

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我們的經審核綜合財務報表(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，閣下務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及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，2020年及2019年，按綜合實力¹計，我們分別位列2020中國物業服務百強企業第19名和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。按2019年收益及淨利潤的增長率計，我們在2020物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按2018年收益及淨利潤的增長率計，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。¹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強之一。

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服務百強企業收益均值的增長率19.4%。我們的收益增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元。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

附註：

- (1) 中指院每年按綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素(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。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。更多詳情請參閱本文件「行業概覽－中指院的背景及方法」。

財務資料

同期物業服務百強企業淨利潤均值的增長率26.0%。我們的淨利潤大幅增長至2019年的人民幣109.2百萬元。

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(其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綜合基準編製。本集團的綜合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最早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。本集團的綜合財務狀況表已獲編製，以從控股股東的角度使用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更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告中的附註2。

影響我們經營業績的主要因素

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該等因素：

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年及2019年分別為人民幣146.8百萬元、人民幣248.1百萬元及人民幣342.3百萬元，分別約佔同期我們總收益的53.9%、54.3%及47.8%。因此，我們的業務及經營業績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

財務資料

速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及22.9百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的大部分項目乃由正榮地產集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31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%、74.5%及47.7%。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獨家開發的項目的在管建築面積經歷持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約佔我們在管總建築面積的22.9%、25.5%及50.6%。我們亦於2019年管理共同開發的項目，截至2019年12月31日佔我們在管總建築面積約1.7%。由第三方物業開發商獨家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。有關進一步討論，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進行服務定價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提供商形象的能力。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，請參閱本文件「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，且我們旨在以該等服務建立優越感。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。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收益及溢利以及全面收入總額的敏感度分

財務資料

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以及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
年內溢利及全面收入總額.....	20,297	39,524	109,160
假設我們的平均物業管理費下降5%			
物業管理服務業務收益			
增加／(減少).....	(7,341)	(12,403)	(17,116)
年內溢利及全面收入總額			
增加／(減少) ⁽¹⁾	(5,506)	(9,302)	(12,837)
假設我們的平均物業管理費下降10%			
物業管理服務業務收益			
增加／(減少).....	(14,682)	(24,806)	(34,231)
年內溢利及全面收入總額			
增加／(減少) ⁽¹⁾	(11,012)	(18,605)	(25,674)

附註：

(1) 對年內溢利及全面收入總額的影響乃假設年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。作為對策，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定價控制措施所影響。

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線的利潤率各不相同。我們三條業務線收入貢獻結構的任何變化或任何業務線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。

財務資料

下表載列於所示年度按業務線劃分的收益貢獻：

	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.....	146,823	53.9	248,058	54.3	342,314	47.8
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	262,255	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
總計.....	272,858	100.0	456,308	100.0	716,220	100.0

下表載列於所示年度按各業務線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	%		
物業管理服務.....	20.4	20.0	23.1
非業主增值服務.....	30.5	30.6	34.5
社區增值服務.....	43.0	43.8	67.2
整體毛利率.....	25.8	26.5	34.1

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兩條業務線勞動密集度高於社區增值服務。我們的整體毛利率於整個往績記錄期有所上升，主要反映在我們在管項目組合擴大所形成的規模經濟、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，請參閱本節下文「一 影響我們經營業績的主要因素 — 緩解人工成本上升影響的能力」。

財務資料

緩解人工成本上升影響的能力

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年及2019年，我們銷售成本項下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278.3百萬元，分別佔我們同期銷售成本的72.8%、66.4%及59.0%。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年及2019年，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107.9百萬元，分別佔我們同期銷售成本的13.7%、16.4%及22.9%。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外包規模擴大。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、地區及當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，我們就由正榮地產集團開發的項目獲得的在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們就第三方物業開發商獨家開發的項目獲得的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，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，2020年，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第19名，較2019年的2019中國物業服務百強企業第22名上升三級。我們於2019中國物業服務百強企業中按綜合實力排名第22名，代表我們較2018年的2018物業服務百強企業排名第29名躍升七名。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及盈利能力下降。

財務資料

重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的綜合財務報表時，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經運業績非常重要，詳情分別載於本文件附錄一會計師報告中的附註2。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大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的代價。

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約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超過一年的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的期間等於或少於一年的合約，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。

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

包幹制下，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產生的全部開支，我們無權要求業主支付不

財務資料

足的金額。據此，於包幹制下，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。該等服務乃於特定時期由不確定數量的行動執行。因此，收益於特定時期按直線法確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本乃按履行服務所產生的金額確認。

酬金制下，我們有權獲得業主及物業開發商須就特定合約期支付的固定管理費。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運營資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘以運營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，因此，我們僅就特定合約期按直線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服務，並於提供有關諮詢服務的時間點確認；而我們當前有權收取就於交付前向物業開發商提供的協銷服務（主要包括展示單位的清潔、安保及保養、訪客管理及接待服務）向服務或其他物業管理服務提供商作出的付款，有關費用按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。

- (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所提供的利益時確認。

此外，我們亦錄得其他收入（主要包括利息收入），該等收入採用實際利率法按累計基準確認，方式為將在金融工具的預期年限或更短的期限（如適合）內準確貼現估計未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

財務資料

商譽

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及我們先前持有的被收購方股權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。如代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（「現金產生單位」）或現金產生單位組別（其代表出於內部管理目的而對商譽進行監控的最低水平），而不論我們的其他資產或負債是否已分配至該等現金產生單位。

含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）相若。當現金產生單位的可收回金額低於賬面值時，確認減值虧損，且隨後不得撥回。

其他無形資產（商譽除外）

獨立收購的其他無形資產於初始確認時按成本計量。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跡象時進行減值評估。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。

採納新會計政策及若干會計政策的修訂的影響

我們於整個往績記錄期貫徹應用國際財務報告準則第9號「金融工具」、國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」及國際財務報告準則第16號「租賃」。與國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」、國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第17號「租賃」相比較，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業績並無任何重大影響。

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益、開支、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

財務資料

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、2018年及2019年12月31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會計師報告附註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、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保證形式保障劃分）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。

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會計師報告附註19。

非金融資產（商譽除外）減值

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31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。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額（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

財務資料

計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

若干綜合損益及其他全面收益表的說明

下表載列於所示年度我們的綜合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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
收益	272,858	456,308	716,220
銷售成本	(202,539)	(335,325)	(471,731)
毛利	70,319	120,983	244,489
其他收入及收益	713	3,522	6,314
行政開支	(41,093)	(68,627)	(96,535)
金融資產減值虧損淨額	(2,174)	(2,462)	(4,591)
財務成本淨額	(39)	(52)	(2,973)
應佔一間聯營公司虧損	(23)	(98)	(222)
除稅前溢利	27,703	53,266	146,482
所得稅開支	(7,406)	(13,742)	(37,322)
年內溢利及全面收入總額	20,297	39,524	109,160
以下人士應佔：			
本公司擁有人	20,297	39,612	105,358
非控股權益	-	(88)	3,802

財務資料

收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下三條業務線：

- 物業管理服務，其主要包括向物業開發商、業主及住戶提供(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務以及(iv)工程維修服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年及2019年的總收益的53.9%、54.3%及47.8%。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、工業園區及學校；
- 非業主增值服務，其主要包括(i)協銷服務、(ii)額外專項委託服務、(iii)房修服務、(iv)前期規劃及設計服務及(v)交付前檢驗服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年及2019年的總收益的40.4%、32.8%及36.6%。我們的非業主增值服務乃主要向物業開發商提供，彼等需要為其住宅及／或非住宅物業提供協銷服務及某些額外專項委託服務；及
- 社區增值服務，其主要包括(i)家居生活服務、(ii)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年及2019年的總收益的5.7%、12.9%及15.6%。我們為業主及住戶提供社區增值服務，以改善他們的生活體驗，並為其物業保值和增值。

下表載列於所示年度我們按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.....	146,823	53.9	248,058	54.3	342,314	47.8
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	262,255	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
總計	272,858	100.0	456,308	100.0	716,220	100.0

財務資料

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、安全秩序服務、園藝服務以及工程維修服務）所得收益於往績記錄期有所上升，主要受我們的在管總建築面積因通過內部增長及收購進行業務擴張而增加所推動。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、2018年及2019年12月31日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及22.9百萬平方米。

物業管理費按包幹制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收費模式。包幹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。包幹制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等的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，我們按包幹制就在管大多數物業收取物業管理費。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

