

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一A及一B會計師報告所載我們截至的經審核合併財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則而編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮「風險因素」、「前瞻性陳述」及本文件其他章節所載的資料。

### 概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一，在收益及淨利潤的增長率方面我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七名。<sup>1</sup>根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強。

由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期實現了持續、快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增長至2018年的人民幣456.3百萬元，增長率為67.2%，遠高於中指院所報告同期物業百強企業收益均值的增長率19.4%。我們的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加至2019年同期的人民幣

(1) 中指院每年按整體實力發佈中國物業服務百強企業排名。中指院通過評估入圍公司上一年度的相關關鍵因素(包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任)進行排名。我們基於收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

---

## 財務資料

---

516.9百萬元，同比增長為61.2%。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增長至2018年的人民幣39.5百萬元，增長率為94.7%，遠高於中指院所報告同期物業百強企業淨利潤均值的增長率26.0%。我們的淨利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增長至2019年同期的人民幣74.3百萬元。

### 呈列基準

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組（進一步解釋載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」），本公司成為現時本集團旗下公司的控股公司。重組前後，本集團現時旗下公司受控股股東的共同控制。

本集團的歷史財務資料乃根據國際財務報告準則及按合併基準編製。本集團的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括自呈列日期或自本集團附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短者為準）起本集團現時旗下公司的業績及現金流量。本集團的合併財務狀況表已獲編製，以使用控股股東的現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。不會因重組進行任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。由除控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及於重組前的股權變動透過採用合併會計原則於權益內呈列為非控股權益。有關此處所載我們的財務資料的呈列基準的詳情，請參閱本文件附錄一A及一B會計師報告中的附註2。

### 影響我們經營績效的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件中「風險因素」所載該等因素以及以下討論的因素：

#### 在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月分別為人民幣146.8百萬元、人民幣248.1百萬元及人民幣252.5百萬元，分別約佔同期我們總收益的53.9%、54.3%及48.9%。因此，

---

## 財務資料

---

我們的業務及經營績效依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續新現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷了飛速增長，截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的項目大部分乃由正榮地產集團開發。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，由正榮地產集團開發的項目的在管建築面積分別佔截至相同日期我們在管總建築面積的77.1%、74.4%及47.9%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括第三方物業開發商在內的客戶基礎，以期從其他來源獲得額外收益及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期，由第三方物業開發商開發的項目的在管建築面積經歷持續增長，截至2017年及2018年12月31日以及截至2019年9月30日分別約佔我們在管總建築面積的22.9%、25.6%及52.1%。由第三方物業開發商開發的項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將推動我們的收益及溢利的持續增長。然而，有關更多討論，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

### 我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力的所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌定價我們的服務並計及物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務商形象的能力。例如，我們可能會為我們提供的若干服務設定較高的價格，例如「榮服務2.0+」，該服務主要面向高檔住宅社區。有關更多詳情，請參閱「業務－我們的品牌」。我們就若干更優質的服務收取較高的價格，因為提供服務的成本較高，且我們旨在為該等服務建立優越感。我們有效平衡上述考慮因素的能力是我們財務狀況及經營業績的關鍵。

## 財務資料

我們的定價能力可嚴重影響我們的業績及營運。我們下文所載為參考於往績記錄期物業管理服務的平均物業管理費波動對年內或期內收益及溢利及全面收入總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利及全面收入總額的影響，僅供說明之用：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
年／期內溢利及全面收入總額 . . . . .	20,297	39,524	28,535	74,259
<b>假設我們的平均物業管理費下降5%</b>				
物業管理服務業務收益				
增加／(減少) . . . . .	(7,341)	(12,403)	(9,211)	(12,626)
年／期內溢利及全面收入總額				
增加／(減少) <sup>(1)</sup> . . . . .	(5,506)	(9,302)	(6,908)	(9,470)
<b>假設我們的平均物業管理費下降10%</b>				
物業管理服務業務收益				
增加／(減少) . . . . .	(14,682)	(24,806)	(18,422)	(25,252)
年／期內溢利及全面收入總額				
增加／(減少) <sup>(1)</sup> . . . . .	(11,012)	(18,605)	(13,817)	(18,939)

附註：

(1) 對年內或期內溢利及全面收入總額的影響乃假設年內或期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

我們致力不斷提升物業管理服務的標準或範圍，而我們可能不時面臨成本增加。為加以應對，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率以保持或提高我們的利率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何價格管控措施所影響。

## 財務資料

### 業務組合

於往績記錄期，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務，非業主增值服務及社區增值服務三條業務綫的利潤率各不相同。我們三條業務綫收入貢獻結構的任何變化或任何業務綫的利潤率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

下表載列於所示期間按業務綫劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
<b>總計 .....</b>	<b>272,858</b>	<b>100.0</b>	<b>456,308</b>	<b>100.0</b>	<b>320,562</b>	<b>100.0</b>	<b>516,900</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示期間按各業務綫劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(未經審核)			
物業管理服務.....	20.4	20.0	20.1	23.1
非業主增值服務.....	30.5	30.6	31.7	34.9
社區增值服務.....	43.0	43.8	44.1	64.5
<b>整體毛利率.....</b>	<b>25.8</b>	<b>26.5</b>	<b>26.5</b>	<b>33.4</b>

一般而言，我們社區增值服務的毛利率高於(i)我們物業管理服務及(ii)非業主增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務的毛利率相對較高主要是由其他

---

## 財務資料

---

兩條業務線較社區增值服務更加勞動密集。我們的整體毛利率於整個往績記錄期有所上升，主要反映隨著我們的在管項目組合及增值服務擴張所形成的規模經濟、我們社區增值服務的增長及我們實施有效成本控制措施。我們已採取各種成本節約的措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將與各類服務有關的操作程序標準化。有關更多詳情，請參閱下文「－影響我們經營業績的主要因素－緩解人工成本不斷上升影響的能力」。

### 緩解人工成本不斷上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，人工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的人工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及人工市價增加而大幅上升。於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月，我們銷售成本下錄得的人工成本分別為人民幣147.5百萬元、人民幣222.5百萬元及人民幣223.7百萬元，分別佔我們同期銷售成本的72.8%、66.4%及65.0%。過往，人工成本對我們的毛利率造成負面影響。為應對不斷上升的人工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，如專門就每個項目設立詳細的成本控制計劃、採用技術解決方案來替代人力及控制人工成本、將若干勞動密集型的工種分包予第三方，同時對其服務保持密切監督，優化人員配置結構及時間表以提升效率，以及標準化與我們各種服務有關的操作程序。於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月，我們分別產生委外費用人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣66.3百萬元，分別佔我們同期銷售成本的13.7%、16.4%及19.3%。於往績記錄期，委外費用的增加亦歸因於(i)我們業務的擴張及(ii)因採取成本控制措施而在絕對金額及比例上使委外規模擴大。有關進一步討論，請參閱本文件「業務－供應商」。

### 競爭

我們主要與國家、地區和本地物業管理公司競爭，尤其是中國物業開發商的聯屬公司。根據中指院的資料，正榮地產集團作為中國房地產業知名物業開發商的市場地位，為我們增長提供堅實的基礎。近年來，為正榮地產集團所開發的項目在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們佔第三方物業開發商所開發的項目在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有正榮地產集團的支持，我們亦

---

## 財務資料

---

能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，我們於2019中國物業服務百強企業按在管總建築面積中排名第22位，代表我們從2018年的2018物業服務百強企業的排名的第29位躍升七名。更多資料請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益下滑和盈利能力下降。

### 重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的合併財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性，以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及營運業績非常重要，詳情分別載於本文件附錄一A及一B會計師報告中的附註2附註3。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大的估計及判斷的會計政策及估計。

### 重大會計政策

#### 收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為我們就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為我們提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

---

## 財務資料

---

- (i) *物業管理服務*。我們就包乾制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

包乾制下，我們有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，我們須承擔有關（其中包括）員工、清潔、保安、園林綠化及維修維護服務以及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，我們無權要求業主支付不足之金額。據此，於包乾制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直綫法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行服務相關產生時確認。

酬金制下，我們有權獲得業主及物業開發商於具體合同期間須支付的固定金額的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，我們或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。酬金制下，我們實質上作為業主及物業開發商的代理人，且據此，我們僅於具體合同期間按直綫法將預定物業服務費確認為收益。

- (ii) *為非業主提供的增值服務*。為非業主提供的增值服務主要包括向物業開發商提供的規劃及設計諮詢服務，於有關諮詢服務獲提供時確認；而我們當前有權於交付前向就向物業開發商提供協銷服務（主要包括展示單位的清潔、安全秩序、保養、訪客管理及接待服務）的服務或其他物業管理服務供應商付款，有關費用按直綫法於預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們提供的利益。



---

## 財務資料

---

- (iii) *社區增值服務*。社區增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

此外，我們亦錄得其他收入，其主要包括利息收入，利息收入採用實際利率法按權責發生制確認，方式為將在金融工具的預期使用年限或更短的期限內（視情況而定）準確折現估計的未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

