

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載歷史財務資料一併閱讀。我們的歷史財務資料已根據國際財務報告準則編製，其可能在重大方面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若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。我們的實際業績可能因多種因素（包括本文件「風險因素」一節及其他章節所載者）而與該等前瞻性陳述所預計者大相逕庭。

## 概覽

我們提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名<sup>(1)</sup>，較2015年的第76名躍升45位。於2020年5月，中指院亦將我們評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業之一。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。於2020年4月30日，我們於中國19個省的52個城市訂約提供物業管理服務。

我們過往專注於提高住宅物業的生活品質，而住宅物業佔我們於2020年4月30日的總在管建築面積95.0%以上。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米以38.9%的複合年增長率增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.2%的複合年增長率增加至2019年12月31日的25.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的27.0百萬平方米。我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元以複合年增長率28.4%增加至2019年的人民幣624.7百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以18.4%的複合年增長率增長。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元以複合年增長率41.6%增加至2019年的人民幣83.9百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以26.1%的複合年增長率增長。於2020年4月30日的合共99個物業管理項目中，33個獲授予「綠色建築」<sup>(2)</sup>認證，總在管建築面積為6.7百萬平方米，並產生收益人民幣75.7百萬元，佔截至2020年4月30日止四個月總收益的33.6%。

附註：

- (1) 中指院每年發佈按綜合實力排名的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。2020中國物業服務百強企業由244家公司組成（當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同）。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。詳情請參閱「行業概覽—中指院的背景及方法」。
- (2) 根據中指院，詞彙常用於中國物業開發及物業管理行業，以提述已獲住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。「綠色建築標識」的認證標準乃根據安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五項因素。詳情請參閱「行業概覽—中國物業管理行業—綠色建築物業管理—綠色建築標識認證要求」。

---

## 財務資料

---

除物業管理服務外，我們提供的綠色人居解決方案亦讓我們改善人居環境，同時踐行環境可持續性承諾。綠色人居解決方案包括能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為傳統上由政府運營的中央供暖系統的一種選擇。我們亦提供綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度。

我們可依靠控股股東集團作為商機來源，同時不斷努力建立及培養與第三方開發商的關係。於往績記錄期間，我們管理自控股股東集團獲取的所有項目，其集中於物業開發、物業投資及一系列相關業務。控股股東集團包括當代置業集團（其股份於聯交所上市（股份代號：1107））、當代投資集團及極地控股集團。當代置業由張雷先生最終擁有66.11%權益，而當代投資由張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有。極地控股由張雷先生、其家族成員及若干其他個人最終及全資擁有。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，自向控股股東集團提供的服務產生的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣137.9百萬元、人民幣173.8百萬元及人民幣50.9百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、27.8%、27.8%及22.7%。我們有信心，我們與控股股東集團的長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備中獲益。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信終止我們與控股股東集團的互補關係的風險極低。更多詳情請參閱「與控股股東的關係」。

---

## 財務資料

---

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，自第三方開發商獲取的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商應佔的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益由2017年的人民幣8.4百萬元相應增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，第三方開發商應佔的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至於2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至於2020年4月30日的10.2百萬平方米。

### 呈列基準

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於上市前完成重組後，本公司將成為本集團旗下公司的控股公司。有關重組的更多資料，參閱「歷史及重組」。

我們的歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），該統稱包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）編製。

我們的歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益（如適當）且根據國際財務報告準則計量的若干投資物業及金融工具除外。此外，我們的歷史財務資料包括上市規則及公司條例的適用披露規定須予披露的資料。有關本節所載歷史財務資料呈列基準的更多資料，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—1.歷史財務資料的編製及呈列基準」。

---

## 財務資料

---

### 主要會計政策

我們已識別我們於編製財務報表時認為屬重大的若干會計政策並於下文概述部分重大會計政策。有關其他會計政策的更多資料，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—2.重大會計政策」。

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

我們的歷史財務資料已根據相關財務報表編製，其中，於整個往績記錄期間已貫徹應用國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）、國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「國際財務報告準則第15號」）及國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」）。

鑒於往績記錄期間橫跨2017年1月1日至2020年4月30日，而於該期間會強制應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，我們已於編製財務報表時採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，以取代國際會計準則第39號「金融工具：確認與計量」（「國際會計準則第39號」）、國際會計準則第18號「收益」（「國際會計準則第18號」）／國際會計準則第11號「建築合約」（「國際會計準則第11號」）及國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」），以便根據國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號編製的歷史財務資料可按期間基準進行比較。我們並無根據國際會計準則第39號、國際會計準則第18號／國際會計準則第11號及國際會計準則第17號編製往績記錄期間的合併財務報表，而申報會計師亦無根據國際會計準則第39號、國際會計準則第18號／國際會計準則第11號及國際會計準則第17號審計或審閱往績記錄期間的合併財務報表。為向投資者提供額外資料，我們已盡最大努力評估採用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號各自對我們合併財務資料造成的影響。我們的董事認為，與國際會計準則第39號、國際會計準則第18號／國際會計準則第11號及國際會計準則第17號相比較，於往績記錄期間，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響，惟倘於往績記錄期間應用國際會計準則第18號／國際會計準則第11號，則截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的金額分別為人民幣152.2百萬元、人民幣174.7百萬元、人民幣226.6百萬元及人民幣185.4百萬元的合約負債將會被分類為「貿易及其他應付款項」項下的「預收款項」。

---

## 財務資料

---

### 收益確認

我們將於日常業務過程中銷售貨物、提供服務或其他方根據租賃使用我們資產產生的收入分類為收益。收益於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按我們預期有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣減任何貿易折讓後計算。

倘合約包含向客戶提供超過12個月重大融資利益之融資部分，則收益按應收款項之現值計量，並採用將於與客戶之個別融資交易中反映之貼現率貼現，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合約包含向我們提供重大融資利益之融資部分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生之利息開支。倘融資期間為12個月或以內，我們不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

### 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務

就物業管理服務而言，我們根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。就來自我們作為委託人採用包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按已收或應收的物業管理費價值取得收益。就來自我們作為業主代理按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理費取得收益。

就能源運維服務及綠色科技諮詢服務而言，我們作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值取得收益，並於提供相關服務時確認收益。交易付款在提供服務時即時支付或在若干里程碑日期分期支付。

就增值服務分部項下的停車場管理服務而言，我們每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言，我們在提供相關服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時即時收費或在若干里程碑日期以分期方式收費。

---

## 財務資料

---

### 銷售恐龍系列產品

我們於客戶接管及接納產品時確認收益。倘產品為部分履行涵蓋其他商品及／或服務的合約，所確認收益金額為合約項下交易總額的適當比例，按照相對獨立售價基準在合約承諾的所有商品及服務之間分配。

### 系統安裝服務

當服務合約的結果可以合理計量時，我們使用成本對成本法，即以所產生實際成本相對於估計成本總額的比例，隨時間逐步確認系統安裝服務合約的收益。我們在作出該等估計時，考慮了我們提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能遭受的合約性罰款，以致我們僅於很可能不會重大撥回已確認收益時確認收益。當合約的結果無法合理計量時，我們僅在所產生的合約成本預期將會收回時確認收益。

### 金融工具及合約資產的信貸虧損

我們就按攤銷成本計量的受限制現金、金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款)及國際財務報告準則第15號界定的合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益(「公平值計入損益」)計量的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益(「公平值計入其他全面收益」)計量的股本證券(不得轉回))毋須進行預期信貸虧損評估。

### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。我們按所有預期現金短缺額(即根據合約應付我們的現金流量與我們預期收到的現金流量之間的差額)的現值計量信貸虧損，倘貼現的影響重大，現金差額使用於初次確認時釐定的實際利率或相似利率貼現。

---

## 財務資料

---

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃我們面臨信貸風險的最長合約期。於計量預期信貸虧損時，我們考慮在無需付出過多成本及精力下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測有關資料。

我們按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據我們的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，我們以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認以來，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，我們對比於報告日期及於初始確認日期金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，我們認為於(i)我們不進行變現抵押品(若持有任何抵押)等追索行動時，借款人不大有可能全額支付其對我們的信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天時即屬違約事件。我們考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或精力下獲得的前瞻性資料。

具體而言，我們在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時考慮以下資料：

- 未能按合同到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對我們責任的能力有重大不利影響。

---

## 財務資料

---

取決於金融工具的性質，我們按個別基準或共同基準評估信貸風險大幅上升。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵（例如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

我們於各報告日期重新計量預期信貸虧損以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動及預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。我們就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

### 利息收入計算基準

我們按金融資產的賬面總值確認利息收入，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按攤銷成本（即金融資產的賬面總值減虧損撥備）計算。

我們於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。該等事件包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。



---

## 財務資料

---

### 撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。我們通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

### 合約資產及合約負債

我們在有權根據合約所載支付條款無條件收取代價前確認收益時，確認合約資產。我們評估預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的合約資產及於收取代價的權利成為無條件時重新分類有關結餘至應收款項。

於客戶在我們確認相關收益前支付不可退還代價時或我們在確認相關收益前擁有收取不可退還代價的無條件權利時，我們確認合約負債。於該情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶的單一合約而言，我們呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，我們並不按淨額基準呈列無關聯合約的合約資產及合約負債。當合約包括重大融資部分時，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息。

### 貿易及其他應收款項

我們於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價須隨時間推移方會到期支付，收取代價的權利即為無條件。倘我們於擁有無條件收取代價的權利之前已確認收益，則該金額呈列為合約資產。

應收款項按採用實際利率法計算的攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

### 貿易及其他應付款項

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

---

## 財務資料

---

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，其中若干因素非我們所能控制，包括本文件「風險因素」所載的該等因素及下文所載因素。因此，我們的歷史財務業績未必作為未來表現及管理層對本集團前景的評估的指標。影響我們經營業績的主要因素包括(其中包括)以下各項：

#### 應對物業開發及物業管理行業的市況及監管環境的能力

我們的業務及經營業績受我們自物業開發商獲得新物業管理合約的能力所影響。對我們服務的需求部分取決於受中國房地產市場的表現及中國整體經濟狀況影響的市場上的新物業開發項目的數目、城鎮化率及中國物業需求。中國(尤其是我們於往績記錄期間產生收益總額30%以上的北京)的任何經濟衰退可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦對房地產市場及物業管理市場的發展造成影響，從而影響我們的業務及經營業績。參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，確立了物業管理行業的監管框架。隨後，多部監管物業管理行業不同方面的法例及規則生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈，包括《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。有關政策令我們得以在將繼續推動物業管理行業發展的良好監管環境中營運。然而，我們無法向閣下保證中國政府或我們主要營運所在的地方政府不會暫停或終止執行現有的有利法律、法規及政策，或中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化可能對我們的業務產生不利影響。

## 財務資料

### 業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們營運三條業務線，即物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務。我們各條業務線的利潤率不同且視乎我們根據不同合約安排提供產品及服務的類型而定。一般而言，我們增值服務的毛利率高於物業管理服務及綠色人居解決方案的毛利率。因此，三條業務線的收益貢獻結構的任何變動可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益貢獻及相關毛利率：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	佔收益 總額百			佔收益 總額百			佔收益 總額百			佔收益 總額百			佔收益 總額百		
	收益	占比	毛利率	收益	占比	毛利率	收益	占比	毛利率	收益	占比	毛利率	收益	占比	毛利率
	人民幣			人民幣			人民幣			人民幣			人民幣		
	千元	%	%	千元	%	%	千元	%	%	千元	%	%	千元	%	%
										(未經 審核)					
物業管理服務	157,740	41.6	25.4	202,401	40.8	25.0	272,818	43.7	26.8	79,095	38.8	23.6	93,147	41.4	27.8
綠色人居解決方案	101,293	26.7	30.6	128,746	26.0	28.8	154,550	24.7	34.3	57,845	28.4	28.1	68,877	30.6	29.1
增值服務	120,180	31.7	43.4	164,384	33.2	47.1	197,311	31.6	46.3	66,879	32.8	44.5	62,836	28.0	45.7
總計	<u>379,213</u>	<u>100.0</u>	<u>32.5</u>	<u>495,531</u>	<u>100.0</u>	<u>33.3</u>	<u>624,679</u>	<u>100.0</u>	<u>34.8</u>	<u>203,819</u>	<u>100.0</u>	<u>31.8</u>	<u>224,860</u>	<u>100.0</u>	<u>33.2</u>

### 在管建築面積

我們的經營業績受在管建築面積影響。於往績記錄期間，我們分別產生收益總額人民幣379.2百萬元、人民幣495.5百萬元、人民幣624.7百萬元、人民幣203.8百萬元及人民幣224.9百萬元，其中來自物業管理服務的收益分別為人民幣157.7百萬元、人民幣202.4百萬元、人民幣272.8百萬元、人民幣79.1百萬元及人民幣93.1百萬元，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月收益總額的約41.6%、40.8%、43.7%、38.8%及41.4%。因此，我們的收益增長取決於我們保持及增加在管建築面積的能力，而保持及增加在管建築面積的能力則受我們重續現有物業管理合約及獲取新物業管理合約的能力影響。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別為約7.1百萬平方米、10.6百萬平方米、13.7百萬平方米及15.0百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積約87.1%、81.1%、76.4%及72.6%。我們一直大力拓展物業管理服務以向自第三方開發商獲取的項目提供服務，從而獲得額外的收益來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積穩步增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，分別佔我們總在管建築面積約12.9%、18.9%、23.6%及27.4%。我們管理自第三方開發商獲取項目的數目不斷增加的能力將補充我們向自當代置業集團獲取的項目提供的服務，並推動我們的收益及溢利持續增長。

### 品牌定位

我們提供物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。於2018年至2020年三年各年，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們認為，我們對環境保護的承諾令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢，使我們於往績記錄期間快速擴張。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。憑藉我們的服務組合、項目經驗及專業知識，我們相信我們將繼續在中國政府的節能環保指示下蓬勃發展。未能維持我們的品牌定位可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 物業管理合約定價

於為物業管理服務進行定價時，我們通常考慮多項因素，包括適用法律及法規的規定、物業的特徵及位置、訂約服務範圍及預期質量標準、地方品牌知名度以及預期成本。於釐定定價時，我們必須在項目定價具備足夠的競爭力與確保可觀的利潤率之間實現平衡。定價時未能平衡各項因素可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 財務資料

我們的定價可能影響我們的經營業績。下文載列我們於往績記錄期間經參考平均物業管理費波動的年／期內溢利的敏感性分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下，假設平均物業管理費降低對我們的收益及溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內溢利	41,845	52,941	83,862	17,376	16,489
<b>假設平均物業管理費降低5%</b>					
收益減少	(7,887)	(10,120)	(13,641)	(3,955)	(4,657)
年／期內溢利減少	(5,915)	(7,590)	(10,231)	(2,966)	(3,492)
<b>假設平均物業管理費降低10%</b>					
收益減少	(15,774)	(20,240)	(27,282)	(7,910)	(9,315)
年／期內溢利減少	(11,831)	(15,180)	(20,461)	(5,932)	(6,986)

附註：

(1) 對年／期內溢利的影響乃按假設年／期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

### 員工成本及分包成本

我們大部分的經營成本為員工成本及分包成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，計入銷售成本、銷售開支及行政開支的員工成本及分包成本總額分別佔我們相關期間收益總額約55.7%、54.8%、56.0%、52.7%及49.6%。我們的業務屬勞動密集型，市場上經驗豐富人員的供應有限。人力資源市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，相應增加我們僱用及挽留該等人員的成本，繼而對我們的經營業績造成不利影響。

## 財務資料

下表載列於往績記錄期間我們的年／期內溢利相對員工成本及分包成本波動的敏感度分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下假設總員工成本及分包成本增加對我們溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內溢利	41,845	52,941	83,862	17,376	16,489
年／期內員工成本總額	146,994	182,521	236,252	70,104	69,522
年／期內分包成本總額	64,107	89,077	113,536	37,229	42,057
	211,101	271,598	349,788	107,333	111,579
<b>假設員工成本及 分包成本增加5%</b>					
除稅前溢利減少	(10,555)	(13,580)	(17,489)	(5,367)	(5,579)
年／期內溢利減少	(7,916)	(10,185)	(13,117)	(4,025)	(4,184)
<b>假設員工成本及 分包成本增加10%</b>					
除稅前溢利減少	(21,110)	(27,160)	(34,979)	(10,733)	(11,158)
年／期內溢利減少	(15,833)	(20,370)	(26,234)	(8,050)	(8,368)

