

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的匯總財務資料一併閱覽。我們的匯總財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。我們於2020年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」排名第55位。我們亦於2020年獲中國指數研究院評為「中國西部物業服務五十強」排名第12位，及於2020年獲華西都市報和封面新聞評為「四川十大品質物業」之列。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米，遍及九個省份、一個自治區及一個直轄市的31個城市。截至最後可行日期，我們的總簽約建築面積及在管建築面積分別約為37.7百萬平方米及20.7百萬平方米。為表彰我們的服務質量，億翰智庫評選我們為「2020中國物業企業客戶滿意度模範企業50強」及「2020中國物企超級服務力五十強」之一。我們亦於2020年獲億翰智庫評為「中國物企優質社區標桿服務五強」，以表彰我們為一項示例物業項目（即樂山領地蘭台府）提供的優質服務；及於2020年獲中國指數研究院評為「中國五星級物業服務項目」，以表彰我們的另一項示例物業項目（即樂山領地國際公館）。

財務資料

於業績記錄期間，我們主要自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生收益：

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業）。
- **非業主增值服務。**我們向非業主提供增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。
- **社區增值服務。**我們主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

我們於業績記錄期間實現急速增長。我們的在管建築面積由截至2018年12月31日的約8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.2百萬平方米，並進一步增至截至2020年12月31日的約20.2百萬平方米。我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣280.0百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣428.2百萬元，複合年增長率為59.2%。我們的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣35.4百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元，複合年增長率為123.3%。根據億翰智庫的數據，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名由2018年的第78位顯著提升至2020年的第55位。我們於2019年的每平方米收益為每月每平方米人民幣19.7元。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於四川省的物業服務百強企業中分別排名第五、第五、第四及第四。於2019年，按收益、淨利潤、在管建築面積及每平方米收益計，我們在總部設於西部地區的物業服務百強企業中分別排名第13、第13、第12及第八。

財務資料

呈列基準

本公司於2020年8月28日在開曼群島註冊成立為有限公司。在籌備[編纂]時，我們進行了重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有附屬公司的控股公司。有關本節所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受多項因素（包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業開發商就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求。中國經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場及物業管理市場的發展，從而影響了我們的業務及經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響」及「風險因素－與在中國經營業務有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策（例如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》）鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實行業務現代化，促進行業增長及發展。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業關鍵驅動力－有利的政策」。然而，我們無法保證中國政府會持續發佈有利法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行有利法律、法規及政策，或將不會出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律或政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務構成不利影響。

財務資料

在管建築面積

於業績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務，分別為2018年、2019年及2020年總收益貢獻67.3%、65.1%及69.8%。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績取決於維持及增加在管建築面積的能力，而該能力受取得新服務合同及續訂現有服務合同的能力影響。此外，我們的社區增值服務業務亦受在管建築面積影響。於業績記錄期間，我們的在管總建築面積穩定增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日，分別約為8.0百萬平方米、14.2百萬平方米及20.2百萬平方米。

於業績記錄期間，領地控股集團所開發物業的在管建築面積佔比分別為66.6%、43.4%及44.2%，由領地控股集團的合營企業開發的物業之在管建築面積分別佔我們的在管總建築面積零、零及1.2%。截至同日，第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積分別佔在管總建築面積的33.4%、56.6%及54.6%。我們亦不斷努力擴展物業管理服務至第三方物業開發商開發的物業，旨在獲得額外收益來源，並使物業管理組合多元化。

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於業績記錄期間，我們三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合同安排下所承擔成本。我們三條業務線的收益貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收益。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

財務資料

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	%	%	%
物業管理服務	25.4	29.9	32.6
非業主增值服務	28.2	31.3	35.0
社區增值服務	44.2	45.8	47.9
總計	26.9	30.8	33.8

一般而言，非業主增值服務及社區增值服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，原因是物業管理服務的勞動密集程度較另外兩條業務線為高。進一步詳情請參閱本節「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」。

品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持或上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們通常考慮多項因素後為服務定價，包括(i)社區類型和位置、(ii)估計成本及目標利潤率、(iii)業主及住戶概況、(iv)所需服務範圍和質量、(v)競爭對手就可比物業收取的價格及(vi)適用政府指導價。我們根據中國法律法規可能須遵守有關住宅物業管理服務的價格管制。我們致力於維持具競爭力定價、優質服務及具吸引力利潤率之間的平衡。未能平衡釐定定價時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高服務質量。

財務資料

僅作說明用途，我們參考業績記錄期間平均物業管理費波動於下文載列所示年度內利潤及年度內收益敏感度分析。儘管敏感性分析中採用的假設性波動與平均物業管理費的歷史性波動不相稱，我們相信平均物業管理費應用5%和10%的假設波動為變動對我們收益和利潤的潛在影響的有意義分析，乃基於我們的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣1.70元增至2019年的每月每平方米人民幣2.08元，並進一步增至2020年的每月每平方米人民幣2.48元，複合年增長率為20.8%。下表顯示假設平均物業管理費上升而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	14,074	35,360	70,261
年內收益.....	169,004	279,958	428,162
假設平均物業管理費下跌5%			
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(4,265)	(6,836)	(11,209)
對年內收益影響.....	(5,686)	(9,114)	(14,945)
假設平均物業管理費下跌10%			
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(8,529)	(13,671)	(22,418)
對年內收益影響.....	(11,372)	(18,228)	(29,890)

附註：

(1) 對年度利潤影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

緩解日益上升的員工成本及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此員工成本佔大部分銷售成本。於2018年、2019年及2020年，記入銷售成本的員工成本總額分別為人民幣78.1百萬元、人民幣125.3百萬元及人民幣171.9百萬元，分別佔同年銷售成本的63.2%、64.7%及60.7%。於業績記錄期間員工成本上升主要是由於業務擴展及中國勞工成本普遍上升。為應對日益上升的員工成本，我們已實施多項成本節約措施。

財務資料

我們亦將若干服務（如保安、清潔及綠化以及維修及保養服務）外包予獨立第三方，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2018年、2019年及2020年，我們產生的分包成本分別為人民幣22.2百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣56.9百萬元，分別佔同年銷售成本的18.0%、19.5%及20.1%。分包成本於業績記錄期間整體上升，主要由於(i)我們的業務擴展令在管項目數量增加；及(ii)我們分包若干服務的項目數量增加所致。

僅作說明用途，我們參考業績記錄期間員工成本及分包成本波動於下文載列所示年度的銷售成本及利潤敏感度分析。儘管敏感性分析中採用的假設性波動與員工成本及分包成本的歷史性波動不相稱，我們相信員工成本及分包成本應用5%和10%的假設波動為變動對我們銷售成本和利潤的潛在影響的有意義分析，乃基於(i)我們的員工成本由2018年的人民幣78.1百萬元增至2019年的人民幣125.3百萬元，並進一步增至2020年的人民幣171.9百萬元，複合年增長率為48.4%；及(ii)我們的分包成本由2018年的人民幣22.2百萬元增至2019年的人民幣37.8百萬元，並進一步增至2020年的人民幣56.9百萬元，複合年增長率為60.1%。下表顯示假設員工成本及分包成本上升而所有其他因素維持不變對年內或期內銷售成本及利潤的影響。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內總利潤.....	14,074	35,360	70,261
假設員工成本及分包成本上升5%			
對銷售成本影響.....	5,013	8,158	11,441
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(3,760)	(6,118)	(8,581)
假設員工成本及分包成本上升10%			
對銷售成本影響.....	10,026	16,316	22,881
對年內利潤影響 ⁽¹⁾	(7,520)	(12,237)	(17,161)

附註：

(1) 對年度利潤影響乃假設企業所得稅為25.0%計算。

財務資料

競爭

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，中國的物業管理行業高度分散且越趨集中，於2019年業內約有137,000間物業管理服務供應商。作為業務遍佈全國的物業管理公司，以物業管理公司計算，我們與全國及地區性物業管理公司競爭，並與其他類近服務提供者競爭。此外，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，中國物業管理行業的參與者要成功競爭並實現可持續增長，面臨許多障礙，例如市場專業化、人才專業化、經營及管理標準化、品牌專業化以及資本要求，我們相信我們正在並將繼續克服此等障礙。有關我們經營所在行業及市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭」。

重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算

在審閱我們的匯總財務報表時，閣下應考慮：(i)重大會計政策、(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所報告業績對條件及假設變化的敏感度（如適用）。我們於本文件附錄一會計師報告附註2.4載列對理解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估算。我們於下文載列相信於編製財務報表時所用涉及最重大估算及判斷的該等會計政策及估計。

重大會計政策

收益確認

我們於商品或服務的控制權轉移予客戶時確認來自客戶合同收益，該金額反映我們期望就交換該等商品或服務應得的代價。

- (i) **物業管理服務**。我們按定期提供物業管理服務的固定金額開具賬單，並確認我們有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。我們就物業管理服務按包幹制收取物業管理費。於包幹制下，我們將收益確認為向業主及物業開發商收取的物業管理費全額。

財務資料

- (ii) **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的收益主要包括(a)提供前期規劃及設計諮詢服務、物業交易協助服務及保安支援服務的收益；及(b)於交付前階段的交付前服務、維修及保養服務以及銷售處管理服務的收益。我們預先與客戶協議服務的價格，並確認我們有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。我們於提供物業交易協助服務及交付前服務時確認收益。其他服務產生的收益乃於預定期間按直線法確認，因為客戶同時獲得並消耗我們提供的利益。
- (iii) **社區增值服務。**我們(a)於提供裝修及拎包入住服務、便利生活服務及社區零售服務等社區增值服務之時間點確認該等服務的收益；(b)於預定期間按直線法確認社區空間管理服務的收益，因為客戶同時獲得並消耗我們提供的利益。

物業、廠房及設備以及折舊

我們按成本減累計折舊及任何減值虧損列示物業、廠房及設備。物業、廠房及設備項目投入運營後產生的支出，例如維修及保養，通常在產生的當期從損益中扣除。如物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，我們將該等部分確認為具有特定使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

我們以直線法在估計使用年期內將各物業、廠房及設備項目的成本撇減計算折舊。就此使用的主要年率如下：

- | | |
|-------------|-----------|
| • 機器..... | 20%至33.3% |
| • 電子設備..... | 20%至33.3% |

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，單獨計算折舊。我們至少於各財政年度末對剩餘價值、使用年期及折舊方法是否適當進行檢討及調整。

財務資料

初步已確認的物業、廠房及設備項目（包括任何重大部分）於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認的任何出售或報廢盈虧，乃相關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的其他無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的其他無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。此類無形資產並不攤銷。每年對無限期年期的無形資產的使用年期進行覆核，以釐定無限期年期評估是否仍然合理。倘不是，則將使用年期評估由無限期更改為有限期，並按往後基準入賬。

- **軟件**。所購買軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。
- **客戶關係**。業務合併獲得的客戶關係於收購日以公平值確認。客戶關係具有有限使用年期，以成本減累計攤銷及任何減值虧損列示。攤銷乃使用直線法於預期可使用年限內計算，經考慮有關物業管理合同續訂模式的先前經驗（即10年）。

重大會計判斷及估算

編製過往財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整的結果。

財務資料

商譽減值

我們至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。我們須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2018年、2019年及2020年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣4,302,000元、人民幣18,855,000元及人民幣22,772,000元。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註15。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶群體組別（即按地理位置、客戶類型及評級）的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步根據我們過往觀察違約率而作出。我們將按前瞻性資料校正矩陣以調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，我們已更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。我們的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關我們貿易應收款項預期信貸虧損的資料披露於本文件附註一會計師報告附註20。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值測試（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外），則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及公平值（以較高者為準）減出售成本計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，則會就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

財務資料

我們僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率折現至其現值。減值虧損於其產生期內的損益表內在與減值資產功能相同的開支類別中扣除。

節選匯總全面收益表細項詳情

下表載列我們於所示年度的匯總全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	169,004	279,958	428,162
銷售成本.....	(123,509)	(193,733)	(283,373)
毛利	45,495	86,225	144,789
其他收入及收益.....	116	1,613	3,981
行政開支.....	(26,618)	(43,405)	(61,563)
其他開支.....	(95)	(152)	(783)
融資成本.....	(881)	(546)	(49)
金融資產減值虧損淨額	(484)	(2,024)	(2,177)
以下公司分佔損益：			
一家合營企業.....	—	(161)	4
稅前利潤.....	17,533	41,550	84,202
所得稅開支.....	(3,459)	(6,190)	(13,941)
年內利潤.....	<u>14,074</u>	<u>35,360</u>	<u>70,261</u>
以下人士應佔：			
— 母公司擁有人.....	11,936	32,090	65,216
— 非控股權益.....	2,138	3,270	5,045

財務資料

收益

於業績記錄期間，我們由下列三條業務線產生收益：

- (i) 物業管理服務，包括保安服務、清潔及綠化服務，以及維修及保養服務；
- (ii) 非業主增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務，我們從物業管理角度就物業開發商業務營運的各個階段提供諮詢服務；(ii)銷售處管理服務，我們向物業開發商的銷售處及樣板間提供物業管理服務；(iii)交付前服務，我們負責提供待交付物業的清潔和檢查服務，以及於交付過程提供協助；(iv)維修及保養服務，我們於交付後保修期內協助維修及保養物業；(v)物業交易協助服務，我們協助物業開發商銷售停車位；及(vi)保安支援服務，我們主要按客戶要求的保安需要提供幫助；及
- (iii) 社區增值服務，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

