

## 財務資料

閣下應閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論，以及本文件附錄一所收錄的會計師報告所載的綜合財務報表及相關附註。會計師報告載有我們於2016年、2017年及2018年12月31日及截至該等日期止年度以及於2019年4月30日及截至該日止四個月的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在多個重大方面可能與其他司法權區的公認會計原則有所不同。本討論包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因各種因素(包括「風險因素」一節及本文件其他章節所述的因素)而與該等前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

### 概覽

我們是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四。自2014年起，我們在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值逾人民幣90億元。我們在中國提供物業管理服務超過23年，專注於中國的一、二線城市，根據中指院報告，我們在五大國家級城市群均有佈局。截至2019年4月30日，我們的合同管理面積達371.4百萬平方米，遍佈全國27個省、直轄市及自治區的136個城市，在管面積為197.8百萬平方米，且截至2019年4月30日，我們於中國管理817項物業(包括549個住宅社區及268個非住宅物業)。我們的物業管理服務覆蓋多類物業，包括住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)。除物業管理服務外，我們於往績記錄期間亦提供非業主增值服務，如向物業開發商提供的案場協銷服務，及向我們所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。我們一直秉承「務實、卓越」的文化理念，實行規範化經營和高品質服務，滿足客戶不斷提升的需求。

### 編製基準

於往績記錄期間，我們的綜合財務報表乃根據符合香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則的會計政策編製。我們於往績記錄期間的綜合財務報表亦符合上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的適用披露規定。香港會計師公會已頒佈與本集團有關並於往績記錄期間生效的若干新訂或經修訂香港財務報告準則。就編製及呈列歷史財務資料而言，我們於整個往績記錄期間始終採納香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。

## 財務資料

### 影響我們經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績受多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載的因素及下列因素：

#### 我們的在管面積

我們的財務狀況及經營業績受我們物業管理業務的在管面積的影響。於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自物業管理服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，其佔我們總收入的74.3%、74.7%、68.8%及70.5%。因此，我們的收入增長取決於我們維持及發展我們在管面積的能力，而後者則受我們續新現有物業管理合同及獲取新合同能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管面積持續增長，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，分別為81.8百萬平方米、106.2百萬平方米、190.5百萬平方米及197.8百萬平方米。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)開發的物業分別佔我們在管總面積的91.9%、86.1%、57.4%及56.2%。我們一直致力於拓展我們為來自外拓項目來源的物業提供物業管理服務，以獲得額外的收入來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期間，我們來自外拓項目來源的在管面積穩步增長，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，分別佔我們在管總面積的8.1%、13.9%、42.6%及43.8%。我們管理外拓項目的能力，將補充我們為保利發展控股集團所開發物業提供的服務，並推動我們的收入及溢利持續增長。

#### 業務組合

我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們的利潤率因不同業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)而各異。倘我們業務線的收入貢獻結構或任何業務線的利潤率出現變動，則可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。以下表格載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	250,673	13.1	332,633	13.7	409,625	14.1	177,110	20.2	246,707	20.4
非業主增值服務	64,213	16.1	100,562	20.0	140,203	20.1	40,032	20.3	46,779	20.4
社區增值服務	113,577	43.8	147,595	46.2	301,450	48.4	66,622	48.6	134,451	48.4
<b>總計</b>	<b>428,463</b>	<b>16.7</b>	<b>580,790</b>	<b>17.9</b>	<b>851,278</b>	<b>20.1</b>	<b>283,764</b>	<b>23.4</b>	<b>427,937</b>	<b>24.9</b>

## 財務資料

一般而言，我們社區增值服務的毛利率大幅高於我們其他業務線（尤其是勞動密集程度更高的物業管理服務）的毛利率。因此，我們於往績記錄期間的整體毛利率有所增加，乃主要由於我們社區增值服務的貢獻增加所致。我們的大部分收益於往績記錄期間及將來可能繼續源自物業管理服務。同時，隨著我們(i) 努力提高我們服務的收費(ii) 我們通過標準化、數字化及智能化管理，以期控制服務成本，及(iii) 我們繼續拓展增值服務（尤其是社區增值服務），長遠而言，我們會努力維持或提升整體毛利率。有關於往績記錄期間我們毛利率波動的更多詳情，請參閱「一經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

### 品牌定位與服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或增加我們就服務所收取費率的能力的影響，而所收取費率則部分受我們的品牌知名度及行業領先地位的影響。於往績記錄期間，我們利用我們的品牌來提升市場認可度。根據中指院的數據，我們是中國領先的物業管理服務提供商。於為我們的物業管理服務進行定價時，我們一般會考慮多項因素，包括(i) 物業的類型及地點；(ii) 擬提供服務的範圍及品質；(iii) 我們的預算開支；(iv) 我們的目標利潤率；(v) 業主及住戶概況；(vi) 當地政府對物業管理費的指導價格（如適用）；及(vii) 可比物業的定價。在確保我們的服務質量及具吸引力的利潤率的同時，對我們的服務進行充分與具競爭力的定價，對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

僅供說明用途，下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動情況。下表列示假設在所有其他因素保持不變的情況下，平均物業管理費下調對物業管理服務的收入及溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
年內／期內溢利總額	149,175	224,682	336,067	134,385	225,375
<b>假設我們的平均物業管理費下調5%</b>					
對物業管理服務收入的影響	(95,313)	(120,958)	(145,475)	(43,807)	(60,563)
對年內／期內溢利的影響	(71,485)	(90,718)	(109,107)	(32,856)	(45,422)
<b>假設我們的平均物業管理費下調10%</b>					
對物業管理服務收入的影響	(190,626)	(241,915)	(290,951)	(87,615)	(121,126)
對年內／期內溢利的影響	(142,970)	(181,436)	(218,213)	(65,711)	(90,844)

## 財務資料

我們會在續新即將到期的物業管理合同時維持或提高物業管理費，以維持或改善我們的利潤率，以應對物業管理服務標準或範圍的提升及我們成本的增加。我們提高物業管理費的能力將受到我們維持及提升我們品牌知名度及行業地位的能力的影響。

### 管理員工成本及開支以及分包成本的能力

我們的經營業績受我們管理員工成本及開支的能力的影響。於往績記錄期間，員工成本乃我們服務成本的最大組成部分，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，員工成本分別為人民幣1,156.8百萬元、人民幣1,571.3百萬元、人民幣1,879.7百萬元及人民幣784.2百萬元，分別佔我們服務成本的54.2%、59.1%、55.6%及60.8%。於往績記錄期間，員工薪金及福利亦為我們行政開支的最大組成部分，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，員工薪金及福利分別為人民幣152.3百萬元、人民幣205.9百萬元、人民幣298.9百萬元及人民幣100.1百萬元，分別佔我們行政開支的63.2%、67.0%、72.0%及76.3%。於往績記錄期間，員工成本及開支普遍增加主要由於我們業務擴展、最低工資上調及中國勞工市價上漲所致。

我們亦將清潔、綠化、園藝、電梯維護服務等若干服務分包予作為我們分包商的第三方服務提供商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的分包成本分別為人民幣509.4百萬元、人民幣605.7百萬元、人民幣818.3百萬元及人民幣306.8百萬元，分別佔我們服務成本總額的23.9%、22.7%、24.3%及23.8%。於往績記錄期間，分包成本增加乃主要由於我們的在管面積增加以及分包商收取的分包費用普遍增加所致，主要反映我們分包商的人工市價上漲。為應對不斷增加的勞工成本，我們已實施若干節約成本措施，包括使有關程序標準化及實施智能化管理，以減少我們對人手的依賴以及管理員工成本及開支以及分包成本，同時確保一貫的服務質量。有關我們的成本節約措施的更多詳情，請參閱「業務—標準化、數字化及智能化管理」。

### 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且分散，市場參與者眾多。作為擁有龐大而廣泛物業管理組合的知名企業，我們的物業管理服務主要與中國的大型全國性及區域性物業管理公司競爭。我們的增值服務與其他物業管理公司及提供類似服務的相關業內企業競爭。於2019年，根據中指院的資料，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名第四。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源。我們與我們的競爭對手有效競爭並維持或改善我們的市場地位的能力取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能競爭及擴大我們的在管面積，我們或會在我們的主要業務線中喪失市場地位，而我們的收入及盈利能力或會降低。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

## 財務資料

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們已確定若干對編製我們綜合財務報表屬重要的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在每種情況下，確定該等項目要求管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定性；及(iii)呈報結果對情況及假設(如適用)變動的敏感度。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及我們編製綜合財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策。我們的重大會計政策、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績頗為重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告附註3及附註4。

### 收入確認

物業管理服務(包括按包幹制和酬金制的物業管理服務)、非業主增值服務及社區增值服務的收入，乃於提供相關服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們按月為所提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且負責向客戶提供物業管理服務，我們將已收或應收該等客戶的物業管理費確認為收入，並將所有相關物業管理的成本確認為我們的服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將酬金(按物業單元的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為收入，作為安排及監控其他供應商向有關物業單位提供的服務。

就非業主增值服務而言，我們會事先與客戶(例如物業開發商)議定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，具體金額取決於該月服務所完成的實際進度。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，有關交易款項會即時到期支付。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中所售貨物或所提供服務應收客戶款項。倘預期於一年或以內(或倘更長則於一般業務經營週期)收回貿易及其他應收款項，則其分類為流動資產，否則，按非流動資產呈列。貿易及其他應收款項初步按公平值確認，並隨後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

## 財務資料

就來自第三方的貿易應收款項而言，我們採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定整個存續期的預期虧損將於初步確認應收款項時確認。應收關聯方的按金、貿易及其他應收款項被視為信貸風險較低，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。就來自第三方的其他應收款項而言，我們自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，據此：(i)初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」，我們持續監控其信貸風險；(ii)倘自初步始確認後信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；(iii)倘應收款項存在信貸減值，則金融工具轉入「第3階段」。第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時，我們會考慮前瞻性資料。整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是我們面臨信貸風險的最長合約期間。

貿易及其他應收款項減值乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設。於作出該等假設及選擇用以計算有關減值虧損的輸入數據時，我們會採用判斷，大致基於可獲得的客戶歷史數據及現有市況(包括於各報告期末的前瞻性估計)。倘預期與原先估計不同，則有關差異將影響有關估計變動期間的貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

### 即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納所得稅。年內或期內所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項、遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目相關則除外，在此情況下，相關稅項金額乃於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項為本年度或本期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

於估算所得稅撥備金額時，須就稅法及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及其最終稅項釐定的計算並不明確。我們基於對到期稅項負債評估的估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄的款額不同，則該等差額將對有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)產生影響。

## 財務資料

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差異的未來應課稅溢利，則遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認。釐定可確認遞延稅項資產金額需行使重大管理判斷，此乃根據可能時機及未來應課稅溢利水平連同未來稅務規劃策略。

