

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。我們的經審核財務資料乃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。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。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文件「風險因素」及「業務」兩節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合併基準闡述。

概覽

我們為2016年中國三十大物業管理公司之一，於提供物業管理服務予中國公眾物業方面取得領先地位。基於中國指數研究院的公眾物業研究方法(計入管理公眾物業的建築面積、物業數量、所收取的服務費、服務費收費率、續約率、示範項目數量及受過良好教育的員工比例)，按在管規模(即在管總建築面積及相應的公共物業數目)計，於2015年，我們就公共物業方面於所有獨立私營公眾物業管理公司中排名第二；及就我們於2016年的公眾交通物業管理經營規模而言，我們於中國公眾交通物業管理行業中排名第三。於2016年，我們就中國的管理規模而言，我們在所有獨立私營物業之中在公眾場館物業分類中排行第一。

我們的物業管理服務：我們提供的物業管理服務可按性質大致分為兩個範疇：

- 標準物業管理服務包括工程、維修及保養服務、客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務；及
- 增值服務為定制以滿足每名客戶的需求及各種有關或配套物業管理的諮詢服務。

截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們連同我們的聯營企業分別訂立198項、236項、278項及284項物業管理協議，以就相應在管物業提供各類物業管理服務。

財務資料

編製基準

本公司於2016年7月27日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載列於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有附屬公司的控股公司。由於重組僅涉及對受本公司控股股東集團共同控制的一組附屬公司加插新控股實體，並無導致各自表決權及實益權益變動，因此，財務資料乃應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於業績記錄期間開始時已經完成。有關更多本文件所載的財務資料的編製基準的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

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。

品牌及定價

我們財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升品牌知名度和行業領先地位的能力所影響。我們的「浦江」品牌是中國非住宅物業管理行業的業內領先品牌之一。我們計劃進一步提高品牌知名度，以擴展我們的物業管理服務市場份額，並藉著品牌以持續收取較高物業服務費率。

不同的定價策略各有不同的利潤率。各類協議項下的產品組合的任何變動均可能會對我們整體利潤率產生相關的影響。

本集團的物業管理費可分為包幹制及酬金制。至於包幹制，我們的客戶就提供管理服務向我們支付一筆服務費，同時我們須承擔物業或設施的管理所涉及的一切成本及開支。因此，倘我們能夠實施有效的成本節約措施，我們可以節省成本及節約開支，從而提升我們的盈利能力及提高我們的營運效率。另一方面，倘我們的物業管理費不足以彌補產生的所有管理開支，我們未必能夠向客戶收回差額。至於按酬金制收取的費用，我們的客戶將向我們支付固定物業管理費，同時彼等須承擔相關物業或設施的管理、維修及保養所涉及的一切成本及開支。

比較兩種合約，酬金制是一種低風險的收益模式，據此，雖然派駐管理物業或設施的駐場員工通常受本集團或分包商聘用，本集團將根據固定費用收取報酬，不論項

財務資料

目涉及成本變動(由客戶承擔並根據條款直接計算在客戶的賬目上)，而不會面對成本超出預算的風險。

有關我們於業績記錄期間在該兩個收益模式的收益明細，請參閱本節「綜合損益及全面收益表選定項目的說明—收益」一段。

管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。員工成本、派遣員工成本及分包員工成本總額是我們所提供服務成本的單一最大組成部分，於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的金額分別為人民幣191.1百萬元、人民幣187.8百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣115.3百萬元，相當於同期所提供的服務成本約78.5%、79.5%、75.6%及81.1%。員工成本亦是我們於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月行政開支的單一最大組成部分，分別為人民幣12.4百萬元、人民幣12.9百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣9.3百萬元，分別佔我們的行政開支約59.4%、68.3%、52.0%及58.7%。歸類為所提供服務成本的員工成本、派遣員工成本及分包員工成本主要包括僱員的薪金及其他福利、派遣員工成本及分包員工成本。歸類為行政開支的員工成本主要包括行政員工的薪金及其他福利。

為管理員工成本、派遣員工成本及分包員工成本，並提高利潤率，同時確保服務質量一致，我們使用多項措施以降低員工成本。此等措施包括外包若干勞動密集業務給第三方、梳理及標準化物業管理服務。此外，我們訓練員工使彼等具備超過一項本集團所提供服務範疇的知識。我們董事認為，此培訓措施可改善成本效益，提高人手分配的靈活性，從而降低我們的員工成本。

整體經濟及房地產開發時效

我們部分的業務及經營業績受到我們向物業發展商取得其新物業發展項目的新服務委聘工作的能力所影響。新物業發展項目的數量很大程度依賴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及其導致的中國物業需求，以及中國政府政策及措施。

中國的經濟發展及政府於固定資產的開支在過去增加了對高端辦公大樓、交通樞紐、展覽中心、大型購物商場及高端住宅物業的供需。中國任何的經濟衰退或政府固定資產開支減少，特別是在我們運營的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

財務資料

中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過調整或推行宏觀經濟調控政策，其中包括以監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業市場的物業發展。中國政府政策的不確定因素對新物業的供應會有重大影響。

我們收購現有合適物業管理公司的能力

於業績記錄期間，我們的業務達致增長，部分是透過內部增長以及部分是透過我們向第三方收購多家物業管理公司，使我們得以擴展業務規模及改善財務業績。我們預期，未來業務擴展將繼續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。我們根據多項因素評估收購目標，例如(i)目標的管理層團隊；(ii)財務狀況及財務業績趨勢；(iii)目標公司能否整合至我們的現有業務營運；及(iv)收購交易架構及投資金額；及
- 融資能力及足夠的現金流量。於業績記錄期間，我們主要以內部資源為收購提供融資。我們日後探求收購的能力取決於我們自經營產生充足的現金流量或以合理成本取得足夠融資的能力。

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所影響，此有助我們達致規模經濟效益。

競爭

中國物業管理服務行業高度分散。基於各種因素，主要包括規模、品牌認知、財務資源、價格及服務質量，我們與其他物業管理服務供應商進行競爭。於2016年底，全國物業管理服務企業有超過100,000家，但其中業務運營已達全國規模且品牌深得客戶認識的企業並不多。根據中國指數研究院的資料，於2016年，中國物業服務百強物業管理企業管理面積總值達5,450百萬平方米，佔全國物業管理面積的29.4%，顯示物業管理行業的集中度低。

有關詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業的競爭格局」分節。

財務資料

根據中國指數研究院，其中逾100家公司於2016年從事公眾物業管理，但只有少數業務營運達到一定規模，以及獲得客戶的高度認可。我們的工程服務與其他提供類似服務的物業管理公司以及工程公司競爭。請參閱本文件「業務一競爭」及「行業概覽一中國物業管理行業一競爭」分節。我們能否與競爭對手有效競爭並維持或改善我們市場地位的能力，取決於我們維持競爭優勢的能力。倘我們無法維持競爭優勢，我們可能失去在主要業務分部的市場地位，而我們的收益亦可能減少。

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按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表。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。該等估計及假設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、影響應用其他政策的估計、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均為須考慮的因素。我們的重大會計政策概列於本文件附錄一會計師報告附註2.4內。我們相信，上述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該等政策對理解我們的財務狀況和經營業績至關重要。

應用會計政策時，我們的管理層須對資產及負債的賬面值作出估計及假設，而有關判決、估計及假設無法從其他資料來源獲取。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。管理層持續對上述估計和相關假設進行覆核。有關重大會計判斷及估計請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

財務資料

綜合損益及全面收益表選定項目的說明

綜合損益及全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017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
收益	297,383	293,029	309,268	146,580	175,519
提供服務成本	(243,495)	(236,235)	(248,625)	(115,725)	(142,122)
毛利	53,888	56,794	60,643	30,855	33,397
其他收入及收益					
淨額	7,982	9,270	10,283	7,437	4,607
銷售及經銷成本	(3,811)	(4,831)	(4,188)	(2,292)	(1,508)
行政開支	(20,875)	(18,843)	(31,267)	(10,753)	(15,803)
融資成本	(462)	(1,407)	(1,177)	(381)	(1,080)
應佔以下公司損益：					
合營企業	1,533	5,254	4,280	2,567	2,651
聯營企業	880	296	2,285	701	2,398
除稅前溢利	39,135	46,533	40,859	28,134	24,662
所得稅(支出)／抵免	(9,827)	(11,051)	(10,323)	(6,631)	2,212
年內／期內溢利及 全面收益	<u>29,308</u>	<u>35,482</u>	<u>30,536</u>	<u>21,503</u>	<u>26,874</u>
以下人士應佔：					
母公司所有人	28,673	34,456	30,966	21,406	27,126
非控股權益	635	1,026	(430)	97	(252)
	<u>29,308</u>	<u>35,482</u>	<u>30,536</u>	<u>21,503</u>	<u>26,874</u>

收益

於業績記錄期間，我們的收益產生自物業管理服務的服務收入。物業管理服務包括工程、維修及保養服務、客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務。我們於業績記錄期間，產生自包幹制物業管理服務的收益超過97.7%。至於包幹制，我們的客戶就提供管

財務資料

理服務向我們支付一筆包幹服務費，同時我們須承擔物業或設施的管理所涉及的一切成本及開支。我們預期物業管理服務的包幹制將於可見將來繼續為我們經營收入的主要來源。

下表載列我們於所示年度／期間的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
物業管理服務收入：										
包幹制	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他(附註)	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	-	-
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

附註： 這指來自向客戶提供與物業管理服務并無關聯的服務(如物業租賃代理服務)所產生的收益。

我們按包幹制或酬金制收取物業服務費。若按包幹制收取物業服務費，我們會把全數費用記錄為收益，而就提供物業管理服務產生的所有開支則記錄為所提供服務成本。若按酬金制收取物業服務費，我們本質上會擔任業主的代理，因此僅將物業管理服務合同中預定金額的物業服務費記作收益，任何提供物業管理服務所產生的開支將作為補償向客戶收取。

我們相信，包幹制乃中國市場最常見收益模式，為物業管理企業提供更多激勵，以實行減省成本措施及改善經營效率。於業績記錄期間，我們就大部分由我們管理的物業按包幹制收取物業服務費。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們就物業按包幹制收取的物業服務費分別佔物業服務費總額約98.8%、97.7%、98.2%及98.7%。我們預期按包幹制收取的物業服務費在可見將來將繼續佔總收益的絕大部分。

就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率為100%，原因是我們毋須承擔與提供物業管理服務有關的任何直接經營成本。因此，如果我們按酬金制而非包幹制收取管理費，毛利率會更高。

財務資料

下表載列按所示年度／期間在管物業類型分來自提供物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元 (未經 審核)		人民幣 千元	
包幹制：										
計算收益建築 面積相關之 費用										
公眾物業	84,710	28.5%	79,442	27.1%	79,136	25.5%	37,917	25.9%	39,974	22.8%
辦公大樓及 酒店	105,107	35.3%	110,968	37.9%	115,216	37.3%	53,420	36.4%	69,289	39.5%
商業綜合體	27,038	9.1%	20,828	7.1%	20,369	6.6%	8,553	5.8%	10,431	5.9%
政府物業	6,980	2.3%	10,030	3.4%	11,144	3.6%	5,808	4.0%	5,831	3.3%
住宅物業	32,607	11.0%	24,417	8.3%	19,847	6.4%	8,819	6.0%	17,374	9.9%
小計	<u>256,442</u>	<u>86.2%</u>	<u>245,685</u>	<u>83.8%</u>	<u>245,712</u>	<u>79.4%</u>	<u>114,517</u>	<u>78.1%</u>	<u>142,899</u>	<u>81.4%</u>
不計算收益 建築面 積相關之費用										
住宅物業	157	0.1%	132	0.1%	65	0.1%	54	0.1%	350	0.2%
非住宅物業	37,372	12.5%	40,516	13.8%	58,086	18.7%	29,257	19.9%	29,923	17.1%
小計	<u>37,529</u>	<u>12.6%</u>	<u>40,648</u>	<u>13.9%</u>	<u>58,151</u>	<u>18.8%</u>	<u>29,311</u>	<u>20.0%</u>	<u>30,273</u>	<u>17.3%</u>
包幹制總額	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制										
住宅物業	480	0.2%	480	0.2%	315	0.1%	240	0.2%	—	—
非住宅物業	2,479	0.8%	4,851	1.6%	4,845	1.6%	2,272	1.5%	2,347	1.3%
酬金制總額	<u>2,959</u>	<u>1.0%</u>	<u>5,331</u>	<u>1.8%</u>	<u>5,160</u>	<u>1.7%</u>	<u>2,512</u>	<u>1.7%</u>	<u>2,347</u>	<u>1.3%</u>
其他	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

