

財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄—A所載之本集團綜合財務資料及其附註、本文件附錄—B所載之中能集團綜合財務資料及其附註以及本文件其他章節所載之節選歷史財務資料及營運數據一併閱覽。本集團的綜合財務資料及中能集團的綜合財務資料已根據國際財務報告準則予以編製。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」等節。

概覽

我們是一家位於成都市的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商。我們通過管理和運營四大板塊物業為客戶提供服務—(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

呈列基準

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據本文件「歷史、重組及公司架構—重組」一段所詳述的重組，本公司於重組完成後成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組並無導致任何經濟實質變動，故財務報表已作為現有公司的延續予以呈列，猶如重組已於往績記錄期初完成。

綜合財務報表乃根據由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括所有準則及詮釋。有關本文件所載財務資料呈列及擬備基準的詳情，請參閱本文件附錄—A及附錄—B所載會計師報告。

財務資料

收購中能集團

於2020年8月31日，我們自多名獨立人士收購中能集團的全部股權。中能從事提供物業管理及增值服務。此次收購乃我們於中國擴大物業管理業務市場份額的策略之一。此次收購已使用收購法入賬。收購代價為人民幣15百萬元，其中，約人民幣8.0百萬元已於2020年由一名關聯方代本集團支付，而餘下約人民幣7.0百萬元已於2021年2月支付。有關此次收購的詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期的收購事項－收購中能集團」一段。

中能集團為一家位於四川省的物業管理集團，從事為住宅及非住宅物業提供物業管理及營運服務。

於2020年初，我們正在探索通過收購第三方物業管理公司來實現客戶群多元化的機會。於衡量所有潛在收購目標時，我們考慮以下因素：(i)我們計劃通過收購具有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司實現增長，以充分發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應；(ii)收購將豐富我們的服務種類，有助於我們於未來實現可持續增長。我們於收購前評估潛在目標的關鍵標準包括（其中包括）(i)年度營業總收入超過人民幣30百萬元；(ii)位於中國四川省；(iii)物業組合及管理專長可對我們互補；(iv)在管建築面積至少為一百萬平方米；及(v)擁有多元化的物業組合（包括住宅及非住宅物業）等。

基於以上標準完成對中能集團的盡職調查後，儘管中能集團於收購前處於虧損狀態，我們認為收購中能集團屬適宜之舉，因為我們的戰略之一是透過收購第三方物業管理公司以尋求物業組合多元化的機會。據董事所深知及基於盡職調查結果，中能集團於收購前處於虧損狀態主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充足及人力成本較高。儘管如此，作為我們業務多元化計劃的一部分，中能集團的規模、物業組合及往績符合我們的收購標準。於收購後，柳軍先生仍保留其在中能集團的職位，我們認為其有關市場的經驗及知識對於我們住宅及非住宅物業管理服務業務的發展是寶貴的。除柳先生留任外，我們亦保留中能集團的現有人員團隊。憑藉彼等在非住宅物業管理的經驗，極大促進了我們在此領域的業務發展。

財務資料

於2020年8月31日，中能集團的在管建築面積約為2.5百萬平方米，包括住宅物業約792,000平方米及非住宅物業約1.7百萬平方米。在收購中能集團之前，除兩處寫字樓外，我們的在管物業均為住宅物業。於收購中能集團後，我們的在管商業物業及工業產業園數目增加。於2018財年、2019財年及2020年八個月，中能集團的所有在管物業均位於四川省。中能集團的財務表現由2019年八個月的虧損約人民幣1.1百萬元扭轉為2020年八個月的盈利約人民幣4.2百萬元。

中能集團於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日的財務資料載於本文件附錄一B。

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若干因素（包括本文件中「風險因素」一節所載及下文所載因素）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與物業開發商訂立新物業管理服務協議的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及中國物業需求。中國（尤其是我們運營所在地區）的任何經濟衰退均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦對房地產及物業管理市場的發展造成了影響，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－與在中國進行業務有關的風險」一段。

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的發展。已頒佈《物業服務收費管理辦法》及《國家發改委關於放開部分服務價格意見的通知》等有關政策，以規範及標準化物業管理服務。該等政策鼓勵像我們一類物業管理公司擴大業務範圍及實行現代化業務模式，促進該行業的增長及發展。然而，我們無法向閣下保證中國政府會持續執行該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會暫停或停止實行現有的有利法律、法規及政策，或出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務產生不利影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受我們業務組合的影響。於往績記錄期，我們的兩條業務線（即物業管理服務及增值服務）的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於提供服務的類別、收取的費用及我們在不同合約安排下所承擔的成本。我們兩條業務線的收入貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率的變動均可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	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	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
– 住宅物業										
– 管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
– 非住宅物業										
– 管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
– 非業主	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
– 業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	<u>63,964</u>	<u>100.0</u>	<u>69,116</u>	<u>100.0</u>	<u>127,922</u>	<u>100.0</u>	<u>37,053</u>	<u>100.0</u>	<u>89,159</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年	2021年
	%	%	%	五個月	五個月
				%	%
物業管理服務	46.9	46.6	39.4	54.9	31.7
－住宅物業管理服務	25.9	33.5	36.0	45.7	35.3
－非住宅物業管理服務	59.4	57.5	42.2	65.1	29.5
增值服務	71.1	57.1	57.9	59.0	47.1
－非業主	79.7	60.7	58.1	58.4	50.8
－業主	19.6	36.4	56.4	64.2	29.7
總計	59.7	51.9	49.0	57.1	39.1

於往績記錄期，我們增值服務的毛利率一般高於物業管理服務的毛利率，主要因為物業管理服務業務線的服務與增值服務相比屬於更為勞動密集型的服務。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄。有關中能集團毛利的詳細討論，請參閱「財務資料－中能集團的財務資料」一段。

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收費的能力所影響。我們通常考慮多項因素釐定服務價格，包括(i)住宅物業位置；(ii)業主及住戶特徵、服務範疇及服務標準，(iii)估計成本及我們的預算；(iv)我們的目標利潤率；(v)地方定價規定；及(vi)臨近及可資比較社區收取的管理費用。未能平衡釐定價格時的各項因素，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，並進一步提高我們的服務質量。

財務資料

管理員工及分包成本的能力

員工及分包成本佔大部分銷售成本。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，員工成本分別為人民幣13.3百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣27.9百萬元，分別佔我們總銷售成本的51.7%、56.4%、57.4%及51.5%，而分包成本分別為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本的11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。於往績記錄期，我們的員工及分包成本有所增加，是由於我們的業務擴張、平均工資上調以及外包予分包商的服務範圍增加。員工及分包成本上漲可能會對利潤率有不利影響及降低我們的盈利能力。我們維持或提高利潤的能力同時取決於我們管控其他經營開支的能力。於往績記錄期，我們已實施多項成本節約措施，包括更好的人力資源管理、使用技術及自動化工具取代人工。

在管建築面積

於往績記錄期，物業管理服務為於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的總收益分別貢獻47.1%、49.5%、48.0%及51.6%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持或增加物業管理在管建築面積的能力，而該能力受我們續訂現有服務合約及取得新服務合約的能力影響。於往績記錄期，我們的物業管理在管總建築面積增長，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，分別為0.5百萬平方米、0.8百萬平方米、3.8百萬平方米及4.2百萬平方米。

於往績記錄期，我們管理的大部分物業均由德商集團開發。於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，德商集團所開發物業的物業管理在管建築面積分別佔我們物業管理在管總建築面積的100%、100%、26.5%及28.3%。我們不斷努力擴展我們的物業管理服務以涵蓋第三方物業開發商開發的物業，從而擴大收益來源，並使我們的物業管理組合多元化。

實施收購戰略的能力

我們計劃於未來繼續進行戰略性收購。請參閱本文件「業務－業務戰略－持續擴大業務規模，提升市場份額及鞏固我們在區域及行業的地位」一段。為實行我們的收購策略，我們需分配額外資本及配置額外人力資源。然而，我們可能無法及時或按能讓我們獲得合理回報的條款識別合適機會並完成收購。此外，收購可能無法達到預期的協同效應並如預期提高我們的經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必成功」一段。

財務資料

競爭

我們的行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務提供商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源、價格、服務多元化及服務質量。請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」等段。我們與競爭對手有效競爭並維持市場地位的能力取決於我們的競爭優勢。倘我們未能競爭並擴大物業管理在管建築面積，我們可能喪失市場份額，且我們的收益及盈利能力可能下降。

重大會計政策、關鍵會計判斷及估算

我們已確認對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估算，該等判斷及估算對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要。其詳情載於本文件附錄一A會計師報告附註2.4。我們的重大會計政策包括（其中包括）：

收益確認

與客戶的合約收益

與客戶的合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

倘合約代價包括一項可變金額，則代價金額按我們就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收益金額很大可能不會發生重大收益撥回。

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年有關轉讓予客戶貨品或服務的重大融資利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用折現率折現，該折現率將於我們與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映。當合約中包含融資部分，而該融資部分為我們提供超過一年的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資部分的影響作出調整。

財務資料

物業管理服務

物業管理服務包括：(i)住宅及非住宅物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

(i) 住宅及非住宅物業管理服務

本集團按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費並隨時間確認，是由於客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

就包幹制而言，我們有權保留已收取的物業管理費的全部金額，且我們須承擔涉及（其中包括）公共區域維護的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、秩序維護及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若本集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，我們並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。

該等服務由在特定時期不確定數量的代理履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示所完成階段，否則收益按直線法於特定時期確認，而服務成本於履行服務時確認。

就酬金制而言，我們有權按已釐定金額收取業主及物業開發商須於特定合約期支付的物業管理費。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以承擔物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常會歸還予客戶。倘若營運資金不足以支付有關物業管理開支，我們或須先代社區管理處補足差額並支付，並有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，我們擔任業主及物業開發商的代理並基於商業談判於業主負有付款義務時按已收取物業管理費總額的預先釐定百分比5%至10%收費。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及物業開發商承擔。

財務資料

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括協銷服務、前期服務、商業運營服務及經紀服務。除經紀服務外的增值服務收益隨時間確認，金額為我們有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗所提供的利益。經紀服務的收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。

(iii) 業主增值服務

業主社區增值服務包括家政服務、社區管理服務、家居裝飾服務、旅遊代理服務、商業運營服務及家居產品銷售。業主社區增值服務所得收益於有關服務獲提供而客戶同時收取並消耗所提供的利益時確認。社區增值服務提供予客戶時，交易付款即時到期。銷售商品所得收益於商品控制權轉移予客戶時（通常於客戶接收商品時）確認。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法並透過採用將金融工具於預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入折現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則我們將該等部分確認為具有特定使用年期之個別資產並作出相應折舊。

財務資料

折舊乃以直線法按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

裝置及設備	19%至32%
租賃裝修	租期及20%的較短者

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業、廠房及設備項目（包括初步確認之任何重要部分）或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權的租賃物業）。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。首次確認後，投資物業採用歷史成本減去累計折舊和任何減值撥備的金額計量。折舊乃使用直線基準，將投資物業之成本按其34年至63年估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。

後續支出僅在未來與該項相關的經濟利益很可能流入我們，並且該項目的成本能可靠計量時計入資產的賬面金額中予以資本化；否則，支出在其發生當年於損益內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期被評定為有限期或無限期。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值的跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末進行檢討。

財務資料

軟件

軟件由本集團內部開發並按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其10年估計可使用年期（基於管理層對系統技術使用年期的預期）攤銷。

研發成本

所有研究成本於產生時自損益扣除。

新產品開發計劃產生之開支僅於我們能證明於技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來未來經濟利益之方式、具有完成計劃所需之資源且能夠可靠地計量開發期間之開支時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。未能符合該等條件之產品開發開支概於產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損入賬，並以直線法按有關產品之商用年期（不超過產品投入商業生產日期起計五至七年）攤銷。

客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理合約續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於預期可使用年期（10年）計算。

租賃

我們於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃（惟短期租賃除外）採取單一確認及計量方法。我們確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產（指使用相關資產的權利）。

財務資料

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認（即相關資產可供使用當日）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法折舊如下：

寫字樓	3年
-----	----

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，折舊使用資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保將支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定行使的購買選擇權的行權價及倘租賃期反映我們行使終止租賃選擇權，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故我們應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改（即租期變更、租賃付款變更（例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更）則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

我們將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍及寫字樓的短期租賃（即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

財務資料

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及我們的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或我們已實行權宜措施不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外，我們初步按其公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或我們已實行權宜措施的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息（「**僅為償還本金及利息**」）的現金流量，方可分類並按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

我們管理金融資產的業務模式指我們如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量的金融資產為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有常規金融資產買賣於交易日（即我們承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣指須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

財務資料

後續計量

金融資產的後續計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會首先終止確認（即自綜合財務狀況表中移除）：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 我們已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a)我們已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)我們雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘我們已轉讓我們自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以我們的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，我們亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映我們所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產原賬面值與我們可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

