

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，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是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，我們於中指院發佈的物業服務百強企業中排名第13位。於2018年，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中位列第11。我們憑藉經過市場檢驗的服務品質、品牌聲譽及多元化服務而從同行競爭中脫穎而出。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」稱號。截至2019年6月30日，我們有204個物業管理在管總建築面積逾34.7百萬平方米的在管物業管理服務項目及六個在管總建築面積逾8.0百萬平方米的市政環衛項目。我們的物業管理服務項目包括位於中國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）。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，於中國的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。截至2019年6月30日，我們於中國的204個在管物業管理服務項目及六個市政環衛項目中有191個位於大灣區，約佔我們在管總建築面積的87.7%。

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、健康及便捷的生活。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供應商。

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、業主及居民提供廣泛的物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務。
- **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，即協助物業開發商展示及推銷其物業，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，即交付前的單位清潔。
- **社區增值服務。**我們為業主及居民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居民的日常需求，如特色管家服務、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。**使我們從競爭者中脫穎而出的其他專業服務主要包括(i)電梯服務，包括電梯銷售、安裝、維修及保養；(ii)智能化工程服務，包括智慧園區、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

呈列基準

本公司於2019年7月12日作為獲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。本集團現時旗下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，猶如重組已於往績記錄期間初完成。

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擬備基準的詳情，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一直且將繼續受若干因素（包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

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獲得就新物業開發項目訂立新服務合約的能力所影響。新物業開發項目的數量取決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狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求。中國（尤其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亦對房地產市場及物業管理市場的發展造成了影響，從而影響了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服務企業擴大業務範圍並實行業務現代化，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有關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，我們的四條業務線（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）的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於提供服務的類別、收取的費用及我們在不同合約安排下所承擔的成本。我們四條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。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入。

	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)	(%)
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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
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。自2016年至2018年，我們的整體毛利率有所增長，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。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的整體毛利率略有下降，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貢獻減少。我們截至2019年6月30日止六個月積極主動與公共空間租賃業務的客戶協商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，其導致暫停訂立新的合約，因此我們錄得的收入減少。請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」及本節「－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)業主及居民概況；(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。我們致力於維持具競爭力的定價、優質服務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。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高我們的服務質量。

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%。自2016年至2018年，我們的分包成本佔總銷售成本的比例有所增加，主要是由於我們的業務擴張。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，主要是由於我們於截至2019年6月30日止六個月開始優化我們有關電梯服務的業務模式，並於過渡期減少外包。

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（不包括市政環衛服務）穩定增長，截至2016年、2017年及2018年以及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年及2018年12月31日以及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，於往績記錄期間，外拓物業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

財務資料

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管理服務以涵蓋外拓的物業，從而擴大收入來源，並使我們的物業管理組合多元化。截至2019年6月30日外拓的物業的物業管理在管建築面積的貢獻較截至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，這為我們帶來了多元化的客戶群。

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有關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或需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」。為實行我們的收購策略，我們需分配額外資本及配置額外人力資源。然而，我們可能無法識別合適機會並及時按能讓我們獲得合理回報的條款完成收購，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供應商競爭，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

我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務。我們在向客戶提供服務時確認客戶合約收入，其金額反映我們預期就交換該等服務而有權獲得的對價。

倘合約涉及多項服務的銷售，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計(視可觀察資料的可用性而定)。

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，該金額與已完成的履約價值直接對應。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，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其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

非業主增值服務

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。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。該等每月賬單因相應月份實際完成的服務水平不同而相異。

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居民的日常互動；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。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）、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，並於提供服務時確認其他專業服務收入。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

我們根據權責發生制使用實際利率法確認利息收入，採用的實際利率為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。

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。該項目的成本包括其購買價格以及使該項資產達至工作狀態及地點以作擬定用途的任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目運作後產生的支出（例如維修及保養等費用）一般按其產生期間於損益內扣除。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，則我們將該等部分確認為具特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

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%
辦公設備	9.5%-19%

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同的可使用年期，則該項目的成本將按合理基準在各部分間進行分配，而各部分則會單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年度／期間結束時檢討並調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售時或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。年內／期內終止確認的資產因其出售或報廢而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）

單獨獲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／期間結束時檢討。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其五至十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並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期（2至20年）內採用直線法進行計算。

所有研究成本於產生時自損益表扣除。

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，方會撥充資本及遞延：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支銷。

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，或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至軟件。

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，扣除任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。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，減去任何已收租賃激勵。除非我們合理確定可於租賃期末取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產於其估計可使用年期或租期（以較短者為準）按直線法計提折舊。

租賃負債

我們於租賃開始日期按整個租期將作出的租賃付款的現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質上屬固定的付款）減任何應收租賃激勵、取決於一項指數或比率的可變租賃付款以及餘值擔保下預計應付的款項。租賃付款亦包括我們合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及在租賃條款反映我們行使選擇權終止租賃的情況下支付的終止租賃的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃付款在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，倘無法輕易確定租賃中的內含利率，則我們會使用租賃開始日期的遞增借款利率。開始日期之後，租賃負債金額就反映利息的累積而增加及因作出的租賃付款而減少。此外，倘有修改、未來租賃付款因指數或比率變動而變動、租期有變動、實質上屬固定的租賃付款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

我們就所有並非以公允價值計量並計入損益而持有的債務工具確認預期信貸虧損準備。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利率折現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或合約條款所包含的其他信用增級措施的現金流量。

財務資料

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損按未來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）。

於各往績記錄期間末，我們評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時，我們會比較金融工具截至報告日期發生違約的風險與金融工具截至初始確認日期發生違約的風險，並會考慮毋須花費過度成本或精力即可獲得的合理且可佐證資料，包括過往及前瞻性資料。

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收約現金流量，則撤銷金融資產。

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 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，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 金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加（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方法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

財務資料

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

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。所有金融負債初步按公允價值確認，倘為借款及應付款項，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。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類。

