

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本上市文件附錄一會計師報告所載的經審計財務資料及隨附附註一併閱讀。經審計財務資料乃按根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本上市文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

根據中海宏洋股權轉讓協議，我們收購中海宏洋被收購公司，有關公司的財務資料僅反映於我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止年度的財務資料中。因此，我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料或不能與我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料比較。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本上市文件「風險因素」及「業務」以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準概述。

概覽

根據中國指數研究院，我們是中國領先的物業管理公司之一¹，業務亦覆蓋香港及澳門。於二零一五年五月三十一日，我們管理的物業類型包括住宅社區、商用物業和政府物業，所管理的建築面積達67.6百萬平方米。我們管理的物業為中高端物業，並致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。

我們擁有兩個主要業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務、工程服務質量監控及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和

¹ 按營運規模、經營表現及效率、服務質素、發展潛力及社會責任等其他因素釐定。

財務資料

- **增值服務**，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)。

我們致力透過自動化、標準化及專業化的程序為客戶提供高質素及高水平的服務，提高經營效率及有效控制成本。透過綜合服務平台，我們致力於提供迎合客戶需要的服務，以豐富我們的收入來源並進一步提升我們的市場競爭地位。

我們的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**1,444.9**百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,844.1**百萬元，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增至港幣**2,163.7**百萬元，即二零一二年至二零一四年的複合年增長率為**22.4%**。我們的收益由截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**807.5**百萬元增至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**932.7**百萬元，即增長**15.5%**。本公司股東應佔我們的溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**61.5**百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**85.5**百萬元，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增至港幣**97.1**百萬元，即二零一二年至二零一四年的複合年增長率為**25.6%**。本公司股東應佔我們的溢利由截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**32.9**百萬元增至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**41.1**百萬元，即增長**24.9%**。

編製基準

本公司於二零零六年六月二十六日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備上市，我們已進行重組，詳情載列於「[歷史及公司架構](#)—重組」。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。我們的財務資料乃假設本公司一直為本集團的控股公司(惟中海宏洋被收購公司除外，其財務資料自二零一五年三月三十一日起採用收購會計原則計入我們的財務資料中)，並採用合併會計法編製。

有關本上市文件所載財務資料的編製基準的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告。

財務資料

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於「風險因素」及下文所載列的該等因素。

業務組合

我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。我們的利潤率可能視乎不同業務分部內提供的不同產品及服務以及合約安排而有所差別。

於往績記錄期內，下表載列按業務分部劃分的收益貢獻：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%
包幹制物業管理服務...	1,224,414	84.7	1,524,845	82.7	1,764,267	81.5	706,493	87.5	801,397	85.9
酬金制物業管理服務...	46,002	3.2	58,667	3.2	83,114	3.8	33,029	4.1	35,557	3.8
其他服務.....	121,050	8.4	157,760	8.5	188,089	8.7	36,176	4.5	51,713	5.6
物業管理服務總額.....	1,391,466	96.3	1,741,272	94.4	2,035,470	94.0	775,698	96.1	888,667	95.3
工程服務.....	30,171	2.1	53,618	2.9	81,531	3.8	16,149	2.0	20,615	2.2
社區租賃、銷售及 其他服務.....	23,213	1.6	49,177	2.7	46,723	2.2	15,696	1.9	23,376	2.5
增值服務總額.....	53,384	3.7	102,795	5.6	128,254	6.0	31,845	3.9	43,991	4.7
總收益.....	1,444,850	100.0	1,844,067	100.0	2,163,724	100.0	807,543	100.0	932,658	100.0

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)								
包幹制物業管理服務...	114,722	9.4	185,316	12.2	224,098	12.7	98,260	13.9	108,603	13.6
酬金制物業管理服務...	46,002	100.0	58,667	100.0	83,114	100.0	33,029	100.0	35,557	100.0
其他服務.....	37,697	31.1	53,409	33.9	57,960	30.8	9,974	27.6	16,027	31.0
物業管理服務總額.....	198,421	14.3	297,392	17.1	365,172	17.9	141,263	18.2	160,187	18.0
工程服務.....	10,779	35.7	6,887	12.8	17,962	22.0	4,406	27.3	5,360	26.0
社區租賃、銷售及 其他服務.....	19,895	85.7	38,633	78.6	29,992	64.2	9,454	60.2	13,387	57.3
增值服務總額.....	30,674	57.5	45,520	44.3	47,954	37.4	13,860	43.5	18,747	42.6
總計.....	229,095	15.9	342,912	18.6	413,126	19.1	155,123	19.2	178,934	19.2

我們的財務狀況受業務分部組合及產品組合影響。倘業務分部收益貢獻的結構或任何分部的利潤率有任何變動，均可能令我們的整體毛利率產生相應影響。

財務資料

於各業務分部中，我們的產品線有不同的毛利率。因此，各生產線的收益貢獻的結構變動或某生產線的毛利率變動或會影響我們的營運業績。於往績記錄期內，我們按酬金制收費的物業管理服務合約的比例增加。於同一期間，我們主要透過若干減省成本措施(例如節能措施以減低公用服務成本及工序自動化以減低勞工成本)，提高了按包幹制收費的物業管理服務的毛利率。

我們的管理建築面積及收費面積

於往績記錄期內，我們自物業管理服務產生大部分收益。我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加管理建築面積的能力，而此受到我們透過競投取得新服務合約的能力所影響。於往績記錄期內，我們成功透過擴展業務增加管理建築面積。下表載列於所示日期我們所管理的總建築面積：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年 ⁽³⁾	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
按包幹制管理的								
建築面積.....	24,996	73.3	32,222	70.2	36,717	65.1	40,075	59.3
按酬金制管理的								
建築面積.....	9,094	26.7	13,678	29.8	19,667	34.9	27,547	40.7
所管理的總建築								
面積 ⁽¹⁾⁽²⁾	34,090	100.0	45,900	100.0	56,384	100.0	67,622	100.0

附註：

- (1) 我們所管理的建築面積一詞未必能與其他公司的類似計量用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日根據中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日所管理建築面積貢獻7,807,400平方米，其中2,268,500平方米為按包幹制管理，另5,538,900平方米則為按酬金制管理。

財務資料

我們管理總建築面積中的一部份並無產生管理服務費，此乃由於相關物業與我們在管物業的公共空間有關。儘管我們的管理建築面積及收費面積大致符合比例，我們的財務狀況及營運業績亦受我們的收費面積影響。下表載列於所示日期我們的收費面積：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年 ⁽³⁾	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
包幹制下的								
收費面積.....	19,997	73.3	25,461	69.5	29,946	66.4	31,695	61.1
酬金制下的								
收費面積.....	7,269	26.7	11,187	30.5	15,152	33.6	20,177	38.9
收費面積總計⁽¹⁾⁽²⁾....	27,266	100.0	36,648	100.0	45,098	100.0	51,872	100.0

附註：

- (1) 我們的收費面積一詞未必能與其他公司類似計量用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日透過中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日的收費面積增加貢獻4,663,900平方米，其中674,500平方米為按包幹制管理，另3,989,400平方米則為按酬金制管理。

我們的物業管理服務合約的定價

於往績記錄期內，我們的收益主要來自透過由物業發展商或業主委員會舉行的競標中取得的物業管理服務合約。我們入標競投一項新委聘工作時，一般會根據多項因素為服務定價，包括(i)基於擬定服務範圍及質素等因素預測的開支；(ii)物業分類、種類及位置；(iii)可比較物業的定價；(iv)當地政府有關物業管理費的價格指引(如有)；及(v)對競爭對手定價的估計。我們的定價亦隨我們向在管物業提供的服務覆蓋級別變動，此乃根據由客戶選定的若干預設物業管理服務組合釐定。我們須於保持項目定價具有足夠競爭力與維持我們作為中高端物業管理服務供應商的品質形象並維持具吸引力的毛利率之間取得平衡。

定價對我們按包幹制收費的物業管理服務合約尤為重要，因為我們乃按服務收取管理費(不論該等合約實際產生的物業管理費實際金額)。於往績記錄期，我們按包幹制收費的物業管理合約業務整體持續產生毛利，毛利率由截至二零一二年十二月

財務資料

三十一日止年度的9.4%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的12.7%，再於截至二零一五年五月三十一日止五個月上升至13.6%。倘合約提供的物業管理費不足以支付所有產生的物業管理開支，我們可能或就相關物業蒙受損失。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業相關的風險—我們按包幹制就我們所管理的若干物業收取管理費，可能令我們蒙受損失」。

目前，若我們產生的成本高於預期，我們部分物業管理服務合約於訂約服務期間並無提供價格調整機制。然而，過去我們一直能夠於與業主委員會重續若干物業管理服務合約時或根據地方法規自業主獲取所需批准提高該等合約的物業管理費。有關進一步詳情，請參閱「業務—我們的物業管理服務—物業管理服務的合約種類—與業主委員會就物業管理服務訂立的合約」。倘我們未能在定價時於多項因素之間取得平衡，可對我們的財務狀況及經營業績構成重大及不利的影響。

勞工成本上升

物業管理業務為勞動密集型產業。我們大部分開支與勞工成本有關。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們自身僱員的勞工成本及分包成本分別佔直接經營成本的69.1%、66.6%、68.2%、68.8%及70.3%。於同一期間，我們的僱員成本分別佔行政費用的67.7%、66.8%、74.7%、78.0%及75.4%。

於往績記錄期，由於(i)我們管理的建築面積增加導致的員工人數增加及(ii)最低工資及勞工市場格價增加，我們有關勞工成本的開支大幅增加。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們直接經營成本下的勞工成本及分包成本的總額分別為港幣839.7百萬元、港幣1,000.0百萬元、港幣1,193.9百萬元、港幣448.6百萬元及港幣530.0百萬元。於同一期間，我們行政費用下的僱員成本的總額分別為港幣107.8百萬元、港幣165.0百萬元、港幣227.5百萬元、港幣93.1百萬元及港幣99.2百萬元。儘管勞工成本上漲，但我們落實若干成本節省的措施(如遠程監控系統及停車場管理系統)抵銷了有關成本的部分增幅。我們致力平衡在維持高質素服務及產品同時達到我們控制勞工成本的需要。我們的勞工成本上升或會繼續對我們的盈利能力造成影響。

