

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時應與本招股章程附錄一會計師報告及隨附附註所載綜合財務資料一併閱讀。綜合財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依據對過往趨勢、現況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否與我們的預期及預測一致取決於我們無法控制的多項風險及不確定因素。詳情請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

本財務資料章節所載截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的綜合全面收益表數據及綜合現金流量數據，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表數據均源自我們根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製的經審核綜合財務報表（「**經審核財務報表**」）。

概覽

根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。縱觀我們二十多年的發展歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。我們認為，我們的前景與河南人民對更好生活體驗及生活方式的追求是密不可分的，在當地市場的深厚根基和企業文化為我們擴大規模及提升影響力提供了有力支持以實現我們的主要目標：創建一家提供與我們客戶個人住房需求相關的全方位服務的公司，並改善消費者的日常生活。

呈列基準

本公司於2018年10月16日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們進行了重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。我們的財務資料乃作為建業新生活綜合財務報表的延續而編製及呈列。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1.3。

本集團歷史財務資料乃按《香港財務報告準則》編製。

《香港財務報告準則》第9號

採用新的減值模型

《香港財務報告準則》第9號要求基於預期信用損失而非《香港會計準則》第39號基於已產生損失確認以攤銷成本計量的金融資產減值撥備。我們估計，採用《香港財務報告準則》第9號下的新減值方法不會導致壞賬撥備出現顯著差異，與《香港會計準則》第39號相比不會對本集團的綜合財務狀況及表現產生任何重大影響。

《香港財務報告準則》第15號

合約負債的呈列

根據《香港財務報告準則》第15號，我們將尚未履行但已收到對價或應收客戶對價的履約義務確認為合約負債。倘於整個往績記錄期間應用《香港會計準則》第18號，於2017年、2018年及2019年12月31日歸類為客戶墊款的金額分別約為人民幣131.1百萬元、人民幣201.3百萬元及人民幣370.0百萬元。董事認為，與採納《香港會計準則》第18號的規定相比，於往績記錄期間採納《香港財務報告準則》第15號並未對我們的綜合財務狀況及表現產生重大影響，惟分類至合約負債的客戶墊款除外。

《香港財務報告準則》第16號

本集團租賃多項物業。根據《香港財務報告準則》第16號，先前根據《香港會計準則》第17號歸類為「經營租賃」的租賃於該租賃資產供本集團使用之日確認為使用權資產及「投資物業」以及相應負債。每筆租賃付款在負債及融資成本之間分配。融資成本在租賃期計入損益，以使每個期間的餘下負債餘額產生固定的定期利率。使用權資產及投資物業在租賃期內按直線法折舊。董事確認，於往績記錄期間，與採納《香港會計準則》第17號相比，採納《香港財務報告準則》第16號並無對本集團的財務狀況(淨資產)及表現造成重大影響。

財務資料

下表概述採納《國際財務報告準則》第16號對我們綜合財務報表的若干主要項目的影響：

	當前按 《香港財務報告 準則》第16號呈報	倘按 《香港會計準則》 第17號呈報	差額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自持續經營業務的利潤			
2017財年	39,126	39,134	(8)
2018財年	51,970	51,986	(16)
2019財年	232,839	232,856	(17)
來自己終止經營業務的利潤			
2017財年	(42,602)	(39,318)	(3,284)
2018財年	(69,737)	(65,506)	(4,231)
2019財年(附註(a))	(5,054)	(4,340)	(714)
於下列日期的資產總值：			
2017年12月31日	1,339,820	1,125,930	213,890
2018年12月31日	1,323,842	1,127,682	196,160
2019年12月31日(附註(a))	1,463,444	1,460,319	3,125
於下列日期的負債總額：			
2017年12月31日	1,240,236	1,023,054	217,182
2018年12月31日	1,226,527	1,026,120	200,407
2019年12月31日(附註(a))	1,081,795	1,078,653	3,142
於下列日期的權益總額：			
2017年12月31日	99,584	102,876	(3,292)
2018年12月31日	97,315	101,562	(4,247)
2019年12月31日(附註(a))	381,649	381,666	(17)

附註：

(a) 於2019年3月15日，本集團出售了主要從事提供轉租服務的已終止經營業務。據此，採納《香港財務報告準則》第16號對截至2019年12月31日的資產總值、負債總額及權益總額的影響全部來自持續經營業務，及採納《香港財務報告準則》第16號的差額較過往年度末大幅減少。

下表載列採納《香港財務報告準則》第16號對主要比率的影響：

	當前按 《香港財務報告準 則》第16號呈報	倘按 《香港會計準則》 第17號呈報	差額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於下列日期的股本回報率：			
2017財年	(3.5%)	(0.2%)	(3.3%)
2018財年	(18.3%)	(13.3%)	(5.0%)
2019財年	59.7%	59.9%	(0.2%)
於下列日期的資產回報率：			
2017財年	(0.3%)	0.0%	(0.3%)
2018財年	(1.3%)	(1.2%)	(0.1%)
2019財年	15.6%	15.6%	0.0%
於下列日期的流動比率：			
2017年12月31日	2.3倍	2.7倍	(0.4)
2018年12月31日	1.7倍	1.9倍	(0.2)
2019年12月31日	1.3倍	1.3倍	0.0
於下列日期的資本負債比率：			
2017年12月31日	612.5%	592.9%	19.6%
2018年12月31日	448.5%	429.7%	18.8%
2019年12月31日	0.0%	0.0%	0.0%

影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況過去及將來會持續受諸多因素影響，包括本招股章程「風險因素」一節及下文討論的因素：

業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們三個業務分部(即(i)物業管理及增值服務、(ii)生活服務及(iii)商業資產管理及諮詢服務)的利潤率各不相同。我們三個業務分部的收入貢獻結構的任何變動或任何業務分部的利潤率變動均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。有關於往績記錄期間按業務分部劃分的收入明細，請參閱「— 綜合全面收益表若干項目的描述 — 收入」。

一般而言，我們商業資產管理及諮詢服務的毛利率高於我們物業管理及增值服務以及生活服務的毛利率。我們於整個往績記錄期間的整體毛利率增加，主要歸因於物業管理及增值服務產生的毛利率不斷增加以及我們生活服務及商業資產管理及諮詢服務的擴張。隨著我們的新業務分部繼續擴張，我們預計未來我們生活服務及商業資產管理及諮詢服務的收入貢獻將增加。

我們的品牌建設、定價能力及收費能力

我們將品牌視為重要資產，這可能會對我們的定價能力產生影響。我們通常根據內部指引並考慮物業管理項目的全部成本對物業管理服務進行定價。我們從最低基準利潤率出發，並考慮項目所處階段及我們將提供的增值服務的性質等因素，同時維持價格競爭力。詳情請參閱「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理 — 物業管理費」。於往績記錄期間，我們成功提高了我們就我們所管理17項物業的物業管理服務而收取的費率。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就我們所管理住宅物業而收取的平均物業管理費率分別約為人民幣1.73元/平方米/月、人民幣1.89元/平方米/月及人民幣1.82元/平方米/月。

我們積極確保我們的物業管理客戶按時支付費用。若客戶未按時付款，我們採取一系列措施，包括向逾期付款客戶發送通知書，並於必要時通過法院申索收款。於往績記錄期間，我們的物業管理費收繳率(按我們於一段期間內實際收取的物業管理費除以同期我們累計應收的物業管理費總額計算)分別約為85.9%、89.6%及90.1%。

我們的定價能力、維持及提高我們服務收費費率的能力以及及時收取費用的能力可能會對我們的業績及營運產生重大影響。

財 務 資 料

下文載列我們於往績記錄期間經參考物業管理費波動的年內利潤的敏感性分析(僅供說明用途)。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理費降低對我們年內利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理業務的收入	330,377	423,358	592,356
年內利潤總額	39,126	51,970	232,839
假設物業管理費降低5%			
對物業管理業務收入的影響	(16,519)	(21,168)	(29,618)
對年內利潤的影響 ^(附註)	(12,389)	(15,876)	(22,213)
假設物業管理費降低10%			
對物業管理業務收入的影響	(33,038)	(42,336)	(59,236)
對年內利潤的影響 ^(附註)	(24,779)	(31,752)	(44,427)

附註：對年內利潤的影響乃按假設企業所得稅稅率為25%計算。

減輕人工成本上漲影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，僱員福利開支佔我們銷售成本的很大比例。於往績記錄期間，我們的僱員福利開支增加，原因是我們的業務擴張及我們僱用的僱員人數相應增加。於往績記錄期間，我們銷售成本及開支中的僱員福利開支分別約為人民幣144.9百萬元、人民幣225.6百萬元及人民幣546.0百萬元，分別約佔我們總收入的31.5%、32.5%及31.1%。為管理不斷上升的成本，我們已實施多項節省成本的措施，例如工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化。我們亦將清潔、安保、園藝以及維修及保養服務外包予第三方分包商，同時對其服務保持密切監督以確保服務質量。於往績記錄期間，我們於河南的經營規模及集中度使我們能夠將總收入中人工成本的佔比維持在穩定水平。於往績記錄期間，我們的業務主要位於河南省。然而，隨著我們的業務向河南省以外的城市及地區擴張，未來我們可能無法高效或有效地控制人工成本。

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及增值服務，分別約佔我們往績記錄期間總收入的91.5%、89.4%及76.4%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而該能力又受我們獲得新的物業管理服務合約及重續我們現有物業管理服務合約的能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積經歷了快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米。

於往績記錄期間，我們於物業管理分部下所管理的大部分物業由建業集團開發。然

而，我們不斷努力擴大客戶群以涵蓋更多第三方物業開發商，旨在增加額外收入來源並使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業分別約佔我們在管總建築面積的90.9%、83.7%及68.9%。於往績記錄期間，我們對建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的中標率為100%，同期對第三方開發商開發物業的中標率分別為92.9%、96.7%及88.4%。由於業務規模的擴大，我們於2019年逐步參與更多由第三方開發商(尤其是政府機構)發起的物業管理項目招標活動。於往績記錄期間，我們的投標數分別為14份、61份及86份。就董事所知及所信，該等第三方開發商在考慮到(其中包括)我們的競爭對手及我們的擬議服務條款以及我們先前與該等第三方開發商的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。同期，我們的物業管理服務合約保留率平均逾80%，不包括我們在審閱其盈利能力後決定不再續約的15份合約。

提高管理及營運效率的能力

我們計劃通過利用先進技術進一步提高我們的管理及營運效率並降低經營成本。我們已投資並將繼續投資於建設智慧社區及升級設施，建立財務共享系統、過程控制及KPI集成系統，以及實現文檔數字化及雲計算。詳情請參閱「業務 — 業務策略 — 利用先進技術進一步提高管理及營運效率」。我們提高管理及營運效率的能力取決於我們將先進技術應用於我們的管理及營運的能力。

競爭

由於我們業務的多樣性，我們面臨來自不同性質及規模的公司的競爭。在物業管理及增值服務方面，我們主要與中國大型全國及地方物業管理公司競爭。我們認為，建業集團發展成為一家聲譽良好的物業開發商亦有助於我們自身的發展。於往績記錄期間，我們於第三方物業開發商物業開發項目中的合約建築面積百分比有所上升。這表明我們在獲我們的聯屬公司支持的同時，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據中指研究院的資料，2018年，我們名列中國物業服務百強企業第十五名。生活服務方面，我們通常面臨來自當地旅行社、移動應用提供商及餐飲業參與者的競爭。在商業資產管理及諮詢服務方面，我們的主要競爭對手為國際商業地產服務公司和本地商業資產運營商。我們相信我們品牌的知名度、我們在河南多年的耕耘及對其文化的深刻理解為我們的主要競爭優勢。詳情請參閱「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 中國及河南省物業管理行業 — 中國物業管理行業的競爭情況」。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力將取決於我們繼續利用我們的競爭優勢的能力。

關鍵會計政策以及會計估計及判斷

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對綜合財務報表具有重大影響的假設及估計的範疇在下文詳細披露。

關鍵會計政策

我們已識別我們認為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們的關鍵會計政策(對理解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要)分別詳細載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括(其中包括)：

收入確認

收入於商品或服務的控制權轉讓給客戶時確認。根據合約條款及適用於該合約的法律，商品及服務的控制權可隨時間推移或在某一時間點予以轉讓。

(a) 物業管理服務及增值服務

我們提供物業管理服務、現場協銷服務、諮詢服務、安裝服務、分戶驗收服務、物業代理服務及會員服務。由於我們履約時客戶同時取得並消耗我們履約提供的利益，因此，提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認收入。

就現場協銷服務而言，我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認收入。

諮詢服務主要包括為物業開發商提供的諮詢服務，在交付前階段為物業開發商提供的設計、清潔、綠化、施工監管、維修及保養服務。我們與客戶預先協定各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。

就安裝服務而言，我們為安防系統及智慧社區的其他設施提供安裝服務。我們根據完全履行該履約義務的進度，於合約期內確認收入。完全履行履約義務的進度之金額反映

財務資料

預期有權獲得的對價，且視乎合約的性質而定，該金額主要依據(a)截至當時已執行工程所產生合約成本佔各合約估計總成本的比例；或(b)合約工程實際已完工比例計算。

就分戶驗收服務而言，我們為物業開發商提供分戶質量驗收服務，且收入於服務完成後確認。

我們擔任物業開發商、業主及租戶的銷售代理並提供物業代理服務，並就此向該等物業開發商收取按合約購買價格計算的佣金。代理服務收入於該服務已提供且買賣協議或租賃協議已簽立並生效的某一時間點確認。

就會員服務而言，我們向建業集團指定的VIP會員提供獨家客戶服務。我們根據會員人數向建業地產收取管理費及用於組織特別活動的其他費用。

(b) 生活服務

生活服務主要包括提供的有關旅遊服務的產品與服務、商品銷售及餐飲服務。

就旅遊服務而言，我們提供短期自助遊。旅遊收入於服務的控制權轉移給客戶的會計期間確認，原因是客戶同時收到並消耗我們履約帶來的利益。通常於客戶接受旅遊服務前向我們進行付款。

我們通過評估其是否擔任所提供服務的委託人決定收入的呈列方式。倘我們通過向旅遊服務供應商預先購買旅遊相關產品而擔任委託人，則按毛額基準(即向用戶收取的費用)呈列收入。向旅遊供應商作出的採購付款於綜合全面收益表內入賬為「收入成本」。