附註：

- (1) 對年／期內溢利的影響乃按假設年／期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

---

## 財務資料

---

### 競爭

中國物業管理行業競爭十分激烈。我們主要與其他物業服務百強企業進行競爭。我們與該等競爭對手有力競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們能否透過確保一以貫之的服務質量從業內競爭對手中脫穎而出。此外，我們認為，我們對環保價值的承諾令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢。我們維持競爭地位的能力將影響我們獲取新物業管理合約及重續現有物業管理合約及增加物業管理項目數目的能力。倘我們未能獲取新物業管理合約及重續現有物業管理合約及擴大在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能受影響。

### 估計不確定性的主要來源

於編製符合國際財務報告準則的財務報表時，我們須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及在有關情況下被認為合理的多項其他因素而作出，其結果構成對未能從其他途徑得知的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。董事已確認，於往績記錄期間，我們的會計估計與實際結果之間並無任何重大偏差，且會計估計並無重大變動。

該等估計及相關假設會作持續檢討。倘對會計估計的修訂僅影響估計修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。管理層預期，會計估計於可預見未來不會有任何重大變動。

以下為可能導致資產與負債的賬面值出現重大調整的重大風險的估計不確定性的主要來源：

- **應收款項的預期信貸虧損。**我們的貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。我們於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據我們的往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計使用判斷。該等假設及估計的任何變動可能重大影響評估結果且可能須於未來年度作出額外虧損撥備。

---

## 財務資料

---

- **遞延稅項資產的確認。**我們基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式，採用於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率確認有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，我們估計預期應課稅溢利，其涉及多項有關我們經營環境的假設，董事須作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度的純利。
- **投資物業估值。**投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適當)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適當)估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。



## 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述

下表載列於所示期間合併損益及其他全面收益表的概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	<b>379,213</b>	<b>495,531</b>	<b>624,679</b>	<b>203,819</b>	<b>224,860</b>
銷售成本	(255,877)	(330,574)	(407,170)	(139,073)	(150,184)
毛利	<b>123,336</b>	<b>164,957</b>	<b>217,509</b>	<b>64,746</b>	<b>74,676</b>
其他收入	16,359	17,040	33,479	8,640	10,463
銷售開支	(1,235)	(1,686)	(8,128)	(2,301)	(2,250)
行政開支	(82,141)	(108,125)	(135,822)	(50,304)	(60,299)
融資成本	-	-	(154)	-	(141)
應佔聯營公司之溢利	-	-	-	-	88
應佔合營企業之虧損	-	-	-	-	(3)
除稅前溢利	<b>56,319</b>	<b>72,186</b>	<b>106,884</b>	<b>20,781</b>	<b>22,534</b>
所得稅	(14,474)	(19,245)	(23,022)	(3,405)	(6,045)
年／期內溢利及全面收益 總額	<b>41,845</b>	<b>52,941</b>	<b>83,862</b>	<b>17,376</b>	<b>16,489</b>
以下應佔：					
本公司權益股東	39,648	50,871	77,294	16,811	15,516
非控股權益	2,197	2,070	6,568	565	973

---

## 財務資料

---

### 收益

於往績記錄期間，我們自下列三條業務線產生收益：

- **物業管理服務**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。我們的物業管理服務分別貢獻於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的收益總額約41.6%、40.8%、43.7%、38.8%及41.4%；
- **綠色人居解決方案**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的(i)能源運維服務、(ii)綠色科技諮詢服務、(iii)系統安裝服務及(iv)恐龍系列產品銷售。我們的綠色人居解決方案分別貢獻於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的收益總額約26.7%、26.0%、24.7%、28.4%及30.6%；及
- **增值服務**，包括(i)向非業主提供增值服務，包括(a)協銷服務及(b)初步規劃及設計諮詢服務，例如實地設計諮詢、建設階段查驗、協銷諮詢及交付前查驗，以及(ii)社區增值服務，包括(a)停車場管理服務，(b)公共區域租賃服務及(c)家居服務。我們的增值服務於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別貢獻的收益總額約31.7%、33.2%、31.6%、32.8%及28.0%。

## 財務資料

### 按業務線劃分的收益

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型劃分的收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
<b>物業管理服務</b>										
當代置業集團	12,459	3.3	18,340	3.7	18,131	2.9	5,970	2.9	3,744	1.7
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	5,538	1.5	10,160	2.1	14,812	2.4	3,554	1.8	2,733	1.2
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	139,743	36.8	173,901	35.0	239,875	38.4	69,571	34.1	86,670	38.5
小計	157,740	41.6	202,401	40.8	272,818	43.7	79,095	38.8	93,147	41.4
<b>綠色人居解決方案</b>										
當代置業集團	10,190	2.7	23,061	4.7	34,997	5.6	11,573	5.7	11,799	5.2
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	16,300	4.3	13,024	2.6	12,049	1.9	2,847	1.4	1,971	0.9
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	74,803	19.7	92,661	18.7	107,504	17.2	43,425	21.3	55,107	24.5
小計	101,293	26.7	128,746	26.0	154,550	24.7	57,845	28.4	68,877	30.6
<b>增值服務<sup>(3)</sup></b>										
當代置業集團	34,051	9.0	52,977	10.7	59,513	9.5	22,964	11.3	21,995	9.8
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	19,010	5.0	20,369	4.1	34,339	5.5	10,448	5.1	8,702	3.9
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	67,119	17.7	91,038	18.4	103,459	16.6	33,467	16.4	32,139	14.3
小計	120,180	31.7	164,384	33.2	197,311	31.6	66,879	32.8	62,836	28.0
<b>總計</b>	<b>379,213</b>	<b>100.0</b>	<b>495,531</b>	<b>100.0</b>	<b>624,679</b>	<b>100.0</b>	<b>203,819</b>	<b>100.0</b>	<b>224,860</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團。
- (2) 指獨立於控股股東的第三方開發商、業主及住戶。
- (3) 包括向非業主提供的增值服務，例如協銷服務以及初步規劃及設計諮詢服務，以及社區增值服務，包括停車場管理服務、公共區域租賃服務及家居服務。

---

## 財務資料

---

### 物業管理服務

物業管理服務產生的收益由於2017年的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至於2018年的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米增加約49.3%至2018年12月31日的10.6百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2017年12月31日的57個增加至2018年12月31日的74個，部分被(ii)我們的平均物業管理費自2017年的每月每平方米人民幣2.56元下降至2018年的每月每平方米人民幣2.45元所抵銷，主要由於我們的物業組合加入若干位於太原及西安周邊地區的新住宅物業管理項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目。

物業管理服務產生的收益由於2018年的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至於2019年的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2018年12月31日的10.6百萬平方米增加約29.2%至2019年12月31日的13.7百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2018年12月31日的74個增加至2019年12月31日的94個，部分被(ii)平均物業管理費由於2018年的每月每平方米人民幣2.45元減少至於2019年的每月每平方米人民幣2.37元所抵銷，主要原因為我們的物業組合於2019年加入若干位於合肥及太原周邊地區及於2018年下半年加入西安的新住宅物業管理項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目。

物業管理服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣79.1百萬元增加約17.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣93.1百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2019年4月30日的10.9百萬平方米增加約37.6%至2020年4月30日的15.0百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2019年4月30日的74個增加至2020年4月30日的99個，部分被(ii)我們的平均物業管理費由截至2019年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.37元減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.32元所抵銷，主要由於我們於太原、荷澤及興義等城市擴張物業管理服務業務，而我們就此收取的費率較低。

於往績記錄期間，我們根據兩種模式(即包幹制及酬金制)收取物業管理服務費。於往績記錄期間，我們產生自物業管理服務的收益主要來自包幹制，而包幹制亦為中國收取物業管理費的主流方法，原因為其為我們實施節約成本的措施及提升營運效率提供更多激勵。我們預期按包幹制收取的物業管理費，而此收益於可預見未來將繼續貢獻我們絕大部分物業管理服務收益。

## 財務資料

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日或截至該日止年度									於4月30日或截至該日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(未經審核)														
	(以千計，百分比除外)														
包幹制 <sup>(1)</sup>	6,914	157,407	99.8	10,439	202,087	99.8	13,568	272,457	99.9	10,739	78,991	99.9	14,911	93,052	99.9
酬金制	177	333	0.2	122	314	0.2	122	361	0.1	122	104	0.1	122	95	0.1
總計	<u>7,091</u>	<u>157,740</u>	<u>100.0</u>	<u>10,561</u>	<u>202,401</u>	<u>100.0</u>	<u>13,690</u>	<u>272,818</u>	<u>100.0</u>	<u>10,861</u>	<u>79,095</u>	<u>100.0</u>	<u>15,033</u>	<u>93,147</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 於往績記錄期間，我們擁有八個我們根據原物業管理合約商定按酬金制管理的項目。然而，有關該等項目的原物業管理合約中的收益模式由於本公司及客戶的行為而默認修改且已從酬金制實際改為包幹制。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們管理住宅及非住宅物業，非住宅物業主要包括辦公樓宇、政府設施、酒店及購物中心。於往績記錄期間，我們主要自住宅物業項目產生收益。我們預期管理住宅物業的收益繼續為我們物業管理服務收益的主要來源。

下表載列於所示日期按物業類別劃分的在管建築面積及於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務收益明細：

	於12月31日或截至該日止年度									於4月30日或截至該日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(未經審核)														
	(以千計，除百分比外)														
住宅物業	6,925	153,459	97.3	10,329	192,847	95.3	13,203	258,220	94.6	10,649	76,980	97.3	14,539	90,199	96.8
非住宅物業	166	4,281	2.7	232	9,554	4.7	487	14,598	5.4	212	2,115	2.7	494	2,948	3.2
總計	<u>7,091</u>	<u>157,740</u>	<u>100.0</u>	<u>10,561</u>	<u>202,401</u>	<u>100.0</u>	<u>13,690</u>	<u>272,818</u>	<u>100.0</u>	<u>10,861</u>	<u>79,095</u>	<u>100.0</u>	<u>15,033</u>	<u>93,147</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

於往績記錄期間，我們就自當代置業集團、控股股東的其他聯繫人及第三方開發商獲取的物業項目提供物業管理服務產生收益。物業管理服務產生的收益主要來自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目，分別佔於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月的物業管理服務收益總額約94.7%、90.1%、85.0%及84.4%。隨著我們不斷努力擴大向自第三方開發商獲取的項目提供的物業管理服務，自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的物業管理服務收益總額於往績記錄期間有所下降。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示期間按項目來源劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日或截至該日止年度									於4月30日或截至該日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(未經審核)														
	(以千計，除百分比外)														
當代置業集團	5,567	137,892	87.4	6,797	161,491	79.8	8,734	200,467	73.5	6,854	58,055	73.4	9,685	72,902	78.3
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	610	11,474	7.3	1,767	20,882	10.3	1,728	31,449	11.5	1,700	8,697	11.0	1,230	5,667	6.1
第三方開發商	914	8,374	5.3	1,997	20,028	9.9	3,228	40,902	15.0	2,307	12,343	15.6	4,118	14,578	15.6
<b>總計</b>	<b>7,091</b>	<b>157,740</b>	<b>100.0</b>	<b>10,561</b>	<b>202,401</b>	<b>100.0</b>	<b>13,690</b>	<b>272,818</b>	<b>100.0</b>	<b>10,861</b>	<b>79,095</b>	<b>100.0</b>	<b>15,033</b>	<b>93,147</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

## 財務資料

自我們於1999年開始業務以來，截至2020年4月30日，我們在管建築面積的版圖已從北京擴大至中國15個省／直轄市的24個城市。下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示期間按省及直轄市劃分的物業管理服務收益總額明細：

	於12月31日或截至該日止年度									於4月30日或截至該日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(未經審核)														
	(以千計，除百分比外)														
北京市	1,733	61,324	38.9	1,744	68,507	33.8	1,973	90,336	33.1	1,839	24,954	31.5	1,973	25,227	27.1
湖南省	1,813	35,414	22.5	2,327	40,997	20.3	2,474	50,773	18.6	2,327	16,385	20.7	2,421	17,205	18.5
山西省	520	18,923	12.0	1,140	23,025	11.4	1,533	29,537	10.8	1,140	8,941	11.3	1,735	11,031	11.8
湖北省	873	13,960	8.9	1,044	16,425	8.1	1,879	21,535	7.9	1,044	6,692	8.5	1,879	9,723	10.4
江西省	1,169	19,683	12.5	1,169	22,251	11.0	1,169	25,183	9.2	1,169	8,733	11.0	1,169	8,052	8.6
安徽省	189	1,771	1.1	650	6,633	3.3	986	12,236	4.5	650	3,043	3.8	986	5,034	5.4
江蘇省	74	351	0.2	287	4,215	2.1	395	9,109	3.3	287	2,351	3.0	403	3,848	4.1
遼寧省	149	383	0.2	149	2,711	1.3	718	4,799	1.8	365	1,240	1.6	718	3,364	3.6
上海市	365	3,048	1.9	440	10,412	5.1	440	14,676	5.4	440	3,094	3.9	440	3,243	3.5
廣東省	-	-	-	198	395	0.2	494	3,162	1.2	198	440	0.6	494	2,418	2.6
陝西省	206	2,883	1.8	1,222	6,457	3.2	1,211	8,542	3.1	1,211	2,874	3.6	1,211	1,957	2.1
其他 <sup>(1)</sup>	-	-	-	191	373	0.2	418	2,930	1.1	191	348	0.5	1,604	2,045	2.3
<b>總計</b>	<b>7,091</b>	<b>157,740</b>	<b>100.0</b>	<b>10,561</b>	<b>202,401</b>	<b>100.0</b>	<b>13,690</b>	<b>272,818</b>	<b>100.0</b>	<b>10,861</b>	<b>79,095</b>	<b>100.0</b>	<b>15,033</b>	<b>93,147</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他省份包括貴州省、河北省、山東省及浙江省。

### 綠色人居解決方案

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、業主及住戶提供四類綠色人居解決方案服務，即(i)能源運維服務、(ii)系統安裝服務、(iii)綠色科技諮詢服務，及(iv)恐龍系列產品銷售。四類服務中，能源運維服務貢獻綠色人居解決方案的收益總額的大部分，分別佔於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月綠色人居解決方案的收益總額約70.9%、65.1%、57.4%、70.7%及69.4%。

## 財務資料

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	71,805	70.9	83,780	65.1	88,756	57.4	40,882	70.7	47,813	69.4
系統安裝服務	7,311	7.2	21,253	16.5	34,278	22.2	6,104	10.6	11,072	16.1
綠色科技諮詢服務	13,922	13.7	13,119	10.2	19,484	12.6	6,657	11.5	7,414	10.8
恐龍系列產品銷售	8,255	8.2	10,594	8.2	12,032	7.8	4,202	7.2	2,578	3.7
<b>總計</b>	<b>101,293</b>	<b>100.0</b>	<b>128,746</b>	<b>100.0</b>	<b>154,550</b>	<b>100.0</b>	<b>57,845</b>	<b>100.0</b>	<b>68,877</b>	<b>100.0</b>

綠色人居解決方案服務產生的收益由於2017年的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至於2018年的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，原因為能源運維建築面積由截至2017年12月31日的4.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的4.3百萬平方米，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加，乃由於我們有策略地以規模較大的項目為目標，我們認為這能更好利用我們的資源。我們於2017年及2018年進行的項目數量相同，均為17個，而合約價低於人民幣1.0百萬元的項目數量由2017年的14個大幅減少至2018年的六個。

綠色人居解決方案產生的收益由於2018年的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至於2019年的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由於2018年的17個增加至於2019年的28個，(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由於2018年的27個增加至於2019年的46個；及(iii)能源運維服務所產生收益自2018年人民幣83.8百萬元增至2019年人民幣88.8百萬元，原因是我們能源運維建築面積自2018年4.3百萬平方米增至2019年4.8百萬平方米。



