

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。會計師報告乃根據香港財務報告準則而編製，而香港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

我們是中國領先，西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力⁽¹⁾計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自2015年至2020年，連續六年西南地區排名第一。

近20年來，我們致力於向客戶提供優質物業管理服務，並不斷拓展全國城市群的服務版圖。截至2020年6月30日，我們已打造涵蓋中國三個主要地區和其他地區的24個省，直轄市及自治區的龐大的業務組合。該三個主要地區包括西南地區，華東及華南地區及華中地區。

編製基準

本集團的歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料已根據歷史成本法編製，並就重估按公允價值計入損益的金融資產作出修訂。

附註

- (1) 中指研究院每年都會根據綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指研究院通過評估各公司的相關關鍵因素來準備此類排名，包括但不限於管理規模，運營績效，服務質量，增長潛力和社會責任。更多詳情，請參見「行業概覽－中指研究院的背景及方法」。

財務資料

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在運用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對歷史財務資料有重大影響的領域披露於本文件附錄一會計師報告附註4。

我們已採納完全追溯應用的香港財務報告準則第9號「金融工具」（已取代先前的香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」）、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（已取代先前的香港會計準則第18號「收益」）及香港財務報告準則第16號「租賃」（已取代先前的香港會計準則第17號「租賃」），我們於整個往績記錄期在我們的綜合財務報表內一直貫徹應用該等準則。與香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號相比，於往績記錄期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號對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。就我們於整個往績記錄期採納香港財務報告準則第16號而言，採納該準則對我們於往績記錄期的主要財務比率、財務狀況及表現概無重大影響。

財務資料

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」所載因素以及以下討論的因素：

在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣760.9百萬元、人民幣1,020.3百萬元、人民幣1,465.8百萬元、人民幣666.0百萬元及人民幣925.4百萬元，分別約佔同期我們總收益的72.7%、67.0%、62.9%、66.2%及67.6%。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穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為62.4百萬平方米、89.7百萬平方米、120.5百萬平方米及129.7百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的相當一部分項目乃由金科集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，金科集團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66.6%、52.7%、47.1%及46.6%。我們已作出不懈努力來擴大我們的客戶群以包括獨立第三方在內，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，外拓項目在管建築面積持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別約佔我們在管總建築面積的32.5%、45.6%、48.3%及48.5%。外拓項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將有助推動我們的收益及溢利的持續增長。然而，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、項目規模、位置、市場價格、我們的預算、目標利潤、業主及住戶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我們作為優質物業管理服務商形象的能力。例如，我們可能會為我們提供的若干服務設定較高的價格，

財務資料

該服務主要面向中高檔物業項目。有關更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－優質服務加領先的客戶滿意度，成就強大的資源整合和市場化拓展能力」及「業務－業務策略－以客戶滿意度為核心，加強多元化增值服務體系並不斷升級社區的基礎設施，提高客戶忠誠度」。我們就若干優質的服務收取較高的價格，因為提供服務的成本較高，且我們旨在提升品牌價值。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期內收益及溢利以及全面收益總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利以及全面收益總額的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
年／期內溢利及全面收益總額	113,692	163,926	374,384	165,579	302,495
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減少	(38,045)	(51,015)	(73,290)	(33,300)	(46,269)
年／期內溢利及全面收益總額減少 ⁽¹⁾ ...	(32,338)	(43,363)	(62,297)	(28,305)	(39,329)
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減少	(76,090)	(102,030)	(146,579)	(66,599)	(92,538)
年／期內溢利及全面收益總額減少 ⁽¹⁾ ...	(64,677)	(86,726)	(124,592)	(56,609)	(78,657)

附註：

(1) 對年／期內溢利及全面收益總額的影響乃假設年／期內的企業所得稅稅率為15.0%計算。

財務資料

我們致力不斷規範和提升物業管理服務，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價格管控措施所影響。我們還努力減少對體力勞動的依賴並提高我們的管理效率以降低成本。我們降低成本的能力將受到我們有效採納技術解決方案能力的影響。

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、社區增值服務和智慧科技服務四條業務線的利率各不相同。我們四條業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的利率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

一般而言，於往績記錄期內，我們社區增值服務及智慧科技服務的毛利率高於我們物業管理服務及非業主增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務及智慧科技服務的毛利率相對較高主要是由於社區增值服務及智慧科技服務的勞動密集度低於物業管理服務及非業主增值服務。有關於往績記錄期內我們毛利率波動的更多討論，請參閱「一若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

緩解勞工成本上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，僱員福利開支構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的勞工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及勞工市價增加而大幅上升。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們銷售成本項下錄得的僱員福利開支分別為人民幣468.5百萬元、人民幣689.9百萬元、人民幣927.1百萬元、人民幣425.9百萬元及人民幣430.7百萬元，分別佔同期我們銷售成本的61.1%、60.9%、54.8%、58.5%及46.0%。為應對不斷上升的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，包括(i)利用內部營運平台優化營運效率；(ii)採用技術解決方案來替代人力及控制勞工成本；(iii)優化資源分配以降低我們的人均成本；及(iv)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。

財務資料

稅務政策變動

我們的營運須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅稅率分別約為16.5%、17.1%、16.8%、16.8%及17.0%。中國的一般企業所得稅稅率為25.0%。於往績記錄期，本集團旗下於中國的若干成員公司享有15.0%的優惠所得稅。有關更多資料，請參閱「若干綜合全面收益表項目的說明－所得稅開支」。倘該等附屬公司目前享有的優惠所得稅待遇出現任何重大不利變動，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

競爭

我們主要與大型國有物業管理公司競爭。根據中指研究院的資料，金科集團作為中國房地產業領先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，我們就金科集團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，而我們就外拓項目獲得的在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有金科集團的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指研究院的資料，按綜合實力計，我們自2016年以來連續五年獲認可為中國物業服務百強企業中十大物業管理服務公司之一。有關更多資料，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及繼續鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢及成功實施我們的增長策略的能力。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。

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，以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績尤為重要，詳情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。

財務資料

收益確認

收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認。視合同及適用於合同的法律的條款而定，貨品或服務的控制權可能會隨時間或於某個時間點轉移。

我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

- (i) **物業管理服務**。就物業管理服務而言，我們按月對提供的服務收取固定費用，並將我們有權收取的金額確認為收益，該金額與已完成履約的價值直接對應。提供物業管理服務的收益在客戶同時收取及消費我們提供的利益時所提供服務的會計期間確認。就來自包干制管理物業的物業管理服務收入而言，在本集團作為委託人並負責向業主提供物業管理服務的情況下，我們有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收益，以及將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。
- (ii) **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括(i)案場服務；(ii)前介服務；及(iii)顧問及其他服務。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。我們與客戶預先商定每項服務的價格，並向客戶發出每月賬單，該賬單根據當月實際完成的服務水平而有所不同。收益於提供增值服務時確認。
- (iii) **社區增值服務**。社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務；(ii)園區經營服務；(iii)家居煥新服務；及(iv)旅居綜合服務。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。收益於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。就貨物銷售而言，我們自供應商採購商品並將貨物出售給業主及企業客戶。貨物銷售於我們向客戶交付貨物時確認。我們擔任業主的銷售代理，提供住宅物業代理服務，向該等業主收取按照合約購買價格計算的佣金。

財務資料

- (iv) *智慧科技服務*。智慧科技服務主要包括(i)智慧設計服務；(ii)智慧案場服務；及(iii)智慧綜合運營平台服務。有關更多詳情，請參閱「業務—我們的業務模式」。當產品的控制權轉移時，即產品交付給客戶時，確認收入。

無形資產

獨立收購的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產的未來經濟利益出現預期將會損耗的證據時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於各年末檢查一次。

研發成本為設計及測試可識別及專有軟件產品直接應佔成本（例如：本集團控制的應用程式），於符合以下條件時確認為無形資產：

- 完成該軟件產品以使其能使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成該軟件產品並將之使用；
- 有能力使用該軟件產品；
- 能顯示該軟件產品如何產生可能出現的未來經濟利益；
- 有足夠的技術、財務及其他資源完成研發並使用該軟件產品；及
- 該軟件產品在其研發期內應佔開支能可靠地計量。

資本化為軟件產品一部分的直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及適當部分的有關經常開支。

其他不符合該等準則的開發支出於發生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

財務資料

利息收入

來自按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額內。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產的利息收入在綜合全面收益表內確認為「其他收入」。利息收入呈列為自持作現金管理用途的金融資產賺取的融資收入，及就資產支持證券(「ABS」)和資產支持票據(「ABN」)向關聯方貸款賺取的融資收入，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11及28。

租賃

我們租賃若干物業。租賃合約一般固定為兩至十年期限且可選擇延期。租期按個別基準磋商及包含各種不同的條款及條件。租賃協議不會載有任何契諾，但已租賃資產不可用作借款用途的抵押。

租賃於租賃資產可由我們使用之日期確認為使用權資產及相應負債。每項租賃付款在負債與融資成本之間分配。融資成本按租期於損益內扣除，以使每個期間的負債餘額產生定期固定利率。使用權資產按資產的可使用期限與租賃期中的較短者以直線法折舊。

自租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃獎勵
- 根據指數或利率計算的可變租賃付款
- 預期在餘值擔保下我們應付的金額
- 購買選擇權的行使價(如我們合理確定行使該選擇權)，及
- 支付有關終止租賃的罰款(如該租期反映我們行使該選擇權)。

租賃付款使用租賃內隱含的利率(如其可確定)或遞增借款利率折現。

財務資料

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初步計量租賃負債的金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃獎勵
- 任何初步直接成本，及
- 復原成本。

有關12個月或以下短期租賃及低價值資產租賃的付款按租期以直線基準在損益內確認為開支。

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、費用、資產及負債的報告金額及其附帶披露。下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要判斷及假設，該等判斷及假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面價值進行重大調整的重大風險。

應收呆賬撥備

我們根據有關違約風險及預期損失率的假設對應收款項作出撥備。我們在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數值時根據我們過往歷史、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。由於往績記錄期物業管理服務、其他應收款項實際虧損率、客戶資料及前瞻性宏觀經濟展望數據調整並無重大變動，故我們其他應收款項預期信貸虧損率於往績記錄期相同。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.1.2。

倘預期與原先估計不同，則有關差額將影響更改有關估計期間的貿易及其他應收款項的賬面值及呆賬開支。有關使用的主要假設及輸入數值的詳細信息，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

財務資料

按公允價值計入損益的金融資產

於往績記錄期，我們按公允價值計算的金融資產包括財富管理產品，其公允價值乃根據不可觀察輸入數據估計，主要包括銀行財富管理產品。請參閱本文件附錄一中所載會計師報告附註20。

我們已建立並實施以下與證券投資（例如財富管理產品）有關的規則及程序，包括但不限於：

- 須評估投資目標、投資金額、預期回報率、投資回報分析及投資風險分析。
- 評估將由管理層批准。視乎投資規模，投資將進一步由金科股份董事會及／或金科股份股東批准。
- 亦須定期審查我們的投資狀態及回報。
- 對於第三級投資，經計及估值技術和不可觀察輸入數據的假設，董事審查金融投資的公允價值計量，並確定第三級投資的公允價值計量是否符合適用的香港財務報告準則。

執行上述程序後，董事認為，由於投資期限短，第三級投資（包括理財產品）的賬面價值乃屬合理，且與公允價值相若。

有關金融工具的公允價值計量（尤其是公允價值等級、估值技術、主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據）及不可觀察輸入數據與公允價值的關係）之詳情披露於本文件附錄一附註20。申報會計師已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行必要審計工作，以就本文件附錄一中的本集團於整個往績記錄期間的歷史財務資料發表意見。申報會計師對本集團於整個往績記錄期間的歷史財務資料的意見載於本文件附錄一第I-2頁。

財務資料

經考慮(i)董事有關相關假設及估值基準的意見及討論；(ii)與申報會計針對其就本集團整體歷史財務資料發表的意見而進行的審核程序展開討論；(iii)申報會計師出具有關本集團整體歷史財務資料的無保留意見；及(iv)對相關政策及協議的審核，聯席保薦人未發現任何問題會導致彼等不同意對本集團歸類於第三級公允價值計量的金融資產的估值。

即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時需要作出判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算的最終稅項確定方式尚未確定。如該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，則有關差異將影響作出此確定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產在管理層認為很可能獲得未來應課稅利潤以用於抵銷暫時差異或稅項損失時予以確認。其實際使用的結果可能有所不同。

財務資料

若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列所示期間我們的綜合全面收益表項目的概要。以下呈列的歷史業績未必顯示任何未來年度／期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
					(未經審核)
收益	1,047,041	1,523,886	2,327,657	1,005,307	1,369,604
銷售成本.....	(766,495)	(1,133,053)	(1,691,979)	(727,765)	(936,570)
毛利	280,546	390,833	635,678	277,542	433,034
銷售及營銷開支.....	(1,729)	(3,618)	(3,021)	(1,453)	(689)
行政開支.....	(148,002)	(185,815)	(233,390)	(91,878)	(89,940)
金融資產減值虧損淨額	(344)	(1,007)	(4,018)	(3,291)	(2,327)
其他收入.....	3,433	3,330	52,146	16,555	22,661
其他收益／(虧損)淨額.....	37	(597)	1,948	1,056	611
經營溢利.....	133,941	203,126	449,343	198,531	363,350
融資收入／(成本)淨額.....	2,292	(5,470)	769	457	1,090
除所得稅前溢利.....	<u>136,233</u>	<u>197,656</u>	<u>450,112</u>	<u>198,988</u>	<u>364,440</u>
所得稅開支.....	(22,541)	(33,730)	(75,728)	(33,409)	(61,945)
下列各方應佔溢利及全面收益總額：					
－ 本公司擁有人.....	113,551	161,776	366,452	162,434	293,756
－ 非控股權益.....	141	2,150	7,932	3,145	8,739
年／期內溢利及全面收益總額	<u>113,692</u>	<u>163,926</u>	<u>374,384</u>	<u>165,579</u>	<u>302,495</u>