下表載列我們於所示年度按業務線及最終付款客戶類型劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團.....	10,151	6.0	7,871	2.8	24,580	5.7
領地控股集團的						
合營企業.....	-	-	-	-	159	0.0
控股股東的						
其他聯繫人.....	673	0.4	495	0.2	21,242	5.0
獨立第三方 ⁽¹⁾	102,899	60.9	173,916	62.1	252,919	59.1
非業主增值服務.....	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團.....	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的						
合營企業.....	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
控股股東的						
其他聯繫人.....	-	-	-	-	-	-

財務資料

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
獨立第三方 ⁽¹⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8
領地控股集團	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的						
合營企業	-	-	-	-	-	-
控股股東的						
其他聯繫人	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	<u>6,450</u>	<u>3.8</u>	<u>7,636</u>	<u>2.7</u>	<u>16,240</u>	<u>3.8</u>
總計	<u>169,004</u>	<u>100.0</u>	<u>279,958</u>	<u>100.0</u>	<u>428,162</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

下表載列我們按業務線及開發商類型劃分的收益（均以絕對金額及佔所示年度總收益百分比列示）。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,723	67.3	182,282	65.1	298,900	69.8
領地控股集團 ⁽¹⁾	97,464	57.7	123,000	43.9	209,002	48.9
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	640	0.1
非領地控股集團及非領地控股						
集團的合營企業 ⁽³⁾	16,259	9.6	59,282	21.2	89,258	20.8
非業主增值服務	48,831	28.9	90,040	32.2	113,022	26.4
領地控股集團 ⁽¹⁾	44,556	26.4	62,260	22.3	70,874	16.5
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	2,942	1.7	16,863	6.0	13,110	3.1
非領地控股集團及非領地控股						
集團的合營企業 ⁽³⁾	1,333	0.8	10,917	3.9	29,038	6.8
社區增值服務	6,450	3.8	7,636	2.7	16,240	3.8

財務資料

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
領地控股集團 ⁽¹⁾	4,894	2.9	5,848	2.1	14,411	3.4
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	160	0.0
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1,556	0.9	1,788	0.6	1,669	0.4
總計	169,004	100.0	279,958	100.0	428,162	100.0

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益於業績記錄期間增加，主要由我們的業務擴展令在管總建築面積增加所帶動。於業績記錄期間，我們的在管建築面積有所增長，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別約為8.0百萬平方米、14.2百萬平方米及20.2百萬平方米。於2018年、2019年及2020年，我們的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.70元、每月每平方米人民幣2.08元及每月每平方米人民幣2.48元。

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於業績記錄期間，我們以包幹制為所有在管物業收費，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，包幹制為中國物業管理服務主流收費模式。

於業績記錄期間，我們大部分收益來自領地控股集團開發物業的物業管理服務，分別佔2018年、2019年及2020年來自物業管理服務總收益的85.7%、67.5%及69.9%，而領地控股集團開發物業的在管建築面積分別佔2018年、2019年及2020年在管總建築面積的66.6%、43.4%及44.2%。於業績記錄期間，領地控股集團開發物業的在管建築面積百分比的下降率通常超出領地控股集團開發物業所產生收益百分比的下降率，主

財務資料

要是由於於業績記錄期間，第三方物業開發商開發物業的在管建築面積增加，當中絕大部分為公共及其他物業，特別是在我們於2019年7月收購資陽佳美後，帶來大量物業管理費較低的在管公共物業項目，因此該項收購的收益貢獻有限但對我們的在管建築面積貢獻相對顯著。

於業績記錄期間，我們一般於次月初向獨立客戶及關聯方發出本月的服務費賬單。下表載列截至所示日期的在管項目總數及在管建築面積以及於所示年度物業管理服務所產生收益明細，各自按物業開發商類型劃分。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%
由以下各方開發 的物業：												
領地控股集團 ⁽¹⁾	28	5,333	97,464	85.7	31	6,150	123,000	67.5	51	8,941	209,002	69.9
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	246	640	0.2
非領地控股集團及非 領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	25	2,672	16,259	14.3	107	8,033	59,282	32.5	121	11,036	89,258	29.9
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

財務資料

下表載列於所示年度按物業開發商劃分的在管物業（不包括包價項目）平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.83	2.50	2.93
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	–	–	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.35
整體	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們收取的物業管理費按多項因素釐定，包括物業的類型及地點、服務範圍及目標利潤率。

於業績記錄期間，我們的平均物業管理費普遍上升主要由於(i)我們在管辦公樓數目增加，其物業管理費相對較高；及(ii)鑒於我們良好的往績記錄及品牌名稱，我們能就我們向在管新交付物業提供的服務收取較高物業管理費。

於2018年、2019年及2020年，領地控股集團所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.83元、每月每平方米人民幣2.50元及每月每平方米人民幣2.93元。第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣1.25元、每月每平方米人民幣1.25元及每月每平方米人民幣1.35元。於2020年，由領地控股集團合資企業所開發物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.94元。於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於由第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於我們管理的領地控股集團及其合營企業開發的物業包括普遍位於新一線城市及二線城市的高端住宅物業、辦公樓及

財務資料

購物中心，而由第三方物業開發商開發的物業主要為生活成本較低區域第三線及以下城市的住宅物業，如資陽市及眉山市，其物業管理費相對較低。於2019年，由領地控股集團開發的物業的平均物業管理費大幅增加，主要由於與2018年相比，我們於2019年管理的領地控股集團開發辦公樓及購物中心較多，因此其物業管理費用較高。

於業績記錄期間，物業管理服務大部分收益乃來自住宅物業，分別佔2018年、2019年及2020年來自物業管理服務總收益的87.6%、68.8%及54.1%。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在管住宅物業建築面積分別約為7.4百萬平方米、9.9百萬平方米及13.1百萬平方米。我們在管住宅物業建築面積於業績記錄期間增加整體上與業務擴展一致。

於業績記錄期間，我們(i)每季或每半年收費向商業物業收取費用，及(ii)每月向住宅物業以及公共及其他物業收費。下表載列截至所示日期的在管項目總數及在管建築面積以及於所示年度物業管理服務所產生收益明細，各自按物業類型劃分。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%
住宅物業.....	46	7,450	99,617	87.6	60	9,915	125,344	68.8	85	13,059	161,567	54.1
—前期階段 ⁽¹⁾	33	5,883	83,919	73.8	44	8,104	109,172	59.9	64	9,253	108,028	36.2
—業主委員會階段 ⁽²⁾	13	1,567	15,698	13.8	16	1,811	16,172	8.9	21	3,806	53,539	17.9
商業物業.....	1	99	12,505	11.0	3	411	28,427	15.6	5	645	85,915	28.7
公共及其他物業.....	6	456	1,601	1.4	75	3,857	28,511	15.6	84	6,519	51,418	17.2
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 指截至所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指截至所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

財務資料

下表載列我們於所示年度按物業類型及物業開發商劃分的每月每平方米平均物業管理費明細（不包括包價項目）。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
住宅物業			
領地控股集團 ⁽¹⁾	1.68	1.74	1.79
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	–	–	1.94
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	1.25	1.25	1.33
住宅物業整體平均物業管理費	1.58	1.57	1.66
商業物業			
領地控股集團 ⁽¹⁾	9.02	14.37	18.47
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	–	–	–
非領地控股集團及非領地控股集團 的合營企業 ⁽³⁾	–	1.20	2.18
商業物業整體平均物業管理費	9.02	13.61	16.41
整體平均物業管理費	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於業績記錄期間，商業物業的平均物業管理費普遍高於住宅物業，主要由於(i)由於商業物業要求較高物業管理服務標準，其服務成本通常高於住宅物業；(ii)與住宅物業相比，商業物業的物業開發商、業主及租戶通常較有可能使用公用區域，因此，商業物業的服務成本往往高於住宅物業的服務成本；及(iii)與住宅物業相比，商業物業通常需要更多人員進行管理，因此人員及／或分包成本更高。2019年第三方物業開發商開發的商業物業的平均物業管理費低於2019年第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費，主要由於我們在收購了資陽佳美後於2019年6月開始為好萊塢商業廣場提供物業管理服務。好萊塢商業廣場是一項於2010年交付，位於三線以下城市郊區的

財務資料

舊商業物業，佔截至2020年12月31日我們在管商業物業的在管建築面積的較大部分。其平均物業管理費與同一地區具備類似條件的商業物業相若，儘管與我們的其他在管商業物業相比較低。

於業績記錄期間，領地控股集團開發的商業物業的平均物業管理費一般高於第三方物業開發商開發的商業物業的平均物業管理費，而領地控股集團及領地控股集團合營企業開發的住宅物業的平均物業管理費一般高於第三方物業開發商開發的住宅物業的平均物業管理費，主要是由於因為商業物業及領地控股集團及其合營企業所開發住宅物業通常位於成都等較高線城市，通常其(i)設計較高端及施工質量較佳；及(ii)與第三方物業開發商所開發的物業相比，通常於更近期交付。

商業物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣9.02元增至2019年的每月每平方米人民幣13.61元，主要由於我們於2019年10月開始向成都環球金融中心提供物業管理服務，該物業截至2020年12月31日的在管建築面積為0.3百萬平方米，兩個物業的物業管理費均相對較高。商業物業的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣13.61元增至2020年的每月每平方米人民幣16.41元，主要是由於我們於2020年1月開始為成都領地中心提供物業管理服務，截至2020年12月31日的在管建築面積為0.2百萬平方米，其物業管理費相對較高所致。住宅物業的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣1.57元增至2020年的每月每平方米人民幣1.66元，主要是由於我們能夠就於2020年交付的物業收取更高的物業管理費，因為(i)該等物業的設計及施工質量上乘；及(ii)越近期交付的物業往往會要求更高的物業管理服務費。

下表載列我們於所示年度按城市級別及物業類型劃分的每月每平方米平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
新一線城市.....	2.19	5.03	6.33
住宅物業.....	2.14	2.15	2.03
商業物業.....	3.46	14.96	19.53
二線城市.....	3.75	3.48	3.46
住宅物業.....	2.30	2.29	2.29
商業物業.....	12.00	12.00	12.00
三線及以下城市.....	1.43	1.44	1.56
住宅物業.....	1.43	1.44	1.56
商業物業.....	–	1.20	2.18
整體	1.70	2.08	2.48

財務資料

物業管理費主要取決於在管物業所在的城市等級。與第三方發展商發展的物業相比，領地控股集團發展的物業通常位於等級較高的城市，平均物業管理費因而較高。同一個城市的物業中，物業的樓齡、質素及其他特點對物業管理費影響較大。一般而言，同一個城市的物業，如果(i)位於市中心，交通便捷；(ii)設計高檔、建築品質上乘；及(iii)落成時間較晚，則物業管理服務費較高。

於業績記錄期間，新一線城市商業物業的平均物業管理費大幅增加，主要由於(i)我們於2019年10月開始向成都環球金融中心（於2017年落成的高端寫字樓）提供物業管理服務，在管建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)我們於2020年1月開始向成都領地中心（於2018年落成的超甲級商務寫字樓）提供物業管理服務，在管建築面積為0.2百萬平方米。截至2020年12月31日，兩者的物業管理費均相對較高。截至2019年12月31日，成都環球金融中心貢獻我們商業物業在管總建築面積的69.2%。截至2020年12月31日，成都環球金融中心及成都領地中心合共貢獻我們商業物業在管總建築面積的72.0%。於業績記錄期間，二線城市住宅物業的平均物業管理費高於新一線城市住宅物業的平均物業管理費，主要由於新一線城市在管住宅物業位於新一線城市的效區或鄰近縣市，並於至少五年交付，而二線城市在管住宅物業位於市中心，並於五年內交付，因此傾向可收取較高的物業管理服務費。2018年新一線城市的平均物業管理費低於2018年二線城市的平均物業管理費，主要是由於我們向吉林環球貿易中心提供物業管理服務，其物業管理費相對較高，且位於二線城市，截至2020年12月31日的在管建築面積為0.1百萬平方米。於2019年，三線及以下城市住宅物業的平均物業管理費高於三線及以下城市商業物業的平均物業管理費，主要是由於我們於2019年收購資陽佳美後開始向好萊屋商業廣場提供物業管理服務，截至2020年12月31日，在管建築面積為0.03百萬平方米。好萊塢商業廣場於2010年交付，位於二線以下城市的郊區，與較高級別城市相比，該物業的平均物業管理費總體較低。

財務資料

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管總建築面積以及我們於所示年度的物業管理服務收益明細。

	截至12月31日／截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益		在管 項目數量	在管 建築面積	收益	
		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%		千平方米	人民幣 千元	%
四川省 ⁽¹⁾	35	5,176	58,757	51.7	124	11,768	123,934	68.0	151	17,090	238,917	80.0
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	5	955	17,691	15.6	5	1,107	20,436	11.2	10	1,518	23,149	7.7
吉林省 ⁽³⁾	3	598	19,508	17.1	3	598	18,923	10.4	3	598	21,486	7.2
廣東省 ⁽⁴⁾	6	710	14,337	12.6	6	710	14,910	8.2	7	801	15,059	5.0
貴州省 ⁽⁵⁾	4	566	3,430	3.0	-	- ⁽⁷⁾	4,079	2.2	1	76	- ⁽⁸⁾	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	2	140	289	0.1
總計	53	8,005	113,723	100.0	138	14,183	182,282	100.0	174	20,223	298,900	100.0

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南及畢節的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (7) 我們於2018年及2019年於黔南管理四個在管總建築面積約為566,000平方米的物業項目。我們於2019年停止管理該等物業項目，因此，截至2019年12月31日，並無就該等物業項目錄得在管總建築面積。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。
- (8) 由於物業於2020年12月交付，因此我們並無確認於2020年管理該物業產生的收益。