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年度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								
	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	
		%			%			%	
包幹制	9,237	146,523	99.8	12,386	247,408	99.7	22,729	341,250	99.7
酬金制	209	300	0.2	209	650	0.3	209	1,064	0.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

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年及2019年，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172.6百萬元及人民幣227.2百萬元，分別佔我們同期物業管理服務所得總收益的88.2%、69.6%及66.4%。一般而言，於往績記錄期，我們

財務資料

估管理由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獨家開發的項目所致。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積及於所示年度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								
	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	%	
由正榮地產集團開發的項目...	7,282	129,438	88.2	9,381	172,642	69.6	10,933	227,245	66.4
由第三方物業開發商獨家開發的 項目 ⁽¹⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	75,416	30.4	11,607	113,549	33.2
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	398	1,520	0.4
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

財務資料

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年及2019年分別佔我們物業管理服務所得總收益的79.1%、68.0%及64.8%。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，主要是由於通過持續內生增長及收購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								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			人民幣			人民幣	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
住宅物業 ⁽¹⁾	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	14,642	221,754	64.8
非住宅物業 ⁽²⁾	792	30,723	20.9	1,210	79,496	32.0	8,296	120,560	35.2
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 於2017年、2018年及2019年，管理由正榮地產集團開發的住宅項目所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為97.9%、92.5%及86.5%。於同年，管理由第三方物業開發商獨家開發的住宅項目所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為2.1%、7.5%及12.8%。於2017年、2018年及2019年，管理共同開發的項目的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為零、零及0.7%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，由正榮地產集團開發的住宅項目的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為83.3%、80.2%及73.0%。截至該等相同日期，由第三方物業開發商獨家開發的住宅項目的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為16.7%、19.8%及24.3%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同開發的項目的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為零、零及2.7%。

- (2) 於2017年、2018年及2019年，管理由正榮地產集團開發的非住宅項目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%、21.0%及29.3%。於同年，管理由第三方物業開發商獨家開發的非住宅項目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%、79.0%及70.7%。於2017年、2018年及2019年，管理共同開發的項目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零、零及零。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，由正榮地產集團開發的非住宅項目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%、20.7%及3.0%。由正榮地產集團開發的非住宅項目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有所增加。截至該等相同日期，由第三方物業開發商獨家開發的非住宅項目的在管建

財務資料

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%、79.3%及96.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同開發的項目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零、零及0.1%。

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年度按地區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								
	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	%
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,268	124,849	50.3	8,529	194,748	56.9
海峽西岸地區 ⁽²⁾	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	9,521	75,739	22.1
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	4,174	62,002	18.1
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	714	9,825	2.9
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 我們在為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) 我們在為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) 我們在為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) 我們在為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。

非業主增值服務所得收益

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、安全秩序、保養以及訪客管理；(ii)額外專項委託服務，如按訂單提供臨時安全秩序服務；

財務資料

(iii)房修服務、(iv)前期規劃及設計服務及(v)交付前檢驗服務。對非業主的不同增值服務的增加一般與我們的業務擴張一致。下表載列於所示年度我們非業主增值服務所得收益之明細：

	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	%
協銷服務.....	88,477	80.2	117,061	78.2	191,400	72.9
額外專項委託服務.....	11,966	10.8	12,266	8.2	37,557	14.3
房修服務.....	7,537	6.8	13,455	9.0	21,746	8.3
前期規劃及設計服務.....	853	0.8	4,754	3.2	7,484	2.9
交付前檢驗服務.....	1,519	1.4	2,055	1.4	4,068	1.6
總計.....	110,352	100.0	149,591	100.0	262,255	100.0

社區增值服務所得收益

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的服務主要包括(i)車位管理、租賃協助及其他服務；(ii)家居生活服務，主要包括清潔、團購、交鑰匙裝修、家居維修及收取公用事業費用等服務；及(iii)公共區域增值服務，例如公共區域廣告及租金。下表載列於所示年度我們社區增值服務所得收益之明細：

	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	%
車位管理、租賃協助及						
其他服務.....	2,187	13.9	26,565	45.3	56,594	50.7
家居生活服務.....	12,677	80.9	29,571	50.4	46,005	41.2
公共區域增值服務.....	819	5.2	2,523	4.3	9,052	8.1
總計.....	15,683	100.0	58,659	100.0	111,651	100.0

財務資料

過往虧損

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣15.8百萬元，主要由於(i)往績記錄期之前，我們的在管總建築面積相對較小，加上(ii)2014年12月前有關物業管理行業價格控制的相關中國法規及規則導致我們收取的物業管理費相對較低，及(iii)2015年前我們就在管總建築面積收取普遍較低的物業管理費無法充分補足所產生的員工成本及標準營業成本。如中指院確認，由於對中國市場物業管理服務的注意度及需求較低，以及2014年12月前（即物業管理業務的新價格控制政策《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》生效前）有關物業管理業務價格控制的相關中國法規及規則，我們就在管物業收取較低的物業管理費率，費率與行內同業收取的當前費率一致。2014年，我們的物業管理費平均約為每平方米人民幣1.33元／月。我們自2015年起能使我們的業務轉好並於2015年及2016年錄得淨利潤，因為(i)物業管理服務所得收益增加，該增加是由於《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》於2014年12月生效令我們收取的平均物業管理費由2015年平均每平方米人民幣1.45元／月增至2016年平均每平方米人民幣1.76元／月及在管總建築面積因正榮地產集團的住宅物業開發業務的大幅增長而由截至2015年12月31日的3.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的5.4百萬平方米；及(ii)非業主增值服務所得收益增加，該增加是由於正榮地產集團擁有更多的在開發及在銷售項目而增加需求。因此，我們於2015年及2016年錄得淨利潤將抵銷部分過往年度結轉的累計虧損並導致截至2017年1月1日錄得累計虧損人民幣15.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本；(ii)委外費用；(iii)公用事業費用；(iv)公用設施維護成本；(v)辦公費用及(vi)其他，其主要包括購買在工程維修服務中使用的材料的成本。

財務資料

下表載列於所示年度我們銷售成本組成部分的明細：

	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	%
人工成本.....	147,489	72.8	222,512	66.4	278,286	59.0
委外費用.....	27,821	13.7	55,089	16.4	107,878	22.9
公用事業費用.....	5,177	2.6	18,702	5.6	23,776	5.0
公用設施維護成本.....	10,028	5.0	12,601	3.8	29,139	6.2
辦公費用.....	8,563	4.2	18,478	5.5	19,825	4.2
其他.....	3,461	1.7	7,943	2.3	12,827	2.7
總計.....	202,539	100.0	335,325	100.0	471,731	100.0

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服務予外包商所產生的費用，例如安全秩序、清潔、園藝以及工程維修。於往績記錄期，委外費用的增加乃主要由於(i)主要由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。

我們在屬勞動密集性質且不涉及用於提供服務的大量固定資產的物業管理行業經營及提供服務，我們在往績記錄期內的銷售成本僅包括並不重大的折舊及攤銷費用，佔我們於往績記錄期各年的總銷售成本少於0.5%。因此，我們認為我們於往績記錄期的絕大部份銷售成本為直接及可變成本，且通常隨著本集團在管總建築面積及項目數量的增加而增加。僅為說明之用，假設我們的折舊及攤銷費用在往績記錄期內增加5%，而所有其他因素保持不變，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年的毛利率將減少約0.01%。

財務資料

僅供說明用途，以下載列經參考於往績記錄期人工成本及委外費用波動後我們於所示年度的銷售成本以及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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
年內溢利及全面收入總額.....	20,297	39,524	109,160
假設人工成本及委外費用總額增加5%			
銷售成本增加／(減少).....	8,766	13,880	19,308
年內溢利及全面收入總額增加／(減少)...	(6,574)	(10,410)	(14,481)
假設人工成本及委外費用總額增加10%			
銷售成本增加／(減少).....	17,531	27,760	38,616
年內溢利及全面收入總額增加／(減少)...	(13,148)	(20,820)	(28,962)

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

	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	%
物業管理服務.....	116,878	57.7	198,564	59.2	263,228	55.8
非業主增值服務.....	76,722	37.9	103,795	31.0	171,837	36.4
社區增值服務.....	8,939	4.4	32,966	9.8	36,666	7.8
總計.....	202,539	100.0	335,325	100.0	471,731	100.0

財務資料

毛利及毛利率

我們於2017年、2018年及2019年的整體毛利率分別為25.8%、26.5%及34.1%。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，主要反映較大規模經濟效益、我們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2018年至2019年有所上升，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。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	29,945	20.4	49,494	20.0	79,086	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	90,418	34.5
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	74,985	67.2
毛利總額／整體毛利率....	<u>70,319</u>	25.8	<u>120,983</u>	26.5	<u>244,489</u>	34.1

