

## 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。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

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。我們的業務涵蓋各式各樣的物業，並通過一站式服務平台為客戶提供量身訂製的優質服務。我們致力透過提供優質完善的服務及提升客戶滿意度，為我們的在管物業保值和增值。

於2018年6月30日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。於2018年6月30日，我們管理124個物業，當中包括101個住宅社區及23個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為住宅社區提供各式各樣的物業管理服務，例如秩序維護、清潔及園藝、維修及維護，以及客戶服務等。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。
- **交付前及顧問服務。**交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。物業顧問服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。

## 財務資料

- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。
- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域(如酒店、寫字樓、購物中心及公用設施)的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會授予「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓越解決方案」的殊榮。我們相信，我們的智能解決方案服務將提升客戶體驗及客戶對整體服務的忠誠度，因而創造整體協同效應。

於往績記錄期內，按收益及淨溢利計算，我們的業務一直持續增長。我們的收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。我們的年度溢利由2015年的人民幣57.7百萬元增加至2016年的人民幣58.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣71.4百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為11.2%。我們的期間溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.0百萬元減少47.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣23.0百萬元。

### 編製基準

本公司於2017年10月13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「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時本集團旗下所有附屬公司的控股公司。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」一節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業務組合的影響。我們的溢利率可能因不同業務分部及各業務分部內的產品及服務的不同而有所差別。下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	186,074	38.9	209,308	38.8	268,368	40.1	120,208	39.1	177,721	43.1
交付前及顧問服務 .....	246,947	51.7	248,781	46.1	295,788	44.2	137,313	44.6	164,345	39.8
社區增值服務 .....	36,314	7.6	45,127	8.4	57,749	8.6	24,302	7.9	38,221	9.3
智能解決方案服務 .....	8,693	1.8	35,891	6.7	47,254	7.1	25,859	8.4	32,037	7.8
<b>總計 .....</b>	<b>478,028</b>	<b>100.0</b>	<b>539,107</b>	<b>100.0</b>	<b>669,159</b>	<b>100.0</b>	<b>307,682</b>	<b>100.0</b>	<b>412,324</b>	<b>100.0</b>

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)				
物業管理服務 .....	34.6	29.5	31.9	39.5	37.2
交付前及顧問服務 .....	36.0	31.9	28.8	32.3	33.9
社區增值服務 .....	27.2	27.6	37.2	30.8	27.6
智能解決方案服務 .....	24.5	23.5	26.0	25.1	26.8
<b>總計 .....</b>	<b>34.6</b>	<b>30.1</b>	<b>30.5</b>	<b>34.4</b>	<b>34.2</b>

有關我們於往績記錄期內毛利率波動的更多詳情，請參閱「一合併損益及其他全面收益表選定項目的說明—毛利及毛利率」一節。

## 財務資料

### 在管建築面積

於往績記錄期內，我們有相當部分收益來自物業管理服務。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理服務所得收益達人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元、人民幣268.4百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔我們總收益約38.9%、38.8%、40.1%及43.1%。因此，我們的持續收益增長取決於我們增加物業管理組合的能力。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，我們的在管建築面積分別為18.3百萬平方米、20.6百萬平方米、24.0百萬平方米及25.4百萬平方米。

下表載列於所示日期我們按收益模式劃分的總在管建築面積的明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%
	(千平方米，惟百分比除外)							
物業管理服務(包幹制) . . . . .	4,164	22.7	5,597	27.2	8,178	34.1	9,095	35.8
物業管理服務(酬金制) . . . . .	14,170	77.3	14,968	72.8	15,830	65.9	16,328	64.2
<b>總計</b> . . . . .	<b>18,334</b>	<b>100.0</b>	<b>20,565</b>	<b>100.0</b>	<b>24,008</b>	<b>100.0</b>	<b>25,423</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
物業管理服務(包幹制) . . . . .	158,940	85.4	178,360	85.2	233,739	87.1	104,455	86.9	159,874	90.0
物業管理服務(酬金制) . . . . .	27,134	14.6	30,948	14.8	34,629	12.9	15,753	13.1	17,847	10.0
<b>總計</b> . . . . .	<b>186,074</b>	<b>100.0</b>	<b>209,308</b>	<b>100.0</b>	<b>268,368</b>	<b>100.0</b>	<b>120,208</b>	<b>100.0</b>	<b>177,721</b>	<b>100.0</b>

### 品牌及定價

我們的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。我們的品牌是中國中高端物業管理行業的業內領先品牌。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委聘工作，並藉著品牌持續以較高物業管理費率收費。我們深信，品牌的進一步提升將使我們向物業開發商及物業管理公司推廣交付前及顧問服務，加強與彼等的業務關係，並取得先機及競爭優勢，以取得其新落成物業項目的委聘工作。

## 財務資料

根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，並在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。憑藉我們的品牌資產，我們於往績記錄期可收取高於行業平均水平的物業管理費率。根據弗若斯特沙利文，中國住宅及非住宅物業近年來的平均物業管理費均有所上升，新建物業的物業管理費一般較現有物業為高。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們所有物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元、每月每平方米人民幣2.67元及每月每平方米人民幣2.68元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，非住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣13.25元、每月每平方米人民幣14.41元、每月每平方米人民幣15.02元及每月每平方米人民幣15.12元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，住宅物業平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元、每月每平方米人民幣2.27元及每月每平方米人民幣2.29元。根據弗若斯特沙利文，我們於往績記錄期每平方米的月度管理費範圍屬行業範圍，而於2017年，我們的住宅社區的平均物業管理費高於業內平均水平。

僅為便於說明，以下載列經參考往績記錄期內平均物業管理費波動的期內淨溢利的敏感度分析。下表展示假設平均物業管理費減少而所有其他因素維持不變的情況下，對我們淨溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
淨溢利總額.....	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
<b>假設平均物業管理費減少5%</b>					
對物業管理業務的收益的影響..	(8,516)	(9,511)	(12,344)	(5,565)	(8,261)
對淨溢利的影響.....	(6,387)	(7,133)	(9,258)	(4,174)	(6,195)
<b>假設平均物業管理費減少10%</b>					
對物業管理業務的收益的影響..	(17,031)	(19,022)	(24,689)	(11,130)	(16,521)
對淨溢利的影響.....	(12,773)	(14,266)	(18,517)	(8,348)	(12,391)

## 財務資料

### 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。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月計入服務成本的員工成本分別為人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元、人民幣252.6百萬元及人民幣141.6百萬元，是我們服務成本的單一最大組成部分，分別佔同期服務成本約55.8%、52.8%、54.3%及52.2%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月計入行政開支的員工成本分別為人民幣66.1百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣79.6百萬元及人民幣44.9百萬元，其為行政開支的單一最大組成部分，分別佔同期行政開支約87.4%、79.0%、77.8%及62.3%。計入服務成本的員工成本主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務及社區增值服務的僱員的薪金及其他福利。計入行政開支的員工成本主要包括薪金、行政員工的其他福利及董事酬金。於往績記錄期，因我們業務的拓展，導致在管建築面積增加及人員數目增加，加上中國的工資整體上升，導致員工薪酬增加，因此員工成本有所增加。我們2015年、2016年及2017年的每月平均工資分別為人民幣4,859.4元、人民幣5,145.2元及人民幣5,511.3元，複合年增長率約為6.5%。而截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月，每月平均工資由人民幣5,380.8元增至人民幣5,786.7元，增幅為7.5%。根據弗若斯特沙利文，中國城市的每人每年平均薪金由2012年人民幣46,749.0元，增加至2017年人民幣73,785.4元，複合年增長率約9.6%。物業管理服務行業工人每月及每日平均工資分別由2012年人民幣3,056.5元增至2017年人民幣4,568.9元以及由2012年人民幣146.7元增至2017年人民幣219.3元，複合年增長率約為8.4%。其中，粵港澳大灣區的物業管理服務行業迅速增長，區內物業管理服務行業工人每月及每日平均工資分別由2012年人民幣4,317.8元增至2017年人民幣6,122.9元以及由2012年人民幣207.3元增至2017年人民幣293.9元，複合年增長率約為7.2%。此外，我們亦外包環境、秩序維護及房屋及設施維護服務予分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，分包成本分別達人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。分包成本於往績記錄期增加亦由於業務擴張導致總在管建築面積增加。

為管理員工成本，提高溢利率，同時確保服務質量一致，我們使用多種措施降低對勞工的依賴，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。舉例而言，我們於2018年3月開始實行K生活移動應用程式，以使物業管理人員通過K生活進行多項物業管理職能，進一步優化員工架構，提升經營效益。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－中央化、數碼化、規範化及自動化」。

## 財務資料

僅為便於說明，以下載列往績記錄期內參考員工成本及分包成本波幅所編製的期內淨溢利敏感度分析。下表顯示在所有其他因素維持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設增幅對淨溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
淨溢利總額.....	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
<b>假設員工成本及分包成本增加5%</b>					
對服務成本的影響.....	11,645	14,027	17,817	7,635	10,121
對淨溢利的影響.....	(8,734)	(10,520)	(13,363)	(5,726)	(7,591)
<b>假設員工成本及分包成本增加10%</b>					
對服務成本的影響.....	23,290	28,054	35,633	15,269	20,242
對淨溢利的影響.....	(17,467)	(21,041)	(26,725)	(11,452)	(15,181)

### 整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時效

我們取得新管理服務委聘工作的能力、物業開發商交付新物業的時效以及我們物色及收購現有物業管理公司的能力，都會影響我們維持及提高物業管理組合的能力。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、城鎮化進度、其導致的中國物業需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。我們預期經營業績將持續受我們維持及提高物業管理組合的能力所影響。

中國的經濟發展及城市化進度在過去增加了對住宅物業的供需。特別是我們管理的大部份物業都位於中國的一線及二線城市，這些城市的城市化進度對我們的業務發展尤其重要。我們相信這些因素會持續對中國房地產行業及物業管理行業產生重大影響。任何的經濟衰退，特別是在我們營運的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

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。尤其是，中國政府曾推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。然而，自從2014年起，為刺激住房市場，中國政府轉換了立場及政策。中國政府為控制貨