下表載列我們於所示年度按省份及物業類型劃分的每月每平方米平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
四川省 ⁽¹⁾	1.49	2.10	2.59
住宅物業	1.47	1.46	1.54
商業物業	3.46	13.98	18.65
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	1.69	1.71	1.75
住宅物業	1.69	1.71	1.75

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
商業物業.....	-	-	-
吉林省 ⁽³⁾	3.75	3.48	3.46
住宅物業.....	2.30	2.29	2.29
商業物業.....	12.00	12.00	12.00
廣東省 ⁽⁴⁾	2.01	2.02	2.13
住宅物業.....	2.01	2.02	2.13
商業物業.....	-	-	-
貴州省 ⁽⁵⁾	1.01	1.06	-
住宅物業.....	1.01	1.06	-
商業物業.....	-	-	-
河北省 ⁽⁶⁾	-	-	2.86
住宅物業.....	-	-	3.26
商業物業.....	-	-	2.59
整體	1.70	2.08	2.48

附註：

- (1) 我們向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安及資陽的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們向位於庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 我們向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 我們向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 我們向位於黔南及畢節的物業提供物業管理服務。
- (6) 我們向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (7) 我們於2018年及2019年於黔南管理四個在管總建築面積約為566,000平方米的物業項目。我們於2019年停止管理該等物業項目，因此，截至2019年12月31日，並無就該等物業項目錄得在管總建築面積。詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議的到期時間表」。

於業績記錄期間，吉林省物業的平均物業管理費普遍高於其他省份物業的平均管理費，主要是由於我們向吉林環球貿易中心提供物業管理服務，其物業管理費相對較高，截至2020年12月31日的在管建築面積為0.1百萬平方米。於2020年，河北省住宅物業的平均物業管理費高於河北省商業物業的平均物業管理費，主要是由於住宅物業包括要求更優質物業管理服務標準及服務成本較高的別墅。

財務資料

非業主增值服務

於業績記錄期間，我們向非業主提供增值服務，主要包括物業開發商。有關服務主要包括(i)銷售處管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。下表載列所示年度來自非業主增值服務的收益組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計						
諮詢服務.....	4,397	9.0	11,326	12.6	5,324	4.7
銷售處管理服務.....	41,514	85.0	70,045	77.8	84,476	74.8
交付前服務.....	85	0.2	452	0.5	834	0.7
維修及保養服務.....	774	1.6	1,789	2.0	3,697	3.3
物業交易協助服務.....	2,061	4.2	2,917	3.2	266	0.2
保安支援服務.....	-	-	3,511	3.9	18,425	16.3
總計.....	48,831	100.0	90,040	100.0	113,022	100.0

我們來自前期規劃及設計諮詢服務的收益由2019年的人民幣11.3百萬元減少至2020年的人民幣5.3百萬元，主要是由於與2019年相比，2020年需要我們的前期規劃及設計諮詢服務的物業開發商數量有所減少。來自物業交易協助服務的收益由2019年的人民幣2.9百萬元減少至2020年的人民幣0.3百萬元，主要是由於我們簽約提供物業交易協助服務的項目有所減少。

社區增值服務

我們主要向業主及住戶提供社區增值服務以產生收益，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

財務資料

下表載列於所示年度來自社區增值服務的收益組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	1,273	19.7	1,289	16.9	4,498	27.7
裝修及拎包入住服務	3,057	47.5	3,938	51.6	5,887	36.2
便利生活服務	1,996	30.9	2,243	29.3	5,206	32.1
社區零售服務	124	1.9	166	2.2	649	4.0
總計	6,450	100.0	7,636	100.0	16,240	100.0

銷售成本

我們的銷售成本指我們提供服務直接應佔的成本及開支，主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)消耗品成本；(iv)公用事業成本；(v)辦公室開支；及(vi)維修及保養費用。銷售成本於業績記錄期間增加整體上與我們的業務增長一致，主要由於我們的物業管理服務業務擴展導致在管建築面積增加。

下表載列我們於所示年度的銷售成本組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	78,089	63.2	125,316	64.7	171,948	60.7
分包成本	22,175	18.0	37,839	19.5	56,866	20.1
消耗品成本 ⁽¹⁾	3,121	2.5	5,918	3.1	12,728	4.4
公用事業成本	5,229	4.2	8,864	4.6	18,580	6.6
辦公室開支	5,307	4.3	7,186	3.7	10,917	3.8
維修及保養費用	9,588	7.8	8,610	4.4	12,334	4.4
總計	123,509	100.0	193,733	100.0	283,373	100.0

附註：

(1) 消耗品成本主要包括與提供清潔及保安服務所用消耗品相關的成本。

財務資料

於業績記錄期間，銷售成本的主要組成部分為員工成本及分包成本。員工成本指現場員工的工資、薪酬、其他津貼及供款以及社會福利。分包成本主要包括將服務外包予分包商產生的費用，例如保安、清潔及綠化、維修及保養服務。

於2018年及2019年，員工成本分別佔銷售成本總額的63.2%及64.7%，而中國物業服務百強企業的勞工成本分別佔銷售成本總額的56.7%及60.4%。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的機遇與挑戰－勞工成本不斷增加」。於2018年及2019年，員工成本佔銷售成本總額的百分比高於中國物業服務百強企業的勞工成本佔銷售成本總額的百分比，主要由於我們分包營運的日常工作量，不像中國物業服務百強企業的平均水平那麼多。根據第一太平戴維斯和億翰智庫，物業服務百強企業通常外包安全服務及清潔綠化服務。例如，我們並無分包日常物業管理服務中的所有保安服務業務。但於業績記錄期間，分包成本佔總銷售成本的百分比。2018年至2019年，員工成本佔銷售成本總額的百分比由63.2%上升至64.7%，與中國物業服務百強企業及物業管理業的增長趨勢一致。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的機遇與挑戰－勞工成本不斷增加」。2019年至2020年，雖然員工成本的絕對金額增加，員工成本佔銷售成本總額的百分比由64.7%下降至60.7%。員工成本並無按銷售總成本的相同幅度增加，因為地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致非經常減免支付社會保險費供款。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，該等政策一般適用於2020年整個物業管理服務業。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	84,848	68.7	127,728	65.9	201,407	71.1
非業主增值服務.....	35,065	28.4	61,863	31.9	73,501	25.9
社區增值服務.....	3,596	2.9	4,142	2.2	8,465	3.0
總計	123,509	100.0	193,733	100.0	283,373	100.0

財務資料

毛利及毛利率

我們於2018年、2019年及2020年的毛利率分別為26.9%、30.8%及33.8%。於業績記錄期間，我們的整體毛利率增加，主要歸因於持續業務增長達致經濟規模效益。

下表載列我們於所示年度按業務線及最終付款客戶類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團.....	2,573	25.3	2,342	29.8	7,935	32.3
領地控股集團的合營企業.....	-	-	-	-	33	20.5
控股股東的其他聯繫人.....	171	25.4	147	29.7	7,407	34.9
獨立第三方 ⁽¹⁾	26,131	25.4	52,065	29.9	82,118	32.5
非業主增值服務.....	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團.....	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業.....	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
控股股東的其他聯繫人.....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務.....	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團.....	-	-	-	-	-	-
領地控股集團的合營企業.....	-	-	-	-	-	-
控股股東的其他聯繫人.....	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽¹⁾	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
總計.....	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 主要包括(i)我們物業管理服務及社區增值服務的業主、住戶、租戶及佔用者，及(ii)我們非業主增值服務的獨立第三方物業開發商及其他實體。

財務資料

下表載列我們於業績記錄期間按業務線及開發商類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	28,875	25.4	54,554	29.9	97,493	32.6
領地控股集團 ⁽¹⁾	24,804	25.4	39,208	31.9	73,087	35.0
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	131	20.5
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	4,071	25.0	15,346	25.9	24,275	27.2
非業主增值服務	13,766	28.2	28,177	31.3	39,521	35.0
領地控股集團 ⁽¹⁾	12,552	28.2	19,413	31.2	24,621	34.7
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	835	28.4	5,300	31.4	4,614	35.2
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	379	28.4	3,464	31.7	10,286	35.4
社區增值服務	2,854	44.2	3,494	45.8	7,775	47.9
領地控股集團 ⁽¹⁾	2,181	44.6	2,696	46.1	6,954	48.3
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	-	-	-	-	74	46.4
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	673	43.3	798	44.6	747	44.8
總計	45,495	26.9	86,225	30.8	144,789	33.8

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

於2018年、2019年及2020年，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率分別為25.4%、31.9%及34.9%。第三方物業開發商所開發物業的毛利率分別為25.0%、25.9%及27.2%。於業績記錄期間，物業管理服務方面，領地控股集團及其合營企業所開發物業的毛利率高於第三方物業開發商所開發物業的毛利率，主要由於(i)於業績記錄期間，領地控股集團及其合營企業所開發物業的平均物業管理費普遍高於第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費；及(ii)我們所有在管公共

財務資料

及其他物業的包價項目由獨立第三方物業開發商開發，利潤率相對較低所致。詳情請參閱「－收益－物業管理服務」。有關我們包價項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

物業管理服務

物業管理服務的毛利率受我們對物業管理服務收取的物業管理費以及我們提供此類服務的銷售成本影響。於業績記錄期間，物業管理服務毛利率整體增長主要由於(i)我們在管商業物業（物業管理費較高）的建築面積較住宅物業的比例增加；及(ii)我們在業務擴展期間達致更大經濟規模效益所致。

非業主增值服務

於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務的毛利率分別為28.2%、31.3%及35.0%。於業績記錄期間，增值服務的毛利率呈上升趨勢，主要由於我們的持續業務增長達致更大經濟規模效益所致。

社區增值服務

於2018年、2019年及2020年，社區增值服務的毛利率分別為44.2%、45.8%及47.9%。於業績記錄期間，社區增值服務的毛利率增長，主要是由於我們致力於推廣利潤率較高的社區空間管理服務、社區零售服務以及裝修及拎包入住服務。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)銀行利息收入；(ii)來自一名獨立第三方的利息收入；(iii)以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資股息收入；(iv)政府補貼；及(v)向我們的合營企業鎮雄領匯物業管理有限公司（「鎮雄領匯」）收取管理諮詢服務費。我們於2019年1月開始向鎮雄領匯提供物業諮詢服務，旨在推廣我們的品牌及管理。我們通過授權鎮雄領匯使用我們的商標及品牌來提供管理諮詢服務，作為回報，鎮雄領匯就我們為期一年的管理諮詢服務支付固定費用人民幣170,000元（不含稅）。我們每半年收取有關費用。

財務資料

下表載列我們於所示年度的其他收入及收益組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銀行利息收入.....	48	41.4	77	4.8	114	2.9
來自一名第三方的 利息收入 ⁽¹⁾	-	-	94	5.8	5	0.1
以公平值計量且其 變動計入其他全面 收益的股權投資 股息收入 ⁽²⁾	-	-	324	20.1	-	-
政府補貼 ⁽³⁾	28	24.1	903	56.0	3,661	91.9
向一家合營企業收取 管理諮詢服務費.....	-	-	170	10.5	170	4.3
其他 ⁽⁴⁾	40	34.5	45	2.8	31	0.8
總計	116	100.0	1,613	100.0	3,981	100.0

附註：

- (1) 來自一名第三方的利息收入主要與資陽佳美向一名第三方支付的金額有關。有關詳情請參閱「若干匯總資產負債表項目的說明－預付款項及其他應收款項」。
- (2) 以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資股息收入主要包括我們自於一家非上市實體的投資獲得的股息。
- (3) 政府補助主要包括(i)我們因政府頒佈的有利政策而自政府部門收取的金額；及(ii)為應對COVID-19疫情收取的政府補助。
- (4) 其他主要包括向客戶收取的物業管理費相關違約事件的滯納金及賠償。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)差旅費用；(iii)折舊及攤銷費用；(iv)專業費用；(v)辦公費用；(vi)銀行收費；(vii)其他；及(viii)[編纂]開支。

財務資料

下表載列我們於所示年度的行政開支組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	20,922	78.7	33,994	78.3	39,783	64.6
差旅費用.....	1,282	4.8	1,384	3.2	835	1.4
其他 ⁽¹⁾	1,069	4.0	1,978	4.6	2,581	4.2
折舊及攤銷費用.....	409	1.5	1,782	4.1	2,427	3.9
專業費用 ⁽²⁾	428	1.6	1,217	2.8	1,222	2.0
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
辦公費用.....	2,181	8.2	2,478	5.7	2,904	4.7
銀行收費.....	327	1.2	572	1.3	711	1.2
總計.....	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0

附註：

- (1) 其他主要包括招待費及與低價值資產及短期租賃有關的租賃開支。
- (2) 專業費用主要包括法律費用及審計費用。

其他開支

其他開支主要反映(i)行政罰款；及(ii)我們因於2020年1月出售黔南匯生活物業服務有限公司及於2020年9月出售四川融悅產生的及出售虧損，出售該兩間公司符合我們專注於目標區域內優質項目的發展策略。於2018年、2019年及2020年，其他開支分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

融資成本

我們的融資成本主要包括(i)銀行貸款及其他貸款利息；及(ii)租賃負債利息開支。

下表載列我們於所示年度的融資成本淨額組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
其他貸款利息.....	873	99.1	541	99.1	-	-
租賃負債利息開支.....	8	0.9	5	0.9	49	100.0
總計.....	881	100.0	546	100.0	49	100.0

財務資料

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括就物業管理服務的貿易應收款項作出的減值撥備，而我們根據適用會計準則作出有關撥備。於2018年、2019年及2020年，金融資產減值虧損淨額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.2百萬元。