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乃於損益表外，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末已實施或已實質實施的稅率（及稅法），並考慮我們業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末資產及負債的計稅基準與其賬面值之間的一切暫時性差異就財務申報而作出撥備。如有可能出現應課稅利潤可用於抵銷可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產。我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵銷全部或部分遞延稅項資產時相應扣減。倘可能有足夠應課稅利潤可用以收回全部或部分遞延稅項資產，則會於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末重新評估未確認的遞延稅項資產。

財務資料

倘及僅倘我們依法具有強制執行權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涉及同一稅務機關對於未來每個預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的期間，擬按淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的同一應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，則遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

遞延稅項資產

我們就所有可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可抵扣暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損。在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，管理層須依據未來應課稅利潤可能發生的時間及金額以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

商譽減值

我們至少每年釐定一次商譽減值。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的現值。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

我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面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收回金額（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可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。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。我們將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，我們會更新過往觀察違約率，並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評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。我們的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關我們應收貿易款項預期信貸虧損的資料詳述於本文件附錄一會計師報告附註21。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

於整個往績記錄期間，我們一直採納《國際財務報告準則》第9號「金融工具」及《國際財務報告準則》第15號「客戶合約收入」。與採納《國際會計準則》第39號「金融工具：確認和計量」及《國際會計準則》第18號「收入」相比，採納《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第15號並無對我們的財務狀況及業績產生重大影響。與採納《國際會計準則》第17號「租賃」相比，採納《國際財務報告準則》第16號並無對我們的財務狀況及業績產生重大影響。

財務資料

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 (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)	2019年 (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

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%；

財務資料

- (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來自關聯方及獨立第三方收入的明細。

	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)	(%)
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
關聯方.....	15,758	4.2	24,316	4.7	31,111	4.5	13,847	4.5	26,117	5.7
獨立第三方.....	206,063	55.3	306,217	59.0	372,960	53.6	180,738	58.8	269,711	59.2
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
關聯方.....	104,190	27.9	96,716	18.6	188,840	27.1	64,792	21.1	110,705	24.3
獨立第三方.....	-	-	3,663	0.7	7,849	1.2	5,524	1.8	6,280	1.4
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
關聯方.....	2,465	0.7	3,037	0.6	4,102	0.6	2,135	0.7	3,219	0.7
獨立第三方.....	37,285	10.0	59,197	11.4	54,883	7.9	25,712	8.4	28,347	6.2
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
關聯方.....	1,435	0.4	5,236	1.0	16,502	2.3	5,875	1.8	2,869	0.6
獨立第三方.....	5,679	1.5	20,613	4.0	19,505	2.8	8,987	2.9	8,471	1.9
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

物業管理服務收入

物業管理服務收入於往績記錄期間總體有所增加，主要是由於業務擴張導致物業管理在管總建築面積增加。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的物業管理在管總建築面積（不包括市政環衛服務）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通常會激勵物業服務企業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收入佔物業管理服務總收入的百分比整體下降，主要歸因於我們持續戰略性地擴大物業管理服務客戶群並使其多元化，例如我們於2019年3月戰略性地收購廣州東康。

財務資料

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提供物業管理服務產生的收入。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	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)	(%)
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⁾															
外拓的物業.....	3,059	41,635	18.8	4,084	75,581	22.9	4,702	105,631	26.1	4,084	52,781	27.1	18,687	102,250	34.6
由時代中國集團與 其他物業開發商 共同開發 的物業.....	-	-	-	-	-	-	712	2,806	0.7	712	1,206	0.6	712	1,609	0.5
小計.....	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.....	13,066	221,821	100.0	16,046	330,533	100.0	18,770	404,071	100.0	17,500	194,585	100.0	34,678	295,828	100.0

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，我們就該等物業管理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，我們就該等物業管理從業主及居民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) 包括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。

財務資料

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於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所產生收入的明細。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	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、商業綜合體、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。

非業主增值服務收入

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.....	<u>104,190</u>	<u>100.0</u>	<u>100,379</u>	<u>100.0</u>	<u>196,689</u>	<u>100.0</u>	<u>70,316</u>	<u>100.0</u>	<u>116,985</u>	<u>100.0</u>

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服務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)	(%)
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。自2016年至2018年其他專業服務的收入普遍增長，主要由於自2016年9月起我們產生電梯服務收入。我們於截至2019年6月30日止六個月的其他專業服務收入較2018年同期下降，主要由於截至2019年6月30日止六個月我們正在優化我們的電梯服務業務模式，並暫時及部分暫停與電梯供應商及採購方訂立新協議。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)公共事業成本；(vi)存貨成本；(vii)折舊及攤銷；及(viii)其他，主要包括保費開支及諮詢費。於往績記錄期間，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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(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程序上銷售的產品、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，人工成本的增加主要由於(i)我們的業務擴張令僱員人數增加；(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性分析載列如下。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	<u>86,521</u>	23.2	<u>129,511</u>	25.0	<u>190,498</u>	27.4	<u>83,805</u>	27.2	<u>122,554</u>	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取決於我們就物業管理服務收取的每平方米每月平均物業管理費及我們提供相關服務的每平方米每月銷售成本。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張導致規模經濟。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每平方米每月平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月			
	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
	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)
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.....	<u>13,066</u>	<u>2.69</u>	<u>16,046</u>	<u>2.67</u>	<u>18,770</u>	<u>2.68</u>	<u>17,500</u>	<u>2.68</u>	<u>34,678</u>	<u>3.48</u>

財務資料

下表載列截至所示日期按物業開發商劃分的物業管理在管建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費	平均物業 建築面積	管理費
	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)	(千平方米)	(人民幣元)
時代中國集團 ⁽¹⁾	10,007	2.95	11,962	2.98	13,356	3.05	12,704	3.03	15,279	3.13
第三方物業開發商 ⁽²⁾										
外拓的物業	3,059	2.25	4,084	2.20	4,702	2.13	4,084	2.16	18,687	3.72
由時代中國集團與 其他物業開發商 共同開發的物業	-	-	-	-	712	1.72	712	1.72	712	1.72
小計	3,059	2.25	4,084	2.20	5,414	2.12	4,796	2.14	19,399	3.69
合計／總計	<u>13,066</u>	<u>2.69</u>	<u>16,046</u>	<u>2.67</u>	<u>18,770</u>	<u>2.68</u>	<u>17,500</u>	<u>2.68</u>	<u>34,678</u>	<u>3.48</u>

