

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

我們是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的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。

我們通過三條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）提供多元化服務。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36.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為17.9%。截至2020年6月30日，我們的在管建築面積進一步增加至52.4百萬平方米。我們的合約建築面積從截至2017年12月31日的56.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日的63.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的77.4百萬平方米，2017年至2019年複合年增長率為16.7%。截至2020年6月30日，我們的合約建築面積進一步增加至80.6百萬平方米。我們的收入從2017年的人民幣732.0百萬元增加至2018年的人民幣901.9百萬元，並進一步增至2019年的人民幣1,282.0百萬元，2017年至2019年複合年增長率為32.3%。我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至2020年同期的人民幣764.9百萬元。我們的利潤及綜合收益總額從2017年的人民幣38.3百萬元增加至2018年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2019年的人民幣113.2百萬元，2017年至2019年複合年增長率為71.8%。我們的利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至2020年同期的人民幣104.8百萬元。

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

我們進行重組以籌備[編纂]，據此，本公司成為本集團目前旗下公司的控股公司。緊接重組前及緊隨重組後，我們的業務由榮盛控股間接控制，並主要通過本公司及受榮盛控股最終控制的本集團其他中國公司進行。重組僅涉及我們業務的重組，有關業務的管理並無轉變，我們業務的最終控股股東保持不變。因此，重組已入賬列為共同控制下的業務合併。歷史財務資料呈列本集團的綜合業績及財務狀況，猶如現行集團架構於整個業績紀錄期一直存在及猶如我們的業務於最早呈列期間初期或當該業務確立時(以較短者為準)已轉讓予本集團。集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未實現收益／虧損已於合併賬目時對銷。

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、2019年及2020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。

我們已全面追溯應用香港財務報告準則第9號《金融工具》(其取代先前的香港會計準則第39號《金融工具：確認及計量》)、香港財務報告準則第15號《來自客戶合約的收入》(其取代先前的香港會計準則第18號《收入》)及香港財務報告準則第16號《租賃》(其取代先前的香港會計準則第17號《租賃》)，在整個業績紀錄期已貫徹應用該等準則。與香港會計準則第39號及香港會計準則第18號作對比，採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於業績紀錄期內並無對我們的財務狀況及表現造成任何重大影響。

同時，根據我們的內部評估，相對於香港會計準則第17號的規定，應用香港財務報告準則第16號對我們於業績紀錄期的財務狀況及表現造成重大影響。根據香港會計準則第17號，經營租賃付款在整個租賃年期按直線基準在綜合收益表內扣除，經營租賃承擔在綜合財務報表附註中單獨披露，並於綜合財務狀況表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(租賃期為12個月以下或屬低值的租賃除外)必須於各自租賃期開始時在綜合財務狀況表中以資產(即財務報表中歸入物業及設備及投資物業項下的使用權資產)及財務負債(即財務報表中的租賃負債)的形式確認。

因此，我們在採納香港財務報告準則第16號時，已就若干為租金收入而持有的零售單位及停車場的租賃確認使用權資產人民幣54.6百萬元，並根據香港會計準則第40號在綜合財務狀況表中列為投資物業。詳情請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明一投資物業」。

由於採納香港財務報告準則第16號，與香港會計準則第17號相比，於2017年及截至2020年6月30日止六個月，我們的年／期內利潤分別減少人民幣9.7百萬元及人民幣5.4百萬元，主要歸因於確認投資物業公平值(虧損)／收益以及提早終止租賃協議及取消確認使用權資產的收益／(虧損)淨額，並相關計入遞延稅項分別人民幣3.9百萬元及人民幣1.8百萬元；我們於2018及2019年的年內利潤分別增加人民幣27.6百萬元及人民幣11.7百萬元，主要歸因於確認投資物業公平值(虧損)／收益以及提早終止租賃協議及取消確認使用權資產的收益／(虧損)淨額，以及相關扣除遞延稅項分別人民幣7.3百萬元及人民幣1.8百萬元。

財務資料

下表載列於所示期間或截至所示日期採納香港財務報告準則第16號，與香港會計準則第17號相比，對綜合財務報表若干主要項目及主要財務比率的影響摘要：

	截至12月31日		截至6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
資產總值增加.....	46,134	139,228	85,739	21,005
負債總額增加／(減少).....	55,062	120,573	55,407	(3,960)
權益總額(減少)／增加.....	(8,929)	18,656	30,332	24,964
	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)			
年或期內利潤(減少)／增加.....	(9,667)	27,585	11,676	(5,368)
資產回報率(減少)／增加.....	(0.52)%	1.10%	0.37%	(0.37)%
股本回報率(減少)／增加.....	(5.07)%	12.69%	0.75%	(1.65)%

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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月分別佔總收入62.7%、61.3%、54.8%、59.1%及58.0%。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日以及2020年6月30日分別為36.2百萬平方米、41.6百萬平方米、50.3百萬平方米及52.4百萬平方米。

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日以及2020年6月30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%、99.99%、99.5%及98.6%。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，旨在擴展收入來源及使物業管理服務的組合多元化。詳情請參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴－拓展與獨立第三方合作的能力迅速提升」。

財務資料

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我們的服務定價，包括(i)物業類型及位置、(ii)服務範圍及標準、(iii)我們的估計開支、(iv)我們的目標利潤率、(v)業主及住戶概況、(vi)當地政府關於物業管理費的指導價（如適用），及(vii)可資比較物業定價。我們視我們品牌為重要資產，能影響我們的定價能力。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率。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。

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／期間收入及利潤以及綜合收益總額的敏感度分析，僅作說明用途。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			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
年／期內利潤及綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
假設平均物業管理費減少5%					
對物業管理服務業務的收入影響	(22,925)	(27,637)	(35,161)	(16,454)	(22,210)
對年／期內利潤及綜合收益總額影響...	(17,194)	(20,728)	(26,371)	(12,340)	(16,658)
假設平均物業管理費減少10%					
對物業管理服務業務的收入影響	(45,850)	(55,274)	(70,322)	(32,908)	(44,420)
對年／期內利潤及綜合收益總額影響...	(34,388)	(41,455)	(52,741)	(24,681)	(33,315)

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絕大部分。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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，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337.3百萬元、人民幣467.0百萬元、人民幣491.7百萬元、人民幣262.0百萬元及人民幣213.0百萬元。

財務資料

萬元，分別佔我們同年銷售成本的61.4%、62.1%、46.9%、59.1%及39.0%。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、維護及維修、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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣11.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣239.6百萬元、人民幣60.0百萬元及人民幣183.8百萬元，分別佔我們同年銷售成本約1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。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，同時向彼等加大分包物業工程服務規模。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且分散，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，按綜合實力計，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提升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（其中包括）：

收入確認

由於客戶同時接受及使用我們提供的利益，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。

財務資料

就非業主增值服務而言，我們與客戶協定各項服務的價格。

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，我們作為銷售代理，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提供配對服務的時點確認。

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按定義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。

財務資料

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。我們根據我們過往歷史、現時市況及於各報告期末的前瞻性估計，於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

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利潤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。

以股份為基礎的付款

我們已向僱員授出權益工具。董事使用期權定價模式及貼現現金流量法釐定授予僱員的權益工具總公平值，其將於歸屬期間支銷。對假設（例如未來表現預測、貼現率、無風險利率、預期波幅及股息收益率）的重大估計須由董事使用期權定價模式及貼現現金流量法作出。

按公平值計入損益的金融資產

於業績紀錄期，我們的金融工具因存在重大不可觀察輸入數據而需根據公平值層級進行第三級計量，主要包括理財產品、基金產品及股本證券。詳見本文件附錄一會計師報告附註3.3。

我們已實施以下內部政策，以確保對第三級金融資產的公平值評估的合理性，包括(i)審閱理財產品、基金產品及股本證券的條款；(ii)審閱財務人員所呈報相關投資的公平值計量評估、審慎考慮不可觀察輸入數據的一切程序及相關假設，以及在釐定相關投資估值時應用各種適用估值技術；及(iii)審慎考慮一切資料，特別是需要管理層評估及估計的非市場相關資料輸入數據，如不同場景下的可能性、清算時間及缺乏市場流通性。董事已知悉證監會於2017年5月15日發佈的《有關董事在企業交易估值方面的責任指引》。對此，董事確認：(i)彼等於作出投資決定時，已盡其應有的審慎、技巧及勤勉，並對代理人進行監督；及(ii)彼等已符合一名具備履行公司董事職責所應合理具

財務資料

備的知識、技巧及經驗的合理盡責人士所執行的標準。於批准投資金融資產前，董事對財務部門編製的金融資產投資的可行性研究報告或投資方案進行審核，並考慮投資規模、風險狀況和收益率。於進行投資時，本公司財務部門會密切關注投資績效，且至少於每個報告期對第三級金融資產的公平值進行一次評估，並供董事審批。董事檢討第三級金融資產的公平值估計，並考慮重大不可觀察輸入數據和適用的估值技術，以確定第三級金融資產的公平值估計是否遵循適用的香港財務報告準則。經執行上述程序後，董事認為，由於投資期限短，於業績紀錄期，第三級金融資產的賬面值為合理且接近公平值。

有關金融資產公平值計量（特別是公平值層級、估值技術及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據）、不可觀察輸入數據與公平值的關係）的詳情披露於本文件附錄一由申報會計師按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」出具的會計師報告附註3.3。申報會計師就本集團於業績紀錄期的歷史財務資料整體發表的意見載於本文件附錄一第I-1頁。

獨家保薦人已就我們對第三級金融資產的公平值估計進行以下盡職調查工作，包括：(i)與我們的董事進行討論，以期了解彼等於履行審查本集團第三級金融資產公平值估計的職責方面所做的工作（尤其包括在證監會於2017年5月15日發佈《有關董事在企業交易估值方面的責任指引》的框架內所作的工作）；(ii)審閱本文件附錄一所載會計師報告相關附註所披露的內容（特別是附註3.3）；(iii)了解本集團持有的理財產品、基金產品及股本證券，尤其是風險水平及贖回條款，以確定本集團的公平值評估是否合理；及(iv)與申報會計師進行討論，以了解彼等為呈報本集團整體的歷史財務資料而履行有關第三級金融資產估值的工作。

基於上述(i)我們董事所做的工作，(ii)獨家保薦人的盡職調查工作及(iii)申報會計師對於整個業績紀錄期的歷史財務資料發表的無保留意見，獨家保薦人並無察覺任何事項會導致其對本集團第三級金融資產的公平值估計產生疑慮。

財務資料

若干綜合全面收益表項目的說明

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

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	731,972	901,890	1,282,039	556,644	764,910
銷售成本	(614,720)	(751,509)	(1,048,263)	(443,483)	(546,356)
毛利	117,252	150,381	233,776	113,161	218,554
銷售及營銷開支	(1,274)	(1,098)	(2,163)	(578)	(2,759)
行政開支	(55,425)	(74,228)	(116,605)	(48,461)	(82,636)
金融資產(減值虧損)/撥回	(4,514)	(3,871)	9,967	(411)	(6,732)
其他收益	238	4,180	39,501	12,738	26,510
其他收益/(虧損)－淨額	4,121	32,440	1,238	2,751	(5,592)
經營利潤	60,398	107,804	165,714	79,200	147,345
財務成本－淨額	(5,481)	(7,542)	(13,147)	(7,037)	(1,156)
除所得稅前利潤	54,917	100,262	152,567	72,163	146,189
所得稅開支	(16,587)	(27,929)	(39,409)	(19,276)	(41,373)
年/期內利潤及 綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
以下各方應佔利潤及綜合收益/ (虧損)總額：					
－本公司擁有人	38,384	72,270	113,232	52,985	104,816
－非控股權益	(54)	63	(74)	(98)	－
	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816

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。

下表載列於所示期間按各業務線劃分的收入貢獻：

	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	%
物業管理服務	458,502	62.7	552,739	61.3	703,218	54.8	329,077	59.1	444,202	58.0
非業主增值服務	198,633	27.1	267,555	29.7	431,769	33.7	166,498	29.9	250,598	32.8
社區增值服務	74,837	10.2	81,596	9.0	147,052	11.5	61,069	11.0	70,110	9.2
總計	731,972	100.0	901,890	100.0	1,282,039	100.0	556,644	100.0	764,910	100.0

財務資料

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	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	%
榮盛發展集團及其聯繫人.....	220,477	30.1	280,048	31.1	498,678	38.9	180,971	32.5	303,973	39.7
獨立第三方.....	511,495	69.9	621,842	68.9	783,361	61.1	375,673	67.5	460,937	60.3
總計	731,972	100.0	901,890	100.0	1,282,039	100.0	556,644	100.0	764,910	100.0