財務資料

下表載列按所示年度／期間物業類型分本集團在管計算收益建築面積的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	佔總建築面積		佔總建築面積		佔總建築面積		佔總建築面積		佔總建築面積	
	建築面積	百分比	建築面積	百分比	建築面積	百分比	建築面積	百分比	建築面積	百分比
	千平		千平		千平		千平		千平	
	方米		方米		方米		方米		方米	
公眾物業	1,531	27.6%	1,604	30.1%	1,419	31.7%	1,419	33.9%	1,437	29.3%
辦公大樓及酒店	1,237	22.3%	1,067	20.1%	1,471	32.9%	1,292	30.9%	1,500	30.6%
商業綜合體	598	10.8%	593	11.2%	524	11.7%	576	13.8%	493	10.0%
政府物業	85	1.5%	101	1.9%	101	2.3%	100	2.4%	101	2.1%
住宅物業	2,095	37.8%	1,954	36.7%	958	21.4%	793	19.0%	1,373	28.0%
總計	<u>5,546</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,319</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,473</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,180</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,904</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於所示年度／期間按物業類型劃分本集團管理的計算收益建築面積每平方米管理費明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	每建築面積(平方米) 平均月費				
公眾物業	4.6	4.1	4.6	4.5	4.6
辦公大樓及酒店	7.1	8.7	6.5	6.9	7.7
商業綜合體	3.8	2.9	3.2	2.5	3.5
政府物業	6.8	8.3	9.2	9.7	9.6
住宅物業	1.3	1.0	1.7	1.9	2.1

如上文數據所示，辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業的每建築面積平均月費相對較高。因此，我們在管的辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業的比例越高，我們的每建築面積平均月費越高。截至2016年12月31日止年度，住宅物業的每建築面積平均月費增加，但該等住宅物業的相應計算收益建築面積減少，乃由於我們為了將資源集中在每建築面積平均月費較高的該等高端住宅物業、公眾物業及政府物業以及其他物業管理服務，並無續簽部分每建築面積平均月費較低的住宅物業的物業管理協議。我們在管住宅物業的總建築面積由截至2016年6月30日止六個月約793,000平方米增加約73.1%至截至2017年6月30日止六個月約1,373,000平方米。由於管理層專注於利潤率高的高端住宅物業，住宅物業每建築面積的平均月費由截至2016年6月30日止六個月的每平方米人民幣1.9元增加約10.5%至截至2017年6月30日止六個月的每平方米人民幣2.1元。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間按不同客戶類型劃分的收益。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	
						(未經審核)				
業主	228,037	76.7%	230,401	78.6%	247,058	79.9%	116,671	79.6%	132,591	75.5%
業主委員會	17,415	5.9%	16,211	5.5%	16,046	5.2%	8,214	5.6%	14,112	8.1%
物業發展商	35,363	11.9%	25,682	8.8%	25,884	8.3%	11,969	8.2%	17,638	10.0%
租戶	16,269	5.4%	17,184	5.9%	19,100	6.2%	8,993	6.1%	10,544	6.0%
其他	299	0.1%	3,551	1.2%	1,180	0.4%	733	0.5%	634	0.4%
	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

於業績記錄期間，來自業主的收益分別佔總收益的76.7%、78.6%、79.9%及75.5%。第二大客戶類型為物業發展商，其費用大部分與計算收益建築面積相關。來自業主委員會的收益大部分為住宅物業管理費。租戶的主要物業類型為辦公大樓及商業綜合體。

所提供服務成本

我們的所提供服務成本主要包括員工成本、派遣員工成本、分包成本、水電開支及其他成本。

下表載列我們於所示年度／期間以主要組成部分劃分的所提供服務成本的實際成本以及佔所提供服務成本總額的百分比明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
						(未經審核)				
員工成本	61,485	25.3%	80,858	34.2%	84,952	34.2%	38,489	33.3%	47,108	33.1%
派遣員工成本	74,979	30.8%	56,075	23.7%	36,937	14.9%	19,124	16.5%	904	0.6%
分包成本：										
員工	54,607	22.4%	50,839	21.5%	66,130	26.6%	32,250	27.9%	67,297	47.4%
工程	9,109	3.7%	10,445	4.4%	10,699	4.3%	4,825	4.2%	3,411	2.4%
水電開支	18,539	7.6%	11,902	5.1%	22,921	9.2%	7,491	6.4%	10,175	7.2%
其他	24,776	10.2%	26,116	11.1%	26,986	10.8%	13,546	11.7%	13,227	9.3%
總計	<u>243,495</u>	<u>100.0%</u>	<u>236,235</u>	<u>100.0%</u>	<u>248,625</u>	<u>100.0%</u>	<u>115,725</u>	<u>100.0%</u>	<u>142,122</u>	<u>100.0%</u>

於業績記錄期間，影響我們所提供服務成本的主要因素為員工成本、派遣員工成本及分包員工成本。

財務資料

我們僱員、派遣員工及分包員工的成本(「勞工成本」)金額主要是受拓展業務導致員工人數增加，以及隨著中國工資上升的整體趨勢而導致薪酬平均金額提升所影響。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，計入所提供服務成本的勞工成本分別達人民幣191.1百萬元、人民幣187.8百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣115.3百萬元，分別佔所提供服務成本約78.5%、79.5%、75.6%及81.1%。

下表載列我們於所示年度／期間本身員工及派遣員工的平均員工成本：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目
	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目
本身員工	61,485	59	1,051	80,858	64	1,254	84,952	69	1,230	38,489	63	1,232	47,108	71	1,317
派遣員工	74,979	48	1,552	56,075	48	1,179	36,937	66	556	19,124	44	866	904	129	14

附註

- (a) 每名勞工的平均員工成本乃按於相關年度／期間的員工成本總額除以平均員工數目計算，並予以年度化以作比較
- (b) 平均員工數目乃按相關年度／期間的年／期初及年／期末員工數目的平均數計算。

我們本身員工的平均員工成本由截至2014年12月31日止年度的約人民幣59,000元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣64,000元，主要由於年度薪酬遞增。於同期，派遣員工的平均員工成本維持於穩定的水平。

我們本身員工的平均員工成本由截至2015年12月31日止年度每年每人約人民幣64,000元增加至截至2016年12月31日止年度每年每人約人民幣69,000元，主要由於年度薪酬遞增。與此同時，派遣員工的平均員工成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣48,000元增加至截至2016年12月31日止年度的約人民幣66,000元，而派遣員工於同期的平均人數由1,179人減至556人。截至2016年底，我們只有19名派遣員工。派遣員工的平均員工成本增加乃主要由於以外包員工取代該等平均成本較低的員工，而我們保留該等平均成本較高的相對較熟練工人。

我們本身員工的平均員工成本由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣63,000元增加至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣71,000元，主要由於(i)年度薪酬遞增；及(ii)挽留我們本身相對較專業而熟練且平均成本較高的員工，並以外包員工取代若干平均成本較低的常規員工的職位，以鞏固我們的優質勞動力。派遣員工的平均員工成本由截至2016年6月30日止六個月每人約人民幣42,000元大幅增加至截至2017年6月30日止六個月約人民幣129,000元，而派遣員工於同期的平均數目由866人減至14人。

財務資料

截至2017年6月30日，我們只有8名派遣員工。派遣員工的平均員工成本增加乃主要由於(i)透過我們物業管理項目的派出機構選用30名臨時派遣員工，彼等的薪金乃按工作時數計算，於截至2017年6月30日止六個月產生員工成本總額約人民幣430,000元，而該等臨時派遣員工的員工數目並不計入平均員工成本；及(ii)挽留相對較專業而熟練及平均成本較高的派遣員工，並以外包員工取代其他人員。

分包成本包括工程成本，指我們為外包服務向分包商繳付的費用，例如公共空間清潔、園藝、公共設施維護及保安服務。分包商負責聘請足以為我們提供服務的員工。

其他成本主要包括維修及維護費、差旅費及其他雜項成本。

為方便說明，以下載列經參考業績記錄期內勞工成本波動的年度純利的敏感度分析。下表展示假設勞工成本增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們所提供服務的總成本及純利的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017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
純利總額	29,308	35,482	30,536	21,503	26,874
假設勞工成本總額上升5%					
對所提供服務的總成本的影響	9,554	9,389	9,401	4,493	5,765
對純利的影響	(7,166)	(7,042)	(7,051)	(3,370)	(4,324)
假設勞工成本總額上升10%					
對所提供服務的總成本的影響	19,107	18,777	18,802	8,986	11,531
對純利的影響	(14,330)	(14,083)	(14,102)	(6,740)	(8,648)

財務資料

毛利及毛利率

於業績記錄期間，我們的毛利分別為人民幣53.9百萬元、人民幣56.8百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣33.4百萬元，同期毛利率維持穩定水平，分別為18.1%、19.4%、19.6%及19.0%。下表載列於所示年度／期間按不同在管物業類型劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
							(未經審核)			
包幹制：										
公眾物業	13,745	16.2%	10,232	12.9%	11,780	14.9%	6,235	16.4%	6,394	16.0%
辦公大樓及酒店	20,037	19.1%	21,925	19.8%	24,171	21.0%	13,152	24.6%	13,672	19.7%
商業綜合體	3,377	12.5%	2,040	9.8%	2,821	13.8%	876	10.2%	2,074	19.9%
政府物業	1,105	15.8%	2,165	21.6%	2,505	22.5%	1,060	18.3%	767	13.2%
住宅物業	3,034	9.3%	2,263	9.3%	3,012	15.2%	1,577	17.9%	3,243	18.7%
計算收益建築面積										
相關之費用	41,298	16.1%	38,625	15.7%	44,289	18.0%	22,900	20.0%	26,150	18.3%
不計算收益建築面積										
相關之費用	9,224	24.6%	11,698	28.8%	11,492	19.8%	5,720	19.5%	4,900	16.2%
包幹制總計										
	50,522	17.2%	50,323	17.6%	55,781	18.4%	28,620	19.9%	31,050	17.9%
酬金制	2,959	100.0%	5,331	100.0%	5,160	100.0%	2,512	100.0%	2,347	100.0%
其他	407	89.8%	1,140	83.5%	(298)	-121.6%	(277)	-115.4%	—	—
總計										
	<u>53,888</u>	<u>18.1%</u>	<u>56,794</u>	<u>19.4%</u>	<u>60,643</u>	<u>19.6%</u>	<u>30,855</u>	<u>21.0%</u>	<u>33,397</u>	<u>19.0%</u>

與按包幹制基礎計算收益建築面積相關的費用毛利率由2014年的16.1%輕微下降至2015年的15.7%，主要是由於缺乏2015年直接成本的相應下跌，公眾物業管理協議下跌至人民幣4.4百萬元。費用與按包幹制基礎計算收益建築面積相關的物業管理協議由2015年的15.7%增加至2016年的18.0%，原因是(a)採取較具成本效益的成本控制措施，以提高勞工效率；(b)不重續每建築面積平均每月費用不符合我們2016年預期的項目，特別是那些具有密集勞工投入的高建築面積住宅物業管理協議。