### **商譽**

商譽最初按成本計量，即已轉讓對價、非控股權益的確認金額及我們先前持有的被收購方股本權益的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如對價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

我們一般會按年對商譽進行減值測試。為進行減值測試，商譽被分配至預期將因業務合併的協同效益而獲益的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論我們的其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（即使用價值及公平值減出售成本之較高者）進行比較。當現金產生單位的可收回金額低於賬面金額時，確認減值虧損，且不得於隨後期間撥回。

### **其他無形資產（商譽除外）**

獨立購買的其他無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併時收購的其他無形資產的成本以收購日期的公平值計量。其他無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。可使用年期有限的其他無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產出現減值證據時進行減值評估。可使用年期有限的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於每個財政年度末檢討一次。

---

## 財務資料

---

無固定年期的其他無形資產將每年個別地或者於現金產生單位層面進行減值測試。該等無形資產不進行攤銷。無固定年期的無形資產須每年評估其可使用年期，以確定無固定年期的評估是否依然可行。否則，可使用年期的評估從無固定年期變更為有固定年期，將採用未來適用法進行會計處理。

### 客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，並以十年估計可使用年期按年數總和基準攤銷。

### 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收入、費用、資產及負債的報告金額及其附帶披露。下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要判斷及假設，該等判斷及假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面價值進行重大調整的重大風險。

### 商譽減值

我們至少按年度基準釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。我們須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日，商譽的賬面值分別為人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元。進一步詳情分別載於本文件附錄一A及一B會計師報告附註15及附註16。

### 貿易應收款項預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即按地區、客戶類別及評級、以信用證及其他信貸保證形式涵蓋）的逾期天數得出。

撥備矩陣初始按本集團的歷史觀察違約率得出。我們將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況（如國內生產總值）預期將於未來年度轉差而可能導致製造業的違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

---

## 財務資料

---

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。我們的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關我們貿易應收款項的預期信貸虧損資料分別披露於本文件附錄一A及附錄一B會計師報告附註18及附註19。

### **非金融資產(商譽除外)減值**

本集團於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日評估所有非金融資產有否任何減值跡象。非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

## 財務資料

### 若干合併損益及其他全面收益表的說明

下表載列所示期間我們的合併損益及其他全面收益表的概要。以下呈列的歷史業績未必為任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
收益 .....	<b>272,858</b>	<b>456,308</b>	<b>320,562</b>	<b>516,900</b>
銷售成本 .....	(202,539)	(335,325)	(235,628)	(344,091)
毛利 .....	<b>70,319</b>	<b>120,983</b>	<b>84,934</b>	<b>172,809</b>
其他收入及收益 .....	713	3,522	862	2,105
行政開支 .....	(41,093)	(68,627)	(44,119)	(66,271)
金融資產減值虧損淨額 .....	(2,174)	(2,462)	(3,213)	(7,308)
投資物業公平值收益 .....	-	-	-	600
融資成本淨額 .....	(39)	(52)	(39)	(2,250)
應佔一間聯營公司溢利及虧損 .....	(23)	(98)	(74)	(167)
除稅前溢利 .....	<b>27,703</b>	<b>53,266</b>	<b>38,351</b>	<b>99,518</b>
所得稅開支 .....	(7,406)	(13,742)	(9,816)	(25,259)
年／期內溢利及全面收入總額 .....	<b><u>20,297</u></b>	<b><u>39,524</u></b>	<b><u>28,535</u></b>	<b><u>74,259</u></b>
以下人士應佔：				
公司擁有人 .....	20,297	39,612	28,535	72,197
非控股權益 .....	-	(88)	-	2,062

---

## 財務資料

---

### 收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下三個業務領域：

- 物業管理服務，其主要包括向物業發展商、業主及居民提供(i)清潔服務、(ii)安保服務、(iii)景觀美化服務以及(iv)維修及保養服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的總收益的53.9%、54.3%、57.5%及48.9%。我們的物業管理服務乃為住宅及非住宅物業提供，而後者包括但不限於政府公建、寫字樓、工業園及學校；
- 非業主增值服務，其主要包括(i)協銷服務、(ii)額外定制服務，(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計諮詢服務以及(v)交付前檢查服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的總收益的40.4%、32.8%、30.8%及36.6%。我們向非業主提供的增值服務乃主要向物業開發商提供，彼等需要為其住宅及／或非住宅物業提供某些額外定制服務；及
- 社區增值服務，其主要包括(i)家居生活服務、(ii)停車位管理、租賃協助及其他服務及(iii)公共區域增值服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月的總收益的5.7%、12.9%、11.7%及14.5%。我們為業主及居民提供社區增值服務，以改善他們的生活體驗，並為其物業保值和增值。

## 財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的我們的收益明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	184,220	57.5	252,520	48.9
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	98,950	30.8	189,671	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	37,392	11.7	74,709	14.5
總計.....	<b>272,858</b>	<b>100.0</b>	<b>456,308</b>	<b>100.0</b>	<b>320,562</b>	<b>100.0</b>	<b>516,900</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

### 物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務（主要包括清潔服務、安保服務、景觀美化服務以及維修及保養服務）所得收益於往績記錄期上升，主要受我們的在管總建築面積因業務透過內部增長及收購擴張而增加所推動。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷穩定增長，截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及21.0百萬平方米。

物業管理費按包乾制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包乾制收費模式。包乾制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包乾制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期，我們按包乾制就在管大多數物業收取物業管理費。我們預期按包乾制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積以及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		
								(未經審核)			(未經審核)	
包乾制 . . . . .	9,237	146,523	99.8	12,371	247,408	99.7	11,537	183,861	99.8	20,760	251,722	99.7
酬金制 . . . . .	209	300	0.2	209	650	0.3	209	359	0.2	209	798	0.3
總計 . . . . .	<b>9,446</b>	<b>146,823</b>	<b>100.0</b>	<b>12,580</b>	<b>248,058</b>	<b>100.0</b>	<b>11,746</b>	<b>184,220</b>	<b>100.0</b>	<b>20,969</b>	<b>252,520</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，我們的大部分收益來自管理由正榮地產集團開發的項目。於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，向由正榮地產集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣178.4百萬元、人民幣133.2百萬元及人民幣170.9百萬元，分別佔我們同期基本物業管理服所得總收益的88.2%、71.9%、72.3%及67.7%。一般而言，於往績記錄期，我們佔由管理正榮地產集團開發的項目所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由第三方物業開發商開發的項目所致。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積明細以及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		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	%	千平方米	人民幣 千元	%
正榮地產												
集團 <sup>(1)</sup> . . . .	7,282	129,438	88.2	9,366	178,359	71.9	8,791	133,177	72.3	10,051	170,918	67.7
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> . . . .	2,164	17,385	11.8	3,214	69,699	28.1	2,955	51,043	27.7	10,918	81,602	32.3
總計 . . . . .	<b>9,446</b>	<b>146,823</b>	<b>100.0</b>	<b>12,580</b>	<b>248,058</b>	<b>100.0</b>	<b>11,746</b>	<b>184,220</b>	<b>100.0</b>	<b>20,969</b>	<b>252,520</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的79.1%、68.0%、68.9%及63.7%。於往績記錄期，佔管理住宅物業所得收益的百分比普遍下降，主要是由於我們透過持續內生增長及收購所收購的非住宅物業的在管總建築面積增加所致。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		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	%	千平方米	人民幣 千元	%
住宅物業 <sup>(1)</sup> . .	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	10,722	126,991	68.9	13,129	160,959	63.7
非住宅物業 <sup>(2)</sup>	792	30,723	20.9	1,195	79,496	32.0	1,024	57,229	31.1	7,840	91,561	36.3
總計 . . . . .	<b>9,446</b>	<b>146,823</b>	<b>100.0</b>	<b>12,580</b>	<b>248,058</b>	<b>100.0</b>	<b>11,746</b>	<b>184,220</b>	<b>100.0</b>	<b>20,969</b>	<b>252,520</b>	<b>100.0</b>



## 財務資料

附註：

- (1) 於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，管理正榮地產集團開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的97.9%、92.5%、92.8%及88.9%。於同期，管理第三方物業開發商開發的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的2.1%、7.5%、7.2%及11.1%。

截至2017年及2018年12月31日以及截至2018年及2019年9月30日，正榮地產集團開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的83.3%、80.2%、80.5%及74.6%。於同期，第三方物業開發商開發的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的16.7%、19.8%、19.5%及25.4%。

- (2) 於2017年、2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，管理正榮地產集團開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為51.3%、28.2%、26.8%及30.4%。同期，管理第三方物業開發商開發的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為48.7%、71.8%、73.2%及69.6%。

