

## 財務資料

閣下應將以下章節與本文件附錄一A會計師報告所載之綜合財務資料(包括其附註)一併閱覽。會計師報告包括我們於2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或有別於其他司法權區的公認會計原則。

我們的業務於2020年5月8日收購開元物業管理的控制性權益後大幅擴張。本集團於業績記錄期間的綜合財務資料僅包括開元物業管理被收購之後其及其附屬公司自2020年5月8日併入的財務業績。因此，我們於經考慮該收購事項期間的經營業績不可與收購事項前期間的經營業績直接比較。

為遵守適用法規及披露要求，以及呈列評估收購開元物業管理的影響所需的重要資料，本文件載有開元物業管理(包括其附屬公司)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及自2020年1月1日至2020年5月7日期間的收購前財務報表(載於本文件附錄一B開元物業管理會計師報告)。

下列討論及分析包括前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎多項風險及不確定因素而定。我們的未來業績可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。於評估我們的業務時，閣下應仔細考慮本文件(包括但不限於「風險因素」及「業務」章節)所提供的資料。

## 概覽

我們是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率(按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的

---

## 財務資料

---

平均年增長率計算)為94.1%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。我們以「至善•致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。

我們主要經營三項業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。我們在中國提供物業管理服務的歷史已逾16年，主要佈局於國內一二線城市。除物業管理服務外，我們也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務(例如諮詢、開辦及案場服務等)以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

於2020年5月8日，我們收購開元物業管理(一家多業態、綜合性物業管理服務商，其在管物業多由獨立第三方房地產開發商開發)的控制性權益。由於進行業務擴張(包括收購開元物業管理)，於2020年6月30日，我們的合約建築面積增至232.1百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市。於同日，我們管理660處物業(包括418處住宅物業及242處非住宅物業)，在管總建築面積達105.4百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區及直轄市的78個城市。截至最後實際可行日期，我們的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業，包括商業物業(如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店)及城市公共及其他物業(如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施)。

### 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，我們通過由融創中國控制的附屬公司開展業務。根據重組，有關附屬公司及業務轉讓予本公司，由本公司擁有。本公司並無涉及任何其他於重組前及不符合業務定義的業務。重組僅為我們業務的資本重整，有關業務的管理權並無變更，業務最終擁有人保持不變。因此，因重組組建的本集團被視為我們附屬公司業務的延續，就本報告而言，我們的歷史財務資料乃作為附屬公司綜合財務報表的延續編製及呈列，本集團的資產及負債按附屬公司於所有呈列期間之綜合財務報表下之業務的賬面價值確認及計量。

## 財務資料

### 採用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

為使我們的綜合財務報表可按期比較，並讓投資者更佳地了解我們的財務表現及狀況，自業績記錄期間開始及整段業績記錄期間，香港財務報告準則第9號「金融工具」(或香港財務報告準則第9號)、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(或香港財務報告準則第15號)及香港財務報告準則第16號「租賃」(或香港財務報告準則第16號)，已於綜合財務報表中一致獲採用並應用，以分別取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(或香港會計準則第39號)、香港會計準則第18號「收入」(或香港會計準則第18號)及香港會計準則第17號「租賃」(或香港會計準則第17號)。因此，我們已編製及存置僅有一套綜合財務報表，其於業績記錄期間採用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。我們並無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號編製業績記錄期間的綜合財務報表，而申報會計師亦無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號審核或審閱業績記錄期間的綜合財務報表。

為向投資者提供其他資料，我們已盡最大努力評估應用香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號所載的原則較採用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號各自對我們財務業績造成的影響。

### 採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

根據內部評估，採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號較香港會計準則第39號及香港會計準則第18號的規定對我們的財務狀況及表現並無造成重大影響，但如果於整段業績記錄期間採用香港會計準則第18號，則於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的合約負債分別約為人民幣194.2百萬元、人民幣285.2百萬元、人民幣560.4百萬元及人民幣728.0百萬元，會重新分類為客戶墊款。

### 採用香港財務報告準則第16號

根據香港會計準則第17號，經營租賃付款於租期內按直線基準於綜合收入表扣除，而經營租賃承擔於綜合財務報表的附註中單獨披露，於綜合財務狀況表以外確認。根據香港財務報告準則第16號，全部租賃(租期少於12個月或屬低價值除外)於各自租期開始時須於綜合財務狀況表中以資產(即財務報表中分類為使用權資產)及金融負債(即財務報表中的租賃負債)形式確認。

## 財務資料

根據內部評估，採用香港會計準則第17號並不會對年內或期內利潤及淨資產或負債總額造成重大影響。下表概述採用香港財務報告準則第16號對綜合財務報表的若干主要項目及主要比率的影響：

	目前根據 香港財務 報告準則 第16號匯報 <b>(a)</b>	猶如 根據香港 會計準則 第17號匯報 <b>(b)</b>	差異 <b>(a)-(b)</b>
<b>年／期內利潤(人民幣千元)</b>			
— 2017年	42,958	43,093	(135)
— 2018年	98,307	95,704	2,603
— 2019年	269,898	271,353	(1,455)
— 截至2020年6月30日止六個月	250,777	250,696	81
<b>總資產(人民幣千元)</b>			
— 於2017年12月31日	2,071,138	2,059,229	11,909
— 於2018年12月31日	1,642,397	1,600,609	41,788
— 於2019年12月31日	2,271,146	2,235,383	35,763
— 於2020年6月30日	4,308,090	4,257,604	50,486
<b>總負債(人民幣千元)</b>			
— 於2017年12月31日	2,144,843	2,132,519	12,324
— 於2018年12月31日	1,617,795	1,578,194	39,601
— 於2019年12月31日	1,773,271	1,738,240	35,031
— 於2020年6月30日	2,541,602	2,491,122	50,480
<b>淨(負債總額)／資產總值 (人民幣千元)</b>			
— 於2017年12月31日	(73,705)	(73,290)	(415)
— 於2018年12月31日	24,602	22,415	2,187
— 於2019年12月31日	497,875	497,143	732
— 於2020年6月30日	1,766,488	1,766,482	6
<b>流動比率</b>			
— 於2017年12月31日	0.92	0.92	0.00
— 於2018年12月31日	0.97	0.98	(0.01)
— 於2019年12月31日	1.21	1.22	(0.01)
— 於2020年6月30日	1.20	1.21	(0.01)

附註：

流動比率按流動資產除以流動負債計算得出。

---

## 財務資料

---

### 收購開元物業管理

於2020年5月8日，我們收購開元物業管理84.92%的股權，另有額外14.25%股權由謝建軍先生根據股份委託安排為本集團持有。自同日起，開元物業管理及其附屬公司的經營業績併入我們的經營業績。收購的已付和應付對價總額為人民幣1,487.6百萬元，乃考慮開元物業管理的財務表現（包括與收購有關的盈利保證）及業務及經營的狀況經公平磋商後釐定。該對價乃參考收入法的估值結果（採用現金流量折現法）釐定。現金流量折現法下的自由現金流量模型被採納為開元物業管理企業價值的主要指標，該等模型基於開元物業管理管理層作出的估計，涵蓋自2020年1月1日至2025年12月31日的期間。資本資產定價模型亦用於估計開元物業管理的股本成本以基於開元物業管理的加權平均資本成本得出適用的折現率。同時，市場法亦被採用以核證上述收入法下所得出估值結果的合理性。市場法同時使用了中國同行公司市盈率的可比公司法以及可比交易法。隱含市盈率（即總對價約人民幣1,487.6百萬元除以截至2021年12月31日止年度的盈利保證人民幣115百萬元）為約13倍，屬於就上述市場法識別的同行業公司及可比交易的市盈率範圍內。有關我們收購開元物業管理的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」。考慮到對開元物業管理的收購，於2020年6月30日，我們於經審核綜合財務狀況表取得商譽人民幣1,020.2百萬元及其他無形資產人民幣247.4百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理之總綜合收入分別為人民幣556.7百萬元、人民幣725.5百萬元、人民幣867.9百萬元、人民幣279.4百萬元及人民幣328.3百萬元。於同期，開元物業管理的綜合淨利潤分別為人民幣51.6百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣62.9百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣32.4百萬元。開元物業管理於收購前的綜合財務報表及附註載於本文件附錄一B。有關收購開元物業管理的更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」及「業務－收購開元物業管理」。

## 財務資料

### 影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況受多項因素影響，包括本文件「風險因素」所載的該等因素及下文所述的該等因素：

### 業務組合

我們主要經營三項業務：物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們不同業務分部的利潤率不同。我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。倘我們業務分部收入貢獻結構或任何業務分部的利潤率出現變動，則可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表列示於業績記錄期間我們按業務分部劃分的收入及毛利率明細：

	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	
	(人民幣千元)	(%)								
收入										
物業管理服務.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務.....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總收入.....	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

我們於業績記錄期間實現快速增長。我們的收入從2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，年複合增長率為59.5%，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,171.4百萬元繼續增長52.9%至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元。

## 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
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
				(未經審核)	
物業管理服務 .....	1.6	6.4	11.8	11.1	21.5
非業主增值服務 .....	42.3	35.3	34.8	27.0	32.0
社區增值服務 .....	19.6	23.1	34.6	17.3	35.5
<b>整體 .....</b>	<b>21.0</b>	<b>23.0</b>	<b>25.5</b>	<b>20.0</b>	<b>25.9</b>

於業績記錄期間，我們的整體毛利率由2017年的21.0%提升至2019年的25.5%並進一步提升至截至2020年6月30日止六個月的25.9%，主要由於物業管理服務的毛利率大幅提升及社區增值服務的毛利率上升，同時非業主增值服務的毛利率有所降低。影響我們物業管理服務毛利率的因素通常為(i)同一地理位置的項目數目及可受益於項目協同效應的人工及資源優化水平；及(ii)我們的運營實力，包括實施成本控制措施（例如通過採用自動化及智慧化管理）。一般而言，我們非業主增值服務、社區增值服務的毛利率高於物業管理服務，這兩個業務分部的勞動密集度低於物業管理服務。隨著我們豐富服務內容，增值服務的規模有所擴大，同時通過集中式管理、標準化以及智慧化管理，及在管建築面積大幅擴張帶來的規模經濟效益進一步降低服務成本，提升了整體毛利率。

有關於業績記錄期間我們毛利率波動的更多詳情，請參閱「一 經選定綜合全面收益表項目的說明 — 毛利及毛利率」。

### 業務規模

我們的財務狀況及經營業績受我們的業務規模，尤其是物業管理業務的在管建築面積的影響。於業績記錄期間，我們的多數收入產生自物業管理服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，其分別佔我們總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%。因此，我們的收

---

## 財務資料

---

入增長很大程度上取決於我們維持及發展我們在管建築面積的能力，而維持及發展我們在管建築面積的能力則受我們續新現有物業管理服務合同及獲取新物業管理服務合同能力的影響。隨著我們管理的項目增多以及所服務的在管項目的業主及住戶數目不斷增加，在管建築面積亦將影響社區增值服務。於業績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為20.0百萬平方米、28.6百萬平方米、53.0百萬平方米及105.4百萬平方米。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，融創集團（及其合營企業及聯營公司）開發的物業分別佔我們在管總建築面積的99.7%、99.4%、99.4%及61.8%。自2019年起，我們積極致力於尋求獨立第三方房地產開發商所開發項目的物業管理委聘，以獲得更高的規模效應、額外的收入來源及使我們的物業管理組合多元化。外拓項目在管建築面積於2020年6月30日佔比的提高是我們外拓工作（包括於2020年5月對開元物業管理的收購，其在管建築面積多來自外拓項目）成功的體現。

### 管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受我們管理員工成本的能力的影響。於業績記錄期間，員工成本乃我們銷售成本的最大組成部分，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，員工成本分別為人民幣514.1百萬元、人民幣885.0百萬元、人民幣1,320.0百萬元、人民幣611.9百萬元及人民幣821.3百萬元，分別佔我們銷售成本的58.5%、62.4%、62.6%、65.3%及61.9%。於業績記錄期間，行政員工薪金及福利亦為我們行政開支的最大組成部分。於業績記錄期間，員工成本及開支普遍增加主要由於我們業務擴張、人員數量增加，加上中國工資水平整體上升。

我們將清潔、綠化、安保、維修維護服務等若干服務外包第三方服務提供商，同時維持對其服務的嚴格管控以確保服務質量。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的分包成本（指安保、維護、清潔及綠化成本）分別為人民幣231.0百萬元、人民幣324.3百萬元、人民幣438.0百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣306.7百萬元，分別佔我們銷售成本總額的26.3%、22.9%、20.8%、18.1%及23.1%。於業績記錄期間，分包成本增加主要是由於我們的在管建築面積增加。為應對不斷增加的人工成本同時確保一貫的服務質量，我

---

## 財務資料

---

們已實施若干措施以降低對人員的依賴，包括實施標準化、自動化、智能化管理，優化人員配置結構以提升效率，與優質供方進行集中性採購。有關我們的節約成本措施的更多詳情，請參閱「業務－標準化及智慧化管理」。

### 品牌定位與服務定價

我們的財務狀況及經營業績受到我們能否獲得物業管理項目委聘以及維持或提高我們服務的收費水平的影響，而這在一定程度上受我們品牌知名度及行業領先地位的影響。同時，廣受認可的品牌將有助我們自第三方房地產開發商取得更多增值服務委聘（如諮詢服務委聘），並就新的物業管理項目與這些房地產開發商探索更多合作的機會。我們致力為一二線城市的較高端項目提供物業管理服務，且對物業管理服務進行定價時，我們一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及地理位置；(ii)將提供服務的範圍；(iii)我們的支出預算；(iv)我們的目標利潤率；(v)項目經營時長以及業主及住戶情況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價（如適用）；及(vii)來自同行業公司的競爭（包括提供予可比物業的物業管理服務的定價）。在價格的競爭力，服務質量以及盈利能力之間尋求平衡，對於我們的財務狀況及經營業績至關重要。

我們會在續訂即將到期的物業管理服務合同時力求維持或提高物業管理費，從而維持或提高我們的利潤率，以應對物業管理服務標準或範圍的提升及成本的增加。我們能否提高費用在一定程度上將會受到我們維護及提升品牌知名度的能力的影響。

### 實施收購策略的能力

我們於2020年5月收購開元物業管理的控制性權益，由此擴大了我們在中國的物業管理組合，豐富了非住宅物業的物業管理組合。我們計劃未來繼續實施策略性併購，以擴大業務規模並多元化業務組合。請參閱「業務－發展戰略」。為實施有關戰略，我們需要配置資金及人力資源以識別合適機會並及時按可令我們實現理想戰略目標及預期回報的條款完成有關交易。我們的業務經營、財務表現及前景取決於我們能否識別合適目標、成功執行併購及將有關目標的業務整合入我們的業務。此外，我們

---

## 財務資料

---

的經營業績將受收購開元物業管理及其他收購應佔相關無形資產攤銷費用及相關稅務影響的影響。有關進一步詳情，請參閱「一經選定綜合財務狀況表項目的說明－無形資產－其他無形資產」。

### 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。作為一家擁有豐富物業管理業務組合的領先大型物業服務提供商，我們主要與中國的全國性及區域性大型物業管理公司競爭。就增值服務而言，我們亦與提供類似服務的其他物業管理公司及相關行業參與者競爭。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力取決於我們鞏固競爭優勢的能力。若我們無法有效與市場參與者競爭並維持或提高我們的市場份額，則我們的收入及盈利能力可能受到不利影響。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們與多個競爭對手共處於一個競爭激烈的行業，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響」。

### 關鍵會計政策及估計

我們已確定若干對編製我們財務報表而言屬重要的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，確定該等項目要求管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設（如適用）變動的敏感度。下文列示我們認為對我們至關重要或涉及我們編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策。我們的主要會計政策、估計及判斷對了解我們的財務狀況及經營業績而言至關重要，進一步詳情載於本文件附錄一A會計師報告附註2及附註4。

所有於2020年1月1日開始的年度強制生效之會計準則、準則之修訂本及詮釋於整個業績記錄期間貫徹應用於本集團。董事認為，就已於2020年1月1日頒佈但尚未生效且本集團並未提早採納之準則及修訂本而言，該等準則及現有準則之修訂本預期不會對本集團造成任何重大影響。

---

## 財務資料

---

### 收入確認

提供服務（包括以包幹制或酬金制為基準的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）的收入於提供相關服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們按月為所提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權出具發票且與已提供的服務價值直接匹配的金額確認為收入。就按包幹制管理物業所得物業管理服務收入而言，我們作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，將已收或應收客戶的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為銷售成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將酬金（通常按就管理物業已收或應收物業管理費總額的一定比例或固定金額計算）確認為提供有關服務的收入。

非業主增值服務主要包括：

- (i) 向房地產開發商提供的案場服務，有關費用根據以成本加成法估算的預先釐定的價格開具賬單，其收入於提供該等服務時隨時間確認；
- (ii) 諮詢服務及開辦服務，有關費用乃按各個項目的單價及面積計算，其收入於提供該等服務時隨時間確認；
- (iii) 銷售物業及車位使用權的酬金收入，於向相關買方轉讓物業或車位使用權的控制權時以時間點按淨額基準確認；及
- (iv) 工程服務，有關收入經參考於資產負債表日期合同業務活動完成的比例確認。已完成工程的進度按照截至報告期末已完工實際結果佔合同約定總成果的比例計算。（由於應收款項於提供服務時隨時間確認，付款之到期僅需時間流逝，故收取對價為無條件。）

社區增值服務主要包括：

- (i) 美居服務及社區生活服務所得收入，乃就所提供的各項服務收取，於提供相關服務時確認；

---

## 財務資料

---

- (ii) 社區空間運營服務所得收入，乃於提供該等服務時隨時間確認；
- (iii) 二手物業銷售或租賃所得酬金收入，於緊隨提供服務後向業主及／或第三方收取並於某一時間點按淨額基準確認；及
- (iv) 出售車位使用權所得收入於向相關買方轉讓車位使用權的控制權時確認，且即時計費。