財務資料

與按包幹制基礎不計算收益建築面積相關的費用毛利率取決於物業管理服務的範圍有關服務的盈利能力。這一類別的毛利率從2014年的24.6%增加到28.8%，因為2015年的新訂協議具有較高的平均毛利率。於2016年，我們面對部分轉自2015年的高毛利率項目的完成。我們重新分配資源，自部分並無重續的低利潤率住宅管理協議(費用與計算收益建築面積相關)轉以採購單項物業管理服務(即使相比2015年的合約價格高但毛利率低)。透過有關補償，我們能維持整體毛利率於2016年輕微改善的19.6%，相比2015年的19.4%。

由於我們沒有按酬金制產生任何直接經營開支，於業績記錄期間，酬金制協議的毛利率為100.0%。

下表載列於所示年度／期間按客戶類型劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣		人民幣		
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
							(未經 審核)			
業主	42,509	18.6%	41,083	17.8%	47,811	19.4%	24,468	21.0%	25,572	19.3%
業主委員會	3,152	18.1%	2,272	14.0%	2,306	14.4%	1,589	19.3%	2,654	18.8%
物業發展商	3,975	11.2%	7,072	27.5%	6,572	25.4%	3,576	29.9%	3,426	19.4%
租戶	4,062	25.0%	3,040	17.7%	4,223	22.1%	1,463	16.3%	1,630	15.5%
其他	190	63.5%	3,327	93.7%	(269)	-22.8%	(241)	-32.9%	115	18.1%
	<u>53,888</u>	<u>18.1%</u>	<u>56,794</u>	<u>19.4%</u>	<u>60,643</u>	<u>19.6%</u>	<u>30,855</u>	<u>21.0%</u>	<u>33,397</u>	<u>19.0%</u>

於業績記錄期間，業主協議產生的收益分別佔總收益的76.7%、78.6%、79.9%及75.5%。因此，於業績記錄期間來自與業主協議的收益的毛利率波動與本集團的整體毛利率相似。

與業主委員會簽訂協議產生的收益毛利率由2014年的18.1%下降至2015年的14.0%，並於2016年持平於14.4%。2015年錄得的跌幅主要是由於若干住宅物業管理協議毛利率下降。

財務資料

與物業發展商簽訂協議產生的毛利率由2014年的11.2%增至2015年的27.5%，主要是因為(a)我們終止若干住宅物業管理協議，以將資源重新分配予費用與計算收益建築面積相關的非住宅物業；(b)我們採購了更多的物業管理協議，這些協議的費用與不計算收益建築面積相關，毛利率高於費用與計算收益建築面積相關的住宅物業管理協議。與物業發展商簽訂協議的毛利率於2016年維持在25.4%的穩定水平。

物業租戶產生的收益毛利率由2014年的25.0%下降至2015年的17.7%，這是由於在同一項目缺乏成本下降的情況下，包幹制下辦公大樓管理協議的價值下降，與有關協議價值減少一致。由於兩間銀行大樓管理協議的成本控制得以改善，毛利率由2015年的17.7%改善至2016年的22.1%。

我們的整體毛利率主要受建築面積物業管理費、來自酬金制的物業管理服務費金額、員工成本、派遣員工成本及分包成本的影響。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額主要包括(i)政府扶持資金及(ii)銀行利息收入。於業績記錄期間，為表揚我們的表現，我們已獲得並預期繼續獲得政府扶持資金。

政府扶持資金的目的是支持及促進於上海提供現代化服務的企業的發展。扶持資金額為已付稅項的一定百分比。上海指定的企業須向政府機關申請扶持資金。扶持資金的可用性和數額由政府機關酌情決定。因此，其並非產生於本集團之日常及一般業務過程且為非經常性質。

根據上海市人民政府的投資推廣政策，我們自2002年起從政府收到扶持資金，因我們能夠滿足獲授條件(其中包括)，於我們的運營及提供物業管理服務中實行現代化管理系統，這為我們帶來成本節約及環保的優勢，符合現代企業的特色。有關優勢連同我們的穩定財務狀況及業務發展，我們能夠滿足政府資金的條件，達致低污染物排放水平，並且在業務營運及財務表現方面取得穩定增長。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別收到政府扶持資金約人民幣6.8百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣4.2百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括員工成本及宣傳及營銷開支。由於業務性質緣故，我們於業績記錄期間並無產生重大金額的銷售及分銷開支。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間的銷售及分銷開支明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元 (未經 審核)	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
員工成本	1,276	33.5%	1,468	30.4%	1,751	41.8%	805	35.1%	749	49.7%
宣傳及營銷開支	2,535	66.5%	3,363	69.6%	2,437	58.2%	1,487	64.9%	759	50.3%
	<u>3,811</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,831</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,188</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,292</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,508</u>	<u>100.0%</u>

行政開支

行政開支主要包括行政員工薪酬、諮詢費、折舊及攤銷、娛樂開支、差旅及辦公室開支、[編纂]及股份發行開支、研發開支及訴訟賠償開支。訴訟賠償開支乃根據一項2017年4月12日針對安徽外灘的法庭頒令產生，該法庭頒令涉及安徽外灘管理的一項住宅物業的業主委員會所提出的民事訴訟。向該物業的業主協會支付的賠償費以及修復上述住宅物業若干升降機的成本總共為人民幣1.28百萬元。於業績記錄期間，行政開支與收益一同變動，與拓展業務及管理團隊一致。下表載列於所示年度／期間按主要組成部分劃分的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元 (未經 審核)	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
員工成本	12,409	59.4%	12,865	68.3%	16,276	52.0%	8,077	75.1%	9,277	58.7%
諮詢費	547	2.6%	322	1.7%	573	1.8%	327	3.0%	433	2.7%
折舊及攤銷	2,021	9.7%	568	3.0%	619	2.0%	117	1.1%	172	1.1%
娛樂開支	1,361	6.5%	1,202	6.4%	362	1.2%	187	1.7%	225	1.5%
差旅及辦公室 開支	869	4.2%	1,088	5.8%	1,926	6.2%	598	5.6%	814	5.1%
[編纂]及股份 發行開支	-	-	-	-	8,907	28.5%	-	-	1,050	6.6%
研發開支	-	-	-	-	-	-	-	-	1,056	6.7%
訴訟賠償開支	-	-	-	-	-	-	-	-	1,280	8.1%
其他	3,668	17.6%	2,798	14.8%	2,604	8.3%	1,447	13.5%	1,496	9.5%
總計	<u>20,875</u>	<u>100.0%</u>	<u>18,843</u>	<u>100.0%</u>	<u>31,267</u>	<u>100.0%</u>	<u>10,753</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,803</u>	<u>100.0%</u>

財務資料

融資成本

我們的融資成本為銀行貸款利息開支。於業績記錄期間，所有銀行貸款須於一年內支付。於業績記錄期間，我們銀行貸款的實際利率的範圍為4.70%至7.14%：

	於12月31日			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017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
銀行貸款利率					
開支	462	1,407	1,177	381	1,080

(未經審核)

分佔合營企業的損益

於業績記錄期間，截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔合營企業的溢利分別為人民幣1.5百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣2.7百萬元。

下表載列我們的主要合營企業公司：

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情
合肥政文	2004年4月14日， 中國安徽合肥	浦江物業於2006年7月20日收購 合肥政文50%股權
蚌埠置信	2004年9月13日， 中國安徽蚌埠	上海外灘於2007年4月15日收購 蚌埠置信50%股權

財務資料

分佔聯營企業的損益

截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔聯營企業的損益分別為人民幣0.9百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.4百萬元。

下表載列我們的主要聯營企業：

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情
寧波城市廣場	1995年1月20日， 中國寧波	浦江物業於2012年12月20日收購 寧波城市廣場的49%股權
安徽浦邦	2015年8月4日， 中國安徽馬鞍山	浦江物業及一名獨立第三方於 2015年8月4日成立安徽浦邦
上海欣迪	2015年6月19日， 中國上海	浦江物業及一名獨立第三方於 2015年6月19日成立上海欣迪
上海強生	1992年12月17日， 中國上海	浦江物業於2016年5月11日收購 上海強生的30%股權

董事確認，按照香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」的要求單獨披露財務資料概要，本公司並無重大的聯營或合營企業。

所得稅

本公司及中安均無須繳納開曼群島及英屬處女群島的所得稅，但須按16.5%稅率繳納香港利得稅。立威須繳納香港利得稅稅率16.5%。由於該等公司於業績記錄期間並無由香港產生或源自香港之應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅主要包括按我們於中國註冊成立的附屬公司應課稅溢利25%的稅率徵收的中國企業所得稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指於報告期的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期末頒佈的稅率加上就過往報告期應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩

財務資料

者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

業績記錄期間內所得稅開支可對賬至除稅前溢利如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	39,135	46,533	40,859	24,662
按法定稅率(25%)計算	9,784	11,633	10,215	6,166
稅項調整：				
不可扣稅的開支	538	624	1,375	425
合營企業及聯營企業應佔溢利	(603)	(1,387)	(1,641)	(1,262)
年/期內不予以確認的稅項虧損	108	181	374	1,107
時效法屆滿時解除稅項撥備前的稅項支出	9,827	11,051	10,323	6,436
時效法屆滿時解除稅項撥備	—	—	—	(8,648)
本年度/期內稅項支出/(抵免)	9,827	11,051	10,323	(2,212)
實際稅率	25.1%	23.7%	25.3%	26.1% (附註)

附註：時效法屆滿時解除稅項撥備前的稅項支出用以計算截至2017年6月30日止六個月的實際稅率，這是由於時效法屆滿時解除稅項撥備是對過往年度的稅項撥備的撥回，與截至2017年6月30日止六個月的經營活動無關。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續經營業務的除稅前溢利計算)分別約為25.1%、23.7%、25.3%及26.1%。

我們的所得稅主要包括中國企業所得稅(稅率為我們於中國註冊成立的附屬公司之應課稅溢利25%)。納稅人一般按查帳徵收(「查帳徵收」)評估及支付25%中國企業所得稅，即實際稅前溢利的適用稅率。若干納稅人按核定徵收(「核定徵收」)評估及支付

財務資料

25%中國企業所得稅，即由有關稅務部門釐定若干期間應稅收入適用稅率的適用百分比。該兩種方法均為主管稅務機關接受的報稅方法。於業績記錄期間，經有關稅務部門所批准，上海外灘及上海久怡（「**相關公司**」）按核定徵收評定須繳納中國企業所得稅稅款。經主管稅務部門所釐定，相關公司的應稅收入乘以適用百分比10%，得出相關公司於截至2014年12月31日及2015年12月31日止各年的核定溢利，該等核定溢利再乘以適用稅率25%以得出將予支付的中國企業所得稅稅項。

相關公司起初採納核定徵收而其後改為查帳徵收的背景始末

自我們分別於2004年5月及2005年9月收購相關公司的多數股權前直至2016年，相關公司一貫就中國企業所得稅採納核定徵收。在我們取得相關公司的控制權後，我們逐步加強對相關公司的內部管理及控制，包括會計記錄及賬簿的保管及管理。

相關公司之前就中國企業所得稅採納核定徵收，因為這屬於《企業所得稅核定徵收辦法（試行）》第三條項下六種情況之一的範圍。根據相關公司於2014年及2015年的企業所得稅核定徵收鑒定表（「**評估表格**」），相關公司表明：(i)其當時會計賬簿完整；(ii)彼等可以準確評估總收入；(iii)彼等當時有完整的賬簿證明記錄；惟(iv)彼等無法準確評估成本及開支，而經董事確認指根據相關公司當時中國會計處理，於酬金制協議下從業主收取的墊款及代表彼等作出的付款，包括預期將在未來支付而在相關時間尚未進行的付款，已分別列賬為收益及銷售成本。根據該等會計處理，相關公司無法基於中國所得稅申報目的就產生的未來成本進行準確估計，因此我們當時申請了核定徵收。

