長率百分比)...	3%-4%	3%	5%-7%	3%-7%	3%-8%	3%
毛利率 (佔收入百分比)....	44%	22%	22%	30%	27%	29%
長期增長率.....	3%	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	18%	21%	21%	19%	19%	18%

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣134.2百萬元、人民幣327.0百萬元、人民幣648.8百萬元及人民幣727.6百萬元分別較其賬面值人民幣96.6百萬元、人民幣215.4百萬元、人民幣357.9百萬元及人民幣412.2百萬元多出人民幣37.6百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣290.9百萬元及人民幣315.4百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情如下。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
國嘉物業 .....	37,633	88,723	179,528	185,217
上海真賢 .....	—	10,369	32,346	17,600
杭州綠宇 .....	—	12,470	14,399	15,813
成都東景 .....	—	—	51,648	72,082
瀘州天立 .....	—	—	12,126	18,172
成都全程 .....	—	—	814	6,523
	<u>37,633</u>	<u>111,562</u>	<u>290,861</u>	<u>315,407</u>



## 財務資料

我們已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
<b>截至2016年12月31日</b>						
收入年增長率 . . . . .	-7%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
貼現率 . . . . .	+5%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>截至2017年12月31日</b>						
收入年增長率 . . . . .	-13%	-4%	-7%	不適用	不適用	不適用
貼現率 . . . . .	+12%	+4%	+1%	不適用	不適用	不適用
<b>截至2018年12月31日</b>						
收入年增長率 . . . . .	-21%	-12%	-3%	-9%	-5%	-9%
貼現率 . . . . .	+29%	+15%	+2%	+9%	+3%	+9%
<b>截至2019年6月30日</b>						
收入年增長率 . . . . .	-22%	-6%	-3%	-10%	-5%	-24%
貼現率 . . . . .	+27%	+6%	+2%	+11%	+5%	+69%

董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

因此，董事認為，根據上述商譽的減值測試，毋須作出減值撥備。

### 存貨

我們的存貨主要包括(i)原材料，(ii)消耗品及(iii)製成品。我們的存貨自截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元增加20.6%至截至2019年6月30日的人民幣7.2百萬元，主要是由於貨物銷售的存貨增加。我們的存貨從截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元增加21.7%至截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元，主要由於通過我們的「嘉寶生活家」移動應用購買用作銷售的製成品增加。我們的存貨從截至2016年12月31日的人民幣2.4百萬元增加107.9%至截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元，主要由於(i)就項目運營及維護儲存的原材料增加；(ii)辦公使用消耗品增加及(iii)透過我們的一站式服務平台儲存用作銷售的製成品增加。下表載列截至所示日期我們的存貨組成部分。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
原材料 . . . . .	2,201	4,217	3,988	3,431
消耗品 . . . . .	165	671	520	429
製成品 . . . . .	—	31	1,477	3,357
減：減值撥備 . . . . .	—	—	—	—
<b>總計 . . . . .</b>	<b>2,366</b>	<b>4,919</b>	<b>5,985</b>	<b>7,217</b>

## 財務資料

下表載列所示期間我們的存貨週轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
存貨週轉日數 <sup>(1)</sup> .....	1.0	2.2	2.0	1.9

附註：

- (1) 按有關期間存貨的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以12個月期間的360天或六個月期間的180天計算。

2017年存貨週轉日數的顯著增加乃主要由於2017年存貨的增加以及在管項目的增加。我們的存貨週轉日數於2018年保持相對穩定。

截至2019年7月31日，我們截至2019年6月30日存貨的約人民幣1.9百萬元或26.6%後續已動用或出售。

### 貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項.....	138,698	364,950	553,325	634,278
減：貿易應收款項減值撥備.....	(8,788)	(16,496)	(31,085)	(38,066)
	129,910	348,454	522,240	596,212
其他應收款項.....	19,053	32,648	51,297	74,856
減：其他應收款項減值撥備.....	(6,312)	(7,356)	(9,330)	(10,957)
	12,741	25,292	41,967	63,899
向供應商支付之預付款項.....	1,177	2,068	31,871	54,402
預付稅款.....	625	39	402	41
	<b>144,453</b>	<b>375,853</b>	<b>596,480</b>	<b>714,554</b>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自按包乾制提供的物業管理服務及向藍光集團以及業主和住戶提供的諮詢服務。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項				
— 關聯方 . . . . .	52,458	175,949	186,116	96,257
— 第三方 . . . . .	86,240	189,001	367,209	538,021
總計 . . . . .	138,698	364,950	553,325	634,278
減：貿易應收款項減值撥備 . . . . .	(8,788)	(16,496)	(31,085)	(38,066)
	<b>129,910</b>	<b>348,454</b>	<b>522,240</b>	<b>596,212</b>