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2019年，我們就物業管理服務收取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2.22元及每月每平方米人民幣2.14元。我們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

財務資料

毛利率由2018年的20.0%增加至2019年的23.1%，乃主要歸因於較大規模經濟效益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。

下表載列於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由正榮地產集團開發的項目.....	26,537	20.5	34,760	20.1	52,863	23.3
由第三方物業開發商						
獨家開發的項目 ⁽¹⁾	3,408	19.6	14,734	19.5	25,872	22.8
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	351	23.1
毛利總額／總體毛利率.....	29,945	20.4	49,494	20.0	79,086	23.1

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

於往績記錄期，我們物業管理服務的毛利有所增加。與由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，並增至2019年的23.4%，主要由於主要在海峽西岸地區及長江三角洲地區由正榮地產集團開發的項目的在管建築面積增加。與由第三方物業開發商獨家開發的項目相關的物業管理服務的

財務資料

毛利率由2017年的19.6%略減至2018年的19.5%，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。與由第三方物業開發商獨家開發的項目相關的物業管理服務的毛利率由2018年的19.5%增至2019年的22.8%，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。我們亦於2019年管理共同開發的項目，毛利率約為23.1%。

下表載列於所示年度我們按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	每月每平方米人民幣元		
由正榮地產集團開發的項目.....	2.09	2.21	2.47
由第三方物業開發商獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2.91	2.25	1.72
共同開發的項目 ⁽²⁾	—	—	2.38
整體平均物業管理費	2.27	2.22	2.14

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

於往績記錄期就由正榮地產集團開發的項目收取的物業管理服務的平均物業管理費增加乃主要由於我們的良好往績記錄及品牌知名度提高令我們於2018年及2019年能夠就向已交付由我們管理的若干新物業提供的服務收取更高物業管理費，亦由於我們於2018年及2019年的若干在管寫字樓位於上海等一線及二線城市的黃金地段。2017年至2018年就由第三方物業開發商獨家開發的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新的第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。2019年就由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費較2018年減少，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（如工業園區），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

財務資料

的其他物業。於2017年及2018年，就由正榮地產集團開發的項目收取的平均物業管理費低於由第三方物業開發商獨家開發的項目，主要原因為大部分由第三方物業開發商獨家開發的項目是非住宅物業，與住宅物業相比，其平均物業管理費相對較高。我們亦於2019年管理共同開發的項目，平均物業管理費與由正榮地產集團開發的項目的物業管理費相當。

下表載列於所示年度我們按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業.....	23,104	19.9	31,521	18.7	48,143	21.7
非住宅物業.....	6,841	22.3	17,973	22.6	30,943	25.7
毛利總額／						
整體毛利率....	29,945	20.4	49,494	20.0	79,086	23.1

下表載列按物業類型劃分的於往績記錄期就由正榮地產集團開發的項目、由第三方物業開發商獨家開發的項目及共同開發的項目收取的每月物業管理費範圍：

	由第三方物業		
	由正榮地產集團 開發的項目	開發商獨家 開發的項目	共同開發 的項目
	每月每平方米人民幣元		
住宅物業.....	0.82–4.44	0.54–2.65	1.71–3.36
非住宅物業 ⁽¹⁾	14.16–52.60	0.11–22.73	–

附註：

(1) 非住宅物業包括(其中包括)商業物業及公共物業。

財務資料

下表載列於往績記錄期就由正榮地產集團開發的商業物業及公共項目、由第三方物業開發商獨家開發的項目及共同開發的項目收取的物業管理費範圍：

	由正榮地產集團 開發的項目	由第三方物業 開發商獨家 開發的項目	共同開發 的項目
	每月每平方米人民幣元		
商業物業 ⁽¹⁾	14.16–52.60	0.11–22.73	–
公共物業 ⁽²⁾	–	1.05–18.37	–

附註：

- (1) 包括寫字樓及工業園區。
- (2) 包括政府公建，以及學校。

有關我們定價政策的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

財務資料

下表按城市等級及物業開發商類別列示我們截至所示日期的在管總建築面積，以及於所示年份的物業管理服務收益、毛利、毛利率及平均物業管理費的明細：

	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	毛利	毛利率	平均物業管理費	建築面積	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	建築面積	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費
千平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣/平方米/月	千平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣/平方米/月	千平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣/平方米/月	
一、二線城市															
正榮地產集團開發的項目.....	4,299	73,972	14,479	19.6	2.09	5,492	102,159	19,653	19.2	2.21	6,619	145,361	35,086	24.1	2.71
第三方物業開發商獨家開發的項目.....	2,129	16,528	3,230	19.5	2.89	2,776	71,905	14,107	19.6	2.42	5,779	97,077	22,991	23.7	2.85
共同開發的項目.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119	462	91	19.7	1.71
三、四線城市															
正榮地產集團開發的項目.....	2,983	55,466	12,058	21.7	2.10	3,889	70,483	15,107	21.4	2.21	4,314	81,884	17,777	21.7	2.13
第三方物業開發商獨家開發的項目.....	35	857	178	20.8	13.86	438	3,511	627	17.9	1.28	5,828	16,472	2,881	17.5	0.56
共同開發的項目.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279	1,058	260	24.6	3.06
總計	9,446	146,823	29,945	20.4	2.27	12,595	248,058	49,494	20.0	2.22	22,938	342,314	79,086	23.1	2.14

財務資料

往績記錄期內，就一、二線城市的項目而言，我們對向正榮地產集團開發的項目提供物業管理服務收取的平均物業管理費普遍低於第三方物業開發商獨家開發的項目，主要原因為(i)第三方物業開發商在一、二線城市獨家開發的項目主要為商務物業，平均物業管理費相對較高，及(ii)正榮地產集團在一、二線城市開發的項目中，有若干物業屬老舊住宅小區，平均物業管理費相對較低。往績記錄期內，我們為第三方物業開發商在一、二線城市獨家開發的項目提供物業管理服務的毛利率，與正榮地產集團同年開發項目的毛利率大致相當，但我們錄得的平均物業管理費相對較高，主要是因為第三方物業開發商在一、二線城市獨家開發的項目下的商務物業有相對較高的服務需求，導致提供此類項目管理服務的成本相對較高。

2019年，我們開始為二線城市合肥的首個共同開發項目提供物業管理。我們物業管理服務的價格具有競爭力，約為每平方米人民幣1.71元，與正榮地產集團開發的項目及第三方物業開發商獨家開發的項目相比，本年度的毛利率相對較低，為19.7%。

就三、四線城市的項目而言，2017年，我們對向第三方物業開發商獨家開發的項目提供物業管理服務收取的平均物業管理費約為每平方米人民幣13.86元，高於正榮地產集團開發的項目，後者為每平方米人民幣2.10元，主要是因為第三方物業開發商獨家開發的項目是一個具有高質量及專項委託服務需求的商務物業，導致物業管理費也相對較高。2017年，我們向第三方物業開發商獨家開發的項目提供物業管理服務的毛利率為20.8%，低於正榮地產集團開發的項目的毛利率(21.7%)，主要是因為第三方物業開發商開發的商務物業項目有高服務質量要求，導致提供此類物業管理服務的成本相對較高。

2018年及2019年，我們為第三方物業開發商在三、四線城市獨家開發的項目提供物業管理服務的平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.28元及每平方米人民幣0.56元。該等費用低於我們於2018年及2019年為正榮地產集團開發項目提供物業管理服務的平均物業管理費(分別約為每平方米人民幣2.21元及每平方米人民幣2.13元)，主要是因為我們開始在戰略上不僅為住宅物業提供物業管理服務，亦以具競爭力的價

財務資料

格為第三方物業開發商在三、四線城市開發的新型非住宅物業（如工業園區）提供物業管理服務，以進一步擴大不同物業的服務範圍及對第三方物業開發商開發物業的覆蓋範圍。因此，於2018年及2019年，我們為第三方物業開發商在三、四線城市獨家開發的項目提供物業管理服務的毛利率低於正榮地產集團開發的項目。

2019年，我們為若干共同開發項目（為位於三線城市蘇州的高端住宅小區）提供物業管理服務，平均物業管理費較高，約為每平方米人民幣3.06元。因此，我們為在三、四線城市共同開發項目提供物業管理服務的毛利率為24.6%，高於正榮地產集團開發的項目及第三方物業開發商獨家開發的項目。

