

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載截至2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度的經審核綜合財務資料以及隨附附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下的討論及分析包含反映我們目前對未來事項及財務業績的看法的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定性。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往事件、現況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。在評估我們的業務時，請閣下審慎考慮本文件「風險因素」一節所提供的資料。

### 概覽

我們是一家中國國有綜合性物業管理公司，於業內有25年以上經驗。我們以位於北京金融街區域的物業管理服務為起點，已發展成為一家綜合物業管理公司，專注於向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。憑藉我們為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，我們已經將業務擴大至中國重點地區。截至2019年12月31日，我們在中國擁有11家附屬公司及40家分支機構。我們的物業管理服務涵蓋多種物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，我們就綜合實力而言在2020年中國物業服務百強企業中排名第16位。截至2019年12月31日，我們為全國144個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約19.9百萬平方米，其中40.8%位於北京。我們截至2019年12月31日的商務物業在管建築面積約為8.0百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。我們截至2019年12月31日的辦公物業在管建築面積約為6.4百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。於往績記錄期，我們商務物業及非商務物業的在管總建築面積均有穩步增長。

得益於我們的高效經營及優質服務，我們的業務於往績記錄期內穩步增長。我們的總收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元，複合年增長率為14.8%。在管物業建築面積由截至2017年12月31日的約13.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約16.4百萬平方

---

## 財務資料

---

米，並進一步增加至截至2019年12月31日的19.9百萬平方米。於往績記錄期，我們的總收入大部分來自為商務物業提供物業管理及相關服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關收入分別為人民幣531.8百萬元、人民幣591.3百萬元及人民幣646.8百萬元，分別佔我們總收入的70.3%、67.6%及64.9%。年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元，複合年增長率為17.1%。

我們提供全面的物業管理及相關服務以及餐飲服務。

### 呈列基準

用於編製本集團歷史的財務資料的主要會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。本集團歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的重估作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的本集團歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。需要作出較多判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對本集團歷史財務資料屬重要之範疇，已於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

於2018年及2019年1月1日起財政年度強制應用的所有生效準則、準則的修訂及詮釋，包括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「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度貫徹應用於本集團。

## 財務資料

已頒佈但於2019年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採用的準則及修訂如下：

	<u>於以下日期或之後 開始的年度期間生效</u>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂－重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號的修訂－利率基準改革	2020年1月1日
經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第1號的修訂－將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與 其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

董事認為，預期上述已頒佈的新訂準則及對現有準則的修訂對本集團不會造成任何重大影響。

### 香港財務報告準則第9號－金融工具

#### 減值的影響

香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損而非根據香港會計準則第39號的已產生虧損確認按攤餘成本計量的金融資產減值撥備。我們評估，與香港會計準則第39號相比，採納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的重大差異，且不會對本集團的綜合財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）產生任何重大影響。

下表載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）以及主要比率的影響：

	目前根據香港財務報告 準則第9號呈報			猶如根據香港會計 準則第39號呈報			差額		
	截至12月31日／截至該日止年度								
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
流動比率及速動比率	1.40	1.35	1.63	1.41	1.36	1.64	(0.01)	(0.01)	(0.01)
資產淨值(人民幣千元)	242,644	233,781	399,885	245,625	239,006	406,821	(2,981)	(5,225)	(6,936)
淨利潤(人民幣千元)	82,655	91,536	113,410	84,312	93,780	115,121	(1,657)	(2,244)	(1,711)

## 財務資料

### 香港財務報告準則第15號 – 客戶合約收入

根據香港財務報告準則第15號，我們將尚未履行但已收到代價或應收客戶代價款項的履約責任確認為合約負債。倘於整個往績記錄期應用香港會計準則第18號，於2017年、2018年及2019年12月31日，人民幣61.4百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣66.9百萬元將分類為客戶墊款。董事認為，與香港會計準則第18號的要求相比，採納香港財務報告準則第15號於往績記錄期對我們的綜合財務狀況及業績並無任何重大影響，惟將客戶墊款分類為合約負債除外。

### 香港財務報告準則第16號 – 租賃

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」的租賃於本集團使用租賃資產之日確認為使用權資產及「投資物業」及相應負債。各租賃付款均在負債及融資成本之間分配。融資成本在租賃期內從損益中扣除，令各期間的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基準折舊。董事確認，與香港會計準則第17號相比，採納香港財務報告準則第16號於往績記錄期對本集團的財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）並無重大影響。

下表載列採納香港財務報告準則第16號對財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）以及主要比率的影響：

	目前根據香港財務報告 準則第16號呈報			猶如根據香港會計 準則第17號呈報			差額		
				截至12月31日／截至該日止年度					
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
流動比率及速動比率	1.40	1.35	1.63	1.43	1.38	1.66	(0.03)	(0.03)	(0.03)
資產淨值(人民幣千元)	242,644	233,781	399,885	243,479	235,282	401,918	(835)	(1,501)	(2,033)
淨利潤(人民幣千元)	82,655	91,536	113,410	83,490	92,202	113,942	(835)	(666)	(532)

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且將會繼續受多種因素影響，其中包括下文及本文件「風險因素」一節所載的因素：

#### 在管建築面積

物業管理業務的在管建築面積會影響我們的財務狀況及經營業績。我們的在管項目數量由截至2017年12月31日的89個增至截至2018年12月31日的116個，並增至截至

---

## 財務資料

---

2019年12月31日的144個。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13.2百萬平方米、16.4百萬平方米及19.9百萬平方米。因此，我們維持及開拓在管建築面積的能力會影響我們的收入增長，而這又受到我們續期現有物業管理服務協議及取得新服務協議的能力的影響。

於往績記錄期，我們來源於金融街聯屬集團的項目的在管建築面積穩步增加，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約為9.6百萬平方米、11.3百萬平方米及13.2百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的72.5%、69.1%及66.4%。我們一直努力為越來越多來源於獨立第三方的項目提供物業管理及相關服務，以獲得額外收入來源及使我們物業管理組合多元化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得來源於獨立第三方的項目的在管建築面積增加，分別約為3.6百萬平方米、5.1百萬平方米及6.7百萬平方米。我們管理越來越多來源於獨立第三方的項目能力將補充提供給來源於金融街聯屬集團的項目的服務，並將推動我們的收入及溢利持續增長。

### 品牌定位及定價能力

我們維持或提高服務收費的能力會影響我們的財務狀況及經營業績，而這部分會受到我們持續維護及提升品牌知名度及行業地位的能力影響。我們擬進一步鞏固我們的品牌知名度以擴充物業管理業務及促進業務發展。

我們的收入取決於所收取的物業管理費。我們一般會考慮多個因素來為我們的物業管理及相關服務定價，包括(i)地方的定價規則；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)物業設施的質量及標準；(iv)我們經計及特定項目的估計成本（主要包括分包成本、僱員福利開支及公用事業）的利潤率目標；(v)我們服務的範圍及質量要求。我們須在為我們的項目訂定具競爭力價格的同時保持我們作為優質物業管理服務提供商的品牌形象，以及確保合理的利潤率之間取得平衡。在釐定定價時未能平衡各項因素可對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 財務資料

僅供說明，我們經參考於往績記錄期的平均物業管理費的波動對我們年內溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降，而所有其他因素均保持不變，將對我們的物業管理及相關服務所得收入及年內溢利產生的影響：

	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
年內溢利	82,655	91,536	113,410
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>			
對物業管理及			
相關服務收入的影響 <sup>(1)</sup>	(36,970)	(42,765)	(48,663)
對年內溢利的影響 <sup>(2)</sup>	(27,728)	(32,073)	(36,497)
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>			
對物業管理及			
相關服務收入的影響 <sup>(1)</sup>	(73,941)	(85,529)	(97,325)
對年內溢利的影響 <sup>(2)</sup>	(55,455)	(64,147)	(72,994)

附註：

- (1) 就本表而言，租金收入不計入物業管理及相關服務所得收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 對年內溢利的影響乃假設該年度的企業所得稅為25%計得。

### 我們減輕僱員福利開支及分包成本的影響的能力

僱員福利開支為我們銷售成本及服務以及行政開支的重要部分，乃由於物業管理屬勞動密集型行業。於往績記錄期，我們銷售及服務成本錄得的僱員福利開支分別為人民幣225.6百萬元、人民幣266.0百萬元及人民幣296.3百萬元，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總銷售及服務成本的36.9%、37.3%及36.8%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，行政開支中錄得的僱員福利開支分別為人民幣21.3百萬元、人民幣23.1百萬元及人民幣30.4百萬元，分別佔我們行政開支總額的54.5%、49.5%及55.9%。

我們亦將若干服務（如清潔、園藝、綠化、保安及維修及維護服務）外包予分包商。於往績記錄期，我們的分包成本分別為人民幣249.6百萬元、人民幣303.6百萬元及人民幣367.8百萬元，分別佔銷售及服務成本的40.8%、42.5%及45.7%。

## 財務資料

為應對不斷上漲的僱員福利開支及分包成本，我們已實施多項節省成本的措施，包括實施技術計劃及自動化措施，以減少對人工的依賴。我們為僱員提供內部培訓計劃以提高他們的技能，使僱員能夠擔任多種職務。

僅供說明，我們經參考於往績記錄期僱員福利開支及分包成本的波動對我們除所得稅前溢利及年內溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設僱員福利開支及分包成本增加，而所有其他因素均保持不變，將對我們的除所得稅前溢利及年內溢利產生的影響：

	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
除所得稅前溢利	112,099	124,507	151,875
年內溢利	82,655	91,536	113,410
<b>假設僱員福利開支及分包成本增加5%</b>			
對除所得稅前溢利的影響	(24,825)	(29,634)	(34,729)
對年內溢利的影響 <sup>(1)</sup>	(18,619)	(22,226)	(26,047)
<b>假設僱員福利開支及分包成本增加10%</b>			
對除所得稅前溢利的影響	(49,650)	(56,269)	(69,458)
對年內溢利的影響 <sup>(1)</sup>	(37,238)	(44,452)	(52,094)

附註：

- (1) 對年內溢利的影響乃假設該年度的企業所得稅為25%計得。

### 業務組合

我們於往績記錄期的總收入大部分來自物業管理及相關服務的收益，包括來自物業管理服務、增值服務及租賃服務的收入，且截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣743.5百萬元、人民幣860.6百萬元及人民幣979.2百萬元。於往績記錄期，物業管理服務產生的收入於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣602.7百萬元、人民幣688.8百萬元及人民幣776.9百萬元，佔我們總收入的

---

## 財務資料

---

79.7%、78.7%及77.9%，而增值服務產生的收入於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣136.7百萬元、人民幣166.5百萬元及人民幣196.3百萬元，分別佔我們總收入的18.1%、19.0%及19.7%。此外，於往績記錄期，我們的租金收入於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔我們總收入的0.5%、0.6%及0.6%。

一般而言，於往績記錄期，我們提供予商務物業的物業管理及相關服務的毛利率高於非商務物業的毛利率，而提供予辦公樓的物業管理及相關服務的毛利率普遍高於其他物業類型。

於往績記錄期，我們的大部分收入來自提供予商務物業的物業管理及相關服務，我們預期未來其將繼續作為我們的主要收入來源。

### 競爭

根據中指院報告，物業管理行業競爭激烈且高度分散，並與過去數年中國房地產市場發展及物業管理行業相應發展情況一致。我們在多個因素方面與一系列物業管理及相關服務提供商競爭，包括業務規模、品牌知名度、定價及服務質量。有關更多詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭」一節。

我們在這個行業的未來及前景取決於我們能否與競爭對手有效競爭、維持或改善市場定位，而這些則取決於我們增強競爭優勢的能力。倘我們競爭失敗且無法維持或擴大我們的在管總建築面積，則我們可能會失去市場份額，而我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。

### 主要會計政策、估計及判斷

我們已識別對我們編製綜合財務資料而言屬重要的若干會計政策。編製綜合財務資料涉及有關會計項目的判斷、估計及假設。我們會根據最新可得資料、我們自身的過往經驗及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設，對該等估計及假設進行持續評估。使用估計是財務報告程序必不可少的部分，實際結果鮮有與估計相等。我們日後



---

## 財務資料

---

將持續對我們的假設及估計進行評估。我們在下文載列對理解我們的綜合財務資料至關重要的該等政策、估計及判斷，因為應用該等政策、估計及判斷涉及最高程度的管理層判斷。有關我們重大會計政策、會計估計及判斷的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2及4。

### 收入確認

本集團提供物業管理及相關服務以及餐飲服務。本集團就主要收入來源的會計政策說明如下：

#### **物業管理及相關服務**

物業管理及相關服務收入（包括按包幹制及酬金制）在提供服務的會計期間確認，因為客戶在本集團履約時同時收到並消費本集團履約所提供的利益。

對於物業管理及相關服務，本集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，並與完成的履約價值直接對應。

對於包幹制在管物業的物業管理服務收入，倘本集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將從業主收到或應收的費用確認為收入，所有相關物業管理成本確認為服務成本。

對於酬金制在管物業的物業管理服務收入，本集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團確認酬金，酬金按從物業單位收到或應收的物業管理費總額的某個固定金額或百分比計算。

#### **餐飲服務**

餐飲服務控制權在某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

合同資產為本集團就本集團轉移給客戶的服務所換取代價的權利。為獲得合約而產生的增量成本（如可收回）資本化，作為資產列報，隨後在確認相關收入時攤銷。

## 財務資料

倘客戶支付代價或本集團有權獲得無條件代價金額，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將代價列為合同負債。合同負債為本集團將服務轉讓給本集團已向其收取代價（或應付代價金額）的客戶的責任。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅於本集團有可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於替換時終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間自全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以在其估計可使用年期或（如屬租賃物業裝修）下列較短租期內分配其成本或重估金額（扣除其剩餘價值）：

— 辦公及營運設備	5-6年
— 車輛	6年
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期（以較短者為準）

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

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

### 投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列賬。投資物業（主要為商舖）乃持有以賺取長期租賃收益，並非由本集團佔用。投資物業亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本（包括相關交易成本及（如適用）借貸成本）進行初始計量。確認折舊時，於投資物業的估計可使用年期34年內或其租賃年期，經計及估計剩餘價值，運用直線法撇銷投資物業的成本。

