

## 財務資料

閣下應將本節與本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表(包括相關附註)一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱整份會計師報告，而不僅僅倚賴本節所載資料。

以下討論及分析載有包含風險及不確定性因素的前瞻性陳述。該等陳述基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作假設及分析作出。然而，我們的實際業績與前瞻性陳述所預測情況可能有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述內所預測情況有重大差異的因素包括該等於本文件「風險因素」所討論的內容。

我們的財政年度自一月一日起至十二月三十一日止。「二零一八財年」、「二零一九財年」及「二零二零年首九個月」的提述分別指截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月。

### 概覽

我們於二零零五年成立，是一家快速增長、深耕於長江三角洲的物業管理服務提供商，提供多元化的物業管理服務及增值服務。根據中指院的資料，按綜合實力計，我們於二零二零年名列「2020中國物業服務百強企業」第28名。我們秉承打造「有溫度的社區」的服務理念，努力為客戶提供高質量特色化的服務。我們憑藉競爭力與服務質量贏得多項認可。我們於二零一七年獲得「中國特色物業服務領先企業」和「中國華東物業服務領先品牌」，並連續四年獲得這兩類榮譽。我們於二零一八年獲得「中國物業服務百強—服務質量領先企業」，並連續三年獲得該項榮譽。我們亦是在提供綠色建築物業管理服務方面發展成熟的物業管理服務提供商。根據中指院的資料，按取得兩星級或以上認可的綠色建築在管建築面積比例計，我們在中國物業服務百強企業中排名第三位。根據中指院報告，於二零二零年，按綠色建築在管建築面積計，我們在中國物業服務百強企業中排名第七位。

於二零二零年九月三十日，我們的物業管理服務涵蓋19個城市，包括14個長江三角洲城市及五個中國其他城市。於二零二零年九月三十日，我們的在管總建築面積為16.2百萬平方米，合共117項在管物業，包括94項住宅物業及23項非住宅物業，為逾110,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年九月三十日，我們的總合約建築面積為23.1百萬平方米。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的業務錄得顯著增長。我們的總收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元增加39.6%至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，而年內純利由二零一八財年的人民幣31.0百萬元增加10.6%至二零一九財年的人民幣34.3百萬元。我們的總收益由二零一九年首九個月的人民幣301.3百萬元增加34.7%至二零二零年首九個月的人民幣406.0百萬元，而期內純利由二零一九年首九個月的人民幣20.6百萬元增加99.5%至二零二零年首九個月的人民幣41.1百萬元。

### 呈列及編製基準

本公司於二零二零年十二月一日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」。本集團已採用全面追溯法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，且相關會計政策已於本集團於整個往績記錄期間的合併財務報表貫徹應用。有關本節所載財務資料的呈列及編製基準的更多資料，請見本文件附錄一所載會計師報告附註1.3及2.1。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況已經並將繼續受到多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載者及下文所討論者：

#### 競爭

根據中指院的資料，中國的物業管理行業競爭十分激烈且高度分散。我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司在規模、品牌、盈利能力及服務質量等多方面競爭。我們與該等競爭對手有效競爭及維持或提升市場地位的能力取決於我們能否令本集團通過保證始終如一的服務質量而從業內競爭對手中脫穎而出。此外，我們能否維持作為具競爭力且富有經驗的物業管理服務提供商的市場地位將影響我們取得新前期物業管理合同及物業管理合同以及重續現有物業管理合同以增加在管物業項目數量及擴大在管建築面積的能力。倘我們未能取得新物業管理合同或重續現有物業管理合同及擴大在管建築面積及服務，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

## 財務資料

### 我們的品牌及定價能力

我們為物業管理服務定價時一般會考慮多項因素，包括(i)開支預測(包括僱員福利開支及分包費用)；(ii)項目建築面積或規模；(iii)物業管理合同的條款及條件；(iv)客戶要求的物業管理服務範圍；(v)物業類型及位置；及(vi)當時市況及對競爭對手的定價估計。於釐定價格時，我們須在保證項目定價具有足夠競爭力與確保良好利潤率之間取得平衡。未能於釐定價格時平衡各項因素可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的定價能力可能對我們的業績及營運產生重大影響。經參考於往績記錄期間的物業管理費波動，我們於下文載列各期間的溢利敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理費波動對年／期內溢利的影響：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
來自物業管理業務的收益.....	197,863	296,971	296,593
年／期內溢利總額.....	30,961	34,307	41,074
<b>假設物業管理費上升／下降5%</b>			
對來自物業管理業務的收益的影響 ..	+/-9,893	+/-14,849	+/-14,830
對年／期內溢利的影響 <sup>(附註)</sup> .....	+/-7,420	+/-11,137	+/-11,123
<b>假設物業管理費上升／下降10%</b>			
對來自物業管理業務的收益的影響 ..	+/-19,786	+/-29,697	+/-29,659
對年／期內溢利的影響 <sup>(附註)</sup> .....	+/-14,840	+/-22,273	+/-22,244

附註： 對年／期內溢利的影響乃按假設企業所得稅為25%計算。

## 財務資料

### 我們的在管建築面積

於往績記錄期間，我們大部分收益來自物業管理服務。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，我們物業管理服務的收益為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元及人民幣296.6百萬元，分別佔總收益63.8%、68.6%及73.1%。因此，持續收益增長取決於我們擴展物業管理組合的能力。於往績記錄期間，我們的物業管理服務在管建築面積錄得大幅增長，由二零一八年十二月三十一日的9.1百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的15.0百萬平方米及二零二零年九月三十日的16.2百萬平方米。同時，我們物業管理服務的大部分收益來自住宅物業，而我們的住宅物業整體平均物業管理費穩定增加，由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.81元增加至二零一九財年的每月每平方米人民幣1.89元，並增加至二零二零年首九個月的每月每平方米人民幣1.96元；有關進一步詳情，請參閱本節「若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

倘我們不能按計劃擴展物業管理組合或有效管理未來增長，我們或不能把握市場機遇，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們緩解僱員福利開支不斷攀升的影響的能力

由於物業管理行業屬勞動密集型，僱員福利開支佔我們銷售及服務成本的很大比重。於往績記錄期間，由於業務擴張、僱員人數增加及勞工市價攀升，僱員福利開支大幅增加。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，我們於銷售及服務成本錄得的僱員福利開支分別為人民幣140.7百萬元、人民幣198.1百萬元及人民幣154.6百萬元，分別佔銷售及服務成本的61.9%、59.7%及51.7%。為應對不斷攀升的僱員福利開支，我們將部分項目的若干職能(如清潔、保安、綠化及園藝以及維修服務)外包予第三方分包商並嚴密監督其服務以確保服務質量。我們於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月的分包成本分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣111.1百萬元，佔同期銷售及服務成本總額的29.4%、31.3%及37.1%。

## 財務資料

經參考於往績記錄期間的僱員福利開支波動，我們於下文載列所示期間的溢利敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，假設僱員福利開支波動對年／期內純利的影響：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支 .....	140,736	198,068	154,581
年／期內溢利總額.....	30,961	34,307	41,074
<b>假設僱員福利開支上升／下降5%</b>			
對銷售及服務成本的影響.....	+/-7,037	+/-9,903	+/-7,729
對年／期內溢利的影響 <sup>(附註)</sup> .....	-/+5,278	-/+7,428	-/+5,797
<b>假設僱員福利開支上升／下降10%</b>			
對銷售及服務成本的影響.....	+/-14,074	+/-19,807	+/-15,458
對年／期內溢利的影響 <sup>(附註)</sup> .....	-/+10,555	-/+14,855	-/+11,594

附註：對年／期內溢利的影響乃按假設企業所得稅為25%計算。

### 我們的業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們主要經營三大業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，於往績記錄期間產生介乎15.8%至68.9%的毛利率。業務線收益貢獻結構的任何變動或任何該等業務線的毛利率發生變動均可能對我們的整體毛利率造成相應影響並最終影響我們的盈利能力。此外，就收益貢獻最大的業務線物業管理服務而言，我們向住宅物業及非住宅物業提供服務，於往績記錄期間產生介乎14.3%至26.0%的毛利率。一般而言，新交付的物業管理項目可能需要更全面的服務，導致物業管理費更高，這或會影響我們的盈利能力。因此，物業管理組合的任何變動均可能對我們的整體毛利率造成影響並因此影響我們的盈利能力。

## 財務資料

有關業務線收益貢獻的進一步詳情，請見本節「若干合併全面收益表項目的說明－收益」及「若干合併全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

### 重大會計政策、估計及判斷

董事已識別若干對編製合併財務報表而言屬重大的會計政策。對瞭解財務狀況及經營業績屬重要的重大會計政策的詳情載於本文件附錄一的會計師報告附註2。部分會計政策涉及主觀假設及估計以及對有關會計項目的複雜判斷，有關重大會計估計及判斷的詳情載於本文件附錄一的會計師報告附註4。確定該等項目需要管理層根據未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷。

### 收益確認

收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時予以確認。貨品及服務的控制權可能會在一段時間內或在某個時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務的收益在提供服務的會計期間確認。以下為本集團主要收益來源的會計政策說明。

### 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團對提供的服務按月份、季度、半年或每年開具固定金額的賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。根據包幹制(本集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務)，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

## 財務資料

### 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在物業銷售的預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)前期諮詢顧問服務及其他前期服務，包括在前期階段向物業開發商提供清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

本集團與物業開發商預先約定每項服務的價格，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接對應的金額確認為收益。

### 社區增值服務

社區增值服務主要包括：(i)居家生活服務，主要包括家庭清潔及房屋維修及保養；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告服務；(iii)二手房物業代理服務，指出售及租賃二手房及停車位使用權。

本集團在提供服務時確認收益。有關收益按已收費用總額或合約購買價的某一固定金額或百分比計算。在向客戶提供社區增值服務時，隨即到期支付交易款項。

### 合約資產及負債

當合約任何一方履約後，本集團視乎本集團履約與客戶付款之間的關係，在資產負債表中將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團就其轉讓予客戶的服務而享有代價的權利。為取得合約而產生的增量成本如可收回，則予以資本化並呈列為資產，其後在確認相關收益時進行攤銷。

## 財務資料

倘若客戶支付代價或本集團有權獲得一筆無條件的代價，在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收取付款或應收款項入賬時(以較早者為準)將該合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向該客戶收取代價(或客戶應付代價)的服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘該代價只需隨時間流逝即到期支付，則收取代價的權利為無條件。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中因履行服務而應收客戶的款項。倘若貿易及其他應收款項預計在一年或以內(或(如時間較長)在正常業務經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關本集團貿易及其他應收款項會計政策的進一步資料及本集團減值政策的說明，見本文件附錄一會計師報告附註2.18及附註3.1(b)。



## 財務資料

### 若干合併全面收益表項目的說明

下表概述摘錄自往績記錄期間財務報表的合併全面收益表，詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益 .....	310,123	432,789	301,319	405,994
銷售及服務成本 .....	<u>(227,460)</u>	<u>(331,689)</u>	<u>(230,996)</u>	<u>(299,095)</u>
<b>毛利 .....</b>	<b>82,663</b>	<b>101,100</b>	<b>70,323</b>	<b>106,899</b>
其他收入 .....	22,884	63,537	48,110	35,486
銷售開支 .....	(1,015)	(6,876)	(4,350)	(6,537)
行政開支 .....	(34,969)	(60,748)	(40,766)	(43,439)
預期信貸虧損模式下的 減值(虧損)/收益 .....	(5,698)	4,357	(4,124)	(5,428)
其他收益/(虧損)淨額 .....	<u>36</u>	<u>(174)</u>	<u>(23)</u>	<u>(263)</u>
<b>經營溢利 .....</b>	<b><u>63,901</u></b>	<b><u>101,196</u></b>	<b><u>69,170</u></b>	<b><u>86,718</u></b>
財務收入 .....	48	51	38	78
財務成本 .....	<u>(22,363)</u>	<u>(53,671)</u>	<u>(41,093)</u>	<u>(32,321)</u>
財務成本淨額 .....	<u>(22,315)</u>	<u>(53,620)</u>	<u>(41,055)</u>	<u>(32,243)</u>
除所得稅前溢利 .....	<b>41,586</b>	<b>47,576</b>	<b>28,115</b>	<b>54,475</b>
所得稅開支 .....	<u>(10,625)</u>	<u>(13,269)</u>	<u>(7,532)</u>	<u>(13,401)</u>
<b>年/期內溢利 .....</b>	<b><u>30,961</u></b>	<b><u>34,307</u></b>	<b><u>20,583</u></b>	<b><u>41,074</u></b>
以下各方應佔				
年/期內溢利：				
— 本公司權益擁有人 .....	25,265	34,005	20,281	41,074
— 非控股權益 .....	<u>5,696</u>	<u>302</u>	<u>302</u>	<u>—</u>
	<u>30,961</u>	<u>34,307</u>	<u>20,583</u>	<u>41,074</u>

