

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核合併財務資料一併閱讀。經審核合併財務資料乃根據香港財務報告準則而編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論及分析載列涉及風險及不確定性的若干前瞻性陳述。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。由於多種因素（包括本文件「風險因素」一節及其他部分所載者），我們的實際業績與該等前瞻性陳述所預計者可能大相逕庭。

概覽

我們是浙江省領先的綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於浙江省，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的領先地位並在中國物業管理行業備受認可。根據中指院的數據，我們按2018年至2019年的利潤增長計在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中名列第三。此外，根據2020年中指院發佈的排名，我們在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中分別以收入及在管建築面積排名第四位及第五位。於2020年，我們被中指院評為「華東地區物業服務市場地位領先企業」。我們亦已將我們的業務擴張至中國其他區域中我們認為具有高增長潛力的城市，主要包括新一線及二線城市。截至2020年9月30日，我們的在管物業合共163個，在管建築面積合共23.1百萬平方米，覆蓋9個省份26座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續七年以綜合實力被中指院評為中國物業服務百強企業之一，且我們的排名自2014年的第41位上升至2020年的第27位。我們在2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務市場化運營領先品牌企業」，在2019年被中指院評為「中國物業服務特色品牌企業（中國溫情社區美好生活服務商）」及在2020年被中指院評為「中國物業服務特色品牌企業（中國智慧社區美好生活服務商）」。

我們通過三條業務線為住宅和非住宅物業提供多種服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自成立以來，我們與德信集團緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定基礎。我們擁有強大的業務開發能力，在受聘於獨立第三方開發商以實現有機增長及業務擴張方面取得了卓越的成績。

財務資料

我們於往績記錄期間實現了快速增長，在管建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米並進一步增至截至2020年9月30日的23.1百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增長28.9%至2019年的人民幣512.9百萬元，並由截至2019年9月30日止九個月的人民幣375.2百萬元增長32.7%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣497.9百萬元，而我們的利潤由2018年的人民幣22.5百萬元顯著增長至2019年的人民幣50.6百萬元，並由截至2019年9月30日止九個月的人民幣26.2百萬元增長至截至2020年9月30日止九個月的人民幣80.7百萬元。根據中指院的數據，我們按2019年的利潤增長計在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中名列第三。

我們認為，我們在浙江省的領先市場地位以及聚焦長江三角洲地區和其他地區具有高增長潛力的城市已幫助我們實現了快速增長，並將繼續為我們未來的增長及擴張鋪平道路。

呈列基準

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為準備[編纂]，我們進行了重組，詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。於重組後，本公司成為現時本集團旗下所有附屬公司的控股公司。

歷史財務資料乃按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。緊接重組前及緊隨其後，我們的業務乃通過我們的附屬公司盛全物業及其附屬公司以及胡先生控制的若干同系附屬公司進行。根據重組，我們的附屬公司及業務轉讓予本公司並由本公司持有。本公司於重組前並未參與任何其他業務且並不符合業務的定義。重組僅為我們業務的重組，並未改變該等業務的管理，且我們業務的最終擁有人仍保持不變。因此，歷史財務資料乃採用所有呈列期間的賬面值呈列。有關呈列及編製歷史財務資料的基準的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1.3及2.1。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素所影響，主要包括以下因素：

我們的在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受業務規模的影響，尤其我們物業管理業務在管建築面積。於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們來自物業管理服務

財務資料

的收入分別為人民幣268.6百萬元、人民幣310.1百萬元及人民幣271.7百萬元，分別佔我們同期總收入的67.5%、60.5%及54.6%。因此，我們的財務狀況和經營業績主要取決於我們維持和增加在管建築面積的能力，而這受到我們取得新的及續訂現有物業管理服務協議的能力影響。

我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米及截至2020年9月30日的23.1百萬平方米。於我們在管總建築面積中，由獨立第三方物業開發商開發的物業截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日分別佔約78.1%、70.4%及66.0%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們持續自獨立第三方物業開發商獲得新的及重續現有物業管理服務協議的能力。於我們在管總建築面積中，由德信集團開發的物業截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日分別約占18.8%、23.0%及25.0%。我們亦管理由德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業。於我們在管總建築面積中，該等物業截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日分別占約3.1%、6.6%及9.0%。因此，我們的財務狀況及經營業績於較小程度上亦取決於我們取得新的或重續現有由德信集團單獨開發或聯合開發的物業管理服務協議。

業務組合

由於不同業務線產生的毛利率不盡相同，因此各項業務線的收入貢獻及毛利率可能會相應影響我們的整體利潤率。下表載列於所示期間我們按各項業務線劃分的收入及毛利率明細。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
物業管理服務.....	268,599	19.8	310,076	22.9	232,759	19.2	271,717	25.9
非業主增值服務.....	86,414	34.2	139,584	39.4	99,627	37.1	116,393	42.0
社區增值服務.....	42,820	28.8	63,190	29.9	42,830	27.0	109,792	43.8
總計.....	<u>397,833</u>	23.9	<u>512,850</u>	28.3	<u>375,216</u>	24.8	<u>497,902</u>	33.6

財務資料

一般而言，非業主增值服務及社區增值服務的毛利率較高於物業管理服務。不同於勞動密集型及通常產生較高勞工相關成本的物業管理服務，我們非業主增值服務及社區增值服務通常不需要大量的勞動力，因此有較高的利潤率。有關於往績記錄期間毛利率變動的進一步詳情，請參閱本節「— 合併全面收益表若干項目說明 — 毛利及毛利率」

定價、品牌及市場地位

我們的財務狀況及經營業績受到我們持續維持或提高服務費率的能力的影響，此在一定程度上受到我們於中國物業管理行業的品牌知名度及地位的影響。根據中指院的資料，我們為全國獲公認的綜合物業管理服務提供商，於浙江省處於領先地位。我們認為，我們的市場地位及知名度使我們能夠收取有競爭力的價格，同時亦能與我們所服務的物業開發商、業主及住戶保持良好的關係。我們於續訂到期物業管理服務協議時盡力維持或提高物業管理費率，以應對對優質服務不斷增長的需求並彌補成本及開支的增加。我們認為，鑒於服務成本及開支的預期增加，我們維持及提高費率的能力將持續影響我們的財務狀況及經營業績。我們認為公認的品牌有助於我們獲得更多獨立第三方物業開發商的增值服務(如案場服務)以及探索更多就新的物業管理項目與物業開發商的合作機會。

財務資料

為說明物業管理費率影響經營業績的方式，下表載列在所有其他因素均保持不變的情況下，於往績記錄期間的期內利潤及物業管理服務收入隨月均物業管理費下跌而波動的假設敏感度分析：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(未經審核)			
	(人民幣千元)			
年內／期內利潤.....	22,462	50,550	26,177	80,663
物業管理服務收入.....	268,599	310,076	232,759	271,717
假設月均物業管理費下跌5%				
對物業管理服務收入的影響.....	(13,430)	(15,504)	(11,638)	(13,586)
對年內／期內利潤的影響.....	(10,073)	(11,628)	(8,729)	(10,190)
假設月均物業管理費下跌10%				
對物業管理服務收入的影響.....	(26,860)	(31,008)	(23,276)	(27,172)
對年內／期內利潤的影響.....	(20,145)	(23,256)	(17,457)	(20,379)

管理員工及分包成本的能力

我們在維持及提升服務質量及能力的同時管理勞工及分包成本的能力影響我們的財務狀況及經營業績。於往績記錄期間，員工成本佔我們銷售成本的主要組成部分。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，員工成本分別為人民幣108.8百萬元、人民幣112.7百萬元、人民幣84.9百萬元及人民幣93.8百萬元，分別佔銷售成本的35.9%、30.6%、30.1%及28.4%。於往績記錄期間，行政管理人員薪資及福利乃行政開支的主要組成部分。於往績記錄期員工成本及開支的總體增加主要歸因於隨著我們擴展業務，僱員數量增加，且中國勞工工資總體上漲。

我們將秩序維護、清潔及綠化等若干服務外包予第三方服務提供商。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，分包成本(指秩序維護、清潔及綠化成本)分別為人民幣147.3百萬元、人民幣186.0百萬元、人民幣146.2百萬元及人民幣158.4百萬元，分別佔同期銷售成本的48.7%、50.5%、51.8%及47.9%。於往績記錄期間，分包成本有所增加，主要是由於業務擴張促使分包予第三方服務提供商的工作量增加。

財務資料

為應對不斷上漲的員工成本，我們已採取若干措施來規範運營程序、引入新的培訓計劃以提高僱員效率以及合資格分包商的參與以減輕對人力勞動的倚賴。

僅供說明用途，下文載列在所有其他因素均保持不變的情況下，參照於往績記錄期間員工及分包成本的波動，我們於所示期間銷售成本以及利潤的假設敏感度分析：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(未經審核)			
	(人民幣千元)			
年內／期內利潤.....	22,462	50,550	26,177	80,663
假設銷售成本中的員工成本及				
分包成本總額增加5%				
銷售成本增加.....	12,806	14,932	11,551	12,610
年內／期內利潤減少.....	(9,605)	(11,199)	(8,663)	(9,458)
假設銷售成本中的員工成本及				
分包成本總額增加10%				
銷售成本增加.....	25,612	29,864	23,102	25,220
年內／期內利潤減少.....	(19,209)	(22,398)	(17,327)	(18,915)

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，且眾多市場參與者高度分散。憑借我們龐大的在管物業組合，我們物業管理服務的主要競爭對手為中國大型的全國性及地區物業管理公司。我們成功與競爭對手競爭的能力影響我們壯大業務及經營業績的能力。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業榜單第27位。我們一直並將繼續專注於保持我們在業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及融資充足性、價格、多元化服務及服務質量方面的競爭力。有關我們所經營的行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭－競爭格局」以及「業務－競爭」。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力，取決於我們鞏固和維持競爭優勢的能力。倘我們未能競爭並擴大我們的在管建築面積，我們可能失去現有的市場地位而導致收入減少及盈利能力下降。有關進一步討論，請參閱「風險因素」。

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。若干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若干會計政策及估計。我們的重大會計政策、所作估計及判斷於本文件附錄一會計師報告附註2及4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

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。我們於提供服務的期間確認提供該等服務的收入。

倘合約涉及提供多項服務，則我們根據其相對獨立的售價將交易價分配至各項履約義務。倘無法直接觀察到獨立的售價，則我們會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法(具體取決於是否可取得可觀察資料)估計該等價格。

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於合併資產負債表中將合約列為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。我們將獲得合約所產生的可收回增量成本予以資本化並列為資產，隨後於我們確認相關收入時攤銷。倘客戶支付代價或我們有權獲取無條件的代價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為我們就其已向客戶收取的服務代價(或到期應收的代價金額)而向客戶轉讓服務的義務。