由於幾乎我們所有的客戶並無於往績記錄期間獲得信貸期，故絕大部分貿易應收款項於往績記錄期間的每年年底均已逾期。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，已逾期的貿易應收款項餘額分別約為人民幣138.5百萬元、人民幣364.4百萬元、人民幣550.5百萬元及人民幣629.9百萬元。在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項自截至2018年12月31日的人民幣553.3百萬元增加14.6%至截至2019年6月30日的人民幣634.3百萬元，主要是由於項目數量及在管總建築面積增加。在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項從截至2017年12月31日的人民幣365.0百萬元增加51.6%至截至2018年12月31日的人民幣553.3百萬元，主要是由於我們於2018年收購成都東景和瀘州天立後，自上述兩家附屬公司的貿易應收款項增加。

在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣138.7百萬元增加163.1%至截至2017年12月31日的人民幣365.0百萬元，主要是由於(i)隨著我們業務增長，在管建築面積增加；及(ii)上海真賢及杭州綠宇（均於2017年收購）所管理物業的收款率相對較低，此乃上海真賢及杭州綠宇所管理的部分項目中業主及住戶的過往付款方式所致。根據中指院的資料，我們注意到若干業主出於個人喜好及方便於年中或年底時支付其物業管理費，並不遵守物業管理服務協議的條款。

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項週轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
貿易應收款項週轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . .	68.7	98.2	112.9	114.5

## 財務資料

附註：

- (1) 按有關期間貿易應收款項的平均結餘除以該有關期間的收入再乘以12個月期間的360天或六個月期間的180天計算。

我們的貿易應收款項週轉日數於往績記錄期間整體增加乃主要由於我們貿易應收款項的增加。

截至2019年7月31日，我們截至2019年6月30日貿易應收款項的約人民幣41.9百萬元或6.6%後續已結清。

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析。

	截至12月31日			截至2019年6月
	2016年	2017年	2018年	30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至180日 . . . . .	95,829	252,395	342,777	429,517
181至365日 . . . . .	19,808	78,311	110,090	122,463
1至2年 . . . . .	12,574	18,830	70,436	56,680
2至3年 . . . . .	5,646	6,870	18,196	16,352
3年以上 . . . . .	4,841	8,544	11,826	9,266
	<b>138,698</b>	<b>364,950</b>	<b>553,325</b>	<b>634,278</b>

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項減值撥備變動。

	截至12月31日			截至2019年6月
	2016年	2017年	2018年	30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年初 . . . . .	5,031	8,788	16,496	31,085
應收款項減值撥備 . . . . .	3,766	8,592	14,732	9,260
已撥回未動用款項 . . . . .	(9)	(884)	(143)	(2,279)
年末 . . . . .	<b>8,788</b>	<b>16,496</b>	<b>31,085</b>	<b>38,066</b>

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，我們考慮了諸多指標，包括其後結算狀況、過往撇銷經驗及住戶管理費收款率，以估計來自應收款項的未來現金流量。就提供諮詢及社區增值服務而言，在接納任何新客戶之前，我們會評估潛在客戶的信用質量並界定各客戶的信用評級限額。每年審查一次客戶可享有的限額。在釐定諮詢及社區增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮從最初授予信貸之日起至報告日期的貿易應收款項的信用質量的任何變化。

## 財務資料

本集團採用香港財務報告準則第9號準可的簡化方法評估貿易應收款項的預期信貸虧損。就截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日應收關聯方的貿易應收款項結餘而言，經考慮關聯方良好的財務狀況及過往信用，本集團已評估應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於往績記錄期間並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收第三方的貿易應收款項主要為應收個別業主的應收物業管理費。本集團根據將予產生的存續期預期信貸虧損評估對虧損準備作出評估，包括評估過往收款率及適時的前瞻性調整。本集團根據所進行的評估，認為貿易應收款項減值撥備屬充足。

為加快收回我們的貿易應收款項，我們已制定及實施多項措施，包括以下各項：

- 通過各種渠道發送提醒，如電話、短信、郵件以及我們的「嘉寶生活家」移動應用，以及親自通知業主和住戶。倘該等措施無法達到目的，我們將聘請法律顧問對業主採取法律行動以收回未結清款項；
- 就我們提供的服務進行評估，以確保我們簽約的物業管理費用充足；
- 指定有關人員密切監控收回貿易應收款項的進度，並指定主要人員計算逾期費用，準備付款提醒、通知或法律投訴等以收回重大可收回項目；及
- 積極監控付款時間表的進度並就付款時間表與客戶協調處理。

我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月的物業管理費收款率（按我們期內從物業管理業務線實收的物業管理費除以同期就該業務線累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別約為89.3%、82.9%、82.6%及78.4%。收款率於往績記錄期間整體下降乃主要因我們在管建築面積增加以及新收購公司的客戶的付款時間表不同所致。