### 應收呆賬撥備

就貿易應收款項而言，我們採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定整個存續期內預期信用虧損將自初始確認應收款項時起確認。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及逾期天數分類。預期信用虧損亦包含前瞻性資料。我們使用預期信用虧損模型釐定其他應收款項（不包括預付款項）的預期虧損撥備。由於我們評估於業績記錄期間其他應收款項的信用風險並無顯著增加，故我們使用12個月預期信用虧損模型評估其他應收款項的信用虧損。

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於我們的過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面價值。

我們通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，我們考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。由於經營租賃及貿易應收款項以及其他應收款項的實際損失率以及就行業前瞻性宏觀經濟數據進行的調整（考慮到「業務－2019冠狀病毒爆發對我們業務的影響」所進一步詳述的2019冠狀病毒的影響）於業績記錄期間並無重大變動，董事認為，撥備矩陣的預期虧損率於整個業績記錄期間並無重大變動。

---

## 財務資料

---

### 無形資產攤銷及減值

#### 無形資產類型

##### 商譽

轉讓的對價、被收購實體任何非控制性權益金額以及被收購實體任何之前股本權益於收購日的公允價值超過所收購可識別淨資產公允價值的數額乃列為商譽。

收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽毋須攤銷，但須每年進行減值測試，或在發生事件或情況變動顯示可能出現減值時作更頻密測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售某個實體的收益及虧損包括已售實體相關商譽的賬面價值。

商譽分配至現金產生單位（「現金產生單位」）以進行減值測試。有關商譽會分配至預期會從產生有關商譽的業務合併中受惠的現金產生單位或現金產生單位組別。現金產生單位或現金產生單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層次，即經營分部確認。

##### 軟件

已購置電腦軟件程序按購置及使用成本資本化。該等成本於2至5年（估計可使用年期）內按直線法攤銷。

##### 客戶關係

客戶關係包括自第三方直接購買及通過業務合併收購。前者按成本確認，後者按收購日期的公允價值確認。物業管理合同及客戶關係之可使用年期有限，按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約預期可使用年期（5至8年）以直線法計算。

##### 獨家經營權

獨家經營權按成本法初始確認本集團就個別停車位所付可退還押金現值與押金合約金額之間的差額。攤銷於各合約的預期可使用年期（1.25至1.5年）內使用直線法計算。

---

## 財務資料

---

### 品牌

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(10年)內使用直線法計算。

### 無形資產減值

無確定可使用年期的商譽毋須攤銷，本集團每年測試商譽是否出現任何減值。當有事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時，則對商譽進行減值檢討。釐定商譽是否減值須對被分配商譽的現金產生單位的可收回金額作出估計。可收回金額為使用價值或公允價值減去出售成本之中的較高者。該計算需我們估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。其他資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面價值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及其使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

### 即期和遞延所得稅

釐定中國附屬公司未分派盈利的所得稅及預扣稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中存在許多最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變動的影響)與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的即期及遞延稅項資產及負債。僅當可能有未來應課稅金額可用於抵銷該等暫時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

## 財務資料

### 經選定綜合全面收益表項目的說明

下表列示於所示期間我們的經選定綜合全面收益表。下文所呈列我們的過往業績未必可作為預期未來業績的指標。

	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)									
收入 .....	1,111,525	100.0	1,841,542	100.0	2,827,374	100.0	1,171,354	100.0	1,790,624	100.0
銷售成本 .....	(878,214)	(79.0)	(1,417,589)	(77.0)	(2,107,080)	(74.5)	(936,628)	(80.0)	(1,325,977)	(74.1)
毛利 .....	233,311	21.0	423,953	23.0	720,294	25.5	234,726	20.0	464,647	25.9
行政開支 .....	(196,275)	(17.7)	(294,377)	(15.9)	(383,128)	(13.5)	(164,624)	(14.0)	(175,156)	(9.7)
銷售及營銷開支 .....	(96)	(0.0)	(3,708)	(0.2)	(18,669)	(0.7)	(6,586)	(0.6)	(10,212)	(0.6)
金融資產減值										
虧損淨額 .....	(1,463)	(0.1)	(1,535)	(0.1)	(2,759)	(0.1)	(4,637)	(0.4)	(7,435)	(0.4)
其他收入及開支 .....	85,535	7.7	45,913	2.5	36,604	1.3	18,307	1.6	31,296	1.7
其他收益及虧損 .....	16,294	1.5	2,505	0.1	4,159	0.1	1,290	0.1	3,610	0.2
經營利潤 .....	137,306	12.4	172,751	9.4	356,501	12.6	78,476	6.7	306,750	17.1
財務收入 .....	253	0.0	474	0.1	1,365	0.1	456	0.0	7,421	0.5
財務成本 .....	(83,342)	(7.5)	(45,125)	(2.5)	(13,228)	(0.5)	(12,226)	(1.0)	(1,032)	(0.1)
財務(成本)/										
收入－淨額 .....	(83,089)	(7.5)	(44,651)	(2.4)	(11,863)	(0.4)	(11,770)	(1.0)	6,389	0.4
分佔使用權益法入賬之										
聯營公司及合營企業										
除稅後利潤淨額 .....	-	-	883	0.0	1,289	0.0	438	0.0	2,511	0.1
除所得稅前利潤 .....	54,217	4.9	128,983	7.0	345,927	12.2	67,144	5.7	315,650	17.6
所得稅開支 .....	(11,259)	(1.0)	(30,676)	(1.7)	(76,029)	(2.7)	(13,519)	(1.1)	(64,873)	(3.6)
年/期內利潤 .....	<u>42,958</u>	<u>3.9</u>	<u>98,307</u>	<u>5.3</u>	<u>269,898</u>	<u>9.5</u>	<u>53,625</u>	<u>4.6</u>	<u>250,777</u>	<u>14.0</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	%
	(未經審核)									
全面收益總額歸屬於：										
- 本公司擁有人.....	42,958	3.9	98,307	5.3	269,898	9.5	53,625	4.6	238,130	13.3
- 非控制性權益.....	-	-	-*	0.0	-*	0.0	-*	0.0	12,647	0.7
	<b>42,958</b>	<b>3.9</b>	<b>98,307</b>	<b>5.3</b>	<b>269,898</b>	<b>9.5</b>	<b>53,625</b>	<b>4.6</b>	<b>250,777</b>	<b>14.0</b>

\* 少於人民幣1,000元

### 收入

於業績記錄期間，我們的收入源自以下三項業務：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務的物業管理費，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月總收入的51.7%、41.3%、40.6%、42.2%及58.8%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括案場服務、開辦服務及諮詢服務，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月總收入的47.2%、55.8%、55.6%、55.4%及37.8%；及
- (iii) 社區增值服務，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月總收入的1.1%、2.9%、3.8%、2.4%及3.4%。

## 財務資料

下表列示於所示期間我們按業務劃分的總收入明細：

	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)	(%)								
							(未經審核)			
物業管理服務.....	574,757	51.7	760,067	41.3	1,148,198	40.6	494,621	42.2	1,052,708	58.8
非業主增值服務.....	524,119	47.2	1,028,700	55.8	1,572,496	55.6	648,363	55.4	676,343	37.8
社區增值服務.....	12,649	1.1	52,775	2.9	106,680	3.8	28,370	2.4	61,573	3.4
總收入 .....	<u>1,111,525</u>	<u>100.0</u>	<u>1,841,542</u>	<u>100.0</u>	<u>2,827,374</u>	<u>100.0</u>	<u>1,171,354</u>	<u>100.0</u>	<u>1,790,624</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務收入

於業績記錄期間，物業管理服務收入有所增加，乃主要由於我們在管建築面積增加。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的在管建築面積分別為20.0百萬平方米、28.6百萬平方米、53.0百萬平方米及105.4百萬平方米。於業績記錄期間，我們按包幹制收取絕大部分物業管理費，另有其餘極小部分按酬金制收取。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，基於包幹制的物業管理服務收入分別佔我們物業管理服務收入的100.0%、100.0%、99.9%、99.9%及99.9%。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.21元、人民幣3.15元、人民幣3.40元及人民幣3.03元。

於業績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入源自住宅物業，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，分別佔我們物業管理服務收入的80.6%、81.8%、82.0%、81.1%及72.0%。



## 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	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元) (未經審核)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
外拓項目 <sup>(3)(4)</sup> .....	3,631	0.6	6,796	0.9	4,314	0.4	2,212	0.4	140,573	13.4
總計 .....	<u>574,757</u>	<u>100.0</u>	<u>760,067</u>	<u>100.0</u>	<u>1,148,198</u>	<u>100.0</u>	<u>494,621</u>	<u>100.0</u>	<u>1,052,708</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方（融創集團於其中持有控制性權益）共同開發的物業。
- (2) 指融創集團與其他方（融創集團於其中無控制性權益）共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月物業管理服務的收入僅包括開元物業管理於2020年5月8日至6月30日期間來自外拓項目物業管理服務的收入。

### 非業主增值服務收入

於業績記錄期間，我們向非業主提供增值服務，包括(i)向房地產開發商提供案場服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動；(ii)諮詢及其他非業主增值服務，包括諮詢、開辦及工程服務等；及(iii)向房地產開發商提供的房產中介服務，主要包括旅遊度假項目的代理銷售服務。

## 財務資料

下表列示於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	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)	(%)
案場服務.....	352,070	67.2	674,652	65.6	928,753	59.1	402,863	62.1	435,741	64.4
諮詢及其他非業主 增值服務										
— 開辦服務....	73,540	14.0	158,092	15.4	305,109	19.4	98,250	15.2	105,156	15.5
— 諮詢服務....	95,686	18.3	141,268	13.7	157,737	10.0	54,158	8.4	65,190	9.6
— 工程服務....	—	—	5,228	0.5	26,846	1.7	12,143	1.9	16,476	2.4
小計 .....	169,226	32.3	304,588	29.6	489,692	31.1	164,551	25.4	186,822	27.6
房產中介服務....	2,823	0.5	49,460	4.8	154,051	9.8	80,949	12.5	53,780	8.0
總計 .....	<u>524,119</u>	<u>100.0</u>	<u>1,028,700</u>	<u>100.0</u>	<u>1,572,496</u>	<u>100.0</u>	<u>648,363</u>	<u>100.0</u>	<u>676,343</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務收入

於業績記錄期間，我們主要向我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以滿足彼等的日常生活需求，包括：(i)美居服務；(ii)社區空間運營服務；(iii)房產經紀服務及車位使用權銷售；及(iv)社區生活服務。

## 財務資料

下表列示於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	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)	(%)
美居服務.....	2,973	23.5	2,785	5.3	11,920	11.2	4,121	14.5	7,581	12.3
社區空間運營 服務.....	7,549	59.7	9,557	18.1	18,362	17.1	8,262	29.2	26,583	43.2
房產經紀服務及 車位銷售.....	1,063	8.4	37,481	71.0	72,379	67.9	14,337	50.5	24,266	39.4
社區生活服務....	1,064	8.4	2,952	5.6	4,019	3.8	1,650	5.8	3,143	5.1
總計.....	<u>12,649</u>	<u>100.0</u>	<u>52,775</u>	<u>100.0</u>	<u>106,680</u>	<u>100.0</u>	<u>28,370</u>	<u>100.0</u>	<u>61,573</u>	<u>100.0</u>

### 銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔成本，包括(i)於在管物業直接提供物業管理等服務的現場員工成本；(ii)與分包服務有關的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)就提供予房地產開發商的房產中介服務向與我們合作的第三方房地產中介支付的佣金；(vi)折舊及攤銷；(vii)項目的辦公、差旅及通訊成本；及(viii)購買車位使用權成本及社區活動成本等其他成本。

## 財務資料

下表列示於所示期間銷售成本明細：

	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	%
員工成本.....	514,119	58.5	884,992	62.4	1,320,045	62.6	611,947	65.3	821,325	61.9
安保、維護、清潔及 綠化成本.....	230,960	26.3	324,258	22.9	437,985	20.8	169,715	18.1	306,664	23.1
能源費用.....	41,245	4.7	36,920	2.6	45,268	2.1	22,577	2.4	44,044	3.3
耗材成本.....	36,942	4.2	42,279	3.0	53,244	2.6	34,139	3.7	46,071	3.5
佣金成本.....	-	-	26,608	1.9	77,097	3.7	45,258	4.8	18,367	1.4
折舊及攤銷.....	3,004	0.3	8,257	0.6	16,889	0.8	7,777	0.8	20,559	1.6
稅項及附加.....	4,886	0.6	8,860	0.6	14,915	0.7	5,082	0.6	8,023	0.6
辦公、差旅、 通訊成本.....	27,925	3.2	48,222	3.4	94,343	4.5	34,741	3.7	42,863	3.2
其他成本.....	19,133	2.2	37,193	2.6	47,294	2.2	5,392	0.6	18,061	1.4
<b>銷售成本總額.....</b>	<b>878,214</b>	<b>100.0</b>	<b>1,417,589</b>	<b>100.0</b>	<b>2,107,080</b>	<b>100.0</b>	<b>936,628</b>	<b>100.0</b>	<b>1,325,977</b>	<b>100.0</b>

下表列示於所示期間我們按業務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.....	565,685	64.4	711,398	50.2	1,012,348	48.0	439,798	47.0	826,235	62.3
非業主增值服務.....	302,354	34.4	665,604	46.9	1,025,005	48.7	473,373	50.5	460,054	34.7
社區增值服務.....	10,175	1.2	40,587	2.9	69,727	3.3	23,457	2.5	39,688	3.0
<b>銷售成本總額.....</b>	<b>878,214</b>	<b>100.0</b>	<b>1,417,589</b>	<b>100.0</b>	<b>2,107,080</b>	<b>100.0</b>	<b>936,628</b>	<b>100.0</b>	<b>1,325,977</b>	<b>100.0</b>

---

## 財務資料

---

除下文所述若干員工成本外，若無任何有效的成本控制措施，我們銷售成本的其他成本項目通常隨業務規模的擴大而增加。這些銷售成本項目通常包括分包成本、能源費用、耗材成本以及項目的辦公、差旅及通訊成本。根據員工職能及服務類型，我們的員工成本可大致分為兩類：(i)通常隨著我們業務規模的擴大而增加的員工成本；及(ii)其增加未必會與我們業務的擴大一致的員工成本。

第一類員工成本通常包括以下方面的成本：(a)有關物業管理服務的安保、清潔人員及項目管理員以及有關銷售協助、開辦及工程服務的類似職能員工，及(b)有關顧問服務的員工，其人數取決於該等服務長期的業務量。

第二類員工成本通常包括以下方面的成本：(a)有關物業管理服務的項目經理以及維修維護員工以及有關銷售協助、開辦及工程服務的類似員工。隨著我們業務規模增長並在切實可行的範圍內，作為我們優化員工利用率措施的一部分，該等員工很有可能被分配到附近區域內的多個項目，(b)有關房產中介服務的員工，其人數取決於所設立的營業場所的數量及規模，而營業場所的數量及規模受需要該等房產中介服務的物業供應情況影響。短期內，由此產生的員工成本通常不易受到業務量波動的影響，(c)有關美居、社區空間運營及社區生活服務的員工，其中大部分員工為相關業務的招商工作而聘用，及(d)有關房產中介及車位使用權銷售的員工，其人數取決於為該等服務而設立的營業場所的數量及規模以及我們為後續銷售而持有的車位數目。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合及各業務分部的毛利率所影響。下表列示於所示期間我們按業務劃分的毛利及毛利率明細：

	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	
	毛利	毛利率								
	(人民幣千元)	(%)								
							(未經審核)			
物業管理服務.....	9,072	1.6	48,669	6.4	135,850	11.8	54,823	11.1	226,473	21.5
非業主增值服務.....	221,765	42.3	363,096	35.3	547,491	34.8	174,989	27.0	216,289	32.0
社區增值服務.....	2,474	19.6	12,188	23.1	36,953	34.6	4,914	17.3	21,885	35.5
總計/整體.....	<u>233,311</u>	21.0	<u>423,953</u>	23.0	<u>720,294</u>	25.5	<u>234,726</u>	20.0	<u>464,647</u>	25.9

於業績記錄期間，我們的整體毛利率呈上漲趨勢，主要反映了(i)隨著在管建築面積增加帶來規模經濟效益、(ii)管理效率的提升和成功實施的成本控制措施及(iii)物業管理服務的毛利率上升。儘管受到2019冠狀病毒的影響，我們截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率較2019年同期也呈上漲趨勢，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率的上升。

### 物業管理服務

物業管理服務毛利率主要受我們收取的物業管理費及銷售成本影響。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的整體平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.21元、人民幣3.15元、人民幣3.40元及人民幣3.03元。我們物業管理服務的毛利率相對較低，尤其是在業績記錄期間的早期幾年，主要因為我們將服務物業管理客戶的需求放在首位，並更多地專注於提升服務質量和建立標準化、自動化管理基礎架構。於業績記錄期間毛利率大幅上升主要由於(i)於有關期間隨著我們

## 財務資料

的管理基礎架構成熟及在管建築面積增加，規模經濟效益呈現；及(ii)我們的經營能力提升，成功實施了一系列的成本控制措施，以提升成本效益，這包括(a)通過集中採購有效控制成本，例如就分包服務於總部或區域層面進行集中採購，(b)持續優化員工配置，及(c)社區自動化及智能管理升級，例如部署清潔機及自動巡邏系統以降低對人力的倚賴。我們持續加大成本控制措施力度，旨在於提供品質始終如一的服務與受益於擴大物業管理組合的規模經濟效益之間實現平衡。

