

## 財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載之歷史財務資料。我們的歷史財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製，與其他司法管轄區的通用會計原則，可能存在重大區別。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，涉及風險與不確定因素。該等前瞻性陳述以我們按照對以往趨勢、現況及預期未來發展的經驗與觀感，以及我們認為適用於該等情況的其他因素而作出的假設及分析，作為基礎。基於種種因素，包括本文件「風險因素」及其他章節所述因素，實際業績與前瞻性陳述所預期業績可能存在重大區別。

### 概覽

我們為中國綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司之中，按總在管建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020年中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如我們的營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。我們的商業物業管理營運服務包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

於2020年4月30日，我們管理109個住宅物業，總建築面積為18.9百萬平方米。該等物業位於中國38個城市或自治縣。同日，我們訂約管理161個住宅物業，總合約建築面積為29.7百萬平方米。該等161個住宅物業中，91個物業由合景泰富集團單獨開發，45個物業由合景泰富集團及其他物業發展商共同開發，而25個物業由第三方物業發展商開發。

於2020年4月30日，我們管理30個商業物業，總建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國九個城市或自治縣。同日，我們訂約管理34個商業物業，總合約建築面積為4.8百萬

---

## 財務資料

---

平方米。該等34個商業物業中，16個物業由合景泰富集團單獨開發，9個物業由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方共同開發，而9個物業由第三方物業發展商開發。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地及香港39個城市，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。截至2020年4月30日止四個月，87.5%及94.4%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由截至2019年4月30日止四個月的12.1%增至截至2020年4月30日止四個月的12.5%，而同期向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由3.9%增至5.6%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.8%。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣305.5百萬元增加40.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣427.6百萬元。我們的淨利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣38.8百萬元增加97.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣76.6百萬元。

### 編製及呈列基準

本公司於2019年9月11日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據[編纂]前進行的重組，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司，而由並非本集團旗下的合景泰富若干附屬公司之業務單位營運的若干商業物業管理營運服務於重組前後均由晉得(為最終控股公司)共同控制。有關重組的其他詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」章節。

歷史財務資料遵照所有《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)編製，而香港財務報告準則包括香港會計師公會頒布的所有適用的個別香港財務報告準則、《香港會計準則及

---

## 財務資料

---

詮釋》及香港公認會計準則。我們於整個往績記錄期內籌備歷史財務資料時提早採納於2019年1月1日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，以及相關過渡性條文。

歷史財務資料以歷史成本法編製。有關歷史財務資料的呈列及編製基準的其他資料，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 2.1呈列基準及2.2編製基準」。

### 重大會計政策

我們已確認我們認為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策，部分重大會計政策概述如下。有關其他會計政策的其他詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 2.4. 重大會計政策概要」。

### 提前採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並於整個往績記錄期內貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。董事認為，採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號將不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。

### 業務合併及商譽

我們使用收購法將業務合併入賬。我們計量於收購日期以公允價值轉讓的代價，即我們獲轉讓的可識別資產、我們對被收購方前擁有人承擔的代價，以及我們為交換被收購方控制權所支付的代價於收購日期的公允價值總和。就每項業務合併而言，我們選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。我們按公允價值計量非控股權益的所有其他組成部分。收購相關成本於產生時支銷。

我們初步按成本計量商譽，即已轉讓代價總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。於初步確認後，我們按成本減任何累計減值虧損計量商譽，並每年就已確認商譽作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。我們於12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的我們各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論我們其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

我們乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定減值。當現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額低於賬面值時，我們確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。倘商譽已被分配至現金產生單位或現金

---

## 財務資料

---

產生單位組別而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 無形資產(商譽除外)

我們按成本計量購入的無形資產。於購入業務合併無形資產之成本為於收購日期之公允價值，而無形資產的可用年期被評估為有限或無限。可用年期有限的無形資產其後在可用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能已減值時進行減值評估。可用年期有限的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末作檢討。

我們按成本減減值虧損將軟件入賬，並按直線基準於其三年的估計可用年期內予以攤銷。我們於收購日期按公允價值確認收購昱昱企業的物業管理合約及客戶關係，並分別於兩年及10年估計可用年期內按直線法攤銷。

### 收入確認

我們於商品或服務控制權轉移給客戶時，確認客戶合約收入，確認金額為我們預計因交付商品或服務而有權獲得的代價。

### 住宅物業管理服務

我們為物業發展商、業主、業主委員會或住戶，提供住宅物業管理服務、預售管理服務、與住宅物業相關的社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，我們就所提供服務每月或每季收取定額費用，我們有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於社區增值服務，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

---

## 財務資料

---

### 商業物業管理營運服務

我們為商業物業租戶、發展商及業主，提供商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務、與商業物業相關的其他增值服務。

- (i) 對於商業物業管理服務，我們將客戶同時收取與享用我們履行服務所予利益期間內的收入，確認為已收或應收費用，所有相關管理成本確認為服務成本。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於商業營運服務中的前期規劃、招租服務、營銷推廣服務和諮詢服務，我們參照履約責任完成進度，在合約期間內確認收入。對於商業營運服務中的的租戶管理服務，購物商場服務費按照酬金制收取，寫字樓服務費以成本加成方式收取。
- (iv) 對於其他增值服務，我們於相關服務獲得提供時，確認收入總額。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按佣金基準管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們將收入(按代表業主向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排及監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

### 合約負債

轉移有關商品或服務之前已從客戶收取、或客戶已到期應付的付款(以較早者為準)，確認為合約負債。我們於將有關商品或服務的控制權轉移給客戶時確認合約負債為收入。

### 金融資產

我們將金融資產分為三類，即按攤銷成本計量的金融資產、按公允價值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計入損益。初始確認時的金融資產分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及我們管理該等金融資產的業務模式。

---

## 財務資料

---

當我們擬持有金融資產以收取合約現金流量時，我們按攤銷成本將金融資產分類及計量。當我們擬持有該等資產以收取合約現金流量或出售時，我們按公允價值計入其他全面收益將金融資產分類及計量。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。當資產被取消確認、修訂或減值時，其虧損於損益表確認。

### 金融資產減值

我們就並非按公允價值計入損益持有的所有債務工具及財務擔保合約確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信用風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就首次確認以來信用風險大幅增加的信貸敞口而言，就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損確認虧損撥備，不論違約的時間（整個可使用年期預期信貸虧損）。

於各報告日期，我們評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。進行評估時，我們比較於報告日期金融工具發生違約的風險及於初始確認日期金融工具產生違約的風險，並考慮毋須不必要成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。在若干情況下，當內部或外部資料顯示，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，我們不大可能悉數收取未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產可根據一般方式予以減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段內進行分類，惟貿易應收款項應用簡化法則除外。根據簡化法，我們並不追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據整個可使用年期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已基於歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特有的前瞻性因素作調整。

### 金融負債

金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計項目及租賃負債。我們於初始確認時按公允價值確認所有金融負債分類為應付款項，如為應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

---

## 財務資料

---

初始確認後，我們以實際利率法按攤銷成本計量貿易應付款項、其他應付款項及應計項目以及租賃負債，除非折現的影響並不重大，在該情況下則按成本入賬。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素，部分並非我們所能控制，包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素。因此，我們的歷史財務業績，未必反映我們今後表現及管理層對本集團前景的評估。影響經營業績的主要因素，其中包括以下各項：

### 合約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受合約建築面積及在管建築面積影響。往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務收入。因此，我們的業務及經營業績視乎我們能否維持及擴大合約建築面積，從而影響我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司取得新服務合約的能力。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們住宅物業的總合約建築面積分別為15.3百萬平方米、21.2百萬平方米、29.6百萬平方米及29.7百萬平方米，商業物業的總合約建築面積分別為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米、4.5百萬平方米及4.8百萬平方米。

我們部分總合約建築面積並無產生管理服務費，因為有關物業尚未交付。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們的在管建築面積所影響。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們住宅物業的在管建築面積分別為10.9百萬平方米、11.8百萬平方米、18.3百萬平方米及18.9百萬平方米，於各相關日期，商業物業的在管建築面積則分別為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米、3.3百萬平方米及3.3百萬平方米。

此外，增值服務的需求，也受在管建築面積拉動。因此，我們維持並擴大合約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績造成重大影響。

### 業務組合

我們的經營業績受業務組合的影響。往績記錄期內，我們兩個業務分部經營不同業務線，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。不同業務線的利潤率各異，視乎我們根據不同合約安排的產品與服務類別。於往績記錄期，商業物業管理營運服務的毛利率一般高於住宅物業管理服務分部。因此，上述兩個業務分部收入貢獻結構的任何變更，均可能對整體利潤率造成相應影響。

## 財務資料

下表列載於所示期間按業務分部的收入貢獻及其各自的毛利率：

	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		
	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率
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	%	%	
住宅物業管理服務	345,169	74.5	15.8	428,107	64.9	19.9	759,234	67.5	34.4	193,830	63.4	28.2	293,110	68.5	35.6
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	42.2	231,029	35.1	42.3	365,644	32.5	43.4	111,687	36.6	44.5	134,524	31.5	47.2
總計	463,381	100.0	22.5	659,136	100.0	27.8	1,124,878	100.0	37.3	305,517	100.0	34.1	427,634	100.0	39.2

### 品牌定位及物業管理合約定價

我們成為物業管理市場的領先參與者之一，並已建立強勁品牌聲譽，影響我們維持及增加我們就服務所收取費率的能力。根據中國指數研究院的資料顯示，於2019年及2020年，本集團按綜合實力計於中國物業服務百強企業中排行第18及第17。我們亦已在大灣區佈局，根據中國指數研究院，我們在大灣區的領先物業管理公司中排行第10。我們釐定服務價格，通常考慮多項因素，包括(i)服務範圍和質量要求；(ii)鄰近可比社區收取的管理費；(iii)物業質量、設施、實施的軟件系統；及(iv)估算成本和利潤率目標。我們的住宅物業管理服務亦需要遵守中國政府實施的物價管制。我們定價時，需在充分維持價格競爭力與確保可觀利潤率之間保持平衡。若然未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 勞動成本及分包成本上漲

勞動成本及分包成本合共佔我們銷售成本的重大部分，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分別佔銷售成本總額69.6%、70.6%、73.4%、70.3%及77.6%。往績記錄期內，由於我們擴展業務，以及因經濟發展導致房地產行業工人的最低工資及市價上升，我們的勞動成本及分包成本大幅上升。勞動成本及分包成本大幅上升或會對我們的利潤率造成負面影響，並減低我們的盈利能力。



## 財務資料

下表參照勞動成本及分包成本浮動情況，列載往績記錄期年度利潤敏感度分析，惟僅作說明闡釋之用。下表顯示，假設勞動成本及分包成本上升，而所有其他因素維持不變，對利潤有何影響。

	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
年度／期間利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
銷售成本中僱員的員工 成本	200,790	257,610	396,871	111,451	153,056
銷售成本中的分包成本	49,273	78,568	120,576	30,008	48,604
總計	250,063	336,178	517,447	141,459	201,660
<b>假設勞動成本和分包成本上升5%</b>					
對稅前利潤影響	(12,503)	(16,809)	(25,872)	(7,073)	(10,083)
對年度／期間利潤 影響 <sup>(附註)</sup>	(9,377)	(12,607)	(19,404)	(5,305)	(7,562)
<b>假設勞動成本和分包成本上升10%</b>					
對稅前利潤影響	(25,006)	(33,618)	(51,745)	(14,146)	(20,166)
對年度／期間利潤 影響 <sup>(附註)</sup>	(18,755)	(25,213)	(38,809)	(10,609)	(15,125)

附註： 計算對年度利潤影響時乃假設企業所得稅率為25%。

### 競爭

中國物業管理行業高度分散，競爭激烈，2019年業內約有130,000名服務供應商。此外，市場集中率上升顯示行業競爭越趨激烈。據中國指數研究院所示，百大物業管理公司的市場份額穩定增加，由2014年的約19.50%增至2019年的43.61%。因此，我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力至關重要，並取決於本公司能否保證服務質量貫徹一致，藉此與競爭對手區別。我們保持上述地位的能力，將會影響我們物色新增物業管理服務合約和續約現行物業管理服務合約、擴大在管物業項目數目和在管建築面積的能力。倘若我們未能物色新增物業管理服務合約和續約現行物業管理服務合約、擴大在管建築面積與服務，我們的業務增長與盈利能力可能受損。

---

## 財務資料

---

### 估算不確定性的主要來源

遵照香港財務報告準則編製財務報表，我們需要作出判斷、估算和假設，將會影響政策的應用和資產、負債、收入與開支申報金額。我們根據在相關情況下相信屬於合理的以往經驗及若干其他因素，作出估算和相關假設，以估算結果作為對不能明確從其他來源獲得的資產負債賬面值作出判斷的基礎。實際業績可能有別於估算結果。董事已經確認，往績記錄期內，我們未遇會計估算與實際業績存在任何重大偏離的情形，也未對會計估算作出重大變更。

我們對估算和相關假設進行持續審議。會計估算修訂若僅影響修訂所屬期間，則僅在該期間確認，倘若影響目前和未來期間，則在修訂所屬期間和未來期間確認。管理層預期，可見未來不會對會計估算作出任何重大變更。

### 貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備

我們採用撥備矩陣，計算貿易應收款項及其他應收款項的預計信用損失。我們將損失模式相近的客戶歸集成組（即根據服務類別、客戶類別與評級劃分），按照逾期日數釐訂撥備率。初始計算時，撥備矩陣根據往績觀察所得違約率釐訂。我們也會對矩陣作出調節，根據前瞻性信息調整以往的信用損失經驗。於各報告日期，我們更新往績觀察所得違約率，並對前瞻性估算的變更作出分析。對於往績觀察所得違約率、經濟狀況預測與預期信貸虧損的相互關係的評估，是一項重大估算。預期信貸虧損金額容易受到環境變遷與經濟狀況預測變更的影響。以往的信用損失經驗和經濟狀況預測，也未必反映客戶未來的實際違約情況。

### 商譽減值

我們至少每年進行一次商譽減值評估。評估需對獲分配商譽現金產生單位的使用價值作出估算。要估計使用價值，又需對現金產生單位的預計未來現金流量及折現率作出估算，以計算現金流量現值。於2020年4月30日，我們的商譽賬面值為人民幣134.7百萬元。

## 財務資料

### 非金融資產(商譽除外)減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。沒有固定使用期限的無形資產，每年進行一次減值測試，另外出現減值跡象時亦進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率，以計算該等現金流量現值。

