

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匯總財務資料一併閱覽。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是中國最大、增長最快的綜合物業管理服務提供商之一。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日或截至該日止年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，我們排名第二；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們排名第三；以簽約面積計排名第三及按在管面積計排名第四。根據中指研究院的研究，2017年至2019年，我們的淨利潤以195.5%的複合年增長率增加，在中國物業服務20強企業中最高。

我們是全方位的物業管理人，管理的物業組合多元化（其中包括中高端住宅物業、寫字樓、商用物業）並已訂約管理其他物業類型（如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等）。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。於往績記錄期，我們的優質服務帶來強勁經營業績。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣4,399.4百萬元、人民幣5,903.2百萬元、人民幣7,332.7百萬元及人民幣4,563.9百萬元；我們的淨利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元、人民幣930.5百萬元及人民幣1,147.7百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司於2020年3月13日在開曼群島註冊成立為有限公司。在籌備[編纂]時，我們進行了重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有子公司的控股公司。有關本節所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

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

為使匯總財務報表可作按期比較，並讓投資者對財務表現及狀況有更佳認識，自往績記錄期開始及於整段期間，我們編製綜合財務報表時已採納並貫徹應用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《與客戶合約收入》(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)，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，我們於往績記錄期內僅編製並維持一套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號的匯總財務報表。我們概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號編製往績記錄期的匯總財務報表，而申報會計師亦無根據該等香港會計準則審核或審閱有關匯總財務報表。

為向投資者提供更多資料，我們已盡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號各自所載原則對財務業績的影響(與分別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號進行比較)。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

根據我們的內部評估，採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號(與香港會計準則第39號及香港會計準則第18號的規定比較)對我們的財務狀況及表現並無重大影響，惟倘於整段往績記錄期內已應用香港會計準則第18號，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日，約人民幣1,397.1百萬元、人民幣2,491.1百萬元、人民幣2,285.3百萬元及人民幣2,023.4百萬元的合約負債應已重新分類為客戶墊款。

採納香港財務報告準則第16號

根據香港會計準則第17號，經營租賃款項於租賃期內按直線法於損益扣除，而經營租賃承擔乃於匯總財務報表附註內獨立披露，並於匯總資產負債表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(租期少於12個月或低值租賃除外)必須於相關租賃開始時於匯總資產負債表以資產形式(即使用權資產)確認。

財務資料

往績記錄期的綜合財務報表乃按照香港財務報告準則第16號編製。倘已採納香港會計準則第17號，對年內或期內淨利潤、淨資產以及資產負債比率、流動比率及速動比率等主要比率的影響應不會重大。

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一直且將繼續受多項因素（包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業開發商就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求。中國經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場及物業管理市場的發展，從而影響了我們的業務及經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響。」及「風險因素－與在中國營商有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策，例如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》，鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實行業務現代化，促進行業增長及發展。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業的增長驅動因素－針對物業管理行業的優惠政策」。然而，我們無法保證中國政府會持續發佈有利法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行有利法律、法規及政策，或將不會出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律或政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務構成不利影響。

財務資料

在管面積

於往績記錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務，分別為2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入貢獻57.7%、58.7%、62.9%、62.2%及61.9%。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績取決於維持及增加在管面積的能力，而該能力受取得新服務合約及續訂現有服務合約的能力影響。此外，我們的社區增值服務業務亦受在管面積影響。於往績記錄期，我們的總在管面積穩定增長，截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為138.3百萬平方米、185.4百萬平方米、237.9百萬平方米及254.0百萬平方米。

於往績記錄期，我們管理的絕大部分物業均由恒大集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，由恒大集團所開發物業的在管面積分別佔總在管面積的99.6%、98.8%、98.4%及98.9%。截至同日，由恒大集團合營企業及獨立第三方物業開發商開發物業的在管面積分別佔總在管面積的0.4%、1.2%、1.6%及1.1%。我們亦不斷努力擴展物業管理服務至第三方物業開發商開發的物業，旨在獲得額外收入來源，並使物業管理組合多元化。

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期，我們三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合約安排下所承擔成本。我們三條業務線的收入貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入。

	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.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務...	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
總計	4,399,356	100.0	5,903,226	100.0	7,332,722	100.0	3,465,760	100.0	4,563,855	100.0

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	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
	(%)				
物業管理服務.....		8.7	9.1	17.7	33.6
非業主增值服務.....		5.0	11.1	28.4	37.3
社區增值服務.....		52.2	52.2	57.4	65.0
整體		9.8	12.2	23.9	38.1

一般而言，社區增值服務毛利率高於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率，原因是提供社區增值服務的勞動密集程度較另外兩條業務線為低。進一步論述請參閱本節「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」。

品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持或上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們通常考慮多項因素後為服務定價，包括(i)社區類型和位置、(ii)估計成本及目標利潤率、(iii)業主及住戶概況、(iv)所需服務範圍和質量，及(v)競爭對手就可比物業收取的價格。我們根據中

財務資料

國法律法規可能須遵守有關住宅物業管理服務的價格管制。我們致力於維持具競爭力定價、優質服務及可觀利潤率之間的平衡。未能平衡釐定定價時的各項因素，可能會重大及不利影響我們的財務狀況及經營業績。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高服務質量。

緩解日益上升的僱員福利開支及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此僱員福利開支佔大部分銷售成本及行政開支。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，記入銷售成本及行政開支的僱員福利開支總額分別為人民幣3,024.6百萬元、人民幣3,981.3百萬元、人民幣4,133.1百萬元、人民幣2,003.1百萬元及人民幣1,948.1百萬元，分別佔總收入的68.8%、67.4%、56.4%、57.8%及42.7%。僱員福利開支上升主要是由於業務擴張及中國勞工成本普遍上升。為應對日益上升的僱員福利開支，我們已實施多項成本控制措施。請參閱「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」。因此，於往績記錄期，僱員福利開支佔總收入的百分比下跌。2020年上半年的減少亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付獲扣減或寬免。

我們亦將若干服務（如保潔、綠化以及維修和保養服務）外包予獨立第三方，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們產生的分包成本（主要入賬為綠化及保潔開支）分別為人民幣486.0百萬元、人民幣720.0百萬元、人民幣909.6百萬元、人民幣417.7百萬元及人民幣514.2百萬元，分別佔銷售成本12.3%、13.9%、16.3%、15.6%及18.2%。於往績記錄期，我們的分包成本佔總銷售成本的百分比增加，主要由於業務擴張及向分包商分包勞動密集型服務的比例上升，而這與行業慣例一致。

財務資料

僅作說明用途，我們參考往績記錄期內僱員福利開支波動於下文載列所示期間的銷售成本及利潤敏感度分析。下表顯示假設僱員福利開支上升而所有其他因素維持不變對年內或期內銷售成本及利潤的影響。

	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)			(未經審核)	
年／期內總利潤.....	106,564	239,008	930,524	407,326	1,147,693
假設僱員福利開支上升5%					
對銷售成本影響.....	142,439	184,382	188,002	92,073	89,241
對年／期內利潤影響 ⁽¹⁾	(106,829)	(138,287)	(141,002)	(69,055)	(66,931)
假設僱員福利開支上升10%					
對銷售成本影響.....	284,877	368,764	376,005	184,147	178,481
對年／期內利潤影響 ⁽¹⁾	(213,658)	(276,573)	(282,004)	(138,110)	(133,861)

附註：

- (1) 對年度或期間利潤影響乃按假設企業所得稅為25%計算。

競爭

根據中指研究院的資料，在物業管理行業中，我們是一家規模大、增速快的龍頭物業服務企業，截至2019年12月31日，按合約面積、收入及淨利潤計，我們均在物業服務百強企業內排名第三，按在管面積計，我們在物業服務百強企業內排名第四。作為業務遍佈全國的物業管理公司，以物業管理公司計，我們與全國及地區性物業管理公司競爭，以增值服務計，我們與其他類近服務提供者競爭。請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。因此，我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力實屬關鍵，並取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能與市場參與者有效競爭並擴大在管面積，我們可能喪失在主要業務線的市場地位，並可能對我們的收入及盈利能力構成不利影響。

財務資料

重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算

我們已確認對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估算。我們的重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，其詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及附註4。對2020年1月1日起的財政年度屬強制性的所有有效準則、準則的修訂及詮釋已於整段往績記錄期於本集團內貫徹應用。

我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在各種情況下，管理層均須根據未來期間或會改變的資料及財務數據作出主觀及複雜判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)重大會計政策、(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所報告業績對條件及假設變化的敏感度（如適用）。我們於下文載列相信對我們至關重要或編製財務報表時所用涉及最重大估算及判斷。

收入確認

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。當服務或商品控制權轉移予客戶時確認收入。服務及商品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。我們分辨在與客戶的交易中我們是否為主事人或代理。我們以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當我們以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

就物業管理服務而言，我們按月對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。就按包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，我們有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。

非業主增值服務主要包括(i)前期物業管理服務以及維修和保養服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為收入；(ii)為物業開發商提供交付前房屋驗收和清潔服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為收入；及(iii)出售車位使用權和租賃物業開發商擁有的物業的物業交易協助服務，分別於簽訂相關銷售及租賃合約時按淨額基準確認。

財務資料

社區增值服務收入主要包括(i)為第三方推廣及促銷產生的團購活動服務收入，根據所提供服務隨時間確認；(ii)團購活動中銷售第三方產品所得的服務費收入，於產品轉移時按淨額基準確認；(iii)出租車位使用權的車位租賃服務所得租金收入；(iv)管理我們在管物業的公共區域的廣告和其他雜項活動的社區空間管理服務所得收入，於提供服務時隨時間確認；(v)為業主提供物業租賃的二手房交易協助服務收入；及(vi)社區生活服務收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

倘合約涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計(視乎是否有可觀察資料而定)。

合約一方履約時，我們將有關合約於資產負債表呈列作合約資產或合約負債，視乎我們履約與客戶付款的關係。

合約資產為我們以代價交換為轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或我們有權無條件接納某代價款項，則我們向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將有關合約呈列作合約負債。合約負債為我們對客戶轉移服務的責任，而我們已就此自客戶收取代價(或某代價款項已到期)。

我們有權在無條件接納代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需度過時間，接納代價權利方為無條件。

獲取合約所產生增量成本(如可收回)會於確認相關收入時資本化及列作資產，並在其後攤銷。

倘向客戶轉移已承諾商品或服務與客戶付款之間被視為存在重大差異，且某些合約中存在隱含財務成分，我們調整交易價格以反映金錢的時間值。

財務資料

非金融資產減值

須予折舊或攤銷的資產（如物業及設備以及無形資產）於出現事件或情況轉變，顯示可能無法收回賬面金額時進行減值審核。減值虧損按資產賬面金額超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產乃按獨立可識別現金流量（「現金產生單位」）的最低水平歸類。於各報告日期審閱已蒙受減值的非金融資產是否可能撥回減值。

投資及其他金融資產

分類

我們按以下計量類別分類其金融資產：

- 其後以公平值計量（其變動計入其他全面收益或計入損益），及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就債務工具投資而言，其將取決於持有投資的商業模式。就權益工具投資而言，將取決於我們是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益投資入賬為透過其他全面收益按公平值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，我們始對債務投資重新分類。

確認及終止確認

金融資產的常規買賣於交易日（即我們承諾買賣資產的日期）確認。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且我們已轉移所有權的絕大部分風險和報酬時，終止確認金融資產。

財務資料

計量

於初始確認時，我們按金融資產的公平值另加（倘金融資產並非透過損益按公平值列賬）直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於我們管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。我們僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。

倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於匯總全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入其他收入。

減值

我們對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損是在金融資產預計期限內對信貸虧損（即所有短缺現金的現值）進行概率加權估計。

就應收貿易賬款而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求預期全期虧損自首次確認資產起確認。撥備矩陣是根據具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款在預期期限內歷史觀察違約率確定，並就前瞻性估計作出調整。於每個報告日期更新觀察違約率，並分析前瞻性估計的變化。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認以來應收款項的信貸風險大增，則將減值計量為全期預期信貸虧損。

財務資料

即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於匯總全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期所得稅

即期所得稅開支乃按在我們子公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於匯總財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延稅務負債於初始確認商譽時產生，則不會予以確認。倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅在可能有未來應課稅利潤用於抵銷該等暫時差額時予以確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債就於子公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由我們控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產就於子公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

財務資料

抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

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繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不確定因素。若有關事宜的最終稅項結果與初步記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷可使用暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

撥備

當我們因過去事件而承擔了現時的法定責任或推定責任，且履行該義務很可能要求資源流出，及金額可以可靠地估計時，本集團便會就法律申索、服務保證及糾正責任確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以管理層於報告期末結清現有責任需要產生的支出的最佳估計現值計量。用以釐定現值的貼現率為能夠反映當前市場對貨幣時間價值及該負債特有的風險的評估的稅前貼現率。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

租賃

租賃於租賃資產可供我們使用當日確認為使用權資產及相應負債。

財務資料

合約可能包含租賃及非租賃部分。我們根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。

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，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該選擇權），及
- 倘若租賃期反映本集團行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