---

## 財務資料

---

資產剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱，並調整（如適用）。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可回收金額。

處置收益和虧損經比較所得款項與賬面值後釐定，並於全面收益表的「其他收益／（虧損）淨額」確認。

### 貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中因出售貨品或提供服務而應收客戶款項。貿易應收款項一般在1年內到期，故此均分類為流動資產。

貿易應收款項初步按屬無條件的代價金額確認，除非當按公允價值確認時含有重大融資成份則作別論。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合同現金流，因此其後採用實際利率法按攤餘成本計量。有關本集團貿易應收款項會計處理方法的更多詳情以及有關本集團減值政策的說明，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(b)及20。

### 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合同可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同對價分配至租賃及非租賃成份。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收的租賃激勵
- 根據一項指數或比率計算的可變租賃付款
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保支付的金額
- 購買選擇權的行使價（倘可合理地確定承租人會行使該選擇權），及
- 終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映承租人行使有關選擇權）。

---

## 財務資料

---

根據合理確定續約選擇權支付的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃內含利率折現。倘無法輕易釐定該利率（本集團的租賃一般屬於此類情況），則使用承租人的增量借款利率（即承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金所須支付的利率）。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內從損益扣除，以使各期的負債餘額產生固定的定期利率。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，扣除任何已收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期及租期（以較短者為準）折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人從經營租賃獲取的租金收入於租期內以直線法確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租金收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

### 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要使用會計估計，根據定義，會計估計很少與實際結果相等。管理層在應用本集團會計政策時亦需要進行判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於歷史經驗及其他因素作出，包括可能對實體產生財務影響及在當時情況下被認為屬合理的對未來事件的預期。

---

## 財務資料

---

### (a) 貿易應收款項減值

金融資產的虧損撥備基於對違約風險及預期信貸虧損率的假設。本集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據本集團的過往歷史、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估計做出判斷。有關所使用的關鍵假設及輸入數據的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註20。

### (b) 界定退休金福利責任的估計

退休金責任的現值取決於多個因素，這些因素按精算基準採用若干假設確定。這些假設的任何變化均會影響退休金責任的賬面值。有關主要假設及主要假設可能變化的影響的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。

### (c) 物業管理服務的委託人及代理人評估

本集團按包幹制或酬金制就物業管理服務收取物業管理費。

按包幹制，本集團有權保留已收物業管理費的全部款項。本集團以物業管理費承擔與（其中包括）員工、清潔及保安等相關的開支。在合約期內，倘本集團收取的物業管理費不足以支付所有已發生的費用，本集團無權要求業主支付差額。根據上述評估，本集團作為委託人確認包幹制物業管理收入。

按酬金制，本集團有權獲得業主、租戶及物業開發商在特定合約期內有責任支付的固定金額或百分比的物業管理費。其餘物業管理費作為物業管理營運資金，用於支付與物業管理工作有關的物業管理開支。若營運資金在扣除相關物業管理開支後出現盈餘，盈餘一般應償還予客戶。如營運資金不足以支付有關物業管理開支，本集團可能需要先彌補不足，代業主、租戶及物業開發商付款，其後有權向業主、租戶及物業開發商追討。然而，代表業主、租戶及物業開發商的未收款項將被註銷。根據上述評估，本集團作為代理人確認酬金制物業管理收入。

本集團根據對與業主、租戶及物業開發商所訂物業管理服務協議確定的上述兩種收入模式的判斷，確認物業管理服務收入。

## 財務資料

### 綜合全面收益表主要項目的說明

下表載列於所示年度的綜合全面收益表：

	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
收入	756,682	875,199	997,014
銷售及服務成本	(611,059)	(713,555)	(805,585)
<b>毛利</b>	<b>145,623</b>	<b>161,644</b>	<b>191,429</b>
行政開支	(39,171)	(46,724)	(54,419)
金融資產減值虧損	(1,605)	(3,064)	(2,294)
其他收入	621	317	4,864
其他(虧損)/收益淨額	3,226	3,247	(305)
<b>經營利潤</b>	<b>108,694</b>	<b>115,420</b>	<b>139,275</b>
融資收入	2,668	7,342	10,428
融資成本	(1,475)	(1,685)	(1,742)
	1,193	5,657	8,686
分佔於聯營公司投資溢利	2,212	3,430	3,914
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>112,099</b>	<b>124,507</b>	<b>151,875</b>
所得稅開支	(29,444)	(32,971)	(38,465)
<b>年內利潤</b>	<b>82,655</b>	<b>91,536</b>	<b>113,410</b>
歸屬以下各方利潤：			
本公司擁有人	79,418	87,050	105,217
非控制性權益	3,237	4,486	8,193
其他全面收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量	453	(453)	(413)
年內其他全面收入/(虧損)， 已扣除稅項	453	(453)	(413)
<b>年內全面收入總額</b>	<b>83,108</b>	<b>91,083</b>	<b>112,997</b>
歸屬以下各方：			
本公司擁有人	79,863	86,597	104,804
非控制性權益	3,245	4,486	8,193
<b>每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)</b>	<b>0.384</b>	<b>0.421</b>	<b>0.390</b>

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期，我們主要從向商務物業及非商務物業提供物業管理及相關服務產生收入，主要包括以下核心物業管理服務及增值服務：

物業管理及相關服務					
核心服務			增值服務		
客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修及維護服務	停車場管理服務	其他相關服務
為客戶提供包括前台接待、禮賓服務、入住及遷出服務、缺陷報告服務、裝修服務、收集客戶反饋及投訴建議處理在內的全套佔用／租賃服務。	提供全面的安全及消防保衛管理服務，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施測試維護、定時巡視、訪客管控、應急救援行動預案及安全宣傳活動。	提供辦公區域、公共設施、共用區域、地面外牆清潔及維護服務、廢物管理、病蟲害防治服務、園藝及綠化服務。	提供各種樓宇、設施和設備的工程及維護服務及其日常維修與維護、設備設施使用更換管理、低碳減排及節能服務。	提供全方位的停車場管理服務，包括流量監控、車位管理、交通及車輛引導，以及車場設備設施設備管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、產地產運營服務及其他增值服務。

我們亦通過以專屬「怡己 (IZEE)」品牌系列經營咖啡館、餐廳及烘焙店提供餐飲服務。

我們的總收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，並進一步增加13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元。於往績記錄期，我們的總收入整體有所增加，主要是由於我們的在管總建築面積平穩增長。

## 財務資料

下表載列於所示年度按我們提供的服務劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
<b>物業管理及相關服務：</b>						
物業管理服務	602,700	79.7	688,815	78.7	776,915	77.9
增值服務 <sup>(1)</sup>	136,706	18.1	166,477	19.0	196,336	19.7
租賃服務	4,135	0.5	5,303	0.6	5,948	0.6
<b>餐飲服務</b>	<b>13,141</b>	<b>1.7</b>	<b>14,604</b>	<b>1.7</b>	<b>17,815</b>	<b>1.8</b>
<b>總計</b>	<b>756,682</b>	<b>100.0</b>	<b>875,199</b>	<b>100.0</b>	<b>997,014</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 增值服務收入包括(i)停車場管理服務收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣42.1百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣68.1百萬元，分別佔我們增值服務收入的30.8%、38.0%及34.7%；及(ii)來自各種其他相關服務的收入，例如售樓處及展示單位管理服務、為業主／租戶定制的清潔、保安、維修及維護服務、技術支持服務、會議服務、項目初期的諮詢服務、公共空間租賃、工程監控、與建設工程及室內裝飾有關的管理服務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們從下列項目賺取收入：(i)物業管理及相關服務，分別為人民幣743.5百萬元、人民幣860.6百萬元及人民幣979.2百萬元，分別佔總收入的98.3%、98.3%及98.2%，及(ii)餐飲服務，分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣17.8百萬元，分別佔總收入的1.7%、1.7%及1.8%。

### 物業管理及相關服務收入

於往績記錄期，物業管理及相關服務收入全面增長，主要受業務擴展令在管總建築面積增加所帶動。



## 財務資料

### 按物業類型劃分

基於我們在管物業的性質及用途，該等物業大致可分為兩類：(i)商務物業（包括辦公樓、綜合體及零售商業大樓及酒店）；及(ii)非商務物業。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的在管建築面積及於所示年度物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築 面積 <sup>(6)</sup> 千平方米	百分比	在管建築 面積 <sup>(6)</sup> 千平方米	百分比	在管建築 面積 <sup>(6)</sup> 千平方米	百分比
<b>商務物業<sup>(1)</sup></b>						
辦公樓 <sup>(2)</sup>	4,383	33.2	5,194	31.7	6,375	32.1
綜合體 <sup>(3)</sup>	1,442	10.9	1,011	6.2	1,011	5.1
零售商業大樓及酒店 <sup>(4)</sup>	628	4.8	626	3.8	625	3.1
<b>小計</b>	<b>6,453</b>	<b>48.9</b>	<b>6,831</b>	<b>41.6</b>	<b>8,011</b>	<b>40.3</b>
<b>非商務物業<sup>(1)</sup></b>						
住宅物業 <sup>(5)</sup>	5,701	43.2	7,221	44.0	8,875	44.7
公共物業、醫院、 教育物業及其他	1,031	7.8	2,357	14.4	2,971	15.0
<b>小計</b>	<b>6,732</b>	<b>51.1</b>	<b>9,578</b>	<b>58.4</b>	<b>11,846</b>	<b>59.7</b>
<b>總計</b>	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,857</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (2) 就本文件而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (3) 就本文件而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本文件而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (5) 就本文件而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (6) 就本文件而言，此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的在管建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

## 財務資料

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		
<b>商務物業<sup>(2)</sup></b>						
辦公樓 <sup>(3)</sup>	398,913	53.7	459,760	53.4	509,112	52.0
綜合體 <sup>(4)</sup>	78,903	10.6	79,023	9.2	82,329	8.4
零售商業大樓及 酒店 <sup>(5)</sup>	54,023	7.2	52,495	6.1	55,403	5.7
<b>小計</b>	<b>531,839</b>	<b>71.5</b>	<b>591,278</b>	<b>68.7</b>	<b>646,844</b>	<b>66.1</b>
<b>非商務物業<sup>(2)</sup></b>						
住宅物業 <sup>(6)</sup>	161,258	21.7	208,567	24.2	221,853	22.6
公共物業、醫院、 教育物業及其他	50,444	6.8	60,750	7.1	110,502	11.3
<b>小計</b>	<b>211,702</b>	<b>28.5</b>	<b>269,317</b>	<b>31.3</b>	<b>332,355</b>	<b>33.9</b>
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>979,199</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。
- (2) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (3) 就本文件而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (4) 就本文件而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (5) 就本文件而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (6) 就本文件而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業在管建築面積超過50%。

---

## 財務資料

---

我們的物業管理及相關服務產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣743.5百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元，並進一步增加13.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣979.2百萬元。於往績記錄期，該增加乃由於我們的在管總建築面積的增長，而此乃由於商務物業及非商務物業的項目數量增加。

我們的商務物業產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增加11.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元，並進一步增加9.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣646.8百萬元，主要歸因於於往績記錄期辦公樓收入的持續增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管辦公樓項目數量分別為35、42及49，在管總建築面積分別約為4.4百萬平方米、5.2百萬平方米及6.4百萬平方米。

我們的非商務物業產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元增加27.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元，並進一步增加23.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣332.4百萬元，主要歸因於於往績記錄期來自(i)住宅物業及(ii)公共物業、醫院、教育物業及其他的收入增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管非商務物業項目數量分別為46、67及88，在管總建築面積分別約為6.7百萬平方米、9.6百萬平方米及11.8百萬平方米。

### **按地區劃分**

為方便我們在中國全國對物業管理及相關服務的管理，我們將地理覆蓋範圍劃分為六個區域，即華北（包括北京）、西南、華東、華南、東北及華中。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們按地區劃分的在管建築面積及於所示年度我們的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 <sup>(1)</sup>	百分比	在管 建築面積 <sup>(1)</sup>	百分比	在管 建築面積 <sup>(1)</sup>	百分比
	千平方米		千平方米		千平方米	
華北						
北京	5,434	41.2	6,671	40.7	8,099	40.8
北京除外	1,353	10.3	1,674	10.2	1,560	7.8
西南	2,914	22.1	3,140	19.1	3,494	17.6
華東	1,409	10.7	2,114	12.9	3,070	15.5
華南	1,853	14.0	2,597	15.8	3,349	16.9
東北	222	1.7	213	1.3	281	1.4
華中	-	-	-	-	4	-
總計	<u>13,185</u>	<u>100.0</u>	<u>16,409</u>	<u>100.0</u>	<u>19,857</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的在管建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
華北						
北京	509,466	68.5	549,518	63.9	618,356	63.1
北京除外	65,649	8.8	85,450	9.9	94,078	9.6
西南	61,584	8.3	86,214	10.0	97,902	10.0
華東	49,515	6.7	57,926	6.7	78,400	8.0
華南	52,274	7.0	73,416	8.5	80,072	8.2
東北	5,053	0.7	8,071	1.0	7,786	0.8
華中	-	-	-	-	2,605	0.3
總計	<u>743,541</u>	<u>100.0</u>	<u>860,595</u>	<u>100.0</u>	<u>979,199</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。

## 財務資料

於往績記錄期，我們的在管物業主要位於北京及華北地區其他城市。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們從華北地區所得的收入分別佔我們物業管理及相關服務所得收入的77.3%、73.8%及72.7%。於往績記錄期，我們六個區域的收入亦穩步增長，尤其是西南及華東地區。

### 按項目來源劃分

於往績記錄期，我們的物業管理項目主要由金融街聯屬集團開發。下表載列截至所示日期按項目來源劃分的在管建築面積及於所示年度的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 <sup>(1)</sup>	百分比	在管 建築面積 <sup>(1)</sup>	百分比	在管 建築面積 <sup>(1)</sup>	百分比
	千平方米		千平方米		千平方米	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	9,565	72.5	11,342	69.1	13,189	66.4
獨立第三方	3,620	27.5	5,067	30.9	6,668	33.6
<b>總計</b>	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,857</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的在管總建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	621,150	83.5	717,365	83.4	794,492	81.1
獨立第三方	122,391	16.5	143,230	16.6	184,707	18.9
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>979,199</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。

