

財務資料

下列有關我們業務、財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於本文件「附錄一會計師報告」所載我們於2012年、2013年及2014年12月31日及截至該日止年度各年的財務報表(包括隨附附註)及其他章節載列的其他財務資料，應與該等章節一併閱讀。

本討論載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素，閣下務請注意，我們的業務及財務表現受大量風險及不明朗因素(包括但不限於)本文件「風險因素」一節所載述的該等因素所影響。我們的未來業績可能與前瞻性陳述所預測者有重大差異。

概覽

根據中國指數研究院，按2013年12月31日總合約管理建築面積而言，我們是中國領先獨立物業管理公司。我們為2013年第三大最有綜合實力的獨立物業管理公司，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編制「中國物業服務百強企業」的第9位。此外，我們最近開發的O2O平台亦為其策略重點，預期為成為我們未來增長的主要原動力。我們自兩個主要業務線產生收益：

- 物業管理業務線：此業務下，我們主要向物業發展商及業主(大部分乃住宅物業)提供一系列物業管理服務。我們於此業務線提供的服務包括物業管理服務、配套服務及諮詢服務；及
- 物業協銷業務線：此業務下，我們向物業發展商提供協銷服務，透過僱用銷售中心的現場人員保持有關物業的狀況，並就銷售過程的若干方面提供及時支援。

往績記錄期間，我們的收益及淨利潤遇到重大增長。我們的收益由2012年人民幣197.4百萬元增至2013年人民幣290.3百萬元，並進一步增加至2014年人民幣361.2百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為35.3%。我們的淨利潤總額亦由2012年人民幣12.8百萬元增至2013年人民幣33.1百萬元，並進一步增加至2014年人民幣55.9百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為109.0%。

財務資料

下表載列於往績記錄期內我們自兩個業務線產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
物業協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
合計	<u>197,449</u>	<u>100.0</u>	<u>290,276</u>	<u>100.0</u>	<u>361,202</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期內，我們並無自我們的O2O平台產生任何收益，亦無招致任何開支，我們將繼續發展該平台，並計劃於日後自該平台產生收益。為發展該平台，我們將產生相關開支，將對我們的營運業績構成影響。

編製基準

重組乃透過註冊成立Zhong Ao Home Group Limited、中奧控股及中奧物業作為廣州中奧、及其附屬公司的控股公司完成重組，而根據重組，本公司於2015年4月15日成為目前組成本公司及其附屬公司的公司的最終控股公司。重組產生的本集團被視為持續經營實體。組成本集團的所有實體於重組之前及之後均由本公司董事兼創辦成員劉建先生控制。

本集團於往績記錄期內的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(包括本集團的業績、權益變動及現金流量)乃假設於2015年4月15日的現行集團架構於整個往績記錄期內或自其各自的註冊成立/成立日期(以較短者為準)已存在而編製，惟於本文件附錄一會計師報告附註33及34所披露本集團於往績記錄期內分別收購或出售的附屬公司除外。該等附屬公司自本集團收購日期起或直至本集團出售日期止計入本集團的財務資料(「財務資料」)之中。

本集團編制2012年、2013年及2014年12月31日合併財務狀況表旨在呈列本集團的資產及負債，猶如各報告日期已經存在。

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，包括載列於本文件「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

舒緩日益上升勞工成本的影響的能力

我們管理勞工成本顯著上升的能力，可能對我們的溢利率及盈利能力造成影響。勞工成本的金額主要受(i)我們直接聘請的僱員數目或透過僱傭代理聘用的派遣工人數目；及(ii)我們僱員的平均薪金及僱傭代理就每名派遣工人要求的收費所影響。勞工成本(包括僱員的員工成本及派遣工人的派遣成本)佔我們的銷售及服務成本的大部分，亦佔我們行政開支的重要部分，因為我們依賴人力資源提供服務及管理營運。我們主要透過按包幹制提供物業管理服務產生收益，按照包幹制，我們一般就提供相關服務收取固定金額的費用。於往績記錄期內，由於業務拓展，加上最低工資及勞工市價上升，勞工成本大幅增加。於2012年、2013年及2014年，僱員及派遣工人的勞工成本分別為人民幣108.9百萬元、人民幣139.5百萬元及人民幣153.5百萬元，分別佔收益的55.1%、48.0%及42.5%。由於我們的服務性質屬勞工密集型，我們相信分包成本佔勞工成本相當大部分，且將受工資上升所影響。於2012年、2013年及2014年，分包成本分別為人民幣34.8百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣58.0百萬元，分別佔總收益的17.6%、16.8%及16.1%。自2015年1月起，根據一項有效期至2016年終之協議，我們一直倚賴一名單一分包商(乃獨立第三方)為我們提供3,500名員工，以向我們的物業提供服務。我們預期有關此分包商的成本將佔我們銷售及服務成本之絕大部分。詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」一節。勞工及分包成本於往績記錄期間佔總收益的百分比持續下降，反映我們能夠透過更高效的管理及調配僱員，以及為僱員提供更佳培訓以舒緩日益上升的勞工成本。

於2012年、2013年及2014年，我們的毛利率分別為19.0%、26.8%及33.4%，反映我們舒緩日益上升勞工成本的影響的能力。為提高我們舒緩日益上升的勞工成本的影響的能力，我們專注於標準化、集約化及自動化措施的實施，並打算持續改善有關實施情況。更多資料請見「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。

我們的物業管理建築面積

於往績記錄期內，我們主要自提供物業管理服務產生收益。我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加合約管理建築面積的能力，而此受到我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司而取得新服務合約的能力所影響。

財務資料

總合約管理建築面積包括計算收益的建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積。計算收益的建築面積為有關已開始收取物業管理費之合約管理建築面積，其佔我們物業管理業務線收益的絕大部分。未交付建築面積是並無產生管理服務費的總合約管理建築面積部分，此乃由於相關物業尚未可供交付，且尚未向第一組業主發出相關交付通知。公共空間建築面積亦透過配套服務產生收益，但所產生的配套服務收益金額並非直接根據公共空間的管理建築面積的大小而定。公共空間建築面積包括停車位，但向住客收取的停車費用入賬為物業管理服務收益，而向第三方用戶，如訪客收取的停車費用則入賬於配套服務項下。此外，我們的公共空間建築面積包括已交付建築面積及未交付建築面積(即在建建築面積)。我們財務狀況及經營業績主要受到計算收益的建築面積的大小所影響。下表載列於所示日期我們合約管理建築面積及其明細的詳情：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(千平方米)		
計算收益的建築面積	7,719	9,939	12,601
計算收益的住宅建築面積	7,683	9,787	12,463
非住宅建築面積	36	152	138
未交付建築面積	13,615	10,528	10,998
公共空間建築面積 ⁽¹⁾	4,312	8,704	7,790
總合約管理建築面積	25,646	29,171	31,389

附註：

(1) 公共空間建築面積包括已交付建築面積及在建建築面積。

協銷項目的平均規模

於往績記錄期間，我們自協銷業務線產生收益。我們就此業務線的業務及經營業績受我們能否維持並擴大以平均收益計算的項目規模所影響。一般而言就規模較大的項目，我們可就項目調配更多人手而收取較高費用。下表列載於所示年度提供服務的合約數量及項目的平均收益詳情：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
項目總數 ⁽¹⁾	82	80	85
項目的平均收益(人民幣千元) ⁽²⁾	423.6	646.5	804.0

財務資料

附註：

- (1) 所示項目數目為我們於有關年度提供服務的項目數目；因此，若干延伸超過一年的項目將分別計入各個所提供服務的年度。
- (2) 項目的平均收益乃按協銷業務線收益除以同年的項目數目計算。

物業管理服務定價

我們的收益受我們的物業管理服務價格影響，因為物業管理業務線分別佔我們於2012年、2013年及2014年總收益的82.4%、82.2%及81.1%。單位價格上漲主要受新合約價格較高所帶動，而這點反映了我們的市場上與定價能力有所提高，而舊合約則會一般受制於較低價格達三至五年之久。單位價格增加部分亦受我們進軍中級至高級市場板塊，滲透率較高所致。我們向所有在管物業提供管家服務，以鞏固在中級至高級市場板塊的營銷定位。然而，由於物業管理價格備受中國相關部門嚴密監管監控，現時或日後有效的相關規例可能會影響或限制我們的價格，從而影響我們的財政狀況及經營業績。更多資料請見「法規—物業管理企業的收費」一節。

下表載列於所示日期我們正生效合約的平均價格。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣/平方米/月)		
每計算收益的住宅建築面積的 物業管理平均價格 ⁽¹⁾	1.70	1.79	1.77
每合約建築面積的物業管理平均價格 (僅限住宅物業) ⁽²⁾	1.88	1.98	2.01

