

財務資料

閣下應將下列討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載經審核合併財務資料一併閱讀。經審核合併財務資料乃按國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而該等準則在重大方面可能與其他司法權區的公認會計原則有所不同。以下討論及分析載有若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。由於多項因素（包括本文件「風險因素」一節及其他部分所載因素），我們的實際業績與該等前瞻性陳述所預測者可能有重大差異。

概覽

我們是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。截至2020年12月31日，我們管理65個項目，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總在管樓面面積進一步增至11.4百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，我們植根於中國西南地區經濟發展的引擎—成渝城市群。截至2020年12月31日，我們分別有33.4%及28.9%的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有33.2%及39.7%的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至2020年12月31日，我們服務17個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且我們的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，我們因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如2019年中國服務示範企業—中國金鑰匙獎及2020中國物業服務專業運營領先品牌。於2019年，我們的平均月度物業管理費為每平方米人民幣3.69元，較中國物業管理服務行業高57.4%。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，2019年我們的每平方米收益為每平方米人民幣58.23元，於中國物業企業綜合實力百強中排名第八位，及我們獲授予2020年中國物業管理企業單坪創收十強。2019年我們的淨利潤率為16.8%，根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，於中國物業企業淨利潤率百強中排名第五位。

財務資料

我們提供優質的物業管理服務及非業主增值服務。我們亦為成都、昆明、上海、溫州和南寧這五個城市的12個優質商務物業提供商業運營服務。我們亦為業主、住戶和其他客戶提供多樣化民生服務。我們的服務與人們的日常生活需求以及業主和企業的日常經營需求緊密相關。我們相信我們的核心價值在於我們有能力幫助我們的個人客戶过上更安全、更舒適、健康和便利的生活，並協助我們的企業客戶創造佳績。

我們在往績記錄期獲得了高速增長。我們的收入從2018年的人民幣258.0百萬元增長47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，並從2019年的人民幣380.5百萬元增長54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元。我們的淨利潤從2018年的人民幣41.1百萬元增長56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元，並從2019年的人民幣64.0百萬元增長71.6%至2020年的人民幣109.8百萬元。為表彰我們的高速增長，我們於2019年名列中指院中國物業服務百強成長性領先企業之一。我們連續五年獲億翰智庫列為中國物業企業綜合實力百強之一，排名由2016年的第55位晉升至2020年的第39位。

呈列基準

由於本公司的所有全資附屬公司均為新成立實體，並無實質性經營，於重組後，本集團的所有權或業務的經濟實質並無變動。因此，歷史財務資料乃作為本集團的後續合併財務報表予以編製及呈列。

本集團的合併損益及其他全面收入表、合併財務狀況表項目及合併現金流量表包括往績記錄期內現時組成本集團的公司的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構於整個往績記錄期（或倘現時組成本集團的公司於2018年1月1日後的日期註冊成立或成立或首次受共同控制，則為自註冊成立或成立或受共同控制日期起期間，以較短期間為準）一直存在及維持不變。本集團於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表已予編製以呈列現時組成本集團的公司於該等日期的事務狀況，猶如現有集團架構於有關日期（計及有關註冊成立、成立或受共同控制日期，如適用）一直存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收入／虧損於編製歷史財務資料時悉數撇銷。為編製及呈列歷史財務資料，我們於整個往績記錄期已採用所有適用的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16號租賃，惟於2020年1月1日

財務資料

開始的會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。鑑於往績記錄期覆蓋2018年1月1日至2020年12月31日，當時須強制應用國際財務報告準則第16號，我們於編製我們的財務報表時已採納國際財務報告準則第16號，取代國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」），故此根據國際財務報告準則第16號編製的歷史財務資料可作同期比較。我們並無編製，且申報會計師亦無審計或審閱按照國際會計準則第17號編製的往績記錄期的合併財務報表。為向投資者提供額外資料，我們已盡最大努力評估採納國際財務報告準則第16號對合併財務資料的有關影響。董事認為，與國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第16號並無對我們於往績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

影響我們經營業績的關鍵因素

我們的業務、經營業績及財務狀況現時及日後將繼續受多項因素影響，主要包括以下因素。

我們的在管樓面面積

於往績記錄期，我們大部分收入來自物業管理服務，於2018年、2019年及2020年分別為人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔我們同期總收入的45.1%、37.0%及32.3%。由於我們的業務、經營業績及財務狀況很大程度上取決於我們物業管理服務所得的收入金額，而該金額與我們的總在管樓面面積直接相關，我們達成新物業管理服務協議及重續現有物業管理服務協議的能力是影響我們業務、經營業績及財務狀況的重要因素。於往績記錄期，我們的總在管樓面面積穩步增加，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別為5.0百萬平方米、6.5百萬平方米及10.2百萬平方米。然而，我們無法向閣下保證，我們未來可以有利的條款達成新物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，甚至根本無法達成或重續有關協議。倘若總在管樓面面積增長未符合我們的預期，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到負面影響。

收入來源

於往績記錄期，我們大部分收入來自向新希望房地產集團開發的項目提供物業管理服務及商業運營服務。於2018年、2019年及2020年，我們來自向新希望房地產集團開發的項目提供物業管理服務的收入分別為人民幣104.5百萬元、人民幣127.0百萬元及人民幣150.1百萬元，分別佔同期總收入約40.5%、33.4%及25.6%。於2018年、2019

財務資料

年及2020年，我們來自向新希望房地產集團開發的項目提供商業運營服務的收入分別為人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔同期總收入約24.2%、19.1%及19.2%。新希望房地產集團的業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力如有任何不利發展，可能對我們向其獲得新物業管理服務的能力產生重大不利影響，從而對我們的整體經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

為了從其他來源獲得更多收入及使我們的項目組合多元化，我們通過拓展民生服務，不斷努力擴大我們的客戶群。因此，我們民生服務所得收入於往績記錄期錄得大幅增長，於2018年、2019年及2020年分別為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔總收入的11.0%、10.2%及19.9%。我們計劃繼續利用新希望房地產集團的增長同時擴大我們的客戶群，我們認為此增長將帶動我們的收入持續增長，同時改善我們的經營業績及財務狀況。

服務組合

由於我們不同業務線的利潤率各不相同，因此各業務線貢獻的收入比例變化會影響我們的經營業績。下表列出於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2
非業主增值服務	18,241	35.9	54,039	42.1	73,656	43.8
商業運營服務	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
民生服務	15,157	53.6	22,773	58.6	52,642	44.9
總計／合計	<u>109,929</u>	42.6	<u>159,504</u>	41.9	<u>247,372</u>	42.1

財務資料

一般而言，我們的商業運營服務及民生服務的毛利率往往高於我們其他業務線的毛利率，因為與一般會產生較高勞工相關成本的物業管理服務及非業主增值服務不同，商業運營服務及民生服務一般不需要大量勞動力。憑藉我們的管理及運營經驗，我們計劃(i)繼續發展我們的商業運營服務；及(ii)投入更多資源擴展民生服務及探索其他高毛利率的服務，以提高我們在民生服務市場的市場份額，於此期間，由於我們發展及推出新服務，民生服務的毛利在短期內或會暫時減少。我們將繼續採取措施精簡人手及預算成本，以更好地控制我們在提供物業管理服務、非業主增值服務及民生服務時產生的各項成本，以提高其利潤率。

定價

我們的服務定價水平直接影響我們的經營業績及財務狀況。於往績記錄期，我們主要通過包幹制收費模式就物業管理服務產生收入，於2018年、2019年及2020年分別佔我們自物業管理服務產生的總收入約98.3%、98.0%及99.2%。根據包幹制收費模式，我們按預先釐定的每平方米固定包干價格收取物業管理費，即就我們提供的物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收入的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。

憑藉優質的服務，我們於2020年的平均物業管理費達到每月每平方米人民幣3.44元。但是，倘若我們產生的物業管理成本實際金額超出我們收取的物業管理費金額，或倘若我們其後無法提高物業管理費，以避免於扣除物業管理成本後面臨營運資金短缺，我們可能蒙受損失。因此，我們提高物業管理費的能力對我們的經營業績及財務狀況有重要的影響。

財務資料

為說明物業管理費如何影響我們的經營業績，下表載列為應對於往績記錄期平均物業管理費減少，我們的年內或期內溢利及物業管理服務所得收入如何波動的敏感性分析：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內溢利.....	41,058	64,041	109,770
物業管理服務收入.....	116,433	140,708	189,724
假設平均物業管理費減少5%			
對物業管理服務收入的影響.....	(5,822)	(7,035)	(9,486)
對年內溢利的影響 ¹	(4,367)	(5,276)	(7,115)
假設平均物業管理費減少10%			
對物業管理服務收入的影響.....	(11,643)	(14,071)	(18,972)
對年內溢利的影響 ¹	(8,732)	(10,553)	(14,229)

管理員工及分包勞工成本的能力

我們在維持及改善我們的服務質量及能力的同時，管理員工及分包勞工成本的能力會影響我們的經營業績。於往績記錄期，員工成本佔我們銷售成本的最大部分，並且穩步增加。於2018年、2019年及2020年，我們的員工成本分別為人民幣81.0百萬元、人民幣134.1百萬元及人民幣174.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額54.7%、60.7%及51.2%。員工成本於往績記錄期有所增加，主要是由於我們的業務擴展導致僱員人數增加，以及僱員薪酬平均增加。

我們向第三方分包商分包清潔、安保、園藝及若干維修與保養服務等服務。於2018年、2019年及2020年，我們的分包勞工成本分別為人民幣44.4百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣86.5百萬元，分別佔我們銷售成本總額30.0%、25.1%及25.4%。分包勞工成本於往績記錄期有所增加，主要是由於我們的業務擴展（體現在我們的總在管樓面面積增加），以及整體勞工成本上漲導致分包商收取的分包費用整體增加。

¹ 年內溢利及全面收入總額的影響乃假設年內企業所得稅稅率為25.0%計算。

財務資料

由於我們的員工及分包勞工成本一同佔據我們銷售成本的重大部分，我們認為控制及減少員工及分包勞工成本對我們維持及提高利潤率至關重要。為應對不斷上漲的員工及分包勞工成本，我們一直每年編製勞工成本預算、每月分析勞工成本及每半年重新估計勞工成本，上述所有措施均旨在不妨礙我們提供服務的能力或犧牲服務質量的前提下，減輕員工及分包勞工成本上漲對我們經營業績及財務狀況的影響。

稅務政策變更

我們的業務須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2018年、2019年及2020年，按所得稅開支除以除稅前溢利計算，我們的實際所得稅稅率分別約為20.7%、17.0%及17.2%。中國的一般企業所得稅稅率為25.0%。於往績記錄期，我們的部分附屬公司享有優惠所得稅稅率，如推進西部大開發戰略的15%優惠所得稅稅率，以及符合小型微利企業資格的5%及10%優惠所得稅稅率。倘若該等附屬公司目前享有的所得稅優惠待遇出現任何重大不利變動，可對我們的盈利能力造成重大不利影響。

競爭

中國的物業管理行業發展迅速並日益集中。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司。我們認為，我們主要在服務質量、業務運營、價格、財務資源、品牌知名度及聲譽等多種因素方面與競爭對手競爭。我們成功超越競爭對手的能力影響我們增長業務及經營業績的能力。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，作為綜合物業管理分部的知名參與者，我們現時的成功部分有賴於在管物業組合的多元化、我們提供的全面服務以及我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。為令我們從競爭對手中脫穎而出，我們計劃進一步拓寬我們的服務品類，為客戶提供多元化服務及一站式解決方案，同時通過我們的數字化智能平台精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

財務資料

重大會計政策、會計估計及判斷

我們已確認對編製我們的合併財務報表屬重要的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所用最重大估計及判斷的部分會計政策及估計。我們的重大會計政策、判斷及估計於本文件附錄一會計師報告附註2進一步詳述，該等資料對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。

收入確認

收入於商品或服務的控制權轉移予客戶時按我們預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的款項、增值稅或其他銷售稅及任何商業折扣）確認。商品及服務的控制權可隨時間或於某個時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。

我們提供(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)商業運營服務；及(iv)民生服務。

- (i) *物業管理服務*。就物業管理服務而言，我們按月對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

就按包幹制向在管物業提供物業管理服務所得的收入而言，我們將已收或應收業主的費用確認為收入及將所有相關的物業管理成本確認為銷售成本（按總額基準）。

就按酬金制向在管物業提供物業管理服務所得的收入而言，我們按業主有義務支付的總物業管理費預先訂明的比例確認酬金（按淨額基準）。

- (ii) *非業主增值服務*。非業主增值服務主要包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管