## 財務資料

### 按客戶類型劃分

下表載列於所示年度我們按客戶類型劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比	收入 <sup>(1)</sup>	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
<b>物業開發商：</b>						
金融街聯屬集團及 其他關聯方 <sup>(2)</sup>	51,181	6.9	71,399	8.3	107,441	11.0
獨立第三方	4,417	0.6	11,445	1.3	11,730	1.2
<b>小計</b>	<b>55,598</b>	<b>7.5</b>	<b>82,844</b>	<b>9.6</b>	<b>119,171</b>	<b>12.2</b>
<b>業主、業主委員會及 租戶：</b>						
金融街聯屬集團及 其他關聯方 <sup>(2)</sup>	67,095	9.0	59,766	6.9	62,796	6.4
獨立第三方	620,848	83.5	717,985	83.5	797,232	81.4
<b>小計</b>	<b>687,943</b>	<b>92.5</b>	<b>777,751</b>	<b>90.4</b>	<b>860,028</b>	<b>87.8</b>
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>979,199</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。
- (2) 此包括來自其中一名主要股東及聯繫人的收入，截至2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

於往績記錄期，我們向業主、業主委員會及租戶提供物業管理及相關服務產生大部分收入，分別為人民幣687.9百萬元、人民幣777.8百萬元及人民幣860.0百萬元，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度物業管理及相關服務收入的92.5%、90.4%及87.8%。於往績記錄期，大部分源自業主、業主委員會及租戶的收入產生自獨立第三方的項目，分別為人民幣620.8百萬元、人民幣718.0百萬元及人民幣797.2百萬元，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度業主、業主委員會及租戶所產生收入的90.2%、92.3%及92.7%。

## 財務資料

於往績記錄期，我們的大部分收入來自金融街聯屬集團及其他關聯方的物業開發商，分別為人民幣51.2百萬元、人民幣71.4百萬元及人民幣107.4百萬元，分別佔物業開發商所產生物業管理及相關服務收入的92.1%、86.2%及90.2%。這主要是由於於往績記錄期，我們的大部分在管物業來自金融街聯屬集團。

### 按收入模式劃分

下表載列截至所示日期按收入模式劃分的在管建築面積及於所示年度物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管 建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比
包幹制	10,768	81.7	14,081	85.8	16,434	82.8
酬金制	2,417	18.3	2,328	14.2	3,423	17.2
<b>總計</b>	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,857</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的總建築面積分別約1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比
包幹制	729,597	98.7	845,071	98.8	960,626	98.7
酬金制	9,809	1.3	10,221	1.2	12,625	1.3
<b>總計</b>	<b>739,406</b>	<b>100.0</b>	<b>855,292</b>	<b>100.0</b>	<b>973,251</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元，並無計入本表格的物業管理及相關服務收入。

## 財務資料

我們提供物業管理及相關服務產生的收入乃主要根據包幹制產生，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣729.6百萬元、人民幣845.1百萬元及人民幣960.6百萬元，分別佔我們提供物業管理及相關服務所得收入（不包括租金收入）的98.7%、98.8%及98.7%。於往績記錄期，來自按包幹制收取物業管理服務費的收入佔我們提供物業管理及相關服務所得收入的百分比保持相對穩定。

### 按包幹制收取的平均月度物業管理費

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.54元、每平方米人民幣5.11元及每平方米人民幣4.94元。下表載列於所示年度按物業類型劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元	每平方米 人民幣元
	按包幹制收取的平均月度物業管理費 <sup>(1)</sup>		
<b>商務物業</b>	<b>10.91</b>	<b>10.53</b>	<b>12.66</b>
辦公樓 <sup>(2)</sup>	15.57	11.78	14.91
綜合體 <sup>(3)</sup>	5.19	8.81	9.31
零售商業大樓及酒店 <sup>(4)</sup>	6.53	6.58	7.00
<b>非商務物業</b>	<b>2.30</b>	<b>2.30</b>	<b>2.11</b>
住宅物業 <sup>(5)</sup>	2.22	2.23	1.93
公共物業、醫院、教育物業及其他	2.74	2.59	2.78
<b>總計</b>	<b>5.54</b>	<b>5.11</b>	<b>4.94</b>

#### 附註：

- (1) 其按有關期間項目物業管理服務收入（按包幹制收取）除以相應期間末上述項目的在管建築面積計算。

計算每個建築面積的平均月度物業管理費時，已剔除以下項目：

- (a) 按酬金制收取的物業管理服務收入及相關在管建築面積，因為我們僅將酬金確認為收入；
- (b) 停車場收入及其在管建築面積（按增值服務收入分部確認及呈報）；及
- (c) 物業管理服務由我們持有非控制性權益的實體提供的在管建築面積，因為該等項目收取的物業管理費並不確認為收入。

進行上述計算時，剔除提供增值服務及餐飲服務的收入。



## 財務資料

- (2) 就本文件而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本文件而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本文件而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.54元、每平方米人民幣5.11元及每平方米人民幣4.94元。此整體下跌趨勢乃主要由於就辦公樓物業按包幹制收取的平均月度物業管理費減少。

我們就辦公樓按包幹制收取的平均月度物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣15.57元減少至截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣11.78元，主要因為2018年大量新辦公樓項目處於經營早期階段，佔用率相對較低，以及我們向相關物業開發商提供物業管理費折扣。我們就辦公樓按包幹制收取的平均月度物業管理費由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣11.78元增加至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣14.91元，主要由於我們2018年開始管理的辦公樓物業管理項目的佔用率提高，因而物業管理費折扣減少或並無提供額外折扣。

我們就綜合體按包幹制收取的平均月度物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣5.19元增加至截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣8.81元，主要是由於我們於2018年第三季度終止一個位於山東省臨沂的虧損項目（截至2017年12月31日在管建築面積約0.4百萬平方米）。截至2019年12月31日止年度，我們就綜合體按包幹制收取的平均月度物業管理費保持相對穩定。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們就零售商業大樓及酒店按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定，後由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣6.58元增加至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣7.00元，主要由於我們於2019年提供的物業管理服務增加，導致北京的一個現有零售大樓項目收入增加。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們就住宅物業按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定，後由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣2.23元減少至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣1.93元，此乃主要因為我們開始管理數個新住宅項目及現有住宅項目的新期數，僅2019年下半年在管建築面積有所增加。

## 財務資料

於往績記錄期，我們就公共物業、醫院、教育物業及其他按包幹制收取的平均月度物業管理費整體保持穩定，分別為每平方米人民幣2.74元、每平方米人民幣2.59元及每平方米人民幣2.78元。

下表載列於所示年度按物業管理項目來源劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	按包幹制收取的平均月度物業管理費 <sup>(1)</sup>		
	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元
<b>商務物業</b>			
金融街聯屬集團	13.91	12.48	13.83
獨立第三方	5.42	6.03	9.18
<b>非商務物業</b>			
金融街聯屬集團	2.34	2.36	2.01
獨立第三方	2.07	2.03	2.44
<b>總計</b>			
金融街聯屬集團	5.99	5.49	5.10
獨立第三方	4.01	3.82	4.41

附註：

- (1) 其按有關期間項目物業管理服務收入(按包幹制收取)除以相應期間末上述項目的在管建築面積計算。

計算按包幹制收取的平均月度物業管理費時，已剔除以下項目：

- (a) 按酬金制收取的物業管理服務收入及相關在管建築面積，因為我們僅將酬金確認為收入；
- (b) 停車場收入及其在管建築面積(按增值服務收入分部確認及呈報)；及
- (c) 物業管理服務由我們持有非控制性權益的實體提供的在管建築面積，因為該等項目收取的物業管理費並不確認為收入。

進行上述計算時，剔除提供增值服務及餐飲服務的收入。

就計算按包幹制收取的平均月度物業管理費而言：

- (a) 對於上述來自金融街聯屬集團的項目：(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等商務物業，其在管建築面積分別約為2.2百萬平方米、2.6百萬平方米及2.6百萬平方米；及(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等非商務物業，其在管建築面積分別約為4.7百萬平方米、5.9百萬平方米及7.3百萬平方米；及
- (b) 對於上述來自獨立第三方的項目：(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等商務物業，其在管建築面積分別約為1.2百萬平方米、1.1百萬平方米及0.9百萬平方米；及(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等非商務物業，其在管建築面積分別約為0.9百萬平方米、1.4百萬平方米及2.1百萬平方米。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，我們對來自金融街聯屬集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為每平方米人民幣5.99元、每平方米人民幣5.49元及每平方米人民幣5.10元，分別高於各相應年度對來自獨立第三方的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費。這主要是因為(i)相較於從獨立第三方所獲項目，辦公樓所佔從金融街聯屬集團所獲項目的在管建築面積的比例為高，且辦公樓的平均月度物業管理費通常高於其他類型物業；及(ii)從金融街聯屬集團所獲位於北京金融街區域的項目數量較從獨立第三方所獲項目為大，而位於北京金融街區域的項目的物業管理費一般高於位於其他地區項目的物業管理費。

我們對來自金融街聯屬集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣5.99元減至截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣5.49元，主要因為2018年大量新辦公樓項目處於經營早期階段，佔用率相對較低，以及我們據此向相關物業開發商提供物業管理費折扣。我們對來自金融街聯屬集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費進一步減至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣5.10元，主要由於新住宅物業管理項目數量增加，而住宅項目的物業管理費通常較商務物業的物業管理費低。

我們對來自獨立第三方的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費於截至2017年及2018年12月31日止年度保持穩定。其由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣3.82元增至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣4.41元，乃由於我們開始向兩個新辦公樓項目提供物業管理服務，因而能收取較高的物業管理費。截至2017年及2018年12月31日止年度，就來自獨立第三方的商務物業按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定。其由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣6.03元增至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣9.18元，原因是最初於2018年由本集團管理且物業管理費相對較低的其中一個物業管理項目已變更為於2019年由我們的聯營公司管理。截至2017年及2018年12月31日止年度，就來自獨立第三方的非商務物業按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定。其由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣2.03元增至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣2.44元，主要是由於2018年有兩個住宅項目處於初期階段，當時我們收取的物業管理費相對較低。

## 財務資料

下表載列於所示年度按城市等級及物業管理項目來源劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	按包幹制收取的平均月度物業管理費		
	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元
<b>一線城市<sup>(1)</sup></b>			
金融街聯屬集團	8.12	7.71	7.20
獨立第三方	4.95	4.20	4.23
總計	7.26	6.60	6.14
<b>二線城市<sup>(2)</sup></b>			
金融街聯屬集團	3.37	3.87	4.13
獨立第三方	3.35	4.71	4.82
總計	3.37	3.92	4.18
<b>其他城市</b>			
金融街聯屬集團	2.55	1.61	1.48
獨立第三方	1.07	0.98	— <sup>(3)</sup>
總計	2.00	1.49	1.68

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，一線城市包括中國的北京、上海、廣州及深圳；
- (2) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，二線城市包括除中國的一線城市以外的31個主要城市，包括天津、哈爾濱、南京及重慶。
- (3) 自2019年9月起，兩個來自獨立第三方的物業管理項目其後已改由我們的聯營公司管理。我們僅錄得該等項目於2019年首八個月產生的收入，而該等項目截至2019年12月31日並未對我們的在管建築面積作出貢獻。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，一線城市物業按包幹制收取的平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣7.26元、每平方米人民幣6.60元及每平方米人民幣6.14元，通常高於往績記錄期二線城市及其他城市的物業。該下降趨勢主要是由於我們位於一線城市的所有類型物業中住宅物業的在管建築面積有較大增長，因此我們住宅物業按包幹制收取的物業管理費通常低於其他類型的物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，二線城市物業按包幹制收取的平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣3.37元、每平方米人民幣3.92元及每平方米人民幣4.18元。該上升趨勢主要是由於我們位於二線城市的所有類型物業中商務物業的在管建築面積有較大增長，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，其他城市物業按包幹制收取的平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣2.00元、每平方米人民幣1.49元及每平方米人民幣1.68元，於整個往績記錄期一直保持相對穩定。

## 財務資料

於往績記錄期，一線城市及來自金融街聯屬集團的物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常高於來自獨立第三方的物業，因為一線城市來自金融街聯屬集團的商務物業所佔比例高於來自獨立第三方的商務物業，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。

於往績記錄期，二線城市及來自獨立第三方的物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常高於來自金融街聯屬集團的物業，因為二線城市來自獨立第三方的商務物業所佔比例高於來自金融街聯屬集團的商務物業，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。

於往績記錄期，其他城市及來自獨立第三方的物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常低於來自金融街聯屬集團的物業。這主要歸因於位於山東省臨沂的虧損項目，該項目來自獨立第三方，其後於2018年第三季度終止。

下表載列於所示年度按物業樓齡及物業管理項目來源劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	按包幹制收取的平均月度物業管理費		
	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元
<b>新物業<sup>(1)</sup></b>			
金融街聯屬集團	6.59	3.59	2.93
獨立第三方	— <sup>(2)</sup>	6.05	9.28
總計	6.21	3.80	3.34
<b>其他物業</b>			
金融街聯屬集團	5.92	6.21	6.36
獨立第三方	4.10	3.61	3.96
總計	5.47	5.50	5.64

附註：

- (1) 此指我們於往績記錄期與物業開發商訂立了前期物業管理服務協議的物業。
- (2) 截至2017年12月31日止年度，來自獨立第三方的新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費為零，因為該物業管理項目乃由本集團於第三季度從獨立第三方取得。儘管該項目截至2017年12月31日為我們的在管建築面積作出貢獻，但截至2017年12月31日止年度並無產生任何收入。