財務資料

收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下四條業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務及(iv)智慧科技服務：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理										
服務	760,899	72.7	1,020,300	67.0	1,465,792	62.9	665,990	66.2	925,381	67.6
非業主增值										
服務	202,931	19.4	367,530	24.1	596,391	25.6	226,393	22.5	292,227	21.3
社區增值										
服務	76,811	7.3	125,464	8.2	238,603	10.3	98,177	9.8	125,568	9.2
智慧科技										
服務	6,400	0.6	10,592	0.7	26,871	1.2	14,747	1.5	26,428	1.9
總計	<u>1,047,041</u>	<u>100.0</u>	<u>1,523,886</u>	<u>100.0</u>	<u>2,327,657</u>	<u>100.0</u>	<u>1,005,307</u>	<u>100.0</u>	<u>1,369,604</u>	<u>100.0</u>

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、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維修保養及其他物業管理相關服務。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的物業管理服務所得收益分別佔我們總收益的72.7%、67.0%、62.9%及67.6%。收益增加主要受我們的在管總建築面積因我們業務擴張而增加所推動。於往績記錄期，我們的在管總建築面積穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別約為62.4百萬平方米、89.7百萬平方米、120.5百萬平方米及129.7百萬平方米。

物業管理費按包干制或酬金制收取。於往績記錄期，我們按包干制收取所有在管物業的物業管理費。根據中指研究院的資料，中國收取物業管理費的主流方式為包干制收費模式。包干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。包干制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化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。我們預期按包干制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

財務資料

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務收益來自管理金科集團項目。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向金科集團項目提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣562.6百萬元、人民幣703.3百萬元、人民幣923.6百萬元、人民幣425.2百萬元及人民幣559.0百萬元，分別約佔同期我們物業管理服務所得總收益的73.9%、69.0%、63.0%、63.8%及60.4%。於往績記錄期，我們管理金科集團項目所得總收益所佔百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶群以及管理更多外拓項目所致。

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至6月30日或截至該日止六個月								
	2017年	2018年		2019年		2020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						
		%		%		%						
金科集團項目 ⁽¹⁾ ..	41,523	562,646	47,263	703,322	56,761	923,598	63.0	51,953	425,185	60,481	559,021	60.4
金科集團聯營合												
營企業項目 ⁽²⁾ ..	572	6,880	1,577	18,836	5,563	30,450	2.1	3,400	12,385	6,396	33,122	3.6
外拓項目 ⁽³⁾	20,289	191,373	40,903	298,142	58,208	511,744	34.9	47,534	228,420	62,867	333,238	36.0
總計	<u>62,384</u>	<u>760,899</u>	<u>89,742</u>	<u>1,020,300</u>	<u>120,532</u>	<u>1,465,792</u>	<u>100.00</u>	<u>102,887</u>	<u>665,990</u>	<u>129,744</u>	<u>925,381</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

財務資料

附註：

- (1) 指由金科集團透過其全資附屬公司開發的物業或由金科集團與其他金科集團持有控制權的物業開發商共同開發的物業（不包括金科集團聯營合營企業項目）。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們自金科集團產生的該等物業管理收益分別為人民幣63.2百萬元、人民幣56.1百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣53.3百萬元。於同期，我們自業主及住戶產生的該等物業管理收益分別為人民幣499.4百萬元、人民幣647.2百萬元、人民幣862.3百萬元、人民幣412.6百萬元及人民幣505.7百萬元。
- (2) 指金科集團並無持有控股權益的金科集團的聯營合營企業所開發的物業。
- (3) 指由獨立於金科集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。外拓項目包括政府所有建築物及其他公共物業。

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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的92.1%、89.8%、85.4%、86.6%及83.5%。於往績記錄期，管理住宅物業所得收益所佔百分比整體下降，主要是由於我們通過自金科集團及獨立第三方中標而收購的非住宅物業的在管總建築面積增加所致。

財務資料

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年				
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元			
住宅物業 ⁽¹⁾	58,707	700,959	92.1	80,431	916,477	89.8	105,890	1,251,471	85.4	90,264	576,863	86.6	108,700	772,723	83.5
非住宅物業 ⁽²⁾															
– 商業物業及 寫字樓	1,922	23,583	3.1	3,227	44,147	4.3	4,266	91,915	6.3	4,481	38,922	5.9	5,749	60,127	6.5
– 公共及其他 物業	959	27,828	3.7	3,862	45,373	4.5	6,222	80,677	5.5	5,092	35,512	5.3	8,990	58,674	6.3
– 產業園	796	8,529	1.1	2,222	14,303	1.4	4,154	41,729	2.8	3,050	14,694	2.2	6,305	33,856	3.7
小計	3,677	59,940	7.9	9,311	103,823	10.2	14,642	214,321	14.6	12,623	89,127	13.4	21,043	152,658	16.5
總計	62,384	760,899	100.0	89,742	1,020,300	100.0	120,532	1,465,792	100.0	102,887	665,990	100.0	129,743	925,381	100.0

(未經審核)

財務資料

附註：

- (1) 於2017年、2018年及2019年以及截至2019年6月30日止六個月，管理金科集團住宅項目所得的收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為68.5%、66.4%、64.2%、70.5%及68.1%。於同期，管理外拓住宅項目所得的收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為30.5%、31.5%、33.4%、27.6%及27.6%。
- 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年6月30日，金科集團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68.9%、56.8%、51.7%、55.8%及53.8%。同期，外拓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30.1%、41.2%、43.0%、40.5%及40.3%。
- (2) 於2017年、2018年及2019年以及截至2019年6月30日止六個月，管理金科集團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38.5%、35.9%、25.2%、21.4%及21.6%。同期，管理外拓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61.5%、64.1%、74.8%、78.6%及78.4%。
- 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年6月30日，金科集團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28.6%、16.9%、13.7%、12.7%及9.6%。同期，外拓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71.4%、83.1%、86.3%、87.3%及90.4%。

財務資料

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國三大區，即西南地區、華東及華南地區、華中地區及其他地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間自物業管理服務所得收益按地區劃分之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年				
	在管 建築面積	收益	在管 建築面積	收益	在管 建築面積	收益	在管 建築面積	收益	在管 建築面積	收益	在管 建築面積	收益			
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
西南地區 ⁽¹⁾	38,916	475,936	62.5	48,953	627,046	61.5	61,699	890,018	60.8	55,379	406,643	61.1	69,913	549,461	59.3
華東及華南地區 ⁽²⁾ ..	12,301	193,920	25.5	16,223	239,585	23.5	24,159	326,124	22.2	18,899	148,508	22.3	28,441	216,266	23.4
華中地區 ⁽³⁾	9,688	60,819	8.0	20,645	100,447	9.8	28,027	173,325	11.8	24,037	75,877	11.4	24,198	112,763	12.2
其他地區 ⁽⁴⁾	1,479	30,224	4.0	3,921	53,222	5.2	6,647	76,325	5.2	4,572	34,962	5.2	7,192	46,891	5.1
總計	62,384	760,899	100.0	89,742	1,020,300	100.0	120,532	1,465,792	100.0	102,887	665,990	100.0	129,744	925,381	100.0

(未經審核)

附註：

(1) 我們為位於西南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區及重慶市。

財務資料

- (2) 我們為位於華東及華南地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括江蘇省、浙江省、福建省、江西省、山東省、安徽省、廣東省、海南省、廣西壯族自治區及上海市。
- (3) 我們為位於華中地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河南省、湖北省及湖南省。
- (4) 我們為位於其他地區的項目提供物業管理服務，所在的省、直轄市及自治區包括河北省、山西省、陝西省、甘肅省、青海省、遼寧省、內蒙古自治區、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、北京及天津市。

財務資料

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)案場服務，旨在協助物業開發商展示及推廣彼等的物業；(ii)前介服務，包括在物業銷售交付前階段的清潔、驗房、維修及保養服務；及(iii)其他增值服務，其中包括設計諮詢服務等為物業開發商量身定制的服務。向非業主提供的案場服務及前介服務的増加通常與我們的業務擴張及在管建築面積持續增長一致。下表載列於所示期間非業主增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
	(未經審核)									
案場服務...	142,434	70.2	286,190	77.9	474,690	79.6	190,154	84.0	246,890	84.5
前介服務...	50,423	24.8	71,318	19.4	112,023	18.8	32,355	14.3	42,388	14.5
其他增值 服務	10,074	5.0	10,022	2.7	9,678	1.6	3,884	1.7	2,949	1.0
總計	<u>202,931</u>	<u>100.0</u>	<u>367,530</u>	<u>100.0</u>	<u>596,391</u>	<u>100.0</u>	<u>226,393</u>	<u>100.0</u>	<u>292,227</u>	<u>100.0</u>

財務資料

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。我們的社區增值服務主要包括(i)家庭生活服務，主要包括購物服務及家庭清潔服務，(ii)園區經營服務，包括社區資源的管理，例如在公共區域進行廣告宣傳及舉辦促銷活動及建渣清運服務，(iii)家居煥新服務，其中包括家居裝飾、設計及裝修諮詢服務及(iv)旅居綜合服務，其中包括房屋經紀服務及旅行社服務。我們的社區增值服務增加主要由於來自我們的家庭生活服務及家居煥新服務的收益增加，主要由於在管建築面積增加，因此，我們所服務的業主及住戶對住宅相關服務的需求增加。下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
家庭生活 服務	6,920	9.0	30,480	24.3	81,639	34.2	36,041	36.7	62,798	50.0
園區經營 服務	42,956	55.9	57,152	45.6	75,152	31.5	35,231	35.9	32,767	26.1
家居煥新 服務	155	0.2	431	0.3	41,070	17.2	6,053	6.2	14,587	11.6
旅居綜合 服務	26,780	34.9	37,401	29.8	40,742	17.1	20,852	21.2	15,416	12.3
總計	76,811	100.0	125,464	100.0	238,603	100.0	98,177	100.0	125,568	100.0

(未經審核)

智慧科技服務所得收益

我們提供智慧科技服務，主要包括(i)智慧設計服務，包括為物業開發商設計各種高科技系統，例如家庭安全系統；(ii)主要在物業銷售期間為物業開發商提供的智慧案場服務，例如在其物業中展示及推廣智能家居科技；及(iii)智慧綜合運營平台服務，包括某些物業管理系統的開發、定制、安裝及維護。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們智慧科技服務所得收益分別佔我們總收益約0.6%、0.7%、1.2%、1.5%及1.9%。於往績記錄期，我們智慧科技服務的增長主要歸因於(i)我們為獨立第三方開發的智能解決方案；及(ii)在我們提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。生命家系統為一個向潛在物業買家展示我們的物業管理標準的智能系統，該系統的售價通常較高。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支，(ii)綠化及清潔費用，(iii)維護成本，(iv)秩序維護費用，(v)社區增值服務下與我們的購物服務有關的銷售商品成本，(vi)公用事業費用，(vii)辦公費用，(viii)原材料成本，(ix)社區活動開支，(x)稅項及其他徵稅，(xi)折舊及攤銷費用以及(xii)其他。

下表載列於所示期間我們銷售成本組成成分的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
僱員福利開支.....	468,548	689,882	927,091	425,877	430,698
綠化及清潔費用.....	138,098	185,980	305,773	122,688	176,235
維護成本.....	55,514	85,451	116,601	50,208	50,074
秩序維護費用.....	15,581	25,760	78,377	18,775	105,335
銷售商品成本.....	1,782	20,508	72,436	28,668	63,669
公用事業費用.....	25,675	33,137	43,895	16,619	42,618
辦公費用.....	12,121	20,165	21,467	9,717	10,057
原材料.....	8,199	9,993	18,366	9,232	17,182
社區活動開支.....	5,425	8,166	14,525	7,179	5,944
稅項及其他徵稅.....	7,275	8,885	11,502	5,219	6,188
折舊及攤銷.....	4,055	5,146	5,751	2,750	3,275
其他 ⁽¹⁾	24,222	39,980	76,195	30,833	25,295
總計	766,495	1,133,053	1,691,979	727,765	936,570

附註：

(1) 主要包括旅行服務成本、經營租賃付款、諮詢費、差旅及招待開支以及其他雜項開支。

由於物業管理行業屬勞動密集型，故我們於往績記錄期的絕大部分銷售成本為可變成本（視乎（其中包括）我們的在管建築面積的波動而變動），於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們銷售成本的99.5%、99.5%、99.7%、99.6%及99.7%。因此，我們認為，於往績記錄期的所有銷售成本（折舊及攤銷費用除外）均為可變成本，佔於往績記錄期的總銷售成本的比例約不足5.3%。僅供說明，假設僱員福利開支增加1%而所有其他因素保持不變，故我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的毛利率將下降0.5%以內。

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
物業管理服務.....	599,203	819,710	1,147,027	517,602	667,725
非業主增值服務.....	134,614	247,034	402,472	150,775	175,715
社區增值服務.....	30,626	60,885	128,600	51,814	79,573
智慧科技服務.....	2,052	5,424	13,880	7,574	13,557
總計.....	766,495	1,133,053	1,691,979	727,765	936,570

