

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載之合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據香港際財務報告準則予以編製。

下列討論及分析包括反映我們目前對未來事件及財務表現看法的前瞻性陳述。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，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。有關更多資料，請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，過往曾有增長迅猛的卓越業績。我們的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，我們已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。根據中指院的資料，於2019年，在中國物業服務百強企業中，我們於總部位於浙江省及長江三角洲地區的企業中就在管建築面積而言，分別排名第五及第14。憑借我們在長江三角洲地區的成功，我們已推動我們的全國擴張戰略，並成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2019年12月31日，我們共有總建築面積約為38.8百萬平方米，涵蓋中國38個城市及14個省份，並有141個在管項目，在管總建築面積約26.1百萬平方米，涵蓋中國26個城市及八個省份。根據中指院的資料，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。

在我們的整個發展過程中，我們在開展業務時秉承「用心服務，共築美好」的願景。由於我們高效的運營及優質的服務，我們於往績記錄期內實現了快速增長。我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增至2019年的人民幣454.9百萬元，複合年增長率為47.2%。我們的毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增至2019年的人民幣108.7百萬元，複合年增長率為54.1%；及我們的淨利潤由2017年的人民幣18.3百萬元增至2019年的人民幣50.2百萬元，複合年增長率為65.4%。我們已訂約管理的物業總建築面積由截至2017年12月31日的26.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的32.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的38.8百萬平方米，複合年增長率為21.8%。我們在管

財務資料

物業的總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米，複合年增長率為36.5%。

呈列基準

本公司於2020年3月5日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，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）。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。

影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素（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主要受到我們自物業開發商獲得就新物業開發項目訂立新服務合約以及重續或取得我們與客戶現有合約的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則受中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求影響。中國（尤其是我們營運所在地區）經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦會影響房地產市場及物業管理市場的發展，繼而影響我們的業務及經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部份業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利的法律及政策刺激物業管理行業的發展。該等政策，如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》，鼓勵像我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實現業務現代化，促進該行業的增長及發展。請參閱「行業概覽－市場驅動因素－優惠政策」。然而，我們無法向閣下保證中國政府會持續發佈該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會暫停或終止現行有利法

財務資料

律、法規及政策，或是中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務產生不利影響。

在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部份收入來自物業管理服務，於2017年、2018年及2019年分別貢獻我們總收入的80.8%、78.2%及80.4%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而這受我們取得新物業管理服務協議及續訂現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積大幅增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米及26.1百萬平方米。

於往績記錄期，我們管理的物業大部份由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們來自佳源地產品牌所開發物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的93.7%、84.0%及70.0%。我們不斷努力將客戶群擴大至第三方物業開發商，以期獲得更多的收入來源並多元化發展我們的物業管理產品組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們來自第三方物業開發商所開發項目的合計在管建築面積佔我們在管總建築面積的比例由截至2017年12月31日的6.3%上升至截至2018年12月31日的16.0%，並進一步增至截至2019年12月31日的30.0%。來自第三方物業開發商所開發項目的在管建築面積迅速增加主要歸因於我們於往績記錄期戰略性收購湖南華冠、嘉興星洲、杭州民安及重慶中農。

我們的品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈且高度分散的行業營運，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持及上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們將品牌視為重要資產，其會對我們的定價能力產生影響。我們對服務定價時一般會考慮物業的特點及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民情況、我們的服務範圍及質量以及競爭對手就可資比較物業收取的價格等因素。我們亦須權衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護我們作為優質物業管理服務供應商的形象的能力。未能有效權衡上述因素可對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

經參考往績記錄期內平均物業管理費的波動，我們將所示年度的收入及利潤及全面收益總額敏感度分析載列如下，僅供說明。下表說明，在所有其他因素不變的情況下，平均物業管理費的假設下降對我們收入及利潤的影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
年內利潤及全面收益總額.....	18,349	35,776	50,214
假設平均物業管理費下降5%			
對物業管理服務業務收入的影響..	(8,479)	(12,952)	(18,282)
對年內利潤及全面收益總額的 影響 ⁽¹⁾	(6,359)	(9,714)	(13,711)
假設平均物業管理費下降10%			
對物業管理服務業務收入的影響..	(16,958)	(25,904)	(36,564)
對年內利潤及全面收益總額的 影響 ⁽¹⁾	(12,719)	(19,428)	(27,423)

(1) 對年內利潤及全面收益總額的影響乃假設企業所得稅 25.0%計算。

業務組合

於往績記錄期，我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們的三條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）的利潤率各不相同。不同業務線的利潤率一般取決於所提供服務的類別、收取的費用及我們在不同合約安排下所承擔的成本。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的變動均可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

財務資料

下表載列於所示年度的收入、毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	佔總收入		毛利	毛利率	佔總收入		毛利	毛利率	佔總收入		毛利	毛利率
收入	百分比	(人民幣千元)	(%)	收入	百分比	(人民幣千元)	(%)	收入	百分比	(人民幣千元)	(%)	
物業管理服務...	169,581	80.8	35,684	21.0	259,035	78.2	59,316	22.9	365,635	80.4	83,776	22.9
非業主增值服務	30,329	14.5	7,111	23.4	56,558	17.1	14,428	25.5	67,499	14.8	17,289	25.6
社區增值服務...	9,894	4.7	2,985	30.2	15,665	4.7	5,154	32.9	21,757	4.8	7,630	35.1
總計	209,804	100.0	45,780	21.8	331,258	100.0	78,898	23.8	454,891	100.0	108,694	23.9

財務資料

我們的整體毛利率在整個往績記錄期有所增長，主要歸因於在管物業平均物業管理費增加、非業主增值服務擴大、社區增值服務穩步增長及成本控制措施成功實施。一般而言，社區增值服務產生的毛利率要高於物業管理服務及非業主增值服務。於往績記錄期我們的社區增值服務的毛利率相對較高，主要是因為其他兩個業務線相較社區增值服務而言勞動密集性更高。有關進一步討論，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」及本節「－若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

緩解不斷上升的僱員福利開支影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型業務，因此僱員福利開支佔我們總開支的很大一部分，其中包括服務成本、銷售及營銷開支以及行政開支。於往績記錄期我們的僱員福利開支大幅增加，乃由於我們擴展業務、員工人數增加及中國勞動力市場價格上漲所致。於2017年、2018年及2019年，我們的總開支下確認的僱員福利開支分別為人民幣125.3百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣273.7百萬元，分別佔我們總開支合計金額的70.0%、67.9%及71.5%。於往績記錄期我們服務成本下的僱員福利開支分別為人民幣122.0百萬元、人民幣181.6百萬元及人民幣259.9百萬元，分別佔我們服務成本總額的74.4%、72.0%及75.1%。於往績記錄期我們服務成本的增加主要由於我們在管物業及增值服務的不斷擴大。

為應對不斷上升的僱員福利開支，我們努力採取多項節省成本措施，如應用自動化工具以減少對人工的依賴、採用先進的技術、標準化程序及智能管理以及提供對員工進行專業培訓，以有效地提高運營效率、管理我們的僱員福利開支，同時確保一貫的服務質量。請參閱「業務－標準化運營、數字化及信息技術」。

財務資料

經參考往績記錄期內僱員福利開支的波動，我們將所示年度的服務成本及利潤及全面收益總額敏感度分析載列如下，僅供說明。下表說明，在所有其他因素不變的情況下，僱員福利開支的假設增加對我們年度服務成本及利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
年內利潤及全面收益總額	18,349	35,776	50,214
假設僱員福利開支增加5%			
對服務成本的影响	(6,099)	(9,080)	(12,996)
對年內利潤及全面收益總額的 影响 ⁽¹⁾	(4,574)	(6,810)	(9,747)
假設僱員福利開支增加10%			
對服務成本的影响	(12,197)	(18,159)	(25,991)
對年內利潤及全面收益總額的 影响 ⁽¹⁾	(9,148)	(13,619)	(19,493)

(1) 對年內利潤及全面收益總額的影响乃假設企業所得稅 25.0%計算。

我們實施收購戰略的能力

我們於往績記錄期內收購了數家物業管理公司，而這促進了我們於該等期間的業務增長及經營業績。例如，我們於2019年收購湖南華冠，借此，我們取得了17個項目，我們的在管建築面積共計2.7百萬平方米，並將我們的業務擴大到湖南省。自該等物業的收入並未與本集團往績記錄期的收入合併。然而，我們未必能實現該等收購的預期戰略目標或投資回報。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。未來，我們計劃繼續進行戰略收購。請參閱本文件「業務－業務戰略－通過戰略性收購和投資擴大業務規模並提升市場份額」。我們需為實施收購戰略而分配額外的資本及人力資源。然而，我們未必能物色合適的機會並及時按可實現合理回報或可實現回報的條款完成收購。此外，收購未必能實現預期的協同效應或如預期改善我們的經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

財務資料

競爭

我們所從事行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源以及融資充足性、價格、服務多元化及服務質量。請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」。

我們主要與其他物業管理服務百強企業競爭，尤其是中國物業開發商聯屬的企業。根據中指院的資料，佳源地產品牌的發展為我們自身的發展奠定了堅實的基礎。近年來，來自佳源地產品牌的所開發項目的在管建築面積比例下降，而來自第三方物業開發商所開發項目的在管建築面積比例有所增加。這表明我們在能獲得聯屬公司支持的同時，亦能夠獨立尋找並把握市場機會。

我們與競爭對手有效競爭並保持或提高市場地位的能力取決於我們增強競爭實力的能力。如我們未能有效競爭及增加我們的在管面積，我們或會失去現有市場地位，並遭受收入損失及盈利能力下降。

重大會計政策及會計估計與判斷

重大會計政策

我們已識別我們認為對編製綜合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計。我們的重大會計政策、關鍵會計判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績而言非常重要，其詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及附註4。在應用會計政策時，董事須對未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及視為有關的其他因素作出。我們的重大會計政策及部份估計不確認因素主要來源包括：

收入確認

我們主要提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。

財務資料

當合約一方已履約彼等義務時，我們根據我們的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產指我們就已向客戶轉讓的服務而收取代價的權利。獲取合約產生的增量成本（倘可收回）被資本化，並以「合約資產」下的資產列示，及隨後在確認相關收入時攤銷。

如客戶支付代價或我們對代價金額擁有無條件權利，則於我們向客戶交付服務前，我們在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將該金額呈列為合約負債。

當我們就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(a) 物業管理服務

我們定期對所提供的服務開具固定金額賬單，並確認我們有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額。

就按包干制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向客戶提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為其收入。

就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團將佣金（按從物業管理費用總額或已收或應收客戶款項的預設百分比計算）確認為安排與監控服務的收入。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。我們預先與客戶協定各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

財務資料

(c) 社區增值服務

該業務分部包括向客戶提供家居服務、社區服務（如提供餐飲服務）以及出售商品（主要是百貨及家電）等。由於提供家居服務，收入於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務，如餐飲的銷售，收入在本集團交付商品及向買方提供餐飲服務時確認。

無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽指已轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益的金額及被收購方的任何過往股權於收購當日的公允價值超出所收購的已識別淨資產公允價值部份。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組。獲分配商譽的各個單位或單位組指實體就內部管理而言監察商譽的最低程度。商譽乃於經營分部層面監察。