應佔一家合營企業利潤及虧損

於業績記錄期間，應佔一家合營企業利潤及虧損來自我們於鎮雄領匯的投資。鎮雄領匯於2019年成為我們的合營企業。於2019年，我們就鎮雄領匯錄得應佔虧損人民幣0.2百萬元，主要由於鎮雄領匯於2019年處於籌備階段所致。因此，鎮雄領匯於2019年錄得虧損。於2020年，鎮雄領匯開始錄得利潤，而我們錄得應佔利潤約人民幣4,000元。

所得稅開支

所得稅開支包括本公司及其附屬公司於中國的即期及應付遞延所得稅。

下表載列我們於所示年度的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地：			
年內稅項支出.....	3,591	6,501	15,224
遞延稅項.....	(132)	(311)	(1,283)
年內稅項支出總額.....	3,459	6,190	13,941

我們有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度或期間估計應課稅利潤根據現行法例以及其詮釋及慣例按適用稅率計算。業績記錄期間的法定稅率為25.0%。本集團若干附屬公司位於西部地區，於業績記錄期間享有15%的優惠所得稅稅率。本集團若干附屬公司為合資格小型微利企業，於業績記錄期間享有優惠所得稅稅率。

財務資料

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。我們於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

於2018年、2019年及2020年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除所得稅前利潤計算）分別為19.7%、14.9%及16.6%，較中國法定企業所得稅率25%為低，主要由於(i)我們位於西部地區的若干附屬公司享有15%的優惠所得稅稅率；及(ii)我們為合資格小型微利企業的若干附屬公司享有優惠所得稅稅率所致。我們的實際所得稅稅率由2018年的19.7%整體下降至2019年的14.9%，而於2020年為16.6%，主要由於我們在2019年將業務擴展至西部地區而享有優惠所得稅稅率所致。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們已繳付所有適用到期稅項，且並無與任何稅務機關存在爭議或未解決事宜。

有關遞延稅項的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26。

經營業績

2020年與2019年的比較

收益

我們的收益由2019年的人民幣280.0百萬元增加52.9%至2020年的人民幣428.2百萬元。收益增加主要是由於我們的整體業務增長所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收益由2019年的人民幣182.3百萬元增加64.0%至2020年的人民幣298.9百萬元，主要由於在管總建築面積增加，其主要是由於我們業務擴展所致。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收益由2019年的人民幣90.0百萬元增加25.6%至2020年的人民幣113.0百萬元，主要由於(i)保安支援服務產生的收益增加（主要經我們於2019年7月收購的資陽佳美）；及(ii)物業開發商銷售處數量及樣板間數量增加導致銷售處管理服務收益增加所致。

財務資料

- **社區增值服務。**業主社區增值服務收益由2019年的人民幣7.6百萬元增加113.2%至2020年的人民幣16.2百萬元，主要由於(i)業務擴展導致在管社區數目及我們提供服務的客戶數目增加；及(ii)我們於2020年持續推廣社區空間管理服務及便利生活服務，導致該兩種服務產生的收益增加所致。

銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣193.7百萬元增加46.3%至2020年的人民幣283.47百萬元，主要是由於員工成本由2019年的人民幣125.3百萬元增加至2020年的人民幣171.9百萬元，主要是由於員工人數有所增加，其與我們的業務擴展一致；(ii)分包成本由2019年的人民幣37.8百萬元增加至2020年的人民幣56.9百萬元，整體上與我們的業務擴張一致；及(iii)公用事業成本由2019年的人民幣8.9百萬元增加至2020年的人民幣18.6百萬元，主要由於商業物業及辦公樓的在管建築面積增加所致。

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2019年的人民幣86.2百萬元增加至2020年的人民幣144.8百萬元。我們的毛利率由2019年的30.8%上升至2020年的33.8%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利由2019年的人民幣54.6百萬元增加至2020年的人民幣97.5百萬元。我們物業管理服務的毛利率由2019年的29.9%增加至2020年的32.6%，主要是由於(i)我們於業務擴展過程中實現更大規模經濟；(ii)我們持續推行成本節約措施；及(iii)由於地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致非經常減免支付社會保險費供款所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利由2019年的人民幣28.2百萬元增加至2020年的人民幣39.5百萬元。我們非業主增值服務的毛利率由2019年的31.3%增加至2020年的35.0%，主要是由於(i)我們於業務擴展過程中實現更大規模經濟；(ii)我們持續推行成本節約措施；及(iii)由於地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致非經常減免支付社會保險費供款所致。

財務資料

- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利由2019年的人民幣3.5百萬元增加至2020年的人民幣7.8百萬元。我們社區增值服務的毛利率由2019年的45.8%上升至2020年的47.9%，主要是由於我們致力於推廣利潤率更高的社區空間管理服務及便利生活服務所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣1.6百萬元增加至2020年的人民幣4.0百萬元，主要由於就應對COVID-19疫情而收取的政府補貼令政府補助增加。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣43.4百萬元增加至2020年的人民幣61.6百萬元，主要由於員工成本有所增加，乃由於(i)行政人員數目增加（與業務擴展一致）；(ii)平均僱員薪酬增加；及(iii)我們確認與2020年[編纂]相關的費用所致。

其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣0.2百萬元增至2020年的人民幣0.8百萬元，主要由於我們於2020年1月出售黔南匯生活物業服務有限公司及於2020年9月出售四川融悅。

融資成本

我們的融資成本由2019年的人民幣0.5百萬元減少90.0%至2020年的人民幣0.05百萬元，主要由於我們於2019年悉數償還借款所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣2.0百萬元增加10.0%至2020年的人民幣2.2百萬元，主要由於物業管理服務的貿易應收款項減值撥備增加，整體上與我們的業務擴張一致所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣6.2百萬元增加至2020年的人民幣13.9百萬元，主要由於應課稅收入增加所致。

財務資料

年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣35.4百萬元增加至2020年的人民幣70.3百萬元。於2019年及2020年，我們的淨利率分別為12.6%及16.4%。

2019年與2018年的比較

收益

我們的收益由2018年的人民幣169.0百萬元增加65.7%至2019年的人民幣280.0百萬元。收益增加主要由於我們的整體業務增長所致。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的收益由2018年的人民幣113.7百萬元增加60.3%至截至2019年的人民幣182.3百萬元，乃主要由於我們的在管總建築面積增加，其主要由於我們的整體業務增長所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的收益由2018年的人民幣48.8百萬元增加84.4%至2019年的人民幣90.0百萬元，主要由於(i)我們管理的物業開發商銷售處及樣板間數量增加導致銷售處管理服務產生的收益增加；(ii)前期規劃及設計諮詢服務產生的收益增加，主要由於開發階段的項目數量增加；及(iii)我們於2019年開始提供保安支援服務所致。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的收益由2018年的人民幣6.5百萬元增加18.4%至2019年的人民幣7.6百萬元，主要由於我們大力推廣裝修及拎包入住服務導致裝修及拎包入住服務產生的收益增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣123.5百萬元增加56.9%至2019年的人民幣193.7百萬元，主要由於(i)員工成本由2018年的人民幣78.1百萬元增加至2019年的人民幣125.3百萬元，主要由於僱員人數增加所致；及(ii)分包成本由2018年的人民幣22.2百萬元增加至2019年的人民幣37.8百萬元，主要由於業務擴展導致在管項目數目增加所致。

財務資料

毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2018年的人民幣45.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣86.2百萬元。我們的整體毛利率由2018年的26.9%上升至2019年的30.8%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利由2018年的人民幣28.9百萬元增加至2019年的人民幣54.6百萬元。我們物業管理服務的毛利率由2018年的25.4%上升至2019年的29.9%，主要由於(i)在管辦公樓及購物中心（所產生的毛利率通常高於住宅物業）建築面積比例增加；及(ii)我們在業務擴展期間達致更大規模效益所致。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣13.8百萬元增加至2019年的人民幣28.2百萬元。我們非業主增值服務的毛利率由2018年的28.2%上升至2019年的31.3%，主要由於持續業務增長達致經濟規模效益。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利由2018年的人民幣2.9百萬元增加至2019年的人民幣3.5百萬元。我們社區增值服務的毛利率由2018年的44.2%輕微上升至2019年的45.8%，主要是由於我們致力於推廣利潤率較高的裝修及拎包入住服務。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣0.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣1.6百萬元，主要由於(i)我們因政府頒佈的有利政策而自政府部門收取的金額增加；(ii)2019年以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資股息收入；及(iii)我們於2019年向鎮雄領匯提供管理諮詢服務收取的付款所致。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣26.6百萬元增加63.1%至2019年的人民幣43.4百萬元，主要由於(i)員工成本增加，乃由於(a)行政人員數目增加（與業務擴展一致）及(b)平均僱員薪酬增加；及(ii)主要由於2019年7月收購資陽佳美後主要包括客戶關係的無形資產攤銷導致折舊及攤銷費用有所增加所致。

財務資料

其他開支

我們的其他開支於2019年及2018年分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，保持相對穩定。

融資成本

我們的融支成本由2018年的人民幣0.9百萬元減少至2019年的人民幣0.5百萬元，主要由於截至2018年12月31日的未償還借款已於2019年悉數償還所致。截至2019年12月31日，我們並無未償還計息其他借款。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣0.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣2.0百萬元，主要由於就我們物業管理服務的貿易應收款項減值撥備增加，整體上與業務擴展一致。

應佔一家合營企業虧損

於2019年，我們應佔一家合營企業虧損為人民幣0.2百萬元，乃由於我們的合營企業鎮雄領匯於2019年錄得虧損。鎮雄領匯於2019年成為我們的合營企業。於2018年，我們並無應佔合營企業利潤或虧損。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣3.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣6.2百萬元，主要由於應課稅收入增加所致。我們的實際所得稅稅率由2018年的19.7%降至2019年的14.9%。有關詳情，請參閱本文件「一節選匯總全面收益表細項詳情－所得稅開支」。

年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣14.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣35.4百萬元，而年內淨利率則由2018年的8.3%上升至2019年的12.6%。

財務資料

若干匯總資產負債表項目的說明

物業、廠房及設備

於業績記錄期間，物業、廠房及設備主要包括經營業務所需的裝置和設備，以及員工宿舍的洗衣機、電子設備及電腦。於業績記錄期間，物業、廠房及設備保持相對穩定，截至2018年12月31日為人民幣0.8百萬元，截至2019年12月31日為人民幣0.9百萬元，而截至2020年12月31日則為人民幣0.9百萬元。

預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們預付款項及其他應收款項組成部分。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期			
應收第三方款項.....	—	11,051	9,360
代表客戶向公用事業供應商預付款項.....	813	2,075	3,327
應收一家附屬公司一名非控股股東款項.....	2,700	3,038	1,511
其他預付款項 ⁽¹⁾	1,357	3,338	8,319
僱員墊款 ⁽²⁾	995	1,675	1,690
按金.....	281	1,337	2,542
其他應收款項 ⁽³⁾	1,159	2,593	4,269
	<u>7,305</u>	<u>25,107</u>	<u>31,018</u>
減：減值撥備.....	(121)	(333)	(592)
	<u>7,184</u>	<u>24,774</u>	<u>30,426</u>
非即期			
投資一家附屬公司的預付款項.....	—	1,667	—

附註：

- (1) 主要包括水電等公用事業費用預付款項。
- (2) 主要包括與購買消費品及醫療清潔用品有關的金額。
- (3) 主要反映我們代表僱員支付社會保險供款款項，由於我們從彼等的薪金中預扣相同的金額，故有關金額將於下一月份結算。

財務資料

截至2019年12月31日及2020年12月31日，我們分別錄得應收第三方款項人民幣11.1百萬元及人民幣9.4百萬元作為流動資產，主要反映以下兩起事件產生的應收第三方款項。

首先，我們根據與若干獨立第三方（彼等為我們計劃於2019年8月收購的目標物業管理公司的股東，旨在開拓湖北省恩施市市場）訂立的股權轉讓協議而作出的投資。根據股權轉讓協議及高級管理層，我們自該等獨立第三方收購目標物業管理公司52.0%的股份，代價為人民幣18.72百萬元。於2019年12月，於我們發現目標物業管理公司的若干未披露債務及目標物業管理公司未能支付僱員薪金後，我們與股權轉讓協議的其他訂約方同意終止股權轉讓協議，形式包括終止程序及（特別是）股權轉讓終止協議中寫明的退款計劃。根據股權轉讓終止協議，股權轉讓協議之後已被終止。截至2019年及2020年12月31日，此事件產生第三方應付款項人民幣9.4百萬元。有關訂約方因未能跟進退款計劃而違反股權轉讓終止協議，故我們於2020年向彼等作出起訴。於2020年6月，法院查封目標物業管理公司及其中一名獨立第三方的銀行賬戶，並查封其中一名獨立第三方的若干房地產。法院於2020年12月作出終審判決，維持我們要求退還購買價的要求。我們於2021年1月申請強制執行判決。強制執行案例於2021年2月獲法庭接受審理。根據適用法律，倘獲強制執行的人士擁有可予強制執行的財產，強制執行案例將於受理後六個月內結案，惟六個月期間可在特殊情況及經法院首席大法官或副首席大法官批准後延長。截至2021年4月30日，我們收到人民幣0.6百萬元，另有法院查獲的額外人民幣0.2百萬元將轉讓予我們。我們將持續與法院合作努力追討更多金額，包括透過司法拍賣被查封的不動產。

第二，資陽佳美於2018年2月向獨立第三方破產管理人作出的墊款人民幣1.3百萬元，該破產管理人負責一名第三方物業開發商的破產法律程序，其若干物業由資陽佳美進行管理，而該公司的業務被迫中止。該物業開發商需要財務資源支付開展破產法律程序的必要成本。經考慮資陽佳美與第三方物業開發商之間的業務關係，資陽佳美於我們收購資陽佳美之前向破產管理人墊付了款項，以加快清算過程，幫助其克服經營困難。截至2019年12月31日，此事件產生第三方應付款項人民幣1.7百萬元。