中國城市化及中國法規

向住宅社區提供物業管理服務在我們業務中佔相當高的比重。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，住宅社區佔我們管理的建築面積的92.9%、94.0%、94.2%及94.6%。我們的業

財務資料

務很大程度上視乎我們目前經營所在城市的住宅社區的數目和規模。中國的城市化程度將影響尋求物業管理服務的住宅社區數目的增長，從而影響我們增加管理建築面積的能力。中國城市化發展減速將對我們收益的未來增長構成不利影響。

此外，我們的收益受我們收取的物業管理費影響(受限於適用政府法規)。舉例來說，於往績記錄期內，中國政府對我們收取更高物業管理費實施若干限制。展望未來，我們預期，根據於二零一四年十二月十七日頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，有關政府價格控制將會得到放鬆。有關更多資料，請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。我們相信落實有關通知的實施細則，將可讓我們於定價時更加靈活。然而，我們預期我們的盈利能力將繼續一定程度上受適用的政府規例影響。

競爭

我們的行業競爭激烈而且高度分散。我們與其他物業管理服務供應商的競爭牽涉多項因素，包括規模、品牌價值、盈利能力及服務質素。根據中國指數研究院，於二零一四年十二月三十一日，在中國管理建築面積超過50百萬平方米的物業管理公司少於20間。我們的增值服務業務面對不同競爭對手的激烈競爭。我們的工程服務業務與其他物業管理公司及提供類似服務的工程公司競爭。就社區租賃、銷售及其他服務業務而言，我們與透過我們的平台以外的渠道向我們所管理的物業住戶及業主直接提供相同產品與服務的不同供應商競爭。亦請參閱「業務—我們的競爭優勢」及「行業概覽—競爭—競爭局面」。我們有效與競爭對手競爭及維持或改善市場地位的能力使本公司能透過確保提供高質素及一致的服務，在行業內於芸芸對手中突圍而出。此外，我們維持領先的中高端物業管理服務供應商的聲譽的能力將影響我們取得新的及重續現有物業管理服務合約及擴大管理建築面積的能力。倘我們無法取得新的及重續現有物業管理服務合約及擴大管理建築面積，可能有損我們業務的盈利能力。

財務資料可比較性

於二零一五年五月二十八日，我們以現金代價約人民幣50.0百萬元(相等於約港幣63.2百萬元)，收購中海宏洋被收購公司。與中海宏洋物業收購相關的成本已計入我們於截至二零一五年五月三十一日止五個月的行政費用。所收購淨資產的公允價值為港幣63.2百萬元。

財務資料

根據中海宏洋股權轉讓協議，我們自二零一五年三月三十一日起承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損。於二零一五年三月三十一日及二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本集團的收益貢獻約港幣9.2百萬元，及為本集團的溢利貢獻約港幣2.5百萬元。

由於中海宏洋物業收購乃採用收購會計法入賬，中海宏洋被收購公司的財務資料僅反映於我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止年度的財務資料中。我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度的財務資料並無反映中海宏洋被收購公司的營運。因此，我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料，未必能與我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料比較。

重大會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於按香港財務報告準則編製的經審計綜合財務報表。我們的經營業績及財務狀況容易受到會計方法、假設及估計影響。該等假設及估計乃基於行業經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測而作出。實際業績可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響其他政策應用的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度為須考慮的因素。我們的重大會計政策概列於本上市文件附錄一會計師報告附註5內。我們相信，下列重大會計政策涉及於編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

於往績記錄期，編製財務報表所採用的會計政策、判斷及假設並無變動。此外，根據會計政策及管理層作出的若干主觀判斷及假設估計的財務表現，與我們的實際經營業績相比較並無出現重大不同的結果。展望未來，我們將繼續採用類似的會計政策、假設及主觀判斷就未來的營運業績及財務狀況作出報告。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，即於日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之金額(扣除折扣)。

物業管理服務及增值服務

物業管理服務及增值服務的收益乃於提供服務時確認。

財務資料

就本集團作為委託人來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理服務費價值取得有關收益。就本集團作為業主代理來自按酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理費的預設百分比取得有關收益。

應收呆賬撥備

我們根據應收款的可收回能力的評估就應收呆賬作出撥備。在出現應收款可能未能收回的事件或環境變動時向應收款作出撥備。應收呆賬的識別須運用判斷及估計。

為確定存在應收呆賬的任何客觀證據，我們的管理層參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響貿易及其他應收款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

酬金制下代管理處支付的款項的減值

我們就物業管理服務業務中代管理處付款產生應收款。主要有關向管理處作出的墊款及集中支付並由該等管理處攤分的成本。本集團須作出重大估計，釐定管理處是否有能力結算此等應付我們的應收款。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，我們的管理層參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、有關住宅社區的財務表現及住宅社區的管理費收繳率，以估計來自住宅社區的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響代管理處付款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

投資物業公允價值

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日按公允價值列賬的投資物業分別約為港幣57.0百萬元、港幣65.4百萬元、港幣70.4百萬元及港幣72.6百萬元。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法

財務資料

對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。該等假設的有利或不利變動會改變投資物業的公允價值，並需對損益內確認的收益或虧損金額作相應調整。

物業、廠房及設備的可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備雖較為耐用，但卻可能會遇上技術過時之問題。年度折舊開支受到我們的管理層估計各類物業、廠房及設備之可使用年期之影響。管理層會每年進行檢討，以評估其對有關估計可使用年期是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值迹象，倘資產面值超過其可收回金額(即淨售價或使用價值的較高者)，則會確認相關減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於該資產的可使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時會採用估算及判斷。管理層根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

應收同級附屬公司及關連公司款的減值評估

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，我們的管理層參考同級附屬公司及關連公司(基於中國海外發展的指導下各集團公司及聯營公司管理層的規劃)產生的估計未來現金流量。當未來計劃或未來現金流量與原本估計有所出入，可能導致重大減值虧損。

當期稅項及遞延稅項

我們須遵守中國、香港和澳門的稅務規定。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務都是不確定的。當有關事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所出入，有關差額將影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備的面值。

如管理層認為日後可能有應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，將確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與原本估計有所出入，有關差額將影響有關估計變動期間之遞延稅項資產及稅項確認。

財務資料

財務資料概要

綜合收益表及綜合全面收益表

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658 ⁽¹⁾
直接經營成本	(1,215,755)	(1,501,155)	(1,750,598)	(652,420)	(753,724)
	229,095	342,912	413,126	155,123	178,934
其他淨收入及收益	10,555	16,463	18,350	5,319	7,525
投資物業之公允價值增加	3,279	6,516	5,177	3,304	2,253
行政費用	(159,122)	(247,062)	(304,344)	(119,419)	(131,620)
經營溢利	83,807	118,829	132,309	44,327	57,092
應佔聯營公司溢利	276	146	157	68	70
財務費用	—	—	—	—	(26)
除稅前溢利	84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
所得稅費用	(22,534)	(33,447)	(35,378)	(11,510)	(16,074)
本公司股東應佔					
本年／期內溢利	<u>61,549</u>	<u>85,528</u>	<u>97,088</u>	<u>32,885</u>	<u>41,062⁽²⁾</u>
每股盈利(港仙)					
基本及攤薄	<u>1.88</u>	<u>2.61</u>	<u>2.96</u>	<u>1.00</u>	<u>1.25</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (1) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本集團的收益貢獻約港幣9,168,000元。
- (2) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本公司股東應佔溢利貢獻約港幣2,486,000元。

財務資料

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
本年／期溢利	61,549	85,528	97,088	32,885	41,062
其他全面收益					
將可能重分類到					
損益的項目					
換算本公司附屬公司之					
匯兌差額	(100)	14,896	(1,603)	(6,349)	1,918
本公司股東應佔					
本年／期					
全面收益總額	<u>61,449</u>	<u>100,424</u>	<u>95,485</u>	<u>26,536</u>	<u>42,980</u>

財務資料

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 ⁽¹⁾
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
投資物業.....	57,026	65,441	70,402	72,621
物業、廠房及設備.....	36,094	40,997	45,440	44,731
預付土地租金支出.....	5,313	5,020	4,545	4,352
聯營公司的權益.....	147	293	173	243
遞延稅項資產.....	1,850	3,147	2,527	2,880
	<u>100,430</u>	<u>114,898</u>	<u>123,087</u>	<u>124,827</u>
流動資產				
存貨.....	4,521	9,208	6,882	2,459
貿易及其他應收款.....	153,722	203,474	236,305	367,790
按金及預付款.....	6,164	6,263	12,198	18,193
預付土地租金支出.....	445	459	458	458
應收同級附屬公司欠款..	291,937	297,713	470,228	25,953
應收關連公司欠款.....	1,274	1,336	2,617	1,339
預付稅金.....	105	—	747	—
銀行結餘及現金.....	751,632	1,081,914	1,088,601	1,286,524
	<u>1,209,800</u>	<u>1,600,367</u>	<u>1,818,036</u>	<u>1,702,716</u>
流動負債				
貿易及其他應付款.....	398,879	608,754	679,542	633,600
預收款.....	153,575	194,079	219,779	215,050
按金.....	145,044	140,685	178,029	160,401
應付同級附屬公司欠款..	264,776	280,249	256,809	15,321
應付關連公司欠款.....	—	118	—	—
稅項債務.....	36,593	52,226	74,075	78,259
銀行借貸.....	—	—	—	164,000
	<u>998,867</u>	<u>1,276,111</u>	<u>1,408,234</u>	<u>1,266,631</u>
流動資產淨值.....	<u>210,933</u>	<u>324,256</u>	<u>409,802</u>	<u>436,085</u>
總資產減流動負債.....	<u>311,363</u>	<u>439,154</u>	<u>532,889</u>	<u>560,912</u>
資本及儲備				
股本.....	—	—	—	—
儲備.....	304,199	430,848	526,333	554,429
本公司股東應佔權益總額	<u>304,199</u>	<u>430,848</u>	<u>526,333</u>	<u>554,429</u>
非流動負債				
遞延稅項負債.....	7,164	8,306	6,556	6,483
	<u>311,363</u>	<u>439,154</u>	<u>532,889</u>	<u>560,912</u>