(b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期（6年）內採用直線法計算。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或如時間更長，則在業務正常營運周期），其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。我們持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後按攤銷成本計量。有關本集團貿易及其他應收款項的進一步資料，請參見附註22，有關本集團減值政策的說明，請參見附註3.1.2。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易應付賬款是在日常業務過程中從供應商處購買的商品或服務而應支付之負債。如貿易應付賬款在一年或更短的時間內到期（或者倘在更長的時間內在企業的正常運營週期內），則被分類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易應付賬款初步按公平價值確認，其後按攤銷成本計量。

物業及設備

物業及設備均按歷史成本減折舊和任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。關聯方的賬面值終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在合併全面收益表扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期將其成本分配至剩餘價值：

	可使用年期
樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整（如適用）。

若資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他損益」中確認。

財務資料

租賃

租賃於我們租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。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（包括實物固定付款），減任何應收租賃激勵；
- 基於指數及價格的多變的租賃付款，初步採用開始日期的指數或價格計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格（如本集團合理明確將行使該選擇權）；及
- 若租期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

與短期設備及車輛租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率（為本集團租賃的一般情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

本集團的使用權資產包括各項物業租賃。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用土地的權利已付代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於為本集團在中國使用土地而授出的相關土地使用權證書所載租期計算，並計入合併全面收益表的損益內。

財務資料

金融資產

(i) 分類

本集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量（包括公允價值變動計入其他全面收入或損益）的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的金融資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收入。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初步確認時是否作出了按公允價值計量且變動計入其他全面收入的不可撤銷選擇。

本集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

初始確認時，本集團按金融資產的公允價值加（倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本在合併全面收益表支銷。

財務資料

債務工具

債務工具的后續計量視乎本集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部份的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（其他全面收益）。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部份之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

權益工具

本集團後續以公允價值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公允價值收益及虧損，則公允價值收益及虧損後續不予重新分類至合併全面收益表。當本集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於「其他收入」確認。

財務資料

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具有關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於是否存在信貸風險顯著增加。就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期損失須自初始確認應收款項時予以確認，進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

非金融資產減值

無限定可使用年期的資產或無形資產毋須作攤銷，但至少每年測試有否減值。須作攤銷的資產須於情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。倘資產賬面值超出其可收回金額則會確認減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本後之價值與其使用價值兩者之較高者。於評估減值時，資產將按獨立可識別現金流量（現金產生單位）之最低水平劃分資產類別。倘商譽以外之非金融資產曾出現減值，則會於每個報告日期檢討有關減值情況，以評估撥回減值之可能性。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

我們全面追溯採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」（其取代先前收入準則香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，以及收入確認的相關詮釋）及香港財務報告準則第9號「金融工具」（其完全取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」），該等準則已於整個往績記錄期貫徹應用。經計及上文所披露的影響，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，我們認為採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對我們於往績記錄期的財務狀況及表現並無重大影響。就本集團於整個往績記錄期採納的香港財務報告準則第16號「租賃」而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期的主要財務比率以及財務狀況及表現並無重大影響。

財務資料

若干合併全面收益表項目的說明

下表載列我們於所示年度的合併全面收益表概要。我們下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收入	209,804	331,258	454,891
服務成本	(164,024)	(252,360)	(346,197)
毛利	45,780	78,898	108,694
其他收入及支出，淨額	1,853	1,849	1,715
金融資產減值虧損	(5,456)	(7,496)	(4,942)
銷售及營銷開支	(1,636)	(3,069)	(7,400)
行政開支	(13,204)	(21,626)	(29,313)
融資成本	(2,228)	(14)	(19)
應佔以權益法入賬的 投資的業績	—	—	(431)
除稅前利潤	25,109	48,542	68,304
所得稅開支	(6,760)	(12,766)	(18,090)
年內利潤及全面收益總額	<u>18,349</u>	<u>35,776</u>	<u>50,214</u>

收入

於往績記錄期，我們的收入主要來自三條業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

財務資料

下表載列我們於所示年度的收入明細（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	169,581	80.8	259,035	78.2	365,635	80.4
非業主增值服務 . . .	30,329	14.5	56,558	17.1	67,499	14.8
社區增值服務	9,894	4.7	15,665	4.7	21,757	4.8
總計	209,804	100.0	331,258	100.0	454,891	100.0

物業管理服務收入

於往績記錄期，我們大部份收入來自物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入的80.8%、78.2%及80.4%。

於往績記錄期，物業管理服務收入總體有所增加，主要是由於(i)我們通過內生增長及收購實現業務擴張令我們的在管總建築面積增加及(ii)我們的平均物業管理費有所上漲。於往績記錄期，我們的在管建築面積實現快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米及26.1百萬平方米。平均物業管理費按物業管理服務年化收入除以同年年末的在管建築面積（不包括湖南華冠於2019年12月31日貢獻但於往績記錄期內並無收入並入本集團的建築面積約2.7百萬平方米）。我們的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.05元增加15.4%至2018年的每月每平方米人民幣1.21元，並增加9.5%至2019年的每月每平方米人民幣1.32元，主要是由於非住宅物業的平均物業管理費增加。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積（按物業類型劃分）及於所示年度的物業管理服務總收入及平均物業管理費明細（按物業類型劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽¹⁾	
(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	
住宅物業	12,462	152,469	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9
非住宅物業	1,567	17,112	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1
總計	14,029	169,581	100.0	19,209	259,035	100.0	26,144	365,635	100.0

(1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，我們在管總建築面積為2.7百萬平方米。於往績記錄期，我們並未合併來自該等項目的收入。

財務資料

於往績記錄期內，我們物業管理服務收入的絕大部份來自於住宅物業，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年物業管理服務總收入的89.9%、82.0%及84.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，在管住宅物業建築面積分別為12.5百萬平方米、17.0百萬平方米及23.2百萬平方米。於往績記錄期內，我們的在管住宅物業的建築面積增加主要是由於我們通過有機增長以及於2019年戰略性收購湖南華冠和嘉興星洲以及於2018年戰略性收購杭州民安和重慶中農進行業務擴張。我們通過於2019年12月收購湖南華冠獲得16個住宅物業，截至2019年12月31日的在管總建築面積為2.7百萬平方米。於往績記錄期，由於收購僅於2019年底完成，我們未合併華南華冠的任何收入。

我們住宅物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.06元增加5.7%至2018年的每月每平方米人民幣1.12元，並於2019年進一步增加12.5%至每月每平方米人民幣1.26元，主要是由於交予我們管理的新項目的平均物業管理費增加。我們收取的非住宅物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣0.93元顯著增加至2018年的每月每平方米人民幣1.89元，主要是由於我們於2018年提供了更多服務並從我們管理的若干購物中心獲得了更多收入，以及我們在2018年開始管理平均物業管理費相對較高的重慶的一間學校。我們的非住宅物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.89元顯著減少至2019年的每月每平方米人民幣1.84元，主要由於我們在2019年不再向重慶的一間學校提供物業管理費相對較高的平均物業管理服務。我們的非住宅物業的平均物業管理費通常高於住宅物業的平均物業管理費，這主要是由於中國法律規定的住宅物業定價指導。2017年，我們的非住宅物業平均物業管理費低於住宅物業的平均物業管理費，這主要是由於我們於2017年之前簽約管理若干購物中心，由於購物中心出租率低導致平均物業管理費較低。

財務資料

我們的總部位於浙江省嘉興市。經過15年的發展，我們已確立了在江浙省的領先市場地位並在長江三角洲地區獲得了高度認可。利用我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略並成功進軍中國其他地區。下表載列我們截至所示日期在管總建築面積明細以及截至所示年度物業管理服務總收入明細（按地理區域劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	建築面積 (千平方米)	收入 (%) (人民幣千元)	建築面積 (千平方米)	收入 (%) (人民幣千元)	建築面積 ⁽⁵⁾ (千平方米)	收入 ⁽⁵⁾ (%) (人民幣千元)
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	12,921	92.1 161,986	17,789	92.6 241,627	22,036	84.3 343,823
西部地區 ⁽²⁾	508	3.6 2,107	755	3.9 10,450	1,039	4.0 15,860
中南部地區 ⁽³⁾	468	3.4 3,789	533	2.8 4,792	2,923 ⁽⁵⁾	11.1 ⁽⁵⁾ 3,118 ⁽⁵⁾
北部地區 ⁽⁴⁾	132	0.9 1,699	132	0.7 2,166	146	0.6 2,834
總計	14,029	100.0 169,581	19,209	100.0 259,035	26,144	100.0 365,635

(1) 我們在長江三角洲地區向物業提供物業管理服務的城市包括但不限於上海、杭州、南京、湖州、溫州、揚州、常州、嘉興、台州（浙江省）、泰州（江蘇省）、泰興、宿遷、蘇州、南通、紹興、鎮江、蚌埠、金華、馬鞍山、亳州、六安、淮南、阜陽及滁州。

(2) 我們在西部地區向物業提供物業管理服務的城市包括但不限於重慶、欽州及百色。

(3) 我們在中南部地區向物業提供物業管理服務的城市包括但不限於長沙、南昌、邵陽、江門及東方。

(4) 我們在北部地區向物業提供物業管理服務的城市包括但不限於天津、撫順、青島、威海及烏魯木齊。

(5) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，我們在管總建築面積為2.7百萬平方米。於往績記錄期，我們並未合併來自該等項目的收入。

財務資料

下表載列我們截至所示日期在管總建築面積明細以及截至所示年度物業管理服務總收入明細（按物業開發商類型及物業類型劃分）：

	2017年				2018年				2019年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入		在管建築面積 ⁽⁴⁾		收入 ⁽⁴⁾	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
源頭地產品牌 ⁽¹⁾	13,141	93.7	163,367	96.3	16,133	84.0	235,105	90.8	18,299	70.0	290,141	79.4
— 佳源國際集團	5,733	40.9	66,494	39.2	7,367	38.4	97,670	37.7	8,655	33.1	126,069	34.5
住宅物業	5,729	36.6	61,636	36.3	6,376	34.2	80,756	31.2	7,421	28.4	102,669	28.1
非住宅物業	604	4.3	4,858	2.9	791	4.2	16,914	6.5	1,234	4.7	23,400	6.4
— 佳源創盛集團 ⁽²⁾	7,408	52.8	96,873	57.1	8,766	45.6	137,435	53.1	9,644	36.9	164,072	44.9
住宅物業	6,641	47.3	86,660	51.1	7,448	38.8	108,688	42.0	8,414	32.2	136,165	37.2
非住宅物業	767	5.5	10,213	6.0	1,318	6.8	28,747	11.1	1,230	4.7	27,907	7.7
第三方物業開發商 ⁽³⁾	888	6.3	6,214	3.7	3,076	16.0	23,930	9.2	7,845	30.0	75,494	20.6
— 由第三方物業開發商單獨開發的項目	888	6.3	6,214	3.7	3,011	15.7	23,621	9.1	7,510	28.7	71,967	19.7
住宅物業	692	4.9	4,173	2.5	2,945	15.4	22,543	8.7	7,139	27.3	70,187	19.2
非住宅物業	196	1.4	2,041	1.2	66	0.3	1,078	0.4	371	1.4	1,780	0.5
— 共同開發的項目 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	65	0.3	309	0.1	335	1.3	3,527	0.9
住宅物業	-	-	-	-	65	0.3	309	0.1	250	1.0	1,537	0.4
非住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	85	0.3	1,990	0.5
總計	14,029	100.0	169,581	100.0	19,209	100.0	259,035	100.0	26,144	100.0	365,635	100.0

