

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匯總財務資料一併閱讀。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為在該等情形下適合的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果及發展能否達致我們的預期及預測取決於我們無法控制的若干風險及不確定性。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

概覽

我們是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。我們獲中指研究院認定為2019年及2020年中國華中區域物業服務領先品牌。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，就在管建築面積而言，我們在總部位於河南省的物業服務百強企業中排名第二。此外，自2016年起，我們連續六年獲中指研究院認可為物業服務百強企業之一並於2021物業服務百強企業綜合實力中排名第37。

我們在中國提供優質物業管理服務已有十餘年。截至2020年12月31日，我們訂約向238項物業提供物業管理服務，覆蓋中國8個省28個城市，合同建築面積約為39.0百萬平方米，我們擁有112項在管物業，總在管建築面積約為15.7百萬平方米。我們亦向業主及住戶提供廣泛的非業主增值服務及社區增值服務。

於往績記錄期間，我們已實現快速增長。我們的淨利潤繼續由2019年的人民幣60.1百萬元增長52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元。我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元增加58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣575.6百萬元。

財務資料

呈列及編製基準

緊隨重組前及之後，我們的業務通過我們的附屬公司（由宋先生最終控制及持有）進行。根據重組，我們的業務已轉讓予本公司，並由本公司持有。本公司於重組前並無從事任何其他業務，亦不符合業務的定義。重組僅為我們業務的資本重組，該業務的管理層不會改變，且我們業務的最終控股股東不變。因此，本集團因重組被視為我們附屬公司業務的延續，而本集團於往績記錄期間的歷史財務資料作為我們附屬公司匯總財務報表延續而編製及呈列，本集團的資產及負債於所有呈列期間按我們附屬公司的匯總財務報表的業務之賬面值確認及計量。

對於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年自第三方收購或向第三方出售的公司而言，自各收購或出售日期起其計入本集團的匯總財務報表或從財務報表剔除。本集團的歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。有關歷史財務資料的呈列及編製基準的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註1.3及2.1。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且預期將繼續受多種因素影響，其中主要包括下列因素：

應對物業開發和物業管理行業的監管和市場狀況的能力

我們的業務及經營業績受我們從物業開發商獲得新物業開發項目的新物業管理服務業務的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而中國房地產市場的表現受中國總體經濟狀況、城市化進程以及繼而中國物業需求的影響。中國的任何經濟低迷均可能對我們的業務、經營業績和財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策和措施亦影響房地產市場和物業管理市場的發展，進而影響我們的業務和經營業績。請參閱本文件「風險因素－與在中國進行業務有關的風險－中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規均或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績」。

財務資料

中國政府已頒佈一系列有利的法律和政策，以推動物業管理行業的發展，鼓勵了像我們這樣的物業管理公司拓展和更好地完善業務，促進了行業的增長和發展。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－行業增長驅動力－有利政策」。然而，我們無法保證中國政府會繼續頒佈有利的法律、法規和政策。此外，我們亦不能保證中國政府不會暫停或終止現行有利的法律、法規及政策，或中國政府不會推出直接或間接妨礙物業管理行業發展的法律或政策。中國政府政策的任何變化可能會對我們的業務造成不利影響。

在管建築面積

於往績記錄期間，我們的重大部分收入來自物業管理服務，該等收入分別佔我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度總收入的57.9%、48.7%及44.3%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而這又受我們續期現有服務合同及取得新服務合同的能力影響。於往績記錄期間，我們的總在管建築面積穩步增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別為8.7百萬平方米、12.2百萬平方米及15.7百萬平方米。

於往績記錄期間，在我們管理的物業中，有半數以上是由獨立於康橋集團的第三方物業開發商所開發。我們不斷努力將物業管理服務拓展至涵蓋由第三方物業開發商開發的物業，旨在拓展額外收入來源及多元化物業管理服務組合。截至2018年、2019年及2020年12月31日，第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積分別佔總在管建築面積的62.2%、60.1%及62.5%。截至同日，康橋集團所開發的物業佔我們總在管建築面積的37.8%、39.9%及37.5%。

財務資料

業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合影響。不同業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）的利潤率各不相同。各業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於所示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
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4
非業主增值服務	22,990	34.4	47,219	40.3	84,301	35.8
社區增值服務	14,465	48.9	38,620	56.2	47,892	56.2
總計	53,971	23.6	111,036	30.6	176,544	30.7

社區增值服務的毛利率通常高於其他業務線的毛利率，尤其是相對勞動密集型的物業管理服務。因此，於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加乃主要由於社區增值服務的貢獻增加。物業管理服務的毛利率由2019年的14.2%上升至2020年的17.4%，主要由於(i)我們擴大我們管理的項目組合，產生規模經濟效益，進一步導致我們的收入於往績記錄期間增加；(ii)我們持續投資信息技術，以有效控制成本及提高物業管理效率；及(iii)我們的混合項目組合中一二線城市的物業及非住宅物業的比例較高，導致我們的平均物業管理費增加所致。社區增值服務的毛利率由2018年的48.9%上升至2019年的56.2%，主要反映了(i)我們擴展業務，尤其是與二手物業及未售車位有關的資產運營服務，其於2019年的毛利率較2018年為高，乃由於實施標準化運營系統後規模經濟效益更高，成本控制有效；及(ii)我們通過改進智能設備及管理系統實施有效的成本管理措施，如我們於2019年升級停車系統以降低員工成本及帶動利潤率提升。非業主增值

財務資料

服務的毛利率由2019年的40.3%減少至2020年的35.8%，原因是我們對與一手物業（我們於2020年8月開始大力開發）有關的銷售代理服務設定相對有競爭力的費率，以擴大我們在該業務線的市場份額。

從長遠看，我們致力於維持或提高整體毛利率，原因為(i)我們努力提高服務收費價格，(ii)我們致力於通過在標準化、數字化及智能管理上的投入來控制服務成本，及(iii)我們繼續擴展我們的增值服務，尤其是社區增值服務。有關往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱「若干匯總全面收益表項目－毛利及毛利率」。

品牌推廣及定價能力

我們在釐定服務價格時通常考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置，(ii)我們的預算開支，(iii)目標利潤率，(iv)業主及住戶概況，(v)服務範圍及質量及(vi)當地政府的政策及定價指引。我們致力於在維持高質量物業管理服務提供商的品牌形象的同時，保證在項目定價具競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

僅作說明用途，我們經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動而作出的各年度利潤敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）將對我們的收入及利潤產生的影響。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
平均物業管理費	1.78	1.95	2.00
物業管理服務收入	132,575	176,839	254,956
年內利潤總額	21,707	60,147	91,784
假設平均物業管理費下降5%			
物業管理業務收入增加／(減少)	(6,629)	(8,842)	(12,748)

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
年內利潤增加／(減少)	(4,972)	(6,632)	(9,561)
假設平均物業管理費下降10%			
物業管理業務收入增加／(減少)	(13,258)	(17,684)	(25,496)
年內利潤增加／(減少)	(9,944)	(13,263)	(19,122)

附註：

(1) 年內利潤增加／(減少) 乃按假設企業所得稅為25%計算。

我們致力在續期即將到期的物業管理服務合同的同時維持或提高物業管理費率，以維持或改善我們的利潤率，應對物業管理服務標準或範圍的提升及成本增加。我們提高費率的能力將受到我們維持及提升品牌知名度及行業地位的能力影響。

緩解日益上升的僱員福利開支及人力成本以及分包成本影響的能力

由於我們的物業管理服務屬於勞動密集型，因此僱員福利開支及人力成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務規模擴張、最低工資及勞工市場價格上漲，我們的僱員福利開支及人力成本持續增加。於2018年、2019年及2020年，我們的僱員福利開支及人力成本（計入銷售成本）為人民幣123.0百萬元、人民幣167.1百萬元及人民幣244.0百萬元，分別佔同年總銷售成本的70.2%、66.3%及61.1%。為緩解日益上升的僱員福利開支及人力成本帶來的影響，我們已實施一系列成本控制措施，包括管理標準化、數字化及操作自動化，以降低我們對人力的依賴。有關詳情，請參閱本文件「業務－標準化運營及智能管理」一節。我們亦將若干服務（如銷售代理、清潔、綠化、秩序維護、保養及客戶服務）外包給第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2018年、2019年及2020年，分包成本為人民幣11.6百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣91.3百萬元，分別佔同期銷售成本的6.7%、13.4%及22.9%。

財務資料

僅作說明用途，我們經參考於往績記錄期間僱員福利開支及人力成本以及分包成本的波動而於所示年度作出的銷售成本及利潤的敏感度分析載列如下。下表說明假設僱員福利開支及人力成本增加（而所有其他因素均保持不變）將對我們的銷售成本及年內利潤產生的影響。

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
年內利潤總額	21,707	60,147	91,784
僱員福利開支及銷售成本中 的人力成本	123,005	167,088	243,951
銷售成本中的分包成本	11,642	33,630	91,334
假設僱員福利開支及銷售成本中 的人力成本及分包成本增加5%			
銷售成本增加／(減少)	6,732	10,036	16,764
年內利潤增加／(減少)	(5,049)	(7,527)	(12,573)
假設僱員福利開支及 人力成本及分包成本增加10%			
銷售成本增加／(減少)	13,465	20,072	33,529
年內利潤增加／(減少)	(10,098)	(15,054)	(25,146)

附註：

(1) 年內利潤增加／(減少) 乃按假設企業所得稅為25%計算。

競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，我們在多個方面與其他物業管理服務提供商展開競爭，包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服務多元化及服務質量。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們在2021中國物業服務百強企業中排名第37位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高市場地位的能力，取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能與市場競爭者有效競爭、維持或增加我們的市場份額，我們的收入及盈利能力可能受到不利影響。有關我

財務資料

們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭」。

若干重大會計政策以及會計估計及判斷

重大會計政策

我們已識別若干我們認為就編製匯總財務報表而言屬重大的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層作出有關會計項目的複雜判斷。重大會計政策詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。

該等估計及相關假設乃基於過往經驗及我們認為在該等情況下屬合理的多項其他相關因素而作出，所得結果是對並非明顯來自其他來源的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。於審閱財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策，(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。釐定該等項目需管理層基於未來年度可能變化的信息及財務數據作出判斷，因此，實際結果可能不同於該等估計。

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。收入於提供服務的會計期間確認。根據合同條款及適用於合同的法律，服務可隨時間或於某個時間點確認。

- 就物業管理服務而言，我們按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以我們有權開具發票及直接與已履行價值相當者為限。我們的收入主要從按包幹制管理的物業的物業管理服務收入獲得。我們有權按已收或應收物業管理服務費價值獲取收入。
- 非業主增值服務主要包括(i)案場服務，本集團按月收取固定金額的服務費，並按本集團有權收取的金額確認為收入，且該金額與已完成的履約價值直接相關；(ii)向物業開發商提供設計、施工管理規劃、物業驗收及交付前建議的前介服務，該等服務在提供並被客戶接受時於某個時間點確認為收入；(iii)向物業開發商提供的銷售代理服務以促進銷售物業，該等服務在

財務資料

提供時於某個時間點確認為收入；(iv)向物業開發商提供的工地管理服務，以保障建築工地的安全，該等服務在提供時確認為收入；及(v)向其他物業管理公司提供顧問服務，該等服務在提供並被客戶接受時確認為收入。

- 社區增值服務收入主要包括(i)為業主提供二手物業交易協助服務的收入，在簽訂銷售合同或租賃合同時按淨額確認；(ii)轉租物業開發商出租的車位及其他租賃場所的租金收入，在租賃期內按直線法確認；(iii)協助銷售物業開發商擁有的車位使用權的銷售代理收入，在簽訂相關銷售合同時確認；及(iv)其他社區便利服務收入，在提供相關服務時確認。

倘合同包含多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

倘合同的任何訂約方已履約，則我們於資產負債表中將合同呈報為合同資產或合同負債，這取決於我們履約與客戶付款之間的關係。

即期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在匯總全面收益表中確認為「所得稅開支」，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

財務資料

即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司之附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產負債之稅基與彼等在匯總財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不予以確認。若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時之預期適用稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產乃只就有可能將未來應課稅利潤與可動用之暫時差異抵銷而確認。

抵銷

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

無形資產

商譽

商譽誠如附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年須進行減值測試，或倘有事件出現或情況改變顯示其可能減值，測試則會更為頻繁，並以成本減累計減值虧損列賬。於出售實體時產生的損益包括與已售實體相關的商譽的賬面值。

財務資料

商譽會分配至現金產生單位（「現金產生單位」）作減值測試，且為分配至預期將受益於產生商譽的業務合併的該等現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層次（即經營分部）識別。

收購浙江藍盛產生的商譽之減值測試

經參考獨立估值師於2019年12月13日（收購日期）對可收回金額進行的評估，董事釐定無須於2019年12月31日對商譽作出減值撥備。截至2020年12月31日，我們對商譽進行減值評估。浙江藍盛經營的物業管理業務的可收回金額已由管理層評估並按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。該計算所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

	浙江藍盛
於預測期間收入的複合年增長率(%)	6.2%
於預測期間的毛利率(%)	33.6%
最終增長率(%)	3.0%
除稅前貼現率(%)	23.5%

根據減值測試的結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值（即餘額）人民幣3,371,000元。

我們已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動將會於截至2020年12月31日分別刪除餘額：

	浙江藍盛
截至2020年12月31日	
年收入增長率	-5.7%
稅前貼現率	4.3%

財務資料

除上述變動外，董事認為主要參數並無其他合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，並釐定於2020年12月31日毋須就商譽作出減值撥備。