倘若無法釐定該利率或增量借款利率，租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額的固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租約。低值資產包括辦公室設備小物件。

財務資料

來自我們作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表。

應收呆賬撥備

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。我們於各報告期末根據過往歷史、現時市況及前瞻性估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

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應收貿易賬款及其他應收款項以及呆債開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

節選匯總全面收益表細項詳情

下表載列我們於所示期間的匯總全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	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)	(%)
收入	4,399,356	100.0	5,903,226	100.0	7,332,722	100.0	3,465,760	100.0	4,563,855	100.0
銷售成本	(3,966,496)	(90.2)	(5,180,226)	(87.8)	(5,577,739)	(76.1)	(2,669,140)	(77.0)	(2,826,168)	(61.9)
毛利	432,860	9.8	723,000	12.2	1,754,983	23.9	796,620	23.0	1,737,687	38.1
行政開支	(257,310)	(5.8)	(401,245)	(6.8)	(515,061)	(7.0)	(232,087)	(6.7)	(224,360)	(4.9)
金融資產減值虧損淨額	(43,800)	(1.0)	(18,206)	(0.3)	(48,210)	(0.7)	(25,669)	(0.7)	(46,919)	(1.0)
其他收入	17,901	0.4	19,984	0.3	66,550	0.9	16,508	0.5	46,379	1.0
其他虧損，淨額	(47)	(0.0)	(119)	(0.0)	(194)	(0.0)	(31)	(0.0)	(97)	(0.0)
經營利潤	149,604	3.4	323,414	5.5	1,258,068	17.2	555,341	16.0	1,512,690	33.1
融資成本	(12,662)	(0.3)	(13,122)	(0.2)	(28,883)	(0.4)	(16,728)	(0.5)	(12,449)	(0.3)
除所得稅前利潤	136,942	3.1	310,292	5.3	1,229,185	16.8	538,613	15.5	1,500,241	32.9
所得稅開支	(30,378)	(0.7)	(71,284)	(1.2)	(298,661)	(4.1)	(131,287)	(3.8)	(352,548)	(7.7)
年／期內利潤	106,564	2.4	239,008	4.0	930,524	12.7	407,326	11.8	1,147,693	25.1
以下人士應佔利潤：										
－ 本公司擁有人	106,564	2.4	239,075	4.0	930,232	12.7	407,480	11.8	1,148,735	25.2
－ 非控股權益	-	-	(67)	(0.0)	292	0.0	(154)	(0.0)	(1,042)	(0.0)

財務資料

收入

於往績記錄期，我們由下列三條業務線產生收入：

- (i) 物業管理服務，包括管家服務、秩序維護服務、保潔和綠化服務以及公共區域設施的維修和保養服務；
- (ii) 非業主增值服務，包括前期物業管理服務、交付前服務、維修和保養服務以及物業交易協助服務；及
- (iii) 社區增值服務，包括社區經營服務、社區資產管理服務及社區生活服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入明細。

	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)	(%)								
物業管理服務.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
合計.....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

物業管理服務

來自物業管理服務的收入於往績記錄期增加，主要由(i)我們的業務擴張令總在管面積增加、(ii)我們的平均物業管理費上升及(iii)自2019年以來我們加大力度收取車位物業管理費所帶動。於往績記錄期，我們的在管面積快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別約138.3百萬平方米、185.4百萬平方米、237.9百萬平方米及254.0百萬平方米。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.05元、每月每平方米人民幣2.14元、每月每平方米人民幣2.18元及每月每平方米人民幣2.22元。

財務資料

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期，我們以包幹制為絕大部分在管物業收費，根據中指研究院的研究，包幹制為中國物業管理服務主流收費模式。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們以包幹制產生的物業管理服務收入分別佔來自物業管理服務收入的99.3%、99.4%、99.5%、99.5%及99.6%。

於往績記錄期，我們從恒大集團開發物業的物業管理服務產生絕大部分收入，分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月來自物業管理服務總收入的99.8%、98.9%、98.4%、98.4%及98.8%。

財務資料

下表載列截至所示日期的在管面積及於所示期間物業管理服務所產生收入，各自按物業開發商類型劃分。

	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						
	在管 面積	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (%)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (%)	在管面積 (千平方米)	在管 物業數目	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)	在管 物業數目	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)		
由以下各方 開發的物業：																
恒大集團 ⁽¹⁾	137,836	418	2,532,597	99.8	183,121	524	3,425,456	98.9	233,969	664	4,538,996	98.4	251,339	697	2,790,733	98.8
恒大集團合營企業 ⁽²⁾ ..	312	1	1,699	0.1	1,886	5	33,099	1.0	3,064	10	58,589	1.3	1,656	6	20,067	0.7
獨立第三方物業 開發商 ⁽³⁾	200	2	4,096	0.1	401	5	5,835	0.1	822	12	14,627	0.3	1,024	13	13,461	0.5
總計	138,348	421	2,538,392	100.0	185,408	534	3,464,390	100.0	237,855	686	4,612,212	100.0	254,019	716	2,824,261	100.0

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，恒大集團持有當中項目控股權益。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而恒大集團根據其組織章程細則並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。合營企業所開發的在管物業建築面積及數目由2019年12月31日減少至2020年6月30日，主要因為截至同日參與的合營企業數目由十家減少至六家，這是由於四家合營企業截至2020年6月30日止六個月成為恒大集團的子公司。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

財務資料

於往績記錄期，物業管理服務幾乎全部收入乃產生自住宅物業，分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月來自物業管理服務總收入的96.6%、98.1%、97.9%及97.9%。截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，我們在管住宅物業建築面積分別為137.0百萬平方米、183.8百萬平方米、235.8百萬平方米及251.4百萬平方米。我們在管住宅物業建築面積於往績記錄期增加整體上與業務擴張一致。

下表載列截至所示日期的在管面積及於所示期間物業管理服務所產生收入明細，各自按物業類型劃分。

	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					
	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (%) (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (%) (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (%) (千平方米)	收入 (人民幣 千元)				
住宅物業.....	136,966	2,452,466	96.6	183,753	3,398,385	98.1	235,788	4,524,308	98.1	251,355	2,763,869	97.9
非住宅物業.....	1,382	85,926	3.4	1,655 ⁽¹⁾	66,005 ⁽¹⁾	1.9	2,067	87,904	1.9	2,664	60,392	2.1
總計	138,348	2,538,392	100.0	185,408	3,464,390	100.0	237,855	4,612,212	100.0	254,019	2,824,261	100.0

附註：

- (1) 2017年由我們管理的桂林恒大廣場項目為商業綜合樓，於2018年2月至2018年12月下旬暫時由一名主要從事商業物業運營的關聯方管理。因此，該項目於2018年僅為我們貢獻有限收入，繼而令2018年非住宅物業產生的收入減少。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，與該項目相關的在管面積約為0.3百萬平方米。

於往績記錄期，我們向其提供物業管理服務及產生物業管理服務收入的非住宅物業包括中國恒大中心、廣州恒大中心、桂林恒大廣場、寧波恒大城市之光、宜昌恒大步行街、深圳建設大廈、合肥恒大中心、合肥恒大廣場、撫順恒大國際金融中心、哈爾濱恒大國際中心、濟南恒大時代財富中心、石家莊恒大中心、貴陽恒大中心及南昌恒大名都。除該等物業外，於往績記錄期我們產生物業管理服務收入的所有其他物業分類為住宅物業。

財務資料

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的總在管面積以及我們於所示期間的物業管理服務收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	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		2020年		2020年		
	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	在管面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	
華東 ⁽¹⁾	34,577	533,688	48,595	739,114	62,271	1,033,728	67,248	635,907	22.4	22.4	67,248	635,907	22.5
華北 ⁽²⁾	14,206	254,276	19,328	429,776	23,071	537,303	25,074	301,495	11.7	11.7	25,074	301,495	10.7
中國西北 ⁽³⁾	7,077	123,671	8,553	159,898	10,930	205,003	11,329	118,933	4.4	4.4	11,329	118,933	4.2
華南 ⁽⁴⁾	19,042	423,294	28,909	586,882	39,934	834,704	42,948	558,827	18.1	18.1	42,948	558,827	19.8
中國西南 ⁽⁵⁾	23,476	449,687	29,177	562,931	36,971	706,765	39,914	449,995	15.3	15.3	39,914	449,995	15.9
華中 ⁽⁶⁾	23,408	374,232	31,178	521,149	39,968	721,754	42,548	428,243	15.7	15.7	42,548	428,243	15.2
中國東北 ⁽⁷⁾	16,562	379,544	19,668	464,040	24,710	572,955	24,958	330,861	12.4	12.4	24,958	330,861	11.7
總計	138,348	2,538,392	185,408	3,464,390	237,855	4,612,212	254,019	2,824,261	100.0	100.0	254,019	2,824,261	100.0

附註：

- (1) 包括安徽、福建、江蘇、江西、山東、上海及浙江。
- (2) 包括北京、河北、山西及天津。
- (3) 包括甘肅、寧夏、青海、陝西及新疆。
- (4) 包括廣東、廣西、海南及香港。
- (5) 包括貴州、四川、西藏、雲南及重慶。
- (6) 包括河南、湖北及湖南。
- (7) 包括黑龍江、吉林、遼寧及內蒙古。

財務資料

非業主增值服務

我們向非業主提供增值服務，主要包括於往績記錄期的物業開發商。有關服務主要包括(i)前期物業管理服務，其包括(a)工地管理、(b)案場服務及(c)諮詢服務；(ii)交付前服務；(iii)維修和保養服務；及(iv)物業交易協助服務。下表載列所示期間來自非業主增值服務的收入部分。

	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)	(%)								
前期物業管理										
服務	1,597,021	99.2	1,906,198	90.6	1,605,862	74.8	790,724	74.9	710,944	57.7
交付前服務...	-	-	176,789	8.4	463,586	21.6	233,385	22.1	312,753	25.4
維修和保養										
服務	9,158	0.6	13,633	0.7	6,570	0.3	4,677	0.4	159,435	13.0
物業交易協助										
服務	3,686	0.2	6,811	0.3	71,509	3.3	27,283	2.6	48,348	3.9
總計	<u>1,609,865</u>	<u>100.0</u>	<u>2,103,431</u>	<u>100.0</u>	<u>2,147,527</u>	<u>100.0</u>	<u>1,056,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,231,480</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

社區增值服務

我們主要向業主及住戶提供社區增值服務以產生收入，包括(i)社區經營服務，例如社區空間管理服務及團購活動；(ii)社區資產管理服務，包括車位租賃服務、二手房交易協助服務及運動文娛綜合樓運營；及(iii)社區生活服務，如家居服務及維修和保養服務。

財務資料

下表載列於所示期間來自社區增值服務的收入部分。

	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)									
社區資產管理.....	174,317	69.4	234,034	69.8	302,846	52.9	135,967	53.3	165,975	32.7
社區經營服務.....	25,675	10.2	36,657	10.9	202,239	35.3	96,177	37.7	305,757	60.2
社區生活服務.....	51,107	20.4	64,714	19.3	67,898	11.8	22,864	9.0	36,382	7.1
總計.....	251,099	100.0	335,405	100.0	572,983	100.0	255,008	100.0	508,114	100.0

銷售成本

我們的銷售成本指我們提供服務直接應佔的成本及開支，主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及保潔開支；(iii)維護成本；(iv)公用事業開支及(v)短期及低值租賃開支。銷售成本於往績記錄期增加整體上與我們的業務增長一致，主要由於我們的物業管理服務業務擴張導致在管面積增加。

下表載列我們於所示期間的銷售成本部分。

	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)									
僱員福利開支.....	2,848,770	71.8	3,687,640	71.2	3,760,047	67.4	1,841,467	69.0	1,784,813	63.2
綠化及保潔開支.....	418,145	10.5	632,066	12.2	790,194	14.2	354,601	13.3	430,203	15.2
維護成本.....	254,729	6.4	270,754	5.2	304,640	5.5	155,029	5.8	258,032	9.1
公用事業開支.....	213,090	5.4	300,630	5.8	393,522	7.1	162,481	6.1	190,871	6.8
短期及低值										
租賃開支.....	68,176	1.7	90,504	1.7	112,850	2.0	49,762	1.9	53,836	1.9
其他 ⁽¹⁾	163,586	4.2	198,632	3.9	216,486	3.8	105,800	3.9	108,413	3.8
總計.....	3,966,496	100.0	5,180,226	100.0	5,577,739	100.0	2,669,140	100.0	2,826,168	100.0

附註：

(1) 其他主要包括辦公及相關費用、折舊及攤銷、稅務及附加費以及社區活動開支。

財務資料

於往績記錄期，僱員福利開支佔大部分銷售成本。僱員福利開支於2017年至2019年增加乃主要由於平均僱員薪酬上升，部分被僱員數目輕微減少所抵銷。然而，僱員福利開支佔銷售成本百分比由2017年的71.8%輕微減少至2018年的71.2%，並進一步減少至2019年的67.4%，以及由截至2019年6月30日止六個月的69.0%減少至截至2020年6月30日止六個月的63.2%，而僱員福利開支的絕對金額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,841.5百萬元減少至2020年同期的人民幣1,784.8百萬元。有關減少主要由於我們於業務擴張期間實現規模經濟，及通過實施一系列成本控制措施以提高僱員生產力及效率，如在總部層面集中處理人手及薪金管理、實施標準化僱員職責及工作流程以及採用智慧信息平台。2020年上半年的減少亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付獲扣減或寬免。