財務資料

金融資產減值

我們對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損（全期預期信貸虧損）均須計提虧損撥備。

於各報告日期，我們評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時，我們將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資料，包括歷史和前瞻性資料。

倘合約付款已逾期30天，則我們認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在不計及我們任何現有信貸加強措施的情況下，我們不大可能悉數收到未付合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

於各報告日期，我們會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之事件時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 違約行為，如拖欠或未能償還利息或本金；或
- (iii) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

財務資料

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外。

第1階段－自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段－自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段－於報告日期已信貸減值的金融資產（並非購入或源自信貸減值者），虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，我們採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，我們不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

我們的金融負債包括其他貿易及其他應付款項及應付關聯公司款項。

財務資料

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類，詳情如下：

按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）

於初始確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債終止確認時，透過實際利率攤銷程序在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一出借人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

財務資料

綜合損益表內若干項目的說明

下表載列於所示期間我們的綜合損益表概要。下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
收益	63,964	69,116	127,922	37,053	89,159
銷售成本	<u>(25,805)</u>	<u>(33,256)</u>	<u>(65,252)</u>	<u>(15,885)</u>	<u>(54,260)</u>
毛利	38,159	35,860	62,670	21,168	34,899
其他收入及收益	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435
行政開支	(4,108)	(5,336)	(18,657)	(3,495)	(23,122)
其他開支	(247)	(314)	(255)	(101)	(1,782)
融資成本	<u>(17)</u>	<u>(13)</u>	<u>(24)</u>	<u>(11)</u>	<u>(97)</u>
除稅前利潤	37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
所得稅開支	<u>(6,239)</u>	<u>(5,732)</u>	<u>(7,916)</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(2,330)</u>
年／期內利潤	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>42,913</u>	<u>16,664</u>	<u>10,003</u>

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦採用並非國際財務報告準則要求或並非按國際財務報告準則呈列的經調整利潤，作為額外財務計量工具。我們相信該非國際財務報告準則計量消除管理層認為與日常業務過程無關且並不反映經營表現的項目所衍生的潛在財務影響，據此有助我們比較各期間的經營表現。我們相信該等計量亦為投資者及其他人士提供有用的資料，以便了解及評價我們的經營業績。將該等非國際財務報告準則計量用作分析性工具存在局限性，閣下不應視之為獨立於我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況或作為該等經營業績或財務狀況分析的替代。

財務資料

下表載列我們所呈列於所示期間的經調整利潤及全面收益總額與根據國際財務報告準則計算及呈列的最具直接可比性的財務計量工具的對賬：

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五個月	五個月
				人民幣千元	人民幣千元
年／期內利潤及全面收益總額	31,394	31,043	42,913	16,664	10,003
加：[編纂]開支 ⁽¹⁾	-	-	5,233	-	7,317
股本結算購股權開支 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,557
	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>48,146</u>	<u>16,664</u>	<u>18,877</u>

附註：

- (1) 指有關[編纂]的開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。
- (2) 指就[編纂]購股權計劃產生的僱員福利開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。

收益

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	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	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
－住宅物業										
管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
－非住宅物業										
管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
－非業主	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
－業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	<u>63,964</u>	<u>100.0</u>	<u>69,116</u>	<u>100.0</u>	<u>127,922</u>	<u>100.0</u>	<u>37,053</u>	<u>100.0</u>	<u>89,159</u>	<u>100.0</u>

財務資料

於往績記錄期，我們的收益來自以下四大業務線：

- (i) 住宅物業管理服務，主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝、維修保養服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益的17.6%、22.5%、21.7%、24.3%及19.9%；
- (ii) 非住宅物業管理服務，主要包括提供予街區商業物業、工業產業園及寫字樓的秩序維護、清潔、綠化及園藝及停車場管理服務、零售及維修服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益的29.5%、27.0%、26.3%、21.8%及31.7%；
- (iii) 非業主增值服務，主要包括提供予物業開發商的前期及協銷服務及其他增值服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益的45.3%、43.0%、43.6%、47.9%及39.8%；
- (iv) 業主增值服務，主要包括提供予業主的社區相關服務及提供予業主的商業運營服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益7.6%、7.5%、8.4%、6.0%及8.6%。

物業管理服務收益

物業管理服務收益於往績記錄期總體有所增加，主要是由於業務擴張導致物業管理在管總建築面積增加。於2018年及2019年12月31日、2020財年及2021年五個月，我們的物業管理在管總建築面積分別為0.5百萬平方米、0.8百萬平方米、3.8百萬平方米及4.2百萬平方米。於中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期，我們的大部分在管物業按包幹制收取物業管理費。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自為德商集團所開發物業提供的物業管理服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、68.8%及43.4%。於往績記錄期，為德商集團所開發物業提供物業管理服務貢獻的收益百分比下降主要歸因於我們持續戰略性地將物業管理組合擴展至其他第三方物業開發商及收購中能集團。

財務資料

下表載列我們於所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務收益。

	於2018年		於2019年		於2020年		於2020年		於2021年							
	12月31日	2018財年	12月31日	2019財年	12月31日	2020財年	5月31日	2020年	5月31日	2021年						
	在管	在管	在管	在管	在管	在管	在管	在管	在管	2021年						
	建築	建築	建築	建築	建築	建築	建築	建築	建築	五個月						
	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	五個月						
	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	收益						
	千平	收益	千平	收益	千平	收益	千平	收益	千平	佔比						
	方米	人民幣	方米	人民幣	方米	人民幣	方米	人民幣	方米	收益						
		%		%		%		%		佔比						
										%						
										千元						
										千元						
由德商集團開發的物業	533.5	100.0	792.0	100.0	1,014.2	26.5	42,260	68.8	792.0	93.3	16,458	96.4	1,234.1	29.7	19,939	43.4
由其他物業開發商	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發的物業	-	-	-	-	2,820.4	73.5	19,175	31.2	57.2	6.7	620	3.6	2,920.1	70.3	26,050	56.6
總計	533.5	100.0	792.0	100.0	3,834.6	100.0	61,435	100.0	849.2	100.0	17,078	100.0	4,154.2	100.0	45,989	100.0

於往績記錄期，我們的大多數物業管理服務收益來自德商集團開發的物業，分別約佔我們總收益的100%、100%、68.8%及43.4%。於收購中能後，於2020年12月31日及2021年5月31日由其他物業開發商所開發物業的物業管理服務收益佔比分別增至31.2%及56.6%。

財務資料

下表說明於所示期間我們按物業開發商類型劃分的增值服務收益明細。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣	%								
	千元		千元		千元		千元		千元	
由德商集團開發的物業	29,384	86.9	31,889	91.3	60,479	91.0	19,759	98.9	30,651	71.0
由獨立第三方開發的物業	4,427	13.1	3,043	8.7	6,008	9.0	216	1.1	12,519	29.0
總計	33,811	100.0	34,932	100.0	66,487	100.0	19,975	100.0	43,170	100.0

財務資料

下表載列於所示日期我們的在管建築面積明細，按物業類型劃分的物業管理服務所得收益及其各自佔於所示期間物業管理服務所得總收益的百分比。

	於2018年		於2019年		於2020年		於2020年		於2021年		
	12月31日	2018財年	12月31日	2019財年	5月31日	2020財年	5月31日	2020年五個月	5月31日	2021年五個月	
在管建築	面積	收益	面積	收益	面積	收益	面積	收益	面積	收益	
千平方米	千平方米	人民幣	千平方米	人民幣	千平方米	人民幣	千平方米	人民幣	千平方米	人民幣	
		千元		千元		千元		千元		千元	
		收益佔比		收益佔比		收益佔比		收益佔比		收益佔比	
		%		%		%		%		%	
住宅物業 (附註)	422.7	11,303	37.5	15,530	45.4	27,794	45.2	8,989	1,858.5	17,766	38.6
其他非住宅物業 (附註)	110.8	18,850	62.5	18,654	54.6	33,641	54.8	8,089	2,295.7	28,223	61.4
總計	533.5	30,153	100.0	34,184	100.0	61,435	100.0	17,078	4,154.2	45,989	100.0

附註：於往績記錄期，我們管理的非住宅物業包括街區及其他商業物業、工業產業園及寫字樓。我們的住宅及非住宅物業管理服務亦包括停車場管理。

詳情請參閱本節「經營業績」一段。

財務資料

增值服務所得收益

我們自兩類增值服務產生收益，包括(i)我們向非業主提供的增值服務及(ii)我們向業主及租戶提供的增值服務。下表載列於所示期間增值服務所得收益的組成部分。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣 千元	%								
非業主增值 服務 ⁽¹⁾	28,959	85.6	29,724	85.1	55,766	83.9	17,750	88.9	35,464	82.1
業主增值服務 ⁽²⁾	4,852	14.4	5,208	14.9	10,721	16.1	2,225	11.1	7,706	17.9
總計	33,811	100.0	34,932	100.0	66,487	100.0	19,975	100.0	43,170	100.0

附註：

1. 向非業主（主要包括物業開發商）提供的增值服務。該等服務主要包括前期及協銷服務及商業運營服務。
2. 業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

詳情請參閱本節「經營業績」一段。

下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務及增值服務收益。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	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	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
德商集團	4,596	7.2	4,593	6.7	5,553	4.3	1,628	4.4	1,766	2.0
獨立第三方	25,557	39.9	29,591	42.8	55,882	43.7	15,450	41.7	44,223	49.6
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
德商集團	29,543	46.2	30,643	44.3	54,958	43.0	17,885	48.3	32,855	36.8
獨立第三方	4,268	6.7	4,289	6.2	11,529	9.0	2,090	5.6	10,315	11.6
總計	63,964	100.0	69,116	100.0	127,922	100.0	37,053	100.0	89,159	100.0

財務資料

於往績記錄期，我們的大多數物業管理服務收益來自獨立第三方，分別約佔我們總收益的39.9%、42.8%、43.7%及49.6%。該增加主要是由於所交付建築面積增加，使得來自住宅物業業主的收益增加，以及中能收購的影響。

於往績記錄期，我們的大多數增值服務收益來自德商集團，分別約佔我們總收益的46.2%、44.3%、43.0%及36.8%，呈下降趨勢，而來自向獨立第三方提供增值服務的收益比例同比上升。其主要是由於所交付的建築面積增加以及收購中能給予了我們向業主提供增值服務的機會。

我們預計來自獨立第三方的物業管理服務及增值服務的收益比例將繼續上升，原因為(i)我們積極參與了獨立第三方開發商的招標程序；及(ii)交付的建築面積增加將使從住宅及非住宅物業業主或租戶獲得的收益增加。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)建渣清運費；(vii)工程改造成本或(viii)租金及(ix)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。銷售成本於往績記錄期總體增加主要由於我們的物業管理服務業務擴張令物業管理在管建築面積增加。

下表載列於所示期間我們的銷售成本組成部分。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%								
員工成本	13,339	51.7	18,763	56.4	37,463	57.4	9,302	58.6	27,934	51.5
分包成本	2,950	11.4	4,463	13.4	10,137	15.5	2,545	16.0	12,973	23.9
能源費	2,616	10.1	2,711	8.2	3,972	6.1	780	4.9	2,383	4.4
折舊及攤銷	1,956	7.6	1,253	3.8	661	1.0	344	2.2	331	0.6
食堂成本	1,414	5.5	2,630	7.9	4,752	7.3	1,264	8.0	3,033	5.6
建渣清運費	95	0.4	109	0.3	1,246	1.9	371	2.3	195	0.4
工程改造	469	1.8	406	1.2	767	1.2	143	0.9	595	1.1
租金	628	2.4	626	1.9	721	1.1	258	1.6	426	0.8
裝修服務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	2,920	5.4
其他	2,338	9.1	2,295	6.9	5,533	8.5	878	5.5	3,470	6.4
總計	25,805	100.0	33,256	100.0	65,252	100.0	15,885	100.0	54,260	100.0

財務資料

於往績記錄期，員工成本及分包成本佔我們銷售成本的大多數。員工成本於往績記錄期增加主要由於(i)僱員人數因業務擴張令在管建築面積增加而增加；(ii)僱員人數因內生增長而增加；及(iii)平均薪資增加。分包成本主要包括就外包的專業服務如秩序維護、清潔及綠化服務而產生的費用。於往績記錄期分包成本增加主要由於(i)業務擴張令在管建築面積增加；及(ii)外包予分包商的專業服務範圍擴大。

我們於下文載列於所示期間利潤的敏感度分析（經參考往績記錄期員工成本波動），僅供說明用途。下表闡釋假設銷售成本及行政開支增加（所有其他因素保持不變）對我們的利潤產生的影響：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內利潤總額	31,394	31,043	42,913	10,003
年／期內於銷售成本及行政開支錄得的勞務成本	16,519	23,070	47,620	41,227
假設員工成本增加5%				
對銷售成本及行政開支的影響	(826)	(1,154)	(2,381)	(2,061)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(620)	(866)	(1,786)	(1,546)
假設員工成本增加10%				
對銷售成本及行政開支的影響	(1,652)	(2,307)	(4,762)	(4,123)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(1,239)	(1,730)	(3,572)	(3,092)

