

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綜合財務資料一併閱讀。經審核綜合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，以及我們認為於相關情況下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

我們是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於長江三角洲地區，我們通過逾16年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位並在中國物業管理行業聲名遠揚。根據中指院的數據，就截至2020年12月31日的在管建築面積而言，我們在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.2%，在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中的市場份額約為3.7%。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12月31日，我們的在管物業合共175個，在管建築面積合共24.9百萬平方米，覆蓋7個省份24座城市。根據中指院的數據，我們自2014年起已連續八年以綜合實力被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2021年的第25位。

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（即德信中國（於聯交所主板上市）及其附屬公司）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物業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12月31日的24.9百萬平方米。我們的收入由2018年的人民幣397.8百萬元增至2019年的人民幣512.9百萬元，並進一步增至2020年的人民幣692.3百萬元，複合年增長率為31.9%，而我們的利潤由2018年的人民幣22.5百萬元顯著增至2019年的人民幣50.6百萬元，並進一步增至2020年的人民幣105.8百萬元，複合年增長率為116.8%。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過往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、2019年以及2020年，我們來自物業管理服務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370.4百萬元，分別佔我們同年總收入的

財務資料

67.5%、60.5%及53.5%。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12月31日的24.9百萬平方米。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、2019年及2020年12月31日分別佔約78.1%、70.4%及64.9%。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、2019年及2020年12月31日分別約佔18.8%、23.0%及22.6%。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、2019年及2020年12月31日分別佔約3.1%、6.6%及12.5%。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。下表載列於所示年度我們按業務線劃分的收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	268,599	19.8	310,076	22.9	370,415	26.3
非業主增值服務	86,414	34.2	139,584	39.4	178,781	42.0
社區增值服務	42,820	28.8	63,190	29.9	143,123	44.2
總計	397,833	23.9	512,850	28.3	692,319	34.1

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「一 綜合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，我們為全國公認的綜合物業管理服務提供商，於浙江省處於重要市場地位。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）委聘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。

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，於往績記錄期間的年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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內利潤.....	22,462	50,550	105,807
物業管理服務收入.....	268,599	310,076	370,415
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)	(18,521)
對年內利潤的影響.....	(10,073)	(11,628)	(13,891)
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)	(37,042)
對年內利潤的影響.....	(20,145)	(23,256)	(27,782)

財務資料

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、2019年及2020年，員工成本分別為人民幣108.8百萬元、人民幣112.7百萬元及人民幣127.7百萬元，分別佔銷售成本的35.9%、30.6%及28.1%。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。於往績記錄期間，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、2019年及2020年，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186.0百萬元及人民幣224.3百萬元，分別佔同年銷售成本的48.7%、50.5%及49.1%。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。

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委聘合資格分包商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，我們於所示年度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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
年內利潤.....	22,462	50,550	105,807
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	17,604
年內利潤減少.....	(9,605)	(11,199)	(13,203)
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	35,208
年內利潤減少.....	(19,209)	(22,398)	(26,406)

財務資料

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2021年中國物業服務百強企業榜單第25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，取決於我們提升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」。

重大會計政策、會計估計及判斷

我們已確定對編製我們的綜合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。

財務資料

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於綜合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。

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。就按酬金制管理的物業管理服務的收入而言，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。

財務資料

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，並根據合約價格收取佣金。

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。

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間時須作出判斷。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。稅項虧損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。

財務資料

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。撥備矩陣根據具有類似信貸風險特徵的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。

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，主要包括持牌商業銀行及一間信託公司的理財產品。截至2018年、2019年及2020年12月31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3.5百萬元。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。董事知悉證監會於2017年5月15日發表的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」。就此而言，董事確認：(i)彼等於作出投資決定時，以謹慎、技能及勤勉行事並監督轉授職能人士；及(ii)彼等已遵照具備於履行有關公司董事職能時合理預期的知識、技能及經驗的合理勤勉人士所須執行的標準。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。董事將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。

財務資料

金融資產的公允價值計量的詳情（特別是公允價值層級、估值技術及關鍵輸入數據，包括重大不可觀察輸入數據及不可觀察輸入數據與公允價值的關係）披露於本文件附錄一會計師報告附註3，該會計師報告由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」出具。申報會計師有關本集團於往績記錄期間總體歷史財務資料之意見載於本文件附錄一第I-2頁。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。

就對按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值分析而言，獨家保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱附錄一所載會計師報告中的相關附註；及(ii)就金融資產估值的主要基準及假設與本公司進行討論。經考慮董事所做的工作，本文件附錄一所載申報會計師發佈的對本集團整體歷史財務資料的無保留意見以及上述所做的相關盡職調查，獨家保薦人並未注意到任何事宜令獨家保薦人對按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的估值分析存有疑問。

綜合全面收益表若干項目說明

下表載列於所示年度的綜合全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
收入	397,833	512,850	692,319
銷售成本	(302,714)	(367,924)	(456,562)
毛利	<u>95,119</u>	<u>144,926</u>	<u>235,757</u>
其他收入	2,319	3,470	6,432
其他收益淨額	2,258	1,826	1,917
銷售及營銷開支	(2,894)	(6,490)	(7,914)
行政開支	(55,728)	(67,768)	[編纂]
金融資產減值虧損淨額	<u>(7,425)</u>	<u>(6,016)</u>	<u>(2,656)</u>
經營利潤	<u>33,649</u>	<u>69,948</u>	<u>135,790</u>
融資收入	369	1,341	2,779
融資成本	<u>(2,298)</u>	<u>(3,399)</u>	<u>(2,248)</u>
融資(成本)／收入淨額	(1,929)	(2,058)	531
所得稅前利潤	<u>31,720</u>	<u>67,890</u>	<u>136,321</u>
所得稅開支	<u>(9,258)</u>	<u>(17,340)</u>	<u>(30,514)</u>
年內利潤	<u>22,462</u>	<u>50,550</u>	<u>105,807</u>
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司擁有人	22,361	49,396	97,190
－ 非控股權益	101	1,154	8,617

財務資料

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服務費，在此模式下我們就安排及監察多個其他服務提供商提供的服務將物業管理費的一定百分比確認為佣金收入。有關費率通常於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、2019年及2020年，物業管理服務收入分別佔我們總收入的67.5%、60.5%及53.5%。
- **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、2019年及2020年總收入的21.7%、27.2%及25.8%。
- **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、2019年及2020年總收入的10.8%、12.3%及20.7%。

財務資料

下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	268,599	67.5	310,076	60.5	370,415	53.5
非業主增值服務	86,414	21.7	139,584	27.2	178,781	25.8
社區增值服務	42,820	10.8	63,190	12.3	143,123	20.7
總計	397,833	100.0	512,850	100.0	692,319	100.0

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、2019年及2020年，物業管理服務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370.4百萬元，分別佔同年總收入的67.5%、60.5%及53.5%。物業管理服務所得收入於往績記錄期間有所增加，乃由於(i)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；及(ii)新交付在管物業的月均物業管理費增加。物業管理服務所得收入佔我們總收入百分比於往績記錄期間有所下降，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」。

財務資料

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。下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
包幹制	268,300	99.9	309,781	99.9	369,997	99.9
酬金制	299	0.1	295	0.1	418	0.1
總計	268,599	100.0	310,076	100.0	370,415	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、產業園區及市政設施等非住宅物業。下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
住宅物業.....	179,349	66.8	192,792	62.2	252,100	68.1
非住宅物業.....	89,250	33.2	117,284	37.8	118,315	31.9
總計	268,599	100.0	310,076	100.0	370,415	100.0

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。下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
浙江省	155,547	57.9	189,592	61.1	264,690	71.5
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	99,804	37.2	105,426	34.0	95,920	25.9
其他地區 ⁽¹⁾	13,248	4.9	15,058	4.9	9,805	2.6
總計	268,599	100.0	310,076	100.0	370,415	100.0

財務資料

附註：

- (1) 自其他地區的收入由2019年的人民幣15.1百萬元減少至2020年的人民幣9.8百萬元，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12月31日的1.4百萬平方米減少至截至2020年12月31日的0.5百萬平方米。