物業管理服務收入

物業管理服務主要包括保安、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，可激勵物業管理公司實施成本節約措施及改善經營效益。於業績紀錄期，我們對所有在管物業（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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入的62.7%、61.3%、54.8%、59.1%及58.0%。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日以及2020年6月30日，我們在管總建築面積分別為36.2百萬平方米、41.6百萬平方米、50.3百萬平方米及52.4百萬平方米。

於業績紀錄期，我們有重大部分的物業管理服務收入來自榮盛發展集團所開發物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的100.0%、99.9%、99.8%、99.9%及99.3%。於業績紀錄期內物業管理服務收入的增長主要由榮盛發展集團所開發物業在管建築面積的增加帶動。於業績紀錄期所涵蓋的年度及期間，我們的在管建築面積增加大致上與相關年度或期間內榮盛發展集團竣工或交付的建築面積一致。於2018年，在維持與榮盛發展集團的長遠合作的同時，我們開始擴展業務，憑藉我們穩固的市場地位及品牌知名度，管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。

財務資料

下表載列按項目來源劃分截至所示日期在管建築面積及截至所示期間的物業管理服務所產生收入明細：

	截至12月31日及截至該日止年度									截至6月30日及截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入	在管 建築面積		收入
	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%	千平方 米	人民幣 千元	%
由榮盛發展集團 開發的 物業 ⁽¹⁾	36,208	458,502	100.0	41,570	552,456	99.9	50,051	701,678	99.8	44,279	328,874	99.9	51,649	440,899	99.3
獨立第三方物業 開發商開發的 物業	-	-	-	6	283	0.1	254	1,540	0.2	33	203	0.1	756	3,303	0.7
總計	36,208	458,502	100.0	41,576	552,739	100.0	50,305	703,218	100.0	44,312	329,077	100.0	52,405	444,202	100.0

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

下表載列於所示期間按客戶類別劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發商	30,219	6.6	40,865	7.4	79,191	11.3	23,645	7.2	48,868	11.0
業主、業主委員會及租戶	428,283	93.4	511,874	92.6	624,027	88.7	305,432	92.8	395,334	89.0
總計	458,502	100.0	552,739	100.0	703,218	100.0	329,077	100.0	444,202	100.0

財務資料

下表載列按物業類型劃分截至所示日期在管建築面積及於所示期間的物業管理服務所產生收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度									截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築 面積	收入		建築 面積	收入		建築 面積	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	%	千 平方米	人民幣 千元	%	千 平方米	人民幣 千元	%
住宅物業.....	34,998	436,117	95.1	40,195	513,418	92.8	46,188	635,023	90.3	42,881	311,346	94.6	47,444	411,259	92.6
非住宅物業.....	1,210	22,385	4.9	1,381	39,321	7.2	4,117	68,195	9.7	1,431	17,731	5.4	4,961	32,943	7.4
總計.....	<u>36,208</u>	<u>458,502</u>	<u>100.0</u>	<u>41,576</u>	<u>552,739</u>	<u>100.0</u>	<u>50,305</u>	<u>703,218</u>	<u>100.0</u>	<u>44,312</u>	<u>329,077</u>	<u>100.0</u>	<u>52,405</u>	<u>444,202</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按項目來源及種類劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元				
住宅物業.....	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 由榮盛發展集團開發的物業 ⁽¹⁾	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6
— 獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	—	—	1.6	—	1.6
總計.....	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 於業績紀錄期，我們管理的若干非住宅物業（如若干產業園）按定額年度合約金額收費。根據該等協議收取的物業管理費並非與實際在管建築面積直接相關，原因是其主要反映對物業提供服務所需技術專業知識及物業類型所需服務標準等重要因素。因此，按相關收入除以在管建築面積計得的非住宅物業平均物業管理費不會準確反映我們於業績紀錄期內向非住宅物業所提供物業管理服務的財務元素，故並無在此呈列。

於業績紀錄期，我們物業管理服務有重大部分收入來自住宅物業，分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的95.1%、92.8%、90.3%、94.6%及92.6%。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）。就住宅物業而言，由榮盛發展集團開發的物業的平均物業管理費於業績紀錄期與外拓來源物業的物業管理費一致。

財務資料

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、長三角地區、大灣區及周邊地區以及中西部地區。

下表載列於所示期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	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	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾ ..	292,800	63.8	336,742	60.9	426,169	60.6	198,466	60.3	261,714	58.8
長三角地區 ⁽²⁾	112,641	24.6	145,264	26.3	187,815	26.7	88,058	26.8	124,180	28.0
大灣區及 周邊地區 ⁽³⁾	18,253	4.0	29,213	5.3	36,747	5.2	18,230	5.5	21,103	4.8
中西部地區 ⁽⁴⁾	34,808	7.6	41,520	7.5	52,487	7.5	24,323	7.4	37,205	8.4
總計	458,502	100.0	552,739	100.0	703,218	100.0	329,077	100.0	444,202	100.0

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，我們為位於上海、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、湖南、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）收入分別佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入的27.1%、29.7%、33.7%、29.9%及32.8%。下表載列所示期間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						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	%
物業工程服務.....	122,807	61.8	143,814	53.8	211,587	49.0	76,940	46.2	110,155	43.9
案場服務.....	63,040	31.7	98,922	37.0	158,091	36.6	63,443	38.1	90,364	36.1
其他服務.....	12,786	6.5	24,819	9.2	62,091	14.4	26,115	15.7	50,079	20.0
— 物業交付服務..	325	0.2	4,379	1.6	34,834	8.1	14,806	8.9	21,561	8.6
— 售後服務.....	12,461	6.3	20,440	7.6	15,388	3.6	6,324	3.8	18,710	7.5
— 前期規劃及設計 諮詢服務.....	-	-	-	-	11,869	2.7	4,985	3.0	9,808	3.9
總計	198,633	100.0	267,555	100.0	431,769	100.0	166,498	100.0	250,598	100.0

於業績紀錄期，物業工程服務收入佔非業主增值服務總收入百分比有所下降，主要是由於擴展案場服務及其他類型非業主增值服務（包括物業交付服務、售後服務和前期規劃及設計諮詢服務）。

於業績紀錄期，以絕對金額及百分比計，其他服務收入佔非業主增值服務收入均見增加。該增加主要由於(i)受到我們的物業開發商客戶（主要是榮盛發展集團）的建築、銷售和交付活動增加帶動，物業交付服務及售後服務收入整體增加；及(ii)前期規劃及設計諮詢服務產生的收入，我們因應客戶需要，為使服務組合多元化，自2019年開始提供這類服務。

財務資料

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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入的10.2%、9.0%、11.5%、11.0%及9.2%。2018年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。2019年生活服務收入佔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。截至2020年6月30日止六個月來自物業空間管理服務的收入較2019年同期減少，主要由於停車場及商業物業的不動產經紀業務收益減少，以及廣告牌收益減少（此乃由於與一家媒體及廣告公司的戰略合作協議終止）。下表載列我們於所示期間的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務.....	54,409	72.7	50,001	61.3	105,300	71.6	35,545	58.2	51,613	73.6
物業空間 管理服務.....	20,428	27.3	31,595	38.7	41,752	28.4	25,524	41.8	18,497	26.4
總計	74,837	100.0	81,596	100.0	147,052	100.0	61,069	100.0	70,110	100.0

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)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)我們社區零售及商業採購服務的已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支（主要包括物業管理員工往返總部參加培訓以提高彼等提供物業管理服務的技能 and 知識，以及工程項目員工到不同工地提供非業主增值服務所產生的交通及食宿費用）；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)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，主要是由於我們的在管建築面積增長以及擴張非業主增值服務及社區增值服務，令2017年至2019年僱員福利開支增加以及維護成本、工程成本以及綠化及清潔開支增加。下表載列所示期間我們銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支.....	377,289	61.4	467,017	62.1	491,681	46.9	262,010	59.1	212,987	39.0
維護成本.....	53,243	8.7	73,891	9.8	157,996	15.1	50,352	11.4	108,929	19.9
工程成本.....	96,773	15.7	115,888	15.4	181,578	17.3	61,718	13.9	90,083	16.5
綠化及清潔開支.....	28,194	4.6	27,360	3.6	84,046	8.0	27,342	6.2	65,780	12.0
已售貨品成本.....	8,473	1.4	13,059	1.7	46,065	4.4	8,644	1.9	29,200	5.3
水電費.....	20,924	3.4	17,931	2.4	22,023	2.1	11,021	2.5	17,152	3.1
稅項及其他徵費.....	6,434	1.0	8,874	1.2	13,050	1.2	5,387	1.2	5,571	1.0
消耗品成本.....	5,092	0.8	7,066	0.9	18,493	1.8	3,954	0.9	1,833	0.3
差旅及招待開支.....	4,437	0.7	5,808	0.8	6,332	0.6	1,918	0.4	1,001	0.2
辦公室開支.....	4,505	0.7	5,329	0.7	9,222	0.9	2,938	0.7	3,268	0.6
折舊及攤銷費用.....	569	0.1	1,201	0.2	1,562	0.1	803	0.2	1,217	0.2
其他.....	8,787	1.4	8,085	1.1	16,215	1.5	7,396	1.7	9,335	1.7
總計	614,720	100.0	751,509	100.0	1,048,263	100.0	443,483	100.0	546,356	100.0

財務資料

業績紀錄期內絕大部分銷售成本為變動成本，將根據（其中包括）在管建築面積變動而改變，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月銷售成本的99.9%、99.8%、99.9%、99.8%及99.8%。因此，我們認為業績紀錄期內的所有銷售成本為變動成本，折舊及攤銷費用除外，其佔業績紀錄期總銷售成本不足0.3%。因此，我們的毛利率很大程度上取決於我們能否有效控制變動成本，且我們估計固定成本將不會對我們的毛利率造成重大影響。

於業績紀錄期，我們向第三方服務提供商外判若干服務，例如維護及維修、工程、綠化及清潔服務，同時維持對彼等服務的密切監督，以確保服務質量。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別產生分包成本人民幣11.2百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣239.6百萬元、人民幣60.0百萬元及人民幣183.8百萬元，分別佔總銷售成本的1.8%、4.2%、22.9%、13.5%及33.6%。自2019年起，我們開始向第三方分包商委派部分物業管理服務，且擴大我們向彼等外判物業工程服務的規模。因此，對比2017年及2018年，我們的分包成本自2019年起大幅增加，這將導致2019年的僱員福利開支增速減慢，以及連同我們於COVID-19爆發期間的成本節約策略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，進一步導致截至2020年6月30日止六個月的僱員福利開支較2019年同期減少。下表載列所示期間我們分包成本的明細：

	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
維護成本.....	1,575	10,253	62,746	11,722	72,660
工程成本.....	9,617	21,190	126,087	34,410	57,110
綠化及清潔開支.....	-	-	50,757	13,857	54,069
分包成本總額.....	11,192	31,443	239,590	59,989	183,839

毛利及毛利率

毛利指收入超出銷售成本的部分。下表載列所示期間我們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	%
物業管理服務....	70,988	15.5	97,744	17.7	131,501	18.7	65,118	19.8	144,415	32.5
非業主增值服務..	19,709	9.9	25,633	9.6	54,505	12.6	33,184	19.9	52,030	20.8
社區增值服務....	26,555	35.5	27,004	33.1	47,770	32.5	14,859	24.3	22,109	31.5
總計／整體.....	117,252	16.0	150,381	16.7	233,776	18.2	113,161	20.3	218,554	28.6

財務資料

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，毛利分別為人民幣117.3百萬元、人民幣150.4百萬元、人民幣233.8百萬元、人民幣113.2百萬元及人民幣218.6百萬元，同期毛利率分別為16.0%、16.7%、18.2%、20.3%及28.6%。業績紀錄期內毛利上升乃主要由於收入增長及毛利率整體增長。

我們的整體毛利率受業務組合影響。我們的整體毛利率由2017年16.0%輕微上升至2018年16.7%，主要由於平均物業管理費由2017年每月每平方米人民幣1.4元增至2018年每月每平方米人民幣1.5元，帶動物業管理服務毛利率上升。我們的整體毛利率由2018年16.7%增加至2019年18.2%，主要由於毛利率較高的服務（例如物業交付服務及我們自2019年開始提供的前期規劃及設計諮詢服務）貢獻增加而帶動非業主增值服務毛利率上升。我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的20.3%增加至2020年同期的28.6%，乃主要由於(i)我們的物業管理服務的毛利率由19.8%增加至32.5%，這主要是由於(a)我們在COVID-19爆發期間採取了一次性節約成本的策略，例如提供物業管理服務的現場服務人員人數減少約1,220人或13.9%，這主要是由於COVID-19防控要求；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月期間一次性豁免社會保險供款人民幣12.0百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)擴大物業管理服務的外包規模，因此物業管理服務分部的僱員福利開支非經常性減少了人民幣63.7百萬元，或34.4%；及(ii)我們的社區增值服務的毛利率由24.3%增加至31.5%，這主要是由於僱員福利開支佔本分部收入的百分比由20.4%降至17.6%，受以下因素所帶動，即(a)本分部的收入增長；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間一次性豁免社會保險供款人民幣0.3百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)我們在COVID-19爆發期間採取一次性節約成本策略，如本分部的現場服務人員人數減少約20人，或12.8%，這主要是由於COVID-19防控要求。