我們於我們對代價擁有無條件權利時將應收款項列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

物業管理服務

就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

財務資料

對於按包幹制收取的物業管理服務收入，我們將其向業主收取或應收取的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為銷售成本。就按酬金制收取的物業管理服務收入而言，我們將安排並監督其他供應商向業主提供服務所得的佣金確認為收入，有關佣金按已收或應收物業單元的物業管理費總額的百分比計算。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括案場服務、前介服務、房檢房修服務及商業諮詢服務。我們事先與客戶就各項服務的價格達成一致，並確認我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額作為收入。

社區增值服務

社區增值服務主要包括智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務及社區零售和家居服務。

我們提供智能社區解決方案並向物業開發商銷售智能硬件設備及軟件以及提供軟件維護服務。我們於交付硬件設備及軟件以及提供相關維護服務時按毛額基準確認收入。

我們從事物業銷售及協銷服務。我們從事停車位銷售業務，我們購置停車位並將其銷售給客戶。於或隨著我們將停車位控制權轉讓予客戶時，我們確認收入。我們亦幫助物業開發商推銷其物業，並根據合同價格收取佣金。

我們通過出租業主所擁有公共區域（主要包括廣告展示區域及公共停車區域）提供社區資源增值服務。我們按淨額基準將佣金確認為收入，該佣金乃根據我們提供有關服務時的議定百分比由一定比例的租金收入計算得出。

我們運營會所主要提供餐飲服務及會議服務。我們於提供有關服務時確認收入。

我們提供美居服務及社區零售和家居服務。我們於提供有關服務時按毛額基準確認收入。

財務資料

即期及遞延所得稅

我們在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及繳納相關稅款時須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終稅項釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的期間的所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產與若干暫時性差額有關。在我們認為未來應課稅利潤可能會用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的貨物或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內（或在一般業務營運周期（如較長）內）收回，則我們將其分類為流動資產，否則我們將其分類為非流動資產。

我們初始按公允價值確認貿易及其他應收款項，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項指財政期間結束前就已提供予我們的貨品及服務的未償付負債。我們將貿易及其他應付款項分類為流動負債，除非付款並非於相關財政期間後12個月內到期。我們初始按其公允價值確認貿易及其他應付款項及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

金融資產減值

我們按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的債務工具及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。

就貿易應收款項而言，我們採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。我們於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

財務資料

我們按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量其他應收款項的減值，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則我們將減值計量為存續期預期信貸虧損。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要為我們向金融機構購買的理財產品。於往績記錄期間，我們在少數情況下出於現金管理目的而購買了低風險投資，主要包括銀行或其他金融機構發行的金融工具理財產品。截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣43.1百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣4.4百萬元，且該等資產按公允價值計量中所使用的估值技術輸入數據全部分類為第三級金融資產。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.3。

我們已實施內部政策確保第三級金融資產公允價值計量的合理性。在批准金融資產投資之前，董事須審閱我們財務部門編製的可行性研究或金融資產投資議案並考慮投資規模、其風險特性以及回報率。於作出投資後，我們的財務部門密切監控投資表現並評估第三級金融資產的公允價值，以供董事審閱及批准。董事會審閱第三級金融資產的公允價值計量，當中會考慮重大不可觀察輸入數據及適當的估值技術，並確定第三級金融資產的公允價值計量是否遵照了適用的香港財務報告準則。

申報會計師有關本集團於往績記錄期間歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。董事信納其為編製本文件附錄一所述會計師報告而對歷史財務資料內分類為第三級公允價值計量的金融資產所進行的估值工作。

財務資料

合併全面收益表若干項目說明

下表載列於所示期間的合併全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
			(未經審核)	
	(人民幣千元)			
收入	397,833	512,850	375,216	497,902
銷售成本	(302,714)	(367,924)	(282,100)	(330,487)
毛利	<u>95,119</u>	<u>144,926</u>	<u>93,116</u>	<u>167,415</u>
其他收入	2,319	3,470	2,015	3,807
其他收益淨額	2,258	1,826	1,056	2,491
銷售及營銷開支	(2,894)	(6,490)	(5,317)	(5,385)
行政開支	(55,728)	(67,768)	(49,808)	(60,762)
金融資產減值虧損淨額	(7,425)	(6,016)	(3,861)	(4,284)
經營利潤	<u>33,649</u>	<u>69,948</u>	<u>37,201</u>	<u>103,282</u>
融資收入	369	1,341	1,254	2,276
融資成本	(2,298)	(3,399)	(2,631)	(1,701)
融資(成本)/收入淨額	(1,929)	(2,058)	(1,377)	575
所得稅前利潤	<u>31,720</u>	<u>67,890</u>	<u>35,824</u>	<u>103,857</u>
所得稅開支	(9,258)	(17,340)	(9,647)	(23,194)
年內/期內利潤	<u>22,462</u>	<u>50,550</u>	<u>26,177</u>	<u>80,663</u>
以下各方應佔利潤：				
— 本公司擁有人	22,361	49,396	25,364	72,563
— 非控股權益	101	1,154	813	4,100

收入

於往績記錄期間，我們自以下三大業務線中產生收入：

- 物業管理服務。**我們物業管理服務所得收入主要包括我們就我們的秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務向物業開發商、業主及住戶收取的物業管理費。我們一般按包幹制收取物業管理服務費，並於協議期間將全部費用確認為收入及將所有有關成本確認為銷售成本。我們在少數情況下也按酬金制收取物業管理費，在此模式下我們將一定比例的物業管理費確認為佣金收入，以安排及監察多個其他服務提供商提供的服務。有關費率通常於

財務資料

我們與業主委員會或物業開發商之間的物業管理服務協議訂明。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，物業管理服務收入分別佔我們總收入的67.5%、60.5%、62.0%及54.6%。

- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務所得收入主要包括我們就案場服務、前介服務、房檢房修服務及商業諮詢服務所收取的服務費。非業主增值服務所得收入分別佔我們於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月總收入的21.7%、27.2%、26.6%及23.4%。
- **社區增值服務。**社區增值服務所得收入主要包括(i)智能社區解決方案下銷售軟硬件及維修保養費所得收入；(ii)物業銷售及協銷服務的佣金及銷售收入；(iii)社區資源增值服務佣金；(iv)提供餐飲服務及會議服務所得會所服務收入；(v)協助業主裝修裝飾其物業所得美居服務收入或佣金；及(vi)社區零售和家居服務收入。社區增值服務所得收入分別佔我們於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月總收入的10.8%、12.3%、11.4%及22.0%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
物業管理服務	268,599	67.5	310,076	60.5	232,759	62.0	271,717	54.6
非業主增值服務	86,414	21.7	139,584	27.2	99,627	26.6	116,393	23.4
社區增值服務	42,820	10.8	63,190	12.3	42,830	11.4	109,792	22.0
總計	<u>397,833</u>	<u>100.0</u>	<u>512,850</u>	<u>100.0</u>	<u>375,216</u>	<u>100.0</u>	<u>497,902</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務收入

我們的物業管理服務收入主要包括就秩序維護、清潔、綠化及維修保養服務向我們在管物業的物業開發商、業主及住戶收取的物業管理費。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，物業管理服務的收入分別為人民幣268.6百萬

財務資料

元、人民幣310.1百萬元、人民幣232.8百萬元及人民幣271.7百萬元，分別佔同期總收入的67.5%、60.5%、62.0%及54.6%。物業管理服務所得收入於往績記錄期間有所增加，乃由於隨著我們擴大業務規模，我們在管的物業數目及建築面積均有所增加。物業管理服務所得收入佔我們總收入百分比從2018年至2019年以及從截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月有所下降，主要是由於我們將更多資源分配至開發往往具有更高利潤率的增值服務，即非業主增值服務與社區增值服務。更多詳情請參閱「一 經營業績期間比較」。

就大部分在管物業而言，我們按包幹制確認物業管理費為收入，就我們管理的一小部分物業而言，我們按酬金制確認物業管理費。下表載列於所示期間按收入模式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總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
包幹制	268,300	99.9	309,781	99.9	232,538	99.9	271,487	99.9
酬金制	299	0.1	295	0.1	221	0.1	230	0.1
總計	268,599	100.0	310,076	100.0	232,759	100.0	271,717	100.0

就物業類型而言，我們同時管理住宅物業及商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政公園等非住宅物業。下表載列於所示期間按物業類型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總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
住宅物業.....	179,349	66.8	192,792	62.2	143,324	61.6	185,839	68.4
非住宅物業.....	89,250	33.2	117,284	37.8	89,435	38.4	85,878	31.6
總計	268,599	100.0	310,076	100.0	232,759	100.0	271,717	100.0

財務資料

我們的戰略重點放在具高增長潛力的地區，包括浙江省、長江三角洲地區（不包括浙江省）及具有高增長潛力的其他城市。下表載列於所示期間按地區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總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
浙江省	155,547	57.9	189,592	61.1	141,036	60.6	184,220	67.8
長江三角洲地區 (不包括 浙江省).....	99,804	37.2	105,426	34.0	80,280	34.5	79,995	29.4
其他地區 ⁽¹⁾	13,248	4.9	15,058	4.9	11,443	4.9	7,502	2.8
總計	268,599	100.0	310,076	100.0	232,759	100.0	271,717	100.0

附註：

- (1) 自其他地區的收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣11.4百萬元減少至截至2020年9月30日止九個月的人民幣7.5百萬元，主要由於於2020年上半年兩份有關其他地區物業的物業管理服務協議到期，因此我們其他地區的在管建築面積由截至2019年9月30日的1.3百萬平方米減少至截至2020年9月30日的1.2百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自管理獨立第三方物業開發商所開發物業。我們亦管理德信集團單獨或聯合開發的物業。下表載列按開發商類型劃分的截至所示日期在管建築面積及於所示期間物業管理服務所得收入的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								截至9月30日或截至該日止九個月							
	2018年				2019年				2019年				2020年			
	建築面積		收入		建築面積		收入		建築面積		收入		建築面積		收入	
	(未經審核)															
德信集團所																
開發物業 ⁽¹⁾	3,546	18.8	59,539	22.2	4,742	23.0	78,656	25.4	4,664	23.2	61,080	26.2	5,763	25.0	71,325	26.2
聯合開發物業 ⁽²⁾	585	3.1	10,540	3.9	1,375	6.6	21,853	7.0	1,071	5.3	16,024	6.9	2,084	9.0	37,698	13.9
獨立第三方物業開發 商所開發物業 ⁽³⁾ ...	14,685	78.1	198,520	73.9	14,535	70.4	209,567	67.6	14,348	71.5	155,655	66.9	15,224	66.0	162,694	59.9
總計	18,816	100.0	268,599	100.0	20,652	100.0	310,076	100.0	20,083	100.0	232,759	100.0	23,071	100.0	271,717	100.0