綠化及保潔開支主要包括為在管物業項目提供綠化及保潔服務的分包費用。維護成本主要與維修及保養電梯、消防設備及中央空調系統有關。我們的維護成本及維護成本佔銷售成本百分比由截至2019年6月30日止六個月的人民幣155.0百萬元及5.8%大幅增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣258.0百萬元及9.1%，主要因為2017年及2018年交付的物業項目於2020年上半年到期進行大型保養的電梯、消防設備及中央空調系統增加。短期及低值租賃開支主要包括為期少於一年的租約所產生開支。

下表載列於我們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)	(%)								
	(未經審核)									
物業管理服務.....	2,317,601	58.4	3,150,583	60.8	3,795,752	68.0	1,793,870	67.2	1,875,682	66.4
非業主增值服務.....	1,528,744	38.5	1,869,315	36.1	1,537,825	27.6	762,430	28.6	772,496	27.3
社區增值服務.....	120,151	3.1	160,328	3.1	244,162	4.4	112,840	4.2	177,990	6.3
總計.....	<u>3,966,496</u>	<u>100.0</u>	<u>5,180,226</u>	<u>100.0</u>	<u>5,577,739</u>	<u>100.0</u>	<u>2,669,140</u>	<u>100.0</u>	<u>2,826,168</u>	<u>100.0</u>

財務資料

由於物業管理行業屬勞動密集型，故於往績記錄期內大部分服務成本為員工成本，而這屬可變性質，將取決於（其中包括）在管面積的波動情況。下表載列所示期間按固定及浮動成本劃分的服務成本明細。

	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)	(%)								
固定成本 ⁽¹⁾	16,151	0.4	27,951	0.5	33,715	0.6	16,021	0.6	14,931	0.5
浮動成本 ⁽²⁾	3,950,345	99.6	5,152,275	99.5	5,544,024	99.4	2,653,119	99.4	2,811,237	99.5
總計	3,966,496	100.0	5,180,226	100.0	5,577,739	100.0	2,669,140	100.0	2,826,168	100.0

附註：

- (1) 固定成本主要包括折舊及攤銷費用。
- (2) 浮動成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維修開支；(iii)綠化及保潔開支；(iv)稅項及附加費；及(v)其他開支（主要包括公用事業、短期及低值租賃開支以及其他雜項開支）。

下表載列所示年度或期間參考固定成本或浮動成本波動情況的毛利率敏感度分析，以供說明。下列的敏感度分析說明在所有其他因素維持不變的情況下，假設固定或浮動服務成本增加或減少對我們毛利率的影響。

	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
年／期內毛利率	9.8	12.2	23.9	23.0	38.1
假設固定成本增加 10%	17,766	30,746	37,087	17,623	16,424
年／期內毛利率(減少)	(0.04)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.03)
假設固定成本(減少) 10%	(14,536)	(25,156)	(30,344)	(14,419)	(13,438)
年／期內毛利率增加	0.04	0.05	0.05	0.05	0.03
假設浮動成本增加 10%	4,345,380	5,667,503	6,098,426	2,918,431	3,092,361
年／期內毛利率(減少)	(9.0)	(8.7)	(7.6)	(7.7)	(6.2)
假設浮動成本(減少) 10%	(3,555,311)	(4,637,048)	(4,989,622)	(2,387,807)	(2,530,113)
年／期內毛利率增加	9.0	8.7	7.6	7.7	6.2

財務資料

毛利及毛利率

我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的毛利率分別為9.8%、12.2%、23.9%、23.0%及38.1%。於往績記錄期，我們的整體毛利率有所增長，主要歸因於：

- 物業管理服務大幅增長，歸因於（其中包括）(i)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目比例增加及(ii)我們自2019年起加大力度收取車位的物業管理費，在此之前，我們一般不會就提供車位管理服務收取費用。因此，我們來自車位管理服務的收入由截至2019年6月30日止六個月人民幣181.6百萬元增加101.2%至截至2020年6月30日止六個月人民幣365.3百萬元；
- 社區增值服務的收入貢獻增加，社區增值服務的毛利率較物業管理服務及非業主增值服務的毛利率為高，原因是提供社區增值服務的勞工密集程度較另外兩條業務線為低。社區增值服務收入佔總收入的百分比由2017年及2018年的5.7%增加至2019年的7.8%，並由截至2019年6月30日止六個月的7.4%增加至截至2020年6月30日止六個月的11.1%；
- 持續實施成本控制措施。該等措施包括（其中包括）(i)旨在改善僱員生產力及效率的措施，如在總部層面集中處理人手及薪金管理、實施標準化僱員職責及工作流程及整合資源以及刪減冗職；(ii)採用智慧信息平台及擴大應用更先進裝置及技術以減低人力需要，如夜間巡邏、設施門禁監控及客戶服務；(iii)集中採購管理，如若干維修和保養服務方面，通過標準化流程減低成本、減少低效率人手以及獲取更大折扣及更佳條款；(iv)降低廢棄物及能源成本的措施及(v)簡化決策流程及提升管理效率。例如，當我們在一個城市的在管面積增加，便可以於相同或相鄰城市不同物業間攤分若干人力資源及其他間接成本，從而改善營運效率。例如，我們於廣州註冊成立，每名項目經理在管項目平均數目由2017年的1.27個增加至2018年的1.60個，並進一步增加至2019年的1.78個。我們整體每名項目經理在管項目平均數目由2017年的1.13項增加至2018年的1.29個，並進一步增加至2019年的1.79個；及

財務資料

- 我們的業務持續增長，因而產生規模經濟（由我們經營效率提升、每人成本減少及向現有客戶提供更廣泛服務類型可見）。於往績記錄期，我們的總在管面積穩定增長，2017年至2019年複合年增長率約31.1%，分別較2017年至2019年我們銷售成本及僱員福利開支（佔我們於往績記錄期的大部分銷售成本）的複合年增長率18.6%及14.9%為高。此外，每名現場員工平均在管面積由2017年的2,553平方米增加至2018年的3,635平方米及2019年的4,684平方米，並進一步增加至截至2020年6月30日止六個月的5,676平方米，而每平方米的每月平均僱員福利開支由2017年的人民幣1.72元減少至2018年的人民幣1.66元及2019年的人民幣1.32元，並進一步減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.17元。

此外，2020年上半年毛利率上升亦源於因地方政府就COVID-19疫情頒佈監管支持政策而令社會保險供款支付扣減或豁免。

下表載列我們於所示期間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	
	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)									
物業管理服務.....	220,791	8.7	313,807	9.1	816,460	17.7	360,813	16.8	948,579	33.6
非業主增值服務.....	81,121	5.0	234,116	11.1	609,702	28.4	293,639	27.8	458,984	37.3
社區增值服務.....	130,948	52.2	175,077	52.2	328,821	57.4	142,168	55.8	330,124	65.0
總計.....	<u>432,860</u>	9.8	<u>723,000</u>	12.2	<u>1,754,983</u>	23.9	<u>796,620</u>	23.0	<u>1,737,687</u>	38.1

財務資料

物業管理服務

該業務線的毛利率由2017年的8.7%增加至2018年的9.1%，並進一步增加至2019年的17.7%，及後進一步由截至2019年6月30日止六個月的16.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的33.6%，主要反映恒大集團開發的物業毛利率增加，而這主要由於(i)我們於業務擴張期間實現更大規模經濟，由我們每名現場員工的平均在管面積增加及每平方米的平均每月僱員福利開支減少可見；(ii)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目百分比增加；(iii)自2019年起加大力度收取車位的物業管理費。因此，來自車位管理服務的收入由截至2019年6月30日止六個月人民幣181.6百萬元增加101.2%至截至2020年6月30日止六個月人民幣365.3百萬元；及(iv)如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」中所述的成本控制措施。例如，我們簡化了工作流程，並採用更先進的設備和技術來提高僱員生產力。儘管我們於往績記錄期僱員福利開支佔大部分銷售成本，但該等成本控制措施使我們得以擴大業務規模，而不會產生相同程度的額外浮動成本，從而提高毛利率。2020年上半年增加，亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付扣減或寬免。

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務毛利或毛損及毛利率。

	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/毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利/毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利/毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利/毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
恒大集團 ⁽¹⁾	222,429	8.8	313,970	9.2	803,662	17.7	353,152	16.6	939,194	33.7
恒大集團合營企業 ⁽²⁾ ...	(651)	(38.3)	3,272	9.9	13,971	23.9	8,474	31.0	5,889	29.3
獨立第三方物業 開發商 ⁽³⁾	(987)	(24.1)	(3,436)	(58.9)	(1,173)	(8.0)	(813)	(13.4)	3,496	26.0
總計/整體	220,791	8.7	313,807	9.1	816,460	17.7	360,813	16.7	948,579	33.6

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。

財務資料

- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，獨立第三方物業開發商所開發項目的物業管理服務毛利率大幅低於由我們管理並由恒大集團及其合營企業所開發者，而我們於2017年就恒大集團合營企業所開發項目提供的物業管理服務產生毛損，主要由於我們僅管理一個於2017年下半年開始營運的相關項目，且於2017年營運初期產生相對較多成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就獨立第三方物業開發商所開發項目的物業管理服務產生毛損，主要是由於(i)我們所管理由獨立第三方物業開發商所開發項目的數量僅屬有限且於營運初期產生相對較多成本及(ii)我們僅自2019年起就車位一直收取物業管理費。由於物業管理費相對較高的新交付物業管理項目百分比增加，自2019年起加大力度收取車位的物業管理費及成本控制措施，由我們管理並由獨立第三方物業開發商所開發物業及後於2020年上半年轉虧為盈，而由恒大集團合營企業開發的物業則於2018年轉虧為盈。

物業管理服務的毛利率亦受我們對物業管理服務收取的平均每月每平方米物業管理費以及我們提供此類服務的每月每平方米銷售成本影響。我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月收取的整體平均每月每平方米物業管理費分別約為人民幣2.05元、人民幣2.14元、人民幣2.18元、人民幣2.17元及人民幣2.22元。下表載列於所示期間按物業開發商劃分的平均物業管理費明細。

	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
	(每月每平方米人民幣元)				
恒大集團 ⁽¹⁾	2.02	2.11	2.13	2.13	2.18
恒大集團合營企業 ⁽²⁾	2.66	2.83	2.97	2.93	2.57
獨立第三方物業開發商 ⁽³⁾	2.16	2.31	2.32	2.28	2.52
整體	2.05	2.14	2.18	2.17	2.22

財務資料

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們由恒大集團合營企業以及獨立第三方物業開發商開發的在管物業數量僅屬有限。於往績記錄期，恒大集團合營企業所開發物業的平均物業管理費高於由恒大集團及獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於恒大集團合營企業所開發物業為主要位於省會及主要區域城市如瀋陽、呼和浩特、成都及大連等相對較新及高端物業。於往績記錄期，獨立第三方物業開發商所開發物業的每月物業管理服務費較恒大集團所開發物業為高，主要由於獨立第三方物業開發商所開發物業主要位於一線及二線城市，而恒大集團所開發物業覆蓋中國不同等級的多個城市。2018年由獨立第三方物業開發商開發物業的平均物業管理費增加乃主要由於期內我們在管兩個新交付物業項目（即呼和浩特翡翠華庭及文昌晉唐海灣）錄得相對較高物業管理費所致。截至2020年6月30日止六個月由獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費有所增加，乃主要由於我們於期內獲交付三個新物業項目以供管理（即青島水晶廣場、昆明昆海湖及成都銀海湖），當中錄得相對較高物業管理費。截至2020年6月30日止六個月由恒大集團合營企業所開發住宅物業的平均物業管理費下降，主要由於(i)由我們管理位於湖南省而物業管理費相對較低的一項新交付物業郴州恒大林溪郡；及(ii)因我們於海南省管理的項目海口恒大美麗沙（於2019年的物業管理費相對較高）的物業開發商於2020年上半年確認為我們的子公司。

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的平均每月每平方米物業管理費明細。

	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
	(每月每平方米人民幣)				
住宅物業.....	2.02	2.11	2.14	2.14	2.19
非住宅物業.....	5.05	5.18	6.11	5.84	5.94
整體	2.05	2.14	2.18	2.17	2.22

於2019年，非住宅物業的平均物業管理費（其後於截至2020年6月30日止六個月下降）相對較高，主要是由於我們管理的高端商業物業比例於2019年下半年有所增加，而高端商業物業的物業管理費相對較高，如高端寫字樓石家莊恒大中心及高端商業綜合體寧波恒大城市之光。

