

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核合併財務資料一併閱讀。我們的經審核合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等前瞻性陳述乃基於我們根據對過往趨勢的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。我們的實際業績可能因各種因素（包括本文件「風險因素」一節及其他章節所載因素）而與該等前瞻性陳述所預測者大相徑庭。

### 概覽

我們是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業與住宅物業。截至最後實際可行日期，我們在中國18個省、市及自治區的54個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。截至2020年12月31日，我們擁有104個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為16.2百萬平方米及總簽約建築面積約為36.6百萬平方米。

於往績記錄期，商業物業管理及運營服務的收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加至2020年的人民幣373.0百萬元，分別佔各期間總收益的38.4%及46.3%。由於我們將戰略重點放在發展商業物業管理及運營服務分部上，我們預計未來商業物業管理及運營服務收益所佔百分比將會繼續上升。

憑藉在中國提供物業管理服務的逾17年經驗，我們在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象及聲譽。例如，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期內，我們的收益、淨利潤、在管總建築面積及總簽約建築面積實現快速增長。我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元，而我們的淨利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約10.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約16.2百萬平方米。我們的總簽約建築面積由截至2018年12月31日的約17.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約22.5百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約36.6百萬平方米。

### 呈列基準

本公司於2019年8月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據[編纂]前的重組，本公司成為本集團旗下各公司的控股公司，而不屬本集團旗下公司的中駿集團控股若干附屬公司的業務單位所經營的若干商業物業管理及運營服務於重組前後受中駿集團控股（即最終控股公司）共同控制。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。

編製我們的歷史財務資料時，我們將本公司視作一直為現時組成本集團的各公司的控股公司，並假設目前的集團架構於往績記錄期一直存在（計及我們附屬公司各自的註冊成立日期）。

我們的合併財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則按歷史成本法編製。此外，我們的合併財務報表載有上市規則及公司條例的適用披露規定。有關本節所載財務資料呈列基準的更多詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－2.1呈列基準」。

---

## 財務資料

---

### 影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績一直並將繼續受到多項因素影響，當中一些因素不在我們控制範圍之內，包括本文件「風險因素」一節所載因素及下列因素。因此，我們的歷史財務業績未必可反映我們的未來表現及管理層對本集團前景的評估。影響我們經營業績的關鍵因素包括(其中包括)下列各項：

#### 簽約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受到簽約建築面積及在管建築面積的影響。根據仲量聯行的資料，截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積於在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第15位。

於往績記錄期，我們大部分收益來自為商業及住宅物業提供物業管理服務。因此，我們的業務及經營業績取決於我們能否保持及增加我們的簽約建築面積，而此能力則取決於我們能否通過內生增長或收購現有物業管理公司取得新的服務合約。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們商業物業的總簽約建築面積分別為0.7百萬平方米、1.6百萬平方米及4.4百萬平方米；而我們住宅物業的總簽約建築面積分別為17.2百萬平方米、20.9百萬平方米及32.2百萬平方米。

鑑於已簽約但未交付建築面積並無產生管理服務費，我們的財務狀況及經營業績亦直接受到我們的在管建築面積影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們商業物業的在管建築面積分別為0.7百萬平方米、0.7百萬平方米及1.0百萬平方米；而截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們住宅物業的在管建築面積分別為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米及15.2百萬平方米。

此外，我們增值服務的需求在很大程度上也受到在管建築面積帶動。因此，我們保持及增加簽約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績構成重大影響。

#### 業務組合

我們的經營業績受到業務組合的影響。於往績記錄期，我們在兩個業務分部下經營不同的業務線，即商業物業管理及運營服務分部以及住宅物業管理服務分部。我們不同業務線的毛利率各有不同，取決於我們在不同合約安排下提供的產品及服務類

## 財務資料

型。整體而言，我們商業物業管理及運營服務分部的毛利率於往績記錄期高於住宅物業管理服務分部的毛利率。具體而言，我們的毛利率因我們於2019年開始為商業物業開發商提供開業前管理服務而受到影響，有關服務的毛利率較其他服務為高，因為與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低。因此，該兩個業務分部貢獻的收益如出現結構性轉變，可能會對我們的整體毛利率產生相應的影響。

下表載列於所示年度各業務分部貢獻的收益：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
住宅物業管理服務	244,245	61.6	333,401	58.0	432,248	53.7
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度各業務分部貢獻的毛利及相關毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務	72,509	47.6	123,748	51.3	220,089	59.0
住宅物業管理服務	64,486	26.4	88,542	26.6	136,488	31.6
<b>總計</b>	<b>136,995</b>	<b>34.6</b>	<b>212,290</b>	<b>37.0</b>	<b>356,577</b>	<b>44.3</b>

---

## 財務資料

---

### 品牌定位及服務定價

憑藉在中國提供物業管理服務的逾17年經驗，我們已在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象和聲譽，對我們維持及提高我們收取的服務費率造成正面影響。根據中指院的資料，於2020年，基於上一年有關運營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據，就整體實力而言，我們在中國物業服務百強企業中排名第32位。

我們的商業物業平均物業管理費印證了我們的強大市場地位。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們基本商業物業管理服務的每平方米平均物業管理費分別為人民幣31.2元、人民幣29.5元及人民幣27.7元。根據仲量聯行的資料，於2018年、2019年及2020年，我們基本商業物業管理服務的每平方米平均物業管理費高於已披露該資料的所有中國上市物業管理公司。

我們為服務定價時一般會考慮多項因素。就商業物業管理及運營服務而言，我們一般參考以下各項定價，其中包括(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公共設施的可用性；(iii)租戶獲取的複雜程度；(iv)服務期；及(v)毗連可比商業物業的獨立第三方所收取費用。就住宅物業管理服務而言，我們為服務定價時通常會考慮多種因素，如物業類型及位置、擬提供服務的範圍及質量、預算開支、目標利潤率、業主及住戶狀況、地方政府就物業管理費的指引價格(如適用)，以及釐定物業管理費時的可比物業定價。倘若在釐定我們的定價時無法在各項因素之間取得平衡，可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 緩解勞動成本及分包成本上漲的影響的能力

我們的勞動成本及分包成本合計構成我們絕大部分銷售成本，於2018年、2019年及2020年分別佔我們總銷售成本的87.9%、88.2%及89.6%。我們將若干服務(如清潔、安保、園藝及維修保養服務)外包予分包商，以降低銷售成本並提高服務質量。我們的分包商專注於彼等提供的服務，有助提升我們的運營效率。我們認為，該等分包安排可使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低勞動成本及提升我們的整體盈利能力。於往績記錄期，我們的勞動成本及分包成本大幅增加，原因是業務擴張

---

## 財務資料

---

以及經濟發展令房地產行業工人的最低工資及市場價格上升。倘若我們的勞動成本及分包成本大幅增加，可對我們的利潤率造成負面影響及降低我們的盈利能力。

### 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而較小型的市場參與者眾多。具有專業知識、財務實力及背景或隸屬於物業開發商的大型公司更具競爭力，並市場上處於更具優勢地位。根據仲量聯行報告，我們主要與大型全國性、地區性及本地物業管理公司競爭。因此，我們與競爭對手有效競爭及保持或提高市場地位的能力很重要，這能力取決於我們能否通過保證服務的質量及一致性，使本公司在業內一眾競爭對手中突圍而出。我們保持此優勢的能力也會影響我們尋求新的項目及重續現有物業管理合約以及擴大我們管理的物業項目數量及在管建築面積的能力。倘若我們無法尋求新的物業管理服務及重續現有物業管理合約以及擴大項目數量及在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能受到不利影響。有關我們經營所在的行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「業務－競爭」。

### 關鍵會計政策及估計

我們已識別若干就編製合併財務報表而言屬重要的會計政策。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。我們於下文載列我們認為對我們而言屬至關重要或涉及編製財務報表時採用的最重大的估計及判斷的相關會計政策及估計。對瞭解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計的進一步詳情載列於本文件附錄一會計師報告合併財務報表附註2.4及3。

### 收益確認

我們提供商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務。當貨品或服務的控制權按反映我們預期有權獲得以交換該等貨品或服務的代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收益。

---

## 財務資料

---

### 商業物業管理及運營服務

於我們的商業物業管理及運營服務分部下，我們提供(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修及保養、租戶協助、營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務及物業租賃服務。

對於基本商業物業管理服務，我們每月發出賬單就所提供的服務代表業主向租戶收取一定百分比的租金，並將我們有權開具發票且直接對應所完成履約價值的金額確認為收益。

對於開業前管理服務，我們在提供服務的時間點確認收益，且我們擁有當前權利收取服務款項。

對於其他增值服務，我們一般在提供相關服務且客戶同時獲得並耗用我們提供的利益時確認收益，惟我們的物業租賃服務收益按時間比例在租賃期內確認為租金收入則除外。

### 住宅物業管理

於我們的住宅物業管理服務分部下，我們提供(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務、停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。

對於基本住宅物業管理服務，我們會按包幹制收取物業管理費，並將向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。由於基本物業管理服務是在指定時間段內通過不定量行為執行的，因此我們在指定期間內按直線法確認收益以及確認就履行有關服務所產生的相關銷售成本。

---

## 財務資料

---

對於非業主增值服務，由於客戶同時獲得並耗用我們提供的利益，因此我們按直線法在預定期間內確認收入。

對於社區增值服務，我們在提供相關服務且客戶同時獲得並耗用我們提供的利益時確認收益。

### 合約負債

在我們轉移相關貨品或服務前，我們在收到客戶的付款或付款到期（以較早者為準）時確認合約負債。當我們履行合約時（即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權），合約負債被撥回及金額被確認為收益。

### 貿易應收款項減值

我們就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款一部分的其他信貸提升措施所得的現金流量。

對於並無重大融資成分或我們應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項，我們應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，我們並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

### 商譽

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超過所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。如該代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購的收益。



---

## 財務資料

---

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。本集團對截至12月31日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而取得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各現金產生單位（「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至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務被出售，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。

### **商譽的減值測試**

截至2020年12月31日止年度，我們完成收購昆山弘輝物業管理有限公司（「昆山弘輝」），現金代價為人民幣3,500,000元，導致確認商譽人民幣748,000元。

昆山弘輝現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定，有關計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間的財務預算作出的現金流量預測。該現金流量預測採用每年23.8%的折現率。五年期間後的現金流量則使用2.5%的增長率推算。