財務資料

資陽佳美作出的該筆墊款按15.0%計息，為非貿易性質、無擔保及按要求償還。截至2020年1月31日，該破產管理人已悉數向資陽佳美償還墊款。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，而非金融機構的公司禁止互相發放貸款。中國人民銀行可能向貸方處以相等於放貸活動所產生收益（即收取的利息）一至五倍的罰款。但根據《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》（「**有關規定**」），法人之間、非法人組織之間以及法人與非法人組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中華人民共和國民法典》（「**民法典**」）以及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。倘於簽訂合同時，年利率不超過經中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心於每月20日所發佈一年期貸款最優惠利率的四倍，則中國法院亦會支持公司就有關貸款收取利息的權利。中國法律顧問認為，鑒於上述資陽佳美與第三方之間的融資安排不違反民法典及有關規定的條款，故中國人民銀行向我們施加任何處罰的風險為低。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收一家附屬公司一名非控股股東款項分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.5百萬元，主要反映我們於2018年11月向眉山天富一名非控股股東提供的貸款。我們預期將於[編纂]前悉數收取該名眉山天富非控股股東的還款。

該貸款於業績記錄期間為免息、非貿易性質、無擔保及按要求償還，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的貸款通則所載的計息貨幣資金。此外，根據有關規定，法人之間、非法人組織之間以及他們相互之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在民法典以及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。《貸款通則》屬於部門規章而非強制性法律或行政法規。法典較貸款通則優先適用。民法典規定，產權持有人有權依法自由處置其物業（包括貨幣基金）。法律顧問認為，我們於業績記錄期間向一家附屬公司一名非控股股東作出的貸款屬有效民間貸款，符合所有適用法律及法規。

財務資料

截至2019年12月31日，我們錄得投資一家附屬公司的預付款項人民幣1.7百萬元作為非流動資產，主要由於在2020年8月就收購成都新地支付預付款項。其他預付款項由截至2018年12月31日的人民幣1.4百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣3.3百萬元乃主要由於我們在管項目的數目增多。其他預付款項由截至2019年12月31日的人民幣3.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣8.3百萬元乃主要由於我們商業物業的在管建築面積增加，而我們負責代表該等商業物業的客戶支付公用事業費用。僱員墊款的整體增加乃主要由於(i)我們的業務擴展；及(ii)與我們在COVID-19疫情期間購買醫療清潔用品有關的開支增加所致。

使用權資產

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別就辦公室及員工宿舍租賃錄得使用權資產人民幣0.4百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.5百萬元。使用權資產由截至2019年12月31日的人民幣2.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣1.5百萬元，主要由於攤銷。

商譽

我們於業績記錄期間錄得反映我們於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。我們分別於截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，則減值虧損予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

財務資料

商譽減值測試的關鍵參數呈列如下：

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益 年增長率	終端 增長率	貼現率
人民幣千元					
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	18.1%

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益 年增長率	終端 增長率	貼現率
人民幣千元					
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	17.8%
資陽佳美.....	物業管理	14,553	3-4%	3%	17.2%

於2020年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益 年增長率	終端 增長率	貼現率
人民幣千元					
眉山天富.....	物業管理	4,302	3%	3%	17.9%
資陽佳美.....	物業管理	14,553	3-4%	3%	17.7%
成都新地.....	物業管理	3,917	4-105%	3%	17.6%

於業績記錄期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

財務資料

終端增長率－經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為3.0%。

於2018年、2019年及2020年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眉山天富.....	3,766	5,550	7,473
資陽佳美.....	–	11,064	18,200
成都新地.....	–	–	2,473
	3,766	16,614	28,146

我們已對商譽減值測試進行敏感度分析。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註15。

董事認為，截至2020年12月31日，關鍵參數並無合理可能的變動將導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。因此，董事認為，根據上文所討論的商譽減值測試，毋須作出減值撥備。

其他無形資產

截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日，我們分別錄得其他無形資產人民幣8.5百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣18.3百萬元。於業績記錄期間，我們其他無形資產主要代表軟件及我們於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地而獲得的客戶關係。有關詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

於一家合營企業的投資

於2019年5月，我們與若干獨立第三方訂立合作協議，據此，鎮雄領匯於2019年成為我們的合營企業。我們投資鎮雄領匯旨在探索雲南省鎮雄縣的物業管理市場。鎮雄領匯的主要業務活動為向位於雲南鎮雄由一名獨立第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務。截至2019年12月31日及2020年12月31日，我們分別錄得對該合營企業的投資人民幣0.06百萬元及人民幣0.07百萬元。

財務資料

指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資人民幣6.9百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.3百萬元。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資主要指我們於一家非上市實體的投資。我們於2017年與四川省樂山市一家非上市金融機構（「**非上市金融機構**」）訂立股份認購協議，主要目標為獲得比銀行現金存款固定利率收益更高的投資回報。此家非上市金融機構註冊資本約人民幣668.5百萬元，從事提供貸款、債券相關服務及其他一般銀行業務。其2018年、2019年及2020年經審計的淨利潤分別為人民幣58.1百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣53.8百萬元。截至2020年12月31日，其52.9%、40.8%及6.3%的已發行股份分別由法人、其僱員以外的人士及其僱員持有。截至2020年12月31日，所有持有其已發行股份超過5.0%的主要股東均為獨立第三方及從事物業開發、建築材料生產、精密機械製造、投資及資產管理等不同工業領域的樂山或四川省其他城市的本地企業。我們以每股股份人民幣1.8元的價格及人民幣10.8百萬元的總代價認購6,000,000股已發行股份，相當於認購時非上市金融機構約1.0%的股權。價格乃根據非上市金融機構的淨資產及將予收購的股權百分比經公平磋商釐定。截至2020年12月31日，我們因初始認購後派發股票股利持有6,413,760股已發行股份，佔非上市金融機構約1.0%的股權。

儘管對投資回報率概無任何承諾，但我們相信，我們可以從此項投資中獲得的收益及增值比銀行現金存款的固定利率回報更佳。於2019年，該項股權投資產生的收益為人民幣0.3百萬元。歸屬於我們的非上市金融機構淨資產由截至2018年12月31日的人民幣10.6百萬元輕微降至截至2019年12月31日的人民幣10.4百萬元，並增至截至2020年12月31日的人民幣11.7百萬元。股份認購協議規定我們認購的股份數目及支付的代價。此外，股份認購協議要求我們保證資金來源合法無爭議，我們提供的所有資料真實準確，我們將按照公司章程承擔作為股東的義務，包括按時出席股東大會。股份認購協議亦要求非上市金融機構合理登記我們的股份，處理我們的股份認購，並向我們提供股份證書。本次認購協議產生的任何爭議將由非上市金融機構所在地的地方法院解決。

財務資料

由於我們認為此項投資屬戰略性質，故此項投資不可撤銷地作為股權投資指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。由於公平值變動在其他全面收益中反映，根據適用的會計政策無需減值。見本文件附錄一會計師報告附註18。於2018年、2019年及2020年，指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值分別減少人民幣2.7百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元，然後分別由人民幣0.4百萬元、人民幣0.02百萬元及人民幣0.07百萬元的所得稅影響部分抵銷。有關相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公平值變動淨額受到公平值計量中會計估計的不確定性及估值技術使用重大不可觀察輸入數據的限制」。

我們的業務產生相當數量的現金盈餘。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣24.4百萬元、人民幣31.1百萬元及人民幣68.3百萬元。我們相信，在不影響業務營運或資本支出的情況下，我們可以透過適當的投資來提高我們的收入，從而更好地利用現金。相關投資金額由我們的盈餘資金及資本預算釐定。我們設有內部控制措施，利用現金盈餘管理投資。我們一般要求該等投資具有低風險、穩定收益及良好流動性。投資的購買及贖回必須根據我們的現金投資政策獲得批准後方可實施。與我們現金投資有關的本金、盈利及風險評估應每年向董事會報告，並由董事會審查。我們根據我們的現金投資政策對非上市金融機構作出投資，並打算日後繼續原則上遵循該等政策。我們在審慎周詳考慮多項因素後方作出投資決定，包括市場及投資狀況、經濟發展、投資成本、投資期限及預期回報。

根據非上市金融機構於2021年5月刊發的確認函以及據董事盡知及盡悉，於業績記錄期間及直至該確認函日期，除我們於非上市金融機構的股權外，非上市金融機構與包括(i)本集團；(ii)控股股東及其各自的緊密聯繫人；(iii)領地控股集團及其控股股東及[編纂]前投資者；及(iv)董事、高級管理層成員及其各自的緊密聯繫人在內的有關各方之間概無任何業務關係（包括融資活動）。此外，截至該確認函日期，非上市金融機構並無向領地控股集團、其合資企業或控股股東的其他聯營公司所開發物業的物業買家提供財務資助，惟非上市金融機構向領地控股集團所開發樂山蘭台府的物業買家提供的92筆按揭貸款則除外，於2018年、2019年及2020年，該等貸款的利率介乎約5.6%至6.7%，而本金總額分別約為人民幣28.7百萬元、零及人民幣10.6百萬元（「**相關按揭貸款**」）。非上市金融機構連同另外五家按揭銀行向樂山蘭台府的物業買家提供按揭貸款。非上市金融機構所提供按揭貸款利率與其他按揭銀行向樂山蘭台府買家提供

財務資料

的利率相若。物業買家對申請按揭貸款的按揭銀行作最終決定，可自由選擇向非上市金融機構或其他按揭銀行申請按揭貸款。經董事確認，我們決定投資於非上市金融機構，以更好地利用我們的閒置現金，因此，非上市金融機構已與我們按公平原則就股份認購協議進行磋商，惟有關決定及磋商不受領地控股集團與非上市金融機構之間有關提供相關按揭貸款的安排所影響。

董事、申報會計師及獨家保薦人對分類為公平值計量第三層級以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產估值的意見

董事經(i)審閱相關股份認購協議及其後股息記錄；(ii)審閱與我們第三層級金融資產估值有關的內部政策及程序，包括原則、方法及相關背景資料，以及我們《金融資產管理制度》的內部政策；(iii)基於其經審核會計師報告及管理賬目，分析非上市金融機構的財務業務及狀況；(iv)就其經營業績與非上市金融機構進行討論；及(v)就估值技術以及估值過程所使用輸入數據的合理性與申報會計師進行討論，董事信納對分類為公平值計量第三層級（「**第三層級金融資產**」）以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產估值。

第三層級金融資產的估值方面，申報會計師已(i)獲得並審閱投資協議；(ii)核查我們的付款；(iii)審閱估值技術以及估值過程所使用輸入數據的合理性。根據所執行程序，申報會計師贊同董事對所選估值技術及估值過程所使用輸入數據的意見。截至2018年、2019年及2020年12月31日，指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資公平值計量記錄為以公平值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並載於本文件附錄一會計師報告，申報會計師於報告中發表其整體屬真實公正之意見。

財務資料

第三層級金融資產的估值方面，獨家保薦人已進行以下盡職調查工作，包括：

- 與主管我們估值工作的財務管理中心負責人進行討論，以了解（其中包括）(1)我們有關第三層級金融資產估值的政策及程序，包括原則、方法及相關背景資料，以及該等政策及程序是否符合行業慣例；及(2)我們採用的估值模型，包括其依據及主要假設；
- 審閱我們所提供與估值工作有關的資料，包括(1)我們《金融資產管理制度》的內部政策；(2)我們的估值模型；及(3)第三層級金融資產；
- 與申報會計師進行討論，以了解（其中包括）(1)申報會計師就第三層級金融資產估值所進行工作；及(2)申報會計師是否已就其審計工作獲取充足資料；及
- 審閱本文件附錄一所載會計師報告草稿的相關附註。

基於以上所述且經考慮我們及申報會計師已進行的上述工作，獨家保薦人並無發現任何事項將令獨家保薦人不同意我們對第三層級金融資產估值進行的估值分析。

遞延稅項資產

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣1.1百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.7百萬元。於業績記錄期間，遞延稅項資產主要來自(i)股本投資公平值調整；(ii)金融資產減值；(iii)於2019年收購資陽佳美的稅項虧損；及(iv)應計費用。有關遞延稅項資產的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26。

存貨

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得存貨零、零及人民幣2.2百萬元。於業績記錄期間，存貨主要指我們自關聯方西昌唯創房地產開發有限公司購買的停車位。董事認為，根據國際會計準則第2號，將所購買停車場確認為存貨乃屬恰當，因為我們持有該等停車場以銷售予潛在買家。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要與向獨立第三方提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所產生的收入有關。我們的物業管理服務及社區增值服務一般並無信貸期。非業主增值服務的貿易應收款項信貸期一般為30天。我們通常根據物業管理服務合同的條款按月或按季度向客戶收費，並要求提前付款。我們制定並實施了各種措施，以加快收回貿易應收款項。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

下表載列於所示日期按業務線劃分的貿易應收款項明細。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
－ 獨立第三方	23,941	46,693	59,120
物業管理服務	22,921	45,134	57,508
非業主增值服務	910	1,529	1,200
社區增值服務	110	30	412
減：減值	(2,942)	(4,754)	(6,671)
貿易應收款項淨額	20,999	41,939	52,449

於業績記錄期間，我們的貿易應收款項及減值增加與業務擴展一致。我們經扣除減值的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣21.0百萬元增至人民幣41.9百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣52.4百萬元，主要是由於我們的在管項目數目增加。

下表載列我們於所示年度貿易應收款項及應收關聯公司款項的周轉日數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	日數	日數	日數
貿易應收款項及應收關聯公司貿易相關款項的周轉日數⁽¹⁾			
－ 整體	154	138	115
－ 貿易應收款項（獨立第三方）	72	67	65
－ 應收關聯公司（關聯方）貿易相關款項	310	295	230

