

財務資料

閣下閱覽下文的討論及分析時，應與本文件附錄一會計師報告載列的經審核綜合財務報表一併細閱。綜合財務報表乃按香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則或會在重大方面有別於其他司法管轄區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。該等前瞻性陳述基於經驗及對過往趨勢、目前狀況及預期未來發展的見解所作的假設及分析，以及於相關情況下我們相信屬合適的其他因素。實際結果或因多項因素而與此等前瞻性陳述所預期者截然不同，有關因素包括本文件「風險因素」及其他章節所載者。除另有指明外，於本財務資料的所有損益項目報表均指持續經營業務。

概覽

我們是大灣區領先的商業運營服務供應商，並在全國其他區域管理多個項目。根據中指院，截至2019年12月31日，按於深圳市的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳市的運營面積計算，我們排名第三；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，我們排名第四；按於大灣區的運營面積計算，我們排名第七。根據中指院，我們的整體實力在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14。截至最後可行日期，我們訂立合約以向49個商用物業項目提供服務，覆蓋中國18個城市，總合約面積約2,993,000平方米，當中58.0%由獨立第三方開發或擁有。

我們深信，我們通過標桿項目積累的成功經驗可以通過我們靈活的運營模式（即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式）進行複製。該等模式可以使我們能夠滿足不同的客戶需求和實現穩定擴展。我們向客戶提供全面的商業運營服務，包括(i)定位，建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務及(iv)增值服務。通過我們靈活的運營模式及全面的服務，我們能夠向顧客提供高品質購物體驗，向租戶提供有效的管理服務及為業主提供良好的運營收入。

財務資料

我們的主要附屬公司星河商置集團（於2013年11月18日註冊成立）持有我們於中國的業務及運營。於2014年收購事項（定義見「歷史、重組及公司架構」一節）前，星河商置集團於2014年僅進行有限業務活動。星河商置集團於2014年錄得低收入及淨虧損，主要由於其僅分別於2014年11月就深圳龍華星河COCO City及於2014年12月就深圳龍華星河iCO訂立兩份商業運營服務合約，同時產生作為初創公司的成本。利用加入星河商置集團的商業運營服務團隊之經驗，於2015年，我們訂立六份商業運營服務合約（包括有關其標桿項目之一深圳福田星河COCO Park（北區）的合約）並顯著地擴展業務。因此，星河商置集團的收入顯著增長，並於2015年錄得淨利潤。自此，我們的業務規模及經營業績皆穩定增長。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，我們的收入分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣135.9百萬元，而年／期內利潤及全面收入總額則分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣44.7百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的總合約面積分別約1,624,000平方米、2,073,000平方米、2,970,000平方米及2,825,000平方米，當中由獨立第三方開發或擁有的商用物業之合約面積分別約為968,000平方米、1,377,000平方米、1,714,000平方米及1,569,000平方米。

呈列基準

本公司於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。根據重組，本公司於2019年12月成為現時組成本集團各公司的控股公司。本集團（因重組而由本公司及其附屬公司組成）一直由黃先生控制，而不論本公司正式成為本集團控股公司的實際日期。因此，本集團被視為持續經營實體，過往財務資料乃按照猶如本公司於往績記錄期間內一直為本集團控股公司的假設編製。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，使用本公司綜合財務報表的資產及負債賬面值就所有呈報期間編製及呈列。此外，綜合財務報表包括上市規則及公司條例規定的適用披露。有關本節所載財務資料呈列基準的進一步資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註1。

財務資料

影響經營業績的主要因素

合約面積

於往績記錄期間，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，我們所有收入源於商業運營服務，分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣135.9百萬元。我們已訂約提供服務的商用物業數目由截至2017年12月31日的20項增加至截至2018年12月31日的22項及截至2019年12月31日的42項，並進一步增加至截至2020年4月30日的45項。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的總合約面積分別約為1,624,000平方米、2,073,000平方米、2,970,000平方米及2,825,000平方米。

我們的收入增長主要取決於我們增加受管理物業組合的能力。我們尋求透過多種渠道擴充組合。例如，我們計劃繼續善用與星河控股及其聯繫人現有的業務關係，以求自然增長。此外，我們計劃憑著我們的品牌及優質服務，向獨立第三方物業發展商尋求新項目。再者，我們擬發掘並嚴選戰略性投資及收購機會。詳情請參閱「業務－業務策略－透過多重維度繼續拓展及尋找新增長動力」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法按有利條款取得新的商業運營服務合約或重續現有的商業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約」。

我們的運營模式組合

我們的經營業績受到我們的運營模式組合之影響。我們根據不同模式提供商業運營服務，即委託管理、品牌及管理輸出以及整租服務模式，其利潤率有所不同。不同運營模式的利潤率視乎根據不同合約安排提供的服務類型、收取的費用及我們承擔的成本而定。運營模式的收入貢獻結構之任何變動或任何業務分部的毛利率變動可能對我們的整體毛利率構成相應影響。

財務資料

下表載列於所示年度／期間我們商業運營服務各運營模式的收入貢獻以及相關毛利率：

	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	
	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣 (未經審核)	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %
	(以千計，百分比除外)									
委託管理服務	212,453	47.1	253,548	49.3	294,970	48.6	92,704	54.0	93,418	54.4
品牌及管理輸出服務	53,674	68.1	58,885	66.9	72,606	67.0	24,258	63.0	35,756	77.2
整租服務	11,940	17.6	16,261	33.7	19,738	44.4	6,756	46.5	6,764	50.7
總計／整體	278,067	49.9	328,694	51.7	387,314	51.8	123,718	55.3	135,938	60.2

整體而言，品牌及管理輸出服務的毛利率為三個運營模式當中最高，原因為我們僅承擔與項目相關的員工成本。委託管理服務的毛利率較品牌及管理輸出服務低乃由於我們須承擔管理商用物業的日常運營成本。整租服務的毛利率為三個運營模式當中最底，原因為我們須承擔管理商用物業的運營成本及租賃物業有關的成本。於往績記錄期間，整租服務毛利率增加乃主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場知曉度上升而增加。有關我們於往績記錄期間毛利率變動的進一步詳情，請參閱本節「—經營業績—毛利及毛利率」。

品牌定位及服務定價

我們的經營業績受到我們維持及提高品牌知曉度及行業地位的能力影響。我們有完善和廣受認可的品牌體系，包括「COCO Park」、「COCO City」、「COCO Garden」、「iCO」及「第三空間」。我們擬透過提供優質的商業運營服務以進一步提高品牌知名度，同時加強我們的品牌形象以擴大商業運營服務規模。

財務資料

就按收入及／或利潤分成基準收費的運營管理服務而言，我們主要參考競爭對手收取的費率及零售商用物業的定位為服務定價。就按定額收費的運營管理服務而言，我們主要參考當地市場價格及物業管理相關開支定價。

就物業租賃服務而言，我們一般參考當地市場可比商用物業的價格、商用物業的租戶及產品組合計劃以及店舖的地點及情況設定租金。

我們通常參考公共空間的位置及大小以及有關空間所需使用時間設定公共空間使用費。

我們的目標是在項目定價具有足夠競爭力與確保取得可觀利潤率兩者中取得平衡。倘若擬定定價時未能平衡多項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

員工成本上漲的影響

員工成本構成服務成本及行政開支的重要部分。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，我們服務成本中的員工成本分別為人民幣45.2百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣70.3百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣20.9百萬元，佔我們於相同期間的服務成本總額分別32.4%、35.6%、37.6%、43.0%及38.6%。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，我們行政開支中的員工成本為數分別人民幣35.9百萬元、人民幣36.4百萬元、人民幣45.0百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣10.8百萬元，佔我們於相同期間的行政開支總額分別52.8%、59.6%、65.1%、65.6%及67.9%。

我們在行業中招聘專才，但市場上有經驗人才有限。於勞動市場爭取具備相關專業知識及經驗的人才，可能會提高薪酬水平，並相應地提高我們招聘及留聘人才有關的成本，繼而對經營業績造成不利影響。

為應對不斷上漲的員工成本，我們已實施多項成本節省措施，包括推行科技措施及自動化技術，以降低我們對人力的依賴。我們已將物業管理服務等若干服務外包予獨立及聯屬服務供應商，並同時密切監督其服務，以確保服務質素。請參閱「業務－供應商－分包」。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，我們承擔分包成本，包括物業管理成本及環境成本分別人民幣51.4百萬元、人民幣57.2百萬元、人民幣71.0百萬元、人民幣20.6百萬元及人民幣22.7百萬元，佔我們於相同期間的服務成本分別36.9%、36.0%、38.0%、37.3%及42.0%。然而，我們的分包成本或亦因分包商員工成本的上漲而增加。

財務資料

我們於下文載列我們年／期內利潤對往績記錄期間員工成本波動的敏感度分析，僅作說明用途。下表顯示，在所有其他因素維持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設增長對利潤的影響：

	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	人民幣	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣
	(以千計)				
年／期內利潤	50,424	85,058	95,600	44,498	44,672
假設員工成本及分包成本 增長5%					
對除稅前利潤的影響	(6,622)	(7,504)	(9,312)	(2,740)	(2,717)
對年／期內利潤的影響	(4,967)	(5,628)	(6,984)	(2,055)	(2,038)
假設員工成本及分包成本 增長10%					
對除稅前利潤的影響	(13,244)	(15,007)	(18,625)	(5,480)	(5,434)
對年／期內利潤的影響	(9,933)	(11,255)	(13,969)	(4,110)	(4,076)

競爭

中國商業運營服務市場相對分散。舉例而言，根據中指院，截至2019年12月31日，五大公司按運營中購物中心數目計算合共佔市場份額約11.0%。我們主要與大型全國、區域及本地商業運營服務公司就規模、品牌、盈利能力、運營能力及服務品質等多項因素競爭。

在激烈的市場競爭環境中，我們是否可以保持及提升我們的市場地位，取決於我們是否可以為業主和租戶提供與別不同、有競爭力和高品質的商業運營服務。此外，我們是否能夠維持自身作為零售商用物業的領先商業運營服務供應商的聲譽，將會影響我們尋覓全新及重續現有商業運營服務合約以及擴充我們的合約面積的能力。倘我們未能覓得全新及重續現有商業運營服務合約以及擴充我們的合約面積，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

財務資料

關鍵會計政策及估計

我們已識別出對綜合財務報表的編製屬重大的若干會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。我們於下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策及估計。有關對瞭解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註4。

收入確認

客戶合約收入

我們於(或隨著)履約責任完成時確認收入，即於特定履約責任相關服務的控制權轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同的明確服務。

除與其它承諾服務不同的授出特許權(即我們的商標及標誌)外，倘符合以下其中一項條件，控制權會隨時間轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度隨時間確認：

- 於我們履約時客戶同時取得並耗用我們履約所提供的利益；
- 我們的履約行為創造或提升客戶於我們履約時已控制的資產；或
- 我們的履約行為並無創造對我們而言有其他用途的資產，且我們擁有就至今已完成的履約部分獲付款的可強行執行權利。

否則，收入於客戶取得明確商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指我們因已向客戶收取代價(或代價金額已到期)而須向客戶轉讓服務的責任。

財務資料

隨時間推移確認收入：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即確認收入乃基於直接計量迄今向客戶轉移服務的價值相對於合約項下所承諾剩餘服務的價值，有關方法最能反映我們於轉移服務控制權方面的履約情況。收入按與客戶於合約特定的代價計量及不包括代第三方收取的金額。當服務的控制權轉移至客戶時，我們確認收入。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，我們使用(a)預期價值法或(b)最有可能的金額(視乎更能預測我們將有權獲得的代價金額而定)估計其有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額乃計入交易價格內，惟僅當可變代價的相關不確定性在其後獲解除時，致使有關估計金額很大可能不會導致將來出現重大收益撥回，其方可計入交易價格內。

於各報告期末，我們更新其估計交易價格(包括更新其有關可變代價估計金額是否受限的評估)，以如實反映於報告期末的情況及於報告期內的情況變動。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供服務，我們釐定我們承諾的性質是否為提供指定服務本身的履約責任(即我們為委託人)或安排由另一方提供該等服務(即我們為代理人)。

倘我們在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則我們為委託人。

倘我們的履約責任為安排另一方提供指定的服務，則我們為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前，我們不控制另一方提供的指定服務。當我們為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定服務預期有權取得的任何費用或佣金的金額確認收入。

財務資料

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號

我們於往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第16號。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，我們會於開始、修訂日期或收購日期（如適用）根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後出現變動。

我們作為承租人

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室空間租賃，我們應用短期租賃確認豁免。我們按直線基準或另一系統性基準於租期內將短期租賃的租賃付款確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 本集團產生的任何初始直接成本。

我們按成本減任何累計折舊及減值虧損計量使用權資產，並按租賃負債的任何重新計量調整。

就我們於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，我們按直線基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊使用權資產。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」呈列。

財務資料

可退還租賃按金

我們根據香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）將已付可退還租賃按金入賬並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，我們按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則我們使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款（包括實質上的固定付款）減任何應收租賃優惠。