預算期間該現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。我們管理層認為使用價值計算法的主要假設的任何合理可能變動不會導致賬面值超過現金產生單位的可收回金額。

---

## 財務資料

---

計算截至2020年12月31日的現金產生單位的使用價值已使用假設。以下描述我們管理層所依據作出現金流量預測以進行商譽減值測試的各個關鍵假設：

- 折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關單位的特定風險。
- 年收益增長率 — 於公平值評估日期後五年期間的現金產生單位的預測收益增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

### 即期及遞延所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。我們在釐定稅項撥備金額及相關稅項繳納時間時作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定均無法確定，而我們於該期間就估計稅項錄得估計負債。倘若該等事項的最終稅項結果與當初記錄的金額不同，我們於釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備中記錄調整。

### 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

我們的歷史財務資料乃按相關財務報表編製，其中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「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」已於整個往績記錄期貫徹應用。與香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號相比，於往績記錄期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號並無對我們的財務狀況、表現或主要財務比率造成重大影響。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列我們於所示年度的合併損益及其他全面收入表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	396,507	574,517	805,284
銷售成本	(259,512)	(362,227)	(448,707)
毛利	136,995	212,290	356,577
銷售及營銷開支	(12,426)	(12,222)	(5,351)
行政開支	(76,174)	(98,533)	(135,295)
其他收入及收益	2,383	5,391	6,817
融資成本	(114)	(112)	(43)
分佔合營企業虧損	—	—	(25)
除稅前利潤	50,664	106,814	222,680
所得稅開支	(15,844)	(29,516)	(60,170)
年內利潤	<b>34,820</b>	<b>77,298</b>	<b>162,510</b>
其他全面虧損			
換算海外業務的匯兌差額	—	(1)	(9,676)
年內全面收入總額	<b>34,820</b>	<b>77,297</b>	<b>152,834</b>
以下各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人	27,407	70,048	146,053
非控股權益	7,413	7,249	6,781
	<b>34,820</b>	<b>77,297</b>	<b>152,834</b>

---

## 財務資料

---

### 收益

於往績記錄期內，我們的收益主要來自以下兩個業務分部：

- 商業物業管理及運營服務，主要包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修及保養、租戶協助、營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務及物業租賃服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們來自商業物業管理及運營服務的收益佔我們總收益分別約38.4%、42.0%及46.3%；及
- 住宅物業管理服務，主要包括(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務、停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。截至2018年、2019年及2020年止年度，我們來自住宅物業管理服務的收益佔我們總收益分別約61.6%、58.0%及53.7%。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度按業務分部及客戶類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
中駿集團	38,077	9.6	94,064	16.4	212,913	26.4
中駿集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(1)</sup>	4,337	1.1	20,169	3.5	34,539	4.3
獨立第三方	109,848	27.7	126,883	22.1	125,584	15.6
小計	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
<b>住宅物業管理服務</b>						
中駿集團	27,565	7.0	73,525	12.8	101,533	12.6
中駿集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	0.5	11,909	2.0	27,044	3.4
獨立第三方	214,588	54.1	247,967	43.2	303,671	37.7
小計	244,245	61.6	333,401	58.0	432,248	53.7
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及黃先生家族控制的其他實體。

## 財務資料

下表載列於所示年度按服務類型劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
基本商業物業管理服務	108,058	27.3	119,584	20.8	123,662	15.3
開業前管理服務	–	–	57,739	10.1	193,891	24.1
其他增值服務	44,204	11.1	63,793	11.1	55,483	6.9
<b>住宅物業管理服務</b>						
基本住宅物業管理服務	215,000	54.2	244,716	42.6	294,230	36.5
非業主增值服務	14,510	3.7	73,094	12.7	113,178	14.1
社區增值服務	14,735	3.7	15,591	2.7	24,840	3.1
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 商業物業管理及運營服務分部

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本商業物業管理服務	108,058	71.0	119,584	49.6	123,662	33.1
開業前管理服務	-	-	57,739	23.9	193,891	52.0
其他增值服務	44,204	29.0	63,793	26.5	55,483	14.9
<b>總計</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，商業物業管理及運營服務的收益整體增加，主要由於我們業務擴張及利用我們的商業增值服務的物業數量增加，導致在管總建築面積增加。我們在商業物業管理及運營服務分部的在管總建築面積由截至2018年及2019年12月31日的約0.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約1.0百萬平方米。聘用我們提供開業前管理服務的物業數量（包括尚未由我們管理但已聘用我們提供開業前管理服務的物業）並為有關期間貢獻收益的物業數量由2019年的七項增加至2020年的22項。2018年至2019年，其他增值服務的收益總體上隨著業務擴張而增長，但於2020年的收益有所減少，主要是由於爆發COVID-19疫情，導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，因而對我們其他增值服務需求下跌，如因客流量減少而導致對停車場、廣告位以及其他公共區域管理服務的需求下跌。詳情請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－COVID-19疫情」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

於往績記錄期內，商業物業管理及運營服務分部的絕大部分收益均產生自(i)由中駿集團開發或(ii)由中駿集團與其他物業開發商共同開發的商業物業。

## 財務資料

下表載列我們管理的商業物業數目、截至所示日期的在管總建築面積，以及於所示年度商業物業管理及運營服務收益按開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年		2019年		2020年							
	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積						
		人民幣		人民幣		人民幣						
		平方米	千元	平方米	千元	平方米	千元					
			%		%		%					
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	4	354,003	104,838	68.9	4	354,003	182,442	75.7	7	539,489	311,130	83.4
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	2	344,996	47,424	31.1	2	344,996	58,674	24.3	3	450,286	59,548	16.0
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- <sup>(4)</sup>	2,358	0.6
<b>總計</b>	<b>6</b>	<b>698,999</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>6</b>	<b>698,999</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>10</b>	<b>989,775</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團獨家開發的物業，以及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 在管建築面積為零，原因是我們於2020年僅向該等並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供運營諮詢服務（即開業前服務分部下的市場研究及定位服務、租戶獲取服務）。



---

## 財務資料

---

### 基本商業物業管理服務

我們的基本商業物業管理服務主要為向物業開發商、業主及租戶提供的清潔、安保、維修保養、租戶協助、營銷及推廣服務。於2018年、2019年及2020年，基本商業物業管理服務產生的收益分別約佔商業物業管理及運營服務分部同期總收益的71.0%、49.6%及33.1%。於往績記錄期內，商業物業管理服務的整體收益增加主要由於在有關期間我們可收取服務費的在管總建築面積增加所致。我們在商業物業管理及運營服務分部的在管總建築面積由截至2018年及2019年12月31日的約0.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約1.0百萬平方米。

### 開業前管理服務

我們的開業前管理服務主要包括在商業物業開業前向物業開發商提供的市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務。我們於2019年開始提供開業前管理服務。於2019年及2020年，開業前管理服務產生的收益分別約佔商業物業管理及運營服務分部同期總收益的23.9%及52.0%。開業前管理服務的收益自我們開展該業務起的增加主要由於聘用我們提供開業前管理服務的商業物業數目增加所致。聘用我們提供開業前管理服務並為有關期間貢獻收益的商業物業數目由2019年的七項增加至2020年的22項。

### 其他增值服務

我們的其他增值服務主要包括商業物業開業後提供的租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域的管理服務。於2018年、2019年及2020年，其他增值服務產生的收益分別約佔商業物業管理及運營服務分部同期總收益的29.0%、26.5%及14.9%。其他增值服務收益自2018年至2019年的增加主要由於增加若干在管物業，其收益貢獻於2018年不足六個月所致。2020年的其他增值服務的收益減少，主要是由於爆發COVID-19疫情，導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短

## 財務資料

營業時間，因而對我們其他增值服務需求下跌，如因客流量減少而導致對停車場、廣告位以及其他公共區域管理服務的需求下跌。詳情請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－COVID-19疫情」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

### 住宅物業管理服務分部

於往績記錄期內，我們提供(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務及停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。下表載列於所示年度我們的住宅物業管理服務分部收益按服務類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本住宅物業管理服務	215,000	88.0	244,716	73.4	294,230	68.1
非業主增值服務	14,510	5.9	73,094	21.9	113,178	26.2
社區增值服務	14,735	6.1	15,591	4.7	24,840	5.7
<b>總計</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，我們從(i)由中駿集團開發或(ii)由中駿集團與其他物業開發商共同開發的住宅物業產生住宅物業管理服務分部的大部分收益，於2018年、2019年及2020年分別約佔住宅物業管理服務分部總收益的98.6%、98.9%及97.7%。

## 財務資料

下表載列我們管理的住宅物業數目、截至有關日期的在管總建築面積，以及於所示年度住宅物業管理服務收益按開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年		2019年		2020年							
	項目數目	建築面積 平方米	項目數目	建築面積 平方米	項目數目	建築面積 平方米						
		人民幣千元	%		人民幣千元	%						
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	53	9,795,497	238,559	97.7	59	10,540,429	316,096	94.8	79	13,685,928	391,871	90.6
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	-	-	2,196	0.9	1	354,300	13,512	4.1	5	1,009,585	30,594	7.1
並非中駿集團及其合營 企業及聯營公司的 物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	2	88,531	3,490	1.4	3	178,843 <sup>(4)</sup>	3,793	1.1	10	559,455	9,783	2.3
<b>總計</b>	<b>55</b>	<b>9,884,028</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>63</b>	<b>11,073,572</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>15,254,968</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團單獨開發的物業，及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。由於我們於若干該等項目交付前向有關項目的非業主提供增值服務，故儘管於部分期間我們並無任何在管建築面積，我們仍就有關服務錄得收益。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 由於我們僅於相關年度的下半年開始管理若干新的項目，我們於相關年度或期間來自該等項目的收益可能少於我們年末建築面積可能表示的增幅。

---

## 財務資料

---

### 基本住宅物業管理服務

我們的基本住宅物業管理服務主要包括向業主、業主委員會或物業開發商提供的清潔、安保、園藝及維修保養服務。於2018年、2019年及2020年，基本住宅物業管理服務產生的收益分別約佔住宅物業管理服務分部同期總收益的88.0%、73.4%及68.1%。於往績記錄期內，基本住宅物業管理服務收益增加主要由於同期的在管總建築面積增加所致。我們在住宅物業管理服務分部的在管總建築面積分別由截至2018年12月31日的約9.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.1百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約15.2百萬平方米。

