

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載之歷史財務資料。我們的歷史財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製，與其他司法管轄區的通用會計原則，可能存在重大區別。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，涉及風險與不確定因素。該等陳述以我們按照對以往趨勢、現況及預期未來發展的經驗與觀感，以及我們認為適用於該等情況的其他因素而作出的假設及分析，作為基礎。基於種種因素，包括本文件「風險因素」及其他章節所述因素，實際業績與前瞻性陳述所預期業績可能存在重大區別。

概覽

我們為中國領先的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司之中，按在管總建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力（基於前一年度的關鍵因素數據，如我們的營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任）計，我們排名第17位。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共空間增值服務。我們的商業物業管理營運服務包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共空間增值服務。

於2019年12月31日，我們管理106個住宅物業，總建築面積為18.3百萬平方米。該等物業位於中國37個城市或自治縣。同日，我們訂約管理158個住宅物業，總合約建築面積為29.4百萬平方米。

於2019年12月31日，我們管理30個商業物業，總建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國八個城市或自治縣。同日，我們訂約管理33個商業物業，總合約建築面積為4.5百萬平方米。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地及香港39個城市，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於

財務資料

2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營公司、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.7%。

編製及呈列基準

本公司於2019年9月11日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據[編纂]前進行的重組，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司，而由並非本集團旗下的合景泰富若干附屬公司之業務單位營運的若干商業物業管理及營運服務於重組前後均由晉得（為最終控股公司）共同控制。有關重組的其他詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」章節。

歷史財務資料遵照所有《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製，而香港財務報告準則包括香港會計師公會頒布的所有適用的個別香港財務報告準則、《香港會計準則及詮釋》及香港公認會計準則。我們於整個往績記錄期內籌備歷史財務資料時提早採納於2019年1月1日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，以及相關過渡性條文。

歷史財務資料以歷史成本法編製。有關歷史財務資料的呈列及編製基準的其他資料，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 2.1呈列基準及2.2編製基準」。

重大會計政策

我們已確認我們認為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策，部分重大會計政策概述如下。有關其他會計政策的其他詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 2.4。重大會計政策概要」。

財務資料

提前採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並於整個往績記錄期內貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合同的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。董事認為，採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號將不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。

業務合併及商譽

我們使用收購法將業務合併入賬。我們計量於收購日期以公允價值轉讓的代價，即我們獲轉讓的可識別資產、我們對被收購方前擁有人承擔的代價，以及我們為交換被收購方控制權所支付的代價於收購日期的公允價值總和。就每項業務合併而言，我們選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。我們按公允價值計量非控股權益的所有其他組成部分。收購相關成本於產生時支銷。

我們初步按成本計量商譽，即已轉讓代價總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。於初步確認後，我們按成本減任何累計減值虧損計量商譽，並每年就已確認商譽作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。我們於12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的我們各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論我們其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

我們乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定減值。當現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額低於賬面值時，我們確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。倘商譽已被分配至現金產生單位或現金產生單位組別而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

財務資料

無形資產(商譽除外)

我們按成本計量購入的無形資產。於購入業務合併無形資產之成本為於收購日期之公允價值，而無形資產的可用年期被評估為有限或無限。可用年期有限的無形資產其後在可用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能已減值時進行減值評估。可用年期有限的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末作檢討。

我們按成本減減值虧損將軟件入賬，並按直線基準於其三年的估計可用年期內予以攤銷。我們於收購日期按公允價值確認收購置業企業的物業管理合約及客戶關係，並分別於兩年及10年估計可用年期內按直線法攤銷。

收入確認

我們於商品或服務控制權轉移給客戶時，確認客戶合同收入，確認金額為我們預計因交付商品或服務而有權獲得的對價。

住宅物業管理服務

我們為物業開發商、業主、業主委員會或住戶，提供住宅物業管理服務、預售管理服務、與住宅物業相關的社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，我們就所提供服務每月或每季收取定額費用，我們有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於社區增值服務，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

財務資料

商業物業管理營運服務

我們為商業物業租戶、開發商及業主，提供商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務、與商業物業相關的其他增值服務。

- (i) 對於商業物業管理服務，我們將客戶同時收取與享用我們履行服務所予利益期間內的收入，確認為已收或應收費用，所有相關管理成本確認為服務成本。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於商業營運服務中的前期規劃、招租服務、營銷推廣服務和諮詢服務，我們參照履約責任完成進度，在合同期間內確認收入。對於商業營運服務中的的租戶管理服務，商場服務費按照酬金制收取，辦公室大樓服務費以成本加成方式收取。
- (iv) 對於其他增值服務，我們於相關服務獲得提供時，確認收入總額。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按佣金基準管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們將收入(按代表業主向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

合同負債

轉移有關商品或服務之前已從客戶收取、或客戶已到期應付的付款(以較早者為準)，確認為合同負債。我們於將有關商品或服務的控制權轉移給客戶時確認合同負債為收入。

金融資產

我們將金融資產分為三類，即按攤銷成本計量的金融資產、按公允價值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計入損益。初始確認時的金融資產分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及我們管理該等金融資產的業務模式。

財務資料

當我們擬持有金融資產以收取合約現金流量時，我們按攤銷成本將金融資產分類及計量。當我們擬持有該等資產以收取合約現金流量或出售時，我們按公允價值計入其他全面收益將金融資產分類及計量。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。當資產被取消確認、修訂或減值時，其虧損於損益表確認。

金融資產減值

我們就並非按公允價值計入損益持有的所有債務工具及財務擔保合約確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信用風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就首次確認以來信用風險大幅增加的信貸敞口而言，就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損確認虧損撥備，不論違約的時間（整個可使用年期預期信貸虧損）。

於各報告日期，我們評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。進行評估時，我們比較於報告日期金融工具發生違約的風險及於初始確認日期金融工具產生違約的風險，並考慮毋須不必要成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。在若干情況下，當內部或外部資料顯示，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，我們不大可能悉數收取未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

財務資料

按攤銷成本計量的金融資產可根據一般方式予以減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段內進行分類，惟應收貿易款項應用簡化法則除外。根據簡化法，我們並不追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據整個可使用年期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已基於歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特有的前瞻性因素作調整。

金融負債

金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計項目及租賃負債。我們於初始確認時按公允價值確認所有金融負債分類為應付款項，如為應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

初始確認後，我們以實際利率法按攤銷成本計量貿易應付款項、其他應付款項及應計項目以及租賃負債，除非貼現的影響並不重大除外，在該情況下則按成本入賬。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素，部分並非我們所能控制，包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素。因此，我們的歷史財務業績，未必反映我們今後表現及管理層對本集團前景的評估。影響經營業績的主要因素，其中包括以下各項：

合約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受合約建築面積及在管建築面積影響。往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務收入。因此，我們的業務及經營業績視乎我們能否維持及擴大合約建築面積，從而影響我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司取得新服務合約的能力。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們住宅物業的總合約建築面積分別為15.3百萬平方米、21.2百萬平方米及29.4百萬平方米，商業物業的總合約建築面積分別為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米及4.5百萬平方米。

我們部分總合約建築面積並無產生管理服務費，因為有關物業尚未交付。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們的在管建築面積所影響。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們住宅物業的在管建築面積分別為10.9百萬平方米、11.8百萬平方米及18.3百萬平方米，於各相關日期，商業物業的在管建築面積則分別為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米及3.3百萬平方米。