### 無形資產

於往績記錄期間，我們的無形資產於收購若干附屬公司時產生，包括商譽及物業管理合同。

### 商譽

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值總額、被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權在收購日期的公平值，則超出部分於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽分配予預期會受惠於收購協同效益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽的現金產生單位，每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時須通過比較其賬面值及其可收回金額進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配的任何商譽的賬面值，繼而基於該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少個別資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)後的值或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

我們每年測試商譽是否出現任何減值。可收回金額已基於使用價值計算釐定。該等計算需使用估計。就減值檢討而言，釐定估值模式所採納的關鍵假設需作出判斷。改變管理層選定用來評估減值的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，並相應影響我們的財務狀況及經營業績。倘所使用關鍵假設出現重大不利變動，則可能需要在綜合全面收益表中扣除額外減值。

### 物業管理合同

於業務合併中取得的物業管理合同乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合同具有有限可使用年期，且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計年期(為九年)內採用直線法進行計算。該等具有有限年期的物業管理合同所產生的無形資產，乃於有跡象顯示資產可能出現減值時進行減值測試。

## 財務資料

### 經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的經選定綜合損益及其他全面收益表。下文所呈列我們的過往業績未必可作為任何未來期間可能預期的業績的指標。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
收入	2,564,187	100.0	3,240,334	100.0	4,229,378	100.0	1,210,602	100.0	1,718,297	100.0
服務成本	(2,135,724)	(83.3)	(2,659,544)	(82.1)	(3,378,100)	(79.9)	(926,838)	(76.6)	(1,290,360)	(75.1)
毛利	428,463	16.7	580,790	17.9	851,278	20.1	283,764	23.4	427,937	24.9
其他收入及其他淨收益/(虧損)	22,874	0.9	30,988	1.0	26,638	0.6	(7,053)	(0.6)	(2,398)	(0.1)
行政開支	(240,904)	(9.4)	(307,292)	(9.5)	(415,266)	(9.8)	(92,303)	(7.6)	(131,197)	(7.6)
分佔聯營企業/合營企業業績	(235)	(0.0)	1,237	0.0	4,607	(0.1)	(604)	(0.0)	7,048	0.4
融資成本	(339)	(0.0)	(399)	(0.0)	(823)	(0.0)	(196)	(0.0)	(287)	(0.0)
其他費用	(2,553)	(0.1)	(2,059)	(0.1)	(3,621)	(0.1)	(449)	(0.0)	(250)	(0.0)
除所得稅開支前溢利	207,306	8.1	303,265	9.4	462,813	10.9	183,159	15.1	300,853	17.5
所得稅開支	(58,131)	(2.3)	(78,583)	(2.4)	(126,746)	(3.0)	(48,774)	(4.0)	(75,478)	(4.4)
年內/期內溢利	149,175	5.8	224,682	6.9	336,067	7.9	134,385	11.1	225,375	13.1

### 收入

於往績記錄期間，我們的收入源自以下三個業務線：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務的物業管理費，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，分別佔我們總收入的74.3%、74.7%、68.8%及70.5%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括案場協銷服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，分別佔我們總收入的15.6%、15.4%、16.5%及13.3%；及
- (iii) 社區增值服務，包括社區生活服務及社區資產增值服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，分別佔我們總收入的10.1%、9.9%、14.7%及16.2%。



## 財務資料

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	1,906,262	74.3	2,419,151	74.7	2,909,508	68.8	876,148	72.4	1,211,258	70.5
非業主增值服務	398,836	15.6	501,984	15.4	696,502	16.5	197,384	16.3	228,970	13.3
社區增值服務	259,089	10.1	319,199	9.9	623,368	14.7	137,070	11.3	278,069	16.2
<b>總收入</b>	<b>2,564,187</b>	<b>100.0</b>	<b>3,240,334</b>	<b>100.0</b>	<b>4,229,378</b>	<b>100.0</b>	<b>1,210,602</b>	<b>100.0</b>	<b>1,718,297</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入增加，乃主要由於因我們拓展業務導致在管面積增加所致。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們的在管面積分別為81.8百萬平方米、106.2百萬平方米、190.5百萬平方米及197.8百萬平方米。於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，而我們按酬金制產生的物業管理服務收入有限。下表載列於所示期間我們按收入模式劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年 收入		2017年 收入		2018年 收入		2018年 收入		2019年 收入	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
包幹制	1,892,922	99.3	2,400,258	99.2	2,887,745	99.3	870,314	99.3	1,202,928	99.3
酬金制	13,340	0.7	18,893	0.8	21,763	0.7	5,834	0.7	8,330	0.7
<b>總計</b>	<b>1,906,262</b>	<b>100.0</b>	<b>2,419,151</b>	<b>100.0</b>	<b>2,909,508</b>	<b>100.0</b>	<b>876,148</b>	<b>100.0</b>	<b>1,211,258</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入源自住宅社區，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，分別佔物業管理服務收入的86.0%、85.2%、79.2%及77.4%。於往績記錄期間，住宅社區管理收入佔物業管理服務總收入的百分比總體有所減少，主要反映我們持續致力使我們所管理的物業類

## 財務資料

型多元化及拓展物業管理組合以涵蓋非住宅物業，如商業物業、寫字樓、學校及其他公共物業等。下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年 收入		2017年 收入		2018年 收入		2018年 收入		2019年 收入	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
住宅社區	1,639,697	86.0	2,061,634	85.2	2,305,547	79.2	741,515	84.6	937,676	77.4
非住宅物業										
– 商業及寫字樓	257,093	13.5	320,270	13.3	381,008	13.1	116,235	13.3	142,122	11.7
– 公共及其他物業	9,472	0.5	37,247	1.5	222,953	7.7	18,398	2.1	131,460	10.9
	<u>266,565</u>	<u>14.0</u>	<u>357,517</u>	<u>14.8</u>	<u>603,961</u>	<u>20.8</u>	<u>134,633</u>	<u>15.4</u>	<u>273,582</u>	<u>22.6</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,906,262</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,419,151</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,909,508</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>876,148</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,211,258</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列於所示期間我們按地區劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年 收入		2017年 收入		2018年 收入		2018年 收入		2019年 收入	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
華南地區 <sup>(1)</sup>	640,857	33.6	761,694	31.5	910,118	31.3	280,773	32.1	370,948	30.7
華東地區 <sup>(2)</sup>	286,874	15.0	412,531	17.1	512,156	17.6	150,989	17.2	221,016	18.2
華中地區 <sup>(3)</sup>	256,583	13.5	321,439	13.2	439,445	15.1	119,834	13.7	212,865	17.6
西南地區 <sup>(4)</sup>	301,851	15.8	367,848	15.2	412,091	14.2	129,462	14.8	162,671	13.4
華北地區 <sup>(5)</sup>	258,918	13.6	318,765	13.2	380,841	13.1	114,796	13.1	142,224	11.7
東北地區 <sup>(6)</sup>	148,368	7.8	202,729	8.4	210,673	7.2	65,082	7.4	80,583	6.7
西北地區 <sup>(7)</sup>	12,811	0.7	34,145	1.4	44,184	1.5	15,212	1.7	20,951	1.7
<b>總計</b>	<b><u>1,906,262</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,419,151</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,909,508</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>876,148</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,211,258</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 「華南地區」指廣東省、廣西自治區及海南省。
- (2) 「華東地區」指上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省及山東省。
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省。
- (4) 「西南地區」指重慶市、四川省及貴州省。
- (5) 「華北地區」指北京市、天津市、河北省、山西省及內蒙古自治區。

## 財務資料

(6) 「東北地區」指遼寧省及吉林省。

(7) 「西北地區」指陝西省、甘肅省及新疆自治區。

下表載列於所示期間按項目來源及項目進度劃分的我們自物業管理所產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
	(未經審核)									
由保利發展控股集團										
開發的物業 <sup>(1)</sup>										
-住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	1,570,525	82.3	1,927,390	79.6	2,083,915	71.7	678,282	77.4	840,329	69.3
-住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	56,275	3.0	88,585	3.7	134,999	4.6	37,711	4.3	43,606	3.6
-非住宅 <sup>(4)</sup>	254,017	13.4	304,415	12.6	358,606	12.3	111,749	12.8	136,085	11.3
小計	<u>1,880,817</u>	<u>98.7</u>	<u>2,320,390</u>	<u>95.9</u>	<u>2,577,520</u>	<u>88.6</u>	<u>827,742</u>	<u>94.5</u>	<u>1,020,020</u>	<u>84.2</u>
外拓項目來源 <sup>(5)</sup>										
-住宅前期階段 <sup>(2)</sup>	9,527	0.5	33,905	1.4	62,235	2.1	17,912	2.0	39,435	3.3
-住宅業主委員會階段 <sup>(3)</sup>	3,370	0.2	11,754	0.5	24,398	0.8	7,610	0.9	14,306	1.2
-非住宅 <sup>(4)</sup>	12,548	0.6	53,102	2.2	245,355	8.5	22,884	2.6	137,497	11.3
小計	<u>25,445</u>	<u>1.3</u>	<u>98,761</u>	<u>4.1</u>	<u>331,988</u>	<u>11.4</u>	<u>48,406</u>	<u>5.5</u>	<u>191,238</u>	<u>15.8</u>
總計	<u><u>1,906,262</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,419,151</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,909,508</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>876,148</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,211,258</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

(1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。

(2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。

## 財務資料

- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 指為管理非住宅物業而與客戶訂立的物業管理合同。
- (5) 外拓項目來源指(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業的業主(包括學校及公共服務設施)。

### 非業主增值服務收入

於往績記錄期間，我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其於物業銷售處及展廳的市場營銷活動；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付以及商業運營服務等。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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	%
案場協銷服務	326,389	81.8	421,058	83.9	565,568	81.2	168,590	85.4	182,088	79.5
其他非業主增值服務	72,447	18.2	80,926	16.1	130,934	18.8	28,794	14.6	46,882	20.5
<b>總計</b>	<b>398,836</b>	<b>100.0</b>	<b>501,984</b>	<b>100.0</b>	<b>696,502</b>	<b>100.0</b>	<b>197,384</b>	<b>100.0</b>	<b>228,970</b>	<b>100.0</b>

### 社區增值服務收入

於往績記錄期間，我們為我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以主要滿足彼等的生活及日常需求，包括：(i)社區生活服務；及(ii)社區資產增值服務。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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	%
社區生活服務	205,631	79.4	248,749	77.9	451,624	72.4	103,069	75.2	186,802	67.2
社區資產增值服務	53,458	20.6	70,450	22.1	171,744	27.6	34,001	24.8	91,267	32.8
<b>總計</b>	<b>259,089</b>	<b>100.0</b>	<b>319,199</b>	<b>100.0</b>	<b>623,368</b>	<b>100.0</b>	<b>137,070</b>	<b>100.0</b>	<b>278,069</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 服務成本