### 合併損益表內若干項目的說明

下表列載於所示期間我們的合併損益表概要：

	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	人民幣千元
收入	463,381	659,136	1,124,878	305,517	427,634
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)	(201,205)	(259,916)
毛利	104,270	182,961	419,828	104,312	167,718
其他收入及收益	1,984	2,475	5,180	795	3,336
銷售及分銷開支	(476)	(499)	(921)	(149)	(312)
行政開支	(45,267)	(75,178)	(164,424)	(47,948)	(65,503)
其他開支淨額	(2,726)	(4,456)	(10,647)	(5,124)	(3,858)
融資成本	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
應佔一間聯營公司 利潤/(虧損)	—	(796)	1,939	34	767
稅前利潤	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
所得稅開支	(13,451)	(24,626)	(65,617)	(13,036)	(25,444)
年度/期間利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
下列各方應佔：					
母公司所有人	44,148	79,682	184,887	38,650	76,170
非控股權益	—	—	100	109	422

### 收入

往績記錄期內，我們的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。

## 財務資料

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	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	%		
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5	193,830	63.4	293,110	68.5		
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5	111,687	36.6	134,524	31.5		
總計	<u>463,381</u>	<u>100.0</u>	<u>659,136</u>	<u>100.0</u>	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>	<u>305,517</u>	<u>100.0</u>	<u>427,634</u>	<u>100.0</u>		

### 住宅物業管理服務

住宅物業管理服務包括：

- **預售管理服務**，為物業發展商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，預售管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入22.0%、28.9%、29.2%、33.5%及27.3%；
- **物業管理服務**，(i)就未交付的物業向物業發展商；及(ii)就已售及已交付物業向業主、業主委員會或住戶提供清潔、保安、園藝管理及維修維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，物業管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入73.5%、67.0%、50.3%、59.4%及48.0%；及
- **社區增值服務**，(i)為物業發展商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)公共區域增值服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，社區增值服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入4.5%、4.1%、20.5%、7.1%及24.7%。

下表列載於所示期間按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細。

	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	%		
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2	64,863	33.5	79,903	27.3		
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3	115,212	59.4	140,908	48.0		
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5	13,755	7.1	72,299	24.7		
總計	<u>345,169</u>	<u>100.0</u>	<u>428,107</u>	<u>100.0</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>	<u>193,830</u>	<u>100.0</u>	<u>293,110</u>	<u>100.0</u>		

## 財務資料

### 預售管理服務

住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2017年收入人民幣75.9百萬元，於2018年增至人民幣123.6百萬元及於2019年增至人民幣221.8百萬元，主要因為服務銷售辦事處數目增加。住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於截至2019年4月30日止四個月收入人民幣64.9百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣79.9百萬元，主要因為我們截至2020年4月30日止四個月服務的銷售辦事處數目較2019年同期增加。

下表列載按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部預售管理服務於所示期間的收入明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	75,944	100.0	123,588	100.0	210,403	94.9	62,727	96.7	76,306	95.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	11,407	5.1	2,136	3.3	3,597	4.5
<b>總計</b>	<b>75,944</b>	<b>100.0</b>	<b>123,588</b>	<b>100.0</b>	<b>221,810</b>	<b>100.0</b>	<b>64,863</b>	<b>100.0</b>	<b>79,903</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務

住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2017年收入人民幣253.7百萬元，於2018年增至人民幣287.0百萬元及於2019年增至人民幣382.0百萬元，主要因為在管住宅物業項目數目由2017年12月31日的63個，增至2018年12月31日的66個及2019年12月31日的106個，使在管住宅物業建築面積由2017年12月31日的10.9百萬平方米，增至2018年12月31日的11.8百萬平方米及2019年12月31日的18.3百萬平方米。住宅物業管理服務分部中的物業管理服務由截至2019年4月30日止四個月的人民幣115.2百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣140.9百萬元，主要因為在管住宅物業項目數目由2019年4月30日的90個，增至2020年4月30日的109個，使在管住宅物業建築面積由2019年4月30日16.0百萬平方米，增至2020年4月30日的18.9百萬平方米。

我們的住宅物業的整體平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣2.6元微升至2018年每月每平方米人民幣2.8元，2019年則微升至每月每平方米人民幣2.9元。我們於截至2019年及2020年4月30日止四個月的整體平均物業管理費均穩定維持於每月每平方米人民幣2.9元。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型及城市級別劃分於所示期間我們的在管住宅物業的每平方米平均物業管理費：

	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
	(人民幣每月每平方米)				
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方					
— 一線城市 <sup>(1)</sup>	2.6	2.9	3.2	3.2	3.2
— 新一線及二線城市 <sup>(2)</sup>	2.5	2.7	2.9	2.8	2.9
— 其他 <sup>(3)</sup>	3.2	3.2	3.0	2.9	2.9
第三方物業發展商					
— 一線城市 <sup>(4)</sup>	不適用	不適用	1.5	1.5	1.5
— 新一線及二線城市 <sup>(5)</sup>	不適用	不適用	3.1	3.1	3.1
整體	2.6	2.8	2.9	2.9	2.9

附註：

- (1) 包括北京、廣州及上海。
- (2) 包括成都、重慶、佛山、杭州、合肥、惠州、嘉興、南京、南寧、南通、寧波、蘇州、台州、天津、溫州、無錫、徐州及中山。
- (3) 包括長沙、彬州、鄂州、江門、昆山、陵水黎族自治縣、柳州、眉山、啟東、太倉、文昌、吳江、梧州、揚州、肇慶及昭通。
- (4) 包括廣州及上海。
- (5) 包括佛山。

就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業而言，位於一線及新一線城市和二線城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期相似且普遍維持穩定，原因為住宅物業主要包括公寓大樓。位於其他城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期較一線及新一線和二線城市的住宅物業略高，主要是由於我們於海南省管理更多別墅，其收取的物業管理費較高，一般介乎每月每平方米人民幣3.8元至人民幣6.5元之間。

就第三方物業發展商發展的物業而言，位於一線城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費較低，原因為有關住宅物業的一部分為相對較舊的社區。據仲量聯行確認，由於建築標準偏低、配套設施及服務範圍有限以及過往整個市場的物業管理費水平較低，舊社區

## 財務資料

的平均物業管理費水平會較近期建造且建築標準較高及服務範圍更全面的物業為低，為行業普遍情況。位於新一線和二線城市的第三方物業發展商發展的物業的每月每平方米平均物業管理費較高，原因為與一線城市相比，該等物業相對較新所致。

往績記錄期內，我們根據包幹制和酬金制兩種收入模式，收取物業管理服務費用。往績記錄期內的物業管理服務收入，主要來自包幹制，據仲量聯行所示，此乃中國收取物業管理費的主導方式。我們預計，我們的物業管理服務收入，絕大部分仍會來自包幹制物業管理服務費。

下表列載按收入模式劃分的住宅物業管理服務分部下的物業管理服務於所示日期的在管住宅物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度									於4月30日或截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	總建築面積	收入		總建築面積	收入		總建築面積	收入		總建築面積	收入		總建築面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(以千計，百分比除外)														
包幹制	9,346	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4	12,897	111,870	97.1	15,602	137,609	97.7
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6	3,056	3,342	2.9	3,278	3,299	2.3
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0

往績記錄期內，我們的收入來自住宅物業管理服務分部為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方和第三方物業發展商開發物業提供的物業管理服務。物業管理服務收入主要來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分別約佔住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入100.0%、100.0%、89.0%、87.9%及87.5%。我們期望持續拓展為第三方物業發展商發展的項目提供物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業發展商開發住宅物業提供物業管理服務的收入為人民幣42.0百萬元，約佔同年住宅物業管理服務分部物業管理服務收入11.0%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業發展商所開發物業的管理。截至2020年4月30日止四個月，為第三方物業發展商開發住宅物業提供物業管理服務的收入為人民幣17.7百萬元，約佔同期住宅物業管理服務分部物業管理服務收入12.5%，

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部物業管理服務於所示日期在管住宅物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年		2018年		2019年		2020年								
	總建築面積 平方米	收入 人民幣	總建築面積 平方米	收入 人民幣	總建築面積 平方米	收入 人民幣	總建築面積 平方米	收入 人民幣							
	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	14,471	340,049	89.0	12,077	101,293	87.9	14,979	123,243	87.5
	—	—	—	—	—	—	3,875	41,998	11.0	3,876	13,919	12.1	3,901	17,665	12.5
<b>總計</b>	<b>10,871</b>	<b>253,709</b>	<b>100.0</b>	<b>11,773</b>	<b>287,034</b>	<b>100.0</b>	<b>18,346</b>	<b>382,047</b>	<b>100.0</b>	<b>15,953</b>	<b>115,212</b>	<b>100.0</b>	<b>18,880</b>	<b>140,908</b>	<b>100.0</b>

(以千計，百分比除外)

合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方  
第三方物業發展商



## 財務資料

下表列載按城市級別劃分的住宅物業管理服務分部物業管理服務於所示日期在管住宅物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年			2019年			2020年								
	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%						
一線城市 <sup>(1)</sup>	5,763	127,493	50.3	6,226	149,953	52.2	9,454	202,258	52.9	8,909	62,274	54.1	9,554	68,101	48.3
新一線及二 線城市 <sup>(2)</sup>	4,608	109,966	43.3	5,047	119,457	41.6	8,018	159,131	41.7	6,367	47,279	41.0	8,413	65,265	46.3
其他 <sup>(3)</sup>	500	16,250	6.4	500	17,624	6.2	874	20,658	5.4	677	5,659	4.9	913	7,542	5.4
<b>總計</b>	<b>10,871</b>	<b>253,709</b>	<b>100.0</b>	<b>11,773</b>	<b>287,034</b>	<b>100.0</b>	<b>18,346</b>	<b>382,047</b>	<b>100.0</b>	<b>15,953</b>	<b>115,212</b>	<b>100.0</b>	<b>18,880</b>	<b>140,908</b>	<b>100.0</b>

(以千計，百分比除外)

## 財務資料

附註：

- (1) 包括北京、廣州、上海及深圳。
- (2) 包括成都、重慶、佛山、杭州、合肥、惠州、嘉興、南京、南寧、南通、寧波、蘇州、台州、天津、溫州、無錫、徐州及中山。
- (3) 其他包括長沙、彬州、鄂州、江門、昆山、陵水黎族自治縣、柳州、眉山、啟東、太倉、文昌、吳江、梧州、揚州、肇慶及昭通。

### 社區增值服務

往績記錄期內，我們為物業發展商、業主及住戶提供社區增值服務，包括物業代理服務、家居服務及公共區域增值服務。我們(i)於2017年開始向二手物業業主提供物業代理服務；及(ii)於2019年開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務。於2017年、2018年及2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們就二手物業收取的平均佣金率分別為零、1.2%、1.6%、1.3%及1.6%；而我們就新發展物業收取的佣金率分別為零、零、0.9%、零及0.9%。根據仲量聯行資料顯示，我們物業代理服務平均佣金費率與現行市場費率相近。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
家居服務	10,096	65.1	10,939	62.6	32,919	21.2	7,427	54.0	9,530	13.2
公共區域增值服務	5,420	34.9	6,348	36.3	23,379	15.0	5,953	43.3	6,440	8.9
物業代理服務	—	—	198	1.1	99,079	63.8	375	2.7	56,329	77.9
總計	15,516	100.0	17,485	100.0	155,377	100.0	13,755	100.0	72,299	100.0

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2017年收入人民幣15.5百萬元，於2018年增至人民幣17.5百萬元，增幅12.9%，主要因為(i)受在管住宅物業建築面積增加拉動，我們提供更多社區增值服務；及(ii)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。我們的社區增值服務收入的增幅與同年住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入增幅大致相符。

## 財務資料

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2018年收入人民幣17.5百萬元，於2019年增至人民幣155.4百萬元，增幅788.0%，主要由於(i)住宅物業項目數目由2018年12月31日的66個增至2019年12月31日的106個，2019年的在管住宅物業建築面積增加，拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；(ii)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。例如，我們於2019年為全新住宅物業管理項目增加提供裝潢及拎包入住服務，以及公共區域租賃服務。我們亦於2019年開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務。

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於截至2019年4月30日止四個月收入人民幣13.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣72.3百萬元，增幅423.9%，主要因為(i)在管住宅物業建築面積增加拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；及(ii)我們於截至2020年4月30日止四個月增加提供物業代理服務。

下表列載按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部社區增值服務於所示期間的收入明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	15,516	100.0	17,485	100.0	137,950	88.8	10,585	77.0	66,849	92.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	17,427	11.2	3,170	23.0	5,450	7.5
<b>總計</b>	<b>15,516</b>	<b>100.0</b>	<b>17,485</b>	<b>100.0</b>	<b>155,377</b>	<b>100.0</b>	<b>13,755</b>	<b>100.0</b>	<b>72,299</b>	<b>100.0</b>

### 商業物業管理營運服務

商業物業管理營運服務包括：

- **預售管理服務**，為物業發展商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，預售管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入11.3%、5.6%、5.9%、5.8%及2.5%；
- **商業物業管理服務**，為業主或租戶提供檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，物業管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入56.5%、65.2%、71.0%、72.7%及67.6%；

## 財務資料

- **商業營運服務**，為業主及物業發展商提供前期規劃諮詢服務、招租服務、租戶管理服務、營銷推廣服務等。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，商業營運服務分別約佔商業物業管理營運服務收入24.0%、19.4%、11.6%、12.5%及19.0%；及
- **其他增值服務**，主要包括公共區域增值服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，其他增值服務分別約佔商業物業管理營運服務收入8.2%、9.8%、11.5%、9.0%和10.9%。

下表列載所示期間按服務線劃分商業物業管理營運服務的收入明細：

	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	%
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9	6,510	5.8	3,526	2.5
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0	81,249	72.7	90,893	67.6
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6	13,935	12.5	25,502	19.0
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5	9,993	9.0	14,603	10.9
<b>總計</b>	<b>118,212</b>	<b>100.0</b>	<b>231,029</b>	<b>100.0</b>	<b>365,644</b>	<b>100.0</b>	<b>111,687</b>	<b>100.0</b>	<b>134,524</b>	<b>100.0</b>

### 預售管理服務

於2017年及2018年，商業物業管理營運服務分部的預售管理服務，收入保持相對穩定，分別錄得人民幣13.3百萬元及人民幣12.9百萬元。

商業物業管理營運服務分部的預售管理服務收入，由2018年人民幣12.9百萬元，增加65.1%至2019年人民幣21.3百萬元，主要來自2019年向四個商業物業項目提供預售管理服務，該等項目的規模較大並且位於廣州、北京及成都，均為中國一線城市。

