

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時應與本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依據經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的理解以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否與我們的預期及預測一致，則取決於我們無法控制的多項風險及不確定因素。有關更多資料，見本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。我們有能力使我們管理下的客戶物業保值和增值。根據中指院的資料，我們為增長最快的物業管理公司之一，自2015年至2017年，就在管建築面積、收益及純利之複合年增長率在2018中國物業服務百強企業中分別排名第7位、第11位及第5位。*

憑藉在中國提供物業管理服務逾15年的經驗，通過提供優質服務我們已建立良好的聲譽及值得信賴的品牌形象。根據中指院發佈的數據，我們在綜合實力方面於2018中國物業服務百強企業中排名第20位。*我們於2017年9月收到上海市合同信用促進會授予的2015年至2016年AAA合同信用等级認定證書。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。截至2018年6月30日，我們為中國35座城市提供物業管理服務及增值服務，在管總建築面積約為32.1百萬平方米，為逾178,000名住戶提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），並為客戶提供優質的專項定制服務。於提供物業管理服務時，我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務。於2017年8月，我們在億翰智庫2017中國社區服務商Top 100中排名第19位且我們獲評為「中國社區服務商•創新性五強」及「中國社區服務商•專業特色五強」。

* 中指院每年會基於上一年度的數據（主要影響因素如管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任）發佈物業服務百強企業（物業管理公司就綜合實力的排名）。我們的在管建築面積、收益及純利的複合年增長率排名或會因我們的綜合實力排名而有所不同。有關更多資料，見本文件「行業概覽—中指院的背景及方法」。

財務資料

我們提供全面服務組合，其可大致分為三大類，即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，為客戶提供量身定制的優質服務及卓越體驗：

- **物業管理服務。** 我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括：清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們在管的物業組合包含(i)住宅物業及(ii)非住宅物業(主要包括(其中包括)辦公大樓、商場、會展中心、工業園、醫院及學校)。截至2018年6月30日，我們86.2%的在管建築面積按照包乾制收取物業管理費，剩餘在管建築面積按酬金制收取。
- **對非業主的增值服務。** 我們為非業主提供全面的增值服務，包括(i)協銷服務；(ii)針對各個非業主之所需提供的額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務。我們的非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。
- **社區增值服務。** 我們為業主及住戶提供社區增值服務以提升客戶居住體驗，同時為客戶資產保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。

於往績記錄期，我們的收入及純利快速增長。我們的收入由2015年的人民幣334.0百萬元增至2016年的人民幣480.0百萬元，並進一步增至2017年的人民幣725.3百萬元，複合年增長率為47.4%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為17.2%。我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣315.6百萬元增加39.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣438.6百萬元。我們的純利由2015年的人民幣15.6百萬元增至2016年的人民幣33.6百萬元，並進一步增至2017年的人民幣76.4百萬元，複合年增長率為121.6%，而中指院發佈的物業服務百強企業的平均複合年增長率為21.0%。我們的純利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣30.7百萬元增加34.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣41.2百萬元。

呈列基準

本公司於2018年4月16日於開曼群島註冊成立為有限責任公司。為籌備[編纂]，我們經歷了重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組之後，本公司成為本集團現時所有附屬公司之控股公司。有關本文中基於我們財務資料編製的更多資料，見本文件附錄一會計師報告。

財務資料

影響我們經營績效的主要因素

我們的經營績效及財務狀況一直及將繼續受多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載的該等因素及下文所討論者：

業務組合

於往績記錄期，我們的業務及經營績效受我們的業務組合所影響。我們三條業務線（即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務）之間的毛利率各有差異。我們三條業務線的收益貢獻結構的任何變動或任何業務線的利潤率變動均可能對我們的整體利潤率產生相應的影響。

下表載列於所示期間按各業務線劃分的收益貢獻：

	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	%
物業管理服務	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	201,556	63.9	300,133	68.4
對非業主的增值 服務	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	65,872	20.8	84,546	19.3
社區增值服務	24,309	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	48,151	15.3	53,947	12.3
總計	334,002	100.0	479,963	100.0	725,317	100.0	315,579	100.0	438,626	100.0

下表載列於所示期間按各業務線劃分的毛利率：

	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
物業管理服務	9.8%	14.7%	18.1%	17.9%	23.7%
對非業主的增值服務	17.7%	23.2%	20.3%	20.4%	22.7%
社區增值服務	63.3%	59.0%	62.4%	63.0%	66.9%
總計	16.1%	21.8%	25.2%	25.3%	28.8%

一般而言，我們社區增值服務所產生的毛利率高於我們物業管理服務及對非業主的增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務所產生的毛利率相對較高主要是由於物業管理服務及對非業主的增值服務較社區增值服務更加勞動密集。

財務資料

我們的整體毛利率於整個往績記錄期有所上升，主要歸因於隨著我們的在管物業及增值服務大幅擴張所形成的規模經濟，我們社區增值服務的增長及我們成功實施成本控制措施。

緩解人工成本不斷上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，人工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的人工成本由於我們的業務擴張、人工人數增加及人工市價增加而大幅上升。於2015年、2016年、2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們銷售成本中錄得的人工成本分別為人民幣161.9百萬元、人民幣217.1百萬元、人民幣303.8百萬元、人民幣137.2百萬元及人民幣187.4百萬元，分別佔我們銷售成本的57.8%、57.8%、56.0%、58.2%及60.0%。過往，人工成本對我們的利潤率造成負面影響。為應對不斷上升的人工成本，我們致力於實施多項成本節約措施，如專門就每個項目設立詳細的成本控制計劃、採用技術解決方案來解決人工短缺問題及控制人工成本、優化人員配置結構及時間表以提升效率、大批採購材料及設備以降低成本，以及標準化與我們各種服務有關的程序。有關更多資料，見本文件「業務—我們的技術倡議及自動化努力」。我們亦已外包我們的清潔、安保、園藝及維修及保養服務予第三方分包商，同時對彼等服務維持密切監督以確保服務質量。於2015年、2016年、2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們分別產生委外費用人民幣56.1百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣154.7百萬元、人民幣55.0百萬元及人民幣82.6百萬元，分別佔我們銷售成本的20.0%、24.2%、28.5%、23.3%及26.5%。於往績記錄期，委外費用的增加亦歸因於我們業務的擴張。

我們的品牌及定價能力

我們將品牌視作重要資產，而品牌會影響我們的定價能力。我們一般計及多種因素來定價我們的服務，如物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們亦必須平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務商形象的能力。例如，我們可能會就以「鉅悅管家」品牌提供的服務設定較高價格，部分是由於我們需要支付提供優質服務相關的較高成本且部分是出於培養聲譽度。未能有效平衡上述考慮因素可能會對我們的財務狀況及經營績效造成重大不利影響。

財務資料

我們的定價能力可嚴重影響我們的業績及營運。僅作說明之用，我們下文所載為參考於往績記錄期平均物業管理費波動對年／期內溢利的敏感度分析。下表闡述假設平均物業管理費下降對我們溢利的影響，而所有其他因素保持不變：

	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
年／期內總溢利	15,562	33,600	76,442	30,661	41,178
假設我們的平均物業管理費下降5%					
對我們物業管理業務所得收益的影響	(10,447)	(14,807)	(23,613)	(10,078)	(15,007)
對年／期內溢利的影響	(7,308)	(10,927)	(17,607)	(7,505)	(11,195)
假設我們的平均物業管理費下降10%					
對我們物業管理業務所得收益的影響	(20,895)	(29,613)	(47,227)	(20,156)	(30,013)
對年／期內溢利的影響	(14,617)	(21,853)	(35,215)	(15,010)	(22,390)

在管建築面積及計算收益建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月分別貢獻我們總收益的62.6%、61.7%、65.1%及68.4%。因此，我們的業務及經營績效依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續新現有物業管理服務合同的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷飛速增長，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日分別為9.8百萬平方米、16.1百萬平方米、26.5百萬平方米及32.1百萬平方米。

我們並不會就我們管理的物業的公用區域(如公用設施、游客車位及游泳池)收取管理服務費。因此，我們的財務狀況及經營績效受計算收益建築面積的金額影響，其通常與我們的在管建築面積成正比。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的計算收益建築面積分別為7.8百萬平方米、12.6百萬平方米、21.0百萬平方米及25.9百萬平方米，分別佔我們在管建築面積的約79.4%、77.9%、79.3%及80.5%。