## 財務資料

綠色人居解決方案服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣57.8百萬元增加約19.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣68.9百萬元。該增加主要由於(i)能源運維建築面積由截至2019年4月30日的4.3百萬平方米增加至截至2020年4月30日的4.6百萬平方米，令能源運維服務所得收益增加，及(ii)自系統安裝服務產生的收益因相關項目數目由截至2019年4月30日止四個月的七個增加至截至2020年4月30日止四個月的20個而增加。

### 增值服務

於往績記錄期間，我們主要向非業主、業主及住戶提供五類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
<b>向非業主提供增值服務</b>										
協銷服務	48,472	40.3	70,642	43.0	91,541	46.4	33,357	49.9	32,875	52.3
初步規劃及設計諮詢服務	4,830	4.0	6,824	4.2	8,904	4.5	877	1.3	2,149	3.4
小計	53,302	44.3	77,466	77.2	100,445	50.9	34,234	51.2	35,024	55.7
<b>社區增值服務</b>										
停車場管理服務	28,609	23.8	38,873	23.6	46,317	23.5	13,240	19.8	14,305	22.8
家居服務	22,087	18.4	32,082	19.5	32,253	16.3	14,560	21.8	10,780	17.2
公共區域租賃服務	16,182	13.5	15,963	9.7	18,296	9.3	4,845	7.2	2,727	4.3
小計	66,878	55.7	86,918	22.8	96,866	49.1	32,645	48.8	27,812	44.3
<b>總計</b>	<b>120,180</b>	<b>100.0</b>	<b>164,384</b>	<b>100.0</b>	<b>197,311</b>	<b>100.0</b>	<b>66,879</b>	<b>100.0</b>	<b>62,836</b>	<b>100.0</b>

---

## 財務資料

---

增值服務產生的收益由於2017年的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至於2018年的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由於2017年的33個增加至於2018年的63個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由於2017年的50個增加至於2018年的64個。

增值服務產生的收益由於2018年的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至於2019年的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由於2018年的63個增加至於2019年的93個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由於2018年的64個增加至於2019年的86個。

增值服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣66.9百萬元減少約6.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣62.8百萬元。該減少主要由於受新冠病毒爆發影響，家居服務及公共區域租賃服務減少。截至2020年4月30日止四個月，因新冠病毒爆發而實施隔離措施，期間我們的定制維修與保養服務及協銷服務等若干服務被中斷。儘管我們服務的銷售及租賃辦事處數目由截至2019年4月30日止四個月的70個增加至截至2020年4月30日止四個月的92個，協銷服務的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣33.4百萬元輕微減少至截至2020年4月30日止四個月的人民幣32.9百萬元，主要由於於該期間我們暫時關閉35個項目，意味著我們僅配備一般運行及維護所需的最少人員，因此與我們提供全面協銷服務比較，賺取的收益減少。

## 財務資料

### 銷售成本

#### 按開支性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本、(ii)分包支出、(iii)水電開支、(iv)維修與保養開支、(v)材料及耗材、(vi)清潔、園藝及保安開支、(vii)已售存貨成本及(viii)其他。下表載列於所示期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	88,013	34.4	107,960	32.7	142,738	35.1	44,405	31.9	49,592	33.0
分包支出	64,107	25.1	89,077	26.9	113,536	27.9	37,229	26.8	42,057	28.0
水電開支	69,866	27.3	77,283	23.4	81,625	20.0	37,716	27.1	38,662	25.7
維修與保養開支	17,386	6.8	19,973	6.0	27,496	6.8	6,704	4.8	5,802	3.9
材料及耗材	3,049	1.2	12,400	3.8	15,358	3.8	3,398	2.4	2,557	1.7
清潔、園藝及保安開支	7,372	2.9	13,203	4.0	15,203	3.7	3,841	2.8	4,221	2.8
已售存貨成本	5,176	2.0	6,477	2.0	6,962	1.7	2,909	2.1	1,287	0.9
其他 <sup>(1)</sup>	908	0.3	4,201	1.2	4,252	1.0	2,871	2.1	6,006	4.0
<b>總計</b>	<b>255,877</b>	<b>100.0</b>	<b>330,574</b>	<b>100.0</b>	<b>407,170</b>	<b>100.0</b>	<b>139,073</b>	<b>100.0</b>	<b>150,184</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的能源運維開支、保險、折舊及攤銷以及雜項開支。

銷售成本由於2017年的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至於2018年的人民幣330.6百萬元，主要由於員工成本、分包支出及材料及耗材因業務擴充而增加。銷售成本由於2018年的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至於2019年的人民幣407.2百萬元，主要由於人工成本、分包支出及維修與保養因業務擴充而增加。銷售成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣139.1百萬元增加約8.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣150.2百萬元，主要由於(i)員工成本及分包成本因我們進行業務擴充而增加以及(ii)隨著我們擴大綠色人居解決方案業務後能源運維開支增加而令其他增加。

## 財務資料

我們有關提供服務及銷售恐龍系列產品的銷售成本中並無涉及重大固定成本。於往績記錄期間，於銷售成本記錄的固定成本僅包括並不重大的折舊及攤銷開支，佔我們於往績記錄期間各期間的總銷售成本不足0.1%。因此，我們認為我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為直接成本，整體上會因我們的總在管建築面積及項目數目增加而增加。僅供說明之用，假設我們於往績記錄期間的折舊及攤銷開支增加10%，而所有其他因素維持不變，則我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的毛利率將維持不變。

於整個往績記錄期間，銷售成本的增加與收益總額增加整體一致。

### 按業務線劃分的銷售成本

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務	117,620	46.0	151,895	45.9	199,598	49.0	60,403	43.4	67,258	44.8
綠色人居解決 方案	70,255	27.5	91,674	27.7	101,603	25.0	41,584	29.9	48,820	32.5
增值服務	68,002	26.5	87,005	26.4	105,969	26.0	37,086	26.7	34,106	22.7
<b>總計</b>	<b>255,877</b>	<b>100.0</b>	<b>330,574</b>	<b>100.0</b>	<b>407,170</b>	<b>100.0</b>	<b>139,073</b>	<b>100.0</b>	<b>150,184</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元、人民幣217.5百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣74.7百萬元，及於同期我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%、34.8%、31.8%及33.2%。下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務	40,120	25.4	50,506	25.0	73,220	26.8	18,692	23.6	25,889	27.8
綠色人居解決方案	31,038	30.6	37,072	28.8	52,947	34.3	16,261	28.1	20,057	29.1
增值服務	52,178	43.4	77,379	47.1	91,342	46.3	29,793	44.5	28,730	45.7
-向非業主提供增值服務	16,614	31.2	26,293	33.9	30,610	30.5	10,441	30.5	11,446	32.7
-社區增值服務	35,564	53.2	51,086	58.8	60,732	62.7	19,352	59.3	17,284	62.1
總計/整體	<u>123,336</u>	<u>32.5</u>	<u>164,957</u>	<u>33.3</u>	<u>217,509</u>	<u>34.8</u>	<u>64,746</u>	<u>31.8</u>	<u>74,676</u>	<u>33.2</u>

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要取決於我們提供的服務的合約安排類型。於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，據此，我們的毛利率主要受物業管理費的定價及我們實施的成本管理措施影響。

## 財務資料

於2017年及2018年，我們物業管理服務的毛利率維持穩定，分別為25.4%及25.0%。儘管我們的平均物業管理費下降，我們物業管理服務的毛利率由於2018年的25.0%增加至於2019年的26.8%，主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的23.6%升至截至2020年4月30日止四個月的27.8%，主要由於規模經濟效應增加。

下表載列於所示期間我們按項目來源劃分的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)				
當代置業集團	2.64	2.63	2.57	2.56	2.53
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	2.91	2.42	2.10	2.04	2.07
第三方開發商	1.58	1.69	2.00	2.00	1.89
<b>總計</b>	<b>2.56</b>	<b>2.45</b>	<b>2.37</b>	<b>2.37</b>	<b>2.32</b>

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目，主要受相應物業項目的類型及樓齡所影響。於2017年及2018年，我們就自第三方開發商獲取的項目錄得相對較低的平均物業管理費，分別為每月每平方米人民幣1.58元及每月每平方米人民幣1.69元，乃主要由於(i)若干於2016年及2017年自其他物業管理公司接管歷史相對較長、超過十年的項目以及(ii)若干位於長沙市及西安市次中心地區的一手物業管理項目。於2019年，自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費增至每月每平方米人民幣2.00元，乃主要由於我們取得兩個物業管理費率較高的新物業管理項目，當中一個為位於北京的住宅物業項目，另一個為商業物業項目。自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣1.89元，主要由於期內納入兩個位於太原及荷澤的管理費整體較低的新物業管理項目。於2017年，我們自控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目應佔平均物業管理費較高，為每月每平方米人民幣2.91元，乃主要由於我們向一個位於西安有關共享辦公管理的商業物業項目提供服務，其物業管理費率較高。我們自控股股東的其他聯繫人獲取的項目應佔平均物業管理費減少至2018年的每月每平方米人民幣2.42元並進一步減至2019年的每月每平方米人民幣2.10元，乃主要由於計及2018年下半年的一個位於西安在管建築面積0.9百萬平方米的新住宅物業項目的物業管理費率較低。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的物業管理服務按項目來源劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
當代置業集團	35,735	25.9	41,525	25.7	56,456	28.2	14,391	24.8	21,194	29.1
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	2,702	23.5	4,936	23.6	7,874	25.0	1,769	20.3	1,507	26.6
第三方開發商	1,683	20.1	4,045	20.2	8,890	21.7	2,532	20.5	3,188	21.9
<b>毛利/整體毛利率</b>	<b>40,120</b>	<b>25.4</b>	<b>50,506</b>	<b>25.0</b>	<b>73,220</b>	<b>26.8</b>	<b>18,692</b>	<b>23.6</b>	<b>25,889</b>	<b>27.8</b>

附註：

- (1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的项目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的毛利率通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的毛利率，主要由於(i)於2017年、2018年及2019年，我們若干項目乃自其他物業管理公司接手，我們產生有關社區設施升級的較高初始成本。根據相關項目的需求，我們進行不同類型的社區設施改善，其中包括電梯及其他公共設施的重大維修及替換、公共區域翻新、車道變換及景觀改造且由於該等項目的歷史與自控股股東獲取的項目相比較長，故該等項目的升級會產生增量成本。由於自控股股東獲取的項目主要是新開發物業項目，故我們通常不會就該等項目的社區設施升級產生有關增量成本。於2017年、2018年及2019年，我們就設施升級產生初始成本及分別佔於2017年、2018年及2019年自第三方開發商獲取的項目的銷售成本總額約3.5%、2.4%及2.0%；及(ii)於2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們就因戰略擴張自第三方開發商獲取的若干項目產生虧損或獲得低利潤率，於管理初期因難以提高效率而管理相對較小的區域。於最後實際可行日期，有關項目的在管建築面積於往績記錄期間後交付更多建築面積而增加，且我們期望能於交付更多建築面積後管理更大的面積，以致我們將能夠達致更符合成本效益的規模經濟。



## 財務資料

### 綠色人居解決方案

我們綠色人居解決方案服務的毛利率主要取決於我們向客戶提供的服務類型。綠色科技諮詢服務的毛利率一般較高。

下表載列於所示期間我們的綠色人居解決方案業務按服務線劃分毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
能源運維服務	16,453	22.9	20,496	24.5	24,311	27.4	9,281	22.7	12,694	26.6
系統安裝服務	1,271	17.4	3,789	17.8	8,467	24.7	630	10.3	1,113	10.1
綠色科技諮詢服務	10,235	73.5	8,669	66.1	15,149	77.8	5,057	76.0	4,959	66.9
恐龍系列產品銷售	3,079	37.3	4,118	38.9	5,020	41.7	1,293	30.8	1,291	50.1
<b>總計/整體</b>	<b>31,038</b>	<b>30.6</b>	<b>37,072</b>	<b>28.8</b>	<b>52,947</b>	<b>34.3</b>	<b>16,261</b>	<b>28.1</b>	<b>20,057</b>	<b>29.1</b>

我們綠色人居解決方案服務的毛利率由2017年的30.6%略微下降至2018年的28.8%，主要由於員工成本的增加超過綠色科技服務收益的增加令綠色科技諮詢服務的毛利率下降，乃由於我們預期於2019年擴大諮詢服務而於2018年僱傭更多工程師提供服務。工程師人數由2017年的九名增至2018年的17名及按截至年末綠色科技諮詢服務的收益除以所僱傭的工程師數目計算，工程師產生的平均收益由2017年的人民幣1,547元減少至2018年的人民幣772元。

我們綠色人居解決方案的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的項目，令系統安裝服務的毛利率增加；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加，原因為年內我們提供有關服務的項目數目增幅高於相應員工成本的增幅。

---

## 財務資料

---

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們綠色人居解決方案服務的毛利率維持穩定，分別為28.1%及29.1%，乃以下各項的綜合影響所致：(i)能源運維服務的毛利率上升，主要原因為於該期間，山西及湖北因新冠病毒疫情爆發，用電及燃料補貼導致公用成本減少；(ii)銷售恐龍系列產品的毛利率上升，主要原因為恐龍系列產品的生產成本從於2019年中旬簽立的新生產協議中獲益而減少。我們的管理層為恐龍系列產品磋商較低的生產成本，主要由於預期產量提高；及(iii)綠色科技諮詢服務的毛利率下降，主要原因為就若干專業認證工作產生額外分包成本。

綠色人居解決方案的毛利率由2019年的34.3%下降至截至2020年4月30日止四個月的29.1%，乃由於以下合併影響(i)我們系統安裝服務的毛利率下降，原因為該期間我們主要從事涉及範圍較小及技術水平較低的項目，其利潤率與利潤率較高的弱電工程及智能建築系統項目相比較低及(ii)銷售恐龍系列產品的毛利率上升，主要原因為生產成本受益於2019年中旬與供應商訂立的新生產安排而減少。

### 增值服務

我們增值服務的毛利率主要取決於我們提供的增值服務組合。我們按不同定價條款提供不同成本結構的豐富增值服務。因此，我們服務組合的變動對我們的毛利率影響巨大。

我們增值服務的毛利率由於2017年的43.4%上升至於2018年的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。於2018年及2019年，我們增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為47.1%及46.3%，以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別維持穩定於44.5%及45.7%。

一般而言，社區增值服務的毛利率高於向非業主提供增值服務的毛利率，乃主要由於社區增值服務(包括停車場管理服務、家居服務及公共區域租賃服務)的勞動力密集度通常低於向非業主提供增值服務，從而產生較低的成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，向非業主提供增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為31.2%、33.9%、30.5%、30.5%及32.7%。於往績記錄期間，社區增值服務的毛利率由2017年的53.2%增加至2018年的58.8%及進一步增至2019年的62.7%，並由截至2019年4月30日止四個月的59.3%增加至截至2020年4月30日止四個月的62.1%，主要由於我們擴張業務導致經濟規模擴大。

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入主要包括(i)銀行現金及應收第三方貸款的利息收入、(ii)政府補助、(iii)按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的金融資產的已變現收益淨額、(iv)其他金融資產的估值收益淨額、(v)投資物業的公平值收益、(vi)按公平值計入損益計量的金融資產的估值虧損／收益淨額、(vii)出售物業、廠房及設備的虧損／收益淨額、(viii)出售附屬公司的虧損及(ix)其他，主要包括已收補償金及其他雜項收入。下表載列於所示期間淨額其他收入的明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息收入	4,564	11,835	15,347	4,081	4,005
政府補助 <sup>(1)</sup>	7,801	6,298	10,564	3,571	4,712
按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額	3,421	2,473	2,664	344	1,255
其他金融資產的估值收益淨額	123	-	-	-	-
投資物業的公平值收益	-	-	2,266	-	127
按公平值計入損益計量的金融資產的估值(虧損)／收益淨額	(175)	(2,716)	2,133	591	-
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(32)	(11)	383	9	441
出售附屬公司的虧損	-	(1,103)	-	-	(176)
其他	657	264	122	44	99
<b>總計</b>	<b>16,359</b>	<b>17,040</b>	<b>33,479</b>	<b>8,640</b>	<b>10,463</b>