於開始日期後我們通過利息增加及租賃付款調整租賃負債。

我們於租期發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化時會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整），在此情況下，相關租賃負債乃透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，我們將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，我們基於經修訂租賃的租期，透過於修改生效日期使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

財務資料

我們透過對相關使用權資產作出相應調整將租賃負債的重新計量列賬。當經修訂合約包括租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，我們按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格的基準分配經修訂合約內的代價至各租賃組成部分。

香港財務報告準則第16號(修訂本)：Covid-19的相關租金優惠

該修訂引入新可行權宜方法，以供承租人選擇不評估Covid-19相關之租金優惠是否屬於租賃修訂，自2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。可行權宜方法僅適用於作為Covid-19的直接後果及符合以下所有條件的租金優惠：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減免僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

倘有關變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法的承租人以應用香港財務報告準則第16號將有關變動入賬的相同方式將租金優惠導致的租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債已獲調整，以反映獲寬免或豁免的金額，並於發生有關事件的期間內於損益確認相應調整。

我們作為出租人

租賃的分類及計量

我們將我們作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產的所有權隨附的絕大部分風險及回報轉讓至承租人時，合約分類為融資租賃。我們將所有其他租賃分類為經營租賃。根據融資租賃應收承租人的款項乃於開始日期按相等於租約內淨投資額的金額確認為應收款項，並按相關租約隱含的利率計量。初始直接成本(該等由生產商或交易商出租人產生者則除外)計入租約內淨投資額的初步計量。利息收入會分配予會計期間，以反映我們有關租賃未付淨投資額的定期回報率。來自經營租賃的租金收入乃按有關租賃的年期以直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，而有關成本於租期內按直線基準確認為開支。

財務資料

分配代價至合約各組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分，我們應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。我們基於彼等較獨立的售價分為非租賃組成部分及租賃組成部分。

可退還租賃按金

我們根據香港財務報告準則第9號將已收取的可退還租賃按金列賬，並將其初步按公允價值計量。我們將初步確認公允價值的調整視為來自承租人的額外租賃付款。

整租

當我們為中間出租人時，其將原租賃及整租作為兩個單獨的合約進行核算。該租賃乃參照原租賃產生的使用權資產而非相關資產而分類為融資租賃或經營租賃。

租賃修訂

我們將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

財務資料

經營業績

下表載列我們於所示年度／期間的綜合損益及其他全面收益表概要：

	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	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(未經審核)				
	(以千計)				
收入	278,067	328,694	387,314	123,718	135,938
服務成本	(139,341)	(158,712)	(186,711)	(55,258)	(54,100)
毛利	138,726	169,982	200,603	68,460	81,838
其他收入	10,023	13,512	18,807	4,445	3,200
其他收益及虧損	(25)	48	5,040	5,308	(87)
預期信貸減值模式下的 減值虧損(扣除撥回)	(2,288)	-	(4,245)	(4,245)	(333)
銷售開支	(7,834)	(5,592)	(5,321)	(756)	(144)
行政開支	(67,946)	(60,971)	(69,074)	(15,876)	(15,860)
融資成本	(3,323)	(3,261)	(3,150)	(1,063)	(1,403)
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
除稅前利潤	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得稅開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
持續經營業務的年／期內利潤 及全面收入總額	50,424	85,058	95,600	44,498	44,672
已終止經營業務： 已終止經營業務的年／ 期內虧損	(2,484)	(7,263)	-	-	-
年／期內利潤	<u>47,940</u>	<u>77,795</u>	<u>95,600</u>	<u>44,498</u>	<u>44,672</u>
本公司擁有人應佔年／期內利潤	40,917	66,250	84,632	37,823	43,697
持續經營業務	43,203	73,367	84,632	37,823	43,697
已終止經營業務	(2,286)	(7,117)	-	-	-
非控股權益擁有人應佔 年／期內利潤	7,023	11,545	10,968	6,675	975
持續經營業務	7,221	11,691	10,968	6,675	975
已終止經營業務	(198)	(146)	-	-	-

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們自商業運營服務賺取收入，其主要包括(i)委託管理服務；(ii)品牌及管理輸出服務；及(iii)整租服務。

下表載列我們於所示年度／期間按運營模式劃分的進一步收入明細：

	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 (未經審核)	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
委託管理服務	212,453	76.4	253,548	77.1	294,970	76.2	92,704	74.9	93,418	68.7
- 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	-	-	-	-	10,547	2.7	1,132	0.9	11,010	8.1
- 運營管理服務	162,494	58.4	190,842	58.0	216,322	55.9	71,981	58.2	71,231	52.4
- 增值服務	49,959	18.0	62,706	19.1	68,101	17.6	19,591	15.8	11,177	8.2
品牌及管理輸出服務	53,674	19.3	58,885	17.9	72,606	18.7	24,258	19.6	35,756	26.3
- 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	19,932	7.2	10,022	3.0	16,303	4.2	6,218	5.0	17,317	12.7
- 運營管理服務	33,742	12.1	48,863	14.9	56,303	14.5	18,040	14.6	18,439	13.6
整租服務	11,940	4.3	16,261	5.0	19,738	5.1	6,756	5.5	6,764	5.0
- 物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	3,426	2.8	3,521	2.6
- 運營管理服務	5,047	1.8	5,899	1.8	6,441	1.7	2,787	2.3	2,798	2.1
- 增值服務	802	0.3	1,598	0.5	1,269	0.3	543	0.4	445	0.3
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	123,718	100.0	135,938	100.0

財務資料

於往績記錄期間，我們的收入上升，主要受到總合約面積增加以及業務擴充所帶動。我們的總合約面積由截至2017年12月31日約1,624,000平方米增加至截至2020年4月30日約2,825,000平方米。來自委託管理服務模式的收入佔我們於往績記錄期間的絕大部分，主要原因為我們根據委託管理服務模式向業主收取服務費並向租戶收取管理費，以及提供增值服務予相關租戶，而我們根據品牌及管理輸出服務模式僅向業主收取服務費。

委託管理服務

我們的委託管理服務主要包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；及(iii)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，來自委託管理服務的收入分別為人民幣212.5百萬元、人民幣253.5百萬元、人民幣295.0百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣93.4百萬元，分別佔我們於同期的收入總額之76.4%、77.1%、76.2%、74.9%及68.7%。來自委託管理服務的收入於往績記錄期間增加，主要由於(i)運營中項目(例如深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City及深圳龍崗星河COCO Park)的運營管理費及增值服務費因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；(ii)新開展項目(例如於2018年9月開幕的深圳星河WORLD • COCO Park)的運營管理費及增值服務費增加；及(iii)於2019年來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如深圳福田星河COCO Park(南區)、廣州東灣國際項目及江陰秦望山商業項目)數量上升而增加所致。產生自委託管理服務的收入之百分比由2019年同期的74.9%減少至截至2020年4月30日止四個月的68.7%，乃主要由於COVID-19爆發的負面影響所致。請見「業務—COVID-19爆發。」

財務資料

品牌及管理輸出服務

我們的品牌及管理輸出服務主要包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務及(ii)運營管理服務。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，來自品牌及管理輸出服務的收入分別為人民幣53.7百萬元、人民幣58.9百萬元、人民幣72.6百萬元、人民幣24.3百萬元及人民幣35.8百萬元，分別佔我們於同期的收入總額之19.3%、17.9%、18.7%、19.6%及26.3%。來自品牌及管理輸出服務的收入於2017年至2019年有所增加，主要由於(i)運營中項目(例如深圳星河中心)的運營管理費因租金收入上升(主要由於調整租戶組合及市場認受性上升)而增加；(ii)分別於2018年12月及2018年2月開業的新開展項目(例如深圳龍崗星河iCO及汕尾星河COCO City)的運營管理費增加；及(iii)於2017年至2019年來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City數量上升而增加所致。產生自品牌及管理輸出服務的收入於截至2019年4月30日止四個月至2020年4月30日止四個月有所增加，乃主要由於定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入主要因籌備階段的項目數目上升而增加(例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City、鄂爾多斯青銅器廣場以及向浦東•星河世紀項目提供諮詢服務所產生的收入)，部分被產生自運營中項目的收入因COVID-19流行病而減少所抵銷。就浦東•星河世紀項目(為星河控股及其聯繫人以及一名領先的國際零售商(為我們的獨立第三方)共同開發的項目)而言，我們於選地及土地收購程序中提供諮詢服務，並收取諮詢服務費。由於我們協助客戶成功收購土地，故我們收取額外服務費。

整租服務

就整租服務而言，我們與業主就整項商用物業訂立租賃協議，將商用物業內的商用空間分租予租戶，並將來自租戶的租金收入、運營管理費以及來自相關客戶的增值服務費確認為收入。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，來自整租服務的收入分別佔我們於同期的收入總額之4.3%、4.9%、5.1%、5.5%及5.0%。我們自2016年起根據整租服務模式管理一個項目，即常州武進湖塘星河COCO City。於2017年至2019年來自整租服務的收入攀升，主要歸因於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加。產生自整租服務的收入於截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月維持相對穩定。

財務資料

截至2020年4月30日，於我們提供服務的45個商用物業項目中，30個由星河控股及其聯繫人開發或擁有，另外15個由獨立第三方物業發展商開發或擁有。下表載列我們截至所示日期已獲訂約提供服務的商用物業項目數目、總合約面積、運營面積，以及於所示年度／期間就按物業發展商／業主類別劃分的收入及毛利率的明細：

	截至12月31日／截至12月31日止年度						截至4月30日／截至4月30日止四個月							
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年			
物業數目(3)	合約面積(3) 平方米	運營面積(4) 平方米	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	合約面積(3) 平方米	運營面積(4) 平方米	毛利率 %	收入 人民幣	合約面積(3) 平方米	運營面積(4) 平方米	毛利率 %	收入 人民幣
13	657	657	48.7	250,852	88.4	290,589	27	716	51.8	346,458	30	716	55.0	116,067
7	967	418	60.6	27,215	11.6	38,105	15	591	51.7	40,856	15	591	57.9	19,871
20	1,624	1,075	49.9	278,067	100.0	328,694	42	1,307	51.8	387,314	45	1,307	55.3	135,938
總計／整體														

(以千計，惟物業數目及百分比除外)

由以下各方開發或擁有的物業：
 星河控股及其聯繫人(1) 13
 獨立第三方(2) 7

財務資料

附註：

- (1) 指由星河控股及其聯繫人單獨開發或擁有的物業，及星河控股及獨立第三方共同開發或擁有，而星河控股於當中持有控股權益的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入包括提供委託管理服務產生的收入分別為人民幣212.4百萬元、人民幣253.5百萬元、人民幣295.0百萬元、人民幣92.7百萬元及人民幣93.4百萬元，提供品牌及管理輸出服務產生的收入分別為人民幣26.4百萬元、人民幣20.8百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣21.7百萬元，以及提供整租服務產生的收入分別為人民幣11.9百萬元、人民幣16.3百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.8百萬元。星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業產生的收入包括星河控股及其聯繫人產生的收入以及產生自獨立第三方租戶的收入。於往績記錄期間，我們管理所有由星河控股及其聯繫人開發或擁有的零售商用物業或商業綜合體，惟深圳福田星河COCO Park(南區)除外，其於我們開始提供商業運營服務前已由星河控股及其聯繫人出租予獨立第三方。與該等租戶訂立的租賃協議已於2018年10月屆滿，而我們於2019年3月訂約管理深圳福田星河COCO Park(南區)。截至最後可行日期，我們管理所有由星河控股及其聯繫人開發或擁有的零售商用物業及商業綜合體。
- (2) 指由獨立第三方單獨開發或擁有的物業。獨立第三方包括星河控股及其聯繫人以外的物業發展商。
- (3) 截至年末的物業數目及合約面積包括我們已訂約提供服務的所有商用物業項目(包括該等尚未貢獻收入的項目)。
- (4) 運營面積指已開業的受管理商用物業之建築面積。

於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自向星河控股及其聯繫人開發的商用物業提供之服務，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%、88.4%及85.4%。根據中指院，商業運營服務供應商一般從由聯屬物業發展商或業主開發或擁有的項目產生大額收入乃屬常見。

財務資料

我們產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入總額百分比於2017年至2018年以及於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期下降，乃主要由於我們持續努力尋求更多與由獨立第三方開發的商用物業有關之服務合約。我們於2019年產生自星河控股及其聯繫人開發的物業之收入總額百分比較2018年上升，乃主要由於(i)星河控股及其聯繫人開發或擁有的若干項目(例如深圳福田星河COCO Park(南區))進入籌備階段及開始貢獻收入及向深圳市星河房地產開發有限公司提供的諮詢服務；(ii)來自運營中項目(例如深圳龍崗星河COCO Park及常州武進湖塘星河COCO City)的收入因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；及(iii)新開展項目(例如深圳星河WORLD • COCO Park)的收入增加。

