

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合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務業績看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為在該等情形下適合的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果及發展能否達致我們的預期及預測取決於超出我們控制的若干風險及不確定性。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

概覽

我們是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有強大而均衡的物業管理能力。經過多年的不斷發展，我們已在江蘇省物業管理市場建立區域領先地位，並在全國範圍內得到認可。自2017年以來，我們連續四年被中指院評為物業服務百強企業之一，就綜合實力而言，我們在2020年物業服務百強企業中排名第25位。此外，就品牌價值而言，我們獲中指院評為2019中國華東物業服務領先品牌。

自2003年在南京成立以來，我們已由物業管理服務供應商發展為廣受認可的社區服務供應商，並在全國範圍內開展業務。我們向業主及住戶提供廣泛的物業管理服務。我們亦向非業主提供增值服務，並為業主及住戶提供社區增值服務。我們於往績記錄期間取得迅速增長。收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加至2018年的人民幣349.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣503.0百萬元，複合年增長率為39.9%。我們的年度溢利由2017年的人民幣28.7百萬元增加至2018年的人民幣33.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣57.1百萬元，複合年增長率為41.0%。

呈列基準

根據於「歷史、重組及公司架構 — 重組」所披露的重組，本公司於2020年2月17日成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組並未導致各自的投票權及實益權益發生變動，往績記錄期間的歷史財務資料已呈列為本公司的延續，猶如重組已於往績記錄期間開始時完成。因此，合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表乃按猶如現有集團架構於整個往績記錄期

財務資料

間一直存在而編製。截至2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

於往績記錄期間的合併財務報表乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋)編製。於往績記錄期間的合併財務報表亦符合上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的適用披露規定。我們於編製往績記錄期間的歷史財務資料時，已提早採納自2018年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則以及相關過渡性條文。為編製及呈列歷史財務資料，我們已提早應用於2018年1月1日生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*，並就國際財務報告準則第9號範圍內的金融工具重列自2017年1月1日起的財務資料。為編製及呈列整個往績記錄期間的歷史財務資料，我們已提早採納於2018年1月1日生效的國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號*租賃*。董事認為，與國際會計準則第39號、國際會計準則第18號及國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現(包括主要財務比率)並無顯著影響。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且預期將繼續受多種因素影響，其中主要包括下列因素：

在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務，該等收益分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收益的86.7%、80.2%及70.5%。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，而這又受我們續期現有服務合同及取得新服務合同的能力影響。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩步增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為9.1百萬平方米、9.9百萬平方米及15.8百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由弘陽地產集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，弘陽地產集團所開發物業分別佔我們的在管總建築面積的73.1%、72.3%及61.8%。此外，我們亦管理由控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的總建築面積為1.3百萬平方米的若干商業物業。有關詳情，請參閱「持續關連交易 — 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。我們不斷努力擴展物業管理服務，亦同時涵蓋由第三方房地產開發商開發的物業，旨在拓展額外收益來源及多元化物業管理服務組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日，由第三方房地產開發商所開發物業的在管建築面積分別佔在管總建築面積的12.7%、14.7%及30.0%。

財務資料

業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合影響。不同業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)的利潤率各不相同。各業務線收益貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於所示年度按業務線劃分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 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	48,750	21.9	53,125	19.0	89,357	25.2
非業主增值服務	3,952	18.0	9,874	18.3	25,696	21.2
社區增值服務	5,347	43.4	6,773	45.2	12,391	46.1
總計	58,049	22.6	69,772	20.0	127,444	25.3

社區增值服務的毛利率通常高於其他業務線的毛利率，尤其是相對勞動密集型的物業管理服務。於往績記錄期間，整體毛利率波動乃主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率波動所致。有關往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱「— 經營業績」及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們可能無法將我們的服務毛利率維持在往績記錄期間的水平」。

過往，我們的大部分收益來自並預期將繼續來自物業管理服務。從長遠看，我們致力於維持或提高整體毛利率，原因為(i)我們努力提高服務收費價格，(ii)我們致力於透過標準化、數位化及智慧管理上的投入控制服務成本，及(iii)我們繼續擴展於往績記錄期間貢獻較高毛利率的增值服務，尤其是社區增值服務。

品牌推廣及定價能力

我們在釐定服務價格時通常考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置，(ii)項目整體規劃，(iii)服務標準及範圍，(iv)我們的預算開支，(v)目標利潤率，(vi)業主及住戶概況，(vii)當地政府有關物業管理費的價格指引(如適用)，及(viii)同一地區可資比較物業的定價。我們致力於在維持高品質物業管理服務供應商的品牌形象的同時保證項目定價具競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

財務資料

為僅供說明，我們經參考往績記錄期間平均物業管理費的波動而作出的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)將對我們的收益及溢利產生的影響。

	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)
年內溢利總額	28,712	32,991	57,067
假設平均物業管理費下降5%			
物業管理業務收益增加/(減少)	(11,146)	(13,994)	(17,738)
期內溢利增加/(減少)	(8,359)	(10,496)	(13,304)
假設平均物業管理費下降10%			
物業管理業務收益增加/(減少)	(22,292)	(27,988)	(35,477)
年內溢利增加/(減少)	(16,719)	(20,991)	(26,608)

我們致力在續期即將到期的物業管理服務合同時維持或提高物業管理費費率，以維持或改善我們的利潤率，應對物業管理服務標準或範圍的提升及成本增加。我們提高費率的能力將受到我們維持及提升品牌知名度及行業地位的能力影響。

緩解日益上升的人工成本及分包成本影響的能力

由於我們的物業管理服務屬於勞動密集型，因此勞工成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務規模擴張、平均工資上漲以及投入提升服務品質的人力資源增加，我們的人工成本持續增加。於2017年、2018年及2019年，我們的員工成本為人民幣129.7百萬元、人民幣178.3百萬元及人民幣242.8百萬元，分別佔同年度銷售成本的65.1%、63.9%及64.7%。為緩解日益上升的勞工成本帶來的影響，我們已實施一系列成本控制措施，包括管理標準化、數位化及操作自動化，以降低我們對人力的依賴。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 標準化運營及智能管理」一節。我們亦將若干服務(如安保、清潔、維護及維修、綠化及園藝服務)外包給第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務品質。於2017年、2018年及2019年，我們向第三方分包商支付的費用為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔同年度銷售成本的19.5%、23.1%及22.9%。日益上升的人工成本亦會影響我們的分包成本。

財務資料

競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，我們在多個方面與其他物業管理服務供應商展開競爭，包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服務多元化及服務品質。請參閱本文件「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 競爭」各節。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們在2019中國物業服務百強企業中排名第35位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高市場地位的能力，取決於我們提升／維持競爭優勢的能力。倘我們未能從競爭中勝出及擴大在管建築面積，我們可能會喪失在主要業務線的市場份額。請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。」

若干重大會計政策以及會計估計及判斷

重大會計政策

我們已識別若干我們認為就編製合併財務報表而言屬重大的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層作出有關會計項目的複雜判斷。重大會計政策詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。

該等估計及相關假設乃基於過往經驗及我們認為在該等情況下屬合理的多項其他相關因素而作出，所得結果是對並非明顯來自其他來源的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。於審閱財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策，(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。釐定該等項目需管理層基於未來年度可能變化的資料及財務資料作出判斷，因此，實際結果可能不同於該等估計。

收益確認

客戶合同收益

我們於貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認客戶合同收益，而該金額反映我們預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價。當合同中的代價包括可變金額時，我們估計代價為我們將貨物或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價於達成協議中規定的相關條件後確認。當合同包含融資組成部分，而該融資組成部分為客戶提供超過一年的貨品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，並利用將於客戶與我們在合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。當合同包含融資組成部分，而該融資組成部分為我們提供超過一年的重大

財務資料

財務利益時，根據合同確認的收益包括根據實際利率法在合同負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或以下的合同而言，交易價格利用國際財務報告準則第15號中的可行權宜方法，不會就重大融資組成部分的影響作出調整。

由於客戶同時獲得及使用我們提供的利益，我們按直線基準於既定期間內確認物業管理服務收益。

非業主增值服務收益於提供相關服務且客戶同時獲得及使用我們提供的利益時確認。

社區增值服務收益於提供相關服務且客戶同時獲得及使用我們提供的利益時確認。

其他收入

我們根據權責發生制使用實際利率法確認利息收入，採用的實際利率為將金融工具於預計存續期內的估計未來現金收入確切折現成金融資產賬面淨額的比率。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併以收購法入賬。我們將收購成本計量為以截至收購日期的公平值計量的已轉讓代價與被收購方非控股權益金額之和。就各業務合併而言，我們釐定是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人於清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。我們將非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量，收購相關成本於產生時列為開支。