### 其他應收款項

於往績記錄期間的其他應收款項主要包括來自第三方的其他應收款項，而該款項主要包括保證金、投標保證金及向僱員墊款。

## 財務資料

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他應收款項				
— 關聯方	—	—	1,629	1,001
— 第三方	19,053	32,648	49,668	73,855
	19,053	32,648	51,297	74,856
減：其他應收款項減值撥備	(6,312)	(7,356)	(9,330)	(10,957)
	<b>12,741</b>	<b>25,292</b>	<b>41,967</b>	<b>63,899</b>

在作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項自截至2018年12月31日的人民幣51.3百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日的人民幣74.9百萬元，主要是因為我們通常於年末向第三方結算墊款。在作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項從截至2017年12月31日的人民幣32.6百萬元增加57.1%至截至2018年12月31日的人民幣51.3百萬元，主要是由於我們於2018年收購成都東景及瀘州天立後，自該兩家附屬公司的其他應收款項增加。我們的其他應收款項從截至2016年12月31日的人民幣19.1百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣32.6百萬元，主要是由於業務規模的擴張。

### 向供應商支付之預付款項

我們向供應商支付之預付款項主要包括就購買原材料、服務以及保險向供應商支付之預付款項。我們的預付款項自截至2018年12月31日的人民幣31.9百萬元增加70.7%至截至2019年6月30日的人民幣54.4百萬元，主要是由於預付[編纂]開支。我們的預付款項從截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元大幅增加1,441.2%至截至2018年12月31日的人民幣31.9百萬元，主要是由於(i)使用阿里雲服務產生的預付款項增加；(ii)購買杭州綠宇停車場產生的預付款項增加；及(iii)有關[編纂]開支的預付款項增加所致。我們的預付款項從截至2016年12月31日的人民幣1.2百萬元增加75.7%至截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元，主要是由於2017年使用阿里雲服務以及預付保費所致。

### 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要包括理財產品、信託產品、結構性存款以及或有代價。下表載列截至所示日期按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
理財產品	—	201,890	—	—
信託產品	201,321	—	—	—
結構性存款	—	30,049	—	—
或有代價	—	2,213	—	—
總計	<b>201,321</b>	<b>234,152</b>	—	—

## 財務資料

於往績記錄期間，我們投資三類投資產品，包括理財產品、信託產品及結構性存款。我們投資的投資產品主要由發行銀行及信託公司用於投資(i)高流動性資產，包括但不限於政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、中期票據、短期票據及資產支持證券；及(ii)各類資產管理計劃，或任何上述者之任何組合。根據該等投資產品的相關合約，發行銀行及信託公司通常根據相關合約所載條款及投資範圍自行決定該等基金的投資分配決策。

我們於往績記錄期間購買的理財產品與我們於中國民生銀行以人民幣計值的若干非保本理財產品（本金為人民幣200百萬元且期限為一年）的投資有關，該等理財產品的預期年利率為5.81%且利息於到期日支付。

我們於往績記錄期間購買的信託產品與我們購自信託公司以人民幣計值的保本信託產品的投資有關，該等信託產品的預期年利率為8.22%且利息按季度支付。

我們於往績記錄期間購買的結構性存款為在中國民生銀行購買的以人民幣計值的短期結構性存款，該等結構性存款的預期利率為3.56%且利息於到期日支付。於往績記錄期間，我們金融資產的預期年利率普遍高於我們的銀行存款利率，介乎於約3%至9%之間。

我們的或有代價與我們於2017年對上海真賢及杭州綠宇的收購協議有關，該協議規定，若或有代價的條款無法悉數滿足，總代價的一部分將予以扣除。

根據我們的投資及財務政策，以及監管投資風險的內部控制措施，我們通常購買風險較低的投資產品。我們的投資通常主要是為了使我們的過剩現金於短期內產生比定期銀行存款更高合理的回報。我們經適當及審慎考慮一系列因素（包括市場及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及預期回報以及該等投資的潛在損失）後作出投資決策。本公司財務部門於評估我們的現金流量、運營需求和資本開支後就投資產品提出投資建議。僅當我們的現金流量超出運營需求時，我們方考慮購買投資產品。

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，有關金融資產的公允價值收益分別為人民幣1.3百萬元、人民幣13.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣6.4百萬元及零，於我們的綜合全面收益表中的其他收益一淨額項下確認為「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益」。

## 財務資料

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產從截至2017年12月31日的人民幣234.2百萬元減至截至2018年12月31日的零，主要是由於我們購買的所有結構性存款及理財產品於2018年12月31日前到期所致。我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產從截至2016年12月31日的人民幣201.3百萬元增加16.3%至截至2017年12月31日的人民幣234.2百萬元，主要是由於我們購買理財產品以及就收購上海真賢及杭州綠宇有關的或有代價返還所致。

