

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「二零二零財年」的提述分別指截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度。

概覽

我們於二零零五年成立，是一家紮根長江三角洲並持續增長的物業管理服務提供商，提供多元類型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，我們於二零二一年名列「2021中國物業服務百強企業」第24名。我們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。

於二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋21個城市，包括15個長江三角洲城市及六個中國其他城市。於二零二零年十二月三十一日，我們的在管總建築面積為17.3百萬平方米，合共123項在管物業，包括102項住宅物業及21項非住宅物業，為逾120,000戶住戶提供服務。此外，於二零二零年十二月三十一日，我們的總合約建築面積為23.7百萬平方米。

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，再增加38.8%至二零二零財年的人民幣600.9百萬元，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，再增加91.3%至二零二零財年的人民幣65.6百萬元。

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」一節。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內溢利的影響：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自物業管理業務的收益.....	197,863	296,971	409,829
年內溢利總額.....	30,961	34,307	65,560
假設物業管理費上升／下降5%			
對來自物業管理業務的			
收益的影響.....	+/-9,893	+/-14,849	+/-20,491
對年內溢利的影響 ^(附註)	+/-7,420	+/-11,137	+/-15,369
假設物業管理費上升／下降10%			
對來自物業管理業務的			
收益的影響.....	+/-19,786	+/-29,697	+/-40,983
對年內溢利的影響 ^(附註)	+/-14,840	+/-22,273	+/-30,737

附註： 對年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財年，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409.8百萬元，分別佔總收益63.8%、68.6%及68.2%。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十二月三十一日的17.3百萬平方米。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，並增加至二零二零財年的每月每平方米人民幣1.93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財年，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225.3百萬元，分別佔銷售及服務成本的61.9%、59.7%及51.2%。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財年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156.8百萬元，佔同期銷售及服務成本總額的29.4%、31.3%及35.6%。

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內純利的影響：

	二零一八 財年	二零一九 財年	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	140,736	198,068	225,271
年內溢利總額	30,961	34,307	65,560
假設僱員福利開支上升／下降5%			
對銷售及服務成本的影響	+/-7,037	+/-9,903	+/-11,264
對年內溢利的影響 ^(附註)	-/+5,278	-/+7,428	-/+8,448
假設僱員福利開支上升／下降10%			
對銷售及服務成本的影響	+/-14,074	+/-19,807	+/-22,527
對年內溢利的影響 ^(附註)	-/+10,555	-/+14,855	-/+16,895

附註：對年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66.4%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25.5%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。

本集團於提供服務時確認收益。本集團在提供相關社區增值服務時按總額基準確認收益，惟公共資源管理服務及物業代理服務由本集團擔任代理人，主要負責安排及監督服務，因此按淨額基準確認收益，按已收物業管理費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移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，在本集團向客戶轉移服務之前，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移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)。

物業管理業務呈列基準

就編製物業管理業務的合併財務報表而言，具體識別為與物業管理業務有關的交易及結餘於歷史財務資料中合併入賬，而識別為與科技系統運營業務有關的交易及結餘則不構成歷史財務資料一部分。

物業管理業務及科技系統運營業務產生的合約價值或服務費可單獨識別。物業管理服務及系統營運服務產生的收益按於物業管理服務合同中單獨載列及協定的服務收費入賬。至於我們的物業管理服務，系統營運服務的費用按服務費率乘以建築面積向個別業主及住戶收取。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，科技系統運營業務產生的收益分別為人民幣69.4百萬元、人民幣77.0百萬元及人民幣80.9百萬元，已由朗詩物業管理確認且並不構成歷史財務資料一部分。

財務資料

就提供系統營運服務而言，朗詩物業管理維持一個獨立小組，以處理相關管理及客戶服務。綠色科技系統的實際營運及管理亦外包予朗綠科技及南京領藍。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，科技系統運營業務產生的成本分別為人民幣88.8百萬元、人民幣91.4百萬元及人民幣98.4百萬元，已由朗詩物業管理確認且並不構成歷史財務資料一部分。科技系統運營業務的服務成本主要包括水電氣公用事業費用以及外包費用，可與有關物業管理業務的成本分開識別。例如，公用事業開支按兩項業務各自的水電錶讀數進行分配，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為人民幣60.0百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣66.7百萬元。由朗綠科技及南京領藍收取的外包費用按成本加成基準釐定，當中計及與綠色科技系統有關的勞工、維修及保養成本以及市價等因素，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為人民幣26.9百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.6百萬元。經中指院確認，我們的外包費用與行業標準一致，並按對我們而言不遜於獨立第三方獲提供或所提供的條款支付。

此外，若干企業層面的經營開支(包括行政開支、金融資產減值收益或虧損淨額、所得稅開支、所得稅抵免及利息開支)按以下方式單獨識別或分配：

- 行政開支，包括員工成本及其他並不重大的雜項開支(如銀行服務收費、辦公用品及差旅開支)，根據各營運單位的員工人數、員工產生的實際工時及／或實際用途分配至物業管理業務或科技系統運營業務；
- 金融資產減值虧損或收益淨額為應收賬款及其他應收款項的減值虧損或收益，已按其應收款項乘以預期信貸虧損率分配至物業管理業務或科技系統運營業務；
- 即期及遞延所得稅採用物業管理業務溢利或科技系統運營業務虧損乘以往績記錄期間的當地適用稅率計算；及
- 由於往績記錄期間全部現金及現金等價物純粹用於物業管理業務，利息開支亦全數歸屬於物業管理業務，故於歷史財務資料合併入賬。

財務資料

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，科技系統運營業務應佔行政開支分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.6百萬元，而科技系統運營業務應佔金融資產虧損淨額分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.4百萬元。同期，科技系統運營業務應佔所得稅抵免分別為人民幣5.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣4.6百萬元。經計及科技系統運營業務產生的收益及成本，朗詩物業管理於往績記錄期間就科技系統運營業務錄得的總虧損淨額(並不構成歷史財務資料的一部分)分別為人民幣15.4百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣13.9百萬元。

就朗詩物業管理的資產與負債而言，除根據兩項業務各自的交易及單獨會計記錄中單獨識別屬於物業管理業務的若干貿易應收款項、墊款予供應商、其他應收款項、貿易應付款項、客戶墊款、應付員工成本、應付所得稅及其他稅項外，其他資源(包括廠房及設備以及若干行政人員)均按物業管理業務及科技系統運營業務各自的實際用途及產生的實際工時分配共用。

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	310,123	432,789	600,906
銷售及服務成本.....	(227,460)	(331,689)	(440,176)
毛利.....	82,663	101,100	160,730
其他收入.....	22,884	63,537	38,444
銷售開支.....	(1,015)	(6,876)	(9,451)
行政開支.....	(34,969)	(60,748)	(65,409)
預期信貸虧損模式下的 減值(虧損)/收益.....	(5,698)	4,357	(4,174)
其他收益/(虧損)淨額.....	36	(174)	(640)
經營溢利.....	63,901	101,196	119,500
財務收入.....	48	51	130
財務成本.....	(22,363)	(53,671)	(34,372)
財務成本淨額.....	(22,315)	(53,620)	(34,242)
除所得稅前溢利.....	41,586	47,576	85,258
所得稅開支.....	(10,625)	(13,269)	(19,698)
年內溢利.....	30,961	34,307	65,560
以下各方應佔年內溢利：			
—本公司權益擁有人.....	25,265	34,005	65,560
—非控股權益.....	5,696	302	—
	30,961	34,307	65,560

非香港財務報告準則計量

為補充根據香港財務報告準則呈列的合併財務報表，我們亦已呈列經調整純利、經調整權益總額及經調整銀行及其他借款及租賃負債作為額外財務計量，該等計量既非香港財務報告準則所要求，亦非根據香港財務報告準則所呈列。我們認為，該等非香港財務報告準則計量撇除了我們認為並無反映業務實際表現的項目的影響，以便比較財務表現及狀況。

財務資料

我們將(i)經調整純利界定為不包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本與其稅務影響的年內溢利及全面收益總額；(ii)經調整權益總額界定為不包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本與其稅務影響的權益總額；及(iii)經調整銀行及其他借款及租賃負債界定為不包括資產擔保證券安排相關借款的長期及短期計息銀行及其他借款及租賃負債總和。