當我們收購業務時，我們會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合同分開。倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益中確認。收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量且公平值的變動於損益確認，而分類為權益的或然代價毋須重新計量，後續結算於權益中入賬。

財務資料

商譽

我們初步按成本計量商譽，即已轉讓代價、已確認非控股權益的金額及先前持有的任何權益之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘所收購資產淨值的公平值高於轉讓總代價，我們將重新評估我們是否已準確識別全部收購資產及所承擔的全部負債及檢討用於計量將於收購日期確認的金額的程序。倘該重新評估仍顯示所收購資產淨值的公平值超過已轉讓總代價，則收益於損益中確認。於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併中獲益的本集團各現金產生單位，不論被收購方的其他資產或負債是否已分配至該等單位。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，確認減值虧損。已確認商譽減值虧損不得於隨後期間撥回。

當商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的某部分業務被出售，則於釐定出售收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將於該業務的賬面值列賬。在此情況下出售的商譽按所出售業務及所保留的現金產生單位部分相對價值為基準計量。

商譽減值測試

我們最少每年釐定商譽是否有所減值。釐定時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，我們須估計現金產生單位所產生的預期日後現金流量，亦須選擇合適的稅前貼現率，以計算該等現金流量的現值。截至2019年12月31日，商譽的賬面值為人民幣12.3百萬元。

現金產生單位於預算期間的現金流量預測乃基於我們對現金流入或流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。該等假設及估計乃基於現金產生單位的過往表現及我們對市場發展的預期。我們認為，使用價值計算的關鍵假設發生任何合理可能變動均不會導致現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

財務資料

於往績記錄期間，我們於合併財務狀況表內錄得商譽乃僅與收購南京亞東物業管理有關。截至2019年12月31日，按南京亞東物業管理可收回金額超出賬面值部分計量的淨空約為人民幣2.3百萬元。董事對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列稅前貼現率或年度收益增長率的假設變動，將分別消除截至2019年12月31日的剩餘淨空：

**南京亞東
物業管理**

截至2019年12月31日

稅前貼現率上升	2.9%
年度收益增長率下降	2.1%

就評估現金產生單位的使用價值而言，董事認為上述任何主要假設均無合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值(包括商譽)超過可收回金額。

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註15。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)，我們會估計資產的可收回數額。我們將個別資產的資產可收回數額釐定為資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算。倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，可收回數額按資產所屬現金產生單位計算。

我們僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

我們亦於各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，我們會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資

財務資料

產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

若干合併全面收益表項目的說明

下表載列於所示年度我們的合併全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的預計業績。

	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
收益	257,140	348,981	502,990
銷售成本	(199,091)	(279,209)	(375,546)
毛利	58,049	69,772	127,444
其他收入及收益	1,073	632	3,129
銷售及營銷開支	(694)	(699)	(364)
行政開支	(16,996)	(24,227)	(50,944)
其他開支	(1,554)	(37)	(190)
金融資產減值虧損淨額	(73)	(160)	(384)
融資成本	(1,174)	(837)	(392)
除所得稅前溢利	38,631	44,444	78,299
所得稅開支	(9,919)	(11,453)	(21,232)
年內溢利	28,712	32,991	57,067
以下各方應佔溢利：			
— 本公司擁有人	28,712	32,991	59,061
— 非控股權益	—	—	(1,994)
	28,712	32,991	57,067

收益

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線產生收益：

- (i) 物業管理服務，主要包括安保、清潔、綠化、園藝、設施管理、維修及保養服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收益的86.7%、80.2%及70.5%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括向房地產開發商提供顧問服務、前期規劃及設計諮詢服務、協銷服務及交付前服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收益的8.5%、15.5%及24.1%；及

財務資料

(iii) 社區增值服務，主要包括住宅物業的房產中介服務、美居服務、資產管理服務、社區便民服務及公用區增值服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收益的4.8%、4.3%及5.4%。

下表載列於所示年度我們按各業務線劃分的收益明細。

	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)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	257,140	100.0	348,981	100.0	502,990	100.0

物業管理服務收益

於往績記錄期間，物業管理服務收益持續增加，乃主要由於業務擴張令在管總建築面積增加及平均物業管理費增加所致。我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的9.1百萬平方米增加至截至2018年12月31日的9.9百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的15.8百萬平方米，複合年增長率為31.8%。我們的平均物業管理費由2017年的每平方米每月人民幣2.05元增加至2018年的每平方米每月人民幣2.43元，並進一步增加至2019年的每平方米每月人民幣2.56元。

按物業類型劃分的物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們的住宅物業及商業物業的物業管理服務錄得的收益較為均衡。於2017年、2018年及2019年，住宅物業的物業管理服務收益分別佔總收益的49.1%、51.2%及49.0%，商業物業的物業管理服務收益分別佔總收益的49.8%、47.9%及49.9%。於往績記錄期間，物業管理服務收益的整體增加主要反映住宅物業及商業物業在管建築面積的增加。

下表載列截至所示日期的在管建築面積，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收益明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	
住宅物業	7,196.0	109,476	49.1	7,889.6	143,160	51.2	12,061.5	173,878	49.0
商業物業	1,851.6	111,048	49.8	1,995.7	134,193	47.9	3,380.8	177,095	49.9
其他物業 ⁽¹⁾	19.4	2,393	1.1	19.4	2,531	0.9	311.9	3,794	1.1
總計	9,067.0	222,917	100.0	9,904.7	279,884	100.0	15,754.2	354,767	100.0

附註：

(1) 其他物業包括寫字樓及一所學校。

財務資料

按房地產開發商劃分的物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自為弘陽地產集團所開發物業提供物業管理服務，分別佔2017年、2018年及2019年物業管理服務總收益的61.9%、61.8%及55.6%。於往績記錄期間，我們為弘陽地產集團所開發物業提供的物業管理服務於總收益的佔比逐漸下降乃主要由於我們持續戰略性地擴大物業管理服務，以涵蓋除弘陽地產集團以外的房地產開發商開發的物業所致。於往績記錄期間，自第三方房地產開發商所開發物業產生的收益隨相關在管建築面積的增加而增加。此外，我們亦管理由控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的總建築面積為1.3百萬平方米的若干商業物業。有關詳情，請參閱「持續關連交易——須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

下表載列截至所示日期在管建築面積，以及於所示年度向弘陽地產集團及第三方房地產開發商所開發物業以及控股股東的聯繫人所擁有物業提供物業管理服務所得的收益明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	
(以千計，百分比除外)									
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	6,629.7	138,049	61.9	7,161.9	172,968	61.8	9,743.2	197,145	55.6
第三方房地產開發商 ⁽²⁾	1,154.4	12,727	5.7	1,459.9	23,771	8.5	4,728.1	49,658	14.0
第三方開發商 ⁽³⁾	700.0	11,820	5.3	1,005.5	16,180	5.8	3,572.0	40,484	11.4
弘陽地產的合資企業及 聯營公司	454.4	907	0.4	454.4	7,591	2.7	1,156.1	9,174	2.6
控股股東的其他聯繫人 ⁽³⁾	1,282.9	72,141	32.4	1,282.9	83,145	29.7	1,282.9	107,964	30.4
總計	9,067.0	222,917	100.0	9,904.7	279,884	100.0	15,754.2	354,767	100.0

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。
- (2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業，以及為弘陽地產集團的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業(弘陽地產集團並無持有該等物業的控制權益)。
- (3) 包括控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的物業。

財務資料

按地理區域劃分的物業管理服務收益

為方便管理物業管理網路，我們將地域覆蓋範圍劃分為南京市、江蘇省(不包括南京市)、安徽省、上海市、山東省、湖南省、河北省及浙江省。

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的在管總建築面積、按地理區域劃分的物業管理服務所得收益以及有關收益各自佔所示年度物業管理服務所得總收益的百分比明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)
	(以千計，百分比除外)								
南京市	7,442.1	184,289	82.7	8,082.1	236,663	84.6	10,397.5	297,044	83.8
江蘇省 ⁽¹⁾	1,624.9	38,628	17.3	1,822.6	43,221	15.4	3,443.3	52,186	14.7
上海市	—	—	—	—	—	—	207.1	2,922	0.8
安徽省	—	—	—	—	—	—	865.7	2,213	0.6
山東省	—	—	—	—	—	—	264.6	360	0.1
湖南省	—	—	—	—	—	—	150.0	— ⁽²⁾	—
河北省	—	—	—	—	—	—	76.9	42	0.0
浙江省	—	—	—	—	—	—	349.1	— ⁽²⁾	—
總計	9,067.0	222,917	100.0	9,904.7	279,884	100.0	15,754.2	354,767	100.0