附註：

- (1) 包括就我們的綠色人居解決方案業務授予我們若干附屬公司的補助、符合「高新技術企業」資格的附屬公司的稅項補助及上海的服務達標獎勵。

---

## 財務資料

---

我們的其他收入於2017年及2018年維持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃由於以下因素的共同影響所致：(i)利息收入由2017年的人民幣4.6百萬元增加至2018年的人民幣11.8百萬元，乃主要由於於2018年向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款，(ii)政府補助由2017年的人民幣7.8百萬元減少至2018年的人民幣6.3百萬元，(iii)按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額由2017年的人民幣3.4百萬元減少至人民幣2.5百萬元，(iv)按公平值計入損益計量的金融資產的估值虧損淨額由2017年的人民幣0.2百萬元增加至2018年的人民幣2.7百萬元，及(v)於2018年產生出售附屬公司的虧損，乃由於以代價人民幣0.1百萬元向獨立第三方出售北京彩虹瑞鋒搬家有限責任公司（「彩虹瑞鋒」）。彩虹瑞鋒對本集團財務而言並不重要。

我們的其他收入由2018年的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至2019年的人民幣33.5百萬元，乃主要由於(i)利息收入由2018年的人民幣11.8百萬元增加至2019年的人民幣15.3百萬元，主要由於於2019年向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款人民幣70.0百萬元；(ii)政府補助由2018年的人民幣6.3百萬元增加至2019年的人民幣10.6百萬元。

我們的其他收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣8.6百萬元增加約22.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣10.5百萬元，乃主要由於(i)政府補助由自截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.6百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣4.7百萬元；及(ii)按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額由截至2019年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣1.3百萬元。

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的與第三方訂立若干貸款安排。於最後實際可行日期，所有應收委託貸款已悉數償還，且董事確認，我們日後不擬與第三方借款人訂立任何新的貸款安排。有關應收貸款的更多資料，請參閱本節「一合併財務狀況表若干項目說明－應收貸款」。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，出於庫務管理目的，我們投資若干按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產，包括我們於私募基金、理財產品及其他的投資。由於該等金融資產的公平值變動，我們分別於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月確認已變現收益淨額人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元；以及於2017年及2018年確認估值虧損淨額人民幣52,000元及人民幣2.7百萬元，以及於2019年確認估值收益淨額人民幣2.1百萬元。截至最後實際可行日期，我們已退出所有於私募基金及其他的投資且日後不擬投資該等產品。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別投資購買人民幣49.0百萬元及人民幣129.5百萬元的理財產品，且作為我們庫務管理策略的一部分，我們將繼續投資保本或低風險的理財產品。有關按公平值計入損益計量的金融資產及投資的內部控制政策的更多資料，請參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產」。

### 銷售開支

我們的銷售開支主要包括銷售人員的員工成本。我們的銷售開支由2017年的人民幣1.2百萬元增加至2018年的人民幣1.7百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元，乃主要由於銷售人員的人數及薪資增加。截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的銷售開支維持穩定，分別為人民幣2.3百萬元及人民幣2.3百萬元。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政及管理人員的薪金及津貼、(ii)金融資產減值虧損、(iii)研發開支、(iv)差旅及酬酢開支、(v)文化活動開支、(vi)辦公開支、(vii)法律及專業費用、(viii)折舊及攤銷、(ix)租賃及管理費用、(x)[編纂]開支及(xi)其他。下表載列於所示期間行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
薪金及津貼	55,682	67.8	71,051	65.7	82,487	60.7	31,571	62.8	33,430	55.4
金融資產減值虧損	3,728	4.5	4,771	4.4	10,303	7.6	6,437	12.8	5,692	9.4
研發開支	2,984	3.6	4,276	4.0	7,551	5.6	1,596	3.2	452	0.8
差旅及酬酢開支	3,074	3.7	5,193	4.8	7,076	5.2	2,044	4.1	1,699	2.8
文化活動開支	2,712	3.3	3,283	3.0	5,438	4.0	1,676	3.3	1,298	2.2
辦公開支	3,421	4.2	4,754	4.4	5,117	3.8	2,008	4.0	1,594	2.6
法律及專業費用	3,566	4.3	6,171	5.7	3,571	2.6	2,596	5.2	2,360	3.9
折舊及攤銷	1,487	1.8	2,133	2.0	3,014	2.2	1,068	2.1	1,340	2.2
租賃及管理費用	1,029	1.3	1,416	1.3	2,515	1.9	527	1.0	1,663	2.8
[編纂]開支	-	-	-	-	981	0.7	-	-	10,260	17.0
其他 <sup>(1)</sup>	4,458	5.5	5,077	4.7	7,769	5.7	781	1.5	511	0.9
總計	<u>82,141</u>	<u>100.0</u>	<u>108,125</u>	<u>100.0</u>	<u>135,822</u>	<u>100.0</u>	<u>50,304</u>	<u>100.0</u>	<u>60,299</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他包括銀行費用、電訊開支及保險開支。

我們的行政開支由2017年的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至2018年的人民幣108.1百萬元，乃主要由於薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加，及法律及專業費用因第一人居於2018年於新三板[編纂]而增加。

## 財務資料

我們的行政開支由2018年的人民幣108.1百萬元增加約25.6%至2019年的人民幣135.8百萬元，乃主要由於(i)薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加、(ii)金融資產減值虧損增加，主要因為有關物業管理服務的貿易應收款項的減值虧損增加，主要由於(i)整體業務擴張導致貿易應收款項增加；及(ii)於2019年自其他物業管理公司接管的收款率較低的若干新物業管理項目的貿易應收款項增加。有關貿易應收款項的分析詳情，請參閱本節「一合併財務狀況表若干項目說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」，及(iii)文化活動開支因我們的物業管理項目數目增多而增加。

我們的行政開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣50.3百萬元增加約19.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣60.3百萬元，乃主要由於(i)已產生的[編纂]開支增加及(ii)漲薪令薪金及津貼增加，部分被於我們的管理層架構精簡後員工人數減少所抵銷。

### 所得稅

我們的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表載列於所示期間所得稅的明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	15,786	21,139	26,126	7,437	7,214
遞延稅項	(1,312)	(1,894)	(3,104)	(4,032)	(1,169)
總計	<u>14,474</u>	<u>19,245</u>	<u>23,022</u>	<u>3,405</u>	<u>6,045</u>

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們分別產生所得稅人民幣14.5百萬元、人民幣19.2百萬元、人民幣23.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣6.0百萬元。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們就中國企業所得稅的撥備按年內估計應課稅利潤的25%計算，惟(i)若干獲認證為高新技術企業且已於當地稅務部門登記的附屬公司合資格按調減後的企業所得稅稅率15%繳稅；(ii)若干附屬公司獲認證為小型微利企業且按優惠所得稅率10%繳稅；及(iii)一間附屬公司有權從首個盈利年度開始享有兩年企業所得稅寬免後享有三年企業所得稅稅率減免50%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的實際稅率(按所得稅除以除稅前溢利計算)分別為約25.7%、26.7%、21.5%、16.4%及26.8%。我們截至2019年12月31日止年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於於年內獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司及一間附屬公司享有企業所得稅減免貢獻的應課稅溢利增加。截至2019年4月30日止四個月，實際稅率低主要由於享有企業所得稅減免的附屬公司產生溢利。截至2020年4月30日止四個月，享有企業所得稅減免的相關附屬公司產生虧損，令同期整體實際稅率上升。更多資料，請參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—7.合併損益及其他全面收益表的所得稅」。

董事確認，我們已於所有相關司法權區作出所有必須的稅務備案及支付所有已到期的稅項負債。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不涉及有關所得稅的任何重大稅務糾紛。



---

## 財務資料

---

### 不同期間的經營業績比較

#### 截至2020年4月30日止四個月與截至2019年4月30日止四個月比較

##### 收益

我們的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣203.8百萬元增加約10.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣224.9百萬元。該增加主要由於物業管理服務及綠色人居解決方案的收益增加，部分被增值服務減少所抵銷。

##### 物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣79.1百萬元增加約17.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣93.1百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2019年4月30日的10.9百萬平方米增加約37.6%至2020年4月30日的15.0百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2019年4月30日的74個增加至2020年4月30日的99個，部分被(ii)我們的平均物業管理費由截至2019年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.37元減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.32元所抵銷，主要由於我們將物業管理服務業務擴張至太原、荷澤及興義等低線城市，而我們就此收取的費率較低。

##### 綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣57.8百萬元增加約19.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣68.9百萬元。該增加主要由於(i)能源運維建築面積由截至2019年4月30日的4.3百萬平方米增加至截至2020年4月30日的4.6百萬平方米，令能源運維服務所產生的收益增加，及(ii)自系統安裝服務產生的收益因相關項目的數目由截至2019年4月30日止四個月的七個增加至截至2020年4月30日止四個月的20個而增加。

---

## 財務資料

---

### 增值服務

增值服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣66.9百萬元減少約6.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣62.8百萬元。該減少主要由於家居服務及公共區域租賃及銷售服務受新冠病毒爆發影響而減少。截至2020年4月30日止四個月，受新冠病毒爆發的影響在實施隔離措施期間我們的定制維修與保養服務以及協銷服務等若干服務被中斷。儘管我們服務的銷售及租賃辦事處數目由截至2019年4月30日止四個月的70個增加至截至2020年4月30日止四個月的92個，協銷服務的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣33.4百萬元輕微減少至截至2020年4月30日止四個月的人民幣32.9百萬元，主要由於於該期間我們暫時關閉35個項目，意味著我們僅配備一般運行及維護所需的最少人員，因此與我們提供全面協銷服務比較，賺取的收益減少。

### 銷售成本

銷售成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣139.1百萬元增加約8.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣150.2百萬元。該增加主要由於我們進行業務擴張導致員工成本及分包費用增加以及能源運維開支於綠色人居解決方案業務拓展後增加導致其他增加。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年4月30日止四個月的人民幣64.7百萬元增加約15.5%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣74.7百萬元。

毛利率由截至2019年4月30日止四個月的31.8%增加至截至2020年4月30日止四個月的33.2%。該增加主要由於物業管理服務的毛利率增加。

物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的23.6%增加至截至2020年4月30日止四個月的27.8%，乃主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。

---

## 財務資料

---

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們綠色人居解決方案服務的毛利率維持穩定，分別為28.1%及29.1%，乃以下各項的綜合影響所致：(i)能源運維服務的毛利率上升，主要原因為期內用電及燃料成本減少導致公用成本減少；(ii)銷售恐龍系列產品的毛利率上升，主要原因為恐龍系列產品的生產成本從於2019年中旬與供應商簽立的新生產安排中獲益而減少；及(iii)綠色科技諮詢服務的毛利率下降，主要原因為就若干專業認證工作產生額外分包成本。

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們增值服務的毛利率維持穩定，分別為44.5%及45.7%。

### 其他收入

其他收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣8.6百萬元增加約22.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣10.5百萬元。該增加主要由於(i)政府補助增加；及(ii)按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額增加。

### 銷售開支

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的銷售開支保持穩定，分別為人民幣2.3百萬元及人民幣2.3百萬元。

### 行政開支

行政開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣50.3百萬元增加約19.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣60.3百萬元。該增加主要由於(i)已產生的[編纂]開支增加；及(ii)薪金及津貼因薪資增加而增加，部分被於我們的管理層架構精簡後員工人數減少所抵銷。

### 所得稅

所得稅由截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.4百萬元增加約76.5%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣6.0百萬元。該增加主要由於應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由截至2019年4月30日止四個月的16.4%增加至截至2020年4月30日止四個月的26.8%。截至2019年4月30日止四個月，實際稅率低主要由於相關附屬公司享有企業所得稅減免。截至2020年4月30日止四個月，享有企業所得稅減免的附屬公司產生虧損，令同期整體實際稅率上升。

---

## 財務資料

---

### 期內溢利

由於上文所述，截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的期內溢利保持穩定，分別為人民幣17.4百萬元及人民幣16.5百萬元。

我們的純利率由截至2019年4月30日止四個月的8.5%減少至截至2020年4月30日止四個月的7.3%。

### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由2018年的人民幣495.5百萬元增加約26.1%至2019年的人民幣624.7百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

#### 物業管理服務

物業管理服務產生的收益由2018年的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至2019年的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2018年12月31日的10.6百萬平方米增加約29.2%至2019年12月31日的13.7百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2018年12月31日的74個增加至2019年12月31日的94個，部分被(ii)平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.45元減少至2019年的每月每平方米人民幣2.37元(主要原因為我們的物業組合加入若干位於合肥及太原周邊地區的新住宅物業管理項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目)所抵銷。

#### 綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由2018年的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至2019年的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由2018年的17個增加至2019年的28個，及(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由2018年的27個增加至2019年的46個；及(iii)能源運維服務所產生收益增加，原因是我們能源運維建築面積自2018年4.3百萬平方米增至2019年4.8百萬平方米。

---

## 財務資料

---

### 增值服務

增值服務產生的收益由2018年的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至2019年的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由2018年的63個增加至2019年的93個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由2018年的64個增加至2019年的86個。

### 銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至2019年的人民幣407.2百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣165.0百萬元增加約31.8%至2019年的人民幣217.5百萬元。

毛利率由2018年的33.3%增加至2019年的34.8%。該增加主要由於物業管理服務及綠色人居解決方案的毛利率增加。

儘管我們的平均物業管理費下降，我們物業管理服務的毛利率由2018年的25.0%增加至2019年的26.8%，主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。

我們綠色人居解決方案的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的項目，令系統安裝服務的毛利率增加；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加，原因為年內我們提供有關服務的項目數目增幅高於相應員工成本的增幅。

於2018年及2019年，我們增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為47.1%及46.3%。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由2018年的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至2019年的人民幣33.5百萬元。該增加主要由於(i)利息收入因2019年向第三方提供新短期貸款人民幣70.0百萬元而增加，及(ii)政府補助增加。

### 銷售開支

銷售開支由2018年的人民幣1.7百萬元增加約376.5%至2019年的人民幣8.1百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

### 行政開支

行政開支由2018年的人民幣108.1百萬元增加約25.6%至2019年的人民幣135.8百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為人數及薪資增加，(ii)金融資產減值虧損增加，及(iii)文化活動開支增加。

### 所得稅

所得稅由2018年的人民幣19.2百萬元增加約19.8%至2019年的人民幣23.0百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由2018年的26.7%下降至2019年的21.5%。我們於2019年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司貢獻的應課稅溢利增加。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2018年的人民幣52.9百萬元增加約58.6%至2019年的人民幣83.9百萬元。

我們的純利率由2018年的10.7%增加至2019年的13.4%。

---

## 財務資料

---

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加約30.7%至2018年的人民幣495.5百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

#### 物業管理服務

物業管理服務產生的收益由2017年的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至2018年的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米增加約49.3%至2018年12月31日的10.6百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2017年12月31日的57個增加至2018年12月31日的74個，部分被(ii)我們的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.56元減少至2018年的每月每平方米人民幣2.45元所抵銷，主要由於在我們的物業組合添加位於太原及西安周遭地區的若干新住宅物業管理項目，而我們就此收取的費率較其他項目低。

#### 綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由2017年的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至2018年的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，原因為能源運維建築面積由截至2017年12月31日的4.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的4.3百萬平方米，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加，乃由於我們有策略地以規模較大的項目為目標，我們認為這能更好利用我們的資源。我們於2017年及2018年進行的項目數量相同，均為17個，而合約價低於人民幣1.0百萬元的項目數量由2017年的14個大幅減少至2018年的六個。

#### 增值服務

增值服務產生的收益由2017年的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至2018年的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由2017年的33個增加至2018年的63個；及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由2017年的50個增加至2018年的64個。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至2018年的人民幣330.6百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣123.3百萬元增加約33.8%至2018年的人民幣165.0百萬元。

於2017年及2018年，我們的毛利率保持穩定，分別為32.5%及33.3%。

於2017年及2018年，我們物業管理服務的毛利率維持穩定，分別為25.4%及25.0%。

我們綠色人居解決方案服務的毛利率由2017年的30.6%略微下降至2018年的28.8%，乃主要由於綠色科技諮詢服務的毛利率下降。綠色科技諮詢服務的毛利率下降乃主要由於隨著我們於2018年僱用更多工程師提供相關服務，藉此希望於2019年擴大我們的諮詢服務，員工成本的增幅高於自綠色科技諮詢服務產生收益的增幅。工程師人數由2017年的九名增至2018年的17名及按截至年末綠色科技諮詢服務的收益除以所僱傭的工程師數目計算，工程師產生的平均收益由2017年的人民幣1,547元減少至2018年的人民幣772元。

