

## 財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及截至該日止年度及於二零二零年六月三十日及截至該日止六個月的綜合財務報表連同隨附附註一併閱讀。我們的綜合財務資料根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析載有前瞻性陳述，反映我們當前對涉及風險及不確定因素的未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據自身經驗及對過往事件、現時狀況及預期未來發展的看法以及各種情況下我們認為適宜的其他因素所作假設及分析作出。於評估我們的業務時，閣下應審慎考慮本文件「風險因素」一節所提供資料。

### 概覽

我們為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。我們於過往榮獲多項榮譽及獎項。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於二零一八年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」，以及於二零一九年就「宋都時間國際」項目獲中指院評為「二零一九年中國五星級物業服務項目」。有關我們於往績記錄期間及直至最後可行日期所獲榮譽及獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務—榮譽及獎項」一段。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們認為設立上述附屬公司及分公司將有助我們作好準備，進一步擴展業務，並能讓我們開拓潛在商機。有關在管物業地理覆蓋範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—我們的地理分布」一段。

## 財務資料

我們的業務線包括(i)向中國各類物業提供一系列物業管理服務，該等物業大多數位於浙江省；(ii)提供一系列非業主增值服務；(iii)提供一系列社區增值服務；及(iv)其他業務。我們業務線的詳情載列如下：

- **物業管理服務。**我們提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業(包括中高檔住宅社區)；及(ii)非住宅物業(包括商業物業和工業物業)。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為房地產開發商)提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。
- **社區增值服務。**我們向客戶(主要為業主及住戶)提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。社區空間服務主要指(i)協助業主將公共區域出租予廣告公司作廣告投放及電信公司以設立電信基站；及(ii)利用在管物業的公共區域。
- **其他業務。**其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。

我們於往績記錄期間的收益及純利持續增長。收益由二零一七財年約人民幣84.0百萬元增長58.3%至二零一八財年約人民幣133.0百萬元，並由二零一八財年約人民幣133.0百萬元進一步增加67.3%至二零一九財年約人民幣222.5百萬元。收益由二零一九年首六個月約人民幣92.8百萬元增加25.8%至二零二零年首六個月約人民幣116.7百萬元。年內溢利由二零一七財年約人民幣14.0百萬元增加49.3%至二零一八財年約人民幣20.9百萬元，並由二零一八財年約人民幣20.9百萬元進一步增加68.4%至二零一九財年約人民幣35.2百萬元。期內溢利由二零一九年首六個月約人民幣13.9百萬元增加18.0%至二零二零年首六個月約人民幣16.4百萬元。

## 財務資料

### 呈列基準

本公司於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，我們進行重組，詳情見本文件「歷史、重組及發展」一節。於重組後，本公司成為本集團當前旗下所有附屬公司的控股公司。有關本文所載財務資料編製基準的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

### **採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號的影響**

國際會計準則理事會已頒布多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，我們已採納於往績記錄期間貫徹應用於往績記錄期間生效的所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟於自二零一九年一月一日開始的會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。自二零一九年一月一日開始的會計期間已頒布但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本文件附錄一會計師報告附註31。

### **國際財務報告準則第9號**

#### *採納新的減值模型*

國際財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備。董事評估採納新的減值方法不會令按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備確認產生任何重大差異。

### **國際財務報告準則第15號**

#### *重大融資部分*

國際財務報告準則第15號規定實體於合同包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論來自客戶的付款是遠早於或遲於收益確認。由於此項政策變動，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們確認與裝修裝飾服務有關的預收客戶款項額外利息開支分別為人民幣0.2百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.2百萬元。

## 財務資料

### 合同資產及負債的呈列

國際財務報告準則第15號規定，應收款項僅在我們擁有無條件收取代價的權利時確認。倘我們於有權無條件收取合同中已承諾貨品及服務的代價前確認相關收益，則收取代價的權利被分類為合同資產。同樣，在我們確認相關收益前，合同負債(並非應付款項)於客戶支付代價或按合同須支付代價而有關金額已經到期時確認。倘於整個往績記錄期間應用國際會計準則第18號，則約人民幣7.6百萬元及人民幣11.2百萬元的合同資產分別分類為於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的貿易及其他應收款項，而於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，扣除重大融資部分調整人民幣0.2百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣0.2百萬元後，合同負債約人民幣25.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元分別分類為預收客戶款項。

董事認為，與國際會計準則第18號的規定相比，採納國際財務報告準則第15號對我們於往績記錄期間的綜合財務狀況及表現並無任何重大影響，惟重大融資部分調整以及合同資產及負債的呈列分類除外。

### 國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間生效，且允許在國際財務報告準則第16號首次應用日期或之前提前應用於已採納國際財務報告準則第15號的實體。本集團已選擇於整個往績記錄期間貫徹採納國際財務報告準則第16號。採納國際財務報告準則第16號主要影響本集團作為物業、廠房及設備租賃(其根據國際會計準則第17號租賃分類為經營租賃)承租人的會計處理。採納國際財務報告準則第16號後，根據本文件附錄一會計師報告附註2(i)中所述的會計政策，於租賃開始日期，本集團作為承租人確認使用權資產或全部固定利率租賃的投資物業及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。採納國際財務報告準則第16號對使用權資產或投資物業及租賃負債的確認以及使用權資產或投資物業的折舊費用及租賃負債的利息開支的確認產生影響。董事確認，與國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期間的財務狀況(資產淨值)及表現並無重大影響。

## 財務資料

下表載列採納國際財務報告準則第16號對綜合財務報表中若干主要項目影響的概要：

	目前根據國際 財務報告準則 第16號呈報	倘根據國際 會計準則 第17號呈報	差異
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>年／期內溢利</b>			
二零一七財年	13,965	14,198	(233)
二零一八財年	20,889	20,768	121
二零一九財年	35,236	35,152	84
二零二零年首六個月	16,350	16,374	(24)
<b>於下列日期的資產總值：</b>			
二零一七年十二月三十一日	102,495	97,628	4,867
二零一八年十二月三十一日	170,689	167,285	3,404
二零一九年十二月三十一日	215,658	214,593	1,065
二零二零年六月三十日	252,651	251,947	704
<b>於下列日期的負債總額：</b>			
二零一七年十二月三十一日	76,713	71,613	5,100
二零一八年十二月三十一日	162,798	159,282	3,516
二零一九年十二月三十一日	131,719	130,626	1,093
二零二零年六月三十日	152,362	151,606	756
<b>於下列日期的權益總額：</b>			
二零一七年十二月三十一日	25,782	26,015	(233)
二零一八年十二月三十一日	7,891	8,003	(112)
二零一九年十二月三十一日	83,939	83,967	(28)
二零二零年六月三十日	100,289	100,341	(52)

## 財務資料

下表載列採納國際財務報告準則第16號對主要比率的影响：

	目前根據國際 財務報告準則 第16號呈報	倘根據國際 會計準則 第17號呈報	差異
<b>於下列日期的股本回報率：</b>			
二零一七財年	74.3%	75.1%	(0.8%)
二零一八財年	124.1%	122.1%	2.0%
二零一九財年	76.7%	76.4%	0.3%
二零二零年首六個月	不適用	不適用	不適用
<b>於下列日期的資產回報率：</b>			
二零一七財年	19.1%	20.1%	(1.0%)
二零一八財年	15.3%	15.7%	(0.4%)
二零一九財年	18.2%	18.4%	(0.2%)
二零二零年首六個月	不適用	不適用	不適用
<b>於下列日期的流動比率：</b>			
二零一七年十二月三十一日	1.5倍	1.5倍	0.0
二零一八年十二月三十一日	0.8倍	0.9倍	(0.1)
二零一九年十二月三十一日	1.4倍	1.5倍	(0.1)
二零二零年六月三十日	1.5倍	1.5倍	0.0
<b>於下列日期的資本負債率：</b>			
二零一七年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零一八年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零一九年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零二零年六月三十日	不適用	不適用	不適用

## 財務資料

### 影響經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績、財務狀況及各期間財務業績的可比性主要受到以下因素的影響：

#### 業務線組合

於往績記錄期間，我們的業務、財務狀況及經營業績一直因業務線組合(即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務)呈現出不同增長率及不同利潤率而受到影響。業務線收益貢獻結構的任何變動或任何業務線的利潤率變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	低於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	<u>83,960</u>	<u>100.0</u>	<u>132,950</u>	<u>100.0</u>	<u>222,474</u>	<u>100.0</u>	<u>92,814</u>	<u>100.0</u>	<u>116,729</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間各業務線的毛利率：

	二零一七	二零一八	二零一九	二零一九年	二零二零年
	財年	財年	財年	首六個月	首六個月
	%	%	%	%	%
物業管理服務	20.9	20.3	21.0	20.3	20.7
非業主增值服務	35.1	35.9	38.1	34.2	38.6
社區增值服務	70.2	54.9	40.6	49.1	41.5
其他業務					
酒店業務	100.0	(32.5)	12.0	7.2	(13.2)
長租公寓業務	35.6	40.6	35.7	28.5	19.3
總計	<u>29.7</u>	<u>28.3</u>	<u>29.2</u>	<u>27.1</u>	<u>27.6</u>

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的非業主增值服務及社區增值服務錄得的毛利率高於物業管理服務，主要由於我們能夠就非業主增值服務及社區增值服務(通常量身定制以滿足客戶的特定需求)收取更高的服務費。此外，諮詢服務及銷售協助服務等若干類型的非業主增值服務可為客戶帶來更高的經濟收益，因此我們能夠就該等服務收取更高溢價(與更為標準化的物業管理服務(因其勞動密集型性質致使銷售成本較高及毛利率相對較低)相比)。

### 我們的服務屬非經常性質

於二零一九財年，我們錄得每月平均收益人民幣18.5百萬元，較二零一九年首六個月的每月平均收益人民幣15.5百萬元高19.4%，主要由於(i)社區增值服務所得收益由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加至二零一九年下半年的人民幣39.9百萬元，原因為我們提供標準化裝修裝飾服務的物業數目由二零一九年首六個月的一項增加至二零一九年下半年的三項；及(ii)非業主增值服務所得收益由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加至二零一九年下半年的人民幣28.7百萬元，原因為(i)交付前服務收益增加約人民幣3.0百萬元；(ii)諮詢服務收益增加約人民幣2.4百萬元；及(iii)銷售協助服務收益增加約人民幣0.5百萬元。鑒於非業主增值服務及裝修裝飾服務所得收益通常來自屬非經常性質及按個別交易進行的項目，故我們一般不會與客戶訂立任何長期合同或協議，而項目數目及規模以及我們能夠取得的收益在不同期間可能大相逕庭。

非業主增值服務及裝修裝飾服務屬非經常性質，使經營業績在不同期間有所波動。因此，董事謹此知會股東及有意投資者，本集團的過往財務業績不應視為未來財務表現的指標而加以依賴。儘管上述者，本集團的財務表現不會受季節性因素影響。

### 我們管理勞工成本的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，員工成本佔我們銷售成本的主要部分。因此，經營業績受我們管理員工成本的能力所影響。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入銷售成本的員工成本分別約為人民幣38.9百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣43.2百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣21.6百萬元，分別佔銷售成本總額約65.9%、40.1%、27.4%、30.4%及25.5%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入行政開支的員工成本約為人民幣3.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元，分別佔行政開支約55.1%、60.3%、34.0%、45.9%及24.4%。計入銷售成本的員工成本主要包括僱員薪金及其他福利，有關僱員提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。計入行政開支的員工成本主要包括行政員工薪金及其他福利以及董事酬金。



## 財務資料

作為我們獲得專業化優勢及更妥善管理銷售成本，同時確保一貫服務質量的一部分工作，我們採用多項措施以減少對勞動力的依賴。該等措施包括將清潔、保安、養護及園藝服務等部分勞動密集型職能外包予第三方以及簡化及規範物業管理服務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的外包成本為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣35.2百萬元及人民幣51.1百萬元，分別佔銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%、52.0%及60.4%。於往績記錄期間，外包成本增加亦歸因於業務擴展致使在管總建築面積增加。我們亦實施其他成本節省措施以緩解不斷攀升的勞工成本，該等措施包括實行自動化經營，以減少對人手的依賴。此外，我們對員工進行培訓，令其具備超過一項業務營運職能的知識及技能。我們相信，我們對員工的培訓投入將會提高成本效益及人力配置的靈活性。

我們於下文載列經參考計入銷售成本的員工成本及分包成本波動的年／期內溢利敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素保持不變情況下，員工成本及分包成本假設增加對我們年內銷售成本及溢利的影響：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	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)	
<b>假設員工成本及分包成本</b>					
<b>上升5%</b>					
對銷售成本的影響	2,542	4,191	6,629	2,786	3,633
對年／期內溢利的影響	(1,906)	(3,144)	(4,971)	(2,090)	(2,725)
<b>假設員工成本及分包成本</b>					
<b>上升10%</b>					
對銷售成本的影響	5,084	8,383	13,257	5,573	7,266
對年／期內溢利的影響	(3,812)	(6,288)	(9,943)	(4,180)	(5,450)

## 財務資料

### 我們協商適當物業管理費的能力

我們通常按每月每平方米固定包幹價格向業主及住戶收取物業管理費。我們按項目設定每平方米固定包幹價格，當中參考多項因素，包括(i)物業的規模及位置；(ii)預算的營運費用，包括勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及品質；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價。為保持競爭力，我們須在達成可接受利潤與以具成本效益方式提供優質服務之間尋求平衡。

我們於下文載列經參考於往績記錄期間的平均物業管理費波動的年內溢利敏感度分析，僅供說明用途。敏感度分析已考慮於往績記錄期間的平均物業管理費波動。下表列示於所有其他因素保持不變情況下，平均物業管理費假設下降對年內物業管理服務收益及溢利的影響：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	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)					
<b>假設平均物業管理費</b>					
<b>下降5%</b>					
對物業管理服務收益 的影響	(2,990)	(3,555)	(4,783)	(2,278)	(2,975)
對年／期內溢利的影響	(2,242)	(2,666)	(3,587)	(1,709)	(2,231)
<b>假設平均物業管理費</b>					
<b>下降10%</b>					
對物業管理服務收益 的影響	(5,979)	(7,109)	(9,566)	(4,557)	(5,950)
對年／期內溢利的影響	(4,484)	(5,332)	(7,174)	(3,418)	(4,463)

## 財務資料

### 我們增加在管建築面積的能力

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的物業管理服務收益分別約為人民幣59.8百萬元、人民幣71.1百萬元、人民幣95.7百萬元、人民幣45.6百萬元及人民幣59.5百萬元，佔我們同期總收益約71.2%、53.5%、43.0%、49.1%及51.0%。物業管理服務收益於往績記錄期間的增加主要由於(i)在管物業數目增加致使在管總建築面積增加；及(ii)每月每平方米平均物業管理費增加所致。

我們的在管物業數目由二零一七年十二月三十一日的17項物業增至二零一八年十二月三十一日的22項物業，並進一步增至二零一九年十二月三十一日的29項物業以及進一步增至二零二零年六月三十日的33項物業。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的在管總建築面積分別約為3.2百萬平方米、3.8百萬平方米、5.9百萬平方米及6.4百萬平方米。

我們的持續收益增長取決於我們增加及擴大收益基礎的能力。我們力求通過多種渠道增加物業管理組合。我們將繼續善用與宋都控股集團的現有業務關係，以推動自身內部增長。此外，通過利用我們聲譽良好的品牌、多元化的物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，我們將積極從獨立第三方房地產開發商尋找新合作機會。我們致力於鞏固與該等獨立第三方房地產開發商及業主委員會新建立的關係，並逐步擴大與彼等的合作。除通過自身增長舉措發展業務外，我們有意尋求經篩選的戰略收購、投資及同盟機會。有關更多詳情，請參閱本文件「業務—我們的業務策略」一段。