附註：

(1) 不包括南京市。

(2) 我們並無就若干項目錄得任何收益，原因是該等項目於2019年12月下旬交付予業主。

非業主增值服務收益

於往績記錄期間，我們向非業主(主要為房地產開發商)提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，使彼等能夠為其客戶提供更好的服務，(ii)從物業管理角度為物業開發項目向房地產開發商提供的前期規劃及設計諮詢服務，(ii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護，及(iii)向房地產開發商提供的檢測服務等其他增值服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收益分別為人民幣21.9百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣121.4百萬元。

社區增值服務收益

我們向住宅物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括房產中介服務、美居服務、資產管理服務、社區便民服務及社區資源運營服務。就若干利用社區公用區的社區增值服務(例如社區便民服務及社區資源運營服務)而言，我們需要根據相關法律法

財務資料

規與業主委員會或業主分攤該等服務的利潤。我們與業主委員會或業主磋商我們收取的利潤分攤部分，通常介乎於總利潤的約30%至50%之間。經扣除我們與業主委員會或業主所分攤利潤的部分後，社區增值服務收益按淨值入賬。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別自社區增值服務產生收益人民幣12.3百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣26.9百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括：(i)員工成本，主要包括與我們提供的服務有關的員工工資及福利，(ii)分包成本，主要包括我們就服務支付分包商的金額，(iii)維護及原材料，主要指我們在日常業務過程中使用的消耗品，(iv)項目管理開支，主要包括與項目營運有關的行政開支，及(v)公用事業開支，主要指與運營有關的電、水及其他公用事業開支。

下表載列於所示年度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)	(%)
員工成本	129,684	65.1	178,287	63.9	242,809	64.7
分包成本	38,791	19.5	64,604	23.1	85,999	22.9
維護及原材料	16,175	8.1	20,248	7.3	24,136	6.4
項目管理開支	9,365	4.7	10,646	3.8	14,305	3.8
公用事業開支	2,125	1.1	2,371	0.8	4,444	1.2
其他	2,951	1.5	3,053	1.1	3,853	1.0
總計	199,091	100.0	279,209	100.0	375,546	100.0

於往績記錄期間的銷售成本整體增加乃主要由於平均人工成本及僱員人數增加導致員工成本增加所致。該增加亦由分包成本增加所導致，與我們的業務擴張及服務品質提升整體一致。物業管理業務屬勞動密集型，且並無涉及任何固定成本，與服務提供的業務規模增加並無關聯，鑑於此行業性質，於往績記錄期間，銷售成本均為可變成本。於往績記錄期間，員工總成本及分包成本乃影響毛利率的銷售成本中的主要成本。因此，倘我們的員工成本及分包成本日後錄得上漲及倘我們的收益增長速度慢於銷售成本增長，則毛利率可能會下降。有關詳情，請參閱「風險因素 — 員工成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力」。

我們的毛利率由2017年的22.6%下降至2018年的20.0%，主要原因是銷售成本增加快於收益增加，及員工成本增加，這與我們於2018年為籌備於2019年交付的項目僱用的員工人數增加一致。我們的毛利率由2018年的20.0%上升至2019年的25.3%，主要原因是於2018年至2019

財務資料

年，主要因業務規模擴大令銷售成本增加少於收益增加，可由在管項目數量由截至2018年12月31日止年度的44個大幅增加至截至2019年12月31日止年度的94個證明。下表載列我們於所示年度的銷售成本敏感度分析，假設所有其他變量保持不變，倘銷售成本上升5%或10%，其對毛利率的影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(%)	(%)	(%)
毛利率	22.6	20.0	25.3
假設銷售成本上升5%			
毛利率	18.7	16.0	21.6
毛利率下降	(3.9)	(4.0)	(3.7)
假設銷售成本上升10%			
毛利率	14.8	12.0	17.9
毛利率下降	(7.7)	(8.0)	(7.5)

下表載列於所示年度按各業務線劃分的銷售成本。

	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)	(%)
物業管理服務	174,167	87.5	226,759	81.2	265,410	70.7
非業主增值服務	17,947	9.0	44,223	15.8	95,656	25.5
社區增值服務	6,977	3.5	8,227	3.0	14,480	3.8
總計	199,091	100.0	279,209	100.0	375,546	100.0

毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣58.0百萬元、人民幣69.8百萬元及人民幣127.4百萬元，而我們的整體毛利率分別為22.6%、20.0%及25.3%。

下表載列於所示年度按業務線及物業類型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 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	48,750	21.9	53,125	19.0	89,357	25.2
住宅物業	22,863	20.9	21,453	15.0	38,129	21.9
商業物業	25,337	22.8	31,058	23.1	50,125	28.4
其他物業	550	23.0	614	24.3	1,013	26.7
非業主增值服務	3,952	18.0	9,874	18.3	25,696	21.2
社區增值服務	5,347	43.4	6,773	45.2	12,391	46.1
總計	58,049	22.6	69,772	20.0	127,444	25.3

財務資料

物業管理服務

於2017年、2018年及2019年，物業管理服務的毛利分別為人民幣48.8百萬元、人民幣53.1百萬元及人民幣89.4百萬元，物業管理服務的毛利率分別為21.9%、19.0%及25.2%。物業管理服務的毛利率由2017年的21.9%下降至2018年的19.0%，乃主要由於住宅物業的物業管理服務的毛利率由2017年的20.9%下降至2018年的15.0%，因為住宅物業管理的銷售成本增長速度較收益增長速度更快。此乃由於員工成本增加所致，與我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用的員工人數增加一致。物業管理服務的毛利率增加至2019年的25.2%，主要原因是由於業務規模擴大，於2018年至2019年員工成本相對於住宅物業管理銷售成本的增幅較小，導致住宅物業管理的毛利率由2018年的15.0%上升至2019年的21.9%。該增加亦由於商業物業的平均物業管理費由2018年的每平方米每月人民幣5.60元增加至2019年的每平方米每月人民幣7.08元，導致商業物業管理的毛利率由2018年的23.1%上升至2019年的28.4%所致。

非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年，非業主增值服務的毛利分別為人民幣4.0百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣25.7百萬元，非業主增值服務的毛利率分別為18.0%、18.3%及21.2%。於往績記錄期間，非業主增值服務的毛利率整體增加，乃主要由於我們提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，而提供該等服務的員工人數相對穩定所致。

社區增值服務

於2017年、2018年及2019年，社區增值服務的毛利分別為人民幣5.3百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣12.4百萬元，社區增值服務的毛利率分別為43.4%、45.2%及46.1%。於往績記錄期間，社區增值服務的毛利率整體上升，乃主要由於業務擴張令社區增值服務業務獲得更大的規模經濟所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括：(i)政府補貼，主要包括地方政府為促進就業提供的財政補貼及退稅，(ii)出售按公平值計入損益的金融資產的收益，包括出售我們自銀行購買的資產管理產品的收益，(iii)銀行存款的利息收入，及(iv)其他，主要包括並非於正常業務過程中產生的收入，例如處置廢物及／或廢舊資產的收入。

財務資料

下表載列於所示年度的其他收入及收益明細。

	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)	(%)
政府補貼	591	55.1	443	70.1	2,433	77.7
出售按公平值計入損益的 金融資產的收益	—	—	36	5.7	240	7.7
利息收入	382	35.6	94	14.9	71	2.3
其他	100	9.3	59	9.3	385	12.3
總計	1,073	100.0	632	100.0	3,129	100.0

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(1)廣告開支，包括產生的廣告開支及支付予第三方營銷公司的費用，及(ii)與銷售及營銷有關的辦公設施折舊及攤銷。下表載列於所示年度的銷售及分銷開支明細。

	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)	(%)
廣告開支	654	94.2	649	92.8	316	86.8
折舊及攤銷	40	5.8	50	7.2	48	13.2
總計	694	100.0	699	100.0	364	100.0

我們的銷售及分銷開支於2017年及2018年維持相對穩定。我們的銷售及分銷開支於2019年有所減少，乃主要由於2019年的營銷活動較2018年減少導致向第三方營銷公司支付的費用減少所致。

行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)員工成本，主要包括員工(例如附屬公司、分支機構及總部管理層、經營管理、行政、人力資源及財務人員)薪金及福利，(ii)專業費用，例如核數師酬金以及法律顧問及稅務顧問的專業服務費，(iii)差旅開支，(iv)折舊及攤銷，(v)招待開支，(vi)辦公開支，(vii)銀行收費，及(viii)其他雜項行政開支。下表載列於所示年度的行政開支明細。