我們增值服務的毛利率由2017年的43.4%增加至2018年的47.1%，乃由於我們委任更多分包人員提供我們的服務。

### 其他收入

於2017年及2018年，其他收入保持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃以下各項的合併影響(i)利息收入增加，(ii)按公平值計入損益計量的金融資產的估值虧損淨額增加；及(iii)政府補助減少。



---

## 財務資料

---

### 銷售開支

銷售開支由2017年的人民幣1.2百萬元增加約41.7%至2018年的人民幣1.7百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

### 行政開支

行政開支由2017年的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至2018年的人民幣108.1百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要因為員工人數及薪資增加，及(ii)法律及專業費用增加。

### 所得稅

所得稅由2017年的人民幣14.5百萬元增加約32.4%至2018年的人民幣19.2百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使應課稅溢利增加。

於2017年及2018年，我們的實際稅率保持穩定，分別為25.7%及26.7%。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2017年的人民幣41.8百萬元增加約26.6%至2018年的人民幣52.9百萬元。

於2017年及2018年，我們的純利率保持穩定，分別為11.0%及10.7%。

## 財務資料

### 合併財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期合併財務狀況表的概要：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	—	—	14,404	14,531
物業、廠房及設備	2,934	4,175	7,318	6,920
無形資產	4,879	7,401	10,389	7,638
其他金融資產	46,123	34,000	6,000	6,000
於一間合營企業的權益	—	—	250	247
於一間聯營公司的權益	—	—	—	2,607
應收貸款	—	70,000	—	—
遞延稅項資產	6,467	8,330	12,000	13,139
受限制現金	—	300	—	—
<b>非流動資產總值</b>	<b>60,403</b>	<b>124,206</b>	<b>50,361</b>	<b>51,082</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	531	2,338	953	899
應收貸款	70,000	80,000	140,000	70,000
合約資產	3,049	6,480	7,956	9,467
貿易及其他應收款項	69,946	114,221	183,972	211,565
按公平值計入損益計量的 金融資產	43,512	39,555	76,569	129,456
受限制現金	—	—	300	300
現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128	101,095
<b>流動資產總額</b>	<b>477,968</b>	<b>553,521</b>	<b>669,878</b>	<b>522,782</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	128,983	155,023	203,959	347,678
合約負債	152,169	174,732	226,566	185,433
即期稅項	6,458	3,995	2,443	6,358
銀行貸款	—	—	9,997	9,997
<b>流動負債總額</b>	<b>287,610</b>	<b>333,750</b>	<b>442,965</b>	<b>549,466</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>190,358</b>	<b>219,771</b>	<b>226,913</b>	<b>(26,684)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>250,761</b>	<b>343,977</b>	<b>277,274</b>	<b>24,398</b>

## 財 務 資 料

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	31	–	566	598
<b>資產淨值</b>	<b>250,730</b>	<b>343,977</b>	<b>276,708</b>	<b>23,800</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	–	–	–	1
儲備	242,748	317,712	243,115	11,052
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>	242,748	317,712	243,115	11,053
<b>非控股權益</b>	7,982	26,265	33,593	12,747
<b>總權益</b>	<b>250,730</b>	<b>343,977</b>	<b>276,708</b>	<b>23,800</b>

### 投資物業

我們的投資物業指我們於2019年向一名關連方(當代置業集團的一間附屬公司)以代價人民幣11.2百萬元收購的位於中國的作租賃用途的商業物業。代價乃經參考獨立第三方估值師編製的估值報告釐定。於2019年12月31日及2020年4月30日，投資物業為人民幣14.4百萬元及人民幣14.5百萬元。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括機器及設備、車輛及辦公及其他設備。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣4.2百萬元及2019年12月31日的人民幣7.3百萬元，主要由於我們因擴張業務而購置辦公及其他設備。物業、廠房及設備於2019年12月31日及2020年4月30日保持穩定，分別為人民幣7.3百萬元及人民幣6.9百萬元。

---

## 財務資料

---

### 無形資產

我們的無形資產包括(i)軟件，主要指已購電腦軟件，可使用年期為五年，(ii)客戶關係，指透過收購若干物業管理公司獲取的客戶合約及相關客戶關係，可使用年期為十年，乃經參考我們的過往住宅物業管理合約的續新模式及其他物業管理公司的市價而定，及(iii)能源運維權，涉及我們為拓展能源運維服務業務而自一名獨立第三方收購位於山東省的能源站。根據相關轉讓協議，我們獲得的相關能源運維權將於2031年、2032年及2063年屆滿。能源運維權的可使用年期釐定為十年，乃考慮到行業的穩定性及未來市場需求的不確定因素。

無形資產由截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元增加約51.0%至截至2018年12月31日的人民幣7.4百萬元，乃主要由於年內添置軟件。截至2019年12月31日，無形資產進一步增加至人民幣10.4百萬元，原因為添置軟件及運維權。我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣10.4百萬元減少約26.9%至截至2020年4月30日的人民幣7.6百萬元，主要由於出售能源運維權，原因為先前賣方未能提供申請供熱經營許可證規定的相關能源站項目的審批文件及工程完工證書，導致我們無法取得供熱經營許可證。

### 無形資產減值

我們所有的無形資產為隨時可供使用的無形資產，可使用年期有限，介乎五至十年。因此，我們根據國際會計準則第36號及我們的會計政策評估無形資產於往績記錄期間內各期間結束時是否有減值的跡象。

---

## 財務資料

---

就客戶關係而言，我們並無發現收購物業管理業務產生的客戶關係於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日出現減值的跡象，乃由於(i)相關物業管理業務的經營業績並無嚴重偏離於收購時編製的溢利預測；及(ii)我們的業務營運以及管理團隊及管理費並無重大變動。就能源運維權而言，我們並無發現能源運維權於2019年12月31日出現減值的跡象，乃由於我們於2019年11月收購該等權利。因此，我們並無且毋須對無形資產的可收回金額作出正式估計或測試無形資產是否減值。

### 於一間合營企業的權益

根據於2019年1月簽訂的合作協議，我們於一間合營企業的權益指於合營企業的投資，其中我們持有49%的股權。合營企業的主要業務為於貴州省建設及運營區域能源站項目。合營企業餘下51%的權益由貴州新能源開發投資股份有限公司持有。於最後實際可行日期，合營企業並無取得任何能源運維項目。

### 於一間聯營公司的權益

我們於一間聯營公司的權益指我們收購一間於2020年3月在中國江蘇省成立的物業管理公司45%的股權。截至2020年4月30日，我們於一間聯營公司的權益為人民幣2.6百萬元。

## 財務資料

### 按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產

我們按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量的金融資產包括(i)於私募基金的投資，(ii)於理財產品的投資，及(iii)其他投資，而我們的其他非流動金融資產包括(i)於指定為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的股本證券的投資，及(ii)於私募基金的投資的非即期部分，相關投資於一年後到期及指定為按公平值計入損益。下表載列於所示日期的按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他非流動金融資產</b>				
— 按公平值計入其他全面收益的股本證券	6,000	6,000	6,000	6,000
— 按公平值計入損益的私募基金—於一年後到期	40,123	28,000	—	—
	46,123	34,000	6,000	6,000
<b>按公平值計入損益計量的金融資產</b>				
— 私募基金	40,000	19,407	27,539	—
— 理財產品	2,500	20,000	49,030	129,456
— 其他	1,012	148	—	—
	43,512	39,555	76,569	129,456
<b>總計</b>	<b>89,635</b>	<b>73,555</b>	<b>82,569</b>	<b>135,456</b>

### 按公平值計入其他全面收益的股本證券

於往績記錄期間，出於戰略投資目的，我們於從事共享辦公空間業務的公司持有股權。通過與我們戰略合作夥伴的合作，我們已將物業管理服務擴展至共享辦公空間，有助於我們培育管理不同類型物業管理項目的專業知識及擴大物業管理服務組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們於有關股本證券的投資為人民幣6.0百萬元。於往績記錄期間，我們並無就該投資收取任何股息。

---

## 財務資料

---

### 私募基金及其他

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資若干私募基金及其他投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們於私募基金及其他的投資總額分別為人民幣81.1百萬元、人民幣47.6百萬元、人民幣27.5百萬元及零。於往績記錄期間有關結餘減少主要由於(i)自相關金融機構贖回該等產品，以管理該等投資相關的風險，及(ii)該等基金投資的公平值減少。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別錄得私募基金及其他投資應佔估值虧損淨額人民幣53,000元、虧損人民幣2.7百萬元、收益人民幣2.1百萬元及零，乃由於該等金融產品的公平值變動；並分別錄得贖回私募基金及其他投資的已變現收益淨額人民幣3.2百萬元、收益人民幣0.8百萬元、虧損人民幣0.5百萬元及收益人民幣0.5百萬元。截至2020年4月30日，我們處置所有私募基金及其他投資的投資，董事確認我們日後不擬投資任何私募基金及其他投資。

### 理財產品

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資中國商業銀行發行的若干理財產品。於2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日，我們分別擁有為數人民幣2.5百萬元、人民幣20.0百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣129.5百萬元的理財產品投資。於2020年4月30日大幅增加投資理財產品乃主要由於我們使用應收貸款還款的所得款項投資該等低風險的理財產品及於期內贖回私募基金以賺取盈利。我們投資的理財產品並無固定年期且具有可於任何交易日贖回的高度流通性。有關產品並不保證回報及／或保本。理財產品主要集中於投資國債、中央銀行票據、公司債券、與美元掛鉤的金融衍生工具及結構性存款。

儘管產品為非保本型產品，但董事認為損失任何本金的實際風險極低，原因為其被銀行分類為風險相對較小的產品及於往績記錄期間我們並未損失於理財產品的投資的任何本金。鑒於銀行存款的低利率，我們投資於該等流動性高及風險相對較低的產品，以盡量增加未動用資金的回報。

---

## 財務資料

---

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別錄得理財產品應佔已變現收益淨額人民幣0.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

我們制定與業務運營及發展相符的投資管理政策。我們作出的投資須與資本架構及發展計劃一致且不能影響我們的日常業務運營。所有該等產品將由不同層級的管理層根據產品各自的投資金額及類型進行審批。我們的財務部於投資前進行風險評估及於投資期間持續監控，以有效管理該等投資相關的風險。於往績記錄期間，我們使用閒置資金及投資就規模及變現計劃而言投資金額與我們的資本架構匹配的產品。於最後實際可行日期，我們已處置所有於私募基金及其他的投資並保持於理財產品的若干投資。我們預期日後將於營運資金水平允許及管理層認為合適時，繼續根據我們與該等投資活動有關的內部政策及程序投資中國商業銀行發行的低風險理財產品。

為盡量降低投資活動帶來的任何風險，我們的庫務政策規定僅允許投資保本型產品及／或銀行分類為低風險的非保本型產品。於訂立任何投資安排前，我們為財務部編製購買相關理財產品的投資計劃，以釐定投資金額，而高級管理層或董事會將審批投資金額。此外，財務部不時將監督相關投資的表現，倘我們的業務運營需要額外資金，將會立即贖回產品。

### 應收貸款

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的，與屬獨立第三方的借款人訂立五份貸款安排，可讓我們利用閒置資金以相對低的風險獲取較高的回報。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的應收貸款(包括即期及非即期部分)分別為人民幣70.0百萬元、人民幣150.0百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣70.0百萬元。於最後實際可行日期，所有貸款已悉數償還。有關應收貸款的更多資料，請參閱本文件「附錄——會計師報告—歷史財務資料附註—15.應收貸款」。

該等貸款安排中的四份為我們(作為委託方)、中國商業銀行(作為受託方)與相應貸款的借款人訂立的委託貸款安排。各委託貸款為無抵押，本金額為人民幣70.0百萬元，按年利率10%計息，且於一至兩年內到期。



---

## 財務資料

---

此外，我們於2018年12月直接與獨立第三方(作為貸款人)訂立一份貸款安排。有關貸款為無抵押，本金額為人民幣10.0百萬元，按年利率10%計息且於30日內到期。根據中國人民銀行於1996年頒佈的貸款通則(「**貸款通則**」)，僅金融機構可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於放款活動的非法所得款項(即所收取利息)一至五倍的罰款。根據於2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「**最高人民法院規定**」)，倘企業之間為生產、經營需要訂立民間借貸合同，除特定導致合同無效情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。由於截至最後實際可行日期，(i)最高人民法院規定中並無致使有關貸款協議失效的情況；(ii)有關貸款於日常業務營運而產生；(iii)有關貸款已悉數償還及有關融資安排已終止；(iv)我們並未接獲與貸款有關的任何索償或罰款的通知；及(v)中國人民銀行或其地方分行概無就有關放款活動對我們施加任何行政行動、罰款或處罰；我們的中國法律顧問認為，中國人民銀行對我們施加處罰的風險低。我們的中國法律顧問亦向中國人民銀行營業部(北京)進行匿名口頭詢問，該部門為就此事作出確認的主管機關。經中國人民銀行營業部(北京)確認，鑒於相關貸款協議已於2018年簽訂，且我們尚未收到與該貸款有關的任何索賠或罰款通知，因此我們不太可能受到任何行政訴訟或罰款。

董事已確認，我們日後將不會出於庫務管理目的與第三方借款人訂立貸款協議。

## 財務資料

### 存貨

我們的存貨主要指恐龍系列產品。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的存貨分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.9百萬元。

於2020年8月31日，約人民幣48,000元（佔於2020年4月30日的存貨約5.3%）已於隨後使用。

### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	68,132	91,267	139,896	152,727
減：貿易應收款項撥備	(22,906)	(27,665)	(37,769)	(43,141)
	45,226	63,602	102,127	109,586
應收關聯方款項	7,623	19,678	39,259	61,286
按金及預付款項	7,615	16,737	19,961	18,483
預付增值稅	4,337	6,211	8,426	7,904
其他應收款項	5,718	8,587	14,823	14,930
減：其他應收款項撥備	(573)	(594)	(624)	(624)
總計	<u>69,946</u>	<u>114,221</u>	<u>183,972</u>	<u>211,565</u>

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自(i)向第三方業主及開發商提供物業管理服務及(ii)提供綠色人居解決方案。我們的貿易應收款項不包括任何應收關聯方貿易結餘。儘管我們一般根據物業管理合約的條款按每年、每半年、每季或每月基準提前收取物業管理費並向居民發出繳款單，但由於業主及住戶實際結付的時間通常較遲，我們於截至各報告期間末有關物業管理服務的貿易應收款項相對重大。就未償還貿易應收款項而言，我們進行額外的收款工作。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們按業務線劃分的貿易應收款項明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	68,132	91,267	139,896	152,727
物業管理服務	40,904	58,140	98,374	95,250
綠色人居解決方案	23,239	27,704	34,865	49,584
增值服務	3,989	5,423	6,657	7,893
減：貿易應收款項撥備	(22,906)	(27,665)	(37,769)	(43,141)
物業管理服務	(14,437)	(17,951)	(26,733)	(29,191)
綠色人居解決方案	(7,950)	(9,009)	(9,979)	(12,798)
增值服務	(519)	(705)	(1,057)	(1,152)
<b>總計</b>	<b>45,226</b>	<b>63,602</b>	<b>102,127</b>	<b>109,586</b>

我們的貿易應收款項(確認任何撥備前)由截至2017年12月31日的人民幣68.1百萬元增加約34.1%至截至2018年12月31日的人民幣91.3百萬元，主要由於我們的業務擴充。我們的貿易應收款項(確認任何撥備前)增加約53.2%至截至2019年12月31日的人民幣139.9百萬元，主要由於(i)業務擴張，及(ii)物業管理服務的貿易應收款項增加，主要原因為於2019年自其他物業管理公司接管的若干物業管理項目收款率較低。我們的貿易應收款項(確認任何撥備前)增加約9.1%至截至2020年4月30日的人民幣152.7百萬元，主要由於我們有關綠色人居解決方案服務的貿易應收款項增加，原因為綠色人居解決方案業務收益增加，部分被有關物業管理服務的貿易應收款項減少所抵銷，主要由於期內若干企業客戶(包括物業開發商)結算款項。