由星河控股及其聯繫人開發的物業之合約面積由2018年12月31日至2019年12月31日增加80.5%，並於2019年4月30日至2020年4月30日進一步增加16.4%，而星河控股及其聯繫人開發的物業產生的收入由2018年至2019年增長19.2%，並於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期進一步增加6.1%。合約面積及收入不合比例的增幅乃主要由於星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之合約面積之大部分增幅均屬於籌備階段且尚未運營，因此對2019年及截至2020年4月30日止四個月的收入貢獻有限或並無貢獻。

由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業數目由截至2017年12月31日的13個減少至截至2018年12月31日的12個，主要由於完成與深圳市星河房地產開發有限公司及深圳星河更新投資有限公司的諮詢合約以及訂立一份新委託管理服務合約；並增加至截至2019年12月31日的27個及截至2020年4月30日的30個，與我們的業務擴充一致。由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之合約面積由截至2017年12月31日約657,000平方米增加至截至2018年12月31日約696,000平方米，並增加至截至2019年12月31日及2020年4月30日約1,256,000平方米。此乃由於我們與星河控股及其聯繫人的長期合作所致。

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，由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之毛利率分別為48.7%、50.4%、51.8%、55.0%及58.7%。我們主要將有關增幅歸因於(i)相關主要商用物業因其人氣上升而導致租金及服務費上升，同時成本相對穩定；及(ii)一般具有較高利潤率的定位、建築諮詢及租戶招攬服務於2019年及截至2020年4月30日止四個月的收入上升所致。

財務資料

於往績記錄期間，產生自向獨立第三方開發或擁有的商用物業提供服務的收入分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的收入總額之9.8%、11.6%、10.5%、11.6%及14.6%。由獨立第三方開發或擁有的項目數目由截至2017年12月31日的七個增加至截至2018年12月31日的10個，並增加至截至2019年12月31日的15個，並由截至2019年4月30日的9個增加至截至2020年4月30日的15個，而相關合約面積由截至2017年12月31日約968,000平方米增加至截至2018年12月31日的1,377,000平方米及增加至截至2019年12月31日約1,714,000平方米。我們將2017年至2019年的增幅歸因於我們具有能力獨立於與星河控股的聯繫物色及捕捉市場機會，以及我們於多年來建立的市場認受性。我們將獨立第三方開發或擁有的相關合約面積由截至2019年12月31日的1,714,000平方米減少至2020年4月30日的1,569,000平方米歸因於與深圳布吉星河COCO City的物業發展商／業主提早終止我們的品牌及管理輸出服務合約。

於往績記錄期間，由獨立第三方開發的項目所產生的收入相對較低，乃主要由於我們根據品牌及管理輸出模式管理有關項目，據此，我們僅主要自業主收取按預先協定的百分比計算的收入及／或利潤及／或固定費用，而不自租戶收取費用；就由星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據委託管理服務模式管理的商用物業而言，我們同時向業主及租戶以及相關客戶就增值服務收取服務費。

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，由獨立第三方開發的物業之平均毛利率分別為60.6%、61.6%、51.7%、57.9%及69.1%。毛利率於2017年至2018年以及於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期上升，乃主要由於在籌備階段項目收入上升所致。我們將2018年至2019年的毛利率跌幅主要歸因於(i)員工成本由於員工人數及平均薪金上升以支持我們進一步擴展而增加；及(ii)我們就恩施星河COCO City產生的虧損，乃由於該項目的收入因業主進行破產重組而終止確認，見「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。於2017年及2018年，由獨立第三方開發或擁有的物業之毛利率通常高於由星河控股及其聯繫人發展的物業，主要由於所有由獨立第三方開發或擁有的物業皆由品牌及管理輸出服務模式管理，毛利率相對較高，而星河控股及其聯繫人開發或擁有的部分物業由委託管理服務模式及整租服務模式管理，毛利率相對較低。

財務資料

下表載列我們按客戶類型劃分的收入明細：

	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	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)	
	(以千計，百分比除外)						(未經審核)			
星河控股及其聯繫人	63,264	22.8	66,584	20.3	95,152	24.6	27,552	22.3	44,309	32.6
獨立第三方	214,803	77.2	262,110	79.7	292,162	75.4	96,166	77.7	91,629	67.4
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	123,718	100.0	135,938	100.0

於往績記錄期間，收入主要自獨立第三方（主要為租戶、物業發展商及業主以及增值服務的相關客戶）產生。於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人開發的商用物業產生的收入顯著高於向星河控股及其聯繫人（作為客戶）提供的服務產生的收入，主要由於星河控股及其聯繫人根據委託管理服務模型開發的若干商用物業產生收入不僅包括星河控股及其聯繫人（作為客戶）直接產生的收入，亦包括來自獨立第三方租戶支付的運營管理費及來自獨立第三方客戶的增值服務費的收入。

來自獨立第三方的收入於2017年、2018年及2019年持續增長，主要由於(i)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City）數量上升而增加；(ii)運營中項目之收入（例如來自深圳福田星河COCO Park（北區）及深圳龍崗星河COCO Park的獨立第三方租戶之運營管理費以及來自常州武進湖塘星河COCO City的租金收入）因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；及(iii)新開展項目的收入，例如來自深圳星河WORLD • COCO Park的租戶之收入及來自深圳龍崗星河iCO的獨立第三方租戶之收入增加所致。來自獨立第三方的收入於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期減少，乃主要由於來自其他增值服務的收入及我們分佔運營中商用物業收入及／或利潤因商用物業於COVID-19流行病期間停業而減少。

財務資料

來自獨立第三方的收入佔收入總額百分比於2018年至2019年減少，主要由於提供予星河控股及其聯繫人的服務增加，乃由於(i)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務(例如廣州東灣國際項目)以及向深圳市星河房地產開發有限公司提供諮詢服務的收入增加；及(ii)星河控股及其聯繫人開發或擁有的新商用物業(例如深圳星河WORLD • COCO Park)開幕以及星河控股及其聯繫人開發或擁有的現有商用物業發展，導致來自星河控股及其聯繫人的運營管理費增加。來自獨立第三方的收入佔收入總額百分比於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期減少，乃主要由於(i)產生自向星河控股及其聯繫人提供的諮詢服務(例如浦東•星河世紀項目)所產生的收入增加；及(ii)來自獨立第三方的收入因COVID-19流行病減少。

我們的商業運營服務主要包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務、物業租賃服務及增值服務。下表載列我們於所示年度／期間按服務類別劃分的收入明細：

	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	%								
	(以千計，百分比除外)						(未經審核)			
定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	19,932	7.2	10,022	3.0	26,850	6.9	7,350	5.9	28,327	20.9
運營管理服務	201,283	72.4	245,604	74.7	279,066	72.1	92,808	75.0	92,468	68.0
物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	3,426	2.8	3,521	2.6
增值服務	50,761	18.2	64,304	19.6	69,370	17.9	20,134	16.3	11,622	8.5
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	123,718	100.0	135,938	100.0

財務資料

定位、建築諮詢及租戶招攬服務

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，產生自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入分別佔收入總額的7.2%、3.0%、6.9%、5.9%及20.9%。定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入於2017年至2018年減少，主要由於向深圳市星河房地產開發有限公司提供的諮詢服務因其於2018年對諮詢服務需求較低而減少；並於2018年至2019年增加，主要由於(i)處於籌備階段(需要定位、建築諮詢及租戶招攬服務)的商用物業建築面積增加，包括深圳福田星河COCO Park(南區)、廣州東灣國際項目及江陰秦望山商業項目；及(ii)深圳市星河房地產開發有限公司的諮詢服務因該客戶於2019年對選址諮詢服務的需求上升而增加；並於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期增加，乃主要由於諮詢項目(例如浦東•星河世紀項目)所產生的收入增加及就籌備階段項目(例如南昌商聯星河COCO Park及中山天奕星河COCO City)收取的定位及建築諮詢服務費增加所致。

運營管理服務

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，產生自運營管理服務的收入分別佔收入總額的72.4%、74.7%、72.1%、75.0%及68.0%。運營管理服務的收入於往績記錄期間增加，主要由於(i)新項目如深圳星河WORLD • COCO Park於2018年9月及深圳龍崗星河iCO於2018年12月開業；及(ii)現有項目(例如深圳龍崗星河COCO Park)增長，主要由於租戶組合改善及人氣增加所致。運營管理服務於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期的收入減少，乃主要由於COVID-19流行病導致受管理商用物業暫時停業及人流大幅下降，以致來自其他增值服務的收入以及我們分佔商用物業的收入及利潤減少。

財務資料

物業租賃服務

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，產生自物業租賃服務的收入分別佔收入總額的2.2%、2.7%、3.1%、2.8%及2.6%。物業租賃服務的收入於往績記錄期間增加，主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因其市場認受性上升及租戶組合改善而增加。物業租賃服務於截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月的收入輕微增加，乃由於租戶組合升級及月租根據與若干租戶的租賃協議而每年上升所致，部分被豁免租金以協助租戶應對COVID-19流行病所抵銷，以致常州武進湖塘星河COCO City的租金收入增長。

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，產生自增值服務的收入分別佔收入總額的18.2%、19.6%、17.9%、16.3%及8.5%。於往績記錄期間，我們自向根據委託管理服務模式及整租服務模式管理的商用物業提供增值服務而產生收入。於往績記錄期間，產生自增值服務的收入增加，乃主要由於(i)新項目深圳星河WORLD • COCO Park於2018年9月開業；及(ii)因現有項目的知名度及品牌知名度上升，導致該等項目（主要例子為深圳福田星河COCO Park（北區）、深圳龍崗星河COCO Park及深圳龍華星河COCO City）對增值服務的需求增加。增值服務的收入於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期減少，乃主要由於COVID-19流行病導致受管理商用物業暫時停業及人流大幅下降所致。

財務資料

按地域劃分的收入

我們的地域覆蓋範圍分為中國四大地區，即大灣區、長三角、華中地區及其他地區。下表載列於所示年度／期間按地域劃分的收入明細：

	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)						(未經審核)			
大灣區 ⁽¹⁾	250,193	90.0	287,477	87.5	344,148	88.9	109,039	88.1	98,586	72.5
— 深圳	235,843	84.8	280,521	85.3	333,734	86.2	105,885	85.6	94,380	69.4
長三角 ⁽²⁾	13,884	5.0	18,354	5.5	22,931	5.9	7,442	6.0	23,083	17.0
華中地區 ⁽³⁾	2,584	0.9	8,092	2.5	5,125	1.3	2,052	1.7	6,958	5.1
其他地區 ⁽⁴⁾	11,406	4.1	14,771	4.5	15,110	3.9	5,185	4.2	7,311	5.4
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	123,718	100.0	135,938	100.0

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州及東莞。
- (2) 包括上海、南京、常州及無錫。
- (3) 包括南昌、恩施及長沙。
- (4) 包括天津、莆田、汕尾、揭陽及鄂爾多斯。

於往績記錄期間，我們管理的商用物業主要位於大灣區，而來自此地區的收入持續上升，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月收入總額的90.0%、87.5%、88.9%、88.1%及72.5%。大灣區商用物業的收入由2017年的人民幣250.2百萬元按17.3%的複合年增長率增加至2019年的人民幣344.1百萬元，主要由於(i)來自籌備階段項目(例如深圳福田星河COCO Park(南區))的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加及深圳市星河房地產開發有限公司的諮詢服務因該客戶於2019年對選址諮詢服務的需求上升而增加；(ii)該地區的現時物業增長(例如深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City及深圳龍崗星河COCO Park因人氣上升及租戶組合改善而增加；(iii)於該地區的新商用物業開業，包括於2018年9月開業的深圳星河WORLD • COCO Park及於2018年12月開業的深圳龍崗星河iCO；產生自大灣區的商用物業之收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣109.0百萬元減少9.5%至2020年同期的人民幣98.6百萬元，主要由於大灣區運營中項目的收入因COVID-19流行病而減少。

財務資料

我們亦將運營擴展至中國其他地區，包括華中地區、長三角地區及其他地區。長三角商用物業的收入由2017年的人民幣13.9百萬元增加32.4%至2018年的人民幣18.4百萬元，並進一步增加24.5%至於2019年的人民幣22.9百萬元，主要由於因市場認受性增加上調平均租金，以致常州武進湖塘星河COCO City擴展規模所致。產生自長三角地區的商用物業之收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣7.4百萬元大幅增加至2020年同期的人民幣23.1百萬元，乃主要由於產生自籌備階段項目（例如常州星河丹堤商業項目）的收入及產生自向浦東•星河世紀項目提供的諮詢服務的收入增加。

華中地區商用物業的收入由2017年的人民幣2.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣8.1百萬元，主要由於我們於2018年向恩施星河COCO City及寧鄉星河COCO City提供較多定位、建築諮詢及租戶招攬服務；並於2019年減少至人民幣5.1百萬元，主要由於自恩施星河COCO City產生的收入因業主進行破產重組而終止確認。見「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項。」產生自華中地區的商用物業之收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣2.1百萬元大幅增加至2020年同期的人民幣7.0百萬元，乃主要由於產生自籌備階段項目（例如南昌商聯星河COCO Park及南昌博能星河iCO）的收入增加。