	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)	(%)
員工成本	12,861	75.7	19,573	80.8	36,378	71.4
專業費用	465	2.7	203	0.8	4,576	9.0
差旅開支	761	4.5	1,325	5.5	2,235	4.4
折舊及攤銷	485	2.9	747	3.1	1,696	3.3
招待開支	599	3.5	547	2.3	1,180	2.3
辦公開支	494	2.9	699	2.9	2,196	4.3
銀行收費	481	2.8	683	2.8	839	1.6
其他	850	5.0	450	1.8	1,844	3.7
總計	16,996	100.0	24,227	100.0	50,944	100.0

財務資料

其他開支

我們的其他開支主要包括並非於一般業務過程中產生的雜項開支，如就購買理財產品錄得的投資虧損、已付違約金及違約罰款以及出售遞耗及／或廢舊資產虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，其他開支分別為人民幣1.6百萬元、人民幣37,000元及人民幣0.2百萬元。

金融資產減值虧損淨額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的金融資產減值虧損淨額(主要包括我們根據會計政策錄得的貿易及其他應收款項減值撥備)分別為人民幣73,000元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.4百萬元。金融資產減值虧損淨額總體增加與貿易及其他應收款項增加大體一致。

融資成本

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的融資成本(主要為銀行借貸利息開支)分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.4百萬元。於往績記錄期間的融資成本減少與我們於各自期間的銀行借貸平均結餘減少大體一致。

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 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	6,989	11,371	25,868
遞延稅項	2,930	82	(4,636)
總計	<u>9,919</u>	<u>11,453</u>	<u>21,232</u>

於2017年、2018年及2019年，實際所得稅率分別為25.7%、25.8%及27.1%。於2019年，實際所得稅率錄得增加，乃主要由於若干不可扣稅開支(例如尚未確認的招待開支及應課稅虧損產生的若干遞延稅項)增加所致。

財務資料

經營業績

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

收益

我們的收益由2018年的人民幣349.0百萬元增加44.1%至2019年的人民幣503.0百萬元。收益增加乃主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務收益增加所致。

- **物業管理服務收益。**物業管理服務收益由2018年的人民幣279.9百萬元增加26.8%至2019年的人民幣354.8百萬元，乃主要由於商業及住宅物業的收益增加所致。
 - (i) 商業物業管理收益由2018年的人民幣134.2百萬元增加32.0%至2019年的人民幣177.1百萬元，乃主要由於弘陽廣場及主題公園於完成部分翻新後於2018年5月重新開業以及於2018年6月南京市的家居裝飾及傢俱商城開業導致在管建築面積增加所致。該增加亦因為平均物業管理費由2018年的每平方米每月人民幣5.60元增加至2019年的每平方米每月人民幣7.08元，乃主要由於2018年5月翻新後，新進入弘陽廣場的若干知名品牌向我們支付的物業管理費更高，因為我們為滿足其需求產生更多經營開支。該增加亦歸因於管理家居裝飾及傢俱商城的物業管理費更高，因為該商場中一些倉庫的用途於2019年改為商店。
 - (ii) 住宅物業管理收益由2018年的人民幣143.2百萬元增加21.5%至2019年的人民幣173.9百萬元，乃主要由於我們訂約提供物業管理服務的已交付項目增加及我們於2019年收購南京亞東物業管理及上海安邸導致在管建築面積增加所致。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2018年的人民幣54.1百萬元增加人民幣67.3百萬元至2019年的人民幣121.4百萬元，主要歸因於我們提供有關服務的項目數量增加令協銷服務收益增加人民幣55.0百萬元及前期規劃及設計諮詢服務收益增加人民幣8.6百萬元。有關詳情，請參閱「業務 — 非業主增值服務」。
- **社區增值服務收益。**社區增值服務收益由2018年的人民幣15.0百萬元增加79.1%至2019年的人民幣26.9百萬元，主要歸因於美居服務及社區資源運營服務產生的收益增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣279.2百萬元增加34.5%至2019年的人民幣375.5百萬元，乃主要由於員工成本增加人民幣64.5百萬元及分包成本增加人民幣21.4百萬元所致，與我們的經營規模擴大整體一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣69.8百萬元增加82.7%至2019年的人民幣127.4百萬元。我們的毛利率由2018年的20.0%上升至2019年的25.3%，乃主要由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率均有所上升所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率由2018年的19.0%上升至2019年的25.2%，乃主要由於(i)我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用員工的影響不再存在，及(ii)我們增加平均物業管理費。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2018年的18.3%上升至2019年的21.2%，乃主要由於我們提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，而提供該等服務的員工人數相對穩定所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由2018年的45.2%輕微上升至2019年的46.1%，乃主要由於社區增值服務的營運已實現更大的規模經濟所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣0.6百萬元增加395.1%至2019年的人民幣3.1百萬元，乃主要由於與個人所得稅手續費及小微企業稅項有關的退稅及減稅涉及的政府補貼增加人民幣2.0百萬元所致。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.7百萬元減少47.9%至2019年的人民幣0.4百萬元，乃主要由於2019年的營銷活動較2018年減少導致2019年向第三方營銷公司支付的廣告開支減少所致。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣24.2百萬元增加110.3%至2019年的人民幣50.9百萬元，乃主要由於我們向員工支付的平均工資及因業務擴張及上市聘用的管理人員人數增加導致員工成本增加人民幣16.8百萬元所致。

其他開支

我們的其他開支由2018年的人民幣37,000元增加人民幣0.2百萬元至2019年的人民幣0.2百萬元，乃主要由於我們因終止若干社區物業的租賃協議而支付的違約賠償金及保險索賠產生的開支增加所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣0.2百萬元增加至2019年的人民幣0.4百萬元，與我們的貿易及其他應收款項增加整體一致。

融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣0.8百萬元減少53.2%至2019年的人民幣0.4百萬元，乃主要由於2019年銀行借貸平均結餘減少所致。

除所得稅前溢利

由於上述原因，我們的除所得稅前溢利由2018年的人民幣44.4百萬元增加76.2%至2019年的人民幣78.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣11.5百萬元增加85.4%至2019年的人民幣21.2百萬元，乃主要由於應課稅收入增加所致。我們的實際所得稅率由2018年的25.8%增加至2019年的27.1%，乃主要由於若干不可扣稅開支(例如尚未確認的招持開支及應課稅虧損產生的若干遞延稅項)增加所致。

年度溢利

由於上述原因，我們的年度溢利由2018年的人民幣33.0百萬元增加73.0%至2019年的人民幣57.1百萬元，而純利率由2018年的9.5%增加至2019年的11.3%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加35.7%至2018年的人民幣349.0百萬元。收益增加乃主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務收益增加所致。

- **物業管理服務收益。**物業管理服務收益由2017年的人民幣222.9百萬元增加25.6%至2018年的人民幣279.9百萬元，乃主要由於住宅及商業物業的收益增加所致。
 - (i) 住宅物業管理收益由2017年的人民幣109.5百萬元增加30.8%至2018年的人民幣143.2百萬元，乃主要由於我們管理的住宅項目數目由2017年的38個增加至2018年的44個。該增加亦因為平均管理費由2017年的每平方米每月人民幣1.27元增加至2018年的每平方米每月人民幣1.57元，乃由於我們於2018年新開始管理的若干住宅物業收取的物業管理費整體高於我們於2017年管理的物業所致。
 - (ii) 商業物業管理收益由2017年的人民幣110.0百萬元增加21.9%至2018年的人民幣134.2百萬元，乃主要由於弘陽廣場及主題公園於2018年5月重新開業及南京市的家居裝飾及傢俱商城於2018年5月開業所致。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2017年的人民幣21.9百萬元增加人民幣32.2百萬元至2018年的人民幣54.1百萬元，主要歸因於我們努力擴張增值服務導致我們提供協銷服務的項目數量增加，令協銷服務收益增加人民幣27.0百萬元。有關詳情，請參閱「業務 — 非業主增值服務」。
- **社區增值服務收益。**社區增值服務收益由2017年的人民幣12.3百萬元增加21.7%至2018年的人民幣15.0百萬元，與在管建築面積不斷擴大一致。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣199.1百萬元增加40.2%至2018年的人民幣279.2百萬元，乃主要由於員工成本增加人民幣48.6百萬元及分包成本增加人民幣25.8百萬元所致，與我們的在管總建築面積增加及勞工成本增加整體一致。銷售成本的增長速度快於收益的增長速度，乃主要由於我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用更多員工所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣58.0百萬元增加20.2%至2018年的人民幣69.8百萬元。毛利率由2017年的22.6%下降至2018年的20.0%，乃主要由於物業管理服務的毛利率下降所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率由2017年的21.9%下降至2018年的19.0%，乃主要由於我們就將於2019年交付的項目僱用的員工人數增加導致員工成本增加所致。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2017年的18.0%上升至2018年的18.3%，乃主要由於我們提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，而提供該等服務的員工人數相對穩定所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由2017年的43.4%上升至2018年的45.2%，乃主要由於社區增值服務的營運日益精細，導致更大規模經濟所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣1.1百萬元減少41.1%至2018年的人民幣0.6百萬元，乃主要由於我們於2017年有更多產生更多銀行利息的定期存款導致利息收入減少人民幣0.3百萬元所致。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支於2017年及2018年保持相對穩定，分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣17.0百萬元增加42.5%至2018年的人民幣24.2百萬元，乃主要由於業務擴張及[編纂]導致的僱員人數增加及向員工支付的平均工資增加令員工成本增加人民幣6.7百萬元所致。