此外，增值服務的需求，也受在管建築面積拉動。因此，我們維持並擴大合約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績造成重大影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合的影響。往績記錄期內，我們兩個業務分部經營不同業務線，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。不同業務線的利潤率各異，視乎我們根據不同合同安排的產品與服務類別。往績記錄期，商業物業管理營運服務的毛利率一般高於住宅物業管理服務分部。因此，上述兩個業務分部收入貢獻結構的任何變更，均可能對整體利潤率造成相應影響。

下表列載於所示期間按業務分部的收入貢獻及其各自的毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入			收入			收入		
	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率
人民幣 千元	%	%	人民幣 千元	%	%	人民幣 千元	%	%	
住宅物業管理 服務	345,169	74.5	15.8	428,107	64.9	19.9	759,234	67.5	34.4
商業物業管理 服務	<u>118,212</u>	<u>25.5</u>	42.2	<u>231,029</u>	<u>35.1</u>	42.3	<u>365,644</u>	<u>32.5</u>	43.4
總計	<u>463,381</u>	<u>100.0</u>	22.5	<u>659,136</u>	<u>100.0</u>	27.8	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>	37.3

品牌定位及物業管理合同定價

我們成為物業管理市場的領先參與者之一，並已建立強勁品牌聲譽，影響我們維持及增加我們就服務所收取費率的能力。根據中國指數研究院的資料顯示，於2019年及2020年，本集團按綜力實力計於中國物業服務百強企業中排行第18及第17。我們亦已在大灣區佈局，根據中國指數研究院，我們在大灣區的領先物業管理公司中排行第10。我們釐定服務價格，通常考慮多項因素，包括(i)服務範圍和質量要求；(ii)鄰近可比社區收取的管理費；(iii)物業質量、設施、實施的軟件系統；及(iv)估算成本和利潤率目標。我們的住宅物業管理服務亦需要遵守中國政府實施的物價管制。我們定價時，需在充分維持價格競爭力與確保可觀利潤率之間保持平衡。若然未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

勞動成本及分包成本上漲

勞動成本及分包成本合共佔我們銷售成本的重大部分，於2017年、2018年、2019年，分別佔銷售成本總額69.6%、70.6%及73.4%。往績記錄期內，由於我們擴展業務，以及因經濟發展導致房地產行業工人的最低工資及市價上升，我們的勞動成本及分包成本大幅上升。勞動成本及分包成本大幅上升或會對我們的利潤率造成負面影響，並減低我們的盈利能力。

下表參照勞動成本及分包成本浮動情況，列載往績記錄期年度利潤敏感度分析，惟僅作說明闡釋之用。下表顯示，假設勞動成本及分包成本上升，而所有其他因素維持不變，對利潤有何影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤	44,148	79,682	184,987
銷售成本中僱員的員工成本	200,790	257,610	396,871
銷售成本中的分包成本	49,273	78,568	120,576
總計	250,063	336,178	517,447
假設勞動成本和分包成本上升5%			
對稅前利潤影響	(12,503)	(16,809)	(25,872)
對年度利潤影響 (附註)	(9,377)	(12,607)	(19,404)
假設勞動成本和分包成本上升10%			
對稅前利潤影響	(25,006)	(33,618)	(51,745)
對年度利潤影響 (附註)	(18,755)	(25,213)	(38,809)

附註： 計算對年度利潤影響時乃假設企業所得稅率為25%。

競爭

中國物業管理行業高度分散，競爭激烈，2019年業內約有130,000名服務提供商。此外，市場集中率上升顯示行業競爭越趨激烈。據中國指數研究院所示，百大物業管理公司的市場份額穩定增加，由2014年的約19.50%增至2019年的43.61%。因此，我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力至關重要，並取決於本公司能否保證服務質量貫徹一致，藉此與競爭對手區別。我們保持上述地位的能力，將會影響我們物色新增物業管理服務合同和續約現行物業管理服務合同、擴大在管物業項目數目和在管建築面積的能力。倘若我

財務資料

們未能物色新增物業管理服務合同和續約現行物業管理服務合同、擴大在管建築面積與服務，我們的業務增長與盈利能力可能受損。

估算不確定性的主要來源

遵照香港財務報告準則編製財務報表，我們需要作出判斷、估算和假設，將會影響政策的應用和資產、負債、收入與開支申報金額。我們根據在相關情況下相信屬於合理的以往經驗及若干其他因素，作出估算和相關假設，以估算結果作為對不能明確從其他來源獲得的資產負債賬面值作出判斷的基礎。實際業績可能有別於估算結果。董事已經確認，往績記錄期內，我們未遇會計估算與實際業績存在任何重大偏離的情形，也未對會計估算作出重大變更。

我們對估算和相關假設進行持續審議。會計估算修訂若僅影響修訂所屬期間，則僅在該期間確認，倘若影響目前和未來期間，則在修訂所屬期間和未來期間確認。管理層預期，可見未來不會對會計估算作出任何重大變更。

貿易應收賬款及其他應收款項預計信用損失撥備

我們採用撥備矩陣，計算貿易應收賬款及其他應收款項的預計信用損失。我們將損失模式相近的客戶歸集成組(即根據服務類別、客戶類別與評級劃分)，按照逾期日數釐訂撥備率。初始計算時，撥備矩陣根據往績觀察所得違約率釐訂。我們也會對矩陣作出調節，根據前瞻性信息調整以往的信用損失經驗。於各報告日期，我們更新往績觀察所得違約率，並對前瞻性估算的變更作出分析。對於往績觀察所得違約率、經濟狀況預測與預計信用損失的相互關係的評估，是一項重大估算。預計信用損失金額容易受到環境變遷與經濟狀況預測變更的影響。以往的信用損失經驗和經濟狀況預測，也未必反映客戶未來的實際違約情況。

商譽減值

我們至少每年進行一次商譽減值評估。評估需對獲分配商譽現金產生單位的使用價值作出估算。要估計使用價值，又需對現金產生單位的預計未來現金流量作出估算，並採用若干折現率，計算現金流量現值。於2019年12月31日，我們的商譽賬面值為人民幣134.7百萬元。

財務資料

非金融資產(商譽除外)減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。沒有固定使用期限的無形資產，每年進行一次減值測試，另外出現減值跡象時亦進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率，以計算該等現金流量現值。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

合併損益表內若干項目的說明

下表列載於所示期間我們的合併損益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	463,381	659,136	1,124,878
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)
毛利	104,270	182,961	419,828
其他收入及收益	1,984	2,475	5,180
銷售及分銷開支	(476)	(499)	(921)
行政開支	(45,267)	(75,178)	(164,424)
其他開支	(2,726)	(4,456)	(10,647)
融資成本	(186)	(199)	(351)
應佔一間聯營公司(虧損)/利潤	—	(796)	1,939
稅前利潤	57,599	104,308	250,604
所得稅開支	(13,451)	(24,626)	(65,617)
年度利潤	44,148	79,682	184,987
下列各方應佔：			
母公司所有人	44,148	79,682	184,887
非控股權益	—	—	100