---

## 財務資料

---

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，新物業按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣6.18元、每平方米人民幣3.80元及每平方米人民幣3.34元。該下降趨勢主要是由於(i)我們就若干項目於其運營初期佔用率相對較低而向物業開發商提供物業管理費折扣，及(ii)在2018年及2019年的新物業當中非商務物業的佔比較高，因此我們非商務物業按包幹制收取的物業管理費通常低於商務物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，其他物業按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.47元、每平方米人民幣5.50元及每平方米人民幣5.64元，一直保持相對穩定。

於2017年，新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費高於其他物業，因為2017年我們新物業項目中佔比相對較高的是商務物業，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。於2018年及2019年，新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費低於其他物業，主要是由於(i)我們就若干項目處於其運營初期佔用率相對較低而向物業開發商提供物業管理費折扣，及(ii)在2018年及2019年的新物業當中非商務物業的佔比較高，因此我們非商務物業按包幹制收取的物業管理費通常低於商務物業。

於往績記錄期，來自金融街聯屬集團的新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常低於來自獨立第三方的新物業，因為本集團並無就該等來自獨立第三方的新物業提供物業管理費折扣，而本集團已就若干來自金融街聯屬集團的新物業提供物業管理費折扣，故此佔用率相對較低。

於往績記錄期，來自金融街聯屬集團的其他物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常高於來自獨立第三方的新物業，因為大部分來自金融街聯屬集團的其他物業為商務物業，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於非商務物業。

## 財務資料

### 餐飲服務收入

於往績記錄期，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的餐飲服務收入分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣17.8百萬元，分別佔我們總收入的1.7%、1.7%及1.8%。有關更多詳情，請參閱本節「— 我們經營業績的同期比較」分節。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本；(ii)僱員福利開支；(iii)公用事業；(iv)物業管理及相關服務所用的原材料及部件；(v)餐飲服務的原材料及消耗品成本；及(vi)其他開支。

下表載列於所示年度的銷售及服務成本明細：

	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	%
分包成本	249,588	40.8	303,605	42.5	367,836	45.7
僱員福利開支	225,580	36.9	265,970	37.3	296,344	36.8
公用事業	50,028	8.2	58,636	8.2	51,288	6.4
物業管理及相關服務 所用的原材料及部件	48,533	7.9	42,874	6.0	41,542	5.1
餐飲服務的原材料及 消耗品成本	11,053	1.8	12,117	1.7	14,708	1.8
其他開支 <sup>(1)</sup>	26,277	4.4	30,353	4.3	33,867	4.2
<b>總計</b>	<b>611,059</b>	<b>100.0</b>	<b>713,555</b>	<b>100.0</b>	<b>805,585</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他開支主要包括保險費用、折舊及攤銷產生的服務費。

我們的銷售及服務成本主要包括分包成本及僱員福利開支。我們的分包成本指就外包服務支付的費用，其主要包括向在管物業提供的清潔、園藝及綠化服務、保安服務及維修及維護服務。我們的僱員福利開支主要與我們的員工於從事物業管理及相關服務時向其支付的薪金及福利有關。

我們於往績記錄期的分包成本及僱員福利開支增加，與因業務擴充致使在管建築面積的增加一致。

## 財務資料

下表載列於所示年度按外包予分包商的服務種類劃分的分包成本明細：

	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	%
清潔、園藝及綠化服務	92,936	37.2	109,508	36.1	124,624	33.9
保安服務	64,202	25.7	92,807	30.6	113,686	30.9
維修及維護服務	92,450	37.1	101,290	33.3	129,526	35.2
<b>總計</b>	<b>249,588</b>	<b>100.0</b>	<b>303,605</b>	<b>100.0</b>	<b>367,836</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度(i)按物業類型劃分的物業管理及相關服務的銷售及服務成本明細及(ii)餐飲服務的銷售及服務成本：

	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	%
<b>物業管理及相關服務<sup>(1)</sup>：</b>						
<b>商務物業</b>	397,164	65.0	457,997	64.1	487,421	60.5
辦公樓 <sup>(2)</sup>	280,682	45.9	345,624	48.4	376,143	46.7
綜合體 <sup>(3)</sup>	77,196	12.6	69,932	9.8	67,922	8.4
零售商業大樓及酒店 <sup>(4)</sup>	39,286	6.4	42,441	5.9	43,356	5.4
<b>非商務物業</b>	200,075	32.7	237,304	33.3	297,468	36.9
住宅物業 <sup>(5)</sup>	151,365	24.8	185,283	26.0	204,488	25.4
公共物業、醫院、 教育物業及其他	48,710	8.0	52,021	7.3	92,980	11.5
<b>小計</b>	<b>597,239</b>	<b>97.7</b>	<b>695,301</b>	<b>97.4</b>	<b>784,889</b>	<b>97.4</b>
<b>餐飲服務</b>	<b>13,820</b>	<b>2.3</b>	<b>18,254</b>	<b>2.6</b>	<b>20,696</b>	<b>2.6</b>
<b>總計</b>	<b>611,059</b>	<b>100.0</b>	<b>713,555</b>	<b>100.0</b>	<b>805,585</b>	<b>100.0</b>



---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 根據中指院的資料，根據用作特定用途的大部分在管建築面積將混合用途物業分類為辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業屬常見慣例。
- (2) 就本文件而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本文件而言，此指包含至少三類物業的單位的物業。
- (4) 就本文件而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 就本文件而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

我們的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元增加16.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元，及進一步增加12.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣805.6百萬元。這上升趨勢主要是由於我們的僱員福利開支及分包成本增加，這與業務擴張令我們在管建築面積增加以及中國平均薪金水平上漲一致。

### 毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的整體毛利分別為人民幣145.6百萬元、人民幣161.6百萬元及人民幣191.4百萬元，而整體毛利率分別為19.2%、18.5%及19.2%。

## 財務資料

下表載列於所示年度按(i)物業類型劃分的物業管理及相關服務的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率明細及(ii)餐飲服務的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利／ (毛損)	毛利／ (毛損)率	毛利／ (毛損)	毛利／ (毛損)率	毛利／ (毛損)	毛利／ (毛損)率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及相關服務 <sup>(1)</sup> ：	146,302	19.7	165,294	19.2	194,310	19.8
商務物業	134,675	25.3	133,281	22.5	159,423	24.6
辦公樓 <sup>(2)</sup>	118,231	29.6	114,136	24.8	132,969	26.1
綜合體 <sup>(3)</sup>	1,707	2.2	9,091	11.5	14,407	17.5
零售商業大樓及酒店 <sup>(4)</sup>	14,737	27.3	10,054	19.2	12,047	21.7
非商務物業	11,627	5.5	32,013	11.9	34,887	10.5
住宅物業 <sup>(5)</sup>	9,893	6.1	23,284	11.2	17,365	7.8
公共物業、醫院、 教育物業及其他	1,734	3.4	8,729	14.4	17,522	15.9
餐飲服務	(679)	(5.2)	(3,650)	(25.0)	(2,881)	(16.2)
總計	<b>145,623</b>	<b>19.2</b>	<b>161,644</b>	<b>18.5</b>	<b>191,429</b>	<b>19.2</b>

附註：

- (1) 根據中指院的資料，根據用作特定用途的大部分在管建築面積將混合用途物業分類為辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業屬常見慣例。
- (2) 就本文件而言，此指：(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本文件而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本文件而言，此指：(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 就本文件而言，此指：(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

## 財務資料

下表載列於所示年度我們的物業管理及相關服務（按城市等級及物業管理項目來源劃分）的收入及毛利／（毛損）率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	毛利／ （毛損）率	收入	毛利／ （毛損）率	收入	毛利／ （毛損）率
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
一線城市 <sup>(1)</sup>	577,015	25.3	641,447	23.6	713,793	22.7
金融街聯屬集團	467,768	28.5	518,316	27.1	551,356	25.2
獨立第三方	109,247	12.0	123,131	8.8	162,437	14.3
二線城市 <sup>(2)</sup>	132,287	(2.9)	180,307	4.4	204,346	10.3
金融街聯屬集團	124,879	(4.8)	164,059	3.0	186,421	9.7
獨立第三方	7,408	29.4	16,248	18.1	17,925	15.9
其他城市	34,239	11.6	38,841	16.2	61,060	18.5
金融街聯屬集團	28,503	17.3	34,990	18.6	56,715	19.9
獨立第三方	5,736	(17.0)	3,851	(5.4)	4,345	0.7
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>19.7</b>	<b>860,595</b>	<b>19.2</b>	<b>979,199</b>	<b>19.8</b>

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，一線城市包括中國的北京、上海、廣州及深圳；
- (2) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，二線城市包括除中國的一線城市以外的31個主要城市，包括天津、哈爾濱、南京及重慶。

於往績記錄期，我們一般錄得一線城市物業的毛利率較高，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為25.3%、23.6%及22.7%。該下降趨勢主要是由於一線城市住宅物業在管建築面積在一線城市所有物業類型中所佔的比例上升，因此我們住宅物業的毛利率通常低於其他類型的物業。於往績記錄期，二線城市及來自獨立第三方的物業的毛利率通常高於來自金融街聯屬集團的物業，主要是由於來自金融街聯屬集團的二線城市虧損項目的數量較來自獨立第三方者為多。於往績記錄期，二線城市及來自獨立第三方的物業的毛利率通常高於來自金融街聯屬集團的物業，主要是由於來自金融街聯屬集團的二線城市虧損項目的數量較來自獨立第三方者為多。

於往績記錄期，其他城市及來自獨立第三方的物業的毛利率通常低於來自金融街聯屬集團的物業，主要是由於來自獨立第三方的山東省臨沂項目處於虧損，其後於2018年第三季終止該項目。

## 財務資料

於2017年，我們二線城市的物業錄得負毛利率，主要是由於天津的一個辦公樓項目及重慶的另一個住宅物業項目產生虧損。我們二線城市物業的毛利率於2018年增至4.4%，並於2019年進一步增至10.3%，主要是由於(i)我們2018年及2019年所管理的數個售樓處及展示單位新項目的毛利率較高，(ii)截至2019年12月31日，截至2017年及2018年12月31日處於虧損的項目扭虧為盈，及(iii)天津的一個綜合體項目產生的收入增加。

下表載列於所示年度我們的物業管理及相關服務（按物業樓齡及物業管理項目來源劃分）的收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>新物業<sup>(1)</sup></b>	70,330	11.5	142,811	12.1	201,270	12.9
金融街聯屬集團	70,330	11.5	123,051	9.7	172,899	11.8
獨立第三方	–	–	19,760	26.7	28,371	19.4
<b>其他物業</b>	673,211	20.5	717,784	20.6	777,929	21.6
金融街聯屬集團	550,820	22.5	594,314	23.5	621,593	23.8
獨立第三方	122,391	11.7	123,470	6.7	156,336	13.2
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>19.7</b>	<b>860,595</b>	<b>19.2</b>	<b>979,199</b>	<b>19.8</b>

附註：

(1) 此指我們於往績記錄期與物業開發商訂立了前期物業管理服務協議的物業。

於往績記錄期，我們一般錄得新物業的毛利率低於其他物業，主要是由於在其營運初期我們向物業開發商提供物業管理費折扣，因此佔用率相對較低。

---

## 財務資料

---

### 物業管理及相關服務

我們的物業管理及相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣146.3百萬元增加13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元，並進一步增加17.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣194.3百萬元。整體而言，於往績記錄期，我們提供物業管理及相關服務予商務物業的毛利率較非商務物業高，而提供物業管理及相關服務予辦公樓的毛利率一般較其他類別物業高。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們商務物業的毛利率分別為25.3%、22.5%及24.6%。我們商務物業的毛利率出現波動很大程度上歸因於往績記錄期我們辦公樓項目的表現。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們辦公樓的毛利率分別為29.6%、24.8%及26.1%。截至2018年12月31日止年度錄得相對較低的毛利率主要歸因於多個項目於2018年需要／計劃及進行維修及維護工程而產生額外費用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們綜合體的毛利率分別為2.2%、11.5%及17.5%。2018年毛利率大幅上升主要歸因於我們於2018年第三季度終止位於山東省臨沂的在管建築面積約0.4百萬平方米的虧損項目。我們綜合體的毛利率進一步升至截至2019年12月31日止年度的17.5%。這主要歸因於一個位於天津的項目收益增加，於2019年該項目的大部分零售單位已被佔用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們零售商業大樓及酒店的毛利率分別為27.3%、19.2%及21.7%。2018年毛利率下降主要是由於部分位於北京的項目進行設施改造及加強額外安保服務產生相對較高的費用。我們零售商業大樓及酒店的毛利率上升至截至2019年12月31日止年度的21.7%，乃歸因於一個位於北京的項目進行能耗管理改進的有效節支措施。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們非商務物業的毛利率分別為5.5%、11.9%及10.5%，較商務物業的毛利率為低。這主要是由於往績記錄期我們的大部分虧損項目為住宅物業，住宅項目於項目初期產生相對較高的成本。

## 財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們住宅物業的毛利率分別為6.1%、11.2%及7.8%。2017年住宅物業的毛利率較低主要歸因於我們住宅物業項目錄得虧損。我們住宅物業的毛利率上升至截至2018年12月31日止年度的11.2%，主要是由於(i)隨著項目的推進我們虧損項目產生的虧損金額減少；及(ii)2018年所交付項目的部分新期／單位的毛利率較高。我們住宅物業的毛利率降至截至2019年12月31日止年度的7.8%，主要是由於2019年虧損項目數增加。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們公共物業、醫院、教育物業及其他的毛利率分別為3.4%、14.4%及15.9%。截至2018年及2019年12月31日止年度錄得較高的毛利率主要歸因於2018年及2019年多個新項目的售樓處及展示單位的毛利率較高。

下表載列我們於所示年度按項目來源劃分的物業管理及相關服務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	%
<b>物業管理及相關服務：</b>						
金融街聯屬集團	132,001	21.3	151,774	21.2	168,238	21.2
獨立第三方	14,301	11.7	13,520	9.4	26,072	14.1
<b>總計</b>	<b>146,302</b>	<b>19.7</b>	<b>165,294</b>	<b>19.2</b>	<b>194,310</b>	<b>19.8</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自金融街聯屬集團的項目的毛利率分別為21.3%、21.2%及21.2%，整體上高於來自獨立第三方的項目的毛利率，主要是因為我們來自金融街聯屬集團的在管項目主要位於北京，特別是北京金融街區域，此處商務物業比例相對較高，商務物業的毛利率普遍較非商務物業類型者為高。儘管按包幹制收取的整體平均月度物業管理費減少，但於往績記錄期，我們來自