其他開支

我們的其他開支於2017年及2018年分別為人民幣1.6百萬元及人民幣37,000元。我們於2017年贖回所購買的理財產品時錄得人民幣1.4百萬元的投資虧損。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣73,000元增加至2018年的人民幣0.2百萬元，乃主要由於就貿易及其他應收款項增加確認的虧損增加所致。

融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣1.2百萬元減少28.7%至2018年的人民幣0.8百萬元，乃主要由於2018年銀行貸款平均結餘減少所致。

除所得稅前溢利

由於上述原因，我們的除所得稅前溢利由2017年的人民幣38.6百萬元增加15.0%至2018年的人民幣44.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣9.9百萬元增加15.5%至2018年的人民幣11.5百萬元，乃主要由於除所得稅前溢利增加所致。

年度溢利

由於上述原因，我們的年度溢利由2017年的人民幣28.7百萬元增加14.9%至2018年的人民幣33.0百萬元，而純利率由2017年的11.2%下降至2018年的9.5%。

財務資料

若干財務狀況表項目

下表載列截至所示日期的財務狀況。

	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			
物業、廠房及設備	4,696	7,821	9,326
其他無形資產	1,427	1,635	8,631
商譽	—	—	12,301
遞延稅項資產	1,272	1,446	6,313
其他非流動資產	2,581	260	322
	<u>9,976</u>	<u>11,162</u>	<u>36,893</u>
流動資產			
存貨	11	35	19
貿易應收款項	9,981	8,440	25,626
應收關聯公司款項	42,882	167,124	262,730
預付款項、按金及其他應收款項	4,355	5,951	32,030
按公平值計入損益的金融資產	—	33,720	3,100
現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111
	<u>126,864</u>	<u>252,979</u>	<u>502,616</u>
資產總值	<u>136,840</u>	<u>264,141</u>	<u>539,509</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	—	(256)	(2,250)
	—	(256)	(2,250)
流動負債			
貿易應付款項	(8,649)	(15,359)	(43,155)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(46,240)	(65,313)	(128,714)
合同負債	(28,201)	(48,295)	(81,907)
應付關聯公司款項	(33,329)	(73,876)	(38,418)
計息銀行借貸	—	(5,000)	—
應付稅項	(3,237)	(5,867)	(27,731)
	<u>(119,656)</u>	<u>(213,710)</u>	<u>(319,925)</u>
負債總額	<u>(119,656)</u>	<u>(213,966)</u>	<u>(322,175)</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	(5,000)	(5,000)	(103,788)
儲備	(12,184)	(45,175)	(104,236)
	(17,184)	(50,175)	(208,024)
非控股權益	—	—	(9,310)
權益總額	<u>(17,184)</u>	<u>(50,175)</u>	<u>(217,334)</u>

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括停車系統及其他機器、汽車及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣4.7百萬元增加66.5%至截至2018年12月31日的人民幣7.8百萬元，乃主要由於我們於2018年為新推出的物業管理項目購置監控設備。該增加亦由於2018年為若干在管項目安裝智能停車系統所致。物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣7.8百萬元進一步增加19.2%至截至2019年12月31日的人民幣9.3百萬元，乃主要由於購置辦公設備及汽車所致。

其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括弘生活移動應用程式及其他軟件系統。其他無形資產由截至2017年12月31日的人民幣1.4百萬元增加14.6%至截至2018年12月31日的人民幣1.6百萬元，乃主要由於我們投資於改善弘生活移動應用程式及開發新軟件系統所致。其他無形資產由截至2018年12月31日的人民幣1.6百萬元增加427.9%至截至2019年12月31日的人民幣8.6百萬元，乃主要由於我們收購南京亞東物業管理導致無形資產增加所致。

客戶關係的估計使用年限為十年。我們參考以下各項釐定有關估計使用年限：(i)南京亞東物業管理的一般合同年限，(ii)合同續簽頻率，(iii)過往較高的客戶保有率，及(iv)行業規範認為估計使用年限不得超過十年。

商譽

截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣12.3百萬元，乃主要與我們於2019年收購南京亞東物業管理有關。截至2017年及2018年12月31日，我們概無錄得任何商譽。

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。我們通常每年進行減值測試。截至2019年12月31日，我們對商譽進行減值測試。有關詳情，請參閱「若干重大會計政策以及會計估計及判斷 — 共同控制合併以外的業務合併及商譽」以及本文件附錄一會計師報告附註15。有關相關風險的討論，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們因於往績記錄期間完成收購而於合併財務狀況表中錄得商譽。商譽的減值撥備將對我們的財務狀況造成不利影響」。

財務資料

存貨

我們的存貨主要包括日常運營中使用的消耗品。由於我們的業務性質，我們僅維持少量存貨。我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣11,000元增加人民幣24,000元至截至2018年12月31日的人民幣35,000元，乃主要由於在管建築面積增加導致所需消耗品增加所致。截至2019年12月31日，存貨減少至人民幣19,000元。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收與我們概無關聯客戶的物業管理服務費。下表載列截至所示日期的貿易應收款項明細。

	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)
貿易應收款項	10,428	8,920	26,126
減：已確認減值虧損	(447)	(480)	(500)
	9,981	8,440	25,626

貿易應收款項(於確認減值虧損前)由截至2017年12月31日的人民幣10.4百萬元減少14.5%至截至2018年12月31日的人民幣8.9百萬元，乃主要由於我們加強收款所致。貿易應收款項(於確認減值虧損前)增加192.9%至截至2019年12月31日的人民幣26.1百萬元，乃主要由於我們因於2019年收購南京亞東物業管理錄得貿易應收款項增加所致。南京亞東的收款率相對低於我們。

下表載列於所示年度的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	13.0	9.5	12.0

附註：

(1) 按有關期間貿易應收款項的平均結餘除以該有關期間的收益再乘以一年360天計算。

貿易應收款項週轉天數由2017年至2018年有所減少，乃主要由於我們加強收款所致。我們的貿易應收款項週轉天數由2018年至2019年有所增加，乃主要由於我們收購南京亞東物業管理所致，該公司的物業管理費收款率相對低於我們。

財務資料

截至2020年4月30日，約人民幣4.7百萬元，或截至2019年12月31日貿易應收款項的18.5%其後已結清，與過往其後結算進度相比維持相若水平。由於我們通常在每年的第二季度及第四季度進行收款工作，故其後結算率相對較低。其後結算率較低亦歸因於春節假期前後的結算活動相對較少。我們預期，其後結算率將於第二及第四季度末進行收款活動後顯著改善。

下表載列截至所示日期基於收益確認日期的貿易應收款項賬齡分析。

	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)
0至90天	3,141	2,414	9,458
91至180天	1,724	1,489	6,249
181至270天	1,335	1,122	2,850
271至365天	1,151	952	1,065
一年以上及兩年內	1,739	1,435	4,162
兩年以上及三年內	556	773	985
三年以上	336	255	857
	<u>9,981</u>	<u>8,440</u>	<u>25,626</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得貿易應收款項減值撥備人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

下表載列截至所示日期的貿易應收款項減值撥備變動。

	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)
於年初	461	447	480
已確認減值虧損	—	33	20
撇銷	(14)	—	—
於年末	<u>447</u>	<u>480</u>	<u>500</u>

我們採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。我們基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的貿易應收款項賬齡釐定撥備率。我們的計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括：(i)代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項，(ii)其他按金，主要為已支付的履約保證金，(iii)應收第三方款項，主要指電梯維修預付款項、向中指院作出的預付款項及其他雜項預付款項，(iv)其他可收回稅項，(v)向員工作出墊款（主要指付現費用墊款）用於業務方面的小額購買，及(vi)其他應收款項，主要為代業主或住戶支付的其他費用及開支。下表載列截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細。

	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)
代表客戶向公用事業供應商支付的預付			
款項	1,742	3,042	17,287
其他按金	1,101	1,978	10,237
其他可收回稅項	632	109	2,040
向員工作出墊款	473	742	1,131
應收第三方款項	496	296	1,915
減值	(89)	(216)	(580)
總計	4,355	5,951	32,030