### 非業主增值服務

我們的非業主增值服務主要包括在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務產生的收益分別約佔住宅物業管理服務分部同期總收益約5.9%、21.9%及26.2%。於往績記錄期內，非業主增值服務收益增加主要由於聘用我們提供預售管理服務的物業數目增加所致，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別向58個、77個及102個物業提供預售管理服務。於2019年，我們的非業主增值服務收益亦顯著增加，原因是我們擴大了預售管理服務所提供的服務範疇，以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，而過往我們一般僅受聘監督有關服務的執行情況。於往績記錄期，我們的絕大部分非業主增值服務乃提供予中駿集團及其合營企業及聯營公司。我們擴大服務範疇，作為中駿集團加強成本控制及提高運營效率的整體戰略的一部分。於變更工作安排前，中駿集團使用其本身的僱員或聘請分包商於預售活動期間就預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，而我們僅獲聘監督有關僱員或分包商以確保該等僱員或分包商的工作質量符合所需標準（即检查工作質量、提出改善建議或意見、整改發現問題及就重大問題向物業開

---

## 財務資料

---

發商提交報告)，並僅向我們支付有關監督工作的費用。於變更工作安排後，中駿集團將向我們作出包幹制付款，且於預售活動期間不再參與預售樣板房及售樓處的日常管理；相反，除監督有關服務外，我們將使用我們的僱員或聘請分包商就預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務。整體而言，對於可比項目，我們於新工作安排下的收益及毛利將會因工作範疇擴大而增加，但由於銷售成本增加，我們的毛利率將會下降。

### 社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括家政及清潔服務以及停車場管理、會所運營及公共區域管理增值服務。於2018年、2019年及2020年，社區增值服務產生的收益分別約佔住宅物業管理服務分部同期總收益的6.1%、4.7%及5.7%。於2018年至2019年，社區增值服務收益增加主要由於我們所管理的物業數目增加，在管住宅物業數目由截至2018年12月31日的55個增加至截至2019年12月31日的63個，導致家政及清潔服務以及公共區域的建築面積及在管停車場數目增加。2020年的社區增值服務收益增加，主要歸因於在管住宅物業數目由截至2019年12月31日的63個增加至截至2020年12月31日的94個令我們所管理的物業數目增加，部分被COVID-19疫情爆發所抵銷，疫情導致社區活動整體減少，因而對我們社區增值服務需求下跌，如因旅遊限制及社交距離措施而導致對家政及清潔服務、停車場及其他公共區域服務的需求下跌。詳情請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－COVID-19疫情」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

## 財務資料

### 按地理區域劃分的收益

截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋中國五個主要地理區域，即海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、中西部地區及粵港澳大灣區。下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
海峽西岸經濟區	251,750	63.5	279,623	48.7	321,273	39.9
長江三角洲經濟區	68,651	17.3	179,211	31.2	317,322	39.4
環渤海經濟區	61,259	15.4	82,830	14.4	111,988	13.9
中西部地區	2,356	0.6	14,161	2.5	30,655	3.8
粵港澳大灣區	12,491	3.2	18,692	3.2	24,046	3.0
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，我們所管理的物業項目主要位於海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區，而該等區域產生的收益繼續增加。我們亦將業務拓展至中國其他區域，包括環渤海經濟區、中西部地區及粵港澳大灣區。我們預期我們的全國性擴張將會持續，亦預期我們在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區所管理的物業在可預見將來將繼續為運營的重大部分。

## 財務資料

### 銷售成本

#### 按性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本包括薪金及工資、分包成本、水電成本、材料成本、活動成本及其他。下表載列我們於所示年度按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金及工資	154,474	59.5	212,966	58.8	265,989	59.3
分包成本	73,641	28.4	106,580	29.4	135,781	30.3
水電	23,327	9.0	32,792	9.1	29,604	6.6
材料成本	1,913	0.7	1,937	0.5	3,126	0.7
活動成本	2,010	0.8	2,098	0.6	11,061	2.4
其他 <sup>(1)</sup>	4,147	1.6	5,854	1.6	3,146	0.7
<b>總計</b>	<b>259,512</b>	<b>100.0</b>	<b>362,227</b>	<b>100.0</b>	<b>448,707</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要為保險、裝修成本及顧問費。

於往績記錄期內，影響我們的銷售成本的主要因素為薪金及工資、分包成本，以及水電成本。於往績記錄期內，薪金及工資增加主要由於我們的人員數目隨業務擴展增加及平均薪金水平提高所致。於往績記錄期內，分包成本增加主要由於我們根據業務擴張使用的分包服務量增加。於2018年至2019年，水電成本增加，主要由於在管總建築面積增加，但由於COVID-19疫情爆發，導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，水電消耗因而減少，令2020年的水電成本有所減少。

## 財務資料

### 按業務分部劃分的銷售成本

下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務	79,753	30.7	117,368	32.4	152,947	34.1
住宅物業管理服務	179,759	69.3	244,859	67.6	295,760	65.9
<b>總計</b>	<b>259,512</b>	<b>100.0</b>	<b>362,227</b>	<b>100.0</b>	<b>448,707</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

於2018年、2019年及2020年，我們的毛利分別為人民幣137.0百萬元、人民幣212.3百萬元及人民幣356.6百萬元。同期，我們的毛利率分別為34.6%、37.0%及44.3%。下表載列我們於所示年度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					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務	72,509	47.6	123,748	51.3	220,089	59.0
住宅物業管理服務	64,486	26.4	88,542	26.6	136,488	31.6
<b>總計</b>	<b>136,995</b>	<b>34.6</b>	<b>212,290</b>	<b>37.0</b>	<b>356,577</b>	<b>44.3</b>



## 財務資料

下表載列於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本商業物業管理服務	55,949	51.8	56,230	47.0	57,937	46.9
開業前管理服務	-	-	35,859	62.1	133,020	68.6
其他增值服務	16,560	37.5	31,659	49.6	29,132	52.5
<b>總計</b>	<b>72,509</b>	<b>47.6</b>	<b>123,748</b>	<b>51.3</b>	<b>220,089</b>	<b>59.0</b>

下表載列於所示年度我們的住宅物業管理服務按服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本物業管理服務	54,993	25.6	64,558	26.4	93,014	31.6
非業主增值服務	5,576	38.4	18,691	25.6	35,615	31.5
社區增值服務	3,917	26.6	5,293	33.9	7,859	31.6
<b>總計</b>	<b>64,486</b>	<b>26.4</b>	<b>88,542</b>	<b>26.6</b>	<b>136,488</b>	<b>31.6</b>

## 財務資料

下表載列於所示年度按開發商類別劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
中駿集團開發項目	44,637	42.6	96,060	52.7	188,553	60.6
共同開發項目	27,872	58.8	27,688	47.2	29,919	50.2
並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	-	-	-	-	1,617	68.6
<b>住宅物業管理服務</b>						
中駿集團開發項目	63,046	26.4	84,084	26.6	123,999	31.6
共同開發項目	556	25.3	3,439	25.5	9,831	32.1
並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	884	25.3	1,019	26.9	2,658	27.2
<b>總計</b>	<b><u>136,995</u></b>	<b><u>34.6</u></b>	<b><u>212,290</u></b>	<b><u>37.0</u></b>	<b><u>356,577</u></b>	<b><u>44.3</u></b>

---

## 財務資料

---

就商業物業而言，於往績記錄期，中駿集團開發項目的毛利率一般高於共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團開發項目。我們共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要是由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的毛利率高於其他類型物業開發商所開發物業者，此乃由於我們僅提供毛利率高的諮詢服務予並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目。

就住宅物業而言，於往績記錄期，不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們住宅物業管理服務在所有中駿集團開發項目、共同開發項目及並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但按相關毛利率增長計，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的毛利率增速較緩，主要是由於我們透過收購取得的兩個新管理項目（包含在截至2020年12月31日合共十個在管並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中）歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的整體毛利率。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的商業物業管理及運營服務收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣千元		%	人民幣千元		%	人民幣千元		%
中駿集團開發項目									
一線城市	23,018	5,939	25.8	30,835	14,368	46.6	31,571	12,425	39.4
二線城市	-	-	-	1,107	696	62.9	30,083	20,133	66.9
三線城市	81,820	38,698	47.3	150,500	80,996	53.8	249,476	155,995	62.5
	<u>104,838</u>	<u>44,637</u>	<u>42.6</u>	<u>182,442</u>	<u>96,060</u>	<u>52.7</u>	<u>311,130</u>	<u>188,553</u>	<u>60.6</u>
共同開發項目									
一線城市	47,424	27,872	58.8	58,674	27,688	47.2	58,223	29,892	51.3
二線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三線城市	-	-	-	-	-	-	1,325	27	2.0
	<u>47,424</u>	<u>27,872</u>	<u>58.8</u>	<u>58,674</u>	<u>27,688</u>	<u>47.2</u>	<u>59,548</u>	<u>29,919</u>	<u>50.2</u>
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目									
一線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二線城市	-	-	-	-	-	-	1,572	1,078	68.6
三線城市	-	-	-	-	-	-	786	539	68.6
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,358</u>	<u>1,617</u>	<u>68.6</u>
<b>總計</b>	<b><u>152,262</u></b>	<b><u>72,509</u></b>	<b><u>47.6</u></b>	<b><u>241,116</u></b>	<b><u>123,748</u></b>	<b><u>51.3</u></b>	<b><u>373,036</u></b>	<b><u>220,089</u></b>	<b><u>59.0</u></b>

附註：

就此明細表而言，一線城市包括北京及上海，二線城市包括廈門、重慶、南昌、福州、蘇州、南京及合肥，而三線城市則包括泉州、莆田、泰州、河源、平頂山、張家港、揭陽、高密、湘潭、銅川、韶關、駐馬店、池州、梅州、上饒、南通及揚州。

就商業物業而言，於往績記錄期內，中駿集團於二線及三線城市的開發項目的毛利率一般高於中駿集團於一線城市的開發項目及共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團於二線及三線城市的開發項目。2018年，中駿集團於一線城市的開發項目的毛利率特低，乃由於我們為北京CBD中駿世界城進行重大翻新工程，而北京CBD中駿世界城為我們於2018年在一線城市唯一的在管商業物業，因而導致該年度的銷售成本增加。中駿集團於一線城市的開發項目的毛利率於2019年至2020年亦有所下降，乃由於我們再為北京CBD中駿世界城進行翻新工程。中駿集團於二線及三線城市的開發項目的毛利率於2019年至2020年有所增加，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務，規模經濟令運營效益上升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低。

