

財務資料

閣下應將本節與本上市文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表(包括附註)一併閱讀。本公司綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應閱覽整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，涉及風險及不確定性。該等陳述基於我們對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展之經驗及理解，以及我們認為於有關情況下屬適當之其他因素所作之假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預測有很大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述中預測者有重大差異的因素包括本上市文件中「風險因素」一節中討論的因素。

概覽

我們是福建省領先的住宅物業管理服務供應商，根據中國指數研究院，按收益我們於總部位於福建省2019年物業管理百強企業中，排名第二。於業績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

我們向我們在管物業的業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理、物業裝修及擺設、公共設施維修保養服務，重點服務於住宅物業。我們主要自行或透過第三方分包商或服務公司向我們在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區服務。就非業主增值服務方面，我們主要提供(i)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向物業開發商提供如項目設計及建築物料等諮詢服務，及(ii)向物業開發商為售前中心提供接待、秩序維持及清潔服務。

截至2019年12月31日止三個年度各年，我們的總收益分別為人民幣447.1百萬元、人民幣608.6百萬元及人民幣801.3百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為33.9%，錄得年度溢利分別為人民幣32.5百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣68.3百萬元，複合年增長率為45.0%。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的總收益分別為人民幣347.2百萬元及人民幣452.2百萬元，增長率為30.2%，分別錄得溢利人民幣30.2百萬元及人民幣61.5百萬元，增長率為103.6%。

財務資料

編製基準

根據重組(於文件「歷史、重組及公司架構」一節更詳盡闡釋)，緊接重組前及緊隨重組後，從事物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的本集團現時旗下公司處於最終控股公司廈門建發的共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，就附錄一的會計師報告及本節而言，歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」，採用合併會計原則為基準編製，猶如現行集團架構於整個呈列業績記錄期間內或自該等合併公司首次受廈門建發控制當日起(以較短者為準)一直存在。

就附錄一的會計師報告及本節而言，編製歷史財務資料已假設除外公司進行的業務的轉讓已於2017年1月1日(即業績記錄期間開始之日)進行。因此，歷史財務資料不包括除外公司進行的業務於業績記錄期間的業績以及與除外公司進行的業務直接有關的所有資產及負債。

本集團於業績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括自所呈列的最早日期起或自附屬公司及／或業務首次受廈門建發共同控制日期起(以較短者為準)現時組成本集團的除外公司進行的業務的業績及現金流量。

本集團於2017年12月31日的綜合財務狀況表已使用現有賬面值從廈門建發的角度編製以呈列合併公司的資產及負債。並無就共同控制權業務合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公平值的權益超出成本的部份(以控制方權益持續為限)確認任何金額。

於截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月向第三方收購的公司乃自收購日期起納入歷史財務資料。

集團內公司間交易、結餘與集團公司間交易之未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

財務資料

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將會持續受到多項因素影響，包括本上市文件「風險因素」一節載列的相關因素及下文所載者：

我們的在管建築面積

我們的大部分收入來自我們的物業管理服務，分別佔我們截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收益的67.7%、65.7%、60.7%、65.8%及62.3%。我們來自物業管理服務的收入取決於我們的在管建築面積。因此，我們的財務狀況及經營業績受物業管理業務的在管建築面積影響，我們的收入增長取決於我們維持及發展在管建築面積的能力，而我們維持及發展在管建築面積的能力又受我們續簽現有物業管理服務合同和獲得新服務合同的能力影響。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們在管建築面積分別為15.8百萬平方米、18.8百萬平方米、20.7百萬平方米及21.7百萬平方米，其中67.3%、61.5%、54.4%及55.7%為餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團開發的物業。

倘本公司無法維持或發展由餘下廈門建發集團及餘下建發國際集團或獨立第三方或兩者所開發之物業管理組合，則本公司之業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

品牌及定價能力

我們一般根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型如住宅或非住宅及位置如一線或二線城市；(ii)建議服務的範疇及品質；(iii)預期營運開支(包括員工成本、分包成本及營運行政開支)；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；及(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)。

此外，物業管理公司就住宅社區等物業的管理服務可能收取的費用由中國有關部門監管及監督。

因此，在釐定我們的定價時，我們必須在具有足夠競爭力的項目定價和確保有吸引力的利潤率之間取得平衡。如果在釐定我們的定價時未能平衡各種因素，可能會對我們的財務狀況和經營成果造成重大不利影響。

財務資料

下表載列假設所有其他因素維持不變，本公司於業績記錄期間參照物業管理費的波動後於所示年／期內的溢利敏感度分析，僅作說明用途：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理業務收入	302,776	400,049	486,314	228,596	281,935
年／期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
假設我們的物業管理費上升／下降5%					
總收益增加／減少	15,139	20,002	24,316	11,430	14,097
年／期內溢利增加／減少 ^(附註)	11,354	15,002	18,237	8,573	10,573
假設我們的物業管理費上升／下降10%					
總收益增加／減少	30,278	40,005	48,631	22,860	28,194
年／期內溢利增加／減少 ^(附註)	22,709	30,004	36,473	17,145	21,146

附註：按25%的企業所得稅計算

管理員工成本及分包成本的能力

於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的銷售成本主要為員工成本，即向客戶提供服務的員工薪酬及佣金，分別佔我們銷售總成本的68.7%、67.7%、65.3%、70.5%及66.1%。於業績記錄期間，員工成本增加大致上與業務規模增長一致。我們外包部分服務予第三方服務供應商時亦會產生分包成本。公共區域成本為有關物業管理服務的公共區域維護時所產生的成本。因此，我們管理員工成本及分包成本的能力將影響經營業績。

財務資料

下表載列假設所有其他因素維持不變，本公司於業績記錄期間參照員工成本及分包成本的波動後於所示年／期內的溢利敏感度分析，僅作說明用途：

	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
銷售成本	330,055	467,727	617,933	263,151	342,407
年／期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
假設我們的員工成本及分包成本上升／下降5%					
銷售成本增加／減少	13,977	19,684	26,449	11,755	15,310
年／期內溢利減少／增加 ^(附註)	10,483	14,763	19,837	8,816	11,482
假設我們的員工成本及分包成本上升／下降10%					
銷售成本增加／減少	27,955	39,368	52,898	23,510	30,620
年／期內溢利減少／增加 ^(附註)	20,966	29,526	39,673	17,632	22,965

附註：按25%的企業所得稅計算

競爭

根據中國指數研究院，中國的物業管理行業分散競爭激烈，於2019年，行業內有130,000名物業管理公司營運。我們須在多個方面與業內人士競爭，包括價格、聲譽、品牌、財政資源及服務質素。我們能否與競爭對手有效競爭，以及能否維持或改善我們的市場地位，將影響我們尋找新的物業管理項目和續新現有物業管理項目的能力，從而影響我們的在管建築面積，以及我們可向客戶收取的價格。如果我們無法獲得新的物業管理協議、續簽現有的物業管理協議或按有利可圖的價格收取物業管理費，我們的財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於業績記錄期間，我們的收益來自(i)提供物業管理服務，(ii)提供社區增值及協同服務；以及(iii)向非業主提供增值服務，這些服務溢利率各有不同。下表載列我們於所示年度／期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣		人民幣		
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5
社區增值及協同服務	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3
非業主增值服務	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8
總計	116,996	26.2	140,891	23.1	183,397	22.9	84,086	24.2	109,758	24.3

於業績記錄期間，我們的社區增值及協同服務的毛利率顯著高於其他業務的毛利率。因此，三項業務收益貢獻結構的任何變化或任何該等業務溢利率的變化，均可能對本公司的整體溢利率造成影響，從而影響我們的經營業績。有關我們於業績記錄期間毛利率的進一步詳情，請參閱本節下文「經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明-毛利及毛利率」一段。

重大會計政策及主要估計和判斷

收益確認

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包乾制物業管理的物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，而本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為銷售成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額或物業單位產生或應

財務資料

計的物業管理成本總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值及協同服務

社區增值及協同服務主要包括(i)向業主及住戶提供家居生活服務，如家政及清潔服務及維修及保養服務；及團購服務，按每項服務收費，並於提供有關服務時確認；(ii)來自房地產經紀及資產管理服務以二度銷售及出租交易物業及停車位的佣金收入，於提供服務時立即向業主及第三方收取，並按當時淨額確認；(iii)來自公共區域增值服務的收益，例如出租公共區域及廣告位及臨時停車管理等，在提供該等服務時確認；(iv)透過經營溢佰中心提供的護老及健康增值服務的收益，根據與客戶及交易方簽訂的合同所規定的詳細交易條款，按時間確認；(v)智能社區服務主要包括設計、建造、運營、智慧物業管理系統維護、銷售智能設備及軟件作為部分智慧物業管理系統的設計及建造服務。智慧社區服務的收益是在本集團的業績創造或提升客戶控制的資產時按時間確認。完全履行履約義務的進度按產出法計量，即根據最能反映本集團轉讓服務控制權的業績，直接計量截至目前已向客戶轉讓的服務價值相對於合同承諾的剩餘服務，確認收益。迄今向客戶轉讓的服務價值是根據進度證明(參照客戶或其代理人證明的工程)來計量的。由於應收款項是在提供服務時按時間確認，而應付款項只需經過一段時間便可收取，代價為無條件。銷售智能硬件設備及軟件的固定費用收入在本集團將資產控制權轉移給客戶時確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括(i)向物業開發商提供接待、維持秩序及清潔服務，如探訪接待、客戶查詢、保安及維持秩序、日常水電及維護服務及於售前中心的售前活動協助，該等服務按每月收費，並於本集團履行職責時，客戶同時獲得並消費，按時確認收益；及(ii)於物業開發及建造階段向物業開發商提供的諮詢服務及其他服務，該等服務按估計成本加法計算的預定價格收費，並於提供該等服務時按時確認收益。

財務資料

金融資產的後續計量和減值

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合同現金流量，並設有合同條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算。

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「財務收入淨額」。折現如影響不大，則會省略。本集團的現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收關聯方款項以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及可收回增值稅)屬於此類金融資產。本公司的金融資產包括應收直接控股公司款項，該款項於本公司的財務狀況表上呈現。

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時已應用簡化方式，並已於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合同現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據本集團具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

本集團對其他應收款項計算相等於十二個月預期信用虧損的虧損撥備，直至自初始確認以來其信用風險顯著增加，在這種情況下，本集團確信存續期預期信用虧損。是否應確認存續期信用虧損的評估依據是自初始確認以來，違約風險的可能性是否顯著增加。