### 整體經濟、城鎮化率及房地產開發時間表

我們獲得新物業管理委聘的能力、房地產開發商交付新物業的時間以及我們物色及收購現有物業管理公司的能力，會影響我們維持及增加物業管理組合的能力。新房地產開發項目數目非常依賴中國房地產市場的表現，而有關表現取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率、由此產生的對房地產的需求以及中國政府的宏觀經濟政策及措施。我們預期，我們維持及增加物業管理組合的能力將繼續對經營業績構成影響。

中國經濟發展及城鎮化率過去增加了對住宅物業的供應及需求。具體而言，由於我們管理的大部分物業均位於中國二線及較次級城市，該等城市的城鎮化率對我們業務的發展尤其重要。我們相信，該等因素將持續對中國房地產行業及物業管理服務行業產生重大影響。任何經濟衰退(特別是在我們營運所在的地區)均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

## 財務資料

中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦會影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過監管土地出讓、物業預售、銀行融資及徵稅等方式調整或出台宏觀調控政策，鼓勵或限制私營房地產分部的房地產開發。尤其是，中國政府過往曾推行不同限制措施，遏止房地產市場投機。中國政府為控制貨幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現造成直接影響。有關中國政府政策的不確定因素可能對新物業（我們獲得新委聘的主要來源）供應產生重大影響。

### 重大會計政策、估計及判斷

有關我們經營業績及財務狀況的討論及分析基於根據國際財務報告準則編製的綜合財務報表得出。經營業績及財務狀況易受到會計方法、假設及估計影響。該等假設及估計基於過往經驗及多項因素得出，包括管理層對未來事件認為合理的預測。實際結果可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、估計及判斷、影響應用其他政策的其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度均屬考慮因素。我們的重大會計政策、估計及判斷於本文件附錄一會計師報告附註2及3概述。我們相信，下列重大會計政策涉及編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

### 收益確認

收益於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時按本集團預期將有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的該等金額）確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

就物業管理服務而言，我們確認的收益等同於我們有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額。

就來自包幹制在管物業的物業管理服務收入而言，我們（作為當事人）有權按收取的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制在管物業的物業管理服務收入而言，我們（作為業主代理）有權按預設百分比或業主應支付的物業管理服務費固定金額收取收益。

就非業主增值服務而言，其主要包括向房地產開發商提供諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務。我們在提供服務時根據每月已完成的履約價值確認收益。

## 財務資料

社區增值服務主要包括裝修裝飾、物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。就裝修服務而言，當收入可合理計量時，裝修裝飾協議的收益使用成本比例法(即根據所產生的實際成本相對估計成本總額的比例)隨時間推移而確認，而當收入無法合理計量時，裝修裝飾協議的收益僅以預計將收回的已產生合同成本為限確認。就其他社區增值服務而言，我們於提供服務時確認收益。

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年六月三十日，分配至現有合同項下剩餘未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣7.3百萬元。該等金額包括我們從客戶獲得重大融資利益的提供裝修裝飾協議的利息部分。

下表載列我們於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收益：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	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
一年內	2,152	25,984	7,470	26,765	7,300
一年後但兩年內	11,432	2,026	2,543	3,727	-
	<u>13,584</u>	<u>28,010</u>	<u>10,013</u>	<u>30,492</u>	<u>7,300</u>

其他社區增值服務在短期內提供，因此，原定預期年限在一年或以下的合同類型的剩餘履約責任未列入上表。

就其他業務而言，酒店業務所得收益主要包括酒店客房費用、商業購物商場、食品及飲料以及配套服務收益。除於提供服務時確認的食品及飲料以及配套服務收益外，酒店業務收益於提供服務的會計期間隨時間確認。長租公寓業務的經營租賃項下應收租金收入於租期所涵蓋期間按等額分期於損益內確認，惟如有其他基準能更清晰地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。已授出的租賃優惠於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

應收款項於我們擁有無條件權利收取代價時確認。倘僅需待時間推移代價即到期支付，則收取代價的權利為無條件。倘收益於本集團擁有無條件權利收取代價前已確認，則該款項呈列為合同資產。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

### 貿易及其他應收款項減值

我們使用預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式估計呆壞賬的減值虧損。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損是根據我們的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素以及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

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

### 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益內確認，除非其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，於該等情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，使用報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計算，加上就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。該等差額為就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

## 財務資料

### 經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表。下表呈列的歷史業績未必反映未來任何期間的預期業績。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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)	
收益	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
<b>毛利</b>	<b>24,975</b>	<b>37,576</b>	<b>64,869</b>	<b>25,180</b>	<b>32,183</b>
其他收益	92	127	737	274	3,343
其他(虧損)/收入淨額	(42)	746	(2)	-	-
銷售及營銷開支	(74)	(510)	(770)	(331)	(283)
行政開支	(6,022)	(9,167)	(19,197)	(6,532)	(11,927)
其他開支	(1,093)	(204)	(571)	(898)	(1,380)
<b>經營溢利</b>	<b>17,836</b>	<b>28,568</b>	<b>45,066</b>	<b>17,693</b>	<b>21,936</b>
融資收入	1,503	2,678	3,240	1,878	681
融資成本	(466)	(1,861)	(2,766)	(1,283)	(317)
融資收入淨額	1,037	817	474	595	364
應佔合營企業(虧損)/溢利	-	(77)	976	201	170
應佔一間聯營公司虧損	-	(546)	-	-	-
<b>除稅前溢利</b>	<b>18,873</b>	<b>28,762</b>	<b>46,516</b>	<b>18,489</b>	<b>22,470</b>
所得稅	(4,908)	(7,873)	(11,280)	(4,587)	(6,120)
<b>年/期內溢利</b>	<b>13,965</b>	<b>20,889</b>	<b>35,236</b>	<b>13,902</b>	<b>16,350</b>

## 財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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／期內其他全面收益 其後可能重新分類至 損益的項目 換算下列項目的匯兌差額： — 海外附屬公司財務報表	-	-	(26)	-	-
年／期內全面收益總額	<u>13,965</u>	<u>20,889</u>	<u>35,210</u>	<u>13,902</u>	<u>16,350</u>
年／期內溢利	<u>13,965</u>	<u>20,889</u>	<u>35,236</u>	<u>13,902</u>	<u>16,350</u>
下列人士應佔溢利：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,142	13,902	16,190
非控股權益	-	-	94	-	160
下列人士應佔全面收益總額：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,116	13,902	16,190
非控股權益	-	-	94	-	160
年／期內全面收益總額	<u>13,965</u>	<u>20,889</u>	<u>35,210</u>	<u>13,902</u>	<u>16,350</u>
每股盈利					
基本及攤薄(人民幣)	<u>0.28</u>	<u>0.42</u>	<u>0.64</u>	<u>0.28</u>	<u>0.16</u>



## 財務資料

### 收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自四條業務線，包括(i)物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施維修及養護以及配套服務；(ii)非業主增值服務，主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)社區增值服務，主要包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。詳情請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一段。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們分別錄得收益人民幣84.0百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣222.5百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣116.7百萬元。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，物業管理服務收益分別佔總收益71.2%、53.5%、43.0%、49.1%及51.0%。非業主增值服務收益分別佔總收益14.3%、29.2%、23.2%、24.6%及27.1%。社區增值服務收益分別佔總收益13.6%、13.0%、24.5%、15.9%及16.8%，而餘下則為其他業務貢獻的收益。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	低於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	<u>83,960</u>	<u>100.0</u>	<u>132,950</u>	<u>100.0</u>	<u>222,474</u>	<u>100.0</u>	<u>92,814</u>	<u>100.0</u>	<u>116,729</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 物業管理服務收益

於往績記錄期間，物業管理服務收益呈上升趨勢。該增加主要由於(i)在管物業數目增加引致在管總建築面積增加；及(ii)每月每平方米平均物業管理費增加。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的在管總建築面積分別約為3.2百萬平方米、3.8百萬平方米、5.9百萬平方米及6.4百萬平方米。此外，我們於同期的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.8元、每月每平方米人民幣2.7元及每月每平方米人民幣2.1元。

### 按物業類型劃分

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的大部分物業管理服務收益來自住宅物業，分別佔我們物業管理服務總收益的73.7%、75.4%、61.6%、67.9%及64.0%。於往績記錄期間，管理住宅物業收益比例總體減少主要反映我們持續努力增加在管物業類型，使得非住宅物業在管建築面積有所增加。下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的在管總建築面積及物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日									於六月三十日					
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年		
	建築面積	數目		建築面積	數目		建築面積	數目		建築面積	數目		建築面積	數目	
	(千平 方米)	%		(千平 方米)	%		(千平 方米)	%		(千平 方米)	%		(千平 方米)	%	
住宅物業	2,655	83.9	10	3,194	83.7	13	4,206	70.7	14	3,194	73.9	13	4,586	72.1	16
非住宅物業	510	16.1	7	623	16.3	9	1,742	29.3	15	1,129	26.1	16	1,777	27.9	17
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	4,323	100.0	29	6,363	100.0	33

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	44,085	73.7	53,578	75.4	58,958	61.6	30,947	67.9	38,067	64.0
非住宅物業	15,707	26.3	17,516	24.6	36,701	38.4	14,622	32.1	21,433	36.0
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

## 財務資料

### 按房地產開發商類型

下表載列我們於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
由宋都股份集團										
獨立開發的物業	44,085	73.7	52,396	73.7	66,803	69.8	32,666	71.7	32,684	54.9
由宋都股份集團										
控制的非全資										
項目公司合作										
開發的物業	10,757	18.0	12,224	17.2	15,397	16.1	7,699	16.9	6,289	10.6
由並非宋都股份集團										
控制的非全資										
項目公司合作										
開發的物業	3,867	6.5	4,069	5.7	5,495	5.8	2,747	6.0	2,528	4.2
由獨立第三方房地產										
開發商開發的物業	1,083	1.8	2,405	3.4	7,964	8.3	2,457	5.4	17,999	30.3
總計	<u>59,792</u>	<u>100.0</u>	<u>71,094</u>	<u>100.0</u>	<u>95,659</u>	<u>100.0</u>	<u>45,569</u>	<u>100.0</u>	<u>59,500</u>	<u>100.0</u>

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的物業管理服務收益金額分別約為人民幣58.7百萬元、人民幣68.7百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣43.1百萬元及人民幣41.5百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益98.2%、96.6%、91.7%、94.6%及69.7%。宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的物業管理服務所得收益比例於往績記錄期間整體呈下降趨勢，原因為我們竭力減少對宋都股份集團的依賴。再者，儘管於往績記錄期間大部分物業管理服務收益與宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的管理有關，但一旦相關物業單位交付，我們會向業主收取物業管理費。因此，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團的物業管理服務收益分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益約15.5%、14.7%、24.2%、20.6%及16.6%。

## 財務資料

### 按地理覆蓋範圍劃分

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項在管物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務。於二零二零年六月三十日，我們的在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們認為設立該等附屬公司及分公司將有助我們為進一步擴展業務作好準備，並能讓我們開拓潛在商機。下表載列我們於所示日期按進行物業管理營運所在地區劃分的物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日									於六月三十日						
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年			
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	
	(千平方 米)	%		(千平方 米)	%		(千平方 米)	%		(千平方 米)	%		(千平方 米)	%		
杭州	2,894	91.4	15	2,918	76.5	18	4,095	68.8	21	3,307	76.5	22	4,361	68.5	24	
浙江省(不包括杭州)	-	-	0	283	7.4	2	1,056	17.8	5	401	9.3	5	1,056	16.6	5	
長三角地區(不包括浙江省)	271	8.6	2	616	16.1	2	797	13.4	3	615	14.2	2	946	14.9	4	
<b>總計</b>	<b>3,165</b>	<b>100.0</b>	<b>17</b>	<b>3,817</b>	<b>100.0</b>	<b>22</b>	<b>5,948</b>	<b>100.0</b>	<b>29</b>	<b>4,323</b>	<b>100.0</b>	<b>29</b>	<b>6,363</b>	<b>100.0</b>	<b>33</b>	
	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月							
	收益		收益		收益		收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
杭州	49,035	82.0	52,698	74.1	62,664	65.5	31,345	68.8	40,951	68.8			40,951	68.8		
浙江省(不包括杭州)	-	-	6,172	8.7	15,811	16.5	6,526	14.3	9,895	16.6			9,895	16.6		
長三角地區(不包括 浙江省)	10,757	18.0	12,224	17.2	17,184	18.0	7,698	16.9	8,654	14.6			8,654	14.6		
<b>總計</b>	<b>59,792</b>	<b>100.0</b>	<b>71,094</b>	<b>100.0</b>	<b>95,659</b>	<b>100.0</b>	<b>45,569</b>	<b>100.0</b>	<b>59,500</b>	<b>100.0</b>			<b>59,500</b>	<b>100.0</b>		

## 財務資料

### 按收益模式劃分

物業管理服務費可按包幹制或酬金制收取。包幹制指要求業主承擔固定物業管理開支而物業管理服務供應商自負盈虧的收益模式。物業管理費的包幹制收益模式為中國物業管理行業(尤其是住宅物業)的主導收益模式。於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，惟小部分按酬金制收取。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們按包幹制收費的收益分別佔物業管理服務總收益99.8%、99.6%、99.9%、99.9%及99.9%。於可預見未來，我們預計按包幹制收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務收益的主要部分。下表載列於所示期間，我們按不同收益模式劃分的在管總建築面積及物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日									於六月三十日					
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年		
	建築面積	數目		建築面積	數目		建築面積	數目		建築面積	數目		建築面積	數目	
(千平方 方米)	%		(千平方 方米)	%		(千平方 方米)	%		(千平方 方米)	%		(千平方 方米)	%		
包幹制	3,114	98.4	15	3,776	98.9	21	5,907	99.3	28	4,282	99.1	28	6,322	99.4	32
酬金制	51	1.6	2	41	1.1	1	41	0.7	1	41	0.9	1	41	0.6	1
總計	<u>3,165</u>	<u>100.0</u>	<u>17</u>	<u>3,817</u>	<u>100.0</u>	<u>22</u>	<u>5,948</u>	<u>100.0</u>	<u>29</u>	<u>4,323</u>	<u>100.0</u>	<u>29</u>	<u>6,363</u>	<u>100.0</u>	<u>33</u>

  

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
包幹制	59,679	99.8	70,808	99.6	95,546	99.9	45,512	99.9	59,443	99.9
酬金制	113	0.2	286	0.4	113	0.1	57	0.1	57	0.1
總計	<u>59,792</u>	<u>100.0</u>	<u>71,094</u>	<u>100.0</u>	<u>95,659</u>	<u>100.0</u>	<u>45,569</u>	<u>100.0</u>	<u>59,500</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

## 財務資料

### 非業主增值服務收益

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，非業主增值服務收益分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣51.5百萬元、人民幣22.8百萬元及人民幣31.7百萬元，分別佔我們同期總收益約14.3%、29.2%、23.2%、24.6%及27.1%。

非業主增值服務收益於往績記錄期間持續增長，主要受諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務委聘項目增加所帶動。更多詳情請參閱本節「一經營業績討論」一段。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	8,556	71.3	26,177	67.4	33,475	64.9	16,474	72.2	24,018	75.9
由宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	415	3.5	4,103	10.6	7,999	15.5	2,043	8.9	2,730	8.6
由並非宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	1,961	16.3	8,123	20.9	5,774	11.2	3,596	15.8	4,472	14.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,070	8.9	427	1.1	4,300	8.4	710	3.1	439	1.4
<b>總計</b>	<b>12,002</b>	<b>100.0</b>	<b>38,830</b>	<b>100.0</b>	<b>51,548</b>	<b>100.0</b>	<b>22,823</b>	<b>100.0</b>	<b>31,659</b>	<b>100.0</b>