下表列示於所示期間我們按項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	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	
	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)	(%)
	(未經審核)									
融創集團(及其合營企業及聯營公司)開發的物業										
— 由融創集團開發 <sup>(1)</sup> .....	7,107	1.5	42,707	7.3	105,772	12.5	42,976	11.7	159,060	23.5
— 由融創集團的合營企業及聯營公司開發 <sup>(2)</sup> .....	1,929	2.1	6,333	3.8	30,069	10.1	11,656	9.2	43,377	18.4
	<u>9,036</u>	1.6	<u>49,040</u>	6.5	<u>135,841</u>	11.9	<u>54,632</u>	11.1	<u>202,437</u>	22.2
外拓項目 <sup>(3)(4)</sup> .....	36	1.0	(371)	(5.5)	9	0.2	191	8.6	24,036	17.1
總計/整體.....	<u>9,072</u>	1.6	<u>48,669</u>	6.4	<u>135,850</u>	11.8	<u>54,823</u>	11.1	<u>226,473</u>	21.5

附註：

(1) 指融創集團單獨或融創集團與其他方(融創集團於其中持有控制性權益)共同開發的物業。

---

## 財務資料

---

- (2) 指融創集團與其他方(融創集團於其中無控制性權益)共同開發的物業。
- (3) 「外拓項目」指融創集團單獨或與其他方共同開發的以外的項目。
- (4) 我們於截至2020年6月30日止六個月物業管理服務的毛利及毛利率僅包括開元物業管理於2020年5月8日至6月30日期間來自外拓項目物業管理服務的毛利及毛利率。

於業績記錄期間，外拓項目物業管理服務的毛利率明顯低於我們所管理的由融創集團(以及其合營企業及聯營公司)開發的項目，2018年外拓項目物業管理服務產生毛損人民幣0.4百萬元。2017年至2019年，我們僅管理三個外拓項目。這些項目中有兩個產生虧損的主要原因為項目經營時間較長，收取的物業管理費較低。我們已於2018年12月31日終止這些項目。第三個項目於項目初期產生虧損，及其後於2019年扭虧為盈。我們截至2020年6月30日止六個月的外拓項目主要包括開元物業管理管理的項目，由於開元物業管理來自非住宅物業(包括商業、城市公共及其他物業)的物業管理服務收入佔比較高，並於該期間向若干客戶授出物業管理費折扣以助其減輕財務負擔，故其物業管理服務的毛利率受到2019冠狀病毒的不利影響。

### **非業主增值服務**

非業主增值服務的毛利率主要受服務組合變化所影響。有關毛利率自2017年至2019年有所下降，乃由於毛利率較低的服務類型(如房產中介服務)的收入貢獻總體增加，而毛利率較高的服務類型(如諮詢服務)的收入貢獻總體減少。於2020年上半年，非業主增值服務的毛利率較2019年同期有所上升，主要由於(i)毛利率通常較低的房產中介服務的收入貢獻減少，主要由於2019冠狀病毒對該等服務的影響；及(ii)毛利率通常較高的諮詢服務的收入貢獻增加。

### **社區增值服務**

於業績記錄期間，社區增值服務的毛利率整體上升，主要由於隨著我們的物業管理規模及客戶基礎擴大，帶來服務組合變化和規模經濟效益。2018年及2019年的毛利

## 財務資料

率上升，主要由於我們於2018年開始銷售車位使用權業務。於2020年上半年，社區增值服務的毛利率較2019年同期有所上升，主要由於我們受益於規模經濟效益，提高了員工的工作效率及優化了人員配置，以為多個項目提供社區增值服務。

### 行政開支

行政開支包括(i)員工薪金及福利；(ii)辦公開支；(iii)差旅、交通及業務招待開支；(iv)[編纂]；(v)招聘及培訓開支；(vi)折舊及攤銷；及(vii)其他雜項行政開支，例如專業費用及銀行手續費。

下表列示於所示期間的行政開支明細：

	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)	
員工薪金及福利.....	138,422	206,596	303,694	127,261	116,334
辦公開支.....	14,762	24,501	19,806	10,954	16,424
差旅、交通及業務招待開支.....	20,012	32,125	26,010	11,268	10,945
[編纂]開支.....	-	-	-	-	[編纂]
招聘及培訓開支.....	7,959	10,326	11,913	2,660	3,697
折舊及攤銷.....	4,661	8,922	17,786	8,784	10,765
其他.....	10,459	11,907	3,919	3,697	8,667
<b>總計.....</b>	<b>196,275</b>	<b>294,377</b>	<b>383,128</b>	<b>164,624</b>	<b>175,156</b>

於業績記錄期間，我們產生的行政開支整體上持續增加，主要由於業務擴張引起的僱員薪金及福利開支增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的行政開支分別佔我們總收入的17.7%、15.9%、13.5%、14.0%及9.7%。我們通過優化管理架構，執行系統的精細化管理，持續提升行政管理效率。

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支包括(i)我們為提升品牌形象及業務宣傳進行的活動之廣告及推廣開支；(ii)銷售及營銷人員的工資及福利開支；及(iii)其他雜項銷售及營銷開支。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣18.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣10.2百萬元，分別約佔我們於相關期間總收入的0.0%、0.2%、0.7%、0.6%及0.6%。

於業績記錄期間，我們的銷售及營銷開支增加，乃主要由於(i)為推廣品牌，我們加大媒介推廣並開展一系列品牌推廣活動，同時品牌推廣部門人數增加，人員工資及福利開支增加，使廣告及推廣開支增加；及(ii)我們從2019年開始致力於市場拓展，隨市場拓展團隊完善，市場拓展活動增加，人員成本及市場拓展費用增加。

### 金融資產減值虧損淨額

貿易及其他應收款項(不包括應收關聯方貿易及其他款項)減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

下表列示於所示期間的金融資產減值虧損淨額：

	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
減值虧損					
貿易及其他應收款項					
(不包括應收關聯方					
貿易及其他款項)					
虧損撥備變動.....	3,653	4,346	6,074	8,989	16,672

## 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
過往減值虧損撥回 .....	(2,190)	(2,811)	(3,315)	(4,352)	(7,311)
貿易及其他應收款項					
減值虧損淨額 .....	<b>1,463</b>	<b>1,535</b>	<b>2,759</b>	<b>4,637</b>	<b>9,361</b>

### 其他收入及開支

其他收入及開支主要包括(i)向一名關聯方提供貸款的利息收入；(ii)政府補助，主要指來自地方政府為我們的業務發展提供的財政支持資金，無未滿足的條件或與政府補助相關的其他或有事項；及(iii)其他，包括其他收入（例如對手方違約賠償金及其他補償）及其他開支（例如行政處罰開支及捐款）。

下表列示於所示期間的其他收入及開支明細：

	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
其他收入及開支					
關聯方利息收入 .....	82,825	43,556	11,134	11,134	17,629
政府補助 .....	2,485	1,500	23,813	6,840	13,451
其他－淨額 .....	225	857	1,657	333	216
	<b>85,535</b>	<b>45,913</b>	<b>36,604</b>	<b>18,307</b>	<b>31,296</b>

於業績記錄期間，關聯方利息收入指我們向一名關聯方（即融創房地產，為融創中國的附屬公司）提供貸款的利息收入，有關貸款為(i)於2016年提供的本金總額人民幣1,100.0百萬元的貸款，隨後於2019年12月31日已結清；(ii)於2017年提供的本金總

## 財務資料

額人民幣500.0百萬元的貸款，隨後於2018年12月31日已結清；及(iii)於2020年上半年提供的本金額人民幣400.0百萬元的貸款，其本金額隨後於2020年6月30日已結清。進一步詳情，請參閱本文件「－債務－借款」、「－關聯交易及結餘」及附錄一A會計師報告附註27及附註34(a)。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損主要指(i)理財產品的公允價值收益；及(ii)就一家被投資公司的非上市權益證券以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產之公允價值收益。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的其他收益分別為人民幣16.3百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.6百萬元。有關更多詳情，請參閱「－經選定綜合財務狀況表項目的說明－以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」以及本文件附錄一A會計師報告附註8及附註24。

### 財務收入及財務成本

財務收入主要指(i)與以港元計值銀行存款有關的匯兌收益，及(ii)銀行存款的利息收入。財務成本主要指(i)我們於2016年所訂立資產抵押證券安排人民幣1,100.0百萬元（資產抵押證券）的利息開支，(ii)與我們於2017年向一家第三方金融機構借款本金總額人民幣500.0百萬元（2017年借款）有關的其他借款利息開支，及(iii)我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。有關資產抵押證券及其他借款的進一步詳情，請參閱「－債務」。有關租賃負債的進一步詳情，請參閱「－經選定綜合財務狀況表項目的說明－租賃負債」。

下表列示於所示期間財務成本及財務收入的明細：

	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
<b>財務成本</b>					
－資產抵押證券的利息開支	(51,652)	(41,230)	(11,134)	(11,134)	－
－其他借款的利息開支 . . . . .	(31,173)	(2,326)	－	－	(27)
－租賃負債的利息 . . . . .	(517)	(1,569)	(2,086)	(1,087)	(1,005)
－匯兌虧損 . . . . .	－	－	(8)	(5)	－

## 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
財務收入				(未經審核)	
— 銀行存款的利息收入 . . . . .	253	474	1,365	456	2,572
— 匯兌收益 . . . . .	—	—	—	—	4,849
	<b>(83,089)</b>	<b>(44,651)</b>	<b>(11,863)</b>	<b>(11,770)</b>	<b>6,389</b>

### 分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營企業除稅後利潤淨額

分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營企業除稅後利潤淨額指我們於多家聯營公司及合營企業投資的利潤份額，即(i)重慶融碧（一家物業管理公司），我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日持有該公司50%的股權；(ii)福州融巨盛物業服務有限公司（「福州融巨盛」，一家物業管理公司），我們於2019年12月31日以及2020年6月30日持有該公司45%的股權；及(iii)若干其他主要從事物業管理業務的公司，該等公司於收購開元物業管理後成為我們的聯營公司或合營企業，詳情載列於本文件附錄一A的會計師報告附註19。

按利潤貢獻計，該等聯營公司及合營企業對我們而言屬不重大，且於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們並無與於該等聯營公司及合營企業的權益有關的重大或有負債或承擔。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支包括我們於中國應付的即期及遞延所得稅。下表列示於所示期間所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>					
— 中國企業所得稅...	10,796	26,421	82,152	54,832	68,320
<b>遞延所得稅</b>					
— 中國企業所得稅...	463	4,255	(6,123)	(41,313)	(3,447)
	<b>11,259</b>	<b>30,676</b>	<b>76,029</b>	<b>13,519</b>	<b>64,873</b>

本集團在中國經營業務的所得稅撥備已基於現有的相關法律、詮釋及慣例按有關年度估計應課稅利潤的適用稅率計算。於業績記錄期間的法定稅率為25%。適用於本集團的中國一般企業所得稅稅率為25%。根據中國當局於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。本集團的若干附屬公司合資格於業績記錄期間享有有關優惠企業所得稅稅率。本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。由於本集團於業績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率分別為20.8%、23.8%、22.0%、20.1%及

## 財務資料

20.6%。該等稅率均低於25%的法定所得稅稅率。這主要是由於上文所述我們的若干附屬公司於業績記錄期間享有優惠所得稅率待遇。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與任何相關司法權區的任何稅務機關概無任何爭議或未決事項。

### 各期間比較

#### 截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

##### 收入

收入由2019年上半年的人民幣1,171.4百萬元增長至2020年同期的人民幣1,790.6百萬元，增長幅度52.9%。該增長主要是由於物業管理服務收入大幅增長以及非業主增值服務及社區增值服務收入有所增長，與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2019年上半年的人民幣494.6百萬元大幅增長112.8%至2020年同期的人民幣1,052.7百萬元。該增長主要是由於我們在管建築面積因我們通過內生增長及收購擴展業務而增加，我們的在管建築面積於2020年6月30日增至105.4百萬平方米，其中已包含開元物業管理在管項目自我們於2020年5月8日收購該公司起所貢獻的在管建築面積38.6百萬平方米，在管物業數目於2020年6月30日增至660處（包含開元物業管理於同日的在管項目308個）。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2019年上半年的人民幣648.4百萬元增加4.3%至2020年同期的人民幣676.3百萬元。2020年上半年的房產中介服務收入較2019年同期有所減少，主要由於業務量受2019冠狀病毒的影響有所減少。儘管房地產開發商的開發進度受2019冠狀病毒的影響在一定程度上放緩，除房產中介服務以外，所有其他非業主增值服務的收入於2020年上半年成功錄得增長。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2019年上半年的人民幣28.4百萬元增長至2020年同期的人民幣61.6百萬元，增長幅度117.0%。該增長主要是由於(i)社區空間運營服務收入由2019年上半年的人民幣8.3百萬元增長至2020年同期的人民幣26.6百萬元，主要由於成都環球世紀運營若干車位的

---

## 財務資料

---

收入；(ii)房產經紀服務以及車位使用權銷售收入由2019年上半年的人民幣14.3百萬元增長至2020年同期的人民幣24.3百萬元；及(iii)美居服務收入由2019年上半年的人民幣4.1百萬元增長至2020年同期的人民幣7.6百萬元，主要由於交付予我們管理的物業數目增加及我們可收取的佣金率因我們進一步加強該等服務的提供而上升。

### 銷售成本

銷售成本由2019年上半年的人民幣936.6百萬元增長人民幣389.4百萬元至2020年同期的人民幣1,326.0百萬元，增長幅度41.6%，與我們的業務規模擴張一致。該增長主要是由於直接提供物業管理服務的現場員工人數增多，令員工成本由2019年上半年的人民幣611.9百萬元增長人民幣209.4百萬元至2020年同期的人民幣821.3百萬元。該增長亦由於我們採購的安保、維護、清潔及綠化等分包服務的增加，致使該等成本由2019年上半年的人民幣169.7百萬元增長人民幣136.9百萬元至2020年同期的人民幣306.7百萬元。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2019年上半年的人民幣234.7百萬元增長至2020年同期的人民幣464.6百萬元，增長幅度98.0%。毛利的增加乃主要由於我們業務規模的擴大。整體毛利率由2019年上半年的20.0%上升至2020年同期的25.9%。

- 物業管理服務毛利率由2019年上半年的11.1%上升至2020年同期的21.5%，主要是由於規模經濟效益及我們進行的優化員工配置、實行集中採購等成本管控措施的成果。
- 非業主增值服務毛利率由2019年上半年的27.0%增加至2020年同期的32.0%，主要是由於非業主增值服務構成發生變動，(i)毛利率相對較低的房產中介服務收入貢獻減少，主要由於有關服務於2020年上半年受2019冠狀病毒影響，及(ii)毛利率通常較高的諮詢服務的收入貢獻增加。
- 社區增值服務的毛利率由17.3%增加至2020年上半年的35.5%，主要由於受益於規模經濟效益，我們的員工工作效率得以提升，並通過安排員工為多個項目提供社區增值服務優化了員工資源的利用率。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

行政開支由2019年上半年的人民幣164.6百萬元增加至2020年同期的人民幣175.2百萬元，增加幅度6.4%。該增加主要是由於(i)[編纂]開支增加人民幣[編纂]百萬元，(ii)辦公開支增加人民幣5.5百萬元及其他開支增加人民幣5.0百萬元，整體符合我們業務擴張，部分被員工薪金及福利主要因2019冠狀病毒爆發後部分行政員工社會保險供款得以獲豁免繳納而減少人民幣10.9百萬元所抵銷。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2019年上半年的人民幣6.6百萬元增長至2020年同期的人民幣10.2百萬元，增長幅度55.1%。有關增長主要是由於我們進一步加大營銷及品牌推廣力度，令廣告及推廣開支增加人民幣2.2百萬元。

### 其他收入及開支

其他收入及開支由2019年上半年的人民幣18.3百萬元增長至2020年同期的人民幣31.3百萬元。該增長主要是由於(i)就我們於2020年上半年授予融創房地產的貸款產生的關聯方利息收入增加人民幣6.5百萬元，及(ii)主要為應對2019冠狀病毒獲政府補助增加人民幣6.6百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由2019年上半年的人民幣1.3百萬元增長至2020年同期的人民幣3.6百萬元。該增長是由於理財產品的公允價值收益增加人民幣2.2百萬元。

### 財務收入－淨額

我們於2020年上半年的財務收入淨額為人民幣6.4百萬元，主要包括匯兌收益人民幣4.8百萬元。我們於2019年上半年的財務成本淨額為人民幣11.8百萬元。這主要是由於資產抵押證券於2019年上半年產生利息開支人民幣11.1百萬元，而我們已於2019年4月悉數償還資產抵押證券。

### 分佔聯營公司及合營企業淨利潤

分佔聯營公司及合營企業淨利潤由2019年上半年的人民幣0.4百萬元增加至2020年同期的人民幣2.5百萬元，是由於我們的合營企業重慶融碧以及開元物業管理的若干聯營公司及合營企業錄得利潤。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

所得稅開支由2019年上半年的人民幣13.5百萬元增長至2020年同期的人民幣64.9百萬元，增長幅度379.9%。該增長主要是由於除所得稅前利潤的增長。我們的除所得稅前利潤由2019年上半年的人民幣67.1百萬元增加至2020年同期的人民幣315.7百萬元，增長幅度370.1%。

### 期內利潤

由於上述原因，期內利潤由2019年上半年的人民幣53.6百萬元大幅增長至2020年同期的人民幣250.8百萬元。淨利潤率由2019年上半年的4.6%上升至2020年同期的14.0%。