我們的服務成本指提供服務直接應佔成本，包括(i)直接提供物業管理服務及增值服務的現場員工的員工成本；(ii)分包服務的分包成本，如清潔、綠化及電梯保養服務等；(iii)公共區域設施成本，如該等設施的保養成本及水電費；(iv)維修及保養材料及耗材的原材料成本；(v)折舊及攤銷；(vi)稅項及附加費；及(vii)其他成本，如現場員工的辦公、通信及水電成本以及社區活動成本。下表載列於所示期間服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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	%
員工成本	1,156,838	54.2	1,571,320	59.1	1,879,708	55.6	544,804	58.8	784,167	60.8
分包成本	509,375	23.9	605,695	22.7	818,319	24.3	219,125	23.6	306,790	23.8
公共區域設施成本	199,369	9.3	241,647	9.1	315,770	9.3	84,776	9.1	105,971	8.2
原材料成本	38,843	1.8	53,479	2.0	74,005	2.2	14,922	1.6	22,049	1.7
折舊及攤銷	11,413	0.5	12,185	0.5	20,425	0.6	4,601	0.5	8,028	0.6
稅項及附加費 <sup>(1)</sup>	63,711	3.0	16,396	0.6	20,722	0.6	6,740	0.7	8,536	0.7
其他成本	156,175	7.3	158,822	6.0	249,151	7.4	51,870	5.7	54,819	4.2
<b>服務成本總額</b>	<b>2,135,724</b>	<b>100.0</b>	<b>2,659,544</b>	<b>100.0</b>	<b>3,378,100</b>	<b>100.0</b>	<b>926,838</b>	<b>100.0</b>	<b>1,290,360</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 過去數年，中國逐步對其商品和服務的稅收制度進行改革，並在許多行業以增值稅替代營業稅。於2016年5月，稅收改革應用至服務業，據此，營業稅被增值稅取代。因此，由於我們計入服務成本的營業稅由增值稅（並無計入我們的服務成本）取代，我們於2017年的服務成本項下的稅項及附加費較2016年有所減少。詳情請參閱「附錄三－稅項及外匯－有關稅務的中國法律法規－(iii)增值稅」。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
物業管理服務	1,655,589	77.5	2,086,518	78.5	2,499,883	74.0	699,038	75.4	964,551	74.8
非業主增值服務	334,623	15.7	401,422	15.1	556,299	16.5	157,352	17.0	182,191	14.1
社區增值服務	145,512	6.8	171,604	6.4	321,918	9.5	70,448	7.6	143,618	11.1
<b>服務成本總額</b>	<b>2,135,724</b>	<b>100.0</b>	<b>2,659,544</b>	<b>100.0</b>	<b>3,378,100</b>	<b>100.0</b>	<b>926,838</b>	<b>100.0</b>	<b>1,290,360</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合及服務成本所影響。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
物業管理服務	250,673	13.1	332,633	13.7	409,625	14.1	177,110	20.2	246,707	20.4
非業主增值服務	64,213	16.1	100,562	20.0	140,203	20.1	40,032	20.3	46,779	20.4
社區增值服務	113,577	43.8	147,595	46.2	301,450	48.4	66,622	48.6	134,451	48.4
<b>總計</b>	<b>428,463</b>	<b>16.7</b>	<b>580,790</b>	<b>17.9</b>	<b>851,278</b>	<b>20.1</b>	<b>283,764</b>	<b>23.4</b>	<b>427,937</b>	<b>24.9</b>

## 財務資料

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率上升，乃主要由於我們住宅社區的平均物業管理費增加連同因加強成本控制措施而提升的成本效益及規模經濟效應。於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於我們的營運效率提升及因案場協銷服務項目數目增加而形成規模經濟所致。於往績記錄期間，我們社區增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於隨著我們物業管理規模及客戶基礎擴大，從而形成規模經濟所致。於往績記錄期間，我們的整體毛利率上升，乃主要由於我們物業管理服務毛利率增加及我們社區增值服務(其毛利率較我們的其他服務相對為高)的貢獻增加所致。

### 其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入主要包括：(i)銀行利息收入；(ii)其他利息收入；(iii)政府補貼(主要指已收地方政府作為業務發展獎勵(並無附帶任何未滿足的條件)的財務支持)；(iv)供應商未能根據供應商合同履約的違約金及客戶未付物業管理費的滯納金；及(v)出售投資物業(包括停車位)的收益。

其他淨收益或虧損主要包括：(i)出售物業、廠房及設備(如辦公室設備及汽車等)的虧損；(ii)出售按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產(與非上市股本投資有關)的虧損；(iii)貿易應收款項的減值撥回或減值虧損；(iv)其他應收款項的減值撥回或減值虧損；及(v)與我們的聯營企業廣東芯智慧科技有限公司有關的於聯營企業或合營企業的投資的減值虧損。

下表載列於所示期間的其他收入及其他淨收益或虧損明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
其他收入：					
—銀行利息收入	6,961	10,881	9,279	3,278	937
—其他利息收入	4,631	—	7,280	—	5,052
—政府補貼	1,838	2,789	4,013	131	85
—罰款收入	1,046	1,805	2,513	334	346
—出售投資物業收益	—	20,108	4,051	—	710
—其他	165	272	702	188	271
	14,641	35,855	27,838	3,931	7,401
小計	14,641	35,855	27,838	3,931	7,401

## 財務資料

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>其他淨收益／(虧損)：</b>					
－出售物業、廠房及設備的虧損	(311)	(97)	(113)	(17)	(60)
－出售按公平值計入其他全面收入的金融資產的虧損	—	—	(56)	(617)	—
－貿易應收款項的減值撥回／(減值虧損)	2,388	(2,396)	1,785	(7,599)	(7,460)
－其他應收款項的減值撥回／(減值虧損)	6,624	(1,851)	(2,816)	(2,751)	(2,279)
－於聯營企業／合營企業的投資的減值虧損	(468)	(523)	—	—	—
小計	<u>8,233</u>	<u>(4,867)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(10,984)</u>	<u>(9,799)</u>
<b>總計</b>	<b><u>22,874</u></b>	<b><u>30,988</u></b>	<b><u>26,638</u></b>	<b><u>(7,053)</u></b>	<b><u>(2,398)</u></b>

其他利息收入包括：

- 來自應收保利發展控股集團款項於截至2016年12月31日止年度的利息收入為人民幣4.6百萬元，以滿足其若干附屬公司的暫時性營運現金需求。該等款項為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時償還，截至2016年12月31日該等借款已悉數結清；
- 來自應收我們的聯營公司及保利發展控股集團的附屬公司廣東芯智慧科技有限公司款項人民幣1.2百萬元於截至2019年4月30日止四個月的利息收入為人民幣2,188.1元。我們作為股東按我們於廣東芯智慧科技有限公司的持股比例提供該款項，以支持其業務發展。該款項為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時償還。於最後實際可行日期，上述應收廣東芯智慧科技有限公司款項為人民幣1.2百萬元；
- 來自應收珠海和樂教育有限公司(為一家中國教育服務提供商及於最後實際可行日期我們於其中擁有15%股權的參股公司)款項人民幣22.0百萬元於截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的利息收入分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.3百萬元。我們作為股東按我們於珠海和



## 財務資料

樂教育有限公司的持股比例獲提供該款項，以支持其初始業務發展。該款項為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時償還。截至最後實際可行日期，上述應收珠海和樂教育有限公司款項為人民幣22.0百萬元；及

- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的利息收入分別人民幣21,275元、零、人民幣7.1百萬元及人民幣4.7百萬元，指已收中國保利集團一家附屬公司保利財務有限公司（為一家從事金融服務的金融機構）所存入存款的利息，該筆存款為無抵押、按現行市場利率計息及須應要求或於通知後七日內償還。於2019年4月30日，有關存款結餘為人民幣1,050.6百萬元。有關進一步詳情，請參閱「關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—3.存款服務框架協議」。

### 行政開支

行政開支包括(i)員工(如附屬公司與分公司及總部層面的管理層、運營管理、行政、人力資源及財務人員等)薪金及福利；(ii)辦公及差旅費；(iii)經營租賃開支(指我們於中國的經營租賃的租金及物業管理費開支)；(iv)銀行費用；(v)專業費用，如核數師酬金及法律顧問與稅務顧問的專業服務費；(vi)業務招待費；(vii)軟件開發費用；(viii)折舊及攤銷；(ix)殘疾人保障金；(x)稅項及附加費；及(xi)其他雜項行政開支。下表載列於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
員工薪金及福利	152,325	205,874	298,895	68,548	100,109
辦公及差旅費	23,778	32,175	36,509	8,036	7,095
經營租賃開支	5,508	7,877	16,902	2,833	6,233
銀行費用	9,192	9,578	11,136	2,709	3,238
專業費用	4,512	5,428	6,878	773	2,011
業務招待費	4,450	5,741	6,456	1,741	1,667
軟件開發費用	2,934	4,252	3,678	629	1,145
折舊及攤銷	9,123	6,936	6,029	2,350	2,116
殘疾人保障金	5,787	7,462	9,283	790	1,340
稅項及附加費	5,158	8,880	5,776	1,314	1,724
其他	18,137	13,089	13,724	2,580	4,519
<b>總計</b>	<b>240,904</b>	<b>307,292</b>	<b>415,266</b>	<b>92,303</b>	<b>131,197</b>

## 財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的行政開支分別佔我們總收入的9.4%、9.5%、9.8%及7.6%。於往績記錄期間，我們所產生的行政開支持續增加，主要乃由於(i)員工薪金及福利增加(主要由於隨著我們的業務擴展相關人員數目增加)；(ii)我們的辦公及差旅費增加(特別是由於我們加大業務開發力度以取得外拓來源項目)；及(iii)我們加大力度招聘、培訓及培養高質素員工以支持我們的業務增長。

### 分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績部分指我們於往績記錄期間投資於兩家合營企業所產生的損益，即(i)保利(資陽)城市綜合服務有限公司(一家從事物業管理的公司，於2018年12月31日及2019年4月30日，我們於其中持有60%股權)及(ii)山西保利德奧電梯工程有限公司(一家從事電梯維修及保養的公司，於2018年12月31日及2019年4月30日，我們於其中持有45%股權)。我們並無擁有對保利(資陽)城市綜合服務有限公司通過董事會決議案的必需投票權。因此，我們對保利(資陽)城市綜合服務有限公司擁有重大影響但對其財務及經營政策並無控制權，因此，儘管我們持有其60%股權，但其被視為我們的合營企業而非附屬公司。

分佔聯營企業或合營企業業績亦指於往績記錄期間我們投資於兩家聯營企業的損益，即(i)廣東芯智慧科技有限公司(一家從事智能科技產品、自動化系統及電子產品研發的公司，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們於其中持有30%股權)及(ii)西藏保利愛家房地產經紀有限公司(一家從事房地產經紀服務的公司，於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們於其中持有30%股權)。

按溢利貢獻計，該等合營企業及聯營企業對我們而言不屬重大，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們並無與於該等合營企業或聯營企業的權益有關的重大或然負債或承擔。

### 融資成本

於往績記錄期間，融資成本指於我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的成本。該等租約主要被用作我們的辦公室及用於提供社區增值服務的場所。

