

財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載歷史財務資料一併閱讀。我們的歷史財務資料已根據國際財務報告準則編製，其可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析載列若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。我們的實際業績可能因多種因素（包括本文件「風險因素」一節及其他章節所載者）而與該等前瞻性陳述所預計者大相徑庭。

概覽

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。就2018年至2020年三個年度各年而言，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們掌握着管理被授予「綠色建築設計標識」認證的物業所需的知識及經驗，同時我們的若干在管物業也被授予「綠色建築運營標識」（連同「綠色建築設計標識」，稱為「綠色建築標識」）認證，證明了我們的綠色物業管理能力。綠色建築標識由住建部及當地行政管理機關授出。根據中指院，於2019年12月31日，我們於2020中國物業服務百強企業中擁有中國最多數量的「三星」「綠色建築運營標識」認證的在管住宅物業，該等級為此認證的最高等級。此外，根據中指院，按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」認證的項目的在管總建築面積計算，我們於2020中國物業服務百強企業中名列第二，佔比為36.9%。

於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案時，我們尋求通過整合結合科學方法與專業技術來保護環境。為此，我們已建立了強大的研發能力，並註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利。

自我們於1999年開展業務以來，我們憑藉於提供綠色物業管理服務方面的能力實現迅速擴張並獲得財務上的成功。於2019年12月31日，我們的合約建築面積的業務版圖涵蓋中國19個省市的49個城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米按36.0%的複合年增長率增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米，以及合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米按50.5%的複合年增長率增長至2019年12月31日的25.7百萬平方米。

財務資料

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米，而在管的第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。此外，第三方開發商獲得的合約建築面積由2017年的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年的10.8百萬平方米。於建立及培養與第三方開發商的關係時，我們亦可依靠當代置業集團為業務商機來源。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。我們有信心，我們與當代置業集團的長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備及品牌知名度中獲益。

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加至2019年的人民幣624.7百萬元，複合年增長率為28.4%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為18.4%。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元增加至2019年的人民幣83.9百萬元，複合年增長率41.6%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為26.1%。中指院將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。

呈列基準

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於上市前完成重組後，本公司將成為本集團旗下公司的控股公司。有關重組的進一步詳情，參閱本文件「歷史及重組」一節。

我們的歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），該統稱詞彙包括指國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）編製。

我們的歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益（如適當）且根據國際財務報告準則計量的若干金融工具除外。此外，我們的歷史財務資料包括上市規則及公司條例的適用披露規定須予披露的資料。有關本節所載歷史財務資料呈列基準的更多資料，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—1.歷史財務資料的編製及呈列基準」。

財務資料

主要會計政策

我們已識別我們於編製財務報表時認為屬重大的若干會計政策並於下文概述部分重大會計政策。有關其他會計政策的更多詳情，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—2.重大會計政策」。

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

我們的歷史財務資料已根據相關財務報表編製，其中，於整個往績記錄期間已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9號」）、國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「國際財務報告準則第15號」）及國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」）。

鑒於往績記錄期間橫跨2017年1月1日至2019年12月31日，而於該期間會強制應用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，我們已於編製財務報表時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，以取代國際會計準則第18號「收益」（「國際會計準則第18號」）／國際會計準則第11號「建築合約」（「國際會計準則第11號」）及國際會計準則第39號「金融工具：確認與計量」（「國際會計準則第39號」）及國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」），以便於根據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號編製的歷史財務資料可按期間基準進行比較。

收益確認

我們將於日常業務過程中銷售貨物、提供服務或其他方根據租賃使用我們資產產生的收入分類為收益。收益於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按我們預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的金額）確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣減任何貿易折讓後計算。

倘合約包含向客戶提供超過12個月重大融資利益之融資部分，則收益按應收款項之現值計量，並採用將於與客戶之個別融資交易中反映之貼現率貼現，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合約包含向我們提供重大融資利益之融資部分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生之利息開支。倘融資期間為12個月或以內，我們不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

財務資料

物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及其他服務

就物業管理服務而言，我們根據已完成履約價值按月按有權開具發票的金額確認收益。就來自我們作為委託人採用包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按已收或應收的物業管理服務費價值取得收益。就來自我們作為業主代理按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費取得收益。

就能源運維服務及綠色科技諮詢服務而言，我們作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值取得收益，並於提供相關服務時確認收益。交易付款在提供服務時即時支付或在若干里程碑日期分期支付。

就增值服務分部項下的停車場管理服務而言，我們每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言，我們在提供相關服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時即時收費或在若干里程碑日期以分期方式收費。

銷售恐龍系列產品

我們於客戶接管及接納產品時確認收益。倘產品為部分履行涵蓋其他商品及／或服務的合約，所確認收益金額為合約項下交易總額的適當比例，按照相對獨立售價基準在合約承諾的所有商品及服務之間分配。

系統安裝服務

當服務合約的結果可以合理計量時，我們使用成本對成本法，即以所產生實際成本相對於估計成本總額的比例，隨時間逐步確認系統安裝服務合約的收益。我們在作出該等估計時，考慮了我們提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能遭受的合約性罰款，以致我們僅於很可能不會重大撥回已確認累計收益金額時確認收益。當合約的結果無法合理計量時，我們僅在預期將可收回合約成本時確認收益。

財務資料

金融工具及合約資產的信貸虧損

我們就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款)；及國際財務報告準則第15號界定的合約資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益(「公平值計入損益」)的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益(「公平值計入其他全面收益」)計量的股本證券(不得轉入損益))毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。我們按所有預期現金短缺額的現值(即根據合約應付我們的現金流量與我們預期收到的現金流量之間的差額)計量信貸虧損，倘貼現的影響重大，現金差額使用於初次確認時釐定的實際利率或相似利率貼現。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃我們面臨信貸風險的最長合約期。於計量預期信貸虧損時，我們考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

我們按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據我們的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，我們以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，我們對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，我們認為於(i)我們不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對我們的信貸責任；(ii)金融資產預期90天時即屬違約事件。我們考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

財務資料

具體而言，我們在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對我們責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，我們按個別基準或共同基準評估信貸風險大幅上升。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

我們於各報告日期重新計量預期信貸虧損以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動及預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。我們就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

我們按金融資產的賬面總值確認利息收入，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

我們於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。該等事件包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

財務資料

撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。我們通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

合約資產及合約負債

我們在有權根據合約所載支付條款無條件收取代價前確認收益時，確認合約資產。我們評估預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）的合約資產及於收取代價的權利成為無條件時重新分類有關結餘至應收款項。

於客戶在我們確認相關收益前支付不可退還代價時或我們在確認相關收益前擁有收取不可退還代價的無條件權利時，我們確認合約負債。於該情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶的單一合約而言，我們呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，我們並不按淨額基準呈列無關聯合約的合約資產及合約負債。當合約包括重大融資部分時，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息。

貿易及其他應收款項

我們於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價須隨時間推移方會到期支付，收取代價的權利即為無條件。倘我們於擁有無條件收取代價的權利之前已確認收益，則該金額呈列為合約資產。

應收款項按採用實際利率法計算的攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下按成本列賬。

財務資料

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，其中若干因素非我們所能控制，包括本文件「風險因素」所載的該等因素及下文所載因素。因此，我們的歷史財務資料未必作為未來表現及管理層對本集團前景的評估的指標。影響我們經營業績的主要因素包括(其中包括)以下各項：