按公平值計入損益的金融資產

與「持有以收取」或「持有以收取及出售」不同業務模式持有的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益。此外，不論業務模式如何，合同現金流量不僅為本金及利息支付的金融資產按公平值計量且其變動計入損益。本集團的非上市次級證券屬於該類金融資產。

金融負債

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、租賃負債以及證券化安排的收款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債按公平值計入損益則除外。其後，金融負債(租賃負債除外)採用實

財務資料

際利率法按攤銷成本計量，惟非被指定及用作對沖工具的衍生工具以及按公平值計量且其變動計入損益的金融負債則除外，該等其後按公平值計量，而收益或虧損則於損益確認。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項及應付關聯方款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)，並於其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於期內使用實際利率法於損益確認。交易成本計入證券化安排的收款的賬面值，並於安排期間使用實際利率法攤銷。

即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。於2017、2018及2019年12月31日及2020年6月30日，遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣1.9百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣5.4百萬元。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無就中國附屬公司於2007年後的未分派溢利的相關暫時差異分別為人民幣71.6百萬元、人民幣120.8百萬元、人民幣181.7百萬元及人民幣209.8百萬元確認遞延稅項負債，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

對漳州怡家園月港的控制權

儘管本集團僅持有漳州怡家園月港的50%股權，但根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免漳州怡家園月港董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本

財務資料

集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導漳州怡家園月港的相關活動，因此擁有漳州怡家園月港的控制權。因此，漳州怡家園月港分類為本公司的附屬公司。

經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明

下表載列我們於所示年度／期間的經選定綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	447,051	608,618	801,330	347,237	452,165
銷售成本	(330,055)	(467,727)	(617,933)	(263,151)	(342,407)
毛利	116,996	140,891	183,397	84,086	109,758
其他收入	2,918	6,126	7,943	3,450	20,422
銷售及營銷開支	(144)	(781)	(552)	(90)	(936)
行政及其他經營開支	(78,075)	(90,375)	(114,040)	(50,866)	(54,044)
貿易及其他應收款項的預期 信貸虧損撥備淨額	(1,136)	(1,380)	(1,663)	(2,616)	(3,180)
融資收入淨額	3,714	11,970	20,835	8,023	15,653
分佔聯營公司業績	—	—	(2,257)	(50)	(1,262)
除所得稅前溢利	44,273	66,451	93,663	41,937	86,411
所得稅開支	(11,814)	(17,968)	(25,378)	(11,705)	(24,940)
年／期內溢利	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471
以下應佔年／期內溢利：					
— 本公司權益持有人	30,750	47,835	68,181	30,233	61,011
— 非控股權益	1,709	648	104	(1)	460
	32,459	48,483	68,285	30,232	61,471

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
其他全面收益					
其後可重新分類至損益					
的項目：					
換算海外業務財務報表時					
產生的匯兌差額	—	—	—	—	(23)
年／期內全面收益總額	<u>32,459</u>	<u>48,483</u>	<u>68,285</u>	<u>30,232</u>	<u>61,448</u>

收益

在業績記錄期間，我們自三個業務，即(i)物業管理服務、(ii)社區增值及協同服務、及(iii)非業主增值服務產生收益。下表按業務類別列出我們於所示年度／期間的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%								
							(未經審核)			
物業管理服務	302,776	67.7	400,049	65.7	486,314	60.7	228,596	65.8	281,935	62.3
社區增值及										
協同服務	52,215	11.7	56,614	9.3	80,221	10.0	30,154	8.7	42,403	9.4
非業主增值服務	92,060	20.6	151,955	25.0	234,795	29.3	88,487	25.5	127,827	28.3
總計	<u>447,051</u>	<u>100.0</u>	<u>608,618</u>	<u>100.0</u>	<u>801,330</u>	<u>100.0</u>	<u>347,237</u>	<u>100.0</u>	<u>452,165</u>	<u>100.0</u>

於業績記錄期間，我們大部分收益來自提供物業管理服務，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們總收益的67.7%、65.7%、60.7%、65.8%及62.3%。我們在業績記錄期間提供物業管理服務產生的收益金額有所增長。同時，由於我們使收益來源多元化，在業績記錄期間，提供物業管理服務產生的收益佔總收益的比例每年下降，主要是由於向非業主提供增值服務產生的收益有較大幅度的增長，而這又是由於以物業開發商為主的非業主客戶樓盤銷售增加，使我們向非業主提供增值服務的需求增加，如向物業開發商提供於預售中心的諮詢服務、及接待、維持秩序及清潔服務等。

財務資料

下表列出本公司於所示年度/期間分別產生自(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%								
物業管理服務：										
— 餘下建發國際集團	—	—	797	0.1	3,301	0.4	1,174	0.3	3,503	0.7
— 餘下廈門建發集團	51,461	11.5	50,638	8.3	47,472	5.9	21,237	6.1	17,985	4.0
— 獨立第三方	251,315	56.2	348,614	57.3	435,541	54.4	206,185	59.4	260,447	57.6
小計：	<u>302,776</u>	<u>67.7</u>	<u>400,049</u>	<u>65.7</u>	<u>486,314</u>	<u>60.7</u>	<u>228,596</u>	<u>65.8</u>	<u>281,935</u>	<u>62.3</u>
社區增值及協同服務：										
— 餘下建發國際集團	431	0.1	1,765	0.3	1,196	0.1	442	0.1	1,162	0.3
— 餘下廈門建發集團	5,903	1.3	4,182	0.7	2,982	0.4	443	0.1	1,244	0.3
— 獨立第三方	45,881	10.3	50,667	8.3	76,043	9.5	29,269	8.5	39,997	8.8
小計：	<u>52,215</u>	<u>11.7</u>	<u>56,614</u>	<u>9.3</u>	<u>80,221</u>	<u>10.0</u>	<u>30,154</u>	<u>8.7</u>	<u>42,403</u>	<u>9.4</u>
非業主增值服務：										
— 餘下建發國際集團	26,109	5.9	70,975	11.7	124,919	15.6	47,911	13.8	90,099	19.9
— 餘下廈門建發集團	57,783	12.9	58,678	9.6	74,873	9.3	32,542	9.4	23,425	5.2
— 獨立第三方	8,168	1.8	22,302	3.7	35,003	4.4	8,034	2.3	14,303	3.2
小計：	<u>92,060</u>	<u>20.6</u>	<u>151,955</u>	<u>25.0</u>	<u>234,795</u>	<u>29.3</u>	<u>88,487</u>	<u>25.5</u>	<u>127,827</u>	<u>28.3</u>
總計	<u>447,051</u>	<u>100.0</u>	<u>608,618</u>	<u>100.0</u>	<u>801,330</u>	<u>100.0</u>	<u>347,237</u>	<u>100.0</u>	<u>452,165</u>	<u>100.0</u>

有關我們與廈門建發及餘下建發國際集團的關係詳情，請參閱本上市文件「業務—物業管理服務—項目來源」一段。

物業管理服務收益

物業管理服務產生的收益主要包括本公司就向本公司管理物業的業主和住戶提供物業管理服務而收取的物業管理費，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣302.8百萬元、人民幣400.0百萬元、人民幣486.3百萬元、人民幣228.6百萬元及人民幣281.9百萬元。該等增加主要是由於我們管理的住宅及非住宅物業數量因業務持續擴張而增加所致。於2017年、2018年及2019年12月31日及2019年及2020年6月30日，我們提供物業管理服務的物業數量分別為108、132、195、140及203，在管總面積分別為15.8百萬平方米、18.8百萬平方米、20.7百萬平方米、17.9百萬平方米和21.7百萬平方米。

財務資料

下表按物業類別載列於所示年度／期間，我們的物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%								
	(未經審核)									
住宅物業	229,170	75.7	289,356	72.3	348,203	71.6	165,214	72.3	209,044	74.1
非住宅物業	73,606	24.3	110,693	27.7	138,111	28.4	63,382	27.7	72,891	25.9
總計	302,776	100.0	400,049	100.0	486,314	100.0	228,596	100.0	281,935	100.0

我們大部分收入來自提供住宅物業管理服務，分別佔截至2019年12月31日止三年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月提供物業管理服務收入的75.7%、72.3%、71.6%、72.3%及74.1%。由非住宅物業產生的收入百分比由截至2017年12月31日止年度的24.3%增加至截至2018年12月31日止年度的27.7%，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的28.4%，主要是由於我們獲得的非住宅物業項目的建築面積增加，務求收益來源更為平衡。由非住宅物業產生的收入百分比相較截至2019年6月30日止六個月下降至截至2020年6月30日止六個月的25.9%，這主要是2019年下半年物業開發商落成及交付予業主的住宅物業增加的影響，以致截至2020年6月30日止六個月來自住宅物業相關物業管理服務的收益增加。

下表按地域列出我們所示年／期內物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元 (未經審核)	%	收益 人民幣千元	%
海西										
廈門	137,640	45.5	179,727	44.9	226,217	46.5	108,175	47.3	121,743	43.2
泉州	9,361	3.1	10,571	2.6	14,212	2.9	7,041	3.1	10,800	3.8
漳州	17,006	5.6	23,152	5.8	32,791	6.7	14,702	6.4	22,513	8.0
莆田	—	0.0	1,621	0.4	1,710	0.4	845	0.4	952	0.3
龍岩	8,351	2.8	10,946	2.7	13,059	2.7	6,190	2.7	9,187	3.3
小計	172,358	57.0	226,017	56.4	287,989	59.2	136,953	59.9	165,195	58.6
東南地區										
福州	36,141	11.9	51,096	12.8	50,446	10.4	23,815	10.4	28,180	10.0
南平	9,447	3.1	9,844	2.5	20,069	4.1	6,500	2.9	12,081	4.3
三明	2,418	0.8	5,117	1.3	5,383	1.1	2,561	1.1	3,894	1.4
小計	48,006	15.8	66,057	16.6	75,898	15.6	32,876	14.4	44,155	15.7
華東地區										
上海	34,573	11.4	41,382	10.4	40,350	8.3	21,212	9.3	21,443	7.6
湖州	—	0.0	—	0.0	1,553	0.3	—	—	—	0.0
合肥	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	—	1,738	0.6
蘇州	2,164	0.7	7,779	1.9	14,546	3.0	6,066	2.7	12,836	4.6
無錫	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0	1,807	0.6
小計	36,737	12.1	49,161	12.3	56,449	11.6	27,278	12.0	37,824	13.4