---

## 財務資料

---

金融街聯屬集團的項目的毛利率保持相對穩定，主要原因是我們努力控制銷售及服務成本總額，如一系列標準化能源管理和人工成本控制措施，導致來自金融街聯屬集團的項目的銷售及服務成本總額增長放緩，來自金融街聯屬集團的項目的銷售及服務成本總額由2017年的人民幣489.1百萬元增加15.6%至2018年的人民幣565.6百萬元，並進一步增加10.7%至2019年的人民幣626.3百萬元，此與往績記錄期內來自金融街聯屬集團的項目收入增幅相符。

### 餐飲服務

我們就提供餐飲服務錄得毛損，於截至2017年、2018年及2019年止年度分別為人民幣0.7百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣2.9百萬元，乃由於相應年度我們開設新店產生的成本較高。於往績記錄期，我們以「怡己(IZEE)」餐飲系列開設的店舖於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的數目分別為一家、五家及四家。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的品牌建立」一節。

基於我們管理層的評估，「怡己(IZEE)」餐飲系列的收支平衡期及投資回報期預計分別為9個月及36個月。截至2019年12月31日，我們以「怡己(IZEE)」餐飲系列運營10家門店，即7家怡己咖啡店、1家怡己三矢堂餐廳、1家怡己烘坊麵包店及1家怡己咖啡+九刻牛排餐廳。

上述10家門店中，(i)5家怡己咖啡店及我們的怡己三矢堂餐廳已實現收支平衡，平均收支平衡期<sup>(1)</sup>為4個月，在預計收支平衡期之內；及(ii)4家怡己咖啡店已實現現金投資回報，平均現金投資回報期<sup>(2)</sup>為18個月，在預計現金投資回報期之內。

由於怡己咖啡+九刻牛排餐廳未能於開始營業起9個月內實現收支平衡，怡己咖啡+九刻牛排於2020年4月停業。雖然餘下2家怡己咖啡店及1家怡己烘坊麵包店於2019年底前尚未實現收支平衡，經考慮其所處位置，我們已採取多項節省成本的措施，旨在改善其表現，並將繼續檢討其表現。倘該3家門店於2020年底前未能實現收支平衡，我們或會考慮停業。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的僱員福利開支、行政辦公室費用、稅項及附加費、折舊及攤銷、專業服務費、銀行收費、水電費及其他費用。

---

(1) 平均收支平衡期指一家門店實現收支平衡點所需的平均時長，即連續兩個月門店的月收入至少等於其月開支。

(2) 平均現金投資回報期指一家門店累計淨利潤加折舊及攤銷可涵蓋該門店開辦產生的成本所需的平均時長。

## 財務資料

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加19.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支增加，而這項增加主要是由於相關員工人數增加，與我們的業務擴張一致；及(ii)業務增長令行政辦公開支增加。我們的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元增加16.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣54.4百萬元，主要是由於業務擴張令僱員人數增加導致僱員福利開支增加。

下表載列於所示年度我們的行政開支明細：

	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	%
僱員福利開支	21,335	54.5	23,115	49.5	30,405	55.9
行政辦公室費用	5,849	14.9	7,917	16.9	5,919	10.9
稅項及附加費	3,813	9.7	4,028	8.6	4,899	9.0
折舊及攤銷	3,598	9.2	2,188	4.7	2,801	5.1
專業服務費	2,504	6.4	5,237	11.2	5,363	9.9
銀行收費	689	1.8	846	1.8	1,053	1.9
水電費	237	0.6	265	0.6	190	0.3
其他費用 <sup>(1)</sup>	1,146	2.9	3,128	6.7	3,789	7.0
<b>總計</b>	<b>39,171</b>	<b>100.0</b>	<b>46,724</b>	<b>100.0</b>	<b>54,419</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其他開支主要包括雜項開支，例如差旅開支、廣告開支、公關相關開支以及殘疾人士保障金。

### 金融資產的減值虧損

金融資產的減值虧損包括對貿易應收款項及其他應收款項的減值。於往績記錄期，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣1.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.3百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入包括以額外扣除進項增值稅及退還用作預扣個人所得稅的服務費形式的政府補貼。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的其他收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣4.9百萬元。



## 財務資料

下表載列所示年度的其他收入明細：

	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
額外扣除進項增值稅 <sup>(1)</sup>	-	-	3,957
退還用作預扣個人所得稅的服務費	621	317	907
	<u>621</u>	<u>317</u>	<u>4,864</u>

附註：

- (1) 我們於截至2019年12月31日止年度錄得額外扣除進項增值稅人民幣4.0百萬元，主要是由於中國有關降低增值稅的新政策（於2019年4月1日生效）所致。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽－稅務法律法規－增值稅」一節。

### 其他（虧損）／收益淨額

其他（虧損）／收益淨額包括：(i) 理財產品投資的公允價值收益，(ii) 豁免應付款項，(iii) 出售物業、廠房及設備的虧損淨額，(iv) 捐贈及(v) 其他。

下表載列於所示年度其他虧損或收益淨額的明細：

	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
理財產品投資的公允價值收益	3,314	1,463	484
豁免應付款項	-	2,691	-
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(51)	(282)	(73)
捐贈	-	(550)	(190)
其他	(37)	(75)	(526)
	<u>3,226</u>	<u>3,247</u>	<u>(305)</u>

## 財務資料

我們於截至2017年及2018年12月31日止年度錄得其他收益淨額分別為人民幣3.2百萬元及人民幣3.2百萬元，及於截至2019年12月31日止年度錄得其他虧損淨額人民幣0.3百萬元。於往績記錄期理財產品投資的公允價值收益減少乃由於贖回大部分理財產品投資。截至2019年12月31日，我們附屬公司購買的理財產品已悉數贖回。截至最後實際可行日期，本集團並無擁有任何理財產品。

2018年豁免應付款項收益淨額主要由於我們根據本集團與物業開發商雙方協議，終止位於山東省臨沂市的項目。我們與物業開發商訂立物業管理服務協議，以提供前期物業管理服務。然而，我們自開始該項目起產生虧損。依據我們的內部評估運營風險，在沒有違約提供優質物業管理服務的情況下，我們與物業開發商達成協議，自2018年9月起退出該項目。

### 融資收入／(成本)

我們的融資收入主要包括銀行存款利息收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的融資收入分別為人民幣2.7百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣10.4百萬元。

我們的融資成本主要包括租賃負債的利息開支，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.7百萬元。

下表載列於所示年度我們融資收入及融資成本明細：

	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
融資收入			
銀行存款利息收入	2,668	7,318	10,232
貸款予聯營公司的利息收入	—	—	188
匯兌收益淨額	—	24	8
	<u>2,668</u>	<u>7,342</u>	<u>10,428</u>
融資成本			
租賃負債利息開支	(1,446)	(1,685)	(1,742)
匯兌虧損淨額	(29)	—	—
	<u>(1,475)</u>	<u>(1,685)</u>	<u>(1,742)</u>
	<u>1,193</u>	<u>5,657</u>	<u>8,686</u>

## 財務資料

於往績記錄期，我們的融資收入淨額大幅增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣1.2百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣8.7百萬元。於往績記錄期融資收入淨額的變動主要歸因於我們銀行存款的變動。

### 分佔於聯營公司投資溢利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的分佔於聯營公司投資溢利分別為人民幣2.2百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括中國企業所得稅。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的所得稅開支分別為人民幣29.4百萬元、人民幣33.0百萬元及人民幣38.5百萬元。下表載列於所示年度我們的所得稅開支明細：

	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
即期所得稅	34,660	27,160	36,761
遞延所得稅	(5,216)	5,811	1,704
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>38,465</u>

根據適用的中國稅務法規，中國的一般企業所得稅稅率為25%，我們大部分的中國實體於往績記錄期須按法定企業所得稅稅率納稅。

## 財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的實際稅率，即所得稅開支除以除所得稅前溢利，分別為26.3%、26.5%及25.3%。各年度的所得稅開支與除所得稅前溢利對賬的如下：

	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
除所得稅前溢利	112,099	124,507	151,875
按25%的稅率計算的稅項	28,025	31,127	37,969
稅項影響：			
不可扣稅支出	1,376	2,292	668
稅率變動 <sup>(1)</sup>	441	—	360
稅率差異 <sup>(1)</sup>	155	409	198
撥回過往確認的遞延稅項資產	—	—	140
並無確認遞延稅項資產的			
稅項虧損	—	—	108
毋須納稅收入	(553)	(857)	(978)
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>38,465</u>

附註：

- (1) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，所得稅稅率25%適用於本集團所有附屬公司，惟(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，金禧麗鄰及金融街第一太平京南合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%；(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度，金通泰餐飲合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%，並於截至2019年12月31日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；(iii)融路通諮詢於截至2018年12月31日止年度合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%及於截至2019年12月31日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；(iv)金融街住宅物業及部分「怡己」餐飲系列咖啡館於截至2019年12月31日止年度合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；及(v)怡己三矢堂於2019年上半年成立，且於截至2019年12月31日止年度合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%。

### 年內溢利

於往績記錄期，我們的年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，且進一步增加23.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元。

---

## 財務資料

---

### 我們經營業績的同期比較

#### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

##### 收入

我們的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元增加13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元，該增加主要是由於業務擴展，致使來自提供物業管理及相關服務的收入有所增加。

##### 物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務所得收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元增加13.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣979.2百萬元，相當於增加人民幣118.6百萬元，主要是由於：

- 商務物業所得收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元增加人民幣55.6百萬元或9.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣646.8百萬元，主要是由於：(i)我們開始向位於北京、上海、貴州省貴陽及江蘇省南京的多個辦公樓新項目提供物業管理及相關服務；(ii)我們於2019年底確認應計收益為應收款項，以反映對位於北京的一個辦公樓項目的空置單位收取的物業管理費款項；及(iii)截至2019年12月31日止年度，我們在天津管理的一個辦公樓項目整體產生的收益多於2018年產生的收益，因為我們於2018年下半年開始按包幹制收取該項目的物業管理費。
- 非商務物業所得收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元增加人民幣63.0百萬元或23.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣332.4百萬元，主要是由於新的非商務物業項目在管建築面積增加。

##### 餐飲服務

提供餐飲服務產生的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.6百萬元增加22.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣17.8百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元增加12.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣805.6百萬元，相當於增加人民幣92.0百萬元，主要是由於(i)業務擴張導致安保、清潔及維護的分包成本增加人民幣64.2百萬元；及(ii)僱員人數增加令僱員福利開支增加人民幣30.4百萬元，這與我們的業務擴張一致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣161.6百萬元增加18.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣191.4百萬元。我們的毛利率由截至2018年12月31日止年度的18.5%增加至截至2019年12月31日止年度的19.2%，主要由於我們向商務物業提供物業管理及相關服務所貢獻的毛利有所增加，其具有較高的毛利率。

### 物業管理及相關服務

物業管理及相關服務的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣194.3百萬元，相當於增加人民幣29.0百萬元或17.6%。同年相關毛利率分別由19.2%增至19.8%，這主要由於向商務物業提供物業管理及相關服務所產生的收益增加，其具有較高的毛利率。

### 餐飲服務

我們的餐飲服務於截至2018年及2019年12月31日止年度錄得毛損分別為人民幣3.6百萬元及人民幣2.9百萬元，主要是由於我們除一般業務之外在我們的「怡己 (IZEE)」餐飲系列下成立新店舖所產生的成本相對較高。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元增加16.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣54.4百萬元。行政開支增加主要是由於為支持業務擴張的僱員人數增加，令僱員福利開支增加人民幣7.3百萬元。

### 金融資產減值虧損

金融資產減值虧損由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元減少25.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元，乃由於年末對貿易應收款項的減值評估。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

我們的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣4.9百萬元。其他收入增加主要由於中國於2019年4月施行扣減增值稅的新政策。

### 其他(虧損)/收益淨額

我們於截至2019年12月31日止年度錄得其他虧損淨額人民幣0.3百萬元，而於截至2018年12月31日止年度則為其他收益淨額人民幣3.2百萬元，該減少主要是由於我們贖回理財產品導致理財產品的公允價值收益減少。此外，由於我們位於山東省臨沂的項目終止而豁免應付款項收益淨額僅於2018年發生。

### 融資收入/(成本)

我們的融資收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元增加42.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣10.4百萬元，主要是由於銀行存款的變動所致。

截至2019年12月31日止年度，我們的融資成本為人民幣1.7百萬元，與2018年的融資成本相比保持相對穩定。

### 分佔於聯營公司投資溢利

我們的分佔於聯營公司投資溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元增加14.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元，主要是由於來自我們所投資的聯營公司(即南京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司)的溢利增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣33.0百萬元增加16.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣38.5百萬元，主要是由於除所得稅前溢利增加。我們的實際所得稅稅率於截至2018年及2019年12月31日止年度保持穩定，分別為26.5%及25.3%。

### 年內溢利及淨利潤率

基於以上所述，我們的年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元增加23.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元。我們的淨利潤率由截至2018年12月31日止年度的10.5%增至截至2019年12月31日止年度的11.4%。

---

## 財務資料

---

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

#### 收入

我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，主要是由於業務增長致使自提供物業管理及相關服務的收益有所增加。

#### 物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣743.5百萬元分別增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元，主要是由於：

- 商務物業項目所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增加人民幣59.4百萬元或11.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元，主要歸因於：(i)我們於2018年開始為辦公樓新項目提供物業管理及相關服務，包括一家位於北京的保險公司及位於北京的兩座辦公樓；(ii)我們為於截至2017年度尚未佔用的現有物業管理項目若干單位的新住戶及租戶提供物業管理及相關服務，包括位於上海的一個辦公樓項目；及(c)按合約所協定，我們於2018年下半年開始按包幹制收取位於天津的一個項目的物業管理及相關服務費，而我們先前一直按佣金制收取物業管理費用；
- 非商務物業所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元增加人民幣57.6百萬元或27.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元，主要是由於我們管理的住宅物業及公共物業的收入增加，主要原因為：(i)我們於2018年開始為住宅物業新項目提供物業管理及相關服務，包括分別位於廣東及天津的兩個住宅物業項目；及(ii)我們於2018年為新竣工的現有住宅物業項目的新期數／單位及／或已交付的新期數／單位提供物業管理及相關服務，包括一個位於北京的項目及一個位於重慶的項目。