下表載列於所示期間按客戶類型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	%
榮盛發展集團及其聯繫人...	19,355	8.8	41,778	14.9	58,958	11.9	32,454	17.9	86,800	28.6
獨立第三方.....	97,897	19.1	108,603	17.5	174,818	22.2	80,707	21.5	131,754	28.6
總計／整體.....	<u>117,252</u>	<u>16.0</u>	<u>150,381</u>	<u>16.7</u>	<u>233,776</u>	<u>18.2</u>	<u>113,161</u>	<u>20.3</u>	<u>218,554</u>	<u>28.6</u>

財務資料

於業績紀錄期，向榮盛發展集團及其聯營公司提供服務的毛利率一般低於向獨立第三方提供服務的毛利率，主要是由於與向獨立第三方提供的物業工程服務相比，我們向榮盛發展集團及其聯繫人提供物業工程服務的比例較高，而這主要由於與主要為業主及住戶的獨立第三方客戶（我們向彼等提供物業管理服務及社區增值服務）相比，作為物業開發商的榮盛發展集團對物業工程服務有相對較高的需求。有關物業工程服務涉及的材料成本一般較高，因此，與物業管理服務及社區增值服務相比，該等物業工程服務的毛利率較低。向榮盛發展集團及其聯繫人提供的服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的11.9%升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%，升幅遠高於我們整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.2%上升至截至2020年6月30日止六個月的28.6%的升幅，主要由於(i)向榮盛發展集團提供的物業工程服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的4.7%增加至截至2020年6月30日止六個月的10.0%，而這主要由於受COVID-19爆發期間的成本節約策略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施而導致僱員福利開支減少；(ii)向榮盛發展集團提供的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.1%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.1%，主要由於我們在2020年將服務範圍擴大至涵蓋物業開發規劃階段的智慧社區設計，故我們可收取較高費用，以及僱員福利開支佔該等服務收入的比重下降，詳情請參閱本分節「一 非業主增值服務」；及(iii)我們向榮盛發展集團提供的物業交付服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的39.7%上升至截至2020年6月30日止六個月的79.5%，主要由於僱員福利開支及消耗品成本佔該等服務收入的比重下降及服務組合改變，詳情請參閱本分節「一 非業主增值服務」。

物業管理服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，物業管理服務毛利率分別為15.5%、17.7%、18.7%、19.8%及32.5%。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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，住宅物業平均物業管理費分別約為人民幣1.4元／平方米／月、人民幣1.5元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月及人民幣1.6元／平方米／月。來自物業管理服務的毛利整體改善主要由於(i)平均物業管理費增加；(ii)成本控制效益改善，此乃由於隨著物業管理規模擴大而加強成本控制措施及規模經濟；及(iii)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施而導致僱員福利開支減少。

財務資料

下表載列我們於所示期間按項目來源劃分的物業管理服務所得毛利及毛利率明細：

	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	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	%	
榮盛發展集團 ⁽¹⁾	70,988	15.5	97,664	17.7	131,933	18.8	64,950	19.7	144,404	32.8
獨立第三方物業開發商 開發的物業	-	-	80	28.4	(432)	(28.1)	168	82.8	11	0.3
總計 / 整體	<u>70,988</u>	15.5	<u>97,744</u>	17.7	<u>131,501</u>	18.7	<u>65,118</u>	19.8	<u>144,415</u>	32.5

附註：

- (1) 指榮盛發展集團單獨開發的物業以及榮盛發展集團與榮盛發展集團持有控股權益的其他物業開發商共同開發的物業。

於2018年，外拓來源項目的毛利率高於由榮盛發展集團開發的物業的毛利率，主要是因為我們管理的外拓來源項目主要是（相對住宅物業而言）毛利率較高的非住宅物業。於2019年及截至2020年6月30日止六個月，外拓來源項目的毛利率低於由榮盛發展集團開發的物業的毛利率，主要是因為由獨立第三方物業開發商所開發的若干虧損項目由我們管理，且我們在管理該等項目的初期階段就員工配置、部署及協調第三方服務提供商方面產生相對較大的成本。有關虧損項目的詳細說明，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分物業管理服務所得毛利及毛利率明細：

	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	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	%	
住宅物業	67,060	15.4	86,894	16.9	113,671	17.9	60,396	19.4	137,366	33.4
非住宅物業										
－ 商業物業	3,928	17.5	10,770	27.6	17,671	26.2	4,719	26.7	6,792	24.7
－ 公共及其他物業	-	-	80	28.3	159	19.6	3	7.9	257	4.7
小計	<u>3,928</u>	17.5	<u>10,850</u>	27.6	<u>17,830</u>	26.1	<u>4,722</u>	26.6	<u>7,049</u>	21.4
總計 / 整體	<u>70,988</u>	15.5	<u>97,744</u>	17.7	<u>131,501</u>	18.7	<u>65,118</u>	19.8	<u>144,415</u>	32.5

財務資料

於2017年、2018年及2019年，我們自非住宅物業產生的毛利率一般高於住宅物業。根據中指院的資料，物業管理開發商一般可向非住宅物業收取的物業管理費高於住宅物業，原因是非住宅物業客戶對服務質量的期望普遍較高，或可能需要較為綜合的服務，因而有更大空間收取較高費用。

業績紀錄期內住宅物業毛利率增加，主要由於(i)住宅物業的平均物業管理費上升；(ii)加強成本控制措施令營運效率改善及(iii)截至2020年6月30日止月份，中國中央政府於2020年2月至6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，導致僱員福利開支減少。商業物業的毛利率由2017年的17.5%增加至2018年的27.6%，主要由於我們提高若干在管商業物業費用水平，並於2018年開始管理若干毛利率較高的新交付項目。商業物業的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的26.7%輕微減少至截至2020年6月30日止六個月的24.7%，主要由於若干商業物業的維護成本增加。

公共及其他物業的毛利率由2018年的28.3%下降至2019年的19.6%，主要是由於我們開始管理毛利率相對較低的公共及其他物業（例如工廠和學校）。截至2020年6月30日止六個月的公共及其他物業的毛利率相對過往期間較低，主要因為我們以戰略方式管理兩個大型項目，該等項目在我們管理初期階段就員工配置、部署及協調第三方服務提供商方面產生較大成本，且利潤率相對較低。

非業主增值服務

下表載列我們於所示期間自非業主增值服務所得毛利及毛利率明細：

	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	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	%
物業工程服務.....	4,972	4.0	5,919	4.1	9,875	4.7	8,393	10.9	10,974	10.0
案場服務.....	9,917	15.7	13,527	13.7	22,172	14.0	9,593	15.1	12,789	14.2
其他服務.....	4,820	37.7	6,187	24.9	22,458	36.2	15,198	58.2	28,267	56.4
—前期規劃及設計諮詢服務.....	-	-	-	-	5,466	46.1	3,922	78.7	7,759	79.1
—物業交付服務..	91	28.0	1,224	28.0	13,846	39.7	9,432	63.7	17,144	79.5
—售後服務.....	4,729	38.0	4,963	24.3	3,146	20.4	1,844	29.2	3,364	18.0
總計/整體.....	<u>19,709</u>	<u>9.9</u>	<u>25,633</u>	<u>9.6</u>	<u>54,505</u>	<u>12.6</u>	<u>33,184</u>	<u>19.9</u>	<u>52,030</u>	<u>20.8</u>

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9.6%，主要由於勞工成本增加。非業主增值服務毛利率由2018年的9.6%增加至2019年的12.6%，主要歸因於我們自2019年起開始提供的毛利率遠高於其他非業主增值服務的物業交付服務

財務資料

及前期規劃及設計諮詢服務貢獻增加。非業主增值服務毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.9%升至2020年同期的20.8%，乃主要由於(i)與涉及更高材料成本的物業工程服務相比，我們的物業交付服務及前期規劃及設計諮詢服務所產生的收入佔比較大，該等服務通常具有較高的毛利率，而提供該等服務的員工人數相對穩定；(ii)中國中央及地方政府於2020年2月至2020年6月期間豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施及(iii)現場預售支援人員因COVID-19防疫要求而減少。我們於2017年至2019年的非業主增值服務的毛利率比截至2020年6月30日止六個月的毛利率低，這主要由於受收入組合變更所影響，原因是於2017年至2019年，毛利率相對較低的物業工程服務產生的收入佔非業主增值服務收入的比重較大。截至2020年6月30日止六個月，由於COVID-19爆發以及我們的案場服務及其他服務拓展，來自物業工程服務的收入佔我們非業主增值服務的收入比重較小，故非業主增值服務的整體毛利率有所增加。

一般而言，與其他類別的非業主增值服務比較，我們的物業工程服務的毛利率相對較低，主要由於物業工程服務除了涉及勞工成本外，亦涉及較高的材料成本。截至2019年6月30日止六個月，我們的物業工程服務毛利率為10.9%，較2017年至2019年全年分別上升4.0%、4.1%及4.7%，主要因為我們進行了較高比重利潤較高的建築工程，例如截至2019年6月30日止六個月，進行了項目降水及工地圍欄安裝，以回應物業開發商客戶的服務需求，以作為其建築活動的一部分。該等工程為物業開發整體建築工程的附帶工程，工程提供的進度通常非常快，所涉及的材料成本亦較低，因而得以實現較高的毛利率。截至2020年6月30日止六個月，物業工程服務的毛利率亦相對較高，這主要由於我們在COVID-19爆發期間的成本節約戰略及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施導致僱員福利開支減少所致。

我們的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率較其他類別的非業主增值服務為高，主要是因為此類服務屬諮詢性質，所涉及的材料成本較低，並且主要涉及在不同服務之間攤分的勞工成本。截至2020年6月30日止六個月，我們的前期規劃及設計諮詢服務的毛利率為79.1%，大幅高於截至2019年12月31日止年度的46.1%，主要由於我們在2020年擴大了服務範圍至涵蓋物業開發規劃階段的智慧社區設計，故我們可收取更高費用。鑒於在物業規劃及開發採用智能生活科技的趨勢，我們開始提供此類服務以回應客戶日益增加的需求。我們為物業開發商提供智能社區設計服務，該等開發商期望利用我們的物業管理專業知識以優化其物業項目設計，包括但不限於智能門禁系統、安全巡邏系統、公共設施監控系統及停車場管理系統。因此，前期規劃及設計諮詢服務的平均服務費由2019年的每平方米人民幣2.0元增加至截至2020年6月30日止六個月的每平方米人民幣5.0元。前期規劃及設計諮詢服務截至2020年6月30日止六個月有較

財務資料

高毛利率，主要由於(i)上述平均服務費增加，及(ii)收入增長及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，導致有關服務的僱員福利開支佔有關服務收入百分比由2019年全年的52.7%減少至截至2020年6月30日止六個月的20.0%。

與物業工程服務、案場服務及售後服務比較，我們的物業交付服務的毛利率較高，原因是(i)物業交付服務主要由我們技術嫻熟的員工及分包商提供，不涉及大量材料成本；及(ii)物業交付服務對物業開發商而言尤為重要，使其物業妥為交付，並提高客戶滿意度，故我們可收取更高的費用。2019年，我們物業交付服務的毛利率為39.7%，高於2017年及2018年的28.0%，主要由於我們自2019年起開始將若干物業交付服務外包予第三方分包商，主要包括交付前清潔服務，指的是初步清理準備交付的物業，即專業清理建築碎屑及廢物。由於該等分包商按使用情況收取費用，我們可減少有關服務的勞工成本，因此，自2019年起，我們物業交付服務的毛利率有所上升。截至2020年6月30日止六個月，我們的物業交付服務的毛利率大幅增加至79.5%，這主要由於(i)收入增長及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月豁免社會保險供款作為COVID-19紓解措施，導致有關服務的僱員福利開支佔有關服務收入百分比由2019年全年的25.9%減少至截至2020年6月30日止六個月的8.4%；(ii)我們於2020年上半年的成本節約措施(如推出中央採購系統)，導致消耗品成本佔有關服務的收入百分比由2019年全年的33.4%減少至截至2020年6月30日止六個月的11.4%；及(iii)服務組合變動以回應客戶需要。截至2020年6月30日止六個月，交付前檢測服務佔物業交付服務收入的40.3%，而2019年全年則為19.8%。相對於其他類別的物業交付服務，交付前檢測服務一般有較高毛利率，原因是檢測服務更依賴我們員工及分包商的技術而非數量，以查找潛在缺陷及問題，故勞動密集度較低。