## 財務資料

### 收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三大業務線：

- (i) 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。本集團的項目組合包括住宅及非住宅物業管理，後者主要包括醫院、辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區及銀行網點，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，分別為我們的總收益貢獻63.8%、68.6%及73.1%；及
- (ii) 非業主增值服務：我們向物業開發商提供非業主增值服務以解決彼等對於物業管理的各種需求，包括(i)案場服務；(ii)前期顧問服務及其他前期服務；及(iii)為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，分別為我們的總收益貢獻28.3%、22.7%及18.3%；及
- (iii) 社區增值服務：我們於在管住宅物業提供各種不同的社區增值服務，以迎合客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。我們提供的服務主要包括(i)居家生活服務；(ii)公共資源管理服務；及(iii)二手房物業代理服務，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，分別為我們的總收益貢獻7.9%、8.7%及8.6%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務 .....	197,863	63.8	296,971	68.6	209,023	69.4	296,593	73.1
非業主增值服務 .....	87,885	28.3	98,256	22.7	67,542	22.4	74,464	18.3
社區增值服務 .....	24,375	7.9	37,562	8.7	24,754	8.2	34,937	8.6
總計 .....	<u>310,123</u>	<u>100.0</u>	<u>432,789</u>	<u>100.0</u>	<u>301,319</u>	<u>100.0</u>	<u>405,994</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

下表載列於所示期間按客戶類型劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	收益		收益		收益		收益	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元 (未經審核)	%
朗詩.....	61,113	19.7	58,683	13.6	38,708	12.8	53,007	13.1
朗詩的合營企業 及聯營公司.....	22,356	7.2	35,460	8.2	27,843	9.3	25,854	6.4
獨立第三方.....	226,654	73.1	338,646	78.2	234,768	77.9	327,133	80.5
總計.....	<u>310,123</u>	<u>100.0</u>	<u>432,789</u>	<u>100.0</u>	<u>301,319</u>	<u>100.0</u>	<u>405,994</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括物業開發商、業主委員會及在管物業的業主或住戶。於往績記錄期間，由於本集團主要自向個別業主提供物業管理服務及社區增值服務產生收益，故收益總額超過70.0%來自獨立第三方。

## 財務資料

### (i) 物業管理服務產生的收益

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度				於九月三十日或截至該日止九個月			
	二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	收益 人民幣千元	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元 (未經審核)	在管建築面積 千平方米	收益 人民幣千元 (未經審核)	在管建築面積 千平方米
<b>住宅物業</b>								
(a) 朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup>	144,686	73.1	165,630	71.7	119,923	57.4	139,911	47.2
(b) 共同開發的物業 <sup>(2)</sup>	12,963	6.6	24,492	11.1	18,406	8.8	25,797	8.7
(c) 獨立第三方物業開發商 開發的物業 <sup>(3)</sup>	20,453	10.3	66,932	14.3	43,781	20.9	94,862	32.0
<b>小計：</b>	<b>178,102</b>	<b>90.0</b>	<b>257,054</b>	<b>97.1</b>	<b>182,110</b>	<b>87.1</b>	<b>260,570</b>	<b>87.9</b>
<b>非住宅物業</b>								
(a) 朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup>	7,274	3.7	17,992	0.6	13,476	6.4	16,169	5.4
(b) 共同開發的物業 <sup>(2)</sup>	-	-	1,793	-	1,193	0.6	1,865	0.6
(c) 獨立第三方物業開發商 開發的物業 <sup>(3)</sup>	12,487	6.3	20,132	2.3	12,244	5.9	17,989	6.1
<b>小計：</b>	<b>19,761</b>	<b>10.0</b>	<b>39,917</b>	<b>2.9</b>	<b>26,913</b>	<b>12.9</b>	<b>36,023</b>	<b>12.1</b>
<b>總計：</b>	<b>197,863</b>	<b>100.0</b>	<b>296,971</b>	<b>100.0</b>	<b>209,023</b>	<b>100.0</b>	<b>296,593</b>	<b>100.0</b>

附註：

- 指由朗詩開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該物業持有控股權益(即50%以上)。
- 指由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該物業並無持有控股權益(包括朗詩持有50%以上股權的相關合營企業，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則對該等合營企業，故朗詩並無控制權)。
- 指由獨立第三方的5個、6個、6個及6個項目，在管建築面積分別為0.8、0.9、0.8及1.0百萬平方米，其中，朗詩獲獨立第三方物業開發商委任為服務供應商，以向該等物業開發商提供有關物業開發的管理服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月，來自該等物業的物業管理服務收益分別為11.5百萬元、22.2百萬元、18.7百萬元及19.5百萬元。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而各評標委員會(通常由五名以上成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任，以選擇該等物業的物業管理服務提供商。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對該等物業的開發過程的控制。

## 財務資料

### 按物業類型劃分

物業管理服務收益於往績記錄期間呈上升趨勢，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元、人民幣209.0百萬元及人民幣296.6百萬元，主要受我們管理的住宅及非住宅物業數目因持續業務擴展而有所增加所帶動，而於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年九月三十日，在管建築面積分別為9.1百萬平方米、15.0百萬平方米、12.4百萬平方米及16.2百萬平方米。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收益來自住宅物業，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別佔物業管理服務總收益的90.0%、86.5%、87.1%及87.9%，而管理非住宅物業的收益則分別佔同期的10.0%、13.5%、12.9%及12.1%。管理非住宅物業所得收益的百分比於往績記錄期間整體增加，主要由於本公司致力透過取得更多非住宅物業管理項目，尤其是由獨立第三方物業開發商開發的項目，使項目組合多元化。

住宅物業管理服務收益於往績記錄期間整體增加，主要由在管總建築面積增加帶動，與業務擴展一致，且住宅物業的整體平均物業管理費由二零一八財年每月每平方米人民幣1.81元逐漸增加至二零一九財年每月每平方米人民幣1.89元，並增加至二零二零年首九個月每月每平方米人民幣1.96元。於往績記錄期間，住宅物業在管建築面積大幅增加，分別由二零一八年十二月三十一日的8.8百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的13.3百萬平方米，並增加至二零二零年九月三十日的15.3百萬平方米。

非住宅物業在管建築面積由二零一八年十二月三十一日的0.3百萬平方米增加至二零一九年十二月三十一日的1.7百萬平方米，主要由於二零一九年獲得新項目，包括由獨立第三方物業開發商開發的若干產業園區以及由朗詩開發的產業園區及租賃性公寓。其後，非住宅物業的在管建築面積由二零一九年十二月三十一日的1.7百萬平方米減少至二零二零年九月三十日的0.9百萬平方米，主要由於在二零二零年與若干產業園區的委聘已屆滿或根據協議條款終止。我們自非住宅物業的物業管理服務產生的收益由二零一九年首九個月的人民幣26.9百萬元大幅增加至二零二零年首九個月的人民幣36.0百萬元，原因為自二零一九財年底起新交付的項目。

## 財務資料

### 按物業開發商類別劃分

於往績記錄期間，大部分收益來自管理朗詩開發的住宅項目。於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，向朗詩開發的住宅項目提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣144.7百萬元、人民幣165.6百萬元、人民幣119.9百萬元及人民幣139.9百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益的73.1%、55.8%、57.4%及47.2%。整體而言，管理朗詩開發的項目所得總收益的百分比於往績記錄期間有所下降，反映我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目。獨立第三方物業開發商開發的住宅及非住宅物業產生的收益大幅增加，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月合共分別為人民幣32.9百萬元、人民幣87.1百萬元、人民幣56.0百萬元及人民幣112.9百萬元。

### 按收益模式劃分

於往績記錄期間，我們所有的物業管理費按包幹制收取。有關收益確認模式的進一步詳情，請見本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。

### 按地理區域劃分

下表載列於所示期間按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
長江三角洲								
－江蘇省.....	127,669	64.5	177,867	59.9	128,319	61.4	157,155	53.0
－上海.....	33,717	17.0	45,556	15.3	33,694	16.1	38,338	12.9
－浙江省.....	20,715	10.5	41,453	14.0	24,424	11.7	54,838	18.5
－安徽省.....	-	-	-	-	-	-	6,596	2.2
小計.....	<b>182,101</b>	<b>92.0</b>	<b>264,876</b>	<b>89.2</b>	<b>186,437</b>	<b>89.2</b>	<b>256,927</b>	<b>86.6</b>
其他地區 <sup>(附註)</sup> .....	<b>15,762</b>	<b>8.0</b>	<b>32,095</b>	<b>10.8</b>	<b>22,586</b>	<b>10.8</b>	<b>39,666</b>	<b>13.4</b>
總計.....	<b>197,863</b>	<b>100.0</b>	<b>296,971</b>	<b>100.0</b>	<b>209,023</b>	<b>100.0</b>	<b>296,593</b>	<b>100.0</b>

附註：其他地區包括湖北省、四川省、廣東省、重慶及湖南省。

## 財務資料

於往績記錄期間各期間，超過85.0%的物業管理服務收益來自長江三角洲的物業。我們預計在不久將來，長江三角洲的在管物業將繼續佔我們業務的重大部分。

### 按階段劃分

下表載列截至所示日期在管建築面積及所示期間於物業管理服務不同階段的物業管理服務產生的收益明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度								於九月三十日或截至該日止九個月							
	二零一八年				二零一九年				二零一九年				二零二零年			
	在管建築面積		收益		在管建築面積		收益		在管建築面積		收益		在管建築面積		收益	
	千平	千元	%	千平	千元	%	千平	千元	%	千平	千元	%	千平	千元	%	
	方米			方米			方米			方米			方米			
										(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
前期階段 <sup>(1)</sup> .....	8,072	89.0	176,499	89.2	10,897	72.5	241,160	81.2	9,522	76.5	177,377	84.9	10,135	62.4	208,493	70.3
業主委員會																
階段 <sup>(2)</sup> .....	1,000	11.0	21,364	10.8	4,130	27.5	55,811	18.8	2,926	23.5	31,646	15.1	6,114	37.6	88,100	29.7
總計.....	<u>9,072</u>	<u>100.0</u>	<u>197,863</u>	<u>100.0</u>	<u>15,027</u>	<u>100.0</u>	<u>296,971</u>	<u>100.0</u>	<u>12,448</u>	<u>100.0</u>	<u>209,023</u>	<u>100.0</u>	<u>16,249</u>	<u>100.0</u>	<u>296,593</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括已交付但尚未成立業主委員會的項目，或已成立業主委員會但尚未與我們訂立新物業管理服務合同的項目。
- (2) 包括我們根據與業主委員會訂立的物業管理服務合同提供服務的項目。

於往績記錄期間，大部分收益來自管理前期階段的物業，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別為人民幣176.5百萬元、人民幣241.2百萬元、人民幣177.4百萬元及人民幣208.5百萬元，佔同期的89.2%、81.2%、84.9%及70.3%。整體而言，管理前期階段的物業產生的總收益百分比於往績記錄期間有所下降，主要由於我們持續致力擴大客戶群及管理更多獨立第三方物業開發商開發的項目，其中我們就大量有關項目獲業主委員會委聘。

於往績記錄期間，我們與五項物業的業主委員會訂立物業管理合同，有關物業先前在前期階段獲我們提供服務。於往績記錄期間，我們並無因業主委員會成立或於業主委員會成立後未獲委聘為物業管理服務提供商而遭提早終止任何物業管理合同。

## 財務資料

### (ii) 非業主增值服務產生的收益

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
案場服務.....	38,264	43.5	43,766	44.5	32,545	48.2	32,987	44.3
前期顧問服務及 其他前期服務...	49,621	56.5	47,802	48.7	34,937	51.7	20,810	27.9
為物業開發商擁有的 物業提供物業 代理服務.....	-	-	6,688	6.8	60	0.1	20,667	27.8
<b>總計.....</b>	<b>87,885</b>	<b>100.0</b>	<b>98,256</b>	<b>100.0</b>	<b>67,542</b>	<b>100.0</b>	<b>74,464</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，非業主增值服務產生的收益持續增加，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別為人民幣87.9百萬元、人民幣98.3百萬元、人民幣67.5百萬元及人民幣74.5百萬元，主要受擴大物業開發商所擁有的物業的物業代理服務(於二零一九財年底推出)所帶動。為多元化所提供服務以響應客戶的需求，我們已於二零一九財年末推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，其佣金根據所涉及的物業類型而異。推出該等服務後，我們於二零一九財年促成超過500項物業交易，產生收益人民幣6.7百萬元，於二零二零年首九個月促成超過1,000項物業交易，產生收益人民幣20.7百萬元，而於二零一九年首九個月則促成數量微少的交易，產生收益人民幣60,000元。

案場服務由二零一八財年的人民幣38.3百萬元增加至二零一九財年的人民幣43.8百萬元，主要由於為響應物業開發商於二零一九年進行的更多現場銷售活動，在二零一九年就以往訂立的合約提供更多服務。其於二零一九年首九個月及二零二零年首九個月維持相對穩定，分別為人民幣32.5百萬元及人民幣33.0百萬元。