經調整純利率以經調整純利除以相關期間收益計算。經調整資本負債比率以經調整銀行及其他借款及租賃負債除以截至相關日期的經調整權益總額計算。

該等非香港財務報告準則計量撇除應收／應付關聯方借款及貸款及資產擔保證券安排相關借款的影響與其稅務影響，其與我們日常業務營運過程無關且屬非經常性質。我們相信，該等計量為投資者及其他人士提供更多有用資料，以便按管理層採用的相同方式了解及評估我們的合併經營業績及財務狀況。我們所呈列的該等非香港財務報告準則計量未必可與其他公司所呈列類似名目的計量作比較。該等計量限於用作分析工具，故閣下不應將有關計量與我們根據香港財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況分開考慮，亦不應視有關計量為所述經營業績或財務狀況的替代分析。下表為所呈列往績記錄期間內各期間的經調整純利與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	二零一八財年 人民幣千元	二零一九財年 人民幣千元	二零二零財年 人民幣千元
年內溢利及全面收益總額 與經調整純利的對賬			
年內溢利及全面收益總額.....	30,961	34,307	65,560
減：			
其他收入—來自關聯方的 利息收入.....	(21,998)	(61,704)	(32,436)
加：			
—融資成本—資產擔保證券利息....	21,381	46,949	23,072
—融資成本—應付關聯方款項利息..	—	4,656	11,263
—融資成本—銀行借款利息.....	920	1,954	11
稅務影響 ^(附註)	(76)	2,036	(478)
經調整純利.....	<u>31,188</u>	<u>28,198</u>	<u>66,992</u>

附註：包括應收／應付關聯方借款及貸款相關收入及成本的稅務影響，於往績記錄期間按稅率25%計算。

財務資料

於往績記錄期間，經調整純利率(界定為經調整純利除以相關期間收益)分別為10.1%、6.5%及11.1%。下表為截至所示日期經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	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
權益總額與經調整權益總額的對賬			
權益總額.....	142,643	62,757	128,383
減：			
應收／應付關聯方借款及 貸款相關收入及成本 與其稅務影響.....	227	(6,109)	1,432
經調整權益總額.....	142,870	56,648	129,815

下表為截至所示日期經調整銀行及其他借款及租賃負債與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量的對賬：

	於十二月三十一日		
	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
長期及短期計息銀行及其他 借款及租賃負債的總和與 經調整銀行及其他借款及 租賃負債的對賬			
長期及短期計息銀行及 其他借款及租賃負債的 總和.....	647,351	449,051	1,091
減：			
有抵押銀行借款(二零一六 年資產擔保證券、 二零一八年資產擔保證券 及銀行借款).....	(646,081)	(448,443)	—
經調整銀行及其他借款及 租賃負債.....	1,270	608	1,091

財務資料

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，經調整資本負債比率(界定為經調整銀行及其他借款及租賃負債除以經調整權益總額，再乘以100%)分別為0.9、1.1及0.8。

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(i)辦公大樓；(ii)租賃性公寓；(iii)公共設施；(iv)產業園區；(v)醫院及(vi)銀行網點，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，分別為我們的總收益貢獻63.8%、68.6%及68.2%；及
- (ii) 非業主增值服務：我們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)前期諮詢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財年，分別為我們的總收益貢獻28.3%、22.7%及23.4%；及
- (iii) 社區增值服務：我們於在管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財年，分別為我們的總收益貢獻7.9%、8.7%及8.4%。

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		二零二零財年	
	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	409,829	68.2
非業主增值服務	87,885	28.3	98,256	22.7	140,910	23.4
社區增值服務	24,375	7.9	37,562	8.7	50,167	8.4
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

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：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
朗詩	61,113	19.7	58,683	13.6	97,711	16.3
朗詩的合營企業及						
聯營公司	22,356	7.2	35,460	8.2	52,640	8.7
獨立第三方	226,654	73.1	338,646	78.2	450,555	75.0
總計	310,123	100.0	432,789	100.0	600,906	100.0

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											
	二零一八年		二零一九年		二零二零年							
	收益	在管建築面積	收益	在管建築面積	收益	在管建築面積						
人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅物業												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	144,686	73.1	6,509	71.7	165,630	55.8	7,107	47.3	189,080	46.1	7,696	44.4
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	12,963	6.6	1,011	11.1	24,492	8.2	1,262	8.4	38,000	9.3	1,965	11.3
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業 開發商所開發的物業 ⁽³⁾	11,547	5.8	750	8.3	22,203	7.5	933	6.2	24,759	6.0	1,125	6.5
(d) 其他獨立第三方物業開發商開發的物業 ⁽⁴⁾	8,906	4.5	544	6.0	44,729	15.1	4,015	26.7	106,980	26.2	5,672	32.7
小計：	178,102	90.0	8,815	97.1	257,054	86.5	13,317	88.6	358,819	87.6	16,458	94.9
非住宅物業												
(a) 朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	7,274	3.7	50	0.6	17,992	6.1	112	0.7	22,663	5.5	139	0.8
(b) 共同開發的物業 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,793	0.6	106	0.7	3,519	0.9	211	1.2
(c) 委聘朗詩為服務供應商的獨立第三方物業 開發商所開發的物業 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(d) 其他獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽⁴⁾	12,487	6.3	207	2.3	20,132	6.8	1,492	10.0	24,828	6.0	538	3.1
小計：	19,761	10.0	257	2.9	39,917	13.5	1,710	11.4	51,010	12.4	888	5.1
總計：	197,863	100.0	9,072	100.0	296,971	100.0	15,027	100.0	409,829	100.0	17,346	100.0

財務資料

附註：

- (1) 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)。
- (2) 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，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，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其委託朗詩為服務供應商以向該等物業開發商提供物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會(通常由五名成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任，除朗詩委任的一名成員外，相關獨立第三方物業開發商不會委任任何成員加入評標委員會。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。據中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，評標委員會全體成員將按照招標文件規定的評標標準對提交的標書進行審閱及排名，並為招標人甄選不超過三名潛在中標人，附上理據，以供招標人考慮。因此，除委任一名評標委員會(其將對整體投標進行審閱及排名)成員外，朗詩於該等項目評標時並無任何特殊角色。
- (4) 指由獨立第三方物業開發商獨家開發的物業，其並無委託朗詩為服務供應商以提供物業開發委託服務。

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、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣197.9百萬元、人民幣297.0百萬元及人民幣409.8百萬元，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、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，在管建築面積分別為9.1百萬平方米、15.0百萬平方米及17.3百萬平方米。

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、二零一九財年及二零二零財年分別佔物業管理服務總收益的90.0%、86.5%及87.6%，而管理非住宅物業的收益則分別佔同期的10.0%、13.5%及12.4%。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，並增加至二零二零財年每月每平方米人民幣1.93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十二月三十一日的16.5百萬平方米。

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十二月三十一日的0.9百萬平方米，主要由於我們與二零一九年新獲得的若干產業園區的委聘在二零二零年屆滿或根據協議條款終止。根據中指院的資料，與該等產業園區的服務合同期限相對較短，為期一年，符合行業慣例。非住宅物業的物業管理服務產生的收益由二零一九財年的人民幣39.9百萬元大幅增加至二零二零財年的人民幣51.0百萬元，主要由於就自二零一九財年底起新交付項目於二零二零財年確認收益的全年效應，該等項目包括獨立第三方物業開發商開發的若干產業園區以及上述由朗詩開發的產業園區及租賃性公寓。

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、二零一九財年及二零二零財年，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165.6百萬元及人民幣189.1百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益的73.1%、55.8%及46.1%。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、二零一九財年及二零二零財年合共分別為人民幣32.9百萬元、人民幣87.1百萬元及人民幣156.6百萬元。

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		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
長江三角洲						
－江蘇省.....	127,669	64.5	177,867	59.9	218,771	53.4
－上海.....	33,717	17.0	45,556	15.3	50,402	12.3
－浙江省.....	20,715	10.5	41,453	14.0	76,596	18.7
－安徽省.....	-	-	-	-	9,018	2.2
小計.....	182,101	92.0	264,876	89.2	354,787	86.6
其他地區 ^(附註)	15,762	8.0	32,095	10.8	55,042	13.4
總計.....	197,863	100.0	296,971	100.0	409,829	100.0

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。我們預計於短期內，長江三角洲的在管物業仍會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											
	二零一八年				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	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
前期階段 ⁽¹⁾	8,072	89.0	176,499	89.2	10,897	72.5	241,160	81.2	10,876	84	284,185	69.3
業主委員會階段 ⁽²⁾	1,000	11.0	21,364	10.8	4,130	27.5	55,811	18.8	6,470	39	125,644	30.7
總計	9,072	100.0	197,863	100.0	15,027	100.0	296,971	100.0	17,346	123	409,829	100.0

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、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣176.5百萬元、人民幣241.2百萬元及人民幣284.2百萬元，佔同期的89.2%、81.2%及69.3%。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，我們與先前在前期階段提供過服務的五項物業的業主委員會訂立物業管理合同。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產生的收益明細：