## 財務資料

幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現有直接影響。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，而新物業供應是我們新委聘工作的主要來源。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及對財務狀況的討論及分析是基於根據香港財務報告準則編製的經審核的合併財務報表。因此，經營業績及財務狀況受到會計方法、假設及估計影響。該等假設及估計是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。實際結果可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱合併財務報表時，關鍵會計政策的選擇、估計及判斷，影響應用其他政策的其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度都是需考慮的因素。我們的重大會計政策、估計及判斷概述於附錄一會計師報告附註2及4內。我們相信，下列關鍵會計政策涉及編製合併財務報表時採用的最重大估計及判斷。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號相比香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的要求，將不會對財務狀況及表現造成任何重大影響。

### 收益確認

#### 收益

我們提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

##### (i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以我們有權開具發票及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們會將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額或物業單位所招致或應計的物業管理成本總額之若干百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。



## 財務資料

### (ii) 交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務的費用，該等費用按照預先釐定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

### (iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)增值服務(主要包括K生活移動應用程式以鞏固本集團原有的平台，為所有住宅社區提供更新的一站式服務)，於提供服務時確認；及(ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

### (iv) 智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，我們履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此我們已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

如合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對單一售價分配至各履約責任。如單一售價並非可直接觀察，乃按照預期成本加成法或經調整市場估值法估計，視乎有否可觀察資料而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於合併財務狀況表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收益時攤銷。

倘客戶支付代價或我們有權獲取無條件的代價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為我們向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

## 財務資料

應收款項於我們有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

### 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，商譽會分配至我們預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，其為就內部管理目的監察商譽的最低層面且不大於經營分部。

商譽每年進行減值覆核，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密覆核。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

### 非金融資產的減值

有限定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值測試。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受現金產生單位的現金流入影響。非金融資產（商譽除外）若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

### 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或倘時間更長，則在業務正常營運周期），其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

### 應收呆賬準備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收呆賬準備。基於我們過往

## 財務資料

的歷史、現有的市況及於各報告日期的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

### 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據我們、我們的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額。其在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延稅項採用負債法就在合併財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差額計提。然而，倘若遞延稅項負債產生自初次確認商譽，則不予以確認。倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項資產就於附屬公司及聯營公司之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟倘遞延稅項負債撥回暫時性差額的時間可以由我們控制且暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況則除外。一般而言，我們不能控制聯營公司暫時性差額的撥回，僅在訂有協議賦予我們權利控制未確認暫時性差額的撥回時則除外。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

## 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收益 .....	478,028	539,107	669,159	307,682	412,324
服務成本 .....	(312,795)	(377,080)	(464,873)	(201,956)	(271,461)
毛利 .....	165,233	162,027	204,286	105,726	140,863
其他收益及(虧損)淨額 .....	233	(4,208)	1,253	(1,289)	(1,626)
銷售開支 .....	(793)	(2,379)	(4,763)	(1,790)	(1,785)
行政開支 .....	(75,636)	(69,781)	(102,309)	(43,151)	(72,013)
經營溢利 .....	89,037	85,659	98,467	59,496	65,439
於聯營公司之投資減值虧損 .....	(5,102)	(2,141)	(597)	(299)	—
分佔聯營公司業績 .....	(2,759)	(2,157)	(1,949)	(786)	—
融資成本 .....	—	(5,081)	(27,061)	(14,811)	(9,007)
融資收入 .....	—	5,081	27,257	14,919	9,072
融資收入淨額 .....	—	—	196	108	65
除所得稅前溢利 .....	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
所得稅開支 .....	(23,456)	(23,247)	(24,676)	(14,471)	(42,472)
年度溢利及全面收益總額 .....	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
以下人士應佔：					
本公司擁有人 .....	57,720	58,114	71,441	44,048	23,300
非控股權益 .....	—	—	—	—	(268)
	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032

## 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表選定項目的說明

#### 收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下四個業務分部：

- 物業管理服務，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元、人民幣268.4百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔總收益約38.9%、38.8%、40.1%及43.1%；
- 交付前及顧問服務，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣246.9百萬元、人民幣248.8百萬元、人民幣295.8百萬元及人民幣164.3百萬元，分別佔總收益約51.7%、46.1%、44.2%及39.8%；
- 社區增值服務，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃及增值服務產生的費用，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣36.3百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.7百萬元及人民幣38.2百萬元，分別佔總收益約7.6%、8.4%、8.6%及9.3%；及
- 智能解決方案服務，其主要包括安裝及維護服務的費用，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣8.7百萬元、人民幣35.9百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔總收益約1.8%、6.7%、7.1%及7.8%。

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	186,074	38.9	209,308	38.8	268,368	40.1	120,208	39.1	177,721	43.1
交付前及顧問服務 .....	246,947	51.7	248,781	46.1	295,788	44.2	137,313	44.6	164,345	39.8
社區增值服務 .....	36,314	7.6	45,127	8.4	57,749	8.6	24,302	7.9	38,221	9.3
智能解決方案服務 .....	8,693	1.8	35,891	6.7	47,254	7.1	25,859	8.4	32,037	7.8
<b>總計 .....</b>	<b>478,028</b>	<b>100.0</b>	<b>539,107</b>	<b>100.0</b>	<b>669,159</b>	<b>100.0</b>	<b>307,682</b>	<b>100.0</b>	<b>412,324</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

於往績記錄期內，物業管理服務的收益持續增加，此乃主要由於通過內在增長的業務拓展，令總在管建築面積增加，以及我們收取的平均費率增加所致。

下表載列我們於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
粵港澳大灣區 .....	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2	80,260	66.7	103,923	58.4
長三角地區 .....	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3	14,403	12.0	26,940	15.2
環渤海經濟圈 .....	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7	17,063	14.2	20,990	11.8
華西 .....	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3	6,687	5.6	21,061	11.9
華中 .....	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5	1,795	1.5	4,807	2.7
<b>總計 .....</b>	<b>186,074</b>	<b>100.0</b>	<b>209,308</b>	<b>100.0</b>	<b>268,368</b>	<b>100.0</b>	<b>120,208</b>	<b>100.0</b>	<b>177,721</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，位於中國三大經濟區的物業為我們產生超過80%的物業管理服務收益，三大經濟區即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入均高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的重大部分。

於往績記錄期內，交付前及顧問服務的收益持續增長，主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。

於往績記錄期內，社區增值服務的收益有所增長，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

於往績記錄期內，智能解決方案服務的收益持續增長，主要受我們持續努力拓展新客戶，因項目數目增加而有所增長。

### 服務成本

我們的服務成本主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化及市場推廣開支、營業稅及其他稅項及其他。

## 財務資料

下表載列於所示期間的服務成本的實際成本以及佔總服務成本的百分比明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
<b>服務成本</b>										
員工成本.....	174,648	55.8	199,244	52.8	252,570	54.3	114,255	56.6	141,590	52.2
分包成本.....	58,247	18.6	81,300	21.6	103,764	22.3	38,435	19.0	60,826	22.4
建築成本.....	5,915	1.9	27,160	7.2	34,732	7.5	19,231	9.5	23,285	8.6
停車場租賃開支.....	18,806	6.0	23,885	6.3	26,430	5.7	13,215	6.5	22,000	8.1
折舊.....	1,992	0.6	2,006	0.5	1,845	0.4	883	0.4	986	0.4
經營租賃.....	4,377	1.4	3,824	1.0	4,379	0.9	2,001	1.0	2,043	0.8
水電開支.....	17,194	5.5	18,605	4.9	19,936	4.3	7,587	3.8	10,836	4.0
辦公室開支.....	2,112	0.7	5,671	1.6	7,556	1.7	1,373	0.7	3,559	1.3
社區文化及市場推廣開支.....	1,886	0.6	3,890	1.0	7,046	1.5	2,333	1.2	3,279	1.2
營業稅及其他稅項.....	27,132	8.7	10,028	2.7	3,466	0.7	1,655	0.8	2,320	0.8
其他.....	486	0.2	1,467	0.4	3,149	0.7	988	0.5	737	0.2
<b>總計.....</b>	<b>312,795</b>	<b>100.0</b>	<b>377,080</b>	<b>100.0</b>	<b>464,873</b>	<b>100.0</b>	<b>201,956</b>	<b>100.0</b>	<b>271,461</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，影響服務成本的主要因素為員工成本及分包成本。

員工成本金額主要是受拓展業務導致員工人數增加以及薪酬平均金額增加所影響。我們2015年、2016年及2017年的每月平均工資分別為人民幣4,859.4元、人民幣5,145.2元及人民幣5,511.3元，複合年增長率約為6.5%。而截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月，每月平均工資由人民幣5,380.8元增至人民幣5,786.7元，增幅為7.5%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，計入服務成本的員工成本分別達人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元、人民幣252.6百萬元及人民幣141.6百萬元，分別佔服務成本約55.8%、52.8%、54.3%及52.2%。

分包成本指與物業管理服務及交付前及顧問服務有關的清潔及園藝開支、秩序維護服務以及住屋及設備維護服務。於往績記錄期內的分包成本有所增加，乃主要由於我們的業務規模有所增加。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣165.2百萬元、人民幣162.0百萬元、人民幣204.3百萬元及人民幣140.9百萬元，同期錄得的毛利率分別為34.6%、30.1%、30.5%及34.2%。我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各分部的毛利率以及我們的業務組合的波動性。下表載列於所示期間按各業務分部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			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	64,352	34.6	61,655	29.5	85,488	31.9	47,451	39.5	66,044	37.2
包幹制 .....	37,218	23.4	30,707	17.2	50,859	21.8	31,698	30.3	48,197	30.1
酬金制 .....	27,134	100.0	30,948	100.0	34,629	100.0	15,753	100.0	17,847	100.0
交付前及顧問服務 .....	88,871	36.0	79,474	31.9	85,063	28.8	44,307	32.3	55,701	33.9
社區增值服務 .....	9,876	27.2	12,446	27.6	21,469	37.2	7,479	30.8	10,547	27.6
智能解決方案服務 .....	2,134	24.5	8,452	23.5	12,266	26.0	6,489	25.1	8,571	26.8
<b>總計 .....</b>	<b>165,233</b>	<b>34.6</b>	<b>162,027</b>	<b>30.1</b>	<b>204,286</b>	<b>30.5</b>	<b>105,726</b>	<b>34.4</b>	<b>140,863</b>	<b>34.2</b>

我們的物業管理服務毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均費率以及我們就提供該等服務的以每月每平方米計算的服務成本所影響。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元、每月每平方米人民幣2.67元及每月每平方米人民幣2.68元。我們預計隨著新項目整體的平均合約價值較高及實行多種減省成本措施積極管理成本，我們物業管理服務的毛利率將保持穩定，略有增長。