截至2017年及2018年12月31日以及截至2018年及2019年9月30日，正榮地產集團開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為8.8%、19.8%、15.6%及3.2%。正榮地產集團開發的非住宅物業的在管建築面積比例相對較低，乃主要由於我們於2017年9月收購江蘇愛濤後非住宅物業的在管總建築面積增加。同期，第三方物業開發商開發的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為91.2%、80.2%、84.4%及96.8%。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國四大區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間所得收益按地區劃分之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至9月30日或截至該日止九個月					
	2017年			2018年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		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	%	千平方米	人民幣 千元	%
長江三角洲												
地區 <sup>(1)</sup> . . . . .	3,500	52,119	35.5	5,253	124,849	50.3	4,980	90,656	49.2	8,191	142,948	56.6
海峽西岸地區 <sup>(2)</sup> . . . . .	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	2,951	46,566	25.3	8,515	57,530	22.8
中西部地區 <sup>(3)</sup> . . . . .	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	3,496	40,672	22.1	3,821	44,907	17.8
環渤海地區 <sup>(4)</sup> . . . . .	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	319	6,326	3.4	442	7,135	2.8
總計 . . . . .	<u>9,446</u>	<u>146,823</u>	<u>100.0</u>	<u>12,580</u>	<u>248,058</u>	<u>100.0</u>	<u>11,746</u>	<u>184,220</u>	<u>100.0</u>	<u>20,969</u>	<u>252,520</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

附註：

- (1) 我們在長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

### 對非業主的增值服務所得收益

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)協銷服務，主要包括在物業開發商預售活動過程中為其提供預售展示單位及銷售辦事處的清潔、安保、保養以及訪客管理；(ii)額外定制服務，如按訂單提供臨時安保服務；(iii)房屋維修服務及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。各種非業主增值服務的增加與我們的業務擴張一致。下表載列於所示期間對非業主的增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務.....	88,477	80.2	117,061	78.2	78,261	79.2	139,346	73.4
額外定制服務.....	11,966	10.8	12,266	8.2	7,861	7.9	26,891	14.2
房屋維修服務.....	7,537	6.8	13,455	9.0	8,493	8.6	16,832	8.9
前期規劃及設計諮詢服務...	853	0.8	4,754	3.2	3,014	3.0	4,907	2.6
交付前檢查服務.....	1,519	1.4	2,055	1.4	1,321	1.3	1,695	0.9
總計.....	<u>110,352</u>	<u>100.0</u>	<u>149,591</u>	<u>100.0</u>	<u>98,950</u>	<u>100.0</u>	<u>189,671</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)



## 財務資料

下表載列於所示期間我們銷售成本組成成分的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
								(未經審核)
人工成本.....	147,489	72.8	222,512	66.4	164,752	69.8	233,748	65.0
委外費用.....	27,821	13.7	55,089	16.4	34,541	14.7	66,298	19.3
公用事業費用.....	5,177	2.6	18,702	5.6	11,440	4.9	15,807	4.6
公用設施維護成本.....	10,028	5.0	12,601	3.8	8,161	3.5	14,518	4.2
辦公費用.....	8,563	4.2	18,478	5.5	12,236	5.2	10,710	3.1
其他.....	3,461	1.7	7,943	2.3	4,498	1.9	13,010	3.8
總計.....	<b>202,539</b>	<b>100.0</b>	<b>335,325</b>	<b>100.0</b>	<b>235,628</b>	<b>100.0</b>	<b>344,091</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，我們銷售成本的主要組成部分為人工成本及委外費用。於往績記錄期，人工成本的增加乃主要由於平均僱員薪資的增加。委外費用主要包括外包商的外包服務產生的費用，例如安保、清潔、景觀美化以及維修及保養。於往績記錄期，委外費用的增加乃主要由於主要由(i)我們的物業管理服務業務的擴張導致我們的在管建築面積增加；及(ii)我們因採取成本控制措施導致外包予合資格外包商的服務金額及比例增加。

## 財務資料

僅供說明用途，以下載列經參考於往績記錄期銷售成本以及人工成本及委外費用波動的溢利及全面收入總額的敏感度分析。下表展示假設人工成本及委外費用增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們的銷售成本以及溢利及全面收入總額的影響：

	截至12月31日 止年度		截至9月30日 止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
年／期內溢利及全面收入總額 . . . . .	20,297	39,524	28,535	74,259
<b>假設人工成本及委外費用總額增加5%</b>				
銷售成本增加／(減少) . . . . .	8,766	13,880	9,965	14,502
年／期內溢利增加／(減少) . . . . .	(6,574)	(10,410)	(7,473)	(10,877)
<b>假設人工成本及委外費用總額增加10%</b>				
銷售成本增加／(減少) . . . . .	17,531	27,760	19,929	29,005
年／期內溢利增加／(減少) . . . . .	(13,148)	(20,820)	(14,947)	(21,753)

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務 . . . . .	116,878	57.7	198,564	59.2	147,137	62.4	194,087	56.4
非業主增值服務 . . . . .	76,722	37.9	103,795	31.0	67,589	28.7	123,505	35.9
社區增值服務 . . . . .	8,939	4.4	32,966	9.8	20,902	8.9	26,499	7.7
<b>總計 . . . . .</b>	<b>202,539</b>	<b>100.0</b>	<b>335,325</b>	<b>100.0</b>	<b>235,628</b>	<b>100.0</b>	<b>344,091</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月的整體毛利率分別為25.8%、26.5%、26.5%及33.4%。我們的整體毛利率受我們各個業務線的毛利率以及我們業務組合的波動的影響。於往績記錄期，我們的毛利率呈上漲趨勢，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月至2019年同期有所增長，主要由於於往績記錄期較其他兩條業務線錄得較高毛利率的社區增值服務貢獻的毛利增加。我們已採取各種成本節約的措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將各類服務的程序標準化。

下表載列於所示期間我們按業務綫劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
物業管理服務.....	29,945	20.4	49,494	20.0	37,083	20.1	58,433	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	31,361	31.7	66,166	34.9
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	16,490	44.1	48,210	64.5
毛利總額／整體毛利率....	<u>70,319</u>	<u>25.8</u>	<u>120,983</u>	<u>26.5</u>	<u>84,934</u>	<u>26.5</u>	<u>172,809</u>	<u>33.4</u>

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上受我們就物業管理服務收取的平均每月每平方米費用及提供該服務承擔的每期（一般按月收取）每平方米銷售成本的綜合影響。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們就物業管理服務收

## 財務資料

我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.27元、每月每平方米人民幣2.27元、每月每平方米人民幣2.30元及每月每平方米人民幣2.14元。我們的物業管理服務的毛利率由2017年的20.4%輕微減少至2018年的20.0%。該業務線的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的20.1%增加至2019年同期的23.1%，乃主要歸因於較大規模經濟及我們實施成本控制措施所致，如外包若干勞動密集型服務、採取技術解決方案以控制人工成本以及將各種服務相關的操作程序標準化。

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的我們物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
正榮地產集團 <sup>(1)</sup> .....	26,537	20.5	36,052	20.2	26,956	20.2	40,433	23.7
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> .....	3,408	19.6	13,442	19.3	10,127	19.8	18,000	22.1
毛利總額／總體毛利率 .....	<b>29,945</b>	<b>20.4</b>	<b>49,494</b>	<b>20.0</b>	<b>37,083</b>	<b>20.1</b>	<b>58,433</b>	<b>23.1</b>

(未經審核)

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發之項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

於往績記錄期，我們物業管理服務的毛利有所增加。與正榮地產集團開發的項目相關的物業管理服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，並由截至2018年9月30日止九個月的20.2%增至2019年同期的23.7%，主要由於正榮地產集團主要在海峽西岸地區及長江三角洲地區開發的項目的在管建築面積增加。與第三方物業開發商開發

## 財務資料

的項目相關的物業管理服務的毛利率由2017年的19.6%減少至2018年的19.3%，主要由於我們為將服務擴展至第三方物業開發商以獲得更多的市場份額，而對我們的服務進行具有競爭力的定價。與第三方物業開發商開發的項目相關的物業管理服務的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的19.8%增至2019年同期的22.1%，主要由於我們擴大業務規模並採用更多的技術解決方案以降低物業管理服務的人工成本。

下表載列於所示期間物業開發商的物業管理服務平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣／平方米／月			
正榮地產集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	2.09	2.28	2.32	2.58
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> . . . . .	2.91	2.25	2.22	1.61
<b>整體平均物業管理費</b> . . . . .	<b>2.27</b>	<b>2.27</b>	<b>2.30</b>	<b>2.14</b>

附註：

- (1) 包括由正榮地產集團獨家開發的項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）。
- (2) 指由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的項目以及由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發之項目（正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益）。

往績記錄期對由正榮地產集團所開發項目收取的物業管理服務平均物業管理費增加乃主要由於我們的往績彪炳且品牌知名度提高令我們於2018年及2019年首九個月能夠就已交付由我們管理的若干新物業收取更高物業管理費，亦由於我們於2018年及2019年首九個月的若干在管寫字樓位於上海及蘇州等一線及二線城市的黃金地段。2017年至2018年對由第三方物業開發商所開發項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。截至2019年9月30日止九個月，對第三方物業開發商所開發項目收取的平



## 財務資料

均物業管理費較2018年同期減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言為相對較新的物業類型（如工業園），但位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合的其他物業。往績記錄期內，正榮地產集團所開發項目的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的項目，主要原因為第三方物業開發商開發的一大部分項目是非住宅物業，與住宅物業相比，平均物業管理費相對較高。