## 財務資料

我們於一線城市的共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。我們從二線城市的共同開發項目錄得的毛利並不重大，原因是我們在二線城市唯一的在管共同開發項目水頭世界城已於2020年12月交付予我們管理，且僅產生數天的收益。

於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目（全部位於二線及三線城市）的毛利率高於其他類型物業開發商所開發的物業，此乃由於我們僅向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供毛利率高的運營諮詢服務。

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分住宅物業管理服務的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益 人民幣千元	毛利	毛利率 %	收益 人民幣千元	毛利	毛利率 %	收益 人民幣千元	毛利	毛利率 %
中駿集團開發項目									
一線城市	25,363	6,768	26.7	38,766	10,447	26.9	47,784	15,170	31.7
二線城市	39,469	10,374	26.3	71,645	19,153	26.7	99,740	31,625	31.7
三線城市	173,727	45,904	26.4	205,685	54,484	26.5	244,347	77,204	31.6
	<u>238,559</u>	<u>63,046</u>	<u>26.4</u>	<u>316,096</u>	<u>84,084</u>	<u>26.6</u>	<u>391,871</u>	<u>123,999</u>	<u>31.6</u>
共同開發項目									
一線城市	114	29	25.3	2,943	757	25.7	8,482	2,711	32.0
二線城市	2,082	527	25.3	6,927	1,760	25.4	16,823	5,421	32.2
三線城市	-	-	-	3,642	922	25.3	5,289	1,699	32.1
	<u>2,196</u>	<u>556</u>	<u>25.3</u>	<u>13,512</u>	<u>3,439</u>	<u>25.5</u>	<u>30,594</u>	<u>9,831</u>	<u>32.1</u>
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目									
一線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二線城市	3,490	884	25.3	3,793	1,019	26.9	7,893	2,054	26.0
三線城市	-	-	-	-	-	-	1,890	604	32.0
	<u>3,490</u>	<u>884</u>	<u>25.3</u>	<u>3,793</u>	<u>1,019</u>	<u>26.9</u>	<u>9,783</u>	<u>2,658</u>	<u>27.2</u>
總計	<u><u>244,245</u></u>	<u><u>64,486</u></u>	<u><u>26.4</u></u>	<u><u>333,401</u></u>	<u><u>88,542</u></u>	<u><u>26.6</u></u>	<u><u>432,248</u></u>	<u><u>136,488</u></u>	<u><u>31.6</u></u>

---

## 財務資料

---

附註：

就此明細表而言，一線城市包括北京、上海及深圳，二線城市包括福州、杭州、濟南、昆明、南昌、南京、青島、廈門、蘇州、天津、無錫、鄭州及重慶，而三線城市則包括鞍山、池州、德州、佛山、河源、惠州、嘉興、揭陽、九江、麗水、連雲港、臨汾、龍岩、洛陽、南通、平頂山、莆田、泉州、汕尾、商丘、上饒、韶關、台州、泰州、唐山、銅川、湘潭、徐州、許昌、三河、漳州、昭通、鎮江及駐馬店。

就住宅物業而言，於往績記錄期內，各級城市之間不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們在各級城市提供予各類型開發商的住宅物業管理服務的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的二線城市物業的毛利率較緩，主要是由於我們透過收購取得位於昆山及蘇州的兩個新管理項目（包含在截至2020年12月31日的在管並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發的合共十個項目中）歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的整體毛利率。

## 財務資料

下表載列於所示年度住宅物業管理服務各子類別按客戶類別劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	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	人民幣千元	%	
<b>基本住宅物業</b>									
<b>管理服務</b>									
中駿集團	15,147	3,820	25.2	12,340	3,244	26.3	15,002	4,733	31.6
中駿集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	659	210	31.9
獨立第三方	199,853	51,173	25.6	232,376	61,314	26.4	278,569	88,071	31.6
	<u>215,000</u>	<u>54,993</u>	<u>25.6</u>	<u>244,716</u>	<u>64,558</u>	<u>26.4</u>	<u>294,230</u>	<u>93,014</u>	<u>31.6</u>
<b>非業主增值服務</b>									
中駿集團	12,418	4,962	40.0	61,185	15,549	25.4	86,531	27,165	31.4
中駿集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	614	29.4	11,909	3,142	26.4	26,385	8,366	31.7
獨立第三方	-	-	-	-	-	-	262	84	31.9
	<u>14,510</u>	<u>5,576</u>	<u>38.4</u>	<u>73,094</u>	<u>18,691</u>	<u>25.6</u>	<u>113,178</u>	<u>35,615</u>	<u>31.5</u>
<b>社區增值服務</b>									
中駿集團	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中駿集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方	14,735	3,917	26.6	15,591	5,293	33.9	24,840	7,859	31.6
	<u>14,735</u>	<u>3,917</u>	<u>26.6</u>	<u>15,591</u>	<u>5,293</u>	<u>33.9</u>	<u>24,840</u>	<u>7,859</u>	<u>31.6</u>
<b>總計</b>	<b><u>244,245</u></b>	<b><u>64,486</u></b>	<b><u>26.4</u></b>	<b><u>333,401</u></b>	<b><u>88,542</u></b>	<b><u>26.6</u></b>	<b><u>432,248</u></b>	<b><u>136,488</u></b>	<b><u>31.6</u></b>

附註：

(1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及黃先生家族控制的其他實體。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，大部分基本住宅物業管理服務收益來自獨立第三方，而不同客戶類別的收益增長趨勢亦保持一致。於往績記錄期，不同客戶類別的基本住宅物業管理服務的毛利率通常相若。所有客戶類別的基本住宅物業管理服務的毛利率於2020年有所增加，原因為中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少。

於往績記錄期，大部分非業主增值服務收益來自中駿集團及其合營企業及聯營公司，惟2018年至2019年除外，不同客戶類別的收益增長趨勢主要歸因於由不同開發商開發並由我們提供服務的物業數目增長。於2018年至2019年，我們的收益有所增加而毛利率則有所下降，原因為我們擴大預售管理服務項下的服務範圍以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，其一般為勞動密集，因此毛利率較低。自2019年擴大服務範圍起，不同客戶類別的非業主增值服務的毛利率通常相若。中駿集團合營企業或聯營公司的非業主增值服務毛利率低於中駿集團，原因為我們於2018年開始擴大提供予中駿集團合營企業或聯營公司的服務範圍。同時，我們於2020年僅向獨立第三方提供金額並不重大的非業主增值服務，其中僅包括向一名獨立第三方客戶提供交付前驗收服務，涉及對指定為獨立第三方客戶員工公寓樓等項目進行檢查。我們向獨立第三方客戶收取折扣費率，原因是在協商費率時：(i)交付前驗收服務屬基本物業管理服務合約（其亦是我們就並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業簽訂的首份基本物業管理服務合約）的一部分，故我們於招標過程中就交付前驗收服務提供折扣費率作為激勵；(ii)該項目的建築面積亦遠遠大於我們為其提供交付前驗收服務的該等標準項目，而考慮到規模經濟預期可提高效率，我們認為即使以折扣費率提供服務，我們仍可產生合理回報。

於往績記錄期，我們僅向獨立第三方提供社區增值服務。



## 財務資料

下表載列於所示年度非業主增值服務各子類別的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	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	人民幣千元	%
預售管理服務	7,012	3,403	67,764	17,259	97,785	31.4
交付前驗收服務	7,498	2,173	5,330	1,432	15,393	31.9
<b>總計</b>	<b>14,510</b>	<b>5,576</b>	<b>73,094</b>	<b>18,691</b>	<b>113,178</b>	<b>31.5</b>

非業主增值服務於往績記錄期的收益增長乃主要歸因於聘用我們提供預售管理服務的物業數量增加，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別向58項、77項及102項物業提供預售管理服務。於2018年至2019年，就預售管理服務而言，我們的收益有所增加而毛利率則有所下降，乃由於我們擴大預售管理服務下的服務範圍以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，其一般為勞動密集，因此毛利率較低；就交付前驗收服務而言，收益下降乃由於物業開發商向物業買家交付的建築面積減少，而毛利率下降乃由於即使收益減少，我們的固定成本維持不變。不同服務類別的毛利率於2019年至2020年增長乃主要歸因於中國政府旨在減輕COVID-19對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少。

---

## 財務資料

---

我們的毛利率由2018年的34.6%增加至2019年的37.0%，主要由於我們就商業物業開發商開展開業前管理服務，其毛利率一般較其他服務高。增加部分被勞動成本上升所抵銷。我們的毛利率由2019年的37.0%增加至2020年的44.3%，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令於銷售成本確認的社會保險成本減低約人民幣13.5百萬元。

### 商業物業管理及運營服務

我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2018年的47.6%增加至2019年的51.3%，主要由於我們開展向商業物業開發商提供的開業前管理服務，其毛利率一般較其他服務高。開業前管理服務的毛利率通常較基本商業物業管理服務及其他增值服務高，原因是開業前管理服務一般涉及相對較少數目的員工，而員工成本是影響毛利率的主要因素之一。因此，開業前管理服務可隨著業務擴張而達致更高的規模經濟。我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2019年的51.3%增加至2020年的59.0%，主要由於我們進一步擴大開業前管理服務，規模經濟令運營效益上升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低約人民幣3.7百萬元。