我們向供應商採購商品並在線上及在社區內直接向業主出售貨品。貨品銷售收入於我們將貨品交付客戶時確認。倘我們擔任代理，對相關貨品並無控制權且並無承擔存貨風險，則按淨額基準呈列收入。

我們經營大食堂以提供餐飲服務。提供餐飲服務所得收入乃於將餐飲交付予客戶時確認。

(c) 商業資產管理及諮詢服務

商業資產管理及諮詢服務包括酒店管理及運營服務、農業和文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

我們在客戶同時收到並消耗我們履行服務帶來的利益的期間內，隨時間推移將已收款項或應收款項確認為收入，並將所有相關管理費用確認為我們的服務成本。

財務資料

倘合約涉及多項服務的銷售，我們會根據各履約責任的相對獨立售價將交易價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為我們就向客戶提供服務而收取對價的權利。

倘客戶支付對價或我們有權獲取無條件的對價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為我們向客戶轉讓其已向客戶收取對價(或應付對價金額)的服務的義務。

應收款項於我們有無條件權利收取對價時入賬。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用我們的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素(包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期)加以評估。

(a) 應收呆賬及合約資產準備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項及合約資產準備。我們運用判斷力基於過往收回歷史、現行市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項、合約資產以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。須運用判斷力確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅

財務資料

項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅利潤時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

(c) 以股份為基礎的付款

如本招股章程附錄一會計師報告附註25所述，我們已向其僱員授出購股權。董事已採納二項期權定價模型確定向僱員授出的期權的公允價值總額，該金額將於歸屬期內支銷。對假設(例如標的股權價值、無風險利率、預期波動及股息收益率)的重大估計須由董事使用二項期權定價模型作出。

(d) 商譽減值

我們將每年就商譽是否減值進行測試。商譽應在任何事件或情況出現變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。在釐定商譽是否發生減值時，須評估已分配商譽之現金產生單位之可收回金額，該金額為使用價值或公允價值減出售成本的較高者。在計算時我們須評估預期從現金產生單位產生之未來現金流量及合適之貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期之金額或因事實和情況出現變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。

商譽乃因本集團收購附屬公司(如附錄一附註32所披露)而產生並於收購日期分別釐定，為對價(包括於被收購實體的過往股本權益的公允價值)與被收購方可識別資產淨值的公允價值之間的差額。於附錄一附註32披露的商譽概要載列如下：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A(附註(1)).....	25,640
收購B(附註(2)).....	3,314
收購C(附註(3)).....	1,868
收購D(附註(3)).....	3,629
收購E(附註(3)).....	7,868
	<u>42,319</u>

附註(1) 被收購方通過自營平台從事提供電子商務服務。

附註(2) 被收購方從事智能家居產品的銷售並提供相關的設計和安裝服務。

附註(3) 被收購方從事物業管理服務。

財務資料

商譽乃基於相關被收購方的現金產生單位進行減值測試。根據減值測試結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值(即餘量(附註(a)))，如下：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	43,118
收購B現金產生單位	55,133
收購C現金產生單位	3,841
收購D現金產生單位	5,198
收購E現金產生單位	5,608

附註 (a) 各現金產生單位的餘量乃按其可收回金額扣除賬面值及已分配的商譽計算得出。

董事通過考慮被收購方所從事業務及行業的波動，基於收入的預期增長率或稅前貼現率將發生變化的假設進行敏感性分析。倘於預測期間下列估計關鍵假設發生以下變化，餘量將減少至以下金額：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	16,776
— 稅前貼現率上升1%	37,078
收購B現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	28,667
— 稅前貼現率上升1%	48,005
收購C現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%(附註(a))	3,315
— 稅前貼現率上升1%	3,352
收購D現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%(附註(a))	4,917
— 稅前貼現率上升1%	3,884
收購E現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%(附註(a))	4,119
— 稅前貼現率上升1%	3,607

附註(a)：考慮到預測中應用的在管建築面積乃根據已簽署合約估算得出，我們於排除物業管理費估計價格上漲(1%)的情況下對收入增長率的敏感性進行評估。

根據上述評估及過往結果，截至2019年12月31日，董事尚未發現任何可收回金額的關鍵假設的合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過彼等各自的可收回金額。

金融資產減值

我們對按攤銷成本列賬的債務工具及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產

財務資料

相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述我們如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

我們應用《香港財務報告準則》第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，《香港財務報告準則》第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時性差異及未用稅項虧損之遞延稅項資產及負債變動調整後的適用所得稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅收法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則遞延稅項負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法律)而釐定。

遞延稅項資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

財務資料

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，而遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值

於綜合資產負債表中確認的金融工具主要包括貿易及其他應收款項、以公允價值計量並計入損益的金融資產及以攤銷成本計量的金融負債。扣除減值撥備後的貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值與其公允價值合理相若。

並非於活躍市場買賣之金融工具的公允價值採用估值技術釐定。我們採用估計折現現金流作出假設。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所述報價以外，並為資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入值(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

以公允價值計量並計入損益的金融資產包括理財產品和基金產品，其公允價值基於不可觀察輸入值(第三級)估計。於往績記錄期間，(i)我們的理財產品主要包括中國商業銀行(例如中國銀行、中信銀行及上海浦東發展銀行)提供的短期結構性存款；及(ii)我們的基金產品主要包括於中國私募股權基金的投資。

本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產主要包括理財產品和基金產品。董事信納，以公允價值計量並計入損益的第三級金融資產的估值主要通過檢查已簽署協議中金融工具的預期收益率、參考類似金融工具的收益、審查基金賬戶報表及管理層編製並審查的計算結果得出。

我們申報會計師就本集團於往績記錄期間的歷史財務資料的整體意見載於本招股章程附錄一。

獨家保薦人已就我們董事對理財產品及基金產品公允價值的評估開展盡職調查工作，包括：(i)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告相關附註(尤其是附註19)之披露資料；(ii)了

財務資料

解理財產品的一般特性，尤其包括風險水平及預期回報，以核查董事所評估的公允價值是否合理；(iii)審查認購及贖回我們理財產品及基金產品的交易記錄(例如賬單及銀行存單)，以了解截至各往績記錄期間結束該等理財產品及基金產品所報告的市值；及(iv)就所做的通常與理財產品及基金產品有關的申報會計師工作(尤其是獨家保薦人對上述交易記錄的觀察結果)與我們的申報會計師展開討論，以了解我們理財產品及基金產品的會計處理，以及該處理是否與相關產品性質相稱。

基於董事及申報會計師所做工作以及獨家保薦人的上述盡職調查工作，獨家保薦人並未發現任何使其對董事評估的理財產品及基金產品公允價值產生懷疑的事項。

財 務 資 料

綜合全面收益表若干項目的描述

下表載列我們於所示期間的綜合全面收益表概要。我們於下表呈列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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	460,532	693,988	1,754,402
銷售成本	(355,268)	(533,306)	(1,178,118)
毛利	105,264	160,682	576,284
銷售及營銷開支	(5,172)	(11,748)	(46,494)
行政開支	(63,681)	(86,360)	(230,311)
金融資產減值虧損淨額	(574)	(1,539)	(182)
其他收入	56,809	49,405	20,463
其他收益淨額	8,055	4,730	4,096
經營利潤	100,701	115,170	323,856
融資收入	202	223	933
融資成本	(49,312)	(43,020)	(17,219)
融資成本淨額	(49,110)	(42,797)	(16,286)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 淨(虧損)/利潤	1,310	(506)	(29)
未計所得稅前利潤	52,901	71,867	307,541
所得稅開支	(13,775)	(19,897)	(74,702)
來自持續經營業務的利潤	39,126	51,970	232,839
來自已終止經營業務的虧損	(42,602)	(69,737)	(5,054)
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔利潤/(虧損)：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
年內其他全面收益(扣除稅項)	—	—	—
年內全面收益/(虧損)總額	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔年內全面收益/(虧損)總額：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785

財 務 資 料

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔年內全面收益／(虧損)			
總額來自於：			
— 持續經營業務.....	39,126	51,293	232,132
— 已終止經營業務.....	(15,715)	(31,822)	1,822
	<u>23,411</u>	<u>19,471</u>	<u>233,954</u>
本公司擁有人應佔來自持續 經營業務利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及稀釋.....	<u>1.03</u>	<u>1.35</u>	<u>6.07</u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及稀釋.....	<u>0.62</u>	<u>0.51</u>	<u>6.12</u>

收入

於往績記錄期間，我們的所有業務收入大部分來自河南省。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的客戶合約收入：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	於時間點	隨時間流逝	於時間點	隨時間流逝	於時間點	隨時間流逝
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及增值服務.....	17,719	403,678	89,578	531,134	453,143	887,949
生活服務.....	—	23,877	—	62,179	159,988	148,587
商業資產管理及諮詢服務.....	—	15,258	—	11,097	47,074	57,661
合計.....	<u>17,719</u>	<u>442,813</u>	<u>89,578</u>	<u>604,410</u>	<u>660,205</u>	<u>1,094,197</u>

於往績記錄期間，我們的收入主要源自下列三個業務分部：

- (i) 物業管理及增值服務。除我們的核心物業管理業務外，該業務分部包括非業主增值服務、智慧社區解決方案、物業代理服務及向建業君鄰會VIP提供的定制服務。於往績記錄期間，該業務分部分別約佔我們總收入的91.5%、89.4%及76.4%；
- (ii) 生活服務。該業務分部主要包括建業+平台、旅遊服務及建業大食堂，於往績記錄期間，其分別約佔我們總收入的5.2%、9.0%及17.6%；及

財務資料

(iii) 商業資產管理及諮詢服務。該業務分部主要包括酒店管理、商業資產管理以及城郊旅遊綜合體。於往績記錄期間，商業資產管理及諮詢服務所得收入分別佔我們總收入的3.3%、1.6%及6.0%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的收入及分部業績明細：

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入 人民幣千元	%	分部業績 人民幣千元	收入 人民幣千元	%	分部業績 人民幣千元	收入 人民幣千元	%	分部業績 人民幣千元
物業管理及增值服務	421,397	91.5	42,360	620,712	89.4	78,947	1,341,092	76.4	286,527
生活服務	23,877	5.2	(4,586)	62,179	9.0	(5,569)	308,575	17.6	55,151
商業資產管理及 諮詢服務	15,258	3.3	4,256	11,097	1.6	(3,486)	104,735	6.0	19,464
合計	<u>460,532</u>	<u>100.0</u>	<u>42,030</u>	<u>693,988</u>	<u>100.0</u>	<u>69,892</u>	<u>1,754,402</u>	<u>100.0</u>	<u>361,142</u>

下表載列於所示期間按性質劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務						
收入小計	421,397	100.0	620,712	100.0	1,341,092	100.0
固定收入	395,002	93.7	542,160	87.3	1,012,262	75.5
可變收入	26,395	6.3	78,552	12.7	328,830	24.5

物業管理及增值服務所得收入

總體而言，我們的物業管理及增值服務所得收入於往績記錄期間有所增長，主要受我們的在管總建築面積增加及我們收取的平均物業管理費率的增加所推動。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們在管總建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米。於往績記錄期間，我們就在管住宅物業而收取的平均物業管理費率分別約為人民幣1.73元／平方米／月、人民幣1.89元／平方米／月及人民幣1.82元／平方米／月。

根據中指研究院的資料，中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收入模式，特別是對住宅物業而言。包幹制收入模式的優勢為其激勵物業管理公司優化彼等成本架構及精簡彼等的業務運營，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期間，就物業管理服務而言，我們主要按包幹制收取物業管理費。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收入的絕大部分。

財務資料

下表載列我們於所示期間按子業務分部劃分的物業管理及增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理.....	330,377	78.4	423,358	68.2	592,356	44.2
增值服務：						
社區增值服務.....	25,699	6.1	31,473	5.1	57,852	4.3
非業主增值服務.....	64,625	15.3	111,973	18.0	204,113	15.2
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	179,944	13.4
物業代理.....	696	0.2	47,079	7.6	259,657	19.4
建業君鄰會.....	—	—	6,829	1.1	47,170	3.5
合計.....	421,397	100.0	620,712	100.0	1,341,092	100.0

於往績記錄期間，我們由已提供的物業管理服務中獲得大量收入。於往績記錄期間，物業管理服務產生的收入分別約為人民幣330.4百萬元、人民幣423.4百萬元及人民幣592.4百萬元，分別約佔我們同期物業管理及增值服務總收入的78.4%、68.2%及44.2%。總體而言，於往績記錄期間，物業管理服務的總收入百分比有所減少，主要歸因於增值服務的快速增長，尤其是智慧社區解決方案及物業代理服務所貢獻的收入。

生活服務收入

我們提供的生活服務包括(i)於建業+平台上提供的產品及服務；(ii)旅遊服務；及(iii)建業大食堂提供的服務。下表載列我們於所示期間自生活服務所得收入組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業+平台.....	—	0.0	—	0.0	156,316	50.6
旅遊服務.....	23,877	100.0	62,179	100.0	138,789	45.0
建業大食堂.....	—	0.0	—	0.0	13,470	4.4
合計.....	23,877	100.0	62,179	100.0	308,575	100.0

下表載列於所示期間按性質劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務						
收入小計.....	23,877	100.0	62,179	100.0	308,575	100.0
固定收入.....	—	0.0	—	0.0	24,678	8.0
可變收入.....	23,877	100.0	62,179	100.0	283,897	92.0

生活服務分部虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團的生活服務分別錄得虧損約人民幣4.6百萬元及人民幣5.6百萬元。有關虧損主要是由於隨著河南建業新生活旅遊服務有限公司於

財 務 資 料

2016年5月18日成立，我們於2016年開始提供旅遊服務。由於該公司當時仍處於起步階段，故我們會於日常業務過程中產生營業及人工費用等固定性開支。截至2017年及2018年12月31日止年度，該業務分部產生的開支總額分別約為人民幣29.7百萬元及人民幣67.1百萬元，而產生的收入分別約為人民幣23.9百萬元及人民幣62.2百萬元。截至2019年12月31日止年度，我們的生活服務分部業績增至約人民幣55.2百萬元，主要由於我們建業+平台的註冊用戶及會員數量以及每名用戶的平均消費有所增加。