### 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

收入由2018年的人民幣1,841.5百萬元增長至2019年的人民幣2,827.4百萬元，增長幅度為53.5%。該增長主要是由於隨業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務收入均有所增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2018年的人民幣760.1百萬元增長人民幣388.1百萬元至2019年的人民幣1,148.2百萬元，增長幅度為51.1%。該增長主要由於我們的在管建築面積隨業務擴張而由2018年12月31日的28.6百萬平方米增長至2019年12月31日的53.0百萬平方米。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣1,028.7百萬元增長人民幣543.8百萬元至2019年的人民幣1,572.5百萬元，增長幅度52.9%。該增長主要是由於我們所服務的房地產開發商開展的銷售活動增加，為此我們提供的銷售協助、諮詢及其他服務增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2018年的人民幣52.8百萬元增長人民幣53.9百萬元至2019年的人民幣106.7百萬元，增長幅度102.1%。該增長主要是由於(i)我們的業務規模擴大，在管的社區及服務的住戶數量增加；及(ii)我們所提供的社區增值服務內容更加豐富，如美居服務所提供的產品類型增加。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣1,417.6百萬元增長人民幣689.5百萬元至2019年的人民幣2,107.1百萬元，增長幅度48.6%。該增長主要由於隨業務規模擴大，我們的員工成本及分包成本增加。我們的員工成本由2018年的人民幣885.0百萬元增長人民幣435.0百萬元至2019年的人民幣1,320.0百萬元，增長幅度為49.2%。安保、維護、清潔及綠化成本由2018年的人民幣324.3百萬元增長人民幣113.7百萬元至2019年的人民幣438.0百萬元，增長幅度35.1%。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣424.0百萬元增長至2019年的人民幣720.3百萬元，增長幅度69.9%。我們的銷售收入增速快於成本，因此整體毛利率由2018年的23.0%上升至2019年的25.5%。毛利率的增加主要由於我們業務規模擴大帶來的規模經濟效益及有效的成本管控措施。

- *物業管理服務*。物業管理服務毛利率由2018年的6.4%上升至2019年的11.8%，主要是由於規模經濟的效果及我們進行的優化員工配置、實行集中採購等成本管控措施的成果。
- *非業主增值服務*。非業主增值服務毛利率由2018年的35.3%略微下降至2019年的34.8%，主要是由於非業主增值服務的業務構成發生變化：(i) 毛利率相對較低的房產中介服務收入貢獻增加，及(ii) 毛利率相對較高的諮詢服務的收入貢獻減少。
- *社區增值服務*。社區增值服務毛利率由2018年的23.1%上升至2019年的34.6%，除了規模經濟的影響，主要由於毛利率較高的車位使用權銷售及美居服務的毛利增加。

### 行政開支

行政開支由2018年的人民幣294.4百萬元增長至2019年的人民幣383.1百萬元，增長幅度為30.1%。該增長主要是由於為應對業務發展而招募更多業務及職能管理人員，連同員工平均工資水平的增長，使得員工工資增長人民幣97.1百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣3.7百萬元增長至2019年的人民幣18.7百萬元。該增長主要是由於(i)我們加大品牌推廣力度，於2019年開展更多市場推廣活動，增加了廣告開支，並招募更多品牌設計及推廣員工；及(ii)我們於2019年開始主動發展市場外拓及收購業務，招募更多市場拓展人員。

### 其他收入及開支

其他收入及開支由2018年的人民幣45.9百萬元減少人民幣9.3百萬元至2019年的人民幣36.6百萬元，減少幅度20.3%。該減少主要是由於關聯方利息收入減少人民幣32.4百萬元，同時部分被政府補助增加人民幣22.3百萬元所抵銷。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由2018年的人民幣2.5百萬元增長人民幣1.7百萬元至2019年的人民幣4.2百萬元，增長幅度66.0%。該增長主要是由於理財產品的公允價值變動收益增加人民幣1.9百萬元。

### 財務成本－淨額

財務成本淨額由2018年的人民幣44.7百萬元減少人民幣32.8百萬元至2019年的人民幣11.9百萬元，減少幅度73.4%。有關減少主要是由於我們於2019年4月悉數償還資產抵押證券，相應利息開支減少人民幣30.1百萬元。

### 分佔聯營公司及合營企業淨利潤

分佔聯營公司及合營企業淨利潤由2018年的人民幣0.9百萬元增長人民幣0.4百萬元至2019年的人民幣1.3百萬元，增長幅度46.0%，主要是由於我們的合營企業重慶融碧於2019年錄得利潤增長。

### 所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣30.7百萬元增長人民幣45.3百萬元至2019年的人民幣76.0百萬元，增長幅度147.8%。該增長主要是由於除稅前利潤的增長。我們的除稅前利潤由2018年的人民幣129.0百萬元增加至2019年的人民幣345.9百萬元，增長幅度為168.2%。

## 財務資料

### 年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2018年的人民幣98.3百萬元增長人民幣171.6百萬元至2019年的人民幣269.9百萬元，增長幅度174.5%。同時，淨利潤率由2018年的5.3%上升至2019年的9.5%。

### 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

收入由2017年的人民幣1,111.5百萬元增長至2018年的人民幣1,841.5百萬元，增長幅度為65.7%。該增長主要是由於隨業務規模擴大，物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務收入均有所增長。

- **物業管理服務**。物業管理服務收入由2017年的人民幣574.8百萬元增長至2018年的人民幣760.1百萬元，增長幅度為32.2%。該增長主要是由於我們的業務規模擴大，在管建築面積由2017年12月31日的20.0百萬平方米增長至2018年12月31日的28.6百萬平方米。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務收入由2017年的人民幣524.1百萬元增長至2018年的人民幣1,028.7百萬元，增長幅度為96.3%。該增長主要是由於2018年開展的案場服務項目的數目相較2017年增長，因此案場服務收入大幅增長。
- **社區增值服務**。社區增值服務收入由2017年的人民幣12.6百萬元增長人民幣40.2百萬元至2018年的人民幣52.8百萬元，增長幅度317.2%。該增長主要是由於我們於2018年開始發展車位使用權銷售業務，收入由2017年的人民幣1.1百萬元增長人民幣36.4百萬元至2018年的人民幣37.5百萬元。

#### 銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣878.2百萬元增長人民幣539.4百萬元至2018年的人民幣1,417.6百萬元，增長幅度為61.4%。該增長主要由於隨業務規模擴大，我們的員工成本及分包成本增加。我們的員工成本由2017年的人民幣514.1百萬元增長人民幣370.9百萬元至2018年的人民幣885.0百萬元，增加幅度為72.1%。安保、維護、清潔及綠化成本由2017年的人民幣231.0百萬元增長人民幣93.3百萬元至2018年的人民幣324.3百萬元，增長幅度40.4%。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2017年的人民幣233.3百萬元增長至2018年的人民幣424.0百萬元，增長幅度為81.7%。我們的收入增速快於銷售成本，因此整體毛利率由2017年的21.0%上升至2018年的23.0%，主要是由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率上升。

- **物業管理服務**。物業管理服務毛利率由2017年的1.6%上升至2018年的6.4%，主要是由於物業管理服務收入增加、規模經濟效益及成本管控效果初步呈現。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務毛利率由2017年的42.3%下降至2018年的35.3%，主要是由於(i)毛利率通常較高的諮詢服務的收入貢獻減少，及(ii)毛利率相對較低的房產中介服務的收入貢獻增加。
- **社區增值服務**。社區增值服務毛利率由2017年的19.6%上升至2018年的23.1%，主要是由於2018年豐富的業務組合增加了車位使用權銷售業務。

### 行政開支

行政開支由2017年的人民幣196.3百萬元增長人民幣98.1百萬元至2018年的人民幣294.4百萬元，增長幅度為50.0%。該增長主要是由於(i)行政員工的數目因業務擴張而增長令員工薪金及福利增長人民幣68.2百萬元；及(ii)差旅、交通、業務招待、辦公等開支增加人民幣21.9百萬元。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年的人民幣0.1百萬元增加人民幣3.6百萬元至2018年的人民幣3.7百萬元。該增長主要是由於我們於2018年加大品牌推廣力度、招募品牌設計及推廣員工等，而我們於2017年並無產生相關開支。

---

## 財務資料

---

### 其他收入及開支

其他收入及開支由2017年的人民幣85.5百萬元減少至2018年的人民幣45.9百萬元。該減少主要是由於我們向融創房地產提供的貸款(關聯方於2018年已償還部分貸款)金額減少，相應利息收入減少人民幣39.3百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由2017年的人民幣16.3百萬元減少至2018年的人民幣2.5百萬元，減少幅度為84.6%。該減少主要是由於我們於2017年就於一家被投資公司的非上市股本權益證券錄得以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值收益人民幣16.0百萬元，而其後我們於2018年出售該非上市股本權益證券。

### 財務成本－淨額

財務成本淨額由2017年的人民幣83.1百萬元減少至2018年的人民幣44.7百萬元。該減少主要是由於(i)其他借款的利息開支由2017年的人民幣31.2百萬元減少至2018年的人民幣2.3百萬元，是由於我們於2018年1月悉數償還2017年借款；及(ii)由於我們於2018年償還部分資產抵押證券，資產抵押證券的利息開支由2017年的人民幣51.7百萬元減少至2018年的人民幣41.2百萬元。

### 分佔聯營公司及合營企業淨利潤

於截至2017年及2018年12月31日止年度，分佔聯營公司及合營企業淨利潤分別為零及人民幣0.9百萬元，主要是由於重慶融碧於2018年錄得利潤。

### 所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣11.3百萬元增加人民幣19.4百萬元至2018年的人民幣30.7百萬元，增長幅度為172.5%。該增長主要是由於除稅前利潤的增長。我們的除稅前利潤由2017年的人民幣54.2百萬元增加至2018年的人民幣129.0百萬元，增長幅度為137.9%。

### 年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2017年的人民幣43.0百萬元增至2018年的人民幣98.3百萬元。同時，淨利潤率由2017年的3.9%上升至2018年的5.3%。

## 財務資料

### 經選定綜合財務狀況表項目的說明

下表列示我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	於12月31日			於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
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備.....	11,575	19,062	28,981	51,547
使用權資產.....	11,909	41,788	35,763	51,818
無形資產.....	15,128	20,197	63,230	1,327,090
遞延稅項資產.....	22,206	15,084	21,698	35,942
使用權益法入賬之投資.....	500	1,383	2,672	52,381
預付款項.....	–	1,082	570	2,380
其他非流動資產.....	614,600	–	–	62,530
非流動資產總值.....	<u>675,918</u>	<u>98,596</u>	<u>152,914</u>	<u>1,583,688</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	26,400	46,573	82,336	29,403
貿易應收款項.....	208,102	392,603	586,256	1,076,137
預付款項及其他應收款項....	752,924	732,692	359,443	216,740
現金及現金等價物.....	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484
受限制現金.....	–	–	–	5,459
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	176,000	–	–	225,179
流動資產總值.....	<u>1,395,220</u>	<u>1,543,801</u>	<u>2,118,232</u>	<u>2,724,402</u>
<b>資產總值.....</b>	<b><u>2,071,138</u></b>	<b><u>1,642,397</u></b>	<b><u>2,271,146</u></b>	<b><u>4,308,090</u></b>

## 財務資料

	於12月31日			於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
<b>權益</b>				
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本 .....	—	—	—	88
合併資本 .....	50,000	50,000	122,760	—
儲備 .....	9,111	28,640	61,482	1,310,930
(累計虧損)／留存收益 .....	<u>(132,816)</u>	<u>(54,038)</u>	<u>183,018</u>	<u>421,148</u>
	<u>(73,705)</u>	<u>24,602</u>	<u>367,260</u>	<u>1,732,166</u>
非控制性權益 .....	—	—*	130,615	<u>34,322</u>
<b>權益總額 .....</b>	<u>(73,705)</u>	<u>24,602</u>	<u>497,875</u>	<u>1,766,488</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	614,600	—	—	—
租賃負債 .....	8,126	23,897	15,570	28,683
貿易及其他應付款項 .....	—	—	—	181,624
遞延稅項負債 .....	<u>4,160</u>	<u>1,293</u>	<u>6,591</u>	<u>65,639</u>
	<u>626,886</u>	<u>25,190</u>	<u>22,161</u>	<u>275,946</u>
<b>流動負債</b>				
借款 .....	713,200	614,600	—	—
租賃負債 .....	4,198	15,704	19,461	21,797
貿易及其他應付款項 .....	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301
合約負債 .....	194,207	285,182	560,388	728,037
即期所得稅負債 .....	<u>10,162</u>	<u>28,338</u>	<u>84,643</u>	<u>98,521</u>
	<u>1,517,957</u>	<u>1,592,605</u>	<u>1,751,110</u>	<u>2,265,656</u>
負債總額 .....	2,144,843	1,617,795	1,773,271	2,541,602
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b><u>2,071,138</u></b>	<b><u>1,642,397</u></b>	<b><u>2,271,146</u></b>	<b><u>4,308,090</u></b>

\* 少於人民幣1,000元

---

## 財務資料

---

### 物業及設備

物業及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、傢俱及辦公設備、汽車及機器。

物業及設備由2017年12月31日的人民幣11.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣19.1百萬元且進一步增至人民幣29.0百萬元，乃主要由於為業務營運購買的電子設備及我們的租賃物業裝修所致。物業及設備由2019年12月31日的人民幣29.0百萬元增加至2020年6月30日的人民幣51.5百萬元，主要是由於因收購開元物業管理而添置資產。

### 使用權資產

於租賃資產可供本集團使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以現值基準計量。使用權資產以資產的可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。

我們的使用權資產由2017年12月31日的人民幣11.9百萬元增至於2018年12月31日的人民幣41.8百萬元，主要是由於我們在業務擴展中租賃用作地區辦事處的物業。我們的使用權資產由2018年12月31日的人民幣41.8百萬元減少至於2019年12月31日的人民幣35.8百萬元，主要由於有關資產折舊。使用權資產由2019年12月31日的人民幣35.8百萬元增加至2020年6月30日的人民幣51.8百萬元，主要是由於因收購開元物業管理而添置資產。

### 無形資產

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得無形資產人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣1,327.1百萬元，包括商譽、客戶關係、軟件、獨家經營權及品牌。

### 商譽

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得商譽零、零、零及人民幣1,020.2百萬元。我們因於2020年5月收購開元物業管理產生商譽結餘人民幣1,020.2百萬元。我們收購附屬公司產生的商譽於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。商譽基於相關被收購方的現金產生單位評估，以進行減值測試。董事視開元物業管理為一個呈報分部，並於開元物業管理層面進行商譽減值測試。

## 財務資料

開元物業管理所經營物業管理業務的可收回金額由獨立估值師評估，根據使用價值（「使用價值」）計算確定。該計算使用基於管理層所批准財務預算的除稅前現金流量預測，涵蓋為期五年的期間，管理層基於開元物業管理的預期發展趨勢及行業經驗釐定五年的預測期。於五年預測期以後的現金流量使用以下所述的估計最終增長率推算。增長率不超過現金產生單位經營業務所在相關行業的長期平均增長率。使用稅前折現率以反映相關行業的特定風險。下表列示管理層於2020年6月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2020年收入(年增長率百分比) .....	21.0%
2021年收入(年增長率百分比) .....	20.3%
2022年至2024年收入(年增長率百分比) .....	9.8%-19.0%
淨利潤率(收入百分比) .....	7.2%-8.3%
最終增長率 .....	3.0%
稅前折現率 .....	19.3%

於2020年6月30日，基於使用價值計算的可收回金額人民幣1,321.3百萬元比賬面價值人民幣1,296.2百萬元(包括商譽人民幣1,028.8百萬元)超出人民幣25.1百萬元，均基於開元物業管理的100%股權計算。

本公司董事已基於收入的預期增長率或稅前折現率將因考慮到開元物業管理所經營業務及行業的波動而改變的假設進行敏感度分析。下表列示減值測試主要假設的所有可能變更以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2020年6月30日的剩餘超出部份的變動：

預期年增長率 .....	-1.79% (2020年至2024年 收入年增長率減少至9.62%-20.62%)
稅前折現率 .....	+1.74% (增加至19.64%)

倘截至2020年6月30日使用價值計算所用預期年增長率比管理層估計低1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣57.2百萬元。倘截至2020年6月30日預期稅前折現率比管理層估計高1%，則基於使用價值計算的可收回金額比其賬面價值少人民幣46.7百萬元。除以上變更外，董事認為主要參數並無會導致現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額的合理可能變更。參考於2020年6月30日評估的可收回金額後，董事釐定於業績記錄期間並無商譽減值撥備。

## 財務資料

### 其他無形資產

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得客戶關係無形資產人民幣15.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣237.2百萬元。有關資產產生自(i)我們於2017年及2018年根據多份物業管理接管協議自第三方物業管理公司收購五個項目的物業管理權，總對價為人民幣24.8百萬元。五個項目客戶關係的預期使用年期介乎5至7.75年，乃根據各物業管理服務合同的剩餘年期及假設有關於合同會續期而另加5年釐定；(ii)成都環球世紀於2019年12月31日併入本集團，本集團於同日確認客戶關係人民幣35.6百萬元。成都環球世紀客戶關係的預期使用年期為5年，乃假設將續期5年而釐定。由於相關前期物業管理服務合同的合同期已於估值日期屆滿，故前期物業管理服務合同並無就有關於合同客戶關係的預期使用年期計算剩餘年期；及(iii)我們於2020年5月8日收購開元物業管理，並於同日確認客戶關係人民幣195.6百萬元。開元物業管理客戶關係的預期使用年期就住宅物業管理服務合同及非住宅物業管理服務合同而言分別估計為8年及5年。可使用年期經參考前份物業管理服務合同的剩餘合同期及開元物業管理項目的預期續約期限（基於項目續約情況的過往經驗）確定。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得軟件無形資產零、零、人民幣11.6百萬元及人民幣18.1百萬元，主要與我們就內部管理及業務經營購買的軟件有關。於同日，我們分別錄得獨家經營權無形資產零、零、零及人民幣5.2百萬元，產生自本集團與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）簽立的獨家房產中介協議有關車位的可退還押金。詳情請參閱「一經選定綜合財務狀況表項目的說明－存貨」。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得品牌無形資產零、零、零及人民幣46.5百萬元。於2020年6月30日的品牌無形資產來自我們對開元物業管理的收購。品牌的可使用年期經參考開元物業管理的業內聲譽及其經營所在地理位置以及其影響力的估計可持續年期確定。根據上市公司收購案例的公開資料，中國物業管理公司收購交易中品牌資產的可使用年期通常介乎5至10年。自收購開元物業管理所得的品牌資產的估計可使用年期處於此行業水平範圍內。