收入

往績記錄期內，我們的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5
總計	463,381	100.0	659,136	100.0	1,124,878	100.0

財務資料

住宅物業管理服務

住宅物業管理服務包括：

- **預售管理服務**，為物業開發商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養等服務。於2017年、2018年、2019年，預售管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入22.0%、28.9%、29.2%；
- **物業管理服務**，(i)就未交付的物業向物業發展商；及(ii)就已售及已交付物業向業主、業主委員會或住戶提供清潔、保安、園藝管理及維修保養等服務。於2017年、2018年、2019年，物業管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入73.5%、67.0%、50.3%；及
- **社區增值服務**，(i)為物業開發商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)共用地方增值服務。於2017年、2018年、2019年，社區增值服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入4.5%、4.1%、20.5%。

下表列載於所示期間按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5
總計	345,169	100.0	428,107	100.0	759,234	100.0

預售管理服務

住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2017年收入人民幣75.9百萬元，於2018年增至人民幣123.6百萬元及於2019年增至人民幣221.8百萬元，主要因為服務銷售辦事處數目增加。

財務資料

物業管理服務

住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2017年收入人民幣253.7百萬元，於2018年增至人民幣287.0百萬元及於2019年增至人民幣382.0百萬元，主要因為在管住宅物業項目數目由2017年12月31日63個，增至2018年12月31日66個及2019年12月31日106個，使在管住宅物業建築面積由2017年12月31日10.9百萬平方米，增至2018年12月31日11.8百萬平方米及2019年12月31日18.3百萬平方米。

我們住宅物業的平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣2.6元微升至2018年每月每平方米人民幣2.8元，2019年則微升至每月每平方米人民幣2.9元。

往績記錄期內，我們根據包幹制和酬金制兩種收入模式，收取物業管理服務費用。往績記錄期內的物業管理服務收入，主要來自包幹制，據仲量聯行所示，此乃中國收取物業管理費的主導方式。我們預計，我們的物業管理服務收入，絕大部分仍會來自包幹制物業管理服務費。

下表列載按收入模式劃分的住宅物業管理服務分部下的物業管理服務於所示日期的在管住宅物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	總建築 面積	收入		總建築 面積	收入		總建築 面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(以千計，百分比除外)								
包幹制	9,346	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6
總計	<u>10,871</u>	<u>253,709</u>	<u>100.0</u>	<u>11,773</u>	<u>287,034</u>	<u>100.0</u>	<u>18,346</u>	<u>382,047</u>	<u>100.0</u>

財務資料

往績記錄期內，我們的收入來自住宅物業管理服務分部為合景泰富集團和第三方物業開發商開發物業提供的物業管理服務。物業管理服務收入主要來自合景泰富集團開發的物業，於2017年、2018年及2019年，分別約佔住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入100.0%、100.0%及89.0%。我們期望持續拓展為第三方物業開發商發展的項目提供物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業開發商開發住宅物業提供物業管理服務的收入為人民幣42.0百萬元，約佔同年住宅物業管理服務分部物業管理服務收入11.0%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業開發商所開發物業的管理。

下表列載按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務分部物業管理服務於所示日期在管住宅物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	總建築面積	收入		總建築面積	收入		總建築面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(以千計，百分比除外)								
合景泰富集團及其合資公司、聯營公司或其他關連方	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	14,471	340,049	89.0
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	3,875	41,998	11.0
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0

社區增值服務

往績記錄期內，我們為物業開發商、業主及住戶提供社區增值服務，包括物業代理服務、家居服務，及共用地方增值服務。

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2017年收入人民幣15.5百萬元，於2018年增至人民幣17.5百萬元，增幅12.9%，主要因為受在管住宅物業建築面積及我們提供的社區增值服務種類增加拉動，我們提供更多社區增值服務。我們社區增值服務收入的增幅與同年住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入增幅大致相符。

財務資料

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2018年收入人民幣17.5百萬元，於2019年增至人民幣155.4百萬元，增幅788.0%，主要因為(i)我們於2019年增加提供物業代理服務；及(ii)在管住宅物業建築面積及我們提供的社區增值服務種類增加拉動我們增加提供居家及公共空間增值服務。

商業物業管理營運服務

商業物業管理營運服務包括：

- **預售管理服務**，為物業開發商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及保養。於2017年、2018年及2019年，預售管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入11.3%、5.6%及5.9%；
- **商業物業管理服務**，為業主或租戶提供檔案管理、清潔、保安、園藝及維修及保養等服務。於2017年、2018年及2019年，物業管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入56.5%、65.2%及71.0%；
- **商業營運服務**，為業主及物業發展商提供前期規劃諮詢服務、招租服務、租戶管理服務、營銷推廣服務等。於2017年、2018年及2019年，商業營運服務分別約佔商業物業管理營運服務收入24.0%、19.4%及11.6%；及
- **其他增值服務**，主要包括公共空間增值服務。於2017年、2018年及2019年，其他增值服務分別約佔商業物業管理營運服務收入8.2%、9.8%及11.5%。

下表列載所示期間按服務線劃分商業物業管理服務營運收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0

財務資料

預售管理服務

於2017年及2018年，商業物業管理營運服務分部的預售管理服務，收入保持相對穩定，分別錄得人民幣13.3百萬元及人民幣12.9百萬元。

商業物業管理營運服務分部的預售管理服務收入，由2018年人民幣12.9百萬元，增加65.1%至2019年人民幣21.3百萬元，主要來自2019年向四個商業物業項目提供預售管理服務，該等項目的規模較大並且位於廣州、北京及成都，均為中國一線城市。

商業物業管理服務

於2017年，商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入為人民幣66.8百萬元，於2018年增至人民幣150.7百萬元，增幅約125.6%，主要因為(i)在管商業物業項目由2017年12月31日12個，增至2018年12月31日18個，在管商業物業建築面積也由2017年12月31日1.3百萬平方米，增至2018年12月31日2.0百萬平方米，增幅53.8%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣10.9元增至2018年每月每平方米人民幣15.2元，主要由於我們於2018年開始向購物商場提供物業管理服務，就此我們收取的物業管理費率高於寫字樓。

2018年我們從商業物業管理營運服務分部所得物業管理服務收入為人民幣150.7百萬元，於2019年增至人民幣259.8百萬元，增幅72.4%，主要因為(i)在管商業物業項目由2018年12月31日18個，增至2019年12月31日30個，在管商業物業建築面積也由2018年12月31日2.0百萬平方米，增至2019年12月31日3.3百萬平方米，增幅65.0%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2018年每月每平方米人民幣15.2元，增至2019年每月每平方米人民幣19.9元，主要由於我們就2018年開業的購物商場收取全年物業管理服務收入，而我們就購物商場收取的物業管理費率較辦公室大廈的為高。

往績記錄期內，我們的收入來自為合景泰富集團和第三方物業開發商開發的物業，提供商業物業管理服務。商業物業管理服務收入主要來自合景泰富集團開發的物業，於2017年、2018年及2019年，分別佔商業物業管理服務分部項下的商業物業管理服務收入100.0%、100.0%及95.9%。我們期望持續拓展為第三方物業開發商開發的項目提供商業物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業開發商開發的商業物業提供商業物業管理服務的收入為人民幣10.7百萬元，約佔同年商業物業管理服務分部項下的物業管理服務4.1%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業開發商所開發商業物業的管理。