### 其他費用

其他費用主要指(i)與我們延遲繳納若干稅項及社會保險供款有關的賠償及滯納金；(ii)捐贈；及(iii)其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的其他費用分別為人民幣2.6百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.3百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支包括本公司及附屬公司在中國應付的即期及遞延所得稅。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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
<b>即期稅項</b>					
本年度／期間稅項	55,878	79,660	127,625	51,324	78,461
<b>遞延稅項</b>					
扣自／(計入)					
本年度／期間損益	2,253	(1,077)	(879)	(2,550)	(2,983)
	58,131	78,583	126,746	48,774	75,478

根據適用的中國稅務條例，在中國，一般企業所得稅稅率為25%，而我們的中國實體於往績記錄期間須按法定企業所得稅率納稅。由於我們於往績記錄期間並無在香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的有效所得稅率分別為28.0%、25.9%、27.4%及25.1%。

### 各期間的比較

#### 截至2019年4月30日止四個月與截至2018年4月30日止四個月的比較

#### 收入

收入由2018年首四個月的人民幣1,210.6百萬元增加41.9%至2019年同期的人民幣1,718.3百萬元。該增加乃主要由於物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收入普遍增加所致，這與我們的業務增長一致。

**物業管理服務。**物業管理服務收入由2018年首四個月的人民幣876.1百萬元增加38.2%至2019年同期的人民幣1,211.3百萬元。該增加乃主要由於(i)隨著我們擴展物業管理業務，在管面積有所增加，於2019年4月30日達到197.8百萬平方米；及(ii)因我們在該方面加強市場開發力度，導致管理外拓項目所產生的收入由2018年首四個月的人民幣48.4百萬元增加295.1%至2019年同期的人民幣191.2百萬元。

## 財務資料

**非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2018年首四個月的人民幣197.4百萬元增加16.0%至2019年同期的人民幣229.0百萬元。該增加主要反映(i)其他非業主增值服務(如諮詢、承接查驗及交付服務)收入由2018年首四個月的人民幣28.8百萬元增加62.8%至2019年同期的人民幣46.9百萬元，此乃主要由於我們憑藉不斷提高的服務標準及不斷擴大的地理覆蓋範圍提升該等服務的寬度及深度，及(ii)案場協銷服務收入由2018年首四個月的人民幣168.6百萬元增至2019年同期的人民幣182.1百萬元。

**社區增值服務。**社區增值服務收入由2018年首四個月的人民幣137.1百萬元增加102.9%至2019年同期的人民幣278.1百萬元。該增加乃主要由於(i)我們所提供的社區增值服務類型(尤其是社區生活服務)增加及我們加強服務的深度；及(ii)隨著我們拓展業務規模，我們的在管物業數量及所服務的住戶及業主人數增加所致。

### 服務成本

服務成本由2018年首四個月的人民幣926.8百萬元增加39.2%至2019年同期的人民幣1,290.4百萬元。該增加乃主要由於我們的員工成本由2018年首四個月的人民幣544.8百萬元增加43.9%至2019年同期的人民幣784.2百萬元，乃由於我們拓展業務而增聘直接提供服務的現場員工所致。該增加亦歸因於我們的分包成本由2018年首四個月的人民幣219.1百萬元增加40.0%至2019年同期的人民幣306.8百萬元，此乃主要由於(i)購買的分包服務增加(與我們的業務規模擴展一致)及(ii)分包費用普遍增加(主要反映我們分包商的人工成本上漲)。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年首四個月的人民幣283.8百萬元增加50.8%至2019年同期的人民幣427.9百萬元。我們的整體毛利率由2018年首四個月的23.4%增至2019年同期的24.9%，乃主要由於社區增值服務(其毛利率較其他業務線的毛利率相對為高)的貢獻增加所致。

物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於2018年及2019年首四個月分別為20.2%及20.4%。非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，於2018年及2019年首四個月分別為20.3%及20.4%。社區增值服務的毛利率亦保持相對穩定，於2018年及2019年首四個月分別為48.6%及48.4%。

### 其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入由2018年首四個月的人民幣3.9百萬元增至2019年同期的人民幣7.4百萬元。該增加乃主要由於我們於2019年首四個月錄得其他利息收入人民幣5.1百萬元，且有關利息收入乃主要與我們於保利財務有限公司存放的存款有關，而於2018年同期我們並無錄得任何其他利息收入。於2018年及2019年首四個月，我們錄得的其他淨虧損分別為人民幣11.0百萬元及人民幣9.8百萬元，乃主要由於貿易及其他應收款項減值虧損所致。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支由2018年首四個月的人民幣92.3百萬元增加42.1%至2019年同期的人民幣131.2百萬元。該增加乃主要由於員工薪金及福利由2018年首四個月的人民幣68.5百萬元增加46.0%至2019年同期的人民幣100.1百萬元(主要由於隨著我們的業務擴展相關人員數目增加)。

### 分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績由2018年首四個月的虧損人民幣0.6百萬元增至2019年同期的收益人民幣7.0百萬元。該增加乃主要由於2019年首四個月我們分佔西藏保利愛家房地產經紀有限公司錄得的溢利多於2018年同期錄得的溢利。

### 融資成本

融資成本由2018年首四個月的人民幣0.2百萬元增至2019年同期的人民幣0.3百萬元，乃主要由於有關期間我們作辦公用途的若干租賃安排有所增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由2018年首四個月的人民幣48.8百萬元增加54.8%至2019年同期的人民幣75.5百萬元。該增加乃主要由於即期所得稅增加(主要因為相較2018年首四個月的除所得稅開支前溢利，於2019年同期的有關溢利更高)所致。

### 期內溢利

由於上文所述，期內溢利由2018年首四個月的人民幣134.4百萬元增加67.7%至2019年同期的人民幣225.4百萬元，而由於收入增加及規模經濟，導致純利率由2018年首四個月的11.1%增至2019年同期的13.1%。

### 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

收入由2017年的人民幣3,240.3百萬元增加30.5%至2018年的人民幣4,229.4百萬元，乃主要由於物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收入普遍增加所致，這與我們的業務增長一致。

**物業管理服務。**物業管理服務收入由2017年的人民幣2,419.2百萬元增加20.3%至2018年的人民幣2,909.5百萬元，乃主要由於(i)隨著我們的業務擴展，在管面積由2017年12月31日的106.2百萬平方米增加至2018年12月31日的190.5百萬平方米，而在管物業數量則由2017年12月31日的509項增加至2018年12月31日的755項，及(ii)因我們在該方面加強市場開發力度，導致管理外拓項目所產生的收入由2017年的人民幣98.8百萬元增加236.2%至2018年的人民幣332.0百萬元。

## 財務資料

**非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2017年的人民幣502.0百萬元增加38.7%至2018年的人民幣696.5百萬元，反映(i)案場協銷服務收入由2017年的人民幣421.1百萬元增加34.3%至2018年的人民幣565.6百萬元(主要由於案場協銷項目數量增加)，及(ii)其他非業主增值服務(如諮詢、承接查驗及交付服務)收入由2017年的人民幣80.9百萬元增加61.8%至2018年的人民幣130.9百萬元。

**社區增值服務。**社區增值服務收入由2017年的人民幣319.2百萬元增加95.3%至2018年的人民幣623.4百萬元，乃主要由於(i)我們所提供的社區增值服務(尤其是社區生活服務)類型增加及我們加強服務的深度；及(ii)隨著我們拓展業務規模，我們的在管物業數量及所服務的住戶及業主人數增加所致。

### 服務成本

服務成本由2017年的人民幣2,659.5百萬元增加27.0%至2018年的人民幣3,378.1百萬元，乃主要由於我們的員工成本由2017年的人民幣1,571.3百萬元增加19.6%至2018年的人民幣1,879.7百萬元，乃由於我們拓展業務而增聘直接提供服務的現場員工所致。該增加亦由於因(i)購買的分包服務增加(與我們的業務規模擴展一致)及(ii)分包費用普遍上調(主要反映我們分包商的人工市價上漲)，導致我們的分包成本由2017年的人民幣605.7百萬元增加35.1%至2018年的人民幣818.3百萬元所致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣580.8百萬元增加46.6%至2018年的人民幣851.3百萬元。我們的整體毛利率由2017年的17.9%上升至2018年的20.1%，乃主要由於(i)社區增值服務(其毛利率較其他業務線的毛利率相對為高)的貢獻增加；及(ii)我們有效的成本控制(如採用集中採購)所致。

物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於2017年及2018年分別為13.7%及14.1%。非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，於2017年及2018年分別為20.0%及20.1%。社區增值服務的毛利率由2017年的46.2%上升至2018年的48.4%，乃主要由於規模經濟所致。

### 其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入及其他淨收益或虧損由2017年的人民幣31.0百萬元減少14.0%至2018年的人民幣26.6百萬元，乃主要由於我們於2018年所售出分類為投資物業的停車位較2017年減少，導致出售投資物業的收益減少人民幣16.1百萬元所致。該減少部分由其他利息收入增加人民幣7.3百萬元(原因為我們於2017年並無產生任何有關利息收入)所抵銷。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支由2017年的人民幣307.3百萬元增加35.1%至2018年的人民幣415.3百萬元，乃主要由於(i)員工薪金及福利增加(主要由於隨著我們的業務擴展相關人員數目增加)；(ii)我們的辦公及差旅開支增加(由於我們加大業務開發力度以取得外拓項目)；及(iii)我們加大力度招聘、培訓及培養高質素員工以支持我們的業務增長。

### 分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績由2017年的收益人民幣1.2百萬元增加至2018年的收益人民幣4.6百萬元，乃主要由於西藏保利愛家房地產經紀有限公司錄得的溢利增加所致，部分由我們其他聯營企業及合營企業錄得的虧損所抵銷。

### 融資成本

融資成本由2017年的人民幣0.4百萬元增加至2018年的人民幣0.8百萬元，乃主要由於2018年我們作辦公用途的若干租賃安排較2017年有所增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣78.6百萬元增加61.3%至2018年的人民幣126.7百萬元，乃主要由於即期所得稅增加(主要因為2018年除所得稅開支前溢利增加)所致。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2017年的人民幣224.7百萬元增加49.6%至2018年的人民幣336.1百萬元，而由於收入增加及規模經濟，導致純利率由2017年的6.9%上升至2018年的7.9%。

### 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

收入由2016年的人民幣2,564.2百萬元增加26.4%至2017年的人民幣3,240.3百萬元，乃主要由於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入普遍增加所致，這與我們的業務增長一致。

## 財務資料

**物業管理服務。**物業管理服務收入由2016年的人民幣1,906.3百萬元增加26.9%至2017年的人民幣2,419.2百萬元，乃主要由於(i)隨著我們的業務擴展，在管面積由2016年的81.8百萬平方米增加至2017年的106.2百萬平方米，而在管物業數量則由2016年的386項增加至2017年的509項，及(ii)因我們加強市場開發力度以取得外拓項目，導致管理該等項目所產生的收入由2016年的人民幣25.4百萬元增加288.1%至2017年的人民幣98.8百萬元。