產生自其他地區的商用物業之收入由2017年的人民幣11.4百萬元增加29.8%至2018年的人民幣14.8百萬元，主要由於汕尾星河COCO City於2018年2月開業及於2017年10月重新開業的鄂爾多斯星河COCO City收入增加，並進一步由2018年的人民幣14.8百萬元增加2.0%至2019年的人民幣15.1百萬元，主要由於人氣增加以致鄂爾多斯星河COCO City擴展規模所致。產生自其他地區的商用物業之收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣5.2百萬元大幅增加2020年同期的人民幣7.3百萬元，乃主要由於產生自籌備階段項目（例如天津北辰商業項目及鄂爾多斯青銅器廣場項目）的收入增加。

我們預期於大灣區的物業將於短期內繼續佔我們管理的物業之重大部分。

財務資料

服務成本

我們的服務成本主要包括(其中包括)(i)員工成本；(ii)分包成本；及(iii)水電。下表載列我們於所示年度／期間按開支性質劃分的服務成本明細：

	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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)						(未經審核)			
員工成本	45,166	32.4	56,523	35.6	70,281	37.6	23,744	43.0	20,871	38.6
分包成本	51,416	36.9	57,189	36.0	70,969	38.0	20,638	37.3	22,696	42.0
水電	30,070	21.6	30,009	18.9	31,106	16.7	6,817	12.3	6,213	11.5
維修成本	7,235	5.2	8,788	5.6	9,121	4.9	1,185	2.1	2,014	3.7
折舊	2,809	2.0	2,717	1.7	2,672	1.4	1,439	2.6	1,159	2.2
稅項	858	0.6	1,812	1.1	1,513	0.8	540	1.0	438	0.8
其他	1,787	1.3	1,674	1.1	1,049	0.6	895	1.6	709	1.3
總計	139,341	100.0	158,712	100.0	186,711	100.0	55,258	100.0	54,100	100.0

於往績記錄期間，影響服務成本的主要因素為員工成本、分包成本及水電。根據委託管理服務模式及整租服務模式，我們負責項目運營成本及分包若干勞動密集型服務，主要包括分包予分包商的保安及清潔服務。根據品牌及管理輸出服務模式，我們僅承擔與項目有關的員工成本，其中部分將由業主償還。於2017年至2019年，服務成本持續增加，主要由於(i)員工成本、分包成本及根據委託管理服務模式管理的新開展項目(深圳星河WORLD • COCO Park)產生的水電增加；及(ii)根據品牌及管理輸出服務模式管理項目產生的員工成本因運營中建築面積管理的項目數目增加。服務成本於截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月期間輕微減少，乃主要由於(i)員工成本因豁免社保供款以協助企業應對COVID-19流行病的政府政策而減少；及(ii)水電費因COVID-19流行病而暫停運營中項目而減少。

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138.7百萬元、人民幣170.0百萬元、人民幣200.6百萬元、人民幣68.5百萬元及人民幣81.8百萬元，而同期錄得的毛利率分別為49.9%、51.7%、51.8%、55.3%及60.2%。下表載列我們於所示年度／期間按業務分部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	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
委託管理服務	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	50,028	54.0	50,799	54.4
品牌及管理輸出服務	36,540	68.1	39,395	66.9	48,620	67.0	15,291	63.0	27,607	77.2
整租服務	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	3,141	46.5	3,432	50.7
總計/整體	138,726	49.9	169,982	51.7	200,603	51.8	68,460	55.3	81,838	60.2

我們的整體毛利率主要受到商業運營服務的運營模式組合影響。整體而言，品牌及管理輸出服務的毛利率為三個運營模式當中最高，原因為我們僅承擔與項目相關的員工成本。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，品牌及管理輸出服務的毛利率分別為68.1%、66.9%、67.0%、63.0%及77.2%。品牌及管理輸出服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的63.0%上升至截至2020年同期的77.2%，乃主要由於向籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City及鄂爾多斯青銅器廣場）提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及向浦東•星河世紀項目提供諮詢服務所致，上述服務的毛利率較高。委託管理服務的毛利率較品牌及管理輸出服務低乃由於我們須承擔管理商用物業的日常運營成本，主要包括員工成本、保安及清潔服務的分包成本、水電以及商用物業的保養成本。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，委託管理服務的毛利率分別為47.1%、49.3%、48.6%、54.0%及54.4%。整租服務的毛利率為三個運營模式當中最底，原因為我們須承擔與租賃物業有關的成本及管理商用物業的運營

財務資料

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，整租服務的毛利率分別為17.6%、33.7%、44.4%、46.5%及50.7%。整租服務模式的毛利率於2017年至2019年期間上升，乃主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加。整租服務模式的毛利率於2019年4月30日止四個月至2020年同期增加，乃主要由於銷售成本因常州武進湖塘星河COCO City暫停運營及豁免社會保險供款的政府政策而減少，而收入則維持相對穩定。

毛利率亦受商用物業的位置所影響。據中指院所告知，於發展城市及地區(例如位於大灣區的深圳)的商用物業的平均租金及管理費一般較高，乃由龐大及不斷增長的人口以及較高的人均可支配收入較高所推動，一般導致商業運營服務供應商的毛利率較高。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，整體毛利率為49.9%、51.7%、51.8%、55.3%及60.2%。毛利率於往績記錄期間維持相對較高水平，部分由於我們大部分收入及毛利乃產生自大灣區(尤其是深圳，為中國其中一個經濟最發達及最富裕的城市)的運營中商用物業。我們產生自大灣區的收入分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的收入總額之90.0%、87.5%、88.9%、88.1%及72.5%，而產生自深圳的收入則分別佔相同期間的收入總額之84.8%、85.3%、86.2%、85.6%及69.4%。由於我們繼續擴展至其他地區(包括較低線城市)，我們於該等地區的項目的盈利能力可能遜於深圳的項目，在有關情況下我們的整體毛利率可能下降。

於往績記錄期間，毛利率上升亦主要由於管理費增加以及就籌備階段的項目提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務(其毛利率一般較高)的收入於2019年及截至2020年4月30日止四個月增加。截至2019年及2020年4月30日止四個月的整體毛利率較2017年、2018年及2019年全年為高，乃主要由於截至2019年及2020年4月30日止四個月相對較低的員工成本所致，原因為我們於年終支付年度花紅。

財務資料

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入、政府補助金及其他。下表載列我們於所示年度／期間的其他收入明細：

	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)						(未經審核)			
來自銀行存款的										
利息收入	730	7.3	432	3.2	1,148	6.1	335	7.5	847	26.5
政府補助金	943	9.4	1,065	7.9	2,355	12.5	212	4.8	1,354	42.3
自租戶收取的賠償及 罰款	860	8.6	612	4.5	2,399	12.8	427	9.6	300	9.4
按公允價值計量 且其變動計入損益的 金融資產之投資收入	7,490	74.7	11,403	84.4	12,905	68.6	3,471	78.1	699	21.8
總計	10,023	100.0	13,512	100.0	18,807	100.0	4,445	100.0	3,200	100.0

我們來自銀行存款的利息收入主要源於銀行存款利息。政府補助金主要用作支持現代服務行業的發展。我們自租戶收取的賠償及罰款主要包括租戶無法根據租賃合約準時開店時支付的罰款。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入主要與理財投資有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，未償還以公允價值計入損益的金融資產分別為人民幣160.0百萬元、人民幣275.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣27.9百萬元。

我們與深圳眾金匯資產管理有限公司（「眾金匯」，一間於2015年8月10日註冊成立的獨立第三方公司）訂立委託投資合約。眾金匯主要從事（其中包括）委託資產管理、股權投資、投資管理、投資諮詢及財務資料諮詢。自其成立以來，眾金匯的投資重點一直為供應鏈業務融資。眾金匯投資的性質為向供應鏈業務提供以下融資：(i) 訂單抵押融資：由借款人的已訂約累計訂單抵押之融資；及(ii) 貿易應收款項融資：由借款人的未償還貿易應收款項（由合約支持）抵押之融資。截至2020年4月30日，眾金匯管理超過人民幣50億元的總資產組合。

財務資料

截至最後可行日期，我們並無於眾金匯管理的基金中持有任何股權投資。根據委託投資合約，我們有權於發出一天書面通知後贖回我們的投資。眾金匯有權全權作出投資決策。眾金匯截至最後可行日期的唯一股東為深圳市鵬鼎創盈金融信息服務股份有限公司（「鵬鼎創盈」，為一名主要股東包括多間上市公司的獨立第三方）。除我們以及星河控股及其聯繫人與眾金匯的投資合約外，我們及我們的附屬公司與其股東、董事、高級管理層或其相關聯繫人與眾金匯過往或現時概無關係。

委託投資合約的主要條款

與眾金匯的委託投資合約包括以下主要條款：

- **服務範圍**—我們委託眾金匯全權投資基金。眾金匯同意盡職進行投資決策。
- **我們的權利與義務**—直至贖回之日，我們需要確保資金來源的合法性及將資金應用於投資本金的合法用途以及投資回報。我們有權於到期日贖回我們的定期投資，及以一天書面通知贖回非定期投資。就非定期投資而言，我們需指定「最長可行期限」。倘我們於最長可行期限屆滿前贖回資金，則我們有權獲得的投資回報率將下調0.5%。
- **眾金匯的權利與義務**—眾金匯有權全權酌情進行投資決策。眾金匯於投資過程中需盡職。眾金匯有權保留任何超出我們有權獲得的投資回報。
- **終止及重續**—合約為期一年，除非任何一方於完成前以書面通知終止合約，否則於合約年期完成後將自動重續。

該等理財投資可按我們要求贖回或具有最長為三個月的固定期限，以確保流通性。該等理財投資的預期年度回報介乎5.0%至7.5%，主要視乎流通性及贖回期限。根據相關合約，此等資金的投資分配決定一般由對手方酌情作出。我們作出該等理財投資的主要目的為在不干擾業務運營及資本開支的情況下提高收入。我們亦透過中國一間商業銀行投資於中國一間政策銀行發行的若干低風險債務證券，固定年利率為3.23%。該等投資可按要求贖回。我們作出有關投資，乃主要為賺取較銀行現金存款的定息回報較高的短期投資回報。

財務資料

我們的投資決定乃按個別個案基準作出，並經審慎周詳考慮多項因素後作出，該等因素包括運營資金、市場及投資狀況、經濟發展、投資成本、投資期以及該投資的預期回報及潛在虧損。我們已成立投資審閱小組。總經理為我們投資審閱小組的主管，主要負責收集，整理及初步評估財富投資機會，並提出投資建議。我們的財務部負責財富投資的後續管理。財務部亦參與研究、評估及審閱投資機會並提出建議。此外，財務部提供現金流量狀況及營運資金需求的預測。我們僅在手頭現金超過預期營運資金需求時，方考慮進行財富投資，以使剩餘現金獲得合理更高的回報。倘一項獨立投資的金額佔我們最近期經審核資產總值的25%以下，由總經理作出投資決定；倘一項獨立投資金額佔我們最近經審計資產總值的25%以上，則由董事會批准。我們相信，我們有充足的有關投資於金融資產的內部監控政策及風險管理機制。為利用剩餘現金取得合理較高回報而非存作一般銀行存款，我們計劃根據我們的內部財富投資政策採取審慎方針，選擇向有信譽的中國銀行及其他金融機構作出到期日不長於三個月且年化利率高於銀行存款利率的理財投資。截至最後可行日期，我們的理財投資本金總額為人民幣25.0百萬元。

其他收益及虧損

下表載列我們於所示年度／期間的其他收益及虧損明細：

	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)						(未經審核)			
出售一間附屬公司的										
投資收益	-	-	-	-	4,403	87.4	4,403	83.0	-	-
按公允價值計量										
且其變動計入損益的										
金融資產公允價值變動	-	-	-	-	995	19.7	1,025	19.3	(99)	113.8
捐款	(50)	200.0	-	-	(561)	(11.1)	-	-	-	-
其他	25	(100.0)	48	100.0	203	4.0	(120)	(2.3)	12	(13.8)
總計	(25)	100.0	48	100.0	5,040	100.0	5,308	100.0	(87)	100.0

財務資料

其他收益及虧損主要包括出售一間附屬公司的投資收益、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動、捐款及其他。出售附屬公司投資收益主要與出售趣匯創新有關。請見「財務資料—已終止經營業務」。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動反映理財投資的公允價值變動。

銷售開支

銷售開支主要包括品牌建設開支。於往績記錄期間，影響銷售開支的主要因素為品牌推廣的渠道及頻率。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，銷售開支為人民幣7.8百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.1百萬元。銷售開支於2017年至2019年期間持續減少，乃主要由於市場認受性上升導致營銷活動減少所致。銷售開支於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期減少，乃主要由於COVID-19流行病導致若干營銷活動暫停所致。