附註：

- (1) 指德信集團單獨開發或德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。

財務資料

- (2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信並無持有有關物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

向德信集團單獨或聯合開發之物業提供物業管理服務所產生的收入佔物業管理服務總收入的百分比由2018年的26.1%增至2019年的32.4%，主要是由於德信集團單獨或聯合開發的新物業（即杭州之翼及鉑瑞灣，其在管建築面積對我們截至2019年12月31日的在管總建築面積分別貢獻173,000平方米及216,000平方米）於2019年交付我們管理。向德信集團單獨或聯合開發之物業提供物業管理服務所產生的收入佔物業管理服務總收入的百分比由截至2019年9月30日止九個月的33.1%增至截至2020年9月30日止九個月的40.1%，主要是由於德信集團聯合開發的新物業（如江南大院及北城名座，其在管建築面積對我們截至2020年9月30日的在管總建築面積分別貢獻約265,000平方米及236,000平方米）於截至2020年9月30日止九個月交付我們管理。

非業主增值服務收入

我們向非業主提供增值服務，包括(i)案場服務，其中我們為物業開發商的售樓處及樣板間提供接待、秩序維護及清潔服務；(ii)前介服務，涵蓋物業開發從審閱項目藍圖至交房前向物業管理公司提供建議的各個階段；(iii)於交房前及於保修期間提供予業主的房檢房修服務；及(iv)向商業綜合體及服務式公寓的經營者提供有關市場調查、可行性研究的商業諮詢服務及其他有關業務運營的諮詢服務。

財務資料

下表載列於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務所得收入明細（均以絕對金額及佔非業主增值服務收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
案場服務.....	70,734	81.8	86,993	62.3	61,917	62.2	66,602	57.2
前介服務.....	12,697	14.7	37,976	27.2	27,132	27.2	36,389	31.3
房檢房修服務.....	2,983	3.5	14,615	10.5	10,578	10.6	11,482	9.9
商業諮詢服務.....	-	-	-	-	-	-	1,920	1.6
總計	86,414	100.0	139,584	100.0	99,627	100.0	116,393	100.0

自2018年至2019年以及自截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月，非業主增值服務所得收入有所增加，主要是由於我們為之提供案場服務及前介服務的物業數目增加。

社區增值服務收入

我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，該等服務迎合彼等的生活方式及滿足彼等的日常需求，包括(i)智能社區解決方案，當中我們向物業開發商銷售智能社區解決方案所使用的智能軟硬件並為所售軟硬件提供維護服務，從而產生收入；(ii)物業銷售及協銷服務，當中我們向物業開發商購買停車位，其後將其售予業主及住戶，並確認銷售所得款項為收入。我們亦幫助物業開發商推銷其物業，並收取一定比例的物業最終租售價作為佣金；(iii)社區資源增值服務，當中我們協助業主出租公共區域（主要為廣告展示空間），以換取預先釐定的一定比例租金作為佣金；(iv)會所服務，當中我們通過提供餐飲服務及會議服務產生收入；(v)美居服務，當中我們提供從室內裝修設計到傢俱及家電採購及安裝等定制美居服務，從而產生收入；及(vi)社區零售和家居服務，當中我們向業主及住戶銷售商品及時令雜貨從而產生銷售收入，並向業主及住戶提供家政服務從而產生服務收入。

財務資料

下表載列於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收入明細（以絕對金額及佔社區增值服務收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
智能社區解決方案	12,333	28.8	22,087	34.9	15,107	35.3	34,966	31.8
物業銷售及協銷服務 . . .	—	—	9,714	15.4	6,203	14.5	42,208	38.4
社區資源增值服務	6,952	16.2	9,588	15.2	7,507	17.5	14,119	12.9
會所服務	13,392	31.3	12,555	19.9	8,621	20.1	9,074	8.3
美居服務	10,143	23.7	9,029	14.3	5,392	12.6	5,431	5.0
社區零售和家居服務 . . .	—	—	217	0.3	—	—	3,994	3.6
總計	42,820	100.0	63,190	100.0	42,830	100.0	109,792	100.0

於往績記錄期間，我們來自社區增值服務收入的大幅增長主要由於(i)智能社區解決方案收入的增長受軟件及硬件銷量增長驅動；(ii)社區資源增值服務收入的增長受在管物業數目增長驅動；(iii)由於我們於2019年下半年開始停車場銷售服務且截至2020年9月30日已售罄全部停車位，物業銷售及協銷服務收入顯著增長；及(iv)我們於2019年第四季度開始提供社區零售和家居服務，該等服務的收入增加。

2018年至2019年來自會所服務的收入小幅減少，主要由於經濟情況變化導致高端餐飲服務需求減少。我們2018年至2019年來自美居服務的收入略有減少，主要是由於我們正升級美居服務，以滿足業主不斷變化的需求，因此我們於該過渡期的收入產生波動。

財務資料

銷售成本

銷售成本指直接歸因於我們提供的服務成本，包括(i)駐場員工直接提供物業管理服務及增值服務的員工成本；(ii)外包服務如秩序維護、清潔及綠化服務的成本；(iii)在管物業公共區域的公用事業及維護成本；(iv)智能社區解決方案及會所服務所用的原材料及耗材；(v)我們向物業開發商購買並轉售予業主或住戶的停車場銷售成本；及(vi)其他。下表載列於所示期間按類別劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
員工成本.....	108,774	35.9	112,671	30.6	84,857	30.1	93,811	28.4
秩序維護、清潔及 綠化成本.....	147,339	48.7	185,968	50.5	146,153	51.8	158,398	47.9
公用事業及維護成本...	16,259	5.4	24,525	6.7	19,614	6.9	22,530	6.8
所用原材料及耗材.....	16,896	5.6	22,632	6.2	15,497	5.5	16,369	5.0
停車位銷售成本.....	-	-	7,071	1.9	4,659	1.7	24,832	7.5
其他 ⁽¹⁾	13,446	4.4	15,057	4.1	11,320	4.0	14,547	4.4
總計.....	302,714	100.0	367,924	100.0	282,100	100.0	330,487	100.0

附註：

(1) 包括辦公及相關開支、折舊及攤銷費、組織社區活動的成本、稅項及其他徵費以及其他雜項開支。

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外包服務如秩序維護、清潔及綠化服務的成本。員工成本於往績記錄期間增加主要是由於我們的員工人數隨著我們業務的擴張而增加以及平均工資水平提高。分包成本主要包括就外包給分包商的秩序維護、清潔及綠化等服務而支付的費用。分包成本於往績記錄期間增加主要是由於我們的平均在管總建築面積增加，以及更多地將若干服務外包給合資格分包商以降低員工成本。

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細（以絕對金額及佔總銷售成本的百分比列示）。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
物業管理服務.....	215,370	71.1	239,046	65.0	188,075	66.7	201,263	60.9
非業主增值服務.....	56,851	18.8	84,595	23.0	62,751	22.2	67,538	20.4
社區增值服務.....	30,493	10.1	44,283	12.0	31,274	11.1	61,686	18.7
總計.....	<u>302,714</u>	<u>100.0</u>	<u>367,924</u>	<u>100.0</u>	<u>282,100</u>	<u>100.0</u>	<u>330,487</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
物業管理服務.....	53,229	19.8	71,030	22.9	44,684	19.2	70,454	25.9
非業主增值服務.....	29,563	34.2	54,989	39.4	36,876	37.1	48,855	42.0
社區增值服務.....	12,327	28.8	18,907	29.9	11,556	27.0	48,106	43.8
總計.....	<u>95,119</u>	<u>23.9</u>	<u>144,926</u>	<u>28.3</u>	<u>93,116</u>	<u>24.8</u>	<u>167,415</u>	<u>33.6</u>

我們的毛利率於往績記錄期間整體有所增長，主要是由於(i)我們物業管理服務的收入及毛利率因我們在管建築面積增加所產生的規模經濟而有所增加；(ii)我們非業主增值服務的收入及毛利率有所增加；及(iii)我們社區增值服務的收入及毛利率有所增加。我們的毛利率整體增加亦歸功於我們成功實施成本控制措施，管理效率有所提高。

財務資料

下表載列於所示期間按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				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
德信集團開發物業 ⁽¹⁾	12,646	21.2	18,239	23.2	11,837	19.4	18,784	26.3
聯合開發物業 ⁽²⁾	2,055	19.5	4,896	22.4	3,455	21.6	10,577	28.1
獨立第三方物業								
開發商所開發的物業 ⁽³⁾	38,528	19.4	47,895	22.9	29,392	18.9	41,093	25.3
總計	53,229	19.8	71,030	22.9	44,684	19.2	70,454	25.9

附註：

- (1) 指由德信集團單獨開發或德信與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，德信集團於該等物業中持有控股權益。
- (2) 指由德信與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，德信於該等物業中並未持有控股權益。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業。

德信集團所開發物業的物業管理服務毛利率由2018年的21.2%增加至2019年的23.2%，主要是由於新交付在管物業的月均物業管理費增加，以及由於成本控制措施及規模經濟提高了效率。德信集團所開發物業的物業管理服務毛利率進一步由截至2019年9月30日止九個月的19.4%增加至截至2020年9月30日止九個月的26.3%，主要是由於，除月均物業管理費增加外，我們還實施了一系列措施，包括使用各種信息技術系統，以提高經營效率。

就獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務毛利率由2018年的19.4%增加至2019年的22.9%，並由截至2019年9月30日止九個月的18.9%增加至截至2020年9月30日止九個月的25.3%。該增加主要由於新交付在管物業的月均物業管理費增加，以及我們的規模經濟及成本控制措施提升了效率。

財務資料

獨立第三方物業開發商所開發物業的毛利率通常低於德信集團所開發的物業以及德信集團聯合開發之物業，主要是由於對獨立第三方物業開發商所開發物業收取的物業管理費較低。對於由獨立第三方物業開發商開發的若干物業，我們已通過參與業主委員會組織的投標程序獲得委聘，從而取代先前的物業管理服務提供商。業主通常傾向於支付與先前服務提供商所收取費率相當的費用，並且我們僅能在重續相關協議時根據若干程序來提高物業管理費。

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務月均物業管理費：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每平方米人民幣元)			
德信集團開發物業 ⁽¹⁾	2.0	2.2	2.1	2.2
聯合開發物業 ⁽²⁾	2.5	2.3	2.3	2.4
獨立第三方物業開發商				
所開發的物業 ⁽³⁾	1.8	2.0	2.0	2.1
整體月均物業管理費	1.8	2.1	2.0	2.2