2017年及2018年，正榮地產集團於一、二線城市開發的項目的毛利率分別約為19.6%及19.2%，低於三、四線城市的毛利率（分別約為21.7%及21.4%），主要原因為(i)我們於一、二線城市中的若干項目為老舊住宅社區，收取的平均物業管理費相對較低，及(ii)在一、二線城市為項目提供物業管理服務的人工成本一般高於三、四線城市。儘管出現上述情況，但正榮地產集團在一、二線城市開發的項目的毛利率由2018年的19.2%增加至2019年的24.1%，主要是由於(i)正榮地產集團在一、二線城市開發的若干新及優質商業物業及住宅物業已交付予我們進行管理，收取的平均物業管理費相對較高，及(ii)為我們的運營實施成本控制措施，例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。

2017年，第三方物業開發商在三、四線城市獨家開發的項目的平均物業管理費及毛利率分別為每月每平方米人民幣13.86元及20.8%，均高於一、二線城市的平均物業管理費及毛利率，分別為每月每平方米人民幣2.89元及19.5%。主要原因為第三方物業開發商於2017年在三、四線城市獨家開發的項目包括一個具有高質量及專項委託服務需求的商業地產，導致物業管理費相對較高。2019年，第三方物業開發商在一、二線

財務資料

城市獨家開發的項目的平均物業管理費及毛利率分別為每月每平方米人民幣2.85元及23.7%，高於2018年同期的平均物業管理費及毛利率，主要是由於(i)在二線城市南京增加若干非住宅項目，其收取的物業管理費較高，並主要透過我們收購江蘇蘇鐵而收購及(ii)上述的成本控制措施。

非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年，我們非業主增值服務的毛利率分別為30.5%、30.6%及34.5%。非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年相對穩定，並升至2019年的34.5%，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

我們社區增值服務的毛利由2017年的人民幣6.7百萬元大幅增至2018年的人民幣25.7百萬元，並進一步增至2019年的人民幣75.0百萬元，主要由於往績記錄期的社區增值服務的收益持續增長。於2017年、2018年及2019年，我們社區增值服務的毛利率分別為43.0%、43.8%及67.2%。我們社區增值服務的毛利率高於其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務(如車位管理、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物業管理服務及非業主增值服務，因而令成本降低。2017年至2018年，我們社區增值服務的毛利率保持相對穩定。我們社區增值服務的毛利率由2018年的43.8%增至2019年的67.2%，主要由於：(i)我們車位管理、租賃協助和其他服務的收益一方面因業務拓展而增加(我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展車位租賃協助服務並於2019年開始獲得更多的收益)，另一方面原因在於我們加大營銷力度推廣該等服務並於2019年向我們在管社區(位於海峽西岸地區的社區除外)的更多住戶提供該等服務；(ii)隨著更多的住戶使用我們優質及便利的服務以滿足生活方式的需要，2019年我們提供更多的家居生活服務(如家居維修服務及團購)；(iii)2019年我們將更多的在管社區公共區域(如門口、開放空間及地庫)的建築面積用於我們公共區域增值服務的廣告及／或租賃目的；(iv)我們在一定程度上通過利用設計成熟的運營管理軟件系統而非自行開發軟件系統來優化我們社區增值服務的成本結構；及(v)我們因上述項目(i)至(iii)導致的整體業務規模擴大而實現規模經濟效益。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)我們於2019年透過江蘇蘇鐵收購的一幢商業樓宇的停車位所產生的2019年租金收入人民幣2.6百萬元；(ii)利息收入；(iii)非經常性政府補助，主要包括政府補貼，以支持當地公司及經濟發展，並鼓勵我們為穩定就業及提供高質量的物業管理服務而作出的努力；及(iv)其他。其他主要包括(i)我們就於2019年透過江蘇蘇鐵收購的商業樓宇的停車位升值確認的投資物業公平值收益；(ii)於2019年推出有關(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(作為其他收入)增加)；及(iii)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。

下表載列於所示年度我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
租金收入.....	–	–	2,615
政府補助.....	156	2,701	1,522
利息收入.....	384	641	976
投資物業公平值收益.....	–	–	700
其他.....	173	180	501
總計.....	713	3,522	6,314

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]、(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工程維修產生的開支有關。於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得行政開支人民幣41.1百萬元、人民幣68.6百萬元及人民幣96.5百萬元。於往績記錄期的行政開支增加與業務擴張相符。

財務資料

下表載列於所示年度我們行政開支的明細：

	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	%
員工成本.....	27,539	67.1	46,701	68.0	50,445	52.3
辦公開支.....	4,823	11.7	6,911	10.1	10,864	11.2
[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	6,982	7.2
諮詢服務開支.....	4,120	10.0	4,337	6.3	7,655	7.9
銷售稅及附加費.....	1,455	3.5	2,262	3.3	3,930	4.1
營銷及推廣開支.....	910	2.2	2,876	4.2	2,565	2.7
其他.....	1,564	3.8	3,986	5.8	2,589	2.7
總計.....	41,093	100.0	68,627	100.0	96,535	100.0

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應收款項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2019年，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2.5百萬元及人民幣4.6百萬元，整體上與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2019年，我們的財務成本淨額分別為人民幣39,000元、人民幣52,000元及人民幣3.0百萬元。

財務資料

下表載列於所示年度我們的財務成本淨額明細；

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
銀行及其他借款利息	44,250	47,292	71,795
租賃負債利息開支	39	52	595
減：向控股股東控制的 關聯公司收取的利息	(44,250)	(47,292)	(69,417)
總計	39	52	2,973

於往績記錄期，我們的財務成本淨額增加主要是由於我們的計息銀行及其他借款產生的利息增加以及於2019年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」。

應佔一間聯營公司虧損

應佔一間聯營公司虧損指於往績記錄期我們投資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。

所得稅開支

所得稅開支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

下表載列所示年度所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
即期稅項			
即期所得稅	9,556	14,152	42,195
遞延稅項			
損益中扣除	(2,150)	(410)	(4,873)
總計	7,406	13,742	37,322

於2017年、2018年及2019年，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%及25.5%。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稅開支的比例下降，不可扣稅開支為我們所得稅開支總額的基礎。

我們根據企業所得稅法作出年度報稅，企業所得稅法規定每年作出年度報稅（「企業所得稅年度報稅」），且在該年度末後首五個月內結付任何最終納稅額。同年，我們的即期所得稅開支分別為人民幣9.6百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣42.2百萬元，共計約人民幣65.9百萬元。繳稅與即期所得稅開支的差額乃主要由於我們作出有關(i)與正榮集團的信託融資安排的利息及(ii)2017年及2018年的稅項計算時差的稅務調整。就(i)而言，我們就從正榮集團所收到與我們為一項信託融資安排支付的利息開支相同的金額作出稅項調整。有關信託融資安排的更多詳情，請參閱本節「—債務—銀行及其他借款—其他借款」。我們過往將有關利息收入金額記錄為應付正榮集團款項，及並無於我們的報稅中確認為應課稅收入。我們正積極地諮詢有關中國稅務部門，並在2018年企業所得稅年度報稅中就上述作出金額為人民幣11.1百萬元的單次稅項調整。於2019年，我們根據2018年企業所得稅年度報稅繳付全數最終納稅額。

就(ii)而言，2017年及2018年的稅項差額主要由於稅項計算時差。就下文討論為準備2019年企業所得稅年度報稅而進行的稅項計算時採用應計基準（定義見下文）前，我們按我們收取的物業管理費金額及我們已支付的相關開支計算稅項（「現金基準」）。

財務資料

我們於稅項計算中使用現金基準，乃由於實質上方便在相關稅務部門要求下提供相關文件證據。根據相關中國規定，所得稅計算目的的應付賬款在實質上須按交付貨品或向客戶提供服務後產生的收益（「應計基準」），而不論付款或收款時間性；及就增值稅計算目的而言，按發生可課稅活動及收取最早付款或我們有權收取付款後達成的基準釐定。我們就[編纂]編製綜合財務報表時物色此事宜，並就編製2019年企業所得稅年度報稅採用應計基準，我們亦就2017年及2018年的相應稅項調整作出報備。因此，我們於2019年企業所得稅年度報稅就2017年、2018年及2019年稅項計算的時差應用約人民幣7.4百萬元的稅項調整總額。