財務資料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元 (未經審核)	%	收益 人民幣千元	%
華中地區										
成都	34,864	11.5	47,327	11.8	51,323	10.6	24,752	10.8	23,708	8.4
長沙	10,811	3.6	11,487	2.9	14,655	3.0	6,737	2.9	11,053	3.9
小計	45,675	15.1	58,814	14.7	65,978	13.6	31,489	13.7	34,761	12.3
總計	<u>302,776</u>	<u>100.0</u>	<u>400,049</u>	<u>100.0</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>	<u>228,596</u>	<u>100.0</u>	<u>281,935</u>	<u>100.0</u>

作為福建省的物業管理服務供應商，於業績記錄期間，我們大部分收入來自於福建省(即海西及東南地區)提供的物業管理服務，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月提供物業管理服務收入的72.8%、73.0%、74.8%、73.9%及74.3%。於業績記錄期間，來自不同地區的收益貢獻(按百分比計)保持相對穩定。

下表載列我們於所示年度／期間按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	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 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
包乾制	274,025	90.5	367,719	91.9	456,286	93.8	214,070	93.6	266,530	94.5
酬金制	28,751	9.5	32,330	8.1	30,028	6.2	14,526	6.4	15,405	5.5
總計	<u>302,776</u>	<u>100.0</u>	<u>400,049</u>	<u>100.0</u>	<u>486,314</u>	<u>100.0</u>	<u>228,596</u>	<u>100.0</u>	<u>281,935</u>	<u>100.0</u>

於業績記錄期間，截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們按包乾制收費的服務所產生的物業管理收益分別佔我們物業管理服務總收益的90.5%、91.9%、93.8%、93.6%及94.5%。

財務資料

社區增值及協同服務收益

社區增值及協同服務收益主要包括我們向在管物業的業主及居民提供社區增值及協同服務所帶來的收益。下表載列我們於所示年度／期間來自提供不同社區增值及協同服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%								
	(未經審核)									
智能社區服務	21,173	40.6	15,566	27.5	21,245	26.5	4,943	16.4	8,167	19.3
家居生活服務	12,643	24.2	14,782	26.1	22,865	28.5	7,084	23.5	13,408	31.6
家居美化服務	468	0.9	1,716	3.0	3,984	5.0	1,962	6.5	5,071	12.0
房地產中介及資產管理服務	2,868	5.5	2,913	5.1	5,056	6.3	2,753	9.1	3,871	9.1
公共區域增值服務	15,063	28.8	21,637	38.3	27,071	33.7	13,412	44.5	11,886	28.0
總計	52,215	100.0	56,614	100.0	80,221	100.0	30,154	100.0	42,403	100.0

附註：由於廈門佰睿(負責營運溢佰中心的營運附屬公司)於2020年6月29日成為我們的附屬公司，上表並不包括自業績記錄期起始直至收購完成期間來自護老及健康增值服務的收益。該收益於會計師報告中列為於聯營公司的權益。

提供社區增值及協同服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加8.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元，進一步於截至2019年12月31日止年度增加41.7%至人民幣80.2百萬元。提供社區增值及協同服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加40.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣42.4百萬元。增長主要是由於我們不斷努力提高服務能力並向物業業主提供多樣化服務，以及在管建築面積增加。

財務資料

非業主增值服務收益

非業主增值服務收益主要包括來自(i)為物業發展商於物業開發及建造階段提供諮詢服務；及(ii)向物業發展商提供在其售前中心的接待、秩序維持及清潔服務的收益。下表載列我們於所示年度／期間向非業主提供不同種類增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
諮詢服務	455	0.5	—	—	1,790	0.8	690	0.8	1,170	0.9
接待、秩序維持及清潔服務	91,605	99.5	151,955	100.0	233,005	99.2	87,797	99.2	126,657	99.1
總計	92,060	100.0	151,955	100.0	234,795	100.0	88,487	100.0	127,827	100.0

向非物業業主提供增值服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣92.1百萬元增加65.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元，並進一步增加54.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣234.8百萬元。向非物業業主提供增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣88.5百萬元增加44.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣127.8百萬元。截至2019年12月31日止三個年度各年，向非物業業主提供增值服務的收入分別佔總收入的20.6%、25.0%及29.3%。截至2019年及2020年6月30日止六個月，向非物業業主提供增值服務的收入分別佔總收入的25.5%及28.3%。收入金額及百分比的增加是由於我們所管理的項目數量增加及我們透過探索所管理的項目數量增加帶來的交叉銷售機遇，不斷努力使收入來源多樣化所致。

向非物業所有者提供的增值服務收入主要是提供接待、訂單維護及清潔服務，分別佔截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月來自非業主增值服務總收入的99.5%、100.0%、99.2%、99.2%及99.1%。

財務資料

銷售成本

銷售成本為我們提供服務時直接產生的成本，當中包括 (i) 直接提供物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的現場員工成本；(ii) 保安服務、清潔、滅蟲、綠化、維持秩序服務及維修及維護服務等分包服務的分包費用；(iii) 公共區域的設施成本；及 (iv) 其他成本。下表載列於所示年度／期間銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%								
	(未經審核)									
員工成本	226,612	68.7	316,596	67.7	403,599	65.3	185,472	70.5	226,474	66.1
分包費用	52,935	16.0	77,081	16.5	125,379	20.3	49,624	18.9	79,725	23.3
公共區域的設施成本	18,813	5.7	28,743	6.1	41,787	6.8	13,469	5.1	17,041	4.9
其他成本 ^(附註)	31,695	9.6	45,307	9.7	47,168	7.6	14,586	5.5	19,167	5.7
總計	330,055	100.0	467,727	100.0	617,933	100.0	263,151	100.0	342,407	100.0

附註：其他成本主要包括：(i) 社區增值及協同服務原材料成本、維修和保養材料及消耗品；及(ii) 稅金及附加費。

我們的銷售成本主要為員工成本，即向客戶提供服務的員工薪酬及酬金，截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔我們銷售總成本的68.7%、67.7%、65.3%、70.5%及66.1%。員工成本增加大致上與業務規模增長一致。我們委託分包商進行若干服務時亦會產生分包成本。公共區域成本為有關物業管理服務的公共區域維護時所產生的成本。該增加乃主要由於我們於所示年度／期間業務擴張及在管建築面積增加。

於業績記錄期間，員工成本及分包成本為我們主要的銷售成本，分別佔我們截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月總銷售成本的84.7%、84.2%、85.6%、89.4%及89.4%。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間按業務劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率								
	人民幣 千元	%								
	(未經審核)									
物業管理服務	224,518	68.0	309,185	66.1	367,018	59.4	172,329	65.5	212,871	62.2
社區增值及協同服務	24,594	7.5	29,008	6.2	44,397	7.2	15,273	5.8	20,669	6.0
非業主增值服務	80,943	24.5	129,534	27.7	206,518	33.4	75,549	28.7	108,867	31.8
總計	<u>330,055</u>	<u>100.0</u>	<u>467,727</u>	<u>100.0</u>	<u>617,933</u>	<u>100.0</u>	<u>263,151</u>	<u>100.0</u>	<u>342,407</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

下表載列我們於所示年度／期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5
社區增值及協同服務	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3
非業主增值服務	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8
總計	<u>116,996</u>	<u>26.2</u>	<u>140,891</u>	<u>23.1</u>	<u>183,397</u>	<u>22.9</u>	<u>84,086</u>	<u>24.2</u>	<u>109,758</u>	<u>24.3</u>

毛利率主要受員工成本所影響。於業績記錄期間，我們的社區增值及協同服務於三個業務線中有最高的毛利率，此乃主要由於其對員工資源的需求相對較低。

財務資料

物業管理服務的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間內分別向(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方提供物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至2020年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	%
餘下建發國際集團	—	—	230	28.9	967	29.3	344	29.3	1,262	36.0
餘下廈門建發集團	10,906	21.2	10,700	21.1	11,276	23.8	5,044	23.8	4,739	26.3
獨立第三方	67,352	26.8	79,934	22.9	107,053	24.6	50,879	24.7	63,063	24.2 ^(附註)
總計	78,258	25.8	90,864	22.7	119,296	24.5	56,267	24.6	69,064	24.5

附註：於業績記錄期間，向獨立第三方提供的物業管理服務毛利率下降，由於(i)獨立第三方的物業開發整體較餘下建發國際集團的物業開發規模較少；及(ii)該等物業開發一般為現有及過往物業，往往包括公共及政府設施(包括公園及學校)，且向該等客戶收取的物業管理費通常較低。

我們物業管理服務所產生的毛利增加，截至2019年12月31日止三個年度各年分別為人民幣78.3百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣119.3百萬元，以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣56.3百萬元及人民幣69.1百萬元，整體與我們於各年度／期間持續業務擴展以致的收益增加一致。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月的物業管理服務毛利率分別為25.8%、22.7%、24.5%、24.6%及24.5%。

於業績記錄期間，我們的物業管理服務的毛利率保持相對穩定，主要是由於我們的物業管理服務所帶來的收入增加大致與我們的銷售成本增加一致。

財務資料

社區增值及協同服務的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間內分別向(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方提供社區增值及協同服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至2020年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	%
餘下建發國際集團	199	46.2	424	24.0 ^(附註)	402	33.6	100	22.6	448	38.6
餘下廈門建發集團	2,906	49.2	1,838	44.0	1,431	48.0	156	35.2	509	40.9
獨立第三方	24,516	53.4	25,344	50.0	33,991	44.7	14,625	50.0	20,777	51.9
總計	27,621	52.9	27,606	48.8	35,824	44.7	14,881	49.4	21,734	51.3

附註：鑑於來自社區增值及協同服務的收入基數相對較小，毛利率對成本的波動較為敏感，故波動相對較大。

我們社區增值及協同服務所產生的毛利增加，截至2019年12月31日止三個年度各年分別為人民幣27.6百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣35.8百萬元，以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣14.9百萬元及人民幣21.7百萬元，整體與我們於各年度／期間持續業務擴展以致的收益增加一致。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月的社區增值及協同服務毛利率分別為52.9%、48.8%、44.7%、49.4%及51.3%。截至2019年12月31日止三個年度各年的社區增值及協同服務毛利率下降，主要是由於我們的智慧社區服務及公共區域增值服務的毛利率下降。截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們社區增值及協同服務的毛利率(較其他社區增值及協同服務的毛利率為高)增加，主要是由於於有關年度／期間我們主要向獨立第三方提供的家居生活服務及公共區域增值服務的毛利率上升，以致我們於有關年度／期間向獨立第三方提供服務的毛利率增加所致。

由於(i)我們的社區增值及協同服務大多向獨立第三方提供；(ii)有關向(a)餘下建發國際集團；(b)餘下廈門建發集團；及(c)獨立第三方提供社區增值及協同服務的收費乃按市場價格而釐定；及(iii)並無較獨立第三方優待(i)餘下建發國際集團，及(ii)餘下廈門建發集團，我們的董事認為，於業績記錄期間向(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方提供社區增值及協同服務的毛利率並無重大差異。