財務資料

附註：

- (1) 於二零一五年五月二十八日，我們以約人民幣50.0百萬元(相當於約港幣63.2百萬元)的現金代價收購中海宏洋被收購公司。因中海宏洋物業收購所購入的資產及承擔的負債總額的公允價值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收關連公司款	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項債務	(518)
	<hr/>
	63,161
已付現金代價	(63,161)
	<hr/> <hr/>
	—

有關我們財務資料的編製基準及其於綜合財務報表呈列的詳情，請參閱「編製基準」一節。

選定收益表項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下兩個業務分部：

- **物業管理服務**，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、搬遷協助服務、交付檢查服務、工程服務質量監控及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和
- **增值服務**，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)。

財務資料

下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%
包幹制物業管理服務.....	1,224,414	84.7	1,524,845	82.7	1,764,267	81.5	706,493	87.5	801,397	85.9
酬金制物業管理服務.....	46,002	3.2	58,667	3.2	83,114	3.8	33,029	4.1	35,557	3.8
其他服務.....	121,050	8.4	157,760	8.5	188,089	8.7	36,176	4.5	51,713	5.6
物業管理服務總額.....	1,391,466	96.3	1,741,272	94.4	2,035,470	94.0	775,698	96.1	888,667	95.3
工程服務.....	30,171	2.1	53,618	2.9	81,531	3.8	16,149	2.0	20,615	2.2
社區租賃、銷售及其他服務...	23,213	1.6	49,177	2.7	46,723	2.2	15,696	1.9	23,376	2.5
增值服務總額.....	53,384	3.7	102,795	5.6	128,254	6.0	31,845	3.9	43,991	4.7
總收益.....	1,444,850	100.0	1,844,067	100.0	2,163,724	100.0	807,543	100.0	932,658	100.0

於往績記錄期，按地區劃分我們營運的收益貢獻載於下表：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
華南區 ⁽¹⁾	341,470	392,917	442,113	157,872	183,152
華東區 ⁽²⁾	222,734	290,115	348,780	133,519	158,531
華北區 ⁽³⁾	281,168	373,667	427,144	162,505	179,054
北方區 ⁽⁴⁾	114,538	168,538	219,081	75,700	79,865
西部區 ⁽⁵⁾	247,309	355,834	430,597	167,587	198,809
香港及澳門.....	237,631	262,996	296,009	110,360	133,247
總計⁽⁶⁾.....	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658

附註：

- (1) 包括長沙、佛山、贛州、廣州、桂林、南寧、汕頭、深圳、武漢、廈門、中山及珠海(於二零一五年五月三十一日)。
- (2) 包括常州、杭州、合肥、上海、南昌、南京、南通、寧波、蘇州、無錫、鹽城及揚州(於二零一五年五月三十一日)。
- (3) 包括北京、呼和浩特、濟南、天津及濰坊(於二零一五年五月三十一日)。
- (4) 包括長春、大連、哈爾濱、吉林、青島、瀋陽、煙臺及淄博(於二零一五年五月三十一日)。
- (5) 包括成都、重慶、昆明、蘭州、烏魯木齊、西安及銀川(於二零一五年五月三十一日)。
- (6) 以上分類乃根據我們的內部政策作出，因而未必能與其他公司的類似用詞作出比較。

財務資料

至於大部分按包幹制管理的物業，我們將向業主收取的物業管理費的全數金額記賬為收益。至於大部分按酬金制收費的物業，我們將物業管理費的預設百分比(於中國一般為10%)確認為收益。於整個往績記錄期，我們增加了酬金制管理建築面積的比例。

下表載列於所示期間我們按包幹制管理物業及酬金制管理物業劃分的管理建築面積明細：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年 ⁽³⁾	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
按包幹制管理的								
建築面積.....	24,996	73.3	32,222	70.2	36,717	65.1	40,075	59.3
按酬金制管理的								
建築面積.....	9,094	26.7	13,678	29.8	19,667	34.9	27,547	40.7
所管理的總建築面積⁽¹⁾⁽²⁾ ..	34,090	100.0	45,900	100.0	56,384	100.0	67,622	100.0

附註：

- (1) 我們的所管理建築面積一詞未必能與其他公司的類似計量用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日根據中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日所管理建築面積貢獻7,807,400平方米，其中2,268,500平方米為按包幹制管理，另5,538,900平方米則為按酬金制管理。

在增值服務分部方面，我們已進行一系列工作，為進一步擴展業務作好準備。我們的工程業務於二零一二年暫停進行內部業務整合，並於二零一三年重新推出。在社區租賃、銷售及其他服務次級分部方面，我們於二零一三年推出一系列全新服務，讓業務得到進一步發展。其後於二零一四年，為進一步發展業務，我們成立一支專責小組，重新調整所提供的服務，並退出若干與我們擴展戰略不相配的非核心業務。

直接經營成本

我們的直接經營成本主要包括勞工成本、分包成本、設備維修及保養成本、公用服務成本、已確認為開支的存貨成本、營業稅及其他徵費及其他成本。

財務資料

下表載列於所示期間以主要組成部分劃分按實際開支以及佔總直接經營成本的百分比計算的營運開支的明細。

	截至十二月三十一日年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
按組成部分劃分的成本：										
勞工成本.....	668,585	55.0	775,628	51.7	937,865	53.6	357,778	54.9	422,322	56.0
分包成本.....	171,069	14.1	224,402	14.9	256,045	14.6	90,792	13.9	107,637	14.3
設備維修及保養成本.....	105,533	8.7	138,869	9.3	168,564	9.6	61,418	9.4	64,713	8.6
公用服務成本.....	119,074	9.8	131,794	8.8	137,360	7.8	47,567	7.3	48,118	6.4
已確認為開支的存貨成本 ..	28,306	2.3	69,816	4.7	69,384	4.0	33,504	5.1	35,939	4.8
營業稅及其他徵費.....	65,210	5.4	86,620	5.8	96,839	5.5	36,509	5.6	42,031	5.6
社區社會活動規劃.....	7,807	0.6	13,797	0.9	18,508	1.1	3,359	0.5	3,797	0.5
折舊及攤銷.....	4,394	0.4	4,193	0.3	4,516	0.3	1,759	0.3	1,942	0.3
其他.....	45,777	3.7	56,036	3.6	61,517	3.5	19,734	3.0	27,225	3.5
總直接經營成本.....	<u>1,215,755</u>	<u>100.0</u>	<u>1,501,155</u>	<u>100.0</u>	<u>1,750,598</u>	<u>100.0</u>	<u>652,420</u>	<u>100.0</u>	<u>753,724</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期內，影響總直接經營成本的主要因素為勞工成本、分包成本(主要為已付外部清潔及綠化服務供應商的款項)、設備維修及保養成本及公用服務成本。勞工成本及分包成本的金額主要受員工人數(由於我們的管理建築面積增加)以及所支付的平均薪酬金額(由於最低工資及勞工的市場價格增加)影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的勞工成本分別佔我們總直接經營成本的**55.0%**、**51.7%**、**53.6%**、**54.9%**及**56.0%**。我們勞工成本的一大組成部分包括我們物業管理服務的勞工成本，例如保安服務、維修及保養服務以及於我們管理物業中特定建築物的指定經理。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的分包成本分別佔我們總直接經營成本的**14.1%**、**14.9%**、**14.6%**、**13.9%**及**14.3%**。我們的分包成本主要與提供清潔服務有關，亦包括我們物業管理服務下綠化的分包成本。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的設備維修及保養成本分別佔我們總直接經營成本的**8.7%**、**9.3%**、**9.6%**、**9.4%**及**8.6%**。我們的設備維修及保養成本主要與我們所管理物業的樓宇硬件(例如電梯及水管)的維修及保養有關。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的公用服務成本分別佔我們總直接

財務資料

經營成本的9.8%、8.8%、7.8%、7.3%及6.4%。儘管公用服務成本仍為我們總直接經營成本的重大組成部分，彼等佔我們總直接經營成本的比例於往績記錄期下降，此乃由於如轉換至LED燈泡及執行節水措施等的節省成本措施的影響。

毛利及毛利率

物業管理服務分部的毛利率須視乎提供服務的合約安排。於往績記錄期內，我們按酬金制或包幹制收取物業管理費，視乎個別小區的性質及規定而定；按每項交易基準收取交付前服務費用，以及收取諮詢服務費。

就我們按包幹制管理的物業而言，我們將我們就履行服務所產生的成本確認為直接經營成本。就我們按酬金制管理的大部分物業而言，我們有權保留預設比例(於中國一般為10.0%)的業主應付管理費。餘下的物業管理費保留作為物業管理營運資金，以應付按酬金制管理的物業所涉及的開支。儘管我們一般會與在地員工訂立僱傭合約，且我們亦已訂立分包安排，與在地員工及分包安排有關的相關成本一般由我們按酬金制管理的物業的業主承擔。

下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元) (未經審計)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)
包幹制物業管理服務...	114,722	9.4	185,316	12.2	224,098	12.7	98,260	13.9	108,603	13.6
酬金制物業管理服務...	46,002	100.0	58,667	100.0	83,114	100.0	33,029	100.0	35,557	100.0
其他服務.....	37,697	31.1	53,409	33.9	57,960	30.8	9,974	27.6	16,027	31.0
物業管理服務總額.....	198,421	14.3	297,392	17.1	365,172	17.9	141,263	18.2	160,187	18.0
工程服務.....	10,779	35.7	6,887	12.8	17,962	22.0	4,406	27.3	5,360	26.0
社區租賃、銷售及 其他服務.....	19,895	85.7	38,633	78.6	29,992	64.2	9,454	60.2	13,387	57.3
增值服務總額.....	30,674	57.5	45,520	44.3	47,954	37.4	13,860	43.5	18,747	42.6
總計.....	229,095	15.9	342,912	18.6	413,126	19.1	155,123	19.2	178,934	19.2

包幹制物業管理服務的毛利率受我們對物業管理費的定價及成本管理措施所影響。於往績記錄期，為提升我們的盈利能力，我們落實執行多項成本管理措施，如採用遠程監控系統減少勞工成本，並採取節能措施降低公用服務成本。