根據2019年的企業所得稅年度報稅，我們提交2019年度最終納稅額約人民幣40.9百萬元，且已於2020年4月繳清。除2016年度所得稅最終納稅額約人民幣3.3百萬元（已於2017年繳付）外，我們共支付約人民幣67.3百萬元，將全額覆蓋我們往績記錄期的即期所得稅開支總額人民幣65.9百萬元。截至本文件日期，我們並無往績記錄期尚未支付的稅款。經考慮(i)董事所確認我們自2019年企業所得稅年度報稅起就企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準；(ii)我們就上述報稅事宜作出相關調整，且並無尚欠稅務款項；(iii)作出稅項付款後按相關企業所得稅年度報稅毋須於綜合財務報表作出撥備；(iv)我們取得相關稅務部門的確認函，誠如中國法律顧問通商律師事務所告知為發出該等確認函的主管部門，確認我們於往績記錄期並無尚欠的稅務款項及／或我們就上述報稅事宜並無遭受稅項處罰；(v)董事確認，我們於截至最後實際可行日期尚未收到有關上述報稅事宜的任何稅項處罰；及(vi)控股股東已同意向我們因上述報稅事宜產生的所有申索、成本、開支、罰款及／或處罰（如有）以及損失作出彌償，我們認為，上文所討論的報稅事宜並非重大事宜，將不會對我們的業務、財務表現及運營業績造成重大影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用稅項，並無遇到相關稅務機關的任何調查或查詢，且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未解決事宜。

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日止年度對比

收益

我們的總收益由2018年的人民幣456.3百萬元增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元，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2018年的人民幣248.1百萬元增加38.0%至2019年的人民幣342.3百萬元，主要由於我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的12.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的22.9百萬平方米，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2018年的每月每平方米人民幣2.22元減至2019年的每月每平方米人民幣2.14元所抵銷，主要由於若干在管新項目為位於三、四線城市的非住宅物業，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2018年的人民幣149.6百萬元增加75.3%至2019年的人民幣262.3百萬元，主要由於整體業務增長，特別是(i)協銷服務所得收益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(主要是公共區域特定維修服務及房屋維修服務)所得收益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2018年的人民幣58.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣111.7百萬元，主要是由於我們的整體業務擴充所致，尤其是(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展停車場租賃協助服務起因持續業務拓展而令所提供的車位管理、租賃協助和其他服務所得收益增加，及(ii)因加大業務開發力度而令家居生活服務(如團購服務)所得收益增加。

銷售成本

我們的總銷售成本由2018年的人民幣335.3百萬元增加40.7%至2019年的人民幣471.7百萬元。銷售成本增加主要是由於(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

財務資料

售成本增長速度低於我們的收益，主要是由於規模經濟及我們通過加強利用信息技術系統努力控制成本所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2018年的人民幣121.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣244.5百萬元，主要由於我們的持續業務擴張。我們的毛利率由2018年的26.5%增至2019年的34.1%，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）的收益貢獻增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利由2018年的人民幣49.5百萬元增加59.8%至2019年的人民幣79.1百萬元，物業管理服務毛利率由2018年的20.0%上升至2019年的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2018年的人民幣45.8百萬元大幅增至2019年的人民幣90.4百萬元。非業主增值服務的毛利率由2018年的30.6%上升至2019年的34.5%，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2018年的人民幣25.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣75.0百萬元，社區增值服務的毛利率由2018年的43.8%上升至2019年的67.2%，主要由於(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展該等服務起因持續業務拓展及加大營銷力度推廣停車場租賃協助服務而令所提供的車位管理、租賃協助和其他服務增加；(ii)2019年我們提供更多的家居生活服務（如家居維修服務及團購）；(iii)2019年我們將更多的在管社區公共區域（如門口、車庫及地庫）的建築面積用於我們公共區域增值服務的廣告及／或租賃目的；(iv)我們在一定程度上通過利用設計成熟的社區增值服務運營管理軟件系統而非自行開發軟件系統來優化我們的成本結構；及(v)我們因整體業務規模擴大而實現規模經濟效益。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣3.5百萬元增加至2019年的人民幣6.3百萬元，主要是因為(i)我們錄得來自於2019年透過江蘇蘇鐵收購的一幢商業樓宇的停車位的租金收入人民幣2.6百萬元，及(ii)根據期內估值有關停車位升值。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣68.6百萬元增加40.7%至2019年的人民幣96.5百萬元，主要是由於(i)[編纂]產生的[編纂]；(ii)折舊及攤銷增加；(iii)諮詢服務開支增加，主要由於我們加大業務拓展力度；(iv)行政人員人數增加令員工成本增加，反映出我們努力挽留及吸引合資格及經驗豐富人員；及(v)辦公室開支因業務擴張而增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣2.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣4.6百萬元，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。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2018年的人民幣0.05百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.0百萬元，此乃由於2019年計息銀行及其他借款產生額外利息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。

分佔聯營公司虧損

我們分佔聯營公司虧損於2019年及2018年分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，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2018年的人民幣13.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣37.3百萬元，乃主要因我們的除稅前溢利增加所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2018年的人民幣39.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣109.2百萬元。

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，主要由於在管總建築面積由截至2017年12月31日的9.4百萬平方米增至截至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)車位管理、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年保持相對穩定，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，此乃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年我們的除稅前溢利增加所致。

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

綜合財務狀況表節選項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表的概要：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
非流動資產			
商譽	19,507	19,507	59,537
其他無形資產	11,405	11,150	33,046
投資物業	–	–	21,500
遞延稅項資產	5,580	5,698	9,903
物業、廠房及設備	3,033	4,844	7,604
使用權資產	713	1,361	8,173
於聯營公司的投資	469	371	149
非流動資產總值	40,707	42,931	139,912
流動資產			
應收關聯公司款項	534,227	659,300	50,848
貿易應收款項	33,029	54,021	88,265
現金及現金等價物	101,029	49,843	218,442
預付款項、按金及其他應收款項	18,292	44,998	31,639
流動資產總值	686,577	808,162	389,194
流動負債			
其他應付款項及應計費用	179,812	224,143	262,261
計息銀行及其他借款	–	20,000	3,000
應付稅項	8,492	22,332	40,517
貿易應付款項	17,149	23,314	48,461
應付關聯公司款項	3,767	3,387	1,520
租賃負債	420	789	4,368
流動負債總額	209,640	293,965	360,127
非流動負債			
計息銀行及其他借款	500,000	500,000	17,375
遞延稅項負債	2,851	2,559	10,244
其他應付款項	–	–	7,000
租賃負債	297	549	6,300
非流動負債總額	503,148	503,108	40,919
淨資產	14,496	54,020	128,060
本公司擁有人應佔權益			
儲備	14,496	54,108	111,153
股本	–	–	349
非控股權益	–	(88)	16,558
總權益	14,496	54,020	128,060

財務資料

投資物業

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日分別錄得投資物業零、零及人民幣21.5百萬元，主要由於2019年透過江蘇蘇鐵收購一幢商業樓宇的停車位（基於獨立估值師的物業估值）所致。

商譽

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31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30.0百萬元之間的差額。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。根據我們的會計政策，我們通常於年底進行每年的商譽減值測試。就減值測試而言，收購於往績記錄期內收購附屬公司所獲得的商譽與被視作不同的現金產生單位（「現金產生單位」）。該等現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年財務預算使用現金流量預測進行，而應用於上述現金流量預測的稅前貼現率介乎13.9%至15.00%。有關商譽減值的進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註16。

董事認為，收益年增長率及貼現率乃現金產生單位的可收回金額所依據的主要假設。

收益年增長率。於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

貼現率。所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

終端增長率。經計及現行行業慣例後，終端增長率估計為3.0%。

財務資料

下表載列我們進行截至2017年、2018年及2019年12月31日的商譽減值測試而進行現金流量預測所依據的主要假設：

現金產生單位	收益年 增長率	貼現率	終端增長率
截至2017年12月31日			
江蘇愛濤	5.0%至7.0%	15.0%	3.0%
截至2018年12月31日			
江蘇愛濤	3.0%至7.0%	14.6%	3.0%
截至2019年12月31日			
江蘇愛濤	3.0%至5.0%	13.9%	3.0%
江蘇蘇鐵	5.0%至8.0%	14.2%	3.0%

截至2017年、2018年及2019年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
江蘇愛濤	5,143	12,889	22,589
江蘇蘇鐵	—	—	9,181
	5,143	12,889	31,770

我們已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	江蘇愛濤	江蘇蘇鐵
截至2017年12月31日		
貼現率上升	2.2%	—
收益年增長率下降	2.6%	—
截至2018年12月31日		
貼現率上升	5.1%	—
收益年增長率下降	8.8%	—
截至2019年12月31日		
貼現率上升	8.5%	1.3%
收益年增長率下降	11.2%	2.2%