附註：

- (1) 平均合約管理價格乃按於各相關年度末仍產生收益的合約訂明的所有價格及費用的加權平均值計算。價格不包括停車場的管理費。
- (2) 平均合約管理價格乃按於各相關年末現行有效合約訂明的所有價格及費用的加權平均值計算。價格不包括停車場的管理費用。

業務組合

我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。我們不同的業務線有不同的毛利率。於2012年、2013年及2014年，物業管理業務線的毛利率分別為16.0%、22.6%及

財務資料

30.7%；而協銷業務線的毛利率分別為33.0%、46.6%及45.0%。詳情請見「一節選損益表項目的說明—毛利」分節。

於管理我們物業管理業務線，我們主要通過提供各種包幹制物業管理服務獲得收益。於往績記錄期內，下表載列按業務線劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
包幹制物業管理業務 ⁽¹⁾	148,869	75.4	223,082	76.8	268,421	74.3
酬金制物業管理業務	—	—	481	0.2	362	0.1
公共空間服務	12,463	6.3	14,405	5.0	23,410	6.5
諮詢服務	1,378	0.7	588	0.2	667	0.2
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
總計	197,449	100.0	290,276	100.0	361,202	100.0

附註：

- (1) 包括2012年、2013年及2014年向住戶收取的停車場管理費分別人民幣8.0百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣20.6百萬元。更多資料請參閱「一影響經營業績的主要因素—我們的物業管理建築面積」一分節。

在物業管理業務線之下，我們有權保留(i)已收包幹制物業管理費全額；及(ii)配套服務獲取的收入。然而，在上述兩個情況下，我們須承擔有關(其中包括)員工、清潔、園藝及景觀以及保安的開支。因此，我們的物業管理業務線之毛利率往往低於其協銷業務線之毛利率，其中我們按照淨溢利率目標及開支評核訂出合同價格。詳情請見「業務—物業管理業務線」及「業務—協銷服務業務線」各節。

我們預期日後將繼續透過按包幹制提供物業管理服務產生大部分收益，而我們可能自酬金制物業管理服務產生微不足道的收益。另外，我們O2O平台的發展亦可能對我們物業管理業務線的業務組合及溢利率造成影響。此外，我們亦可能應要求及於我們認為適當時從事協銷服務及其他服務。倘各業務線下的產品組合有任何變動，均導致及可能導致我們的整體溢利率產生相應影響。

財務資料

我們應對物業發展業的監管及市場狀況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業發展商取得其新物業發展項目的新服務委聘的能力、物業發展商能否按時交付物業，以及現有物業的空置率所影響。新物業發展項目的數量視乎中國房地產市場的表現，而市場表現則取決於中國整體經濟、城鎮化速度及其導致的中國物業需求，以及中國的政府政策及措施。

經濟發展及城鎮化速度過往曾提高住宅物業的供應及需求。具體而言，由於我們管理的大部分物業位於中國二三線城市，這些城市的城鎮化比率對我們的業務發展特別重要。我們相信，此等因素將繼續對中國房地產業及物業管理行業造成重大影響。倘中國經濟低迷，尤其是我們經營所在的地區，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。請見「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的業務受影響行業及整體經濟狀況的各種因素大幅影響」一節。

中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。近年，中國政府實施一系列措施收緊政策，控制經濟增長。具體而言，中國政府推出多項限制性措施，壓抑房地產市場炒賣活動。然而，自2014年起，中國政府又改變態度和政策，刺激房地產市場。中國政府亦不時調整或推出宏觀經濟調控政策，透過規管(其中包括)批地、物業預售、銀行融資及稅務，鼓勵或限制私人物業板塊的物業發展。中國政府就控制貨幣供應、信貸額度及固定資產所採取的措施亦直接影響中國房地產市場的表現。中國政府政策的不確定性可對新物業的供應影響深遠。更多資料請見「風險因素 — 與在中國進行業務有關的風險」一節。

我們及時收回應收款項的能力

在業務過程中，我們產生大龐大的應收款項數額。具體而言，於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣31.5百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣57.9百萬元。我們於2012年、2013年及2014年分別確認貿易應收款項減值撥備人民幣5.9百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣13.9百萬元。我們貿易應收款項週轉天數於2012年、2013年及2014年分別為50天、53天及56天。減值虧損增加主要由於我們的業務規模及貿易應收款項增加。我們已採取多項措施收回應收款項，如為預付款項或提前付款提供財務誘因、法律資源及到訪欠債人。該等措施的有效性將繼續對我們的盈利能力、流動性、財務狀況及增長構成影響。

財務資料

我們收購及整合現有合適物業管理公司的能力

於2012年、2013年及2014年，我們透過收購取得的總合約管理建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.06百萬平方米及零。我們的計算收益的建築面積增加，使來自物業管理服務的收益增加。由於我們計劃動用[編纂]所得款項的[編纂]進行收購，我們預期，未來業務擴展將依賴我們物色及收購合適物業管理公司的能力，該能力受多項因素影響，當中包括但不限於市場上有充足的合資格收購目標、我們的融資能力及足夠的現金流量。我們的經營業績亦受到將新物業管理業務整合至現有業務的能力及達致規模經濟效益所影響。

我們提升服務質素及拓闊服務範圍的能力

我們的業務及經營業績取決於客戶滿意度及忠誠度，而有關因素則依賴我們提升服務質素及擴展所提供服務的範圍。標準化及集約化的措施有助我們提升給予客戶的服務質素，因為標準化令服務質素貫徹始終，為跨物業的質素提供保證，亦能使監控服務更為有效，尤其是我們涉足的管理物業幅員廣闊，遍佈中國。再者，我們正開發O2O平台以促進管家對住戶提供的溝通及服務，並擴大管家可提供的服務種類。有關O2O的更多資料，請見「業務 — 我們的O2O平台」一節。未能保持及提升服務質素及拓闊服務範圍，可能對我們收回應收款項、收益、成功重續合約及贏得新項目的能力造成不利影響，以上種種個別或整體而言均可能對我們的經營業績及財務狀況造成影響。

重大會計政策

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，代表於一般業務過程中提供的服務的應收款項，並扣除相關銷售稅項。

包幹制物業管理服務及佣金制物業管理服務

我們就包幹制及佣金制物業管理服務收取物業管理費。收入於提供服務時確認。

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。自物業管理費當中，我們將承擔涉及(其中包括)負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園林美化、保安及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若我們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。

財務資料

因此，就包幹制而言，我們於提供服務時將我們向業主收取的物業管理費的全部金額確認作收入，並將我們履行其服務所產生的服務費用確認作開支。

就佣金制而言，我們僅有權向業主須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。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，相關盈餘通常滾存至下個年度期間，且相關結餘於財務狀況表內計入住戶的收款。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金出現差額，我們或須為差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就佣金制而言，我們必然擔任業主的代理人，因此，我們僅於提供服務時收取物業管理費的預先釐定百分比確認為我們的收入。

配套服務收入、諮詢服務收入及銷售協助服務收入

相關服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益很可能流向我們及收入金額能夠可靠計量時確認。利息收入乃經參考未償還本金額及適用實際利率後按時間基準累計，適用實際利率為將估計未來現金收入於金融資產的估計可使用年期內確實貼現至該資產的初始確認賬面淨值的利率。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後，於合併財務狀況表列賬。

折舊乃以撇銷物業、廠房及設備項目的成本減去估計可使用年期的剩餘價值後，於下列期間以直線法確認：

租賃土地及樓宇	租賃期
租賃物業裝修	3至5年
傢俱、固定設施及設備	3至5年
汽車	5至10年

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響於日後入賬。

財務資料

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

商譽

收購業務產生的商譽按照成本減去任何累計減值虧損列賬，於合併財務狀況表內分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併協同效應獲益的各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損將首先用以撇減分配到該單位任何商譽的賬面值，然後按單位內各項資產賬面值的比例分配至單位的其他資產。

任何商譽減值虧損直接於合併損益及其他全面收益表中的損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回。

就其後出售的相關現金產生單位而言，商譽應佔金額於出售時計入釐定損益的金額。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利不同。我們的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認遞延稅項負債。倘可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣減暫時差額，則一般就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘初步確認一項交易的其他資產及負債(業務合併除外)所產生的暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債將不予確認。

財務資料

遞延稅項負債乃按與於附屬公司及聯營公司，以及於共同安排的權益的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟我們能控制暫時差額撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，而投資僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末經審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按我們預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

