

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

下列討論及分析包含若干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根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為適合有關情況的其他因素的觀點而作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否達致我們的預期及預測取決於我們無法控制的多項風險及不確定因素。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

### 概覽

我們在環渤海經濟圈處於領先市場地位、在長江三角洲地區及大灣區等重點區域已經建立全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。從2012年開始，我們為中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。根據中指院，以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於環渤海經濟圈的2020年中國物業服務百強企業中分別排名第10、第7及第6，而以綜合實力、在管建築面積及合約建築面積計，我們在總部位於河北省物業服務百強企業中均排名第一。

我們通過三大業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）提供多元服務。我們的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。我們的在管建築面積從截至2017年12月31日的34.3百萬平方米增加至截至2018年12月31日的39.7百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的48.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為18.8%。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的55.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的61.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的75.6百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.3%。我們的收入從2017年的人民幣709.5百萬元增加至2018年的人民幣878.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,250.6百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.8%。我們的年內利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣41.9百萬元增加至2018年的人民幣74.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣110.3百萬元，2017年至2019年複合年增長率為62.2%。

### 編製基準

本集團的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並根據投資物業、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的重估進行修訂。

根據香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高判斷或較複雜的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重要的領域於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

---

## 財務資料

---

編製業績紀錄期的歷史財務資料時，我們已追溯應用於2018年或2019年1月1日開始的年度期間強制生效的所有有效準則、準則修訂本及詮釋。編製業績紀錄期的歷史財務資料時，我們已提早應用於2020年1月1日起開始年度期間生效的香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」。

有關本文所載財務資料編製基準更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將會繼續受多種因素影響，其中包括本文件「風險因素」一節所載及下文討論的因素：

#### 在管建築面積

於業績紀錄期，我們大部分收入自物業管理服務產生，於2017年、2018年及2019年分別佔總收入61.5%、61.0%及54.4%。因此，我們的業務及營運業績取決於我們維持並增加在管建築面積的能力，繼而受我們重續現有服務合約及取得新服務合約的能力所影響。於業績紀錄期，我們的總在管建築面積穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。

於業績紀錄期，我們管理的絕大部分物業由榮盛發展集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，榮盛發展集團開發的物業分別佔我們總在管建築面積100.0%、99.98%及99.5%。我們一直努力擴大物業管理服務至獨立第三方物業開發商開發的物業，致力擴展收入來源，並分散物業管理服務的組合。

#### 業務組合

於業績紀錄期，業務及盈利能力受我們的業務組合影響。利潤率因應三大業務線而有所不同。三大業務線的收入貢獻架構出現任何變動或任何業務線的利潤率出現變動可能對整體利潤率造成相應影響。一般而言，社區增值服務的毛利率高於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率，後者更為勞動密集。有關業績紀錄期內我們毛利率波動的更多詳情，請參閱本節「若干綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

#### 品牌定位及定價能力

我們一般考慮多種因素為服務定價，包括(i)物業類型及位置、(ii)服務範疇及標準、(iii)估計開支、(iv)目標利潤、(v)業主及住戶背景、(vi)地方政府關於物業管理費的指引價格，及(vii)可資比較物業定價。我們視我們品牌為重要資產，能影響定價能力。我們在項目定價競爭力務求取得平衡的同時，亦須維持我們優質物業管理服務提供商的品牌形像，並確保擁有可觀利潤。如在定價時未能平衡各種因素，可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 財務資料

僅作說明用途，我們於下文載列於業績紀錄期參考平均物業管理費波動的所示年度收入及利潤以及綜合收益總額的敏感度分析。下表顯示平均物業管理費假設下跌（而其所有其他因素保持不變）對我們收入及利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤及綜合收益總額.....	41,924	74,873	110,271
<b>假設平均物業管理費減少5%</b>			
對物業管理服務業務的收入影響.....	(21,836)	(26,807)	(34,016)
對年內利潤及綜合收益總額影響.....	(16,377)	(20,106)	(25,512)
<b>假設平均物業管理費減少10%</b>			
對物業管理服務業務的收入影響.....	(43,672)	(53,615)	(68,033)
對年內利潤及綜合收益總額影響.....	(32,754)	(40,211)	(51,025)

### 緩解勞工成本日益上升影響的能力

由於物業管理服務為勞動密集，因此勞工成本佔我們銷售成本的大部分。於業績紀錄期，由於業務擴張、最低工資及勞工市價上漲，我們的勞工成本增加。於2017年、2018年及2019年，有關直接提供物業管理服務及增值服務的現場員工而計入銷售成本的僱員福利開支分別為人民幣364.2百萬元、人民幣452.4百萬元及人民幣482.1百萬元，分別佔我們同年銷售成本的61.8%、62.2%及47.2%。為應對日益上升的勞工成本，我們已實施多項成本節約措施，包括數字化、運營自動化及流程標準化，以降低我們對人力的依賴。請參閱本文件「業務－數字化、運營自動化及流程標準化」。我們亦將若干勞動密集或專門服務（如物業工程、清潔、保養及維修、綠化及園藝服務）委派予第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監察以確保服務質量。於2017年、2018年及2019年，向第三方分包商支付的費用分別為人民幣11.2百萬元、人民幣29.6百萬元及人民幣233.3百萬元，分別佔我們同年銷售成本的1.9%、4.1%及22.8%。自2019年起，我們開始向第三方分包商委派若干物業管理服務及向彼等委派更多物業工程服務。

### 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，市場參與者眾多。我們的物業管理服務主要與大型全國、地區及地方物業管理公司競爭。根據中指院的資料，於2020年，按整體實力計，我們於中國物業服務百強企業中排名第19。請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－中國物業管理行業－競爭－競爭格局」。我們認為主要競爭因素為（其中包括）運營規模、定價及服務質量、品牌價值及財務資源。我們與競爭者有效競爭及維持或

---

## 財務資料

---

改善市場地位的能力取決於我們的競爭優勢。倘我們未能競爭及擴大在管建築面積，我們或會在主要業務線上喪失市場地位，而收入及盈利能力或會減弱。

### 若干重大會計政策、估計及判斷

#### 重大會計政策

我們已確認若干對編製我們的財務報表而言屬重大的會計政策。我們的重大會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績相當重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括：

#### 收入確認

客戶同時接受及使用我們提供的優惠，故我們一般於提供服務時確認物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入。

就物業管理服務而言，我們為按年、按季或按月提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權收款且與已完成服務的價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收客戶的費用確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為我們的銷售成本。

就非業主增值服務而言，我們事先與客戶協定各項服務的價格向客戶發出月賬單。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關社區增值服務時確認。交易付款於向客戶提供社區增值服務時即時到期。貨物銷售所得收入（計入社區增值服務）於貨物交付予客戶且合理確定相關代價的可收回性時確認。

對於不動產經紀服務以外的非業主及業主增值服務，我們參考至完全達成履約責任的進度按合約期確認收入。至完全達成履約責任的進度為預期有權享有代價所反映的金額，視乎合約性質，主要參考(a)迄今已履行工作所產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的比例；或(b)合約工作實際比例的完成情況而計量。

對於不動產經紀服務，我們擔任物業開發商、業主及租房的銷售代理，並收取按合約購買價計算的佣金。不動產經紀服務所得收入於配對服務的時點確認。

---

## 財務資料

---

### 貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中銷售貨物或提供服務而產生的應收客戶款項。貿易及其他應收款項若預期於一年或以內收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，惟包含重大融資成分者按公平值確認。我們持有貿易應收款項乃以收取合約現金流為目的，因此其後運用實際利率法按攤銷成本進行後續計量。有關本集團貿易應收款項會計處理及本集團減值政策的進一步資料，請分別參閱本文件附錄一會計師報告附註20及附註3.1.2。

### 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購買商品或服務而產生的付款責任。貿易及其他應付款項若於一年內或以下到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 重要會計估計及判斷

我們會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計就定義而言很少會等同相關實際結果。我們的重要會計估計及判斷詳情載於本文件附錄一會計師報告附註4。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設乃於下文論述。

### 應收呆賬撥備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項計提撥備。基於我們過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計變更期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

### 即期及遞延所得稅

我們在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果可能不同。

## 財務資料

### 若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示年度我們的綜合全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 .....	709,462	878,867	1,250,575
銷售成本.....	(589,177)	(727,814)	(1,021,910)
毛利 .....	120,285	151,053	228,665
銷售及營銷開支.....	(1,274)	(1,098)	(2,163)
行政開支.....	(53,834)	(73,503)	(115,909)
金融資產(減值虧損)/撥回 .....	(4,318)	(4,712)	10,137
其他收益.....	238	4,180	39,501
其他收益－淨額.....	4,155	35,364	1,111
經營溢利.....	65,252	111,284	161,342
財務成本－淨額.....	(5,564)	(7,654)	(13,099)
除所得稅前溢利.....	59,688	103,630	148,243
所得稅開支.....	(17,764)	(28,757)	(37,972)
年內利潤及綜合收益總額.....	<b>41,924</b>	<b>74,873</b>	<b>110,271</b>