### 住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的26.4%增加至2019年的26.6%，主要由於規模經濟令運營效益上升以及我們所收取的停車場管理費用佔整體社區增值服務的百分比增加。停車場管理服務的勞動密集程度一般較低，故毛利率較其他增值服務高。我們住宅物業管理服務的毛利率由2019年的26.6%增加至2020年的31.6%，主要由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低約人民幣9.8百萬元，且由於規模經濟而令我們的運營效益上升。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括我們就商業物業管理及運營服務的廣告、推廣及租戶獲取服務所產生的開支。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括行政員工的薪金及工資、酬酢開支、辦公室開支、差旅及交通開支、折舊及攤銷以及其他。下表載列我們於所示年度行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
薪金及工資	57,829	75.9	70,603	71.7	89,367	66.1
物業及設備折舊	2,350	3.1	3,665	3.7	4,675	3.4
使用權資產折舊	679	0.9	733	0.7	770	0.6
無形資產攤銷	–	–	–	–	105	0.1
酬酢開支	2,560	3.4	3,066	3.1	4,047	3.0
差旅及交通開支	3,721	4.9	5,468	5.5	6,089	4.5
[編纂]開支	–	–	–	–	7,909	5.8
辦公室開支	5,111	6.7	8,983	9.1	13,675	10.1
貿易應收款項減值／(減值撥回)	101	0.1	985	1.0	(102)	(0.1)
股份獎勵開支	–	–	–	–	1,354	1.0
其他 <sup>(1)</sup>	3,823	5.0	5,030	5.2	7,406	5.5
<b>總計</b>	<b>76,174</b>	<b>100.0</b>	<b>98,533</b>	<b>100.0</b>	<b>135,295</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括獵頭費、法律及專業費用、銀行費用及雜稅。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)政府補助(來自地方政府，以鼓勵我們投入地方經濟發展及就業)；(ii)提早終止若干租戶租賃協議而沒收按金的收入；及(iii)銀行利息收入。

### 融資成本

融資成本指租賃負債的利息開支。有關詳情，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－租賃」。

## 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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	13,531	27,942	58,646
遞延所得稅	2,313	1,574	1,524
<b>總計</b>	<b>15,844</b>	<b>29,516</b>	<b>60,170</b>

於2018年、2019年及2020年，我們的實際稅率分別約為31.3%、27.6%及27.0%。於往績記錄期內，我們的實際所得稅率略高於25.0%的企業所得稅率，主要由於若干不可作稅項扣減的開支所致。2018年的實際稅率較高主要是由於管理南安世界城（一家於2018年12月投入營運的商場）產生的初期成本增加導致產生並無確認為遞延稅項資產的初期營運虧損。

根據相關中國規定，為計算所得稅而申報的會計賬目原則上應按向客戶交付貨品或提供服務後賺取的收入（「權責發生制原則」）釐定，而不論付款或收款的時間。就2020年之前的年度報稅而言，我們根據所收取開業前管理費的金額計算稅項（「收付實現制原則」）。我們原先就開業前管理服務採納收付實現制原則而非權責發生制原則，主要由於該等服務僅於2019年開始，且當時僅於中駿集團內提供且向相關稅務機關提供有關證明文件（如需要）實際上較為便捷。自2020年企業所得稅申報起，我們已就開業前管理服務採納並追溯應用權責發生制原則。截至最後實際可行日期，我們就開業前管理服務支付約人民幣35.1百萬元稅項，以反映按權責發生制原則的稅項申報，並已就稅項調整通知相關稅務機關。於往績記錄期，我們按權責發生制原則對開業前管理服務以外的服務計算稅項。

經考慮(i)於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並無就已作出的稅項申報被施加任何罰款；(ii)我們自2020年企業所得稅申報起已採納權責發生制原則計算稅項，以後的企業所得稅年度申報將使用權責發生制原則計算稅項；(iii)我們已就上述報稅事宜作出相關調整，且概無未支付企業所得稅款項；及(iv)我們的中國稅務顧問認為，由於我們已就上述報稅事宜自願作出稅務調整，且概無未支付企業所得稅款項，基於

---

## 財務資料

---

相關稅務機構對類似情況的執行記錄，我們因該稅務事宜而遭相關稅務部門處以滯納金或行政處罰的風險較低，我們認為上述報稅事宜並非重大問題，且不會對我們的業務、財務表現及經營業績構成重大影響。

為防止類似事件再次發生，我們已實施下列措施來加強內部控制：(i)我們已採納一項稅務管理政策，當中明確規定對報稅採用權責發生制原則；(ii)我們規定附屬公司及分公司收集並學習不時發佈及修訂的地方稅收法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，將定期安排相關僱員參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步制定內部流程，以就稅務合規性展開年度內部檢查，並將視乎需要及時制定整改措施及方案、指派負責人、監督並審查整改進度，以確保遵守適用法律法規。

### 年內利潤

於2018年、2019年及2020年，我們的利潤分別為人民幣34.8百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣162.5百萬元。

### 各期間的經營業績比較

#### 2019年與2020年相比

#### 收益

我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加約40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元。該增加主要是由於商業物業管理及運營服務分部收益增加，其次是住宅物業管理分部收益增加。

#### 商業物業管理及運營服務收益

商業物業管理及運營服務收益由2019年的人民幣241.1百萬元增加54.7%至2020年的人民幣373.0百萬元，主要是由於：

- 開業前管理服務收益由2019年的人民幣57.7百萬元增加至2020年的人民幣193.9百萬元，主要原因是17份開發中商業物業的新委聘合約，我們向該等物業提供開業前管理服務；及

---

## 財務資料

---

- 我們的在管商業物業數目及在管商業總建築面積增加令基本商業物業管理服務收益由2019年的人民幣119.6百萬元增加至2020年的人民幣123.7百萬元。在管商業物業數目由截至2019年12月31日的六個增加至截至2020年12月31日的十個，而我們的在管商業總建築面積由截至2019年12月31日的0.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的1.0百萬平方米。

這些增加部分被其他增值服務收益由2019年的人民幣63.8百萬元減少至2020年的人民幣55.5百萬元所抵銷，而有關減少主要是由於爆發COVID-19疫情。COVID-19疫情導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，因而對我們其他增值服務需求下降。

### 住宅物業管理服務收益

住宅物業管理服務收益由2019年人民幣333.4百萬元增加29.6%至2020年的人民幣432.2百萬元，主要是由於：

- 基本住宅物業管理服務收益由2019年的人民幣244.7百萬元增加至2020年的人民幣294.2百萬元，主要是由於我們的在管住宅物業數目及在管住宅總建築面積有所增加。在管住宅物業數目由截至2019年12月31日的63個增加至截至2020年12月31日的94個，而我們的在管住宅總建築面積由截至2019年12月31日的11.1百萬平方米增加至截至2020年12月31日的15.2百萬平方米；
- 非業主增值服務收益由2019年的人民幣73.1百萬元增加至2020年的人民幣113.2百萬元，主要是由於我們提供預售管理服務的住宅物業數目由截至2019年12月31日的77個增加至截至2020年12月31日的102個；及
- 社區增值服務收益由2019年的人民幣15.6百萬元增至2020年的人民幣24.8百萬元，主要由於該年度交付的新住宅物業數目增加導致建築及傢具廢物處理服務、停車場管理服務及公共區域管理服務需求增加。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣362.2百萬元增加約23.9%至2020年的人民幣448.7百萬元。該增加主要是由於(i)僱員人數隨着業務擴張而增加導致薪金及工資增長，部分被中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減少所抵銷；及(ii)分包成本隨着業務擴張而增加；部分被水電成本減少所抵銷，水電成本減少是由於COVID-19疫情導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣212.3百萬元增加約68.0%至2020年的人民幣356.6百萬元。

我們的毛利率由2019年的37.0%上升至2020年的44.3%。該上升主要是由於開業前管理服務佔整體業務組合的百分比增加，以及由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本降低，繼而令我們所有業務分部的盈利率均有所上升。

### 商業物業管理及運營服務的毛利率

我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2019年的51.3%上升至2020年的59.0%，主要是由於開業前管理服務佔整體商業物業管理及運營服務的百分比進一步擴大，我們的運營效率因規模經濟效應而提升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本降低，部分被為協助六個物業的商業物業租戶渡過疫情而向其授予的商業物業管理費豁免及業主租金豁免（影響我們收租服務佣金）所抵銷。開業前管理服務的毛利率通常較基本商業物業管理服務及其他增值服務高，原因是開業前管理服務一般涉及相對較少員工，而員工成本是影響毛利率的主要因素之一。因此，開業前管理服務可隨著業務擴張而達致更高的規模經濟。

---

## 財務資料

---

### 住宅物業管理服務的毛利率

我們住宅物業管理服務的毛利率由2019年的26.6%上升至2020年的31.6%，主要是由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本降低，以及規模經濟所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的約人民幣12.2百萬元減少約56.2%至2020年的約人民幣5.4百萬元。該減少主要是由於COVID-19疫情的影響所致，因為鑑於政府實施的社交距離規定及旅遊限制，我們開展較少銷售及營銷活動。

### 行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣98.5百萬元增加約37.3%至2020年的人民幣135.3百萬元。該增加主要是由於辦公室開支及其他成本隨着業務擴張而增加，部分被社會保險成本減少所抵銷，社會保險成本減少是由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策所致。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由2019年的人民幣5.4百萬元增加至2020年的人民幣6.8百萬元。該增加主要是由於因提早終止若干租戶租賃協議而沒收的按金和銀行存款利息增加。

### 融資成本

我們於2019年及2020年的融資成本仍然微不足道。融資成本指我們租賃負債的利息開支。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣29.5百萬元增加約103.9%至2020年的人民幣60.2百萬元。該增加主要是由於除稅前利潤增加。我們於2019年及2020年的實際稅率分別為27.6%及27.0%。



---

## 財務資料

---

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加約110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的淨利潤率由2019年的13.5%上升至2020年的20.2%。

### 2019年與2018年相比

#### 收益

我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加約44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。該增加主要由於商業物業管理及運營服務分部收益增加以及住宅物業管理分部收益的相若增幅所致。

#### 商業物業管理及運營服務收益

商業物業管理及運營服務收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加58.4%至2019年的人民幣241.1百萬元，主要是由於：

- 開業前管理服務收益因開展這條新業務線而由2018年的零增加至2019年的人民幣57.7百萬元；
- 來自基本商業物業管理服務的收益由2018年的人民幣108.1百萬元增加至2019年的人民幣119.6百萬元，主要由於在2018年下半年，我們的在管物業組合新增上海中駿廣場二期、泉州中駿廣場寫字樓及南安世界城。由於在2018年我們管理各項有關物業不足六個月，有關物業於2018年作出少於六個月的收益貢獻，而於2019年則作出全年的收益貢獻；及
- 其他增值服務收益由2018年的人民幣44.2百萬元增加至2019年的人民幣63.8百萬元，主要由於在2018年下半年，我們的在管物業組合新增上海中駿廣場二期、泉州中駿廣場寫字樓及南安世界城。由於在2018年我們管理各項有關物業不足六個月，有關物業於2018年作出少於六個月的收益貢獻，但於2019年作出全年的收益貢獻。