財務資料

附註：

- (1) 某年的貿易應收款項周轉日數相等於扣減貿易應收款項減值撥備前的貿易應收款項期初及期末平均結餘除以同年收入再乘以365日。

有關應收關聯公司貿易相關款項周轉日數的詳情，請參閱「關聯方交易及結餘－關聯方結餘」。

貿易應收款項周轉日數由2018年的72天減少至2019年的67天，並進一步減少至2020年的65天，主要是由於我們尋求通過多種收款措施與獨立第三方收取貿易應收款項，如致電、發送文字訊息、親臨收款、發出催繳法律函及提起訴訟。

我們的物業管理費收費率乃按我們在一年內實際收取的物業管理費付款除以同年應向我們支付的累積物業管理費總額計算得出，於2018年、2019年及2020年分別為88.2%、85.9%及87.1%。

於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們從獨立第三方收取貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。

下表載列截至所示日期貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期（即貿易應收款項到期日）及扣除減值撥備前）及截至2021年5月31日的其後結算：

	截至12月31日			按截至2020年12月31日貿易應收款項賬齡組別劃分截至2021年5月31日的其後結算	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	人民幣千元	%
一年內	17,194	37,816	41,532	20,886	50.3
0至90天	7,864	15,896	15,282	5,807	38.0
91至180天	3,970	7,017	10,790	5,200	48.2
181至270天	2,739	5,690	7,909	4,434	56.1
271至365天	2,621	9,213	7,551	5,445	72.1
一至兩年	4,217	5,281	10,433	8,678	83.2
兩至三年	1,501	2,079	4,225	4,048	95.8
三年以上	1,029	1,517	2,930	2,930	100.0
貿易應收款項總額	<u>23,941</u>	<u>46,693</u>	<u>59,120</u>	<u>36,542</u>	<u>69.7</u>
減：減值	(2,942)	(4,754)	(6,671)		
貿易應收款項淨額	<u>20,999</u>	<u>41,939</u>	<u>52,449</u>	<u>36,542</u>	<u>69.7</u>

於業績記錄期間，在一年內到期的貿易應收款項有所增加，主要由於我們的業務擴展導致在管項目增加所致。

財務資料

下表載列貿易應收款項減值撥備於業績記錄期間的變動：

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
截至年初.....	2,474	2,942	4,754
減值虧損淨額.....	468	1,812	1,917
已撤銷無法收回金額.....	—	—	—
截至年末.....	2,942	4,754	6,671

於業績記錄期間內，我們並無產生與賬齡超過180天的貿易應收款項有關的重大信貸虧損，亦無過往信貸虧損的重大波動。於業績記錄期間內，我們的貿易應收款項並無涉及任何爭議或法律程序。我們將繼續監控並跟進貿易應收款項。董事認為，根據客戶當前的情況、結算紀錄及獨立第三方客戶的財務狀況，就賬齡超過180天的貿易應收款項而言，並無重大收回問題，彼等亦表示，截至業績記錄期間內各期間末，對賬齡超過180天的貿易應收款項所產生的預期信貸虧損作出的撥備已妥為反映與該等貿易應收款項相關的風險。申報會計師主要（其中包括）(i)了解我們與預期信貸虧損模型、重大假設及主要輸入數據有關的內部控制及評估流程；(ii)審閱用於計量預期信貸虧損計量的建模方法，並評估模型選擇、關鍵參數估計以及與模型相關的重大判斷及假設的合理性；及(iii)抽樣審查預期信貸虧損模型的主要輸入數據，以評估其準確性及完整性。基於所執行的程序，申報會計師已考慮我們所採用模型、關鍵參數、重大判斷及假設，且所獲得證據及所執行的程序可支持計量結果。

我們已加大獨立第三方貿易應收款項的結算力度。我們的貿易應收款項管理政策訂明各部門的管理職責，以及貿易應收款項的收回、減少、撤銷及其他方面的程序。物業管理費收取指南訂明促進及時收取物業管理費的步驟、方法及技巧。我們的法律部門亦已制定收取物業管理費的法律措施，包括寄發要求函件及律師函、提起訴訟及執行判決。我們亦已制定激勵計劃，以評估我們相關人員的收款表現，並向達到預定收費目標的人員給予獎勵。此外，我們為相關人員組織培訓計劃，以提升彼等的收款能力。

財務資料

具體而言，我們每月向業主發送繳款提醒短信，且倘我們於兩週內未收到付款，我們將致電或親自拜訪業主以收取物業管理費並發出繳款通知。區域公司組織會議以評估其收款表現、分享困難及經驗，而我們的總部會於有需要時提供協助。我們將於款項逾期後第三個月內將寄發要求函件，並於款項逾期後第六個月內發出律師函。此外，倘相關客戶無法提供正當理由而欠繳款項，且超過九個月欠繳超過人民幣2,000元的逾期物業管理費，我們的法律部門將在提供案例資料的區域項目團隊的支持下，提起訴訟程序。

董事、申報會計師及獨家保薦人對貿易應收款項可收回性及業績記錄期間所作撥備的意見

董事認為，貿易應收款項不存在可收回性問題，而於業績記錄期間採用預期信貸虧損模型所作出撥備恰當反映與貿易應收款項有關的風險，且我們的評估已充分考慮其後結算率、客戶的過往結算進度及記錄以及彼等的當前財務狀況。

舉例而言，截至2021年5月31日，截至2020年12月31日的貿易應收款項約人民幣36.5百萬元或61.8%其後已獲結清，與過往其後結算進度水平相若。此外，我們已對過往期間的貿易應收款項及減值撥備進行回顧分析。截至2021年5月31日，截至2019年12月31日的貿易應收款項的89.0%其後已獲結清，且我們認為截至2019年12月31日就貿易應收款項計提的減值撥備（佔貿易應收款項總額的10.2%）已充分反映當中的風險。由於我們通常於年度第二及第四季度進行收款工作，我們相信，隨著於今年第二及第四季末加大收款力度，其後收款率將有所提升。

申報會計師與董事於貿易應收款項可收回性及業績記錄期間所作撥備方面並無異議。就此方面，申報會計師主要執行以下程序：(i)了解我們與預期信貸虧損模型、重大假設及主要數據輸入有關的內部控制及評估過程；(ii)審閱用於計量預期信貸虧損計量的建模方法，並評估模型選擇、關鍵參數估計、重大判斷及假設的合理性；(iii)抽樣檢查預期信貸虧損模型的主要數據輸入，以評估其準確性及完整性；及(iv)抽樣檢查相關其後收款情況。基於該等所執程序，申報會計師認為，我們所採用的模型、關鍵參數、重大判斷及假設以及計量結果均獲所取得證據及所執程序支持。

財務資料

經考慮上述原因，包括申報會計師所進行的工作，獨家保薦人贊同董事及申報會計師的意見，並認為獨家保薦人並無發現任何事項將令其不同意董事及申報會計師對貿易應收款項可收回性及業績記錄期間所作撥備的意見。

應收關聯公司款項

詳情請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 關聯方結餘」。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項指就於日常業務過程中購自供應商及分包商的商品及服務作出付款的責任。我們通常獲供應商及分包商授予30至90日信貸期。

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項周轉日數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	33	41	45

附註：

- (1) 某年的貿易應付款項周轉日數相等於貿易應付款項期初及期末平均結餘除以同年銷售成本再乘以365日。

貿易應付款項周轉日數指我們向供應商付款平均所需的時間，貿易應付款項周轉日數於業績記錄期間有所增加，惟仍維持於我們獲授的信貸期內。

下表載列截至所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	4,589	8,819	18,429
一年以上	293	277	191
總計	4,882	9,096	18,620

財務資料

貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣4.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣9.1百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣18.6百萬元，主要是由於(i)業務擴展；及(ii)於2018年7月收購眉山天富、於2019年7月收購資陽佳美及於2020年8月收購成都新地。

截至2020年12月31日的貿易應付款項的其後結算延遲至2021年年初，主要由於農曆新年假期引致內部評審程序緩慢。截至2021年4月30日，已悉數結清截至2020年12月31日的全部貿易應付款項總額。

其他應付款項及應計費用

截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日，我們分別錄得其他應付款項及應計費用人民幣91.7百萬元、人民幣122.2百萬元及人民幣148.5百萬元，主要指(i)合同負債，主要指客戶就我們物業管理服務支付的預付款項；(ii)增值稅待轉銷項稅；(iii)工資及應付福利；(iv)所收按金，主要包括在住戶裝修服務完成後退還的按金以及於招標程序結束後將予退還的投標保證金；(v)就公用事業代表客戶收款；(vi)收購一家附屬公司應付代價；(vii)營業稅及附加費；(viii)應付附屬公司非控股股東款項，主要指我們自相關附屬公司管理的客戶收取的款項，而我們因收購眉山天富及資陽佳美而須將該款項支付予非控股股東；(ix)應付附屬公司非控股股東股息；(x)[編纂]開支；及(xi)其他，主要包括與我們經營活動有關的款項。

下表載列我們於所示日期的其他應付款項及應計費用組成部分。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同負債.....	36,197	57,692	62,360
增值稅待轉銷項稅.....	2,172	3,461	3,742
工資及應付福利.....	19,982	19,821	24,166
所收按金.....	19,604	18,736	14,465
就公用事業代表社區住戶收款.....	2,146	6,564	11,640
收購一家附屬公司應付代價.....	3,060	1,509	–
營業稅及附加費.....	3,091	2,928	2,411
應付附屬公司非控股股東款項.....	1,914	8,083	9,988
應付附屬公司非控股股東股息.....	–	–	2,195
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他.....	3,566	3,417	4,638
總計.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣91.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣122.2百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣148.5百萬元，主要由於(i)合同負債有所增加，主要是由於(a)已交付物業數目增加；及(b)我們旨在鼓勵客戶預付物業管理費的推廣活動；(ii)應付附屬公司非控股股東款項增加，主要由於我們於2019年7月收購資陽佳美；及(iii)就公用事業代表社區住戶收款增加，主要由於我們於業績記錄期間的在管建築面積增加，其與我們的業務擴展一致。

合同負債由截至2019年12月31日的人民幣57.7百萬元輕微增加至截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元，主要由於於業績記錄期間，我們通常於年末左右開展旨在鼓勵預付物業管理費的推廣活動。截至最後可行日期，截至2020年12月31日的合同負債人民幣37.9百萬元或60.8%之後已獲確認為收益。

下表載列截至所示日期就合同負債確認收入的預期時間。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	36,197	48,935	58,362
一至兩年	–	4,813	3,116
兩年以上	–	3,944	882
總計	36,197	57,692	62,360

工資及應付福利由2019年12月31日的人民幣19.8百萬元增至2020年12月31日的人民幣24.2百萬元，主要是由於僱員數目增加所致。所收按金由2019年12月31日的人民幣18.7百萬元減少至2020年12月31日的人民幣14.5百萬元，主要是由於裝修服務及招標及投標過程所取得的保證金有所減少。

附屬公司的應付非控股股東款項由2018年的人民幣1.9百萬元增至2019年的人民幣8.1百萬元，並進一步增至2020年的人民幣10.0百萬元，主要是由於我們於2018年8月收購眉山天富及於2019年7月收購資陽佳美。

應付關聯公司款項

詳情請參閱「一 關聯方交易及結餘 – 關聯方結餘」。

財務資料

應付稅項

截至2018年及2019年12月31日以及2020年12月31日，我們分別錄得應付稅項約人民幣4.3百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣6.9百萬元，主要指應計稅項盈餘。應付款項由截至2018年12月31日的人民幣4.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣6.3百萬元，整體上與業務擴展一致。截至2019年12月31日及2020年12月31日的應付款項分別為人民幣6.3百萬元及人民幣6.9百萬元，保持相對穩定。

流動資產淨值

	截至12月31日			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	–	–	2,155	2,155
貿易應收款項	20,999	41,939	52,449	70,077
應收關聯公司款項	88,219	108,414	84,307	63,860
預付款項及其他應收款項	7,184	24,774	30,426	31,248
已抵押存款	25	–	–	–
現金及現金等價物	24,359	31,096	68,274	45,329
流動資產總值	140,786	206,223	237,611	212,669
流動負債				
貿易應付款項	4,882	9,096	18,620	23,034
其他應付款項及應計費用	91,732	122,211	148,523	158,866
應付關聯公司款項	40	361	510	13,045
計息其他借貸	12,600	–	–	–
應付稅項	4,326	6,325	6,857	2,333
租賃負債	185	713	713	740
流動負債總額	113,765	138,706	175,223	198,018
流動資產淨值	27,021	67,517	62,388	14,651

流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元減少76.5%至截至2021年4月30日的人民幣14.7百萬元，主要是由於流動資產總值減少人民幣24.9百萬元及流動負債總額增加人民幣22.8百萬元，而流動資產總額減少主要是由於應收關聯公司款項以及現金及現金等價物減少，部分被貿易應收款項增加所抵銷。應收關聯公司款項減少主要是由於我們加大對應收關聯公司款項的收款力度。現金及現金等價物減少主要是由於我們已悉數支付融量集團將其於領悅物業服務的股權轉讓予成都融悅景匯的代價，作為詳情載於「歷史、重組及公司架構－重組－6.成立成都融悅景匯，由成都融悅景匯收購領