附註：假設企業所得稅為25%

財務資料

我們於下文載列於所示期間利潤的敏感度分析（經參考往績記錄期分包成本波動），僅供說明用途。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
年／期內利潤總額	31,394	31,043	42,913	10,003
分包成本	2,950	4,463	10,137	12,973
假設分包成本增加5%				
對銷售成本的影響	(148)	(223)	(507)	(649)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(111)	(167)	(380)	(487)
假設分包成本增加10%				
對銷售成本的影響	(295)	(446)	(1,014)	(1,297)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(221)	(335)	(761)	(973)

附註： 假設企業所得稅為25%

毛利及毛利率

我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的毛利率分別為59.7%、51.9%、49.0%及39.1%。我們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收取的每平方米每月平均物業管理費以及我們就提供有關服務產生的每平方米每月銷售成本。詳情請參閱本節「經營業績」一段。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	毛利	毛利率								
	人民幣千元	%								
物業管理服務	14,133	46.9	15,921	46.6	24,195	39.4	9,374	54.9	14,586	31.7
– 住宅物業	2,927	25.9	5,196	33.5	9,995	36.0	4,110	45.7	6,266	35.3
– 非住宅物業	11,206	59.4	10,725	57.5	14,200	42.2	5,264	65.1	8,320	29.5
增值服務	24,026	71.1	19,939	57.1	38,475	57.9	11,794	59.0	20,313	47.1
– 非業主	23,074	79.7	18,045	60.7	32,424	58.1	10,365	58.4	18,025	50.8
– 業主	952	19.6	1,894	36.4	6,051	56.4	1,429	64.2	2,288	29.7 ^{附註}
總計	38,159	59.7	35,860	51.9	62,670	49.0	21,168	57.1	34,899	39.1

附註： 我們業主增值服務的毛利率由2020財年的56.4%下降至2021年五個月的29.7%，主要由於(i)期內無2019冠狀病毒病相關社會保險減免政策，令員工成本增加；(ii)我們食堂服務的食品成本增加；及(iii)我們於2021年推出室內設計及裝修服務及裝潢服務，產生更多的推廣及營銷成本。

財務資料

下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務及增值服務收益、毛利及毛利率。

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利率 %												
物業管理服務	30,153	47.1	46.9	34,184	49.5	46.6	61,435	48.0	39.4	17,078	46.1	54.9	45,989	51.6	31.7
德商集團	4,596	7.2	48.9	4,593	6.7	49.8	5,553	4.3	52.2 ⁽³⁾	1,628	4.4	60.4	1,766	2.0	41.3 ⁽³⁾
獨立第三方	25,557	39.9	46.5	29,591	42.8	46.1	55,882	43.7	38.1 ⁽³⁾	15,450	41.7	54.3	44,223	49.6	31.3 ⁽³⁾
增值服務	33,811	52.9	71.1	34,932	50.5	57.1	66,487	52.0	57.9	19,975	53.9	59.0	43,170	48.4	47.1
德商集團	29,543	46.2	77.9 ⁽¹⁾	30,643	44.3	60.3 ⁽¹⁾	54,958	43.0	59.6 ⁽¹⁾	17,885	48.3	58.4	32,855	36.8	53.8 ⁽¹⁾
獨立第三方	4,268	6.7	23.5 ⁽¹⁾	4,289	6.2	34.2 ⁽¹⁾	11,529	9.0	49.7 ⁽¹⁾	2,090	5.6	64.2	10,315	11.6	25.6 ⁽¹⁾
總計	63,964	100.0	59.7 ⁽²⁾	69,116	100.0	51.9 ⁽²⁾	127,922	100.0	49.0 ⁽²⁾	37,053	100.0	57.1 ⁽²⁾	89,159	100.0	39.1 ⁽²⁾

附註：

1. 我們向德商集團提供的服務乃按一般商業條款進行，是出於真正的業務需求。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。儘管定價政策相同，但本集團向德商集團提供增值服務的毛利率高於向其他獨立第三方提供增值服務的毛利率，主要是由於向德商集團及獨立第三方提供的服務屬不同類型。向德商集團提供的絕大多數增值服務主要為前期及協銷服務以及商業運營及資產管理服務。向獨立第三方提供的增值服務主要為家政服務、社區管理服務、旅遊代理服務及日用品銷售。

向德商集團提供的增值服務主要包含協銷服務及前期服務，其毛利率較高，乃由於該等服務通常比向獨立第三方提供的增值服務（如業主資產類服務、物業資源管理服務、家居裝飾服務及生活服務）具有更高的合約金額及更低的勞動密集度。例如，前期及協銷服務的平均合約金額約為每月人民幣200,000元，2020財年前期及協銷服務的合約金額介乎每月人民幣97,000元至人民幣478,000元，少量工作人員即可同時運作多個銷售案場。

財務資料

向獨立第三方提供的增值服務的合約金額一般較低。例如，2020財年向獨立第三方提供的增值服務的合約金額介乎每月人民幣100元至人民幣5,000元。

2018財年，我們錄得的增值服務毛利率較高，為71.1%，主要是因為我們向已竣工住宅項目的未售出單位及停車位提供經紀服務。由於該住宅物業的原銷售案場於物業竣工後已關閉，我們的管理辦公室被用於向物業買方銷售未售出單位及車位。因此，提供有關經紀服務僅涉及物業管理服務的現有人力，並不產生管理銷售案場的額外成本。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，向未售出單位及停車位提供的有關經紀服務分別貢獻收益人民幣8.6百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣1.2百萬元、零及人民幣1.0百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的29.8%、6.9%、2.1%、零及2.8%。

2. 我們的物業管理服務及增值服務均錄得相對較高的毛利率，主要是因為：

(i) 我們向毛利率相對較高的中高端住宅物業提供物業管理及增值服務；

(ii) 我們的非業主增值服務主要包括合約金額通常較高且勞動密集度較低的前期及協銷服務。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，來自前期及協銷服務的收益分別為人民幣20.3百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣29.9百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的70.2%、93.1%、87.7%、87.3%及84.4%；及

(iii) 根據弗若斯特沙利文的資料，德商集團開發的住宅物業售價高於成都住宅物業的平均售價，令德商集團開發的成都住宅物業的平均物業管理費普遍較高。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團在成都開發的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們於成都的中高端住宅物業的平均物業管理費與成都中高端物業的市場物業管理費一致。

儘管如此，我們於往績記錄期的毛利率總體呈下降趨勢，主要是因為(i)由於中能集團的住宅及非住宅項目通常位於非黃金地段且品質較低，於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目毛利率低於我們的毛利率；及(ii)地方政府因2019冠狀病毒病提供供社保減免，令於2020年五個月的員工成本減少，但2021年五個月並無有關減免。

3. 我們向獨立第三方提供物業管理服務的毛利率遠低於向德商集團提供物業管理服務的毛利率，主要是因為於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目的毛利率低於收購前我們在管的住宅及非住宅項目的毛利率。

財務資料

平均物業管理費

平均物業管理費指按我們獲委聘提供物業管理服務期間各項物業的建築面積計算的加權平均物業管理費。下表載列於所示期間按物業類型及地理位置劃分的每平方米每月平均物業管理費的明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
按物業類型劃分：				
住宅物業	2.9	2.9	2.7	2.9
— 由德商集團所開發	2.9 ⁽¹⁾	2.9 ⁽¹⁾	3.7 ⁽¹⁾	3.8 ⁽¹⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	1.7 ⁽²⁾	1.7 ⁽²⁾
非住宅物業	16.4	16.4	4.9	4.1
— 由德商集團所開發	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	4.2 ⁽⁴⁾	3.5 ⁽⁴⁾
按地理位置劃分：				
四川省成都市	4.7	4.7	3.9	3.7
四川省其他城市	—	—	3.8	3.3
總計	4.7	4.7	3.9	3.6

德商集團所開發住宅物業的每平方米每月平均管理費高於其他物業開發商所開發物業，主要是由於(i)德商集團開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，具有較高的管理費率；及(ii)我們通過收購中能集團取得的住宅項目乃由其他獨立物業開發商開發，該等物業通常位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

附註：

- (1) 我們就德商集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費於2018年及2019年維持穩定而於2020年增加，主要是因為2020年我們管理若干新交付的德商集團開發的住宅物業。該等新交付的住宅物業在管總建築面積約349,000平方米，2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣6.1元。該等新交付的物業業主需要更優質的物業管理服務，因而我們可收取較高的物業管理費。此外，誠如弗若斯特沙利文所告知，與香港或其他市場不同，在中國簽立的物業管理協議一般並無定期漲價條款。因此，就相同物業收取的物業管理費可能會在初始管理協議簽立後的隨後幾年內保持穩定。根據弗若斯特沙利文的資料，成都住宅物業的物業管理費為每月每平方米人民幣2.5元至人民幣6.0元。我們就德商集團於成都所開發的住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。

財務資料

- (2) 我們就第三方開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費較低，原因為該等物業主要位於四川省其他城市。

下表載列按地理位置及開發商類型劃分的住宅物業每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
住宅物業				
由德商集團所開發	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省成都市	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省其他城市	不適用	不適用	不適用	不適用
由獨立第三方開發商所開發	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省成都市	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省其他城市	不適用	不適用	1.5	1.5
總計	2.9	2.9	2.7	2.9

於2021年5月31日，我們管理1.1百萬平方米由德商集團所開發的位於成都的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣3.8元，而我們管理645,000平方米由獨立物業開發商所開發的位於成都的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.7元。由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均物業管理費高於由獨立第三方開發商所開發者，原因是由德商集團所開發的住宅物業的售價高於平均水平。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。

於2021年5月31日，我們並無管理由德商集團所開發的位於四川省其他城市的任何住宅物業，而我們管理約148,000平方米由獨立第三方開發商所開發的位於四川省其他城市的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.5元。

- (3) 於往績記錄期，德商集團所開發的並由我們提供服務的非住宅物業指位於成都市高新區的一處寫字樓。於往績記錄期，該物業的每月平均管理費並無變動。根據弗若斯特沙利文的資料，位於成都市高新區的寫字樓的物業管理費約為每月每平方米人民幣8.0元至人民幣18.0元。我們就德商集團所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。
- (4) 其他物業開發商開發的非住宅物業包括成都市及四川省其他城市的一系列寫字樓、街區以及成都工業產業園。根據弗若斯特沙利文的資料，四川省的寫字樓的物業管理費介乎約人民幣3.0元至人民幣20.0元，成都工業產業園的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣1.0元至人民幣3.0元以及四川省街區的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣3.0元至人民幣8.0元。我們就其他物業開發商所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。

財務資料

下表說明按其他獨立第三方開發商所開發的非住宅物業類型劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
寫字樓	不適用	不適用	10.3	10.3
工業產業園	不適用	不適用	2.2	1.7*
成都市的街區	不適用	不適用	4.5	4.5
四川省其他城市的街區	不適用	不適用	2.5	2.5
總計	不適用	不適用	4.2	3.5

* 於2021年五個月的工業產業園每平方米每月平均物業管理費於收購中能集團後下降，是由於我們通過收購中能集團取得的工業產業園項目位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

- (5) 工業產業園的物業管理費降低主要是由於一個新取得的位於成都的工業產業園物業管理費用較低。

經計及我們在管物業的類型、位置、交付日期及質素後，弗若斯特沙利文認為，我們的物業管理費在類似地點的現行市價範圍內。

其他收入及收益

我們的其他及收益收入主要包括政府補助、利息收入及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。

下表載列於所示期間我們其他收入及收益的組成部分。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
其他收入及收益					
政府補助 (附註1)					
— 與資產有關	1,530	2,097	—	—	—
— 與開支有關	180	1,500	108	—	—
其他增值稅進項抵扣	—	74	257	7	249
銀行利息收入	25	1,654	2,362	946	1,520
貸款予關聯方的利息收入 (附註2)	7	—	—	—	—
貸款予一名獨立人士的利息收入 (附註2)	—	198	2,606	510	—
按公平值計入損益的金融資產的					
公平值收益	1,621	501	8	3	—
減值虧損撥回	5	—	405	—	—
其他	478	554	1,349	525	666
	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435

財務資料

附註：

- (1) 政府補助指用於補償因於一處孵化產業園內提供物業管理服務而產生的經營開支的補助。
- (2) 除授予獨立第三方的免息貸款人民幣700,000元及人民幣1,259,000元已逾期外，有關本金及利息已於2021年5月31日悉數結算。詳情請參閱本節「預付款項、按金及其他應收款項」一段。