(1) 包括(i)佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業以及(ii)佳源地產品牌與第三方物業開發商聯合開發但佳源地產品牌對該等項目持有50%以上股權的物業。

(2) 佳源創盛由沈先生（我們的控股股東之一）間接全資擁有。因此，佳源創盛為沈先生的聯繫人及[編纂]後本公司的關連人士。

(3) 包括獨立第三方物業開發商單獨開發的物業及佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發而佳源地產品牌並無持有50%以上股權的物業以及佳源地產品牌的合營企業及／或聯營公司與獨立第三方物業開發商聯合開發但佳源地產品牌的合營企業及／或聯營公司對該等物業並無持有50%以上股權的物業。該等第三方物業開發商包括湖南華冠，而在我們收購湖南華冠65%的股權之前，其獨立於本公司。

(4) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，我們在管總建築面積為2.7百萬平方米。於往績記錄期，我們並未合併來自該等項目的收入。

財務資料

於往績記錄期內，我們的大部份物業管理收入來自佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）開發的物業。於2017年、2018年及2019年，為佳源地產品牌開發物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣163.4百萬元、人民幣235.1百萬元及人民幣290.1百萬元，分別佔我們同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%及79.4%。總體而言，於往績記錄期內，為佳源地產品牌開發物業提供物業管理服務的收入佔總收入百分比下降反映了我們持續努力擴大客戶群並管理更多由第三方物業開發商所開發的項目。

於2017年、2018年及2019年，佳源地產品牌開發項目的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.04元、每月每平方米人民幣1.23元及每月每平方米人民幣1.33元，而第三方物業開發商開發項目的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.21元、每月每平方米人民幣1.12元、每月每平方米人民幣1.32元。對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費總體增長主要是由於我們擁有良好的往績記錄及品牌知名度得到提升，因此能夠向交付我們管理的若干新物業收取較高的物業管理費。於2018年，我們對第三方物業開發商開發的項目收取相對較低的平均物業管理費主要是因為(i)2018年新交付給我們管理的項目主要是第三方物業開發商開發的物業管理費相對較低的住宅項目；(ii)2018年我們透過收購杭州民安獲得的第三方物業開發商開發的若干新項目，與佳源地產品牌開發的物業相比，其物業管理費較低。

於往績記錄期內，我們所管理的絕大部份物業採用包干制收取物業管理費，其餘物業則按酬金制收費。下表載列我們於所示日期的在管總建築面積明細以及於所示年度的物業管理服務收入明細（按收入模式劃分）：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽¹⁾	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
包干制	13,905	169,254	99.8	19,161	258,173	99.7	26,096	364,227	99.6
酬金制	124	327	0.2	48	862	0.3	48	1,408	0.4
總計	14,029	169,581	100.0	19,209	259,035	100.0	26,144	365,635	100.0

- (1) 於2019年，我們擁有於2019年12月收購其65%股權的湖南華冠管理的17處物業，截至2019年12月31日，我們在管總建築面積為2.7百萬平方米。於往績記錄期，我們並未合併來自該等項目的收入。

財務資料

非業主增值服務收入

我們向非業主（於往績記錄期，主要是物業開發商）提供增值服務。該等服務主要包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務、停車場協銷與協租服務以及員工餐飲與百貨銷售等其他服務。我們的非業主增值服務收入由2017年的人民幣30.3百萬元增加86.5%至2018年的人民幣56.6百萬元，並進一步增加19.3%至2019年的人民幣67.5百萬元。該等增加主要由於銷售管理服務收入增加所致，而銷售管理服務收入增加乃由於佳源地產品品牌的合同銷售額和其已交付並由我們提供銷售管理服務的物業數量增加。

下表載列我們於所示年度的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
銷售管理服務	30,329	100.0	56,544	99.9	62,321	92.3
前期規劃及設計諮詢 服務	—	—	—	—	2,854	4.2
交付前清潔及檢查 . 服務	—	—	—	—	854	1.3
停車場協銷與協租 服務	—	—	—	—	603	0.9
其他 ⁽¹⁾	—	—	14	0.1	867	1.3
總計	<u>30,329</u>	<u>100.0</u>	<u>56,558</u>	<u>100.0</u>	<u>67,499</u>	<u>100.0</u>

(1) 主要包括我們向物業開發商提供的其他增值服務，如員工餐飲服務及百貨銷售。

財務資料

社區增值服務收入

我們亦向業主和住戶提供增值服務，主要包括向業主提供家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及銷售百貨。於往績記錄期，我們社區增值服務所得的收入快速增長。下表載列我們於所示年度的社區增值服務收入明細：

	截至12月31止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
家居服務.....	6,445	65.2	10,554	67.3	14,253	65.5
公共區域增值服務 .	2,942	29.7	4,350	27.8	5,081	23.4
停車場協租服務...	295	3.0	185	1.2	351	1.6
百貨銷售.....	3	0.0	25	0.2	1,269	5.8
其他 ⁽¹⁾	209	2.1	551	3.5	803	3.7
總計	9,894	100.0	15,665	100.0	21,757	100.0

(1) 主要包括我們向業主提供的其他定制增值服務，如協銷服務。

服務成本

我們的服務成本主要包括(i)僱員福利開支、(ii)維護開支、(iii)公用事業開支、(iv)清潔及安保開支、(v)綠化和園藝開支、(vi)稅金及附加、(vii)辦公及通訊開支以及(viii)其他開支，主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車場開支、折舊及攤銷。於往績記錄期，我們的服務成本總體有所增加，主要是由於我們的在管建築面積增加（主要是由於我們的物業管理服務業務擴張）。

財務資料

下表載列我們於所示年度的總服務成本組成部份：

	截至12月31止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
僱員福利開支.....	121,974	74.4	181,593	72.0	259,910	75.1
維護開支.....	12,607	7.7	26,806	10.6	30,644	8.9
公共事業開支.....	12,585	7.7	17,989	7.1	21,787	6.3
清潔及安保開支.....	7,375	4.5	11,548	4.6	16,648	4.8
稅金及附加.....	3,657	2.2	5,276	2.1	5,526	1.6
綠化和園藝開支.....	1,629	1.0	2,962	1.2	3,480	1.0
辦公及通訊開支.....	1,064	0.6	1,985	0.8	1,656	0.5
其他開支 ⁽¹⁾	3,133	1.9	4,201	1.6	6,546	1.8
總計.....	164,024	100.0	252,360	100.0	346,197	100.0

(1) 主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車場開支、折舊及攤銷。

於往績記錄期，我們服務成本的主要組成部份為僱員福利開支。於往績記錄期，我們的僱員福利開支有所增加，主要是由於業務擴張令員工人數增加以及員工平均工資上漲所致。有關我們成本節約措施的進一步討論，請參閱「－影響經營業績的關鍵因素－緩解不斷上升的僱員福利開支影響的能力」及「業務－業務戰略－增加對智能操作及內部管理系統的投資以提高服務質量和客戶體驗」。

分包成本主要包括就外包予分包商的服務支付的費用，如電梯及消防系統維護、園藝及垃圾清理。於2017年、2018年及2019年，我們的分包成本分別約為人民幣14.4百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣33.9百萬元，分別約佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%及9.8%。於往績記錄期，分包成本增加，主要乃由於我們物業管理服務業務擴張導致我們的在管建築面積增加。

財務資料

下表載列我們於所示年度的服務成本組成部份（按業務線劃分）：

	截至12月31止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務.....	133,898	81.6	199,719	79.1	281,859	81.4
非業主增值服務...	23,218	14.2	42,130	16.7	50,210	14.5
社區增值服務.....	6,908	4.2	10,511	4.2	14,128	4.1
總計	<u>164,024</u>	<u>100.0</u>	<u>252,360</u>	<u>100.0</u>	<u>346,197</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年，我們的整體毛利率分別為21.8%、23.8%及23.9%。我們的整體毛利率受各業務分部以及業務組合波動的影響。物業管理服務的毛利率一般低於社區增值服務的毛利率，原因是社區增值服務產生及獲分配的勞工成本較低。於往績記錄期，我們的毛利率呈上升趨勢，主要反映我們平均物業管理費的增長及實施我們有效的成本控制措施。

下表載列於所示年度的毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
物業管理服務.....	35,684	21.0	59,316	22.9	83,775	22.9
非業主增值服務...	7,111	23.4	14,428	25.5	17,289	25.6
社區增值服務.....	2,985	30.2	5,154	32.9	7,630	35.1
總計	<u>45,780</u>	<u>21.8</u>	<u>78,898</u>	<u>23.8</u>	<u>108,694</u>	<u>23.9</u>

財務資料

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及就提供有關服務的每月每平方米服務成本的綜合影響。於2017年、2018年及2019年，我們就物業管理服務收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.05元、每月每平方米人民幣1.21元及每月每平方米人民幣1.32元。我們物業管理服務的毛利率由2017年的21.0%上升至2018年的22.9%，主要是由於(i)就住宅物業收取的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.06元增至2018年的每月每平方米人民幣1.12元；(ii)業務擴張帶來的規模經濟及(iii)我們實施的成本節省措施，例如應用自動化工具、先進技術以及程序標準化。於2018年及2019年，我們物業管理服務的毛利率保持相對穩定，均為22.9%。

下表載列於所示年度物業管理服務的毛利及毛利率（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
佳源地產品牌 ⁽¹⁾	34,355	21.0	54,306	23.1	67,989	23.2
－ 佳源國際集團.....	13,143	19.8	22,522	23.0	29,445	23.1
－ 佳源創盛集團.....	21,212	21.9	31,784	23.1	38,544	23.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	1,329	21.4	5,010	21.2	15,786	21.9
總計	<u>35,684</u>	21.0	<u>59,316</u>	22.9	<u>83,775</u>	22.9

(1) 包括佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）獨立開發的物業以及佳源地產品牌與其他第三方物業開發商共同開發但佳源地產品牌持有其50%以上股權的物業。

(2) 包括獨立於佳源地產品牌的第三方物業開發商單獨開發的物業以及佳源地產品牌與其他第三方物業開發商共同開發但佳源地產品牌並無持有其50%以上股權的物業。

財務資料

於往績記錄期，與佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）開發的物業有關的物業管理服務的毛利率高於同期與第三方物業開發商開發的物業有關的物業管理服務的毛利率，主要是因為與第三方物業開發商所開發的物業比較，我們管理的由佳源地產品牌開發的物業所佔比例相對較高，且位於一線和二線城市及／或二線城市的黃金地段，故其產生的毛利率相對較高。

下表載列於所示年度物業管理服務的毛利及毛利率（按物業類型劃分）：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
住宅物業.....	32,243	21.1	48,268	22.7	71,047	22.9
非住宅物業.....	3,441	20.1	11,048	23.6	12,728	23.1
總計	35,684	21.0	59,316	22.9	83,775	22.9

非業主增值服務

我們非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣7.1百萬元顯著增加至2018年的人民幣14.4百萬元，並進一步增加19.8%至2019年的人民幣17.3百萬元，主要是由於我們的業務增長。於2017年、2018年及2019年，非業主增值服務的毛利率分別為23.4%、25.5%及25.6%。我們非業主增值服務的毛利率受該業務分部下的服務組合、我們的業務規模擴大及我們持續努力削減成本及提高運營效率的影響。