## 財務資料

前期顧問服務及其他前期服務的收益於二零一八財年及二零一九財年維持相對穩定，分別為人民幣49.6百萬元及人民幣47.8百萬元，並由二零一九年首九個月的人民幣34.9百萬元減少至二零二零年首九個月的人民幣20.8百萬元，原因為物業開發商(包括朗詩)於二零二零年向我們交付且需要該等服務的物業數目較二零一九年減少。

### (iii) 社區增值服務產生的收益

下表載列於所示期間按類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
居家生活服務 .....	16,489	67.6	22,935	61.1	15,574	62.9	15,293	43.7
公共資源管理 服務.....	7,844	32.2	14,241	37.9	9,180	37.1	13,159	37.7
二手房物業 代理服務 .....	42	0.2	386	1.0	-	-	6,485	18.6
<b>總計.....</b>	<b>24,375</b>	<b>100.0</b>	<b>37,562</b>	<b>100.0</b>	<b>24,754</b>	<b>100.0</b>	<b>34,937</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，社區增值服務收益持續增加，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別為人民幣24.4百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣34.9百萬元，主要受業務持續擴展令在管項目數目增加及所提供的服務範圍擴大所帶動。具體而言，我們於二零一九年底取得有關經紀牌照後，能夠自主向業主提供二手房物業代理服務而毋須與其他物業代理合作，於二零二零年首九個月貢獻收益人民幣6.5百萬元，而於二零一八財年及二零一九財年，我們則與物業代理合作，分別貢獻收益人民幣42,000元及人民幣0.4百萬元。

## 財務資料

### 銷售及服務成本

下表載列於所示期間按性質劃分的銷售及服務成本明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
僱員福利開支.....	140,736	61.9	198,068	59.7	140,874	61.0	154,581	51.7
清潔成本.....	40,113	17.6	53,951	16.3	37,115	16.1	53,017	17.7
保安成本.....	12,941	5.7	24,816	7.5	16,548	7.2	29,719	9.9
保養成本.....	8,853	3.9	17,651	5.3	11,451	5.0	20,926	7.0
公用事業費用.....	7,967	3.5	14,281	4.3	13,178	5.7	17,056	5.7
綠化及園藝成本...	4,964	2.2	7,425	2.2	5,013	2.2	7,464	2.5
折舊.....	1,486	0.7	1,339	0.4	1,021	0.4	1,255	0.4
其他.....	10,400	4.5	14,158	4.3	5,796	2.4	15,077	5.1
<b>總計.....</b>	<b>227,460</b>	<b>100.0</b>	<b>331,689</b>	<b>100.0</b>	<b>230,996</b>	<b>100.0</b>	<b>299,095</b>	<b>100.0</b>

我們的銷售及服務成本包括(i)僱員福利開支、(ii)清潔成本、(iii)保安成本、(iv)保養成本、(v)公用事業費用、(vi)綠化及園藝成本、(vii)折舊及(viii)其他，主要包括辦公室開支、社區活動開支、地方稅項及附加稅以及其他消耗品。

於往績記錄期間，影響我們銷售及服務成本的主要因素包括僱員福利開支。於往績記錄期間，僱員福利開支增加主要由於業務需要導致員工人數增加及平均薪金增加。就於銷售及服務成本總額的所佔比率而言，於二零二零年首九個月，僱員福利開支減少至51.7%，主要由於(a)我們持續透過分包改善成本效益；及(b)由於當地政府根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，就2019冠狀病毒病爆發頒佈監管支持措施，減免社會保險供款款項。

分包成本主要包括就外包服務向分包商支付的費用(如清潔、保安、綠化及園藝以及保養成本)。於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，分包成本合共分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣111.1百萬元，佔各期間銷售及服務

## 財務資料

成本總額的29.4%、31.3%、30.3%及37.1%。於往績記錄期間，分包成本增加主要由於擴展物業管理服務業務導致在管建築面積增加。

於往績記錄期間，我們大致所有的銷售及服務成本為可變成本，該成本會隨(其中包括)在管建築面積(於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別佔銷售及服務成本的99.3%、99.6%、99.6%及99.6%)的波動而變化。因此，我們認為，我們於往績記錄期間的所有銷售及服務成本均為可變成本，惟折舊除外，分別佔往績記錄期間銷售及服務成本總額的0.7%、0.4%、0.4%及0.4%。於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們的可變成本分別為人民幣226.0百萬元、人民幣330.4百萬元、人民幣230.0百萬元及人民幣297.8百萬元，而固定成本分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.3百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售及服務成本明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	% (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	% (未經審核)
物業管理服務 .....	161,376	70.9	250,146	75.4	174,513	75.5	239,262	80.0
非業主增值服務 ...	56,575	24.9	68,939	20.8	47,586	20.6	48,977	16.4
社區增值服務 .....	9,509	4.2	12,604	3.8	8,897	3.9	10,856	3.6
總計 .....	<u>227,460</u>	<u>100.0</u>	<u>331,689</u>	<u>100.0</u>	<u>230,996</u>	<u>100.0</u>	<u>299,095</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
物業管理服務 .....	36,487	18.4	46,825	15.8	34,510	16.5	57,331	19.3
非業主增值服務 .....	31,310	35.6	29,317	29.8	19,956	29.5	25,487	34.2
社區增值服務 .....	14,866	61.0	24,958	66.4	15,857	64.1	24,081	68.9
<b>總計/整體 .....</b>	<b>82,663</b>	<b>26.7</b>	<b>101,100</b>	<b>23.4</b>	<b>70,323</b>	<b>23.3</b>	<b>106,899</b>	<b>26.3</b>

於往績記錄期間，我們的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.3%。整體毛利率受各業務線毛利率及業務組合波動影響。

## 財務資料

### (i) 物業管理服務的毛利及毛利率

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
<b>住宅物業</b>								
—朗詩開發的物業 .....	27,255	18.8	23,359	14.1	18,298	15.3	28,628	20.5
—共同開發的物業 .....	2,214	17.1	3,427	14.0	2,997	16.3	5,800	22.5
—獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	3,101	15.2	9,865	14.7	6,205	14.2	13,541	14.3
	<u>32,570</u>	<u>18.3</u>	<u>36,651</u>	<u>14.3</u>	<u>27,500</u>	<u>15.1</u>	<u>47,969</u>	<u>18.4</u>
<b>非住宅物業</b>								
—朗詩開發的物業 .....	2,494	34.3	5,634	31.3	4,271	31.7	5,081	31.4
—共同開發的物業 .....	-	-	542	30.2	425	35.6	558	29.9
—獨立第三方物業開發商 開發的物業.....	1,423	11.4	3,998	19.9	2,314	18.9	3,723	20.7
	<u>3,917</u>	<u>19.8</u>	<u>10,174</u>	<u>25.5</u>	<u>7,010</u>	<u>26.0</u>	<u>9,362</u>	<u>26.0</u>
總計/整體 .....	<u>36,487</u>	<u>18.4</u>	<u>46,825</u>	<u>15.8</u>	<u>34,510</u>	<u>16.5</u>	<u>57,331</u>	<u>19.3</u>

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

## 財務資料

物業管理服務的毛利率在很大程度上取決於我們就物業管理服務所收取的每月每平方米平均物業管理費以及提供該等服務的每月每平方米銷售及服務成本。一般而言，我們為非住宅物業(如辦公大樓)提供物業管理服務的平均物業管理費相對較住宅物業的平均物業管理費高，其由往績記錄期間各期間非住宅物業相對較高的毛利率所反映。

於往績記錄期間，儘管住宅物業的平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.81元輕微增加至二零一九財年的每月每平方米人民幣1.89元，但住宅物業的毛利隨著收益增加而增加，而其毛利率則由二零一八財年的18.3%下降至二零一九財年的14.3%。有關毛利率下降主要歸因於二零一九財年我們收購朗詩新開發的項目以及獨立第三方物業開發商開發並已成立業主委員會的物業(一般涉及現有或老舊物業)時，產生更多成本以提高服務質量；具體而言，由獨立第三方開發商開發的住宅物業的在管建築面積由二零一八財年的1.3百萬平方米增加至二零一九財年的4.9百萬平方米。舉例而言，由於本行業的勞動力相對較為密集且需要額外資源來支持項目初期，故項目初期因採購不同類型的材料及培訓新員工而產生相對更多的開支，尤其是該等已成立業主委員會的項目，董事認為服務質素對我們在其他物業管理服務提供商中脫穎而出而言至關重要。

住宅物業的物業管理服務的毛利率由二零一九年首九個月的15.1%上升至二零二零年首九個月的18.4%，主要由於(i)二零一九年因支持該等新在管物業初期而產生較高成本；(ii)隨著該等期間的管理基礎設施完善及在管建築面積增加而形成的規模經濟；(iii)透過分包提高成本效益後，經營能力有所提升；及(iv)社會保險供款付款獲減免或豁免，作為2019冠狀病毒病紓困措施的一部分，令二零二零年首九個月的僱員福利開支減少。

非住宅物業的毛利率由二零一八財年的19.8%上升至二零一九財年的25.5%，主要由於朗詩於二零一九年開發辦公大樓的貢獻，令平均物業管理費有所提升。該等辦公大樓的其中一棟不時被朗詩用作其地區總部，而彼等舉行大型會議或活動時需要更多額外服務並涉及更多人手，因此本集團可收取額外費用。該增幅部分被獨立第三方開發商所開發若干產業園區的貢獻所抵銷，導致同年的平均物業管理費相對較低。在朗詩開發的非住宅物業中，其毛利率由二零一八財年的34.3%下降至二零一九財年的31.3%，主要由於二零一九財年新交付的建築面積涉及產業園區及租賃性公寓，其所需服務未如辦公大樓般全面，因此平均物業管理費較低。

## 財務資料

下表載列按物業開發商類別劃分我們於所示期間為住宅及非住宅項目提供的物業管理服務的平均物業管理費：

	平均物業管理費			
	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(每月每平方米人民幣元)			
<b>住宅物業</b>				
朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	1.89	1.99	1.98	2.14
共同開發的物業 <sup>(2)</sup> .....	1.30	1.70	1.74	1.84
獨立第三方物業開發商 開發的物業 <sup>(3)</sup> .....	1.70	1.75	1.81	1.77
<b>住宅物業整體平均物業管理費.....</b>	<b>1.81</b>	<b>1.89</b>	<b>1.91</b>	<b>1.96</b>
<b>非住宅物業</b>				
朗詩開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	31.57	18.03	20.36	13.11
共同開發的物業 <sup>(2)</sup> .....	-	1.89	1.88	1.48
獨立第三方物業開發商 開發的物業 <sup>(3)</sup> .....	6.99	2.68	4.07	1.43
<b>非住宅物業整體平均物業管理費...</b>	<b>9.79</b>	<b>4.22</b>	<b>6.25</b>	<b>2.39</b>
<b>整體平均物業管理費.....</b>	<b>1.97</b>	<b>2.05</b>	<b>2.10</b>	<b>2.00</b>

附註：

- 指由朗詩獨家開發或由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發而朗詩於該項目持有控股權益(即50%以上)的物業。
- 指由朗詩與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而朗詩於該項目並無持有控股權益(包括朗詩持有50%以上股權的合營企業，惟由於該等合營企業的決策一般需要至少三分之二股權總額的贊成票，而朗詩並無持有足夠股權以根據其組織章程細則控制該等合營企業，故朗詩並無控制權)。
- 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，亦包括於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年九月三十日的5個、6個、6個及6個項目，在管建築面積分別為0.8、0.9、0.8及1.0百萬平方米，其中，朗詩獲獨立第三方物業開發商委聘為服務供應商，以向該等物業開發商提供有關物業開發的管理服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，來自該等物業的物業管理服務的收益分別為11.5百萬元、22.2百萬元、18.7百萬元及19.5百萬元。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而各評標委員會(通常由五名以上成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任，以選擇該等物業的物業管理服務提供商。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。

## 財務資料

住宅物業的整體平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣1.81元逐漸增加至二零一九財年的每月每平方米人民幣1.89元，並增加至二零二零年首九個月的每月每平方米人民幣1.96元，主要受我們努力加強所提供的服務所帶動，使我們可收取更高費用。於二零一八財年及二零一九財年，朗詩開發的住宅物業的平均物業管理費與獨立第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費大致相若。朗詩開發的住宅物業的平均物業管理費由二零一九年首九個月的每月每平方米人民幣1.98元大幅增加8.1%至截至二零二零年首九個月的每月每平方米人民幣2.14元，主要由於朗詩開發的若干部分已交付物業的總建築面積相對較大及平均物業管理費較高，而自二零一九年起，其逐步交付的建築面積較多。

