

財務資料

謹請閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載之合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據《國際財務報告準則》予以編製。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎多項我們無法控制的風險及不明朗因素而定。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們為中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。於2019年，就綜合實力而言，我們於中指院的物業服務百強企業中排名第13位。於2018年，就綜合實力而言，我們於中國物業管理協會評選的物業服務企業綜合實力測評TOP 100位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌信譽及多元化服務而從與同行的競爭中脫穎而出。我們自2016年起已連續四年獲中指院授予「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。截至2019年6月30日，我們有210個在管項目，包括位於中國15個城市的物業管理項目（包括住宅小區、工業園、商業物業及寫字樓、多功能綜合體、政府大樓、公共設施、機場及教育機構以及市政環衛項目），在管物業總建築面積逾42.7百萬平方米。近年來，我們經歷了快速增長。根據中指院報告，我們的淨利潤自2016年至2018年以78.8%的年複合增長率增長，使我們於物業服務二十強企業中位列第四。

我們深深扎根於充滿活力的新興世界級城市群——大灣區。受益於大灣區的優惠政策，大灣區的經濟（尤其是房地產行業）已展示巨大的發展潛力。截至2018年12月31日，於我們全國90個在管項目中有83個位於大灣區，約佔我們在管建築面積的82.7%，根據中指院報告，該比例在中國物業服務二十強企業中位居首位。

財務資料

我們的服務與人們的日常生活密切相關，我們認為，我們的核心價值在於能夠讓客戶過上安全、舒適、健康及方便的生活。經過逾20年的不懈努力，我們已成為一家能夠滿足客戶全面需求的綜合物業管理服務提供商。

我們目前的主要服務包括：

- **物業管理服務。**我們為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及維護服務。
- **非業主增值服務。**我們為非業主（主要是物業開發商）提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(ii)協銷服務，協助物業開發商展示及推廣其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；及(iii)開荒清潔服務及交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為業主及住戶提供多元化的社區增值服務，包括(i)公共空間租賃及停車位管理；及(ii)生活服務，該服務專注於業主及住戶的日常需求，包括特色管家服務、社區購物、社區公告、賬單支付服務、家電維修及保養以及社區活動組織服務。
- **其他專業服務。**我們與競爭者不同的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯的銷售、安裝及維修保養；(ii)智能化工程服務，包括智能社區、軟件開發、硬件安裝管理及若干維護服務；及(iii)市政環衛服務，包括城鄉道路清潔及垃圾管理。

我們於往績記錄期間取得強勁的財務表現。我們的收入從2016年的人民幣372.9百萬元增至2018年的人民幣695.8百萬元，年複合增長率為36.6%，並進一步從截至2018年6月30日止六個月的人民幣307.6百萬元增加48.1%至2019年同期的人民幣455.7百萬元。我們的淨利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增至2018年的人民幣64.2百萬元，年複合增長率為78.8%，並進一步從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至2019年同期的人民幣41.8百萬元。

財務資料

呈列基礎

本公司於2019年7月12日作為豁免有限公司在開曼群島註冊成立。根據本文件「歷史、重組及公司架構－重組」所詳述的重組，本公司於2019年8月1日成為本集團現時旗下公司的控股公司。現時組成本集團的公司於重組前後均由時代中國共同控制。因此，合併財務報表按合併基準使用合併會計原則編製，猶如重組於往績記錄期間開始時已經完成。

合併財務報表乃根據《國際財務報告準則》編製，而《國際財務報告準則》包括所有由國際會計準則理事會批准的準則及詮釋。本集團在編製整個往績記錄期間的合併財務報表時已提早採納於2019年1月1日開始的會計期間生效之所有《國際財務報告準則》連同相關過渡性條文。有關本文件所載財務資料呈列及編製基準的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受及預期將繼續受若干因素（包括本文件中「風險因素」一節所述及下述）影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業開發商的新物業開發項目獲得新服務的能力所影響。新物業發展項目的數量依賴於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟、城鎮化進度及其導致的中國物業需求。中國（特別是我們運營所在地區）的任何經濟衰退均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場及物業管理市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區的政策或經營環境如出現任何不利發展的影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

財務資料

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業的發展。該等政策，例如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》，鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並採用現代化商業方式，促進該行業的增長及發展。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－市場驅動因素－優惠政策」。然而，我們無法向閣下保證中國政府會持續發佈該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會暫停或停止實行現有的有利法律、法規及政策，或出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何變化均可能對我們的業務產生不利影響。

業務組合

我們的經營業績受我們業務組合的影響。於往績記錄期間，我們的四個業務線（即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務）的利潤率有所不同。我們不同業務線的利潤率通常取決於提供服務的類別、收取的費用以及我們在不同合約安排下所承擔的成本。我們四個業務線的收入貢獻架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造成相應影響。

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	%								
物業管理服務.....	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
非業主增值服務.....	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
社區增值服務.....	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
其他專業服務.....	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
合計.....	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	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
	毛利率 %	毛利率 %	毛利率 %	毛利率 %	毛利率 %
物業管理服務.....	18.4	18.7	24.0	23.0	24.1
非業主增值服務.....	22.8	27.1	26.2	27.4	27.6
社區增值服務.....	51.4	54.6	55.8	57.7	53.6
其他專業服務.....	21.1	25.0	25.3	25.5	19.1
總計	23.2	25.0	27.4	27.2	26.9

一般而言，我們的社區增值服務產生的毛利率高於物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務產生的毛利率。於往績記錄期間，我們的社區增值服務錄得相對較高的毛利率，主要因為其他三條業務線的服務與社區增值服務相比屬於更為勞動密集型的服務。2016年至2018年期間，我們的總毛利率有所增長，主要歸因於在管物業及非業主增值服務的持續擴張而產生的規模經濟。自2018年上半年至2019年上半年，我們的總毛利率略有下降，主要由於我們的社區增值服務下的公共空間租賃服務及在我們其他專業服務下的電梯服務的收入減少。我們於2019年上半年積極主動與客戶協商我們的公共空間租賃業務以尋求更為有利的條款並優化我們有關電梯服務業務的業務模式，其導致暫時終止簽署新的合約，因此我們錄得的收入較低。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」及本文件「－合併損益表內若干項目的說明－毛利及毛利率」。

品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持和上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們通常考慮多項因素釐定服務價格，包括(i)社區類型和位置；(ii)我們的預算；(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)我們競爭對手就可比物業收取的價格。我們致力於維持有競爭力的定價、品質及可觀的利潤率之間的平衡。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。為加強我們的定價能力，我們致力於通過向非業主提供更多增值服務，務求使服務多元化，並進一步改善我們的服務質量。

財務資料

緩解日益上升的人工成本影響的能力

物業管理屬勞動密集型服務，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，我們的人工成本大幅增加。於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，記入銷售成本的人工成本分別為人民幣169.2百萬元、人民幣218.6百萬元、人民幣286.6百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣225.6百萬元，分別佔我們銷售成本的59.1%、56.1%、56.7%、62.9%及67.7%。

為應對日益上升的人工成本，我們已實施多項成本節約措施，包括應用先進技術及自動化工具取代人工。請參閱本文件「業務－技術」。我們亦將若干服務（如清潔、園藝、消防系統維護服務及開荒清潔服務）外包給獨立服務供應商，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、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們產生的分包成本分別為人民幣64.3百萬元、人民幣87.9百萬元、人民幣123.1百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣55.8百萬元，分別佔銷售成本的22.4%、22.6%、24.4%、21.7%及16.7%。2016年至2018年我們的分包成本佔我們總銷售成本的比例增加，主要是由於我們的業務壯大。截至2019年6月30日止六個月我們的分包成本較2018年同期減少，因為我們在2019年上半年開始優化我們有關電梯服務的業務模式，並且我們於轉型期減少了外包。

物業管理在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，其分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2019年6月30日止六個月總收入的59.5%、63.7%、58.1%及64.9%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加物業管理在管建築面積的能力，而該能力受我們續訂現有服務合約及取得新服務合約的能力影響。於往績記錄期間，我們的物業管理在管總建築面積穩定增長，截至2016年、2017年、2018年及2019年6月30日，分別為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業均由時代中國集團開發。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，由時代中國集團開發物業的物業管理在管建築面積分別佔我們物業管理在管總建築面積的76.6%、74.5%、71.2%及44.1%。因此，外拓的物業管理在管建築面積於物業管理在管總建築面積中所佔百分比從截至2016年12月31日的23.4%增至截至2017年12月31日的25.5%，增至截至2018年12月31日的28.8%，並進一步增至截至2019年6月30日的55.9%。我們不斷努力擴展我們的物業

財務資料

管理服務，以涵蓋外拓的物業，以擴大收入來源，並使我們的物業管理組合多樣化。截至2019年6月30日外拓的物業的物業管理在管建築面積較截至2018年12月31日顯著增加主要歸因於我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康，這為我們帶來了多樣化的客戶群。

實施收購戰略的能力

於往績記錄期間，我們收購了多家公司，即廣州萬寧、佛山市合泰物業管理、珠海市原興物業管理、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰物業管理，有助於我們於該等期間內的業務增長和經營業績。然而，我們可能無法達成預期戰略目標或實現此類收購的預期投資回報。請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們可能無法從我們的收購中獲得預期收益且可能會就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損」。我們計劃於未來繼續進行戰略性收購。請參閱本文件「業務 — 業務策略 — 通過戰略性收購及投資持續利用我們成熟的管理系統實現業務快速增長」。為實行我們的收購戰略，我們需分配額外資金及配置額外人力資源。然而，在允許我們實現合理回報的情況下，我們可能無法識別合適機會並及時完成收購，或者根本無法識別合適機會並完成收購。此外，收購可能無法達到預期的協同效應，並如預期般提高我們的經營業績。請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的未來收購不一定會成功」。

競爭

我們的行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務提供商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源以及融資充足性、價格、服務多元化及服務質量。請參閱本文件「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭格局」。根據中指院報告，就綜合實力而言，我們在2019年物業服務百強企業中排名第13位。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力，取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能競爭並擴大物業管理在管建築面積，我們可能喪失我們在主要業務線的市場地位，且我們的收入及盈利能力可能下降。

財務資料

重大會計政策、關鍵會計判斷及估算

我們已確認對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估算。我們的重大會計政策、關鍵會計判斷及估算對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，其詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2.4及3。我們的重大會計政策包括(其中包括)：

收入確認

與客戶訂立合約

我們為非業主提供物業管理服務、增值服務、社區增值服務及其他專業服務。我們在向客戶提供服務時確認與客戶訂立合約所產生的收入，其金額反映了我們期望在交換該等服務時有權獲得的對價。

倘合約涉及多項服務的銷售，交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予每項履行義務。倘獨立的銷售價格不能直接觀察，根據預期成本加利潤率或調整後的市場評估方法(視可觀察信息的可用性而定)進行估計。

物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月或按季對所提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票的金額確認為收入，該金額與已完成的業績價值直接對應。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們擔任委託人，主要負責向業主提供物業管理服務，我們將從業主處收到或應收的費用確認為其收入，並將所有相關的物業管理成本確認為其服務成本。