與前期規劃及設計諮詢服務及物業交付服務比較，我們的售後服務的毛利率較低，主要由於售後服務包括房屋維修服務，除了勞工成本外，這涉及較高的材料成本。售後服務的毛利率由2017年的38.0%減少至2018年的24.3%，其後進一步減至2019年的20.4%，主要由於部分較低利潤率的服務(如房屋維修服務)有所擴大以回應客戶的需求所致。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由2017年的35.5%減少至2018年的33.1%，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年的33.1%減少至2019年的32.5%，主要由於社區零售服務貨品銷量持續上升。社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的24.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的31.5%，乃主要由於(i)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間減免社會保險供款作為COVID-19紓解措施及(ii)支援人員因COVID-19防疫要求而減少，導致僱員福利開支減少。

財務資料

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。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的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、人民幣2.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣2.8百萬元。

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期間的行政開支組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 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	2020年 人民幣千元
僱員福利開支.....	38,566	57,361	89,967	38,873	69,544
差旅及招待開支.....	6,437	7,612	10,609	3,284	3,696
專業服務費.....	395	510	6,124	2,533	3,663
辦公室開支.....	2,350	3,366	3,205	1,099	1,101
銀行費用.....	2,003	2,555	2,229	1,095	1,621
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊及攤銷費用.....	1,100	827	1,112	529	577
核數師酬金.....	-	-	39	-	-
消耗品成本.....	659	489	237	84	58
其他.....	3,915	1,508	1,710	680	1,245
總計.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[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應收第三方的貿易及其他應收款項作出的減值。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(「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以及應收關聯方貸款)減值虧損相關的信貸風險為低，原因為該等關聯方有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。考慮到應收關聯方結餘的減值虧損相關的信貸風險為低，董事認為不需要就應收關聯方金融資產的減值虧損作出任何撥備。

財務資料

下表載列我們於所示期間的金融資產（減值虧損）／減值虧損撥回明細：

	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
貿易應收款項（不包括關聯方 貿易應收款項）.....	(3,041)	(3,302)	10,264	(555)	(6,746)
其他應收款項（不包括關聯方 其他應收款項及預付款項）.....	(1,473)	(569)	(297)	144	14
金融資產（減值虧損）／ 減值虧損撥回總額	(4,514)	(3,871)	9,967	(411)	(6,732)

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，指來自應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入（如「若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」所詳述）；(ii)分租若干停車場及零售單位的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。

下表載列所示期間其他收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入.....	–	3,721	30,487	9,388	22,558
融資租賃利息收入.....	–	–	8,617	3,186	2,593
政府補助 ⁽¹⁾	238	459	397	164	1,359
總計	238	4,180	39,501	12,738	26,510

附註：

(1) 於業績紀錄期，政府補助主要包括政府補助及若干稅務優惠以鼓勵我們致力穩就業。

其他收益／（虧損）－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理財產品；(ii)投資物業（包括持作租金收入及資本增值的零售單位及停車場）的公平值（虧損）／收益；(iii)提早終止與我們向在管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及終止確認使用權資產的收益／（虧損）淨額；及(iv)處置附屬公司的收益。

財務資料

下表載列所示期間其他收益／(虧損)淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	1,538	508
投資物業的公平值(虧損)/收益	(8,668)	27,188	5,309	1,051	3,564
提早終止租賃協議及終止確認使用權資產 的收益/(虧損)淨額	1,643	5	(2,587)	272	(9,580)
出售設備的(虧損)/收益淨額	(34)	(22)	6	-	6
處置附屬公司的收益	-	-	58	-	-
其他	(121)	(3,077)	(3,610) ⁽¹⁾	(110)	(90)
其他收益/(虧損)總額	4,121	32,440	1,238	2,751	(5,592)

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。應收關聯方貸款利息收入主要指向關聯方提供的集團內公司間貸款(作為資產抵押證券融資安排的一部分)產生的利息收入，截至2019年7月31日，該等貸款已於悉數贖回資產抵押證券時清償。有關我們資產抵押證券安排的詳情，請參閱「若干綜合資產負債表項目的說明－應收關聯方貸款及利息」。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的財務成本淨額分別為人民幣5.5百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣13.1百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

下表載列於所示期間我們財務成本－淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務收入					
應收關聯方貸款利息收入	52,377	44,307	17,750	15,859	-
銀行存款的利息收入	1,127	1,215	3,615	1,449	1,864
	53,504	45,522	21,365	17,308	1,864
財務成本					
借款的利息開支	(53,564)	(44,307)	(22,813)	(18,497)	(902)
租賃負債的利息開支	(5,421)	(8,757)	(11,699)	(5,848)	(2,118)
	(58,985)	(53,064)	(34,512)	(24,345)	(3,020)
財務成本－淨額	(5,481)	(7,542)	(13,147)	(7,037)	(1,156)

財務資料

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30.2%、27.9%、25.8%、26.7%及28.3%。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，即使存在若干不可扣稅開支如招待開支，則主要由於小微企業的優惠政策為本集團不同附屬公司及分公司帶來不同稅率。我們於截至2020年6月30日止六個月的實際所得稅率為28.3%，較法定企業所得稅率25%為高，乃主要由於若干開支為不可扣稅，如確認以股份為基礎的付款開支。

經營業績

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

收入

我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣556.6百萬元增加37.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣764.9百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣329.1百萬元增加35.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣444.2百萬元，主要由於在管建築面積由截至2019年6月30日的44.3百萬平方米增加至截至2020年6月30日的52.4百萬平方米，這主要由於(i)2019年6月30日至2020年6月30日期間，我們管理由榮盛發展集團所開發物業的建築面積增加7.4百萬平方米，這與榮盛發展集團竣工及交付的建築面積大致上一致；及(ii)我們通過中標更多獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業，致力多元化物業管理組合，使我們管理的外拓來源物業建築面積增加0.7百萬平方米。
- **非業主增值服務的收入。**非業主增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣166.5百萬元增加50.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣250.6百萬元，主要由於(i)物業工程服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築活動增加而增加人民幣33.2百萬元；(ii)案場服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的銷售活動增加而增加人民幣26.9百萬元；及(iii)其他非業主增值服務收入主要因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築及交付活動增加而增加人民幣24.0百萬元。
- **社區增值服務的收入。**社區增值服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣61.1百萬元增加14.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣70.1百萬元，主要由於(i)社區零售及商業採購服務的貨品銷售增加，主要由於我們的線下便利店由截至2019年6月30日的25家增加至截至2020年6月30日的35家；及(ii)在管物業數量及在管建築面積增加。

財務資料

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣443.5百萬元增加23.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣546.4百萬元，主要由於(i)分包成本由2019年上半年的人民幣60.0百萬元大幅增加至2020年上半年的人民幣183.8百萬元；及(ii)已售貨品成本增加人民幣20.6百萬元，與社區增值服務相關銷量的增加一致，部分被僱員福利開支減少人民幣49.0百萬元所抵銷，而僱員福利開支減少是因為(a)分包成本大幅增加；(b)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月減免社會保險供款人民幣17.3百萬元作為COVID-19紓解措施；及(c)主要由於COVID-19防疫要求導致現場服務人員數目減少。

於業績紀錄期，我們的分包商主要包括我們透過招標及投標程序所委聘的獨立第三方。我們採取有關招標及投標程序以確保其費率符合現行市價。根據中指院的資料，於業績紀錄期，我們分包商收取的費用一般與市場上提供類似服務的其他供應商所收取的費用相當。

毛利及毛利率

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113.2百萬元增加93.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣218.6百萬元。毛利率由截至2019年6月30日止六個月的20.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的28.6%，因為收入增長超過銷售成本增長。具體而言：

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.8%升至截至2020年6月30日止六個月的32.5%，主要是由於物業管理服務分部僱員福利開支減少人民幣63.7百萬元，或34.4%，歸因於(i)物業管理服務外包規模擴大；(ii)中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月減免社會保險供款人民幣12.0百萬元作為COVID-19紓解措施；及(iii)主要由於COVID-19防疫要求，導致提供物業管理服務的現場服務人員數目減少約1,220名，或13.9%。儘管我們於2020年擴大物業管理服務外包規模（作為節約成本措施的一部分），導致此分部的分包成本大幅增加，但其部分為上文所述僱員福利開支減少所抵銷。因此，儘管物業管理服務僱員福利開支及分包成本（為此分部的主要組成部分）總金額截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加16.8%，但其遠低於同期收入增加35.0%的增幅，導致此分部的毛利率整體上升。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.9%輕微上升至截至2020年6月30日止六個月的20.8%，主要由於(i)物業交付服務及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入比例較高，合共佔此分部截至2020年6月30日止六個月收入的12.5%（與2019年同期的11.9%相比），此等服務的毛利率一般較高（與材料成本較高的工程服務相比）且提供服務的員工人數相對穩定；(ii)此分部收入增長及中國中央及地方政府機關於2020年2月至2020年6月減免社會保險供款人民幣5.0百萬元作為COVID-19紓解措施，導致僱員福利開支佔此分部的收入百分比由38.8%減少至31.7%，且物業工程服務外包規模進一步擴大；及(iii)我們於2020年上半年採取的其他成本節約措施（如推出中央採購系統）。

財務資料

- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的24.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的31.5%，主要由於(i)此分部收入增長；(ii)中國中央及地方政府機關於2020年2月至6月期間減免社會保險供款人民幣0.3百萬元作為COVID-19紓解措施及(iii)主要由於COVID-19防疫要求導致此分部現場服務人員數目減少約20名，或12.8%，導致僱員福利開支佔此分部的收入百分比由20.4%減少至17.6%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.8百萬元，主要是由於隨著我們為新的線下便利店聘請更多銷售及營銷員工，銷售及營銷員工的僱員福利開支增加。

行政開支

行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.5百萬元增加70.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣82.6百萬元，主要是由於僱員福利開支因行政人員人數增加及攤銷以股份為基礎的付款而增加。

金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回

金融資產減值虧損由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元，主要是由於貿易應收款項增加，乃由於我們的業務擴張、因COVID-19爆發導致結算放慢，及董事相信若干客戶因個人喜好及方便而傾向於年末支付物業管理費而致。有關減值政策詳情，請參閱「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」。

其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣12.7百萬元增加108.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣26.5百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款利息收入增加；及(ii)因COVID-19疫情而使政府補助增加。截至2020年6月30日止六個月計入其他收入內的應收關聯方貸款利息收入增加，主要因為我們向榮盛發展集團的若干附屬公司提供額外貸款供彼等營運所需。截至2020年6月30日，該等貸款項下的未償還本金及利息餘額為人民幣15.4百萬元。截至最後實際可行日期，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清。有關詳情，請參閱「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/(虧損)－淨額

我們錄得截至2019年6月30日止六個月收益淨額人民幣2.8百萬元，而2020年同期則為虧損淨額人民幣5.6百萬元，主要由於(i)我們終止與部分零售單位及停車場業主訂立的商業安排而產生的虧損，有關詳情載於「若干綜合資產負債表項目的說明－投資物業」；及(ii)為應對COVID-19疫情爆發購買預防用品而產生的相關成本。

財務資料

財務成本－淨額

財務成本淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣7.0百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.2百萬元，主要由於我們償還銀行借款而導致借款的利息開支減少。

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19.3百萬元增加114.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣41.4百萬元，主要由於截至2020年6月30日止六個月除稅前利潤增加。

期內利潤及綜合收益總額

由於上述原因，期內利潤及綜合收益總額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣52.9百萬元增加98.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣104.8百萬元，淨利潤率由截至2019年6月30日止六個月的9.5%增加至2020年6月30日止六個月的13.7%。

2019年與2018年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣901.9百萬元增加42.2%至2019年的人民幣1,282.0百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加。