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年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等物業管理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，我們就該等物業管理從業主及居民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) 包括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2016年、2017年及2018年，時代中國集團所開發物業的每平方米每月平均管理費高於外拓的物業的平均管理費，主要由於絕大部分外拓的物業（主要為住宅物業）為「舊社區」，其物業管理費相對低於時代中國集團所開發住宅物業的物業管理費。截至2019年6月30日止六個月，外拓的物業的每平方米每月平均管理費顯著上升，主要由於我們於2019年3月收購廣州東康令非住宅物業佔比增加，其通常比時代中國集團所開發

財務資料

物業（主要為住宅物業）收取的平均管理費更高。於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們由時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業均位於三線城市。有關物業的物業管理費遠低於時代中國集團所開發物業及外拓的物業（其中部分物業位於一、二線城市）的物業管理費。

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感性分析載列如下。下表闡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 (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)	2019年 (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、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類型中，房屋維修服務及開荒清潔服務的毛利率通常較低，而施工現場服務及協銷服務的毛利率相對較高。於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

財務資料

及施工現場服務的收入貢獻增加以及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，2018年我們非業主增值服務的毛利率下降，主要是由於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。

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居民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。截至2019年6月30日止六個月，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群，並與現有客戶及新客戶建立新的業務安排，包括利用我們的資源、聲譽及市場地位向其增收服務費。於協商期間，我們並未與部分現有客戶續簽協議，因此，截至2019年6月30日止六個月，公共空間租賃錄得的收入相比2018年同期有所下降。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）。截至本文件日期，我們已與多名現有客戶及新客戶訂立新的服務協議。

其他專業服務

我們的其他專業服務主要包括電梯服務（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）、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。自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)截至2019年6月30日止六個月，我們正在優化我們的電梯服務業務模式，並暫時及部分暫停與電梯供應商及採購方訂立新協議（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
合計	898	100.0	2,745	100.0	2,055	100.0	999	100.0	2,305	100.0

附註：

- (1) 政府補助主要包括向我們的若干符合高新技術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，該等產品主要為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、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，或前述任何項目的組合。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回報。

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檢討及監控我們的投資風險。於進行任何投資前，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。就我們決定進行的各項投資而言，我們備存詳細會計記錄並定期檢討該等投資。為使我們的過剩現金產生適當高於常規銀行存款的回報，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，如中國信譽良好的銀行的保本型理財產品，該等理財產品的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開支。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在線廣告形式，例如通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及我們週年特別促銷活動產生的廣告開支增加。

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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(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
差旅開支.....	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(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與應收貿易款項撥備有關。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。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)就訴訟責任及稅款、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。2016年就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。2018年就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)	(%)
就訴訟責任及附加費										
作出的撥備.....	3,333	97.6	1,959	73.8	4,228	86.3	1,800	79.0	1,869	[編纂]
[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	[編纂]
合計.....	<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>	[編纂]	<u>100.0</u>

融資成本淨額

我們的融資成本淨額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，經扣除我們融資租賃的利息收入及應收關聯方其他款項所得利息收入。

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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(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來自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，原因是我們截至2019年6月30日止六個月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，根據時代中國指示及作為時代中國內部現金分配計劃的一部分，為向時代中國集團提供融資，我們與第三方證券公司長城證券股份有限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」。截至2019年10月31日，已悉數償還資產抵押證券。訂立資產抵押證券安排後，我們向時代中國集團提供本金金額及利率範圍與資產抵押證券相同的貸款。截至2019年10月31日，向時代中國集團提供的貸款已悉數結清。本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。

財務資料

應佔一間聯營公司利潤

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們應佔一間聯營公司利潤分別為人民幣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的投資有關，我們持有其30%的股本權益。廣州市時代融信於2015年在中國註冊成立，主要從事放債業務。時代中國通過本公司及時代中國的其他五家附屬公司全資擁有廣州市時代融信，旨在使其收入來源多樣化及擴展與其房地產業務互補的業務，包括社區融資。目前，我們持有廣州市時代融信30%的股本權益，其可為我們未來進一步擴展至社區融資服務提供機會。其剩餘70%的股本權益則由時代中國的五家附屬公司持有。有關廣州市時代融信的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註18。

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)				
即期所得稅.....					
－ 中國企業所得稅.....	13,510	15,119	24,991	10,908	18,250
遞延所得稅.....					
－ 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33.7%、27.1%、25.9%、25.1%及26.3%。我們的實際所得稅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稅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，並無發生與任何稅務機關相關的有爭議或未決事項。

財務資料

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307.6百萬元增加48.1%至截至2019年同期的人民幣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。**物業管理服務收入從截至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（不包括市政環衛服務）從截至2018年6月30日的17.5百萬平方米增至截至2019年6月30日的34.7百萬平方米及平均物業管理費從截至2018年6月30日止六個月的每平方米每月人民幣2.68元增至截至2019年6月30日止六個月的每平方米每月人民幣3.48元。物業管理在管總建築面積增加主要由於我們於2019年3月收購了廣州東康令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住宅物業的物業管理在管建築面積從截至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，因為廣州東康的在管物業組合主要包括（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從截至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及預售物業增加。
- **社區增值服務收入。**業主社區增值服務收入從截至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，而該增加與截至2019年6月30日止六個月在管物業增加一致。社區增值服務的收入增加部分被公共

財務資料

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，且截至2019年6月30日止六個月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群。

- **其他專業服務收入。**其他專業服務收入從截至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截至2019年6月30日止六個月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採購方訂立新協議。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，我們截至2019年6月30日止六個月確認的智能化工程服務收入較2018年同期有所減少。截至2019年6月30日止六個月，我們於2019年3月收購廣州東康後開始提供市政環衛服務。