非住宅物業的整體平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣9.79元減少至二零一九財年的每月每平方米人民幣4.22元，並進一步減少至二零二零年首九個月的每月每平方米人民幣2.39元，主要由於(i)朗詩開發的辦公大樓的平均物業管理費減少；及(ii)獨立第三方開發商開發的若干產業園區於二零一九年作出的貢獻所致。當中，朗詩開發的非住宅物業平均物業管理費整體高於獨立第三方開發商開發的非住宅物業平均物業管理費，原因為朗詩辦公大樓所需的服務較該等產業園區全面，例如，該等產業園區一般無需綠化及園藝服務。此外，朗詩開發的若干辦公大樓經常不時被其用作舉行大型會議及活動。在該等情況下，除基本物業管理服務外，我們經常須提供會議前準備及餐飲服務等多項定制化服務，而我們將就有關服務收取額外費用，令更多會議及活動舉行期間的平均物業管理費大幅增加。朗詩開發的非住宅物業的平均物業管理費由二零一八財年的每月每平方米人民幣31.57元減少至二零一九財年的每月每平方米人民幣18.03元，主要由於在二零一九年新交付的建築面積涉及產業園區及租賃性公寓，與辦公大樓相比，其需要的服務較少。非住宅物業的平均物業管理費進一步減少至二零二零年首九個月的每月每平方米人民幣13.11元，由於爆發COVID-19而導致在朗詩開發的辦公大樓內舉行較少會議及活動。



## 財務資料

### (ii) 非業主增值服務的毛利及毛利率

下表載列於所示期間按類型劃分的非業主增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
案場服務.....	11,868	31.0	12,479	28.5	9,209	28.3	9,347	28.3
前期顧問服務及 其他前期服務.....	19,442	39.2	14,198	29.7	10,713	30.7	6,784	32.6
為物業開發商 擁有的物業提供 物業代理服務.....	-	不適用	2,640	39.5	34	56.7	9,356	45.3
<b>總計/整體.....</b>	<b>31,310</b>	<b>35.6</b>	<b>29,317</b>	<b>29.8</b>	<b>19,956</b>	<b>29.5</b>	<b>25,487</b>	<b>34.2</b>

於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，非業主增值服務產生的毛利分別為人民幣31.3百萬元、人民幣29.3百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣25.5百萬元，與各期間收益波動整體一致。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，非業主增值服務的毛利率分別為35.6%、29.8%及34.2%。儘管我們於二零一九財年透過提供毛利率較高的為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務擴大服務範圍，惟我們的非業主增值服務於同年錄得相對較低的毛利率，主要由於二零一八財年若干項目具有更高的合約價值，可使我們實現規模經濟，並於二零一八財年帶來更高的盈利水平，故二零一九財年案場服務以及前期顧問服務及其他前期服務的毛利率有所下降。

## 財務資料

就二零一九財年底新推出的為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務而言，佣金根據所涉及的物業類型而異，或會影響毛利率的波動。其毛利率由二零一九財年的39.5%上升至二零二零年首九個月的45.3%，主要歸因於業務初期涉及較高成本，例如員工培訓及部署。

### (iii) 社區增值服務的毛利及毛利率

於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，社區增值服務產生的毛利於往績記錄期間持續增加，分別為人民幣14.9百萬元、人民幣25.0百萬元、人民幣15.9百萬元及人民幣24.1百萬元，與各期間收益增加整體一致。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，社區增值服務的毛利率分別為61.0%、66.4%及68.9%。毛利率持續攀升主要歸因於公共資源管理服務及二手房物業代理服務(其毛利率相對較居家生活服務高)的貢獻增加，原因為該等服務的勞動密集程度相對較居家生活服務低。同時，公共資源管理服務的貢獻持續增加，與我們在管物業數目的增幅大致一致。

### 其他收入

下表載列於所示期間的其他收入明細：

	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自關聯方的利息收入...	21,998	61,704	47,236	30,640
政府補助.....	682	819	446	3,499
增值稅(「增值稅」)抵扣....	-	805	382	1,206
其他.....	204	209	46	141
<b>總計.....</b>	<b>22,884</b>	<b>63,537</b>	<b>48,110</b>	<b>35,486</b>

其他收入主要指(i)來自關聯方的利息收入；(ii)政府補助；(iii)增值稅抵扣及(iv)其他。

## 財務資料

於往績記錄期間，部分應收關聯方款項為計息，年利率介乎7.71%至7.88%，於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月分別錄得來自關聯方的利息收入人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣30.6百萬元。有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。所有與關聯方的結餘將於[編纂]前結清。

政府補助主要包括政府補貼，以支持地方公司及經濟發展以及鼓勵我們為穩定就業及提供優質物業管理服務所付出的努力。於二零二零年首九個月，我們錄得政府補助人民幣3.5百萬元，而於二零一八財年、二零一九財年及二零一九年首九個月則分別錄得人民幣0.7百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.4百萬元，主要由於地方政府因應2019冠狀病毒病爆發而頒佈監管支持性政策，為保留員工及物業管理行業發放政府補貼。概無與政府補助有關的未達成條件。

由於二零一九年四月頒佈有關增值稅抵扣的稅務法規，允許居家生活服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減，因此於二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們分別錄得增值稅抵扣人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣1.2百萬元。

### 銷售開支

下表載列於所示期間的銷售開支明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
僱員福利開支 .....	605	59.6	3,669	53.3	2,804	64.5	3,782	57.9
諮詢費 .....	343	33.8	956	13.9	375	8.6	1,766	27.0
差旅及酬酢 .....	35	3.4	534	7.8	292	6.7	536	8.2
辦公室開支 .....	32	3.2	1,717	25.0	879	20.2	453	6.9
	<u>1,015</u>	<u>100.0</u>	<u>6,876</u>	<u>100.0</u>	<u>4,350</u>	<u>100.0</u>	<u>6,537</u>	<u>100.0</u>

銷售開支主要包括(i)銷售及營銷人員的僱員福利開支；(ii)諮詢費，其主要與在收購由其他物業開發商管理的項目前，就我們的業務發展進行的盡職審查有關；(iii)差旅及酬酢；及(iv)銷售及營銷人員的辦公室開支。

## 財務資料

### 行政開支

下表載列於所示期間的行政開支明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首九個月		二零二零年首九個月	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元 (未經審核)	%
僱員福利開支.....	29,478	84.3	41,713	68.7	30,380	74.5	27,894	64.2
專業費用.....	1,090	3.1	3,885	6.4	3,211	7.9	2,711	6.2
差旅及酬酢.....	954	2.7	2,036	3.4	1,193	2.9	2,010	4.6
租金及物業								
管理費.....	1,047	3.0	1,648	2.7	1,280	3.1	1,321	3.0
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他.....	2,400	6.9	5,753	9.4	4,702	11.6	4,387	10.2
	<b>34,969</b>	<b>100.0</b>	<b>60,748</b>	<b>100.0</b>	<b>40,766</b>	<b>100.0</b>	<b>43,439</b>	<b>100.0</b>

行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)專業費用，包括核數師薪酬、就品牌建設所作的市場研究；(iii)差旅及酬酢；(iv)租金開支及物業管理費；(v)[編纂]開支及(vi)其他，主要包括折舊、辦公室開支、電訊、培訓、維修及保養。

### 預期信貸虧損模式下的減值(虧損)/收益

我們預期信貸虧損模式下的減值(虧損)/收益主要為於日常業務過程中就與貿易應收款項及其他應收款項有關的潛在壞賬所產生(虧損)/收益而計提的撥備。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3.1(b)。於二零一八財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣5.7百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣5.4百萬元。我們於二零一九財年錄得金融資產收益淨額人民幣4.4百萬元，主要由於相當大部分向關聯方提供的計息貸款已於二零一九年十二月三十一日或之前結清，令較早期間所作撥備得以撥回。

## 財務資料

### 其他收益／(虧損)淨額

下表載列於所示期間的其他收益／(虧損)淨額明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
終止租賃的收益.....	66	10	10	-
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額.....	(1)	(11)	(6)	(13)
其他.....	(29)	(173)	(27)	(250)
<b>其他收益／(虧損)淨額...</b>	<b>36</b>	<b>(174)</b>	<b>(23)</b>	<b>(263)</b>

其他收益／(虧損)淨額主要包括(i)終止租賃的收益，主要來自提早終止辦公室有關租賃物業；(ii)出售物業、廠房及設備的虧損淨額及(iii)其他。

### 融資成本淨額

下表載列於所示期間的融資成本淨額明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資成本				
－資產擔保證券 （「資產擔保證券」）				
利息.....	21,381	46,949	38,333	21,573
－應付關聯方 款項利息.....	-	4,656	1,248	10,722
－銀行借款利息.....	920	1,954	1,412	11
－租賃負債利息.....	62	112	100	15
	22,363	53,671	41,093	32,321
融資收入				
－銀行存款利息收入..	(48)	(51)	(38)	(78)
	22,315	53,620	41,055	32,243

## 財務資料

於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們分別錄得融資成本淨額人民幣22.3百萬元、人民幣53.6百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣32.2百萬元，其中，我們於有關期間的融資成本分別為人民幣22.4百萬元、人民幣53.7百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣32.3百萬元。我們的融資成本主要包括資產擔保證券利息、應付關聯方款項利息、銀行借款利息及租賃負債利息。有關我們借款的進一步詳情，見本節「債務」各段及本文件附錄一會計師報告附註24。有關關聯方交易的詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

### 所得稅開支

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在或營運的稅務司法權區所產生或所得溢利繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司(於開曼群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，原因為其於往績記錄期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

我們的所得稅指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。於往績記錄期間，若干附屬公司符合小微企業條件，並經當地稅務機關批准享有優惠稅率5%或10%。

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指報告期間應課稅收入的估計應付稅項，使用該報告期末已頒佈的稅率計算，加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期稅項.....	13,103	20,387	12,797	17,527
遞延稅項.....	(2,478)	(7,118)	(5,265)	(4,126)
<b>年/期內</b>				
稅項支出總額.....	<b>10,625</b>	<b>13,269</b>	<b>7,532</b>	<b>13,401</b>

於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，我們的實際所得稅率分別為25.5%、27.9%、26.8%及24.6%。我們於二零一九財年錄得較高實際稅率，主要由於在同年錄得部分不可扣稅的[編纂]開支[編纂]。

## 財務資料

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已履行全部所得稅責任且與有關稅務機構概無任何未決所得稅事宜或糾紛。

### 過往經營業績回顧

#### 二零二零年首九個月與二零一九年首九個月比較

#### 收益

我們的收益由二零一九年首九個月的人民幣301.3百萬元增加人民幣104.7百萬元或34.7%至二零二零年首九個月的人民幣406.0百萬元，主要由於來自我們所有業務線的收益增加。

#### 物業管理服務產生的收益

物業管理服務產生的收益由二零一九年首九個月的人民幣209.0百萬元增加人民幣87.6百萬元或41.9%至二零二零年首九個月的人民幣296.6百萬元。有關增加主要由於我們持續擴展業務令不同開發商的在管住宅物業及非住宅物業數量增加。

有關增加主要包括

- (a) 朗詩開發的住宅物業：由二零一九年首九個月的人民幣119.9百萬元增加人民幣20.0百萬元至二零二零年首九個月的人民幣139.9百萬元，而由於有更多由朗詩新開發的住宅物業，我們的在管建築面積由6.7百萬平方米增加至7.3百萬平方米；
- (b) 共同開發的住宅物業：由二零一九年首九個月的人民幣18.4百萬元增加人民幣7.4百萬元至二零二零年首九個月的人民幣25.8百萬元，而我們的在管建築面積由1.2百萬平方米增加至1.7百萬平方米；
- (c) 獨立第三方物業開發商開發的住宅物業：由二零一九年首九個月的人民幣43.8百萬元增加人民幣51.1百萬元至二零二零年首九個月的人民幣94.9百萬元，而由於我們致力持續獲取住宅物業的物業管理項目，我們的在管建築面積由3.7百萬平方米增加至6.3百萬平方米；
- (d) 獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業：由二零一九年首九個月的人民幣12.2百萬元增加人民幣5.8百萬元至二零二零年首九個月的人民幣18.0百萬元，而由於我們在二零一九年開始管理若干產業園區，我們的在管建築面積維持穩定，為0.6百萬平方米；及
- (e) 朗詩開發的非住宅物業：由二零一九年首九個月的人民幣13.5百萬元增加人民幣2.7百萬元至二零二零年首九個月的人民幣16.2百萬元，而我們的在管建築面積則由101,000平方米增加至139,000平方米。

## 財務資料

### 非業主增值服務產生的收益

非業主增值服務產生的收益由二零一九年首九個月的人民幣67.5百萬元增加人民幣7.0百萬元或10.4%至二零二零年首九個月的人民幣74.5百萬元。有關增加主要由於(a)二零二零年首九個月錄得來自二零一九財年底新推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的收益人民幣20.7百萬元；部分被(b)前期顧問服務及其他前期服務產生的收益減少人民幣14.1百萬元所抵銷，原因為物業開發商(包括朗詩)於二零二零年向我們交付且需要有關服務的物業數目較二零一九年有所減少。

