

## 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，在總部位於浙江省及長江三角洲地區的中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，我們分別排名第五及第14。憑藉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2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。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，我們於業績紀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%，由截至2019年6月30日止六個月的人民幣210.7百萬元增長33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元。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%，由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增長63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬

---

## 財務資料

---

元。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%，由截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增長27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。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%。我們已訂約管理的物業的總建築面積增加至截至2020年6月30日的40.3百萬平方米。我們在管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%。我們在管物業的總建築面積增加至截至2020年6月30日的27.6百萬平方米。

### 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「歷史、重組及公司架構」）。有關本節所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱「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就新物業開發項目自物業開發商獲得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—我們的大部分業務集中於長江三角洲地區，我們容易因該地區的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」。

## 財務資料

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

於業績紀錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務，於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別貢獻我們總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。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。於業績紀錄期，我們的在管建築面積快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別約為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米、26.1百萬平方米及27.6百萬平方米。

於業績紀錄期，我們管理的物業大部分由佳源地產品牌（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日以及2020年6月30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%、70.0%及68.8%。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日以及2020年6月30日，我們來自第三方物業開發商所開發項目的在管總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%，上升至截至2019年12月31日的30.0%，並進一步上升至截至2020年6月30日的31.2%。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業績紀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所收服務費率的能力所影響。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、

## 財務資料

目標利潤率、業主及住戶情況、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。

經參考業績紀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，假設平均物業管理費下降對我們收入及利潤的影響。

	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)				
年內利潤及全面收益總額.....	18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>					
對物業管理服務業務收入 的影響.....	(8,479)	(12,952)	(18,282)	(8,539)	(11,833)
對年內利潤及全面收益總額 的影響 <sup>(1)</sup> .....	(6,359)	(9,714)	(13,711)	(6,404)	(8,874)
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>					
對物業管理服務業務收入 的影響.....	(16,958)	(25,904)	(36,564)	(17,078)	(23,665)
對年內利潤及全面收益總額 的影響 <sup>(1)</sup> .....	(12,719)	(19,428)	(27,423)	(12,809)	(17,749)

(1) 對年內利潤及全面收益總額的影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

---

## 財務資料

---

### 業務組合

於業績紀錄期，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

我們的整體毛利率在整個業績紀錄期有所增長，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。我們的整體毛利由截至2019年6月30日止六個月的24.9%增至截至2020年6月30日止六個月的30.6%，主要乃由於(i)根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付及(ii)我們有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得我們2020年初日常服務的提供受限，從而導致僱員、維修及維護以及公用事業開支增加相對緩慢。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。於業績紀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「一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。於業績紀錄期，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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，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、人民幣273.7百萬元、人民幣125.2百萬元及人民幣154.4百萬元，分別佔我們總開支合計金額的70.0%、67.9%、71.5%、73.0%及67.6%。於業績紀錄期，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、人民幣259.9百萬元及人民幣149.0百萬元，分別佔我們服務成本總額的74.4%、72.0%、75.1%及76.7%。於業績紀錄期，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。

## 財務資料

為應對不斷上升的僱員福利開支，我們努力採取多項成本節約措施，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對員工提供專業培訓，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」。

經參考業績紀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，假設僱員福利開支增加對我們年內或期內服務成本及利潤的影響：

	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)				
年內／期內利潤及全面收益總額 ..	18,349	35,776	50,214	28,540	36,259
<b>假設僱員福利開支增加5%</b>					
對服務成本的影響 .....	(6,099)	(9,080)	(12,996)	(6,080)	(7,452)
對年內／期內利潤及全面收益總額 的影響 <sup>(1)</sup> .....	(4,574)	(6,810)	(9,747)	(4,560)	(5,589)
<b>假設僱員福利開支增加10%</b>					
對服務成本的影響 .....	(12,197)	(18,159)	(25,991)	(12,159)	(14,905)
對年內／期內利潤及全面收益總額 的影響 <sup>(1)</sup> .....	(9,148)	(13,619)	(19,493)	(9,119)	(11,179)

(1) 對年內利潤及全面收益總額的影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

### 我們實施收購戰略的能力

我們於業績紀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，藉此，我們取得了17個項目，在管總建築面積2.7百萬平方米，並將我們的業務擴大到湖南省。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。然而，我們未必能實現該等收購的預期戰略目標或預期投資回報。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所

---

## 財務資料

---

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「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的條款完成收購或根本無法完成收購。此外，收購未必能實現預期的協同效應或如預期一樣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」。

### 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。請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」。

我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是與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建築面積，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。

### 主要會計政策及會計估計與判斷

#### 主要會計政策

我們已識別我們認為對編製合併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。我們的主要會計政策、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實屬重要，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

## 財務資料

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。我們的主要會計政策及部分估計不確認因素的主要來源包括：

### 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。

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。

合約資產指我們就本集團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，則於我們向客戶提供服務前，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，我們將已收或應收客戶的費用確認為收入。

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。

## 財務資料

### (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。

### (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（主要是雜貨及家電）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即時支付。對於提供社區服務，如商品及餐飲的銷售，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股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可識別資產淨值公允價值的部分。

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層級。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內採用直線法計算。根據歷史續約模式及本集團之最佳估計，本集團確定物業管理合約之可使用年期為六年。

## 財務資料

### 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。

### 貿易及其他應付款項

貿易應付款項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。如貿易應付款項在一年或更短的時間內到期（或如時間更長，則在業務正常營運周期），則被分類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，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及任何減值虧損列賬。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）。更換部分的賬面值予以終止確認。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

## 財務資料

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「其他收益及虧損」中確認。

### 租賃

租賃於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），減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 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。

與設備及車輛短期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。

## 財務資料

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，並於合併全面收益表的損益內扣除。

### 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益或損益）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資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。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不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

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分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

## 財務資料

### (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。

### 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：倘為收取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分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：倘為收取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，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。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分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。

## 財務資料

### 權益工具

本集團後續以公允價值計量所有權益投資。本集團管理層已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，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利款項的權利時，該等投資的股利繼續於「其他收入」確認。

#### (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尚未可供使用之無形資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

### 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」），該等準則已於整個業績紀錄期貫徹應用。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號對我們於業績紀錄期的財務狀況及表現並無重大影響。就本集團於整個業績紀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號對本集團於業績紀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期間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			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)				
收入 .....	209,804	331,258	454,891	210,665	280,254
服務成本.....	(164,024)	(252,360)	(346,197)	(158,228)	(194,357)
<b>毛利 .....</b>	<b>45,780</b>	<b>78,898</b>	<b>108,694</b>	<b>52,437</b>	<b>85,897</b>
其他收入及支出淨額 .....	1,853	1,849	1,715	867	2,636
金融資產減值虧損 .....	(5,456)	(7,496)	(4,942)	(2,350)	(4,004)
銷售及營銷開支 .....	(1,636)	(3,069)	(7,400)	(2,716)	(3,495)
行政開支.....	(13,204)	(21,626)	(29,313)	(10,414)	(30,453)
融資成本.....	(2,228)	(14)	(19)	(9)	(49)
應佔以權益法入賬的					
投資業績.....	—	—	(431)	51	1,596
<b>除稅前利潤.....</b>	<b>25,109</b>	<b>48,542</b>	<b>68,304</b>	<b>37,866</b>	<b>52,128</b>
所得稅開支.....	(6,760)	(12,766)	(18,090)	(9,326)	(15,869)
<b>年內／期內利潤及全面收益總額</b>	<b>18,349</b>	<b>35,776</b>	<b>50,214</b>	<b>28,540</b>	<b>36,259</b>
以下各方應佔：					
— 本公司擁有人.....	18,349	35,776	50,214	28,540	35,653
— 非控股權益.....	—	—	—	—	606

### 收入

於業績紀錄期，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期間的收入明細（按業務線及物業開發商或客戶類型劃分）：

	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)	(%)								
物業管理服務	<u>169,581</u>	<u>80.8</u>	<u>259,035</u>	<u>78.2</u>	<u>365,635</u>	<u>80.4</u>	<u>170,780</u>	<u>81.1</u>	<u>236,650</u>	<u>84.4</u>
佳源地產品牌 <sup>(1)</sup>	163,367	77.9	235,105	71.0	290,141	63.8	136,692	64.9	166,113	59.2
— 佳源國際	66,494	31.7	97,670	29.5	126,069	27.7	58,326	27.7	71,677	25.6
— 佳源創盛 <sup>(2)</sup>	96,873	46.2	137,435	41.5	164,072	36.1	78,366	37.2	94,435	33.6
第三方物業開發商	6,214	2.9	23,930	7.2	75,494	16.6	34,088	16.2	70,537	25.2
— 獨立第三方物業開發商										
單獨開發的項目 <sup>(3)</sup>	6,214	2.9	23,621	7.1	71,967	15.8	32,679	15.5	67,968	24.3
共同開發的項目 <sup>(4)</sup>	—	—	309	0.1	3,527	0.8	1,409	0.7	2,569	0.9
非業主增值服務	<u>30,329</u>	<u>14.5</u>	<u>56,558</u>	<u>17.1</u>	<u>67,499</u>	<u>14.8</u>	<u>31,307</u>	<u>14.9</u>	<u>30,450</u>	<u>10.9</u>
— 佳源地產品牌 <sup>(5)</sup>	27,798	13.3	53,211	16.1	65,568	14.4	30,550	14.5	28,272	10.1
— 第三方 <sup>(5)(6)</sup>	2,531	1.2	3,347	1.0	1,931	0.4	757	0.4	2,178	0.8
社區增值服務	<u>9,894</u>	<u>4.7</u>	<u>15,665</u>	<u>4.7</u>	<u>21,757</u>	<u>4.8</u>	<u>8,578</u>	<u>4.0</u>	<u>13,154</u>	<u>4.7</u>
— 佳源地產品牌 <sup>(5)</sup>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 第三方 <sup>(5)</sup>	<u>9,894</u>	<u>4.7</u>	<u>15,665</u>	<u>4.7</u>	<u>21,757</u>	<u>4.8</u>	<u>8,578</u>	<u>4.0</u>	<u>13,154</u>	<u>4.7</u>
總計	<u><u>209,804</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>331,258</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>454,891</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>210,665</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>280,254</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

- (1) 包括(i)由佳源地產品牌（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)由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營

## 財務資料

企業（佳源國際持有其51.0%的股權）開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。

- (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，佳源創盛於[編纂]後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。
- (3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。
- (4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。
- (5) 指於業績紀錄期，我們從其產生收入的客戶類型。
- (6) 包括佳源國際集團兩家合營企業。

### 物業管理服務收入

於業績紀錄期，我們大部分收入來自物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月總收入的80.8%、78.2%、80.4%及84.4%。