	二零一八財年		二零一九財年		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務.....	38,264	43.5	43,766	44.5	48,264	34.3
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	49,621	56.5	47,802	48.7	32,024	22.7
為物業開發商擁有的物業 提供物業代理服務.....	-	-	6,688	6.8	60,622	43.0
總計.....	87,885	100.0	98,256	100.0	140,910	100.0

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、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣87.9百萬元、人民幣98.3百萬元及人民幣140.9百萬元，主要受擴大物業開發商所擁有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後段(即二零一九年九月)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。自二零一九年九月推出該等服務後，我們於二零一九財年促成13個不同項目中超過500項的物業交易，於二零一九財年產生收益人民幣6.7百萬元，其中大部分交易與停車位銷售/租賃有關，貢獻收益人民幣2.1百萬元。由於有關服務為租戶及買家帶來諸多便利，於二零一九財年業績向好，故我們於二零二零財年將有關服務擴展至更多項目。於二零二零財年，我們通過於二零二零財年完成超過3,000項物業交易向29個項目提供有關服務，於二零二零財年產生收益人民幣60.6百萬元，其中大部分交易與停車位銷售/租賃有關，貢獻收益人民幣47.0百萬元。一般而言，我們可獲得的佣金(按相關物業銷售額或租金的一定百分比計算)經計及(其中包括)物業類型、物業樓齡、其位置及目標銷售數目後釐定。

於往績記錄期間，(i)案場服務的服務費按成本加成基準估算，向朗詩及其合營企業與聯營公司提供服務的費率按我們的估算成本介乎4%至20%，而向獨立第三方物業開發商提供服務的費率按我們的估算成本介乎3%至20%；(ii)

財務資料

前期諮詢顧問服務的服務費通常參考相關物業的物業管理費及合約建築面積釐定，向朗詩及其合營企業與聯營公司提供服務的費用介乎每平方米人民幣1.4元至每平方米人民幣4.0元，而向獨立第三方物業開發商提供服務的費用介乎每平方米人民幣0.8元至每平方米人民幣1.9元。差別在於就有關項目收取的物業管理費，其取決於(其中包括)所提供物業管理服務的範圍及物業位置；及(iii)我們僅為朗詩及其合營企業與聯營公司所擁有物業(包括商業物業及停車位)的銷售及租賃提供物業代理服務。我們通常就所出售的物業收取2%至30%的佣金。就租賃物業而言，我們就實際租金與預定最低租金的差額收取20%或以上的佣金，具體情況視交易數量而定。

案場服務收益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，主要由因應物業開發商於二零一九年進行的更多現場銷售活動而在二零一九年就先前訂立的合同提供更多服務所帶動。其於二零二零財年輕微增加人民幣4.5百萬元至人民幣48.3百萬元，主要歸因於我們在二零二零年提供更多服務(與我們所訂立的合同增幅一致)。

前期諮詢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，並減少至二零二零財年的人民幣32.0百萬元，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		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務	16,489	67.6	22,935	61.1	25,180	50.2
公共資源管理服務	7,844	32.2	14,241	37.9	15,579	31.1
二手房物業代理服務	42	0.2	386	1.0	9,408	18.7
總計	24,375	100.0	37,562	100.0	50,167	100.0

財務資料

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、二零一九財年及二零二零財年分別為人民幣24.4百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣50.2百萬元，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，於二零二零財年貢獻收益人民幣9.4百萬元，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。

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		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	140,736	61.9	198,068	59.7	225,271	51.2
清潔成本	40,113	17.6	53,951	16.3	78,534	17.8
保安成本	12,941	5.7	24,816	7.5	39,387	8.9
保養成本	8,853	3.9	17,651	5.3	27,967	6.4
公用事業費用	7,967	3.5	14,281	4.3	24,270	5.5
綠化及園藝成本	4,964	2.2	7,425	2.2	10,897	2.5
折舊	1,486	0.7	1,339	0.4	1,713	0.4
其他	10,400	4.5	14,158	4.3	32,137	7.3
總計	227,460	100.0	331,689	100.0	440,176	100.0

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，於二零二零財年，僱員福利開支減少至51.2%，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

財務資料

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COVID-19爆發頒佈監管支持性措施，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、二零一九財年及二零二零財年，分包成本合共分別為人民幣66.9百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣156.8百萬元，佔各期間銷售及服務成本總額的29.4%、31.3%及35.6%。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，我們絕大部分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、二零一九財年及二零二零財年分別佔銷售及服務成本的99.3%、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%及0.4%。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的可變成本分別為人民幣226.0百萬元、人民幣330.4百萬元及人民幣438.5百萬元，而固定成本分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.7百萬元。

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		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	161,376	70.9	250,146	75.4	337,614	76.7
非業主增值服務	56,575	24.9	68,939	20.8	85,183	19.4
社區增值服務	9,509	4.2	12,604	3.8	17,379	3.9
總計	227,460	100.0	331,689	100.0	440,176	100.0

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		二零二零財年	
	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	%
物業管理服務	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6
非業主增值服務	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5
社區增值服務	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4
總計/整體	82,663	26.7	101,100	23.4	160,730	26.7

於往績記錄期間，我們的整體毛利率分別為26.7%、23.4%及26.7%。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		二零二零財年	
	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	%
住宅物業						
—朗詩開發的物業	27,255	18.8	23,359	14.1	35,042	18.5
—共同開發的物業 ^{附註}	2,214	17.1	3,427	14.0	6,988	18.4
—獨立第三方物業開發商 開發的物業	3,101	15.2	9,865	14.7	19,010	14.4
	32,570	18.3	36,651	14.3	61,040	17.0
非住宅物業						
—朗詩開發的物業	2,494	34.3	5,634	31.3	6,867	30.3
—共同開發的物業 ^{附註}	-	-	542	30.2	(124)	(3.5)
—獨立第三方物業開發商 開發的物業	1,423	11.4	3,998	19.9	4,432	17.9
	3,917	19.8	10,174	25.5	11,715	21.9
總計/整體	36,487	18.4	46,825	15.8	72,215	17.6

附註：指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於若干合營企業持有50%以上股權，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，故朗詩並無控股權益。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。

財務資料

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。

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財年的14.3%上升至二零二零財年的17.0%，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)作為COVID-19紓困措施一部分，社會保險供款付款獲減免，令二零二零財年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

財務資料

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。

一項共同開發的非住宅物業於二零二零財年產生虧損，是由於本集團負責水錶改造升級，以及有關建築工程產生的額外水電費所致。

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		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(每月每平方米人民幣元)		
住宅物業			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	1.89	1.99	2.06
共同開發的物業 ⁽²⁾	1.30	1.70	1.93
獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	1.70	1.75	1.78
住宅物業整體平均物業管理費.....	1.81	1.89	1.93
非住宅物業			
朗詩開發的物業 ⁽¹⁾	31.57	18.03	13.74
共同開發的物業 ⁽²⁾	—	1.89	1.74
獨立第三方物業開發商 開發的物業 ⁽³⁾	6.99	2.68	1.72
非住宅物業整體平均物業管理費 ..	9.79	4.22	2.82
整體平均物業管理費.....	1.97	2.05	2.01

附註：

1. 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。

財務資料

- 指由朗詩與獨立第三方物業開發商(主要包括物業開發公司、投資公司以及基金及資產管理公司)共同開發的物業，而朗詩於該等物業並無持有控股權益(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，故朗詩並無控股權益)。該等聯營公司及合營企業並非朗詩的合併實體。朗詩於該等聯營公司及合營企業的權益介乎0.1%至51.0%。通常而言，在取得合營企業董事會的必要批准後，朗詩將負責物業項目的整體開發管理及運營。
- 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、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的5個、6個及7個項目，在管建築面積分別為0.8、0.9及1.1百萬平方米，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物業開發委託服務。朗詩並無持有該等物業的任何股本權益。於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自該等物業的物業管理服務的收益分別為11.5百萬元、22.2百萬元及24.8百萬元。董事確認，有關項目一般透過投標取得，而選擇該等物業的物業管理服務提供商的各評標委員會(通常由五名以上成員組成)中僅有一名成員由朗詩委任。因此，董事認為有關安排並不構成朗詩對遴選過程的控制。

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，並增加至二零二零財年的每月每平方米人民幣1.93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財年的每月每平方米人民幣1.99元大幅增加3.5%至二零二零財年的每月每平方米人民幣2.06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財年的每月每平方米人民幣2.82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

財務資料

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財年的每月每平方米人民幣13.74元，主要由於爆發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。

(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		二零二零財年	
	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	%
案場服務.....	11,868	31.0	12,479	28.5	13,395	27.8
前期諮詢顧問服務及 其他前期服務.....	19,442	39.2	14,198	29.7	10,538	32.9
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	31,794	52.4
總計/整體	31,310	35.6	29,317	29.8	55,727	39.5