### 社區增值服務產生的收益

社區增值服務產生的收益由二零一九年首九個月的人民幣24.8百萬元增加人民幣10.1百萬元或40.7%至二零二零年首九個月的人民幣34.9百萬元。有關增加主要由於以下各項的綜合影響：(a)公共資源管理服務產生的收益增加人民幣4.0百萬元，與我們在管物業數目的增幅一致及(b)我們於二零一九財年底在取得相關牌照後所提供新服務範圍(二手房物業代理服務)的貢獻，其於二零二零年首九個月產生收益人民幣6.5百萬元。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由二零一九年首九個月的人民幣231.0百萬元增加人民幣68.1百萬元或29.5%至二零二零年首九個月的人民幣299.1百萬元，主要由於(i)我們擴展業務使員工人數增加及平均薪金上升，從而令僱員福利開支增加人民幣13.7百萬元；(ii)我們的在管物業數目增加，導致其他成本增加；特別是分包成本增加人民幣41.0百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由二零一九年首九個月的人民幣70.3百萬元增加人民幣36.6百萬元或52.1%至二零二零年首九個月的人民幣106.9百萬元，與收益增幅一致，而毛利率由二零一九年首九個月的23.3%上升至二零二零年首九個月的26.3%。有關毛利率上升主要由於我們所有業務線的毛利率上升。

### 物業管理服務的毛利及毛利率

物業管理服務產生的毛利由二零一九年首九個月的人民幣34.5百萬元增加人民幣22.8百萬元或66.1%至二零二零年首九個月的人民幣57.3百萬元，而其毛利率由二零一九年首九個月的16.5%上升至二零二零年首九個月的19.3%。有關增加主要歸因於(i)二零一九年因支持獨立第三方物業開發商開發的該等新在管物業初期而產生較高成本；(ii)隨著該等期間的管理基礎設施



## 財務資料

完善及在管建築面積增加而形成的規模經濟；(iii)透過分包加強實力以改善成本效益；及(iv)社會保險供款獲減免或豁免，作為2019冠狀病毒病紓困措施的一部分，令二零二零年首九個月的僱員福利開支有所減少。

### 非業主增值服務的毛利及毛利率

非業主增值服務產生的毛利由二零一九年首九個月的人民幣20.0百萬元增加人民幣5.5百萬元或27.5%至二零二零年首九個月的人民幣25.5百萬元，而其毛利率由二零一九年首九個月的29.5%上升至二零二零年首九個月的34.2%。有關增加主要歸因於(a)我們於二零一九財年底新推出的為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務(其較案場服務與前期顧問服務及其他前期服務產生相對較高的毛利率)的貢獻增加及(b)前期顧問服務及其他前期服務的毛利率輕微上升。

### 社區增值服務的毛利及毛利率

社區增值服務產生的毛利由二零一九年首九個月的人民幣15.9百萬元增加人民幣8.2百萬元或51.6%至二零二零年首九個月的人民幣24.1百萬元，而其毛利率由二零一九年首九個月的64.1%上升至二零二零年首九個月的68.9%。有關上升主要歸因於(a)公共資源管理服務(其勞動密集程度相對較低)的貢獻增加，與我們在管物業數目的增幅一致及(b)我們於二零一九財年底新推出的二手房物業代理服務的貢獻，該等服務較居家生活服務產生相對較高的毛利率。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一九年首九個月的人民幣48.1百萬元減少人民幣12.6百萬元至二零二零年首九個月的人民幣35.5百萬元，主要歸因於應收關聯方款項利息收入減少人民幣16.6百萬元，而這主要由於二零一九財年及二零二零年首九個月逐步結算我們向關聯方提供的計息貸款，部分被政府補助增加人民幣3.1百萬元所抵銷。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

### 銷售開支

我們的銷售開支由二零一九年首九個月的人民幣4.4百萬元增加人民幣2.1百萬元或47.7%至二零二零年首九個月的人民幣6.5百萬元，主要由於(i)收購由其他物業開發商管理的項目前進行盡職審查的相關諮詢費增加人民幣1.4百萬元；及(ii)員工成本增加人民幣1.0百萬元以支持我們的需要。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支由二零一九年首九個月的人民幣40.8百萬元增加人民幣2.6百萬元或6.4%至二零二零年首九個月的人民幣43.4百萬元，主要由於(i)[編纂]開支增加[編纂]。該增幅部分被員工成本減少人民幣2.5百萬元所抵銷，原因為社會保險供款付款獲減免或豁免，作為2019冠狀病毒病紓困措施的一部分。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零一九年首九個月的人民幣41.1百萬元減少人民幣8.9百萬元或21.7%至二零二零年首九個月的人民幣32.2百萬元，主要歸因於資產擔保證券利息減少人民幣16.7百萬元，而這主要由於本集團在二零一九年八月及二零二零年五月提前贖回若干資產擔保證券。有關減少部分被應付關聯方款項利息增加人民幣9.5百萬元所抵銷。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」一段及附錄一會計師報告附註31。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一九年首九個月的人民幣7.5百萬元增加人民幣5.9百萬元或78.7%至二零二零年首九個月的人民幣13.4百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率由二零一九年首九個月的26.8%下降至二零二零年首九個月的24.6%，主要由於若干附屬公司因符合小微企業條件並經當地稅務機關批准，於二零二零年首九個月享有優惠稅率5%或10%。

### 期內溢利

由於上述者，我們的期內溢利由二零一九年首九個月的人民幣20.6百萬元增加人民幣20.5百萬元或99.5%至二零二零年首九個月的人民幣41.1百萬元。我們的純利率由二零一九年首九個月的6.8%上升至二零二零年首九個月的10.1%，主要由於毛利率提升而其他成本及開支相對受到控制。

### 二零一九財年與二零一八財年比較

#### 收益

我們的收益由二零一八財年的人民幣310.1百萬元增加人民幣122.7百萬元或39.6%至二零一九財年的人民幣432.8百萬元，主要由於來自我們所有業務線的收益增加。

## 財務資料

### 物業管理服務產生的收益

物業管理服務產生的收益由二零一八財年的人民幣197.9百萬元增加人民幣99.1百萬元或50.1%至二零一九財年的人民幣297.0百萬元。有關增加主要由於我們持續擴展業務令在管住宅物業及非住宅物業的數目增加。

有關增加主要包括

- (a) 獨立第三方物業開發商開發的住宅物業：由二零一八財年的人民幣20.5百萬元增加人民幣46.4百萬元至二零一九財年的人民幣66.9百萬元，而在管建築面積則由1.3百萬平方米增加至4.9百萬平方米，原因為我們在管的獨立第三方物業開發商所開發物業數目大幅增加；及
- (b) 朗詩開發的住宅物業：由二零一八財年的人民幣144.7百萬元增加人民幣20.9百萬元至二零一九財年的人民幣165.6百萬元，而在管建築面積則由6.5百萬平方米增加至7.1百萬平方米，原因為朗詩交付予我們的新開發住宅物業有所增加；
- (c) 朗詩開發的非住宅物業：由二零一八財年的人民幣7.3百萬元增加人民幣10.7百萬元至二零一九財年的人民幣18.0百萬元，而在管建築面積則由50,000平方米增加至112,000平方米，主要由於(a)朗詩已向我們交付所開發產業園區及租賃性公寓等新開發物業；及(b)與自二零一八年底以來已交付物業(包括其中一棟用作地區總部的辦公大樓)相關的二零一九年全年影響，以及對更多定制化服務的需求增加；及
- (d) 獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業：由二零一八財年的人民幣12.5百萬元增加人民幣7.6百萬元至二零一九財年的人民幣20.1百萬元，而由於我們在二零一九年開始管理若干產業園區，我們的在管建築面積由0.2百萬平方米增加至1.5百萬平方米。

### 非業主增值服務產生的收益

非業主增值服務產生的收益由二零一八財年的人民幣87.9百萬元增加人民幣10.4百萬元或11.8%至二零一九財年的人民幣98.3百萬元。有關增加主要由於我們於二零一九財年促成10個項目中的超過500項物業交易，令二零一九財年底新推出為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務的收益增加人民幣6.7百萬元。

## 財務資料

### 社區增值服務產生的收益

社區增值服務產生的收益由二零一八財年的人民幣24.4百萬元增加人民幣13.2百萬元或54.1%至二零一九財年的人民幣37.6百萬元。有關增加主要由於以下各項的綜合影響：(a)居家生活服務的收益增加人民幣6.4百萬元及(b)公共資源管理服務的收益增加人民幣6.4百萬元，與我們於二零一九年的在管物業數目的增幅一致。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由二零一八財年的人民幣227.5百萬元增加人民幣104.2百萬元或45.8%至二零一九財年的人民幣331.7百萬元，主要由於(i)我們擴展業務使員工人數增加及平均薪金上升，從而令僱員福利開支增加人民幣57.4百萬元；(ii)我們的在管物業數目增加，導致其他成本增加；特別是分包成本增加人民幣36.9百萬元。

### 毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由二零一八財年的人民幣82.7百萬元增加人民幣18.4百萬元或22.2%至二零一九財年的人民幣101.1百萬元，與收益增幅一致，而毛利率由二零一八財年的26.7%下降至二零一九財年的23.4%。有關毛利率下降主要由於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率下降。

### 物業管理服務的毛利及毛利率

物業管理服務產生的毛利由二零一八財年的人民幣36.5百萬元增加人民幣10.3百萬元或28.2%至二零一九財年的人民幣46.8百萬元，而其毛利率由二零一八財年的18.4%下降至二零一九財年的15.8%。有關下降主要歸因於我們於二零一九財年收購朗詩新開發的項目及獨立第三方物業開發商開發的物業，產生更多成本。舉例而言，由於本行業的勞動力相對較為密集且需要額外資源來支持項目初期，故項目初期因採購不同類型的材料及培訓新員工而產生相對更多的開支。

### 非業主增值服務的毛利及毛利率

於二零一八財年及二零一九財年，非業主增值服務產生的毛利維持穩定，分別為人民幣31.3百萬元及人民幣29.3百萬元，而其毛利率由二零一八財年的35.6%下降至二零一九財年的29.8%。有關下降主要歸因於二零一八財年若干

## 財務資料

項目具有更高的合約價值，可使我們實現規模經濟，並於二零一八財年帶來更高的盈利水平，故案場服務與前期顧問服務及其他前期服務的毛利率有所下降。

### 社區增值服務的毛利及毛利率

社區增值服務產生的毛利由二零一八財年的人民幣14.9百萬元增加人民幣10.1百萬元或67.8%至二零一九財年的人民幣25.0百萬元，而其毛利率由二零一八財年的61.0%上升至二零一九財年的66.4%。有關增加主要歸因於公共資源管理服務的貢獻增加，該等服務的勞動密集程度相對較低，故其較居家生活服務產生較高的毛利率並與我們在管物業數目的增幅一致。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一八財年的人民幣22.9百萬元增加人民幣40.6百萬元或177.3%至二零一九財年的人民幣63.5百萬元，主要歸因於二零一九財年來自關聯方的利息收入增加人民幣39.7百萬元，而這主要由於(i)二零一九年第一季度按年利率7.71厘向同系附屬公司墊款人民幣500.0百萬元；及(ii)於二零一九年向另一家同系附屬公司墊款的所得利息收入相較二零一八年兩個月期間的全年影響所致。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」一段及附錄一會計師報告附註31。

### 銷售開支

我們的銷售開支由二零一八財年的人民幣1.0百萬元增加人民幣5.9百萬元或590.0%至二零一九財年的人民幣6.9百萬元，主要由於(i)員工人數增加，導致員工成本增加人民幣3.1百萬元及(ii)為支持業務擴展而增加其他經營開支，包括我們於收購其他物業開發商管理的項目前開展盡職審查工作的相關諮詢費用以及差旅及酬酢費用合共增加人民幣1.2百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一八財年的人民幣35.0百萬元增加人民幣25.7百萬元或73.4%至二零一九財年的人民幣60.7百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣12.2百萬元，主要是由於員工人數及僱員人均薪金增加；(ii)[編纂]開支增加[編纂]；及(iii)專業費用、差旅及酬酢等其他行政開支合共增加人民幣3.8百萬元，與我們的業務規模擴展一致。

## 財務資料

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零一八財年的人民幣22.3百萬元增加人民幣31.3百萬元或140.4%至二零一九財年的人民幣53.6百萬元，主要由於以下各項的綜合影響所致：(i)由於二零一八年十二月發行本金總額分別為人民幣470.0百萬元及人民幣25.0百萬元的優先級及次級資產擔保證券的全年影響，令資產擔保證券利息增加人民幣25.5百萬元；及(ii)應付關聯方款項利息增加人民幣4.7百萬元。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八財年的人民幣10.6百萬元增加人民幣2.7百萬元或25.5%至二零一九財年的人民幣13.3百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率由二零一八財年的25.5%上升至二零一九財年的27.9%，主要由於二零一九財年不可扣稅開支人民幣0.9百萬元的稅務影響，而二零一八財年則為人民幣66,000元。於二零一九財年，我們產生部分不可扣稅[編纂]開支[編纂]。