我們認為非業主增值服務能讓我們儘早接觸房地產開發項目、與房地產開發商建立及培養業務關係，並可能令我們相較競爭對手取得更大優勢，以獲得物業管理服務的委聘。

### 社區增值服務收益

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，社區增值服務收益分別為人民幣11.4百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣54.6百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣19.7百萬元，分別佔我們同期總收益約13.6%、13.0%、24.5%、15.9%及16.8%。

## 財務資料

社區增值服務收益於往績記錄期間持續增長，主要由於裝修裝飾服務收益增加及在管物業數目增加，其為我們提供使用社區增值服務的更大客戶群。更多詳情請參閱本節「一 經營業績討論」一段。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	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	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	9,368	82.3	13,950	80.7	48,370	88.6	11,715	79.5	17,714	90.1
由宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	1,208	10.6	2,430	14.1	5,020	9.2	2,616	17.8	1,601	8.2
由並非宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	16	0.2	67	0.4	16	低於0.1	12	0.1	2	低於0.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	788	6.9	836	4.8	1,181	2.2	387	2.6	339	1.7
<b>總計</b>	<b>11,380</b>	<b>100.0</b>	<b>17,283</b>	<b>100.0</b>	<b>54,587</b>	<b>100.0</b>	<b>14,730</b>	<b>100.0</b>	<b>19,656</b>	<b>100.0</b>

### 其他業務收益

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他業務收益分別為人民幣0.8百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣20.7百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔同期總收益約0.9%、4.3%、9.3%、10.4%及5.1%。

其他業務收益於二零一七財年至二零一九財年增加，主要由於我們分別於二零一七年七月及二零一八年十月開始長租公寓業務及酒店業務。其他業務收益於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月減少，主要歸因於酒店業務收益減少。更多詳情請參閱本節「一 經營業績討論」一段。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、稅項及附加費、養護、清潔及園藝、短期租賃相關開支、可變租賃付款、折舊及攤銷、酒店管理費以及其他。我們的員工成本主要包括僱員的薪金、花紅及其他福利。我們的分包成本主要包括外包清潔、保安、養護及園藝服務等部分勞動密集型職能的成本。公用事業開支主要與水電供應費用有關。我們的短期租賃相關開支及可變租賃付款主要包括就租用現場辦公室及酒店業務而應付的租金費用。酒店管理費主要包括酒店業務下應付酒店管理公司的管理費。其他主要與低價值消耗品及工作場所設備有關。

下表載列我們於所示期間的銷售成本及銷售成本總額相關百分比的明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工成本	38,850	65.9	38,250	40.1	43,248	27.4	20,535	30.4	21,556	25.5
分包成本	11,980	20.3	45,578	47.8	89,323	56.7	35,192	52.0	51,107	60.4
公用事業開支	1,461	2.5	2,103	2.2	3,750	2.4	1,855	2.7	2,270	2.7
稅項及附加費	585	1.0	726	0.8	880	0.6	290	0.4	580	0.7
養護 <sup>(1)</sup>	3,386	5.7	1,531	1.6	2,340	1.5	842	1.2	580	0.7
清潔及園藝 <sup>(2)</sup>	312	0.5	1,156	1.2	1,159	0.7	317	0.5	238	0.3
短期租賃相關開支	137	0.2	319	0.3	309	0.3	159	0.2	237	0.3
可變租賃付款	-	-	921	1.0	3,843	2.4	1,743	2.7	626	0.8
折舊及攤銷	609	1.0	1,930	2.0	4,733	3.0	2,352	3.5	2,392	2.8
酒店管理費	-	-	748	0.8	1,488	0.9	945	1.4	621	0.7
其他	1,665	2.9	2,112	2.2	6,532	4.1	3,404	5.0	4,339	5.1
總計	<u>58,985</u>	<u>100.0</u>	<u>95,374</u>	<u>100.0</u>	<u>157,605</u>	<u>100.0</u>	<u>67,634</u>	<u>100.0</u>	<u>84,546</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 養護開支包括與用於我們在管物業設施養護的工具及消耗品有關的開支。
- (2) 清潔及園藝開支包括與用於我們在管物業清潔及園藝的工具及消耗品有關的開支。



## 財務資料

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本。分包成本增加主要由於我們的業務擴張，以及我們外包清潔、保安、養護及園藝服務等部分勞動密集型職能予第三方以及簡化及規範物業管理服務的措施。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，列入銷售成本的員工成本及分包成本總計為人民幣50.8百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣132.6百萬元、人民幣55.7百萬元及人民幣72.7百萬元，分別佔我們銷售成本約86.2%、87.9%、84.1%、82.4%及85.9%。我們的養護成本由二零一七財年的人民幣3.4百萬元減少至二零一八財年的人民幣1.5百萬元，主要由於二零一八財年將若干養護成本分包予第三方，並由二零一八財年的人民幣1.5百萬元增加至二零一九財年的人民幣2.3百萬元，主要由於四項住宅物業及兩項非住宅物業的養護成本增加所致。養護成本於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月分別維持相對穩定於人民幣0.8百萬元及人民幣0.6百萬元。

### 毛利及毛利率

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，毛利分別為人民幣25.0百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣64.9百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣32.2百萬元，而同期毛利率分別為29.7%、28.3%、29.2%、27.1%及27.6%。我們的整體毛利率受我們每條業務線的毛利率及業務組合波動的影響。有關進一步詳情，請參閱本節「影響經營業績及財務狀況的因素—業務線組合」一段。

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型劃分的毛利：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	毛利	佔總毛利百分比	毛利/ (毛損)	佔總毛利/ (毛損) 百分比	毛利	佔總毛利百分比	毛利	佔總毛利百分比	毛利/ (毛損)	佔總毛利/ (毛損) 百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務										
關聯方	2,385	9.5	2,575	6.9	5,695	8.8	2,234	8.9	3,594	11.2
獨立第三方	10,084	40.4	11,841	31.5	14,406	22.2	6,995	27.8	8,740	27.1
小計	12,469	49.9	14,416	38.4	20,101	31.0	9,229	36.7	12,334	38.3

## 財務資料

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	毛利	佔總毛利 百分比	毛利/ (毛損)	佔總毛利/ (毛損) 百分比	毛利	佔總毛利 百分比	毛利	佔總毛利 百分比	毛利/ (毛損)	佔總毛利/ (毛損) 百分比
<b>非業主增值服務</b>										
關聯方	3,884	15.6	13,892	37.0	17,892	27.6	7,562	30.0	11,765	36.5
獨立第三方	333	1.3	41	0.1	1,743	2.7	252	1.0	440	1.4
小計	4,217	16.9	13,933	37.1	19,635	30.3	7,814	31.0	12,205	37.9
<b>社區增值服務</b>										
關聯方	1,009	4.0	1,881	5.0	3,793	5.9	2,504	9.9	4,294	13.3
獨立第三方	6,980	28.0	7,616	20.3	18,367	28.3	4,733	18.8	3,870	12.1
小計	7,989	32.0	9,497	25.3	22,160	34.2	7,237	28.7	8,164	25.4
<b>其他業務</b>										
<b>酒店業務</b>										
關聯方	-	-	-	-	7	低於0.1	3	低於0.1	(6)	低於0.1
獨立第三方	31	0.1	(1,156)	(3.1)	2,213	3.4	623	2.5	(669)	(2.1)
小計	31	0.1	(1,156)	(3.1)	2,220	3.4	626	2.5	(675)	(2.1)
<b>長租公寓業務</b>										
關聯方	-	-	-	-	85	0.1	21	0.1	-	-
獨立第三方	269	1.1	886	2.3	668	1.0	253	1.0	155	0.5
小計	269	1.1	886	2.3	753	1.1	274	1.1	155	0.5
<b>總計</b>	<b>24,975</b>	<b>100.0</b>	<b>37,576</b>	<b>100.0</b>	<b>64,869</b>	<b>100.0</b>	<b>25,180</b>	<b>100.0</b>	<b>32,183</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利率：

	二零一七 財年 毛利率 %	二零一八 財年 毛利率 %	二零一九 財年 毛利率 %	二零一九年 首六個月 毛利率 %	二零二零年 首六個月 毛利率 %
物業管理服務	20.9	20.3	21.0	20.3	20.7
非業主增值服務	35.1	35.9	38.1	34.2	38.6
社區增值服務	70.2	54.9	40.6	49.1	41.5
其他業務					
酒店業務	100.0	(32.5)	12.0	7.2	(13.2)
長租公寓業務	35.6	40.6	35.7	28.5	19.3
總計	<u>29.7</u>	<u>28.3</u>	<u>29.2</u>	<u>27.1</u>	<u>27.6</u>

### 其他收益

於往績記錄期間，我們的其他收益主要包括(i)由於提前終止長租公寓租賃協議而從客戶處沒收的按金；(ii)政府補助，主要指鼓勵我們提供優質物業管理服務的政府補貼；及(iii)對物業管理行業等的稅收優惠政策收入，使我們能夠將退稅增加列賬為其他收入。由於政府補助不確定及不定期提供，故不保證我們將繼續獲得大量政府補助，甚或根本沒有任何政府補助。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他收益分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣3.3百萬元。

### 其他(虧損)/收入淨額

我們於往績記錄期間的其他(虧損)/收入淨額主要包括出售(i)分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產，因出售股權而確認；(ii)一間聯營公司，因出售宋都陽光幼兒園而確認；(iii)一間合營企業，因出售合都代理而確認；(iv)物業、廠房及設備，因出售電子設備而確認；(v)提前終止一項租賃合同收益淨額及(vi)匯兌虧損淨額。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他(虧損)/收入淨額分別為虧損淨額約人民幣42,000元、收入淨額人民幣0.7百萬元、虧損淨額人民幣2,000元、零及零。

## 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推廣開支。於往績記錄期間，我們的推廣開支主要與酒店業務及長租公寓業務的推廣活動有關。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，銷售及營銷開支分別為人民幣74,000元，人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的員工成本、辦公室開支、專業費用、[編纂]、銀行收費、折舊及攤銷以及其他，主要與差旅、交通及業務招待所產生的開支有關。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，行政開支分別為人民幣6.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣19.2百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣11.9百萬元。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	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	%
員工成本	3,318	55.1	5,525	60.3	6,528	34.0	2,994	45.9	2,911	24.4
辦公室開支	685	11.4	929	10.1	785	4.1	471	7.2	453	3.8
專業費用	478	7.9	215	2.3	778	4.1	593	9.1	54	0.5
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銀行收費	265	4.4	315	3.4	390	2.0	170	2.6	159	1.3
折舊及攤銷	378	6.3	450	4.9	480	2.5	238	3.6	240	2.0
其他	898	14.9	1,433	15.7	1,559	8.1	561	8.6	492	4.1
總計	<u>6,022</u>	<u>100.0</u>	<u>9,167</u>	<u>100.0</u>	<u>19,197</u>	<u>100.0</u>	<u>6,532</u>	<u>100.0</u>	<u>11,927</u>	<u>100.0</u>

於二零一八財年，我們產生[編纂]人民幣[編纂]元，為我們就籌備[編纂]及重組諮詢而應付若干專業人士的服務費。於二零一九財年及二零二零年首六個月，我們產生[編纂]人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元，為我們應付參與[編纂]的獨家保薦人及其他主要人士的服務費。

## 財務資料

### 其他開支

我們的其他開支主要包括貿易及其他應收款項減值虧損。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他開支分別為人民幣1.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.4百萬元。

### 融資收入淨額

我們的融資收入淨額主要指銀行存款的利息收入及提供貸款的利息收入，被歸類為合同負債的業主已收預付裝修裝飾服務費的利息開支及若干租賃安排項下於租賃期間自損益扣除的利息成本抵銷。該等租賃主要用作我們的辦公室及長租公寓業務的場所。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的融資收入淨額為人民幣1.0百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元。

### 應佔合營企業(虧損)/溢利

應佔合營企業(虧損)/溢利指我們應佔浙江合都房地產代理有限公司及杭州宏合環境工程有限公司的業績。浙江合都房地產代理有限公司於二零一七年十二月成立，我們於該公司最初持有50%股權，而其後於二零一九年十二月出售。杭州宏合環境工程有限公司於二零一八年十二月成立，主要從事環境工程及景觀服務，我們於最後可行日期在該公司持有40%股權，並按合同同意分攤合營企業安排的控制權及有權擁有該安排的資產淨值。於二零一八財年，我們錄得應佔合營企業虧損約人民幣77,000元，於二零一九財年錄得應佔合營企業溢利約人民幣1.0百萬元，並於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月錄得應佔合營企業溢利分別約人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

### 應佔一間聯營公司虧損

應佔一間聯營公司虧損指我們應佔宋都陽光幼兒園的業績，該公司於二零一八年八月成立，其由我們初始持有40%權益，而有關權益已其後於二零一八年十二月出售。宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。我們於二零一八財年錄得應佔一間聯營公司虧損約人民幣0.5百萬元。

## 財務資料

### 所得稅

我們的所得稅主要包括按除稅前應課稅溢利適用的法定利率(根據相關法律及法規釐定)應付的即期所得稅及報告期內確認遞延稅項資產變動所產生的遞延所得稅開支/抵免。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣4.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣6.1百萬元。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：					
－中國企業所得稅	5,959	8,595	11,287	5,158	6,367
遞延稅項：					
－產生暫時差額	(1,051)	(722)	(7)	(571)	(247)
總計	<u>4,908</u>	<u>7,873</u>	<u>11,280</u>	<u>4,587</u>	<u>6,120</u>

根據適用的中國稅務法規，中國企業所得稅率一般為25%，而於往績記錄期間，我們的中國實體須按法定企業所得稅率繳稅。由於我們於往績記錄期間並無在香港產生應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的實際所得稅率分別為26.0%、27.4%、24.2%、24.8%及27.2%。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入損益的所得稅金額分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣6.4百萬元。我們於同期分別錄得稅項付款現金流出人民幣5.2百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣8.4百萬元。

據一名獨立稅務顧問(「稅務顧問」，為四大國際審計、稅務及諮詢公司之一的稅務部門)所告知，根據企業所得稅法，企業所得稅分季預繳。企業應當自季度終了之日起十五日內，向稅務機關報送預繳企業所得稅納稅申報表，預繳稅款。此外，企業應當自年度終了之日起五個月內，向稅務機關報送年度企業所得稅納稅申報表，並匯算清繳，結清應繳稅款(或倘在季度預繳稅款中超額支付，則為應退稅款)。本集團在一個曆年內所作的現金稅項付款包括(i)於同年首三個季度預繳本集團的暫繳稅費用；(ii)上年度第四季度的稅項付款；及(iii)報送上一個曆年的年度企業所得稅納稅申報表時已確認稅項費用的剩餘應繳稅款或應退稅款。因此，結清上述稅項付款與應計稅項費用的時間差異或會導致同一曆年的已繳稅款與稅項費用之間存在差異。

## 財務資料

具體而言，於二零一八財年，我們的所得稅費用遠高於所得稅付款，主要由於(i)於二零一九財年結算二零一八財年的巨額所得稅費用，且部分由(ii)於二零一八財年結算的二零一七財年數額較少的所得稅費用所抵銷。