非業主增值服務

於2017年、2018年、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5.0%、11.1%、28.4%、27.8%及37.3%。於往績記錄期，非業主增值服務毛利率呈上升趨勢，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)推出毛利率較高的交付前服務及物業交易協助服務。交付前服務收入佔非業主增值服務收入的百分比由2017年的零增至2018年的8.4%並增至2019年的21.6%，並由截至2019年6月30日止六個月的22.1%增至截至2020年6月30日止六個月的25.4%；及(iii)我們的成本控制措施。

非業主增值服務毛利率由截至2019年6月30日止六個月的27.8%增至截至2020年6月30日止六個月的37.3%，主要由於(i)我們的業務持續增長，因而產生規模經濟；(ii)於質保期內維修和保養服務的規模擴張；(iii)擴充毛利率相對較高的交付前服務及物業交易協助服務；及(iv)如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述持續實施成本控制措施。由2018年11.1%增加至2019年28.4%主要由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)推出交付前保潔服務及擴大促成毛利率較高的車位銷售的物業交易協助服務；(iii)持續實施成本控制措施及推出新措施，如於2019年根據毛利率及淨利潤採納標準化績效考核程序以密切監察各個項目的表現及有效控制成本；及(iv)由於我們就我們提供的若干服務（例如不同案場服務及諮詢服務）而增加每人平均服務費，

財務資料

前期物業管理服務的利潤率增加，其佔大部分非業主增值服務收入。由2017年5.0%增加至2018年11.1%主要由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)推出交付前驗收服務，其次是擴大促成車位租賃的物業交易協助服務，而此等服務毛利率較高；及(iii)成本控制措施，如自2018年起在總部層面的集中處理人手及薪金管理，並利用智慧信息平台改善客戶體驗、減少人手依賴及降低經營成本。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的非業主增值服務毛利率。

	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
			(%)		
恒大集團.....	5.1	11.4	29.2	28.5	38.0
恒大集團合營企業...	3.2	11.1	16.5	18.6	16.1
獨立第三方.....	2.8	(6.0)	9.8	13.8	28.5
總計	5.0	11.1	28.4	27.8	37.3

於往績記錄期內，我們僅向獨立第三方物業開發商開發而數目有限的項目提供非業主增值服務。獨立第三方開發物業應佔毛利率於2018年為負值，乃主要由於我們於2018年就處於營運初期的若干新項目產生相對較高的成本（主要為僱員福利開支）。

社區增值服務

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們社區增值服務的毛利率分別為52.2%、52.2%、57.4%、55.8%及65.0%。往績記錄期的社區增值服務毛利率上升，主要反映(i)因業務持續增長帶來的規模經濟（從我們向現有客戶提供更廣泛服務類型可見）；(ii)因我們加大力度就車位租賃服務收取臨時停車費或每月租金而增加車位租賃服務收入。社區增值服務的車位租賃服務收入由2017年的人民幣172.0百萬元增加至2018年的人民幣227.4百萬元，再進一步增加至2019年的

財務資料

人民幣291.8百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣131.5百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣164.0百萬元；(iii)為業主及住戶引入主要為毛利率較高的社區空間管理服務及團購活動等的多元化增值服務；及(iv)我們的成本控制措施。

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55.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的65.0%，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)團購活動需求上升；(iii)持續實施成本控制措施(如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述)；及(iv)因我們提供更多廣告服務，令社區經營服務收入增加。由2018年的52.2%增加至2019年的57.4%，主要由於(i)業務擴張期間實現的規模經濟；(ii)推出毛利率較高的社區空間管理服務及團購活動；及(iii)持續實施成本控制措施，如利用線上及線下平台以擴充服務渠道。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的社區增值服務毛利率。

	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
	(%)				
恒大集團.....	52.2	52.3	57.6	55.9	65.1
恒大集團合營企業...	21.1	34.8	33.3	10.2	20.6
獨立第三方.....	23.4	6.5	33.6	50.8	18.9
總計	52.2	52.2	57.4	55.8	65.0

於往績記錄期，我們僅為少數由獨立第三方物業開發商開發的項目提供社區增值服務。於2018年，獨立第三方開發物業應佔毛利率相對較低，主要因為我們於2018年就三個新交付仍處於營運初期的項目(即呼和浩特翡翠華庭、文昌晉唐海灣及德陽恒大首府)產生相對較高的成本。獨立第三方開發物業應佔毛利率於截至2019年6月30日止六個月至2020年同期有所減少，主要歸因於三個於2019年下半年才向我們交付管理的項目(即青島水晶廣場、昆明昆海湖及成都銀海湖)的成本相對較高且收入較低所致。

財務資料

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)稅項及其他徵費；(iii)差旅及酬酢開支；(iv)辦公費用；(v)銀行收費；(vi)有關行政人員宿舍及辦公室的短期及低值租賃開支；(vii)折舊及攤銷，及(viii)其他雜項行政開支，如專業費用、電信及培訓開支。

於往績記錄期，僱員福利開支佔大部分行政開支。僱員福利開支增加主要是由於行政人員數目及平均僱員薪酬上升。

下表載列我們於所示期間的行政開支組成部分。

	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)									
僱員福利開支.....	175,831	68.3	293,667	73.2	373,048	72.4	161,649	69.8	163,277	72.8
稅項及其他徵費.....	18,310	7.1	23,220	5.8	30,005	5.8	14,243	6.1	14,954	6.7
差旅及酬酢開支.....	22,647	8.8	27,151	6.8	37,322	7.2	15,894	6.8	12,674	5.6
辦公費用.....	7,166	2.8	9,055	2.3	8,015	1.6	7,319	3.2	7,345	3.3
銀行收費.....	19,409	7.5	23,163	5.8	16,025	3.1	7,091	3.1	6,842	3.0
短期及低值										
租賃開支.....	2,091	0.8	7,780	1.9	11,160	2.2	5,506	2.4	6,454	2.9
折舊及攤銷費用.....	2,638	1.0	3,072	0.8	4,256	0.8	2,298	1.0	3,229	1.4
其他.....	9,218	3.7	14,137	3.4	35,230	6.9	18,087	7.6	9,585	4.3
總計.....	<u>257,310</u>	<u>100.0</u>	<u>401,245</u>	<u>100.0</u>	<u>515,061</u>	<u>100.0</u>	<u>232,087</u>	<u>100.0</u>	<u>224,360</u>	<u>100.0</u>

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額乃由於日常業務過程中應收貿易賬款及其他應收款項所產生潛在壞賬的虧損撥備所致。我們根據多項因素(包括歷史付款記錄及前瞻性資料)評估金融資產減值虧損。請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧

財務資料

損分別為人民幣43.8百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣48.2百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣46.9百萬元。於2018年，我們錄得的金融資產減值虧損淨額相對較低，主要是由於我們於2018年年底舉行宣傳活動，就業主及住戶應付我們的物業管理費給予若干折扣以鼓勵結付及預付物業管理費，令業主結付逾期物業管理費增加。

其他收入

我們其他收入主要包括(i)政府補助，主要包括(a)政府補貼以支持本地企業和經濟發展及鼓勵我們穩定就業，以及(b)由於實施2019年4月新發佈的有關增值稅抵扣的稅收規定《關於深化增值稅改革有關政策的公告》而產生增值稅退稅，該規定允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，扣減應納稅額；(ii)主要因業主和住戶逾期繳交物業管理費的滯納金所得的其他收入；及(iii)銀行存款利息收入。

下表載列我們於所示期間的其他收入組成部分。

	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)	(%)								
政府補助.....	5,436	30.4	7,730	38.7	50,887	76.5	10,573	64.0	37,920	81.8
滯納金收入.....	4,250	23.7	4,608	23.1	8,110	12.2	2,244	13.6	5,974	12.9
利息收入.....	6,514	36.4	5,130	25.7	3,590	5.4	1,973	12.0	1,463	3.2
其他 ⁽¹⁾	1,701	9.5	2,516	12.5	3,963	5.9	1,718	10.4	1,022	2.1
總計.....	17,901	100.0	19,984	100.0	66,550	100.0	16,508	100.0	46,379	100.0

附註：

(1) 其他主要包括來自處置廢棄物料的收入。

其他虧損，淨額

我們的其他虧損淨額主要包括(i)出售物業及設備虧損及(ii)匯兌收益或虧損淨額。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的其他虧損淨額分別為人民幣47,000元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣31,000元及人民幣0.1百萬元。

財務資料

融資成本

我們的融資成本包括(i)借款利息開支、(ii)租賃負債已付或應付利息，主要指根據香港財務報告準則第16號有關物業的若干租賃安排於租賃期內在損益扣除的利息；及(iii)因我們為預付物業管理費的個人業主提供折扣而視為會產生的其他融資成本。

下表載列我們於所示年度的融資成本淨額組成部分。

	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)									
借款利息開支.....	11,745	92.8	11,610	88.5	4,856	16.8	4,849	29.0	110	0.9
租賃負債利息.....	917	7.2	1,512	11.5	1,574	5.4	813	4.9	756	6.1
其他融資成本.....	-	-	-	-	22,453	77.8	11,066	66.1	11,583	93.0
總計.....	12,662	100.0	13,122	100.0	28,883	100.0	16,728	100.0	12,449	100.0

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。

	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)				
即期所得稅					
— 中國企業所得稅.....		7,332	88,447	309,367	137,940
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅.....		23,046	(17,163)	(10,706)	(6,653)
年／期內稅收扣除總額.....		30,378	71,284	298,661	131,287
					352,548

財務資料

我們有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度或期間估計應課稅利潤根據現行法例以及其詮釋及慣例按適用稅率計算。往績記錄期的法定稅率為25%。本集團若干子分公司位於中國西部，於往績記錄期享有15%的優惠所得稅率。我們位於海南省的子分公司自2020年1月1日至2024年12月31日享有15%的優惠所得稅率。

本公司根據開曼群島公司法於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。我們在英屬維爾京群島的子分公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。香港利得稅已就本期間在香港經營業務的估計應課稅利潤按16.5%的稅率計提撥備。除升裕外，於往績記錄期，我們於香港註冊成立的其他子分公司在香港並無應課稅利潤。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除所得稅前利潤計算）相對維持穩定，分別為22.2%、23.0%、24.3%、24.4%及23.5%，較中國法定企業所得稅率25%為低，主要因為我們位於中國西部及海南省的若干子分公司享有15%的優惠所得稅稅率。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已繳付所有適用到期稅項，且並無與任何稅務機關存在爭議或未解決事宜。

有關遞延稅項資產的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註23。

我們按照香港財務報告準則於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別錄得即期所得稅開支人民幣7.3百萬元、人民幣88.4百萬元、人民幣309.4百萬元及人民幣365.3百萬元，乃按交付貨品或向客戶提供服務後賺取的收入（「應計基準」）釐定。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們已付中國企業所得稅分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣15.5百萬元。請參閱「附錄一—會計師報告—I. 貴集團的歷史財務資料」。即期所得稅開支與已付中國企業所得稅之間的差異主要歸因於收入及成本確認的時間差。由於即期所得稅開支與已付中國企業所得稅之間的差異，故截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得即期稅項負債分別為人民幣10.5百萬元、人民幣96.5百萬元、人民幣398.4百萬元及人民幣748.2百萬元。截至2020年6月30日的即期稅項負債人民幣748.2百萬元包括(i) 2019年年度產生的即期所得稅開支人民幣309.4百萬元，原應於2020年5月31日前支付，但相關稅務機關鑒於COVID-19疫情而准予延長報稅；(ii) 截至2020年6月30日止六個月的其餘應付即期所得稅人民幣349.8百萬元（將於2021年5月31日前到期）；及(iii) 如下文所述就過往

財務資料

年度調整約人民幣89.0百萬元。我們一般根據企業所得稅法規定作出年度報稅，企業所得稅法規定須就特定年度進行年度報稅，並應在相關年度結束後五個月內支付任何最終稅款。由於COVID-19疫情，我們於2020年申請將2019年企業所得稅年度報稅的截止時間延長至2020年8月31日，並獲相關稅務機關批准。

根據相關中國規定，就計算所得稅目的而報稅的賬戶，不論付款或收款時間，原則上應按應計基準釐定。我們按現金或發票基準就2019年之前年度記錄的若干收入及開支為年度稅項報稅，主要由於根據行業經驗，按照已收或已付金額或已開具或已獲取發票報稅乃屬常見，且由於能輕易向相關稅務機關提供文件證明，故按照該等基準計算稅款在實際上乃屬便利。自於2020年的2019年企業所得稅年度報稅起，我們採用更嚴謹的財務報告及報稅做法，亦追溯採用應計基準。根據我們的2019年企業所得稅年度報稅，我們合併繳納稅項約人民幣398.4百萬元，包括2019年的最終年度稅款人民幣309.4百萬元及有關過往年度時間差的調整總額約人民幣89.0百萬元，已於2020年8月悉數繳清。此外，我們按照應計基準就截至2020年6月30日止六個月申報並作出季度稅款預繳，金額約為人民幣365.3百萬元，其中人民幣15.5百萬元及人民幣349.8百萬元已分別於2020年4月及7月支付。截至2020年8月31日，我們已全數繳清截至2020年6月30日的即期稅項負債人民幣748.2百萬元。