商業資產管理及諮詢服務收入

我們亦從事商業資產管理及諮詢服務，主要包括(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。我們於2017年開始提供酒店管理服務。我們於2019年開始提供商業資產管理及諮詢服務及文化旅遊綜合體管理服務。下表載列於所示期間商業資產管理及諮詢服務收入組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
酒店管理.....	15,258	100.0	11,097	100.0	17,499	16.7
商業資產管理.....	—	—	—	—	16,451	15.7
文化旅遊綜合體管理.....	—	—	—	—	70,785	67.6
合計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按性質劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業資產管理及諮詢服務						
收入小計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100.0</u>
固定收入.....	10,351	67.8	8,972	80.9	103,077	98.4
可變收入.....	4,907	32.2	2,125	19.1	1,658	1.6

商業資產管理及諮詢服務分部虧損

截至2018年12月31日止年度，本集團的商業資產管理及諮詢服務錄得虧損約人民幣3.5百萬元。該虧損主要是由於河南建業新生活農業發展有限公司(前稱河南嵩炎農業發展有限公司)於2018年11月6日成立，而該公司於截至2018年12月31日止年度在業務起步階段產生行政以及銷售及營銷開支約人民幣1.7百萬元。我們於2019年3月開始經營有關業務並開始產生收入，截至2019年12月31日止年度，我們商業資產管理及諮詢服務的分部業績約為人民幣19.5百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利開支、外包人工成本、綠化及清潔費、銷貨成本、外包旅遊服務成本、公用事業費、維修成本、建築成本、專業服務費、安保費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、稅金及其他徵費以及其他費用。下表載列於所示期間的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	98,176	160,352	358,952
外包人工成本.....	124,051	120,932	48,689
綠化及清潔費.....	32,682	78,395	140,197
銷貨成本.....	—	—	77,542
外包旅遊服務成本.....	21,479	56,555	126,870
公用事業費.....	23,916	37,246	67,070
維修成本.....	17,465	31,030	42,618
建築成本.....	2,488	—	97,721
專業服務費.....	862	5,127	20,391
安保費.....	8,454	11,558	129,883
折舊及攤銷開支.....	2,153	3,477	8,623
差旅及招待開支.....	845	1,382	3,720
辦公開支.....	8,523	10,754	15,828
稅金及其他徵費.....	5,929	5,846	7,759
其他.....	8,245	10,652	32,255
合計.....	<u>355,268</u>	<u>533,306</u>	<u>1,178,118</u>

毛利及毛利率

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理及增值服務.....	89,717	21.3	148,789	24.0	405,941	30.3
生活服務.....	2,539	10.6	5,533	8.9	101,245	32.8
商業資產管理及諮詢服務.....	13,008	85.3	6,360	57.3	69,098	66.0
合計.....	<u>105,264</u>	<u>22.9</u>	<u>160,682</u>	<u>23.2</u>	<u>576,284</u>	<u>32.8</u>

於往績記錄期間，我們的毛利分別約為人民幣105.3百萬元、人民幣160.7百萬元及人民幣576.3百萬元，同期，我們的毛利率分別約為22.9%、23.2%及32.8%。我們的整體毛利率受我們業務組合的影響。我們的毛利率於往績記錄期間呈上升趨勢，主要反映了(i)我們提高了所管理的17項物業以及於2018年及2019年我們成功中標的新項目的物業管理服務費率；及(ii)我們服務範圍的擴展(擁有較高毛利率)，尤其是我們商業資產管理及諮詢服務的

財 務 資 料

增長，於往績記錄期間，該服務的毛利率於所有業務分部中最高。此外，於往績記錄期間，我們分別錄得收入增長50.7%及152.8%，而我們同期的銷售成本分別增長50.1%及120.9%，低於我們各期間的收入增長，原因在於我們能夠將成本分攤至我們新收購的業務。我們亦加強了與建業集團的合作，使建業集團及本集團的業務實現了互惠互利。基於上述原因，我們於往績記錄期間錄得的整體毛利率呈上升趨勢。

下表載列我們於所示期間按子業務分部劃分的物業管理及增值服務產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理						
物業管理.....	50,612	15.3	65,071	15.4	91,990	15.5
增值服務						
社區增值服務.....	9,483	36.9	12,132	38.5	22,998	39.8
非業主增值服務.....	29,194	45.5	39,381	35.2	88,023	43.1
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	51,754	28.8
物業代理.....	428	61.5	30,105	63.9	128,852	49.6
建業君鄰會.....	—	—	2,100	30.8	22,324	47.3
合計	<u>89,717</u>	<u>21.3</u>	<u>148,789</u>	<u>24.0</u>	<u>405,941</u>	<u>30.3</u>

我們物業管理服務的毛利從截至2017年12月31日止年度的約人民幣50.6百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣92.0百萬元。物業管理服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約15.3%增至截至2019年12月31日止年度的約15.5%，主要是由於我們的在管總建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米，且同期我們與住宅物業有關的平均物業管理費從人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.89元／平方米／月，隨後減至人民幣1.82元／平方米／月。此外，我們自增值服務產生的毛利於往績記錄期間有所增加，主要歸因於(i)非業主增值服務所得毛利增加；及(ii)物業代理服務所得毛利增加。另外，我們能夠更有效地將成本分攤至新增在管建築面積以及增值服務。

我們非業主增值服務的毛利從截至2017年12月31日止年度的約人民幣29.2百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣88.0百萬元。我們非業主增值服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約45.5%減至截至2018年12月31日止年度的約35.2%，主要是由於我們因即將進行業務擴張，所僱用的員工人數增加，導致所招致的成本增加，超過當年收入的增長。我們的毛利率隨後從截至2018年12月31日止年度的約35.2%增至截至2019年12

財務資料

月31日止年度的43.1%，乃主要由於(i)我們於2019年開始提供分戶驗收服務，使我們非業主增值服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約35.2%增至截至2019年12月31日止年度的約43.1%；及(ii)我們與新收購業務進行資源共享的能力。

我們自物業代理服務產生的毛利從截至2017年12月31日止年度的人民幣0.4百萬元激增至截至2018年12月31日止年度的人民幣30.1百萬元及截至2019年12月31日止年度的人民幣128.9百萬元，且我們於往績記錄期間錄得的毛利率超過49%，主要是由於我們於2018年開始就新物業提供物業代理服務，而與我們的其他業務分部相比，該業務分部的固定性開支種類相對較少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括僱員福利開支及其他。於往績記錄期間，銷售及營銷開支的總體增加主要歸因於業務規模擴大。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的銷售及營銷開支分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣46.5百萬元，約佔同期持續經營業務產生收入總額的1.1%、1.7%及2.7%。下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支.....	3,095	59.8	9,303	79.2	33,062	71.1
其他.....	2,077	40.2	2,445	20.8	13,432	28.9
合計.....	5,172	100.0	11,748	100.0	46,494	100.0

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括僱員福利開支、專業服務費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、上市開支及其他。於往績記錄期間，行政開支的總體增加主要歸因於業務增長。於往績記錄期間，我們的行政開支分別約為人民幣63.7百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣230.3百萬元，約佔持續經營業務產生收入總額的13.8%、12.4%及13.1%。下表載列於所示期間我們行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支.....	43,632	68.5	55,955	64.8	154,029	66.9
專業服務費.....	4,034	6.3	4,438	5.1	10,247	4.4
折舊及攤銷開支.....	2,780	4.4	3,524	4.1	6,614	2.9
差旅及招待開支.....	6,154	9.7	7,220	8.4	14,996	6.5
辦公開支.....	1,391	2.2	2,426	2.8	4,635	2.0
上市開支.....	—	—	4,256	4.9	26,299	11.4
其他.....	5,690	8.9	8,541	9.9	13,491	5.9
合計.....	63,681	100.0	86,360	100.0	230,311	100.0

其他收入

我們的其他收入包括向由滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入及建業物業管理收到的政府補助。有關貸款的詳情，請參閱本節「其他應收款項」。我們截至2019年12月31日止年度亦根據政府優惠政策錄得可抵扣增值稅。該等政府補助或可抵扣增值稅概無附帶任何條件或其他或有事項。政府補助為酌情授予且具不確定性，因為其易受到法規及政策變化的影響。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					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向由滑子義先生及滑志昌先生控制的 實體提供貸款的利息收入.....	56,267	99.0	48,880	98.9	13,164	64.3
向第三方提供貸款的利息收入.....	—	—	—	—	2,769	13.5
政府補助.....	542	1.0	525	1.1	672	3.3
可抵扣增值稅.....	—	—	—	—	3,858	18.9
	56,809	100.0	49,405	100.0	20,463	100.0

其他收益淨額

我們的其他收益或虧損淨額包括(i)金融資產的公允價值收益或虧損淨額；及(ii)出售設備的收益或虧損淨額。以公允價值計量並計入損益的金融資產主要包括理財產品及基金產品。有關我們理財產品的詳情，請參閱本節「一綜合資產負債表節選項目一以公允價值計

財 務 資 料

量並計入損益的金融資產」。我們出售設備的收益或虧損淨額主要包括出售空調、複印機及電腦所得收益。下表載列我們於所示期間其他收益或虧損淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
以公允價值計量並計入損益的金融						
資產的公允價值收益淨額	8,042	99.8	4,735	100.1	407	9.9
出售設備的收益／(虧損)淨額	13	0.2	(5)	(0.1)	(65)	(1.6)
重新計量於聯營公司投資的收益	—	—	—	—	3,563	87.0
外匯收益淨額	—	—	—	—	191	4.7
其他收益淨額	8,055	100.0	4,730	100.0	4,096	100.0

經營利潤

於往績記錄期間，我們的經營利潤分別約為人民幣100.7百萬元、人民幣115.2百萬元及人民幣 323.9百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額包括借款利息開支，部分被銀行存款所得利息收入抵銷。我們的融資成本淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣49.1百萬元減少12.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元，主要是由於我們於2018年償還與資產抵押證券有關的借款。有關資產抵押證券的詳情，請參閱本節「一 債務— 借款」。我們的融資成本淨額從截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元減少61.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.3百萬元，主要是由於我們於2019年償還與資產抵押證券有關的借款。下表載列於所示期間我們融資收入淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款所得利息收入	202	223	933
融資成本			
借款利息開支	(49,268)	(42,907)	(16,992)
租賃負債利息開支	(44)	(113)	(227)
	<u>(49,312)</u>	<u>(43,020)</u>	<u>(17,219)</u>
融資成本淨額	<u>(49,110)</u>	<u>(42,797)</u>	<u>(16,286)</u>

應佔聯營公司(虧損)／利潤淨額

我們應佔聯營公司的虧損或利潤淨額主要涉及一家網絡，其於2019年1月4日成為我們的全資附屬公司。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
即期所得稅						
中國企業所得稅.....	15,535	112.8	22,791	114.5	69,086	92.5
遞延所得稅						
中國企業所得稅.....	(1,760)	(12.8)	(2,894)	(14.5)	5,616	7.5
合計	<u>13,775</u>	<u>100.0</u>	<u>19,897</u>	<u>100.0</u>	<u>74,702</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的實際所得稅稅率分別約為26.0%、27.7%及24.3%。我們於截至2017年及2018年12月31日止年度的實際所得稅稅率高於中國法定的25%企業所得稅稅率，主要由於(i)我們的部分附屬公司於所示期間錄得淨虧損；及(ii)我們於同期產生的部分開支不可抵扣。我們截至2018年12月31日止年度的實際所得稅稅率高於截至2017年12月31日止年度，主要由於我們的若干不可扣稅開支增長。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們無權享受中國企業所得稅優惠稅率。截至2019年12月31日止年度，我們擁有93.3%股權的附屬公司艾歐科技因獲認定為高科技公司而享受15%的企業所得稅優惠稅率，而我們的實際所得稅稅率因此降至24.3%。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們已於到期時支付所有適用稅項，且並無與任何稅務當局的糾紛或未決事件。

年內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額

於往績記錄期間，我們持續經營業務的利潤及全面收益總額分別約為人民幣39.1百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣232.8百萬元。

已終止經營業務

於2019年3月15日，我們(通過建業新生活)以人民幣1.0元的名義對價將我們於建業東英的全部權益出售予深圳市鑫博大(獨立第三方)，原因是建業東英於往績記錄期間處於虧損狀態，且於出售日期欠付本集團未償還債務人民幣59.35百萬元，該款項為截至2017年及2018年12月31日止兩個年度本集團就建業東英的業務運營融資提供的股東貸款。深圳市鑫博大為一家於2000年12月14日在中國成立的公司，據董事所知及所信，其主要從事投資控股及進出口貿易，並由多名獨立第三方所擁有(其中牛師明先生擁有其80%的權益)。牛師明先生為建業物業管理的前股東，任職期間為2007年6月至2012年1月，此後一直為獨立第三方。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。除該章節及本段所披露者外，深圳市鑫博大、牛師明先生及其各自的聯繫人與本公司、附屬公司、控股股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人於過往或現時概無任何重大關係(包括但不限於家人、僱傭、信託、業務、融資或其他關係)。

財務資料

建業東英及其附屬公司(「東英集團」)主要從事提供物業轉租服務。緊接處置之前，建業東英在河南鄭州擁有7,000多套轉租住宅公寓。東英集團向個人業主(均為獨立第三方)購買及租賃了該等住宅公寓。在該等公寓被轉租予我們促成的個人租戶(均為獨立第三方)之前，進行了翻修工作。東英集團與個人業主訂立了為期一至十年的租賃協議，而東英集團與個人租戶訂立了為期一至二十四個月的轉租協議。上述租賃協議及轉租協議項下的租金乃參照鄰近類似物業當時的市場租金經公平討論釐定。東英集團經營的物業轉租於整個往績記錄期間均為虧損，主要是由於(i)訂立轉租協議之前產生的重大翻修成本；(ii)租金的商定受限於當時的物業市場狀況且轉租協議項下的租金低於預期，原因是東英集團訂立租賃協議之後物業市場出現波動；及(iii)東英集團尋找租戶所花費的時間較初始預期長。

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及從2019年1月1日至2019年3月15日期間，東英集團的毛損分別約為人民幣7.8百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣7.1百萬元，同期虧損及全面虧損總額約為人民幣42.6百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣5.1百萬元。