財務資料

理服務。我們就各項服務預先與客戶協定價格，並因應當月完成的實際服務水平向客戶開具月度賬單。收入乃於提供增值服務時以總額確認。

(iii) *商業運營服務*。商業運營服務主要包括(a)市場研究及定位以及開業準備服務；(b)商業運營服務；及(c)商務物業租賃服務。我們就各項服務預先與客戶協定價格，並因應當月完成的實際服務水平向客戶開具月度賬單。收入乃於提供商業運營服務時以總額確認。

(iv) *民生服務*。民生服務主要包括(a)社區生活服務；(b)社區資產管理服務；(c)線上及線下零售服務及餐飲服務；(d)營銷活動組織服務；及(e)社區空間運營服務。收入乃於提供相關社區增值服務時確認。就社區生活服務、營銷活動組織服務及社區空間運營服務而言，收入乃按我們提供的實際服務水平以總額確認。就社區資產管理服務、零售服務及餐飲服務而言，收入乃於我們向客戶交付商品或提供服務時以總額確認。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為我們就日常業務過程中履行的服務應收客戶的款項。我們於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價須隨時間推移方會到期支付，收取代價的權利即為無條件。倘我們於擁有無條件收取代價的權利之前已確認收入，則該金額呈列為合同資產。

我們初步按公平值確認貿易及其他應收款項，其後採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備計量。

貿易及其他應付款項

我們初步按公平值確認貿易及其他應付款項，其後按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下按成本計量。

應收呆賬撥備

我們根據對違約風險及預期信用虧損率的假設作出應收款項撥備。在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，我們考慮有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

財務資料

如果預期撥備與原本估計有差異，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。

租賃

我們已租賃若干物業。於租賃資產可供我們使用之日，租賃會確認為使用權資產及相應負債。各項租賃付款均於負債與財務成本之間分配。財務成本在租期於損益中扣除，以就各期間產生有關負債的餘下結餘的穩定定期利率。使用權資產就資產的可使用年期與租賃年期的較短者採用直線法予以折舊。

我們初步按現值基準計量租賃所產生的資產與負債。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：(i)固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；(ii)以指數或利率為準的可變租賃付款；(iii)我們預期在剩餘價值擔保下應付的款項；(iv)購買選擇權的行使價格(倘我們合理地確定行使該選擇權)；及(v)支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映我們行使該選擇權)。租賃付款採用租賃所隱含的利率或我們的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：(i)租賃負債的初始計量金額；(ii)於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所獲得的任何租賃優惠；(iii)任何初始直接成本；及(iv)復原成本。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

遞延稅項

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延稅項資產。當有法定可強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延稅項資產及負債予以抵銷。我們按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以在報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計量遞延稅項金額。我們毋須折現遞延稅項資產或遞延稅項負債。

財務資料

若干合併損益及其他全面收入表項目的描述

下表載列我們於所示年度的合併損益及其他全面收入表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
收入	257,964	380,543	588,263
銷售成本.....	(148,035)	(221,039)	(340,891)
毛利	109,929	159,504	247,372
其他(虧損)/收入淨額.....	(1,183)	7,122	10,258
銷售開支.....	(1,254)	(3,427)	(3,174)
行政開支.....	(55,155)	(82,201)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損	(294)	(1,412)	(251)
經營溢利.....	52,043	79,586	134,804
財務開支.....	(1,821)	(47,555)	(45,230)
財務收入.....	1,508	44,510	42,525
財務成本淨額.....	(313)	(3,045)	(2,705)
分佔聯營公司溢利減虧損.....	55	616	499
除稅前溢利.....	51,785	77,157	132,598
所得稅	(10,727)	(13,116)	(22,828)
年內溢利及			
全面收入總額	41,058	64,041	109,770
以下人士應佔溢利：			
— 本公司權益股東.....	41,094	63,933	109,770
— 非控股權益.....	(36)	108	—

財務資料

收入

我們主要透過四大業務線產生收入：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務、(iii)商業運營服務及(iv)民生服務。

- **物業管理服務。**我們提供基本物業管理服務予住宅物業及非住宅物業，包括商務物業（例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓及產業園）及其他類型非住宅物業（例如公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施）。我們的基本物業管理服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務收入分別佔總收入的45.1%、37.0%及32.3%。
- **非業主增值服務。**我們向非業主提供(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務收入分別佔總收入的19.7%、33.7%及28.6%。
- **商業運營服務。**我們向商務物業（包括購物中心、購物街、寫字樓、專業市場和產業園）提供(i)市場研究及定位以及開業準備服務；(ii)商業運營服務，例如租戶招攬、租戶管理、商業管理及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃服務。於2018年、2019年及2020年，商業運營服務收入分別佔總收入的24.2%、19.1%及19.2%。
- **民生服務。**我們提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務以及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。於2018年、2019年及2020年，民生服務收入分別佔總收入的11.0%、10.2%及19.9%。

財務資料

下表載列所示年度我們總收入按業務線劃分的明細（以絕對金額及佔總收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	116,433	45.1	140,708	37.0	189,724	32.3
非業主增值服務.....	50,862	19.7	128,402	33.7	168,335	28.6
商業運營服務.....	62,373	24.2	72,571	19.1	112,956	19.2
民生服務.....	28,296	11.0	38,862	10.2	117,248	19.9
總計.....	257,964	100.0	380,543	100.0	588,263	100.0

物業管理服務收入

我們的物業管理服務收入主要由我們就清潔、安保、美化園林景觀以及維修與保養服務收取在管物業的業主、住戶、租戶及物業開發商的基本物業管理費組成。於2018年、2019年及2020年，物業管理服務收入分別為人民幣116.4百萬元、人民幣140.7百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔同期總收入的45.1%、37.0%及32.3%。由2018年至2019年及由2019年至2020年的物業管理服務收入增加主要是由於在管物業數目及總在管樓面面積增加，這是由於我們透過內生增長擴展業務及服務規模。由2018年至2019年及由2019年至2020年的物業管理服務收入佔總收入百分比減少，主要由於我們投入更多資源開發有關業務線而較快擴充非業主增值服務及民生服務。

財務資料

於往績記錄期，我們絕大部分物業管理費按包幹制收取，餘下費用按酬金制收取。於2018年、2019年及2020年，98.3%、98.0%及99.2%物業管理服務產生的收入分別按包幹制收取，而同期1.7%、2.0%及0.8%物業管理服務產生的收入分別按酬金制收取。下表載列於所示年度按收費模式劃分的物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
包幹制	114,444	98.3	137,950	98.0	188,244	99.2
酬金制	1,989	1.7	2,758	2.0	1,480	0.8
總計	116,433	100.0	140,708	100.0	189,724	100.0

按物業類別計算，我們管理住宅物業及非住宅物業。非住宅物業包括(i)商務物業（例如購物中心、購物街、專業市場、寫字樓及產業園）；(ii)其他類別非住宅物業（例如公共設施、文化及旅遊場所以及醫療設施）。於2018年、2019年及2020年，我們的在管住宅物業的收入分別佔物業管理服務收入總額的53.6%、63.2%及59.3%。同期，我們的在管非住宅物業收入分別佔物業管理服務收入的46.4%、36.8%及40.7%。下表載列所示年度按物業類別劃分的物業管理服務收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業.....	62,459	53.6	88,908	63.2	112,452	59.3
非住宅物業						
－ 商務物業.....	53,974	46.4	51,006	36.2	70,420	37.1
－ 其他非住宅物業.....	－	－	794	0.6	6,852	3.6
總計	116,433	100.0	140,708	100.0	189,724	100.0

財務資料

自本公司在成都成立以來，我們策略上專注於具高增長潛力的地區。下表載列所示年度按地理區域劃分的物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
西南地區 ⁽¹⁾	77,578	66.7	85,922	61.0	99,445	52.4
華東地區 ⁽²⁾	17,601	15.2	33,029	23.5	55,290	29.2
華南地區 ⁽³⁾	11,407	9.8	10,829	7.7	20,380	10.7
華北地區 ⁽⁴⁾	9,847	8.3	10,928	7.8	14,609	7.7
總計	116,433	100.0	140,708	100.0	189,724	100.0

附註：

- (1) 我們於西南地區提供物業管理服務的城市包括成都、重慶和昆明。
- (2) 我們於華東地區提供物業管理服務的城市包括嘉興、寧波、上海、蘇州及溫州。
- (3) 我們於華南地區提供物業管理服務的城市為南寧。
- (4) 我們於華北地區提供物業管理服務的城市包括大連、呼和浩特、青島和瀋陽。

財務資料

下表載列於所示年度按城市等級劃分的總在管樓面面積及物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	收入		在管 樓面面積	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)	%	
一線城市 ⁽¹⁾	42	5,082	4.4	42	5,065	3.6	42	5,063	2.7
新一線城市 ⁽²⁾	2,247	63,943	54.8	2,308	73,078	52.0	3,948	96,345	50.7
二線城市 ⁽³⁾	2,734	47,255	40.7	4,185	62,565	44.4	6,251	88,316	46.6
其他 ⁽⁴⁾	-	153	0.1	-	-	-	-	-	-
總計	5,023	116,433	100.0	6,535	140,708	100.0	10,241	189,724	100.0

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、青島、瀋陽和蘇州。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、嘉興、昆明、寧波、南寧和溫州。
- (4) 於往績記錄期，我們亦為位於呼和浩特的一個項目提供物業管理服務。呼和浩特新希望物業服務有限責任公司於2018年管理一個在管樓面面積約720,000平方米的項目，本集團其後於2018年4月將其於該公司的所有股權出售予一名第三方。

財務資料

過往，我們主要向新希望房地產集團提供物業管理服務，以及單獨由新希望房地產集團或新希望房地產集團的合營企業及聯營公司開發的物業產生收入。於2018年、2019年及2020年，向新希望房地產集團開發的項目提供的物業管理服務產生的收入分別為人民幣104.5百萬元、人民幣127.0百萬元及人民幣150.1百萬元，佔同期物業管理服務收入總額的89.8%、90.3%及79.0%。下表載列於所示年度按物業開發商類別劃分的總在管樓面面積及物業管理服務產生的收入（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	在管樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	在管樓面面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
新希望房地產集團 ⁽¹⁾	4,189	104,519	5,677	127,008	6,998	150,053
新希望房地產集團的 合營企業或聯營公司 ⁽²⁾	695	6,154	695	6,608	1,937	19,627
我們最終控股股東的聯繫人 ⁽³⁾	139	5,760	163	7,092	178	15,482
獨立第三方 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	1,128	4,562
總計	5,023	116,433	6,535	140,708	10,241	189,724

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指由新希望房地產集團的合營企業或聯營公司（包括四川新希望實業有限公司、成都申龍房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司及南寧新邕置業有限公司）開發的物業。
- (3) 指由最終控股股東的其他聯繫人（包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司）開發的物業。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

財務資料

下表載列於所示年度按最終付費客戶類型劃分的物業管理服務產生的收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
新希望房地產集團.....	7,911	6.8	6,506	4.6	7,094	3.7
新希望房地產集團的合營企業 或聯營公司.....	903	0.8	501	0.4	1,874	1.0
控股股東的其他合營企業 或聯營公司.....	2,386	2.0	1,123	0.8	9,957	5.2
獨立第三方.....	105,233	90.4	132,578	94.2	170,799	90.1
總計.....	116,433	100.0	140,708	100.0	189,724	100.0

非業主增值服務收入

我們提供一系列非業主（主要為物業開發商）增值服務，以解決彼等不同階段營運的需要。我們非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務產生的收入分別約為人民幣50.9百萬元、人民幣128.4百萬元及人民幣168.3百萬元，分別佔同期總收入約19.7%、33.7%及28.6%。我們來自非業主增值服務的收入佔總收入的百分比從2018年的19.7%增加至2019年的33.7%，主要因為我們迅速擴充若干非業主增值服務，例如前期規劃服務；該百分比然後減少至2020年的28.6%，主要因為我們的商業運營服務及民生服務快速增長，得益於我們啟動租戶管理服務及擴充社區資產管理服務以及線上及線下零售服務及餐飲服務。下表載列於所示年度按服務類別劃分來自非業主增值服務的收入明細（以絕對金額及佔非業主增值服務收入百分比列示）：