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。下表載列截至所示日期在管物業數目及建築面積以及於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收入的明細：

物業	截至12月31日或截至該日止年度															
	2018年				2019年				2020年							
	數目	建築面積		收入		數目	建築面積		收入		數目	建築面積		收入		
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
德信集團所																
開發物業 ⁽¹⁾	28	3,546	18.8	59,539	22.2	40	4,742	23.0	78,656	25.4	44	5,639	22.6	98,822	26.7	
聯合開發物業 ⁽²⁾	6	585	3.1	10,540	3.9	11	1,375	6.6	21,853	7.0	25	3,115	12.5	54,997	14.8	
獨立第三方物業開發商所開發物業 ⁽³⁾	92	14,685	78.1	198,520	73.9	93	14,535	70.4	209,567	67.6	106	16,151	64.9	216,596	58.5	
總計	126	18,816	100.0	268,599	100.0	144	20,652	100.0	310,076	100.0	175	24,905	100.0	370,415	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。
- (2) 指德信集團與獨立第三方物業開發商聯合開發的物業，其中德信集團並無持有有關物業的控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。
- (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，對我們截至2019年12月31日的在管總建築面積分別貢獻約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2019年的32.4%進一步增至2020年的41.5%，主要是由於新物業（如悅見山嘉悅府、天空之城、江南大院及北城名座，對我們截至2020年12月31日的在管總建築面積分別貢獻約232,000平方米、246,000平方米、265,000平方米及236,000平方米）於2020年交付我們管理。

財務資料

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。

下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
案場服務.....	70,734	81.8	86,993	62.3	89,571	50.1
前介服務.....	12,697	14.7	37,976	27.2	68,129	38.1
房檢房修服務.....	2,983	3.5	14,615	10.5	13,205	7.4
商業諮詢服務.....	—	—	—	—	7,876	4.4
總計.....	86,414	100.0	139,584	100.0	178,781	100.0

於往績記錄期間，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導致該等服務收入增加。

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

財務資料

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。

下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(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	49,216	34.4
物業銷售及協銷服務	–	–	9,714	15.4	50,437	35.2
社區資源增值服務	6,952	16.2	9,588	15.2	16,324	11.4
會所服務	13,392	31.3	12,555	19.9	12,373	8.6
美居服務	10,143	23.7	9,029	14.3	6,351	4.4
社區零售和家居服務	–	–	217	0.3	8,422	6.0
總計	42,820	100.0	63,190	100.0	143,123	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

下表載列於所示年度按客戶類型劃分的智能社區解決方案的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	%	收入	%	收入	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
德信集團及其合營企業及 聯營公司及其他由 胡先生控制的實體...	4,513	36.6	14,769	66.9	42,107	85.6
獨立第三方.....	7,820	63.4	7,318	33.1	7,109	14.4
總計.....	<u>12,333</u>	<u>100.0</u>	<u>22,087</u>	<u>100.0</u>	<u>49,216</u>	<u>100.0</u>

德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體自智能社區解決方案產生的收入佔智能社區解決方案總收入百分比由2018年的36.6%增至2019年的66.9%，並進一步增至2020年的85.6%，主要由於德信集團單獨或聯合開發的物業數目增加，導致向德信集團及其合營企業及聯營公司銷售人臉識別程序硬件及整合數據分析與處理能力的綜合智能社區解決方案產生的銷售額增加。於往績記錄期間，向德信集團及其合營企業及聯營公司及其他由胡先生控制的實體銷售硬件及設備的費用範圍通常與獨立第三方的費用範圍具有可比性。向獨立第三方銷售若干硬件及設備的費用相對較高，主要由於向獨立第三方出售的若干硬件及設備乃根據具體要求為其物業定制，其中涉及的開發安裝及維護費用相對較高，且該等產品收取的費用更高。於往績記錄期間，概無綜合智能社區解決方案向獨立第三方出售。於往績記錄期間，獨立第三方智能社區解決方案產生的收入保持相對穩定。

財務資料

下表載列於所示年度按業務模式劃分的物業銷售及協銷服務收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
停車位銷售服務 ⁽¹⁾	—	—	9,714	22.8	28,873	14.0
協銷服務 ⁽²⁾	—	—	—	—	21,564	63.2
停車位.....	—	—	—	—	6,054	47.7
服務式公寓.....	—	—	—	—	15,510	69.3
總計	—	—	9,714	22.8	50,437	35.0

附註：

- (1) 指停車位銷售服務，即我們向物業開發商購買停車位用於再次出售。
- (2) 指協銷服務，即我們協助物業開發商出售停車位及服務式公寓，以換取銷售所得款項的固定金額或比例作為我們的佣金。

德信集團過往並無委聘其他物業代理銷售未售停車位。德信集團通常會在售出並交付項目的絕大部分物業後關閉案場，同時可能仍有部分停車位尚未售出。儘管如此，業主通常於首次交付後一段時間內入住新居，並且於入住後購買停車位，於2019年，作為物業管理服務提供商，我們可利用我們的社區資源及與業主的關係，發現該服務需求，並發現多元化社區增值服務的機會。

於2019年，我們最初採用先買後轉售模式提供停車位銷售服務，乃主要由於我們致力於多元化社區增值服務及培訓我們的銷售及營銷團隊。按先買後轉售模式，我們首先從物業開發商處購買剩餘未售出的停車位，我們的銷售及營銷團隊向業主及在管物業內的住戶推銷並出售該等停車位。我們通常與業主及住戶訂立購買協議，並根據購買協議條款收取款項。於往績記錄期間，因採用先買後轉售模式提供停車位銷售服務，我們支付的增值稅總金額為人民幣1.6百萬元。於2020年第四季度，我們決定採用輕資產模式，在這種模式下，購買停車位不涉及大量前期成本，以便我們能夠更好地利用現金及財務資源。按酬金制模式，我們協助物業開發商銷售未售出的停車位或服務式公寓，我們根據售出的停車位或服務式公寓按合約價格的固定金額或比例計算並收取佣金。

財務資料

於2019年及2020年，按先買後轉售模式，我們出售停車場所得收入分別為人民幣9.7百萬元及人民幣28.9百萬元。該模式下的所有已售停車場乃從德信集團及其合營企業及聯營公司購入。停車位銷售服務毛利率由2019年的22.8%下降至2020年的14.0%，乃主要由於我們決定採用輕資產模式，因此，銷售價格降低，進而加快銷售停車位。於2020年，按酬金制模式，協銷服務所產生的收入為人民幣21.6百萬元。該模式下所有已售停車位及服務式公寓都源於由德信集團單獨或聯合開發的項目。於2020年，按酬金制模式，協銷服務產生的毛利率較先買後轉售模式下的停車位銷售服務高，乃主要由於我們不再以酬金制模式確認購買停車位的成本，成本則會下降，且相較於先買後轉售模式下的成本，該毛利率將會增加。

按先買後轉售模式，德信集團向我們出售未售的停車位，而非直接向終端客戶銷售，主要是由於(i)德信集團通常會在售出並交付項目的大部分物業後關閉案場，同時可能仍有部分停車位尚未售出；(ii)業主通常於首次交付後一段時間內入住新居，並且通常於入住後購買停車位；及(iii)作為物業管理服務提供商，我們可利用我們與德信集團及業主的關係及對彼等的了解，因此，於提供此類服務方面處於有利位置。我們在認定這一商機並評估其盈利性後於2019年下半年開始提供停車位銷售服務，以期多元化我們的社區增值服務並增強我們與物業開發商及業主的關係。我們於2020年第四季度升級我們的服務模式，乃主要由於我們決定採用無須使用大量預付資金購買停車位的輕資產模式並更好地利用我們的現金及財務資源。