收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥產生的商譽之減值測試

截至2020年12月31日，我們對收購鄭州鄭燃及鄭州吉祥（作為一組現金產生單位）產生的商譽進行減值評估，原因是彼等由同一決策團隊管理。鄭州鄭燃及鄭州吉祥經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定。該計算所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2020年12月31日為商譽減值測試而編製現金流量預測時應用的關鍵假設：

	鄭州鄭燃 及鄭州吉祥
於預測期間收入的複合年增長率(%)	3.5%
於預測期間的毛利率(%)	22.2%
最終增長率(%)	3.0%
稅前貼現率(%)	20.7%

根據減值測試的結果，該現金產生單位組別的估計可收回金額超出其賬面值（即餘額）人民幣567,000元。

我們已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的可能變動及於使用價值計算中單獨計算的變動將會於截至2020年12月31日分別刪除餘額：

	鄭州鄭燃 及鄭州吉祥
截至2020年12月31日	
年收入增長率	-1.4%
稅前貼現率	4.5%

財務資料

除上述變動外，董事認為主要參數並無其他合理可能變動將導致該現金產生單位組別的賬面值超過其可收回金額。經參考獨立估值師截至2020年12月31日對可收回金額進行的評估，董事釐定截至2020年12月31日毋須就商譽作出減值撥備。

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註15。

電腦軟件

購買的電腦軟件許可證按購買特定軟件及準備使用而發生的成本資本化。該等成本在其估計使用年限（5年）內攤銷。

客戶關係及存量

於業務合併中獲取的客戶關係及存量於收購日期按公平值確認。合同客戶關係具有有限的使用期限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係及存量的120至156個月的預期期限內採用直線法計算。

金融資產

分類

我們將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值（計入其他全面收益或損益計量）計量，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就債務工具投資而言，將取決於持有該投資的業務模式。就權益工具投資而言，將取決於我們於初步確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其按公平值計入其他全面收益。

我們於且僅於管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

財務資料

確認及計量

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即我們承諾買賣資產當日。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且我們已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報，即終止確認金融資產。

於初始確認時，我們按公平值加上（若為並非按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於我們管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特點。我們僅持有分類為按攤銷成本列賬的金融資產的債務工具。

為收取合同現金流量而持有且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時於匯總全面收益表內確認。

減值

我們按預期基準評估其按攤銷成本列賬的資產的相關預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。會計師報告附註3詳細說明我們如何確認信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期年期內信貸虧損（即所有現金短缺的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於資產初始確認時予以確認。撥備矩陣依據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預計存續期內歷史觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並對前瞻性估計的變動進行分析。

財務資料

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收款項的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期的預期信貸虧損計量。

抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬同時按淨值結算或變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於匯總資產負債表內呈報淨值。可依法強制執行的權利不得以未來事項作為條件，且必須可於一般業務過程中及公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

非金融資產減值

商譽及具有無限使用年期之無形資產毋須攤銷，但須每年作出一次減值測試，或倘發生事件或情況變動顯示彼等須予以減值，則會頻繁進行減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）歸類。非金融資產（商譽除外）於各報告期末評估是否可能撥回減值。

財務資料

若干匯總全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的匯總全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的預計業績。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	228,946	362,840	575,585
銷售成本	(174,975)	(251,804)	(399,041)
毛利	53,971	111,036	176,544
行政開支	(18,389)	(19,952)	(39,753)
銷售及營銷開支	(5,675)	(9,449)	(10,778)
金融資產減值虧損淨額	(1,747)	(1,665)	(2,701)
其他收入	3,345	5,917	21,344
其他(虧損)/收益淨額	(37)	–	1
經營利潤	31,468	85,887	144,657
融資收入	1,048	293	414
融資成本	(3,524)	(5,806)	(21,113)
融資成本淨額	(2,476)	(5,513)	(20,699)
應佔使用權益法入賬的投資虧損	–	–	(57)
除所得稅前利潤	28,992	80,374	123,901
所得稅開支	(7,285)	(20,227)	(32,117)
年內利潤	21,707	60,147	91,784
以下各方應佔利潤：			
— 本公司擁有人	21,813	60,179	88,383
— 非控股權益	(106)	(32)	3,401
	21,707	60,147	91,784

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線產生收入：

- (i) *物業管理服務*，主要包括秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修及保養服務，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年總收入的57.9%、48.7%及44.3%；
- (ii) *非業主增值服務*，主要包括案場服務、前介服務、銷售代理服務、工地管理服務及顧問服務，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年總收入的29.2%、32.3%及40.9%；及
- (iii) *社區增值服務*，主要包括家居生活服務、社區經營服務及資產運營服務，分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年收入的12.9%、19.0%及14.8%。

於往績記錄期間，我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣575.6百萬元，主要是由於(i)我們的在管總建築面積及平均物業管理費因通過自然增長及收購進行的業務擴張而持續增加。於2018年、2019年及2020年，我們的在管總建築面積分別為8.7百萬平方米、12.2百萬平方米及15.7百萬平方米，及我們的平均物業管理費每平方米每月分別為人民幣1.78元、人民幣1.95元及人民幣2.00元；(ii)我們的社區增值服務增長，主要由於我們幫助物業開發商出售其未售車位的資產運營服務（該服務於2018年年底開始且在2019年和2020年持續增長）增加所致；及(iii)我們的非業主增值服務收入增加，原因是我們的案場服務、前介服務及銷售代理服務增加，此乃進一步歸因於我們提供相關服務的物業數量增加及我們就於2020年8月開始大力發展的一手物業相關銷售代理服務。

物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入持續增加，乃主要由於我們透過自然增長以及收購進行業務擴張令總在管建築面積及平均物業管理費增加所致。我們的總在管建築面積由截至2018年12月31日的8.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的12.2百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的15.7百萬平方米。

財務資料

按收入模式劃分的物業管理服務收入

於往績記錄期間，我們按包幹制將我們管理的絕大部分物業的物業管理費確認為收入。我們亦按酬金制確認我們管理的小部分物業的物業管理費。下表載列於所示年度按收入模式劃分的物業管理服務所得收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入的百分比列示）。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
包幹制	8,728	132,575	100.0	12,225	176,832	100.0	15,692	254,668	99.9
酬金制	-	-	-	24	7	0.0	24	288	0.1
總計	8,728	132,575	100.0	12,249	176,839	100.0	15,716	254,956	100.0

按物業類型劃分的物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務的大部分收入產生自住宅物業的物業管理服務，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，住宅物業的物業管理服務收入分別佔總收入的91.6%、92.1%及89.4%。住宅物業管理服務收入佔我們物業管理服務總收入的百分比由2019年的92.1%下降至於2020年的89.4%，乃主要由於非住宅物業的收入快速增長，而此乃進一步歸因於我們於2019年後期收購浙江藍盛導致杭州的在管非住宅物業的數目增加，其物業管理費相對較高。

財務資料

下表載列截至所示日期的在管建築面積，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收入明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
住宅物業 ⁽¹⁾	7,850	121,447	91.6	11,457	162,942	92.1	14,733	227,832	89.4
非住宅物業 ⁽²⁾	878	11,128	8.4	792	13,897	7.9	983	27,124	10.6
總計	8,728	132,575	100.0	12,249	176,839	100.0	15,716	254,956	100.0

附註：

- (1) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，康橋集團開發的住宅物業產生的收入佔住宅物業的總收入比例分別為58.4%、55.9%及56.1%。同期，第三方物業開發商開發的住宅物業產生的收入佔同年住宅物業總收入的百分比分別為41.6%、44.1%及43.9%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，康橋集團開發的住宅物業的在管建築面積佔住宅物業的總在管建築面積的百分比分別為42.0%、42.6%及40.0%。截至同日，第三方物業開發商開發的住宅物業的在管建築面積佔住宅物業的總在管建築面積的百分比分別為58.0%、57.4%及60.0%。

- (2) 於往績記錄期間內，我們管理的所有非住宅物業均由第三方開發商所開發。

按物業開發商劃分的物業管理服務收入

於往績記錄期間，我們來自於為康橋集團所開發物業提供物業管理服務的收入分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度物業管理服務總收入的53.5%、51.5%及50.2%。康橋集團開發的物業的物業管理服務收入的佔比在往績記錄期間逐漸下降，乃由於在我們努力實現物業組合多元化和拓寬收入來源的推動下，第三方物業開發商開發的物業的物業管理服務收入增長較快。於往績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業產生的收入隨相關在管建築面積的增加而增加。

財務資料

下表載列截至所示日期在管建築面積，以及於所示年度為康橋集團以及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得的收入明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
康橋集團 ⁽¹⁾	3,299	70,951	53.5	4,886	91,151	51.5	5,897	127,913	50.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	5,429	61,624	46.5	7,363	85,688	48.5	9,819	127,043	49.8
總計	8,728	132,575	100.0	12,249	176,839	100.0	15,716	254,956	100.0

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。
- (2) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

按地理區域劃分的物業管理服務收入

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的總在管建築面積、按地理區域劃分的物業管理服務所得收入以及有關收入各自佔所示年度物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)								
河南 ⁽¹⁾	8,728	132,575	100.0	11,679	175,971	99.5	15,029	233,513	91.6
湖北 ⁽²⁾	-	-	-	52	321	0.2	52	1,543	0.6
浙江 ⁽³⁾	-	-	-	518	547	0.3	635	19,900	7.8
總計	8,728	132,575	100.0	12,249	176,839	100.0	15,716	254,956	100.0

財務資料

附註：

- (1) 包括鄭州市、新鄭市、開封市、商丘市、駐馬店市、新鄉市、周口市、信陽市、漯河市、三門峽市、長垣市、濮陽市、鶴壁市、洛陽市及許昌市。
- (2) 包括武漢市。
- (3) 包括杭州市。

非業主增值服務收入

於往績記錄期間，我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，包括(i)案場服務，包括向物業開發商營銷案場及樣板房提供的物業管理服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務；(ii)我們在物業交付前的不同階段提供的前介服務，主要包括在施工規劃階段優化施工藍圖、在施工過程中的質量控制、在交付前進行的實測實量、分戶驗收及清潔等服務；(iii)銷售代理服務，其中我們主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業；(iv)工地管理服務，我們為建築施工方及物業開發商提供日常秩序維護服務，如視頻監控、應急響應、門禁及訪客管理；及(v)為物業開發商及物業管理公司提供有關項目銷售及管理的顧問服務。下表載列於所示年度按服務類型劃分的非業主增值服務的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
案場服務	50,904	76.2	86,042	73.4	104,687	44.5
前介服務	6,979	10.4	14,684	12.5	10,879	4.6
銷售代理服務	1,714	2.6	2,724	2.3	97,094	41.2
工地管理服務	6,239	9.4	12,269	10.5	20,133	8.6
顧問服務	950	1.4	1,507	1.3	2,615	1.1
總計	66,786	100.0	117,226	100.0	235,408	100.0

於往績記錄期間，非業主增值服務的收入貢獻大幅增加，主要由於我們的業務擴張，導致我們提供該等服務的項目數目增加。我們預計，非業主增值服務（包括向康

財務資料

橋集團及其合營企業及聯營公司提供的增值服務) 產生的收入在[編纂]後將繼續大幅增長。有關更多詳情，請參閱「持續關連交易」。

銷售代理服務收入由2018年的人民幣1.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣97.1百萬元，乃由於我們於2020年開始大力發展銷售代理服務。特別是，我們於2020年下半年獲康橋集團聘用提供案場銷售代理服務，乃由於(i)我們熟悉康橋集團開發的物業項目，因為我們從物業開發的早期階段開始參與；及(ii)我們的銷售代理服務經驗，尤其是我們透過以往提供銷售推介服務及物業管理服務所獲得的銷售技巧及對康橋集團物業的潛在購房者或業主偏好的了解。因此，我們認為向康橋集團提供的銷售代理服務是出於真正的業務需求並按正常商業條款進行。我們亦就提供銷售代理服務積極尋求第三方的參與，於往績記錄期間已為48個住宅社區內由獨立物業開發商開發的一手物業提供銷售代理服務。我們相信，我們提供予第三方的銷售代理服務日後將繼續增長。詳情請參閱「業務－非業主增值服務－銷售代理服務」一節。

社區增值服務收入

我們提供一系列社區增值服務：家居生活服務、社區經營服務及資產運營服務。下表載列於所示年度按服務類型劃分的社區增值服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
家居生活服務	5,496	18.6	6,528	9.5	9,634	11.3
社區經營服務	11,777	39.8	16,890	24.6	23,471	27.5
資產運營服務	12,312	41.6	45,357	65.9	52,116	61.2
總計	29,585	100.0	68,775	100.0	85,221	100.0

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利開支及人力成本、綠化及保潔費用、公共設施、維護及客戶服務成本、安全維護成本、銷售代理服務成本、辦公費、與短期租賃有關的租金成本、差旅及招待費、折舊及攤銷開支及其他。其他主要包括物料費以及稅務及雜項。下表載列我們於所示年度銷售成本的組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
僱員福利開支及						
人力成本	123,005	70.2	167,088	66.3	243,951	61.1
綠化及清潔費用	16,866	9.6	32,544	12.9	47,404	11.9
公共設施	9,140	5.2	15,368	6.1	19,252	4.8
維護及客戶服務成本	4,666	2.7	5,796	2.3	13,835	3.5
安全維護成本	337	0.2	6,307	2.5	25,210	6.3
銷售代理服務成本	–	–	–	–	19,544	4.9
辦公費	2,103	1.2	3,406	1.4	3,825	1.0
與短期租賃有關的						
租金費用	3,248	1.9	2,745	1.1	2,524	0.6
差旅及招待費	485	0.3	1,152	0.5	1,694	0.4
折舊及攤銷開支	1,191	0.7	1,738	0.7	3,746	0.9
其他	13,934	7.9	15,660	6.1	18,056	4.6
總計	174,975	100.0	251,804	100.0	399,041	100.0