業務合併所收購的無形資產

業務合併所收購的無形資產與商譽分開確認，並以其於收購日期的公平值(被視為其成本)初步確認。我們所收購的無形資產包含[我們已收購附屬公司為訂約方的物業管理合約，有關合約由國際認可物業估值行以收益法估值。此方法估計物業管理合約日後應佔的直接經濟利益及成本。經濟利益及相關成本從而按可使用年期預測，可使用年期乃物業管理合約到期日前的剩餘合約年期，而倘物業管理合約並無指定到期日或於估值日前已屆滿，惟我們選擇繼續為該等社區提供物業管理服務，則被視為零。

於初步確認後，有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於估計可使用年期以直線法確認。無形資產於出售時或預期概未能自使用或出售得到未來經濟利益時終止確認。自終止確認無形資產產生的收益或虧損(以出售所得款項淨額及該資產的賬面值之差額計量)於該資產終止確認時於損益確認。

財務資料

財務工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債於合併財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

金融資產

貴集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及按公平值計入損益的金融資產。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

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指於初次確認時指定按公平值計入損益者。於下列情況下，金融資產可於初次確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定可消除或大幅減低原本出現的計量或確認不一致；或
- 金融資產屬於金融資產組合或金融資產負債組合或同時屬於兩者的一部分，根據貴集團的既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估表現，而分類資料乃由內部按上述基準提供；或
- 其屬於包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產乃以公平值計量，重新計量產生的公平值變動於產生期間於損益直接確認。於損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產的利息收入。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價，而具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收董事、應收一名關連方款項以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損會計政策)。

財務資料

金融資產的實際利息法

實際利息法乃計算金融資產攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法就債務工具確認。

金融資產減值

貸款及應收款項於各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項的估計未來現金流量因於其初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響，則貸款及應收款項被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期支付利息及本金付款或
- 借款人可能破產或進行財務重組；

就若干類別的金融資產(例如貿易應收款項)而言，經評估不會單獨作出減值的資產將於其後按組合基準評估減值。應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團過往的收款經驗、組合內延遲付款次數的增加以及引致拖欠應收款項的國家或地方經濟狀況的可觀察改變。

按攤銷成本列賬的金融資產的已確認減值虧損金額乃按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項及預付款項被視為不可收回，將於撥備賬撇銷。其後收回的過往已撇銷金額計入損益。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟僅限於並無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

財務資料

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為於扣除所有負債後顯示 貴集團資產剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應收款項、借貸及應付關連方款項)隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

金融負債的實際利息法

實際利息法乃計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金付款(包括所有已付或已收取且構成實際利率、交易成本及其他溢價或折現一部分的費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利息法確認。

終止確認

我們僅於由資產獲取現金流量的合約權利屆滿，及當資產的絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時終止確認該項金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益確認。

倘有關合約列明的責任已履行、取消或屆滿，則終止確認金融負債。獲終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

財務資料

重大會計判斷及估計

於應用會計政策時，公司管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會於修訂估計的期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則將於修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及未來的主要假設及於各報告期末造成估計不明朗因素的其他主要來源（具有導致下個財政年度的資產賬面值出現重大調整的重大風險）。

貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，我們會考慮未來現金流的估計。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率（即於首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的貿易應收款項賬面值分別為人民幣31.5百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣57.9元，分別扣除人民幣8.7百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣29.1百萬元的撥備。

物業、廠房及設備的可使用年期

我們就其物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用作出估計。該等估計乃基於性質及功能相似的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗，並參考有關行業慣例而作出。該等估計日後可能出現變化，在可使用年期較之前估計為低的情況下，會增加折舊開支。於2012年、2013年及2014年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣11.9百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣21.1百萬元。

財務資料

節選損益表項目的說明

合併損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
收益	197,449	290,276	361,202
銷售及服務成本	(159,877)	(212,352)	(240,491)
毛利	37,572	77,924	120,711
其他收入	4,494	1,481	3,155
其他收益及虧損	(6,172)	(9,381)	(16,328)
行政開支	(14,344)	(19,852)	(21,472)
[編纂]	—	—	[編纂]
銷售及分銷開支	(2,438)	(3,413)	(3,765)
應佔聯營公司的業績	—	(424)	(670)
應佔一間合營企業的業績	—	—	(98)
融資成本	—	—	(5)
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
所得稅開支	(6,316)	(13,265)	(21,650)
本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額	12,796	33,070	56,031
非控股權益應佔年度溢利及全面收益總額	—	—	(133)
年度溢利及全面收益總額	<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>

收益

於往績記錄期內，我們分別透過兩條業務線提供下述服務，以產生收益：

- 物業管理業務線。此業務線之下，我們透過提供物業管理服務、配套服務及諮詢服務產生收益；及
- 協銷業務線。在此業務線之下，我們透過向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養、以及就促成物業銷售過程提供一般支援產生收益。

財務資料

下表載列我們於所示期間的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
總計	197,449	100.0	290,276	100.0	361,202	100.0

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括：(i)派遣員工成本；(ii)分包成本，指付予分包商以取得物業管理業務線下多項服務的開支；(iii)員工成本；(iv)與提供服務時使用的設備及物業有關的折舊開支；及(v)其他，主要指原料成本、差旅開支及通訊開支。我們預期於2015年增加分包成本並減低派遣成本，乃由於派遣合約已於2014年末終止並採納分包安排，以遵守中國監管規定。有關安排詳情請見本文件「業務 — 我們的供應商」一節。

下表載列我們於所示期間的銷售及服務成本明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
派遣成本	62,466	39.1	99,078	46.7	114,690	47.7
分包成本	34,753	21.7	48,799	23.0	57,982	24.1
員工成本	46,409	29.0	40,457	19.0	38,829	16.1
折舊	1,317	0.8	2,747	1.3	3,150	1.3
其他	14,932	9.4	21,271	10.0	25,840	10.8
總計	159,877	100.0	212,352	100.0	240,491	100.0

於往績記錄期內，影響我們總銷售及服務成本的主要因素為勞工成本(員工成本及派遣成本)及分包成本。分包成本的金額主要受在管物業的數目及分包價格所影響，而分包價格則受市場工資水平所影響。

財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售及服務成本按業務線劃分之明細分析：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	136,598	85.4	184,708	87.0	202,882	84.4
協銷業務線	23,279	14.6	27,644	13.0	37,609	15.6
總計	159,877	100.0	212,352	100.0	240,491	100.0

2012年、2013年及2014年銷售及服務成本分別為人民幣159.9百萬元、人民幣212.4百萬元及人民幣240.5百萬元。物業管理業務線的銷售及服務成本包括派遣成本、分包成本、員工成本、折舊及其他。協銷業務線的銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本及派遣成本。

我們按業務線編制銷售及服務成本明細分析時，我們按照(i)物業管理服務之協議；或(ii)協銷服務的協議所覆蓋不同物業根據有關協議的條款及條件所委派僱員數目，將成本分為特定業務線之派遣成本、分包成本及員工成本之類別。此外，我們將折舊及其他類別項下所有成本歸入物業管理業務線，原因是按照協銷業務線項下協議，我們僅須就提供有關服務承擔與勞工有關的成本，並不會就折舊及公用設施成本等該等服務招致任何其他成本。有關各業務線項下協議詳情請見「業務 — 物業管理業務線」及「業務 — 協銷業務線」兩節。我們將會基於日後可能訂立的協議條款或其他情況調整分配成本的方法。

毛利

2012年、2013年及2014年的毛利分別為人民幣37.6百萬元、人民幣77.9百萬元及人民幣120.7百萬元，同期的毛利率分別為19.0%、26.8%及33.4%。下表載列我們於所示期間按各業務線主要產品線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	26,112	16.0	53,848	22.6	89,978	30.7
協銷業務線	11,460	33.0	24,076	46.6	30,733	45.0
總計	37,572	19.0	77,924	26.8	120,711	33.4

財務資料

其他收入

下表載列我們於往績記錄期內的其他收入詳情。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
銀行利息收入	73	65	116
無條件政府補助	1,984	192	1,795
罰款收入	1,330	668	158
指定為按公平值計入損益的金融資產的 投資收入	1,107	556	1,086
總計	4,494	1,481	3,155

我們的其他收入包括(i)銀行利息收入，代表我們就銀行存款賺取的利息；(ii)我們在成功取得若干項資格或獎項後獲政府授予的無條件補助；(iii)罰款收入，主要為我們因對手方違反合約而終止有關物業管理協議的所得補償收入；及(iv)指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入。有關指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入的更多資料，請見「一 財務狀況表若干項目的說明 — 指定為按公平值計入損益的金融資產」分節。