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。下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
員工成本.....	108,774	35.9	112,671	30.6	127,725	28.1
秩序維護、清潔及綠化成本.....	147,339	48.7	185,968	50.5	224,348	49.1
公用事業及維護成本.....	16,259	5.4	24,525	6.7	31,281	6.9
所用原材料及耗材.....	16,896	5.6	22,632	6.2	25,314	5.5
停車位銷售成本.....	–	–	7,071	1.9	24,832	5.4
其他 ⁽¹⁾	13,446	4.4	15,057	4.1	23,062	5.0
總計.....	302,714	100.0	367,924	100.0	456,562	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

下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	215,370	71.1	239,046	65.0	272,879	59.8
非業主增值服務	56,851	18.8	84,595	23.0	103,754	22.7
社區增值服務	30,493	10.1	44,283	12.0	79,929	17.5
總計	302,714	100.0	367,924	100.0	456,562	100.0

下表載列於所示年度按可變成本及固定成本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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
可變成本	301,601	99.6	366,892	99.7	454,725	99.6
固定成本	1,113	0.4	1,032	0.3	1,837	0.4
總計	302,714	100.0	367,924	100.0	456,562	100.0

我們幾乎所有的銷售成本均屬可變成本，包括員工成本、秩序維護、清潔及綠化成本、公用事業及維護成本、銷售停車位及所用原材料及耗材成本。可變成本隨著我們業務的增長而增長，佔往績記錄期間銷售成本的99.6%以上。因此，我們的毛利率在很大程度上取決於我們有效控制可變成本的能力。固定成本為折舊及攤銷，我們預計不會對我們的毛利率造成重大影響。

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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業管理服務	53,229	19.8	71,030	22.9	97,536	26.3
非業主增值服務	29,563	34.2	54,989	39.4	75,027	42.0
社區增值服務	12,327	28.8	18,907	29.9	63,194	44.2
總計	95,119	23.9	144,926	28.3	235,757	34.1

我們的整體毛利率於往績記錄期間有所增長，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。我們的整體毛利率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。2019年至2020年我們的毛利率增加，亦由於為支持企業克服2020年COVID-19疫情造成的經濟困難，人力資源和社會保障部及其地方分支機構發佈社保減免政策，豁免社會保險，豁免金額約為人民幣4.7百萬元。

財務資料

下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(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	27,347	27.7
聯合開發物業 ⁽²⁾	2,055	19.5	4,896	22.4	15,515	28.2
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	54,674	25.2
總計	53,229	19.8	71,030	22.9	97,536	26.3

附註：

- (1) 指由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，德信集團於該等物業中持有控股權益。
- (2) 指由德信集團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並未持有控股權益，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。
- (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2019年的23.2%增加至2020年的27.7%，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。聯合開發物業的物業管理服務的毛利率從2018年的19.5%增至2019年的22.4%，並進一步增至2020年的28.2%，乃主要由於由德信集團聯合開發的商業綜合體及寫字樓的數量不斷增加。

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%，並進一步增加至2020年的25.2%。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相對較低（誠如下表所示）。對於由獨立第三方物業開發商開發的若干住宅物業，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。該等委聘通常包括以相對較低的物業管理費管理舊物業，而由德信集團開發的物業或聯合開發的物業通常有更多較新的物業，其物業管理費相對較高。該等物業的業主在對服務質量不滿意時會更換以前的物業管理服務提供商，並支付與先前服務提供商所收取費率相當的費用，並且我們僅能於向業主提供滿意服務後在重續相關協議時根據若干程序來提高物業管理費。對於獨立第三方物業開發商開發的若干非住宅物業，尤其是市政設施、學校及醫院，由於業主或經營者在授出相關物業管理合約時考慮的重要因素是定價，故其物業管理費通常較低。此外，該等非住宅物業類型通常由獨立第三方開發。因此，該等由獨立第三方開發商開發的非住宅物業的定價水平通常較低。

下表載列於所示年度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		
	2018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	2.2
聯合開發物業 ⁽²⁾	2.5	2.3	2.4
由德信集團開發的物業及聯合開發的物業之 整體月均物業管理費	2.1	2.2	2.3
獨立第三方物業開發商 所開發的物業 ⁽³⁾	1.8	2.0	2.1
整體月均物業管理費	1.8	2.1	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，及由胡先生控制的其他實體所開發的物業。
- (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、產業園區及市政設施。下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
住宅物業.....	37,307	20.8	45,814	23.8	67,135	26.6
非住宅物業.....	15,922	17.8	25,216	21.5	30,401	25.7
總計	53,229	19.8	71,030	22.9	97,536	26.3

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%，並進一步增至2020年的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%，並進一步增至2020年的25.7%，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

下表載列於所示年度按非業主增值服務類型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	
	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %	毛利 金額	毛利率 %
	(人民幣千元，百分比除外)					
案場服務.....	23,156	32.7	30,213	34.7	31,903	35.6
前介服務.....	5,141	40.5	18,347	48.3	33,071	48.5
房檢房修服務.....	1,266	42.4	6,429	44.0	5,930	44.9
商業諮詢服務.....	—	—	—	—	4,123	52.3
總計	29,563	34.2	54,989	39.4	75,027	42.0

於往績記錄期間，非業主增值服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於(i)於往績記錄期間，案場服務的毛利及毛利率增加；(ii)於往績記錄期間，前介服務的毛利及毛利率增加；及(iii)從2018年至2019年房檢房修服務的毛利及毛利率增加。

- 案場服務毛利率相對較高，乃主要由於為獲得良好的銷售成績，業主通常要求優質服務，接待訪客至案場並展示其樣板間，我們通常對該等優質服務收取相對較高的費用。於往績記錄期間，案場服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於(i)我們管理的案場數量增加，從而實現規模經濟；及(ii)我們的員工提供該等服務方面經驗更豐富且更高效，營運效率提高。
- 前介服務的毛利率相對較高，乃主要由於(i)相較於案場服務等服務，前介服務屬低勞務型；及(ii)我們從物業管理業務線分配經驗豐富的駐場物業經理以提供前介服務，彼等深入了解業主及住戶的需求。該安排減少了

財務資料

提供前介服務產生的員工成本。與上述討論的案場服務相似，於往績記錄期間，前介服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於規模經濟及營運效率提高，這與我們提供該等服務的項目數量增加相一致。

- 房檢房修服務的毛利率相對較高，乃主要由於為利用員工的專業技能，該等員工負責我們物業管理服務下的維修及維護服務，我們委派若干有關員工在有需要時提供房檢房修服務，這也降低了提供該等服務所產生的員工成本。與上述討論的案場服務及前介服務相似，於往績記錄期間房檢房修服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於規模經濟及營運效率提高，這與我們提供該等服務的項目數量增加相一致。
- 於2020年，商業諮詢服務的毛利率相對較高，乃主要由於商業諮詢服務（包括市場研究及分析、租戶招攬服務及開業籌備服務）相較於案場服務等服務，屬於低勞務型。

下表載列於所示年度按社區增值服務類型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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
智能社區解決方案	3,890	31.5	7,960	36.0	33,374	67.8
物業銷售及協銷服務	–	–	2,212	22.8	17,664	35.0
社區資源增值服務	1,875	27.0	2,600	27.1	5,500	33.7
會所服務	4,027	30.1	3,943	31.4	3,986	32.2
美居服務	2,535	25.0	2,170	24.0	1,692	26.6
社區零售和家居服務	–	–	22	10.1	978	11.6
總計	12,327	28.8	18,907	29.9	63,194	44.2

財務資料

於往績記錄期間，社區增值服務的毛利及毛利率增加，乃主要由於(i)於往績記錄期間，智能社區解決方案的毛利及毛利率增加；及(ii)由2019年至2020年物業銷售及協銷服務的毛利及毛利率增加。