- **物業管理服務的收入。**物業管理服務收入由2018年的人民幣552.7百萬元增加27.2%至2019年人民幣703.2百萬元，主要由於(i)我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的41.6百萬平方米增至截至2019年12月31日的50.3百萬平方米，主要由於榮盛發展集團所開發物業的在管建築面積增加11.5百萬平方米，這與榮盛發展集團於2019年竣工及交付的建築面積大致上一致；(ii)管理商業物業的收入由2018年的人民幣39.0百萬元增至2019年的人民幣67.4百萬元，主要由於我們管理由榮盛發展集團及獨立第三方物業開發商所開發的商業物業數量有所增加，反映我們致力多元化物業管理組合；及(iii)平均物業管理費由約人民幣1.5元／平方米／月增至約人民幣1.6元／平方米／月，主要由於我們向新項目收取較高價格及提高若干現有項目的物業管理費。
- **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267.6百萬元增加61.4%至2019年的人民幣431.8百萬元，主要由於(i)物業工程服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築活動增加而增加人民幣67.8百萬元；(ii)案場服務收入因榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的銷售活動增加而增加人民幣59.2百萬元；及(iii)其他非業主增值服務收入增加人民幣37.3百萬元，主要因為榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的交付活動增加，以及我們為使服務組合多元化以滿足客戶需要而於2019年開始提供前期規劃及設計諮詢服務。

財務資料

- **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81.6百萬元增加80.2%至2019年的人民幣147.1百萬元，主要由於(i)社區增值服務(如不動產經紀服務等)的種類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，主要是由於我們線下便利店的數目由截至2018年12月31日的20家增加至截至2019年12月31日的27家；及(iii)由於我們的業務擴張，導致在管物業數目及在管建築面積增加。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣751.5百萬元增加39.5%至2019年的人民幣1,048.3百萬元，主要由於(i)僱員福利開支、建築成本及維護成本增加，這與我們的業務擴張一致；(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

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣150.4百萬元增加55.5%至2019年的人民幣233.8百萬元。毛利率由2018年的16.7%增加至2019年的18.2%，主要由於非業主增值服務及社區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17.7%及18.7%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2018年的9.6%增加至2019年的12.6%，主要歸因於來自物業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明顯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年的33.1%減少至2019年的32.5%，主要由於社區零售服務貨品銷量持續上升。

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97.0%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增多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74.2百萬元增加57.1%至2019年的人民幣116.6百萬元，主要是由於我們行政人員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。

財務資料

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3.9百萬元，而於2019年錄得金融資產減值虧損撥回人民幣10.0百萬元，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。於2019年錄得金融資產減值虧損撥回，主要因為收回於過往年度撥備的逾期物業管理費人民幣44.6百萬元。於2019年，我們收回佔截至2018年12月31日的未償還貿易應收款項的約88.9%。我們於2017年及2018年根據逾期多時的金融資產項目(包括逾期超過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「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」。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣4.2百萬元大幅增加至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，而此乃主要因為我們自2018年末向榮盛發展集團的若干附屬公司提供若干非資產抵押證券貸款供其營運所需，並於2019年產生利息收入。進一步詳情請參閱「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－淨額

其他收益淨額由2018年的人民幣32.4百萬元減少96.2%至2019年的人民幣1.2百萬元，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7.5百萬元增加74.3%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年的人民幣27.5百萬元增加41.1%至2019年的人民幣39.4百萬元，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72.3百萬元增加56.6%至2019年的人民幣113.2百萬元，淨利潤率由2018年的8.0%增加至2019年的8.8%。

財務資料

2018年與2017年比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣732.0百萬元增加23.2%至2018年的人民幣901.9百萬元。全部三條業務線收入增長推動收入增加。

- **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458.5百萬元增加20.6%至2018年的人民幣552.7百萬元，主要由於(i)管理商業物業的收入增加，主要由於商業物業在管建築面積和在管項目數量增加；(ii)在管建築面積由截至2017年12月31日的36.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的41.6百萬平方米，主要由於榮盛發展集團所開發物業的在管建築面積增加5.4百萬平方米，這與榮盛發展集團於2018年竣工及交付的建築面積大致上一致；及(iii)平均物業管理費由人民幣1.4元／平方米／月增加至人民幣1.5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198.6百萬元增加34.7%至2018年的人民幣267.6百萬元，主要由於榮盛發展集團及獨立第三方所開發物業的建築及銷售活動增加，案場服務收入增加人民幣35.9百萬元及物業工程服務收入增加人民幣21.0百萬元。
- **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74.8百萬元及人民幣81.6百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣614.7百萬元增加22.3%至2018年的人民幣751.5百萬元，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量上升情況一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣117.3百萬元增加28.3%至2018年的人民幣150.4百萬元。我們的毛利率由2017年的16.0%上升至2018年的16.7%，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15.5%上升至2018年的17.7%，主要由於平均物業管理費由人民幣1.4元／平方米／月增加至人民幣1.5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9.6%，主要因為勞工成本增加。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2017年的35.5%下降至2018年的33.1%，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。

財務資料

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55.4百萬元增加33.9%至2018年的人民幣74.2百萬元，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4.5百萬元及人民幣3.9百萬元，主要由於我們根據預期信貸虧損模式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」。

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貸款產生的利息收入上升。

其他收益－淨額

我們的其他收益淨額由2017年的人民幣4.1百萬元增加687.2%至2018年的人民幣32.4百萬元，主要由於持作租金收入及資本增值的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5.5百萬元增加37.6%至2018年的人民幣7.5百萬元，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16.6百萬元增加68.1%至2018年的人民幣27.9百萬元，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38.3百萬元增加88.7%至2018年的人民幣72.3百萬元，而我們的淨利潤率由2017年的5.2%增加至2018年的8.0%。

財務資料

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財務狀況表概要：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,518	8,338	13,352	14,120
投資物業	117,704	218,609	75,516	74,783
無形資產	13	2	1,084	1,836
其他應收款項	–	–	71,824	16,019
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	16,383	13,226	12,629	7,517
	<u>775,618</u>	<u>681,642</u>	<u>174,405</u>	<u>114,275</u>
流動資產				
存貨	19,443	16,604	16,403	15,388
合約資產	59,850	64,610	50,804	38,042
預付稅項	3,059	5,596	14,381	13,498
貿易及其他應收款項及預付款項	478,918	680,583	752,257	788,524
按公平值計入損益的金融資產	66,623	30,823	–	4,800
應收關聯方貸款及利息	194,596	304,482	482,076	15,427
受限制現金	–	–	100,000	–
現金及現金等價物	481,890	448,782	228,867	795,697
	<u>1,304,379</u>	<u>1,551,480</u>	<u>1,644,788</u>	<u>1,671,376</u>
資產總值	<u>2,079,997</u>	<u>2,233,122</u>	<u>1,819,193</u>	<u>1,785,651</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
實繳資本／股本	5,000	55,000	60,310	282,000
儲備	21,122	28,741	129,768	165,278
保留盈利	25,704	91,355	188,892	163,624
	<u>51,826</u>	<u>175,096</u>	<u>378,970</u>	<u>610,902</u>
非控股權益	<u>247</u>	<u>310</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
權益總額	<u>52,073</u>	<u>175,406</u>	<u>378,970</u>	<u>610,902</u>
負債				
非流動負債				
借款	665,000	455,000	–	–
合約負債	53,880	45,486	20,723	21,398
租賃負債	57,373	121,124	57,748	12,323
遞延所得稅負債	1,790	1,506	5,202	4,741
	<u>778,043</u>	<u>623,116</u>	<u>83,673</u>	<u>38,462</u>

財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	883,018	1,044,677	1,003,671	795,161
借款	200,000	210,000	90,000	–
合約負債	109,298	124,147	237,880	315,094
租賃負債	4,347	5,363	8,908	2,376
即期所得稅負債	53,218	50,413	16,091	23,656
	<u>1,249,881</u>	<u>1,434,600</u>	<u>1,356,550</u>	<u>1,136,287</u>
負債總額	<u>2,027,924</u>	<u>2,057,716</u>	<u>1,440,223</u>	<u>1,174,749</u>
權益及負債總額	<u>2,079,997</u>	<u>2,233,122</u>	<u>1,819,193</u>	<u>1,785,651</u>

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日以及2020年6月30日的物業、廠房及設備分別約為人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣14.1百萬元。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

我們持有若干零售單位及停車場作投資物業以獲取租金收入。於2017年及2018年，我們與若干零售單位及停車場業主訂立商業安排。根據該等商業安排，我們同意租賃該等零售單位及停車場，租期介乎五至十年，並按預定金額按年向業主支付租金。我們向獨立第三方租戶分租該等零售單位及停車場並收取租金收入。於2019年，我們終止了該等商業安排的其中部分，而對於餘下商業安排，我們則向關聯方分租相關零售單位及停車場，並收取融資租賃利息收入。於2020年1月至6月期間，我們終止部分與關聯方訂立的分租合約，並因而終止與相關零售單位及停車場擁有人的商業安排。於2020年6月30日，我們終止所有與關聯方訂立的分租合約，並向獨立第三方租戶分租相關零售單位及停車場。

此外，我們向榮盛發展集團購買若干零售單位並收購若干停車場的使用權，並將其持作投資物業以作資本增值。

我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣117.7百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣218.6百萬元，主要歸因於遵守上述商業安排而導致停車場增多。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣218.6百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要反映我們持作租金收入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業主訂立的商業安排。我們的投資物業由截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣74.8百萬元，乃主要由於處置投資物業增加的速度超過購買增加的速度。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」。

財務資料

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日以及2020年6月30日的無形資產分別為人民幣13,000元、人民幣2,000元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.8百萬元，對我們的業務仍不重大。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30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19.4百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣16.6百萬元，並進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣16.4百萬元及截至2020年6月30日的人民幣15.4百萬元，主要歸因於我們的業務消耗增加導致原材料減少。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			截至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
消耗品	4,841	5,340	6,250	6,862
製成品	10,647	8,356	5,739	3,751
原材料	3,955	2,908	4,414	4,775
總計	19,443	16,604	16,403	15,388

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			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
存貨周轉天數 ⁽¹⁾	8.5	8.8	5.7	8.7	5.3

附註：

- (1) 按某個期間的存貨平均結餘除以該期間的銷售成本再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2020年6月30日止六個月的182天計算。

我們的存貨周轉天數於2017年及2018年保持穩定，並於2019年及截至2020年6月30日止六個月下跌，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。

截至最後實際可行日期，我們截至2020年6月30日的存貨中約人民幣7.6百萬元或49.5%其後已消耗或出售。

財務資料

合約資產

我們的合約資產指當我們的物業工程服務按成本比例法確認的收入超過向客戶開票的金額時，我們向客戶提供的物業工程服務的未開票收入。發出進度賬單時，合約資產將重新分類為貿易應收款項，因為付款的權利屬無條件，僅須等待付款到期。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的合約資產分別為人民幣59.9百萬元、人民幣64.6百萬元、人民幣50.8百萬元及人民幣38.0百萬元。我們的合約資產由截至2017年12月31日的人民幣59.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣64.6百萬元，主要由於工程項目增多，這與我們的業務擴張一致。我們的合約資產由截至2018年12月31日的人民幣64.6百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣50.8百萬元，主要是由於我們於2019年9月出售廊坊盛坤園林工程。我們的合約資產由截至2019年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣38.0百萬元，乃主要由於我們加快收回工程項目應收款項。

下表載列所示期間我們的合約資產周轉天數：

	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
合約資產周轉天數 ⁽¹⁾	156	158	100	145	73

附註：

- (1) 按某個期間的合約資產平均結餘除以該期間的物業工程服務收入再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年及2020年6月30日止六個月的182天計算。

我們的合約資產周轉天數於2017年及2018年保持穩定。我們的合約資產周轉天數由2018年的158天減少至2019年的100天，再由截至2019年6月30日止六個月的145天減少至2020年同期的73天，主要由於(i)我們於2019年9月出售廊坊盛坤園林工程，導致合約資產減少；及(ii)我們自2019年9月加快物業工程服務應收款項的收款進度。

截至最後實際可行日期，我們截至2020年6月30日的合約資產中約人民幣24.7百萬元或64.8%其後轉換成貿易應收款項。

下表載列所示期間貿易應收款項及合約資產的周轉天數：

	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
貿易應收款項及合約資產的周轉天數 ⁽¹⁾	119	120	110	130	121
— 關聯方	185	218	180	232	178
— 第三方	90	76	65	80	83

附註：

- (1) 按某個期間的貿易應收款項與合約資產的總和的平均結餘除以該期間的收入再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年及2020年6月30日止六個月的182天計算。

財務資料

我們的關聯方貿易應收款項及合約資產周轉天數由2017年的185天增加至2018年的218天，主要由於關聯方的貿易應收款項周轉天數因業務增長帶動貿易應收款項增加而增加。關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至2018年的218天減少至2019年的180天，主要由於關聯方的合約資產周轉天數增加，受以下因素所帶動，包括(i)合約資產因2019年9月出售廊坊盛坤園林工程而減少及(ii)自2019年9月起，我們致力加快收回物業工程服務的應收款項。我們來自關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至2019年6月30日止六個月的232天減少至2020年同期的178天，主要由於(i)我們致力加強信貸控制及收回來自關聯方的貿易應收款項；(ii)合約資產因2019年9月出售廊坊盛坤園林工程而減少及(iii)自2019年9月起，我們致力加快收回物業工程服務的應收款項。我們的第三方貿易應收款項及合約資產周轉天數由2017年至2019年有所減少，主要由於我們致力加快收回應收款項。於截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的第三方貿易應收款項及合約資產周轉天數保持穩定。