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期內，根據市場慣例，我們就部分由我們管理的物業按包幹制收取物業管理費。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，我們按包幹制收取物業管理費的在管建築面積分別佔總在管建築面積約22.7%、27.2%、34.1%及35.8%，分別佔同期物業管理費總額約85.4%、85.2%、87.1%及90.0%。我們預期按包幹制收取的物業管理費在可見將來將繼續佔總收益的大部分。



## 財務資料

若按包幹制收取物業管理費，我們將所有費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。若按酬金制收取物業管理費，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費用或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率接近100%，原因是我們毋須承擔與提供物業管理服務有關的成本。因此，如果我們按酬金制而非包幹制收取管理費，毛利率會遠遠較高。

我們的交付前及顧問服務的毛利率於往績記錄期內的減少，主要是受我們業務組合、收取的服務費及佣金的變動，以及交付前及顧問服務的服務成本增加所影響。由於建築地盤物業管理服務較為勞動密集，員工成本及我們向第三方支付的外包服務費增加將對毛利率造成重大影響。

社區增值服務毛利率因所售產品及服務的種類及規模而變動。我們預期繼續擴大產品及服務組合的類別及規模，尤其著重於溢利率較高的產品，例如空間租賃及社區金融服務。

智能解決方案服務的毛利率於往績記錄期內的波動乃主要是受智能解決方案服務項目增加所導致的規模經濟，以及物業管理服務的業務規模擴大，為我們提供更多潛在委聘機會所影響。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括沒收客戶訂金、無條件政府補助收入、政府罰金、出售廠房及設備虧損或收益、視作出售聯營公司收益、就應收貿易賬款確認的減值虧損、按酬金制的代表住戶付款而確認的減值虧損、匯兌淨額及其他。我們於往績記錄期內收取的所有政府補助收入為地方政府機關授予的無條件酌情補助收入。

## 財務資料

### 銷售開支

銷售開支主要包括媒體宣傳及市場拓展開支。由於業務性質緣故，我們於往績記錄期內並無產生重大金額的銷售開支。下表載列所示期間銷售開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
<b>銷售開支</b>										
媒體宣傳開支 .....	353	44.5	1,217	51.1	2,889	60.7	979	54.7	578	32.4
市場拓展開支 .....	440	55.5	1,162	48.9	1,874	39.3	811	45.3	1,207	67.6
<b>總計</b> .....	<b>793</b>	<b>100.0</b>	<b>2,379</b>	<b>100.0</b>	<b>4,763</b>	<b>100.0</b>	<b>1,790</b>	<b>100.0</b>	<b>1,785</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

行政開支主要包括員工成本(包括董事酬金)、辦公室及差旅開支、[編纂]開支、經營租賃、專業服務費用、折舊、其他稅項及其他。下表載列於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	%
	(未經審核)									
<b>行政開支</b>										
員工成本(包括董事酬金) .....	66,069	87.4	55,160	79.0	79,553	77.8	36,831	85.4	44,873	62.4
辦公室及差旅開支 .....	3,384	4.5	7,834	11.2	10,966	10.7	3,889	9.0	4,484	6.2
[編纂]開支 .....	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]
經營租賃 .....	848	1.1	845	1.2	2,240	2.2	707	1.6	2,175	3.0
專業服務費用 .....	566	0.7	2,735	3.9	907	0.9	476	1.1	1,168	1.6
折舊 .....	1,859	2.5	1,102	1.6	1,012	1.0	546	1.3	561	0.8
其他稅項 .....	711	0.9	510	0.7	347	0.3	48	0.1	—	—
其他 .....	2,199	2.9	1,595	2.4	2,908	2.8	654	1.5	740	1.0
<b>總計</b> .....	<b>75,636</b>	<b>100.0</b>	<b>69,781</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>	<b>43,151</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>

### 於聯營公司之投資減值虧損

我們就齊家科技產生於聯營公司之投資減值虧損。

### 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績錄得的虧損乃與齊家科技有關。於往績記錄期，分佔聯營公司業績錄得的虧損有所減少，乃主要由於齊家科技業務營運表現有所改善。

## 財務資料

### 融資收入淨額

我們的融資收入淨額相等於應收同系附屬公司款項利息收入扣除其他借款利息開支。

### 所得稅

根據開曼群島的法規及規例，我們毋須繳交任何開曼群島所得稅。

由於往績記錄期內，我們並無源自香港的應課稅溢利，故我們並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務位於西部城市，在若干年度可享15%優惠稅率。

佳科智能已於2017年12月取得「高新技術企業」(「**高新技術企業**」)資格，故可於2017年至2019年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該呈報期間末頒佈的稅率加上就過往呈報期間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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後產生的溢利而言，我們在中國的附屬公司須就向外國投資控股公司宣派的股息繳付10%的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，須為已宣派股息確認預扣稅撥備，以及為在可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。於2018年6月30日，我們就分派中國附屬公司的保留溢利時估計應付的稅項確認遞延稅項人民幣22.0百萬元。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
即期所得稅					
—中國企業所得稅	23,568	23,934	25,266	14,979	20,797
遞延稅項					
—中國企業所得稅	(112)	(687)	(590)	(508)	21,675
	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>	<u>14,471</u>	<u>42,472</u>

## 財務資料

於2015年、2016年、2017年、截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)分別約為28.9%、28.6%、25.7%、24.7%及64.8%。我們的實際稅率於2015年及2016年維持相對平穩，而於2017年則有所下跌，主要是由於(i)於齊家科技之投資於2015年及2016年的減值虧損及(ii)我們於2015年及2016年確認的匯兌虧損為不可扣稅。我們的實際稅率由截至2017年6月30日止六個月的24.7%增加至截至2018年6月30日止六個月的64.8%，主要是由於(i)[編纂]開支人民幣[編纂]元不可自所得稅扣減；及(ii)於2018年6月30日，就應課稅的暫時差額確認的遞延稅項人民幣22.0百萬元。

合併損益及其他全面收益表呈報的實際所得稅開支與應用中國法定所得稅率計算的金額有所不同。各期間的所得稅與除所得稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
加：分佔聯營公司業績	2,759	2,157	1,949	786	—
	<u>83,935</u>	<u>83,518</u>	<u>98,066</u>	<u>59,305</u>	<u>65,504</u>
除所得稅前溢利的稅項，					
按25%的比率計算	20,984	20,880	24,517	14,826	16,376
以下項目稅項影響：					
—若干公司的優惠所得稅率	(1,290)	(1,119)	(1,934)	(1,086)	(1,286)
—不可扣稅開支	2,198	1,184	150	101	4,011
—若干公司的所得稅率差異	67	26	1,613	534	1,566
—尚未確認稅項虧損	1,497	2,276	330	96	823
—使用過去未動用的稅項虧損	—	—	—	—	(1,018)
—由未分派溢利預扣稅產生的暫時性差額	—	—	—	—	22,000
<b>期間所得稅開支總額</b>	<u><b>23,456</b></u>	<u><b>23,247</b></u>	<u><b>24,676</b></u>	<u><b>14,471</b></u>	<u><b>42,472</b></u>

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且並無與任何稅務機關有任何爭議或未解決事項。

## 財務資料

### 經營業績

#### 截至2018年6月30日止六個月與截至2017年6月30日止六個月比較

#### 收益

收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。

- **物業管理服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，物業管理服務的收益為人民幣120.2百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔我們總收益約39.1%及43.1%，增幅約為47.8%。增加乃主要由於總在管建築面積，尤其是包幹制在管建築面積增加，其次是平均物業管理費增加所致。我們收取管理費的總在管建築面積由2017年6月30日的23.1百萬平方米增加約10.0%至2018年6月30日的25.4百萬平方米，此乃主要由於我們的業務增長急速，其於項目數量增長中可見一斑，尤其除了粵港澳大灣區外，我們亦將業務擴至長三角地區及華西。平均物業管理費由截至2017年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.66元輕微增加約0.8%至截至2018年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.68元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣137.3百萬元及人民幣164.3百萬元，分別佔我們總收益約44.6%及39.8%。交付前及顧問服務的收益由截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月增加約19.7%，主要由於交付前及顧問項目由截至2017年6月30日止六個月的128項增加至截至2018年6月30日止六個月的166項，此乃由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- **社區增值服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，社區增值服務的收益分別為人民幣24.3百萬元及人民幣38.2百萬元，分別佔我們總收益約7.9%及9.3%。社區增值服務的收益由截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月增加約57.3%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

## 財務資料

- **智能解決方案服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，智能解決方案服務的收益為人民幣25.9百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔我們總收益約8.4%及7.8%。智能解決方案服務的收益由截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月增加約23.9%，主要受惠於我們的市場拓展及與業內領先物業開發商的策略性合夥，智能解決方案服務合約數目由截至2017年6月30日止六個月的87份增加至截至2018年6月30日止六個月的96份。

### 服務成本

我們的服務成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣202.0百萬元增加約34.4%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣271.5百萬元。服務成本增加主要由於我們的業務擴展所致。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣105.7百萬元增加約33.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣140.9百萬元。我們的毛利率保持相對穩定，截至2017年6月30日止六個月及截至2018年6月30日止六個月分別為34.4%及34.2%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣47.5百萬元增加約39.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣66.0百萬元。增加乃主要由於(i)業務規模增加及將勞動密集服務(例如秩序維護、清潔及園藝服務)逐步分包予分包商所收的規模經濟之效；及(ii)平均物業管理費率增加。物業管理服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的39.5%減少至截至2018年6月30日止六個月的37.2%。減少乃主要由於員工成本及分包成本增加。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.3百萬元增加約25.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣55.7百萬元。交付前及顧問服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的32.3%增加至截至2018年6月30日止六個月的33.9%。增加乃主要由於項目數目由128增加至166，其具有不同的毛利率。

## 財務資料

- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣7.5百萬元增加約41.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣10.5百萬元。增加主要由於我們的業務擴張所致。社區增值服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的30.8%減少至截至2018年6月30日止六個月的27.6%。減少乃主要由於與其他社區增值服務相比，溢利率較低的停車場服務比例上升。
- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣6.5百萬元增加約32.3%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣8.6百萬元。智能解決方案服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的25.1%增加至截至2018年6月30日止六個月的26.8%。增加主要由於合約數目由87份增加至96份，其具有不同的毛利率。

### 其他收益及虧損

我們產生的其他虧損由截至2017年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元增加約26.1%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元，主要由於我們於截至2018年6月30日止六個月招致匯兌虧損人民幣0.8百萬元，而我們於截至2017年6月30日止六個月確認匯兌收益人民幣1.2百萬元。