附註：

- (1) 指德信集團單獨開發或德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團持有有關物業的控股權益。
- (2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信並無持有有關物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

財務資料

我們的物業管理組合主要包括住宅物業，同時涵蓋非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園區及市政公園。下表載列於所示期間我們按物業類型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				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
住宅物業.....	37,307	20.8	45,814	23.8	28,550	19.9	49,497	26.6
非住宅物業.....	15,922	17.8	25,216	21.5	16,134	18.0	20,957	24.4
總計	53,229	19.8	71,030	22.9	44,684	19.2	70,454	25.9

我們非住宅物業的物業管理服務毛利率往往低於住宅物業，原因在於學校及醫院的物業管理服務利潤率相對較低。

住宅物業的物業管理服務毛利率由2018年的20.8%增至2019年的23.8%，並由截至2019年9月30日止九個月的19.9%增至截至2020年9月30日止九個月的26.6%，原因是(i)我們對相關隨後期間交付管理的新物業收取更高的物業管理費，使得月均物業管理費增加；(ii)我們將秩序維護、清潔及綠化服務等若干物業管理服務外包給第三方服務提供商以減少員工成本；及(iii)我們實施了一系列措施，包括使用各種信息技術系統，以提高經營效率。

非住宅物業的物業管理服務毛利率由2018年的17.8%增至2019年的21.5%，並由截至2019年9月30日止九個月的18.0%增至截至2020年9月30日止九個月的24.4%，主要由於(i)新交付非住宅在管物業的月均物業管理費有所增加；(ii)由於規模經濟及成本控制措施提升的效率；及(iii)我們自願終止了部分物業利潤率較低的物業管理服務協議。

財務資料

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)政府補助，主要為地方政府授予的無條件酌情補貼，以支持地方企業和經濟發展，鼓勵穩定就業；及(ii)可抵扣增值稅，根據2019年4月至2021年年底的有效政府優惠政策，我們的服務可按增值稅進項稅額加計抵減應納稅額。下表載列於所示期間我們其他收入的明細（以絕對金額及佔其他收入總額的百分比列示）：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元，百分比除外)							
政府補助.....	2,319	100.0	2,290	66.0	1,548	76.8	3,436	90.3
可抵扣增值稅.....	—	—	1,180	34.0	467	23.2	371	9.7
總計	2,319	100.0	3,470	100.0	2,015	100.0	3,807	100.0

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括我們向金融機構購買的理財產品等按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益及其他。於往績記錄期間，在有限情況下，我們出於現金管理目的而購買低風險投資，其主要包括信譽良好的銀行及其他金融機構發行的理財產品。請參閱下文「— 合併資產負債表若干項目說明 — 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的其他收益淨額分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.5百萬元。

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銷售及營銷人員的僱員福利開支、差旅及招待開支、辦公開支、就營銷及擴張策略諮詢服務產生的一次性諮詢費及其他。下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元；百分比除外)							
僱員福利開支.....	1,627	56.2	2,569	39.6	1,819	34.2	3,299	61.3
差旅及招待開支.....	242	8.4	563	8.7	396	7.4	417	7.7
辦公開支.....	356	12.3	409	6.3	374	7.0	819	15.2
諮詢費.....	-	-	1,981	30.5	1,981	37.3	-	-
其他 ⁽¹⁾	669	23.1	968	14.9	747	14.1	850	15.8
總計.....	2,894	100.0	6,490	100.0	5,317	100.0	5,385	100.0

附註：

(1) 包括折舊及攤銷費及其他雜項開支。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政人員的僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)辦公開支；(iv)折舊及攤銷費；(v)[編纂]開支；及(vi)其他。下表載列所示期間行政開支的明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2018年		2019年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	(未經審核)							
	(人民幣千元；百分比除外)							
僱員福利開支.....	33,992	61.0	48,678	71.8	35,655	71.6	42,862	70.5
差旅及招待開支.....	2,991	5.4	2,745	4.1	1,977	4.0	1,548	2.5
辦公開支.....	5,700	10.2	5,164	7.6	3,462	7.0	4,370	7.2
折舊及攤銷費.....	5,313	9.5	5,616	8.3	3,971	8.0	4,426	7.3
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他 ⁽¹⁾	7,732	13.9	5,565	8.2	4,743	9.4	4,570	7.6
總計.....	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括智能社區解決方案項下產生的研發開支、保養成本、稅項及其他徵費、租賃開支、審計費及銀行手續費。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備。根據我們的評估法，減值虧損撥備主要視乎信貸風險是否有大幅上升而定。有關信貸風險的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.1.1。於2018年及2019年，我們的金融資產減值虧損淨額分別為人民幣7.4百萬元及人民幣6.0百萬元。金融資產減值虧損淨額由截至2019年9月30日止九個月的人民幣3.9百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣4.3百萬元，乃主要由於我們的業務擴張使得貿易應收款項增加。

財務資料

融資收入及融資成本

我們的融資收入為銀行存款的利息收入以及向胡先生所控制的其他實體作出墊款所產生的利息收入。融資成本為借款利息開支及根據租賃安排於租賃期自損益扣除的租賃負債的利息開支。下表載列於所示期間我們融資收入及成本的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
			(未經審核)	
			(人民幣千元)	
融資收入				
銀行存款利息收入	369	451	364	688
關聯方利息收入	—	890	890	1,588
	<u>369</u>	<u>1,341</u>	<u>1,254</u>	<u>2,276</u>
融資成本				
借款利息開支	(1,785)	(2,992)	(2,322)	(1,453)
租賃負債利息開支	(513)	(407)	(309)	(248)
	<u>(2,298)</u>	<u>(3,399)</u>	<u>(2,631)</u>	<u>(1,701)</u>
融資(成本)/收入淨額	<u>(1,929)</u>	<u>(2,058)</u>	<u>(1,377)</u>	<u>575</u>

於往績記錄期間，我們向關聯方作出利率為12%的計息墊款。於2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們錄得來自關聯方的融資收入分別為人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不遵守規定的貸款人處以其貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。然而，儘管有《貸款通則》的規定，但最高人民法院在《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》中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋（「關於民間借貸案件的司法解釋」）。該規定於2015年9月1日生效，並於2021年1月1日經修訂。除《中國人民共和國民法典》規定的屬無效合約情況的有關協議外，為生產經營需要而訂立的公司間貸款協議的效力一般應得到人民法院的支持。

財務資料

截至2020年9月30日，所有上述計息墊款已由我們的關聯方悉數償還。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索賠通知，且未遭受與關聯方的計息貸款有關的任何調查或罰款。誠如中國法律顧問所告知，中國法院將支持公司對關於該等貸款利息的索賠，惟年利率不超過若干限定。基於上述，中國法律顧問認為，我們因上述墊款而遭受處罰的風險很小。董事認為，向關聯方支付的計息墊款不構成對法律法規的重大違反，亦無對[編纂]造成重大不利影響。

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國境內業務所得收入產生的企業所得稅。我們的所得稅開支亦包括遞延所得稅抵免或開支的影響，即有關於稅項賬簿及會計賬簿記錄的資產及負債暫時性差額的稅項抵免或負債。

下表載列於所示期間我們所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
			(未經審核)	
			(人民幣千元)	
即期所得稅.....	12,678	19,154	10,805	21,905
遞延所得稅.....	(3,420)	(1,814)	(1,158)	1,289
總計	9,258	17,340	9,647	23,194

我們根據現行法律、詮釋及慣例採用適用法定稅率及年度估計應課稅溢利計算即期稅項。我們的附屬公司悉爾科技符合高新技術企業資格，因此於往績記錄期間享有15%的優惠稅率。對於在中國運營的其他實體，法定企業所得稅率為25%。本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。由於本集團於往績記錄期間並無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的實際企業所得稅稅率分別為29.2%、25.5%、26.9%及22.3%。於2018年的實際企業所得稅率相對較高，主要由於我們的附屬公司悉爾科技(享有15%的優惠稅率)產生稅前虧損。截至2020年9月30日止九個月的實際企業所得稅稅率相對較低，主要由於悉爾科技截至2020年9月30日止九個月產生稅前利潤。

財務資料

經營業績期間比較

截至2019年9月30日止九個月與截至2020年9月30日止九個月比較

我們的收入從截至2020年9月30日止九個月的人民幣375.2百萬元增長32.7%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣497.9百萬元。該增長主要歸因於我們持續擴大業務規模使得物業管理服務、社區增值服務收入及非業主增值服務收入(較少部分)增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣232.8百萬元增長16.7%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣271.7百萬元，乃主要由於(i)隨著業務擴張，我們在管總建築面積從截至2019年9月30日的20.1百萬平方米增至截至2020年9月30日的23.1百萬平方米；及(ii)我們新交付在管物業的月均物業管理費增加。
- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣99.6百萬元增長16.8%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣116.4百萬元，乃主要由於我們向其提供前介服務的物業數目由截至2019年9月30日止九個月的30項增至截至2020年9月30日止九個月的48項。
- *社區增值服務*。我們的社區增值服務收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣42.8百萬元大幅增長至截至2020年9月30日止九個月的人民幣109.8百萬元，乃主要由於(i)智能社區解決方案的銷售收入因經升級智能社區解決方案(其集成了(其中包括)訪客管理、交通控制、停車場管理、秩序維護控制、節能及消防控制等功能)的銷售額有所增加而大幅增長；(ii)物業銷售及協銷服務收入因我們所售停車位由截至2019年9月30日止九個月的23個增至截至2020年9月30日止九個月的227個而大幅增加，且房產協銷服務佣金自我們於2020年7月開始提供此項服務後有所增加；及(iii)由於我們在管物業數目增加，社區資源增值服務的佣金增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本從截至2019年9月30日止九個月的人民幣282.1百萬元增加17.2%至截至2020年9月30日止九個月的人民幣330.5百萬元，主要是由於(i)我們的物業管理服務業務擴大，使得我們在管總建築面積增加，從而增加了員工成本及秩序維護、清潔及綠化成本；及(ii)我們於相關期間出售的停車位數目增加，導致停車位銷售成本大幅增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2019年9月30日止九個月的人民幣93.1百萬元大幅增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣167.4百萬元。我們的毛利率由截至2019年9月30日止九個月的24.8%增至截至2020年9月30日止九個月的33.6%。整體毛利率的增加主要由於(i)物業管理服務貢獻的收入增加及物業管理服務毛利率增加；及(ii)社區增值服務所貢獻收入佔總收入的百分比增加，其毛利率通常較物業管理服務高。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率由截至2019年9月30日止九個月的19.2%增至截至2020年9月30日九個月的25.9%，主要由於(i)業務擴張帶來規模經濟；(ii)新交付物業的月均物業管理費增加；及(iii)我們實施成本控制措施，提高運營效率。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率由截至2019年9月30日止九個月的37.1%增至截至2020年9月30日九個月的42.0%，主要由於毛利率相對較高的前介服務收入增加。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利率由截至2019年9月30日止九個月的27.0%增加至截至2020年9月30日止九個月的43.8%，主要由於(i)持續業務增長帶來規模經濟；(ii)利潤率相對較高的智能社區解決方案所貢獻的收入增加；及(iii)利潤率相對較高的物業銷售及協銷服務的收入增加。