我們認為，該業務並未與我們的其他物業管理業務產生足夠的協同作用。在出售後，我們並無於東英集團持有股權，且對東英集團並無控制權或重大影響力。於往績記錄期間，我們在綜合全面收益表中將東英集團開展的業務呈列為已終止經營業務。於出售東英集團時，東英集團的負債淨額的賬面值為人民幣34.5百萬元(其中非控股權益應佔人民幣26.1百萬元)。截至2019年12月31日止年度，出售收益約人民幣8.4百萬元於來自己終止經營業務的虧損及全面收益總額確認。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註13及17。

財務資料

東英集團截至2017年及2018年12月31日止年度及從2019年1月1日至出售日期的期間的財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度		2019年1月1日至 2019年3月15日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元
收入	39,562	65,726	16,222
銷售成本	(47,378)	(85,252)	(23,310)
毛損	(7,816)	(19,526)	(7,088)
銷售及營銷開支(附註b)	(15,519)	(12,657)	(1,768)
行政開支(附註b)	(11,459)	(10,051)	(683)
金融資產減值虧損淨額	(908)	(15,526)	—
其他收入	744	—	—
其他收益/(虧損)淨額	100	87	(55)
經營利潤	(34,858)	(57,673)	(9,594)
融資收入	8	17	—
融資成本	(7,752)	(12,081)	(3,903)
融資成本淨額	(7,744)	(12,064)	(3,903)
未計所得稅前虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
所得稅開支	—	—	—
所得稅後虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
剝離附屬公司產生的出售收益 (附註c)	—	—	8,443
來自已終止經營業務的 虧損及全面虧損總額	(42,602)	(69,737)	(5,054)
以下各方應佔來自已終止經營 業務的虧損及全面虧損總額：			
— 本公司擁有人	(15,715)	(31,822)	1,821
— 非控股權益	(26,887)	(37,915)	(6,875)

各期間經營業績比較

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

我們的收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣694.0百萬元增加約152.8%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,754.4百萬元，主要是由於物業管理及增值服務產生的收入增加。

我們的物業管理及增值服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣620.7百萬元增加約116.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,341.1百萬元。該增加主要是由於我們的物業管理服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣423.4百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣592.4百萬元，此乃主要由於業務擴張後，在管建築面積從截至2018年12月31日的25.7百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米。此外，我們的增值服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元大幅增加279.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣748.7百萬元，主要歸因於(i)諮詢項目

財務資料

的數量從截至2018年12月31日的135個增至截至2019年12月31日的197個，令期內非業主增值服務所得收入從約人民幣112.0百萬元增至人民幣204.1百萬元；(ii)期內智慧社區解決方案服務所得收入從零增至人民幣179.9百萬元，乃由於我們於2019年初收購艾歐科技後於期內開始經營此業務；及(iii)自2018年11月起開始為新物業提供物業代理服務後，期內物業代理服務所得收入從人民幣47.1百萬元增至人民幣259.7百萬元。

我們的生活服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元增加約396.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣308.6百萬元，主要歸因於(i)我們於收購一家網絡後開始經營此業務，令期內建業+平台所得收入從零增至人民幣156.3百萬元；及(ii)由於我們在上述收購後於2019年開始通過建業+平台推廣我們的旅遊服務，令期內旅遊服務所得收入從人民幣62.2百萬元增至人民幣138.8百萬元。

我們的商業資產管理及諮詢服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.1百萬元增加約843.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣104.7百萬元，主要由於我們於2019年開始經營商業資產管理及文化旅遊綜合體管理服務，期內該等管理服務所得收入分別從零增至人民幣16.5百萬元及從零增至人民幣70.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本從截至2018年12月31日止年度的約人民幣533.3百萬元增加120.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,178.1百萬元。主要是由於我們的業務規模擴張需要我們僱用更多僱員來管理我們物業管理分部的額外管建築面積，導致僱員福利成本從截至2018年12月31日止年度的約人民幣160.4百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣359.0百萬元。此外，為成為向客戶提供的一站式商店，我們為每個業務分部增加新服務，包括物業管理及增值服務分部下的智慧社區解決方案服務及為新業務提供的物業代理服務、生活服務分部下的建業+平台及建業大食堂以及商業資產管理及諮詢服務分部下的商業資產管理及文化旅遊綜合體管理服務。各項該等新增服務因我們所僱用的僱員人數增加導致僱員福利開支增加。

儘管我們的業務有所擴張，但由於我們一直將來自勞務外包服務供應商的綠化及清潔服務以及安保服務分配予專注提供該等服務的分包商，因而我們的勞務外包成本從截至2018年12月31日止年度的約人民幣120.9百萬元減至截至2019年12月31日止年度的約人民幣48.7百萬元。由於該變化，我們的綠化及清潔費用以及安保費用分別從截至2018年12月31日止年度的約人民幣78.4百萬元及人民幣11.6百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣140.2百萬元及人民幣129.9百萬元。

財務資料

我們的建設成本主要指為向客戶提供智慧社區解決方案而採購智能設備的成本。由於自2019年初收購艾歐科技後，我們開始於截至2019年12月31日止年度提供智慧社區解決方案，故我們的建設成本從截至2018年12月31日止年度的零增至該期間的約人民幣97.7百萬元。

毛利及毛利率

我們的毛利從截至2018年12月31日止年度的約人民幣160.7百萬元增加約258.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣576.3百萬元，主要歸因於期內收入增加。

我們的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約23.2%增至截至2019年12月31日止年度的約32.8%，乃由於我們的收入增長超過銷售成本的增長。

我們的物業管理及增值服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約24.0%增至截至2019年12月31日止年度的約30.3%。該增加主要是由於(i)我們於2018年底開始向建業君鄰會的會員提供會員維護及管理服務；及(ii)物業代理服務產生的收入的佔比從截至2018年12月31日止年度的7.6%增至截至2019年12月31日止年度的19.4%，鑒於期內錄得的毛利率為49.6%，整體毛利率上升。

我們生活服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約8.9%大幅增至截至2019年12月31日止年度的約32.8%。該增加主要是由於我們於2019年收購一家網絡，使本集團截至2019年12月31日擁有約2.2百萬名註冊用戶。此外，商品銷售消費額從截至2018年12月31日止年度的零增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.2百萬元。

我們商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約57.3%增至截至2019年12月31日止年度的約66.0%。該增加主要是由於我們有能力共享資源，開始運營河南建業晶悅城商業管理有限公司(於2019年1月24日成立)及河南建業新生活農業發展有限公司(前稱河南嵩炎農業發展有限公司)(於2018年11月6日成立)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.7百萬元增加約297.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣46.5百萬元。該增加主要歸因於(i)我們的業務規模擴張導致我們所僱用的僱員人數增加(包括我們於該期間所收購公司的僱員)；及(ii)支付予我們銷售、銷售支持及營銷人員的薪資、僱員福利、差旅及其他開支增加，這與我們的收入增長及業務擴張相一致。

行政開支

我們的行政開支從截至2018年12月31日止年度的約人民幣86.4百萬元增加約166.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣230.3百萬元。該增加主要是由於(i)我們業務規模擴張導致我們所僱用的僱員人數增加(包括我們於該期間所收購公司的僱員)；及(ii)行政成本(包括支付予我們支持員工的薪資、僱員福利及其他開支，以及與我們的僱員激勵計劃及上市相關的成本)增加。

其他收入

我們的其他收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣49.4百萬元減至截至2019年12月31日止年度的約人民幣20.5百萬元。該減少主要歸因於截至2019年6月30日，向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款已悉數結清令相關貸款產生的利息收入減少。

經營利潤

由於前述原因，我們的經營利潤從截至2018年12月31日止年度的約人民幣115.2百萬元增加約181.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣323.9百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元大幅減少約61.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.3百萬元。該減少主要是由於與我們於2016年4月發行且截至2019年3月28日已悉數贖回的資產抵押證券相關的借款利息開支減少。

應佔聯營公司(虧損)/利潤

我們於截至2018年及2019年12月31日止年度內的應佔聯營公司虧損或利潤可忽略不計。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2018年12月31日止年度的約人民幣19.9百萬元增加約275.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣74.7百萬元。該增加主要是由於我們的收入增長導致未計所得稅前利潤增加。

期內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額以及純利率

由於前述原因，期內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額從截至2018年12月31日止年度的約人民幣52.0百萬元增加約347.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣232.8百萬元，而同期來自持續經營業務的純利率從約7.5%增至13.3%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收入

我們的收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣460.5百萬元增加約50.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣694.0百萬元，主要由於(i)物業管理及增值服務產生的收入增加；及(ii)我們的生活服務產生的收入增加。

我們的物業管理及增值服務所得收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣421.4百萬元增加約47.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣620.7百萬元。該增加主要是由於我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的約25.7百萬平方米以及住宅物業的平均物業管理費從截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1.89元／平方米／月。

此外，我們的增值服務產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣91.0百萬元激增116.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元，主要歸因於(i)向非業主提供增值服務所得收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣64.6百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣112.0百萬元，主要由於諮詢項目數量從截至2017年12月31日的55個增至截至2018年12月31日的130個；及(ii)物業代理服務從截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.7百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣47.1百萬元，主要是由於自2018年11月起，除為二手房提供物業代理服務外，我們亦開始為新物業提供該項服務。

我們的生活服務所得收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.9百萬元增加約160.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元。該增加主要是由於隨著我們旅遊服務的持續提升，旅遊服務收入增加約人民幣38.3百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本從截至2017年12月31日止年度的約人民幣355.3百萬元增加約50.1%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣533.3百萬元。這與我們的收入增加一致，且主要由於業務規模擴大導致(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔開支；(iii)旅遊服務成本；及(iv)保養成本及其他成本增加。

我們的外包人工成本從截至2017年12月31日止年度的約人民幣124.1百萬元減至截至2018年12月31日止年度的約人民幣120.9百萬元，原因是自2017年起我們一直將綠化及清潔服務以及安保服務自勞務外包服務供應商分派予專門提供該等服務的分包商，且因此，我們得以向客戶提供更優質的服務並減少用於管理外包勞務人員的資源。由於有關變化，我

財務資料

們的綠化及清潔開支以及安保費用從截至2017年12月31日止年度的約人民幣32.7百萬元及人民幣8.5百萬元分別增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣78.4百萬元及人民幣11.6百萬元。

我們的建設成本從截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.5百萬元進一步減至截至2018年12月31日止年度的零，乃由於本集團自2016年11月起不再與非業主訂立任何有關安裝安保系統服務協議，而在此之前訂立的協議於往績記錄期間一直由我們履行並已於截至2017年12月31日止年度全部履行。

毛利及毛利率

我們的整體毛利從截至2017年12月31日止年度的約人民幣105.3百萬元增加約52.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣160.7百萬元，主要是由於年內收入增加。

我們的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約22.9%增至截至2018年12月31日止年度的約23.2%，由於我們的收入增長超過了我們的銷售成本增長。

我們物業管理及增值服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約21.3%增至截至2018年12月31日止年度的約24.0%。該增加主要是由於(i)我們住宅物業的平均物業管理費率從截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1.89元／平方米／月；及(ii)我們物業代理服務產生的收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.7百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣47.1百萬元，年內毛利率為63.9%。物業管理及增值服務的毛利率增加，部分被非業主增值服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約45.5%減至截至2018年12月31日止年度的約35.2%（原因是我們為滿足即將進行的業務擴張而增聘員工，由此導致的成本增加超過我們年內收入的增加）所抵銷。

我們生活服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約10.6%略微降至截至2018年12月31日止年度的約8.9%，原因在於我們目標客戶從個人到群體的形式變化，且群體客戶的利潤率相對低於個人客戶。從截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，我們的個人客戶僅增加約5%，而群體客戶增加約333%。

我們商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約85.3%降至截至2018年12月31日止年度的約57.3%。該減少主要由於我們籌備新業務文化旅遊綜合體管理並於2018年成立河南建業新生活農業發展有限公司，而該公司在我們產生任何收入之前產生了固定性開支（如行政、銷售及營銷開支），因此，導致該分部的利潤率較低。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至2017年12月31日止年度的約人民幣5.2百萬元增加約125.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.7百萬元。該增加主要是由於我們銷售及營銷僱員人數增加，導致僱員福利開支增加。

行政開支

我們的行政開支從截至2017年12月31日止年度的約人民幣63.7百萬元增加約35.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣86.4百萬元。該增加主要是由於我們業務規模擴大，引致僱員數量增加，從而導致僱員福利開支增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元增加約150.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元。該增加主要歸因於我們根據來自建業東英、喬小勇先生及劉達先生(均為集團公司非控股股東)應收款項的預期信貸虧損作出減值所致。有關該等不可收回應收款項的詳情，請參閱本節「綜合資產負債表節選項目—貿易及其他應收款項以及預付款項—其他應收款項」。

其他收入

我們的其他收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣56.8百萬元減少約13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣49.4百萬元，主要歸因於向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款結餘減少後，該等貸款所得利息收入減少。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣8.1百萬元減少約42.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元。該減少主要是由於期內理財產品數目下降而導致以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額減少。

經營利潤

由於前述原因，我們的經營利潤從截至2017年12月31日止年度的約人民幣100.7百萬元增加約14.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣115.2百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣49.1百萬元減少約12.9%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元。該減少主要是由於年內償還若干有關資產抵押證券的借款引致借款利息開支減少。

財務資料

應佔聯營公司(虧損)/利潤

我們的應佔聯營公司利潤從截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元減至截至2018年12月31日止年度的應佔虧損約人民幣0.5百萬元，主要由於一家網絡產生的利潤減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2017年12月31日止年度的約人民幣13.8百萬元增加約44.2%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣19.9百萬元。該增加主要是由於我們的收入增長導致未計所得稅前利潤增加。

年內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額以及純利率

由於前述原因，年內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增加約33.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣52.0百萬元，而同期來自持續經營業務的純利率從約8.5%減至7.5%。