- 於2018年至2019年，智能社區解決方案的毛利率相對較高，乃主要由於人臉識別程序於行業中有知名度，因而客戶購買意願增加，進而提高利潤率。從事開發智能社區解決方案的附屬公司悉爾科技於2016年被評為「G20杭州名片·獨角獸企業」、於2018年被評為國家高新技術企業及於2019年被評為杭州市企業高新技術研發中心。有關更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－可提升客戶滿意度、提高管理效率的智能社區解決方案」。我們的智能社區解決方案亦獲得多個獎項，包括但不僅限於上海安全防範報警協會所頒發的2016年度安防產品行業科技品牌獎及於2017年所獲得的機器人創新挑戰賽西北賽區金獎。此外，截至最後實際可行日期，我們持有18項專利、16個軟件著作權及兩個與智能社區解決方案有關的作品。我們的良好聲譽為我們贏得了眾多知名客戶，例如中國房地產百強的聯屬公司及國有企業在當地的分公司。於2020年，智能社區解決方案的毛利率大幅提高，乃由於我們升級了智能社區解決方案，從銷售配備人臉識別程序的硬件及設備升級至銷售綜合智能社區解決方案等軟件及程序（其整合了數據分析與處理能力）。我們智能社區解決方案不同的功能顯著提升客戶的物業管理能力及營運效率，包括：
 - 就安全控制而言，於多個入口終端安裝的人臉識別及車牌識別程序能(i)區分訪客的身份並相應授予訪問權限；及(ii)於該程序通過人臉識別僅確定出年輕人及老年人離開物業時實時提醒物業經理；
 - 就租戶管理方面，智能社區解決方案能收集有關客流量的資料並追蹤消費者檔案資料，以幫助租戶識別其目標消費者。業主亦可在租戶招攬過程中利用該資料調整租戶組合；及

財務資料

- 就節能方面，樓宇管理系統通過實時監控能耗水平，並根據需求、客流量、時間及天氣調整使用，能提高在管物業的成本效益；及
- 就停車場管理方面，智能停車系統可通過以下方式提高運營效率：(i) 指導車輛使用信號燈（一種允許物業管理人集中管理所有可用停車位的功能）至空車位；及(ii) 透過於大型停車場追蹤車輛協助車主輕易尋找車輛。

綜合智能社區解決方案的毛利率較高，主要由於(i)客戶願意支付較高費用，原因是所出售的軟件及程序可大幅提升其物業管理服務的管理能力及營運效率；及(ii)軟件及程序的成本較硬件及設備低，例如整合數據分析與處理能力的綜合智能社區解決方案。本公司於開發軟件及程序前產生大部分研發成本。因此，研發成本於收益確認時並無於成本中確認。憑藉本集團於物業管理服務方面的豐富經驗，一旦為住宅及非住宅物業開發特定軟件及程序，與銷售軟件及程序相關的成本通常較低，主要指與安裝、定制及維護相關的雜項成本，從而增加銷售軟件及程序的毛利率。此外，與硬件採購成本相對較高的硬件及設備銷售不同，軟件及程序銷售涉及的原材料採購成本較低。根據中指院的資料，智能社區解決方案的毛利率與行業水平一致。

- 於2020年，物業銷售及協銷服務的毛利率相對較高，乃由於我們將買賣服務模式升級為酬金制服務模式，後者極大降低了我們提供該等服務的成本。更多資料請參閱「一 綜合全面收益表若干項目說明 — 收入 — 社區增值服務的收入」。

財務資料

其他收入

我們的其他收入包括(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，此乃由于對我們的服務額外扣減增值稅進項稅額而產生。下表載列於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
政府補助.....	2,319	100.0	2,290	66.0	5,708	88.7
可抵扣增值稅.....	—	—	1,180	34.0	724	11.3
總計	2,319	100.0	3,470	100.0	6,432	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「—綜合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、2019年及2020年，我們的其他收益淨額分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.9百萬元。

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。下表載列於所示年度我們銷售及營銷開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
僱員福利開支	1,627	56.2	2,569	39.6	5,100	64.4
差旅及招待開支	242	8.4	563	8.7	781	9.9
辦公開支	356	12.3	409	6.3	1,056	13.3
諮詢費	–	–	1,981	30.5	–	–
其他 ⁽¹⁾	669	23.1	968	14.9	977	12.4
總計	2,894	100.0	6,490	100.0	7,914	100.0

附註：

(1) 包括廣告開支及其他雜項開支。

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)上市開支；及(vi)其他。下表載列所示年度行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
僱員福利開支	33,992	61.0	48,678	71.8	62,884	64.3
差旅及招待開支	2,991	5.4	2,745	4.1	3,175	3.2
辦公開支	5,700	10.2	5,164	7.6	5,821	6.0
折舊及攤銷費	5,314	9.5	5,617	8.3	6,173	6.3
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他 ⁽¹⁾	7,731	13.9	5,564	8.2	7,408	7.6
總計	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0

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。

財務資料

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2019年的人民幣6.0百萬元減至2020年的人民幣2.7百萬元，乃主要由於我們加強了貿易應收款項的收款工作。

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。下表載列於所示年度我們融資收入及成本的明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
融資收入			
銀行存款利息收入	369	451	1,191
關聯方利息收入	—	890	1,588
	<u>369</u>	<u>1,341</u>	<u>2,779</u>
融資成本			
借款利息開支	(1,785)	(2,992)	(1,930)
租賃負債利息開支	(513)	(407)	(318)
	<u>(2,298)</u>	<u>(3,399)</u>	<u>(2,248)</u>
融資(成本)/收入淨額	<u>(1,929)</u>	<u>(2,058)</u>	<u>531</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年及2020年，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

經營業績期間比較

2019年與2020年比較

收入

我們的收入從2019年的人民幣512.9百萬元增長35.0%至2020年的人民幣692.3百萬元。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，其次是因為非業主增值服務收入增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務收入由2019年的人民幣310.1百萬元增長19.5%至2020年的人民幣370.4百萬元，乃主要由於(i)我們在管總建築面積從截至2019年12月31日的20.7百萬平方米增至截至2020年12月31日的24.9百萬平方米，此乃主要由於(i)業務擴張；(ii)我們新交付在管物業的月均物業管理費增加；及(iii)我們持續努力提高運營效率。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務收入由2019年的人民幣139.6百萬元增長28.1%至2020年的人民幣178.8百萬元，乃主要由於我們向其提供前介服務的物業數目由2019年的29項增至2020年的53項。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務收入由2019年的人民幣63.2百萬元大幅增長至2020年的人民幣143.1百萬元，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、流量控制、停車場管理、進度控制、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所得收入大幅增加，主要因我們停車位銷售服務收入由2019年的人民幣9.7百萬元增至2020年的人民幣28.9百萬元，且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。

銷售成本

我們的銷售成本從2019年的人民幣367.9百萬元增加24.1%至2020年的人民幣456.6百萬元，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、秩序維護、清潔及綠化成本及公用事業及維護成本；(ii)我們於相關年度出售的停車位數目增加，導致停車位銷售成本大幅增加；及(iii)我們增加組織社區活動的成本以增強業主與我們的關係。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣144.9百萬元大幅增至2020年的人民幣235.8百萬元。我們的毛利率由2019年的28.3%增至2020年的34.1%。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；(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；及(iii)為支持企業克服COVID-19疫情造成的經濟困難，人力資源和社會保障部及其地方分支機構發佈社保減免政策，豁免社會保險。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率由2019年的22.9%增至2020年的26.3%，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2019年的39.4%增至2020年的42.0%，主要由於毛利率相對較高的前介服務收入增加。前介服務的毛利率相對較高，乃主要由於為協助物業開發商設計及開發滿足業主及住戶不斷發展的需求的物業，我們從物業管理業務線分配若干人員提供該等服務，原因是我們相信該等人員作為駐場物業經理深入了解業主及住戶的需求。該安排減少了提供前介服務產生的員工成本。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由2019年的29.9%增加至2020年的44.2%，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。於2020年智能社區解決方案的毛利率相對較高，乃由於我們升級了智能社區解決方案，從銷售有人臉識別程序的硬件升級為銷售整合數據分析與處理能力的綜合智能社區解決方案，我們對後者可收取較高的費用。於2020年，物業銷售及協銷服務的毛利率相對較高，乃主要由於我們將買賣服務模式升級為酬金制服務模式，後者極大降低了我們提供該等服務的成本。更多資料請參閱「一 綜合全面收益表若干項目說明 — 收入 — 社區增值服務的收入」。