下表載列於所示年度按各業務線劃分的銷售成本。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	116,059	66.4	151,642	60.2	210,604	52.7
非業主增值服務	43,796	25.0	70,007	27.8	151,107	37.9
社區增值服務	15,120	8.6	30,155	12.0	37,330	9.4
總計	174,975	100.0	251,804	100.0	399,041	100.0

財務資料

於往績記錄期間的銷售成本整體增加乃主要由於(i)僱員及勞工人數增加導致僱員福利開支及人力成本增加；(ii)隨著業務擴張，綠化及保潔費用增加（主要由於有關分包成本增加）所致。於往績記錄期間，僱員福利開支及人力成本以及綠化及保潔費用乃影響毛利率的銷售成本中的主要科目。因此，倘我們日後錄得僱員福利開支及人力成本以及綠化及清潔費用上漲及倘我們的收入增長速度慢於銷售成本增長，則毛利率可能會下降。有關詳情，請參閱「風險因素－與業務及行業有關的風險－我們的業務及財務表現可能會受僱員福利開支及人力成本、分包成本增加及我們按包幹制提供物業管理服務的不利影響」。

於2018年、2019年及2020年，我們的僱員福利支出及人力成本（不包括分包成本）分別佔總銷售成本約70.2%、66.3%及61.1%，高於同期物業管理百強企業的平均人工成本（不包括分包成本）比例。有關詳情，請參閱「行業概覽－過往價格趨勢」一節。此主要是由於(i)與本集團比較，百強物業管理公司透過向分包商外判更多服務以調整員工及成本結構，從而減少其勞工成本（不包括分包成本）比例；及(ii)我們大部分收益產生來自增值服務，其成本主要包括勞工成本。

下表載列我們於所示年度按可變及固定成本劃分的銷售成本的明細（均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	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
固定成本	1,191	0.7	1,738	0.7	3,746	0.9
可變成本	173,784	99.3	250,066	99.3	395,295	99.1
總計	174,975	100.0	251,804	100.0	399,041	100.0

我們的絕大部分銷售成本為可變成本，包括僱員福利開支及人力成本、綠化及保潔費用、公共設施、維護及客戶服務成本、安全維護成本、銷售代理服務成本、辦公費、與短期租賃有關的租金成本、差旅及招待費及其他。可變成本隨着我們業務的增長而增加，佔我們於往績記錄期間銷售成本約99.1%。因此，我們的毛利率很大程度上取決於我們有效控制可變成本的能力。固定成本指折舊及攤銷，我們預計這不會對我們的毛利率產生重大影響。

財務資料

毛利及毛利率

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣54.0百萬元、人民幣111.0百萬元及人民幣176.5百萬元，而我們的整體毛利率分別為23.6%、30.6%及30.7%。同年，我們的營運成本率分別為76.4%、69.4%及69.3%，普遍低於物業服務百強企業的營運成本率。毛利率增長及營運成本率下降主要反映了我們管理的項目組合的擴大、增值服務的增長及有效成本控制措施的實施所帶來的規模效益。我們已採取各種節約成本的措施控制成本，主要包括採用技術解決方案減少對人工的依賴，規範各項服務的相關操作流程以完善管理結構，提高運營效率，加強對能源消耗的控制。

下表載列於所示年度按各業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4
非業主增值服務	22,990	34.4	47,219	40.3	84,301	35.8
社區增值服務	14,465	48.9	38,620	56.2	47,892	56.2
總計	53,971	23.6	111,036	30.6	176,544	30.7

財務資料

物業管理服務

一般而言，我們非業主增值服務及社區增值服務的毛利率均高於物業管理服務的毛利率，乃由於後者更為勞動密集。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們物業管理服務的毛利分別為人民幣16.5百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣44.4百萬元，而物業管理服務的毛利率分別為12.5%、14.2%及17.4%。於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率持續上升，乃由於我們的物業管理服務收入的增長速度較銷售成本的增長速度快，而此乃進一步由於我們的平均物業管理費增加及我們實施的有效的成本控制措施所致。

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的物業管理服務的毛利或毛損及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)
	(以千列示，百分比除外)					
康橋集團 ⁽¹⁾	10,936	15.4	14,352	15.7	27,089	21.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	5,580	9.1	10,845	12.6	17,262	13.6
總計	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。
- (2) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

於往績記錄期間，第三方物業開發商開發的物業的物業管理服務的毛利率低於康橋集團開發的物業的物業管理服務的毛利率，乃由於收取康橋集團開發的物業的平均管理費高於收取第三方物業開發商的管理費。

財務資料

下表載列我們於所示年度按地區劃分的物業管理服務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
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
河南省	16,516	12.5	25,469	14.5	40,585	17.4
湖北省	不適用	不適用	(272)	(84.7)	85	5.5
浙江省	不適用	不適用	不適用	不適用	3,681	18.5
總計	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4

下表載列我們於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務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
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
住宅物業	14,842	12.2	21,747	13.3	39,085	17.2
非住宅物業	1,674	15.0	3,450	24.8	5,266	19.4
總計	16,516	12.5	25,197	14.2	44,351	17.4

我們的物業管理服務的毛利率受我們就物業管理服務收取的每月每平方米平均物業管理費及我們就提供該等服務的每月每平方米銷售成本影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們收取的整體平均物業管理費每月每平方米約為人民幣1.78元、人民幣1.95元及人民幣2.00元。平均物業管理費普遍增加主要是由於我們於2019年及2020年所交付項目的平均物業管理費增加。下表載列於所示年度按物業開發商劃分的平均物業管理費明細。

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
康橋集團 ⁽¹⁾	2.17	2.31	2.47
第三方物業開發商 ⁽²⁾	1.52	1.73	1.74
總計	1.78	1.95	2.00

附註：

- (1) 指康橋集團獨立開發的物業及康橋集團與其他物業開發商共同開發的物業，康橋集團於其中持有控制權益。
- (2) 指獨立於康橋集團及控股股東的物業開發商獨立開發的物業。

於往績記錄期間，我們管理的物業有超過一半由第三方物業開發商所開發。於往績記錄期間，第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理服務費低於康橋集團開發的物業的平均物業管理服務費，乃主要由於(i)康橋集團開發的物業主要位於省會城市，物業管理費相對較高；及(ii)由於我們在康橋集團開發的項目中的物業開發早期就開始參與，因此我們能夠提供更高效和優質的服務，導致客戶願意接受較高的價格。

下表載列於所示年度按物業類型劃分的平均每月每平方米物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)		
住宅物業	1.74	1.81	1.90
非住宅物業 ⁽¹⁾	2.44	3.53	3.52
總計	1.78	1.95	2.00

附註：

- (1) 包括商業物業、寫字樓、產業園及公共物業。

財務資料

於往績記錄期間內，非住宅物業的平均物業管理費出現大幅增長，此乃主要是由於我們在省會城市管理的高端商業物業佔比增加，物業管理費相對較高。

非業主增值服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，非業主增值服務的毛利分別為人民幣23.0百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣84.3百萬元，非業主增值服務的毛利率分別為34.4%、40.3%及35.8%。2018年至2019年非業主增值服務的毛利率增加，乃主要由於因我們提供案場服務及前介服務的項目數量增加，令經濟規模實現擴大所致。於2020年，非業主增值服務的毛利率有所下降，原因是我們就於2020年8月開始大力發展的一手物業相關銷售代理服務設定了相對有競爭力的費用，以擴大該業務門類的市場份額。

下表載列我們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	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
案場服務	14,850	29.2	33,331	38.7	42,541	40.6
前介服務	3,763	53.9	6,882	46.9	5,473	50.3
銷售代理服務	1,337	78.0	1,803	66.2	26,442	27.2
工地管理服務	2,133	34.2	4,026	32.8	8,048	40.0
顧問服務	907	95.4	1,177	78.1	1,797	68.7
總計	22,990	34.4	47,219	40.3	84,301	35.8

我們於2019年案場服務的毛利及毛利率大幅提升，主要原因是：(i)我們努力拓展業務，管理的案場數量增加；及(ii)我們應用標準化服務體系及智能技術等有效措施控制成本。

財務資料

於2020年，銷售代理服務毛利率大幅下降，主要是由於2020年我們提供的一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而我們為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭，因此毛利率相對較低。

於往績記錄期間內，顧問服務的毛利率大幅下降，主要是由於為擴展本條業務線，我們招聘更多經驗豐富的員工提供顧問服務導致成本增加。

根據中指研究院的資料，我們就各種非業主增值服務的毛利率及收取的服務費均屬合理，並處於物業管理行業的正常範圍內。

社區增值服務

於2018年、2019年及2020年，社區增值服務的毛利分別為人民幣14.5百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣47.9百萬元，社區增值服務的毛利率分別為48.9%、56.2%及56.2%。於往績記錄期間，社區增值服務的毛利率整體上升，乃主要反映(i)我們通過向現有客戶提供更廣泛的服務（例如資產運營服務）以使我們的業務持續增長，從而實現規模經濟；及(ii)我們通過升級智能設備和改善智能管理，有效地管理成本。

下載載列我們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
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
家居服務	2,083	37.9	3,676	56.3	6,470	67.2
社區運營服務	6,578	55.9	10,933	64.7	15,463	65.9
資產運營服務	5,804	47.1	24,011	52.9	25,959	49.8
總計	14,465	48.9	38,620	56.2	47,892	56.2

財務資料

家居生活服務的毛利率由2018年的37.9%上升至2019年的56.3%，主要是由於家居生活服務規模擴大，提供的服務更加多元化，取得了較大的規模經濟效益。

社區運營服務的毛利率亦由2018年的55.9%上升至2019年的64.7%，主要原因是業務擴張帶動收入快速增長，而人力成本增速相對緩慢。

根據中指研究院的資料，我們就各種社區增值服務的毛利率及收取的服務費均屬合理，並處於物業管理行業的正常範圍內。

行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)僱員福利開支及人力成本，主要包括員工（例如附屬公司、分支機構及總部管理層、經營管理、行政、人力資源及財務人員）薪金及福利、(ii)[編纂]開支、(iii)辦公費、(iv)維護成本、(v)差旅及招待費、(vi)折舊及攤銷開支、(vii)其他雜項開支。下表載列於所示年度的行政開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
僱員福利開支及						
人力成本	10,781	58.7	14,128	71.0	20,775	52.3
[編纂]開支	-	-	-	-	6,379	16.0
辦公費	3,722	20.2	1,737	8.7	4,716	11.9
與短期租賃有關的						
租金費用	-	-	-	-	569	1.4
維護成本	905	4.9	1,724	8.6	2,311	5.8
差旅及招待費	994	5.4	243	1.2	1,474	3.7
折舊及攤銷開支	1,016	5.5	1,067	5.3	1,594	4.0
其他	971	5.3	1,053	5.2	1,935	4.9
總計	18,389	100.0	19,952	100.0	39,753	100.0

財務資料

於往績記錄期間，僱員福利開支及人力成本佔我們行政開支的大部分。我們僱員福利開支及人力成本增加主要由於隨著業務擴張，相關人員的數量增加及平均僱員薪酬上漲所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)僱員福利開支及人力成本、(ii)差旅及招待費、(iii)辦公費、(iv)與銷售及營銷有關的辦公設施折舊及攤銷開支及(v)其他。下表載列於所示年度的銷售及營銷開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
僱員福利開支及						
人力成本	4,263	75.1	7,308	77.4	6,862	63.7
差旅及招待費	711	12.5	1,257	13.3	2,331	21.6
辦公費	657	11.6	795	8.4	1,496	13.9
折舊及攤銷開支	23	0.4	79	0.8	77	0.7
其他	21	0.4	10	0.1	12	0.1
總計	5,675	100.0	9,449	100.0	10,778	100.0

於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支持續增加，乃主要由於我們的僱員福利開支及人力成本以及差旅及招待費增加，而這是由於我們的業務擴張進一步導致。

金融資產減值虧損淨額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的金融資產減值虧損淨額（主要包括我們根據會計政策錄得的貿易及其他應收款項減值撥備）分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.7百萬元。於2020年，金融資產減值虧損淨額增加，主要由於日常業務過程中貿易應收款項增加導致潛在壞賬撥備增加，這通常與我們的業務擴張相符。

財務資料

其他收入

其他收入主要包括：(i)向關聯方貸款的利息收入；(ii)向第三方貸款的利息收入；(iii)增值稅加計抵減；(iv)政府補助，主要包括地方政府給予的財政補貼；及(v)其他。其他收入整體增加主要是由於我們在往績記錄期間向關聯方提供若干新貸款，導致向關聯方貸款的利息收入增加。有關詳情請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的結餘－向關聯方貸款」分節。

下表載列我們於所示年度的其他收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
向關聯方貸款的利息收入	3,108	92.9	5,022	84.9	18,292	85.7
向第三方貸款的利息收入	-	-	-	-	903	4.2
增值稅超額減免	-	-	745	12.6	1,081	5.1
政府補助	52	1.6	98	1.7	900	4.2
其他	185	5.5	52	0.8	168	0.8
	3,345	100.0	5,917	100.0	21,344	100.0

我們於2020年向關聯方貸款的利息收入大幅增加，此乃由於我們於2020年6月向康橋集團授出一筆新貸款人民幣300.0百萬元。有關更多詳情，請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的結餘－向關聯方貸款」分節。

融資成本淨額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的融資成本淨額（主要指我們銀行借款的利息開支）分別為人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣20.7百萬元。