行政開支

我們的行政開支主要包括(其中包括)行政人員的員工成本及辦公室開支。下表載列我們於所示年度/期間的行政開支組成部分：

	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	%								
	(以千計，百分比除外)						(未經審核)			
員工成本	35,860	52.8	36,360	59.6	44,999	65.1	10,420	65.6	10,774	67.9
辦公室開支	14,907	21.9	18,616	30.5	19,508	28.2	4,232	26.7	3,612	22.8
專業開支	1,146	1.7	2,048	3.4	1,665	2.4	935	5.9	222	1.4
折舊及攤銷開支	1,480	2.2	1,941	3.2	1,349	2.0	148	0.9	1,163	7.3
以股份為基礎的付款	13,017	19.1	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1,536	2.3	2,006	3.3	1,553	2.2	141	0.9	89	0.6
總計	67,946	100.0	60,971	100.0	69,074	100.0	15,876	100.0	15,860	100.0

財務資料

行政開支於2017年至2018年下降，乃主要由於員工於2017年以股份為基礎的付款開支人民幣13.0百萬元。以股份為基礎的付款指星河商置集團當時的11名僱員於2017年透過永興宏泰投資於星河商置集團，以認可彼等對星河商置集團的貢獻。詳情見「歷史、重組及公司架構－我們的企業發展－星河商置集團」。我們的行政開支於2018年至2019年增加，乃主要由於員工成本增加所致。員工成本增加主要由於業務擴展以致總部行政員工數目及平均薪金增加。行政開支於截至2019年至2020年4月30日止四個月維持相對穩定。專業開支於截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月減少，乃由於我們從全國中小企業股份轉讓系統摘牌而有所減少。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)主要包括在貿易應收款項中確認的減值虧損。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，我們的預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)分別為人民幣2.3百萬元、零、人民幣4.2百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

融資成本

融資成本主要包括有關業主與我們就常州武進湖塘星河COCO City的租賃合約的租賃負債之利息開支。租賃負債根據租賃合約的條款於一段期間內攤銷。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，融資成本分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.4百萬元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	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 (未經審核)	人民幣
			(以千計)		
即期稅項					
— 中國企業所得稅	18,081	28,843	34,578	12,978	16,803
遞延稅項	(1,172)	(183)	(1,236)	(1,203)	6
總計	16,909	28,660	33,342	11,775	16,809

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，我們的實際稅率分別為25.1%、25.2%、25.9%、20.9%及27.3%。我們於2017年及2018年的實際所得稅率輕微高於25%的法定企業所得稅稅率，主要由於若干不可扣稅開支。我們於2019年的實際所得稅率高於25%，乃主要由於2019年的【編纂】開支不可扣稅，部分被出售趣匯創新投資的影響所抵銷。截至2020年4月30日止四個月的實際稅率較2019年同期為高，乃主要由於以下合併影響所致：(i)我們於截至2020年4月30日止四個月產生的不可扣稅【編纂】開支；及(ii)於2019年出售於趣匯創新的投資之影響，導致2019年相對較低的實際利率。我們的遞延稅項於截至2020年4月30日止四個月為正數，主要由於累計遞延稅項因我們撤銷有關莆田星河COCO Park及深圳布吉星河COCO City的壞賬而減少。

年內利潤及全面收入總額

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，我們的年內利潤及全面收入總額分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣44.5百萬元及人民幣44.7百萬元。

財務資料

已終止經營業務

於2019年1月，我們出售趣匯創新的全部股權，趣匯創新為兒童提供體育及娛樂服務。該出售乃由於趣匯創新提供的服務並不符合我們的業務發展策略，且與我們的核心業務無關。於出售後，趣匯創新不再為我們的附屬公司。因此，於往績記錄期間，我們已於綜合財務報表將趣匯創新進行的業務呈列為已終止經營業務。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，來自己終止經營業務的虧損分別為人民幣2.5百萬元、人民幣7.3百萬元、零、零及零。

各期間經營業績比較

截至2020年4月30日止四個月與截至2019年4月30日止四個月的比較

收入

收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣123.7百萬元增加9.9%至2020年同期的人民幣135.9百萬元。增幅乃主要由於來自籌備中新項目的收入增加所致。

- 委託管理服務：來自委託管理服務的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣92.7百萬元增加0.8%至2020年同期的人民幣93.4百萬元，乃主要由於向籌備階段項目（例如南昌商聯星河COCO Park）提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加所致，部分被運營中商用物業所收取的收入因COVID-19流行病停業而減少所抵銷。
- 品牌及管理輸出服務：來自品牌及管理輸出服務的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣24.3百萬元增加47.3%至2020年同期的人民幣35.8百萬元，主要由於來自(i)向籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City及鄂爾多斯青銅器廣場）提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)向浦東•星河世紀項目提供的諮詢服務之收入所致，部分被運營中商用物業所收取的收入因COVID-19流行病停業而減少所抵銷。

財務資料

- 整租服務：來自整租服務的收入於截至2019年4月30日止四個月至2020年同期維持相對穩定，主要由於平均租金因根據與若干租戶的租賃協議及調整租戶組合而有所增加，部分被租賃收入因我們豁免部分租金以協助租戶應對COVID-19流行病的負面影響及來自其他增值服務的收入因項目由於COVID-19流行病停業下降而減少所抵銷。

服務成本

服務成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣55.3百萬元減少2.2%至2020年同期的人民幣54.1百萬元。此減幅乃主要由於員工成本因豁免社保供款以協助企業應對停業COVID-19流行病的政府政策而下降及水電費因COVID-19流行病而令若干運營中項目而減少所致。

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68.5百萬元增加19.4%至2020年同期的人民幣81.8百萬元。

毛利率由截至2019年4月30日止四個月的55.3%上升至2020年同期的60.2%，乃主要由於截至2020年4月30日止四個月來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的較大部分收入所致。

- 委託管理服務：毛利率於截至2019年及2020年4月30日止四個月維持相對穩定。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的63.0%上升至2020年同期的77.2%，乃主要由於向籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City及鄂爾多斯青銅器廣場）提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及向浦東•星河世紀項目提供諮詢服務所致，上述服務的年利率較高。

財務資料

- 整租服務：整租服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的46.5%上升至2020年同期的50.7%，乃主要由於常州武進湖塘星河COCO City暫時停業及豁免社保供款的政府政策，同時收入維持相對穩定。

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4.4百萬元減少27.3%至2020年同期的人民幣3.2百萬元。減幅乃主要由於投資收入因理財投資的平均結餘減少而有所減少所致，部分被政府為協助企業應對COVID-19疫情而按豁免或扣減水電開支的形式增加的補貼所抵銷。

其他收益及虧損

我們於截至2019年4月30日止四個月錄得其他收益人民幣5.3百萬元，乃由於我們自出售趣匯創新的股權確認收益人民幣4.4百萬元，並於2020年同期主要因提取理財投資的部分利息收入以致按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值減少而錄得其他虧損人民幣0.1百萬元。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

截至2019年4月30日止四個月及2020年同期，我們分別錄得預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)為人民幣4.2百萬元及人民幣0.3百萬元。2019年的預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)乃主要產生自有關恩施星河COCO City賬齡較長的貿易應收款項。請見「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

銷售開支

銷售開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣0.8百萬元減少87.5%至2020年同期的人民幣0.1百萬元。銷售開支減少乃主要由於截至2020年4月30日止四個月的營銷活動因COVID-19流行病而減少所致。

行政開支

行政開支於截至2019年及2020年4月30日止四個月維持相對穩定。

財務資料

融資成本

融資成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元增加27.3%至2020年同期的人民幣1.4百萬元。根據香港財務報告準則第16號，增幅乃主要由於租賃負債利息主要與深圳星河WORLD辦公室為期三年的租賃協議有關。

除稅前利潤

由於上文所述，我們於截至2020年4月30日止四個月確認人民幣61.5百萬元的除稅前利潤，而2019年同期則為人民幣56.3百萬元。截至2020年4月30日止四個月及2019年同期的除稅前利潤佔收入的百分比分別為45.2%及45.5%，維持相對穩定。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣11.8百萬元增加42.4%至2020年同期的人民幣16.8百萬元。增幅乃主要由於除稅前利潤增加所致。

來自持續經營業務的年內利潤及全面收入總額

由於上文所述，期內利潤及全面收入總額由截至2019年4月30日止四個月的人民幣44.5百萬元增加0.4%至2020年同期的人民幣44.7百萬元。

2019年與2018年的比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣328.7百萬元增加17.8%至2019年的人民幣387.3百萬元。此乃主要由於現有項目的收入增加及我們管理的商用物業之運營面積增加。

- 委託管理服務：來自委託管理服務的收入由2018年的人民幣253.5百萬元上升16.4%至2019年的人民幣295.0百萬元。此乃主要由於(i)運營中項目(例如深圳龍崗星河COCO Park)的運營管理費及增值服務費因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；(ii)新開展項目(例如深圳星河WORLD•COCO Park)的運營管理費及增值服務費增加；及(iii)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如深圳福田星河COCO Park(南區)、廣州東灣國際項目及江陰秦望山商業項目)數量上升而增加所致。

財務資料

- 品牌及管理輸出服務：來自品牌及管理輸出的收入由2018年的人民幣58.9百萬元上升23.3%至2019年的人民幣72.6百萬元。此乃主要由於(i)運營中項目(例如深圳星河中心)的運營管理費因項目租金收入上升(主要由於租戶組合調整及市場認受性上升)而增加；(ii)新開展項目(例如深圳龍崗星河iCO)的運營管理費增加；及(iii)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City)數量上升而增加所致。
- 整租服務：來自整租服務的收入由2018年的人民幣16.3百萬元增加20.9%至2019年的人民幣19.7百萬元。此乃主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

服務成本

服務成本由2018年的人民幣158.7百萬元增加17.6%至2019年的人民幣186.7百萬元。此乃主要由於員工成本及分包成本上升，其主要由於我們的業務擴展所致。具體而言，深圳星河WORLD•COCO Park(其於2018年9月開業並根據委託管理服務模式管理)產生的服務成本於2019年增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣170.0百萬元增加18.0%至2019年的人民幣200.6百萬元。

毛利率維持相對穩定，於2018年及2019年分別為51.7%及51.8%。

- 委託管理服務：委託管理服務的毛利率由2018年的49.3%輕微減少至2019年的48.6%，主要由於產生自於2018年9月開業的深圳星河WORLD•COCO Park之成本。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的毛利率由2018年的66.9%輕微增加至2019年的67.0%，主要由於毛利率相對較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及選址諮詢服務收入增加。

財務資料

- 整租服務：整租服務的毛利率由2018年的33.7%上升至2019年的44.4%，主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣13.5百萬元增加39.3%至2019年的人民幣18.8百萬元。增幅乃主要由於(i)政府補貼增加；(ii)銀行存款增加以致銀行利息收入增加；(iii)理財投資的平均結餘增加，以致投資收入增加；及(iv)自租戶收取的補償及罰款增加，其主要與彼等違反我們的運營管理政策有關。

其他收益及虧損

其他收益由2018年的人民幣0.05百萬元大幅增加至2019年的人民幣5.0百萬元。增幅主要由於出售趣匯創新的股權所得收益增加所致。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

於2018年及2019年，我們於預期信貸虧損模式項下的減值虧損淨額(扣除撥回)分別為零及人民幣4.2百萬元。於2019年，預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)主要產生自恩施星河COCO City的賬齡較長的貿易應收款項。請參閱本文件「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

銷售開支

銷售開支由2018年的人民幣5.6百萬元減少5.4%至2019年約人民幣5.3百萬元。銷售開支減少乃主要由於品牌知名度上升，以致於2019年進行較少營銷活動所致。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣61.0百萬元增加13.3%至2019年的人民幣69.1百萬元。行政開支增加乃主要由於員工人數及平均工資上升以致員工成本增加，與我們的業務擴展一致。

融資成本

融資成本於2018年及2019年維持相對穩定。

財務資料

除稅前利潤

由於上文所述，我們於2019年確認人民幣128.9百萬元的除稅前利潤，而2018年則為人民幣113.7百萬元。2019年的除稅前利潤佔收入的百分比為33.3%，而2018年則為34.6%，主要由於2019年產生的[編纂]開支所致。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣28.7百萬元增加16.0%至2019年的人民幣33.3百萬元。增加乃主要由於應課稅收入增加。

來自持續經營業務的年內利潤及全面收入總額

由於上文所述，期內利潤及全面收入總額由2018年的人民幣85.1百萬元增加12.3%至2019年的人民幣95.6百萬元。

2018年與2017年的比較

收入

收入由2017年的人民幣278.1百萬元增加18.2%至2018年的人民幣328.7百萬元。增加主要由於現有項目的收入增加及我們管理的商用物業合約面積增加所致。

- 委託管理服務：委託管理服務的收入由2017年的人民幣212.5百萬元增加19.3%至2018年的人民幣253.5百萬元，主要由於(i)來自新開展項目(例如於2018年9月開業的深圳星河WORLD•COCO Park)的運營管理費及增值服務費增加；及(ii)來自委託管理項下的現有商用物業(例如深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City及深圳龍崗星河COCO Park)之運營管理費及增值服務費因受人氣上升及我們持續優化租戶組合所推動而增加。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的收入由2017年的人民幣53.7百萬元增加9.7%至2018年的人民幣58.9百萬元，主要由於(i)來自新開展項目(例如於2018年2月開業的汕尾星河COCO City)的運營管理費增加；及(ii)現有運營中商用物業的運營管理費增加，乃由於人氣上升及租戶組合改善(例如深圳星河中心)所致；及(iii)向於籌備階段的恩施星河COCO City提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務之收入增加。