我們的中國法律顧問告知我們，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第六十一條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易，根據《貸款通則》第七十三條，中國人民銀行可對違規出借方按違規收入處以1倍以上至5倍以下罰款。我們的法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》有相關規定，但最高人民法院在《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》（「民間借貸案件司法解釋」）中對非金融機構間的融資安排及貸款交易作出若干新解釋，民間借貸案件司法解釋於2015年9月1日生效並於2020年12月29日作出最新修訂。根據民間借貸案件司法解釋第十條，在滿足若干規定（如並無《中華人民共和國民法典》規定的合約無效的情況）時，最高人民法院承認非金融機構間的貸款合約的有效性。

我們確認，貸款乃為了有關各方的正常業務經營目的而授出，貸款來源是我們合法擁有的資金。我們無意從事任何民間借貸活動以獲取利息收入，我們向我們的關聯方提供計息貸款不涉及《中華人民共和國民法典》或民間借貸案件司法解釋第13條規定的情形。基於上述，我們的中國法律顧問認為有關向我們的關聯方提供貸款的該等貸款協議是有效的。

我們確認，我們並未因向關聯方提供貸款而受到任何調查或處罰。根據我們的中國法律顧問進行的公開調查，並無發現任何政府部門就該等貸款實施行政處罰。我們於[編纂]後將不會貸款予關聯方。

考慮到上述原因，我們的中國法律顧問認為，就此類貸款而言，我們因違反《貸款通則》而被罰款的風險很小。基於以上所述，我們認為，我們無需就往績記錄期可能違反《貸款通則》作出任何撥備。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、減值及攤銷、租賃開支以及其他。行政開支於往績記錄期整體增長主要是由於管理員工的人數因在管建築面積的增加而增加。

下表載列於所示期間我們行政開支的組成部分。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	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	%
員工成本	3,180	77.4	4,307	80.7	10,157	54.4	3,224	92.2	13,293	57.5
專業服務開支	400	9.7	510	9.6	5,943	31.9	20	0.6	7,661	33.1
減值及攤銷	343	8.3	304	5.7	261	1.4	99	2.8	276	1.2
差旅及招待開支	33	0.8	36	0.7	310	1.7	16	0.5	256	1.1
其他	152	3.8	179	3.3	1,986	10.6	136	3.9	1,636	7.1
總計	4,108	100.0	5,336	100.0	18,657	100.0	3,495	100.0	23,122	100.0

融資成本

我們的融資成本為租賃負債的利息，一般會在往績記錄期清償相關租賃負債後減少。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	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	%
租賃負債的利息	17	100.0	13	100.0	24	100.0	11	100.0	97	100.0

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們附屬公司的中國企業所得稅。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年 五個月	2021年 五個月
	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
即期－中國內地					
年／期內支出	5,811	5,525	7,879	2,890	2,787
過往年度超額撥備	-	-	-	-	(179)
遞延稅項	428	207	37	(2)	(278)
	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>
年／期內稅項支出總額	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們的實際所得稅稅率分別維持相對穩定在16.6%、15.6%、15.6%及18.9%。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，並無發生與任何稅務機關相關的有爭議或未決事項。

經營業績

2020年五個月與2021年五個月的比較

收益

我們的收益由2020年五個月的人民幣37.1百萬元增長140.4%至2021年五個月的人民幣89.2百萬元，主要反映了物業管理服務及增值服務收益的增長。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2020年五個月的人民幣9.0百萬元增加97.8%至2021年五個月的人民幣17.8百萬元，主要歸因於住宅物業物業管理在管總建築面積由2020年5月31日的約681.2千平方米增加至2021年5月31日的1.9百萬平方米，其中約792.4千平方米由收購中能集團貢獻及約384.8千平方米由我們的內生增長貢獻。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2020年五個月的人民幣8.1百萬元增加248.1%至2021年五個月的人民幣28.2百萬元，主要歸因

財務資料

於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2020年5月31日的約168.0千平方米增加至2021年5月31日的2.3百萬平方米，其中約1.7百萬平方米由收購中能集團貢獻及約750.6千平方米由我們的內生增長貢獻，部分被期內已終止管理的建築面積278.0千平方米所抵銷。

- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2020年五個月的人民幣17.8百萬元增加99.4%至2021年五個月的人民幣35.5百萬元，主要原因是期內德商集團推出新項目，致使前期及協銷服務收益增加人民幣14.4百萬元。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由2020年五個月的人民幣2.2百萬元增加250.0%至2021年五個月的人民幣7.7百萬元，主要原因是在管建築面積增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2020年五個月的人民幣15.9百萬元增加241.5%至2021年五個月的人民幣54.3百萬元，主要是由於在管總建築面積增加及提供新增值服務類型所致。我們的員工成本由2020年五個月的人民幣9.3百萬元增至2021年五個月的人民幣27.9百萬元，主要由於(i)在管建築面積因業務擴張增加，令僱員人數增加；(ii)內生增長令僱員人數增加；及(iii)平均薪金增加。我們的分包成本由2020年五個月的人民幣2.5百萬元增至2021年五個月的人民幣13.0百萬元，主要由於提升服務質量及向管理及其他增值服務投入更多資源。

毛利及毛利率

由於上述所致，我們的毛利由2020年五個月的人民幣21.2百萬元增長64.6%至2021年五個月的人民幣34.9百萬元。我們的毛利率由2020年五個月的57.1%下降至2021年五個月的39.1%。

- **住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率由2020年五個月的45.7%下降至2021年五個月的35.3%，主要由於(i) 2020年五個月2019冠狀病毒病相關優惠政策降低了員工成本及(ii)我們於2020年8月所收購中能集團住宅項目的毛利率低於我們於2020年五個月管理的住宅項目的毛利率。我們於2021年五個月的住宅物業管理服務的毛利率與我們於2019財年的住宅物業管理服務的毛利率相若，為33.5%，其中並無2019冠狀病毒病相關優惠政策影響。

財務資料

- **非住宅物業管理服務。**我們非住宅物業管理服務的毛利率由2020年五個月的65.1%下降至2021年五個月的29.5%，主要由於(i)於2020年8月所收購的中能集團非住宅項目的毛利率低於我們於2020年五個月所管理的寫字樓項目的毛利率；(ii) 2020年五個月2019冠狀病毒病相關優惠政策降低了員工成本；及(iii)期內交付的新工業產業園項目的毛利率較低。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2020年五個月的58.4%下降至2021年五個月的50.8%，主要由於自2020年8月我們收購以來我們所管理來自中能集團的物業的毛利率低於2020年五個月德商集團開發的項目的毛利率。
- **業主增值服務。**我們業主增值服務的毛利率由2020年五個月的64.2%下降至2021年五個月的29.7%，主要由於(i)期內無2019冠狀病毒病相關社會保險減免政策，令員工成本增加；及(ii)我們食堂服務的食品成本增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2020年五個月的人民幣2.0百萬元增加至2021年五個月的人民幣2.4百萬元，主要由於已收銀行利息增加。

行政開支

我們的行政開支由2020年五個月的人民幣3.5百萬元增加至2021年五個月的人民幣23.1百萬元，主要是由於(i)管理僱員人數增加；(ii)由於業務發展，商務旅行更加頻繁；及(iii) 2021年五個月產生[編纂]人民幣7.3百萬元。

其他開支

我們的其他開支由2020年五個月的人民幣101,000元增加至2021年五個月的人民幣1.8百萬元，主要是由於就中能集團的信貸虧損撥備產生的信貸減值虧損約人民幣1.0百萬元。

融資成本

我們於2020年五個月和2021年五個月產生的融資成本分別為人民幣11,000元及人民幣97,000元。我們的融資成本於2021年五個月增加主要由於期內的新租賃協議。

財務資料

所得稅前利潤

由於上述原因，我們的所得稅前利潤由2020年五個月的人民幣19.6百萬元減少37.2%至2021年五個月的人民幣12.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年五個月的人民幣2.9百萬元減少至2021年五個月的人民幣2.3百萬元，乃由於應課稅收入減少。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由2020年五個月的人民幣16.7百萬元減少40.1%至2021年五個月的人民幣10.0百萬元，而期內純利率則由2020年五個月的45.0%下降至2021年五個月的11.2%。

2020財年與2019財年的比較

收益

我們的收益由2019財年的人民幣69.1百萬元增長85.1%至2020財年的人民幣127.9百萬元，主要反映了物業管理服務及增值服務收益的增長。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2019財年的人民幣15.5百萬元增加79.4%至2020財年的人民幣27.8百萬元，主要歸因於住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年12月31日的約681.2千平方米增加至2020年12月31日的1.6百萬平方米，其中約792.4千平方米由收購中能集團貢獻及約232.0千平方米由我們的內生增長貢獻。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2019財年的人民幣18.7百萬元增加79.7%至2020財年的人民幣33.6百萬元，主要歸因於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年12月31日的約110.8千平方米增加至2020年12月31日的2.2百萬平方米，其中約1.7百萬平方米由收購中能集團貢獻及約657.1千平方米由我們的內生增長貢獻，部分被年內已終止管理的建築面積294.0千平方米所抵銷。

財務資料

- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2019財年的人民幣29.7百萬元增加87.9%至2020財年的人民幣55.8百萬元，主要原因是2020財年德商集團推出新項目，致使前期及協銷服務及商業運營服務增加。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由2019財年的人民幣5.2百萬元增加105.8%至2020財年的人民幣10.7百萬元，主要原因是在管建築面積增加令各項服務費增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2019財年的人民幣33.3百萬元增加96.1%至2020財年的人民幣65.3百萬元，主要是由於在管總建築面積增加及新增值服務類型所致。我們的員工成本由2019財年的人民幣18.8百萬元增至2020財年的人民幣37.5百萬元，部分被2019冠狀病毒病相關優惠政策令社會保險費用減少所抵銷。我們的分包成本由2019財年的人民幣4.5百萬元增至2020財年的人民幣10.1百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019財年的人民幣35.9百萬元增長74.7%至2020財年的人民幣62.7百萬元。

我們的毛利率由2019財年的51.9%下降至2020財年的49.0%。

- **住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率由2019財年的33.5%上升至2020財年的36.0%，主要由於更好的成本控制及2019冠狀病毒病相關優惠政策令社會保險供款減少。
- **非住宅物業管理服務。**我們非住宅物業管理服務的毛利率由2019財年的57.5%下降至2020財年的42.2%，主要由於(i) 2020財年兩個新工業產業園項目的毛利率較低；及(ii) 2020財年所收購的中能集團非住宅項目的毛利率低於我們於2019財年所管理的寫字樓項目的毛利率。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2019財年的60.7%下降至2020財年的58.1%，主要由於(i)德商集團及其他物業開發商聯合開發的項目的新協銷服務的規模及服務要求變動；及(ii)自2020年8月我們收購以來我們所管理來自中能集團的物業的毛利率低於2019財年德商集團開發的項目的毛利率。

財務資料

- **業主增值服務。**我們業主增值服務的毛利率由2019財年的36.4%上升至2020財年的56.4%，主要由於業主增值服務的運營規模因收購中能集團而增加及於2020財年交付的德商集團開發的新項目。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019財年的人民幣6.6百萬元增加至2020財年的人民幣7.1百萬元，主要由於已收銀行利息及向獨立人士貸款的利息收入的增加，部分被政府補助減少所抵銷。

行政開支

我們的行政開支由2019財年的人民幣5.3百萬元增加252.8%至2020財年的人民幣18.7百萬元，主要是由於(i)管理僱員人數增加；(ii)由於業務發展，商務旅行更加頻繁；及(iii) 2020財年產生[編纂]人民幣5.2百萬元。

其他開支

我們的其他開支由2019財年的人民幣314,000元減少至2020財年的人民幣255,000元，主要是由於2019財年產生一次性勞務開支。

融資成本

我們於2019財年和2020財年產生的融資成本分別為人民幣13,000元及人民幣24,000元。我們於2020財年融資成本增加主要由於我們於2019財年訂立一項新租賃協議而其月租上漲。

所得稅前利潤

由於上述原因，我們的所得稅前利潤由2019財年的人民幣36.8百萬元增加38.0%至2020財年的人民幣50.8百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019財年的人民幣5.7百萬元增加38.6%至2020財年的人民幣7.9百萬元，與除稅前利潤增加一致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019財年的人民幣31.0百萬元增加38.4%至2020財年的人民幣42.9百萬元，而年內純利率則由2019財年的44.9%下降至2020財年的33.5%。