財務資料

非業主增值服務的毛利及毛利率

下表載列於所示年／期內分別向(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方提供非業主增值服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至2020年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)									
餘下建發國際集團	3,192	12.2	10,398	14.7	14,577	11.7	7,147	14.9	13,570	15.1
餘下廈門建發集團	6,768	11.7	8,949	15.3	9,189	12.3	4,738	14.6	3,427	14.6
獨立第三方	1,157	14.2	3,074	13.8	4,511	12.9	1,053	13.1	1,963	13.7
總計	11,117	12.1	22,421	14.8	28,277	12.0	12,938	14.6	18,960	14.8

我們非業主增值服務所產生的毛利增加，截至2019年12月31日止三個年度各年分別為人民幣11.1百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣28.3百萬元，以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣12.9百萬元及人民幣19.0百萬元，整體與我們於各期間持續業務擴展以致的收益增加一致。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月的非業主增值服務毛利率分別為12.1%、14.8%、12.0%、14.6%及14.8%。

由於(i)本集團所有非業主增值服務乃獨立計算及評估，及(ii)來自(a)餘下建發國際集團；(b)餘下廈門建發集團；及(c)獨立第三方的項目價格乃按市場價格而釐定，我們的董事認為，於業績記錄期間向(i)餘下建發國際集團；(ii)餘下廈門建發集團；及(iii)獨立第三方提供非業主增值服務的毛利率並無重大差異。

財務資料

其他收入

其他收入主要為無條件政府補助、按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益及雜項收入。

下表載列所示年／期內的其他收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
無條件政府補助收入(附註)	1,418	1,822	3,085	873	2,444
重新計量過往持有聯營公司 權益的收益	—	—	—	—	2,993
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動收益	—	2,150	3,220	2,290	14,660
雜項收入	1,500	2,154	1,638	287	325
	<u>2,918</u>	<u>6,126</u>	<u>7,943</u>	<u>3,450</u>	<u>20,422</u>

附註：該等金額指自中國地方政府機關收到的增值稅退稅及社會福利退稅的補貼。領取補貼時不存在未滿足的條件和其他意外情況。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，其他收入分別佔總收益的0.7%、1.0%、1.0%、1.0%及4.5%，主要按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益以及無條件政府補助。截至2020年6月30日止六個月的其他收入亦包括與資產抵押債券的非上市次級證券相關的按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益人民幣14.7百萬元。有關詳情，請參閱本節下文「一綜合財務狀況表若干項目說明—證券化安排的收款」一段。

銷售及營銷開支

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年六個月，我們產生的銷售及營銷開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.9百萬元，絕大部分與廣告有關。

財務資料

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支主要為在營運中的間接費用，如員工成本、差旅及招待費用及我們總部和地區辦事處的辦公開支。下表載列我們於所示年度／期間的行政及其他經營開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
	(未經審核)									
員工成本	54,182	69.4	63,533	70.3	78,246	68.6	35,749	70.3	37,802	69.9
差旅及招待費用	6,159	7.9	5,049	5.6	6,270	5.5	2,287	4.5	2,121	3.9
諮詢費用	2,183	2.8	1,643	1.8	3,967	3.5	1,355	2.7	1,341	2.5
通訊及水電暖費用	1,702	2.2	1,809	2.0	2,099	1.8	830	1.6	962	1.8
折舊	2,642	3.4	2,879	3.2	3,457	3.0	1,628	3.2	1,880	3.5
辦公開支	7,278	9.3	9,088	10.1	13,501	11.8	4,505	8.9	5,635	10.4
其他開支	3,929	5.0	6,374	7.0	6,500	5.8	4,512	8.8	4,303	8.0
總計	<u>78,075</u>	<u>100.0</u>	<u>90,375</u>	<u>100.0</u>	<u>114,040</u>	<u>100.0</u>	<u>50,866</u>	<u>100.0</u>	<u>54,044</u>	<u>100.0</u>

附註：其他開支主要包括：(i)銀行手續費；(ii)撤銷物業、廠房及設備及(iii)保險。

截至2019年12月31日至止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，行政及其他運營支出分別占收入的17.5%、14.8%、14.2%、14.6%及12.0%。百分比下降反映了我們為提高運營效率及規模經濟所作的努力。

貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額

貿易及其他應收款項的減值虧損以貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額呈列。其後收回過往撤銷的金額會於同一項目入賬。下表載列我們於所示年度／期間的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備					
貿易及其他應收款項虧損 撥備變動	1,274	1,380	1,663	2,616	3,440
撥回過往減值虧損	(138)	—	—	—	(260)
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備淨額	<u>1,136</u>	<u>1,380</u>	<u>1,663</u>	<u>2,616</u>	<u>3,180</u>

財務資料

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.2百萬元。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額主要指來自銀行存款及應收關聯方款項的利息收入，已扣除證券化安排收款的利息開支及租賃負債的融資費用。下表載列我們於所示年度／期間的融資收入淨額明細：

	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	%
銀行存款利息收入	47	0.5	74	0.1	83	0.1	40	0.1	47	0.1
應收關聯方款項利息收入	9,716	99.5	75,839	99.9	76,500	99.9	36,545	99.9	43,405	99.9
融資收入	9,763	100.0	75,913	100.0	76,583	100.0	36,585	100.0	43,452	100.0
利息開支：										
證券化安排收款	(5,906)	97.6	(63,738)	99.7	(55,504)	99.6	(28,442)	99.6	(27,593)	99.3
租賃負債	(143)	2.4	(205)	0.3	(244)	0.4	(120)	0.4	(206)	0.7
融資成本	(6,049)	100.0	(63,943)	100.0	(55,748)	100.0	(28,562)	100.0	(27,799)	100.0
融資收入淨額	3,714		11,970		20,835		8,023		15,563	

於業績記錄期間，應收關聯方款項的利息收入及證券化安排收款的利息開支是我們融資收入及融資成本的最大組成部分，於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分別佔我們融資收入的99.5%、99.9%、99.9%、99.9%及99.9%，以及我們融資成本的97.6%、99.7%、99.6%、99.6%及99.3%。

於業績記錄期間，應收關聯方款項的利息收入主要指我們應收關聯方款項的利息。進一步詳情，請參閱本節下文「關聯方交易及結餘」一段。

於業績記錄期間，證券化安排收款的利息開支主要指資產抵押債券產生的利息開支。詳情請參閱本節下文「綜合財務狀況表若干項目說明—證券化安排的收款」一段。

財務資料

分佔聯營公司業績

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分佔聯營公司業績分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣2.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.3百萬元，其中主要包括於業績記錄期間我們的聯營公司(包括南平匯禾及廈門佰睿)的業績份額。

於2020年6月29日，我們收購廈門佰睿的51%額外股權，其成為本集團的全資擁有附屬公司。

所得稅開支

本集團須按實體基準就產生自或源自本集團成員公司註冊及營運所在司法權區的溢利繳納所得稅。根據英屬處女群島的法律法規，本集團於業績記錄期間於英屬處女群島不受限於任何所得稅。

於業績記錄期間，我們的所得稅開支指在中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%稅率繳納的中國企業所得稅。根據中國有關法律法規，本集團若干符合小型低利潤企業資格的中國實體在截至2019年12月31日止年度和截至2020年6月30日止六個月享有20%的優惠稅率。此外，根據《關於適用於小型低利潤企業的優惠所得稅政策的通知》，截至2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的年應納稅所得額低於人民幣1,000,000元的小型和低利潤企業，其應稅收入也享有20%稅收優惠。

下表載列我們於所示年度／期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	12,561	19,760	26,260	12,245	16,177
遞延稅項	(747)	(1,792)	(882)	(540)	8,763
所得稅開支總額	<u>11,814</u>	<u>17,968</u>	<u>25,378</u>	<u>11,705</u>	<u>24,940</u>

截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅率分別為26.7%、27.0%、27.1%、27.9%及28.9%。我們的實際所得稅率高於企業所得稅率(25%)，乃主要由於若干不可扣稅開支、未確認的稅項虧損及一家附屬公司可分派溢利的預扣稅。

財務資料

各期間的比較

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

收益

我們的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣347.2百萬元增加30.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣452.2百萬元，主要是歸因於所有三項業務的收益增加。

提供物業管理服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣228.6百萬元增加23.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣281.9百萬元。該增加主要是由於(i)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由於2019年6月30日的17.9百萬平方米增加至於2020年6月30日的21.7百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由於2019年6月30日的140個增加至於2020年6月30日的203個。

提供社區增值及協同服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加40.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣42.4百萬元，主要歸因於在管建築面積增加，進而增加我們的客戶群，擴大我們提供的社區增值及協同服務的範圍。

提供非業主增值服務的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣88.5百萬元增加44.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣127.8百萬元，主要歸因於如諮詢服務及接待、秩序維持及清潔服務等若干非業主增值服務增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣263.2百萬元增加30.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣342.4百萬元，主要是歸因於現場工作人員及分包商規模增加及我們在管物業數目增加，進而令員工成本及分包商成本增加。

毛利及毛利率

物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為24.6%及24.5%。

社區增值及協同服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的49.4%增加至截至2020年6月30日止六個月的51.3%，主要由於於有關年度／期間我們家居生活服務及公共區域增值服務的毛利率上升，以致我們於有關年度／期間向獨立第三方提供服務的毛利率增加所致。

非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為14.6%及14.8%。

財務資料

由於上述原因，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元增加30.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣109.8百萬元。我們於截至2019年及2020年6月30日止六個月的毛利率維持穩定於24.2%及24.3%。

其他收入

截至2020年6月30日止六個月，我們的其他收入為人民幣20.4百萬元，主要由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益人民幣14.7百萬元，該收益乃由於我們的資產抵押債券。

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0.1百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元，主要是由於廣告開支增加。

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣50.9百萬元增加6.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元，主要是由於管理及行政人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.0百萬元增加95.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣15.6百萬元，主要是由於向關聯方提供貸款的應收利息，主要由於有關期間的應收關聯方貸款款額增加。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績於截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為人民幣(0.1)百萬元及人民幣(1.3)百萬元，主要是由於我們於2019年下半年收購南平匯禾及廈門佰睿的股權。

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11.7百萬元增加112.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣24.9百萬元，與我們的預扣稅金額增加一致。

期內溢利

由於上述原因，期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.2百萬元增加103.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣61.5百萬元。