預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣4.4百萬元增加36.6%至截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元，乃主要由於代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加人民幣1.3百萬元所致，主要因為我們的在管物業增加導致我們代表住宅物業業主及住戶就公用區域的公用事業費支付的預付款項增加人民幣1.1百萬元，以及2018年交付新商業物業導致我們代表商業物業租戶就公用事業費支付的預付款項增加人民幣0.2百萬元。

預付款項、按金及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元增加438.2%至截至2019年12月31日的人民幣32.0百萬元，乃主要由於代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加人民幣14.2百萬元所致。代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加乃主要由於2019年8月收購南京亞東物業管理後，代表南京亞東物業管理所管理項目的住宅物業業主及住戶就彼等各自的公用事業費及公用區域的公用事業費支付的預付款項增加人民幣9.9百萬元，以及我們的在管物業增加導致我們代表住宅物業業主及住戶就公用區域的公用事業費支付的預付款項增加人民幣3.6百萬元所致。由於公用事業設施的限制，公用事業供應商無法獲得南京亞東物業管理所管理的每個項目單位的公用事業記錄，故我們需要就彼等各自單位及公用區域的公用事業費支付預付款項。因此，我們就該等項目錄得代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項較高。預付款項、按金及其他應收款項增加亦由於其他按金（主要包括已付履約按金及其他按

財務資料

金)增加人民幣8.3百萬元所致。截至2019年12月31日，應收第三方款項大幅增加乃主要由於2019年收購南京亞東、向中指院作出預付款項及業務擴張所致。

現金及現金等價物

我們的現金及現金等價物由截至2017年12月31日的人民幣69.6百萬元減少45.9%至截至2018年12月31日的人民幣37.7百萬元，乃主要由於我們於2018年購買理財產品人民幣33.7百萬元所致。現金及現金等價物由截至2018年12月31日的人民幣37.7百萬元增加375.0%至截至2019年12月31日的人民幣179.1百萬元，乃主要由於經營活動所得現金流入淨額增加及資本注資增加所致。

按公平值計入損益的金融資產

截至2018年及2019年12月31日，我們的按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣33.7百萬元及人民幣3.1百萬元，乃主要包括我們向一家中國大型國有銀行購買的理財產品。理財產品的期限為十年，惟可在到期日之前的任何時間贖回。有關理財產品可保本且具有浮動投資回報。該產品的受託人(為主要國有銀行)將令所得款項投資於政府債券及具有良好信用的發行人發行的低風險公司債券及／或其他類似低風險債務產品。投資回報將根據本金、投資期限及有關期間的實際回報率計算。公平值減少至截至2019年12月31日的人民幣3.1百萬元，乃由於我們於2019年贖回有關理財產品所致。

我們可能會不時利用閒置現金投資類似的低風險理財產品。我們已制定一項綜合政策，以選擇合適的投資目標及後續管理。我們認為，我們可於不影響業務經營或資本支出的情況下，通過適當投資增加收入，從而更好地利用現金。我們的投資決策將視具體情況而定，並在認真考慮我們的現金流量及營運需求後作出。我們所投資的理財產品的金融資產主要為低風險金融產品，並保證本金支付，因為我們認為該等產品的風險水平相對較低。我們的所有投資活動均須獲得財務部總經理批准後方可進行。我們每日監督所購買理財產品的本金及收益水平，並於到期時及時贖回。

應收關聯公司款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，應收關聯公司款項分別為人民幣42.9百萬元、人民幣167.1百萬元及人民幣262.7百萬元。有關詳情，請參閱「關聯方交易」。

財務資料

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中就分包商所提供服務付款的責任。於往績記錄期間的所有分包商均為獨立第三方。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應付款項分別為人民幣8.6百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣43.2百萬元。

貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣8.6百萬元增加77.6%至截至2018年12月31日的人民幣15.4百萬元，乃主要由於2018年在管項目數量增加令有關安保、清潔以及維修及保養服務的分包成本增加所致。貿易應付款項增加181.0%至截至2019年12月31日的人民幣43.2百萬元，乃主要由於我們於2019年收購51%股權的南京亞東物業管理的在管項目產生的應付款項增加所致。

下表載列於所示年度的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	10.5	15.5	28.0

附註：

(1) 按有關年度貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以一年360天計算。

貿易應付款項週轉天數由2017年的10.5天增加至2018年的15.5天，乃主要由於截至2018年12月31日的貿易應付款項增加所致。貿易應付款項週轉天數由2018年的15.5天增加至2019年的28.0天，乃主要由於收購南京亞東物業管理導致貿易應付款項增加所致。

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 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
一年內	8,116	14,767	39,954
一年以上	533	592	3,201
	8,649	15,359	43,155

截至2020年4月30日，截至2019年12月31日貿易應付款項的約人民幣41.6百萬元或96.5%已於其後結清。

財務資料

其他應付款項、已收按金及應計費用

我們的其他應付款項、已收按金及應計費用主要包括：(i)應付僱員的工資及福利，(ii)就公用事業代表社區住戶收取的收款，主要為我們代表第三方向住戶收取的公用事業費，(iii)費用支出，主要包括因安裝智能入口系統產生的支出，(iv)營業稅及附加費，(v)報銷開支，主要指每月報銷代僱員繳納的員工社會保險及住房公積金供款及其他開支，(vi)已收按金，主要為我們收到的裝修按金、公用事業供應按金及質量保證按金，(vii)其他應付款項，主要為我們於日常業務過程中應付的墊付款、保費及其他費用。

下表載列截至所示日期的其他應付款項、已收按金及應計費用。

	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)
應付工資及福利	21,266	34,296	48,788
就公用區域代表社區住戶收取的收款 . . .	11,909	14,844	36,645
營業稅及附加費	2,480	5,627	18,307
已收按金	6,963	4,574	9,314
其他	3,622	5,972	15,660
	46,240	65,313	128,714

其他應付款項、已收按金及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣46.2百萬元增加41.2%至截至2018年12月31日的人民幣65.3百萬元，乃主要由於僱員人數隨擴張而增加及僱員平均薪金增加，導致應付工資及福利增加人民幣13.0百萬元所致。其他應付款項、已收按金及應計費用進一步增加97.1%至截至2019年12月31日的人民幣128.7百萬元，乃主要由於(i)就公用事業代表社區住戶收取的收款增加人民幣21.8百萬元，原因為2019年8月收購南京亞東物業管理後，代表南京亞東物業管理所管理項目的住宅物業業主及住戶就彼等各自的公用事業費及公用區域的公用事業費收取的收款增加人民幣13.1百萬元，以及代表住宅物業業主及住戶就公用區域的公用事業費收取的收款增加人民幣4.2百萬元，(ii)員工成本增加導致應付工資及福利增加人民幣14.5百萬元，及(iii)收益增加導致營業稅及附加費增加人民幣12.7百萬元所致。

合同負債

我們的合同負債主要指客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，合同負債分別為人民幣28.2百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣81.9百萬元。於往績記錄期間，合同負債增加乃主要由於住宅物業業主及住戶作出的墊款增加所致，與在管物業數量增加一致。

財務資料

截至2020年4月30日，人民幣49.4百萬元，或截至2019年12月31日的合同負債的60.4%已獲動用。

計息銀行借貸

截至2018年12月31日，我們的計息銀行借貸為人民幣5.0百萬元。我們已於2017年及2019年償還未償還的銀行借貸，故截至2017年及2019年12月31日並無錄得任何計息銀行借貸。

應付關聯公司款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，應付關聯公司款項分別為人民幣33.3百萬元、人民幣73.9百萬元及人民幣38.4百萬元。有關詳情，請參閱「關聯方交易」。

流動資產淨值

	截至12月31日			截至2020年
	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)
流動資產				
存貨	11	35	19	21
貿易應收款項	9,981	8,440	25,626	34,569
應收關聯公司款項	42,882	167,124	262,730	50,192
預付款項、按金及其他				
應收款項	4,355	5,951	32,030	30,486
按公平值計入損益的				
金融資產	—	33,720	3,100	—
現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111	289,883
	<u>126,864</u>	<u>252,979</u>	<u>502,616</u>	<u>405,151</u>
流動負債				
貿易應付款項	(8,649)	(15,359)	(43,155)	(17,120)
其他應付款項、已收按金				
及應計費用	(46,240)	(65,313)	(128,714)	(88,587)
合同負債	(28,201)	(48,295)	(81,907)	(91,753)
應付關聯公司款項	(33,329)	(73,876)	(38,418)	—
計息銀行借貸	—	(5,000)	—	—
應付稅項	(3,237)	(5,867)	(27,731)	(11,967)
租賃負債	—	—	—	(447)
	<u>(119,656)</u>	<u>(213,710)</u>	<u>(319,925)</u>	<u>(209,874)</u>
流動資產淨值	<u>7,208</u>	<u>39,269</u>	<u>182,691</u>	<u>195,277</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣7.2百萬元、人民幣39.3百萬元及人民幣182.7百萬元。於往績記錄期間的流動資產淨值整體增加，乃主要由於應收關聯方款項增加以及現金及現金等價物增加所致。流動資產淨值增加至截至2020年4月30日的人民幣195.3百萬元，乃主要由於其他應付款項、已收按金及應計費用以及貿易應付款項減少所致。