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、我們的有機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，我們的毛利從截至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。我們的毛利率從截至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從截至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%。

財務資料

- **非業主增值服務。**截至2019年6月30日止六個月及截至2018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從截至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從截至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%，主要由於毛利率通常較高的電梯服務收入貢獻減少以優化其業務模式，以及毛利率通常較高的智能化工程服務的收入減少。

其他收入及收益

其他收入及收益從截至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。請參閱本節「－ 合併損益表內若干項目的說明－ 其他收入及收益」。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至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)就我們截至2019年6月30日止六個月的週年特別促銷活動所產生的廣告開支增加。

行政開支

我們的行政開支從截至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2019年6月30日止六個月及2018年同期，我們的金融資產減值虧損保持相對穩定。

財務資料

其他開支

我們的其他開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增至截至2019年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月[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，因為我們截至2019年6月30日止六個月舉辦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。

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。我們的淨利率保持相對穩定，截至2019年6月30日止六個月為9.2%，截至2018年6月30日止六個月為9.0%。

2018年與2017年的比較

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

財務資料

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，主要歸因於我們擴大業務規模並持續致力於拓展以及豐富我們的物業管理組合，令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。
- **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，主要歸因於我們提供協銷服務、施工現場服務及開荒清潔服務的時代中國集團物業項目數量增加令該等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，令該等服務產生的收入減少。
- **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。自2017年至2018年，我們總收入的增加超過銷售成本的增加，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的標準化及自動化。

財務資料

- **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2018年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%，主要歸因於我們向業主及住戶提供生活服務的規模經濟效應以及勞動力優化。具體而言，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。**2018年其他專業服務的毛利率與2017年的25.0%相比保持相對穩定，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。

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程序投放廣告），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附加費增加。

財務資料

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率從2017年的6.6%增至2018年的9.2%。

2017年與2016年的比較

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，我們正在逐漸停止提供該等服務。
- **社區增值服務收入**。社區增值服務收入從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。

財務資料

- **其他專業服務收入。**其他專業服務收入從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%。
- **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%，主要是由於房屋維修服務及開荒清潔服務的收入貢獻減少，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%，主要是由於我們向業主及住戶提供生活服務的規模經濟效應以及勞動力優化。具體而言，拎包入住業務的收入貢獻增加，而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。
- **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的收入貢獻增加，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，部分被廣告開支因我們增加在線廣告的佔比（如通過鄰里邦移動應用程序投放廣告，該種廣告形式通常比傳統廣告更具成本效益）而減少所抵銷。

財務資料

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令人工成本、辦公室開支以及折舊及攤銷增加。

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。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從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。

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。

財務資料

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，我們通常於每年年底對商譽進行減值測試。就減值測試而言，我們與於2019年前所收購的附屬公司的收購有關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折現率介乎10.41%至16.00%。截至最後實際可行日期，我們並未就與我們於2019年所收購附屬公司有關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。

董事認為，年收入增長率及折現率為現金產生單位可收回金額所依據的關鍵假設。

年收入增長率 — 於評估日期後三個年度的現金產生單位的預測收入增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

折現率 — 所用折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

下表載列我們截至2016年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測時所依據的關鍵假設：

現金產生單位	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	5%	11.21%
佛山市合泰	5%	14.24%
珠海市原興	5%	14.78%
駿安電梯	10%-40%	16.00%

財務資料

下表載列我們截至2017年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測時所依據的關鍵假設：

現金產生單位	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	5%	10.49%
佛山市合泰	5%	13.38%
珠海市原興	5%	13.98%
駿安電梯	10%-40%	16.00%

下表載列我們截至2018年12月31日進行商譽減值測試的現金流量預測時所依據的關鍵假設：

現金產生單位	年收入增長率	折現率
廣州萬寧	5%	10.41%
佛山市合泰	5%	13.36%
珠海市原興	5%	13.90%
駿安電梯	10%	16.00%

於整個往績記錄期間，我們對駿安電梯現金流量預測採用16%折現率，原因是於往績記錄期間，市場風險及現金產生單位的特定風險改變的綜合影響僅導致折現率產生微小差異，因此，減值測試採用了約整及一致的折現率。

就截至2016年、2017年及2018年12月31日分配至廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興現金產生單位的商譽而言，時代中國的管理層（亦為本公司管理層），通過按會計師報告披露的相同方法於現金流量預測中採用5%的年收入增長率，分別於2017年1月、2018年1月及2019年1月進行減值測試。時代中國的管理層認為，根據時代中國及該三家現金產生單位當時的預算及業務計劃，5%是於上述日期反映上述三家現金產生單位計劃增長的最具代表性年收入增長率。為編製會計師報告，我們重新進行了上述減值測試並認為，上述減值測試結果仍然適當，因此無需對分配至該三家現金產生單位的商譽重新進行減值測試。因此，會計師報告中整個往績記錄期間的年收入增長率的披露反映了上述減值測試中所使用的輸入數據。由於時代中國的管理層為三家現金產生單位制定了一致的增長目標，並相應規劃了時代中國與三家現金產生單位間的業務，故年度收入增長率並未發生變化。

財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日，以可收回金額超過各自的現金產生單位賬面值部分計量的淨空詳情載列如下：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
廣州萬寧.....	23,749	20,920	8,401
佛山市合泰.....	1,707	1,576	824
珠海市原興.....	999	1,247	477
駿安電梯.....	4,053	5,978	6,715
合計	30,508	29,721	16,417

我們已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日可單獨消除剩餘淨空的折現率或年收入增長率的假設變動：

	廣州萬寧	佛山市合泰	珠海市原興	駿安電梯
截至2016年12月31日				
折現率增加	9.65%	5.56%	6.06%	2.45%
年收入增長率減少	16.47%	9.85%	10.09%	3.28%
截至2017年12月31日				
折現率增加	7.41%	4.58%	6.49%	3.57%
年收入增長率減少	13.44%	8.54%	10.92%	4.53%
截至2018年12月31日				
折現率增加	2.86%	2.38%	2.37%	3.89%
年收入增長率減少	5.72%	4.60%	4.35%	4.14%