### 收入

於業績紀錄期，我們自以下三條業務線獲得收入：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示年度按各業務線劃分的收入貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	436,717	61.5	536,148	61.0	680,327	54.4
非業主增值服務...	198,513	28.0	266,224	30.3	429,322	34.3
社區增值服務.....	74,232	10.5	76,495	8.7	140,926	11.3
總計 .....	<b>709,462</b>	<b>100.0</b>	<b>878,867</b>	<b>100.0</b>	<b>1,250,575</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 物業管理服務所得收入

物業管理服務主要包括安保、清潔、綠化及園藝以及維修及維護服務。根據適用中國法律及法規，物業管理費可按包幹制或酬金制方法收取。我們認為「包幹制」模式一直是中國現行市場慣例，可為物業管理公司實施成本節約措施及改善經營效益提供激勵。於業績紀錄期，我們所有在管物業（包括該等物業的停車場）按包幹制方法收取物業管理費。我們預期在可預見未來按包幹制方法收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務所得收入的絕大部分。物業管理服務所得收入，分別佔我們2017年、2018年及2019年總收入的61.5%、61.0%及54.4%。物業管理服務所得收入於業績紀錄期整體有所增加，主要是由於業務擴張促使在管總建築面積增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們在管總建築面積分別約為34.3百萬平方米、39.7百萬平方米及48.4百萬平方米。於業績紀錄期，物業管理服務所得收入佔總收入比例下降，主要歸因於我們持續推廣及發展非業主增值服務及社區增值服務。

於業績紀錄期，我們的大部分收入來自為榮盛發展集團所開發物業提供物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年及2019年物業管理服務總收入的100.0%、99.9%及99.8%。業績紀錄期內我們在管建築面積的增加大致符合為榮盛發展集團所開發物業提供物業管理服務所得收入的增長。於2018年，為減少對榮盛發展集團的依賴及憑藉我們物業管理服務的聲譽擴大市場份額，我們開始擴充業務以管理獨立第三方物業開發商開發的物業。

下表載列我們於所示年度按項目來源劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛發展集團開發的物業 <sup>(1)</sup> . . . . .	436,717	100.0	535,865	99.9	678,787	99.8
其他項目來源 <sup>(2)</sup> . . . . .	-	-	283	0.1	1,540	0.2
<b>總計</b> . . . . .	<b>436,717</b>	<b>100.0</b>	<b>536,148</b>	<b>100.0</b>	<b>680,327</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指榮盛發展集團獨立開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團持有控股權益的物業。
- (2) 指獨立於榮盛發展集團的第三方物業開發商開發的物業以及榮盛發展集團與其他物業開發商共同開發而榮盛發展集團並無持有控股權益的物業。

## 財務資料

於業績紀錄期，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年物業管理服務總收入的94.9%、92.7%及90.0%。非住宅物業收入百分比的整體增加主要反映我們持續致力拓展多元化物業管理組合以涵蓋非住宅物業（如商業物業、公共及其他物業）。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	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	%	
住宅物業.....	33,121	414,332	94.9	38,318	496,827	92.7	44,310	612,462	90.0
非住宅物業.....	1,210	22,385	5.1	1,381	39,321	7.3	4,117	67,865	10.0
<b>總計 .....</b>	<b>34,331</b>	<b>436,717</b>	<b>100.0</b>	<b>39,699</b>	<b>536,148</b>	<b>100.0</b>	<b>48,427</b>	<b>680,327</b>	<b>100.0</b>

為方便管理物業管理網絡，我們將地域範圍分為中國四大區域，即環渤海經濟圈、長江三角洲地區、大灣區及周邊地區以及中西部地區。

下表載列於所示年度我們按地理區域劃分的物業管理服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度							
	2017年		2018年		2019年			
	收入		收入		收入			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup> .....	276,978	63.4	320,532	59.8	407,097	59.8		
長江三角洲地區 <sup>(2)</sup> .....	82,501	18.9	107,751	20.1	144,873	21.3		
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup> .....	18,253	4.2	29,213	5.4	36,747	5.4		
中西部地區 <sup>(4)</sup> .....	58,985	13.5	78,652	14.7	91,610	13.5		
<b>總計 .....</b>	<b>436,717</b>	<b>100.0</b>	<b>536,148</b>	<b>100.0</b>	<b>680,327</b>	<b>100.0</b>		

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及其他位於廣東及海南的城市項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖北、湖南、江西、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

## 財務資料

### 非業主增值服務收入

我們的非業主增值服務，主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務，分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入的28.0%、30.3%及34.3%。於業績紀錄期，物業工程服務收入佔向非業主提供的增值服務總收入百分比有所下降，主要是由於向非業主提供案場服務及其他類型增值服務的深度有所提高，特別是前期規劃及設計諮詢服務。下表載列所示年度我們從非業主增值服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務.....	122,688	61.8	143,525	53.9	210,237	49.0
案場服務.....	63,040	31.8	98,489	37.0	158,091	36.8
其他服務 <sup>(1)</sup> .....	12,785	6.4	24,210	9.1	60,994	14.2
<b>總計</b> .....	<b>198,513</b>	<b>100.0</b>	<b>266,224</b>	<b>100.0</b>	<b>429,322</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

### 社區增值服務收入

我們的社區增值服務（主要包括生活服務及物業空間管理服務）收入分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入10.5%、8.7%及11.3%。雖然物業空間管理服務收入於業績紀錄期維持穩定增長，惟生活服務收入佔社區增值服務收入的百分比減少，主要由於我們自2018年起豁免住戶若干門禁卡收費。生活服務收入佔2019年社區增值服務總收入的百分比增加，主要是由於社區零售及商業採購服務的貨品銷售上升。下表載列我們於所示年度的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務.....	54,211	73.0	49,810	65.1	101,111	71.7
物業空間管理服務.....	20,021	27.0	26,685	34.9	39,815	28.3
<b>總計</b> .....	<b>74,232</b>	<b>100.0</b>	<b>76,495</b>	<b>100.0</b>	<b>140,926</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)我們直接提供物業管理服務及增值服務的現場員工僱員福利開支；(ii)有關物業工程服務的建築成本；(iii)維護成本；(iv)主要有關物業管理服務的外判勞工成本；(v)我們所管理便利店的已售貨品成本；(vi)綠化及清潔開支；(vii)水電費；(viii)稅項及其他徵費；(ix)消耗品成本；(x)辦公室開支；(xi)差旅及招待開支；(xii)折舊及攤銷；及(xiii)其他，主要包括有關物業交付服務的雜項開支。我們的銷售成本於業績紀錄期增加主要由於我們的在管建築面積增長以及擴充非業主增值服務及社區增值服務，僱員福利開支、外包勞工成本及建築成本隨之增長。下表載列所示年度我們銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	364,219	452,354	482,052
建築成本	96,771	115,730	180,580
維護成本	53,693	76,522	109,281
外包勞工成本	—	—	98,055
已售貨品成本	8,473	13,059	44,621
綠化及清潔開支	26,011	26,090	31,985
水電費	13,415	14,512	19,865
稅項及其他徵費	6,255	8,702	12,791
消耗品成本	2,363	1,112	10,047
辦公室開支	4,370	5,173	8,969
差旅及招待開支	4,400	5,786	6,288
折舊及攤銷	548	1,201	1,549
其他	8,659	7,573	15,827
<b>總計</b>	<b>589,177</b>	<b>727,814</b>	<b>1,021,910</b>

### 毛利及毛利率

毛利指收入超出銷售成本的部分。下表載列所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	73,570	16.8	101,896	19.0	130,677	19.2
非業主增值服務	19,621	9.9	25,696	9.7	52,215	12.2
社區增值服務	27,094	36.5	23,461	30.7	45,773	32.5
<b>總計／整體</b>	<b>120,285</b>	<b>17.0</b>	<b>151,053</b>	<b>17.2</b>	<b>228,665</b>	<b>18.3</b>

---

## 財務資料

---

業績紀錄期內，毛利分別為人民幣120.3百萬元、人民幣151.1百萬元及人民幣228.7百萬元，同期毛利率分別為17.0%、17.2%及18.3%。業績紀錄期內毛利上升乃由於收入增長及毛利率整體增長。