財務資料

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣16.5百萬元，原因為我們於2015年前就在管項目產生相對較高的經營開支(主要包括員工成本)，而我們未能產生足夠的收益支付該等開支。由於物業管理服務的性質，我們須為項目管理保留不同類型的服務人員，而不論項目規模大小。我們就若干平均物業管理費相對較低的住宅物業錄得虧損。我們已透過(1)於2015年開始商業物業管理業務，並自此增加在管住宅物業項目數量及建築面積；及(2)通過對不同類型及階段的項目進行標準化運營實現規模經濟改善財務表現及盈利能力。於往績記錄期間，通過利用本文件「業務 — 競爭優勢」一節所載的競爭優勢，我們已擴大客戶基礎及服務組合，並實現業務增長。

流動資金及資金來源

我們的主要現金需求為支付用於擴張及採購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、合資企業及聯營公司的營運資金需求及資本支出。我們把銀行及金融機構的現金以及經營活動所得現金流量淨額作為主要資金來源以滿足該等現金需求。於[編纂]完成及[編纂]後，我們擬繼續通過經營活動所得現金流量淨額為現金需求提供資金。

	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)
經營活動所得現金流量淨額	79,976	27,452	110,999
投資活動所得/(所用)現金流量淨額 . . .	71,337	(105,135)	(27,977)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額 . . .	(110,850)	45,757	58,380
現金及現金等價物增加/(減少)淨額 . . .	40,463	(31,926)	141,402
年初現金及現金等價物	29,172	69,635	37,709
年末現金及現金等價物	<u>69,635</u>	<u>37,709</u>	<u>179,111</u>

經營活動所得現金流量

經營活動所得現金主要包括自提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量反映經下列各項調整後的除稅前溢利：(i)非現金及非經營項目(如融資成本、物業、廠房及設備項目折舊以及無形資產攤銷)；(ii)營運資金變動，如預付款項、按金及其他應收款項增加或減少，其他應付款項、已收按金及應計費用增加或減少，合同負債增加或減少；及(iii)其他現金項目，包括已付所得稅及已付利息。

財務資料

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣111.0百萬元，乃由於除稅前溢利人民幣78.3百萬元所致，經(i)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣40.8百萬元，及(ii)合同負債增加人民幣27.4百萬元調整，部分已由應收關聯方款項減少人民幣60.4百萬元抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣27.5百萬元，乃由於除稅前溢利人民幣44.4百萬元所致，經應收關聯方款項減少人民幣55.7百萬元調整，部分已由(i)合同負債增加人民幣20.1百萬元，及(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣19.1百萬元，及(iii)貿易應付款項增加人民幣6.7百萬元抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣80.0百萬元，乃由於除稅前溢利人民幣38.6百萬元所致，經(i)應收關聯方款項增加人民幣19.8百萬元，(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣12.7百萬元，(iii)貿易應付款項增加人民幣5.7百萬元，及(iv)合同負債增加人民幣5.1百萬元調整。

投資活動(所用)／所得現金流量

於2019年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣28.0百萬元，乃主要由於(i)向關聯公司作出墊款人民幣63.1百萬元，及(ii)收購附屬公司人民幣20.1百萬元所致，部分已由(i)按公平值計入損益的金融資產變動人民幣30.6百萬元，及(ii)向關聯方償還墊款人民幣27.8百萬元抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣105.1百萬元，主要反映(i)向關聯公司作出墊款人民幣198.7百萬元，(ii)按公平值計入損益的金融資產變動人民幣33.7百萬元，及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣5.1百萬元。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣71.3百萬元，主要反映按公平值計入損益的金融資產變動人民幣78.6百萬元及收購附屬公司人民幣28.6百萬元，部分已由(i)向關聯公司作出墊款人民幣92.4百萬元，(ii)購買物業、廠房及設備人民幣5.0百萬元，及(iii)購買其他長期資產人民幣2.2百萬元抵銷。

融資活動所得／(所用)現金流量

於2019年，融資活動所得現金淨額為人民幣58.4百萬元，乃主要由於(i)關聯公司墊款人民幣126.6百萬元，及(ii)附屬公司當時的權益股東注資人民幣98.8百萬元所致，部分已由(i)償還關聯公司墊款人民幣161.6百萬元，及(ii)償還計息銀行借貸人民幣5.0百萬元抵銷。

於2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣45.8百萬元，主要反映(i)關聯公司墊款人民幣164.4百萬元及(ii)計息銀行借貸所得款項人民幣20.0百萬元，部分已由(i)償還關聯公司墊款人民幣122.8百萬元及(ii)償還計息銀行借貸人民幣15.0百萬元抵銷。

財務資料

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣110.9百萬元，主要反映(i)償還關聯公司墊款人民幣368.2百萬元，(ii)償還計息銀行借貸人民幣23.5百萬元，部分已由關聯公司墊款人民幣282.0百萬元抵銷。

營運資金

董事認為，經考慮手頭現金及現金等價物、經營現金流量及估計[編纂][編纂]，我們擁有充足的營運資金，滿足本文件日期後至少12個月的現時需求。

債項

銀行借貸

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的借貸總額分別為零、人民幣5.0百萬元、零及零。下表載列截至所示日期的計息借貸賬齡分析。

	截至12月31日			截至2020年
	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)
於一年內償還	—	5,000	—	—
於第二年償還	—	—	—	—
於兩至五年內償還	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至2018年12月31日的銀行借貸人民幣5.0百萬元已由我們於2019年悉數償還。

應付關聯方款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣31.8百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣38.4百萬元，均為非貿易性質。該等款項均為免息、無抵押及須按要求償還。有關詳情，請參閱「關聯方交易及結餘」。截至2020年4月30日，我們概無應付關聯方款項。

租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無錄得任何租賃負債。截至2020年4月30日，我們錄得租賃負債約人民幣875,000元，即我們向弘陽地產集團租賃弘陽大廈的負債。有關該租賃的詳情，請參閱「業務 — 物業」。

未動用銀行融資

截至2020年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。

財務資料

或然負債

於最後可行日期，我們並無任何尚未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸或購買承擔、擔保或與第三方付款責任有關的其他重大或然負債或未解除擔保。董事已確認，自2019年12月31日起及直至最後可行日期，本集團的或然負債並無任何重大變動。

承擔

資本承擔

於各年末已簽約但尚未產生的資本開支如下。

	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)
已訂約但並無撥備：			
設備	<u>2,007</u>	<u>1,838</u>	<u>1,452</u>

截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，我們的資本承擔分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.5百萬元，乃屬為設備作出的承擔。

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)購買物業、廠房及設備(例如電子設備及設備以及運輸設備)，及(ii)收購附屬公司。下表載列於往績記錄期間產生的資本開支明細。

	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)
添置物業、廠房及設備	5,893	5,736	5,688
收購附屬公司，扣除所收購現金	<u>(28,607)</u>	<u>—</u>	<u>20,119</u>
	<u>(22,714)</u>	<u>5,736</u>	<u>25,807</u>

我們目前預期截至2020年12月31日止年度產生的資本開支將為人民幣28.6百萬元，將主要用於潛在收購其他物業管理公司。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日(即我們的最新財務報表日期)及截至最後可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

財務資料

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期以及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.06倍	1.18倍	1.57倍
負債資產比率 ⁽²⁾	87.4%	81.0%	59.7%
資本負債比率 ⁽³⁾	—	10.0%	—
總資產回報率 ⁽⁴⁾	21.0%	12.5%	10.6%
股權回報率 ⁽⁵⁾	167.1%	65.8%	26.3%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 負債資產比率按截至相應日期的總負債除以總資產再乘以100%計算。總負債是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借貸的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股權回報率按年內溢利除以年末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.06倍上升至截至2018年12月31日的1.18倍，乃主要由於應收關聯公司款項增加導致流動負債增加少於流動資產增加所致。我們的流動比率進一步上升至截至2019年12月31日的1.57倍，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯方款項增加所致。