為非業主提供增值服務

非業主的增值服務主要包括建築工地服務、協銷服務及開荒清潔服務。我們預先就每項服務的價格與客戶進行談判並達成一致，並每月向客戶開具賬單。該等每月賬單根據相應月份實際完成的服務水平而有所不同。

財務資料

社區增值服務

我們的社區增值服務是通過(i)我們於提供物業管理服務的過程中與業主及住戶的日常互動及(ii)我們的移動應用程序「鄰里邦」提供。我們於提供服務時確認日常服務的收入，商品銷售的收入於資產控制權轉移至客戶的時間點確認。當向客戶提供社區增值服務時，應立即支付交易款項。

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括電梯服務（包括電梯的銷售、安裝及維修保養）、智能化工程及市政環衛服務。我們於資產控制權轉移至客戶的時間點確認電梯及電梯部件銷售收入，且我們於提供服務時確認其他專業服務的收入。我們與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出賬單，而該賬單以服務進度為依據。

其他收入來源

利息收入

我們按應計基準以實際利率法，通過採用將金融工具於預計存續期內的估計未來現金收入折現成金融資產賬面淨額的比率，確認利息收入。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括其購買價格及令該項目達至工作狀況及地點作預定用途的任何直接應計費用。當物業、廠房及設備項目正式運作後所產生的支出，例如維修及保養等費用，一般會按其支出期間在損益內扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期及作相應折舊的個別資產。

財務資料

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，將各項目的成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	20%-33%
汽車	19%
辦公室設備	9.5%-19%

倘某物業、廠房及設備項目各部分具有不同的可使用年期，該項目成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少(如適用)於各財政年度／期末檢討並調整一次。

某物業、廠房及設備項目或包括初始確認的任何重大部分於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。年內／期內終止確認的資產因其出售或報廢並於損益確認的任何損益乃有關資產銷售所得款項淨額及賬面值間的差額。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度／期末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中實現的物業管理服務合同乃按於收購日期的公允價值確認。物業管理服務合同有限定的可使用年期且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計年期(2至20年)內採用直線法進行計算。

所有研究成本於產生時計入損益表。

開發新產品項目產生的開支，僅在我們能夠證明以下各項時，方予以資本化及遞延，即：完成無形資產以供使用或出售的技術可行性；完成資產的意圖及其使用或出售該資產的能力；資產日後如何產生經濟利益；能否獲得完成該項目的資源，以及在開發過程中可靠計量開支的能力。不符合該等標準的產品開發開支將於產生時確認為費用。

財務資料

開發成本按成本減任何累計減值虧損列賬。尚未可供使用的開發成本每年進行減值測試，倘事件或情況轉變顯示賬面價值可能減值，則須進行更頻密的測試。開發成本在可供使用時重新分類為軟件。

使用權資產

我們於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損計量，並經就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前所作的租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵。除非我們合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計使用年限與租期的較短者內按直線法計提折舊。

租賃負債

我們在租賃開始日按整個租賃期應付的租賃付款金額的現值確認租賃負債。租賃付款金額包括固定付款額（包括實質上是固定的付款額）減去任何應收的租賃激勵，取決於一項指數或比率的可變租賃付款額，以及餘值擔保下預計應付的金額。租賃付款金額還包括我們合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款允許我們行使選擇權終止租賃時用於終止租賃而支付的罰款金額。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

在計算租賃付款金額的現值時，如果不能易於確定租賃中的內含利率，則我們使用租賃開始日的遞增借款利率。開始日之後，租賃負債金額就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。除此之外，倘未來租賃付款額因指數或比率變動而變動，租賃條款有變動，實質上固定的付款額有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

金融資產減值

我們就所有並非按公允價值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）準備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級的現金流量，此乃合約條款不可或缺的部分。

財務資料

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自首次確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損為未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各往績記錄期間結束時，我們評估財務工具的信貸風險自首次確認以來是否大幅增加。進行評估時，我們會比較報告日期就財務工具產生的違約風險與於首次確認日期就財務工具產生的違約風險，並會考慮合理及有理據且毋須花費過度成本或精力即可獲得的資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期30日，則我們認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及我們所持有的任何信用增級措施前，我們不大可能悉數收到未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法入賬的應收貿易款項及合約資產除外。

階段1金融資產的信貸風險自首次確認以後並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量；

階段2金融資產的信貸風險自首次確認以來顯著增加（惟並非信貸減值的金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

階段3於報告日期為信貸減值的金融資產（惟並非購買或發起的信貸減值金融資產），其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量。

簡化方法

就不具有重大融資成分或我們應用可行權宜並未對重大融資成分的影響作出調整的應收貿易款項及合約資產而言，我們應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方

財務資料

法，我們並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就具有重大融資成分的應收貿易款項及合約資產而言，我們選擇採納簡化方法連同上述政策作為會計政策，以計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時可分類為應付款項。所有金融負債初步按公允價值確認及倘為借貸以及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。我們的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付一間聯營公司款項及其他計息借款。

隨後計量

金融負債的隨後計量取決於其分類。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益表外確認的項目有關的所得稅於損益表外其他全面收入或直接於權益確認。

本期及以前期間的即期稅項資產及負債，乃根據已實施或於各往績記錄期末已大致實施的稅率（及稅法），並考慮我們業務所在國家現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於各往績記錄期末資產及負債的計稅基準及該等項目賬面值的一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。如日後有可能出現應課稅利潤，可用作抵銷該等可扣除暫時性差額、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。於各往績記錄期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並減低至不再有足夠應課稅利潤可用以全部或部分抵銷可確認遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產於各往績記錄期末進行重新評估，並在有足夠應課稅利潤抵銷全部或部分可用遞延稅項資產時被確認。

財務資料

倘及僅倘我們具有在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債乃涉及同一稅務機關對同一應課稅實體或擬於各預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的未來期間按淨額基準結算即期稅項負債與資產的不同應課稅實體徵收的所得稅，或同時變現資產及清償負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

遞延稅項資產

我們將所有可扣減暫時性差額，未動用稅項抵免與未動用稅項虧損結轉，均確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額，可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來應課稅利潤發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

商譽減值

我們至少每年釐定商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要我們估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的商譽賬面值分別為人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣68.8百萬元。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

非金融資產（商譽除外）減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面淨值不可收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可回收金額（為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者）時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售資產的增加成本計算。倘進行計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量及選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

財務資料

應收貿易款項的預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算有關應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型及服務類型劃分）的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於我們的過往觀察違約率而作出。我們將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資料。於各報告日期，過往觀察違約率均已獲更新，且已分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測經濟狀況極為敏感。我們的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦或不能代表客戶未來的實際違約。有關我們的應收貿易款項的預期信貸虧損的資料於本文件附錄一會計師報告附註21中披露。

合併損益表內若干項目的說明

下表載列於所示期間我們的合併損益表概要。我們下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	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
收入	372,875	518,995	695,752	307,610	455,719
銷售成本	(286,354)	(389,484)	(505,254)	(223,805)	(333,165)
毛利	86,521	129,511	190,498	83,805	122,554
其他收入及收益	898	2,745	2,055	999	2,305
銷售及營銷成本	(6,352)	(7,416)	(8,466)	(3,315)	(4,655)
行政開支	(42,000)	(70,106)	(89,717)	(38,252)	(48,194)
金融資產減值虧損	(2,350)	(2,697)	(1,714)	(3,090)	(2,992)
其他開支	(3,415)	(2,655)	(4,901)	(2,278)	(7,446)
融資成本淨額	(3,828)	(4,836)	(4,606)	(2,277)	(6,006)
應佔一間聯營公司利潤	785	2,317	3,437	1,468	1,242
稅前利潤	30,259	46,863	86,586	37,060	56,808
所得稅開支	(10,194)	(12,688)	(22,422)	(9,292)	(14,963)
年內／期內利潤	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們自以下四條業務線獲得收入：

- (i) 物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的59.5%、63.7%、58.1%、63.3%及64.9%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的27.9%、19.3%、28.3%、22.9%及25.7%；
- (iii) 社區增值服務，主要包括公共空間租賃及停車位管理以及生活服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的10.7%、12.0%、8.5%、9.1%及6.9%；及
- (iv) 其他專業服務，主要包括電梯服務、智能化工程服務及市政環衛服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的1.9%、5.0%、5.1%、4.7%及2.5%。

下表載列我們於所示期間按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	%								
物業管理服務.....	221,821	59.5	330,533	63.7	404,071	58.1	194,585	63.3	295,828	64.9
非業主增值服務.....	104,190	27.9	100,379	19.3	196,689	28.3	70,316	22.9	116,985	25.7
社區增值服務.....	39,750	10.7	62,234	12.0	58,985	8.5	27,847	9.1	31,566	6.9
其他專業服務.....	7,114	1.9	25,849	5.0	36,007	5.1	14,862	4.7	11,340	2.5
合計.....	372,875	100.0	518,995	100.0	695,752	100.0	307,610	100.0	455,719	100.0

財務資料

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物業總建築面積增加。我們截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的在管物業總建築面積分別約為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及34.7百萬平方米。截至2019年6月30日的物業管理在管總建築面積較2018年12月31日大幅增加，主要歸因於我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康，從而導致我們投資組合的物業管理在管建築面積增加約13.4百萬平方米。

根據中國法律，物業管理費可按包乾制或酬金制的方法收取。根據中指院報告，按包乾制收取物業管理費用通常會激勵物業管理公司採取節約成本的措施及提高其運營效率，這是當前中國流行的行業慣例。與該行業慣例一致，於往績記錄期間，我們的所有在管物業按包乾制的方法收取物業管理費。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自為時代中國集團開發的物業提供的物業管理服務，分別佔我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的81.2%、77.1%、73.2%、72.3%及64.9%。於往績記錄期間，我們為時代中國集團所開發物業提供物業管理服務所得收入對物業管理服務總收入貢獻的百分比整體下降，主要歸因於我們持續戰略性地擴大物業管理服務，例如我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康。

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間物業開發商物業管理服務產生的收入。

	截至12月31日及截至12月31日止年度						截至6月30日及截至6月30日止六個月								
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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	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)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	
	(以千計，百分比除外)														
時代中國集團 ⁽¹⁾	10,007	180,186	81.2	11,962	254,952	77.1	13,356	295,634	73.2	12,704	140,598	72.3	15,279	191,969	64.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	5,414	108,437	26.8	4,796	53,987	27.7	19,399	103,859	35.1
合計	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

財務資料

附註：

- (1) 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等物業從時代中國集團產生的收入分別為人民幣13.4百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣19.4百萬元。同期，我們就該等物業從業主及住戶產生的收入分別為人民幣166.8百萬元、人民幣240.7百萬元、人民幣276.4百萬元及人民幣172.6百萬元。
- (2) 指獨立於時代中國集團的外拓的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業，時代中國集團並無持有該等物業的控股權益。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