**非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2016年的人民幣398.8百萬元增加25.9%至2017年的人民幣502.0百萬元，乃主要由於於2017年開展的案場協銷項目數量較2016年增加，導致案場協銷服務收入由2016年的人民幣326.4百萬元增加29.0%至2017年的人民幣421.1百萬元所致。

**社區增值服務。**社區增值服務收入由2016年的人民幣259.1百萬元增加23.2%至2017年的人民幣319.2百萬元，乃主要由於(i)因我們提供更多類型的社區生活服務以涵蓋多種生活場景，導致社區生活服務收入由2016年的人民幣205.6百萬元增加21.0%至2017年的人民幣248.7百萬元所致；及(ii)隨著我們拓展業務規模，我們的在管物業數量及所服務的住戶及業主人數增加所致。

### 服務成本

服務成本由2016年的人民幣2,135.7百萬元增加24.5%至2017年的人民幣2,659.5百萬元，乃主要由於我們的員工成本由人民幣1,156.8百萬元增加35.8%至2017年的人民幣1,571.3百萬元，乃由於為拓展業務，我們增聘直接提供服務的現場員工，以及普遍上調我們員工的薪金所致。該增加亦由於因(i)為支持我們的業務擴展而購買的分包服務增加；及(ii)分包費用普遍上調(主要反映我們分包商的人工市價上漲)，導致我們的分包成本由2016年的人民幣509.4百萬元增加18.9%至2017年的人民幣605.7百萬元所致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2016年的人民幣428.5百萬元增加35.6%至2017年的人民幣580.8百萬元。我們的整體毛利率由2016年的16.7%上升至2017年的17.9%，乃主要由於我們有效的成本控制及規模經濟所致。

物業管理服務的毛利率由2016年的13.1%上升至2017年的13.7%，主要乃由於我們住宅社區的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣2.10元增至2017年的每月每平方米人民幣2.13元連同因規模經濟而令成本效益提升。非業主增值服務的毛利率由2016年的16.1%上升至2017年的20.0%，乃主要由於我們的營運效率提升及案場協銷服務項目數目增加產生規模經濟效益。社區增值服務的毛利率由2016年的43.8%上升至2017年的46.2%，主要由於規模經濟所致。



## 財務資料

### 其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入及其他淨收益或虧損由2016年的人民幣22.9百萬元增加35.5%至2017年的人民幣31.0百萬元，乃主要由於我們於2017年售出多個分類為投資物業的停車位，而於2016年並無出售任何該等投資物業，導致出售投資物業的收益增加人民幣20.1百萬元所致。該增加部分由於我們於2017年錄得其他應收款項減值虧損人民幣1.9百萬元，於2016年錄得其他應收款項減值撥回人民幣6.6百萬元而抵銷了人民幣8.5百萬元。

### 行政開支

行政開支由2016年的人民幣240.9百萬元增加27.6%至2017年的人民幣307.3百萬元，乃主要由於員工薪金及福利增加人民幣53.5百萬元(主要因為業務擴展令相關員工人數增加以及普遍上調員工薪金)所致。

### 分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績由2016年的虧損人民幣0.2百萬元增加至2017年的收益人民幣1.2百萬元，乃主要由於西藏保利愛家房地產經紀有限公司(我們於2017年購得其30%的股權)錄得的溢利所致。

### 融資成本

融資成本保持相對穩定，於截至2016年及2017年12月31日止年度分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由2016年的人民幣58.1百萬元增加35.2%至2017年的人民幣78.6百萬元，乃主要由於即期所得稅增加(主要因為2017年除所得稅開支前溢利增加)所致。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2016年的人民幣149.2百萬元增加50.6%至2017年的人民幣224.7百萬元，而由於收入增加及規模經濟，導致純利率由2016年的5.8%上升至2017年的6.9%。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求及用於擴建及採購物業、廠房及設備和收購附屬公司、合營企業及聯營企業的資本開支。我們依靠存放於銀行及金融機構的現金及經營活動所得現金流量淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。於[編纂]及[編纂]完成後，我們擬通過運用經營活動所得現金流量淨額，繼續為我們的現金需求提供資金。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
經營活動所得／(所用)現金淨額	771,129	361,551	432,751	(91,798)	(34,073)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(8,682)	(21,078)	(23,469)	(5,143)	6,369
融資活動(所用)／所得現金淨額	(83,737)	(937)	(212,765)	(140,810)	6,164
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	678,710	339,536	196,517	(237,751)	(21,540)
年／期初現金及現金等價物	578,807	1,257,517	1,597,053	1,597,053	1,793,570
年／期末現金及現金等價物	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>	<u>1,359,302</u>	<u>1,772,030</u>

### 經營活動所得現金流量

經營活動所得現金流量指除所得稅開支前溢利，並就下列各項作出調整：(i)若干非現金或非經營活動相關項目及融資成本(如物業、廠房及設備折舊、銀行利息收入、分佔聯營企業或合營企業業績及出售投資物業的收益等)；(ii)營運資金變動的影響，如合約負債、預付款項、按金及其他應收款項及貿易應收款項變動等；及(iii)已付所得稅。

於截至2019年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣34.1百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣300.9百萬元、已付所得稅人民幣70.6百萬元及營運資金減少所致。我們的營運資金減少主要反映貿易應收款項增加人民幣289.0百萬元(主要乃由於部分客戶出於個人偏好及便利考慮傾向於在年中或年末較晚時間支付其有關期間的物業管理費所致)。

## 財務資料

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣432.8百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣462.8百萬元、已付所得稅人民幣110.6百萬元及營運資金增加所致。我們的營運資金增加主要反映合約負債增加人民幣141.8百萬元(其總體與我們的業務增長一致)。

於2017年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣361.6百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣303.3百萬元、已付所得稅人民幣71.0百萬元及營運資金增加所致。我們的營運資金增加主要反映(i)應計費用及其他應付款項增加人民幣137.1百萬元(乃主要由於(a)因我們於2017年向股東宣派股息人民幣140.0百萬元導致應付股息增加，及(b)應付第三方的應計費用及其他應付款項增加(這總體與我們的業務擴展一致)所致)，及(ii)合約負債增加人民幣119.0百萬元，此總體與我們的業務增長一致。

於2016年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣771.1百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣207.3百萬元、已付所得稅人民幣78.7百萬元及營運資金增加所致。我們的營運資金增加主要反映(i)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣311.0百萬元(乃主要由於2016年我們向保利發展控股集團提供的款項於截至2016年12月31日已悉數結清，導致其他應收款項減少所致)，(ii)應計費用及其他應付款項增加人民幣181.6百萬元(乃主要由於業主及住戶就室內裝修作出的按金增加所致)，及(iii)貿易應收款項減少人民幣76.3百萬元(原因為我們提前收取應收關聯方的貿易應收款項)。

### 投資活動所得現金流量

於截至2019年4月30日止四個月，投資活動所得現金淨額為人民幣6.4百萬元，主要反映(i)已收取的其他利息收入人民幣9.7百萬元主要與我們存置於保利財務有限公司的存款所收取的利息有關，及(ii)我們收購重慶新祥瑞有關的收購附屬公司(扣除所得現金)人民幣5.5百萬元，部分由因擴展業務而主要就新辦公場所的租賃物業裝修購置物業、廠房及設備人民幣9.1百萬元以及購買辦公用電子設備所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣23.5百萬元，主要反映(i)由於我們擴展業務而主要就新辦公場所的租賃物業裝修購買物業、廠房及設備人民幣30.3百萬元以及購買辦公用電子設備，及(ii)收購附屬公司(扣除所得現金)人民幣26.5百萬元(用於我們收購湖南保利天創)，部分由存放及提取原到期日為三個月以上的人民幣34.0百萬元定期存款的淨額所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣21.1百萬元，主要反映(i)存放原到期日為三個月以上的定期存款人民幣30.0百萬元，及(ii)主要就辦公用電子設備而購買物業、廠房及設備人民幣24.2百萬元，部分由出售投資物業(即我們於2017年售出分類為投資物業的停車位)所得款項人民幣43.8百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣8.7百萬元，主要反映主要就購買辦公用電子設備而購買物業、廠房及設備人民幣24.5百萬元，部分被按公平值計入其他全面收入計量的金融資產所得投資收入人民幣8.5百萬元及所收取銀行利息收入人民幣7.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 融資活動所得現金流量

於截至2019年4月30日止四個月，融資活動所得現金淨額為人民幣6.2百萬元，主要反映來自我們附屬公司非控股股東的投資相關的非控股權益注資。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣212.8百萬元，主要反映已付本公司股東股息人民幣210.0百萬元。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣0.9百萬元，主要反映我們若干租賃安排的租賃負債付款人民幣1.9百萬元，部分由與來自非控股股東的投資相關的非控股權益注資人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所用現金淨額為人民幣83.7百萬元，主要反映(i)已付股東股息人民幣67.7百萬元，及(ii)收購非控股權益人民幣24.8百萬元，部分由與我們增持幾間附屬公司股權相關的新發行股份人民幣9.8百萬元所抵銷。

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於12月31日				
	2016年	2017年	2018年	於2019年	於2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	4月30日	6月30日
				人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨	1,013	1,536	65,981	57,809	54,284
貿易應收款項	127,645	224,677	196,296	477,863	460,419
預付款項、按金及 其他應收款項	64,743	121,597	223,515	289,720	319,489
存款及銀行結餘	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,792,030	1,903,408
	<u>1,472,918</u>	<u>1,996,863</u>	<u>2,297,362</u>	<u>2,617,422</u>	<u>2,737,600</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	119,997	157,985	193,320	219,854	282,923
應計費用及 其他應付款項	688,355	965,428	887,885	874,955	949,338
租賃負債	1,754	2,331	2,284	2,615	2,577
合約負債	440,491	559,442	704,493	779,689	808,628
應付所得稅	10,135	18,755	42,763	50,646	74,297
	<u>1,260,732</u>	<u>1,703,941</u>	<u>1,830,745</u>	<u>1,927,759</u>	<u>2,117,763</u>
<b>流動資產淨值</b>	<b><u>212,186</u></b>	<b><u>292,922</u></b>	<b><u>466,617</u></b>	<b><u>689,663</u></b>	<b><u>619,837</u></b>

## 財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日及6月30日，我們均錄得流動資產淨值。我們於上述日期均錄得流動資產淨值狀況，乃主要由於存款及銀行結餘、貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項所致，部分由應計費用及其他應付款項、合約負債、貿易應付款項及應付所得稅所抵銷。