財務資料

下表列載按物業開發商類型劃分商業物業管理營運服務分部商業物業管理服務於所示日期的在管商業物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	總建築	收入		總建築	收入		總建築	收入	
	面積	人民幣	%	面積	人民幣	%	面積	人民幣	%
平方米			平方米			平方米			
	(以千計，百分比除外)								
合景泰富集團及其合資公司、聯營公司或其他關連方	1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	2,398	249,025	95.9
第三方物業開發商	—	—	—	—	—	—	870	10,741	4.1
總計	<u>1,341</u>	<u>66,803</u>	<u>100.0</u>	<u>2,031</u>	<u>150,730</u>	<u>100.0</u>	<u>3,268</u>	<u>259,766</u>	<u>100.0</u>

商業營運服務

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2017年人民幣28.4百萬元增加57.4%至人民幣44.7百萬元，主要因為我們為2018年新開業的四個購物商場提供更多租戶管理以及營銷及推廣服務。

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2018年人民幣44.7百萬元減少4.7%至2019年人民幣42.6百萬元，主要因為我們大部分在管購物商場於2018年開業，以致我們於2019年提供的前期規劃及諮詢服務及租戶招攬服務減少。

其他增值服務

商業物業管理營運服務分部的其他增值服務，於2017年錄得收入人民幣9.7百萬元，於2018年增長134.0%至人民幣22.7百萬元，於2019年進一步增長85.0%至人民幣42.0百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，我們提供的增值服務增加，大致與商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入增幅相符。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

按照地域位置劃分的收入

我們的住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務佈局中國多個城市，分為四大區域。下表載列於所示期間按照地域位置劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
大灣區	211,188	45.6	252,863	38.4	448,670	39.9
長三角地區 ⁽¹⁾	108,181	23.3	195,308	29.6	307,925	27.4
中西部地區及海南 ⁽²⁾	107,377	23.2	153,088	23.2	264,671	23.5
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	36,635	7.9	57,877	8.8	103,612	9.2
總計	<u>463,381</u>	<u>100.0</u>	<u>659,136</u>	<u>100.0</u>	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市及天津市。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。下表列載所示期間銷售成本明細：

	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	%
勞動成本	200,790	55.9	257,610	54.1	396,871	56.3
分包成本	49,273	13.7	78,568	16.5	120,576	17.1
公用事業	46,164	12.9	57,283	12.0	82,435	11.7
辦公室開支	18,981	5.3	22,625	4.8	35,659	5.1
清潔開支	14,979	4.2	23,374	4.9	24,538	3.5
租金及管理費	10,003	2.8	10,330	2.2	21,959	3.1
保安開支	6,529	1.8	8,645	1.8	5,094	0.7
其他 ⁽¹⁾	12,392	3.4	17,740	3.7	17,918	2.5
總計	359,111	100.0	476,175	100.0	705,050	100.0

附註：

(1) 其他主要包括綠化及園藝管理費用、折舊、辦公室租戶招攬成本及其他稅項。

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，於2019年進一步增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為業務擴展所致。該增加大致與各年度的總收入增長相符。於2019年，我們錄得保安開支減少，因為我們於年內將更多該等服務分包。

財務資料

下表列載所示期間按業務分部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	%
住宅物業管理服務	290,772	81.0	342,884	72.0	498,159	70.7
商業物業管理營運服務	68,339	19.0	133,291	28.0	206,891	29.3
總計	<u>359,111</u>	<u>100.0</u>	<u>476,175</u>	<u>100.0</u>	<u>705,050</u>	<u>100.0</u>

毛利與毛利率

整體毛利由2017年人民幣104.3百萬元增至2018年人民幣183.0百萬元，再增至2019年人民幣419.8百萬元，主要由於我們擴展業務。

我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率、我們的在管建築面積及銷售成本所影響。下表列載所示期間按業務分部劃分的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
住宅物業管理服務	54,397	15.8	85,223	19.9	261,075	34.4
商業物業管理營運服務	49,873	42.2	97,738	42.3	158,753	43.4
總計	<u>104,270</u>	<u>22.5</u>	<u>182,961</u>	<u>27.8</u>	<u>419,828</u>	<u>37.3</u>

財務資料

整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%及2019年的37.3%，主要受我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升所帶動。

住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率由2017年的15.8%升至2018年的19.9%，主要由於(i)集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，從而提升我們物業管理服務的毛利率；及(ii)按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加。

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的19.9%升至2019年的34.4%，主要由於(i)(a)我們擴大業務後，集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，因而提升我們物業管理服務的毛利率；及(b)我們按酬金制增加提供物業管理服務；及(ii)由於我們增加提供毛利率較高的物業代理服務，使2019年社區增值服務的毛利率上升。

商業物業管理營運服務

2017年、2018年及2019年，我們商業物業管理及營運服務毛利率分別穩定維持於42.2%、42.3%及43.4%。

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；(iii)處置物業與廠房機器所得；(iv)就應付我們物業管理費的逾期罰款收入；(v)有關物業管理營運的增值稅稅務優惠；及(vi)其他。下表列載所示期間其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	977	1,146	1,410
政府補助 ⁽¹⁾	—	—	219
處置物業與廠房機器所得	171	—	198
逾期罰款收入	502	708	1,131
增值稅稅務優惠	—	228	1,836
其他	334	393	386
總計	1,984	2,475	5,180

附註：

(1) 主要包括就穩定上崗就業而收取的政府補助。

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加；及(iii)2018年銀行利息收入主要隨[銀行存款]增加而上升。

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充而增加；及(iii)銀行利息收入主要隨2019年存放的銀行存款金額增加而上升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括銷售人員薪津、酬酢費用及辦公室開支。銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業開發商的營銷。

財務資料

行政開支

行政開支主要包括(i)行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；(iii)辦公室開支；(iv)顧問費用；(v)[編纂]開支；(vi)銀行費用；(vii)差旅費用；(viii)酬酢費用；及(ix)租金開支。下表列載所示期間行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
薪津	35,417	78.3	60,792	80.9	120,223	73.1
折舊及攤銷成本	336	0.7	1,293	1.7	21,329	13.0
辦公室開支	1,063	2.3	2,922	3.9	6,260	3.8
顧問費用	3,453	7.6	4,179	5.6	4,008	2.4
[編纂]開支	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
銀行費用	1,393	3.1	1,255	1.7	1,618	1.0
差旅費用	1,031	2.3	1,314	1.7	1,586	1.0
酬酢費用	379	0.8	413	0.5	1,170	0.7
租金開支	177	0.4	473	0.6	1,090	0.7
其他 ⁽¹⁾	2,018	4.5	2,537	3.4	3,997	2.4
總計	45,267	100.0	75,178	100.0	[編纂]	100.0

附註：

(1) 其他主要包括我們籌辦的社區活動涉及之開支。

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業與廠房機器及無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)[編纂]開支增加。

財務資料

其他開支

其他開支主要包括應收貿易款項及其他應收款項減值虧損。於2017年，我們錄得其他開支人民幣2.7百萬元，於2018年增至人民幣4.5百萬元，於2019年進一步增至人民幣10.6百萬元，主要因為各年度確認的減值虧損隨業務擴充而增加。