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於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的73.8%、72.5%、70.1%、71.2%及62.2%。該百分比普遍降低反映我們持續加大力度以戰略性地豐富在管物業組合。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018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)	%	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.....	7,351	163,681	73.8	8,989	239,600	72.5	10,764	283,107	70.1	9,785	138,632	71.2	12,956	184,016	62.2
非住宅物業 ⁽¹⁾	5,715	58,140	26.2	7,057	90,933	27.5	8,006	120,964	29.9	7,715	55,953	28.8	21,722	111,812	37.8
合計.....	<u>13,066</u>	<u>221,821</u>	<u>100.0</u>	<u>16,046</u>	<u>330,533</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>404,071</u>	<u>100.0</u>	<u>17,500</u>	<u>194,585</u>	<u>100.0</u>	<u>34,678</u>	<u>295,828</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括辦公室、商業大廈、工業園區、政府辦公大樓、醫院、機場、學校、博物館、音樂廳及已售予業主的停車位。

財務資料

非業主增值服務所得收入

我們主要以施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務的形式向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務。於往績記錄期間，我們亦在物業開發商向其客戶交付物業時為其提供房屋維修服務。下表載列我們於所示期間非業主增值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	%
協銷服務.....	56,262	54.0	67,961	67.7	121,605	61.9	49,139	69.9	84,027	71.9
施工現場服務....	18,838	18.1	20,944	20.9	42,566	21.6	13,773	19.6	20,979	17.9
開荒清潔服務....	15,030	14.4	10,498	10.5	31,830	16.2	7,404	10.5	11,979	10.2
房屋維修服務 ⁽¹⁾ ...	14,060	13.5	976	0.9	688	0.3	-	-	-	-
合計	104,190	100.0	100,379	100.0	196,689	100.0	70,316	100.0	116,985	100.0

附註：

- (1) 房屋維修服務通常指於交付物業予客戶後我們為物業開發商提供的維修服務，以修復於驗房期間發現的瑕疵。我們於2017年大幅削減了房屋維修服務。

財務資料

社區增值服務的收入

我們自向社區提供的兩類增值服務產生收入，包括：(i)公共空間租賃及停車位管理，包括公共設施及空間租賃以及停車位管理服務；及(ii)生活服務，如社區購物及家電維修和保養。下表載列我們於所示期間社區增值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	%								
公共空間租賃及										
停車位管理.....	30,947	77.9	42,934	69.0	43,069	73.0	20,832	74.8	23,737	75.2
生活服務.....	8,803	22.1	19,300	31.0	15,916	27.0	7,015	25.2	7,829	24.8
合計.....	<u>39,750</u>	<u>100.0</u>	<u>62,234</u>	<u>100.0</u>	<u>58,985</u>	<u>100.0</u>	<u>27,847</u>	<u>100.0</u>	<u>31,566</u>	<u>100.0</u>

其他專業服務的收入

我們為客戶提供其他專業服務，主要包括電梯服務、智能化工程服務及市政環衛服務。2016年至2018年期間其他專業服務的收入普遍增長，主要由於自2016年9月起我們的電梯收入增加。與2018年上半年相比，於2019年上半年同期我們的其他專業服務收入有所下降，主要由於2019年上半年期間我們正在優化我們的電梯服務業務模式，並暫停與電梯供應商及買方訂立部分新協議。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。下表載列我們於所示期間其他專業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	%
電梯服務.....	5,665	79.6	21,067	81.5	28,036	77.9	8,813	59.3	4,383	38.7
智能化工程服務.....	1,449	20.4	4,782	18.5	7,971	22.1	6,049	40.7	2,038	18.0
市政環衛服務.....	-	-	-	-	-	-	-	-	4,919	43.3
合計.....	<u>7,114</u>	<u>100.0</u>	<u>25,849</u>	<u>100.0</u>	<u>36,007</u>	<u>100.0</u>	<u>14,862</u>	<u>100.0</u>	<u>11,340</u>	<u>100.0</u>

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本；(ii)清潔及園藝開支；(iii)維護成本；(iv)其他分包成本；(v)公共設施成本；(vi)庫存成本；(vii)折舊及攤銷；及(viii)其他，主要包括保費開支及諮詢費。往績記錄期間銷售成本普遍上漲，主要由於我們的物業管理服務業務的擴張導致物業管理在管建築面積增加。

下表載列我們於所示期間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	%								
人工成本.....	169,178	59.1	218,621	56.1	286,642	56.7	140,700	62.9	225,614	67.7
清潔及園藝開支 ⁽¹⁾	50,241	17.5	85,274	21.9	101,330	20.1	45,592	20.4	60,706	18.2
維護成本.....	24,974	8.7	22,999	5.9	24,325	4.8	7,368	3.3	13,942	4.2
其他分包成本 ⁽²⁾	16,138	5.6	21,029	5.4	46,662	9.2	12,993	5.8	11,827	3.5
公共事業成本.....	9,454	3.3	15,528	4.0	16,079	3.2	8,520	3.8	7,740	2.3
存貨成本 ⁽³⁾	3,617	1.3	2,404	0.6	3,441	0.7	1,279	0.6	1,110	0.3
折舊及攤銷.....	5	-	1,582	0.4	1,651	0.3	788	0.4	952	0.3
其他.....	12,747	4.5	22,047	5.7	25,124	5.0	6,565	2.8	11,274	3.5
合計.....	286,354	100.0	389,484	100.0	505,254	100.0	223,805	100.0	333,165	100.0

附註：

- (1) 包括我們因外包大部分清潔及園藝服務而向分包商支付的費用。
- (2) 主要與消防系統維護服務及開荒清潔服務的分包有關。不包括就清潔及園藝服務向分包商支付的費用。
- (3) 主要包括我們在鄰里邦移動應用上銷售的產品、電梯銷售成本及用於電梯維護及安裝服務的電梯零部件。

於往績記錄期間，人工成本佔我們銷售成本的絕大部分。於往績記錄期間，人工成本的增加乃主要由於(i)我們的業務擴展導致僱員人數增加；(ii)平均工資的增加；及(iii)於2019年3月收購廣州東康物業導致僱員人數的增加。

財務資料

僅供說明，我們經參考往績記錄期間銷售成本的波動對所示期間利潤的敏感度分析載列如下。下表說明假設銷售成本增加（而所有其他因素均保持不變）將對我們的利潤產生的影響：

	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
年內／期內利潤總額	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845
假設銷售成本增加5%					
對銷售成本的影響	14,318	19,474	25,263	11,190	16,658
對年內／期內利潤的影響	(10,739)	(14,606)	(18,947)	(8,393)	(12,494)
假設銷售成本增加10%					
對銷售成本的影響	28,635	38,948	50,525	22,381	33,317
對年內／期內利潤的影響	(21,476)	(29,211)	(37,894)	(16,786)	(24,988)

毛利及毛利率

我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的毛利率分別為23.2%、25.0%、27.4%、27.2%及26.9%。我們的整體毛利率很大程度上受我們的業務組合的影響。

下表載列於所示期間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	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	%
物業管理服務	40,832	18.4	61,857	18.7	97,031	24.0	44,697	23.0	71,189	24.1
非業主增值服務	23,752	22.8	27,236	27.1	51,438	26.2	19,264	27.4	32,271	27.6
社區增值服務	20,439	51.4	33,952	54.6	32,914	55.8	16,060	57.7	16,925	53.6
其他專業服務	1,498	21.1	6,466	25.0	9,115	25.3	3,784	25.5	2,169	19.1
合計／總計	86,521	23.2	129,511	25.0	190,498	27.4	83,805	27.2	122,554	26.9

財務資料

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上依賴於我們就物業管理服務收取的平均每月每平方米物業管理費及我們提供相關服務的每月銷售成本。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，我們收取的平均物業管理費分別約為每平方米每月人民幣2.69元、每平方米每月人民幣2.67元、每平方米每月人民幣2.68元、每平方米每月人民幣2.68元及每平方米每月人民幣3.48元。於2016年、2017年及2018年，平均物業管理費保持穩定。截至2019年6月30日止六個月，平均物業管理費增加主要歸因於非住宅物業（如政府大樓、博物館及公共設施）的物業管理在管建築面積大幅增加，乃由於我們於2019年3月戰略性收購了廣州東康。一般而言，向政府大樓、博物館及公共設施提供管理服務相對於住宅物業擁有較高的物業管理費。於往績記錄期間，物業管理服務的毛利率普遍上升，主要歸因於我們的業務擴展導致規模經濟。具體而言，2018年的物業管理服務毛利率增加，主要歸因於我們增強運營標準化及自動化。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管建築面積及平均物業管理費明細：

	截至12月31日及截至12月31日止年度						截至6月30日及截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	物業管理 在管建築 面積	平均物業 管理費	
	人民幣元 每平方米		人民幣元 每平方米		人民幣元 每平方米		人民幣元 每平方米		人民幣元 每平方米	
	千平方米	每月	千平方米	每月	千平方米	每月	千平方米	每月	千平方米	每月
住宅物業.....	7,351	2.23	8,989	2.32	10,764	2.39	9,785	2.37	12,956	2.50
非住宅物業.....	5,715	9.35	7,057	8.51	8,006	8.04	7,715	9.15	21,722	5.39
合計／總計.....	13,066	2.69	16,046	2.67	18,770	2.68	17,500	2.68	34,678	3.48

財務資料

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所示期間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）將對我們的利潤產生的影響：

	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
年內／期內利潤總額	20,065	34,175	64,164	27,768	41,845
假設平均物業管理費減少5%					
對物業管理業務收入的影響	(11,091)	(16,527)	(20,204)	(9,729)	(14,791)
對年內／期內利潤的影響	(8,318)	(12,395)	(15,153)	(7,297)	(11,093)
假設平均物業管理費減少10%					
對物業管理業務收入的影響	(22,182)	(33,053)	(40,407)	(19,459)	(29,583)
對年內／期內利潤的影響	(16,637)	(24,790)	(30,305)	(14,594)	(22,187)

非業主增值服務

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，我們非業主增值服務的毛利率分別為22.8%、27.1%、26.2%、27.4%及27.6%。我們非業主增值服務的毛利率受該業務線服務組合的影響。在該業務線下的四大服務中，房屋維修服務及開荒清潔服務通常產生的毛利率較低，而施工現場及協銷服務產生的毛利率相對較高。2017年我們非業主增值服務的毛利率較2016年增加，主要是由於協銷服務及施工現場服務的收入貢獻增加、我們的房屋維修服務及開荒清潔服務的收入貢獻減少。與2017年相比，我們向非業主提供的增值服務的毛利率於2018年下降，主要是由於於2018年開荒清潔服務收入貢獻的增加。與2018年同期相比，截至2019年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率保持相對穩定。

財務資料

社區增值服務

於2016年、2017年及2018年，我們社區增值服務的毛利率增加，主要是由於我們向業主及住戶提供的生活服務的規模經濟及優化勞動力。與2018年同期相比，截至2019年6月30日止六個月，社區增值服務的毛利率有所下降，主要是由於廣告位租賃所得收入減少。2019年上半年，作為我們業務優化舉措的一部分，我們開始擴大我們的客戶基礎，並與現有客戶及新客戶建立新的業務安排，透過利用我們的資源、聲譽及市場地位向其增收服務費用。在協商期間，我們並未與現有客戶續簽協議，因此，於2019年上半年，公共空間租賃錄得的收入相比2018年同期有所下降。截至本文件日期，我們已與現有客戶及新客戶中眾多客戶訂立新的服務協議。該項收入的減少超過銷售成本的減少（因我們銷售成本大部分由固定成本組成，例如人工成本）。