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年末以及截至2019年6月30日止六個月期末，我們認為，上述關鍵假設中並無任何或會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。我們認為其任何現金產生單位均無任何減值。

我們於各年末進行商譽減值測試。截至2019年6月30日，我們並不知悉任何減值指標且未進行額外減值測試。

財務資料

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的30%股本權益，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、非業主增值服務及向時代中國集團、第三方物業開發商以及業主及居民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)
合計	124,260	139,760	212,149	234,065

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張。應收貿易款項從截至2017年12月31日的人民幣139.8百萬元大幅增至截至2018年12月31日的人民幣212.1百萬元乃由於非業主增值服務增加。

財務資料

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
				2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
				止六個月
應收貿易款項周轉日數 ⁽¹⁾	76	93	92	89
— 關聯方	180	294	207	202
— 獨立第三方	26	28	33	38

附註：

- (1) 某期間的應收貿易款項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365日（就全年而言）或182日（就六個月期間而言）。

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應收關聯方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，主要是由於應收關聯方貿易款項的周轉日數減少（乃由於我們加大了對應收關聯方貿易款項的清收力度）。於往績記錄期間，我們的應收關聯方貿易款項周轉日數明顯長於應收獨立第三方貿易款項周轉日數，主要是由於於[編纂]之前我們為時代中國的附屬公司及時代中國集團旗下公司應收貿易款項的結算時間延長。應收時代中國集團的逾期應收貿易款項將於[編纂]前悉數結清，且時代中國集團將於[編纂]後定期結算應收貿易款項。

下表載列我們於所示期間的應收貿易款項及合約資產總額的周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年
				6月30日
	2016年	2017年	2018年	止六個月
應收貿易款項及合約資產				
周轉日數 ⁽¹⁾	79	100	101	96
— 關聯方	180	294	207	202
— 獨立第三方	31	37	47	50

附註：

- (1) 某期間的應收貿易款項及合約資產周轉日數等於期初及期末應收貿易款項及合約資產的平均值除以同期收入，再乘以365日（就全年而言）或182日（就六個月期間而言）。

財務資料

自2016年至2017年，我們的應收貿易款項及合約資產周轉日數有所增加，主要是由於應收關聯方貿易款項周轉日數增加。自2017年至2018年，我們的應收貿易款項及合約資產周轉日數保持相對穩定。截至2019年6月30日止六個月，我們的應收貿易款項及合約資產周轉日數略微減少，主要是由於應收關聯方貿易款項的周轉日數減少（乃由於我們加大了對應收關聯方貿易款項的清收力度）。

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：

	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	124,260	139,760	212,149	234,065

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關聯方貿易款項的賬齡分析：

	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)
一年以內.....	97,535	93,045	117,527	105,874
一至兩年.....	3,974	8,698	39,471	27,760
兩至三年.....	26	380	8,627	9,862
三至四年.....	-	26	380	2,553
四至五年.....	-	-	26	216
合計	101,535	102,149	166,031	146,265

財務資料

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獨立第三方貿易款項的賬齡分析：

	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)
一年以內.....	10,060	25,648	35,455	72,068
一至兩年.....	10,052	9,130	7,043	14,123
兩至三年.....	2,008	1,946	3,211	1,399
三至四年.....	509	740	211	-
四至五年.....	96	147	198	210
合計	22,725	37,611	46,118	87,800

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	5,456	8,153	9,867	12,859

我們使用撥備矩陣計算應收貿易款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期日數計算。撥備矩陣最初基於我們的歷史觀察違約率。我們將校正矩陣以按前瞻性估計（如預測經濟狀況）調整過往信貸虧損經驗。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」。

財務資料

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人民幣133.3百萬元或56.9%，其中約人民幣109.2百萬元收取自關聯方，約人民幣24.1百萬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
代表業主作出的付款.....	1,920	10,655	6,046	5,198
按金.....	3,723	4,637	4,564	39,134
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

預付款項乃主要與採購物業、廠房及設備、向供應商付款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年購買全國集成管控平台有關。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

財務資料

們。收購廣州東康後，已將人民幣11.0百萬元或其他應收款項計入我們截至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金額相對較高，主要因為於資產抵押證券安排後向時代中國集團提供貸款，其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，利率介乎6.5%至7.5%，反映了資產抵押證券的利率。截至2019年10月31日，我們已結清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貿易性質且不計息。截至最後實際可行日期，所有非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。

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》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。截至最後實際可行日期，關聯方之間的所有借款已悉數結清。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。

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
				(人民幣千元)
第三方	52,701	68,830	112,306	106,957

財務資料

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（包括電梯銷售、安裝、維修及保養）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張。

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) 某一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365日（就全年而言）或創收期間日數計算。

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

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
合計	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人民幣82.7百萬元或77.3%已結清。

財務資料

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；(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基金供款；(iii)應計項目及其他應付款項；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，我們已悉數結清該等貸款。請參閱本節「一 債項 — 關聯方貸款」。除該等貸款外，我們的其他應付關聯方款項均不計息。於2018年8月，我們自時代中國的一家間接全資中國附屬公司收到人民幣11億元的款項，且我們已根據時代中國的指示存入一家中國的銀行。據董事所深知，時代中國的有關指示的目的在於為其內部現金分配計劃提供便利。於2019年3月，我們亦根據時代中國於2019年3月的指示將該筆存款（包含利息）悉數轉回至關聯方。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
來自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。我們的合約負債從截至2018年12月31日的人民幣49.0百萬元大幅增至截至2019年6月30日的人民幣189.5百萬元，主要是由於舉辦週年特別促銷活動令截至2019年6月30日止六個月的物業管理費墊款增加。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	10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	3,341
應收貿易款項	124,260	139,760	212,149	234,065	218,107
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	67,985
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	2,864
現金及現金等價物	96,885	86,499	1,182,349	304,396	225,794
以公允價值計量並計入損益的金融資產	-	-	-	-	10,000
流動資產總值	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578	545,683
流動負債					
貿易應付款項	52,701	68,830	112,306	106,957	114,424
租賃負債	2,312	3,113	2,463	5,757	5,361
其他應付款項及應計項目	334,544	685,890	1,740,962	359,495	324,981
合約負債	51,364	51,180	49,012	189,546	136,235
其他計息借款	-	-	152,000	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	26,100
政府補助	-	200	200	200	200
流動負債總額	461,172	825,942	2,086,130	850,193	607,301
流動(負債)/資產淨額	<u>(137,886)</u>	<u>(128,680)</u>	<u>1,382,246</u>	<u>1,310,385</u>	<u>(61,618)</u>