除上述理由外，計入損益的所得稅金額與稅項付款間的差異亦歸因於我們過往報稅時採納收付實現制，據此，收益按已收實際付款額入賬，並無嚴格遵循企業所得稅實施條例。然而，倘於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年按權責發生制計算，則我們所有企業所得稅負債已於二零二零年六月三十日的稅務期間結清。我們的稅務顧問告知，本集團於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年就增值稅及企業所得稅並無尚未繳納的應付稅項。

誠如稅務顧問所告知，經計及杭州地區當地報稅慣例及按權責發生制計算的所有企業所得稅債務已獲結算，則中國相關稅務機關將不太可能會因上述差異而對我們施加行政處罰，而有關處罰是因我們於過往報稅時採納收付實現制所導致。本集團已取得本公司於中國的所有相關附屬公司及分公司的相關地方稅務主管機構的書面確認，當中確認直至往績記錄期間結束時，各地方稅務主管機構並無對本公司於中國的相關附屬公司及分公司施加行政處罰、展開調查或提出額外要求，亦無有關稅項付款的重大不合規情況。於發現此事以來，我們已變更慣例，並於填報稅單時採納權責發生制。

### 經營業績討論

#### 二零二零年首六個月與二零一九年首六個月比較

##### 收益

我們的總收益由二零一九年首六個月的人民幣92.8百萬元增長25.8%至二零二零年首六個月的人民幣116.7百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣45.6百萬元增加30.5%至二零二零年首六個月的人民幣59.5百萬元，主要由於在管物業數目由二零一九年六月三十日的29項增加至二零二零年六月三十日的33項，以致於同日的在管總建築面積由約4.3百萬平方米增加48.8%至6.4百萬平方米。

## 財務資料

- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加39.0%至二零二零年首六個月的人民幣31.7百萬元，主要由於(i)交付前服務收益增加約人民幣7.6百萬元；(ii)銷售協助服務收益增加約人民幣2.3百萬元；及由(iii)諮詢服務收益減少約人民幣1.0百萬元所抵銷。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加34.0%至二零二零年首六個月的人民幣19.7百萬元，主要由於(i)裝修裝飾服務產生的收益於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月增加約人民幣8.8百萬元；及部分由(ii)社區空間服務所得收益於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月減少約人民幣1.0百萬元所抵銷。裝修裝飾服務所產生的收益增加，是由於我們二零一九年首六個月至二零二零年首六個月對宋都股份集團所開發並進入交付階段的物業承接標準裝修裝飾工程的數量由一項物業增至三項物業。視乎我們提供服務的特定物業單位的銷售狀況而定，裝修裝飾服務費由物業買家或宋都股份集團承擔。有關我們裝修裝飾服務業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。社區空間服務所得收益減少，主要由於在社區中就新冠肺炎加強疫情防控工作，故推出免費泊車政策。
- **其他業務。**我們的其他業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣9.7百萬元減少39.2%至二零二零年首六個月的人民幣5.9百萬元。
  - **酒店業務。**酒店業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣8.7百萬元減少41.4%至二零二零年首六個月的人民幣5.1百萬元，主要由於中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量於二零二零年首六個月減少。
  - **長租公寓業務。**長租公寓業務所產生收益於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持穩定，分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一九年首六個月的人民幣67.6百萬元增加25.0%至二零二零年首六個月的人民幣84.5百萬元，主要歸因於(i)我們的分包成本於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月增加約人民幣15.9百萬元；及(ii)我們的員工成本於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月增加約人民幣1.0百萬元，與我們的業務擴張一致。



## 財務資料

### 毛利及毛利率

由於上文所述的情況，我們的總毛利由二零一九年首六個月的人民幣25.2百萬元增加27.8%至二零二零年首六個月的人民幣32.2百萬元。我們於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月的毛利率維持相對穩定，分別為27.1%及27.6%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣9.2百萬元增加33.7%至二零二零年首六個月的人民幣12.3百萬元。於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，物業管理服務的毛利率維持相對穩定，分別為20.3%及20.7%。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣7.8百萬元增加56.4%至二零二零年首六個月的人民幣12.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由二零一九年首六個月的34.2%上升至二零二零年首六個月的38.6%，主要由於(i)諮詢服務的毛利率由二零一九年首六個月的31.8%上升至二零二零年首六個月的39.1%；(ii)銷售協助服務的毛利率由二零一九年首六個月的33.1%上升至二零二零年首六個月的35.3%；及由(iii)交付前服務的毛利率由二零一九年首六個月的43.6%下降至二零二零年首六個月的43.1%所抵銷。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣7.2百萬元增加13.9%至二零二零年首六個月的人民幣8.2百萬元。社區增值服務的毛利率由二零一九年首六個月的49.1%下降至二零二零年首六個月的41.5%，主要由於裝修裝飾服務的業務模式，當中裝修裝飾工程分包予第三方承包商且毛利率相對較低、裝修裝飾服務所得收益於二零二零年首六個月有所增加，導致社區增值服務整體毛利率下降。有關裝修裝飾服務的業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。
- **其他業務。**其他業務的毛利由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.9百萬元減少人民幣1.4百萬元至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.5百萬元，而同期其他業務的毛利率由毛利率9.3%降低至毛損率8.8%。
  - **酒店業務。**酒店業務的毛利由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.6百萬元減少人民幣1.3百萬元至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.7百萬元，同期酒店業務毛利率由毛利率7.2%下降至毛損率13.2%，原因為因中國政府採取多項措施對抗新冠肺炎疫情，(包括實施邊界管控減少城際人員流動，導致酒店業務客戶數量於二零二零年首六個月減少。

## 財務資料

- 一 長租公寓業務。長租公寓業務的毛利於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持穩定，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。長租公寓業務的毛利率由二零一九年首六個月的28.5%下降至二零二零年首六個月的19.3%，主要由於平均每平方米合同月租由二零一九年首六個月的人民幣76.6元減少至二零二零年首六個月的人民幣74.7元。

### 其他收益

我們的其他收益由二零一九年首六個月的人民幣0.3百萬元增加十倍至二零二零年首六個月的人民幣3.3百萬元，主要歸因於我們根據中國政府政策參與新冠肺炎疫情防控，使政府補助增加約人民幣2.9百萬元。

### 其他(虧損)/收入淨額

於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的(虧損)/收入淨額維持穩定於零。

### 銷售及營銷開支

於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的銷售及營銷開支維持穩定，為人民幣0.3百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一九年首六個月的人民幣6.5百萬元增加83.1%或人民幣5.4百萬元至二零二零年首六個月的人民幣11.9百萬元，主要歸因於(i)[編纂]增加人民幣[編纂]元，及部分由(ii)專業費用減少人民幣0.5百萬元所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一九年首六個月的人民幣0.9百萬元增加55.6%或人民幣0.5百萬元至二零二零年首六個月的人民幣1.4百萬元，主要由於貿易應收款項減值虧損增加人民幣0.4百萬元。

### 融資收入淨額

於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的融資收入淨額維持穩定，分別為人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一九年首六個月的人民幣4.6百萬元增加32.6%至二零二零年首六個月的人民幣6.1百萬元，主要由於中國企業所得稅由二零一九年首六個月的人民幣5.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣6.4百萬元，大致上與我們的業務增長一致。我們的實際所得稅率由二零一九年首六個月的24.8%上升至二零二零年首六個月的27.2%，主要由於在二零二零年首六個月產生更多不可扣減開支及更多未確認稅項虧損。

## 財務資料

### 年內溢利及純利率

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一九年首六個月的人民幣13.9百萬元增加18.0%至二零二零年首六個月的人民幣16.4百萬元。我們的純利率於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持穩定，分別為15.0%及14.0%。

### 二零一九財年與二零一八財年比較

#### 收益

我們的總收益由二零一八財年的人民幣133.0百萬元增長67.3%至二零一九財年的人民幣222.5百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務所產生收益由二零一八財年的人民幣71.1百萬元增加34.6%至二零一九財年的人民幣95.7百萬元，主要由於(i)在管物業數目由二零一八年十二月三十一日的22項增加至二零一九年十二月三十一日的29項，以致於相同日期的在管總建築面積由約3.8百萬平方米增加55.3%至5.9百萬平方米。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務所產生收益由二零一八財年的人民幣38.8百萬元增加32.7%至二零一九財年的人民幣51.5百萬元，主要由於(i)交付前服務收益增加約人民幣2.8百萬元；(ii)銷售協助服務收益增加約人民幣3.5百萬元；及(iii)諮詢服務收益增加約人民幣6.4百萬元。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務所產生收益由二零一八財年人民幣17.3百萬元增加215.6%至二零一九財年人民幣54.6百萬元，主要由於(i)裝修裝飾服務產生的收益於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣32.3百萬元；(ii)收取公用事業費用服務產生的收益於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣2.1百萬元；及(iii)物業維修及養護服務產生的收益於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣1.7百萬元。我們裝修裝飾服務所產生的收益大幅增加是由於我們對三項由宋都股份集團開發並於二零一九財年進入交付階段的物業開始標準裝修裝飾工程。視乎我們提供服務的特定物業單位的銷售狀態，裝修裝飾服務費由物業買家或宋都股份集團承擔。有關我們裝修裝飾服務業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。收取公用事業費用及物業維修及養護服務所得收益的增加主要由於在管物業數目以及我們所服務的住戶及業主人數隨著我們擴大業務規模而有所增加。

## 財務資料

- **其他業務。**我們的其他業務所產生收益由二零一八財年人民幣5.7百萬元增加263.2%至二零一九財年人民幣20.7百萬元。
  - **酒店業務。**酒店業務所產生收益由二零一八財年人民幣3.6百萬元增加416.7%至二零一九財年人民幣18.6百萬元，主要由於我們於二零一八年十月開始酒店業務。
  - **長租公寓業務。**長租公寓業務所產生收益於二零一八財年及二零一九財年維持穩定，分別為人民幣2.2百萬元及人民幣2.1百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一八財年人民幣95.4百萬元增加65.2%至二零一九財年人民幣157.6百萬元，主要歸因於(i)我們的分包成本於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣43.7百萬元；及(ii)我們的員工成本於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣5.0百萬元，與我們的業務擴張一致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述的情況，我們的總毛利由二零一八財年的人民幣37.6百萬元增加72.6%至二零一九財年的人民幣64.9百萬元。我們於二零一八財年及二零一九財年的毛利率維持相對穩定，分別為28.3%及29.2%。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務毛利由二零一八財年的人民幣14.4百萬元增加39.6%至二零一九財年的人民幣20.1百萬元。我們於二零一八財年及二零一九財年的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.3%及21.0%。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務毛利由二零一八財年的人民幣13.9百萬元增加41.0%至二零一九財年的人民幣19.6百萬元。我們的非業主增值服務毛利率由二零一八財年的35.9%上升至二零一九財年的38.1%，主要由於(i)交付前服務毛利率由二零一八財年的42.6%增加至二零一九財年的43.1%；(ii)銷售協助服務毛利率由二零一八財年的33.6%上升至二零一九財年的35.2%；及(iii)諮詢服務毛利率由二零一八財年的37.4%上升至二零一九財年的40.4%。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務毛利由二零一八財年的人民幣9.5百萬元增加133.7%至二零一九財年的人民幣22.2百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一八財年的54.9%下降至二零一九財年的40.6%，主要由於裝修裝飾工程分包予第三方承包商且毛利率相對較低的裝修裝飾服務的業務模

## 財務資料

式，因此導致社區增值服務整體毛利率下降。有關裝修裝飾服務的業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。

- **其他業務。**其他業務毛利由二零一八財年毛損人民幣0.3百萬元增加人民幣3.3百萬元至二零一九財年毛利人民幣3.0百萬元，而同期其他業務毛利率由-4.7%上升至14.4%。
  - **酒店業務。**酒店業務毛利由二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元增加人民幣3.4百萬元至二零一九財年的毛利人民幣2.2百萬元，同期酒店業務毛利率由-32.5%上升至12.0%，原因為我們的酒店業務於二零一八年十月開業。於營運初期，由於我們主要專注於推廣活動，我們的酒店業務錄得輕微毛損。於二零一九財年，我們成功讓酒店業務扭虧為盈。
  - **長租公寓業務。**長租公寓業務毛利於二零一八財年及二零一九財年維持穩定，分別為人民幣0.9百萬元及人民幣0.8百萬元。長租公寓業務毛利率由二零一八財年的40.6%下降至二零一九財年的35.7%，主要由於在面對來自附近其他新長租公寓的競爭時，為提升長租公寓業務的吸引力，我們的平均每平方米合同月租由二零一八財年的人民幣77.4元減少至二零一九財年的人民幣75.9元。

### 其他收益

我們的其他收益由二零一八財年的人民幣0.1百萬元增加600.0%至二零一九財年的人民幣0.7百萬元，主要由於二零一九財年就物業管理行業出台的稅收優惠政策使退稅增加約人民幣0.6百萬元。

### 其他(虧損)/收入淨額

我們的(虧損)/收入淨額由收入淨額約人民幣0.7百萬元減少至虧損淨額約人民幣2,000元，主要由於在二零一八財年，出售分類為按公平值計入損益的金融資產收益淨額減少人民幣0.2百萬元及出售一間聯營公司(宋都陽光幼兒園)的收益淨額減少人民幣0.5百萬元。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一八財年的人民幣0.5百萬元增加60.0%至二零一九財年的人民幣0.8百萬元。該增加主要由於二零一八年十月開始的酒店業務的推廣開支增加。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支由二零一八財年的人民幣9.2百萬元增加108.7%或人民幣10.0百萬元至二零一九財年的人民幣19.2百萬元，主要歸因於(i)員工人數增加導致員工成本增加人民幣1.0百萬元，與我們的業務擴張一致及(ii)[編纂]增加人民幣[編纂]元。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一八財年的人民幣0.2百萬元增加200.0%或人民幣0.4百萬元至二零一九財年的人民幣0.6百萬元，主要由於收回確認的減值虧損減少人民幣2.2百萬元，部分被貿易應收款項減值虧損減少人民幣1.9百萬元抵銷。

### 融資收入淨額

我們的融資收入淨額由二零一八財年的人民幣0.8百萬元減少37.5%或人民幣0.3百萬元至二零一九財年的人民幣0.5百萬元，主要由於(i)合同負債的利息開支增加人民幣1.0百萬元；被(ii)按攤銷成本計量的金融資產的利息收入增加人民幣0.6百萬元及(iii)租賃負債的利息開支減少人民幣0.1百萬元抵銷。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八財年的人民幣7.9百萬元增加43.0%至二零一九財年的人民幣11.3百萬元，主要由於中國企業所得稅由二零一八財年的人民幣8.6百萬元增加至二零一九財年的人民幣11.3百萬元，大致上與我們的業務增長一致。我們的實際所得稅率由二零一八財年的27.4%下降至二零一九財年的24.2%，主要由於動用過往年度未確認為遞延稅項資產的不可扣減暫時差額。

### 年內溢利及純利率

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一八財年的人民幣20.9百萬元增加68.4%至二零一九財年的人民幣35.2百萬元。我們的純利率於二零一八財年及二零一九財年維持穩定，分別為15.7%及15.8%。