下表載列於往績記錄期按物業類型劃分的由正榮地產集團及第三方物業開發商開發的項目每月的物業管理費範圍：

	正榮地產集團	第三方物業 開發商
	每月每平方米人民幣元	
住宅物業.....	0.89–4.34	0.75–4.00
非住宅物業 <sup>(1)</sup> .....	13.83–39.13	0.23–51.83

附註：

(1) 非住宅物業包括（其中包括）商業物業及公共物業。

下表載列於往績記錄期收取由正榮地產集團及第三方物業開發商開發的商業物業及公共物業的物業管理費之範圍：

	正榮地產集團	第三方物業 開發商
	每月每平方米人民幣元	
商業物業 <sup>(1)</sup> .....	13.83–39.13	0.23–20.68
公共物業 <sup>(2)</sup> .....	–	0.88–51.83

附註：

(1) 包括辦公大樓及工業園。

(2) 包括政府及公共設施，以及學校。

---

## 財務資料

---

### 非業主增值服務

於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們非業主增值服務的毛利率為30.5%、30.6%、31.7%及34.9%。非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年相對穩定，由2018年首九個月至2019年同期有上升，主要是由於我們的業務規模擴大及我們持續努力降低成本及提升經營效率。

### 社區增值服務

於2017年及2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的社區增值服務的毛利率分別為43.0%、43.8%、44.1%及64.5%。我們社區增值服務的毛利率高於該等其他兩條業務綫的毛利率，乃主要由於社區增值服務(如停車場管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務)的勞動密集程度通常低於對非業主提供的物業管理服務及增值服務，因而令成本降低。於往績記錄期普遍增加，主要由於(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展此業務起因持續業務拓展而令所提供的停車位管理、租賃協助及其他服務增加及(ii)公共區域增值服務在管建築面積增加。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)利息收入及(ii)非經常性政府補助及(iii)出售物業、廠房及設備項目收益及(iv)其他。其他主要包括2019年首九個月推出有關(其中包括)物業管理行業的優惠稅務政策帶來的收入(令我們錄得稅務扣減增加(作為其他收入)增加)及因業主及住戶違反有關進行在管物業裝修工程的協定條款而向業主及住戶收取的費用收入。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們其他收入及損益的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
利息收入.....	384	641	431	873
政府補助.....	156	2,701	341	765
出售物業、廠房及設備項目收益.....	1	-	-	-
其他.....	172	180	90	467
<b>總計.....</b>	<b>713</b>	<b>3,522</b>	<b>862</b>	<b>2,105</b>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)辦公開支、(iii)[編纂]開支、(iv)折舊及攤銷、(v)有關招標流程的諮詢服務開支、(vi)銷售稅及附加費、(vii)營銷及推廣開支及(viii)其他，主要與就僱員活動及維修與保養產生的開支有關。於2017年及2018年以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們分別錄得行政開支人民幣41.1百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣44.1百萬元及人民幣66.3百萬元。於往績記錄期的行政開支增加與業務擴張相符。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	27,539	67.1	46,701	68.0	30,701	69.6	38,675	58.4
辦公開支.....	4,823	11.7	6,911	10.1	3,250	7.4	7,951	12.0
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷.....	682	1.7	1,554	2.3	1,087	2.5	3,852	5.8
諮詢服務開支.....	4,120	10.0	4,337	6.3	2,406	5.5	3,374	5.1
營業稅金及附加.....	1,455	3.5	2,262	3.3	1,341	3.0	2,466	3.7
營銷及推廣開支.....	910	2.2	2,876	4.2	2,249	5.1	1,881	2.8
其他.....	1,564	3.8	3,986	5.8	3,085	6.9	2,154	3.3
總計.....	<b>41,093</b>	<b>100.0</b>	<b>68,627</b>	<b>100.0</b>	<b>44,119</b>	<b>100.0</b>	<b>66,271</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

### 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們錄得的金融資產減值虧損分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣7.3百萬元，整體上與應貿易應收款項增加一致，而貿易應收款項通常受季節性波動影響。有關進一步論述，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

## 財務資料

### 財務成本淨額

我們的財務成本淨額主要包括銀行及其他借款利息開支。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的財務成本淨額分別為人民幣39,000元、人民幣52,000元、人民幣39,000元及人民幣2.3百萬元。

下表載列於所示期間我們的財務成本淨額明細。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
銀行及其他借款利息 .....	44,250	47,292	35,469	54,948
租賃負債利息開支 .....	39	52	39	580
減：向控股股東控制的 關聯公司收取的利息 .....	(44,250)	(47,292)	(35,469)	(53,278)
<b>總計 .....</b>	<b>39</b>	<b>52</b>	<b>39</b>	<b>2,250</b>

於往績記錄期，我們的利息開支增加主要是由於我們的計息銀行及其他借款增加以及於2019年首九個月有關我們於上海租賃的辦公場所的租賃負債利息開支增加。有關向關聯方收取的利息的進一步討論，請參閱本文件「－ 債務－ 其他借款」及「－ 關聯方交易」。

### 分佔聯營公司溢利及虧損

分佔聯營公司溢利及虧損指於往績記錄期我們投資南京愛濤豐匯物業管理有限公司（「南京愛濤」）分佔的虧損。南京愛濤為一家主要在南京從事物業管理服務的公司。

### 所得稅費用

所得稅費用包括本公司及我們的附屬公司於中國應付的即期及遞延稅項。

## 財務資料

下表載列所示期間所得稅非費用的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
<b>即期稅項</b>				
即期所得稅.....	9,556	14,152	11,499	27,663
<b>遞延稅項</b>				
損益中扣除.....	(2,150)	(410)	(1,683)	(2,404)
<b>總計 .....</b>	<b>7,406</b>	<b>13,742</b>	<b>9,816</b>	<b>25,259</b>

於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅率分別約為26.7%、25.8%、25.6%及25.4%。該等實際所得稅率略高於中國法定企業所得稅率25.0%，主要是由於往績記錄期若干廣告開支及業務拓展開支等若干不可扣除開支佔所得稅開支總額的比例下降。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未解決事宜。

### 營運業績

#### 截至2019年9月30日止九個月與截至2018年9月30日止九個月對比

#### 收益

我們的總收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣320.6百萬元增加61.2%至2019年同期的人民幣516.9百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣184.2百萬元增加37.1%至2019年同期的人民幣252.5百萬元，主要由於我們的在管總建築面積由截至2018年9月30日的11.7百萬平方米增加

---

## 財務資料

---

至截至2019年9月30日的21.0百萬平方米，原因為我們的業務透過有機增長及策略性收購擴張，部分被平均物業管理費由截至2018年9月30日止九個月的每月每平方米人民幣2.30元減至2019年同期的每月每平方米人民幣2.14元所抵銷，若干在管新項目位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合中的其他物業。

- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣99.0百萬元增加91.7%至2019年同期的人民幣189.7百萬元，主要由於整體業務增長，特別是(i)銷售協助服務所得收入因正榮地產集團開發的物業項目的預售增加而增加，及(ii)額外定制服務所得收入因在管物業的翻新及維修服務需求增加而增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣37.4百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣74.7百萬元，主要由於(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展此服務起因持續業務擴展而令所提供的停車場管理、租賃協助和其他服務所得收入增加，及(ii)因加大業務開發力度而令公共區域增值服務所得收入增加。

### 銷售成本

我們的總銷售成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣235.6百萬元增加46.0%至2019年同期的人民幣344.1百萬元。銷售成本減少主要是由於(i)人工成本因我們的業務規模擴大而增加；及(ii)分包成本隨著我們不斷將若干業務外判予第三方以優化成本效益而增加。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要是由於我們通過加強利用資訊科技系統提高成本效益努力控制成本以及業務規模增加所致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣84.9百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣172.8百萬元，主要由於我們的持續業務擴張。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的26.5%增至2019年同期的33.4%，主要反映規模經濟、我們實施成本控制措施以及社區增值服務(與其他兩項業務相比，毛利率相對較高)的收入貢獻增加。

---

## 財務資料

---

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣37.1百萬元增加57.6%至2019年同期的人民幣58.4百萬元，物業管理服務毛利率由截至2018年9月30日止九個月的20.1%上升至2019年同期的23.1%，主要由於規模經濟及有效的成本控制措施，例如外判勞動密集型服務、進一步採用技術解決方案來控制人工成本及將程序標準化以精簡業務營運。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣31.4百萬元大幅增至2019年同期的人民幣66.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的31.7%上升至2019年同期的34.9%，主要由於規模經濟及有效的成本控制措施。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣16.5百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣48.2百萬元，社區增值服務的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的44.1%大幅上升至2019年同期的64.5%，主要由於自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展此業務起因持續業務拓展而令所提供的停車場管理、租賃協助和其他服務增加以及我們提供的公共區域增值服務的在管建築面積增加，因該等服務的勞動密集程度較低，故毛利率更高。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2018年9月30日止九個月的人民幣0.9百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣2.1百萬元，主要由於在前九個月針對中國物業管理行業推出的優惠稅務政策中計入其他收入的稅收減免增加。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣44.1百萬元增加50.2%至2019年同期的人民幣66.3百萬元，主要由於(i)行政員工成本因行政員工人數增加而增加，反映我們努力挽留及吸引合資格且經驗豐富的人員，及(ii)就[編纂]承擔的[編纂]開支。