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，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29.3百萬元及人民幣55.7百萬元，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財年，非業主增值服務的毛利率分別為35.6%、29.8%及39.5%。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諮詢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%上升至二零二零財年的52.4%，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

下表載列於所示期間按類型劃分的社區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		二零二零財年	
	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	%
居家生活服務	6,998	42.4	10,476	45.7	10,740	42.7
公共資源管理服務	7,844	100.0	14,241	100.0	15,579	100.0
二手房物業代理服務	24	57.1	241	62.4	6,469	68.8
總計/整體	14,866	61.0	24,958	66.4	32,788	65.4

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，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25.0百萬元及人民幣32.8百萬元，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財年，社區增值服務的毛利率分別為61.0%、66.4%及65.4%。毛利率整體呈上升趨勢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。

財務資料

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的利息收入.....	21,998	61,704	32,436
政府補助.....	682	819	4,537
增值稅(「增值稅」) 抵扣.....	-	805	1,330
其他.....	204	209	141
總計.....	22,884	63,537	38,444

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。

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、二零一九財年及二零二零財年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61.7百萬元及人民幣32.4百萬元。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]時結清。

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。於二零二零財年，我們錄得政府補助人民幣4.5百萬元，而於二零一八財年及二零一九財年則分別錄得人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元，主要由於地方政府因應COVID-19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及二零二零財年，我們分別錄得增值稅抵扣人民幣0.8百萬元及人民幣1.3百萬元。

財務資料

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		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	605	59.6	3,669	53.3	4,832	51.1
諮詢費	343	33.8	956	13.9	3,062	32.4
差旅及酬酢	35	3.4	534	7.8	788	8.3
辦公室開支	32	3.2	1,717	25.0	769	8.2
總計	1,015	100.0	6,876	100.0	9,451	100.0

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。

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		二零二零財年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	29,478	84.3	41,713	68.7	42,334	64.7
專業費用	1,090	3.1	3,885	6.4	3,541	5.4
差旅及酬酢	954	2.7	2,036	3.4	3,356	5.1
租金及物業 管理費	1,047	3.0	1,648	2.7	1,696	2.6
[編纂]	-	-	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	2,400	6.9	5,753	9.4	6,280	9.7
總計	34,969	100.0	60,748	100.0	65,409	100.0

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]及(vi)其他，主要包括折舊、辦公室開支、電訊、培訓、維修及保養。

財務資料

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)。於二零一八財年及二零二零財年，我們分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣5.7百萬元及人民幣4.2百萬元。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。

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
終止租賃的收益	66	10	-
出售物業、廠房及設備的 虧損淨額	(1)	(11)	(39)
其他	(29)	(173)	(601)
其他收益/(虧損)淨額	36	(174)	(640)

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。

財務資料

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資成本			
－資產擔保證券			
利息	21,381	46,949	23,072
－應付關聯方			
款項利息	–	4,656	11,263
－銀行借款利息	920	1,954	11
－租賃負債利息	62	112	26
	<u>22,363</u>	<u>53,671</u>	<u>34,372</u>
融資收入			
－銀行存款利息收入	(48)	(51)	(130)
	<u>22,315</u>	<u>53,620</u>	<u>34,242</u>

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們分別錄得融資成本淨額人民幣22.3百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣34.2百萬元，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53.7百萬元及人民幣34.4百萬元。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%。

財務資料

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項.....	13,103	20,387	13,375
遞延稅項.....	(2,478)	(7,118)	6,323
年內稅項支出總額.....	10,625	13,269	19,698

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，我們的實際所得稅率分別為25.5%、27.9%及23.1%。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]人民幣[編纂]元。

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。

根據中國企業所得稅，企業須按月或按季於每月／季結束後十五日內申報及繳付稅項。稅款連同年度所得稅退稅將於納稅年度結束後五個月內到期償付。本集團於一個曆年內所作的現金稅款或包括(i)於同年首三個季度預繳本集團的暫繳稅費；(ii)上年度第四季度的稅款；及(iii)報送上一個曆年的年度企業所得稅申報表時已確認稅費的剩餘稅款或退稅。因此，結清上述稅款與應計稅費的時間差異或會導致同一曆年的已繳稅款與稅費之間存在差異。

除中國企業所得稅的結算及應計稅費的時間差外，組成往績記錄期間的各年度及期間的即期所得稅負債與稅款支付之間的差異可能部分歸因於科技系統運營業務，而該業務已從本集團剔除。

財務資料

於往績記錄期間，朗詩物業管理（營運附屬公司之一）從事(i)物業管理業務（即本集團的主要及核心業務）及(ii)科技系統運營業務，其最初為本集團整體業務戰略的一部分，旨在與朗詩發展密切長期合作關係，提高根據中國適用法律及法規成功競投朗詩物業管理服務委聘的機會。然而，該科技系統運營業務產生的成本高於其賺取的費用，而且難以提高費用，同時成本不斷增加，使其於往績記錄期間在未經審核管理賬目分別錄得虧損人民幣15.4百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣13.9百萬元。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－排除科技系統運營業務」。於往績記錄期間，朗詩物業管理（不計及科技系統運營業務）分別產生收益人民幣260.0百萬元、人民幣382.6百萬元及人民幣511.0百萬元；而其純利分別為人民幣28.1百萬元、人民幣26.9百萬元及人民幣31.8百萬元。由於科技系統運營業務與本集團的主要業務本質上存在差異且有明顯區分，因此已從本集團剔除。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－業務區分」各段。

財務資料

下表載列於所示期間，本集團物業管理業務(如下表[A]所示)、科技系統運營業務(自朗詩物業管理劃分出來，如下表[B]所示)及編製財務資料時已合併入賬的實體總和(不計及任何劃分出來的科技系統運營業務，如下表[C]所示)於所示期間的所得稅開支、應付所得稅及已付所得稅的對賬：

	二零一八年			二零一九年			二零二零年			
	物業 管理業務	科技系統 運營業務	[C]=[A]+[B]	物業 管理業務	科技系統 運營業務	[C]=[A]+[B]	物業 管理業務	科技系統 運營業務	[C]=[A]+[B]	
	[A]	[B]	[C]=[A]+[B]	[A]	[B]	[C]=[A]+[B]	[A]	[B]	[C]=[A]+[B]	
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
於一月一日										
應付/(應收)所得稅.....	(i)	12,308	(12,042)	266	24,709	(21,288)	3,421	41,615	(26,462)	15,153
於年內										
所得稅開支/(抵免).....	(ii)	13,103	(9,246)	3,857	20,387	(5,174)	15,213	13,375	(3,460)	9,915
減：已付所得稅										
-預繳暫繳稅費.....		(433)	-	(433)	(129)	-	(129)	(11,115)	-	(11,115)
-上年度第四季度的 稅款.....		(263)	-	(263)	(3,345)	-	(3,345)	(13,855)	-	(13,855)
-剩餘稅款或退稅.....		(6)	-	(6)	(7)	-	(7)	(1,062)	-	(1,062)
	(iii)	(702)	-	(702)	(3,481)	-	(3,481)	(26,032)	-	(26,032)
於十二月三十一日										
應付/(應收)所得稅	(i) + (ii) + (iii)	24,709	(21,288)	3,421	41,615	(26,462)	15,153	28,958	(29,922)	(964)

儘管存在上述情況，惟由於中國企業所得稅按個別企業層面的總額擬備(如上表[C]所示)，而科技系統運營業務結轉的稅項虧損(如上表[B]所示)可用於部分抵銷同一企業的應課稅溢利，故本集團於往績記錄期間的各期間向有關稅務機關支付的企業層面實際稅款將相應減少。於往績記錄期間，科技系統運營業務於相關期間產生的稅項虧損分別為人民幣9.2百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.5百萬元，已用於部分抵銷本集團物業管理業務的所得稅撥備分別人民幣13.1百萬元、人民幣20.4百萬元及人民幣13.4百萬元，因此，就

財務資料

所有相關實體在實體層面計提的所得稅撥備分別為人民幣3.9百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣9.9百萬元。如上所述，由於中國企業所得稅按個別企業層面擬備，根據所有相關實體在實體層面的所得稅撥備(已計及科技系統運營業務的稅項虧損)，有關稅務機關要求及計入本集團物業管理業務現金流量表的所需稅款分別為人民幣0.7百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣26.0百萬元。至於所得稅撥備，由於科技系統運營業務結轉及產生的稅項虧損與本集團無關，故我們已就物業管理業務於組成往績記錄期間的各年底產生的所得稅作出充足撥備。