應對物業開發及物業管理行業的市況及監管環境的能力

我們的業務及經營業績受我們自物業開發商獲得新物業管理合約的能力所影響。對我們服務的需求部分取決於受中國房地產市場的表現及中國整體經濟狀況影響的市場上的新物業發展項目的數目、城鎮化率及中國物業需求。中國(尤其是我們於往績記錄期間產生收益總額30%以上的北京)的任何經濟衰退可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦對房地產市場及物業管理市場的發展造成影響，從而影響我們的業務及經營業績。參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響。」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，確立了物業管理行業的監管框架。隨後，多部監管物業管理行業不同方面的法例及規則生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈，包括《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。有關政策令我們得以在將繼續推動物業管理行業發展的良好監管環境中營運。然而，我們無法向閣下保證中國政府或我們主要營運所在的地方政府不會暫停或終止執行現有的有利法律、法規及政策，或中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化可能對我們的業務產生不利影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們營運三條業務線，即物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務。我們各條業務線的利潤率不同且視乎我們根據不同合約安排提供產品及服務的類型而定。一般而言，我們增值服務的毛利率高於物業管理服務及綠色人居解決方案的毛利率。因此，三條業務線的收益貢獻結構的任何變動可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示年度按業務線劃分的收益貢獻及相關毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	佔收益總額百			佔收益總額百			佔收益總額百		
	收益	分比	毛利率	收益	分比	毛利率	收益	分比	毛利率
人民幣			人民幣			人民幣			
千元	%	%	千元	%	%	千元	%	%	
物業管理服務	157,740	41.6	25.4	202,401	40.8	25.0	272,818	43.7	26.8
綠色人居解決方案	101,293	26.7	30.6	128,746	26.0	28.8	154,550	24.7	34.3
增值服務	120,180	31.7	43.4	164,384	33.2	47.1	197,311	31.6	46.3
總計	379,213	100.0	32.5	495,531	100.0	33.3	624,679	100.0	34.8

在管建築面積

我們的經營業績受在管建築面積影響。於往績記錄期間，我們分別產生收益總額人民幣379.2百萬元、人民幣495.5百萬元及人民幣624.7百萬元，其中來自物業管理服務的收益分別為人民幣157.7百萬元、人民幣202.4百萬元及人民幣272.8百萬元，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度收益總額的41.6%、40.8%及43.7%。因此，我們的收益增長取決於我們保持及增加在管建築面積的能力，而保持及增加在管建築面積的能力則受我們重續現有服務合約及獲取新服務合約的能力影響。

於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為約7.3百萬平方米、10.6百萬平方米及13.5百萬平方米。於2017年、2018年及2019年12月31日，當代置業集團開發的物業分別佔我們總在管建築面積約86.4%、70.3%及69.1%。我們一直大力拓展向第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，以獲得額外的收益來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期

財務資料

間，我們來自第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積穩步增長，於2017年、2018年及2019年12月31日，分別佔我們總在管建築面積約13.6%、29.7%及30.9%。我們管理第三方物業開發商開發的數目不斷增加的物業的能力將補充我們為當代置業集團所開發物業提供的服務，並推動我們的收益及溢利持續增長。

品牌定位

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。於2018年至2020年三年各年，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們認為，綠色物業管理服務及綠色人居解決方案的組合令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢，使我們於往績記錄期間快速擴張。憑藉我們的服務組合、項目經驗及技長，我們相信我們將繼續在中國政府的節能環保指示下蓬勃發展，相關指示將產生對我們服務的額外需求。未能維持我們作為的品牌定位可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

物業管理合約定價

於為物業管理服務進行定價時，我們通常考慮多項因素，包括適用法律及法規的規定、物業的特徵及位置、訂約服務範圍及預期質量標準、當地品牌知名度以及預期成本。於釐定定價時，我們必須在項目定價具備足夠的競爭力與確保可觀的利潤率之間實現平衡。定價時未能平衡各項因素可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

人工成本

我們大部分的經營成本為人工成本。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，人工成本總額(包括銷售成本、銷售開支及行政開支)分別佔我們相關年度收益總額約38.8%、36.8%及37.8%。我們的業務屬勞動密集型，市場上經驗豐富人員的供應有限。人力資源市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，相應增加我們僱用及挽留該等人員的成本，繼而對我們的經營業績產生不利影響。

財務資料

下表載列考於往績記錄期間我們的年內溢利相對員工成本波動的敏感度分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下總人工成本的假設增加對我們溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	41,845	52,941	83,862
年內人工成本總額	146,994	182,521	236,252
假設人工成本增加5%			
對除稅前溢利的影響	(7,350)	(9,126)	(11,813)
對年內溢利的影響	(5,512)	(6,844)	(8,860)
假設人工成本增加10%			
對除稅前溢利的影響	(14,699)	(18,252)	(23,625)
對年內溢利的影響	(11,024)	(13,689)	(17,719)

競爭

中國物業管理行業競爭十分激烈。我們主要與其他物業服務百強企業進行競爭。我們與該等競爭對手有力競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們能否透過確保一以貫之的服務質量從業內競爭對手中脫穎而出。此外，我們認為，綠色物業管理服務及綠色人居解決方案的服務組合令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢。我們維持有關地位的能力將影響我們獲取新物業管理服務合約及重續現有物業管理服務合約及增加我們管理的物業項目數目及在管建築面積的能力。倘我們未能獲取新物業管理服務合約及重續現有物業管理服務合約及擴大在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能受影響。

估計不確定性的主要來源

於編製符合國際財務報告準則的財務報表時，我們須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及在有關情況下認為合理的多項其他因素而作出，其結果構成對未能從其他途徑得知的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。董事已確認，於往績記錄期間，我們的會計估計與實際結果之間並無任何重大偏差，且會計估計並無重大變動。

財務資料

該等估計及相關假設會作持續檢討。倘對會計估計的修訂僅影響估計修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。管理層預期，會計估計於可預見未來不會有任何重大變動。

以下為可能導致資產與負債的賬面值出現重大調整的重大風險的估計不確定性的主要來源：

- **應收款項的預期信貸虧損。**我們的貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。我們於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據我們的往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計使用判斷。該等假設及估計的任何變動可能重影響評估結果且可能須於未來年度作出額外虧損撥備。
- **遞延稅項資產的確認。**我們基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式，採用於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率確認有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，我們估計預期應課稅溢利，其涉及多項有關我們經營環境的假設，董事須作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度的純利。
- **投資物業估值。**投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適當)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適當)估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。

財務資料

合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述

下表載列於所示年度合併損益及其他全面收益表的概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	379,213	495,531	624,679
銷售成本	<u>(255,877)</u>	<u>(330,574)</u>	<u>(407,170)</u>
毛利	123,336	164,957	217,509
其他收入	16,359	17,040	33,479
銷售開支	(1,235)	(1,686)	(8,128)
行政開支	(82,141)	(108,125)	(135,822)
融資成本	—	—	(154)
除稅前溢利	56,319	72,186	106,884
所得稅	<u>(14,474)</u>	<u>(19,245)</u>	<u>(23,022)</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>41,845</u>	<u>52,941</u>	<u>83,862</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人	39,648	50,871	77,294
非控股權益	2,197	2,070	6,568

收益

於往績記錄期間，我們自下列三條業務線產生收益：

- **物業管理服務**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。我們的物業管理服務分別貢獻截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收益總額約41.6%、40.8%及43.7%；
- **綠色人居解決方案**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的(i)能源運維服務、(ii)綠色科技諮詢服務、(iii)系統安裝服務及(iv)恐龍系列產品銷售。我們的綠色人居解決方案分別貢獻截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收益總額約26.7%、26.0%及24.7%；及

財務資料

- **增值服務**，包括向物業開發商、業主及住戶提供(i)停車場管理服務、(ii)公共區域租賃服務、(iii)協銷服務、(iv)家居服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。我們的增值服務分別貢獻截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收益總額約31.7%、33.2%及31.6%。

按業務線劃分的收益

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收益總額明細：

	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	157,740	41.6	202,400	40.8	272,818	43.7
綠色人居解決方案	101,293	26.7	128,747	26.0	154,550	24.7
增值服務	120,180	31.7	164,384	33.2	197,311	31.6
總計	379,213	100.0	495,531	100.0	624,679	100.0

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米增加約45.2%至2018年12月31日的10.6百萬平方米，原因為在管物業項目數目由2017年12月31日的60個增加至2018年12月31日的75個。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的平均物業管理費維持穩定，分別為每月每平方米人民幣2.54元及每月每平方米人民幣2.51元。

財務資料

物業管理服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2018年12月31日的10.6百萬平方米增加約27.4%至2019年12月31日的13.5百萬平方米，原因為在管物業項目數目由2018年12月31日的75個增加至2019年12月31日的94個，部分被(ii)平均物業管理費由截至2018年12月31日止年度的每月每平方米人民幣2.51元減少至截至2019年12月31日止年度的每月每平方米人民幣2.37元所抵消，主要原因為我們的物業組合加入若干位於合肥及太原周邊地區的新住宅物業項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目。