我們整體毛利率受業務組合影響。我們的整體毛利率由2017年17.0%增加至2018年17.2%，主要由於平均物業管理費增加而帶動物業管理服務毛利率上升。我們的整體毛利率由2018年17.2%增加至2019年18.3%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務、前期設計及諮詢服務以及不動產經紀服務）貢獻增加而帶動非業主及社區增值服務毛利率上升。

### 物業管理服務

於2017年、2018年及2019年，物業管理服務毛利率分別為16.8%、19.0%及19.2%。物業管理服務的毛利率取決於我們就物業管理服務收取每月每平方米的平均費用超出就提供該等服務每月每平方米銷售成本的款項。於2017年、2018年及2019年，平均物業管理費分別約為人民幣1.5元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月及人民幣1.7元／平方米／月。來自物業管理服務的毛利整體改善主要由於平均物業管理費增加及成本控制效益改善，而這因物業管理規模擴充以加強成本控制措施及規模經濟。

### 非業主增值服務

我們的非業主增值服務毛利率由2017年的9.9%微跌至2018年的9.7%，主要由於勞工成本增加。非業主增值服務毛利率由2018年的9.7%增加至2019年的12.2%，主要歸因於毛利率遠高於其他非業主增值服務的物業交付服務及前期設計及諮詢服務貢獻增加。

### 社區增值服務

社區增值服務的毛利率由2017年的36.5%減少至2018年的30.7%，主要是由於(i)我們於2018年豁免住戶若干門禁卡收費而令毛利率相對較高的若干生活服務貢獻減少及(ii)毛利率一般相對較低的社區零售服務貨品銷量上升。社區增值服務的毛利率由2018年30.7%增加至2019年32.5%，主要由於毛利率較其他社區增值服務高的不動產經紀服務貢獻增加。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括我們銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公室開支。銷售及營銷開支分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.2百萬元。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)專業服務費，主要包括法律費用及我們移動應用程序的信息技術應用及維護費用；(iv)辦公室開支；(v)銀行費用；(vi)[編纂]開支；(vii)我們辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本及(x)其他，主要包括招募開支。業績紀錄期內，行政開支整體上增加，主要由於業務擴張令我們行政人員的僱員福利開支增加所致。

下表載列我們於所示年度的行政開支組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	37,495	56,971	89,520
差旅及招待開支.....	6,193	7,454	10,506
專業服務費.....	384	499	6,124
辦公室開支.....	2,330	3,336	3,178
銀行費用.....	1,956	2,494	2,184
[編纂]開支.....	-	-	[編纂]
折舊及攤銷費用.....	1,063	791	1,089
核數師酬金.....	-	-	291
消耗品成本.....	509	488	235
其他.....	3,904	1,470	1,661
總計.....	<b>53,834</b>	<b>73,503</b>	[編纂]

### 金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

我們就貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產面對信貸風險。金融資產減值虧損主要包括就貿易應收款項及合約資產以及應收第三方的其他款項作出的減值。我們應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化法撥備預期信貸虧損，其允許就應收第三方的貿易應收款項及合約資產使用存續期預期損失進行撥備。應收關聯方貸款及利息、應收第三方及關聯方其他款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認起信貸風險有否大幅增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始確認起大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。就應收第三方的其他款項而言，我們的管理層對可收回程度按過往結清記錄及過往經驗作出定期集體評估以及個別評估。我們預期，與應收關聯方金融資產(包括貿易及其他應收款項，及應收關聯方貸款)減值虧損相關的信貸風險為低，因為該等實體有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入主要包括(i)應收關聯方貸款的利息收入(如「若干綜合全面收益表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」所詳述)；(ii)若干停車場及零售單位於2019年分租予相關公司的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。

下表載列所示年度其他收入的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入.....	-	3,721	30,487
融資租賃利息收入.....	-	-	8,617
政府補助 <sup>(1)</sup> .....	238	459	397
<b>總計.....</b>	<b>238</b>	<b>4,180</b>	<b>39,501</b>

附註：

- (1) 於業績紀錄期，政府補助主要包括政府補貼以鼓勵我們致力穩就業。

### 其他收益－淨額

其他收益淨額主要包括(i)按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益淨額包括基金產品及財富管理產品；(ii)投資物業(包括持作租金收入及資本增值的出租單位及停車位)的公平值(虧損)/收益；(iii)提早終止與我們向我們所管理物業的若干業主及住戶租賃若干零售單位及停車場相關的租賃協議的收益/(虧損)淨額；及(iv)處置附屬公司的收益。

下表載列所示年度其他收益/(虧損)淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額...	11,301	8,346	2,062
投資物業的公平值(虧損)/收益.....	(8,672)	26,994	5,309
提早終止租賃協議的收益/(虧損)淨額.....	1,656	19	(2,414)
出售設備的(虧損)/收益淨額.....	(34)	(22)	6
處置附屬公司的收益.....	-	-	58
其他.....	(96)	27	(3,910) <sup>(1)</sup>
<b>總計.....</b>	<b>4,155</b>	<b>35,364</b>	<b>1,111</b>

附註：

- (1) 主要包括與若干未決訴訟有關的訴訟責任撥備。我們相信該等訴訟將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

---

## 財務資料

---

### 財務成本 — 淨額

財務成本主要包括借款及租賃負債的利息開支。有關成本部分被應收關聯方貸款及銀行存款利息收入所抵銷。於2017年、2018年及2019年，我們的財務成本淨額分別為人民幣5.6百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣13.1百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

於2017年、2018年及2019年，我們的實際所得稅率分別為29.8%、27.7%及25.6%。我們於2017年及2018年的實際所得稅率高於中國法定企業所得稅25%，主要歸因於招待開支等不可扣稅的若干開支。我們於2019年的實際所得稅率與法定企業所得稅率25%相差不大，即使存在就稅項目的若干不可扣稅開支如招待開支，則主要由於可供微小企業的優惠政策為不同附屬公司及本集團分公司帶來不同稅率。

### 經營業績

#### 2019年與2018年的比較

#### 收入

我們的收入由2018年的人民幣878.9百萬元增加42.3%至2019年的人民幣1,250.6百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加，與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務的收入由2018年的人民幣536.1百萬元增加26.9%至2019年的人民幣680.3百萬元，主要由於(i)在管建築面積因我們持續與榮盛發展集團合作及我們通過管理更多獨立第三方物業開發商開發的物業致力多元化物業管理組合而增長；及(ii)平均物業管理費由約人民幣1.6元／平方米／月增加至約人民幣1.7元／平方米／月，主要由於我們向較新項目收取較高價格及對若干現有項目提高物業管理費。
- **非業主增值服務的收入。**非業主增值服務的收入由2018年的人民幣266.2百萬元增加61.3%至2019年的人民幣429.3百萬元，主要由於(i)我們提供非業主增值服務的物業數目增加及(ii)隨著我們加強服務寬度及深度，其他類型非業主增值服務增加，特別是前期設計及諮詢服務。
- **社區增值服務的收入。**社區增值服務的收入由2018年的人民幣76.5百萬元增加84.2%至2019年的人民幣140.9百萬元，主要由於(i)社區增值服務類型增加令生活服務及物業空間管理服務收入上升；(ii)社區零售及商業採購服務的貨品銷售增加，以及(iii)在管物業數量及在管建築面積增加。

## 財務資料

### 銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣727.8百萬元增加40.4%至2019年的人民幣1,021.9百萬元，主要由於(i)僱員福利開支、建築成本及維護成本增加，這與業務擴張導致的收入增長情況一致；(ii)我們開始向第三方分包商委派部分物業管理服務令外判勞工成本增加；及(iii)與社區增值服務有關的已售貨品成本隨著銷量增加而上升。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2018年的人民幣151.1百萬元增加51.4%至2019年的人民幣228.7百萬元。毛利率由2018年的17.2%增加至2019年的18.3%，主要由於非業主增值服務的毛利率增加以及平均物業管理費增加。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務毛利率保持穩定，2018年及2019年分別為19.0%及19.2%。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率由2018年的9.7%增加至2019年的12.2%，主要歸因於來自產品交付服務以及前期設計及諮詢服務的貢獻增加，而此類服務的毛利率高於其他非業主增值服務。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利率由2018年30.7%增加至2019年32.5%，主要由於毛利率與其他社區增值服務比較為高的不動產經紀服務貢獻增加。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣1.1百萬元增加100.0%至2019年的人民幣2.2百萬元，主要是由於銷售及營銷員工的僱員福利開支增加，而這主要由於我們的線下便利店數目上升令銷售及營銷員工的僱員福利開支增加。