---

## 財務資料

---

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣3.2百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣7.3百萬元，主要由於我們的貿易應收款項總額隨著業務增長持續增加。

### 投資物業公平值收益

我們於截至2019年及2018年9月30日止九個月分別錄得投資物業公平值收益人民幣0.6百萬元及零。2019年首九個月的公平值收益乃由於我們收購江蘇蘇鐵並將其投資物業綜合入賬。

### 財務成本淨額

我們的財務成本淨額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣0.04百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣2.3百萬元，此乃由於於截至2019年9月30日止九個月計息銀行及其他借款增加以及有關我們於上海租賃的辦公場所的租賃負債利息開支增加。

### 分佔聯營公司溢利及虧損

我們分佔聯營公司虧損於截至2019年及2018年9月30日止九個月分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.07百萬元，主要與收購聯營公司南京愛濤導致的虧損有關。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣9.8百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣25.3百萬元，乃主要因我們的除稅前利潤增加所致。

### 期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2018年9月30日止九個月的人民幣28.5百萬元大幅增加至2019年同期的人民幣74.3百萬元。

---

## 財務資料

---

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比

#### 收益

我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務及社區增值服務收益增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的收益由2017年的人民幣146.8百萬元增加69.0%至2018年的人民幣248.1百萬元，主要由於所管理的總建築面積由2017年12月31日的9.4百萬平方米增至2018年12月31日的12.6百萬平方米，原因為我們的業務透過有機增長及策略性收購擴張。我們的平均物業管理費於2017年及2018年保持穩定，均為每月每平方米人民幣2.27元。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的收益由2017年的人民幣110.4百萬元增加35.6%至2018年的人民幣149.6百萬元，主要由於(i)正榮地產集團開發的可供銷售的項目增加而令協銷服務增加，及(ii)房屋維修服務主要因物業開發商對交付新建成住宅及非住宅物業後房屋維修服務的需求增加而增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務的收益由2017年的人民幣15.7百萬元大幅增加至2018年的人民幣58.7百萬元，主要由於該分部整體增長所致，此主要反映(i)停車場管理、租賃協助和其他服務主要因於2018年下半年對海峽西岸地區的項目引入租賃協助和其他服務而增加，及(ii)家居生活服務因我們努力拓展若干服務的類型(如清潔、交鑰匙裝修及家居維修)而增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣202.5百萬元增加65.6%至2018年的人民幣335.3百萬元，主要歸因於(i)員工工資總體增加導致人工成本增加，及(ii)分包若干服務的力度。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要由於規模經濟及進一步採用技術解決方案以減少人力勞動。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣70.3百萬元增加72.0%至2018年的人民幣121.0百萬元。我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%增至截至2018年12月31日止年度的26.5%。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利由2017年的人民幣29.9百萬元大幅增加至2018年的人民幣49.5百萬元，主要歸因於規模經濟。我們物業管理服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，分別為20.4%及20.0%。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣33.6百萬元增加36.2%至2018年的人民幣45.8百萬元。我們的非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年保持穩定。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利由2017年的人民幣6.7百萬元大幅增加至2018年的人民幣25.7百萬元。我們的社區增值服務的毛利率於2017年及2018年維持相對穩定，分別為43.0%及43.8%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣0.7百萬元大幅增至2018年的人民幣3.5百萬元，主要由於我們的附屬公司正榮物業服務有限公司南昌分公司於2018年根據地方政府針對物業管理行業的促進政策而收取政府補貼約人民幣2.5百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣41.1百萬元增加67.0%至2018年的人民幣68.6百萬元，主要由於行政員工人數增加，這與我們年內努力挽留及吸引合資格且經驗豐富的人員相符。

### 金融資產減值虧損淨額

於2018年及2017年，我們的金融資產減值虧損淨額保持相對穩定，分別為人民幣2.5百萬元及人民幣2.2百萬元，主要由於同年貿易應收款項總額持續增加。

---

## 財務資料

---

### **財務成本淨額**

我們的財務成本淨額由2017年的人民幣39,000元增加至2018年的人民幣52,000元，此乃由於銀行及其他借款增加。

### **分佔聯營公司溢利及虧損**

我們分佔聯營公司虧損由2017年的人民幣23,000元增至2018年的人民幣98,000元，是由於租賃增加導致租賃負債的利息開支增加。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支由2017年的人民幣7.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣13.7百萬元，乃因2018年我們的除稅前利潤增加所致。

### **年內利潤**

由於上述原因，我們的年內利潤由2017年的人民幣20.3百萬元大幅增加至2018年的人民幣39.5百萬元。

## 財務資料

### 合併財務狀況表的選定項目說明

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表的概要：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
<b>非流動資產</b>			
商譽 .....	19,507	19,507	59,537
其他無形資產 .....	11,405	11,150	33,128
投資物業 .....	—	—	21,400
遞延稅項資產 .....	5,580	5,698	7,619
物業、廠房及設備 .....	3,033	4,844	6,384
使用權資產 .....	713	1,361	8,679
於聯營公司的投資 .....	469	371	204
<b>非流動資產總額 .....</b>	<b>40,707</b>	<b>42,931</b>	<b>136,951</b>
<b>流動資產</b>			
應收關聯公司款項 .....	534,227	659,300	620,967
貿易應收款項 .....	33,029	54,021	140,546
現金及現金等價物 .....	101,029	49,843	74,983
預付款項及其他應收款項 .....	18,292	44,998	37,274
<b>流動資產總額 .....</b>	<b>686,577</b>	<b>808,162</b>	<b>873,770</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用 .....	179,812	224,143	271,917
計息銀行及其他借款 .....	—	20,000	32,500
應付稅項 .....	8,492	22,332	30,683
貿易應付款項 .....	17,149	23,314	29,180
應付關聯公司款項 .....	3,767	3,387	6,584
租賃負債 .....	420	789	3,951
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>209,640</b>	<b>293,965</b>	<b>374,815</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款 .....	500,000	500,000	518,750
遞延稅項負債 .....	2,851	2,559	10,429
其他應付款項 .....	—	—	7,000
租賃負債 .....	297	549	6,568
<b>非流動負債總額 .....</b>	<b>503,148</b>	<b>503,108</b>	<b>542,747</b>
<b>淨資產 .....</b>	<b>14,496</b>	<b>54,020</b>	<b>93,159</b>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
儲備 .....	14,496	54,108	78,341
股本 .....	—	—	—
<b>非控股權益 .....</b>	<b>—</b>	<b>(88)</b>	<b>14,818</b>
<b>總權益 .....</b>	<b>14,496</b>	<b>54,020</b>	<b>93,159</b>

---

## 財務資料

---

### 投資物業

我們於2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日錄得的投資物業所涉款項分別為零、零及人民幣21.4百萬元，主要由於2019年透過江蘇愛濤收購一幢商業樓宇的停車位（基於獨立估值師的物業估值）。

### 商譽

我們於2017年及2018年12月31日及2019年9月30日分別錄得商譽人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元，與我們2017年收購江蘇愛濤及2019年收購江蘇蘇鐵有關。商譽金額反映(i)收購代價總額人民幣20.0百萬元與江蘇愛濤可識別淨資產的公平值總額人民幣0.5百萬元之間的差額及(ii)江蘇蘇鐵70%股權的收購代價總額人民幣70.0百萬元與相關可識別淨資產公平值人民幣30.0百萬元之差額。江蘇愛濤及江蘇蘇鐵各自的購買價人民幣20.0百萬元及人民幣70.0百萬元乃計及資產及負債及前景後經公平磋商後釐定。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。我們通常按年進行減值測試。我們截至2017年及2018年12月31日及2019年9月30日進行商譽減值測試。有關進一步詳情，請參閱「—重大會計政策、判斷及估計—重大會計政策—商譽」及本文件附錄一A及一B會計師報告附註15及附註16。有關所涉風險的討論，亦請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們或會確認與我們收購有關的商譽減值虧損」。

### 其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括客戶關係及軟件。我們的其他無形資產於2017年及2018年12月31日維持相對穩定，分別為人民幣11.4百萬元及人民幣11.2百萬元。我們的其他無形資產於2019年9月30日增至人民幣33.1百萬元，主要由於收購江蘇蘇鐵而獲得客戶關係所致。

## 財務資料

### 貿易應收款項

下表載列所示日期貿易應收款項明細：

	於12月31日		於2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
			(未經審核)
第三方貿易應收款項	35,973	59,002	152,962
減：減值撥備	(2,944)	(4,981)	(12,416)
<b>貿易應收款項淨額</b>	<b>33,029</b>	<b>54,021</b>	<b>140,546</b>