財務資料

總括而言，我們並未就來自酬金制物業管理服務的收益產生任何直接經營成本。因此，酬金制物業管理服務的毛利率一般為100.0%。

我們增值服務的毛利率受我們的產品組合及就進一步擴展業務所進行的若干業務重組行動所影響。由於組織性變動，該等行動對所進行的業務活動水平及成本架構造造成影響。

其他淨收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)銀行存款利息收入、(ii)無條件政府補助及(iii)其他雜項收入。下表載列於所示期間其他淨收入及收益明細。

	截至十二月三十一日年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
其他收入及收益包括：	(未經審計)									
銀行存款利息										
收入.....	3,994	37.8	8,500	51.6	10,611	57.8	3,691	69.4	4,474	59.5
無條件政府補助...	4,369	41.4	5,556	33.7	5,935	32.3	1,161	21.8	2,042	27.1
其他.....	2,192	20.8	2,407	14.7	1,804	9.9	467	8.8	1,009	13.4
其他淨收入及										
收益總額.....	<u>10,555</u>	<u>100.0</u>	<u>16,463</u>	<u>100.0</u>	<u>18,350</u>	<u>100.0</u>	<u>5,319</u>	<u>100.0</u>	<u>7,525</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期內，銀行存款利息收入增加主要由於銀行存款增加，這主要由於我們來自按包幹制管理物業的物業管理費的現金增加。我們的若干營運附屬公司獲相關地方政府酌情批出非經常性政府補助，旨在加強地方物業管理行業的發展。

投資物業之公允價值增加

我們的投資物業主要包括停車位及一項辦公室物業。投資物業於各財務報表日期根據獨立物業估值師編製的估值按公允價值於綜合財務狀況表列值為非流動資產。我們投資物業的公允價值變動於綜合收益表確認。

行政費用

行政費用包括行政員工成本、辦事處開支、差旅費、租金成本、呆賬撥備、銀行費用、交際應酬費及其他。下表載列於所示期間行政費用的明細：

行政費用	截至十二月三十一日年度				截至五月三十一日止五個月						
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年				
	港幣千元	%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	%	港幣千元	%			
員工成本	107,802	67.7	164,975	8.9	227,463	74.7	93,117	11.5	99,210	75.4	10.6
辦事處開支	12,635	7.9	18,244	1.0	20,815	6.8	7,443	0.9	6,967	5.3	0.7
差旅費	4,744	3.0	8,316	0.5	8,793	2.9	2,567	0.3	4,005	3.0	0.4
交際應酬費	2,905	1.8	3,460	0.2	2,698	0.9	945	0.1	632	0.5	0.1
租金成本	5,922	3.7	7,266	0.4	9,924	3.3	2,990	0.4	4,408	3.3	0.5
呆賬撥備	8,988	5.6	9,853	0.5	10,559	3.5	4,170	0.5	4,950	3.8	0.5
銀行費用	2,976	1.9	3,951	0.2	4,730	1.6	1,204	0.1	1,806	1.4	0.2
其他	13,150	8.4	30,997	1.7	19,362	6.3	6,983	0.9	9,642	7.3	1.1
總計	159,122	100.0	247,062	13.4	304,344	100.0	119,419	14.8	131,620	100.0	14.1

財務資料

財務資料

於往績記錄期，由於作為我們推動擴展及加強成本控制措施的業務戰略的一部分而成立城市管理中心，我們的員工成本及辦事處開支有所上升。由於在往績記錄期內成立城市管理中心系統已見效，我們相信我們已作好準備以進一步增加我們在全國範圍的管理建築面積時達到規模經濟。與此同時，我們亦有意借助我們的管理基礎設施更有效地推出成本管理及其他業務措施，以達致節約成本、加強質量控制及產生額外收益。

應佔聯營公司溢利

於往績記錄期內，我們應佔聯營公司的溢利包括應佔寶松苑(主要從事物業管理業務)的溢利，我們擁有寶松苑**25%**股本權益，而餘下的權益則由獨立第三方持有。

所得稅費用

所得稅費用主要由即期稅項組成。即期稅項主要由中國企業所得稅、香港利得稅及澳門補充所得稅組成。

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司須按法定企業所得稅率**25%**計提中國所得稅。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的中國企業所得稅費用為港幣**22.9**百萬元、港幣**32.6**百萬元、港幣**34.8**百萬元、港幣**11.0**百萬元及港幣**15.8**百萬元。

我們的香港附屬公司須繳納香港利得稅，香港利得稅按估計應課稅溢利以**16.5%**稅率計算。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的香港利得稅費用為港幣**0.7**百萬元、港幣**1.1**百萬元、港幣**1.6**百萬元、港幣**0.6**百萬元及港幣**0.7**百萬元。

我們的澳門附屬公司須按現行稅率**12%**繳納澳門補充所得稅。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的澳門補充所得稅費用為零、港幣**0.1**百萬元、港幣**0.1**百萬元、港幣**0.1**百萬元及零。

財務資料

各期間可對賬至除稅前溢利的所得稅費用如下：

	截至十二月三十一日年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
除稅前溢利.....	84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
按適用稅率25%計算的					
稅項.....	21,021	29,744	33,117	11,099	14,284
應佔聯營公司					
業績的稅務影響.....	(69)	(36)	(39)	(17)	(17)
不可扣稅費用的稅務影響.....	986	949	1,346	135	1,139
非應稅收益的稅務影響...	(28)	(82)	(58)	(16)	(30)
在香港及澳門經營的					
附屬公司不同適用的					
稅率影響.....	(273)	(377)	(867)	(411)	(204)
優惠稅率的所得稅.....	(185)	(408)	(687)	(316)	(235)
未確認稅項虧損的稅務					
影響.....	1,983	4,217	3,349	3,003	2,403
動用之前未確認的稅項					
虧損.....	(268)	(1,107)	(263)	(2,117)	(1,202)
以前年度(超額撥備)/					
撥備不足.....	—	(4)	(2)	—	53
其他.....	(633)	551	(518)	150	(117)
本年/期所得稅費用.....	<u>22,534</u>	<u>33,447</u>	<u>35,378</u>	<u>11,510</u>	<u>16,074</u>

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的實際稅率分別為**26.8%**、**28.1%**、**26.7%**、**25.9%**及**28.1%**，均高於適用稅率，主要由於未被稅務確認的虧損的影響。

根據中國的企業所得稅法、國稅發[2008]28：國家稅務總局關於印發《跨地區經營匯總納稅企業所得稅徵收管理暫行辦法》的通知(於二零零九年一月一日至二零一二年十二月三十一日止有效)、《國家稅務總局關於印發《跨地區經營匯總納稅企業所得稅徵收管理辦法》的公告》(國家稅務總局公告2012年第57號)(於二零一三年一月一日起

財務資料

生效)，居民企業的應課稅溢利及應付企業所得稅將根據其本身及其並不構成法定實體的管理組織的合併業績釐定。

按此基準，我們部分物業管理附屬公司於提交報稅表時，將由我們管理的物業的若干管理處的應課稅溢利及虧損合併。基於合併報稅安排，我們已動用若干錄得虧損的管理處的稅務虧損。根據我們的政策，倘錄得虧損的管理處於其後年度錄得盈利，並因而產生應課稅溢利，該物業的應課稅溢利將計入我們的合併報稅表中，而我們有責任代相關物業支付有關溢利所產生的稅款，直至相關企業全數收回過往被我們動用的稅項虧損或有關物業的稅務虧損屆滿為止。

在各報告期間提交報稅表時，我們的物業管理附屬公司提交合併報稅表，而根據該等合併報稅表，應課稅溢利包括物業管理公司的溢利或虧損，另加在酬金制下我們物業管理附屬公司所管理的管理處的溢利或虧損。我們的物業管理附屬公司根據合併報稅的應課稅溢利支付企業所得稅，支付方式為扣減應課稅收入及計入銀行結餘。於往績記錄期，動用有關的社區稅項虧損及遞延支付本集團的企業所得稅撥備對我們的綜合損益並無影響。就財務會計處理而言，本集團已根據應課稅溢利按適用於我們物業管理附屬公司的稅率，透過扣減所得稅開支及計入應付所得稅作出相關撥備。

我們的董事確認本集團已根據中國、香港及澳門相關稅務法例及法規編製所有所需的稅務備案，按時支付所有所需的稅項，且並無自當地稅務機關接獲任何可能對本集團構成重大不利影響的刑罰通知。

經營業績

截至二零一五年五月三十一日止五個月與截至二零一四年五月三十一日止五個月的比較

收益

收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣807.5百萬元增加15.5%至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣932.7百萬元。收益的增加主要由於來自物業管理服務的收益增加，以及在較少程度上由於增值服務的收益增加。

- 物業管理服務。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，物業管理服務收益分別佔我們總收益的96.1%及95.3%。物業管理服務收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣775.7百萬元增加14.6%至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣888.7百萬元，主要是由於我們管理的總建築面積增加，並輔以於重續合約或取得所需批准後提高若干物業的物業

財務資料

管理費費率。於截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的管理的總建築面積由**56.4**百萬平方米增至**67.6**百萬平方米，增加約**11.2**百萬平方米，當中**7.8**百萬平方米乃來自中海宏洋物業收購。

- **增值服務**。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，增值服務收益分別佔我們總收益的**3.9%**及**4.7%**。增值服務收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**31.8**百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**44.0**百萬元，主要由於我們將社區租賃、銷售及其他服務業務擴展至新區域。

直接經營成本

直接經營成本自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**652.4**百萬元增加**15.5%**至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**753.7**百萬元。直接經營成本的增加乃主要由於(i)我們管理的建築面積增加及擴展社區租賃、銷售及其他服務業務至新區域令員工人數上升；及(ii)薪金及工資整體上升，導致我們自身僱員的勞工成本上升。

毛利及毛利率

我們的毛利自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**155.1**百萬元增加**15.3%**至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**178.9**百萬元。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的毛利率保持在**19.2%**相對穩定的水平。

- **物業管理服務**。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們物業管理服務的毛利率分別為**18.2%**及**18.0%**，維持在相對穩定的水平。
- **增值服務**。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們增值服務的毛利率分別為**43.5%**及**42.6%**，維持在相對穩定的水平。

其他淨收入及收益

其他收入及收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**5.3**百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**7.5**百萬元。增幅主要由於銀行存款利息收入及無條件政府補助增加。