---

## 財務資料

---

### 住宅物業管理服務收益

住宅物業管理服務收益由2018年的人民幣244.2百萬元增加36.5%至2019年的人民幣333.4百萬元，主要是由於：

- 住宅物業管理服務收益由2018年的人民幣215.0百萬元增加至2019年的人民幣244.7百萬元，主要是由於我們的在管住宅物業數目及在管住宅總建築面積有所增加。在管住宅物業數目由截至2018年12月31日的55個增加至截至2019年12月31日的63個，而我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的9.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米；
- 非業主增值服務收益由2018年的人民幣14.5百萬元增加至2019年的人民幣73.1百萬元，主要是由於我們擴大預售管理服務提供的服務範圍至包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，而過去我們一般僅受聘監督該等職能的履行；及
- 社區增值服務收益由2018年的人民幣14.7百萬元增加至2019年的人民幣15.6百萬元，主要由於我們的在管住宅物業數目由截至2018年12月31日的55個增加至截至2019年12月31日的63個令停車場數目增加及在管公共區域和廣告空間增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣259.5百萬元增加約39.6%至2019年的人民幣362.2百萬元。該增加主要是由於(i)薪金及工資因人員數目增加而增加，以支持非業主增值服務的經擴大服務範圍及一般業務擴張；(ii)分包成本隨著業務擴張而增加；及(iii)水電成本隨著業務擴張而增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣137.0百萬元增加約55.0%至2019年的人民幣212.3百萬元。

---

## 財務資料

---

我們的毛利率由2018年的34.6%上升至2019年的37.0%。該上升主要由於商業物業管理及運營服務佔整體業務組合的百分比增加，以及住宅物業管理服務的毛利率上升所致。

### *商業物業管理及運營服務的毛利率*

我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2018年的47.6%上升至2019年的51.3%，主要是由於開業前管理服務開始，而有關服務產生的毛利率一般較基本商業物業管理服務及其他增值服務高。此外，由於我們就開業前管理服務聘用的部分僱員亦可協助提供其他增值服務，其他增值服務的毛利率亦因協同效益及規模經濟而上升。商業物業管理及運營服務的整體毛利率上升部分被基本物業管理服務的毛利率下降所抵銷，而該下降主要是由於我們於2018年下半年開始管理的兩座寫字樓上海中駿廣場二期及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率相對較低，以及我們籌備南安世界城於2018年12月開業產生的成本增加。

### *住宅物業管理服務的毛利率*

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的26.4%上升至2019年的26.6%，主要由於規模經濟令運營效益上升以及我們所收取的停車場管理費用佔整體社區增值服務的百分比增加。停車場管理服務的勞動密集程度一般較低，故毛利率較其他增值服務高。住宅物業管理服務的整體毛利率增加部分被非業主增值服務的毛利率下降所抵銷，原因是我們擴大了預售管理服務所提供的服務範疇，以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，其一般為勞動密集，因此毛利率較低。

### *銷售及營銷開支*

我們的銷售及營銷開支維持穩定，2018年為人民幣12.4百萬元，2019年則為人民幣12.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣76.2百萬元增加約29.4%至2019年的人民幣98.5百萬元，主要是由於(i)薪金及工資因行政人員數目隨著業務擴張以及平均薪金水平上升而增加；(ii)辦公室開支因租賃辦公空間增加以容納業務擴張而增加的額外員工而上升；及(iii)業務擴張導致差旅及交通開支增加。

### 其他收入及收益

我們於2018年及2019年分別錄得其他收入及收益人民幣2.4百萬元及人民幣5.4百萬元。2018年至2019年間的其他收入及收益有所增加主要是由於我們因對上海虹橋商務區的發展作出貢獻而獲授政府補助，以及提早終止若干租戶租賃協議而沒收按金的收入增加。

### 融資成本

我們於2018年及2019年的融資成本保持穩定，分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。有關融資成本為我們租賃負債的利息開支。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣15.8百萬元增加約86.3%至2019年的人民幣29.5百萬元。該增加主要由於我們的除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率於2018年及2019年分別為31.3%及27.6%。2018年的實際稅率較高主要是由於管理南安世界城（一家於2018年12月投入營運的商場）產生的初期成本增加導致產生並無確認為遞延稅項資產的初期營運虧損。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加約122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的淨利潤率由2018年的8.8%上升至2019年的13.5%。

## 財務資料

### 若干合併財務狀況表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表的概要：

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	7,242	7,297	11,240
投資物業	3,046	1,304	491
遞延稅項資產	10,965	9,391	7,841
商譽	–	–	748
無形資產	–	–	1,159
預付款項	2,528	2,224	3,175
於一家合營企業的投資	–	–	1,475
<b>非流動資產總值</b>	<b>23,781</b>	<b>20,216</b>	<b>26,129</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	15,147	98,638	73,552
預付款項、其他應收款項 及其他資產	9,688	14,766	26,635
應收關聯方款項	1,205,493	890,555	487,398
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944
<b>流動資產總值</b>	<b>1,312,931</b>	<b>1,078,537</b>	<b>1,091,529</b>
<b>資產總值</b>	<b>1,336,712</b>	<b>1,098,753</b>	<b>1,117,658</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175
其他應付款項及應計費用	128,198	143,150	195,982
合約負債	54,609	62,731	108,650
應付關聯方款項	839,506	484,130	156,864
應付稅項	4,177	23,870	67,013
<b>流動負債總額</b>	<b>1,052,670</b>	<b>748,680</b>	<b>579,684</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>260,261</b>	<b>329,857</b>	<b>511,845</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>284,042</b>	<b>350,073</b>	<b>537,974</b>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	–	–	290
租賃負債	1,267	–	–
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,267</b>	<b>–</b>	<b>290</b>
<b>資產淨值</b>	<b>282,775</b>	<b>350,073</b>	<b>537,684</b>
<b>權益</b>			
已發行股本	–	1	7
儲備	280,830	340,878	521,702
非控股權益	1,945	9,194	15,975
<b>總權益</b>	<b>282,775</b>	<b>350,073</b>	<b>537,684</b>

### 物業及設備

我們的物業及設備包括傢具、固定裝置及辦公設備、使用權資產以及車輛。我們的物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣7.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣7.3百萬元，主要由於我們購置新傢具、固定裝置及辦公設備，但部分被使用權資產及車輛折舊所抵銷。我們的物業及設備進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣11.2百萬元，主要由於我們購置新傢具、固定裝置及辦公設備以及車輛所致。

### 投資物業

我們的投資物業為我們與業主訂立租賃合約的購物街單位。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣3.0百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.3百萬元，以及減少至截至2020年12月31日的人民幣0.5百萬元，主要由於折舊開支所致。

### 商譽

我們的商譽指有關收購一家附屬公司的代價超逾被收購公司截至收購日期的可識別淨資產公平值的部分。由於該收購事項，我們的商譽由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年12月31日的人民幣0.7百萬元。

## 財務資料

### 無形資產

我們的無形資產為我們於2020年收購一家附屬公司時獲得的客戶關係的公平值。由於該收購事項，我們的無形資產商譽由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年12月31日的人民幣1.2百萬元。

### 於一家合營企業的投資

我們於一家合營企業的投資指我們於2020年成立的一家合營企業截至2020年12月31日數額為人民幣1.5百萬元的股本權益。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自提供商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務。我們通常向客戶授予六個月內的信貸期。下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方	8,608	89,379	60,001
— 獨立第三方	6,667	10,372	14,562
	<u>15,275</u>	<u>99,751</u>	<u>74,563</u>
減：貿易應收款項減值	<u>(128)</u>	<u>(1,113)</u>	<u>(1,011)</u>
	<u><b>15,147</b></u>	<u><b>98,638</b></u>	<u><b>73,552</b></u>

我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣15.1百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元，主要是由於我們開始向中駿集團提供開業前管理服務，以及非業主增值服務的服務範圍擴大。我們的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣73.6百萬元，主要由於關聯方結算我們的貿易應收款項。

## 財務資料

我們截至2018年、2019年及2020年12月31日分別作出貿易應收款項減值撥備人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。我們根據基於具有類似虧損模式的不同客戶分類的逾期天數（即按客戶類型及服務類型）計算撥備率。計算結果反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及各報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可支援資料。我們於[編纂]後將對關聯方和獨立第三方採用相同的收回政策及程序。於往績記錄期應收關聯公司的貿易應收款項所適用的平均預期信貸虧損率下降乃由於：(i) 2018年至2019年全球經濟狀況較好令平均累積發行人加權全球違約率（由穆迪發佈）有所提升；及(ii) 2019年至2020年關聯公司欠款減少。

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數(天) <sup>(1)</sup>	7.9	36.5	39.5
— 關聯方	26.0	89.6	72.5
— 獨立第三方	3.9	8.3	10.6

附註：

- (1) 某期間的貿易應收款項周轉天數為平均未減值貿易應收款項除以該期間相關客戶應佔收益，再乘以截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的365天。平均貿易應收款項乃將相關期間貿易應收款項的期初結餘與期末結餘的總和，再除二得出。

貿易應收款項周轉天數由2018年的7.9天增加至2019年的36.5天，主要由於我們開始向中駿集團提供開業前管理服務，其付款期一般較長。貿易應收款項周轉天數由截至2019年12月31日止年度的36.5天增加至截至2020年12月31日止年度的39.5天，主要由於進一步擴充向中駿集團提供開業前管理服務佔整體業務的百分比，部分被關聯方結算我們的貿易應收款項所抵銷。



## 財務資料

### 貿易應收款項的賬齡分析

下表載列截至所示日期根據發票日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
即期至90天	13,654	97,167	69,731
91至180天	1,441	149	2,417
181至365天	–	–	11
365天以上	52	1,322	1,393
<b>總計</b>	<b>15,147</b>	<b>98,638</b>	<b>73,552</b>

下表載列截至所示日期根據發票日期我們應收關聯方的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方的貿易應收款項			
即期至90天	7,242	88,538	57,390
91至180天	1,223	109	1,390
181至365天	–	–	8
365天以上	44	289	961
<b>總計</b>	<b>8,509</b>	<b>88,936</b>	<b>59,749</b>

## 財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期我們應收獨立第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收獨立第三方的貿易應收款項			
即期至90天	6,412	8,629	12,341
91至180天	218	40	1,027
181至365天	–	–	3
365天以上	8	1,033	432
總計	<u>6,638</u>	<u>9,702</u>	<u>13,803</u>