截至往績記錄期間各期間末，我們擁有大量貿易應收款項撥備，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的貿易應收款項總額約33.6%、30.3%、27.0%及28.2%，主要由於(i)我們物業管理服務費的收款率相對較低。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們物業管理費的收款率(按期內我們實際收取的物業管理費除以同一期間累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為約83.6%、83.4%、84.5%及65.8%。收款率較低主要由於先前年度負責人員收回未支付物業管理費方

## 財務資料

面的收款力度相對較小。中國政府於2020年初實施前所未有的隔離及社交距離措施，我們亦出現物業管理費徵收延遲；及(ii)儘管該等結餘賬齡相對較長，考慮到收回貿易應收款項的可能性，我們並未直接撇銷貿易應收款項。根據內部政策，倘我們認為並無收回的實際可能性，我們會部分或全部撇銷貿易應收款項。我們認為存在收回賬齡較長的貿易應收款項的可能性，原因為(i)於2020年8月，在一般收款措施的基礎上，我們通過就收回未償還應收款項採納新獎勵政策加強收款工作，其詳情載於下文。直至2020年8月31日，我們已成功收回若干賬齡較長的應收款項。有關詳情，請參閱「—合併財務狀況表若干項目說明—貿易及其他應收款項—貿易應收款項—貿易應收款項的賬齡分析」；及(ii)截至各報告期末，鑒於大部分未償還貿易應收款項結餘乃來自數量龐大且分散的業主，故並無信貸集中風險。

為改善向相關在管物業的業主或租戶收取物業管理費(尤其是三年以上的未償還結餘)的整體水平，除我們現有的收取政策，包括：(i)定期審閱應收物業管理費的賬齡分析，以評估收款狀況；及(ii)倘一般收款措施被證明無效，則採取額外的收款舉措，通過發出收款提示及繳款通知予欠租租戶或對租戶採取法律行動以收回未繳物業管理費，我們亦於2020年8月推出新激勵政策鼓勵僱員積極收回未償還結餘。特別是，我們為僱員設定2020年下半年的每月收款目標，每週舉行會議以了解最新的收款情況及根據收回的長期拖欠的物業管理費制定獎金計劃。我們將不時審視物業管理費收取措施的有效性。

### 貿易應收款項周轉日數

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日 止四個月
貿易應收款項周轉日數(日) <sup>(1)</sup>	66	81	94	102

附註：

- (1) 於某期間的貿易應收款項周轉日數乃按期初與期末貿易應收款項總額的平均數除以期內獨立第三方應佔收益總額，再乘以該期間的日數計算(即於2017年、2018年及2019年為365日以及截至2020年4月30日止四個月為121日)。

---

## 財務資料

---

我們的貿易應收款項周轉日數由2017年的66日增加至2018年的81日，於2019年進一步增加至94日，主要由於有關物業管理服務的貿易應收款項增加，主要原因為於2019年自其他物業管理公司接管的若干物業管理項目收款率較低。截至2020年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項周轉日進一步增加至102日，乃主要由於在我們於接近第二個季度末進行額外收款工作前，我們於前四個月收取的物業管理費通常較低。於該期間，我們的收款亦受2020年初爆發的新冠病毒影響。

我們綠色人居解決方案應佔貿易應收款項周轉日數乃按照綠色人居解決方案貿易應收款項總額的期初及期末平均結餘除以獨立第三方應佔綠色人居解決方案收益計算得出，於2017年、2018年、2019年及截至2019年4月30日止四個月維持相對穩定，分別為89日、100日、106日及93日。此外，綠色人居解決方案業務應佔貿易應收款項及合約資產周轉天數按獨立第三方應佔綠色人居解決方案業務的期初及期末貿易應收款項總額及合約資產平均數除以獨立第三方應佔綠色人居解決方案業務的收益計算，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月分別為95天、108天、118天及105天。於2017年至2019年，貿易應收款項及合約資產周轉天數增加乃主要由於系統安裝服務的貿易應收款項及合約資產增加以及恐龍系列產品銷售的貿易應收款項增加，原因為該等業務進行擴張。

### 貿易應收款項的賬齡分析

我們參考收益確認日期而非到期日期管理自提供物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務產生的貿易應收款項。一般而言，我們在提供服務前提前收取物業管理費及能源運維服務費並向住戶發出繳款單。繳款單一般於相應收益確認日期前到期。就綠色科技諮詢服務而言，客戶按認證過程的若干里程碑分期付款。交易付款於提供服務或按若干里程碑分期付款時即時到期。因此，管理層基於按業務線劃分的收益確認日期而非到期日期定期檢討貿易應收款項的賬齡分析。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期基於收益確認日期按業務線劃分的貿易應收款項總額的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年8月31日的 其後結算		截至2020年 4月30日	截至2020年8月31日的 其後結算	
	2017年	2018年	2019年	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					
<b>物業管理服務</b>								
一年內	26,199	39,475	70,452	33,919	48.1	59,695	16,986	28.5
90日內	9,826	17,233	40,894	18,224	44.6	29,927	11,250	37.6
91至180日	11,551	7,507	12,416	6,399	51.5	15,746	2,357	15.0
181至270日	4,298	11,005	7,276	4,659	64.0	8,383	2,125	25.3
270日以上	524	3,730	9,866	4,637	47.0	5,639	1,254	22.2
一至兩年	3,064	7,341	12,227	1,898	15.5	15,932	1,774	11.1
兩至三年	2,312	2,273	6,394	184	2.9	10,043	296	2.9
三至四年	2,786	2,013	1,632	51	3.1	1,855	50	2.7
四至五年	1,637	1,216	1,346	18	1.3	1,297	17	1.3
五年以上	4,906	5,822	6,323	451	7.1	6,428	399	6.2
<b>貿易應收款項總額</b>	<b>40,904</b>	<b>58,140</b>	<b>98,374</b>	<b>36,521</b>	<b>37.1</b>	<b>95,250</b>	<b>19,522</b>	<b>20.5</b>
減：貿易應收款項撥備	(14,437)	(17,951)	(26,733)			(29,191)		
<b>貿易應收款項淨額</b>	<b>26,467</b>	<b>40,189</b>	<b>71,641</b>			<b>66,059</b>		
<b>綠色人居解決方案</b>								
一年內	14,028	17,478	22,860	8,857	38.7	34,115	9,310	27.3
90日內	8,057	8,465	13,584	4,558	33.6	17,278	5,941	34.4
91至180日	3,836	1,258	3,762	2,831	75.3	11,585	1,421	12.3
181至270日	1,879	4,240	1,186	394	33.2	3,055	1,506	49.3
270日以上	256	3,515	4,328	1,073	24.8	2,197	442	20.1
一至兩年	2,496	3,096	4,573	530	11.6	5,923	721	12.2
兩至三年	1,683	1,484	2,757	117	4.3	4,898	208	4.3
三至四年	2,203	1,554	445	66	14.8	446	13	2.9
四至五年	1,058	1,336	1,325	43	3.2	730	40	5.5
五年以上	1,771	2,756	2,905	79	2.7	3,472	61	1.7
<b>貿易應收款項總額</b>	<b>23,239</b>	<b>27,704</b>	<b>34,865</b>	<b>9,691</b>	<b>27.8</b>	<b>49,584</b>	<b>10,353</b>	<b>20.9</b>
減：貿易應收款項撥備	(7,950)	(9,009)	(9,979)			(12,798)		
<b>貿易應收款項淨額</b>	<b>15,289</b>	<b>18,695</b>	<b>24,886</b>			<b>36,786</b>		
<b>增值服務</b>								
一年內	3,989	5,423	6,021	4,127	68.6	7,472	4,073	54.5
90日內	3,234	4,765	4,559	3,007	66.0	6,617	3,844	58.1
91至180日	453	293	1,020	766	75.1	146	29	20.2
181至270日	302	365	259	172	66.2	523	200	38.2
270日以上	-	-	183	183	100.0	186	-	-
一至兩年	-	-	636	-	-	421	-	-
<b>貿易應收款項總額</b>	<b>3,989</b>	<b>5,423</b>	<b>6,657</b>	<b>4,128</b>	<b>62.0</b>	<b>7,893</b>	<b>4,073</b>	<b>51.6</b>
減：貿易應收款項撥備	(519)	(705)	(1,057)			(1,152)		
<b>貿易應收款項淨額</b>	<b>3,470</b>	<b>4,718</b>	<b>5,600</b>			<b>6,741</b>		
<b>總貿易應收款項總額</b>	<b>68,132</b>	<b>91,267</b>	<b>139,896</b>	<b>50,340</b>	<b>36.0</b>	<b>152,727</b>	<b>33,948</b>	<b>22.2</b>
減：貿易應收款項撥備	(22,906)	(27,665)	(37,769)			(43,141)		
<b>總貿易應收款項</b>	<b>45,226</b>	<b>63,602</b>	<b>102,127</b>	<b>50,340</b>	<b>49.3</b>	<b>109,586</b>	<b>33,948</b>	<b>31.0</b>

## 財務資料

下表載列我們於所示日期基於收益確認日期按業務線劃分並扣除呆賬撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年8月31日的 其後結算		截至2020年 4月30日	截至2020年8月31日的 其後結算	
	2017年	2018年	2019年	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					
<b>物業管理服務</b>								
一年內	22,792	34,343	61,293	33,919	55.3	51,935	16,986	32.7
90日內	8,548	14,992	35,577	18,224	51.2	26,037	11,250	43.2
91至180日	10,050	6,531	10,802	6,399	59.2	13,699	2,357	17.2
181至270日	3,739	9,575	6,330	4,659	73.6	7,294	2,125	29.1
270日以上	455	3,245	8,584	4,637	54.0	4,905	1,254	25.6
一至兩年	1,746	4,185	6,970	1,898	27.2	9,082	1,774	19.5
兩至三年	1,017	1,000	2,813	184	6.5	4,419	296	6.7
三至四年	780	564	456	51	11.2	519	50	9.6
四至五年	132	97	109	18	16.5	104	17	16.4
五年以上	-	-	-	451	不適用	-	399	不適用
<b>小計</b>	<b>26,467</b>	<b>40,189</b>	<b>71,641</b>	<b>36,521</b>	<b>51.0</b>	<b>66,059</b>	<b>19,522</b>	<b>29.6</b>
<b>綠色人居解決方案</b>								
一年內	12,424	15,736	20,836	8,857	42.5	31,072	9,310	30.0
90日內	7,222	7,700	12,515	4,558	36.4	15,620	5,941	38.0
91至180日	3,337	1,094	3,445	2,831	82.2	10,654	1,421	13.3
181至270日	1,635	3,748	1,032	394	38.2	2,790	1,506	54.0
270日以上	230	3,194	3,844	1,073	27.9	2,008	442	22.0
一至兩年	1,423	1,764	2,607	530	20.3	3,376	721	21.4
兩至三年	741	653	1,213	117	9.6	2,155	208	9.7
三至四年	617	435	125	66	52.8	125	13	10.5
四至五年	84	107	105	43	41.0	58	40	69.6
五年以上	-	-	-	79	不適用	-	61	不適用
<b>小計</b>	<b>15,289</b>	<b>18,695</b>	<b>24,886</b>	<b>9,691</b>	<b>38.9</b>	<b>36,786</b>	<b>10,353</b>	<b>28.1</b>
<b>增值服務</b>								
一年內	3,470	4,718	5,238	4,127	78.8	6,502	4,073	62.7
90日內	2,813	4,146	3,966	3,007	75.8	5,758	3,844	66.8
91至180日	394	255	887	766	86.4	127	29	23.2
181至270日	263	317	226	172	76.1	455	200	44.0
270日以上	-	-	159	183	115.1	162	-	-
一至兩年	-	-	362	-	-	239	-	-
<b>小計</b>	<b>3,470</b>	<b>4,718</b>	<b>5,600</b>	<b>4,128</b>	<b>73.7</b>	<b>6,741</b>	<b>4,073</b>	<b>60.4</b>
<b>總計</b>	<b>45,226</b>	<b>63,602</b>	<b>102,127</b>	<b>50,340</b>	<b>49.3</b>	<b>109,586</b>	<b>33,948</b>	<b>31.0</b>

---

## 財務資料

---

我們就貿易及其他應收款項確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，按所有預期現金差額的現值計量。當我們估計貿易應收款項的預期信貸虧損時，我們計及歷史信貸虧損經驗後使用準備矩陣，根據報告日期債務人的特定因素及對當前及整體經濟狀況預測的評估進行調整。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

於2020年8月31日，人民幣50.3百萬元及人民幣33.9百萬元（分別佔於2019年12月31日及2020年4月30日的貿易應收款項總額約36.0%及22.2%或貿易應收款項淨額的49.3%及31.0%）已結算。董事根據我們過往經驗以及於往績記錄期間後的實際結算情況認為，就賬齡超過一年的物業管理服務貿易應收款項而言，該等應收款項並無重大收回問題。我們持續監測並採取後續措施以收回逾期債項並在有需要時就應收款項作出額外撥備。

### 應收關聯方款項

有關與我們的關聯方的結餘的分析，參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—應收／付關聯方款項」。

### 預付增值稅

我們的預付增值稅由截至2017年12月31日的人民幣4.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.2百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣8.4百萬元，主要由於業務擴充。我們的預付增值稅減少至截至2020年4月30日的人民幣7.9百萬元，主要由於期內收到的預付款項減少。



---

## 財務資料

---

### 其他應收款項(扣除虧損撥備)

我們的其他應收款項(扣除虧損撥備)主要包括僱員墊款及備用金、物業開發商保證金。我們的其他應收款項(扣除虧損撥備)由截至2017年12月31日的人民幣5.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣8.0百萬元及截至2019年12月31日的人民幣14.2百萬元，主要由於業務擴展後在管物業保證金及僱員墊款及備用金增加所致。截至2019年12月31日及2020年4月30日，我們的其他應收款項(扣除虧損撥備)維持穩定，分別為人民幣14.2百萬元及人民幣14.3百萬元。

### 按金及預付款項

我們的按金及預付款項主要指就購買服務、原材料及租賃作出的預付款項。我們的按金及預付款項由2017年12月31日的人民幣7.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣16.7百萬元及2019年12月31日的人民幣20.0百萬元，主要由於業務擴展後的購買增加。截至2019年12月31日及2020年4月30日，我們的按金及預付款項維持穩定，分別為人民幣20.0百萬元及人民幣18.5百萬元。

### 合約資產／負債

我們的合約資產主要產生自綠色人居解決方案業務，涉及已提供但尚未入賬的服務。我們的合約資產由截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.5百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元及截至2020年4月30日的人民幣9.5百萬元，主要由於業務擴展所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，預期將於一年後收回的合約資產金額分別為零、人民幣0.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.9百萬元。於2020年8月31日，人民幣3.2百萬元(佔於2020年4月30日的合約資產約33.8%)已結算。

我們的合約負債主要指就我們的物業管理服務預收客戶的款項。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣152.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣174.7百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣226.6百萬元，主要由於業務擴展所致。截至2020年4月30日，我們的合約負債減少至人民幣185.4百萬元，主要由於受2020年初新冠病毒爆發疫情的影響，物業管理費延遲收取。

## 財務資料

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，於相應年度初自合約負債確認的收益金額分別為人民幣94.5百萬元、人民幣118.2百萬元、人民幣144.3百萬元及人民幣91.3百萬元；且預期將於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣34.0百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣34.0百萬元。

### 貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	30,514	33,456	38,380	41,615
應付關聯方款項	8,008	13,698	12,746	184,539
其他應付稅項及費用	4,594	6,079	7,736	8,138
應付股息	—	—	38,391	—
應計工資及其他福利	17,422	21,804	26,489	23,685
其他應付款項及應計費用	68,445	79,986	80,217	89,701
<b>總計</b>	<b>128,983</b>	<b>155,023</b>	<b>203,959</b>	<b>347,678</b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就於日常業務過程中向供應商取得的貨品或服務(如材料、能耗及清潔服務)作出付款的責任。我們的貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣30.5百萬元增加至2018年12月31日的人民幣33.5百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣38.4百萬元，主要由於採購活動因業務擴展而增加。截至2020年4月30日，我們的貿易應付款項增加至人民幣41.6百萬元，主要由於受2020年初新冠病毒爆發的影響，貿易應付款項延遲結算。