2015年12月，我們聘請了一名中國註冊會計師作為顧問以專門籌備[編纂]事宜，特別是研究本集團會計記錄管理的狀況。我們獲該顧問建議，(i)我們酬金制協議產生的成本不應賬列為我們所提供的服務成本；(ii)僅應確認佣金金額為我們酬金制協議收益；及(iii)我們應於相關合約期間內僅按直線法確認既定物業管理費收入。該顧問亦建議，我們應評估我們的成本計量方式，就所得稅評估基準由核定徵收轉為查帳徵收與稅務機關溝通。董事確認，除上述所披露事實之外，該顧問並無其他與本集團會計記錄管理有關的重大發現。

財務資料

於2016年1月收到該顧問前述意見後，我們已即時就截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度酬金制協議項下的成本及收益確認方式進行了更改。過往於酬金制協議項下已確認的收入及成本已等額抵消，並僅就相關合約期間內既定佣金按直線法確認為收益。代表業主所墊付款項或自業主取得的預付款項，也已正確地反映於資產負債表（「會計調整」）。會計調整已追溯至截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度的財務資料。為免生疑問，不論是否進行會計調整，相關公司的保留溢利及淨溢利均為一致。經採納該顧問建議，進行會計調整後，我們其後已聯絡相關稅務機關，從核定徵收轉為查賬徵收。經中國相關稅務機關同意後，本集團立即自願轉用查賬徵收。

申報會計師已根據香港審計準則對本集團就業績記錄期間，經會計調整後的財務資料編制的綜合財務報表進行審計，而申報會計師認為，本集團綜合財務報表的財務資料真實公平反映本集團於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日的財務狀況及截至上述日期止年度各年的財務表現。

相關稅務局確認

基於本公司擬[編纂]的考量，並為確保相關公司於2016年之前採用核定徵收以及將企業所得稅評稅方法轉為查賬徵收基準將不會於未來對本集團造成任何不利影響，我們的董事聯絡相關主管稅務機關並向其告知致使相關公司採納核定徵收基準並於其後轉為查賬徵收基準的背景，包括以下事實：(i)本集團於擬進行[編纂]時委聘一名顧問；(ii)該顧問就相關公司與其各自客戶訂立的酬金制協議的成本及收益確認而作出的建議；及(iii)本集團按照該顧問的建議採納查賬徵收基準。經我們的董事與相關主管稅務機關進行口頭溝通後，相關主管稅務機關發出以下書面確認：

- (a) 上海久怡的相關稅務機關已出具日期為2017年4月27日的書面確認，其中確認(i)批准上海久怡於2016年之前採用核定徵收；(ii)批准自2016年1月起將評稅方法轉為查賬徵收；(iii)上海久怡的評稅基準及適用稅率自註冊成立日期起遵循相關中國稅法規定；及(iv)自註冊成立日期起概無未繳稅款或行政處罰。

財務資料

- (b) 上海外灘的相關稅務機關已出具日期為2017年4月25日的書面確認，其中確認(i)批准上海外灘於2016年之前採用核定徵收；(ii)批准自2016年1月起將評稅方法轉為查賬徵收；(iii)稅務當局並未曾也不會因上海外灘過往以核定徵收報稅而施以行政處罰；及(iv)不會要求上海外灘償付根據核定徵收而少繳之稅款。

經考慮(i)於擬[編纂]前，相關公司向彼等各自主管稅務機關申請確認彼等合資格於2016年1月1日前採用核定徵收，而鑒於上述情況，按核定徵收支付企業所得稅的申請已獲彼等各自的主管稅務機關批准及確認；及(ii)相關公司的各自主管稅務機關確認，徵收及收取企業所得稅的方法、相關公司的評稅基準及稅率自註冊成立日期起遵循相關中國稅法條文，並無因使用核定徵收基準而未繳稅款或向相關公司處以行政處罰，我們的中國法律顧問認為，相關公司於2016年1月1日前使用核定徵收基準(i)已獲彼等各自的主管稅務機關批准及確認，符合相關中國法律及法規；(ii)相關公司並無面臨任何被判處罰款的風險；及(iii)相關公司將不會遭要求償還核定徵收基準下的可能少繳稅款。

因不同徵稅基準而可能少繳稅款

儘管經主管稅務機關確認並無被判處罰款的風險，誠如我們的中國法律顧問所告知，根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》的規定，稅務機關可要求納稅人自結算繳納稅款之日起計三年內補繳因稅務機關錯失引致少繳稅款。為免稅務機關要求相關公司應用查賬徵收追溯，我們的董事對此事處理審慎，我們作出的全額稅項撥備相等於相關公司在查賬徵收與核定徵收上計提的企業所得稅之差額，而截至2012年、2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度為數分別為人民幣5.4百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.3百萬元。下表載列相關公司按核定徵收及查賬徵收的所得稅額差額。

	截至12月31日止財政年度				
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016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
查賬徵收	8,077	5,909	5,499	5,691	不適用 (附註)
核定徵收	2,677	2,661	2,386	2,406	不適用 (附註)
兩種評稅方法 的差額	5,400	3,248	3,113	3,285	不適用 (附註)

附註：相關公司就截至2016年12月31日止財政年度採用查賬徵收。

財務資料

該撥備僅會於以下情況較後者解除(i)如前所述，於2017年4月獲得相關稅務局確認，核定徵收所得稅評估基準及適用稅率遵循相關中國稅法規定，以及(ii)誠如前述我們的中國法律顧問所告知，三年期時效法屆滿。於最後實際可行日期，第(i)項條件已獲達成。稅項撥備截至2012年及2013年止年度的時效法已於2016年5月31日及2017年5月31日屆滿，而截至2014年及2015年止年度的時效法則將於2018年5月31日及2019年5月31日屆滿。我們的董事進一步確認，於最後實際可行日期，相關公司並無被有關稅務機關就核定徵收納稅進行查詢或調查。另外，我們的控股股東已就企業所得稅徵收方式調整而可能引發對上海外灘及上海久怡的任何稅款滯納金、行政處罰等向本集團作出彌償保證。有關詳情，請參閱本文件附錄四「9.其他資料 — A.稅務及其他彌償保證」分節。

經加強的內部控制措施

我們的董事一直合理盡其所能地處理相關公司的報稅及評稅事宜。相關公司已僱用中國會計師處理財務報表及報稅表的計算及提交事宜。鑒於稅收法律、法規、慣例及其應用屬於專門範疇，需要專門知識及豐富經驗，董事認為，處理相關公司報稅事宜時，相關公司依賴向主管稅務機關進行的確認及中國會計師提供的專業意見合乎情理。董事重申，此事件僅此一次，乃出於本集團收購相關公司多數股權前相關公司的歷史背景，由於現已轉用查帳徵收，此事件將不會再發生。董事亦重申，本集團在評稅及繳稅方面未曾失責。

未來於[編纂]時我們將採取以下安排，以確保不會再發生類似採用不當稅務評估方法的情況：

- (1) 委任由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成的董事會，彼等將共同負責管理本公司及其附屬公司；
- (2) 委任財務總監監察本集團財務及稅務事宜及於[編纂]前為會計人員提供相關培訓；及
- (3) 設立由獨立非執行董事組成的審核委員會，並由具有會計背景的獨立非執行董事出任主席。

財務資料

董事會連同我們的財務總監將確保符合所有服務適用稅務法律法規。董事及獨家保薦人認為上述內部控制措施足以有效避免同類事件再次發生。

上述稅務問題對董事誠信、能力及作為本公司董事的恰當性的影響

經考慮(i)導致使用核定徵收背景；(ii)主管稅務機關已確認相關公司合資格於2016年之前使用核定徵收；(iii)使用核定徵收並不涉及董事的不合規行為；(iv)根據顧問的意見迅速轉換評稅方法，並以審慎的方式採用全額稅項撥備；及(v)本集團就評稅和納稅有關的多項內部控制措施，及(vi)本集團業績記錄期間的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，會計報告由申報會計師審計。董事認為，獨家保薦人亦同意，上述稅務問題不會影響上市規則第3.08及3.09條項下肖先生、傅先生及肖予喬先生擔任上市公司董事的品格、經驗及誠信。

審閱持續經營業務的過往業績

截至2017年6月30日止六個月與截至2016年6月30日止六個月比較

收益

收益從截至2016年6月30日止六個月的人民幣146.6百萬元增加約19.7%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣175.5百萬元。於回顧期內，收益增長主要歸因來自計算收益建築面積的物業管理服務增加24.8%至人民幣142.9百萬元。來自為辦公樓宇及酒店、商業企業及住宅物業提供物業管理服務的收益分別上升29.7%、22.0%及97.0%，乃主要歸因於上述物業截至2017年6月30日止六個月每建築面積(平方米)的平均月費增加。我們在管住宅物業的總建築面積由截至2016年6月30日止六個月約793,000平方米增加約73.1%至截至2017年6月30日止六個月的約1,373,000平方米。由於管理層專注於利潤率高的高端住宅物業，住宅物業每建築面積(平方米)的平均月費由截至2016年6月30日止六個月的人民幣1.9元增加約10.5%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣2.1元。

財務資料

所提供服務成本

我們的所提供服務成本從截至2016年6月30日止六個月的人民幣115.7百萬元增加約22.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣142.1百萬元。所提供服務成本的增加主要由於(i)來自計算收益建築面積的物業管理服務增加，導致我們的員工成本及分包員工成本增加；及(ii)本集團繼續增聘人才並為現有員工提供培訓以應付業務拓展。根據勞務派遣暫行規定的頒佈，並於2014年3月1日生效，以勞務派遣形式的受僱勞動力佔兩年內僱主及派遣員工總數的百分比不得多於10%。因此我們需要減少派遣員工的比例。如此，我們與派遣員工訂立僱傭合約或聘用更多分包僱員以取代派遣員工。因此，員工成本佔所提供服務成本總額的比例從截至2016年6月30日止六個月的33.3%減少至截至2017年6月30日止六個月的33.1%，分包員工成本佔所提供服務成本總額的比例從截至2016年6月30日止六個月的27.9%增加至截至2017年6月30日止六個月的47.4%，而派遣員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2016年6月30日止六個月的16.5%減少至截至2017年6月30日止六個月的0.6%。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣30.9百萬元增加約8.1%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣33.4百萬元，乃由於收益增加，儘管部分被所提供服務成本的增加所抵銷。我們截至2017年6月30日止六個月的毛利率約為19.0%，較我們截至2016年6月30日止六個月的毛利率約21.0%為低，乃由於所提供服務成本增加。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2016年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元減少至截至2017年6月30日止六個月的人民幣4.6百萬元。其他收入及收益淨額減少乃主要由於政府補貼減少。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元減少約34.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元。銷售及分銷開支減少乃主要由於我們的營銷及推廣團隊進行較少推廣活動。

財務資料

行政開支

我們的行政開支從截至2016年6月30日止六個月的人民幣10.8百萬元增加約46.3%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元。行政開支的大幅增加乃主要由於(i)員工成本從截至2016年6月30日止六個月的人民幣8.1百萬元增加約14.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣9.3百萬元；(ii)於截至2017年6月30日止六個月產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元；(iii)於截至2017年6月30日止六個月產生訴訟賠償開支約人民幣1.3百萬元；及(iv)為開發我們在數據庫層面及應用程式層面的資訊科技系統以提升我們物業管理服務的質量而使研發開支增加人民幣1.1百萬元，而截至2016年6月30日止六個月並無產生該等開支。