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**3.3**百萬元減少至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**2.3**百萬元，乃主要由於截至二零一五年五月三十一日止五個月我們投資物業的市場價值的增速放緩。

財務資料

行政費用

行政費用自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**119.4**百萬元增加**10.2%**至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**131.6**百萬元。增幅主要由於(i)為支持業務擴展成立城市管理中心令員工人數上升；及(ii)薪金及工資整體上升。

應佔聯營公司溢利

於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，應佔聯營公司溢利維持於港幣**0.1**百萬元。

所得稅費用

所得稅費用自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**11.5**百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**16.1**百萬元，主要乃由於除稅前溢利增加。

本公司股東應佔期內溢利

基於前述各項，本公司股東應佔期內溢利自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**32.9**百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**41.1**百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,844.1**百萬元增加**17.3%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**2,163.7**百萬元。收益的增加主要由於來自物業管理服務的收益增加，以及在較少程度上由於增值服務的收益增加。

- **物業管理服務。**於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益分別佔我們總收益的**94.4%**及**94.1%**。物業管理服務收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,741.3**百萬元增加**16.9%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**2,035.5**百萬元，增幅主要是由於我們管理的總建築面積增加，並輔以於重續合約或取得所需批准後提高若干物業的物業管理費費率。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們管理的總建築面積由**45.9**百萬平方米增加約**10.5**百萬平方米至**56.4**百萬平方米。

財務資料

- **增值服務。**於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，增值服務收益分別佔我們總收益的**5.6%**及**5.9%**。增值服務收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**102.8**百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**128.3**百萬元，主要由於我們工程服務進一步擴展，但當中部分因重新調整所提供的服務令來自社區租賃、銷售及其他服務的收益減少所抵銷。

直接經營成本

直接經營成本自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,501.2**百萬元增加**16.6%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**1,750.6**百萬元。直接經營成本的增加乃主要由於(i)我們管理的建築面積增加帶來的員工人數上升；及(ii)薪金及工資整體上升。

毛利及毛利率

毛利自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**342.9**百萬元增加**20.5%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**413.1**百萬元。我們的毛利率於截至二零一三年十二月三十一日止年度的**18.6%**增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的**19.1%**。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自截至二零一三年十二月三十一日止年度的**17.1%**增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的**17.9%**，主要是由於(i)我們包幹制物業管理服務的毛利率增加，此乃透過管理若干收費定價較高的新物業、調升若干現有合約的物業管理費及執行若干節省成本措施而達到及(ii)我們的產品組合改變以增加酬金制物業管理服務的比例。
- **增值服務。**增值服務的毛利率自截至二零一三年十二月三十一日止年度的**44.3%**下跌至截至二零一四年十二月三十一日止年度的**37.4%**，主要是由於於二零一四年成立專責小組令直接經營成本上升，從而令社區租賃、銷售及其他服務業務毛利率下降，當中部分因我們擴展中的工程業務的毛利率上升所抵銷。

其他淨收入及收益

其他收入及收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**16.5**百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**18.4**百萬元。增幅主要由於(i)銀行存款利息因收入自包幹制管理物業的物業管理費收取的現金增加而有所上升；及(ii)政府補助增加。

財務資料

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣6.5百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣5.2百萬元，乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度我們投資物業的市場價值的增速放緩。

行政費用

行政費用自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣247.1百萬元增加23.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣304.3百萬元。增幅主要由於員工成本的增加，而員工成本的增加，主要源於兩方面：(i)為支持業務擴展而成立的城市管理中心導致員工人數上升；及(ii)薪酬及工資整體上升。

應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣0.1百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣0.2百萬元，乃由於我們的聯營公司寶松苑的溢利增加所致。

所得稅費用

所得稅費用由截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣33.4百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣35.4百萬元，主要乃由於除稅前溢利增加。

本公司股東應佔年內溢利

基於前述各項，本公司股東應佔年內溢利自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣85.5百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣97.1百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣1,444.9百萬元增加27.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣1,844.1百萬元。收益的增加主要由於物業管理服務的收益增加，以及在較少程度上由於增值服務的收益增加。

- 物業管理服務。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益分別佔我們總收益的96.3%及94.4%。物業管理服務收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣1,391.5百萬元增加25.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣1,741.3百萬元，主要是由於我們我們管理的總建築面積增加，並由於我們通過重續合約或取得所需批准提高了若干物業的物業管理費費率。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們管理的總建築面積由34.1百萬平方米增加約11.8百萬平方米至45.9百萬平方米。

財務資料

- **增值服務。**於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，增值服務收益分別佔我們總收益的**3.7%**及**5.6%**。增值服務收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**53.4**百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**102.8**百萬元，主要由於(i)於二零一二年因重組工程業務而暫停的若干工程服務再度啟動；及(ii)我們積極擴展並提供與社區租賃、銷售及其他服務次級分部相關的更多元化的產品。

直接經營成本

直接經營成本自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**1,215.8**百萬元增加**23.5%**至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,501.2**百萬元，增幅乃主要由於(i)我們管理的建築面積增加帶來的員工人數上升及(ii)薪酬及工資整體上升。

毛利及毛利率

毛利自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**229.1**百萬元增加**49.7%**至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**342.9**百萬元。我們的毛利率自截至二零一二年十二月三十一日止年度的**15.9%**增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的**18.6%**，主要由於我們物業管理服務分部的毛利率增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率自截至二零一二年十二月三十一日止年度的**14.3%**增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的**17.1%**，主要是由於我們通過建立成本控制管理平台、使用遠程監控系統降低勞工成本及轉換至**LED**照明降低公用服務成本等節省成本措施，輔以管理若干收費定價較高的新物業及調高現有合約下若干物業的管理費，令我們包幹制物業管理服務的毛利率由**9.4%**上升至**12.2%**。
- **增值服務。**增值服務的毛利率自截至二零一二年十二月三十一日止年度的**57.5%**下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的**44.3%**，主要是由於設立專門負責工程服務的營運附屬公司使員工數目上升，令勞工成本上升，繼而導致工程服務次級分部的毛利率下降。

財務資料

其他淨收入及收益

其他收入及收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣10.6百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣16.5百萬元。增幅主要由於銀行存款利息收入因自包幹制管理物業的物業管理費收取的現金增加而有所上升。

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣3.3百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣6.5百萬元，乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度我們投資物業的市場價值的增速加快。

行政費用

行政費用自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣159.1百萬元增加55.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣247.1百萬元。增幅主要由於因支持我們業務擴張而增加員工人數，以及薪酬及工資整體上升。

應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣0.3百萬元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣0.1百萬元，乃由於我們的聯營公司寶松苑的溢利下降。

所得稅費用

所得稅費用自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣22.5百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣33.4百萬元，主要由於除稅前溢利增加。

本公司股東應佔年內溢利

基於前述各項，本公司股東應佔年內溢利自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣61.5百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣85.5百萬元。

財務資料

財務狀況表若干項目的說明

貿易及其他應收款

貿易應收款

我們的貿易應收款主要來自包幹制管理物業的應收物業管理費，另有較少部分來自增值服務分部的工程業務。下表載列於所示日期按業務分部劃分的貿易應收款明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應收款，扣除撥備				
物業管理服務.....	121,955	161,937	165,529	251,830
增值服務.....	5,805	6,330	15,206	15,768
	127,760	168,267	180,735	267,598

我們來自物業管理服務的貿易應收款由二零一二年十二月三十一日的港幣122.0百萬元增加至二零一四年十二月三十一日的港幣165.5百萬元，主要由於我們管理的建築面積增加。我們來自物業管理服務的貿易應收款由二零一四年十二月三十一日的港幣165.5百萬元增加至二零一五年五月三十一日的港幣251.8百萬元，主要由於中國住戶的付款模式導致我們於上半年的收款率較低。於若干我們經營業務的地區，客戶習慣於下半年作出付款。因此，我們於下半年的現金收回率相對較高，而於農曆新年或相近期間的現金收回率較低。

我們增值服務分部的貿易應收款主要為來自工程服務業務的貿易應收款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，來自增值服務的貿易應收款分別為港幣5.8百萬元、港幣6.3百萬元、港幣15.2百萬元及港幣15.8百萬元。上述貿易應收款於往績記錄期增加乃主要由於我們擴展工程服務業務。

於中國來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃根據相關物業管理服務合約的條款收取。來自物業管理服務的收入於發出即期票據時到期支付。

於香港來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入平均信用期為60日或以下。

提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的收入乃根據相關合約安排的條款收取，一般為於發出付款通知起計60日內收取。

財務資料

其他增值服務收入於發出催繳通知時到期支付。

於釐定物業管理服務貿易應收款的可收回性時，本集團在估計應收款的未來現金流時會考慮若干指標，包括(而不限於)期後還款情況、過往撇銷經驗及住戶管理費的收回率。

就提供維修及保養、自動化及其他設備升級和其他增值服務方面，於接納任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質量，並為各客戶設定信貸評級限額。客戶的信貸限額會每年評估一次。

於釐定來自提供維修及保養、自動化及其他設備升級和其他增值服務的貿易應收款的可收回性時，本集團會考慮貿易應收款由初次授出信貸起至報告日期止信貸質量的任何變動。

為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，我們已採取若干措施旨在加快收回貿易及其他應收款。我們積極透過家訪、向住戶郵寄付款提示、張貼付款狀況告示、電郵付款提示及透過O2O移動應用發出付款提示等收款措施收回應收款。於往績記錄期，我們實現了高水平的收回應收款成功率。下表載列我們貿易應收款的週轉天數：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日 二零一五年
貿易應收款週轉天數 ⁽¹⁾	32	33	30	43

附註：

(1) 按相關期間結束時的貿易應收款除以該相關期間的收益，再乘以相關期間的日數計算。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的貿易應收款週轉天數保持相對平穩。貿易應收款週轉天數於截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一五年五月三十一日止五個月間有所上升，乃主要由於中國住戶的付款模式導致我們上半年度的收款率較低。