財務資料

悅物業服務約99%股權」之重組的一部分，部份被結算應收關聯公司款項及從關聯公司收取的預付水電費及物業管理費所抵銷。貿易應收款項增加整體上與業務擴展一致。流動負債總額增加主要是由於應付關聯方款項、其他應付款項及應計費用增加。應付關聯方款項增加主要是由於就公用事業代表關聯方的貿易性質收款及物業管理費的預付款項增加所致，整體上與業務擴展一致。其他應付款項及應計費用增加主要是合同負債及[編纂]開支增加所致。合同負債及應付貿易款項增加整體上與業務擴展一致。

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元減少7.6%至截至2020年12月31日的人民幣62.4百萬元，主要是由於流動負債總額增加人民幣36.5百萬元，而流動負債總額增加主要是由於其他應付款項及應計費用增加所致，整體上與業務擴展一致。

流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣27.0百萬元增加149.9%至截至2019年12月31日的人民幣67.5百萬元，主要是由於流動資產總額增加人民幣65.4百萬元，而流動資產總額增加主要是由於貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加。貿易應收款項、預付款項及其他應收款項，以及應收關聯公司款項增加與業務擴展一致。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於補充營運資金。我們流動資金的主要來源為主要自經營活動所得的現金流量。我們預期於可見將來該等來源將繼續為我們流動資金的主要來源，我們或會動用部分[編纂]所得款項以撥付我們部分資金需求。

現金流量

下表概述所示年度我們的現金流量。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量.....	19,594	46,188	90,354
營運資金變動.....	(5,509)	(51,367)	39,221
經營所得／(所用) 現金.....	14,085	(5,179)	129,575
已收利息.....	48	77	469
已付利息.....	(1,154)	(273)	(49)
已付稅項.....	(3,063)	(4,489)	(14,855)

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額	9,916	(9,864)	115,140
投資活動(所用)／所得現金淨額	(14,678)	457	(11,249)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	12,423	16,144	(66,713)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	7,661	6,737	37,178
年初現金及現金等價物	16,698	24,359	31,096
年末現金及現金等價物	24,359	31,096	68,274

經營活動所得／(所用) 現金淨額

我們的經營活動所得現金主要包括收取自提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務所收取的費用。經營活動所得現金流量反映：(i)對非現金和非經營項目進行調整後的稅前利潤；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

於2020年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣115.1百萬元，主要反映(i)稅前利潤為人民幣84.2百萬元、(ii)營運資金變動前經營現金流量變動為人民幣6.2百萬元；(iii)營運資金增加人民幣39.2百萬元，主要反映(a)其他應付款項及應計費用增加人民幣29.3百萬元，主要由於(a)我們確認的[編纂]開支；及(b)應付工資及福利減少；及(b)應收關聯公司款項增加人民幣25.4百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣13.3百萬元所抵銷；及(iv)已付稅項人民幣14.9百萬元。應收關聯公司款項及貿易應收款項增加整體上與業務擴展一致。

於2019年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣9.9百萬元，主要反映(i)稅前利潤為人民幣41.6百萬元、(ii)營運資金變動前經營現金流量變動人民幣4.6百萬元；(iii)營運資金減少人民幣51.4百萬元，主要反映(a)應收關聯公司貿易款項增加人民幣48.1百萬元，與我們的業務擴展整體對應；及(b)貿易應收款項增加人民幣22.8百萬元，主要由於我們在管項目數目增多導致物業管理費金額增加，部分被其他應付款項

財務資料

及應計費用增加人民幣19.8百萬元所抵銷；及(iv)已付稅項人民幣4.5百萬元。我們2019年錄得經營活動所用現金流量淨額主要是由於我們的業務擴展，其表現為應收關聯公司款項（屬貿易性質，一般與我們的業務擴張相對應）增加以及貿易應收款項增加，主要是由於我們管理的項目數量增加導致物業管理費增加。

於2018年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣9.9百萬元，主要反映(i)稅前利潤為人民幣17.5百萬元，(ii)營運資金變動前經營現金流量變動人民幣2.1百萬元；(iii)營運資金減少人民幣5.5百萬元，主要反映應收關聯公司款項增加人民幣27.3百萬元，惟部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣23.4百萬元所抵銷；及(iv)已付稅項人民幣3.1百萬元。

投資活動(所用)／所得現金流量淨額

於2020年，投資活動所用現金流量淨額人民幣11.2百萬元，主要反映向關聯公司墊款增加人民幣71.7百萬元，部分被關聯公司還款人民幣68.0百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所得現金流量淨額人民幣0.5百萬元，主要反映應收關聯公司還款人民幣220.8百萬元，部分被關聯公司預付款項人民幣192.9百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金流量淨額人民幣14.7百萬元，主要反映關聯公司預付款項人民幣55.8百萬元，部分被關聯公司還款人民幣47.4百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金流量淨額

於2020年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣66.7百萬元，反映向當時股東支付股息人民幣66.0百萬元。

於2019年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣16.1百萬元，主要反映當時股權持有人出資收益人民幣44.7百萬元，部分被(i)支付予當時母公司的股息人民幣14.1百萬元；及(ii)償還其他貸款人民幣12.6百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額人民幣12.4百萬元，主要反映其他新造貸款人民幣12.6百萬元。

財務資料

營運資金

董事認為，經計及我們可使用的財務資源，包括本公司將於[編纂]中獲得的估計所得款項淨額以及我們內部所得資金後，我們有足夠營運資金以滿足我們至少本文件日期後的12個月。

負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們的借款總額均為有抵押及擔保，分別為人民幣12.6百萬元、零、零及零。截至2021年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。下表載列截至所示日期我們借款總額的組成部分。

	截至12月31日			截至2021年 4月30日 人民幣千元 (未經審核)
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
非流動負債：				
－ 租賃負債.....	–	1,488	775	378
流動負債：				
－ 計息其他借款.....	12,600	–	–	–
－ 租賃負債.....	185	713	713	740
總計	12,785	2,201	1,488	1,118

下表載列截至所示日期計息其他借款的還款時間表。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
應於一年內償還	12,600	–	–
總計	12,600	–	–

計息其他借款

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得計息其他借款約人民幣12.6百萬元、零及零。我們於截至2018年12月31日產生計息其他借款人民幣12.6百萬元，乃由於我們於2018年6月向一名獨立第三方信託機構借款實質利率為12.0%。該等計息其他借款已於2019年5月悉數還款。

財務資料

租賃負債

於業績記錄期間，我們租賃若干單位用作辦公室空間。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得租賃負債金額分別約人民幣0.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

或有負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們並無任何未結清擔保或其他重大或有負債。

於業績記錄期間及直至本文件日期，董事確認，彼等並不知悉支付我們的貿易及其他應付款項及計息借款有任何重大違約。除本文件所披露者和集團內負債外，截至2021年4月30日（即債務報表的最後可行日期），我們並無任何未償還的貸款資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或者承兌信用證或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或與之有關的任何契諾。董事已確認，自流動資金披露的最新日期及直至最後可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

資本支出

於業績記錄期間，我們的資本開支主要用於採購物業、廠房及設備以及其他無形資產，例如購買與我們收費系統有關的若干軟件。下表載列業績記錄期間產生的資本開支款項。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置：			
物業、廠房及設備	499	85	466
其他無形資產	162	50	31
總計	661	135	497

預計2021年資本支出總額約為人民幣4.6百萬元，主要用於採購無形資產。我們預期動用我們的可用現金資源（主要包括業務營運所得現金）以支付該等資本支出。

財務資料

基於各種因素（包括我們日後的現金流量、營運業績及財務狀況、中國經濟狀況、按我們可接受條款提供的融資、技術或購買或安裝設備其他問題、中國監管環境的變化及其他因素），我們的實際資本支出可能與上述金額有所不同。

資產負債表外安排

截至2020年12月31日（即最近財務報表日期）及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

關鍵財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及年度的若干關鍵財務比率。

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.5	1.4
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	26.4	—	—
淨利率(%)	8.3	12.6	16.4
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	8.6	13.7	24.1
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	29.5	30.6	62.5

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率按各日期計息借款之和除以同日權益總額乘以100%計算。截至2019年及2020年12月31日的資產負債比率並無意義，原因為我們於該等日期的計息借款分別為零和零。
- (3) 總資產回報率按我們於各自年度的淨利潤（年化）除以我們於各年末的資產總額再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按我們於各自年度的淨利潤（年化）除以我們於各年末的權益總額再乘以100%計算。

流動比率

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動比率分別為1.2倍、1.5倍及1.4倍。於2018年至2019年，我們的流動比率上升，主要由於貿易應收款項增加，整體上與業務擴展一致。我們的流動比率由2019年的1.5倍下降至2020年的1.4倍，主要由於其他應付款項及應計費用增加，其與我們的業務擴展一致。

財務資料

資產負債比率

截至2018年12月31日，我們的資產負債比率為26.4%。截至2019年及2020年12月31日的資產負債比率並無意義，原因為截至2019年及2020年12月31日，我們並無錄得任何計息借款。

淨利潤率

我們的淨利潤率於業績記錄期間增加。進一步論述請參閱「—經營業績」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2018年的8.6%上升至2019年的13.7%，並進一步增加至2020年的24.1%，主要由於盈利能力提高令淨利潤較相關期間的總資產增長率更快所致。

股本回報率

我們的總股本回報率由2018年的29.5%輕微上升至2019年的30.6%，主要是由於盈利能力提升令淨利潤較相關期間的總股本增長率更快所致。我們的總股本回報率由2019年的30.6%增加至2020年的62.5%，主要由於(i)盈利能力改善；及(ii)由於我們於2020年6月宣派股息，導致權益減少所致。

有關市場風險的定量及定性分析

我們的活動面臨多種財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們有關這些風險的敞口以及用於管理這些風險的財務風險管理政策及慣例概述如下。更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註36。

利率風險

我們主要面臨與其他借款有關的市場利率變動風險。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。我們以固定利率管理我們的利息成本。

信貸風險

我們就貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、已抵押存款以及現金及現金等價物而承受信貸風險。

財務資料

我們預期，由於已抵押存款及現金及現金等價物存放於國有銀行以及其他中型或大型上市銀行，因此不會有與其有關的重大信貸風險。管理層預計此等交易對手不履約將不會造成任何重大損失。

我們應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損還包括前瞻性資料。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們評估應收關聯公司貿易相關款項的預期信用虧損率較低，因為關聯公司具有雄厚實力履行近期合同現金流量責任。因此，於業績記錄期間就應收關聯公司貿易相關款項確認的減值撥備為零。

貿易應收款項方面，我們擁有大量客戶，由於我們貿易應收款項的客戶群分散，故並無集中的信貸風險。此外，應收款項結餘受到持續監控。

我們預期，由於計入預付款項及其他應收款項的金融資產的歷史違約風險較低，因此不會有與其有關的重大信貸風險。

我們預計應收關聯公司非貿易相關款項的信貸風險較低，因為彼等具有雄厚能力於近期履行合同現金流量責任。我們已評估，根據十二個月預期信貸虧損法，應收關聯公司非貿易相關款項的預期信貸虧損率並不重大，並認為其具有低風險，因此虧損撥備並不重大。

流動資金風險

我們的目標是通過使用計息其他借款於資金的連續性和靈活性之間保持平衡。現金流量會受到持續密切監控。

財務資料

下表分析基於截至2018年、2019年及2020年12月31日金融負債之到期狀況：

截至2020年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	18,620	–	–	18,620
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債.....	55,844	–	–	55,844
租賃負債.....	381	381	762	1,524
應付關聯方款項.....	510	–	–	510
總計	75,355	381	762	76,498

截至2019年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	9,096	–	–	9,096
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債.....	38,309	–	–	38,309
計息其他借款.....	–	–	–	–
租賃負債.....	190	572	1,524	2,286
應付關聯方款項.....	361	–	–	361
總計	47,956	572	1,524	50,052

財務資料

截至2018年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	4,882	-	-	4,882
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債.....	30,290	-	-	30,290
計息其他借款.....	-	12,600	-	12,600
租賃負債.....	-	291	-	291
應付關聯方款項.....	40	-	-	40
總計.....	35,212	12,891	-	48,103

關聯方交易及結餘

如一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及營運決定時對另一方行使重大影響力，則該人士被視為有關連。如其受共同控制，則有關人士亦被視為有關連。我們的主要管理層成員及其緊密家族成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳盡論述，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

重大關聯方交易

於業績記錄期間，我們與關聯方訂立以下重大交易。

向關聯方墊付

於2018年、2019年及2020年，我們分別向領地控股集團作出墊款分別約人民幣55.8百萬元、人民幣96.1百萬元及人民幣2.2百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，領地控股集團已向我們悉數償還所有未還墊款。於2019年及2020年，我們向融量集團作出墊款分別約人民幣96.7百萬元及人民幣69.5百萬元，以滿足其不時的營運資金需求。截至2021年1月31日，融量集團已向我們悉數償還未還墊款。該等融資安排已考慮到(i)我們與領地控股集團及融量集團（兩者均由最終控股股東最終控制）悠久的合作關係；及(ii)我們收益及財務業績快速增長，以及持續且成功的營運管理帶來的未來現金流入。

財務資料

該等墊款於業績記錄期間為不計息，因此借出的資金並不構成中國人民銀行發佈的《貸款通則》所載的計息貨幣資金。此外，根據《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》《「有關規定」》，法人或非法人組織與法人或非法人組織之間為生產及經營需要訂立的民間借貸合同，除存在《中華人民共和國民法典》《「民法典」》及有關規定第十三條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，《貸款通則》屬於部門規章而非強制性法律或行政法規。《中華人民共和國民法典》優先於《貸款通則》。民法典規定，產權持有人有權依法自由處置其物業（包括貨幣基金）。因此，中國法律顧問認為，我們於業績記錄期間向關聯方作出的非貿易墊款屬有效民間貸款，符合所有適用法律及法規。