財務資料

- 整租服務：整租服務的收入由2017年的人民幣11.9百萬元增加37.0%至2018年人民幣16.3百萬元，主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

服務成本

服務成本由2017年的人民幣139.3百萬元增加13.9%至2018年的人民幣158.7百萬元。增加乃主要由於員工成本及分包成本上升，與我們的業務擴展一致。具體而言，深圳星河WORLD•COCO Park(其於2018年9月開業)產生的服務成本。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣138.7百萬元增加22.6%至2018年的人民幣170.0百萬元。

毛利率維持相對穩定，於2017年及2018年分別為49.9%及51.7%。

- 委託管理服務：委託管理服務的毛利率由2017年的47.1%輕微增加至2018年的49.3%，主要由於相關商用物業的租金及服務費因人氣上升而增加，同時成本維持相對穩定。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的毛利率由2017年的68.1%輕微減少至2018年的66.9%，主要由於毛利率一般相對較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少。
- 整租服務：整租服務的毛利率由2017年的17.6%上升至2018年的33.7%，主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

其他收入

其他收入由2017年的人民幣10.0百萬元增加35.0%至2018年的人民幣13.5百萬元，主要由於投資收入增加，而投資收入增加乃由於理財投資增加所致。

財務資料

其他收益及虧損

其他收益由2017年的其他虧損人民幣0.03百萬元增加至2018年的其他收益人民幣0.05百萬元。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

於2017年及2018年，我們錄得預期信貸減值模式下的減值虧損淨額(扣除撥回)。於2017年，預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)主要產生自莆田星河COCO Park及深圳布吉星河COCO City的賬齡較長的貿易應收款項。

銷售開支

銷售開支由2017年的人民幣7.8百萬元減少28.2%至2018年的人民幣5.6百萬元。銷售開支減少主要由於我們於2018年因品牌知名度上升而進行較少營銷活動。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣67.9百萬元減少10.2%至2018年的人民幣61.0百萬元，乃主要由於於2017年作出以股份為基礎的付款。

融資成本

融資成本於2017年及2018年維持相對穩定。

除稅前利潤

由於上文所述，除稅前利潤由2017年的人民幣67.3百萬元增加68.9%至2018年的人民幣113.7百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣16.9百萬元增加69.8%至2018年的人民幣28.7百萬元。增加乃主要由於應課稅收入增加。

期內利潤及全面收入總額

由於上文所述，期內利潤及全面收入總額由2017年的人民幣50.4百萬元增加68.8%至2018年的人民幣85.1百萬元。

財務資料

綜合資產負債表內若干項目的說明

下表載列截至所示日期的綜合資產負債表概要：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
非流動資產				
物業及設備	20,248	6,182	1,605	10,353
投資物業	48,145	45,507	55,296	53,340
就收購物業、廠房及設備 支付的按金	–	1,115	–	–
於聯繫人的權益	–	543	–	–
融資租賃應收款項	7,770	7,922	7,672	7,653
遞延稅項資產	3,886	4,052	5,251	5,085
	80,049	65,321	69,824	76,431
流動資產				
融資租賃應收款項	–	158	432	471
貿易及其他應收款項	17,136	27,250	23,338	58,119
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	160,000	275,000	65,995	27,887
應收關聯方款項	9,301	2,919	1,835	1,334
銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	135,417
	268,186	392,189	225,509	223,228
流動負債				
貿易及其他應付款項	139,516	166,003	162,294	111,662
租賃負債	1,975	2,086	1,503	4,072
合約負債	393	1,513	9,017	67
應付關聯方款項	143	628	686	1,264
應付稅項	6,598	11,978	18,582	30,141
	148,625	182,208	192,082	147,206
流動資產淨額	119,561	209,981	33,427	76,022
總資產減流動負債	199,610	275,302	103,251	152,453

財務資料

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
非流動負債				
租賃負債	58,278	56,192	67,116	71,806
遞延稅項負債	520	503	466	306
	<u>58,798</u>	<u>56,695</u>	<u>67,582</u>	<u>72,112</u>
資本及儲備				
股本	30,000	30,000	-	-
儲備	92,059	158,309	32,913	76,610
本公司擁有人應佔權益	122,059	188,309	32,913	76,610
非控股權益	18,753	30,298	2,756	3,731
	<u>140,812</u>	<u>218,607</u>	<u>35,669</u>	<u>80,341</u>

物業及設備

物業及設備主要包括機器及設備、汽車、電子設備、裝置及設備、其他設備以及在建工程。物業及設備由截至2017年12月31日的人民幣20.2百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣6.2百萬元，主要由於出售在建工程人民幣16.2百萬元。截至2017年12月31日的在建工程指為星河控股持有的深圳星河WORLD • COCO Park進行裝修。由於我們計劃根據整租服務模式管理該項目及我們負責根據租賃協議裝修商用物業，故我們於2017年在籌備階段將深圳星河WORLD • COCO Park裝修所產生的成本資本化。然而，為更理想地支持及撥付我們的擴充計劃以及降低資本投資及風險敞口，透過其後與星河控股磋商，最終我們於2018年取而代之以委託管理服務模式管理該項目。由於該項目的委託管理服務模式變更，裝修成本由業主承擔，故我們於2018年將向業主出售在建工程按成本記賬。深圳星河WORLD • COCO Park於2018年9月開業，於往績記錄期間，此項目的商業運營服務合約條款一般與其他運營中委託管理項目一致。物業及設備進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣1.6百萬元，乃主要由於出售趣匯創新。物業及設備增加至截至2020年4月30日的人民幣10.4百萬元，乃主要由於香港財務報告準則第16號項下深圳星河WORLD辦公室為期三年的租賃協議，導致使用權資產及其他設備增加。

財務資料

投資物業

投資物業主要關於我們與常州武進湖塘星河COCO City的擁有人星河控股訂立的長期租賃協議，常州武進湖塘星河COCO City根據整租服務模式管理。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，獨立估值師對該物業的公平值估值分別為人民幣120.0百萬元、人民幣123.0百萬元、人民幣130.0百萬元及人民幣124.4百萬元。該等物業的公允價值按收入法釐定，即物業所有可出租單位的整租租金收入(包括現有合約租金及市場租金)均按投資者對此類物業的預期市場收益進行資本化及貼現。市場租金乃參考附近類似物業的其他出租所獲得的租金進行評估。資本化比率乃參考分析中國類似商用物業之銷售憑證所得之收益釐定，並經調整以涵蓋市場物業投資者的預期，以反映投資物業特定的因素。我們按成本減任何累計折舊及減值虧損計量投資物業的賬面值，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。我們以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提投資物業的折舊。投資物業的賬面值由截至2017年12月31日的人民幣48.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣45.5百萬元，主要由於租賃資產折舊所致。投資物業的賬面值由截至2018年12月31日的人民幣45.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣55.3百萬元，乃主要由於租賃負債因業主就自2021年起按市場狀況的變動及可資比較商用物業的當前市價增加每年3%租金與我們重新磋商而增加。投資物業的賬面值由截至2019年12月31日的人民幣55.3百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣53.3百萬元，乃主要由於折舊所致。

貿易及其他應收款項

下表為截至所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)		
貿易應收款項	8,800	13,820	10,957	48,865
其他應收款項	8,336	13,430	12,381	9,254
總計	<u>17,136</u>	<u>27,250</u>	<u>23,338</u>	<u>58,119</u>

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要包括就提供商業運營服務而應收客戶的應收款項。貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣8.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣13.8百萬元，主要由於收入增加，與業務擴展一致。截至2019年12月31日，貿易應收款項較截至2018年12月31日的人民幣13.8百萬元減少人民幣11.0百萬元，主要由於有關恩施星河COCO City貿易應收款項的減值虧損。於2019年11月，恩施星河COCO City的業主面對財政困難，並開展破產重組程序。我們認為，來自此客戶的收入預期面對須大額撥回及相關貿易應收款項經已信貸減值。因此，我們於2019年終止確認來自此項目為數人民幣3.9百萬元的收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.3百萬元的貿易應收款項已悉數減值。請參閱本文件「業務－我們的業務－商業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」。貿易應收款項進一步增加至截至2020年4月30日的人民幣48.9百萬元，主要因我們同意相對較慢結算，以協助業主及租戶應對COVID-19流行病。

下表載列所示年度／期間的貿易應收款項週轉天數：

	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
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	12	13	12	27

附註：

- (1) 期內貿易應收款項週轉天數為平均貿易應收款項除以該期間的收入，再乘以2017年、2018年及2019年的365日以及截至2020年4月30日止四個月的121日。

貿易應收款項週轉天數於2017年至2019年維持相對穩定。貿易應收款項週轉天數增加至截至2020年4月30日的27日，主要因我們同意相對較慢結算，以協助業主及租戶應對COVID-19流行病。我們一般授予客戶10至30日的信貸期。

財務資料

下表載列截至所示日期貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)		
0至10日	5,606	6,030	6,599	30,613
11至30日	2,120	6,701	1,335	3,472
31至60日	86	-	160	2,841
61至90日	89	484	762	4,644
超過90日	899	605	2,101	7,295
總計	<u>8,800</u>	<u>13,820</u>	<u>10,957</u>	<u>48,865</u>

賬齡為30日內的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣12.7百萬元減少37.8%至截至2019年12月31日的人民幣7.9百萬元，主要由於結算普寧星河COCO City及深圳龍崗星河iCO於2019年12月產生的貿易應收款項以及與恩施星河COCO City有關的貿易應收款項之減值虧損，而賬齡超過30日的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣1.1百萬元至截至2019年12月31日的人民幣3.0百萬元，主要由於汕尾星河COCO City賬齡相對較長的貿易應收款項所致，其與我們向汕尾星河COCO City的未開業部分提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務之費用有關，而有關費用預期按業主與我們協定的項目時間表結算。賬齡為30日內的貿易應收款項佔截至2020年4月30日的貿易應收款項總額之較高百分比，乃主要由於運營中商用物業於2020年2月及3月因COVID-19流行病而停業，該等物業全部已於截至2020年3月31日恢復業務。

我們一般要求客戶根據合約條款付款。我們密切監察客戶的付款情況。

截至2020年5月31日，截至2020年4月30日的貿易應收款項中人民幣22.8百萬元或42.5%經已結算。

財務資料

其他應收款項

下表載列截至所示日期其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
來自第三方支付平台的應收款項	6,013	7,891	3,313	2,442
代租戶付款	658	3,310	4,096	772
向僱員墊款	651	585	211	121
預付款項	454	511	63	153
其他可收回稅項	531	716	468	227
按金	24	382	11	11
遞延[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	5	35	25	69
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

來自第三方支付平台的應收款項與消費者透過第三方支付平台根據委託管理服務模式向租戶支付的採購金額有關。代租戶付款與代租戶支付的水電費用有關。向僱員墊款與本集團日常運營有關。預付款項與內部會議及活動的預付款項有關。其他可收回稅項與就增值稅計提撥備有關。按金與保證金有關。遞延[編纂]開支主要指與資本化[編纂]有關的[編纂]開支預付款項。

其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣8.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣13.4百萬元，主要由於來自第三方的支付平台的應收款項及代租戶墊款因我們的業務擴充而增加。其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣13.4百萬元輕微減少至截至2019年12月31日的人民幣12.4百萬元，主要由於第三方支付平台的應收款項因2018年12月31日為中國公眾假期，結算因而延至下一個營業日而減少，而2019年12月31日為中國的營業日；遞延[編纂]開支於2019年增加而部分抵銷。其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣[編纂]百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣[編纂]百萬元，主要由於(i)代租戶付款因COVID-19流行病導致運營中商用物業暫時停業而減少；(ii)來自第三方支付平台的應收款項減少所致，主要由於租戶的銷售所得款項因COVID-19流行病而減少；及(iii)部分被截至2020年4月30日的遞延[編纂]開支增加所抵銷。

財務資料

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要包括於往績記錄期間的理財投資。請參閱「一經營業績－其他收入」以瞭解更多詳情。其他金融資產由截至2017年12月31日的人民幣160.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣275.0百萬元，主要由於我們的理財投資增加。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產由截至2018年12月31日的人民幣275.0百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣66.0百萬元，主要由於贖回我們部分理財投資。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產由截至2019年12月31日的人民幣66.0百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣27.9百萬元，乃主要由於贖回部分理財投資。