### 行政開支

行政開支由2018年的人民幣73.5百萬元增加57.7%至2019年的人民幣115.9百萬元，主要是由於我們行政員工的僱員福利開支以及差旅及招待開支增加，與業務規模擴充一致。

### 金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

我們於2018年錄得金融資產減值虧損人民幣4.7百萬元，而於2019年錄得金融資產減值虧損撥回人民幣10.1百萬元，主要因為於2019年，我們收回過往年度減值的若干貿易應收款項。我們於2017年及2018年根據逾期多時的金融資產項目(包括逾期逾一年的若干貿易及其他應收款項金額)作出相對大減值虧損撥備，於2019年收回產生龐大金融資產減值虧損撥回。有關減值政策詳情，請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項」。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由2018年的人民幣4.2百萬元增加840.5%至2019年的人民幣39.5百萬元，主要由於應收關聯方貸款利息收入增加。

### 其他收益－淨額

其他收益淨額由2018年的人民幣35.4百萬元減少96.9%至2019年的人民幣1.1百萬元，主要由於我們於2019年處置若干零售單位及停車場而令投資物業收益下跌。

### 財務成本－淨額

財務成本淨額由2018年的人民幣7.7百萬元增加70.1%至2019年的人民幣13.1百萬元，主要由於租賃負債利息開支增加，而這主要有關我們於2018年5月購買及於2019年12月處置的若干停車場。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年人民幣28.8百萬元增加31.9%至2019年人民幣38.0百萬元，主要由於即期所得稅增加，與2019年除稅前利潤增加一致。

### 年內利潤及綜合收益總額

由於上述原因，年內利潤及綜合收益總額由2018年的人民幣74.9百萬元增加47.3%至2019年的人民幣110.3百萬元，淨利潤率由2018年的8.5%增加至2019年的8.8%。

### 2018年與2017年的比較

#### 收入

我們的收入由2017年的人民幣709.5百萬元增加23.9%至2018年的人民幣878.9百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加，與我們的業務增長一致。

- *物業管理服務的收入*。物業管理服務的收入由2017年的人民幣436.7百萬元增加22.8%至2018年的人民幣536.1百萬元，主要由於(i)在管建築面積增加及(ii)平均物業管理費由人民幣1.5元／平方米／月增加至人民幣1.6元／平方米／月。
- *非業主增值服務的收入*。非業主增值服務的收入由2017年的人民幣198.5百萬元增加34.1%至2018年的人民幣266.2百萬元，主要由於我們取得更多授權以提供物業工程服務及案場服務令該等服務的收入增加。
- *社區增值服務的收入*。社區增值服務的收入於2017年及2018年維持相對穩定，分別為人民幣74.2百萬元及人民幣76.5百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣589.2百萬元增加23.5%至2018年的人民幣727.8百萬元，主要由於(i)僱員福利開支增加，主要因為僱員平均薪金增加；(ii)與我們物業工程服務擴張有關的建築成本增加；及(iii)已售貨品成本上升，這與社區增值服務的貨品銷售上升情況一致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2017年的人民幣120.3百萬元增加25.6%至2018年的人民幣151.1百萬元。我們的毛利率由2017年的17.0%上升至2018年的17.2%，主要由於我們物業管理服務的毛利率上升。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2017年的16.8%上升至2018年的19.0%，主要由於平均物業管理費由人民幣1.5元／平方米／月增加至人民幣1.6元／平方米／月。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2017年的9.9%略降至2018年的9.7%，主要原因為勞工成本增加。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的36.5%下降至2018年的30.7%，主要是因為(i)我們於2018年豁免住戶若干門禁卡收費而令毛利率相對較高的若干生活服務貢獻減少以及(ii)毛利率通常相對較低的社區零售服務的貨品銷量上升。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於2017年及2018年維持相對穩定，分別為人民幣1.3百萬元及人民幣1.1百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣53.8百萬元增加36.6%至2018年的人民幣73.5百萬元，主要由於行政人員的人數增加以支持業務擴張及相關的僱員福利開支增加。

### 金融資產(減值虧損)／減值虧損撥回

我們於2017年及2018年錄得金融資產減值虧損人民幣4.3百萬元及人民幣4.7百萬元，主要由於我們根據預期信貸虧損就來自第三方的貿易應收款項增加作出的減值。請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項－貿易應收款項」。

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣0.2百萬元大幅增加至2018年的人民幣4.2百萬元，主要歸因於應收關聯方利息收入上升。

### 其他收益－淨額

我們的其他收益淨額由2017年的人民幣4.2百萬元增加742.9%至2018年的人民幣35.4百萬元，主要由於持作租金收入及資本增值零售單位公平值收益增加。

### 財務成本－淨額

我們的財務成本淨額由2017年的人民幣5.6百萬元增加37.5%至2018年的人民幣7.7百萬元，主要由於停車場租賃負債利息開支增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣17.8百萬元增加61.8%至2018年的人民幣28.8百萬元，主要由於即期所得稅增加，而這與於2018年除稅前利潤增加一致。

### 年內利潤及綜合收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及綜合收益總額由2017年的人民幣41.9百萬元增加78.8%至2018年的人民幣74.9百萬元，而我們的淨利潤率由2017年5.9%增加至2018年8.5%。

### 若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表概要：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6,423	8,235	13,233
投資物業	116,927	216,301	75,485
無形資產	13	2	1,084
其他應收款項	–	–	71,824
按公平值計入其他綜合收益的金融資產	–	6,467	–
應收關聯方貸款	635,000	435,000	–
遞延所得稅資產	14,719	10,629	11,493
	<u>773,082</u>	<u>676,634</u>	<u>173,119</u>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>			
存貨 .....	18,892	16,083	14,806
合約資產 .....	59,850	64,610	50,804
預付稅項 .....	3,059	5,596	14,381
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	445,070	641,110	708,227
按公平值計入損益的金融資產 .....	66,623	30,823	–
應收關聯方貸款及利息 .....	194,596	304,482	482,076
受限制現金 .....	–	–	100,000
現金及現金等價物 .....	464,805	439,032	221,370
	1,252,895	1,501,736	1,591,664
<b>資產總值 .....</b>	<b>2,025,977</b>	<b>2,178,370</b>	<b>1,764,783</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
實收資本 .....	5,000	55,000	60,310
儲備 .....	15,622	23,241	124,268
保留盈利 .....	50,264	118,455	213,105
	70,886	196,696	397,683
<b>非控股權益 .....</b>	<b>247</b>	<b>310</b>	<b>–</b>
<b>權益總額 .....</b>	<b>71,133</b>	<b>197,006</b>	<b>397,683</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款 .....	665,000	455,000	–
合約負債 .....	53,693	45,482	20,397
租賃負債 .....	57,373	119,488	57,748
遞延所得稅負債 .....	1,790	1,465	5,202
	777,856	621,435	83,347
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....	815,084	976,697	937,495
借款 .....	200,000	210,000	90,000
合約負債 .....	105,729	118,910	231,890
租賃負債 .....	4,347	5,363	8,908
即期所得稅負債 .....	51,828	48,959	15,460
	1,176,988	1,359,929	1,283,753
<b>負債總額 .....</b>	<b>1,954,844</b>	<b>1,981,364</b>	<b>1,367,100</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b>2,025,977</b>	<b>2,178,370</b>	<b>1,764,783</b>

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的物業、廠房及設備分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.2百萬元。我們的物業、廠房及設備於業績紀錄期增加，主要歸因於採購辦公設備及機器及增加租賃裝修以支持業務擴充。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括持作租金收入及資本升值的零售單位及停車場。於2017年及2018年，我們與若干零售單位及停車場的擁有人訂立商業安排，據此，我們租賃該等零售單位及停車場並將之持作租金收入及增值。我們將該等零售單位及停車場分租予以第三方並收取租金收入。自2019年1月起，我們終止部分商業安排；對於餘下商業安排，我們將相關零售單位及停車場分組予我們的關聯方並按融資租賃收取利息收入。我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣116.9百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣216.3百萬元，主要歸因於遵守該商業安排的停車場數目增加。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣216.3百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要反映我們在租賃下持有的零售單位及停車場減少，原因是我們訂立融資租賃合約並終止部分與零售單位及停車場擁有人訂立的租賃協議。更多詳情，請參閱本節「若干綜合資產負債表項目的說明－貿易及其他應收款項及預付款項－融資租賃應收款項」。

### 無形資產

我們的無形資產主要包括計算機軟件。我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的無形資產分別為人民幣13,000元、人民幣2,000元及人民幣1.1百萬元，對我們的業務仍不重大。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無錄得任何商譽。