## 財務資料

有關我們的無形資產的進一步詳情，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註17。

### 存貨

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的存貨分別為人民幣26.4百萬元、人民幣46.6百萬元、人民幣82.3百萬元及人民幣29.4百萬元，主要包括(i)自融創集團（及其合營企業及聯營公司）所購買用於其後售予第三方的車位的使用權，及(ii)其他材料，主要指工程、清潔及安保服務所用的工具及材料。

下表列示於所示日期我們存貨的明細：

	於12月31日			於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
車位 .....	26,399	44,838	66,937	–
其他材料.....	1	1,735	15,399	29,403
	<b>26,400</b>	<b>46,573</b>	<b>82,336</b>	<b>29,403</b>

我們的存貨在2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣26.4百萬元、人民幣46.6百萬元及人民幣82.3百萬元。其呈上漲趨勢主要由於(i)我們於2018年訂立相關安排後，自融創集團增購了車位使用權；及(ii)自2018年開始提供工程服務，工程工具及材料儲備增加，同時就項目維護及運營儲存的其他材料增加。

於2020年6月30日，我們與融創集團（及其合營企業及聯營公司）各實體分別訂立獨家房產中介服務協議（「車位代理協議」），期限為2020年6月30日至2021年12月31日。根據車位代理協議，我們須轉讓我們於2020年6月30日未售車位的使用權存貨予融創集團（或其合營企業或聯營公司）並轉而就所轉讓車位的使用權提供車位代理服務。有關採購該等存貨的任何未結清的貿易應付款項須重新劃分為其他應付關聯方款項下的應付押金。於每份此類協議完成或終止後，該等未售車位的押金餘額將由融創集團（或其合營企業或聯營公司）悉數退還予我們。由於上述安排，2020年6月30日的車位使用權存貨為零。進一步詳情請參閱本文件附錄一A的會計師報告附註20。

## 財務資料

其他材料存貨由2019年12月31日的人民幣15.4百萬元增長至2020年6月30日的人民幣29.4百萬元，主要由於材料於收購開元物業管理後增加。

於2020年8月31日，人民幣8.5百萬元或我們於2020年6月30日的總存貨中的29.0%已於隨後動用。

### 貿易應收款項

貿易應收款項指就日常業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要來自我們按包幹制提供的物業管理服務以及增值服務。我們一般不會向客戶授出信貸期。

下表列示於所示日期貿易應收款項的明細。

	於12月31日			於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
<b>貿易應收款項</b>				
— 關聯方 . . . . .	97,848	254,914	349,303	475,419
— 第三方 . . . . .	<u>115,474</u>	<u>143,819</u>	<u>248,693</u>	<u>618,158</u>
	213,322	398,733	597,996	1,093,577
減：貿易應收款項減值撥備 . .	<u>(5,220)</u>	<u>(6,130)</u>	<u>(11,740)</u>	<u>(17,440)</u>
	<b><u>208,102</u></b>	<b><u>392,603</u></b>	<b><u>586,256</u></b>	<b><u>1,076,137</u></b>

我們應收第三方的貿易款項主要來自物業管理費，其餘額於業績記錄期間增加，主要是由於隨著業務拓展及在管建築面積增加，我們的物業管理收入增加所致。我們的應收關聯方貿易款項主要來自非業主增值服務，其餘額在業績記錄期間增加，也是由於我們非業主增值服務收入上漲所致。由於我們的貿易應收款項收繳率存在季節性波動（我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物

## 財務資料

業管理費)，因此我們於2020年6月30日的貿易應收款項餘額高於2019年12月31日。據中國指數研究院告知，該做法與中國行業慣例一致。貿易應收款項結餘於2020年6月30日的增加亦是由於有關結餘因我們於2020年5月收購開元物業管理而增加。

於2020年8月31日，人民幣338.3百萬元或我們於2020年6月30日的貿易應收款項總額中的30.9%已於隨後結算。

於2020年8月31日，人民幣192.8百萬元或我們於2020年6月30日的關聯方貿易應收款項總額中的40.5%已於隨後結算。於2020年8月31日，人民幣145.5百萬元或我們於2020年6月30日的非關聯方貿易應收款項總額中的23.5%已於隨後結算。

我們力求對未償還應收款項保持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。下表列示於所示日期我們貿易應收款項基於收入確認日期的賬齡分析：

	於12月31日			於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
<b>關聯方</b>				
－3個月內.....	85,985	223,376	297,340	315,651
－3至6個月.....	5,780	18,628	24,340	76,739
－7至9個月.....	5,272	9,332	16,082	49,746
－10個月至1年.....	811	3,578	11,541	33,283
小計.....	<u>97,848</u>	<u>254,914</u>	<u>349,303</u>	<u>475,419</u>
<b>第三方</b>				
－3個月內.....	33,848	45,256	75,647	243,744
－3至6個月.....	19,309	21,343	34,169	145,122
－7至9個月.....	16,024	17,034	26,590	55,615
－10個月至1年.....	11,520	14,384	16,926	38,754
－1至2年.....	22,646	27,823	43,024	91,581
－2至3年.....	6,763	13,079	31,418	25,738
－3至4年.....	2,970	2,409	16,841	12,506
－4至5年.....	1,051	1,379	3,040	3,863
－5年以上.....	1,343	1,112	1,038	1,235
小計.....	<u>115,474</u>	<u>143,819</u>	<u>248,693</u>	<u>618,158</u>
	<b><u>213,322</u></b>	<b><u>398,733</u></b>	<b><u>597,996</u></b>	<b><u>1,093,577</u></b>

## 財務資料

我們預期，[編纂]後，關聯方（即融創集團以及其合營企業及聯營公司）的結算進度將會維持相似的水平並根據授予的信貸期（如有）進行。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡超過一年的貿易應收款項分別為人民幣34.8百萬元、人民幣45.8百萬元、人民幣95.4百萬元及人民幣134.9百萬元，分別佔相關日期我們貿易應收款項的16.3%、11.5%、15.9%及12.3%。基於以下原因，董事認為收回這些賬齡超過一年的貿易應收款項無重大困難：(i)有關貿易應收款項來自於獨立第三方，且主要為應收大量單一業主的，數額較小的未結清物業管理費；(ii)我們密切監察賬齡較長的貿易應收款項，要求定期向總部及區域的管理層報告收取狀況。我們亦就收取物業管理費設定內部目標，其與相關業務人員的業績考核及員工福利掛鉤；(iii)如「業務－物業管理服務－物業管理費－收取物業管理費」所進一步詳述，我們採取了多項措施加大有關貿易應收款項的收取力度。倘多次嘗試收取未果後付款出現重大延遲，我們或會提起法律訴訟以追繳未繳納的物業管理費；及(iv)我們根據適用香港財務報告準則基於這些賬齡較長的貿易應收款項各自的預期信用虧損率計提撥備。

下表列示我們於所示期間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
貿易應收款項周轉天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	68	78	76	109
關聯方貿易應收款項				
周轉天數 . . . . .	60	82	73	107
非關聯方貿易應收款項				
周轉天數 . . . . .	78	71	80	112

附註：

- (1) 於某一特定期間的貿易應收款項周轉天數，乃按貿易應收款項期末結餘（扣除減值撥備）除以相關期間的收入，再乘以相關期間的天數計算得出。

---

## 財務資料

---

貿易應收款項周轉天數表示我們就所提供服務收取現金款項所需的時間。我們的貿易應收款項周轉天數由2017年68天增加至2018年78天，主要歸因於應收關聯方貿易款項回款速度降低所致。2019年我們的貿易應收款項周轉速度略有提升，貿易應收款項周轉天數為76天。貿易應收款項周轉天數由2019年的76天增加至2020年上半年的109天，主要由於(i)受收款的季節性波動影響及(ii)此期間受2019冠狀病毒影響，收取客戶貿易應收款項的速度放緩。

我們採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信用虧損，並就所有貿易應收款項使用整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及逾期天數分類。預期信用虧損亦包含前瞻性資料。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，考慮到關聯方實體的良好財務狀況及信貸記錄，我們已評估應收關聯方貿易款項的預期虧損率不重大。因此，於業績記錄期間並無確認任何應收關聯方貿易款項虧損撥備。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的管理層經評估後並無發現任何個別減值貿易應收款項。於2020年6月30日，我們就自收購開元物業管理日期起其原已減值貿易應收款項人民幣5.4百萬元的個別減值貿易應收款項計提虧損撥備。有關所採用預期虧損率及就應收第三方的貿易款項計提虧損撥備的更多詳情，請參閱本文件附錄一A所載會計師報告附註3.1(b)。

我們已制定及實施多項措施，以加快收回貿易應收款項。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們分別就收取物業管理服務及非業主增值服務的貿易應收款項設定內部目標。這些目標達成與否亦與相關業務人員的績效評估及員工福利掛鉤。對於大多數情況下涉及預付費用且貿易應收款項數額有限的社區增值服務，我們視具體情況跟進其未結付的任何有關貿易應收款項。

---

## 財務資料

---

在釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，我們將報告日期的應收款項發生違約的風險與初始確認日期的違約風險進行比較。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們分別計提貿易應收款項減值撥備人民幣1.1百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.2百萬元。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在向關聯方及第三方收取貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。

### 預付款項及其他應收款項

預付款項主要指：(i)有關公共區域設施的能源費用的預付款項；(ii)租賃費用的預付款項；(iii)就工程及維護服務所用材料向供應商支付的預付款項；及(iv)保險預付款項、通訊費及業務營運相關其他雜項預付款項。

其他應收款項指：(i)有關已於2019年12月31日悉數償還的我們於2016年及2017年向融創房地產提供的貸款的貸款予一名關聯方；(ii)其他應收關聯方款項；(iii)主要與物業能源費用有關的代業主付款；(iv)就業務目的向僱員墊付款項；(v)押金，指我們就業務合約向第三方發出的履約保證及參與招投標程序以取得項目的押金；及(vi)其他類型的其他應收款項。其他應收關聯方款項主要指：(a)向關聯方墊款（屬非貿易性質），(b)主要代關聯方支付調任人員的員工薪金及福利，(c)貸款予關聯方的應收利息，及(d)提供予關聯方的履約保證及投標保證金。就業務目的向僱員墊付款項主要有關向僱員墊付的零用現金基金，其用以支付能源款項、採購材料、團建活動及內部會議費用以及僱員因日常營運產生的其他成本或開支。於2020年8月31日，人民幣6.4百萬元或於2020年6月30日的就業務目的向僱員墊付款項中的58.2%已於隨後結算。

## 財務資料

下表列示於所示日期我們預付款項及其他應收款項的明細：

	於12月31日						於2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
<b>預付款項</b>								
－能源費用	4,573	－	7,637	－	5,711	－	9,300	－
－短期租賃費用	758	－	2,692	－	5,323	－	11,466	－
－用於工程及維護服務的								
原材料	－	－	817	－	1,992	－	5,451	－
－遞延[編纂]開支	－	－	－	－	－	－	[編纂]	－
－其他	1,365	－	1,120	1,082	5,430	570	13,958	2,380
	<b>6,696</b>	<b>－</b>	<b>12,266</b>	<b>1,082</b>	<b>18,456</b>	<b>570</b>	<b>42,661</b>	<b>2,380</b>
<b>其他應收款項</b>								
－關聯方	3,222	－	69,612	－	282,262	－	81,188	56,667
－貸款予一名關聯方	713,200	614,600	614,600	－	－	－	－	－
－代業主付款	12,547	－	18,113	－	36,995	－	49,606	－
－代僱員墊款	7,311	－	8,982	－	11,492	－	11,037	－
－押金	5,488	－	6,781	－	10,148	－	35,069	5,863
－其他	5,263	－	3,766	－	2,185	－	2,935	－
	<b>747,031</b>	<b>614,600</b>	<b>721,854</b>	<b>－</b>	<b>343,082</b>	<b>－</b>	<b>179,835</b>	<b>62,530</b>

## 財務資料

	於12月31日						於2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
減：其他應收款項								
減值撥備.....	(803)	-	(1,428)	-	(2,095)	-	(5,756)	-
	<u>746,228</u>	<u>614,600</u>	<u>720,426</u>	<u>-</u>	<u>340,987</u>	<u>-</u>	<u>174,079</u>	<u>62,530</u>
預付款項及								
其他應收款項總額.....	<u>752,924</u>	<u>614,600</u>	<u>732,692</u>	<u>1,082</u>	<u>359,443</u>	<u>570</u>	<u>216,740</u>	<u>64,910</u>

預付款項由2017年12月31日的人民幣6.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣13.3百萬元。有關增加主要是由於預付能源費用及短期租賃費用增加。預付款項由2018年12月31日的人民幣13.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣19.0百萬元，主要是由於(i)其他預付款項增加，主要指與保險預付款項、通訊費及業務營運相關其他雜項預付款項；及(ii)短期租賃費用預付款項的增加，主要是由於我們的業務規模擴大導致於中國的辦公場所和員工宿舍增加。預付款項由2019年12月31日的人民幣19.0百萬元增加至2020年6月30日的人民幣45.0百萬元，主要歸因於(i)其他預付款項(主要包括開元物業管理向其分包服務提供商支付的預付款項)，及(ii)主要與開元物業管理租賃安排及房產中介服務營業場所有關的短期租賃費用結餘增加。

除其他應收關聯方款項及貸款予一名關聯方外，業績記錄期間其他應收款項餘額增加主要由於隨在管項目增加，代業主支付的能源費用及代僱員墊款、招標押金均有所上漲。

---

## 財務資料

---

對其他應收款項計提減值撥備前，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們其他應收關聯方款項分別為人民幣3.2百萬元、人民幣69.6百萬元、人民幣282.3百萬元及人民幣137.9百萬元。主要因向關聯方的非貿易性質墊款增加，相關結餘於2017年12月31日至2019年12月31日增加。於2019年12月31日為人民幣282.3百萬元及其他應收關聯方款項主要來自成都環球世紀（自2019年12月31日合併入我們的財務資料）向關聯方的墊款。於本文件日期，該等非貿易性質的其他應收關聯方款項已悉數結清。

於2020年6月30日，其他應收關聯方款項包括有關車位代理協議的可退還押金現值人民幣101.8百萬元，其中(i)人民幣57.6百萬元來自重新劃分2020年6月30日未售車位存貨，於同日並無現金流量影響。倘該等存貨因其採購而涉及未結清之貿易應付款項，該等貿易應付款項會被重新劃分為其他應付關聯方款項下的應付押金；及(ii)人民幣44.2百萬元指我們將就融創集團（及其合營企業及聯營公司）額外車位支付的可退還押金現值，我們將於車位代理協議期限內就該等車位直接提供房產中介服務。於銷售每個個別車位之時，我們會按自第三方客戶所收取的車位實際售價獲得銷售所得款項，經扣除有關車位的相關押金後，餘額將確認為我們的車位代理服務收入。於每份此類協議完成或終止後，融創集團（或其合營企業或聯營公司）須將任何未售車位的押金餘額悉數退還予我們。於2020年6月30日，根據管理層對該等押金於銷售有關車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金人民幣101.8百萬元通過折現預期現金流量按其現值計量。其他應收關聯方款項的非流動部分乃來自根據車位代理協議預期於一年以上動用的該等已存入車位押金對應銷售額的最佳估計。可退還押金現值與押金的合同金額之間的差額確認為獨家經營權並計入無形資產。進一步詳情請參閱「一經選定綜合財務狀況表項目的說明－存貨」及「一經選定綜合財務狀況表項目的說明－無形資產」。

有關其他應收關聯方款項的詳情，請參閱「一關聯交易及結餘」及本文件附錄一A所載會計師報告附註34(b)。

## 財務資料

### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

於2017年12月31日，我們就於一間非上市公司易居企業(中國)集團有限公司(「易居中國」)的權益投資擁有非上市權益證券的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣176.0百萬元，我們持有其中2%股權。易居中國是中國領先的房地產交易服務商及易居(中國)企業控股有限公司的(於2018年7月在聯交所主板上市，股份代號：2048)全資附屬公司。截至2017年12月31日止年度，公允價值變動人民幣16.0百萬元於我們綜合損益表中的其他收益入賬。於2018年3月，為進行易居(中國)企業控股有限公司於聯交所上市以及進行融創中國海外附屬公司將持有的投資的換股，我們以人民幣176.0百萬元的對價向融創中國的該海外附屬公司出售於易居中國的股權。

於2020年6月30日，我們有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣225.2百萬元(為我們向中國持牌商業銀行購買的若干非保本人民幣計值理財產品的公允價值)。該等理財產品預期年利率為1.3%至6.2%，一般無固定到期日期並可於要求時贖回。

根據我們內部的投資及財務政策，我們通常投資風險處於合理水平的理財產品。有關投資通常主要為了使我們的盈餘現金於短期內產生較定期銀行存款更高、合理的回報。[編纂]後，當我們有毋須作任何營運資金用途的盈餘現金時，我們會考慮投資理財產品，以就我們的盈餘現金獲得較常規銀行存款更高的投資回報。我們將採取審慎的方法選擇由信譽良好的金融機構發行的風險處於合理水平且年化利率高於銀行存款利率的理財產品。我們將採取內部控制措施，於投資限額、風險評估和管理以及存置和監察有關會計記錄的內部程序方面檢討和監察該等投資決定。