於往績記錄期間，我們根據兩種模式（即包乾制及酬金制）收取物業管理服務費。於往績記錄期間，我們產生自物業管理服務的收益主要來自包乾制，而包乾制亦為中國收取物業管理費的主流方法，原因為其為我們[實施節約成本的措施及提升營運效率]提供更多激勵。我們預期按包乾制收取的物業管理費於可預見未來將繼續貢獻我們絕大部分物業管理服務收益。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按收費模式劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日／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	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)								
包乾制 ⁽¹⁾	7,141	157,407	99.8	10,504	202,087	99.8	13,421	272,457	99.9
酬金制	177	333	0.2	122	314	0.2	122	361	0.1
總計	7,318	157,740	100.0	10,626	202,401	100.0	13,543	272,818	100.0

附註：

- (1) 於往績記錄期間，我們擁有八個我們根據原物業管理合約原先商定按酬金制管理的項目。然而，有關該等項目的原物業管理合約中的收費模式由於本公司及客戶的行為而默認修改且已從酬金制實際改為包乾制。有關更多資料，請參閱「業務-物業管理服務-物業管理費」。

財務資料

我們管理住宅及非住宅物業，非住宅物業主要包括辦公樓宇、政府設施、酒店及購物中心。於往績記錄期間，我們主要自住宅物業項目產生收益。我們預期管理住宅物業的收益繼續為我們物業管理服務收益的主要來源。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按物業類別劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日／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	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，除百分比外)								
住宅物業	7,152	153,459	97.3	10,394	192,847	95.3	13,286	258,625	95.0
非住宅物業	166	4,281	2.7	232	9,554	4.7	257	14,192	5.0
總計	7,318	157,740	100.0	10,626	202,401	100.0	13,543	272,818	100.0

於往績記錄期間，我們自就當代置業集團及第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務產生收益。物業管理服務產生的收益主要來自當代置業集團開發的物業，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的物業管理服務收益總額約95.2%、85.8%及79.4%。隨著我們不斷努力擴大向第三方物業開發商提供的物業管理服務，當代置業集團所開發物業的物業管理服務收益總額於往績記錄期間有所下降。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按物業開發商劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日／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	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，除百分比外)								
當代置業集團 ⁽¹⁾	6,325	150,235	95.2	7,475	173,670	85.8	9,363	216,487	79.4
第三方物業開發商 ⁽²⁾	993	7,505	4.8	3,151	28,731	14.2	4,180	56,331	20.6
總計	7,318	157,740	100.0	10,626	202,401	100.0	13,543	272,818	100.0

財務資料

附註：

- (1) 包括當代置業集團單獨開發的物業及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發而當代置業集團於當中擁有控制性權益的物業。
- (2) 指獨立於當代置業集團的第三方開發商單獨開發的物業以及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團於當中並不持有控制性權益的物業。

自我們於1999年開始業務以來，截至2019年12月31日，我們的在管物業項目版圖已從北京擴大至中國13個省／直轄市的20個城市。下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按省份及直轄市劃分的物業管理服務收益總額明細：

	於12月31日／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	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，除百分比外)								
北京市	1,733	61,353	38.9	1,744	68,507	33.8	1,973	90,336	33.1
湖南省	1,955	35,414	22.5	2,327	40,997	20.3	2,473	50,773	18.6
山西省	519	18,923	12.0	896	23,025	11.4	1,289	29,537	10.8
江西省	1,169	19,683	12.5	1,169	22,251	11.0	1,169	25,183	9.2
湖北省	873	13,960	8.9	1,044	16,425	8.1	1,879	21,535	7.9
上海市	365	3,019	1.9	440	10,412	5.1	440	14,676	5.4
安徽省	189	1,771	1.1	986	6,633	3.3	986	12,236	4.5
江蘇省	160	351	0.2	315	4,215	2.1	396	9,109	3.3
陝西省	206	2,883	1.8	1,167	6,457	3.2	1,308	8,542	3.1
遼寧省	149	383	0.2	149	2,711	1.3	718	4,799	1.8
廣東省	-	-	-	198	395	0.2	494	3,162	1.2
浙江省	-	-	-	-	-	-	227	1,624	0.5
河北省	-	-	-	191	373	0.2	191	1,306	0.5
總計	7,318	157,740	100.0	10,626	202,401	100.0	13,543	272,818	100.0

財務資料

綠色人居解決方案

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、業主及住戶提供四類綠色人居解決方案服務，即(i)能源運維服務、(ii)系統安裝服務、(iii)綠色科技諮詢服務，及(iv)恐龍系列產品銷售。四類服務中，能源運維服務貢獻綠色人居解決方案的收益總額的大部分，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度綠色人居解決方案的收益總額約70.9%、65.1%及57.4%。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	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	%
能源運維服務	71,805	70.9	83,780	65.1	88,756	57.4
系統安裝服務	7,311	7.2	21,253	16.5	34,278	22.2
綠色科技諮詢服務	13,922	13.7	13,119	10.2	19,484	12.6
恐龍系列產品銷售	8,255	8.2	10,594	8.2	12,032	7.8
總計	<u>101,293</u>	<u>100.0</u>	<u>128,746</u>	<u>100.0</u>	<u>154,550</u>	<u>100.0</u>

綠色人居解決方案服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，原因為安裝我們的能源系統的物業項目的在管建築面積由截至2017年12月31日止年度的3.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日止年度的4.7百萬平方米，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關數目由截至2017年12月31日止年度的六個增加至截至2018年12月31日止年度的17個。

綠色人居解決方案產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由截至2018年12月31日止年度的17個增加至截至2019年12月31日止年度的28個，及(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由截至2018年12月31日止年度的27個增加至截至2019年12月31日止年度的46個。截至2018年及2019年12月31日止年度，能源運維服務產生的收益保持相對穩定，分別為人民幣83.8百萬元及人民幣88.8百萬元，原因為安裝我們的能源系統的物業項目的總數目保持不變。

財務資料

增值服務

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、業主及住戶提供四類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

下表載列於所示年度按服務類型劃分的增值服務收益：

	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	48,472	40.3	70,642	43.0	91,541	46.4
停車場管理服務	28,609	23.8	38,873	23.6	46,317	23.5
家居服務	22,087	18.4	32,082	19.5	32,253	16.3
公共區域租賃 服務	16,182	13.5	15,963	9.7	18,296	9.3
前期規劃及設計 諮詢服務	4,830	4.0	6,824	4.2	8,904	4.5
總計	120,180	100.0	164,384	100.0	197,311	100.0

增值服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的售樓處數目由截至2017年12月31日止年度的33個增加至截至2018年12月31日止年度的63個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由截至2017年12月31日止年度的53個增加至截至2018年12月31日止年度的66個。

增值服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為[我們服務的售樓處數目由截至2018年12月31日止年度的63個增加至截至2019年12月31日止年度的93個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由截至2018年12月31日止年度的66個增加至截至2019年12月31日止年度的86個。

財務資料

銷售成本

按開支性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本，(ii)分包支出，(iii)水電開支，(iv)維修與保養開支，(v)材料及耗材，(vi)清潔、園藝及保安開支，(vii)已售存貨成本及(viii)其他。下表載列於所示年度的銷售成本明細：

	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	%
人工成本	88,013	34.4	107,960	32.7	142,738	35.1
分包支出	64,107	25.1	89,077	26.9	113,536	27.9
水電開支	69,866	27.3	77,283	23.4	81,625	20.0
維修與保養開支	17,386	6.8	19,973	6.0	27,496	6.8
材料及耗材	3,049	1.2	12,400	3.8	15,358	3.8
清潔、園藝及 保安開支	7,372	2.9	13,203	4.0	15,203	3.7
已售存貨成本	5,176	2.0	6,477	2.0	6,962	1.7
其他 ⁽¹⁾	908	0.4	4,201	1.2	4,252	1.0
總計	255,877	100.0	330,574	100.0	407,170	100.0

附註：

(1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的保險、折舊及攤銷。

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元，主要由於員工成本、分包支出及材料及耗材因業務擴充而增加。

銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣407.2百萬元，主要由於員工成本、分包支出及維修與保養因業務擴充而增加。

於往績記錄期間，銷售成本的增加與收益總額增加整體一致。

財務資料

按業務線劃分的銷售成本

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	117,620	46.0	151,895	45.9	199,598	49.0
綠色人居解決 方案	70,255	27.5	91,674	27.7	101,603	25.0
增值服務	68,002	26.5	87,005	26.4	105,969	26.0
總計	255,877	100.0	330,574	100.0	407,170	100.0

毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元及人民幣217.5百萬元，及於同期我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%及34.8%。下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	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	40,120	25.4	50,506	25.0	73,220	26.8
綠色人居解決 方案	31,038	30.6	37,072	28.8	52,947	34.3
增值服務	52,178	43.4	77,379	47.1	91,342	46.3
總計	123,336	32.5	164,957	33.3	217,509	34.8

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要取決於我們提供的服務的合約安排類型。於往績記錄期間，我們主要按包乾制收取物業管理費，據此，我們的毛利率主要受物業管理費的定價及我們實施的成本管理措施影響。

財務資料

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們物業管理服務的毛利率維持穩定，分別為25.4%及25.0%。儘管我們的平均物業管理費下降，我們物業管理服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的25.0%增加至截至2019年12月31日止年度的26.8%，主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。

綠色人居解決方案

我們綠色人居解決方案服務的毛利率主要取決於我們向客戶提供的服務類型。綠色科技諮詢服務的毛利率一般較高。

我們綠色人居解決方案服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的30.6%略微下降至截至2018年12月31日止年度的28.8%，主要由於綠色科技諮詢服務的員工成本增加，原因為我們於2018年僱傭更多工程師提供該服務。我們綠色人居解決方案服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的28.8%增加至截至2019年12月31日止年度的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的項目，令系統安裝服務的毛利率增加；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加，原因為年內我們提供有關服務的項目數目增幅高於相應員工成本的增幅。

增值服務

我們增值服務的毛利率主要取決於我們提供的增值服務組合。我們按不同定價條款提供不同成本結構的豐富增值服務。因此，我們服務組合的變動對我們的毛利率影響巨大。

我們增值服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的43.4%上升至截至2018年12月31日的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為47.1%及46.3%。

財務資料

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)銀行現金及應收第三方貸款的利息收入、(ii)政府補助、(iii)交易證券的已變現收益淨額、(iv)其他金融資產的估值收益淨額、(v)投資物業的公平值收益淨額、(vi)交易證券的估值淨虧損／收益、(vii)出售物業、廠房及設備的淨虧損／收益、(viii)出售附屬公司的虧損，及(ix)其他，主要包括已收補償金及。下表載列於所示年度我們其他收入的明細：

	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
利息收入	4,564	11,835	15,347
政府補助 ⁽¹⁾	7,801	6,298	10,564
交易證券的已變現收益淨額	3,421	2,473	2,664
其他金融資產的估值收益淨額	123	—	—
投資物業的公平值收益淨額	—	—	2,666
交易證券的估值淨(虧損)／收益	(175)	(2,716)	2,133
出售物業、廠房及設備的淨(虧損)／收益	(32)	(11)	383
出售附屬公司的虧損	—	(1,103)	—
其他	657	264	122
總計	16,359	17,040	33,479

附註：

- (1) 包括就我們的綠色人居解決方案業務授予我們若干附屬公司的補助、符合「高新+技術企業」資格的附屬公司的稅項補助及上海的服務達標獎勵。

我們的其他收入於截至2017年及2018年12月31日止年度維持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃由於以下因素的共同影響所致：(i)利息收入自截至2017年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元，乃主要由於截至2018年12月31日止年度向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款，(ii)政府補助自截至2017年12月31日止年度的人民幣7.8百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元，(iii)交易證券的已變現收益淨額自截至2017年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元減少至人民幣2.5百萬元，(iii)證券交易的估值淨虧損自截至2017年12月31日止年度人民幣0.2百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元，及(iv)截至2018年12月31日止年度產生出售附屬公司的虧損。

財務資料

我們的其他收入自截至2018年12月31日止年度的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣33.5百萬元，乃主要由於(i)利息收入自截至2018年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣15.3百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款人民幣70.0百萬元；(ii)政府補助自截至2018年12月31日止年度人民幣6.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣10.6百萬元。

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的，我們與第三方訂立若干貸款安排。於最後實際可行日期，所有應收貸款已悉數償還，且董事確認，我們日後不擬與第三方借款人訂立任何新的貸款安排。有關應收貸款的進一步詳情，請參閱本節「一合併財務狀況表若干項目說明－應收貸款」。

於往績記錄期間，出於庫務管理目的，我們投資若干交易證券及其他金融資產，包括我們於私募基金、理財產品及其他的投資。由於該等交易證券及其他金融資產的公平值變動，我們分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度確認已變現收益淨額人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.7百萬元；以及於截至2017年及2018年12月31日止年度確認估值淨虧損人民幣52,000元及人民幣2.7百萬元，以及於截至2019年12月31日止年度確認估值收益淨額人民幣2.1百萬元。截至最後實際可行日期，我們已退出所有於私募基金及ETF的投資且日後不擬投資該等產品。於2019年12月31日，我們投資購買人民幣49.0百萬元的理財產品，且作為我們庫務管理策略的一部分，我們將繼續投資保本或低風險的理財產品。有關交易證券及投資的內部控制政策的更多詳情，請參閱本節「一合併財務狀況表若干項目說明－交易證券及非流動金融資產」。

銷售開支

我們的銷售開支主要包括銷售人員的員工成本。我們的銷售開支自截至2017年12月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元，乃主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政及管理人員的薪金及津貼、(ii)金融資產減值虧損、(iii)研發開支、(iv)差旅及酬酢開支、(v)文化活動開支、(vi)辦公開支、(vii)法律及專業費用、(viii)折舊及攤銷、(ix)租賃及管理費用、(x)[編纂]開支、及(xi)其他。下表載列於所示年度行政開支的明細：

	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	%
薪金及津貼	55,682	67.8	71,051	65.7	82,487	60.7
金融資產減值 虧損	3,728	4.5	4,771	4.4	10,303	7.6
研發開支	2,984	3.6	4,276	4.0	7,551	5.6
差旅及酬酢開支	3,074	3.7	5,193	4.8	7,076	5.2
文化活動開支	2,712	3.3	3,283	3.0	5,438	4.0
辦公開支	3,421	4.2	4,754	4.4	5,117	3.8
法律及專業費用	3,566	4.3	6,171	5.7	3,571	2.6
折舊及攤銷	1,487	1.8	2,133	2.0	3,014	2.2
租賃及管理費用	1,029	1.3	1,416	1.3	2,515	1.9
[編纂]開支	-	-	-	-	981	0.7
其他 ⁽¹⁾	4,458	5.5	5,077	4.7	7,769	5.7
總計	82,141	100.0	108,125	100.0	135,822	100.0

附註：

(1) 其他包括銀行費用、電訊開支及保險開支。

我們的行政開支自截至2017年12月31日止年度的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣108.1百萬元，乃主要由於(i)薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加，及法律及專業費用因第一人居於2018年於新三板掛牌而增加。

財務資料

我們的行政開支自截至2018年12月31日止年度的人民幣[108.1]百萬元增加約[25.6]%至截至2019年12月31日止年度的人民幣[135.8]百萬元，乃主要由於(i)薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加、(ii)金融資產減值虧損增加，主要因為貿易應收款項因業務擴充而增加，及(iii)文化活動開支因我們管理的物業項目數目增多而增加。

所得稅

我們的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表載列於所示年度所得稅的明細：

	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
即期稅項			
中國企業所得稅	15,786	21,139	26,126
遞延稅項	(1,312)	(1,894)	(3,104)
總計	<u>14,474</u>	<u>19,245</u>	<u>23,022</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別產生所得稅人民幣14.1百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣23.0百萬元。