財務資料

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
案場管理服務.....	36,542	71.8	67,473	52.5	96,708	57.5
初步規劃及設計諮詢、交付前及 維修與保養服務.....	13,603	26.7	51,320	40.0	60,615	36.0
其他服務.....	717	1.5	9,609	7.5	11,012	6.5
總計.....	50,862	100.0	128,402	100.0	168,335	100.0

商業運營服務收入

我們為商務物業提供商業運營服務，主要包括下列服務。

- **市場研究及定位與開業準備服務。**我們提供(i)市場研究及定位服務，進行市場調查及分析、編製有關可行性研究、財務預測以及營銷和定位策略的報告來優化商務物業的定位及租戶組合，並就商務物業的設計和建設規劃提供建議；及(ii)開業準備服務，協助物業開發商處理商務物業的開業程序，當中管理裝修工程及租戶入駐，以及協助租戶申請營業執照。
- **商業運營服務。**我們提供(i)租戶招攬服務，協助商務物業業主識別及招攬目標租戶和安排簽訂租賃協議；(ii)租戶管理服務，協助業主處理租戶查詢及投訴和處理租金支付；(iii)商業管理服務，向租戶提供運營支持和指引來提升其業績、協助其日常業務運營和處理租戶查詢及投訴；及(iv)營銷及推廣服務，協助租戶舉辦推廣活動及安排在各種媒體投放廣告來為其業務吸引人流。我們通過僱員及分包商提供該等服務。
- **商務物業租賃。**我們向業主租賃若干商務物業，之後物色合適租戶並分租該等物業，以賺取租金收入。

財務資料

於2018年、2019年及2020年，商業運營服務產生的收入分別為人民幣62.4百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣113.0百萬元，分別佔同期總收入約24.2%、19.1%及19.2%。下表載列於所示年度按服務類別劃分來自商業運營服務的收入明細（以絕對金額及佔商業運營服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
市場調查及定位與開業準備服務.....	-	-	-	-	3,396	3.0
商業運營服務.....	55,056	88.3	64,133	88.4	95,013	84.1
商務物業租賃.....	7,317	11.7	8,438	11.6	14,547	12.9
總計	62,373	100.0	72,571	100.0	112,956	100.0

民生服務收入

我們也提供各式各樣的民生服務，包括(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主及住戶提供維修與保養服務、便利生活服務及公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。

財務資料

於2018年、2019年及2020年，民生服務產生的收入分別約為人民幣28.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣117.2百萬元，分別佔同期總收入11.0%、10.2%及19.9%。我們來自民生服務的收入佔總收入的比重幾乎翻倍，從2019年的10.2%增至2020年的19.9%，主要由於我們進行業務擴張以取得民生服務市場的較高市場份額及擴大我們的客戶群，這也體現在我們來自線上及線下零售服務及餐飲服務（我們自2019年底開始提供該等服務）的收入從2019年的人民幣0.4百萬元顯著增長至2020年的人民幣32.4百萬元。下表載列於所示年度按服務類別劃分的民生服務收入明細（以絕對金額及佔民生服務收入百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區生活服務.....	13,645	48.2	20,313	52.3	43,762	37.4
社區資產管理服務.....	6,840	24.2	8,897	22.9	20,667	17.6
線上及線下零售服務及餐飲服務.....	-	-	437	1.1	32,395	27.6
營銷活動組織服務.....	7,811	27.6	9,215	23.7	19,143	16.3
社區空間運營服務.....	-	-	-	-	1,281	1.1
總計.....	28,296	100.0	38,862	100.0	117,248	100.0

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)辦公室開支；(iv)維護成本；(v)已售出商品材料及成本；(vi)能源及資源開支；(vii)清潔開支；(viii)折舊及攤銷費用；及(ix)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、招待開支及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。

財務資料

下表載列於所示年度按類別劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔銷售成本總額的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本.....	80,957	54.7	134,138	60.7	174,599	51.2
外包工人成本.....	44,413	30.0	55,459	25.1	86,532	25.4
辦公室開支.....	1,261	0.9	2,430	1.1	6,053	1.8
維護成本.....	8,878	6.0	7,143	3.2	14,306	4.2
已售出商品材料及成本.....	4,508	3.0	5,131	2.3	33,553	9.8
能源及資源開支.....	4,685	3.2	12,822	5.8	17,815	5.2
清潔開支.....	1,183	0.8	1,223	0.6	2,113	0.6
折舊及攤銷費用.....	1,180	0.8	1,980	0.9	3,936	1.2
其他.....	970	0.6	713	0.3	1,984	0.6
總計.....	148,035	100.0	221,039	100.0	340,891	100.0

我們的已售出商品材料及成本主要為(i)與我們提供線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務相關的採購成本；及(ii)我們提供有關服務所消耗的材料。我們的已售出商品材料及成本由2019年的人民幣5.1百萬元大幅增加至2020年的人民幣33.6百萬元，主要是由於(i)我們於2019年底開始提供線上及線下零售服務及餐飲服務；及(ii)我們於2020年擴大線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔銷售成本總額的百分比列示）。我們物業管理服務的銷售成本在2018年至2019年期間及2019年至2020年期間增加，這主要是由於我們內生增長導致總在管樓面面積增加。在2018年至2019年之間，我們非業主增值服務的銷售成本幾乎翻倍，這主要是因為我們擴充於2018年底開始提供的若干服務，例如前期規劃服務。在2019年至2020年之間，我們民生服務的銷售成本顯著增加，這主要是因為我們為民生服務分配更多資源，尤其是線上及線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，以搶佔更高市場份額及擴大我們的客戶群。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	86,901	58.7	102,593	46.4	130,516	38.3
非業主增值服務.....	32,621	22.0	74,363	33.6	94,679	27.8
商業運營服務.....	15,374	10.4	27,994	12.7	51,090	15.0
民生服務.....	13,139	8.9	16,089	7.3	64,606	18.9
總計.....	148,035	100.0	221,039	100.0	340,891	100.0

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務.....	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2
非業主增值服務.....	18,241	35.9	54,039	42.1	73,656	43.8
商業運營服務.....	46,999	75.4	44,577	61.4	61,866	54.8
民生服務.....	15,157	53.6	22,773	58.6	52,642	44.9
總計／合計.....	109,929	42.6	159,504	41.9	247,372	42.1

整體毛利率由2018年的42.6%輕微下跌至2019年的41.9%。有關下跌主要是由於(i)勞工成本通脹以及我們努力通過按照客戶需求定制服務來提升服務質量，導致員工成本增加；及(ii)我們於2019年開始管理溫州立體城，而因為該項目處於運營初期階段，我們的運營成本超過我們來自提供服務的收入令我們產生虧損。通常，一個商業項目會經歷一定期間的運營初期階段，在此期間，項目鄰近地區的配套設施、住宅物業和居民趨於逐漸增加，人流量逐漸增加。因此，我們在運營初期階段向項目提供服務的相關成本往往會超過我們來自向該項目提供服務的收入，從而導致虧損。

整體毛利率於2019年至2020年保持相對穩定，分別為41.9%及42.1%。

財務資料

物業管理服務毛利率由2018年的25.4%上升至2019年的27.1%，主要是由於我們總在管樓面面積增加推動的業務擴張，以及平均物業管理費由2018年的每平方米人民幣3.53元增加至2019年的每平方米人民幣3.69元。物業管理服務毛利率由2019年的27.1%上升至2020年的31.2%，主要是由於(i)我們的成本控制措施及實現業務擴張帶來的更大規模經濟；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。

下表載列所示年度我們按物業開發商類別劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
新希望房地產集團 ⁽¹⁾	25,658	24.5	34,790	27.4	47,546	31.7
新希望房地產集團的						
合營企業或聯營公司 ⁽²⁾	2,339	38.0	2,549	38.6	6,171	31.4
我們最終控股股東的聯繫人 ⁽³⁾	1,535	26.6	776	10.9	4,289	27.7
獨立第三方 ⁽⁴⁾	—	—	—	—	1,202	26.3
總計	29,532	25.4	38,115	27.1	59,208	31.2

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制性權益的物業。
- (2) 指由新希望房地產集團的合營企業或聯營公司(包括四川新希望實業有限公司、成都申瓏房地產開發有限公司、四川東進新希望旅遊開發有限公司、嘉興新錦置業有限公司、寧波辰新置業有限公司、廣西唐昇投資有限公司及南寧新邕置業有限公司)開發的物業。
- (3) 指由最終控股股東的其他聯繫人(包括四川華西乳業有限責任公司、新希望六和飼料股份有限公司、成都錦江曉康之家綜合門診部有限公司、四川新網銀行股份有限公司及成都新麗美醫療美容醫院有限公司)開發的物業。
- (4) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業。

財務資料

我們獨立第三方物業開發商開發的物業的毛利率低於新希望房地產集團或新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業的毛利率，主要由於獨立第三方開發的若干項目是地鐵設施，由於其公共服務性質，一般而言毛利率相對較低。更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

非業主增值服務毛利率由2018年的35.9%上升至2019年的42.1%，主要由於我們於2019年擴充非業主增值服務而實現規模經濟。非業主增值服務毛利率由2019年的42.1%上升至2020年的43.8%，主要是由於我們為應對COVID-19而減少對社會保險基金的規定供款，導致與非業主增值服務相關的銷售成本（其中大部分為員工成本）有所減少，惟部分被我們開始為新希望房地產集團在我們沒有業務的新城市開發的物業提供案場管理服務和初步規劃及設計諮詢服務而產生額外的銷售成本所抵銷。

商業運營服務毛利率由2018年的75.4%下跌至2019年的61.4%，主要是由於溫州立體城產生虧損，該項目仍處於運營初期階段，導致前期運營成本超出我們來自向該項目提供商業運營服務的收入。商業運營服務毛利率由2019年的61.4%下跌至2020年的54.8%，主要是由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里（一條位於溫州的購物街）作為商業租賃服務的一部分，而轉租的毛利率相對較低。

民生服務毛利率由2018年的53.6%上升至2019年的58.6%，主要是由於(i)通過發展公共空間管理服務，我們的社區生活服務收入幾乎翻了一番，創造了較高毛利率；及(ii)我們擴大了社區資產管理服務，如停車場相關服務及物業代理服務，該等服務均具有較高的毛利率。民生服務毛利率由2019年的58.6%下跌至2020年的44.9%，主要是因為我們開始提供新服務（如線上及線下零售服務及餐飲服務），以擴大客戶群，搶佔更高市場份額；由於該等服務是新提供的服務，故我們於初期階段產生的運營成本相對較高。此外，由於其服務性質，我們的線上及線下零售服務及餐飲服務的毛利率相對較低。

商業運營服務的毛利率通常高於物業管理服務、非業主增值服務和民生服務，這主要是由於服務產品組合的性質，例如市場研究和定位、租戶招攬及管理，該等服務需要較少工作人員，因此也減少了與員工相關的成本，從而總體上提高商業運營服務的毛利率。

財務資料

其他(虧損)/收入淨額

其他收入淨額主要包括(i)出售一間附屬公司收益；(ii)政府補助；(iii)投資物業估值收益或虧損；(iv)處置物業、廠房及設備虧損淨額；及(v)所有其他收入，主要包括我們就租戶違反租約而收取的罰金以及根據財政部及國家稅務總局所發佈的通知對民生服務行業作出作為中國增值稅改革一部分的額外增值稅(「增值稅」)扣減。我們收取的政府補助主要包括(i)穩定就業補貼，乃授予採取有效措施不裁員或少裁員及穩定就業的企業的失業保險金；及(ii)應對COVID-19的專項補貼。截至2020年12月31日，上述兩項補貼並無屆滿日期。由於我們於2018年、2019年及2020年收取的政府補助僅分別佔除稅前溢利的0.3%、0.9%及1.7%，董事認為我們並不依賴政府補助開展業務運營及現金流管理。