非上市權益證券及理財產品分類為使用第三級公允價值計量的金融資產，涉及一項或以上並非基於可觀察市場數據的重大輸入數據。董事已制定及實施規章及程序確保分類至第三級公允價值的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產估值的合理性，包括但不限於：(i)本集團的財務部門須編製投資報告，提供投資目標、投資期限、投資金額、預期回報率、資金來源、投資回報分析及投資風險分析等資料；(ii)投資將由董事會或相關負責人(視乎投資規模)審批；(iii)董事會將定期審查主要投資的

## 財務資料

狀態及回報；及(iv)就第三級投資而言，董事及負責人考慮估值技術及不可觀察輸入數據的假設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香港財務報告準則。進行以上程序之後，董事認為業績記錄期間第三級投資(包括非上市權益證券及理財產品)的賬面價值屬合理，由於投資的到期時間短，因此與公允價值相若。此外，我們的申報會計師已根據香港投資通函呈報準則第200號就本集團於業績記錄期間的歷史財務資料整體執行情序，並就本文件附錄一A會計師報告所載的歷史財務資料出具了意見。

考慮到(i)上述董事意見；(ii)申報會計師對業績記錄期間整體歷史財務資料發佈的無保留意見；及(iii)聯席保薦人進行的獨立盡職調查，包括(a)審查本文件附錄一A所載會計師報告相關附註(尤其是附註24)的披露情況；(b)與管理層討論進行的相關估值工作；(c)取得及審閱獨立估值師就非上市權益證券編製的估值報告，其中包括其作出評估所採納的方法、基礎及假設；及(d)抽樣審核本集團所持理財產品的產品手冊以了解大致特點及風險水平以及業績記錄期間認購及贖回這些產品的交易記錄，聯席保薦人並無留意到令其不認同本集團分類至第三級公允價值計量的金融資產估值的事項。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。我們的供應商授予我們的信貸期一般介乎30至90天。

下表列示於所示日期我們貿易應付款項的明細：

	於12月31日			於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	—	—	43,131	—
— 第三方	88,693	126,729	203,258	314,361
	88,693	126,729	246,389	314,361

## 財務資料

應付第三方貿易款項由2017年12月31日的人民幣88.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣126.7百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣203.3百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致，反映(i)向第三方服務提供商購買的分包服務增加，及(ii)自供應商增購其他材料，例如用於工程、清潔及安保服務的材料及組件。應付關聯方貿易款項與我們自融創集團（以及其合營企業及聯營公司）購買車位使用權有關。有關結餘自2019年12月31日的人民幣43.1百萬元減少至2020年6月30日的零，主要原因為根據車位代理協議，我們購買車位使用權有關的應付關聯方貿易款項就應付融創集團（以及其合營企業及聯營公司）的押金被重新劃分至其他應付關聯方款項。

下表列示於所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析及所示期間的貿易應付款項平均周轉天數：

	於2020年			於2020年 6月30日／ 截至該日 止六個月 人民幣千元
	於12月31日／截至該日止年度			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
1年內 .....	85,606	123,014	241,930	308,035
1至2年 .....	2,143	2,434	2,808	3,824
2至3年 .....	722	810	1,059	1,866
3年以上 .....	222	471	592	636
	<b>88,693</b>	<b>126,729</b>	<b>246,389</b>	<b>314,361</b>
貿易應付款項周轉天數 <sup>(1)</sup> . . . .	37	33	43	43

附註：

- (1) 於某一特定期間的貿易應付款項周轉天數，乃按貿易應付款項期末結餘除以相關期間的銷售成本，再乘以相關期間的天數計算得出。

貿易應付款項周轉天數表示我們向供應商付款所需的時間。我們的貿易應付款項周轉天數恰好處於供應商通常授予我們的介乎30至90天的信貸期內。

## 財務資料

於2020年8月31日，人民幣125.7百萬元或我們於2020年6月30日的貿易應付款項總額中的40.0%已於其後結算。

### 其他應付款項

其他應付款項指(i)其他應付關聯方款項（屬非貿易性質及主要包括關聯方墊款）；(ii)來自第三方的押金；(iii)就(a)其後應付能源供應商的款項及(b)社區空間運營服務產生的歸屬於業主的收入而代業主收取的款項；(iv)就資產抵押證券及2017年借款（我們已於2019年12月31日悉數償還）應付第三方的利息；及(v)應計費用及其他包括代僱員預扣社保供款及其他應付行政辦公費用及銷售費用等。

下表列示於所示日期我們其他應付款項的明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2017年		2018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	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
其他應付款項								
– 關聯方 .....	241,229	-	136,286	-	224,102	-	99,106	-
– 第三方 .....	131,683	-	174,151	-	255,307	-	660,359	181,624
– 押金 .....	74,954	-	95,302	-	149,027	-	206,506	-
– 代業主收取的款項 .....	33,780	-	51,833	-	69,323	-	136,875	-
– 應付利息 .....	8,284	-	6,239	-	-	-	-	-
– 收購開元物業管理應付對價 .....	-	-	-	-	-	-	242,165	181,624
– 應計費用及其他 .....	14,665	-	20,777	-	36,957	-	74,813	-
	<u>372,912</u>	<u>-</u>	<u>310,437</u>	<u>-</u>	<u>479,409</u>	<u>-</u>	<u>759,465</u>	<u>181,624</u>
應付工資 .....	114,630	-	179,446	-	298,356	-	268,971	-
其他應付稅項 .....	19,955	-	32,169	-	62,464	-	74,504	-
	<u>507,497</u>	<u>-</u>	<u>522,052</u>	<u>-</u>	<u>840,229</u>	<u>-</u>	<u>1,102,940</u>	<u>181,624</u>

## 財務資料

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，其他應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。其他應付關聯方款項主要包括業績記錄期間及截至最後實際可行日期應收關聯方墊款，所有有關非貿易性質的應付關聯方款項已悉數結算。於2020年6月30日，其他應付關聯方款項人民幣99.1百萬元亦包括就車位代理協議應付融創集團（以及其合營企業及聯營公司）的押金。截至2020年8月31日止兩個月，根據車位代理協議的押金支付安排，我們支付的押金為零。

於業績記錄期間，其他應付第三方款項結餘整體增加，符合我們的業務擴張。於2020年6月30日，其他應付第三方款項結餘較2019年12月31日增加亦由於其他應付款項結餘（如應收第三方押金）及因收購開元物業管理代業主收取的款項增加，加上就收購開元物業管理應付對價人民幣423.8百萬元（對價人民幣242.2百萬元及額外對價人民幣181.6百萬元預計將分別於2021年及2022年支付）。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－收購開元物業管理」。

### 合約負債

合約負債指我們提供訂約服務的義務。我們的合約負債主要來自客戶在相關服務仍待提供時預付的款項。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣194.2百萬元、人民幣285.2百萬元、人民幣560.4百萬元及人民幣728.0百萬元，其整體增加主要是由於我們的業務增長。

下表列示於所示日期按業務劃分的合約負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018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
物業管理服務.....	174,872	265,738	495,978	650,368
非業主增值服務.....	13,279	9,797	39,739	41,980
社區增值服務.....	6,056	9,647	24,671	35,689
總計.....	<u>194,207</u>	<u>285,182</u>	<u>560,388</u>	<u>728,037</u>

## 財務資料

下表列示我們於所示日期確認的與收入有關的合約負債的明細：

	於12月31日			於6月30日	
	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
合約負債					
－ 第三方 .....	181,286	275,933	521,987	332,263	676,717
－ 關聯方 .....	12,921	9,249	38,401	13,070	51,320
	<u>194,207</u>	<u>285,182</u>	<u>560,388</u>	<u>345,333</u>	<u>728,037</u>

### 權益結餘

於2017年、2018年及2019年1月1日，我們分別錄得累計虧損期初結餘人民幣166.7百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣54.0百萬元。於我們業務運營的早期階段，物業管理業務是融創中國房地產開發業務的補充。因此，我們專注於提升服務質量，並大力進行內部基礎建設，為我們自身的可持續發展及支持融創中國房地產開發業務打下堅實的基礎。該內部基礎建設包括制定、成立、實施及完善業務體系、運營模式、流程標準化、人力資源及組織架構及職能管理。建設及完善該內部基礎需要花費時間及精力以及投入人力及內部資源，並且需要進行新的實踐及調整，此等均導致我們在業務發展的早期階段產生了累計虧損。同時，倘我們進入新地區或當地市場，我們須產生開辦成本及為現有及即將到來的項目做準備，從而為我們在該地區或市場可持續發展鋪平道路。該開辦成本通常包括與招聘及儲備必要人力、部署運營團隊（包括分包服務）以及準備辦公室及營業場所有關的員工成本以及辦公室及租賃開支。業務發展早期階段的這些開辦成本亦導致早期產生累計虧損。此外，早期階段的在管建築面積較少，我們業務經營的規模經濟效益尚未完全實現。隨著更專注於本集團物業管理業務的發展，我們不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。隨著多年來我們的業務及管理流程及體系逐漸成熟以及我們擴大業務規模及鞏固市場地位，我們受益於已打造的堅實基礎的不斷變現並成功扭虧為盈。憑藉「業務－競爭優勢」一節所載的我們的競爭優勢，我們擴大了業務規模，成功落實成本控制措施並實現顯著的業務及經營業績增長。此外，我們通過多次併購進一步鞏固了自身的市場地位。其中，於截至2017

## 財務資料

年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們實現淨利潤大幅增長，分別為人民幣43.0百萬元、人民幣98.3百萬元、人民幣269.9百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣250.8百萬元。於2019年12月31日，我們於累計盈利後再無錄得任何累計虧損。於2019年12月31日及2020年6月30日，我們的留存收益分別為人民幣183.0百萬元及人民幣421.1百萬元。

### 債務

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及8月31日，我們的借款總額分別為人民幣1,327.8百萬元、人民幣614.6百萬元、零、零及零。同日，我們的租賃負債分別為人民幣12.3百萬元、人民幣39.6百萬元、人民幣35.0百萬元、人民幣50.5百萬元及人民幣45.8百萬元。

董事確認，於業績記錄期間及直至本文件日期我們貿易及非貿易應付款項及借款的支付並無任何重大拖欠，亦無違約。除本文件所披露者外，於2020年8月31日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還借貸資本、已發行或同意發行之債務證券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之相關的任何契約。董事確認，本集團的債務及或有負債自流動資金披露的最新日期及直至最後實際可行日期並無重大變動。

下表列示我們於所示日期的借款及租賃負債：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	8月31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
<b>非流動負債</b>					
<b>借款</b>					
資產抵押證券－有抵押 ..	827,800	614,600	—	—	—
減：非流動借款的					
流動部分 .....	(213,200)	(614,600)	—	—	—

(未經審核)

## 財務資料

	614,600	-	-	-	-
租賃負債.....	8,126	23,897	15,570	28,683	23,256
<b>流動負債</b>					
<b>借款</b>					
銀行借款.....	-	-	-	-	-
向一家金融機構借款					
- 有抵押.....	500,000	-	-	-	-
非流動借款的流動部分...	213,200	614,600	-	-	-
	713,200	614,600	-	-	-
租賃負債.....	4,198	15,704	19,461	21,797	22,580
<b>總計 .....</b>	<b>1,340,124</b>	<b>654,201</b>	<b>35,031</b>	<b>50,480</b>	<b>45,836</b>

### 借款

#### 資產抵押證券

於2016年，作為融創中國當時內部現金管理的一部分，我們與一家第三方金融機構訂立本金總額為人民幣1,100.0百萬元的資產抵押證券協議，以向融創中國的一家附屬公司融創房地產提供融資。資產抵押證券包括不同到期日的若干發行證券，並按介乎4.5%至5.7%的年利率計息。資產抵押證券由融創房地產提供擔保，並以本集團在整個融資期間的物業管理費收取權作抵押。就資產抵押證券而言，我們已按與資產抵押證券項下相同的本金額及應付或已付的相同利率向融創房地產提供貸款。於2019年4月，融創房地產已悉數償還我們所提供有關貸款的未償還金額。隨後，我們於2019年4月悉數償還資產抵押證券，而融創房地產提供的擔保亦相應解除。有關資產抵押證券的進一步詳情，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註27。

## 財務資料

以下分別列示於2017年及2018年12月31日之未結清資產抵押證券的詳情：

發行日期	於12月31日的本金額		利率	到期時間
	2017年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元		
2016年4月26日 . . . . .	827,800	614,600	5.30%至 5.70%	1至2年 (分期)

### 2017年借款

於2017年，我們有來自一家第三方金融機構的借款，本金總額為人民幣500.0百萬元（2017年借款），由融創房地產擔保，年利率釐定為6.7%及到期日為2018年1月24日。我們已於2018年1月悉數償還2017年借款，而由融創房地產提供的擔保亦相應解除。有關2017年借款的進一步詳情，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註27。

### 融資協議

於2020年上半年，我們與中國一間銀行簽立融資協議，最高授信額度為人民幣100.0百萬元，由我們的貿易應收款項人民幣150.0百萬元抵押。於2020年6月30日，我們已悉數償還根據此融資協議產生的所有尚未償還的借款。截至2020年6月30日止六個月，我們就上述借款產生融資開支人民幣27,000元。於2020年下半年，我們與中國一間銀行簽立另一份融資協議，初步授信額度為人民幣300.0百萬元。於最後實際可行日期，我們尚未根據此份融資協議提取貸款。

### 租賃負債

我們於中國租賃多項物業用於業務營運或用作員工宿舍，該等租賃負債按租期內尚未支付的租賃款項的現值淨值計量。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及8月31日，租賃負債的結餘分別為人民幣12.3百萬元、人民幣39.6百萬元、人民幣35.0百萬元、人民幣50.5百萬元及人民幣45.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額（包括租賃負債付款、租賃利息開支付款）共計分別為人民幣8.8百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣26.8百萬元。

## 財務資料

### 或有負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及8月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。董事確認，自流動資金披露的最近日期起及直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

### 流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求以及用於擴建及採購物業及設備及無形資產的資本開支。我們營運資金的主要來源為經營活動的現金流量，於可預見未來，我們預期經營現金流將持續為我們營運資金的主要來源。我們計劃將部分[編纂]所得款項淨額用於滿足營運資金需求。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量..	46,816	145,635	379,553	87,514	326,751
營運資金變動.....	39,568	24,049	352,999	(82,746)	(281,608)
已付所得稅.....	(3,294)	(11,337)	(25,619)	(16,918)	(62,737)
經營活動所得/(所用) 現金淨額.....	83,090	158,347	706,933	(12,150)	(17,594)
投資活動(所用)/所得 現金淨額.....	(191,122)	775,790	603,023	500,544	(959,420)
融資活動所得/(所用)現金淨額	163,822	(793,998)	(591,684)	(635,626)	1,053,443
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額.....	55,790	140,139	718,272	(147,232)	76,429
年/期初現金及現金等價物...	176,004	231,794	371,933	371,933	1,090,197
年/期末現金及現金等價物...	<b>231,794</b>	<b>371,933</b>	<b>1,090,197</b>	<b>224,701</b>	<b>1,171,484</b>

---

## 財務資料

---

### 經營活動的現金流量

經營活動的現金流量指經對以下各項作出調整的除所得稅開支前利潤，(i)若干非現金或非經營活動相關項目，例如財務成本、關聯方利息收入、無形資產攤銷以及物業及設備及使用權資產折舊、理財產品公允價值收益以及以公允價值計量且其變動計入損益的公允價值變動；(ii)營運資金變動（例如貿易應收款項、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合約負債的變動）的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2020年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額人民幣17.6百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣326.8百萬元及營運資金負數變動人民幣281.6百萬元。營運資金負數變動主要反映貿易應收款項增加人民幣283.9百萬元，與我們的業務擴張大體一致，部分原因是季節性波動和2019冠狀病毒帶來的影響導致物業管理費收繳率降低。

於2019年，經營活動所得現金淨額人民幣706.9百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣379.6百萬元及營運資金正數變動人民幣353.0百萬元。營運資金正數變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣290.3百萬元，主要由於貿易應付款項及應付工資增加，及(ii)合約負債增加人民幣255.1百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣142.7百萬元所抵銷，其均與我們的業務擴張大體一致。

於2018年，經營活動所得現金淨額人民幣158.3百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣145.6百萬元及營運資金正數變動人民幣24.0百萬元。營運資金正數變動主要反映(i)合約負債增加人民幣91.0百萬元，及(ii)預付款項及其他應收款項減少人民幣75.5百萬元，乃由於關聯方的若干貸款已於2018年1月悉數償還令其他應收款項減少，部分被貿易應收款項增加人民幣185.4百萬元及購入車位使用權等存貨增加人民幣20.2百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額人民幣83.1百萬元，來自營運資金變動前經營現金流入人民幣46.8百萬元及營運資金正數變動人民幣39.6百萬元。營運資金正數變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣85.1百萬元，主要由於關聯方墊款（屬非貿易性質）令其他應付關聯方款項增加；及(ii)合約負債增加人民幣72.8百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣76.4百萬元及購入車位使用權等存貨增加人民幣26.4百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 投資活動的現金流量

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣959.4百萬元，主要反映有關我們收購開元物業管理的業務合併的淨現金影響人民幣1,005.1百萬元。

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣603.0百萬元，主要反映一名關聯方償還我們提供予融創房地產的貸款人民幣614.6百萬元。

於2018年，投資活動所得現金淨額為人民幣775.8百萬元，主要反映一名關聯方部分償還我們提供予融創房地產的貸款人民幣568.7百萬元。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣191.1百萬元，主要反映我們向關聯方融創房地產提供的借款人民幣500.0百萬元，部分被(i)收到融創房地產部分償還關聯方借款人民幣195.7百萬元及利息人民幣74.5百萬元；及(ii)贖回理財產品所得款項淨額人民幣66.4百萬元所抵銷。

### 融資活動的現金流量

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣1,053.4百萬元，主要反映股東就重組作出的注資人民幣1,226.3百萬元。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣591.7百萬元，主要反映償還資產抵押證券借款人民幣614.6百萬元。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣794.0百萬元，主要反映(i)償還2017年借款及部分償還資產抵押證券借款人民幣713.2百萬元；及(ii)相關借款利息人民幣45.6百萬元。