貿易應收款項主要與提供一次性物業管理服務及非業主增值服務以及來自獨立第三方的社區增值服務的收入有關。一次性物業管理服務的收入乃根據相關物業管理服務協議的條款收取。

下表載列於所示期間我們貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日止九個月
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	30	35	52

(1) 一段期間的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期內的收益再乘以365（對於一年期間）或274（對於九個月期間）。平均貿易應收款項乃按期初的貿易應收款項加期末的貿易應收款項之和再除以二計算。

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。我們的貿易應收款項周轉天數由2017年的30天增至2018年的35天，乃主要由於向業主提供的物業管理服務的貿易應收款項且其隨著我們的業務擴張而增加。貿易應收款項平均周轉天數增至由2018年的35天截至2019年9月30日止九個月的52天，主要由於中國業主及居民的付款模式（根據中指院的資料，付款通常於每年最後一個月結算）導致每年前三個季度的收款率相對較低。有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

## 財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
一年以內.....	30,727	48,494	124,329
一至兩年.....	1,962	5,334	15,062
兩至三年.....	340	193	1,155
<b>總計</b> .....	<b>33,029</b>	<b>54,021</b>	<b>140,546</b>

下表載列於所示日期貿易應收款項減值撥備的變動：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
截至年／期初.....	(875)	(2,944)	(4,981)
減值虧損淨額 .....	(2,069)	(2,037)	(7,435)
<b>截至年／期末</b> .....	<b>(2,944)</b>	<b>(4,981)</b>	<b>(12,416)</b>

截至2019年11月30日，我們截至2019年9月30日有貿易應收款項人民幣63.5百萬元或45.2%其後已結清。

### 應收關聯方款項

有關更多詳情，請參閱下文「關聯方交易」。



## 財務資料

### 預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項及其他應收款項明細：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
			(未經審核)
代表客戶向公用事業供應商支付的			
預付款項.....	3,542	5,739	7,413
其他預付款項.....	3,905	7,676	17,222
按金.....	2,471	3,068	8,391
向員工墊款.....	834	1,644	2,811
其他應收款項.....	7,870	27,626	2,065
<b>小計.....</b>	<b>18,622</b>	<b>45,753</b>	<b>37,902</b>
減值.....	(330)	(755)	(628)
<b>總計.....</b>	<b>18,292</b>	<b>44,998</b>	<b>37,274</b>

我們的預付款項及其他應收款項主要指(i)代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項，(ii)其他預付款項，主要包括就我們的服務所用水電及物料而預付的款項，(iii)就招標程序支付的按金，(iv)向員工墊款，主要包括我們從員工的工資中扣取社保及住房公積金供款前代其支付的該等供款，及(v)其他應收款項。有關我們代業主及居民所作付款收取情況的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們的預付款項及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣18.3百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣45.0百萬元，主要是由於(i)其他應收款項其中包括對獨立第三方(為正榮集團公司(本集團當時的控股公司)的供應商)的現金墊款人民幣20.0百萬元增加；及(ii)我們簽訂更多物業預售項目導致向物業開發商提供的銷售協助服務的公用事業及材料的其他預付款項增加。截至2019年9月30日我們的預付款項及其他應收款項降至人民幣37.3百萬元，主要是由於於2019年前九個月結算上述現金墊款，部分被業務擴張導致其他預付款項增加所抵銷。

## 財務資料

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。我們通常獲供應商給予一個月的信貸期。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
三個月以內 .....	15,408	18,971	27,827
三至十二個月 .....	1,518	2,981	300
一年以上 .....	223	1,362	1,053
<b>總計 .....</b>	<b>17,149</b>	<b>23,314</b>	<b>29,180</b>

我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣17.1百萬元增加35.9%至截至2018年12月31日的人民幣23.3百萬元，並進一步增加25.2%至截至2019年9月30日的人民幣29.2百萬元，主要是由於因業務規模擴大而向正榮地產集團提供的物業管理服務有關的貿易應付款項增加。

	截至12月31日		截至2019年
	止年度		9月30日
	2017年	2018年	止九個月
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	18	22	21

附註：

- (1) 一段期間的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該期內的銷售成本再乘以365（對於一年期間）或274（對於九個月期間）。平均貿易應付款項乃按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項之和再除以二計算。

## 財務資料

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期內維持相對穩定，且並無超出我們獲授的一般信貸期。

截至2019年11月30日，我們截至2019年9月30日的貿易應付款項及應收票據中的人民幣19.1百萬元，或65.3%已於隨後結清。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)合約負債，(ii)應付工資及福利，(iii)代社區居民收款，即向業主或居民收取的水電費及垃圾管理費，(iv)應付投資，主要與我們於2019年前九個月收購江蘇蘇鐵有關，(v)其他應付稅項，主要包括增值稅，(vi)主要就外包商參與我們的投標過程而向彼等收取的按金及(vi)其他款項。

下表載列截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		(未經審核)
<b>即期</b>			
合約負債.....	63,207	89,301	85,895
應付工資及福利.....	64,719	73,926	78,603
代社區居民收款.....	35,827	34,831	50,007
應付投資.....	—	—	14,000
已收按金.....	3,932	6,839	12,556
其他應付稅項.....	6,853	10,898	18,098
其他.....	5,274	8,348	12,758
小計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>271,917</u>
<b>非即期</b>			
應付投資.....	—	—	7,000
<b>總計.....</b>	<b><u>179,812</u></b>	<b><u>224,143</u></b>	<b><u>278,917</u></b>

## 財務資料

我們的其他應付款項及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣179.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣224.1百萬元，主要由於(i)我們在物業管理服務協議履行之前收取物業管理費，導致合約負債增加，及(ii)我們的業務擴張導致應向僱員支付的薪金及紅利增加，因此應付工資及福利增加。截至2019年9月30日，我們的其他應付款項及應計費用增加至人民幣278.9百萬元，主要由於(i)我們於2019年前九個月收購江蘇蘇鐵的未付代價令投資應付款項增加，及(ii)我們自2018年至2019年前九個月擴大社區增值服務，因此代社區居民的收款增加。

### 計息銀行及其他借款

截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日及11月30日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元、人民幣551.3百萬元及人民幣551.3百萬元。有關更多討論，請參閱下文「一債務」。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日		截至2019年	截至2019年
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
	人民幣千元			
	(未經審核)			
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項.....	33,029	54,021	140,546	169,550
應收關聯公司款項.....	534,227	659,300	620,967	624,163
預付款項及其他應收款項.....	18,292	44,998	37,274	33,263
現金及現金等價物.....	101,029	49,843	74,983	80,332
<b>流動資產總值.....</b>	<b>686,577</b>	<b>808,162</b>	<b>873,770</b>	<b>907,308</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項.....	17,149	23,314	29,180	37,461
其他應付款項及應計費用.....	179,812	224,143	271,917	257,207
應付關聯公司款項.....	3,767	3,387	6,584	16,014
計息銀行及其他借款.....	–	20,000	32,500	32,500
應付稅項.....	8,492	22,332	30,683	34,440
租賃負債.....	420	789	3,951	683
<b>流動負債總值.....</b>	<b>209,640</b>	<b>293,965</b>	<b>374,815</b>	<b>378,305</b>
<b>流動資產淨值.....</b>	<b>476,937</b>	<b>514,197</b>	<b>498,955</b>	<b>529,003</b>

---

## 財務資料

---

我們的資產淨值由截至2019年9月30日的人民幣499.0百萬元增加6.0%至截至2019年11月30日的人民幣529.0百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項增加（主要由於中國業主及居民的付款模式（根據中指院的資料，付款通常於每年最後一個月結算）導致每年九月至十月的收款率相對較低）及(ii)所收外包商按金減少及代繳水電費及垃圾管理費而向業主或住戶收款減少，令其他應付款項及應計費用增加。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元減少人民幣15.2百萬元至截至2019年9月30日的人民幣499.0百萬元，主要歸因於(i)有關收購江蘇蘇鐵的應付投資的其他應付款項及應計費用大幅增加，及(ii)計息銀行及其他借款增加，部分被(i)貿易應收款項增加，及(ii)現金及現金等價物增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣476.9百萬元增加人民幣37.3百萬元至截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元，主要歸因於(i)應收關聯公司的貿易相關款項隨著我們的業務擴張而增加，(ii)貿易應收款項增加及(iii)預付款項及其他應收款項增加，部分被(i)現金及現金等價物減少，(ii)其他應付款項及應計費用增加（主要反映合約負債增加），(iii)計息銀行及其他借款增加及(iv)應付稅項增加所抵銷。

### 流動資金及資本資源

我們現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分[編纂][編纂]為我們的資金需求融資。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列所示期間我們的合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
經營活動現金流入淨額 .....	68,462	54,053	15,411	13,071
投資活動現金				
流入／(流出) 淨額.....	14,715	(76,232)	(25,465)	81,308
融資活動現金流出淨額 .....	(50,058)	(29,007)	(35,926)	(69,239)
現金及現金等價物增加／				
(減少) 淨額.....	33,119	(51,186)	(45,980)	25,140
年／期初現金及現金等價物 ...	67,910	101,029	101,029	49,843
年／期末現金及現金等價物 ...	<b>101,029</b>	<b>49,843</b>	<b>55,049</b>	<b>74,983</b>