於往績記錄期間，我們公允價值類別中第3級計量的金融工具包括銀行理財產品、結構性存款及我們自金融機構購買的信託產品。倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察的市場數據，則該金融工具劃分為第3級金融工具。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣201.3百萬元、人民幣234.2百萬元、零及零，根據用於計量公允價值的估值技術的輸入數據，該等金融資產均劃分為第3級金融資產。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱載於本文件附錄一所載會計師報告附註18。

我們已實施內部程序，以確保第3級金融資產公允價值計量的合理性。我們的財務人員負責管理用於編製財務報告的第3級金融工具的估值。我們的財務人員逐一管理金融工具的估值。本集團的銀行理財產品、結構性存款及信託產品的估值使用以工具提供的預期年利率為基礎的貼現現金流量模型進行。董事經計及重大不可觀察輸入數據及適用估值技術，審閱由我們的財務人員提交的第3級金融資產的公允價值計量評估，並釐定第3級金融資產的公允價值計量是否符合適用香港財務報告準則。

申報會計師對往績記錄期間我們歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。

董事就編製本文件附錄一所載會計師報告而言，對於歷史財務資料中分類為第3級金融工具的金融資產的估值表示滿意。就第3級金融資產（其主要包括銀行理財產品、結構性存款及信託產品）的估值而言，聯席保薦人在進行相關的審慎調查工作后，同意董事的意見，包括(i)與本集團的管理層就於往績記錄期間分類為第3級金融工具的金融資產的估值工作進行討論；(ii)獲得及審閱本集團於往績記錄期間收購的銀行理財產品、結構性存款及信託產品的相關協議；(iii)獲得及審閱分類為第3級金融工具的金融資產的估值計算；及(iv)與申報會計師就其對於往績記錄期間分類為第3級金融工具的金融資產所開展的程序進行討論。



## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們貿易及其他應付款項的組成。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項 .....	19,417	41,925	65,112	89,042
其他應付款項 .....	174,782	261,147	290,001	280,697
應計薪金 .....	66,920	83,781	107,963	84,985
其他應納稅款 .....	5,053	12,194	14,802	12,104
應付股息 .....	—	—	2,177	10,735
	<b>266,172</b>	<b>399,047</b>	<b>481,055</b>	<b>477,563</b>

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要為日常業務過程中就向供應商購買的商品或服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
— 關聯方 . . . . .	600	960	234	4,238
— 第三方 . . . . .	18,817	40,965	64,878	84,804
	<b>19,417</b>	<b>41,925</b>	<b>65,112</b>	<b>89,042</b>

我們於往績記錄期間的貿易應付款項增加，主要由於(i)在管項目增加導致保潔及綠化開支、維護及秩序維護開支增加；及(ii)於2017年收購杭州綠宇及上海真賢導致分包費用增加。我們的應付關聯方貿易款項自截至2018年12月31日的人民幣0.2百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣4.2百萬元，主要是由於應付關聯方貿易款項通常於年末結算。

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項週轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
貿易應付款項週轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . .	13.6	18.8	19.7	22.5

附註：

- (1) 按有關期間貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以12個月期間的360天或六個月期間的180天計算。

我們的貿易應付款項週轉日數於往績記錄期間總體增加，主要反映了我們的業務擴張及我們將更多的服務分包給第三方服務供應商令我們的採購量增加。由於我們將更多的服務分包給第三方服務供應商，在業務量增長及成本保持穩定的情況下，我們貿易應付款項的平均結餘的增長超過了我們成本的增長。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年以下 .....	19,411	41,697	61,262	85,931
1至2年 .....	6	228	3,681	2,793
2至3年 .....	—	—	169	250
3年以上 .....	—	—	—	68
	<b>19,417</b>	<b>41,925</b>	<b>65,112</b>	<b>89,042</b>

截至2019年7月31日，我們截至2019年6月30日貿易應付款項的約人民幣23.7百萬元或26.6%後續已結清。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指應付關聯方墊款、代物業開發商及業主收取的現金、業主保留金及按金以及應付稅項。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
— 關聯方 .....	46,730	71,712	53,296	15,439
— 第三方 .....	128,052	189,435	237,705	265,258
	<b>174,782</b>	<b>261,147</b>	<b>291,001</b>	<b>280,697</b>

我們於往績記錄期間的其他應付款項增加，主要是由於項目數目及我們在管總建築面積的增加及我們業務規模的擴張。

### 租賃負債

租賃負債指若干租賃付款的淨現值。下表載列我們截至所示日期的租賃負債。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租賃負債 .....	682	1,510	2,271	2,322
流動 .....	6,415	5,338	4,278	3,674
非流動 .....	<b>7,097</b>	<b>6,848</b>	<b>6,549</b>	<b>5,996</b>