於往績記錄期間，我們就中國企業所得稅的撥備按年內估計應課稅利潤的25%計算，惟本集團若干獲認證為高新技術企業且已於當地稅務部門登記的附屬公司合資格按15%調減後的企業所得稅稅率繳稅。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的實際稅率(按所得稅除以除稅前溢利計算)分別為約25.7%、26.7%及21.5%。我們截至2019年12月31日止年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司貢獻的應課稅溢利增加。

董事確認，我們已於所有相關司法權區作出所有必須的稅務備案及支付所有已到期的稅項負債。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不涉及有關所得稅的任何重大稅務糾紛。

財務資料

不同年度的經營業績比較

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣495.5百萬元增加約26.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣624.7百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i) MEP系統安裝產生的收益增加，部分被(ii)平均物業管理費減少所抵消。

綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝產生的收益增加，及(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加。

增值服務

增值服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，及(ii)停車場管理服務的收益增加。

銷售成本

銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣407.2百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣165.0百萬元增加約31.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣217.5百萬元。

財務資料

毛利率由截至2018年12月31日止年度的33.3%增加至截至2019年12月31日止年度的34.8%。該增加主要由於綠色人居解決方案的毛利率增加。

其他收入

其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣33.5百萬元。該增加主要由於(i)利息收入因截至2019年12月31日止年度向第三方提供新短期貸款人民幣70.0百萬元而增加，及(ii)政府補助增加。

銷售開支

銷售開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元增加約376.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

行政開支

行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣108.1百萬元增加約25.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣135.8百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為人數及薪資增加，(ii)金融資產減值虧損增加，及(iii)文化活動開支增加。

所得稅

所得稅由截至2018年12月31日止年度的人民幣19.2百萬元增加約19.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由截至2018年12月31日止年度的[26.7]%下降至截至2019年12月31日止年度的[21.5]%。我們截至2019年12月31日止年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司貢獻的應課稅溢利增加。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣52.9百萬元增加約58.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣83.9百萬元。

我們的純利率由截至2018年12月31日止年度的10.7%增加至截至2019年12月31日止年度的13.4%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣379.2百萬元增加約30.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣495.5百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)在管建築面積增加，部分被(ii)我們的平均物業管理費減少所抵消。

綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加。

增值服務

增值服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，及(ii)停車場管理服務的收益增加。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣123.3百萬元增加約33.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.0百萬元。

財務資料

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的毛利率保持穩定，分別為32.5%及33.3%。

其他收入

截至2017年及2018年12月31日止年度，其他收入保持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃以下各項的合併影響(i)利息收入增加，(ii)交易證券的估值虧損淨額增加；及(iii)政府補助減少。

銷售開支

銷售開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加約41.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣108.1百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為員工人數及薪資增加，及(ii)法律及專業費用增加。

所得稅

所得稅由截至2017年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元增加約32.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣19.2百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得應課稅溢利增加。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際稅率保持穩定，分別為25.7%及26.7%。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣41.8百萬元增加約26.6%至截至2018年12月31日止年度的人民幣52.9百萬元。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的純利率保持穩定，分別為11.0%及10.7%。

財務資料

合併財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期合併財務狀況表的概要：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業	–	–	14,404
物業、廠房及設備	2,934	4,175	7,318
無形資產	4,879	7,401	10,389
其他金融資產	46,123	34,000	6,000
於合營企業的權益	–	–	250
應收貸款	–	70,000	–
遞延稅項資產	6,467	8,330	12,000
受限制現金	–	300	–
非流動資產總值	60,403	124,206	50,361
流動資產			
存貨	531	2,338	953
應收貸款	70,000	80,000	140,000
合約資產	3,049	6,480	7,956
貿易及其他應收款項	69,946	114,221	183,972
買賣證券	43,512	39,555	76,569
受限制現金	–	–	300
現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128
流動資產總額	477,968	553,521	669,878
流動負債			
貿易及其他應付款項	128,983	155,023	203,959
合約負債	152,169	174,732	226,566
即期稅項	6,458	3,995	2,443
銀行貸款	–	–	9,997
流動負債總額	287,610	333,750	442,965
流動資產淨值	190,358	219,771	226,913
總資產減流動負債	250,761	343,977	277,274

財務資料

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	31	—	566
資產淨值	250,730	343,977	276,708
資本及儲備			
股本	—	—	—
儲備	242,748	317,712	243,115
本公司權益股東應佔總權益	242,748	317,712	243,115
非控股權益	7,982	26,265	33,593
總權益	250,730	343,977	276,708
投資物業			

我們的投資物業指我們於2019年收購的位於中國的作租賃用途的商業物業。於2019年12月31日，投資物業為人民幣14.4百萬元。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括機器及設備、車輛及辦公及其他設備。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣4.2百萬元及2019年12月31日的人民幣7.3百萬元，主要由於我們因擴張業務而購置辦公及其他設備。

無形資產

我們的無形資產包括(i)軟件，主要指已購電腦軟件，(ii)於往績記錄期間前收購一間附屬公司產生的客戶關係，及(iii)能源站的運維權。無形資產由截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元增加約51.0%至截至2018年12月31日的人民幣7.4百萬元，乃主要由於年內添置軟件。截至2019年12月31日，無形資產進一步增加至人民幣10.4百萬元，原因為添置軟件及運營權。

財務資料

交易證券及其他非流動金融資產

我們的交易證券為指定為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產，包括(i)於私募基金的投資，(ii)於理財產品的投資，及(iii)其他投資，而我們的其他非流動金融資產包括(i)於指定為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的股本證券的投資，及(ii)於私募基金的投資的非即期部分，相關投資於一年後到期及指定為按公平值計入損益。下表載列於所示日期的交易證券及其他非流動金融資產明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非流動金融資產			
按公平值計入其他全面			
收益的股本證券	6,000	6,000	6,000
按公平值計入損益的私募			
基金－於一年後到期	40,123	28,000	–
	<u>46,123</u>	<u>34,000</u>	<u>6,000</u>
交易證券			
按公平值計入損益的			
金融資產：			
－私募基金	40,000	19,407	27,539
－理財產品	2,500	20,000	49,030
－其他	1,012	148	–
	<u>43,512</u>	<u>39,555</u>	<u>76,569</u>
總計	<u>89,635</u>	<u>73,555</u>	<u>82,569</u>

按公平值計入其他全面收益的股本證券

於往績記錄期間，出於戰略投資目的，我們於從事聯合辦公空間業務的公司持有股權。通過與我們戰略合作夥伴的合作，我們已將物業管理服務擴展至聯合辦公空間，有助於我們拓展管理不同類型物業項目的專業知識及擴大物業管理服務組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於有關股本證券的投資為人民幣6.0百萬元。於往績記錄期間，我們並無就該投資收取任何股息。

私募基金及其他

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資若干私募基金及其他投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於私募基金及其他的投資總額分別為人民幣81.1百萬元、人民幣47.6百萬元及人民幣27.5百萬元。於往績記錄期間有關結餘減

財務資料

少主要由於(i)自相關金融機構贖回該等產品，以管理該等投資相關的風險，及(ii)該等基金投資的公平值減少。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得私募基金及其他投資應佔估值虧損淨額人民幣53,000元、虧損人民幣2.7百萬元及收益人民幣2.1百萬元，乃由於該等金融產品的公平值變動；並分別錄得贖回私募基金及其他投資的已變現收益淨額人民幣3.2百萬元、收益人民幣0.8百萬元及虧損人民幣0.5百萬元。於最後實際可行日期，我們處置所有私募基金及其他投資的投資，董事確認我們日後不擬投資任何私募基金及其他投資。

理財產品

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資中國商業銀行發行的若干理財產品。我們投資的理財產品並無固定年期且具有可於任何交易日贖回的高度流通性。有關產品並不保證回報及／或保本。理財產品主要集中於投資國債、中央銀行票據、公司債券、與美元掛鉤的金融衍生工具及結構性存款。

儘管產品為非保本型產品，但董事認為損失任何本金的實際風險極低，原因為其被銀行分類為風險相對較小的產品及於往績記錄期間我們並未損失於理財產品的投資的任何本金。鑒於銀行存款的低利率，我們投資於該等流動性高及風險相對較低的產品，以盡量增加未動用資金的回報。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得理財產品應佔已變現收益淨額人民幣0.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.2百萬元。