財務資料

2019財年與2018財年的比較

收益

我們的收益由2018財年的人民幣64.0百萬元增長8.0%至2019財年的人民幣69.1百萬元，主要反映了物業管理服務及增值服務收益的增長。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2018財年的人民幣11.3百萬元增加37.2%至2019財年的人民幣15.5百萬元，主要歸因於物業管理在管總建築面積由2018年12月31日的約422.7千平方米增加至2019年12月31日的約681.2千平方米。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益於2018財年及2019財年保持穩定，分別為人民幣18.9百萬元及人民幣18.7百萬元。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2018財年的人民幣29.0百萬元增加2.4%至2019財年的人民幣29.7百萬元，主要原因是銷售案場管理項目增加。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由人民幣4.9百萬元增加6.1%至人民幣5.2百萬元，主要原因是(i)我們提供的增值服務種類增加；及(ii)交付的項目增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2018財年的人民幣25.8百萬元增加29.1%至2019財年的人民幣33.3百萬元，主要是由於在管總建築面積增加所致。因此，我們的員工成本由2018財年的人民幣13.3百萬元增至2019財年的人民幣18.8百萬元。我們的分包成本由2018財年的人民幣3.0百萬元增至2019財年的人民幣4.5百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018財年的人民幣38.2百萬元減少6.0%至2019財年的人民幣35.9百萬元。

我們的毛利率由2018財年的59.7%下降至2019財年的51.9%。毛利率下降主要由於增值服務毛利率下降所致。

- **住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率由2018財年的25.9%上升至2019財年的33.5%，主要歸因於(i)在管建築面積增加；及(ii)我們經營實現規模經濟效益。

財務資料

- **非住宅物業管理服務。**我們非住宅物業管理服務的毛利率於2018財年及2019財年相對穩定，分別為59.4%及57.5%。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2018財年的79.7%下降至2019財年的60.7%，主要歸因於協銷服務中的收入種類發生變化。由於屬非勞動密集型性質，向物業開發商提供的協銷服務毛利率較高。
- **業主增值服務。**我們業主增值服務的毛利率由2018財年的19.6%增至2019財年的36.4%，主要由於我們運營規模增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018財年的人民幣3.8百萬元增加至2019財年的人民幣6.6百萬元，主要由於(i)銀行利息收入增加；以及(ii)政府補助增加。

行政開支

我們的行政開支由2018財年的人民幣4.1百萬元增加至2019財年的人民幣5.3百萬元，主要是由於在管建築面積增加導致管理僱員人數增加及僱員工資增加。

其他開支

我們的其他開支由2018財年的人民幣247,000元增加至2019財年的人民幣314,000元，主要由於一次性勞務開支。

融資成本

我們於2018財年和2019財年產生的融資成本分別為人民幣17,000元和人民幣13,000元。

所得稅前利潤

由於上述原因，我們的所得稅前利潤由2018財年的人民幣37.6百萬元減少2.1%至2019財年的人民幣36.8百萬元。

所得稅開支

我們於2018財年和2019財年的所得稅開支分別為人民幣6.2百萬元及人民幣5.7百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們於2018財年和2019財年的利潤分別為人民幣31.4百萬元及人民幣31.0百萬元，而純利率則由2018財年的49.1%下降至2019財年的44.9%。

財務資料

若干綜合財務狀況表項目的說明

下表列示我們於所示日期的匯總綜合資產負債表。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	580	316	204	183
投資物業	1,404	1,516	1,427	1,387
使用權資產	209	620	387	5,215
其他無形資產	–	–	8,075	8,190
商譽	–	–	9,179	9,179
遞延稅項資產	210	3	251	482
非流動資產總值	2,403	2,455	19,523	24,636
流動資產				
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003
預付款項、按金及其他應收款項	1,182	1,167	8,167	15,189
按公平值計入損益的金融資產	54,176	200	130	20
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751
流動資產總值	68,883	66,419	153,498	163,963
流動負債				
合約負債	4,985	6,605	11,841	18,861
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132
其他應付款項及應計費用	10,572	17,492	58,294	55,197
遞延收入	2,097	–	–	–
租賃負債	136	225	236	1,439
應付稅項	4,227	4,428	9,093	3,966
流動負債總額	23,577	30,538	90,028	89,595
流動資產淨值	45,306	35,881	63,470	74,368
總資產減流動負債	47,709	38,336	82,993	99,004

財務資料

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
合約負債	336	322	1,200	1,254
遞延稅項負債	–	–	1,102	1,055
租賃負債	–	358	122	4,217
非流動負債總額	336	680	2,424	6,526
資產淨值	47,373	37,656	80,569	92,478
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行資本	–	–	–	–
儲備	47,373	37,656	80,584	92,239
	47,373	37,656	80,584	92,239
非控股權益	–	–	(15)	239
總權益	47,373	37,656	80,569	92,478

物業、廠房及設備

物業、廠房和設備主要包括電氣設備和租賃裝修，其由2018年12月31日的人民幣0.6百萬元減少至2019年12月31日的人民幣0.3百萬元，原因是年內折舊費用。由2019年12月31日的人民幣0.3百萬元減少至2020年12月31日的人民幣0.2百萬元，主要是由於2020財年的折舊所致。由2020年12月31日的人民幣204,000元減少至2021年5月31日的人民幣183,000元，乃歸因於折舊增加約人民幣29,000元。

投資物業

投資物業包括位於中國的一項持作出售但並未出租的住宅物業及一項商業物業。投資物業由截至2018年12月31日的人民幣1.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1.5百萬元，乃由於2019財年添置一項商業物業所致。由2019年12月31日的人民幣1.5百萬元減少至2020年12月31日的人民幣1.4百萬元，主要由於2020財年折舊費用撥備所致。由2020年12月31日的人民幣1,427,000元減少至2021年5月31日的人民幣1,387,000元，乃歸因於2021年五個月的折舊費用撥備。

財務資料

使用權資產

使用權資產主要是指我們租來用於辦公用途的寫字樓。使用權資產由2018年12月31日的人民幣0.2百萬元增加至2019年12月31日的人民幣0.6百萬元，主要原因是本集團於2019財年訂立一份租期較長的新寫字樓租賃合約。其於2020財年減少至人民幣0.4百萬元，主要由於租賃物業攤銷。由2020年12月31日的人民幣0.4百萬元增加至2021年5月31日的人民幣5.2百萬元，乃歸因於樣板房的新租賃協議。

其他無形資產

我們於完成收購中能集團時確認其他無形資產人民幣7.6百萬元，主要包括客戶關係人民幣7.6百萬元。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽人民幣9.2百萬元。

企業合併獲得的商譽於收購時分配至中能集團的現金產生單位（「現金產生單位」），該等現金產生單位預期受益於企業合併。現金產生單位的可收回金額根據採用現金流量預測（該預測以管理層編製的涵蓋五年期的財務預算為基準）計算的使用價值釐定。推算最終期間現金流量所採用的長期增長率為3%。

計算現金產生單位於2020年12月31日的使用價值時運用了假設。管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

預算收益 — 預算收益乃根據物業的現行收費率及可產生收益的總建築面積作出。

稅前折現率 — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔系數及負債比率而釐定。於2020年12月31日計算現金產生單位的使用價值所使用的稅前折現率為18.52%。

財務資料

對關鍵假設變動的敏感度：

在所有其他變量保持不變的情況下，本公司管理層通過將預算收益減少3%或將稅前折現率提高5%（彼等為釐定現金產生單位可收回金額的主要假設）進行敏感度測試。於2020年12月31日，對現金產生單位可收回金額超過其賬面值（淨空）的金額的影響如下：

	人民幣千元
淨空	3,760
減少預算收益的影響	(3,574)
提高稅前折現率的影響	(1,619)

鑒於根據商譽減值評估仍有足夠的淨空，管理層認為，上述主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>應收以下各方貿易應收款項：</i>				
關聯方	11,896	5,513	20,872	19,769
第三方	943	1,999	15,789	23,658
	<u>12,839</u>	<u>7,512</u>	<u>36,661</u>	<u>43,427</u>
減值	-	(23)	(962)	(1,424)
	<u><u>12,839</u></u>	<u><u>7,489</u></u>	<u><u>35,699</u></u>	<u><u>42,003</u></u>

貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣12.8百萬元減少至2019年12月31日的人民幣7.5百萬元，原因是關聯方貿易應收款項因2019財年結算協銷服務應收款項而減少。貿易應收款項於2020財年增至人民幣35.7百萬元，乃主要由於在管建築面積增加及增值服務收益增加。貿易應收款項由2020年12月31日的人民幣35.7百萬元增加至2021年5月31日的人民幣42.0百萬元，乃歸因於在管建築面積增加以及由於業主推遲結

財務資料

算物業管理服務及增值服務的費用，貿易應收款項在相應的報告日期出現波動。有關推遲結算費用的原因乃主要由於(i)若干業主的合約僅始於2021年5月31日之前，彼等的結算日期為彼等與我們的合約日期起三個月，因此過了2021年5月31日的截止日期；(ii)若干業主僅於長時間段（如每六個月或於年底前）結算全部未付費用。

我們認為於2021年5月31日的未結結餘扣除撥備為可收回，毋須進行進一步減值，原因為(i)截至最後實際可行日期，於2021年5月31日的貿易應收款項總額中約人民幣31.8百萬元或75.8%已結清；(ii)我們的客戶並無重大違約記錄；及(iii)我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損且董事認為該撥備矩陣屬合理。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉天數：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年
	(天)	(天)	(天)	五個月
				(天)
貿易應收款項周轉天數	41.1	53.7	61.6	65.4
— 關於關聯方貿易應收款項	63.6	90.2	79.6	88.0
— 關於獨立第三方貿易應收款項	15.4	15.7	45.5	51.0

我們的貿易應收款項周轉天數按貿易應收款項於有關期初及期末的平均值除以收益，所得數值再乘以相關期間的天數計算得出。我們的貿易應收款項周轉天數自2018財年的41.1天增加至2019財年的53.7天，增至2020財年的61.6天及增至2021年五個月的65.4天。於往績記錄期，關聯方貿易應收款項周轉天數長於第三方貿易應收款項周轉天數，主要由於關聯方的違約風險低，我們通常授予關聯方較長的信貸期。因此，我們的整體貿易應收款項周轉天數於往績記錄期波動，在很大程度上亦取決於關聯方貿易應收款項及獨立第三方貿易應收款項的佔比。

儘管獨立第三方貿易應收款項的佔比由2019年12月31日的26.6%上升至2020年12月31日的43.1%，有關關聯方的貿易應收款項周轉天數由2019財年的90.2天減少至2020財年的79.6天，我們的整體貿易應收款項周轉天數由2019財年的53.7天進一步增至2020財年的61.6天。該增加主要由於收購中能集團（包括還款期較長的來自獨立第三方物業開發商的貿易應收款項），導致有關獨立第三方的貿易應收款項周轉天數由2019財年的15.7天增至2020財年的45.5天。

財務資料

於各報告期末，基於貿易應收款項之收益確認日期和扣除減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內				
關聯方	11,896	5,513	20,668	19,769
獨立第三方	826	1,852	13,815	19,664
1至2年				
關聯方	–	–	204	–
獨立第三方	97	128	1,595	3,508
2至3年				
關聯方	–	–	–	–
獨立第三方	20	16	317	309
3年以上				
關聯方	–	–	–	–
獨立第三方	–	3	62	177
總計	<u>12,839</u>	<u>7,512</u>	<u>36,661</u>	<u>43,427</u>

減值虧損撥備變動

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	5	–	23	962
收購附屬公司	–	–	1,268	–
減值虧損淨額	(5)	23	(329)	462
於年／期末	<u>–</u>	<u>23</u>	<u>962</u>	<u>1,424</u>

於2018年12月31日的賬齡在一至兩年的所有貿易應收款項其後已於2021年5月31日結算。於2019年及2020年12月31日的賬齡在一至兩年的貿易應收款項其後已於2021年5月31日分別結算人民幣80,000元及人民幣492,000元。

財務資料

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。撥備矩陣最初乃基於我們的過往觀察違約率而作出。我們將校正矩陣以按預測經濟狀況等前瞻性估計調整過往信貸虧損經驗。更多詳情請參閱本文件附錄一A會計師報告附註19。

我們採取了多種措施加快回收貿易應收款項，並對未結貿易應收款項保持嚴格的信用控制，從而促進及時收款。例如，我們向業主增發提醒及交款通知書。對於不配合的業主，我們會考慮採取法律行動向他們收取未結貿易應收款項。我們亦擬成立專責團隊監察收款情況，定期進行評估及分析，並密切跟進未結貿易應收款項的收款情況。具體而言，我們將指定專人追蹤應收關聯方費用的收款進度，並每月向董事報告收款進度。

於最後實際可行日期，我們於2021年5月31日的貿易應收款項總額中約人民幣31.8百萬元或75.8%已結清，其中人民幣19.1百萬元或96.8%為與關聯方有關的貿易應收款項及人民幣12.7百萬元或57.2%為與第三方有關的貿易應收款項。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項(1)	–	55	614	2,166
按金	180	77	2,359	2,942
向員工作出的墊款	67	162	729	608
代表住戶作出的付款	691	668	1,378	1,510
遞延[編纂]	–	–	1,594	3,723
其他應收款項(2)	244	205	2,346	5,650
	1,182	1,167	9,020	16,599
減值撥備	–	–	(853)	(1,410)
	1,182	1,167	8,167	15,189