財務資料

以下為於各報告期末貿易應收款按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款，賬齡介乎				
0-30日	17,883	37,524	55,699	73,379
31-90日	39,861	45,044	38,319	92,081
91-365日	58,520	73,247	78,519	101,003
1-2年	20,476	24,757	22,532	17,570
2年以上	13,829	21,125	29,573	32,405
	<u>150,569</u>	<u>201,697</u>	<u>224,642</u>	<u>316,438</u>
減：減值撥備	(22,809)	(33,430)	(43,907)	(48,840)
	<u>127,760</u>	<u>168,267</u>	<u>180,735</u>	<u>267,598</u>

下表載列貿易應收款的減值撥備變動：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於報告期初.....	13,831	22,809	33,430	43,907
應收款減值撥備.....	13,395	15,486	18,451	9,097
撥回未動用金額.....	(4,407)	(5,633)	(7,892)	(4,147)
匯兌調整.....	(10)	768	(82)	(17)
於報告期末.....	<u>22,809</u>	<u>33,430</u>	<u>43,907</u>	<u>48,840</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團貿易應收款結餘包括應收款賬面值分別約港幣22.8百萬元、港幣33.4百萬元、港幣43.9百萬元及港幣48.8百萬元，並經悉數減值。我們並無於該些結餘持有任何抵押。

財務資料

根據我們過往能夠收回的金額及管理層對我們客戶信貸質素的評估，我們相信管理層已就往績記錄期的貿易應收款計提了充足的減值撥備。於二零一五年五月三十一日，我們於二零一四年十二月三十一日的貿易應收款港幣153.4百萬元經已結清。

其他應收款

我們的其他應收款包括酬金制下代管理處支付的款項、代業主、分包商及員工支付的款項，以及其他雜項按金(如零用現金)。下表載列我們於所示日期的其他應收款的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應收款				
酬金制下代管理處				
支付的款項.....	25,285	31,991	51,572	85,168
減：應收款減值撥備.....	(22,003)	(22,691)	(22,614)	(22,602)
酬金制下代管理處				
支付的款項，扣除撥備...	3,282	9,300	28,958	62,566
代業主、分包商及				
員工支付的款項.....	16,263	19,211	16,701	23,427
其他.....	6,417	6,696	9,911	14,199
	25,962	35,207	55,570	100,192

酬金制下代管理處支付的款項

於往績記錄期，我們在下列情況代按酬金制管理物業的管理處作出若干付款：

- 於所管理物業的管理處開設銀行賬戶前(一般指新開發物業)；
- 綜合計算並由本集團支付的薪酬、社會保障金及社會福利；
- 綜合計算並由本集團支付的公用服務成本；
- 集中採購成本；

財務資料

- 於向業主交付前由我們管理的物業；或
- 管理處由於例如最低工資等規定的變動出現流動性困難。

我們將在酬金制下代管理處支付的款項入賬列作流動資產項下的其他應收款。

根據本集團的政策，視乎款項的性質，有關在酬金制下代管理處支付的款項必須於指定期間內結清。就由於本集團集中付款程序在酬金制下代管理處支付的款項而言，有關款項一般於作出付款該月內結清。就於交付前階段代物業管理處支付的款項而言，有關款項一般於單位交付予業主後三個月至一年內結清。

為確保酬金制下代管理處支付的款項有高回收率，本公司實行下列措施：

- 確保提前為管理處開設銀行賬戶；
- 按月結清應收管理處的款項；
- 通過每月準時收取物業管理費提高管理處的流動性；
- 通過提高物業管理費及實施節約能源措施等成本管理方式改善盈利能力，從而提高管理處的流動資金狀況；及
- 根據物業的預期現金流就代管理處支付的款項設定信貸額度，並於超出有關額度時考慮終止物業管理服務合約。

財務資料

於往績記錄期，在酬金制下代管理處支付的款項上升乃主要由於我們按酬金制管理的建築面積擴展。於二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日間有所上升，小部分程度亦由於我們為若干由我們管理的新開發物業的初步運作提供資金作出的墊款。總括而言，我們計劃為於開始營運後三個月至一年期間內收回該等墊款。與此同時，我們能夠向有關管理處收回現金款項。在酬金制下代物業管理處支付的款項的變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
酬金制下代管理處				
支付的款項的期初結餘 ..	22,739	25,285	31,991	51,572
酬金制下代管理處				
支付的額外款項	72,242	97,592	222,849	144,189
酬金制下自管理處				
收取的付款	(69,690)	(91,778)	(203,187)	(110,596)
匯兌調整	(6)	892	(81)	3
酬金制下代管理處支付的				
款項的期末結餘	25,285	31,991	51,572	85,168
減值撥備	(22,003)	(22,691)	(22,614)	(22,602)
酬金制下代管理處支付的				
款項，扣除撥備	3,282	9,300	28,958	62,566

釐定酬金制下代管理處支付的款項的可收回性時，本集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撤銷經驗、社區的財政表現及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團代管理處支付的款項包括結餘賬面值分別約港幣22.0百萬元、港幣22.7百萬元、港幣22.6百萬元及港幣22.6百萬元，並經悉數減值。本集團並無於該些結餘持有任何抵押。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，本集團並無就酬金制下代管理處支付的款項的減值撥備作額外撥備或撥回。

財務資料

代業主、分包商及員工支付的款項

代業主、分包商及員工支付的款項包括代業主、分包商及員工支付的公用設施費。有關費用於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日期間有所上升，乃主要由於我們管理的建築面積擴大。有關費用於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日止期間有所減少，乃主要由於我們加大力度收回款項。有關費用於二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日止期間有所增加，乃主要由於我們管理的建築面積擴大。

按金及預付款

按金及預付款主要包括預付能耗費及工程費。於二零一二年、二零一三年及二零一四十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，按金及預付款分別為港幣6.2百萬元、港幣6.3百萬元、港幣12.2百萬元及港幣18.2百萬元。二零一二年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日的上升主要由於管理建築面積擴展，導致預付能耗費增加。

應收／應付同級附屬公司及關連公司款

下表載列我們應收／應付同級附屬公司及關連公司款的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收同級附屬公司款：				
貿易性質.....	65,033	65,017	112,820	25,953
非貿易性質.....	226,904	232,696	357,408	—
	291,937	297,713	470,228	25,953
應收關連公司款：				
貿易性質.....	1,274	1,336	2,617	1,339
	1,274	1,336	2,617	1,339
應付同級附屬公司欠款：				
貿易性質.....	56,445	62,942	19,064	15,321
非貿易性質.....	208,331	217,307	237,745	—
	264,776	280,249	256,809	15,321
應付關連公司欠款：				
貿易性質.....	—	118	—	—
	—	118	—	—

應收或應付同級附屬公司欠款包括貿易性質的金額(例如業主首次取得物業單位擁有權時須向物業發展商支付的公用服務費用)及非貿易性質的金額(例如公司間的貸款)。有關金額為無抵押、免息，並按要求償還。應收及應付同級附屬公司欠款(非貿易性質)已於上市前結清。

財務資料

貿易及其他應付款

貿易應付款主要為按包幹制管理物業的分包費所產生的應付款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的貿易應付款分別為港幣75.6百萬元、港幣131.5百萬元、港幣169.1百萬元及港幣173.2百萬元。於往績記錄期的增加是由於我們管理的建築面積擴大，導致對我們透過分包商提供的清潔服務及維修及保養服務的需求增加。

我們的供應商及分包商授予我們的信用期一般為30至60日。以下為根據發票所示日期的貿易應付款的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應付款，賬齡				
0-30日	22,735	50,010	73,054	82,681
31-90日	22,697	22,904	22,291	24,001
90日以上	30,179	58,574	73,789	66,479
	<u>75,611</u>	<u>131,488</u>	<u>169,134</u>	<u>173,161</u>

於二零一五年五月三十一日，我們於二零一四年十二月三十一日的貿易應付款港幣138.7百萬元經已結清。下表載列我們於所示日期的其他應付款的明細：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他應付款				
酬金制下向管理處 收取的臨時款項	55,150	77,439	76,600	82,995
應計員工成本	87,793	144,177	191,361	119,763
向業主收取的臨時款項	106,822	159,035	157,652	159,391
就營業稅及其他徵費的 應付款	17,467	20,682	24,942	22,738
其他應付款	56,036	75,933	59,853	75,552
	<u>323,268</u>	<u>477,266</u>	<u>510,408</u>	<u>460,439</u>

我們的其他應付款主要包括酬金制下向管理處收取的臨時款項、應計員工成本、向業主收取的臨時款項、就營業稅及其他徵費的應付款及應計雜費。二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日增長主要由於我們管理的建築面積擴大導致應計員工成本及就公用服務成本向業主收取的臨時款項增加所致。二零一三年十二

財務資料

月三十一日至二零一四年十二月三十一日增加主要由於我們管理的建築面積擴大導致應計員工成本增加，惟當中部分因物業完成開發後成立管理處後結清若干其他雜項付款被抵銷。有關款項於二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日期間有所減少，乃主要由於二月為向員工發放花紅分發累計資金令應計員工成本減少所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括作租賃用的停車位及辦公室空間的物業。於二零一二年、二零一三年及二零一四十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的投資物業分別為港幣**57.0**百萬元、港幣**65.4**百萬元、港幣**70.4**百萬元及港幣**72.6**百萬元。增幅主要由於投資物業之公允價值增加。

預收款

預收款包括預收物業管理費，於二零一二年、二零一三年及二零一四十二月三十一日及二零一五年五月三十一日分別為港幣**153.6**百萬元、港幣**194.1**百萬元、港幣**219.8**百萬元及港幣**215.1**百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四十二月三十一日均增加主要由於我們管理的建築面積擴大導致預收物業管理費增加。二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日減少主要是由於中國居民的付款方式導致上半年付款水平下降。