社區增值服務

我們社區增值服務的毛利由2017年的人民幣3.0百萬元增加72.7%至2018年的人民幣5.2百萬元，並進一步增加48.0%至2019年的人民幣7.6百萬元，與我們的整體業務增長總體相對應。於2017年、2018年及2019年，社區增值服務的毛利率分別為30.2%、32.9%及35.1%。我們社區增值服務的毛利率受所提供服務不同的定價政策規限以及受我們業主及住戶增值服務的規模經濟、我們優化勞動力及我們持續努力將我們的服務類型多元化影響。

財務資料

於往績記錄期，我們社區增值服務的毛利率高於其他兩個業務線的毛利率，主要是由於社區增值服務（如家居服務及公共區域增值服務），一般較物業管理服務及非業主增值服務所需勞動力為少，因此成本更低。

其他收入及支出淨額

下表載列於所示年度我們其他收入及支出淨額的組成部份：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
停車場手續費.....	–	2,546	1,454
增值稅退稅.....	14	17	1,134
政府補助.....	509	246	592
賠償收入.....	–	1,103	–
利息收入			
– 向第三方墊款.....	–	–	1,192
– 應收關聯方款項.....	2,213	–	124
– 銀行存款.....	60	53	48
滯納金.....	(1,202)	(2,087)	(3,023)
其他 ⁽¹⁾	259	(29)	194
總計	1,853	1,849	1,715

(1) 其他主要包括捐贈和雜項收入及／或虧損，如保險索賠和廢物銷售收款。

停車場手續費指我們於2018年及2019年為經營佳源創盛集團的若干停車場確認的收入。我們自佳源創盛集團租用了位於杭州的停車場，隨後將該等停車場轉租給用戶收取租金。我們收取並確認部份租金為我們的服務費收入，而停車場用戶承擔停車場的維護費用。

增值稅退稅主要歸因於2019年4月新頒佈有關增值稅抵扣的稅務法規，該法規允許家居服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅抵扣。

我們於2018年就提供特殊售後維修及維護服務指來自物業開發商佳源國際集團的賠償收入。

財務資料

政府補助主要包括支持地方企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高標準物業管理服務工作的政府補貼。

於2017年錄得的應收關聯方款項利息收入為人民幣2.2百萬元，乃涉及我們於2016年向台州和園作出並已於2017年4月到期及全數結清的墊款（本金額為人民幣94.0百萬元，年利率為7.5%）。我們於2016年4月與獨立第三方信託公司交通銀行信託有限公司訂立了一項營運資金融資協議（「信託融資安排」），本金為人民幣94.0百萬元，固定年利率為7.5%，作為佳源國際內部現金分配計劃的一部份，旨在為台州和園提供融資。該金額由我們的關聯方嘉興龍馬塑鋼製品有限公司擔保。我們於2016年4月向我們的關聯方台州和園墊付全部金額，以支持其業務運營，該款項與信託融資安排擁有相同的本金額及相同的利率，因此於2017年錄得利息開支人民幣2.2百萬元。該墊款乃經考慮本集團當時的整體資本管理及可供使用的財務資源後作出。台州和園已於2017年4月向我們全數償還尚未償還款項。信託融資安排於我們於2017年全數償還後終止。於2019年錄得的應收關聯方款項的利息收入乃涉及我們於2017年12月向董事朱先生作出並已於[編纂]前全數結清的墊款（本金額為人民幣2.6百萬元，年利率為4.75%，自2019年1月1日開始計息）。本集團未來無意與關聯方訂立融資安排。有關應付關聯方款項的更多詳情，請參閱「一 選定財務狀況表項目 – 其他應收款項」及「一 關聯方交易及結餘」。

於2019年錄得的向第三方墊款利息收入，該等收入主要與我們向佳源國際集團第三方供應商（我們的控股股東，以加強業務關係）作出一次性墊款有關，該等墊款本金額為約人民幣37.3百萬元，年利率為4.35%（使用我們自有的營運資金），且該等墊款已於2020年1月全數結清。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可對不合規的放款人處以從放款人獲得的收入的一倍至五倍的罰款。儘管有《貸款通則》，最高人民法院在《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》中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋（於2015年9月1日生效）（「關於民間借貸案件的司法解釋」）。根據關於民間借貸案件的司法解釋第11條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的合法性和合法性，僅需滿足某些條件（例如收取的利率）即可。截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關主管部門就關聯方

財務資料

之間此類借款作出的任何罰款、調查或通告。董事確認，本集團日後將不會訂立關連人士之間的融資安排。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方具有法律約束力；(ii)我們因上述借款而受到處罰的風險低。

滯納金與未繳所得稅有關。進一步詳情見「所得稅開支」。

其他主要指捐贈、雜項收入及／或虧損（例如來自保險索賠及廢物銷售收款）。

金融資產減值虧損

我們的金融資產減值虧損主要為於日常業務過程中因有關貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣5.5百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣4.9百萬元，主要與就物業管理服務應收第三方的貿易應收款項減值準備變動有關。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)為促進我們的品牌推廣和業務拓展，主要因舉辦展覽、體育競賽、人才秀及展台及營銷活動而產生的廣告開支；(ii)僱員福利開支；(iii)主要與郵政開支有關的辦公室開支；(iv)主要與水電費有關的公用事業開支；及(v)維護及業務發展開支；於2017年至2019年，我們的銷售及營銷開支增加主要是由於我們的廣告開支及僱員福利開支增加，與我們的整體業務擴張一致。

下表載列於所示年度我們銷售及營銷開支的組成部份：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
廣告開支.....	816	49.9	1,695	55.2	3,777	51.0
僱員福利開支.....	425	26.0	804	26.2	2,227	30.1
辦公室開支.....	181	11.1	59	1.9	774	10.5
公用事業開支.....	74	4.5	181	5.9	168	2.3
維護及業務發展開支.....	67	4.1	83	2.7	132	1.8
其他 ⁽¹⁾	73	4.4	247	8.1	322	4.3
總計.....	1,636	100.0	3,069	100.0	7,400	100.0

(1) 其他主要包括購買消耗品及提供銷售雜貨服務產生的雜項費用。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)管理及行政人員僱員福利開支；(ii)辦公室開支，如租金、通訊及公用事業開支；(iii)維護及業務發展開支，如差旅開支、交通開支、餐飲開支以及就維修及維護產生的其他開支；(iv)折舊及攤銷；(v)銀行費用；及(vi)清潔和安保費用。於往績記錄期，行政開支整體增加與我們的業務擴張一致。

下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
僱員福利開支.....	2,880	21.8	5,592	25.9	11,610	39.6
辦公室開支.....	3,606	27.3	6,435	29.8	5,805	19.8
維護及業務發展開支.....	3,019	22.9	4,346	20.1	5,775	19.7
折舊及攤銷.....	1,792	13.6	2,480	11.5	2,908	9.9
銀行費用.....	618	4.7	935	4.3	1,245	4.3
清潔和安保費用.....	739	5.6	878	4.1	733	2.5
其他 ⁽¹⁾	550	4.1	960	4.3	1,237	4.2
總計	13,204	100.0	21,626	100.0	29,313	100.0

(1) 其他主要包括其他雜費，如家政和餐飲開支及商譽減值。

融資成本

我們的融資成本主要包括銀行借款利息開支及因採納香港財務報告準則第16號而產生的租賃負債利息開支。於2017年，我們僅錄得銀行借款利息開支人民幣2.2百萬元，年利率為7.5%，且有關銀行借款的本金及相關應付利息已於2017年4月悉數償還。

財務資料

下表載列於所示年度我們融資成本的組成部份：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
銀行借款利息						
開支	2,213	99.3	-	-	-	-
租賃負債利息						
開支	15	0.7	14	100.0	19	100.0
總計	2,228	100.0	14	100.0	19	100.0

應佔以權益法入賬的投資的業績

於2017年、2018年及2019年，我們應佔以權益法入賬的投資的業績分別為零、零及人民幣0.4百萬元。於往績記錄期，我們應佔以權益法入賬的投資的業績與下列各項有關：(i)我們於兩家合營企業（即重慶佳寶物業服務有限公司及浙江星佳物業服務有限公司）的投資，截至2019年12月31日我們持有其各自的51%股權；及(ii)我們於一家聯營公司（即湖南貝雷德物業管理有限公司）的投資，截至2019年12月31日我們持有其8%股權。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

所得稅開支

我們的所得稅主要包括就我們於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率計算的中國企業所得稅。本集團的部份附屬公司符合小型微利企業，因此於往績記錄期享有5%或10%的優惠稅率。

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，於往績記錄期，我們無須在開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。此外，於香港註冊成立的實體適用的所得稅稅率為16.5%。由於我們於往績記錄期並無產生於或源自香港的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

財務資料

所得稅包括即期稅項以及遞延所得稅資產及負債的變動。即期稅項指報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期間末頒佈的稅率另加就過往期間對應付稅項作出的任何調整計算。有關遞延所得稅資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註13及附註28。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期所得稅.....	9,311	16,884	21,721
遞延所得稅.....	(2,551)	(4,118)	(3,631)
總計	6,760	12,766	18,090

於2017年、2018年及2019年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為26.9%、26.3%及26.5%，與中國法定企業所得稅稅率25%整體一致。

我們根據企業所得稅法進行年度納稅申報，該法規定，企業應在年度終了之日起五個月內報送相關年度的年度納稅申報表（「企業所得稅年度納稅申報表」），並結清全部最終應繳稅款。我們於2017年、2018年及2019年的即期所得稅開支分別為人民幣9.3百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣21.7百萬元。我們已分別於2017年、2018年及2019年繳納所得稅人民幣5.3百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣16.4百萬元。有關我們已納所得稅的更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—I. 貴集團歷史財務資料—合併現金流量表」。納稅額與即期所得稅開支之間的差額主要是由於稅收調整所致，而該等稅收調整則與2014年至2019年稅務計算表內的時間差異有關。

如下文所述在編製2019年企業所得稅年度納稅申報表中採用應計制（定義見下文）進行稅務計算之前，我們根據相關年度的已收物業管理費及已付相關開支計算稅項（「現金制」），這與相關附屬公司過往的記賬方式一致。根據相關中國法規規定，原則上，所得稅計算表內的賬目應基於向客戶交付貨物或提供服務所得收入的取得時間而確定（「應計制」），而不論付款或收款的時間；而增值稅計算表內的賬目則應基於發生應稅活動以及基於我們收到付款或我們已達成有關條件並有權收取有關付款兩者中的較早時間確定。在編製[編纂]綜合財務報表的過程中識別出這一問題後，我們主動告

財務資料

知當地稅務部門並在編製2019年企業所得稅年度納稅申報表時採用應計制。我們亦應用該項變更，追溯採用應計制，並向中國稅務部門重新報送了2016年至2019年的納稅申報表（根據當地稅務部門的指示，2014年及2015年少繳的所得稅及相應滯納金已於2016年企業所得稅納稅申報表內進行調整並繳納），並為我們所有相關中國附屬公司及分公司補交2014年至2019年（如適用）的少繳所得稅及相應滯納金合計約人民幣20.6百萬元，以補足上述差額。但上述補稅不包括五家分公司（「餘下五家分公司」），據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，由於地方稅務部門的納稅系統技術性問題，我們無法為這五家分公司重新報送納稅申報表及補交總計約人民幣0.3百萬元的應付稅款與滯納金，為此，我們計劃在技術問題解決後立即於2020年7月向當地稅務部門結清有關稅款及滯納金。