應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	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	194,596	304,482	482,076	15,427

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。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收關聯方貸款及利息分別約為人民幣194.6百萬元、人民幣304.5百萬元、人民幣482.1百萬元及人民幣15.4百萬元。

2016年11月，我們與第三方資產管理公司訂立本金總額人民幣1,050.0百萬元的資產抵押證券安排，以向榮盛發展集團提供融資，作為當時榮盛發展集團內部現金管理的一部分。於2016年11月，榮盛發展集團以委託股東貸款形式向我們貸款，據此榮盛發展集團向一家商業銀行提供總額人民幣1,050.0百萬元的貸款款項，然後該商業銀行將該等貸款匯予我們，該貸款年利率介乎4.95%至5.36%；其後，榮盛房地產發展將該等貸款及應收我們的利息轉讓予一家第三方資產管理公司，以透過發行資產抵押證券取得人民幣1,050.0百萬元的融資。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為此融資安排的一部分，我們亦向榮盛房地產發展的若干附屬公司貸出人民幣1,000.0百萬元作為公司內部貸款以供其營運需要，年利率介乎4.37%至5.83%。進一步詳情，請參閱「一 債務」。截至2019年7月31日，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清，資產抵押證券已贖回且我們在資產抵押證券下提供的質押已解除。

根據中指院的資料，鑒於傳統銀行借款通常需要固定資產（其價值相當於貸款的本金額）作為借款的擔保，而資產抵押證券為根據物業管理公司的特點量身定制的靈活籌資方式，中國的物業管理公司訂立資產抵押證券安排以為其附屬物業開發公司取得融資屬常見情況，據此，物業管理費的貿易應收款項及應收貸款可證券化為借款。

財務資料

鑒於我們的物業管理費的穩定收取率以及持續和成功的運營管理所帶來的未來現金流入，有關融資安排已考慮到我們的付款能力。請亦參閱「業務－我們與榮盛發展集團的戰略業務關係及對其的依賴－業績紀錄期內與榮盛發展集團的資金安排」。

於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們向榮盛房地產發展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2020年6月30日，該等貸款項下的未償還本金及利息餘額為人民幣15.4百萬元。截至最後實際可行日期，該等貸款的本金及相關利息已悉數結清。

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」。

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	202,947	265,617	388,966	535,812
應收票據.....	–	13,006	49,017	70,101
減：貿易應收款項減值撥備.....	(15,697)	(18,999)	(8,732)	(15,478)
	<u>187,250</u>	<u>259,624</u>	<u>429,251</u>	<u>590,435</u>
融資租賃應收款項.....	–	–	85,739	21,005
其他應收款項.....	266,543	398,833	270,737	144,950
減：其他應收款項減值撥備.....	(3,872)	(4,441)	(4,513)	(4,499)
	<u>262,671</u>	<u>394,392</u>	<u>266,224</u>	<u>140,451</u>
預付供應商款項.....	28,997	26,567	32,306	31,257
預付[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
貿易及其他應收款項及預付款項總額.....	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
減：融資租賃應收款項非流動部分.....	–	–	(71,824)	(16,019)
貿易及其他應收款項及 預付款項的流動部分.....	<u>478,918</u>	<u>680,583</u>	<u>752,257</u>	<u>788,524</u>

財務資料

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	85,517	143,764	248,577	267,716
— 第三方	117,430	121,853	140,389	268,096
總計	202,947	265,617	388,966	535,812
應收票據	—	13,006	49,017	70,101
減：貿易應收款項減值撥備	(15,697)	(18,999)	(8,732)	(15,478)
	187,250	259,624	429,251	590,435

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，貿易應收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202.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣265.6百萬元，再增加至截至2019年12月31日的人民幣389.0百萬元，並進一步增加至截至2020年6月30日的人民幣535.8百萬元。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期間的貿易應收款項周轉天數：

	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
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	92.6	94.8	93.2	109.6	110.0
— 關聯方	113.5	149.4	143.6	179.9	154.6
— 第三方	83.6	70.2	61.1	75.8	80.6

附註：

- (1) 按某個期間的貿易應收款項平均結餘除以該期間收入再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2020年6月30日止六個月的182天。

我們於2017年、2018年及2019年的整體貿易應收款項周轉天數保持平穩。我們於截至2019年及2020年6月30日止六個月的整體貿易應收款項周轉天數稍微增加，並相對高於全年的周轉天數，主要由於董事相信若干客戶因個人喜好及為方便行事，傾向於年末支付物業管理費。截至2020年6月30日止六個月的應收第三方貿易款項周轉天數較2019年同期增加，主要由於COVID-19爆發令結算放慢。截至2020年6月30日止六個月的應收關聯方貿易款項周轉天數較2019年同期減少，主要由於我們加強信貸管控及應收關聯方貿易款項收款工作，以冀收窄應收關聯方及第三方的平均貿易應收款項周轉天數。

財務資料

於業績紀錄期，我們應收關聯方貿易款項的周轉天數較第三方為長，主要因為(i)我們向關聯方提供的非業主增值服務的比例較向第三方所提供的比例為高，而有關服務一般有較長的信用期及周轉天數；(ii)應收關聯方款項的結算情況相對較慢，原因是我們認為，經計及我們與關聯方的長遠及緊密業務關係，以及彼等可靠的財務狀況及信貸歷史，彼等的信貸風險偏低。

截至最後實際可行日期，截至2020年6月30日的應收關聯方貿易款項約人民幣151.3百萬元或56.5%已於隨後結清。截至最後實際可行日期，截至2020年6月30日的應收第三方貿易款項約人民幣159.0百萬元或59.3%已於隨後結清。

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內				
— 關聯方	69,052	111,607	212,529	261,315
— 第三方	63,454	71,262	126,824	244,664
	132,506	182,869	339,353	505,979
1至2年				
— 關聯方	15,761	18,977	26,938	6,056
— 第三方	26,925	17,160	11,410	20,753
	42,686	36,137	38,348	26,809
2至3年				
— 關聯方	704	12,981	3,054	116
— 第三方	20,335	15,090	1,122	1,920
	21,039	28,071	4,176	2,036
3至5年				
— 關聯方	—	199	6,056	161
— 第三方	5,973	18,297	240	330
	5,973	18,496	6,296	491
5年以上				
— 關聯方	—	—	—	68
— 第三方	743	44	793	429
	743	44	793	497
	202,947	265,617	388,966	535,812

截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡逾一年的貿易應收款項分別為人民幣70.4百萬元、人民幣82.7百萬元、人民幣49.6百萬元及人民幣29.8百萬元，截至各自日期分別佔貿易應收款項的34.7%、31.2%、12.8%及5.6%。當中，截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，賬齡逾一年的應收關聯方貿易款項分別為人民幣16.5百萬元、人民幣32.2百萬元、人民幣36.0百萬元及人民幣6.4百萬元，截至各自日期分別佔貿易應收款項的8.1%、12.1%、9.3%及1.2%。有關應收關聯方貿易款項為長期未收回，主要由於過去應收關聯方款項的結付速度較慢，因為考慮到我們與關聯方的長期、緊密業務關係以及其穩健的財務狀況及信貸歷史，關聯方信貸風險偏低。董事認為賬齡逾一年的應收關聯方貿易款項並無重大收回性問題，由於我們加強了應收關聯方貿易款項的內部控制政策以緊密監察支付流程。尤其是，我們每月對應收關聯方貿易款項進行檢討並定期向關聯方跟進以加快結清長期存在的應收關聯方貿易款項。

財務資料

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	12,656	15,697	18,999	8,732
應收款項減值準備	8,119	10,376	7,536	13,820
撥回未動用金額	(5,078)	(7,074)	(17,800)	(7,074)
出售一間附屬公司	–	–	(3)	–
於年末	15,697	18,999	8,732	15,478

有關貿易應收款項，我們採用香港財務報告準則第9號准許的簡化法，而這要求從資產初始確認中確認預期全期虧損。撥備組合乃就具類近信貸風險特徵的貿易應收款項的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繳率等。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，我們考慮自最初授出信貸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；
- 進行評估以確保我們所簽訂的物業管理費就所提供服務而言乃屬足夠；
- 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
- 積極監察付款日程並就此與客戶協作。

鑒於相比第三方，關聯方的平均周轉天數相對較長，我們擬加強應收關聯方貿易款項的信貸控制措施，旨在於[編纂]後收窄關聯方與第三方之間平均貿易應收款項周轉天數的差距。我們加強應收關聯方貿易款項的內部控制政策以密切監察付款流程。尤其是我們每月審查應收關聯方貿易款項，並定期向關聯方跟進以獲償付結欠餘額。我們亦將指派特定人員監察應收關聯方物業管理費的收回進度，並定期根據收回率評估有關特定人員的表現。

財務資料

融資租賃應收款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得融資租賃應收款項分別為零、零、人民幣85.7百萬元及人民幣21.0百萬元。截至2020年6月30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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項				
— 關聯方	241,884	380,550	243,758	109,767
— 第三方	24,659	18,283	26,979	35,183
	266,543	398,833	270,737	144,950
減：其他應收款項減值撥備	(3,872)	(4,441)	(4,513)	(4,499)
	262,671	394,392	266,224	140,451

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266.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣398.8百萬元，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398.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣270.7百萬元，並進一步減少至截至2020年6月30日的人民幣145.0百萬元，主要由於我們努力逐步減少非貿易關聯方結餘，令來自關聯方的其他應收款項減少。我們預期來自關聯方的其他應收款項將於[編纂]前結清。

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。我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣29.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣26.6百萬元。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣26.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元，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向供電局預付的水電費增加。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣31.3百萬元，主要由於我們已結清支付予供應商的預付款項未結算餘額。

財務資料

按公平值計量的金融資產

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產				
— 基金產品	64,673	21,383	—	—
— 理財產品	1,950	9,440	—	4,800
	<u>66,623</u>	<u>30,823</u>	<u>—</u>	<u>4,800</u>
按公平值計入其他綜合收益的金融資產				
— 私人公司股權投資	<u>—</u>	<u>6,467</u>	<u>—</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年以及截至2020年6月30日止六個月，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、人民幣2.1百萬元及人民幣0.5百萬元，已於綜合全面收益表的其他收益／(虧損)－淨額內確認為「按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額」。

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。我們按公平值計入損益的金融資產由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年6月30日的人民幣4.8百萬元，乃主要由於理財產品增加。

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日以及2020年6月30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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	62,965	94,236	207,350	238,236
其他應付款項.....	729,074	851,855	680,330	428,946
應計薪酬.....	55,967	71,187	85,322	81,847
其他應付稅項.....	25,040	17,357	22,387	35,195
預收租金.....	5,376	6,474	8,162	10,937
應付利息.....	4,596	3,568	120	–
	883,018	1,044,677	1,003,671	795,161

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購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方.....	663	2,132	12,107	8,849
第三方.....	62,302	92,104	195,243	229,387
	62,965	94,236	207,350	238,236

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的貿易應付款項分別約為人民幣63.0百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣207.4百萬元及人民幣238.2百萬元。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。

下表載列於所示期間我們貿易應付款項的周轉天數：

	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
貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	32.1	38.2	52.5	39.1	74.2

附註：

- (1) 按期間貿易應付款項平均結餘除以該期間的銷售成本，再乘以(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2020年6月30日止六個月的182天。

財務資料

於2017年至2019年，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。貿易應付款項周轉天數由截至2019年6月30日止六個月至截至2020年6月30日止六個月間有所增加，亦由於我們開始將保安及清潔服務等若干物業管理服務委派給第三方分包商，導致貿易應付款項結餘增加。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的潛在流動資金不相稱。請參閱「業務 — 我們的現金管理政策」。

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	53,925	83,173	201,707	227,707
1至2年	8,447	7,048	5,449	8,566
2至3年	559	3,831	173	1,796
3年以上	34	184	21	167
	62,965	94,236	207,350	238,236

截至2020年10月31日，我們截至2020年6月30日的貿易應付款項約人民幣190.2百萬元或79.9%已於隨後結清。

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	387,538	437,368	323,800	107,162
已收按金	80,828	135,537	124,224	145,088
維護基金	109,734	106,428	91,956	69,386
代業主作出的收款及付款	109,656	115,191	96,173	82,640
應計[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
撥備	2,074	637	5,534	282
其他	39,244	56,694	30,748	15,717
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣729.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣851.9百萬元，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851.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣680.3百萬元，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。我們的其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣680.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣428.9百萬元，乃主要由於應付關聯方的其他應付款項因我們清繳若干未償還結餘而減少。