於二零一八財年，本集團就所得稅計提的撥備為人民幣13.1百萬元，而本集團的所得稅付款為人民幣0.7百萬元，包括於二零一七財年的所得稅付款結餘人民幣0.3百萬元及二零一八年一月至二零一八年九月期間的中國企業所得稅付款結餘人民幣0.4百萬元。同時，本集團就二零一八財年所得稅計提的撥備人民幣13.1百萬元與我們就二零一八財年於二零一八年及二零一九年支付的總額人民幣3.8百萬元之間的差額為人民幣9.3百萬元，主要由於過往年度結轉的累計稅項虧損及二零一八財年科技系統運營業務產生的稅項虧損所致。

於二零一九財年，本集團就所得稅計提的撥備為人民幣20.4百萬元，而本集團的所得稅付款為人民幣3.5百萬元，包括於二零一八財年的所得稅付款結餘人民幣3.4百萬元及二零一九年一月至二零一九年九月期間的中國企業所得稅付款結餘人民幣0.1百萬元。同時，本集團就二零一九財年所得稅計提的撥備人民幣20.4百萬元與我們就二零一九財年於二零一九年及二零二零年支付的總額人民幣15.0百萬元之間的差額為人民幣5.4百萬元，主要由於二零一九財年科技系統運營業務產生的稅項虧損所致。

於二零二零財年，本集團就所得稅計提的撥備為人民幣13.4百萬元，而本集團的所得稅付款為人民幣26.0百萬元，包括於二零一九財年的所得稅付款結餘人民幣14.9百萬元及二零二零年一月至二零二零年九月期間的中國企業所得稅付款結餘人民幣11.1百萬元。

董事確認，截至本文件日期，我們於往績記錄期間並無未付稅款。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無就所作稅務申報而被處以任何罰款，董事認為上文討論的稅務事宜不會對我們的業務、財務表現及經營業績造成任何重大不利影響。

財務資料

於二零二一年四月，本公司已安排就朗詩物業管理的稅務相關事宜與稅務主管機關進行訪談，當中確認於往績記錄期間及直至該訪談日期，朗詩物業管理：(i)與相關稅務機關並無任何糾紛及／或訴訟；(ii)並無獲相關稅務機關作出任何調查、檢查或查詢；(iii)並無受到相關稅務機關施加任何處罰；及(iv)並無接獲其他第三方就違反稅務相關法律及法規提出的任何投訴。

過往經營業績回顧

二零二零財年與二零一九財年比較

收益

我們的收益由二零一九財年的人民幣432.8百萬元增加人民幣168.1百萬元或38.8%至二零二零財年的人民幣600.9百萬元，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財年的人民幣297.0百萬元增加人民幣112.8百萬元或38.0%至二零二零財年的人民幣409.8百萬元。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*：由二零一九財年的人民幣165.6百萬元增加人民幣23.5百萬元至二零二零財年的人民幣189.1百萬元，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7.1百萬平方米增加至7.7百萬平方米；
- (b) *共同開發的住宅物業*：由二零一九財年的人民幣24.5百萬元增加人民幣13.5百萬元至二零二零財年的人民幣38.0百萬元，而我們的在管建築面積由1.3百萬平方米增加至2.0百萬平方米；
- (c) *獨立第三方物業開發商開發的住宅物業*：由二零一九財年的人民幣66.9百萬元增加人民幣64.8百萬元至二零二零財年的人民幣131.7百萬元，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4.9百萬平方米增加至6.8百萬平方米；

財務資料

- (d) *獨立第三方物業開發商開發的非住宅物業*：由二零一九財年的人民幣20.1百萬元增加人民幣4.7百萬元至二零二零財年的人民幣24.8百萬元，而由於我們在二零一九年開始管理若干產業園區及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，我們的在管建築面積由1.5百萬平方米減少至0.5百萬平方米；及
- (e) *朗詩開發的非住宅物業*：由二零一九財年的人民幣18.0百萬元增加人民幣4.7百萬元至二零二零財年的人民幣22.7百萬元，而我們的在管建築面積則由112,000平方米增加至139,000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二零一九財年的人民幣98.3百萬元增加人民幣42.6百萬元或43.3%至二零二零財年的人民幣140.9百萬元。有關增加主要由於(a)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增加人民幣53.9百萬元；部分被(b)前期諮詢顧問服務及其他前期服務產生的收益減少人民幣15.8百萬元所抵銷，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財年的人民幣37.6百萬元增加人民幣12.6百萬元或33.5%至二零二零財年的人民幣50.2百萬元。有關增加主要由於以下各項的綜合影響：(a)居家生活服務及公共資源管理服務產生的收益合共增加人民幣3.6百萬元，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，其於二零二零財年產生收益人民幣9.4百萬元，而於二零一九財年則為人民幣0.4百萬元。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由二零一九財年的人民幣331.7百萬元增加人民幣108.5百萬元或32.7%至二零二零財年的人民幣440.2百萬元，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27.2百萬元；(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53.0百萬元。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由二零一九財年的人民幣101.1百萬元增加人民幣59.6百萬元或59.0%至二零二零財年的人民幣160.7百萬元，與收益增幅一致，而毛利率由二零一九財年的23.4%上升至二零二零財年的26.7%。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

物業管理服務的毛利由二零一九財年的人民幣46.8百萬元增加人民幣25.4百萬元或54.3%至二零二零財年的人民幣72.2百萬元，而其毛利率由二零一九財年的15.8%上升至二零二零財年的17.6%。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)作為COVID-19紓困措施一部分，社會保險供款獲減免，令二零二零財年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

非業主增值服務的毛利由二零一九財年的人民幣29.3百萬元增加人民幣26.4百萬元或90.1%至二零二零財年的人民幣55.7百萬元，而其毛利率由二零一九財年的29.8%上升至二零二零財年的39.5%。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(其較前期諮詢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)前期諮詢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

社區增值服務的毛利由二零一九財年的人民幣25.0百萬元增加人民幣7.8百萬元或31.2%至二零二零財年的人民幣32.8百萬元，而其毛利率維持相對穩定，於二零一九財年及二零二零財年分別為66.4%及65.4%，主要由於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增加，該等服務產生相對較高的毛利率，但部分被居家生活服務毛利率輕微下降所抵銷。

財務資料

其他收入

我們的其他收入由二零一九財年的人民幣63.5百萬元減少人民幣25.1百萬元至二零二零財年的人民幣38.4百萬元，主要歸因於應收關聯方款項利息收入減少人民幣29.3百萬元，而這主要由於二零一九財年及二零二零財年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3.7百萬元所抵銷。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財年的人民幣6.9百萬元增加人民幣2.6百萬元或37.7%至二零二零財年的人民幣9.5百萬元，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2.1百萬元；及(ii)員工成本增加人民幣1.2百萬元(與員工人數增加一致)以支持我們的需要。

行政開支

我們的行政開支由二零一九財年的人民幣60.7百萬元增加人民幣4.7百萬元或7.7%至二零二零財年的人民幣65.4百萬元，主要由於(i)[編纂]增加人民幣[編纂]元；(ii)差旅及酬酢因業務需求增加人民幣1.4百萬元；及(iii)員工成本因員工人數增加而輕微增加人民幣0.6百萬元，部分被社會保險供款付款獲減免(作為COVID-19紓困措施一部分)所抵銷。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零一九財年的人民幣53.6百萬元減少人民幣19.4百萬元或36.2%至二零二零財年的人民幣34.2百萬元，主要歸因於資產擔保證券利息減少人民幣23.8百萬元，而這主要由於本集團在二零一九年八月、二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二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6.6百萬元所抵銷。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財年的人民幣13.3百萬元增加人民幣6.4百萬元或48.1%至二零二零財年的人民幣19.7百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率由二零一九財年的27.9%下降至二零二零財年的23.1%，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，於二零二零財年享有優惠稅率5%或10%。

財務資料

年內溢利

由於上述者，我們的年內溢利由二零一九財年的人民幣34.3百萬元增加人民幣31.3百萬元或91.3%至二零二零財年的人民幣65.6百萬元。我們的純利率由二零一九財年的7.9%上升至二零二零財年的10.9%，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。

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

財務資料

- (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個項目中超過500項的物業交易，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。

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。

財務資料

物業管理服務的毛利及毛利率

物業管理服務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，故案場服務與前期諮詢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。

財務資料

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]增加人民幣[編纂]元；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。

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]人民幣[編纂]元。

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]人民幣[編纂]元)及融資成本淨額大幅增加的綜合影響所致。