### 年內溢利

由於上述者，我們的年內溢利由二零一八財年的人民幣31.0百萬元增加人民幣3.3百萬元或10.6%至二零一九財年的人民幣34.3百萬元。我們的純利率由二零一八財年的10.0%下降至二零一九財年的7.9%，主要由於同年其他收入增加但毛利率下降以及行政開支(包括[編纂]開支[編纂])及融資成本淨額大幅增加的綜合影響所致。

### 流動資金及資本資源

#### 現金流量

我們的現金主要用於支付員工成本、向供應商採購、各種經營開支及資本支出，並通過結合經營產生的現金、借款及與關聯方的結餘的方式獲得資金。我們目前預計，除將自[編纂][編纂]獲得額外資金用於實施本文件「未來計劃及[編纂]」一節詳述的未來計劃外，日後本集團的現金來源及用途不會發生任何重大變動。

## 財務資料

下表概述我們於所示期間的現金流量表：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
—營運資金變動前的				
經營現金流量.....	50,076	38,121	28,373	63,808
—營運資金變動.....	44,459	82,606	(42,239)	(100,301)
—已付所得稅.....	(702)	(3,481)	(3,418)	(18,172)
經營活動所得/(所用)				
現金淨額.....	93,833	117,246	(17,284)	(54,665)
投資活動(所用)/所得				
現金淨額.....	(423,564)	733,266	20,293	135,201
融資活動所得/(所用)				
現金淨額.....	397,157	(278,463)	(71,898)	(355,433)
現金及現金等價物				
增加/(減少)淨額.....	67,426	572,049	(68,889)	(274,897)
年/期初現金及現金				
等價物.....	16,815	84,241	84,241	656,290
外幣匯率變動影響.....	-	-	-	16
年/期末現金及現金				
等價物.....	84,241	656,290	15,352	381,409

### 經營活動

於往績記錄期間，我們的經營活動現金流入主要來自收取服務所得款項。經營活動所用的現金流出主要用於支付各種經營成本及開支，包括僱員福利開支及分包成本。

於二零二零年首九個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣54.7百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣54.5百萬元，已就以下各項作出調整：(i) 若干收益及開支人民幣9.3百萬元，主要包括利息收入、利息開支、預期信貸虧損模式下的減值虧損撥備；(ii) 對經營現金流量產生負面影響的若干營運資金項目變動(主要包括貿易應收款項增加人民幣81.7百萬元(主要由於客戶結算偏好的季節性波動及部分由於COVID-19疫情所致)、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣8.3百萬元及合約負債減少人民幣16.7百萬元(由於賬單通常臨近年底發出))，部分被對經營現金流量產生正面影響的若干營運資金

## 財務資料

項目變動(主要包括貿易及其他應付款項增加人民幣5.7百萬元)所抵銷；及(iii)已付所得稅人民幣18.2百萬元。

於二零一九財年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣117.2百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣47.6百萬元，已就以下各項作出調整：(i)若干收益及開支人民幣9.5百萬元，主要包括利息收入、利息開支、預期信貸虧損模式下的收益；(ii)對經營現金流量產生正面影響的若干營運資金項目變動(主要包括合約負債增加人民幣48.6百萬元(主要由於在管物業項目數量增加)、貿易及其他應付款項增加人民幣76.9百萬元(主要由於為支持業務擴展而增加採購))，部分被對經營現金流量產生負面影響的若干營運資金項目變動(主要包括貿易應收款項增加人民幣32.0百萬元(與業務增幅一致)、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣9.7百萬元)所抵銷；及(iii)已付所得稅人民幣3.5百萬元。

於二零一八財年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣93.8百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣41.6百萬元，已就以下各項作出調整：(i)若干收益及開支人民幣8.5百萬元，主要包括利息收入、利息開支、預期信貸虧損模式下的減值虧損撥備；(ii)對經營現金流量產生正面影響的若干營運資金項目變動(主要包括為滿足業務需求而增加貿易及其他應付款項人民幣49.2百萬元、合約負債增加人民幣11.7百萬元以及預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣1.6百萬元)，部分被對經營現金流量產生負面影響的若干營運資金項目變動(主要包括貿易應收款項增加人民幣17.6百萬元)所抵銷；及(iii)已付所得稅人民幣0.7百萬元。

### 投資活動

於往績記錄期間，我們的投資活動現金流入主要為收回向關聯方提供的資金、已收利息、出售附屬公司所得款項淨額及出售物業、廠房及設備所得款項。我們的投資活動所用現金流出主要為向關聯方提供資金以及購買物業、廠房及設備及無形資產。

於二零二零年首九個月，本集團的投資活動所得現金淨額為人民幣135.2百萬元，主要來自(i)收回向關聯方提供的資金淨額人民幣48.3百萬元及(ii)已收利息人民幣91.1百萬元，部分被(iii)購買無形資產人民幣2.2百萬元及(iv)購買物業、廠房及設備人民幣1.9百萬元所抵銷。



## 財務資料

於二零一九財年，本集團的投資活動所得現金淨額為人民幣733.3百萬元，主要來自(i)收回向關聯公司提供的資金淨額人民幣730.6百萬元；(ii)出售附屬公司所得款項淨額人民幣4.3百萬元，部分被(iii)購買無形資產人民幣0.7百萬元；(iv)購買物業、廠房及設備人民幣1.0百萬元所抵銷。為更專注於我們的物業管理業務，我們已於往績記錄期間出售若干附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—我們的公司發展—於往績記錄期間出售附屬公司」一節。

於二零一八財年，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣423.6百萬元，主要來自(i)向關聯方提供資金淨額人民幣454.8百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣0.9百萬元，部分被(iii)已收利息人民幣32.2百萬元所抵銷。

### 融資活動

於往績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要來自借款及關聯方的所得款項及本集團當時股東注資。我們的融資活動所用現金流出主要用於償還借款及關聯方、受限制現金增加、收購附屬公司付款淨額、租賃付款本金部分及已付利息。

於二零二零年首九個月，本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣355.4百萬元，主要來自(i)償還借款淨額人民幣258.0百萬元；(ii)已付利息人民幣30.4百萬元；(iii)受限制現金增加人民幣9.3百萬元；(iv)作為重組的一部分，收購附屬公司付款淨額人民幣73.0百萬元及(v)已付[編纂]開支[編纂]，部分被(vi)來自關聯方的所得款項淨額人民幣17.2百萬元所抵銷。

於二零一九財年，本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣278.5百萬元，主要來自(i)償還借款淨額人民幣203.5百萬元；(ii)已付利息人民幣47.8百萬元；(iii)作為重組的一部分，收購附屬公司付款淨額人民幣42.5百萬元及(iv)已付[編纂]開支[編纂]，部分被(v)來自關聯方的所得款項淨額人民幣18.0百萬元所抵銷。

於二零一八財年，本集團的融資活動所得現金淨額為人民幣397.2百萬元，主要來自(i)借款所得款項淨額人民幣387.0百萬元；(ii)本集團當時股東注資人民幣30.0百萬元及(iii)來自關聯方的所得款項淨額人民幣3.0百萬元，部分被(iv)已付利息人民幣22.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列我們分別於所示日期的流動資產及流動負債經選定資料：

	於十二月三十一日		於 九月三十日	於十一月 三十日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項 .....	28,527	58,343	133,764	144,892
存貨 .....	539	1,768	982	1,107
預付款項、按金及 其他應收款項 .....	895,715	240,107	142,083	369,689
受限制現金 .....	-	-	9,308	3,948
現金及現金等價物 ....	84,241	656,290	381,409	81,467
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>1,009,022</b>	<b>956,508</b>	<b>667,546</b>	<b>601,103</b>
貿易及其他應付款項 ..	149,285	315,971	265,899	291,734
合約負債 .....	64,581	113,133	96,466	101,529
租賃負債 .....	862	608	-	825
借款 .....	136,449	72,362	192,414	78,960
即期所得稅負債 .....	24,709	41,615	40,970	38,256
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>375,886</b>	<b>543,689</b>	<b>595,749</b>	<b>511,304</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>633,136</b>	<b>412,819</b>	<b>71,797</b>	<b>89,799</b>

本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣633.1百萬元減少人民幣220.3百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項(即預付款項、按金及其他應收款項的一部分)減少人民幣673.1百萬元；(ii)應付關聯方款項(即貿易及其他應付款項的一部分)增加人民幣91.0百萬元；(iii)貿易應付款項增加人民幣31.4百萬元；(iv)合約負債增加人民幣48.6百萬元；及(v)即期所得稅負債增加人民幣16.9百萬元，與我們的業務增長一致，部分被(vi)現金及現金等價物增加人民幣572.0百萬元；及(vii)貿易應收款項增加人民幣29.8百萬元及(viii)借款的即期部分減少人民幣64.0百萬元所抵銷，主要由於本集團償還銀行借款及提前贖回二零一六年資產擔保證券。

## 財務資料

本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日的人民幣412.8百萬元減少人民幣341.0百萬元至二零二零年九月三十日的人民幣71.8百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項(即預付款項、按金及其他應收款項的一部分)減少人民幣108.7百萬元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣274.9百萬元；(iii)借款的即期部分增加人民幣120.0百萬元，與本集團的還款時間表及提前贖回優先級二零一八年資產擔保證券一致，部分被(iv)貿易應收款項增加人民幣75.5百萬元；(v)受限制現金增加人民幣9.3百萬元；(vi)合約負債減少人民幣16.7百萬元所抵銷以及(vii)應付關聯方款項(即貿易及其他應付款項的一部分)減少人民幣55.8百萬元。

本集團的流動資產淨值由二零二零年九月三十日的人民幣71.8百萬元增加至二零二零年十一月三十日的人民幣89.8百萬元，主要由於(i)主要因應收關聯方款項增加人民幣200.0百萬元使預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣227.6百萬元，已於二零二零年十二月三十一日或之前悉數結清；(ii)借款減少人民幣113.4百萬元，部分被(iii)主要因償還部分借款使現金及現金等價物減少人民幣299.9百萬元及(iv)主要因業務需要使貿易及其他應付款項增加人民幣25.8百萬元(包括按比例計提的花紅撥備)所抵銷。

### 營運資金

儘管我們於二零二零年首九個月錄得經營活動所用現金淨額人民幣54.7百萬元，惟董事確認，經考慮下列各項，我們有充足營運資金可滿足現時及本文件日期起至少未來12個月的需求：

- (a) 本集團於往績記錄期間錄得溢利；
- (b) 我們於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日處於流動資產淨值狀況；及
- (c) 現時可動用的財務資源(包括內部資源)及[編纂]的估計[編纂]淨額。

除本文件所披露者外，董事並不知悉任何其他因素將對本集團的流動資金產生重大影響。有關滿足我們現有營運及為未來計劃提供資金所需資金的詳情，載於本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 財務資料

### 合併財務狀況表若干項目描述

#### 存貨

我們的存貨主要包括建築材料及消耗品。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，存貨分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.0百萬元。

#### 受限制現金

我們於二零二零年九月三十日錄得受限制現金人民幣9.3百萬元，其為次級資產擔保證券的投資收入；該投資收入存放於朗詩物業管理的證券賬戶。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註22。

#### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務應收客戶的款項。儘管我們一般視乎物業管理合同的條款及向住戶發出的繳款單每月、每季、每半年或每年收取及預收物業管理費，惟由於業主及住戶的實際結算時間通常較遲，故截至各報告期末，我們有關物業管理服務的貿易應收款項相對較多。就未償付貿易應收款項而言，我們會進行額外的收款工作。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－支付條款及信貸期」各段。就提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務應收業主、住戶及物業開發商的貿易款項而言，我們一般不設信貸期。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日		於
	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項			
—關聯方 .....	8,871	16,431	34,652
—第三方 .....	22,454	46,883	110,411
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>145,063</u>
減：壞賬撥備 .....	<u>(2,798)</u>	<u>(4,971)</u>	<u>(11,299)</u>
	<u>28,527</u>	<u>58,343</u>	<u>133,764</u>

我們的貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣28.5百萬元增加人民幣29.8百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣58.3百萬元，並進一步增加人民幣75.5百萬元至二零二零年九月三十日的人民幣133.8百萬元，這與我們擴展業務(特別是物業管理業務及物業開發商增值業務)帶來的收益增幅基本一致。於二零二零年九月三十日，我們錄得較高的結餘，主要歸因於季節性波動，我們相信其反映若干客戶因付款偏好及方便而傾向在年末支付其物業管理費，而部分由於COVID-19疫情所致。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於
	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>關聯方</b>			
—少於一年 .....	8,871	15,031	32,153
—一至兩年 .....	—	1,400	1,099
—兩至三年 .....	—	—	1,400
	<u>8,871</u>	<u>16,431</u>	<u>34,652</u>
<b>第三方</b>			
—少於一年 .....	17,975	39,204	88,212
—一至兩年 .....	2,075	4,840	16,684
—兩至三年 .....	837	1,047	2,676
—三至四年 .....	572	546	1,047
—四至五年 .....	454	430	665
—五年以上 .....	541	816	1,127
	<u>22,454</u>	<u>46,883</u>	<u>110,411</u>
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>145,063</u>