費用的付款及信貸條款視乎商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務的合約條款而有所不同。

在商業物業管理及運營服務分部下，我們通常要求(i)零售商業物業管理服務、停車場、公共區域及廣告位管理服務預付款項，以及租戶就物業租賃服務預付租金；(ii)於發出繳款通知書後30天內支付租戶管理及收租服務費用；及(iii)在相關支付條款達成後六個月內支付開業前管理服務費用。過往而言，我們就提供予中駿集團的開業前管理服務給予較長的信貸期，主要因為我們隸屬於中駿集團，由中駿集團進行集中資金管理及分配；[編纂]後，我們計劃密切監察我們就開業前管理服務提供的信貸期並及時收回相關應收款項。

在住宅物業管理服務分部下，我們通常於向業主及住戶發出繳款通知書後一至六個月內收取住宅物業管理服務的付款。

截至最後實際可行日期，我們截至2020年12月31日的貿易應收款項(為數人民幣65.7百萬元)中約89.3%已結清，其中應收關聯方的貿易應收款項(為數人民幣56.1百萬元)的93.9%及應收獨立第三方的貿易應收款項(為數人民幣9.6百萬元)的69.6%已結清。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	7,226	9,683	17,076
按金	1,038	1,145	1,511
其他應收款項	3,952	6,162	11,223
<b>總計</b>	<b>12,216</b>	<b>16,990</b>	<b>29,810</b>

#### 預付款項

我們的預付款項主要指預付的公用事業費及[編纂]開支。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣7.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣9.7百萬元，以及增加至截至2020年12月31日的人民幣17.1百萬元，主要是由於我們業務規模有所增長。

#### 按金

我們的按金主要指我們為參與競投若干物業管理項目而作出的按金。我們的按金由截至2018年12月31日的人民幣1.0百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元，以及增加至截至2020年12月31日的人民幣1.5百萬元，主要由於加大獲取新項目的力度。

#### 其他應收款項

我們的其他應收款項主要指代表租戶及住戶支付的費用，以及我們不時因業務目的而向員工作出的墊款。我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣4.0百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣6.2百萬元，並增加至截至2020年12月31日的人民幣11.2百萬元，與我們同年業務增長大體一致。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項及應計費用明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175
其他應付款項及應計費用	129,465	143,150	195,982
<b>總計</b>	<b>155,645</b>	<b>177,949</b>	<b>247,157</b>

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指日常業務過程中自供應商及分包商購買的商品或服務（如物料、公用事業、清潔及服務）而應付的款項。我們的貿易應付款項通常按10至90天的期限清償。於往績記錄期內，我們所有貿易應付款項均為應付獨立第三方。

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣26.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣34.8百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣51.2百萬元，主要由於我們的業務擴展所致。

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應付款項周轉天數(天) <sup>(1)</sup>	30.9	30.7	35.0

附註：

- (1) 某期間的貿易應付款項周轉天數為平均貿易應付款項除以同期銷售成本，再乘以截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的365天。平均貿易應付款項為有關期間的期初及期末貿易應付款項的總和，再除以二得出。

我們的貿易應付款項周轉天數顯示我們向供應商及分包商作出付款所需的時間，於往績記錄期有所波動，但一般仍在我們所獲授予的一般信貸期之內。

## 財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期我們貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	25,637	34,007	48,698
一年以上	543	792	2,477
<b>總計</b>	<b>26,180</b>	<b>34,799</b>	<b>51,175</b>

截至最後實際可行日期，我們截至2020年12月31日的貿易應付款項（為數人民幣36.6百萬元）中約71.5%已結清。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)來自租戶、住戶及分包商的按金，(ii)應計開支（如員工年終花紅）及代表租戶或住戶收取的現金，(iii)其他，主要包括應付增值稅、在社區增值服務安排下應付業主的費用及小區維修與保養撥備基金，及(iv)我們租賃負債的即期及非即期部分。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應付款項及應計費用</b>			
已收按金	48,965	42,827	52,925
應計費用	56,818	66,615	89,742
租賃負債	2,713	1,267	–
其他 <sup>(1)</sup>	20,969	32,441	53,315
<b>總計</b>	<b>129,465</b>	<b>143,150</b>	<b>195,982</b>
非即期部分 – 租賃負債	(1,267)	–	–
<b>即期部分</b>	<b>128,198</b>	<b>143,150</b>	<b>195,982</b>

附註：

- (1) 其他包括應付增值稅、在社區增值服務安排下應付業主的費用、小區維修與保養撥備基金和其他雜項應付款項。

## 財務資料

我們的其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣128.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣143.2百萬元，主要由於(i)其他隨着業務擴展而增加，(ii)開支的應計費用隨着業務擴展而增加。此部分被從租戶、住戶及分包商收取的按金減少所抵銷。

我們的其他應付款項及應計費用由截至2019年12月31日的人民幣143.2百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣196.0百萬元，主要由於(i)開支的應計費用(例如僱員的年終花紅)隨着業務擴展而增加；(ii)其他因增值稅及其他應付雜稅增加而增加及應付業主的費用隨着我們的一般業務擴張而增加，以及就重組產生的應付款項增加；及(iii)已收按金增加。

### 合約負債

合約負債主要指客戶就商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務所作出的墊款。我們的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣54.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣62.7百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣108.7百萬元，有關增加與我們的業務擴展一致。

### 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2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>				未經審核
貿易應收款項	15,147	98,638	73,552	40,956
預付款項、其他應收款項及其他資產	9,688	14,766	26,635	31,993
應收關聯方款項	1,205,493	890,555	487,398	228,286
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944	674,825
<b>流動資產總值</b>	<b>1,312,931</b>	<b>1,078,537</b>	<b>1,091,529</b>	<b>976,060</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 未經審核
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175	53,440
其他應付款項及應計費用	128,198	143,150	195,982	160,140
合約負債	54,609	62,731	108,650	115,026
應付關聯方款項	839,506	484,130	156,864	17,038
應付稅項	4,177	23,870	67,013	14,654
<b>流動負債總額</b>	<b>1,052,670</b>	<b>748,680</b>	<b>579,684</b>	<b>360,298</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>260,261</b>	<b>329,857</b>	<b>511,845</b>	<b>615,762</b>

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣260.3百萬元、人民幣329.9百萬元及人民幣511.8百萬元。截至該等日期的流動資產淨值狀況是主要由於應收關聯公司的款項、現金及銀行結餘、貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產，部分被應付關聯方款項、貿易及其他應付款項、合約負債、應付稅項及租賃負債所抵銷。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易」。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣260.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣329.9百萬元，主要由於流動負債減少人民幣304.0百萬元，其主要由於應付關聯方款項減少人民幣355.4百萬元所致。有關減少部分被流動資產減少人民幣234.4百萬元所抵銷，流動資產減少主要由於應收關聯方款項減少人民幣314.9百萬元所致，部分被貿易應收款項增加人民幣83.5百萬元所抵銷。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易」。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣329.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣511.8百萬元，主要由於流動資產增加人民幣13.0百萬元，其主要由於現金及銀行結餘增加人民幣429.4百萬元，部分被應收關聯方款項減少人民幣403.2百萬元及流動負債減少人民幣169.0百萬元所抵銷，而流動負債減少主要由於應付關聯方款項減少人民幣327.3百萬元所致。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易」。

---

## 財務資料

---

### 債務

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們並無任何未償還銀行借款。截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行債務證券、有期貸款、其他借款或屬於借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、或然負債或尚未解除的擔保。

董事確認，自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無任何重大不利變動。

### 租賃負債

我們在中國租賃若干物業作為辦公室及僱員宿舍。我們的租賃負債（包括流動及非流動部分）由截至2018年12月31日的人民幣2.7百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.3百萬元，並進一步減少至截至2020年12月31日的零，主要由於在2020年我們並無訂立任何屬自用用途且合約期限為一年以上的新的租約。

### 應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有非貿易性質的應付關聯方款項人民幣839.5百萬元、人民幣484.1百萬元及人民幣156.9百萬元。該等款項均為不計息、無抵押及無擔保。

非貿易性質的應付關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。

### 或然負債

截至2020年12月31日，我們並無任何重大或然負債、擔保或懸而未決或針對本集團成員公司的任何重大訴訟或申索。董事已確認，自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無任何重大不利變動。

### 流動資金及資金來源

現金主要用於滿足營運資金需求。我們過往已通過我們的經營所產生的現金及來自關聯方的墊款為經營活動提供資金。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的現金及銀行結餘為人民幣82.6百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣503.9百萬元。



## 財務資料

[編纂]完成後，我們預計將通過我們的經營所產生的現金、銀行借款及[編纂]所得款項淨額撥付未來營運資金、資本支出及其他現金需求。我們為營運資金需要提供資金、償還債務及償付其他責任的能力，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，當中許多因素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。我們於往績記錄期並無面臨任何流動資金短缺。

### 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，且聯席保薦人同意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。

下表載列於所示年度我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	54,309	45,907	301,977
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(910,546)	312,890	554,880
融資活動所得／(所用) 現金淨額	822,313	(366,821)	(426,411)
現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額	(33,924)	(8,024)	430,446
年初現金及銀行結餘	116,527	82,603	74,578
匯率變動的影響淨額	—	(1)	(1,080)
年末現金及銀行結餘 (即銀行結餘及現金)	<b>82,603</b>	<b>74,578</b>	<b>503,944</b>

---

## 財務資料

---

### 經營活動所得現金流量

我們從經營活動中產生的現金主要來自提供商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務所收取的費用，而經營活動所用現金主要歸因於支付員工成本及支付其他營運資金需求。經營活動所得現金流量可能會受到以下因素的顯著影響，例如在我們的日常業務過程中從客戶收取貿易應收款項的時間以及在我們的日常業務過程中向供應商支付貿易應付款項的時間。經營活動所得現金流量反映：(i) 經非現金及非經營項目調整的除稅前利潤，例如財務成本、物業及設備折舊、使用權資產折舊、投資物業折舊以及貿易應收款項減值；(ii) 營運資金變動，例如貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項及其他應付款項、已收按金及應計費用的增加或減少；及(iii) 其他現金項目，包括已付所得稅、已收利息及已付利息。