於2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣163.8百萬元，主要反映2017年借款的所得款項人民幣500.0百萬元，部分被(i)部分償還資產抵押證券借款人民幣195.7百萬元；(ii)償還自關聯方所得現金墊款人民幣102.5百萬元；及(iii)支付上述借款的利息人民幣74.5百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資產淨值或流動負債淨額

下表列示我們於所示日期的流動資產、流動負債以及流動資產淨值或流動負債淨額：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	8月31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 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	26,400	46,573	82,336	29,403	31,112
貿易應收款項 .....	208,102	392,603	586,256	1,076,137	1,236,725
預付款項及其他應收款項 ..	752,924	732,692	359,443	216,740	233,528
現金及現金等價物 .....	231,794	371,933	1,090,197	1,171,484	627,411
受限制現金 .....	-	-	-	5,459	5,070
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 ....	176,000	-	-	225,179	908,426
流動資產總值 .....	<u>1,395,220</u>	<u>1,543,801</u>	<u>2,118,232</u>	<u>2,724,402</u>	<u>3,042,272</u>
<b>流動負債</b>					
借款 .....	713,200	614,600	-	-	-
租賃負債 .....	4,198	15,704	19,461	21,797	22,580
貿易及其他應付款項 .....	596,190	648,781	1,086,618	1,417,301	1,527,798
合約負債 .....	194,207	285,182	560,388	728,037	739,750
即期所得稅負債 .....	10,162	28,338	84,643	98,521	136,025
流動負債總額 .....	<u>1,517,957</u>	<u>1,592,605</u>	<u>1,751,110</u>	<u>2,265,656</u>	<u>2,426,153</u>
流動(負債淨額)/資產淨值	<u>(122,737)</u>	<u>(48,804)</u>	<u>367,122</u>	<u>458,746</u>	<u>616,119</u>

於2017年及2018年12月31日，我們分別有流動負債淨額人民幣122.7百萬元及人民幣48.8百萬元。我們於2017年12月31日的流動負債淨額主要由於同日其他應付關聯方款項結餘人民幣241.2百萬元較高。於2018年12月31日，我們的流動負債淨額下降至人民幣48.8百萬元，主要由於流動資產主要因貿易應收款項以及現金及現金等價物增加而增加，加之我們結清部分其他應付關聯方款項。

---

## 財務資料

---

於2019年12月31日、2020年6月30日及2020年8月31日，我們均有流動資產淨值。我們於各該等日期的流動資產淨值狀況主要是由於我們的現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項以及貿易應收款項，惟部分被貿易及其他應付款項以及合約負債所抵銷。我們的流動資產淨值由2020年6月30日的人民幣458.7百萬元增加至2020年8月31日的人民幣616.1百萬元，主要是由於與我們所購買的理財產品相關的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加及貿易應收款項增加令流動資產增加。我們的流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣367.1百萬元增加至2020年6月30日的人民幣458.7百萬元，主要是由於貿易應收款項以及有關理財產品的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加令流動資產增加。於2018年12月31日，我們的流動負債淨額為人民幣48.8百萬元，而於2019年12月31日，流動資產淨值為人民幣367.1百萬元，變動主要是由於現金及現金等價物以及貿易應收款項增加，這與我們的業務擴張大體一致。進一步詳情，請參閱「— 流動資金及資本資源 — 經營活動的現金流量」。

### 營運資金

於2017年及2018年12月31日，我們均有流動負債淨額，主要是由於上文所述其他應付關聯方款項結餘較高。流動負債淨額狀況可能會令我們的運營面臨若干風險。於2019年12月31日、2020年6月30日及2020年8月31日，我們均有流動資產淨值。有關詳情，請參閱「— 流動資金及資本資源 — 流動資產淨值或流動負債淨額」。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們有充足現金及現金等價物應對營運資金需求。截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們的經營活動出現現金淨流出情況，主要是由於上半年貿易應收款項收繳率較低（我們認為該收繳率反映若干客戶出於繳費偏好及便利考慮，傾向於在年末支付物業管理費），根據中國指數研究院的資料，這與行業慣例一致。於2020年上半年，我們的經營活動出現現金淨流出情況，亦是由於受2019冠狀病毒影響貿易應收款項回款放緩。

董事確認，考慮到本集團可動用的財務資源及[編纂]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們有充足的營運資金滿足本文件日期起計未來至少12個月的需求。

## 財務資料

### 承擔

承擔指我們根據不可撤銷租賃（短期或低價值租賃）合約須支付的最低租賃付款以及於報告期末已訂約但未於綜合財務報表確認的重大資本開支。下表列示於所示日期我們的承擔：

	於12月31日			於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
資本承擔				
— 不超過1年 .....	—	3,122	2,480	13,920
— 超過1年但不超過5年 .	—	—	—	113
	<u>—</u>	<u>3,122</u>	<u>2,480</u>	<u>14,033</u>
租賃承擔				
— 不超過1年 .....	1,398	8,175	12,632	9,198
— 超過1年但不超過5年 .	76	378	410	295
	<u>1,474</u>	<u>8,553</u>	<u>13,042</u>	<u>9,493</u>

### 資本開支

於業績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)收購一家附屬公司付款；(ii)購買物業及設備（例如電子設備、租賃物業裝修、家具及辦公設備）；及(iii)購買無形資產，例如客戶關係及軟件。

## 財務資料

下表列示我們於所示期間的下列資本開支明細：

	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
業務收購的淨現金影響 . . . . .	-	-	-	-	1,005,084
購買物業及設備的付款 . . . . .	8,094	13,026	16,102	3,918	6,467
購買無形資產的付款 . . . . .	16,014	8,747	9,799	6,376	4,965
於合營企業注資 . . . . .	500	-	-	-	-
	<b>24,608</b>	<b>21,773</b>	<b>25,901</b>	<b>10,294</b>	<b>1,016,516</b>

有關我們於業績記錄期間資本開支用途的更多資料，請參閱「一 流動資金及資本資源 — 投資活動的現金流量」。

我們目前預計截至2020年12月31日止年度的資本開支為人民幣69.3百萬元，將主要用於為我們的在管物業升級信息技術基礎設施及智慧管理系統。

## 關聯交易及結餘

### 關聯交易

於業績記錄期間，我們有若干關聯交易，主要為(i)提供服務；(ii)購買貨品；及(iii)利息收入。

該等關聯交易乃根據我們與各關聯方所協定之條款進行。董事確認，於業績記錄期間的上述所有關聯交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。董事已進一步確認，該等關聯交易不會令我們於業績記錄期間的經營業績失真，或令我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。

---

## 財務資料

---

### 提供服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向關聯方（主要包括融創集團及其合營企業及聯營公司）提供服務（包括物業管理服務及非業主增值服務），總額分別為人民幣596.6百萬元、人民幣1,129.1百萬元、人民幣1,740.9百萬元、人民幣708.8百萬元及人民幣811.7百萬元。

### 購買貨品

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向融創集團以及其合營企業及聯營公司購買車位的使用權，分別為人民幣26.4百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣64.2百萬元、零及零。

### 利息收入

於2016年，我們就資產抵押證券與融創房地產訂立貸款協議，據此，我們動用通過資產抵押證券籌得的資金人民幣1,100.0百萬元向融創房地產提供本金額為人民幣1,100.0百萬元的貸款。有關貸款乃為滿足融創房地產的一般營運資金需求（作為融創中國當時內部現金管理的一部分）提供予融創房地產。貸款的利率與我們於資產抵押證券項下應付或已付的利息相同。融創房地產已於2019年4月悉數償還貸款的本金及應收利息，我們其後相應悉數償還資產抵押證券。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向融創房地產提供該等貸款的利息收入分別為人民幣51.7百萬元、人民幣41.2百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣11.1百萬元及零。

於2017年，我們向融創房地產提供本金額為人民幣500.0百萬元的貸款。融創房地產已於2018年上半年悉數償還貸款的本金及應付利息。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，我們向融創房地產提供該等貸款的利息收入分別為人民幣31.2百萬元、人民幣2.3百萬元、零、零及零。

於2020年，我們與融創房地產訂立一份短期貸款協議，據此我們同意向融創房地產提供本金限額不超過人民幣400.0百萬元的貸款。於2020年6月30日，融創房地產已向我們償還上述貸款的未償還本金額，我們於截至2020年6月30日止六個月由此產生的利息收入為人民幣17.6百萬元。

## 財務資料

中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定（如所收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的強制條文，最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及其合法性。

截至最後實際可行日期，我們並無就業績記錄期間向關聯方提供的貸款收到任何索賠通知，亦無受到任何調查或處罰。董事確認，截至最後實際可行日期，關聯方與我們之間的全部借款均已悉數結清。因此，中國法律顧問認為我們因上述借款而被處罰的風險極低。董事進一步確認，未來本集團與關聯方不會簽訂違反相關法律法規的借貸安排。

### 關聯方結餘及擔保

下表列示於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日			於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
<b>應收關聯方款項</b>				
— 貿易應收款項.....	97,848	254,914	349,303	475,419
— 其他應收款項.....	3,222	69,612	282,262	137,855
— 貸款予一名關聯方.....	1,327,800	614,600	—	—
	<u>1,428,870</u>	<u>939,126</u>	<u>631,565</u>	<u>613,274</u>

## 財務資料

	於12月31日			於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
<b>應付關聯方款項</b>				
— 貿易及其他應付款項 . . . . .	241,229	136,286	267,233	99,106
— 合約負債 . . . . .	12,921	9,249	38,401	51,320
	<u>254,150</u>	<u>145,535</u>	<u>305,634</u>	<u>150,426</u>

所有未結應收及應付關聯方款項均屬非貿易性質，已於本文件日期結清。有關關聯交易及結餘的進一步詳情，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註34。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們來自關聯方的擔保分別為人民幣1,327.8百萬元、人民幣614.6百萬元、零及零，其指融創房地產就2017年借款及資產抵押證券向我們提供的擔保。有關2017年借款的擔保已於2018年解除，而有關資產抵押證券的擔保已於2019年解除。

### 資產負債表外交易

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立與我們的股權掛鉤及分類為股東權益或未於綜合財務報表反映的任何衍生工具協議。我們並無任何重大資產負債表外安排，亦無於已轉讓予未合併實體的資產中擁有任何保留或或有權益，作為給予該實體的信貸、流動資金或市場風險支援。我們並無擁有任何未合併實體的任何可變權益，而該實體向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或從事租賃、對沖或與我們的研發服務。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表列示於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於2020年			於2020年 6月30日／ 截至該日 止六個月
	於12月31日／截至該日止年度			
	2017年	2018年	2019年	
流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	0.9倍	1.0倍	1.2倍	1.2倍
速動比率 <sup>(2)</sup> . . . . .	0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.2倍
權益回報率 <sup>(3)(6)(7)</sup> . . . . .	不適用	399.6%	54.2%	28.5%
總資產回報率 <sup>(4)(6)</sup> . . . . .	2.1%	6.0%	11.9%	11.7%
資產負債比率 <sup>(5)(7)</sup> . . . . .	不適用	0%	0%	0%
毛利率 <sup>(8)</sup>	21.0%	23.0%	25.5%	25.9%
淨利潤率 <sup>(9)</sup>	3.9%	5.3%	9.5%	14.0%

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內或期內利潤(包括非控制性權益應佔部分)除以相關年度或期間的權益總額的年末或期末結餘再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內或期內利潤(包括非控制性權益應佔部分)除以相關年度或期間的資產總值的年末或期末結餘再乘以100%計算。
- (5) 資產負債比率乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算。作為融創中國當時內部現金管理的一部分，我們於過往訂立資產抵押證券及動用根據資產抵押證券所籌得資金，以按相同的本金額及利率向一名關聯方提供貸款。鑒於上述有關資產抵押證券的安排，我們於計算資產負債比率的債務總額時將其剔除。
- (6) 權益回報率及總資產回報率已作年化處理，以使其可與過往年度的比率進行比較，惟並非實際結果的指標。
- (7) 2017年的權益回報率及資產負債比率不適用於我們，因為我們於2017年12月31日的權益總額為負值。
- (8) 毛利率乃按相關期間的毛利除以總收入計算。
- (9) 淨利潤率乃按年內或期內利潤除以相關期間的總收入計算。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，流動比率分別為0.9倍、1.0倍、1.2倍及1.2倍。流動比率於業績記錄期間上升主要是由於貿易應收款項以及現金及現金等價物增加致使流動資產增加。

### 速動比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，速動比率分別為0.9倍、0.9倍、1.2倍及1.2倍。速動比率由2018年12月31日的0.9倍上升至2019年12月31日的1.2倍，主要是由於貿易應收款項以及現金及現金等價物增加致使流動資產（不包括存貨）增加。

### 權益回報率

我們的權益回報率由2018年的399.6%下降至2019年的54.2%。我們的權益總額於2017年12月31日為負數，我們於2018年12月31日錄得的權益總額仍處於較低水平，因此使得2018年的權益回報率較高。我們於2019年的權益回報率下降主要是由於成都環球世紀自2019年12月31日起併入我們的財務報表而令權益總額增加。我們的權益回報率由2019年的54.2%進一步下降至2020年上半年的28.5%，主要是由於儘管我們於期內的年化利潤增加，但因股東就重組注資而令權益總額增加。權益回報率於2017年不適用於我們，是由於我們於2017年12月31日的權益總額為負數。

### 總資產回報率

總資產回報率由2017年的2.1%上升至2018年的6.0%，並進一步上升至2019年的11.9%，主要是由於三個年度的年內利潤增加。總資產回報率保持相對穩定，於2019年及2020年上半年分別為11.9%及11.7%。

### 資產負債比率

於2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資產負債比率均為0%。作為融創中國當時內部現金管理的一部分，我們於過往訂立資產抵押證券及動用根據資產抵押證券所籌得資金，以按相同的本金額及利率向一名關聯方提供貸款。鑒於上述有關資產抵押證券的安排，我們於計算資產負債比率的債務總額時將其剔除。

---

## 財務資料

---

於2017年12月31日，我們亦有來自一家中國金融機構的2017年借款。然而，由於我們於2017年12月31日的權益總額為負值，於有關日期的資產負債比率並不適用於我們。除分別於2018年及2019年12月31日悉數償還的2017年借款及資產抵押證券外，我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日並無任何其他借款。

### 毛利率及淨利潤率

有關業績記錄期間毛利率及淨利潤率變動的進一步詳情，請參閱「各期間比較」。

### 有關財務風險的定量及定性披露

於一般業務過程中，我們面臨多種財務風險，主要包括市場風險（包括貨幣風險及公允價值利率風險）、信用風險及流動資金風險。我們的整體風險管理側重經濟狀況的不可預測性，及尋求盡量降低對我們的財務表現的可能不利影響。進一步詳情請參閱本文件附錄一A會計師報告附註3。

### 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於2019年12月31日及2020年6月30日的外幣結餘主要為以港元計值的銀行存款。本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外匯風險。

### 公允價值利率風險

於業績記錄期間，我們主要的利率風險來自長期借款及對關聯方的計息應收款項。按固定利率計息的已發放借款及應收一名關聯方款項令我們面臨公允價值利率風險。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的有關借款以人民幣計值。

我們的管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，實體管理層團隊在獲得管理層中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由我們的管理層團隊每年進行重新評估。

---

## 財務資料

---

### 信用風險

我們須承受有關貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值為我們就金融資產面臨的最高信用風險。

由於現金及現金等價物以及受限制現金主要存於具有高信貸評級的銀行，故我們預計概無有關現金及現金等價物以及受限制現金的重大信用風險。管理層預計將不會出現因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

就貿易應收款項及其他應收款項而言，我們已設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言，董事認為貿易應收款項及其他應收款項的未償還餘額無內在重大信用風險。

我們於資產初始確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險有否明顯增加，我們比較呈報日期資產的違約風險與初始確認日期的違約風險。

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以為我們的經營提供資金及減輕現金流量波動的影響。

### 股息及股息政策

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除由成都環球世紀於截至2020年6月30日止六個月宣派之股息人民幣208.6百萬元及由開元物業管理（及其附屬公司）宣派之股息外（有關詳情載於本文件附錄一B附註29），本公司或本集團旗下公司概無宣派或派付任何股息。我們過往的股息分派記錄（如有）未必可作為確定我們日後可能宣派或派付的股息水平之參考或基準。

---

## 財務資料

---

任何股息的分派須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制(如有)以及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)組織章程細則(規定任何末期股息將由股東於股東大會批准)，及(ii)開曼公司法(規定可以其股份溢價賬的進賬金額派付股息，但於緊隨派付股息後，本公司須能夠償還日常業務過程中到期的債務)的規定。任何日後股息的宣派及派付將由董事酌情釐定，且須獲得股東批准。根據適用的中國法律，我們各中國附屬公司於就填補累計虧損作出分配或撥備及向法定公積金作出分配後，方可分派除稅後利潤。

### 可供分派儲備

本公司的可供分派儲備指股份溢價及留存收益。於2020年6月30日，本公司股份溢價及留存收益的總額為人民幣1,233.0百萬元。

### 本集團未經審核備考經調整有形資產淨值

有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二A部分，載入其中乃為說明[編纂]對於2020年6月30日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2020年6月30日進行並假設[編纂]並無獲行使。

### 並無重大不利變動

董事已確認，自2020年6月30日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變動，且概無發生任何事項會對本文件附錄一A會計師報告列示的綜合財務報表所示資料造成重大不利影響。

### 毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，倘股份已於該日在聯交所[編纂]，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。