於業績紀錄期，物業管理服務收入總體有所增加，主要是由於(i)我們通過有機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。於業績紀錄期，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日以及2020年6月30日，分別為14.0百萬平方米、19.2百萬平方米、26.1百萬平方米及27.6百萬平方米。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（不包括湖南華冠截至2019年12月31日貢獻但於2017年、2018年及2019年並無收入併入本集團的建築面積約2.7百萬平方米）計算。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，增加9.5%至2019年的每月每平方米人民幣1.32元，並進一步增加8.3%至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣1.43元，主要是由於住宅物業的平均物業管理費增加。

## 財務資料

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）及於所示期間的物業管理服務總收入明細（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							
建築面積	收入	建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	建築面積	收入							
(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)							
住宅物業.....	12,462	89.9	17,034	212,296	82.0	23,224	310,558	84.9	20,827	144,263	84.5	24,657	202,480	85.6
非住宅物業.....	1,567	10.1	2,175	46,739	18.0	2,920	55,077	15.1	2,577	26,517	15.5	2,990	34,170	14.4
總計.....	14,029	100.0	19,209	259,035	100.0	26,144	365,635	100.0	23,404	170,780	100.0	27,647	236,650	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，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

## 財務資料

於業績紀錄期內，我們物業管理服務收入的絕大部分來自於住宅物業，分別佔我們2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月物業管理服務總收入的89.9%、82.0%、84.9%及85.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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、23.2百萬平方米及24.7百萬平方米。於業績紀錄期內，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，於2018年戰略性收購杭州民安及於2017年戰略性收購重慶中農，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。由於收購於2019年年底方才完成，我們於2017年、2018年及2019年未合併湖南華冠的任何收入。

下表載列於所示期間的平均物業管理費明細（按物業類型劃分）：

	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
	(每月每平方米人民幣元)				
住宅物業.....	1.06	1.12	1.26	1.15	1.38
非住宅物業.....	0.93	1.89	1.84	1.71	1.92
<b>總體 .....</b>	<b>1.05</b>	<b>1.21</b>	<b>1.32</b>	<b>1.22</b>	<b>1.43</b>

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，增加12.5%至2019年的每月每平方米人民幣1.26元，並進一步增加9.5%至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣1.38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元大幅增加至2018年的每月每平方米人民幣1.89元，主要是因為我們在2018年提供更多服務並從若干在管購物中心獲得更多收入，而且我們在2018年開始管理重慶一所平均物業管理費相對較高的學校。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元小幅減少至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平均物業管理費相對較高的物業管理服務。我們收取的非住宅物業的平均物業管理費增加至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣1.92元，主要是因為佳源地產品牌開發的非住宅物業已逐步成熟，並擁有較高的入住率，並因此擁有較高的平均物業管理費。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而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。經過逾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。憑藉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期間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			截至6月30日或截至該日止六個月									
	2017年		2018年		2019年		2020年						
	建築面積 (千 平方米)	收入 (人民幣 千元)	建築面積 <sup>(5)</sup> (千 平方米)	收入 <sup>(5)</sup> (人民幣 千元)	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)					
長江三角洲地區 <sup>(1)</sup> .....	12,921	161,986	17,789	241,627	22,036	343,823	21,685	159,705	23,366	84.5	195,171	82.5	
西部地區 <sup>(2)</sup> .....	508	2,107	755	10,450	1,039	15,860	1,039	4.4	8,029	4.7	1,084	3.9	
中南部地區 <sup>(3)</sup> .....	468	3,789	533	4,792	2,923 <sup>(5)</sup>	3,118 <sup>(5)</sup>	534	2.3	1,914	1.1	2,951	10.7	
北部地區 <sup>(4)</sup> .....	132	1,699	132	2,166	146	2,834	146	0.6	1,132	0.7	246	0.9	
<b>總計</b> .....	<b>14,029</b>	<b>169,581</b>	<b>19,209</b>	<b>259,035</b>	<b>26,144</b>	<b>365,635</b>	<b>23,404</b>	<b>100.0</b>	<b>170,780</b>	<b>100.0</b>	<b>27,647</b>	<b>100.0</b>	<b>236,650</b>

(1) 我們在長江三角洲地區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）、宿遷、蘇州、南通、紹興、鎮江、蚌埠、金華、馬鞍山、亳州、六安、淮南、鹽城、寧波及滁州。

(2) 我們在西部地區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) 我們在中南部地區提供物業管理服務的城市包括但不限於長沙、南昌、邵陽、貴陽、深圳、惠州、江門及東方。

(4) 我們在北部地區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、四平及烏魯木齊。

(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，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及運營中項目數量明細以及截至所示期間的物業管理服務收入明細（按物業開發商類型及物業類型劃分）：

	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															
	在管建築面積 (千平方米)	項目數量	收入 (人民幣千元)	在管建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米)	項目數量	收入 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量	收入 (人民幣千元) (未經審核)	在管建築面積 (千平方米)	項目數量	收入 (人民幣千元)													
佳源地產品牌 <sup>(3)</sup> .....	13,141	93.7	163,367	96.3	61	235,105	90.8	75	18,299	70.0	290,141	79.4	86	18,559	79.3	136,692	80.0	86	19,021	68.8	166,113	70.2	89		
- 佳源國際集團.....	5,733	40.9	66,494	39.2	25	7,367	38.4	32	8,655	33.1	126,069	34.5	40	8,616	36.8	58,326	34.2	39	8,722	31.5	71,677	30.3	41		
住宅物業.....	5,129	36.6	61,626	36.3	21	6,576	34.2	26	7,421	28.4	102,669	28.1	31	7,421	31.7	47,015	27.5	31	7,488	27.0	58,232	24.6	32		
非住宅物業.....	604	4.3	4,858	2.9	4	791	4.2	6	1,234	4.7	23,400	6.4	9	1,195	5.1	11,311	6.7	8	1,234	4.5	13,425	5.7	9		
- 佳源盛集團 <sup>(4)</sup> .....	7,408	52.8	96,873	57.1	36	8,766	45.6	43	9,644	36.9	164,072	44.9	46	9,943	42.5	78,366	45.9	47	10,299	37.3	94,435	39.9	48		
住宅物業.....	6,641	47.3	86,660	51.1	28	7,448	38.8	31	8,414	32.2	136,165	37.2	36	8,712	37.2	64,623	37.8	37	9,069	32.8	80,453	34.0	38		
非住宅物業.....	767	5.5	10,213	6.0	8	1,318	6.8	12	1,230	4.7	27,907	7.7	10	1,231	5.3	13,743	8.1	10	1,231	4.5	13,982	5.9	10		
第三方物業開發商.....	888	6.3	6,214	3.7	8	3,076	16.0	24	7,985	30.0	75,494	20.6	55	4,845	20.7	34,088	20.0	37	8,626	31.2	70,537	29.9	65		
- 第三方物業 <sup>(5)</sup> 開發商單獨開發 的項目.....	888	6.3	6,214	3.7	8	3,011	15.7	23	7,510	28.7	71,967	19.7	53	4,510	19.3	32,679	19.1	35	8,263	29.9	67,968	28.8	62		
住宅物業.....	602	4.9	4,173	2.5	5	2,945	15.4	20	7,139	27.3	70,187	19.2	48	4,444	19.0	32,109	18.8	32	7,822	28.3	62,914	26.7	56		
非住宅物業.....	196	1.4	2,041	1.2	3	66	0.3	3	371	1.4	1,780	0.5	5	66	0.3	570	0.3	3	441	1.6	3,054	2.1	6		
- 共同開發的 項目 <sup>(6)</sup> .....	-	-	-	-	-	65	0.3	1	335	1.3	3,527	0.9	2	335	1.4	1,409	0.9	2	363	1.3	2,569	1.1	3		
住宅物業.....	-	-	-	-	-	65	0.3	1	250	1.0	1,537	0.4	1	250	1.1	516	0.3	1	278	1.0	860	0.4	2		
非住宅物業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	85	0.3	1,990	0.5	1	85	0.4	893	0.6	1	85	0.3	1,709	0.7	1		
總計.....	14,029	100.0	169,581	100.0	69	19,209	100.0	259,035	100.0	99	26,144	100.0	365,635	100.0	141	23,404	100	170,780	100.0	123	27,647	100.0	236,650	100.0	154

## 財務資料

- (1) 包括(i)由佳源地產品牌(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)由佳源地產品牌與第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，有一個相關項目由一家項目公司，即佳源國際的合營企業(佳源國際持有其51.0%的股權)開發，我們的在管建築面積約為0.3百萬平方米。於2018年及2019年，我們自2018年10月至2019年4月由我們管理的該項目所得收入分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。佳源地產品牌的聯營公司概未開發相關共同開發的項目。
- (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，佳源創盛於[編纂]後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。
- (3) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。
- (4) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。於業績紀錄期，這三個相關項目全部由佳源地產品牌的合營企業開發，而佳源地產品牌分別持有各項目公司36.0%、42.0%及49.0%的股權。佳源地產品牌的聯營公司概未開發該等項目。
- (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，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

## 財務資料

於業績紀錄期，我們自佳源地產品牌開發的在管物業獲得我們的大部分收入，佳源地產品牌包括佳源國際集團及佳源創盛集團。於2017年、2018年及2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，向佳源地產品牌開發的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、人民幣290.1百萬元、人民幣136.7百萬元及人民幣166.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%、79.4%、80.0%及70.2%。整體而言，於業績紀錄期，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入佔我們總收入百分比有所下降，反映了我們持續努力擴大我們的客戶群及管理第三方物業開發商開發的更多項目。

下表載列於所示期間的平均物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	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	2020年	
	(每月每平方米人民幣元)				
佳源地產品牌 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.04	1.23	1.33	1.23	1.46
— 佳源國際集團 . . . . .	0.97	1.13	1.22	1.13	1.37
— 佳源創盛集團 <sup>(2)</sup> . . . . .	1.09	1.31	1.42	1.31	1.53
第三方物業開發商 <sup>(3)</sup> . . . . .	1.21	1.12	1.32	1.17	1.40
<b>總體</b> . . . . .	<b>1.05</b>	<b>1.21</b>	<b>1.32</b>	<b>1.22</b>	<b>1.43</b>

(1) 包括由佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與其他物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。

(2) 佳源創盛由我們的一名控股股東沈先生間接全資擁有，因此，佳源創盛於[編纂]後為沈先生的聯繫人及本公司的關連人士。

(3) 包括由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業，以及由佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

於業績紀錄期，就可比服務、標準、物業類型、完工年份及位置而言，對佳源地產品牌所開發物業收取的平均物業管理費大體上與對獨立第三方物業開發商所開發物業收取的平均物業管理費相若。