財務資料

其他收入

其他收入由2019年的人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣6.4百萬元，主要由於獲授的政府補助增加。

其他收益淨額

於2019年及2020年，其他收益淨額分別為人民幣1.8百萬元及人民幣1.9百萬元，主要由於非經營性開支減少，部分被2020年以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益減少抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2019年的人民幣6.5百萬元增至2020年的人民幣7.9百萬元，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於2020年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2019年的人民幣67.8百萬元增至2020年的人民幣97.7百萬元，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2020年就建議[編纂]確認[編纂]開支人民幣[編纂]元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣6.0百萬元減至2020年的人民幣2.7百萬元，主要由於我們加強了收款工作，以及截至2020年12月31日的貿易應收款項結餘較2019年12月31日大幅減少所致。

融資收入及融資成本

融資收入由2019年的人民幣1.3百萬元增至2020年的人民幣2.8百萬元，主要由於向關聯方所作墊款的利息收入增加。

融資成本由2019年的人民幣3.4百萬元減至2020年的人民幣2.2百萬元，主要由於借款利息開支因借款總額由截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元減少至截至2020年12月31日的零而減少。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的所得稅前利潤由2019年的人民幣67.9百萬元大幅增至2020年的人民幣136.3百萬元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由2019年的人民幣17.3百萬元增至2020年的人民幣30.5百萬元，乃主要由於應課稅收入增加，與業務擴張相符。

年內利潤

由於上文所述，我們的期內利潤由2019年的人民幣50.6百萬元大幅增至2020年的人民幣105.8百萬元。

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。

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。

財務資料

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。案場服務的毛利率相對較高，乃主要由於為獲得良好的銷售成績，物業開發商通常要求高質量服務，接待訪客至案場並展示其樣板間，我們通常對該等優質服務收取較高的費用。前介服務的毛利率相對較高，乃主要由於為協助物業開發商設計及開發滿足業主及住戶發展需要的物業，我們從物業管理業務線分配若干人員提供該等服務，由於我們相信該等人員作為駐場物業經理深入了解業主及住戶的需求。該安排減少了提供前介服務產生的員工成本。房檢房修服務的毛利率相對較高，乃主要由於為利用員工的專業技能，該等員工負責我們物業管理服務下的維修服務，我們委派該等員工在有需要時提供房檢房修服務，這也降低了提供該等服務所產生的員工成本。
- **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%，主要是由於利潤率較高的智能社區解決方案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。我們於2017年3月訂立股權轉讓協議以收購一間位於湖州的物業管理公司，該公司專門向市政設施提供物業管理服務，以進一步多元化我們在管物業組合。股權轉讓協議規定我們以人民幣10.9百萬元的代價自擁有90%股權的控股股東收購該公司60%的股權。付款將於六個月內分三次結清。交易完成後，我們將與該控股股東聯合經營該目標公司。由於我們無法與控股股東就未來發展戰略達成協議，我們最後終止了收購意向。因此，於2017年3月支付首期款項約人民幣4.4百萬元後，我們決定於2017年下半年終止該股權轉讓協議。該股權轉讓協議規定違約方應向守約方賠償人民幣1.0百萬元。該控股股東隨後於2017年9月就我們違反股權轉讓協議在杭州市拱墅區人民法院提起訴訟。於2019年6月，法院安排控股股東與我們進行民事調解，於調解期間，控股股東同意退還我們首期付款人民幣4.4百萬元，我們則同意向目標公司的控股股東支付人民幣1.8百萬元作為違約賠償金。

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)諮詢費增加，此乃由於我們於2019年委聘浙江省的一家第三方業務諮詢公司就業務擴張戰略提供諮詢服務，因為我們擬進一步擴展我們的物業組合。諮詢公司為物業管理服務提供商的間接附屬公司，該提供商於管理產業園區方面具有豐富的經驗。我們委聘該諮詢公司獲取專業技能以更高效地管理產業園區。我們於2019年5月與該諮詢公司訂立諮詢服務協議。根據該協議，(a)服務期限自2019年5月至2019年8月，為期四個月；(b)服務費約人民幣2.0百萬元；及(c)諮詢服務範圍主要包括為特定目標項目制定業務發展計劃及磋商戰略。例如，該諮詢公司應建議我們(i)規範產業園區的管理程序，以提高效率及降

財務資料

低成本；及(ii)設計管理計劃，以提高我們在管理產業園區方面的專業技能。就我們所深知，諮詢公司及其附屬公司、控股股東、董事及高級管理層及彼等聯繫人過往或現在與我們及我們的附屬公司、控股股東、董事及高級管理層及各自的聯繫人並無任何關係。

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目增加，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。

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。

財務資料

綜合資產負債表若干項目說明

下表載列截至所示日期的綜合資產負債概要：

	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	14,132	14,120	13,327
無形資產	1,385	1,151	2,015
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	7,442
於一間聯營公司的投資	–	–	1,470
非流動資產總值	72,792	60,285	24,254
流動資產			
存貨	5,960	21,117	7,647
貿易及其他應收款項以及預付款項	148,691	221,817	180,048
按公允價值計量且其變動計入			
損益的金融資產	7,890	36,631	3,540
受限制現金	227	152	242
現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212
流動資產總值	243,140	384,475	420,689
資產總值	315,932	444,760	444,943
負債			
非流動負債			
借款	5,000	5,000	–
租賃負債	6,054	4,858	2,626
非流動負債總額	11,054	9,858	2,626
流動負債			
借款	19,500	21,500	–
租賃負債	2,819	2,382	2,925
貿易及其他應付款項	109,923	164,232	207,269
合約負債	60,965	78,617	111,845
即期所得稅負債	9,496	19,115	31,850
流動負債總額	202,703	285,846	353,889
負債總額	213,757	295,704	356,515
權益			
本公司擁有人應佔權益			
儲備	86,301	93,465	(167)
保留收益	12,314	57,349	76,037
本公司擁有人應佔權益總額	98,615	150,814	75,870
非控股權益	3,560	(1,758)	12,558
權益總額	102,175	149,056	88,428
權益及負債總額	315,932	444,760	444,943

財務資料

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維持相對穩定。

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。無形資產截至2019年12月31日為人民幣1.2百萬元，而截至2018年12月31日則為人民幣1.4百萬元，維持相對穩定。截至2020年12月31日，無形資產增至人民幣2.0百萬元，乃主要由於信息技術系統增加。

投資物業

投資物業指我們於2019年及2020年分別在上海收購的三項及一項物業。我們自一名購買我們物業管理服務的客戶（其為獨立第三方及國有大型知名物業開發商）收購該等物業，因為我們認為購買該等物業是一個良好的投資機會，我們可能通過持有該等物業實現資本增值。我們於2020年9月將該等物業出售予獨立第三方（為房產代理），因為我們決定實施輕資產業務模式並提升我們的流動資金。買方為往績記錄期間購買我們社區增值服務的客戶之一，其最終控股股東賴海萍女士為德清虹祥企業管理合夥企業（有限合夥）的有限合夥人，而該公司為我們附屬公司悉爾科技的股東。售價乃經公平磋商釐定並與類似位置物業的售價相若。於2019年及於2020年完成出售後，投資物業並無發生公允價值變動。我們並沒有從出售投資物業中確認任何盈虧。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12月31日的零，乃主要由於我們於2020年出售了該等物業。

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主要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自持牌商業銀行及信託公司購買低風險投資。

財務資料

下表載列截至所示日期我們按發行實體劃分的理財產品結餘明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
商業銀行.....	7,890	5,920	3,540
一家信託公司.....	30,705	30,711	-
總計	38,595	36,631	3,540