財務資料

下表載列我們於所示年度的融資成本淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
融資收入			
銀行存款的利息收入	1,048	293	414
融資成本			
利息開支	(3,524)	(5,806)	(21,113)
總計	(2,476)	(5,513)	(20,699)

於往績記錄期間，我們融資成本淨額的增加主要由於銀行借款利息開支增加，而這乃進一步由於銀行借款增加所致。

在2020年初，我們的部分增值服務受到COVID-19疫情一定程度的影響，詳見文件「業務－COVID-19疫情的影響」一節。為了改善其營運資金周轉率以為COVID-19疫情作好充分準備，我們進行了一項活動，即客戶在一定期間內將現金存入我們的賬戶，可就應付的物業管理服務費享有扣減。該項活動涉及1,621名客戶，而我們收到現金存入金額合計人民幣40.2百萬元，為符合減免費用資格的按金最低期限為三個月。截至2020年12月，該等客戶存款已全部償還。考慮到有關按金須償還，而不是僅通過履行物業管理服務進行結算，因此在合併資產負債表中記入「其他應付款項」，而作為存入按金回報獲益扣減的相應繳物業管理費金額即人民幣1.4百萬元在綜合損益表中計入「融資成本」。誠如中國法法律顧問所告知，有關安排並無違反中國有關法律法規的任何強制性條文。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括本公司及附屬公司在中國的即期及遞延所得稅。

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	8,694	21,449	35,286
遞延所得稅			
— 中國企業所得稅	(1,409)	(1,222)	(3,169)
總計	7,285	20,227	32,117

我們根據現行法例、詮釋及慣例，採用適用的法定稅率及各年度的估計應課稅利潤計算即期稅項。至於在中國經營的實體，法定企業所得稅稅率為25%。本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免開曼群島所得稅。由於本集團於往績記錄期間並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。我們在英屬維爾京群島的附屬公司亦獲豁免英屬維爾京群島所得稅。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的實際所得稅率（根據於有關年度末的所得稅開支除以除所得稅前利潤再乘以100%計算）分別為25.1%、25.2%及25.9%，實際所得稅率保持相對穩定。

於2018年、2019年及2020年的即期所得稅開支為人民幣8.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣35.3百萬元，高於2018年、2019年及2020年支付的所得稅人民幣3.0百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣18.2百萬元，主要是由於我們在與客戶結算發票時記入收入，及在向供應商或員工付款時記入相關的銷售成本及其他營業費用以進行計稅（「現金基準」）。因此，2018年及2019年的所得稅開支並無在同一年度或後續年度全部結算，因為我們在相關年度並無收到客戶的相關付款且並無在就報稅而言的財務資料中記錄收入。此後，我們採取了更加嚴格的報稅方式，並開始在提供服務或向客戶交付貨物時記錄收入，在發生成本及費用時記錄相關成本及費用，以便報稅（「應計基準」）。於2020年，我們支付稅款人民幣18.2百萬元，其中就2019年或之前的未繳所得稅支付人民幣13.7百萬元，2020年就未繳所得稅支付人民幣4.5百萬元。於2020年12月31日後及直至最後實際可行日期止，我們進一步支付稅款人民幣38.5百萬元，其中就2019年未繳所得稅支付人民幣7.6百萬元，2020年就未繳所得稅支付人民幣30.9百萬元。

財務資料

元。根據中國稅法規定，該等稅款悉數彌補了我們於2018年、2019年及2020年的未繳所得稅總額，董事確認，截至最後實際可行日期，我們於2018年、2019年及2020年並無未繳稅款。

我們認為，上述報稅事項不會對我們的業務、財務表現和經營業績產生重大影響。我們於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期並無尚未繳納的企業所得稅稅款。於往績記錄期間內及截至本文件日期我們亦無就我們的報稅而遭受任何處罰。此外，經考慮(i)我們已就2020年企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準及將就未來的企業所得稅年度報稅採用應計基準；(ii)我們就上述年度報稅事宜作出相關調整，且於往績記錄期間並無尚未繳納的企業所得稅稅款；及(iii)我們收到相關稅務局的確認函且我們的中國法律顧問已諮詢相關稅務局，誠如中國法律顧問所告知，即主管部門，我們的中國法律顧問認為，中國相關稅務機關因延遲確認收入及補報補繳稅款而對我們施加行政處罰的風險很低。我們認為，上述事項不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大影響。

截至2020年12月31日，我們的即期稅項負債為人民幣38.5百萬元，誠如上文所披露，截至最後實際可行日期已結清。截至2020年12月31日，我們亦錄得其他應付稅項人民幣20.5百萬元，主要為就於2020年第四季度產生的收入應付的增值稅及流轉稅，截至最後實際可行日期已悉數結清。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已繳納所有適用稅項，並無受到相關稅務機關的任何調查或查訊，亦無與任何稅務機關有爭議或未解決的事項。

經營業績

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由於2019年的人民幣362.8百萬元增加58.6%至於2020年的人民幣575.6百萬元。收入增加乃主要由於物業管理服務及非業主增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入由2019年的人民幣176.8百萬元增加44.2%至2020年的人民幣255.0百萬元，乃主要由於(i)我們的在管總建築面積增加，由截至2019年12月31日的約12.2百萬平方米增加至截至2020年12

財務資料

月31日的約15.7百萬平方米，乃由於持續的業務擴張；及(ii)我們的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣1.95元增加至2020年的每月每平方米人民幣2.00元。

- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入由2019年的人民幣117.2百萬元大幅增加至2020年的人民幣235.4百萬元，主要歸因於(i)銷售代理服務收入增加人民幣94.4百萬元。詳情請參閱「業務－非業主增值服務－銷售代理服務」一節；(ii)案場服務收入增加人民幣18.6百萬元及工地管理服務收入增加人民幣7.9百萬元，而這乃進一步由於我們提供該等服務的物業數量增加。
- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入由2019年的人民幣68.8百萬元增加23.9%至2020年的人民幣85.2百萬元，主要歸因於(i)資產運營服務產生的收入增加人民幣6.8百萬元而資產運營服務收入增加則因我們加大市場推廣力度令有關二手物業及車位的物業交易增加及(ii)社區運營服務增加，乃進一步由於與公共空間租賃和廣告有關的諮詢及管理服務收入增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣251.8百萬元增加58.5%至2020年的人民幣399.0百萬元，主要歸因於僱員福利開支及人力成本增加人民幣76.9百萬元、銷售代理服務成本增加人民幣19.5百萬元及秩序維護服務成本增加人民幣18.9百萬元，與項目數量及在管總建築面積增加基本一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣111.0百萬元增加59.0%至2020年的人民幣176.5百萬元。我們的毛利率由2019年的30.6%增加至2020年的30.7%，主要歸因於我們三條業務線各自的毛利率增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2019年的人民幣25.2百萬元上升76.0%至2020年的人民幣44.4百萬元。物業管理服務的毛利率由2019年的

財務資料

14.2%上升至2020年的17.4%，乃主要由於(i)我們採取有效的成本控制措施（如進一步採取技術解決方案控制人力成本）及標準化程序以簡化運營；(ii)我們的平均物業管理費增加；及(iii)我們因業務擴張取得更大的規模效益。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利由2019年的人民幣47.2百萬元增加78.5%至2020年的人民幣84.3百萬元。非業主增值服務的毛利率由2019年的40.3%下降至2020年35.8%，主要由於我們就於2020年8月開始大力發展的一手物業銷售代理服務收取相對具競爭力的價格以擴大於此業務線的市場份額所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2019年的人民幣38.6百萬元增加24.0%至2020年的人民幣47.9百萬元。於2019年及2020年，社區增值服務的毛利率維持相對穩定於56.2%。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣20.0百萬元增長99.2%至2020年的人民幣39.8百萬元，乃主要由於(i)隨著業務擴張，我們的員工人數及平均薪金增加，繼而導致僱員福利開支及人力成本增加，(ii)於2020年[編纂]開支增加，及(iii)辦公室開支及保養成本增加，乃因位於鄭州以外的項目數量增加所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支維持相對穩定，於2019年為人民幣9.4百萬元及2020年為人民幣10.8百萬元。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣1.7百萬元大幅增加至2020年的人民幣2.7百萬元，乃主要由於日常業務過程中貿易應收款項增加，該增加通常與我們的業務擴張一致。

其他收入

我們的其他收入由2019年的人民幣5.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣21.3百萬元，乃主要由於向關聯方及第三方貸款增加進一步令關聯方利息收入增加。

財務資料

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2019年的人民幣5.5百萬元大幅增加至2020年的人民幣20.7百萬元，乃主要由於銀行借款總額增加令銀行借款利息開支隨之增加。

除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤由2019年的人民幣80.4百萬元增加54.2%至2020年的人民幣123.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣20.2百萬元增加58.8%至2020年的人民幣32.1百萬元，乃主要由於即期所得稅增加人民幣13.8百萬元，而該增幅乃由於我們的利潤快速增長。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣60.1百萬元增加52.6%至2020年的人民幣91.8百萬元，而淨利潤率於2019年及2020年為16.6%及15.9%，保持相對穩定。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣228.9百萬元增加58.5%至2019年的人民幣362.8百萬元。收入增加乃主要由於非業主增值服務收入及物業管理服務收入增加，其次是社區增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務收入。**物業管理服務收入由2018年的人民幣132.6百萬元增加33.4%至2019年的人民幣176.8百萬元，乃主要由於(i)在管總建築面積增加，而在管建築面積因持續業務擴張而由截至2018年12月31日的約8.7百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約12.2百萬平方米，及(ii)平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.78元增加至2019年的每月每平方米人民幣1.95元。
- **非業主增值服務收入。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣66.8百萬元增加75.5%至2019年的人民幣117.2百萬元，主要歸因於案場服務收入增加

財務資料

人民幣35.1百萬元及前介服務收入增加人民幣7.7百萬元，而其增加進一步是由於我們提供相關服務的物業數量增加所致。

- **社區增值服務收入。**社區增值服務收入由2018年的人民幣29.6百萬元大幅增加增加至2019年的人民幣68.8百萬元，原因為我們於2018年底開始就二手物業及停車位提供銷售代理服務，並於2019年持續增長。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣175.0百萬元增加43.9%至2019年的人民幣251.8百萬元，乃主要由於僱員福利開支及人力成本增加人民幣44.1百萬元、綠化及清潔費增加人民幣15.7百萬元及公用設施增加人民幣6.2百萬元所致，與我們的在管項目數量及總建築面積增加整體一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣54.0百萬元大幅增加增加至2019年的人民幣111.0百萬元。我們的毛利率由2018年的23.6%增加至2019年的30.6%，主要歸因於我們三條業務線各自的毛利率增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2018年的人民幣16.5百萬元增長52.6%至2019年的人民幣25.2百萬元。物業管理服務的毛利率由2018年的12.5%上升至2019年的14.2%，乃主要由於(i)我們的有效成本控制措施，例如進一步運用技術解決方案控制人力成本及規範程序以細分我們的營運；(ii)平均物業管理費增加；及(iii)於業務擴張過程中實現更大的規模經濟。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣23.0百萬元大幅增加增加至2019年的人民幣47.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由2018年的34.4%上升至2019年的40.3%，乃主要由於我們通過進一步優化我們的信息技術系統加大成本控制力度及由於業務擴張我們實現更大的規模經濟。

財務資料

- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2018年的人民幣14.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣38.6百萬元。社區增值服務的毛利率由2018年的48.9%上升至2019年的56.2%，乃主要由於(i)我們有關二手物業及車位的物業代理服務快速增長，其於2019年的利潤率較高為52.9%，而2018年為47.1%，乃由於因業務增長實現更大的規模經濟效益及實施標準化運營系統導致成本控制有效；及(ii)通過提升智能設備及智能管理，我們持續加大成本控制力度，例如我們於2019年升級車位系統以降低人力成本，從而進一步增加利潤率。

行政開支

於2018年及2019年，我們的行政開支維持相對穩定，分別為人民幣18.4百萬元及人民幣20.0百萬元。行政開支略微增加主要歸因於員工福利開支增加及其他人力成本，而員工福利開支進一步隨2019年行政人員數量增加及員工工資整體增加而增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於由2018年的人民幣5.7百萬元增加66.5%至2019年的人民幣9.4百萬元，乃主要由於(i)2019年相關員工數量增加令員工福利開支增加，及(ii)因2019年物業管理項目增加令差旅及款待開支增加，這與我們的業務擴張一致。

金融資產減值虧損淨額

於2018年及2019年，我們的金融資產減值虧損淨額維持相對穩定，分別為人民幣1.7百萬元。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣3.3百萬元增加76.9%至2019年的人民幣5.9百萬元，乃主要由於(i)貸款予關聯方的利息增加人民幣1.9百萬元，及(ii)增值稅超額抵扣增加人民幣0.7百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2018年的人民幣2.5百萬元增加至2019年的人民幣5.5百萬元，主要反映2019年由於銀行借款總額增加所致的銀行借款利息開支增加。

財務資料

除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤由2018年的人民幣29.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣80.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣7.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣20.2百萬元，乃主要由於隨著業務擴張令除所得稅前利潤增加所致。

年度利潤

由於上述原因，我們的年度利潤由2018年的人民幣21.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣60.1百萬元，而淨利潤率由2018年的9.5%增加至2019年的16.6%。

若干匯總資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期的匯總資產負債表項目。

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業及設備	2,930	7,968	9,068
投資物業	3,071	5,194	5,705
無形資產	1,582	17,324	20,862
使用權益法入賬的投資	—	—	198
使用權資產	3,116	3,060	3,377
遞延所得稅資產	2,263	3,485	6,544
受限制現金	100	100	1,324
	13,062	37,131	47,078
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	212,589	338,185	719,473
現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758
	237,112	395,626	854,231
資產總值	250,174	432,757	901,309