## 財務資料

### 開元物業管理的財務資料

#### 經選定綜合全面收益表項目的說明

下表列示開元物業管理於所示期間的經選定綜合全面收益表項目（摘錄自本文件附錄一B會計師報告所載開元物業管理的綜合全面收益表）：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	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)	
收入 .....	556,697	725,480	867,857	279,404	328,283
銷售成本.....	(432,144)	(564,194)	(685,686)	(219,568)	(265,846)
毛利 .....	124,553	161,286	182,171	59,836	62,437
行政開支.....	(62,514)	(73,282)	(102,672)	(23,711)	(26,589)
銷售及營銷開支.....	(6,401)	(8,345)	(11,989)	(3,441)	(3,665)
金融資產減值虧損淨額 ..	(6,464)	(5,243)	(2,809)	(7,412)	(3,784)
其他收入.....	5,480	8,641	7,759	1,057	5,925
其他收益－淨額.....	10,379	219	4,790	644	3,757
經營利潤.....	65,033	83,276	77,250	26,973	38,081
財務收入.....	141	205	320	56	118
財務成本.....	(81)	(663)	(856)	(294)	(285)
財務收入／(成本)					
－淨額 .....	60	(458)	(536)	(238)	(167)
分佔合營企業及聯營					
公司淨利潤.....	629	3,587	5,722	1,319	3,237
除所得稅前利潤.....	65,722	86,405	82,436	28,054	41,151
所得稅開支.....	(14,172)	(20,778)	(19,551)	(7,156)	(8,745)
年／期內利潤 .....	51,550	65,627	62,885	20,898	32,406

## 財務資料

### 收入

下表列示開元物業管理於所示期間按業務劃分的收入：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)								
	(未經審核)									
物業管理服務.....	510,934	91.8	677,459	93.4	811,214	93.5	263,932	94.5	314,128	95.7
非業主增值服務.....	33,467	6.0	33,815	4.7	40,698	4.7	10,624	3.8	11,680	3.6
社區增值服務.....	12,296	2.2	14,206	2.0	15,945	1.8	4,848	1.7	2,475	0.8
總收入.....	<u>556,697</u>	<u>100.0</u>	<u>725,480</u>	<u>100.0</u>	<u>867,857</u>	<u>100.0</u>	<u>279,404</u>	<u>100.0</u>	<u>328,283</u>	<u>100.0</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的收入有所增加，乃由於下文所述其三項業務各自的收入增加：

- 物業管理服務：**截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的物業管理服務收入分別為人民幣510.9百萬元、人民幣677.5百萬元、人民幣811.2百萬元、人民幣263.9百萬元及人民幣314.1百萬元。收入增加乃主要由於開元物業管理通過市場開發不斷擴充其物業管理組合使得在管建築面積及在管項目數目增加。
- 非業主增值服務：**截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的非業主增值服務收入分別為人民幣33.5百萬元、人民幣33.8百萬元、人民幣40.7百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣11.7百萬元。有關收入由2018年的人民幣33.8百萬元增至2019年的人民幣40.7百萬元，乃主要由於工程服務收入由2018年的人民幣10.7百萬元增至2019年的人民幣14.4百萬元，原因是就酒店及住宅社區的弱電系統及智能設備升級獲得更多工程項目。
- 社區增值服務：**截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的社區增值服務收入分別為人民幣12.3百萬元、人民幣14.2百萬元、人民幣15.9百萬元、人民幣4.8

## 財務資料

百萬元及人民幣2.5百萬元。有關收入自2017年至2018年有所增加，乃主要由於社區空間運營服務所得收入由2017年的人民幣5.5百萬元增至2018年的人民幣9.8百萬元。該業務分部的收入自2018年至2019年有所增加，乃主要由於文旅社區增值服務收入由2018年的人民幣4.4百萬元增至2019年的人民幣9.1百萬元，乃由於開元物業管理在杭州一家劇院向孩子們提供藝術課。該業務分部的收入於2020年1月1日至5月7日期間有所減少，乃由於相較2019年同期，社區增值服務受2019冠狀病毒影響。

### 銷售成本

下表列示開元物業管理於所示期間的銷售成本：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%								
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	222,015	51.4	285,226	50.6	312,537	45.6	102,429	46.7	120,021	45.1
外包成本.....	150,124	34.7	205,301	36.4	279,338	40.7	88,381	40.3	111,820	42.1
耗材成本.....	10,028	2.3	13,170	2.3	15,353	2.2	4,689	2.1	5,140	1.9
能源費用.....	15,404	3.6	18,650	3.3	23,836	3.5	9,002	4.1	9,803	3.7
物業及設備折舊.....	1,249	0.3	2,266	0.4	4,160	0.6	1,033	0.5	1,646	0.6
租賃開支(短期及 低價值).....	5,713	1.3	5,152	0.9	6,030	0.9	1,945	0.9	1,829	0.7
使用權資產折舊.....	322	0.1	3,014	0.5	4,921	0.7	2,070	0.9	1,576	0.6
無形資產攤銷.....	152	0.0	43	0.0	42	0.0	13	0.0	81	0.0
差旅開支.....	1,501	0.3	1,163	0.2	1,329	0.2	382	0.2	195	0.1
僱員制服開支.....	3,413	0.8	2,784	0.5	3,337	0.5	790	0.4	819	0.3
銀行手續費.....										
辦公開支.....	2,652	0.6	2,051	0.4	3,635	0.5	1,027	0.5	796	0.3
其他.....	19,571	4.5	25,374	4.5	31,168	4.5	7,807	3.6	12,120	4.6
銷售、出售及營銷成本 以及行政開支總額...	<u>432,144</u>	<u>100.0</u>	<u>564,194</u>	<u>100.0</u>	<u>685,686</u>	<u>100.0</u>	<u>219,568</u>	<u>100.0</u>	<u>265,846</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

銷售成本主要指(i)與僱員於在管物業直接提供現場物業管理及其他相關服務的人工成本有關的僱員福利開支；(ii)外包服務予第三方分包商的外包成本；(iii)耗材成本及能源費用；(iv)折舊及攤銷；及(v)其他成本(例如差旅成本、辦公成本及僱員制服開支)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的銷售成本分別為人民幣432.1百萬元、人民幣564.2百萬元、人民幣685.7百萬元、人民幣219.6百萬元及人民幣265.8百萬元，銷售成本增加乃主要由於(i)僱員福利開支增加，分別為人民幣222.0百萬元、人民幣285.2百萬元、人民幣312.5百萬元、人民幣102.4百萬元及人民幣120.0百萬元，分別佔相關期間銷售成本總額的51.4%、50.6%、45.6%、46.7%及45.1%。有關僱員福利開支增加與開元物業管理於有關期間直接提供相關服務的僱員人數增加大體一致，加上員工工資整體上漲；及(ii)外包成本增加，分別為人民幣150.1百萬元、人民幣205.3百萬元、人民幣279.3百萬元、人民幣88.4百萬元及人民幣111.8百萬元，分別佔相關期間銷售成本總額的34.7%、36.4%、40.7%、40.3%及42.1%。外包成本增加乃主要由於購買的分包服務增加。

### 毛利及毛利率

下表列示於所示期間開元物業管理按業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)								
	(未經審核)									
物業管理服務...	106,604	20.9	140,979	20.8	157,663	19.4	52,862	20.0	57,242	18.2
非業主增值服務..	10,176	30.4	7,937	23.5	11,709	28.8	2,970	28.0	3,055	26.2

## 財務資料

	截至12月31日止年度						1月1日至5月7日期間			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)								
							(未經審核)			
社區增值服務.....	7,773	63.2	12,370	87.1	12,799	80.3	4,004	82.6	2,140	86.5
總計 .....	<u>124,553</u>	22.4	<u>161,286</u>	22.2	<u>182,171</u>	21.0	<u>59,836</u>	21.4	<u>62,437</u>	19.0

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的整體毛利率分別為22.4%、22.2%、21.0%、21.4%及19.0%。整體毛利率波動是由於以下各項：

- 物業管理服務：**物業管理服務的毛利率自2017年至2018年保持穩定。其由2018年的20.8%下降至2019年的19.4%，主要由於若干非住宅物業（如醫院、學校及政府設施）的收入貢獻日益增加，而有關物業的毛利率通常低於住宅物業。物業管理服務的毛利率由2019年1月1日至5月7日期間的20.0%下降至2020年同期的18.2%，主要是由於開元物業管理同意就若干非住宅物業（如會議中心及停車場，其已於2019冠狀病毒爆發期間暫時關閉）打折計價物業管理費，而管理有關物業的若干成本（如僱員福利開支）於有關期間仍在產生。
- 非業主增值服務：**非業主增值服務的毛利率由2017年的30.4%下降至2018年的23.5%，主要由於工程服務的收入貢獻增加，但其毛利率通常低於其他非業主增值服務（如案場服務）。非業主增值服務的毛利率由2018年的23.5%上升至2019年的28.8%，主要由於車位的房產中介服務及開辦服務

---

## 財務資料

---

(毛利率通常高於其他非業主增值服務)的收入貢獻增加。非業主增值服務的毛利率由2019年1月1日至5月7日期間的28.0%下降至2020年同期的26.2%，主要由於車位的房產中介服務及開辦服務的收入貢獻減少。

- **社區增值服務**：社區增值服務的毛利率由2017年的63.2%上升至2018年的87.1%，主要由於社區空間運營服務因向媒體及廣告公司等客戶收取相對較高的費用而實現盈利能力提高。社區增值服務的毛利率由2018年的87.1%下降至2019年的80.3%，主要由於文旅社區增值服務的收入貢獻增加，但其毛利率通常低於社區空間運營服務。社區增值服務的毛利率由2019年1月1日至5月7日期間的82.6%上升至2020年同期的86.5%，主要由於文旅社區增值服務的收入貢獻於2019冠狀病毒爆發後減少。

### 行政開支

行政開支主要指：(i)行政相關員工的僱員福利開支；(ii)耗材成本及能源費用；(iii)折舊及攤銷；(iv)其他行政開支(例如差旅及辦公開支、僱員制服開支及核數師酬金)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，行政開支分別為人民幣62.5百萬元、人民幣73.3百萬元、人民幣102.7百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣26.6百萬元，佔相關期間總收入的11.2%、10.1%、11.8%、8.5%及8.1%。行政開支於有關期間有所增長主要是由於(1)相關期間僱員總數增加及(2)由於所授出受限制股份的歸屬期要求被取消，所有授出的股份於2019年悉數歸屬，開元物業管理所採納股權激勵計劃於2019年產生的以股份為基礎的付款開支大幅增加，令行政相關員工的僱員福利開支增長。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要指：(i)銷售及營銷員工的僱員福利開支；及(ii)為品牌及服務進行市場開發及推廣的廣告及推廣開支。

---

## 財務資料

---

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間，銷售及營銷開支分別為人民幣6.4百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣12.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.7百萬元。銷售及營銷開支於有關期間整體增長主要是由於(i)僱員福利開支因設立及發展市場開發部門令銷售及營銷員工人數增加而增長；及(ii)廣告及推廣開支因開元物業管理不斷致力於從非關聯方的其他來源（例如參與行業展會、進行行業及市場研究以及與主要客戶及其他行業參與者組織營銷活動）獲得項目而有所增長。

### 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額指就(i)貿易應收款項；及(ii)押金及其他應收款項於損益確認的虧損撥備，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間分別為人民幣6.5百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣3.8百萬元。

### 其他收入

其他收入指(i)政府補助（主要包括地方政府的財政支持資金及適用政策下的若干增值稅退稅，無附加條件），截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2019年及2020年1月1日至5月7日期間分別為人民幣1.2百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣5.9百萬元；及(ii)相關期間的金額為人民幣4.3百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及零的按攤餘成本計量的其他金融資產的利息收入（指債券資產投資的利息收入）。有關詳情，請參閱本文件附錄一B會計師報告附註9。

### 其他收益－淨額

其他收益主要指(i)於2017年有關於同年出售於一家附屬公司的重大權益的出售附屬公司的收益人民幣9.6百萬元；(ii)理財產品及非上市股權投資的公允價值損益；(iii)於2017年及2018年錄得的彌償收入（主要有關業主就已終止租約產生的翻新成本作出的補償）；及(iv)處置物業及設備的虧損。有關詳情，請參閱本文件附錄一B會計師報告附註10。

---

## 財務資料

---

### 財務收入及成本

財務收入指來自銀行存款的利息收入。財務成本指租賃負債的利息開支。有關詳情，請參閱本文件附錄一B會計師報告附註11。

### 分佔使用權益法入賬之投資利潤

分佔使用權益法入賬之投資利潤指分佔開元物業管理投資於其若干合營企業及聯營公司所得利潤。有關詳情，請參閱本文件附錄一B會計師報告附註19。

開元物業管理的董事認為合營企業之一（即江蘇開元金昌物業管理有限公司）（「金昌物業管理」，開元物業管理於其中持有49%股權）個別而言對開元物業管理具有重大意義。除金昌物業管理外，就利潤貢獻而言，其他合營企業及聯營公司對開元物業管理並不重大。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月7日，開元物業管理並無有關其於該等合營企業及聯營公司之權益的重大或有負債或承擔。

### 所得稅開支

開元物業管理（及其附屬公司）有關於中國所經營業務的所得稅撥備已基於有關年度或期間的估計應課稅利潤根據相關現行法例、詮釋及常規按適用稅率計量。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，法定稅率為25%。

根據於2011年7月27日發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財稅[2011]58號）及國家稅務總局頒佈的相關法規，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業按15%的優惠稅率徵收企業所得稅。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理的若干附屬公司合資格享有有關優惠企業所得稅稅率。

## 財務資料

### 綜合現金流量表描述

下表列示開元物業管理於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			1月1日至5月7日期間	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量..	65,017	95,344	107,605	38,357	43,353
營運資金變動.....	46,513	(39,271)	8,737	(24,073)	(30,236)
已付所得稅.....	(17,248)	(18,434)	(27,286)	(15,861)	(10,708)
經營活動所得/(所用)					
現金淨額.....	94,282	37,639	89,056	(1,577)	2,409
投資活動(所用)/					
所得現金淨額.....	(69,356)	(41,229)	124,716	17,833	(209,246)
融資活動所用現金淨額.....	(8,579)	(39,715)	(5,901)	(2,826)	(3,220)
現金及現金等價物增加/					
(減少)淨額.....	16,347	(43,305)	207,871	13,430	(210,057)
年/期初現金及					
現金等價物.....	87,823	104,170	60,865	60,865	268,736
年/期末現金及					
現金等價物.....	<b>104,170</b>	<b>60,865</b>	<b>268,736</b>	<b>74,295</b>	<b>58,679</b>

### 經營活動的現金流量

於2020年1月1日至5月7日期間，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣2.4百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣41.2百萬元及營運資金負數變動。營運資金負數變動主要反映貿易應收款項增加人民幣88.2百萬元，大致與開元物業管理的業務擴張一致，部分是由於季節波動導致客戶物業管理費及其他貿易應收款項的收繳率較低，部分被(i)合約負債增加人民幣43.6百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣27.1百萬元(主要是由於應付第三方的貿易款項及有關員工薪金及福利的其他應付款項增加，與業務擴張大體一致)所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2019年，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣89.1百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣82.4百萬元及營運資金負數變動。營運資金負數變動主要反映(i)貿易應收款項增加人民幣15.5百萬元，大致與業務擴張一致；及(ii)預付款項、押金及其他應收款項增加人民幣4.4百萬元(主要是由於(a)與就開元物業管理擬進行的創業板申請應收其當時控股股東的彌償金額有關的其他應收關聯方款項，及(b)提供予客戶的履約保證及投標保證押金)，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣20.9百萬元(主要是由於應付第三方的貿易款項及有關員工薪金及福利的其他應付款項增加，與業務擴張大體一致)所抵銷。

於2018年，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣37.6百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣86.4百萬元及營運資金負數變動。營運資金負數變動主要反映貿易應收款項增加人民幣47.5百萬元(主要是由於業務擴張)，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣24.7百萬元(主要是由於應付第三方的貿易款項增加，與業務擴張大體一致，以及與就社區空間運營服務代業主收取款項有關的其他應付款項增加)所抵銷。

於2017年，開元物業管理有經營活動所得現金淨額人民幣94.3百萬元，來自除所得稅前利潤人民幣65.7百萬元及營運資金正數變動。營運資金正數變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣47.2百萬元，主要是由於與就社區空間運營服務及能源費用代業主收取款項有關的其他應付款項增加；及(ii)合約負債增加人民幣26.4百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣14.9百萬元(與業務擴張大體一致)；及(ii)預付款項、押金及其他應收款項增加人民幣10.9百萬元所抵銷，主要是由於與日常業務運營有關的服務費用及租賃費用的押金及預付款項增加。

### 投資活動的現金流量

於2020年1月1日至5月7日期間，投資活動所用現金淨額為人民幣209.2百萬元，主要反映購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣670.3百萬元，扣除出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣456.9百萬元(有關理財產品投資)。

---

## 財務資料

---

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣124.7百萬元，主要反映(i)出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項淨額(有關理財產品投資)；及(ii)出售按攤餘成本計量的其他金融資產的所得款項淨額(有關債券資產投資)。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣41.2百萬元，主要反映(i)購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣120.0百萬元扣除出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣102.3百萬元(有關理財產品投資)；(ii)購買物業及設備的付款人民幣9.2百萬元；及(iii)購買於聯營公司的投資人民幣8.8百萬元。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣69.4百萬元，主要反映購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣60.0百萬元(有關理財產品投資)。

### 融資活動的現金流量

於2020年1月1日至5月7日期間，融資活動所用現金淨額為人民幣3.2百萬元，主要反映(i)租賃負債付款人民幣1.8百萬元；及(ii)已付股東股息人民幣1.4百萬元。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣5.9百萬元，主要反映租賃負債付款人民幣7.6百萬元。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣39.7百萬元，主要反映(i)已付股東股息人民幣32.9百萬元；及(ii)租賃負債付款人民幣6.4百萬元。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣8.6百萬元，主要反映已付股東股息人民幣9.5百萬元，部分被非控股股東注資人民幣1.5百萬元所抵銷。