我們自持牌商業銀行購買的理財產品為該等銀行發佈的標準且相對短期的理財產品，而該等理財產品並非保本型，該等理財產品的期限介乎45天至270天，估計年化回報率介於約1.0%至4.0%。我們自信託公司購買的理財產品的期限為兩年，估計年化回報率為9.4%。設立該信託融資產品乃為由胡先生控制的購買或租賃服務式公寓的實體募集基金。據本公司所深知，截至2019年12月31日，我們自信託公司購買的理財產品人民幣30.7百萬元僅佔於2020年3月該信託融資產品總值的9.5%，除了自該信託公司購買的理財產品，我們的[編纂]前投資者、董事及彼等的最終受益所有人亦沒有以任何方式購入我們的理財產品，亦與該產品及此類產品的投資沒有關係。根據我們於往績記錄期間購買的理財產品，我們無官方信貸風險評級。然而，儘管我們自持牌商業銀行購買的理財產品並非保本型，我們認為信貸風險較低，因為(i)我們自聲譽良好的自持牌商業銀行購買該等理財產品；(ii)我們選擇購買的產品通常為短期或可靈活贖回的低風險金融產品；(iii)我們於往績記錄期間並未自所購買的理財產品產生任何虧損。我們認為自信託公司購買的理財產品的信貸風險也較低，儘管該等產品並非保本型，主要是因為(i)信託融資安排乃由聲譽良好的自持牌信託公司設立；及(ii)我們於2020年3月出售該等理財產品且並無任何虧損。截至2018年、2019年及2020年12月31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3.5百萬元，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。於2020年，我們將人民幣30.7百萬元的理財產品(按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)出售予胡先生控制的實體，以增加流動資金及拓展多條服務線。有關公允價值估計的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載之會計師報告附註3.3。

財務資料

為管理我們的手頭現金，我們購買及贖回理財產品，我們可以根據需要從中隨時獲取現金，並產生較銀行存款固定利率回報更高的短期投資回報，因我們認為此等產品流動性較高且承受的風險水平相對較低。我們僅在擁有過多閒置現金及有關投資不會影響我們於正常營業過程中的現金需求時投資該等產品。我們於往績記錄期間投資的理財產品的相關金融資產主要包括(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債券及其他投資級債務工具；及(ii)各種類型的資產管理計劃，或以上任意幾項組合，通常為中國國內知名銀行及其他金融機構發行的低風險理財產品。

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。我們可能於[編纂]後在有限的情況下繼續採取審慎的方式對理財產品進行選擇性投資，遵循我們的投資標準，包括(其中包括)(i)理財產品應當是流動性高且風險水平相對較低；(ii)我們僅於該投資不會影響我們的現金需求時投資該等產品；及(iii)預期年化回報應高於銀行存款固定利率回報。我們擬於[編纂]後在可預見未來內不向與胡先生及其聯營公司有關的理財產品進行投資。

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、飲料和其他物料；(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。該等停車位於綜合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12月31日的人民幣7.6百萬元，原因是(i)截至2020年9月30日我們出售所

財務資料

有停車位，導致持有的停車位減少；(ii)會所服務的餐飲及其他物料以及智能社區解決方案的原材料、在制品及成品的減少。我們決定採用輕資產模式，協助物業開發商推銷其物業，並按合約價格的固定金額或比例收取佣金。我們於2020年第三季度開始提供有關服務。截至最後實際可行日期，在截至2020年12月31日的人民幣7.6百萬元的存貨中，人民幣3.4百萬元（約佔截至2020年12月31日存貨的44.9%）已使用或出售。

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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項			
關聯方.....	22,517	56,774	26,162
第三方.....	111,410	144,212	119,923
	<u>133,927</u>	<u>200,986</u>	<u>146,085</u>
減：貿易應收款項減值撥備.....	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	<u>123,141</u>	<u>186,044</u>	<u>129,481</u>

於計提減值撥備前，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，與我們的業務擴張一致。我們的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣201.0百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣146.1百萬元，乃主要由於我們加強物業管理服務、案場服務及前介服務貿易應收款項的追收工作。於計提減值撥備前，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、2019年及2020年12月31日貿易應收款項總額的83.2%、71.8%及82.1%，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。

財務資料

截至最後實際可行日期，人民幣89.7百萬元（約佔截至2020年12月31日貿易應收款項總額的61.4%）已結清，其中人民幣25.0百萬元（約佔截至2020年12月31日應收關聯方貿易應收款項的95.4%）及人民幣64.7百萬元（約佔截至2020年12月31日應收第三方貿易應收款項的54.0%）已結清。應收第三方貿易應收款項隨後結算相對較低，此乃主要由於業主傾向於在下半年或接近下半年一次或分多次支付物業管理費，而鑒於此支付模式，我們通常於一年的最後一個季度加大收款力度。根據中指院的資料，此舉亦符合商業慣例。

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	86	110	83
關聯方貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	76	108	70
第三方貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	88	111	89

附註：

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

貿易應收款項週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週轉天數由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。貿易應收款項週轉天數由2019年的110天減少至2020年的83天，乃由於我們加強了收款工作，從而減少了案場服務及前介服務所產生的貿易應收款項。

我們的關聯方貿易應收款項週轉天數由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。貿易應收款項週轉天數由2019年的108天減少至2020年的70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，該解決方案利用數據分析與處理能力集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、進度控制、節省能耗及消防等功能；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。

財務資料

我們的第三方貿易應收款項週轉天數由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。第三方貿易應收款項週轉天數由2019年的111天減至2020年的89天，主要是由於我們加大了收款力度，從而減少了我們的貿易應收款項，並為我們多項在管物業制定預付款政策。

截至2019年12月31日，應收客戶（包括我們近幾年與之建立業務關係的獨立第三方物業開發商的附屬公司）的貿易應收款項約佔我們貿易應收款項總額的15.8%。於2018年、2019年及2020年，我們對該等客戶的收款期（基於貿易應收款項週轉天數計算）分別為280天、489天及255天，長於相應年度授予第三方的平均貿易應收款項週轉天數。我們授予較長的收款期乃主要由於該客戶是一家信譽良好的大型國有物業開發商，我們有意與之建立可持續的合作關係。我們一般向該客戶授予信貸期介乎30天至180天。然而，實際收款期更長，主要由於我們有意與該客戶維持穩定的合作關係。於2018年、2019年及2020年，我們來自該客戶及其附屬公司的收入分別為人民幣18.5百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣26.1百萬元，分別佔相應年度我們總收入的4.7%、4.1%及3.8%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們來自該客戶及其附屬公司的貿易應收款項分別為人民幣30.4百萬元、人民幣31.8百萬元及人民幣10.7百萬元。

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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
0至180天	64,376	116,208	90,180
181至365天	39,783	32,302	11,035
一至兩年	21,235	37,813	19,255
兩至三年	5,106	9,480	18,910
超過三年	3,427	5,183	6,705
總計	133,927	200,986	146,085

財務資料

下表載列截至所示日期我們的關聯方貿易應收款項基於確認日的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
0至180天	17,913	50,109	21,402
181至365天	3,665	2,374	2,381
一至兩年	475	3,995	1,895
兩至三年	428	269	361
超過三年	36	27	123
總計	22,517	56,774	26,162

下表載列截至所示日期我們的第三方貿易應收款項基於確認日的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
0至180天	46,463	66,099	68,778
181至365天	36,118	29,928	8,654
一至兩年	20,760	33,818	17,360
兩至三年	4,678	9,211	18,549
超過三年	3,391	5,156	6,582
總計	111,410	144,212	119,923

截至最後實際可行日期，約人民幣65.0百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡少於一年的貿易應收款項的64.2%）隨後已結清；約人民幣8.3百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡介於一至兩年的貿易應收款項的43.0%）隨後已結清；約人民幣14.0百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡介於兩至三年的貿易應收款項的74.1%）隨後已結清；及約人民幣2.3百萬元（佔截至2020年12月31日賬齡超過三年的貿易應收款項的34.3%）隨後已結清。

財務資料

下表載列截至所示日期按業務線劃分的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
物業管理服務	101,492	134,395	107,116
非業主增值服務	23,488	55,550	23,612
社區增值服務	8,947	11,041	15,357
總計	133,927	200,986	146,085
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	186,044	129,481