商業物業管理營運服務分部的預售管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月人民幣6.5百萬元，減少46.2%至截至2020年4月30日止四個月人民幣3.5百萬元，主要受物業發展商的交付計劃影響，期內商業物業的預售活動減少。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型劃分的商業物業管理營運服務分部預售管理服務於所示期間的收入明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	13,339	100.0	12,930	100.0	18,531	86.8	5,299	81.4	2,755	78.1
第三方物業發展商	—	—	—	—	2,811	13.2	1,211	18.6	771	21.9
<b>總計</b>	<b>13,339</b>	<b>100.0</b>	<b>12,930</b>	<b>100.0</b>	<b>21,342</b>	<b>100.0</b>	<b>6,510</b>	<b>100.0</b>	<b>3,526</b>	<b>100.0</b>

### 商業物業管理服務

於2017年，商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入為人民幣66.8百萬元，於2018年增至人民幣150.7百萬元，增幅約125.6%，主要因為(i)在管商業物業項目由2017年12月31日的12個，增至2018年12月31日的18個，在管商業物業建築面積也由2017年12月31日的1.3百萬平方米，增至2018年12月31日的2.0百萬平方米，增幅53.8%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣10.9元增至2018年每月每平方米人民幣15.2元，主要由於我們於2018年開始向購物商場提供物業管理服務，就此我們收取的物業管理費率高於寫字樓。

2018年我們從商業物業管理營運服務分部所得物業管理服務收入為人民幣150.7百萬元，於2019年增至人民幣259.8百萬元，增幅72.4%，主要因為(i)在管商業物業項目由2018年12月31日的18個，增至2019年12月31日的30個，在管商業物業建築面積也由2018年12月31日的2.0百萬平方米，增至2019年12月31日的3.3百萬平方米，增幅65.0%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2018年每月每平方米人民幣15.2元，增至2019年每月每平方米人民幣19.7元，主要由於我們就2018年開業的購物商場收取全年物業管理服務收入，而我們就購物商場收取的物業管理費率較辦公室大廈的為高。

截至2019年4月30日止四個月，我們從商業物業管理營運服務分部所得物業管理服務收入為人民幣81.2百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣90.9百萬元，增幅11.9%，主要因為(i)在管商業物業項目由2019年4月30日的25個，增至2020年4月30日的30個，在管商業物業建築面積也由2019年4月30日的2.8百萬平方米，增至2020年4月30日的3.3百萬平方米，增幅17.9%。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型及城市級別劃分於所示期間我們的在管商業物業的每平方米平均物業管理費：

	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
	(人民幣每月每平方米)				
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方					
— 一線城市 <sup>(1)</sup>	14.4	15.4	15.5	14.5	15.8
— 新一線及二線城市 <sup>(2)</sup>	4.7	14.8	25.7	24.2	26.0
第三方物業發展商					
— 一線城市 <sup>(4)</sup>	不適用	不適用	5.1	5.1	5.1
— 新一線及二線城市 <sup>(5)</sup>	不適用	不適用	6.3	6.3	6.3

附註：

- (1) 包括北京、廣州及上海。
- (2) 包括成都、佛山、南寧、蘇州及天津。
- (3) 包括廣州。
- (4) 包括佛山。

就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業而言，位於一線的商業物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期普遍維持穩定。就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方於新一線及二線城市發展的商業物業而言，2017年至2018年的平均物業管理費大幅上升，主要乃由於我們在2018年管理位於新一線及二線城市的購物商場，其收取的物業管理費較高，而我們在2017年管理位於新一線及二線城市的若干寫字樓，其收取的物業管理費較低。位於新一線及二線城市的商業物業的平均物業管理費自2018年至2019年增加，並於截至2020年4月30日止四個月維持穩定，主要乃由於我們就於2018年開始管理的購物商場在2019年錄得全年收入，其相比寫字樓需要更多全面服務及收取較高物業管理費，而我們於2018年就該等購物商場僅錄得部份年度收入。

---

## 財務資料

---

就第三方物業發展商發展的物業而言，位於一線及新一線和二線城市的商業物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期普遍維持穩定。第三方物業發展商發展的在管商業物業主要為低端寫字樓，根據仲量聯行，其收取的物業管理費一般較低。

往績記錄期內，我們的收入來自為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方和第三方物業發展商開發的物業，提供商業物業管理服務。商業物業管理服務收入主要來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分別佔商業物業管理服務分部項下的商業物業管理服務收入100.0%、100.0%、95.9%、96.1%及94.4%。我們期望持續拓展為第三方物業發展商開發的項目提供商業物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業發展商開發的商業物業提供商業物業管理服務的收入為人民幣10.7百萬元，約佔同年商業物業管理服務分部項下的物業管理服務4.1%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業發展商所開發商業物業的管理。截至2020年4月30日止四個月，為第三方物業發展商開發的商業物業提供商業物業管理服務的收入為人民幣5.1百萬元，約佔同期商業物業管理服務分部項下的物業管理服務5.6%。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型劃分商業物業管理營運服務分部商業物業管理服務於所示日期的在管商業物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月										
	2018年			2019年			2020年							
	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%					
1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	2,398	249,025	95.9	2,113	78,102	96.1	2,398	85,776	94.4
—	—	—	—	—	—	870	10,741	4.1	716	3,147	3.9	870	5,117	5.6
1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	3,268	259,766	100.0	2,829	81,249	100.0	3,268	90,893	100.0

(以千計，百分比除外)

合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方  
 第三方物業發展商

總計



## 財務資料

下表列載按城市級別劃分的商業物業管理服務於所示日期在管商業物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年			2019年			2020年								
	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	總建築 面積 平方米	收入 人民幣	%						
一線城市	961	62,115	93.0	1,037	93,474	62.0	1,628	125,042	48.1	1,429	38,582	47.5	1,628	47,100	51.8
新一線 城市、 二線城市 及其他	380	4,688	7.0	994	57,256	38.0	1,640	134,724	51.9	1,400	42,667	52.5	1,640	43,793	48.2
總計	1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	3,268	259,766	100.0	2,829	81,249	100.0	3,268	90,893	100.0

(以千計，百分比除外)

附註：

- (1) 包括北京、廣州及上海。
- (2) 包括成都、佛山、陵水黎族自治縣、南寧、蘇州及天津。

---

## 財務資料

---

### 商業營運服務

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2017年人民幣28.4百萬元增加57.4%至人民幣44.7百萬元，主要因為我們為2018年新開業的四個購物商場提供更多租戶管理以及營銷及推廣服務。

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2018年人民幣44.7百萬元減少4.7%至2019年人民幣42.6百萬元，主要因為我們大部分在管購物商場於2018年開業，以致我們於2019年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務減少。

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由截至2019年4月30日止四個月人民幣13.9百萬元增加83.5%至截至2020年4月30日止四個月人民幣25.5百萬元，主要因為我們向2020年下旬及2021年開業的若干購物商場提供更多租戶招攬服務。

往績記錄期內，所有商業營運服務收入均來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方發展的物業項目。

### 其他增值服務

商業物業管理營運服務分部的其他增值服務，於2017年錄得收入人民幣9.7百萬元，於2018年增長134.0%至人民幣22.7百萬元，於2019年進一步增長85.0%至人民幣42.0百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，我們提供的增值服務增加，大致與商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入增幅相符。商業物業管理營運服務分部的其他增值服務，於截至2019年4月30日止四個月錄得收入人民幣10.0百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增長46.0%至人民幣14.6百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，我們提供的增值服務增加。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型劃分的商業物業管理營運服務分部其他增值服務於所示期間的收入明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	9,678	100.0	22,662	100.0	38,851	92.6	9,409	94.2	13,735	94.1
第三方物業發展商	—	—	—	—	3,115	7.4	584	5.8	868	5.9
<b>總計</b>	<b>9,678</b>	<b>100.0</b>	<b>22,662</b>	<b>100.0</b>	<b>41,966</b>	<b>100.0</b>	<b>9,993</b>	<b>100.0</b>	<b>14,603</b>	<b>100.0</b>

### 按照地域位置劃分的收入

我們的住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務佈局中國多個城市，分為四大區域。下表載列於所示期間按照地域位置劃分的總收入明細：

	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	%
大灣區	211,188	45.6	252,863	38.4	448,670	39.9	119,072	39.0	165,222	38.7
長三角地區 <sup>(1)</sup>	108,181	23.3	195,308	29.6	307,925	27.4	85,774	28.1	118,199	27.6
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	107,377	23.2	153,088	23.2	264,671	23.5	70,359	23.0	106,613	24.9
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	36,635	7.9	57,877	8.8	103,612	9.2	30,312	9.9	37,600	8.8
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市及天津市。

### 按最終付款客戶類別劃分的收入

往績記錄期內，我們向(i)合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務及產生收入。獨立第三方客戶主要包括業主、業主委員會及物業發展商。

就我們住宅物業管理項目而言，於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方向業主交付住宅物業後，我們會向獨立第三方提供物業管理服務及增值服務。業主可成立

## 財務資料

業主委員會管理物業。如成立業主委員會，該協會將由業主運作，獨立於合景泰富集團，並可酌情挑選及委聘物業管理服務供應商。有關物業的業主具酌情權通過業主大會，按人數及其所佔建築面積的過半數同意，委聘或罷免服務供應商，不論有否成立業主委員會。因此，合景泰富集團將不具酌情權挑選物業管理服務供應商。就我們商業物業管理項目而言，如業主擁有的商業物業或租戶租用的商業物業並非由合景泰富集團全資擁有，合景泰富集團不具酌情權為我們獨立第三方客戶挑選物業管理服務供應商，因為有關物業的業主有酌情權通過業主大會，按人數及其所佔建築面積的過半數同意，委聘或罷免服務供應商。然而，如租戶租用的商業物業由合景泰富集團全資擁有，合景泰富集團則有酌情權為我們獨立第三方客戶挑選物業管理服務供應商。下表載列於所示期間按業務分部及最終付款客戶類別劃分的總收入明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
<b>住宅物業管理服務</b>	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5	193,830	63.4	293,110	68.5
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或其他 關聯方	98,748	21.3	157,435	23.9	341,424	30.4	72,180	23.6	144,643	33.8
獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1	121,650	39.8	148,467	34.7
— 合景泰富集團不具酌情 權為其挑選物業管理服 務供應商的獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1	121,650	39.8	148,467	34.7
<b>商業物業管理營運服務</b>	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5	111,687	36.6	134,524	31.5
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或其他 關聯方	47,697	10.3	116,510	17.7	186,735	16.6	57,327	18.8	69,569	16.3
獨立第三方	70,515	15.2	114,519	17.4	178,909	15.9	54,360	17.8	64,955	15.2
— 合景泰富集團不具酌情 權為其挑選物業管理服 務供應商的獨立第三方	40,183	8.7	61,670	9.4	102,131	9.1	29,421	9.6	36,871	8.6
— 合景泰富集團具酌情 權為其挑選物業管理服 務供應商的獨立第三方	30,332	6.5	52,849	8.0	76,778	6.8	24,939	8.2	28,084	6.6
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。下表列載所示期間銷售成本明細：

	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	%
勞動成本	200,790	55.9	257,610	54.1	396,871	56.3	111,451	55.4	153,056	58.9
分包成本	49,273	13.7	78,568	16.5	120,576	17.1	30,008	14.9	48,604	18.7
公用事業	46,164	12.9	57,283	12.0	82,435	11.7	31,567	15.7	33,552	12.9
辦公室開支	18,981	5.3	22,625	4.8	35,659	5.1	6,311	3.1	5,842	2.3
清潔開支	14,979	4.2	23,374	4.9	24,538	3.5	8,403	4.2	6,397	2.5
租金及管理費	10,003	2.8	10,330	2.2	21,959	3.1	6,975	3.5	5,328	2.0
保安開支	6,529	1.8	8,645	1.8	5,094	0.7	1,244	0.6	378	0.1
其他 <sup>(1)</sup>	12,392	3.4	17,740	3.7	17,918	2.5	5,246	2.6	6,759	2.6
<b>總計</b>	<b>359,111</b>	<b>100.0</b>	<b>476,175</b>	<b>100.0</b>	<b>705,050</b>	<b>100.0</b>	<b>201,205</b>	<b>100.0</b>	<b>259,916</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括綠化及園藝管理費用、折舊、辦公室租戶招攬成本及其他稅項。

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，於2019年進一步增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為業務擴展所致。該增加大致與各年度的總收入增長相符。於2019年，我們錄得保安開支減少，因為我們於年內將更多該等服務分包。於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得銷售成本人民幣201.2百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣260.0百萬元，增幅29.2%，主要因為業務擴展所致。銷售成本的增加大致與總收入的增加相符。

往績記錄期內，我們並無就提供服務產生龐大的固定成本。我們銷售成本的固定部分僅包括不重大的折舊及攤銷開支，於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月佔我們總銷售成本分別0.5%、0.6%、0.6%及0.7%。因此，我們認為往績記錄期內的絕大部分銷售成本為直接可變成本，將大致隨著本集團的總在管建築面積及物業管理項目數目而增加。為作說明用途，假設往績記錄期內的折舊及攤銷開支增加5%，而其他所有因素均保持不變，則我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2019年及2020年4月30日止四個月的毛利率將減少約0.02%。

## 財務資料

下表列載所示期間按業務分部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	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	290,772	81.0	342,884	72.0	498,159	70.7	139,260	69.2	188,827	72.6
商業物業管理營運服務	68,339	19.0	133,291	28.0	206,891	29.3	61,945	30.8	71,089	27.4
總計	<u>359,111</u>	<u>100.0</u>	<u>476,175</u>	<u>100.0</u>	<u>705,050</u>	<u>100.0</u>	<u>201,205</u>	<u>100.0</u>	<u>259,916</u>	<u>100.0</u>

### 毛利與毛利率

整體毛利由2017年人民幣104.3百萬元增至2018年人民幣183.0百萬元，再增至2019年人民幣419.8百萬元，由截至2019年4月30日止四個月人民幣104.3百萬元增至截至2020年4月30日止四個月人民幣167.7百萬元，主要由於我們擴展業務所致，我們服務更多由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的商業及住宅物業。尤其是，往績記錄期內預售管理服務及物業管理服務應佔的毛利大幅增加，主要由於我們就提供該等服務由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業錄得更多收入。往績記錄期內，我們的毛利率有所提升，具體而言，我們的預售管理服務及物業管理服務毛利率大幅增長，部分原因為向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關連方開發的物業提供的服務有所增加，實現協同效益。基於我們與合景泰富集團長期密切的合作關係，我們熟悉合景泰富集團的策略與要求，進行初步項目規劃時可節省時間，開發過程更具效率。

## 財務資料

我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率、我們的在管建築面積及銷售成本所影響。下表列載所示期間按業務分部劃分的毛利與毛利率明細：