財務資料

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
負債			
非流動負債			
銀行借款	–	7,200	221,119
租賃負債	5,527	8,659	7,305
遞延所得稅負債	–	1,971	1,756
	5,527	17,830	230,180
流動負債			
貿易及其他應付款項	113,775	209,167	225,506
合同負債	43,698	69,684	108,316
即期所得稅負債	6,680	21,375	38,546
銀行借款	47,000	47,900	125,865
租賃負債	1,998	3,153	5,880
	213,151	351,279	504,113
負債總額	218,678	369,109	734,293
權益			
本公司擁有人應佔權益			
合併資本	5,000	5,000	5,000
法定公積金	2,505	2,515	2,982
保留盈利	23,897	50,066	137,982
	31,402	57,581	145,964
非控股權益	94	6,067	21,052
權益總額	31,496	63,648	167,016

物業及設備

我們的物業及設備主要包括辦公物業、汽車、家具及裝置以及租賃裝修。我們的物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣2.9百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元，主要由於(i)我們於2019年收購浙江藍盛導致該等資產的增加；及(ii)就業務營運購買家具及裝置。我們的物業及設備由截至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元增加13.8%至截至2020年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要由於(i)我們於2020年收購鄭州康橋國投及鄭州吉祥而增加的有關資產；及(ii)我們為業務經營而購置的傢俱及裝置。

財務資料

使用權資產

我們的使用權資產主要包括我們租賃作辦公用途及商業用途的物業。截至2018年及2019年12月31日，我們的使用權資產維持穩定，為人民幣3.1百萬元。截至2020年12月31日，我們的使用權資產為人民幣3.4百萬元，與截至2019年12月31日相比維持相對穩定。

投資物業

我們的投資物業主要包括本公司向物業開發商租賃的便利店及商舖，我們已將其轉租給住戶、租戶或商戶。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣3.1百萬元增加69.1%至截至2019年12月31日的人民幣5.2百萬元，並進一步增加9.8%至截至2020年12月31日的人民幣5.7百萬元，主要是由於轉租物業數量增加與我們的業務擴展一致。

無形資產

我們的無形資產主要包括軟件系統以及我們收購產生的商譽。我們的無形資產由截至2018年12月31日的人民幣1.6百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣17.3百萬元，主要由於收購浙江藍盛，導致確認商譽人民幣10.0百萬元及客戶關係及存量價值人民幣6.2百萬元。我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣17.3百萬元增加20.4%至截至2020年12月31日的人民幣20.9百萬元，主要由於2020年收購鄭州康橋國投及鄭州吉祥產生的商譽增加。

貿易及其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項

貿易應收款項為於正常業務過程中就已提供服務應收客戶的款項。貿易應收款項主要產生自向康橋集團及其合營企業及聯營公司、第三方物業開發商以及業主及住戶提供的物業管理服務及增值服務。我們按相關服務協議收取物業管理費，住戶一般須於發出繳款通知書後付款。增值服務收入的信用期通常介於0至180天。具體而言，授予關聯方的信貸期通常介乎於0至180天及授予第三方的信貸期一般介乎於0至30天。

財務資料

下表載列截至所示日期的貿易應收款項明細。

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
— 關聯方	67,807	143,016	258,157
— 第三方	32,584	59,959	95,547
	100,391	202,975	353,704
減：貿易應收款項減值撥備	(2,811)	(4,380)	(6,945)
	97,580	198,595	346,759

在計提減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣100.4百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣203.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣353.7百萬元，主要由於我們的業務增長。儘管我們向部分客戶預收款項，但由於部分客戶未及時付款，我們的貿易應收款項結餘較大。我們應收關聯方的貿易應收款項主要與非業主增值服務及社區增值服務有關。於往績記錄期間，我們應收關聯方的貿易應收款項的結餘隨著來自關聯方的收入增加而增加。我們應收第三方的貿易應收款項主要與物業管理服務有關。

貿易應收款項週轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2018年 (天數)	2019年 (天數)	2020年 (天數)
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	128	150	174
— 關聯方	321	297	311
— 第三方	55	71	81

附註：

- (1) 一年的貿易應收款項週轉天數等於貿易應收款項減值撥備前的期初及期末貿易應收款項的平均數除以同年的收入，再乘以360天。

財務資料

我們的貿易應收款項週轉天數由2018年的128天增加至2019年的150天，主要由於(i)關聯方貿易應收款項增加，而其收款期相對較長，(ii)第三方貿易應收款項週轉天數增加，原因是我們向若干客戶授出更長的收款期，以藉此擴大我們的客戶基礎。

我們的貿易應收款項週轉天數由2019年的150天增加至截至2020年的174天，主要由於關聯方貿易應收款項週轉日數由2019年的297日增加至2020年的311日，主要是因為我們一手物業銷售代理服務相關貿易應收款項週轉日數增加所致。具體而言，2020年我們大力拓展一手物業銷售代理服務，考慮到違約風險較低，我們並未頻繁向關聯方收取相關應收款項。

於往績記錄期間，由於考慮到與康橋集團的長期合作關係及康橋集團的良好信用記錄，應收康橋集團的貿易款項的信用風險較低，故我們向關連方收取貿易應收款項的頻率遠低於向第三方收取貿易應收款項的頻率，因而我們向關聯方收取貿易應收款項的週轉天數遠長於向第三方收取貿易應收款項的週轉天數。我們已加大力度清償應收關聯方的貿易款項。有關我們加強催收力度的詳情，請參閱本章節「一 貿易應收款項收回」分節。截至2021年4月30日，約有人民幣209.0百萬元或佔截至2020年12月31日應收關聯方貿易款項的81.0%已於期後結算。本公司將在[編纂]後對關聯方採取更嚴格的催收政策，包括通過向關聯方發出額外的催收方式及更頻繁的催收信來加強催收工作，並給予關聯方介乎0至30天較短信用期，將與給予第三方客戶的信用期一致。

截至2021年4月30日，截至2020年12月31日的貿易應收款項的約人民幣242.9百萬元或68.7%已於期後結清，其中，人民幣209.0百萬元（約佔86.0%）來自關聯方及人民幣33.9百萬元（約佔14.0%）來自第三方，反映我們加大對貿易應收款項的收款力度。截至2021年4月30日的後續結算貿易應收款項約人民幣242.9百萬元中，截至2020年12月31日，賬齡181日至365日的約為人民幣7.4百萬元，賬齡1年至2年的約為人民幣19.5百萬元，賬齡2年至3年的約為人民幣2.6百萬元，賬齡3年至4年的約為人民幣4.7百萬元，賬齡4年以上的約為人民幣1.3百萬元。

財務資料

貿易應收款項賬齡分析

下表載列截至所示日期基於確認日期的貿易應收款項賬齡分析及截至2021年4月30日的期後結算。

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算	
		金額	%		金額	%		金額	%
	(人民幣以千計，百分比除外)								
30日內	15,189	12,532	82.5	40,104	38,540	96.1	65,712	38,382	58.4
31至60日	8,954	7,727	86.3	20,619	17,617	85.4	44,504	31,936	71.8
61至90日	7,632	6,582	86.2	16,194	13,713	84.7	39,971	29,086	72.8
91至180日	21,554	17,190	79.8	49,124	38,672	78.7	138,544	108,122	78.0
181至365日	13,464	13,005	96.6	26,969	20,007	74.2	19,195	7,350	38.3
1至2年	26,776	26,776	100.0	25,477	25,452	99.9	32,294	19,468	60.3
2至3年	3,047	3,047	100.0	19,460	19,460	100.0	7,442	2,612	35.1
3至4年	3,188	3,188	100.0	2,055	2,055	100.0	4,713	4,692	99.6
4年以上	587	587	100.0	2,973	2,973	100.0	1,329	1,297	97.6
總計	100,391	90,634	90.3	202,975	178,489	87.9	353,704	242,945	68.7

下表載列我們截至所示日期按基於確認日期的關聯方及第三方劃分的貿易應收款項的賬齡分析及截至2021年4月30日的期後結算。

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算	
		金額	%		金額	%		金額	%
	(人民幣以千計，百分比除外)								
關聯方									
30日內	8,766	8,766	100.0	29,620	29,620	100.0	41,970	23,875	56.9
31至60日	7,157	7,157	100.0	14,996	14,996	100.0	37,516	29,277	78.0
61至90日	5,989	5,989	100.0	12,471	12,471	100.0	34,206	27,368	80.0
91至180日	15,928	15,928	100.0	35,026	35,026	100.0	116,527	103,226	88.6
181至365日	6,606	6,606	100.0	16,243	16,243	100.0	5,907	4,966	84.1
1至2年	20,380	20,380	100.0	16,383	16,383	100.0	19,884	18,144	91.2
2至3年	1,020	1,020	100.0	15,541	15,541	100.0	319	319	100.0
3至4年	1,960	1,960	100.0	824	824	100.0	1,828	1,828	100.0
4年以上	-	-	-	1,912	1,912	100.0	-	-	-
小計	67,806	67,806	100.0	143,016	143,016	100.0	258,157	209,003	81.0

財務資料

	截至12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算		貿易 應收款項	期後結算	
		金額	%		金額	%		金額	%
	(人民幣以千計，百分比除外)								
第三方									
30日內	6,423	3,766	58.6	10,484	8,920	85.1	23,742	14,507	61.1
31至60日	1,797	570	31.7	5,623	2,621	46.6	6,988	2,659	38.1
61至90日	1,643	593	36.1	3,723	1,242	33.4	5,765	1,718	29.8
91至180日	5,626	1,262	22.4	14,098	3,646	25.9	22,017	4,896	22.2
181至365日	6,858	6,399	93.3	10,726	3,764	35.1	13,288	2,384	17.9
1至2年	6,396	6,396	100.0	9,094	9,069	99.7	12,410	1,324	10.7
2至3年	2,027	2,027	100.0	3,919	3,919	100.0	7,123	2,293	32.2
3至4年	1,228	1,228	100.0	1,231	1,231	100.0	2,885	2,864	99.3
4年以上	587	587	100.0	1,061	1,061	100.0	1,329	1,297	97.6
小計	32,585	22,828	70.1	59,959	35,473	59.2	95,547	33,942	35.5
總計	100,391	90,634	90.3	202,975	178,489	87.9	353,704	242,945	68.7

截至2021年4月30日，於2020年12月31日應收第三方貿易應收款項約人民幣33.9百萬元或35.5%隨後結算。應收第三方貿易應收款項其後相對較低結算主要由於(i) 2021年前三個月，我們更專注鼓勵預付物業管理費及收取賬齡相對較長的、特別是賬齡超過三年的貿易應收款項，應收第三方賬齡相對較短的貿易應收款項收款力度相對較小，及(ii)一些客戶出於個人喜好或便利打算於年中或年末期間或前結算逾期尚未支付物業管理費，而未遵守信貸條款，並打算於我們提供服務後於第二年或較晚時候支付尚未支付的物業管理費。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.8百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣6.9百萬元。在釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮基於共同信貸風險特徵及賬齡的預期信貸損失，同時亦考慮其他影響客戶結算應收款項能力的微觀經濟因素的前瞻性因素。我們根據香港財務報告準則第9號，按具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項在預期年限內的預期信貸損失率計算減值撥備。請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

董事認為，截至2020年12月31日未到期的貿易應收款項不存在重大可收回性問題，並已採取充足措施以縮短應收關聯方款項的週轉天數，原因如下：(i)應收關聯方的貿易款項為主要應收康橋集團的款項，康橋集團財務狀況良好，與本集團有長期合

財務資料

作關係；(ii)應收獨立第三方的貿易款項為大量的個別業主，每家業主所涉及的未到期貿易應收款項金額相對有限；(iii)如「一 貿易應收款項收回」分節進一步詳述，我們已採取各種措施加強收款力度，並縮短應收關聯方款項的週轉天數，其中包括：(a)每月向管理層發送應收關聯方貿易款項的匯總表，並將結算貿易應收款項作為僱員的績效指標；(b)通過電話、短信及其他方式更頻繁地收取貿易應收款項。因此，截至2020年12月31日，人民幣242.9百萬元或68.7%的貿易應收款項已於2021年4月30日期後結清；(iv)我們一直在密切監察長期貿易應收款項，並要求定期向總部匯報其收款狀況。我們亦制定了內部物業管理費收取目標，並與相關業務人員的績效考核及員工福利掛鉤；(v)我們已根據適用的香港財務報告準則，對該等長期應收款項按各自的預期信用損失率計提撥備，及(vi)若多次催收失敗後出現重大付款延遲，我們可能會採取法律程序收取未付物業管理費。截至最後實際可行日期，並無重大未收取貿易應收款項涉及法律訴訟或糾紛。考慮到本公司董事的上述意見，並計及本公司隨後對貿易應收款項的結算，以及本公司為縮短應收關聯方款項的週轉天數而採取的措施，包括上文及「收取貿易應收款項」分節中所述的措施，獨家保薦人同意本公司董事的上述意見：(a)截至2020年12月31日，本公司的未收取貿易應收款項不存在重大可收回性問題，並已就該金額作出充足撥備；及(b)本公司有足夠的措施來縮短應收關聯方款項的週轉天數。

貿易應收款項收回

於2018年、2019年及2020年，物業管理費的收繳率（計算方法為將某一時期收到的物業管理費付款額除以同期相應的應收物業管理費總額）分別為89.6%、90.5%及90.9%。下表載列於所示年度按住宅及非住宅物業劃分的收繳率明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(%)	(%)	(%)
住宅物業	89.0	89.7	90.0
非住宅物業	96.6	98.9	97.8
總計	89.6	90.5	90.9