## 財務資料

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，佳源地產品牌開發項目的平均物業管理費分別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、每月每平方米人民幣1.33元及每月每平方米人民幣1.46元，而第三方物業開發商開發項目的平均物業管理費分別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元及每月每平方米人民幣1.40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因為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，以及我們在各個期間產生較高物業管理服務收入的現有在管項目的入住率提高。於2017年，佳源地產品牌開發的物業的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費，主要是因為我們僅管理了第三方物業開發商開發的八處物業，其中若干住宅物業為較高端物業（包括獨棟別墅），因而收取相對較高的平均物業管理費。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；及(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。

於業績紀錄期內，我們所管理的絕大部分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期間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									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積 <sup>(1)</sup>	收入 <sup>(1)</sup>		建築面積	收入		建築面積	收入	
(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	
包干制 . . . .	13,905	169,254	99.8	19,161	258,173	99.7	26,096	364,227	99.6	23,356	170,400	99.8	27,599	235,978	99.7
酬金制 . . . .	124	327	0.2	48	862	0.3	48	1,408	0.4	48	380	0.2	48	672	0.3
總計 . . . . .	<u>14,029</u>	<u>169,581</u>	<u>100.0</u>	<u>19,209</u>	<u>259,035</u>	<u>100.0</u>	<u>26,144</u>	<u>365,635</u>	<u>100.0</u>	<u>23,404</u>	<u>170,780</u>	<u>100.0</u>	<u>27,647</u>	<u>236,650</u>	<u>100.0</u>

- (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，相關在管總建築面積為2.7百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，本集團並未合併來自該等物業的收入。

## 財務資料

### 非業主增值服務收入

我們向非業主（於業績紀錄期，由物業開發商組成）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、停車場協銷服務以及僱員餐飲服務及雜貨銷售等其他服務。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，基本與佳源地產品品牌增加的業務規模相一致。我們的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31.3百萬元小幅減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元。該等小幅減少主要是因為受2020年初COVID-19疫情影響，物業開發商的現場銷售活動減少，因此需要從我們獲得的銷售管理服務隨之減少，然而在物業開發商的相關開發活動逐步恢復後，我們預計將於2020年下半年彌補下降的服務收入。

下表載列我們於所示期間的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)								
銷售管理服務.....	30,329	100.0	56,544	99.9	62,321	92.3	29,983	95.8	28,243	92.8
前期規劃 及設計諮詢服務.....	-	-	-	-	2,854	4.2	704	2.2	1,784	5.9
交付前清潔 及檢查服務.....	-	-	-	-	854	1.3	129	0.4	48	0.2
停車場協銷 服務.....	-	-	-	-	603	0.9	152	0.5	27	0.1
其他 <sup>(1)</sup> .....	-	-	14	0.1	867	1.3	339	1.1	348	1.0
<b>總計.....</b>	<b>30,329</b>	<b>100.0</b>	<b>56,558</b>	<b>100.0</b>	<b>67,499</b>	<b>100.0</b>	<b>31,307</b>	<b>100.0</b>	<b>30,450</b>	<b>100.0</b>

(1) 主要包括我們向物業開發商提供的額外定制增值服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

## 財務資料

### 社區增值服務收入

我們亦向業主和住戶提供社區增值服務，主要包括家居服務、公共區域增值服務、停車場協租服務及向業主銷售雜貨。於業績紀錄期，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期間的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
家居服務.....	6,445	65.2	10,554	67.3	14,253	65.5	5,995	69.9	7,561	57.5
公共區域增值服務.....	2,942	29.7	4,350	27.8	5,081	23.4	1,782	20.8	2,813	21.4
雜貨銷售.....	3	0.0	25	0.2	1,269	5.8	343	4.0	899	6.8
停車場協租服務.....	295	3.0	185	1.2	351	1.6	87	1.0	1	0.0
其他 <sup>(1)</sup> .....	209	2.1	551	3.5	803	3.7	371	4.3	1,880	14.3
總計.....	<b>9,894</b>	<b>100.0</b>	<b>15,665</b>	<b>100.0</b>	<b>21,757</b>	<b>100.0</b>	<b>8,578</b>	<b>100.0</b>	<b>13,154</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

(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)稅費及附加費；(vii)辦公及通訊；及(viii)其他開支，主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支、折舊及攤銷。於業績紀錄期，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）。與過去三年相比，2020年上半年服務成本增加緩慢，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付及(ii)我們有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得對我們2020年初的日常服務需求減少，從而導致僱員、維修及維護以及公用事業開支增加相對緩慢。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的總服務成本組成部分：

	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)	(%)								
僱員福利開支.....	121,974	74.4	181,593	72.0	259,910	75.1	121,591	76.9	149,048	76.7
維護開支.....	12,607	7.7	26,806	10.6	30,644	8.9	11,440	7.2	12,810	6.6
公用事業開支.....	12,585	7.7	17,989	7.1	21,787	6.3	11,474	7.3	12,369	6.4
清潔及安保開支.....	7,375	4.5	11,548	4.6	16,648	4.8	5,444	3.4	12,471	6.4
綠化和園藝開支.....	3,657	2.2	5,276	2.1	5,526	1.6	2,747	1.7	1,724	0.9
稅費及附加費.....	1,629	1.0	2,962	1.2	3,480	1.0	1,640	1.0	1,817	0.9
辦公及通訊開支.....	1,064	0.6	1,985	0.8	1,656	0.5	784	0.5	919	0.5
其他開支 <sup>(1)</sup> .....	3,133	1.9	4,201	1.6	6,546	1.8	3,108	2.0	3,199	1.6
<b>總計.....</b>	<b>164,024</b>	<b>100.0</b>	<b>252,360</b>	<b>100.0</b>	<b>346,197</b>	<b>100.0</b>	<b>158,228</b>	<b>100.0</b>	<b>194,357</b>	<b>100.0</b>

(1) 主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支、折舊及攤銷。

於業績紀錄期，我們服務成本的主要組成部分為僱員福利開支。於業績紀錄期，我們的僱員福利開支有所增加，主要是由於業務擴張令僱員人數增加以及僱員平均工資上漲所致。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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，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、人民幣33.9百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣17.1百萬元，分別約佔我們服務成本總額的8.8%、9.3%、9.8%、5.7%及8.8%。於業績紀錄期，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期間的服務成本組成部分（按業務線劃分）：

	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)	(%)								
物業管理服務 .....	133,898	81.6	199,719	79.1	281,859	81.4	129,887	82.1	166,041	85.5
非業主增值服務 .....	23,218	14.2	42,130	16.7	50,210	14.5	22,963	14.5	20,482	10.5
社區增值服務 .....	6,908	4.2	10,511	4.2	14,128	4.1	5,378	3.4	7,834	4.0
總計 .....	<b>164,024</b>	<b>100.0</b>	<b>252,360</b>	<b>100.0</b>	<b>346,197</b>	<b>100.0</b>	<b>158,228</b>	<b>100.0</b>	<b>194,357</b>	<b>100.0</b>

由於物業管理行業屬勞動密集型行業，我們於業績紀錄期的服務成本的大部分均為員工成本，該成本屬可變動性質，其變動幅度取決於（其中包括）我們在管建築面積的波動。下表載列於所示期間我們的服務成本明細（按固定成本及變動成本劃分）：

	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)	(%)								
固定成本 <sup>(1)</sup> .....	16,782	10.2	24,175	9.6	29,989	8.7	15,366	9.7	16,487	8.5
變動成本 <sup>(2)</sup> .....	147,242	89.8	228,185	90.4	316,208	91.3	142,862	90.3	177,870	91.5
總計 .....	<b>164,024</b>	<b>100.0</b>	<b>252,360</b>	<b>100.0</b>	<b>346,197</b>	<b>100.0</b>	<b>158,228</b>	<b>100.0</b>	<b>194,357</b>	<b>100.0</b>

(1) 我們的固定成本包括(i)公用事業開支；(ii)辦公及通訊開支；以及(iii)其他開支，主要包括家政和餐飲開支、已消耗存貨成本、停車位開支以及折舊及攤銷。

(2) 我們的變動成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)清潔及安保開支；(iv)綠化和園藝開支；及(v)稅費及附加費。

## 財務資料

下表載列於所示年度或期間經參考固定成本或變動成本波動後我們毛利率的敏感度分析，以作說明之用。以下敏感度分析說明了假設固定或變動服務成本增加或減少而所有其他因素保持不變，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
	(%)				
年度／期間的毛利率.....	21.8	23.8	23.9	24.9	30.6
<b>假設固定成本增加10%</b>					
年度／期間毛利率減少.....	(0.8)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.6)
<b>假設固定成本減少10%</b>					
年度／期間毛利率增加.....	0.8	0.7	0.7	0.7	0.6
<b>假設變動成本增加10%</b>					
年度／期間毛利率減少.....	(7.0)	(6.9)	(7.0)	(6.8)	(6.3)
<b>假設變動成本減少10%</b>					
年度／期間毛利率增加.....	7.0	6.9	7.0	6.8	6.3

### 毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的整體毛利率分別為21.8%、23.8%、23.9%、24.9%及30.6%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。由於物業管理服務屬於勞動密集程度較高

## 財務資料

的業務，因此非業主增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率。於業績紀錄期，毛利率整體呈上升趨勢，這主要反映了我們業務規模的增長、具成本效益的措施的實施以及業務擴張。

2020年上半年的整體毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府應對COVID-19疫情出台監管扶持性政策減免社會保險費。

下表載列於所示期間的毛利及毛利率（按業務線劃分）：

	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	
	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.....	35,684	21.0	59,316	22.9	83,775	22.9	40,893	23.9	70,609	29.8
非業主增值服務.....	7,111	23.4	14,428	25.5	17,289	25.6	8,344	26.7	9,968	32.7
社區增值服務.....	2,985	30.2	5,154	32.9	7,630	35.1	3,200	37.3	5,320	40.4
總計.....	<u>45,780</u>	21.8	<u>78,898</u>	23.8	<u>108,694</u>	23.9	<u>52,437</u>	24.9	<u>85,897</u>	30.6

### 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年以及截至2020年6月30日止六個月，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、每月每平方米人民幣1.32元及每月每平方米人民幣1.43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由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效益；及(iii)我們實施的成本節約措施，例如應用自動化工具、先進技術以及標準化程序。於2018年及2019年，我們物業管理服務的毛利率保持相對穩

## 財務資料

定，均為22.9%。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23.9%增加至截至2020年6月30日止六個月的29.8%，這主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付及(ii)我們有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得我們2020年初日常服務的提供受限，從而導致僱員、維修及維護以及公用事業開支增加相對緩慢。