其他收益及虧損

下表載列我們於往績記錄期內其他收益及虧損的詳情：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)
出售物業、廠房及設備的虧損	(92)	(229)	(40)
部分出售一家合營企業權益的虧損	—	—	(31)
出售附屬公司的(虧損)收益	(2)	—	1,166
其他	236	(1,170)	(964)
總計	(6,172)	(9,381)	(16,328)

我們的「其他虧損」包括就貿易應收款項確認及其他應收款項確認的減值虧損。詳情請見「一 財務狀況表若干項目的說明 — 貿易及其他應收款項」分節。我們的「其他虧損」

財務資料

亦包括(i)出售於合營企業部分權益的虧損(與出售於廣州到家5%股權有關)；(ii)出售一間附屬公司的虧損，主要來自出售我們於中奧建設的全部股權及於中奧酒店的90%股權；及(iii)其他，包括收購一家合營企業額外權益的虧損及罰款開支，主要指已向物業發展商支付的開支，以補償我們基於多種原因提前終止有關物業管理協議對彼等造成的損失，例如我們評估產權交割的可能性為低。

行政開支

行政開支包括行政員工的薪金、折舊及攤銷、差旅及膳食開支、銀行交易費、核數及其他專業費用、辦公室開支、培訓開支以及其他。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
行政員工的薪金	7,981	55.6	12,041	60.7	12,357	57.5
折舊及攤銷	759	5.3	961	4.8	1,987	9.3
差旅及膳食開支	1,844	12.9	2,099	10.6	1,985	9.2
銀行交易費	535	3.7	890	4.5	1,517	7.1
核數及其他專業費用	814	5.7	779	3.9	1,213	5.6
辦公室開支	1,434	10.0	1,378	6.9	1,108	5.2
培訓開支	155	1.1	734	3.7	411	1.9
其他	822	5.7	970	4.9	894	4.2
總計	14,344	100.0	19,852	100.0	21,472	100.0

行政員工的薪金為付予總部行政員工的薪金及花紅。

差旅及膳食開支由員工在履行其公司職務時就此產生。辦公室開支指維護辦公室空間的租金及雜項開支，而折舊為與總部使用的傢私及辦公室設備，以及無形註冊攤銷有關的折舊及攤銷開支。

銀行交易費指我們就提供其他付款渠道(例如銀行過戶及信用卡)供我們管理物業的住客或物業發展商及我們的客戶支付管理及服務費以及水電賬單，而付予多間財務中介機構的費用。銀行交易費在往績記錄期間穩步增加，主要由於我們的住客增加使用該等付款渠道。

核數及其他專業費用主要強制收款的法律費用及法定審核以及諮詢開支的審核開支。

財務資料

[編纂]

[編纂]主要指就[編纂]向相關專業人士支付的款項。於2012年、2013年及2014年，我們的[編纂]分別為[編纂]、[編纂]及[編纂]。我們在2014年開始籌備[編纂]，在2014年產生的開支主要與審核費用及其他專業各方費用有關。

銷售及分銷開支

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
銷售員工的薪金	1,287	52.8	1,322	38.7	1,360	36.1
業務發展及營銷開支	785	32.2	1,456	42.7	1,602	42.5
差旅及膳食開支	208	8.5	318	9.3	327	8.7
其他	158	6.5	317	9.3	476	12.7
總計	2,438	100.0	3,413	100.0	3,765	100.0

銷售員工的薪金指銷售員工的工資、薪酬及花紅。業務發展及營銷開支主要與維持現有業務或取得新業務產生的開支。差旅及膳食開支乃於進行銷售及營銷活動過程中產生的該等開支。

分佔聯營公司的業績

往績記錄期內，我們的聯營公司包括我們持有34%股權的恩施吉康國際文化旅遊養生產業基地開發有限公司、我們持有34%股權的恩施吉康連珠塔風景區開發有限公司，以及我們透過全資附屬公司中奧建設由2014年5月起持有40%股權的廣州奧業體育有限公司。

我們自2013年6月起至2014年9月止持有恩施吉康國際及恩施吉康連珠的股權，該等聯營公司於2014年9月終止營運及取消註冊。此外，我們於2014年12月出售全數中奧建設股權，據此廣州奧業體育不再確認為我們的聯營公司。我們分佔聯營公司的業績包括分佔恩施吉康國際、恩施吉康連珠及廣州奧業體育有限公司的虧損。更多資料請參閱「歷史、重組及企業架構—重組」一節。

財務資料

分佔合營企業的業績

2014年，我們透過廣東中奧物業管理有限公司投資於寧波市迪賽酒店物業服務有限公司的60%股權及投資於廣州到家的60%股權，同年隨後升至75%，產生收購後虧損人民幣0.1百萬元。於2014年11月，廣州到家的組織章程大綱的修訂獲採納，而廣州中奧亦取得多數董事會席位的控制權。鑑於有關事實及情況，管理層認為，我們有能力權控制廣州到家，因此，廣州到家自此分類為附屬公司。

融資成本

融資成本主要指於2014年為人民幣12.0百萬元銀行借款產生的利息開支。

所得稅開支

於往績記錄期內，由於我們的收入並非於香港產生，亦非源自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅開支主要包括我們於中國註冊成立的附屬公司按收入25%繳納的企業所得稅（「企業所得稅」）。

期內所得稅開支與除稅前溢利的對賬如下。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
按25%中國企業所得稅率計算的稅項	4,778	11,584	19,387
分佔聯營公司業績的稅務影響	—	106	168
分佔合營企業業績的稅務影響	—	—	25
在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響 ⁽¹⁾	1,437	1,532	1,464
未確認可扣減暫時差異的稅務影響	101	362	652
未確認稅務虧損的稅務影響	—	—	137
使用以往未確認的稅務虧損	—	(319)	(183)
所得稅開支	6,316	13,265	21,650

附註：

- (1) 於2012年、2013年及2014年，不可扣減的開支主要包括超出企業所得稅法項下稅務扣減限制的福利及酬酢開支以及[編纂]開支。

財務資料

於2012年、2013年及2014年，我們的實際稅率分別為33.0%、28.6%及27.9%。

董事確認，根據相關中國及地方稅務機關就我們中國附屬公司發出的確認函，我們各間中國附屬公司已根據中國相關稅務法律及法規作出所有必要稅務申報，且並無收到地方稅務機關的任何處罰通知，其可能對我們的中國附屬公司造成重大不利影響。

經營業績

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

收益

截至2014年12月31日止年度，我們的收益為人民幣361.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣290.3百萬元增加人民幣70.9百萬元或24.4%。我們的收益增加乃由於我們的業務線所反映的增加所致。

- **物業管理業務線。**截至2014年12月31日止年度，物業管理服務收益為人民幣292.9百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣238.6百萬元增加人民幣54.3百萬元或22.8%。物業管理業務線收益增加主要由於(i)我們擴展業務，以致總計算收益的建築面積增加；及(ii)配套服務主要受所管理的物業面積及數目上升帶動而增加。
- **協銷業務線。**截至2014年12月31日止年度，協銷業務線收益為人民幣68.3百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣51.7百萬元增加人民幣16.6百萬元或32.1%。[協銷業務線]收益增加乃由於(i)項目數量及聘用的實地工人增加，而我們於2014年就85個項目提供的協銷服務，2013年則為80份；及(ii)項目的平均收益由2013年的人民幣0.6百萬元增至2014年的人民幣0.8百萬元。

銷售及服務成本

截至2014年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣240.5百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣212.4百萬元增加人民幣28.1百萬元或13.2%。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本隨著我們業務增長，而勞工成本增加乃由於(i)我們直接聘用的僱員數目或我們透過派遣代理聘請的派遣工人數目；及(ii)我們僱員的平均薪金或派遣代理就每名派遣工人收取的收費增加。然而，銷售及服務成本佔收益的百分比正在下降。見下文討論的毛利率。

財務資料

毛利及毛利率

我們截至2014年12月31日止年度的毛利為人民幣120.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣77.9百萬元增加42.8百萬元，即54.9%。毛利率由2013年的26.8%升至2014年的33.4%。毛利率增加主要由於(i)物業管理業務線的毛利率增加8.1個百分點，由22.6%增至30.7%；及(ii)業務組合變動，當中較大的收益百分比乃來自毛利率較高的協銷業務線。