財務資料

綜合資產負債表節選項目

下表載列我們截至所示日期的資產及負債概要：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資	2,943	2,437	971
物業、廠房及設備	16,914	21,101	18,082
無形資產	9,227	8,333	72,950
投資物業	240,927	214,444	—
其他應收款項及預付款項	649	27,237	2,292
遞延所得稅資產	6,848	9,742	6,962
	<u>277,508</u>	<u>283,294</u>	<u>101,257</u>
流動資產			
存貨	—	—	5,179
合約資產	—	—	3,084
貿易及其他應收款項以及 預付款項	894,887	870,779	767,287
以公允價值計量並 計入損益的金融資產	45,207	35,101	1,530
受限制現金	404	408	312
現金及現金等價物	121,814	134,260	584,795
	<u>1,062,312</u>	<u>1,040,548</u>	<u>1,362,187</u>
資產總值	<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	—	—	3
其他儲備	95,000	82,840	123,297
保留盈利	14,360	33,831	246,142
	<u>109,360</u>	<u>116,671</u>	<u>369,442</u>
非控股權益	<u>(9,776)</u>	<u>(19,356)</u>	<u>12,207</u>
權益總額	<u>99,584</u>	<u>97,315</u>	<u>381,649</u>
負債			
非流動負債			
借款	604,500	430,000	—
租賃負債	162,597	136,772	1,256
合約負債	20,857	33,814	59,155
遞延所得稅負債	—	—	3,717
	<u>787,954</u>	<u>600,586</u>	<u>64,128</u>
流動負債			
借款	5,430	6,426	—
租賃負債	56,409	66,383	1,886
貿易及其他應付款項	256,618	353,191	654,265
合約負債	110,216	167,481	310,852
即期所得稅負債	23,609	32,460	50,664
	<u>452,282</u>	<u>625,941</u>	<u>1,017,667</u>
負債總額	<u>1,240,236</u>	<u>1,226,527</u>	<u>1,081,795</u>
權益及負債總額	<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>

財務資料

流動資產及流動負債

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年3月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣610.0百萬元、人民幣414.6百萬元、人民幣344.5百萬元及人民幣365.4百萬元。下表分別載列於所示日期流動資產及流動負債的節選資料：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	—	—	5,179	9,252
合約資產	—	—	3,084	4,581
貿易及其他應收款項以及預付款項	894,887	870,779	767,287	770,780
以公允價值計量並計入損益的金融資產 ..	45,207	35,101	1,530	—
受限制現金	404	408	312	639
現金及現金等價物	121,814	134,260	584,795	494,258
	<u>1,062,312</u>	<u>1,040,548</u>	<u>1,362,187</u>	<u>1,279,510</u>
流動負債				
借款	5,430	6,426	—	—
租賃負債	56,409	66,383	1,886	1,771
貿易及其他應付款項	256,618	353,191	654,265	594,464
合約負債	110,216	167,481	310,852	296,189
即期所得稅負債	23,609	32,460	50,664	21,690
	<u>452,282</u>	<u>625,941</u>	<u>1,017,667</u>	<u>914,114</u>
流動資產淨值	<u>610,030</u>	<u>414,607</u>	<u>344,520</u>	<u>365,396</u>

流動資產淨值

我們的流動資產淨值從截至2019年12月31日的約人民幣344.5百萬元增至截至2020年3月31日的人民幣365.4百萬元，主要是由於貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債減少，部分被現金及現金等價物主要因結算貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債而減少所抵銷。流動資產淨值隨後從截至2018年12月31日的約人民幣414.6百萬元減至截至2019年12月31日的約人民幣344.5百萬元，主要由於：(i)貿易及其他應收款項以及預付款項減少約人民幣103.5百萬元，乃由於截至2019年6月30日結算向滑子儀先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款約人民幣564.0百萬元，部分被同期我們業務擴張令貿易應收款項增加約人民幣430.4百萬元所抵銷；(ii)合約負債增加約人民幣143.4百萬元，乃主要由於我們的非業主增值服務需求增加及在管建築面積由截至2018年12月31日的約25.7百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米令我們收取的物業管理費增加；及(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣301.1百萬元，乃主要由於我們的業務擴張導致貿易應付款項以及僱員人數及相應應付工資的增加。該等減少部分被現金及現金等價物增加人民幣450.5百萬元所抵銷，乃主要由於(i)我們經營活動所得現金淨額增加約人民幣280.7百萬元；及(ii)償還滑子儀先生及滑志昌先生所控制其他實體的貸款約人民幣564.0百萬元，部分被我們同期償還借款約人民幣436.4百萬元所抵銷。

流動資產淨值從截至2017年12月31日的約人民幣610.0百萬元減至截至2018年12月31

財務資料

日的約人民幣414.6百萬元，主要由於：(i)貿易及其他應收款項以及預付款項減少約人民幣24.1百萬元，乃由於償還滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的貸款，部分被同期我們貿易及其他應收款項增加所抵銷；(ii)貿易及其他應付款項增加約人民幣96.6百萬元，乃主要由於我們的業務擴張導致貿易應付款項以及僱員人數及相應應付工資的增加；(iii)合約負債增加約人民幣57.3百萬元，乃主要由於我們在管建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的25.7百萬平方米令我們收取的物業管理費增加；(iv)即期所得稅負債增加約人民幣8.9百萬元，乃由於我們同期收入增加；(v)租賃負債增加約人民幣10.0百萬元，乃由於我們同期終止運營的業務增加；及(vi)以公允價值計量並計入損益的金融資產減少約人民幣10.1百萬元，部分被現金及現金等價物增加約人民幣12.5百萬元所抵銷。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括車輛、電子設備及其他固定資產。其從截至2017年12月31日的約人民幣16.9百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣21.1百萬元，主要歸因於我們對工具自動化的持續投資。我們的物業、廠房及設備從截至2018年12月31日的約人民幣21.1百萬元減至截至2019年12月31日的約人民幣18.1百萬元，主要由於建業東英終止運營。截至2017年、2018年及2019年12月31日，無任何物業、廠房及設備作為借款擔保被限制或抵押。

無形資產

我們的無形資產主要包括商譽、平台與技術訣竅、積壓訂單及客戶關係、軟件及其他。截至2017年12月31日及2018年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣9.2百萬元及人民幣8.3百萬元。我們的無形資產從截至2018年12月31日的約人民幣8.3百萬元大幅增至截至2019年12月31日的約人民幣73.0百萬元，主要由於我們收購林州六合、艾歐科技、鄭州佳祥及信陽南虹而產生的商譽。

貿易及其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項

貿易應收款項主要指包幹制下的物業管理服務收入及向物業開發商提供的增值服務。

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 非物業開發商	101,774	115,315	109,307
— 物業開發商	54,756	132,405	568,868
	156,530	247,720	678,175
應收票據	600	500	—
減：貿易應收款項減值撥備	(12,649)	(13,806)	(13,328)
	144,481	234,414	664,847

我們的貿易應收款項自截至2017年12月31日的約人民幣144.5百萬元增至截至2019

財務資料

年12月31日的約人民幣664.8百萬元，主要由於我們加大(a)向非業主提供增值服務(例如現場銷售協助及諮詢)；(b)於物業開發商收到銷售物業所得款項前向彼等提供的物業代理；及(c)緊接物業工程竣工前提供的智慧社區解決方案，令來自物業開發商的貿易應收款項總額增加。於往績記錄期間，自該等服務產生的收入合共分別約為人民幣64.2百萬元、人民幣155.0百萬元及人民幣638.8百萬元。我們(i)向非業主提供增值服務；(ii)提供物業代理服務；及(iii)提供智慧社區解決方案所得之來自物業開發商的貿易應收款項總額，合共分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日來自物業開發商的貿易應收款項總額的約71.2%、86.5%及77.1%。

貿易應收款項有兩種類型，物業開發商及非物業開發商。鑒於物業開發商的財務狀況和信貸記錄良好，董事確定來自物業開發商的貿易應收款項的預期信貸虧損率並不重大。

據董事所深知及基於本集團於河南省的經驗，自物業買家收取所得款項後，河南省的物業開發商通常於與其他債權人結算貿易應付款項(包括上述服務的應付款項)前，優先將該等所得款項用於結算待付建造公司的費用及償還銀行貸款。因此，董事認為，我們自物業開發商客戶收回應收款項通常需要較長時間。董事主要基於(i)過往付款記錄及相關物業開發商的財務狀況；(ii)相關開發項目所處階段；及(iii)相關已售物業的數量(如適用)評估自物業開發商客戶收回應收款項的可行性。

截至最後可行日期，與建業集團及其聯營公司或合資企業有關的貿易應收款項剩餘結餘從截至2019年12月31日的約人民幣491.7百萬元減至約人民幣350.5百萬元，即約28.7%的有關貿易應收款項已結清。董事認為，該等未償還貿易應收款項乃屬可收回且毋須對該等結餘計提減值準備，依據如下：(i)建業地產是一家在聯交所上市的公司且具有可靠背景、財務狀況、良好聲譽、信譽及付款記錄；(ii)我們已與建業集團建立起長期穩固的業務關係，且截至最後可行日期與建業集團及其聯營公司或合資企業有關的貿易應收款項的後續結算比例分別約佔截至2017年及2018年12月31日的貿易應收款項的99.0%及99.2%，據此，我們在建業集團結算其貿易應收款項方面給予充分的靈活性，且雙方均理解，對於截至2019年12月31日的未償還貿易應收款項將按類似方式予以結算；及(iii)建業集團已向我們提供還款承諾函，建業集團承諾其將於一年內結清截至2019年12月31日與本集團有關的所有貿易應收款項。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的非物業開發商的貿易應收款項。由於往績記錄期間物業管理服務的業務運營、貿易應收款項的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此董事認為，於整個往績記錄期間，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

貿易應收款項賬齡分析

下表載列截至所示日期基於即期票據及結算單據日期關聯方與獨立第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	關聯方			獨立第三方			合計		
	截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日		
	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元
0至180日.....	27,292	71,759	377,767	41,779	55,219	95,795	69,071	126,978	473,562
181至365日.....	7,129	1,642	113,305	23,781	49,731	49,262	30,910	51,373	162,567
1至2年.....	4,588	2,840	269	33,436	31,971	17,418	38,024	34,811	17,687
2至3年.....	642	4,587	170	9,392	22,331	13,956	10,034	26,918	14,126
3至4年.....	294	514	151	4,079	4,568	6,394	4,373	5,082	6,545
4年以上.....	133	72	79	3,985	2,486	3,609	4,118	2,558	3,688
合計.....	40,078	81,414	491,741	116,452	166,306	186,434	156,530	247,720	678,175

貿易應收款項後續結算

下表載列截至所示日期按物業開發商、非物業開發商、關聯方及獨立第三方劃分的貿易應收款項的後續結算：

	物業開發商(a) = (b)+(c)			物業開發商 - 關聯方(b)			物業開發商 - 獨立第三方(c)			非物業開發商(業主/獨立第三方)(d)			合計(e) = (a)+(d)		
	截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
後續結算															
0至180日.....	40,773	96,636	120,794	27,131	71,651	98,754	13,642	24,985	22,040	21,784	22,145	5,126	62,557	118,781	125,920
181至365日.....	7,835	24,210	43,273	7,129	1,481	42,437	706	22,729	836	16,315	18,474	1,969	24,150	42,684	45,242
1至2年.....	4,771	5,419	—	4,441	2,679	—	330	2,740	—	27,386	16,118	801	32,157	21,537	801
2至3年.....	638	4,440	9	638	4,440	9	—	—	—	7,616	16,611	843	8,254	21,051	852
3至4年.....	284	510	4	284	510	4	—	—	—	2,866	2,792	674	3,150	3,302	678
4年以上.....	71	—	3	71	—	3	—	—	—	2,712	1,437	784	2,783	1,437	787
合計.....	54,372	131,215	164,083	39,694	80,761	141,207	14,678	50,454	22,876	78,679	77,577	10,197	133,051	208,792	174,280

下表載列截至所示日期關聯方與獨立第三方的後續結算百分比：

	關聯方			獨立第三方			合計		
	截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項總額	40,078	81,414	491,741	116,452	166,306	186,434	156,530	247,720	678,175
減：貿易應收款項減值撥備	—	—	—	(12,649)	(13,806)	(13,328)	(12,649)	(13,806)	(13,328)
貿易應收款項	40,078	81,414	491,741	103,803	152,500	173,106	143,881	233,914	664,847
貿易應收款項後結算	39,694	80,761	141,207	93,357	128,031	33,073	133,051	208,792	174,280
後續結算百分比 ⁽¹⁾	99.0%	99.2%	28.7%	89.9%	84.0%	19.1%	92.5%	89.3%	26.2%

附註：

(1) 後續結算百分比乃基於截至最後可行日期的貿易應收款項結餘計算。

貿易應收款項平均周轉日數

下表載列我們於所示期間關聯方與獨立第三方的貿易應收款項平均周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
關聯方	145	162	138
獨立第三方	99	91	63

財 務 資 料

董事確認，本集團未因未能於往績記錄期間自物業開發商客戶收回貿易應收款項而錄得任何壞賬，或因此被要求作出任何壞賬或呆賬撥備。此外，董事確認，(i)據彼等所深知，截至最後可行日期，彼等並不知悉存在任何情形要求本集團就來自物業開發商客戶的貿易應收款項記錄任何重大壞賬或就有關壞賬或呆賬作出任何重大撥備；及(ii)截至最後可行日期，來自物業開發商客戶的貿易應收款項未涉及任何糾紛或法律訴訟。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們根據各債權人的預期信貸虧損就貿易應收款項作出的減值準備分別約為人民幣12.6百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣13.3百萬元。

下表載列截至所示日期基於即期票據及結算單據日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內	69,071	126,978	473,562
181至365日	30,910	51,373	162,567
1至2年	38,024	34,811	17,687
2至3年	10,034	26,918	14,126
3至4年	4,373	5,082	6,545
4年以上	4,118	2,558	3,688
	156,530	247,720	678,175

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項平均周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(日)	
貿易應收款項的平均周轉日數 ⁽¹⁾	99.1	99.6	93.5

附註：

(1) 一段期間的貿易應收款項平均周轉日數等於該期間的平均貿易應收款項除以收入再乘以365日(12個月期間)。平均貿易應收款項按期初的貿易應收款項加上期末的貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項的平均周轉日數從截至2017年及2018年12月31日止年度的99.1日及99.6日減至截至2019年12月31日止年度的93.5日，主要由於我們已加強收款工作。有關收款工作的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 傳統物業管理 — 物業管理費 — 支付條款及信用期」。