下表載列於所示期間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						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率								
	(人民幣千元)	(%)								
	(未經審核)									
佳源地產品牌 <sup>(1)</sup> . . . . .	34,355	21.0	54,238	23.1	67,193	23.2	32,864	24.0	50,027	30.1
— 佳源國際集團 . . . . .	13,143	19.8	22,454	23.0	29,011	23.0	14,013	24.0	21,455	29.9
— 佳源創盛集團 . . . . .	21,212	21.9	31,784	23.1	38,182	23.3	18,851	24.1	28,572	30.3
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> . . . . .	1,329	21.4	5,078	21.2	16,582	22.0	8,029	23.6	20,582	29.2
— 由第三方物業開發商										
單獨開發的項目 . . . . .	1,329	21.4	5,010	21.2	15,786	21.9	7,692	23.5	19,823	29.2
— 共同開發的項目 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	—	68	22.1	796	22.6	337	23.9	759	29.5
總計 . . . . .	<u>35,684</u>	21.0	<u>59,316</u>	22.9	<u>83,775</u>	22.9	<u>40,893</u>	23.9	<u>70,609</u>	29.8

(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的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，佳源地產品牌持有該公司50%以上的股權。

(2) 該等第三方物業開發商包括湖南華冠的主要股東，彼等於我們在2019年12月收購湖南華冠65%的股權之前獨立於本公司。

(3) 包括佳源地產品牌與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。每個共同開發的項目由一家項目公司開發，而佳源地產品牌並無持有該公司50%以上的股權。

## 財務資料

於業績紀錄期，佳源地產品牌（包括佳源國際集團及佳源創盛集團）所開發物業的相關物業管理服務毛利率與第三方所開發物業的相關物業管理服務毛利率相若，而於2018年、2019年及2020年上半年佳源地產品牌所開發物業的相關毛利率略高於第三方物業開發商所開發物業的相關毛利率，主要是因為與第三方物業開發商所開發的物業相比，於有關期間我們管理的由佳源地產品牌開發的物業中，位於一線和二線城市及／或二線城市黃金地段的物業所佔的比例相對較高，故佳源地產品牌開發的該等物業相關的毛利率相對較高。

下表載列於所示期間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						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率								
	(人民幣千元)	(%)								
							(未經審核)			
住宅物業.....	32,243	21.1	48,268	22.7	71,047	22.9	34,475	23.9	60,294	29.8
非住宅物業.....	3,441	20.1	11,048	23.6	12,728	23.1	6,418	24.2	10,315	30.2
總計 .....	<u>35,684</u>	<u>21.0</u>	<u>59,316</u>	<u>22.9</u>	<u>83,775</u>	<u>22.9</u>	<u>40,893</u>	<u>23.9</u>	<u>70,609</u>	<u>29.8</u>

### 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。該等增長主要是由於我們的整體業務增長。我們非業主增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元增加19.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.0百萬元，這主要是因為於截至2020年6月30日止六個月，鑒於我們良好的往績及優質的服務，我們提高了銷售管理服務收費（特別是就佳源地產品牌而言）。我們非業主增值服務的毛利率由2017年的23.4%增加至2018年的25.5%，主要由於物業開發商2018年開發中項目數量不斷增加以及我們加倍努力提高運營效率。非業主增值服務的毛利率維持相對穩定，於2018年及2019年分別為25.5%及25.6%。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26.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的32.7%，

---

## 財務資料

---

主要由於截至2020年6月30日止六個月，鑒於我們良好的往績及優質的服務，我們提高了銷售管理服務收費（特別是就佳源地產品牌而言）；及其次是由於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。2020年上半年我們非業主增值服務的毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。

### 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。我們社區增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.2百萬元增加66.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5.3百萬元。該等增長與我們的整體業務增長總體相對應。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，社區增值服務的毛利率分別為30.2%、32.9%、35.1%、37.3%及40.4%。我們社區增值服務的毛利率於業績紀錄期呈上升趨勢，這主要反映了(i)我們為越來越多的項目提供增值服務而達致規模經濟；(ii)我們通過採用各種技術措施及標準化程序優化勞動力；(iii)我們持續努力將我們的服務類型多元化；及(iv)於2020年上半年，地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社保供款的支付。2020年上半年我們社區增值服務的毛利率相對高於過去三年的全年整體毛利率。除上述原因外，該等增長還歸因於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社保供款的支付。

## 財務資料

於業績紀錄期，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

下表載列於所示期間我們其他收入及支出淨額的組成部分：

	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)	
停車場手續費.....	-	2,546	1,454	672	96
增值稅退稅.....	14	17	1,134	251	1,249
政府補助.....	509	246	592	407	2,253
報酬收入.....	-	1,103	-	-	-
利息收入					
- 向第三方墊款.....	-	-	1,192	626	-
- 應收關聯方款項.....	2,213	-	124	62	51
- 銀行存款.....	60	53	48	21	42
滯納金.....	(1,202)	(2,087)	(3,023)	(1,321)	(1,440)
其他 <sup>(1)</sup> .....	259	(29)	194	149	385
<b>總計.....</b>	<b>1,853</b>	<b>1,849</b>	<b>1,715</b>	<b>867</b>	<b>2,636</b>

(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。我們收取並確認部分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。於業績紀錄期，來自該等服務的收入普遍減少，主要是因為其並非我們的核心業務，我們無意繼續該等服務。

## 財務資料

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獲得來自物業開發商佳源國際集團的報酬收入。

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。我們的政府補助由人民幣0.4百萬元大幅增至人民幣2.3百萬元，主要乃由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。

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%）。作為佳源國際內部現金分配計劃的一部分，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本金為人民幣94.0百萬元，固定年利率為7.5%的營運資金融資協議（「信託融資安排」），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我們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人民幣0.1百萬元乃涉及我們於2017年12月向董事朱先生作出且截至2020年6月30日已全數結清的墊款（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，主要與我們為維持其業務關係而使用我們自有營運資金向佳源國際集團（我們的控股股東）的第三方供應商作出一次性墊款有關，該墊款本金數額為約人民幣37.3百萬元，年利率為4.35%，且該墊款已於2020年1月全數結清。

## 財務資料

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。然而，據我們的中國法律顧問告知，我們於2016年向台州和園的墊款及2019年向第三方的墊款對關聯方或第三方具有法律約束效力，儘管其並未完全遵守《貸款通則》。根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（於2015年9月1日生效並於2020年8月20日經修訂）（「關於民間借貸案件的司法解釋」），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在僅需滿足某些條件（例如利率不超過相關一年期基準利率的四倍）情況下的有效性及合法性。公司請求為支持生產或業務經營作出的貸款而收取利息的，中國法院也將予以支持。僅供說明目的，倘以貸款通則為準，鑒於該通則乃為一項法規，並且其法律等級優於《關於民間借貸案件的司法解釋》，根據《貸款通則》我們可能受到的最高罰款分別為2017年約人民幣11.0百萬元、2019年約人民幣6.5百萬元及截至2020年6月30日止六個月約人民幣0.5百萬元，該等罰款為我們收取的上述2016年向台州和園墊款及2019年向第三方墊款的利息收入的五倍。然而，考慮到(i)我們於2016年向台州和園支付上述墊款是為了支持其業務運營，其本金金額和利率與信託融資安排相同，且台州和園已於2017年4月悉數償還結欠我們的款項；(ii)支付予第三方（其為我們的控股股東佳源國際集團的供應商）的上述墊款的目的是維持其業務關係，並且該墊款已於2020年1月全部清償；(iii)我們無意從該等墊款中受益；(iv)根據與有關主管機構，中國銀行業監督管理委員會（「銀監會」）嘉興監管分局及中國人民銀行的現場諮詢，銀監會不會對我們這種非金融機構施加行政處罰且中國人民銀行根據《關於民間借貸案件的司法解釋》對融資安排及借貸交易的有效性與合法性進行了解釋；(v)截至最後實際可行日期，我們並無收到有關主管部門就此類借款作出的任何罰款、調查或通告；及(vi)董事確認，本集團日後將不會與關聯方及／或非金融機構第三方訂立類似融資安排，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方或第三方具有法律約束力；及(ii)我們根據《貸款通則》因上述借款而受到處罰的風險低。因此，我們並未就上述事件作出任何撥備。

滯納金與少繳所得稅有關。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）。

## 財務資料

### 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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，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、人民幣4.9百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣4.0百萬元，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、人才秀及展台等營銷活動而產生的廣告開支；(ii)僱員福利開支；(iii)維護及業務發展開支；(iv)主要與郵政開支有關的辦公室開支；及(v)主要與水電費有關的公用事業費。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。

下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的組成部分：

	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)	(%)								
廣告開支.....	816	49.9	1,695	55.2	3,777	51.0	1,500	55.2	1,916	54.8
僱員福利開支.....	425	26.0	804	26.2	2,227	30.1	845	31.1	1,225	35.0
維護及業務發展開支.....	67	4.1	83	2.7	132	1.8	55	2.0	107	3.1
辦公室開支.....	181	11.1	59	1.9	774	10.5	197	7.3	137	3.9
公用事業開支.....	74	4.5	181	5.9	168	2.3	67	2.5	41	1.2
其他 <sup>(1)</sup> .....	73	4.4	247	8.1	322	4.3	52	1.9	69	2.0
總計.....	<u>1,636</u>	<u>100.0</u>	<u>3,069</u>	<u>100.0</u>	<u>7,400</u>	<u>100.0</u>	<u>2,716</u>	<u>100.0</u>	<u>3,495</u>	<u>100.0</u>

(1) 其他主要包括無形資產攤銷以及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

下表載列於所示期間我們融資成本的組成部分：

	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)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
租賃負債利息開支.....	15	0.7	14	100.0	19	100.0	9	100.0	49	100.0
銀行借款利息開支.....	2,213	99.3	-	-	-	-	-	-	-	-
總計.....	<b>2,228</b>	<b>100.0</b>	<b>14</b>	<b>100.0</b>	<b>19</b>	<b>100.0</b>	<b>9</b>	<b>100.0</b>	<b>49</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

### 應佔以權益法入賬的投資業績

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們應佔以權益法入賬的投資業績分別為零、零、人民幣0.4百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.6百萬元。於業績紀錄期，我們應佔以權益法入賬的投資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（「重慶佳寶」）及浙江星佳物業服務有限公司（「浙江星佳」））的投資，截至2020年6月30日我們持有其各自的51%股權。根據重慶佳寶及浙江星佳組織章程細則，實體的所有重大及相關事項均需獲得所有股東的一致同意，本集團因此被視為無法控制重慶佳寶及浙江星佳。因此，重慶佳寶及浙江星佳按本集團的合營企業入賬；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2020年6月30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。本集團的部分附屬公司符合小型微利企業資格，因此於業績紀錄期享有5%或10%的優惠稅率。

## 財務資料

根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，於業績紀錄期，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%。由於我們於業績紀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。