### 存貨

我們的存貨主要包括(i)消耗品、(ii)我們社區零售及商業採購服務的製成品及(iii)主要用於物業工程服務的原材料。我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣18.9百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣14.8百萬元，主要歸因於我們的業務消耗增加。於業績紀錄期，我們並無就存貨計提減值或減值撥備。下表載列我們截至所示日期的存貨明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品 .....	4,589	5,085	6,250
製成品 .....	10,348	8,090	4,142
原材料 .....	3,955	2,908	4,414
總計 .....	<u>18,892</u>	<u>16,083</u>	<u>14,806</u>

## 財務資料

下表載列所示期間我們的存貨周轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
存貨周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	8.6	8.8	5.5

附註：

(1) 按一年的存貨平均結餘除以該年銷售成本再乘以365計算得出。

我們的存貨周轉天數於2017年及2018年保持穩定，並於2019年下跌，主要由於業績紀錄期內存貨結餘下跌。我們的存貨周轉天數仍然短，這與我們社區零售及商業採購服務所售貨品性質一致。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日存貨約人民幣8.6百萬元或57.7%於其後已消耗或出售。

### 合約資產

我們的合約資產包括與物業工程服務相關的未付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約資產為人民幣59.9百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣50.8百萬元。於業績紀錄期，我們的合約資產保持穩定。

### 應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款及利息 .....	829,596	739,482	482,076

我們的應收關聯方貸款期限介乎一個月至61個月，並按介乎4.37%至18.0%的年利率計息。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收應聯方貸款及利息分別約為人民幣829.6百萬元、人民幣739.5百萬元及人民幣482.1百萬元。

於2016年11月，作為公司間融資安排，我們自一家第三方資產管理公司獲得貸款，本金總額為人民幣1,050.0百萬元，年利率介乎4.95%至5.36%，並隨後將人民幣1,000.0百萬元作為無抵押貸款出借予榮盛發展集團的若干附屬公司於該等公司的營運需要，年利率介乎4.37%至5.83%。該等貸款及相關利息已於2019年7月悉數償還。有關更多詳情，請參閱「－債務」。

於2018年及2019年，我們向榮盛發展集團的若干附屬發放貸款用於該等公司的營運需要。該等貸款為無抵押，大部分按10.0%至12.0%的年利率計息。其中一筆貸款的本金額為人民幣20.0百萬元，按18.0%的年利率計息，主要是因為該筆貸款年期較短。截至2019年12月31日，該等貸款項下的未償還貸款及利息約為人民幣482.1百萬元。董事預期，該等貸款及相關利息將於[編纂]前悉數償還。

我們因提供上述貸款融資而承受若干風險。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因提供貸款融資而面臨中國人民銀行的處罰或不利司法判決。」

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項及預付款項

下表載列截至所示日期我們貿易及其他應收款項及預付款項的明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	189,278	257,416	373,703
應收票據	–	13,006	49,017
減：貿易應收款項減值撥備	(13,864)	(18,539)	(8,216)
	<u>175,414</u>	<u>251,883</u>	<u>414,504</u>
融資租賃應收款項	–	–	85,739
其他應收款項	247,991	368,111	240,814
減：其他應收款項減值撥備	(3,695)	(3,732)	(3,690)
	<u>244,296</u>	<u>364,379</u>	<u>237,124</u>
預付供應商款項	25,360	24,848	32,123
預付[編纂]開支	–	–	[編纂]
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<u>445,070</u>	<u>641,110</u>	<u>780,051</u>
減：融資租賃應收款項非流動部分	–	–	(71,824)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>445,070</u>	<u>641,110</u>	<u>[編纂]</u>

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務下所提供各類服務。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
– 關聯方	84,805	144,124	240,034
– 第三方	104,473	113,292	133,669
總計	<u>189,278</u>	<u>257,416</u>	<u>373,703</u>
應收票據	–	13,006	49,017
減：貿易應收款項減值撥備	(13,864)	(18,539)	(8,216)
	<u>175,414</u>	<u>251,883</u>	<u>414,504</u>

## 財務資料

我們的物業管理服務及社區增值服務一般並無信用期。至於非業主增值服務，應收貿易款項信用期因應與客戶協定的條款而有所不同，通常介乎0至30天。於作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣189.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣257.4百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣373.7百萬元。來自關聯方及第三方的貿易應收款項整體增加主要與我們的收入及在管建築面積增長一致。下表載列我們於所示年度的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	90.1	92.8	92.1
— 關聯方 .....	113.6	150.2	144.6
— 第三方 .....	79.5	66.2	58.9

附註：

(1) 按一年的貿易應收款項平均結餘除以該年收入再乘以365計算得出。

我們的貿易應收款項周轉天數於業績紀錄期有所增加，主要由於業務擴充使得貿易應收款項結餘增加。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項約人民幣124.2百萬元或33.2%於其後已結算。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	124,594	174,711	327,718
1至2年 .....	39,607	36,131	34,720
2至3年 .....	20,097	28,065	4,176
3至5年 .....	4,268	18,496	6,296
5年以上 .....	712	13	793
	<b>189,278</b>	<b>257,416</b>	<b>373,703</b>

下表載列截至所示日期我們來自關聯方的貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	68,340	11,968	203,987
1至2年 .....	15,761	18,976	26,937
2至3年 .....	704	12,981	3,054
3至5年 .....	—	199	6,056
5年以上 .....	—	—	—
	<b>84,805</b>	<b>144,124</b>	<b>240,034</b>

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們來自第三方的貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	56,254	62,743	123,731
1至2年 .....	23,846	17,155	7,783
2至3年 .....	19,393	15,084	1,122
3至5年 .....	4,268	18,297	240
5年以上 .....	712	13	793
	<b>104,473</b>	<b>113,292</b>	<b>133,669</b>

下表載列我們截至所示日期的貿易應收款項減值撥備變動：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初 .....	11,598	13,864	18,539
應收款項減值準備 .....	7,062	9,962	7,232
撥回未動用金額 .....	(4,796)	(5,287)	(17,552)
出售一間附屬公司 .....	-	-	(3)
於年末 .....	13,864	18,539	8,216

有關貿易應收款項，我們按香港財務報告準則第9號獲准採用簡化法，而這要求從資產初始確認中確認預期全期虧損。撥備組合乃根據具類近信貸風險特徵的貿易應收款項預期年期按過往觀察違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。於每個報告日期，會更新過往觀察違約率及分析前瞻性估計變動。有關貿易應收款項相關減值政策進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.12及3.1.2。於釐定物業管理服務貿易應收款項的可收回性時，我們考慮若干指標，包括後期結算狀況、過往撇銷經驗及在估計應收款項未來現金流時對住戶的管理費收款率等。於釐定非業主增值服務及社區增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自信貸最初授出當日起至報告日期的貿易應收款項信貸質量的任何變動。

為加快收回貿易應收款項，我們已制定並實行多項措施，包括以下各項：

- 親自通過各種渠道（例如電話、短信、郵件及我們的移動應用程序）提醒及通知業主及住戶。如該等措施尚不足夠，我們會聘請法律顧問就收回欠款對業主採取法律行動；
- 進行評估，確保我們就所提供服務訂約足夠的物業管理費；

## 財務資料

- 指定相關人員密切關注貿易應收款項收款進度，同時指定主要人員計算逾期費用、編製催款單、發出通知或法律申索等收回主要的可收回項目；及
- 主動監察付款日程並就其與客戶協作。

### 融資租賃應收款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得融資租賃應收款項分別為零、零及人民幣85.7百萬元。截至2019年12月31日，我們的融資租賃應收款項主要由於我們訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

### 其他應收款項

其他應收款項主要包括其他應收關聯方款項、代業主及居民就水電費支付的款項、投標按金及向僱員作出的墊款。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
— 關聯方 .....	225,774	353,115	216,335
— 第三方 .....	22,217	14,996	24,479
	247,991	368,111	240,814
減：其他應收款項減值撥備 .....	(3,695)	(3,732)	(3,690)
	<b>244,296</b>	<b>364,379</b>	<b>237,124</b>

於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣248.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣368.1百萬元，主要由於來自關聯方的其他應收款項增加。於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣368.1百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣240.8百萬元，主要由於我們收款力度加大令來自關聯方的其他應收款項減少。

### 預付款項

預付款項主要包括就購買原材料、服務及保險向供應商作出的預付款項、向供電局預付的水電費以及預付[編纂]開支。截至2017年12月31日及截至2018年12月31日的預付款項保持相對穩定，分別為人民幣25.4百萬元及人民幣24.8百萬元。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣24.8百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.2百萬元，主要由於[編纂]相關的[編纂]開支預付款項增加及因在管物業數目增加而預付的水電費增加。