下表載列截至所示日期我們按逾期日期劃分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)		
未逾期	18,444	60,109	23,786
逾期：			
1至180天	56,637	63,728	67,291
181至365天	33,817	26,256	11,761
一至兩年	17,009	37,677	18,164
兩至三年	4,604	8,454	18,559
超過三年	3,416	4,762	6,524
總計	133,927	200,986	146,085
減：貿易應收款項減值撥備	(10,786)	(14,942)	(16,604)
	123,141	186,044	129,481

我們定期評估貿易應收款項的可收回性且必要時作出減值撥備。請參閱上表貿易款項的減值撥備及載列於本文件附錄一會計師報告附註2.11及以下對有關減值的會計政策的討論。我們的貿易應收款項主要包括應收業主及住戶（為獨立第三方）的物業管理費，而我們已採取一系列措施以收取物業管理費，以及時做好物業管理費的付款工作，包括實時監控收款進度及定期與業主及住戶溝通。對於物業管理費逾期超過三個月以上的客戶，我們或會親自探訪業主或住戶並發出通知提醒彼等尚未支付的物業管

財務資料

理費。此外，我們亦或會尋求法律行動作為我們最後的方式向業主及住戶收取逾期較長的物業管理費。我們還將收款率設為每月績效指標並密切監控收款情況，定期進行評估並分析，以及跟進貿易應收款項未結算金額的收回情況。此外，對於應收關聯方的貿易應收款項，我們亦指派負責人員跟進貿易應收款項的收款進度，並定期根據收款率評估僱員表現。倘貿易應收款項的可收回性低於預期，我們或會就該等貿易應收款項計提減值撥備。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，因而產生貿易應收款項減值虧損」。

我們採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方式為預期信貸虧損計提撥備，該方式對所有貿易應收款項及應收票據採用存續期預期虧損撥備並要求預期存續期虧損於初始確認應收款項時確認。為計量預期信貸虧損，我們主要計及客戶過往付款記錄及貿易應收款項已根據共同的信貸風險特點及逾期天數進行歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.11。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們就貿易應收款項總額分別計提撥備人民幣10.8百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣16.6百萬元。請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.1及附註21。我們採納各種措施以加快收回貿易應收款項。更多資料請參閱「業務－物業管理服務－支付及信貸期」。

截至2020年12月31日，來自前10名債務人逾期超過一年的貿易應收款項為人民幣9.2百萬元，佔截至同日逾期超過一年的貿易應收款項總額的21.3%，主要由於(i)大型國有物業開發商的結算期較長，以維持長期關係，我們預計於2021年7月31日或之前與該國有大型物業開發商結算我們的未收回貿易應收款項。更多資料請參閱上文「一綜合資產負債表若干項目說明－貿易應收款項」；(ii)未出售或未出租商業物業單位的物業管理費的逾期付款；(iii)國企客戶的結算期較長，通常需要較長時間才能獲得內部付款批准；及(iv)我們在日常業務過程中產生的一項不重大糾紛，導致拖欠一個物業管理客戶的物業費。截至最後實際可行日期，截至2020年12月31日的來自前10名債務人逾期超過一年的貿易應收款項人民幣5.9百萬元或64.3%已隨後結清。

我們認為概無逾期一年以上的關聯方結餘可收回性事宜，主要由於與德信集團及其合營企業及聯營公司長期合作關係，以及彼等良好信譽歷史及財務表現。截至2021年4月30日，自德信集團及其合營企業及聯營公司逾期一年以上的所有貿易應收款項已悉數結清。

財務資料

來自獨立第三方貿易應收款項主要為獨立第三方物業開發商及業主的尚未支付的物業管理費。就獨立第三方物業開發商而言，與國有大型知名物業開發商的貿易應收款項結餘佔往績記錄期間貿易應收款項總額的22.7%、15.8%及7.3%。經計及其業務規模、信貸記錄及財務表現，我們認為，與該客戶的收回問題的風險甚微。於往績記錄期間，概無其他貿易應收款項結餘佔我們貿易應收款項總額5%以上的單一客戶。鑒於我們的客戶群多樣化及與餘下每名單一客戶的貿易應收款項結餘並不重大，我們認為，我們並無信貸集中的重大風險。就與業主的貿易應收款項而言，我們已採納一系列收取物業管理費的加強措施，以如上文所述方便及時付款。因此，我們認為，概無來自逾期超過一年的獨立第三方結餘的重大收回問題。我們根據歷史結算記錄及過往經驗定期對貿易應收款項進行集體評估以及就貿易應收款項可回收性作獨立評估，並於適宜時作減值撥備。

本集團通過根據共享信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項進行分組來計量預期信貸虧損，並通過計及若干前瞻性資料調整預期信貸虧損。董事認為，通過上述方式，我們已作出充足的減值撥備以反映貿易應收款項的可回收性。

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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
其他應收款項			
按金	10,758	13,740	12,416
代表業主之付款	10,854	20,711	20,462
其他	4,905	560	553
減：其他應收款項減值撥備	(5,827)	(6,585)	(7,474)
其他應收款項總計	20,690	28,426	25,957
[編纂]預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他預付款項	18,189	14,871	21,148
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，與我們的業務增長相符。按金由截至2019年12月31日的人民幣13.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣12.4百萬元，乃主要由於我們加強了對未中標按金退還的追收工作。
- **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，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。代表業主之付款於截至2020年12月31日為人民幣20.5百萬元，較截至2019年12月31日的人民幣20.7百萬元保持穩定。
- **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。截至2020年12月31日，其他應收款項較2019年12月31日保持穩定。

預付款項

預付款項主要包括**[編纂]**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，主要原因是投資物業預付款項其後確認為投資物業，部分被原材料及各類開支的預付款項增加抵銷。截至2020年12月31日，其他預付款項增加至人民幣24.6百萬元，此乃主要由於於2020年12月以人民幣16.1百萬元的總代價自一家國有大型知名物業開發商（亦為我們的客戶）購買若干物業的預付款項。根據客戶要求，我們同意結算該客戶的貿易應收款項並抵銷該等物業的代價。有關詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註21(c)。

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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
貿易應付款項	38,152	57,010	62,331
其他應付款項	47,047	74,946	100,917
應計薪資	14,919	19,189	30,759
其他應付稅項	9,805	13,087	13,262
貿易及其他應付款項總計	<u>109,923</u>	<u>164,232</u>	<u>207,269</u>

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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
關聯方	163	6,183	105
第三方	37,989	50,827	62,226
總計	<u>38,152</u>	<u>57,010</u>	<u>62,331</u>

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12月31日的人民幣62.3百萬元，與我們業務的增長一致。

於2018年、2019年及2020年，貿易應付款項週轉天數分別為36天、47天及48天。某一期間的貿易應付款項週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。貿易應付款項週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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
一年以內.....	36,811	54,808	58,996
一至兩年.....	630	1,546	1,996
兩至三年.....	625	454	843
超過三年.....	86	202	496
總計	38,152	57,010	62,331

截至最後實際可行日期，約人民幣52.3百萬元（佔截至2020年12月31日的貿易應付款項總額的83.9%）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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
按金	15,849	19,130	28,137
臨時從業主／代表業主收取的款項.....	25,151	49,200	57,990
應付關聯方款項.....	5,110	5,752	338
其他	937	864	14,452
總計	47,047	74,946	100,917

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12月31日的人民幣28.1百萬元，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12月31日的人民幣58.0百萬元，主要由於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5.8百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣0.3百萬元，乃由於償還德信控股的墊款。本集團計劃於[編纂]後結清所有非貿易性質的應付關聯方結餘。
- *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]，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12月31日的人民幣[編纂]元，主要歸因於2020年的應計[編纂]人民幣[編纂]元及其他應計開支增加。

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12月31日的人民幣5.6百萬元，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。

合約負債由截至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12月31日的人民幣111.8百萬元，乃主要由於業務擴張導致在管物業數目增加，從而導致客戶付款增加。該等增加部分歸因於我們於2020年末採取措施以鼓勵提前支付物業管理費。