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。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過往報告期間應付稅項的任何調整計算。有關遞延稅項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			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.....	9,311	16,884	21,721	11,058	18,436
遞延所得稅.....	(2,551)	(4,118)	(3,631)	(1,732)	(2,567)
<b>總計 .....</b>	<b>6,760</b>	<b>12,766</b>	<b>18,090</b>	<b>9,326</b>	<b>15,869</b>

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為26.9%、26.3%、26.5%、24.6%及30.4%，與中國法定企業所得稅稅率25%整體一致。截至2020年6月30日止六個月的實際所得稅稅率增加主要由於不可扣稅的[編纂]開支所致。

我們根據企業所得稅法規定進行年度納稅申報，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」），並結清任何最終應繳稅款。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的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、人民幣21.7百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣18.4百萬元。我們已分別於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月繳納所得稅人民幣5.3百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣16.4百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣34.6百萬元。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.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年稅務計算的時間差異有關。

## 財務資料

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金額及已付相關開支計算稅項（「現金制」）。我們最初採用現金制，而非應計制（定義見下文），主要是因為負責編製我們納稅申報表的人員誤認為應按現金制根據獲得的收入來編製納稅申報表，而現金制與相關附屬公司過往的記賬方式一致。根據相關中國規定，原則上，所得稅計算的記賬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；而增值稅計算方面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到該基準並有權收取有關付款兩者中的較早時間確定。在編製[編纂]合併財務報表的過程中識別出這一問題後，我們主動告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21.1百萬元，以補足上述差額。但上述補稅不包括我們的一家分公司（「餘下分公司」），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，我們無法為其重新報送納稅申報表及補交總計約人民幣0.02百萬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結清有關稅款及滯納金。

除上述餘下分公司外，董事確認，於業績紀錄期及截至本文件日期，我們並無任何未繳稅款或滯納金。鑒於(i)於業績紀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；及(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，據我們的中國稅務顧問北京盈科（上海）律師事務所告知，當中確認相關中國附屬公司於業績紀錄期並無任何未繳納的稅款或滯納金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

## 財務資料

相關確認函的主管部門，我們的中國稅務顧問北京盈科（上海）律師事務所認為，除上述餘下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。因此，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任何重大不利影響。

為防止再次發生類似事件，我們已於2020年第二季度實施下列措施來加強內部控制：(i)我們已採納一項稅務管理政策，該項政策明確規定對納稅申報採用應計制；(ii)我們要求附屬公司及分公司收集並學習不時發佈及修訂的地方稅收法規和新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，將定期安排相關僱員參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步制定內部流程，以就稅務合規性展開年度內部檢查，並將視需要及時制定整改措施及方案、指派負責人、監督並審查整改進度，以確保遵守適用法律法規。

於業績紀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爭議或未決事項。

### 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210.7百萬元增加33.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣280.3百萬元，主要歸因於我們整體的業務增長。

- **物業管理服務收入**。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170.8百萬元增加38.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣236.7百萬元，主要歸因於(i)我們在管建築面積的快速增長，主要來自2019年年底透過戰略收購湖南華冠所獲得的我們在管物業，以及(ii)平均物業管理費的增長，這主要是由於我們擁有良好的往績記錄和品牌知名度提高，因此我們能夠就為其提供管理服務的若干新物業收取較高的物業管理費，以及我們於各個期間自提供物業管理服務產生較高收入的現有在管項目的入住率提高。

## 財務資料

- **非業主增值服務收入**。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31.3百萬元小幅減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元。該減少主要歸因於我們來自銷售管理服務的收入減少，而這主要是由於受COVID-19疫情影響，物業開發商的現場銷售活動減少，因此需要從我們獲得的銷售管理服務隨之減少，然而在物業開發商的相關開發活動逐步恢復後，我們預計將於2020年下半年彌補下降的服務收入。
- **社區增值服務收入**。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8.6百萬元增加53.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣13.2百萬元。該增加主要反映我們向業主提供的家居服務、公共區域增值服務和協銷服務所產生的收入增加，這主要是由於我們在管物業增長以及我們向其提供社區增值服務的居民數目增加所致。此外，公共區域增值服務的收入增加也歸因於在以下方面為業主提供協助所帶來的收入增加(i)通過收購湖南華冠使獲得的我們在管物業的建築面積增加而帶來公共區域租金，及(ii)由於在嘉興新交付予我們進行管理的建築面積增加而導致在我們在管物業公共區域刊登廣告。我們向業主提供的協銷服務的收入增加主要反映我們在合肥增加提供此類服務。

### 服務成本

我們的服務成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣158.2百萬元增加22.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣194.4百萬元，主要是由於(i)主要是我們僱員人數增加導致我們的僱員福利開支增加以及(ii)業務規模擴大導致清潔及安保開支（主要受在管物業數量增長影響）增加。僱員福利開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.216億元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.490億元，該增長率低於我們同期收入的增長率，主要是由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社會保險供款的支付。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.4百萬元增加63.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬元。

## 財務資料

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣40.9百萬元增加72.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣70.6百萬元，且物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%增加至截至2020年6月30日止六個月的29.8%，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社會保險供款的支付；及(ii)我們的僱員、維修和維護以及公用事業費的增長相對緩慢，主要是由於有效的成本控制以及由於COVID-19疫情中國政府實施封鎖措施使得我們日常服務的提供受限。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元上升19.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣10.0百萬元。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26.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的32.7%，主要由於截至2020年6月30日止六個月，鑒於我們良好的往績及優質的服務，我們提高了銷售管理服務收費（特別是就佳源地產品牌而言）；及其次是由於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險供款的支付。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.2百萬元上升66.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣5.3百萬元，且社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的37.3%上升至截至2020年6月30日止六個月的40.4%，主要是由於(i)我們加大力度使服務多樣化並擴大規模經濟而令我們為越來越多的物業管理項目提供增值服務；及(ii)由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社會保險供款的支付。

### 其他收入及支出淨額

我們的其他收入淨額從截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元，主要由於(i)政府補助增加（其主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管支持性政策而收取的員工留用及物業管理行

---

## 財務資料

---

業的政府補貼)及(ii)增值稅退稅增加(其主要由於2019年4月頒佈有關增值稅扣減的稅務法規，該法規允許家居服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減)。

### 金融資產減值虧損

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣2.4百萬元及人民幣4.0百萬元。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣3.5百萬元，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。

### 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10.4百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元，主要是由於(i)[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元；(ii)折舊及攤銷增加；及(iii)行政人員的僱員福利開支所致。我們的僱員福利開支增加主要是由於以下各項的綜合影響：(i)我們業務進一步擴張使儲備管理人員人數增加，及(ii)高級管理層平均薪金的增長。

### 融資成本

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別確認融資成本人民幣9,000元及人民幣49,000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業績

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們應佔以權益法入賬的投資業績分別為人民幣0.1百萬元及人民幣1.6百萬元，主要與我們於合營企業重慶佳寶的投資有關，截至2020年6月30日我們持有其51%的股權。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

## 財務資料

### 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9.3百萬元增加70.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣15.9百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。我們的實際稅率由截至2019年6月30日止六個月的24.5%增加至截至2020年6月30日止六個月的30.1%，主要是由於截至2020年6月30日止六個月產生的不可扣減[編纂]開支。

### 期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截至2019年6月30日止六個月的人民幣28.5百萬元增加27.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣36.3百萬元。

### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 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。

- **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及戰略收購實現業務擴張，以及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。在管項目的數量由截至2018年12月31日的99個增加至截至2019年12月31日的124個，不包括湖南華冠（我們於2019年12月收購其65%的股權）管理的17個物業，原因為該等物業的收入在2019年並未併入本集團。該等增長乃主要由於(a)佳源地產品牌開發的11個項目；(b)由我們直接獲得的第三方物業開發商開發的12個項目；(c)嘉興星洲於2019年1月被我們收購後在浙江省新交付的兩個項目；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，從每月每平方米人民幣1.12元增加到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。

## 財務資料

- **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）增加而令銷售管理服務收入增加。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以及停車場協銷服務。
- **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雜貨所得收益增加，此乃由於我們的在管物業增加及我們向其提供社區增值服務的居民數量增長，以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。此外，公共區域增值服務的收入增加亦由於通過收購杭州民安使建築面積增加，因而協助業主租賃公共區域產生的收入增加。雜貨銷售收入的增長主要反映我們加大力度將此類服務擴展到我們在嘉興、合肥和泰興的在管物業。

### 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（與我們的整體業務增長整體一致）及平均薪金增加令勞工成本增加；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%，此乃由於我們致力於提供多元化服務及更高規模經濟。

### 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報酬收入人民幣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)增值稅退稅人民幣1.1百萬元，主要歸因於2019年4月新頒佈有關增值稅扣減的稅務法規，該法規允許家居服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減；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次性利息收入人民幣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「— 若干合併全面收益表項目的說明 — 所得稅開支」。

---

## 財務資料

---

### 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。

### 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，此與我們的整體業務擴張一致。2019年的廣告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，此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業績

於2018年及2019年，我們應佔以權益法入賬的投資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（即重慶佳寶及浙江星佳）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。

## 財務資料

### 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。

### 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及戰略收購實現業務擴張以及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。在管項目的數量由截至2017年12月31日的69個增加至截至2018年12月31日的99個。該等增長乃主要由於(a)佳源地產品牌開發的14個項目；(b)由我們直接獲得的第三方物業開發商開發的八個項目；(c)杭州民安於2018年11月被我們收購後在浙江省新交付的八個項目；及(ii)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，此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

## 財務資料

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佳源地產品牌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。家居服務收入增加主要歸因於(i)我們的在管物業增加及我們向其提供社區增值服務的居民數量增長，以及(ii)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，例如，通過引入我們的「佳家邦」服務，為居民提供家用電器和固定裝置的上門清潔服務、室內維修和家庭清潔服務。公共區域增值服務收入的增長主要歸因於(i)新交付項目及通過收購獲得項目導致我們在管物業增長，因此可供我們管理的公共區域增長，以及(ii)我們加大力度使服務多樣化，以滿足不斷變化的客戶需求，例如為輸電塔和基站引入管理服務，以及在我們的在管物業向業主提供快遞櫃。與2018年相比，2017年來自停車場協租服務的收入相對較高，主要由於我們在2017年完成了一筆一次性大型交易。

### 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、維護及公用事業成本增加，而這與我們的業務擴展整體一致。

### 毛利及毛利率

由於上述情況，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的在管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。

## 財務資料

- **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7.1百萬元顯著增加至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效率。
- **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，此乃由於我們致力於提供多元化服務及更高規模經濟。