董事確認，截至最後可行日期，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中的約人民幣174.3百萬元(或25.7%)已隨後結清。

財務資料

其他應收款項

其他應收款項主要指向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款、應收利息及應收附屬公司少數股東款項。

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款項			
— 向滑子義及滑志昌先生 所控制實體提供的貸款.....	646,949	564,000	—
— 應收滑子義先生及滑志昌先生 所控制實體的利息.....	79,024	38,071	—
— 應收一家原附屬公司之 非控股股東的款項.....	15,124	15,285	—
— 應收胡先生所控制實體的款項.....	218	22,346	40,807
— 應收第三方款項.....	—	—	29,352
— 其他.....	5,851	8,709	15,343
	747,166	648,411	85,502
減：其他應收款項減值撥備.....	(1,768)	(17,678)	(1,145)
	745,398	630,733	84,357

於往績記錄期間，我們向弘道投資、建業控股及河南建業足球俱樂部（即滑子義先生及滑志昌先生於關鍵時刻所控制實體）提供了貸款，該等貸款不符合中國法律法規。詳情請參閱「業務—法律訴訟及合規」一節。

截至2017年及2018年12月31日，應收一家原附屬公司之非控股股東的款項為河南雲屋暢享網絡科技有限公司（「河南雲屋」）（原為我們的非全資附屬公司）向河南雲屋的兩名少數個人股東（即喬小勇先生及劉達先生）提供的貸款。由於建業東英於2019年3月15日被出售，該項目隨後減至截至2019年12月31日的零。

應收胡先生所控制實體的款項主要為建業集團代表我們就在我們建業+平台上銷售商品及服務而收到的付款。建業集團已開發及運營一個完善的第三方線上支付平台，並已就有關運營獲得必要牌照。為了促進建業+平台的開發及節約成本，建業集團充當我們建業+平台的第三方線上支付平台，負責與客戶日常交易中發生的所有錢款安排。詳情請參閱本招股章程「關連交易—(A)獲全面豁免持續關連交易—2.在線支付平台服務」一節。我們通過線上支付平台每月結算建業集團收到的付款餘額。由於建業集團認為提供第三方線上平台可提供便利並刺激用戶繼續使用建業+平台，故建業集團並無就此向本集團收取任何服務手續費。這終將增強建業品牌知名度並培養客戶對建業品牌的忠誠度，對建業集團有利。建業集團轉而就該等預付服務向業主收取收費。鑒於建業集團的例行結算及本集團與建業集團的長期合作，本公司並未進行任何抵押以擔保應收建業集團款項。有關安排仍在進行中，並在日常業務過程中進行。在上市後，我們將與建業集團繼續訂立有關安排。

財務資料

截至2019年12月31日，我們應收第三方款項增加，該款項全部為應收一家原非全資附屬公司的款項，約為人民幣29.4百萬元。該貸款由本集團提供，用於在截至2017年及2018年12月31日止兩個年度期間，為我們的原非全資附屬公司建業東英的業務運營提供資金。我們於2019年3月15日出售建業東英。根據日期為2019年3月15日的出售協議，建業東英的買方(獨立第三方)同意接管建業東英的債務，並於2020年4月30日或之前結清該筆未償還金額。該等應收款項已於2020年4月28日悉數結清。詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組後—出售建業東英」一節。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

以公允價值計量並計入損益的金融資產主要指我們購買的理財產品及基金產品。下表載列截至所示日期以公允價值計量並計入損益的金融資產明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品.....	5,174	4,402	1,530
基金產品.....	40,033	30,699	—
	45,207	35,101	1,530

於往績記錄期間，我們自中國境內銀行購買按以公允價值計量並計入損益的金融資產確認的理財產品。於往績記錄期間，我們錄得該等理財產品的利息收入分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.4百萬元。

對於我們投資的若干理財產品，我們的本金投資額的全額回款受各自銀行的擔保及保護。就其他理財產品而言，本金投資額的全額回款概無擔保。於往績記錄期間，我們投資的理財產品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、地方政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債、資產抵押證券或票據、信託基金及其他投資級債券；及(ii)各類資產管理計劃，或上述各項的組合。根據該等理財產品的相關合約，該等基金的投資配置決定通常由持牌商業銀行酌情決定。我們投資該等理財產品，主要是為獲得適度高於銀行存款固定利率的短期投資回報。

我們已採取投資及財政政策以及內部控制措施來審查及監控我們的投資風險。僅當我們擁有不需用作短期營運資金的盈餘現金時，我們方會考慮投資理財產品。作出任何投資決策之前，我們會考慮預計產生的利潤及預期涉及的風險。根據我們的內部財富投資管理規定，我們僅允許購買由中國大型國有持牌銀行或上市持牌銀行(包括中國銀行、渤海

銀行及上海浦東發展銀行)發行的短期理財產品，通常可按需贖回。我們的首席財務執行官負責批准我們對理財產品的投資。儘管於往績記錄期間我們的若干理財產品錄得虧損，我們認為，我們有關金融資產投資的內部控制政策及風險管理機制充分。為讓我們的盈餘現金實現適度高於常規銀行存款回報率的回報率，我們可能會繼續採取審慎方式，有選擇性地投資具有較低風險的類似理財產品。

累計虧損

憑藉在物業管理行業20年的經驗及運營，本集團經歷了多個業務發展階段，並已成功從物業開發商的支持者轉變為提供物業管理及增值服務的營利性獨立物業服務提供商以及生活服務、商業資產管理及諮詢服務提供商。自我們的主要運營附屬公司之一建業物業管理於1999年註冊成立起，本集團的大部分物業管理服務乃始終為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供。此外，由於我們於最初開展業務時僅提供傳統物業管理服務，因此我們的收入主要來自物業管理服務的提供。由於(i)自註冊成立起，我們的在管總建築面積相對較小，直至2014年底，我們的在管總建築面積超過10百萬平方米，加上彼時我們所收取的物業管理費相對較低，且我們持續產生固定性開支，因此到2014年底，本集團僅能達到收支平衡，當時我們達到的業務規模使我們能夠有效分攤成本；(ii)經我們的行業顧問之一中指研究院確認，由於市場對物業管理服務的認知度及需求較低，以及中國政府為控制管理費率而制定的規章制度，因此我們最初開展物業管理業務時就在管物業收取的物業管理費率較低。截至2013年及2014年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.49元/平方米/月，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.66元/平方米/月。該調整乃由於政府頒佈了廢止物業管理服務價格控制政策的新規則《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，於2014年12月生效，因而我們可自2015年起調整物業管理費；及(iii)我們的業務於起步時持續產生固定性開支(如標準營業成本及當時就吸引及留住管理團隊合格僱員而產生的人工成本)，因此於2017年1月1日，本集團錄得累計虧損約人民幣9.1百萬元。據中指研究院確認，規模較小的物業管理公司於2014年前產生虧損的原因為：(i)中國政府實行嚴格的定價政策，根據該等政策，收取的物業管理費低於產生的成本；及(ii)額外增值服務缺乏市場需求，因此唯一收入來源主要為物業管理服務，而該服務的毛利率低於增值服務，因此，規模較小的物業管理公司通常需花費更長時間以達到收支平衡。由於我們始終專注於為客戶提供優質的物業管理服務，因此我們於2014年前收取的物業管理費無法完全覆蓋產

財務資料

生的成本。最終，我們的成本超過所得收入，因此，儘管我們乃於提供物業管理服務前收取物業管理費，但本集團仍產生了累計虧損，且直至2014年底，僅能達到收支平衡。

於往績記錄期間，本集團能夠將其業務轉虧為盈乃主要由於(i)我們的在管總建築面積已從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米大幅增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米，而該增加主要是由於中國政府於2016年所實施的有利於物業開發商的政策以促進物業銷售並降低空置率，從而令建業集團及其他第三方物業開發商的物業交付增加；(ii)我們就我們所管理住宅物業而收取的物業管理費率有所增加，於往績記錄期間分別約為人民幣1.73元／平方米／月、人民幣1.89元／平方米／月及人民幣1.82元／平方米／月，且我們已成功將17項在管物業的物業管理費率平均提高約41.8%；(iii)我們的業務擴張及收入增加，尤其是我們的增值服務擴展至涵蓋下列服務：(a)向建業君鄰會VIP提供個性化服務。由於我們與建業集團有著類似經營理念及價值觀，我們因此受聘管理及照顧君鄰會VIP，並為每位VIP組織定制化活動，此外，我們亦將為所有VIP組織大型活動，以提高建業地產品牌知名度；(b)除二手房外亦為新業務提供物業代理服務。由於建業集團決定專注於其物業開發業務，因此，建業集團將其物業代理業務外包予本集團，主要原因是(i)我們擁有必要的執照及資格；及(ii)我們與建業集團有著良好的業務關係；及(c)智慧社區解決方案。由於建業集團開始提高其居民的環保意識，且我們在此方面具有必要的專業知識，我們因此受聘實施智慧社區解決方案，以使社區實現節能。因此，我們加強了與建業集團的合作，這使建業集團與本集團業務實現互惠互利，詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節；(iv)於我們提供的服務中，我們的物業代理和君鄰會服務的毛利率較高，於往績記錄期間，我們物業代理服務的毛利率分別約為61.5%、63.9%及49.6%。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們君鄰會的毛利率分別約為30.8%及47.3%；(v)於往績記錄期間，我們物業管理及增值服務產生的收入佔比分別約為91.5%、89.4%及76.4%，因此，我們物業管理及增值服務的收入持續增長，令我們的總收入持續大幅增長；(vi)我們能夠在增加服務供應的同時將固定性開支分攤至所有物業項目；及(vii)截至2019年12月31日止年度，我們的兩個業務分部(即生活服務以及商業資產管理及諮詢服務)開始錄得分部業績約人民幣55.2百萬元及人民幣19.5百萬元。因此，我們自持續經營業務產生的利潤從截至2017年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣232.8百萬元。

遞延所得稅負債

我們的遞延所得稅負債主要指由呆賬、稅項虧損、使用權資產和租賃負債淨額以及

財務資料

業務合併導致的資產增值所產生的遞延稅項資產和負債。下表載列我們截至所示日期的遞延所得稅明細：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 將於12個月後收回的			
遞延稅項資產	3,188	3,573	2,957
— 將於12個月內收回的			
遞延稅項資產	3,660	6,169	4,005
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>6,962</u>
遞延稅項負債：			
— 將於12個月後收回的			
遞延稅項負債	—	—	(2,944)
— 將於12個月內收回的			
遞延稅項負債	—	—	(773)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,717)</u>
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>3,245</u>

貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括由業主支付的維修基金及按金以及由業主及住戶償付的公用事業費。由於我們因整修而要求業主支付更多按金，我們的貿易及其他應付款項從截至2017年12月31日的約人民幣256.6百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣353.2百萬元。我們的貿易及其他應付款項進一步增至截至2019年12月31日的約人民幣654.3百萬元，原因是業務擴張令(i)應計薪金增加；及(ii)我們收到的按金增加。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括供應商所提供服務及貨品的貿易應付款項。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	—	227	11,953
— 第三方	32,560	53,231	165,466
	<u>32,560</u>	<u>53,458</u>	<u>177,419</u>

於整個往績記錄期間，我們貿易應付款項的整體增長乃歸因於我們的業務擴張。

財務資料

下表載列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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內	26,082	45,968	170,413
181至365日	392	4,607	5,011
1至2年	1,755	723	462
2至3年	1,917	1,139	537
3年以上	2,414	1,021	996
貿易應付款項	32,560	53,458	177,419

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項無擔保且不計息。貿易應付款項的信用期根據與不同供應商達成的條款而有所不同，通常介於0至180日。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項平均周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(日)	
貿易應付款項的平均周轉日數 ⁽¹⁾	33.7	29.4	35.8

附註：

(1) 一段期間的貿易應付款項平均周轉日數等於該期間的平均貿易應付款項除以銷售成本再乘以365日(12個月期間)。平均貿易應付款項按期初的貿易應付款項加上期末的貿易應付款項再除以2計算。

於往績記錄期間，本集團貿易應付款項的平均周轉日數分別為33.7日、29.4日及35.8日，其屬於本集團供應商通常所授予的信用期以內。

董事確認，我們截至2019年12月31日貿易應付款項中的約人民幣107.9百萬元(或60.8%)已隨後於最後可行日期結清。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括我們所管理物業之居民及若干供應商支付的按金、收取自我們所管理物業之居民的維修基金、應付胡先生所控制實體款項及應計薪金。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付胡先生所控制實體款項	4,750	10,387	22,938
其他	144,696	182,490	274,502
應計薪金	40,469	72,318	151,793
其他應納稅款	12,281	19,366	27,613
應付利息	21,862	15,172	—
合計	224,058	299,733	476,846

財務資料

我們應付胡先生所控制實體款項包括水、電、供暖等公用事業開支，該等開支最初是由建業集團(作為業主)代表我們(作為物業管理公司向我們所管理建業集團的商業資產的租戶收取公用事業款項)向各公用事業供應商支付的後勤方面的開支，而我們隨後已向建業集團償還該等款項。該等公用事業開支屬持續性開支且於我們一般業務過程中產生，上市後，我們將於相關租賃期內繼續進行有關安排。我們應付胡先生所控制實體款項由截至2017年12月31日的人民幣4.8百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣10.4百萬元，主要由於向建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供的服務增加。我們應付胡先生所控制實體款項進一步增至截至2019年12月31日的約人民幣22.9百萬元，乃由於我們向胡先生所控制實體付款截止日期的時間問題所致。我們應付胡先生所控制實體款項無抵押、免息及須按要求償還。董事已確認，除上述截至2019年12月31日的應付水、電、供暖等公用事業開支約人民幣14.3百萬元(其並非建業集團提供的融資或任何形式的財務支持)外，所有應付胡先生所控制實體款項將於上市前結清。

其他主要包括按金、維修基金及收取水、電及燃氣費。

我們的應計薪金從截至2017年12月31日的約人民幣40.5百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣72.3百萬元，主要由於僱員人數增加。我們截至2019年12月31日的應計薪金隨後增至約人民幣151.8百萬元。

我們的其他應納稅款從截至2017年12月31日的約人民幣12.3百萬元分別增至截至2018年及2019年12月31日的約人民幣19.4百萬元及人民幣27.6百萬元，主要由於我們的應課稅收入增加。