提供服務

於2018年、2019年及2020年，我們向關聯方提供的服務主要包括物業管理服務及增值服務，總值分別為人民幣58.3百萬元、人民幣87.5百萬元及人民幣130.0百萬元。

租賃辦公樓

於業績記錄期間，我們從領地控股集團租賃領地控股集團開發的若干單位，用作辦公樓。於2018年、2019年及2020年，我們向關聯方租賃辦公樓的租金分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元。[編纂]後，我們將繼續進行租賃安排。

就管理諮詢服務收取的收入

我們於2019年1月開始向鎮雄領匯提供管理諮詢服務。於2019年及2020年，我們自鎮雄領匯收取的管理諮詢服務收入分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

向關聯方購買

於2020年，我們向一名關聯方西昌唯創房地產開發有限公司購買停車場，總額為人民幣2.2百萬元。

財務資料

關聯方結餘

下表載列截至所示日期的與關聯方結餘。

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項：			
與貿易相關			
— 控股股東控制的公司	46,551	83,179	67,856
— 領地控股集團合營企業	118	11,583	1,342
— 一家合營企業	—	—	90
	46,669	94,762	69,288
與非貿易相關			
— 控股股東控制的公司	41,550	—	—
— 當時母公司 ⁽¹⁾	—	13,652	15,019
	41,550	13,652	15,019
應付關聯公司：			
與貿易相關			
— 控股股東控制的公司	40	361	510
非貿易相關			
— 當時母公司 ⁽¹⁾	—	—	—

附註：

(1) 融量集團當時的母公司。

財務資料

下表載列截至所示日期按業務線劃分的與貿易相關的應收關聯公司款項明細。

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：			
－ 與貿易相關.....	46,669	94,762	69,288
物業管理服務.....	5,587	9,681	31,547
非業主增值服務.....	41,082	85,081	37,741
社區增值服務.....	—	—	—

就應收關聯公司貿易相關款項而言，我們向關聯公司授出的信貸期一般介乎30日至90日。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應收關聯公司款項分別為人民幣46.7百萬元、人民幣94.8百萬元及人民幣69.3百萬元，其與貿易有關，主要指就已提供物業管理服務及非業主增值服務應收該等關聯方的貿易應收款項。自2018年12月31日至2019年12月31日，應收關聯公司貿易相關款項增加與我們的業務增長整體對應。自2019年12月31日至2020年12月31日，應收關聯公司貿易相關款項減少乃主要由於我們加大收款力度，致使應收領地控股集團合營企業貿易相關款項以及應收控股股東控制的公司的貿易相關款項減少。

下表載列截至所示年度的貿易應收款項周轉日數。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	日數	日數	日數
應收關聯公司款項週轉日數 ⁽¹⁾			
－ 與貿易相關.....	310	295	230

附註：

- (1) 某年的應收關聯公司貿易相關款項相等於應收關聯方期初及期末平均貿易結餘除以同期歸屬於關聯方的收益再乘以365日。

於2018年、2019年及2020年，應收關聯公司貿易結餘的平均周轉日數分別為310日、295日及230日。於業績記錄期間應收關聯公司貿易結餘的平均周轉日數普遍下跌，乃主要由於致力於向關聯公司收取貿易應收款項。應收關聯公司貿易款項餘額的周轉天數通常長於應收獨立第三方的貿易款項的周轉天數，主要由於我們認為關聯公

財務資料

公司的違約風險公司較低令我們並無如同向獨立第三方客戶收取款項一樣頻繁地向關聯公司收取付款，故關聯公司客戶結算其貿易應收款項的時間較長。

於業績記錄期間，我們加大力度並採取多項措施以加快收回應收關聯公司貿易相關款項，包括但不限於(i)通過於每月月底向關聯公司檢查每月結餘，審查我們應收關聯公司貿易相關款項的付款狀態；(ii)於我們確認應收關聯公司貿易相關款項後的次月，向相關關聯公司開具並發送發票，並及時就發票的準確性諮詢彼等；及(iii)積極就結清未償還餘額與關聯公司溝通或親身造訪彼等，以維持嚴格的信貸控制；及(iv)就長期逾期應收款項向關聯公司寄發信函要求立即付款。於業績記錄期間及直至最後可行日期，我們向關聯公司收取貿易關聯款項並無遇到重大困難。董事認為，未來應收關聯公司貿易結餘的平均周轉日數將有所減少，並預計我們的關聯方將根據[編纂]前後的付款時間表結清貿易相關關聯公司款項，因為我們的相關服務合約要求關聯公司悉數及按時支付我們的服務費，且我們已如上文所述加強收款工作。

下表載列截至所示日期貿易相關應收關聯公司款項基於發票日期（即應收關聯公司款項到期日）的賬齡分析及截至2021年5月31日的其後結算：

	截至12月31日			按截至2020年12月31日貿易 應收款項賬齡組別劃分 截至2021年5月31日的其後結算	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	人民幣千元	%
一年內	40,948	70,551	53,380	40,118	75.2
0至90天	19,295	41,376	41,087	27,825	67.7
91至180天	12,977	13,916	6,574	6,574	100.0
181至270天	6,003	5,995	2,729	2,729	100.0
271至365天	2,673	9,264	2,990	2,990	100.0
一至兩年	3,922	19,317	7,919	7,919	100.0
兩至三年	1,769	3,618	7,490	7,490	100.0
三年以上	30	1,276	499	499	100.0
應收關聯公司貿易相關款項總額 ..	<u>46,669</u>	<u>94,762</u>	<u>69,288</u>	<u>56,026</u>	<u>80.9</u>
減：減值	-	-	-	-	-
應收關聯公司貿易相關款項淨額 ..	<u>46,669</u>	<u>94,762</u>	<u>69,288</u>	<u>56,026</u>	<u>80.9</u>

財務資料

於業績記錄期間，我們並無產生與賬齡超過180天的應收關聯公司貿易相關款項有關的重大信貸虧損，亦無過往信貸虧損的重大波動。於業績記錄期間，我們的應收關聯公司貿易相關款項並無涉及任何爭議或法律訴訟。我們將繼續監控並跟進應收關聯公司貿易相關款項。董事認為，根據客戶當前的情況、結算紀錄及獨立第三方客戶的財務狀況，就賬齡超過180天的應收關聯公司貿易相關款項而言，並無重大收回問題，彼等亦表示，截至業績記錄期間各期間末，對賬齡超過180天的應收關聯公司貿易相關款項所產生的預期信貸虧損作出的撥備已妥為反映與該等貿易應收款項相關的風險。申報會計師主要（其中包括）(i)了解我們與預期信貸虧損模型、重大假設及主要輸入數據有關的內部控制及評估流程；(ii)審閱用於計量預期信貸虧損計量的建模方法，並評估模型選擇、關鍵參數估計以及與模型相關的重大判斷及假設的合理性；及(iii)抽樣審查預期信貸虧損模型的主要輸入數據，以評估其準確性及完整性。基於所執执行程序，申報會計師已考慮我們所採用模型、關鍵參數、重大判斷及假設，且所獲得證據及所執执行程序可支持計量結果。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們應付關聯公司貿易相關款項（主要指應付該等關聯公司貿易相關款項）分別為人民幣0.04百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。於業績記錄期間，我們應付關聯公司貿易相關款項增加主要是由於預付水電費及若干預付物業管理費增加。下表載列截至所示日期貿易相關應付關聯公司款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	40	361	510
總計	40	361	510

延遲結算應付關聯公司款項是由於協商金額造成。於2021年5月，截至2020年12月31日的所有應付關聯公司貿易相關款項已獲悉數結算。

財務資料

此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應收關聯公司款項分別為人民幣41.6百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣15.0百萬元，其與貿易無關，且為與該等關聯方的結餘。非貿易性質的應收關聯公司款項餘額主要是與我們的關聯公司的提前安排，此等安排均無息、無抵押且應要求償還，以滿足不時的營運資金需求。

此外，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得應付關聯公司款項分別為零、零及零，其為非貿易性質結餘。

董事認為，關聯方交易乃按一般商業條款進行，整體而言屬公平合理，不會扭曲我們的業績記錄或使歷史業績無法反映我們的未來表現，且將於[編纂]後按一般商業條款進行。

董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘（包括應收關聯公司款項及應付關聯公司款項）將於[編纂]後悉數清償。有關業績記錄期間的關聯方餘額及交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一附註33。

股息

於2018年，我們並無派付或宣派任何股息。我們於2019年結付股息約人民幣15.3百萬元。於2020年6月，我們宣派股息人民幣68.4百萬元，將派付予融量集團。截至2021年1月31日，我們已派付此等股息。於2020年6月，我們兩家附屬公司合共宣派股息人民幣3.7百萬元，將派付予其非控股股東。截至2021年1月31日，我們尚未結清此等股息，且預期將於[編纂]前悉數支付該等股息。我們並無固定的股息政策，並且在遵守開曼群島有關法律和我們的章程文件的前提下，本公司有權宣佈以任何貨幣向股東大會派發給股東的股息，惟並無宣派股息金額可能超過董事會建議的金額。董事會可能會在考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用性以及當時認為可能相關的其他因素後，以於日後宣派股息。任何宣派和付款以及股息金額均須遵守我們的章程文件和公司法。此外，董事可能會不時支付按董事會認為由我們的利潤和整體財務要求證明合理的中期股息，或按彼等認為合適的金額和日期支付特別股息。除滿足我們的償付能力測試以及我們的利潤、保留盈利或股份溢價外，不得宣派或支付任何股息。我們未來的股息分派將由董事會絕對酌情決定。任何股息分配（上述中期股息除外）亦將於股東大會上獲得股東的批准。

財務資料

未來股息支付亦將取決於從我們在中國附屬公司收取的股息的可使用程度。中國法律要求僅根據按照中國會計準則計算的淨利潤中支付股息，這在許多方面與包括國際財務報告準則的其他司法權區公認的會計準則不同。中國法律還規定，在中國註冊成立的企業應在每年年底根據中國監管部門制定的相關會計準則，保留至少10%稅後利潤以撥付若干法定準備金，達至法定準備金為止，並達到並保持在相關中國實體註冊資本的50%或以上。倘我們的附屬公司有債務或虧損，或者根據我們或我們的附屬公司將來可能訂立的銀行信貸額度或其他協議中的任何限制性契約，亦可能會限制其分配。

可分派儲備

截至2020年12月31日，本集團保留盈利為人民幣36.6百萬元。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露

我們確認，除本文件另有披露者外，截至最後可行日期，我們並不知悉須根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露的任何情況。

[編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元（按[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍的中位數計算），約佔[編纂]所得款項總額約[編纂]%（假設[編纂]為[編纂]港元，即[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍的中位數）。截至2020年12月31日止年度，已計入[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元已計入損益賬及約人民幣[編纂]元預計將入賬為自權益扣除，且約人民幣[編纂]元預計於業績記錄期間結束後及[編纂]完成後將予扣除，其中約人民幣[編纂]元預計將於損益賬中扣除及約人民幣[編纂]元預計將入賬為自權益扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支為現時估值，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預計該等開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整匯總有形淨資產

以下未經審核備考經調整匯總有形資產淨值根據香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，載入旨在說明[編纂]對本公司擁有人於2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設[編纂]已於2020年12月31日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。

	本公司 股權持有人於 2020年12月31日 應佔本集團匯總 有形資產淨值		本公司 股權持有人 應佔未經審核 備考經調整匯總 有形資產淨值		每股股份未經審核備考 經調整匯總有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	[編纂]估計 所得款項淨額 人民幣千元 (附註2)			人民幣 (附註3)	港元 (附註3)
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算.....	55,681	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算.....	55,681	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 本公司股權持有人截至2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值乃根據摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的本公司股權持有人截至2020年12月31日應佔本集團匯總有形資產淨值約人民幣96.8百萬元，分別經扣除其他無形資產約人民幣18.3百萬元及商譽約22.8百萬元。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃根據分別按指示性價格每股股份[編纂]港元及[編纂]港元定價的[編纂]股[編纂]得出，經扣除[編纂]費用及佣金及本公司應付的其他[編纂]相關開支，且不計及因行使[編纂]而獲配發及發行的任何股份。就[編纂]估計所得款項淨額而言，以港元計值的金額已按1港元兌人民幣0.8289元的匯率（即參考中國人民銀行公布匯率的2021年6月18日通行匯率）兌換為人民幣。我們並未聲明任何港元金額已按、可能已按或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，或根本不能兌換，反之亦然。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整匯總有形資產淨值按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算，且並無計及因[編纂]而可能發行的任何股份，或本公司可能配發、發行或購回的任何股份。就未經審核備考經調整匯總有形資產淨值而言，以人民幣列值的餘額已按1港元兌人民幣0.8289元的匯率兌換為港元。我們並未聲明任何港元金額已按、可能已按或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，或根本不能兌換，反之亦然。
- (4) 並無對未經審核備考經調整匯總有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2020年12月31日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

財務資料

並無發生重大不利變動

根據我們的未經審核管理賬目，截至2021年4月30日止四個月的收益較2020年同期增加，主要由於於2020年4月30日後的在管建築面積增加。儘管我們的收益增加，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現較2020年同期減少，主要由於(i)截至2021年4月30日止四個月產生的一次性[編纂]開支，例如支付專業費用，及(ii)地方政府針對COVID-19疫情爆發而制定監管支持政策，導致2020年同期非經常減免支付社會保險費供款，該政策並無於本期生效所致。董事確認除一次性[編纂]開支的影響外，截至2021年4月30日止四個月的整體財務表現並無嚴重轉差。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，自2020年12月31日起我們的債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動，且自2020年12月31日起及直至本文件日期，概無發生將在重大方面對本節所載資料的完整性及準確性有重大影響的事件。