財務資料

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣608.6百萬元增加31.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣801.3百萬元，主要是由於來自我們如下所載的所有三項業務的收益增加。

提供物業管理服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣400.0百萬元增加21.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣486.3百萬元。該增加主要是由於(i)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由於2018年12月31日的18.8百萬平方米增加至於2019年12月31日的20.7百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由於2018年12月31日的132個增加至於2019年12月31日的195個。

提供社區增值及協同服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元增加41.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣80.2百萬元，主要歸因於有關年度家居生活服務、智慧社區服務及公共區域增值服務的收益增加。

提供非業主增值服務的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元增加54.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣234.8百萬元，主要歸因於截至2019年12月31日止年度，我們提供的諮詢服務及接待、維持秩序及清潔服務。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣467.7百萬元增加32.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣617.9百萬元，主要歸因於支持業務擴展的物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的現場工作人員規模增加，進而令員工成本增加。

毛利及毛利率

物業管理服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的22.7%增加至截至2019年12月31日止年度的24.5%，主要歸因於高毛利率的物業管理服務項目增加。

社區增值及協同服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的48.8%減少至截至2019年12月31日止年度的44.7%，主要歸因於我們擴大服務範圍時的員工成本及分包成本增加。

非業主增值服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的14.8%減少至截至2019年12月31日止年度的12.0%，主要由於員工成本及分包成本增加。

財務資料

由於上述原因，我們的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣140.9百萬元增加30.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣183.4百萬元，我們的毛利率由截至2018年12月31日止年度的23.1%減少至截至2019年12月31日止年度的22.9%。

其他收入

我們的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元增加29.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元，主要是由於我們的因資產抵押債券產生的無條件政府補助及按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益增加所致。

銷售及營銷開支

我們於截至2019年及2018年12月31日止年度的銷售及營銷開支分別為人民幣0.6百萬元及0.8百萬元。

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣90.4百萬元增加26.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣114.0百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致管理及行政人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由截至2018年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元增加73.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣20.8百萬元，主要是由於贖回於2018年12月31日未償還的資產抵押債券總金額的人民幣124.9百萬元，而導致於證券化安排的收款的利息支出減少。

分佔聯營公司業績

我們的分佔聯營公司業績於截至2019年12月31日止年度為人民幣(2.3)百萬元，而截至2018年12月31日止年度為零，分佔聯營公司業績增加乃由於廈門佰睿開始營運，其業務處於發展階段，導致於相關年度產生虧損。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣18.0百萬元增加41.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣25.4百萬元，與我們的除所得稅前溢利增長整體一致。

年內溢利

由於上述原因，年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣48.5百萬元增加40.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣68.3百萬元。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣447.1百萬元增加36.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣608.6百萬元，主要是由於來自我們如下所述的所有三項業務的收益增加。

提供物業管理服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣302.8百萬元增加32.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣400.0百萬元。該增加主要是由於(i)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由於2017年12月31日的15.8百萬平方米增加至於2018年12月31日的18.8百萬平方米，(ii)隨著我們的業務擴展，在管物業數量則由於2017年12月31日的108個增加至於2018年12月31日的132個。

提供社區增值及協同服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加8.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元，主要歸因於在管建築面積增加，進而增加了我們的客戶群，並擴大了我們提供的社區增值和協同服務範圍。

提供非業主增值服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣92.1百萬元增加65.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣152.0百萬元，主要歸因於截至2018年12月31日止年度，我們的於售前中心向物業發展商提供的接待、維持秩序及清潔服務增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣330.1百萬元增加41.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣467.7百萬元，主要由於物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的現場工作人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

毛利及毛利率

物業管理服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%下降至截至2018年12月31日止年度的22.7%，主要是由於我們管理由獨立第三方開發的物業增加，該等物業一般為現有或過往物業，物業管理費較低。

社區增值及協同服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的52.9%降至截至2018年12月31日止年度的48.8%，主要由於有較高毛利率的智慧社區服務的收益下降所致。

財務資料

非業主增值服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的12.1%增加至截至2018年12月31日止年度的14.8%，主要是由於於相關年度的所得收益的增加程度大於員工成本及分包成本的增加所致。

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣117.0百萬元增加20.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣140.9百萬元，我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度的26.2%下降至截至2018年12月31日止年度23.1%。

其他收入

我們的其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.9百萬元增加110.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益確認人民幣2.2百萬元，主要是由於2017年12月資產抵押債券的發行。

銷售及營銷開支

我們於截至2017年及2018年12月31日止年度的銷售及營銷開支分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元，主要是由於廣告開支增加。

行政及其他經營開支

我們的行政及其他經營開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣78.1百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣90.4百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致間管理及行政人員規模增加以支持我們的業務規模增加。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由截至2017年12月31日止年度的人民幣3.7百萬元增加224.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元，主要是由於各年授予關聯方的金額增加，而導致應收關聯方款項的利息增加於有關年度被資產抵押債券相關的融資成本所部分抵銷。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元增加52.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣18.0百萬元，與我們的除稅前溢利增加大致一致。

期內溢利

由於上述原因，期內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣32.5百萬元增加49.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣48.5百萬元。

財務資料

流動資金及資本資源

於業績記錄期間，我們的主要現金需求為支付營運資金，並通過我們於銀行的現金及經營活動所得現金流提供資金。我們目前預期在分拆完成後本集團的現金來源及用途在可見未來不會有任何重大變動。

下表概述我們在所示年／期內的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金淨額	26,462	99,594	155,315	4,823	1,183
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,301,327)	213,757	51,357	91,275	1,105,173
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,281,230	(309,326)	(181,921)	(92,358)	225,147
現金及現金等價物增加淨值	6,365	4,025	24,751	3,740	1,331,503
年／期初現金及現金等價物	21,980	28,345	32,370	32,370	57,121
年／期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	28,345	32,370	57,121	36,110	1,388,624

財務資料

經營活動所得現金流量

於業績記錄期間，我們經營活動所得現金流入主要來自收取服務所得款項，而我們經營活動所用現金主要用於支付員工成本、分包成本及購買材料。

截至2020年6月30日止六個月，本集團經營活動所產生現金淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映出除所得稅前溢利人民幣86.4百萬元，其就資產抵押券產生的利息開支的人民幣27.8百萬元作出正調整及就應收關聯方款項的利息收入的人民幣43.5百萬元、按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益人民幣14.7百萬元、營運資金變動人民幣34.7百萬元及所得稅款項人民幣24.8百萬元作出負調整。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣54.4百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應收款項人民幣86.4百萬元的增加所部分抵銷。

截至2019年12月31日止年度，本集團經營活動所產生現金淨額為人民幣155.3百萬元，主要反映出就資產抵押債券產生的利息開支的人民幣55.7百萬元作出正調整及我們應收關聯方借貸金額的利息收入的人民幣76.6百萬元作出負調整令除所得稅前溢利為人民幣93.7百萬元、營運資金變動為人民幣97.4百萬元及所得稅款項為人民幣21.3百萬元。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣54.8百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，以及貿易及其他應付款項與我們的業務擴張一致，增加人民幣54.6百萬元，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應收款項增加人民幣10.1百萬元所部分抵銷。

截至2018年12月31日止年度，本集團經營活動所產生現金淨額為人民幣99.6百萬元，主要反映出就資產抵押債券產生的利息開支的人民幣63.9百萬元作出正調整及我們應收關聯方借貸金額的利息收入的人民幣75.9百萬元作出負調整令除所得稅前溢利為人民幣66.5百萬元、營運資金變動為人民幣51.4百萬元及所得稅款項為人民幣9.8百萬元。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣12.2百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，以及貿易及其他應付款項與我們的業務擴張一致，增加人民幣53.9百萬元，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應收款項增加人民幣13.3百萬元所部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣26.5百萬元，主要反映出就資產抵押債券產生的利息開支的人民幣6.0百萬元及物業、廠房及設備的折舊的人民幣2.1百萬元作出正調整及我們應收關聯方借貸金額的利息收入的人民幣9.8百萬元作出負調整令除所得稅前溢利為人民幣44.3百萬元、營運資金變動為人民

財務資料

幣8.2百萬元及所得稅款項為人民幣10.0百萬元。該等營運資金變動主要包括合同負債增加人民幣5.5百萬元，主要是由於因在管物業數目增加以致我們客戶的物業管理服務預付款項增加所致，以及貿易及其他應付款項增加人民幣57.2百萬元，其被反映我們業務擴張的貿易及其他應付款項增加人民幣20.1百萬元及因證券化安排的責任下認購資產抵押債券次級證券而導致的其他金融資產增加人民幣50.0百萬元所部分抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣1,105.2百萬元，主要是由於(i)償還應付關聯方的貸款人民幣956.5百萬元；(ii)出售除外公司之所得款項人民幣291.3百萬元；(iii)主要收取來自除外公司股息而導致的重組產生的視作出資人民幣48.7百萬元；及(iv)重組產生的視作分派人民幣227.2百萬元所部分抵銷，主要由於自除外公司的實收資本總額。

截至2019年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣51.4百萬元，主要是由於(i)來自我們向關聯方提供貸款的已收利息人民幣76.6百萬元；及(ii)重組產生的視作分派人民幣49.1百萬元，部分被應收關聯方款項增加人民幣54.6百萬元所抵銷，主要由於我們向關聯方提供的貸款；及(iii)用於我們聯營公司的投資，包括南平匯禾及廈門佰睿的人民幣15.7百萬元。

截至2018年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣213.8百萬元，主要是由於(i)關聯方償還貸款人民幣182.4百萬元；(ii)已收利息人民幣75.9百萬元，主要由於應收關聯方款項；及(iii)主要收取來自除外公司股息而導致的重組產生的視作出資人民幣123.7百萬元，部分被(iv)收購共同控制的附屬公司，包括廈門匯嘉、怡家園廈門及廈門在家怡居的已付代價人民幣114.0百萬元所抵銷；及(v)重組產生的視作分派人民幣50.0百萬元。

截至2017年12月31日止年度，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣1,301.3百萬元，主要是由於應收關聯方款項增加人民幣1,265.4百萬元。

融資活動所得／(所用)現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣225.1百萬元，主要是由於(i)應付關聯方款項人民幣254.5百萬元，部分被(ii)我們於資產抵押債券已付利息人民幣27.4百萬元所抵銷。

截至2019年12月31日止年度，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣181.9百萬元，主要是由於(i)償還證券化安排的收款人民幣124.9百萬元；及(ii)資產抵押債券已付利息人民幣55.4百萬元。