### 其他收入及支出淨額

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)我們確認少繳所得稅的滯納金增加人民幣0.9百萬元。有關更多詳情，請參閱「一若干合併全面收益表項目的說明一所得稅開支」；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年與我們全額結算有關款項後，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」，而部分被(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；及(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報酬收入人民幣1.1百萬元所抵銷。

### 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僱員福利開支增加，而這與我們的整體業務擴展一致。

---

## 財務資料

---

### 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、僱員福利開支以及維護與業務發展開支增加，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，而我們於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

由於上述情況，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。

### 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、截至2019年12月31日的人民幣14.6百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣14.7百萬元，主要與購買業務經營的辦公樓宇、設備及汽車相關。

#### 無形資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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、人民幣35.7百萬元及人民幣33.9百萬元。於業績紀錄期，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。

## 財務資料

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以及截至2019年12月31日及2020年6月30日分別適用於上述現金流量預測的27.3%及27.2%的稅前貼現率予以釐定，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。

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：

	截至2019年 12月31日	截至2020年 6月30日
預測期間收入增長率	1.4%-20.0%	1.0%-23.8%
預測期間毛利率	20.3%-21.3%	21.8%-23.2%
永久增長率	3.0%	3.0%
稅前貼現率	27.3%	27.2%

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日及2020年6月30日概無必要考慮任何減值撥備。截至2019年12月31日及2020年6月30日，按使用價值計算的可收回金額分別超過賬面值零及約人民幣0.9百萬元。湖南華冠於2019年12月31日獲收購，且截至2019年12月31日可收回金額與其賬面值相若。管理層認為，使用價值計算的關鍵假設出現任何合理的潛在變動不會令湖南華冠現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

## 財務資料

下表載列各主要假設變動對商譽減值之負面影響的敏感度分析：

	截至12月31日的	截至6月30日的
	減值金額	減值金額
	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
預測期間收入增長率		
下降3%	1,601	–
下降6%	3,589	81
預測期間毛利率		
下降1%	279	–
下降3%	1,688	1,797
永久增長率		
下降20%	834	–
下降30%	1,458	329
稅前貼現率		
增加1%	738	–
增加2%	1,458	282

### 以權益法入賬的投資

截至2020年6月30日，我們使用權益法確認了人民幣8.1百萬元的投資。我們以權益法入賬的投資乃關於(i)我們於兩家合營企業（即重慶佳寶及浙江星佳）的投資，截至2020年6月30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2020年6月30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、截至2019年12月31日的人民幣11.3百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣13.4百萬元，主要由於於有關期間計入損益的遞延所得稅增加（主要由應計費用及應收款項減值撥備組成）。

## 財務資料

### 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146.3百萬元以及截至2020年6月30日的人民幣177.4百萬元。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、截至2019年12月31日的人民幣109.3百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣123.5百萬元，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。我們應收關聯方貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣34.1百萬元大幅減少至截至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。

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						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
貿易應收款項 .....	74,970	112.6	72,287	127.8	146,279	116.4	177,357	116.1
— 應收第三方 .....	40,908	61.4	71,471	126.4	109,349	87.0	123,540	80.9
— 應收關聯方 .....	34,062	51.2	816	1.4	36,930	29.4	53,817	35.2
減：減值撥備 .....	(8,379)	(12.6)	(15,732)	(27.8)	(20,648)	(16.4)	(24,652)	(16.1)
— 第三方 .....	(8,379)	(12.6)	(15,732)	(27.8)	(20,648)	(16.4)	(24,652)	(16.1)
— 關聯方 .....	-	-	-	-	-	-	-	-
貿易應收款項淨額 .....	<u>66,591</u>	<u>100.0</u>	<u>56,555</u>	<u>100.0</u>	<u>125,631</u>	<u>100.0</u>	<u>152,705</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
60天內 . . . . .	8,437	8,914	37,120	35,333
— 第三方 . . . . .	2,152	8,828	21,175	23,122
— 關聯方 . . . . .	6,285	86	15,945	12,211
61至180天. . . . .	9,150	5,549	22,623	70,925
— 第三方 . . . . .	3,733	5,333	11,269	47,614
— 關聯方 . . . . .	5,417	216	11,354	23,311
181至365天. . . . .	31,649	36,614	62,470	38,523
— 第三方 . . . . .	24,207	36,306	53,353	27,001
— 關聯方 . . . . .	7,442	308	9,117	11,522
一至三年. . . . .	20,243	16,206	17,687	24,848
— 第三方 . . . . .	8,414	16,000	17,173	18,075
— 關聯方 . . . . .	11,829	206	514	6,773
三至五年. . . . .	1,993	4,570	5,066	6,728
— 第三方 . . . . .	1,993	4,570	5,066	6,728
— 關聯方 . . . . .	—	—	—	—
五年以上. . . . .	3,498	434	1,313	1,000
— 第三方 . . . . .	409	434	1,313	1,000
— 關聯方 . . . . .	3,089	—	—	—
<b>貿易應收款項總額 . . . . .</b>	<b>74,970</b>	<b>72,287</b>	<b>146,279</b>	<b>177,357</b>

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
截至年初／期初.....	2,923	8,379	15,732	20,648
年內／期內扣除.....	5,456	7,496	4,942	4,004
按不可收回撇銷的 應收款項.....	—	(143)	(26)	—
<b>截至年末／期末.....</b>	<b>8,379</b>	<b>15,732</b>	<b>20,648</b>	<b>24,652</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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、人民幣20.6百萬元以及人民幣24.7百萬元。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，請參閱「業務－物業管理服務－付款及信貸條款」。

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。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，經考慮該等實體的穩健財務狀況及良好信貸歷史，我們評估來自關聯方貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於業績紀錄期，並無確認來自關聯方貿易應收款項的虧損撥備。

## 財務資料

下表分別載列於所示日期所採納的預期虧損率及我們來自關聯方貿易應收款項的賬面總值及虧損撥備的變動：

	截至2017年12月31日								總計
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期虧損率	5.3%	5.3%	5.3%	32.4%	85.3%	97.7%	99.2%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	2,152	3,733	24,207	5,212	3,202	1,480	513	409	<b>40,908</b>
虧損撥備 (人民幣千元)	114	198	1,283	1,689	2,731	1,446	509	409	<b>8,379</b>
	截至2018年12月31日								總計
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期虧損率	5.5%	5.5%	5.5%	33.0%	87.5%	98.0%	99.3%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	8,828	5,333	36,306	10,961	5,039	3,188	1,382	434	<b>71,471</b>
虧損撥備 (人民幣千元)	486	293	1,997	3,617	4,409	3,124	1,372	434	<b>15,732</b>
	截至2019年12月31日								總計
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期虧損率	5.8%	5.8%	5.8%	33.3%	88.9%	98.2%	99.4%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	21,175	11,269	53,353	10,615	6,558	3,363	1,703	1,313	<b>109,349</b>
虧損撥備 (人民幣千元)	1,228	654	3,094	3,535	5,829	3,302	1,693	1,313	<b>20,648</b>

## 財務資料

	截至2020年6月30日								總計
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期虧損率	6.90%	6.90%	6.90%	33.5%	89.9%	98.4%	99.4%	100%	
總賬面值 (人民幣千元)	23,122	47,614	27,001	10,614	7,461	4,126	2,602	1,000	123,540
虧損撥備 (人民幣千元)	1,595	3,285	1,863	3,556	6,707	4,060	2,586	1,000	24,652

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)。

下表載列所示期間我們貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
				止六個月
	(天)			
貿易應收款項的				
平均周轉天數 <sup>(1)</sup> . . . . .	78	81	88	105
— 關聯方 . . . . .	210	112	89	212
— 獨立第三方 . . . . .	57	75	88	88

(1) 一個期間內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期內收入，再乘以365（就12個月期間而言）或182（就六個月期間而言）。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。於業績紀錄期，我們的貿易應收款項周轉天數分別為78天、81天、88天及105天。整體貿易應收款項的平均周轉天數由2019年的88天增加至截至2020年6月30日止六個月的105天，主要由於COVID-19疫情導致中國長時間停工，關聯方（主要是物業開發商）於物業建設中長期延誤因此延長結算貿易應收款項，從而導致應收關聯方貿易應收款項平均周轉天數增加，而於2019年及截至2020年6月30日止六個月，應收獨立第三方（主要包括業主及住戶，其結算模式受COVID-19疫情的影響較小）的貿易應收款項平均周轉

## 財務資料

天數穩定維持在88天。整體貿易應收款項的平均周轉天數由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。應收關聯方貿易應收款項的平均周轉天數由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款項。於業績紀錄期，我們關聯方貿易應收款項周轉天數較第三方更長，主要是由於我們與佳源地產品牌長期的業務關係及佳源地產品牌良好的信用記錄，我們認為與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較低。

我們於整個業績紀錄期維持的收款率，證明了我們於業績紀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日以及2020年6月30日，我們有關來自關聯方的物業管理費的收款率分別為82.1%、57.3%、52.9%及51.5%，而我們有關來自獨立第三方的物業管理費的收款率分別為90.6%、96.1%、88.6%及64.0%。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。我們採用多項舉措來加快收回貿易應收款項，對尚未收回的貿易應收款項保持嚴格的信貸控制以便及時收取物業管理費。例如，我們擬將收款率設為我們的業績指標並成立一個專門小組監察收款狀況，定期進行評估及分析並密切跟蹤貿易應收款項未償還部分的收取情況。特別是，我們指定專人跟蹤向關聯方收取物業管理費的進度，並定期根據收款率評估員工績效。更多有關我們為加強信貸控制而收款的資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－付款及信貸條款」。

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日應收關聯方貿易應收款項中的約人民幣12.6百萬元或23.3%後續獲結算，我們截至2020年6月30日應收獨立第三方貿易應收款項中的約人民幣30.8百萬元或24.9%已獲後續結算。

## 財務資料

### 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						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
應收關聯方款項 .....	55,312	79.3	519,059	96.4	544,009	90.0	550,207	96.3
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	18,986	3.3
其他 .....	4,144	5.9	2,240	0.5	2,531	0.4	2,345	0.4
<b>其他應收款項總額 .....</b>	<b>69,757</b>	<b>100.0</b>	<b>538,171</b>	<b>100.0</b>	<b>604,452</b>	<b>100.0</b>	<b>571,538</b>	<b>100.0</b>

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無息墊款人民幣216.5百萬元作為關聯方融資安排。該等墊款已於2018年全數清償及(ii)應收創源控股（其於重組前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。截至2019年12月31日，我們應收關聯方墊款為人民幣544.0百萬元，主要與以下各項相關：(i)作為佳源國際業務發展方面的內部現金分配計劃的一部分，向佳源國際集團作出的無息墊款人民幣217.6百萬元；(ii)應收創源控股（其於重組前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；及(iii)應收湖南華冠股東的款項人民幣23.7百萬元，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。於業績紀錄期，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。我們應收關聯方的墊款從截至2019年12月31日的人民幣544.0百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣550.2百萬元，主要由於(i)為其業務發展，我們向佳源國際集團的一間附屬公司作出無息墊款人民幣226.5百萬元；及(ii)向佳源國際集團作出的無息墊款人民幣217.6百萬元於2020年6月結清。有關更多詳情，請參閱「— 關聯方交易及結餘」。