2020年的經營活動所得現金淨額為人民幣302.0百萬元，主要反映(i) 除稅前利潤人民幣222.7百萬元；(ii) 營運資金變動前正面調整總額人民幣6.3百萬元，主要反映物業及設備折舊、使用權資產折舊及投資物業折舊；(iii) 營運資金正面調整人民幣87.4百萬元，主要反映貿易應收款項減少、貿易應付款項增加、其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及預付款項、按金及其他應收款項增加；及(iv) 已付所得稅。

2019年的經營活動所得現金淨額為人民幣45.9百萬元，主要反映(i) 除稅前利潤人民幣106.8百萬元；(ii) 營運資金變動前正面調整總額人民幣5.6百萬元，主要反映物業及設備折舊、使用權資產折舊以及投資物業折舊；(iii) 營運資金負面調整人民幣59.0百萬元，主要反映貿易應收款項增加以及預付款項、按金及其他應收款項增加，部分被其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及貿易應付款項增加所抵銷；及(iv) 已付所得稅。

2018年的經營活動所得現金淨額為人民幣54.0百萬元，主要反映(i) 除稅前利潤人民幣50.7百萬元；(ii) 營運資金變動前正面調整總額人民幣3.4百萬元，主要反映物業及設備折舊以及投資物業折舊；(iii) 營運資金正面調整人民幣13.8百萬元，主要反映其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及貿易應付款項增加，部分被貿易應收款項增加及預付款項、按金及其他應收款項增加所抵銷；及(iv) 已付所得稅。

---

## 財務資料

---

### 投資活動所得／(所用) 現金流量

我們的投資活動主要包括應收關聯方款項變動、購入物業及設備變動以及於合營企業的投資。

2020年的投資活動所得現金淨額為人民幣554.9百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項減少；(ii)購入物業及設備；及(iii)於合營企業的投資。

2019年的投資活動所得現金淨額為人民幣312.9百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項減少；及(ii)購入物業及設備。

2018年的投資活動所用現金淨額為人民幣910.5百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項增加；及(ii)購入物業及設備。

### 融資活動所得／(所用) 現金流量

融資活動主要包括應付關聯方款項變動以及結算租賃負債。

2020年的融資活動所用現金淨額為人民幣426.4百萬元，主要反映應付關聯方款項減少及視作向當時權益持有人作出的分派。

2019年的融資活動所用現金淨額為人民幣366.8百萬元，主要反映應付關聯方款項減少。

2018年的融資活動所得現金淨額為人民幣822.3百萬元，主要反映應付關聯方款項增加。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

我們於2018年、2019年及2020年的資本開支分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣8.6百萬元。我們的資本開支主要用於購買傢具、固定裝置及辦公設備以及車輛。我們主要通過我們的經營活動所產生的現金流量為我們的資本開支提供資金。

## 財務資料

### 資本承擔

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們已訂約購買辦公設備分別為人民幣2.0百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣3.3百萬元。於往績記錄期，我們並無任何其他重大資本承擔。

### 關聯方交易

我們不時訂立若干關聯方交易。

### 重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方有以下重大交易。

### 提供服務

於2018年、2019年及2020年，向關聯方提供服務的收益分別為人民幣72.1百萬元、人民幣199.7百萬元及人民幣376.0百萬元。我們主要提供：

- (i) 商業物業管理及運營服務分部；(a)基本商業物業管理服務；(b)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(c)其他增值服務，包括租戶管理、租金收款、停車場管理及其他公共區域管理服務；及
- (ii) 住宅物業管理服務分部：非業主增值服務，包括於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及向關聯方提供交付前驗收服務。

### 關聯方結餘

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項			
貿易應收款項	8,608	89,379	60,001
應收關聯方款項(非貿易)	1,205,493	890,555	487,398
總計	<u>1,214,101</u>	<u>979,934</u>	<u>547,399</u>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項			
應付關聯方款項(非貿易)	839,506	484,130	156,864
<b>總計</b>	<b>839,506</b>	<b>484,130</b>	<b>156,864</b>

應收或應付關聯方非貿易款項即我們預付關聯方或從關聯方收取的款項，因為我們是中駿集團的一部分，而中駿集團進行集中資金管理及分配。於往績記錄期，應收關聯方的非貿易應收款項及應付關聯方的應付款項均有所減少，乃由於我們逐漸減少對中駿集團的依賴並開始獨立管理我們的財務。截至相關日期，所有應收或應付關聯方非貿易款項為免息墊款。

我們的董事確認，該等非貿易性質的交易乃按正常商業條款及公平原則進行，且於往績記錄期對我們的經營業績並無重大影響。此外，我們的董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在[編纂]前全數償還。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－31. 關聯方交易」。

### 資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們沒有任何資產負債表外承擔及交易。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期及年度的主要財務比率：

財務指標	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.2	1.4	1.9
股本回報率 <sup>(2)</sup>	12.3%	22.1%	30.2%
淨利潤率	8.8%	13.5%	20.2%

附註：

- (1) 流動比率按截至相關年末的流動資產總值除以截至相應年末的流動負債總額計算。
- (2) 股本回報率按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的利潤，除以我們截至相應年末的總權益，再乘以100%計算。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

我們的流動比率由2018年的1.2增加至2019年的1.4，並進一步增至2020年的1.9。我們流動比率的波動主要是由於中駿集團（於重組前我們為其一部分）進行的集中資金管理及分配做法以及於2020年結算有關結餘，導致我們應收關聯方款項及應付關聯方款項波動所致。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2018年的約12.3%上升至2019年的約22.1%，這歸因於我們從2018年至2019年的淨利潤增加。我們的股本回報率由2019年的約22.1%進一步上升至2020年的約30.2%，主要歸因於期內淨利潤的增加。

### 淨利潤率

於往績記錄期，我們的淨利潤率有所增加。有關進一步討論，請參閱「一 經營業績」。

### 有關財務風險的定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)信貸風險；及(ii)流動資金風險。我們的管理層會定期審查及監控我們面臨的該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。相關風險的詳情及我們管理該等風險的政策如下。

#### 信貸風險

我們的信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項以及現金及銀行結餘。由於現金及銀行結餘主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故我們預期不會面臨有關現金及銀行結餘的重大信貸風險。我們預期將不會因該等交易對手方不履約而產生任何重大損失。

中駿集團為我們的最大客戶，因此我們面臨與中駿集團有關的信貸風險。我們預期與貿易應收款項及應收中駿集團款項相關的信貸風險較低，因為我們認為中駿集團具有強大的能力履行近期的合約現金流量義務。

## 財務資料

我們僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險由客戶／交易對手方進行分析及管理。由於我們的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此我們並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

### 流動資金風險

我們的目標是保持審慎的財務政策，監控流動資金比率是否超過風險限額，並維持資金應急計劃以確保我們擁有足夠現金以滿足流動資金要求。

下表載列截至所示日期我們按相關到期日分類的金融負債：

	一年內或 按要求	第二年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2020年12月31日</b>			
貿易應付款項	48,698	2,477	51,175
其他應付款項及應計費用	195,982	–	195,982
應付關聯方款項	156,864	–	156,864
	<u>401,544</u>	<u>2,477</u>	<u>404,021</u>
<b>截至2019年12月31日</b>			
貿易應付款項	34,463	336	34,799
其他應付款項及應計費用	141,883	–	141,883
租賃負債	1,309	–	1,309
應付關聯方款項	484,130	–	484,130
	<u>661,785</u>	<u>336</u>	<u>662,121</u>
<b>截至2018年12月31日</b>			
貿易應付款項	26,180	–	26,180
其他應付款項及應計費用	126,752	–	126,752
租賃負債	1,558	1,309	2,867
應付關聯方款項	839,506	–	839,506
	<u>993,996</u>	<u>1,309</u>	<u>995,305</u>

---

## 財務資料

---

### 股息政策及可供分派儲備

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、資金要求、對我們派付股息的法定及合約限制，以及董事會認為相關的其他因素。

截至2018年或2019年12月31日，我們並無任何應付股息。我們目前沒有計劃在可見的將來向我們的股東支付任何額外股息，因為我們計劃留存大部分(如非全部)可用資金及任何未來收益用作經營及擴展我們的業務。除北京世界城於2020年8月向其當時唯一股東盛新投資有限公司宣派的特別股息人民幣43,542,000元(於往績記錄期後已悉數結清)，以及於2019年及2020年因若干重組程序而已付保留集團的現金代價分別人民幣10.0百萬元及人民幣97.9百萬元(已入賬列為視作向當時權益擁有人作出的分派)外，我們於往績記錄期並無宣派或派付任何股息。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於[編纂]後，宣派任何年度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，包括須獲股東批准。

截至2020年12月31日，我們的累計可供分配利潤為人民幣274.9百萬元。

### 並無上市規則規定的額外披露

董事確認，截至最後實際可行日期，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。



---

## 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]的[編纂]佣金）約為[編纂]港元（基於[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元，且假設[編纂]將不獲行使），其中(i)約[編纂]港元已於截至2020年12月31日止年度的損益內扣除；(ii)約[編纂]港元預期將於截至2021年12月31日止年度的損益內扣除；及(iii)約[編纂]港元預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。我們預計[編纂]總額佔[編纂]總額約[編纂]。

董事認為，我們的財務業績將受到有關[編纂]的估計[編纂]開支的影響，乃由於我們已於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表確認約[編纂]港元，並預期將於截至2021年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表確認[編纂]港元。董事認為我們的[編纂]開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

董事謹此強調，上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考。截至2021年12月31日止年度，於我們的合併損益及其他全面收入表確認與[編纂]相關的最終[編纂]開支金額，將根據審核情況以及當時變量及假設的變更進行調整。有意投資者謹請注意，我們預計截至2021年12月31日止年度的財務表現將因非經常性[編纂]開支而受到不利（但非重大）影響，其未必可與我們的過往財務表現相比。

### 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。

### 近期發展及無重大不利變動

除本節「[編纂]開支」一段所披露的估計非經常性[編纂]開支外，我們的董事經審慎及周詳考慮後，確認自2020年12月31日及直至本文件日期，(i)市況及行業及本集團營運所在的監管環境概無發生對我們的財務或營運狀況造成重大不利影響的重大不利變動；(ii)本集團業務模式、收益架構、貿易狀況、盈利能力、成本架構、財務狀況及前景概無發生重大不利變動；及(iii)概無發生任何事件可對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大不利影響。