財務資料

附註：

- (1) 董事確認非貿易關聯方結餘將於[編纂]前結算。
- (2) 於2020年12月31日的其他應收款項包括授予獨立第三方個人的免息貸款人民幣700,000元，其於收購中能集團後併入本集團的資產負債表。該等貸款於2017年及2018年發放，期限為一年。該等貸款已逾期超過2年，被視為已發生信用減值，中能集團已於收購前全額計提減值撥備。

於2021年5月31日的其他應收款項包括向上述個人及成都璽悅居設計有限公司（「璽悅家居」）提供的免息貸款人民幣700,000元及人民幣1,259,000元，均已逾期。

下表說明該等獨立第三方及璽悅家居的身份及背景。

身份	背景	貸款金額	
		於2020年12月31日 (人民幣元)	於2021年5月31日 (人民幣元)
陸壽剛先生	非管理人員	100,000	100,000
羅兵先生	業務夥伴	400,000	400,000
李睿先生	業務夥伴	200,000	200,000
璽悅家居	獨立第三方家裝公司	-	1,259,000

我們的中國法律顧問認為，就此類貸款而言，我們因違反《貸款通則》而被罰款的風險很小。基於以上所述，我們認為，我們無需就往績記錄期可能違反《貸款通則》作出任何撥備。詳情請參閱本節「綜合損益表內若干項目的說明－其他收入及收益」。

於2018年及2019年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項相對穩定，為人民幣1.2百萬元。預付款項、按金及其他應收款項由2019年12月31日的人民幣1.2百萬元大幅增加至2020年12月31日的人民幣8.2百萬元及2021年5月31日的人民幣15.2百萬元，主要原因是(i)按金及代表住戶作出的付款因在管總建築面積增加而增加；(ii)於2020財年及2021年五個月產生遞延[編纂]；及(iii)其他應收款項增加。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。我們的貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。

所有的貿易應付款項通常以90天的期限結算。

財務資料

我們的貿易應付款項由2018年12月31日的人民幣1.6百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1.8百萬元，增至2020年12月31日的人民幣10.6百萬元，主要原因是收購中能集團後我們經營規模擴大。之後，我們的貿易應付款項由2020年12月31日的人民幣10.6百萬元減少至2021年5月31日的人民幣10.1百萬元。

下表列示於所示期間我們的貿易應付款項周轉天數：

	2018財年 (天)	2019財年 (天)	2020財年 (天)	2021年 五個月 (天)
貿易應付款項周轉天數	20.8	18.4	34.5	28.6

我們的貿易應付款項周轉天數按貿易應付款項於相關期初及期末的平均值除以銷售成本，所得數值再乘以相關期間的天數計算得出。

於2018財年及2019財年，我們的貿易應付款項周轉天數維持相對穩定，分別為20.8天及18.4天。其進一步增至2020財年的34.5天，原因是收購中能集團令供應商授出的信貸期較長。2021年五個月貿易應付款項周轉天數減少是由於期內若干貿易應付款項結算期由90天減少至30天。

於往績記錄期，我們的貿易應付款項周轉天數整體上與我們的信貸期限一致。

於各相關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	1,396	1,673	8,543	8,117
3至12個月	56	7	1,677	1,848
1年以上	108	108	344	167
	<u>1,560</u>	<u>1,788</u>	<u>10,564</u>	<u>10,132</u>

於最後實際可行日期，於2021年5月31日的貿易應付款項總額中約人民幣8.8百萬元或86.6%已結清。

財務資料

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。我們的其他應付款項及應計費用由2018年12月31日的人民幣10.6百萬元增加至2019年12月31日的人民幣17.5百萬元，主要是由於我們的業務擴張令代表住戶的收款及應付工資增加。其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的人民幣17.5百萬元大幅增加至2020年12月31日的人民幣58.3百萬元，主要由於(i)項目數目增加導致代表住戶的預收款項增加；(ii)員工人數增加導致應付工資增加；及(iii)收購一間附屬公司的應付代價。我們於2021年5月31日的其他應付款項及應計費用相對穩定。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項(1)	20	3,601	3,500	1,789
收購一間附屬公司的應付代價	–	–	7,040	–
代表社區住戶的收款	2,020	3,854	10,025	12,449
應付工資(2)	5,719	6,734	22,541	22,246
已收按金	1,211	1,787	4,987	5,368
其他應付稅項	1,364	1,135	4,306	4,619
其他應付款項及應計開支(3)	238	381	5,895	8,726
	<u>10,572</u>	<u>17,492</u>	<u>58,294</u>	<u>55,197</u>

附註：

- (1) 董事確認非貿易關聯方結餘將於[編纂]前結算。
- (2) 下表列示於相關日期應付工資的明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及花紅	3,116	3,695	11,695	8,872
社會保險及住房公積金	2,603	2,772	10,841	13,370
其他	–	267	5	4
總計	<u>5,719</u>	<u>6,734</u>	<u>22,541</u>	<u>22,246</u>

應付工資由2019年12月31日的人民幣6.7百萬元增加至2020年12月31日的人民幣22.5百萬元及2021年5月31日的人民幣22.2百萬元，主要是由於收購中能集團所致。

財務資料

- (3) 其他應付款項及應計開支由2019年12月31日的人民幣0.4百萬元增加至2020年12月31日的人民幣5.9百萬元及2021年5月31日的人民幣8.7百萬元，主要是由於於2020年及2021年的未付[編纂]增加。下表列示其他應付款項及應計開支的明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員墊款	-	-	237	230
項目諮詢費	-	-	462	533
僱員社會保險	-	-	32	52
其他	238	381	1,593	736
代扣代繳所得稅	-	-	170	-
[編纂]	-	-	3,401	7,175
其他應付款項及應計開支	<u>238</u>	<u>381</u>	<u>5,895</u>	<u>8,726</u>

合約負債

我們的合約負債來自我們已收客戶的物業管理服務預付款項，而我們尚未提供相關服務。我們的合約負債由2018年12月31日的人民幣5.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣6.9百萬元，主要原因是在管建築面積增加。我們的合約負債由2019年12月31日的人民幣6.9百萬元增加至2020年12月31日的人民幣13.0百萬元，主要由於有關收購中能集團的合約負債。我們的合約負債由2020年12月31日的人民幣13.0百萬元增加至2021年5月31日的人民幣20.1百萬元，主要是由於在管建築面積增加及已收裝修服務費用增加。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
— 關聯方	137	225	476	4,120
— 獨立第三方	<u>5,184</u>	<u>6,702</u>	<u>12,565</u>	<u>15,995</u>
總計	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>20,115</u>

應付稅項

我們的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2018年12月31日的人民幣4.2百萬元增加至2019年12月31日的人民幣4.4百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要由於我們的收益增加所致。我們的應付稅項由2020年12月31日人民幣9.1百萬元減少至2021年5月31日的人民幣4.0百萬元，主要是由於期內已付稅項。

財務資料

遞延收入

我們的遞延收入主要包括收到與若干建築物的裝修工程有關的屬非經常性的政府補助。該等補助於相關資產的預期使用年限內在損益中確認。所有遞延收入已於2019財年的損益中確認，因此於2019年及2020年12月31日的餘額為零。

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五個月
				人民幣千元
於年／期初	1,244	2,097	—	—
已收補助	2,383	—	—	—
於損益賬確認	(1,530)	(2,097)	—	—
於年／期末	2,097	—	—	—

使用權資產

於往績記錄期，本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五個月
				人民幣千元
寫字樓				
於年／期初	523	209	620	387
添置	—	697	—	5,347
折舊撥備	(314)	(286)	(233)	(519)
於年／期末	209	620	387	5,215

租賃負債

我們的流動租賃負債由2018年12月31日的人民幣136,000元增加至2019年12月31日的人民幣225,000元，主要原因是新租賃。我們的流動租賃負債於2020年12月31日保持相對穩定，為人民幣236,000元，其後增至2021年5月31日的人民幣1.4百萬元，主要由於期內訂立的新租賃協議。

我們的非流動租賃負債由2019年12月31日的人民幣358,000元減少至2020年12月31日的人民幣122,000元，主要由於部分租賃負債分類為流動部分。我們的非流動負債增加至2021年5月31日的人民幣4,217,000元，主要由於期內訂立的新租賃協議。

財務資料

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年 五個月 人民幣千元
於年／期初的賬面值	445	136	583	358
新租賃	–	697	–	5,347
年／期內確認的利息增加	17	13	24	97
付款	(326)	(263)	(249)	(146)
於年／期末的賬面值	<u>136</u>	<u>583</u>	<u>358</u>	<u>5,656</u>
分析為：				
流動部分	136	225	236	1,439
非流動部分	–	358	122	4,217

流動資產淨值

	2018年 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元	於2021年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003	70,401
預付款項、按金及其他應收款項	1,182	1,167	8,167	15,189	30,219
按公平值計入損益的金融資產	54,176	200	130	20	–
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751	101,815
流動資產總值	<u>68,883</u>	<u>66,419</u>	<u>153,498</u>	<u>163,963</u>	<u>202,435</u>
流動負債					
合約負債	4,985	6,605	11,841	18,861	15,325
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132	12,168
其他應付款項及應計費用	10,572	17,492	58,294	55,197	73,646
遞延收入	2,097	–	–	–	–
租賃負債	136	225	236	1,439	181
應付稅項	4,227	4,428	9,093	3,966	6,416
流動負債總額	<u>23,577</u>	<u>30,538</u>	<u>90,028</u>	<u>89,595</u>	<u>107,736</u>
流動資產淨值	<u>45,306</u>	<u>35,881</u>	<u>63,470</u>	<u>74,368</u>	<u>94,699</u>

財務資料

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得流動資產淨值分別為人民幣45.3百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣63.5百萬元。自2018年12月31日至2019年12月31日，我們的流動資產淨值減少人民幣9.4百萬元，主要由於處置按公平值計入損益的金融資產，以及因我們的業務擴張導致其他應付款項及應計費用增加所致。我們的流動資產淨值增加人民幣27.6百萬元至2020年12月31日的人民幣63.5百萬元，主要原因是貿易應收款項以及現金及現金等價物增加。

我們於2021年5月31日及2021年9月30日分別進一步錄得流動資產淨值人民幣74.4百萬元及人民幣94.7百萬元。

營運資金

董事認為，經計及我們可用的財務資源（包括[編纂]估計[編纂]淨額及內部所得資金）後，我們擁有充足的營運資金，可滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途乃作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計其仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分[編纂][編纂]用於滿足部分資金需求。

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年五個月	2021年五個月
	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
營運資金變動前經營現金流量	36,761	33,918	46,394	18,560	14,432
營運資金變動	(6,954)	14,096	(4,860)	(8,111)	(3,105)
已收利息	25	1,654	2,439	697	865
所得稅	(3,842)	(5,324)	(4,880)	(3,710)	(7,735)
經營活動所得現金流量淨額	25,990	44,344	39,093	7,436	4,457
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	1,177	53,556	21,055	370	(7,411)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(27,536)	(41,023)	(8,209)	(124)	203

財務資料

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(369)	56,877	51,939	7,682	(2,751)
年/期初現金及現金等價物	1,055	686	57,563	57,563	109,502
年/期末現金及現金等價物	<u>686</u>	<u>57,563</u>	<u>109,502</u>	<u>65,245</u>	<u>106,751</u>

經營活動所得現金流量淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前利潤以及融資成本，如折舊、攤銷及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

於2021年五個月，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣4.5百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣11.3百萬元、已收利息人民幣0.9百萬元及所得稅所用現金人民幣7.7百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣14.4百萬元。營運資金變動主要是由於(i)因在管建築面積增加導致合約負債增加人民幣7.1百萬元及提供新的增值服務；(ii)因在管建築面積增加導致貿易應收款項增加人民幣6.8百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.9百萬元。

於2020財年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣39.1百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣41.5百萬元、已收利息人民幣2.4百萬元及已付所得稅所用現金人民幣4.9百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣46.4百萬元。營運資金變動主要由於(i)收益增加令貿易應收款項增加人民幣17.7百萬元及(ii)由於員工成本增加及就收購一間附屬公司應支付的代價令其他應付款項及應計費用增加人民幣13.2百萬元。

於2019財年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣44.3百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣48.0百萬元、已收利息人民幣1.7百萬元及已付所得稅所用現金人民幣5.3百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣33.9百萬元。營運資金變動主要由於(i)自關聯方收回貿易應收款項令貿易應收款項減少人民幣5.3百萬元及(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣6.9百萬元。