財務資料

根據中指研究院的資料，收繳率通常視不同地點的業主的付款習慣而有所不同，一般而言，中國住宅物業的收繳率為80.0%至100.0%，非住宅物業的收繳率為70.0%至100.0%。因此，據中指研究院告知，我們的收繳率於物業管理行業屬合理並位於正常範圍內。

為加快收回貿易應收款項，我們制定並實施了多項措施，包括為客戶提供通過網上支付平台支付物業管理費等賬單的便利。我們採取了不同的催收方式，如打電話、發短信、親自上門、發出法律催收函、提起訴訟等。該等措施適用於關聯方及第三方。對於物業管理費逾期超過3個月的客戶，我們會親自上門拜訪業主或住戶，並發出通知，提醒其繳納物業管理費，對於逾期超過6個月的物業管理費，我們會發出催繳函。如經多輪溝通仍未結清，且逾期一年以上，我們將通過律師通過電子郵件或掛號信發出催繳函。如多次催收失敗後仍嚴重拖延付款，我們可能會啟動法律程序收取物業管理費。我們亦將收繳率作為月度績效指標，並密切關注催收情況，定期進行評估分析，跟蹤催收貿易應收款項欠款情況。我們亦會指定專人負責跟蹤應收關連方貿易款項的催收進度，並根據收繳率定期對員工進行績效考核。

此外，我們計劃通過以下措施進一步加強貿易應收款項的催收工作：(i)利用信息科技系統，特別是收費系統，以密切監控及控制收款進度；(ii)對臨近付款期限及逾期未付的餘額，及時有效地與客戶溝通，並評估賬目以決定適當的收款策略。

特別是，就關聯方的貿易應收款項而言，我們已自2021年1月以來採取若干措施以進一步加強對關聯方貿易應收款項的催收工作，包括但不限於(i)每月由財務部向我們的管理層及業務部門發送未收取的應收關聯方貿易款項匯總表，並將關聯方貿易應收款項的結算情況作為我們僱員月度績效考核的一項績效指標；(ii)對應收關聯方貿易款項進行賬齡分析，並與關聯方進行財務對賬；(iii)通過上述打電話、發短信、出具合法催收函等方式，加大對應收關聯方貿易款項的催收力度。因此，截至2021年4月30日，我們截至2020年12月31日的應收關聯方貿易款項中，其中人民幣209.0百萬元或81.0%已進行期後結算。通過加強收款措施，我們預期截至2020年12月31日的所有應收關聯方貿易款項將不遲於2021年6月30日結算。

財務資料

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們向關聯方及第三方收取貿易應收款項時並無遇到任何重大困難。

其他應收款項及預付款項

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
其他應收款項			
— 貸款予關聯方	47,000	45,000	301,626
— 應收關聯方款項	63,900	65,799	47,439
— 來自關聯方的應收利息	—	337	8,380
— 來自第三方的應收利息	—	—	422
— 向非控股權益的現金墊款	—	14,475	244
— 貸款予一名第三方	—	7,200	7,200
— 按金	859	1,229	1,440
— 其他	5,174	7,570	6,334
小計	116,933	141,610	373,085
減：其他應收款項減值撥備	(2,354)	(2,450)	(2,586)
總計	114,579	139,160	370,499
預付款項			
— 預付[編纂]開支	—	—	2,126
— 其他	430	430	89
總計	430	430	2,215

其他應收款項

其他應收款項主要指(i)向關聯方貸款（主要包括「— 關連方交易及結餘 — 與關聯方結餘 — 向關聯方貸款」內所披露的向康橋集團的若干計息貸款）、(ii)應收關聯方款項（主要包括我們代表關聯方支付的現金墊款及地下車庫裝修付款以及僱員福利開支）

財務資料

(有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易及結餘以及現金墊款 — 與關聯方結餘 — 應收關聯方款項」分節)、(iii)應收關聯方利息、(iv)應收第三方利息、(v)向非控股權益的現金墊款(主要包括根據浙江藍盛與其當時股東的融資安排作出的現金墊款及於收購前代其當時股東支付浙江藍盛的裝修款，有關結餘於我們收購浙江藍盛後結清)、(vi)貸款予一名第三方及(vii)按金及其他應收款項。

在計提減值撥備前，其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣116.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣141.6百萬元，主要原因是：(i)應收關聯方款項增加人民幣1.9百萬元，指我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴之間的良好合作關係而支付的墊款增加；(ii)向非控股權益的現金墊款增加，為浙江藍盛於我們收購前代表其非控股股東支付的款項；及(iii)貸款予一名第三方增加，乃由浙江藍盛在我們於2019年收購前作出。

在計提減值撥備前，其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣141.6百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣373.1百萬元，主要原因是向關聯方貸款增加人民幣256.6百萬元。有關我們向關聯方貸款的更多資料，請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的結餘 — 向關聯方貸款」。

我們加大了向關聯方貸款的結算力度，因此，向關聯方貸款於2021年4月30日已悉數結清。有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們可能會因於往績記錄期間內向關聯方及第三方提供貸款而遭受處罰或不利的司法裁決」。

截至2021年4月30日，人民幣370.4百萬元或佔我們截至2020年12月31日其他應收款項的99.3%，已於其後結算。

預付款項

我們向第三方作出的預付款項主要包括預付[編纂]開支、有關公共區域設施水電費的預付款項。截至2018年及2019年12月31日，我們作出的預付款項穩定在人民幣0.4百萬元。我們作出的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣2.2百萬元，主要原因是預付[編纂]開支增加人民幣2.1百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要是指我們對在正常業務過程中從供應商處獲得的貨物或服務的付款義務（包括購買材料以及向分包商採購）。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細。

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
貿易應付款項			
— 關聯方	990	1,532	25
— 第三方	12,914	22,033	51,464
總計	13,904	23,565	51,489

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣13.9百萬元增加69.5%至截至2019年12月31日的人民幣23.6百萬元，並進一步增加118.5%至截至2020年12月31日的人民幣51.5百萬元，主要由於為支持我們的業務擴張，使用分包商服務增加導致分包成本上升所致。我們應付關聯方的貿易款項由2019年的人民幣1.5百萬元減少98.4%至2020年的人民幣0.03百萬元，乃主要由於我們於2020年向關聯方作出的付款所致。

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	17	27	34

附註：

- (1) 某年內的貿易應付款項週轉天數等於年初和年末貿易應付款項結餘的平均數除以同年度銷售成本，再乘以360天。

於往績記錄期間，貿易應付款項週轉天數增加，主要是由於(i)物料費及分包成本增加，及(ii)就與供應商的若干交易主要因我們與彼等的長期關係而授出較長的支付期所致。

財務資料

下表載列我們截至所示日期基於發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析。

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
不超過1年	12,834	19,293	45,225
1至2年	438	3,222	3,014
2至3年	480	418	2,194
3年以上	152	632	1,056
總計	13,904	23,565	51,489

截至2021年4月30日，約人民幣41.5百萬元或佔我們截至2020年12月31日貿易應付款項的80.7%已於其後結算。

其他應付款項

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
應付關聯方款項	23,431	31,516	20,287
收購一家附屬公司的應付款項	–	9,731	–
第三方按金	25,878	26,507	33,232
應付股息	–	34,000	–
應計工資及應付職工薪酬	20,021	31,127	56,704
其他應付稅項	4,786	10,828	20,453
其他	25,755	41,893	43,341
總計	99,871	185,602	174,017

其他應付款項主要包括：(i)應付關聯方款項（如相關物業開發商代表我們支付我們須予以返還的水電費以及我們代表物業開發商收取的臨時停車費）（有關更多詳情，請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方結餘－應付關聯方款項」分節）、(ii)收購一家附屬

財務資料

公司的應付款項、(iii)按金（特別是業主繳納的與物業裝修有關的按金，用於防止業主的違章建築給他人利益或公共利益造成損失）、(iv)應付股息、(v)應計工資及應付職工薪酬、(vi)其他應付稅項及(vii)其他。

其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣99.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣185.6百萬元，主要原因是：(i)於2019年我們代表物業開發商收取的臨時停車費增加，導致應付關聯方款項增加；(ii)收購附屬公司的應付款項增加，為2019年我們收購浙江藍盛的應付代價；(iii)其他款項隨著項目數量增加而增加，其主要包括暫時向業主收取的須支付給相關服務供應商的水電費、向承租人收取的需返還給業主的租賃費以及其他應計費用；及(iv)應計工資及應付職工薪酬增加，主要是由於我們的僱員及其他職工人數增加所致。

其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣185.6百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣174.0百萬元，主要是由於(i)應付股息減少，原因是我們向當時股東作出付款，(ii)我們於2020年向關聯方支付款項導致應付關聯方款項減少，及(iii)完成收購交易導致收購一間附屬公司的應付款項減少。有關減少部分被(i)由於僱員及其他職工人數增加，導致應計工資及應付職工薪酬增加，(ii)我們的業務擴張導致應付稅項增加，及(iii)由於2020年新交付物業增加導致第三方按金（特別是業主繳納的與物業裝修有關的按金）增加所抵銷。

合同負債

我們的合同負債主要指客戶在尚未提供基本服務的情況下支付的墊款。截至2018年及2019年12月31日，我們的合同負債由截至2018年12月31日的人民幣43.7百萬元增加59.5%至截至2019年12月31日的人民幣69.7百萬元，並進一步增加55.4%至截至2020年12月31日的人民幣108.3百萬元，主要是由於業務擴張及我們於2019年及2020年年末舉行的推廣活動導致物業管理費預付款項增加所致。

財務資料

流動資產淨值

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元) (未經審核)
流動資產				
貿易及其他應收款項及 預付款項	212,589	338,185	719,473	271,404
現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758	118,172
	237,112	395,626	854,231	389,576
流動負債				
合同負債	43,698	69,684	108,316	96,122
貿易及其他應付款項	113,775	209,167	225,506	160,030
即期所得稅負債	6,680	21,375	38,546	18,913
銀行借款	47,000	47,900	125,865	24,865
租賃負債	1,998	3,153	5,880	5,429
	213,151	351,279	504,113	305,359
流動資產淨值	23,961	44,347	350,118	84,217

我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日分別錄得流動資產淨值人民幣24.0百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣350.1百萬元。我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣24.0百萬元增加85.1%至截至2019年12月31日的人民幣44.3百萬元，主要是由於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，惟部分被貿易及其他應付款項以及合同負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣44.3百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣350.1百萬元，主要是由於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，惟部分被銀行借款、即期所得稅負債及租賃負債增加所抵銷。我們的流動資產淨值減少至截至2021年4月30日的人民幣84.2百萬元，主要是由於貿易及其他應收款項以及預付款項減少。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的主要現金需求是用於支付營運資金需要及資本支出，用於擴大及採購物業及設備，以及收購附屬公司、合營企業和聯營公司。我們依賴銀行及金融機構的現金以及經營活動產生的現金流量淨額作為主要資金來源來滿足這該等現金需求。在完成[編纂]及[編纂]後，我們擬繼續通過經營活動產生的現金流量淨額來為我們的現金需求提供資金。

下表載列我們於所示年度的現金流量概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營運資金變動前經營現金流量	32,374	85,414	133,579
— 營運資金變動	4,471	(41,654)	(60,081)
— 自銀行存款收取的利息	1,048	293	414
— 已付所得稅	(2,997)	(7,297)	(18,221)
經營活動產生的現金流量淨額	34,896	36,756	55,691
投資活動(所用)/產生的現金流量淨額	(82,152)	2,586	(214,417)
融資活動產生/(所用)的現金流量淨額	17,233	(6,424)	236,043
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(30,023)	32,918	77,317
年初現金及現金等價物	54,546	24,523	57,441
年末終現金及現金等價物	24,523	57,441	134,758

經營活動產生的現金流量

經營活動產生的現金主要包括從提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務收取的費用。經營活動產生的現金流量反映(i)就非現金及非經營項目(例如物業及設備折舊、使用權資產折舊、向關聯方及第三方貸款的利息收入、融資成本淨額及

財務資料

金融資產減值虧損淨額)作出調整的除稅前利潤；(ii)營運資金變動，如貿易及其他應收款和預付款項的增減、貿易及其他應付款項的增減及合同負債的增減；及(iii)其他現金項目，包括已付所得稅及已付利息。

於2020年，我們擁有經營活動產生的現金淨額人民幣55.7百萬元，乃由於經營產生的現金為人民幣73.5百萬元並經(i)已收銀行存款利息人民幣0.4百萬元及(ii)已付所得稅人民幣18.2百萬元調整所致。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣133.6百萬元，主要來自除所得稅前利潤人民幣123.9百萬元。營運資金變動導致現金流出人民幣60.1百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣140.2百萬元及受限制現金增加人民幣1.2百萬元，惟部分被貿易及其他應付款項增加人民幣46.6百萬元及合同負債增加人民幣34.8百萬元所抵銷。

於2019年，我們擁有經營活動產生的現金淨額人民幣36.8百萬元，乃由於經營產生的現金為人民幣43.8百萬元並經(i)已收銀行存款利息人民幣0.3百萬元，及(ii)已付所得稅人民幣7.3百萬元調整所致。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣85.4百萬元，主要來自除所得稅前利潤人民幣80.4百萬元。營運資金變動導致現金流出為人民幣41.7百萬元，主要包括貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣102.1百萬元，惟部分被(i)合同負債增加人民幣22.0百萬元以及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們擁有經營活動產生的現金淨額人民幣34.9百萬元，乃由於經營活動產生的現金為人民幣36.8百萬元並經(i)已收銀行存款利息人民幣1.0百萬元及(ii)已付所得稅人民幣3.0百萬元調整所致。未計營運資金變動前的經營現金流入為人民幣32.4百萬元，主要來自除所得稅前利潤人民幣29.0百萬元。營運資金變動帶來現金流入人民幣4.5百萬元，主要包括(i)合同負債增加人民幣14.9百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣29.3百萬元，惟部分被貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣39.6百萬元所抵銷。