其他收入

其他收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣2.0百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣3.8百萬元，主要由於獲授的政府補助增加。

財務資料

其他收益淨額

其他收益淨額由截至2019年9月30日止九個月的人民幣1.1百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣2.5百萬元，主要由於我們確認與終止意向收購相關的開支人民幣1.8百萬元，使得非經營性開支減少。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年9月30日止九個月的人民幣5.3百萬元小幅增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣5.4百萬元，主要由於業務擴張導致僱員福利開支增加。相關增加部分被諮詢費減少所抵銷，而諮詢費減少是因為截至2020年9月30日止九個月，我們並未委聘任何第三方提供業務擴張策略諮詢服務。

行政開支

行政開支由截至2019年9月30日止九個月的人民幣49.8百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣60.8百萬元，主要由於(i)僱員福利開支及辦公開支因業務擴張而增加；及(ii)於截至2020年9月30日止九個月確認[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2019年9月30日止九個月的人民幣3.9百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣4.3百萬元，主要由於貿易應收款項因業務擴張而增加。

融資收入及融資成本

融資收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣1.3百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣2.3百萬元，主要由於向關聯方所作墊款的利息收入增加。

融資成本由截至2019年9月30日止九個月的人民幣2.6百萬元減至截至2020年9月30日止九個月的人民幣1.7百萬元，主要由於借款利息開支因借款總額由截至2019年9月30日的人民幣26.5百萬元減少至截至2020年9月30日的人民幣9.5百萬元而減少。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的所得稅前利潤由截至2019年9月30日止九個月的人民幣35.8百萬元大幅增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣103.9百萬元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年9月30日止九個月的人民幣9.6百萬元增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣23.2百萬元，乃主要由於應課稅收入增加，與業務擴張相符。

期內利潤

由於上文所述，我們的期內利潤由截至2019年9月30日止九個月的人民幣26.2百萬元大幅增至截至2020年9月30日止九個月的人民幣80.7百萬元。

2018年與2019年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增加28.9%至2019年的人民幣512.9百萬元。相關增加主要是由於我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(較少部分)收入隨著我們業務規模的不斷擴大而增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務收入由2018年的人民幣268.6百萬元增加15.5%至2019年的人民幣310.1百萬元，乃主要由於(i)我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的18.8百萬平方米增至截至2019年12月31日的20.7百萬平方米；及(ii)月均物業管理費由2018年的每平方米人民幣1.8元增至2019年的每平方米人民幣2.1元。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務收入由2018年的人民幣86.4百萬元增長61.6%至2019年的人民幣139.6百萬元，乃主要由於(i)我們提供案場服務的案場數目由2018年的76個增至2019年的83個，使得案場服務收入增加；(ii)我們提供前介服務的物業數目由2018年的24項增至2019年的45項，使得前介服務收入增加；及(iii)我們提供交付前房檢服務的物業數目由2018年的12項增至2019年的24項，使得房檢房修服務收入增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務收入由2018年的人民幣42.8百萬元增長47.7%至2019年的人民幣63.2百萬元，乃主要由於(i)物業銷售及協銷服務收入自我們於2019年7月開始停車位銷售服務後大幅增加；(ii)智能社區解決方案收入因帶有人臉識別程序的門禁終端等硬件銷售增加而增加；及(iii)社區資源增值服務收入因在管物業數目增加而增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣302.7百萬元增加21.5%至2019年的人民幣367.9百萬元，主要是由於(i)物業管理服務業務擴張使得在管建築面積增加，進而令員工成本、秩序維護、清潔及綠化成本、公用事業及維護成本增加；及(ii)停車位銷售成本自我們於2019年7月開始停車位銷售服務後有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由2018年的人民幣95.1百萬元大幅增至2019年的人民幣144.9百萬元。我們的毛利率由2018年的23.9%增至2019年的28.3%。整體毛利率的增加主要由於(i)物業管理服務貢獻的收入及物業管理服務毛利率均有所增加；(ii)非業主增值服務所貢獻收入佔總收入的百分比增加，其毛利率通常較物業管理服務高；及(iii)社區增值服務所貢獻收入佔總收入的百分比增加，其毛利率通常較物業管理服務高。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2018年的19.8%增至2019年的22.9%，主要是由於(i)業務擴張帶來規模經濟；(ii)月均物業管理費增加；及(iii)我們實施成本控制措施，提高運營效率。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2018年的34.2%增至2019年的39.4%，主要是由於(i)毛利率相對較高的案場服務、房檢房修服務及前介服務收入增加；及(ii)我們指定若干物業管理人員提供案場服務及房檢房修服務等增值服務，以減少員工成本，提高運營效率。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2018年的28.8%小幅增至2019年的29.9%，主要是由於毛利率較高的智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務以及其他社區增值服務收入增加。

財務資料

其他收入

其他收入由2018年的人民幣2.3百萬元增至2019年的人民幣3.5百萬元，主要由於根據2019年4月至2021年年底的有效政府優惠政策為若干服務提供商（包括我們自身）提供的進項增值稅額外抵扣產生可抵扣增值稅的影響。

其他收益淨額

2019年的其他收益淨額較2018年輕微減少，反映我們所購理財產品的公允價值淨收益增加，部分被確認的與意向收購有關的終止費所抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣2.9百萬元大幅增至2019年的人民幣6.5百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支受我們業務擴張影響而增加；及(ii)諮詢費因我們於2019年委聘第三方提供業務擴張策略諮詢服務而增加。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣55.7百萬元增至2019年的人民幣67.8百萬元，主要是由於業務擴張使得行政人員數名增加，進而令僱員福利開支增加。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣7.4百萬元減至2019年的人民幣6.0百萬元。

融資收入及融資成本

融資收入由2018年的人民幣0.4百萬元增至2019年的人民幣1.3百萬元，乃主要由於收到向關聯方所作墊款的利息收入人民幣0.9百萬元。

融資成本由2018年的人民幣2.3百萬元增至2019年的人民幣3.4百萬元，乃主要由於我們的借款由截至2018年12月31日的人民幣24.5百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，導致借款利息開支增加。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的所得稅前利潤由2018年的人民幣31.7百萬元大幅增至2019年的人民幣67.9百萬元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣9.3百萬元增至2019年的人民幣17.3百萬元，乃主要由於業務擴張使得所得稅前利潤增加。

年內利潤

由於上文所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣22.5百萬元大幅增至2019年的人民幣50.6百萬元。

合併資產負債表若干項目說明

下表載列截至所示日期的合併資產負債概要：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
	(人民幣千元)		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,132	14,120	13,113
無形資產	1,385	1,151	1,402
投資物業	–	22,435	–
按公允價值計量且其變動計入			
損益的金融資產	35,205	4,500	–
其他應收款項及預付款項	13,329	7,524	–
遞延所得稅資產	8,741	10,555	9,266
非流動資產總值	72,792	60,285	23,781
流動資產			
存貨	5,960	21,117	8,250
貿易及其他應收款項以及預付款項	148,691	221,817	268,586
按公允價值計量且其變動計入			
損益的金融資產	7,890	36,631	4,400
受限制現金	227	152	242
現金及現金等價物	80,372	104,758	187,971
流動資產總值	243,140	384,475	469,449
資產總值	315,932	444,760	493,230
負債			
非流動負債			
借款	5,000	5,000	–
租賃負債	6,054	4,858	2,633
非流動負債總額	11,054	9,858	2,633

財務資料

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
	(人民幣千元)		
流動負債			
借款	19,500	21,500	9,500
租賃負債	2,819	2,382	3,964
貿易及其他應付款項	109,923	164,232	234,049
合約負債	60,965	78,617	101,226
即期所得稅負債	9,496	19,115	31,385
流動負債總額	202,703	285,846	380,124
負債總額	213,757	295,704	382,757
權益			
本公司擁有人應佔權益			
儲備	86,301	93,465	38,815
保留收益	12,314	57,349	64,720
本公司擁有人應佔權益總額	98,615	150,814	103,535
非控股權益	3,560	(1,758)	6,938
權益總額	102,175	149,056	110,473
權益及負債總額	315,932	444,760	493,230

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機器設備、汽車及其他使用權資產。物業、廠房及設備於往績記錄期間保持穩定。

無形資產

無形資產指我們獲取及維護信息技術系統所用的軟件的若干開支。無形資產於往績記錄期間保持相對穩定。

投資物業

投資物業指我們於2019年及2020年在上海購置的物業。投資物業的總賬面值由截至2019年12月31日的人民幣22.4百萬元減至截至2020年9月30日的零，乃主要歸因於我們已於截至2020年9月30日止九個月出售該等物業。

財務資料

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指我們自金融機構購買的理財產品。於往績記錄期間，在有限條件下，我們出於現金管理目的而購入低風險投資。截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣43.1百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣4.4百萬元，並基於估計公允價值所用估值方法的輸入數據均分類為第三級金融資產。有關公允價值估計更多詳情，請參閱本文件附錄一所載之會計師報告附註3.3。

我們已就投資實施一系列內部控制政策，以確保投資旨在保留資本及流動資金，且我們只在有限情況下購買金融產品。我們的財務部門負責管理投資活動，財務部門的投資決策須經管理層團隊審閱及批准。在提議投資金融產品之前，我們會評估並確保即使在購買該等金融產品後，仍有足夠的營運資金滿足我們的業務需求、經營活動、研發及資本開支。我們在選擇金融產品時採取審慎的態度。我們會在適當及仔細考慮若干因素後按個別情況作出投資決策，有關因素包括投資期限及預期回報。為控制我們的風險敞口，我們主要投資信譽良好的商業銀行或信譽良好的金融機構提供的金融產品。我們通常選擇期限介乎45天至兩年的金融產品。作出投資後，我們會定期密切監控其表現及公允價值。