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括電梯服務（包括電梯的銷售、安裝及維修保養）、智能化工程及市政環衛服務。我們其他專業服務的毛利率受該業務線服務組合的影響。2016年至2017年我們其他專業服務的毛利率增加是因為電梯服務的貢獻有所增加，其毛利率相對較高。與2018年同期相比，截至2019年6月30日止六個月的其他專業服務的毛利率減少主要是由於(i)於2019年上半年期間我們正在優化我們的電梯服務業務模式，並暫停與電梯供應商及買方訂立部分新協議（請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」），令電梯服務收入減少；及(ii)智能化工程服務的收入減少，主要是由於我們承接的大部分項目預計將於2019年下半年完成。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括銀行利息收入、出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益、政府補助及匯兌收益。

財務資料

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	%
銀行利息收入	259	28.8	1,001	36.5	722	35.1	499	49.9	514	22.3
出售以公允價值計量 並計入損益的金融 資產的收益	-	-	423	15.4	506	24.6	138	13.8	1,263	54.8
政府補助 ⁽¹⁾	-	-	1,162	42.3	406	19.8	300	30.0	100	4.3
匯兌收益	468	52.1	-	-	308	15.0	41	4.1	26	1.1
其他 ⁽²⁾	171	19.1	159	5.8	113	5.5	21	2.2	402	17.5
	898	100.0	2,745	100.0	2,055	100.0	999	100.0	2,305	100.0

附註：

- (1) 政府補助主要指向我們的若干符合高新科技企業資格的附屬公司提供的補貼、研發成果獎勵。
- (2) 其他主要包括增值稅抵免。

我們出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益主要來自我們對理財產品的投資，該等產品主要是我們從持牌商業銀行購買的保本型人民幣計值產品，年回報率為2.5%至3%，通常可按要求贖回。於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們分別購買總額為零、人民幣56.3百萬元、人民幣292.2百萬元及人民幣287.8百萬元（包括收購廣州東康所產生的人民幣12.0百萬元）的理財產品。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等理財產品並無結餘。

就我們投資的多數理財產品而言，相關銀行會就我們收回全部投資本金提供擔保及保障。我們於往績記錄期間投資的該等理財產品乃主要由發行銀行用於投資(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據及其他投資級別債務工具；及(ii)各類型資產管理計劃，或以上任何流動性資產的組合。根據該等理財產品的有關合約，該等資金的投資配置乃通常由持牌商業銀行酌情決定。我們投資該等理財產品主要是為獲取高於銀行現金存款固定利率收益的短期投資收益。

財務資料

我們已採用投資及財政政策以及內部控制措施以審查及監控我們的投資風險。在進行任何投資前，我們將考慮預期盈利及風險。根據我們內部理財投資政策，我們通常僅購買由中國大型國有持牌銀行或上市持牌銀行發行的短期理財產品，通常為可按要求贖回的理財產品。我們的財務部門負責甄選信譽良好的商業銀行，通過計及我們的財務狀況、現金流量及市況（如貨幣市場收益率浮動）等評估相關金融風險，及核實各種理財產品。就我們擬進行的各項投資而言，我們備存詳細會計記錄並定期審閱該等投資。為使我們的過剩現金產生適當高於定期銀行存款的收益，我們或會繼續採取審慎態度，根據我們內部理財投資政策選擇性地投資類似低風險理財產品，如中國知名銀行的保本理財產品，該等理財產品年利率通常高於銀行存款利率。

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、人工成本、新項目招標所支付的諮詢服務費及招待費。自2016年至2018年，我們的銷售及營銷開支普遍增加乃由於人工成本、諮詢服務費及招待開支增加所致，部分被廣告開支減少所抵銷。廣告開支減少主要是由於採用網上廣告形式，例如透過我們的鄰里邦移動應用程序進行廣告宣傳，一般而言相較於傳統廣告，該廣告形式更具成本效益。截至2019年6月30日止六個月，我們的人工成本增加，主要由於我們於2019年3月收購廣州東康導致銷售及營銷僱員人數增加。

下表載列於所示期間的銷售及營銷開支組成部分。

	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	%								
廣告開支.....	5,052	79.5	4,582	61.8	3,247	38.4	1,583	47.8	2,059	44.2
人工成本.....	527	8.3	1,287	17.4	1,799	21.2	652	19.7	1,374	29.5
諮詢服務費.....	30	0.5	79	1.1	1,802	21.3	349	10.5	528	11.3
招待開支.....	495	7.8	1,030	13.9	1,165	13.8	472	14.2	486	10.4
旅遊開支.....	88	1.4	152	2.0	371	4.4	212	6.4	124	2.7
其他 ⁽¹⁾	160	2.5	286	3.8	82	0.9	47	1.4	84	1.9
合計.....	6,352	100.0	7,416	100.0	8,466	100.0	3,315	100.0	4,655	100.0

附註：

(1) 其他主要包括辦公室開支。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括我們的行政人員的人工成本、辦公室開支、折舊及攤銷及培訓成本和差旅及交通成本。於往績記錄期間，行政開支普遍增加主要由於我們的業務擴張及於2019年3月收購了廣州東康。

下表載列於所示期間的行政開支組成部分。

	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	%								
人工成本.....	19,022	45.3	32,161	45.9	44,368	49.5	22,011	57.5	26,141	54.2
辦公室開支.....	7,835	18.7	12,283	17.5	15,800	17.6	4,756	12.4	7,279	15.1
折舊及攤銷.....	3,939	9.4	6,424	9.2	7,297	8.1	2,159	5.6	4,282	8.9
培訓成本 ⁽¹⁾	1,678	4.0	2,256	3.2	4,150	4.6	2,022	5.3	2,452	5.1
差旅及交通成本.....	3,846	9.2	5,039	7.2	5,502	6.1	2,046	5.3	2,374	4.9
專業服務費.....	2,028	4.8	4,030	5.7	3,467	3.9	1,281	3.3	947	2.0
招待開支.....	1,136	2.7	2,650	3.8	2,225	2.5	758	2.0	1,194	2.5
銀行手續費.....	1,419	3.4	1,731	2.5	2,591	2.9	861	2.3	1,143	2.4
保險費用.....	491	1.2	770	1.1	1,385	1.5	845	2.2	851	1.8
其他 ⁽²⁾	606	1.3	2,762	3.9	2,932	3.3	1,513	4.1	1,531	3.1
合計.....	42,000	100.0	70,106	100.0	89,717	100.0	38,252	100.0	48,194	100.0

附註：

- (1) 培訓成本主要指與時代鄰里學院有關的行政開支。
- (2) 其他主要包括僱員制服成本、活動組織開支和招聘開支等。

金融資產減值虧損

我們的金融資產減值虧損主要由於應收貿易款項的相關撥備。我們根據諸多因素（包括逾期時長、歷史付款記錄及前瞻性資料）評估金融資產減值虧損撥備。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣2.4百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.0百萬元。

財務資料

其他開支

我們的其他開支主要包括(i)與訴訟責任及稅款、社會保險及住房公積金供款逾期附加費作出的撥備；(ii)與[編纂]相關的[編纂]開支；及(iii)出售非流動資產的虧損。於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的其他開支分別為人民幣3.4百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣7.4百萬元。於2016年，我們的訴訟責任及附加費作出的撥備相對較高，主要由於我們支付人民幣1.7百萬元以了結與第三方供應商的糾紛。於2018年訴訟責任及附加費作出的撥備相對較高主要是由於經考慮我們現存滯納金附加費基於累計基準計算的滯納金附加費撥備增加。

	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	%
訴訟責任及附加費										
作出的撥備.....	3,333	97.6	1,959	73.8	4,228	86.3	1,800	79.0	1,869	25.1
[編纂]開支.....	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
出售物業、廠房及設備項目 的虧損.....	1	-	-	-	409	8.3	266	11.7	1	-
匯兌虧損.....	-	-	427	16.1	-	-	-	-	-	-
其他.....	81	2.4	269	10.1	264	5.4	212	9.3	12	0.2
	<u>3,415</u>	<u>100.0</u>	<u>2,655</u>	<u>100.0</u>	<u>4,901</u>	<u>100.0</u>	<u>2,278</u>	<u>100.0</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>

淨融資成本

我們的淨融資成本主要包括收入合約產生的利息開支、租賃負債的利息開支、資產抵押證券的利息開支及其他借款，並經扣除我們融資租賃的利息收入及來自關聯方的其他應收款項的利息收入。

財務資料

下表載列於所示年度我們的融資成本的組成部分：

	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	%								
融資開支：										
租賃負債的利息開支...	446	11.7	614	12.7	549	0.7	309	1.9	460	0.7
收入合約產生的										
利息開支.....	3,300	86.2	3,821	79.0	3,657	4.7	1,768	10.7	5,601	9.0
其他利息開支.....	82	2.1	401	8.3	400	0.5	200	1.2	167	0.3
資產抵押證券的										
利息開支.....	-	-	-	-	73,570	94.1	14,178	86.2	55,847	90.0
	<u>3,828</u>	<u>100.0</u>	<u>4,836</u>	<u>100.0</u>	<u>78,176</u>	<u>100.0</u>	<u>16,455</u>	<u>100.0</u>	<u>62,075</u>	<u>100.0</u>
融資收入：										
融資租賃利息收入....	-	-	-	-	-	-	-	-	(222)	0.4
應收關聯方其他款項										
所得利息收入.....	-	-	-	-	(73,570)	100.0	(14,178)	100.0	(55,847)	99.6
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(73,570)</u>	<u>100.0</u>	<u>(14,178)</u>	<u>100.0</u>	<u>(56,069)</u>	<u>100.0</u>
融資成本淨額.....	<u>3,828</u>		<u>4,836</u>		<u>4,606</u>		<u>2,277</u>		<u>6,006</u>	

收入合約產生的利息開支乃由於於到期日前預先支付的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，收入合約產生的利息開支增加，原因是我們於2019年上半年舉辦週年特別促銷活動，鼓勵預付物業管理費。於2018年5月18日，我們與第三方資產管理公司訂立本金金額人民幣1,675.0百萬元以及年利率介乎6.5%至7.5%的資產抵押證券安排。請參閱本文件「一債項－資產抵押證券」。資產抵押證券將於[編纂]前悉數償還。在此之後，我們將向時代中國集團就資產抵押證券提供相同本金金額以及利率的貸款。

應佔一間聯營公司利潤

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們應佔一間聯營公司利潤為人民幣0.8百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.2百萬元。於往績記錄期間，我們應佔一間聯營公司利潤與我們於廣州市時代融信小額貸款股份有限公司的投資有關，我們持有其30%的股本權益。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們附屬公司的中國企業所得稅。

	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
即期所得稅項.....					
－ 中國企業所得稅.....	13,510	15,119	24,991	10,908	18,250
遞延所得稅項.....					
－ 中國企業所得稅.....	(3,316)	(2,431)	(2,569)	(1,616)	(3,287)
年內／期內稅費總額.....	10,194	12,688	22,422	9,292	14,963