毛利及毛利率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的整體毛利率分別為26.8%、25.6%、27.3%、27.6%及31.6%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收益的影響。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	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	%
物業管理										
服務.....	161,696	21.3	200,590	19.7	318,765	21.7	148,388	22.3	257,656	27.8
非業主增值										
服務.....	68,317	33.7	120,496	32.8	193,919	32.5	75,618	33.4	116,512	39.9
社區增值										
服務.....	46,185	60.1	64,579	51.5	110,003	46.1	46,363	47.2	45,995	36.6
智慧科技										
服務.....	4,348	67.9	5,168	48.8	12,991	48.3	7,173	48.6	12,871	48.7
總計.....	280,546	26.8	390,833	25.6	635,678	27.3	277,542	27.6	433,034	31.6

財務資料

於往績記錄期，我們的毛利分別為人民幣280.5百萬元、人民幣390.8百萬元、人民幣635.7百萬元、人民幣277.5百萬元及人民幣433.0百萬元，而同期毛利率分別為26.8%、25.6%、27.3%、27.6%及31.6%。2018年的毛利整體增加主要與上述收益增長一致（儘管毛利率輕微下降）。2019年毛利整體增加主要與上述收益增長及2019年我們改善成本控制效率一致。截至2020年6月30日止六個月的毛利整體增加主要與上述收益增長及我們於2020年上半年的有效成本控制措施一致。

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物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們就住宅物業的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2.2元、每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.2元及每月每平方米人民幣2.2元。

我們的物業管理服務的毛利率由2017年的21.3%減少至2018年的19.7%，主要由於(i)我們的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.2元降至2018年的每月每平方米人民幣2.1元，乃主要由於若干外拓項目所產生的收益百分比上升導致我們收取的物業管理費相對較低，原因為外拓項目包括中高端物業的數目相對較低。我們具有競爭力的價格令我們能夠獲得更多的物業管理協議；及(ii)平均勞工成本增加。我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.7%增至2019年的21.7%，主要由於(i)由於新已交付物業的平均物業管理費於2019年上漲，導致平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.1元增至2019年的每月每平方米人民幣2.2元；(ii)非住宅物業產生的收益百分比上升，其毛利率相對高於住宅物業的毛利率，其主要由於非住宅物業客戶與住宅物業客戶相比，通常有較高的服務質量預期或需要更為複雜的服務，為取得更高利潤創造更大空間；及(iii)改善成本控制措施及由於業務擴張導致更大的規模經濟所致。我們物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的22.3%增至截至2020年6月30日止六個月的27.8%，主要由於(i)我們來自利潤較高的部分非住宅物業（如商業物業、

財務資料

寫字樓及產業園)的收益百分比上升；(ii)車位管理費收入增加，因為在管住宅物業的平均車位管理費於2020年上半年開始增加；(iii)我們於2020年上半年從地方政府機關獲得部分僱員社保繳費減免(作為COVID-19疫情救濟措施)，有助於我們保持低水平的僱員福利開支；及(iv)於2020年上半年，整體以中高端客戶為目標的金科集團及其聯營合營企業住宅項目的在管建築面積增加，故服務單價整體上漲。

下表載列於所示期間按物業開發商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						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
金科集團項目.....	120,473	21.4	150,482	21.4	202,951	22.0	97,393	22.9	160,880	28.8
金科集團聯營合營企業項目.....	1,458	21.2	3,978	21.1	6,547	21.5	2,723	22.0	9,520	28.7
外拓項目.....	39,765	20.8	46,130	15.5	109,267	21.4	48,272	21.1	87,256	26.2
總計.....	<u>161,696</u>	<u>21.3</u>	<u>200,590</u>	<u>19.7</u>	<u>318,765</u>	<u>21.7</u>	<u>148,388</u>	<u>22.3</u>	<u>257,656</u>	<u>27.8</u>

(未經審核)

於往績記錄期，我們提供予金科集團項目以及金科集團聯營合營企業項目的物業管理服務的毛利率略高於提供予外拓項目的物業管理服務的毛利率。總體而言，金科集團及其聯營合營企業住宅項目的平均物業管理費高於我們的平均物業管理費，因為我們能夠管理更多中高端住宅物業，因此，我們有更大的空間收取更高的毛利率。此外，由於我們對金科集團或其聯營合營企業的特殊需求和要求更加熟悉，與向外拓項目提供的服務相比，我們能夠以更具成本效益的方式提供物業管理服務。

非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為33.7%、32.8%、32.5%、33.4%及39.9%。非業主增值服務的毛利率由2017年的33.7%輕微下降至2018年的32.8%，又進一步下降至2019年的32.5%，主要由於勞工成本通脹及我們致力提高案場服務等非業主增值服務的質量而物業開發商可擁有預售優質物業定制服務需求導致勞工成本增加。非業主增值服務

財務資料

的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的33.4%增至截至2020年6月30日止六個月的39.9%，主要是由於僱員福利開支減少，其乃由於(i)2020年2月至6月期間人力資源和社會保障部及地方政府機關授予社保繳費減免作為COVID-19救濟措施及(ii)現場售前支持人員因COVID-19預防規定而減少。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的非業主增值服務的總收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月										
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率					
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	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	人民幣 千元					
非業主增值服務																				
- 金科集團	187,111	92.2	63,365	33.9	275,596	74.9	91,751	33.3	431,927	72.4	144,588	33.5	140,603	62.1	48,150	34.2	199,620	68.3	81,705	40.9
- 金科集團聯營合營 企業 ⁽¹⁾	7,332	3.6	2,455	33.5	36,960	10.1	11,814	32.0	71,537	12.0	22,302	31.2	27,097	12.0	8,890	32.8	39,682	13.6	15,485	39.0
- 獨立第三方 ⁽²⁾	8,488	4.2	2,497	29.4	54,974	15.0	16,931	30.8	92,927	15.6	27,029	29.1	58,693	25.9	18,578	31.7	52,925	18.1	19,322	36.5
總計	<u>202,931</u>	<u>100.0</u>	<u>68,317</u>	<u>33.7</u>	<u>367,530</u>	<u>100.0</u>	<u>120,496</u>	<u>32.8</u>	<u>596,391</u>	<u>100.0</u>	<u>193,919</u>	<u>32.5</u>	<u>226,393</u>	<u>100.0</u>	<u>75,618</u>	<u>33.4</u>	<u>292,227</u>	<u>100.0</u>	<u>116,512</u>	<u>39.9</u>

附註：

- (1) 指金科集團於其中並無持有控制權益的金科集團聯營合營企業。
- (2) 指獨立於金科集團的第三方物業開發商、業主及／或住戶。

於往績記錄期，我們向金科集團及其聯營合營企業提供增值服務的毛利率略高於向獨立第三方提供增值服務的毛利率，主要原因為我們更為熟悉金科集團及其聯營合營企業對案場服務、前介服務以及其他增值服務的特定需求及要求。關於我們與金科集團的長期穩定關係，請參閱「概要－與金科集團的關係」，有關瞭解已令我們更好地制訂向金科集團及其聯營合營企業提供增值服務的成本預算。

財務資料

社區增值服務

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的社區增值服務的毛利率分別為60.1%、51.5%、46.1%、47.2%及36.6%。我們社區增值服務的毛利率相對較高，乃主要由於社區增值服務勞動密集程度較低且勞工成本相對較低。社區增值服務的毛利率於往績記錄期減少，乃主要由於(i)於截至2020年6月30日止六個月，我們家庭生活服務項下之購物服務的批量購買及產品銷售有所增加，(ii)2019年的家庭生活服務項下之購物服務產品銷售有所增加，及(iii)2018年園區經營服務下的建渣清運服務增加，其毛利率通常較低。因其貿易性質使然，我們社區增值服務項下之購物服務的毛利率較低。我們採購貨品並按特定加成價轉售予業主、住戶及其他分銷商。儘管購物服務的毛利率相對較低，由於我們旨在透過提供廣泛的產品選擇以擴大客戶群，我們會繼續擴寬購物服務。我們建渣清運服務的毛利率較低，主要由於垃圾車的租金較高，該等垃圾車是專門為收集建渣而設計的。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的有關社區增值服務的總收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月										
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率					
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	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	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	
	(未經審核)																			
社區增值服務																				
- 金科集團	853	1.1	94	11.0	3,653	2.9	427	11.7	5,901	2.5	568	9.6	3,543	3.6	428	12.1	6,564	5.2	650	9.9
- 金科集團聯營合營 企業 ⁽¹⁾	-	-	-	-	12	-	1	11.2	196	0.1	18	9.2	51	0.1	6	11.5	1,558	1.2	152	9.8
- 獨立第三方 ⁽²⁾	75,958	98.9	46,091	60.7	121,799	97.1	64,152	52.7	232,506	97.4	109,417	47.1	94,583	96.3	45,930	48.6	117,446	93.6	45,193	38.5
總計	<u>76,811</u>	<u>100.0</u>	<u>46,185</u>	<u>60.1</u>	<u>125,464</u>	<u>100.0</u>	<u>64,579</u>	<u>51.5</u>	<u>238,603</u>	<u>100.0</u>	<u>110,003</u>	<u>46.1</u>	<u>98,177</u>	<u>100.0</u>	<u>46,363</u>	<u>47.2</u>	<u>125,568</u>	<u>100.0</u>	<u>45,995</u>	<u>36.6</u>

附註：

- (1) 指金科集團於其中並無持有控制權益的金科集團聯營合營企業。
- (2) 指獨立於金科集團的第三方物業開發商、業主及／或住戶。

財務資料

於往績記錄期，我們向獨立第三方提供的社區增值服務的毛利率高於向金科集團及其聯營合營企業提供的社區增值服務的毛利率，乃主要由於(i)我們社區增值服務的重點通常是服務於我們的社區業主及住戶，提供包括家庭生活服務、園區經營服務、家居煥新服務及旅居綜合服務在內的各類服務，由此我們可以獲得相對較高的毛利率，及(ii)向金科集團及其聯營合營企業提供的社區增值服務主要是購物服務，因貿易性質使然，相關服務的毛利率較低。我們採購貨品並按特定加成價轉售相關貨品。

智慧科技服務

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的智慧科技服務的毛利率分別為67.9%、48.8%、48.3%、48.6%及48.7%。我們的智慧科技服務於往績記錄期的毛利率整體有所下降，而其收入於往績記錄期大幅增長。我們於2018年錄得相對較低的毛利率乃由於我們開始銷售硬件科技產品，例如用於安防及停車場管理系統的安防攝像頭，而硬件採購成本較高導致毛利率較低，於2017年我們能夠就向若干客戶提供首次安裝軟件系統及／或技術解決方案收取較高費用。我們智慧科技服務的毛利率於2019年及2020年上半年維持相對穩定，因為我們的服務組合整體分別與2018年及2019年上半年保持一致。

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的有關智慧科技服務的總收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月										
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率					
人民幣 千元	人民幣 %	千元	人民幣 %	千元	人民幣 %	千元	人民幣 %	千元	人民幣 %	千元	人民幣 %	千元	人民幣 %	千元	人民幣 %					
	(未經審核)																			
智慧科技服務																				
- 金科集團	6,319	98.7	4,300	68.0	8,583	81.1	4,238	49.4	24,199	90.0	11,785	48.7	13,199	89.5	6,463	49.0	22,186	84.0	10,974	49.5
- 金科集團聯營合營 企業 ⁽¹⁾	45	0.7	27	60.0	533	5.0	250	46.9	235	0.9	110	46.8	-	-	-	-	2,223	8.4	1,051	47.3
- 獨立第三方 ⁽²⁾	36	0.6	21	58.3	1,476	13.9	680	46.1	2,437	9.1	1,096	45.0	1,548	10.5	710	45.9	2,019	7.6	846	41.9
總計	<u>6,400</u>	<u>100.0</u>	<u>4,348</u>	<u>67.9</u>	<u>10,592</u>	<u>100.0</u>	<u>5,168</u>	<u>48.8</u>	<u>26,871</u>	<u>100.0</u>	<u>12,991</u>	<u>48.3</u>	<u>14,747</u>	<u>100.0</u>	<u>7,173</u>	<u>48.6</u>	<u>26,428</u>	<u>100.0</u>	<u>12,871</u>	<u>48.7</u>

財務資料

附註：

- (1) 指金科集團於其中並無持有控制權益的金科集團聯營合營企業。
- (2) 指獨立於金科集團的第三方物業開發商、業主及／或住戶。

於往績記錄期，我們向金科集團、金科集團聯營合營企業以及獨立第三方提供智慧科技服務的毛利率維持相對較高的水平，主要原因為提供智慧科技服務的勞動密集程度較低及此服務的現行市價較其他物業管理服務而言通常相對較高。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)應收金科集團的利息收入，請參閱「預付款項及其他應收款項－其他應收款項」，(ii)政府補助，及(iii)服務提供商的可抵扣增值稅。我們的其他收入於2018年至2019年有所增加，主要原因為與應收金科集團款項有關的利息收入及已收取重慶政府於2019年就創造就業機會授出的一次性政府補助增加。截至2020年6月30日止六個月的其他收入較截至2019年6月30日止六個月增加，乃主要由於(i)因COVID-19救濟補助產生及就創造就業崗位給予的政府補助增加，及(ii)根據有關中國增值稅改革條例的規定，可抵扣進項稅增加導致可抵扣增值稅增加。截至最後實際可行日期，我們已悉數償付與金科集團的ABS及ABN融資安排。有關進一步討論，請參閱「財務資料－債務－借款」。償付之後，我們不再從關聯方收取大額的利息收入。政府補助亦為非經常性質。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－概不保證我們日後會獲得政府補助或向關聯方提供貸款的利息收入」。

財務資料

下表載列於所示期間我們其他收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
				(未經審核)	
利息收入.....	—	—	26,799	13,930	15,281
政府補助.....	3,433	3,330	20,782	1,462	3,609
可抵扣增值稅.....	—	—	4,565	1,163	3,771
總計.....	<u>3,433</u>	<u>3,330</u>	<u>52,146</u>	<u>16,555</u>	<u>22,661</u>