存貨

存貨指(i)物業銷售及協銷服務項下我們自物業開發商購置以供其後在一段期間內出售的停車位；(ii)我們會所服務項下購買的食品、飲料和其他材料；(iii)開發智能社區解決方案購買的原材料；及(iv)我們智能社區解決方案的在製品及成品。我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣21.1百萬元，乃主要由於我們於2019年開始停車場銷售服務，即購置我們在管物業的停車位，該等停車位於合併資產負債表上被視為存貨，而非投資物業。我們的存貨其後減至截至2020年9月30日的人民幣8.3百萬元，原因是截至2020年9月30日我們出售所有停車位，我們決定採用輕資產模式，協助物業開發商推銷其物業，並根據合同價格獲取佣金。我們於2020年第三季度開始提供有關服務。截至2020年12月31日，在截至2020年9月30日的人民幣8.3百萬元的存貨中，人民幣2.7百萬元已使用或出售。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中就已售商品或提供的服務應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
	(人民幣千元)		
貿易應收款項			
關聯方.....	22,517	56,774	41,699
第三方.....	111,410	144,212	174,004
	<u>133,927</u>	<u>200,986</u>	<u>215,703</u>
減：貿易應收款項減值撥備.....	(10,786)	(14,942)	(17,228)
	<u>123,141</u>	<u>186,044</u>	<u>198,475</u>

於減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣133.9百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣201.0百萬元，並進一步增至截至2020年9月30日的人民幣215.7百萬元，與我們的業務擴張一致。於減值撥備前，第三方貿易應收款項佔我們貿易應收款項的大部分，分別佔我們截至2018年及2019年12月31日及2020年9月30日貿易應收款項總額的83.2%、71.8%及80.7%，乃主要由於我們大部分收入來自向獨立第三方物業客戶提供物業管理服務。

截至2020年12月31日，人民幣89.6百萬元（約佔截至2020年9月30日貿易應收款項總額的41.5%）已結清，其中人民幣12.0百萬元為關聯方貿易應收款項，而人民幣77.6百萬元為第三方貿易應收款項。

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2018年	2019年	止九個月
			(未經審核)
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	86	110	106
關聯方貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	76	108	96
第三方貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	88	111	110

附註：

(1) 我們某一期間的貿易應收款項周轉天數乃按貿易應收款項期初結餘與期末結餘的平均值（減值撥備淨額）除以有關期間的收入再乘以有關期間的天數得出。

財務資料

貿易應收款項周轉天數是指我們自提供服務或銷售貨物收取現金付款所需的時間。我們的貿易應收款項周轉天數由2018年的86天增至2019年110天，主要是由於：(i)前介服務、案場服務及房檢房修服務（其通常具有較長的收款期）所得貿易應收款項有所提高；及(ii)我們在管的建築面積及物業數目增加，促使物業管理服務所得貿易應收款項增加，此與業務增長一致。貿易應收款項周轉天數由2019年的110天略微減少至截至2020年9月30日止九個月的106天，乃由於以下各項所得貿易應收款項有所增加：(i)智能社區解決方案，原因是我們開始提供智能社區解決方案，該解決方案利用物聯網及大數據集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能；及(ii)房產協銷服務，原因是我們於2020年下半年開始提供有關服務，該等兩種服務通常均具有較短的收款期。

我們的關聯方貿易應收款項周轉天數由2018年的76天增至2019年的108天，主要是由於(i)通常具有較長收款期的服務所得貿易應收款項有所增加；及(ii)與關聯方的長期合作關係及其良好的信貸歷史促使我們向關聯方授出較長的收款期。貿易應收款項周轉天數由2019年的108天減少至截至2020年9月30日止九個月的96天，乃由於以下各項所得貿易應收款項有所增加：(i)智能社區解決方案，原因是我們開始提供智能社區解決方案，該解決方案利用物聯網及大數據集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能；及(ii)房產協銷服務，原因是我們於2020年下半年開始提供有關服務，該等兩種服務通常均具有較短的收款期。

我們的第三方貿易應收款項周轉天數由2018年的88天增至2019年的111天，主要是由於我們向主要為第三方的新客戶授出較長的收款期，我們希望與該等新客戶日後緊密合作。貿易應收款項周轉天數保持穩定，截至2020年9月30日止九個月為110天，而2019年為111天。

於往績記錄期間，第三方貿易應收款項周轉天數相較於關聯方貿易應收款項周轉天數更長，主要由於我們授予新客戶，尤其是第三方的收款期更長，以進一步擴大我們的業務規模及市場份額。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項基於確認日的賬齡分析：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
0至180天	64,376	116,208	118,411
181至365天	39,783	32,302	40,769
一至兩年.....	21,235	37,813	40,683
兩至三年.....	5,106	9,480	11,768
三年以上.....	3,427	5,183	4,072
總計	133,927	200,986	215,703

截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣10.8百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣17.2百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮客戶的歷史付款記錄及其他前瞻性因素。我們就貿易應收款項（具有香港財務報告準則第9號項下類似的信貸風險）在預期年期內根據預期信貸虧損率錄得減值撥備。請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.11。我們採納多項措施加速貿易應收款項的收回。更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－支付及信貸期」。

其他應收款項及預付款項

下表載列截至所示日期其他應收款項及預付款項的明細：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
其他應收款項			
按金	10,758	13,740	13,885
代表業主之付款	10,854	20,711	20,876
處置投資物業應收款項.....	—	—	29,256
其他	4,905	560	1,500
減：其他應收款項減值撥備.....	(5,827)	(6,585)	(8,386)
其他應收款項總計	20,690	28,426	57,131
[編纂] 開支預付款項.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他預付款項.....	18,189	14,871	11,985
預付款項總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

其他應收款項

我們的其他應收款項包括以下各項：

- *按金*，其指就參加招投標程序作出的按金及我們就業務合約向第三方存入的履約保證金。按金由截至2018年12月31日的人民幣10.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣13.7百萬元，並進一步增至截至2020年9月30日的人民幣13.9百萬元，與我們的業務增長相符。
- *代表業主之付款*，其指代表業主的付款，主要包括物業的公共事業費。代表業主之付款由截至2018年12月31日的人民幣10.9百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣20.7百萬元，並進一步增至截至2020年9月30日的人民幣20.9百萬元，此乃主要由於我們在管物業數目的增加，與我們的業務增長相符。
- *處置投資物業應收款項*，為處置投資物業產生的應收款項。截至最後實際可行日期，我們已收到全部付款人民幣29.3百萬元。
- *其他*，為汽車銷售應收款項及我們出於業務發展目的向(i)關聯方；(ii)第三方；及(iii)我們項目經理作出的現金墊款。該項的其他應收款項自2018年12月31日的人民幣4.9百萬元減少至2019年12月31日的人民幣0.6百萬元，主要是由於終止收購計劃而退回按金導致第三方現金墊款減少；自2019年12月31日的人民幣0.6百萬元增加到2020年9月30日的人民幣1.5百萬元，主要是由於出於業務發展目的向項目經理作出墊款增加。

預付款項

預付款項主要包括[編纂]開支預付款項及其他預付款項。我們的其他預付款項主要為就智能社區解決方案相關的原材料、電梯維修保養費用、投資物業及租金的預付款項。其他預付款項由截至2018年12月31日的人民幣18.2百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣14.9百萬元，且其後減至截至2020年9月30日的人民幣12.0百萬元，主要原因是投資物業預付款項其後確認為投資物業，隨原材料及各類開支的預付款項部分抵銷。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
貿易應付款項.....	38,152	57,010	58,130
其他應付款項.....	47,047	74,946	135,345
應計薪資.....	14,919	19,189	25,447
其他應付稅項.....	9,805	13,087	15,127
貿易及其他應付款項總計.....	109,923	164,232	234,049

貿易應付款項

貿易應付款項主要指就日常業務過程中向供應商／分包商購買貨品及服務的付款責任，包括購買水電及材料以及服務。我們獲得不同供應商／分包商授予不同的信貸期。下表載列截至所示日期貿易應付款項的明細：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
關聯方.....	163	6,183	141
第三方.....	37,989	50,827	57,989
總計.....	38,152	57,010	58,130

貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣38.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣57.0百萬元，且其後增至截至2020年9月30日的人民幣58.1百萬元，與我們業務的增長一致。

於2018年、2019年以及截至2020年9月30日止九個月，貿易應付款項周轉天數分別為36天、47天及48天。某一期間的貿易應付款項周轉天數按相關期間的期初及期末貿易應付款項結餘平均值除以銷售成本，再乘以該期間的日數計算得出。貿易應付款項周轉天數的增加乃主要由於採購額的增加與業務增長保持一致，導致貿易應付款項的增加。

財務資料

下表載列截至所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
一年以內.....	36,811	54,808	55,390
一至兩年.....	630	1,546	1,056
兩至三年.....	625	454	1,478
三年以上.....	86	202	206
總計	38,152	57,010	58,130

截至2020年12月31日，約人民幣29.8百萬元（佔截至2020年9月30日的貿易應付款項總額的51.3%）已結清。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無拖欠貿易應付款項。

其他應付款項

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
按金	15,849	19,130	35,307
臨時從業主／代表業主收取的款項.....	25,151	49,200	53,960
應付關聯方款項	5,110	5,752	41,374
其他	937	864	4,704
總計	47,047	74,946	135,345

我們的其他應付款項包括以下各項：

- 按金，其指自供應商／分包商收取的按金。按金由截至2018年12月31日的人民幣15.8百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣19.1百萬元，並進一步增至截至2020年9月30日的人民幣35.3百萬元，此與我們的業務增長一致。

財務資料

- *臨時從業主／代表業主收取的款項*，其指暫時自業主收取的將支付予相關服務提供商的公用事業開支及自承租人收取的將退還予業主的租金費用。臨時從業主／代表業主收取的款項由截至2018年12月31日的人民幣25.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣49.2百萬元，並進一步增至截至2020年9月30日的人民幣54.0百萬元，主要由於就結算公用事業賬單自業主收取的現金增加及代表業主收取的租金增加，此與我們的業務擴張一致。
- *應付關聯方款項*，其主要指自關聯方收取的不計息墊款及應付關聯方的代價。應付關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣5.8百萬元大幅增至截至2020年9月30日的人民幣41.4百萬元，乃由於作為重組的一部分就收購悉爾科技應付關聯方的代價人民幣41.0百萬元所致。我們已於2020年11月悉數結清有關代價。
- *其他*，主要為(i)應計辦公室開支；(ii)應付保險費；及(iii)應付[編纂]開支，該項由截至2019年12月31日的人民幣0.9百萬元增至截至2020年9月30日的人民幣4.7百萬元，主要歸因於截至2020年9月30日已確認的應計[編纂]開支人民幣3.8百萬元。