## 財務資料

### 貿易應付款項周轉日數

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日 止四個月
	2017年	2018年	2019年	
貿易應付款項周轉日數(日) <sup>(1)</sup>	41	35	32	32

附註：

- (1) 於某一期間的貿易應付款項周轉日數乃按期初與期末貿易應付款項的平均數除以該期間的銷售成本，再乘以該期間的日數計算(即於2017年、2018年及2019年為365日以及截至2020年4月30日止四個月為121日)。

貿易應付款項周轉日數由2017年的41日減少至2018年的35日，並於2019年及截至2020年4月30日止四個月保持穩定，分別為32日及32日。

### 貿易應付款項的賬齡分析

下表載列我們於所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日			於2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	29,412	33,026	37,087	40,059
一至兩年	44	245	1,019	1,223
兩至三年	468	20	92	106
三年以上	860	165	182	227
<b>總計</b>	<b>30,514</b>	<b>33,456</b>	<b>38,380</b>	<b>41,615</b>

於2020年8月31日，人民幣27.0百萬元(佔於2020年4月30日的貿易應付款項約64.9%)已結付。

---

## 財務資料

---

### 應付關聯方款項

有關與我們關聯方的結餘分析，請參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—應收／付關聯方款項」。

### 其他應付稅項及費用

我們的其他應付稅項及費用由2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣6.1百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣7.7百萬元，主要由於業務擴充。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們的其他應付稅項及費用維持穩定，分別為人民幣7.7百萬元及人民幣8.1百萬元。

### 應付股息

於2019年12月31日，我們的應付股息為人民幣38.4百萬元，指第一物業於同年宣派的股息。於2020年4月30日，我們的應付股息於期內結算後減少至零。

### 應計工資及其他福利

應計工資及其他福利由2017年12月31日的人民幣17.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣21.8百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，主要由於員工總數因業務擴充而增加。我們的應計工資及其他福利於2020年4月30日減少至人民幣23.7百萬元，主要由於管理層結構精簡後人數減少。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要指按金及來自業主或租戶的暫收款項，主要包括公用事業費及維護資金供款。下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用的明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自業主的暫收款項	42,138	41,136	41,417	44,911
按金	22,254	33,692	33,583	38,341
其他	4,053	5,158	5,217	6,449
<b>總計</b>	<b>68,445</b>	<b>79,986</b>	<b>80,217</b>	<b>89,701</b>

我們的其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的人民幣68.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣80.0百萬元，主要歸因於來自租戶及業主與室內裝修有關的按金增加。我們的其他應付款項及應計費用保持穩定，截至2019年12月31日為人民幣80.2百萬元，並增加至截至2020年4月30日的人民幣89.7百萬元，主要由於(i)隨著我們業務拓展來自的業主的暫收款項增加；及(ii)自業主收取有關家居裝修的按金，為任何潛在毀壞提供保障。由於2020年初新冠病毒爆發，若干於2019年收取按金的裝修工程尚未開始，從而導致我們截至2020年4月30日的按金增加。

## 財務資料

### 應收／付關聯方款項

下表載列於所示日期應收／付關聯方款項的明細：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>				
應收關聯方款項：				
貿易性質	<u>7,623</u>	<u>19,678</u>	<u>39,259</u>	<u>61,286</u>
<b>流動負債</b>				
應付關聯方款項：				
貿易性質	<u>8,008</u>	<u>13,698</u>	<u>12,746</u>	<u>14,343</u>
非貿易性質	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>170,196</u>
	<u>8,008</u>	<u>13,698</u>	<u>12,746</u>	<u>184,539</u>

我們所有的應收或應付關聯方款項屬貿易性質，惟應付關聯方款項人民幣170,196,000元為非貿易性質，其與根據重組收購第一人居及第一物業有關。收購第一人居的代價乃經訂約方計及未分配累計溢利及其他權益後公平磋商釐定，而收購第一物業的代價乃經訂約方公平磋商釐定後根據獨立估值釐定。截至最後實際可行日期，我們截至2020年4月30日的應付關聯方非貿易性質的款項已以現金悉數結清。我們的貿易性質結餘主要與提供物業管理服務、建築服務、技術服務、能源運維及維護服務及銷售貨品有關。結餘為無抵押且免息。於往績記錄期間，我們的應收關聯方款項整體增加，乃主要由於我們擴張業務。董事已確認，關聯方與我們之間提供相關服務、銷售貨品及採購交易根據正常商業條款及按公平基準進行。董事進一步確認，於上市後，我們將向關連方客戶授出與獨立第三方客戶獲授的信貸期相若的信貸期。此外，我們已採納一系列旨在實現有效收回應收關聯方款項的內部控制程序，包括(其中包括)(i)為項目經理設立與收款活動相關的關鍵績效指標，作為其績效評估的一部分；(ii)要求項目經理每月向總部匯報收款業績；及(iii)要求項目經理向地區辦事處匯報賬齡超過三個月的任何結餘。地區辦事處代表隨後將與關聯方進行溝通並採取必要的後續行動，以加快收款進程。

## 財務資料

下表載列於所示日期根據收益確認日期並扣除呆賬撥備的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	3,186	14,309	29,045	35,768
91至180日	2,359	3,270	3,622	16,482
181至270日	651	1,839	3,763	5,255
271日至365日	1,427	260	2,829	3,781
<b>總計</b>	<b>7,623</b>	<b>19,678</b>	<b>39,259</b>	<b>61,286</b>

下表載列我們於所示日期的應收關聯方款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日 止四個月
周轉日數(日) <sup>(1)</sup>	23	36	62	119

附註：

- (1) 於某一期間的應收關聯方款項周轉日數乃按期初及期末應收關聯方款項(貿易性質)金額除以該期間關聯方應佔收益總額，再乘以該期間的日數計算(即於2017年、2018年及2019年為365日以及截至2020年4月30日止四個月為121日)。

應收關聯方款項周轉日數由2017年的23日增加至2018年的36日以及2019年的62日，主要由於(i)我們將綠色人居解決方案業務擴張至關連方導致結算週期因服務項目覆蓋時間較長而增加；及(ii)向關連方提供物業管理服務的周轉日數增加，原因為鑒於關連方的違規風險低，我們不會頻繁地向關連方收取貿易應收款項。應收關聯方款項周轉日數增加至截至2020年4月30日止四個月的119日，主要由於我們向關連方提供物業管理服務的周轉日數增加。

於2020年8月31日，人民幣8.1百萬元(佔於2020年4月30日的應收關聯方款項約13.2%)已結算。

更多資料，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—27.重大關聯方交易」。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期流動資產及流動負債的概要：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨	531	2,338	953	899	867
應收貸款	70,000	80,000	140,000	70,000	-
合約資產	3,049	6,480	7,956	9,467	11,079
貿易及其他應收款項	69,946	114,221	183,972	211,565	259,207
按公平值計入損益計量的					
金融資產	43,512	39,555	76,569	129,456	96,046
受限制現金	-	-	300	300	-
現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128	101,095	137,044
<b>流動資產總值</b>	<b>477,968</b>	<b>553,521</b>	<b>669,878</b>	<b>522,782</b>	<b>504,243</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	128,983	155,023	203,959	347,678	187,924
合約負債	152,169	174,732	226,566	185,433	201,807
即期稅項	6,458	3,995	2,443	6,358	808
銀行貸款	-	-	9,997	9,997	-
<b>流動負債總額</b>	<b>287,610</b>	<b>333,750</b>	<b>442,965</b>	<b>549,466</b>	<b>390,539</b>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<b>190,358</b>	<b>219,771</b>	<b>226,913</b>	<b>(26,684)</b>	<b>113,704</b>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣190.4百萬元、人民幣219.8百萬元、人民幣226.9百萬元及人民幣113.7百萬元以及於2020年4月30日錄得流動負債淨值人民幣26.7百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣190.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣219.8百萬元，主要由於來自業務經營的貿易及其他應收款項增加。



## 財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值保持穩定，分別為人民幣219.8百萬元及人民幣226.9百萬元。

我們於2019年12月31日錄得流動資產淨值人民幣226.9百萬元及於2020年4月30日錄得流動負債淨值人民幣26.7百萬元。有關變動乃主要由於根據重組收購第一物業及第一人居導致現金及現金等價物減少以及貿易及其他應付款項增加。於該期間，按公平值計入損益計量的金融資產增加乃由於我們於理財產品的投資增加。

於2020年8月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣113.7百萬元，主要由於：(i)本公司股東根據重組注資人民幣103.5百萬元；(ii)2020年5月根據重組收購第一物業的餘下股權的結付款人民幣32.3百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項主要因業務擴張而增加人民幣47.6百萬元。

### 債務

下表載列於所示日期我們的未償還債務：

	於12月31日			於2020年	於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,997</u>	<u>9,997</u>	<u>—</u>

於2017年及2018年12月31日以及2020年8月31日，我們並無任何銀行借款。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們的有抵押銀行貸款為分別人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元，乃由第一資產作擔保。於2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們銀行貸款的實際利率分別為4.15%及4.31%。有關擔保已於2020年8月31日結付銀行貸款後解除。

於2020年8月31日（即本債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何未動用銀行融資。董事已確認，自2020年8月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務並無重大不利變動。

於2020年8月31日（即本債務聲明的最後實際可行日期），除披露者外，我們並無任何重大未償還的債務證券、銀行透支、借款、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。

---

## 財務資料

---

### 或然負債

於2020年8月31日（即就釐定本集團或然負債而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債。我們目前並無涉及任何重大訴訟。董事已確認，自2020年8月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們過往透過內部資源為營運撥資。我們的未來現金需求將取決於許多因素，包括經營收入及擴張業務的資本開支。

於[編纂]完成後，我們預期以內部資源、銀行借款及[編纂]估計[編纂]淨額為未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否為營運資金需求提供資金、償還債務及為其他責任撥支取決於我們日後的經營表現及現金流量，而經營表現及現金流量繼而受到當前經濟狀況、客戶的支出水平及其他因素影響，其中多項因素非我們所能控制。未來的任何重大收購或擴張或需要額外資金，而我們無法向閣下保證我們將按可接納條款取得有關資金，或根本無法取得資金。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何流動資金短缺。

#### 營運資金充足性

經計及本集團可利用的財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及估計[編纂][編纂]淨額），及在並無難以預料的情況下，董事確認我們擁有充足的營運資金應付我們現時的需求（即自本文件日期起計未來至少12個月的需求）。

## 財務資料

### 現金流量概要

下表載列於所示期間合併現金流量表的概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	53,632	68,689	98,221	23,219	24,042
營運資金變動	9,361	(5,677)	(11,858)	(43,224)	(60,867)
已付所得稅	(15,616)	(23,602)	(27,678)	(11,038)	(3,273)
經營活動所得／(所用)現金淨額	47,377	39,410	58,685	(31,043)	(40,098)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(122,344)	(57,784)	(679)	(107,441)	20,245
融資活動所得／(所用)現金淨額	115,437	38,371	(108,805)	147	(139,180)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	40,470	19,997	(50,799)	(138,337)	(159,033)
年／期初現金及現金等價物	250,460	290,930	310,927	310,927	260,128
年／期末現金及現金等價物	290,930	310,927	260,128	172,590	101,095

### 有關經營活動的現金流量

於往績記錄期間，經營活動的現金流入主要來自提供物業管理服務、綠色人居解決方案以及增值服務，而經營活動的現金流出主要由於(i)支付員工成本；(ii)購買材料及服務的付款；及(iii)為應付其他營運資金需求的付款。於日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素可能對經營活動的現金流量造成重大影響，亦是往績記錄期間不同年度經營活動所得現金淨額存在差異的主要原因。

---

## 財務資料

---

### 截至2020年4月30日止四個月

截至2020年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣40.1百萬元，主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣24.0百萬元，部分被已付所得稅人民幣3.3百萬元及營運資金減少人民幣60.9百萬元所抵銷。期內營運資金減少主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣30.2百萬元，乃主要由於2020年初爆發新冠病毒導致結算延遲，令貿易應收款項及應收關聯方款項增加；(ii)合約負債減少人民幣41.1百萬元，乃由於同樣受2020年初新冠病毒爆發的影響，預收賬款減少；部分被(iii)貿易及其他應付款項亦在新冠病毒的影響下增加人民幣11.9百萬元所抵銷。

### 截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣58.7百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣98.2百萬元，被已付所得稅人民幣27.7百萬元及營運資金減少人民幣11.9百萬元所抵銷。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣74.0百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣51.8百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣10.5百萬元所抵銷。

### 截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣39.4百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金減少人民幣5.7百萬元所抵銷。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣48.8百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣22.6百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣26.1百萬元所抵銷。

### 截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣47.4百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣53.6百萬元及營運資金增加人民幣9.4百萬元，部分被已付所得稅人民幣15.6百萬元所抵銷。年內營運資金增加乃主要由於(i)合約負債增加人民幣28.7百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12.7百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣30.8百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 有關投資活動的現金流量

於往績記錄期間，來自投資活動的現金流入主要產生自己收利息及出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項，而投資活動的現金流出主要由於購買按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產、購置物業、廠房及設備、購買無形資產及向第三方貸款。

#### 截至2020年4月30日止四個月

截至2020年4月30日止四個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣20.2百萬元，乃主要由於(i)出售按公平值計入損益計量的金融資產(包括私募基金及其他投資產品)所得款項人民幣126.9百萬元；及(ii)借款人償還應收貸款所得款項人民幣70.0百萬元，部分被購買理財產品付款人民幣178.6百萬元所抵銷。

#### 截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣0.7百萬元，乃主要由於(i)就購買按公平值計入損益計量的金融資產付款人民幣583.4百萬元，(ii)就購買投資物業付款人民幣12.1百萬元，及(iii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項人民幣579.1百萬元及由借款人償還應收貸款人民幣80.0百萬元所抵銷。

#### 截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣57.8百萬元，乃主要由於(i)應收貸款增加人民幣150.0百萬元，及(ii)就購買按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產付款人民幣40.2百萬元，部分被出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項人民幣56.0百萬元及借款人償還應收貸款人民幣70.0百萬元所抵銷。

#### 截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣122.3百萬元，乃主要由於(i)就購買按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產付款人民幣126.6百萬元，及(ii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項人民幣71.1百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 有關融資活動的現金流量

於往績記錄期間，來自融資活動的現金流入主要自就配售發行股份收取的所得款項、非控股股東注資及銀行借款產生，而融資活動的現金流出主要因已付股息而產生。

#### 截至2020年4月30日止四個月

截至2020年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣139.2百萬元，乃主要由於(i)重組後視作分派人民幣81.3百萬元；及(ii)第一人居及第一物業宣派股息人民幣56.4百萬元。

#### 截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣108.8百萬元，乃主要由於支付股息人民幣123.5百萬元，部分被發行股份所得款項人民幣10.0百萬元及動用銀行借款人民幣10.0百萬元的所得款項所抵銷。

#### 截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣38.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣26.2百萬元及非控股權益注資人民幣27.7百萬元。

#### 截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣115.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣112.1百萬元。

---

## 財務資料

---

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的資本開支分別為人民幣1.4百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣1.4百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

#### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易。更多資料，請參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註— 27.重大關聯方交易」。董事確認，該等交易按一般商業條款及公平基準進行，並未對我們於往績記錄期間的經營業績產生重大影響。

#### 資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

#### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)估計為[編纂](假設[編纂]為每股股份[編纂](即[編纂]範圍的中位數)及於[編纂]獲行使前)，佔[編纂][編纂]總額約[編纂]。於估計[編纂]開支總額中，[編纂]因發行股份直接產生並將於上市完成後自權益中扣除、約[編纂]及[編纂]已分別自截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月的合併損益及其他全面收益表中扣除及額外約[編纂]將自截至2020年12月31日止八個月的合併損益及其他全面收益表中扣除。