財務資料

於往績記錄期，我們所管理的大部分物業乃由旭輝集團開發。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，由旭輝集團開發的物業分別佔我們在管總建築面積的89.3%、71.8%、49.9%及42.2%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括第三方物業開發商在內的客戶基礎，以期建立額外收益來源及多元化我們的物業管理組合。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，由第三方物業開發商開發的物業在管建築面積合共佔在管總建築面積之百分比由截至2015年12月31日的10.7%增至截至2016年12月31日的28.2%及截至2017年12月31日的50.1%，並進一步增至截至2018年6月30日的57.8%。

競爭

我們主要與其他物業服務百強企業競爭，尤其是中國物業開發商的聯屬公司。根據中指院的資料，旭輝集團發展成為知名物業開發商，為我們自身增長提供堅實的基礎。近年來，我們佔旭輝集團物業開發項目在管建築面積的百分比有所下降，而我們佔第三方物業開發商物業開發項目在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有聯屬公司的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，我們於2018中國物業服務百強企業綜合實力中排名第20位，代表我們的排名從2017年的第23位躍升三名，並首次躋身物業服務二十強企業之列。有關更多資料，見本文件「業務一競爭」及「行業概覽一競爭」。我們與競爭對手有效競爭以及保持或提高我們市場地位的能力取決於我們磨練我們競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益虧損和盈利能力下降。

關鍵重大會計政策及會計估計及判斷

重大會計政策

我們已識別我們相信為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們的重大會計政策（對理解我們的財務狀況及經營績效而言屬重要）分別詳細載於本文件附錄一會計師報告附註4。我們的重大會計政策包括（其中包括）：

收益確認

我們提供物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務。提供服務所得收益在提供服務所在會計期間內予以確認。就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務出具固定金額賬單，並按我們有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收益。

財務資料

- (i) **物業管理服務。** 就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(我們於當中擔任主事人及主要負責向業主提供物業管理服務)而言，我們將來自業主的已收或應收費用確認為收益且所有相關物業管理成本確認為我們的銷售成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將按來自物業單位的已收或應收總物業管理費若干比例計算的酬金確認為我們安排及監督其他供應商向業主所提供服務的收益。

- (ii) **對非業主的增值服務。** 對非業主的增值服務主要包括對物業開發商或其他物業管理服務商的前期規劃及設計諮詢服務以及在交付前階段對物業開發商的清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們會就每項服務與客戶協定預付價格並每月向客戶出具賬單，這會基於該月已完成服務的實際數量而各有差異。

- (iii) **社區增值服務。** 就社區增值服務而言，收益在提供相關社區增值服務時確認。交易付款在社區增值服務提供予客戶時立即支付。

倘合同涉及銷售多項服務，則交易價格將按其相關單一售價分配至各項履約責任。倘單一售價不可直接觀察，彼等將根據預期成本加利潤率或經調整市場評估法(視乎可觀察資料的可得性而定)進行估計。

倘合同的任何一方已履約，我們會在資產負債表中呈列合同為合同資產或合同負債，視乎我們履約情況與客戶付款之間的關係而定。

合同資產指我們就已向客戶轉移的服務換取代價的權利。取得合同產生的增量成本(倘可收回)會擴充資本及呈列為資產且其後在確認相關收益時獲攤銷。

在我們向客戶轉移服務前，倘客戶支付代價或我們擁有無條件權利收取代價金額，我們會在錄得已收或應收付款時(以較早者為準)呈列合約為合同負債。合同負債指我們因已收取客戶的代價(或已自客戶收取代價)而須向客戶轉移服務的義務。

應收款項於我們擁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，則收取代價之權利成為無條件。

財務資料

(iv) 利息收入。 利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認。

商譽

倘可識別資產及負債之公平值超過已付代價之公平值，被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權的收購日期之公平值，則超出部分於重估後於收購日期在損益確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配予預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位為一個最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時，通過比較其賬面值與可收回金額，進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配之任何商譽之賬面值，繼而基於該單位內各資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少單獨資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)後的值。商譽之任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

撥備及或然負債

倘我們因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能需要經濟利益外流並能可靠估計有關責任的金額，則確認撥備。若貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支的現值列賬。

倘不一定需要導致經濟利益外流或未能可靠估計金額，除非出現經濟利益外流的可能性極微，否則有關責任將披露作或然負債。可能出現的責任(其存在與否僅因發生或不發生一項或多項本集團非全面控制的未來不確定事件方可確定者)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微則作別論。

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

於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，香港財務報告準則第9號「金融工具」取代過往的香港會計準則第39號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」取代過往的收益準則香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建

財務資料

造合約」以及相關詮釋。我們已將香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號應用於我們於2018年1月1日開始的財務報表並已分別於2015年、2016年及2017年在我們的財務報表中一致應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對2015年、2016年及2017年的財務報表的影響如下：

香港財務報告準則第9號—金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類及計量取決於兩項評估標準：金融資產的合約現金流量特徵及實體管理金融資產之業務模式。

截至2016年12月31日，本集團的可供出售金融資產為人民幣20百萬元，其乃根據香港會計準則第39號按公平值計量。本集團於初步確認時做出不可撤回之選擇並將其重新分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產。根據香港會計準則第39號，可供出售金融資產於其他全面收入確認的累計收益及虧損仍於其他全面收入呈列。就債務工具金融資產而言，根據香港財務報告準則第9號，於出售可供出售金融資產時，公平值的累計變動會轉回至損益。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於截至2016年12月31日止年度終止確認時將公平值累計變動人民幣616,000元從公平值儲備轉至其他收入及其他淨收益，根據香港會計準則第39號者亦相同。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號之主要規定涉及金融資產減值，其中香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換而言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

採納香港財務報告準則第9號後，截至2015年、2016年及2017年12月31日，本集團分別錄得本集團貿易及其他應收款項的金融資產之預期信貸虧損撥備人民幣4,481,000元、人民幣7,032,000元及人民幣11,457,000元。因此，截至2015年12月31日，本集團的保留溢利增加人民幣2,029,000元，並於截至2016年及2017年12月31日分別減少人民幣2,551,000元及人民幣1,721,000元。

香港財務報告準則第15號—客戶合約收益

香港財務報告準則第15號設立單一收益確認框架。框架之核心原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換貨品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾貨品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」以及相關詮釋。

於採納香港財務報告準則第15號後，當(或於)本集團符合履約義務時確認收益，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。

財務資料

根據香港財務報告準則第15號，本集團確認尚未履行但本集團已收到代價作為合同負債之履約義務。通過採納香港財務報告準則第15號，截至2015年、2016年及2017年12月31日，本集團綜合財務狀況報表中確認合同負債分別約為人民幣52,441,000元、人民幣90,462,000元及人民幣120,077,000元。

考慮到上述披露之影響，吾等認為採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於往績記錄期對我們的財務狀況及表現並無重大影響。

關鍵會計估計及判斷

於應用我們的會計政策時，董事須對無法透過其他來源得知的資產及負債賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗以及視作相關的其他因素作出。我們部分估計不確定性的主要來源如下：

物業、廠房及設備的可使用年期

我們會釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。我們的估計乃基於對類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗作出。倘可使用年期少於先前的估計可使用年期，我們的管理層將增加折舊費用。彼等將會撤銷或撤減已遺棄或出售的技術上已過時的資產或非戰略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期審閱可能會導致估計可使用年期變動，因此，會影響未來期間的折舊費用。

貿易應收款項減值

貿易應收款項的減值撥備乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設。我們會大致基於可用客戶過往數據、現有市場狀況（包括於報告期末的前瞻性估計）在作出該等假設及選擇計算相關減值虧損所用輸入數據時採用判斷。

非金融資產減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額（其公平值減出售成本及使用值兩者中的較高者）時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，基於在類似資產公平交易中，具有約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本。當計算使用價值時，我們的管理層必須估計來自現金產生單位資產的預期未來現金流量並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

財務資料

合併全面收益表內若干項目的概述

下表載列於所示期間我們的合併全面收益表概要。我們下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	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	334,002	479,963	725,317	315,579	438,626
銷售成本	(280,240)	(375,316)	(542,392)	(235,710)	(312,268)
毛利	53,762	104,647	182,925	79,869	126,358
其他收入及其他					
淨收益	9,609	6,630	10,228	3,330	6,807
行政開支	(41,735)	(64,287)	(87,937)	(41,662)	(77,037)
分佔聯營公司溢利	—	—	626	1	1,127
財務成本	—	(1,363)	—	—	—
其他開支	(416)	(435)	(931)	(269)	(264)
除所得稅開支前溢利	21,220	45,192	104,911	41,269	56,991
所得稅開支	(5,658)	(11,592)	(28,469)	(10,608)	(15,813)
以下各項應佔年／期內					
溢利：					
本公司擁有人	15,562	33,600	76,442	30,661	41,178
其他全面收益，扣除					
稅項					
按公平值計入其他全面					
收入(「按公平值計入其					
他全面收入」)					
之金融資產					
公平值變動	—	—	616	—	—
出售的已變現公平值收					
益	—	—	(616)	—	—
本公司擁有人應佔年／					
期內溢利及全面					
收入總額	15,562	33,600	76,442	30,661	41,178