## 財務資料

### 二零一八財年與二零一七財年比較

#### 收益

我們的總收益由二零一七財年的人民幣84.0百萬元增加58.3%至二零一八財年的人民幣133.0百萬元，主要由於非業主增值服務收益增加，次要原因是物業管理服務、社區增值服務及其他業務收益增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務所產生收益由二零一七財年的人民幣59.8百萬元增加18.9%至二零一八財年的人民幣71.1百萬元，主要由於(i)在管物業數目由二零一七年十二月三十一日的17項增加至二零一八年十二月三十一日的22項，以致於相同日期的在管總建築面積由約3.2百萬平方米增加18.8%至3.8百萬平方米及(ii)平均物業費由二零一七財年的每月每平方米人民幣2.7元增加4.4%至二零一八財年的每月每平方米人民幣2.8元。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣12.0百萬元增加223.3%至二零一八財年的人民幣38.8百萬元。該增加是由於(i)交付前服務收益增加約人民幣5.9百萬元；(ii)銷售協助服務收益增加約人民幣14.1百萬元；及(iii)諮詢服務收益增加約人民幣6.8百萬元。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣11.4百萬元增加51.8%至二零一八財年的人民幣17.3百萬元，主要由於(i)裝修裝飾服務收益增加約人民幣4.1百萬元；及(ii)物業維修及養護收益增加約人民幣1.0百萬元。不同分部收益的增加主要由於在管物業數目以及我們所服務的住戶及業主人數隨著我們擴大業務規模而有所增加。
- **其他業務。**其他業務所產生收益由二零一七財年人民幣0.8百萬元增加612.5%至二零一八財年人民幣5.7百萬元。
  - **酒店業務。**酒店業務所產生收益由二零一七財年人民幣31,000元增加逾115倍至二零一八財年人民幣3.6百萬元，主要由於我們於二零一八年十月開始酒店業務。二零一七財年所產生微薄收益源自租賃酒店樓宇內的商業購物廣場。
  - **長租公寓業務。**長租公寓業務所產生收益由二零一七財年人民幣0.8百萬元增加175.0%至二零一八財年人民幣2.2百萬元，主要由於我們於二零一七年七月開始長租公寓業務。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一七財年人民幣59.0百萬元增加61.7%至二零一八財年人民幣95.4百萬元，主要由於業務擴張及我們致力將部分勞動密集型職能外包予第三方的綜合影響，使得分包成本於二零一七財年至二零一八財年增加約人民幣33.6百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上文所述的情況，我們的總毛利由二零一七財年的人民幣25.0百萬元增加50.4%至二零一八財年的人民幣37.6百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的毛利率維持相對穩定，分別為29.7%及28.3%。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務毛利由二零一七財年的人民幣12.5百萬元增加15.2%至二零一八財年的人民幣14.4百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.9%及20.3%。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務毛利由二零一七財年的人民幣4.2百萬元增加231.0%至二零一八財年的人民幣13.9百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的非業主增值服務毛利率維持相對穩定，分別為35.1%及35.9%。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務毛利由二零一七財年的人民幣8.0百萬元增加18.8%至二零一八財年的人民幣9.5百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一七財年的70.2%下降至二零一八財年的54.9%，主要由於裝修裝飾工程分包予第三方承包商且毛利率相對較低的裝修裝飾服務的業務模式，因此導致社區增值服務整體毛利率下降。有關裝修裝飾服務的業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。
- **其他業務。**其他業務毛利由二零一七財年毛利人民幣0.3百萬元減少200.0%至二零一八財年毛損人民幣0.3百萬元。其他業務毛利率由二零一七財年38.2%下降至二零一八財年毛損率4.7%。
  - **酒店業務。**酒店業務毛利由二零一七財年的毛利人民幣31,000元減少人民幣1.2百萬元至二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元，而同期酒店業務毛利率由100.0%下降至-32.5%。二零一七財年的毛利率相對較高主要由於租賃酒店樓宇內的商業購物商場且於宋都股份集團與我們之間協定的二零一八年一月前未產生租金成本所致，而於二零一八年十月開始酒店業務導致於二零一八財年業務營運早期階段產生毛損率。



## 財務資料

- **長租公寓業務。**長租公寓業務毛利由二零一七財年毛利人民幣0.3百萬元增加人民幣0.6百萬元至二零一八財年毛利人民幣0.9百萬元，而長租公寓業務毛利率由二零一七財年35.6%上升至二零一八財年40.6%，主要歸因於入住率由二零一七財年的65.5%上升至二零一八財年的77.6%而令收益增加。

### 其他收益

於二零一七財年及二零一八財年，我們的其他收益維持穩定，分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

### 其他(虧損)/收入淨額

我們的(虧損)/收入淨額有所增加，由其他虧損淨額人民幣42,000元變為其他收入淨額人民幣0.7百萬元，主要由於在二零一八財年，出售分類為按公平值計入損益的金融資產收益淨額增加人民幣0.2百萬元，而出售一間聯營公司(宋都陽光幼兒園)的收益淨額增加人民幣0.5百萬元。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一七財年的人民幣74,000元增加575.7%至二零一八財年的人民幣0.5百萬元。該增加主要由於二零一八年十月開始的酒店業務的推廣開支增加。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一七財年的人民幣6.0百萬元增加53.3%或人民幣3.2百萬元至二零一八財年的人民幣9.2百萬元，主要由於業務擴張使(i)員工成本增加人民幣2.2百萬元；(ii)辦公室開支增加人民幣0.2百萬元。

### 其他開支

其他開支由二零一七財年的人民幣1.1百萬元減少81.8%或人民幣0.9百萬元至二零一八財年的人民幣0.2百萬元，主要由於(i)法院於二零一八年十二月作出的裁決，據此我們有權向於二零一六年五月清盤的第三方房地產開發商收回未償還應收款項。在重新評估該等應收款項的可收回程度後，我們於二零一八財年收回未償還應收款項的有關減值虧損約人民幣2.2百萬元，並隨後於二零一九財年收取該等款項；及(ii)被貿易應收款項減值虧損增加人民幣1.4百萬元抵銷。

## 財務資料

### 融資收入淨額

我們的融資收入淨額由二零一七財年的人民幣1.0百萬元減少人民幣0.2百萬元至二零一八財年的人民幣0.8百萬元，主要由於(i)合同負債的利息開支增加人民幣1.3百萬元；(ii)租賃負債的利息開支增加人民幣0.1百萬元；及(iii)被按攤銷成本計量的金融資產的利息收入增加人民幣1.2百萬元抵銷。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一七財年的人民幣4.9百萬元增加61.2%至二零一八財年的人民幣7.9百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加(大致上與我們的業務增長一致)，以致應付即期中國企業所得稅由二零一七財年的人民幣6.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣8.6百萬元。我們的實際所得稅率由二零一七財年的26.0%上升至二零一八財年的27.4%，主要由於二零一八財年所產生的不可扣減開支較多及未確認的稅項虧損較多。

### 年內溢利及純利率

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一七財年的人民幣14.0百萬元增加49.3%至二零一八財年的人民幣20.9百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的純利率維持相對穩定，分別為16.6%及15.7%。

### 綜合財務狀況表選定項目的說明

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	4,623	27,390	23,939	23,000
無形資產	370	349	337	311
使用權資產	1,173	880	500	375
投資物業	3,638	2,670	1,702	1,218
於合營企業的投資	–	2,423	1,284	1,454
遞延稅項資產	2,278	3,000	3,007	3,254
	<u>12,082</u>	<u>36,712</u>	<u>30,769</u>	<u>29,612</u>

## 財務資料

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	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	–	27	284	199
合同資產	–	–	7,599	11,169
貿易及其他應收款項	18,692	64,495	33,669	52,499
受限制銀行結餘	3,175	3,591	5,778	6,350
現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	152,822
	<u>90,413</u>	<u>133,977</u>	<u>184,889</u>	<u>223,039</u>
<b>流動負債</b>				
合同負債	14,383	45,772	40,483	43,160
承租人墊款	404	172	384	375
貿易及其他應付款項	40,199	100,042	74,819	98,059
租賃負債	869	2,177	2,064	2,132
撥備	341	443	–	–
即期稅項	3,837	9,209	10,513	8,527
	<u>60,033</u>	<u>157,815</u>	<u>128,263</u>	<u>152,253</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	30,380	(23,838)	56,626	70,786
<b>總資產減流動負債</b>	42,462	12,874	87,395	100,398

## 財務資料

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
合同負債	11,432	2,026	2,543	-
租賃負債	4,805	2,957	913	109
撥備	443	-	-	-
	<u>16,680</u>	<u>4,983</u>	<u>3,456</u>	<u>109</u>
<b>資產淨值</b>	<u>25,782</u>	<u>7,891</u>	<u>83,939</u>	<u>100,289</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	-	-	7	7
儲備	25,782	7,891	83,338	99,528
<b>本公司權益股東應佔</b>				
權益總額	25,782	7,891	83,345	99,535
非控股權益	-	-	594	754
<b>權益總額</b>	<u><u>25,782</u></u>	<u><u>7,891</u></u>	<u><u>83,939</u></u>	<u><u>100,289</u></u>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括設備及傢俱、電子設備、汽車、在建工程及租賃物業裝修。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣4.6百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣23.0百萬元。於二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，物業、廠房及設備顯著增加主要由於杭州西湖河坊街亞朵酒店在二零一八年裝飾完工。於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備減少主要由於二零一九財年扣除折舊人民幣3.9百萬元所致。於二零一九年十二月三十一日至二零二零年六月三十日，物業、廠房及設備減少主要由於扣除折舊人民幣2.0百萬元及部分被有關電子設備、在建工程及租賃物業裝修的添置人民幣1.1百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的大部分貿易應收款項來自包幹制物業管理服務，而餘下貿易應收款項來自非業主增值服務、社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。下表概述客戶須就各業務分部支付服務費的時間：

分部	付款時間
物業管理服務	一般而言，客戶須於獲移交物業之前支付未來12個月的物業管理費(各為「繳費期間」)。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。
非業主增值服務	<ul style="list-style-type: none"><li>就諮詢服務而言，客戶通常須支付未來三至六個月的服務費。</li><li>就銷售協助服務而言，客戶通常須每月付款。</li><li>就交付前服務而言，客戶通常須於訂立服務合同及我們交付服務後支付服務費。</li></ul>
社區增值服務	<ul style="list-style-type: none"><li>就物業維修及養護服務而言，客戶通常須於服務完成後支付服務費。</li><li>就廢物清潔服務而言，客戶通常須於我們提供服務前預付服務費。</li><li>就收取公用事業費用服務而言，客戶通常須每月付款。</li><li>就裝修裝飾服務而言，客戶通常須在訂立服務合同前作出預付款，除非服務費根據合作協議由房地產開發商承擔。</li><li>就社區空間服務而言，客戶通常須提前預付下一年的服務費。</li></ul>
酒店業務	<ul style="list-style-type: none"><li>就房間收費而言，除非客戶已作出預付款，否則客戶通常須於退房時悉數付款。</li><li>就租賃位於酒店物業內的商業購物商場而言，客戶通常須於訂立租賃協議後每季支付租金。</li><li>就食品及飲料以及配套服務而言，除非客戶已作出預付款，否則客戶通常須於退房時悉數付款。</li></ul>
長租公寓業務	<ul style="list-style-type: none"><li>一般而言，客戶須在訂立租賃協議後每季或每月支付租金。</li></ul>

## 財務資料

下表載列預付款項收益佔按業務分部(我們通常要求客戶提前支付服務費)劃分總收益的百分比詳情：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首六個月
	預付 款項收益 佔總收益的 百分比	預付 款項收益 佔總收益的 百分比	預付 款項收益 佔總收益的 百分比	預付 款項收益 佔總收益的 百分比
	%	%	%	%
物業管理服務	9.7%	10.8%	15.7%	16.2%
非業主增值服務				
諮詢服務	0%	2.5%	45.6%	21.1%
社區增值服務				
廢物清潔服務	100.0%	100.0%	100.0%	0%
裝修裝飾服務	不適用	不適用	75.0%	30.1%
社區空間服務	53.1%	66.0%	62.6%	53.9%

我們通常要求客戶提前結算物業管理服務、諮詢服務、廢物清潔服務、裝修裝飾服務及社區空間服務的服務費。然而，於往績記錄期間，我們自上述業務分部所得收益中大部分並非確認為來自客戶的預付款項。特別是於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，物業管理服務收益中僅有9.7%、10.8%、15.7%及16.2%確認為來自客戶根據物業管理協議條款作出的預付款項。而業主出於個人偏好及便利性考慮，不遵守物業管理服務協議的條款，傾向於在一年的最後一個季度末前後結清物業管理費，符合中指院資料所反映的中國行業常規。

儘管如上所述，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們物業管理費的收繳率按我們實際收取的物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算，分別約為87.1%、83.9%、88.4%及62.2%。日後，董事確認，我們計劃透過(i)為收取逾期物業管理費設定內部目標；(ii)定期檢討在管物業的物業管理費收繳率；(iii)透過實施花紅及獎勵計劃，鼓勵僱員積極收回尚未收回的物業管理費；及(iv)通過短訊及專人通知等渠道向住戶發送定期付款提示，以進一步提高物業管理費的收繳率。

## 財務資料

下表載列於所示日期按業務分部劃分的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	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	8,095	59.8	11,162	51.4	10,584	61.9	28,081	76.2
非業主增值服務	4,952	36.6	8,544	39.3	4,488	26.2	6,169	16.7
社區增值服務	495	3.6	762	3.5	404	2.4	1,163	3.2
其他業務								
酒店業務	-	-	1,145	5.2	1,615	9.4	1,444	3.9
長租公寓業務	-	-	124	0.6	11	0.1	-	-
總計	<u>13,542</u>	<u>100.0</u>	<u>21,737</u>	<u>100.0</u>	<u>17,102</u>	<u>100.0</u>	<u>36,857</u>	<u>100.0</u>

下表列示於所示日期按類別劃分的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	5,526	9,187	2,276	9,969
第三方	<u>10,420</u>	<u>17,351</u>	<u>20,092</u>	<u>33,412</u>
總計	15,946	26,538	22,368	43,381
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(2,404)</u>	<u>(4,801)</u>	<u>(5,266)</u>	<u>(6,524)</u>
總計	<u>13,542</u>	<u>21,737</u>	<u>17,102</u>	<u>36,857</u>

## 財務資料

扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由二零一七年十二月三十一日人民幣15.9百萬元增加至二零一八年十二月三十一日人民幣26.5百萬元，主要由於我們在管總建築面積以及諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務項目數目出現與業務增長一致的增加，使來自第三方及關聯方的貿易應收款項增加。扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日人民幣26.5百萬元減少至二零一九年十二月三十一日人民幣22.4百萬元，主要由於我們積極收繳令周轉更快，從而使應收關聯方貿易款項減少，而該減少由擴大業務規模引致的貿易應收款項增加部分抵銷。扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣22.4百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣43.4百萬元，主要由於以下合併影響：(i)物業管理服務收益增加及(ii)中國業主及住戶的付款模式，而根據中指院的數據，有關款項一般大概於每年的最後一季結清。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項平均周轉日數：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首六個月
貿易應收款項周轉日數 <sup>(1)</sup>	42	48	32	42
貿易應收款項及合同資產周 轉日數 <sup>(2)</sup>	42	48	38	57

於二零一七財年及二零一八財年，我們的貿易應收款項周轉日數維持相對穩定。貿易應收款項周轉日數由二零一八財年的48日減少至二零一九財年的32日，主要由於我們在二零一九財年積極收繳加快周轉，使得應收關聯方貿易款項減少。我們的貿易應收款項周轉日數由二零一九財年的32日增加至二零二零年首六個月的42日，主要由於貿易應收款項增加及業主往往延遲至一年的最後一季前後結清物業管理費。

在計算貿易應收款項周轉日數時，經計及合同資產後，我們於二零一七財年及二零一八財年的貿易應收款項及合同資產周轉日數將分別為42日及48日，與相關期間的貿易應收款項周轉日數一致，而由於僅自二零一九財年起確認合同資產，我們於二零一九財年的貿易應收款項及合同資產周轉日數將為38日，而於二零二零年首六個月為57日，較二零一九財年的貿易應收款項周轉日數32日及二零二零年首六個月的42日為長。有關合同資產的詳情，請參閱本節「—合同資產」一段。