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的實際所得稅率分別為33.7%、27.1%、25.9%、25.1%及26.3%。我們的實際所得稅率整體下降乃主要由於於往績記錄期間不可扣稅開支佔税前利潤的比例有所下降。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概不存在與任何稅務機關相關的有爭議或未解決事項。

經營業績

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月相比較

收入

我們的收入自截至2018年同期的人民幣307.6百萬元增加48.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣455.7百萬元。我們收入增加主要歸因於我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務增加收入增加，部分被我們其他專業服務收入減少所抵銷。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入自截至2018年6月30日止六個月的人民幣194.6百萬元增加52.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣295.8百萬元，主要歸因於我們的物業管理在管總建築面積自截至2018年6月30日的17.5百萬平方米增加至截至2019年6月30日的34.7百萬平方米及平均物業管理費自2018年上半年每月人民幣2.68元每平方米增加至2019年上半年每月人民幣3.48元每平方米。物業管理項下總建築面積的增加主要由於我們

財務資料

於2019年3月收購了廣州東康致使我們投資組合的建築面積增加13.4百萬平方米，及截至2019年6月30日止六個月已交付進行管理的物業增加。對廣州東康的戰略性收購亦是而非住宅物業的在管物業建築面積從截至2018年6月30日的7.7百萬平方米增至截至2019年6月30日的21.7百萬平方米的主要原因，廣州東康的在管項目組合主要包括（其中包括）公共設施、政府大樓及博物館。

- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入自截至2018年6月30日止六個月的人民幣70.3百萬元增加66.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣117.0百萬元，主要歸因於我們的協銷服務及施工現場服務收入增加，而該等增加又是由於時代中國集團的在建物業及物業預售增加。
- **社區增值服務收入。**業主社區增值服務收入自截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加13.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.6百萬元，主要由於停車位管理所得收入增加，而該趨勢與2019年上半年在管物業增加一致。社區增值服務的收入增加部分被公共空間租賃服務收入降低所抵銷，因為我們並未與若干現有客戶續訂服務協議，且於2019年上半年我們正在就增收服務費建立新服務安排並擴大我們的客戶基礎。
- **其他專業服務收入。**其他專業服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣14.9百萬元減少23.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣11.3百萬元，主要是由於電梯服務及智能化工程服務的收入減少，部分被市政環衛服務收入增加所抵銷。電梯服務收入減少主要由於2019年上半年期間我們正在優化我們有關電梯服務的業務模式，並未與電梯供應商及買方訂立新協議。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。我們通常於房地產開發商完成相關項目的建設後提供並確認智能化工程服務的收入。由於我們承接的大部分物業項目預計將於2019年下半年完成，在這之後我們可提供智能化工程服務，因此較2018年上半年，我們確認2019年上半年智能化工程服務收入減少。2019年上半年，我們在2019年3月收購廣州東康後開始提供市政環衛服務。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本自截至2018年6月30日止六個月的人民幣223.8百萬元增加48.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣333.2百萬元，主要由於(i)因收購廣州東康、我們的內生擴張及平均工資增加而導致人工成本增加；及(ii)保養費用以及清潔及園藝開支增加，這與我們的在管物業增加一致。

毛利及毛利率

由於上述所致，我們的毛利自截至2018年6月30日止六個月的人民幣83.8百萬元增加46.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.6百萬元。我們的毛利率自截至2018年6月30日止六個月的27.2%小幅減至截至2019年6月30日止六個月的26.9%。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的毛利率自截至2018年6月30日止六個月的23.0%小幅增至截至2019年6月30日止六個月的24.1%。
- **非業主增值服務**。截至2018年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率均保持穩定。
- **社區增值服務**。我們的社區增值服務的毛利率自截至2018年6月30日止六個月的57.7%減至截至2019年6月30日止六個月的53.6%，主要由於上述公共空間租賃服務收入貢獻減少。
- **其他專業服務**。我們對業主的其他專業服務的毛利率自截至2018年6月30日止六個月的25.5%減至截至2019年6月30日止六個月的19.1%，主要由於電梯服務收入貢獻減少以優化其業務模式。

其他收入及收益

其他收入及收益自截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元增加130.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元，主要由於添置理財產品令出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益增加。請參閱「一 合併損益表內若干項目的說明－其他收入及收益」。

財務資料

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3.3百萬元增加40.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣4.7百萬元，主要由於(i)與銷售及營銷人員相關的人工成本增加，主要是由於我們收購廣州東康；及(ii)就我們於2019年上半年的週年特別促銷活動所招致的廣告開支增加。

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38.3百萬元增加26.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.2百萬元，主要由於我們業務的擴張，尤其是我們於2019年3月收購廣州東康。

金融資產減值虧損

截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧損保持相對穩定。

其他開支

我們的其他開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元，主要由於於2019年上半年[編纂]的[編纂]開支。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元，主要是由於收入合約產生的利息開支大幅增加，因為我們於2019年上半年舉行了週年特別促銷活動以鼓勵我們的客戶預付物業管理費。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從截至2018年6月30日止六個月的人民幣37.1百萬元增加53.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣56.8百萬元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣9.3百萬元增加61.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣15.0百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤從截至2018年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元增加50.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣41.8百萬元。我們的淨利潤率保持相對穩定，截至2018年6月30日止六個月為9.0%，截至2019年6月30日止六個月為9.2%。

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519.0百萬元增加34.1%至2018年的人民幣695.8百萬元，主要反映物業管理服務、非業主增值服務及其他專業服務的收入增加，部分被社區增值服務收入的小幅減少所抵銷。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入從2017年的人民幣330.5百萬元增加22.2%至2018年的人民幣404.1百萬元，主要歸因於我們的物業管理在管總建築面積從截至2017年12月31日的16.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的18.8百萬平方米，因為我們不斷擴大業務規模並且持續致力於拓展以及豐富我們的物業管理組合。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入從2017年的人民幣100.4百萬元增加95.9%至2018年的人民幣196.7百萬元，主要歸因於協銷服務、施工現場服務及我們提供服務的時代中國集團物業項目數量增加導致的開荒清潔服務產生的收入增加。
- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入從2017年的人民幣62.2百萬元減少5.2%至2018年的人民幣59.0百萬元，主要是由於作為重組的一部分我們正在逐漸停止提供拎包入住服務，導致該等服務產生的收入減少。

財務資料

- **其他專業服務收入。**對業主的其他專業服務收入從2017年的人民幣25.8百萬元增加39.3%至2018年的人民幣36.0百萬元，主要是由於我們成功的業務開發工作導致電梯服務產生收入。

銷售成本

我們的銷售成本從2017年的人民幣389.5百萬元增加29.7%至2018年的人民幣505.3百萬元，主要是由於我們的在管物業增加。2017年至2018年期間，我們總收入的增加跑贏銷售成本的增加，主要由於我們實施具成本效益的舉措，例如加強運營的標準化及自動化。

毛利及毛利率

由於前述原因，我們的毛利從2017年的人民幣129.5百萬元增加47.1%至2018年的人民幣190.5百萬元。

毛利率從2017年的25.0%增至2018年的27.4%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從2017年的18.7%增至2018年的24.0%，主要是由於我們增強運營標準化及自動化。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率從2017年的27.1%減至2018年的26.2%，主要是由於開荒清潔服務的收入貢獻增加，而與該業務線下的其他服務相比，該服務的毛利率相對較低。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從2017年的54.6%增至2018年的55.8%，主要歸因於較該業務線下的其他服務擁有相對較高毛利率的停車位管理服務收入增加。
- **其他專業服務。**其他專業服務的毛利率與2017年的25.0%相比，2018年保持相對穩定，為25.3%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2017年的人民幣2.7百萬元減少25.1%至2018年的人民幣2.1百萬元，主要由於我們的附屬公司廣州市時代鄰里邦於2017年作為高新技術企業獲得政府補助人民幣1.1百萬元。

財務資料

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2017年的人民幣7.4百萬元增加14.2%至2018年的人民幣8.5百萬元，主要是由於我們於2018年聘請更多顧問公司為我們的業務擴張提供諮詢導致諮詢服務費用增加。銷售及營銷開支增加，部分被廣告開支減少所抵銷，原因是我們增加在線廣告的佔比（如通過鄰里邦移動應用投放廣告），通常比傳統廣告更具成本效益。

行政開支

我們的行政開支從2017年的人民幣70.1百萬元增加28.0%至2018年的人民幣89.7百萬元，主要是由於業務擴張導致行政人員有關人工成本增加。

其他開支

我們的其他開支從2017年的人民幣2.7百萬元增加84.6%至2018年的人民幣4.9百萬元，主要是由於滯納金撥備增加令罰款及附加費增加。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額於2017年及2018年保持相對穩定。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從2017年的人民幣46.9百萬元增加84.8%至2018年的人民幣86.6百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2017年的人民幣12.7百萬元增加76.7%至2018年的人民幣22.4百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2017年的人民幣34.2百萬元增加87.8%至2018年的人民幣64.2百萬元，以及我們的年內淨利潤率從2017年的6.6%增至2018年的9.2%。

財務資料

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372.9百萬元增加39.2%至2017年的人民幣519.0百萬元，反映物業管理服務、社區增值服務及其他專業服務收入增加。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入從2016年的人民幣221.8百萬元增加49.0%至2017年的人民幣330.5百萬元，主要是由於物業管理在管建築面積從2016年的13.1百萬平方米增至2017年的16.0百萬平方米。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入從2016年的人民幣104.2百萬元略減3.7%至2017年的人民幣100.4百萬元，主要是由於房屋維修服務所得收入減少，因為作為重組的一部分，我們正在逐漸停止該等服務。
- **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39.8百萬元增加56.6%至2017年的人民幣62.2百萬元，主要歸因於在管物業增加。
- **其他專業服務所得收入。**其他專業服務所得收入從2016年的人民幣7.1百萬元大幅增至2017年的人民幣25.8百萬元，主要是由於我們因收購駿安電梯而於2016年9月開始提供電梯服務。

銷售成本

我們的銷售成本從2016年的人民幣286.4百萬元增加36.0%至2017年的人民幣389.5百萬元，主要是由於人工成本以及清潔及園藝成本增加，這基本上與業務擴張一致。

毛利及毛利率

由於前述原因，我們的毛利從2016年的人民幣86.5百萬元增加49.7%至2017年的人民幣129.5百萬元。我們的毛利率從2016年的23.2%增至2017年的25.0%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率保持相對穩定，從2016年的18.4%至2017年的18.7%。

財務資料

- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率從2016年的22.8%增至2017年的27.1%，主要是由於毛利率較低的房屋維修服務和開荒清潔服務所產生的收入減少，而相比該業務線下的其他類型服務，該等服務的毛利率相對較低。
- **社區增值服務。**業主增值服務的毛利率從2016年的51.4%增至2017年的54.6%，主要是由於全包傢俱業務（相比該業務線下的其他類型服務，該等業務的毛利率相對較高）產生的收入增加。
- **其他專業服務。**其他專業服務的毛利率從2016年的21.1%增至2017年的25.0%，主要是由於電梯服務貢獻收入增加，而相比該業務線下的其他類型服務，該等服務的毛利率相對較高。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2016年的人民幣6.4百萬元增加16.8%至2017年的人民幣7.4百萬元，主要是由於業務擴張導致人工成本及招待開支增加，部分被廣告開支減少所抵銷，原因是我們增加的在線廣告佔比（如通過鄰里邦移動應用投放廣告），通常比傳統廣告更具成本效益。