按金

按金主要包括住戶及租戶就翻新工程支付的按金及物業管理費按金，於二零一二年、二零一三年及二零一四十二月三十一日及二零一五年五月三十一日分別為港幣**145.0**百萬元、港幣**140.7**百萬元、港幣**178.0**百萬元及港幣**160.4**百萬元。於整個往績記錄期出現該等波動主要由於我們在管物業的住戶及租戶開展及完成翻新工程存在時間差所致。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 ⁽¹⁾
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產				
存貨	4,521	9,208	6,882	2,459
貿易及其他應收款	153,722	203,474	236,305	367,790
按金及預付款	6,164	6,263	12,198	18,193
預付土地租金支出	445	459	458	458
應收同級附屬公司款	291,937	297,713	470,228	25,953
應收關連公司款	1,274	1,336	2,617	1,339
預付稅金	105	—	747	—
銀行結餘及現金	751,632	1,081,914	1,088,601	1,286,524
	<u>1,209,800</u>	<u>1,600,367</u>	<u>1,818,036</u>	<u>1,702,716</u>
流動負債				
貿易及其他應付款	398,879	608,754	679,542	633,600
預收款	153,575	194,079	219,779	215,050
按金	145,044	140,685	178,029	160,401
應付同級附屬公司欠款	264,776	280,249	256,809	15,321
應付關連公司欠款	—	118	—	—
稅項債務	36,593	52,226	74,075	78,259
銀行借貸	—	—	—	164,000
	<u>998,867</u>	<u>1,276,111</u>	<u>1,408,234</u>	<u>1,266,631</u>
流動資產淨值	<u>210,933</u>	<u>324,256</u>	<u>409,802</u>	<u>436,085</u>

附註：

- (1) 於二零一五年五月二十八日，我們以約人民幣50.0百萬元(相當於約港幣63.2百萬元)的現金代價收購中海宏洋被收購公司。因中海宏洋物業收購所購入的資產及承擔的負債總額的公允價值如下：

	港幣千元
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收一間關連公司款	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項負債	(518)
	<u>62,635</u>
物業、廠房及設備	526
	<u>63,161</u>
已付現金代價	(63,161)
	<u>—</u>

財務資料

流動資產淨值

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們有港幣210.9百萬元、港幣324.3百萬元、港幣409.8百萬元及港幣436.1百萬元的流動資產淨值。

二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日期間流動資產淨值有所增加，乃主要由於銀行結餘及現金增加，以及因我們管理的建築面積擴大令貿易及其他應收款增加，惟當中部分因我們管理的建築面積擴大令貿易及其他應付款增加所抵銷。

二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日期間流動資產淨值有所增加，乃主要由於本集團向同級附屬公司作出若干非貿易性質的貸款令應收同級附屬公司款增加，惟當中部分因我們管理的建築面積擴大令貿易及其他應付款增加所抵銷。

二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日期間流動資產淨值有所增加，乃主要由於(i)貿易及其他應收款增加；及(ii)銀行結餘及現金增加。有關增加因上市前結清應收／應付同級附屬公司的非交易性質款項而有部分被抵銷。

於二零一五年五月三十一日，我們的流動資產主要組成部分包括銀行結餘及現金以及貿易及其他應收款。於同日，我們的流動負債的主要組成部分包括貿易及其他應付款及預付款。

債項

銀行借貸

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無任何外部債項。於二零一五年五月三十一日，我們有一筆港幣200.0百萬元的循環銀行貸款融資，其中港幣164.0百萬元經已動用。該貸款融資乃由我們的附屬公司中海物業(香港)訂立，並由本公司提供擔保。該貸款融資以港幣計值，並將每年按較香港銀行同業拆息上調1.7%的浮動利率計息。貸款融資包括若干契諾，要求本公司保持其於中海物業(香港)的100%股權。

下表載列截至所示日期我們的銀行借款：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款：				
無抵押且須於一年內償還	—	—	—	164,000
	—	—	—	164,000

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的銀行結餘及現金高於銀行借貸(如有)，故我們處於淨現金狀況。

財務資料

履約保證及或然負債

於往績記錄期，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們於日常業務過程中就我們需要提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證分別約港幣23.8百萬元、港幣23.7百萬元、港幣37.1百萬元及港幣39.4百萬元。有關金額上升乃主要由於在香港需要履約保證的物業管理服務合約累計增加。為保證服務供應商能滿意地完成物業管理服務合約，若干來自政府或公用事業組織的客戶可能會根據合約條款及條件，要求服務供應商提供由銀行或保險機構以客戶為受益人作出的履約保證。一般而言，各份物業管理服務合約所需的履約保證或擔保保證金額不會超過標價的10%。履約保證或擔保保證一般於項目完成後或相關合約訂明的時間屆滿。有關履約保證一般於合約工作妥為完成或於指定日期時解除。於往績記錄期，我們的客戶概無因我們未能履行任何項目而執行履約保證。

於二零一五年五月三十一日，除上文所披露外，我們並無重大或然負債或保證。我們目前並無涉及任何重大訴訟，我們亦並不知悉有任何待決或面臨威脅的重大訴訟。倘我們涉及任何有關重大訴訟，而我們就此可能蒙受的虧損能根據當時可得的資料合理估計，我們將就此錄得虧損或或然負債。

於二零一五年五月三十一日，除上市文件所披露者，以及除集團內公司間負債外，我們並無任何其他未償還的債務證券、定期貸款借貸、債務、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、融資租賃、承兌負債、承兌信貸、或然負債或保證。

我們確認，我們的債務及或然負債自二零一五年五月三十一日起至本上市文件日期止並無任何重大不利變動。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期內，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金要求所產生。於往績記錄期內，內部產生的現金流量及來自同級附屬公司的墊款是我們營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源。我們擬利用自營運產生的現金、銀行借貸及資本市場活動籌集的資金(如需要)為未來資金需要提供資金。我們目前預期我們資本資源的組合及相關成本不會有任何重大變動。

現金流量

下表概述所示期間的綜合現金流量表：

	截至十二月三十一日年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
來自/(用於)經營業務的 現金淨額.....	201,141	274,824	123,152	(152,640)	(102,691)
(用於)/來自投資業務的 現金淨額.....	(11,995)	(6,827)	(133,445)	(127,320)	374,672
來自/(用於)融資業務的 現金淨額.....	8,971	35,201	20,438	5,740	(73,745)
現金及現金等額項目					
增加/(減少)淨額.....	198,117	303,198	10,145	(274,220)	198,236
本年/期初現金及現金 等額項目.....	553,767	751,632	1,081,914	1,081,914	1,088,601
外幣匯率轉變之影響.....	(252)	27,084	(3,458)	(9,943)	(313)
本年/期末現金及現金 等額項目.....	751,632	1,081,914	1,088,601	797,751	1,286,524

來自/(用於)經營業務的現金淨額

來自經營業務的現金主要反映我們所收取的物業管理費產生的現金淨額。在正常業務過程中，我們來自經營業務的現金流量可能受到我們收取貿易及其他應收款及支付貿易及其他應付款的時間等因素影響。

截至二零一五年五月三十一日止五個月，用於經營業務的現金淨額為港幣102.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣61.8百萬元，主要來自年度除稅前溢

財務資料

利港幣**57.1**百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣**5.0**百萬元及折舊及攤銷港幣**6.5**百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流出港幣**152.6**百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款、按金及預付款增加港幣**139.8**百萬元，部分原因為中國住戶的付款模式導致上半年的現金付款較少；及(ii)貿易及其他應付款、預收款及按金減少港幣**101.6**百萬元，當中部分因應收同級附屬公司款(貿易性質)減少港幣**86.7**百萬元而被抵銷。期間已付所得稅為港幣**12.0**百萬元。

截至二零一四年五月三十一日止五個月，用於經營業務的現金淨額為港幣**152.6**百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣**46.7**百萬元，主要來自年度除稅前溢利港幣**44.4**百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣**4.2**百萬元及折舊及攤銷港幣**5.2**百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流出港幣**191.2**百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款、按金及預付款增加港幣**135.4**百萬元，部分原因為中國住戶的付款模式導致上半年的現金付款較少；(ii)貿易及其他應付款、預收款及按金減少港幣**53.9**百萬元；及(iii)應付同級附屬公司欠款(貿易性質)減少港幣**13.6**百萬元，當中部分因應收同級附屬公司款(貿易性質)減少港幣**12.3**百萬元而被抵銷。期間已付所得稅為港幣**8.1**百萬元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自經營業務的現金淨額為港幣**123.2**百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣**142.0**百萬元，主要由於年內的除稅前溢利港幣**132.5**百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣**10.6**百萬元及折舊及攤銷港幣**14.7**百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流出港幣**3.6**百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款、按金及預付款增加港幣**50.0**百萬元；(ii)應收同級附屬公司款(貿易性質)增加港幣**48.0**百萬元；及(iii)應付同級附屬公司欠款(貿易性質)減少港幣**43.6**百萬元，因貿易及其他應付款、預收款及按金增加港幣**137.0**百萬元獲部分抵銷。期內已付所得稅為港幣**15.2**百萬元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自經營業務的現金淨額為港幣**274.8**百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣**127.1**百萬元，主要由於年內的除稅前溢利港幣**119.0**百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣**9.9**百萬元及折舊及攤銷港幣**13.3**百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流入港幣**167.1**百萬元，主要包括貿易及其他應付款、預收款及按金增加港幣**218.7**百萬元，當中部分被貿易及其他應收款、按金及預收款增加港幣**53.8**百萬元所抵銷。期內已付所得稅為港幣**19.4**百萬元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自經營業務的現金淨額為港幣**201.1**百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣**96.4**百萬元，主要由於年內的除稅前溢利港幣**84.1**百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣**9.0**百萬元及折舊及攤銷港幣**10.6**百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流入港幣**108.6**百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款、預收款及按金增加港幣**166.1**百萬元及(ii)應付同級附屬公司欠款(貿易性質)增加港幣**12.9**百萬元，部分被以下項目抵銷：(i)應收同級附屬公

財務資料

司款(貿易性質)增加港幣**43.5**百萬元及(ii)貿易及其他應收款、按金及預收款增加港幣**23.1**百萬元。期內已付所得稅為港幣**3.8**百萬元。

(用於)／來自投資業務的現金淨額

用於投資業務的現金主要反映墊付予同級附屬公司款項、購買物業、廠房及設備及收購附屬公司。用於投資業務的現金主要反映於上市前償付應收同級附屬公司及關連公司款項。

於截至二零一五年五月三十一日止五個月，來自投資業務的現金淨額為港幣**374.7**百萬元，主要反映(i)同級附屬公司還款港幣**356.9**百萬元；及(ii)一間關連公司還款港幣**66.9**百萬元，當中部分因(i)我們收購附屬公司(扣除所取得現金及等額項目)港幣**33.6**百萬元；及(ii)我們就重組以港幣**14.9**百萬元收購中建股份被收購公司及中國海外被收購公司。