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年末，我們認為上述主要假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。我們認為其任何現金產生單位均無任何減值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們進行商譽減值測試。截至最後實際可行日期，我們並無察覺減值跡象，並無進行額外減值測試。有關所涉風險的討論，亦請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們或會確認與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日保持相對穩定，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12月31日增至人民幣33.0百萬元，主要由於收購江蘇蘇鐵所致。我們於往績記錄期就收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵所得的其他無形資產主要包括與江蘇愛濤及江蘇蘇鐵的分別16名及47名獨立第三方客戶有關的客戶關係。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的客戶關係價值(扣除累計攤銷)分別為人民幣11.4百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣30.9百萬元。請參閱本文件附錄一附註17。

遞延稅項資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣5.5百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣9.9百萬元。截至同日，我們分別錄得稅項虧損人民幣16.3百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣13.0百萬元，包括(i)尚未就稅項虧損確認的遞延稅項資產及／或(ii)已就稅項虧損確認的遞延稅項資產。我們錄得尚未就稅項虧損(截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣2.2百萬元、零及零)確認的遞延稅項資產，原因是考慮到不大可能會出現可用稅項虧損抵銷的應課稅溢利，且由於根據相關中國稅法及法規，稅項虧損的法定使用期限為五年，故人民幣2.2百萬元的稅項虧損於2018年到期。有關更多詳情，請參閱載於本文件附錄一的會計師報告附註25。

於聯營公司的投資

我們於聯營公司的投資指我們於南京愛濤的48%股權，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元。請參閱本文件附錄一附註18。

財務資料

貿易應收款項

下表載列所示日期應收第三方貿易款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
應收第三方貿易款項	35,973	59,002	97,502
減：減值撥備	(2,944)	(4,981)	(9,237)
貿易應收款項淨額	33,029	54,021	88,265

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。有關應收關聯方款項的更多詳情，包括應收關聯方貿易款項的賬齡分析及周轉天數，請參閱本節下文「關聯方交易」。

下表載列於所示年度我們應收第三方貿易款項周轉天數：

	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 ⁽¹⁾	56	56	59

(1) 某一年度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年內來自獨立第三方的收益再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應收款項乃按年初貿易應收款項加年末貿易應收款項再除以二計算。

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。於往績記錄期，應收第三方貿易款項周轉天數保持相對穩定，分別為56天、56天及59天。

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應收第三方貿易款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
一年以內.....	30,727	48,494	71,261
90日以內.....	19,077	28,467	42,705
90至180日.....	5,687	9,466	13,689
180至270日.....	3,638	5,877	8,298
270日以上.....	2,325	4,684	6,569
一至兩年.....	1,962	5,334	16,030
兩至三年.....	340	193	974
總計.....	33,029	54,021	88,265

下表載列於所示日期應收第三方貿易款項減值撥備的變動：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
截至年初.....	875	2,944	4,981
減值虧損淨額.....	2,069	2,037	4,742
已撤銷的無法收回款項.....	—	—	(486)
截至年末.....	2,944	4,981	9,237

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中的人民幣53.1百萬元或60.2%已於隨後結清。

應收關聯方款項

有關更多詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
代表客戶向公用事業供應商付款.....	3,542	5,739	9,272
其他預付款項.....	3,905	7,676	8,508
按金.....	2,471	3,068	8,240
向員工墊款.....	834	1,644	1,996
其他應收款項.....	7,870	27,626	4,227
小計	18,622	45,753	32,243
減值.....	(330)	(755)	(604)
總計	18,292	44,998	31,639

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要指(i)代表客戶向公用事業供應商付款，(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，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們的預付款項、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)其他應收款項增加，其中包括對兩名獨立第三方的計息現金墊款人民幣20.0百萬元，彼等為正榮集團的供應商。考慮到充足的營運資金及我們可用的財務資源後，我們作出該等墊款是為了加強正榮集團與其業務夥伴的友好關係。該等墊款的未償還項款已於2019年全數結清；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協銷服務的公用事業及材料的其他預付款項增加。截至2019年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項降至人民幣31.6百萬元，主要是由於於2019年結算上述現金墊款，部分被業務擴張導致代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項、按金及其他預付款項增加所抵銷。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項人民幣15.5百萬元或48.8%已於其後結清。

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
三個月以內.....	15,408	18,971	46,617
三至十二個月.....	1,518	2,981	832
一年以上.....	223	1,362	1,012
總計	17,149	23,314	48,461

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，並進一步大幅增至截至2019年12月31日的人民幣48.5百萬元，主要是由於因業務規模擴大而向正榮提供的物業管理服務有關的貿易應付款項增加。

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 ⁽¹⁾	18	22	28

附註：

- (1) 一年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年內的銷售成本再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應付款項乃按該年初貿易應付款項加該年末貿易應付款項再除以二計算。

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，於往績記錄期內有所增加，但並無超出我們獲授的一般信貸期。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項中的人民幣36.6百萬元，或75.5%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)2019年就收購一家附屬公司應付代價，主要與我們收購江蘇蘇鐵有關，(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(vii)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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
即期			
合約負債.....	63,207	89,301	103,997
應付工資及福利.....	64,719	73,926	70,865
代社區居民收款.....	35,827	34,831	39,578
就收購一家附屬公司應付代價.....	—	—	14,000
已收按金.....	3,932	6,839	12,001
其他應付稅項.....	6,853	10,898	6,731
其他.....	5,274	8,348	15,089
小計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>262,261</u>
非即期			
就收購一家附屬公司應付代價.....	—	—	7,000
總計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>269,261</u>

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12月31日，我們的其他應付款項及應計費用增加至人民幣269.2百萬元，主要由於(i)我們收購江蘇蘇鐵的未付代價令2019年就收購一家附屬公司應付代價增加，及(ii)我們在物業管理服務協議履行之前收取物業管理費令合約負債增加。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的其他預付款項及應計費用人民幣107.1百萬元或39.8%已於其後結清。

計息銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31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520.0百萬元及人民幣20.4百萬元。有關更多討論，請參閱本節下文「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
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元			2020年
				(未經審核)
流動資產				
貿易應收款項.....	33,029	54,021	88,265	141,390
應收關聯公司款項.....	534,227	659,300	50,848	89,550
預付款項、按金及其他應收款項.....	18,292	44,998	31,639	28,081
現金及現金等價物.....	101,029	49,843	218,442	99,334
流動資產總值.....	686,577	808,162	389,194	358,355
流動負債				
貿易應付款項.....	17,149	23,314	48,461	41,742
其他應付款項及應計費用.....	179,812	224,143	262,261	247,734
應付關聯公司款項.....	3,767	3,387	1,520	1,081
計息銀行及其他借款.....	–	20,000	3,000	3,000
應付稅項.....	8,492	22,332	40,517	4,775
租賃負債.....	420	789	4,368	3,169
流動負債總額.....	209,640	293,965	360,127	301,501
流動資產淨值.....	476,937	514,197	29,067	56,854

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣29.1百萬元增加人民幣27.8百萬元至截至2020年4月30日的人民幣56.9百萬元，主要歸因於(i)應付稅項減少，主要是因為我們於2020年4月的2019年企業所得稅年度報稅(如「一若干綜合損益及其他全面收益表的說明一所得稅開支」所披露)；(ii)貿易應收款項增加，主要反映我們貿易應收款項收款的季節性波動，原因是業主及住戶通常於臨近年末結清其未支付的物業管理費結餘；及(iii)應收關聯公司的貿易相關款項增加，部分被現金及現金等價物減少所抵銷。

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485.1百萬元至截至2019年12月31日的人民幣29.1百萬元，主要歸因於(i)應收關聯公司款項大幅減少，主要是因為我們於2019年結算應收關聯公司非貿易款項；及(ii)因收購江蘇蘇鐵令與就收購一家附屬公司應付代價有關的其他應付款項及應計費用增加，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、按金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

我們的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

下表載列所示年度我們的綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
未計營運資金變動的經營現金流量	30,925	58,221	161,618
－ 營運資金變動	40,704	(4,497)	(9,092)
－ (已付) / 已收利息及 (已付所得稅)	(3,167)	329	(27,307)
經營活動現金流入淨額	68,462	54,053	125,219
投資活動現金流入 / (流出) 淨額	14,715	(76,232)	663,468
融資活動現金流出淨額	(50,058)	(29,007)	(620,088)
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額	33,119	(51,186)	168,599
截至年初現金及現金等價物	67,910	101,029	49,843
截至年末現金及現金等價物	101,029	49,843	218,442