	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	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	54,397	15.8	85,223	19.9	261,075	34.4	54,570	28.2	104,283	35.6
預售管理服務	12,416	16.3	25,072	20.3	73,283	33.0	18,376	28.3	26,443	33.1
物業管理服務	34,708	13.7	51,895	18.1	113,967	29.8	29,644	25.7	43,656	31.0
社區增值服務	7,273	46.9	8,256	47.2	73,825	47.5	6,550	47.6	34,184	47.3
商業物業管理 營運服務	49,873	42.2	97,738	42.3	158,753	43.4	49,742	44.5	63,435	47.2
預售管理服務	5,718	42.9	5,569	43.1	9,439	44.2	2,959	45.5	1,678	47.6
商業物業管理服務	27,425	41.1	62,280	41.3	110,438	42.5	35,431	43.6	41,505	45.7
商業營運服務	12,628	44.5	19,965	44.7	18,994	44.6	6,664	47.8	12,782	50.1
其他增值服務	4,102	42.4	9,924	43.8	19,882	47.4	4,688	46.9	7,470	51.2
總計／整體	104,270	22.5	182,961	27.8	419,828	37.3	104,312	34.1	167,718	39.2

整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%及2019年的37.3%，主要受我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升所帶動。整體毛利率由截至2019年4月30日止四個月的34.1%升至截至2020年4月30日止四個月的39.2%，主要受我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升所帶動。

---

## 財務資料

---

### 住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率由2017年的15.8%升至2018年的19.9%，主要由於下列原因：

- (i) 我們物業管理服務的毛利率由2017年的13.7%上升至2018年的18.1%，此乃由於(a)集中於蘇州及廣州的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益，我們將業務拓展至該等地區，尤其是(1)2017年底於蘇州交付兩個住宅物業以供我們管理；(2)廣州住宅物業的在管建築面積由2017年12月31日的4.2百萬平方米增至2018年12月31日的4.6百萬平方米。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級計劃等若干節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比減少。我們的公用設施成本及辦公室開支總額佔收入的百分比由2017年的14.1%減少至2018年的12.1%；
- (ii) 按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加，按酬金制收取的住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入由2017年1.8%上升至2018年2.2%；及
- (iii) 預售管理服務的毛利率由2017年的16.3%上升至2018年的20.3%，此乃由於(a)我們為由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處提供更多服務標準最高的預售管理服務，我們所收取的服務費亦為最高。有關我們在管銷售辦事處的種類詳情，參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 預售管理服務的服務費」。於2017年及2018年，我們分別服務合共五間及十間A類銷售辦事處，佔我們於各自年度服務的銷售辦事處總數約17%及20%；及(b)我們通過(1)集中在大灣區及長三角地區自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得的銷售辦事處及物業管理項目藉分享勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區分銷售辦事處數目分別由2017年5間及10間增加至2018年分別12間及22間，均為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的銷售辦事處，我們與彼等已建立長期緊密合作關係，使我們能減少項目前期規劃所需時間，開發流程因而更具效率；及(2)上述節約能源及提升效率的措施，達致節省成本。



---

## 財務資料

---

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的19.9%升至2019年的34.4%，主要由於下列原因：

- (i) 我們物業管理服務的毛利率由2018年的18.1%上升至2019年的29.8%，此乃由於(a)我們擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業數目，集中於該等地區的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)繼續於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級等節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少。我們的公用設施成本及辦公室開支總額佔收入的百分比由2018年的12.1%減少至2019年的10.5%；
- (ii) 我們於2019年增加提供毛利率較高的家居服務、公共區域增值服務及物業代理服務等，提升了社區增值服務的收入貢獻。於2019年，我們開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務，產生收入人民幣96.3百萬元。於2019年，新發展物業的物業代理服務毛利率為47.7%，一般高於住宅物業管理服務分部項下預售管理服務及物業管理服務的毛利率；及
- (iii) 我們預售管理服務的毛利率由2018年的20.3%上升至2019年的33.0%，主要由於(a)我們為由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處提供更多服務標準最高的預售管理服務，我們所收取的服務費率亦為最高。有關我們在管銷售辦事處的種類詳情，參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 預售管理服務的服務費」。於2018年及2019年，我們分別服務10間及17間A類銷售辦事處，佔我們於各自年度服務的銷售辦事處總數約20%及26%；及(b)我們通過(1)集中在大灣區及長三角地區大部分自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得的銷售辦事處及物業管理項目藉分享

## 財務資料

勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區分銷售辦事處數目分別由2018年的12間及22間增加至2019年分別16間及28間。此外，於大灣區及長三角地區的住宅物業管理項目由2018年分別21及26個增加至2019年分別48及37個。該等銷售辦事處及物業管理項目大部分自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得，我們與彼等已建立長期緊密合作關係，使我們能減少項目前期規劃所需時間，開發流程因而更具效率；及(2)上述節約能源及提升效率的措施，達致節省成本；(c)我們為過往年度投入營運的銷售辦事處提供更多預售管理服務。我們的銷售辦事處一般於營運較後期的毛利率較好，因我們產生較少預付成本。於2019年，我們服務合共65間銷售辦事處，其中29間於2018年投入營運，20間於2017年投入營運。

我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的28.2%升至截至2020年4月30日止四個月的35.6%，主要由於下列原因：

- (i) 我們物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的25.7%上升至截至2020年4月30日止四個月的31.0%，此乃由於(a)我們擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業數目，集中於該等地區的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)我們繼續於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級等節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少。我們的公用設施成本及辦公室開支總額佔收入的百分比由截至2019年4月30日止四個月的12.4%減少至截至2020年4月30日止四個月的9.2%；及
- (ii) 我們截至2020年4月30日止四個月增加提供毛利率較高的家居服務、公共區域增值服務及物業代理服務等，提升了我們住宅物業管理服務分部的社區增值服務的收入貢獻。截至2020年4月30日止四個月，我們自新發展物業的物業代理服務產生收入人民幣55.9百萬元，毛利率為47.0%，一般高於住宅物業管理服務分部項下預售管理服務及物業管理服務的毛利率。

往績記錄期內，我們於蘇州、廣州及上海分別有多個住宅物業項目鄰近彼此，使我們能夠藉著各區內物業項目之間分享勞工、分包服務、清潔開支及辦公室開支達致規模經濟效益。下表載列於所示日期位於蘇州、廣州及上海的物業項目數目：

	於12月31日			於4月30日	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
蘇州	14	14	16	14	16
廣州	19	19	37	35	37
上海	7	7	8	7	9

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部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	%	人民幣千元	%
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	54,397	15.8	85,223	19.9	241,733	35.1	49,609	28.4	96,884	36.3
第三方物業發展商	—	不適用	—	不適用	19,342	27.3	4,961	25.8	7,399	28.4
<b>總計／整體</b>	<b>54,397</b>	<b>15.8</b>	<b>85,223</b>	<b>19.9</b>	<b>261,075</b>	<b>34.4</b>	<b>54,570</b>	<b>28.2</b>	<b>104,283</b>	<b>35.6</b>

往績記錄期內，由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業於住宅物業管理服務分部的毛利率一般高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於本集團於2019年通過收購昱昱企業而獲取由第三方物業發展商發展的部份住宅物業為相對較舊的社區。第三方發展商發展的該等舊社區的毛利率較低，原因為(i)該等住宅項目物業管理費較低；(ii)該等項目執行有限的自動化或資訊科技系統，並因此更加依賴體力勞動；(iii)該等新收購物業管理項目於管理初期的成本結構較高。我們預期，我們對第三方物業發展商發展的物業的盈利能力通過與我們所管理於鄰近地區的其他住宅物業進行集中採購及分攤勞工而於未來年度有所改善。另一方面，我們就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業獲取更高的毛利率，主要原因是該等資產相對較新、定位較高及收取更高的物業管理費。於2017年、2018年及2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣2.8元、每月每平方米人民幣3.1元、每月每平方米人民幣3.1元及每月每平方米人民幣3.1元，而上升趨勢一般乃由於多年來我們的物業組合增添新或高端定位物業帶動。第三方物業發展商發展的住宅物業的平均物業管理費於2018年及2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別維持於每月每平方米人民幣1.9元。據仲量聯行確認，由於建築標準偏低、配套設施及服務範圍有限以及過往整個市場的物業管理費水平較低，舊社區的平均物業管理費水平會較近期建造且建築標準較高及服務範圍更全面的物業為低，為行業普遍情況。有關按物業發展商類型劃分的平均物業管理費差異的討論，請參閱「業務 — 住宅物業管理服務」。我們為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業提供的住宅物業管理服務所錄得的毛利率由2018年的19.9%增至2019年的35.1%，主要受(i)物業管理服務毛利率因我們於業務擴張後達致規模經濟而上升；及(ii)毛利率較預售管理服務及物業管理服務為高的社區增值服務收入貢獻上升所帶動。於2019年，在新住宅物業管理項目的在管建築面積增加、裝潢及拎包入住服務以及

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

公共區域租賃服務的增加帶動下，我們提供更多家居及公共區域增值服務，並分散我們的社區增值服務至包括物業代理服務。

下表載列於所示期間按發展商類型及城市級別劃分的住宅物業管理服務分部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	%	人民幣千元	%
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方										
— 一線城市 <sup>(1)</sup>	21,389	13.6	32,572	17.5	92,278	32.9	22,067	30.0	37,321	35.9
— 新一線及二線城市 <sup>(2)</sup>	30,282	18.6	46,119	22.4	114,189	37.0	21,900	27.1	42,431	35.6
— 其他 <sup>(3)</sup>	2,726	10.8	6,532	17.6	35,266	35.4	5,642	28.0	17,132	39.2
第三方物業發展商										
— 一線城市 <sup>(4)</sup>	—	不適用	—	不適用	10,902	23.0	2,799	21.4	4,792	25.4
— 新一線及二線城市 <sup>(5)</sup>	—	不適用	—	不適用	8,440	36.0	2,162	35.1	2,607	36.4
<b>總計／整體</b>	<b>54,397</b>	<b>15.8</b>	<b>85,223</b>	<b>19.9</b>	<b>261,075</b>	<b>34.4</b>	<b>54,570</b>	<b>28.2</b>	<b>104,283</b>	<b>35.6</b>

附註：

- (1) 包括北京、廣州、上海及深圳。
- (2) 包括成都、重慶、佛山、杭州、合肥、惠州、嘉興、南京、南寧、南通、寧波、蘇州、台州、天津、溫州、無錫、徐州及中山。
- (3) 包括常熟、彬州、鄂州、江門、昆山、陵水黎族自治縣、柳州、眉山、啟東、太倉、文昌、吳江、梧州、揚州、肇慶及昭通。
- (4) 包括廣州及上海。
- (5) 包括佛山。

往績記錄期內，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展位於一線城市的物業於住宅物業管理服務分部的毛利率一般低於新一線及二線城市，主要由於一線城市提供服務的成本（包括勞工成本）一般較高，而位於一線城市的物業的平均物業管理費率與新一線及二線城市的物業相若。儘管位於一線城市的住宅物業的平均物業管理費率一般高於新一線和二線城市，根據仲量聯行，位於一線城市的住宅物業的平均管理費率與位於新一線和二線城市的物業相似，主要是因為我們在新一線和二線城市管理的若干高端住宅物業可收取更高的物業管理費。例如，我們於杭州、成都和佛山管理若干高端公寓大樓或別

---

## 財務資料

---

墅，其收取的物業管理費相對較高，每月每平方米介乎人民幣3.8元至人民幣4.8元。儘管位於其他級別城市的平均物業管理費率較高，但位於其他級別城市由合景泰富集團、其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業的住宅物業管理服務分部的毛利率一般較新一線及二線城市低，主要是由於我們的營運規模較小，故不能與一線及新一線和二線城市達致相同效率。位於其他城市的物業的物業管理服務毛利率於往績記錄期將隨着該等地區的營運規模提升而有所改善。

於往績記錄期，第三方物業發展商所發展位於一線城市的物業的住宅物業管理服務分部的毛利率一般較新一線和二線城市者為低，主要是因為我們於廣州管理若干相對較舊的社區，其收取的物業管理費較低所致。

### **商業物業管理營運服務**

我們的商業物業管理營運服務於2017年及2018年的毛利率分別穩定維持於42.2%及42.3%。

我們的商業物業管理營運服務的毛利率由的2018年42.3%輕微上升至2019年的43.4%，主要由於其他增值服務的毛利率由2018年的43.8%上升至2019年的47.4%，此乃由於四個我們管理的購物商場於2018年開業後，我們為購物商場提供更多增值服務，其收費相較於我們為寫字樓提供的增值服務更高之故。

我們的商業物業管理營運服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的44.5%輕微上升至截至2020年4月30日止四個月的47.2%。當中，其他增值服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的46.9%上升至截至2020年4月30日止四個月的51.2%，此乃由於四個我們管理的購物商場於2018年開業後，我們為購物商場提供更多增值服務，其收費較我們為寫字樓提供的增值服務更高之故。

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業發展商類型劃分的商業物業管理營運服務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	%	人民幣千元	%
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	49,873	42.2	97,738	42.3	155,301	44.5	48,763	45.7	61,997	48.6
第三方物業發展商	—	不適用	—	不適用	3,452	20.7	979	19.8	1,438	20.5
<b>總計／整體</b>	<b>49,873</b>	<b>42.2</b>	<b>97,738</b>	<b>42.3</b>	<b>158,753</b>	<b>43.4</b>	<b>49,742</b>	<b>44.5</b>	<b>63,435</b>	<b>47.2</b>

往績記錄期內，由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業的商業物業管理營運服務毛利率一般高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於我們提供的服務類型及我們管理的物業類型。於往績記錄期，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的毛利率較高，主要是由於我們的物業組合中多個高端購物商場和寫字樓，其需要更全面的服務，因此可收取更高的物業管理費或其他服務費。根據商業物業的定位和位置，我們通常按不同水平收取服務費用，以下是我們在往績記錄期就主要商業物業管理營運服務收取費用的範圍：

### 合景泰富集團及其合營企業、 聯營公司或其他關聯方

### 第三方物業發展商

#### 預售管理服務

根據(i)對員工的不同服務和培訓標準；及(ii)銷售辦事處使用的設施和設備的質量不同，銷售辦事處分為三類(A類，B類和C類)。A、B和C類銷售辦事處就每個項目每年分別收取的費用通常介乎人民幣5.0百萬元至8.0百萬元、3.5百萬元至5.0百萬元和3.5百萬元以下。

每個項目每年約人民幣1.0百萬元至人民幣3.0百萬元

## 財務資料

	合景泰富集團及其合營企業、 聯營公司或其他關聯方	第三方物業發展商
商業物業管理服務	購物商場每月每平方米人民幣20元至人民幣90元；寫字樓每月每平方米人民幣15元至人民幣35元	寫字樓每月每平方米人民幣4.5元至人民幣15元
商業營運服務	租戶招攬服務每月每平方米人民幣250元至人民幣330元；租戶管理服務為年度租金的10%-20%	不適用 <sup>(附註)</sup>