### 銷售開支

截至2017年及2018年6月30日止六個月，銷售開支為人民幣1.8百萬元，維持穩定。

### 行政開支

行政開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣43.2百萬元增加約66.9%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣72.0百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣36.8百萬元增至截至2018年6月30日止六個月的人民幣44.9百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政人員數目及平均薪金增加所致；(ii)因業務增長而導致辦公室及差旅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元增至截至2018年6月30日止六個月的人民幣4.5百萬元；及(iii)我們產生[編纂]開支由截至2017年6月30日止六個月的零增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣[編纂]元。

### 經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣59.5百萬元增加約10.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣65.4百萬元。

## 財務資料

### 於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由截至2017年6月30日止六個月的虧損人民幣0.3百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的零，主要由於齊家科技已從我們的聯營公司轉為附屬公司。

### 分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由截至2017年6月30日止六個月的虧損人民幣0.8百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的零，主要由於齊家科技已從我們的聯營公司轉為附屬公司。

### 淨融資收入

我們的淨融資收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的人民幣6.5萬元。

### 除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣58.5百萬元增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣65.5百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅由截至2017年6月30日止六個月的人民幣14.5百萬元增加約193.1%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣42.5百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)由截至2017年6月30日止六個月的24.7%增加至截至2018年6月30日止六個月的64.8%，乃由於(i)[編纂]開支人民幣[編纂]元不可自所得稅扣減，及(ii)於2018年6月30日，就應課稅的暫時差額確認的遞延稅項人民幣22.0百萬元。

### 期內溢利及全面收益總額

期內溢利及全面收益總額由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.0百萬元減少約47.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣23.0百萬元。減少主要由於確認(i)[編纂]開支人民幣[編纂]元及(ii)自我們計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元。自計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元按若干中國附屬公司擬定分派溢利股息金額合計人民幣220.0百萬元扣除中國預扣稅稅率10%計算。



## 財務資料

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

#### 收益

收益由2016年的人民幣539.1百萬元增加24.1%至2017年的人民幣669.2百萬元。

- **物業管理服務。**於2016年及2017年，物業管理服務的收益為人民幣209.3百萬元及人民幣268.4百萬元，分別佔我們總收益約38.8%及40.1%，增加約28.2%。增加乃主要由於總在管建築面積，尤其是包幹制在管建築面積增加，其次是平均物業管理費增加所致。我們收取管理費的總在管建築面積由2016年12月31日的20.6百萬平方米增加約16.7%至2017年12月31日的24.0百萬平方米，此乃主要由於我們的業務增長急速，其於項目數量的增長中可見一斑。尤其除了粵港澳大灣區外，我們亦於長三角地區及華西地區擴大市場覆蓋。我們的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣2.61元增加約2.3%至2017年的每月每平方米人民幣2.67元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**在2016年及2017年，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣248.8百萬元及人民幣295.8百萬元，分別佔我們總收益約46.1%及44.2%。交付前及顧問服務的收益由2016年至2017年增加約18.9%，主要由於交付前及顧問項目由2016年的116項增加至2017年的145項，此乃由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- **社區增值服務。**在2016年及2017年，社區增值服務的收益分別為人民幣45.1百萬元及人民幣57.7百萬元，分別佔我們總收益約8.4%及8.6%。社區增值服務的收益由2016年至2017年增加約28.0%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。
- **智能解決方案服務。**在2016年及2017年，智能解決方案服務的收益為人民幣35.9百萬元及人民幣47.3百萬元，分別佔我們總收益約6.7%及7.1%。智能解決方案服務的收益由2016年至2017年增加約31.7%，主要受惠於我們的市場拓展力度及與業內領先物業開發商的策略性合夥，導致我們的智能解決方案服務合約數目由2016年的72份增加至2017年的171份。

## 財務資料

### 服務成本

我們的服務成本由2016年的人民幣377.1百萬元增加約23.3%至2017年的人民幣464.9百萬元。服務成本增加主要由於我們擴展業務規模。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。此外，隨著業務急速增長，我們自2016年至2017年的服務成本加幅低於收益增長加幅，其反映我們於成本控制方面所作的持續努力。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2016年的人民幣162.0百萬元增加約26.1%至2017年的人民幣204.3百萬元。我們的毛利率於2016年及2017年分別為30.1%及30.5%，維持相對平穩。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2016年的人民幣61.6百萬元增加約38.8%至2017年的人民幣85.5百萬元。物業管理服務的毛利率由2016年的29.5%增加至2017年的31.9%，增加乃主要由於(i)我們業務規模增加及將勞動密集服務(例如秩序維護、清潔及園藝服務)逐步分包予分包商所收的規模經濟之效；(ii)平均物業管理費率增加；及(iii)營運效率提升，尤其是在優化人力分配及規劃方面。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由2016年的人民幣79.5百萬元增加約7.0%至2017年的人民幣85.1百萬元，主要由於交付前及顧問項目由2016年的116項增加至2017年的145項，此乃由於客戶持續推出新物業項目。交付前及顧問服務的毛利率由2016年的31.9%減少至2017年的28.8%，此乃主要由於僱員平均薪金上升，其次是分包成本增加所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2016年的人民幣12.4百萬元增加約73.4%至2017年的人民幣21.5百萬元。社區增值服務的毛利率由2016年的27.6%增加至2017年的37.2%，增加乃主要由於通過增加溢利率較高(如空間租賃以及社區金融服務)的產品及服務佔比而優化產品及服務，因而帶來業務擴張所致。
- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由2016年的人民幣8.5百萬元增加約44.7%至2017年的人民幣12.3百萬元。智能解決方案服務的毛利率由2016年的23.5%增加至2017年的26.0%。增加主要由於我們因業務規模增加

## 財務資料

而享受規模經濟效益，使我們能夠通過策略合作及統一採購降低材料及設備的採購成本。

### 其他收益及虧損

2017年的其他收益為人民幣1.3百萬元，而我們於2016年則招致其他虧損人民幣4.2百萬元，主要由於我們於2017年確認匯兌收益人民幣2.9百萬元，而我們於2016年招致匯兌虧損人民幣3.2百萬元所致。

### 銷售開支

銷售開支由2016年的人民幣2.4百萬元增加約100.2%至2017年的人民幣4.8百萬元，主要由於我們的營銷活動(如於大型展覽、媒體及行業協會的推廣)增加。

### 行政開支

行政開支由2016年的人民幣69.8百萬元增加約46.6%至2017年的人民幣102.3百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由2016年的人民幣55.2百萬元增至2017年的人民幣79.6百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政員工人數及平均薪金增加所致；(ii)因業務增長而導致辦公室及差旅開支由2016年的人民幣7.8百萬元增至2017年的人民幣11.0百萬元；及(iii)我們於2017年產生[編纂]開支人民幣[編纂]元。

### 經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由2016年的人民幣85.7百萬元增加約15.0%至2017年的人民幣98.5百萬元。

### 於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由2016年的虧損人民幣2.1百萬元減少至2017年的虧損人民幣0.6百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

### 分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2016年的虧損人民幣2.2百萬元減少至2017年的虧損人民幣1.9百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

### 淨融資收入

淨融資收入由2016年的零增加至2017年的人民幣0.2百萬元。

## 財務資料

### 除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由2016年的人民幣81.4百萬元增加約18.1%至2017年的人民幣96.1百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅由2016年的人民幣23.2百萬元增加約6.1%至2017年的人民幣24.7百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)由2016年的28.6%減少至2017年的25.7%，乃由於(i)齊家科技於2016年的減值虧損及(ii)於2016年確認的匯兌虧損不可扣稅。

### 年內溢利及全面收益總額

基於上文，年內溢利及全面收益總額由2016年的人民幣58.1百萬元增加約22.9%至2017年的人民幣71.4百萬元。

### 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

收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加12.8%至2016年的人民幣539.1百萬元。

- **物業管理服務。**於2015年及2016年，物業管理服務的收益為人民幣186.1百萬元及人民幣209.3百萬元，分別佔我們總收益約38.9%及38.8%。增加乃主要由於總在管建築面積增加，其次為平均物業管理費增加所致。我們收取管理費的總在管建築面積由2015年12月31日的18.3百萬平方米增加約12.2%至2016年12月31日的20.6百萬平方米，此乃主要由於我們於粵港澳大灣區及長三角地區的業務增長急速，其於項目數量增長中可見一斑。我們的平均物業管理費由2015年的每月每平方米人民幣2.55元增加約2.4%至2016年的每月每平方米人民幣2.61元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**在2015年及2016年，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣246.9百萬元及人民幣248.8百萬元，分別佔我們總收益約51.7%及46.1%。交付前及顧問服務的收益由2015年至2016年增加約0.7%，主要由於交付前及顧問項目由2015年的114項輕微增加至2016年的116項。
- **社區增值服務。**在2015年及2016年，社區增值服務的收益分別為人民幣36.3百萬元及人民幣45.1百萬元，分別佔我們總收益約7.6%及8.4%。社區增值服

## 財務資料

務的收益由2015年至2016年增加約24.3%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

- **智能解決方案服務。**在2015年及2016年，智能解決方案服務的收益為人民幣8.7百萬元及人民幣35.9百萬元，分別佔我們總收益約1.8%及6.7%。智能解決方案服務的收益由2015年至2016年增加約312.6%，主要受惠於我們的市場拓展力度以及客戶對我們的服務品質認可度上升，導致我們的智能解決方案服務合約數目由2015年的48份增加至2016年的72份。

### 服務成本

我們的服務成本由2015年的人民幣312.8百萬元增加約20.6%至2016年的人民幣377.1百萬元。服務成本增加主要由於我們擴展業務規模。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2015年的人民幣165.2百萬元減少約1.9%至2016年的人民幣162.0百萬元。我們的毛利率由2015年的34.6%減少至2016年的30.1%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2015年的人民幣64.4百萬元減少約4.4%至2016年的人民幣61.7百萬元。物業管理服務的毛利率由2015年的34.6%減少至2016年的29.5%，減少主要由於進一步提升向客戶提供的服務質素而提升質量有關的開支增加。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由2015年的人民幣88.9百萬元減少約10.6%至2016年的人民幣79.5百萬元。交付前及顧問服務的毛利率由2015年的36.0%減少至2016年的31.9%。減少主要由於我們積極提升服務標準及要求，藉以進一步建立品牌知名度及擴大市場份額，導致營運成本增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2015年的人民幣9.9百萬元增加約26.0%至2016年的人民幣12.4百萬元。增加主要由於我們擴大產品及服務組合及增加在管物業項目的數目而帶來的業務增長所致。社區增值服務的毛利率維持穩定，由2015年的27.2%輕微增加至2016年的27.6%。