其他收入淨額由2018年的虧損人民幣1.2百萬元大幅增加至2019年的收益人民幣7.1百萬元，主要是由於下列各項增加：(i)我們於2018年12月24日購買的位於成都市武侯區錦官紅南港小區的180個停車位的估值收益；(ii)我們領取的政府補助；及(iii)有關民生服務行業的額外增值稅扣減。我們的其他收入淨額由2019年的人民幣7.1百萬元增加至2020年的人民幣10.3百萬元，主要是由於出售附屬公司溫州希望的收益。有關更多資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－中國附屬公司重組－出售溫州希望小鎮企業管理有限公司(「溫州希望」)」。下表載列所示年度我們其他收入淨額的明細(以絕對金額及佔其他收入淨額總額的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
出售一間附屬公司收益 ⁽¹⁾	1,853	(156.6)	-	-	3,007	29.3
政府補助 ⁽²⁾	161	(13.6)	728	10.2	2,259	22.0
投資物業估值(虧損)/收益	(5,292)	447.3	2,803	39.4	926	9.0
處置物業、廠房及設備虧損 淨額	(2)	0.2	(56)	(0.8)	(29)	(0.2)
其他	2,097	(177.3)	3,647	51.2	4,095	39.9
總計	(1,183)	100.0	7,122	100.0	10,258	100.0

附註：

- (1) 於2020年12月，本集團出售溫州希望小鎮企業管理有限公司所有股權予關聯方，代價為人民幣1元，獲得淨收益人民幣3,007,000元。

於2018年4月，本集團出售呼和浩特新希望物業服務有限責任公司所有股權予第三方，代價為人民幣1元，獲得淨收益人民幣1,853,000元。

- (2) 政府補助指當地政府提供而毋須達成附帶條件或未來責任的補貼。

財務資料

銷售開支

銷售開支主要包括(i)廣告及推廣開支；及(ii)與廣告及推廣活動有關的員工成本。於2018年、2019年及2020年，銷售開支分別為人民幣1.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.2百萬元。下表載列於所示年度按類別劃分的銷售開支明細（以絕對金額及佔銷售開支總額的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本.....	977	77.9	1,212	35.4	2,467	77.7
廣告開支.....	-	-	2,054	59.9	377	11.9
其他.....	277	22.1	161	4.7	330	10.4
總計.....	1,254	100.0	3,427	100.0	3,174	100.0

銷售開支由2018年的人民幣1.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.4百萬元，主要是由於溫州立體城的品牌推廣及營銷的廣告開支大幅增加。銷售開支於2019年至2020年保持相對穩定，分別為人民幣3.4百萬元及人民幣3.2百萬元。

行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)專業費用、(iii)辦公室及商務招待開支、(iv)折舊及攤銷、(v)[編纂]開支、(vi)稅項開支，及(vii)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本.....	41,604	75.5	62,920	76.4	79,249	66.5
專業費用.....	2,836	5.1	2,517	3.1	5,877	4.9
辦公室及商務招待開支.....	3,261	5.9	5,633	6.9	8,174	6.8
折舊及攤銷.....	1,893	3.4	2,261	2.8	4,659	3.9
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
稅項開支.....	2,222	4.0	2,792	3.4	4,352	3.6
其他.....	3,339	6.1	6,078	7.4	9,529	8.0
總計.....	55,155	100.0	82,201	100.0	119,401	100.0

財務資料

行政開支由2018年的人民幣55.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣82.2百萬元，並由2019年的人民幣82.2百萬元增加至2020年的人民幣119.4百萬元，主要由於(i)支持業務擴張的員工成本以及與推出新民生服務相關的成本；及(ii)籌備[編纂]的[編纂]開支增加。

金融資產預期信貸虧損

金融資產預期信貸虧損主要為貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備。於2018年、2019年及2020年，金融資產預期信貸虧損分別為人民幣0.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.3百萬元。預期信貸虧損由2018年的人民幣0.3百萬元增加至2019年的人民幣1.4百萬元，主要是由於業務擴張令應收款項增加。預期信貸虧損由2019年的人民幣1.4百萬元減少至2020年的人民幣0.3百萬元，主要是由於應收款項賬齡變化導致預期信貸虧損減少。

財務成本淨額

財務收入主要包括我們向關聯方提供按固定利率計息的貸款所收取的利息。財務成本主要與2019年ABS有關。下表載列於所示年度財務收入及成本的明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
財務收入			
來自銀行及其他機構現金的利息收入	1,508	1,404	978
來自關聯方的利息收入 ⁽¹⁾	–	43,106	41,547
財務開支			
對關聯方的利息開支 ⁽²⁾	–	(45,693)	(43,445)
租賃負債利息	(1,120)	(948)	(1,334)
其他	(701)	(914)	(451)
總計	313	3,045	2,705

財務資料

附註：

- (1) 應收關聯公司款項指我們向新希望房地產集團作出貸款（作為2019年ABS安排的一部分）的利息。更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。
- (2) 利息開支指2019年ABS的利息。更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。

所得稅開支

所得稅開支指來自中國境內業務的收入所產生的企業所得稅。我們根據現有法例、詮釋及慣例，按適用法定稅率及估計期內應課稅溢利計算即期稅項。於2018年、2019年及2020年，我們的實際企業所得稅率分別為20.7%、17.0%及17.2%。於往績記錄期，法定稅率為25.0%，而我們於特定西部地區成立的若干附屬公司從事國家鼓勵行業，故直至2030年12月31日享受15.0%的優惠所得稅稅率，同時我們的若干附屬公司符合小型微利企業資格，故於2018年、2019年及2020年享受5.0%及10%的優惠所得稅稅率。

下表載列於所示年度的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
即期稅項－中國企業所得稅			
所得稅			
年內撥備.....	12,114	15,584	23,756
遞延稅項			
暫時差異的產生及撥回.....	(1,387)	(2,468)	(928)
總計	10,727	13,116	22,828

財務資料

我們通常根據企業所得稅法及增值稅法的規定進行報稅，據此用於計算所得稅而申報的金額，原則上應當基於向客戶交付貨品或提供服務賺取收入的時間（「應計基準」）釐定，而並非基於收支的時間（「現金基準」）。於2018年、2019年及2020年，我們根據國際財務報告準則分別錄得即期所得稅開支人民幣10.7百萬元、人民幣13.1百萬元及人民幣22.8百萬元，乃基於應計基準釐定。同期，我們分別繳納所得稅人民幣15.4百萬元、人民幣12.1百萬元及人民幣16.2百萬元。即期所得稅開支與已繳納所得稅之間的差額主要由於我們在2018年、2019年及2020年的稅收計算中有關確認若干服務收入及向關聯方貸款產生的利息收入以及相關開支的應計基準與現金基準之間的時間差異所致。以往，我們基於行業慣常做法在申報企業所得稅及增值稅時按照現金基準計算稅項，原因為此做法可容易地向相關稅務機構提供書面證明，故按該基準計算稅項在實際操作上較為方便。由於有關差額，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得即期稅項負債人民幣1.1百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣12.2百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註24(a)。

在為[編纂]根據國際財務報告準則編製合併財務報表時發現上述問題後，我們主動通知相關稅務機關，並採用應計基準確認了過往於2020年報稅時以現金基準確認的收益、收入及開支。我們已追溯應用該等變更，並就該等變更所導致的調整向有關稅務機關備案，在會計師報告中反映2018年、2019年及2020年的調整，並悉數繳納所有欠繳稅款。截至最後實際可行日期，我們已就旗下所有相關中國附屬公司及分辦事處繳清欠繳的稅款人民幣21.1百萬元，以糾正有關差異。

考慮到(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就我們進行的報稅而被收取任何逾期費用或罰款；(ii)我們已自2020年的企業所得稅及增值稅報稅起就企業所得稅及增值稅報稅中的稅款計算採用應計基準，並將就未來的企業所得稅及增值稅報稅採用應計基準；(iii)我們已悉數繳納所有欠繳稅款；及(iv)我們已主動作出稅項調整並清繳稅款，董事認為，相關稅務機關就有關稅務事宜讓我們承擔刑事責任或對我們施加滯納金或其他行政處罰的風險極低。因此，董事認為以上所討論的報稅事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績產生任何重大不利影響。

財務資料

為防止同類事件的再次發生，我們已自2020年6月起實施以下加強的內部控制措施：(i)我們已採用一項稅務管理政策，明確規定就報稅採用應計基準；(ii)我們要求各附屬公司及分公司收集及研究可能不時發佈及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排相關員工定期參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，每年對稅務合規進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施及計劃，指派負責人員並監控與審查糾正進度，確保遵守適用法律法規。

經營業績期間比較

2020年與2019年的比較

收入

收入由2019年的人民幣380.5百萬元增加54.6%至2020年的人民幣588.3百萬元，主要由於下列服務產生的收入有所增長。

- *物業管理服務*。物業管理服務收入由2019年的人民幣140.7百萬元增加34.8%至2020年的人民幣189.7百萬元，主要是由於自2019年12月31日起新增在管多個由新希望房地產集團及獨立第三方開發的新項目導致總在管樓面面積由截至2019年12月31日的約6.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約10.2百萬平方米。
- *非業主增值服務*。非業主增值服務收入由2019年的人民幣128.4百萬元增加31.1%至2020年的人民幣168.3百萬元，主要是由於新希望房地產集團開發的項目數量增加，令我們的案場管理服務及初步規劃及設計諮詢服務收入不斷增加。
- *商業運營服務*。商業運營服務收入由2019年的人民幣72.6百萬元增加55.6%至2020年的人民幣113.0百萬元，主要是由於(i)推出租戶管理服務及市場研究及定位服務；及(ii)擴充商務物業租賃服務所致。

財務資料

- **民生服務。**民生服務收入由2019年的人民幣38.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣117.2百萬元，主要是由於(i)線上及線下零售服務及餐飲服務增長人民幣32.0百萬元；(ii)社區生活服務增長人民幣23.4百萬元；(iii)我們擴大停車場相關服務，令社區資產管理服務增長人民幣11.8百萬元；及(iv)營銷活動組織服務增長人民幣9.9百萬元。

銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣221.0百萬元增加54.3%至2020年的人民幣340.9百萬元，主要由於我們持續擴充業務導致員工及外包勞工成本增加。

毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本變動，我們的毛利由2019年的人民幣159.5百萬元增加55.1%至2020年的人民幣247.4百萬元，而毛利率於同期維持相對穩定，分別為41.9%及42.1%。

物業管理服務毛利由2019年的人民幣38.1百萬元增加至2020年的人民幣59.2百萬元，主要是由於(i)總在管樓面面積增加；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。物業管理服務毛利率由2019年的27.1%上升至2020年的31.2%，主要是由於(i)我們的成本控制措施及業務擴張實現更大的規模經濟；及(ii)作為一項為應對COVID-19而採取的政府紓緩措施，我們對社會保險基金的規定供款有所減少。

非業主增值服務毛利由2019年的人民幣54.0百萬元增至2020年的人民幣73.7百萬元，主要是由於案場管理服務以及初步規劃及設計諮詢服務有所擴充。非業主增值服務毛利率由2019年的42.1%上升至2020年的43.8%，主要是由於我們為應對COVID-19而減少對社會保險基金的規定供款，導致與非業主增值服務相關的銷售成本(其中大部分為員工成本)有所減少，惟部分被我們開始為新希望房地產集團在我們沒有業務的新城市開發的物業提供案場管理服務而產生額外的銷售成本所抵銷。

商業運營服務毛利由2019年的人民幣44.6百萬元增加至2020年的人民幣61.9百萬元，主要是由於我們於2020年開始提供租戶管理服務，有關服務產生較高毛利。商業運營服務毛利率由2019年的61.4%下跌至2020年的54.8%，主要是由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里作為商業租賃服務的一部分，而轉租的毛利率相對較低。

財務資料

民生服務毛利由2019年的人民幣22.8百萬元大幅增加至2020年的人民幣52.6百萬元，主要是由於我們致力加強社區生活服務，例如公共空間管理服務、社區資產管理服務、營銷活動組織服務，以及線上及線下零售服務及餐飲服務。然而，由於我們線上及線下零售服務及餐飲服務仍處於運營初期階段，且因其服務性質使然而令毛利率相對較低，我們因而產生較高成本，民生服務毛利率由2019年的58.6%下跌至2020年的44.9%。

其他(虧損)/收入淨額

其他收入淨額由2019年的人民幣7.1百萬元增加至2020年的人民幣10.3百萬元，主要由於(i)出售溫州希望的收益人民幣3.0百萬元；及(ii)政府補助人民幣1.5百萬元，部分被餘下租期變短而令投資物業估值減少人民幣1.9百萬元所抵銷。有關其他收入淨額的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註5。

銷售開支

銷售開支由2019年的人民幣3.4百萬元輕微減少至2020年的人民幣3.2百萬元，主要由於溫州立體城於2019年開幕，而我們就該項目的營銷及推廣產生較高的廣告開支。