租賃負債

我們為業務營運租賃若干物業以及租賃供僱員使用的員工宿舍。根據香港財務報告準則第16號規定，我們將根據租賃協議承諾支付的租賃付款現值入賬列作租賃負債。租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣8.9百萬元減至截至2019年12月31日的人民幣7.2百萬元，並進一步減至截至2020年9月30日的人民幣6.6百萬元，乃主要由於我們逐漸減少向員工提供的宿舍數量以控制成本。

合約負債

我們的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。由於我們業務的增長，相關負債有所增加。隨著時間的推移且當我們根據相關協議完成該等服務時，我們確認服務或佣金收入並減少合約負債。

租賃負債由截至2018年12月31日的人民幣61.0百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣78.6百萬元，並進一步增至截至2020年9月30日的人民幣101.2百萬元，乃主要由於業務擴大使在管物業數量增加，從而導致客戶付款增加。

財務資料

流動資產或負債淨額

下表載列截至所示日期的流動資產或負債淨額明細：

	截至12月31日		截至	截至
	2018年	2019年	2020年	2020年
			9月30日	11月30日
			(未經審核)	
			(人民幣千元)	
流動資產				
存貨	5,960	21,117	8,250	8,193
貿易及其他應收款項以及 預付款項	148,691	221,817	268,586	273,789
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	7,890	36,631	4,400	6,650
受限制現金	227	152	242	242
現金及現金等價物	80,372	104,758	187,971	185,085
流動資產總值	243,140	384,475	469,449	473,959
流動負債				
借款	19,500	21,500	9,500	10,000
租賃負債	2,819	2,382	3,964	2,538
貿易及其他應付款項	109,923	164,232	234,049	201,713
合約負債	60,965	78,617	101,226	106,534
即期所得稅負債	9,496	19,115	31,385	38,504
流動負債總額	202,703	285,846	380,124	359,289
流動資產淨額	40,437	98,629	89,325	114,670

流動資產淨額由截至2018年12月31日的人民幣40.4百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元，乃主要由於流動資產增加人民幣141.3百萬元，主要受存貨、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項及預付款項以及現金及現金等價物增加（此與我們的業務增長一致）所帶動。有關增加部分被流動負債增加人民幣83.1百萬元所抵銷，而流動負債增加主要受貿易及其他應付款項以及合約負債增加（此與我們的業務增長一致）所帶動。

流動資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年9月30日的人民幣89.3百萬元，主要由於流動負債增加人民幣94.3百萬元，而此乃主要受到貿易及其他應付款項及合約負債增加（此與我們的業務增長一致）所帶動。有關增加部分被流動資產增加人民幣85.0百萬元所抵銷，而流動資產增加主要受貿易及其他應收款項以及預付款項及現金及現金等價物增加（此與我們的業務增長一致）所帶動。

流動資產淨額由截至2020年9月30日的人民幣89.3百萬元增至截至2020年11月30日的人民幣114.7百萬元，主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項的增加（與業務增長一致）以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的增加。該等增長亦歸因於流動負債的減少，而流動負債減少主要受2020年11月結清應付關聯方款項人民幣41.0百萬元使得貿易及其他應付款項減少所帶動。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於業務擴張相關開支。我們流動資金的主要來源為業務經營所得款項。我們預計上述資金來源於可預見未來將繼續成為我們流動資金的主要來源，而我們可能會使用[編纂]的部分所得款項撥付我們的部分資金需求。

現金流量

下表載列於所示期間現金流量的概要：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
			(未經審核)	
			(人民幣千元)	
營運資金變動前的				
經營現金流量	45,393	79,373	43,314	110,815
營運資金變動	(25,041)	(20,865)	(13,083)	41,843
經營所得現金	20,352	58,508	30,231	152,658
已付所得稅	(3,405)	(9,535)	(9,258)	(9,635)
經營活動產生現金流量淨額	<u>16,947</u>	<u>48,973</u>	<u>20,973</u>	<u>143,023</u>
投資活動(所用)/產生				
現金流量淨額	<u>(29,348)</u>	<u>(16,935)</u>	<u>(10,932)</u>	<u>37,903</u>
融資活動產生/(所用)				
現金流量淨額	<u>5,692</u>	<u>(7,652)</u>	<u>(5,776)</u>	<u>(97,713)</u>
現金及現金等價物				
(減少)/增加淨額	(6,709)	24,386	4,265	83,213
年/期初現金及				
現金等價物	<u>87,081</u>	<u>80,372</u>	<u>80,372</u>	<u>104,758</u>
年/期末現金及				
現金等價物	<u>80,372</u>	<u>104,758</u>	<u>84,637</u>	<u>187,971</u>

經營活動

經營活動的現金流量反映(i)就非現金及非經營項目調整的所得稅前利潤，如(其中包括)物業、廠房及設備折舊、無形資產攤銷以及貿易及其他應收款項減值撥備、融資成本和融資收入以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收益淨額；及(ii)營運資金的變動，如貿易及其他應收款項及預付款項、貿易及其他應付款項、合約負債及存貨的變動。

財務資料

截至2020年9月30日止九個月，經營活動所得現金淨額為人民幣143.0百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣152.7百萬元及已付所得稅人民幣9.6百萬元。經營活動產生現金人民幣152.7百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣103.9百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣7.0百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣5.7百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣4.3百萬元，以及融資成本正向調整人民幣1.7百萬元，部分被融資收入以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益負向調整分別為人民幣2.3百萬元及人民幣2.5百萬元抵銷；及(iii)營運資金正向變動人民幣41.8百萬元，主要反映貿易及其他應付款項正向變動人民幣28.8百萬元，合約負債正向變動人民幣22.6百萬元以及存貨正向變動人民幣12.9百萬元，部分被貿易及其他應收款項及預付款項的負向變動人民幣22.4百萬元所抵銷。

2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣49.0百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣58.5百萬元及已付所得稅人民幣9.5百萬元。經營活動產生現金人民幣58.5百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣67.9百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣11.5百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣6.4百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣6.0百萬元，以及融資成本正向調整人民幣3.4百萬元，部分被融資收入以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益負向調整分別為人民幣1.3百萬元及人民幣3.2百萬元抵銷；及(iii)營運資金負向變動人民幣20.9百萬元，主要反映貿易及其他應收款項及預付款項負向變動人民幣78.5百萬元，以及存貨負向變動人民幣15.2百萬元，部分被貿易及其他應付款項以及合約負債的正向變動分別為人民幣55.1百萬元及人民幣17.7百萬元所抵銷。

2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣16.9百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣20.4百萬元及已付所得稅人民幣3.4百萬元。經營活動產生現金人民幣20.4百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣31.7百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣13.7百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣6.3百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣7.4百萬元，以及融資成本正向調整人民幣2.3百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值淨收益負向調整人民幣2.1百萬元抵銷；及(iii)營運資金負向變動人民幣25.0百萬元，主要反映貿易及其他應收款項及預付款項負向變動人民幣64.7百萬元，以及存貨負向變動人民幣3.2百萬元，部分被貿易及其他應付款項以及合約負債的正向變動分別為人民幣30.7百萬元及人民幣12.2百萬元所抵銷。

財務資料

投資活動

截至2020年9月30日止九個月，投資活動產生的現金淨額為人民幣37.9百萬元，主要反映處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣308.6百萬元，償還關聯方貸款人民幣70.0百萬元以及已收利息人民幣2.3百萬元，部分被收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣269.3百萬元，向關聯方貸款人民幣70.0百萬元以及購買物業、廠房及設備人民幣4.7百萬元抵銷。

2019年，投資活動所用的現金淨額為人民幣16.9百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣49.2百萬元，向關聯方貸款人民幣12.0百萬元，購買物業、廠房及設備人民幣5.8百萬元以及購買投資物業付款人民幣17.4百萬元，部分被處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣54.4百萬元，償還關聯方貸款人民幣12.0百萬元以及已收利息人民幣1.3百萬元抵銷。

2018年，投資活動所用的現金流量淨額為人民幣29.3百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣110.7百萬元，購買物業、廠房及設備人民幣1.4百萬元，部分被處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣82.8百萬元抵銷。

融資活動

截至2020年9月30日止九個月，融資活動所用的現金淨額為人民幣97.7百萬元，主要反映已付股息人民幣69.2百萬元、被視為分派予當時股東的人民幣31.6百萬元以及償還銀行及其他借款人民幣64.3百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣47.3百萬元、本集團現時旗下公司當時股東出資人民幣15百萬元以及視作控股股東出資人民幣7.6百萬元抵銷。

2019年，融資活動所用的現金淨額為人民幣7.7百萬元，主要反映被視為分派予本集團控股股東的人民幣3.7百萬元，償還銀行及其他借款人民幣28.0百萬元，已付利息人民幣3.0百萬元以及租賃付款的本金部分人民幣3.0百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣30.0百萬元抵銷。

2018年，融資活動產生現金淨額人民幣5.7百萬元，主要反映銀行及其他借款所得款項人民幣31.9百萬元以及視作本集團控股股東出資人民幣11.0百萬元，部分被已付股息人民幣11.2百萬元，償還銀行及其他借款人民幣21.2百萬元，已付利息人民幣1.8百萬元以及租賃付款的本金部分人民幣3.1百萬元抵銷。

財務資料

營運資金充足

董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括我們的現金及現金等價物、運營所得現金以及[編纂]估計所得款項淨額，我們擁有足夠的營運資金以滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

債項

除下文所披露者及集團內部負債外，截至2020年11月30日，我們概無任何其他重大借貸、按揭、抵押、已發行或未償還，或經授權或以其他方式創設但未發行的債權證或債務證券、或其他類似債務、融資租賃承擔、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、重大或然負債或擔保。截至2020年11月30日，我們並無任何未動用銀行融資。

借款

截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日及2020年11月30日，我們的借款總額分別為人民幣24.5百萬元、人民幣26.5百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣10.0百萬元。下表載列截至所示日期計息借款的組成：

	截至12月31日		截至	截至
	2018年	2019年	2020年 9月30日	2020年 11月30日
			(未經審核)	
			(人民幣千元)	
非流動：				
銀行借款				
— 有擔保 ⁽¹⁾	5,000	5,000	—	—
流動：				
銀行借款				
— 有擔保 ⁽¹⁾	—	—	5,000	5,000
— 無抵押	—	5,000	4,500	5,000
其他借款				
— 有擔保 ⁽¹⁾	15,000	—	—	—
— 無抵押	4,500	16,500	—	—
	<u>19,500</u>	<u>21,500</u>	<u>9,500</u>	<u>10,000</u>
總計	<u>24,500</u>	<u>26,500</u>	<u>9,500</u>	<u>10,000</u>