## 財務資料

### 合約負債

我們的合約負債主要指客戶在尚未享受基礎服務時所作出的預付款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣137.1百萬元、人民幣164.1百萬元、人民幣230.5百萬元及人民幣278.4百萬元。於往績記錄期間，我們合約負債的增加主要是由於我們業務規模的擴張。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
一關聯方 .....	26,898	22,093	—	18,075
一第三方 .....	110,212	142,035	230,527	260,316
	<b>137,110</b>	<b>164,128</b>	<b>230,527</b>	<b>278,391</b>

截至2019年7月31日，我們截至2019年6月30日合約負債的約人民幣28.2百萬元或10.1%確認為收入。

### 流動資產淨值及流動負債淨額

	截至12月31日			截至2019年 6月30日	截至2019年 7月31日
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>流動資產</b>					(未經審核)
存貨 .....	2,366	4,919	5,985	7,217	7,273
貿易及其他應收款項 .....	144,453	375,853	596,480	714,554	766,462
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 .....	201,321	234,152	—	—	—
現金及現金等價物 .....	199,524	189,881	307,136	189,009	149,409
	<b>547,664</b>	<b>804,805</b>	<b>909,601</b>	<b>910,780</b>	<b>923,114</b>
<b>流動負債</b>					
合約負債 .....	137,110	164,128	230,527	278,391	269,795
貿易及其他應付款項 .....	266,172	398,047	481,055	477,563	494,503
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債 .....	4,483	—	—	—	—
即期所得稅負債 .....	17,523	37,366	62,958	46,399	47,598
租賃負債 .....	682	1,510	2,271	2,322	2,338
借款 .....	—	—	—	—	—
	<b>425,970</b>	<b>602,051</b>	<b>776,811</b>	<b>804,675</b>	<b>814,234</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>121,694</b>	<b>202,754</b>	<b>132,790</b>	<b>106,105</b>	<b>108,910</b>

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年7月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣121.7百萬元、人民幣202.8百萬元、人民幣132.8百萬元、人民幣106.1百萬元及人民幣108.9百萬元。我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的人民幣121.7百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣202.8百萬元，主要歸因於貿易及其他應收款項大幅增加，部分被貿易及其他應付款項的增加所抵銷。截至2018年12月31日，我們的流動資產淨值減少至人民幣132.8百萬元，因為2018年我們流動資產的增速低於流動負債的增速，部分是由於2018年股息分派增加。截至2019年6月30日，我們的流動資產淨值減少至人民幣106.1百萬元，主要是由於2019年4月分派股息所致。截至2019年7月31日，我們的流動資產淨值相對穩定地維持在人民幣108.9百萬元。

## 財務資料

### 營運資金

董事認為，經考慮我們可用的財務資源，包括預估[編纂]所得款項淨額及內部所得資金，我們擁有充足的營運資金，滿足緊隨本文件日期後至少12個月的需求。

### 流動資金和資本資源

#### 概覽

我們現金的主要用途是用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計上述資金來源仍為我們流動資金主要的來源，我們可能將部分[編纂]所得款項用於滿足部分資金需求。

#### 現金流量

下表載列所示期間我們的現金流量概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2019年 (人民幣千元)
經營活動所得現金淨額 .....	205,110	106,573	247,625	35,258	128,512
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(268,571)	(96,479)	171,466	(5,028)	(15,164)
融資活動所得/(所用)現金淨額 .....	33,450	(19,737)	(301,836)	(37,120)	(231,475)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額 .....	<b>(30,011)</b>	<b>(9,643)</b>	<b>117,255</b>	<b>(6,890)</b>	<b>(118,127)</b>
年/期初現金及現金等價物 .....	229,535	199,524	189,881	189,881	307,136
年/期末現金及現金等價物 .....	<b>199,524</b>	<b>189,881</b>	<b>307,136</b>	<b>182,991</b>	<b>189,009</b>

#### 經營活動所得現金淨額

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣128.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣254.0百萬元，主要是由於就物業管理服務收取的款項及應收關聯方款項增加。營運資金變動導致現金流出人民幣68.5百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項人民幣101.1百萬元，(ii)存貨人民幣1.2百萬元及(iii)貿易及其他應付款項人民幣14.0百萬元，部分被合約負債人民幣47.9百萬元所抵銷。截至2019年6月30日止六個月已付所得稅為人民幣57.0百萬元。