行政開支

行政開支由2019年的人民幣82.2百萬元增加至2020年的人民幣119.4百萬元，主要由於(i)我們的內生增長及持續努力提供新服務令員工人數增加，導致員工成本由人民幣62.9百萬元增加至人民幣79.2百萬元；(ii)與[編纂]有關的專業開支增加；及(iii)由於業務擴張及提供新服務，其他行政開支由人民幣6.1百萬元增加至人民幣9.5百萬元。行政開支佔收入的百分比由2019年的21.6%減少至2020年的20.3%，主要由於我們擴張而實現更大規模經濟效益。

金融資產預期信貸虧損

金融資產預期信貸虧損由2019年的人民幣1.4百萬元大幅減少至2020年的人民幣0.3百萬元，主要是由於應收款項賬齡變化導致貿易及其他應收款項的預期信貸虧損減少。

財務成本淨額

財務成本淨額保持相對穩定，2019年為人民幣3.0百萬元，而2020年則為人民幣2.7百萬元。

財務資料

除所得稅前利潤

綜上所述，除所得稅前利潤由2019年的人民幣77.2百萬元增加至2020年的人民幣132.6百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣13.1百萬元增加至2020年的人民幣22.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加所致。所得稅開支更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註7(a)。

年內利潤

綜上所述，年內利潤由2019年的人民幣64.0百萬元增加至2020年的人民幣109.8百萬元。

2019年與2018年的比較

收入

收入由2018年的人民幣258.0百萬元增加47.5%至2019年的人民幣380.5百萬元，主要由於下列服務擴充。

- **物業管理服務**。物業管理服務收入由2018年的人民幣116.4百萬元增加20.9%至2019年的人民幣140.7百萬元，主要是由於我們於2019年新增在管的多個由新希望房地產集團開發的新項目導致總在管樓面面積由2018年的5.0百萬平方米增加至2019年的6.5百萬平方米。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務收入由2018年的人民幣50.9百萬元大幅增加增加至2019年的人民幣128.4百萬元，主要因為(i)我們於2018年底開始向非業主提供交付前服務及交付後維修與保養服務；及(ii)我們為新希望房地產集團所開發的更大量可供出售項目提供案場管理服務。
- **民生服務**。民生服務收入由人民幣28.3百萬元增加37.5%至人民幣38.9百萬元，主要是由於我們加大力度擴展我們的社區生活服務及社區資產管理服務。

財務資料

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣148.0百萬元增加49.3%至2019年的人民幣221.0百萬元，主要由於與業務擴張有關的員工成本上升及平均勞工成本增加。員工成本由2018年的人民幣81.0百萬元增加65.6%至2019年的人民幣134.1百萬元。

毛利及毛利率

由於上述收入及銷售成本變動，毛利由2018年的人民幣109.9百萬元增加45.1%至2019年的人民幣159.5百萬元，即使毛利率於同期由42.6%微跌至41.9%。毛利率下跌主要由於溫州立體城產生虧損，我們於2019年開始管理該項目，其仍處於營運初期，期間產生相對較多的運營相關前期成本。

物業管理服務毛利由2018年的人民幣29.5百萬元增加至2019年的人民幣38.1百萬元，主要由於總在管樓面面積增加。物業管理服務毛利率由2018年的25.4%升至2019年的27.1%，乃由於(i)業務擴張令我們的總在管樓面面積增加；及(ii)平均物業管理費由2018年的每平方米人民幣3.53元增至2019年的每平方米人民幣3.69元。

非業主增值服務毛利由2018年的人民幣18.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣54.0百萬元，主要是由於(i)新希望房地產集團開發的可供出售的新物業，促使我們拓展了案場管理服務；及(ii)我們在2018年底開始提供的交付前服務及交付後維修與保養服務。由於業務擴張實現了規模經濟，我們的非業主增值服務的毛利率由2018年的35.9%增加至2019年的42.1%。

商業運營服務毛利由2018年的人民幣47.0百萬元微跌至2019年的人民幣44.6百萬元，主要由於溫州立體城產生虧損。商業運營服務毛利率因相同原因由2018年的75.4%下跌至2019年的61.4%。

民生服務毛利由2018年的人民幣15.2百萬元增加至2019年的人民幣22.8百萬元，主要是由於我們拓展了社區生活服務及社區資產管理服務，該等服務均具有較高的毛利，以及擴展新類型民生服務令客戶群增長。於2018年及2019年，民生服務毛利率分別為53.6%及58.6%。

財務資料

其他(虧損)/收入淨額

其他收入淨額由2018年的虧損人民幣1.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣7.1百萬元，主要由於(i)於2018年12月24日在成都武侯區購買的180個停車位的公平值增加；(ii)因單位租金增加而產生投資物業估值收益；及(iii)相關政策於2019年正式生效時我們可獲得的有關民生服務行業的額外增值稅扣減。

銷售開支

銷售開支由2018年的人民幣1.3百萬元大幅增加161.5%至2019年的人民幣3.4百萬元，主要是由於溫州立體城於2019年開幕，導致與營銷及開業推廣活動有關的廣告開支增加。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣55.2百萬元增加48.9%至2019年的人民幣82.2百萬元，主要由於一般業務擴張及開始提供新服務令管理人數增加，因而導致員工成本增加。

金融資產預期信貸虧損

金融資產預期信貸虧損由2018年的人民幣0.3百萬元增加366.7%至2019年的人民幣1.4百萬元，主要由於業務擴張導致貿易及其他應收款項增加。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2018年的人民幣0.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.0百萬元，主要是由於我們的財務收入由2018年的人民幣1.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣44.5百萬元，原因是應收關聯方貸款的利息增加；而我們的財務成本由2018年的人民幣1.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣47.6百萬元，原因是2019年ABS相關利息開支增加。更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。

除所得稅前利潤

綜上所述，除所得稅前利潤由2018年的人民幣51.8百萬元增加49.0%至2019年的人民幣77.2百萬元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣10.7百萬元增加22.4%至2019年的人民幣13.1百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

年內利潤

綜上所述，年內利潤由2018年的人民幣41.1百萬元增加56.0%至2019年的人民幣64.0百萬元。

若干合併財務狀況表項目概述

下表載列截至所示日期的合併財務狀況表概要：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,436	12,466	17,098
投資物業	29,470	32,273	71,680
無形資產	3,466	4,036	5,799
於聯營公司的權益	1,256	1,757	1,643
其他金融資產	30	30	30
遞延稅項資產	1,462	4,629	7,386
非流動資產總值	43,120	55,191	103,636
流動資產			
存貨	83	43	299
應收關聯公司款項	339,088	1,103,462	173,402
預付款項、按金及其他應收款項	21,490	26,653	38,122
貿易應收款項	59,153	83,130	163,103
現金及現金等價物	117,065	49,347	112,614
流動資產總值	536,879	1,262,635	487,540
資產總值	579,999	1,317,826	591,176

財務資料

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
負債			
非流動負債			
長期借款.....	–	509,110	–
租賃負債.....	16,516	12,446	46,354
遞延稅項負債.....	–	699	2,528
非流動負債總額	16,516	522,255	48,882
流動負債			
貿易應付款項.....	18,128	24,452	43,653
其他應付款項及應計費用.....	86,654	133,637	172,175
合同負債.....	66,809	88,620	161,706
即期稅項.....	1,100	4,604	12,174
應付關聯公司款項.....	16,884	39,724	43
長期借款的即期部分.....	–	75,085	–
租賃負債.....	5,160	6,215	7,245
流動負債總額	194,735	372,337	396,996
負債總額	211,251	894,592	445,878
流動資產淨值	342,144	890,298	90,544
本公司權益股東應佔			
權益總額	369,077	423,234	145,298
非控股權益	(329)	–	–
權益總額	368,748	423,234	145,298
權益及負債總額	579,999	1,317,826	591,176

財務資料

資產

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、傢具及固定裝置以及使用權資產。我們的物業、廠房及設備由2018年的人民幣7.4百萬元增加至2019年的人民幣12.5百萬元，並由截至2019年12月31日的人民幣12.5百萬元進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣17.1百萬元，主要由於(i)購買更多辦公設備及計算機；(ii)我們租賃額外使用權資產用作新辦公室及員工宿舍；及(iii)因業務擴張而作出與新辦公室及宿舍翻新相關的付款。有關物業、廠房及設備的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註12。

投資物業

投資物業指我們收購以產生租金收入及物業價值增值公平值收益的物業。該等物業於報告期末經獨立會計師行按經常性基準分三級公平值層級（定義見國際財務報告準則第13號）計量，並於其後按折舊減少。我們於合併全面收入表確認折舊開支為其他開支。有關物業公平值計量更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註11。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，投資物業結餘分別為人民幣29.5百萬元、人民幣32.3百萬元及人民幣71.7百萬元。由截至2018年12月31日的人民幣29.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元，主要由於重估我們於2018年12月24日購買位於成都武侯區的180個停車位。投資物業的價值由截至2019年12月31日的人民幣32.3百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣71.7百萬元，主要由於我們於2020年最後一個季度開始轉租白麓里導致使用權資產價值增加。

無形資產

無形資產主要指我們將購買、維護及開發軟件及服務的若干支出資本化。無形資產由截至2018年12月31日的人民幣3.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣4.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣5.8百萬元，主要由於漫生活APP升級及購買額外軟件，包括客戶關係管理(CRM)平台、JD Edwards (JDE)企業資源規劃系統、雲系統、租賃管理系統、智能道閘系統及EBA監控系統。

財務資料

遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債與有關財務報告事宜的淨利潤與有關稅務事宜的應課稅收入間的暫時性差異有關。

遞延稅項資產由截至2018年12月31日的人民幣1.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣4.6百萬元，其後增加至截至2020年12月31日的人民幣7.4百萬元。增加主要由於本集團就累計稅務虧損分別為零、人民幣10.5百萬元及人民幣8.2百萬元確認遞延稅項資產，因為相關稅務司法權區及實體未來可能有應課稅利潤可用於抵銷虧損。遞延稅項負債由截至2019年12月31日的人民幣0.7百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣2.5百萬元，主要是由於白麓里產生的使用權資產估值收益。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於我們提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們根據相關協議提供相關的物業管理或增值服務後確認服務的貿易應收款項，並在業主、住客、租戶或物業開發商向我們支付到期費用時減少貿易應收款項。下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
應收外來客戶貿易款項	25,786	33,006	90,715
應收關聯公司貿易款項	33,895	51,489	74,183
減：貿易應收款項撥備	(528)	(1,365)	(1,795)
總計	59,153	83,130	163,103

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截至2018年12月31日的人民幣59.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣84.5百萬元，主要由於我們的業務擴張所致。扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣84.5百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣164.9百萬元，主要由於(i)我們於2020年擴大線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務；及(ii)我們於2020年推出新服務，包括租戶管理服務及市場研究及定位服務。截至2021年3月31日，我們收回截至2020年12月31日的未結應收關聯公司貿易款項中的人民幣42.4百萬元或55.9%。截至2021年3月31日，我們已收回截至2020年12月31日未結應收外來客戶貿易款項中的人民幣36.6百萬元或41.9%。

我們於2018年、2019年及2020年的平均貿易應收款項周轉天數分別為67.7天、67.3天及75.3天。我們於某一特定期間的平均貿易應收款項周轉天數，由相關期間內貿易應收款項的期初及期末結餘的平均值除以收入，再乘以該期間的天數得出。我們的平均貿易應收款項周轉天數於2018年至2019年保持相對穩定，分別為67.7天及67.3天。我們的平均貿易應收款項周轉天數由2019年的67.3天增至2020年的75.3天，主要是由於我們於2020年擴大線上及線下零售服務及餐飲服務以及營銷活動組織服務，因來自該等服務獨立第三方客戶的收賬期通常較物業管理服務個人業主（通常須每月支付物業管理費）的收賬期為長。下表載列於所示年度關聯方及第三方的平均貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
平均貿易應收款項周轉天數.....	67.7	67.3	75.3
關聯方的平均貿易應收款項周轉天數.....	135.5	116.0	105.6
第三方的平均貿易應收款項周轉天數.....	45.8	41.3	54.1