- 物業管理業務線：截至2014年12月31日止年度，物業管理業務線的毛利為人民幣90.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣53.8百萬元增加人民幣36.2百萬元或67.3%。我們的毛利率亦由2013年的22.6%增至2014年的30.7%。毛利率增加主要由於(i)相同物業多個階段逐步交付，經濟規模效益隨之上升且開始錄得收益，而物業的員工成本和派遣成本維持穩定；(ii)經過努力進行標準化及集約化，員工的使用率更具效益；及(iii)我們挑選及承接毛利率較高的較新項目。
- 協銷業務線：截至2014年12月31日止年度，協銷業務線的毛利為人民幣30.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣24.1百萬元增加人民幣6.6百萬元或27.4%。我們的毛利率亦由2013年的46.6%輕微減至2014年的45.0%。毛利輕微下降，主要由於員工成本及派遣成本輕微上升。

其他收入

截至2014年12月31日止年度，其他收入為人民幣3.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣1.7百萬元或113.0%。其他收入上升乃主要由於受2014年投資額上升推動，無條件政府補助及指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入上升。

其他收益及虧損

截至2014年12月31日止年度，其他收益及虧損為虧損人民幣16.3百萬元，較虧損人民幣9.4百萬元增加人民幣6.9百萬元或73.4%。我們的虧損增加乃主要由於就貿易應收款項確認的減值虧損受業務規模提升帶動而增加，由2013年人民幣6.5百萬元增至2014年的人民幣13.9百萬元，就貿易應收款項確認的減值虧損佔收益的百分比相對仍為少，於2013年及2014年分別佔2.7%及4.6%。虧損的增加部分由就出售附屬公司所得收益增加所抵銷。

財務資料

行政開支

截至2014年12月31日止年度，行政開支為人民幣21.5百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣19.9百萬元增加人民幣1.6百萬元或8.0%。行政開支增加乃主要由於(i)行政員工的薪金由人民幣12.0百萬元增加至人民幣12.4百萬元；(ii)折舊由由人民幣1.0百萬元增加至人民幣2.0百萬元；(iii)銀行交易費由人民幣0.9百萬元增加至人民幣1.5百萬元；及(iv)審核及其他專業費用由人民幣0.8百萬元增加至人民幣1.2百萬元。行政員工的薪金增加主要反映管理更多物業及分支所需的員工增加，而折舊及攤銷則主要因為分支及辦公室傢私增加。增幅部分因差旅及膳食開支、辦公室開支及培訓開支減少而有所抵銷。然而，行政開支百分比由2013年的6.8%減至2014年的5.9%，我們相信，原因為管理效率及規模經濟提升。

[編纂]

截至2014年12月31日止年度，[編纂]為[編纂]，主要包括我們向就籌備[編纂]而委聘的核數師及其他專業各方支付的服務費。

銷售及分銷開支

截至2014年12月31日止年度，銷售及分銷開支為人民幣3.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元增加人民幣0.4百萬元或11.8%。銷售及分銷開支增加主要由於我們為擴展業務而在新城市進行營銷，令我們的業務發展及營銷開支及其他開支因而增加。

分佔聯營公司的業績

截至2014年12月31日止年度，我們分佔聯營公司的虧損人民幣0.7百萬元，而截至2013年12月31日止年度則為人民幣0.4百萬元。我們聯營公司恩施旅遊及恩施開發於2014年9月取消註冊，而我們停止確認該等公司為聯營公司。我們亦於2014年12月出售於廣州體育的全數股權。

分佔一間合營企業的業績

截至2014年12月31日止年度，我們分佔一間合營企業的業績人民幣0.1百萬元，而截至2013年12月31日止年度則為零。

融資成本

截至2014年12月31日止年度，融資成本為人民幣5,000元，而截至2013年12月31日止年度則為零，該增加主要由於2014年12月銀行借款產生的利息開支。

財務資料

所得稅開支

截至2014年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣21.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元增加人民幣8.4百萬元或63.2%，主要乃由於(i)收益增加；及(ii)其他應收款項減值虧損不合扣稅資格。我們的實際稅率相對維持穩定，於2013年為28.6%及於2014年為27.9%。

本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額

由於上述各項，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額為人民幣56.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣33.1百萬元增加人民幣22.9百萬元或69.2%。

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

收益

截至2013年12月31日止年度，我們的收益為人民幣290.3百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元增加人民幣92.9百萬元或47.1%。我們的收益增加反映我們的業務線收益均有所上升。

- **物業管理業務線。**截至2013年12月31日止年度，物業管理業務線的收益為人民幣238.6百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣162.7百萬元增加人民幣75.9百萬元或46.7%。物業管理業務線收益增加主要由於(i)我們計算收益住宅的建築面積增加，主要由於我們贏得新合約所致；及(ii)每計算收益住宅的建築面積平均價格反映我們向新管理的物業收取較高的物業管理費。
- **協銷業務線。**截至2013年12月31日止年度，協銷業務線的收益為人民幣51.7百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣34.7百萬元增加人民幣17.0百萬元或50.0%，主要由於項目的平均規模增加，由2012年的人民幣0.4百萬元增至2013年的人民幣0.6百萬元。

銷售及服務成本

截至2013年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣212.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣159.9百萬元增加人民幣52.5百萬元或32.8%，2013年收益增長率較2012年為低。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本(包括派遣成本及員工成本)由截至2012年12月31日止年度的人民幣108.9百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣139.5百萬元，而勞工成本增加乃由於(i)我們的業務擴張；及(ii)我們僱員薪金增加及派遣代理就派遣工人收取我們的費用。

財務資料

毛利及毛利率

我們截至2013年12月31日止年度的毛利為人民幣77.9百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣37.6百萬元增加40.3百萬元，即107.2%。毛利率由2012年的19.0%升至2013年的26.8%。毛利率增加主要因為(i)物業管理業務線的毛利率增加6.6個百分點，由16.0%增至22.6%；及(ii)協銷業務線的毛利率增加13.6個百分點，33.0%增至46.6%。

- 物業管理業務線：截至2013年12月31日止年度，物業管理業務線毛利為人民幣53.8百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣26.1百萬元[增加]人民幣27.7百萬元或106.1%。我們的毛利率由2012年的16.0%增至2013年的22.6%。毛利率增加主要由於(i)住宅的計算收益建築面積之平均價格上升；(ii)相同物業多個階段逐步交付，經濟規模效益隨之上升且開始錄得收益，而物業的員工成本維持穩定；及(iii)經過努力進行標準化及集中化，員工的使用率更具效益。
- 協銷業務線：截至2013年12月31日止年度，協銷業務線的毛利為人民幣24.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣11.5百萬元[增加]人民幣12.6百萬元或109.6%。我們的毛利率由2012年的33.0%增至2013年的46.6%。毛利率增加主要由於我們項目的平均收益規劃普遍增加，大型項目可享有規模經濟，因此有較高的溢利率。

其他收入

截至2013年12月31日止年度，其他收入為人民幣1.5百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣4.5百萬元減少人民幣3.0百萬元或66.7%。其他收入減少乃主要由於無條件政府補助及罰款收入減少。

其他收益及虧損

截至2013年12月31日止年度，其他收益及虧損為虧損人民幣9.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的虧損人民幣6.2百萬元增加人民幣3.2百萬元或51.6%。其他虧損增加乃主要由於就貿易應收款項確認的虧損、就其他應收款項確認的減值虧損及罰款開支增加。截至2012年12月31日止年度，就其他應收款項確認的減值虧損由人民幣0.4百萬元增至截至2013年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，主要由於我們未能收取之前就參與若干投標報價流程已付的按金退款，原因是我們已付有關按金的發展商無力償債。

財務資料

行政開支

截至2013年12月31日止年度，行政開支為人民幣19.9百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣14.3百萬元增加人民幣5.6百萬元或39.2%。行政開支增加乃主要由於(i)行政員工的薪金由截至2012年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元，主要由於我們擴大業務規模，增設五家分行以為更多物業提供管理服務；(ii)培訓開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣0.2百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣0.7百萬元，主要由於僱員人數增加及業務規模增加；及(iii)銀行交易費由截至2012年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元。行政開支百分比由2012年的7.3%減至2013年的6.8%，原因為規模經濟較高。

[編纂]

截至2013年及2012年12月31日止年度，[編纂]為[編纂]。

銷售及分銷開支

截至2013年12月31日止年度，銷售及分銷開支為人民幣3.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加人民幣1.0百萬元或41.7%。銷售及分銷開支增加主要由於業務擴展帶動業務發展及營銷開支增加。

分佔聯營公司的業績

截至2013年12月31日止年度，我們就於Enshi Tourism的34%股權及於Enshi Development的34%股權而享有分佔聯營公司的業績人民幣0.4百萬元，截至2012年12月31日止年度則為零。