## 財務資料

### 金融資產

我們按公平值計入損益的金融資產主要包括基金產品及理財產品。我們按公平值計入其他綜合收益的金融資產主要包括私人公司股權。下表載列截至所示日期我們按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>			
— 基金產品 .....	64,673	21,383	—
— 理財產品 .....	1,950	9,440	—
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>—</u>
<b>按公平值計入其他綜合收益的金融資產</b>			
— 私人公司股權投資 .....	—	6,467	—
	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</u>

於業績紀錄期，我們投資兩類投資產品，包括基金產品及理財產品。基金產品與投資基金公司發行的非保本基金產品有關。理財產品主要與我們不時經常投資於由銀行及金融機構發行的若干短期金融產品有關，以利用我們的可用現金提高收益。

於2017年、2018年及2019年，有關金融資產的公平值收益分別為人民幣11.3百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣2.1百萬元，已於綜合全面收益表的其他收益 — 淨額內確認為「按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益淨額」。

我們按公平值計入損益的金融資產由截至2017年12月31日的人民幣66.6百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣30.8百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的零，主要是由於我們贖回有關金融資產。

截至2018年12月31日，我們按公平值計入其他綜合收益的金融資產為人民幣6.5百萬元，主要反映我們於母公司控制的數家私人公司的股權。截至2017年及2019年12月31日，我們並無任何按公平值計入其他綜合收益的金融資產。

為管理我們的手頭現金，我們經常購買及贖回理財產品，我們因而可按需要隨時換取現金，並獲取比銀行存款更高的收益率，因為我們認為該等產品流動性高但風險相對較低。我們投資的理財產品相關金融資產主要包括由中國知名商業銀行及其他金融機構發行的低風險理財產品。購買金額乃根據我們的盈餘資金及資本預算釐定。我們的投資決定乃於審慎周詳考慮眾多因素後作出，包括市場及投資情況、經濟發展、投資成本、投資期及預期回報。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	58,776	87,527	200,286
其他應付款項.....	665,959	790,414	622,427
應計薪酬.....	55,738	70,825	84,663
其他應付稅項.....	24,639	17,889	22,115
預收租金.....	5,376	6,474	7,884
應付利息.....	4,596	3,568	120
	<b>815,084</b>	<b>976,697</b>	<b>937,495</b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就正常業務過程中自供應商所購貨品或服務（包括購買材料）付款的義務。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方.....	663	2,132	10,976
第三方.....	58,113	85,395	189,310
	<b>58,776</b>	<b>87,527</b>	<b>200,286</b>

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的貿易應付款項分別約為人民幣58.8百萬元、人民幣87.5百萬元及人民幣200.3百萬元。我們的貿易應付款項持續增加，與我們的銷售成本因業績紀錄期的業務擴充而增長一致。

下表載列於所示年度我們貿易應付款項的周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	貿易應付款項周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	31	37

附註：

(1) 按年度貿易應付款項平均結餘除以該年的銷售成本，再乘以365計算。

於業績紀錄期，貿易應付款項周轉天數整體增加，主要反映貿易應付款項結餘增加，而這與我們的業務擴張一致。我們採納現金管理政策管理貿易應收款項周轉天數相對長與貿易應付款項周轉天數相對短間的潛在流動資金不相稱。請參閱「業務 — 我們的現金管理政策」。

## 財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	49,914	76,465	196,594
1至2年 .....	8,269	7,047	3,528
2至3年 .....	559	3,831	164
3年以上 .....	34	184	–
	<b>58,776</b>	<b>87,527</b>	<b>200,286</b>

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項有約人民幣126.5百萬元或63.1%其後已結算。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指如本節「關聯方交易及結餘」所詳述的應付關聯方款項、業主或住戶及供應商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金、代業主及住戶繳納的水電費、應付稅項以及應計[編纂]開支。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方 .....	328,416	382,943	270,379
已收按金 .....	80,110	133,902	123,565
維護基金 .....	108,938	105,980	91,358
代業主作出的收款及付款 .....	109,573	114,257	96,110
應計[編纂]開支 .....	–	–	[編纂]
撥備 .....	2,074	637	5,534
其他 .....	36,848	52,695	27,586
	<b>665,959</b>	<b>790,414</b>	<b>[編纂]</b>

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣666.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣790.4百萬元，主要是由於應付關聯方的其他應付款項增加，以及收取業主及住戶的按金因業務擴充而增加。我們的其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣790.4百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣622.4百萬元，主要是由於應付關聯方的其他應付款項因我們清繳未償還款項而減少及維護基金減少。

### 租賃負債

租賃負債主要因與零售單位及停車場擁有人所作商業安排而產生，根據有關商業安排，我們有責任就該等零售單位及停車場支付租金。我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣61.7百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣124.9百萬元，主要是由於我們停車場數量增加，而這視乎有關商業安排而定。我們的租賃負債由截至

## 財務資料

2018年12月31日的人民幣124.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣66.7百萬元，主要是由於我們終止與零售單位及停車場擁有人訂立的若干商業安排。下表載列截至所示日期我們的租賃負債：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債			
— 流動	4,347	5,363	8,908
— 非流動	57,373	119,488	57,748
	<u>61,720</u>	<u>124,851</u>	<u>66,656</u>

### 合約負債

我們的合約負債主要指客戶就尚未提供的相關服務所作的預付款。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣159.4百萬元、人民幣164.4百萬元及人民幣252.3百萬元。於業績紀錄期，我們的合約負債增加，這與我們的業務增長保持一致。

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債 — 流動			
— 關聯方	21,486	17,507	42,907
— 第三方	84,243	101,403	188,983
	<u>105,729</u>	<u>118,910</u>	<u>231,890</u>
合約負債 — 非流動			
— 第三方	<u>53,693</u>	<u>45,482</u>	<u>20,397</u>

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日合約負債有約人民幣185.7百萬元或73.6%確認為收入。

### 即期所得稅負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的即期所得稅負債分別為人民幣51.8百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣15.5百萬元。截至指定日期的即期所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算的截至該日止年度的應付所得稅。此外，由於確認收入、銷售成本以及與提供服務相關的其他經營開支存在時間差，我們截至2017年及2018年12月31日的即期所得稅負債包括根據香港財務報告準則的適用準則作出的調整。過去，我們在與客戶結算發票時記錄收入，並於向供應商或僱員付款時記錄相關銷售成本及其他經營開支。我們隨後進行調整，改為向客戶提供服務時記錄收入，並於產生時根據適用香港財務報告準則記錄相關銷售成本及其他經營開支。

## 財務資料

董事認為，考慮到(i)截至最後實際可行日期，我們已根據上述調整支付未償清應付所得稅及(ii)截至最後實際可行日期，我們並無就我們過往年度收入確認及所得稅繳納安排自相關稅務部門收到任何處罰、調查或通知，因所得稅計算的時間差而對收入確認、銷售成本及其他經營開支作出的調整以及相對應所得稅納稅安排的調整將不會對我們的業務造成重大不利影響。有關我們即期所得稅負債的風險，請參閱「風險因素－我們或由於對收入確認進行調整而承受額外稅務負債及不利稅務影響」。

### 流動資產淨值

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>				
存貨 . . . . .	18,892	16,083	14,806	22,138
合約資產 . . . . .	59,850	64,610	50,804	92,657
預付稅項 . . . . .	3,059	5,596	14,381	–
貿易及其他應收款項以及預付款項 . . . . .	445,070	641,110	708,227	779,582
按公平值計入損益的金融資產 . . . . .	66,623	30,823	–	500
應收關聯方的應收貸款及利息 . . . . .	194,596	304,482	482,076	444,282
受限制現金 . . . . .	–	–	100,000	–
現金及現金等價物 . . . . .	464,805	439,032	221,370	187,325
<b>流動資產總值 . . . . .</b>	<b><u>1,252,895</u></b>	<b><u>1,501,736</u></b>	<b><u>1,591,664</u></b>	<b><u>1,526,484</u></b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 . . . . .	815,084	976,697	937,495	698,966
借款 . . . . .	200,000	210,000	90,000	–
合約負債 . . . . .	105,729	118,910	231,890	291,092
租賃負債 . . . . .	4,347	5,363	8,908	11,857
即期所得稅負債 . . . . .	51,828	48,959	15,460	6,160
<b>流動負債總額 . . . . .</b>	<b><u>1,176,988</u></b>	<b><u>1,359,929</u></b>	<b><u>1,283,753</u></b>	<b><u>1,008,075</u></b>
<b>流動資產淨值 . . . . .</b>	<b><u>75,907</u></b>	<b><u>141,807</u></b>	<b><u>307,911</u></b>	<b><u>518,409</u></b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣75.9百萬元、人民幣141.8百萬元、人民幣307.9百萬元及人民幣518.4百萬元。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日約人民幣75.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣141.8百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加與我們的收入及在管建築面積增長一致；及(ii)應收關聯方貸款及利息增加，而部分為貿易及其他應付款項增加所抵銷。流動資產淨值由截至2018年12月31日的約人民幣141.8百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣307.9百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方貸款及利息增加；及(ii)因償還借款使借款減少，而部分為現金及現金等價物減少及合約負債增加所抵銷。流動資產淨值由截至2019年12月31日的約人民幣307.9百萬元增加至截至2020年5月31日的人民幣518.4百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項及借款減少。