投資活動產生的現金流量

於2020年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣214.4百萬元，主要反映(i)向關聯方的貸款人民幣345.0百萬元，主要與我們向鄭州唯臻康養服務有限公司授出的計息貸款有關，(ii)向關聯方的現金墊款人民幣131.6百萬元，主要為我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴的良性合作關係作出的付款及現金墊款增加，及(iii)向第三方

財務資料

貸款人民幣7.5百萬元，惟部分被(i)償還主要來自鄭州康橋房地產開發有限責任公司的關聯方現金墊款人民幣150.0百萬元，及(ii)關聯方償還來主要自鄭州康橋房地產開發有限責任公司的貸款人民幣88.4百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動產生的現金淨額為人民幣2.6百萬元，主要反映(i)關聯方償還來自鄭州康橋房地產開發有限責任公司貸款人民幣47.0百萬元，及(ii)關聯方償還主要來自鄭州康橋房地產開發有限責任公司現金墊款人民幣31.1百萬元，惟部分被(i)向關聯方的貸款人民幣45.0百萬元，包括我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司的計息貸款，及(ii)向關聯方的現金墊款人民幣33.0百萬元，主要為我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴的良性合作關係作出的付款及現金墊款增加所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣82.2百萬元，主要反映(i)向關聯方現金墊款人民幣64.2百萬元，主要為我們代表康橋集團為促進康橋集團與其業務夥伴的良性合作關係作出的付款及現金墊款增加，及(ii)向關聯方貸款人民幣47.0百萬元，與我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司的計息貸款有關及(iii)購買物業及設備人民幣1.4百萬元，惟部分被關聯方償還貸款人民幣27.0百萬元所抵銷。

融資活動產生現金流量

於2020年，融資活動產生的現金淨額為人民幣236.0百萬元，主要反映(i)銀行借款所得款項人民幣354.7百萬元，及(ii)第三方現金墊款人民幣40.2百萬元，惟部分被償還銀行借款人民幣62.8百萬元、第三方償還現金墊款人民幣40.2百萬元及已付股息人民幣34.0百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣6.4百萬元，主要反映(i)償還銀行借款人民幣47.0百萬元及(ii)已付利息人民幣4.4百萬元，惟部分被銀行借款所得款項人民幣45.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動產生的現金淨額為人民幣17.2百萬元，主要反映銀行借款所得款項人民幣47.0百萬元，惟部分被(i)償還銀行借款人民幣27.0百萬元及(ii)已付利息人民幣3.0百萬元所抵銷。

營運資金

董事認為，經考慮我們可用的財務資源（包括現金及現金等價物以及可用銀行融資）、[編纂]的估計[編纂]和我們內部產生的資金後，我們擁有足夠的營運資金來滿足我們在本文件日期後至少未來12個月的需求。

財務資料

債務

董事確認於往績記錄期間及直至本文件日期，我們並無嚴重拖欠貿易及非貿易應付款項以及借款的付款，亦無違反契諾。除本文件所披露者外，於2021年4月30日（即債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還貸款資本、已發行或同意發行的債務證券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或與之相關的任何契諾。董事確認，除本節所披露者外，自流動資金披露的最新日期起至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

下表載列我們於截至所示日期的債務總額組成部分。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			(未經審核)
非流動負債				
銀行借款	–	7,200	221,119	2,433
租賃負債	5,527	8,659	7,305	3,858
	5,527	15,859	228,424	6,291
流動負債				
銀行借款	47,000	47,900	125,865	24,865
租賃負債	1,998	3,153	5,880	5,429
應付關聯方款項	23,431	31,516	20,287	2,166
	72,429	82,569	152,032	32,460
總計	77,956	98,428	380,456	38,751

財務資料

銀行借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們的銀行借款總額均為已抵押及有擔保，且分別為人民幣47.0百萬元、人民幣55.1百萬元、人民幣347.0百萬元及人民幣27.3百萬元。我們於截至最後實際可行日期已悉數償還截至2021年4月30日的銀行借款人民幣27.3百萬元。於2018年、2019年及2020年，加權平均實際利率分別為9.36%、10.77%及8.05%。

下表載列我們截至所示日期的銀行借款的組成部分。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			(未經審核)
銀行借款				
— 非即期	—	7,200	221,119	2,433
— 即期	47,000	47,900	125,865	24,865
總計	47,000	55,100	346,984	27,298

下表載列截至所示日期的銀行借款的支付時間表。

	截至12月31日			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)			(未經審核)
一年內償還	47,000	47,900	125,865	24,865
一至兩年內償還	—	—	141,119	2,433
兩至三年內償還	—	7,200	80,000	—
總計	47,000	55,100	346,984	27,298

財務資料

於2020年6月，我們與一家第三方銀行（「該銀行」）達成若干融資安排，據此，我們以信託形式轉讓我們收取有關所管理若干項目的物業管理費的權利，作為獲得三年期銀行借款人民幣300.0百萬元的抵押。根據該等安排，我們將按季度還款，並於2023年6月前悉數償還，年利率為7.5%。該借款以我們於康橋悅生活的100%股權（其於最後實際可行日期已解除）進一步抵押，並由宋先生及宋先生控制的實體提供擔保。截至2021年4月30日，我們已悉數償還此借款，且我們並無任何重大違約或違反安排條款的情況。

我們於同月向康橋集團作出相同本金額的貸款，以支持其經營需要。年利率為8.16%及到期日為2023年6月8日。此貸款已於截至2021年4月30日已悉數清償。有關更多資料，請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的結餘－向關聯方貸款」。

租賃負債

我們於中國租賃多處物業作業務營運，且該等租賃負債按於租期內尚未支付的租賃付款的淨現值計量。截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們的租賃負債分別為人民幣7.5百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣9.3百萬元。有關上述租賃的詳情，請參閱「業務－物業」。

下表載列我們截至所示日期的即期及非即期租賃負債。

	於12月31日			於4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租賃負債				(未經審核)
即期	1,998	3,153	5,880	5,429
非即期	5,527	8,659	7,305	3,858
	7,525	11,812	13,185	9,287

財務資料

應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，應付關聯方款項分別為人民幣23.4百萬元、人民幣31.5百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣2.2百萬元。應付關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣23.4百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣31.5百萬元，主要是由於我們代表物業開發商收取的臨時停車費增加所致。自2019年12月31日至2020年12月31日以及由2020年12月31日至2021年4月30日，應付關聯方款項錄得減少，乃由於我們努力結清應付關聯方的結餘。該等款項為無抵押及無息，並預期將於[編纂]前悉數償還。

未動用銀行融資

截至2021年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。

或然負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們並無任何未行使擔保或其他重大或然負債。董事確認，除「一債務一銀行借款」分節所披露者外，自流動資金披露的最新日期起至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

承擔

租賃承擔

我們根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍，租期少於12個月。大部分租賃協議乃與第三方簽訂，並於租期結束時按相互協定費率重續。不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款總額如下。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
不超過一年	247	455	444

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃承擔分別約人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.4百萬元為我們的不可撤銷短期租賃項下的未來最低租賃付款總額。

財務資料

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購置物業及設備以及收購附屬公司（扣除所收購現金）。下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
購置物業及設備以及無形資產	1,373	1,186	2,475
收購一家附屬公司，扣除所收購現金	–	1,057	(1,385)
總計	1,373	2,243	1,090

我們目前估計，截至2021年及2022年12月31日止年度的資本支出將分別為人民幣84.9百萬元及人民幣233.6百萬元。該估計為我們根據現有業務計劃預計將產生的資本支出總額。我們可能會調整業務計劃，而估計資本支出總額亦可能會發生變化。

資產負債表外安排

截至2020年12月31日（即我們的最新財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列我們於截至所示日期及於所示年度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⁾ (倍)	1.1	1.1	1.7
資本負債比率 ⁽²⁾ (%)	149.2	86.6	207.8
資產回報率 ⁽³⁾ (%)	10.8	17.6	13.8
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	105.7	126.4	79.6
毛利率(%)	23.6	30.6	30.7
淨利潤率(%)	9.5	16.6	15.9

財務資料

附註：

- (1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資本負債比率按截至所示日期的銀行借款總額除以權益總額計算。
- (3) 資產回報率按年度利潤除以年初及年末的資產總值平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按年度利潤除以年初及年末的權益總額平均結餘再乘以100%計算。

流動比率

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動比率分別為1.1倍、1.1倍及1.7倍。我們的流動比率增加至2020年的1.7倍，主要由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加所致。

資本負債比率

資本負債率由截至2018年12月31日的149.2%下降至截至2019年12月31日的86.6%，主要是由於2019年我們的盈利能力提高令保留盈利增加。資本負債率由截至2019年12月31日的86.6%上升至截至2020年12月31日的207.8%，主要是由於銀行借款增加。詳情請參閱「一 債務」。

資產回報率

我們的資產回報率由2018年的10.8%上升至2019年的17.6%，主要是由於(i)我們的業務擴張，以及(ii)我們的盈利能力上升。我們的資產回報率由2019年的17.6%下降至2020年的13.8%，主要是由於總資產增加，乃進一步由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加所致。

股本回報率

股本回報率由2018年的105.7%上升至2019年的126.4%，主要是由於我們的業務規模擴大及盈利能力增強。股本回報率由2019年的126.4%下降至2020年的79.6%，主要是由於保留盈利增加令股本大幅增加。

財務資料

毛利率

我們的毛利率由2018年的23.6%上升至2019年的30.6%，主要反映規模經濟、我們的物業管理服務及非業主增值服務的增長，以及我們成功實施成本控制措施。有關進一步論述，請參閱本文件「若干匯總全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。於2020年，我們的毛利率為30.7%，較2019年保持相對穩定。

淨利潤率

我們的淨利潤率由2018年的9.5%上升至2019年的16.6%，主要由於因本章節上文「主要財務比率－毛利率」項下討論的原因帶來盈利能力提升所致。我們的淨利潤率由2019年的16.6%略降至2020年的15.9%，主要是由於於2020年產生的[編纂]開支的影響。

有關市場風險的定量及定性分析

金融工具產生的主要風險為市場風險、信貸風險及流動資金風險。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一的會計師報告附註3.1。下文載述我們面臨的該等風險以及我們為管理該等風險採用的財務風險管理政策及常規。

市場風險

現金流量及公平值利率風險

我們就若干計息銀行現金及受限制現金、向關聯方及第三方的貸款以及銀行借款承受利率風險。按浮動利率計息的銀行現金及受限制現金使我們承受現金流量利率風險。向關聯方及第三方的貸款以及按固定利率獲得的銀行借款使我們承受公平值利率風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們對銀行現金及受限制現金的現金流利率風險並不重大。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，由於向關聯方貸款的利息收入及銀行借款的利息支出的淨額抵銷效應，公平值利率風險對我們而言並不重大。

財務資料

信貸風險

我們承受與貿易及其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值為本集團金融資產的最高信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，我們的管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末審查該等應收款項的預期信貸虧損，以確保對不可收回款項作出充足減值虧損。就此而言，我們的董事認為信貸風險顯著降低。

我們於初始確認資產時考慮違約的可能性，以及於各報告期信貸風險是否持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期資產發生違約的風險與初始確認日期的違約風險進行比較。本集團考慮可獲得的合理及支持性前瞻性資料。特別納入下列各項指標：

- 內部信貸等級
- 外部信貸等級
- 預期導致借款人履行責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人向我們付款的狀況變動及借款人經營業績的變動。

當無法合理預期收回（例如債務人未能與本公司簽訂還款計劃）時，金融資產會撤銷。

財務資料

我們預期信貸虧損模型的假設概述如下：

類別	類別的分類定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
履行中	客戶違約風險為低且有強大能力履行 合同現金流量需求	12個月的預期虧損。 資產的預期存續期少於 12個月，預期虧損按 預期存續期計量
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加； 倘利息及／或本金逾期償還超過30日， 則推定為信貸風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金逾期償還超過90日	存續期預期虧損

我們通過適當地按及時基準計提預期信貸虧損撥備來說明信貸風險。計算預期信貸虧損率時，我們考慮各類應收款項的過往虧損率，並就前瞻宏觀經濟數據進行調整。

(a) 銀行現金存款

我們預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，原因為其大部分存放於屬上市公司的銀行。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而蒙受任何重大損失。

(b) 貿易應收款項

我們應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，根據共享的信貸風險特徵和賬齡分析，對貿易應收款項進行了分組。預期信貸虧損亦包含有關影響客戶結算應收款項的能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。我們已確定貨幣供應量及人口同比變化百分比等不同群體客戶的最相關因素，並相應根據該等因素的預期變化調整歷史虧損率。

財務資料

我們已評估應收宋先生及其合營企業及聯營公司控制的實體的貿易應收款項的預期虧損率較低，及我們及其附屬公司（「表現良好集團」）（彼等主要為物業開發商）的非控股權益（考慮到彼等的財務能力及與我們的付款歷史）。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，因此對該等貿易應收款項採用0.1%的預期虧損率。

(c) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同的信貸風險特徵進行整體減值評估。就評估目的，其他應收款項分類如下：

第1類：應收宋先生控制的實體的其他應收款項；

第2類：應收本集團及其附屬公司的非控股權益的其他應收款項；

第3類：已付的履約保證金；

第4類：除以上所述之外的其他應收款項。

我們已評估，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無大幅增加。因此，我們使用12個月預期信貸虧損方法評估其他應收款項的信貸虧損。