董事確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無尚未支付的企業所得稅款項。經考慮(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就我們的報稅而遭徵收任何罰款；(ii)我們自2019年企業所得稅年度報稅起就企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準並將就未來的企業所得稅年度報稅採用應計基準；(iii)我們就上述報稅事宜作出相關調整，且並無未支付的企業所得稅稅款；及(iv)我們已諮詢相關稅務機關，如中國法律顧問所告知，其屬審閱我們中國子公司控股公司金碧物業所提交企業所得稅分配表格的主管機關，並確認金碧物業在過往三年並無未支付稅款及重大稅務違規，而金碧物業過往三年的納稅信用等級為A級，我們認為，上文所討論的報稅事宜並非重大事宜，且不會對我們的業務、財務表現及經營業績構成重大影響。

財務資料

我們於2020年9月也實施以下加強的內部控制措施：(i)我們採用一項稅務管理政策，明確規定就報稅採用應計基準；(ii)我們規定子分公司收集及研究可能不時發佈及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排相關員工定期參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，每年對稅務合規進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施及計劃，指派負責人員並監控與審查糾正進度，確保遵守適用法律法規。

經營業績

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

收入

我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,465.8百萬元增加31.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣4,563.9百萬元。收入增加主要是由於我們持續擴張業務規模，令物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,154.7百萬元增加31.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2,824.3百萬元，主要是由於(i)我們在華東、華南及中國西南擴展業務令總在管面積由截至2019年6月30日的202.0百萬平方米增加至截至2020年6月30日的254.0百萬平方米；(ii)平均物業管理服務費由截至2019年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.17元增加至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.22元；及(iii)我們自2019年起加大力度收取車位物業管理費。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,056.1百萬元增加16.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,231.5百萬元，主要是由於(i)質保期內的建築面積增加導致維修和保養服務收入上升。2020年之前，非業主(包括恒大集團及獨立第三方)主要委託其他服務供應商提供維修和保養。憑藉我們提供非業主增值服務的經驗，我們於2020年上半年將維修和保養服務擴展至更多項目以進一步提升客戶滿意度，因為我們能夠向業主及住戶提供更及時的回應及優質服務；及(ii)

財務資料

交付前服務收入上升，主要由於期內發展及交付的物業數量上升令交付前保潔服務增長。

- **社區增值服務。**業主社區增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣255.0百萬元增加99.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣508.1百萬元，主要是由於(i)隨着業務擴張，在管社區數目和所服務住戶人數增加；(ii)對我們的團購活動服務需求上升，從而為業主及住戶提高便利性和安全度並提升客戶體驗，尤其是在COVID-19疫情封城期間，而我們亦加大力度通過各種措施將有關服務擴展至更多在管物業，包括將有關服務收入設為績效指標以激勵僱員，以在我們的在管社區推廣該等服務；及(iii)因我們提供更多廣告服務，令社區經營服務收入增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,669.1百萬元增加5.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2,826.2百萬元，主要是由於我們擴張物業管理服務業務令在管面積增加而上升，部分被(i)成本控制措施使得僱員生產力及效率有所改進；及(ii)地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付獲扣減或寬免，以致僱員福利開支減少所抵銷。

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣796.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,737.7百萬元。我們的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.0%上升至截至2020年6月30日止六個月的38.1%。

- **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16.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的33.6%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目百分比增加；(iii)加大力度收取車位的物業管理費；(iv)持續實施

財務資料

成本控制措施（如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述）；及(v)由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付扣減或寬免。

- **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27.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的37.3%，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)擴展質保期內維修和保養服務的規模；(iii)我們擴展毛利率相對較高的交付前服務及物業交易協助服務；及(iv)持續實施成本控制措施（如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述）。
- **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55.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的65.0%，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)團購活動需求上升；(iii)持續實施成本控制措施（如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述）；及(iv)因我們提供更多廣告服務，令社區經營服務所得收入增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣232.1百萬元輕微下跌至截至2020年6月30日止六個月的人民幣224.4百萬元。截至2019年6月30日止六個月的行政開支相對較高，原因是我們就提早終止與供熱供應商的合約而錄得一次性賠償。

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25.7百萬元增加82.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣46.9百萬元，主要是由於就我們物業管理服務應收第三方的應收貿易賬款及應收票據減值撥備增加。

財務資料

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16.5百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣46.4百萬元，主要是由於(i)我們積極參與防疫工作、聘用退役軍人的政府補貼增加以及獲額外寬減進項稅及(ii)來自主要與逾期繳交物業管理費有關的滯納金的其他收入增加。

其他虧損，淨額

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的其他虧損淨額分別為人民幣0.03百萬元及人民幣0.1百萬元。

融資成本

我們的融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣16.7百萬元減少25.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣12.4百萬元，主要是由於銀行及其他借款利息開支減少。

除所得稅前利潤

綜上所述，我們的除所得稅前利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣538.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,500.2百萬元。

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131.3百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣352.5百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

期內利潤

綜上所述，我們的期內利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣407.3百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,147.7百萬元。截至2019年及2020年6月30日止六個月的淨利潤率分別為11.8%及25.1%。

財務資料

2019年與2018年的比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣5,903.2百萬元增加24.2%至2019年的人民幣7,332.7百萬元。收入增加主要是由於總在管面積增加，令物業管理服務收入增加，其次是社區增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2018年的人民幣3,464.4百萬元增加33.1%至2019年的人民幣4,612.2百萬元，主要是由於(i)我們在華東、華南及華中擴展業務令總在管面積由截至2018年12月31日的185.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的237.9百萬平方米；(ii)平均物業管理服務費由2018年每月每平方米人民幣2.14元增至2019年每月每平方米人民幣2.18元；及(iii)我們自2019年起加大力度收取車位物業管理費。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣2,103.4百萬元輕微增加至2019年的人民幣2,147.5百萬元，主要是由於(i)我們持續致力於服務組合多元化，如推出交付前保潔服務，以進一步鞏固與物業開發商的關係；及(ii)車位的物業交易協助服務於2019年發展更趨成熟，該項服務的收入增加。該增加部分被前期物業管理服務收入減少所抵銷，原因為客戶就各個項目要求較小但有效率的團隊進行服務。前期物業管理服務的服務費與相關項目部署的團隊規模掛鉤。我們相應增加每人平均服務費，部分被團隊規模縮減影響所抵銷。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2018年的人民幣335.4百萬元增加70.8%至2019年的人民幣573.0百萬元，主要是由於(i)社區經營服務收入增加，因我們於2019年開始促成團購和銷售農產品，從而為業主及住戶帶來便利並提升客戶體驗。我們亦加大力度通過各種措施將有關服務擴展至更多在管物業，包括將有關服務收入設為績效指標以激勵僱員，以在我們的在管社區推廣該等服務；(ii)加大力度收取車位租賃服務臨時停車費或每月租金，令社區資產管理服務收入增加；及(iii)在管社區數目和所服務住戶人數增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣5,180.2百萬元增加7.7%至2019年的人民幣5,577.7百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支因僱員福利改善而增加及(ii)在管面積增加令公用事業及綠化和保潔開支增加。

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2018年的人民幣723.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣1,755.0百萬元。我們的整體毛利率由2018年的12.2%上升至2019年的23.9%，主要是由於三條業務線各自的毛利率均增加。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2018年的9.1%上升至2019年的17.7%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)毛利率相對較高的新交付物業管理項目百分比增加；(iii)我們自2019年起加大力度收取車位物業管理費；及(iv)我們持續實施成本控制措施並推出新措施，如於2019年根據毛利率及淨利潤採納標準化績效考核程序，以緊密監察每個項目的表現並有效控制成本。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2018年的11.1%上升至2019年的28.4%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)我們推出交付前保潔服務及擴大毛利率較高的促成車位銷售的物業交易協助服務；(iii)我們持續實施成本控制措施並推出新措施，如於2019年根據毛利率及淨利潤採納標準化績效考核程序，以緊密監察每個項目的經營表現並有效控制成本；及(iv)由於我們就我們提供的若干服務(例如不同案場服務及諮詢服務)而增加每人平均服務費，前期物業管理服務的利潤率增加，其佔大部分非業主增值服務收入。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2018年的52.2%上升至2019年的57.4%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了規模經濟；(ii)推出毛利率較高的社區空間管理服務及團購活動；及(iii)我們持續實施成本控制措施，如利用線上及線下平台擴充服務渠道。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣401.2百萬元增加28.4%至2019年的人民幣515.1百萬元，主要是由於行政員工人數增加（與業務擴張一致）令僱員福利開支增加及平均僱員薪酬增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣18.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣48.2百萬元，主要是由於就我們物業管理服務應收第三方的應收貿易賬款減值撥備增加，整體上與業務擴張一致。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣20.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣66.6百萬元，主要是由於(i)以下兩者使政府補助增加：(a)地方政府提供財政補貼，以支持本地企業和經濟發展及鼓勵我們穩定就業崗位，以及(b)由於實施2019年4月新發佈的有關增值稅抵扣的稅收規定《關於深化增值稅改革有關政策的公告》而產生增值稅退稅，該規定允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，以抵減應納稅額；以及(ii)2019年來自逾期繳交物業管理費的滯納金的其他收入增加，與我們業務增長整體一致。

其他虧損，淨額

於2018年及2019年我們的其他虧損淨額保持相對穩定，分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元。

融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣13.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣28.9百萬元，主要是由於我們為預付物業管理費的個人業主提供折扣而視為會產生的其他融資成本。

除所得稅前利潤

綜上所述，我們的除所得稅前利潤由2018年的人民幣310.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣1,229.2百萬元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣71.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣298.7百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣239.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣930.5百萬元，年內淨利潤率由2018年的4.0%上升至2019年的12.7%。

2018年與2017年的比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣4,399.4百萬元增加34.2%至2018年的人民幣5,903.2百萬元。收入增加主要是由於整體業務增長令物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入增加。

- **物業管理服務**。物業管理服務收入由2017年的人民幣2,538.4百萬元增加36.5%至2018年的人民幣3,464.4百萬元，主要是由於(i)我們在華東、華北及華中擴展業務，令總在管面積由截至2017年12月31日的138.3百萬平方米增至截至2018年12月31日的185.4百萬平方米；及(ii)平均物業管理服務費由2017年每月每平方米人民幣2.05元增至2018年每月每平方米人民幣2.14元。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務收入由2017年的人民幣1,609.9百萬元增加30.7%至2018年的人民幣2,103.4百萬元，主要是由於(i)前期物業管理服務擴充後收入增加，主要是由於交付給我們管理的案場數量增加；及(ii)我們於2018年通過推出交付前驗收等服務，持續致力於服務組合多元化。
- **社區增值服務**。社區增值服務收入由2017年的人民幣251.1百萬元增加33.6%至2018年的人民幣335.4百萬元，主要是由於(i)隨着全國業務規模擴張，在管社區數目和所服務住戶人數增加；及(ii)加大力度收取車位租賃服務臨時停車費或每月租金，以及我們擴大社區空間管理服務，令社區資產管理服務收入增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣3,966.5百萬元增加30.6%至2018年的人民幣5,180.2百萬元，主要是由於(i)平均僱員薪酬增加令僱員福利開支增加，及(ii)物業管理服務業務擴張令在管面積增加，致使綠化和保潔開支、公用事業開支以及維修和保養開支增加。

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2017年的人民幣432.9百萬元增加67.0%至2018年的人民幣723.0百萬元。我們的整體毛利率由2017年的9.8%上升至2018年的12.2%，主要是由於規模經濟增大及我們持續致力於降低成本和提高運營效率。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2017年的8.7%上升至2018年的9.1%，主要是由於業務擴張期間實現了更大規模經濟。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2017年的5.0%上升至2018年的11.1%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)我們推出交付前驗收服務，其次是擴大促成車位租賃的物業交易協助服務，而此等服務毛利率較高；及(iii)成本控制措施，如自2018年起在總部層面集中處理人手及薪金管理，並利用智慧信息平台改善客戶體驗、減少人手依賴及降低經營成本。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利率於2017年及2018年分別為52.2%及52.2%。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣257.3百萬元增加55.9%至2018年的人民幣401.2百萬元，主要是由於行政員工人數增加(與業務擴張一致)令僱員福利開支增加及平均僱員薪酬增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣43.8百萬元減少58.4%至2018年的人民幣18.2百萬元，主要是由於我們於2018年年底舉行宣傳活動鼓勵結付及預付物業管理費，令業主結付逾期物業管理費增加。

財務資料

其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣17.9百萬元增加11.6%至2018年的人民幣20.0百萬元，主要是由於政府補助及來自逾期繳交物業管理費的滯納金的其他收入增加，與業務擴張一致。

其他虧損，淨額

我們於2017年及2018年錄得其他虧損淨額，分別為人民幣47,000元及人民幣0.1百萬元。

融資成本

我們的融資成本於2017年及2018年保持相對穩定，分別為人民幣12.7百萬元及人民幣13.1百萬元。

除所得稅前利潤

綜上所述，我們的除所得稅前利潤由2017年的人民幣136.9百萬元大幅增加至2018年的人民幣310.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣30.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣71.3百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2017年的人民幣106.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣239.0百萬元，年內淨利潤率由2017年的2.4%上升至2018年的4.0%。