## 財務資料

### 營運資金

董事認為，經計及我們可動用的財務資源（包括估計[編纂]所得款項淨額及內部產生的資金），我們擁有充足營運資金滿足本文件日期後至少未來12個月的資金需求。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源來自營運產生的現金流量。於可見未來，我們預期該來源將繼續作為我們流動資金的主要來源，我們或會動用部分[編纂]所得款項以滿足資本需求。

#### 現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額 .....	61,412	87,315	34,758
投資活動所得現金淨額 .....	172,743	35,848	486,699
融資活動所用現金淨額 .....	(115,390)	(148,936)	(739,119)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 .....	118,765	(25,773)	(217,662)
年初現金及現金等價物 .....	346,040	464,805	439,032
年末現金及現金等價物 .....	<b>464,805</b>	<b>439,032</b>	<b>221,370</b>

#### 經營活動所得現金淨額

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣34.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣113.5百萬元，主要是由於除稅前溢利人民幣148.2百萬元，已根據若干非現金項目（如應收關聯方貸款利息收入人民幣48.2百萬元）作出調整。我們的營運資金出現正面變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣97.8百萬元（與銷售成本增長相符）及(ii)合約負債增加人民幣92.5百萬元（與我們的業務增長相符），部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣184.6百萬元所抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣87.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣80.0百萬元，主要是由於除稅前溢利人民幣103.6百萬元，已根據若干非現金項目（如財務成本人民幣53.0百萬元）作出調整。我們的營運資金出現正變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣108.1百萬元（與銷售成本增長相符），部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣73.4百萬元（與我們的收益及在管建築面積增長相符）所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣61.4百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣68.0百萬元，主要是由於除稅前溢利人民幣59.7百萬元，已根據若干非現金項目（如財務成本人民幣59.0百萬元）作出調整。我們的營運現金出現正變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣31.0百萬元，部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣30.7百萬元所抵銷。

### **投資活動所得現金淨額**

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣486.7百萬元，主要反映以下的淨影響(i)出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣733.8百萬元，部分由購買按公平值計入損益的金融資產人民幣703.4百萬元所抵銷；及(ii)關聯方償還貸款人民幣695.5百萬元，部分由授予關聯方的貸款人民幣429.3百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所得現金淨額為人民幣35.8百萬元，主要反映以下的淨影響(i)出售按公平值計入損益的金融資產人民幣1,119.4百萬元，部分由購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1,083.9百萬元所抵銷；及(ii)關聯方還款人民幣274.4百萬元。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣172.7百萬元，主要反映以下的淨影響(i)出售按公平值計入損益的金融資產人民幣2,930.1百萬元，部分由購買按公平值計入損益的金融資產人民幣2,919.1百萬元所抵銷；及(ii)關聯方償還貸款人民幣175.0百萬元。

### **融資活動所用現金淨額**

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣739.1百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣665.0百萬元及(ii)償還關聯方現金墊款人民幣424.8百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣307.1百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣148.9百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣200.0百萬元及(ii)償還關聯方現金墊款人民幣313.7百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣368.2百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣115.4百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣185.0百萬元及(ii)償還關聯方現金墊款人民幣125.5百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣251.8百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 債務

#### 借款

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年
				人民幣千元
<b>非流動</b>				
來自第三方資產管理公司的借款.....	865,000	665,000	—	—
減：非流動借款的流動部分.....	(200,000)	(210,000)	—	—
	<u>665,000</u>	<u>455,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>流動</b>				
銀行借款.....	—	—	90,000	—
來自第三方資產管理公司的非流動借款 的流動部分.....	200,000	210,000	—	—
	<u>200,000</u>	<u>210,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<b><u>865,000</u></b>	<b><u>665,000</u></b>	<b><u>90,000</u></b>	<b><u>—</u></b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月31日，我們的借款總額分別為人民幣865.0百萬元、人民幣665.0百萬元、人民幣90.0百萬元及零。於2016年11月，我們與榮盛房地產發展及一家商業銀行訂立委託貸款協議，據此，榮盛房地產發展通過該商業銀行以委託貸款形式向我們提供貸款，總額為人民幣1,050.0百萬元，按介乎4.95%至5.36%的年利率計息。於同月，榮盛房地產發展與一家第三方資產管理公司訂立資產抵押證券（「資產抵押證券」）安排，據此，榮盛房地產發展將其應收我們的應收貸款轉讓予第三方資產管理公司，以獲得本金總額人民幣1,050.0百萬元的貸款。資產抵押證券以質押收取若干在管物業的物業管理費的權利作抵押。我們於2019年7月悉數償還了應付第三方資產管理公司的貸款，並解除了質押。截至2019年12月31日，我們的銀行借款為人民幣90.0百萬元，按4.35%的年利率計息，並以我們附屬公司的現金存款（截至2019年12月31日於綜合資產負債表入賬為受限制現金人民幣100.0百萬元）作抵押。

我們截至所示日期的借款償還情況如下：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年
				人民幣千元
1年內.....	200,000	210,000	90,000	—
1至2年.....	210,000	225,000	—	—
2至5年.....	455,000	230,000	—	—
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>	<u>—</u>

## 財務資料

除上文所討論者外，截至2020年5月31日，我們並無任何銀行借款或任何未動用銀行融資。自2020年5月31日起及截至最後實際可行日期，我們的債務概無發生任何重大不利變動。

### 租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的租賃負債分別約為人民幣61.7百萬元、人民幣124.9百萬元、人民幣66.7百萬元及人民幣61.1百萬元。

### 應付關聯方的其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月31日，我們有應付關聯方的其他應付款項，屬非貿易性質，分別約為人民幣328.4百萬元、人民幣382.9百萬元、人民幣270.4百萬元及人民幣134.3百萬元。該等應付款項為免息，無抵押及按要求償還。董事預期應付關聯方的其他應付款項餘額將於[編纂]前結清。

### 或然負債

除本節所披露者及集團內負債外，截至2020年5月31日，我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸或購買承擔、擔保或其他重大或然負債或任何相關契諾。董事已確認自2020年5月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債概無出現任何重大變動。

### 承擔

#### 資本承擔

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無錄得任何資本承擔。

#### 租賃承擔 – 作為承租人

我們根據租期少於12個月的不可撤銷租賃協議租賃員工宿舍。截至所示日期，我們於不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額載於下文：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	554	282	37

## 財務資料

### 資本開支

下表載列於業績紀錄期所產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
添置以下：			
物業、廠房及設備 .....	3,146	3,858	9,143
其他無形資產 .....	20	–	1,181
<b>總計 .....</b>	<b>3,166</b>	<b>3,858</b>	<b>10,324</b>

截至2020年12月31日止年度已產生及將予產生的估計資本開支總額為人民幣28.7百萬元，主要是由於為業務運營而購買物業、廠房及設備以及為數字化措施而購買軟件。

### 資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們概無任何重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率摘要

下表列示截至所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率。

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.1倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 <sup>(2)</sup> .....	96.5%	91.0%	77.5%
槓桿比率 <sup>(3)</sup> .....	13.0	4.0	0.4
總資產回報率 <sup>(4)</sup> .....	2.1%	3.4%	6.2%
股本回報率 <sup>(5)</sup> .....	58.9%	38.0%	27.7%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 槓桿比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借款及租賃負債的總和除以截至同日的總股本計算。
- (4) 總資產回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年度利潤及綜合收益總額除以年末總股本再乘以100%計算。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率分別為1.1倍、1.1倍及1.2倍。我們的流動比率截至2017年及2018年12月31日維持相對穩定。我們的流動比率於2018年12月31日至2019年12月31日有所上升，主要因為如「一 流動資產淨值」所詳述流動資產增加及流動負債減少。