附註：

- (1) 貿易應收款項周轉日數按有關期間的貿易應收款項淨額期初及期末結餘平均數除以有關期間的收益再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。
- (2) 貿易應收款項及合同資產周轉日數按有關期間的貿易應收款項淨額及合同資產期初及期末結餘平均數總和除以有關期間的收益再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。



## 財務資料

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，按收益確認日期的貿易應收款項(扣除貿易應收款項減值撥備)賬齡分析如下：

	關聯方				獨立第三方				總計			
	於十二月三十一日		於六月三十日		於十二月三十一日		於六月三十日		於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
人民幣千元												
0至30日	2,453	4,828	1,564	3,496	2,065	3,070	3,341	5,516	4,518	7,898	4,905	9,012
31至90日	1,324	1,927	506	3,922	1,292	2,042	4,116	8,768	2,616	3,969	4,622	12,690
91至180日	643	1,588	206	2,061	1,690	2,494	2,610	7,332	2,333	4,082	2,816	9,393
181至365日	1,043	781	-	490	2,169	3,990	3,602	2,417	3,212	4,771	3,602	2,907
一至兩年	26	-	-	-	800	954	1,157	2,855	826	954	1,157	2,855
兩年以上	37	63	-	-	-	-	-	-	37	63	-	-
總計	<u>5,526</u>	<u>9,187</u>	<u>2,276</u>	<u>9,969</u>	<u>8,016</u>	<u>12,550</u>	<u>14,826</u>	<u>26,888</u>	<u>13,542</u>	<u>21,737</u>	<u>17,102</u>	<u>36,857</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貿易應收款項減值撥備分別達人民幣2.4百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣6.5百萬元，為根據按貿易應收款項賬齡進行的集體組別評估計算得出。概無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於各期間結束時，概無已逾期但未減值的貿易應收款項。

就應收第三方的貿易應收款項而言，我們按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備(使用撥備矩陣計算得出)。我們認為，當於報告期間物業管理及其他服務費的收繳率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，即屬發生違約事件。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於六個月內結清。我們已釐定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據全期預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率微乎其微。

於二零二零年七月三十一日，我們於二零二零年六月三十日的貿易應收款項中的人民幣4.0百萬元或9.2%其後已結清，其中人民幣1.5百萬元或37.5%及人民幣2.5百萬元或62.5%分別收取自關聯方及獨立第三方。

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列我們於所示日期其他應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
				六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	1,616	31,157	4,717	3,422
應收一名第三方貸款及利息	–	3,538	–	–
按金	330	921	2,680	3,454
預付款項	462	609	3,020	5,046
可收回增值稅	326	2,157	1,725	1,600
其他	2,416	4,376	4,425	2,120
<b>總計</b>	<b>5,150</b>	<b>42,758</b>	<b>16,567</b>	<b>15,642</b>

我們的其他應收款項主要包括應收關聯方款項、應收第三方貸款及利息、按金、預付款項、可收回增值稅以及其他款項(主要包括代表第三方房地產開發商支付的物業管理服務成本、就出售於合都代理50%股權的應收款項及代業主委員會支付的現金)。我們的其他應收關聯方款項主要包括應收宋都控股及宋都陽光幼兒園的貸款及利息以及就物業管理服務項目支付予宋都股份集團合營企業的履約保證金。有關我們提供予宋都控股及宋都陽光幼兒園的貸款詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」一段。

我們的其他應收款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣5.2百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣42.8百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方款項增加人民幣29.5百萬元，其中提供予關聯方的貸款結餘增加人民幣27.6百萬元及應收關聯方利息增加人民幣2.3百萬元，並由代關聯方支付的物業管理服務成本還款人民幣0.4百萬元抵銷；(ii)應收第三方貸款及利息增加人民幣3.5百萬元，其中提供予第三方的貸款結餘增加人民幣3.4百萬元及應收第三方利息增加人民幣0.1百萬元；及(iii)由於法院於二零一八年十二月作出判決，我們有權收回與未清償應收款項有關的減值虧損，故應收第三方房地產開發商(於二零一六年五月進入清盤程序)的款項增加導致其他款項增加人民幣2.0百萬元。

## 財務資料

我們的其他應收款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣42.8百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣16.6百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方款項減少人民幣26.4百萬元，其中由於償還貸款及應收利息，提供予關聯方的貸款結餘減少人民幣27.6百萬元及應收利息減少人民幣3.6百萬元；(ii)應收第三方貸款及利息因第三方償還貸款及應收利息而減少人民幣3.5百萬元；及部分由(iii)預付款項因預付[編纂]而增加人民幣[編纂]元抵銷。

我們的其他應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣16.6百萬元減少至二零二零年六月三十日的人民幣15.6百萬元，主要歸因於(i)其他因獨立第三方杭州泰雄投資管理有限公司於二零二零年首六個月結清合都代理50%股權的代價人民幣2.5百萬元而減少人民幣2.3百萬元；及部分由(ii)按金因預付投標保證金增加0.8百萬元而增加人民幣0.8百萬元所抵銷。

### 應收第三方貸款及利息

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，我們分別向第三方杭州心陽教育諮詢有限公司(「心陽教育」)提供貸款零、人民幣3.4百萬元及人民幣0.5百萬元。同期，心陽教育分別向我們償還貸款零、零及人民幣3.9百萬元。

心陽教育主要於杭州從事提供學前教育服務，其於最後可行日期為宋都陽光幼兒園的股東之一。由於心陽教育營運資金短缺，本集團與心陽教育達成協議，本集團(作為宋都陽光幼兒園當時的股東之一)將出資約人民幣3.4百萬元用於代表心陽教育成立宋都陽光幼兒園的幼兒園校區，年利率自付款之日起為7.5%。於二零一八年三月至二零一八年八月，我們代表心陽教育結清上述費用。此外，我們於二零一九財年向心陽教育提供約人民幣0.5百萬元的貸款，作為宋都陽光幼兒園的幼兒園校區裝修費用的出資，年利率為7.5%(統稱「心陽教育貸款」)。

心陽教育貸款的本金及應計利息已於二零一九年十月之前償還，我們於二零一九年十二月三十一日及直至最後可行日期不再向心陽教育提供任何貸款。就董事所深知，心陽教育貸款的還款資金來源為其內部資源。

除上文所披露者外，就董事所深知，心陽教育與本公司、附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間過往或現時概無關係(家庭、僱傭、業務、融資或其他)，並於最後可行日期為獨立第三方。

## 財務資料

### 合同資產

我們的合同資產主要指於物業向個別業主出售前向宋都控股集團(代表個別業主)提供的裝修裝飾服務賺取的收益。根據本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段詳列的合作協議，代價將：i)於簽署物業銷售協議時向個別業主收取，或自簽署物業銷售協議日期起計12個月內向宋都控股集團收取(如個別業主未就售出單位支付服務費)；或ii)自與宋都控股集團就未售出單位簽署合作協議之日起計12個月內向宋都控股集團收取。我們的合同資產由二零一八年十二月三十一日的零增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣7.6百萬元，並進一步增加至二零二零年六月三十日的人民幣11.2百萬元，主要由於我們於二零一九財年及二零二零年首六個月進行裝修裝飾工程，且預期合同資產金額於一年內收回。由於我們並無就於二零一七財年及二零一八財年開展的裝修裝飾工程訂立任何合作協議，我們並無於二零一七財年及二零一八財年確認任何合同資產。

於二零二零年七月三十一日，於二零二零年六月三十日的合同資產人民幣1.9百萬元或17.0%其後獲證明。

### 受限制銀行結餘

受限制銀行結餘主要包括我們作為社區增值服務業務一部分而代表業主委員會收取的公共區域租金費用、停車位租金費用、廣告公司廣告投放費及電信公司租金費用的所得現金。於我們的物業管理服務業務中，由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難，我們代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。受限制銀行結餘由二零一七年十二月三十一日的人民幣3.2百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣3.6百萬元，及進一步增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣5.8百萬元及二零二零年六月三十日的人民幣6.4百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加。

### 現金及現金等價物

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣68.5百萬元、人民幣65.9百萬元、人民幣137.6百萬元及人民幣152.8百萬元。我們的現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日的人民幣68.5百萬元減少至二零一八年十二月三十一日的人民幣65.9百萬元，主要由於向關聯方及一名第三方償還大量貸款金額，惟與二零一七財年相比則關聯方及一名第三方償還相對較少貸款金額。我們的現金及現金等價物於二零一九年十二月三十一日增加至人民幣137.6百萬元，主要由於關聯方及一名第三方於二零一九財年償還大額貸款。我們的現金及現金等價物於二零二零年六月三十日進一步增加至人民幣152.8百萬元，主要由於(i)經營活動產生現金淨額人民幣13.8百萬元；及(ii)投資活動產生現金淨額人民幣2.3百萬元，主要歸因於期內出售於合都代理的股權所得款項。

## 財務資料

### 合同負債

我們的合同負債主要指自客戶收取的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務預付款。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的合同負債分別為人民幣25.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元。我們的合同負債由二零一七年十二月三十一日的人民幣25.8百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣47.8百萬元，主要由於若干物業買家與我們在二零一八財年訂立裝修裝飾協議，而此後我們於二零一八財年已收取物業買家就購買裝修裝飾服務預付的款項人民幣13.0百萬元。我們的合同負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣47.8百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣43.0百萬元，主要由於(i)主要由於社區增值服務收取的預付款項減少人民幣16.8百萬元，主要因為二零一九財年確認裝修裝飾服務收益人民幣27.3百萬元；被(ii)物業管理服務收取的預付款項增加人民幣2.0百萬元及(iii)非業主增值服務收取的預付款項增加人民幣10.0百萬元所抵銷。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，我們的合同負債維持相對穩定，分別為人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，合同負債的非即期部分分別為人民幣11.4百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零，佔同日合同負債總額的44.3%、4.2%、5.9%及零。合同負債的非即期部分主要來自向新開發物業單位買家收取的預付裝修裝飾服務費，該等買家在與宋都股份集團訂立物業銷售協議後已與我們訂立裝修裝飾協議。就該等新開發的物業單位而言，我們一般在訂立裝修裝飾協議後的六至25個月內開始裝修裝飾工程，此乃由於中國法律規定我們在交付物業單位後方可開始裝修裝飾工程。倘我們於開始裝修裝飾工程前超過12個月收取預付服務費，該預付服務費分類為合同負債的非即期部分。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指自分包商購買清潔、保安、養護及園藝服務等服務的採購額，以及我們就日常業務過程中自供應商購買商品及服務(包括購買材料及公用事業服務)的付款責任。我們的供應商通常授予我們介乎七日至二十日的信貸期。

## 財務資料

下表列示於所示日期的貿易應付款項明細：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方	4,206	18,128	26,274	45,732
關聯方	-	932	327	618
	<u>4,206</u>	<u>19,060</u>	<u>26,601</u>	<u>46,350</u>

我們的貿易應付款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣4.2百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣19.1百萬元，主要由於(i)應付分包費用增加，增幅與二零一八財年的業務增長一致及(ii)二零一八年十月開業的酒店裝修成本增加。我們的貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣19.1百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣26.6百萬元，主要由於裝修裝飾工程的分包費用增加，該增幅與二零一九財年的裝修裝飾服務收益增幅一致。我們的貿易應付款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣46.4百萬元，主要由於分包費用增加，增幅與業務增長一致。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們因裝修酒店產生的貿易應付款項分別為人民幣0.1百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.3百萬元，佔貿易應付款項約2.4%、25.7%、13.2%及7.1%。下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉日數：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首六個月
貿易應付款項周轉日數	<u>31</u>	<u>45</u>	<u>53</u>	<u>79</u>

附註：

- (1) 貿易應付款項周轉日數按於相關期間貿易應付款項期初及期末平均結餘除以相關期間的銷售成本再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。

我們的貿易應付款項周轉日數由二零一七財年的31日增加至二零一八財年的45日，主要由於二零一八財年產生的高額酒店裝飾開支涉及較長信貸期所致。我們的貿易應付款項周轉日數由二零一八財年的45日增加至二零一九財年的53日。其主要由於二零一九財年最後一季外包裝修裝飾工程增加所致。我們的貿易應付款項周轉日數由二零一九財年的53日增加至二零二零年首六個月的79日，主要歸因於尚未就一名分包商於一項物業提供的裝修裝飾服務進行竣工驗收，導致二零二零年六月三十日仍有大量尚未償還貿易應付款項。

## 財務資料

下表載列於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日按發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
				六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	3,124	15,588	19,925	36,519
61至180日	39	2,618	1,437	2,130
181至365日	284	143	544	2,989
一至兩年	37	175	4,001	3,948
兩至三年	196	9	158	101
三年以上	526	527	536	663
總計	<u>4,206</u>	<u>19,060</u>	<u>26,601</u>	<u>46,350</u>

於二零二零年七月三十一日，我們於二零二零年六月三十日的貿易應付款項中的人民幣6.5百萬元或14.0%其後已結清。

### 其他應付款項

下表載列於所示日期我們的其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
				六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項	–	36,841	1,711	2,466
按金	6,299	5,670	4,984	4,850
應付其他稅項及費用	2,629	5,505	3,402	2,533
應計工資及其他福利	9,198	11,963	14,071	12,598
代表業主委員會收取的現金	3,175	3,591	5,778	6,350
來自住戶的暫時收款	14,229	15,435	17,811	21,683
其他	463	1,977	461	1,229
總計	<u>35,993</u>	<u>80,982</u>	<u>48,218</u>	<u>51,709</u>

## 財務資料

我們的其他應付款項主要包括應付關聯方款項、按金、應付其他稅項及費用、應計工資及其他福利、代表業主委員會收取的現金、來自住戶的暫時收款及其他。該等項目中，按金主要指於裝修期間自業主收取的按金。應計工資及其他福利與我們的僱員薪金及相關支出有關。來自住戶的暫時收款指代表公用事業公司自住戶收取的公用事業收費。我們的其他應付關聯方款項主要包括為重組收購宋都物業股權而應付宋都控股的代價。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及發展—重組」一段。應付關聯方款項為無抵押及免息。

我們的其他應付款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣36.0百萬元增加人民幣45.0百萬元至二零一八年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項增加約人民幣36.8百萬元，主要由於為重組收購宋都物業股權而應付宋都控股的代價；(ii)應付其他稅項及費用增加約人民幣2.9百萬元，與收益增長一致；(iii)應計工資及其他福利增加約人民幣2.8百萬元，原因是為業務擴張而增加員工人數及(iv)其他增加約人民幣1.5百萬元，原因是就應付代價人民幣1.9百萬元向源瑞轉讓於宋都物業的5%股權及由其他應付雜費減少人民幣0.4百萬元抵銷。

我們的其他應付款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元減少人民幣32.8百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣48.2百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項減少約人民幣35.1百萬元。其主要由於宋都控股就重組收購宋都物業的股權所償付的代價人民幣36.8百萬元，惟部分由(ii)來自住戶的暫時收款增加約人民幣2.4百萬元抵銷，此乃由於截至同日我們的在管物業數目由22項增加至29項。

我們的其他應付款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣48.2百萬元增加人民幣3.5百萬元至二零二零年六月三十日的人民幣51.7百萬元。其主要歸因於來自住戶的暫時收款因我們於同日的在管物業數目由29項增加至33項而增加約人民幣3.9百萬元。