附註：於往績記錄期，我們並未向第三方物業發展商發展的商業物業提供任何商業營運服務。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣10.9元、人民幣15.2元、人民幣20.3元、人民幣18.5元和人民幣20.5元，而上升趨勢一般乃由於2018年四個大型購物商場開業後，我們管理的大型購物商場增加所致。據仲量聯行確認，(i)就商業物業收取的物業管理費取決於物業的類型、定位和位置；(ii)大型購物商場的平均物業管理費通常高於寫字樓。另一方面，第三方物業發展商發展的商業物業主要包括低端寫字樓，其收取的物業管理費較低，因此，毛利率較低。於2019年及截至2020年4月30日止四個月，第三方物業發展商發展的商業物業的平均物業管理費穩定，為每月每平方米人民幣5.7元。

## 財務資料

下表載列於所示期間按發展商類型及城市級別劃分的商業物業管理營運服務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	%	人民幣千元	%
合景泰富集團及其 合營企業、聯 營公司或其他 關聯方										
— 一線城市 <sup>(1)</sup>	33,949	38.3	66,570	48.1	76,319	45.1	24,086	47.4	31,494	49.2
— 新一線及 二線城市 <sup>(2)</sup>	15,924	54.0	31,168	33.6	78,982	44.0	24,677	44.1	30,503	48.1
第三方物業發展商										
— 一線城市 <sup>(3)</sup>	—	不適用	—	不適用	1,272	17.3	431	16.1	533	17.2
— 新一線及 二線城市 <sup>(4)</sup>	—	不適用	—	不適用	2,180	23.4	548	24.1	905	23.1
<b>總計／整體</b>	<b>49,873</b>	<b>42.2</b>	<b>97,738</b>	<b>42.3</b>	<b>158,753</b>	<b>43.4</b>	<b>49,742</b>	<b>44.5</b>	<b>63,435</b>	<b>47.2</b>

附註：

- (1) 包括北京、廣州及上海。
- (2) 包括成都、佛山、南寧、蘇州及天津。
- (3) 包括廣州。
- (4) 包括佛山。

往績記錄期內，按城市等級劃分的商業物業管理營運服務毛利率主要按各期間的服務組合以及我們提供服務的物業類型浮動。一般而言，我們就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業實現較高的毛利率，主要來自我們的物業組合中的多個高端購物商場及寫字樓，其需要更全面的服務及因此可收取較高的物業管理費或其他服務費。就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業而言，於2018年及截至2020年4月30日止四個月，我們位於一線城市的物業的商業物業管理營運服務錄得較高毛利率，分別為48.1%及49.2%，主要由於我們除了向組合內的其他商業物業提供商業物業管理服務外，我們於2018年向北京摩方及譽山悠方及於2020年向一個廣州購物商場提供租



## 財務資料

戶招攬服務。於2017年及截至2020年4月30日止四個月，我們就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所發展位於新一線及二線城市的物業的商業物業管理營運服務錄得較高毛利率，分別為54.0%及48.1%，主要由於我們於2017年向成都悠方及於2020年於重慶悠方提供租戶招攬服務。就第三方發展商發展的物業而言，我們主要提供商業物業管理服務及預售管理服務予寫字樓，其收取的物業管理費及服務費較低，因此毛利率較低。

### 其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；(iii)處置物業、廠房及設備所得；(iv)就應付我們物業管理費的逾期罰款收入；(v)有關物業管理營運的增值稅稅務優惠；及(vi)其他。下表列載所示期間其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	977	1,146	1,410	321	569
政府補助 <sup>(1)</sup>	—	—	219	—	1,295
處置物業、廠房及 設備所得淨額	171	—	198	106	—
逾期罰款收入	502	708	1,131	136	127
增值稅稅務優惠	—	228	1,836	220	1,289
其他	334	393	386	12	56
<b>總計</b>	<b>1,984</b>	<b>2,475</b>	<b>5,180</b>	<b>795</b>	<b>3,336</b>

附註：

(1) 主要包括就穩定上崗就業及防疫措施而收取的政府補助。

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充令客戶基礎擴大而增加；及(iii)2018年銀行利息收入主要隨銀行存款金額增加而上升。

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充令客戶基礎擴大而增加；及(iii)2019年銀行利息收入主要隨銀行存款金額增加而上升。

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得其他收入及收益人民幣0.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣3.3百萬元，增幅312.5%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；及(ii)政府補助增加。我們於截至2020年4月30日止四個月收取的政府補助主要為抗疫補助及僱傭補助。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括銷售人員薪津、酬酢費用及辦公室開支。銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，再由截至2019年4月30日止四個月的人人民幣0.1百萬元增加200.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業發展商的營銷。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；(iii)辦公室開支；(iv)顧問費用；(v)[編纂]開支；(vi)銀行費用；(vii)差旅費用；(viii)酬酢費用；及(ix)租金開支。下表列載所示期間行政開支明細：

	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	%
薪津	35,417	78.3	60,792	80.9	120,223	73.1	37,389	78.0	47,543	72.6
折舊及攤銷成本	336	0.7	1,293	1.7	21,329	13.0	5,931	12.4	7,516	11.5
辦公室開支	1,063	2.3	2,922	3.9	6,260	3.8	1,614	3.4	1,896	2.9
專業服務費用 <sup>(1)</sup>	3,453	7.6	4,179	5.6	4,008	2.4	235	0.5	349	0.5
[編纂]開支	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]
銀行費用	1,393	3.1	1,255	1.7	1,618	1.0	469	1.0	552	0.8
差旅費用	1,031	2.3	1,314	1.7	1,586	1.0	521	1.1	401	0.6
酬酢費用	379	0.8	413	0.5	1,170	0.7	317	0.6	276	0.4
租金開支	177	0.4	473	0.6	1,090	0.7	410	0.8	382	0.6
其他 <sup>(2)</sup>	2,018	4.5	2,537	3.4	3,997	2.4	1,062	2.2	1,553	2.4
<b>總計</b>	<b>45,267</b>	<b>100.0</b>	<b>75,178</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>	<b>47,948</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>

#### 附註：

- (1) 專業服務費用主要指(i)有關客戶調查、改善服務質素及效率的業務顧問服務費；(ii)年度審核及稅務服務費；(iii)有關我們一般業務過程中產生的法律服務費；及(iv)其他雜項專業服務，包括投標服務費。
- (2) 其他主要包括我們籌辦的社區活動涉及之開支。

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業、廠房及設備和無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務

## 財務資料

擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)[編纂]開支增加。

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得行政開支人民幣47.9百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣65.5百萬元，增幅為36.7%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)折舊及攤銷成本因業務擴展後物業、廠房及設備及無形資產增加而增加；及(iii)[編纂]開支增加。

### 其他開支

其他開支主要包括貿易應收款項及其他應收款項減值虧損。於2017年，我們錄得其他開支人民幣2.7百萬元，於2018年增至人民幣4.5百萬元，於2019年進一步增至人民幣10.6百萬元，主要因為該年度確認的減值虧損隨業務擴充而增加。於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得其他開支人民幣5.1百萬元，於截至2020年4月30日止四個月減少至人民幣3.9百萬元，主要因為該期間減值虧損因收取先前撤銷的應收款項所致的減值虧損撥回而減少。

### 所得稅

我們須就產生自或源於本集團成員公司註冊地址及經營所在的稅務司法管轄區的利潤，以公司身支付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團公司，無須支付任何所得稅。我們在香港註冊成立的附屬公司，往績記錄期內並無在香港產生任何應課稅利潤，因此無須支付任何所得稅。

我們在適用情況下，根據現行法律及其詮釋與慣例，按照應課稅利潤25%稅率，計算中國所得稅撥備。廣州市寧駿物業管理有限公司南寧分公司受惠於中國西部大開發，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，適用優惠所得稅率為15%。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表列載所示期間所得稅明細：

	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
即期稅項	15,121	26,759	73,651	15,699	27,581
遞延稅項	(1,670)	(2,133)	(8,034)	(2,663)	(2,137)
總計	<u>13,451</u>	<u>24,626</u>	<u>65,617</u>	<u>13,036</u>	<u>25,444</u>

---

## 財務資料

---

於2017年、2018年、2019年及截至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13.5百萬元、人民幣24.6百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣25.4百萬元。往績記錄期內，稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率的計算方式為所得稅除以稅前利潤，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，實際稅率分別為23.4%、23.6%、26.2%、25.2%及24.9%。2019年的實際稅率增加主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

董事確認，我們已在所有相關司法管轄區完成所有必要的報稅手續，以及支付所有到期應付的稅務負債。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們並未涉及任何有關所得稅的重大稅務爭議。

### 經營業績按期間對比

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

##### 收入

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得收入人民幣305.5百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣427.6百萬元，增幅40.0%，主要因為住宅物業管理服務分部收入增加及較小程度上因為商業物業管理營運服務分部收入增加。

##### 住宅物業管理服務分部

於截至2019年4月30日止四個月，住宅物業管理服務分部收入人民幣193.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣293.1百萬元，增幅51.2%，增加的原因為(i)主要因我們提供服務的銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)主要因(a)我們在管住宅物業建築面積增加，帶動我們增加提供家居及公共區域增值服務，使我們社區增值服務收入增加；及(b)我們於截至2020年4月30日止四個月增加提供物業代理服務。

---

## 財務資料

---

### 商業物業管理營運服務分部

於截至2019年4月30日止四個月，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣111.7百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣134.5百萬元，增幅20.4%，增加的原因為(i)主要因我們的商業物業在管建築面積增加，以致商業物業管理服務的收入增加；(ii)主要因我們向2020年下旬及2021年開業的購物商場提供更多租戶招攬服務，以致商業營運服務收入增加；及(iii)我們的商業物業在管建築面積增加，推動其他增值服務收入增加。該增加部分被期內受物業發展商交付計劃影響使商業物業的預售活動減少，以致預售管理服務收入減少所抵銷。

### 銷售成本

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得銷售成本人民幣201.2百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣259.9百萬元，增幅29.2%，主要因為業務擴展所致。銷售成本的增加大致與總收入的增加相符。

### 毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由截至2019年4月30日止四個月的人民幣104.3百萬元，增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣167.7百萬元，增幅60.8%。

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得整體毛利率34.1%，於截至2020年4月30日止四個月提高至39.2%，主要由於(i)(a)我們擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業數目，集中於該等地區的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)我們繼續於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級等節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及行政成本佔收入百分比進度減少；及(ii)截至2020年4月30日止四個月住宅物業管理服務分部毛利率較高的社區增值服務的收入貢獻上升，最終令我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升。

---

## 財務資料

---

### 其他收入及收益

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得其他收入及收益人民幣0.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣3.3百萬元，增幅312.5%，增加主要因為(i)增值稅稅務優惠增加，(ii)政府補助增加。我們於截至2020年4月30日止四個月收取的政府補助主要為抗疫補助及僱傭補助。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元，增幅為200%，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業發展商的營銷所致。

### 行政開支

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得行政開支人民幣47.9百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣65.5百萬元，增幅為36.7%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)折舊及攤銷成本因業務擴展後物業、廠房及設備及無形資產增加而增加；及(iii)[編纂]開支增加。

### 所得稅

於截至2019年4月30日止四個月，我們產生所得稅人民幣13.0百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣25.4百萬元，增幅95.4%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率於截至2019年及2020年4月30日止四個月分別穩定維持於25.2%及24.9%。

### 期間利潤

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得期間利潤人民幣38.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣76.6百萬元，增幅97.4%。

---

## 財務資料

---

### 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

#### 收入

於2018年，我們錄得收入人民幣659.1百萬元，於2019年增至人民幣1,124.9百萬元，增幅70.7%，主要因為住宅物業管理服務分部收入增加及較小程度上因為商業物業管理營運服務分部收入增加。

#### 住宅物業管理服務分部

於2018年，住宅物業管理服務分部收入人民幣428.1百萬元，於2019年增至人民幣759.2百萬元，增幅77.3%，增加的原因為(i)主要因我們提供服務的銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)我們社區增值服務收入增加，主要由於(a)住宅物業項目數目由2018年12月31日的66個增至2019年12月31日的106個，2019年的在管住宅物業建築面積增加，拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；及(b)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。例如，我們於2019年為全新住宅物業管理項目增加提供裝潢及拎包入住服務，以及公共區域租賃服務。我們亦於2019年開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務。

#### 商業物業管理營運服務分部

於2018年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣231.0百萬元，於2019年增至人民幣365.6百萬元，增幅58.3%，因為(i)預售管理服務產生的收入增加，乃由於我們為四個規模較大，位於廣州、北京及成都(均為中國一線城市)的商業物業項目提供該等服務；(ii)主要因在管商業物業建築面積及平均商業物業管理費率增加，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)其他增值服務增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

#### 銷售成本

於2018年，我們錄得銷售成本人民幣476.2百萬元，於2019年增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為擴展業務以致產生更多成本。此增長與2019年的總收入增長大致相符。

---

## 財務資料

---

### 毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2018年的人民幣183.0百萬元，增至2019年的人民幣419.8百萬元，增幅129.4%。

於2018年，我們錄得整體毛利率27.8%，於2019年提高至37.3%，主要受我們住宅物業管理服務的毛利率上升帶動，其中原因為(i)我們(a)擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業項目數目，集中於該等地區的住宅物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益；及(b)持續於物業管理辦公室實行節約能源及提升效率措施，包括實施會議系統、儀器測試系統及節能升級計劃等，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少，因而提升我們住宅物業管理服務分部項下物業管理服務的毛利率；(ii)我們於2019年增加提供毛利率較高的家居服務、公共區域增值服務及物業代理服務等，提升了我們住宅物業管理服務分部的社區增值服務的收入貢獻。於2019年，我們開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務，產生收入人民幣96.3百萬元。於2019年，新發展物業的物業代理服務毛利率為47.7%，一般高於住宅物業管理服務分部項下預售管理服務及物業管理服務的毛利率；及(iii)預售管理服務毛利率上升，主要由於(a)我們為由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處增加提供服務標準最高的預售管理服務，其中我們收取費率最高。於2018年及2019年，我們分別為10家及17家A類銷售辦事處提供服務，佔各年我們提供服務的銷售辦事處總數分別約20%及26%；(b)我們從(1)集中大灣區及長三角地區自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得的銷售辦事處及物業管理項目共同分攤勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區的銷售辦事處數目由2018年分別12及22家增至2019年分別16及28家。此外，大灣區及長三角地區的住宅物業管理項目數目則由2018年分別21及26個增至2019年分別48及37個；及(2)上述節約能源及提升效率措施，因而我們成功節省成本；及(c)我們增加向於過往年度已開始營運的銷售辦事處提供預售管理服務。我們的銷售辦事處經數年經營後一般會錄得較高的利潤率，原因為我們產生較少預付成本。於2019年，我們合共向65家銷售辦事處提供服務，其中29家於2018年開業，20家則於2017年開業。