財務資料

於2018財年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣26.0百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣29.8百萬元、已收利息人民幣25,000元及已付所得稅所用現金人民幣3.8百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣36.8百萬元。營運資金變動主要由於(i)應收物業管理服務費用增加令貿易應收款項增加人民幣11.8百萬元及(ii)由於員工成本增加令其他應付款項及應計費用增加人民幣4.0百萬元。

如上文所述，於往績記錄期，我們錄得經營現金流入淨額。我們主要通過業務活動產生的現金為經營活動提供資金。經計及(i)我們為改善向客戶收取管理服務費及管理費墊款的收費情況而採取的措施；(ii)於最後實際可行日期已悉數結清非貿易性質的關聯方墊款；及(iii)我們預期自[編纂]收到的[編纂]，我們認為，近期內我們將有充足的營運資金。

投資活動所得或所用現金流量淨額

於2021年五個月，投資活動所用現金流量淨額為人民幣7.4百萬元，主要反映收購附屬公司的付款人民幣7.0百萬元及購買無形資產人民幣0.5百萬元。

於2020財年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣21.1百萬元，主要反映收購附屬公司人民幣18.6百萬元及向一名獨立第三方收取利息收入人民幣2.6百萬元，部分被購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1.1百萬元所抵銷。

於2019財年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣53.6百萬元，主要由於出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣75.4百萬元，部分被購買按公平值計入損益的金融資產人民幣20.9百萬元所抵銷。

於2018財年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映政府對物業、廠房及設備的補助人民幣2.4百萬元；出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣420.0百萬元；及被購買按公平值計入損益的金融資產的付款人民幣421.2百萬元所抵銷。

融資活動所得或所用現金流量淨額

於2021年五個月，融資活動所得現金流量淨額為人民幣203,000元，反映非控股股東注資人民幣0.3百萬元，部分被支付租賃負債人民幣146,000元所抵銷。

財務資料

於2020財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣249,000元，反映支付租賃負債的本金部分人民幣225,000元及租賃負債的利息部分人民幣24,000元。

於2019財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣41.0百萬元，主要反映已付股息人民幣40.8百萬元。

於2018財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣27.5百萬元，主要反映已付股息人民幣27.2百萬元。

債項

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年5月31日及2021年9月30日，我們的債項分別為人民幣136,000元、人民幣583,000元、人民幣358,000元、人民幣5.7百萬元及人民幣181,000元。下表載列於所示日期我們的租賃負債的組成部分。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
非流動					
租賃負債非流動部分	—	358	122	4,217	—
	—	358	122	4,217	—
流動					
租賃負債流動部分	136	225	236	1,439	181
總計	136	583	358	5,656	181

於往績記錄期及直至本文件日期，董事已確認彼等並不知悉我們的貿易及其他應付款項的支付有任何重大違約。除本文件所披露外，於2021年9月30日（即就債項聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信用或租購承擔、擔保或按綜合基準計量的其他重大或然負債或任何與此有關的契諾。董事已確認，自流動資金披露的最近日期起及直至最後實際可行日期，本集團的債項及或然負債並無任何重大變動。

財務資料

或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年5月31日及2021年9月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。董事已確認，自流動資金披露的最近日期起及直至最後實際可行日期，本集團的債項、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

承擔

資本承擔

於下列所示日期，我們有以下資本承擔：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
應付一家合營企業的出資	—	—	510	—
總計	—	—	510	—

於2020年12月31日，我們的資本承擔為人民幣510,000元，指我們應付一間合營企業的出資承擔。

資本開支

下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額：

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年 五個月 人民幣千元
添置：				
物業、廠房及設備	32	921	108	8
投資物業	—	198	—	—
其他無形資產	—	—	753	473
總計	32	1,119	861	481

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們的資本開支資金主要來源為經營活動所得現金。

財務資料

資產負債表外安排

於2021年5月31日（即我們的最新財務報表日期）及於最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列於所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率。

	2018財年或 於2018年12月31日	2019財年或 於2019年12月31日	2020財年或 於2020年12月31日	2021年五個月或 於2021年5月31日
流動比率 ⁽¹⁾	2.9倍	2.2倍	1.7倍	1.8倍
資本負債比率 ⁽²⁾	0.3%	1.5%	0.4%	6.1%
資產回報率 ⁽³⁾	48.3%	44.3%	35.5%	不適用
股本回報率 ⁽⁴⁾	67.7%	73.0%	72.6%	不適用

附註：

- (1) 流動比率按於相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按於相關日期的租賃負債總和除以同日的股本總額再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按期內利潤除以期初及期末股本總額的平均結餘再乘以100%計算。

我們的流動比率由2018年12月31日的2.9倍減至2019年12月31日的2.2倍，並進一步減至2020年12月31日的1.7倍，主要因應付款項增加（被現金及現金等價物以及應收款項增加部分抵銷）所致。

我們的資本負債比率於2018年、2019年及2020年12月31日保持相對穩定，分別為0.3%、1.5%及0.4%，並增加至2021年5月31日的6.1%，主要由於期內訂立新租賃協議。

我們的總資產回報率由2018財年的48.3%降低至2019財年的44.3%，主要因平均總資產增加所致。我們的總資產回報率進一步降低至2020財年的35.5%，主要因收購中能集團後總資產增加所致。

我們的股本回報率由2018財年的67.7%增至2019財年的73.0%，主要因於2019財年派付股息導致權益減少所致。股本回報率於2020財年維持穩定，為72.6%。

財務資料

中能集團的財務資料

中能集團的財務資料載於本文件附錄一B。

中能集團的經營業績

下表載列於2018財年、2019財年、2019年八個月及2020年八個月中能集團的節選綜合損益表。

	2018財年	2019財年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	八個月	八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	48,072	52,900	34,315	36,977
銷售成本	<u>(41,664)</u>	<u>(45,933)</u>	<u>(30,232)</u>	<u>(27,267)</u>
毛利	6,408	6,967	4,083	9,710
其他收入及收益	302	307	153	1,055
行政開支	(7,517)	(6,902)	(4,340)	(4,134)
金融資產減值虧損淨額	(74)	(202)	(197)	(1,046)
其他開支	(674)	(266)	(158)	(115)
融資成本	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤／(虧損)	(1,558)	(98)	(461)	5,470
所得稅開支	<u>(208)</u>	<u>(1,026)</u>	<u>(686)</u>	<u>(1,225)</u>
年／期內利潤／(虧損)	<u>(1,766)</u>	<u>(1,124)</u>	<u>(1,147)</u>	<u>4,245</u>

中能集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)食堂成本；(v)建渣清運費；(vi)工程改造成本及(vii)主要包括折舊及攤銷、租金及保險費開支等其他成本。

財務資料

下表載列於所示期間中能集團的銷售成本組成部分。

	2018年		2019年		2019年八個月		2020年八個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	29,572	71.0	31,480	68.5	20,803	68.8	18,400	67.5
分包成本	3,504	8.4	5,296	11.5	3,394	11.2	3,585	13.1
能源費	2,534	6.1	3,408	7.4	2,157	7.1	2,381	8.7
食堂成本	2,821	6.8	2,254	4.9	1,628	5.4	1,286	4.7
建渣清運費	745	1.8	754	1.6	575	1.9	133	0.5
工程改造	-	-	434	1.0	335	1.1	23	0.1
其他	2,488	5.9	2,307	5.1	1,340	4.5	1,459	5.4
總計	41,664	100.0	45,933	100.0	30,232	100.0	27,267	100.0

詳情請參閱本節「2020年八個月與2019年八個月的比較」各段。

2020年八個月與2019年八個月的比較

收益

中能集團的收益由2019年八個月的人民幣34.3百萬元增加至2020年八個月的人民幣37.0百萬元，主要反映物業管理服務收益的漲幅。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2019年八個月的人民幣6.5百萬元增加至2020年八個月的人民幣8.4百萬元，主要由於住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年8月31日的687.4千平方米增至2020年8月31日的792.4千平方米。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2019年八個月的人民幣20.5百萬元增加至2020年八個月的人民幣22.5百萬元，主要由於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年8月31日的1.4百萬平方米增至2020年8月31日的1.7百萬平方米。

住宅及非住宅物業管理服務收益增加主要是由於(i)2019年年中至2020年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目自2019年7月起分階段交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，一項住宅物業項目於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米；及(ii)地方政府減免社保供款；及(iii)提升成本控制水平。

財務資料

- **非業主增值服務收益**。非業主增值服務收益由2019年八個月的人民幣3.2百萬元減少至2020年八個月的人民幣2.4百萬元，主要由於物業開發商推出的新物業項目減少，令銷售案場服務的數量減少。
- **業主增值服務收益**。業主增值服務收益由2019年八個月的人民幣4.1百萬元減少至2020年八個月的人民幣3.7百萬元，主要由於將一項商業物業的食堂運營外包。

銷售成本

中能集團的銷售成本由2019年八個月的人民幣30.2百萬元減少9.6%至2020年八個月的人民幣27.3百萬元，主要由於(i)地方政府減免社保供款令員工成本減少；(ii)2019年八個月住宅物業相關工程改造及建渣清運費所涉及的一次性成本；及(iii)將一項商業物業的食堂運營外包導致食堂成本減少。

毛利及毛利率

由於上文所述，中能集團的毛利由2019年八個月的人民幣4.1百萬元增加至2020年八個月的人民幣9.7百萬元。中能集團的毛利率由2019年八個月的11.9%增至2020年八個月的26.3%。

- **物業管理服務**。中能集團住宅物業管理服務的毛利率由2019年八個月的毛損率1.4%增加至2020年八個月的22.8%。中能集團非住宅物業管理服務的毛利率由2019年八個月的10.8%上升至2020年八個月的26.5%。毛利率上升主要由於(i)地方政府減免社保供款令員工成本減少人民幣2.7百萬元；(ii)物業管理服務收益增加人民幣3.9百萬元；及(iii)因交付的建築面積增加產生的規模經濟效益，主要令我們的員工成本減少。

收益增加主要由於(i)若干在管項目所交付的建築面積增加令可收費建築面積增加。例如，一項住宅物業項目令可收費建築面積增加約49,000平方米；及(ii)在管項目數目增加令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目已於2019年7月分期交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，而一項住宅物業項目已於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米。有關增加主要由於我們成功自德商集團取得更多項目以及不斷致力於自第三方物業開發商取得項目。

財務資料

- **增值服務。**中能集團非業主增值服務的毛利由2019年八個月的人民幣456,000元減少至2020年八個月的人民幣76,000元及毛利率由2019年八個月的14.3%減少至2020年八個月的3.2%，主要由於物業開發商推出的新物業項目減少，令銷售案場服務的數量減少。中能集團業主增值服務的毛利由2019年八個月的人民幣1.5百萬元增至2020年八個月的人民幣1.7百萬元及毛利率由2019年八個月的36.5%增至2020年八個月的47.6%，主要由於在管建築面積增加令業主對我們增值服務的需求增加；及因2019冠狀病毒病相關優惠政策地方政府減免社保供款人民幣0.5百萬元。

其他收入及收益

中能集團的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及議價購買收益。中能集團的其他收入及收益由2019年八個月的人民幣153,000元增加至2020年八個月的人民幣1.1百萬元，主要是由於其他政府補貼、稅款減免及議價購買收益。

行政開支

中能集團的行政開支維持穩定，於2019年八個月及2020年八個月分別為人民幣4.3百萬元及人民幣4.1百萬元。

金融資產減值虧損

中能集團的金融資產減值虧損由2019年八個月的人民幣197,000元增加至2020年八個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於根據預期信貸虧損變動增加撥備。

其他開支

中能集團的其他開支包括廣告開支、銀行手續費及雜項費用。中能集團的其他開支由2019年八個月的人民幣158,000元減少至2020年八個月的人民幣115,000元。

除所得稅前虧損／利潤

由於上文所述，中能集團於2019年八個月產生除所得稅前虧損人民幣461,000元，而於2020年八個月產生除所得稅前利潤人民幣5.5百萬元。

所得稅開支

中能集團分別於2019年八個月及2020年八個月產生所得稅開支人民幣686,000元及人民幣1.2百萬元。

財務資料

年內虧損／利潤

由於上文所述（包括毛利、其他收入及收益增加但行政開支減少），中能集團於2019年八個月產生期內虧損人民幣1.1百萬元，而於2020年八個月產生期內利潤人民幣4.2百萬元。

2019財年與2018財年的比較

收益

中能集團的收益由2018財年的人民幣48.1百萬元增長至2019財年的人民幣52.9百萬元，主要反映物業管理服務收益的漲幅。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2018財年的人民幣8.6百萬元增加至2019財年的人民幣10.0百萬元，主要由於中能集團管理的住宅物業增加，令物業管理在管總建築面積由2018年12月31日的736.1千平方米增至2019年12月31日的792.4千平方米。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2018財年的人民幣27.5百萬元增加至2019財年的人民幣31.8百萬元，主要由於中能集團管理的非住宅物業增加，令物業管理在管總建築面積由2018年12月31日的1.3百萬平方米增至2019年12月31日的1.6百萬平方米。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益於2018財年及2019財年均為人民幣4.7百萬元。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由2018財年的人民幣7.3百萬元減少至2019財年的人民幣6.5百萬元，主要由於食堂營運收入及維修管理收入減少。