我們制定與業務運營及發展相符的投資管理政策。我們作出的投資須與資本架構及發展計劃一致且不能影響我們的日常業務運營。所有該等產品將由不同層級的管理層根據產品各自的投資金額及類型進行審批。我們的財務部於投資前進行風險評估及於投資期間持續監控，以有效管理該等投資相關的風險。於往績記錄期間，我們使用閒置資金及投資就規模及變現計劃表而言投資金額與我們的資本架構匹配的產品。於最後實際可行日期，我們已處置所有於私募基金及其他私募投資並保持於理財產品的若干投資。我們預期日後將於營運資金水平允許及管理層認為合適時，繼續根據我們與該等投資活動有關的內部政策及程序投資中國商業銀行發行的低風險理財產品。

財務資料

為盡量降低投資活動帶來的任何風險，我們的庫務政策規定僅允許投資保本型產品及／或銀行分類為低風險的非保本型產品。於訂立任何投資安排前，我們為財務部編製購買相關理財產品的投資計劃，以釐定投資金額，而高級管理層或董事會將審批投資金額。此外，財務部不時將監督相關投資的表現，倘我們的業務運營需要額外資金，將會立即贖回產品。

應收貸款

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的，與獨立第三方訂立五份貸款安排，可讓我們利用閒置資金以相對低的風險獲取較高的回報。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貸款(包括即期及非即期部分)分別為人民幣70.0百萬元、人民幣150.0百萬元及人民幣140.0百萬元。於最後實際可行日期，所有貸款已悉數償還。有關應收貸款的詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－15.應收貸款」。

該等貸款安排中的四份為我們(作為委托方)、中國商業銀行(作為受託方)與相應貸款的借款人訂立的委託貸款協議。各委託貸款為無抵押，本金額為人民幣70.0百萬元，按年利率10%計息，且於一至兩年內到期。

此外，我們於2018年12月直接與獨立第三方(作為貸款人)訂立一份貸款安排。有關貸款為無抵押，本金額為人民幣10.0百萬元，按年利率10%計息且於30日內到期。根據中國人民銀行於1996年頒布的貸款通則(「貸款通則」)，僅金融機構可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於放款活動的非法所得款項(即所收取利息)一至五倍的罰款。中國法律顧問認為，由於截至最後實際可行日期有關貸款已悉數償還及有關融資安排已終止，中國人民銀行對我們施加處罰的風險低。截至最後實際可行日期，中國人民銀行概無就有關放款活動對我們施加任何行政行動、罰款或處罰。

董事已確認，我們日後將不會出於庫務管理目的與第三方借款人訂立貸款協議。

財務資料

存貨

我們的存貨主要指恐龍系列產品。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的存貨分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.0百萬元。

於2020年4月30日，約人民幣19,000元（佔於2019年12月31日的存貨約2.0%）已於隨後使用。

貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	68,132	91,267	139,896
減：貿易應收款項撥備	(22,906)	(27,665)	(37,769)
	45,226	63,602	102,127
應收關聯方款項	7,623	19,678	39,259
按金及預付款項	7,615	16,737	19,961
預付增值稅	4,337	6,211	8,426
其他應收款項	5,718	8,587	14,823
減：其他應收款項撥備	(573)	(594)	(624)
總計	69,946	114,221	183,972

貿易應收款項（扣除虧損撥備）

我們的貿易應收款項主要來自(i)向第三方業主及開發商提供物業管理服務；及(ii)提供綠色人居解決方案。我們的貿易應收款項不包括任何應收關聯方貿易結餘。

我們的貿易應收款項（扣除虧損撥備）由2017年12月31日的人民幣45.2百萬元增加至2018年12月31日的人民幣63.6百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣102.1百萬元，主要由於我們的收益因業務擴展而增加。

財務資料

貿易應收款項周轉日數

下表載列我們於所示年度的貿易應收款項周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項周轉日數(日) ⁽¹⁾	37	40	48

附註：

- (1) 於某一年度的貿易應收款項周轉日數乃按年初與年末貿易應收款項的平均數除以年內收益總額，再乘以365日計算。

我們的貿易應收款項周轉日數由截至2017年12月31日止年度的37日增加至截至2018年12月31日止年度的40日，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的48日，主要由於應收業主的貿易應收款項因業務擴充而增加。

貿易應收款項的賬齡分析

下表載列我們於所示日期基於收益確認日期的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	38,686	54,797	87,367
一至兩年	3,169	5,949	9,939
兩至三年	1,758	1,653	4,026
三至四年	1,397	999	581
四至五年	216	204	214
總計	45,226	63,602	102,127

我們就貿易及其他應收款項確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，按所有預期現金差額的現值計量。當我們估計貿易應收款項的預期信貸虧損時，我們計及歷史信貸虧損經驗後使用準備矩陣，根據報告日期債務人的特定因素及對當前及整體經濟狀況預測的評估進行調整。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

財務資料

於2020年4月30日，人民幣38.7百萬元（佔我們於2019年12月31日的貿易應收款項約37.9%）已結付。

應收關聯方款項

有關與我們的關聯方的結餘的分析，參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—應收／付關聯方款項」。

預付增值稅

我們的預付增值稅由截至2017年12月31日的人民幣4.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.2百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣8.4百萬元，主要由於業務擴充。

其他應收款項（扣除虧損撥備）

我們的其他應收款項（扣除虧損撥備）主要包括僱員墊款及備用金、物業開發商保證金。我們的其他應收款項（扣除虧損撥備）由截至2017年12月31日的人民幣5.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣8.0百萬元及截至2019年12月31日的人民幣14.2百萬元，主要由於業務擴展後在管物業保證金及僱員墊款及備用金增加所致。

按金及預付款項

我們的按金及預付款項主要指就購買服務、原材料及租賃作出的預付款項。我們的按金及預付款項由2017年12月31日的人民幣7.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣16.7百萬元及2019年12月31日的人民幣20.0百萬元，主要由於業務擴展後的購買增加。

合約資產／負債

我們的合約資產主要產生自綠色人居解決方案業務，涉及已提供但尚未入賬的服務。我們的合約資產由截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.5百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元，主要由於業務擴展所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日，預期將於一年後收回的合約資產金額分別為零、人民幣0.1百萬元及人民幣1.5百萬元。

財務資料

我們的合約負債主要指就我們的物業管理服務預收客戶的款項。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣152.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣174.7百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣226.6百萬元，主要由於業務擴展所致。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，於相應年度初自合約負債確認的收益金額分別為人民幣94.5百萬元、人民幣118.2百萬元及人民幣144.3百萬元；且預期將於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣34.0百萬元、人民幣30.4百萬元及人民幣64.7百萬元。

貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	30,514	33,456	38,380
應付關聯方款項	8,008	13,698	12,746
其他應付稅項及費用	4,594	6,079	7,736
應付股息	–	–	38,391
應計工資及其他福利	17,422	21,804	26,489
其他應付款項及應計費用	68,445	79,986	80,217
總計	128,983	155,023	203,959

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就於日常業務過程中向供應商取得的貨品或服務(如材料、能耗及清潔服務)作出付款的責任。我們的貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣30.5百萬元增加至2018年12月31日的人民幣33.5百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣38.4百萬元，主要由於採購活動因業務擴展而增加。

財務資料

貿易應付款項周轉日數

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項周轉日數(日) ⁽¹⁾	41	35	32

附註：

- (1) 於某一年度的貿易應付款項周轉日數乃按年初與年末貿易應付款項的平均數除以該年度的銷售成本，再乘以365日計算。

我們的貿易應付款項周轉日數由截至2017年12月31日止年度的41日減少至截至2018年12月31日止年度的35日，並進一步減少至截至2019年12月31日止年度的32日。

貿易應付款項的賬齡分析

下表載列我們於所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	29,412	33,026	37,087
一至兩年	44	245	1,019
兩至三年	468	20	92
三年以上	860	165	182
總計	30,514	33,456	38,380

財務資料

於2020年4月30日，人民幣16.3百萬元（佔於2019年12月31日的貿易應付款項約42.3%）已結付。

應付關聯方款項

有關與我們關聯方的結餘分析，請參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—應收／付關聯方款項」。