財務資料

收益

於往績記錄期，我們的收益主要源自下列三條業務線：

- (i) 物業管理服務（主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務），於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月分別貢獻我們總收益的62.6%、61.7%、65.1%、63.9%及68.4%；
- (ii) 對非業主（主要為物業開發商）的增值服務（主要包括協銷服務、針對各個非業主之所需提供的專項服務、房修服務及前期規劃及設計諮詢服務）於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月分別貢獻我們總收益的30.1%、27.5%、19.7%、20.8%及19.3%；及
- (iii) 社區增值服務（主要包括家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售、物業經紀服務及公用區域增值服務）於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月分別貢獻我們總收益的7.3%、10.8%、15.2%、15.3%及12.3%。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	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 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	208,948	62.6	296,133	61.7	472,268	65.1	201,556	63.9	300,133	68.4
對非業主的增值 服務	100,745	30.1	132,055	27.5	142,985	19.7	65,872	20.8	84,546	19.3
社區增值服務	24,309	7.3	51,775	10.8	110,064	15.2	48,151	15.3	53,947	12.3
總計	<u>334,002</u>	<u>100.0</u>	<u>479,963</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>	<u>315,579</u>	<u>100.0</u>	<u>438,626</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務所得收益

物業管理服務所得收益於往績記錄期普遍上升，主要受我們在管總建築面積增加所推動。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷飛速增長，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日分別為9.8百萬平方米、16.1百萬平方米、26.5百萬平方米及32.1百萬平方米。

財務資料

在中國，物業管理費按包乾制或酬金制收取。中國收取物業管理費的主流方式為包乾制收益模式，特別是對住宅物業而言。包乾制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收益模式要求進行該等程序。包乾制收益模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期，我們按包乾制就所管理的大多數物業收取物業管理費。我們預期按包乾制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積以及於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
包乾制 . . .	9,450	208,390	99.7	15,739	290,817	98.2	25,746	468,439	99.2	23,761	199,583	99.0	27,666	296,860	98.9
酬金制 . . .	326	558	0.3	383	5,316	1.8	733	3,829	0.8	733	1,973	1.0	4,433	3,273	1.1
總計 . . .	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	24,494	201,556	100.0	32,099	300,133	100.0

於往績記錄期，我們的大部分收益來自管理由旭輝集團開發的物業。於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，就由旭輝集團開發的物業有關的物業管理服務所得收益分別為人民幣201.1百萬元、人民幣265.2百萬元、人民幣337.3百萬元、人民幣153.8百萬元及人民幣202.9百萬元，分別佔我們同期物業管理服所得總收益的96.2%、89.6%、71.4%、76.3%及67.6%。一般而言，於往績記錄期，我們佔由旭輝集團開發的物業提供的物業管理服務所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由第三方物業開發商開發的物業所致。

下表載列截至以下日期我們在管總建築面積明細以及於所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	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		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	8,728	201,108	96.2	11,571	265,247	89.6	13,200	337,308	71.4	12,548	153,782	76.3	13,543	202,923	67.6
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	1,048	7,840	3.8	4,551	30,886	10.4	13,279	134,960	28.6	11,946	47,774	23.7	18,556	97,210	32.4
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	24,494	201,556	100.0	32,099	300,133	100.0

財務資料

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業（旭輝集團於該等物業中持有控股權益）。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們自旭輝集團產生的有關該等物業的收益分別為人民幣35.4百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣44.0百萬元及人民幣20.1百萬元，而同期我們自有關該等物業的業主及住戶產生的收益分別為人民幣165.7百萬元、人民幣223.2百萬元、人民幣293.3百萬元及人民幣182.9百萬元。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業（旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益）。

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月分別佔我們物業管理服務所得總收益的70.4%、72.0%、73.3%、73.0%及73.0%。於往績記錄期，佔管理住宅物業所得收益的百分比普遍上升，主要是由於我們有能力取得新物業管理服務合同及增加我們的在管總建築面積所致。

下表載列於以下日期我們計算在管總建築面積以及於所示期間按物業類型劃分的已開發物業所得收益之明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣		千平方米	人民幣		千平方米	人民幣		千平方米	人民幣		千平方米	人民幣		
	千元	%	千元	千元	%	千元	千元	%	千元	千元	%	千元	千元	%	
	(未經審核)														
住宅物業 ⁽¹⁾	8,502	147,086	70.4	12,960	213,294	72.0	22,308	346,120	73.3	19,521	147,122	73.0	25,999	219,004	73.0
非住宅物業 ⁽²⁾	1,274	61,862	29.6	3,162	82,839	28.0	4,171	126,148	26.7	4,973	54,434	27.0	6,100	81,129	27.0
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	24,494	201,556	100.0	32,099	300,133	100.0

附註：

- (1) 於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，管理旭輝集團開發之住宅物業所得之收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的95.8%、90.5%、70.4%及66.3%。於同期，管理第三方物業開發商開發之住宅物業所得之收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的4.2%、9.5%、29.6%及33.7%。

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，旭輝集團開發之住宅物業之在管建築面積分別佔我們住宅物業之在管總建築面積的90.0%、78.6%、51.0%及44.6%。於同期，第三方開發物業開發商開發之住宅物業之在管建築面積分別佔我們住宅物業之在管總建築面積的10.0%、21.4%、49.0%及55.4%。

財務資料

- (2) 於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，管理旭輝集團開發之非住宅物業所得之收益分別佔我們管理非住宅物業所得總收益的97.3%、87.1%、74.3%及71.3%。於同期，管理第三方物業開發商開發之非住宅物業所得之收益分別佔我們管理非住宅物業所得總收益的2.7%、12.9%、25.7%及28.7%。

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，旭輝集團開發之非住宅物業之在管建築面積分別佔我們非住宅物業之在管總建築面積的84.6%、43.7%、43.9%及31.7%。於同期，第三方物業開發商開發之非住宅物業之在管建築面積分別佔我們非住宅物業之在管總建築面積的15.4%、56.3%、56.1%及68.3%。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國五大區，包括華東、華北、西部、東北及中南地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示期間按地區劃分所得總收益之明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至6月30日或截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣	%	千平方米	人民幣	%	千平方米	人民幣	%	千平方米	人民幣	%	千平方米	人民幣	%
(未經審核)															
華東地區 ⁽¹⁾	5,616	127,115	60.9	9,594	181,919	61.4	18,649	307,286	65.1	17,074	128,486	63.7	23,558	200,234	66.7
華北地區 ⁽²⁾	2,456	54,814	26.2	2,545	72,441	24.4	3,236	87,847	18.6	2,726	41,727	20.7	3,657	50,326	16.8
中南地區 ⁽³⁾	672	12,382	5.9	2,342	19,127	6.5	2,403	45,426	9.6	2,403	18,967	9.4	2,693	29,198	9.7
西部地區 ⁽⁴⁾	837	14,480	6.9	1,384	21,237	7.2	1,934	28,671	6.1	2,034	11,417	5.7	1,934	17,745	5.9
東北地區 ⁽⁵⁾	195	157	0.1	257	1,409	0.5	257	3,038	0.6	257	959	0.5	257	2,630	0.9
總計	9,776	208,948	100.0	16,122	296,133	100.0	26,479	472,268	100.0	24,494	201,556	100.0	32,099	300,133	100.0

附註：

- (1) 我們在華東地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、蕪澤及亳州。
- (2) 我們在華北地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津及廊坊。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙、廣州及桂林。
- (4) 我們在西南地區擁有物業管理項目的城市包括重慶。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括沈陽。

財務資料

對非業主的增值服務所得收益

我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，主要包括協銷服務、針對各個非業主之所需提供的專項服務、房修服務、交付前檢驗服務及前期規劃及設計諮詢服務。下表載列於所示期間對非業主的增值服務所得收益之明細：