## 財務資料

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣247.6百萬元。營運資金變動前之經營現金流入為人民幣385.1百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣353.9百萬元，並經若干非現金開支項目調整，如貿易及其他應收款項的減值撥備人民幣16.6百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益人民幣6.4百萬元所抵銷。營運資金變動導致現金流出人民幣98.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項人民幣184.5百萬元以及(ii)存貨人民幣1.1百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項人民幣40.1百萬元及(ii)合約負債人民幣46.5百萬元所抵銷。年內已付所得稅為人民幣38.6百萬元。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣106.6百萬元。營運資金變動前經營現金流入為人民幣216.6百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣220.2百萬元，並經若干非現金開支項目調整，如按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益人民幣13.0百萬元，部分被貿易及其他應收款項減值撥備人民幣8.8百萬元所抵銷。營運資金變動導致現金流出人民幣85.6百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項人民幣185.5百萬元以及(ii)存貨人民幣2.6百萬元，部分被貿易及其他應付款項人民幣82.7百萬元所抵銷。年內已付所得稅為人民幣24.4百萬元。

於2016年，經營活動所得現金淨額為人民幣205.1百萬元。營運資金變動前經營現金流入為人民幣127.7百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣120.8百萬元，並經若干非現金開支項目調整，如貿易及其他應收款項減值撥備人民幣4.0百萬元，及物業、廠房及設備折舊人民幣3.2百萬元。營運資金變動導致現金流入人民幣88.3百萬元，主要包括(i)合約負債人民幣42.6百萬元以及(ii)貿易及其他應付款項人民幣65.5百萬元，部分被貿易及其他應收款項人民幣17.7百萬元所抵銷。年內已付所得稅為人民幣10.9百萬元。

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣15.2百萬元，主要由於(i)購買其他無形資產人民幣7.0百萬元及(ii)結算於過往年度完成的收購附屬公司應付代價人民幣7.4百萬元。

於2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣171.5百萬元，主要反映了出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項及投資收益人民幣492.6百萬元，部分被(i)收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項人民幣250.0百萬元，(ii)收購附屬公司所用款項人民幣55.1百萬元，(iii)購買其他無形資產所用款項人民幣9.6百萬元以及(iv)購買物業、廠房及設備所用款項人民幣6.7百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣96.5百萬元，主要反映了(i)收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項人民幣230.0百萬元；(ii)收購附屬公司所用款項人民幣72.5百萬元及(iii)購買其他無形資產所用款項人民幣7.6百萬元，部分被出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣212.4百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣268.6百萬元，主要反映了(i)收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項人民幣200.0百萬元；(ii)收購附屬公司所用款項人民幣57.7百萬元及(iii)購買其他無形資產所用款項人民幣8.5百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣1.3百萬元所抵銷。

### 融資活動所得／(所用) 現金淨額

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣231.5百萬元，主要反映(i)向股東支付的股息人民幣215.0百萬元及(ii)已付[編纂]開支人民幣16.2百萬元。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣301.8百萬元，主要反映了(i)已付股東股息所用款項人民幣319.3百萬元及(ii)已付[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，部分被股東出資人民幣34.9百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣19.7百萬元，主要反映了已付股東股息所用款項人民幣18.5百萬元。

於2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣33.5百萬元，主要反映了就於全國中小企業股份轉讓系統上市發行股份所得款項人民幣39.1百萬元，部分被已付股東股息所用款項人民幣4.8百萬元所抵銷。

### 債項

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年7月31日，我們的借款總額分別為零、零、零、零及零。

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年7月31日，我們的租賃負債（包括流動負債及非流動負債）分別為人民幣7.1百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣5.9百萬元。

除上文所述，截至2019年7月31日，我們並無任何銀行借款或任何未動用銀行融資。自2019年7月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債項並無任何重大不利變動。

### 或有負債

除本文件所披露者和集團內負債外，截至2019年7月31日，我們並無任何未償還的借貸資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款，或者承兌信用證或採購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之有關的任何契諾。董事確認，自2019年7月31日以來，直至最後實際可行日期，本集團的債項、資本承擔和或有負債並無任何重大變動。

## 財務資料

### 承擔

#### 資本承擔

於各期末已簽約但尚未產生的資本開支如下。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年以下 .....	—	1,364	98	98
1至2年 .....	—	98	—	—
	—	<b>1,462</b>	<b>98</b>	<b>98</b>

我們截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日的資本承擔分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元，乃屬為翻修停車場作出的承擔。

#### 租賃承擔 — 作為承租人

我們根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期為12個月以內，大部分租賃協議與第三方簽訂，並於租賃期末可按雙方協議價格重續。截至所示日期不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年以下 .....	—	74	114	134

截至2019年6月30日，除本文件所披露者外，我們並無任何除[編纂]外的籌集外部融資的確定計劃。截至2019年6月30日，我們並未產生任何其他借款。

#### 資本開支

下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
添置：				
物業、廠房及設備 .....	3,645	4,375	6,659	810
其他無形資產 .....	8,461	7,554	9,621	7,035
總計 .....	<b>12,106</b>	<b>11,929</b>	<b>16,280</b>	<b>7,845</b>