除上述餘下五家分公司外，董事確認，於往績記錄期及截至本文件日期，我們並無任何未繳稅款或滯納金。鑑於(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未就所作的納稅申報而受到任何罰款；(ii)自識別出現金制相關問題以來，我們已在企業所得稅年度納稅申報表中採用應計制進行稅務計算；(iii)我們已採用應計制重新報送納稅申報表並繳納少繳的所得稅及相應滯納金，且除餘下五家分公司的未繳納款項外，並無任何其他未繳納稅款或滯納金；(iv)我們已根據應計制妥為計提所得稅開支準備且已繳納的滯納金已恰當地入賬列為其他開支；(v)就各相關中國附屬公司重新報送納稅申報表，我們已取得相關稅務部門簽發的確認函，當中確認就各相關中國附屬公司，我們於往績記錄期並無任何未繳納的稅款或滯納金及／或概未就上述納稅申報事項對我們處以任何行政處罰，而該等稅務部門為出具相關確認函的主管部門；及(vi)董事確認，除上述餘下五家分公司應補繳的稅款及滯納金外，我們已根據中國相關法律法規全額結清上述稅款及滯納金，且相關中國稅務部門因上述納稅申報事項而對我們作出刑事及行政處罰的風險甚微，董事認為上文所討論的納稅申報事項將不會對我們的業務、財務表現及經營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務機關概無任何糾紛或未決事項。

經營業績

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

我們的收入由2018年的人民幣331.3百萬元增加37.3%至2019年的人民幣454.9百萬元，主要歸因於我們的整體業務增長。

財務資料

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入由2018年的人民幣259.0百萬元增加41.2%至2019年的人民幣365.6百萬元，主要歸因於(i)我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的19.2百萬平方米增至截至2019年12月31日的26.1百萬平方米。在管總建築面積增加主要是由於我們通過有機增長以及戰略收購的業務擴張、我們加強市場拓展能力參與管理更多由第三方開發商開發的物業從而將我們的項目組合多元化，以及於2019年已交付由我們管理的物業增加；及(ii)我們的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.21元增加至2019年的每月每平方米人民幣1.32元，主要是由於2019年住宅物業的平均物業管理費高於2018年，從每平方米每月人民幣1.12元增加到每平方米每月人民幣1.26元，主要與江蘇省及浙江省新近交予我們管理的物業有關。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣56.6百萬元增加19.3%至2019年的人民幣67.5百萬元。該增加主要歸因於我們的整體業務擴張，尤其是由於我們擴大在管項目組合令銷售管理服務收入增加及於2019年已交付由我們管理的項目（包括預售樣板房及銷售辦公室）增加。該增加亦由於我們於2019年持續努力將我們向客戶提供的服務多元化，包括銷售管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、交付前清潔及檢查服務及停車場協銷及協租服務。
- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入由2018年的人民幣15.7百萬元增加38.9%至2019年的人民幣21.8百萬元。該增加主要由我們的整體業務擴張所推動，尤其是提供家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及銷售食品雜貨所得收益增加，此乃由於我們的在管物業增加及加大力度將我們的服務種類多元化以滿足不斷變化的客戶需求以及更高的規模經濟。

服務成本

我們的服務成本由2018年的人民幣252.4百萬元增加37.2%至2019年的人民幣346.2百萬元，主要是由於(i)僱員人數增加及平均薪金增加令勞工成本增加（與我們的整體業務增長整體一致）；及(ii)公用事業成本、維護成本以及清潔及安保開支增加，這與我們的在管物業增加一致。

財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2018年的人民幣78.9百萬元增加37.8%至2019年的人民幣108.7百萬元。我們的整體毛利率於2018年及2019年保持相對穩定，分別為23.8%及23.9%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2018年的人民幣59.3百萬元增加41.3%至2019年的人民幣83.8百萬元，且物業管理服務的毛利率於2018年及2019年穩定保持在22.9%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣14.4百萬元上升23.4%至2019年的人民幣17.3百萬元，且非業主增值服務的毛利率在2018年及2019年分別穩定保持在25.5%及25.6%。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2018年的人民幣5.2百萬元上升46.2%至2019年的人民幣7.6百萬元，且社區增值服務的毛利率由2018年的32.9%上升至2019年的35.1%，這是我們致力於提供多元化服務及更高規模經濟的結果。

其他收入及支出淨額

我們於2018年確認其他收入淨額人民幣1.8百萬元，主要與(i)我們就經營佳源創盛集團停車場確認的2018年停車場手續費收入人民幣2.5百萬元及(ii)房地產開發商佳源國際集團就我們於2018年提供的若干交付後維修維護服務而支付給我們的非經常性補償收入人民幣1.1百萬元有關，惟部分被我們就少繳所得稅確認的滯納金人民幣2.1百萬元所抵銷。

我們於2019年確認其他收入淨額人民幣1.7百萬元，主要與我們就少繳所得稅確認的滯納金人民幣3.0百萬元有關，惟部分被所以下各項所抵銷(i)停車場手續費收入人民幣1.5百萬元；(ii)增值稅退還人民幣1.1百萬元，主要是由於2019年4月新發佈的增值稅抵扣稅收規定准許居家服務業納稅人額外減扣的10%增值稅進項稅；及(iii)以我們的自有營運資金墊付給佳源國際集團第三方供應商的墊款所產生的一性性利息收入人民幣1.2百萬元，該筆墊款的本金金額約為人民幣37.3百萬元，年利率4.35%，且已於2020年1月全數結清。

有關進一步詳情，請參閱「一 若干合併全面收益表項目的說明 – 所得稅開支」。

金融資產減值虧損

於2018年及2019年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣7.5百萬元及人民幣4.9百萬元，減幅約人民幣2.6百萬元。該等減少主要由於截至2019年12月31日就物業管理服務應收第三方的貿易應收款項減值準備減少所致。

財務資料

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣3.1百萬元大幅增至2019年的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們的廣告開支及僱員福利開支增加，與我們的整體業務擴張一致。2019年的營銷開支大幅增加主要是由於我們的營銷活動增加，如通過展會、媒體及行業協會推廣。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣21.6百萬元增加35.5%至2019年的人民幣29.3百萬元，主要是由於(i)行政人員的僱員福利開支增加，及(ii)日常營運產生的維護及業務發展開支增加，與我們的業務增長整體一致。我們的僱員福利開支從約人民幣5.6百萬元增至約人民幣11.6百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)我們物業管理項目的增加及業務進一步擴張帶來的管理層及行政人員人數增加；(ii)2019年高級管理層僱員福利開支的增加；及(iii)2019年行政人員平均薪金的增長。

融資成本

於2018年及2019年，我們分別確認融資成本人民幣14,000元及人民幣19,000元，這與租賃負債產生的利息開支有關。

應佔以權益法入賬的投資的業績

於2018年及2019年，我們應佔以權益法入賬的投資的業績分別為零及人民幣0.4百萬元，主要與下列各項有關：(i)我們於兩家合營企業（即重慶佳寶物業服務有限公司及浙江星佳物業服務有限公司）的投資，截至2019年12月31日我們持有其各自的51%股權；及(ii)我們於一家聯營公司（即湖南貝雷德物業管理有限公司）的投資，截至2019年12月31日我們持有其8%股權。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣12.8百萬元增加41.7%至2019年的人民幣18.1百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。

財務資料

年內利潤及全面收益總額

由於上文所述，我們的年內利潤及全面收益總額由2018年的人民幣35.8百萬元增加40.4%至2019年的人民幣50.2百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣209.8百萬元增加57.9%至2018年的人民幣331.3百萬元，主要是由於我們的物業管理服務收入增加人民幣89.5百萬元及非業主增值服務收入增加人民幣26.2百萬元，其次是社區增值服務收入增加人民幣5.8百萬元。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入由2017年的人民幣169.6百萬元增加52.8%至2018年的人民幣259.0百萬元，主要歸因於(i)我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的14.0百萬平方米增至截至2018年12月31日的19.2百萬平方米。在管總建築面積增加主要是由於我們通過有機增長以及戰略收購的業務擴張、我們加強市場拓展能力參與管理更多由第三方開發商開發的物業從而將我們的項目組合多元化，以及於2018年已交付由我們管理的物業增加；及(iii)我們的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣1.05元增加15.4%至2018年的每月每平方米人民幣1.21元，主要是由於就住宅物業收取的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.12元增至2018年的每月每平方米人民幣1.26元，主要與江蘇省及浙江省新近交予我們管理的物業有關。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入由2017年的人民幣30.3百萬元增加86.5%至2018年的人民幣56.6百萬元，此乃由於我們向物業開發商提供的銷售管理服務增加。該增加主要歸因於我們的整體業務擴張及向我們交付進行管理的項目增加。
- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入由2017年的人民幣9.9百萬元增加58.3%至2018年的人民幣15.7百萬元，主要歸因於提供家居服務及公共區域增值服務所得收入增加，此乃由於我們的在管物業增加及加大力度將我們的服務種類多元化以滿足不斷變化的客戶需求。

財務資料

服務成本

我們的服務成本由2017年的人民幣164.0百萬元增加53.9%至2018年的人民幣252.4百萬元，主要由於人工、維護及公共事業成本增加，而這與我們的業務擴展整體一致。

毛利及毛利率

由於上述理由，我們毛利由2017年的人民幣45.8百萬元增加72.3%至2018年的人民幣78.9百萬元。我們的整體毛利率由2017年的21.8%上升至2018年的23.8%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利由2017年的人民幣35.7百萬元上升66.2%至2018年的人民幣59.3百萬元，且物業管理服務的毛利率由2017年的21.0%上升至2018年的22.9%，主要由於我們自2017年至2018年管理更多的物業令我們管理的建築面積增加及我們就住宅物業收取的平均物業管理費從2017年的每月每平方米人民幣1.06元增至2018年的每月每平方米人民幣1.12元。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣7.1百萬元顯著上升至2018年的人民幣14.4百萬元，且非業主增值服務的毛利率由2017年的23.4%上升至2018年的25.5%，主要歸因於2018年物業開發商在建項目數量不斷增加及我們努力提高運營權率，規模經濟因此更大，以及我們強化了成本控制措施。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利由2017年的人民幣3.0百萬元上升72.7%至2018年的人民幣5.2百萬元，且社區增值服務的毛利率由2017年的30.2%上升至2018年的32.9%，主要是由於我們在2018年為越來越多的物業管理項目提供了增值服務，這是我們致力於提供多元化服務及更高規模經濟的結果。

其他收入及開支淨額

我們其他收入淨額由2017年的人民幣1.9百萬元略微減少至2018年的人民幣1.8百萬元，主要由於(i)我們確認未繳所得稅的滯納金增加人民幣0.9百萬元。有關更多詳細信息，請參閱「一 若干合併全面收益表項目的說明」；及(ii)於2017年錄得的應收關聯方款項的利息收入人民幣2.2百萬元，而在關聯方於2017年與我們結算有關款項後，我們於2018年並未錄得該利息收入。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易及結餘」，而部份被(i)2018年開始為杭州停車位提供協租服務產生的停車場手續費所得收入淨額人民幣2.5百萬元；(ii)我們於2018年因提供若干交付後維修及維護服務而自物業開發商佳源國際集團收到的賠償收入人民幣1.1百萬元所抵消。