	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 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
協銷服務	61,725	61.3	76,856	58.2	82,694	57.8	40,605	61.6	53,940	63.8
額外專項定制服務	12,733	12.6	17,569	13.3	24,937	17.4	8,339	12.7	12,854	15.2
房修服務	9,108	9.0	13,122	9.9	16,728	11.7	9,494	14.4	7,428	8.8
前期規劃及設計諮詢服務	10,944	10.9	17,677	13.4	12,400	8.7	5,803	8.8	7,928	9.4
交付前檢驗服務	4,703	4.7	6,081	4.6	5,126	3.6	1,631	2.5	2,396	2.8
其他	1,532	1.5	750	0.6	1,100	0.8	-	-	-	-
總計	100,745	100.0	132,055	100.0	142,985	100.0	65,872	100.0	84,546	100.0

社區增值服務所得收益

我們向業主及住戶提供社區增值服務，主要包括家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務。下表載列於所示期間我們社區增值服務所得收益之明細：

	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 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	10,135	41.7	23,168	44.7	47,205	42.9	24,509	50.9	24,232	44.9
停車位管理、租賃及銷售 服務 ⁽³⁾	6,182	25.4	9,769	18.9	15,170	13.8	10,000	20.8	10,778	20.0
物業經紀服務 ⁽⁴⁾	1,819	7.5	6,826	13.2	23,406	21.2	8,981	18.7	12,995	24.1
公用區域增值服務 ⁽²⁾	6,173	25.4	12,012	23.2	24,283	22.1	4,661	9.6	5,942	11.0
總計	24,309	100.0	51,775	100.0	110,064	100.0	48,151	100.0	53,947	100.0

財務資料

附註：

- (1) 其主要包括垃圾清理、上門維修、團體購買、拎包入住及公共事業收集費用。
- (2) 其主要包括有關租賃公用區域之服務收入。
- (3) 其主要包括租賃、管理及出售停車位所得費用。
- (4) 其主要包括有關公寓及停車位的代理服務。

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)人工成本；(ii)委外費用；(iii)辦公費用；(iv)物料費用；(v)能源費用；(vi)經營及其他費用；及(vii)稅項及附加費用。下表載列於所示期間我們銷售成本的組成成分：

	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)									
人工成本	161,944	57.8	217,086	57.8	303,805	56.0	137,242	58.2	187,378	60.0
委外費用	56,068	20.0	90,981	24.2	154,726	28.5	55,000	23.3	82,556	26.5
辦公費用	26,081	9.3	17,414	4.6	25,311	4.7	13,840	5.9	6,797	2.2
物料費用	6,130	2.2	8,429	2.2	15,851	2.9	4,157	1.8	7,536	2.4
能源費用	6,472	2.3	33,550	8.9	34,280	6.3	20,770	8.8	23,383	7.5
經營及其他費用	1,126	0.4	151	0.1	4,208	0.8	2,480	1.1	2,282	0.7
稅項及附加費用 ⁽¹⁾	22,419	8.0	7,705	2.2	4,211	0.8	2,221	0.9	2,336	0.7
總計	<u>280,240</u>	<u>100.0</u>	<u>375,316</u>	<u>100.0</u>	<u>542,392</u>	<u>100.0</u>	<u>235,710</u>	<u>100.0</u>	<u>312,268</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 中國在過去五年中逐步改革商品及服務稅制，以增值稅取代了許多行業的營業稅。於2016年5月，稅制改革的最後階段適用於服務業，據此，我們的營業稅被增值稅取代。因此，我們的稅項及附加費用下降乃由於該等稅項已被增值稅取代，而增值稅並未計入銷售成本。此下降部分抵銷了我們的銷售成本從2015年至2016年及2016年至2017年的整體增長。

於往績記錄期，影響我們銷售成本的主要因素為我們的人工成本及委外費用。於往績記錄期，人工成本的增加乃主要由於業務的擴張帶來員工人數的增加以及平均工資的增加。委外費用主要包括支付給分包商的外包服務費，例如，景觀、公共設施維護及保安服務。於往績記錄期，委外費用的增加乃主要由於由我們的物業管理服務業務的擴張導致我們的在管建築面積增加。

財務資料

僅供說明用途，以下載列經參考於往績記錄期人工成本及委外費用波動的持續經營業務的純利的敏感度分析。下表展示假設人工成本及委外費用增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們持續經營業務的純利的影響：

	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
年／期內總溢利	15,562	33,600	76,442	30,661	41,178
假設人工成本及委外費用總額 增加5%	10,901	15,403	22,927	9,611	13,497
對我們的銷售成本總額的影響 對年／期內溢利的影響	(8,175)	(11,553)	(17,195)	(7,208)	(10,123)
假設人工成本及委外費用總額 增加10%	21,801	30,807	45,853	19,222	(26,993)
對我們的銷售成本總額的影響 對年／期內溢利的影響	(16,351)	(23,105)	(34,390)	(14,417)	(20,245)

下表載列於所示日期按業務線劃分的銷售成本組成成分：

	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	%
物業管理服務 . . .	188,377	67.2	252,633	67.3	387,025	71.4	165,460	70.2	229,076	73.4
對非業主的增值 服務	82,949	29.6	101,450	27.0	113,941	21.0	52,412	22.2	65,326	20.9
社區增值服務 . . .	8,914	3.2	21,233	5.7	41,426	7.6	17,838	7.6	17,866	5.7
總計	280,240	100.0	375,316	100.0	542,392	100.0	235,710	100.0	312,268	100.0

(未經審核)

毛利及毛利率

我們於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年6月30日止六個月的整體毛利率分別為16.1%、21.8%、25.2%、25.3%及28.8%。我們的整體毛利率受我們各個業務分部的毛利率以及我們業務組合的波動的影響。於往績記錄期，我們的毛利率呈上漲趨勢，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們成功實施成本控制措施。我們已採取各種成本節約的措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將各種服務相關的程序標準化。

財務資料

下表載列於所示日期我們按業務線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	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 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	20,571	9.8	43,500	14.7	85,243	18.0	36,096	17.9	71,057	23.7
對非業主的增值 服務	17,796	17.7	30,605	23.2	29,044	20.3	13,460	20.4	19,220	22.7
社區增值服務	<u>15,395</u>	63.3	<u>30,542</u>	59.0	<u>68,638</u>	62.4	<u>30,313</u>	63.0	<u>36,081</u>	66.9
總毛利／整體 毛利率	<u>53,762</u>	16.1	<u>104,647</u>	21.8	<u>182,925</u>	25.2	<u>79,869</u>	25.3	<u>126,358</u>	28.8

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均每月每平方米費用及提供該服務承擔的每月每平方米銷售成本的影響。於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們就物業管理服務收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.68元、每月每平方米人民幣2.56元、每月每平方米人民幣2.09元、每月每平方米人民幣2.13元及每月每平方米人民幣2.26元。我們的毛利率由2015年的9.8%增至2016年的14.7%，其主要是由於增值稅取代營業稅之影響所致。從2016年至截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理服務的毛利率增長穩定，其乃主要由於規模經濟及我們成功實施成本控制措施所致，主要包括採取技術解決方案以控制人工成本以及將各種服務相關的程序標準化，部分由我們就物業管理服務收取的平均物業管理費下降所抵銷。

財務資料

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分的我們物業管理服務的毛利及毛利率：

	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	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 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)									
旭輝集團 ⁽¹⁾	20,024	10.0	41,053	15.5	71,737	21.3	30,130	19.6	51,264	25.3
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	547	7.0	2,447	7.9	13,506	10.0	5,966	12.5	19,793	20.4
總計	<u>20,571</u>	9.8	<u>43,500</u>	14.7	<u>85,243</u>	18.0	<u>36,096</u>	17.9	<u>71,057</u>	23.7

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

自2015年至2016年，由旭輝集團開發的物業及由第三方物業開發商開發的物業相關之物業管理服務之毛利率普遍上升乃主要由於增值稅替代營業稅的影響。自2016年至截至2018年6月30日止六個月，由旭輝集團開發及由第三方物業開發商開發的物業相關之物業管理服務之毛利率普遍上升，乃主要由於(i)規模經濟及(ii)有效的成本控制措施，如自動化設備的應用。於往績記錄期，由旭輝集團開發的物業相關之物業管理服務的毛利率高於該等同期由第三方物業開發商開發的物業的毛利率，乃主要由於(i)我們通常就管理第三方物業開發商開發的新交付物業而產生更高的成本，以鞏固合作並改善客戶體驗，例如升級若干設施；及(ii)由於在管物業的整

財務資料

體規模較大及合作關係較長，我們通常就管理有關由旭輝集團開發的物業而產生每平方米更低的成本。下表載列於所示期間物業開發商的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日止 六個月
	(每月每平方米人民幣元)			
旭輝集團 ⁽¹⁾	2.60	2.59	2.65	2.92
第三方物業開發商 ⁽²⁾	3.35	2.42	1.47	1.65