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。

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣125.2百萬元，包括經營所得現金人民幣152.5百萬元及已收利息人民幣1.0百萬元，部分被已付稅項及利息分別人民幣25.9百萬元及人民幣2.4百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣161.6百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣146.5百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣9.1百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣35.6百萬元，及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣15.1百萬元，部分被貿易應付款項增加人民幣23.4百萬元所抵銷。

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、按金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71.6百萬元及已收利息人民幣0.4百萬元，部分被已付稅項人民幣3.6百萬元所抵銷。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40.7百萬元，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23.3百萬元，(ii)預付款項、按金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、收購附屬公司及購買物業、廠房及設備項目。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。

於2019年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣663.5百萬元。現金流入淨額主要歸因於(i)關聯公司還款人民幣1,289.4百萬元，主要是由於結算應收關聯公司若干非貿易性質款項所致，部分被(i)償還向關聯公司提供墊款人民幣665.8百萬元所抵銷。有關信託融資安排的進一步詳情，請參閱本節「－ 債務－ 銀行及其他借款－ 其他借款」。

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

於2019年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣620.1百萬元，主要反映因結算信託融資安排而償還銀行及其他貸款人民幣531.6百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣32.0百萬元所抵銷。

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內部產生的資金，我們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當前需求。

債務

銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的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20.4百萬元及人民幣20.0百萬元。

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 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元			(未經審核)
即期				
銀行貸款－有抵押.....	–	20,000	1,500	1,500
銀行貸款－無抵押.....	–	–	1,500	1,500
非即期				
銀行貸款				
－有抵押	–	–	10,000	10,000
－無抵押	–	–	7,375	7,000
其他借款－有抵押.....	500,000	500,000	–	–
總計	500,000	520,000	20,375	20,000

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 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元			(未經審核)
一年內應付款項.....	–	20,000	3,000	3,000
二至五年內應付款項.....	500,000	500,000	17,375	17,000
總計	500,000	520,000	20,375	20,000

銀行借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的銀行貸款分別為零、人民幣20.0百萬元及人民幣20.4百萬元。截至2020年4月30日，我們的銀行貸款為人民幣20.0百萬元，該等銀行貸款按中國人民銀行基準利率加10%或19%的利率計息。截至2019年12月31日，我們的銀行貸款中有人民幣11.5百萬元以江蘇愛濤的全部股權作抵押，

財務資料

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，請參閱本文件「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11.5百萬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、2018年及2019年12月31日以及2020年4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、零及零。

我們的附屬公司之一正榮物業服務於2016年12月與一家獨立第三方信託公司華能貴誠信託有限公司（「華能信託」）訂立信託融資安排，本金為人民幣500.0百萬元，年利率為9.0%，為期72個月。根據信託融資安排，我們與華能信託可根據雙方訂立的協議修訂安排的條款。於2018年11月，我們與華能信託磋商並訂立補充協議，據此雙方同意將年利率由9.0%調整為14.0%。因此，2016年12月至2018年11月信託融資的年利率為9.0%，2018年11月至2019年12月（信託融資悉數償還之日）的年利率為14.0%。該款項由正榮物業服務未來幾年收取若干物業管理費的權利作質押（即對正榮物業服務全部股權的抵押），並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保。信託融資安排已終止且該貸款已於2019年全數結清。在整個安排的期限內，正榮物業服務或我們均無違約或違反我們與華能信託的信託融資安排的條款。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除信託融資安排外，我們、或我們任何股東、董事、高級管理層或聯繫人，與華能信託之間概無其他業務或僱傭關係。為配合[編纂]的籌備工作，信託融資安排及向正榮集團的墊款均已全數結清，旨在加強我們的企業管治並減少不必要的關連交易。

我們於2016年12月將全部款項墊付給我們的關聯方正榮集團，而截至2019年12月31日正榮集團已向我們悉數償還未償還款項。由於正榮集團致力加強其內部資本管理，我們與正榮集團訂立三份有關我們墊款予正榮集團的協議，當中載列2017年至2019年三年期間的安排條款。考慮到當時正榮集團內的整體資本管理情況及我們可用的財務資源後，作出該筆墊款旨在支持正榮集團的業務經營。墊款基於與信託融資安

財務資料

排的主要條款大致相同的條款作出，包括採用信託融資安排中對本集團計息的相同利率。協議亦規定，正榮集團對我們的付款須按季度作出，且有關資金僅供正榮集團作業務開發及一般經營用途。

上述我們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」)，倘借款是用於生產經營，則借款協議有效。只要年利率不超過24%，中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)我們根據信託融資安排向正榮集團作出上述墊款旨在供正榮集團用於業務經營，而我們於往績記錄期收取的利息等於我們從信託公司借款所付的利息；(ii)我們已全額償還該信託公司的款項，且正榮集團已全數償還墊款本金；(iii)我們無意亦無收取與上述墊款有關的任何利益；及(iv)在正常情況下，中國人民銀行在實際情況中很少基於《貸款通則》施加行政處罰，且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》就我們提供予正榮集團的墊款處以罰款的可能性極低。

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。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。

租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日，我們分別確認租賃負債人民幣0.7百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.3百萬元。我們的租賃負債自

財務資料

2018年12月31日至2019年12月31日有所增加，主要由於我們於2019年在上海租用的辦公室。更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註14(b)。

承擔及或然負債

截至2020年4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。截至2020年4月30日，我們已動用及未動用的銀行融資總額分別為人民幣20.0百萬元及零。除本文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承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自2020年4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）。我們的資本開支總額由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。於2019年，我們的資本開支達人民幣5.5百萬元，主要是我們購買物業、廠房及設備及採購與收費系統「榮智慧」服務軟件及物業代理服務有關的若干軟件。

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		
	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	
添置物業、廠房及設備	1,624	2,893	3,881
其他無形資產	—	942	1,607
總計	1,624	3,835	5,488

財務資料

截至2020年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額約為人民幣60.0百萬元，此乃歸因於我們購買及／或升級信息技術系統，對此我們計劃通過經營現金流量進行撥資。

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12月31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。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	140.0	73.2	85.2
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	2.8	4.6	20.6
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	3.3	2.7	1.1
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (倍)	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
－經調整資本負債比率 ⁽⁵⁾ (倍)	–	0.37	0.16
毛利率 (%)	25.8	26.5	34.1
淨利潤率 (%)	7.4	8.7	15.2

附註：

- (1) 等於年內溢利除以截至該年末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於年內溢利除以截至該年末的總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。
- (4) 等於計息借款總額除以截至該年末的總權益。
- (5) 等於計息借款總額（不包括向獨立第三方信託公司借入的其他有抵押借款，例如「－債務－銀行及其他借款－其他借款」披露的信託融資）除以截至該年末的總權益。我們於該等年度的經調整資本負債比率並非根據國際財務報告準則計算，故其被視為非國際財務報告準則財務計量指標。有關更多詳情，請參閱本節下文「－主要財務比率－非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率」。

財務資料

股本回報率

我們的股本回報率由2018年的73.2%增加至2019年的85.2%，主要是由於我們的盈利能力提高。

我們的股本回報率由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，使得年內總股本較淨利潤增長率更高。

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12月31日的20.6%，主要是由於2019年的盈利能力提高。

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。

流動比率

我們的流動比率於往績記錄期有所下降，乃主要由於我們的業務規模擴大導致合約負債持續增加所致。

資本負債比率

我們的資本負債比率由2017年的34.5倍大幅減少至2018年的9.6倍，並進一步減少至2019年的0.16倍，主要由於2018年盈利能力提高使得保留溢利增加。

非國際財務報告準則計量指標 — 經調整資本負債比率

為了補充我們按照根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表計算的主要財務比率，我們亦使用經調整資本負債比率作為非國際財務報告準則計量指標，其並非國際財務報告準則規定或根據國際財務報告準則呈列。我們認為，呈列非國際財務報告準則計量指標（與對應國際財務報告準則計量指標一併呈列）為潛在投資者及管理層提供有用資料，以便通過消除不影響持續營運表現的若干項目（包括與日常業務過程無關的非經常項目）的潛在影響（均無計及稅務影響）比較各年經營表現。該非國際財務報告準則計量指標令投資者可以在評估我們的表現時考慮管理層所用指標。未來可能不時

財務資料

出現我們或會於審視財務表現時排除的項目。使用非國際財務報告準則計量指標作為分析工具存在局限性，因此閣下不應僅考慮非國際財務報告準則計量指標，或認為其可替代或優先於根據國際財務報告準則報告的經營業績或財務狀況的分析。此外，非國際財務報告準則計量指標的定義可能與其他公司所用類似詞彙的定義不同。