所得稅

我們須就產生自或源於本集團成員公司註冊地址及經營所在司法管轄區的利潤，以公司身分支付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則條例，在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團公司，無須支付任何所得稅。我們在香港註冊成立的附屬公司，往績記錄期內並無在香港產生任何應課稅利潤，因此無須支付任何所得稅。

我們在適用情況下，根據現行法律及其詮釋與慣例，按照應課稅利潤25%稅率，計算中國所得稅撥備。廣州市寧駿物業管理有限公司南寧分公司受惠於中國西部大開發，於2017年、2018年及2019年，適用優惠所得稅率15%。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表列載所示期間所得稅明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項	15,121	26,759	73,651
遞延稅項	(1,670)	(2,133)	(8,034)
總計	13,451	24,626	65,617

於2017年、2018年及2019年，我們分別產生所得稅人民幣13.5百萬元、人民幣24.6百萬元、人民幣65.6百萬元。往績記錄期內，稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率的計算方式為所得稅除以稅前利潤，於2017年、2018年及2019年，實際稅率分別為23.4%、23.6%、26.2%。2019年的實際稅率增加主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

董事確認，我們已在所有相關司法管轄區完成所有必要的報稅手續，以及支付所有到期應付的稅務負債。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們並未涉及任何有關所得稅的重大稅務爭議。

財務資料

經營業績按年對比

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

收入

於2018年，我們錄得收入人民幣659.1百萬元，於2019年增至人民幣1,124.9百萬元，增幅70.7%，主要因為住宅物業管理服務分部收入增加及較小程度上因為商業物業管理營運服務分部收入增加。

住宅物業管理服務分部

於2018年，住宅物業管理服務分部收入人民幣428.1百萬元，於2019年增至人民幣759.2百萬元，增幅77.3%，原因為(i)所服務銷售辦事處數目增加等因素，帶動預售管理服務收入增加；(ii)在管住宅物業建築面積增加等因素，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)主要因(a)我們於2019年增加提供物業代理服務；及(b)我們在管住宅物業建築面積及所提供的社區增值服務增加，帶動我們增加提供居家及公共空間增值服務，使我們社區增值服務收入增加。

商業物業管理營運服務分部

於2018年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣231.0百萬元，於2019年增至人民幣365.6百萬元，增幅58.3%，因為(i)預售管理服務產生的收入增加，乃由於我們為四個規模較大，位於廣州、北京及成都(均為中國一線城市)的商業物業項目提供該等服務；(ii)在管商業物業建築面積及平均商業物業管理費率增加等因素，帶動商業物業管理服務收入增加；及(iii)其他增值服務增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

銷售成本

於2018年，我們錄得銷售成本人民幣476.2百萬元，於2019年增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為擴展業務以致產生更多成本。此增長與2019年的總收入增長大致相符。

毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2018年人民幣183.0百萬元，增至2019年人民幣419.8百萬元，增幅129.4%。

財務資料

於2018年，我們錄得整體毛利率27.8%，於2019年提高至37.3%，主要由於(i)(a)我們擴大業務後，集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益；及(b)我們按酬金制增加提供物業管理服務，因而提升我們住宅物業管理服務分部的物業管理服務的毛利率；及(ii)由於我們增加提供毛利率較高的物業代理服務等因素，使2019年住宅物業管理服務分部的社區增值服務的毛利率上升，最終令我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升。

其他收入及收益

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入隨着銀行存款金額增加而上升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業開發商的營銷。

行政開支

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)[編纂]開支增加。

所得稅

於2018年，我們產生所得稅人民幣24.6百萬元，於2019年增至人民幣65.6百萬元，增幅166.7%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率由2018年的23.6%增至2019年的26.2%，主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

年度利潤

於2018年，我們錄得年度利潤人民幣79.7百萬元，於2019年增至人民幣185.0百萬元，增幅132.1%。

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

收入

於2017年，我們錄得收入人民幣463.4百萬元，於2018年增至人民幣659.1百萬元，增幅42.2%，主要因為住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部收入增加。

住宅物業管理服務分部

於2017年，住宅物業管理服務分部錄得收入人民幣345.2百萬元，於2018年增至人民幣428.1百萬元，增幅約24.0%，原因為(i)主要因所服務銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加，(iii)社區增值服務收入增加，乃受在管住宅物業建築面積及所提供的社區增值服務增加所帶動，我們提供更多社區增值服務所致。

商業物業管理營運服務分部

於2017年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣118.2百萬元，於2018年增至人民幣231.0百萬元，增幅95.4%，因為(i)主要因在管商業物業建築面積及平均物業管理費率增加，帶動物業管理服務收入增加；(ii)主要因商業營運服務收入因我們向2018年開業的四個購物商場提供更多租戶管理及營銷和推廣服務而增加；及(iii)其他增值服務收入增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

銷售成本

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，主要因為擴展業務以致產生更多成本。此增加與2018年的總收入增長大致相符。

毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2017年人民幣104.3百萬元，增至2018年人民幣183.0百萬元，增幅75.5%。

我們整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%，主要因(i)集中於蘇州、廣州及上海的物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，從而提升我們物業管理服務的毛利率；及(ii)按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加。

財務資料

其他收入及收益

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入主要隨銀行存款增加而上升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

行政開支

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業與廠房機器及無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

所得稅

於2017年，我們產生所得稅人民幣13.5百萬元，於2018年增至人民幣24.6百萬元，增幅82.2%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率保持穩定，於2017年及2018年分別為23.4%及23.6%。

年度利潤

於2017年，我們錄得年度利潤人民幣44.1百萬元，於2018年增至人民幣79.7百萬元，增幅80.7%。

財務資料

合併財務狀況表內若干項目的說明

下表載列於所示日期我們的合併財務狀況表概要：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,875	3,862	5,016
使用權資產	3,617	4,311	8,211
商譽	—	—	134,718
其他無形資產	—	1,817	81,807
對一間聯營公司的投資	—	4,104	6,043
遞延稅項資產	9,408	11,715	18,957
其他非流動資產	—	—	192
非流動資產總值	15,900	25,809	254,944
流動資產			
應收貿易款項	215,185	326,765	567,272
預付款項、其他應收款項及其他資產	684,236	657,709	704,553
受限制現金	28,976	30,077	18,652
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765
流動資產總值	1,181,902	1,190,541	1,707,242
流動負債			
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991
合約負債	52,001	54,062	76,960
租賃負債	1,319	1,999	3,279
應納稅款	15,091	18,470	72,004
流動負債總額	1,074,615	1,013,543	1,537,767
流動資產淨額	107,287	176,998	169,475
資產總值減流動負債	123,187	202,807	424,419
非流動負債			
租賃負債	2,146	1,910	4,727
遞延稅項負債	904	1,078	22,264
非流動負債總額	3,050	2,988	26,991
資產淨值	120,137	199,819	397,428
權益			
股本	—	—	—
儲備	120,137	199,819	384,583
非控股權益	—	—	12,845
股本總額	120,137	199,819	397,428

財務資料

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括樓宇、廠房及機器、傢具及辦公室設備以及汽車。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增至2018年12月31日的人民幣3.9百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，主要由於因業務擴展而購置傢具及辦公室設備所致。