## 財務資料

- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由2015年的人民幣2.1百萬元增加約304.8%至2016年的人民幣8.5百萬元，乃由於業務規模增加。智能解決方案服務的毛利率由2015年的24.5%減少至2016年的23.5%，主要由於我們於2016年因我們擴展至新城市及省份以開發智能解決方案服務而令間接成本增加。

### 其他收益及虧損

我們於2016年產生其他虧損人民幣4.2百萬元，於2015年則錄得其他收益人民幣0.2百萬元，主要由於(i)無條件政府補助收入減少人民幣1.9百萬元，(ii)虧損準備撥備確認增加人民幣2.0百萬元，及(iii)匯兌虧損增加人民幣0.5百萬元。

### 銷售開支

銷售開支由2015年的人民幣0.8百萬元增加約200.0%至2016年的人民幣2.4百萬元，主要由於我們的營銷活動(如於大型展覽、媒體及行業協會的推廣)增加。

### 行政開支

行政開支由2015年的人民幣75.6百萬元減少約7.7%至2016年的人民幣69.8百萬元，主要由於我們的員工成本由2015年的人民幣66.1百萬元減少至2016年的人民幣55.2百萬元，此乃由於我們為優化人數架構及增加營運效率而減少行政員工人數所致。

### 經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由2015年的人民幣89.0百萬元減少約3.7%至2016年的人民幣85.7百萬元。

### 於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由2015年的虧損人民幣5.1百萬元減少至2016年的虧損人民幣2.1百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

### 分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2015年的虧損人民幣2.8百萬元減少至2016年的虧損人民幣2.2百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

### 淨融資收入

我們的淨融資收入於2015年及2016年均為零。

## 財務資料

### 除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由2015年的人民幣81.2百萬元增加約0.2%至2016年的人民幣81.4百萬元。

### 所得稅

我們的所得稅維持相對穩定，於2015年為人民幣23.5百萬元，於2016年為人民幣23.2百萬元。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)亦維持穩定於2015年的28.9%及2016年的28.6%。

### 年內溢利及全面收益總額

基於上文，年內溢利及全面收益總額由2015年的人民幣57.7百萬元增加約0.7%至2016年的人民幣58.1百萬元。

### 合併財務狀況表節選項目說明

下表載列所示日期我們的合併財務狀況表。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	8,049	6,863	6,933	6,711
無形資產.....	—	—	7,895	7,237
商譽.....	—	—	5,534	5,534
於聯營公司之投資.....	6,851	2,553	—	—
其他應收款項.....	—	—	887	623
遞延稅項資產.....	996	1,683	2,273	2,433
<b>非流動資產總值.....</b>	<b>15,896</b>	<b>11,099</b>	<b>23,522</b>	<b>22,538</b>
<b>流動資產</b>				
應收貿易賬款及其他應收款項..	28,697	37,671	44,107	65,919
代表住戶付款.....	27,610	48,305	53,320	48,178
合約資產 <sup>(1)</sup> .....	3,260	13,219	24,491	29,892
應收關連人士款項.....	438,554	1,034,834	930,962	733,082
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074	934
現金及銀行結餘.....	15,674	33,921	114,098	172,138
<b>流動資產總值.....</b>	<b>524,844</b>	<b>1,179,476</b>	<b>1,168,052</b>	<b>1,050,143</b>
<b>資產總值.....</b>	<b>540,740</b>	<b>1,190,575</b>	<b>1,191,574</b>	<b>1,072,681</b>

## 財務資料

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>				
股本 .....	—*	—*	—*	—*
儲備 .....	174,635	232,820	305,479	335,629
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>174,635</b>	<b>232,820</b>	<b>305,479</b>	<b>335,629</b>
非控股權益 .....	—	—	(18)	(286)
<b>權益總值 .....</b>	<b>174,635</b>	<b>232,820</b>	<b>305,461</b>	<b>335,343</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項 .....	3,178	4,438	5,938	5,035
其他借款 .....	—	325,000	—	—
遞延稅項負債 .....	—	—	1,974	23,809
<b>非流動負債總額 .....</b>	<b>3,178</b>	<b>329,438</b>	<b>7,912</b>	<b>28,844</b>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	149,510	196,838	263,585	246,744
合約負債 .....	13,041	17,897	36,031	34,560
應付同系附屬公司款項 .....	159,492	217,638	227,736	232,900
其他借款 .....	—	155,000	325,000	165,000
應付所得稅 .....	40,884	40,944	25,849	29,290
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>362,927</b>	<b>628,317</b>	<b>878,201</b>	<b>708,494</b>
<b>負債總額 .....</b>	<b>366,105</b>	<b>957,755</b>	<b>886,113</b>	<b>737,338</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b>540,740</b>	<b>1,190,575</b>	<b>1,191,574</b>	<b>1,072,681</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>161,917</b>	<b>551,159</b>	<b>289,851</b>	<b>341,649</b>
<b>總資產減流動負債 .....</b>	<b>177,813</b>	<b>562,258</b>	<b>313,373</b>	<b>364,187</b>
<b>資產淨值 .....</b>	<b>174,635</b>	<b>232,820</b>	<b>305,461</b>	<b>335,343</b>

\* 金額少於人民幣1,000元

附註：

(1) 於2018年6月30日的合約資產人民幣29.9百萬元中，約有22.6%(即人民幣6.7百萬元)於2018年6月30日的合約資產已獲客戶於2018年9月30日認證。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公室設備及汽車。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣8.0百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣6.7百萬元。



## 財務資料

### 無形資產

於2017年12月31日及2018年6月30日我們分別錄得人民幣7.9百萬元及人民幣7.2百萬元的無形資產，主要由於我們於2017年12月28日透過收購附屬公司齊家科技而來的「小區管家」移動應用程式價值所致。

### 商譽

於2017年12月31日及2018年6月30日我們錄得人民幣5.5百萬元的商譽，乃由於我們於2017年12月28日收購附屬公司齊家科技所致。

### 應收貿易賬款及其他應收款項

#### 應收貿易賬款

下表載列於所示日期應收貿易賬款的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收貿易賬款</b>				
—來自第三方.....	20,873	22,775	32,077	48,615
減：減值撥備.....	(1,381)	(2,324)	(4,455)	(5,625)
	<u>19,492</u>	<u>20,451</u>	<u>27,622</u>	<u>42,990</u>

我們的應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款分別為人民幣19.5百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣43.0百萬元，分別佔總流動資產約3.7%、1.7%、2.4%及4.1%。

來自物業管理服務的應收貿易賬款於往績記錄期增加，主要由於總在管建築面積增加所致。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的總在管建築面積分別為18.3百萬平方米、20.6百萬平方米、24.0百萬平方米及25.4百萬平方米。一旦交付物業，第一筆物業管理費則即時到期及需立即繳付。然而，由於若干業主於入住或將單位出租前不會支付物業管理費，故該等應付物業管理費列為應收款項及佔大部分應收貿易賬款。於往績記錄期，我們概無招致任何已終止或到期的前期物業管理服務合同及物業管理服務合同的應收貿易賬款。

## 財務資料

下表載列於所示日期的應收貿易賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
應收貿易賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . .	310.7	330.9	316.2	213.1
經調整應收貿易賬款 周轉日數 <sup>(2)</sup> . . . . .	33.0	30.3	32.1	38.2

附註：

- (1) 按相關期間末的應收貿易賬款與貿易性質的應收關連人士款項之和除以該期間的收益，再乘以該期間的日數計算。
- (2) 按相關期間末的應收貿易賬款除以該期間向獨立第三方提供的服務收益，再乘以該期間的日數計算。

由2015年至2017年，向獨立第三方所提供服務的經調整應收貿易賬款周轉日數維持相對穩定，其後，截至2018年6月30日止六個月增加至38.2，主要由於截至2018年6月30日止六個月管理費收繳率下降，以致應收貿易賬款的增長較向獨立第三方提供服務的收益快。應收貿易賬款周轉日數(包括向關連人士所提供服務)大幅增加，乃由於應收關連人士貿易性質款項的賬齡較長。詳情請參閱「一應收關連人士款項」。

下表載列按到期日的應收貿易賬款賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值 . . . . .	5,032	3,914	2,085	719
逾期少於180日 . . . . .	10,261	7,981	14,285	30,612
逾期181至365日 . . . . .	2,855	5,502	5,569	5,493
逾期一至兩年 . . . . .	2,308	3,195	5,704	6,808
逾期兩年以上 . . . . .	417	2,183	4,434	4,983
<b>總計</b> . . . . .	<b>20,873</b>	<b>22,775</b>	<b>32,077</b>	<b>48,615</b>

已逾期但未減值的應收貿易賬款與該等與我們擁有良好往績信貸記錄的客戶有關。根據過往信貸歷史，管理層相信毋須對該等結餘作任何減值撥備，乃由於信貸質素並無重大變動，且有關結餘仍被視為可以悉數收回。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款的減值撥備為人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣5.6百萬元。個別已減值的應收款項與財困客戶相關，管理層評估未能收回該等應收款項。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。在釐定應收貿易賬款的可收回性時，我們考慮自授出信貸日期起至報告日期期間應收貿易賬款的信貸質素的變動。在釐定來自物業管理服務業務板塊

## 財務資料

的應收貿易賬款的可收回性時，我們估計各在管物業的物業管理費的可收回金額，並考慮入住率以及應收貿易賬款的收款記錄及其後清償情況。我們一般為逾期一年內、一至兩年、兩至三年及超過三年的應收款項記錄分別5%、25%、35%及60%的減值撥備。

我們於往績記錄期在收取管理費時不曾遇上任何重大困難，可見於往績記錄期內我們維持的高收繳率。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理費的收繳率(按照實收物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算)分別約為97.7%、95.8%、95.1%及92.6%。

於2018年6月30日的應收貿易賬款人民幣48.6百萬元中，約有44.4%(即人民幣21.6百萬元)於2018年6月30日的應收貿易賬款於已於2018年10月31日償付。