財務資料

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。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣163.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣169.6百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣258.6百萬元及截至2020年6月30日的人民幣336.5百萬元。於業績紀錄期我們的合約負債增加，主要由於業務擴張令在管建築面積增加而使物業管理費預付款增加。截至2020年6月30日，我們的合約負債較2019年12月31日有所增加，主要由於(除上述原因外)董事相信若干客戶出於個人喜好和方便而傾向於在年底繳納物業管理費。下表載列於所示日期我們的合約負債：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債 – 流動				
– 關聯方	21,486	17,507	42,907	50,397
– 第三方	87,812	106,640	194,973	264,697
	<u>109,298</u>	<u>124,147</u>	<u>237,880</u>	<u>315,094</u>
合約負債 – 非流動				
– 第三方	<u>53,880</u>	<u>45,486</u>	<u>20,723</u>	<u>21,398</u>

截至2020年10月31日，截至2020年6月30日約人民幣240.1百萬元或71.4%的合約負債已確認為收入。

即期所得稅負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的即期所得稅負債分別約人民幣53.2百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣23.7百萬元。截至所示日期的即期所得稅負債主要指根據現行所得稅率計算截至該日止年度或期間的應付所得稅。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。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別支付所得稅人民幣12.4百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣79.7百萬元及人民幣28.3百萬元。有關我們已付所得稅的更多詳情，請參閱「附錄一 – 會計師報告 – I. 貴集團歷史財務資料 – 綜合現金流量表」。截至2017年12月31日，我們的即期所得稅負債為人民幣53.2百萬元，高於我們於2018年支付的所得稅人民幣30.4百萬元，主要由於過去我們採用現金基準(定義見下文)計算稅項，而我們於2018年並未從客戶收到相關付款，導致截至2017年12月31日的未繳應付所得稅於2018年仍未悉數繳清。截至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50.4百萬元及人民幣16.1百萬元，低於我們於2019年及截至2020年6月30日止六個月所支付分別為人民幣79.7百萬元及人民幣28.3百萬元的所得稅，主要由於為稅項計算而採納應計基準(定義見下文)而令

財務資料

我們結清過往年度的未繳納所得稅。於2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們就過往年度未付欠繳所得稅作出的付款分別為人民幣5.3百萬元、人民幣31.4百萬元及人民幣4.0百萬元，足以根據中國稅法規定全數補償過往年度未付欠繳所得稅總額。董事確認，我們於截至本文件日期已繳清於業績記錄期的稅項。

就下文所討論採用應計基準（定義見下文）計算稅項前，我們在與客戶結算發票時錄得收入，並於向供應商或僱員付款時錄得相關銷售成本及其他經營開支（「現金基準」）。我們原先採用現金基準而非應計基準（定義見下文），主要由於向相關稅務機關提供有關證明文件（如需要）實際上較為便捷。根據相關中國稅法規定，為計算所得稅而申報的賬款原則上應按向客戶交付貨品或提供服務後賺取的收入（「應計基準」）釐定，而不論付款或收款的時間。中國稅法規定與適用香港財務報告準則實質上一致，其中應於向客戶提供服務後確認收入，銷售相關成本及其他經營開支應於產生時入賬。

當我們於2018年5月發現這問題後，我們已開始採用應計基準計算附屬公司及分公司稅項。我們亦已對過往年度追溯採用應計基準，並已因有關調整而繳付相關中國附屬公司及分公司的過往年度未繳所得稅（如適用）。截至2019年12月31日，我們已全面採用應計基準計算所有附屬公司及分公司的稅項。

考慮到(i)過去我們採用現金基準計算稅項是因為向相關稅務機關提供有關證明文件（如需要）實際上較為便捷；(ii)我們已採用應計基準計算稅項；(iii)我們已根據中國稅法規定對過往年度追溯採用應計基準及繳清過往年度未繳所得稅（如適用），截至本文件日期並無未繳稅款；及(iv)於業績紀錄期及直至最後實際可行日期，我們不曾因報稅事宜被處罰，董事認為，上文討論的稅項事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成任何重大不利影響。有關我們即期所得稅負債的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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」。

為預防類似事件再次發生，我們已實施以下經改進的內部控制措施：(i)我們已採納清楚規定報稅採用應計基準的稅務管理政策；(ii)我們要求附屬公司及分公司收集並研究可能不時發出及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制訂未來培訓計劃並將安排我們的相關僱員定期出席有關適用法例及法規的培訓；及(iv)我們已進一步設立內部程序，每年進行稅務合規的內部檢查，且如有需要，將及時制訂糾正措施及計劃、指定負責人員以及監察及檢視糾正進度，確保遵守適用法律及法規。

財務資料

流動資產淨值

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	10月31日
	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	19,443	16,604	16,403	15,388	16,079
合約資產	59,850	64,610	50,804	38,042	47,075
預付稅項	3,059	5,596	14,381	13,498	10,706
貿易及其他應收款項以及 預付款項	478,918	680,583	752,257	788,524	989,927
按公平值計入損益的金融資產	66,623	30,823	–	4,800	6,900
應收關聯方的應收貸款及利息	194,596	304,482	482,076	15,427	–
受限制現金	–	–	100,000	–	–
現金及現金等價物	481,890	448,782	228,867	795,697	594,903
流動資產總值	<u>1,304,379</u>	<u>1,551,480</u>	<u>1,644,788</u>	<u>1,671,376</u>	<u>1,665,590</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	879,814	1,044,677	1,003,671	795,161	878,174
借款	200,000	210,000	90,000	–	–
合約負債	109,298	124,147	237,880	315,094	282,874
租賃負債	4,347	5,363	8,908	2,376	2,451
即期所得稅負債	56,422	50,413	16,091	23,656	7,533
流動負債總額	<u>1,249,881</u>	<u>1,434,600</u>	<u>1,356,550</u>	<u>1,136,287</u>	<u>1,171,032</u>
流動資產淨值	<u>54,498</u>	<u>116,880</u>	<u>288,238</u>	<u>535,089</u>	<u>494,558</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及10月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣54.5百萬元、人民幣116.9百萬元、人民幣288.2百萬元、人民幣535.1百萬元及人民幣494.6百萬元。我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日約人民幣54.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣116.9百萬元，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)應收關聯方的應收貸款及利息增加，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116.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣288.2百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方的應收貸款及利息增加；及(ii)償還借款導致借款減少，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288.2百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣535.1百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項及借款減少。我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日約人民幣535.1百萬元減少至截至2020年10月31日的人民幣494.6百萬元，主要由於貿易及其他應付款項增加。

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。

財務資料

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			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
營運資金變動前的經營現金流量	63,482	75,717	118,337	67,009	160,572
經營產生的現金	64,624	126,237	112,952	34,031	84,375
— 已付所得稅	(12,378)	(30,398)	(79,710)	(36,628)	(28,274)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	52,246	95,839	33,242	(2,597)	56,101
投資活動所得／(所用) 現金淨額	157,826	24,762	487,126	(187,540)	636,507
融資活動所用現金淨額	(85,444)	(153,709)	(740,283)	(46,001)	(125,778)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	124,628	(33,108)	(219,915)	(236,138)	566,830
年／期初現金及現金等價物	357,262	481,890	448,782	448,782	228,867
年／期末現金及現金等價物	<u>481,890</u>	<u>448,782</u>	<u>228,867</u>	<u>212,644</u>	<u>795,697</u>

經營活動所得現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣56.1百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣160.6百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣146.2百萬元，經若干細列項目調整，如(i)應收關聯方貸款利息收入人民幣22.6百萬元；(ii)以股份為基礎的付款人民幣22.4百萬元；及(iii)終止租賃協議的虧損淨額人民幣9.6百萬元。我們的營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣176.1百萬元，部分由合約負債增加人民幣77.9百萬元(與我們的業務增長相符)所抵銷。

截至2019年6月30日止六個月，我們的經營活動負現金流出人民幣2.6百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣67.0百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣72.2百萬元，經若干細列項目調整，如(i)應收關聯方貸款利息收入人民幣25.2百萬元；及(ii)財務成本人民幣24.3百萬元。我們的營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣173.6百萬元，部分被合約負債增加人民幣89.2百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣54.3百萬元(與我們的業務增長相符)所抵銷。

財務資料

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣33.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣118.3百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣152.6百萬元，經若干細列項目調整，如(i)應收關聯方貸款利息收入人民幣48.2百萬元；(ii)財務成本人民幣34.5百萬元；(iii)金融資產減值撥備人民幣10.0百萬元及(iv)融資租賃的利息收入人民幣8.6百萬元。我們的營運資金變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣103.9百萬元及(ii)合約負債增加人民幣93.6百萬元，部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣196.3百萬元所抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣95.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣75.7百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣100.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣53.1百萬元；(ii)應收關聯方貸款利息收入人民幣48.0百萬元；及(iii)投資物業的公平值調整人民幣27.2百萬元。我們的營運資金變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣112.9百萬元，部分由貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣66.9百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣52.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.5百萬元，主要是由於除稅前利潤人民幣54.9百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣59.0百萬元及(ii)應收關聯方貸款利息收入人民幣52.4百萬元。我們的營運資金變動主要反映(i)貿易及其他應付款項增加人民幣33.5百萬元及(ii)合約負債增加人民幣27.8百萬元，部分由(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣34.8百萬元；(ii)合約資產增加人民幣14.9百萬元及(iii)存貨增加人民幣10.3百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣636.5百萬元，主要反映以下各項的淨影響：(i)關聯方償還貸款人民幣518.8百萬元；(ii)關聯方還款人民幣385.2百萬元；及(iii)贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣135.1百萬元，部分由(i)向關聯方作出的現金墊款人民幣237.2百萬元及(ii)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣139.9百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所得現金淨額為人民幣487.1百萬元，主要反映以下各項的淨影響：(i)贖回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；(ii)關聯方償還貸款人民幣695.5百萬元；及(iii)關聯方還款人民幣568.8百萬元，部份由(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣703.4百萬元；(ii)授予關聯方的貸款人民幣429.3百萬元；及(iii)向關聯方作出的現金墊款人民幣426.9百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所得現金淨額為人民幣24.8百萬元，主要反映以下各項的淨影響：(i)贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣1,119.4百萬元；(ii)關聯方還款人民幣274.3百萬元；及(iii)關聯方償還貸款人民幣234.0百萬元，部分由(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1,083.9百萬元；(ii)向關聯方作出的現金墊款人民幣412.9百萬元；及(iii)授予關聯方的貸款人民幣144.0百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣157.8百萬元，主要反映贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣2,930.1百萬元淨影響，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。

財務資料

融資活動所用現金淨額

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣125.8百萬元，主要反映(i)償還關聯方現金墊款人民幣416.9百萬元及(ii)償還借款人民幣90.0百萬元，部分由(i)關聯方現金墊款人民幣201.8百萬元；(ii)本公司股東出資人民幣104.8百萬元；及(iii)受限制現金減少人民幣100.0百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣740.3百萬元，主要反映(i)償還借款人民幣665.0百萬元；(ii)償還關聯方現金墊款人民幣423.5百萬元；及(iii)受限制現金增加人民幣100.0百萬元，部分由(i)關聯方現金墊款人民幣304.8百萬元；(ii)本公司股東出資人民幣99.0百萬元；及(iii)借款所得款項人民幣90.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣153.7百萬元，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320.9百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣370.7百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣85.4百萬元，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119.6百萬元，部分由關聯方現金墊款人民幣275.8百萬元所抵銷。

債務

借款

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日	10月31日
	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)
非流動					
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>	<u>-</u>
流動					
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>90,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>865,000</u>	<u>665,000</u>	<u>90,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10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、零及零。

財務資料

截至2017年及2018年12月31日，我們來自第三方資產管理公司的借款分別為人民幣865.0百萬元及人民幣665.0百萬元。於2016年11月，榮盛房地產發展通過一家商業銀行以委託股東貸款的形式向我們貸出總金額人民幣1,050.0百萬元，年利率介乎4.95%至5.36%；其後，榮盛房地產發展將該等貸款及應收我們的利息轉讓予一家第三方資產管理公司，以透過發行資產抵押證券取得人民幣1,050.0百萬元的融資。資產抵押證券以我們若干在管項目的物業管理費的收費權利予以質押作為擔保。作為此融資安排的一部分，我們亦向榮盛房地產發展的若干附屬公司貸出人民幣1,000.0百萬元作為公司內部貸款以供其營運需要，年利率介乎4.37%至5.83%。截至2019年7月31日，該等貸款及相關利息已悉數結清，資產抵押證券已贖回及我們根據資產抵押證券提供的抵押已解除。