使用權資產

使用權資產主要與我們於營運中使用的樓宇及汽車的租賃合約有關。樓宇租賃的租賃年期一般介乎六個月至17年，而汽車租賃的租賃年期一般為兩年。於2017年、2018年及2019年12月31日，使用權資產分別為人民幣3.6百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣8.2百萬元。整個往績記錄期內的使用權資產增加主要由於就員工宿舍訂立新租賃合約。

商譽

我們於2019年12月31日的商譽為人民幣134.7百萬元，乃由於2019年向數名獨立第三方收購昱昱企業而產生。有關收購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 — 26.業務合併」。

商譽減值

我們的管理層對商譽進行減值測試，並基於使用經高級管理層批准的五年期財務預算得出的現金流量預測計算的使用價值釐定住宅現金產生單位（「現金產生單位」）及商業現金產生單位的可收回金額。我們認為，包含收購業務所得商譽的現金產生單位於往績記錄期內並無減值。有關商譽減值的詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 15.商譽」。

其他無形資產

其他無形資產包括(i)軟件及(ii)收購昱昱企業產生的物業管理合約及客戶關係。於2017年、2018年及2019年12月31日，其他無形資產分別為零、人民幣1.8百萬元及人民幣81.8百萬元。於2019年12月31日的其他無形資產主要來自2019年收購昱昱企業產生的物業管理合約人民幣15.1百萬元及客戶關係人民幣65.8百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 16.其他無形資產」。

財務資料

應收貿易款項

應收貿易款項主要指來自住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務的應收款項。就來自物業管理服務的應收款項而言，我們按季或按月收取物業管理費。就來自關聯方的應收貿易款項而言，我們的貿易條款主要為信貸形式，信貸期一般介乎三個月至一年。就來自第三方的應收貿易款項而言，款項一般於出具催繳通知時到期應付。我們務求對未償還應收款項維持嚴格監控，並由管理層定期審閱逾期結逾。由於我們來自第三方的應收貿易款項與眾多客戶有關，故我們並無重大的信貸集中風險。應收貿易款項為免息。

應收貿易款項於所示日期的明細分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	138,686	251,614	449,546
獨立第三方	80,672	79,023	126,870
	219,358	330,637	576,416
減：應收貿易款項撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)
總計	215,185	326,765	567,272

扣除虧損撥備後的應收貿易款項由2017年12月31日的人民幣215.2百萬元增至2018年12月31日的人民幣326.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣567.3百萬元，主要由於業務擴展導致收益增加所致。

應收貿易款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的應收貿易款項周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
應收貿易款項周轉日數(日)			
— 整體 ⁽¹⁾	137	152	147
— 關聯方 ⁽²⁾	263	260	242
— 獨立第三方 ⁽³⁾	79	76	63

附註：

- (1) 某年度的整體應收貿易款項周轉日數為年初及年末應收貿易款項的平均值除以同年總收入，再乘以365日。
- (2) 關聯方的應收貿易款項周轉日數為年初及年末關聯方應佔的應收貿易款項的平均值除以同年關聯方應佔的收入，再乘以365日。

財務資料

- (3) 獨立第三方的應收貿易款項周轉日數為年初及年末獨立第三方應佔的應收貿易款項的平均值除以同年獨立第三方應佔的收入，再乘以365日。

2018年整體應收貿易款項周轉日數較2017年增加，主要乃由於關聯方的應收貿易款項周轉日數較長。2018年及2019年的整體應收貿易款項周轉日數維持穩定，分別為152日及147日。

往績記錄期內，關聯方的應收貿易款項周轉日數大幅長於獨立第三方，主要由於考慮到關聯方的違約風險較低，我們向關聯方收取應收貿易款項的頻繁程度較向第三方收取款項為低。我們的董事確認，我們於[編纂]後將採納更嚴格的關聯方收款政策，向其授出的信貸期與向獨立第三方客戶授出的信貸期相若。我們預期截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項將於[編纂]前悉數償付。截至2020年5月31日，人民幣52.8百萬元(相當於截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項11.7%)其後已償付。

應收貿易款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的扣除呆賬撥備後的應收貿易款項賬齡分析：

	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
1年內	158,387	223,721	380,505
1至2年	45,390	68,787	96,061
2至3年	9,189	32,550	66,439
3年以上	2,219	1,707	24,267
總計	215,185	326,765	567,272

我們於各報告期末使用撥備矩陣對應收貿易款項進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期虧損率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(按我們提供的服務類型或客戶類型劃分)的逾期日數估計得出。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

於2020年5月31日，人民幣87.1百萬元(佔於2019年12月31日的應收貿易款項15.4%)已結清。

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	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
應收關聯方款項	615,593	564,902	561,734
代表住戶／租戶作出的付款	31,885	49,922	63,983
其他應收款項	29,995	36,123	50,672
預付款項	6,291	7,059	21,916
按金	1,015	965	3,689
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458
其他	39	37	3,944
	685,602	660,101	708,396
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)
總計	684,236	657,709	704,553

應收關聯方款項指向關聯方提供的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。整個往績記錄期內的應收關聯方款項減少，主要由於關聯方還款。代表住戶／租戶作出的付款主要指與我們管理的社區住戶／租戶的往來賬款。代表住戶／租戶作出的付款持續增加主要由於業務擴展增加。預付款項主要指購買物業、廠房及設備的預付款項及向供應商的付款。於2019年12月31日，我們錄得較大金額的預付款項，主要由於收購昱昱企業後我們的業務有所拓展。

有關應收關聯方款項的詳情，請參閱本節「關聯方結餘」。

貿易應付款項

貿易應付款項主要為日常業務過程中自供應商處購買的商品或服務（如物料、公用事業、清潔服務等）而應付的款項。供應商一般向我們授出0至90日信貸期。

財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	8,357	6,707	18,930
— 獨立第三方	90,144	121,100	157,603
總計	98,501	127,807	176,533

貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣98.5百萬元增至2018年12月31日的人民幣127.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣176.3百萬元，主要乃由於向供應商採購商品及服務因業務擴展而增加所致。

貿易應付款項周轉日數

下表載列於所示期間我們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⁾	79	87	79

附註：

- (1) 某年度的貿易應付款項周轉日數為年初及年末貿易應付款項的平均值除以同年銷售成本，再乘以365日。

往績記錄期內，貿易應付款項周轉日數與信貸期大致相符。

貿易應付款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	87,132	104,874	152,711
1至2年	11,072	13,499	6,426
2至3年	146	9,137	10,462
3年以上	151	297	6,934
總計	98,501	127,807	176,533

財務資料

於2020年5月31日，人民幣66.1百萬元(佔於2019年12月31日的貿易應付款項37.4%)已結清。

其他應付款項及應計項目

下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	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
應付關聯方款項	737,721	590,088	818,923
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047
代表住戶收取的付款	3,913	25,551	34,553
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910
收購附屬公司時應付原股東的代價	—	—	8,000
總計	907,703	811,205	1,208,991