財務資料

金融資產減值虧損

於2017年及2018年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣5.5百萬元及人民幣7.5百萬元，該等增長主要由於截至2018年12月31日就我們的物業管理服務應收第三方的貿易應收款項減值撥備增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣1.6百萬元增加87.6%至2018年的人民幣3.1百萬元，主要由於廣告開支及雇員福利開支增加，而這與我們的整體業務擴展一致。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣13.2百萬元增加63.8%至2018年的人民幣21.6百萬元，主要由於就日常營運以及維修與維護產生的辦公室開支、雇員福利開支以及業務發展增加，而這與我們的業務增長整體一致。

融資成本

我們於2017年及2018年分別產生融資成本人民幣2.2百萬元及人民幣14,000元。融資成本由2017年至2018年大幅減少主要由於我們於2017年償還本金額為人民幣94.0百萬元、附帶7.5%年化利率及於2017年4月到期的銀行貸款，同時我們於2018年概無銀行借款。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣6.8百萬元增加88.8%至2018年的人民幣12.8百萬元，主要由於除稅前利潤增加。

年內利潤及全面收益總額

由於上述理由，我們的年內利潤及全面收益總額由2017年的人民幣18.3百萬元大幅增加至2018年的人民幣35.8百萬元。

財務資料

選定財務狀況表項目

物業及設備

我們的物業及設備隨著我們的業務擴張從截至2017年12月31日的人民幣7.0百萬元增加12.8%至截至2018年12月31日的人民幣7.9百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣14.6百萬元，該等資產主要與購買業務經營相關辦公樓宇、設備及汽車相關。

無形資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的無形資產（經扣減累計攤銷）分別為零、人民幣0.7百萬元及人民幣35.7百萬元。於往績記錄期，我們的無形資產包括物業管理合約及商譽並與我們分別於2018年11月、2019年1月及2019年12月收購杭州民安、嘉興星洲及湖南華冠（「收購公司」）有關。

商譽主要產生於預期未來收購公司業務的發展、市場覆蓋的擴大、服務產品組合的增加、增值服務的整合以及管理效率的提高。預期概無已確認商譽可用於抵扣所得稅。根據我們的會計政策，我們通常在每年年底對商譽進行減值測試。為進行減值測試，我們將與2020年之前附屬公司收購相關的商譽視為不同的現金產生單位（「現金產生單位」）。該等現金產生單位的可收回金額已根據使用價值計算方法採用現金流量預測，及適用於上述現金流量預測的稅前貼現率為27.3%予以釐定，而該現金流量預測則基於管理層編製的若干年財政預測。請參閱本文件附錄一會計師報告的附註18。

湖南華冠

收購湖南華冠產生的商譽人民幣14,859,000元已分配至湖南華冠的現金產生單位，以進行減值測試。管理層於各期間結束前均對商譽進行了減值評估。該附屬公司的可收回金額根據使用價值計算予以釐定。

財務資料

下表載列管理層進行商譽減值測試所用現金流量預測所依據的各主要假設：

	<u>截至12月31日</u>
	<u>2019年</u>
預測期間收入增長率	1.4%-20.0%
預測期間毛利率	20.3%-21.3%
永久增長率	3.0%
稅前貼現率	27.3%

根據管理層對湖南華冠可收回金額的評估並考慮到收購交割完成之時已近年末，因此，截至2019年12月31日概無必要考慮任何減值撥備。

下表載列各主要假設變動對商譽之負面影響的敏感度分析

	<u>截至2019年</u>
	<u>12月31日的</u>
	<u>減值金額</u>
	<u>人民幣千元</u>
預測期間收入增長率	
下降1%	254
下降3%	1,601
預測期間毛利率	
下降1%	279
下降3%	1,688
永久增長率	
下降10%	215
下降20%	834
稅前貼現率	
增加1%	738
增加2%	1,458

財務資料

以權益法入賬的投資

於2019年，我們使用權益法確認了人民幣6.5百萬元的投資。我們以權益法入賬的投資乃關於(i)我們於兩家合營公司（即重慶佳寶物業服務有限公司及浙江星佳物業服務有限公司）的投資，截至2019年12月31日我們持有其各自51%股權；及(ii)我們於一家聯營公司（即湖南貝雷德物業管理有限公司）的投資，截至2019年12月31日我們持有其8%股權。

遞延所得稅資產

我們的遞延所得稅資產由截至2017年12月31日的人民幣3.6百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣7.7百萬元，又進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣11.3百萬元，主要由於於有關年度計入損益的遞延所得稅增加，而增加主要由應計費用及應收款項減值撥備組成。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們的貿易應收款項（未扣減減值撥備）由截至2017年12月31日的人民幣75.0百萬元小幅減少至截至2018年12月31日的人民幣72.3百萬元，其後大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣146.3百萬元。我們應收獨立第三方的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣40.9百萬元增加74.7%至截至2018年12月31日的人民幣71.5百萬元並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣109.3百萬元，主要由於我們的物業管理項目增多及我們收取的整體平均物業管理費增加。我們應收關連人士貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣34.1百萬元大幅減少至2018年12月31日的人民幣0.8百萬元，原因是我們於2019年1月成為佳源國際集團全資附屬公司之前佳源國際集團逐步與我們結清了未償餘額。

財務資料

下表載列截至以下所示日期我們貿易應收款項明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
貿易應收款項.....	74,970	112.6	72,287	127.8	146,279	116.4
－ 應收獨立第三方..	40,908	61.4	71,471	126.4	109,349	87.0
－ 應收關聯方.....	34,062	51.2	816	1.4	36,930	29.4
減：減值撥備.....	(8,379)	(12.6)	(15,732)	(27.8)	(20,648)	(16.4)
貿易應收款項淨額 ..	66,591	100.0	56,555	100.0	125,631	100.0

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
0至60天	8,437	8,914	37,120
61至180天.....	9,150	5,549	22,623
181至365天.....	31,649	36,614	62,470
一至三年.....	20,243	16,206	17,687
三至五年.....	1,993	4,570	5,066
五年以上.....	3,498	434	1,313
貿易應收款項總額	74,970	72,287	146,279

我們一般並無對就提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務來自業主、住戶及物業開發商的貿易應收款項設立信用期。

財務資料

應收獨立第三方貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
截至年初.....	2,923	8,379	15,732
年內扣除.....	5,456	7,496	4,942
按不可收回撇銷.....	—	(143)	(26)
截至年末.....	8,379	15,732	20,648

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣8.4百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣20.6百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項賬齡、後續結算狀況及歷史收款率。我們採納多種措施以加快收回貿易應收款項，如建立內部收款制度及經常更新付款狀況。有關我們為加快收回貿易應收款項而採納的措施的更多資料，請參「業務－物業管理服務－付款及信用條款」。

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期天數計算。撥備矩陣最初基於我們的歷史觀察違約率。我們將校正矩陣以按前瞻性估計（如預測經濟狀況）調整過往信貸虧損經歷。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註22及附註3.1.2(a)。

下表載列所示年度我們貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(天)		
貿易應收款項的平均周轉天數 ⁽¹⁾	78	81	88
— 關聯方	210	111	89
— 獨立第三方	57	75	87

財務資料

- (1) 一年的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以年內收入，再乘以365（就12個月期間而言）。平均貿易應收款項按截至期初的貿易應收款項加截至期末的貿易應收款項之和除以二計算。

平均貿易應收款項周轉天數指我們就提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期，我們的貿易應收款項周轉天數分別為78天、81天及88天。整體應收賬款的平均周轉天數由2018年的81天增加至2019年的88天，主要由於業務擴張帶來的貿易應收款項結餘不斷增加。應收關聯方應收賬款的平均周轉天數由2017年的210天減少至2018年的112天並進一步減少至2019年的89天，主要由於更快地結算應收關聯方貿易應收賬款。

我們於整個往績記錄期維持的收款率，證明瞭我們於往績記錄期並無在收取管理費方面遭遇任何嚴重困難。收款率按某一期間實際收取的物業管理服務費佔同一期間物業管理服務總收入的百分比計算。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們有關物業管理費的收款率分別為90.2%、95.1%及86.3%。我們估計我們管理的各項物業的可收回物業管理費金額並考慮收款歷史、後續結算狀況及貿易應收款項賬齡。

截至2020年4月30日，約人民幣36.5百萬元或我們截至2019年12月31日貿易應收款項的29.1%後續獲結算。

其他應收款項

下表載列截至以下日期我們其他應收款項的明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
應收關聯方款項	55,312	79.3	519,059	96.4	544,009	90.0
向第三方墊款	-	-	-	-	38,542	6.4
按金及代客戶付款	10,301	14.8	16,872	3.1	19,370	3.2
其他	4,144	5.9	2,240	0.5	2,531	0.4
其他應收款項總額	69,757	100.0	538,171	100.0	604,452	100.0

財務資料

我們應收關聯方的墊款從截至2017年12月31日的人民幣55.3百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣519.1百萬元，主要由於(i)我們就佳源創盛集團的業務發展向其提供免息墊款人民幣216.5百萬元以作為關聯方融資安排。該等墊款已於2018年全數清償及(ii)於重組前應收創源控股（其為我們的附屬公司創源發展的原股東）的未付資本出資人民幣300.0百萬元（將於[編纂]前結清）。截至2019年12月31日，我們應收關聯方款項為人民幣544.0百萬元，主要與以下各項相關：(i)為其業務發展作出部份佳源國際的內部現金分配計劃，向佳源國際集團作出的無息墊款人民幣217.6百萬元；(ii)於重組前應收創源控股（其為我們的附屬公司創源發展的原股東）的未付資本出資人民幣300.0百萬元；(iii)應收湖南華冠股東的款項人民幣23.7百萬元（將於[編纂]前結清），我們於2019年從該股東收購了湖南華冠的股權，而該等應收款項則以該股東持有的湖南華冠35%股權作抵押。於往績記錄期，我們並無就該等應收款項收取任何利息，而應收該股東的未償還款項將自第四年起開始對逾期金額按年利率10%收取其後兩年的利息。

我們確認向第三方（即我們的控股股東佳源國際集團的一家供應商）支付的墊款，作出該墊款旨在維護其業務關係，該等墊款本金數額約為人民幣37.3百萬元，年利率為4.35%（使用我們自有的營運資金）且該等墊款已於2020年1月全數結清。

按金及代業主付款，如根據當地法律規定就提供物業管理服務向地方當局繳納的保證金，與公開招標有關的招標按金以及代業主支付水電費。於2018年大幅增加主要歸因於我們業務擴張令在管建築總面積增加，以及交付給我們進行管理的項目數量增加。

其他主要關於杭州的停車位庫存以及員工餐飲、僱員養老保險、住房公積金及醫療保險的墊款。從歷史上看，我們與佳源國際集團的若干項目公司簽訂了各種轉讓協議，以獲得使用這些停車場的權利，其中一些停車場正待獲得財產權證。我們將停車場（無論有無有效財產權證書）的使用權記錄為其他應收款項。於2018年減少主要歸因於停車位庫存的減少。

財務資料

預付款項

於往績記錄期，我們的預付款項主要是向供應商預付的公共事業、電信、維修及保養費用，例如例如電梯檢查及我們服務所用材料的預付款項，以預付杭州若干停車場的使用權。

我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣6.6百萬元減少11.6%至截至2018年12月31日的人民幣5.9百萬元，這是由於減少了向供應商進行維修和保養的預付款，並且截至2019年12月31日，預付款項增加至人民幣8.4百萬元，這是由於我們在管物業項目數目增加。