財務資料

我們第三方的平均貿易應收款項周轉天數主要與物業管理服務產生的應收業主款項及民生服務產生的應收客戶貿易款項有關，而我們關聯方的平均貿易應收款項周轉天數主要與非業主增值服務（如案場管理服務及初步規劃及設計諮詢服務）產生的應收新希望房地產集團款項有關。我們通常會就提供予業主的物業管理服務每月收取物業管理費，並向民生服務的客戶授予平均介乎一至三個月的信貸期。我們一般亦會就提供予非業主的增值服務每季收取費用，其通常於每季度結束後20天內支付。因此，我們關聯方的平均貿易應收款項周轉天數長於第三方的平均貿易應收款項周轉天數。

於往績記錄期，我們關聯方的平均貿易應收款項周轉天數由2018年的135.5天減至2019年的116.0天，並進一步減少至2020年的105.6天，原因是我們致力縮短關聯方與第三方的平均貿易應收款項周轉天數。根據我們的財務管理政策，我們目前每月與關聯方進行對賬，以確保應收關聯方的貿易應收款項金額準確。我們透過企業即時通訊、打電話及專人拜訪就未結貿易應收款項與關聯方的財務負責人溝通，以促進及時收回未結貿易應收款項。未來，我們計劃通過採用多種收款方式（包括(i)在評估員工表現時，應考慮及時從關聯方收取貿易應收款項，以加強監控不同公司級別的收款進度；(ii)就結清長期未償餘額與關聯方進行更積極的溝通；及(iii)更定期向關聯方開具未結餘額的到期通知），進一步加大自關聯公司收取貿易應收款項的力度。

財務資料

截至各報告期末，我們根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行賬齡分析。下表載列截至所示日期我們基於到期日的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
一年內	56,036	80,100	161,196
– 關聯方	33,895	51,489	74,183
– 第三方	22,141	28,611	87,013
一至兩年	2,342	2,097	1,362
– 關聯方	–	–	–
– 第三方	2,342	2,097	1,362
兩至三年	651	786	427
– 關聯方	–	–	–
– 第三方	651	786	427
三至四年	124	147	118
– 關聯方	–	–	–
– 第三方	124	147	118
總計	59,153	83,130	163,103

下表載列於往績記錄期貿易應收款項的呆賬撥備變動：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
截至1月1日	180	528	1,365
已確認信貸虧損	348	837	430
已撥回信貸虧損	–	–	–
截至12月31日	528	1,365	1,795

董事認為，未結貿易應收款項並不存在任何重大的可收回問題，故無需作出進一步減值。該等貿易應收款項主要包括應收業主及住客的物業管理費，我們已就收取物業管理費採取多項內部監控措施。例如，我們可能每月以書面形式向物業開發商、業主及住戶發送付款提醒。若未繳費用超過三個月仍未支付，我們的員工將拜訪客戶作出查詢及可以致電、發短信或傳真予客戶跟進；若未繳費用超過一年仍未支付，我們可能會對該客戶提出訴訟要求支付未繳金額。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要指(i)增值稅抵免；(ii)用於我們服務的公用事業及材料的預付款項；(iii)與招標程序有關的按金；(iv)代表業主向公用事業及電力提供商作出付款及應收員工款項，主要包括我們就差旅及業務發展目的向員工作出的墊款；及(v)所有其他應收款項。下表載列截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
預付其他稅項.....	312	1,316	664
預付款項.....	1,680	4,966	10,620
按金.....	102	464	7,211
應收租戶及僱員款項.....	11,236	10,105	10,336
其他應收款項.....	8,449	10,667	9,977
小計.....	21,779	27,518	38,808
減：其他應收款項及 按金減值撥備.....	(289)	(865)	(686)
總計.....	21,490	26,653	38,122

扣除其他應收款項及按金減值撥備前，我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣21.8百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣27.5百萬元，主要是由於我們向軟件開發商及互聯網技術解決方案提供商作出預付款項以支持我們的業務擴張。我們的預付款項、按金及其他應收款項進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣38.8百萬元，主要由於(i)因應我們所管理物業的數目增加及業務擴張而代表業主及租戶就公用事業費用及電費作出的預付款項；及(ii)因我們加大力度擴展物業管理服務至獨立第三方所開發的物業所作出的投標按金有所增加。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣10.6百萬元，主要是由於我們就購買若干停車位向新希望房地產作出預付款項。

財務資料

負債

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指日常業務過程中我們從第三方供應商購買貨品或服務的付款債務，包括購買公用事業及材料、從分包商購貨、質量保證金及營銷開支。我們一般享有一至兩個月的信貸期。下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
貿易應付款項.....	18,128	24,452	43,653

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣18.1百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣24.5百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣43.7百萬元，主要由於往績記錄期我們的總在管樓面面積增加導致支付給供應商的費用增加。

我們的平均貿易應付款項周轉天數乃按有關期間的貿易應付款項期初與期末餘額的平均數除以銷售成本而計算，即指我們向供應商作出付款的平均時間。我們的平均貿易應付款項周轉天數從2018年的30.5天增加至2019年的34.7天，主要是由於我們的業務擴張導致貿易應付款項增加所致。我們的平均貿易應付款項周轉天數於2019年及2020年保持相對穩定。下表載列於所示年度的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
平均貿易應付款項周轉天數.....	30.5	34.7	36.0

財務資料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的應付第三方貿易款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
一年內	16,294	22,272	42,707
一至兩年	497	1,353	152
兩至三年	1,337	108	80
逾三年	–	719	714
總計	18,128	24,452	43,653

董事確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無拖欠貿易應付款項。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項主要指(i)其他應付稅項及支出；(ii)應計薪資及其他福利；(iii)按金；(iv)代表住戶／租戶收取的款項；及(v)其他。我們的其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣86.7百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣133.6百萬元，主要是由於(i)代表住戶／租戶收取的款項增加，反映我們於2019最後一個季度交付予我們的五個物業的業主向我們預付的公用事業、電力和垃圾處理費；及(ii)我們的業務增長令員工人數增加，導致應計薪資及其他福利增加。我們的其他應付款項及應計費用進一步增至截至2020年12月31日的人民幣172.2百萬元，主要由於交付我們管理的項目增加，令我們的租戶管理服務來自租戶的按金及新業主在開始裝修其單位前來自彼等的按金增加人民幣23.3百萬元；及(ii)代表住戶／租戶收取的款項增加人民幣25.4百萬元，反映於2020年最後一個季度交付予我們的七個物業的業主向我們預付的公用事業、電力和垃圾處理費，部分被應計薪資及其他福利減少所抵銷，因為自2020年起，每半年而不是每年支付一次員工花紅。

財務資料

合同負債

在開始提供物業管理、商業運營、增值以及民生服務前，我們根據服務協議收取按金。此安排於我們所訂立的每份服務協議開始時，帶來合同負債。隨著時間過去以及我們按照相關服務協議提供服務時，我們確認收入及減少合同負債。

我們的合同負債由截至2018年12月31日的人民幣66.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣88.6百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣161.7百萬元，主要是由於新希望房地產提供更多新開發的物業並交付予我們，從而令我們的在管物業數目增加，且我們通常就新交付我們管理的物業收取6至12個月的物業管理費。

租賃負債

我們租用若干租賃土地及樓宇作辦公室用途，並出租給員工作為宿舍及出租給希望匯及白麓里的租戶（作為轉租人）。我們將根據租賃協議將我們所承諾支付的最低租賃付款的現值入賬為租賃負債。租賃負債總額由截至2018年12月31日的人民幣21.7百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣18.7百萬元，主要由於未來租賃付款的貼現值因租期縮短而減少。租賃負債由人民幣18.7百萬元大幅增加至人民幣53.6百萬元，主要是由於我們租賃白麓里作為使用權資產用於轉租。

流動資產淨值或負債淨額

下表載列截至所示日期我們的流動資產淨值或負債淨額的明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			3月31日
	(未經審核)			
流動資產				
存貨	83	43	299	471
應收關聯公司款項 ⁽¹⁾	339,088	1,103,462	173,402	-
預付款項、按金及其他應收款項	21,490	26,653	38,122	44,265
貿易應收款項	59,153	83,130	163,103	158,162
現金及現金等值物	117,065	49,347	112,614	263,243
流動資產總值	536,879	1,262,635	487,540	466,142

附註：

- (1) 應收關聯公司款項主要指往績記錄期內向關聯公司作出的墊款及貸款。應收關聯公司款項於2019年達到峰值，主要是由於我們貸款人民幣600.0百萬元予新希望房地產集團作為2019年ABS安排的一部分，而該貸款將於[編纂]前悉數結清。有關更多資料，請參閱本節「一 債務 - 借款 - 2019年ABS」。

財務資料

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動負債				
貿易應付款項	18,128	24,452	43,653	38,172
其他應付款項及應計費用	86,654	133,637	172,175	126,696
應付關聯公司款項	16,884	39,724	43	–
長期借款的即期部分	–	75,085	–	–
合同負債	66,809	88,620	161,706	113,749
即期稅項	1,100	4,604	12,174	23,738
租賃負債	5,160	6,215	7,245	8,968
流動負債總額	<u>194,735</u>	<u>372,337</u>	<u>396,996</u>	<u>311,323</u>
流動資產淨值	<u>342,144</u>	<u>890,298</u>	<u>90,544</u>	<u>154,818</u>

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣342.1百萬元大幅增至截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元，主要由於應收關聯公司款項增加人民幣764.4百萬元，惟部分被(i)長期借款的即期部分增加人民幣75.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣47.0百萬元；及(iii)合同負債增加人民幣21.8百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣890.3百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣90.5百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項減少人民幣930.1百萬元；及(ii)合同負債增加人民幣73.1百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣80.0百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣63.3百萬元；及(iii)長期借款的即期部分減少人民幣75.1百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣90.5百萬元增至截至2021年3月31日的人民幣154.8百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣150.6百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用減少人民幣45.5百萬元；及(iii)合同負債減少人民幣48.0百萬元，部分被應收關聯公司款項減少人民幣173.4百萬元所抵銷。

董事認為，經計及我們可動用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額、可動用銀行融資以及我們內部產生資金，我們有足夠營運資金應付本文件日期後至少12個月的需要。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的現金主要作營運資金用途。我們主要流動資金來源是我們業務營運所得款項。在可見未來，我們預計此來源將繼續是我們流動資金的主要來源，但我們可能使用[編纂]部分所得款項撥付部分資本需要。

現金流量

下表載列於所示年度我們合併現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
經營活動			
經營所得現金.....	74,171	125,043	181,384
已付所得稅.....	(15,433)	(12,080)	(16,186)
經營活動所得現金淨額	58,738	112,963	165,198
投資活動			
已收利息.....	1,508	1,404	983
已收聯營公司股息	141	115	613
出售物業、廠房及 設備的所得款項	—	—	(29)
購買物業、廠房及設備	(11,899)	(6,220)	(8,420)
購買無形資產.....	(1,081)	(1,272)	(2,547)
購買其他金融資產	(30)	—	—
向關聯方提供貸款	—	(600,000)	—
出售附屬公司產生的 現金流出淨額.....	—	—	(521)
(向關聯方墊款)／ 償還關聯方墊款	(68,852)	(118,682)	298,428
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(80,213)	(724,655)	288,507

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
融資活動			
認購激勵股份的所得款項.....	-	-	7,357
長期借款所得款項.....	-	600,000	-
長期借款還款.....	-	(26,860)	(50,120)
新希望物業服務已付股息.....	-	(8,464)	(315,713)
已付租金的資本部分.....	(4,827)	(6,725)	(7,448)
已付租金的利息部分.....	(1,026)	(869)	(802)
已付利息.....	-	(34,638)	(45,099)
收購受共同控制附屬公司的付款.....	-	(1,311)	(79,350)
關聯方墊款.....	3,839	22,841	102,412
已付[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動(所用)／所得			
現金淨額.....	(2,014)	543,974	(390,438)
現金及現金等值物(減少)／			
增加淨額.....	(23,489)	(67,718)	63,267
年初現金及現金等價物.....	140,554	117,065	49,347
年末現金及現金等價物.....	117,065	49,347	112,614

財務資料

經營活動

經營活動所得現金流反映(i)就非現金及非經營項目(如利息收入及開支、物業、廠房及設備折舊以及投資物業的估值損益)作出調整的稅前利潤；(ii)營運資金變動，如貿易及其他應收款項增加或減少、貿易及其他應付款項增加或減少及合同負債增加或減少。