若干匯總資產負債表項目的說明

物業及設備

於往績記錄期，物業及設備主要包括傢俱、裝置和設備、運輸設備、機器及物業。物業及設備由截至2017年12月31日的人民幣39.0百萬元增加56.7%至截至2018年12月31日的人民幣61.1百萬元，主要與為業務運營及進一步業務擴張而購買的傢俱、裝置和設備、運輸設備及機器有關。物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣61.1百萬元減少6.4%至截至2019年12月31日的人民幣57.2百萬元，並進一步減少8.1%至截至2020年6月30日的人民幣52.5百萬元，主要是由於期內確認折舊，部分被2019年為業務運營而購買傢俱、裝置和設備、運輸設備、機器及物業所抵銷。

財務資料

遞延所得稅資產

遞延所得稅資產由截至2017年12月31日的人民幣38.4百萬元增加44.7%至截至2018年12月31日的人民幣55.6百萬元，然後增加19.3%至截至2019年12月31日的人民幣66.3百萬元，並進一步由截至2019年12月31日的人民幣66.3百萬元增加19.3%至截至2020年6月30日的人民幣79.0百萬元。有關增加主要由於在相關年度或期間計入匯總全面收益表的遞延稅項，當中主要包括可收回稅項虧損及呆賬撥備。

應收貿易賬款及應收票據

應收貿易賬款及應收票據為於正常業務過程中就已售貨物或已提供服務應收客戶的款項。應收貿易賬款主要產生自向恒大集團、第三方物業開發商以及業主及住戶提供的物業管理及增值服務。我們按相關服務協議收取服務費，業主須於我們提供服務後付款。於往績記錄期，我們亦錄得應收票據，即用以清繳服務費的商業承兌匯票。

下表載列截至所示日期的應收貿易賬款及應收票據明細。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
應收貿易賬款				
— 有關連人士.....	988,434	1,971,430	3,515,642	3,912,621
— 第三方.....	894,303	905,028	1,398,424	2,098,332
小計.....	1,882,737	2,876,458	4,914,066	6,010,953
應收票據				
— 有關連人士.....	1,128	31,809	32,116	106,929
減：應收貿易賬款及應收票據 減值撥備.....	(98,105)	(111,554)	(153,764)	(197,566)
應收貿易賬款及 應收票據總額.....	1,785,760	2,796,713	4,792,418	5,920,316

財務資料

於往績記錄期，應收貿易賬款及應收票據大幅增加，與業務擴張一致。應收第三方貿易賬款及應收票據主要與我們物業管理服務的物業管理費及非業主增值服務的服務費有關。應收第三方貿易賬款及應收票據增加主要由於收入增加。應收有關連人士貿易賬款及應收票據主要與非業主增值服務有關。於往績記錄期，應收有關連人士貿易賬款及應收票據結餘增加，非業主增值服務收入亦增加。

下表載列所示期間應收貿易賬款周轉日數。

	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
	(日數)			
平均應收貿易賬款				
周轉日數 ⁽¹⁾	116	147	194	218
－ 有關連人士	130	214	365	413
－ 第三方	104	97	92	109

附註：

- (1) 一段期間的應收貿易賬款周轉日數相等於扣減應收貿易賬款減值撥備前的應收貿易賬款期初及期末平均結餘除以同期收入再乘以365日（如屬全年期間）或182日（如屬六個月期間）。

應收貿易賬款周轉日數於往績記錄期內增加，主要是由於(i)前期物業管理服務、交付前驗收服務以及物業交易協助服務（我們一般於我們完成進行相關服務後方會獲得付款，而相關服務結清需時較長）所得應收貿易賬款的百分比增加；及(ii)就截至2020年6月30日止六個月而言，季節性因素（原因是上半年結清應收貿易賬款速度一般較慢）及COVID-19疫情的影響。

於往績記錄期，我們的有關連人士應收貿易賬款周轉日數較第三方者為長，主要由於我們於[編纂]前為恒大集團的子公司，而鑒於恒大集團的信貸記錄良好，我們認為與應收恒大集團旗下公司的應收貿易賬款相關的信貸風險低微。我們亦加大力度結清有關連人士應收賬款。我們亦已制定及實施多項措施以加快收回應收貿易賬款。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

財務資料

我們的物業管理費收費率乃按我們在一段期間內已收取的物業管理費付款（包括就過往期間已收的任何有關費用及就未來期間的任何預付費用，惟對因我們於2018年年底舉行一次性大型宣傳活動以鼓勵預付2019年及2020年物業管理費而收取的預付款項的調整除外）除以同期相應應收物業管理費總額計算得出，於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別為94.4%、91.7%、95.0%及81.3%。2020年上半年收費率相對較低，主要是由於季節性因素（原因是上半年結清應收貿易賬款速度一般較慢）及COVID-19疫情的影響。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們從有關連人士及第三方收取應收貿易賬款方面並無遇到任何重大困難。

我們致力對未收回的應收賬款維持嚴格控制。管理層定期審閱逾期結餘。應收貿易賬款及應收票據為不計息。以下為截至所示日期，基於收入確認日期的應收貿易賬款及應收票據（扣除應收貿易賬款及應收票據減值撥備前）賬齡分析。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
有關連人士				
— 六個月內	632,361	1,050,960	1,633,930	1,990,558
— 六至十二個月	200,576	259,728	427,866	892,865
— 一至兩年	89,626	575,905	852,836	646,694
— 兩至三年	52,173	82,944	544,006	249,017
— 三年以上	14,826	33,702	89,120	240,416
小計	989,562	2,003,239	3,547,758	4,019,550
第三方				
— 六個月內	349,975	333,892	575,611	1,109,831
— 六至十二個月	197,086	187,368	353,957	384,471
— 一至兩年	173,975	199,676	228,417	300,812
— 兩至三年	93,488	87,518	113,919	142,527
— 三年以上	79,779	96,574	126,520	160,691
小計	894,303	905,028	1,398,424	2,098,332
總計	1,883,865	2,908,267	4,946,182	6,117,882

財務資料

我們根據將產生的預期信貸虧損評估而評估應收貿易賬款及應收票據（預付款項除外）虧損撥備，包括過往收費率評估及前瞻性調整（如適用）。

為加快收回應收貿易賬款及應收票據，我們已制定並實施多項措施，包括通過線上支付平台便利客戶支付物業管理費等賬單。我們採納不同收回方法，如致電、發送文字訊息、親臨付款、發出催繳法律函及提起訴訟等。該等措施適用於有關連人士及第三方。就物業管理費逾期超過三個月的客戶而言，我們或會親身到訪業主或住戶並向彼等發出通知，提醒彼等有關未繳的物業管理費，以及對逾期超過六個月的業主或住戶發出物業管理費律師函。倘於多輪通訊後仍未清償有關未繳款項並逾期一年以上，我們或會通過律師以電郵或掛號郵件方式發出律師函。倘因多次嘗試收款未能成功而導致重大延誤付款，我們或會提起法律訴訟以收回物業管理費。我們亦將收費率設定為每月表現指標並密切監察收回狀況，定期進行評估及分析，並跟進未收回應收貿易賬款的收回情況。我們亦將會指派負責人員追蹤收回應收有關連人士貿易賬款及應收票據的進度，並按收費率定期評估僱員表現。請參閱本文件「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

我們按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備，其為所有應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備，並規定於初始確認應收賬款時確認預期全期虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及應收票據已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們就應收貿易賬款及應收票據總額分別作出撥備人民幣98.1百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣153.8百萬元及人民幣197.6百萬元。請參閱本文件附錄一會計師報告中附註3.1.2及附註15。

截至2020年10月30日，已結清截至2020年6月30日的應收貿易賬款及應收票據總額約人民幣5,275.9百萬元或86.2%，其中約人民幣4,019.6百萬元或65.7%向有關連人士收取，約人民幣1,256.3百萬元或20.5%乃向第三方收取。截至2020年10月30日，截至2020年6月30日應收有關連人士的應收貿易賬款及應收票據人民幣4,019.6百萬元已全部結清。其後截至2020年10月30日結清而來自第三方的應收貿易賬款及應收票據約人民幣1,256.3百萬元中，截至2020年6月30日，分別而言，約人民幣1,014.4百萬元賬齡為一年、約人民幣122.5百萬元賬齡為一至兩年、約人民幣53.9百萬元賬齡為兩至三年及約人民幣65.5百萬元賬齡在三年以上。截至最後實際可行日期，我們並無發現且不預期賬齡逾一年的應收貿易賬款及應收票據會有任何重大收回問題，因為(i)我們已實施多項收款措施，例如致電、發送文字訊息、親臨付款、發出催繳法律函及提起訴

財務資料

訟。請參閱本文件「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」；(ii)截至2020年10月30日，截至2020年6月30日賬齡逾一年應收第三方的應收貿易賬款及應收票據總額人民幣604.0百萬元中，人民幣241.9百萬元或40.1%已結清；(iii)於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遇到應收貿易賬款及應收票據（包括賬齡逾一年）任何重大收回問題；及(iv)我們已根據香港財務報告準則第9號為應收貿易賬款及應收票據作出撥備，方法為應用預期信貸虧損模型以釐定預期信貸虧損撥備。請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.10及附註3.1.2。

其他應收款項

其他應收款項主要產生自(i)代表在管物業項目業主及住戶付款，主要有關公用事業費用；(ii)我們為業務合約而向第三方存放履約擔保的按金及參與招投標程序的按金；及(iii)其他雜項應收款項，如為業務目的向僱員墊付補償及其他費用。下表載列截至所示日期其他應收款項明細。

	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)			
其他應收款項				
－代表業主付款.....	231,611	306,580	423,802	392,547
－按金.....	22,054	24,390	24,012	24,386
－其他.....	16,525	20,783	29,012	45,417
小計.....	270,190	351,753	476,826	462,350
減：其他應收款項				
減值撥備.....	(6,760)	(11,517)	(17,517)	(20,634)
總計.....	263,430	340,236	459,309	441,716

其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣263.4百萬元增加29.2%至截至2018年12月31日的人民幣340.2百萬元，並進一步增加35.0%至截至2019年12月31日的人民幣459.3百萬元，主要由於我們管理的項目數目增加。其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣459.3百萬元輕微減少至截至2020年6月30日的人民幣441.7百萬元，主要是由於與我們應收業主及住戶公用事業費用相關的應收款項減少，而這與我們代彼等支付的預付款項相關。

財務資料

應收有關連人士款項

應收有關連人士款項為應收有關連人士非貿易墊款，屬於無抵押及免息。進一步詳情請參閱本節「一 有關連人士交易及結餘」及本文件附錄一會計師報告附註27。

預付款項

我們的預付款項主要包括有關預付供應商維修和保養服務材料款項及租金費用預付款項。我們的預付款項於往績記錄期由截至2017年12月31日人民幣21.2百萬元減少至截至2018年12月31日人民幣18.7百萬元，減少至截至2019年12月31日人民幣16.0百萬元，並進一步減少至截至2020年6月30日人民幣12.0百萬元。有關減少主要由於我們經與部分供應商磋商後獲得較佳預付款項條款，以致支付予供應商的預付款項減少。

應付貿易賬款及應付票據

我們的應付貿易賬款及應付票據主要為日常業務過程中使用的商品及服務（如材料、停車場、公用事業、保潔、維修和保養服務）作出付款的責任，包括分包費用及材料成本。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應付貿易賬款及應付票據分別為人民幣431.9百萬元、人民幣820.4百萬元、人民幣1,096.3百萬元及人民幣1,240.9百萬元。於往績記錄期應付貿易賬款及其他應付款項上升，主要由於購買商品及服務增加，而這與我們業務擴張一致。

下表載列我們於所示期間的應付貿易賬款周轉日數。

	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
	(日數)			
平均應付貿易賬款				
周轉日數 ⁽¹⁾	30	36	45	50

附註：

- (1) 一段期間的應付貿易賬款周轉日數相等於應付貿易賬款期初及期末平均結餘除以同期銷售成本再乘以365日（如屬全年期間）或182日（如屬六個月期間）。

財務資料

我們應付貿易賬款周轉日數於往績記錄期增加，主要由於購買商品及服務增加，及部分供應商考慮到我們良好的信貸記錄且與彼等建立了長期合作關係而授予我們較長的信貸期。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
一年內	428,424	810,762	1,066,737	1,220,275
一至兩年.....	3,464	9,309	20,429	9,892
兩至三年.....	58	253	8,990	10,445
三年以上.....	1	29	166	252
總計	431,947	820,353	1,096,322	1,240,864