其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額主要包括(i)出售其他資產(包括停車場)的收益／(虧損)，(ii)於一間合營企業的投資的重新計量收益；(iii)出售物業、廠房及設備的虧損，(iv)出售附屬公司的收益，(v)按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益淨額及(vi)其他。

下表載列於所示期間我們其他收益／(虧損)淨額的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
				(未經審核)	
出售附屬公司的收益.....	1,250	78	—	—	(1,242)
於一間合營企業的投資的					
重新計量收益.....	—	—	160	—	(71)
按公允價值計入損益的金融資產的					
公允價值收益淨額.....	254	52	—	—	—
出售物業、廠房及設備的虧損.....	(204)	(137)	(167)	(46)	(44)
出售其他資產的(虧損)／收益.....	(539)	(954)	1,894	597	1,538
其他.....	(724)	364	61	505	430
總計.....	<u>37</u>	<u>(597)</u>	<u>1,948</u>	<u>1,056</u>	<u>611</u>

財務資料

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔銷售及營銷開支總額81.4%、82.1%、94.2%、92.4%及90.1%；(ii)經營租賃付款及(iii)其他，主要包括與銷售及營銷活動有關的差旅及招待開支、廣告開支及辦公費用。我們的銷售及營銷開支由2017年人民幣1.7百萬元增加至2018年人民幣3.6百萬元，主要由於持續業務擴張，導致產生與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支。我們的銷售及營銷開支減少至2019年人民幣3.0百萬元。此外，我們的銷售及營銷開支由2019年上半年的人民幣1.5百萬元減至2020年同期的人民幣0.7百萬元，主要原因為受COVID-19疫情的影響，於2020年上半年我們對銷售人員架構進行優化使與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支減少。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支，(ii)差旅及招待開支，(iii)辦公費用，(iv)銀行手續費，主要包括銀行收取的交易費用，(v)折舊及攤銷，(vi)開發智慧科技服務的研究開支及(vii)其他，主要包括諮詢服務費、招聘成本及廣告開支。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的行政開支分別為人民幣148.0百萬元、人民幣185.8百萬元、人民幣233.4百萬元、人民幣91.9百萬元及人民幣89.9百萬元。

下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
僱員福利開支.....	111,545	131,833	186,207	74,094	67,950
差旅及招待開支.....	10,545	10,093	10,123	3,900	3,467
辦公費用.....	5,371	10,609	7,176	3,491	3,293
銀行手續費.....	2,987	4,571	6,786	2,961	4,358
折舊及攤銷費用.....	3,730	5,367	5,954	3,052	3,033
研究開支.....	656	874	3,183	743	3,186
其他 ⁽¹⁾	13,168	22,468	13,961	3,637	4,653
總計.....	148,002	185,815	233,390	91,878	89,940

(未經審核)

財務資料

附註：

- (1) 主要包括廣告費、招聘成本、經營租賃付款、諮詢費、審計服務、綠化及清潔費用以及其他雜項費用。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得的金融資產減值虧損分別為人民幣0.3百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣2.3百萬元。我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣0.3百萬元增加至2018年的人民幣1.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣4.0百萬元，此乃主要由於貿易應收款項增加。截至2020年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧損淨額較2019年同期有所減少，乃主要由於結算若干長期未償還其他應收款項所致。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。

融資收入／(成本)淨額

於2017年及2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得融資收入淨額人民幣2.3百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.1百萬元。於2018年，我們錄得融資成本淨額為人民幣5.5百萬元。

下表載列於所示期間我們融資收入／(成本)淨額的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
融資收入					
銀行存款利息收入	2,412	1,864	1,175	656	1,190
關聯方墊款利息收入 ⁽¹⁾	107,319	154,324	159,556	84,221	62,183
小計	<u>109,731</u>	<u>156,188</u>	<u>160,731</u>	<u>84,877</u>	<u>63,373</u>

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
融資成本				(未經審核)	
借款利息開支 ⁽²⁾	(107,364)	(161,377)	(159,701)	(84,281)	(62,183)
租賃負債利息開支	(75)	(281)	(261)	(139)	(100)
小計	<u>(107,439)</u>	<u>(161,658)</u>	<u>(159,962)</u>	<u>(84,420)</u>	<u>(62,283)</u>
總計	<u>2,292</u>	<u>(5,470)</u>	<u>769</u>	<u>457</u>	<u>1,090</u>

附註：

- (1) 有關向關聯方墊款的更多資料，請參閱「綜合財務狀況表的若干項目說明－預付款項及其他應收款項－其他應收款項」。
- (2) 有關ABS及ABN安排的更多資料，請參閱「債務－借款」一節。

所得稅開支

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅稅率分別約為16.5%、17.1%、16.8%、16.8%及17.0%。根據國家發改委、國家稅務總局及財政部於2011年共同發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》，於往績記錄期，本集團旗下若干位於中國西部的成員公司受益於優惠所得稅稅率15.0%，及根據科技部、財政部及國家稅務總局於2016年發佈的《高新技術企業辦法》，我們於中國的一間附屬公司於2019年作為高新技術企業享有優惠所得稅稅率15.0%。有關該等稅務政策的更多資料，請參閱「監管概覽－稅收法律法規－所得稅」。於往績記錄期，我們於中國的其餘附屬公司須按法定所得稅稅率25.0%繳稅。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們已付稅項的金額分別為人民幣46.9百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣34.1百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣76.2百萬元。

財務資料

經營業績

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月對比

收益

由於2020年上半年之COVID-19影響，我們的總收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,005.3百萬元增加36.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,369.6百萬元，乃主要由於以下所述四個業務線產生的收益增加所致：

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣666.0百萬元增加38.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣925.4百萬元，乃主要由於因我們的持續業務擴張，我們的在管總建築面積由截至2019年6月30日的約102.9百萬平方米增加至截至2020年6月30日的約129.7百萬平方米。
- **非業主增值服務**。我們的非業主增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣226.4百萬元增加29.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣292.2百萬元，乃主要由於業務擴張導致(i)案場服務所得收益因金科集團項目及外拓項目的預售活動增加而增加；及(ii)前介服務所得收益因金科集團項目交付增加而增加。
- **社區增值服務**。我們的社區增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣98.2百萬元增加27.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣125.6百萬元，乃主要由於家庭生活服務下的購物服務所得收益增加。
- **智慧科技服務**。我們的智慧科技服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣14.7百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣26.4百萬元，乃主要由於在我們提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。生命家系統為一個向潛在物業買家展示我們的物業管理標準的智能系統，該系統的售價通常較高。

財務資料

銷售成本

我們的總銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣727.8百萬元增加28.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣936.6百萬元，乃主要由於綠化及清潔費、安保費及水電費因我們持續業務擴張而增加以及由於我們在社區增值服務下擴展了家庭生活服務而導致的商品銷售成本增加。由於我們在2020年2月至2020年6月期間獲人力資源和社會保障部及地方政府部門授予社保繳費豁免(COVID-19的救濟措施)，因此僱員福利支出保持穩定。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，乃主要由於有效的成本控制措施以及2020年2月至2020年6月期間社保繳費豁免的成本節省。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣277.5百萬元增加56.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣433.0百萬元，乃主要由於我們的持續業務擴張及有效成本控制措施。我們的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的27.6%增加至截至2020年6月30日止六個月的31.6%，乃主要由於物業管理服務所得收益增加。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的22.3%增至截至2020年6月30日止六個月的27.8%，主要由於(i)我們來自利潤較高的部分非住宅物業的收益百分比上升；(ii)車位管理費收入增加，因為在管住宅物業的平均車位管理費於2020年上半年開始增加；(iii)我們於2020年上半年從地方政府獲得部分僱員社保繳費減免(作為COVID-19疫情救濟措施)，有助於我們保持低水平的僱員福利開支；及(iv)於2020年上半年，住宅物業增加的建築面積主要為服務單價一般較高的中高端物業。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的33.4%增至截至2020年6月30日止六個月的39.9%，乃主要由於僱員福利開支減少，其乃由於(i)2020年2月至6月期間人力資源和社會保障部及地方政府機關授予社保繳費減免作為COVID-19救濟措施及(ii)現場售前支持人員因COVID-19預防規定而減少。

財務資料

- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的47.2%下降至截至2020年6月30日止六個月的36.6%，乃主要由於2020年上半年的家庭生活服務項下之購物服務產品銷售有所增加，其毛利率通常較低。
- **智慧科技服務。**我們截至2020年6月30日止六個月智慧科技服務的毛利率相比截至2019年同期保持相對穩定。

其他收入

我們的其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣16.6百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣22.7百萬元，乃主要由於(i)從COVID-19救濟金中以及為創造當地就業崗位而增加的政府補助，及(ii)由於相關中國增值稅稅收改革法規規定的可抵扣進項稅額的增加，可抵扣增值稅增加。

其他收益／(虧損)淨額

我們於截至2020年6月30日止六個月錄得其他收益淨額人民幣0.6百萬元，而於截至2019年6月30日止六個月錄得其他收益淨額人民幣1.1百萬元，乃主要由於2019年出售位於重慶的若干停車場的收益。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元減少52.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.7百萬元，乃由於我們於2020年上半年因COVID-19疫情對銷售人員架構進行優化，從而導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元。

行政開支

儘管我們的收益有所增長，但我們的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣91.9百萬元減少2.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣89.9百萬元，乃主要由於(i)我們行政人員的僱員福利開支因2020年2月至2020年6月期間獲人力資源和社會保障部及地方政府部門授予社保繳費豁免(COVID-19的救濟措施)而減少；及(ii)由於COVID-19疫情導致旅行活動減少而導致差旅及招待開支減少；及(iii)因2020年上半年行政辦公室所用資產和軟件並無任何重大變動，折舊及攤銷費用保持穩定。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.3百萬元減至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元，乃主要由於結算若干長期未償還其他應收款項。

融資收入／(成本)淨額

我們於截至2020年6月30日止六個月錄得融資收入淨額人民幣1.1百萬元，而截至2019年6月30日止六個月錄得融資收入淨額人民幣0.5百萬元，乃主要由於銀行按金之利息收入增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣33.4百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣61.9百萬元，乃主要由於我們的除稅前溢利增加所致。

期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣165.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣302.5百萬元。

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1,523.9百萬元增加52.7%至2019年的人民幣2,327.7百萬元，乃主要由於以下所述四個業務線產生的收益增加所致：

- **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1,020.3百萬元增加43.7%至2019年的人民幣1,465.8百萬元，乃主要由於(i)我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約89.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約120.5百萬平方米，乃由於我們的持續業務擴張，及(ii)住宅物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.1元增加至2019年的每月每平方米人民幣2.2元。
- **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367.5百萬元增加62.3%至2019年的人民幣596.4百萬元，乃主要由於業務擴張導致(i)案場服務所得收益因金科集團項目及外拓項目的預售活動增加而增加及(ii)前介服務所得收益因金科集團項目交付增加而增加。

財務資料

- **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125.5百萬元增加90.2%至2019年的人民幣238.6百萬元，乃主要由於我們的整體業務擴張及多元化物業管理服務所致，尤其是由於家庭生活服務（如購物服務、網上代理服務及旅遊服務）所得收益增加及家居煥新服務所得收益增加。
- **智慧科技服務**。我們的智慧科技服務的收益由2018年的人民幣10.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣26.9百萬元，乃主要由於我們的服務及產品範圍擴大，例如我們為向第三方物業管理公司提供物業管理服務而開發的智慧解決方案。

銷售成本

我們的總銷售成本由2018年的人民幣1,133.1百萬元增加49.3%至2019年的人民幣1,692.0百萬元，乃主要由於僱員福利開支因我們持續業務擴張而增加。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，乃主要由於提供物業管理服務方面的有效的成本控制措施及技術解決方案的利用。

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390.8百萬元增加62.6%至2019年的人民幣635.7百萬元，乃主要由於我們的持續業務擴張及有效成本控制措施。我們的毛利率由2018年的25.6%增加至2019年的27.3%，乃主要由於物業管理服務所得收益增加。

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.7%增至2019年的21.7%，主要由於(i)由於新已交付物業的平均物業管理費上漲，導致平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.1元增至2019年的每月每平方米人民幣2.2元；(ii)非住宅物業（毛利率相對較高）產生的收益百分比增加；及(iii)改善成本控制措施及業務擴張帶來更大的規模經濟所致。
- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利率由2018年的32.8%輕微下降至2019年的32.5%，乃主要由於勞工成本增加，原因為勞工成本通脹及我們致力於提高非業主增值服務，例如案場服務，而物業開發商可就預售優質物業定制服務需求。

財務資料

- **社區增值服務**。我們社區增值服務的毛利率由2018年的51.5%下降至2019年的46.1%，乃主要由於2019年的家庭生活服務項下之購物服務產品銷售有所增加，其毛利率通常較低。
- **智慧科技服務**。我們2019年社區增值服務的毛利率相比2018年保持相對穩定。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣3.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣52.1百萬元，乃主要由於與應收金科集團款項有關的利息收入及重慶政府於2019年根據新政策（即向當地公司授出項目以創造就業）授出的政府補助增加。