### 其他應收款項

下表載列所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應收款項</b>				
按金.....	1,385	3,511	4,403	4,307
預付款項.....	490	1,605	2,623	1,799
預付[編纂]開支.....	—	—	[編纂]	[編纂]
代表員工付款.....	5,239	7,665	5,059	4,197
按包幹制代表住戶付款.....	2,594	4,948	4,405	6,759
其他.....	235	791	372	618
減：其他應收款項減值撥備....	(738)	(1,300)	(1,113)	(1,572)
其他應收款項總額.....	9,205	17,220	17,372	23,552
減：非流動部分的				
其他應收款項.....	—	—	(887)	(623)
流動部分.....	9,205	17,220	[編纂]	[編纂]

其他應收款項主要包括按金、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。其他應收款項總額於2015年12月31日人民幣9.2百萬元增至於2016年12月31日人民幣17.2百萬元、2017年12月31日人民幣17.4百萬元，再增至2018年6月30日人民幣23.6百萬元，主要由於業務擴展以及[編纂]相關開支增加。

## 財務資料

### 代表住戶付款

我們代表酬金制在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指我們代表住宅社區支付的營運資金開支。於2015年、2016年及2017年12月31日，代表住戶付款分別為人民幣27.6百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣53.3百萬元。增加乃主要由於酬金制下物業管理服務的業務規模擴大。代表住戶付款由2017年12月31日的人民幣53.3百萬元減少至2018年6月30日的人民幣48.2百萬元，主要由於(i)我們限制對酬金制住宅社區作新的付款；及(ii)加快收集該等款項。收取我們代表住戶作出的付款一般按照適用於收取管理費的相同程序進行。更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」。

下文為於所示日期代表住戶付款的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	27,610	48,305	53,320	48,178

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，代表住戶付款的減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.5百萬元。於釐定代表酬金制住戶付款的可收回性時，管理層審閱各相關物業管理處於各期間自住戶所收到的現金，以評估代表酬金制住戶付款的可收回性。此外，於各報告期末，我們根據對應收財務表現欠佳社區管理處款項的可收回性的評估，就代表該等社區住戶付款計提撥備。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能未能全數收回。因此，我們按集體基準為財務表現欠佳的管理處計提撥備。

### 應收關連人士款項

下表載列於所示日期應收關連人士款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關連人士款項</b>				
－貿易性質.....	387,443	468,329	552,016	445,105
－非貿易性質.....	51,111	566,505	378,946	287,977
<b>總計.....</b>	<b>438,554</b>	<b>1,034,834</b>	<b>930,962</b>	<b>733,082</b>

## 財務資料

下表載列按到期日的應收關連人士款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦未減值 .....	25,227	21,703	28,769	26,483
逾期少於180日 .....	135,986	140,958	130,653	115,474
逾期181至365日 .....	103,440	67,900	69,809	75,296
逾期1至2年 .....	122,790	138,975	123,019	89,828
逾期2年以上 .....	—	98,793	199,766	138,024
<b>總計 .....</b>	<b>387,443</b>	<b>468,329</b>	<b>552,016</b>	<b>445,105</b>

貿易性質的應收關連人士款項由2015年12月31日的人民幣387.4百萬元增至2016年12月31日的人民幣468.3百萬元，並增至2017年12月31日的人民幣552.0百萬元，主要由於與關連人士的物業管理及交付前及顧問項目數目增加。貿易性質的應收關連人士款項由2017年12月31日的人民幣552.0百萬元減至2018年6月30日的人民幣445.1百萬元，主要由於收回貿易性質的應收關連人士款項。於2018年6月30日的貿易性質的應收關連人士款項人民幣445.1百萬元中，約有97.3% (即人民幣433.2百萬元) 於2018年6月30日的貿易性質的應收關連人士款項已於2018年10月31日結付。我們預期已於2018年6月30日逾期的貿易性質的應收同系附屬公司款項將於[編纂]前悉數償還。

我們的非貿易性質的應收關連人士款項包括向關連人士提供的借款、有關借款的應收利息及向關連人士墊付的資金。於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年6月30日及2018年9月30日，有關借款的年利率分別為零、6.175%、6.175%、6.175%及6.175%及按要求償還。該關連人士負責與該筆借款相關的實際利息開支。有關詳情請參閱「其他借款」及「債務」以及附錄一會計師報告附註21。非貿易性質的應收關連人士款項由2015年12月31日的人民幣51.1百萬元增至2016年12月31日的人民幣566.5百萬元，主要由於我們提取人民幣480.0百萬元的借款，當時向我們的關連人士提供。非貿易性質的應收關連人士款項由2016年12月31日的人民幣566.5百萬元減至2017年12月31日的人民幣378.9百萬元，主要由於我們收取人民幣155.0百萬元的一部分借款還款。非貿易性質的應收關連人士款項由2017年12月31日的人民幣378.9百萬元進一步減至2018年6月30日的人民幣288.0百萬元，主要由於收取非貿易性質的應收關連人士款項。於2018年6月30日的非貿易性質的應收關連人士款項人民幣288.0百萬元中，約有50.3% (即人民幣145.0百萬元) 於2018年6月30日的非貿易性質的應收關連人士款項已於2018年9月30日結付。應收關連人士的餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。我們已與餘下佳兆業集團訂立股份轉讓及承擔協議，減少部份非貿易性質的應收關連人士款項。由於餘下款項涉及我們的及餘下佳兆業集團的許多附屬公司，我們相信，與其讓各家附屬公司分別結付款項，不如將所有款項轉移至本集團及餘下佳兆業集團內各一家附屬公司，讓該兩家附屬公司訂立股份轉讓及承擔協議以結付所有款項，可提高成本效益，節省時間，使流程更為暢順。我們並無因此產生任何收益或虧損。扣減後的餘下款項已於2018年11月1日以現金全數償還。

## 財務資料

### 受限制現金

受限制現金指作為貸款擔保的已存現金及物業維護的專項基金。於2015年及2016年12月31日，受限制現金維持相對穩定，分別為人民幣11.0百萬元及人民幣11.5百萬元。受限制現金由2016年12月31日的人民幣11.5百萬元減至2017年12月31日的人民幣1.1百萬元，主要由於2017年償還貸款融通導致作為貸款擔保的已存現金減少。於2017年12月31日及2018年6月30日，受限制現金維持相對穩定，分別為人民幣1.1百萬元及人民幣0.9百萬元。

### 現金及銀行結餘

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣15.7百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣114.1百萬元及人民幣172.1百萬元。於往績記錄期增加乃主要歸因於擴張業務。尤其是，於2016年12月31日的人民幣33.9百萬元大幅增加至2017年12月31日的人民幣114.1百萬元，此亦由於應收貿易賬款還款增加所致。

### 應付貿易賬款及其他應付款項

#### 應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。應付貿易賬款由2015年12月31日的人民幣18.0百萬元增至2016年12月31日的人民幣40.5百萬元，並增至2017年12月31日的人民幣61.3百萬元，主要歸因於購買分包服務、材料及水電費因業務擴充而上升所致。應付貿易賬款由2017年12月31日的人民幣61.3百萬元減少至2018年6月30日的人民幣49.9百萬元，主要歸因於我們償還到期的應付貿易賬款。

下表載列於所示日期的應付貿易賬款：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>				
—來自第三方.....	17,989	40,539	61,347	49,901

下表載列於所示日期的應付貿易賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
應付貿易賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	34.8	59.5	76.7	79.2

(1) 按相關期間末的應付貿易賬款與貿易性質的應付同系附屬公司款項之和除以該期間的服務成本，再乘以該期間的日數計算。

## 財務資料

由2015年至2017年，應付貿易賬款周轉日數增加，主要是由於(i)受惠於業務持續擴充，付款期條款的議價能力上升；及(ii)我們簽訂較多智能解決方案合約，而相關採購的信貸期一般較長。截至2018年6月30日止六個月，應付貿易賬款周轉日數進一步增加至79.2日，主要由於停車場服務相關的應付貿易賬款增加。

下表載列按發票日期於所示日期應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	16,556	32,503	52,573	35,874
91至180日.....	245	7,400	6,393	7,960
181至270日.....	68	26	570	4,304
271至365日.....	55	24	220	1,027
超過365日.....	1,065	586	1,591	736
<b>總計</b> .....	<b>17,989</b>	<b>40,539</b>	<b>61,347</b>	<b>49,901</b>

於2018年6月30日的應付貿易賬款人民幣49.9百萬元中，約有73.7%(即人民幣36.8百萬元)於2018年6月30日的應付貿易賬款已於2018年10月31日結付。

### 其他應付款項

下表載列所示日期其他應付款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應付款項</b>				
應計[編纂]開支.....	—	—	[編纂]	[編纂]
應計員工成本.....	35,797	40,507	55,578	46,461
營業稅和其他應付稅項..	7,745	6,247	10,071	9,327
已收按金.....	26,039	34,356	41,967	41,444
代表住戶收款.....	58,496	69,595	80,474	66,747
其他.....	6,622	10,032	14,855	19,348
其他應付款項總額.....	134,699	160,737	208,176	201,878
減：非流動部分的				
其他應付款項...	(3,178)	(4,438)	(5,938)	(5,035)
流動部分.....	131,521	156,299	[編纂]	[編纂]

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於我們向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付我們在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。

## 財務資料

代表住戶收款乃關於我們就酬金制在管物業收取的餘下物業管理費，我們在總部層面統一管理該等資金。其他應付款項總額由2015年12月31日的人民幣134.7百萬元增至2016年12月31日的人民幣160.7百萬元，再增至2017年12月31日的人民幣208.2百萬元，主要由於我們擴充業務。其他應付款項總額由2017年12月31日的人民幣208.2百萬元減至2018年6月30日的人民幣201.9百萬元，主要由於(i)半年的僱員花紅較全年的僱員花紅少，以致應計員工成本減少；及(ii)我們按時償付酬金制社區的款項，以致代表住戶收款減少。

### 應付同系附屬公司款項

下表載列於所示日期應付同系附屬公司款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付同系附屬公司款項</b>				
－貿易性質.....	11,856	20,944	36,354	69,554
－非貿易性質.....	147,636	196,694	191,382	163,346
<b>總計</b> .....	<b>159,492</b>	<b>217,638</b>	<b>227,736</b>	<b>232,900</b>

下表載列按發票日期的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	2,753	3,104	5,639	24,178
91至180日.....	2,376	2,405	3,125	1,025
181至270日.....	2,235	2,401	3,328	5,692
271至365日.....	1,800	2,420	3,447	933
超過365日.....	2,692	10,614	20,815	37,726
<b>總計</b> .....	<b>11,856</b>	<b>20,944</b>	<b>36,354</b>	<b>69,554</b>