---

## 財務資料

---

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住戶支付公用事業費。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。截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日按金及代客戶付款中的約人民幣1.4百萬元或7.4%已獲後續結算。

其他主要關於杭州的停車位庫存以及僱員餐飲、僱員養老保險、住房公積金及醫療保險的墊款。過往，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產權證。我們將停車場（無論有無有效產權證）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。

### 預付款項

於業績紀錄期，我們的預付款項主要是向供應商預付的公用事業、電信、維修及維護費用，例如電梯檢查及我們服務所用材料的預付款項，以及杭州若干停車場的使用權的預付款項。

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，這是由於向供應商作出的維修和維護的預付款減少，而截至2019年12月31日，預付款項增加至人民幣8.4百萬元，並於截至2020年6月30日進一步增加16.4%至人民幣9.7百萬元，主要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，至截至2019年12月31日的人民幣16.0百萬元，又進一步增加至2020年6月30日的人民幣19.8百萬元，主要由於於業績紀錄期我們在管物業項目增加導致分包成本增加。應付第三方的貿易應付款項由截至2017年12

## 財務資料

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，應付關聯方的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣2.4百萬元減少至截至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						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
貿易應付款項 .....								
— 應付第三方 .....	4,702	65.8	13,494	98.5	15,739	98.5	19,838	99.9
— 應付關聯方 .....	2,442	34.2	207	1.5	242	1.5	10	0.1
貿易應付款項總額 .....	<b>7,144</b>	<b>100.0</b>	<b>13,701</b>	<b>100.0</b>	<b>15,981</b>	<b>100.0</b>	<b>19,848</b>	<b>100.0</b>

下表載列所示期間我們貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(天)			
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	10	15	16	17

貿易應付款項平均周轉

天數<sup>(1)</sup> .....

(1) 一個期間內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期內服務成本，再乘以365（就12個月期間而言）或182（就六個月期間而言）。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。

於業績紀錄期，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。

## 財務資料

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
60天內 . . . . .	4,267	12,075	10,722	12,454
61至180天 . . . . .	204	446	2,142	4,615
181至365天 . . . . .	274	252	662	1,502
一年以上 . . . . .	2,399	928	2,455	1,277
<b>貿易應付款項總額 . . . . .</b>	<b>7,144</b>	<b>13,701</b>	<b>15,981</b>	<b>19,848</b>

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日貿易應付款項中的約人民幣7.7百萬元或38.7%後續獲結算。

### 其他應付款項

我們其他應付款項主要指(i)應付關聯方的款項，其主要涉及(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2019年應付沈先生的人民幣300.0百萬元（截至最後實際可行日期已悉數結清）；(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利；(ii)應付工資；(iii)已收押金（如履約保證金、已收業主保留金、裝修訂金和招標保證金）；(iv)公用事業費及其他應付款項，指自住戶及關聯方收到的款項，這些款項是我們代為收取的，須支付予相關供應商以（例如）結算公用事業費及垃圾清理費，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)其他如少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：

## 財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
應付關聯方款項 .....	6,833	300,000	304,200	304,200
應付工資 .....	21,684	46,748	69,150	66,533
已收押金 .....	30,676	34,525	58,302	62,135
公用事業費及其他應付款項 .	53,848	45,124	43,960	44,151
業主維修基金 .....	15,517	26,167	32,764	36,720
業務合併應付代價.....	–	2,016	27,753	394
其他應付稅項 .....	4,547	6,804	9,474	9,479
其他.....	5,471	11,172	14,981	20,847
<b>總計 .....</b>	<b><u>138,576</u></b>	<b><u>472,556</u></b>	<b><u>560,584</u></b>	<b><u>544,459</u></b>

公用事業費及其他應付款項從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，並進一步略微降低至2019年的人民幣44.0百萬元，此乃主要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，原因是我們逐漸減少向業主提供該服務。截至2020年6月30日，我們的公用事業費及其他應付款項相對穩定，為人民幣44.2百萬元。

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，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%股權而應向佳源服務當時的股東支付人民幣300.0百萬元；(ii)於業績紀錄期業務擴張導致應付工資與已收押金增加；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。截至2020年6月30日止六個月，我們的其他應付款項輕微減少至人民幣544.5百萬元，主要反映結算後與我們於2018年及2019年的收購有關的業務合併的應付代價減少。

截至2020年9月30日，截至2020年6月30日的其他應付款項中的約人民幣42.2百萬元或7.7%後續獲結算。

## 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預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，增加75.0%至截至2019年12月31日的人民幣77.3百萬元，又進一步增加4.3%至截至2020年6月30日的人民幣80.7百萬元，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。

下表按支付預付款項日期呈列截至所示日期合約負債賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
一年以內	24,871	44,182	77,326	80,653
<b>合約負債</b>	<b>24,871</b>	<b>44,182</b>	<b>77,326</b>	<b>80,653</b>

截至2020年9月30日，我們截至2020年6月30日的合約負債中的約人民幣61.7百萬元或76.5%已獲後續結算。

### 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	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
				6月30日	9月30日
	(人民幣千元)				
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	160	144	880	530	695
貿易及其他應收款項 .....	142,992	600,597	738,439	733,966	784,144
受限制銀行存款 .....	50	1,351	1,559	1,112	1,112
現金及現金等價物 .....	21,744	33,367	37,644	47,508	14,002
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>164,946</b>	<b>635,459</b>	<b>778,522</b>	<b>783,116</b>	<b>799,953</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
				6月30日	9月30日
	(人民幣千元)				
<b>流動負債</b>					
合約負債.....	24,871	44,182	77,326	80,653	59,395
貿易及其他應付款項.....	145,720	486,257	576,565	564,307	576,350
租賃負債.....	386	396	1,336	1,710	1,624
即期所得稅負債.....	9,009	20,266	26,552	10,422	16,603
流動負債總額.....	179,986	551,101	681,779	657,092	653,972
<b>流動資產／(負債)淨額.....</b>	<b><u>(15,040)</u></b>	<b><u>84,358</u></b>	<b><u>96,743</u></b>	<b><u>126,024</u></b>	<b><u>145,981</u></b>

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－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們於2017年錄得負經營活動現金流量及截至2017年12月31日錄得流動負債淨額及負債淨額，令我們面臨流動資金風險」。

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（包括我們應收創源控股的未付資本出資人民幣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，部分被(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%股權而應向佳源服務當時的股東支付人民幣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。

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，而這是由於(i)貿易應收款項增加人民幣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)向第三方墊款款項人民幣37.3百萬元。有關進一步討論，請參閱「選定財務狀況表項目－其他應收款項」，部分被(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

---

## 財務資料

---

南華冠有關的業務合併應付代價人民幣27.7百萬元，(b)已收押金增加人民幣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 – 其他應付款項」；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6月30日的人民幣126.0百萬元，主要是由於(i)我們於截至2020年6月30日止六個月結付了部分所得稅負債，令即期所得稅負債減少人民幣16.1百萬元；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣12.3百萬元，主要由於結算應就業務合併支付的若干代價；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣9.9百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日的人民幣126.0百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣146.0百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣50.2百萬元，此乃由於(a)貿易應收款項增加人民幣35.8百萬元及(b)向佳源國際集團的一間附屬公司作出的無息墊款增加人民幣17.6百萬元的綜合影響，部分被應收湖南華冠一名股東款項減少人民幣4.2百萬元所抵銷，及(ii)合約負債減少人民幣21.3百萬元，部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣33.5百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12.0百萬元（主要原因是與每月應計獎金有關的應付工資增加人民幣8.3百萬元）所抵銷。

### 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，我們可能將部分[編纂]所得款項用於滿足部分資金需求。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列所示期間我們現金流量概要：

	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)				
營運資金變動前的經營					
現金流量 .....	32,312	58,479	75,240	40,982	59,160
— 營運資金變動 .....	(30,398)	63,425	(7,082)	(6,964)	(11,207)
— 已繳納中國企業所得稅 .....	(5,313)	(6,177)	(16,428)	(11,560)	(34,566)
經營活動(所用)/					
所得現金淨額 .....	(3,399)	115,727	51,730	22,458	13,387
投資活動所得/(所用)					
現金淨額 .....	174,915	(80,571)	(47,051)	(34,276)	2,909
融資活動所用現金淨額 .....	(168,669)	(23,533)	(402)	(259)	(6,432)
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額 .....	<b>2,847</b>	<b>11,623</b>	<b>4,277</b>	<b>(12,077)</b>	<b>9,864</b>
截至年初/期初現金及現金等價物 .....	18,897	21,744	33,367	33,367	37,644
截至年末/期末現金及現金等價物 .....	<b>21,744</b>	<b>33,367</b>	<b>37,644</b>	<b>21,290</b>	<b>47,508</b>

### 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負現金流量約為人民幣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。營運資金減少人民幣30.4百萬元(未計收購附屬

## 財務資料

公司的影響) 主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣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。營運資金變動金額為人民幣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。

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，主要涉及(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墊款人民幣37.3百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣18.5百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣43.5百萬元所抵銷。

於截至2020年6月30日止六個月，我們擁有經營活動所得現金流量淨額人民幣13.4百萬元，乃歸因於經營活動所得現金人民幣48.0百萬元及已付所得稅人民幣34.6百萬元。營運資金變動前，我們的經營現金流入為人民幣59.2百萬元。除收購附屬公司的影響外，營運資金減少人民幣11.2百萬元，主要是因為貿易及其他應收款項增加人民幣30.4百萬元，此乃主要與我們整體業務增長令在管物業數量增加，從而導致貿易應收款項增加有關，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣15.1百萬元所抵銷，此乃主要由於就湖南華冠相關業務合併結算若干應付代價。

### **投資活動所得／(所用) 現金淨額**

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

## 財務資料

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，部分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業績紀錄期不時作出的免息關聯方融資安排，而該等墊款須按要求償還。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及向獨立第三方墊款人民幣38.5百萬元有關，部分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「選定財務狀況表項目－其他應收款項」。

於截至2020年6月30日止六個月，我們擁有投資活動所得現金流量淨額人民幣2.9百萬元，主要由於(i)來自佳源創盛集團的關聯方還款人民幣220.3百萬元；及(ii)第三方還款人民幣38.5百萬元，部分被與我們提供予佳源國際集團一間附屬公司無息墊款有關的向關聯方墊款人民幣226.5百萬元所抵銷。