於截至二零一四年五月三十一日止五個月，用於投資業務的現金淨額為港幣**127.3**百萬元，主要反映向同級附屬公司墊款港幣**126.7**百萬元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，用於投資業務的現金淨額為港幣**133.4**百萬元，主要反映(i)同級附屬公司墊款港幣**125.3**百萬元及(ii)購置物業、廠房及設備港幣**19.2**百萬元，主要用於傢俬、裝置及辦公室設備，當中部分被已收利息港幣**10.6**百萬元所抵銷。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，用於投資業務的現金淨額為港幣**6.8**百萬元，主要反映購置物業、廠房及設備港幣**18.4**百萬元，主要用於傢俬、裝置及辦公室設備，當中部分被(i)已收利息港幣**8.5**百萬元及(ii)出售物業、廠房及設備的所得款項淨額港幣**1.6**百萬元所抵銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，用於投資業務的現金淨額為港幣**12.0**百萬元，主要反映(i)購置物業、廠房及設備港幣**12.5**百萬元，主要用於傢俬、裝置及辦公室設備及(ii)同級附屬公司墊款港幣**4.2**百萬元，當中部分被已收利息港幣**4.0**百萬元所抵銷。

來自／(用於)融資業務的現金淨額

來自融資業務的現金主要反映前股東於重組前對中建股份被收購公司及中國海外被收購公司的注資及來自同級附屬公司給予的墊款。用於融資業務的現金主要反映我們於上市前償還應付同級附屬公司欠款。

於截至二零一五年五月三十一日止五個月，用於融資業務的現金淨額為港幣**73.7**百萬元，原因為向同級附屬公司還款港幣**237.7**百萬元，當中部分因新借銀行貸款港幣**164.0**百萬元所抵銷。

財務資料

於截至二零一四年五月三十一日止五個月，來自融資業務的現金淨額為港幣5.7百萬元，原因為來自同級附屬公司給予的墊款港幣5.7百萬元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自融資業務的現金淨額為港幣20.4百萬元，原因為來自同級附屬公司給予的墊款港幣20.4百萬元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自融資業務的現金淨額為港幣35.2百萬元，主要反映前股東於重組前向中建股份被收購公司及中國海外被收購公司出資港幣26.2百萬元及來自同級附屬公司給予的墊款港幣9.0百萬元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自融資業務的現金淨額為港幣9.0百萬元，主要反映來自同級附屬公司給予的墊款港幣8.4百萬元。

資本開支

於往績記錄期內，我們主要的資本開支為物業、廠房及設備，旨在為協助擴展我們業務的地域範圍成立城市管理中心。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的資本開支(即購買物業、廠房及設備)分別為港幣12.5百萬元、港幣18.4百萬元、港幣19.2百萬元、港幣4.7百萬元及港幣5.2百萬元。

我們估計未來需要出資的資本開支將透過內部資源籌集。我們估計於截至二零一五年十二月三十一日止年度的資本開支(主要為購置物業、廠房及設備)約為港幣23.4百萬元。如有需要，我們可能按可以接受的條款籌集額外資金。我們目前有關未來資本開支的計劃可能受業務計劃實施的變動，包括市況及未來業務狀況展望影響。由於我們持續拓展，我們可能產生額外資本開支。

承擔

經營租賃承擔

作為出租人

我們向租戶出租若干投資物業作辦公室用地，年期為四年，而租戶無權終止該等租約。下表載列於所示日期與我們訂立租約的租戶的未來最低租金：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	222	225	228	228
兩年以上但未超過五年 (包括首尾兩年)	593	375	152	57
	815	600	380	285

財務資料

作為承租人

我們於往績記錄期內根據經營租賃安排租賃若干辦公室用地，租約年期通常為一年至五年。下表載列於所示日期我們根據不可撤銷經營租賃承擔的未來最低租金：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	5,144	6,517	11,822	12,778
兩年以上但未超過五年 (包括首尾兩年)	3,266	3,751	20,808	18,359
	8,410	10,268	32,630	31,137

主要財務指標

下表載列於往績記錄期內的主要財務指標概要：

財務指標	公式	截至十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日 止五個月
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
		回報率：			
股權回報.....	本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期本公司股東應佔 權益總額x100%	20.2%	19.9%	18.4%	7.4%
總資產回報...	本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期總資產x100%	4.7%	5.0%	5.0%	2.2%
					(按年： 17.8%) ⁽¹⁾ 5.4%) ⁽¹⁾
流動資金：					
流動比率.....	流動資產除以流動負債	1.2	1.3	1.3	1.3
資產負債：					
資產負債 比率 ⁽²⁾	總借貸除以本公司股東 應佔權益總額	不適用	不適用	不適用	29.6%

附註：

(1) 按年比率乃將相關比率乘以十二再除以五計算。

(2) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

財務資料

權益回報率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的權益回報率分別為**20.2%**、**19.9%**及**18.4%**。截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的權益回報率為**7.4%**，即年化回報率為**17.8%**。儘管於往績記錄期，本公司股東應佔溢利按年上升，權益回報率仍輕微下降，主要因為本公司股東來自保留盈利的應佔權益總額上升。

總資產回報率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的總資產回報率分別為**4.7%**、**5.0%**及**5.0%**，並因本公司股東應佔溢利跟隨總資產增長上升而保持穩定。截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的總資產回報率為**2.2%**，即年化回報率為**5.4%**。截至二零一五年五月三十一日止五個月的年化回報率**5.4%**輕微高於過往年度，主要因為結清應收同級附屬公司款令總資產減少。

流動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，流動比率保持相對穩定，分別為**1.2**、**1.3**、**1.3**及**1.3**。

資產負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們並無任何借貸。於二零一五年五月三十一日我們的資產負債比率為**29.6%**，此乃由於我們自港幣**200.0**百萬元的循環貸款融資中提用港幣**164.0**百萬元的無抵押短期銀行貸款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的銀行結餘及現金高於銀行借貸(如有)，故我們處於淨現金狀況。

市場風險

信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自各報告期末財務資料所示相關已確認金融資產的賬面值。

為儘量減低信貸風險，管理層一直監察有關程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各項貿易應收款結餘的可收回金額，以確保就無法收回的金額作出足夠的減值虧損。基於上述原因，董事認為本集團的信貸風險已顯著減低。

財務資料

本集團並無就貿易應收款承受集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，即本集團按包幹制管理的物業內的住戶及我們增值服務的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，本集團已採取有效措施，希望加快收回貿易應收款。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級的銀行或為中國的國有銀行，本集團流動資金的信貸風險有限。

有關更多資料，請參閱本上市文件附錄一會計師報告的附註8所載的更多詳情。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持管理層認為足以應付本集團營運所需水平的現金及現金等額項目，以及減低現金流量波動的影響。

下表分析本集團根據由年結日至本集團及本公司可能須支付的最早日期的餘下期間，按相關到期類別劃分的財務負債的合約未折現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。基於利率為浮動利率，未折現金額乃來自各報告期末於相關日期的利率曲線。

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	398,879	398,879	398,879
按金.....	145,044	145,044	145,044
應付同級附屬公司欠款.....	264,776	264,776	264,776
	808,699	808,699	808,699
於二零一三年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	608,754	608,754	608,754
按金.....	140,685	140,685	140,685
應付同級附屬公司欠款.....	280,249	280,249	280,249
應付關連公司欠款.....	118	118	118
	1,029,806	1,029,806	1,029,806

財務資料

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	679,542	679,542	679,542
按金.....	178,029	178,029	178,029
應付同級附屬公司欠款.....	256,809	256,809	256,809
	1,114,380	1,114,380	1,114,380
	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年五月三十一日			
貿易及其他應付款.....	633,600	633,600	633,600
按金.....	160,401	160,401	160,401
應付同級附屬公司欠款.....	15,321	15,321	15,321
銀行借貸.....	164,265	164,265	164,000
	973,587	973,587	973,322

對沖風險

於往績記錄期，我們並無訂立任何對沖安排。

股息及可供分派儲備

股息

本公司於往績記錄期內並無派付或議派任何股息。

董事會擁有酌情權宣派股息，惟須受開曼群島公司法及我們的組織章程細則所規限。

董事會可酌情決定是否就任何年度宣派任何股息，倘其決定宣派股息，則有權決定宣派的股息數目。日後將予宣派或派付的任何股息金額將取決於(其中包括)我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要以及其他適用的法律和法規與其他因素。我們的章程細則訂明可自溢利(已變現或未變現)或以溢利撥付而董事會認為再無需要的儲備宣派及支付股息。在以一項普通決議案取得授權後，亦可自股份溢價賬或根據開曼群島公司法及我們的組織章程細則獲准作此用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付。

可供分派儲備

於二零一五年五月三十一日，本公司的可供分派儲備為港幣4.4百萬元。

財務資料

營運資金

經計及我們可用的財務資源(包括我們內部產生的現金及可動用的信貸及融資額度)後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們有充足的營運資金應付自本上市文件日期起計未來最少**12**個月的需要。

董事確認，於往績記錄期，我們於支付應付款及應計費用、銀行借貸及其他債務融資責任方面並無出現任何重大違約情況，及／或有任何違反財務契約的情況。

關連人士交易

於往績記錄期內，本集團訂立若干關連人士交易，其詳情載列於本上市文件附錄一會計師報告附註**35**。董事確認該等關連人士交易按一般商業條款進行，並不會更動我們的往績記錄業績或令我們的過往業績無法反映未來表現。

結算日後安排

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無重大結算日後安排。

上市開支

本公司預期就上市所產生的總上市開支為約港幣**30.0**百萬元，當中約港幣**8.5**百萬元已於往績記錄期內由本公司產生及確認。本公司所有上市開支將由中國海外發展承擔。

無重大不利變動

於本上市文件日期，董事確認，自二零一五年五月三十一日(即我們編製最新經審計財務資料之日期)以來，本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無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。

近期發展

我們的董事確認，就彼等所知，自二零一五年五月三十一日起及截至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或整體經濟及市場環境或我們經營所在的司法權區或行業的法制或監管制度均並無出現重大變動，並因而對本集團的業務、營運或財務狀況造成重大不利變動。

未經審計備考財務資料

有關詳情，請參閱本上市文件附錄二。