財務資料

截至2016年12月31日，我們錄得流動負債淨頭寸，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頭寸，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，主要因為我們截至2019年6月30日止六個月部分結算應收關聯方款項。該等應收關聯方款項及應付關聯方款項均為非貿易性質，截至最後實際可行日期，我們已悉數結清該等款項。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註33(3)。截至2019年10月31日，我們的流動資產淨值進一步減少，變為人民幣61.6百萬元的流動負債淨額，主要由於我們於2019年10月31日前償還資產抵押證券的未償還本金。

於2019年10月31日之前，我們已動用關聯方償還貸款的所得款項悉數清償資產抵押證券。由於收到該貸款的全部還款並悉數償還資產抵押證券，我們的流動資產、流動負債及非流動負債分別減少人民幣1,526.0百萬元、人民幣157.0百萬元及人民幣1,369.0百萬元。因此，緊隨資產抵押證券悉數清償後，我們錄得流動負債淨頭寸。

然而，我們認為悉數贖回資產抵押證券對流動資金狀況的影響短暫，理由如下：

- 如上文所述，於往績記錄期間，我們的流動負債／資產淨頭寸主要受應付／應收關聯方款項的影響。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。董事確認，本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別錄得合約負債人民幣51.4百萬元、人民幣51.2百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣189.5百萬元。截至2019年6月30日的合約負債較截至2016年、2017年及2018年12月31日大幅增加主要由於我們的週年特別促銷活動令截至2019年6月30日止六個月的物業管理費墊款增加。此證明了我們向客戶收取管理費及其他服務費預付款的能力，我們認為這將對我們的營運資金產生正面影響。
- 於往績記錄期間，我們進行了大量的資本投資及基礎設施投資，因此產生了大量現金流出。例如，我們於2016年收購駿安電梯及廣州萬寧，並於截至2019年6月30日止六個月收購廣州東康，以豐富我們的物業管理服務組合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

財務資料

營效率及改善客戶體驗。該等資本投資及基礎設施投資減少了我們的手頭現金，因此我們的流動資產短期內亦有所減少，然而增加了商譽，因此我們的非流動資產亦有所增加。然而，由於預計已收購資產將擴大我們的收入流及客戶群並貢獻穩定的現金流入，我們認為，從長遠來看，該等戰略投資將有助於提高我們的盈利能力及改善流動資金狀況。我們將採取審慎的投資方式。為實現可持續的長期增長，我們將通過分析投資回報及我們的流動資金狀況仔細評估我們的投資規模。

- 我們將繼續加大向客戶清收管理費的力度。業主及住戶往往在下半年結算未繳物業管理費餘額，尤其是接近年底的時候。有關我們收取管理費的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」。我們的收費慣例導致現金收入全年分佈不平均。於整個往績記錄期間，我們在收取管理費方面沒有遇到任何重大困難。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，我們物業管理費的收取率分別約為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。我們已採取多項措施提高收取率。請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」。我們認為，我們將能夠在合理的時間段內通過持續清收工作收取未繳管理費，進而幫助我們改善流動資金狀況。
- 我們將於[編纂]後收到[編纂]所得款項淨額。

流動負債淨頭寸可能會給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，而於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險」。

營運資金

董事認為，經計及我們可用的財務資源（包括[編纂]估計所得款項淨額及內部所得資金）後，我們擁有充足的營運資金，可滿足本文件日期後未來至少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營運資金。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

下表載列於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 (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)	2019年 (人民幣千元)
營運資金變動前的經營現金流量	40,065	60,092	101,487	46,163	69,583
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以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)營運資金變動的影響；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，這是因為經營活動所用現金人民幣829.9百萬元及已付所得稅人民幣17.5百萬元。我們在營運資金變動前的經營現金流量為人民幣69.6百萬元。營運資金減少人民幣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，主要是由於結清若干非貿易性質的應付關聯方款項，包括(其中包括)：(i)我們於2019年3月與時代中國的一家間接全資附屬公司悉數結清約人民幣11億元的款項，詳情請參閱上文「其他應付款項及應計項目」；及(ii)結清應付時代中國的一家中國控股附屬公司的款項約人民幣497.0百萬元。營運資金的減少部分被預付款項、按金及其他應收款項減少

財務資料

人民幣393.3百萬元所抵銷，主要是由於結清若干非貿易性質的應收關聯方款項，包括（其中包括）結清應收時代中國的一家中國控股附屬公司的款項人民幣404.9百萬元。

於2018年，我們的經營活動所得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1,127.5百萬元及已付所得稅人民幣12.7百萬元。在營運資金變動前，我們的經營現金流量為人民幣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36.9百萬元及已付所得稅人民幣13.6百萬元。我們在營運資金變動前的經營現金流量為人民幣60.1百萬元。營運資金減少人民幣23.2百萬元主要是由於預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣373.3百萬元，部分被其他應付款項及應計項目增加人民幣348.1百萬元所抵銷，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3.9百萬元及已付所得稅人民幣8.3百萬元。在營運資金變動前，我們的經營現金流量為人民幣40.1百萬元。營運資金減少人民幣36.2百萬元主要反映應收貿易款項因業務擴張而增加人民幣82.1百萬元，以及預付款項、按金及其他應收款項主要因應收關聯方款項增加而增加人民幣46.4百萬元，部分被其他應付款項及應計項目增加人民幣67.2百萬元所抵銷。