#### 餐飲服務

提供餐飲服務所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣13.1百萬元增加11.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣14.6百萬元，相當於增加人民幣1.5百萬元，主要是由於我們於2018年增加數家以「怡己(IZEE)」品牌系列經營的新餐廳及咖啡館。



---

## 財務資料

---

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元增加16.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元，主要包括：

- 清潔、安保及維護服務分包費由截至2017年12月31日止年度的人民幣249.6百萬元增加人民幣54.0百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣303.6百萬元，這與我們在物業管理及相關服務方面的業務擴展一致；及
- 僱員福利開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣225.6百萬元增加人民幣40.4百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣266.0百萬元，主要是由於物業營運服務員工人數增加（與我們的業務擴展一致）。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣145.6百萬元增加11.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣161.6百萬元。我們於同年度的相關毛利率分別由19.2%減少至18.5%，主要是由於(i)商務物業的毛利率減少，及(ii)我們住宅物業的物業管理及相關服務（其毛利率一般低於我們的其他物業種類）貢獻日益加大。

### 物業管理及相關服務

物業管理及相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣146.3百萬元增加13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元。我們物業管理及相關服務於相應年度的毛利率分別為19.7%及19.2%。

### 餐飲服務

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們分別錄得餐飲服務毛損人民幣0.7百萬元及人民幣3.6百萬元，主要是由於「怡己(IZEE)」餐飲系列下的新餐廳及咖啡館數目增加，導致其於業務初期階段產生較高的銷售及服務成本。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加19.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元。行政開支增加主要歸因於：(i)由於業務擴充，行政辦公室費用增加人民幣2.1百萬元以及僱員福利開支增加人民幣1.8百萬元；及(ii)專業服務費增加人民幣2.7百萬元，原因為業務開發產生的開支增加。

---

## 財務資料

---

### 金融資產減值虧損

截至2017年12月31日止年度，我們錄得金融資產減值虧損人民幣1.6百萬元，並增至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元。有關增加主要是由於物業管理及相關服務貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣85.7百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣118.7百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元，主要由於預扣個人所得稅服務費退款減少所致。

### 其他(虧損)/收益淨額

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的其他收益淨額保持穩定，為人民幣3.2百萬元。

### 融資收入/(成本)

融資收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元大幅增至截至2018年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元。融資收入增加主要是由於銀行存款的變動導致其利息收入增加所致。

我們的融資成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加14.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，主要是由於租賃物業數目增加致使租賃負債的利息開支增加。

### 分佔於聯營公司投資溢利

我們的分佔於聯營公司投資溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元，增加人民幣1.2百萬元或55.1%，主要是由於投資於南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司及重慶江北嘴物業服務有限公司的所得溢利增加。

### 所得稅開支

由於上述原因，我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣29.4百萬元增加12.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣33.0百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際所得稅率分別為26.3%及26.5%。

## 財務資料

### 年內溢利及淨利潤率

由於上述原因，我們的年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，而截至2017年及2018年12月31日止年度的淨利潤率分別為10.9%及10.5%。

### 綜合資產負債表節選項目的討論

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表概要：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12,791	14,036	13,736
物業、廠房及設備	13,469	14,023	18,608
使用權資產	12,126	16,127	35,939
無形資產	532	870	1,417
於聯營公司投資	20,978	22,491	22,484
遞延所得稅資產	19,524	13,853	12,285
預付款項	—	—	2,654
<b>非流動資產總值</b>	<b>79,420</b>	<b>81,400</b>	<b>107,123</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	82,487	112,542	116,029
預付款項	10,258	5,224	11,458
按攤餘成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	32,566
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	80,650	10,800	—
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	110,108	16,191
受限制銀行存款	12,688	12,899	30,721
現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123
<b>流動資產總值</b>	<b>648,287</b>	<b>672,976</b>	<b>873,088</b>
<b>資產總值</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>980,211</b>

## 財務資料

	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
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
實繳資本／股本	52,500	52,500	270,000
儲備	65,654	53,279	22,338
保留溢利	114,491	123,040	100,303
	232,645	228,819	392,641
非控制性權益	9,999	4,962	7,244
<b>權益總額</b>	<b>242,644</b>	<b>233,781</b>	<b>399,885</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16,825	13,841	36,208
退休福利負債	5,668	6,497	7,204
<b>非流動負債總額</b>	<b>22,493</b>	<b>20,338</b>	<b>43,412</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	358,001	396,113	434,147
合同負債	61,351	64,407	66,892
即期稅項負債	34,550	27,266	23,594
租賃負債的即期部分	8,404	12,268	11,946
退休福利負債的即期部分	264	203	335
<b>流動負債總額</b>	<b>462,570</b>	<b>500,257</b>	<b>536,914</b>
<b>負債總額</b>	<b>485,063</b>	<b>520,595</b>	<b>580,326</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>980,211</b>

---

## 財務資料

---

### 投資物業

我們的投資物業主要包括租賃物業，即使用權資產（投資物業的定義）。我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣12.8百萬元增加9.7%至截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元，主要由於新增一項收取租金的物業。該物業位於山東省臨沂，最初由我們的客戶擁有，並就結算應收該客戶的款項而由我們收購。截至2019年12月31日，我們的投資物業因折舊而略減至人民幣13.7百萬元。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公室及運營設備及汽車。我們的物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣13.5百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元。我們的物業、廠房及設備進一步增加32.7%至截至2019年12月31日的人民幣18.6百萬元，主要是由於就新辦公室添置辦公設備及傢俱，以及因對「怡己 (IZEE)」餐飲系列下的新咖啡館及餐廳進行翻新而增添運營設備及租賃物業裝修項目。

### 使用權資產

我們的使用權資產主要包括辦公室、經營咖啡館及餐廳的物業以及停車場。我們錄得的使用權資產由截至2017年12月31日的人民幣12.1百萬元整體增加至截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元，主要由於添置租用作成立融澤培訓中心的物業及租用作運營餐廳及咖啡館的物業。我們的使用權資產由截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣35.9百萬元，此乃主要由於我們於西環廣場租賃新辦公室以及我們租用作運營餐廳及咖啡館及員工宿舍的物業。

### 無形資產

我們的無形資產指辦公軟件使用權。我們的無形資產由截至2017年12月31日的人民幣0.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣0.9百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣1.4百萬元，乃由於我們增購辦公軟件使用權。

### 於聯營公司的投資

截至2018年及2019年12月31日，我們於聯營公司的投資保持穩定為人民幣22.5百萬元。我們於聯營公司的投資由截至2017年12月31日的人民幣21.0百萬元增加7.2%至截至2018年12月31日的人民幣22.5百萬元，主要是由於分佔南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司及重慶江北嘴物業服務有限公司的溢利增加。

## 財務資料

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要產生自我們的物業管理及相關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項（經扣除貿易應收款項的減值撥備）分別為人民幣82.5百萬元、人民幣112.5百萬元及人民幣116.0百萬元。於往績記錄期，貿易應收款項整體增加乃主要歸因於物業管理項目數目增長以及收入增加。

下表載列截至所示日期我們的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			
— 關聯方	19,760	33,405	41,714
— 第三方	65,948	85,284	82,734
	85,708	118,689	124,448
減：貿易應收款項減值撥備	(3,221)	(6,147)	(8,419)
貿易應收款項 — 淨額	<u>82,487</u>	<u>112,542</u>	<u>116,029</u>

貿易應收款項（扣除關聯方貿易應收款項的減值撥備前）由截至2017年12月31日的人民幣19.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣33.4百萬元，主要由於有關我們一個在北京及另一個在廣州的項目的未售出或未租出單位產生物業管理費，費用已於2018年12月31日後結付。其進一步由截至2018年12月31日的人民幣33.4百萬元增加24.9%至截至2019年12月31日的人民幣41.7百萬元，主要由於我們管理位於北京的一個辦公樓項目的未佔用單位而產生應收物業開發商的物業管理費。

董事確認，截至2019年12月31日的關聯方貿易應收款項中有人民幣36.2百萬元或86.8%預期將於[編纂]前結清。

我們的貿易應收款項（未扣減第三方貿易應收款項減值撥備）由截至2017年12月31日的人民幣65.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣85.3百萬元，主要是由於位於北京的公共物業項目的貿易應收款項結餘延遲結算。有關此公共物業項目的客戶為一家國有企業，其通常要求額外時間以完成其結付付款內部程序。基於我們的評

## 財務資料

估，我們認為有關應收該國有企業款項的信貸風險為低，因此我們授予其相對較長的付款期。我們已獲客戶告知，截至2019年12月31日應收該客戶的未償還款項預計大部分將於2020年6月底前清償。貿易應收款項（未扣減第三方貿易應收款項減值撥備）由截至2018年12月31日的人民幣85.3百萬元略微減少至截至2019年12月31日的人民幣82.7百萬元，主要是由於年末結算的物業管理費增加。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項（經扣除貿易應收款項的減值撥備）分別為人民幣82.5百萬元、人民幣112.5百萬元及人民幣116.0百萬元。

### 貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	35.4	42.6	44.5
關聯方的貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(2)</sup>	58.6	74.0	80.5
第三方的貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(3)</sup>	31.1	37.1	37.1

附註：

- (1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末平均貿易應收款項除以相關年度的總收入再乘以截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天。
- (2) 某一年度的關聯方貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末來自關聯方的貿易應收款項除以相關年度來自關聯方的收入再乘以截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天。
- (3) 某一年度的第三方貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末來自第三方的貿易應收款項除以相關年度來自第三方的收入再乘以截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為35.4天、42.6天及44.5天。貿易應收款項平均周轉天數總體增加主要由於應收關聯方的貿易應收款項結算期延長令貿易應收款項增加。

## 財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自關聯方的貿易應收款項平均周轉天數分別為58.6天、74.0天及80.5天，相比相應年度來自第三方的貿易應收款項平均周轉天數分別31.1天、37.1天及37.1天相對較長。關聯方的貿易應收款項平均周轉天數的總體增加主要由於我們向關聯方收款不及向第三方收款頻繁，因為我們認為關聯方的違約風險低。我們授予交易客戶（包括關聯方及任何第三方）的信貸條款乃按個別基準釐定，正常信貸期主要在180天內。於往績記錄期，關聯方的貿易應收款項平均周轉天數為180天的信貸期內，且我們於往績記錄期向彼等收取貿易應收款項時並無遇到任何重大困難。我們認為關聯方的信貸風險較低。鑒於風險程度不同，於往績記錄期，我們實施的內部政策是優先向第三方收取物業管理及相關服務的費用，並且更頻繁地採取措施向第三方收回逾期費用。根據我們的內部政策，倘我們並未在物業管理及相關服務費的付款到期前收取費用，我們通常會在付款到期的翌日開始電話收款的費用收取程序，並在接下來10天內親自收款。在採取任何法律行動前，我們將在接下來的20天內送達第一份書面催收通知，並在30天至40天內再發出兩份通知。基於我們對相關風險的評估，在費用收取過程中，我們可能會為關聯方提供額外10天的付款安排。

鑒於關聯方的平均周轉天數相對較長，我們擬通過制定及實施以下措施來加強對來自關聯方的貿易應收款項的信貸控制，旨在於[編纂]後縮窄關聯方與第三方的貿易應收款項平均周轉天數之間的差額：

- 根據協議條款向關聯方出具付款通知；
- 簡化我們有關收取物業管理及相關服務費的內部政策，以於[編纂]後就關聯方及第三方採用相同的收取費用政策及程序；
- 通過各種渠道（例如電話、短信、郵件）發送提醒，並通知關聯方；
- 指定有關人員密切監察貿易應收款項收款進度，並指定主要人員計算逾期費用，準備付款提醒或通知以收集主要可收回項目；及
- 定期評估來自關聯方的項目物業管理費的收取狀況，並向本公司管理層報告應收關聯方款項的收款進度。



## 財務資料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天			
— 關聯方	19,586	32,084	41,411
— 第三方	62,136	80,191	77,798
	81,722	112,275	119,209
181至365天			
— 關聯方	12	1,150	13
— 第三方	1,887	2,337	875
	1,899	3,487	888
1至2年			
— 關聯方	111	30	162
— 第三方	1,493	902	2,758
	1,604	932	2,920
2年以上			
— 關聯方	51	141	128
— 第三方	432	1,854	1,303
	483	1,995	1,431
總計	85,708	118,689	124,448

釐定物業管理及相關服務的貿易應收款項可收回性時，我們會考慮多項指標，包括後續結算狀況、歷史撇賬經驗及估算應收款項的未來現金流量的客戶管理費收取率。為促進收回貿易應收款項，我們已制定並實施多項措施，包括：

- 透過發出訊息或親身向客戶寄發逾期付款通知並以多次付款提示作為跟進。倘該等措施未見成效，我們將如協議所協定收取物業管理費及逾期費；
- 指定有關人員每月密切監察貿易應收款項收款進度；
- 積極監察付款計劃進展及就付款計劃與客戶進行協調；及
- 倘重複嘗試而未能收取並導致重大延誤付款，則採取法律訴訟以收回物業管理費。

## 財務資料

於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理費收款率（按我們年內就物業管理服務實際收取的物業管理費除以同年累計應付我們的物業管理費總額計算）保持相對穩定，分別為約95.3%、95.7%及94.0%。

截至2020年5月31日，截至2019年12月31日人民幣51.6百萬元或41.5%的貿易應收款項（扣除貿易應收款項減值撥備前）其後已結清。截至2020年5月31日，截至2019年12月31日人民幣28.0百萬元或67.2%的貿易應收款項（扣除關聯方貿易應收款項減值撥備前）其後已結清。截至2020年5月31日，截至2019年12月31日人民幣23.6百萬元或28.5%的貿易應收款項（扣除第三方貿易應收款項減值撥備前）其後已結清。