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列為受限制現金人民幣1億元）作抵押。該等銀行借款已於2020年3月悉數償還。

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2020年 6月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019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)
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>	<u>-</u>

除上文所討論者外，截至2020年10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10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

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126.5百萬元，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2018年12月31日的人民幣126.5百萬元減少至截至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。我們的租賃負債由截至2019年12月31日的人民幣66.7百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣14.7百萬元，乃主要由於終止與零售單位及停車場業主的若干商業安排。我們的租賃負債保持相對穩定，截至2020年10月31日為人民幣14.7百萬元，而截至2020年6月30日為人民幣14.7百萬元。下表載列截至所示日期我們的租賃負債：

	截至12月31日			截至2020年 6月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019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)
租賃負債					
— 流動	4,347	5,363	8,908	2,376	2,451
— 非流動	57,373	121,124	57,748	12,323	12,233
	<u>61,720</u>	<u>126,487</u>	<u>66,656</u>	<u>14,699</u>	<u>14,684</u>

財務資料

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6月30日及10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387.5百萬元、人民幣437.4百萬元、人民幣323.8百萬元、人民幣107.2百萬元及人民幣65.6百萬元。該等應付款項為免息、無抵押及須按要求償還。我們預期應付關聯方的其他應付款項將於[編纂]前悉數結清。

或然負債

除本節所披露者及集團內負債外，截至2020年10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10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。截至2020年6月30日，我們錄得資本承擔人民幣5.6百萬元，其主要與購買「米飯公社」移動應用程序有關。

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			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	554	282	37	430

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			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
添置以下：					
物業、廠房及設備	3,167	3,911	9,195	4,895	2,675
其他無形資產	20	-	1,181	1,110	829
總計	<u>3,187</u>	<u>3,911</u>	<u>10,376</u>	<u>6,005</u>	<u>3,504</u>

財務資料

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2020年6月30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			截至 6月30日或 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	1.0倍	1.1倍	1.2倍	1.5倍
資產負債比率 ⁽²⁾	97.5%	92.1%	79.2%	65.8%
槓桿比率 ⁽³⁾	17.8	4.5	0.4	0.02
總資產回報率 ⁽⁴⁾	1.8%	3.2%	6.2%	5.9%
股本回報率 ⁽⁵⁾	73.6%	41.2%	29.9%	17.2%

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) 總資產回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年或期內利潤及綜合收益總額除以年或期末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的流動比率分別為1.0倍、1.1倍、1.2倍及1.5倍。我們的流動比率於業績紀錄期有所上升，主要因為如「— 流動資產淨值」所詳述我們的流動資產增加而流動負債減少。

資產負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產負債比率分別為97.5%、92.1%、79.2%及65.8%。我們資產負債比率的下降趨勢主要由於我們的資產總值增加，此乃主要因為如「— 債務」所詳述的期內淨利潤、股東注資及我們償還借款而導致借款減少所致。

財務資料

槓桿比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的槓桿比率分別為17.8、4.5、0.4及0.02。我們的槓桿比率的下跌趨勢主要由於借款及租賃負債減少以及權益增加，此乃主要因為年／期內淨利潤及股東於業績紀錄期內注資所致。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率分別為1.8%、3.2%、6.2%及5.9%。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而我們的總資產主要因為如「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。儘管我們截至2020年6月30日的總資產水平較截至2019年12月31日輕微減少，截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率輕微減少，主要因為與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的總資產回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

股本回報率

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的股本回報率分別為73.6%、41.2%、29.9%及17.2%。我們的股本回報率於2017年至2019年下降主要因為擁有人出資超過年度利潤及綜合收益總額升幅導致總股本增加。截至2020年6月30日止六個月的股本回報率較截至2019年有所減少，主要因為(i)如「歷史、重組及公司架構－[編纂]前投資」所詳述，我們的權益總額水平因股本增加而大幅上升；及(ii)與2019年的全年利潤相比，我們在計算截至2020年6月30日止六個月的股本回報率時，僅考慮截至2020年6月30日止六個月的盈利。

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日以及2020年6月30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值，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虧損。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，以及在各報告期內信貸風險是否持續大幅增加。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，並減輕現金流量波動的影響。

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

	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)	796,635	-	-	-	796,635
租賃負債	9,129	9,273	40,572	26,030	85,004
	<u>1,050,071</u>	<u>253,361</u>	<u>529,714</u>	<u>26,030</u>	<u>1,859,176</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)	949,659	-	-	-	949,659
租賃負債	13,018	22,847	65,599	89,608	191,072
	<u>1,206,765</u>	<u>270,911</u>	<u>306,677</u>	<u>89,608</u>	<u>1,873,961</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)	887,800	-	-	-	887,800
租賃負債	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	<u>993,113</u>	<u>15,104</u>	<u>33,593</u>	<u>26,997</u>	<u>1,068,807</u>
截至2020年6月30日					
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)	667,182	-	-	-	667,182
租賃負債	3,672	2,386	6,591	8,332	20,981
	<u>670,854</u>	<u>2,386</u>	<u>6,591</u>	<u>8,332</u>	<u>688,163</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近親被視為關聯方。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註36。於業績紀錄期，我們有以下重大關聯方交易。

提供服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方提供服務的收入分別為人民幣220.5百萬元、人民幣280.0百萬元、人民幣498.7百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣304.0百萬元。該等收入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。

添置使用權資產

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們錄得自關聯方租賃使用權資產的金額分別為人民幣18.3百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣8.9百萬元、零及人民幣10.8百萬元。該等金額一般是停車場付款。

財務資料

向關聯方購買貨品及服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們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、人民幣11.7百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣6.4百萬元。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元及人民幣61,000元。該等金額一般是我們租賃辦公室的租金付款。於2017年或截至2019年或2020年6月30日止六個月，我們並無錄得付予關聯方的該等開支。

應收關聯方貸款利息收入

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得應收關聯方貸款利息收入人民幣52.4百萬元、人民幣48.0百萬元、人民幣48.2百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣22.6百萬元。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」。

其他收入

於2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得融資租賃利息收入人民幣8.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣2.6百萬元。我們從分租零售單位及停車場予關聯方獲得有關融資租賃利息收入。有關進一步詳情，請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明－投資物業」。

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年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別錄得來自關聯方的其他收益人民幣6.5百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元及零。

財務資料

與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	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.....	85,517	143,764	248,577	267,716
應收票據.....	–	13,006	49,017	70,101
合約資產.....	50,573	55,199	44,262	34,632
融資租賃應收款項.....	–	–	85,739	–
其他應收款項.....	241,884	380,550	243,758	109,767
應收關聯方貸款及利息				
– 應收貸款(資產抵押證券).....	825,000	635,000	–	–
– 應收利息(資產抵押證券).....	4,596	3,568	–	–
– 應收貸款(非資產抵押證券).....	–	100,000	468,800	–
– 應收利息(非資產抵押證券).....	–	914	13,276	15,427
	829,596	739,482	482,076	15,427
預付款項.....	17,990	9,987	7,698	8,207
來自關聯方的預付款項及應收款項總額 ..	<u>1,225,560</u>	<u>1,341,988</u>	<u>1,161,127</u>	<u>505,850</u>
應付關聯方款項				
貿易應付款項.....	663	2,132	12,107	8,849
其他應付款項.....	387,538	437,368	323,800	107,162
合約負債.....	21,486	17,507	42,907	50,397
租賃負債.....	462	485	448	459
應付關聯方款項總額 ..	<u>410,149</u>	<u>457,492</u>	<u>379,262</u>	<u>166,867</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>	<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。上述其他應收款項、其他應付款項、於關聯方的股權及來自關聯方的基金產品乃非貿易性質。我們將於[編纂]前結清非貿易性質的關聯方結餘。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。

財務資料

於業績紀錄期，我們有應收或應付關聯方的非貿易應收款項或應付款項，主要是因為榮盛發展集團進行了集中資金管理及分配。於業績紀錄期，我們的應收或應付關聯方的非貿易應收款項或應付款項包括：(i)應收關聯方貸款及利息（指我們就關聯方的經營需要而向關聯方作出的計息貸款）。進一步詳情請參閱「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」；及(ii)應收及應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項（為無抵押、免息且應要求償還）。截至最後實際可行日期，應收關聯方貸款及利息已結清。我們預期應收及應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項將於[編纂]前結清。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師報告附註36。

非香港財務報告準則計量

為了補充根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦已呈列經調整淨利潤、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量並非香港財務報告準則所要求或根據香港財務報告準則呈列的資料。我們認為，該等非香港財務報告準則計量撤除了我們認為不反映業務實際表現的項目的影響，藉以方便就財務表現及狀況作出比較。

我們將經調整淨利潤界定為年／期內利潤及綜合收益總額，不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本。我們將經調整權益總額界定為不包括與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本的權益總額。我們將經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和，不包括借款及應收關聯方貸款。

經調整淨利潤率以經調整淨利潤除以相關期間的收入計算。經調整槓桿比率以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相應日期的經調整權益總額計算。

該等非香港財務報告準則計量撤除借款及應收關聯方貸款的影響，其與我們日常業務過程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，讓彼等以我們管理層採用的相同方式了解和評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們所呈列的非香港財務報告準則計量未必與其他公司所呈列類似名目的計量相若。該等計量限於作為分析工具用途，閣下不應視其獨立於或可替代我們根據香港財務報告準則所呈報的對經營業績或財務狀況的分析。

下表載列我們所呈列業績紀錄期內各期間的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	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	2020年 人民幣千元
年／期內利潤及綜合收益總額與 經調整淨利潤對賬					
年／期內利潤及綜合收益總額	38,330	72,333	113,158	52,887	104,816
減：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 其他收入	-	(2,791)	(22,865)	(7,041)	(16,919)
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務收入	(39,283)	(33,230)	(13,313)	(11,894)	-

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
加：					
與借款及應收關聯方貸款相關的 財務成本.....	40,173	33,230	14,826	13,090	—
經調整淨利潤.....	39,220	69,542	91,806	47,042	87,898

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的經調整淨利潤率（定義為經調整淨利潤除以相關期間收入）分別為5.4%、7.7%、7.2%、8.5%及11.5%。

下表為於所示日期經調整權益總額與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬。

	截至12月31日			截至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
權益總額與經調整權益總額的對賬				
權益總額.....	52,073	175,406	378,970	610,902
減：				
與借款及應收關聯方貸款 相關的收入及成本.....	890	(1,901)	(23,253)	(40,171)
經調整權益總額.....	52,963	173,505	355,717	570,731

下表為於所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與按香港財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務計量的對賬：

	截至12月31日			截至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
長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債的總和與經調整銀行及其他借款及租賃負債的對賬				
長期及短期計息銀行及其他借款 及租賃負債的總和.....	926,719	791,486	156,656	14,699
減：				
與資產抵押證券相關的借款.....	(865,000)	(665,000)	—	—
經調整銀行及其他借款 及租賃負債.....	61,719	126,486	156,656	14,699

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的經調整槓桿比率（界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額）分別為1.2、0.7、0.4及0.03。

財務資料

股息政策及可分派儲備

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無派付或宣派任何股息。於2020年8月18日，我們宣派股息人民幣149.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們已向[編纂]前股東全數派付該等股息。

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利潤不少25%的股息。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、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2020年6月30日，本集團的保留盈利約為人民幣163.6百萬元，作為可供分派予股東的儲備。

根據上市規則第13.13條至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]百萬元，或[編纂]估計所得款項總額的[編纂]% (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]並無獲行使)，其中約人民幣[編纂]百萬元直接歸因於H股的發行，將於[編纂]完成時於權益扣除，約人民幣[編纂]百萬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]百萬元，其中約人民幣[編纂]百萬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]百萬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2020年6月30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2020年6月30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2020年6月30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2020年6月 30日本公司 擁有人應佔 本集團經審核		截至2020年6月 30日本公司 擁有人應佔 未經審核備考		未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值
	綜合有形 資產淨值	備考調整 [編纂]估計 所得款項淨額	經調整有形 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.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股H股[編纂]港元計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2020年6月30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2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣[編纂]元為基準，就截至2020年6月30日人民幣[編纂]元的無形資產作出調整所得。
- [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股份有形資產淨值乃經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設2020年6月30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2020年6月30日之後訂立的任何交易結果或其他交易。
- 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及於2020年6月30日後已宣派及派付的額外股息人民幣149,460,000元。倘計及該股息，則未經審核備考經調整每股有形資產淨值將分別約每股股份[編纂]港元及每股股份[編纂]港元，按指示性[編纂]每股H股[編纂]港元及每股H股[編纂]港元計算。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2020年6月30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2020年6月30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。