附註：

- (1) 胡先生及胡先生所控制的其他實體就有關借款提供擔保。截至最後實際可行日期，有關擔保已獲解除。

財務資料

租賃負債

我們在中國的承租物業主要用作辦公室及僱員宿舍。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	截至
	2018年	2019年	2020年 9月30日	2020年 11月30日
			(未經審核)	
			(人民幣千元)	
租賃負債				
流動	2,819	2,382	3,964	2,538
非流動	6,054	4,858	2,633	2,628
租賃負債總計	8,873	7,240	6,597	5,166

請參閱「—合併資產負債表若干項目說明—租賃負債」。

資本開支、承擔及或然負債

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要指與購買物業、廠房及設備、無形資產以及投資物業有關的開支。我們的資本開支總額於2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月分別為人民幣2.4百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣12.9百萬元。

董事估計，截至2020年12月31日止年度及2021年12月31日止年度，我們的資本開支將分別為人民幣13.1百萬元及人民幣11.4百萬元。該估計是我們根據現有業務計劃預計產生的資本開支總額。我們可能會調整業務計劃，且估計的資本開支總額也可能會變化。

經營租賃承擔

於往績記錄期間，截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們不可撤銷經營租賃項下的經營租賃(短期及低價值租賃)承擔分別為人民幣1.7百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.0百萬元。

資本承擔

截至2018年12月31日，我們的資本承擔為人民幣8.9百萬元，而截至2019年12月31日及2020年9月30日，資本承擔均為零。

財務資料

或然負債

於往績記錄期間，我們並無任何重大或然負債。

資產負債表外安排

於往績記錄期間我們未曾且目前我們並未訂立任何資產負債表外安排或承擔，以擔保任何第三方或關聯方的付款責任。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何非合併實體中擁有任何可變權益。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		截至 9月30日或 截至該日止 九個月
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	1.2	1.3	1.2
資本負債比率 ⁽²⁾	24.0%	17.8%	8.6%
總資產回報率 ⁽³⁾	8.2%	13.3%	22.9%
股本回報率 ⁽⁴⁾	27.9%	40.2%	82.9%

附註：

- (1) 流動比率乃按我們截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率乃按截至相關日期的計息借款總額除以截至同日的股本總額再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率乃按年／期內利潤除以年／期初及年／期末資產總值平均結餘再乘以100%計算，且按年計算結果。
- (4) 股本回報率乃按年／期內利潤除以年／期初及年／期末股本總額平均結餘再乘以100%計算，且按年計算結果。

流動比率

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日，流動比率分別穩定在1.2倍、1.3倍及1.2倍。

資本負債比率

資本負債比率由截至2018年12月31日的24.0%跌至截至2019年12月31日的17.8%倍，乃主要由於我們經營使得保留盈利增加。資本負債比率由截至2019年12月31日的17.8%進一步跌至截至2020年9月30日的8.6%，乃主要由於借款總額大幅減少，超過了權益總額的減幅。

財務資料

總資產回報率

總資產回報率由2018年的8.2%增至2019年的13.3%，並進一步增至截至2020年9月30日止九個月的22.9%。該增長乃主要歸因於我們於往績記錄期間繼續提高我們的盈利能力使得我們的利潤增加。

股本回報率

股本回報率由2018年的27.9%增至2019年的40.2%，並進一步增至截至2020年9月30日止九個月的82.9%。該增長乃主要歸因於我們於往績記錄期間繼續提高我們的盈利能力使得我們的利潤增加。2019年至截至2020年9月30日止九個月期間的增長還歸因於現組成本集團的公司向其當時股東宣派股息人民幣69.2百萬元以及視作向控股股東宣派股息人民幣72.7百萬元，導致我們的股本總額減少。

關於市場風險的定量及定性分析

我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載述我們面臨的風險以及我們管理該等風險所用的財務風險管理政策及實務。

利率風險

我們密切監控利率趨勢及其對我們的利率風險造成的影響。按定息發行的借款及租賃負債導致我們面臨公允價值利率風險。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。

除計息短期存款以及向關聯方貸款外，我們並無其他重大的計息資產。由於短期存款以及向關聯方貸款的利率預計不會出現重大變動，故董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

信貸風險

我們面臨經營租賃及貿易應收款項、其他應收款項及銀行現金存款相關的信貸風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值乃我們就金融資產面臨的最大信貸風險。

財務資料

我們預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行及其他大中型上市銀行。我們預期不會因該等對手方未履約而產生任何重大虧損。

鑒於關聯方良好的財務狀況及信貸過往，我們預期關聯方貿易應收款項的預期虧損率較低。除應收關聯方的貿易應收款項外，我們擁有大量客戶且並無集中的信貸風險。

我們預期與應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險較低，因為彼等有雄厚實力滿足其近期的合約現金流量義務。就其他應收款項（應收關聯方款項除外）而言，我們根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款項的可收回性定期作出整體及個別評估。我們認為其他應收款項的未償還結餘並不存在固有的重大信貸風險。

詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.1.1。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監控及維持足夠的現金及現金等價物水平以為我們的營運撥付資金及減輕現金流量波動的影響。有關於各資產負債表日按相關到期組別劃分的金融負債詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們不時與若干關聯方訂立交易。若一方有能力直接或間接控制另一方，或對另一方的財務及經營決策能夠行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30。

提供服務

我們向關聯方提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，向關聯方提供服務所錄得的收入分別為人民幣66.8百萬元、人民幣133.1百萬元、人民幣91.0百萬元及人民幣140.2百萬元。

財務資料

租金開支

我們向關聯方租賃若干物業用作辦公室及員工宿舍。於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們錄得的對關聯方租金開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.04百萬元及人民幣1.2百萬元。

購買停車位

我們於2019年7月開始提供停車場銷售服務。於2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們向關聯方購買停車位的款項分別為人民幣20.9百萬元及人民幣11.0百萬元，乃由於我們購買的停車位數量減少所致。截至2020年9月30日我們出售所有停車位。我們決定採用輕資產模式，協助物業開發商推銷其物業，並根據合同價格獲取佣金。我們於2020年第三季度開始提供有關服務。

融資開支／收入

於2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們分別錄得融資開支人民幣1.5百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.3百萬元。這些融資開支主要與悉爾科技向關聯方支付的利息相關。於往績記錄期間，我們向關聯方支付計息墊款，並錄得融資收入。於2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們分別錄得融資收入人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。截至2020年9月30日，這些預付款已由關聯方悉數償還。

提供財務擔保

於往績記錄期間，胡先生及胡先生控制的其他實體分別就我們截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的借款人民幣20.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.0百萬元提供擔保。截至最後實際可行日期該等擔保已獲解除。

董事確認，與關聯方訂立的上述交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理。

財務資料

與關聯方之間的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
			(未經審核)
			(人民幣千元)
應收關聯方款項			
貿易應收款項.....	22,517	56,774	41,699
其他應收款項.....	71	341	184
	22,588	57,115	41,883
應付關聯方款項			
貿易應付款項.....	163	6,183	141
其他應付款項.....	5,186	5,829	41,472
合約負債.....	134	667	1,527
其他借款.....	13,300	16,500	-
租賃負債.....	-	63	65
	18,783	29,242	43,205

截至2020年9月30日，應付關聯方款項餘額（非貿易性質）為人民幣41.4百萬元，主要為收購悉爾科技的應付代價。董事確認，截至最後實際可行日期，所有其他非貿易性質的關聯方結餘已悉數清償。有關該等交易詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。

股息及可供分派儲備

於2018年及截至2020年9月30日止九個月，盛全物業向其當時股東宣派的股息分別為人民幣11.2百萬元及人民幣69.2百萬元。於往績記錄期間，本公司概無宣派任何股息。宣派任何股息受限於（其中包括）我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利及資金需求。任何未來股息的支付及金額（如有）將由董事會全權酌情決

財務資料

定，亦將取決於上述因素及董事會認為相關的其他多項因素。股息的任何宣派、支付及金額須遵守我們的章程文件及相關法律。未來宣派及派付任何股息將由董事全權酌情決定並可能須獲得股東批准。

截至2020年9月30日，本公司並無可供分派予股東之可供分派儲備，乃由於截至同日本公司尚未成立。

根據《上市規則》第13.13至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據《上市規則》第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂])估計為人民幣[編纂]百萬元(基於指示性[編纂]範圍的中位數及假設[編纂]未獲行使)，其中(i)約人民幣[編纂]百萬元已自截至2020年9月30日止九個月的合併全面收益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]百萬元將於截至2020年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度剩餘期間的合併全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後入賬列作自權益扣減。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審計以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，[編纂]開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生不利影響。

董事確認概無重大不利變動

於進行董事認為適當的充分盡職調查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況自2020年9月30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9月30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。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅供說明用途，以下本公司擁有人應佔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，顯示[編纂]對截至2020年9月30日本公司擁有人應佔本集團合併有形負債淨額造成的影響，猶如[編纂]已於2020年9月30日進行。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必真實反映假設[編纂]於2020年9月30日或任何未來日期完成的本集團財務狀況。

截至2020年 9月30日		截至2020年 9月30日		截至2020年 9月30日	
本公司擁有人 應佔經審核 合併有形資產 淨值 ⁽¹⁾		[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	重組的影響 ⁽³⁾	本公司 擁有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾	每股股份未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾
(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣元) (港元)

按[編纂]每股股份

[編纂]港元計算..... 102,133 [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] [編纂]

按[編纂]每股股份

[編纂]港元計算..... 102,133 [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] [編纂]

附註：

- 截至2020年9月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，其乃基於截至2020年9月30日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣[103,535,000]元，經截至2020年9月30日的無形資產調整人民幣[1,402,000]元得出。
- [編纂]估計所得款項淨額乃按[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元（即所述[編纂]範圍的最低價和最高價）計算，並已扣除本公司應付的估計[編纂]及其他相關費用，且不計及本公司根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- 作為重組的一部分，(i)於2020年10月，由[編纂]前投資者陳躍先生控制的一家實體向本集團注資8,900,000港元；及(ii)於2020年11月，本集團自當時股東以代價人民幣55,800,000元收購了盛全物業95%的股權。就未經審核備考財務資料而言，已作出調整以反映2020年9月30日後的上述交易，猶如其截至2020年9月30日已發生。
- 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃於上段所述經調整後及以已發行[編纂]股股份為基礎（假設[編纂]及資本化發行已於2020年9月30日完成），但並無計及本公司根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份而計算。
- 就[編纂]估計所得款項淨額而言，每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃以1.0港元兌換人民幣0.8346元的匯率換算為港元及人民幣。概無作出聲明表示人民幣金額已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- 除上文披露者外，概無作出任何調整以反映2020年9月30日後本集團的任何交易結果或其他交易。