融資成本

我們的融資成本從截至2016年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2017年6月30日止六個月的人民幣1.1百萬元。我們的融資成本大幅增加乃由於我們回顧期內的平均銀行借款增加。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利從截至2016年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元輕微增加約3.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元，乃由於分佔合肥政文的溢利增加。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利大幅增加約242.9%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，乃主要由於回顧期內分佔上海強生的溢利增加至人民幣1.7百萬元。

所得稅開支／抵免

於截至2017年6月30日止六個月確認所得稅抵免人民幣2.2百萬元。產生所得稅抵免乃主要由於解除過往年度的所得稅撥備約人民幣8.6百萬元，由遞延稅項開支抵免人民幣1.1百萬元所增加，並被期內當前所得稅支出人民幣7.5百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱本節「所得稅—因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段。

財務資料

期內溢利及純利率

基於上述原因，我們的純利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣21.5百萬元增加約25.1%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣26.9百萬元，而純利率因上述情況由截至2016年6月30日止六個月的14.7%增加至截至2017年6月30日止六個月的15.3%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

收益從截至2015年12月31日止年度的人民幣293.0百萬元增加約5.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣309.3百萬元。收益增長主要歸因於來自不計算收益建築面積的物業管理費大幅增加人民幣17.5百萬元。增長部分由其他收益下降人民幣1.1百萬元抵銷。截至2016年12月31日止年度，本集團獲得一項為國家會展中心(上海)提供設備營運的大額新協議及若干為在管的不計算收益建築面積提供其他服務的協議。納入該等協議符合我們現有業務重點，因為工程服務及維修及保養服務是我們的兩個核心服務。

來自辦公大樓及酒店場地的收益從截至2015年12月31日止年度的人民幣111.0百萬元增加約3.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣115.2百萬元。然而，有關增加部分由來自住宅物業的收益從截至2015年12月31日止年度的人民幣24.4百萬元下跌至截至2016年12月31日止年度的人民幣19.8百萬元所抵銷，乃由於若干住宅項目的物業管理服務協議屆滿而未續約，且與本集團其他住宅項目相比，該等住宅項目收取較低每建築面積的平均月費。截至2016年12月31日止年度，來自計算收益建築面積的物業管理服務收入為持於去年人民幣245.7百萬元的穩定水平。在管住宅物業的總建築面積從截至2015年12月31日止年度的約1,954,000平方米減少約51.0%至截至2016年12月31日止年度的約958,000平方米。由於未續約該等住宅物業每建築面積平均月費較低的住宅物業，在管住宅物業每建築面積平均月費從截至2015年12月31日止年度的人民幣1.0元增加約70.0%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.7元。

來自我們與提供物業管理服務無關的服務之其他收益減少約人民幣1.1百萬元，主要是由於我們於2016年7月23日出售上海福克瑞德。

財務資料

所提供服務成本

我們的所提供服務成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣236.2百萬元增加約5.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣248.6百萬元。所提供服務成本的增加符合計算收益建築面積的物業管理服務收入增加，導致我們的員工成本和分包員工成本增加。根據2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定，於規定條文生效日期起計兩年內，勞務派遣協議下僱傭勞工的比例不得超過其僱員及派遣員工總數的10%。據此我們須降低附屬公司僱傭派遣員工的數目。因此，我們與派遣員工簽訂僱傭合約或以分包員工取代該等派遣員工。因此，員工成本佔所提供服務成本總額的比例於截至2015年及2016年12月31日止年度一直保持在相對穩定水平的34.2%。分包員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2015年12月31日止年度的21.5%增加至截至2016年12月31日止年度的26.6%，而派遣員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2015年12月31日止年度的23.7%減少至截至2016年12月31日止年度的14.9%。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣56.8百萬元增加約6.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣60.6百萬元，乃由於收益增加，儘管部分由所提供服務成本增加抵銷。截至2016年12月31日止年度，我們的毛利率維持穩定於約19.6%，而於截至2015年12月31日止年度的毛利率約為19.4%。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2015年12月31日止年度的人民幣9.3百萬元大幅增加約10.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元。其他收入及收益淨額增加，主要由於出售上海福克瑞德的一次性收益。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元減少約12.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.2百萬元。截至2016年12月31日止年度，我們就業務擴張招聘更多營銷員工，並進行較少宣傳活動。我們的經擴大銷售及營銷團隊將重新計劃我們的宣傳及營銷活動。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣18.8百萬元增加約66.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣31.3百萬元，此乃主要歸因於(i)截至2016年12月31日止年度產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元，而截至2015年12月31日止年度並無產生該開支；(ii)行政員工成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣12.9百萬元增加約26.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元，乃由於就遵守勞務派遣暫行規定向派遣人員支付一次性遣散費人民幣3.0百萬元，以及因籌備業務擴張及[編纂]而招聘更多中高層管理人員以擴大我們的管理團隊；(iii)差旅及辦公室開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣1.1百萬元增加約72.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元。上述增加部分被娛樂開支的減少所抵銷。

融資成本

於截至2016年12月31日止年度，我們的融資成本約為人民幣1.2百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元有所下跌，因為2016年的每月平均未償還貸款結餘較少。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利由截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元減少約18.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.3百萬元，乃由於分佔合肥政文溢利減少。

分佔聯營企業的損益

截至2016年12月31日止年度，分佔聯營企業溢利增加至約人民幣2.3百萬元。該增加主要是由於分佔安徽浦邦及上海強生(於2016年5月11日收購)的溢利。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2015年12月31日止年度約人民幣11.1百萬元減少約7.2%至截至2016年12月31日止年度約人民幣10.3百萬元。所得稅開支減少乃主要由於應課稅溢利減少。

期內溢利及純利率

基於上述原因，我們的純利由截至2015年12月31日止年度的人民幣35.5百萬元減少約14.1%至截至2016年12月31日止年度人民幣30.5百萬元，而我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的12.1%減少至截至2016年12月31日止年度的9.9%。

財務資料

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

收益

收益從2014年12月31日止年度的人民幣297.4百萬元減少1.5%至截至2015年12月31日止年度的293.0百萬元。回顧期內收益減少乃歸因於計算收益建築面積的物業管理服務收入的減少人民幣10.8百萬元，部分由不計算收益建築面積的物業管理服務收入增加人民幣3.1百萬元以及酬金制物業管理費增加人民幣2.4百萬元所抵銷。計算收益建築面積的物業管理服務的減少主要是由於住宅物業收入從截至2014年12月31日止年度的人民幣32.6百萬元減少約25.2%至截至2015年12月31日止年度的人民幣24.4百萬元。住宅物業總建築面積(平方米)及每建築面積(平方米)平均月費分別減少141,000平方米及人民幣0.3元至截至2015年12月31日止年度的約1,954,000平方米及人民幣1.0元。不計算收益建築面積的物業管理服務收入及來自酬金制物業管理服務截至2015年12月31日止年度分別增加了8.3%及80.2%，且抵銷了回顧期內計算收益建築面積的物業管理服務收入減少的影響。

所提供服務成本

我們的所提供服務成本由截至2014年12月31日止年度的人民幣243.5百萬元減少約3.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣236.2百萬元。所提供服務成本減少與來自包幹制物業管理服務收入的收益減少一致。由於遵守上述「勞務派遣暫行規定」，我們與派遣員工簽訂了僱傭合約。因此，員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2014年12月31日止年度的25.3%增加至截至2015年12月31日止年度的34.2%，派遣員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2014年12月31日止年度的30.8%減少至截至2015年12月31日止年度的23.7%。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2014年12月31日止年度的人民幣53.9百萬元增加約5.4%至截至2015年12月31日止年度的人民幣56.8百萬元，乃由於酬金制收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣3.0百萬元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元。我們於截至2015年12月31日止年度的毛利率約為19.4%，而我們於截至2014年12月31日止年度的毛利率約為18.1%。按酬金制管理服務收入之毛利率較高，而增加整體毛利率。

財務資料

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2014年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元增加約16.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣9.3百萬元。我們的其他收入及收益淨額增加，主要歸因於購買財富管理產品而導致利息收入增加，以及政府扶助資金增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣3.8百萬元增加約26.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元。截至2015年12月31日止年度，營銷及宣傳團隊已就投標新項目及為推廣我們的品牌進行更多的營銷及宣傳活動。

行政開支

我們的行政開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣20.9百萬元減少約10.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣18.8百萬元。我們的行政開支減少乃歸因於2015年早期出售崇明會議中心的租賃裝修，導致折舊及攤銷由截至2014年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元減少約70.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元。

融資成本

我們的融資成本由截至2014年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元大幅增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元。我們的融資成本大幅增加，乃由於截至2015年12月31日止年度作出新借款人民幣26百萬元，而借款人民幣20百萬元於2015年下半年償還。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元大幅增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元，乃由於分佔蚌埠置信及合肥政文(分別為我們在中國安徽省蚌埠及合肥的合營企業)溢利增加。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元減少約66.7%至截至2015年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元，乃由於分佔寧波城市廣場溢利減少。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣9.8百萬元增加約13.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣11.1百萬元。所得稅開支增加與按分佔合營企業及聯營企業的損益調整的除稅前溢利增加一致。

年內溢利及純利率

基於上述原因，我們的純利率由截至2014年12月31日止年度的人民幣29.3百萬元增加約21.2%至截至2015年12月31日止年度的人民幣35.5百萬元，而純利率由截至2014年12月31日止年度的9.9%增加至截至2015年12月31日止年度的12.1%。

綜合財務狀況表選定項目的說明

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要為來自物業管理服務收入的應收款項。本集團與客戶之貿易條款大部分以信貸形式訂立，惟新客戶通常須預先付款。信貸期一般為10天，主要客戶可延長至三個月。每位客戶均設有信貸上限。本集團致力於嚴格控制未償還應收賬款，並設有信貸控制部門減低信貸風險。高級管理層監控逾期賬款結餘。鑑於上文所述情況及本集團之貿易應收款項與多名分散客戶有關，本集團並無重大之集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。貿易應收款項乃不計息。

下表載列我們於所示日期按發票日期劃分的貿易應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	42,442	39,227	53,264	55,254
三至六個月	3,910	947	4,132	2,463
超過六個月但少於一年	1,697	9,483	3,716	8,648
超過一年	442	514	331	3,427
	<u>48,491</u>	<u>50,171</u>	<u>61,443</u>	<u>69,792</u>

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，我們的貿易應收款項分別佔流動資產總值的23.3%、19.1%、29.8%及33.2%。

財務資料

由於政府機構的結算模式及我們與彼等的長期關係，因此我們截至2016年12月31日止年度的貿易應收款項相對高於截至2014年及2015年12月31日止年度。然而，貿易應收款項與整個業績記錄期間的歷史趨勢一致。

於2017年6月30日，我們(i)超過6個月但少於一年或(ii)超過一年的貿易應收款項多於截至2016年12月31日相同賬齡的貿易應收款項。這是由於我們同意延長來自中國安徽省一名客戶一部分未償還貿易應收款項人民幣5.3百萬元信貸期的協議已經到期超過一年。償還時間表如下：

還款時間表	人民幣千元
2017年7月	1,200
2017年12月	1,200
2018年3月	1,400
總額	<u>3,800</u>

於最後實際可行日期，我們已於2017年7月收取首筆還款人民幣1.2百萬元，因此我們認為客戶將按照時間表償還未償還金額，故並無就截至2017年6月30日作出貿易應收款項減值。

截至2017年9月30日，於2017年6月30日的未償還貿易應收款項中，我們已收到人民幣56.8百萬元或81.4%貿易應收款項還款。

下表載列於所示年度貿易應收款項的週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月 2017年
貿易應收款項的週轉天數 ⁽¹⁾ (天)	56.1	61.4	65.9	68.0