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，賬齡超過一年的貿易應收款項分別為人民幣4.5百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣24.7百萬元，分別佔我們於相關日期的貿易應收款項的14.4%、14.4%及17.0%。董事認為，基於以下原因，有關賬齡超過一年的貿易應收款項並無重大可收回性問題：(i)有關貿易應收款項主要來自第三方，主要與應收大量個別業主的物業管理費有關，而每名業主涉及的未償還貿易應收款項金額相對有限；(ii)我們密切監察賬齡較長的貿易應收款項。

於往績記錄期間，我們通常要求客戶預繳物業管理費，一般於當前付款期結束前通知客戶支付下一付款期的物業管理費；而我們於二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月的住宅物業的物業管理費收款率分別為91.6%、85.9%、74.4%及73.6%，有關收款率按我們實際收取的管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算。二零一九年首九個月及二零二零年首九個月錄得的收款率相對較低，主要由於上述客戶結算偏好導致的季節性波動。有關支付條款及信貸期的詳情，請見本文件「業務—物業管理服務—支付條款及信貸期」各段。

## 財務資料

我們就貿易及其他應收款項的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為以概率加權估計的信貸虧損，以所有預期現金短缺的現值計量。我們於估計貿易應收款項的預期信貸虧損時使用經考慮過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據於報告日期債務人特有的因素以及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。於往績記錄期間，我們分別錄得減值虧損人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣6.3百萬元。有關本集團採用撥備矩陣的貿易應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(b)(i)。

下表載列於所示期間的貿易應收款項平均週轉日數概要：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首九個月 (未經審核)
應收關聯方貿易應收款項平均			
週轉日數(附註).....	25	49	88
應收第三方貿易應收款項平均			
週轉日數(附註).....	24	33	59
貿易應收款項平均週轉日數(附註).....	24	37	65

附註：貿易應收款項平均週轉日數以有關期間貿易應收款項期初及期末結餘的算術平均值除以收益，再乘以有關期間的日數(二零一八財年及二零一九財年為365日，而二零二零年首九個月為274日)得出。

於往績記錄期間，貿易應收款項平均週轉日數為24日、37日及65日。

應收關聯方貿易應收款項平均週轉日數由二零一八財年的25日增加至二零一九財年的49日及二零二零年首九個月的88日。應收關聯方貿易應收款項平均週轉日數一般比應收第三方貿易應收款項平均週轉日數長，主要因為我們向第三方收款的次數較向關聯方收款的次數頻繁。於往績記錄期間，應收關聯方貿易應收款項平均週轉日數相對較長，主要由於我們認為關聯方的違約風險較低，因此關聯方客戶結算貿易應收款項的時間較長。

## 財務資料

應收第三方貿易應收款項平均週轉日數由二零一八財年的24日增加至二零一九財年的33日，主要歸因於物業開發商增值服務(由於我們通常在完成履行相關服務後收款，故一般需要的結算時間較長)的貢獻增加。應收第三方貿易應收款項的平均週轉日數進一步增加至二零二零年首九個月的59日，主要歸因於二零二零年九月三十日的結餘較高，原因為客戶因付款偏好及方便而傾向在年末支付其物業管理費而導致的季節性波動，而部分由於COVID-19疫情所致。

鑒於關聯方的平均週轉日數較第三方而言相對較長，我們擬對應收關聯方貿易應收款項加強信貸管控，目的為收窄[編纂]後關聯方與第三方貿易應收款項平均週轉日數之間的差距。我們已加強應收關聯方貿易應收款項的內部監控政策，密切監控付款進度。具體而言，我們每月對應收關聯方貿易應收款項進行審閱，並定期跟進關聯方償付未償還結餘的情況。我們亦將指派專員跟進收取應收關聯方物業管理費的進度，並定期根據收款率評估有關專員的表現。

截至二零二零年十一月三十日，於二零二零年九月三十日未償付貿易應收款項中的人民幣49.6百萬元或37.1%已償付。

### 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項包括(i)支付予供應商的預付款項；(ii)預付[編纂]開支；(iii)增值稅及其他附加費的預付款項；及(iv)電梯檢查預付款項、綠化及園藝開支等日常保養的其他預付款項；(v)應收關聯方款項；(vi)其他按金(包括社區門禁卡按金、履約保函及投標保證金)；(vii)代業主支付的預付款項及(viii)向僱員墊款及(ix)其他。



## 財務資料

下表載列我們於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
預付款項			
— 支付予供應商的預付款項....	259	1,692	3,712
— 預付[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 預付增值稅及其他附加費....	102	67	82
— 其他預付款項.....	2,133	2,202	1,285
	<u>2,494</u>	<u>6,773</u>	<u>10,311</u>
其他應收款項			
— 應收關聯方款項.....	898,065	224,916	116,226
— 按金.....	3,280	7,030	10,081
— 代業主付款.....	878	1,185	2,954
— 向僱員墊款.....	—	—	1,571
— 其他.....	107	2,782	2,619
	<u>902,330</u>	<u>235,913</u>	<u>133,451</u>
減：壞賬撥備.....	<u>(9,109)</u>	<u>(2,579)</u>	<u>(1,679)</u>
	<u>893,221</u>	<u>233,334</u>	<u>131,772</u>
總計.....	<u><b>895,715</b></u>	<u><b>240,107</b></u>	<u><b>142,083</b></u>

預付款項、按金及其他應收款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣895.7百萬元減少人民幣655.6百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣240.1百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項減少人民幣673.1百萬元。有關減幅部分被(ii)支付予供應商的預付款項增加人民幣1.4百萬元；(iii)預付[編纂]開支增加人民幣2.8百萬元；(iv)按金(包括履約保函及投標保證金)增加人民幣3.8百萬元；及(v)其他預付款項及其他應收款項合共增加人民幣2.7百萬元(與我們的業務增長一致)所抵銷。

## 財務資料

預付款項、按金及其他應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣240.1百萬元減少人民幣98.0百萬元至二零二零年九月三十日的人民幣142.1百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項減少人民幣108.7百萬元(結餘將於[編纂]前結清)。有關減幅部分被(ii)支付予供應商的預付款項增加人民幣2.0百萬元；(iii)預付[編纂]開支增加[編纂]；(iv)其他按金(包括履約保函及投標保證金)增加人民幣3.1百萬元；(v)代業主付款增加人民幣1.8百萬元(與業務增長一致)；(vi)向僱員墊款增加人民幣1.6百萬元(一般需要在年底之前結清)所抵銷。於二零二零年十二月三十一日，逾95.0%結餘已償付。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，預付款項、按金及其他應收款項的年末/期末結餘受應收關聯方款項重大影響。根據香港財務報告準則第9號，本集團已評估所需預期信貸虧損撥備，並於二零一八財年錄得預期信貸虧損模式項下的減值虧損人民幣4.5百萬元，並於二零一九財年及二零二零年首九個月分別錄得預期信貸虧損模式項下的收益人民幣6.5百萬元及人民幣0.9百萬元。有關本集團採用撥備矩陣的其他應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(b)(ii)。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付供應商及分包商款項。

貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣17.3百萬元增加人民幣31.4百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣48.7百萬元，並進一步增加人民幣3.8百萬元至二零二零年九月三十日的人民幣52.5百萬元，主要由於我們增加採購(包括分包更多工作)以配合業務增長。

## 財務資料

貿易應付款項為免息，一般於90日內結算。下表載列我們於所示日期按所獲取的貨物及服務的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		於
	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
少於一年.....	17,087	48,381	50,527
一至兩年.....	179	199	1,945
兩至三年.....	—	97	51
	<u>17,266</u>	<u>48,677</u>	<u>52,523</u>

下表載列於所示期間的貿易應付款項平均週轉日數概要：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首九個月 (未經審核)
貿易應付款項平均週轉日數 <sup>附註</sup> .....	<u>21</u>	<u>36</u>	<u>46</u>

附註：貿易應付款項平均週轉日數以有關期間貿易應付款項期初及期末結餘的算術平均值除以銷售及服務成本，再乘以有關期間的日數(二零一八財年及二零一九財年為365日，而二零二零年首九個月為274日)得出。

貿易應付款項平均週轉日數由二零一八財年的21日增加至二零一九財年的36日，並進一步增加至二零二零年首九個月的46日，屬於往績記錄期間供應商授予的信貸期內。

截至二零二零年十一月三十日，於二零二零年九月三十日未償付貿易應付款項中的人民幣16.2百萬元或30.9%已償付。

### 其他應付款項、按金及應計費用

其他應付款項、按金及應計費用主要包括(i)應付關聯方款項；(ii)代業主收取的款項(例如公共供水、垃圾及水電費)；(iii)收取住戶的物業裝修及裝飾按金(待有關工程完成後退還)；(iv)應付工資及福利等員工應計費用；(v)應付增值稅及其他稅項及(vi)其他。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期的其他應付款項、按金及應計費用明細。

	於十二月三十一日		於
	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
其他應付款項			
– 應付關聯方款項 .....	8,561	99,557	43,819
– 代業主收取的款項 .....	26,576	41,629	46,144
– 已收按金 .....	5,359	6,004	7,458
– 其他 .....	3,019	4,524	5,250
	<u>43,515</u>	<u>151,714</u>	<u>102,671</u>
員工成本應計費用 .....	65,957	80,582	74,530
應付增值稅及其他稅項 .....	<u>22,547</u>	<u>34,998</u>	<u>36,175</u>
	<u>132,019</u>	<u>267,294</u>	<u>213,376</u>

其他應付款項、按金及應計費用由二零一八年十二月三十一日的人民幣132.0百萬元增加人民幣135.3百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣267.3百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項增加人民幣91.0百萬元；(ii)員工人數及僱員人均薪金增加，使員工成本應計費用增加人民幣14.6百萬元；(iii)應付增值稅及其他稅項增加人民幣12.5百萬元；及(iv)我們的在管物業數量增加，令代業主收取的款項增加人民幣15.0百萬元。

其他應付款項、按金及應計費用由二零一九年十二月三十一日的人民幣267.3百萬元減少人民幣53.9百萬元至二零二零年九月三十日的人民幣213.4百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項減少人民幣55.7百萬元(結餘將於[編纂]前結清)；及(ii)員工成本的應計費用減少人民幣6.1百萬元，原因為我們的花紅撥備按比例計提。有關減少部分被(iii)我們的在管物業數目增加而令代業主收取的款項增加人民幣4.5百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 合約負債

本集團根據物業管理合同規定的賬單時間表向客戶收取款項，通常在合同履行前收取付款，主要來自物業管理服務。根據本集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有有關收益均自往績記錄期間的合約負債結轉。預期所有合約負債將分別於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日一年內確認為收益。

合約負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣64.6百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣113.1百萬元，主要由於我們的在管物業項目數量增加。由於賬單通常臨近年底發出，故合約負債減少至二零二零年九月三十日的人民幣96.5百萬元。

### 債務

#### 借款

下表載列我們於所示日期的計息銀行及其他借款總額：

	於十二月三十一日		於九月三十日		於十一月三十日	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	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
					(未經審核)	
有抵押						
-資產擔保證券						
-二零一六年(二零一六年 資產擔保證券) .....	88,407	92,448	-	-	-	-
-資產擔保證券						
-二零一八年(二零一八年 資產擔保證券) .....	48,042	417,184	42,304	376,081	192,414	-
-銀行借款 .....	-	-	30,058	-	-	-
有抵押借款總額 .....	136,449	509,632	72,362	376,081	192,414	78,960
無抵押借款總額 .....	-	-	-	-	-	-
借款總額 .....	136,449	509,632	72,362	376,081	192,414	78,960

## 財務資料

於往績記錄期間，借款附帶的加權平均實際年利率為8.45%、8.26%及8.27%。本集團於所示日期的應付借款如下：

	於十二月三十一日		於九月	於十一月
			三十日	三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
一年內.....	136,449	72,362	192,414	78,960
一至兩年.....	134,510	376,081	-	-
兩至五年.....	375,122	-	-	-
	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>192,414</u>	<u>78,960</u>

### 資產擔保證券—二零一六年

於二零一六年九月，本集團與博時資本管理有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議，旨在當時向朗詩集團提供資金，而朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。博時資本—南京朗詩物業資產支持專項計劃（「博時專項計劃」）發行的二零一六年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣396.0百萬元及人民幣21.0百萬元。優先級投資者按介乎4.45%至6.20%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。本集團購買所有次級二零一六年資產擔保證券。因此，博時專項計劃成為本集團的綜合結構性實體。

優先級二零一六年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利及本集團的間接全資附屬公司朗詩物業管理100%股權作抵押，並由朗詩集團擔保。

二零一六年資產擔保證券的實際年利率為8.61%。本集團已於二零一九年八月提前贖回二零一六年資產擔保證券。

### 資產擔保證券—二零一八年

於二零一八年十二月，本集團與中信證券股份有限公司以資產證券化的形式訂立資產擔保專項協議，旨在當時向朗詩集團提供資金，而朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制在該等公司之間分配資金。中信證券—朗詩物業資產支持專項計劃（「中信專項計