其他收益／（虧損）淨額

我們於2019年錄得其他收益淨額人民幣1.9百萬元，而於2018年錄得其他虧損人民幣0.6百萬元，乃主要由於2019年出售位於重慶的若干停車場的收益。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣3.6百萬元減少16.5%至2019年的人民幣3.0百萬元，乃由於我們有效的成本控制措施導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支由2018年的人民幣3.0百萬元減少至2019年的人民幣2.8百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣185.8百萬元增加25.6%至2019年的人民幣233.4百萬元，乃主要由於(i)我們行政人員的僱員福利開支因持續業務擴張而增加及(ii)我們在智慧科技服務研發的投資使研究開支增加。2018年至2019年，行政開支增速低於收益增速，主要原因為(i)鑒於我們行政人員的流動率有限及整體薪資水平保持相對穩定，該兩年內行政人員的薪資水平並無顯著提升；(ii)我們通常因業務擴張而受惠於規模經濟；(iii)我們於中國很多地區設立辦事處，為節省成本，我們一般按需從最近的地方辦事處調配行政人員到地方項目，因此行政人員的差旅開支亦保持穩定；及(iv)我們采取有效的成本控制措施，如技術解決方案，降低辦公開支及其他成本，如會議及招聘管理軟件系統。

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1.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣4.0百萬元，乃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。

財務資料

融資收入／(成本)淨額

我們於2019年錄得融資收入淨額人民幣0.8百萬元，而2018年錄得融資成本淨額人民幣5.5百萬元，乃主要由於2019年就ABS及ABN收取的來自向金科集團若干附屬公司墊款利息收入金額人民幣159.6百萬元，而2018年的金額為人民幣154.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣33.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣75.7百萬元，乃主要由於我們的除稅前溢利增加所致。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2018年的人民幣163.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣374.4百萬元。

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

我們的總收益由2017年的人民幣1,047.0百萬元增加45.5%至2018年的人民幣1,523.9百萬元，乃主要由於我們物業管理服務及非業主增值服務所得收益增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的收益由2017年的人民幣760.9百萬元增加34.1%至2018年的人民幣1,020.3百萬元，乃主要由於我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的62.4百萬平方米增加至截至2018年12月31日的89.7百萬平方米，原因為我們的業務擴張。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的收益由2017年的人民幣202.9百萬元增加81.1%至2018年的人民幣367.5百萬元，乃主要由於2018年(i)案場服務所得收益因金科集團項目的預售活動增加而增加，及(ii)前介服務因金科集團項目交付增加而增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的收益由2017年的人民幣76.8百萬元增加63.3%至2018年的人民幣125.5百萬元，乃主要由於(i)服務業主及住戶的需求增加而令家庭生活服務(如購物服務、網上代理服務及旅遊服務)所

財務資料

得收益增加，及(ii)家居煥新服務所得收益因在管物業增加而增加。

- **智慧科技服務。**我們的智慧科技服務的收益由2017年的人民幣6.4百萬元增加65.5%至2018年的人民幣10.6百萬元，乃主要由於我們於2018年開始銷售硬件科技產品（例如安防攝像頭及智能門禁系統），作為智慧科技服務的服務組合之一部分。

銷售成本

我們的總銷售成本由2017年的人民幣766.5百萬元增加47.8%至2018年的人民幣1,133.1百萬元，乃主要由於僱員福利開支、綠化及清潔費用及維修費用，均因我們的業務擴張而增加，乃以提升服務質量以滿足客戶不斷變化的要求成本較高所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2017年的人民幣280.5百萬元增加39.3%至2018年的人民幣390.8百萬元，乃主要由於我們成功實施將有關物業管理服務方面的勞動密集型工作分包予分包商的成本控制措施及整體業務擴張使我們的物業管理服務及非業主增值服務的毛利增加。我們的毛利率由2017年的26.8%減少至2018年的25.6%，乃主要由於(i)我們於2018年向新交付外拓項目提供物業管理服務的毛利率較低，通常其平均物業管理費低於我們現有項目的價格及(ii)2017年至2018年我們的社區增值服務的毛利率下降，乃主要由於2018年的購物及建渣清運服務較2017年有所增加，而2017年的毛利率通常低於其他社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2017年的21.3%輕微下降至2018年的19.7%，乃由於(i)我們的物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.2元降至2018年的每月每平方米人民幣2.1元，乃主要由於若干外拓項目所產生的收益百分比增加導致我們收取的物業管理費較低；及(ii)勞工需求增長導致我們的平均勞工成本增加。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2017年的33.7%下降至2018年的32.8%，乃主要由於勞工成本增加，原因為勞工成本通脹及我們

財務資料

致力於提高非業主增值服務，例如案場服務，而物業開發商可就預售優質物業定制服務需求。

- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的60.1%下降至2018年的51.5%，乃主要由於2018年家庭生活服務下的商品銷售及園區經營服務下建渣清運服務較2017年增加，該等服務的毛利率一般較低。
- **智慧科技服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的67.9%下降至2018年的48.8%，乃由於我們於2018年開始銷售用於安防及停車管理系統的硬件技術產品，例如安防攝像頭，其採購成本較高，因此毛利率相對較低。

其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣3.4百萬元略微下降3.0%至2018年的人民幣3.3百萬元，乃主要由於與2017年相比，我們於2018年收取的政府補助輕微減少。

其他收益／(虧損)淨額

我們於2018年錄得其他虧損淨額人民幣597,000元，而於2017年錄得其他收益淨額人民幣37,000元。我們的其他虧損乃主要由於出售若干停車場的虧損所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣1.7百萬元增加至2018年的人民幣3.6百萬元，乃主要由於持續業務擴張導致產生與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣148.0百萬元增加25.5%至2018年的人民幣185.8百萬元，乃主要由於行政員工的僱員福利開支及辦公費用因持續業務擴張而增加。行政開支增速低於收益增速，主要原因為：(i)整體薪資水平略微提高；(ii)鑒於我們地方辦公網絡龐大，越來越多地使用視頻會議軟件替代親身出席會議，差旅開支並無大幅增加；(iii)我們新購買了辦公軟件和設備，折舊及攤銷費用於2017年2018年增加有限。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣0.3百萬元增加至2018年的人民幣1.0百萬元，乃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。

融資收入／(成本)淨額

我們於2018年錄得融資成本淨額人民幣5.5百萬元，而2017年錄得融資收入淨額人民幣2.3百萬元，乃主要由於2018年銀行存款利息收入減少及2018年計息借款因發行ABN而產生利息。有關更多資料，請參閱本節「－債務－借款」。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣22.5百萬元大幅增加至2018年的人民幣33.7百萬元，乃主要由於我們的除稅前溢利增加所致。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2017年的人民幣113.7百萬元增加44.2%至2018年的人民幣163.9百萬元。

綜合財務狀況表的若干項目說明

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表的概要：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
無形資產.....	3,652	3,394	5,017	6,466
遞延所得稅資產.....	5,129	7,327	8,080	6,575
物業、廠房及設備.....	27,580	34,272	33,089	29,808
其他應收款項.....	780,000	1,830,000	1,145,000	–
於合營企業的投資.....	–	–	160	3,898
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
非流動資產總值.....	<u>816,361</u>	<u>1,874,993</u>	<u>1,191,346</u>	<u>46,747</u>

財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
存貨	2,864	4,871	5,826	8,338
貿易應收款項及應收票據以及其他 應收款項以及預付款項	1,076,420	1,741,861	2,487,877	2,849,913
現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149	843,244
按公允價值計入損益的金融資產 ...	9,720	–	–	–
受限制現金	1,400	1,427	1,455	364
其他資產	100,274	86,063	74,240	64,742
流動資產總值	1,673,608	2,250,525	2,902,547	3,766,601
流動負債				
借款	300,000	500,000	685,000	1,495,000
貿易應付款項及應付票據以及 其他應付款項	991,095	1,222,649	1,398,409	649,414
即期所得稅負債	131	21,794	64,488	49,752
合約負債	162,071	219,460	291,202	325,736
租賃負債	250	1,708	1,331	1,177
流動負債總額	1,453,547	1,965,611	2,440,430	2,521,079
非流動負債				
借款	780,000	1,830,000	1,145,000	–
遞延所得稅負債	414	682	942	518
租賃負債	961	3,298	2,526	1,943
非流動負債總額	781,375	1,833,980	1,148,468	2,461
淨資產	255,047	325,927	504,995	1,289,808
本公司擁有人應佔權益				
其他儲備	77,550	77,550	25,000	453,753
保留盈利	122,875	187,900	407,700	301,178
實收資本／股本	50,000	50,000	50,000	500,000
	250,425	315,450	482,700	1,254,931
非控股權益	4,622	10,477	22,295	34,877
總權益	255,047	325,927	504,995	1,289,808

財務資料

無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。我們的無形資產於截至2017年及2018年12月31日維持相對穩定，分別為人民幣3.7百萬元及人民幣3.4百萬元。我們的無形資產由截至2018年12月31日的人民幣3.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，及進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣6.5百萬元，乃主要由於我們自行開發的軟件增加所致，乃由於我們旨在提供技術解決方案而持續致力於軟件研發。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括在建工程、使用權資產及其他固定資產。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣27.6百萬元、人民幣34.3百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣29.8百萬元。於2017年至2018年，我們的物業、廠房及設備有所增加，主要由於2017年至2018年我們有關若干新辦公物業的租賃的使用權資產增加及於2018年有關位於重慶的辦公室的裝修的在建工程增加所致。我們的物業、廠房及設備由2018年至2019年輕微減少，主要由於2019年折舊我們先前持有的使用權資產導致我們的使用權資產減少所致。截至2020年6月30日，我們的物業、廠房及設備進一步減少至人民幣29.8百萬元，主要原因為於2020年首六個月我們的設備折舊。

於合營企業的投資

我們於合營企業的投資自截至2019年12月31日的人民幣0.2百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣3.9百萬元，主要原因為我們於安徽新成立的合營企業就物業管理服務及於重慶的社區增值服務進行投資。

存貨

我們的存貨主要包括社區增值服務項下購物服務的消耗品及商品。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們的存貨分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣8.3百萬元。我們的存貨由2017年的人民幣2.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣4.9百萬元，及進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣5.8百萬元及截至2020年6月30日的人民幣8.3百萬元，主要由於(i)購物服務擴張，而我們根據購物服務採購易耗品及商品以供銷售；及(ii)家居煥新服務擴張，而我們根據家居煥新服務採購建築原材料。

財務資料

下表載列於往績記錄期我們平均存貨周轉天數：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
平均存貨周轉天數 ⁽¹⁾	1	1	1	1

附註：

- (1) 特定期間的平均存貨周轉天數乃經存貨期初及期末結餘的算術平均數除以有關期間的銷售成本再乘以有關期間的日數得出。

我們的平均存貨周轉天數於往績記錄期維持穩定，主要由於向我們業主及住戶銷售的商品的貿易性質。

貿易應收款項及應收票據

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	167,757	226,195	413,894	571,630
— 關聯方	18,918	66,886	142,130	228,444
減：減值撥備.....	(1,854)	(2,799)	(5,316)	(7,939)
應收票據				
— 第三方	—	—	—	2,016
貿易應收款項及應收票據淨額	184,821	290,282	550,708	794,151

財務資料

我們於往績記錄期的貿易應收款項及應收票據有所增加，乃主要由於我們的持續業務擴張所致。我們的貿易應收款項及應收票據由截至2017年12月31日的人民幣184.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣290.3百萬元，乃主要由於(i)非業主增值服務(如交付物業前清潔及檢驗服務)增加，及(ii)公共物業的物業管理服務增加。我們的貿易應收款項及應收票據由截至2018年12月31日的人民幣290.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣550.7百萬元，乃主要由於(i)住宅物業的物業管理服務增加，(ii)非業主增值服務(如交付物業前清潔及檢驗服務)增加，及(iii)公共物業的物業管理服務增加。我們的貿易應收款項及應收票據由截至2019年12月31日的人民幣550.7百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣794.2百萬元，主要由於來自第三方的貿易應收款項增加，其乃由於我們的物業管理服務及非業主增值服務增加，與業務擴張一致。於2020年上半年，我們收到客戶的銀行承兌票據，表明已就非住宅物業的物業管理服務付款。截至2020年7月31日，我們收到發行銀行承兌票據的銀行實際付款。

下表載列於所示期間基於發票日期的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日 止六個月
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	52	57	67	90
來自關聯方的貿易應收款項				
平均周轉天數 ⁽¹⁾	22	41	64	102
來自獨立第三方的貿易應收款項				
平均周轉天數 ⁽¹⁾	62	63	68	86

附註：

- (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年內收益再乘以365(對於一個完整年度期間)或除以182(對於一個六個月期間)。平均貿易應收款項乃按年／期初貿易應收款項加年／期末貿易應收款項再除以二計算。

財務資料

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。貿易應收款項周轉天數由2017年的52天增加至2018年的57天及2019年的67天，並進一步增加至2020年6月30日的90天乃主要由於來自第三方的貿易應收款項的周轉天數較長。貿易應收款項於2019年至截至2020年6月30日止六個月有所增加，乃由於COVID-19疫情的影響，致使於截至2020年6月30日止六個月若干客戶延期支付物業管理費，並無對我們產生重大不利影響。截至2020年6月30日止六個月，我們來自關聯方的貿易應收款項平均周轉天數高於獨立第三方，主要原因為為應對COVID-19疫情而將延遲付款結算週期作為其臨時內部措施。據董事所知，相關臨時內部措施包括內部財務部門及預算部門進行更為全面的付款審查審批流程，確保收到的發票情況良好，未超出內部成本預算或估算的範圍。隨著中國COVID-19疫情得到緩解，董事認為，關聯方已完全解除該等臨時內部措施。截至最後實際可行日期止期間，貿易應收款項周轉天數已由2020年上半年的102天減少至約90天。貿易應收款項周轉天數通常與我們授予客戶的信貸期一致，即30天至90天。我們亦增強我們的內部控制措施，包括但不限於組織若干社區活動以鼓勵業主及住戶預付物業管理費、每月審閱貿易應收款項的付款狀況、提高與業主及住戶溝通的頻率及效率及對運用軟件系統監管物業管理費收取進程。