附註：

⁽¹⁾ 按於相關年度的平均貿易應收款項除以相關年度／期間的收益，再乘以相關年度的天數(365天／182天)計算。

我們於業績記錄期間的貿易應收款項週轉天數分別約為56.1天、61.4天、65.9天及68.0天，升勢乃由於授予上述政府組織更長的還款期。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 代表居民支付款項	17,449	11,402	11,960	12,921
(ii) 按金	2,097	8,657	4,660	4,601
(iii) 預付予供應商款項	1,790	630	1,435	1,514
(iv) 預支現金	324	825	1,582	1,702
(v) 預付開支	2,043	1,498	516	2,268
(vi) 有關[編纂]開支的預付款項	—	—	2,362	3,071
(vii) 其他	807	1,385	939	950
	<u>24,510</u>	<u>24,397</u>	<u>23,454</u>	<u>27,027</u>

預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)代表居民付款；(ii)按金；(iii)預付供應商款項；(iv)預支現金；(v)預付開支及(vi)有關[編纂]開支的預付款項。於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，代表居民支付款項及按金的總金額分別佔預付款項、按金及其他應收款項的79.7%、82.2%、70.9%及64.8%。

代表居民支付款項主要為我們在管物業的每日及／或大型活動開支，一般並非於物業管理協議規劃的開支。我們的客戶不時要求我們進行若干並無納入物業管理協議的活動及／或舉行若干大型活動。於該等活動或大型活動完成後，我們與客戶落實及協定最終開支總額，而客戶其後向我們償付代表彼等支付的開支。

我們代表居民支付的款項由2014年12月31日的人民幣17.4百萬元減少約34.5%至2015年12月31日的人民幣11.4百萬元，主要由於對管理層代表居民支付款項採納更嚴格的控制以及加快該等付款的收集。我們代表居民支付的款項由2015年12月31日的人民幣11.4百萬元增加約5.3%至2016年12月31日的人民幣12.0百萬元，主要由於就上海世博展覽館產生的付款的增加。於2017年6月30日，我們代表居民支付的款項增加約8.0%至人民幣12.9百萬元。

財務資料

按金一般包括履約保證、物業管理服務協議的招標按金及租金按金。我們的按金由2014年12月31日的人民幣2.1百萬元大幅增加至2015年12月31日的人民幣8.7百萬元，主要由於我們的附屬公司上海福克瑞德支付的租金按金人民幣5.7百萬元。我們的按金由2015年12月31日的人民幣8.7百萬元減少約46.0%至2016年12月31日的人民幣4.7百萬元，主要由於招標按金減少。於2017年6月30日，我們的按金輕微減少約1.3%至人民幣4.6百萬元。

應收／(付)關聯方款項

下表載列我們於所示日期的應收／(付)關聯方款項明細。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	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				
— 浦江控股	<u>39,196</u>	<u>18,394</u>	<u>30,112</u>	<u>—</u>
應付關聯方款項				
— 浦江控股	—	60,370	—	—
— 上海外灘科浦工程管理有限公司	<u>15</u>	<u>2,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>15</u>	<u>62,470</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收／(付)浦江控股款項淨額	<u>39,196</u>	<u>(41,976)</u>	<u>30,112</u>	<u>—</u>

浦江控股為控股股東的聯營企業，而上海外灘科浦工程管理有限公司由浦江控股控制。於業績記錄期間，浦江控股及本集團互相提供融資現金流，而浦江控股向我們收購了部分資產。浦江控股於2015年按賬面淨值人民幣14.4百萬元收購租賃物業裝修。上海外灘科浦工程管理有限公司已向本集團提供貸款總金額人民幣2.1百萬元。應收／(付)關聯方款項為非貿易相關、無抵押、免息及無固定還款期。應收浦江控股款項淨額已於2017年6月30日前償付。

根據《貸款通則》(中國人民銀行1996年二號頒令)(1996年8月1日起施行)，企業之間不得違反通則，進行涉及借款或貸款的融資業務，或以變相形式借貸。倘企業未經授權進行涉及借款或貸款的融資業務，或以變相形式借貸，中國人民銀行將對貸款人處以違反通則所得收入的一倍到五倍的罰款，而中國人民銀行將禁止該項活動。浦江

財務資料

控股和上海外灘科浦工程管理有限公司由控股股東肖先生實益擁有。鑑於交易性質，我們的中國法律顧問認為，應付／應收浦江控股和上海外灘科浦工程管理有限公司的款項並沒有違反中華人民共和國貸款通則。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括分包費、物業管理服務將使用的配件、分包商將使用的材料以及維修及保養工程。我們的物業管理服務一般包括(i)工程、維修及保養服務；(ii)客戶服務；(iii)保安服務；(iv)清潔及園藝服務；及(v)增值服務及我們從事外判部分有關服務予分包代理及專業人士。分包費以及保養及維修工程費正常每季計費，應付貿易款項無抵押、免息，並通常於5至90天內結算。

下表列示了於所示日期根據發票日期對我們的應付賬款的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	57,178	52,916	46,762	44,812
三個月至一年	415	193	3,031	3,195
一年以上	504	283	622	1,020
	<u>58,097</u>	<u>53,392</u>	<u>50,415</u>	<u>49,027</u>

我們的貿易應付款項從2014年12月31日的人民幣58.1百萬元減少約8.1%至2015年12月31日的人民幣53.4百萬元，主要是由於分包費用減少及貿易應付款項延長結算。我們的貿易應付款項由2015年12月31日的人民幣53.4百萬元進一步減少5.6%至2016年12月31日止的人民幣50.4百萬元及於2017年6月30日進一步減少約2.8%至人民幣49.0百萬元，主要是由於我們的貿易應付款項提早釐清。

截至2017年9月30日，我們隨後支付人民幣35.9百萬元，即我們於2017年6月30日尚未償還的貿易應付款項的73.3%。

財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項週轉天數：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應付款項週轉 天數 ⁽¹⁾ (天)	73.5	86.1	76.2	63.7

附註：

- (1) 以相關年度／期間的平均應付貿易款項除以相關年度提供的服務成本，再乘以相關年度的天數(365天/182天)進行計算。

於業績記錄期間，我們的貿易應付款項週轉天數分別為73.5天、86.1天、76.2天及63.7天，變動乃由於客戶結算物業管理費的時間轉變。

其他應付款項及應計費用

下表載列截至所示日期其他應付款項及應計費用的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶墊款	2,071	3,804	6,009	3,296
應付員工工薪及福利	4,112	5,968	8,427	8,629
已收按金	6,551	6,835	8,745	9,650
代表居民收款	38,119	37,955	33,471	26,936
維修基金	6,323	5,962	5,845	5,773
應計[編纂]開支	—	—	—	1,014
應計訴訟賠償開支	—	—	—	1,280
其他應付稅項	2,937	3,034	8,781	9,903
	<u>60,113</u>	<u>63,558</u>	<u>71,278</u>	<u>66,481</u>

財務資料

我們來自客戶的墊款為居民就償付未逾期管理服務費的預付款項。我們收取的按金主要包括來自我們在管物業的租戶租金按金及我們就租戶翻新向居民收取為建築項目導致的任何潛在損失投保所用的保留金。有關租金將於租賃協議屆滿或提早終止時在有關租戶遷出或完成翻新項目而未有造成任何損害的情況下退回租戶。代表居民收款是向居民收取保養及維修基金、公用事業費用以代表業主支付保養及維修工程及公用事業賬單。

維修基金為久事大廈的大型保養及維修的特別儲備金。其他應付稅項主要包括應付相關機構的營業稅及應付淨增值稅。於2014年、2015年12月31日、2016年及2017年6月30日，我們代表居民收款佔其他應付款項及應計費用總額63.4%、59.7%、47.0%及41.3%。我們於2014年及2015年12月31日的代表居民收款相若。我們代表居民收款由2015年12月31日的人民幣38.0百萬元減少約11.8%至2016年12月31日的人民幣33.5百萬元，主要乃由於提早償付公用事業費用及維修工程。我們的代表居民收款從2016年12月31日的人民幣33.5百萬元進一步減少約19.7%至2017年6月30日的人民幣26.9百萬元，乃主要由於提早結算水電開支及維修工程。

計息銀行借款

我們運用銀行信貸融資作為我們現金管理的一部分。有關銀行信貸融資於業績記錄期間及直至2016年11月15日由傅先生及浦江控股擔保。於最後實際可行日期，銀行融資貸款現時並無抵押。我們的銀行借款由2015年12月31日的人民幣16.0百萬元增加至2016年12月31日的人民幣50.0百萬元。我們的銀行借款從2016年12月31日的人民幣50.0百萬元減少至2017年6月30日的人民幣40.0百萬元。

應付稅項

我們的應付稅項指我們中國附屬公司的應付所得稅。我們的應付稅項由2014年12月31日的人民幣19.3百萬元增加至2015年12月31日的人民幣23.9百萬元，並進一步增加至2016年12月31日的人民幣26.9百萬元，主要由於我們附屬公司應付中國所得稅的溢利增加。於2017年6月30日，由於回顧期內的稅項抵免人民幣2.2百萬元，我們的應付稅項減少至人民幣22.5百萬元。

財務資料

流動資產及流動負債

我們流動資產淨值的組成

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於2017年	於2017年
	2014年	2015年	2016年	6月30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)
流動資產					
存貨	89	116	112	93	88
貿易應收款項	48,491	50,171	61,443	69,792	73,466
預付款項、按金及其他應收款項	24,510	24,397	23,454	27,027	25,814
應收關聯方款項	39,196	18,394	30,112	—	—
應收聯營企業款項	—	5,965	—	—	—
受限制銀行結餘	7,382	8,194	11,389	7,751	9,931
財富管理產品	—	4,000	—	4,000	5,000
現金及現金等價物	88,540	151,702	79,434	101,511	66,185
流動資產總值	208,208	262,939	205,944	210,174	180,484
流動負債					
貿易應付款項	58,097	53,392	50,415	49,027	42,562
其他應付款項及應計費用	60,113	63,558	71,278	66,481	72,234
計息銀行借款	10,000	16,000	50,000	40,000	5,000
應付關聯方款項	15	62,470	—	—	—
應付合營企業款項	—	800	—	—	—
應付稅項	19,327	23,860	26,859	22,517	19,526
流動負債總值	147,552	220,080	198,552	178,025	139,322
流動資產淨值	60,656	42,859	7,392	32,149	41,162

財務資料

我們的流動資產淨值從於2014年12月31日的人民幣60.7百萬元減少約29.3%至於2015年12月31日的人民幣42.9百萬元。減少主要由於應付關聯方款項增加人民幣62.5百萬元、計息銀行借款增加人民幣6.0百萬元、應付稅項增加人民幣4.5百萬元及其他應付款項及應計費用增加人民幣3.4百萬元，但被現金及現金等價物增加人民幣63.2百萬元、應收聯營企業款項增加人民幣6.0百萬元、財務管理產品認購人民幣4.0百萬元及貿易應付款項減少人民幣4.7百萬元所部分抵銷。

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣42.9百萬元減少約82.8%至2016年12月31日的人民幣7.4百萬元。減少主要是由於(i)現金及現金等價物減少人民幣72.3百萬元，主要是由於本集團宣派及支付股息付款人民幣41.9百萬元，為於2016年進行集團間重組而收購本集團若干附屬公司股權人民幣22.8百萬元，及支付上海欣迪投資人民幣5.6百萬元；(ii)計息銀行借款增加人民幣34.0百萬元；(iii)應收聯營企業款項減少人民幣6.0百萬元；(iv)理財產品贖回人民幣4.0百萬元；(v)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣0.9百萬元；(vi)應付稅項增加人民幣3.0百萬元；及(vii)其他應付款項及應計費用增加人民幣7.7百萬元，惟部分被以下項目所抵銷：應收／應付關聯方款項增加人民幣74.2百萬元、貿易應收款項增加人民幣11.3百萬元、受限制銀行結餘增加人民幣3.2百萬元以及貿易應付款項減少人民幣3.0百萬元。