截至最後實際可行日期，已結清截至2020年6月30日的應付貿易賬款及應付票據總額約人民幣474.6百萬元或38.2%，其中約人民幣56.0百萬元與有關連人士相關，約人民幣418.6百萬元與第三方相關。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要指(i)暫時向業主收取的公用事業費用的付款，而這將支付予相關服務提供商；以及從租賃中收取的租金收入，在提供物業管理服務時退還給業主；(ii)向業主收取履約保證金、保留金、裝潢按金及投標保證金等按金；(iii)其他應付稅項，主要有關增值稅及附加費；(iv)應計薪金；(v)應付股息，將於[編纂]前結清；及(vi)其他，如向僱員支付報銷、殘疾人就業保障及應計應付利息。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
其他應付款項				
— 提供物業管理服務時				
暫行代收款	482,700	571,489	780,833	732,039
— 按金	231,226	279,183	307,011	313,396
— 其他應付稅項.....	43,271	82,900	161,242	230,077
應計薪金.....	355,896	438,066	531,201	259,394
應付股息.....	—	—	—	7,329
其他	69,505	93,522	92,506	97,818
總計	1,182,598	1,465,160	1,872,793	1,640,053

財務資料

其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣1,182.6百萬元增加23.9%至截至2018年12月31日的人民幣1,465.2百萬元，並進一步增加27.8%至截至2019年12月31日的人民幣1,872.8百萬元，整體上與業務擴張一致。其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣1,872.8百萬元輕微減少至截至2020年6月30日的人民幣1,640.1百萬元，主要由於截至2019年12月31日的應計薪金包括年終花紅。

合約負債

我們的合約負債主要產生自就物業管理服務收取客戶的墊款，惟我們尚未提供相關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣1,397.1百萬元、人民幣2,491.1百萬元及人民幣2,285.3百萬元，整體增加主要是由於我們的業務擴張。截至2018年及2019年12月31日的合約負債相對較高，主要是由於我們於2018年年底舉行宣傳活動以鼓勵預付2019年及2020年的物業管理費。我們的合約負債由截至2019年12月31日的人民幣2,285.3百萬元減少11.5%至截至2020年6月30日的人民幣2,023.4百萬元，主要由於COVID-19疫情導致截至2020年6月30日止六個月的預付款項減少。

流動淨資產及流動淨負債

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 6月30日	2020年 9月30日
	(人民幣千元)				(未經審核)
流動資產					
應收貿易賬款及 其他應收款項	2,054,486	3,141,022	5,256,799	6,366,137	5,823,589
應收有關連人士款項	569,639	1,489,103	1,349,686	1,287,300	4,481
預付款項	21,172	18,713	15,968	11,962	21,616
現金及現金等值物	964,060	1,054,138	684,348	736,124	3,266,215
受限制現金	1,884	102	102	5,016	1,833
流動資產總值	3,611,241	5,703,078	7,306,903	8,406,539	9,117,734
流動負債					
應付貿易賬款及 其他應付款項	1,614,545	2,285,513	2,969,115	2,880,917	3,496,148
合約負債	1,397,116	2,491,067	2,285,276	2,023,363	2,532,258
即期稅項負債	10,540	96,471	398,383	748,183	141,847
租賃負債	8,826	13,690	13,724	12,436	14,272
應付有關連人士款項	–	–	–	–	8,669
借款	110,000	150,000	2,950	2,950	–
流動負債總額	3,141,027	5,036,741	5,669,448	5,667,849	6,193,194
流動淨資產	470,214	666,337	1,637,455	2,738,690	2,924,540

財務資料

我們的流動淨資產由截至2017年12月31日的人民幣470.2百萬元增加41.7%至截至2018年12月31日的人民幣666.3百萬元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項以及應收有關連人士款項增加，部分被應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債增加所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債增加與我們業務擴張一致。

我們的流動淨資產由截至2018年12月31日的人民幣666.3百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣1,637.5百萬元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加，部分被現金及現金等值物減少以及應付貿易賬款及其他應付款項增加所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項增加與我們業務擴張一致。

我們的流動淨資產由截至2019年12月31日的人民幣1,637.5百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣2,738.7百萬元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加。應收貿易賬款及其他應收款項增加與我們業務擴張一致。

我們的流動淨資產由截至2020年6月30日的人民幣2,738.7百萬元增加6.8%至截至2020年9月30日的人民幣2,924.5百萬元，主要由於現金及現金等值物增加，部分被應收貿易賬款及其他應收款項及應收有關連人士款項減少以及應付貿易賬款及其他應付款項及合約負債增加所抵銷。現金及現金等值物增加以及應收貿易賬款及其他應收款項及應收有關連人士款項減少是由於我們持續努力結清應收貿易賬款及其他應收款項以及應收有關連人士款項所致。應付貿易賬款及其他應付款項增加與我們業務擴張一致。合約負債增加主要是與我們業務增長帶動的業主預付物業管理費有關。

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見未來，我們預計上述來源仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分[編纂]所得款項用於撥付部分資金需求。

財務資料

現金流量

下表載列我們於所示期間的現金流量摘要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	(人民幣千元)			
營運資金變動前的經營現金流量	212,230	372,762	1,321,990	1,566,283
營運資金變動	(16,756)	665,545	(1,682,772)	(1,514,398)
已付中國企業所得稅	(2,349)	(2,515)	(7,455)	(15,511)
經營活動所得／(所用)現金淨額	193,125	1,035,792	(368,237)	36,374
投資活動所得／(所用)現金淨額	787,984	(957,511)	122,276	51,311
融資活動(所用)／所得現金淨額	(869,412)	11,797	(123,829)	(35,909)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	111,697	90,078	(369,790)	51,776
年／期初現金及現金等值物	852,363	964,060	1,054,138	684,348
年／期末現金及現金等值物	964,060	1,054,138	684,348	736,124

經營活動所得／(所用)現金流量淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務以及業主增值服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(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流量淨額為人民幣36.4百萬元，乃源自經營所得現金人民幣51.9百萬元及已付所得稅人民幣15.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣1,566.3百萬元。營運資金變動人民幣1,514.4百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣1,152.0百萬元、合約負債減少

財務資料

人民幣261.9百萬元，以及應付貿易賬款及其他應付款項減少人民幣95.5百萬元。應收貿易賬款及其他應收款項增加與我們業務擴張一致。合約負債減少乃因截至2020年6月30日止六個月的COVID-19疫情令客戶預付款項的意慾減少。

於2019年，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣368.2百萬元，乃源自經營所用現金人民幣360.8百萬元及已付所得稅人民幣7.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣1,322.0百萬元。營運資金變動人民幣1,682.8百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣2,160.6百萬元及合約負債減少人民幣205.8百萬元，主要由於在2018年年底，我們就2018年年底舉行的宣傳活動收到大筆預付物業管理費（該等物業管理費本應於2019年及2020年收到），令2019年的經營活動所得現金流入水平下跌，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣683.6百萬元所抵銷。

於2018年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣1,035.8百萬元，乃源自經營所得現金人民幣1,038.3百萬元及已付所得稅人民幣2.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣372.8百萬元。營運資金變動人民幣665.5百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣1,101.2百萬元，部分被合約負債增加人民幣1,094.0百萬元以及應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣671.0百萬元所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項以及應付貿易賬款及其他應付款項增加，與我們業務擴張一致。合約負債增加，主要由於我們就2018年年底舉行的宣傳活動收取預付款項。

於2017年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣193.1百萬元，乃源自經營所得現金人民幣195.5百萬元及已付所得稅人民幣2.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣212.2百萬元。營運資金變動人民幣16.8百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣924.6百萬元，部分被合約負債增加人民幣366.2百萬元以及應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣543.5百萬元所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項、合約負債以及應付貿易賬款及其他應付款項增加與我們業務擴張一致。

投資活動所得／(所用) 現金流量淨額

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣51.3百萬元，主要反映應收有關連人士款項減少人民幣57.7百萬元，部分被購買物業及設備付款人民幣6.4百萬元所抵銷。

財務資料

於2019年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣122.3百萬元，主要反映應收有關連人士款項減少人民幣139.4百萬元，部分被購買物業及設備付款人民幣17.1百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣957.5百萬元，主要反映應收有關連人士款項增加人民幣919.5百萬元及購買物業及設備付款人民幣37.7百萬元。

於2017年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣788.0百萬元，主要反映應收有關連人士款項減少人民幣814.1百萬元，部分被購買物業及設備付款人民幣25.7百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金流量淨額

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣35.9百萬元，主要反映與子公司當時股東進行交易人民幣28.1百萬元以及租賃付款人民幣7.7百萬元。

於2019年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣123.8百萬元，主要反映有關連人士還款人民幣150.0百萬元以及租賃付款人民幣18.4百萬元，部分被子公司當時股東出資人民幣50.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣11.8百萬元，主要反映銀行及其他借款所得款項人民幣150.0百萬元，部分被償還銀行及其他借款人民幣110.0百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣869.4百萬元，主要反映償還銀行及其他借款人民幣123.0百萬元以及已付股息人民幣836.3百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣110.0百萬元所抵銷。

營運資金

董事認為，經計及我們可用的財務資源(包括本公司收到的[編纂]估計所得款項淨額及內部所得資金)後，我們擁有充足的營運資金，可滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

財務資料

債務

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及2020年9月30日，我們的借款總額均為有抵押及有擔保，分別為人民幣110.0百萬元、人民幣150.0百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及零。截至2020年9月30日，我們並無任何未動用銀行融資。下表載列我們截至所示日期的借款總額部分。

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 6月30日	2020年 9月30日
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
非流動負債					
租賃負債.....	4,704	8,304	12,750	9,714	12,050
流動負債：					
銀行借款.....	50,000	150,000	2,950	2,950	—
其他借款.....	60,000	—	—	—	—
租賃負債.....	8,826	13,690	13,724	12,436	14,272
總計	123,530	171,994	29,424	25,100	26,322

或然負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及2020年9月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

於往績記錄期及直至本文件日期，董事確認彼等並不知悉應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借款的付款有任何重大拖欠。除本節披露者及除集團內公司間負債外，截至2020年9月30日（即債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款、或承兌信貸或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或有關的任何契諾。董事確認本集團債務及或然負債自最後流動資金披露日期及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

財務資料

承諾

資本承諾

資本承諾指我們按合約規定收購汽車的付款。截至2017年12月31日，我們有為數人民幣5.6百萬元最多一年的資本承諾，而截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日均為零。

資本開支

於往績記錄期，我們產生的資本開支主要為購買物業及設備以及軟件等無形資產。下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額。

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 6月30日
	(人民幣千元)			
添置：				
物業及設備.....	25,716	37,673	17,135	6,422
無形資產.....	476	428	92	—
總計	26,192	38,101	17,227	6,422

2020年產生的估計資本開支總額約為人民幣14.5百萬元，其將主要用作購買物業及設備以及信息技術基建及在管物業智慧管理系統升級。我們預期以可動用現金資源（主要包括來自業務營運的現金）撥付有關資本開支。

我們的實際資本開支基於多項因素而有別於上文所載金額，有關因素包括未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國經濟狀況、具有我們接納條款所需融資、取得或安裝設備的技術或其他問題、中國監管環境變動及其他因素。

財務資料

資產負債表外安排

截至2020年6月30日（即最近期財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

關鍵財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干關鍵財務比率。

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年
				6月30日
	2017年	2018年	2019年	或截至該日 止六個月
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.1	1.1	1.3	1.5
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	22.2	21.6	1.7	0.9
淨利潤率 (%)	2.4	4.0	12.7	25.1
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	2.9	4.1	12.5	26.8
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	19.1	30.0	52.4	79.6

附註：

- (1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至相關日期的借款及租賃負債總額除以權益總額計算。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期末資產總值再乘以100.0%計算。截至2020年6月30日止六個月的資產回報率經乘以2後年化。因此，年化資產回報率未必代表截至2020年12月31日止年度的全年資產回報率。投資者應避免過度依賴有關資料。
- (4) 股本回報率按期內利潤除以截至期末權益總額再乘以100.0%計算。截至2020年6月30日止六個月的股本回報率經乘以2後年化。因此，年化股本回報率未必代表截至2020年12月31日止年度的全年股本回報率。投資者應避免過度依賴有關資料。

流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的流動比率分別為1.1倍、1.1倍、1.3倍及1.5倍。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.1倍增加至截至2019年12月31日的1.3倍，再增加至截至2020年6月30日的1.5倍，主要由於流動資產增加，而這主要由於業務增長導致應收貿易賬款及其他應收款項增加。

財務資料

資產負債比率

截至2017年、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分別為22.2%、21.6%、1.7%及0.9%。該跌幅主要由於我們償還銀行及其他借款以及盈利能力改善導致總權益增加。

淨利潤率

我們的淨利潤率於往績記錄期內上升。進一步論述請參閱「—經營業績」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2017年的2.9%增加至2018年的4.1%，並增加至2019年的12.5%，以及進一步增加至2020年上半年的26.8%，主要由於年度或期間利潤上升。

股本回報率

我們的總股本回報率由2017年的19.1%增加至2018年的30.0%，並增加至2019年的52.4%，以及進一步增加至2020年上半年的79.6%，主要由於年度或期間利潤上升。

有關市場風險的定性及定量風險

我們的活動面臨多種財務風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。我們有關這些風險的敞口以及用於管理這些風險的財務風險管理政策及慣例概述如下。

市場風險

外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故我們的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干子公司的貨幣資產及負債，而這些子公司以功能貨幣以外的外幣列值。董事認為，由於截至各往績記錄期末的外幣列值貨幣資產或負債結餘並不重大，故外匯風險對我們並不重大。外幣風險敞口更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告所載附註3.1.1(i)。