資產負債比率

我們的負債資產比率由截至2017年12月31日的87.4%下降至截至2018年12月31日的81.0%，乃主要由於應付關聯公司款項增加導致總資產增加少於總負債增加所致。我們的負債資產比率進一步下降至截至2019年12月31日的59.7%，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯公司款項增加導致總資產增加以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及合同負債增加導致總負債減少所致。

財務資料

資本負債比率

截至2018年12月31日，我們的資本負債比率為10.0%。截至2017年及2019年12月31日，我們並無錄得任何銀行借貸。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2017年的21.0%下降至2018年的12.5%，並進一步下降至2019年的10.6%，主要歸因於總資產持續增加。

股權回報率

我們的股權回報率由2017年的167.1%下降至2018年的65.8%，並進一步下降至2019年的26.3%，主要歸因於股權增加。

關於市場風險的定量及定性分析

金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。我們所面臨的該等風險及我們管理該等風險所使用的金融風險管理政策及慣例描述如下。

利率風險

我們面臨主要與計息銀行借貸有關的市場利率變動風險。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的計息銀行借貸分別為零、人民幣5.0百萬元及零。由於我們以固定利率獲得所有銀行借貸，因此我們預期利率風險並不會重大。我們並未使用衍生金融工具對沖利率風險。

信貸風險

我們面臨與現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項有關的信貸風險。

我們預期並無與銀行及金融機構現金及現金等價物有關的重大信貸風險，原因為其存放於並無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。我們預期將不會因該等金融機構不履約而蒙受任何重大損失。

於往績記錄期間，我們擁有大量客戶，且並無集中的信貸風險。為降低貿易應收款項帶來的風險，我們已制定政策以監察授予客戶的信貸期。我們只向財務狀況健康且信譽良好的客戶提供一至三個月的信貸期。我們亦建立程序以監察逾期應收款項的收回情況。此外，我們會定期檢討貿易應收款項的可收回金額，並對無法收回的金額計提足夠的減值撥備。

財務資料

我們於初步確認資產時會考慮違約的可能性，並會持續評估各報告期信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加我們會將資產於報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險進行比較。我們亦會考慮可獲得有合理理據支援的前瞻性資料。考慮到違約概率及收回概率，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別使用預期信貸虧損率4.29%、5.38%及1.91%，以估計計入貿易應收款項的金融資產的減值。

流動資金風險

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

我們的目標為通過利用計息銀行借貸在資金的連續性及靈活性之間保持平衡。我們會持續密切監察我們的現金流量。

下表載列截至所示日期根據合同未貼現付款的金融負債到期情況。

	按要求	少於3個月	3至12個月	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
貿易應付款項 . . .	43,155	—	—	—	43,155
其他應付款項 . . .	61,619	—	—	—	61,619
應付關聯公司款項 .	38,418	—	—	—	38,418
	<u>143,192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,192</u>
2018年12月31日					
計息銀行借貸 . . .	—	—	5,000	—	5,000
貿易應付款項 . . .	15,359	—	—	—	15,359
其他應付款項 . . .	25,390	—	—	—	25,390
應付關聯公司款項 .	73,876	—	—	—	73,876
	<u>119,625</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>124,625</u>
2017年12月31日					
貿易應付款項 . . .	8,649	—	—	—	8,649
其他應付款項 . . .	22,494	—	—	—	22,494
應付關聯公司款項 .	33,329	—	—	—	33,329
	<u>64,472</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,472</u>

財務資料

關聯方交易及結餘

於往績記錄期間，我們與本文件附錄一會計師報告附註31所述的關聯人士進行交易。

向關聯方提供的服務

於往績記錄期間，我們向若干關聯公司提供物業管理服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別產生收益人民幣128.7百萬元、人民幣122.6百萬元及人民幣170.3百萬元。

此外，我們向若干關聯公司提供協銷服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別產生收益人民幣21.1百萬元、人民幣54.0百萬元及人民幣112.9百萬元。

該等關聯方交易乃根據各關聯方與我們之間協定的條款進行。董事已確認，於往績記錄期間的所有上述關聯方交易均按合理的正常商業條款進行，並符合本集團的整體利益。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的歷史業績無法反映未來表現。

與關聯方的結餘

於往績記錄期間，我們亦錄得墊付向關聯公司作出的墊款及收取關聯公司墊款，乃指與關聯公司的結餘。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣3.9百萬元、人民幣59.6百萬元及人民幣120.0百萬元，為貿易相關，主要為應收有關關聯方的貿易應收款項。於2017年、2018年及2019年，應收關聯方貿易結餘的平均週轉天數分別為9.1天、64.8天及114.2天。平均週轉天數增加乃主要由於因收款活動相對不足導致應收關聯方款項增加所致。董事認為，透過制定內部程序嚴格監控附屬公司、分公司及總部層面的收款活動進度等方式加強收款工作，應收關聯方貿易結餘平均週轉天數日後將會減少，預期關聯方將其後及於[編纂]後根據賬單時間表結清貿易應收款項。此外，我們已就收款活動為區域級業務經理設立關鍵績效指標，作為績效審查的一部分，並要求彼等達成該等指標及每月向總部匯報收款結果。

財務資料

下表載列截至所示日期基於收益確認日期的應收關聯方貿易相關款項的賬齡分析。

	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90天	3,932	45,726	91,553
91至180天	—	11,176	26,218
181至270天	—	2,725	2,242
總計	<u>3,932</u>	<u>59,627</u>	<u>120,013</u>

截至2020年4月30日，約人民幣109.3百萬元，或截至2019年12月31日應收關聯方款項的91.1%其後已結清。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣1.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣62,000元，為貿易相關，主要為應付有關關聯方的貿易應付款項。下表載列截至所示日期基於發票日期的應付關聯方貿易相關款項的賬齡分析。

	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
一年內	1,551	504	62
總計	<u>1,551</u>	<u>504</u>	<u>62</u>

截至2020年4月30日，所有截至2019年12月31日的應付關聯方款項其後已結清。

此外，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣39.0百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣142.7百萬元，彼等為非貿易相關、不計息且主要為與該等關聯方的結餘。我們亦錄得應付關聯方款項分別為人民幣31.8百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣38.4百萬元，彼等為非貿易相關、不計息且主要為與該等關聯方的結餘。非貿易性質的關聯方結餘主要指與關聯公司的融資安排，該等安排均為不計息、無抵押及按要求償還，以滿足不時的營運資金需求。所有非貿易性質的關聯方結餘均將於[編纂]前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立之日起，我們尚未宣派或派付任何股息。我們並無預先釐定的股息分派派息率。我們的股息政策須遵守開曼群島有關法律。董事會於釐定是否建議就任何期間宣派任何股息及應派付的股息金額時擁有全權酌情權。於釐定任何股息派付時，董事會會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、現行經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概不保證將來會派付任何金額的股息，或根本不會派付股息。

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的可供分派儲備分別約為人民幣10.9百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣91.2百萬元。

根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)將約為人民幣[編纂]百萬元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)且[編纂]未獲行使)，其中約人民幣[編纂]百萬元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後於權益扣除，而約人民幣[編纂]百萬元將於合併損益及其他全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元，其中約人民幣[編纂]百萬元已計入預付款項並將隨後於[編纂]完成後於權益扣除，約人民幣[編纂]百萬元於合併損益及其他全面收益表扣除。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映[編纂]已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年12月31日的本集團合併資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。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部分內容。

	截至 2019年12月31日 的本集團經審核 合併有形資產淨值	[編纂]估計 [編纂]	本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整合併 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]每股股份[編纂]港元計算	187,092	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元計算	187,092	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

附註：

- (1) 截至2019年12月31日的本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，並根據截至2019年12月31日的本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣208.0百萬元減商譽及其他無形資產約人民幣20.9百萬元計算。
- (2) [編纂]估計[編纂]按照[編纂]每股股份[編纂]港元或每股股份[編纂]港元(已扣除本公司應付的[編纂]費用及其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)計算。[編纂]估計[編纂]按1.0港元兌人民幣0.9129元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.9129元的匯率換算為港元。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2019年12月31日後的任何交易結果或進行的其他交易。

近期發展

新物業管理服務合同

自2020年1月1日起及直至最後可行日期，我們已就14個項目訂立物業管理服務合同，總建築面積為1.9百萬平方米，涉及住宅及商業物業及一所學校。

COVID-19對業務的影響

請參閱「業務 — COVID-19疫情對業務的影響」，及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」。

董事確認無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至本文件日期，我們的業務經營維持穩定。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本文件日期，我們自2019年12月31日(即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期)以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生會對會計師報告(其全文載列於本文件附錄一)所示資料造成重大影響的事件。