## 財務資料

董事認為，我們的財務業績將受與[編纂]有關的估計[編纂]開支的影響，原因為我們預期將於截至2020年12月31日止八個月的合併損益及其他全面收益表內確認約[編纂]。因此，預期截至2020年12月31日止年度的財務表現將會受到該等[編纂]開支的不利影響。

董事謹此強調上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認的有關[編纂]的[編纂]開支最終金額將根據審核作出調整及受當時變量及假設的變動所影響。有意投資者應注意，本集團截至2020年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常性[編纂]開支的不利影響，因此未必可與本集團以往的財務表現比較。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期及期間的主要財務比率：

財務指標	於12月31日或截至該日止年度			於2020年 4月30日 或截至該日 止四個月
	2017年	2018年	2019年	
毛利率 <sup>(1)</sup>	32.5%	33.3%	34.8%	33.2%
資產回報率 <sup>(2)</sup>	9.5%	8.7%	12.0%	不適用
股本回報率 <sup>(3)</sup>	24.3%	17.8%	27.0%	不適用
流動比率 <sup>(4)</sup>	1.66	1.66	1.51	0.95
資產負債率 <sup>(5)</sup>	0.53	0.49	0.62	0.96
資本負債率 <sup>(6)</sup>	不適用	不適用	0.04	0.42

附註：

- (1) 毛利率按年／期內的毛利除以年／期內的總收益再乘以100%。
- (2) 資產回報率按年／期內溢利除以相關年度／期間的年／期初及年／期末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (3) 股本回報率按年／期內溢利除以相關年度／期間的年／期初及年／期末的平均權益總額再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按有關年／期末的流動資產總值除以相關年／期末的流動負債總額計算。
- (5) 資產負債率按有關年／期末的負債總額除以相關年／期末的資產總值計算。
- (6) 資本負債率按截至有關年／期末計息借款總額除以權益總額計算。



---

## 財務資料

---

### 毛利率

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的整體毛利率維持相對穩定，分別為32.5%、33.3%、34.8%及33.2%。有關按業務線劃分的毛利率的詳細討論，參閱本節「—合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述—毛利及毛利率」。

### 資產回報率

於2017年及2018年，我們的資產回報率保持穩定，分別為9.5%及8.7%。我們的資產回報率由於2018年的8.7%上升至於2019年的12.0%。該上升主要歸因於收益增加導致盈利增加。

### 股本回報率

我們的股本回報率由於2017年的約24.3%下降至於2018年的約17.8%。該下降主要歸因於第一物業發行股份前，2017年的平均股本基數較2018年相對較低。我們的股本回報率由於2018年的約17.8%上升至於2019年的約27.0%。該上升主要歸因於權益總額因第一物業於2019年派付股息而減少及盈利增加。

### 流動比率

我們的流動比率保持穩定，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為1.66、1.66及1.51。流動比率由2019年12月31日的1.51下降至於2020年4月30日的0.95，主要由於合約負債增加，主要原因為應付關聯方款項因根據重組收購第一人居及第一物業而增加。

### 資產負債率

我們的資產負債率保持穩定，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為0.53、0.49及0.62。資產負債率由2019年12月31日的0.62上升至於2020年4月30日的0.96，主要由於總資產減少，主要原因為現金及現金等價物減少。

---

## 財務資料

---

### 資本負債率

截至2017年及2018年12月31日，由於我們並無任何計息銀行借款，故並未計算資本負債率。我們的資本負債率由截至2019年12月31日的0.04上升至截至2020年4月30日的0.42，主要由於我們的權益總額因與根據重組收購第一物業及第一人居有關的視作分派而減少。

### 有關財務風險的定量及定性披露

我們於日常營業過程中面臨信貸風險、流動性風險及利率風險。此外，我們亦面臨來自其他實體股權投資而引起的股價風險。為確保及時有效地推行適當措施，管理層會定期檢討及監察我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

### 信貸風險

我們的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產及合約資產。我們因現金及現金等價物及按公平值計入損益計量的金融資產面臨的信貸風險有限，原因為對手方為由管理層指定的信用等級較高的銀行及金融機構，我們認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代業主支付的款項、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，基於過往結算記錄及前瞻性資料，我們已評估根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們就應收關聯方款項分別錄得撥備人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

就貿易應收款項及合約資產而言，我們根據過往結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備。鑒於客戶數量龐大，我們並無信貸集中風險。此外，我們已實施監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。一般而言，我們不會自客戶收取抵押品。

## 財務資料

下表提供於相關日期有關我們貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於2017年12月31日							
	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內	13%	41,462	5,390	5%	4,873	244	46,335	5,634
一至兩年	43%	5,560	2,391	-	-	-	5,560	2,391
兩至三年	56%	3,995	2,237	-	-	-	3,995	2,237
三至四年	72%	4,989	3,592	-	-	-	4,989	3,592
四至五年	92%	2,695	2,479	-	-	-	2,695	2,479
五年以上	100%	6,679	6,679	-	-	-	6,679	6,679
<b>總計</b>		<b>65,380</b>	<b>22,768</b>		<b>4,873</b>	<b>244</b>	<b>70,253</b>	<b>23,012</b>

  

	於2018年12月31日							
	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內	13%	55,744	7,247	5%	8,548	427	64,292	7,674
一至兩年	43%	10,437	4,488	-	-	-	10,437	4,488
兩至三年	56%	3,757	2,104	-	-	-	3,757	2,104
三至四年	72%	3,567	2,568	-	-	-	3,567	2,568
四至五年	92%	2,552	2,348	-	-	-	2,552	2,348
五年以上	100%	8,579	8,579	-	-	-	8,579	8,579
<b>總計</b>		<b>84,636</b>	<b>27,334</b>		<b>8,548</b>	<b>427</b>	<b>93,184</b>	<b>27,761</b>

## 財務資料

於2019年12月31日

	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13%	87,487	11,373	5%	17,157	858	104,644	12,231
一至兩年	43%	17,437	7,498	-	-	-	17,437	7,498
兩至三年	56%	9,151	5,125	-	-	-	9,151	5,125
三至四年	72%	2,076	1,495	-	-	-	2,076	1,495
四至五年	92%	2,670	2,456	-	-	-	2,670	2,456
五年以上	100%	9,230	9,230	-	-	-	9,230	9,230
<b>總計</b>		<b>128,051</b>	<b>37,177</b>		<b>17,157</b>	<b>858</b>	<b>145,208</b>	<b>38,035</b>

於2020年4月30日

	物業管理服務			綠色人居解決方案服務			集團總計	
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13%	83,905	10,908	5%	22,863	1,143	106,768	12,051
一至兩年	43%	22,275	9,578	-	-	-	22,275	9,578
兩至三年	56%	14,941	8,367	-	-	-	14,941	8,367
三至四年	72%	2,302	1,657	-	-	-	2,302	1,657
四至五年	92%	2,027	1,865	-	-	-	2,027	1,865
五年以上	100%	9,897	9,897	-	-	-	9,897	9,897
<b>總計</b>		<b>135,347</b>	<b>42,272</b>		<b>22,863</b>	<b>1,143</b>	<b>158,210</b>	<b>43,415</b>

我們的預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。此等比率經調整以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況及我們對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點所存在的差異。

## 財務資料

### 流動性風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而舉借貸款，惟有關借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。我們的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契約遵守情況，確保我們維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示非衍生金融負債於報告期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項)以及我們須支付的最早日期得出。

	於2017年12月31日		於2018年12月31日		於2019年12月31日		於2020年4月30日	
	現金流出	賬面值	現金流出	賬面值	現金流出	賬面值	現金流出	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按 要求償還 的已訂約 未貼現								
貿易及其他應付款項	128,983	128,983	155,023	155,023	203,959	203,959	347,678	347,678
銀行貸款	-	-	-	-	10,304	9,997	10,167	9,997
	<u>128,983</u>	<u>128,983</u>	<u>155,023</u>	<u>155,023</u>	<u>214,263</u>	<u>213,956</u>	<u>357,845</u>	<u>357,675</u>

我們擬維持充足的現金及現金等價物或透過充足的可用融資額度擁有可用的資金，包括墊付的物業管理費，以履行我們的承擔。我們信納本集團將有能力在可預見未來於一般業務過程中全面履行其到期的財務責任。

---

## 財務資料

---

### 利率風險

我們的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令我們面臨現金流量利率風險。

### 股票價格風險

我們因持作非交易目的的股本投資的股票價格變動而承受風險，相關股本投資於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及出於長期戰略目的持有。

### 股息及可供分派儲備

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月宣派的股息指一家公司（現為本集團的一部分）於相關期間向其權益持有人宣派的股息。於2017年、2018年及2019年，第一物業已宣派股息零、人民幣5,454,000元及人民幣161,914,000元，而截至2020年4月30日已以現金悉數支付股息。截至2020年4月30日止四個月，第一人居向其股東宣派及派付現金股息人民幣18,000,000元。

於往績記錄期間，本公司並無宣派任何股息。由於我們擬保留大部分（如非全部）可用資金及未來盈利經營及擴張業務，我們現時並無計劃於可預見未來向股東派付任何股息。

董事會負責於股東大會上向股東提交股息派付建議以供批准。決定是否宣派股息及其金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、有關我們派付股息的法定及合約限制以及董事會認為相關的其他因素。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於上市後，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。是否宣派及派付未來股息將視乎多項因素而定，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景。股息的宣派及派付以及其金額將須遵守我們的章程文件及開曼群島公司法，包括股東的批准。

本公司於開曼群島註冊成立及自其註冊成立日期起並無開展任何業務。因此，截至2020年4月30日，本公司概無儲備可供分派予股東。

---

## 財務資料

---

### 近期發展及概無重大不利變動

#### 近期發展

與於2020年4月30日的總合約建築面積約27.0百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為32.0百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的合約建築面積合共15.9百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的合約建築面積合共3.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的合約建築面積合共12.9百萬平方米的項目。在截至最後實際可行日期的總合約建築面積中，我們的在管建築面積合共為16.6百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的在管建築面積合共10.0百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的在管建築面積合共1.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的在管建築面積合共5.4百萬平方米的項目。

於2020年4月30日後及直至本文件日期，我們新獲得的綠色人居解決方案服務聘約中的一份與就位於北京的五星級酒店重建項目向獨立第三方提供綠色科技諮詢服務有關。我們將於進行酒店重建項目期間提供綠色科技諮詢服務，並延長一個中央供暖季節及一個中央製冷季節，直至其竣工，惟持續時間不超過2021年5月28日。該服務聘約的總合約價格為人民幣0.8百萬元。我們認為有關重建項目代表著我們努力多元化客戶群體及項目組合的里程碑，是展示我們提供綠色人居解決方案機會。根據中指院，預期中國政府將繼續營造友好的監管環境，從而將促進綠色人居解決方案市場的增長，供擁有專業知識及經驗的公司進行開發及整合。我們提供優質綠色科技諮詢服務能力的彰顯將令我們於潛在客戶中建立品牌知名度及利用此行業增長驅動契機。這是我們於2020年獲得的第二個五星級酒店改建項目。

---

## 財務資料

---

### 新冠病毒爆發的影響

於2019年底，一種具高度傳染性的新冠病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被認為具有高度傳染性。為此，中國的主要城市以及其他國家及地區已實施旅游限制等措施，以抑制疫情。由於新冠病毒爆發，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。由於在一般情況下，我們親自收取物業管理費，而中國政府於2020年初實施前所未有的強制隔離及社交距離措施，我們亦延遲收取物業管理費。此外，由於檢疫及社交距離措施，自2020年2月至4月，我們就35個項目提供服務的銷售及租賃辦事處暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

我們估計上述因新冠病毒爆發導致的業務中斷，包括(i)延遲交付一個合約物業管理項目；(ii)臨時關閉35個銷售及租賃辦事處；(iii)減少提供家居及公共區域租賃服務；及(iv)暫時中止綠色人居解決方案業務線的若干項目，令我們截至2020年4月30日止四個月的收益減少約人民幣14.3百萬元。儘管有上文所述，但由於業務擴充，我們於截至2020年4月30日止四個月的收益較2019年同期增加。此外，貿易應收款項周轉日數由截至2019年12月31日止年度的67日增加至截至2020年4月30日止四個月的74日，部分原因是新冠病毒爆發導致延遲收取物業管理費。



---

## 財務資料

---

疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或降低感染風險。截至2020年4月30日止四個月，我們就採取相關措施產生開支人民幣0.6百萬元。我們持續監控新冠病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項監管及行政措施。自新冠病毒爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺。截至本文件日期，我們逐步恢復收取物業管理費，尤其是隨著中國更有效控制新冠病毒疫情而放寬隔離及社交距離措施。除一個項目外，我們亦已恢復履行所有截至2020年4月30日止四個月暫停的綠色人居解決方案聘約的義務，尚未恢復的一個項目預期將於2020年10月前恢復，合約價格為人民幣3,080,000元，所有銷售及租賃辦事處自2020年5月起能夠再次全員工作，並逐漸增加提供家居及公共區域租賃服務。鑒於上文所述及假設中國新冠病毒疫情將持續穩定，我們預期疫情造成的業務暫時中斷不大可能對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成重大不利影響。此外，根據中指院，儘管預計新冠病毒的爆發將造成中國短期的經濟放緩，但長期而言不大可能影響區域宏觀經濟的發展。中指院亦預測，預期新冠病毒疫情對中國物業管理行業的影響有限，原因為(i)儘管中國物業開發行業可能會受到新冠病毒疫情的負面影響，但鑒於中國城鎮人口及城市化率持續上升，住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求將會持續，特別是疫情得到有效控制後，相關需求仍然巨大；(ii)由於預期疫情不會影響在管建築面積及物業管理費率，故不大可能對現有中國物業管理市場的規模造成影響；及(iii)由於中國政府採取的措施已減緩新冠病毒的擴散，被延誤的物業工程及銷售活動已逐漸恢復。有關新冠病毒疫情對我們業務的影響的更多資料，請參閱「業務－新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

直至最後實際可行日期，我們並不知悉新冠病毒對我們的財務報表造成任何重大不利影響。此外，諮詢當代置業集團後，據董事所深知，新冠病毒爆發並未對當代置業集團造成任何可能導致項目交付計劃重大延誤或影響我們獲取新項目的能力的重大不利影響。基於上述，我們預期新冠病毒爆發不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。更多資料，請參閱本節「－近期發展及概無重大不利變動－概無重大不利變動」及「－流動資金及資本資源－營運資金充足性」。

---

## 財務資料

---

我們估計，於我們因政府政策或因新冠病毒疫情導致的任何其他非我們所能控制的原因而被迫削減或中止部分業務營運的罕見情況下，根據下文的假設及除[編纂][編纂]淨額10%分配作營運資金外，本集團將擁有充足的財務資源應付十個月以上的財務需求。我們對業務因新冠病毒被迫暫停的最不利情形所作的主要假設包括：(i)我們因暫停業務而不會產生任何收入；(ii)假設一線員工不同意接受無薪休假，我們將產生一個月的員工成本以解僱一線員工；(iii)貿易應收款項通常按與過往模式一致的方式結算；(iv)貿易應付款項在到期日期後結算；(v)為維持最低水平的營運將產生最低的按月支付的營運及行政開支，包括行政員工成本、基本總部維護成本、水電開支及租賃相關款項；(vi)擴張計劃在有關情況下遭擱置；及(vii)並未進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資。該極端情況不一定發生。我們的分析僅供說明用途且董事目前評估該極端情況發生的可能性極低。由於新冠病毒疫情的實際影響將取決於其後續發展，對本集團的任何影響可能並非董事所能控制及可能超出我們的估計及評估。

### **概無重大不利變動**

根據我們的初步內部數據，我們的業務營運於往績記錄期間維持穩定。我們截至2020年8月31日止八個月的收益較2019年同期的收益高約13.0%，主要由於在管建築面積及物業管理項目持續增加。截至2020年8月31日，110個物業管理項目的在管建築面積為16.9百萬平方米，而截至2019年8月31日，86個物業管理項目的在管建築面積為12.5百萬平方米。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年4月30日（即編製本公司最新合併經審核財務業績日期）以來概無重大不利變動，且自2020年4月30日以來並無發生任何將對會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載的資料產生重大影響的事件。

---

## 財務資料

---

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，參閱本文件附錄二。

### 毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定作出披露。