### 預付款項

	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
預付經營開支	3,697	3,661	6,369
預付[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
待扣除的進項增值稅	6,209	1,391	1,486
其他	352	30	273
	10,258	5,224	14,112
減：非流動部分 <sup>(1)</sup>	—	—	(2,654)
	<u>10,258</u>	<u>5,224</u>	<u>11,458</u>

附註：

(1) 該餘額指與長期資產有關的預付款項。

我們的預付款項主要來自待扣除的進項增值稅及預付經營開支。我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣10.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣5.2百萬元，主要是由於進項增值稅被扣除。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣5.2百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣14.1百萬元，主要是由於預付[編纂]開支及預付經營開支增多。

## 財務資料

### 按攤餘成本計量的其他金融資產

下表載列截至所示日期我們按攤餘成本計量的其他金融資產明細：

	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
其他應收款項			
— 關聯方	5,698	6,998	11,428
— 第三方			
代業主、租戶及物業開發商付款	9,532	16,053	16,532
按金	2,567	2,729	2,261
其他	2,356	2,095	2,570
	20,153	27,875	32,791
減：其他應收款項減值撥備	(150)	(216)	(225)
	20,003	27,659	32,566

我們按攤餘成本計量的其他金融資產由截至2017年12月31日的人民幣20.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣27.7百萬元，主要是由於項目數目增加致使代業主、租戶及物業開發商付款（即水電費）增加，其與業務增長一致。該等在管物業的水電費一般由業主、租戶及物業開發商承擔，而不是由我們向業主、租戶及物業開發商收取的物業管理費支付。按攤餘成本計量的其他金融資產進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣32.6百萬元，主要是由於2019年向聯營公司（即北京金融街保險經紀股份有限公司）貸款所致。

我們按攤餘成本計量的其他金融資產中來自關聯方的其他應收款項指(i)來自華融綜合的其他應收款項（非貿易性質），截至2019年12月31日為人民幣4.8百萬元，(ii)向聯營公司（即北京金融街保險經紀股份有限公司）貸款的其他應收款項及有關利息，截至2019年12月31日為人民幣4.9百萬元，及(iii)應付金融街集團附屬公司的其他應收款項，截至2019年12月31日為人民幣1.7百萬元。

董事確認，截至2019年12月31日按攤餘成本計量的其他金融資產中來自關聯方其他應收款項中有人民幣4.9百萬元或42.6%預計將在[編纂]前結清。

---

## 財務資料

---

### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括理財產品投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，由中國的銀行管理的理財產品，主要投資於現金基金、債券及債券基金等若干金融資產，期限少於一年，預期年利率為3.0%至4.5%並於到期日支付利息。

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產由截至2017年12月31日的人民幣80.7百萬元大幅減少至截至2018年12月31日的人民幣10.8百萬元，主要是由於贖回我們大部分到期理財產品。截至2019年12月31日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為零，乃由於我們附屬公司購買的理財產品已獲悉數贖回。截至最後實際可行日期，本集團並無任何理財產品。

根據我們的投資策略、風險管理政策及內部控制措施，我們的目標是認購低風險的理財產品。我們針對投資期限少於六個月的理財產品。我們的投資通常主要是為了於短期內就我們的過剩現金獲取較定期銀行存款合理更高的回報。

董事確認，彼等經參考證券及期貨事務監察委員會發出的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」使用估值技術確定我們三級工具的公允價值。

我們已實施內部程序，確保第三級金融資產公允價值計量的合理性。我們的財務人員負責就財務申報目的管理第3級工具的估值。我們的財務人員根據具體情況管理金融工具的估值。我們的理財產品估值根據發行工具的金融機構提供的預期年回報率利用折現現金流量模型進行。董事已審閱財務人員呈報的第三級金融資產的公允價值計量評估，並已考慮重大不可觀察輸入數據及適用估值技術，並確定第三級金融資產的公允價值計量是否符合適用的香港財務報告準則。

申報會計師已作出下列程序以按照第3級公允價值計量評估資產的估值：

- 審閱期限少於一年及預期年利率為3.0%至4.5%的理財產品的合約條款；及
- 參考來自相關銀行現金收款進行其後審閱。

## 財務資料

根據上述程序，來自本集團的公允價值評估乃以申報會計師收集的憑證證明。

申報會計師有關我們於往績記錄期的歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。

董事就編製本文件附錄一所載會計師報告而言，對於歷史財務資料中分類為第3級金融工具的金融資產的估值表示滿意。此外，獨家保薦人已(i)審閱並與本集團管理層討論有關本集團理財產品的主要基準、假設及估值工作；(ii)審閱本文件附錄一會計師報告內的相關附註；及(iii)與申報會計師討論有關彼等於往績記錄期內就本集團理財產品進行的程序。經考慮董事及申報會計師進行的工作及上述所進行的相關盡職審查，獨家保薦人概無發現任何會引致獨家保薦人對本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產作出的估值分析有所質疑。

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	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
貿易應付款項	76,413	74,722	80,818
應付薪金及福利	55,062	47,355	50,862
其他應付稅項	4,555	8,561	8,900
其他應付款項	221,971	265,475	293,567
總計	<u>358,001</u>	<u>396,113</u>	<u>434,147</u>

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。

截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項保持穩定為人民幣76.4百萬元，而截至2018年12月31日為人民幣74.7百萬元。我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣74.7百萬元增加8.2%至截至2019年12月31日的人民幣80.8百萬元，主要是由於我們的購買增加，這與我們的業務擴展一致。

## 財務資料

### 貿易應付款項周轉天數

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	35.0	38.7	35.2

附註：

- (1) 某一期間的貿易應付款項平均周轉天數等於年初及年末平均貿易應付款項除以有關年度的銷售及服務成本總額再乘以365天（就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度）。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的貿易應付款項周轉天數保持穩定，分別為35.0天、38.7天及35.2天。

下表載列截至所示日期按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析：

	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
1年內	75,373	73,167	77,615
1至2年	336	710	2,584
2年以上	704	845	619
	<u>76,413</u>	<u>74,722</u>	<u>80,818</u>

截至2020年5月31日，截至2019年12月31日的貿易應付款項人民幣67.8百萬元或83.9%已於其後結清。

### 應付薪金及福利

我們的應付薪金及福利主要指工資及保險。我們的應付薪金及福利由截至2017年12月31日的人民幣55.1百萬元減少14.0%至截至2018年12月31日的人民幣47.4百萬元，主要由於我們的工資結構變動。應付薪金及福利由截至2018年12月31日的人民幣47.4百萬元增加7.4%至截至2019年12月31日的人民幣50.9百萬元，主要是由於我們承接的項目增加導致僱員數目增加。

## 財務資料

### 其他應付稅項

由於總收入增加，其他應付稅項由截至2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加87.9%至截至2018年12月31日的人民幣8.6百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣8.9百萬元。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指我們向業主收取用於支付物業維修保養款項的住房維修專項資金，以及我們就為業主、租戶及住戶提供的物業管理服務向其收取的按金。

下表載列截至所示日期我們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
代業主、租戶及物業開發商收款	81,122	119,823	133,465
按金 <sup>(1)</sup>	125,105	125,142	138,714
其他	15,744	20,510	21,388
總計	<u>221,971</u>	<u>265,475</u>	<u>293,567</u>

附註：

(1) 其主要指業主、租戶及物業開發商就物業管理及翻修支付的按金。

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣222.0百萬元增加19.6%至截至2018年12月31日的人民幣265.5百萬元，並進一步增加10.6%至截至2019年12月31日的人民幣293.6百萬元，主要由於(i)代業主、租戶及物業開發商收款增加，其指向業主、租戶及物業開發商收取的按金及代業主、租戶及物業開發商收取費用增加以結付水電費及(ii)與公共區域的廣告及租賃公共空間有關的代表業主收取的現金存款增加。

### 合同負債

我們的合同負債主要指提供合約服務的責任，包括物業管理及相關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣61.4百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣66.9百萬元。我們的合同負債於往績記錄期有所增加主要是由於隨著我們的業務擴展，客戶作出的預付款項增加。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的合同負債明細：

	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
合同負債			
— 關聯方	160	160	730
— 第三方	61,191	64,247	66,162
	<u>61,351</u>	<u>64,407</u>	<u>66,892</u>

我們截至2019年12月31日的應付關聯方合同負債高於截至2017年及2018年12月31日，主要是由於(i)物業管理費預付款，及(ii)在員工食堂以預付卡充值的餐飲費增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付第三方的合約負債保持穩定，分別為人民幣61.2百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣66.2百萬元。截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的合同負債人民幣57.1百萬元或85.3%已確認為收入。

### 租賃負債

我們於中國租賃不同物業，主要為我們來自母公司集團的辦公室、咖啡館、餐廳及停車場。下表載列截至所示日期我們的租賃負債明細：

	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
即期租賃負債	8,404	12,268	11,946
非即期租賃負債	16,825	13,841	36,208
	<u>25,229</u>	<u>26,109</u>	<u>48,154</u>

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣25.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣26.1百萬元，主要反映我們因擴大餐飲業務而增加租賃經營咖啡館及餐廳的用地。我們的租賃負債進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣48.2百萬元，主要由於租賃我們的辦公場所以及我們經營「怡己(IZEE)」餐飲系列店舖所租用的物業。



## 財務資料

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019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
				(未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	82,487	112,542	116,029	205,401
預付款項	10,258	5,224	11,458	17,081
按攤餘成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	32,566	28,179
以公允價值計量且其變動				
計入損益的金融資產	80,650	10,800	—	—
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	110,108	16,191	28,675
受限制銀行存款	12,688	12,899	30,721	35,370
現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123	595,844
<b>流動資產總值</b>	<b>648,287</b>	<b>672,976</b>	<b>873,088</b>	<b>910,550</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	358,001	396,113	434,147	428,970
合同負債	61,351	64,407	66,892	70,577
即期稅項負債	34,550	27,266	23,594	14,472
租賃負債的即期部分	8,404	12,268	11,946	11,516
退休福利責任的即期部分	264	203	335	352
<b>流動負債總額</b>	<b>462,570</b>	<b>500,257</b>	<b>536,914</b>	<b>525,887</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>185,717</b>	<b>172,719</b>	<b>336,174</b>	<b>384,663</b>

---

## 財務資料

---

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣185.7百萬元、人民幣172.7百萬元、人民幣336.2百萬元及人民幣384.7百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣336.2百萬元增至截至2020年4月30日的人民幣384.7百萬元，乃主要由於：(i)受農曆新年假期及COVID-19疫情的綜合影響以及我們部分物業開發商、業主及租戶習慣於年終付款的慣常做法（中指院表示這情況在中國物業管理行業並不罕見），客戶延遲支付物業管理及相關服務費用，令貿易應收款項增加人民幣89.4百萬元；(ii)到期日超過三個月的銀行存款增加人民幣12.5百萬元；及(iii)即期稅項負債減少人民幣9.1百萬元。有關增加部分被現金及現金等價物減少人民幣70.3百萬元所抵銷，而這歸因於(i)主要因為農曆新年假期及COVID-19疫情使2020年第一季度的客戶物業管理及相關服務費收款出現延遲，而本集團同時繼續結算應付供應商及分包商的貿易及其他應付款項；及(ii)於2020年第一季度支付我們的員工花紅。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣172.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣336.2百萬元，主要由於：(i)現金及現金等價物增加人民幣272.4百萬元；及(ii)預付款項增加人民幣6.2百萬元，部分被(i)到期日超過三個月的銀行存款減少人民幣93.9百萬元；(ii)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產減少人民幣10.8百萬元及(iii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.0百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣185.7百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣172.7百萬元，主要是由於：(i)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產減少人民幣69.9百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.1百萬元；(iii)現金及現金等價物減少人民幣28.3百萬元；(iv)預付款項減少人民幣5.0百萬元，部分被(i)到期日超過三個月的銀行存款增加人民幣89.9百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣30.1百萬元；及(iii)按攤餘成本計量的其他金融資產增加人民幣7.7百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資金及資本來源

#### 概覽

我們現金主要用作為營運資金及其他經常性開支撥付資金。於往績記錄期，我們以經營所得現金為營運資金及其他資金需求撥付資金。

#### 現金流量

下表載列所示年度我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	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
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營活動所得現金淨額	98,807	111,115	146,350
<b>投資活動所得現金流量</b>			
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(30,456)	(23,306)	94,950
<b>融資活動所得現金流量</b>			
融資活動所得／(所用) 現金淨額	(71,565)	(116,106)	31,071
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>	(3,214)	(28,297)	272,371
年初現金及現金等價物	425,260	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響	(29)	24	8
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>422,017</b>	<b>393,744</b>	<b>666,123</b>

## 財務資料

### 與經營活動有關的現金流量

經營活動所得現金流量淨額主要包括提供物業管理及相關服務所收取的費用。我們的經營活動所得現金流量主要反映(i)就非現金及非經營性項目(如理財產品投資的公允價值收益、分佔聯營公司投資溢利或虧損、物業、廠房及設備以及投資物業折舊、使用權資產折舊、折舊及攤銷、金融資產減值虧損撥備)作出調整的除所得稅前溢利；(ii)營運資金(如貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產、貿易及其他應付款項以及合同負債、受限制銀行存款)變動的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣146.4百萬元，即除所得稅前溢利人民幣151.9百萬元，主要經下列調整所得：(i)使用權資產折舊人民幣14.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣9.1百萬元；部分被分佔於聯營公司的投資損益人民幣3.9百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流入人民幣11.7百萬元，主要包括貿易及其他應付款項以及合同負債人民幣40.5百萬元，部分被(i)受限制銀行存款人民幣17.8百萬元；及(ii)貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產人民幣11.0百萬元所抵銷。截至2019年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣40.4百萬元。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣111.1百萬元，即除所得稅前溢利人民幣124.5百萬元，主要經下列調整所得：(i)使用權資產折舊人民幣11.2百萬元；及(ii)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.6百萬元；部分被分佔於聯營公司的投資損益人民幣3.4百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流入人民幣2.8百萬元，主要包括貿易及其他應付款項以及合同負債人民幣41.2百萬元，部分被貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產人民幣38.1百萬元所抵銷。截至2018年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣34.4百萬元。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣98.8百萬元，即除所得稅前溢利人民幣112.1百萬元，主要經下列調整所得：(i)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.7百萬元；及(ii)使用權資產折舊人民幣6.5百萬元；部分被(i)理財產品投資的公允價值收益人民幣3.3百萬元；及(ii)分佔於聯營公司的投資損益人民幣2.2百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流出人民幣12.3百萬元，主要包括(i)貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產人民幣30.2百萬元；及(ii)受限制銀行存款人民幣8.9百萬元；部分被貿易及其他應付款項以及合同負債人民幣26.8百萬元所抵銷。截至2017年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣12.0百萬元。