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應付款項以及應計費用的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)		
貿易應付款項	18,012	26,046	20,782	24,855
代租戶收款	88,601	95,884	88,560	50,155
已收按金	8,416	12,417	14,901	14,738
應付薪酬	20,138	25,090	25,930	8,241
應計款項及其他	1,914	3,803	1,093	1,290
其他應付稅項	2,435	2,763	1,890	4,332
應計[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應計發行成本	-	-	2,014	1,439
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們向供應商及分包商支付的款項。供應商／分包商一般向我們提供最長為發出發票日後90日的信貸期。貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣18.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣26.0百萬元，乃與業務擴展（例如深圳星河WORLD•COCO Park開業）一致。貿易應付款項由2018年12月31日的人民幣26.0百萬元減少至於2019年12月31日的人民幣20.8百萬元，主要由於其於2018年9月開業以來產生的貿易應付款項較多，乃因就新開業的項目而言通常較不按時結算貿易應收款項。貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣20.8百萬元增加至截至2020年4月30日的人民幣24.9百萬元，主要由於COVID-19流行病以致結算相對較慢所致。

財務資料

下表載列截至所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
0至30日	14,017	21,098	16,046	12,387
31至60日	930	1,804	700	3,905
61至90日	767	969	664	1,823
超過90日	2,298	2,175	3,372	6,740
總計	<u>18,012</u>	<u>26,046</u>	<u>20,782</u>	<u>24,855</u>

逾期超過30天的貿易應付款項於截至2020年4月30日有所增加，主要由於我們因COVID-19流行病而於磋商後相對較慢結算所致。

下表載列所示年度／期間的貿易應付款項週轉天數：

	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
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	<u>48</u>	<u>51</u>	<u>46</u>	<u>51</u>

附註：

- (1) 期內貿易應付款項週轉天數為平均貿易應付款項除以該期間的服務成本，再乘以2017年、2018年及2019年的365日以及截至2020年4月30日止四個月的121日。

於2017年至2019年，我們於往績記錄期間的貿易應付款項週轉天數維持相對穩定。貿易應付款項週轉天數進一步增加至截至2020年4月30日止四個月的51日，乃主要由於COVID-19流行病以致結算相對較慢所致。

截至2020年5月31日，截至2020年4月30日的貿易應付款項中人民幣10.2百萬元或40.9%經已結算。

財務資料

代租戶收款

代租戶收款主要指我們代租戶收取的租戶銷售收入，其使用於委託管理及整租服務模式下管理的商用物業之現金收據服務。代租戶收款主要因深圳星河WORLD•COCO Park開業而由截至2017年12月31日的人民幣88.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣95.9百萬元，乃主要由於租戶的銷量一般於週末較高而平日較低，且2018年12月的週末日數較2019年12月多。有關款項減少至截至2020年4月30日的人民幣50.2百萬元，乃由於租戶的銷售收入因COVID-19流行病而減少。截至2017年及2018年12月31日，代租戶收款超出同日的銀行結餘及現金，乃主要由於截至該日，部分代租戶收款仍正在第三方付款平台及尚未到達我們的銀行賬戶，因此其記錄於來自第三方的支付平台的應收款項而非銀行結餘及現金記賬。代客戶收款並不代表將向租戶支付的全部金額，乃由於我們有權自有關結餘扣減運營管理費、租金及租戶應向我們支付的增值服務費。管理代租戶收取的款項之措施請見「業務－現金管理政策」。

已收按金

已收按金主要指自租戶收取的按金，例如裝修按金及履約按金。已收按金由截至2017年12月31日的人民幣8.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣12.4百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣14.9百萬元，與我們的業務擴張一致，例如深圳星河WORLD•COCO Park開業。截至2019年12月31日及截至2020年4月30日的已收按金為人民幣14.9百萬元及人民幣14.7百萬元，維持相對穩定。

應付薪酬

應付薪酬主要指應付僱員的工資及薪金。應付薪酬主要因員工數目及平均薪金上升而由截至2017年12月31日的人民幣20.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣25.1百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣25.9百萬元。應付薪酬減少至截至2020年4月30日的人民幣8.2百萬元，乃主要由於截至2020年4月30日止四個月就2019年支付年度花紅所致。

財務資料

應計款項及其他

應計款項及其他主要指就應付開支作出撥備。應計款項及其他由截至2017年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣3.8百萬元，與我們的業務擴充一致。應計款項及其他由截至2018年12月31日的人民幣3.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元，主要由於2019年我們要求向僱員及時支付款項的成果。應計費用及其他由截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元輕微增加至截至2020年4月30日的人民幣1.3百萬元。

其他應付稅項

其他應付稅項主要指增值稅及其他應付稅項。其他應付稅項由截至2017年12月31日的人民幣2.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣2.8百萬元，主要由於收入增加，與我們的業務擴充一致。其他應付稅項由截至2018年12月31日的人民幣2.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.9百萬元，主要由於根據在2019年4月生效的適用法律及規例適用於若干行業的增值稅減免優惠。其他應付稅項由截至2019年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至截至2020年4月30日的人民幣4.3百萬元，乃主要由於容許延遲繳付增值稅以協助企業應對COVID-19流行病的影響所致。

應計[編纂]開支

應計[編纂]開支主要指[編纂]相關開支的應計費用。

租賃負債

租賃負債主要與租賃於整租服務模式下的商用物業有關。下表載列截至所示日期租賃負債的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)		
流動	1,975	2,086	1,503	4,072
非流動	58,278	56,192	67,116	71,806
總計	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>75,878</u>

財務資料

租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣60.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣58.3百萬元，主要反映根據常州武進湖塘星河COCO City的租約支付租金。租賃負債於截至2019年12月31日增加至人民幣68.6百萬元，乃由於業主與我們磋商及達成協議，自2021年起租金每年增加3%。租賃負債由截至2019年12月31日的人民幣68.6百萬元增加至截至2020年4月30日的人民幣75.9百萬元，乃主要由於深圳星河WORLD辦公室為期三年的租賃協議所致。

合約負債

於往績記錄期間，合約負債主要來自客戶的墊款，而尚未向客戶提供的相關服務（主要為定位及建築諮詢服務以及增值服務）。於履行服務前自客戶收取的款項乃按個別合約基準與客戶磋商。

應付／收關聯方款項

截至2017年及2018年12月31日的應付／收關聯方結餘以及截至2019年12月31日及2020年4月30日應收關聯方結餘乃屬貿易性質並於日常業務過程中進行。截至2020年4月30日，應付關聯方結餘約人民幣1.3百萬元中，約人民幣0.7百萬元乃屬非貿易性質，指星河控股代我們支付的離岸公司註冊成立相關費用，而截至2020年4月30日，結餘約人民幣0.6百萬元乃屬貿易性質。截至最後可行日期，截至2020年4月30日屬非貿易性質的與關聯方結餘已悉數結算。

應收關聯方款項由截至2017年12月31日的人民幣9.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣2.9百萬元，主要由於收回保證金。應收關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣2.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.8百萬元及進一步減少至截至2020年4月30日的人民幣1.3百萬元，主要由於收回關聯方與經營相關的關聯款項。

應付關聯方款項維持相對穩定，於截至2017年12月31日為人民幣0.1百萬元、於截至2018年12月31日為人民幣0.6百萬元、於截至2019年12月31日為人民幣0.7百萬元，而於截至2020年4月30日則為人民幣1.3百萬元。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	5月31日
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千計)	人民幣	人民幣
流動資產					(未經審核 管理賬目)
融資租賃應收款項	-	158	432	471	475
貿易及 其他應收款項	17,136	27,250	23,338	58,119	40,570
按公允價值計量且 其變動計入損益 的金融資產	160,000	275,000	65,995	27,887	28,004
應收關聯方款項	9,301	2,919	1,835	1,334	2,291
銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	135,417	170,622
	<u>268,186</u>	<u>392,189</u>	<u>225,509</u>	<u>223,228</u>	<u>241,961</u>
流動負債					
貿易及 其他應付款項	139,516	166,003	162,294	111,662	122,409
租賃負債	1,975	2,086	1,503	4,072	4,123
合約負債	393	1,513	9,017	67	1,689
應付關聯方款項	143	628	686	1,264	273
應付稅項	6,598	11,978	18,582	30,141	19,319
	<u>148,625</u>	<u>182,208</u>	<u>192,082</u>	<u>147,206</u>	<u>147,813</u>
流動資產淨值	<u>119,561</u>	<u>209,981</u>	<u>33,427</u>	<u>76,022</u>	<u>94,148</u>

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年5月31日，流動資產淨值分別為人民幣119.6百萬元、人民幣210.0百萬元、人民幣33.4百萬元、人民幣76.0百萬元及人民幣94.1百萬元。2018年12月31日的流動資產較2017年12月31日有所增加，主要由於按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產因我們增加理財投資而增加人民幣115.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣26.5百萬元所抵銷。2019年12月31日的流動資產較2018年12月31日有所減少，主要由於(i)我們其中一間附屬公司宣派及派付股息人民幣200.5百萬元；及(ii)於2019年根據重組向股東分派人民幣81.1百萬元，因經營利潤致銀行結餘及現金增加而部分抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣33.4百萬元增加至截至2020年4月30日的人民幣76.0百萬元，主要由於貿易及其他應付款項因我們支付2019年的年度花紅及結算截至2019年12月31日已產生的若干應付款項而減少人民幣50.6百萬元，而貿易及其他應收款項增加人民幣34.8百萬元，乃由於客戶因COVID-19流行病而於經磋商後相對較慢結算所致，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產因我們贖回部分理財投資而減少人民幣38.1百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年4月30日的人民幣76.0百萬元增加至截至2020年5月31日的人民幣94.1百萬元，主要由於(i)銀行結餘及現金增加人民幣35.2百萬元，乃由於我們收取若干客戶的服務費付款；及(ii)應付稅項減少，乃由於我們於2020年5月支付2019年的企業所得稅，部分被貿易及其他應收款項減少人民幣17.5百萬元所抵銷，乃由於我們收取若干客戶的服務費付款所致。

債項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的債項主要包括常州武進湖塘星河COCO City的租賃合約之租賃負債。截至2020年4月30日，債項主要包括常州武進湖塘星河COCO City及深圳星河WORLD的辦公室之租賃合約項下的租賃負債。截至2017年、2018年及2019年以及2020年4月30日，租賃負債分別為人民幣60.3百萬元、人民幣58.3百萬元、人民幣68.6百萬元及人民幣75.9百萬元。除有關租賃負債外，截至2020年4月30日(即就本債項聲明而言的最後可行日期)，我們並無任何未償還的貸款資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信用證或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或與其有關的任何契諾。董事已確認，自2020年4月30日起及直至最後可行日期，本集團的債項及或然負債並無任何重大變動。

財務資料

或然負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們並無任何重大或然負債、擔保或任何重大的未決或針對本集團任何成員公司的訴訟或申索。董事已確認，自2020年4月30日起及直至最後可行日期，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

我們的現金主要用於為我們的運營資金需求撥資。我們過往曾主要以經營所得現金為業務撥資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣81.7百萬元、人民幣86.9百萬元、人民幣133.9百萬元及人民幣135.4百萬元。

於[編纂]完成後，我們預期由經營所得現金及[編纂]的所得款項淨額為未來運營資金、資本支出及其他現金需求提供資金。我們為運營資金需要提供資金及為其他責任提供資金的能力，取決於未來經營表現及現金流量，惟須視乎現行經濟狀況、客戶的消費水平及其他因素，當中大部分均並非我們所能控制。此外，任何未來重大收購事項或擴張可能需要額外資本，而我們無法向閣下保證該資本將按可接受條款向我們提供，或根本無法提供。我們於往績記錄期間並無面臨任何流動資金短缺。

運營資金充裕性

經計及本集團可得財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及[編纂]的估計所得款項淨額）後，且在並無不可預見情況下，董事確認，就本文件日期起計至少未來12個月，我們擁有充裕運營資金以滿足目前需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止年度	
	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
	(未經審核)				
	(以千計)				
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	67,960	103,558	110,409	1,898	(33,048)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(170,864)	(93,209)	222,696	8,691	38,133
融資活動所用現金淨額	(2,553)	(5,236)	(286,058)	(1,746)	(3,577)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(105,457)	5,113	47,047	8,843	1,508
年／期初的現金及現金等					
價物	187,206	81,749	86,862	86,862	133,909
年／期末的現金及					
現金等價物，					
指銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	95,705	135,417

經營活動所得／(所用)現金流量

我們主要自提供商業運營服務產生經營活動所得現金，而經營活動所用現金主要來自(其中包括)支付員工成本及分包成本。可受日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時機及向供應商支付貿易應付款項的時機等因素可能對經營活動所得現金流量構成重大影響，於往績記錄期間內的各期間中，其亦主要就經營活動所得現金淨額的差額入賬。

財務資料

截至2020年4月30日止四個月，經營活動所用現金淨額為人民幣33.0百萬元，主要反映(i)期內利潤人民幣44.7百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量之正數變動人民幣25.0百萬元，主要反映所得稅開支人民幣16.8百萬元及[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元；(iii)運營資金的負數變動人民幣97.5百萬元，主要反映貿易及其他應收款項減少人民幣33.8百萬元以及貿易及其他應付款項減少人民幣55.8百萬元；及(iv)已付所得稅人民幣5.2百萬元。