行政開支

我們的行政開支從2016年的人民幣42.0百萬元增加66.9%至2017年的人民幣70.1百萬元，主要是由於業務擴張導致人工成本、辦公室開支及折舊及攤銷增加。

其他開支

我們的其他開支從2016年的人民幣3.4百萬元減少22.3%至2017年的人民幣2.7百萬元，因為我們於2016年以人民幣1.7百萬元的金額解決了與第三方供應商的一項糾紛。

淨融資成本

我們的淨融資成本從2016年的人民幣3.8百萬元增加26.3%至2017年的人民幣4.8百萬元，主要是由於收入合約產生的利息開支增加。

財務資料

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從2016年的人民幣30.3百萬元增加54.9%至2017年的人民幣46.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣10.2百萬元增加24.5%至2017年的人民幣12.7百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2016年的人民幣20.1百萬元增加70.3%至2017年的人民幣34.2百萬元，以及我們的年內淨利潤率從2016年的5.4%增至2017年的6.6%。

若干合併資產負債表項目的說明

商譽

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別錄得與我們收購廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰（「收購公司」）相關的商譽人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣68.8百萬元。

商譽主要產生自收購公司業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。預期概無已確認商譽可扣減所得稅。

根據我們的會計政策，我們通常於年底前每年進行一次減值測試。就減值測試而言，我們於2019年前所收購的附屬公司的商譽被視為不同的現金產生單位（「現金產生單位」）。該等現金產生單位的可收回金額乃使用基於管理層編製的三年期財務預算的現金流量預測計算使用價值釐定，而適用於上述現金流量預測的稅前貼現率介乎10.41%至17.86%。截至最後實際可行日期，我們並未就於2019年所收購的附屬公司的商譽進行減值測試。有關商譽減值的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

財務資料

董事認為，稅前貼現率是現金產生單位可收回金額所依據的關鍵假設。董事亦認為，截至2019年6月30日，此關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致現金產生單位各自的賬面金額超過其可收回金額。

對一間聯營公司的投資

我們對一間聯營公司的投資指我們於廣州市時代融信小額貸款股份有限公司的30%股權，於截至2019年6月30日、截至2018年12月31日、截至2017年12月31日及截至2016年12月31日保持相對穩定，分別為人民幣68.4百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣63.7百萬元及人民幣61.4百萬元。

遞延稅項資產

我們的遞延稅項資產從截至2018年12月31日的人民幣12.7百萬元增加48.7%至截至2019年6月30日的人民幣18.9百萬元，從截至2017年12月31日的人民幣10.5百萬元增加21.2%至截至2018年12月31日的人民幣12.7百萬元，及從截至2016年12月31日的人民幣8.4百萬元增加24.2%至截至2017年12月31日的人民幣10.5百萬元，主要是由於各年內或期內計入損益的遞延稅項增加，主要包括可抵扣稅項虧損、應計費用及金融資產減值虧損撥備。

應收貿易款項

應收貿易款項主要產生自物業管理服務、向非物業業主提供的增值服務及向時代中國集團、第三方物業開發商以及業主和住戶提供的其他專業服務。

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日
				人民幣千元
應收貿易款項				
— 關聯方	101,535	102,149	166,031	146,265
— 第三方	28,181	45,764	55,985	100,659
合計	129,716	147,913	222,016	246,924
減：應收貿易款項減值撥備.....	(5,456)	(8,153)	(9,867)	(12,859)
	124,260	139,760	212,149	234,065

財務資料

於往績記錄期間，我們的應收貿易款項增加，主要由於我們的業務擴展。應收貿易款項從截至2017年12月31日人民幣139.8百萬元大幅增至截至2018年12月31日的人民幣212.1百萬元乃由於為非業主提供的增值服務增加。

下表載列我們於所示期間的應收貿易款項周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
				6月30日
				止六個月
應收貿易款項周轉日數 ⁽¹⁾	76	93	92	89

附註：

- (1) 任何期間的貿易周轉日數等於期初及期末應收貿易款項的平均值除以同期收入，再乘以全年365日或創收期間日數計算。

自2016年至2017年我們的應收貿易款項周轉日數增加主要由於關聯方應收貿易款項的周轉日數延長。自2017年至2018年及進一步至截至2019年6月30日止六個月，我們應收貿易款項周轉日數減少，主要反映了我們的清收工作有所改進。

以下為截至所示日期基於即期票據日期並經扣除虧損準備的應收貿易款項賬齡分析：

	於12月31日			於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
一年以內	107,595	118,693	152,982	177,942
一至兩年	14,026	17,828	46,514	41,883
兩至三年	2,034	2,326	11,838	11,261
三至四年	509	766	591	2,553
四至五年	96	147	224	426
合計	<u>124,260</u>	<u>139,760</u>	<u>212,149</u>	<u>234,065</u>

財務資料

應收貿易款項預期信貸虧損撥備變動如下：

	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
年初／期初	3,106	5,456	8,153	9,867
年內／期內支出.....	2,350	2,697	1,714	2,992
年末／期末	<u>5,456</u>	<u>8,153</u>	<u>9,867</u>	<u>12,859</u>

我們使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。撥備矩陣最初基於我們的歷史觀察違約率。我們將校準矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性估計，例如預測經濟狀況。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註21。

為加快收回應收貿易款項，我們已制定並實施多項措施。請參閱本文件「業務－物業管理服務－支付條款和信用條款」。

我們於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的物業管理費收款率（按我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。

截至最後實際可行日期，已結算截至2019年6月30日的應收貿易款項總額的約29.9%，其中約人民幣55.0百萬元收取自關聯方，約人民幣14.9百萬元收取自獨立第三方。

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括預付款項、代表業主作出的付款、按金、向僱員作出的墊款、其他應收款項及應收關聯方款項。下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項的組成部分。

	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
預付款項.....	12,157	3,284	1,827	5,323
代業主作出的付款.....	1,920	10,655	6,046	5,198
按金	3,723	4,637	4,564	39,134

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
向僱員作出的墊款	343	92	25	529
其他應收款項	3,759	4,706	5,287	16,073
應收關聯方款項	57,676	423,661	2,032,961	1,538,905
合計	79,578	447,035	2,050,710	1,605,162

預付款項乃主要與向供應商採購物業、廠房及設備而向其支付款項及支付諮詢服務費有關。截至2016年12月31日錄得相對較高的預付款項金額，乃與2016年採購集成指揮平台有關。代表業主作出的付款主要包括代住戶繳納的水電費。截至2019年6月30日的按金及其他應收款項金額相對較高，主要由於2019年3月收購廣州東康。我們就收購廣州東康支付了人民幣25.0百萬元的按金，以確保收購順利進行及將廣州東康與我們的業務運營進行整合。根據收購協議，該按金將於收購日期後一年內全額退還予我們。收購廣州東康後，已將人民幣11.0百萬元其他應收款項加入我們截至2019年6月30日的其他應收款項總額內。

應收關聯方款項為應收關聯方現金墊款。請參閱本文件附錄一會計師報告附註33，了解有關其他應收關聯方款項的詳細描述。截至2018年12月31日及截至2019年6月30日的應收關聯方款項相對金額較高，主要因為於資產抵押證券安排後向時代中國集團提供了未償還餘額分別為人民幣1,601.0百萬元及人民幣1,526.0百萬元的貸款，利率介乎6.5%至7.5%，以反映資產抵押證券的利率。我們預計在[編纂]前結算該等應收時代中國集團款項。除該貸款外，於往績記錄期間，我們的其他應收關聯方現金墊款屬非交易性質且不計息。

據中國法律顧問告知，根據於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「《民間借貸案件司法解釋》」）第十一條，只要滿足若干要求（如收取的利率），最高人民法院承認非金融機構之間融資安排及貸款交易的有效性及其合法性。在此基礎上，中國法律顧問認為，該等涉及時代中國集團的貸款對關聯方具有法律約束力。關聯方之間的所有借款將於[編纂]前予以悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無因關聯方之間的該等借款受到有關主管部門的任何處罰、調查或收到任何通知。董事確認，本集團日後不會作出關聯方借貸安排。

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自供應商處購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日
第三方	52,701	68,830	112,306	106,957

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣112.3百萬元減少4.8%至截至2019年6月30日的人民幣107.0百萬元，主要由於電梯服務（包括電梯的銷售、安裝及維修保養）減少。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。

我們的貿易應付款項由截至2016年12月31日的人民幣52.7百萬元增加30.6%至截至2017年12月31日的人民幣68.8百萬元，並進一步大幅增加63.2%至截至2018年12月31日的人民幣112.3百萬元，主要由於我們的業務擴展。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉日數。

	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
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	54	57	65	60

附註：

- (1) 任何期間的貿易應付款項周轉日數等於期初及期末貿易應付款項餘額的平均值除以同期銷售成本，再乘以全年365日或創收期間日數計算。

我們的貿易應付款項周轉日數於往績記錄期間與我們的信貸期大體一致，約為60日。

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賬齡分析：

	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)
一年以下.....	50,967	66,210	105,750	100,731
一年以上.....	1,734	2,620	6,556	6,226
	52,701	68,830	112,306	106,957

截至最後實際可行日期，我們截至2019年6月30日的貿易應付款項總額的約35.0%已結清。

其他應付款項及應計項目

我們的其他應付款項及應計項目主要指(i)應付工資及福利金，(ii)來自業主的按金及臨時收入，主要包括公用事業費及維修資金供款，(iii)應計項目及其他應付款項，以及(iv)應付關聯方款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的關聯方貸款餘額為人民幣5.0百萬元，該等款項已計入應付關聯方款項。截至2019年6月30日，我們已悉數結清該貸款。請參閱本節「一債項－關聯方貸款」。除該貸款外，我們的其他應付關聯方款項均為非計息。截至2018年12月31日，我們自一位關聯方獲得一筆人民幣11億元的現金墊款，且已於2019年6月30日之前悉數結清。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註33(3)。

	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)
應付工資及福利.....	45,165	58,148	75,934	109,411
其他應納稅款.....	6,500	8,333	12,356	19,572
業主的按金及臨時收入.....	58,484	42,927	36,743	50,601
應計項目及其他應付款項.....	44,608	47,318	47,299	57,557
應付關聯方款項.....	179,787	529,164	1,568,630	122,354
合計.....	334,544	685,890	1,740,962	359,495

合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費墊款和其他服務費。我們的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣49.0百萬元大幅增加至截至2019年6月30日的人民幣189.5百萬元，主要是由於2019年上半年特別週年促銷活動令2019年上半年物業管理費墊款增加所致。合約負債保持相對穩定，截至2016年12月31日為人民幣51.4百萬元、截至2017年12月31日為人民幣51.2百萬元，及截至2018年12月31日為人民幣49.0百萬元。