財務資料

截至2018年12月31日止年度，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣309.3百萬元，主要是由於(i)償還證券化安排的收款人民幣205.1百萬元；(ii)於資產抵押債券已付利息人民幣57.3百萬元；及(iii)償還來自關聯方的貸款的款項人民幣45.1百萬元。

截至2017年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,281.2百萬元，主要是由於來自證券化安排收款的所得款項人民幣1,250.0百萬元，主要由於發行資產抵押債券收到的所得款項。

流動資產淨值

我們於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年8月31日分別錄得流動資產淨額人民幣1,242.2百萬元、人民幣1,039.4百萬元、人民幣1,016.0百萬元及人民幣1,172.1百萬元及人民幣712.2百萬元。下表載列我們在所示日期的選定綜合財務狀況表：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	755	1,528	3,415	1,518	2,595
貿易及其他應收款項	56,780	68,746	77,217	161,672	180,976
應收關聯方款項	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727	1,218,046
受限制銀行存款	131	710	726	26,146	5,896
現金及現金等價物	28,345	32,370	57,121	1,388,624	65,972
	<u>1,558,061</u>	<u>1,393,007</u>	<u>1,482,708</u>	<u>1,965,687</u>	<u>1,473,485</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	202,026	260,584	313,488	340,096	321,084
合同負債	52,288	64,525	119,353	173,795	149,363
應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806	257,875
應付所得稅	15,817	25,799	30,717	22,115	30,279
租賃負債	545	2,708	2,787	2,752	2,683
	<u>315,816</u>	<u>353,627</u>	<u>466,667</u>	<u>793,564</u>	<u>761,284</u>
流動資產淨值	<u>1,242,245</u>	<u>1,039,380</u>	<u>1,016,041</u>	<u>1,172,123</u>	<u>712,201</u>

財務資料

我們的流動資產淨額由2017年12月31日的人民幣1,242.2百萬元減少至2018年12月31日的人民幣1,039.4百萬元，主要是由於：(i)由於關聯方償還貸款，應收關聯方款項減少人民幣182.4百萬元；(ii)貿易應付款項增加人民幣58.6百萬元，與我們的業務擴展一致；及(iii)由於除所得稅前溢利增加，應付所得稅增加人民幣10.0百萬元。

我們的流動資產淨額由2018年12月31日的人民幣1,039.4百萬元略微減少至2019年12月31日的人民幣1,016.0百萬元，主要由於(i)貿易應付款項增加人民幣52.9百萬元，與我們的業務擴展及收益增加一致；及(ii)合同負債增加人民幣54.8百萬元，與我們的業務擴展一致，部分被(i)應收關聯方貸款款項增加人民幣54.6百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣24.8百萬元所抵消。

我們的流動資產淨額由2019年12月31日的人民幣1,016.0百萬元增加至2020年6月30日的人民幣1,172.1百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣1,331.5百萬元，其被(ii)應收關聯方貸款款項減少人民幣956.5百萬元所部分抵銷。

我們的流動資產淨值於2020年6月30日的人民幣1,172.1百萬元下降至2020年8月31日的人民幣712.2百萬元，主要是由於給予關聯方貸款及償還資產抵押債券款項人民幣480百萬元，應收關聯方款項增加人民幣817.6百萬元。

營運資金

本公司董事確認，經考慮本公司目前可動用的財務資源(包括我們內部產生的資金)，本公司擁有充足營運資金以應付本公司目前及自本上市文件日期起計至少未來12個月的需求。

財務資料

綜合財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期我們綜合財務狀況表選定項目：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,086	7,761	9,063	24,711
使用權資產	2,271	3,961	7,784	18,954
於聯營公司的權益	—	—	13,423	—
商譽	—	—	—	578
其他金融資產	28,820	30,970	34,190	48,850
遞延稅項資產	1,875	4,205	5,892	5,420
	<u>39,052</u>	<u>46,897</u>	<u>70,352</u>	<u>98,513</u>
流動資產				
存貨	755	1,528	3,415	1,518
貿易及其他應收款項	56,780	68,746	77,217	161,672
應收關聯方款項	1,472,050	1,289,653	1,344,229	387,727
受限制銀行存款	131	710	726	26,146
現金及現金等價物	28,345	32,370	57,121	1,388,624
	<u>1,558,061</u>	<u>1,393,007</u>	<u>1,482,708</u>	<u>1,965,687</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	202,026	260,584	313,488	340,096
合同負債	52,288	64,525	119,353	173,795
應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806
應付所得稅	15,817	25,799	30,717	22,115
租賃負債	545	2,708	2,787	2,752
	<u>315,816</u>	<u>353,627</u>	<u>466,667</u>	<u>793,564</u>
非流動負債				
租賃負債	1,597	1,023	4,852	9,323
證券化安排的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774
遞延稅項負債	—	538	1,343	9,943
	<u>1,230,417</u>	<u>1,027,200</u>	<u>908,969</u>	<u>922,040</u>
資產淨值	<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>
權益總額	<u>50,880</u>	<u>59,077</u>	<u>177,424</u>	<u>348,596</u>

財務資料

貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要產生自以包乾制管理的物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務。包乾制下的物業管理服務收入、社區增值及協同服務及非業主增值服務收入乃根據有關服務合同的條款收取。我們通常會就提供的物業管理服務向業主或居民發出付款通知書，而業主應付物業管理費用於付款通知發出時到期。除智能社區服務外，我們通常不向物業管理服務、社區增值及協同服務及非業主增值服務的費用授予信貸期。智能社區服務乃根據有關服務協議的條款收取，我們一般予其客戶平均信貸期為五天至60天。

其他應收款項主要包括代業主支付的物業水電及維修費用。

下表載列於所示日期我們貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據				
— 第三方	37,797	45,343	52,751	99,172
— 關聯方	2,277	1,067	779	39,693
減：貿易應收款項的 預期信貸虧損撥備	<u>(4,638)</u>	<u>(5,979)</u>	<u>(7,483)</u>	<u>(10,923)</u>
	35,436	40,431	46,047	127,942
應收賬款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,541</u>
	<u>35,436</u>	<u>40,431</u>	<u>46,047</u>	<u>131,483</u>
其他應收款項				
按金	3,048	4,299	5,795	7,809
預付款項	1,737	2,752	3,558	3,026
其他應收款項	5,016	6,416	4,659	4,502
代業主支付的款項	11,576	12,647	17,081	13,276
應收增值稅	<u>977</u>	<u>3,250</u>	<u>1,285</u>	<u>2,524</u>
	22,354	29,364	32,378	31,137
減：其他應收款項的預期 信貸虧損撥備	<u>(1,010)</u>	<u>(1,049)</u>	<u>(1,208)</u>	<u>(948)</u>
	<u>21,344</u>	<u>28,315</u>	<u>31,170</u>	<u>30,189</u>
	<u>56,780</u>	<u>68,746</u>	<u>77,217</u>	<u>161,672</u>

財務資料

我們的貿易應收款項(未計預期信貸虧損撥備)由2017年12月31日的人民幣40.1百萬元增加至2018年12月31日的人民幣46.4百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣53.5百萬元及2020年6月30日的人民幣138.9百萬元，大致上與我們在業績記錄期間的業務增長及收益增加一致。

於2020年8月31日的人民幣23.0百萬元(或16.1%)的貿易應收款項已於2020年8月31日隨後結算。

平均周轉天數

下表載列於所示年／期內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 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
貿易應收款項平均 周轉天數	28	26	23	39

附註：貿易應收款項平均周轉天數是以貿易應收款項的期初及期末結餘算術值除以有關期間的收益，再乘以365/182天計算。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為28天、26天、23天及39天。貿易應收款項平均周轉天數減少乃由於貿易應收款項按時結清。與截至2019年12月31日止三個年度各年相比，於截至2020年6月30日止六個月，貿易應收款項平均周轉天數增加，主要由於各年6月30日未償還的貿易應收款項一般預期將於本年度下半年結清。

貿易應收款項及虧損撥備的賬齡分析

下表載列我們在所示日期根據發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	19,890	22,512	27,141	107,292
181至365天	7,287	8,332	9,673	8,416
1至2年	4,840	5,913	5,742	8,383
2至3年	2,574	2,194	2,081	2,400
3至4年	739	1,271	1,026	1,062
4至5年	106	209	384	389
	<u>35,436</u>	<u>40,431</u>	<u>46,047</u>	<u>127,942</u>

財務資料

我們大部分的貿易應收款項到期日少於180天，彼等分別佔於2017年、2018年及2019年12月31日止及截至2020年6月30日止期間之貿易應收款項的56.1%、55.7%、58.9%及83.9%。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們採用香港財務準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備，並根據每個報告日的終生預期信貸虧損(即合同現金流的預期缺口)確認虧損撥備，同時考慮到金融資產壽命內任何時候的違約可能性。

下表載列我們所示日期就來自第三方的貿易應收款項所採用的預期虧損率和賬面總金額及虧損撥備的變動情況：

	預期虧損率	於12月31日						於2020年	
		2017年		2018年		2019年		6月30日	
		總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
貿易應收款項									
— 第三方									
1年內	5%	26,371	(1,319)	31,540	(1,578)	37,995	(1,866)	80,194	(4,001)
1至2年	10%	5,209	(521)	6,488	(649)	6,333	(633)	9,199	(920)
2至3年	30%	3,677	(1,103)	2,975	(892)	2,902	(871)	3,327	(998)
3至4年	50%	1,478	(739)	2,542	(1,271)	2,048	(1,024)	2,117	(1,058)
4至5年	80%	529	(423)	1,046	(837)	1,921	(1,537)	1,944	(1,555)
5年以上	100%	533	(533)	752	(752)	1,552	(1,552)	2,391	(2,391)
		<u>37,797</u>	<u>(4,638)</u>	<u>45,343</u>	<u>(5,979)</u>	<u>52,751</u>	<u>(7,483)</u>	<u>99,172</u>	<u>(10,923)</u>

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時會根據本集團於各報告期末之過往紀錄、當前市況以及前瞻性估計作出判斷。

存貨

於業績記錄期間，我們的存貨主要包括電腦設備及軟件。我們的存貨由2017年12月31日的人民幣0.8百萬元增加至2018年12月31日的人民幣1.5百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣3.4百萬元基於我們的業務擴張一致。於2020年6月30日之存貨為人民幣1.5百萬元。

於截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們的存貨平均周轉天數分別為一天、一天、兩天及一天。存貨平均周轉天數是以存貨的期初及期末結餘算術值除以有關期間的銷售成本，再乘以365/182天計算。

財務資料

其他金融資產

我們的其他金融資產包括本集團持有的非上市次級證券。我們的其他金融資產由2017年12月31日的人民幣28.8百萬元增加至2018年12月31日的人民幣31.0百萬元，主要是由於金融資產公平值變動收益。於業績記錄期間，我們沒有任何銀行貸款。