2019年的經營活動所得現金淨額為人民幣110.4百萬元，主要反映(i)年內利潤人民幣95.6百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量之正數變動人民幣38.7百萬元，主要反映所得稅開支人民幣33.3百萬元及[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入人民幣12.9百萬元所抵銷；(iii)運營資金的正數變動人民幣3.9百萬元，主要反映合約負債增加人民幣7.5百萬元及應收關聯方款項減少人民幣1.1百萬元以及貿易及其他應收款項減少人民幣2.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項減少人民幣6.9百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣28.0百萬元。

2018年的經營活動所得現金淨額為人民幣103.6百萬元，主要反映(i)年內利潤人民幣77.8百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量正數變動人民幣24.9百萬元，主要反映所得稅開支人民幣28.7百萬元及融資成本人民幣3.3百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入人民幣11.4百萬元所抵銷；(iii)運營資金的正數變動人民幣24.4百萬元，主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣26.5百萬元以及應收關聯方款項減少人民幣6.4百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣10.1百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣23.5百萬元。

2017年的經營活動所得現金淨額為人民幣68.0百萬元，主要反映(i)年內利潤人民幣47.9百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量正數變動人民幣31.3百萬元，主要反映所得稅開支人民幣16.9百萬元、融資成本人民幣3.3百萬元及按權益結算以股份為基礎的付款人民幣13.0百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入人民幣7.5百萬元所抵銷；(iii)運營資金的正數變動人民幣8.4百萬元，主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣28.3百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣9.6百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣19.7百萬元。

財務資料

投資活動所得／(所用)現金流量

投資活動主要包括購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

截至2020年4月30日止四個月，投資活動所得現金淨額為人民幣38.1百萬元，主要反映贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項人民幣193.1百萬元，部分被購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣155.0百萬元所抵銷。

2019年的投資活動所得現金淨額為人民幣222.7百萬元，主要反映贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項人民幣993.0百萬元，部分被購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣783.0百萬元所抵銷。

2018年的投資活動所用現金淨額為人民幣93.2百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣995.0百萬元，部分被贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣880.0百萬元所抵銷。

2017年的投資活動所用現金淨額為人民幣170.9百萬元，主要反映(i)購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣620.0百萬元，部分被贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣460.0百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金流量

融資活動主要包括已付利息、償還租賃負債、償還銀行透支及已付股息。

截至2020年4月30日止四個月的融資活動所用現金淨額為人民幣3.6百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣1.4百萬元；及(ii)支付遞延發行成本人民幣1.8百萬元。

2019年的融資活動所用現金淨額為人民幣286.1百萬元，主要反映(i)已付股息人民幣200.5百萬元及(ii)根據重組向股東分派人民幣81.1百萬元。

2018年的融資活動所用現金淨額為人民幣5.2百萬元，主要反映已付利息人民幣3.3百萬元及償還租賃負債人民幣2.0百萬元。

2017年的融資活動所用現金淨額為人民幣2.6百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣2.8百萬元；及(ii)非控股股東於成立一間附屬公司後注資人民幣0.2百萬元。

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2019年及2020年4月30日止四個月的資本開支分別為人民幣19.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.5百萬元。資本開支主要用於商用物業裝修及就趣匯創新購買物業及設備支付的款項。2017年的資本開支主要指有關深圳星河WORLD • COCO Park的在建工程。詳情請見「—綜合資產負債表內若干項目的說明—物業及設備」。我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。我們預期於截至2020年12月31日止年度將總部及項目的設備及潛在整租項目的裝修產生資本開支人民幣28.6百萬元。我們預期以經營所得現金及[編纂]的所得款項淨額撥付有關資本開支。

關聯方交易

我們不時與若干關聯方訂立交易。

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立以下重大交易。

提供租戶管理服務

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，我們就向關聯方提供租戶服務而錄得的收入分別為零、人民幣2.7百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.4百萬元。我們主要向相關租戶（即深圳市星河影院投資及趣匯創新）提供運營管理服務以及關聯方就營銷及推廣活動所用的購物中心公共空間的增值服務。

提供商業運營及相關服務

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，我們就向相關業主（即星河物業開發集團）提供商業運營及相關服務而錄得的收入分別為人民幣63.3百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣89.5百萬元、人民幣26.4百萬元及人民幣41.9百萬元。我們主要提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及運營管理服務。

財務資料

採購物業管理及相關服務

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，我們就自關聯方採購物業管理及其他相關服務而錄得的開支分別為人民幣41.6百萬元、人民幣47.3百萬元、人民幣61.4百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣17.4百萬元。

辦公室及其他物業的租賃開支以及租賃還款

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，我們就租賃辦公室及其他物業分別錄得人民幣4.8百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣1.2百萬元及零的金額，而關聯方（即星河房地產開發集團）的租賃還款分別為人民幣2.8百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.7百萬元。

請參閱本文件「與控股股東的關係－除外業務」，以瞭解有關上述關聯方的詳情。

董事已確認，與關聯方的所有商業交易已按一般商業條款公平磋商進行，對我們於往績記錄期間的經營業績並無重大影響。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註[31]。

資產負債表外的承擔及安排

截至最後可行日期，我們並無任何資產負債表以外承擔及交易。

主要財務比率

下表載列所示日期或年度／期間的主要財務比率：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
資產回報率 ⁽¹⁾	16.2%	21.1%	25.4%	45.0%
股本回報率 ⁽²⁾	45.8%	47.3%	75.2%	231.0%
流動比率 ⁽³⁾	1.8	2.2	1.2%	1.5
資產負債率 ⁽⁴⁾	59.6%	52.2%	87.9%	73.2%

附註：

- (1) 資產回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤；或(ii)截至2020年4月30日止四個月的年化利潤除以截至年初及相應年度／期間末的平均總資產再乘以100%計算。

財務資料

- (2) 股本回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤；或(ii)截至2020年4月30日止四個月的年化利潤除以截至年初及相應年度／期間末的平均總權益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按截至相關年／期末的流動資產總額除以截至相應年／期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率乃按截至相關年／期末的總負債除以截至相應年／期末的總資產計算。

資產回報率

資產回報率由2017年的16.2%上升至2018年的21.1%及2019年的25.4%，並進一步上升至截至2020年4月30日的45.0%。有關升幅乃主要由於利潤增加及因於2019年派付股息及根據重組向股東分派以致資產減少。

股本回報率

股本回報率由2017年的45.8%上升至2018年的47.3%，並進一步上升至2019年的75.2%及截至2020年4月30日的231.0%。有關增幅乃主要由於利潤增加以及於2019年派付股息及根據重組向股東分派以致股本總額減少。

流動比率

流動比率由截至2017年12月31日的1.8上升至截至2018年12月31日的2.2。此升幅主要由於金融資產增加。流動比率由截至2018年12月31日的2.2減少至截至2019年12月31日的1.2。此減幅主要由於在2019年派付股息及根據重組向股東分派以致流動資產減少。流動比率由截至2019年12月31日的1.2上升至截至2020年4月30日的1.5。此增幅乃主要由於截至2020年4月30日止四個月期間的利潤增加以致流動資產增加所致。

資產負債率

資產負債率由截至2017年12月31日的59.6%下降至截至2018年12月31日的52.2%，乃主要由於資產因運營而有所增加。資產負債率由截至2018年12月31日的52.2%上升至截至2019年12月31日的87.9%，乃主要由於在2019年派付股息及根據重組向股東分派。資產負債率由截至2019年12月31日的87.9%下降至截至2020年4月30日的73.2%，主要由於截至2020年4月30日止四個月期間的利潤增加所致。

財務資料

物業估值

獨立估值師為我們根據整租服務模式租賃的常州武進湖塘星河COCO City估值時並無賦予物業任何商業價值，乃由於我們並無該租賃物業的所有權，而該物業被禁止轉讓，故我們無法於市場上轉讓該物業。請參閱本文件附錄三「物業估值報告－物業分類及估值方法」。

關於財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項以及應計費用、應收／付關聯方款項。與該等金融工具有關的風險為(i)利率風險；(ii)信貸風險；及(iii)流動資金風險。本集團的管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施。相關風險及緩解該等風險的政策詳情如下。

市場風險

利率風險

我們面對有關若干定息租賃負債的公允價值利率風險。我們亦面對與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。

我們現時並無任何利率對沖政策。管理層持續監察風險，並將在必要時考慮對沖利率風險。

管理層會密切監察市場利率變動產生的未來現金流量利率風險，並將於有需要時考慮對沖市場利率的變動。

信貸風險

我們的信貸風險主要源自貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及應收租金。

就我們因對手方未能履行責任而招致的財務虧損而言，本集團承擔的最大信貸風險來自於各報告期末的綜合財務狀況表所載相應已確認金融資產的賬面值。

財務資料

我們與客戶並無集中信貸風險，乃由於我們就貿易應收款項及租賃應收款項而言的客戶分散。為盡量降低信貸風險，管理層已委任團隊負責釐定信貸額度及信貸審批。接納任何新客戶前，我們使用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質量，並釐定客戶信貸上限。我們亦設有其他監察程序，確保作出跟進行動，以收回到期債務。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險已大為降低。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料對其他應收款項及應收關聯方的金額的可收回性進行定期個別評估。管理層認為該等款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加且我們根據12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）撥備減值，並認為其信貸風險低，故確認虧損撥備。

就銀行結餘的信貸風險而言，我們認為信貸風險有限，原因為對手方均為信譽良好且獲信貸機構認定具有高信貸評級的銀行。我們參考外部信貸評級機構所公佈有關違約概率及違約損失率的信貸評級等級資料，對銀行結餘進行12個月預期信貸虧損評估。根據平均虧損率，有關銀行結餘的12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，我們監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以便為本集團的業務提供資金，並減低現金流量意外波動的影響。

股息政策及可供分派儲備

由於我們為一間控股公司，我們能否宣派及支付股息將視乎是否自附屬公司取得充足的資金而定。星河商置集團（為本集團當時的控股公司）已於截至2019年12月31日止年度派付股息人民幣200.5百萬元。未來任何股息派付及款額（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的不同因素。宣派及派付股息及股息金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2020年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。建議派付股息由董事會全權酌情決定，且於[編纂]後宣派任何年度的末期股息將須獲得股東批准。

財務資料

截至2020年4月30日，我們並無可分派予股東的可分派儲備。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計為人民幣[編纂]百萬元(基於指示性[編纂]範圍的中位數)，其中人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]完成後入賬為權益扣減。餘下費用及開支人民幣[編纂]百萬元已或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣[編纂]百萬元已於截至2019年12月31日止年度扣除，而餘下人民幣[編纂]百萬元預期將於往績記錄期間後扣除。

董事謹此強調，上文披露的[編纂]開支估計金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認的有關[編纂]的[編纂]開支最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。有意投資者應注意，截至2020年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常[編纂]開支的不利影響，且未必可與我們的過往財務表現相比。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，以說明[編纂]對截至2020年4月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2020年4月30日進行。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必可真實反映截至2020年4月30日或任何未來日期的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。

財務資料

	截至2020年 4月30日	截至2020年 4月30日	截至2020年 4月30日	截至2020年 4月30日
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 每股股份未經 審核備考經調整 綜合有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團每股 股份未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	76,610	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	76,610	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2020年4月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃基於摘錄自本文件附錄一會計師報告的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣76.6百萬元計算。
- [編纂]估計所得款項淨額乃基於按[編纂]下限及上限(分別為每股新股份[編纂]港元及[編纂]港元)的[編纂]股新股份計算，並已計及本集團將產生的估計包銷費用及其他相關開支(不包括直至2020年4月30日已於損益扣除的[編纂]開支)。有關估計所得款項淨額的計算並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本文件「股本－配發及發行新股份的一般授權」一節所述本公司可能發行或購回的任何股份。[編纂]的估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.89596元的匯率(即中國人民銀行於2020年1月8日(於刊發本文件前確定其所載若干資料的最後可行日期)訂立的現行中間匯率)由港元轉換為人民幣。概無作出聲明該等港元金額已經、可能已經或可能會以該匯率或任何其他匯率轉換為人民幣(反之亦然)，或根本不會進行轉換。
- 本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按已發行[編纂]股股份計算得出，並假設[編纂]及[編纂]已於2020年4月30日完成，以及不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本文件「股本－配發及發行新股份的一般授權」一節所述本公司可能發行或購回的任何股份。

財務資料

- (4) 本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.9106元兌1港元的匯率(即中國人民銀行於2020年4月30日(於刊發本文件前確定其所載若干資料的最後可行日期)訂立的現行中間匯率)由人民幣轉換為港元。概無作出聲明該等人民幣金額已經、可能已經或可能會以該匯率或任何其他匯率轉換為港元(反之亦然)，或根本不會進行轉換。
- (5) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無作出調整以反映任何交易結果或本集團於2020年4月30日後訂立的其他交易。

並無重大不利變動

經進行董事認為合適的周詳盡職審查工作及經審慎考慮後，董事確認，除COVID-19爆發的影響外，直至本文件日期，自2020年4月30日(即本文件附錄一所載綜合財務報表所呈報期間的結束日期)起我們的財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。請參閱本文件「概要－近期發展－COVID-19爆發」，以瞭解COVID-19爆發的影響詳情。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本文件另有披露者外，截至最後可行日期，並無任何情況將令我們須遵照上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。