### 其他收入及收益

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入隨着銀行存款金額增加而上升。



---

## 財務資料

---

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業發展商的營銷。

### 行政開支

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)[編纂]開支增加。

### 所得稅

於2018年，我們產生所得稅人民幣24.6百萬元，於2019年增至人民幣65.6百萬元，增幅166.7%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率由2018年的23.6%增至2019年的26.2%，主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

### 年度利潤

於2018年，我們錄得年度利潤人民幣79.7百萬元，於2019年增至人民幣185.0百萬元，增幅132.1%。

### 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

#### 收入

於2017年，我們錄得收入人民幣463.4百萬元，於2018年增至人民幣659.1百萬元，增幅42.2%，主要因為住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部收入增加。

#### 住宅物業管理服務分部

於2017年，住宅物業管理服務分部錄得收入人民幣345.2百萬元，於2018年增至人民幣428.1百萬元，增幅為24.0%，增加的原因為(i)主要因我們提供服務的銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加，(iii)社區增值服務收入增加，主要由於(a)在管住宅物業建築面積增加，拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；及(b)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。

---

## 財務資料

---

### 商業物業管理營運服務分部

於2017年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣118.2百萬元，於2018年增至人民幣231.0百萬元，增幅95.4%，增加的原因為(i)主要因在管商業物業建築面積及平均物業管理費率增加，帶動商業物業管理服務收入增加；(ii)主要因商業營運服務收入因我們向2018年開業的四個購物商場提供更多租戶管理及營銷和推廣服務而增加；及(iii)其他增值服務收入增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

### 銷售成本

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，增加主要因為擴展業務以致產生更多成本所致。此增加與2018年的總收入增長大致相符。

### 毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2017年的人民幣104.3百萬元，增至2018年的人民幣183.0百萬元，增幅75.5%。

我們的整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%，主要由於我們物業管理服務的毛利率上升，帶動我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升，原因為(i)我們於蘇州及廣州擴大業務後，集中於該等地區的住宅物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，具體而言(a)2017年底於蘇州交付兩個住宅物業以供我們管理；(b)廣州住宅物業的在管建築面積由2017年12月31日的4.2百萬平方米增至2018年12月31日的4.6百萬平方米；及(c)我們於物業管理辦公室實行若干節約能源及提升效率措施，包括實施會議系統、儀器測試系統及節能升級等，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少；(ii)按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加，按酬金制收取的住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入由2017年的1.8%上升至2018年的2.2%；及(iii)預售管理服務的毛利率由2017年的16.3%升至2018年的20.3%，原因為(a)我們增加向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處提供服務標準最高的預售管理服務，其中我們收取費率最高。於2017年及2018年，我們分別合共向五家及十家A類銷售辦事處提供服務，佔各年我們提供服務的銷售辦事處總數分別約17%及20%；及(b)我們從(1)集中大灣區及長三角地區的銷售辦事處及物業管理項目共同分攤勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區的銷售辦事處數目由2017年分別5及10家增至2018年分別12及22家。該等銷售辦事處及物業管理項目大部分自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得；及(2)上述節約能源及提升效率措施，因而我們成功節省成本。

---

## 財務資料

---

### 其他收入及收益

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入主要隨銀行存款金額增加而上升。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

### 行政開支

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業、廠房及設備和無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

### 所得稅

於2017年，我們產生所得稅人民幣13.5百萬元，於2018年增至人民幣24.6百萬元，增幅82.2%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率保持穩定，於2017年及2018年分別為23.4%及23.6%。

### 年度利潤

於2017年，我們錄得年度利潤人民幣44.1百萬元，於2018年增至人民幣79.7百萬元，增幅80.7%。

## 財務資料

### 合併財務狀況表內若干項目的說明

下表載列於所示日期我們的合併財務狀況表概要：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	2,875	3,862	5,016	4,699
使用權資產	3,617	4,311	8,211	8,733
商譽	—	—	134,718	134,718
其他無形資產	—	1,817	81,807	74,433
對一間聯營公司的投資	—	4,104	6,043	6,810
遞延稅項資產	9,408	11,715	18,957	19,460
其他非流動資產	—	—	192	190
<b>非流動資產總值</b>	<b>15,900</b>	<b>25,809</b>	<b>254,944</b>	<b>249,043</b>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	215,185	326,765	567,272	707,019
預付款項、其他應收款項及 其他資產	684,236	657,709	704,553	708,350
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765	423,466
<b>流動資產總值</b>	<b>1,181,902</b>	<b>1,190,541</b>	<b>1,707,242</b>	<b>1,855,116</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	176,174
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991	1,303,718
合約負債	52,001	54,062	76,960	93,706
租賃負債	1,319	1,999	3,279	3,459
應納稅款	15,091	18,470	72,004	62,032
<b>流動負債總額</b>	<b>1,074,615</b>	<b>1,013,543</b>	<b>1,537,767</b>	<b>1,639,089</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>107,287</b>	<b>176,998</b>	<b>169,475</b>	<b>216,027</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>123,187</b>	<b>202,807</b>	<b>424,419</b>	<b>465,070</b>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	2,146	1,910	4,727	5,015
遞延稅項負債	904	1,078	22,264	20,630
<b>非流動負債總額</b>	<b>3,050</b>	<b>2,988</b>	<b>26,991</b>	<b>25,645</b>
<b>資產淨值</b>	<b>120,137</b>	<b>199,819</b>	<b>397,428</b>	<b>439,425</b>
<b>權益</b>				
股本	—	—	—	—
儲備	120,137	199,819	384,583	426,158
非控股權益	—	—	12,845	13,267
<b>股本總額</b>	<b>120,137</b>	<b>199,819</b>	<b>397,428</b>	<b>439,425</b>

---

## 財務資料

---

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括樓宇、廠房及機器、傢具及辦公室設備以及汽車。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增至2018年12月31日的人民幣3.9百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，主要由於因業務擴展而購置傢具及辦公室設備所致。物業、廠房及設備由2019年12月31日的人民幣5.0百萬元輕微減少至2020年4月30日的人民幣4.7百萬元，主要由於期內折舊所致。

### 使用權資產

使用權資產主要與我們於營運中使用的樓宇及汽車的租賃合約有關。樓宇租賃的租賃年期一般介乎六個月至17年，而汽車租賃的租賃年期一般為兩年。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，使用權資產分別為人民幣3.6百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣8.7百萬元。整個往績記錄期內的使用權資產增加主要由於就員工宿舍訂立新租賃合約。

### 商譽

我們於2019年12月31日及2020年4月30日的商譽為人民幣134.7百萬元，乃由於2019年向數名獨立第三方收購昱昱企業而產生，以收購法入賬。有關收購的詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 26.業務合併」。

### 商譽減值

我們的管理層每年對商譽進行減值測試，或在有事件或情況改變顯示賬面值可能減值時更頻繁地進行減值測試。我們斷定，包含收購業務所得商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）於2019年12月31日並無減值。我們並無發現2020年4月30日止四個月期間的經營業績及宏觀環境有任何重大不利變動，並認為2020年4月30日的商譽並無減值跡象。因此，於2020年4月30日並無進行商譽的減值測試。

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位（「住宅現金產生單位」）及商業物業管理服務現金產生單位（「商業現金產生單位」）進行減值測試。我們基於使用經高級管理層批准的五年期財務預算得出的現金流量預測計算的使用價值釐定住宅現金產生單位及商業現金產生單位的可收回金額。

## 財務資料

截至2019年12月31日止年度進行商譽減值測試時，我們認為住宅現金產生單位及商業現金產生單位可收回金額所依據的關鍵假設如下。

1. 年度收入增長率，按計算使用權價值所用評估日期起五年住宅現金產生單位及商業現金產生單位的預測增長率。
2. 永久增長率，為考慮當時行業慣例後我們推斷五年以後住宅現金產生單位及商業現金產生單位現金流量所用的增長率。
3. 折現率，為除稅前所用的折現率，並反映與有關單位相關的特定風險。

於2019年12月31日我們的商譽減值評估詳情如下：

<u>現金產生單位</u>	<u>主營業務</u>	<u>獲分配商譽</u> 人民幣千元	<u>年度收入</u> <u>增長率</u>	<u>永久增長率</u>	<u>稅前</u> <u>折現率</u>
住宅	住宅物業管理	111,150	6.0% — 13.0%	3%	17.49%
商業	商業物業管理營 運服務	23,568	6.0% — 15.0%	3%	17.54%

## 財務資料

根據上述假設(代表於2019年12月31日的基本情況)，住宅現金產生單位及商業現金產生單位的餘額(按可收回金額超過賬面值的數額計量)分別為人民幣38.8百萬元及人民幣13.0百萬元。董事認為，任何關鍵假設的合理潛在變動不會導致2019年12月31日現金產生單位的賬面值超出可收回金額。管理層亦對商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列稅前折現率或年度收入增長率個別的假設性轉變(所有其他可變因素維持不變)，可使2019年12月31日各個現金產生單位的可收回金額相等於其賬面值：

	住宅現金產生單位		商業現金產生單位	
	減值測試所用 關鍵假設	敏感度分析中 關鍵假設的變動	減值測試所用 關鍵假設	敏感度分析中 關鍵假設的變動
稅前折現率 (百分點)	17.49%	上升2.91%	17.54%	上升4.74%
年度收入 增長率	6.0% — 13.0%	下降11.4%	6.0% — 15.0%	下降14.8%

有關商譽減值測試的詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 15.商譽」。

### 其他無形資產

其他無形資產包括(i)軟件；及(ii)收購昱昱企業產生的物業管理合約及客戶關係。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，其他無形資產分別為零、人民幣1.8百萬元、人民幣81.8百萬元及人民幣74.4百萬元。於2019年12月31日及2020年4月30日的其他無形資產主要來自(i)2019年收購昱昱企業產生的物業管理合約分別人民幣15.1百萬元及人民幣10.4百萬元及客戶關係分別人民幣65.8百萬元及人民幣63.3百萬元。2020年4月30日的無形資產減少主要由於物業管理合約及客戶關係攤銷。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 16.其他無形資產」。

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的應收款項。我們應收關聯方的貿易應收款項主要來自我們的預售管理服務、交付前物業管理服務和商業營運服務，我們就有關服務一般向他們授出介乎三個月至一年的信用期。我們應收獨立第三方的貿易應收款項主要來自我們的物業管理服務，我們一般按月或按季收費，視物業管理服務合約的條款而定，並要求於每月第五天或之前預先付款。我們就逾期三個月的結餘發出催繳函，而付款一般於於出具催繳函時到期應付。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 付款與信用期」。我們務求對未償還應收款項維持嚴格監控，並由管理層定期審閱逾期結餘。由於我們來自獨立第三方的貿易應收款項與眾多客戶有關，故我們並無重大的信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

貿易應收款項於所示日期的明細分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方	138,686	251,614	449,546	547,335
獨立第三方	80,672	79,023	126,870	165,592
	219,358	330,637	576,416	712,927
減：貿易應收款項撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)	(5,908)
<b>總計</b>	<b>215,185</b>	<b>326,765</b>	<b>567,272</b>	<b>707,019</b>

扣除虧損撥備後的貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣215.2百萬元增至2018年12月31日的人民幣326.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣567.3百萬元，主要由於業務擴展導致收入增加所致。貿易應收款項於2020年4月30日增至人民幣707.0百萬元，主要由於(i)業務擴展以致收入增加；及(ii)由於業主及住戶傾向於下半年結付未償還物業管理費結餘，故期內結付活動較低。

我們應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法(其允許就所有貿易應收款項使用全期預期信貸虧損撥備)，以為預期信貸虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，我們根據共享的信貸風險特徵將貿易應收款項分類為應收關聯方款項及應收獨立第三方款項。貿易應收款項的撥備率乃根據關聯方及獨立第三方分類的逾期日數，因兩者為不同的客戶分部，具有不同虧損模式。



## 財務資料

往績記錄期，我們所有撥備均就獨立第三方客戶應佔的貿易應收款項計提。我們並不就應收關聯方貿易款項計提撥備，因該等貿易應收款項的預期信貸虧損微不足道，乃由於(i)我們的關聯方從物業發展業務，財務狀況健康，於往績記錄期並無過往信貸虧損經驗；(ii)我們並無發現任何對特定債務人及經濟環境而言前瞻性因素的不利變動；(iii)我們與關聯方達成特定收款計劃，據此，我們已於2020年9月底收取而關聯方已償還截至2019年12月31日尚欠的全數貿易結餘；及(iv)董事確認，合景泰富將以控股公司或關聯方投資者之一身份，向關聯方提供財政支援及充足資金，以滿足其責任及負債要求。董事認為無需就根據預期信貸虧損模型應收關聯方的款項作撥備，而此做法與行內可比公司一般做法相符。

### 貿易應收款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日 止四個月 2020年
貿易應收款項周轉日數(日)				
— 整體 <sup>(1)</sup>	137	152	147	182
— 關聯方 <sup>(2)</sup>	263	260	242	283
— 獨立第三方 <sup>(3)</sup>	79	76	63	83

附註：

- (1) 某期間的整體貿易應收款項周轉日數為期初及期末貿易應收款項的平均值除以同期總收入，再乘以該期間的日數。
- (2) 關聯方的貿易應收款項周轉日數為期初及期末關聯方應佔的貿易應收款項的平均值除以同期關聯方應佔的收入，再乘以該期間的日數。
- (3) 獨立第三方的貿易應收款項周轉日數為期初及期末獨立第三方應佔的貿易應收款項的平均值除以同期獨立第三方應佔的收入，再乘以該期間的日數。

2018年整體貿易應收款項周轉日數較2017年增加，主要乃由於我們考慮到違約風險較低而允許延長合景泰富集團關聯方結付的期限，故關聯方的貿易應收款項周轉日數較長。2018年及2019年的整體貿易應收款項周轉日數維持穩定，分別為152日、147日。截至2020年4月30日止四個月整體貿易應收款項周轉日數增至182日，主要由於(i)業主及住戶往往於下半年結付，故於期內彼等的結付活動較少，以及(ii)我們關聯方結付活動較少所致。