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

於往績記錄期，由旭輝集團開發的物業的平均物業管理費普遍上升乃主要由於(i)於2018年，我們在管商業物業的入住率(經參考已租出建築面積計算)增加及(ii)我們管理(其中包括)由於其所處位置我們收取較高物業管理費的若干辦公大樓及住宅物業。從2015年至2017年，第三方物業開發商開發的物業收取的平均物業管理費減少主要因(i)第三方物業開發商開發的部分新合約物業位於郊區或三線或四線城市，如回遷物業，及(ii)由於其平均管理費通常低於辦公大樓的平均管理費的在管住宅物業的快速增長，我們收取較高物業管理費的辦公大樓之收益貢獻減少。截至2018年6月30日止六個月，第三方物業開發商開發物業的平均物業管理費增加乃主要由於(其中包括)，我們因彼等之位置而收取較高的物業管理費的若干新合約物業，加上我們於2017年年底停止向多個我們收取相對較低的物業管理費的物業提供物業管理服務。於2015年，由旭輝集團開發的物業的平均物業管理費低於第三方物業開發商開發的物業所收取的物業管理費，主要是因為由第三方物業開發商開發的辦公大樓(即永升大廈)收取的平均物業管理費相對較高。於2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，由旭輝集團開發的物業平均物業管理費高於由第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費，主要由於(i)由於我們在相關期間開始管理的第三方物業開發商開發的物業為住宅物業的比例日益增加，特別是位於郊區或三線或四線城市，如回遷物業，由第三方物業開發商開發的物業收取的平均物業管理

財務資料

費減少；加之(ii)由於商業物業的入住率增加及辦公大樓及住宅物業的比例增加，我們因(其中包括)該等辦公大樓及住宅物業主要位於一線城市、新一線城市及二線城市而收取相對較高的物業管理費使得由旭輝集團開發的物業平均物業管理費增加。

下表載列於往績記錄期按物業類型收取由旭輝集團及第三方物業開發商開發的物業每月的物業管理費範圍：

	<u>旭輝集團</u>	<u>第三方物業開發商</u>
	(每月每平方米人民幣元)	
住宅物業	0.50 – 13.32	0.44 – 10.32
非住宅物業 ⁽¹⁾	1.11 – 31.93	0.40 – 22.11

附註：

(1) 非住宅物業包括(其中包括)商業物業及辦公大樓。下表載列於往績記錄期收取由旭輝集團及第三方物業開發商開發的商業物業及辦公大樓的物業管理費之範圍：

	<u>旭輝集團</u>	<u>第三方物業開發商</u>
	(每月每平方米人民幣元)	
商業物業	2.97 – 15.46	0.87 – 2.43
辦公大樓	1.33 – 31.93	0.51 – 22.11

下表載列於往績記錄期按位置收取由旭輝集團及第三方物業開發商開發的物業的物業管理費之範圍：

	<u>旭輝集團</u>	<u>第三方物業開發商</u>
	(每月每平方米人民幣元)	
一線、新一線及二線城市	0.50 – 31.93	0.44 – 22.11
三線及以下城市	0.55 – 2.60	0.40 – 2.77

對非業主的增值服務

於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們對非業主的增值服務的毛利率為17.7%、23.2%、20.3%、20.4%及22.7%。對非業主的增值服務的毛利率受本業務分部服務組合之影響。

財務資料

社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括家居生活服務、停車位管理、租賃及出售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務。我們社區增值服務的毛利率高於該等其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務的勞動密集程度低於對非業主提供的物業管理服務及增值服務。

其他收入及其他淨收益

我們的其他收入及其他淨收益主要包括銀行利息收入、有關貸款予若干關聯方的其他利息收入、有關政府對招納人才一般補貼的政府補助、我們由於合約訂約方違反相關合約向合約訂約方收取的罰款收入、出售投資物業的收益及貿易及其他應收款項之及減值虧損撥回。

	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	%
銀行利息收入	600	6.2	886	13.4	686	6.7	385	11.6	1,079	15.8
其他利息收入	1,665	17.3	800	12.1	-	-	-	-	-	-
政府補助	2,311	24.1	3,028	45.7	2,266	22.1	506	15.2	3,255	47.7
罰款收入	1,715	17.8	70	1.1	379	3.7	18	0.5	80	1.2
或然負債撥備撥回	-	-	-	-	472	4.6	-	-	-	-
貿易應收款項 減值虧損撥回	164	1.7	-	-	1,628	16.0	928	27.9	-	-
其他應收款項之 減值虧損撥回	2,427	25.3	626	9.4	472	4.6	165	5.0	-	-
出售物業、廠房 及設備收益	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0.1
出售投資物業收益	107	1.1	117	1.8	158	1.5	-	-	-	-
投資物業之公平值收益	410	4.3	215	3.2	725	7.1	-	-	603	8.9
按公平值計入損益之金融 資產之公平值收益 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融 資產之利息收入 ⁽¹⁾	-	-	640	9.7	2,470	24.1	968	29.1	1,168	17.2
按公平值計入其他全面 收入之出售財務資產 之收益 ⁽²⁾	-	-	-	-	616	6.0	-	-	-	-
其他	210	2.2	248	3.6	356	3.6	360	10.7	618	9.1
總計	9,609	100.0	6,630	100.0	10,228	100.0	3,330	100.0	6,807	100.0

財務資料

附註：

- (1) 這與我們於往績記錄期購買的理財產品有關。有關更多資料，見「一財務狀況表選定項目—按公平值計入損益之金融資產」。
- (2) 這與我們於往績記錄期投資的非上市債務證券有關。有關更多資料，見「一財務狀況表選定項目—按公平值計入其他全面收入之金融資產」。

有關我們貸款予若干關聯方的更多資料，見「一財務狀況表選定項目—預付款項、按金及其他應收款項。」

行政開支

我們的行政開支主要包括(其中包括)有關行政人員的員工成本、差旅及娛樂成本、辦公及通訊開支及租金開支等。於往績記錄期，行政開支的整體上漲主要是由於我們員工成本上漲所致。於2018年上半年，行政開支大幅增加乃主要由於我們加大了智慧運營的投資及開發、若干代表性品牌推廣力度及進一步劃分管理及行政部門，以適應日益多元化的物業類型，從而進一步專注於物業管理服務。下表載列於所示期間我們行政開支的組成成分：

	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	%
員工成本	32,038	76.8	44,340	69.0	54,889	62.4	29,372	70.4	44,988	58.4
差旅及娛樂成本	2,554	6.1	3,170	4.9	6,760	7.7	2,573	6.2	4,771	6.2
辦公及通訊開支	1,940	4.6	4,312	6.7	6,492	7.4	2,021	4.9	3,063	4.0
租金開支	1,188	2.9	2,223	3.5	4,986	5.7	2,118	5.1	4,103	5.3
銀行手續費	971	2.3	1,365	2.1	2,120	2.4	890	2.1	1,241	1.6
折舊	351	0.8	391	0.6	1,092	1.2	570	1.4	791	1.0
減值虧損	562	1.3	3,177	4.9	3,820	4.3	2,319	5.6	7,296	9.5
其他稅項開支	76	0.2	38	0.1	318	0.4	52	0.1	138	0.2
[編纂]開支	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
法律及專業服務費	87	0.2	2,596	4.0	4,078	4.6	1,220	2.9	2,172	2.8
其他	1,968	4.8	2,675	4.2	3,382	3.9	527	1.3	2,491	3.2
總計	<u>41,735</u>	<u>100.0</u>	<u>64,287</u>	<u>100.0</u>	<u>87,937</u>	<u>100.0</u>	<u>41,662</u>	<u>100.0</u>	[編纂]	[編纂]

財務資料

其他開支

我們的其他開支主要包括補償付款及或然負債撥備。於往績記錄期，其他開支的波動主要歸因於或然負債撥備的波動，其反映我們於各期間牽涉的法律糾紛中的潛在負債及補償付款的波動。下表載列於所示期間我們行政開支的組成成分：

	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	%
或然負債撥備 ⁽¹⁾	30	7.3	366	84.2	426	45.8	–	–	107	40.5
補償付款 ⁽²⁾	369	88.7	39	8.9	505	54.2	3	1.1	18	6.8
其他 ⁽³⁾	17	4.0	30	6.9	–	–	266	98.9	139	52.7
總計	416	100.0	435	100.0	931	100.0	269	100.0	264	100.0