財務資料

流動資產淨值及流動負債淨額

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	7月31日
	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
流動資產					
存貨	2,521	2,082	1,512	2,434	2,736
應收貿易款項	124,260	139,760	212,149	234,065	218,669
合約資產	6,204	13,202	20,974	18,396	17,592
預付款項、按金及其他應收款項	72,048	447,035	2,050,710	1,598,597	1,732,742
應收一間聯營公司款項	456	476	482	-	-
受限制銀行存款	20,912	8,208	200	2,690	3,016
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396	210,416
流動資產總值	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578	2,185,171
流動負債					
貿易應付款項	52,701	68,830	112,306	106,957	109,778
租賃負債	2,312	3,113	2,463	5,757	5,500
其他應付款項及應計項目	334,544	685,890	1,740,962	359,495	347,515
合約負債	51,364	51,180	49,012	189,546	185,741
其他計息借款	-	-	152,000	157,000	157,000
應付一間聯營公司款項	5,082	-	-	-	-
應納稅款	15,169	16,729	29,187	31,238	33,628
政府補助	-	200	200	200	200
流動負債總額	461,172	825,942	2,086,130	850,193	839,362
流動(負債)/資產淨額	(137,886)	(128,680)	1,382,246	1,310,385	1,345,809

財務資料

截至2016年12月31日，我們錄得流動負債淨額的狀況，主要由於其他應付關聯方款項人民幣179.8百萬元。自2016年12月31日至2017年12月31日，我們的流動負債淨額減少人民幣9.2百萬元，主要由於其他應收關聯方款項增加。截至2018年12月31日，我們錄得流動資產淨值的狀況，主要因為我們截至2018年12月31日向關聯方作出一筆金額為人民幣1,601.0百萬元的貸款，其利率反映了資產抵押證券的利率。我們的流動資產淨值從截至2018年12月31日的人民幣1,382.2百萬元略降至截至2019年6月30日的人民幣1,310.4百萬元，主要因為我們於2019年上半年部分結算應收關聯方款項。截至2019年7月31日，我們的流動資產淨值進一步增至人民幣1,345.8百萬元，主要由於我們於2019年7月部分結算應付關聯方款項。該等應收關聯方款項及應付關聯方款項均為非貿易性質，且我們將在[編纂]前悉數結清。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註33(3)。

我們主要透過營運產生的現金流量為業務擴張及發展提供資金。例如我們於2016年收購駿安電梯及廣州萬寧並於2019年上半年收購廣州東康，以令我們的服務組合多樣化及擴大我們的收入基礎，且我們於2017年購買全國集成管控平台以提升運營效率並改善客戶體驗。由此，自2015年12月31日至2016年12月31日、2017年12月31日並進一步至2019年6月30日，非流動資產均有所增長。流動負債淨額的狀況可能對我們的運營帶來若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－截至2016年及2017年12月31日我們錄得流動負債淨額，截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

運營資金

董事認為，經計及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），我們擁有充足的運營資金，滿足緊隨本文件日期後至少12個月的需求。

資金流動性及資本資源

我們的主要現金用途是用作運營資金。我們的主要流動資金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主要的流動資金來源，我們可能將部分[編纂]所得款項用於滿足部分資金需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示期間我們的現金流量摘要。

	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
經營活動(所用)/所得現金流量淨額.....	(4,383)	23,307	1,114,825	(2,803)	(847,434)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額.....	(55,644)	(30,254)	(1,542,556)	(1,666,658)	108,916
融資活動所得/(所用)現金流量淨額.....	3,229	(3,439)	1,523,581	1,658,889	(139,435)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額.....	(56,798)	(10,386)	1,095,850	(10,572)	(877,953)
年初/期初現金及現金等價物.....	153,683	96,885	86,499	86,499	1,182,349
年末/期末現金及現金等價物.....	96,885	86,499	1,182,349	75,927	304,396

經營活動(所用)/所得現金流量淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務、非業主及業主增值服務及其他專業服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的未計所得稅前利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(ii)運營資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2019年6月30日止六個月，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣847.4百萬元，這是因為經營活動使用現金人民幣829.9百萬元及支付所得稅人民幣17.5百萬元。在營運資金變動前，我們的營運現金流量為人民幣69.6百萬元。營運資金降低人民幣899.5百萬元主要由於其他應付款項及應計項目減少人民幣1,421.9百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣393.3百萬元所抵銷，以上均反映了我們於2019年上半年部分結算應付其他方的其他款項及應收其他方的其他應收款項。

於2018年，我們的經營活動產生的現金流量淨額為人民幣1,114.8百萬元，這是因為經營活動產生現金人民幣1,127.5百萬元及支付所得稅人民幣12.6百萬元。在營運資

財務資料

金變動前，我們的營運現金流量為人民幣101.5百萬元。營運資金增加人民幣1,026.0百萬元主要由於其他應付款項及應計項目增加人民幣1,064.0百萬元，因為我們擁有關聯方現金墊款人民幣11億元，該等款項截至2019年6月30日已悉數結清。

於2017年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣23.3百萬元，這是因為經營活動產生現金人民幣36.9百萬元及支付所得稅人民幣13.6百萬元。在營運資金變動前，我們的營運現金流量為人民幣60.1百萬元。營運資金減少人民幣23.2百萬元主要是由於其他預付款項及應計項目增加人民幣348.1百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣373.3百萬元所抵銷，均反映於2017年應付關聯方款項及應收關聯方款項的增加。

於2016年，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣4.4百萬元，這是因為經營活動產生現金人民幣3.9百萬元及支付所得稅人民幣8.3百萬元。在營運資金變動前，我們的營運現金流量為人民幣40.1百萬元。營運資金減少人民幣36.2百萬元主要反映貿易應收賬款增加人民幣82.1百萬元，原因為我們的業務擴張，以及預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣46.4百萬元，原因為應收關聯方款項增加，部分被其他應付款項及應計項目增加人民幣67.2百萬元抵銷。

投資活動(所用)／所得現金流量淨額

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣108.9百萬元，主要反映了出售人民幣289.1百萬元的以公允價值計量並計入損益的金融資產、人民幣75.0百萬元的關聯方貸款還款及人民幣56.6百萬元的利息付款，部分由購買人民幣275.8百萬元的以公允價值計量並計入損益的金融資產所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,542.6百萬元，主要反映了向關聯方提供的貸款人民幣1,675.0百萬元及收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣292.2百萬元，部分由出售以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣292.7百萬元、人民幣74.0百萬元的償還關聯方貸款及人民幣74.3百萬元的利息付款所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣30.3百萬元，主要反映了收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣56.3百萬元及收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額人民幣15.1百萬元、購買物業、廠房及設備項目人民幣9.8百萬元及購買或開發其他無形資產人民幣6.8百萬元，部分被出售以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣56.7百萬元所抵銷。

財務資料

於2016年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣55.6百萬元，主要反映了收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額人民幣40.4百萬元及收購物業、廠房及設備項目人民幣9.7百萬元。

融資活動(所用)／所得現金流量淨額

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣139.4百萬元，主要反映了償還其他計息借款人民幣75.0百萬元及利息付款人民幣57.1百萬元。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣1,523.6百萬元，主要反映了籌集新的其他計息借款人民幣1,675.0百萬元，部分由償還其他計息借款人民幣74.0百萬元及利息付款人民幣74.1百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣3.4百萬元，主要反映了向關聯方償還貸款人民幣5.0百萬元，及租賃款項本金部分為人民幣2.6百萬元，部分被關聯方墊款人民幣5.0百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣3.2百萬元，主要反映了關聯方墊款人民幣5.0百萬元，部分被租賃款項本金部分人民幣1.3百萬元所抵銷。

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人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣1,606.0百萬元、人民幣1,526.0百萬元以及人民幣1,526.0百萬元。下表載列我們截至所示日期的借款的組成部分。

	截至12月31日			截至	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日	7月31日
				人民幣千元	人民幣千元
非即期					
資產抵押證券的非即期部分.....	-	-	1,449,000	1,369,000	1,369,000
即期					
關聯方貸款.....	5,000	5,000	5,000	-	-
資產抵押證券的即期部分.....	-	-	152,000	157,000	157,000
	5,000	5,000	157,000	157,000	157,000
	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000	1,526,000

財務資料

關聯方貸款

於往績記錄期間，我們擁有關聯方貸款。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，關聯方貸款餘額分別為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、零及零。

資產抵押證券

於2019年5月18日，我們訂立本金總額為人民幣1,675.0百萬元的資產抵押證券（「資產抵押證券」）。該資產抵押證券的期限介於一至八年，以年利率介乎6.5%至7.5%計息。該資產抵押證券乃由廣州市時代控股提供擔保，並由若干應收貿易款項及我們部分在管物業的物業管理費收取權作為抵押。該資產抵押證券將於[編纂]前償還且廣州市時代控股所提供的擔保將相應解除。有關資產抵押證券的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註27。

我們的借款截至所示日期償還。

	截至12月31日			截至	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日	7月31日
				人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	5,000	5,000	157,000	157,000	157,000
第二年.....	-	-	163,000	167,000	167,000
第三至五年(含首尾兩年).....	-	-	554,000	574,000	574,000
五年以上.....	-	-	732,000	628,000	628,000
	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000	1,526,000

於往績記錄期間及截至本文件日期，董事確認彼等並不知悉我們的貿易及其他應付款項及計息借款的支付有任何重大違約。除本文件所披露者外，截至流動性披露的最新日期（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、信用債券、抵押、費用或貸款、或承兌信用或分期付款承諾、擔保或其他重大或有負債或任何與此有關的契諾。董事已確認，自流動性披露的最新日期起以及直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

財務資料

或有負債

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年7月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。董事已確認，自流動性披露的最新日期起以及直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

承擔

資本承擔

截至下列所示日期，我們有以下資本承擔：

	截至12月31日			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日 人民幣千元
已訂立但未提供：				
非流動資產.....	25,134	–	–	–
收購附屬公司.....	–	–	9,065	1,849
	<u>25,134</u>	<u>–</u>	<u>9,065</u>	<u>1,849</u>

截至2016年12月31日，我們的資本承擔為人民幣25.1百萬元，為我們購買全國集成管控平台的承擔。截至2018年12月31日，我們的資本承擔為人民幣9.1百萬元，為我們收購清遠市榮泰的承擔。截至2019年6月30日，我們的資本承擔為人民幣1.8百萬元，為收購佛山市宜信的承擔。

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
添置：					
物業、廠房及設備.....	5,241	25,372	4,960	1,449	2,033
其他無形資產.....	2,770	9,846	1,717	1,040	1,695
	<u>8,011</u>	<u>35,218</u>	<u>6,677</u>	<u>2,489</u>	<u>3,728</u>

財務資料

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，已產生的資本開支總額為人民幣53.6百萬元，主要歸因於購買物業、廠房及設備以及其他無形資產。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，資本開支資金主要來源為我們的經營活動所得現金及部分[編纂]所得款項淨額。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