如上文所述，於往績記錄期間，我們錄得經營現金流出淨額，主要是由於屬非貿易性質的應付／應收關聯方款項變動。截至最後實際可行日期，非貿易性質的關聯方結餘已悉數結清。我們主要通過業務活動產生的現金為經營活動提供資金。考慮到(i)我們於往績記錄期間進行的戰略性收購（包括廣州萬寧、駿安電梯及廣州東康），預期將帶來穩定的現金流入；(ii)我們為改善向客戶收取管理服務費及管理費墊款的收費情況而採取的措施，有關管理費的收費詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－支付條款和信用條款」；(iii)截至最後實際可行日期已悉數結清非貿易性質的關聯方墊款；及(iv)我們預期自[編纂]收到的所得款項，我們認為，在不久的將來我們將有充足的營運資金。

財務資料

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，主要反映了出售以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣289.1百萬元、關聯方償還貸款人民幣75.0百萬元及已收利息人民幣56.6百萬元，部分被購買以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣275.8百萬元所抵銷。

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1,675.0百萬元及購買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，部分被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、關聯方償還貸款人民幣74.0百萬元及已收利息人民幣74.3百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣30.3百萬元，主要反映了購買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。

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40.4百萬元及購買物業、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，主要反映了新籌集的其他計息借款人民幣1,675.0百萬元，部分被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。

財務資料

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10月31日，我們的借款及租賃負債總額分別為人民幣11.9百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣1,610.5百萬元、人民幣1,542.0百萬元及人民幣13.6百萬元。截至2019年10月31日，我們並無任何未動用銀行融資。下表載列我們截至所示日期的借款及租賃負債的組成部分。

	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	10月31日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)
非即期					
資產抵押證券非即期部分.....	-	-	1,449,000	1,369,000	-
租賃負債非即期部分	4,576	4,364	2,006	10,221	8,263
	<u>4,576</u>	<u>4,364</u>	<u>1,451,006</u>	<u>1,379,221</u>	<u>8,263</u>
即期					
關聯方貸款.....	5,000	5,000	5,000	-	-
資產抵押證券即期部分	-	-	152,000	157,000	-
租賃負債即期部分	2,312	3,113	2,463	5,757	5,361
	<u>7,312</u>	<u>8,113</u>	<u>159,463</u>	<u>162,757</u>	<u>5,361</u>
合計	<u>11,888</u>	<u>12,477</u>	<u>1,610,469</u>	<u>1,541,978</u>	<u>13,624</u>

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10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2018年5月18日，我們與長城證券股份有限公司（一家第三方證券公司）訂立本金總額為人民幣1,675.0百萬元的資產抵押證券安排，以根據時代中國的指示向時代中國集團提供融資，作為時代中國內部現金分配計劃的一部分。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，並以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。截至2019年10月31日，該資產抵押證券已悉數清償，廣州市時代控股提供的擔保

財務資料

因此解除。本集團不擬於日後與關聯方訂立借款安排。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。

我們的借款應於截至所示日期償還。

	截至12月31日			截至	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	6月30日	10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)
一年以內.....	5,000	5,000	157,000	157,000	-
第二年.....	-	-	163,000	167,000	-
第三至五年(含首尾兩年).....	-	-	554,000	574,000	-
五年以上.....	-	-	732,000	628,000	-
合計.....	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000	-

租賃

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	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	6月30日	10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)
非流動					
租賃負債.....	4,576	4,364	2,006	10,221	8,263
流動					
租賃負債.....	2,312	3,113	2,463	5,757	5,361
合計.....	6,888	7,477	4,469	15,978	13,624

於往績記錄期間及直至本文件日期，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2019年10月31日（即就債務聲明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、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信用或租購承諾、

財務資料

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，自流動性披露的最近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。

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10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，自流動性披露的最近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	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	10月31日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未作出撥備：					
非流動資產	25,134	-	-	-	10,510
收購附屬公司	-	-	9,065	1,849	443
合計	<u>25,134</u>	<u>-</u>	<u>9,065</u>	<u>1,849</u>	<u>10,953</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。截至2019年10月31日，我們的資本承擔為人民幣11.0百萬元，主要為我們就使用辦公軟件而向第三方軟件開發商一次性支付的特許費。

財務資料

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 (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)	2019年 (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
合計.....	8,011	35,218	6,677	2,489	3,728

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」一節。

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於所示期間我們的若干主要財務比率。

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 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)	(人民幣千元)
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
流動比率 ⁽¹⁾	70.1%	84.4%	166.3%	254.1%

財務資料

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 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)	(人民幣千元)
非《國際財務報告準則》 計量指標調整				
流動資產總值.....	323,286	697,262	3,468,376	2,160,578
減：關聯方貸款.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整流動資產.....	323,286	697,262	1,867,376	634,578
流動負債總額.....	461,172	825,942	2,086,130	850,193
減：資產抵押證券即期部分.....	–	–	(152,000)	(157,000)
經調整流動負債.....	461,172	825,942	1,934,130	693,193
經調整流動比率 ⁽²⁾⁽¹⁰⁾	70.1%	84.4%	96.5%	91.5%
負債總額.....	467,766	832,684	3,538,964	2,232,319
資產總值.....	476,739	876,323	3,646,410	2,381,606
資產負債比率 ⁽³⁾	98.1%	95.0%	97.1%	93.7%
非《國際財務報告準則》 計量指標調整				
負債總額.....	467,766	832,684	3,538,964	2,232,319
減：資產抵押證券.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整負債總額.....	467,766	832,684	1,937,964	706,319
資產總值.....	476,739	876,323	3,646,410	2,381,606
減：關聯方貸款.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整資產總值.....	476,739	876,323	2,045,410	855,606
經調整資產負債比率 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	98.1%	95.0%	94.7%	82.6%
計息借款.....	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287
資本負債比率 ⁽⁵⁾	55.7%	11.5%	1,494.7%	1,022.2%