應付關聯方款項指不時應收關聯方的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。該結餘已於[編纂]前悉數結清。代表住戶收取的付款主要指我們代表公用事業服務供應商向住戶收取的公用事業付款。來自業主的按金及臨時收入主要指我們就家居裝潢向業主或物業發展商收取的按金，以就其建築項目導致的任何潛在損毀提供保險。整個往績記錄期內代表住戶收取的付款及來自業主的按金及臨時收入持續增加，與在管建築面積的增幅相符。

有關應付關聯方款項的詳情，請參閱本節「— 關聯方結餘」。

合約負債

合約負債主要指客戶就物業管理服務預先支付的款項。於2017年及2018年12月31日，合約負債分別穩定維持於人民幣52.0百萬元及人民幣54.1百萬元，並於2019年12月31日增至人民幣77.0百萬元，主要受在管建築面積增加所帶動。

於2017年、2018年及2019年，於相應年度開始於就合約負債確認的收入金額分別為人民幣43.8百萬元、人民幣49.1百萬元及人民幣51.0百萬元。

財務資料

關聯方結餘

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
應收貿易款項			
— 同系附屬公司	105,663	209,986	393,985
— 合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716
— 合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>
預付款項及其他應收款項			
— 同系附屬公司	7,423	8,961	12,019
— 合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671
— 其他關聯方	3	3	44
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>
應付關聯方款項			
貿易應付款項			
— 同系附屬公司	1,240	2,153	9,521
— 合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>
其他應付款項			
— 同系附屬公司	305,270	394,445	792,362
— 合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431
— 其他關聯方	—	—	1,130
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>
合約負債			
— 同系附屬公司	5,497	3,611	53
— 合景泰富的合營企業	—	—	11,029
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，關聯方應佔應收貿易款項分別為人民幣138.7百萬元、人民幣251.6百萬元及人民幣449.5百萬元，主要與向我們同系附屬公司以及我們最終控股公司的聯營企業及合營公司提供住宅物業管理服務及商業物業管理及商業營運服務有關。於2017年、2018年及2019年12月31日，關聯方應佔貿易應付款項分別為人民幣8.4百萬元。

財務資料

元、人民幣6.7百萬元及人民幣18.9百萬元，與我們同系附屬公司及最終控股公司的合營企業提供的租賃及資訊科技服務有關。董事確認，關聯方與我們之間提供服務、租賃及授權的相關交易乃按正常商業條款及公平基礎進行。

應收或應付關聯方款項分別計入預付款項及其他應收款項及其他應付款項內，為非貿易性質，主要與給予及來自關聯方的墊款有關。該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還，並將於[編纂]前結清。

更多詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。

流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債概要：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
應收貿易款項	215,185	326,765	567,272	621,006
預付款項、其他應收款項及 其他資產	684,236	657,709	704,553	743,160
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
流動資產總值	<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>	<u>1,803,913</u>
流動負債				
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	117,148
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991	1,295,159
合約負債	52,001	54,062	76,960	79,661
租賃負債	1,319	1,999	3,279	2,925
應納稅款	<u>15,091</u>	<u>18,470</u>	<u>72,004</u>	<u>77,518</u>
流動負債總額	<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>	<u>1,572,411</u>
流動資產淨值	<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>	<u>231,502</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣107.3百萬元、人民幣177.0百萬元、人民幣169.5百萬元及人民幣231.5百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣107.3百萬元增至2018年12月31日的人民幣177.0百萬元，主要由於(i)應收貿易款項增加人民幣111.6百萬元；及(ii)其他應付款項及應計項目減少人民幣96.5百萬元，部分由現金及現金等價物減少人民幣77.5百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值分別穩定維持於人民幣177.0百萬元及人民幣169.5百萬元，乃由於(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣397.8百萬元；(ii)應繳稅款增加人民幣54.0百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣48.7百萬元；部分由(i)應收貿易款項增加人民幣240.5百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣240.8百萬元所抵銷。

流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣169.5百萬元增至2020年4月30日的人民幣231.5百萬元，主要由於(i)應收貿易款項增加人民幣53.7百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣38.6百萬元；及(iii)貿易應付款項減少人民幣59.4百萬元，部分由其他應付款項及應計項目增加86.2百萬元所抵銷。

債項

下表載列於所示日期的債項：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動				
租賃負債	<u>1,319</u>	<u>1,999</u>	<u>3,279</u>	<u>2,925</u>
非流動				
租賃負債	<u>2,146</u>	<u>1,910</u>	<u>4,727</u>	<u>5,549</u>
總計	<u><u>3,465</u></u>	<u><u>3,909</u></u>	<u><u>8,006</u></u>	<u><u>8,474</u></u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無任何銀行借款。於2020年4月30日（即編製本債項聲明的最近期實際可行日期），我們並無任何未動用銀行融資。董事確認，本集團的債項自2020年4月30日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們並無於財務報表內確認的財務擔保合約分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元及人民幣1,456百萬元，即就我們其中一間同系附屬公司獲授的銀行貸款向銀行提供的擔保金額。於2017年、2018年及2019年12月31日，該等銀行貸款的金額分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元及人民幣1,456百萬元，由我們其中一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團持有的若干物業及我們若干存放於銀行的現金作抵押。

於2020年4月30日（即編製本債項聲明的最近期實際可行日期），除所披露者外，我們並無任何尚未償還的債務證券、銀行透支、借款、債項、按揭、債權證、租購承諾或擔保。

財務資料

我們目前並無涉及任何重大訴訟。除上文披露者外，於2020年4月30日（即債務聲明的最近期實際可行日期），截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行貸款或其他借款，或任何已發行及發行在外或同意將發行的貸款資本、銀行透支、借款或類似債務、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信用證、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。董事認確，本集團的或然負債以2020年4月30日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

流動資金及資本資源

概覽

我們過往透過內部資源撥付我們的營運。於2019年12月31日，我們有現金及現金等價物人民幣416.8百萬元，為未來營運資金、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多項因素，包括營運收入及擴展業務的資本開支。

[編纂]完成後，我們預期以內部資源及[編纂]的估計所得款項淨額為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否撥付營運資金需求、償還債項及撥支其他責任視乎我們的未來營運表現及現金流量，而此乃受現行經濟情況、客戶消費水平及其他因素所規限，當中多項因素非我們所能控制。任何未來的重大收購或業務擴展或需額外資金，我們無法向閣下保證我們能夠按可接受的條款獲取有關資金，甚至能夠獲取有關資金。往績記錄期內，我們並無出現任何流動資金短缺。

營金資金充足性

經計及本集團可獲取的財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及[編纂]的估計所得款項淨額）後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們擁有充足的營運資金以應付本文件日期起至少未來12個月的需求。

財務資料

現金流量概要

下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要：

	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
營運資金變動前的經營現金流量	61,442	112,145	280,966
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405
投資活動(所用)／所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)
融資活動所得／(所用)現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775
年初的現金及現金等價物	361,248	253,505	175,990
年末的現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765

與經營活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的經營活動所得現金流入主要來自提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務，而我們的經營活動現金流出主要來自(i)支付員工成本及分包成本；(ii)支付物料及服務採購；及(iii)支付其他營運資金需求。經營活動所得現金流量可能受日常業務過程中向客戶收取應收貿易款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素所重大影響，此因素亦為往績記錄期內各年度經營活動所得現金淨額差異的主要原因。