我們的應付利息從截至2017年12月31日的約人民幣21.9百萬元減至截至2018年12月31日的約人民幣15.2百萬元，原因是資產抵押證券金額減少。我們截至2019年12月31日的應付利息為零，原因是我們不再有任何未償還債項。

財務資料

合約負債

我們的合約負債主要來自客戶預付的物業管理費。我們的合約負債從截至2017年12月31日的約人民幣131.1百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣201.3百萬元。我們的合約負債進一步增至截至2019年12月31日的約人民幣370.0百萬元。合約負債的總體增長主要是由於我們所管理的物業總建築面積因業務擴張而增加。下表載列截至所示日期我們合約負債的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務及相關增值服務	128,439	195,473	358,426
生活服務	2,634	5,114	10,998
商業資產管理及諮詢服務	—	708	583
合計	131,073	201,295	370,007

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們主要通過經營所得現金流量及資產抵押證券來提供經營資金。於可預見未來，我們預計營運資金將繼續為我們流動資金的主要需求，並且我們或會動用一部分全球發售所得款項來滿足某些資本開支。

下表載列截至所示日期我們現金流量之概要。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
持續經營業務	66,019	93,874	265,255
已終止經營業務	17,830	39,588	15,444
經營活動所得現金淨額	83,849	133,462	280,699
投資活動			
持續經營業務	261,333	159,831	620,876
已終止經營業務	(35,174)	(22,324)	23,056
投資活動所得現金淨額	226,159	137,507	643,932
融資活動			
持續經營業務	(265,532)	(219,633)	(450,474)
已終止經營業務	(22,207)	(38,890)	(23,813)
融資活動所用現金淨額	(287,739)	(258,523)	(474,287)
現金及現金等價物增加淨額	22,269	12,446	450,344
年初現金及現金等價物	99,545	121,814	134,260
現金及現金等價物的匯兌收益	—	—	191
年末現金及現金等價物	121,814	134,260	584,795

經營活動所得現金淨額

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣280.7百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣265.3百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣15.4百萬元。持

財務資料

續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣328.4百萬元、已付所得稅人民幣50.9百萬元及營運資金減少人民幣12.2百萬元的綜合結果。營運資金減少主要通過貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣450.0百萬元反映得出，部分被合約負債增加人民幣161.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣283.6百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣133.5百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣93.9百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣39.6百萬元。持續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣70.3百萬元、已付所得稅人民幣13.9百萬元及營運資金增加人民幣37.5百萬元的綜合結果。營運資金增加主要通過合約負債增加人民幣70.2百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣101.1百萬元反映得出，部分被貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣133.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣83.8百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣66.0百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣17.8百萬元。持續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣42.1百萬元、已付所得稅人民幣0.2百萬元及營運資金增加人民幣24.2百萬元的綜合結果。營運資金增加主要通過合約負債增加人民幣12.1百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣48.8百萬元反映得出，部分被貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣36.5百萬元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

截至2019年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣643.9百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣620.9百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣23.1百萬元。持續經營業務所得現金主要反映了(i)其他方還款人民幣564.0百萬元；(ii)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人民幣309.0百萬元；及(iii)已收利息人民幣54.9百萬元，部分被收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣278.4百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣137.5百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣159.8百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣22.3百萬元。持續經營業務所得現金主要反映了(i)其他方還款人民幣82.9百萬元；(ii)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人民幣95.1百萬元；及(iii)已收利息人民幣90.1百萬元，部分被(i)收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣78.6百萬元；及(ii)收購附屬公司的預付款項人民幣24.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣226.2百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣261.3百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣35.2百萬元。持續經營業務所得現金主要反映了(i)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人

財務資料

人民幣614.6百萬元；(ii)其他方還款人民幣224.6百萬元；及(iii)已收利息人民幣14.4百萬元，部分被收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣586.8百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

截至2019年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣474.3百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣450.5百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣23.8百萬元。持續經營業務所用現金主要反映了償還借款人民幣436.4百萬元及已付利息人民幣32.4百萬元，部分被本公司股東注資人民幣9.4百萬元及胡先生所控制實體的現金墊款人民幣21.4百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣258.5百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣219.6百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣38.9百萬元。持續經營業務所用現金主要反映了(i)償還借款人民幣173.5百萬元；(ii)向集團公司當時的擁有人作出的分派人民幣100.0百萬元；及(iii)已付利息人民幣49.7百萬元，部分被本公司股東注資人民幣100.0百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣287.7百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣265.5百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣22.2百萬元。持續經營業務所用現金主要反映了(i)償還借款人民幣198.4百萬元；(ii)已付利息人民幣43.2百萬元；及(iii)向胡先生所控制實體還款人民幣32.6百萬元。

營運資金

董事認為，考慮到我們可以獲得的財務資源(包括全球發售估計所得款項淨額(在按最多低於指示性發售價範圍下限10%設定最終發售價而作出可能的下調發售價後)及我們內部產生的資金)，我們擁有充足的營運資金來滿足我們自本招股章程日期起至少12個月的需求。

債務

借款

下表載列截至所示日期我們的未償還借款。

	截至12月31日			截至2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
借款 ⁽¹⁾ ：				
— 非即期部分	604,500	430,000	—	—
— 即期部分	5,430	6,426	—	—
	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務資料

附註：

(1) 借款為本集團的中國附屬公司河南建業物業管理有限公司於2016年4月發行的資產抵押證券。

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2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
租賃負債：				
— 非流動部分	162,597	136,772	1,256	1,181
— 流動部分	56,409	66,383	1,886	1,771
	<u>219,006</u>	<u>203,155</u>	<u>3,142</u>	<u>2,952</u>

截至2017年及2018年12月31日，我們的所有未償還借款均為資產抵押證券。於2016年3月11日，我們的中國附屬公司建業物業管理通過質押其未來五年就其所管理的若干物業收取管理費的權利與第三方資產管理公司訂立資產抵押證券安排。於2016年4月13日，資產抵押證券正式設立，總面值為人民幣900百萬元，期限為五年，其中人民幣40百萬元為建業物業管理當時的股東河南建業投資控股有限公司（「建業投資控股」）購買的次級證券。資產抵押證券的年票面利率介乎5.0%至5.9%。資產抵押證券的償還由建業投資控股擔保。

在訂立資產抵押證券安排時，建業物業管理由獨立第三方所擁有及控制。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。就董事所深知及確信，導致訂立該安排的背景及資金用途如下：

- (i) 當時，資產抵押證券安排乃中國各金融機構為滿足物業管理公司資金需求而提供的相對較新的融資方式。與傳統銀行貸款相比，建業物業管理認為資產抵押證券項下的融資更具吸引力，原因是資產抵押證券屬根據物業管理公司特點定制的一種靈活融資方式。傳統銀行貸款通常要求借款人提供若干固定資產（價值相當於貸款本金金額）作為貸款擔保。物業管理公司本質上可能並無足夠的固定資產，充當抵押物。而資產抵押證券提供了一種定制方法，例如，允許物業管理公司（在規定期限內）質押其應收物業管理費。經計及其物業管理費的高收取率及建業物業管理就資產抵押證券所聘請的一家外部審計事務所發佈的2016年1月1日至2020年12月31日期間的未來現金流入預測，建業物業管理認為，資產抵押證券可使其以商業上相對適當的條款獲得大量資金，及適合其業務及資產的抵押品，以及有關還款能力的充足保證；

財務資料

- (ii) 經公平討論(包括基於在管物業組合的建業物業管理未來現金流入預測)後，資產管理公司對資產抵押證券計劃進行調整以根據該計劃籌集款項人民幣900百萬元；及
- (iii) 鑒於在2014年和2015年間，以在管建築面積、收入及毛利計，本集團物業管理服務的規模持續增長，建業物業管理當時的實益擁有人及管理層認為確實需要資金來擴大及進一步加強我們的物業管理服務，並擬將募集資金用於下列方面以擴大及進一步加強其物業管理服務：(i)購買高壓清潔工具及電動清掃機等設備以進行衛生維護；(ii)對我們在管的住宅小區進行升級及翻新以保持其吸引力；及(iii)與提供物業管理服務有關的員工成本及公用事業開支等其他一般營運資金。

鑒於建業物業管理為建業集團所有開發項目的物業管理服務的提供商，建業集團同意提供流動性支持作為以本集團為受益人的資產抵押證券計劃的一部分，原因在於(i)資產抵押證券將為建業物業管理提供資金，以提升其向建業集團所有開發項目提供的物業管理服務，並提高客戶滿意度，從而有利於建業集團的可持續發展；及(ii)提供流動性支持將使建業地產獲得佔建業住宅(中國)所提供流動性支持的實際現金付款1%的服務費。就董事所深知、全悉及確信，總額為人民幣860百萬元的剩餘資產抵押證券的認購人為獨立第三方。

此外，建業集團評估並推斷建業物業管理資產抵押證券的內在違約風險很低。資產抵押證券是一種根據物業管理公司的特點量身定制的靈活籌款方式，物業管理費的貿易應收款項可據此證券化為借款。人民幣900百萬元的資產抵押證券借款金額乃根據建業物業管理的未來現金流入預測，並考慮到建業物業管理的在管物業組合而得出。因此，違約僅在極端情況下才會發生，例如預計大量物業管理合約無法兌現或無法向業主追回大量物業管理費。鑒於在建業集團提供流動性支持時，建業物業管理為建業集團所有開發項目的物業管理服務提供商，並計及(i)其擬聘請本集團提供物業管理服務的物業項目數目；及(ii)根據其客戶(即業主)的信貸質素計算的物業管理費收回率，建業集團對建業物業管理的還款能力充滿信心。截至最後可行日期，建業物業管理概無拖欠資產抵押證券借款及向建業地產支付的1%服務費。資產抵押證券借款已於2019年3月悉數結清，未觸發資產抵押證券借款項下的差額支付事件(定義見建業地產於2016年4月13日發佈的有關建業地產向建業物業管理提供流動性支持的公告)。

財務資料

鑒於擬用作營運資金及資本開支的資金並非通過資產抵押證券籌集的全部資金，建業物業當時的管理層決定向若干由滑子義先生及滑志昌先生控制且有資本需求的第三方實體以9.0%的年利率發放貸款，從而有效利用閑置現金。就董事所知及所信，滑子義先生及滑志昌先生決定自本集團而非自銀行借入貸款，主要是由於有關貸款乃以無抵押方式提供，而彼等不大可能從銀行以無抵押方式獲得等價貸款。由於該等貸款的發放將於扣除資產抵押證券應付利息(名義年利率介乎5.0%至5.9%)後，為建業物業管理產生額外的利息收入，因此被認為符合建業物業管理的商業利益。

截至2017年及2018年12月31日止年度，建業物業管理償還了部分資產抵押證券的本金，金額分別約為人民幣128.5百萬元及人民幣167.0百萬元。於2019年3月28日(「贖回日期」)，我們以贖回價悉數贖回剩餘資產抵押證券，贖回價等同於資產抵押債券全部本金及於贖回日期應計及未付利息。並無於綜合全面收益中確認贖回溢價。截至最後可行日期，本公司並無任何銀行融通。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的絕大部分租賃負債是由我們的前非全資附屬公司河南雲屋產生的。河南雲屋所產生的全部租賃負債於2019年3月15日出售建業東英後被轉讓。

以下為截至所示日期我們借款的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
1年以內	5,430	6,426	—	—
1至2年	174,500	185,000	—	—
2至5年	430,000	245,000	—	—
借款總額	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間及直至本招股章程日期，董事確認，彼等並不知悉我們的貿易及其他應付款項之付款存在任何重大違約。截至最後可行日期，我們並無任何重大外部融資計劃。

承擔及或有負債

資本承擔

於往績記錄期間，我們的資本承擔主要與智慧物業平台及財務共享系統的開發相關。下表載列截至所示日期我們的資本承擔。

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無形資產*	零	零	5,616

* 就開發智慧解決方案及財務共享系統以集中客戶數據的已訂約但尚未產生的資本開支。

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列各項添置：			
物業、廠房及設備	15,298	16,585	17,616
無形資產	861	515	568
投資物業	157,783	36,518	4,383

截至最後可行日期，除本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，董事確認，概無其他重大資本開支計劃。

或有負債

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無任何或有負債。

除本招股章程披露者外及除集團內部負債外，截至2019年12月31日（即債務聲明的最後日期），我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款，或者承兌信貸或租購承擔、擔保或與之相關的其他重大或有負債或任何契諾。董事確認，自2019年12月31日起及直至最後可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

截至最後可行日期，除全球發售外，我們並無任何明確計劃來籌集外部融資。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表的日期）及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

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日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾	-3.5%	-18.3%	59.7%
資產回報率 ⁽²⁾	-0.3%	-1.3%	15.6%

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽³⁾	2.3倍	1.7倍	1.3倍
資本負債比率 ⁽⁴⁾	612.5%	448.5%	—
毛利率	22.9%	23.2%	32.8%
持續經營純利率	8.5%	7.5%	13.3%

財務資料

附註：

- (1) 於往績記錄期間，股本回報率按各年度的純利除以各年度權益總額(各年度權益總額的年末結餘)再乘以100%計算。
- (2) 於往績記錄期間，資產總值回報率按各年度／期間的純利除以各年度的總資產(各年度總資產的年末結餘)再乘以100%計算。
- (3) 截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率按截至各日期的流動資產總值除以截至各日期的流動負債總額計算。
- (4) 截至2017年、2018年及2019年12月31日的資本負債比率按截至各日期的借款除以截至各日期的權益總額再乘以100%計算。

股本回報率

於往績記錄期間，我們的股本回報率分別約為-3.5%、-18.3%及59.7%。股本回報率乃由於已終止經營業務產生的虧損所致。股本回報率從截至2017年及2018年12月31日止年度的-3.5%及-18.3%增至截至2019年12月31日止年度的59.7%，主要是由於2019年對已終止經營業務進行了處置。

資產回報率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產總值回報率分別約為-0.3%、-1.3%及15.6%。資產總值回報率持續下降，主要歸因於已終止經營業務招致的虧損。資產總值回報率從截至2018年12月31日止年度的-1.3%增至截至2019年12月31日止年度的15.6%，主要歸因於：(i)收入增加；及(ii)於2019年處置已終止經營業務。