### 保留溢利

本集團於二零一七年一月一日錄得保留溢利人民幣5.5百萬元。我們於往績記錄期間開始時的保留溢利遠低於我們二零一七財年的純利人民幣14.0百萬元。其主要由於(i)宋都物業於截至二零一六年十二月三十一日止年度分派股息約人民幣12.3百萬元；及(ii)我們於往績記錄期間前錄得的收益大幅下降。



## 財務資料

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，我們的收益分別為人民幣33.9百萬元、人民幣49.8百萬元及人民幣60.9百萬元。我們於往績記錄期間前錄得的收益大幅下降，原因為於宋都地產在二零一六年十二月出售於宋都物業的全部股權前，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，我們毋須向由宋都股份集團開發並由我們管理的未售出物業單位及未售出停車位(分別位於四項、四項及六項物業)提供物業管理服務。根據就各項物業訂立的合作協議，經宋都股份集團與我們協定，該等未售出物業單位及未售出停車位的物業管理服務將由宋都地產安排，且宋都地產售出該等物業單位及停車位後須向我們支付物業管理費。為說明宋都股份集團與本集團的明確業務區分，自宋都地產二零一六年十二月出售宋都物業的全部股權後，我們就各項物業與宋都股份集團訂立補充協議及開始就未售出物業單位及未售出停車位收取物業管理費。董事估計，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，未售出物業單位及未售出停車位的物業管理費將分別為人民幣8.8百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣7.6百萬元。

就此而言，我們已委聘稅務顧問，以評估於往績記錄期間前因上述安排導致的潛在稅務風險。由於在二零一六年十二月轉讓於宋都物業的全部股權前，我們毋須向未售出物業單位及未售出停車位提供物業管理服務，且該等未售出物業單位及未售出停車位由宋都股份集團而非我們管理，故我們並無權利就該等未售出物業單位及未售出停車位收取物業管理服務費。稅務顧問認為，相關稅務機關很有可能不會確定有關未售出物業單位及未售出停車位會產生稅項責任。

此外，於往績記錄期間收益下跌亦歸因於在管物業數目減少及在管建築面積減少。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們分別管理13項、13項及16項物業，在管總建築面積分別約為2.3百萬平方米、2.4百萬平方米及2.6百萬平方米。

受益於我們於往績記錄期間的年內溢利，我們的保留溢利由二零一七年一月一日的人民幣5.5百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣68.1百萬元。我們的保留溢利由二零一九年十二月三十一日的人民幣68.1百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣84.3百萬元，主要由於二零二零年首六個月期內溢利。

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月 三十日	於 二零二零年 七月 三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年		
	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)
<b>流動資產</b>					
存貨	-	27	284	199	184
合同資產	-	-	7,599	11,169	9,236
貿易及其他應收款項	18,692	64,495	33,669	52,499	59,099
受限制銀行結餘	3,175	3,591	5,778	6,350	6,809
現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	152,822	151,546
	<u>90,413</u>	<u>133,977</u>	<u>184,889</u>	<u>223,039</u>	<u>226,874</u>
<b>流動負債</b>					
合同負債	14,383	45,772	40,483	43,160	45,812
承租人墊款	404	172	384	375	387
貿易及其他應付款項	40,199	100,042	74,819	98,059	98,598
租賃負債	869	2,177	2,064	2,132	2,325
撥備	341	443	-	-	-
即期稅項	3,837	9,209	10,513	8,527	3,313
	<u>60,033</u>	<u>157,815</u>	<u>128,263</u>	<u>152,253</u>	<u>150,435</u>
<b>流動資產/(負債)淨額</b>	30,380	(23,838)	56,626	70,786	76,439

## 財務資料

我們於二零二零年七月三十一日錄得流動資產淨值人民幣76.4百萬元，而二零二零年六月三十日則錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加(根據中指院的數據，業主往往延遲至每年的最後一季前後結清物業管理費)而增加人民幣6.6百萬元；(ii)即期稅項因二零二零年七月的稅項付款而減少人民幣5.2百萬元；及部分由下列各項所抵銷：(iii)合同負債增加人民幣2.7百萬元(主要由於(1)非業主增值服務收取的預付款項增加人民幣1.7百萬元；(2)物業管理服務收取的預付款項增加人民幣1.6百萬元；及被(3)社區增值服務收取的預付款項減少人民幣0.9百萬元)；及(iv)合約資產因在二零二零年七月已認證的合約資產金額而減少人民幣1.9百萬元所抵銷。

我們於二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，而二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加(根據中指院的數據，業主往往延遲至每年的最後一季前後結清物業管理費)而增加人民幣18.8百萬元；(ii)現金及現金等價物因期內純利增加而增加人民幣15.3百萬元；(iii)合同資產因二零二零年首六個月根據裝修裝飾協議履約而增加人民幣3.6百萬元；及部分由(iv)貿易及其他應付款項因分包成本出現與業務增長一致令貿易應付款項增加而增加人民幣23.2百萬元所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於(i)二零一九財年關聯方及一名第三方償還貸款及利息金額龐大導致現金及現金等價物增加人民幣71.7百萬元；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣25.2百萬元，此乃由於就為重組而收購宋都物業股權向宋都控股清償代價人民幣36.8百萬元，並部分由裝修裝飾工程的分包成本增加所致的貿易應付款項增加人民幣7.5百萬元抵銷；(iii)二零一九財年履行裝修裝飾協議導致合同資產增加人民幣7.6百萬元；(iv)合同負債減少人民幣5.3百萬元，此乃由於二零一九財年就裝修裝飾服務確認的收益數額龐大；(v)受限制銀行結餘增加人民幣2.2百萬元，原因為我們管理的物業數目增加；及(vi)貿易及其他應收款項減少人民幣30.8百萬元部分抵銷，此乃由於關聯方及一名第三方償還貸款及利息以及我們物業管理服務貿易應收款項的收繳率由二零一八財年的83.9%增至二零一九財年的88.4%。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，而於二零一七年十二月三十一日錄得流動資產淨值人民幣30.4百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。

## 財務資料

### 流動資金及資金來源

我們的現金主要用於為營運資金及其他經常開支撥資。於往績記錄期間，我們的主要流動資金來源是經營活動現金流量。在可預見未來，我們預計經營活動所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，且我們可使用部分[編纂][編纂]為我們的部分資本需求提供資金。

### 現金流量

下表載列於所示期間綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	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
經營活動產生／(所用)					
現金淨額	48,410	48,764	36,958	(23,034)	13,799
投資活動(所用)／產生					
現金淨額	(4,584)	(50,512)	34,895	(31,399)	2,303
融資活動所用現金淨額	(170)	(934)	(132)	(1,281)	(839)
外匯變動影響	—	—	(26)	—	—
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
期初現金及現金等價物	24,890	68,546	65,864	65,864	137,559
期末現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	10,150	152,822

### 經營活動

我們經營活動產生的現金主要包括我們提供物業管理服務及增值服務所收取的費用。經營活動產生的現金流量反映(i)就非現金及非經營性項目(如折舊、融資收入及成本、出售收益或虧損淨額、應佔合營企業或一間聯營公司的溢利或虧損以及貿易及其他應收款項減值虧損)作出調整的除所得稅前溢利，(ii)營運資金變動(如存貨、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合同負債、受限制現金變動)的影響；及(iii)已付所得稅。

## 財務資料

於二零二零年首六個月，經營活動產生的現金淨額為人民幣13.8百萬元，即我們的除稅前溢利人民幣22.5百萬元及部分由中國企業所得稅人民幣8.4百萬元所抵銷。

於二零一九財年，經營活動產生的現金淨額為人民幣37.0百萬元，即除稅前溢利為人民幣46.5百萬元，其已經使用權資產折舊人民幣0.3百萬元調整；並部分由合同資產以及貿易及其他應收款項增加人民幣9.7百萬元抵銷。

於二零一八財年，經營活動產生的現金淨額為人民幣48.8百萬元，即除稅前溢利為人民幣28.8百萬元，其已經合同負債以及貿易及其他應付款項增加人民幣34.6百萬元調整，並部分由貿易及其他應收款項增加人民幣12.6百萬元抵銷。

於二零一七財年，經營活動產生的現金淨額為人民幣48.4百萬元，即除稅前溢利人民幣18.9百萬元，其已經合同負債以及貿易及其他應付款項增加人民幣38.3百萬元調整，並部分由貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元抵銷。

### 投資活動

投資活動所用／產生的現金主要反映貸款予關聯方及一名第三方付款以及收購物業、廠房及設備付款。投資活動產生的現金主要包括應收關聯方貸款結餘還款。

於二零二零年首六個月，投資活動產生的現金淨額為人民幣2.3百萬元，主要歸因於出售於一間合營企業的投資所得款項人民幣2.5百萬元。

於二零一九財年，投資活動產生的現金淨額為人民幣34.9百萬元，主要歸因於關聯方及一名第三方償還貸款人民幣161.2百萬元以及已收利息人民幣6.9百萬元，其部分由貸款予關聯方及一名第三方人民幣130.2百萬元抵銷。

於二零一八財年，投資活動所用現金淨額為人民幣50.5百萬元，主要歸因於貸款予關聯方及一名第三方人民幣38.0百萬元、收購物業、廠房及設備付款人民幣17.5百萬元。

於二零一七財年，投資活動所用現金淨額為人民幣4.6百萬元，主要歸因於採購物業、廠房及設備付款人民幣4.8百萬元，其部分由已收利息人民幣0.2百萬元抵銷。

### 融資活動

融資活動所用現金主要包括已付租賃租金本金部分、已付租賃租金的利息部分以及來自非控股股東的出資。

於二零二零年首六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣0.8百萬元，主要歸因於已付租賃租金人民幣0.8百萬元。

## 財務資料

於二零一九財年，融資活動所用現金淨額為人民幣0.1百萬元，主要歸因於(i)發行股份所得款項人民幣40.3百萬元；(ii)來自非控股股東的出資人民幣0.5百萬元；部分由(iii)重組所產生視作分派人民幣38.8百萬元；及(iv)已付租賃租金本金部分人民幣1.9百萬元抵銷。

於二零一七財年及二零一八財年，融資活動所用現金淨額分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.9百萬元，主要歸因於二零一七財年及二零一八財年已付租賃租金本金部分分別為人民幣68,000元及人民幣0.5百萬元以及二零一七財年及二零一八財年已付租賃租金利息部分分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元。

### 營運資金

考慮到[編纂]估計[編纂]及營運產生的現金流量，董事相信至少自本文件日期起未來十二個月內，我們有充足營運資金以滿足當前及未來的現金需求。

### 債務

於二零二零年七月三十一日，我們的租賃負債總額為人民幣2.4百萬元，分別包括即期及非即期租賃負債人民幣2.3百萬元及人民幣0.1百萬元。於二零二零年七月三十一日，我們的租賃負債來自根據國際財務報告準則第16號確認使用權資產及相關租賃負債。除上述者外，我們並無銀行融資、未償還銀行借款或任何已發行而尚未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債(一般商業匯票除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。於二零二零年七月三十一日，我們亦無任何未動用銀行融資。此外，本集團並無任何重大融資計劃，亦無任何可能影響本集團於最後可行日期承擔額外債務或股權融資的能力的重大契諾或承諾。

### 資產負債表外安排

於二零二零年七月三十一日(即最近期財務報表日期)及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 關聯方交易

倘一方在作出財務及營運決策時能直接或間接控制另一方或對另一方施加重大影響，則各方被視為有關聯。倘各方受共同控制，彼等亦被視為有關聯。本集團主要管理人員及其近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一附註28。

## 財務資料

### 重大關聯方交易

下表載列於往績記錄期間我們重大關聯方交易的詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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)					
物業管理服務及相應增值服務：					
(i) 物業管理服務					
– 宋都控股集團	9,383	11,026	24,810	10,191	10,676
– 宋都控股的聯營公司及合營企業	1,740	1,232	1,039	365	331
– 宋都陽光幼兒園	–	–	72	36	–
(ii) 非業主增值服務					
– 宋都控股集團	9,128	30,515	40,171	18,517	26,748
– 宋都控股的聯營公司及合營企業	1,961	8,202	7,077	3,596	4,472
(iii) 物業單位的裝修裝飾					
– 宋都控股集團	–	–	7,599	663	7,798
(iv) 其他社區增值服務					
– 宋都控股集團	2,280	3,905	6,535	4,825	3,543
– 宋都控股的聯營公司及合營企業	–	–	10	9	–
酒店業務服務					
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：					
– 宋都控股集團	–	–	57	42	48
– 宋都控股的聯營公司及合營企業	–	–	–	–	1
(ii) 支付予以下公司的可變租賃開支：					
– 宋都控股集團	–	921	3,843	1,743	626
長租公寓業務					
來自以下公司的租金收入：					
– 宋都控股集團	–	–	238	119	–

## 財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
寫字樓及員工宿舍租賃					
(i) 向以下公司購買使用權資產：					
— 宋都控股集團	1,466	-	-	-	-
(ii) 租賃負債的利息開支：					
— 宋都控股集團	102	84	62	36	17
(iii) 支付租賃負債：					
— 宋都控股集團	68	443	267	-	-
(iv) 向以下公司支付短期租賃開支：					
— 宋都控股集團	-	-	11	6	29
向以下公司購買貨品：					
— 宋都控股集團	57	147	204	144	45
關聯方貸款：					
(i) 向以下公司借出貸款：					
— 宋都控股集團	42,000	30,000	129,000	107,000	-
— 宋都陽光幼兒園	-	4,565	673	673	-
(ii) 由以下公司償還貸款：					
— 宋都控股集團	(42,000)	(7,000)	(152,000)	(78,000)	-
— 宋都陽光幼兒園	-	-	(5,238)	-	-
(iii) 利息收入：					
— 宋都控股集團	1,252	2,174	2,156	1,185	-
— 宋都陽光幼兒園	-	152	282	183	-



## 財務資料

### 提供物業管理服務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得來自向宋都控股集團及宋都控股的聯營公司及合營企業提供物業管理服務的收益分別為人民幣11.1百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣25.9百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣11.0百萬元。該等服務主要指(i)管理由宋都股份集團及其合營企業開發的未出售物業單位及(ii)管理致中和集團擁有的物業。有關宋都股份集團及致中和集團的背景，請參閱本文件「與控股股東的關係－控股股東」一段。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得來自向宋都陽光幼兒園提供物業管理服務的收益分別為零、零、約人民幣72,000元、人民幣36,000元及零。該等服務主要指向宋都陽光幼兒園營運的物業提供保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。有關宋都陽光幼兒園的背景，請參閱本文件「與控股股東的關係－控股股東」一段。

### 提供非業主增值服務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團及宋都控股的聯營公司提供非業主增值服務的收益分別為人民幣11.1百萬元、人民幣38.7百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣31.2百萬元。該等服務主要指有關宋都股份集團及其合營企業及聯營公司物業開發項目的諮詢、銷售協助及交付前服務。

### 提供社區增值服務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團及宋都控股的聯營公司及合營公司提供社區增值服務的收益分別為人民幣2.3百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣11.3百萬元。該等服務主要指與宋都股份集團及其合營企業所開發物業有關的裝修裝飾服務以及維修及養護服務。

### 酒店業務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們就酒店業務自宋都控股集團產生的收益分別為零、零、約人民幣57,000元、人民幣42,000元及約人民幣48,000元。該收益主要指就宋都股份集團及致中和集團預訂酒店客房收取的費用。

### 長租公寓業務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們就長租公寓業務自宋都控股集團產生的收益分別為零、零、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及零。該收益主要指宋都股份集團租賃長租公寓單位的租金收入。

## 財務資料

### 購買商品

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團購買的商品分別為人民幣57,000元、人民幣147,000元、人民幣204,000元、人民幣144,000元及人民幣45,000元，其產生自向致中和集團採購食品及飲料，包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶。