我們的流動資產淨值從2016年12月31日的人民幣7.4百萬元增加至2017年6月30日的人民幣32.1百萬元。增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣8.3百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣3.6百萬元；(iii)認購理財產品人民幣4.0百萬元；(iv)現金及現金等價物增加人民幣22.1百萬元；(v)貿易應付款項減少人民幣1.4百萬元；(vi)其他應付款項及應計費用減少人民幣4.8百萬元；(vii)計息銀行借款減少人民幣10.0百萬元；(viii)應付稅項減少人民幣4.3百萬元，但部分被應收／應付關聯方款項淨額減少人民幣30.1百萬元以及受限制銀行結餘減少人民幣3.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值從2017年6月30日的人民幣32.1百萬元增加至2017年9月30日的人民幣41.2百萬元。增加乃主要由於(i)計息銀行借款減少人民幣35.0百萬元；(ii)貿易應付款項減少人民幣6.5百萬元；(iii)貿易應收款項增加人民幣3.7百萬元；(iv)應付稅項減少人民幣3.0百萬元；(v)受限制銀行結餘增加人民幣2.2百萬元及(vi)認購理財產品增加人民幣1.0百萬元，但部分被現金及現金等價物減少人民幣35.3百萬元；其他應付款項及應計費用增加人民幣5.8百萬元及預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣1.2百萬元所抵銷。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

於業績記錄期間，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金需求所產生。於業績記錄期間，內部產生的現金流量及銀行貸款為我們營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

現金流量

下表概述於所示年度／期間的合併現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017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
經營活動所得／(所用)現金淨額	50,585	28,671	21,463	(10,097)	3,663
投資活動(所用)／所得現金淨額	(17,094)	87,657	(52,278)	(40,131)	30,039
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	10,738	(53,166)	(41,453)	(56,639)	(11,625)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	44,229	63,162	(72,268)	(106,867)	22,077
年／期間初現金及現金等價物	44,311	88,540	151,702	151,702	79,434
年／期末現金及現金等價物	88,540	151,702	79,434	44,835	101,511

經營活動所得／(所用)現金淨額

於業績記錄期間，我們的經營活動所得現金主要來自就提供物業管理服務而向客戶收取的費用收入、客戶的墊款、代表住戶的收款、保養基金及存款。我們的經營活動所用現金主要關於員工(我們的僱員及外派員工)成本的付款、分包成本、代表客戶及其住戶的付款、銷售及分銷開支及行政開支。

經營活動所得現金反映我們除所得稅前溢利，扣除利息及於已付所得稅，已就分佔合營企業及聯營企業任何損益以及非現金項目(例如物業、廠房及設備折舊)、營運資金項目變動的影響及中國企業所得稅付款作出調整。

財務資料

截至2014年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣50.6百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣38.7百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣39.1百萬元，經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣2.4百萬元作出調整，並已加上若干物業、廠房及設備折舊等非現金開支項目人民幣2.2百萬元。營運資金變動令現金流出增加人民幣18.9百萬元，主要包括(i)貿易應付款項增加人民幣18.2百萬元，主要由於分包費用增加，及(ii)因在管物業數目增加，我們代表住戶收取的款項增加人民幣7.3百萬元導致其他應付款項及應計款項增加人民幣9.4百萬元。現金流出增加部分被(i)貿易應收款項增加人民幣5.6百萬元，主要由於收益增長，(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1.4百萬元，及(iii)受限制銀行結餘增加人民幣1.7百萬元所抵銷。該現金流因截至2014年12月31日止年度已付所得稅人民幣7.0百萬元而進一步減少。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣28.7百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣41.9百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣46.5百萬元，經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣5.6百萬元作出調整，並已加上若干物業、廠房及設備折舊等非現金開支項目人民幣0.8百萬元。營運資金變動令現金流出減少人民幣6.8百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣1.7百萬元，(ii)貿易應付款項減少人民幣4.7百萬元，主要由於分包費用減少，及(iii)應收關聯方款項增加人民幣4.0百萬元。現金流出減少部分被(i)客戶墊款及員工工資及福利增加人民幣3.6百萬元導致其他應付款項及應計款項增加人民幣3.4百萬元所抵銷。該現金流因截至2015年12月31日止年度已付所得稅人民幣6.4百萬元而進一步減少。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣21.5百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣43.7百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣40.9百萬元，主要經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣6.6百萬元及加入[編纂]及股份發行開支人民幣8.9百萬元作出調整。營運資金變動令現金流出減少人民幣12.6百萬元，主要包括(i)未償還貿易應收款項增加人民幣11.3百萬元，主要由於結算期較長，(ii)受限制銀行結餘增加人民幣3.2百萬元，及(iii)貿易應付款項減少人民幣3.0百萬元，主要由於較快支付應付賬款。減少的現金流出部分被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣4.2百萬元以及其他應付款項及應計費用增加人民幣2.3百萬元所抵銷。該現金流入因截至2016年12月31日止年度已付所得稅人民幣9.6百萬元而進一步減少。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所產生現金淨額為人民幣3.7百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣21.6百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣24.7百萬元，主要經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣5.0百萬元及加入[編纂]及股份發行開支人民幣1.1百萬元作出調整。營運資金變動使現金流出減少人民幣14.8百萬元，主要包括(i)收益增加使貿易應收款項增加人民幣8.3百萬元，且大部分為並無逾期亦無減值，(ii)作出更多預付款項使預付款項、按金及其他應收款項增加人民

財務資料

幣2.9百萬元，(iii)貿易應付款項減少人民幣1.4百萬元，及(iv)其他應付款項及應計費用減少人民幣5.8百萬元，乃主要由於來自客戶的墊款及代表居民收款減少。部分現金流出增加被受限制銀行存款減少人民幣3.6百萬元所抵銷。該現金流出因截至2017年6月30日止六個月已付所得稅人民幣3.2百萬元而進一步減少。

投資活動(所用)／所得現金淨額

我們截至2014年12月31日止年度的投資活動所用現金淨額為人民幣17.1百萬元。主要由於向關聯方作出墊款人民幣30.2百萬元，但被財富管理產品贖回人民幣12.0百萬元所部分抵銷。

我們截至2015年12月31日止年度的投資活動所得現金淨額為人民幣87.7百萬元。主要由於收到向關聯方作出的墊款人民幣101.7百萬元，但被合營企業及聯營企業的收購支付人民幣6.1百萬元、向聯營企業的墊款人民幣6.0百萬元、認購財務管理產品人民幣4.0百萬元及購買物業、廠房及設備支付人民幣1.3百萬元所部分抵銷。

我們截至2016年12月31日止年度的投資活動所用現金淨額為人民幣52.3百萬元。主要由於墊款予關聯方人民幣51.5百萬元、合營企業及聯營企業的收購支付人民幣15.2百萬元，但被收取關聯方還款人民幣6.0百萬元、收取來自合營企業股息人民幣4.4百萬元、財富管理產品贖回人民幣4.0百萬元所部分抵銷。

我們截至2017年6月30日止六個月的投資活動所得現金淨額為人民幣30.0百萬元。截至2017年6月30日止六個月，本集團收到來自合營企業的股息人民幣3.7百萬元以及利息人民幣0.4百萬元，且本集團認購理財產品人民幣4.0百萬元以更好地利用盈餘資金及增加收入。

融資活動(所用)／所得現金淨額

我們截至2014年12月31日止年度的融資活動所得現金淨額為人民幣10.7百萬元。主要由於收取新銀行貸款人民幣10.0百萬元。

我們截至2015年12月31日止年度的融資活動所用現金淨額為人民幣53.2百萬元。主要由於支付股息人民幣57.8百萬元，但部分被銀行貸款及其他借款所得款項淨額人民幣6.0百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣41.5百萬元。此乃主要由於本集團根據重組收購股權支付人民幣62.1百萬元、視作向附屬公司當時

財務資料

權益持有人的分派人民幣22.8百萬元、已付股息人民幣41.9百萬元及[編纂]及股份發行開支付款人民幣11.3百萬元，主要以發行新股份的所得款項人民幣60.8百萬元以及銀行借款增加淨額人民幣34.0百萬元撥付。

我們截至2017年6月30日止六個月的融資活動所用現金淨額為人民幣11.6百萬元。截至2017年6月30日止六個月，本集團已償還到期銀行貸款人民幣10.0百萬元及支付銀行貸款利息人民幣1.1百萬元。

主要財務指標

下表載列我們於業績記錄期間的主要財務指標概要：

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度			於及截至 6月30日 止六個月 2017年
		2014年	2015年	2016年	
回報率：					
股權回報率	相關期間純利除以相關期間末總權益	29.7%	46.5%	50.6%	61.5% ⁽³⁾
總資產回報率	相關期間純利除以相關期間末總資產	11.9%	12.0%	11.8%	20.3% ⁽³⁾
流動資金：					
流動比率	流動資產除以流動負債	1.4	1.2	1.0	1.2
速動比率	流動資產(減存貨)除以流動負債	1.4	1.2	1.0	1.2
資本充足水平：					
資產負債比率	於相關期間末總債務 ⁽¹⁾ 除以總權益	10.2%	103.8%	82.9%	45.8%
淨債務對股權比率	於相關期間末淨債務 ⁽²⁾ 除以總權益	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況

附註：

(1) 總債務的定義為包括應付關連方及合營企業款項以及計息銀行借款。

(2) 淨債務的定義為包括扣除現金及現金等價物的總債務。

(3) 截至2017年6月30日止六個月的股權回報率及總資產回報率按相關期間的純利乘以二予以年化。

股權回報率

我們的股權回報率增加至截至2015年12月31日止年度的46.5%。此主要由於總權益減少率22.6%，以及截至2015年12月31日止年度純利增加。總權益的減少是由於截至2015年12月31日止股息的宣派。

財務資料

股權回報率增加至截至2016年12月31日止年度的50.6%。此主要是由於總權益率減少21.0%高於截至2016年12月31日止年度純利減少13.9%的百分比。總權益減少乃由於截至2016年12月31日止年度分派股息。

我們的股權回報率增加至截至2017年6月30日止六個月的61.5%。此乃主要由於截至2017年6月30日止六個月純利的增長率大於權益總額的增長百分比(44.9%)。純利增加主要由於截至2017年6月30日止六個月就2012年及2013年度的中國企業所得稅項解除稅項撥備約人民幣8.6百萬元。有關詳情，請參閱本節「所得稅 — 因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段。

於業績記錄期間股權回報的大幅波動乃由於本集團重組。一般而言，本公司將保留大部分溢利用作未來營運及擴展。於業績記錄期間，純利合共人民幣99.7百萬元，而股息分派總額為人民幣122.2百萬元。

總資產回報率

截至2015年12月31日止年度我們的總資產回報率與截至2014年12月31日的12.0%相近。我們的總資產回報率從截至2015年12月31日止年度的12.0%下跌至截至2016年12月31日止年度的11.8%，該輕微下跌主要由於截至2016年12月31日止年度總資產減少12.7%，小於截至2016年12月31日止年度純利減少13.9%。我們的總資產回報率從截至2016年12月31日止年度的11.8%增加至截至2017年6月30日止六個月的20.3%。增加主要由於截至2017年6月30日止六個月就2012年及2013年度的中國企業所得稅項解除稅項撥備約人民幣8.6百萬元，導致截至2017年6月30日止六個月的純利增加。有關詳情，請參閱本節「所得稅 — 因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段。