於2019年12月31日，我們的其他金融資產進一步增加人民幣34.2百萬元，主要原因是金融資產公平值變動收益。

於2020年6月30日，我們的其他金融資產進一步增加至人民幣48.9百萬元，主要是由於金融資產公平值變動收益。

於聯營公司的權益

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們於聯營公司的權益分別為零、零、人民幣13.4百萬元及零。該金額主要指我們於南平匯禾及廈門佰睿的權益。有關南平匯禾及廈門佰睿的詳情，請參閱本上市文件附錄一所載會計師報告之附註15。

應收關聯方款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，本公司應收關聯方款項分別為人民幣1,472.1百萬元、人民幣1,289.7百萬元、人民幣1,344.2百萬元及人民幣387.7百萬元。該等款項主要包括(i)免息貸款；及(ii)於2017、2018及2019年12月31日及2020年6月30日的貸款款項人民幣212.8百萬元、人民幣1,285.1百萬元、人民幣812.6百萬元及零分別按介乎5.9%至6.4%、5.9%至6.8%、6.3%至6.8%及零之年利率計息，包括我們由發行資產抵押債券收取的所得款項向益悅作出的貸款。應收關聯方款項餘額將在上市前全部結清。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要是指我們在日常業務過程中從供應商處獲得的貨品及服務的付款義務，如購買水電、材料及聘用分包商等。

財務資料

下表載列於所示日期我們貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
— 第三方	3,066	9,927	17,649	35,455
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	25,490	35,935	47,287	32,585
代業主收取的款項	47,003	53,944	63,900	71,120
已收按金	46,530	52,198	63,153	73,951
應付利息	5,906	10,687	9,140	9,519
收購一家附屬公司的 應付款項	—	—	—	24,000
應付增值稅	6,834	10,808	9,730	9,627
員工成本及福利預提費用	67,197	87,085	102,629	83,839
	198,960	250,657	295,839	304,641
	202,026	260,584	313,488	340,096

我們的貿易應付第三方款項由2017年12月31日的人民幣3.1百萬元增加至2018年12月31日的人民幣9.9百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣17.6百萬元及2020年6月30日的人民幣35.5百萬元，主要由於我們擴張業務，導致我們在日常業務過程中從供應商所需的貨品及服務增加。於2020年8月31日，我們的貿易應付款項中人民幣11.9百萬元，即33.6%已隨後結算。

我們的其他應付款項主要包括：

- 應計費用及其他應付款項，其主要包括其他應付第三方款項；
- 代業主收取的款項，其主要包括公共區域維護基金及住戶的水電金額；
- 已收按金，其主要包括向我們支付的家居美化服務按金；及
- 員工成本及應計福利，其中主要包括支付予員工的薪金及獎金。

我們的其他應付款項由2017年12月31日的人民幣199.0百萬元增加至2018年12月31日的人民幣250.7百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣295.8百萬元及2020年6月30日的人民幣304.6百萬元，與我們的業務增長整體一致。

財務資料

貿易應付款項的賬齡分析

下表載列我們在所示日期根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	2,663	8,231	9,198	25,853
31至60天	180	921	4,021	2,277
61至90天	9	15	1,595	781
90天以上	214	760	2,835	6,544
	<u>3,066</u>	<u>9,927</u>	<u>17,649</u>	<u>35,455</u>

貿易應付款項平均周轉天數：

下表載列於所示年度／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 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
	貿易應付款項平均 周轉天數(天數)	<u>11</u>	<u>16</u>	<u>23</u>

附註：若干期間的貿易應付款項平均周轉天數是以貿易應付款項的期初及期末結餘算術值除以有關年度／期間的銷售成本(不包括員工成本)，再乘以有關年度／期間的天數計算。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們的貿易應付款項平均周轉天數分別為11天、16天、23天及42天。於截至2020年6月30日止六個月的年化周轉天數乃由於大部分於2020年6月30日未償還的貿易應付款項預期將於2020年末結清。

財務資料

證券化安排的收款

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們證券化安排的收款分別為人民幣1,228.8百萬元、人民幣1,025.6百萬元、人民幣902.8百萬元和人民幣902.8百萬元。該金額為2017年12月資產抵押債券發行收取的所得款項，有關收款以若干物業管理服務的未來貿易應收款項(減去還款額)作為抵押。資產抵押債券的實際年利率介乎5.93%至6.64%及須於2026年7月償還。我們持有所有次級證券及優先證券由建發房地產所擔保。直至2020年8月31日，資產抵押債券贖回人民幣810.0百萬元及未償還資產抵押債券為人民幣440.0百萬元。建發房地產的擔保預期於2020年●贖回資產抵押債券時解除。有關詳情，請參閱本節下文「一關聯方交易及結餘」一段。

債務

下表載列我們於於2017年、2018年、2019年12月31日、2020年6月30日及2020年8月31日(即編製債務聲明之最後實際可行日期)的債務：

	於12月31日			於2020年	於8月31日
	2017年	2018年	2019年	6月30日	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動負債					
應付關聯方款項	45,140	11	322	254,806	257,875
租賃負債	545	2,708	2,787	2,752	2,683
	<u>45,685</u>	<u>2,719</u>	<u>3,109</u>	<u>257,558</u>	<u>260,558</u>
非流動負債					
租賃負債	1,597	1,023	4,852	9,323	9,323
證券化安排的收款	1,228,820	1,025,639	902,774	902,774	422,774
	<u>1,230,417</u>	<u>1,026,662</u>	<u>907,626</u>	<u>912,097</u>	<u>432,097</u>
總計	<u>1,276,102</u>	<u>1,029,381</u>	<u>910,735</u>	<u>1,169,655</u>	<u>692,655</u>

我們的董事確認，本集團於2020年8月31日(即編製債務聲明之最後實際可行日期)及直至最後實際可行日期概無任何未使用銀行融資、其他已發行及尚未償還或同意發

財務資料

行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、保證或其他重大契約。

租賃負債

我們於中國租賃不同物業，主要是作為辦公室及大樓，該等租賃負債是根據租賃期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。租賃合同的固定期限一般為三至二十年。我們的流動租賃負債分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.8百萬元，而於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，非流動租賃負債分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣9.3百萬元。於2017年、2018年及2019年租賃負債的總體增加主要是由於於有關年度訂立更多租賃協議。我們的租賃負債於2020年6月30日增加，乃由於我們收購廈門佰睿，其與當地政府訂立溢佰中心的租賃協議。

資本開支

本集團的資本開支主要包括收購物業、廠房及設備的開支。於業績記錄期間，我們因收購物業、廠房及設備產生資本開支。下表載列我們於所示日期的資本開支明細：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購物業、廠房及設備 之付款	<u>2,015</u>	<u>4,267</u>	<u>4,032</u>	<u>1,829</u>

我們目前預期我們截至2020年12月31日止年度的資本開支為人民幣8.8百萬元，截至最後實際可行日期，其中於最後實際可行日期人民幣2.1百萬元已分別用作收購物業、廠房及設備。

資本承擔

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資本承擔分別為零、人民幣24.5百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣1.5百萬元，為聯營公司認購資本訂約但未撥備的資本，即南平匯禾及廈門佰睿。

財務資料

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日本集團的聯營公司之詳情載列如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立及 經營國家/地點	已註冊資本詳情	所持實際權益百分比				主要活動
				於12月31日		於6月30日		
				2017年	2018年	2019年	2020年	
南平匯禾(附註(1))	公司	中國	人民幣5,000,000元	—	—	49%	49%	物業管理服務
廈門佰睿(附註(2))	公司	中國	人民幣50,000,000元	—	49%	49%	100%	提供護老及健康增值服務

附註：

- (1) 截至2019年12月31日止年度，本集團向南平匯禾注資人民幣980,000元，認購南平匯禾註冊資本人民幣2,450,000元，佔其總註冊資本的49%。

根據中國公司法，認購方須按預定計劃或於相關款項到期應付時支付相關被認購資本金額，認購方須承擔相關實體之任何負債，惟以相關被認購金額為限，於2019年12月31日以及2020年6月30日，南平匯禾的註冊資本尚未悉數繳足。

- (2) 截至2018年12月31日止年度，認購廈門佰睿註冊資本人民幣24,500,000元，佔其總註冊資本的49%。

截至2019年12月31日止年度，本集團向廈門佰睿注資人民幣14,700,000元。

於2020年5月，本集團及另一獨立第三方投資者按其認購資本比例分別向廈門佰睿注資人民幣7,350,000元及7,650,000元。於該等投資完成後，本集團於廈門佰睿的股權不變。

於2020年6月29日，本集團自獨立第三方收購廈門佰睿的額外51%股權，現金代價為人民幣24,000,000元，故本集團於廈門佰睿的股權由49%增加至100%。因此，本集團能夠透過指示廈門佰睿的相關活動控制廈門佰睿，廈門佰睿成為我們的附屬公司。

或然負債

於於2017年、2018年、2019年12月31日、2022年6月30日及2020年8月31日，除本上市文件所披露外，我們概無任何其他銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但尚未發行的債券、定期貸款、其他借款或性質上屬於借款的債務、承兌信用、租購承擔、抵押及押記。

財務資料

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無進行任何資產負債表外交易。

關聯方交易及結餘

於業績記錄期間，我們管理的項目數量中60.2%、54.6%、44.1%及43.9%由餘下建發國際集團及餘下廈門建發集團開發。詳情請參閱本上市文件中「業務—概覽」一節及「業務—物業管理服務—項目來源」一節。

於業績記錄期間，我們不時向附屬公司發放及獲附屬公司發放貸款作為廈門建發內部基金管理。

應收／(應付)關聯方款項性質上為非貿易、無抵押、免息及須按要求償還，除應收關連人士款項人民幣212.8百萬元、人民幣1,285.1百萬元、人民幣812.6百萬及零的應付關聯方款項外，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的年息分別介於每年5.9%至6.4%，每年5.9%至6.8%，每年6.3%至6.8%及零。進一步詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告的附註22及29。

董事確認應收／(付)關聯方款項的所有未償還結餘將於上市前結清及我們未來不會與關聯方進行貸款交易。

主要財務比率

下表載列我們所示年度／期間或所示日期的主要財務比率：

	截至12月31日止年度／於12月31日			截至 6月30日 止六個月／ 於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
速動比率(附註1)	4.9	3.9	3.2	2.5
流動比率(附註2)	4.9	3.9	3.2	2.5
淨債務權益比率	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況
毛利率(%) (附註4)	26.2	23.1	22.9	24.3
淨利率(%) (附註5)	7.3	8.0	8.5	13.6
股本回報率(%) (附註6)	55.7	88.2	57.7	23.4
總資產回報率(%) (附註7)	3.5	3.2	4.6	3.4