我們已評估，考慮到實體的財務能力及與我們的付款歷史，第1類及第2類的其他應收款項（該等款項為應收宋先生控制的實體的應收款項及本集團及其附屬公司（主要為物業開發商）的非控股權益）的預期虧損率較低。董事認為，應收款項並無固有的重大信貸風險，第1類及第2類的預期虧損率為0.1%。

應收按金指物業管理項目的履約保證金並將根據相關合同條款退還。我們已評估第3類的預期信貸虧損並不重大。

我們已評估，第4類處於第1階段並已使用12個月的預期信貸虧損方法。

有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1.2。

財務資料

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監察現金及現金等價物水平，並將其維持在管理層認為足以為營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表分析基於各報告期末至合同屆滿日期的餘下期間相關到期組別的金融負債。表格所披露金額為合同未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	超過5年	合同現金 流量總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日					
金融負債					
銀行借款 ⁽¹⁾	48,803	–	–	–	48,803
租賃負債 ⁽²⁾	2,457	1,373	4,003	1,839	9,672
貿易負債 ⁽³⁾	98,396	–	–	–	98,396
	149,656	1,373	4,003	1,839	156,871
截至2019年12月31日					
金融負債					
銀行借款 ⁽¹⁾	50,414	490	7,428	–	58,332
租賃負債 ⁽²⁾	5,297	2,392	5,036	1,161	13,886
貿易負債 ⁽³⁾	179,415	–	–	–	179,415
	235,126	2,882	12,464	1,161	251,633
截至2020年12月31日					
金融負債					
銀行借款 ⁽¹⁾	147,431	152,912	81,858	–	382,201
租賃負債 ⁽²⁾	6,229	3,234	4,354	611	14,428
貿易負債 ⁽³⁾	148,349	–	–	–	148,349
	302,009	156,146	86,212	611	544,978

財務資料

附註：

- (1) 銀行借款包括利息付款。
- (2) 租賃負債包括利息付款。
- (3) 貿易及其他應付款項不包括應計工資負債及其他應付稅項。

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方或對其財務及營運決策行使重大影響力，則雙方被視為有關聯。倘若雙方受同一方控制，亦被視作有關聯。主要管理層成員及彼等的近親家庭成員被視作關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

重大關聯方交易

於往績記錄期間內，我們不時與若干關聯方進行交易。

董事已確認，所有交易均於我們的正常業務過程中按交易各方協定的條款進行。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的歷史業績無法反映未來表現。

提供服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得來自關聯方的物業管理服務收入分別為人民幣7.2百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣16.8百萬元。於往績記錄期間，截至2018年、2019年及2020年12月31日，來自關聯方的非業主增值服務分別為人民幣52.9百萬元、人民幣84.7百萬元及人民幣177.3百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，來自關聯方的社區增值服務分別為人民幣3.6百萬元、人民幣28.6百萬元及人民幣37.8百萬元。

租賃車位及底層商舖

於往績記錄期間，我們向康橋集團租賃位於康橋集團開發的住宅及非住宅物業的若干車位及底層商舖，並管理該等住宅及非住宅物業的停車位及商舖空間，以向業主、住戶或商戶進行轉租。於2018年、2019年及2020年，向關聯方租賃停車位的成本

財務資料

分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.3百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們就主要為向關聯方租賃的底層商舖的若干物業而錄得投資物業分別為人民幣1.6百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.2百萬元。

利息收入

於往績記錄期間內，我們向關聯方提供若干計息貸款，利率介乎8.16%至12.29%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，有關計息貸款分別為人民幣47.0百萬元、人民幣45.0百萬元及人民幣301.6百萬元。更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規－不合規事件－向關聯方及第三方作出的計息貸款」及「－關聯方交易及結餘－與關聯方的結餘－向關聯方貸款」分節。

於2018年、2019年及2020年，我們分別自關連方貸款確認向關聯方貸款的利息收入人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣18.3百萬元。2020年的利息收入增加主要由於因我們於2020年6月提供一筆貸款人民幣300.0百萬元而令有關貸款交易增加所致。

質押及擔保

截至2018年12月31日，銀行借款人民幣27.0百萬元以宋先生控制的實體的物業作抵押並由宋先生控制的實體擔保。

截至2019年12月31日，銀行借款人民幣25.0百萬元以宋先生控制的實體的物業作抵押並由宋先生控制的實體擔保。

截至2020年12月31日，銀行借款中(i)人民幣7.8百萬元以本集團一家附屬公司的51%股權作抵押，並以宋先生及宋先生所控制的若干實體提供擔保，(ii)人民幣23.0百萬元以宋先生所控制實體的物業作抵押，並由宋先生及第三方提供擔保，(iii)人民幣20.0百萬元由宋先生、戴衛先生及一名第三方提供擔保；及(iv)人民幣289.0百萬元以本集團所管理的若干物業的未來三年管理的部分物業的物業管理費收款權及康橋悅生活的100%股權作抵押，並由宋先生及宋先生所控制的若干實體提供擔保。

截至2021年4月30日，銀行借款中(i)人民幣7.3百萬元以本集團一家附屬公司的51%股權作抵押，並由宋先生及宋先生控制的若干實體提供擔保；及(ii)人民幣20.0百萬元由宋先生、戴衛先生及一名第三方提供擔保；截至最後實際可行日期，該等借款已由我們悉數償還。請參閱本文件附錄一會計師報告附註23。

財務資料

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期的與關聯方結餘明細。下表載列的其他應收款項及應付股息均為非貿易性質，而下表載列的與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及租賃負債屬貿易性質。與關聯方的所有非貿易結餘截至2021年4月30日已悉數結清。

	於12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
— 宋先生所控制實體	65,193	132,272	247,425
— 宋先生所控制實體的合營 企業及聯營公司	2,614	10,744	10,732
	67,807	143,016	258,157
貿易應付款項			
— 宋先生所控制實體	990	1,532	25
其他應收款項			
關聯方貸款			
— 宋先生所控制實體 ⁽¹⁾	47,000	45,000	301,626
應收關聯方利息			
— 宋先生所控制實體 ⁽¹⁾	—	337	8,380
應收關聯方款項			
— 宋先生所控制實體 ⁽²⁾	63,900	65,799	47,439
	110,900	111,136	357,445
其他應付款項			
— 宋先生所控制實體 ⁽³⁾	23,431	31,516	20,287
應付股息			
— 宋先生所控制實體	—	34,000	—
租賃負債			
— 宋先生所控制實體 ⁽⁴⁾	5,883	8,930	9,200

附註：

- (1) 該等款項為提供予宋先生所控制實體的貸款及相關應收利息，該等款項於一至三年內到期，年利率介乎8.16%至12.29%。

財務資料

- (2) 該等款項為本集團代表宋先生所控制實體就本公司向其提供服務的若干項目支付的費用及提供予宋先生所控制實體的現金墊款，該等款項為免息及須於要求時償還。
- (3) 該等款項為本公司代表宋先生所控制實體收取的租金及其他款項，該等款項為無擔保、免息及須於要求時償還。
- (4) 該等款項為就宋先生所控制實體租賃的物業應付的租賃款項，該等款項為無擔保，年利率介乎8.23%至10.96%。

貿易應收款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯方的貿易應收款項分別為人民幣67.8百萬元、人民幣143.0百萬元及人民幣258.2百萬元。於往績記錄期間，應收關聯方貿易應收款項的增加通常與我們的業務擴張有關，尤其是我們的非業主增值服務。

下表載列截至所示日期基於收益確認日期的應收關聯方貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
30日內	8,766	29,620	41,970
31至60日	7,157	14,996	37,516
61至90日	5,989	12,471	34,206
91至180日	15,928	35,026	116,527
180至365天	6,606	16,243	5,907
1至2年	20,380	16,383	19,884
2至3年	1,020	15,541	319
3至4年	1,960	824	1,828
4年以上	—	1,912	—
總計	67,806	143,016	258,157

截至2021年4月30日，約人民幣209.0百萬元或81.0%於2020年12月31日前的應收關聯方貿易款項其後已結清。

貿易應付款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應付關聯方的貿易應付款項分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.0百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的應付關聯方貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
一年內	990	542	25
一至兩年	–	990	–
總計	990	1,532	25

截至2021年12月31日，應付關聯方的所有貿易應付款項已隨後於截至2021年4月30日結清。

向關聯方貸款

截至2018年及2019年12月31日，我們對最終控股股東宋先生所控制公司的貸款分別為人民幣47.0百萬元及人民幣45.0百萬元，為我們就其業務經營，尤其是開發產業園項目向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司所授予貸款的未償還結餘。截至2020年12月31日，我們對宋先生所控制公司的貸款為人民幣301.6百萬元，主要是我們就開發有關康養業務向鄭州唯臻康養服務有限公司所授予貸款的未償還結餘。

具體而言，2018年，我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司提供的貸款本金總額為人民幣47.0百萬元，期限為一年，年利率為9.802%至10.96%。2019年，我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州香溪郡置業有限公司提供本金總額為人民幣45.0百萬元、期限為一年的貸款，年利率在11.00%至12.29%之間。2020年，我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司及鄭州唯臻康養服務有限公司提供了本金總額為人民幣345.0百萬元的貸款，期限約為六個月至三年，年利率為8.16%至12.17%。該等貸款包括於2020年6月授出的貸款，本金額為人民幣300.0百萬元，年期為三年，年利率為8.16%。該等貸款均為無抵押。該等向關聯方作出的貸款已於截至2021年4月30日悉數償還。

財務資料

應收關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應收宋先生所控制公司款項分別為人民幣63.9百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣47.4百萬元，主要為我們代表宋先生所控制公司作出的地下車庫裝修及僱員福利開支付款。應收關聯方款項須按要求償還。該等應收關聯方款項於截至2021年4月30日悉數結清。

應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應付宋先生所控制公司款項為人民幣23.4百萬元、人民幣31.5百萬元及人民幣20.3百萬元，主要為因相關物業開發商代表我們支付我們須予以返還的水電費以及我們代表關聯方收取的停車費而應付康橋集團的未償還結餘。截至2020年12月31日應付關聯方款項於截至2021年4月30日已悉數結清。

於往績記錄期間，我們向關聯方的貸款、應收關聯方及應付關聯方的非貿易相關款項均產生於重組前本公司尚未成立作為本集團在岸控股公司及河南博遠為本公司業務的直接母公司時。當時，河南博遠及宋先生集中各附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並根據資金集中管理機制（其當時可提升我們資金的使用效率）在各附屬公司及聯屬公司之間進行資金分配。重組後，上述結餘其後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為滿足財務獨立的要求，本集團與康橋集團終止了集中管理機制。董事確認，所有對關聯方的貸款、應收及應付關聯公司的非貿易相關款項於截至2021年4月30日已悉數結清且並無計劃日後繼續。

此外，截至2019年及2020年12月31日，我們應收關聯方利息分別為人民幣0.3百萬元及人民幣8.4百萬元，主要反映我們向鄭州康橋房地產開發有限責任公司、鄭州香溪郡置業有限公司及鄭州唯臻康養服務有限公司作出的計息貸款利息收入。截至2019年12月31日，我們有應付股息人民幣34.0百萬元，主要是本集團一間附屬公司於2019年向其當時股東宣派股息。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃負債分別為人民幣5.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.2百萬元，主要是由於我們向宋先生控制的實體出租物業的應付租賃款，該款項為無抵押，年利率為8.23%至10.96%。

董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易乃按公平基準及正常商業條款進行，不會扭曲本公司的往績記錄或影響我們未來表現的反映。所有與關聯方的非貿易

財務資料

結餘於截至2021年4月30日已悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30。

除上文所披露者外，本集團與關聯方於往績記錄期間並無共享其他資源及資金流量，亦無與本集團營運有關的成本或開支由關聯方承擔而不計入本集團。

股息及可供分派儲備

本公司自其註冊成立以來及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息。現時組成本集團的各附屬公司於2019年向其當時股東宣派股息人民幣34.0百萬元，並於2020年12月以現金方式結算。康橋悅生活（現為本集團一間附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元，並於2021年1月以現金方式結算。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註26及32。本公司過去的股息分派記錄不可作為確定我們未來可能宣派或支付的股息水平的參考或依據。

我們並無設定股息分派的預定派息率。任何未來股息分派及派付將由董事會酌情釐定及可能須取得股東批准。未來是否宣派或派發任何股息，以及任何該等股息的金額，將取決於多項因素，包括我們的盈利、營運資金及現金狀況、財務狀況、資本需求，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息的任何宣派及派付以及金額均須遵守我們的組織章程文件及相關法律。概不保證將在任何年度宣派或派發任何金額的股息。

截至2020年12月31日，本公司並無可分派儲備供分派予本公司股東。

根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

[編纂]

財務資料

[編纂]

財務資料

[編纂]

期後事項

於2021年1月，康橋悅生活（現為本集團一間附屬公司）向其當時股東宣派股息人民幣100.0百萬元。

於2021年1月28日，本公司90股及10股普通股分別配發及發行予康橋悅生活BVI及新禾豐。根據於2021年6月17日通過的股東決議案，在本公司股份溢價賬因[編纂]而入賬的情況下，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]港元資本化的方式，按康橋悅生活BVI及新禾豐各自的持股比例以面值向彼等配發及發行合共[編纂]股入賬列為繳足的股份。根據於2021年6月17日通過的股東決議案，本公司的法定股本通過增設962,000,000股每股面值0.01港元的股份，由380,000港元增加至10,000,000港元。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本文件日期，我們自2020年12月31日以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2020年12月31日以來並未發生會對會計師報告（其全文載列於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。