分佔合營企業的業績

截至2013年及2012年12月31日止年度，我們分佔一間合營企業的業績為零。

融資成本

截至2013年及2012年12月31日止年度，融資成本為零。

所得稅開支

截至2013年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣13.3百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加人民幣7.0百萬元或111.0%，主要乃由於我們的除稅前溢利增加。我們的實際稅率由2012年的33.0%減至2013年的28.6%，主要由於不可扣稅開支佔稅前溢利的稅務影響減少。

財務資料

本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額

基於上述種種，截至2013年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額為人民幣33.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣12.8百萬元增加人民幣20.3百萬元或158.6%。

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12月31日			於4月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
		(人民幣千元)		(未經審核)
流動資產				
貿易及其他應收款項	44,685	67,601	79,197	98,012
應收董事款項	25,085	54,326	59,838	42,047
應收一名關連方款項	550	1,115	1,000	1,000
指定為按公平值計入損益的 金融資產	23,080	—	—	—
銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618	241,158
	<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>	<u>382,217</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	91,745	129,278	149,193	157,354
應付關連方款項	1,398	1,513	72	19
一年內到期的借款	—	—	2,361	2,361
稅務負債	1,868	13,836	22,140	25,337
	<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>	<u>185,071</u>
流動資產淨額	<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>	<u>197,146</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣4.6百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣31.9百萬元。於2015年4月30日，我們的流動資產淨值為人民幣197.1百萬元。我們於2015年4月30日的流動資產主要組成部分包括貿易及其他應收款項人民幣98.0百萬元、應收董事款項人民幣42.0百萬元及銀行結餘及現金人民幣241.2百萬元。同日，我們的流動負債主要組成部分包括貿易及其他應付款項人民幣157.4百萬元及稅務負債人民幣25.3百萬元。

財務資料

財務狀況表若干項目的說明

合併財務狀況表

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11,863	15,993	21,121
收購物業已付按金	—	—	44,000
於聯營公司的權益	—	9,776	—
於合營企業的權益	—	—	802
商譽	41	41	41
無形資產	257	201	145
遞延稅項資產	2,186	3,819	7,282
	<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	44,685	67,601	79,197
應收董事款項	25,085	54,326	59,838
應收一名關連方款項	550	1,115	1,000
分類為按公平值計入損益的金融資產	23,080	—	—
銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618
	<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	91,745	129,278	149,193
應付關連方款項	1,398	1,513	72
Tax liabilities	1,868	13,836	22,140
一年內到期的借款	—	—	2,361
	<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>
流動資產淨值	<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>
總資產減流動負債	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>

財務資料

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
非流動負債			
一年後到期的借款	—	—	9,639
	—	—	9,639
資產淨值	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>
資本及儲備			
繳足股本	10,000	10,000	10,000
儲備	<u>8,921</u>	<u>41,991</u>	<u>85,522</u>
以下人士應佔權益：			
擁有人	18,921	51,991	95,522
非控股權益	—	1,000	117
總權益	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>

貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項以及預付款項的明細：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項	40,222	68,613	87,060
減：呆賬撥備	<u>(8,742)</u>	<u>(15,275)</u>	<u>(29,127)</u>
貿易應收款項總額	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>
其他應收款項	17,457	19,964	29,572
減：呆賬撥備	<u>(4,252)</u>	<u>(5,701)</u>	<u>(8,308)</u>
其他應收款項總額	<u>13,205</u>	<u>14,263</u>	<u>21,264</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>44,685</u>	<u>67,601</u>	<u>79,197</u>

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理業務線及協銷業務線的管理及服務收入。下表載列我們於所示日期按業務線劃分的貿易及其他應收款項明細：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
物業管理業務線	32,178	59,239	75,463
協銷業務線	8,044	9,374	11,597
總計	40,222	68,613	87,060

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們貿易應收款項分別佔我們總流動資產的31.6%、31.8%及28.2%。

來自物業管理業務線的貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣32.2百萬元增加83.9%至2013年12月31日的人民幣59.2百萬元，主要由於業務規模擴張及物業管理業務線收益增加46.6%，以及2012年的推廣，即倘住戶繳付2012年的管理費，我們向住戶提供管理費折扣。來自物業管理業務線的貿易應收款項由2013年12月31日的人民幣59.2百萬元增加27.5%至2014年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要由於收益增加22.8%。於發出即期票據時，社區住戶須於10至30天內結清我們物業管理業務線的物業管理費用。物業管理業務線收入的結算模式一般為向住戶發出即期票據後30日至90日內。

來自協銷業務線的貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣8.0百萬元增加至2013年12月31日的人民幣9.4百萬元，並於2014年12月31日進一步增至人民幣11.6百萬元，主要由於我們擴展業務。

於2012年、2013年及2014年12月31日，賬面總值分別為人民幣12.2百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣38.1百萬元的應收賬款已計入我們的貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末已逾期，而我們並未就減值虧損作出撥備。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務資料

以下為於各報告期末(與各自的收益確認日期相若)按發票日期或即期票據日期呈列的貿易應收款項賬齡分析。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
0至30日	15,655	14,658	12,883
31至90日	9,051	11,249	13,629
91至180日	4,982	12,610	12,009
181至365日	1,792	12,233	15,524
1年以上	—	2,588	3,888
總計	31,480	53,338	57,933

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自初步授出信貸日期起至報告日期期間的貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等未逾期的結餘計提減值。例如，有關未交付且無可能完成的物業的貿易應收款項視在不可收回。

具體而言，在釐定物業管理業務線的貿易應收款項的可收回性時，我們估計於我們各個所管理社區的物業管理費的可收回金額。考慮到住戶居住於我們所管理的該等社區，且住戶的收款記錄及其後結付情況良好，董事認為，物業管理業務線的貿易應收款項的信貸質量良好，毋須就餘下未償付結餘計提減值撥備。我們用不同措施追收回貿易應收款項及物業管理費。更多資料請見「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理業務項下的主要合約 — 與物業發展商所訂合約的特定條款」一節。

於2015年4月30日，我們其後收回截至2014年12月31日的未償還貿易應收款項(扣除撥備)的人民幣25.3百萬元或43.7%。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	50	53	56

附註：

(1) 乃按相關期間來自平均貿易應收款項除以該相關期間收益，再乘以相關期間的日數計算。

財務資料

於往績記錄期內，貿易應收款項週轉天數增加乃主要由於來自業主的收益佔比較來自物業發展商的收益佔比增加，相比業主，物業發展商一般較快繳付費用。

其他應收款項

其他應收款項及預付款項主要指(i)就在管物業向水電供應商支付的按金；(ii)向員工墊款，即向現場員工墊付作緊急用途的臨時開支；(iii)為分包商使用的綠化及清潔材料向供應商預付款項；(iv)就水電供應商的水電費代住戶支付的代表住戶付款；(v)與銷售一家附屬公司的代價金額有關的應收代價；及(vi)其他預付款項，包括銀行承兌票據。

下表載列我們於所示日期的其他應收款項。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
其他應收款項			
按金	1,771	2,514	2,841
向員工墊款	3,080	3,689	4,908
預付款項	4,702	4,032	7,235
代表住戶付款	6,039	8,375	10,323
出售附屬公司應收代價	—	—	3,031
其他可收回稅項	352	710	12
其他	1,513	644	1,222
	17,457	19,964	29,572
減：呆賬撥備	(4,252)	(5,701)	(8,308)
其他應收款項總額	13,205	14,263	21,264

其他應收款項由2012年12月31日的人民幣13.2百萬元增加人民幣1.1百萬元，即8.3%，至2013年12月31日的人民幣14.3百萬元，然後到2014年增加人民幣7.0百萬元，即49.0%，至人民幣21.3百萬元，主要因為我們管理的物業數目增加以及我們就銷售一家附屬公司已支付的代價。

財務資料

呆賬撥備

下表載列於所示日期的貿易及應收款項呆賬撥備。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
報告期初結餘	6,680	12,994	20,976
就應收款項確認的減值虧損	6,314	7,982	16,459
報告期末結餘	12,994	20,976	37,435

個別已減值貿易及其他應收款項賬結餘分別為人民幣13.0百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣37.4百萬元已計入呆賬撥備。我們對該等應收款項的歷史經驗顯示，該等應收款項可能無法收回。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

應收董事款項

於2012年、2013年及2014年12月31日，應收董事款項分別為人民幣25.1百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣59.8百萬元。管理層確認，結餘將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。

應收一名關連方款項

於2012年、2013年及2014年12月31日，應收一名關連方廣州迅華的款項分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。應收一名關連方款項為非貿易性質，主要來自貸款予一名關連方。