貿易應付款項

我們貿易應付款項主要指我們就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣7.1百萬元增加91.8%至截至2018年12月31日的人民幣13.7百萬元，又進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣16.0百萬元，主要由於於往績記錄期我們在管物業項目增加導致分包成本增加。應付獨立第三方的貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣4.7百萬元大幅增加至人民幣13.5百萬元，並進一步增加16.6%至人民幣15.7百萬元，與我們的業務擴張相符。由於我們於2019年1月成為佳源國際集團的全資附屬公司之前逐步結清結餘，應付關聯方的應付賬款由2017年12月31日的人民幣2.4百萬元減少至2018年12月31日的人民幣0.2百萬元。

下表載列截至以下所示日期我們貿易應付款項明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
貿易應付款項.....						
應付獨立第三方.....	4,702	65.8	13,494	98.5	15,739	98.5
應付關聯方.....	2,442	34.2	207	1.5	242	1.5
貿易應付款項總額.....	7,144	100.0	13,701	100.0	15,981	100.0

財務資料

下表載列所示年度我們貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(天)		
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	10	15	16

(1) 一年的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以年內服務成本，再乘以365（就12個月期間而言）。平均貿易應付款項按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項之和除以二計算。

於往績記錄期，我們貿易應付款項平均周轉天數增加主要反映我們業務擴展導致我們採購數額增加。

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
60天內	4,267	12,075	10,722
61至180天	204	446	2,142
181至365天	274	252	662
一年以上	2,399	928	2,455
貿易應付款項總額	7,144	13,701	15,981

截至2020年4月30日，約人民幣8.1百萬元或我們截至2019年12月31日貿易應付款項的50.4%後續獲結算。

其他應付款項

我們其他應付款項主要指(i)應付關聯方款項，其主要與(a)就於2018年收購佳源服務100%股權而向佳源服務當時的股東支付人民幣300.0百萬元（由我們的最終控股股東沈先生於2019年悉數結清）及於[編纂]前向沈先生悉數結清人民幣300.0百萬元(b)根據集中資金管理，佳源國際集團及佳源創盛集團的無息墊款人民幣6.8百萬元，而我們無意於未來繼續使用該墊款；(c)應付湖南華冠原股東的股息；(ii)應付工資；(iii)已收押金（如履約保證金、已收業主保留金、裝修定金和招標保證金；(iv)水電費及其他應付款項，指自住戶及關聯方收到的款項，這些款項須支付予相關供應商以（例如）結算水

財務資料

電及垃圾清理費，或就申請房產證支付予相關政府部門；(v)業主維修基金，即我們代表物業開發商就維護公共區域從住戶收到的款項；(vi)與我們於2018年收購杭州民安以及2019年收購嘉興星洲和湖南華冠有關的企業合併應付的代價，請參閱本文件附錄一 所載會計師報告附註31；(vii)其他應付稅項，主要與增值稅及附加稅有關；及(viii)其他如欠繳稅款的滯納金及其他開支的應計費用。下表載列截至所示日期我們其他應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
應付關聯方款項	6,833	300,000	304,200
應付工資	21,684	46,748	69,150
已收按金	30,676	34,525	58,302
水電費及其他應付款項	53,848	45,124	43,960
業主維修基金	15,517	26,167	32,764
業務合併應付代價	–	2,016	27,753
其他應付稅項	4,547	6,804	9,474
其他	5,471	11,172	14,981
總計	138,576	472,556	560,584

水電及其他應付款項從2017年的人民幣53.8百萬元降低16.2%至2018年的人民幣45.1百萬元，並進一步略微降低8.8%至2019年的人民幣44.0百萬元，此乃由於我們就申請房產證從業主暫時收取並代表其支付予相關政府部門的款項減少，原因是我們於往績記錄期逐漸降低我們向業主提供的該服務。

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣138.6百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣472.6百萬元，又進一步增加18.6%至截至2019年12月31日的人民幣560.6百萬元，主要由於(i)於2018年應付關聯方款項增加，此由於就收購佳源服務之100%股權而支付人民幣300.0百萬元有關；(ii)於往績記錄期業務擴張導致應付工資與已收按金增加；及(iii)與2018年及2019年的收購有關的企業合併應付代價的增加。

財務資料

合約負債

我們的合約負債主要來自截至賬單周期初前期已收但未確認為收入的物業管理費。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣24.9百萬元增加77.6%至截至2018年12月31日的人民幣44.2百萬元，又進一步增加75.0%至截至2019年12月31日的人民幣77.3百萬元，主要由於我們整體業務增長導致我們管理的物業數目增加。

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動資產				
存貨	160	144	880	762
貿易及其他應收款項	142,992	600,597	738,439	744,335
受限制銀行存款	50	1,351	1,559	1,111
現金及現金等價物	21,744	33,367	37,644	26,013
流動資產總值	164,946	635,459	778,522	772,221
流動負債				
合約負債	24,871	44,182	77,326	85,453
貿易及其他應付款項	145,720	486,257	576,565	553,572
租賃負債	386	396	1,336	118
即期所得稅負債	9,009	20,266	26,552	20,575
流動負債總額	179,986	551,101	681,779	659,718
流動資產／(負債) 淨值	(15,040)	84,358	96,743	112,503

截至2017年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣15.0百萬元，主要是由於我們於2017年支付人民幣75.0百萬元以收購東源投資的75%股權。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們於2017年的經營現金流量為負，而截至2017年12月31日的流動負債淨額，可能使我們面臨流動性風險。」

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣15.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣84.4百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣457.6百萬元、我們應收創源控股出資的人民幣300.0百萬元、及向佳源創盛集團作出的墊款人民幣216.5百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣11.6百萬元，部份被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣340.5百萬元，主要由於2018年收購佳源服務100%股權的人民幣300.0百萬元；(ii)合約負債增加人民幣19.3百萬元；及(iii)即期所得稅負債增加人民幣11.3百萬元所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣84.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣96.7百萬元，主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣137.8百萬元，由於(i)貿易應收款增加人民幣74.0百萬元，(ii)應收湖南華冠股東款項增加人民幣23.7百萬元，及(iii)向第三方墊款之預付款項人民幣37.3百萬元，有關進一步討論，請參閱「一 選定財務狀況表項目 – 其他應收款項」。部份被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣90.3百萬元，原因是(a)就於2018年收購杭州民安及於2019年收購嘉興星洲及湖南華冠有關的業務合併應付代價人民幣27.7百萬元，(b)已收按金增加人民幣23.8百萬元，及(c)應付工資增加人民幣22.4百萬元有關進一步討論，請參閱「一 選定財務狀況表項目 – 其他應收款項」。；及(ii)合約負債增加人民幣33.1百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值從截至2019年12月31日的人民幣96.7百萬元增至截至2020年4月30日的人民幣112.5百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應付款項減少人民幣37.9百萬元（其主要是由於向湖南華冠結清約人民幣26.9百萬元應付代價）；及(ii)我們在2020年前四個月及時結清了有關款項令即期所得稅負債減少人民幣3.7百萬元，部份被因向湖南華冠結算應付代價所致的現金和現金等價物減少人民幣11.6百萬元抵銷。

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。於可預見的未來，我們預計經營所得現金流量仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部份[編纂]所得款項用於滿足部份資金需求。

現金流量

下表載列所示年度我們現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	32,312	58,479	73,240
— 營運資金變動	(30,398)	63,425	(7,082)
— 已繳納中國企業所得稅	(5,313)	(6,177)	(16,428)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(3,399)	115,727	51,730
投資活動所得／(所用)現金淨額	174,915	(80,571)	(47,051)
融資活動所用現金淨額	(168,669)	(23,533)	(402)

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
現金及現金等價物增加淨額.....	2,847	11,623	4,277
年初現金及現金等價物	18,897	21,744	33,367
年末現金及現金等價物	21,744	33,367	37,644

經營活動(所用)／所得現金淨額

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稅前利潤，(ii)營運資金變動的影響，及(iii)已付所得稅。

於2017年，我們來自經營活動的現金流量約為負人民幣3.4百萬元，主要由於我們的業務增長及對關聯方的墊款，導致貿易及其他應收款項增加。有關更多討論，請參閱「— 選定財務狀況表項目 — 其他應收款項」。

於2017，我們擁有經營活動所用現金流量淨額人民幣3.4百萬元，這是由於經營活動所得現金人民幣1.9百萬元及已付所得稅人民幣5.3百萬元。我們的營運資金變動前的經營現金流入為人民幣32.3百萬元。營運資金增加人民幣30.4百萬元（未計收購附屬公司的影響）主要由於貿易及其他應收款項減少人民幣37.5百萬元，與我們業務擴張相符，且主要與我們未來不打算繼續應用集中化資金管理機制有關。

於2018年，我們擁有經營活動所得現金流量淨額人民幣115.7百萬元，這是由於經營活動所得現金人民幣121.9百萬元及已付所得稅人民幣6.2百萬元。我們的營運資金變動前的經營現金流入為人民幣58.5百萬元。營運資金減少人民幣63.4百萬元（未計收購附屬公司的影響）主要由於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣43.8百萬元，原因是我們業務擴張導致僱員人數增加及僱員平均工資增長；及(ii)合約負債增加人民幣19.3百萬元，此乃由於我們整體業務擴張導致在管物業數量增加。

財務資料

於2019年，我們擁有經營活動所得現金流量淨額人民幣51.7百萬元，這是由於經營活動所得現金人民幣68.2百萬元及已付所得稅人民幣16.4百萬元。我們的營運資金變動前的經營現金流入為人民幣75.2百萬元。營運資金減少人民幣7.1百萬元（未計收購附屬公司的影響）主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣68.2百萬元，主要是(i)我們的貿易應收款項增加，此乃主要由於我們整體業務增長令在管物業數量增加，以及(ii)支付給第三方公司的一次性預付款人民幣37.3百萬元，部分被貿易及其他應付款項人民幣43.5百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

於2017年，投資活動產生的現金流量淨額為人民幣174.9百萬元，主要由於關聯方還款人民幣179.9百萬元，部份被購買物業及設備款項人民幣4.2百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣80.6百萬元，主要為向關聯方墊款金額人民幣90.7百萬元，部份被關聯方還款金額人民幣12.8百萬元所抵銷。向關聯方墊付的相關款項以及關聯方的還款主要為往績記錄期不時作出的利息費關聯方融資安排，而該等墊款須按需償還。本集團未來將不會與關聯方進行任何相關內部融資安排。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣47.1百萬元，主要由於向關聯方墊款人民幣217.6百萬元（此與向佳源國際集團墊付的免息款項有關）及向獨立第三方墊款人民幣38.5百萬元，部份被關聯方還款金額人民幣216.5百萬元（該款項來自佳源創盛集團作為其業務發展所需的關聯方融資安排）所抵銷。有關進一步詳情，請參閱「一 選定財務狀況表項目—其他應收款項」。

融資活動所得／(所用) 現金淨額

2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣168.7百萬元，主要反映(i)償還銀行借款人民幣94.0百萬元；(ii)收購嘉興東源投資有限公司（「東源投資」）支付的代價人民幣75.0百萬元。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1.2及附註25；及(iii)償付關聯方款項人民幣42.2百萬元，部份被當時股東注資人民幣45.0百萬元所抵銷。