財務資料

附註：

1. 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。
2. 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。
3. 淨債務權益比率乃根據總債務(其中債務代表銀行及其他計息借款)減去現金及現金等價物後的總和除以相應年末/期末的總權益來計算。
4. 毛利率乃以年/期內毛利除以年/期內的收益計算。
5. 淨利率乃以年/期內溢利除以年/期內的收益計算。
6. 股本回報率乃以年/期內淨利潤除以有關年度/期間權益總額結餘的期初及期末的算術值再乘以100%計算。
7. 總資產回報率乃以年/期內淨利潤除以有關年度/期間總資產結餘的期初及期末的算術值再乘以100%計算。
8. 股本回報率及總資產回報率已年化計算，僅作說明之用，並不表示整個財政年度的業績。

速動比率及流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，速動比率分別為4.9、3.9、3.2及2.5，流動比率分別為4.9、3.9、3.2及2.5。速動及流動比率的下降主要是由於貿易和其他應付款及合同負債增加。

毛利率及淨利率

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為26.2%、23.1%、22.9%及24.3%，而我們的淨利率分別為7.3%、8.0%、8.5%及13.6%。關於其波動情況的討論，請參見本節上文「—各期間的比較」一段。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2017年12月31日止年度的55.7%增加至截至2018年12月31日止年度的88.2%，主要由於溢利增加被受重組產生的視作出資(被重組的影響所抵銷)及重組產生的視作分派的影響而導致的平均權益總額減少所抵銷。我們的股本回報率於截至2019年12月31日止年度降至57.7%，主要由於平均權益總額的增加大於溢利增加。我們的股本回報率於截至2020年6月30日止六個月為23.4%，主要由於重組導致平均權益總額增加。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告的附註1、2及27。

財務資料

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日止兩個年度各年保持穩定，並由3.2%增加至截至2019年12月31日止年度的4.6%。增加主要是由於我們年／期內利潤增加，而我們的總資產保持相對穩定。我們於截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率為3.4%。減少主要由於於截至2020年6月30日止六個月，我們的資產增加。

有關市場風險的定量及定性分析

於一般業務過程中，我們面臨各種市場風險，主要是信貸風險及流動資金風險。詳情請參閱本上市文件附錄一之會計師報告附註32。

信貸風險

我們面臨與我們的現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項有關的信貸風險。本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險限於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的賬面金額。

就我們的現金及現金等價物及受限制銀行存款而言，由於其存放於國際信用評級機構給予高信用評級的銀行，根據市場資訊，本集團認為違約風險低，信貸風險不大。

就貿易應收款項而言，由於本集團的客戶數量眾多，不存在集中的信貸風險。我們設有監察程序以確保採取跟進行動以收回逾期欠款。此外，本集團根據歷史結算記錄和經驗，在每個報告日對該等應收款項的可收回性進行審查，並根據前瞻性資料進行調整，以確保對不可收回的款項作出足夠的減值虧損。

流動資金風險

我們面臨流動資金風險，而本集團可能無法履行與其金融負債相關的責任，而該等責任須以現金或其他金融資產結算。我們的目標是保持適當水平的流動資產和已承諾的資金額度，以滿足我們短期和長期的流動資金需求。

利率風險

本集團計息資產及負債主要為應收關聯方款項、證券化安排的收款及租賃負債。全部按浮動利率計息且我們面臨現金流量利率風險。我們現時並無使用任何衍生合同對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

財務資料

其他價格風險

本集團就其按公平值計入損益的金融資產相關的非上市次級證券面臨價格風險。我們於個別及共同股權工具設限以管理股本價格風險。股權組合報告不時交予本集團高級管理層。我們的董事審閱及批准所有股權工具決策。

上市規則第13.13至13.19條規定的披露事項

本公司董事確認，於最後實際可行日期，並無任何情況會導致上市規則第13.13至13.19條下的任何披露義務。

上市開支

於業績記錄期間，我們並未就上市產生任何上市開支。於分拆及上市完成前，我們預期產生上市開支人民幣[編纂]元，其中估計金額人民幣[編纂]元將由建發國際承擔，及人民幣[編纂]元將於我們截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除。

股息政策及可供分派儲備

於2017年7月，我們的附屬公司匯嘉建議、批准及派付末期股息人民幣3,500,000元予其當時股東。於2020年1月，我們的附屬公司成都怡家園及長沙怡盛分別建議、批准及派付股息人民幣1,020,000元及人民幣465,000元予其當時股東廈門品傳置業顧問有限公司。於業績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息，而於業績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團並無建議或宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。宣派、派付股息及股息金額將由董事酌情決定。假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的董事可能認為相關的其他因素。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。根據相關法律規定，股息僅可從我們的可供分派溢利中派付。倘溢利作為股息分派，則該溢利不得重新投資於我們的經營活動。我們的股東有權根據就股份繳足或入賬列為繳足的款項按比例收取有關股息。於最後實際可行日期，本公司概無可分派儲備可向股東分派。

未經審計備考經調整有形資產淨值

關於本公司未經審計備考經調整綜合有形資產淨值，請參見本上市文件附錄二「未經審計備考財務資料」一段。

財務資料

近期發展及重大不利變化

COVID-19 疫情

於2020年1月30日，COVID-19疫情獲世界衛生組織宣佈為國際關注的公共衛生緊急事件。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19為大流行病。

於最後實際可行日期，我們並無於湖北省管理任何項目，而我們曾於湖北省武漢市向兩名非業主提供社區增值及協同服務(接待、維持秩序及清潔服務)。於最後實際可行日期，我們共有32名員工位於湖北省。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們在湖北省的業務收益分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣6.4百萬元及人民幣3.0百萬元，分別佔我們總收益的零、零、0.8%及0.7%。

我們在上海、江蘇省、浙江省、安徽省、湖南省及四川省亦有業務，該等地區亦有不少確診個案，而我們有相當一部分業務位於福建省，該等地區的疫情較湖北及上述省份輕微。自COVID-19爆發(即2020年1月)至最後實際可行日期，我們的物業管理服務並無終止或暫停，而根據36份物業管理服務合同，我們的在管建築面積增加2.6百萬平方米，在管總樓面面積達22.7百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，我們的主要財務指標，包括收益、毛利及毛利率與截至2019年6月30日止六個月相比保持穩定，截至2020年6月30日止六個月的收款率較截至2019年6月30日止六個月的收款率為高。直至最後實際可行日期，本公司未發生因COVID-19而導致的勞動力短缺，在收取物業管理費方面未有重大困難。

為防止COVID-19於我們在管物業內傳播，自2020年1月下旬，我們已在應急系統下針對COVID-19及時採取增強衛生及預防措施，該等措施包括(i)對我們所管理物業的公共場所定期清潔及消毒；(ii)在我們所管理物業透過測量物業業主、住戶及訪客的體溫及實施嚴格的門控監察物業業主、住戶及訪客的身體狀況；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套及其他供應；(iv)督促我們的員工以及我們所管理物業的業主及住戶養成良好個人衛生習慣；及(v)使用我們的手機應用程式慧生活以提供非接觸式開門服務。截至最後可行日期，我們所有現場工作人員均未感染COVID-19。於2020年6月30日，我們就實施增強衛生措施、採購防疫物資及向為應對COVID-19而於實施防範措施中加班工作或表現良好的員工發放加班費及績效獎金而產生的總成本為人民幣5.0百萬元。我們可能會於不久將來繼續採購醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為其成本對我們的財務業績將並不重大。根據初步評估，董事確認，與增強措施相關的成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

財務資料

自COVID-19後爆發至最後實際可行日期，由於全國各地政府機關要求停止售樓場地及暫停物業開發程序，我們向非業主提供的增值服務(即向物業開發商提供的諮詢服務)暫停，但由於我們的接待、維持秩序及清潔服務因物業開發商暫停售前活動而暫停，而我們的費用一般按工程進度支付，因此，我們仍可根據合同安排收取本公司在暫停期間的協銷服務費用及前期規劃設計諮詢工作費用。於最後實際可行日期，我們就所有項目提供的非業主增值服務已恢復正常。基於上述情況，我們預期COVID-19不會對我們向非業主提供的增值服務造成任何重大不利影響。

根據中國指數研究院的資料，由於COVID-19大流行病抑制了現場銷售，並對中國消費者的購房意願及購買力造成不利影響，中國房地產市場在短期內總體上已受到COVID-19的不利影響。根據中國指數研究院的資料，自2020年4月以來，隨著國民經濟的復甦，中國房地產市場已逐步復甦，且由於房地產開發商積極開展銷售活動、市場利率下調及若干城市出台吸引人才的地方政策，預計購房需求將在不久將來進一步穩定並可能增加。此外，儘管受到COVID-19的影響，惟與2015年至2019年相比，2020年第一季度全國的城鎮失業率保持相對穩定。根據中國指數研究院的資料，鑑於房地產市場的復甦及穩定的就業環境，預計住宅物業業主或住戶支付物業管理費的能力不會受到重大不利影響。由於住宅物業管理為中國大多數物業管理公司的主要業務，故預計COVID-19不會對中國的物業管理行業造成重大不利影響。

考慮到：(i)我們在湖北省的業務並不構成整體業務的重要組成部分；(ii)我們並無因COVID-19造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計我們有足夠的營運資金來應對自本上市文件後未來至少12個月的需求；(iv)我們的物業管理服務並未被終止或暫停，我們的非業主增值服務的經營業績並未受到重大不利影響；(v)我們預計收取物業管理費不會遇到任何重大困難；及(vi)自2020年4月開始，對中國經濟及房地產市場的影響已逐漸消退，我們預計，COVID-19疫情(包括其對中國整體經濟的影響)將不會對我們於截至2020年12月31日止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。此外，儘管我們計劃於華中(包括湖北省)擴充業務營運，我們預計COVID-19疫情不會對我們的業務策略造成任何重大不利影響，因為我們可能探索其他省份及地區的收購或投資目標。然而，我們仍需承擔由COVID-19引起的若干風險。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—COVID-19疫情對業務的影響」及「風險因素—與業務及行業有關的風險—我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」兩段。

提早贖回資產抵押債券

於2020年7月，本集團已提早贖回人民幣480,000,000元的證券化安排的收款。所有證券化安排的收款的未償還結餘及優先證券相關的建發房地產擔保將於上市後解除。