附註：

- (1) 該款項指自本集團涉及多項法律糾紛產生的或然負債撥備。該款項反映董事經採納法律建議後對本集團潛在負債款項做出的最佳估計。
- (2) 不時向業主支付的補償。
- (3) 其他包括電力及通訊開支、與印花稅有關的滯納金及向上海市人口福利基金會等慈善機構的捐贈。

所得稅開支

於往績記錄期，根據開曼群島及英屬處女群島的法規及規例，我們無須繳交任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。

於香港註冊成立的實體須繳交16.5%的所得稅。由於於往績記錄期，我們並無收入於香港產生或源自香港，故我們並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅主要包括按25%稅率就我們於中國註冊成立的附屬公司的應課稅利潤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之變動。即期稅項指就報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用報告期末頒佈的稅率加上就先前報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，見本文件附錄一會計師報告附註10。

財務資料

	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)	
即期稅項					
本年度稅項	6,258	10,947	30,471	10,226	15,290
過往年度超額撥備	-	-	(48)	(18)	-
遞延稅項					
(扣除) / 計入年內損益	(600)	645	(1,954)	400	523
總計	5,658	11,592	28,469	10,608	15,813

於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的實際所得稅率分別為26.7%、25.7%、27.1%、25.7%及27.8%。彼等大體與中國法定企業所得稅率25%一致。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。

經營績效

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

我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣315.6百萬元增加39.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣438.6百萬元，主要是由於自我們所有三條業務線的收益增加所致。

物業管理服務所得收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣201.6百萬元增加48.9%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣300.1百萬元。該增加主要是由於物業數目及在管建築面積增加。我們的在管總建築面積從截至2017年6月30日的24.5百萬平方米增加至截至2018年6月30日的32.1百萬平方米。我們來自住宅物業之物業管理服務的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣147.1百萬元增長48.9%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣219.0百萬元，乃主要由於我們的在管住宅物業建築面積由截至2017年6月30日的19.5百萬平方米增長至截至2018年6月30日的26.0百萬平方米所致。我們來自自由第三方物業發商開發之物業的物業管理服務的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣47.8百萬元增長103.3%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣97.2百萬元，乃由於我們成功的業務發展所致。我們由第三方物業開發商開發的在管建築面積由截至2017年6月30日的11.9百萬平方米增長至截至2018年6月30日的18.6百萬平方米。

對非業主的增值服務所得收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣65.9百萬元增加28.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣84.5百萬元。該增加乃主要由於源自協銷服務收益增加人民幣13.3百萬元及對非業主個人需求的專項服務增加人

財務資料

人民幣4.5百萬元。源自協銷服務及對非業主個人需求的專項服務的收益增加乃主要由於有關協銷服務及對非業主個人需求的專項服務的合同數量增加。

社區增值服務所得收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣48.1百萬元增加12.3%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元。該增加乃主要由於源自我們物業經紀服務的收益增加人民幣4.0百萬元及公用區域增值服務的收益增加人民幣1.3百萬元。我們來自物業經紀服務及公用區域增值服務的收益增加乃主要由於我們於更多社區提供該等服務。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣235.7百萬元增加32.5%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣312.3百萬元，乃主要由於我們的人工成本及委外費用增加。由於我們繼續將若干服務分包給第三方以優化我們的業務，我們的委外費用由截至2017年6月30日止六個月的人民幣55.0百萬元增加50.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣82.6百萬元。由於業務擴展，我們的人工成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣137.2百萬元增加36.6%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣187.4百萬元。

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79.9百萬元增加58.1%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣126.3百萬元。其主要是由於我們的業務規模的持續擴大。

我們物業管理服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的17.9%增加至截至2018年6月30日止六個月的23.7%。該增加主要是由於(i)有效的成本控制措施，如進一步採用科技及自動化設備以代替人工；及(ii)規模經濟。

我們對非業主的增值服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的20.4%增加至截至2018年6月30日止六個月的22.7%，其主要是由於經濟規模及成功成本的控制措施。

我們社區增值服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的63.0%增加至截至2018年6月30日止六個月的66.9%，其主要是由於規模經濟。

其他收入及其他淨收益

我們的其他收入及其他淨收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣3.3百萬元增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣6.8百萬元，其乃主要由於有關政府對招納人才的一般補貼之政府補助增加人民幣2.7百萬元。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣41.7百萬元大幅增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣77.0百萬元。該增加乃主要由於(i)員工成本增加人民幣15.6百萬元，其乃由於我們行政人員的人數及平均薪金均增加，反映我們致力於通過就不同類型物業劃分行政部門及招聘在物業管理服務行業具有豐富經驗的人員來促進服務專業化，以提高我們的服務質量並提供進一步量身定制的物業管理服務並設立我們的信息技術部；(ii)有關[編纂]的[編纂]開支增加人民幣[編纂]元；(iii)由於貿易應收款項增加導致減值虧損增加人民幣5.0百萬元；及(iv)業務擴張導致差旅及娛樂開支、辦公及通訊開支、租金開支及其他相關開支增加人民幣5.2百萬元所致。

財務成本

我們於截至2017年及2018年6月30日止六個月並無產生任何財務成本。

其他開支

我們的其他開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣0.27百萬元略微減少至截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.26百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣10.6百萬元增加49.1%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元。該增加主要是由於我們的除所得稅開支前溢利增加。

期內溢利

由於上述內容所致，我們的期內溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣30.6百萬元增加34.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣41.2百萬元。

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

我們的收益由2016年的人民幣480.0百萬元增加51.1%至2017年的人民幣725.3百萬元，主要是由於我們物業管理服務所得收益增加人民幣176.2百萬元及社區增值服務所得收益增加人民幣58.3百萬元，而於較小程度上，對非業主的增值服務所得收益增加人民幣10.9百萬元。

物業管理服務所得收益由2016年的人民幣296.1百萬元增加59.5%至2017年的人民幣472.3百萬元。該增加主要是由於物業數目及在管建築面積增加所致。我們的在管總建築面積由截至2016年12月31日的16.1百萬平方米增至截至2017年12月31日的

財務資料

26.5百萬平方米。我們住宅物業的物業管理服務所得收益由2016年的人民幣213.3百萬元增加62.3%至2017年的人民幣346.1百萬元，其乃主要由於我們的業務擴張所致。我們在管住宅物業建築面積由截至2016年12月31日的13.0百萬平方米增至截至2017年12月31日的22.3百萬平方米。我們來自由第三方物業開發商物業開發的物業之物業管理服務所得收益由2016年的人民幣30.9百萬元增加336.9%至2017年的人民幣135.0百萬元，充分體現出我們於2017年為多元化我們的收入來源至除旭輝集團以外的第三方物業開發商所作出的不懈努力。我們由第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積由截至2016年12月31日的4.6百萬平方米增至截至2017年12月31日的13.3百萬平方米。

來自對非業主的增值服務的收益由2016年的人民幣132.1百萬元增加8.3%至2017年的人民幣143.0百萬元。該增加乃主要由於針對各個非業主之所需提供收益增加人民幣7.4百萬元、協銷服務增加人民幣5.8百萬元及房修服務增加人民幣3.6百萬元，其部分由自前期規劃及設計諮詢服務降低人民幣5.3百萬元所抵銷。我們自額外專項定制服務、協銷服務及房修服務的收益增加乃主要由於有關該等服務的合約數目增加。來自前期規劃及設計諮詢服務的收益減少乃主要由於我們提供的前期規劃及設計諮詢服務的項目數量減少。

社區增值服務所得收益由2016年的人民幣51.8百萬元增加112.4%至2017年的人民幣110.0百萬元。該增加主要歸因於家居生活服務的收益增加人民幣24.0百萬元、物業經紀服務的收益增加人民幣16.6百萬元及公用區域增值服務的收益增加人民幣12.3百萬元，其乃由於我們擴大物業管理服務項目數目的增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣375.3百萬元增加44.5%至2017年的人民幣542.4百萬元，主要由於我們的人工成本及委外費用增加所致。我們的人工成本由2016年的人民幣217.1百萬元增長39.9%至2017年的人民幣303.8百萬元，其主要歸因於我們的人數及平均薪金增長。我們的委外費用由2016年的人民幣91.0百萬元增長70.0%至2017年的人民幣154.7百萬元，乃主要由於在管總建築面積增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2016年的人民幣104.6百萬元增加74.9%至2017年的人民幣182.9百萬元。我們的整體毛利率由2016年的21.8%增至2017年的25.2%。