財務資料

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。

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—營運資金變動前的			
經營現金流量.....	50,076	38,121	94,484
—營運資金變動.....	44,459	82,606	24,469
—已付所得稅.....	(702)	(3,481)	(26,032)
經營活動所得現金淨額...	93,833	117,246	92,921
投資活動(所用)/所得			
現金淨額.....	(423,564)	733,266	119,629
融資活動所得/(所用)			
現金淨額.....	397,157	(278,463)	(554,641)
現金及現金等價物			
增加/(減少)淨額.....	67,426	572,049	(342,091)
年初現金及現金			
等價物.....	16,815	84,241	656,290
外幣匯率變動影響.....	—	—	66
年末現金及現金			
等價物.....	84,241	656,290	314,265

於二零二零財年，我們的業務有顯著增長，收益較二零一九財年增加38.8%或人民幣168.1百萬元至二零二零財年的人民幣600.9百萬元，令營運資金變動前的經營現金流量較二零一九財年增加148.0%或人民幣56.4百萬元至二零二零財年的人民幣94.5百萬元。按照業務增長且部分受COVID-19爆發的影響，貿易應收款項較二零一九年大幅增加98.3%或人民幣57.3百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣115.6百萬元，而合約負債較二零一九年增加

財務資料

29.7%或人民幣33.6百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣146.7百萬元。此外，我們為籌備[編纂]而逐步與關聯方結清餘額，該等因素共同導致二零二零財年的經營活動所得現金淨額的水平低於二零一八財年及二零一九財年。同時，於往績記錄期間及在此之前，作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金；有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段，而有關與朗詩集團的資金安排詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31。為籌備[編纂]，本集團於二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二月提前購回二零一八年資產擔保證券分別人民幣200.0百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣76.5百萬元，故此，我們於二零二零財年錄得相對較高水平的融資活動所用現金淨額。因此，我們於二零二零年十二月三十一日錄得的現金及現金等價物水平低於二零一九年。

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。

於二零二零財年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣93.0百萬元。該金額指除所得稅前溢利人民幣85.3百萬元，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正面影響的若干營運資金項目變動，主要包括貿易及其他應付款項增加人民幣63.5百萬元(主要由於採購增加所致)以及合約負債增加人民幣33.5百萬元(主要由於在管物業項目數目增加所致)，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所抵銷，主要包括貿易應收款項增加人民幣62.2百萬元(主要與業務大幅增長一致及部分由於COVID-19疫情所致)以及預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣10.3百萬元；及(iii)已付所得稅人民幣26.0百萬元。

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)以及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。

財務資料

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(其反映自朗詩集團收取的墊款及貸款還款，惟金融機構已收者除外)、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(其反映向朗詩集團作出的墊款及貸款，惟金融機構已作出者除外)以及購買物業、廠房及設備及無形資產。

於二零二零財年，本集團的投資活動所得現金淨額為人民幣119.6百萬元，主要來自(i)收回向關聯方提供的資金淨額人民幣31.7百萬元及(ii)已收利息人民幣92.9百萬元，部分被(iii)購買無形資產人民幣2.3百萬元及(iv)購買物業、廠房及設備人民幣2.7百萬元所抵銷。

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。

財務資料

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。

於二零二零財年，本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣554.6百萬元，主要來自(i)償還借款淨額人民幣451.5百萬元；(ii)已付利息人民幣31.3百萬元；(iii)作為重組的一部分，收購附屬公司付款淨額人民幣73.0百萬元及(iv)已付[編纂]人民幣[編纂]元，部分被(v)來自關聯方的所得款項淨額人民幣4.3百萬元所抵銷。

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]人民幣[編纂]元，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
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項	28,527	58,343	115,611	150,408
存貨	539	1,768	1,839	1,432
預付款項、按金及 其他應收款項	895,715	240,107	160,872	64,401
現金及現金等價物 ..	84,241	656,290	314,265	137,651
流動資產總值	1,009,022	956,508	592,587	353,892
貿易及其他應付款項	149,285	315,971	310,816	221,146
合約負債	64,581	113,133	146,663	106,308
租賃負債	862	608	949	255
借款	136,449	72,362	-	-
即期所得稅負債	24,709	41,615	28,958	8,822
流動負債總額	375,886	543,689	487,386	336,531
流動資產淨值	633,136	412,819	105,201	17,361

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307.6百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣105.2百萬元，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92.2百萬元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣342.0百萬元；(iii)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68.7百萬元，部分被(iv)借款的即期部分因本集團提前贖回二零一八年資產擔保證券而減少人民幣72.4百萬元；(v)貿易應收款項增加人民幣57.3百萬元；及(vi)合約負債增加人民幣33.6百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日的人民幣105.2百萬元減少至二零二一年四月三十日的人民幣17.4百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物主要因支付日常營運開支(如向供應商作出的採購額及員工成本)而減少人民幣176.6百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項主要因轉讓科技系統運營業務(作為本集團重組的一部分)而減少人民幣96.5百萬元；部分被(iii)貿易及其他應付款項部分因上述轉讓科技系統運營業務而減少人民幣89.7百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－排除科技系統運營業務」。

於二零二零財年，我們的業務有顯著增長，收益較二零一九財年增加38.8%或人民幣168.1百萬元至二零二零財年的人民幣600.9百萬元。我們於二零二零年十二月三十一日的流動資產淨值狀況與二零一八年及二零一九年十二月三十一日相比亦錄得重大變動，主要由於(i)貿易應收款項大幅增長人民幣57.3百萬元，這與業務的顯著增長一致，且部分受COVID-19爆發的影響，其中大部分增幅來自第三方有關物業管理費的增幅，(ii)合約負債因在管物業項目數量增加而增加人民幣33.6百萬元，(iii)本集團於二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二月提前贖回二零一八年資產擔保證券分別人民幣200.0百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣76.5百萬元；於往績記錄期間及在此之前，作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金；有關詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段，而有關與朗詩集團的資金安排詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31，及(iv)為籌備[編纂]而逐步與關聯方結清餘額。

營運資金

董事確認，經考慮現時可動用的財務資源(包括內部資源)及[編纂]的估計[編纂]，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。

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、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，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1.8百萬元。

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每月、每季、每半年或每年收取及預收物業管理費的繳款單，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。就未收回貿易應收款項而言，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		
	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
貿易應收款項			
— 關聯方	8,871	16,431	51,842
— 第三方	22,454	46,883	73,675
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>125,517</u>
減：壞賬撥備	<u>(2,798)</u>	<u>(4,971)</u>	<u>(9,906)</u>
	<u>28,527</u>	<u>58,343</u>	<u>115,611</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57.3百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣115.6百萬元，這與我們擴展業務(特別是物業管理服務及非業主增值服務)帶來的收益增幅基本一致，而部分由於COVID-19疫情所致。儘管我們一般收取及預收物業管理費，惟收回貿易應收款項(尤其是物業管理服務產生的款項)受季節性波動的影響。由於通常在每年的第四季度就物業管理服務發出預付款項的相關賬單，故客戶的付款偏好或會傾向在年末而非年中結清餘額。因此，與全年相比，我們或會於年中錄得相對較長的貿易應收款項週轉日數及較低收款率。

財務資料

下表載列我們於所示日期按發票日期劃分的貿易應收款項後續結算賬齡分析，以及我們於二零二零年十二月三十一日直至二零二一年四月三十日的未收回貿易應收款項後續結算：

	於十二月三十一日			直至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 的後續結算 人民幣千元
關聯方				
—少於一年.....	8,871	15,031	47,580	32,856
—一至兩年.....	—	1,400	2,862	1,473
—兩至三年.....	—	—	1,400	—
	<u>8,871</u>	<u>16,431</u>	<u>51,842</u>	<u>34,329</u>
第三方				
—少於一年.....	17,975	39,204	57,007	19,169
—一至兩年.....	2,075	4,840	12,062	2,381
—兩至三年.....	837	1,047	2,289	129
—三至四年.....	572	546	711	29
—四至五年.....	454	430	438	20
—五年以上.....	541	816	1,168	59
	<u>22,454</u>	<u>46,883</u>	<u>73,675</u>	<u>21,786</u>
	<u>31,325</u>	<u>63,314</u>	<u>125,517</u>	<u>56,115</u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，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20.9百萬元，分別佔我們於相關日期的貿易應收款項的14.4%、14.4%及16.7%。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。