### 購買使用權資產

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團購買的使用權資產分別為人民幣1.5百萬元、零、零、零及零，其產生自向宋都股份集團租賃辦公室物業。

### 租賃負債的利息開支

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得應付宋都控股集團租賃負債的利息開支分別約為人民幣102,000元、人民幣84,000元、人民幣62,000元、人民幣36,000元及人民幣17,000元，其產生自向宋都股份集團租賃辦公室物業。

### 支付租賃負債

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得支付予宋都控股集團的租賃負債分別為人民幣68,000元、人民幣443,000元、人民幣267,000元、零及零，其產生自向宋都股份集團租賃辦公室物業。

### 與可變租賃付款相關的開支

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得與支付予宋都控股集團的可變租賃付款相關的開支分別為零、人民幣921,000元、人民幣3.8百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣626,000元，其產生自向宋都股份集團租賃酒店物業。

### 短期租賃開支

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團支付的短期租賃開支分別為零、零、約人民幣11,000元、人民幣6,000元及人民幣29,000元，其產生自向宋都控股集團租賃員工宿舍。

## 財務資料

### 借款及償還所提供貸款

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們向關聯方宋都控股集團分別提供貸款人民幣42.0百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣129.0百萬元、人民幣107.0百萬元及零，並向關聯方宋都陽光幼兒園分別提供貸款零、人民幣4.6百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及零。同期，已收宋都控股集團貸款還款分別為人民幣42.0百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣152.0百萬元、人民幣78.0百萬元及零，及已收宋都陽光幼兒園貸款還款分別為零、零、人民幣5.2百萬元、零及零。據宋都控股集團及宋都陽光幼兒園表示，於往績記錄期間自我們借入的貸款主要用於應付其暫時營運資金需求，而償還有關貸款的來源為其內部資源。於二零一九年十二月三十一日，我們提供貸款的本金及利息已獲全額償還。於二零一九年十二月三十一日後及直至最後可行日期，我們不再為任何關聯方提供任何貸款。

### 利息收入

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得已收關聯方宋都控股利息分別為人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣1.2百萬元及零，及已收關聯方宋都陽光幼兒園利息分別為零、人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及零。

## 財務資料

### 關聯方結餘

下表載列於所示日期的關聯方結餘：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>貿易相關</b>				
<b>貿易應收款項</b>				
—宋都控股集團	4,177	5,193	919	6,775
—宋都控股的聯營公司及合營企業	1,349	3,994	1,357	3,194
	<u>5,526</u>	<u>9,187</u>	<u>2,276</u>	<u>9,969</u>
<b>貿易應付款項</b>				
—宋都控股集團	—	932	327	618
	<u>—</u>	<u>932</u>	<u>327</u>	<u>618</u>
<b>合同資產</b>				
—宋都控股集團	—	—	7,599	11,169
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,599</u>	<u>11,169</u>
<b>合同負債</b>				
—宋都控股集團	—	2,024	15,488	9,823
	<u>—</u>	<u>2,024</u>	<u>15,488</u>	<u>9,823</u>
<b>非貿易相關</b>				
<b>其他應收款項</b>				
—宋都控股集團	1,602	26,426	1,295	—
—宋都控股的合營企業	14	14	3,422	3,422
—宋都陽光幼兒園	—	4,717	—	—
	<u>1,616</u>	<u>31,157</u>	<u>4,717</u>	<u>3,422</u>
<b>其他應付款項</b>				
—宋都控股集團	—	36,841	—	170
—宋都控股的合營企業	—	—	—	585
—綠地物業	—	—	1,711	1,711
	<u>—</u>	<u>36,841</u>	<u>1,711</u>	<u>2,466</u>
<b>租賃負債</b>				
—宋都控股集團	1,398	956	461	478
	<u>1,398</u>	<u>956</u>	<u>461</u>	<u>478</u>

## 財務資料

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應收關聯方非貿易性質款項主要包括應收宋都控股及宋都陽光幼兒園的貸款及利息，以及綠宋物業就物業管理服務項目向宋都股份集團支付的履約保證金。同日，應付關聯方非貿易性質款項主要包括就為重組而收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價，及綠宋物業應收其非控股股東上海綠地物業服務公司的款項，以分擔向宋都股份集團支付的履約保證金。

董事認為，關聯方交易按一般商業條款進行，該等條款於我們而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款，整體屬公平合理，且不會扭曲我們往績記錄業績或使過往業績無法反映我們未來表現。董事確認，除綠宋物業就一個物業管理服務項目向宋都股份集團支付的履約保證金及將根據各租賃合同付款條款結算的於二零二零年六月三十日的租賃負債結餘外，於二零二零年六月三十日所有非貿易性質的應收關聯方款項及應付關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註28。

### 有關市場風險的定性及定量披露

在日常業務過程中，我們面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

#### 利率風險

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日我們按浮動利率計息的金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。我們並無就按公平值計入損益的任何固定利率金融工具入賬。因此，於報告期末的利率變動並不會影響損益。

#### 信貸風險

我們的信貸風險主要來自銀行現金、分類為按公平值計入損益的理財產品以及貿易及其他應收款項。我們已制定信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

我們的銀行現金主要由知名金融機構持有。我們預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，並預期該等金融機構不會違約及為我們帶來虧損。

我們分類為按公平值計入損益的理財產品由知名金融機構發行。我們已確定，於往績記錄期間概無與該等理財產品有關的重大信貸風險，及該等產品並無引致任何虧損。

## 財務資料

就應收關聯方款項而言，我們已確定該等應收款項的預期信貸虧損率屬微不足道。因此，於往績記錄期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就預付款項、按金及其他應收款項(除下文所述應收若干客戶的其他應收款項外)而言，我們已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率微不足道。因此，於往績記錄期間並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就應收第三方的貿易應收款項而言，我們按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。我們認為，當於報告期間物業管理及其他服務費的收繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，且我們會預估報告期間的預期信貸虧損率。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於六個月內結清。我們已確定，該等應收款項的預期信貸虧損率屬不重大。

就貿易及其他應收款項而言，我們設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末審閱該等應收款項的可收回程度，以確保為不可收回的金額計提足夠的減值虧損。於此方面，我們的董事認為信貸風險大幅下降。

### 流動資金風險

我們持續檢討流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保我們能維持充裕的現金儲備及自主主要金融機構及/或自本集團其他公司取得充足的承諾融資額度，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表載列於各報告期末我們金融負債的剩餘合同到期日。該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率計算的利息付款，或如屬浮息，則按各報告期末的現行利率計算)及我們或須支付的最早日期釐定：

	少於一年	一至兩年	兩至五年	未貼現總額	賬面值
	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
<b>截至二零一七年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
貿易及其他應付款項	40,199	-	-	40,199	40,199
租賃負債	934	-	-	934	869
租賃負債-非即期	-	2,230	3,175	5,405	4,805
	<u>41,133</u>	<u>2,230</u>	<u>3,175</u>	<u>46,538</u>	<u>45,873</u>

## 財務資料

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	未貼現總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>截至二零一八年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	100,042	-	-	100,042	100,042
租賃負債	2,230	-	-	2,230	2,177
租賃負債-非即期	-	2,141	1,034	3,175	2,957
	<u>102,272</u>	<u>2,141</u>	<u>1,034</u>	<u>105,447</u>	<u>105,176</u>
	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	未貼現總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>截至二零一九年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	74,819	-	-	74,819	74,819
租賃負債	2,110	-	-	2,110	2,064
租賃負債-非即期	-	992	9	1,001	913
	<u>76,929</u>	<u>992</u>	<u>9</u>	<u>77,930</u>	<u>77,796</u>
	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	未貼現總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>截至二零二零年</b>					
六月三十日					
貿易及其他應付款項	98,059	-	-	98,059	98,059
租賃負債	2,157	-	-	2,157	2,132
租賃負債-非即期	-	115	-	115	109
	<u>100,216</u>	<u>115</u>	<u>-</u>	<u>100,331</u>	<u>100,300</u>

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示年度日期我們的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日 二零二零年
股本回報率 <sup>(1)</sup>	74.3%	124.1%	76.7%	不適用
總資產回報率 <sup>(2)</sup>	19.1%	15.3%	18.2%	不適用
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.5倍	0.8倍	1.4倍	1.5倍
資本負債率 <sup>(4)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用

- (1) 股本回報率按年內溢利除以各年度年初及年末總權益結餘的平均值，再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率按年內溢利除以各年度年初及年末總資產結餘的平均值，再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (4) 由於我們於往績記錄期間錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用。

### 股本回報率

股本回報率自二零一七財年的74.3%增加至二零一八財年的124.1%，主要由於重組所產生視作分派導致二零一八財年股本基礎相對較低。股本回報率自二零一八財年的124.1%下降至二零一九財年的76.7%，主要由於二零一九財年為重組發行股份導致二零一九財年的股本基礎增加。

### 總資產回報率

總資產回報率由二零一七財年19.1%減少至二零一八財年15.3%，主要歸因於二零一八財年的資產總值金額因以下原因而有所增加：(i)物業、廠房及設備因業務營運擴張而增加；及(ii)貿易及其他應收款項增加。總資產回報率自二零一八財年的15.3%上升至二零一九財年的18.2%，主要原因為二零一九財年純利增加。

### 流動比率

我們的流動比率由二零一七年十二月三十一日的1.5倍減少至二零一八年十二月三十一日的0.8倍，主要是由於二零一八財年的貿易及其他應付款項增加及合同負債增加使流動負債增加所致。我們的流動比率自二零一八年十二月三十一日的0.8倍增加至二零一九年十二月三十一日的1.4倍，主要由於貿易及其他應付款項減少以及現金及現金等價物增加所致。我們的流動比率於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日維持穩定，分別為1.4倍及1.5倍。



## 財務資料

### 資本負債率

資本負債率是按於相關日期的債務淨額除以權益總額計算。由於我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用於我們。

### 股息政策及可供分派儲備

於往績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法律及細則的前提下，本公司可有權於股東大會上宣布以任何貨幣向股東派付股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。我們的組織章程細則規定，股息僅可從溢利或自溢利中撥出的儲備派付。經股東通過普通決議案批准，並通過公司法規定的償債能力測試且遵照組織章程大綱及細則條文(如有)，則本公司可從股份溢價賬支付股息及分派。

本公司將就股份按每股基準以港元宣派股息(如有)，並將以港元派付有關股息。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件，並將須取得股東的批准，惟董事會基於我們的溢利認為進行派付合理的情況下派付的中期股息除外。

日後的股息派付亦將取決於我們從中國附屬公司收到的股息。中國法律規定僅可以從根據中國會計原則計算的純利派付股息，中國會計原則在若干方面與包括國際財務報告準則在內的其他司法權區的公認會計原則有所不同。中國法律亦要求外商投資企業將其純利的一部分留作法定儲備，不可用作現金股息分派。此外，倘附屬公司產生債務或虧損，或由於銀行信貸融資或我們或附屬公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制性契諾，我們附屬公司的分派可能受到限制。於二零二零年六月三十日，本集團根據國際財務報告準則計算有保留溢利人民幣84.3百萬元，用作可供分派予權益股東的儲備。

### [編纂]

我們將承擔的[編纂]相關[編纂]總額(包括[編纂]佣金)估計為人民幣[編纂]元(按[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍中位數計算)，其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後作為權益扣減列賬。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已於或預期於綜合損益及其他全面收益表扣除，其中約人民幣[編纂]元已於往績記錄期間之前扣除、人民幣[編纂]元已於往績記錄期間內扣除以及約人民幣[編纂]元預期於往績記錄期間結束後及[編纂]完成後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及/或其他開支現時屬估算，僅供參考，

## 財務資料

將予確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動作出調整。董事預期[編纂]將對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 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條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以闡述[編纂]對於二零二零年六月三十日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日期落實。

編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映本集團在[編纂]已於二零二零年六月三十日或任何未來日期已完成的情況下的綜合財務狀況。

	於二零二零年 六月三十日 本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂] 估計[編纂] <sup>(2)(3)</sup>	本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 <sup>(5)</sup>	每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 <sup>(4)</sup>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 等值港元
基於[編纂]每股[編纂]港元	99,224	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股[編纂]港元	99,244	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於二零二零年六月三十日的綜合有形資產淨值按於二零二零年六月三十日的本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣99,535,000元(摘錄自本文件附錄一所載會計師報告)扣除無形資產人民幣311,000元之後計算得出。
- (2) [編纂]估計[編纂]基於指示性[編纂]每股[編纂]港元(即最低[編纂])及[編纂]港元(即最高[編纂])，並假設[編纂]中新增已發行股份[編纂]股計算得出，當中經扣除我們應付的估計[編纂]費用約人民幣[編纂]元及其他相關開支約人民幣[編纂]元(不包括於二零二零年六月三十日之前已入賬的[編纂]約人民幣[編纂]元)，且不計及[編纂]獲行使而可能須予發行的任何股份。

## 財務資料

- (3) 用於計算本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目基於緊隨[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算(假設[編纂]及[編纂]已於二零二零年六月三十日完成，且不計及任何於[編纂]獲行使後可予發行的股份)。
- (4) 就說明而言，[編纂]估計[編纂]及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.89266元的匯率由港元換算為人民幣，該匯率為於二零二零年八月二十五日中國人民銀行規定的現行匯率。概不表示港元金額已經、原應或可按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然，甚至完全不可能兌換。
- (5) 概無就反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團訂立的其他交易作出調整。

### 近期發展及無重大不利變動

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們訂立兩份新前期物業管理協議，有關詳情概述如下：

物業類型	房地產 開發商類型	合同期限	預期 交付時間	概約預期 訂約建築面積 千平方米
住宅	宋都股份集團 獨立開發	無固定期限 <sup>附註</sup>	二零二二年七月	291
住宅	宋都股份集團 獨立開發	三年十一個月	二零二二年五月	132

*附註*：前期物業管理協議的有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽署為止。

董事認為，上述新前期物業管理協議的主要條款與該等於往績記錄期間訂立的協議具有可比性。

此外，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，就非業主增值服務而言，我們訂立一份新協議。

自近期在二零一九年十二月首次報告新冠肺炎疫情爆發以來，中國各城市已採取出行限制等緊急公共衛生措施以控制新冠肺炎疫情。中國公民亦加強防護措施，例如使用口罩及勤洗手。

## 財務資料

董事確認，於往績記錄期間後直至最後可行日期，我們的業務營運維持穩定，而除本文件所披露者外，我們的整體業務模式直至最後可行日期並無重大變動。浙江省地方當局規定企業於中國農曆新年後延遲復工時間。於最後可行日期，董事確認，本集團已恢復正常工作。本集團已實行多項措施應對新冠肺炎。有關詳情，請參閱本文件「業務－社會、健康、工作安全及環境事宜」一段。董事認為，於對抗新冠肺炎疫情中，由於眾多物業已採用封閉式管理，通常倚重物業管理人員的協助，故物業管理服務需求仍然存在。就我們的酒店業務而言，董事認為，酒店業務因新冠肺炎的爆發而受到影響。然而，董事認為，由於往績記錄期間酒店業務收益佔總收益的比例相對較小，我們預期受到影響的酒店業務業績將不會對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。董事及高級管理層成員將繼續評估新冠肺炎對我們業務、經營業績及財務表現造成的影響，並密切監控我們就新冠肺炎所面臨的風險及不確定因素。

董事確認，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期綜合財務狀況表的日期)起及直至本文件日期，我們的財務或經營狀況概無重大不利變動，自二零二零年六月三十日起直至本文件日期並無任何事件對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示資料造成重大影響。

### 根據上市規則須作出的披露

董事確認，於最後可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。