我們物業管理服務的毛利率由2016年的14.7%增至2017年的18.0%，主要是由於(i)採取各種有效成本控制措施，如進一步採用技術及自動設備以取代人工勞動；及(ii)規模經濟。

我們對非業主的增值服務的毛利率由2016年的23.2%減至2017年的20.3%，其主要是由於利率相對較高的前期規劃及設計諮詢服務的比例下降。

財務資料

我們社區增值服務的毛利率由2016年的59.0%增至2017年的62.4%，主要是由於規模經濟。

其他收入及其他淨收益

我們的其他收入及其他淨收益由2016年的人民幣6.6百萬元增加54.5%至2017年的人民幣10.2百萬元。該增加主要是由於按公平值計入損益之金融資產之利息收入人民幣萬1.8百萬元及貿易應收款項減值虧損撥回增加人民幣1.6百萬元，部分由政府補助減少人民幣0.8百萬元所抵銷。我們投資於若干短期理財產品，於2016年及2017年按公平值計入其他全面收入確認為金融資產並於同年出售。有關更多詳情，請見「—流動資金及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)現金淨額」及「—財務狀況表選定項目—按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產」。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣64.3百萬元增加36.9%至2017年的人民幣88.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們行政人員人數及平均薪金增加使得員工成本增加人民幣10.5百萬元及(ii)業務擴張導致租金開支、辦公及通訊開支及其他相關開支增加。

財務成本

我們於2016年產生人民幣1.4百萬元的財務成本。其主要是由於與2016年應付關聯方的未償還借款。該款項已於2017年悉數償還。有關更多資料，見「—財務狀況表選定項目—應計費用及其他應付款項」。

其他開支

我們的其他開支由2016年的人民幣0.4百萬元小幅增至2017年的人民幣0.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣11.6百萬元大幅增加至2017年的人民幣28.5百萬元。該增加主要是由於我們的除稅前溢利增加。

年內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由2016年的人民幣33.6百萬元大幅增加至2017年的人民幣76.4百萬元。

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

我們的收益由2015年的人民幣334.0百萬元增加43.7%至2016年的人民幣480.0百萬元，其由於我們三條業務線各自所得收益增加。

財務資料

物業管理服務所得收益由2015年的人民幣209.0百萬元增加41.7%至2016年的人民幣296.1百萬元。該增加主要是由於物業數目及在管建築面積均增加。我們的在管總建築面積由截至2015年12月31日的9.8百萬平方米增至截至2016年12月31日的16.1百萬平方米。我們住宅物業的物業管理服務所得收益由2015年的人民幣147.1百萬元增加45.0%至2016年的人民幣213.3百萬元，乃主要由於我們的業務擴張所致。我們的住宅物業在管建築面積由截至2015年12月31日的8.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的13.0百萬平方米。

對非業主的增值服務所得收益由2015年的人民幣100.7百萬元增加31.2%至2016年的人民幣132.1百萬元。該增加乃主要由於協銷服務增加人民幣15.1百萬元、前期規劃及設計諮詢服務所得收益增加人民幣6.7百萬元、額外專項定制服務增加約人民幣4.8百萬元及房修服務增加人民幣4.0百萬元所致，而上述收益增加是由於我們向就更多物業開發項目向更多物業開發商提供該等服務。

社區增值服務所得收益由2015年的人民幣24.3百萬元增加113.2%至2016年的人民幣51.8百萬元。該增加主要是由於家居生活服務收益增加人民幣13.0百萬元、公用區域增值服務收益增加人民幣5.8百萬元及物業經紀服務所得收益增加人民幣5.0百萬元其由於我們加強推廣工作及擴大我們社區增值服務的覆蓋率所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣280.2百萬元增加33.9%至2016年的人民幣375.3百萬元。我們的人工成本由2015年的人民幣161.9百萬元增長34.1%至2016年的人民幣217.1百萬元，主要由於我們員工的人數及平均薪金增加。我們的委外費用由2015年的人民幣56.1百萬元增長62.2%至2016年的人民幣91.0百萬元，此乃為提高運作效率，我們委外更多自第三方的專業服務。我們的能源費用由2015年的人民幣6.5百萬元大幅增長至2016年的人民幣33.6百萬元，主要由於2016年的在管建築面積增加。我們的稅項及附加費用大幅減少乃由於營業稅代替增值稅。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2015年的人民幣53.8百萬元增加94.4%至2016年的人民幣104.6百萬元。我們的整體毛利率由2015年的16.1%增至2016年的21.8%。

我們物業管理服務的毛利率由2015年的9.8%增至2016年的14.7%，主要由於營業稅改增值稅及規模經濟的影響。

我們非業主的增值服務的毛利率由2015年的17.7%增至2016年的23.2%，主要由於於2016年，我們向更多項目提供其通常產生相對較高毛利率的前期規劃及設計諮詢服務。

財務資料

我們社區增值服務的毛利率由2015年的63.3%減少至2016年的59.0%。該減少主要是由於我們於2016年積極擴展社區增值服務導致的員工成本增長。

其他收入及其他淨收益

我們其他收入及其他淨收益由2015年的人民幣9.6百萬元減少31.3%至2016年的人民幣6.6百萬元。該減少主要是由於罰款收入減少，而罰款收入減少乃由於我們因合約方於2015年違約而取得一筆一次性罰款收入人民幣1.6百萬元及其他應收款項減值虧損撥回減少人民幣1.8百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2015年的人民幣41.7百萬元增加54.2%至2016年的人民幣64.3百萬元。該增加主要是由於(i)我們行政人員人數及平均薪金增加使得員工成本增加人民幣12.3百萬元，(ii)有關我們在全國中小企業股份轉讓系統上市相關的法律及專業服務費增加人民幣2.5百萬元，(iii)辦公地點變動使得辦公及通訊開支增加人民幣2.4百萬元，及(iv)由於貿易應收款項增加導致減值虧損增加人民幣2.6百萬元所致。

財務成本

我們於2016年產生人民幣1.4百萬元的財務成本。此乃主要由於2016年來自關聯方的未償還借款。有關其他應付關聯方款項詳情，見「一財務狀況表選定項目一預付款項、按金及其他應收款項」。

其他開支

我們的其他開支於2015年及2016年維持穩定，均為人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2015年的人民幣5.7百萬元大幅增加至2016年的人民幣11.6百萬元。該增加主要是由於我們除所得稅前溢利增加。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由2015年的人民幣15.6百萬元大幅增至2016年的人民幣33.6百萬元。

財務資料

財務狀況表選定項目

下表載列截至所示日期我們資產及負債的概要：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於一間聯營公司之權益	—	—	2,156	3,283
物業、廠房及設備	2,921	3,428	14,582	17,168
投資物業	48,788	47,941	48,240	48,843
按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面 收入」)之金融資產	—	20,000	—	—
商譽	—	—	17,230	17,230
遞延稅項資產	1,128	1,827	2,977	4,794
	<u>52,837</u>	<u>73,196</u>	<u>85,185</u>	<u>91,318</u>
流動資產				
存貨	48,744	46,533	267	267
貿易應收款項	48,103	88,980	121,461	192,825
預付款項、按金及其他應收 款項	49,079	33,912	54,932	89,056
可收回所得稅	103	687	2,291	2,202
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)之 金融資產	—	—	—	—
現金及現金等價物	184,222	252,479	438,220	404,975
	<u>330,251</u>	<u>422,591</u>	<u>617,171</u>	<u>689,325</u>
流動負債				
貿易應付款項	11,365	20,529	36,730	46,551
應計費用及其他應付款項	162,787	196,983	264,921	292,634
合同負債	52,441	90,462	120,077	145,775
應付所得稅	13,133	10,797	23,618	20,397
	<u>239,726</u>	<u>318,771</u>	<u>445,346</u>	<u>505,357</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	9,182	9,236	12,340	13,634
權益				
資本及儲備				
資本	—	—	—	304
儲備	134,180	167,780	244,670	261,348
	<u>134,180</u>	<u>167,780</u>	<u>244,670</u>	<u>261,652</u>
流動資產淨值	<u>90,525</u>	<u>103,820</u>	<u>171,825</u>	<u>183,968</u>

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備及其他固定資產。我們的物業、廠房及設備截至2015年12月31日為人民幣2.9百萬元，及截至2016年12月31日為人民幣3.4百萬元。我們的物業、廠房及設備由截至2016年12月31日的人民幣3.4百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣14.6百萬元，乃主要由於收購寧波永達，其對樓宇增加貢獻人民幣9.4百萬元。我們的物業、廠房及設備於截至2018年6月30日進一步增加至人民幣17.2百萬元，乃主要由於我們購買電子設備以用於我們的呼叫中心。