財務資料

就賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易應收款項而言，董事認為，基於以下原因，該等貿易應收款項並無重大可收回性問題：(i)已於適當時候作出撥備；及(ii)我們已就收回物業管理費設立多項內部監控加強措施，例如《民事申訴操作指引》及《開具信函收取物業管理費的指引》，當中載有(其中包括)我們收取物業管理費及提出相關民事索償的程序及時間表。在該等指引下，我們定期審閱貿易應收款項及定期與客戶跟進以結清未收回結餘。例如，我們可能拜訪客戶以作出查詢，亦可能致電、發訊息或傳真給該等客戶以就結清付款作出跟進。倘我們多番努力後未收回費用仍未支付，則我們可能向該客戶提起訴訟以申索未收回金額。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，賬齡超過三年的貿易應收款項分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.3百萬元，分別佔我們於相關日期的貿易應收款項的5.0%、2.8%及1.8%。誠如中國法律顧問所告知，根據中國相關法律法規，向法院申索未收回物業管理費的訴訟時效一般為三年。本集團賬齡超過三年的貿易應收款項於二零二零年十二月三十一日僅為人民幣2.3百萬元，而本集團已按適用預期信貸虧損率計提減值撥備人民幣2.0百萬元(佔其貿易應收款項一大部分)。有關詳情，請參閱文件附錄一所載會計師報告附註3.1(b)。鑒於上述，董事認為且獨家保薦人認同，賬齡超過三年的貿易應收款項的可收回情況不會對本集團的業務營運及財務營運造成重大不利影響。此外，我們已設立及執行《民事申訴操作指引》及《開具信函收取物業管理費的指引》等內部政策，當中載有(其中包括)我們收取物業管理費及提出相關民事索償的程序及時間表。基於上文，董事認為我們就貿易應收款項的內部監控加強政策屬充足及有效。

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、二零一九財年及二零二零財年的住宅物業的物業管理費收款率分別為91.6%、85.9%及88.9%，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。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4.9百萬元。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 財年
應收關聯方貿易應收款項平均			
週轉日數(附註).....	25	49	82
應收第三方貿易應收款項平均			
週轉日數(附註).....	24	33	43
貿易應收款項平均週轉日數(附註).....	24	37	53

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，而二零二零財年為366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53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日及二零二零財年的82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。對於二零二零財年應收關聯方週轉日數相對較長，其主要歸因於我們於二零一九年九月推出的其中一項非業主增值服務，即為物業開發商擁有的物業提供物業代理服務，其可促進朗詩及其合營企業及聯營公司所擁有物業的銷售及租賃。有關服務推出後受到各界歡迎，通常較其他服務有較長的週轉日數，致使應收關聯方貿易應收款項週轉日數增加。

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財年的43日，主要歸因於上文所述來自物業開發商增值服務的貢獻增加以及部分因COVID-19疫情，使得二零二零年十二月三十一日的結餘較高。

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。

直至二零二一年四月三十日，於二零二零年十二月三十一日未收回貿易應收款項中的人民幣56.1百萬元或48.6%已收回；其中，於二零二零年十二月三十一日餘下應收關聯方貿易應收款項中的人民幣34.3百萬元或66.2%已收回，而於二零二零年十二月三十一日餘下應收第三方貿易應收款項中的人民幣21.8百萬元或29.6%已收回。

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]；(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		
	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
預付款項			
— 支付予供應商的預付款項....	259	1,692	7,066
— 預付[編纂].....	—	[編纂]	[編纂]
— 預付增值稅及其他附加費....	102	67	—
— 其他預付款項.....	2,133	2,202	343
	<u>2,494</u>	<u>6,773</u>	<u>13,564</u>
其他應收款項			
— 應收關聯方款項.....	898,065	224,916	132,746
— 按金.....	3,280	7,030	10,058
— 代業主付款.....	878	1,185	3,452
— 其他.....	107	2,782	2,870
	<u>902,330</u>	<u>235,913</u>	<u>149,126</u>
減：壞賬撥備.....	<u>(9,109)</u>	<u>(2,579)</u>	<u>(1,818)</u>
	<u>893,221</u>	<u>233,334</u>	<u>147,308</u>
總計.....	<u>895,715</u>	<u>240,107</u>	<u>160,872</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]增加人民幣[編纂]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79.2百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣160.9百萬元，主要由於(i)應收關聯方款項減少人民幣92.2百萬元(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5.4百萬元；(iii)預付[編纂]增加人民幣[編纂]元；(iv)其他按金(包括履約保函及投標保證金)增加人民幣3.0百萬元；(v)代業主付款增加人民幣2.3百萬元(與業務增長一致)所抵銷。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項的年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財年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0.8百萬元。我們根據一般法評估其他應收款項減值，一般法會視乎自初始確認起信貸風險是否顯著增加，將其他應收款項的信貸風險計量為12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損。計算預期信貸虧損率時，我們同時考慮歷史虧損率及前瞻性宏觀經濟數據。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們計及(其中包括)歷史違約經驗、對手方行業未來前景以及實際及預測經濟資料的多個外部來源(倘適用)，評估其他應收款項的信貸風險。基於(a)在往績記錄期間，其他應收款項的歷史虧損率及/或前瞻性資料並無重大變動；及(b)其他應收款項的信貸風險並無顯著增加，故此其他應收款項的預期信貸虧損率於整個往績記錄期間維持穩定。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28.6百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣77.3百萬元，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		
	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
少於一年.....	17,087	48,381	74,806
一至兩年.....	179	199	2,516
兩至三年.....	—	97	—
	<u>17,266</u>	<u>48,677</u>	<u>77,322</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 財年
貿易應付款項平均週轉日數 ^{附註}	<u>21</u>	<u>36</u>	<u>52</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，而二零二零財年為366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財年的52日，屬於往績記錄期間供應商授予的信貸期內。

直至二零二一年四月三十日，於二零二零年十二月三十一日未償付貿易應付款項中的人民幣57.2百萬元或74.0%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		
	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
其他應付款項			
– 應付關聯方款項	8,561	99,557	30,899
– 代業主收取的款項	26,576	41,629	59,540
– 已收按金	5,359	6,004	7,781
– 其他	3,019	4,524	4,212
	43,515	151,714	102,432
員工成本應計費用	65,957	80,582	95,480
應付增值稅及其他稅項	22,547	34,998	35,582
	<u>132,019</u>	<u>267,294</u>	<u>233,494</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)我們的在管物業數目增加，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33.8百萬元至二零二零年十二月三十一日的人民幣233.5百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項減少人民幣68.7百萬元(結餘將於[編纂]時悉數結清)。有關減少部分被(ii)員工成本的應計費用增加人民幣14.9百萬元(與員工人數增加一致)及(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17.9百萬元所抵銷。

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、二零一九年及二零二零年十二月三十一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，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣146.7百萬元，主要由於在管物業項目數目有所增加。

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						於四月三十日	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年		二零二一年	
	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動	非流動
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	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	-	-	-	-
-銀行借款	-	-	30,058	-	-	-	-	-
有抵押借款總額	136,449	509,632	72,362	376,081	-	-	-	-
無抵押借款總額	-	-	-	-	-	-	-	-
借款總額	136,449	509,632	72,362	376,081	-	-	-	-

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8.68%。本集團於所示日期的應付借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
一年內.....	136,449	72,362	-	-
一至兩年.....	134,510	376,081	-	-
兩至五年.....	375,122	-	-	-
	<u>646,081</u>	<u>448,443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二零一六年資產擔保證券

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。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，並由朗詩集團公司擔保。

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，未遭任何罰款。

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。中信證券－朗詩物業資產支持專項計劃（「中信專項計劃」）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

財務資料

二零一八年及二零一九年十二月三十一日，朗詩集團公司的優先級認購分別為人民幣50.0百萬元及人民幣22.6百萬元。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，並由朗詩集團公司擔保。

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，未遭任何罰款。

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資產擔保證券所有未償還本金連同相關利息，而上述本集團以若干物業的物業管理費相關的未來盈利作出的質押亦已於當時解除。

根據中指院的資料，鑒於傳統銀行借款通常需要固定資產(其價值相當於貸款的本金額)作為借款抵押，而資產擔保證券為根據物業管理公司的特點量身定制的靈活籌資方式，中國的物業管理公司訂立資產擔保證券安排以為其聯屬物業開發公司取得融資屬常見情況，據此，物業管理費的貿易應收款項及應收貸款可證券化為借款。鑒於我們物業管理費的穩定收款率以及持續成功的運營管理所帶來的未來現金流入，有關融資安排已考慮到我們的付款能力。因應資產擔保證券及物業管理行業的上述特點，由於資產擔保證券的融資渠道對抵押品的要求較傳統銀行借款更為靈活，以根據資產組合、現金流量及業務模式而設的抵押品，按較低融資成本及相對有利的商業條款為朗詩集團獲取大量資金，因此朗詩集團與我們決定訂立資產擔保證券協議。

財務資料

於往績記錄期間及在此之前，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。有關資金管理及融資措施可能包括資產擔保證券安排、銀行借款以及公司間借款及貸款。作為朗詩集團的一部分，本集團訂立二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券以於當時向朗詩集團提供資金，並以營運現金盈餘向朗詩集團提供資金。該等安排屬非經常性質，董事確認本集團於[編纂]後無意訂立類似安排。有關與朗詩集團所訂立資金安排的詳情，請參閱本節「關聯方交易」各段及附錄一會計師報告附註31。