財務資料

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 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)	(人民幣千元)
非《國際財務報告準則》 計量指標調整				
計息借款.....	5,000	5,000	1,606,000	1,526,000
減：資產抵押證券.....	–	–	(1,601,000)	(1,526,000)
經調整計息借款.....	5,000	5,000	5,000	–
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	149,287
經調整資本負債比率 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾	55.7%	11.5%	4.7%	–
年內／期內淨利潤.....	20,065	34,175	64,164	不適用
資產總值期初結餘.....	299,001	476,739	876,323	不適用
資產總值期末結餘.....	476,739	876,323	3,646,410	不適用
資產總值平均結餘.....	387,870	676,531	2,261,367	不適用
資產回報率 ⁽⁷⁾	5.2%	5.1%	2.8%	不適用
非《國際財務報告準則》 計量指標調整				
年內／期內淨利潤.....	20,065	34,175	64,164	不適用
資產總值期初結餘.....	299,001	476,739	876,323	不適用
減：關聯方貸款.....	–	–	–	不適用
經調整資產總值期初結餘.....	299,001	476,739	876,323	不適用
資產總值期末結餘.....	476,739	876,323	3,646,410	不適用
減：關聯方貸款.....	–	–	(1,601,000)	不適用
經調整資產總值期末結餘.....	476,739	876,323	2,045,410	不適用
經調整資產總值平均結餘.....	387,870	676,531	1,460,867	不適用
經調整資產回報率 ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	5.2%	5.1%	4.4%	不適用

財務資料

	截至12月31日或 截至該日止年度			截至2019年 6月30日或 截至該日 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)	(人民幣千元)
年內／期內淨利潤.....	20,065	34,175	64,164	不適用
股本總額.....	8,973	43,639	107,446	不適用
總股本回報率 ⁽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。
- (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，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) 為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的合併財務報表，我們亦使用並非《國際財務報告準則》規定或根據其呈列的非《國際財務報告準則》計量指標作為附加財務計量指標。我們認為，該等非《國際財務報告準則》計量指標剔除管理層認為對我們經營業績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業績。我們認為，如同幫助管理層一樣，該等計量指標亦為投資者及其他人士提供有用信息以了解及評估我們的經營業績。然而，我們非《國際財務報告準則》計量指標的呈列未必可與其他公司所呈列的類似名稱的計量指標相比較。該等非《國際財務報告準則》計量指標作為分析工具使用存在局限性，閣下不應僅考慮該等計量指標，或作為我們根據《國際財務報告準則》呈報的經營業績或財務狀況分析的替代。

財務資料

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指標，以排除資產抵押證券的影響，資產抵押證券本質上屬一次性，截至2019年10月31日，已悉數清償。我們認為，該等計量指標剔除管理層認為對我們經營業績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業績及財務狀況。我們認為，如同幫助管理層一樣，該等計量指標亦為投資者及其他人士提供有用信息以了解及評估我們的經營業績及財務狀況。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指標相比較。該等計量指標作為分析工具使用存在局限性，閣下於作出投資決策時不應僅考慮該等計量指標或過分依賴該等計量指標。

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，流動比率相對較高主要是由於截至2018年12月31日我們向關聯方作出的貸款，其未償還餘額為人民幣1,601.0百萬元，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 資金流動性及資本資源 — 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，主要反映我們截至2019年6月30日止六個月部分結算應付關聯方款項。

財務資料

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%。截至2018年12月31日，我們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。截至2019年6月30日，我們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，而於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令資產總值大幅增加。

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。

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%，並進一步減至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為管理該等風險而採取的金融風險管理政策及慣例如下文所述。

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。

財務資料

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。我們預計將不會因該等對手方不履約而蒙受任何重大損失。

我們預計與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收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，就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群廣泛分散，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

流動性風險為我們因資金短缺而難以履行財務責任的風險。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營運資金需求及發展項目的資本開支提供資金的持續性與使用備用信貸的靈活性之間保持平衡。

下表載列截至所示日期按相關到期日分類的金融負債。

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	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

財務資料

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	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)
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。我們的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。廣州市時代融信是我們的聯營公司。

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。

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，我們就向關聯方提供物業管理服務分別錄得人民幣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。

財務資料

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，我們就向關聯方提供非業主增值服務分別錄得人民幣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，我們就向關聯方提供社區增值服務分別錄得人民幣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，我們就向關聯方提供其他專業服務分別錄得人民幣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，我們分別錄得應付關聯方租賃開支人民幣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。

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，我們分別錄得已付／應付關聯方貸款利息開支及租賃負債人民幣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，我們分別錄得已收／應收關聯方貸款利息收入零、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。

財務資料

董事確認，與關聯方的上述重大交易乃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業績或對反映我們的未來表現產生影響。截至最後實際可行日期，截至2019年6月30日應收關聯方的應收貸款及利息已悉數結清。董事確認，所有非貿易性質的其他關聯方結餘將於[編纂]前悉數結清。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政策。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家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準則計算的年內利潤中派付，而中國會計準則與其他司法管轄區的公認會計準則（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%的稅後利潤（如有）以為其法定儲備提供資金，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。

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）估計為[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]），其中[編纂]與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而約[編纂]將自我們截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除。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]入賬列作預付款項，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，及[編纂]自我們截至2019年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表中扣除。

財務資料

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日的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，且由於其假設性質，未必可如實反映倘[編纂]已於截至2019年6月30日或任何未來日期完成本集團的財務狀況。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日的合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。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的一部分。

	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	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]計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	52,388	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 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，經扣除其他無形資產人民幣24.2百萬元及商譽人民幣68.8百萬元後，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。
- [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]或每股股份[編纂]計算，並已扣除本集團應付的包銷費及其他相關費用。[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。
- 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。
- 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人民幣0.90044元兌1.0港元的匯率換算成港元。

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，直至本文件日期，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，且自2019年6月30日起及直至本文件日期，並未發生任何會對會計師報告（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。