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

下表載列截至所示日期及截至所示期間我們的若干主要財務比率。

	截至12月31日及 截至12月31日止年度			截至 2019年 6月30日 及截至 2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
流動比率 ⁽¹⁾	70.1%	84.4%	166.3%	254.1%
經調整流動比率 ⁽²⁾⁽¹⁰⁾	70.1%	84.4%	96.5%	91.5%
資產負債比率 ⁽³⁾	98.1%	95.0%	97.1%	93.7%
經調整資產負債比率 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	98.1%	95.0%	94.7%	82.6%
資本負債比率 ⁽⁵⁾	55.7%	11.5%	1,494.7%	1,022.2%
經調整資本負債比率 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾	55.7%	11.5%	4.7%	-
總資產回報率 ⁽⁷⁾	5.2%	5.1%	2.8%	不適用
經調整總資產回報率 ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	5.2%	5.1%	4.4%	不適用
股本回報率 ⁽⁹⁾	248.9%	129.9%	84.9%	不適用

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) 經調整流動比率按截至相應日期的流動資產總值（不包括關聯方貸款）除以流動負債總額（不包括資產抵押證券）再乘以100%計算。

財務資料

- (3) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。資產總值是流動資產與非流動資產的總和。
- (4) 經調整資產負債比率按截至相應日期的負債總額（不包括資產抵押證券）除以資產總值（不包括關聯方貸款）再乘以100%計算。負債總額指流動負債與非流動負債的總和。資產總值指流動資產與非流動資產的總和。
- (5) 資本負債比率按截至相應日期的計息債務的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (6) 經調整資本負債比率按截至相應日期的計息債務總和（不包括資產抵押證券）除以截至相同日期的股本總額計算。
- (7) 總資產回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (8) 經調整總資產回報率按期內持續經營所得利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算，不包括關聯方貸款的影響。
- (9) 股本回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末股本總額的平均結餘再乘以100%計算。
- (10) 為補充我們的主要財務比率，我們亦呈列經調整財務比率作為額外財務計量，以排除資產抵押證券的影響，其將於[編纂]前悉數償還。我們認為，該等計量剔除管理層認為對我們經營表現或財務狀況不具指示性的項目的潛在影響，有利於比較不同期間及不同公司間的經營表現及財務狀況。我們認為，該等計量通過與其幫助管理層相同的方式為投資者及其他人士在理解及評估我們的經營表現及財務狀況方面提供有用信息。然而，我們所呈列的經調整比率未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量相比較。使用該等計量作為分析工具具有局限性，閣下於作出投資決策時不應僅考慮該等計量或過分依賴該等計量。

流動比率

我們的流動比率從截至2016年12月31日的70.1%增至截至2017年12月31日的84.4%、截至2018年12月31日的166.3%及進一步增至截至2019年6月30日的254.1%。截至2018年12月31日及2019年6月30日，相對較高的流動比率主要是由於截至2018年12月31日，我們向關聯方作出未償還餘額為人民幣1,601.0百萬元的貸款，大幅增加了我們的流動資產。請參閱本節「一 若干合併資產負債表項目的說明」。

經調整流動比率

我們的經調整流動比率從截至2016年12月31日的70.1%增至截至2017年12月31日的84.4%，並增至截至2018年12月31日的96.5%，主要由於應收貿易款項增加，這與我

財務資料

們的業務擴張一致。經調整流動比率減至截至2019年6月30日的91.5%，主要反映了我們部分結算應收關聯方款項，故經調整流動資產減少。請參閱本節「一流動資金及其他資源－現金流量」。

資產負債比率

我們的資產負債比率於往績記錄期間保持相對穩定。

經調整資產負債比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的經調整資產負債比率保持相對穩定。我們的經調整資產負債比率由截至2018年12月31日的94.7%減至截至2019年6月30日的82.6%，主要是由於截至2019年6月30日其他應付款項及應計項目減少，主要反映我們於2019年上半年部分結算應付關聯方款項。

資本負債比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的資本負債比率分別為55.7%、11.5%、1,494.7%及1,022.2%。我們截至2018年12月31日的資本負債比率增至1,497.7%，主要是由於我們於2018年訂立資產抵押證券。我們截至2019年6月30日的資本負債比率降至1,022.2%，主要反映了部分償還資產抵押證券。

經調整資本負債比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日，經調整資本負債比率分別為55.7%、11.5%及4.7%，主要是由於我們的股本主要因我們截至2018年12月31日止三個年度期間產生的利潤而大幅增加。截至2019年6月30日，我們的經調整資本負債比率為零，原因在於我們於截至2019年6月30日止六個月向關聯方償還了貸款人民幣5.0百萬元。

總資產回報率

於2016年及2017年，我們的總資產回報率保持穩定並於2018年有所下降，主要是由於截至2018年12月31日應收關聯方款項大幅增加。

經調整總資產回報率

於2016年、2017年及2018年，我們的經調整總資產回報率持續下降。該下降主要是由於我們於截至2018年12月31日止三個年度內收購若干附屬公司令商譽及其他無形資產增加。

財務資料

股本回報率

我們的股本回報率從2016年的248.9%減至2017年的129.9%，而後進一步減至2018年的84.9%，主要是由於截至2018年12月31日止三個年度期間產生的利潤令股本總額大幅增加。

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。

信貸風險

我們面臨與應收貿易款項、合約資產及其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制銀行存款相關的信貸風險。

我們預計現金及現金等價物以及受限制銀行存款不存在重大信貸風險，因其大量存放在國有銀行和其他中型或大型上市銀行。我們預計該等交易不會因對手方不履約而遭受重大損失。

我們預期應收關聯方的應收貿易款項及其他款項相關的信貸風險被視為較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的能力。因此，於往績記錄期間，應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

我們只與公認的及有信譽的第三方進行交易。我們通過客戶／對手方的分析來管理信貸集中風險。由於我們的應收貿易款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，我們持續監控應收款項餘額。最高風險敞口為附錄一會計師報告附註21、附註22及附註23所披露的賬面值。

流動性風險

流動性風險是指由於資金短缺，我們在履行財務義務時會遇到困難的風險。我們面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。我們的目標是在為其運營資金需求及發展項目的資本開支持續提供資金，以及通過使用備用信貸得到的靈活性之間保持平衡。

財務資料

下表載列截至所示日期按相關到期日分類的金融負債。

	按要求	少於一年	一至五年	逾五年	合計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
截至2019年6月30日					
貿易應付款項.....	31,152	75,805	-	-	106,957
租賃負債.....	-	6,239	12,468	-	18,707
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	230,512	-	-	-	230,512
其他計息借款.....	-	261,316	1,027,597	678,933	1,967,846
截至2018年12月31日					
貿易應付款項.....	25,080	87,226	-	-	112,306
租賃負債.....	-	2,740	2,171	-	4,911
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	1,652,672	-	-	-	1,652,672
其他計息借款.....	-	261,488	1,030,922	806,061	2,098,471
截至2017年12月31日					
貿易應付款項.....	19,242	49,588	-	-	68,830
租賃負債.....	-	3,649	4,804	-	8,453
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	619,409	-	-	-	619,409
截至2016年12月31日					
貿易應付款項.....	8,430	44,271	-	-	52,701
租賃負債.....	-	2,830	5,023	-	7,853
計入其他應付款項及應計項目的					
金融負債.....	282,879	-	-	-	282,879
應付一間聯營公司款項.....	5,082	-	-	-	5,082

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家庭成員亦被視為關聯方。

我們的最終控股公司為時代中國。廣州市時代融信小額貸款股份有限公司是我們的聯繫人。

有關關聯方交易的詳細討論，請參閱附錄一會計師報告附註33。

財務資料

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，我們錄得向關聯方提供的物業管理服務分別為人民幣15.8百萬元、人民幣24.3百萬元、人民幣31.1百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣26.1百萬元。該等服務為向時代中國集團、時代中國的合資企業及時代中國及本集團的若干主要管理人員提供的物業管理服務。

提供非業主增值服務

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，我們錄得向關聯方提供的非業主增值服務撥備分別為人民幣104.2百萬元、人民幣96.7百萬元、人民幣188.8百萬元、人民幣64.8百萬元及人民幣110.7百萬元。該等服務包括向時代中國集團、時代中國的聯營公司及合資企業提供的包括施工現場管理服務、協銷服務及開荒清潔服務。

提供社區增值服務

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，我們錄得向關聯方提供的社區增值服務撥備分別為人民幣2.5百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.2百萬元。該等服務為向時代中國集團提供的停車位管理服務。

提供其他專業服務

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，我們錄得向關聯方提供的其他專業服務撥備分別為人民幣1.4百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣16.5百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣2.9百萬元。該等服務為向時代中國集團及時代中國的聯營公司之一提供的電梯服務及智能化工程服務。

應付關聯方租賃開支

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，我們錄得應付關聯方租賃開支金額分別為人民幣0.6百萬元、零、零、零及零。該等應付關聯方租賃開支為就辦公租賃應付時代中國的附屬公司的租賃開支。

財務資料

已付／應付關聯方貸款利息開支及租賃負債

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，我們錄得已付／應付關聯方貸款利息及租賃負債開支分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。

已收／應收關聯方貸款利息收入

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，我們錄得已收／應收關聯方貸款利息收入分別為零、零、人民幣73.6百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣55.8百萬元。

董事確認，與關聯方的上述重大交易按公平基準及一般商業條款進行，且不會歪曲我們的往績記錄結果或對反映我們的未來表現產生影響。截至2019年6月30日的應收關聯方的應收貸款和利息將於[編纂]前悉數結清。董事確認，所有非貿易性質的其他關聯方結餘將於[編纂]前全數結清。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立日期以來，我們尚未派付或宣派任何股息。

我們並無派付未來股息的相關政策。董事會可絕對酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的年內利潤中派付，而中國會計原則與其他司法管轄區的公認會計原則（包括《國際財務報告準則》）在多個方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業須撥出至少10%的除稅後利潤（如有）作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息分派。

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。

財務資料

[編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）將為[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂]港元），其中[編纂]與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後計入股本，而約人民幣24.6百萬元將計入截至2019年12月31日止年度的我們的合併損益及其他全面收益表。於截至2019年6月30日止六個月期間，我們產生[編纂]開支[編纂]，其中[編纂]計為預付款項並將隨後於[編纂]完成後計入股本，[編纂]計入截至2019年6月30日止六個月的我們的合併損益及其他全面收益表。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

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合併有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年6月30日合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且基於其假設性質，未必可反映倘[編纂]已於截至2019年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。此資料乃根據本文件附錄一會計師報告所載截至2019年6月30日合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本文件附錄一所載會計師報告。

	截至2019年 6月30日		未經審核 備考經調整		
本公司擁有人 應佔經審核 合併有形 資產淨值	[編纂] 估計所得 款項淨額	合併有形 資產淨值	合併有形 資產淨值	本公司擁有人應佔每股 經調整合併有形資產淨值	
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元	
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

附註：

- (1) 截至2019年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，按截至2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣145.4百萬元得出，並經扣除其他無形資產人民幣24.2百萬元及商譽人民幣68.8百萬元。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃按每股[編纂]港元或每股[編纂]港元的[編纂]計算，並已扣除本集團應付的包銷費及其他相關費用，並不計及根據[編纂]獲行使可能發行的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.90044元的匯率由港元換算成人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算得出，但並不計及根據[編纂]獲行使可能發行的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.90044元的匯率換算成港元。

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（即本公司最新合併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。