於2020年，經營所得現金為人民幣181.4百萬元。經營活動所用現金與除所得稅前利潤人民幣132.6百萬元之間差額為人民幣48.8百萬元，主要反映(i)營運資金變動前的正調整人民幣6.3百萬元，當中包括利息開支人民幣44.8百萬元的正調整、物業、廠房及設備的折舊人民幣7.0百萬元的正調整，惟部分被利息收入人民幣42.5百萬元的負調整及出售附屬公司收益人民幣3.0百萬元的負調整所抵銷；及(ii)營運資金正變動人民幣43.1百萬元，當中包括合同負債增加人民幣69.2百萬元的正變動及貿易及其他應付款項增加人民幣61.2百萬元的正變動，惟部分被貿易及其他應收款項增加人民幣87.3百萬元的負變動所抵銷。

於2019年，經營所得現金為人民幣125.0百萬元。經營活動所用現金與除所得稅前利潤人民幣77.2百萬元之間差額為人民幣47.8百萬元，主要反映(i)營運資金變動前的正調整人民幣4.2百萬元，當中包括利息開支人民幣46.6百萬元的正調整，物業、廠房及設備折舊人民幣3.5百萬元的正調整，以及貿易及其他應收款項的預期信貸虧損人民幣1.4百萬元的正調整，惟部分被利息收入人民幣44.5百萬元的負調整及投資物業估值收益人民幣2.8百萬元的負調整所抵銷；及(ii)營運資金正變動為人民幣43.4百萬元，當中包括貿易及其他應付款項增加人民幣50.9百萬元的正變動及合同負債增加人民幣24.9百萬元的正變動，惟部分被貿易及其他應收款項增加人民幣32.4百萬元的負變動所抵銷。

於2018年，經營所得現金為人民幣74.2百萬元。經營活動所用現金與除所得稅前利潤人民幣51.8百萬元之間差額為人民幣22.4百萬元，主要反映(i)營運資金變動前的正調整人民幣18.5百萬元，當中包括以股份為基礎開支人民幣13.0百萬元的正調整、投資物業估值虧損人民幣5.3百萬元的正調整、物業、廠房及設備折舊人民幣2.5百萬元的正調整，以及利息開支人民幣1.1百萬元的正調整，部分被出售附屬公司收益人民幣1.9百萬元的負調整及利息收入人民幣1.5百萬元的負調整所抵銷；及(ii)以股份為基

財務資料

礎的付款人民幣13.0百萬元，對經營現金流產生正面影響；及(iii)營運資金正變動為人民幣3.1百萬元，當中包括合同負債增加人民幣23.0百萬元的正變動，以及貿易及其他應付款項人民幣22.8百萬元的正變動，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣42.7百萬元的負變動所抵銷。

投資活動

於2020年，投資活動所得現金流入淨額為人民幣288.5百萬元，主要反映向關聯方還款人民幣298.4百萬元，部分被購買物業、廠房及設備付款人民幣8.4百萬元及購買無形資產人民幣2.5百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所用現金流出淨額為人民幣724.7百萬元，主要反映(i)向關聯方提供貸款人民幣600.0百萬元；(ii)償還關聯方墊款人民幣118.7百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備付款人民幣6.2百萬元。

於2018年，投資活動所用現金流出淨額為人民幣80.2百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣68.9百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備付款人民幣11.9百萬元，惟部分被已收利息人民幣1.5百萬元所抵銷。

融資活動

於2020年，融資活動所用現金流出淨額為人民幣390.4百萬元，主要反映(i)已付股息人民幣315.7百萬元；(ii)作為重組的一部分，新希望物業服務於2020年8月以總代價人民幣79.4百萬元自新希望物業服務的直接母公司新希望房地產開發收購四川新希望商業管理有限公司100.0%權益；(iii)長期借款還款人民幣50.1百萬元；及(iv)已付利息人民幣45.1百萬元，惟部分被關聯方墊款人民幣102.4百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所得現金流入淨額為人民幣544.0百萬元，主要反映長期借款所得款項人民幣600.0百萬元，惟部分被(i)已付利息人民幣34.6百萬元；(ii)長期借款還款人民幣26.9百萬元；(iii)已付股息人民幣8.5百萬元；及(iv)已付租金的資本部分人民幣6.7百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所用現金流出淨額為人民幣2.0百萬元，主要反映(i)已付租金的資本部分人民幣4.8百萬元；及(ii)已付租金的利息部分人民幣1.0百萬元。

財務資料

營運資金

董事認為，經考慮我們可得的財務資源，包括現金及現金等價物、經營所得現金以及[編纂]所得款項淨額，我們擁有充足的營運資金滿足目前及本文件日期起計未來至少12個月的需求。

債務

借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年3月31日，我們的長期借款總額分別為零、人民幣584.2百萬元、零及零。

下表載列所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
				(未經審核)
		(人民幣千元)		
ABS相關借款 ⁽¹⁾				
ABS相關借款的流動部分.....	-	75,085	-	-
ABS相關借款的非流動部分.....	-	509,110	-	-
長期借款總額.....	-	584,195	-	-

附註：

(1) 有關更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。

財務資料

下表載列所示日期我們的長期借款償還日期明細：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			3月31日
	(未經審核)			
一年內	-	75,085	-	-
1至2年	-	509,110	-	-
長期借款總額	<u>-</u>	<u>584,195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2019年ABS

於2019年3月，我們重組前的直接母公司新希望房地產向我們貸款人民幣600.0百萬元，然後與中信証券股份有限公司訂立一項非經常性資產支持證券（「2019年ABS」）安排（「2019年ABS安排」），方法為將上述貸款中的應收款項轉移至2019年ABS。於2019年5月21日，本金總額與上述貸款相同的2019年ABS正式成立，並以(i)收取我們在管的若干物業的物業管理費的權利質押；及(ii)新希望集團公司將補足我們所付金額與2019年ABS安排下應付的未償還金額之間的任何差額的承諾（「差額補足協議」）作抵押。就2019年ABS而言，我們以與2019年ABS相同的實際利率向新希望房地產集團提供貸款（「2019年貸款」），本金總額為人民幣600.0百萬元。

我們參與2019年ABS安排乃通過使用我們未來收取在管若干物業的物業管理費的權利作為2019年ABS的質押，以支持新希望房地產探索新融資方式。於2019年及2020年，我們分別向2019年ABS持有人（「2019年ABS持有人」）償還2019年ABS本金人民幣26.9百萬元及人民幣61.7百萬元。

於2020年12月16日，新希望房地產向其他2019年ABS持有人購買所有2019年ABS，並成為唯一的2019年ABS持有人。新希望房地產其後於2020年12月28日提前終止2019年ABS，且根據新希望房地產集團訂立的日期為2020年12月29日的債務補償協議，2019年ABS本金的餘額被應收新希望房地產集團的2019年貸款抵銷。因此，截至2020年12月30日，上述我們收取若干物業的管理費的未來權利質押及差額補足協議已解除，且2019年ABS已於2021年3月8日悉數償付。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註22。本集團不會於日後訂立類似的ABS安排。

財務資料

非國際財務報告準則計量

為了補充根據國際財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整溢利及全面收入總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率作為額外財務計量。我們認為，該等非國際財務報告準則計量撇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。

我們將經調整溢利及全面收入總額界定為年內溢利及全面收入總額，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，不包括與ABS安排有關的借款。

我們以年內經調整溢利及全面收入總額除以同年的收入計算經調整淨利潤率。我們以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相關日期的經調整權益總額計算經調整負債比率。

該等非國際財務報告準則計量撇除借款及應收關聯方貸款及與ABS安排有關的借款的影響，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，讓彼等採用與我們管理層相同的方式了解和評估我們的合併經營業績及財務狀況。我們所呈列的非國際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國際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往績記錄期內各年度的經調整溢利及全面收入總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	64,041	109,770
減：			
－與借款及應收關聯方貸款相關的財務收入.....	－	36,640	35,315
加：			
－與借款及應收關聯方貸款相關的財務成本.....	－	38,839	36,928
經調整溢利及全面收入總額.....	41,058	66,240	111,383

財務資料

於2018年、2019年及2020年，我們的經調整淨利潤率分別為15.9%、17.4%及18.9%。下表為於所示日期經調整權益總額與按國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
權益總額.....	368,748	423,234	145,298
減：			
－ 與借款及應收關聯方貸款相關的收入及成本.....	–	2,199	1,613
經調整權益總額.....	368,748	425,433	146,911

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國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(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.....	–	584,195	–
減：			
－ 與ABS相關的借款.....	–	584,195	–
經調整銀行及其他借款及租賃負債.....	–	–	–

於往績記錄期，我們的經調整負債比率為零。

財務資料

下表載列截至所示日期及年度2019年ABS對我們於往績記錄期的淨利潤、淨利潤率及負債比率的影響（從我們的財務業績扣除與2019年ABS有關的其他收入及財務開支）：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)		
就2019年ABS調整前：			
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	64,041	109,770
淨利潤率 ⁽¹⁾	15.9%	16.8%	18.7%
負債比率 ⁽²⁾	—	138.0%	—
就2019年ABS調整後：			
年內溢利及全面收入總額.....	41,058	66,240	111,383
淨利潤率 ⁽¹⁾	15.9%	17.4%	18.9%
負債比率 ⁽²⁾	—	—	—

附註：

- (1) 淨利潤率按年內溢利及全面收入總額除以同年收入總額再乘以100%計算。
- (2) 負債比率按借款總額除以權益總額再乘以100%計算。

中國法律顧問告知我們，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條非金融機構間不得辦理的任何融資安排或借貸交易，及根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規出借方處以出借方自該等貸款所獲取收入1倍以上5倍以下罰款。中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效及2020年12月29日最新修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第10條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的相關條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及合法性。

財務資料

截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知或遭受任何有關向關聯方提供的計息貸款的調查或罰款，且根據中國法律顧問所進行的公開搜索，我們截至最後實際可行日期並無就該等計息貸款而被政府機關處以任何行政處罰。誠如中國法律顧問所告知，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，提起相關訴訟時，只要年利率不超過國家銀行間同業拆借中心所發佈的一年期貸款最優惠利率的四倍，公司根據當時的有關司法解釋請求支付合同簽訂之日起至2020年8月19日以及2020年8月20日起至貸款償還之日的利息的，中國法院將予支持。基於上述，中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，相關監管機構就有關計息貸款處以任何罰款的風險甚低，且向關聯方作出計息貸款並不構成法律及法規的重大不合規，且並無對[編纂]造成重大不利影響。根據以上所述，我們認為，於往績記錄期，我們毋須就可能違反《貸款通則》作出任何撥備。

租賃負債

下表載列截至所示日期我們的流動及非流動租賃負債：

	截至12月31日			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年 3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
租賃負債				
流動	5,160	6,215	7,245	8,968
非流動.....	16,516	12,446	46,354	70,425
租賃負債總額	21,676	18,661	53,599	79,393

截至2021年3月31日，我們並無按合併基準計算的任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何尚未償還或獲授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及質押。截至2021年3月31日，我們並無關於第三方的付款責任的任何重大或然負債或未了結擔保。

財務資料

資本開支、承擔及或然負債

資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要指關於購買物業、廠房及設備及無形資產產生的開支。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生資本開支人民幣13.0百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣11.0百萬元。

董事估計，我們2021年的資本開支將約為人民幣45.0百萬元。有關估計乃是基於我們開發本身的信息科技系統以及加強我們智能社區管理的現有業務計劃所預計產生的資本開支總額。我們可能會調整業務計劃，而資本開支總額估計亦可能改變。

資本承擔

於往績記錄期，我們並無任何重大資本承擔。

或然負債

於往績記錄期，我們並無任何重大或然負債。

資產負債表外安排

我們並未訂立任何資產負債表外安排或承擔，對任何第三方及關聯方的付款責任作出擔保。我們於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何未併表實體中概無任何可變權益。

主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及所示年度我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日／ 截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	2.8	3.4	1.2
負債對資產比率(%) ⁽²⁾	36.4	67.9	75.4
負債比率(%) ⁽³⁾	–	138.0	–
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	11.0	6.7	11.5
權益回報率(%) ⁽⁵⁾	12.0	16.2	38.6

財務資料

附註：

- (1) 流動比率按截至各日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 負債對資產比率按截至各日期的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。
- (3) 負債比率按借款總額經除以權益總額再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按期間年化持續經營業務利潤除以期初與期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 權益回報率按期間年化經營溢利除以期初與期末權益總額的平均結餘再乘以100%計算。