財務資料

現金流量及公平值利率風險

我們因若干計息銀行存款及借款而承受利率風險。按浮動利率計息的銀行存款令我們承受現金流量利率風險。按固定利率獲取的借款令我們承受公平值利率風險。請參閱本文件附錄一會計師報告所載附註3.3.3(ii)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，倘銀行存款及受限制現金利率上升／下降0.5%，而所有其他變數保持不變，則年／期內除稅後利潤將因按浮動利率計算的銀行存款及受限制現金利息增加／減少而分別為人民幣3,571,000元、人民幣3,902,000元、人民幣2,552,000元及人民幣1,373,000元。

信貸風險

我們就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項以及銀行現金存款而承受信貸風險。應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項以及現金及現金等值物賬面金額指有關金融資產而承受的最高信貸風險。

就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項而言，管理層設有監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們檢討該等應收款項的可收回性，確保已就呆賬作出足夠減值虧損。就此而言，董事認為信貸風險大幅降低。

我們考慮資產初始確認後違約可能性以及各報告期的信貸風險是否在整段期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，我們將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險作對比。我們認為有可用的合理及支助作用的前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 業務、財務或經濟狀況中實際或者預期的重大不利變動預期導致債務人償還債務的能力產生重大變化；
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期重大變化；及
- 債務人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團內債務人及個別業主付款情況的變化以及債務人及個別業主經營業績的變化。

財務資料

於無法合理預期收回金融資產情況下（例如債務人未能參與公司還款計劃），將撇銷金融資產。

支持我們預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合約現金流量的強大實力	12個月預期虧損。倘資產的預期全期少於12個月，則預期虧損按其預期全期計量
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加；如利息及本金還款逾期超過180天則假定信貸風險大幅增加	全期預期虧損
不良	利息及本金還款逾期超過365天	全期預期虧損

我們通過及時適當就預期信貸虧損撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，我們考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

銀行現金存款

我們預期，由於大部分銀行現金存款存放在信貸評級高的銀行，故與此有關的信貸風險並不重大。管理層預期該等對手方的不良記錄不會造成任何重大虧損。

應收貿易賬款及應收票據

我們應用簡化模型為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損進行撥備，允許應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及應收票據根據共同的信貸風險特徵及賬齡進行分組。預期信貸虧損亦納入有關影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。我們認定中國的GDP及失業率將為最相關因素，並因而根據該等因素預期變動調整歷史虧損率。

財務資料

考慮到有關連人士的財政實力及對我們的還款記錄，我們評估有關連人士（為物業開發商）的應收貿易賬款及應收票據預期虧損率屬於低。董事相信，來自有關連人士的應收貿易賬款並無重大內在信貸風險。

其他應收款項及應收有關連人士款項

我們採用上述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項及應收有關連人士款項的預期虧損撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們評估各類其他應收款項及應收有關連人士款項的預期信貸虧損。

就應收有關連人士款項而言，由於該等有關連人士具備雄厚實力於短期內償還有關款項，故我們預期有關信貸風險乃屬於低。我們已評估應收有關連人士款項的預期信貸虧損率並認為較低，因此虧損撥備不重大。按金指相關政府機關持有的履約擔保，並將按法規退回。董事認為並無重大減值風險。

有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告所載附註3.1.2。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監察現金及現金等值物水平，並將其維持在管理層認為足以為營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表分析基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間相關到期組別的金融負債。表格中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以來	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	(人民幣千元)				
截至2017年12月31日					
借款	111,775	-	-	-	111,775
租賃負債	9,150	4,532	640	-	14,322
應付貿易賬款及其他應付款項（不包括應計薪金負債及其他應付稅項）	1,215,378	-	-	-	1,215,378
總計	1,336,303	4,532	640	-	1,341,475

財務資料

	1年以來	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	(人民幣千元)				
截至2018年12月31日					
借款	154,756	-	-	-	154,756
租賃負債	14,163	6,377	2,709	331	23,580
應付貿易賬款及其他應付款項 (不包括應計薪金負債及其他應付稅項)	1,764,547	-	-	-	1,764,547
總計	<u>1,933,466</u>	<u>6,377</u>	<u>2,709</u>	<u>331</u>	<u>1,942,883</u>
截至2019年12月31日					
借款	3,161	-	-	-	3,161
租賃負債	14,209	8,061	6,756	262	29,288
應付貿易賬款及其他應付款項 (不包括應計薪金負債及其他應付稅項)	2,276,672	-	-	-	2,276,672
總計	<u>2,294,042</u>	<u>8,061</u>	<u>6,756</u>	<u>262</u>	<u>2,309,121</u>
截至2020年6月30日					
借款	3,052	-	-	-	3,052
租賃負債	12,885	6,093	5,158	228	24,364
應付貿易賬款及其他應付款項 (不包括應計薪金負債及其他應付稅項)	2,391,446	-	-	-	2,391,446
總計	<u>2,407,383</u>	<u>6,093</u>	<u>5,158</u>	<u>228</u>	<u>2,418,862</u>

有關連人士交易及結餘

我們的最終控股公司為中國恒大集團。如一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及營運決定時對另一方行使重大影響力，則該人士被視為有關連。如其受共同控制，則有關人士亦被視為有關連。我們的主要管理層成員及其緊密家族成員亦被視為有關連人士。有關有關連人士交易的詳盡論述，請參閱本文件附錄一會計師報告附註27。

財務資料

重大有關連人士交易

於往績記錄期，我們訂立多項有關連人士交易，據此：(i)我們向若干有關連人士提供服務，如物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務；(ii)我們向若干有關連人士購買貨物及服務；(iii)我們向若干有關連人士租賃車位；及(iv)我們不時向有關連人士提供無抵押、免息及按要求償還的現金墊款，或有關連人士不時向我們提供有關墊款，包括(其中包括)代有關連人士付款。

有關連人士交易乃根據我們與各有關連人士協定的條款進行。董事相信於往績記錄期內與有關連人士進行的交易乃按正常商業條款並按公平磋商基準進行，且其將不會扭曲我們的經營業績或令過往業績無法反映未來表現。於往績記錄期，我們有以下與有關連人士進行的重大交易。

	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)				
提供服務收入					
— 由我們的最終控股公司控制.....	1,935,397	2,439,682	2,658,346	1,316,549	1,597,434
— 我們的合營企業.....	7,908	86,099	87,514	32,963	40,176
總計	<u>1,943,305</u>	<u>2,525,781</u>	<u>2,745,860</u>	<u>1,349,512</u>	<u>1,637,610</u>
貨物及服務購買					
— 由我們的最終控股公司控制.....	<u>103,475</u>	<u>139,783</u>	<u>111,614</u>	<u>45,056</u>	<u>63,516</u>
車位租賃					
— 由我們的最終控股公司控制.....	<u>33,219</u>	<u>48,576</u>	<u>59,659</u>	<u>30,153</u>	<u>40,498</u>

服務提供

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們向有關連人士提供的服務主要包括物業管理服務及非業主增值服務，分別合共為人民幣1,943.3百萬元、人民幣2,525.8百萬元、人民幣2,745.9百萬元、人民幣1,349.5百萬元及人民幣1,637.6百萬元。請參閱「關連交易— (B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」。

財務資料

貨物及服務購買

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們自恒大集團分別購買人民幣103.5百萬元、人民幣139.8百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣63.5百萬元的若干貨物及服務，包括但不限於(i)保養材料及部件；(ii)辦公室及通信設備；(iii)員工制服及其他消耗品；及(iv)園藝服務。有關更多詳情，請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」。

車位租賃

於往績記錄期，我們向恒大集團租賃若干位於恒大集團所開發的住宅及商業物業內的車位，並管理有關車位以分租予該住宅及商業物業的住戶及租戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們自有關連人士租賃車位的成本分別約人民幣33.2百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣59.7百萬元、人民幣30.2百萬元及人民幣40.5百萬元。更多詳情，請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」。

有關連人士的擔保

截至2017年12月31日，我們的銀行借款人民幣50.0百萬元由恒大集團的一家子公司擔保，而我們的其他借款人民幣60.0百萬元由恒大集團的一家子公司提供的應收賬款人民幣333.4百萬元作擔保。截至2018年12月31日，我們的銀行借款人民幣150.0百萬元由恒大集團的一家子公司擔保。截至2019年12月31日，我們的銀行借款人民幣3.0百萬元由恒大集團的一家子公司提供的應收賬款人民幣10.0百萬元作擔保。截至2020年6月30日，我們的銀行借款人民幣3.0百萬元由恒大集團的一家子公司提供的應收賬款人民幣10.0百萬元作擔保。截至2020年9月30日，我們的銀行及其他借款為零，而所有來自有關連人士的擔保已解除。請參閱本文件附錄一會計師報告所載附註27。

財務資料

有關連人士的結餘

下表載列截至所示日期的與有關連人士結餘。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
應收貿易賬款				
— 由我們的最終控股公司控制	984,248	1,910,364	3,418,277	3,812,858
— 我們的合營企業	4,186	61,066	97,365	99,763
總計	988,434	1,971,430	3,515,642	3,912,621
應收票據				
— 由我們的最終控股公司控制	1,128	31,283	24,900	103,953
— 我們的合營企業	—	526	7,216	2,976
總計	1,128	31,809	32,116	106,929
預付款項				
— 由我們的最終控股公司控制	8,748	5,113	5,756	6,030
應付貿易賬款				
— 由我們的最終控股公司控制	53,695	112,527	176,523	56,925
— 我們的合營企業	—	258	7,093	881
總計	53,695	112,785	183,616	57,806
應付票據				
— 由本集團最終控股公司控制	707	—	530	4,095
應收有關連人士款項				
— 由我們的最終控股公司控制	569,639	1,489,103	1,349,686	1,287,300

財務資料

於往績記錄期，應收貿易賬款及應收票據、預付款項及應收或應付有關連人士貿易賬款及票據為貿易性質、免息及按合約條款償還。於往績記錄期，應收有關連人士款項為非貿易性質，且為無抵押、免息及應要求償還。

我們截至2020年6月30日的應收有關連人士款項主要與以下相關(i)出售子公司應收款項人民幣677.0百萬元及(ii)代表有關連人士的預付款項及收款，如僱員薪酬。我們的應收有關連人士款項於恒大集團於重組前仍為我們業務的母公司時產生。其時，恒大集團集中其子公司及聯屬公司的所有融資需要，並根據中央資金管理機制在子公司及聯屬公司間分配資金。前述結餘其後於重組後分類為非貿易性質有關連人士結餘。為符合財務獨立性規定，我們將不會於日後繼續有關中央資金管理機制，且截至2020年6月30日並非於日常業務產生的所有未償還非貿易有關連人士結餘已於2020年9月8日前結清。

股息政策及可分派儲備

除(i)本集團旗下子公司於2019年及截至2020年6月30日止六個月向當時股東分別宣派的股息約人民幣3.5百萬元及人民幣7.3百萬元；及(ii)雅立於2020年8月向恒大集團宣派股息人民幣355.0百萬元並以抵銷我們應收有關連人士款項方式清繳外，本公司或本集團旗下公司於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無宣派或派付任何股息，其詳情分別載列於本文件附錄一附註13及附註29。我們過往的股息分派記錄(如有)不可用作釐定日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

任何股息宣派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、資金需求、合約限制(如有)及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息宣派及派付以及股息金額須遵循以下各項的條款(i)組織章程細則，其規定股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)公司法，其規定緊隨股息派付後本公司仍能夠在日常業務過程中債務到期時償還債務的前提下，股息可自股份溢價賬的進賬款項派付。日後任何股息宣派及派付將由董事酌情決定並可能須取得股東的批准。根據適用的中國

財務資料

法律，我們在中國的各子公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後利潤。我們擬採納的年度股息派付比率不少於截至2020年12月31日止年度起每個財政年度產生的可供分派年度淨利潤的25%。然而，無法保證於任何年度內宣派或分派任何金額的股息。

截至2020年6月30日，本集團保留盈利為人民幣2,526.0百萬元。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露

我們確認，除本文件另有披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉須根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露的任何情況。

[編纂]開支

[編纂]的[編纂]開支總額(包括但不限於[編纂]佣金)估計為[編纂]港元，佔本公司從[編纂]收到所得款項總額約[編纂]%(基於指示性[編纂]範圍的中位數)，其中，約[編纂]港元直接來源於發行股份，並將於[編纂]完成後自權益扣除，及約[編纂]港元將自截至2020年12月31日止年度的匯總全面收益表扣除。上述[編纂]開支為最後實際可行估計，僅供參考，實際金額或會不同。董事預計該等開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

未經審核備考經調整匯總有形淨資產

本集團未經審核備考經調整有形淨資產報表載列於本文件附錄二，在此載列以說明截至2020年6月30日[編纂]對本公司權益持有人應佔本集團有形淨資產的影響，猶如[編纂]已於2020年6月30日進行。

董事確認並無發生重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，自2020年6月30日起我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動，且自2020年6月30日起及直至本文件日期，概無發生將對會計師報告(其文本載於本文件附錄一)所載資料有重大影響的事件。