我們的流動資產淨值由2019年4月30日的人民幣689.7百萬元減少至2019年6月30日的人民幣619.8百萬元，主要是由於(i)應付僱員的薪金增加令應計費用及其他應付款項增加及(ii)貿易應付款項增加所致。我們的流動資產淨值由2018年12月31日的人民幣466.6百萬元增加至2019年4月30日的人民幣689.7百萬元，乃主要由於隨著業務擴張貿易應收款項有所增加所致。我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣292.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣466.6百萬元，乃主要由於(i)存款及銀行結餘隨著我們拓展業務及產生更多經營活動所得現金而增加，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加(乃主要由於按金及其他應收款項增加)所致。我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣212.2百萬元增加至2017年12月31日的人民幣292.9百萬元，乃主要由於我們的存款及銀行結餘隨著我們擴展業務及產生更多經營活動所得現金而增加所致，部分由應計費用及其他應付款項增加(主要由於(i)因我們於2017年向股東宣派股息人民幣140.0百萬元導致應付股息增加，及(ii)應付第三方的應計費用及其他應付款項增加(這總體與我們的業務擴展一致))所抵銷。有關進一步詳情，請參閱「—流動資金及資本資源—經營活動所得現金流量」。

### 營運資金

董事認為，經計及我們可得財務資源(包括[編纂]估計[編纂]淨額及我們內部產生的資金)，我們擁有充足營運資金可滿足我們於本文件日期起計未來至少12個月的需求。

### 並無債務

於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年4月30日以及2019年6月30日，我們並無任何未償還債務。於最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或未履約擔保。

## 財務資料

### 經選定綜合財務狀況表項目的說明

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 4月30日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
於聯營企業／合營企業的權益	447	17,468	26,822	33,870
物業、廠房及設備	49,597	61,036	91,064	92,168
投資物業	47,451	22,420	18,946	18,180
按公平值計入其他全面收入 的金融資產	3,200	7,400	10,800	12,400
無形資產	—	—	98,583	100,450
物業、廠房及設備預付款項	226	4,169	5,304	5,589
遞延稅項資產	1,638	2,715	3,551	6,025
	<u>102,559</u>	<u>115,208</u>	<u>255,070</u>	<u>268,682</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	1,013	1,536	65,981	57,809
貿易應收款項	127,645	224,677	196,296	477,863
預付款項、按金及其他應收款項	64,743	121,597	223,515	289,720
存款及銀行結餘	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,792,030
	<u>1,472,918</u>	<u>1,996,863</u>	<u>2,297,362</u>	<u>2,617,422</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	119,997	157,985	193,320	219,854
應計費用及其他應付款項	688,355	965,428	887,885	874,955
租賃負債	1,754	2,331	2,284	2,615
合約負債	440,491	559,442	704,493	779,689
應付所得稅	10,135	18,755	42,763	50,646
	<u>1,260,732</u>	<u>1,703,941</u>	<u>1,830,745</u>	<u>1,927,759</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>212,186</u>	<u>292,922</u>	<u>466,617</u>	<u>689,663</u>
<b>總資產減流動負債</b>	314,745	408,130	721,687	958,345
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	3,850	7,823	15,445	14,856
遞延稅項負債	—	—	13,113	13,354
	<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>28,558</u>	<u>28,210</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>310,895</u></u>	<u><u>400,307</u></u>	<u><u>693,129</u></u>	<u><u>930,135</u></u>

## 財務資料

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 4月30日 人民幣千元
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔資本及儲備				
資本	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備	202,725	285,906	549,858	770,596
	<u>302,725</u>	<u>385,906</u>	<u>649,858</u>	<u>870,596</u>
本公司擁有人應佔權益	302,725	385,906	649,858	870,596
非控股權益	8,170	14,401	43,271	59,539
	<u>310,895</u>	<u>400,307</u>	<u>693,129</u>	<u>930,135</u>

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、傢俱及設備、使用權資產(於若干租賃安排項下)及運輸設備。

物業、廠房及設備由2016年12月31日的人民幣49.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣61.0百萬元，乃主要由於為業務營運採購辦公用電子設備、使用權資產增加及我們租約項下的租賃物業裝修所致。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣61.0百萬元增加至2018年12月31日的人民幣91.1百萬元，乃主要由於為業務營運採購辦公用電子設備、租賃物業裝修以及我們新辦公樓的使用權資產增加所致。物業、廠房及設備由2018年12月31日的人民幣91.1百萬元略增至2019年4月30日的人民幣92.2百萬元。

### 存貨

我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的存貨分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣57.8百萬元。下表載列於所示日期我們存貨的明細：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 4月30日 人民幣千元
停車位	—	—	64,715	56,470
原材料	183	160	383	190
消耗品	830	1,376	883	1,149
	<u>1,013</u>	<u>1,536</u>	<u>65,981</u>	<u>57,809</u>

## 財務資料

下表載列我們於往績記錄期間的平均存貨週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	4月30日 止四個月 2019年
平均存貨週轉天數 <sup>(1)</sup>	0.2	0.1	2.9	4.3

附註：

- (1) 我們於特定期間的平均存貨週轉天數按存貨期初及期末結餘的算術平均值除以相關期間的收入再乘以相關期間的天數計算得出。

存貨由2016年12月31日的人民幣1.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣1.5百萬元，乃主要由於用於開展業務的消耗品存貨增加所致。存貨由2017年12月31日的人民幣1.5百萬元大幅增至2018年12月31日的人民幣66.0百萬元，主要乃由於我們向保利發展控股集團購買青島的停車位使用權令該等停車位存貨大幅增加所致。由於我們購買該等停車位使用權乃為其後於相對較短時間內出售，故該等停車位於相關日期我們的綜合財務狀況表被視為我們的存貨而非投資物業。存貨由2018年12月31日的人民幣66.0百萬元減少至2019年4月30日的人民幣57.8百萬元，乃主要由於截至2019年4月30日止四個月我們出售部分該等停車位存貨令其存貨減少所致。我們於往績記錄期間的平均存貨週轉天數整體上升，與往績記錄期間所示上述日期的存貨結餘整體增加一致。

於2019年6月30日，人民幣4.0百萬元或我們於2019年4月30日的總存貨中的6.8%已於隨後動用。

### 貿易應收款項

貿易應收款項指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要來自我們按包幹制提供的物業管理服務以及非業主增值服務。就物業管理服務而言，履約責任乃於提供服務時達成，且一般對客戶並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任乃於提供服務時達成。就社區增值服務而言，履約責任乃於提供服務時達成，且服務收入應在發出付款通知書時到期由客戶支付。我們一般不會向客戶授出信貸期。



## 財務資料

下表載列於所示日期貿易應收款項的明細：

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	105,558	137,927	99,711	86,526
第三方	<u>26,123</u>	<u>93,182</u>	<u>103,296</u>	<u>405,508</u>
總計	131,681	231,109	203,007	492,034
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,036)</u>	<u>(6,432)</u>	<u>(6,711)</u>	<u>(14,171)</u>
	<u>127,645</u>	<u>224,677</u>	<u>196,296</u>	<u>477,863</u>

於作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣131.7百萬元增加至2017年12月31日的人民幣231.1百萬元，乃主要由於來自第三方及關聯方的貿易應收款項隨著我們增加在管面積（與我們的業務增長一致）而增加所致。於作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣231.1百萬元減少至2018年12月31日的人民幣203.0百萬元，乃主要由於來自關聯方的貿易應收款項減少（原因為我們於2018年及時收回有關貿易應收款項及加強上一年度有關應計貿易應收款項的催收力度）所致，部分由應收第三方的貿易應收款項增加（這與我們的在管面積增加一致）所抵銷。於作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣203.0百萬元增加至2019年4月30日的人民幣492.0百萬元，乃主要由於應收第三方的貿易應收款項增加所致，主要原因是部分客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於年中或年底較晚時間支付其物業管理費。

於2019年6月30日，人民幣203.4百萬元或我們於2019年4月30日的貿易應收款項總額中的41.3%已於隨後結算。

## 財務資料

我們尋求對未償還貿易應收款項保持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。下表載列截至所示日期我們貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析，以及於所示期間我們的平均貿易應收款項週轉天數：

	於2019年			
	4月30日／			
	截至2019年			
	於12月31日／截至12月31日止年度			4月30日
	2016年	2017年	2018年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	107,238	197,351	188,785	416,921
一至兩年	23,307	33,727	12,895	70,994
兩年以上	1,136	31	1,327	4,119
	<u>131,681</u>	<u>231,109</u>	<u>203,007</u>	<u>492,034</u>
平均貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	23.4	19.8	18.2	23.5

附註：

- (1) 於某一特定期間的平均貿易應收款項週轉天數，乃按貿易應收款項期初與期末結餘的算術平均數除以相關期間的收入，再乘以相關期間的天數計算得出。

平均貿易應收款項週轉天數表示我們收取提供服務的現金款項所需的平均時間。2016年至2018年，平均貿易應收款項週轉天數減少，乃主要由於我們加強收款力度（尤其是應收關聯方款項）所致。我們的平均貿易應收款項週轉天數由2018年的18.2天增至2019年首四個月的23.5天，乃主要由於部分客戶出於個人偏好及便利考慮傾向於在年中或年底較晚時間支付其物業管理費。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，一年以上未償還的貿易應收款項分別為人民幣24.4百萬元、人民幣33.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣75.1百萬元，分別佔扣除減值撥備前貿易應收款項的18.6%、14.6%、7.0%及15.3%。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們採用一般方法對香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許確認來自關聯方的貿易應收款項的12個月預期信貸虧損。應收第三方之貿易應收款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損，該準則允許使用存續期的預期虧損撥備。下表載列於所示日期所採用的預期虧損率以及來自第三方及關聯方貿易應收款項的賬面總值及計提虧損撥備變動情況：

## 財務資料

貿易應收款項	第三方				總計
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
<b>於2016年12月31日</b>					
預期虧損率	2.5%	無	無	3.2%	
賬面總值	26,123	—	—	105,558	131,681
計提虧損撥備	643	—	—	3,393	4,036
<b>於2017年12月31日</b>					
預期虧損率	2.6%	3.3%	無	2.9%	
賬面總值	83,380	9,802	—	137,927	231,109
計提虧損撥備	2,175	320	—	3,937	6,432
<b>於2018年12月31日</b>					
預期虧損率	2.5%	3.5%	88.3%	3.1%	
賬面總值	101,499	576	1,221	99,711	203,007
計提虧損撥備	2,570	20	1,078	3,043	6,711
<b>於2019年4月30日</b>					
預期虧損率	2.5%	3.5%	92.8%	3.1%	
賬面總值	380,531	23,815	1,162	86,526	492,034
計提虧損撥備	9,615	834	1,078	2,644	14,171