銷售成本

中能集團的銷售成本由2018財年的人民幣41.7百萬元增至2019財年的人民幣45.9百萬元，主要由於(i)在管總建築面積增加令員工成本、分包成本及能源費增加；(ii)2019年住宅物業相關工程改造及建渣清運費所涉及的一次性成本增加；(iii)被食堂營運收入減少引致的食堂成本減少所抵銷。

財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，中能集團的毛利由2018財年的人民幣6.4百萬元增加至2019財年的人民幣7.0百萬元。中能集團的毛利率於2018財年及2019財年分別為13.3%及13.2%。

- **物業管理服務**。中能集團住宅物業管理服務的毛利率由2018財年的13.8%降至2019財年的2.7%，主要由於住宅物業相關的工程改造及建渣清運費及由此引致的成本增加約人民幣443,000元所致。中能集團非住宅物業管理服務的毛利率由2018財年的6.0%升至2019財年的11.7%。
- **增值服務**。中能集團非業主增值服務的毛利由2018財年的人民幣1.3百萬元減少至2019財年的人民幣513,000元及同期毛利率由27.5%減少至11.0%，主要由於在管銷售案場數目減少及經營規模縮小。中能集團業主增值服務的毛利由2018財年的人民幣2.3百萬元增至2019財年的人民幣2.5百萬元及同期毛利率由31.3%增至37.7%，主要由於物業附屬資產廣告收入所得收益增加。

其他收入及收益

中能集團的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及增值稅抵扣。中能集團的其他收入及收益於2019財年及2018財年保持相對穩定，為人民幣0.3百萬元。

行政開支

中能集團的行政開支由2018財年的人民幣7.5百萬元減少至2019財年的人民幣6.9百萬元，主要由於2018財年的一次性勞務開支。

金融資產減值虧損

中能集團的金融資產減值虧損由2018財年的人民幣74,000元增至2019財年的人民幣202,000元，主要由於根據預期信貸虧損變動增加撥備。

其他開支

中能集團的其他開支包括廣告開支、銀行手續費及雜項費用。中能集團的其他開支由2018財年的人民幣674,000元減少至2019財年的人民幣266,000元。

財務資料

除所得稅前虧損

由於上文所述，於2018財年及2019財年，中能集團產生的除所得稅前虧損分別為人民幣1.6百萬元及人民幣0.1百萬元。

所得稅開支

中能集團的所得稅開支由2018財年的人民幣0.2百萬元增加400.0%至2019財年的人民幣1.0百萬元。

年內虧損

由於上文所述，中能集團於2018財年及2019財年產生的年內虧損分別為人民幣1.8百萬元及人民幣1.1百萬元。中能集團於2018財年及2019財年的淨損率分別為3.7%及2.1%。

流動資產及流動負債

下表載列於所示日期中能集團的流動資產及流動負債詳情。

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
貿易應收款項	4,736	6,691	10,195
預付款項、按金及其他應收款項	2,181	1,848	2,315
應收關聯方款項	414	1,870	–
現金及現金等價物	9,110	10,507	18,579
流動資產總值	16,441	20,916	31,089
流動負債			
合約負債	4,361	5,757	6,527
貿易應付款項	1,940	2,651	3,397
其他應付款項及應計費用	12,786	16,087	20,538
應付關聯方款項	413	–	40
應付稅項	–	530	1,666
租賃負債	68	20	–
流動負債總額	19,568	25,045	32,168
流動負債淨額	(3,127)	(4,129)	(1,079)

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，中能集團的流動負債淨額分別為人民幣3.1百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間中能集團的現金流量概要。

	2018財年	2019財年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	八個月	八個月
			人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	(1,441)	177	(211)	6,340
營運資金變動	5,706	3,464	1,581	1,133
已收銀行利息	31	22	12	13
已付所得稅	(807)	(321)	(304)	(246)
經營活動所得現金流量淨額	3,489	3,342	1,078	7,240
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(661)	(1,462)	(1,036)	852
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	235	(483)	(483)	(20)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	3,063	1,397	(441)	8,072
年／期初現金及現金等價物	6,047	9,110	9,110	10,507
年／期末現金及現金等價物	9,110	10,507	8,669	18,579

經營活動所得現金流量淨額

中能集團的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前虧損／利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響；(iii)已收銀行利息；及(iv)已付所得稅。

於2020年八個月，中能集團的經營活動所得現金流量淨額為人民幣7.2百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣7.5百萬元及已付所得稅人民幣246,000元。中能集團的營運資金變動前經營現金流量為人民幣6.3百萬元。營運資金變動人民幣1.1百萬元，主要由於其他應付款項及應計費用增加人民幣3.3百萬元及貿易應付款項增加人民幣746,000元，部分由貿易應收款項增加人民幣2.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2019財年，中能集團的經營活動所得現金流量淨額為人民幣3.3百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣3.6百萬元及已付所得稅人民幣321,000元。中能集團的營運資金變動前經營現金流量為人民幣177,000元。營運資金變動人民幣3.5百萬元，主要由於貿易應付款項增加人民幣711,000元、其他應付款項及應計費用增加人民幣3.3百萬元，及合約負債增加人民幣1.5百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣2.1百萬元所抵銷。

於2018財年，中能集團的經營活動所得現金流量淨額為人民幣3.5百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣4.3百萬元及已付所得稅人民幣807,000元。中能集團的營運資金變動前負經營現金流量為人民幣1.4百萬元。營運資金變動人民幣5.7百萬元，主要由於其他應付款項及應計費用增加人民幣3.9百萬元及合約負債增加人民幣2.5百萬元。

投資活動所得／(所用) 現金流量淨額

於2020年八個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣852,000元，主要由於應收關聯方款項減少。

於2019財年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1.5百萬元，主要由於應收關聯方款項增加。

於2018財年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣661,000元，主要由於應收關聯方款項增加。

融資活動所得／(所用) 現金流量淨額

於2020年八個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣20,000元，主要由於支付租賃負債。

於2019財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣483,000元，主要由於應付關聯方款項減少。

於2018財年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣235,000元，主要由於應付關聯方款項增加。

財務資料

關於市場風險的定量及定性分析

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。本集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的風險。

本集團面臨的該等風險及財務風險管理政策載述如下。

信貸風險

信貸風險指由於對手方不能或不願意履行其合約義務而造成損失的風險。我們的政策為持續監控應收款項餘額，而我們面臨的壞賬風險並不重大。我們面臨的最大信貸風險為現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值。

最高風險及年末階段分類

下表顯示根據本集團信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要基於逾期資料（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及於各相關期間末的年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，所有銀行存款均存放於中國註冊成立的主要金融機構，我們認為該等金融機構具有高信貸質素，且無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，其信貸風險被歸類為第1階段。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，我們預期，應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項的相關信貸風險將會較低，原因為關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力。否則，該等金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

財務資料

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，我們將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產歸類為第1階段，因該等金融資產的信貸質素在其並無逾期時被視為「正常」，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認以來信貸風險大幅上升。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）				
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
現金及現金等價物	686	-	-	-	686
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,170	-	-	-	1,170
— 可疑**	-	-	-	-	-
貿易應收款項*	-	-	-	12,839	12,839
	<u>1,856</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,839</u>	<u>14,695</u>

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
現金及現金等價物	57,563	-	-	-	57,563
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,149	-	-	-	1,149
— 可疑**	-	-	-	-	-
貿易應收款項*	-	-	-	7,512	7,512
	<u>58,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,512</u>	<u>66,224</u>

財務資料

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	109,502	-	-	-	109,502
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	6,082	-	-	-	6,082
— 可疑**	-	-	700	-	700
貿易應收款項*	-	-	-	36,661	36,661
	<u>115,584</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>36,661</u>	<u>152,945</u>

於2021年5月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	106,751	-	-	-	106,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	8,951	-	-	-	8,951
— 可疑**	-	1,259	700	-	1,959
貿易應收款項*	-	-	-	43,427	43,427
	<u>115,702</u>	<u>1,259</u>	<u>700</u>	<u>43,427</u>	<u>161,088</u>

* 對於本集團採用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於本文件附錄一A會計師報告附註19中披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」（本文件附錄一A會計師報告附註20）。

財務資料

所有貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方款項均無抵押品。我們於貿易應收款項方面並無集中信貸風險，風險敞口分散於若干客戶，該等客戶為住宅社區居民及商業物業開發商。然而，我們與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較為集中。我們認為，由於關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力，因此與應收關聯方貿易應收款項相關的信貸風險較低。

我們評估交易對手的信貸質素時，會考慮交易對手的財務狀況、未能於合約到期日付款的信貸記錄、市場或環境是否存在對債務人履行對我們的債務能力有重大不利影響的預測變化，以及其他因素。管理層亦定期檢討該等應收款項的可收回程度，並跟進爭議或逾期未付款項（如有）。

我們在資產之初始確認時考慮違約之可能性，亦於各相關期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期資產發生違約之可能性與初始確認時發生違約之可能性進行比較，亦考慮合理且具理據之前瞻性資料。

流動資金風險

我們的目標為監控及維持我們認為足以為我們的運營提供資金的現金和現金等價物水平，並減輕現金流波動的影響。

除本文件附錄一A會計師報告附註15所載租賃負債外，我們金融負債的列賬金額與其合約未折現現金流量並無重大差異，原因為所有金融負債均須於各相關期間結束時按要求或於3個月內償還。

資本管理

我們資本管理的首要目標為確保我們業務持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持業務運營，爭取最大的股東價值。

我們根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理我們的資本結構並作出調整。為此，我們可能調整向股東派付股息、向股東返還資本或發行新股份。我們不受任何外部施加的資本要求的約束。於相關期間並無更改管理資本的目標、政策或程序。

財務資料

於各相關期間結束時的資產負債率如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總負債	<u>23,913</u>	<u>31,218</u>	<u>92,452</u>	<u>96,121</u>
總資產	<u>71,286</u>	<u>68,874</u>	<u>173,021</u>	<u>188,599</u>
資產負債率	<u>34%</u>	<u>45%</u>	<u>53%</u>	<u>51%</u>

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家屬亦被視為關聯方。

有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註31。

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們擁有以下重大關聯方交易：

提供物業管理服務及增值服務

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們向關聯方提供物業管理服務及增值服務分別為人民幣34.1百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣34.6百萬元。

墊付款項及償還墊付款項

於2018財年及2019財年，我們作出的墊付款項及收取的關聯方墊付款項分別為人民幣48.8百萬元及人民幣49.6百萬元。

償還委託付款

於2020財年，一間由控股股東控制的公司支付人民幣8.0百萬元作為收購中能集團代價的一部分，有關款項於2020財年已由本集團償還。

財務資料

董事已確認，與關聯方的上述重大交易乃按公平基準及一般商業條款進行，且不會歪曲我們的往績記錄業績或對反映我們的未來表現產生影響。董事亦確認，應收關聯方款項及應付關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一A會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立日期以來，我們尚未派付或宣派任何股息。

於2018財年及2019財年，成都德商分別向其當時股東宣派及派付合共人民幣27.2百萬元及人民幣40.8百萬元的股息。

我們目前並無任何股息政策，亦不擬於不久將來宣派或派付任何股息。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。

任何建議分派股息均須由董事會制定計劃並須經股東大會批准。日後決定宣派或派付任何股息及股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會認為重要的其他因素。僅可自合法可供分派利潤及儲備中宣派或派付股息。

本公司自註冊成立日期以來並無開展任何業務。於2021年5月31日，本公司有股份溢價及保留利潤約人民幣930,000元作為可供分派予股東的儲備。

根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本文件另有披露外，我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

財務資料

[編纂]

與[編纂]有關的[編纂]總額估計為人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（包括[編纂]相關開支約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）及非[編纂]相關開支約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）（含法律顧問及會計師費用及開支約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）以及其他費用及開支約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）），按指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元計算，並假設將不會行使[編纂]），其中(i)人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已於2020財年自損益扣除及人民幣[編纂]元（[編纂]港元）已於2021年五個月自損益扣除；(ii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於2021年五個月後期間自損益扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）預期將於[編纂]後入賬列作自權益中扣減。

董事認為上述開支及費用並不重大或偏高，上文披露的[編纂]估計金額僅供參考。將於綜合損益及其他全面收益表內確認的有關[編纂]的[編纂]最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。

財務資料

[編纂]

財務資料

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，我們自2021年5月31日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來的財務或經營狀況並無重大不利變動，且自2021年5月31日起及直至本文件日期，並未發生任何會對會計師報告（其全文載列於本文件附錄一A）所示資料造成重大影響的事件。