下表載列截至所示日期按發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
直至一年內.....	183,436	283,141	543,218	772,638
一至兩年.....	2,189	9,330	9,905	26,152
兩至三年.....	753	471	2,695	2,197
三至四年.....	277	119	114	1,023
四至五年.....	-	-	72	60
五年以上.....	20	20	20	20
總計	186,675	293,081	556,024	802,090

財務資料

下表載列截至所示日期來自金科集團的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元			
直至一年內.....	15,333	53,219	125,152	190,610
一至兩年.....	411	1,186	164	2,484
兩至三年.....	432	406	22	173
三至五年及五年以上.....	277	-	-	22
	<u>16,453</u>	<u>54,811</u>	<u>125,338</u>	<u>193,289</u>

下表載列截至所示日期來自獨立第三方的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元			
直至一年內.....	165,638	218,116	401,551	546,925
一至兩年.....	1,778	7,875	9,515	23,668
兩至三年.....	321	65	2,673	2,023
三至四年.....	-	119	63	1,001
四至五年.....	-	-	72	9
五年以上.....	20	20	20	20
	<u>167,757</u>	<u>226,195</u>	<u>413,894</u>	<u>573,646</u>

財務資料

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據減值撥備的變動：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至年／期初	1,156	1,854	2,799	5,316
於損益中確認的虧損準備撥備	763	945	3,231	2,623
年／期內沖銷未收回應收款項	(65)	-	(714)	-
截至期末	1,854	2,799	5,316	7,939

截至2020年9月23日，我們截至2020年6月30日的貿易應收款項及應收票據中的人民幣331.3百萬元或約41.3%已於隨後結清，其中我們來自金科集團、金科集團聯合營企業及獨立第三方的貿易應收款項及應收票據人民幣53.6百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣263.8百萬元（分別佔我們截至2020年6月30日貿易應收款項及應收票據總額的約6.7%、約1.7%及約32.9%）已於隨後結清。

我們認為賬齡一年以上的貿易應收款項及應收票據並無任何重大收回問題。該等貿易應收款項及應收票據主要由應收業主及住戶（均為獨立第三方）的物業管理費組成且我們已對物業管理費托收採取一系列內部控制措施，包括但不限於定期與業主及住戶進行溝通、運用軟件系統監管收費進程及組織若干社區活動，而我們透過相關活動進一步加強我們與業主及住戶的溝通及通常在下半年節假日前後提醒有關收費。此外，我們亦可採取法律行動作為最後的手段以向業主及住戶收取長期逾期物業管理費。倘貿易應收款項及應收票據的可收回率低於預期，我們可就貿易應收款項減值作出撥備。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項及應收票據減值虧損。」

財務資料

按公允價值計入損益的金融資產

我們截至2017年12月31日按公允價值計入損益的金融資產金額為人民幣9.7百萬元，其為自第三方持牌商業銀行購買我們於2018年出售的若干理財產品的已確認收益。

其他資產

我們的其他資產主要包括我們管理的若干物業的少數停車位，截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日分別為人民幣100.3百萬元、人民幣86.1百萬元、人民幣74.2百萬元及人民幣64.7百萬元。於往績記錄期，其他資產減少主要由於銷售部分該等停車位。銷售停車位並非我們的主營業務部分且我們日後並不打算從事銷售該等停車位。根據香港會計準則第2號，存貨為(a)於日常業務過程中持作銷售的資產；(b)於生產過程中用於出售的資產；或(c)於生產過程或於提供服務時將予消耗的原料或物資形式的資產。由於銷售該等停車位並非我們日常業務過程的一部分，我們於綜合財務狀況表內將該等停車位入賬列作「其他資產」以使彼等有別於存貨。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們自銷售停車位產生總虧損人民幣0.5百萬元及人民幣1.0百萬元。截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日的止六個月，我們產生停車位銷售毛利分別為人民幣1.9百萬元及人民幣1.5百萬元。於往績記錄期，我們並無來自該等停車位的任何租金收入。

預付款項及其他應收款項

預付款項

下表載列截至所示日期我們預付款項及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付予供應商的款項				
– 第三方	2,928	39,516	114,961	125,359
遞延[編纂]開支	–	–	–	[編纂]

財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付稅項.....	4,047	708	1,316	1,945
其他應收款項：				
－ 關聯方	1,634,544	3,202,023	2,887,598	1,841,908
－ 第三方	31,271	40,583	80,326	70,284
小計	<u>1,672,790</u>	<u>3,282,830</u>	<u>3,084,201</u>	<u>[編纂]</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	<u>(1,191)</u>	<u>(1,251)</u>	<u>(2,032)</u>	<u>(1,663)</u>
總計	<u>1,671,599</u>	<u>3,281,579</u>	<u>3,082,169</u>	<u>[編纂]</u>

我們的預付款項及其他應收款項主要指(i)預付予供應商的款項，(ii)遞延[編纂]開支，(iii)預付稅項，及(iv)其他應收款項。有關我們代業主及住戶所作付款收取情況的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們的預付予供應商的款項主要包括支付予市政機構的公用事業費、支付予旅行社的墊款及原材料的採購成本。我們的預付予供應商的款項由截至2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣39.5百萬元，主要由於在管建築面積增加導致代業主作出的付款（主要包括公用事業付款）增加。我們的預付予供應商的款項由截至2018年12月31日的人民幣39.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣115.0百萬元，主要由於2019年旅遊業務擴張導致預付旅行社的款項增加。

於往績記錄期，我們的旅行社服務（作為社區增值服務項下旅居綜合服務的一部分）包括(i)代表確定的個人零售客戶向旅行社批發商購買旅遊套餐及(ii)按批發價格向旅行社批發商就旅遊產品（主要為旅遊套餐）提前支付預付款項，並按加成價將有關產品轉售予通常居於我們社區的其他旅行社及個人零售客戶。

財務資料

於往績記錄期，我們為向我們購買旅遊套餐的個人零售客戶採購有關產品，並向個人零售客戶收取我們向旅行社支付的批發價格的加成價。由於我們須承擔與我們向旅行社批發商付款的有關風險，我們按毛額基準確認佣金收入並將有關付款確認為銷售成本。由於我們支付旅遊套餐的時間與客戶向我們支付相同產品的時間有時會出現差異，我們向旅行社批發商支付的部分款項被視為預付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們已代表客戶分別向旅行社支付預付款項人民幣3,000元、人民幣1.0百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.0百萬元。

於2018年，我們開始通過按批發價格就旅遊產品提前支付預付款項且其後以加成價出售予個人零售用戶及其他旅行社的方式向旅行社批發商尋求旅遊產品（主要包括旅遊套餐）。我們向旅行社批發商支付預付款項，以預訂價格具競爭力的有關產品。有關預付款項須遵守旅行社批發商的退款政策，其通常規定，倘我們無法銷售有關產品或倘自原購買之時起一至六個月內，我們相關旅行團並無足夠參與人數而無法組建，則旅行社批發商會將預付款項全額退還予我們。我們亦可能磋商將將予退還的金額轉換為新預付款項付予旅行社批發商，以購買其他產品。鑒於我們並無承擔與預付有關旅行服務費的有關風險，有關預付款項僅確認為預付供應商款項，而不會確認為我們的部分銷售成本。因此，我們按淨額基準（即我們向客戶收取的代價減我們已向旅行社批發商結算的款項之淨額）獲取及確認佣金收入。由於我們可在並無確認任何預付款項及考慮旅行社批發商退款政策的情況下獲取佣金收入，我們於任何指定期間向旅行社支付的預付款項的增加或減少並非與於相同期間我們佣金收入的增加或減少直接相關。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們已向附帶退款政策的旅行社批發商支付的預付款項分別為零、人民幣24.1百萬元、人民幣100.3百萬元及人民幣101.0百萬元。我們的預付款項自2018年至2019年大幅增長，主要原因為我們於2018年年中開始通過對更多中國市場預期需求旺盛的旅遊產品進行營銷，與旅行社批發商合作拓闊我們的旅居綜合服務。

於往績記錄期，按已支付預付款項計的兩大旅行社為於中國重慶市成立的公司。其中一家旅行社於重慶市經營一家主題樂園並提供主題樂園相關旅遊套餐，而另一家旅行社為一家在深圳證券交易所上市的旅遊服務公司提供西南地區銷售渠道。該等兩大旅行社提供旅遊套餐及其他旅遊產品以供我們轉售予客戶。我們已自2018年6月起與該等兩家旅行社合作。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，

財務資料

我們向該等兩大旅行社支付的預付款項分別為零、人民幣24.1百萬元、人民幣100.3百萬元及人民幣101.0百萬元，分別佔截至同日我們向所有旅行社支付預付款項總額的零、96.1%、97.5%及98.1%。該等旅行社概無於過往或現時與我們、我們的附屬公司、股東、董事或高級管理層，或任何彼等各自的聯繫人擁有任何關係。

根據中指研究院的資料，旅遊服務行業中，由於受多種因素的影響，各公司收取的旅行社服務佣金各不相同，相關因素包括但不限於旅游產品是否直接從批發供應商處直接採購、是否有其他旅行社參與銷售過程，以及相關人員在不同時間、不同情況下與零售客戶進行的實時價格談判，都可能影響通過談判確定的最終價格，繼而影響服務提供商可從相關服務中獲取的佣金。我們的整體旅遊套餐的佣金因每個旅遊套餐而異，其取決於我們從旅行社批發商獲得的折扣及我們與個人零售客戶及其他旅行社的價格談判。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年6月30日，我們的整體佣金收入分別約為人民幣6.3百萬元、人民幣14.5百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣1.5百萬元。於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們的佣金收入總額佔所產生之旅行社服務費（按毛額基準計算）的百分比分別約9%、4%、4%及7%，董事認為其大致處於市場範圍內。於2018年及2019年，我們的佣金收入佔所產生之旅行社服務費的比例相對較低，主要由於2017年我們自個人零售客戶購買旅遊套餐產生相對較高的佣金，及於2018年自營銷旅遊導向產品獲得較低的佣金，由於較與個人零售客戶進行的直接交易，我們與其他旅行社的議價能力有限導致其毛利率較低。截至2020年6月30日止六個月，我們的佣金收入佔所產生旅行社服務費的比例增加，主要由於(i)於中國新年假期期間或之前，我們能自己售產品產生較高的佣金收入及(ii)COVID-19疫情導致有關產品的需求量低，故我們於2020年上半年購買的產品的價格相對較低。

於最後實際可行日期，我們於截至2020年6月30日向旅行社批發商支付的預付款項約人民幣65.8百萬元或63.9%已由客戶動用，截至2020年6月30日，我們向旅行社支付的預付款項人民幣20.6百萬元或20.0%由旅行社批發商服務退還予我們。截至最後實際可行日期，我們的客戶尚未動用我們截至2020年6月30日向旅行社支付的預付款項約人民幣16.6百萬元或16.1%，而旅行社亦未將其退還予我們。由於我們計劃繼續與旅行社合作，我們並無要求旅行社退款，故我們可繼續以具競爭力的價格向旅行社購買旅行套餐。截至2020年上半年，中國旅遊市場因COVID-19疫情而經歷旅遊活動下滑。因此，由於該期間旅遊活動下滑，我們的預付款項於長期內遭到扣留。鑒於COVID-19疫情持續擴散及國內及國際旅行活動復甦緩慢，我們已對2020年上半年預付予旅行社的款項審慎維持穩定的水平。我們亦一直在監控我們預付款項的規模以滿足我們旅行社服務量。

財務資料

我們的預付予供應商的款項由截至2019年12月31日的人民幣115.0百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣125.4百萬元，主要由於購物服務擴張，而我們根據購物服務就機械化商品向供應商支付預付款項。截至2020年6月30日，我們亦錄得遞延[編纂]開支人民幣17.9百萬元。我們的遞延[編纂]開支將於[編纂]後自權益扣除。

其他應收款項

我們的其他應收款項包括計息應收關聯方的現金墊款、第三方按金及業主及住戶水電費於往績記錄期為人民幣1,665.8百萬元、人民幣3,242.6百萬元、人民幣2,968.0百萬元及人民幣1,912.2百萬元。

於往績記錄期，我們所有的計息現金墊款均為應收關聯方款項。於往績記錄期，我們未向第三方提供計息現金墊款。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們分別向關聯方作出計息現金墊款人民幣1,080.0百萬元、人民幣2,580.0百萬元、人民幣2,237.0百萬元及人民幣1,495.0百萬元。該等現金墊款的利率介乎7%至10%。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別確認利息收入人民幣107.3百萬元、人民幣154.3百萬元、人民幣186.4百萬元及人民幣77.5百萬元。其中，我們已向金科股份附屬公司作出墊款，按9%及7%的利率計息，分別反映ABS及ABN協議項下的利率及金額。截至最後實際可行日期，我們已悉數償付ABS及ABN協議項下所有未償付款項。有關更多資料，請參閱「一 債務 — 借款」一節。該等計息現金墊款乃根據金科集團的內部融資計劃獲得，以動用現金資源及支持金科集團的營運需求。根據我們的中國法律顧問的意見，儘管我們並未完全遵守貸款通則，但我們向金科股份的若干附屬公司提供的墊款為有效的民間借貸活動。請參閱本節「一 債務 — 借款」以獲取更多詳盡討論。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據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，包括分包費用及材料成本。我們通常獲供應商給予貿易應付款項30至60日的信貸期。我們於2019年開始使用銀行票據來履行我們對供應商的支付義務。票據通常自發行日期起計六個月內到期。

財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項及應付票據明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
－關聯方	337	566	43	1,157
－第三方	27,423	81,671	144,196	145,289
應付票據				
－第三方	—	—	8,909	11,891
總計	27,760	82,237	153,148	158,337