我們已制定及實施多項措施，以加快收回貿易應收款項。有關詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。於釐定貿易應收款項虧損撥備時，我們會考慮應收款項的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們會將應收款項於報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險進行比較。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在收取來自關聯方及第三方的貿易應收款項方面並無面臨任何重大困難。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項指：(i)來自第三方的按金及其他應收款項；(ii)主要就我們於2018年應收珠海和樂教育有限公司的款項而應收關聯方的按金及其他應收款項；(iii)預付供應商款項及租賃付款預付款項；(iv)物業、廠房及設備預付款項(主要與翻新我們提供社區增值服務的設施有關)；(v)可抵扣增值稅銷項稅的應收增值稅；及(vi)主要來自上文所述存放於保利財務有限公司的存款的應收利息。尤其是，我們來自第三方的按金及其他應收款項主要包括：(a)代表業主及住戶支付的水電費，(b)代表業主及住戶就按酬金制所管理的社區作出的付款，及(c)參與招投標程序以取得項目而存放的按金。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的明細：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 4月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備預付款項	226	4,169	5,304	5,589
<b>流動資產</b>				
按金及其他應收款項				
— 第三方	58,101	106,769	162,603	223,847
— 關聯方	—	—	34,925	36,364
總計	58,101	106,769	197,528	260,211
減：其他應收款項減值撥備	(2,515)	(4,366)	(7,494)	(9,773)
	55,586	102,403	190,034	250,438
應收增值稅	737	1,628	1,866	2,014
應收利息	—	—	6,713	2,285
預付款項	8,420	17,566	24,902	34,983
	<u>64,743</u>	<u>121,597</u>	<u>223,515</u>	<u>289,720</u>

於作出其他應收款項減值撥備前，按金及其他應收款項由2016年12月31日的人民幣58.1百萬元增加至2017年12月31日的人民幣106.8百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣197.5百萬元，乃主要由於(i)代表業主及住戶支付的水電費增加，及(ii)主要用於招投標程序的按金增加(乃由於我們的在管面積增加及我們加大市場開發力度)所致。於作出其他應收款項減值撥備前，按金及其他應收款項由2018年12月31日的人民幣197.5百萬元增加至2019年4月30日的人民幣260.2百萬元，乃主要由於來自第三方的按金及其他應收款項因以下各項而增加：(i)就水電費代業主及住戶付款增加；及(ii)就按酬金制管理的社區代業主及住戶付款增加。

預付款項由2016年12月31日的人民幣8.4百萬元增加至2017年12月31日的人民幣17.6百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣24.9百萬元及2019年4月30日的人民幣35.0百萬元，乃主要由於(i)因經營業務而向多名供應商作出的預付款項增加(與我們的業務擴張一致)，及(ii)租賃預付款項隨著我們來自第三方的租約數目增加而增加所致。

於往績記錄期間，應收增值稅增加，乃主要由於如上文所述中國服務業於2016年中期開始實施中國營業稅及增值稅改革措施所致。

## 財務資料

### 無形資產

於2018年12月31日及2019年4月30日我們分別錄得無形資產人民幣98.6百萬元及人民幣100.5百萬元，而此乃由於(i)我們於2018年以代價人民幣78.0百萬元收購湖南保利天創60%的股權；及(ii)我們於2019年以代價人民幣4.1百萬元收購新祥瑞51%的股權。於2018年12月31日我們的無形資產人民幣98.6百萬元包括人民幣52.5百萬元(因物業管理合同而產生)及人民幣46.1百萬元(因商譽而產生)。於2019年4月30日我們的無形資產人民幣100.5百萬元包括人民幣53.5百萬元(因物業管理合同而產生)及人民幣47.0百萬元(因商譽而產生)。收購該等附屬公司產生的商譽已由管理層進行減值測試。於2018年12月31日及2019年4月30日，通過參考獨立估值師評估的可收回金額，董事認為，毋須就商譽計提減值撥備。此外，於2018年12月31日及2019年4月30日，無需對物業管理合同進行減值。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註17及附註28。

### 投資物業

於往績記錄期間，我們的投資物業指位於中國的若干商業物業及車位，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日其賬面淨值合共分別為人民幣47.5百萬元、人民幣22.4百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣18.2百萬元。於往績記錄期間，我們投資物業的賬面淨值有所減少，原因為我們自2017年以來出售大量位於廣州的分類為投資物業的停車位。我們的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註15。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中向供應商購買的貨品或服務(包括購買水電及材料以及向分包商作出的採購)的付款責任。我們一般獲供應商授予最多30天的信貸期。下表載列於所示日期我們貿易應付款項的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 第三方	119,997	157,985	193,320	217,619
— 關聯方	—	—	—	2,235
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>219,854</u>

貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣120.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣158.0百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣193.3百萬元及2019年4月30日的人民幣219.9百萬元，乃主要由於我們的業務擴展所致，反映(i)我們向第三方服務提供商購買的分包服務增加，及(ii)我們就業務營運增加購買水電。

## 財務資料

於2019年6月30日，人民幣116.5百萬元或我們於2019年4月30日的貿易應付款項總額中的53.0%已於隨後結算。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項基於收到服務及貨品的時間(通常與發票日期一致)的賬齡分析，以及於所示期間我們的平均貿易應付款項週轉天數：

	於2019年 4月30日/ 截至2019年 4月30日			於2019年 4月30日 止四個月 人民幣千元
	於12月31日/截至12月31日止年度			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
一年以內	118,083	153,425	180,613	188,566
一至兩年	1,883	4,560	11,224	29,539
兩年以上	31	—	1,483	1,749
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>219,854</u>
平均貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	16.6	19.1	19.0	19.2

附註：

- (1) 於某一特定期間的平均貿易應付款項週轉天數，乃按貿易應付款項期初與期末結餘的算術平均數除以相關期間的服務成本，再乘以相關期間的天數計算得出。

平均貿易應付款項週轉天數表示我們向供應商支付現金款項的平均時間。於往績記錄期間，平均貿易應付款項週轉天數普遍增加，乃主要反映由於我們擴展業務及盡力向第三方服務提供商分包更多服務令我們的採購金額增加。

### 應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項指：(i)應付第三方的應計費用及其他應付款項；(ii)應付關聯方的應計費用及其他應付款項；(iii)其他應付稅項；(iv)應付股息；及(v)應付薪金。應付第三方的應計費用及其他應付款項主要指：(i)代表業主及住戶收取的現金，主要來自按酬金制收取的物業管理費及按相關物業管理合同屬於業主的公共區域增值服務所產生的收入；及(ii)業主及住戶就室內裝修支付的按金。應付關聯方的應計費用及其他應付款項主要與該等關聯方(作為物業開發商)在我們接管代表業主及住戶作出有關付款前代表業主及住戶支付的水電費有關。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項				
— 第三方	603,682	680,872	794,957	796,158
— 關聯方	35,675	33,302	28,028	29,354
	<u>639,357</u>	<u>714,174</u>	<u>822,985</u>	<u>825,512</u>
其他應付稅項	20,256	31,710	33,293	30,833
應付股息	—	140,000	13,580	13,580
應付薪金	28,742	79,544	18,027	5,030
	<u>688,355</u>	<u>965,428</u>	<u>887,885</u>	<u>874,955</u>

我們的應計費用及其他應付款項由2016年12月31日的人民幣688.4百萬元增至2017年12月31日的人民幣965.4百萬元，主要乃由於(i)應付第三方的應計費用及其他應付款項增加；及(ii)於2017年12月31日應付股東(保利發展控股及西藏贏悅)的股息人民幣140.0百萬元。我們的應計費用及其他應付款項由2017年12月31日的人民幣965.4百萬元減至2018年12月31日的人民幣887.9百萬元，主要乃由於我們於2018年向相關股東支付股息人民幣140.0百萬元令應付股息減少，而我們於2018年12月31日僅有應付股息人民幣13.6百萬元，即湖南保利天創於2018年被我們收購前向其當時的股東宣派的股息。我們的應計費用及其他應付款項由2018年12月31日的人民幣887.9百萬元減至2019年4月30日的人民幣875.0百萬元，主要乃由於應付薪金減少。

### 合約負債

合約負債指我們提供合約服務的責任。我們的合約負債主要產生自客戶已作出預付款項而相關服務尚未提供的情況。於往績記錄期間，我們的合約負債由2016年12月31日的人民幣440.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣559.4百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣704.5百萬元及2019年4月30日的人民幣779.7百萬元，乃主要由於我們業務增長所致。

## 財務資料

### 租賃負債

我們於中國租賃多項物業，該等物業主要用作我們的辦公室，且該等租賃負債乃按租期內尚未支付的租賃款項的現值淨值計量。本集團多份物業租約中納入續約選擇權。倘我們合理確定將行使續約選擇權，則於租賃條款中載入續約選擇權所涵蓋的期間。租賃的現金流出總額包括支付租賃負債及支付租賃的利息開支，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，有關現金流出總額分別為人民幣1.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.1百萬元。下表載列於所示日期我們的租賃負債明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於以下期限到期的 最低租賃款項				
—一年內	2,026	2,860	3,418	2,867
—一至兩年	1,911	1,507	2,879	2,372
—兩至五年	1,531	3,926	8,110	7,445
—五年後	900	3,879	6,655	5,941
	<u>6,368</u>	<u>12,172</u>	<u>21,062</u>	<u>18,625</u>
減：日後融資費用	<u>(764)</u>	<u>(2,018)</u>	<u>(3,333)</u>	<u>(1,154)</u>
租賃負債的現值	5,604	10,154	17,729	17,471
—即期	1,754	2,331	2,284	2,615
—非即期	<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>15,445</u>	<u>14,856</u>



## 財務資料

### 資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)購買物業、廠房及設備(例如電子設備、租賃物業裝修、傢俱及設備、使用權資產及運輸設備)，(ii)收購附屬公司(即湖南保利天創及重慶新祥瑞)，及(iii)投資於合營企業(即保利(資陽)城市綜合服務有限公司及山西保利德奧電梯工程有限公司)及投資於聯營企業(即廣東芯智慧科技有限公司及西藏保利愛家房地產經紀有限公司)。下表載列於所示期間我們的相關資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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	24,725	29,442	45,685	8,259	11,059
收購附屬公司(扣除所得現金)	—	—	26,461	—	(5,507)
收購聯營企業/合營企業的付款	1,150	16,307	4,747	544	—
	25,875	45,479	76,893	8,830	5,552

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們的物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣49.6百萬元、人民幣61.0百萬元、人民幣91.1百萬元及人民幣92.2百萬元，主要包括辦公用電子設備(如電腦、服務器及空調等)、租賃物業裝修及我們租賃、傢俱及設備的使用權資產以及運輸設備，用於業務擴展及實施我們的成本增效及質量控制措施。

有關我們於往績記錄期間使用資本開支的更多資料，請參閱「一流動資金及資本資源—投資活動所得現金流量」。

我們目前預期截至2019年12月31日止年度的資本開支為人民幣77.1百萬元，將主要用於購買物業、廠房及設備。

## 財務資料

### 資本承擔

資本承擔指於報告期末已訂約但尚未產生的資本開支。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們的資本承擔分別為人民幣1.0百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣13.1百萬元，指就物業、廠房及設備已訂約但尚未產生的資本開支。於往績記錄期間，我們的資本開支整體增加乃主要由於我們進行業務擴展而增加租賃物業裝修。