### 經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)經調整非現金及非經營項目的除稅前溢利，(ii)營運資金變動的影響，(iii)已收利息，(iv)已付利息及(v)已付稅項。

截至2019年9月30日止九個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣13.1百萬元，包括經營所得現金人民幣35.1百萬元及已收利息人民幣0.9百萬元，部分被已付稅項及利息分別人民幣21.2百萬元及人民幣1.7百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣114.2百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣99.5百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣79.1百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣90.6百萬元，及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣16.5百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣12.7百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣54.1百萬元，包括經營所得現金人民幣53.7百萬元及已收利息人民幣0.6百萬元，部分被已付稅項人民幣0.3百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣58.2百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣53.3百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣4.5百萬元，主要包括(i)預付款項及其他應收款項增加人民幣7.1百萬元，(ii)應收關聯公司款項增加人民幣25.4百萬元，及(iii)貿易應收款項增加人民幣23.0百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣44.3百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣68.5百萬元，包括經營所得現金人民幣72.5百萬元及已收利息人民幣0.4百萬元，部分被已付稅項人民幣4.4百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣30.9百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣27.7百萬元。營運資金變動導致現金流入金額人民幣41.6百萬元，主要包括(i)主要與物業管理服務相關的合約負債有關的其他應付款項及應計費用增加人民幣24.2百萬元，(ii)預付款項及其他應收款項減少人民幣18.0百萬元，及(iii)有關提供給正榮地產集團物業管理服務的貿易應付款項增加人民幣12.8百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣8.5百萬元及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣5.9百萬元所抵銷。

### 投資活動所得／(所用) 現金淨額

於往績記錄期，我們投資活動所用現金主要包括向關聯公司提供墊款、其他應付款項減少、購買物業、廠房及設備項目及就[編纂]支付的一次性[編纂]開支。我們投資活動所得現金主要包括關聯公司還款及已收關聯公司利息收入。

截至2019年9月30日止九個月，我們投資活動所得現金淨額為人民幣81.3百萬元。現金流入淨額主要歸因於關聯公司還款人民幣205.6百萬元及我們已收關聯公司利息收入人民幣53.3百萬元，部分被(i)向關聯公司提供墊款人民幣150.8百萬元，及(ii)就收購一家附屬公司所支付的款項人民幣44.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣76.2百萬元。現金流出淨額主要反映向關聯公司提供墊款人民幣125.1百萬元，部分被(i)已收關聯公司利息人民幣47.3百萬元及(ii)關聯方還款人民幣25.4百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2017年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣14.7百萬元。現金流入淨額主要歸因於已收關聯公司利息人民幣44.3百萬元，部分被(i)向關聯公司提供墊款人民幣15.4百萬元及(ii)就收購一家附屬公司所支付的款項人民幣14.9百萬元所抵銷。

### 融資活動所用現金淨額

截至2019年9月30日止九個月，我們融資活動所用現金淨額為人民幣69.2百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣53.3百萬元及(ii)就我們重組注資人民幣48.0百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣31.8百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣29.0百萬元，主要反映已付利息人民幣47.3百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣20.0百萬元所抵銷。

於2017年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣50.1百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣44.3百萬元，及(ii)向關聯公司還款人民幣10.0百萬元，部分被來自關聯公司墊款人民幣4.6百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計[編纂]，我們可用的銀行融資及我們的內部產生之資金，我們已擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少未來十二個月內的需求。

### 債務

於2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們債務包括銀行及其他借款總額，分別為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元、人民幣551.3百萬元及人民幣551.3百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還銀行及其他借款人民幣530.0百萬元。



## 財務資料

下表載列截至所示日期我們計息銀行及其他借款的組成部分：

	截至12月31日		截至	
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
			2019年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
<b>即期</b>				
銀行貸款－有抵押.....	–	20,000	30,000	30,000
長期銀行貸款的即期部分				
－有抵押.....	–	–	1,000	1,000
－無抵押.....	–	–	1,500	1,500
<b>非即期</b>				
銀行貸款				
－有抵押.....	–	–	11,000	11,000
－無抵押.....	–	–	7,750	7,750
其他借款－有抵押.....	500,000	500,000	500,000	500,000
<b>總計</b> .....	<b>500,000</b>	<b>520,000</b>	<b>551,250</b>	<b>551,250</b>

下表載列截至所示日期計息銀行及其他借款的還款安排。

	截至12月31日		截至	
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
			2019年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
一年內應付款項.....	–	20,000	32,500	32,500
二至五年內應付款項.....	500,000	500,000	518,750	518,750
<b>總計</b> .....	<b>500,000</b>	<b>520,000</b>	<b>551,250</b>	<b>551,250</b>

---

## 財務資料

---

### 銀行借款

截至2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們的銀行貸款分別為零、人民幣20.0百萬元、人民幣51.3百萬元及人民幣51.3百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還銀行貸款人民幣30.0百萬元，該等銀行貸款按介乎5.7%至6.5%的利率計息。截至2019年11月30日，我們的銀行貸款中有人民幣12.0百萬元以江蘇愛濤的全部股權作抵押，並原先由（其中包括）正榮集團作擔保且該擔保已解除。有關更多資料，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立」。除上述銀行貸款人民幣12.0百萬元用於收購江蘇愛濤外，我們的其他銀行借款用作一般業務經營及營運資金。

### 其他借款

截至2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們錄得其他借款分別為人民幣500.0百萬元、人民幣500.0百萬元、人民幣500.0百萬元及人民幣500.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已償還尚未償還的其他借款人民幣500.0百萬元。

我們於2016年與一家獨立第三方信託公司訂立信託融資安排，本金為人民幣500.0百萬元，利率介乎9.0%至14.0%。該款項由我們未來幾年收取若干物業管理費的權利（即對正榮物業服務全部股權的質押）作質押，並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保。我們於2016年將全部款項墊付給我們的關聯方正榮集團，而正榮集團已向我們悉數償還截至最後實際可行日期的未償還款項。

上述向正榮集團提供的墊款涉及可能不符合中國人民銀行於1996年所頒佈《貸款通則》規定的放款。根據《貸款通則》，只有金融機構才可合法從事貸款業務，禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可對非金融機構的放款人處以相當於其借貸活動產生的收入（收取利息）的1-5倍的罰款。然而，根據2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「規定」），倘為業務經營目的作出的貸款，則借款協議有效。只要年利率不超過24%，中

---

## 財務資料

---

國法院將支持公司就此類貸款提出的利息索賠。董事確認：(i)上述向正榮集團墊款的目的乃用於業務經營，所收取的利息等於我們支付從信託公司借款的利息；(ii)截至最後實際可行日期，我們已全額償還該信託公司的款項；(iii)我們並無收取與上述墊款有關的任何利益；及(iv)我們並無收到有關當局就有關該墊款的任何索賠或罰款通知。基於上述情況，我們的中國法律顧問向我們建議，在通常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》就上述墊款處以罰款的可能性較低。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠貿易及非貿易應付款項或銀行及其他借款。截至2019年11月30日，我們並無任何未動用融資。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，我們並無(i)在獲得信貸融資方面遇到任何困難，(ii)遇到銀行提取任何銀行融資或收到任何提早還款的要求，或(iii)拖欠付款或違反銀行及其他借款的任何財務契諾。

### 承擔及或然負債

截至2019年11月30日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無牽涉任何倘作出不利裁決，則我們預計將對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。除於本文件所披露者及集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最新日期，即就債務報表而言的最後實際可行日期，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購擔當、擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至該日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除本文件另有披露者外，董事確認，自2019年11月30日起及直至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

### 資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產（如軟件）。我們資本開支總額由2017年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣3.8百萬元，主要由於與擴大業務規模相關的物業、廠房及設備增加。截至2019年9月30日止九個月，我們的資本開支達人民幣2.8百萬元，主要是我們採購與收費系統「榮智慧」服務平台及物業代理服務有關的若干軟件。

## 財務資料

下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
添置物業、廠房及設備 .....	1,624	2,893	2,172	2,207
其他無形資產 .....	-	942	-	603
<b>總計 .....</b>	<b>1,624</b>	<b>3,835</b>	<b>2,172</b>	<b>2,810</b>

截至2019年12月31日止年度，我們的估計總資本開支約為人民幣3.5百萬元，此乃歸因於我們購買及／或升級信息技術系統，我們計劃通過我們的經營現金流量進行融資。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、購買或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

### 資產負債表外安排

截至2019年9月30日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期及期間的主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		截至2019年 9月30日或 截至該日 止年度
	2017年	2018年	(未經審核)
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%)	140.0	73.2	106.3 <sup>(4)</sup>
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%)	2.8	4.6	9.8 <sup>(4)</sup>
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍)	3.3	2.7	2.3
毛利率(%)	25.8	26.5	33.4
純利率(%)	7.4	8.7	14.4