我們的貿易應付款項及應付票據由截至2017年12月31日的人民幣27.8百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣82.2百萬元及截至2019年12月31日的人民幣153.1百萬元，並進一步增長至截至2020年6月30日的人民幣158.3百萬元，乃主要由於往績記錄期我們的在管建築面積增加使向供應商支付的費用增加。

下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
				止六個月
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	11	18	25	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（對於一個完整年度期間）或除以182（對於一個六個月期間）。平均貿易應付款項乃按該年／期初貿易應付款項加該年／期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，於往績記錄期總體增加但在授予我們的一般信貸期內。貿易應付款項平均周轉天數增加乃主要由於我們採取信用提升措施，由月度付款變為季度付款，令信貸期延長。

下表載列截至所示日期基於發票日期進行的貿易應付款項及應付票據賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年.....	26,492	79,314	151,667	155,709
一至兩年.....	963	2,131	573	1,484
兩至三年.....	293	492	564	304
三年以上.....	12	300	344	840
總計	27,760	82,237	153,148	158,337

截至2020年7月31日，我們截至2020年6月30日的貿易應付款項及應付票據中的人民幣18.4百萬元或約11.6%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)應付關聯方墊款，其為非貿易性質，及應付第三方墊款，其為貿易性質，(ii)應計工資，(iii)其他應繳稅項(主要包括增值稅)及(iv)應付利息。下表載列截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項：				
— 關聯方	619,287	698,958	738,771	29,302
— 第三方	206,574	294,780	349,258	389,181
應計工資.....	107,172	102,202	114,217	29,722
其他應繳稅項.....	16,724	26,818	30,880	34,768
應付利息.....	13,578	17,654	12,135	8,104
總計	963,335	1,140,412	1,245,261	491,077

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963.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,140.4百萬元及截至2019年12月31日的人民幣1,245.3百萬元，乃主要由於我們管理的物業數目增加，導致來自關聯方／墊付予關聯方的應付關聯方的其他應付款項增加及應付第三方的其他應付款項增加，包括業主支付的家居裝修按金及業主委員會費用。我們的其他應付款項及應計費用由截至2019年12月31日的人民幣1,245.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣491.1百萬元，主要原因為我們逐步結清關聯方墊款導致應付關聯方的其他應付款項減少。

合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣162.1百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣219.5百萬元及截至2019年12月31日的人民幣291.2百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣325.7百萬元，乃主要由於我們的在管物業數目增加。

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	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日	9月30日
流動資產					
存貨	2,864	4,871	5,826	8,338	24,836
貿易應收款項及應收票據及 其他應收款項以及 預付款項	1,076,420	1,741,861	2,487,877	2,849,913	1,339,054
現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149	843,244	1,009,798
按公允價值計入損益的 金融資產	9,720	—	—	—	—
受限制現金	1,400	1,427	1,455	364	364
其他資產	100,274	86,063	74,240	64,742	63,915
流動資產總值	1,673,608	2,250,525	2,902,547	3,766,601	2,437,967

財務資料

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日	9月30日
				人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
貿易應付款項及應付票據					
以及其他應付款項	991,095	1,222,649	1,398,409	649,414	666,576
合約負債	162,071	219,460	291,202	325,736	351,092
借款	300,000	500,000	685,000	1,495,000	-
即期所得稅負債	131	21,794	64,488	49,752	46,093
租賃負債	250	1,708	1,331	1,177	1,150
流動負債總額	<u>1,453,547</u>	<u>1,965,611</u>	<u>2,440,430</u>	<u>2,521,079</u>	<u>1,064,911</u>
流動資產淨值	<u>220,061</u>	<u>284,914</u>	<u>462,117</u>	<u>1,245,522</u>	<u>1,373,056</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們錄得流動資產淨額狀況。

我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日的人民幣1,245.5百萬元增加人民幣127.5百萬元至截至2020年9月30日的人民幣1,373.1百萬元，主要歸因於截至2020年9月30日的現金及現金等價物增加人民幣166.6百萬元。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元增加人民幣783.4百萬元至截至2020年6月30日的人民幣1,245.5百萬元，主要由於截至2020年6月30日止六個月的[編纂]投資人民幣478.1百萬元及純利。我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元增加人民幣177.2百萬元至2019年12月31日的人民幣462.1百萬元，乃主要由於(i)截至2019年12月31日止年度的純利人民幣374.4百萬元導致流動資產水平上升及(ii)因於2019年宣派股息人民幣146.7百萬元導致流動負債水平上升的合併影響。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣220.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣284.9百萬元，乃主要由於(i)截至2018年12月31日止年度的純利人民幣163.9百萬元導致流動資產水平上升及(ii)因於2018年宣派股息人民幣96.8百萬元導致流動負債水平上升的合併影響。

財務資料

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]所得款項撥付我們的部分資金需求。

現金流量

下表載列所示期間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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
經營所得／(所用) 現金淨額	195,107	268,483	270,936	86,899
已付所得稅	(46,936)	(10,658)	(34,135)	(76,229)
經營活動所得現金淨額	148,171	257,825	236,801	10,670
投資活動所得／(所用) 現金淨額 ...	490,419	(1,321,933)	490,192	424,398
融資活動(所用)／所得現金淨額 ...	(547,884)	997,481	(810,147)	75,027
現金及現金等價物				
增加／(減少) 淨額	90,706	(66,627)	(83,154)	510,095
年／期初現金及現金等價物	392,224	482,930	416,303	333,149
年／期末現金及現金等價物	482,930	416,303	333,149	843,244

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)除所得稅前溢利，(ii)營運資金變動的影響及(iii)已付所得稅。

截至2020年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣10.7百萬元，其中包括營運產生的現金人民幣86.9百萬元，部分被已付所得稅人民幣76.2百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣357.7百萬元，主要是由於稅前溢利為人民幣364.4百萬元。營運資金變動乃主要由於我們的業務擴張，貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣269.8百萬元，部分被我們的合約負債增加人民幣34.5百萬元所抵銷。

財務資料

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣236.8百萬元，包括經營所得現金人民幣270.9百萬元，部分被已付所得稅人民幣34.1百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣437.6百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣450.1百萬元。營運資金變動主要由於我們的業務擴張使貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣378.9百萬元，部分由貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項增加人民幣141.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣257.8百萬元，包括經營所得現金人民幣268.5百萬元，部分被已付所得稅人民幣10.7百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣217.5百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣197.7百萬元。營運資金變動主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣150.7百萬元，部分由貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項增加人民幣146.3百萬元及合約負債增加人民幣57.4百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣148.2百萬元，包括經營所得現金人民幣195.1百萬元，部分被已付所得稅人民幣46.9百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣143.7百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣136.2百萬元。營運資金變動主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣61.4百萬元、我們的業務擴張使貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項增加人民幣63.1百萬元及合約負債增加人民幣51.7百萬元。

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購買物業、廠房及設備項目、購買其他無形資產、收購按公允價值計入損益的金融資產及向關聯方墊款。我們投資活動所得現金主要包括出售車位、出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項、關聯方還款及出售附屬公司。

截至2020年6月30日止六個月，我們的投資活動產生的現金淨額為人民幣424.4百萬元。現金流入淨額乃主要歸因於關聯方的還款人民幣811.7百萬元，部分被向關聯方墊款人民幣398.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣490.2百萬元。現金流入淨額主要歸因於關聯方還款人民幣1,491.5百萬元，部分被向關聯方墊款人民幣1,003.4百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣1,321.9百萬元。現金流出淨額主要歸因於向關聯方墊款人民幣3,123.9百萬元，部分被關聯方還款人民幣1,790.4百萬元所抵銷。

於2017年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣490.4百萬元。現金流入淨額主要歸因於關聯方還款人民幣482.2百萬元，部分被(i)收購按公允價值計入損益的金融資產人民幣40.9百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣11.7百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，我們的融資活動產生的現金淨額為人民幣75.0百萬元，主要反映了(i)擁有人注資人民幣478.1百萬元，部分由(i)償還借款人民幣335.0百萬元及(ii)支付利息人民幣66.2百萬元所抵銷。

於2019年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣810.1百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣500.0百萬元，(ii)已付利息人民幣165.2百萬元及(iii)支付予股東之股息人民幣146.7百萬元，部分被與非控股權益之交易人民幣3.9百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣997.5百萬元，主要反映借款所得款項人民幣1,600.0百萬元，部分被(i)償還借款人民幣350.0百萬元及(ii)已付利息人民幣157.3百萬元所抵銷。

於2017年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣547.9百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣240.0百萬元，(ii)支付予股東之股息人民幣197.2百萬元及(iii)已付利息人民幣110.4百萬元。

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]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們有充足營運資金以滿足本文件日期後未來至少十二個月的需求。

債務

借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們的借款分別為人民幣1,080.0百萬元、人民幣2,330.0百萬元、人民幣1,830.0百萬元、人民幣1,495.0百萬元及零。

財務資料

下表載列截至所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	6月30日	9月30日	6月30日	9月30日	
	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
借款					
– 非即期	780,000	1,830,000	1,145,000	–	–
– 即期	300,000	500,000	685,000	1,495,000	–
總計	1,080,000	2,330,000	1,830,000	1,495,000	–

下表載列截至所示日期借款的還款計劃：

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	6月30日	9月30日	6月30日	9月30日	
	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	300,000	500,000	685,000	1,495,000	–
一至兩年	330,000	685,000	272,000	–	–
兩至五年	450,000	1,145,000	873,000	–	–
總計	1,080,000	2,330,000	1,830,000	1,495,000	–

於2015年10月，金科股份透過第三方商業銀行以委託貸款的方式向我們提供本金總額為人民幣1,500.0百萬元的貸款，年利率為9.0%。於2018年4月，金科股份透過第三方商業銀行以委託貸款的方式向我們提供本金總額為人民幣1,600.0百萬元的貸款，年利率為7.0%。作為融資安排的一部分，我們使用自委託貸款收取的全部款項人民幣1,500.0百萬元及人民幣1,600.0百萬元向金科股份的若干附屬公司墊款，以滿足其運營需求。

於2015年11月，金科股份將自2015年10月起應收我們的委託貸款項下的貸款及應收利息轉讓至第三方資產管理公司，以透過發行ABS獲得本金總額人民幣1,500.0百萬元的融資。於2018年6月，金科股份將自2018年4月起應收我們的委託貸款項下的貸款及應收利息轉讓予第三方資產管理公司以透過發行ABN獲得本金總額為人民幣

財務資料

1,600.0百萬元的融資。ABS及ABN均以我們自部分在管物業收取物業管理費的權利質押及金科股份作出有關其將支付我們所付金額與ABS協議或ABN協議項下到期未償還金額之間的任何差額的承諾為擔保。根據ABS協議及ABN協議，第三方資產管理公司向金科股份提供本金總額分別為人民幣1,500.0百萬元及人民幣1,600.0百萬元的款項。根據委託貸款協議的終止條款，於2015年10月及2018年4月訂立的委託貸款協議分別於緊隨ABS協議及ABN協議的訂立後予以終止。我們於委託貸款協議項下的還款義務在有關協議終止時予以終止，我們已使用自有營運資金支付有關協議項下應付的有關利息。截至最後實際可行日期，ABS及ABN項下的所有未償還款項均已悉數償還，且我們及金科股份於其項下承擔的所有義務均已解除。

我們向金科股份若干附屬公司墊付的款項屬非貿易性質及由我們根據金科集團的內部融資計劃作出，旨在有效動用我們產生的穩定現金流量及支撐金科集團的營運需求。金科集團及我們已選擇訂立ABS及ABN協議及向金科集團作出上述現金墊款，鑒於ABS及ABN為靈活的籌資方式，可根據物業管理公司的特點量身定制，故我們認為該等籌資渠道較傳統的銀行借款更具靈活性。通常，傳統的銀行借款要求以固定資產（價值與貸款本金額相若）作為借款抵押，而ABS及ABN允許使用我們的應收貸款作為借款抵押。鑒於我們的物業管理費收繳率穩定及來自持續成功經營管理的未來現金流入，此舉已考慮我們的還款能力。同時，有關ABS及ABN的安排讓金科集團可按相對符合商業利益的條款以適合我們資產及業務的抵押品作抵押獲得大量資金。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的貸款通則，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構的公司間的貸款。根據貸款通則，非金融機構的公司提供貸款或會被處以金額相等於其自放貸活動所得的收入（即所收取的利息）的一至五倍罰款。然而，根據我們的中國法律顧問的意見，儘管我們並未完全遵守貸款通則，但我們向金科集團的若干附屬公司提供的墊款為有效的民間借貸活動。根據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，民間借貸有別於有法律資格從事貸款業務的金融機構進行的貸款活動，「民間借貸」一詞乃指自然人或法人與其他組織之間的融資。倘此類貸款乃出於業務經營目的，並且不屬於根據中國合同法及民間借貸規定導致合同失效的情況，則有關民間借貸協議應為合法有效的，如果於貸款的年化利率不超過協議訂立時適用的貸款市場報價利率的四倍，則中國法院應予以支持有關該筆民間貸款的利息申索。經董事確認，(i)上述向金科股份附屬公司提供的墊款乃用於業務經營；(ii)我們已根據ABS和ABN協議悉數還款且金科股份已於最後實際可行日期根據ABS協議和ABN協議悉數償還款項；(iii)我們並無收到與上述墊款有關的任何利益；(iv)我們、金科集團及其若干附屬公司之間於往績記錄期及直至最後實際可行日期的所有融資安排及借貸交易的年利率於訂立相關協議時並無超過適用的貸款市場報價利率的四倍；及(v)我們並無就有關墊款自任何有關部門接獲任何索賠或處罰通知。綜上所