其他應付稅項及費用

我們的其他應付稅項及費用由2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣6.1百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣7.7百萬元，主要由於業務擴充。

應付股息

於2019年12月31日，我們的應付股息為人民幣38.4百萬元，指第一物業於同年宣派的股息。

應計工資及其他福利

應計工資及其他福利由2017年12月31日的人民幣17.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣21.8百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，主要由於員工總數因業務擴充而增加。

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指按金及來自業主或租戶的暫收款項，主要包括公用事業費及維護資金供款。我們的其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的人民幣68.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣80.0百萬元，主要歸因於來自租戶及業主與室內裝修有關的按金增加。截至2019年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用保持穩定，為人民幣80.2百萬元。

財務資料

應收／付關聯方款項

下表載列於所示日期應收／付關聯方款項的明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
應收關聯方款項：			
貿易性質	<u>7,623</u>	<u>19,678</u>	<u>39,259</u>
流動負債			
應付關聯方款項：			
貿易性質	<u>8,008</u>	<u>13,698</u>	<u>12,746</u>

我們所有的應收或應付關聯方款項屬貿易性質，主要與提供物業管理服務、建築服務、技術服務、能源運維及維護服務及銷售貨品有關。結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。董事已確認，關聯方與我們之間提供相關服務、銷售貨品及採購交易根據正常商業條款及按公平基準進行。

更多詳情，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—27.重大關聯方交易」。

財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期流動資產及流動負債的概要：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	531	2,338	953	774
應收貸款	70,000	80,000	140,000	140,000
合約資產	3,049	6,480	7,956	13,657
貿易及其他應收款項	69,946	114,221	183,972	215,915
交易證券	43,512	39,555	76,569	132,684
受限制現金	—	—	300	300
現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128	77,269
流動資產總值	477,968	553,521	669,878	580,599
流動負債				
貿易及其他應付款項	128,983	155,023	203,959	315,053
合約負債	152,169	174,732	226,566	178,164
即期稅項	6,458	3,995	2,443	3,540
銀行貸款	—	—	9,997	9,997
流動負債總額	287,610	333,750	442,965	506,754
流動資產淨值	190,358	219,771	226,913	73,845

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年3月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣190.4百萬元、人民幣219.8百萬元、人民幣226.9百萬元及人民幣73.8百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣190.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣219.8百萬元，主要由於來自業務經營的貿易及其他應收款項增加。

財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值保持穩定，分別為人民幣219.8百萬元及人民幣226.9百萬元。

流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣226.9百萬元減少至2020年3月31日的人民幣73.8百萬元，主要由於收購第一人居導致現金及現金等價物減少以及貿易及其他應付款項增加。

債務

下表載列於所示日期我們的未償還債務：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款	—	—	9,997	9,997

於2017年及2018年12月31日，我們並無任何銀行借款。於2019年12月31日，我們的有抵押銀行貸款為人民幣10.0百萬元，乃由第一摩碼資產管理(北京)有限公司作擔保。有關擔保將於上市前結付銀行貸款後解除。

於2020年3月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，我們並無任何未動用銀行融資。董事已確認，自2020年3月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務並無重大不利變動。

於2020年3月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，除披露者外，我們並無任何重大未償還的債務證券、銀行透支、借款、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。

或然負債

於2020年3月31日(即就釐定本集團或然負債而言的最後實際可行日期)，我們並無任何重大或然負債。我們目前並無涉及任何重大訴訟。董事已確認，自2020年3月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

我們過往透過內部資源為營運撥資。於2019年12月31日，我們擁有現金及現金等價物人民幣260.1百萬元，為未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

我們的未來現金需求將取決於許多因素，包括經營收入及擴張業務的資本開支。

於[編纂]完成後，我們預期以內部資源、銀行借款及[編纂]估計[編纂]淨額為未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否為營運資金需求提供資金、償還債務及為其他責任撥支取決於我們日後的經營表現及現金流量，而經營表現及現金流量繼而受到當前經濟狀況、客戶的支出水平及其他因素影響，其中多項因素非我們所能控制。未來的任何重大收購或擴張或需要額外資金，而我們無法向閣下保證我們將按可接納條款取得有關資金，或根本無法取得資金。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何流動資金短缺。

營運資金充足性

經計及本集團可利用的財務資源（包括可動用的銀行融資、銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及估計[編纂][編纂]淨額），及在並無難以預料的情況下，董事確認我們擁有充足的營運資金應付我們現時的需求（即自本文件日期起計未來至少12個月的需求）。

財務資料

現金流量概要

下表載列於所示年度合併現金流量表的概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	53,632	68,689	98,221
經營活動所得現金淨額	47,377	39,410	58,685
投資活動所用現金淨額	(122,344)	(57,784)	(679)
融資活動所得／(所用)現金淨額	115,437	38,371	(108,805)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	40,470	19,997	(50,799)
年初現金及現金等價物	250,460	290,930	310,927
年末現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128

有關經營活動的現金流量

於往績記錄期間，經營活動的現金流入主要來自提供物業管理服務、綠色人居解決方案以及增值服務，而經營活動的現金流出主要由於(i)支付員工成本；(ii)購買材料及服務的付款；及(iii)為應付其他營運資金需求的付款。於日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素可能對經營活動的現金流量造成重大影響，亦是往績記錄期間不同年度經營活動所得現金淨額存在差異的主要原因。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣58.7百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣98.2百萬元，被已付所得稅人民幣27.7百萬元及營運資金減少人民幣11.9百萬元所抵消。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣74.0百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣51.8百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣10.5百萬元所抵消。

財務資料

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣[39.4]百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金減少人民幣5.7百萬元所抵消。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣48.8百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣22.6百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣26.1百萬元所抵消。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣47.4百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣53.6百萬元及營運資金增加人民幣9.4百萬元，部分被已付所得稅人民幣15.6百萬元所抵消。年內營運資金增加乃主要由於(i)合約負債增加人民幣28.7百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12.7百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣30.8百萬元所抵消。

有關投資活動的現金流量

於往績記錄期間，來自投資活動的現金流入主要產生自己收利息及出售交易證券所得款項，而投資活動的現金流出主要由於購買交易證券及其他金融資產、購置物業、廠房及設備、購買無形資產及向第三方貸款。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣0.7百萬元，乃主要由於(i)就購買交易證券付款人民幣149.6百萬元，(ii)就購買投資物業付款人民幣12.1百萬元，及(iii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售交易證券所得款項人民幣145.3百萬元及由借款人償還應收貸款人民幣80.0百萬元所抵消。

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣57.8百萬元，乃主要由於(i)應收貸款增加人民幣150.0百萬元，及(ii)就購買交易證券及其他金融資產付款人民幣40.2百萬元，部分被出售交易證券所得款項人民幣56.0百萬元及借款人償還應收貸款人民幣70.0百萬元所抵消。

財務資料

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣122.3百萬元，乃主要由於(i)就購買交易證券及其他金融資產付款人民幣126.6百萬元，及(ii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售交易證券所得款項人民幣71.1百萬元所抵消。

有關融資活動的現金流量

於往績記錄期間，來自融資活動的現金流入主要自就配售發行股份收取的所得款項、非控股股東注資及銀行借款產生，而融資活動的現金流出主要因已付股息而產生。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣108.8百萬元，乃主要由於支付股息人民幣123.5百萬元，部分被發行股份所得款項人民幣10.0百萬元及動用銀行借款人民幣10.0百萬元的所得款項所抵消。

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣38.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣26.2百萬元及非控股權益注資人民幣27.7百萬元。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣115.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣112.1百萬元。

資本開支及承擔

資本開支

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的資本開支分別為人民幣1.4百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣10.5百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

財務資料

關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易。更多詳情請參閱本文件「附錄——會計師報告—歷史財務資料附註—27.重大關聯方交易」。董事確認，該等交易按一般商業條款及公平基準進行，並未對我們於往績記錄期間的經營業績產生重大影響。

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

[編纂]開支

[編纂]的估計[編纂]開支總額為約[編纂]（基於[編纂]範圍的中位數每股[編纂][編纂]及假設[編纂]將不會獲行使），其中(i)約[編纂]已於截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表扣除，(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益扣除；及(iii)約[編纂]預期將於上市後入賬列作自權益扣除。