流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動比率分別為2.3倍、1.7倍及1.3倍。

我們的流動比率從截至2017年12月31日的2.3倍降至截至2018年12月31日的1.7倍，主要歸因於其他應付款項增加，而該增加乃由於i)年內隨著我們所僱用僱員人數增加，應計薪金增加；及ii)其他應納稅款增加。我們的流動比率從截至2018年12月31日的1.7倍降至截至2019年12月31日的1.3倍，主要由於(i)期內向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體作出的貸款悉數結清後其他應收款項減少；及(ii)合約負債增加，主要由於我們在管總建築面積增加。

資本負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資本負債比率分別約為612.5%、448.5%及零。資本負債比率持續減少主要歸因於截至各日期我們與資產抵押證券有關的借款持續減少，而有關借款已於截至2019年6月30日悉數結清。

毛利率

於往績記錄期間，我們的毛利率分別為22.9%、23.2%及32.8%。於整個往績記錄期間的該等增加乃主要由於(i)我們於2018年及2019年對現有物業管理項目及我們成功中標的

新項目所收取的費率提高；及(ii)於往績記錄期間，我們所有業務分部中毛利率最高的商業資產管理及諮詢服務的增長。

持續經營純利率

於往績記錄期間，我們持續經營業務的純利率分別為8.5%、7.5%及13.3%。我們的純利率從截至2017年12月31日止年度的8.5%降至截至2018年12月31日止年度的7.5%，主要歸因於銷售及行政開支的增加，而該增加乃由於我們為滿足業務擴張而僱用更多僱員。截至2019年12月31日止年度，我們的純利率增至13.3%，主要由於同期的毛利率增加。

市場風險的定量及定性分析

我們的主要金融工具包括貿易及其他應收款項(不包括預付款項)、現金及現金等價物、以公允價值計量並計入損益的金融資產、受限制現金、借款以及貿易及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)。與該等金融工具有關的風險主要為利率風險、信貸風險及流動性風險。董事管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

信貸風險

我們面臨與貿易及其他應收款項、銀行現金存款以及以公允價值計量並計入損益的金融資產有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及以公允價值計量並計入損益的金融資產的賬面值乃我們就金融資產所面臨的最大信貸風險。我們預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會出現因該等對手方不履約而導致的重大虧損。

就貿易及其他應收款項而言，我們訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們檢討該等應收款項的可收回性，以確保根據其預期信貸虧損作出充分減值虧損。我們預計，由於我們向商業銀行及信託公司提供投資授權，因此並無與以公允價值計量並計入損益的金融資產有關的重大信貸風險。該等授權要求其投資於市場信用評級高、流動性好、回報穩定的理財產品。我們預計不會出現因該等對手方不履約而導致的重大虧損。

我們考慮資產初次確認後違約的可能性以及各報告期的信貸風險是否在整個期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，我們將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。我們考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。

財務資料

流動性風險

流動性風險管理的最終責任由董事承擔。我們監控現金及現金等價物並將其維持在管理層認為充足的水平，為我們的營運融資，並減輕現金流量波動產生的影響，以管理流動性風險。

下表為根據各報告期末至合約到期日的餘下期間對本集團金融負債及租賃負債(於有關到期組別)的分析。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>合計</u>
	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2017年12月31日					
金融負債					
借款	46,447	206,475	457,320	—	710,242
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪金及其 他應納稅款).....	203,868	—	—	—	203,868
租賃負債.....	58,324	53,320	112,219	21,443	245,306
	<u>308,639</u>	<u>259,795</u>	<u>569,539</u>	<u>21,443</u>	<u>1,159,416</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>合計</u>
	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2018年12月31日					
金融負債					
借款	38,401	206,957	250,363	—	495,721
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪金及 其他應納稅款).....	261,507	—	—	—	261,507
租賃負債.....	73,521	57,635	87,116	8,553	226,825
	<u>373,429</u>	<u>264,592</u>	<u>337,479</u>	<u>8,553</u>	<u>984,053</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>合計</u>
	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12月31日					
金融負債					
借款	—	—	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪金及其 他應納稅款).....	474,859	—	—	—	474,859
租賃負債.....	1,943	563	845	—	3,351
	<u>476,802</u>	<u>563</u>	<u>845</u>	<u>—</u>	<u>478,210</u>

流動性管理政策

董事確認，於往績記錄期間，我們在正常業務過程中結算應付款項時以及償還到期債務時並未遇到任何重大問題。董事認為，我們維持了充足營運資金，且並無產生任何流動性問題。本集團已採取以下措施以加強流動性管理：

- 我們將通過監控現金、銀行存款及預計現金流量的水平，定期而密切地監控及加強我們的短期及長期流動性情況，從而為業務營運提供資金並減輕現金流量波動影響。
- 我們將採取相關措施以管理貿易應收款項的收取，從而減少因貿易應收款項收取延遲及失敗而可能產生的流動性風險，有關款項主要包括物業管理費。詳情請參閱「風險因素 — 由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，故我們面臨信貸風險」一節。為降低該等風險，我們會不時評估及監控貿易應收款項的可收回性。我們亦會採取措施，如向業主發出滯納金通知，以收取逾期管理費。有關我們收款工作的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 傳統物業管理 — 物業管理費 — 支付條款及信用期」一節。
- 未來，本公司審核委員會及董事會將於定期舉行的會議中就本集團營運資金的流動性及充足性獲得建議。我們擁有一支經驗豐富的管理團隊，該團隊於會計與金融行業擁有豐富經驗，並將在審查流動性情況方面發揮積極作用。包括融資提案在內的任何重大決定均將向董事會上報，供其討論及批准。本集團將妥當使用可用財務資源，以使股東回報最大化，且我們會謹慎避免因外部融資活動而產生不必要的財務成本負擔。

短期內，我們預計營運資金將仍為我們的主要流動性需求，而我們將使用全球發售所得款項為我們的擴張計劃提供資金。截至最後可行日期，董事確認，除全球發售外，我們並無任何重大外部融資計劃。

關聯方交易及結餘

如一方能夠直接或間接控制另一方或在另一方作出財務及經營決策時施加重大影響，則各方被視為相關連。受到共同控制的各方亦被視為相關連。主要管理層成員及其緊密家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的討論詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註33。

財務資料

關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
胡先生*	本公司控股股東(2017年12月19日至今)
滑子義先生及滑志昌先生*	河南建業新生活服務有限公司的原控股股東(2017年1月1日至2017年12月19日)
河南省弘道投資有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業控股有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
河南建業足球俱樂部	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業集團	一家由胡先生控制的集團
鄭州建澤置業有限公司	建業集團的合資企業
河南建業實景演出文化發展有限公司	建業集團的合資企業
鞏義新城置業有限公司	建業集團的合資企業(自2019年10月25日起成為建業集團的附屬公司)
新密市帝安置業有限公司	建業集團的合資企業
洛陽住總宇泰房地產開發有限公司	建業集團的合資企業
正陽縣建東置業有限公司	建業集團的聯營公司
河南一家網絡科技有限公司	本集團的聯營公司(自2019年1月4日起成為本集團的附屬公司(附註32(a)(i)))

* 於2017年12月19日，胡先生自河南建業新生活服務有限公司當時的股東(由獨立第三方滑子義先生及滑志昌先生控股)收購河南建業新生活服務有限公司100%的股本權益。

與關聯方的交易

於往績記錄期間，本集團有下列重大的關聯方交易。所披露的交易金額指在相關方為本集團的關聯方時與之進行的交易。

財務資料

向胡先生所控制公司、胡先生所控制公司的合資企業以及胡先生所控制公司的聯營公司提供的服務(附註i)：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	不適用	17,404	77,429
諮詢服務.....	不適用	49,610	158,893
佣金收入.....	不適用	35,853	184,582
旅遊服務收入.....	不適用	14,691	38,738
商業資產管理及諮詢 收入及其他.....	不適用	11,077	97,945
工程服務.....	不適用	—	116,009
商品銷售.....	不適用	—	25,692
會員管理服務.....	不適用	6,617	47,170
	不適用	135,252	746,458

向聯營公司提供的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	3,100	4,104	—

從胡先生控制的公司收到的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
旅遊費用.....	不適用	1,038	9,143

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方提供貸款的利息收入 — 滑子義先生及滑志昌先生所控制 (附註(i)).....	56,267	不適用	不適用

附註：

- (i) 在胡先生於2017年12月19日自滑子義先生及滑志昌先生收購河南建業新生活服務有限公司100%的權益並取得河南建業新生活集團的控制權時，胡先生控制的實體成為本集團的關聯方。滑子義先生及滑志昌先生控制的實體自此不再成為本集團的關聯方。

上述所有交易均於本集團的慣常業務過程中按交易方協定的條款開展。

主要管理人員報酬

除董事以外的主要管理人員的薪酬(於附錄一會計師報告附註35披露)載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	5,387	8,211	20,659

財務資料

與關聯方的結餘

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易			
貿易應收款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	40,078	81,414	491,741
— 本集團的一家聯營公司	6,170	10,521	不適用 ^(附註)
貿易應付款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	—	227	11,953
合約負債			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	1,097	8,028	19,203
非貿易			
其他應收款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	218	22,346	40,807
其他應付款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	4,750	10,387	22,938

附註：本集團於2019年1月4日收購聯營公司一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)70%的股權。該收購完成後，本集團於一家網絡的權益增至100%，且一家網絡自此成為本集團的全資附屬公司。因此，自2019年12月31日起，來自一家網絡的公司間貿易應收款項不再被分類為來自聯營公司的貿易應收款項。

關聯方應付或應付關聯方的貿易應收款項及其他應付款項均無抵押且免息。

向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供的貸款按9%的年利率計息、無抵押及須按要求償還。

財務資料

下表載列截至所示日期按性質劃分的關聯方結餘：

		貿易應收款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	40,078	81,414	491,741
非貿易	.....	—	—	—
		40,078	81,414	491,741
		其他應收款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	—	—	—
非貿易	.....	218	22,346	40,807
		218	22,346	40,807
		貿易應付款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	—	227	11,953
非貿易	.....	—	—	—
		—	227	11,953
		其他應付款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	—	—	—
非貿易	.....	4,750	10,387	22,938
		4,750	10,387	22,938
		合約負債		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	1,097	8,028	19,203
非貿易	.....	—	—	—
		1,097	8,028	19,203

董事已確認，該等交易乃按一般商業條款進行，整體屬公平合理，且並無使我們於往績記錄期間的財務業績失實或導致我們於往績記錄期間的財務業績無法反映我們未來的表現。

股息政策與可供分派儲備

於往績記錄期間，我們並無宣派或支付任何股息。我們預計將於上市後每年派付可分配純利的至少30%作為股息，且第一筆股息將於本公司發佈其截至2020年6月30日止六

個月的中期業績時宣派。股息的支付及金額(如有)視乎多項因素而定，包括我們的年內利潤、能否自附屬公司收到股息、我們的資本及投資要求以及董事會視為相關的其他因素。

根據組織章程細則，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。組織章程細則規定，股息可自本公司已變現或未變現利潤或董事確定不再需要的任何利潤儲備中宣派及支付。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或《公司法》可就此授權的任何其他資金或賬目中宣派及支付。向股東作出的股息分派於有關股息獲股東及／或董事(如適用)批准期間確認為負債。

我們為一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來任何股息的派付及金額亦將取決於能否自附屬公司收到股息。中國法律規定，股息僅可自根據中國會計準則計算的當年利潤中派付。中國會計準則在許多方面與其他司法管轄區的公認會計準則(包括《香港財務報告準則》)存有差異。中國法律亦規定外資企業至少須將其稅後利潤的10%(如有)劃撥為法定儲備，而該儲備不得作為現金股息進行分派。

根據《上市規則》第13.13條至13.19條作出披露

我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何須根據《上市規則》第13.13條至13.19條作出披露的情況。

上市開支

股份上市產生的上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣123.2百萬元(假設發售價的中位數為每股股份6.40港元)，其中，約人民幣74.1百萬元直接來源於發行股份，並將於上市完成後記入股本，約人民幣49.1百萬元將記入我們的綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣41.4百萬元，其中約人民幣10.8百萬元記入預付款項，其後將於上市完成後記入股本，約人民幣30.6百萬元記入綜合全面收益表。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下列根據《上市規則》第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值乃為說明全球發售對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響而載，猶如全球發售已於該日期發生。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明之用，由於具有假設性質，未必能真實反映全球發售如於截至2019年12月31日或未來任何日期完成時本集團的綜合有形資產

財 務 資 料

淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本集團會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所載本集團截至2019年12月31日的綜合資產淨值編製，並作出下文所述的調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告的一部分。

	2019年 12月31日				
	本公司權益 持有人應佔 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按下調發售價10%後的發售價					
每股份5.04港元計算.....	302,169	1,297,959	1,600,128	1.33	1.46
按發售價每股股份5.60港元計算..	302,169	1,446,627	1,748,796	1.46	1.60
按發售價每股股份7.20港元計算..	302,169	1,817,394	2,173,563	1.81	1.99

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值(不包括於2019年12月31日本公司擁有人應佔人民幣67,273,000元的無形資產)乃摘錄自本招股章程附錄一所載本公司會計師報告，並按於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣369,442,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按發售價範圍每股股份5.60港元至每股股份7.20港元以及按下調發售價10%後的發售價每股股份5.04港元計算，並經扣除本公司應支付的包銷費用及其他相關開支(不包括已計入2019年12月31日之前本集團綜合財務資料約人民幣30,555,000元的上市開支)。未計及因超額配售權獲行使而可能配發及發行的股份、根據首次公開發售前購股權計劃可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及按已發行1,200,000,000股股份計算得出，並假設全球發售及資本化發行已於2019年12月31日完成，但不計及因超額配售權獲行使而可能配發及發行的任何股份、根據首次公開發售前購股權計劃可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 就該未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示的金額按1.00港元兌人民幣0.9123元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2019年12月31日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易。

董事確認並無發生重大不利變動

我們的近期發展載於本招股章程「概要 — 近期發展及無重大不利變動」一節。經審慎周詳考慮後，除上文所述詳情外，董事確認，自2019年12月31日(本公司最後編製綜合經審核財務業績的日期)起直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況未出現重大不利變動，且自2019年12月31日以來未發生將對會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載資料有重大影響的事件。