## 財務資料

往績記錄期內，關聯方的貿易應收款項周轉日數大幅長於獨立第三方的周轉日數，主要由於考慮到合景泰富集團內關聯方的違約風險較低，我們向關聯方收取貿易應收款項的頻繁程度較向獨立第三方收取款項為低。我們的董事確認，我們於[編纂]後將採納更嚴格的關聯方收款政策，包括按與獨立第三方客戶相若的頻密程度定期向關聯方發出提示及額外收款通知書，加強收款力度，而且向其授出的信用期與向獨立第三方客戶授出的信用期相若。我們於截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項已於2020年9月30日全數結付，而我們的關聯方日後將大致根據獲授的信貸條款結付貿易應收款項。

### 貿易應收款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的扣除呆賬撥備後的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018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
1年內	158,387	223,721	380,505	464,628
— 關聯方	106,814	174,668	302,699	349,490
— 獨立第三方	51,573	49,053	77,806	115,138
1至2年	45,390	68,787	96,061	105,401
— 關聯方	28,140	51,666	73,226	81,362
— 獨立第三方	17,250	17,121	22,835	24,039
2至3年	9,189	32,550	66,439	83,140
— 關聯方	1,822	23,636	51,415	63,214
— 獨立第三方	7,367	8,914	15,024	19,926
3年以上	2,219	1,707	24,267	53,850
— 關聯方	1,910	1,644	22,206	53,269
— 獨立第三方	309	63	2,061	581
<b>總計</b>	<b>215,185</b>	<b>326,765</b>	<b>567,272</b>	<b>707,019</b>

---

## 財務資料

---

就賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易款項而言，董事認為根據過往經驗、目前情況及未來經濟情況的預測，在收回該等應收款項方面並無重大問題。撥備矩陣中使用賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易應收款項的預期信貸虧損率是基於我們所收取的歷史現金流量收款及我們的信貸虧損經驗，並已針對債務人的前瞻因素及經濟環境進行調整，其計算已反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於記錄日期可獲得的合理和可支持的資料。於往績記錄期內，我們並無產生有關賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易款項之信貸虧損。此外，我們不時收到獨立第三方就其賬齡超過一年的貿易應收款項結付款項。一般而言，我們在三年內便可收回貿易應收款項的全額。於報告期末的貿易應收款項的大部分未收結餘來自大量分散的業主，因此並無重大信貸集中風險和可收回風險。我們將繼續監察及採取跟進行動（包括通過不同渠道發出提示，或甚至採取法律行動），以收回逾期貿易應收款項，訂定收回貿易應收款項的表現目標及獎勵計劃以激勵負責人員。我們亦於有需要時就貿易應收款項計提額外撥備。基於上文所述，董事認為，獨立第三方貿易應收款項的預期信貸虧損於往績記錄期的各期間結束時賬齡超過一年為合適。

於2020年8月31日，人民幣116.9百萬元（佔於2020年4月30日的貿易應收款項16.4%）已結清。約人民幣78.4百萬元自關聯方收取，佔於2020年4月30日應收關聯方貿易款項未付結餘約14.3%，其中約人民幣61.3百萬元自合景泰富集團收取，而人民幣17.1百萬元則自合景泰富集團的關聯方收取。於2020年8月31日，約人民幣38.5百萬元自獨立第三方收取，佔於2020年4月30日應收獨立第三方貿易款項未付結餘約23.2%。關聯方應佔的貿易應收款項結付率較獨立第三方應佔者為低，主要由於考慮到合景泰富集團內關聯方違約風險較低，故我們容許較長的結付期。我們與關聯方已達成特定結算計劃，截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項已於2020年9月30日全數結付，而關聯方日後將大致根據獲授之信貸條款結付貿易應收款項，該等信用期與我們授予獨立第三方客戶的信用期相若。

## 財務資料

### 預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018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
應收關聯方款項	615,593	564,902	561,734	557,824
代表住戶／租戶作出的付款	31,885	49,922	63,983	67,445
其他應收款項	29,995	36,123	50,672	55,017
預付款項	6,291	7,059	21,916	21,744
按金	1,015	965	3,689	3,458
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458	3,015
其他	39	37	3,944	4,618
	685,602	660,101	708,396	713,121
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)	(4,771)
<b>總計</b>	<b>684,236</b>	<b>657,709</b>	<b>704,553</b>	<b>708,350</b>

應收關聯方款項指向關聯方提供的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。向關聯方提供的現金墊款主要與合景泰富集團於分拆前進行的資金集中管理有關。整個往績記錄期內的應收關聯方款項減少，主要由於關聯方還款所致。應收關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。代表住戶／租戶作出的付款主要指與我們管理的社區住戶／租戶的往來賬款。代表住戶／租戶作出的付款持續增加主要由於業務擴展增加。預付款項主要指購買物業、廠房及設備的預付款項及向供應商的付款。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們錄得較大金額的預付款項，主要由於收購昱昱企業後我們的業務有所拓展所致。

有關應收關聯方款項的詳情，請參閱本節「— 關聯方結餘」。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要為日常業務過程中自供應商處購買的商品或服務(如物料、公用事業、清潔服務等)而應付的款項。供應商一般向我們授出0至90日信用期。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	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	8,357	6,707	18,930	23,608
— 獨立第三方	<u>90,144</u>	<u>121,100</u>	<u>157,603</u>	<u>152,566</u>
<b>總計</b>	<b><u>98,501</u></b>	<b><u>127,807</u></b>	<b><u>176,533</u></b>	<b><u>176,174</u></b>

貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣98.5百萬元增至2018年12月31日的人民幣127.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣176.5百萬元，主要乃由於向供應商採購商品及服務因業務擴展而增加所致。貿易應付款項於2019年12月31日及2020年4月30日穩定維持於人民幣176.5百萬元及人民幣176.2百萬元。

### 貿易應付款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉日數：

	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	2020年
貿易應付款項周轉 日數 (日) <sup>(1)</sup>	<u>79</u>	<u>87</u>	<u>79</u>	<u>83</u>

附註：

- (1) 某期間的貿易應付款項周轉日數為期初及期末貿易應付款項的平均值除以同期銷售成本，再乘以該期間的日數。

往績記錄期內，貿易應付款項周轉日數與信用期大致相符。

## 財務資料

### 貿易應付款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018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
1年內	87,132	104,874	152,711	153,088
1至2年	11,072	13,499	6,426	5,836
2至3年	146	9,137	10,462	9,944
3年以上	151	297	6,934	7,306
<b>總計</b>	<b>98,501</b>	<b>127,807</b>	<b>176,533</b>	<b>176,174</b>

於2020年8月31日，人民幣74.2百萬元（佔於2020年4月30日的貿易應付款項42.1%）已結清。

### 其他應付款項及應計項目

下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018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
應付關聯方款項	737,721	590,088	818,923	891,124
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042	170,015
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047	130,035
代表住戶／租戶收取的付款	3,913	25,551	34,553	51,853
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516	42,783
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910	17,908
收購附屬公司時應付原股東的代價	—	—	8,000	—
<b>總計</b>	<b>907,703</b>	<b>811,205</b>	<b>1,208,991</b>	<b>1,303,718</b>

---

## 財務資料

---

應付關聯方款項指不時應收關聯方的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。獲關聯方提供的現金墊款乃合景泰富集團於分拆前進行的資金集中管理之一部分。於2019年獲得關聯方墊款增加主要由於我們業務擴張及策略性收購昱昱企業的相關資本需求。應付關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。代表住戶收取的付款主要指我們代表公用事業服務供應商向住戶收取的公用事業付款。來自業主的按金及臨時收入主要指我們就家居裝潢向業主或物業發展商收取的按金，以就其建築項目導致的任何潛在損毀提供保險。整個往績記錄期內代表住戶收取的付款及來自業主的按金及臨時收入持續增加，與在管建築面積的增幅相符。

有關應付關聯方款項的詳情，請參閱本節「— 關聯方結餘」。

### 合約負債

合約負債主要指客戶就物業管理服務預先支付的款項。於2017年及2018年12月31日，合約負債分別穩定維持於人民幣52.0百萬元及人民幣54.1百萬元，並於2019年12月31日增至人民幣77.0百萬元及於2020年4月30日增至人民幣93.7百萬元，主要受在管建築面積增加所帶動。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，於相應年度開始於就合約負債確認的收入金額分別為人民幣43.8百萬元、人民幣49.1百萬元、人民幣51.0百萬元及人民幣72.6百萬元。

## 財務資料

### 關聯方結餘

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018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
<b>來自關聯方的預付款項及應收款項</b>				
貿易應收款項				
— 同系附屬公司	105,663	209,986	393,985	470,754
— 合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716	71,661
— 合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845	4,920
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>	<u>547,335</u>
預付款項及其他應收款項				
— 同系附屬公司	7,423	8,961	12,019	10,482
— 合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671	547,304
— 其他關聯方	3	3	44	38
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>	<u>557,824</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
貿易應付款項				
— 同系附屬公司	1,240	2,153	9,521	14,199
— 合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>	<u>23,608</u>
其他應付款項				
— 同系附屬公司	305,270	394,445	792,362	865,747
— 合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431	25,377
— 其他關聯方	—	—	1,130	—
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>	<u>891,124</u>
租賃負債				
— 同系附屬公司	<u>1,832</u>	<u>1,512</u>	<u>1,180</u>	<u>1,200</u>
合約負債				
— 同系附屬公司	5,497	3,611	53	—
— 合景泰富的合營企業	—	—	11,029	12,110
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>	<u>12,110</u>



---

## 財務資料

---

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，應收關聯方貿易款項分別為人民幣138.7百萬元、人民幣251.6百萬元、人民幣449.5百萬元及人民幣547.3百萬元，主要與向我們同系附屬公司以及我們最終控股公司的聯營企業及合營企業提供住宅物業管理服務及商業物業管理及商業營運服務有關。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，關聯方應佔貿易應付款項分別為人民幣8.4百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣23.6百萬元，與我們同系附屬公司及最終控股公司的合營企業提供的租賃及資訊科技服務有關。董事確認，關聯方與我們之間提供服務、租賃及許可的相關交易乃按正常商業條款及公平基礎進行。

應收或應付關聯方款項分別計入預付款項及其他應收款項及其他應付款項內，為非貿易性質，主要與合景泰富集團於分拆前進行的資金集中管理相關之應付及應收關聯方墊款有關。應付關聯方款項於2019年增加主要乃由於與我們業務擴張及策略性收購昱昱企業的相關資本需求所致。該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還，並將於[編纂]前結清。儘管[編纂]前將結付的墊付／預收我們關聯方的現金金額較高，但董事認為沒有該等墊款不會對我們往績記錄期的財務表現和狀況構成重大影響，因為我們有充足現金結餘為業務經營提供資金，我們預計[編纂]前結付應付／應收關聯方現金墊款不會對我們日後的財務表現和狀況構成重大影響，因為我們預期業務經營將為我們帶來充足現金。

更多詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債概要：

	於12月31日			於4月30日	於8月31日
	2017年	2018年	2019年	2020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
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	215,185	326,765	567,272	707,019	830,242
預付款項、其他應收款項及其他資產	684,236	657,709	704,553	708,350	771,909
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281	7,187
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765	423,466	506,687
<b>流動資產總值</b>	1,181,902	1,190,541	1,707,242	1,855,116	2,116,025
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	176,174	178,566
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991	1,303,718	1,630,242
合約負債	52,001	54,062	76,960	93,706	93,519
租賃負債	1,319	1,999	3,279	3,459	3,255
應納稅款	15,091	18,470	72,004	62,032	81,250
<b>流動負債總額</b>	1,074,615	1,013,543	1,537,767	1,639,089	1,986,832
<b>流動資產淨值</b>	107,287	176,998	169,475	216,027	129,193

於2017年、2018年及2019年12月31日以、2020年4月30日及2020年8月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣107.3百萬元、人民幣177.0百萬元、人民幣169.5百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣129.2百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣107.3百萬元增至2018年12月31日的人民幣177.0百萬元，主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣111.6百萬元；及(ii)其他應付款項及應計項目減少人民幣96.5百萬元，部分由現金及現金等價物減少人民幣77.5百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值分別穩定維持於人民幣177.0百萬元及人民幣169.5百萬元，乃由於(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣397.8百萬元；(ii)應繳稅款增加人民幣54.0百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣48.7百萬元；部分由(i)貿易應收款項增加人民幣240.5百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣240.8百萬元所抵銷。

流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣169.5百萬元增至2020年4月30日的人民幣216.0百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣139.7百萬元，部分由其他應付款項及應計項目增加人民幣94.7百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由2020年4月30日的人民幣216.0百萬元減至2020年8月31日的人民幣129.2百萬元，主要乃由於期內其他應付款項及應計項目增加人民幣326.5百萬元，主要因為已宣派中期股息人民幣200.0百萬元，部份被貿易應收款項增加人民幣123.2百萬元以及現金及現金等價物增加人民幣83.2百萬元(主要來自我們的營運)抵銷。

### 債項

下表載列於所示日期的債項：

	於12月31日			於4月30日	於8月31日
	2017年	2018年	2019年	2020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
<b>流動</b>					
租賃負債	1,319	1,999	3,279	3,459	3,255
<b>非流動</b>					
租賃負債	2,146	1,910	4,727	5,015	4,058
<b>總計</b>	<b>3,465</b>	<b>3,909</b>	<b>8,006</b>	<b>8,474</b>	<b>7,313</b>

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，我們並無任何銀行借款。於2020年8月31日(即編製本債項聲明的最近期實際可行日期)，我們並無任何未動用銀行融資。董事確認，本集團的債項自2020年8月31日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，我們並無於財務報表內確認的財務擔保合約分別約為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元、人民幣1,455百萬元及人民幣1,454百萬元，即就我們其中一間同系附屬公司獲授的銀行貸款向銀行提供的擔保金額。於2017年、2018年、2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，該等銀行貸款的金額分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元、人民幣1,455百萬元及人民幣1,454百萬元，由我們其中一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團持有的若干物業及我們若干存放於銀行的現金作抵押。我們所提供的有關擔保將於[編纂]前解除。

---

## 財務資料

---

我們目前並無涉及任何重大訴訟。除上文披露者外，於2020年8月31日（即債務聲明的最近期實際可行日期），我們並無任何銀行貸款或其他借款，或任何已發行及發行在外或同意將發行的借貸資本、債務證券、銀行透支、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信用證、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債或與之相關的任何契諾。董事認確，本集團的或然負債自2020年8月31日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們過往透過內部資源撥付我們的營運。於2020年8月31日，我們有現金及現金等價物人民幣506.7百萬元，為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