附註：

- (1) 等於當期利潤除以截至期末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於當期利潤除以截至期末的總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以當日的流動負債。
- (4) 該等比率經已年化，可與過往年度的比率比較，但並不表示實際業績。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2018年的73.2%增加至截至2019年9月30日止九個月的106.3%，主要是由於我們的盈利能力改善。

我們的股本回報由2017年的140.0%下降至2018年的73.2%，主要是由於2017年至2018年保留盈利的累積，使得年內總股本較純利增長率更高。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日的4.6%增加至截至2019年9月30日的9.8%，主要是由於截至2019年9月30日止九個月的盈利能力改善。

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日的2.8%增至截至2018年12月31日的4.6%，主要是由於2017年至2018年我們的業務規模擴張及盈利能力不斷提高，惟部分被收購江蘇愛濤導致總資產增加所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

我們的流動比率於往績記錄期有所減少，主要由於我們擴大業務規模而導致合約負債持續增加所致。

### 毛利率

於往績記錄期，我們的毛利率增加，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們成功實施成本控制措施。有關進一步討論，請參閱本文件「一若干合併損益及其他全面收益表的說明－毛利及毛利率」。

### 純利率

於往績記錄期，我們的純利率增加，主要由於盈利能力有所改善，乃因上文「一主要財務比率－毛利率」所討論原因。

### 市場風險

我們面臨以下各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何一種該等風險。進一步詳情，包括相關的敏感性分析，請參閱本文件附錄一A的附註32及附錄一B的附註33。

### 利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們計息銀行及其他借款相關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

### 信貸風險

我們面臨與我們貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值為我們與金融資產有關的最大信貸風險。

## 財務資料

對於貿易及其他應收關聯方款項，我們預期相關信貸風險被視作較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期現金流量責任。因此，於往績記錄期就貿易及其他應收關聯方款項確認的減值撥備為零。

就應收關聯方貸款及利息的信貸風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

對於現金及現金等價物，我們預計不會有重大信貸風險，因為其基本上存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約產生任何重大虧損。

### 流動資金風險

我們旨在通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們按持續基準密切監控現金流量。

下表按合約未折現付款載列了我們截至2017年及2018年12月31日以及截至2019年9月30日的金融負債到期情況。

	少於三個月 或即期	多於三個月 但少於一年	一年以上	總計
	人民幣千元			
<b>截至2017年12月31日</b>				
貿易應付款項 .....	17,149	–	–	<b>17,149</b>
其他應付款項及應計費用 .....	45,033	–	–	<b>45,033</b>
計息銀行及其他借款 .....	11,250	33,750	780,000	<b>825,000</b>
租賃負債 .....	107	322	793	<b>1,222</b>
應付關聯方款項 .....	3,767	–	–	<b>3,767</b>
	<b>77,306</b>	<b>34,072</b>	<b>780,793</b>	<b>892,171</b>

## 財務資料

	少於三個月 或即期	多於三個月 但少於一年	一年以上	總計
<i>人民幣千元</i>				
<b>截至2018年12月31日</b>				
貿易應付款項 .....	23,314	-	-	<b>23,314</b>
其他應付款項及應計費用 .....	50,018	-	-	<b>50,018</b>
計息銀行及其他借款 .....	17,715	73,145	710,000	<b>800,860</b>
租賃負債 .....	202	604	1,503	<b>2,309</b>
應付關聯方款項 .....	3,387	-	-	<b>3,387</b>
	<b><u>94,636</u></b>	<b><u>73,749</u></b>	<b><u>711,503</u></b>	<b><u>879,888</u></b>

(未經審核)

<b>截至2019年9月30日</b>				
貿易應付款項 .....	29,180	-	-	<b>29,180</b>
其他應付款項及應計費用 .....	75,321	14,000	7,000	<b>96,321</b>
計息銀行及其他借款 .....	38,773	64,044	757,646	<b>860,463</b>
租賃負債 .....	2,241	2,088	7,382	<b>11,711</b>
應付關聯公司款項 .....	6,584	-	-	<b>6,584</b>
	<b><u>152,099</u></b>	<b><u>80,132</u></b>	<b><u>772,028</u></b>	<b><u>1,004,259</u></b>

### 關聯方交易

若一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務及營運決策上對其行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。若雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及其近親成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一A的附註29及附錄一B的附註30。



## 財務資料

### 重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

#### 提供物業管理服務及非業主增值服務

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務分別錄得收益人民幣132.0百萬元、人民幣185.4百萬元及人民幣210.6百萬元。

#### 自關聯方所得利息收入

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們分別錄得自關聯方所得利息人民幣44.3百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣53.3百萬元。

#### 租金費用開支

於2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月，我們錄得向關聯方支付的租金費用分別為人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.4百萬元。

### 與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
	(未經審核)		
<b>應收關聯方款項</b>			
貿易相關：			
控股股東控制的公司 .....	8,745	23,578	39,313
一家同系附屬公司的			
合營企業及聯營公司 .....	1,394	11,920	12,692
非貿易相關：			
控股股東控制的公司 .....	524,088	623,802	568,962
	<b>534,227</b>	<b>659,300</b>	<b>620,967</b>

## 財務資料

	截至12月31日		截至2019年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		
			(未經審核)
<b>應付關聯方款項</b>			
貿易相關：			
控股股東控制的公司 .....	929	1,455	3,049
非貿易相關：			
控股股東控制的公司 .....	2,838	1,932	3,535
	<b>3,767</b>	<b>3,387</b>	<b>6,584</b>

董事認為，關聯方交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理，且不會曲解我們的往績或導致歷史業績無法反映未來表現。有關於往績記錄期應收正榮集團款項的進一步討論，請參閱「一 合併財務狀況表的選定項目說明 — 債務 — 其他借款」。我們的董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在[編纂]前全部結清。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一A附註29及附錄一B附註30。

### 股息

於往績記錄期，我們並無支付或宣派任何股息。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法例及我們章程文件的前提下，本公司有權於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟宣派的股息不可超過董事會建議的數額。

董事會可能會在日後考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及當時認為可能相關的其他因素後宣派股息。任何宣派及支付以及股息金額均應遵守我們的章程文件及公司法。此外，董事可能會不時支付董事會認為由我們的利潤及整體財

---

## 財務資料

---

務要求證明為合理的中期股息或於彼等認為適當的日期支付彼等認為適當的金額的特別股息。除以我們的溢利、保留盈利或股份溢價外，不得宣派或支付任何股息，惟滿足償付能力測試除外。我們未來的股息宣派將由董事會全權酌情決定。任何股息分配亦需於股東大會上獲得股東的批准。

未來的股息支付亦將取決於從我們在中國的附屬公司收到的股息的可用性。中國法律要求僅從按照中國會計準則（在許多方面有別於包括國際財務報告準則在內的其他司法管轄區公認的會計準則）計算的淨利潤中支付股息。中國法律亦規定在中國註冊成立的企業在每年年底提取根據中國監管部門頒佈的有關會計準則計算的稅後利潤至少10%作為法定盈餘公積，直到法定盈餘公積達到相關中國實體註冊資本的50%。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或者根據我們或我們的附屬公司將來可能訂立的銀行信貸額度或其他協議中的任何限制性條款，從我們的附屬公司分派股息亦可能會受到限制。

### 可供分派儲備

截至2019年9月30日，本集團已根據國際財務報告準則保留人民幣78.3百萬元的利潤，以作為可供分派予權益股東的儲備。

### 根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（基於指示性[編纂]範圍的中位數，[編纂]獲行使前），其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已自或預期將自損益賬扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至2019年9月30日止九個月扣除，而約人民幣[編纂]元預期將於往績記錄期結束後及[編纂]完成後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審計以及變數及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將會對我們截至2019年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年9月30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]已於該日進行。

未經審核備考經調整合併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9月30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9月30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B，並按以下所述調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2019年 9月30日 本公司 擁有人應佔 未經審核 合併有形 負債淨額 <sup>(1)</sup>	估計 [編纂] [編纂] <sup>(2)</sup>	截至2019年 9月30日 本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>	未經審核備考 經調整合併每股 有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按[編纂]每股股份					
[編纂]港元計算.....	(14,324)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份					
[編纂]港元計算.....	(14,324)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

---

## 財務資料

---

- (1) 截至2019年9月30日本公司擁有人應佔未經審核合併有形負債淨額摘錄自本文件附錄一B所載會計師報告，乃以截至2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核合併資產淨值人民幣78.3百萬元為基準，分別就截至2019年9月30日人民幣33.1百萬元及人民幣59.5百萬元及其他無形資產及商譽經調整所得。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃根據每股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計[編纂]費用及我們已付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設2019年9月30日已完成[編纂]且不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.89714元的匯率換算為港元。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) 除上文所披露者外，未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2019年9月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。具體而言，未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值未計及往績記錄期後宣派及派付的股息。

### 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，除本文件所披露者外，我們自2019年9月30日以後的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，自2019年9月30日以後並未發生對會計師報告（全文載於本文件附錄一A及一B）所示資料造成重大影響的事件。