流動比率

我們的流動比率從於2014年12月31日的1.4減少至於2015年12月31日的1.2。減少主要由於流動資產增加低於流動負債增加率，來自應付關聯方款項的重大增加。我們的流動比率從於2015年12月31日的1.2減少至於2016年12月31日的1.0。減少主要由於支付股息人民幣41.9百萬元，高於截至2016年12月31日止年度的溢利。我們的流動比率從2016年12月31日的1.0增加至2017年6月30日的1.2。增加乃主要由於現金及現金等價物增加使流動資產增長率高於流動負債的增長率。

財務資料

速動比率

我們存貨的金額非常微不足道，因此，我們於2014年、2015年12月31日、2016年及2017年6月30日的速動比率與我們於相同有關日期的流動比率一樣。

淨債務對股權比率

我們於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日處於淨現金狀況。

債務

下表載列於2014年、2015年及2016年12月31日、2017年6月30日以及2017年9月30日的未償還債務：

	於12月31日			於2017年	於2017年
	2014年	2015年	2016年	6月30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)
計息銀行借款	10,000	16,000	50,000	40,000	5,000
應付關聯方款項	15	62,470	—	—	—
應付合營企業款項	—	800	—	—	—
債務總額	<u>10,015</u>	<u>79,270</u>	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>	<u>5,000</u>

本集團於2014年12月31日的債務為人民幣10.0百萬元，主要由於計息銀行借款人民幣10.0百萬元。取得該銀行貸款主要用於為我們的營運資金需求撥付資金。我們的債務於2015年12月31日進一步增加至人民幣79.3百萬元，主要由於支付股息、收購合營企業及向一間聯營企業提供墊款用作業務營運。我們的債務從於2015年12月31日的人民幣79.3百萬元減少至於2016年12月31日的人民幣50.0百萬元，主要由於償還來自關聯方的墊款及銀行借款及獲得人民幣50.0百萬元新銀行貸款(限於一般營運資金用途)。我們的債務從於2016年12月31日的人民幣50.0百萬元，減少至於2017年6月30日的人民幣40.0百萬元，並進一步減少至於2017年9月30日的人民幣5.0百萬元，主要由於償還銀行借款。

我們的銀行融資由傅先生及浦江控股擔保。傅先生及浦江控股於2016年11月15日終止其擔保。

財務資料

我們的董事確認我們的銀行融資並不受限於重大契約，而本集團於業績記錄期間在取得銀行借款、銀行借款支付違約或違反財務契約方面並無經歷任何困難。直至最後實際可行日期，我們的董事並無預見本集團於最後實際可行日期之後在取得銀行借款方面有任何困難。於2017年9月30日營業結束時，本集團未動用銀行融資人民幣35.0百萬元。

下表載列銀行貸款的實際利率幅度：

	於12月31日						於6月30日		於9月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年		2017年	
	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元
銀行貸款	7.14	10,000 (a)	4.83-5.77	16,000 (b)	4.70-4.79	50,000	4.70	40,000	4.70	5,000

我們的所有銀行貸款均以人民幣計值。

(a) 本集團為數人民幣10,000,000元的銀行貸款以人民幣計值及於2014年12月31日由傅先生及浦江控股擔保，並於2015年獲悉數償還。

(b) 本集團為數人民幣16,000,000元的銀行貸款以人民幣計值及於2015年12月31日由傅先生及浦江控股擔保，並於2016年獲悉數償還。

營運資金

我們主要通過經營所得現金流量及銀行借款撥付營運資金需求。於業績記錄期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付營運資金的需求。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，我們的董事作出適當審慎查詢後認為，我們有充足的可供使用營運資金以滿足自本文件日期起計未來最少十二個月所需。

投資政策

我們就購買金融資產制定一套投資策略及內部政策，包括：

- 檢討現金狀況及判別閒置現金作投資金融資產之用；
- 投資於中國國有商業銀行發行的低風險金融產品；

財務資料

- 制定目標及每項投資的預期回報率；
- 投資經董事會審批；及
- 每月監察投資及表現。

於業績記錄期間，我們的行政總裁及財務總監負責管理及監察我們的庫務及投資活動，以及按月審閱我們的現金狀況及投資資產。有關行政總裁及財務總監資格及履歷，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

現金管理

我們主要透過銀行轉賬收取物業管理費，惟我們仍收取若干現金款項。在處理現金上必需配有有效的管理系統。為提高安全度，我們實施職務區分及於不同級別進行對賬，以確認收取現金的準確程度。我們的前線員工負責收取現金及將其存入我們的銀行賬戶。我們的司庫將現金收款與發票核對，並記錄金額至我們的內部現金收款記錄。我們的財務部須於編製管理賬目前進行現金收款（記錄於內部現金收款記錄）與客戶收款、銀行收款（就以現金支付的物業管理費）及銀行對賬單（就以銀行轉賬支付的物業管理費）的對賬。我們亦於在管物業的前線辦公室設立銷售點系統，以降低現金收款。就我們代表住戶收取作為預付款項或按金的現金（例如償付水電費或維護及維修費用）而言，我們採納相同現金管理程序。

信貸控制

我們與客戶訂立協議前，一般先進行有關客戶背景及財政實力的信貸評估。授予客戶的信貸期於物業管理協議內規定。新客戶一般需要預付款項。信貸期一般為一個月，可為主要客戶延長至三個月。

就收取貿易應收款項而言，我們於付款到期日前向客戶寄出發票。我們各項目的負責人士定期負責逾期結餘的跟進工作。倘任何物業管理層逾期一個月以上，我們向客戶寄發付款通知。我們可能對客戶採取法律行動以收回未償還付款。高級管理層定期審閱逾期結餘。我們的管理層審閱逾期結餘，以按個別基準作出適當評估及釐定應否計提貿易應收款項減值撥備。

財務資料

承擔

資本承擔

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，概無未償還及未就財務報表作出撥備的資本承擔。

經營租賃承擔

於業績記錄期間，我們的租賃承擔主要與辦公室的租賃付款有關。

下表載列於所示日期根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付的最低經營租賃付款：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,923	1,160	1,086	1,155
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,936	1,080	271	1,889
	<u>4,859</u>	<u>2,240</u>	<u>1,357</u>	<u>3,044</u>

[編纂]開支

與本[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)估計約[編纂]港元(假設[編纂]每股[編纂]港元，即本文件內指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]的中位數，以及[編纂]未獲行使)。於業績記錄期間，我們於綜合損益及全面收益表內產生[編纂]開支約[編纂]港元。我們估計，我們將產生於截至2017年12月31日止年度的綜合損益及全面收益表內扣除的約[編纂]港元，[編纂]港元預期於[編纂]後計作股權支出。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[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]所提供的服務的獨家保薦人費用及[編纂]佣金。

關聯方交易

我們的董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易按公平基準進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或使過往業績不能反映我們的未來表現。我們的董事亦確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將於[編纂]前全數結清。我們的董事認為，

財務資料

本公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。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會計師報告附註31。

或然負債

截至2017年6月30日，我們並無重大或然負債。

資產負債表外安排

於業績記錄期間後及直至本文件日期，我們並無訂立我們相信將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、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的任何資產負債表外交易或安排。

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。

信貸風險

本集團的信貸風險主要因為貿易及其他應收款項。管理層有到位的信貸政策，並持續監控此信貸風險。管理層審閱於各報告期末各債務人的可收回金額，確保錄得充足減值虧損為非回收金額。

本集團其他金融資產的信貸風險，包括現金及現金等價物及其他應收款項，來自對手方的違約，最大風險等同該等工具的賬面值。

鑒於其客戶數量龐大，並無要求提供抵押。信貸風險集中度按客戶／對手方及按地理區域管理。由於本集團的主要客戶是非住宅物業的客戶，本集團相信彼等可靠，具有高信貸質素，因此，該等客戶並無重大信貸風險。

有關本集團面臨來自貿易應收款項的信貸風險的更多定量數據披露於本文件附錄一會計師報告附註18。

流動資金風險

本集團的政策為定期監控目前及預期的流動資金要求，並確保其維持充足現金及可動用銀行融資以滿足其短期及長遠的流動資金要求。

財務資料

本集團於有關期末根據合約未折現付款計算的金融負債到期情況如下：

	於2014年12月31日				
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	總計
	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
計息銀行借款	—	179	10,119	—	10,298
貿易應付款項	21,767	36,330	—	—	58,097
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	50,993	—	—	—	50,993
應付關聯方款項	15	—	—	—	15
	<u>72,775</u>	<u>36,509</u>	<u>10,119</u>	<u>—</u>	<u>119,403</u>
	於2015年12月31日				
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	總計
	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
計息銀行借款	—	217	16,260	—	16,477
貿易應付款項	22,716	30,676	—	—	53,392
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	50,752	—	—	—	50,752
應付關聯方款項	62,470	—	—	—	62,470
應付合營企業款項	800	—	—	—	800
	<u>136,738</u>	<u>30,893</u>	<u>16,260</u>	<u>—</u>	<u>183,891</u>
	於2016年12月31日				
	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	總計
	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
計息銀行借款	—	590	51,769	—	52,359
貿易應付款項	33,327	17,088	—	—	50,415
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	48,061	—	—	—	48,061
	<u>81,388</u>	<u>17,678</u>	<u>51,769</u>	<u>—</u>	<u>150,835</u>

財務資料

於2017年6月30日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	合計
	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
計息銀行借款	—	369	40,024	—	40,393
貿易應付款項	29,177	19,850	—	—	49,027
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	44,653	—	—	—	44,653
	<u>73,830</u>	<u>20,219</u>	<u>40,024</u>	<u>—</u>	<u>134,073</u>

股息及可供分派儲備

股息

股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

此外，派付任何股息亦須遵守開曼群島公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

未來之股息付款亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後溢利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國運營附屬公司僅可於按其年度純利最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債

財務資料

務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來訂立的其他合同中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

可供分派儲備

於2017年6月30日，本集團的可供分派儲備為人民幣34.9百萬元。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文載列有關有形資產淨值的未經審核備考數據，乃按照上市規則第4.29條編製，以說明[編纂]對我們於2017年6月30日有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必真實反映於2017年6月30日或任何後續日期(包括[編纂]後)母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

	於2017年 6月30日 母公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值	[編纂] 估計所得 款項淨額	於2017年 6月30日 母公司擁有人 應佔本集團 未經審核備 考經調整合併 有形資產淨值	於2017年6月30日母公司 擁有人應佔本集團未經審核 備考經調每股有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	港元等值 (附註4)
按[編纂]每股股份[編纂]港元 計算	83,365	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂] 計算	83,365	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至2017年6月30日母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件「附錄一——會計師報告」，乃基於截至2017年6月30日母公司擁有人應佔經審核綜合權益人民幣83,397,000元減截至2017年6月30日無形資產人民幣32,000元計算。
- [編纂]估計所得款項淨額乃按估計[編纂]每股股份[編纂]港元(相等於人民幣[編纂]元)或[編纂](相等於人民幣[編纂]元)計算，並已經扣除本公司應付的[編纂]費用及其他相關開支以及預期根據[編

財務資料

纂]發行的[編纂]股股份，且不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。就估計[編纂]所得款項淨額而言，以港元呈列的金額已按匯率人民幣1.0元兌1.1600港元兌換為人民幣。概無聲明人民幣已、應可或可能按上述匯率換為港元，或是否能夠兌換，反之亦然。

3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出前段所述調整後計算得出，基準為假設[編纂]已於2017年6月30日完成後已發行股份為[編纂]股及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即[編纂]範圍的下限)及假設[編纂]已於2017年6月30日完成後已發行股份為[編纂]股及[編纂]為每股股份[編纂](即[編纂]範圍的上限)，惟不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
4. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣1.0元兌1.1600港元的匯率換算為港元。
5. 並無作出調整以反映本集團於2017年6月30日後進行的任何貿易或其他交易。

無重大不利變動

我們的董事確認，自2017年6月30日(本集團最近期經審核財務資料之日期)起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

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。