我們的未來現金需求將取決於多項因素，包括營運收入及擴展業務的資本開支。

[編纂]完成後，我們預期以內部資源及[編纂]的估計所得款項淨額為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否撥付營運資金需求、償還債項及撥支其他責任視乎我們的未來營運表現及現金流量，而此乃受現行經濟情況、客戶消費水平及其他因素所規限，當中多項因素非我們所能控制。任何未來的重大收購或業務擴展或需額外資金，我們無法向閣下保證我們能夠按可接受的條款獲取有關資金，甚至能夠獲取有關資金。往績記錄期內，我們並無出現任何流動資金短缺。

#### 營運資金充足性

經計及本集團可獲取的財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及[編纂]的估計所得款項淨額）後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們擁有充足的營運資金以應付本文件日期起至少未來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我們的合併現金流量表概要：

	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	人民幣千元
營運資金變動前的					
經營現金流量	61,442	112,145	280,966	62,916	113,396
營運資金及其他非流動					
資產增加／(減少)	3,248	(19,392)	936	(39,738)	(48,586)
已收利息	977	1,146	1,410	321	569
已付利息	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
已付所得稅	(4,470)	(23,380)	(23,556)	(9,710)	(37,553)
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405	13,664	27,714
投資活動(所用)／					
所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)	(11,007)	(123,263)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)	(4,240)	102,250
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775	(1,583)	6,701
年／期初的現金及現金等					
價物	361,248	253,505	175,990	175,990	416,765
年／期末的現金及現金等					
價物	253,505	175,990	416,765	174,407	423,466

### 與經營活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的經營活動所得現金流入主要來自提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務，而我們的經營活動現金流出主要來自(i)支付員工成本及分包成本；(ii)支付物料及服務採購；及(iii)支付其他營運資金需求。經營活動所得現金流量可能受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所重大影響，此因素亦為往績記錄期內各年度經營活動所得現金淨額差異的主要原因。

### 截至2020年4月30日止四個月

截至2020年4月30日止四個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣27.7百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣113.4百萬元，由已付所得稅人民幣37.6百萬元及營運資金減少人民幣48.6百萬元所抵銷。期內的營運資金減少主要由於(i)貿易應收款項

---

## 財務資料

---

因我們業務擴展而增加；(ii)其他應付款項及應計項目主要因支付員工成本及其他應付稅項而減少；部分由(iii)預付款項、按金及其他應收款項因關聯方結付而減少；(iv)合約負債增加所抵銷。

### **截至2019年12月31日止年度**

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣259.4百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣281.0百萬元，由已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金增加人民幣0.9百萬元所抵銷。年內的營運資金增加主要由於(i)其他應付款項及應計項目主要因應付關聯方款項增加而增加；(ii)貿易應付款項因業務擴展而增加；部分由(iii)貿易應收款項因業務擴展而增加所抵銷。

### **截至2018年12月31日止年度**

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣70.3百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣112.1百萬元，由已付所得稅人民幣23.4百萬元及營運資金減少人民幣19.4百萬元所抵銷。年內的營運資金減少主要由於(i)貿易應收款項因來自關聯方的貿易應收款項增加而增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加，因代表業主付款隨着業務擴展而增加，部分由(iii)其他應付款項及應計項目因業務擴展而增加所抵銷。

### **截至2017年12月31日止年度**

於2017年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣61.0百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣61.4百萬元，由已付所得稅人民幣4.5百萬元所抵銷。

### **與投資活動有關的現金流量**

往績記錄期內，我們的投資活動所得現金流入主要來自關聯方還款、出售物業、廠房及設備的所得款項及收購一家附屬公司所收購的現金，而我們的投資活動現金流出主要來自向關聯方作出的現金墊款、購買物業、廠房及設備及無形資產的付款，以及向一家聯營公司注資。

### **截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣123.3百萬元，主要由於向關聯方作出現金墊款。

---

## 財務資料

---

### **截至2019年12月31日止年度**

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣14.9百萬元，主要由於向關聯方作出的現金墊款，部分由關聯方還款及2019年收購一家附屬公司所收購的現金所抵銷。

### **截至2018年12月31日止年度**

於2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣289.0百萬元，主要由於償還關聯方墊款，部分由關聯方作出的墊款所抵銷。

### **截至2017年12月31日止年度**

於2017年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣196.3百萬元，主要由於關聯方作出的墊款，部分由購買物業、廠房及設備的付款所抵銷。

### **與融資活動有關的現金流量**

往績記錄期內，我們的融資活動所得現金流入主來自向關聯方償還現金墊款，而我們的融資活動現金流出主要來自關聯方提供的現金墊款及支付租賃合約。

### **截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣102.3百萬元，主要來自關聯方提供的現金墊款。

### **截至2019年12月31日止年度**

於2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣3.7百萬元，主要來自償還現金墊款及支付租賃合約，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

### **截至2018年12月31日止年度**

於2018年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣436.8百萬元，主要來自向關聯方償還現金墊款，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

### **截至2017年12月31日止年度**

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣27.5百萬元，主要來自關聯方提供的現金墊款。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

下表載列於往績記錄期內產生的資本開支金額，包括與收購昱昱企業有關的資產：

	截至12月31日止年度			截至
	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	止四個月 人民幣千元
添置：				
物業、廠房及設備	1,641	2,297	2,852	627
使用權資產	1,656	2,927	7,281	2,095
其他無形資產	2,726	—	100,316	—

我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。預期於2020年將產生的估計資本開支總額為人民幣8.1百萬元，主要來自購買物業、廠房及設備及無形資產。我們就2020年的資本開支的主要資金來源為經營現金流量。

#### 承擔

我們於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日並無任何重大資本承擔。

#### 關聯方交易

往績記錄期內，我們訂立若干關聯方交易。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告 — 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。董事確認，該等交易乃按正常商業條款及公平基準進行，且並無對我們於往績記錄期內的經營業績帶來重大影響。

#### 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。



## 財務資料

### [編纂]開支

就[編纂]產生的估計[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數每股股份[編纂]，且假設[編纂]將不獲行使)，佔[編纂]所得款項總額約[編纂]%(假設[編纂]為[編纂]，即指示性[編纂]範圍中位數及於[編纂]獲行使前)，其中(i)[編纂]及[編纂]已分別於2019年及截至2020年4月30日止四個月的合併損益表內扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。董事並不預期，我們的[編纂]開支會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

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與[編纂]有關的[編纂]開支最終金額可基於審核及當時的變量及假設變動而予以調整。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會蒙受非經常性[編纂]開支的不利影響，且未必與本集團過往的財務表現進行比較。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率概要：

財務指標	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日 或截至 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	資產回報率 <sup>(1)</sup>	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 <sup>(2)</sup>	45.0%	49.8%	61.9%	54.9%
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.10	1.17	1.11	1.13
資產負債比率 <sup>(4)</sup>	0.90	0.84	0.80	0.79

附註：

- (1) 資產回報率按期內／年化利潤除以相應期初及期末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按期內／年化利潤除以相應期初及期末的平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按截至相關期末的流動資產總值除以相應期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債比率按截至相關期末的負債總額除以相應期末的資產總值計算。

---

## 財務資料

---

### 資產回報率

我們的資產回報率由2017年的4.6%增加至2018年的6.6%及2019年的11.6%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。我們的資產回報率於截至2020年4月30日止四個月穩定維持於11.3%。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2017年的45.0%增加至2018年的49.8%及2019年的61.9%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。我們的股本回報率於截至2020年4月30日止四個月減少至54.9%，主要由於股本總額的增幅大於盈利能力的增幅所致。

### 流動比率

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的流動比率穩定維持於1.10倍、1.17倍、1.11倍及1.13倍。

### 資產負債比率

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的資產負債比率穩定維持於0.90、0.84、0.80及0.79。

### 有關財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及其他應收款項，乃直接來自其營運。我們有其他金融資產及負債，例如租賃負債。

我們的金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理計劃專注於盡量減低對我們財務表現有重大影響的風險的潛在不利影響。董事會審閱及同意管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

#### 信貸風險

我們面臨與貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險。我們預期，由於現金及現金等價物及受限制現金存放於中國國有銀行或其他中型或大型上市銀行，故並無與之相關的重大信貸風險。我們的管理層並不預期會因該等對手方不履約而蒙受重大虧損。我們預期，與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項有關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內有較強能力履行合約現金流量責任。因此，於往績記錄期內就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項計提的減值撥備微不足道。由於我們的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，我們持續監察應收款項結餘。

## 財務資料

### 流動資金風險

流動資金風險為我們因資金短缺而難以履行財務責任的風險。我們面臨的流動資金風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。我們的目標是在維持資金的持續性，以撥付營運資金需求及資金開支。

下表分析金融負債於往績記錄期各期末的到期情況(乃基於合約未折現付款)。

	應要求	少於一年	一年至		總計
			五年	五年以上	
	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>於2017年12月31日</b>					
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>
<b>於2018年12月31日</b>					
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,482,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,482,000</u>
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 財務資料

	一年至				總計
	應要求	少於一年	五年	五年以上	
	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>於2019年12月31日</b>					
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,456,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,456,000</u>
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>
<b>於2020年4月30日</b>					
貿易應付款項	66,206	109,968	—	—	176,174
租賃負債	—	3,708	4,452	1,080	9,240
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	985,760	170,015	—	—	1,155,775
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,455,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,455,000</u>
	<u>2,506,966</u>	<u>283,691</u>	<u>4,452</u>	<u>1,080</u>	<u>2,796,189</u>

我們旨在維持充足的現金及現金等價物或透過獲取足夠的融資額度取得資金，以應付我們的承擔。我們信納，本集團將能夠在正常業務過程中悉數應付在可見將來到期的財務責任。

### 股息及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、對我們派付股息的法定及合約限制，以及其他董事會認為相關的因素。

本公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。於2020年8月，本公司向於2020年8月28日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東(即合景泰富及美和)宣派2020年中期股息人民幣200.0百萬元，將於2021年派付，股息資金來源為稅務登記程序完成後我們的中國附屬公司宣派的股息。我們將以本集團自中國業務營運產生的內部資金結清本公司宣派的2020年中期股息，而不會動用[編纂]所得款項用於結清款項。母公司擁有人應佔未經審核備考調整合併有形資產淨值並無計及該股息宣派。倘股息獲計入，母公司擁有人應佔未經審

---

## 財務資料

---

核備考經調整每股合併有形資產淨值將減至每股股份[編纂]港元(基於[編纂]每股股份[編纂]計算)或每股股份[編纂]港元(基於[編纂]每股股份[編纂]計算)。詳情請參閱「附錄二 — 未經審核備考財務資料 — A.未經審核備考經調整合併有形資產淨值」。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於[編纂]後，宣派任何末期股息須獲股東批准。日後宣派及派付股息將視乎多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟展望。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及開曼群島公司法，包括(在若干情況下)須獲股東批准。

於2020年4月30日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 近期發展及並無重大逆轉

#### 我們的物業管理服務及商業營運服務的近期發展

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立新合約，以為總合約建築面積約1.4百萬平方米的九項住宅物業提供物業管理服務。同期，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新交付予我們管理的住宅物業及商業物業在管建築面積分別約為964,175平方米及61,934平方米。

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，由於進一步多元化收入來源及減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的倚賴的持續努力，我們已根據第三方物業管理公司的分包安排訂立合約，為總合約建築面積約2.8百萬平方米的第三方物業發展商發展的12項住宅物業及四項商業物業提供清潔及園藝服務。我們相信，有關分包安排使我們可(i)按所服務的物業類別擴大我們的物業管理服務組合；(ii)更快速地擴展及增加我們的服務至其他住宅及商業物業；及(iii)倘任何該等物業的業主擬替換目前的物業管理服務供應商，鑒於本集團經已為該等項目提供若干物業管理服務，故相比其他競爭對手享有競爭優勢，我們的服務範圍通常涵蓋清潔和園藝服務；有關合約的期限通常為一年，且我們通常會收取固定服務費，該費用應按預期的毛利率約25%每月支付，通常低於我們的住宅物業管理服務的毛利率。作為分包商，我們有責任採購本身的原材料並管理我們提供服務的員工。展望未來，我們將於適當時評估並於合適機會出現時訂立更多此類分包安排。

---

## 財務資料

---

同期，我們同期亦贏得兩項投標，為總合約建築面積約97,000平方米的第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務。此外，我們已訂約為合約建築面積約136,000平方米的第三方物業發展商發展的一項商業物業提供商業營運服務。

於2019年12月31日，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方有111個發展中的物業項目，總建築面積約為15.1百萬平方米。

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守《上市規則》規定」。

### 2019冠狀病毒病爆發

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(2019冠狀病毒病)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以竭力遏止2019冠狀病毒病爆發。有關爆發導致我們於物業管理項目實施多項措施，防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察2019冠狀病毒病爆發的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。

於最後實際可行日期，中國政府解除若干措施，包括對武漢實施的旅遊限制。然而，疫情很可能對中國(尤其是武漢市及湖北省)人民及經濟造成不利影響。中國(尤其是武漢市及湖北省)的物業市場或會由於(其中包括)物業建設延誤而受到不利影響。於最後實際可行日期，我們並無因中國物業市場的物業建設延誤而蒙受任何重大不利影響。物業市場的前景、經濟放緩及／或負面營商氣氛可能會間接影響物業管理市場，從而在短期內對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。然而，據仲量聯行所示，預期2019冠狀病毒病疫情對中國物業管理市場的長遠影響有限，因為(i)目前的在管建築面積及物業管理費水平不會受2019冠狀病毒病疫情影響，故現有中國物業管理市場的規模不大可能受影響；及(ii)儘管物業建設及銷售活動延誤，但自2020年第二季起已逐漸回復正常營運。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉2019冠狀病毒病爆發對我們的財務報表構成任何重大不利影響。倘在概率不大

---

## 財務資料

---

的情況下，基於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因，我們因2019冠狀病毒病被逼減少或中止部分業務營運，經估計我們僅於2020年6月30日的現有財務資源後，當中計及(i)停業期間並無錄得收入；(ii)我們於2020年6月30日的現金及現金等價物；(iii)並無動用銀行貸款額度；(iv)[編纂]所得款項淨額的[編纂]（基於[編纂]範圍中位數每股[編纂][編纂]的[編纂]）將用作一般營運資金；(v)自2020年7月1日起12個月內就2019冠狀病毒病的政府補助；(vi)我們基於過往結算模式對2020年6月30日的應收賬款及應付賬款結算的審慎估計；及(vii)基於現有營運規模，我們對經營活動所用現金淨額的估計，包括維持基本營運所需的估計每月員工成本及其他相關開支，董事認為，本集團自2020年6月30日起約12個月可保持財務可行性。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

自2020年4月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，自2020年4月30日（即本集團編製最近期經審核合併財務資料日期）起直至本文件日期，我們業務所在的中國或中國住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務市場之經濟及市場狀況並無可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響的變動。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二。

### 並無上市規則規定的額外披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。