流動比率

流動比率由截至2018年12月31日的2.8增至截至2019年12月31日的3.4，主要由於我們向關聯方墊款而令我們的應收關聯公司款項增加。流動比率由截至2019年12月31日的3.4減至截至2020年12月31日的1.2，主要由於截至2020年12月31日悉數結清2019年ABS導致應收關聯公司款項大幅減少。

負債對資產比率

負債對資產比率由截至2018年12月31日的36.4%升至截至2019年12月31日的67.9%，主要由於我們於2019年的ABS負債。負債對資產比率由截至2019年12月31日的67.9%進一步升至截至2020年12月31日的75.4%，主要由於我們於2020年宣派股息人民幣315.7百萬元令資產淨值減少。

負債比率

截至2019年12月31日，負債比率為138.0%，主要由於我們的ABS負債。截至2020年12月31日，負債比率為零，主要由於我們已悉數結清尚未償還的2019年ABS，故並無借款。

總資產回報率

總資產回報率由截至2018年12月31日的11.0%降至截至2019年12月31日的6.7%，主要由於應收關聯方的款項大幅增加導致我們的資產總值大幅增加。總資產回報率由截至2019年12月31日的6.7%升至截至2020年12月31日的11.5%，主要由於(i)我們的溢利增加；(ii)我們宣派股息人民幣315.7百萬元令資產總值減少；及(iii)2020年應收關聯方款項減少。

財務資料

權益回報率

權益回報率由截至2018年12月31日的12.0%升至截至2019年12月31日的16.2%，主要由於我們的溢利增加。權益回報率由截至2019年12月31日的16.2%升至截至2020年12月31日的38.6%，主要由於(i)於2020年我們的溢利增加及利潤率相對較高；及(ii)於2020年進行股息分派導致總權益大幅減少。

有關市場風險的定量及定性分析

我們在日常業務過程中面對多種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們所面對的該等風險及用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例，有如下述。

利率風險

我們的利率風險主要來自借貸。定息借貸及租賃負債導致我們面臨公平值利率風險，因為該等金融工具的價值在相同的現金流量被不同的市場利率折現時會出現波動。因此，我們密切監察利率趨勢及其對我們的利率風險造成的影響。

除短期租賃負債外，我們最重大的計息資產為產生自2019年ABS安排的長期借款，而我們已於[編纂]前償還。因此，董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們並無浮息計息負債。

信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任令我們蒙受財務損失的風險。我們主要面臨有關銀行現金以及貿易及其他應收款項的信貸風險。銀行現金以及貿易及其他應收款項的賬面值為我們就金融資產面臨的最高信貸風險。

我們預期並無銀行現金存款相關的重大信貸風險，原因是對手方均為具有高信貸評級的中型或大型銀行及金融機構。董事預期不會因該等對手方不履約而造成任何重大損失，並認為我們銀行現金的信貸風險有限。

財務資料

我們預期並無貿易應收款項相關的重大信貸風險。我們根據過往結算紀錄、目前狀況及前瞻性資料，以相等於全期預計信貸損失的金額計量損失準備，並於每年年底審閱貿易應收款項的可收回程度，確保就無法收回的金額作出充足的減值虧損。我們擁有大量客戶，並無信貸集中風險。此外，我們設有監察程序確保採取跟進行動收回逾期債務。

我們預期應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險較低，並認為該等應收款項的預期信貸虧損不屬重大，原因是我們的關聯方擁有強大實力履行其近期的合約現金流量責任。就應收關聯方以外的其他應收款項相關的信貸風險而言，我們定期進行集體評估，並根據過往結算紀錄及過往經驗對其他應收款項的可收回程度進行個別評估。董事認為，其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

流動資金風險

我們旨在維持充裕的現金及現金等價物或通過足夠數額的可用融資（包括關聯方貸款）獲得可用資金，以應付我們的日常營運資金需求。董事認為，由於我們定期監察流動資金需求及借款契約遵守情況，確保我們同時維持充裕的現金儲備及可隨時變現的有價證券以及獲主要金融機構提供足夠的承諾融資額度，以滿足我們短期及中期的流動資金需求，因此並無重大流動資金風險。

關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或能對另一方的財務及經營決策行使重大影響力，則各方被視為關聯方。倘各方受共同控制，亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的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會計師報告附註28。

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們不時與關聯方訂立以下重大交易。

財務資料

提供服務

於2018年、2019年及2020年，我們就向關聯方提供服務錄得的收入分別為人民幣62.9百萬元、人民幣132.5百萬元及人民幣242.4百萬元。我們的有關收入主要來自向新希望房地產集團及新希望房地產集團的聯營公司提供物業管理服務、非業主增值服務及民生服務。

購買物業

於2018年，我們自關聯方購買物業的金額為人民幣8.2百萬元，主要包括於2018年12月24日購買成都武侯區180個停車位作為投資物業用於出租。於2020年，自關聯方購買物業的金額為人民幣3.0百萬元，主要包括於2020年最後一季購買成都新都區74個停車位作為投資物業（截至2020年12月31日我們已全部轉售）。2019年，我們並無從關聯方購買任何物業。

自關聯方收取的利息收入

於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得自關聯方收取的利息零、人民幣45.7百萬元及人民幣42.5百萬元。我們於2018年自關聯方收取的利息收入主要來自我們向關聯方作出的計息貸款。我們於2019年及2020年自關聯方收取的利息收入乃來自我們就2019年ABS安排向新希望房地產集團提供的貸款。有關更多資料，請參閱本文件「－債務－2019年ABS」。

向關聯方貸款

於2019年，我們就2019年ABS安排向新希望房地產集團提供人民幣600.0百萬元的貸款，並就2019年ABS質押未來年度就若干項目收取管理費的權利。有關更多資料，請參閱本節中「－債務－借款－2019年ABS」。由於新希望房地產集團成為唯一的2019年ABS持有人並終止2019年ABS，因此計息貸款已悉數結清，董事表示，截至2020年12月30日，我們就若干物業收取管理費的未來權利質押已相應解除。

以應收款項抵銷

於2020年12月，我們與新希望房地產集團訂立債務補償協議，以其他應收款項及應收關聯公司款項抵銷其他應付款項、長期借款及應付關聯公司款項人民幣776.3百萬元。作為債務補償協議的一部分，我們以應收新希望房地產集團的未償還2019年貸款抵銷餘下的2019年ABS本金。有關更多資料，請參閱本節「－債務－借款－2019年ABS」。

財務資料

關聯方的結餘

下表載列截至所示日期我們關聯方結餘的明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
應收關聯公司款項			
－ 最終擁有人控制的公司	339,088	1,103,462	173,402
貿易應收款項			
－ 最終擁有人控制的公司	33,895	51,489	74,183
貿易應付款項			
－ 最終擁有人控制的公司	123	234	1,806
合同負債			
－ 最終擁有人控制的公司	639	10,077	7,027
應付關聯公司款項			
－ 最終擁有人控制的公司	16,884	39,724	43

董事確認，上述與關聯方的交易按公平基準及按正常商業條款進行，不會損害我們於往績記錄期的經營業績或對反映我們的未來表現造成影響。有關該等交易的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註28。董事亦確認，包括應收及應付關聯方的非貿易性質金額將於[編纂]前悉數結清。

財務資料

股息政策及保留溢利

於2018年、2019年及2020年，本集團向股東分別宣派股息零、人民幣8.5百萬元及人民幣315.7百萬元。任何未來股息的宣派、派付及金額（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素。宣派及派付股息及股息金額受章程文件及相關法律所規限。

截至2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣58.3百萬元。於2018年及2019年，從本集團保留溢利轉移至法定盈餘儲備的金額分別為零及人民幣4.6百萬元，主要因為(i)2018年我們的法定盈餘儲備達到實繳資本的50.0%，因此，根據中國法規，我們毋須準備額外的法定盈餘儲備；及(ii)我們於2019年將實繳資本由人民幣5.0百萬元增至人民幣50.0百萬元，因此我們根據同年溢利的10.0%計提額外的法定盈餘儲備。

根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本文件另行披露者外，董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算並假設[編纂]將不獲行使），佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%，其中(i)人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已自我們2020年的合併損益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於2020年12月31日之後期間的合併損益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預計將於[編纂]後入賬列作自權益扣除。董事預期，[編纂]開支不會對截至2021年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

董事謹此強調，上文所披露的[編纂]開支估計金額僅供參考。將於我們的合併損益及其他全面收入表中確認的與[編纂]有關的[編纂]開支最終款項將會根據審核以及變量及假設的隨後變動進行調整。潛在投資者應注意，本集團截至2021年12月31日止年度的財務表現預計將受到非經常性[編纂]開支的不利影響，且未必與本集團過往的財務表現相若。

財務資料

無重大不利變動

經進行董事認為適當的充分盡職調查及經過審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況自2020年12月31日（即編製本公司最近期合併經審核財務業績的日期）起並無重大不利變動，且自2020年12月31日起，亦無事件將會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料造成重大影響。

物業權益及物業估值

第一太平戴維斯（獨立物業估值師）根據以下假設對我們的物業作出估值：(i)物業之可轉讓土地使用權乃按其各自指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付；(ii)我們擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業；及(iii)物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對我們於中國擁有以作出售或租賃的物業進行估值時，第一太平戴維斯假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可資比較銷售例證，採用市場法對該物業進行估值。對我們於中國租賃以作投資的物業進行估值時，第一太平戴維斯認為該物業並無商業價值，因為該物業不得轉讓。

第一太平戴維斯已對我們截至2021年3月31日的物業權益進行估值，並認為截至該日，我們擁有權益的物業的總價值為人民幣13.4百萬元。有關我們的物業權益的函件全文及物業估值的摘要披露，載列於本文件「附錄三－物業估值報告」。下表列示本文件附錄一內會計師報告所披露截至2020年12月31日的經審核合併財務資料所反映若干物業的總金額與本文件「附錄三－物業估值報告」所披露該等物業截至2021年3月31日的估值的對賬：

人民幣千元

以下物業截至2020年12月31日的賬目淨值

－ 投資物業－ 本公司自有的租賃物業.....	13,291
-------------------------	--------

財務資料

人民幣千元

估值盈餘淨值..... 109

本文件附錄三物業估值報告所載

截至2021年3月31日的物業市值 **13,400**

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按照香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以顯示假設[編纂]於2020年12月31日進行，[編纂]對本集團截至2020年12月31日的合併有形資產淨值的影響，乃根據本文件附錄一會計師報告所載本集團截至2020年12月31日經審核財務資料得出的合併資產淨值計算，並作出下列調整：

	截至2020年 12月31日		截至2020年 12月31日		本公司權益 股東應佔	
	本公司權益 股東應佔合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]前 完成重組的 影響 ⁽²⁾	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽³⁾	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	本公司權益股東 應佔未經審核備考經調整 每股股份有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁴⁾	港元 ⁽⁵⁾
按[編纂]每股股份						
[編纂]港元計算.....	139,499	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份						
[編纂]港元計算.....	139,499	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃按於2020年12月31日本公司權益股東應佔合併權益總額人民幣145,298,000元減無形資產人民幣5,799,000元計算，該等數字載列於本文件附錄一所載的會計師報告。

財務資料

- (2) 為籌備[編纂]，本集團立即進行本文件「歷史、重組及公司架構」一節所載的重組。調整指於2020年12月31日後完成的若干交易的重組淨影響，詳情如下：
- (i) 有關從新希望房地產及雲環觀瀾收購新希望服務90.8%及6.2%股權已付或應付的現金代價人民幣107.7百萬元及人民幣7.4百萬元；及
 - (ii) 本公司股東向本公司注資人民幣116.1百萬元。
- 上述重組詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。
- (3) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按指示性[編纂]每股股份[編纂]港元(為最低[編纂])及每股股份[編纂]港元(為最高[編纂])計算，並已分別扣除本集團已付或應付的[編纂]費用及其他相關開支(不包括於往績記錄期已自損益扣除的開支)，且不計及因[編纂]獲行使及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。[編纂]估計所得款項淨額按2020年12月31日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.84元兌換成人民幣。概不表示港元數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (4) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以[編纂]股股份(即隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行股份數目)(不計及因[編纂]獲行使及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份)得出。
- (5) 以人民幣計值的未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值按2021年12月31日中國人民銀行匯率人民幣1.00元兌1.19港元兌換成港元。概不表示人民幣數額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 除上文所披露者外，概無作出調整以反映本集團於2020年12月31日後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

因其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映在[編纂]於2020年12月31日或任何往後日期完成的情況下本集團的財務狀況。