---

## 財務資料

---

### 與投資活動有關的現金流量

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95.0百萬元，主要反映(i)到期日超過三個月的銀行存款變動人民幣93.9百萬元及(ii)贖回理財產品所得款項人民幣26.0百萬元，部分被(i)理財產品投資人民幣14.7百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣10.8百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金流量淨額為人民幣23.3百萬元，主要反映(i)到期日超過三個月的銀行存款變動人民幣89.9百萬元，(ii)理財產品投資人民幣41.5百萬元及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣5.1百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣112.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金流量淨額為人民幣30.5百萬元，主要反映(i)理財產品投資人民幣166.7百萬元；(ii)向聯營公司注資人民幣11.2百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣4.3百萬元，部分被(i)贖回理財產品所得款項人民幣119.3百萬元及(ii)到期日超過三個月的銀行存款變動人民幣27.9百萬元所抵銷。

### 與融資活動有關的現金流量

截至2019年12月31日止年度，融資活動所得現金流量淨額為人民幣31.1百萬元，主要反映擁有人出資人民幣176.1百萬元，部分被(i)向本公司擁有人派付股息人民幣117.1百萬元及(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣16.2百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金流量淨額為人民幣116.1百萬元，主要反映(i)向本公司擁有人派付股息人民幣78.5百萬元；(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣16.0百萬元及(iii)收購附屬公司非控制性權益付款人民幣15.5百萬元。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金流量淨額為人民幣71.6百萬元，主要反映(i)向本公司擁有人派付股息人民幣53.5百萬元；(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣10.1百萬元及(iii)向非控制性權益派付股息人民幣8.0百萬元。

## 財務資料

### 營運資金

我們主要透過經營活動所得現金的現金流量撥付我們的營運資金需求。經計及我們可獲取的財務資源(包括經營活動所得現金流量)，董事盡職審慎查詢後認為，我們有充足營運資金應付自本文件日期起至少12個月的需要。

### 資本開支

下表載列於所示年度我們過往資本開支的明細：

	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
添置使用權資產	270	15,213	33,834
添置物業、廠房及設備	4,299	5,058	10,848
添置投資物業	–	3,822	2,663
添置於聯營公司投資	11,200	–	–
添置無形資產	69	483	818
<b>總計</b>	<b>15,838</b>	<b>24,576</b>	<b>48,163</b>

於2017年，我們投資於兩家聯營公司，即北京金融街保險經紀股份有限公司及淮南市國聯金融中心物業服務有限公司。於往績記錄期間，我們資本開支的賬面值有所增加，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣15.8百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣48.2百萬元，主要是由於為融澤培訓中心增加租賃停車位及物業、為經營咖啡館及餐廳以及位於西環廣場的新辦公室增加物業所致。

### 債項

#### 借款

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款或任何未動用的銀行融資。

## 財務資料

### 租賃負債

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動負債</b>				
租賃負債	8,404	12,268	11,946	11,516
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	16,825	13,841	36,208	37,093
<b>總計</b>	<b>25,229</b>	<b>26,109</b>	<b>48,154</b>	<b>48,609</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的租賃負債（包括流動及非流動負債）分別為人民幣25.2百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣48.6百萬元。

### 或然負債

截至最後實際可行日期，我們並無有關任何關聯方或第三方的付款責任的任何重大或然負債或未償擔保。

除本文件所披露者或任何集團內公司間負債外，截至2020年4月30日，我們並無任何發行在外或已授權可予發行但尚未發行的債務證券、定期貸款、借款或屬借款性質的債項、承兌信用證、租購承擔、按揭及質押、或然負債或擔保。

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的債項並無任何重大不利變動。

### 承擔

#### 經營租賃承擔

於往績記錄期，我們向租戶出租我們的投資物業，租金按季度或年度收取。2017年、2018年及2019年的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們就投資物業租賃應收的最低租賃付款：

	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
一年內	4,873	5,130	6,371
一至兩年	5,130	5,400	971
兩至三年	5,400	–	591
三至四年	–	–	100
	<u>15,403</u>	<u>10,530</u>	<u>8,033</u>

我們亦根據於一年至十年內到期的不可撤銷經營租賃租賃多個辦公室、停車場及門店。租賃的租期及續期權利不同。續約時，有關租賃的條款可重新協商。

未於財務報表內確認的使用權資產的不可撤銷經營租賃項下最低租賃付款如下：

	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
一年內	470	464	1,290
一至五年	4	12	21
五年以上	–	4	45
	<u>474</u>	<u>480</u>	<u>1,356</u>

自2017年1月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註15及17。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無任何重大資本承擔。



---

## 財務資料

---

### 資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛鉤且分類為股東權益、或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體的任何可變權益。

### 關聯方交易及結餘

#### 關聯方交易

於往績記錄期，關聯方交易乃根據我們與有關關聯方之間協定的條款進行。我們的董事已確認，往績記錄期內的所有關聯方交易均按合理且符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關聯方交易不會令我們於往績記錄期的經營業績失實，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

有關關聯方交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註36。



## 財務資料

我們應收華融綜合的其他應收款項及向聯營公司北京金融街保險經紀股份有限公司貸款及相關利息的其他應收款項屬非貿易性質，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別合共人民幣5.7百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣9.7百萬元。應收北京金融街保險經紀股份有限公司的款項屬非貿易性質，由我們作為股東向其提供，以支持其申請《經營保險經紀業務許可證》，除此之外，所有屬非貿易性質的應收關聯方的未償還款項預計已於最後實際可行日期前結清。董事獲北京金融街保險經紀股份有限公司告知，貸款及相關利息的其他應收款項預計將於2020年底前結清。有關關聯方交易及結餘的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註36。

### 主要財務比率概要

下表載列截至所示日期或年度與本集團有關的若干財務比率：

財務指標	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.40	1.35	1.63
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	0.67	0.69	0.59
資本負債比率 <sup>(3)</sup>	不適用	不適用	不適用
權益回報率 <sup>(4)</sup>	35.8%	38.4%	35.8%
總資產回報率 <sup>(5)</sup>	12.2%	12.4%	13.1%

附註：

- (1) 流動比率乃按我們截至有關年度結束時的流動資產總值除以我們截至相應年度結束時的流動負債總額計得。
- (2) 資產負債比率乃按我們截至有關年度結束時的負債總額除以我們截至相應年度結束時的資產總值計得。
- (3) 我們於往績記錄期並無任何計息借款，因此資本負債比率對我們並不適用。
- (4) 權益回報率乃按我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的溢利，除以我們截至相應年度開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計得。
- (5) 總資產回報率乃按我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的溢利，除以我們截至相應年度開始及結束時的平均總資產值，再乘以100%計得。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.40降至截至2018年12月31日的1.35。該下降主要是由於大致上因貿易及其他應付款項增加而令流動負債增幅高於流動資產。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.35升至截至2019年12月31日的1.63。該上升主要是由於主要因貿易應收款項及經營所得現金增加而令流動資產增幅高於流動負債。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2017年12月31日的0.67增加至截至2018年12月31日的0.69，主要是由於大致上因貿易及其他應付款項增加而令負債增幅高於資產。我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的0.69下降至截至2019年12月31日的0.59，乃主要由於大致上因貿易應收款項及本公司擁有人出資所得現金增加而令資產增幅高於負債。

### 權益回報率

我們的權益回報率由截至2017年12月31日止年度的35.8%增加至截至2018年12月31日止年度的38.4%，主要是由於2018年的溢利增加。截至2019年12月31日止年度，我們的權益回報率減少至35.8%，主要是由於2019年本公司擁有人出資後使截至2019年12月31日的權益基數相對較高。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日止年度的12.2%增加至截至2018年12月31日止年度的12.4%，主要是由於2018年的溢利增加。截至2019年12月31日止年度，我們的總資產回報率進一步增加至13.1%，主要是由於淨利潤增加及盈利能力提高。

### 關於市場風險的定性及定量披露

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動有關的虧損風險。在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所載信用風險及流動資金風險。我們管控及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3。

---

## 財務資料

---

### 信用風險

我們面臨與現金及現金等價物、以公允價值計量且其變動計入損益(按公允價值計入損益)的債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款以及客戶面臨與信用風險有關的信用風險，包括未結清的應收款項。

本集團預期，於銀行存款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的投資不會產生重大的信用風險，原因為該等款項主要存放於在中國享有良好聲譽的銀行及金融機構。管理層預期，該等交易對手違約不會造成任何重大損失。

對於貿易及其他應收款項，本集團評估客戶的信用質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。

本集團認為有關本集團於債務工具的投資將具較低的信用風險。本集團監控該等投資的信用評級以防範信用惡化。

### 利率風險

除現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款外，本集團無重大生息資產。預計利率變動的影響並不重大。

### 流動資金風險

本公司管理層旨在是保持足夠的現金及現金等價物。本集團通過取得可動用的資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持集資的靈活性。

---

## 財務資料

---

### 股息及股息政策

截至2019年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2018年股息分別為人民幣117.1百萬元及人民幣6.3百萬元。截至2018年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2017年股息分別為人民幣78.5百萬元及人民幣5.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2016年股息分別為人民幣53.5百萬元及人民幣8.0百萬元。我們於2020年4月22日的董事會會議上建議人民幣83.0百萬元股息，相當於本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。股息已於最後實際可行日期前悉數派付，並將反映為對截至2020年12月31日止年度保留盈利的分配。此外，我們的非全資附屬公司金融街第一太平京南亦於2020年3月向其當時的股東宣派人民幣1.6百萬元股息，並已於最後實際可行日期前悉數派付。

於[編纂]完成後，我們預期於各個財政年度宣派及派付不低於年內溢利30%的年度股息。宣派任何中期股息或建議宣派任何年度末期股息的決定須經董事會批准，並由董事會酌情決定。此外，根據我們公司章程的條文，宣派及派付任何年度末期股息均須經股東於股東大會批准。董事會將根據以下因素不時檢討我們的股息政策，以決定是否宣派及派付任何股息，以及如宣派及派付股息時有關股息的金額：

- 我們的經營業績
- 股東權益
- 整體業務狀況、策略及未來擴展需要
- 本集團的資金需求
- 附屬公司向本公司派付現金股息
- 可能對本集團的流動資金及財務狀況造成的影響
- 董事會認為可能相關的其他因素

---

## 財務資料

---

### 可供分派儲備

截至2019年12月31日，本公司已根據香港財務報告準則保留盈利人民幣83.0百萬元，作為可分派予股東的儲備。

### 近期發展

於2019年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立11份新物業管理服務協議，涉及額外總建築面積約1.5百萬平方米（佔截至最後實際可行日期總合約建築面積約6.5%），全部均與金融街聯屬集團訂立，且我們並無訂約向獨立第三方提供任何物業管理服務。於2020年1月，我們通過開設一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳向位於北京金融街區域的企業食堂提供飯菜擴展我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列。於2020年4月，我們在上海的另一家怡己三矢堂開業。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣278.7百萬元增加約15.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣322.5百萬元，已由我們的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。此收入增加主要由於我們的在管建築面積由截至2019年4月30日的在管建築面積增加約11.1%至截至2020年4月30日的在管建築面積。

### [編纂]開支

[編纂]開支主要包括有關[編纂]的[編纂]以及法律及專業費用。假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），本集團將承擔的[編纂]開支估計約為[編纂]港元（即[編纂]所得款項總額的[編纂]%），其中[編纂]港元與新股份發行直接相關且將根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約[編纂]港元預期將於2020年[編纂]後作為開支扣除。估計[編纂]開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。於往績記錄期，我們並無產生任何[編纂]開支。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為未經審核備考經調整有形資產淨值說明報表，乃根據下文所載的附註編製，以說明[編纂]的影響，猶如其已於2019年12月31日發生。編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映倘[編纂]已於截至2019年12月31日或於任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	截至2019年 12月31日本公司 擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>		截至2019年 12月31日本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 備考有形資產 淨值		截至2019年12月31日本公司 擁有人應佔本集團未經審核備考 每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	
	[編纂]估計 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>				人民幣元	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	391,224	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	391,224	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

#### 附註：

- (1) 本文件附錄一所載會計師報告所列示的截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值，乃以截至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392,641,000元為基準，就截至2019年12月31日的其他無形資產人民幣1,417,000元作調整所得。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額分別按[編纂]每股H股[編纂]港元及[編纂]港元計算（經扣除估計我們應付的[編纂]及其他相關開支），且並無計及[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設[編纂]已於2019年12月31日完成，惟不計及[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就此未經審核備考經調整有形資產淨值說明報表而言，以人民幣列示結餘按人民幣1.00元兌1.1163港元的匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 並無作出調整，以反映人民幣83.0百萬元的股息或本集團於2019年12月31日後達成的任何交易結果或其他交易。
- (6) 本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值並不計及經於2020年5月6日的股東大會批准的股息人民幣83.0百萬元。經計及宣派及派付股息後，根據[編纂][編纂]港元及[編纂]港元（即下限及上限），未經審核備考經調整每股有形資產淨值將分別為每股[編纂]港元（相等於人民幣[編纂]元）及[編纂]港元（相等於人民幣[編纂]元）。



---

## 財務資料

---

### 無重大不利變動

董事確認，2019年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們的財務或交易狀況或前景概無重大不利變動，亦並無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示的資料造成重大不利影響。

### 上市規則規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。