誠如中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《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。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行或會對違規出借方按出借方自有關貸款獲取的收入處以1倍以上至5倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》訂有如此規定，最高人民法院對於二零一五年九月一日生效並於二零二零年八月十九日及二零二零年十二月二十九日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中關於非金融機構之間的融資安排及借貸交易作出新詮釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第10條，最高人民法院確認，非金融機構之間的融資安排及借貸交易如符合所收取利率等若干規定，即屬有效及合法，並概無違反法律及法規的強制性條文。

於最後可行日期，我們並無就向關聯方提供計息貸款收到任何索償通知或受到任何調查或處罰，且基於中國法律顧問所進行的公開搜索，截至最後可行日期，我們並無就有關計息貸款遭政府機關處以任何行政處罰。

基於上述，中國法律顧問認為，我們就有關計息貸款遭相關監管機關根據《貸款通則》施加任何處罰的風險甚微，而向關聯方提供的計息貸款不會構成嚴重違反法律及法規的行為，亦不會對[編纂]造成重大不利影響。

有關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計息貸款的風險，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」，以了解進一步詳情。

財務資料

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公司擔保，並已於二零二零財年償還。

於二零二零年十二月三十一日，我們並無計息銀行借款。於最後可行日期，董事確認我們並無銀行融資。

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。

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、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年四月三十日，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、人民幣1.1百萬元及人民幣0.4百萬元。

或然負債

於二零二一年四月三十日，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，於二零二一年四月三十日，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，本集團於二零二一年四月三十日並無任何未償還債項或已發行及尚未償還或同意發行的任何借貸資本、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、重大契諾或按綜合基準計算的其他重大或然負債尚未履行。

財務資料

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財年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5.0百萬元。

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18.9百萬元，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]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。

資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，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。

財務資料

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150.4百萬元。

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	二零二零 財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	10,196	17,184	28,572
非業主增值服務	72,948	76,134	121,395
社區增值服務	325	825	384
	<u>83,469</u>	<u>94,143</u>	<u>150,351</u>

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		
	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
應收關聯方款項			
貿易相關			
貿易應收款項	8,871	16,431	51,842
非貿易相關			
應收關聯方款項	898,065	224,916	132,746
	<u>906,936</u>	<u>241,347</u>	<u>184,588</u>
應付關聯方款項			
非貿易相關			
應付關聯方款項	8,561	99,557	30,899
	<u>8,561</u>	<u>99,557</u>	<u>30,899</u>

財務資料

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]時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。於二零二零年十二月三十一日，有關計息貸款已由關聯方悉數償還。儘管向關聯方提供計息貸款涉及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，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年，來自關聯方的利息收入高於二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券的利息開支，原因為二零一六年資產擔保證券及二零一八年資產擔保證券無權進行增值稅抵扣，故朗詩集團決定就上述貸款以略高的利息收入補償我們。由於除了上述資產擔保證券安排，我們亦以營運現金盈餘向朗詩集團提供資金，並就有關資金確認利息收入，因此有關利息收入高於增值稅補償。

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11.3百萬元。該等結餘已於二零二一年五月悉數結清。

財務資料

擔保

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，二零一六年資產擔保證券、二零一八年資產擔保證券及銀行借款由朗詩集團公司擔保，分別為人民幣646.1百萬元、人民幣448.4百萬元及零。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。綠色科技系統的實際營運及管理亦外包予朗綠科技及南京領藍，其中，朗綠科技負責技術諮詢及建議，南京領藍負責按朗綠科技的指示提供營運及維護服務。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計劃的一部分，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，其已於扣除我們於二零二零年十二月三十一日代表科技系統運營業務已付或已收的有關款項後，於二零二一年五月通過向朗詩設施付款的方式悉數償付。

待轉讓科技系統運營業務(作為本集團重組一部分)完成後，我們的權益總額水平將降至低於二零二零年十二月三十一日的水平。此外，本公司權益擁有人應佔綜合有形資產淨值因此減少人民幣92.9百萬元，為抵銷上述業務轉讓完成所產生的(i)應收科技系統運營業務的有關款項；及(ii)有關收入及其他稅務責任後現金結付差額產生的視作分派(作為權益的借項)。

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 財年
股本回報率(%) ⁽¹⁾	28.6	33.4	68.6
總資產回報率(%) ⁽²⁾	4.1	3.4	8.2

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
流動比率 ⁽³⁾	2.7	1.8	1.2
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	459.8	874.2	24.9

附註：

- (1) 二零一八財年、二零一九財年及二零二零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、二零一九財年及二零二零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、二零一九年及二零二零年十二月三十一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、二零一九年及二零二零年十二月三十一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。

我們的股本回報率上升至二零二零財年的68.6%，主要由於年內溢利大幅增加而相關日期的權益總額平均結餘保持相對穩定。

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。

財務資料

我們的總資產回報率上升至二零二零財年的8.2%，主要由於(i)年內溢利大幅增加及(ii)相關日期的資產總值平均結餘減少，主要由於現金及現金等價物因提前贖回資產擔保證券而減少人民幣342.0百萬元。

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。

於二零二零年十二月三十一日，我們的流動比率下降至1.2倍，主要歸因於現金及現金等價物減少人民幣342.0百萬元，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。

於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率進一步下降至24.9%，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548.6百萬元減少至二零二零年十二月三十一日的人民幣32.0百萬元，主要由於本集團在二零二零年五月、二零二零年十月及二零二零年十二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

累計虧損

憑藉於物業管理行業超過15年的營運經驗，本集團曾經是物業開發商的支援分部，經歷各個業務發展階段，並成功轉型為有盈利能力的獨立物業管理服務提供商。於往績記錄期間前，本集團的業務規模相對較小，故我們須就新獲得由朗詩集團及獨立第三方物業開發商所開發的物業項目產生額外的初始投資成本，從而導致盈利能力相對較低。此外，由於物業管理服務的性質使然，我們需就項目管理(不論項目大小)僱用不同類型的服務人員，故我們可能無法產生足夠收益以支付營運開支，尤其是員工成本。此外，我們相對較小的業務規模更易受到二零一六年資產擔保證券利息開支的影響，其非我們所能控制。因此，於二零一八年一月一日，本集團錄得累計虧損人民幣8.3百萬元。

於往績記錄期間，我們設法改善財務表現，包括(i)增加物業的在管建築面積，使在管建築面積由二零一七年十二月三十一日的7.6百萬平方米增加至二零二零年十二月三十一日的17.3百萬平方米；及(ii)通過提供非業主增值服務及社區增值服務使服務組合多元化，從而使我們得以擴大業務規模。因此，我們於二零一八年確認的純利將抵銷過往年度結轉的累計虧損，使我們於二零一八年十二月三十一日錄得保留盈利人民幣15.8百萬元。

[編纂]

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][編纂]總額(包括[編纂]以及其他[編纂]及費用)為人民幣[編纂]元(佔[編纂]的[編纂])，將由本公司承擔。於二零一九財年及二零二零財年，我們產生的[編纂]分別為人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元。估計[編纂]將自本集團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]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。

財務資料

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財年，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。

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」。

財務資料

近期發展及無重大不利變動

於最後可行日期，我們的合約建築面積為24.1百萬平方米，包括朗詩所開發總合約建築面積為8.3百萬平方米的54個項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總合約建築面積為6.3百萬平方米的45個項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總合約建築面積為9.5百萬平方米的62個項目。於最後可行日期的上述總合約建築面積中，交付我們管理的總建築面積為17.5百萬平方米，包括朗詩所開發總在管建築面積為7.8百萬平方米的項目、朗詩與獨立第三方物業開發商所共同開發總在管建築面積為2.3百萬平方米的項目，以及獨立第三方物業開發商所開發總在管建築面積為7.4百萬平方米的項目。於往績記錄期間後至最後可行日期，我們獲授八個新的物業管理項目，全部均由獨立第三方物業開發商開發，總合約建築面積約為0.8百萬平方米。當中六個項目為向住宅物業提供物業管理服務，而餘下兩個項目為分別向一個產業園區及租賃性公寓提供物業管理服務。

於最後可行日期，我們已訂約向52項仍在開發中的物業提供物業管理服務。在該等物業中，35項未交付總建築面積為4.5百萬平方米的物業由朗詩或其聯營公司或合營企業開發，當中大部分(即82.2%，為3.7百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二二年十二月三十一日止年度交付；餘下17項未交付總建築面積為2.1百萬平方米的物業由獨立第三方物業開發商開發，當中大部分(即57.1%，為1.2百萬平方米未交付建築面積)預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度交付。

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二零二零年十二月三十一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十二月三十一日(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，自二零二零年十二月三十一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。