截至2019年12月31日止年度

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣259.4百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣281.0百萬元，由已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金增加人民幣0.9百萬元所抵銷。年內的營運資金增加主要由於(i)其他應付款項及應計項目主要因應付關聯方款項增加而增加；(ii)貿易應付款項因業務擴展而增加；部分由(iii)應收貿易款項因業務擴展而增加所抵銷。

截至2018年12月31日止年度

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣70.3百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣112.1百萬元，由已付所得稅人民幣23.4百萬元及營運資金減少人民幣19.4百萬元所抵銷。年內的營運資金減少主要由於(i)應收貿易款項因來自關聯方的應收

財務資料

貿易賬款項增加而增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加，因代表業主付款隨着業務擴展而增加，部分由(iii)其他應付款項及應計項目因業務擴展而增加所抵銷。

截至2017年12月31日止年度

於2017年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣61.0百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣61.4百萬元，由已付所得稅人民幣4.5百萬元所抵銷。

與投資活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的投資活動所得現金流入主要來自關聯方還款、出售物業、廠房及設備的所得款項及收購一家附屬公司所收購的現金，而我們的投資活動現金流出主要來自向關聯方作出的現金墊款、購買物業、廠房及設備及無形資產的付款，以及向一家聯營公司注資。

截至2019年12月31日止年度

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣14.9百萬元，主要由於向關聯方作出的現金墊款，部分由關聯方還款及2019年收購一家附屬公司所收購的現金所抵銷。

截至2018年12月31日止年度

於2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣289.0百萬元，主要由於償還關聯方墊款，部分由關聯方作出的墊款所抵銷。

截至2017年12月31日止年度

於2017年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣196.3百萬元，主要由於關聯方作出的墊款，部分由購買物業、廠房及設備的付款所抵銷。

與融資活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的融資活動所得現金流入主來自向關聯方償還現金墊款，而我們的融資活動現金流出主要來自關聯方提供的現金墊款及支付租賃合約。

截至2019年12月31日止年度

於2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣3.7百萬元，主要來自償還現金墊款及支付租賃合約，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

財務資料

截至2018年12月31日止年度

於2018年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣436.8百萬元，主要來自向關聯方償還現金墊款，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

截至2017年12月31日止年度

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣27.5百萬元，主要來自關聯方提供的現金墊款。

資本開支及承擔

資本開支

下表載列於往績記錄期內產生的資本開支金額，包括與收購昱昱企業有關的資產：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置：			
物業、廠房及設備	1,641	2,297	2,852
使用權資產	1,656	2,927	7,281
其他無形資產	2,726	—	100,316

我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。預期於2020年將產生的估計資本開支總額為人民幣8.1百萬元，主要來自購買物業、廠房及設備及無形資產。我們2020年資本開支的主要資金來源為經營現金流量。

承擔

我們於2017年、2018年及2019年12月31日並無任何重大資本承擔。

關聯方交易

往績記錄期內，我們訂立若干關聯方交易。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。董事確認，該等交易乃按正常商業條款及公平基準進行，且並無對我們於往績記錄期內的經營業績帶來重大影響。

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。

財務資料

[編纂]開支

就[編纂]產生的估計[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數每股股份[編纂]港元，且假設[編纂]將不獲行使)，其中(i)[編纂]已於2019年的合併損益表內扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

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2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認與[編纂]有關的[編纂]開支最終金額可基於審核及當時的變量及假設變動而予以調整。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受非經常性[編纂]開支所不利影響，且未必與本集團過往的財務表現相若。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率概要：

	於12月31日或截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
財務指標			
資產回報率 ⁽¹⁾	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 ⁽²⁾	45.0%	49.8%	61.9%
流動比率 ⁽³⁾	1.10	1.17	1.11
資產負債比率 ⁽⁴⁾	0.90	0.84	0.80

附註：

- (1) 資產回報率按年內利潤除以相應年初及年末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內利潤除以相應年初及年末的平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按截至相關年末的流動資產總值除以相應年末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債比率按截至相關年末的負債總額除以相應年末的資產總值計算。

財務資料

資產回報率

我們的資產回報率由2017年4.6%增加至2018年6.6%及2019年11.6%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。

股本回報率

我們的股本回報率由2017年45.0%增加至2018年49.8%及2019年61.9%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。

流動比率

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動比率穩定維持於1.10倍、1.17倍及1.11倍。

資產負債比率

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的資產負債比率穩定維持於0.90、0.84及0.80。

有關財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易款項及其他應收款項，乃直接來自其營運。我們有其他金融資產及負債，如租賃負債。

我們的金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理計劃專注於盡量減低對我們財務表現有重大影響的風險的潛在不利影響。董事會審閱及同意管理該等風險，該等風險概述如下。

信貸風險

我們面臨與應收貿易款項、其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險。我們預期，由於現金及現金等價物及受限制現金存放於中國國有銀行或大型上市銀行，故並無與之相關的重大信貸風險。我們的管理層預期不會因該等對手方不履約而蒙受重大虧損。我們預期，與應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項有關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內有較強的履行合約現金流量責任的能力。因此，於往績記錄期內就應收關聯方的應收貿易款項及其他應收款項計提的減值撥備微不足道。由於我們的應收貿易款項及其他應收款項廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，我們持續監察應收款項結餘。

財務資料

流動資金風險

流動性風險為我們因資金短缺而難以履行財務責任的風險。我們面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。我們的目標是在維持資金的持續性，以撥付營運資金需求及資金開支。

下表分析金融負債於往績記錄期各期末的到期情況(乃基於合約未貼現付款)。

	一年至				總計
	即期	少於一年	五年	五年以上	
	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2017年12月31日					
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>
於2018年12月31日					
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,482,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,482,000</u>
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>
於2019年12月31日					
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,456,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,456,000</u>
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>

財務資料

我們旨在維持充足的現金及現金等價物或透過獲取足夠的融資額度取得資金，包括物業管理費墊款，以應付我們的承擔。我們信納，本集團將能夠在正常業務過程中悉數應付在可見將來到期的財務責任。

股息及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、對我們派付股息的法定及合約限制，以及其他董事會認為相關的因素。

本公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。我們目前並無計劃在可見將來向股東派付任何股息，因為我們有意保大部分甚至所有可動用資金及未來盈利，以營運及擴展業務。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於[編纂]後，宣派任何末期股息須獲股東批准。日後宣派及派付股息將視乎多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟展望。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及開曼群島公司法，包括(在若干情況下)須獲股東批准。

本公司於開曼群島註冊成立，於其註冊成立日期並無進行任何業務。因此，於2019年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

近期發展及並無重大逆轉

自2019年12月31日直至最後實際可行日期，我們與第三方物業開發商訂約，為兩個總合約建築面積約為329,091平方米的物業管理項目提供物業管理服務。

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(COVID-19)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以竭力遏止COVID-19爆發。有關爆發導致我們於物業管理項目實施多項措施，防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察COVID-19爆發的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉COVID-19爆發對我們的財務報表構成任何重大不利影響。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

財務資料

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守上市規則的規定 — 往績記錄期後收購事項」。

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，我們業務所在的中國或中國住宅物業管理服務及商業物業管理及營運服務市場之經濟及市場狀況並無可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響的變動。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二。

並無上市規則規定的額外披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。