### 或然負債

於最後實際可行日期，我們並無承擔有關任何第三方付款責任的任何重大或然負債或未償還擔保。

### 關聯方交易及結餘

#### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們曾進行若干關聯方交易，主要與以下各項有關(i)提供服務；(ii)購買貨品及服務；(iii)租賃合約安排；(iv)使用商標許可；及(v)利息收入。

該等關聯方交易乃根據我們與有關各方議定的條款進行。董事已確認，於往績記錄期間的所有上述關聯方交易均按屬合理及符合本集團的整體利益的正常商業條款進行。董事進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，或使我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。

#### 提供服務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們向關聯方(即保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業))提供的服務(即物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務)分別合共為人民幣607.8百萬元、人民幣633.4百萬元、人民幣782.6百萬元及人民幣258.4百萬元。

#### 購買貨品及服務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們曾向關聯方購買貨品及服務，包括(i)於2018年向保利發展控股集團購買存貨(即購買青島的停車位使用權)人民幣85.5百萬元，及(ii)向我們的聯營企業廣東芯智慧科技有限公司購買軟件開發服務，分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣0.9百萬元。

## 財務資料

### 租賃合約安排

於往績記錄期間，我們自保利發展控股集團(包括其合營企業)租賃辦公室及其他營業場所，且與該等關聯方訂立的租賃合約安排主要包括租賃開支及支付租賃負債及使用權資產。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們與該等租賃合約安排有關的租賃開支分別為人民幣1.8百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣3.6百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們就該等租賃合約安排支付的租賃負債款項總額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣7.0百萬元，我們的使用權資產付款總額分別為人民幣4.3百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.0百萬元。

### 商標許可協議

於往績記錄期間，我們就保利發展控股於中國註冊的若干商標獲其授權，據此，保利發展控股已同意授出該等商標的許可，使本集團可就我們的營運使用該等商標。

### 利息收入

我們來自應收保利發展控股集團款項於截至2016年12月31日止年度的利息收入為人民幣4.6百萬元，該款項於2016年12月31日悉數結清。

我們來自應收保利發展控股集團的聯營企業及附屬公司廣東芯智慧科技有限公司款項於截至2019年4月30日止四個月的利息收入為人民幣2,188.1元，該款項於最後實際可行日期的結餘為人民幣1.2百萬元。

我們來自應收珠海和樂教育有限公司(我們於其中擁有15%股權的參股公司)款項於截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的利息收入分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.3百萬元，該款項於最後實際可行日期的結餘為人民幣22.0百萬元。

於往績記錄期間，我們將存款存放在保利財務有限公司(該公司為中國保利集團的附屬公司及一家持牌金融機構)，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們就此產生的利息收入分別為人民幣21,275元、零、人民幣7.1百萬元及人民幣4.7百萬元。該等存款為無抵押、按現行市場利率計息及須應要求或於通知後七日內償還。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們的存款及銀行結餘包括保利財務有限公司的存款，且該等存款的結餘分別為零、零、人民幣1,006.2百萬元及人民幣1,050.6百萬元。

## 財務資料

### 關聯方結餘

下表載列於所示日期我們關聯方結餘的明細：

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>				
— 貿易應收款項	105,558	137,927	99,711	86,526
— 按金及其他應收款項	—	—	34,925	36,364
— 應收利息	—	—	6,713	2,048
— 預付款項	—	—	755	1,444
	<u>105,558</u>	<u>137,927</u>	<u>142,104</u>	<u>126,382</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
— 應計費用及其他應付款項	35,675	33,302	28,028	29,354
— 貿易應付款項	—	—	—	2,235
— 其他	30,637	159,205	8,670	8,080
	<u>66,312</u>	<u>192,507</u>	<u>36,698</u>	<u>39,669</u>

其他應付關聯方款項主要指應付關聯方股息及關聯方就物業管理費支付的預付款項。

除上文所述應收廣東芯智慧科技有限公司及珠海和樂教育有限公司的相關款項外，所有應收及應付關聯方尚未結清的款項均屬非貿易性質，且截至最後實際可行日期已經結清。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

### 資產負債表外交易

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立旨在保證任何第三方付款責任的任何財務擔保或其他承擔。我們並無訂立任何與我們的股權掛鈎且分類列作股東權益或未在我們的綜合財務報表中反映的衍生工具協議。我們並無任何重大資產負債表外安排，亦無於轉讓予一家非綜合實體的資產中擁有任何作為向有關實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的保留或或然權益。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或提供租賃、對沖或研發服務的非綜合實體中擁有任何可變利益。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於12月31日及截至 12月31日止年度			於2019年 4月30日及 截至2019年 4月30日 止四個月 <sup>(5)</sup>
	2016年	2017年	2018年	
	流動比率 <sup>(1)</sup>	1.17	1.17	1.25
速動比率 <sup>(2)</sup>	1.17	1.17	1.22	1.33
權益回報率 <sup>(3)</sup>	53.8%	63.2%	61.5%	84.5%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	10.4%	12.2%	14.4%	25.2%
資本負債比率 <sup>(6)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內／期內溢利除以相關年度或期間的總權益期初與期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內／期內溢利除以相關年度或期間的總資產期初與期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (5) 權益回報率及總資產回報率已作年化處理，以使其可與過往年度的比率進行比較，惟並非實際結果的指標。
- (6) 由於在往績記錄期間我們並無任何計息借貸，故資本負債比率不適用於我們。

### 流動比率及速動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，流動比率分別為1.17、1.17、1.25及1.36，而於該等日期的速動比率則分別為1.17、1.17、1.22及1.33。於2016年及2017年12月31日，速動比率與流動比率十分接近，原因為於該等日期我們的存貨數量相對較少。於2016至2018年，流動比率及速動比率整體上升，乃主要由於流動資產的增量高於流動負債(主要原因為營運所產生的存款及銀行結餘增加)所致。我們的流動比率與速動比率於2018年12月31日至2019年4月30日進一步增加乃主要由於貿易應收款項增加。

### 權益回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，權益回報率分別為53.8%、63.2%、61.5%及84.5%。於往績記錄期間，權益回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2017年，權益回報率為63.2%，原因為於2017年我們向股東宣派的股息相對較高，為人民幣140.0百萬元。於2019年首四個月，我們的權益回報率相對較高，為84.5%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高。

## 財務資料

### 總資產回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，總資產回報率分別為10.4%、12.2%、14.4%及25.2%。於往績記錄期間，總資產回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2019年首四個月，我們的總資產回報率相對較高，為25.2%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高。

### 有關市場風險的定量及定性披露

於正常業務過程中，我們面臨各類市場風險，主要包括信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並議定用於管理各項風險的政策。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

### 信貸風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的賬面值指我們就金融資產而言的最高信貸風險。

我們預期並無與銀行及金融機構現金存款相關的重大信貸風險，原因為大部分該等存款存放於金融機構及國有銀行。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而蒙受重大損失。

於往績記錄期間，我們擁有大量客戶，且並無集中的信貸風險。我們已實施監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們會於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

我們於初步確認資產時會考慮違約的可能性，並會持續評估各報告期信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加我們會將資產於報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險進行比較。我們亦會考慮可獲得有合理理據支持的前瞻性資料。

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理我們的短期、中期及長期資金以及流動資金管理要求，且我們會監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，從而為我們的營運撥付資金及紓緩現金流量波動的影響。

### 股息及股息政策

於2016年，本公司向本公司股東宣派及派付2015年股息人民幣53.0百萬元，而附屬公司向非控股股東宣派及派付2015年股息人民幣14.7百萬元。於2017年，本公司向本公司股東宣派2016年股息人民幣140.0百萬元，該等股息已隨後於2018年派付。於2018年，本公司向本公司擁有人宣派及派付2017年股息人民幣70.0百萬元。於2019年5月，我們向股東(保利發展控股及西藏贏悅)宣派應付股息合共人民幣160.0百萬元，於最後實際可行日期該等股息已支付予有關股東。我們過往的股息分派記錄不得用作釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或依據。

## 財務資料

根據公司章程及中國適用的法律及法規的規定，我們目前擬自截至2019年12月31日止年度起向股東分派本公司股東應佔年度溢利的約25%。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股份持有人將有權按照股份的已繳足金額或已入賬記作繳足金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情釐定。建議派付股息亦須由董事會全權酌情決定，而在[編纂]後，宣派任何年度末期股息均須待股東批准後，方可作實。

### 可供分派儲備

於2019年4月30日，本公司已根據香港財務報告準則保留人民幣511.4百萬元的保留溢利，作為可供分派予股東的儲備。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據主板上市規則第4.29段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，載入本文旨在就[編纂]對本集團於2019年4月30日的綜合有形資產淨值的影響為[編纂]提供進一步說明財務資料，猶如[編纂]已於2019年4月30日進行。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映倘[編纂]於2019年4月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於2019年 4月30日 本集團 綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	根據 [編纂] 發行新股份 估計[編纂] 淨額 人民幣千元 (附註2)	本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣 (附註3)	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4)
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	<u>[770,146]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	<u>[770,146]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

## 財務資料

附註：

1. 於2019年4月30日，本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃按本集團於2019年4月30日的經審核綜合資產淨值約人民幣930,135,000元得出，並經扣除本文件附錄一所載會計師報告所示非控股權益人民幣59,539,000元及無形資產人民幣100,450,000元。
2. [編纂]估計[編纂]淨額乃根據本公司以[編纂]每股[編纂][編纂]港元或[編纂]港元[編纂][編纂]股股份，其扣除估計[編纂]費用及佣金以及本公司就[編纂]應付的其他估計開支(並無反映在本集團於2019年4月30日的有形資產淨值)。估計[編纂]淨額乃按中國人民銀行就於最後實際可行日期現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.8803元換算為人民幣。概不表示港元金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或根本無法兌換，反之亦然。概無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的任何股份。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據本文件「股本」一節所載倘[編纂]於2019年4月30日已完成時緊隨[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算，惟並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的任何股份。
4. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按中國人民銀行就於最後實際可行日期現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.8803元換算為港元。概不表示人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率換算為港元或根本不能換算，反之亦然。
5. 概無就本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2019年4月30日之後的任何交易業績或本集團訂立的其他交易。

### [編纂]開支

H股[編纂]的[編纂]開支(包括[編纂]佣金)估計約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股H股[編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數))，其中約人民幣[編纂]元直接歸屬於發行H股，並將於完成[編纂]後自權益中扣除，及約人民幣[編纂]元將計入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中，約人民幣[編纂]元計入預付款項，並將隨後於完成[編纂]後自權益中扣除，及約人民幣[編纂]元計入綜合全面收益表。上述[編纂]開支為最近期實際估計開支，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。



## 財務資料

### 無重大不利變動

董事已確認，自2019年4月30日以來及截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件，致使可能對本文件附錄一所收錄的會計師報告所載的綜合財務報表內所示的資料產生重大不利影響。

### 毋須根據上市規則作額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，假設股份已於該日在香港聯交所上市，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。