2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣23.5百萬元，主要反映向本公司附屬公司當時股東支付的股息人民幣16.2百萬元及償付關聯方款項人民幣6.8百萬元。

2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣0.4百萬元，主要由於：(i)於2019年沈先生為收購佳源服務墊款人民幣300.0百萬元；(ii)租賃付款人民幣0.4百萬元。

財務資料

運營資金

董事認為，經計及我們可獲得的融資資源，包括估計[編纂]所得款項淨額、本集團可動用銀行融資及我們內部產生的資金，我們擁有充足的運營資金以滿足截至本文件日期起計至少未來12個月的資金需求。

債項及或有負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們並無任何銀行借款結餘。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，應付關聯方款項分別為人民幣6.8百萬元、人民幣300.0百萬元、人民幣304.2百萬元及人民幣304.2百萬元。有關應付關聯方款項的進一步討論，請參閱「一 選定財務狀況表項目 – 其他應收款項」。

租賃負債

我們在中國租賃物業，主要用作辦公室和員工宿舍。下表載列截至所示日期的租賃負債明細：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 4月30日
	(人民幣千元)			
非流動租賃負債	229	105	1,187	2,354
流動租賃負債	386	396	1,336	2,635
	615	501	2,523	4,989

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣0.6百萬元減少18.5%至截至2018年12月31日的人民幣0.5百萬元，乃主要反映若干租賃協議到期。我們的租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣0.5百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣2.5百萬元，乃主要由於我們於2019年收購湖南華冠。我們的租賃負債由截至2019年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元增加至截至2020年4月30日的人民幣5.0百萬元，乃主要由於期內簽署新租賃協議。

或有負債

於2020年4月30日（即債務聲明最後實際可行日期），本集團並未任何重大或有負債。

除本文件所披露者及集團間負債外，截至2020年4月30日，我們並無任何未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何未償還擔保或其他重大或有負債或任何與之有關的契約。董事確認，自2020年4月30日（流動資金披露的最新日期）起直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

財務資料

承擔

經營租賃承擔

截至2017年、2018年及2019年12月31日，不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應付款項總額如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
不超過一年.....	227	280	261

資本開支

我們的資本開支指添置物業及設備。我們的資本開支總額由2017年的人民幣4.2百萬元下降31.4%至2018年的人民幣2.9百萬元，主要由於2017年我們採購了充足的物業及設備以及2018年採取了有效的成本控制措施。2019年，我們的資本開支大幅增至人民幣9.4百萬元，主要由於我們業務的不斷擴大推動汽車購買量增加。下表載列於往績記錄期產生的資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
物業及設備.....	4,166	2,857	9,420

2020年將產生的估計資本開支總額為人民幣8.0百萬元，此乃歸因於我們購買信息技術系統、辦公樓、設備及機動車輛。2020年我們資本開支的主要資金來源為我們的經營現金流量。

我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，此乃由於多項因素，包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國經濟狀況、我們按可接受條款獲得的融資、取得或安裝設備的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們的最新財務報表日期）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。

財務資料

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及年度的我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	0.9	1.2	1.1
速動比率 ⁽²⁾ (倍)	0.9	1.2	1.1
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	7.5	8.6	6.7
權益回報率 ⁽⁴⁾ (倍)	10.4	0.7	0.4

(1) 流動比率按截至相關日期我們的流動資產總額除以我們的流動負債總值計算。

(2) 速動比率按流動資產減存貨再除以截至同日的流動負債計算。

(3) 總資產回報率按期內持續經營業務的利潤除以年初及年末總資產平均結餘再乘以100%計算。

(4) 權益回報率按可歸於公司擁有人的利潤及年內全面收益總額除以年初及年末可歸於公司擁有人權益總額平均結餘再乘以100%計算。

流動比率及速動比率

我們的流動比率及速動比率相對穩定，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為0.9倍、1.2倍及1.1倍。

總資產回報率

我們的總資產回報率從2017年的7.5%增長至2018年的8.6%，主要由於我們盈利能力的持續改善和業務規模的擴大。

我們的總資產回報率從2018年輕微降低至2019年的6.7%，主要由於2019年收購嘉興星洲及湖南華冠導致資產基礎更大。

權益回報率

我們的權益回報率從2017年的10.4倍降低至2018年的0.7倍，並進一步降低至2019年的0.4倍，主要由於2017年收購東源投資支付人民幣75.0百萬元代價導致於2017年確認負權益，並於權益中扣除，以及於往績記錄期間保留盈利積累導致權益總額增速快於純利的增速。

財務資料

關於市場風險的定量和定性分析

我們主要的金融工具包括貿易及其他應收款項、受限制銀行存款和現金及現金等價物。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動性風險。我們的董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

信用風險

我們面臨與我們貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值是本集團面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

我們預期受限制銀行存款以及現金及現金等價物並無顯著的相關信用風險，原因是其大部份存於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計不會因為該等對手方違約而導致任何重大損失。

就來自關聯方以外的客戶的貿易應收款項而言，本集團擁有大量客戶，並無信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。

我們預期不會因應收關聯方之貿易及其他應收款項而產生重大信貸風險，因為來自關聯方之貿易及其他應收款項的內部信用評級為良好。本集團已根據12個月預期信貸虧損方法對該等應收款項的預期信貸虧損率進行評估，並認為有關虧損率並不重大。因此，於往績記錄期，並無就應收關聯方之貿易及其他應收款項確認虧損撥備。

我們預期不會因應收獨立人士之其他應收款項而產生重大信貸風險，因為該等應收款項主要為賬齡短及歷史違約風險低的按金、貸款及代住戶付款。

本集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。我們考慮可用的前瞻性資料。

流動資金風險

為了管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

財務資料

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註32。

下表載列所示年度的重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
沈先生控制的實體			
提供物業管理服務	1,980	3,632	10,775
向非業主提供增值服務	27,798	53,211	65,568
已收利息.....	2,214	—	—
賠償收入.....	—	1,103	—
已付清潔及安保服務費	2,050	4,730	—
沈先生共同控制的實體			
向非業主提供增值服務	—	476	1,155
本集團主要管理層			
已收利息.....	—	—	124

財務資料

下表載列截至所示日期的關聯方結餘：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
沈先生控制的實體			
— 貿易應收款項	34,062	816	35,910
— 應收關聯方款項	52,712	516,459	517,625
— 按金及代客戶付款	2,959	2,066	2,502
— 預付款項	—	—	1,218
— 貿易應付款項	2,442	207	242
— 應付關聯方款項	6,833	300,000	300,000
— 水電費及其他應付款項	6,667	233	244
— 合約負債	1,366	2,640	1,233
沈先生共同控制的實體			
— 貿易應收款項	—	—	1,020
本集團主要管理人員			
— 應收關聯方款項	2,600	2,600	2,724
本公司共同控制的實體			
— 按金及代客戶付款	—	—	1,045
— 水電費及其他應付款項	—	—	2,792
對本公司附屬公司具有 重大影響的實體			
— 應收關聯方款項	—	—	23,660
— 應付關聯方款項	—	—	4,200

於往績記錄期，我們主要向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務。2017年、2018年及2019年，我們向關聯方提供物業管理服務錄得的收入分別為人民幣2.0百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣10.8百萬元，我們向關聯方提供非業主增值服務的收入分別為人民幣27.8百萬元、人民幣53.7百萬元及人民幣66.7百萬元。有關增長與我們的業務增長總體一致。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豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」。

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應收關聯方非貿易款項分別為人民幣55.3百萬元、人民幣519.1百萬元及人民幣544.0百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付關聯方非貿易款項分別為人民幣6.8百萬元、人民幣300.0百萬元及人民幣304.2百萬元。該等應付關聯方款項均免息並應要求償還。有關應付及應收關聯方非貿易款項的進一步討論，請參閱「一 若干合併全面收益表項目的說明一 其他收入及開支淨額」、「一 選定財務狀況表項目一 其他應收款項」及「一 選定財務狀況表項目一 其他應付款項」。我們應付及應收關聯方非貿易款項乃於重組前佳源國際集團（由沈先生最終控制）為我們業務的母公司時產生。當時，佳源國際集團與沈先生歸集附屬公司及聯營公司的所有資金需求，根據集中資金管理機制在其中分配資金。重組後，上述結餘隨後分類為非貿易性質關聯方結餘。為滿足財務獨立需求，集中資金管理機制得以終止。

董事確認關聯方交易乃按正常商業條款進行，整體上公平合理。董事確認所有其他非貿易性質的關聯方結餘於[編纂]前均會悉數支付。

股息政策及可分派儲備

我們並無制定未來股息付款的政策。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度股息及股息金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付與否及金額亦將取決於從我們附屬公司獲得股息的情況。中國法律規定，股息僅可從按照中國會計原則計算的年內利潤中支付，這在許多方面有別於香港財務報告準則等其他司法轄區的公認會計原則。中國法律亦規定，外資企業須將除稅後盈利（如有）的至少10%計提至法定盈餘公積金，此部份不得用於支付現金股息分派。

截至2019年12月31日，本集團的可分派儲備為人民幣74.1百萬元。

根據上市規則第13.13條至第13.19條進行披露

除本文件另有披露的情況外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並無發現任何需根據上市規則第13.13條至第13.19條規定進行披露的事項。

財務資料

[編纂]開支

股份[編纂]的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為[編纂]港元（假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數），其中約[編纂]港元直接歸因於股份發行並將於[編纂]完成後於權益中扣除，約[編纂]港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除。於往績記錄期，概無[編纂]開支計入預付款項或於合併全面收益表中扣除。上述[編纂]開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績產生影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列根據上市規則編製的未經審核備考經調整有形資產淨值乃為說明[編纂]對本公司擁有人於2019年12月31日應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於該日已發生。

已編製未經審核備考經調整有形資產淨值，因其假設性質供作說明之用，未必能真實反映假設[編纂]完成後本集團截至2019年12月31日或任何未來日期的合併有形資產淨值。其編製依據為本集團會計師報告（全文載於本文件附錄一）所載本集團截至2019年12月31日的合併資產淨值，並作以下調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部份。

	截至2019年 12月31日 本公司股權 持有人應佔 本集團經 審核合併有 形資產淨值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 本公司股權 持有人應佔 本集團未經 審核備考經 調整合併有 形資產淨值 (人民幣千元)	每股未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣)	每股未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 ⁽³⁾ (港元)
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	115,465	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	115,465	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

- (1) 本公司股權持有人應佔本集團於2019年12月31日之經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載之會計師報告，乃根據本公司股權持有人應佔本集團於2019年12月31日之經審核合併資產淨值約人民幣151,148,000元及於2019年12月31日之無形資產調整約人民幣35,683,000元計算。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額按指示性[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元計算（即指示性[編纂]範圍的下限及上限），並經扣除本公司已付／應付的包銷費用及其他相關開支，亦無計及本文件「股本」一節所述之因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (3) 每股股份未經審核備考有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行股份為[編纂]股股份基準，並假設[編纂]及[編纂]已於2019年12月31日完成而得出，並無計及本文件「股本」一節所述之本公司根據給予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (4) 概無就本集團於2019年12月31日後的任何交易結果或其他交易作出任何調整。

董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除本文件中「業務－COVID-19爆發的影響」小節外，其中提出的某些極端情況僅用於說明目的，可能會或可能不會發生，董事確認，截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即本公司最近期合併經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無發生將重大影響附錄一會計師報告（全文載於本文件附錄一）所載資料的事件。