指定為按公平值計入損益的金融資產

於往績記錄期內，我們並無就該等投資錄得任何虧損。該等產品的相關資產包括多間銀行發售的預計回報金融產品]。

於2012年、2013年及2014年12月31日，分類為按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣23.1百萬元、零及零。於2012年12月31日的金額人民幣23.1百萬元乃來自我們與銀行訂立若干架構存款的合約，作為我們現金管理以及投資政策的一部分，以便取得較我們在一般銀行存款較高的收益。有關銀行並不保證任何回報及本金。整份合併合約於初始確認時指定為指定為按公平值計入損益的金融資產。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，合約訂明的預期回報率介乎2%至10%。於2015年4月30日，概無未到期金融資產。

財務資料

貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付分包供應商的款項，以及向派遣代理支付的派遣費用。於往績記錄期內，貿易應付款項增加，主要由於我們的業務營運規模增加。供應商向我們授予的信貸期介乎30至90日。下表載列我們於所示期間的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	29	34	36

附註：

(1) 乃按相關期間平均貿易應付款項除以該相關期間的銷售及服務成本，再乘以相關期間的日數計算。

往績記錄期間貿易應付款項週轉天數增加，乃由於我們與供應商及分包商的關係持續鞏固，購買量增加，令彼等願意接受較長的信貸期。

下表載列於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
0至60日	14,786	22,170	18,703
61至180日	581	1,227	3,152
181至365日	104	138	804
1年以上	212	231	509
總計	15,683	23,766	23,168

於2015年4月30日，我們其後結付截至2014年12月31日未償還貿易應付款項的人民幣7.6百萬元或32.8%。

財務資料

其他應付款項

其他應付款項主要指(i)代表住戶收款、(ii)預收款項、(iii)已收按金、(iv)累計員工成本、(v)其他應付稅項、及(vi)其他。

下表列載所示日期的其他應付款。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
其他應付款項			
代表住戶收款	19,298	32,412	37,064
收取墊款	27,614	27,826	32,123
已收按金	13,392	23,423	23,773
應計員工成本	10,390	16,171	22,837
其他應付稅項	4,127	4,656	6,942
其他	1,241	1,024	3,286
總計	76,062	105,512	126,025

「代表住戶收款」指我們向住戶收取以結付其水電費的金額。代表住戶收款由2012年的人民幣19.3百萬元增加至2013年的人民幣32.4百萬元，再進一步增加至2014年的人民幣37.1百萬元，主要由於我們擴展營運，以致所管理的建築面積增加。

「預收款項」指用於結付尚未到期管理服務費的住戶預付款項。預收款項由2012年12月31日的人民幣27.6百萬元增加至2013年12月31日的人民幣27.8百萬元，再進一步增加至2014年12月31日的人民幣32.1百萬元，主要由於我們擴展物業管理服務業務線。客戶墊款於2012年至2013年12月31日間輕微增加，原因是本公司於2012年進行推廣，鼓勵業主繳付2012年的管理費。

「已收按金」主要包括我們向住戶收取的按金，主要有關住戶房屋裝修，以確保避免建築工程造成的任何潛在損毀。已收按金由2012年12月31日的人民幣10.0百萬元增加人民幣13.4百萬元至2013年12月31日的人民幣23.4百萬元，主要因為移居我們管理物業的住戶數目增加。

「應計員工成本」指應付我們僱員的薪金，因為我們一般於新曆年後結清員工成本，如社保、12月份的薪金及花紅等。舉例而言，我們於下一年的農曆新年後分派年內應計的花紅。於往績記錄期內，應計員工成本增加主要由於我們擴展營運，以致僱員數目增加。

「其他應付稅項」主要包括應付相關部門的營業稅。我們的「其他」主要包括應計行政費用及銷售及分銷開支。

財務資料

應付關連方款項

應付關連方款項包括與貸款有關應付廣東雅博物業管理有限公司的非貿易性質款項，以及就主要有關安裝燈具及閘門服務而應付廣州迅華電氣技術有限公司的貿易性質款項。

下表載列我們於所示日期應付關連方款項的明細。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
非貿易性質			
廣東雅博 ⁽¹⁾	1,313	1,275	—
貿易性質			
廣州迅華 ⁽²⁾	85	238	72
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>72</u>

附註：

- (1) 應付廣東雅博款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (2) 應付廣州迅華款項為貿易性質，獲授信貸期為發出發票起計90日。

廣東雅博由劉建先生控制，因此分類為關連方。於2014年11月13日，劉建先生出售其於廣東雅博的股權予一名獨立第三方，此後廣東雅博不再為關連方。我們預期，上述結餘將於[編纂]後結清。

稅務負債

稅務負債由2012年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至2013年12月31日的人民幣13.8百萬元，再進一步增加至2014年12月31日的人民幣22.1百萬元，主要原因為業務擴展使利潤增加。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括租賃土地及樓宇、傢俬、裝修及設備以及汽車，賬面值由2012年12月31日的人民幣11.9百萬元穩步增加至2013年12月31日的人民幣16.0百萬元，到2014年12月31日更上升至人民幣21.1百萬元，主要由於業務規模增長，帶動傢俬、裝修及設備增加。

財務資料

商譽

商譽人民幣41,000元來自2012年收購杭州綠都。於2012年、2013年及2014年12月31日該款項維持於人民幣41,000元。

無形資產

無形資產來自杭州綠都的物業管理合約。無形資產成本經過攤銷，由2012年12月31日的人民幣257,000元下跌至2013年12月31日的人民幣201,000元，到2014年12月31日更下跌至人民幣145,000元。

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銀行貸款是我們營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源。

現金流量

下表載列我們於往績記錄期內的合併現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額	16,147	60,272	75,037
投資活動所用現金淨額	(8,181)	(22,673)	(52,390)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(16,524)	962	(1,775)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(8,558)	38,561	20,872
年初現金及現金等價物	14,743	6,185	44,746
年末現金及現金等價物	6,185	44,746	65,618

經營活動所得現金淨額

於2014年，經營活動所得現金淨額為人民幣75.0百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金人民幣97.1百萬元，乃受到以下項目的負面影響：(i)我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣25.0百萬元；(ii)已付所得稅人民幣16.8百萬元，影響部分由我們拓展物業管理業務線，以致貿易及其他應付款項增加人民幣19.9百萬

財務資料

元所抵銷。我們未計營運資金變動前的經營現金人民幣97.1百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣77.5百萬元，乃受(i)以致就應收款項確認減值虧損人民幣16.5百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣4.6百萬元所正面影響，影響部分由出售附屬公司收益人民幣1.2百萬元所抵銷。

於2013年，經營活動所得現金淨額為人民幣60.3百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金人民幣56.4百萬元，乃受到以下項目的正面影響：(i)貿易及其他應付款項增加人民幣37.5百萬元，此影響部分由我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣30.9百萬元，及已付所得稅人民幣2.9百萬元所抵銷。我們的貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項於2013年大額增加，主要因為物業管理業務線擴張。我們未計營運資金的經營變動前的現金人民幣56.4百萬元主要歸因於除稅前溢利人民幣46.3百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣8.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣2.0百萬元所正面影響。

於2012年，經營活動所得現金淨額為人民幣16.1百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金人民幣26.0百萬元，乃受到以下項目的正面影響：(i)我們拓展物業管理業務線，以致貿易及其他應付款項增加人民幣11.3百萬元，此影響部分由(a)我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣17.6百萬元；及(b)已付所得稅人民幣3.6百萬元所抵銷。我們未計營運資金變動前的經營現金人民幣26.0百萬元主要歸因於除稅前溢利人民幣19.1百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣6.3百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣1.6百萬元所正面影響。

投資活動所用現金淨額

於2014年，投資活動所用現金淨額為人民幣52.4百萬元，主要由於(i)我們收購物業(於2014年12月31日未有交付)支付款項人民幣44.0百萬元；及(ii)主要因與五家新落成分行有關的辦公室擴張及租賃裝修而購置物業、廠房及設備人民幣10.0百萬元，其影響部分由我們在相關銀行贖回相關金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣1.1百萬元，以及撤銷聯營公司權益人民幣9.1百萬元所抵銷。

於2013年，投資活動所用現金淨額為人民幣22.7百萬元，主要由於(i)向董事墊款人民幣35.2百萬元；及(iii)向聯營公司注資以成立兩家聯營公司，其影響部分由我們於相關銀行贖回金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣0.6百萬元所抵銷。

於2012年，投資活動所用現金淨額為人民幣8.2百萬元，主要由於(i)向董事墊款人民幣9.2百萬元，其影響部分由我們於相關銀行贖回金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣1.1百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動所得／(所用)現金淨額