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2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
流動資產				
存貨	5,960	21,117	7,647	8,716
貿易及其他應收款項以及 預付款項	148,691	221,817	180,048	206,209
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	7,890	36,631	3,540	-
受限制現金	227	152	242	242
現金及現金等價物	80,372	104,758	229,212	205,308
流動資產總值	243,140	384,475	420,689	420,475
流動負債				
借款	19,500	21,500	-	-
租賃負債	2,819	2,382	2,925	4,082
貿易及其他應付款項	109,923	164,232	207,269	183,687
合約負債	60,965	78,617	111,845	133,339
即期所得稅負債	9,496	19,115	31,850	2,826
流動負債總額	202,703	285,846	353,889	323,934
流動資產淨值	40,437	98,629	66,800	96,541

流動資產淨值由截至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。

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣66.8百萬元，主要由於流動負債增加人民幣68.0百萬元，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。該等增加部分被流動資產增加人民幣36.2百萬元所抵銷，而流動資產增加主要受現金及現金等價物增加（此與我們的業務增長一致）所帶動。

流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣66.8百萬元增至截至2021年4月30日的人民幣96.5百萬元，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）。該等增長亦歸因於主要因貿易及其他應付款項的減少導致流動負債的減少，以及主要由於2021年1月的稅項付款導致即期所得稅負債減少所致。

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

下表載列於所示年度現金流量的概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	45,393	79,373	143,908
營運資金變動	(25,041)	(20,865)	129,143
經營所得現金	20,352	58,508	273,051
已付所得稅	(3,405)	(9,535)	(14,706)
經營活動產生現金流量淨額	<u>16,947</u>	<u>48,973</u>	<u>258,345</u>
投資活動(所用)/產生現金流量淨額	<u>(29,348)</u>	<u>(16,935)</u>	<u>65,274</u>
融資活動產生/(所用)現金流量淨額	<u>5,692</u>	<u>(7,652)</u>	<u>(199,165)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(6,709)	24,386	124,454
年初現金及現金等價物	87,081	80,372	104,758
年末現金及現金等價物	<u>80,372</u>	<u>104,758</u>	<u>229,212</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

於2020年經營活動所得現金淨額為人民幣258.3百萬元，此乃由於經營活動產生現金人民幣273.1百萬元及已付所得稅人民幣14.7百萬元。經營活動產生現金人民幣273.1百萬元主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣136.3百萬元；(ii)營運資金變動前的正向調整人民幣143.9百萬元，主要反映物業、廠房及設備折舊正向調整人民幣7.9百萬元，貿易及其他應收款項減值撥備正向調整人民幣2.7百萬元，以及融資成本正向調整人民幣2.2百萬元，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2.8百萬元及人民幣2.5百萬元抵銷；及(iii)營運資金正向變動人民幣129.1百萬元，主要反映貿易及其他應付款項正向變動人民幣43.6百萬元，合約負債正向變動人民幣33.1百萬元以及存貨正向變動人民幣13.5百萬元，以及貿易及其他應收款項及預付款項正向變動人民幣39.0百萬元。

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

於2020年，投資活動產生的現金淨額為人民幣65.3百萬元，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312.8百萬元，償還關聯方貸款人民幣70.0百萬元、處置投資物業所得款項人民幣30.3百萬元以及已收利息人民幣2.8百萬元，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272.6百萬元，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7.1百萬元抵銷。

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

於2020年，融資活動所用的現金淨額為人民幣199.2百萬元，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128.5百萬元以及償還銀行及其他借款人民幣74.3百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣47.8百萬元、本集團現時旗下公司當時股東出資人民幣15.0百萬元、第三方投資者注資人民幣7.6百萬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2021年4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2021年4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，我們的借款總額分別為人民幣24.5百萬元及人民幣26.5百萬元。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2021年
	2018年	2019年	2020年	4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⁾	—	—	—	—
— 無抵押	—	5,000	—	—
其他借款				
— 有擔保 ⁽¹⁾	15,000	—	—	—
— 無抵押	4,500	16,500	—	—
	19,500	21,500	—	—
總計	24,500	26,500	—	—

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2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
租賃負債				
流動	2,819	2,382	2,925	4,082
非流動	6,054	4,858	2,626	1,511
租賃負債總計	8,873	7,240	5,551	5,593

請參閱「一 綜合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、2019年及2020年分別為人民幣2.4百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣8.2百萬元。

董事估計，截至2021年12月31日止年度，我們的資本開支為人民幣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、2019年及2020年12月31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2.0百萬元。

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年及2020年12月31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年度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		
	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%	—
總資產回報率 ⁽³⁾	8.2%	13.3%	23.8%
股本回報率 ⁽⁴⁾	27.9%	40.2%	89.1%

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內利潤除以年初及年末資產總值平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃按年內利潤除以年初及年末股本總額平均結餘再乘以100%計算。

流動比率

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31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12月31日的零，乃主要由於借款總額由截至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的零。

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2020年的23.8%。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2020年的89.1%。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2020年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128.5百萬元，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。

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。

財務資料

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31。

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、2019年及2020年，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133.1百萬元及人民幣215.8百萬元。

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、2019年及2020年，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0.2百萬元及人民幣1.3百萬元。

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年及2020年，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，並按合約價格的固定金額或比例收取佣金。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、2019年及2020年，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年及2020年，我們分別錄得融資收入人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。截至2020年12月31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、2019年及2020年12月31日的借款人民幣20.0百萬元、人民幣5.0百萬元及零提供擔保。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		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
應收關聯方款項			
貿易應收款項	22,517	56,774	26,162
其他應收款項－貿易			
－ 德信集團及其合營企業及聯營公司	71	341	101
	22,588	57,115	26,263
應付關聯方款項			
貿易應付款項	163	6,183	105
其他應付款項	5,186	5,829	389
－ 德信集團及其合營企業及聯營公司			
－ 貿易	17	18	51
－ 胡先生控制的其他實體	5,169	5,811	338
－ 貿易	59	59	–
－ 非貿易	5,110	5,752	338
合約負債	134	667	2,460
其他借款	13,300	16,500	–
租賃負債	–	63	66
	18,783	29,242	3,020

截至2020年12月31日，應付關聯方款項餘額（非貿易性質）為人民幣0.3百萬元，主要為應付胡先生控制的其他實體的利息付款及保證金。董事確認，本集團計劃於[編纂]前結清所有屬非貿易性質的應付關聯方結餘。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31。

股息及可供分派儲備

於2018年及2020年，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，該等股東不包括本公司的附屬公司。上述宣派的股息已於往績記錄期間結清。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

財務資料

來股息的支付及金額(如有)將由董事會全權酌情決定，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12月31日，本集團保留盈利人民幣76.0百萬元。保留盈利乃可供分派予我們的權益股東的儲備。

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]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額(包括[編纂])估計為人民幣[編纂]元(基於指示性[編纂]的中位數及假設[編纂]未獲行使)，其中(i)約人民幣[編纂]元已自截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表中扣除；(ii)約人民幣[編纂]元將於截至2021年12月31日止年度剩餘期間的綜合全面收益表中扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]後入賬列作自權益扣減。我們的[編纂]將佔[編纂]所得款項總額的約[編纂]%(基於指示性[編纂]的中位數計算且假設[編纂]未獲行使)。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]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12月31日(即編製本公司最近期綜合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。

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12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形負債淨額造成的影響，猶如[編纂]已於2020年12月31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12月31日或任何未來日期完成的本集團財務狀況。

	截至2020年 12月31日 本公司擁有人 應佔經審核 綜合有形資產 淨值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣千元)	每股股份未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (人民幣元)	(港元)
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算.....	73,855	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算.....	73,855	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2020年12月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，其乃基於截至2020年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣75,870,000元，經截至2020年12月31日的無形資產調整人民幣2,015,000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]的最低價和最高價）計算，並已扣除本公司應付的估計[編纂]費及其他相關費用，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。
- 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12月31日完成），但並無計及本公司根據「股本」所述授予董事發行或[編纂]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0.8374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12月31日後本集團的任何交易結果或其他交易。