董事認為，我們的財務業績將受與[編纂]有關的估計[編纂]開支的影響，原因為我們預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表內確認約[編纂]。因此，預期截至2020年12月31日止年度的財務表現將會受到該等[編纂]開支的不利影響。

董事謹此強調上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認的有關[編纂]的[編纂]開支最終金額將根據審核作出調整及受當時變量及假設的變動所影響。有意投資者應注意，本集團截至2020年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常性[編纂]開支的不利影響，因此未必可與本集團以往的財務表現比較。

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示日期及年度的主要財務比率：

財務指標	於12月31日／截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
資產回報率 ⁽¹⁾	9.5%	8.7%	12.0%
股本回報率 ⁽²⁾	24.3%	17.8%	27.0%
流動比率 ⁽³⁾	1.66	1.66	1.51
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.53	0.49	0.62

附註：

- (1) 資產回報率按年內溢利除以相關年度的年末及年初的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內溢利除以相關年度的年末及年初的平均權益總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按有關年度末的流動資產總值除以相關年度末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率按有關年度末的負債總額除以相關年度末的資產總值計算。

資產回報率

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的資產回報率保持穩定，分別為9.5%及8.7%。我們的資產回報率由截至2018年12月31日止年度的8.7%上升至截至2019年12月31日止年度的12.0%。該上升主要歸因於收益增加導致盈利增加。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2017年12月31日止年度的約24.3%下降至截至2018年12月31日止年度的約17.8%。該下降主要歸因於第一物業發行股份前，2017年的平均股本基數較2018年相對較低。我們的股本回報率由截至2018年12月31日止年度的約17.8%上升至截至2019年12月31日止年度的約27.0%。該上升主要歸因於權益總額因第一物業於2019年派付股息而減少及盈利增加。

財務資料

流動比率

於往績記錄期間，我們的流動比率保持穩定，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為1.66、1.66及1.51。

資產負債率

於往績記錄期間，我們的資產負債率保持穩定，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為0.53、0.49及0.62。

有關財務風險的定量及定性披露

我們於日常營業過程中面臨信貸風險、流動性風險及利率風險。此外，我們亦面臨來自其他實體股權投資而引起的股價風險。為確保及時有效地推行適當措施，管理層會定期檢討及監察我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項、按公平值計入損益計量的金融資產及合約資產。我們因現金及現金等價物及按公平值計入損益計量的金融資產面臨的信貸風險有限，因為對手方為由管理層指定的信用等級較高的銀行及金融機構，我們認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代業主支付的款項、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，基於過往結算記錄及前瞻性資料，我們已評估根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們就應收關聯方款項分別錄得撥備人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

就貿易應收款項及合約資產而言，我們根據過往結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備。鑒於客戶數量龐大，我們並無信貸集中風險。此外，我們已實施監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。一般而言，我們不會自客戶收取抵押品。

財務資料

下表提供於相關日期有關我們貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於2017年12月31日							
	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			本集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13%	41,462	5,390	5%	4,873	244	46,335	5,634
一至兩年	43%	5,560	2,391	-	-	-	5,560	2,391
兩至三年	56%	3,995	2,237	-	-	-	3,995	2,237
三至四年	72%	4,989	3,592	-	-	-	4,989	3,592
四至五年	92%	2,695	2,479	-	-	-	2,695	2,479
五年以上	100%	6,679	6,679	-	-	-	6,679	6,679
總計		65,380	22,768		4,873	244	70,253	23,012

	於2018年12月31日							
	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			本集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13%	55,744	7,247	5%	8,548	427	64,292	7,674
一至兩年	43%	10,437	4,488	-	-	-	10,437	4,488
兩至三年	56%	3,757	2,104	-	-	-	3,757	2,104
三至四年	72%	3,567	2,568	-	-	-	3,567	2,568
四至五年	92%	2,552	2,348	-	-	-	2,552	2,348
五年以上	100%	8,579	8,579	-	-	-	8,579	8,579
總計		84,636	27,334		8,548	427	93,184	27,761

財務資料

於2019年12月31日

	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			本集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13%	87,487	11,373	5%	17,157	858	104,644	12,231
一至兩年	43%	17,437	7,498	-	-	-	17,437	7,498
兩至三年	56%	9,151	5,125	-	-	-	9,151	5,125
三至四年	72%	2,076	1,495	-	-	-	2,076	1,495
四至五年	92%	2,670	2,456	-	-	-	2,670	2,456
五年以上	100%	9,230	9,230	-	-	-	9,230	9,230
總計		128,051	37,177		17,157	858	145,208	38,035

我們的預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。此等利率經調整以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況及我們對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點之間的差異。

流動性風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而舉借貸款，惟有關借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。我們的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契約遵守情況，確保我們維持足夠的現金儲備及可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示非衍生金融負債於報告期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量（包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項）以及我們須支付的最早日期得出。

財務資料

	一年內或 按要求	一年以上 但兩年內	兩年以上 但五年內	五年以上	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日						
貿易及其他應付款項 ⁽¹⁾	203,959	-	-	-	203,959	203,959
銀行貸款	10,304	-	-	-	10,304	9,997
	214,263	-	-	-	214,263	213,956
於2018年12月31日						
貿易及其他應付款項 ⁽¹⁾	155,023	-	-	-	155,023	155,023
於2017年12月31日						
貿易及其他應付款項 ⁽¹⁾	128,983	-	-	-	128,983	128,983

附註：

(1) 該結餘包括非金融負債。

我們擬維持充足的現金及現金等價物或透過充足的可用融資額度擁有可用的資金，包括墊付的物業管理費，以履行我們的承擔。我們信納本集團將有能力在可預見未來於一般業務過程中全面履行其到期的財務責任。

利率風險

我們的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令我們面臨現金流量利率風險。

股票價格風險

我們因持作非交易目的的股本投資的股票價格變動而承受風險，相關股份於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及出於長期戰略目的持有。

財務資料

股息及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上向股東提交股息派付建議以供批准。決定是否宣派股息及其金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、有關我們派付股息的法定及合約限制以及董事會認為相關的其他因素。

於往績記錄期間，本公司並無宣派任何股息。由於我們擬保留大部分(如非全部)可用資金及未來盈利經營及擴張業務，我們現時並無計劃於可預見未來向股東派付任何股息。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於上市後，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。是否宣派及派付未來股息將視乎多項因素而定，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景。股息的宣派及派付以及其金額將須遵守我們的章程文件及開曼群島公司法，包括股東的批准。

本公司於開曼群島註冊成立及自其註冊成立日期起並無開展任何業務。因此，截至2019年12月31日，本公司概無儲備可供分派予股東。

近期發展及無重大不利變動

與截至2019年12月31日的總合約建築面積約25.7百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為27.2百萬平方米，包括由當代置業集團開發的合約建築面積合共15.6百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的合約建築面積合共11.6百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，總合約建築面積中交付管理的總建築面積為15.0百萬平方米，包括由當代置業集團開發的總建築面積9.9百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的總建築面積5.1百萬平方米的物業。

於2019年12月31日後直至本文件日期，我們訂立兩份綠色人居解決方案的服務聘約，內容有關於北京就酒店重建項目提供綠色科技諮詢及系統安裝服務。我們的客戶均為獨立第三方。我們認為有關五星級酒店的重建項目是展示我們提供綠色人居解決方案機會，亦是我們努力擴大客源及項目組合的里程碑。

財務資料

於2019年底，一種具高度傳染性的新型冠狀病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被視為高度傳染性。為與此應對，中國的主要城市以及其他國家及地區已推行旅行限制等措施，以抑制新冠病毒疫情。疫情迫使我们對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或減輕感染風險。我們持續監控新型冠狀病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項法規及行政措施。直至最後實際可行日期，我們並不知悉新型冠狀病毒爆發對我們的財務報表造成的任何重大不利影響。有關更多詳情，請參閱「業務—新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即編製本公司最新合併經審核財務業績日期）以來概無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無任何事件將對會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載的資料產生重大影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，參閱本文件附錄二。

毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定作出披露。