財務資料

述，儘管貸款通則規定，不合規融資行為的最高罰款為上述墊付貸款產生的收入（即收取的利息）的一至五倍，我們獲中國法律顧問告知，根據貸款通則，我們因上述向金科股份之附屬公司提供墊款而受到處罰的風險極低。因此，根據中國法律顧問所提供的上述中國法律意見，本公司認為毋須就於往績記錄期可能違反貸款通則而作出任何撥備。

本公司亦已與申報會計師討論不就於往績記錄期可能違反貸款通則作出任何撥備的上述決定。申報會計師認為彼等已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行必要的審核工作，以就本文件附錄一中本集團於往績記錄期的整體歷史財務資料發表意見。申報會計師關於本集團於往績記錄期的整體歷史財務資料的意見載於本文件附錄一第I-2頁。

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借款。截至2020年6月30日，我們並無任何未動用融資。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資方面並無面臨任何困難或遭銀行撤回銀行授信或收到提前還款的任何要求或逾期付款或違反我們借款的任何財務契諾。

財務資料

租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們的租賃負債分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.8百萬元。

應付關聯方的其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們應付關聯方的其他應付款項分別為約人民幣619.3百萬元、人民幣699.0百萬元、人民幣738.8百萬元、人民幣29.3百萬元及零。我們應付關聯方的其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣738.8百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣29.3百萬元，並進一步減少至截至2020年9月30日的零，原因為我們逐步結清關聯方墊款／向關聯方墊款。該等款項均為非貿易性質、無抵押及免息。

或然負債及承擔

除上文所披露者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及9月30日，我們並無任何其他未結擔保或其他重大或然負債。

除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9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不利變動。

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（包括軟件產品）。我們的資本開支總額由2017年的人民幣13.3百萬元減少至2018年的人民幣12.2百萬元，2019年的人民幣11.7百萬元並進一步減少至截至2020年6月30日的人民幣8.5百萬元，主要由於購買的物業、廠房及設備減少。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，我們資本開支的主要資金來源為我們的經營活動所得現金。

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15.6百萬元，此乃歸因於購買物業、廠房及設備以及軟件產品等無形資產。

財務資料

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、取得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2020年6月30日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年 6月30日 或截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
	股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	44.6	50.3	74.1
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	4.6	4.0	9.1	7.9
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	1.2	1.1	1.2	1.5
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	423.5	714.9	362.4	115.9

附註：

- (1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總股本再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以截至當日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以100%計算。

股本回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的股本回報率分別為44.6%、50.3%、74.1%及23.5%。我們的股本回報率由2019年的74.1%減少至截至2020年6月30日止六個月的23.5%，乃主要由於(i)我們的總股本增加，其乃由於「歷史、重組及公司架構」所詳述的2020年增資所致及(ii)我們計算截至2020年6月30日止六個月的股本回報率時僅計入2020年上半年的溢利，而計算2019年的股本回報率則計入整年的溢利。我們的股本回報率由2017年的44.6%增加至2018年的50.3%，並進一步增加至2019年的74.1%，主要由於我們的持續擴張導致純利增加幅度超過同年總權益增加幅度所致。

財務資料

總資產回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的總資產回報率分別為4.6%、4.0%、9.1%及7.9%。我們的總資產回報率由2017年至2018年有所減少，主要由於總資產因於2018年發行ABN而增加。我們的總資產回報率由2018年至2019年有所增加，主要由於應收關聯方款項減少導致純利持續增加及總資產減少所致。儘管我們的總資產於2020年6月30日略有減少，但我們的總資產回報率自2019年至截至2020年6月30日止六個月減少，乃主要由於我們於計算截至2020年6月30日止六個月的資產回報率時僅考慮了2020年上半年的溢利，而計算2019年的資產回報率時則計入整年的溢利。

流動比率

流動比率由截至2017年12月31日的1.2倍減少至截至2018年12月31日的1.1倍，主要由於我們的流動資產增加。流動比率由截至2018年12月31日的1.1倍增加至截至2019年12月31日的1.2倍，再進一步增至截至2020年6月30日的1.5倍，主要由於業務擴張使我們流動資產增加的比例超過流動負債增加的比例。有關流動資產淨值變動的詳情，請參閱「— 流動資產及流動負債」。

資本負債比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的資本負債比率分別為約423.5%、714.9%、362.4%及115.9%。我們的資本負債比率自2017年12月31日至2018年12月31日增加，主要因為截至2018年12月31日我們與ABN有關的借款增加。我們的資本負債比率於2019年12月31日有所下降並於2020年6月30日進一步下降，原因為我們自2019年起逐步償付及減少計息借款。有關詳情請參閱「— 債務」。

市場風險

我們面臨以下各種市場風險，包括利率風險、信用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。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1。

財務資料

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。

信用風險

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用風險。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用風險。

就應收關聯方的貿易應收款項而言，我們預期相關信用風險被視作較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期合同現金流量責任。於往績記錄期就應收關聯方的貿易應收款項確認的減值撥備分別為人民幣24,650元、人民幣131,530元、人民幣201,758元及人民幣376,378元。

就應收關聯方的其他應收款項的信用風險而言，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。

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

財務資料

流動資金風險

我們旨在通過使用計息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。

下表按合同未貼現付款載列我們截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的金融負債到期情況：

	少於一年	介於 一至兩年	介於 兩至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債					
截至2017年12月31日					
借款	382,683	384,170	472,244	-	1,239,097
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及其他 應繳稅項)	867,199	-	-	-	867,199
租賃負債 (包括利息付款)	312	269	692	159	1,432
	<u>1,250,194</u>	<u>384,439</u>	<u>472,936</u>	<u>159</u>	<u>2,107,728</u>
	少於一年	介於 一至兩年	介於 兩至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債					
截至2018年12月31日					
借款	659,170	798,896	1,314,148	-	2,772,214
貿易應付款項及 應付票據以及其他應付 款項(不包括應計工資 及其他應繳稅項)	1,093,629	-	-	-	1,093,629
租賃負債 (包括利息付款)	2,162	1,139	2,501	-	5,802
	<u>1,754,961</u>	<u>800,035</u>	<u>1,316,649</u>	<u>-</u>	<u>3,871,645</u>

財務資料

	介於		介於		總計
	少於一年	一至兩年	兩至五年	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
金融負債					
截至2019年12月31日					
借款	798,896	345,926	968,222	-	2,113,044
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及其他 應繳稅項)	1,253,312	-	-	-	1,253,312
租賃負債 (包括利息付款)	1,513	1,235	1,479	-	4,227
	<u>2,053,721</u>	<u>347,161</u>	<u>969,701</u>	<u>-</u>	<u>3,370,583</u>

	介於		介於		總計
	少於一年	一至兩年	兩至五年	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
金融負債					
截至2020年6月30日					
借款	1,508,457	-	-	-	1,508,457
貿易應付款項及應付票據 以及其他應付款項 (不包括應計工資及其他 應繳稅項)	584,924	-	-	-	584,924
租賃負債 (包括利息付款)	1,323	1,098	968	-	3,389
	<u>2,094,704</u>	<u>1,098</u>	<u>968</u>	<u>-</u>	<u>2,096,770</u>

財務資料

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會計師報告附註33。

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：

提供服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務分別錄得收益人民幣265.8百萬元、人民幣383.1百萬元、人民幣597.9百萬元及人民幣329.6百萬元。該等為向金科集團以及金科集團的聯營合營企業提供的物業管理服務及非業主增值服務。

購買產品及服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得向金科集團購買商品及諮詢管理服務的金額分別為人民幣3.9百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣1.2百萬元。

向關聯方墊款

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得的向金科集團墊款分別為零、人民幣3,123.9百萬元、人民幣1,003.4百萬元及人民幣398.0百萬元。有關更多詳情，請參閱本節「一 債務 — 借款」。

關聯方還款

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得金科集團的還款分別為人民幣482.2百萬元、人民幣1,790.4百萬元、人民幣1,491.5百萬元及人民幣811.7百萬元。

財務資料

來自關聯方的利息收入

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得來自關聯方的利息人民幣107.3百萬元、人民幣154.3百萬元、人民幣186.4百萬元及人民幣77.5百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
貿易應收款項：				
— 金科集團	16,453	54,811	125,338	193,289
— 金科股份的聯營合營企業	2,465	12,075	16,792	35,008
— 金科服務的合營企業	—	—	—	147
	<u>18,918</u>	<u>66,886</u>	<u>142,130</u>	<u>228,444</u>
其他應收款項：				
— 金科集團	1,601,367	3,167,687	2,854,258	1,805,449
— 金科股份的聯營合營企業	33,177	34,336	33,174	36,459
— 金科服務的合營企業	—	—	166	—
	<u>1,634,544</u>	<u>3,202,023</u>	<u>2,887,598</u>	<u>1,841,908</u>
總計	<u>1,634,544</u>	<u>3,202,023</u>	<u>2,887,598</u>	<u>1,841,908</u>

財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項				
<i>貿易應付款項：</i>				
— 金科集團	337	566	43	1,095
— 金科股份的聯營合營企業	—	—	—	62
<i>其他應付款項：</i>				
— 金科集團	617,138	696,725	736,716	29,085
— 金科股份的聯營合營企業	2,149	2,233	2,055	217
總計	619,287	698,958	738,771	29,302

下表載列於所示期間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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
來自關聯方的貿易應收款項				
平均周轉天數 ⁽¹⁾	22	41	64	102

附註：

- (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的收益再乘以365（為期一個完整年度）或182（為期六個月）。平均貿易應收款項乃按年／期初貿易應收款項加年／期末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22天增至2018年的41天，2019年的64天，並進一步增至截至2020年6月30日止六個月的102天，主要由於我們的貿易應收款項持續增加。截至2020年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項周轉天數增加，原因亦為受COVID-19的影響，付款計劃延後。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期進行的應收關聯方貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	17,798	65,025	141,667	225,714
一至兩年.....	411	1,455	390	2,484
兩至三年.....	432	406	22	173
三至五年.....	277	-	51	73
總計	18,918	66,886	142,130	228,444

董事認為，關聯方交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理，且不會曲解我們的往績或導致歷史業績無法反映未來表現。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收關聯方非貿易性質款項分別為人民幣1,634.5百萬元、人民幣3,202.0百萬元、人民幣2,887.6百萬元及人民幣1,841.9百萬元，及我們的應付關聯方非貿易性質款項分別為人民幣619.3百萬元、人民幣699.0百萬元、人民幣738.8百萬元及人民幣29.3百萬元。有關於往績記錄期應收金科股份款項的進一步討論，請參閱「一 債務」。董事確認，截至2020年8月31日，所有非貿易性質的關聯方結餘已全部結清。有關關聯方交易的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

股息政策

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別分派股息合共人民幣67.2百萬元、人民幣96.8百萬元、人民幣146.7百萬元及零。截至最後實際可行日期，我們並無擬派付截至2019年12月31日或直至截至2020年12月31日止年度[編纂]止月份的股息，亦無制定任何有關該等股息是否將派付予[編纂]前股東的計劃。股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。截至最後實際可行日期，我們並無設定任何[編纂]後的股息派付率。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後宣派任何年度末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

財務資料

可供分派儲備

截至2020年6月30日，本集團已根據香港財務報告準則保留人民幣301.2百萬元
的利潤，以作為可供分派予權益股東的儲備。

根據上市規則第13.13條至13.19條須作出的披露

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

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計為人民幣[編纂]百萬
元([編纂]百萬港元)，佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%(基於指示性[編纂]範圍的
中位數，[編纂]獲行使前)。在我們的[編纂]開支總額中，人民幣[編纂]百萬元([編纂]
百萬港元)預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。費用及開支人民幣[編纂]百萬
元([編纂]百萬港元)預期將於往績記錄期結束後及[編纂]完成後自損益賬扣除。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量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將
不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

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2020年6月30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。

財務資料

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，其未必真實反映倘[編纂]已於截至2020年6月30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2020年6月30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2020年		截至2020年		截至2020年	
	6月30日		6月30日		6月30日	
	本公司擁有人		本公司擁有人		本公司擁有人	
	應佔經審核		應佔未經審核		應佔未經審核	
	綜合有形		綜合有形		綜合有形	
	資產淨值 ⁽¹⁾		資產淨值		資產淨值	
	[編纂]的		備考經調整		每股未經審核備考	
	估計所得款		綜合有形		經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	項淨額 ⁽²⁾		資產淨值		經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	人民幣	港元
按[編纂]每股H股						
[編纂]港元計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股						
[編纂]港元計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2020年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣1,254,931,000元為基準，就截至2020年6月30日本公司擁有人應佔無形資產約人民幣6,466,000元作出調整所得。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃根據[編纂]股H股及每股H股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]計算，已扣除估計包銷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。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後[編纂]股已發行股份計算，惟不計及[編纂]獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃按人民幣1元兌1.0936港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2020年6月30日之後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

財務資料

董事確認無重大不利變動

於財務影響方面，由於COVID-19疫情，我們以下方面錄得一定增長：(i)非業主增值服務毛利率增長；(ii)其他收入增長，乃部分由於為應對COVID-19，地方政府給予一定優惠或採取救濟措施，而以下方面錄得減少：(i)銷售人員結構優化導致銷售及營銷開支減少，及(ii)由於2020年上半年差旅活動減少，行政費用項下差旅及招待開支較2019年上半年減少。詳見「財務資料－經營業績－截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月對比」。除上述財務影響外，董事確認，於往績記錄期後及直至最後實際可行日期期間，我們的財務狀況及經營業績並無遭受重大財務影響。董事經審慎周詳考慮後確認，除本文件「業務－COVID-19爆發的影響」一節所披露者外，直至本文件日期，我們自2020年6月30日以來的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，自2020年6月30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。