貿易性質的應付同系附屬公司款項主要指社區增值服務的停車場租賃及辦公室租賃相關的應付租金。整體上升的趨勢與我們的業務擴張相符。非貿易性質的應付同系附屬公司款項由2015年12月31日的人民幣147.6百萬元，增加至2016年12月31日的人民幣196.7百萬元，此乃由於收取非貿易性質的應付同系附屬公司款項。相關款項於2016年12月31日為人民幣196.7百萬元，於2017年12月31日為人民幣191.4百萬元，維持穩定。非貿易性質的應付同系附屬公司款項由2017年12月31日的人民幣191.4百萬元減少至2018年6月30日的人民幣163.3百萬元，主要由於償還非貿易性質的應付同系附屬公司款項。應付同系附屬公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。非貿易性質的應付同系附屬公司款項將於[編纂]前全數償還。我們亦預期將於[編纂]前全數償還於2018年6月30日已逾期的貿易性質的應付同系附屬公司款項。



## 財務資料

### 其他借款

我們的其他借款主要指我們於2016年提取的信託借款人民幣480.0百萬元，乃由我們向關連人士廣東佳兆業房地產開發有限公司提供。該安排的商業理據乃由於我們在取得借款時仍屬佳兆業集團的一部分，且尚未制訂分拆計劃。基於佳兆業集團當時的整體資本管理，經考慮可供我們使用的財務資源後，我們認為取得該等借款的做法更為恰當。我們於2017年及2018年按照還款時間表部份償還該借款，我們其他借款的結餘減少至2017年12月31日的人民幣325.0百萬元，並進一步減少至2018年6月30日的人民幣165.0百萬元及2018年9月30日的人民幣85.0百萬元。餘下結餘將於[編纂]前全數償還。我們的其他借款以人民幣列值並以餘下佳兆業集團的公司擔保作抵押，擔保將於[編纂]前獲解除。

下表載列於所示日期其他借款的明細：

	於12月31日			於	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 6月30日 人民幣千元	2018年 9月30日 人民幣千元
<b>計入流動負債的借款</b>					
其他借款—有抵押.....	—	155,000	325,000	165,000	85,000
<b>計入非流動負債的借款</b>					
其他借款—有抵押.....	—	325,000	—	—	—
<b>總計</b> .....	<b>—</b>	<b>480,000</b>	<b>325,000</b>	<b>165,000</b>	<b>85,000</b>

### 流動資產及流動負債

#### 我們的流動資產淨值的組成

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	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 6月30日 人民幣千元	2018年 9月30日 人民幣千元
<b>流動資產</b>					
應收貿易賬款及 其他應收款項.....	28,697	37,671	44,107	65,919	79,358
代表住戶付款.....	27,610	48,305	53,320	48,178	48,407
合約資產.....	3,260	13,219	24,491	29,892	30,264
應收關連人士款項.....	438,554	1,034,834	930,962	733,082	234,923
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074	934	952
現金及銀行結餘.....	15,674	33,921	114,098	172,138	533,874
	<u>524,844</u>	<u>1,179,476</u>	<u>1,168,052</u>	<u>1,050,143</u>	<u>927,778</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及 其他應付款項.....	149,510	196,838	263,585	246,744	243,193
合約負債.....	13,041	17,897	36,031	34,560	33,510
應付同系附屬公司款項.....	159,492	217,638	227,736	232,900	177,902
其他借款.....	—	155,000	325,000	165,000	85,000
應付所得稅.....	40,884	40,944	25,849	29,290	27,624
	<u>362,927</u>	<u>628,317</u>	<u>878,201</u>	<u>708,494</u>	<u>567,229</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<b>161,917</b>	<b>551,159</b>	<b>289,851</b>	<b>341,649</b>	<b>360,549</b>

## 財務資料

我們的流動資產由2018年6月30日的人民幣341.6百萬元增加人民幣18.9百萬元至2018年9月30日的人民幣360.5百萬元，主要由於(i)現金及銀行結餘增加；(ii)其他借款減少；(iii)應付同系附屬公司款項減少，主要由於償還欠付同系附屬公司的應付租金；及(iv)應付貿易賬款及其他應付款項增加，其與我們業務增長相符合，部分被應收關連人士款項減少所抵銷，主要原因為我們於本期間內致力收取應收關連人士款項。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣289.9百萬元增加人民幣51.8百萬元至2018年6月30日的人民幣341.7百萬元，主要由於(i)現金及銀行結餘增加；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項因在管建築面積持續增加而增加；及(iii)其他借款減少，部分被應收關連人士款項減少所抵銷，其主要來自我們所收取的現金墊款，以償還其他借款的本金。

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣551.2百萬元減少人民幣261.3百萬元至2017年12月31日的人民幣289.9百萬元，主要由於(i)應收關連人士款項減少；(ii)應付同系附屬公司款項增加；(iii)其他借款增加；及(iv)應付貿易賬款及其他應付款項增加，該等款項部分因擴充業務緣故被現金及銀行結餘增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣161.9百萬元增加人民幣389.3百萬元至2016年12月31日的人民幣551.2百萬元，主要由於應收關連人士款項增加，部分被(i)應付同系附屬公司款項增加；(ii)其他借款增加；及(iii)應付貿易賬款及其他應付款項增加所抵銷。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

於往績記錄期，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金需求所產生。於往績記錄期內及於本文件日期，內部產生的現金流量是我們營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。我們目前並不預期在資本資源的組合及相對成本出現任何重大變動。

## 財務資料

### 現金流量

下表概述於所示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	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	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
經營活動(所用)／					
所得現金淨額.....	(56,747)	1,671	23,459	(42,339)	141,770
投資活動(所用)／					
所得現金淨額.....	(46,392)	(512,191)	51,799	4,161	18,697
融資活動所得／					
(所用)現金淨額.....	80,363	528,767	4,919	44,088	(102,427)
<b>現金及現金等值</b>					
<b>項目(減少)／增加淨額.....</b>	<b>(22,776)</b>	<b>18,247</b>	<b>80,177</b>	<b>5,910</b>	<b>58,040</b>
年初／期初的現金及現金等值					
項目.....	38,450	15,674	33,921	33,921	114,098
<b>年終／期終的現金及現金等值</b>					
<b>項目.....</b>	<b>15,674</b>	<b>33,921</b>	<b>114,098</b>	<b>39,831</b>	<b>172,138</b>

### 經營活動(所用)／所得現金淨額

截至2018年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣141.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣70.5百萬元，歸因於期內除所得稅前溢利人民幣65.5百萬元，經折舊及攤銷、出售物業、廠房及設備虧損、視作出售一家聯營公司虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流入人民幣97.6百萬元，主要包括應收關連人士款項減少人民幣106.9百萬元，該等款項部分被應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣23.4百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣23.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣105.0百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣96.1百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、視作出售一家聯營公司虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣14.1百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣83.7百萬元；及(ii)合約資產因智能解決方案服務合約增加而增加人民幣11.3百萬元，部分被(i)應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣61.2百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項增加人民幣15.4百萬元所抵銷。

於2016年，經營活動所得現金淨額為人民幣1.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣91.5百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.4百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額及虧損準備撥備調整。營運資金變動佔現金

## 財務資料

流出人民幣60.9百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣80.9百萬元；及(ii)主要以酬金制代表住戶付款增加人民幣21.8百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣48.6百萬元所抵銷。

於2015年，經營活動所用現金淨額為人民幣56.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣93.6百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.2百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣142.8百萬元，主要包括應收關連人士款項增加人民幣202.3百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣37.7百萬元所抵銷。

### **投資活動(所用)／所得現金淨額**

截至2018年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣18.7百萬元，主要反映應收關連人士款項減少人民幣20.1百萬元，該筆款項部分被購買物業、廠房及設備人民幣1.4百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣51.8百萬元，主要反映應收關連人士款項減少人民幣59.8百萬元，該筆款項部分被(i)收購附屬公司齊家科技人民幣5.3百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣2.8百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣512.2百萬元，主要反映(i)貸款予一間同系附屬公司廣東佳兆業房地產開發有限公司人民幣480.0百萬元；(ii)應收關連人士款項增加人民幣30.3百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣2.1百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.2百萬元所抵銷。

於2015年，投資活動所用現金淨額為人民幣46.4百萬元，主要反映(i)購買物業、廠房及設備人民幣1.3百萬元；及(ii)應收關連人士款項增加人民幣45.6百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.5百萬元所抵銷。

### **融資活動所得／(所用)現金淨額**

截至2018年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣102.4百萬元，主要反映(i)償還其他借款人民幣80.0百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項減少人民幣28.0百萬元，該等款項由股份發行所得款項人民幣5.6百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣4.9百萬元，主要反映受限制現金減少人民幣10.2百萬元，被應付同系附屬公司款項減少人民幣5.3百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣528.8百萬元，主要反映(i)其他借款所得款項人民幣480.0百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項增加人民幣49.1百萬元。

於2015年，融資活動所得現金淨額為人民幣80.4百萬元，主要反映應付同系附屬公司款項增加人民幣90.3百萬元。

### 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12月31日及截至該日止年度			於6月30日及截至該日止六個月
		2015年	2016年	2017年	2018年
<b>回報率：</b>					
股權回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末本公司擁有人應佔 權益總值	33.1%	25.0%	23.4%	不適用 <sup>(1)</sup>
總資產回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末資產總值	10.7%	4.9%	6.0%	不適用 <sup>(1)</sup>
<b>流動資金：</b>					
流動比率.....	流動資產除以 流動負債	1.45倍	1.88倍	1.33倍	1.48倍
<b>資本充足水平：</b>					
資產負債比率....	於相關期末計息借款總額除以 權益總值	0%	206%	106%	49.2%

附註：

(1) 計算有關比率意義不大，此乃由於期內淨溢利僅指六個月的溢利。

### 股權回報

我們的股權回報由2015年的33.1%減少至2016年的25.0%，並進一步減少至2017年的23.4%，主要由於保留盈利增加(由年內溢利增加所致)，以致權益總額大幅增加。

## 財務資料

### 總資產回報

我們的總資產回報由2015年的10.7%減少至2016年的4.9%，主要原因是應收關連人士款項增加，主要由於於2016年我們給予關連人士的來自信託公司的其他借款人民幣480.0百萬元。我們的總資產回報由2016年的4.9%增加至2017年的6.0%，主要原因是我們的盈利能力增加。