## 財務資料

截至2019年12月31日止年度已產生和將產生的估計資本開支總額為人民幣62.5百萬元，主要歸因於我們開發移動應用及信息系統。

### 資產負債表外安排

截至2019年6月30日（即我們的最新財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期以及於所示期間的若干主要財務比率。

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日或 截至2019年 6月30日 止六個月 <sup>(6)</sup>
	2016年	2017年	2018年	
流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.29倍	1.34倍	1.17倍	1.13倍
資產負債比率 <sup>(2)</sup> . . . . .	62.8%	59.0%	63.3%	65.2%
資本負債比率 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	—	—	—
總資產回報率 <sup>(4)</sup> . . . . .	14.5%	17.5%	23.4%	29.4%
股本回報率 <sup>(5)</sup> . . . . .	39.0%	42.7%	63.6%	84.5%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年／期內利潤除以年／期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年／期內利潤除以年／期末總股本再乘以100%計算。
- (6) 上述比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

### 流動比率

我們的流動比率從截至2016年12月31日的1.29倍增加至截至2017年12月31日的1.34倍，主要是由於貿易及其他應收款項的大幅增加令流動資產增加。截至2018年12月31日，我們的流動比率下降至1.17倍，主要是由於股息分派增加令現金及現金等價物減少。我們的流動比率自截至2018年12月31日的1.17倍下降至截至2019年6月30日的1.13倍，主要是由於股息分派增加令流動資產減少。更多詳情請參閱本節「-若干綜合資產負債表項目的說明」分節。

## 財務資料

### 資產負債比率

我們的資產負債比率從截至2016年12月31日的62.8%減至截至2017年12月31日的59.0%，主要歸因於我們收購附屬公司令總資產持續增加。截至2018年12月31日，我們的資產負債比率增至63.3%，主要是由於2018年股息分派增加令總資產減少。我們的資產負債比率自截至2018年12月31日的63.3%增加至截至2019年6月30日的65.2%，主要是因為股息分派增加令總資產的增加少於總負債的增加。

### 資本負債比率

資本負債比率按各年末借款總額除以股本總額計算。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，資本負債比率為零，由於我們於往績記錄期間並無產生借款。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2016年的14.5%增至2017年的17.5%，增至2018年的23.4%，並進一步增至截至2019年6月30日止六個月的29.4%，主要歸因於於往績記錄期間盈利能力提高。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2016年的39.0%增至2017年的42.7%，增至2018年的63.6%，並進一步增至截至2019年6月30日止六個月的84.5%，主要由於往績記錄期間的利潤增加。

### 關於市場風險的定量和定性分析

我們的金融工具產生的主要風險是利率風險、信貸風險和流動性風險。我們面臨的風險及我們使用金融風險管理政策及慣例管理該等風險的情況如下文所述。

#### 利率風險

我們的利率風險源自我們的銀行結餘。我們面臨按現行市場利率計息的銀行結餘產生的現金流量利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響。目前，我們並未採取任何利率掉期安排，但將考慮在需要時對沖利率風險。我們的管理層認為與銀行結餘有關的利率風險並不重大。

#### 信貸風險

我們就貿易及其他應收款項、銀行現金存款及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產面對信貸風險。

貿易及其他應收款項的賬面值、現金及現金等價物以及按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產反映我們面對的金融資產的最高信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，我們的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，董事認為，我們的信貸風險已大幅降低。

## 財務資料

我們預期並無與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因是我們向商業銀行及信託公司提供投資授權。該等授權要求彼等投資具有高市場信用評級，流動性和穩定回報的理財產品。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

我們預期銀行的現金存款並無重大信貸風險，原因為有關存款基本存放於國有銀行及其他中大型上市銀行。我們的管理層預期不會發生因該等對手方的不履約而導致的任何重大損失。

### 流動性風險

為管理流動性風險，我們監控及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平以為我們的營運融資及減輕現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間，載列按相關到期日分類的金融負債。表中披露的款項為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）...	194,199	-	-	194,199
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	4,483	-	-	4,483
租賃負債（包括利息付款）.....	1,008	1,563	5,542	8,113
	199,690	1,563	5,542	206,795
	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）...	303,072	-	-	303,702
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	-	-	-	-
租賃負債（包括利息付款）.....	1,808	2,003	3,755	7,566
	304,880	2,003	3,755	310,638

## 財務資料

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）...	358,290	-	-	358,290
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	-	-	-	-
租賃負債（包括利息付款）.....	2,539	2,106	2,424	7,069
	<u>360,829</u>	<u>2,106</u>	<u>2,424</u>	<u>365,359</u>

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年6月30日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）...	380,474	-	-	380,474
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	-	-	-	-
租賃負債（包括利息付款）.....	2,561	2,320	1,485	6,366
	<u>383,035</u>	<u>2,320</u>	<u>1,485</u>	<u>386,840</u>