### 融資活動所得／(所用) 現金淨額

於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)就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，部分被我們的當時股東注資人民幣45.0百萬元所抵銷。

於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利人民幣16.2百萬元及償付關聯方款項人民幣6.8百萬元。

於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以墊款的相同數額支付人民幣300.0百萬元；及(ii)租賃付款人民幣0.4百萬元。

於截至2020年6月30日止六個月，我們擁有融資活動所用現金流量淨額人民幣6.4百萬元，主要由於向非控股權益支付的股利人民幣3.5百萬元，租賃付款人民幣1.5百萬元及已付[編纂]開支人民幣1.4百萬元。

## 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[編纂]估計所得款項淨額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、2020年6月30日以及2020年9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、2020年6月30日以及2020年9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、人民幣304.2百萬元及人民幣300.0百萬元，合併業務的應付代價分別為零、人民幣2.0百萬元、人民幣27.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。有關應付關聯方款項及合併業務的應付代價的進一步討論，請參閱「— 選定財務狀況表項目 — 其他應付款項」。

### 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2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	9月30日
			(人民幣千元)		
非流動租賃負債.....	229	105	1,187	198	147
流動租賃負債.....	386	396	1,336	1,710	1,624
	<b>615</b>	<b>501</b>	<b>2,523</b>	<b>1,908</b>	<b>1,771</b>

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日的人民幣2.5百萬元減少24.4%至截至2020年6月30日的人民幣1.9百萬元，乃主要由於若干用作僱員宿舍的物業租賃協議到期。截至2020年9月30日，我們的租賃負債減少至人民幣1.8百萬元。

---

## 財務資料

---

### 或有負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日以及2020年9月30日，我們並無任何未償付重大或有負債。

### 財務擔保

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無任何未償付擔保。

截至2020年6月30日及2020年9月30日，根據日期為2020年6月14日並由（其中包括）佳源國際（作為借方）及沈先生、創源控股、我們、創源發展和佳源香港（作為擔保方）與香港上海滙豐銀行有限公司（作為授權牽頭行和賬簿管理人、融資代理和擔保代理）以及其他貸方訂立的融資協議，我們及我們的附屬公司創源發展及佳源香港同意為佳源國際一筆最高70.0百萬美元的定期貸款提供擔保（「擔保」），並已質押創源控股所持有的本公司股份以及我們附屬公司創源發展、佳源香港及浙江禾源的股份作為該筆貸款的擔保（「股份質押」）。擔保及股份質押將於[編纂]之前解除，而我們、創源發展及佳源香港將不再是融資協議的訂約方。有關貸款將於[編纂]後不久由佳源國際償還。

除本文件所披露者及集團間負債外，截至2020年9月30日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），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的債務、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9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日以及2020年6月30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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
不超過一年.....	227	280	261	209

#### 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，主要由於我們業務擴大推動汽車購買量增加。於截至2020年6月30日止六個月，我們的資本開支增加至人民幣2.6百萬元，主要由於我們在管建築面積增加導致我們購買更多設備用於提供物業管理服務。

下表載列於業績紀錄期產生的資本開支：

	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)				
物業及設備.....	4,166	2,857	9,420	1,928	2,588

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、辦公樓宇、設備及汽車。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。

## 財務資料

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2020年6月30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。

### 主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及期間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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日 或截至該日 止六個月
流動比率 <sup>(1)</sup> (倍).....	0.9	1.2	1.1	1.2
速動比率 <sup>(2)</sup> (倍).....	0.9	1.2	1.1	1.2
總資產回報率 <sup>(3)</sup> (%).....	7.5	8.6	6.7	8.5 <sup>(5)</sup>
權益回報率 <sup>(4)</sup> (倍).....	10.4	0.7	0.4	0.4 <sup>(5)</sup>

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

(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) 權益回報率按歸屬於本公司擁有人的年內利潤及全面收益總額除以年初及年末歸屬於本公司擁有人權益總額平均結餘再乘以100%計算。

(5) 該等數字已年化處理，以可與之前年度比較，但並非實際結果的指示。

---

## 財務資料

---

### 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日以及2020年6月30日分別為0.9倍、1.2倍、1.1倍及1.2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年的8.6%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。

我們的總資產回報率從2019年的6.7%增長至截至2020年6月30日止六個月的8.5%，主要由於我們於業績紀錄期繼續提升我們的盈利能力而令我們的淨利潤增加。

### 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倍及2019年的0.4倍，主要由於2017年就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，以及於業績紀錄期保留盈利積累導致權益總額增速快於淨利潤的增速。我們於截至2020年6月30日止六個月的權益回報率維持於0.4倍。

### 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資金風險。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。

### 信貸風險

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貸風險，原因是其大部分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。

---

## 財務資料

---

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評估該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，於業績紀錄期，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。

### 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。倘所涉各方均受共同控制，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。

## 財務資料

下表載列所示期間的重大關聯方交易：

	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)				
<b>沈先生控制的實體</b>					
提供物業管理服務.....	1,980	3,632	10,775	5,084	7,047
向非業主提供增值服務.....	27,798	53,211	65,568	30,550	28,272
已收利息.....	2,213	-	-	-	-
報酬收入.....	-	1,103	-	-	-
已付清潔及安保服務費.....	2,050	4,730	-	-	-
<b>沈先生共同控制的實體</b>					
向非業主提供增值服務.....	-	476	1,155	577	2,030
<b>本集團主要管理層</b>					
已收利息.....	-	-	124	62	51
<b>對本公司的一間附屬公司擁有 重大影響力的實體</b>					
- 向物業開發商提供增值服務.....	-	-	-	-	291
- 提供物業管理服務.....	-	-	-	-	1,383

## 財務資料

下表載列截至所示日期的關聯方結餘：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
<b>沈先生控制的實體</b>				
貿易性質及計入：				
－ 貿易應收款項.....	34,062	816	35,910	51,071
－ 按金及代客戶付款.....	2,959	2,066	2,502	3,735
－ 預付款項.....	－	－	1,218	－
－ 貿易應付款項.....	2,442	207	242	10
－ 公用事業費及其他應付款項.	6,667	233	244	1,704
－ 合約負債.....	1,366	2,640	1,233	2,071
非貿易性質及計入：				
－ 應收關聯方款項.....	52,712	516,459	517,625	526,547
－ 應付關聯方款項.....	6,833	300,000	300,000	300,000
<b>沈先生共同控制的實體</b>				
貿易性質及計入：				
－ 貿易應收款項.....	－	－	1,020	2,270
<b>本集團主要管理人員</b>				
非貿易性質及計入：				
－ 應收關聯方款項.....	2,600	2,600	2,724	－
<b>本公司共同控制的實體</b>				
貿易性質及計入：				
－ 按金及代客戶付款.....	－	－	1,045	1,052
－ 公用事業費及其他應付款項.	－	－	2,792	2,794
<b>對本公司一間附屬公司擁有</b>				
<b>重大影響力的實體</b>				
貿易性質及計入：				
－ 貿易應收款項.....	－	－	－	476
非貿易性質及計入：				
－ 應收關聯方款項.....	－	－	23,660	23,660
－ 應付關聯方款項.....	－	－	31,178	4,200

## 財務資料

於業績紀錄期，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年以及截至2020年6月30日止六個月，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、人民幣10.8百萬元及人民幣7.0百萬元，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、人民幣66.7百萬元及人民幣30.6百萬元。2017年、2018年及2019年的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」。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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、人民幣544.0百萬元及人民幣550.2百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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、人民幣331.2百萬元及人民幣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「－若干合併全面收益表項目的說明－其他收入及支出淨額」、「－選定財務狀況表項目－其他應收款項」及「－選定財務狀況表項目－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屬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截至最後實際可行日期已悉數結清。

### 股利政策及可分派儲備

截至2020年6月30日止六個月，湖南華冠（本集團擁有其65%股權的附屬公司）向其股東宣派股利人民幣10.0百萬元。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註15。於2020年10月20日，我們宣派了股利人民幣170.0百萬元，而截至最後實際可行日期，其已以現金結清。

除上文所述者外，我們目前並無制定未來股利付款計劃。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度股利及股利金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股利的支付與否及金額亦將取決於從我們附屬公司獲得股利的

## 財務資料

情況。中國法律規定，股利僅可從按照中國企業會計準則計算的年內利潤中支付，中國企業會計準則在許多方面有別於香港財務報告準則等其他司法管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，此部分不得用作現金股利分派。

截至2020年6月30日，本集團的可分派儲備（保留盈利）為人民幣109.7百萬元。

### 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。

### [編纂]開支

股份[編纂]的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計約為[編纂]百萬港元，約佔[編纂]所得款項總額（假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數）的[編纂]%，其中約[編纂]百萬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]百萬港元將於截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，人民幣[編纂]百萬元於截至2020年6月30日止六個月的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合併有形資產淨值乃為說明[編纂]對本公司擁有人截至2020年6月30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合併有形資產淨值，僅作說明之用，因其假設性質，未必能真實反映假設[編纂]完成後本集團截至2020年6月30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2020年6月30日的合併資產淨值，並作以下調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

## 財務資料

	截至2020年		截至2020年		
	6月30日		6月30日		
	本公司		本公司		
	擁有人應佔		擁有人應佔		
	本集團經		本集團未經		
	[編纂]	[編纂]	審核備考經	審核備考經	
	估計所得	估計所得	調整合併有	調整合併有	每股股份未經審核備考經調整
	形資產淨值 <sup>(1)</sup>	款項淨額 <sup>(2)</sup>	形資產淨值	形資產淨值	合併有形資產淨值 <sup>(3)</sup>
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元) (港元)
按[編纂]每股股份					
[編纂]港元計算 . . . . .	<u>152,877</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按[編纂]每股股份					
[編纂]港元計算 . . . . .	<u>152,877</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

- (1) 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團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，乃根據截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣186,801,000元及截至2020年6月30日之無形資產調整約人民幣33,924,000元計算。
- (2) [編纂]估計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（不包括於2020年6月30日之前已計入本集團合併全面收益表中的[編纂]開支約人民幣[編纂]元），亦無計及「股本」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合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份基準，並假設[編纂]及[編纂]已於2020年6月30日完成而得出，並無計及「股本」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2020年6月30日後的任何交易結果或其他交易作出任何調整。
- (5) 本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未計及董事會於2020年10月20日所批准之宣派人民幣170.0百萬元的股利。倘計及有關股利的影響，則按[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]港元計，未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值分別為[編纂]港元及[編纂]港元。

---

## 財務資料

---

### 董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除「業務－COVID-19疫情的影響」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2020年6月30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2020年6月30日以來並無發生將重大影響會計師報告（全文載於本文件附錄一）所載資料的事件。