### 流動比率

我們的流動比率由2015年12月31日的1.45倍增加至2016年12月31日的1.88倍，主要由於(i)於2016年我們給予關連人士的來自信託公司的其他借款導致應收關連人士款項增加。我們的流動比率進一步增至2017年12月31日及2018年6月30日的1.33倍及1.48倍，主要由於(i)因擴充業務緣故，應收貿易賬款及現金及銀行結餘增加，及(ii)償還其他借款人民幣160.0百萬元。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2015年的零增加至2016年的206%，主要原因是於2016年來自信託公司的其他借款增加人民幣480.0百萬元。我們的資產負債比率由2016年的206%減少至2017年的106%，並進一步減少至截至2018年6月30日止六個月的49.2%，主要原因是我們於2017年償還上述其他借款人民幣155.0百萬元及於2018年償還人民幣160.0百萬元。

### 債務

下表載列我們於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年6月30日及2018年9月30日的未償還債務：

	於12月31日			於	
	2015年	2016年	2017年	2018年 6月30日	2018年 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
<b>計息借款—有抵押</b>					
一年內.....	—	155,000	325,000	165,000	85,000
超過一年但兩年內.....	—	325,000	—	—	—
	—	480,000	325,000	165,000	85,000

下表載列銀行貸款的利率幅度：

	於12月31日			於	
	2015年	2016年	2017年	2018年 6月30日	2018年 9月30日
其他借款.....	不適用	6.175%	6.175%	6.175%	6.175%

所有其他借款均以人民幣計值。詳情請參閱附錄一會計師報告附註24。

## 財務資料

我們並無就任何未償還債項訂立任何重大契約，包括財務契約。我們的董事確認我們於往績記錄期內概無有關應付貿易及非貿易賬款或銀行借款的重大違責事件，亦無違反財務契約。

### 最新債項

於2018年9月30日(即為釐定債項而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，我們有未清償其他借款人民幣85.0百萬元。於2018年9月30日，我們並無任何未動用融通。

除其他部分所披露者外，於2018年9月30日營業時間結束時，我們除集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2018年9月30日以來，我們的債項並無重大變動。

### 營運資金

我們主要通過經營所得現金流量撥支營運資金需求。於往績記錄期及截至2018年9月30日，我們已產生足夠現金及現金等值項目，以應付營運資金的需求。雖然前期物業管理服務合同及物業管理服務合同要求客戶於賬單週期開始時支付管理費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的管理費而言)及各個半年末或季末(就按半年或按季付的管理費而言)加大徵收逾期管理費的力度。有關我們徵收管理費的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。客戶現金付款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營需求。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，董事作出適當審慎查詢後信納，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12個月所需。基於上文所述，聯席保薦人同意董事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12個月所需。

## 財務資料

### 承擔

#### 租賃承擔

於往績記錄期，我們的租賃承擔主要與辦公室樓宇及員工宿舍的租賃付款有關。下表載列於所示日期我們根據不可撤銷經營租賃支付之未來最低租金總額：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>樓宇：</b>				
不超過一年.....	3,288	4,064	4,918	23,215
第二至五年.....	828	3,320	2,283	2,673
超過五年.....	—	—	250	—
	<u>4,116</u>	<u>7,384</u>	<u>7,451</u>	<u>25,888</u>

#### [編纂]開支

估計與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，及[編纂]不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]元，當中人民幣[編纂]元已於合併損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]元於[編纂]後於權益扣除。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣[編纂]元，當中(i)預期人民幣[編纂]元於[編纂]後於權益扣除；及(ii)人民幣[編纂]元預期將於截至2018年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表扣除。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]所提供服務的專業費用以及向聯席保薦人支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供服務的保薦人費用。

#### 關連人士交易

董事確認，有關應收及應付關連人士款項的交易乃按公平基準進行，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，所有非貿易性質或貿易性質的於2018年6月30日逾期的關連人士結餘將於[編纂]前全數結清。詳情請參閱「一合併財務狀況表節選項目說明一應收關連人士款項」及「一合併財務狀況表節選項目說明一應付同系附屬公司款項」。我們的董事認為，即使非貿易關連人士結餘未能於[編纂]前結清，本公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關連人士結餘及交易的進一步詳情，請參閱附錄一會計師報告附註32。



## 財務資料

### 或然負債

於2015年及2016年12月31日，我們已共同及個就佳兆業控股境外借款獲授的債務及銀行融通提供別擔保，總額分別為人民幣17,724.4百萬元及人民幣20,252.8百萬元。在佳兆業控股為我們申請成為無限制附屬公司擔保人後，該擔保於2017年12月31日已解除。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們及同系附屬公司提供的公司擔保分別為人民幣643.0百萬元、人民幣643.0百萬元、人民幣977.3百萬元及零，以取得授予一家同系附屬公司的銀行融通。我們將於[編纂]後解除該項公司擔保。財務擔保的公平值乃按照董事的最佳估計釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們並無就上述已發出的擔保確認負債，原因是該等擔保的公平值並不重大。詳情請參閱附錄一會計師報告附註29。

除上文披露者外，我們於2018年6月30日並無重大或然負債。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期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

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。我們以人民幣備存會計記錄及編製財務報表。

### 信貸風險

我們因對手方未能履約及我們提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對我們造成財務損失，其源於各項已於合併財務狀況表所示已確認的金融資產賬面值。

本集團所發出財務擔保相關的或然負債金額於附錄一會計師報告附註29披露。

### 流動資金風險

管理層持續檢視流動資金狀況，包括檢視預期現金流入及流出，以及貸款及借款

## 財務資料

的到期日，以確保我們維持充足現金儲備及從主要金融機構及／或其他本集團公司獲得足夠承諾貸款額，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

下表顯示於各報告期末我們的金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算利息付款)及我們可能需支付的最早日期計算。

	一年內或按要求	一至兩年	兩至五年	超過五年	未貼現金額總額	賬面值
	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
<b>於2015年12月31日</b>						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	141,765	1,224	1,560	394	144,943	144,943
應付同系附屬公司款項..	159,492	—	—	—	159,492	159,492
財務擔保合約 .....	18,494,367	—	—	—	18,494,367	—
	<u>18,795,624</u>	<u>1,224</u>	<u>1,560</u>	<u>394</u>	<u>18,798,802</u>	<u>304,435</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	190,591	1,395	2,085	958	195,029	195,029
應付同系附屬公司款項..	217,638	—	—	—	217,638	217,638
其他借款.....	181,523	337,166	—	—	518,689	480,000
財務擔保合約 .....	21,022,803	—	—	—	21,022,803	—
	<u>21,612,555</u>	<u>338,561</u>	<u>2,085</u>	<u>958</u>	<u>21,954,159</u>	<u>892,667</u>
<b>於2017年12月31日</b>						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	253,514	1,163	3,465	1,310	259,452	259,452
應付同系附屬公司款項..	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款.....	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約 .....	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	<u>1,818,416</u>	<u>1,163</u>	<u>3,465</u>	<u>1,310</u>	<u>1,824,354</u>	<u>812,188</u>
<b>於2018年6月30日</b>						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	237,417	1,835	2,772	428	242,452	242,452
應付同系附屬公司款項..	232,900	—	—	—	232,900	232,900
其他借款.....	168,445	—	—	—	168,445	165,000
	<u>638,762</u>	<u>1,835</u>	<u>2,772</u>	<u>428</u>	<u>643,797</u>	<u>640,352</u>

### 利率風險

我們的利率風險主要來自其他借款。按浮動利率計息的其他借款令我們面臨現金流量利率風險。我們密切監察利率走勢及其對我們的利率風險的影響。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

## 財務資料

下表詳述借款總額的利率概況：

	於12月31日						於			
	2015年		2016年		2017年		2018年 6月30日		2018年 9月30日	
	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元
浮息借款										
其他借款.....	不適用	—	6.175%	480,000	6.175%	325,000	6.175%	165,000	6.175%	85,000
借款總額.....		—		480,000		325,000		165,000		85,000
浮息借款佔借款總額的百分比...		不適用		100%		100%		100%		100%

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

我們預期於[編纂]前宣派於2017年12月31日累計未分派溢利約為人民幣130百萬元作股息。我們現擬於[編纂]後每年派付相當於可供分配溢利25%的股息。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戶宣派及派付股息。

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淨溢利最少10%的比率預留相關法定公積金直至該公積金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定公積及向股東分派資金

## 財務資料

乃通過相關中國附屬公司董事會或股東會決議案根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定公積不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，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協議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。

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。

### 可供分派儲備

於2018年6月30日，本集團的可供分派儲備為人民幣203.2百萬元。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列為本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，乃按上市規則第4.29段編製，並載列如下以說明[編纂]對2018年6月30日之本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於2018年6月30日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映假定[編纂]已於2018年6月30日或任何未來日期完成的情況下的本集團財務狀況。

	本公司擁有人應佔 於2018年6月30日 合併有形資 產淨值 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	[編纂]估計 所得款項淨額 <sup>(2)</sup> 人民幣千元	本公司擁有人 應佔未經審核備 考經調整合併 有形資產淨值 人民幣千元	本公司擁有人應佔 每股未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 人民幣 <sup>(3)</sup> 港元 <sup>(4)</sup>
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元) 計算 .....	322,858		[編纂]	
按[編纂]每股 股份[編纂]港元 (人民幣[編纂]元) 計算 .....	322,858		[編纂]	

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃基於本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日經審核合併有形資產淨值約人民幣335,629,000元計算，並已對2018年6月30日的無形資產及商譽分別作出人民幣7,237,000元及人民幣5,534,000元的調整。

## 財務資料

- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃按指示性[編纂]範圍下限及上限(即每股[編纂]港元及[編纂]港元)[編纂]股股份，並經扣除本集團於2018年6月30日後預期產生的估計包銷費用及其他[編纂]開支(不包括截至2018年6月30日於損益確認的[編纂]開支人民幣[編纂]元)後計算。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假定已於2018年6月30日完成)預期已發行股份數目[編纂]股股份計算。並無計及因[編纂]而可能發行的任何股份。
- (4) 並無對本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2018年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
- (5) 就編製本未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表而言，人民幣乃按1港元兌人民幣0.8858元的匯率換算為港元。

### 概無重大不利變動

董事確認，自2018年6月30日(本集團最近期經審核財務資料日期)起及直至本文件日期，本集團的財務或貿易狀況、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。