### 關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。主要管理層成員及彼等的近親被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細論述，請參閱本文件附錄一會計師報告附註32。

### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們擁有以下重大關聯方交易。

#### 提供服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們分別錄得向關聯方提供的服務人民幣214.0百萬元、人民幣269.8百萬元、人民幣322.9百萬元、人民幣121.0百萬元及人民幣203.1百萬元。該等服務通常為向由藍光集團開發的物業提供的諮詢服務及物業管理服務。

#### 向關聯方採購貨品及服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方採購貨品及服務分別為人民幣0.04百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣0.05百萬元及人民幣1.3百萬元。

## 財務資料

### 短期租賃開支

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得支付關聯方的租賃開支分別為人民幣15.3百萬元、人民幣21.6百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.4百萬元。

### 新增使用權資產

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方作出的新增使用權資產分別為人民幣7.6百萬元、零、零、零及零。

### 租賃負債利息開支

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方作出的租賃負債利息開支分別為人民幣354,000元、人民幣326,000元、人民幣283,000元、人民幣149,000元及人民幣118,000元。

### 租賃負債付款

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方作出的租賃負債付款分別為人民幣514,000元、人民幣628,000元、人民幣1,280,000元、人民幣633,000元及人民幣805,000元。

### 與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>應收關聯方款項</b>				
— 貿易應收款項 . . . . .	52,458	175,949	186,116	96,257
— 其他應收款項 . . . . .	—	—	1,629	1,001
	<b>52,458</b>	<b>175,949</b>	<b>187,745</b>	<b>97,258</b>
<b>預付款項 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>673</b>	<b>200</b>
<b>應付關聯方款項</b>				
— 貿易應付款項 . . . . .	600	960	234	4,238
— 其他應付款項 . . . . .	46,730	71,712	53,296	15,439
	<b>47,330</b>	<b>72,672</b>	<b>53,530</b>	<b>19,677</b>
<b>合約負債 . . . . .</b>	<b>26,898</b>	<b>22,093</b>	<b>—</b>	<b>18,075</b>
<b>租賃負債 . . . . .</b>	<b>7,091</b>	<b>6,415</b>	<b>5,135</b>	<b>4,329</b>

## 財務資料

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項、預付款項、貿易應付款項及合約負債均屬貿易性質。董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易按公平基準及一般商業條款進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或對反映我們的未來表現產生影響。儘管截至2019年6月30日的其他應收關聯方款項因其結算條款而可能無法於[編纂]前完全結清，但我們將於[編纂]前完全結清截至2019年6月30日的所有其他應付關連方款項。董事認為，即使非貿易關聯方結餘未能於[編纂]前結清，本公司於財務上獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註32。

### 股息政策及可供分派儲備

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別分派股息人民幣4.8百萬元、人民幣18.5百萬元、人民幣319.3百萬元及人民幣215.0百萬元。

根據適用法律法規及我們的組織章程細則，我們預期於[編纂]後每年派付不低於除稅後利潤25%的股息。股息（如有）的派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他有關因素。

股份持有人將有權根據繳足或入賬列為繳足的股份按比例收取有關股息。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，宣派任何年度末期股息將須獲股東批准。董事會將每年檢討股息政策。

截至2019年6月30日，本公司的可供分派儲備約為人民幣87.5百萬元。

### 根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

### [編纂]開支

估計與H股[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）將約為人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即指示性[編纂]的中間價）且[編纂]未獲行使），其中約人民幣[編纂]百萬元與H股[編纂]直接相關並將於[編纂]完成後計入權益，而約人民幣[編纂]百萬元將計入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元，其中約人民幣[編纂]百萬元已計入預付款項並將隨後於[編纂]完成後計入權益，約人民幣[編纂]百萬元計入綜合全面收益表。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映[編纂]已於截至2019年6月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年6月30日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值  附註1 人民幣千元	備考調整 [編纂] 估計 所得款項淨額  附註2 人民幣千元	截至2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔未經審 核備考經 調整有形資產 淨值 人民幣千元	未經審核備考 經調整每股有形資產淨值	
				附註3 人民幣元	附註4 港元
按[編纂]每股H股					
[編纂]港元計算 .....	114,728	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股					
[編纂]港元計算 .....	114,728	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣412,706,000元為基準，分別就截至2019年6月30日人民幣114,010,000元及人民幣183,968,000元的其他無形資產和商譽經調整所得。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃根據每股H股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支（不包括於2019年6月30日前計入綜合全面收益表的[編纂]開支約人民幣[編纂]元），且並無計及根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設2019年6月30日已完成[編纂]且不計及根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.1147港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 未經審核備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2019年6月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

## 財務資料

### 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本文件日期，我們自2019年6月30日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年6月30日以來並未發生對會計師報告（其文本載列於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。