## 財務資料

劃)發行的二零一八年資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣470.0百萬元及人民幣25.0百萬元。優先級投資者按介乎5.50%至7.50%的固定名義年利率收取利息，而次級投資者則收取餘下投資收入分派。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，本公司同系附屬公司朗詩集團的優先級認購分別為人民幣50.0百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣17.5百萬元。本集團購買所有次級二零一八年資產擔保證券。因此，中信專項計劃成為本集團的綜合結構性實體。

優先級二零一八年資產擔保證券以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作抵押，並由朗詩集團擔保。

於二零二一年及二零二四年底，本集團作為發行人有權調整利率，並可由本集團選擇向持有人按其本金面值全部或部分回購二零一八年資產擔保證券的若干部分。同時，二零一八年資產擔保證券持有人可按其選擇將二零一八年資產擔保證券的若干部分按其本金面值全部或部分售回本集團。

二零一八年資產擔保證券的實際年利率為8.27%。本集團分別於二零二零年五月及二零二零年十月提前購回本金額為人民幣200.0百萬元及人民幣117.0百萬元的優先級二零一八年資產擔保證券。

於二零二零年十二月八日，本集團已與優先級投資者召開會議，並決定於二零二零年十二月十八日提早終止及贖回所有未償還本金連同資產擔保證券相關利息，而上述本集團就若干物業的物業管理費作出的未來盈利質押其後已相應解除。

### 銀行借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得銀行借款人民幣30.1百萬元，其實際利率為6.5%。有關借款由朗詩集團擔保，並已於二零二零年首九個月償還。

於二零二零年十一月三十日(即就債務聲明而言的最後可行日期)，我們並無計息銀行借款及銀行融資。

於往績記錄期間，我們在償還銀行借款方面並無任何延誤或拖欠情況，以我們在商業上可接受的條款獲得銀行融資方面亦無遇到任何困難。

## 財務資料

### 租賃負債

本集團已採納香港財務報告準則第16號，採用全面追溯法，並已於整個往績記錄期間貫徹應用相關會計政策。租賃已於本集團的合併財務狀況表以資產(就使用權資產而言)及財務負債(就付款責任而言)的形式予以確認。有關詳情見本文件附錄一會計師報告附註17。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日、二零二零年九月三十日以及二零二零年十一月三十日，本集團的租賃負債分別為人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元、零及人民幣0.8百萬元。

### 或然負債

於二零二零年十一月三十日，我們並無涉及可能對業務或營運造成重大不利影響的任何待決或據我們所知對本集團構成威脅的法律程序。董事確認，於二零二零年十一月三十日，我們並無任何重大或然負債。

除上述者或本文件另有披露者以及集團內公司間負債外，本集團於二零二零年十一月三十日並無任何已發行及尚未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債尚未履行。

### 資本支出及承擔

#### 資本支出

本集團的資本支出主要包括購買物業、廠房及設備以及無形資產的支出。本集團於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月產生的資本支出分別為人民幣0.9百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣4.1百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止三個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們估計資本支出將合共為人民幣20.1百萬元，主要用於購買物業、廠房及設備，當中主要包括添置信息技術系統。

本集團的預計資本支出可能會根據業務計劃、市況以及經濟與監管環境的任何未來變動作出修訂。有關進一步資料，請見本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

我們預計主要通過從[編纂]收取的[編纂]淨額及經營活動所得現金撥付資本支出。我們相信，該等資金來源將足以滿足我們未來12個月的資本支出需求。



## 財務資料

### 資本承擔

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，於各年末並無尚未計提撥備的未償還重大資本承擔。

### 物業權益

董事確認，於最後可行日期，並無任何情況導致須根據上市規則第5.01至5.10條的規定作出披露。於最後可行日期，我們的物業權益並不構成物業業務的一部分，亦無構成非物業業務一部分的單一物業權益的賬面值達到資產總值的15%或以上。

### 關聯方交易

就本文件附錄一會計師報告所載的關聯方交易而言，董事確認，該等交易按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得的條款進行，屬公平合理，且符合股東的整體利益。本集團於往績記錄期間訂立若干關聯方交易及於各報告期末與關聯方的結餘載列如下。有關進一步詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31。

### 提供服務

於往績記錄期間，我們自向關聯方提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務分別合共產生收益人民幣83.5百萬元、人民幣94.1百萬元及人民幣78.9百萬元。

下表載列於所示期間按業務分部劃分來自關聯方的收益明細：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首九個月	二零二零年 首九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務 .....	10,196	17,184	11,595	17,553
非業主增值服務 .....	72,948	76,134	54,390	61,040
社區增值服務 .....	325	825	566	268
	<u>83,469</u>	<u>94,143</u>	<u>66,551</u>	<u>78,861</u>

## 財務資料

### 與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期的關聯方結餘明細：

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
<b>應收關聯方款項</b>			
貿易相關			
貿易應收款項.....	8,871	16,431	34,652
非貿易相關			
應收關聯方款項 .....	898,065	224,916	116,226
	<u>906,936</u>	<u>241,347</u>	<u>150,878</u>
<b>應付關聯方款項</b>			
非貿易相關			
應付關聯方款項 .....	8,561	99,557	43,819
	<u>8,561</u>	<u>99,557</u>	<u>43,819</u>

我們的應付及應收關聯方款項於重組前朗詩集團為我們業務的母公司時產生。當時，朗詩集團集中管理其附屬公司及聯屬公司的所有資金需求，並按集中資金管理機制於該等公司之間分配資金。前述結餘隨後於重組後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為符合財務獨立的規定，朗詩集團終止集中資金管理機制，並將於[編纂]前償付所有未償還非貿易相關的關聯方結餘。

### 向關聯方提供計息貸款

於往績記錄期間，我們運用發行二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的所得款項向關聯方提供年利率介乎7.71%至7.88%的若干計息貸款，並分別確認利息收入人民幣22.0百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣30.6百萬元。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，向關聯方提供的計息貸款分別為人民幣766.5百萬元及人民幣72.2百萬元。於二零二零年九月三十日，有關計息貸款已由關聯方悉數償還。

## 財務資料

我們獲中國法律顧問告知，中國人民銀行發出的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間的任何融資安排或借貸交易。有關違反《貸款通則》風險的進一步詳情，見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們於往績記錄期間就向其他方提供的墊款收取利息」。

### 來自關聯方的計息貸款

於往績記錄期間，我們按年利率介乎7.71%至7.88%自關聯方收取墊款，並分別錄得利息開支零、人民幣4.7百萬元及人民幣10.7百萬元。該等結餘應在[編纂]或之前結清。

### 擔保

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，二零一六年、二零一八年資產擔保證券及銀行借款由朗詩集團擔保，分別為人民幣646.1百萬元、人民幣448.4百萬元及人民幣192.4百萬元。董事確認，該擔保已於二零二零年十二月三十一日或之前解除。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註24及31(e)。

### 科技系統運營業務

於往績記錄期間，朗詩物業管理通過維持一個獨立小團隊處理相關管理及客戶服務來從事科技系統運營業務，而綠色科技系統的實際日常營運則外包予朗綠科技。科技系統運營業務不構成我們核心業務的一部分。作為我們停止經營科技系統運營的一部分，於二零二一年一月，朗詩物業管理完成向朗詩設施轉讓科技系統運營業務，代價價值為於二零二零年十二月三十一日的負債淨額人民幣126.8百萬元，其將於抵銷於二零二零年十二月三十一日應收朗詩設施款項後，於[編纂]前通過向朗詩設施付款的方式償付。

待轉讓科技系統運營業務(作為本集團重組一部分)完成後，我們的權益總額與於二零二零年九月三十日的水平比較下，將減少至較低水平。

### 資產負債表外安排

於最後可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

### 金融風險管理

有關財務風險管理的詳情，請見本文件附錄一會計師報告附註3.1。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零年 首九個月 (未經審核)
股本回報率(%) <sup>(1)</sup> .....	28.6	33.4	不適用
總資產回報率(%) <sup>(2)</sup> .....	4.1	3.4	不適用
			於
	於十二月三十一日	於十二月三十一日	九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年 (未經審核)
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	2.7	1.8	1.1
資本負債比率(%) <sup>(4)</sup> .....	459.8	874.2	227.5

附註：

- (1) 二零一八財年及二零一九財年的股本回報率根據相關年度的年內溢利除以該年初及年末的權益總額，再乘以100%計算。
- (2) 二零一八財年及二零一九財年的總資產回報率根據相關年度的純利除以該年初及年末的資產總值，再乘以100%計算。
- (3) 於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的流動比率根據相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (4) 於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的資本負債比率根據相關日期的債務總額(包括應付關聯方款項)除以相關年度的權益總額，再乘以100%計算。

### 股本回報率

我們的股本回報率由二零一八財年的28.6%上升至二零一九財年的33.4%，主要由於(i)就重組向本集團當時股東收購附屬公司而令相關日期的權益總額平均結餘減少；及(ii)各年度的溢利增加。

## 財務資料

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一八財年的4.1%下降至二零一九財年的3.4%，主要由於累計相關年度溢利令相關日期的資產總值平均結餘增加及應收關聯方平均款項增加所致。有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

### 流動比率

我們的流動比率由二零一八年十二月三十一日的2.7倍下降至二零一九年十二月三十一日的1.8倍，主要歸因於(i)與關聯方的結餘變動；(ii)貿易應付款項、合約負債及即期所得稅負債增加(與我們的業務增長一致)，部分被(iii)貿易應收款項增加及(iv)借款的即期部分減少人民幣64.1百萬元所抵銷，主要由於本集團償還銀行借款及提前贖回二零一六年資產擔保證券。

於二零二零年九月三十日，我們的流動比率下降至1.1倍，主要歸因於現金及現金等價物減少人民幣274.9百萬元，以提前贖回資產擔保證券。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率由二零一八年十二月三十一日的459.8%上升至二零一九年十二月三十一日的874.2%，主要歸因於就重組向本集團當時股東收購附屬公司而令相關日期的權益總額減少，部分被債務總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣655.9百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣548.6百萬元所抵銷，而這主要由於本集團在二零一九年八月提前贖回若干資產擔保證券，儘管我們的非貿易相關應收關聯方款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣8.6百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣99.6百萬元。

於二零二零年九月三十日，資本負債比率進一步下降至227.5%，主要歸因於以下各項的合併影響：(i)權益增加及(ii)債務總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣548.6百萬元減少至人民幣236.2百萬元，主要由於本集團在二零二零年五月提前贖回若干資產擔保證券。

### 根據上市規則作出披露

董事確認，於最後可行日期，並無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

## 財務資料

### [編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，估計[編纂]開支總額(包括[編纂]以及其他[編纂]開支及費用)為人民幣[編纂]百萬元，將由本公司承擔。於二零一九財年及二零二零年首九個月，我們產生的[編纂]開支分別為人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元。估計合共人民幣[編纂]百萬元將自本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益中扣除，而估計人民幣[編纂]百萬元將直接計入發行新股份，並將於[編纂]後根據相關會計準則入賬為權益扣減。

### 股息

本公司自其註冊成立日期以來未曾派付或宣派任何股息。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首九個月，本集團向其當時的股東宣派及結算的股息分別為零、零及零。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法律及我們的組織章程文件的情況下，本公司或會於股東大會上宣佈以任何貨幣將向股東派付的股息，惟不會宣派超出董事會建議金額的股息。

末期股息宣派與否須由董事會酌情推薦建議，並經股東批准。董事日後可能會在考慮營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本支出及未來發展需要、股東權益及彼等當時認為相關的其他因素後建議派付股息。股息的任何宣派及派付以及其金額均須遵守組織章程文件及開曼公司法，包括(除中期股息外)股東批准。任何日後的股息宣派可能會亦可能不會反映過往股息宣派情況，並將由董事全權酌情決定。

日後派付股息與否亦將取決於我們是否可從中國的營運附屬公司收取股息。中國法律規定，股息只能以按照中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)不同。中國法律亦規定，外商投資企業必須將部分純利撥作法定準備金，不可分派作為現金股息。中國營運附屬公司的分派亦可能受限於我們或該等公司日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可轉換債券工具或其他協議中的任何限制性契諾。

## 財務資料

### 可分派儲備

本公司於二零二零年十二月一日註冊成立，為在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。於二零二零年十二月三十一日，並無可供分派予股東的儲備。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請見本文件「附錄二—未經審核備考財務資料」。

### 近期發展及無重大不利變動

自二零二零年九月三十日起及直至最後可行日期，我們已訂立八項物業管理服務合同。該八項物業管理服務合同均關於向住宅物業提供物業管理服務，總合約建築面積為0.8百萬平方米。

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二零二零年九月三十日起及直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自二零二零年九月三十日(即編製本公司最近期合併財務業績的日期)以來並無發生重大不利變動，自二零二零年九月三十日以來亦無發生任何會對會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所示資料產生重大影響的事件。