於2014年，融資活動所用現金淨額為人民幣1.8百萬元，主要由於已付股息人民幣12.5百萬元，以及我們向關連方償還用作營運資金的人人民幣1.3百萬元，其影響部分由新借款籌得款項人民幣12.0百萬元所抵銷。

於2013年，融資活動所得現金淨額為人民幣1.0百萬元，主要由於非控股權益注資人民幣1.0百萬元。

於2012年，融資活動所用現金淨額為人民幣16.5百萬元，主要由於已付股息人民幣10.0百萬元，以及我們向關連方償還用作營運資金的人人民幣6.5百萬元。

債項

下表載列我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年4月30日的未償還債務。

	於12月31日			於4月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
借貸	—	—	12,000	11,213
應付關連方款項	1,398	1,513	72	19
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>12,072</u>	<u>11,232</u>
應償還賬面值：				
一年內	1,398	1,513	2,433	2,380
超過兩年，但不超過五年	—	—	2,361	2,361
超過五年	—	—	7,278	6,491
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>12,072</u>	<u>11,232</u>
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>2,433</u>	<u>2,380</u>
非流動負債項下所示的金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>	<u>8,852</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣4.6百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣31.9百萬元。於2015年4月30日，我們的流動資產淨值為人民幣190.6百萬元。我們的流動資產於2015年4月30日的主要組成部分包括貿易及其他應收款項人民幣72.4百萬元、應收董事款項人民幣59.8百萬元及銀行結餘及現金人民幣241.2百萬元。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項人民幣157.4百萬元及稅項負債人民幣24.1百萬元。

財務資料

[編纂]

估計就[編纂]所產生的預計總[編纂](不包括包銷佣金)將約為[編纂]。該等[編纂]主要包括向法律顧問、申報會計師及專業人士支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及獨家保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用(金額不多於人民幣3.1百萬元)，其中約[編纂]與[編纂]直接相關並將予以資本化，而約[編纂]已經或預期將反映於合併收益表。於2014年，[編纂]中約[編纂]於我們的合併收益表中反映。董事預期，該等開支將對我們2015年的經營業績造成重大影響。

經營租賃

作為承租人

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業應付的租金。租約乃經磋商後訂立，租金固定，年期為二至十年。下表概述我們於所示年度的經營租賃承擔。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
根據經營租賃就年內租賃物業已付的最低租賃付款	448	748	970

於各報告期末，我們根據不可撤銷物業經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
一年內	557	934	828
一至五年	281	763	464
五年以上	66	10	—
合計	904	1,707	1,292

財務資料

或然負債

除本文件所披露者外，於2015年4月30日（為本聲明的最後實際可行日期），我們並無捲入任何如被判敗訴預料會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政程序，惟無法保證日後不會出現有關情況。

資產負債表外安排

往績記錄期後直至本文件日期，我們並無達成任何資產負債表外交易或安排，屬我們相信或合理範圍內可能對我們的財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要。

財務指標	公式	於或截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年
回報率：				
股權回報	年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額除以於年末本公司擁有人應佔總權益x100%	67.6	63.6	58.7
總資產回報	年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額除以於年末總資產x100%	11.2	16.7	20.1
流動資金：				
流動比率	流動資產除以流動負債	104.8	116.0	118.4
資本充足水平：				
資產負債比率	於相關年末總債務 ⁽¹⁾ 除以總權益	6.9	2.4	12.5
淨債務對股權比率	於相關年末淨債務 ⁽²⁾ 除以總權益	淨現金	淨現金	淨現金

附註

(1) 債務的定義為包括應付關連方款項及借款。

(2) 淨債務的定義為包括所有扣除現金及現金等價物的借款。

財務資料

股權回報

我們的股權回報於往績記錄期間下降。股權回報下降乃由於儲備增加的比率較淨利潤增加的為高。

總資產回報

我們的總資產回報於往績記錄期間增加。總資產回報增加主要由於我們的盈利能力因收益普遍上升以及成本及開支佔收益比例下跌而有所提升。

流動比率

我們的流動比率於往績記錄期間增加。流動比率增加主要由於相比2013年及2012年12月31日，我們的銀行結餘及現金、貿易應收款項及應收董事款項於2014年12月31日上升。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2012年12月31日的6.9跌至2013年12月31日的2.4，再於2014年12月31日升至12.5。2012年至2013年資產負債比率下跌，主要由於權益總額增加所致。2014年資產負債比率上升，主要由於2014年新造借款人民幣12.0百萬元所致。

淨債務對股權比率

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們擁有淨現金狀況。

市場風險的定量及定性分析

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

利率風險

由於我們之銀行結餘及浮息銀行借貸之適用市場利率波動，使我們須承受現金流量利率風險。我們目前並無使用任何衍生金融合約以對沖我們的銀行借款所承受的利率風險。然而，我們將會考慮在必要時對沖重大利率風險。我們的現金流量利率風險集中於由中國人民銀行公佈之基本貸款利率之波動。

管理層認為就銀行結餘承受的利率風險並不重大。因此，我們的敏感度分析乃按浮息銀行借貸於報告期末所承受之利率風險而釐定。增加或減少50個基點乃於向內部

財務資料

主要管理人員報告及陳述管理層對有關利率變動可能性之合理估計。在所有其他可變因素不變之情況下，若利率提高／降低50個基點，則截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的除稅後溢利將分別減少或增加約零、零及人民幣45,000元。

信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致我們產生財務虧損的最高信貸風險乃來自於各報告期末的合併財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末檢討各個別貿易債務的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑑於此，管理層認為我們的信貸風險已顯著減低。

我們的貿易應收款項並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多名客戶之中，即我們按包幹制管理的住宅社區住戶。然而，我們就應收董事及一間同系附屬公司款項的信貸風險集中。詳情於本文件附錄一會計師報告附註24及25披露。管理層認為，經考慮該等對手方的信貸質量及財務質量後，應收一名董事款項的信貸風險並不重大。我們流動資金的信貸風險有限，因為對手方為國內高信貸評級及信譽良好的銀行。

除存置於若干高信貸評級銀行的流動資金存在信貸集中風險外，我們並無任何其他重大信貸集中風險。貿易應收款項由大量分散於不同行業的客戶構成。

流動資金風險

就管理流動資金風險，我們管理層監察及維持管理層認為足以應付我們營運所需水平之現金及現金等價物，以及緩減現金流量波動之影響。

財務資料

流動資金及利息風險表

下表詳述我們財務負債根據協定還款期的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據我們可能須付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃來自各報告期末的利率曲線。倘各浮動利率之變動與於各報告期末釐定之利率估計有異，則以下所載有關非衍生金融負債浮動利率工具之金額會有所變動。

	加權平均	三個月			未貼現	賬面值
	實際利率	按要求償還	少於三個月	一至一年	一至五年	
		(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)
<i>於2012年12月31日</i>						
貿易應付款項	—	3,929	56,075	—	—	60,004
應付關連方款項	—	1,313	85	—	—	1,398
		<u>5,242</u>	<u>56,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,402</u>
<i>於2013年12月31日</i>						
貿易應付款項	—	6,845	89,951	—	—	96,796
應付關連方款項	—	1,275	238	—	—	1,513
		<u>8,120</u>	<u>90,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98,309</u>
<i>於2014年12月31日</i>						
貿易應付款項	—	10,795	99,333	—	—	110,128
應付關連方款項	—	—	72	—	—	72
借款	6.9%	—	800	2,952	10,391	14,143
		<u>10,795</u>	<u>100,205</u>	<u>2,952</u>	<u>10,391</u>	<u>124,343</u>

財務資料

股息及可供分派儲備

股息

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，廣東中奧分別向其當時股東分派股息人民幣10.0百萬元、零及人民幣12.5百萬元。我們於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，並於同月全數支付有關金額。其後，我們於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元並且已於2015年6月全數派付，部分被應收董事款項人民幣34.1百萬元抵銷。支付該等股息均以及將以經營活動所得現金撥付。

可供分派儲備

於2014年12月31日，我們的可供分派儲備合共約為人民幣[66.0]百萬元，相當於我們的保留溢利。

[編纂]

財務資料

[編纂]

無重大不利變動

董事確認，彼等已進行充分盡職審查，以確保直至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2014年12月31日(即本公司最近期合併經審核財務業績的編製日期)並無任何重大不利變動，而自2014年12月31日起亦無發生任何事件，其可能對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大影響。

根據香港上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，並無根據香港上市規則第13.13至13.19條的規定須作出披露的情況。