### 資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率分別為96.5%、91.0%及77.5%。我們的資產負債比率下降，主要由於償還在「一 債務」所詳述的借款。

### 槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的槓桿比率分別為13.0、4.0及0.4。我們的槓桿比率下降，主要由於業績紀錄期內償還我們的借款所致。

### 總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年的總資產回報率分別為2.1%、3.4%及6.2%。2017年至2018年的總資產回報率上升，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額增加，超過總資產的增幅。2018年至2019年的總資產回報率增加，主要是由於我們的年度利潤及綜合收益總額持續增加及我們的總資產主要因如「一 應收關聯方貸款及利息」所詳述的應收關聯方貸款減少而有所減少。

### 股本回報率

我們於2017年、2018年及2019年的股本回報率分別為58.9%、38.0%及27.7%。我們的股本回報率呈下降主要由於擁有人出資令總股本增加超過年度利潤及綜合收益總額的增加。

### 關於市場風險的定量及定性分析

我們金融工具產生的主要風險是利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們面臨的風險及我們用於管理該等風險的金融風險管理政策及慣例如下文所述。

#### 利率風險

我們的利率風險來自我們的借款。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們所有的借款均按固定利率計息。我們面臨固定利率借款產生的公平值利率風險。

#### 信貸風險

我們就貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產面對信貸風險。

貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的賬面金額，代表我們就金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

## 財務資料

我們預計不會有與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因為該等存款主要存放在信用評級高的銀行。管理層預計，不會出現因這些交易對手違約而造成的任何重大損失。

對於貿易及其他應收款項，我們的管理層有監督程序確保採取後續行動收回逾期債務。此外，我們在每個報告期末審閱這些應收款項的可收回性，以確保對無法收回的金額作出足夠的減值損失。就此而言，我們的董事認為我們的信貸風險已大大降低。

我們預期不會產生與按公平值計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因為我們向商業銀行及母公司控制的實體提供投資委託。這些委託要求他們投資於具有高市場信用評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預計，不會出現因這些交易對手違約而造成的任何重大損失。

我們於資產初始確認時考慮違約概率，以及在整個報告期內持續考慮信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，我們將報告日資產發生的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。我們亦考慮可用的合理及支持性前瞻性信息。

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為我們的經營提供資金，並減輕現金流波動的影響。

下表列示我們基於各報告期末至合約到期日的剩餘期間，按相關到期日劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流。

	少於一年	一至兩年	二至五年	五年以上	總計
	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
截至2017年12月31日					
借款 .....	244,307	244,088	489,142	-	977,537
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金) .....	729,331	-	-	-	729,331
租賃負債 .....	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>982,767</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,791,872</u>

## 財務資料

	少於一年	一至兩年	二至五年	五年以上	總計
	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
截至2018年12月31日					
借款 .....	244,088	248,064	241,078	-	733,230
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金) .....	881,509	-	-	-	881,509
租賃負債 .....	12,905	22,645	64,867	87,960	188,377
	<u>1,138,502</u>	<u>270,709</u>	<u>305,945</u>	<u>87,960</u>	<u>1,803,116</u>
	少於一年	一至兩年	二至五年	五年以上	總計
	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
截至2019年12月31日					
借款 .....	90,901	-	-	-	90,901
貿易及其他應付款項(不包括應計薪資、 其他應付稅項及預收租金) .....	822,833	-	-	-	822,833
租賃負債 .....	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>928,146</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,003,840</u>

### 關聯方交易及結餘

#### 重大關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可於另一方作出財務及營運決策時施加重大影響，雙方被視為有關聯。倘雙方受共同控制，雙方亦被認為有關聯。主要管理人員及彼等的密切家庭成員被視為關聯方。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註35。於業績紀錄期，我們有以下重大關聯方交易。

## 財務資料

### 提供服務

於2017年、2018年及2019年，我們錄得向關聯方提供服務的收入分別為人民幣219.1百萬元、人民幣278.2百萬元及人民幣484.7百萬元。通常為來自向關聯方提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入。

### 租賃使用權資產

於2017年、2018年及2019年，我們錄得自關聯方租賃使用權資產的金額為人民幣18.3百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣8.9百萬元。該等金額一般是停車場付款。

### 向關聯方購買貨品及服務

於2017年、2018年及2019年，我們錄得向關聯方購買貨品及服務的金額分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣11.7百萬元。該等金額一般是購買移動應用程序服務及分包開支。

### 辦公室租賃開支

於2017年、2018年及2019年，我們錄得付予關聯方的辦公室租賃開支分別為人民幣55,000元、人民幣56,000元及人民幣57,000元。該等金額一般是我們租賃辦公室的租金付款。

### 應收關聯方貸款利息收入

於2017年、2018年及2019年，我們錄得應收關聯方貸款利息收入的金額分別為人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣48.2百萬元。請參閱「一 若干綜合資產負債表項目的說明 — 應收關聯方貸款及利息」。

### 其他收益

我們的其他收益主要包括按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益淨額及提前終止租賃協議收益淨額。於2017年、2018年及2019年，我們錄得來自關聯方的其他收益金額分別為人民幣6.5百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.6百萬元。

### 與關聯方的結餘

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項			
貿易應收款項 .....	84,805	144,124	240,034
應收票據 .....	—	13,006	49,017
合約資產 .....	50,573	55,199	44,262
融資租賃應收款項 .....	—	—	85,739

## 財務資料

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項.....	225,774	353,115	216,335
應收貸款及利息.....	829,596	739,482	482,076
預付款項.....	17,990	9,987	7,509
來自關聯方的預付款項及應收款項總額.....	<u>1,208,738</u>	<u>1,314,913</u>	<u>1,124,972</u>
<b>應付關聯方款項</b>			
貿易應付款項.....	663	2,132	10,976
其他應付款項.....	328,416	382,943	270,379
合約負債.....	21,486	17,507	42,907
租賃負債.....	462	485	448
應付關聯方款項總額.....	<u>351,027</u>	<u>403,067</u>	<u>324,710</u>
於關聯方的股權.....	-	6,467	-
來自關聯方的基金產品.....	64,673	21,383	-
於關聯方的投資總額.....	<u>64,673</u>	<u>27,850</u>	<u>-</u>

上述貿易應收款項、應收票據、合約資產、應收融資租賃、預付款項、貿易應付款項、合約負債及租賃負債均屬貿易性質。我們的董事確認，與應收及應付關聯方款項有關的交易是在公平基準上按正常商業條款進行，不會扭曲業績紀錄期內經營業績或影響我們未來業績的反映。其他應收關聯方款項及其他應付關聯方款項乃無抵押、免息及按要求償還。我們將於[編纂]前全部結清截至2019年12月31日的其他應收關聯方款項及其他應付關聯方款項。我們的董事認為，本公司在財務上獨立於我們的控股股東及其聯繫人，即使非貿易關聯方餘額在[編纂]前尚未完全結清。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計報告附註35。

---

## 財務資料

---

### 股息政策及可分派儲備

於2017年、2018年及2019年，我們並無派付或宣派任何股息。

在適用法律法規以及公司章程的規限下，我們預期於[編纂]後每年派付佔除稅後溢利不少25%的股息。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦取決於董事會的絕對酌情權，[編纂]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。

截至2019年12月31日，本集團的保留盈利約為人民幣213.1百萬元，作為可供分派予股東的儲備。

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

除本文件另有披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。

### [編纂]開支

H股[編纂]的總[編纂]開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股H股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使)，其中約人民幣[編纂]元直接歸因於H股的發行，將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]元將於我們的綜合全面收益表內扣除。於業績紀錄期，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元計入預付款項並將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]元於綜合全面收益表內扣除。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明假設[編纂]對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

## 財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，因其假設性質，未必真實反映[編纂]已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年12月31日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告的一部分。

	截至2019年12月		截至2019年12月		
	31日本公司 擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值	備考調整 [編纂]估計 所得款項淨額	31日本公司 擁有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值	未經審核備考經調整每股 有形資產淨值	
	附註1	附註2		附註3	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按[編纂]每股H股[編纂]港元計算 .....	[396,599]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股[編纂]港元計算 .....	[396,599]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣[397,683,000]元為基準，就截至2019年12月31日人民幣[1,084,000]元的無形資產經調整所得。
- [編纂]估計所得款項淨額乃根據每股H股[編纂]港元及[編纂]港元(分別為指示性[編纂]範圍下限及上限)的指示性[編纂]計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設2019年12月31日已完成[編纂]且不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣[0.91229]元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- 並無作出調整以反映本集團在2019年12月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

### 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2019年12月31日(即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期)以來及截至本文件日期，我們的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生對會計師報告(其文本載列於本文件附錄一)所示資料造成重大影響的事件。