於往績記錄期，我們訂立一項信託融資安排，管理層將其視為一次性及非經常事件，而我們不將其視為日常業務過程中的一般事項或持續核心營運表現的指標，從而向潛在投資者完整公允地說明核心營運業務及財務表現，特別是(i)按年比較營運及財務表現並評估營運及財務表現的剖象；及(ii)與其他可比公司比較。有關更多詳情，請參閱本節「一 債務 – 銀行及其他借款 – 其他借款」。

我們的經調整資本負債比率指計息借款總額(不包括向獨立第三方信託公司借入的其他有抵押借款，例如「一 債務 – 銀行及其他借款 – 其他借款」項下披露的信託融資)除以截至該年末的總權益。

下表載列於所示年度非國際財務報告準則計量指標項下的經調整資本負債比率的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元，比率除外)		
計息借款總額.....	500,000	520,000	20,375
減：			
信託融資安排.....	500,000	500,000	–
非國際財務報告準則計量指標			
– 經調整計息借款.....	–	20,000	20,375
總權益.....	14,496	54,020	128,060
資本負債比率(倍).....	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
– 經調整資本負債比率(倍).....	–	0.37	0.16

於往績記錄期，我們的經調整資本負債比率分別為零、0.37倍及0.16倍，主要反映出並無計及來自獨立第三方信託公司的其他借款影響的槓桿比率。有關來自獨立第三方信託公司的其他借款的進一步詳情，請參閱本節「一 債務 – 銀行及其他借款 – 其他借款」。

財務資料

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本控制措施的有效實施。有關進一步討論，請參閱本文件「一 若干綜合損益及其他全面收益表的說明 — 毛利及毛利率」。

淨利潤率

於往績記錄期，我們的淨利潤率增加，主要由於盈利能力有所改善，乃因本節上文「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該等風險。相關的敏感性分析等進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註34。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的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

我們面臨與我們的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。

對於貿易及其他應收關聯方款項，我們認為未來相關信貸風險較低，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。

財務資料

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而產生任何重大虧損。

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。

下表按合約未貼現付款載列了我們截至2017年、2018年及2019年12月31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			
截至2017年12月31日				
貿易應付款項.....	17,149	–	–	17,149
其他應付款項及應計費用.....	45,033	–	–	45,033
計息銀行及其他借款.....	11,250	33,750	780,000	825,000
租賃負債.....	107	322	793	1,222
應付關聯方款項.....	3,767	–	–	3,767
	77,306	34,072	780,793	892,171
截至2018年12月31日				
貿易應付款項.....	23,314	–	–	23,314
其他應付款項及應計費用.....	50,018	–	–	50,018
計息銀行及其他借款.....	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債.....	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項.....	3,387	–	–	3,387
	94,636	73,749	711,503	879,888

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
	人民幣千元			
截至2019年12月31日				
貿易應付款項.....	48,461	–	–	48,461
其他應付款項及應計費用.....	66,668	14,000	7,000	87,668
計息銀行及其他借款.....	653	3,460	21,482	25,595
租賃負債.....	2,461	1,828	6,815	11,104
應付關聯公司款項.....	1,520	–	–	1,520
	119,763	19,288	35,297	174,348

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另一方行使重大影響力，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附註30。

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2019年，我們分別錄得就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務的收益人民幣132.1百萬元、人民幣185.4百萬元及人民幣289.4百萬元。

自關聯方所得利息收入

於2017年、2018年及2019年，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69.4百萬元。

財務資料

租金費用開支

於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得向關聯方支付的租金費用人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.9百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
應收關聯公司款項：			
貿易相關			
正榮地產集團	8,745	18,446	27,337
正榮集團公司	–	5,132	343
正榮地產控股的合營企業及聯營公司 ...	1,394	11,920	22,911
非貿易相關			
正榮地產集團	143	204	–
正榮集團公司	523,945	623,598	257
	534,227	659,300	50,848
應付關聯方款項			
貿易相關：			
正榮地產集團	929	1,455	1,427
非貿易相關：			
正榮地產集團	2,838	1,932	–
正榮集團公司	–	–	93
	3,767	3,387	1,520

於往績記錄期，應收關聯方貿易應收款項主要與我們提供物業管理服務及非業主增值服務有關。於往績記錄期，應收關聯方貿易應收款項增加與我們的業務增長整體一致。

財務資料

下表載列於所示年度我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數：

	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 ⁽¹⁾	20	48	58

(1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於應收關聯方的平均貿易應收款項除以該年來自關聯方的收益再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應收款項乃按年初應收關聯方的貿易應收款項加年末應收關聯方的貿易應收款項再除以二計算。

我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數由2017年的20天增至2018年的48天，並進一步增至58天，主要由於向正榮地產集團以及正榮地產集團的合營企業及聯營公司提供更多服務，帶動我們的業務擴張，以及關聯方貿易應收款項的結算期相對較長。儘管如此，於往績記錄期間，我們在收取應收關聯方貿易款項方面並無實際困難。於往績記錄期授予關聯方的信貸期通常為三個月。

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的應收關聯方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		
一年以內	10,139	27,869	38,248
90日以內	5,646	18,561	24,042
90至180日	1,631	4,742	6,427
180至270日	1,431	3,072	4,133
270日以上	1,431	1,494	3,646
一年以上	—	7,629	12,343
總計	10,139	35,498	50,591

董事認為，正榮的結付進度將保持相似，並符合[編纂]後授予的信貸條款。

財務資料

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的應收關聯方貿易應收款項人民幣46.9百萬元或92.7%已於其後結清，其中，我們截至2019年12月31日賬齡為一年以上的應收關聯方貿易應收款項人民幣12.3百萬元或100.0%已於其後結清。

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，且不會歪曲我們的往績或導致歷史業績無法反映未來表現。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收關聯方非貿易性質款項分別為人民幣524.1百萬元、人民幣623.8百萬元及人民幣257,000元，主要與往績記錄期內經考慮正榮集團內部的整體資金管理狀況及我們獲提供的財務資源後所作出的集團內公司間融資安排有關。於2017年、2018年及2019年，我們已分別作出人民幣15.4百萬元、人民幣125.1百萬元及人民幣665.8百萬元的關聯方墊款。該等關聯方墊款主要為往績記錄期間不時作出的集團內公司間的免息及按需要償還融資安排。我們主要以營運資金及現有財務資源向正榮集團作出墊款。正榮集團將該等墊款用作其日常營運的營運資金。有關於往績記錄期應收正榮集團款項的進一步討論，請參閱本節「一 債務 — 銀行及其他借款 — 其他借款」。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付關聯方非貿易性質款項則分別為人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣93,000元。於2017年及2018年應付關聯方的非貿易性質款項主要與我們就交付予我們管理的物業代表正榮地產集團向業主及社區居民收取公用事業費有關。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溢利及整體財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

財務資料

別股息。在滿足償付能力測試的前提下，股息僅可以我們的溢利、保留盈利或股份溢價宣派或支付。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權區公認的會計準則）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%作為法定盈餘公積金，直到法定盈餘公積金達到相關中國實體註冊資本的50%或以上。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12月31日，根據國際財務報告準則，本集團的保留溢利為人民幣129.4百萬元，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。

我們將就[編纂]承擔的[編纂]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），相當於[編纂]所得款項總額約[編纂]%（假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數，及於[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2019年扣除，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核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]將會對我們截至2020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綜合有形資產淨值

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綜合有形資產淨值，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綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映在[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綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年12月31日的本集團綜合資產淨值而編製，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綜合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 本公司 擁有人應佔 未經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		截至2019年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值		每股未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	人民幣千元	估計 [編纂] [編纂] ⁽²⁾ 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.....	18,919	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份						
[編纂]港元計算.....	18,919	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

- (1) 截至2019年12月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形負債淨額摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合權益人民幣111.5百萬元為基準，分別就截至2019年12月31日人民幣33.0百萬元及人民幣59.5百萬元及其他無形資產及商譽作出調整所得。
- (2) 估計[編纂][編纂]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]費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。估計[編纂][編纂]乃按1.0港元兌人民幣0.9150元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算，且並無計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.9150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日後任何交易結果或所訂立的其他交易。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，除本文件「業務 — 爆發COVID-19的影響」一節（當中呈列可能會或可能不會出現的若干極端情況，僅供說明用途）外，直至本文件日期，我們自2019年12月31日以來的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。