投資物業

我們的投資物業主要包括於我們擁有物業的停車位及儲存室。我們的投資物業於往績記錄期保持相對穩定，截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日分別為人民幣48.8百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣48.8百萬元。

按公平值計入其他全面收入之金融資產（「按公平值計入其他全面收入」）

於2016年，我們購買了按公平值計入其他全面收入之金融資產，其為非上市債務證券，金額為人民幣20.0百萬元。我們於2017年全數出售該等非上市債務證券並於2017年錄得有關出售一次性收益人民幣0.6百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，該等債務證券之結餘分別為零、人民幣20.0百萬元、零及零。

我們於2016年投資之非上市債務證券由發行人主要用於項目建設。該等非上市債務證券之年回報率為7.5%。

商譽

截至2018年6月30日及2017年12月31日，我們有關收購寧波永達錄得商譽為人民幣17.2百萬元。其反映收購代價總額人民幣31.5百萬元與寧波永達的可識別淨資產之公平值總額人民幣14.3百萬元之差額。購買價人民幣31.5百萬元乃計及資產及負債及寧波永達的前景經公平磋商後釐定。

寧波永達可收回金額已基於其使用價值計算，截至2017年12月31日及2018年6月30日分別為人民幣33.0百萬元及人民幣38.0百萬元。該計算乃使用寧波永達現金流量預測，基於實際經營利率分別為4.4%及13.9%及公司管理層批准的五年期間的財務預測，其稅前貼現率分別為9.6%及8.6%、年增長率分別為3.3%及3.4%及經營利率分別為5.7%及6.2%。

財務資料

商譽通常每年進行減值測試。截至2017年12月31日及2018年6月30日，我們分別進行了一次減值測試，且截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們並未確認任何減值虧損。

	截至12月31日			截至2018年 6月30日
	2015年	2016年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於1月1日	-	-	-	17,230
透過業務合併收購	-	-	17,230	-
於12月31日 / 6月30日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,230</u>	<u>17,230</u>
累計減值虧損				
於1月1日	-	-	-	-
透過業務合併收購	-	-	-	-
於12月31日 / 6月30日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

商譽減值測試至少每年進行一次。

就減值測試而言，商譽分配於下列已識別之附屬公司：

	截至12月31日			截至2018年 6月30日
	2015年	2016年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
寧波永達物業管理 有限公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,230</u>	<u>17,230</u>

現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額乃根據涵蓋五年期間的正式獲批預算的現金流量預測，以使用價值計算釐定。

	截至12月31日			截至2018年 6月30日
	2015年	2016年	2017年	
稅前貼現率	-	-	9.6%	8.6%
經營利率	-	-	5.7%	6.2%
五年期間內增長率	-	-	3.3%	3.4%
經營利率（實際%）	-	-	4.4%	13.9%

財務資料

所使用的貼現率為稅前並反應與相關現金產生單位有關的特定風險。經營利率及五年期間內增長率以過往經驗為據。

截至2017年12月31日及2018年6月30日，可收回金額已由獨立估值師江蘇中企華中天資產評估有限公司估值。

下表載列截至所示日期，上述商譽減值測試之每項主要相關假設變動對現金產生單位之可收回金額的影響的敏感度分析。我們通過採用經營利率、增長率及稅前貼現率增加或減少0.5%及1%展示截至各年/期末之餘額(現金產生單位之可收回金額可能超過其賬面值)。儘管是次敏感度分析所運用之假設性波動率與實際歷史波動不等，我們相信各主要假設中所運用之假設性波動為該等假設之變動對現金產生單位之可收回金額之潛在影響之有意義分析。

經營利率	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
(減少)/增加	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(0.5)%	—	—	281	1,615
(1)%	—	—	(2,761)	(1,790)
0.5%	—	—	6,365	8,426
1%	—	—	9,406	11,832

增長率	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
(減少)/增加	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(0.5)%	—	—	2,402	3,832
(1)%	—	—	1,505	2,674
0.5%	—	—	4,267	6,241
1%	—	—	5,236	7,493

稅前貼現率	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
(減少)/增加	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(0.5)%	—	—	5,374	7,574
(1)%	—	—	7,667	10,481
0.5%	—	—	1,477	2,722
1%	—	—	(193)	677

財務資料

此外，截至2017年12月31日及2018年6月30日，當上述之各主要假設維持不變時，可收回金額分別超過賬面值約人民幣2,323,000元及人民幣5,020,000元。

董事認為，主要假設之合理可能變動將導致現金產生單位之賬面值超過其可收回金額。

截至2017年12月31日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低0.5%及高出0.08%，於合併用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

截至2018年6月30日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低0.68%及高出0.09%，於合併用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

根據評估結果，董事認為並無跡象顯示商譽的賬面值須減值。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產

於往績記錄期，我們投資於保本短期理財產品(其於按公平值計入損益之金融資產內確認)。於2016年，我們已購買該等理財產品，其金額為人民幣80.0百萬元，且於同年全數出售。於2017年，我們已購買該等理財產品，其金額為人民幣393.3百萬元，且於同年全數出售。於截至2018年6月30日止六個月，我們已購買該等理財產品，其金額為人民幣100.0百萬元，且於同期全數出售。於2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們自該等理財產品錄得利息收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣1.2百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們並無任何按公平值計入損益之金融資產。

此類理財產品為期16至180天，以確保資金流動。此類理財產品的年回報率介乎2.0%至4.4%。根據該等理財產品的相關合約，投資於該等基金的分配決策通常由發行人酌情考慮作出。我們於往績記錄期投資的理財產品主要由發行銀行用於投資(i)高流動資產，如中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債券及其他投資級債務工具；及(ii)各類資產管理計劃，或上述任何項目綜合。於2018年6月30日，我們已出售該等短期理財產品。

我們投資於該等理財產品乃主要為了在不干預業務運營及資本支出的情況下提高收入。投資決策乃根據個案實際情況并審慎考慮多重因素(包括市場及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及該投資的預期回報及潛在虧損)後作出。財務部門在財務總監及總經理的監管之下，負責管理投資活動。於作出投資產品之建

財務資料

議前，財務部門會評估我們的現金流量、運營需求及資本支出。倘現金流量超過運營需求並且有合適的短期投資機遇，財務部門將向財務總監及總經理提交投資建議以供批准。根據我們的內部政策，投資於投資產品之建議必須經財務總監及總經理審批。我們相信，就金融資產投資及風險管理機制而言，我們的內部控制政策實屬充分。

根據我們的內部理財投資政策，為使超額現金獲得較一般銀行存款更高且合理的現金回報，我們可能會持續採取審慎的方法，對類似低風險理財產品進行選擇性投資，即聲譽良好的中國銀行保本理財產品，該產品為期介乎於30天至六個月，年利率高於銀行存款利率，而年度投資限額為不超過人民幣500百萬元。

存貨

我們的存貨主要包括停車位使用權。於過往，我們與若干旭輝集團項目公司訂立多份轉讓協議以獲得數個停車位的使用權，其中一些停車位有待獲得物業所有權證。我們將附有有效物業所有權證的停車位的使用權作為投資物業記錄，並將無物業所有權證的停車位使用權作為存貨記錄。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的存貨分別為人民幣48.7百萬元、人民幣46.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。我們的存貨於截至2016年12月31日的人民幣46.5百萬元大幅下降至截至2017年12月31日的人民幣0.3百萬元，因我們與旭輝集團按公平原則磋商，經計及旭輝集團或其相關項目公司於較長時間仍尚未獲得該等停車位的物業所有權證之事實將無物業所有權證的大部分停車位的使用權按成本轉回予旭輝集團。截至2018年6月30日，我們的存貨包括(i)我們已於2018年10月轉回予旭輝集團的少數無物業所有權證的停車位之使用權；及(ii)其物業所有權證正在申請進程中的少數儲存室的使用權。一經獲得該等儲存室的物業所有權證，我們將該等儲存室分類為投資物業記錄。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要指按包乾制物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

財務資料

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	32,551	63,754	38,425	60,536
— 第三方	17,903	30,415	89,310	143,356
小計	50,454	94,169	127,735	203,892
減：貿易應收款項減值撥備	(2,351)	(5,189)	(6,274)	(11,067)
貿易應收款項淨額	<u>48,103</u>	<u>88,980</u>	<u>121,461</u>	<u>192,825</u>

我們的貿易應收款項由截至2015年12月31日的人民幣48.1百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣89.0百萬元主要由於我們的業務擴張。我們的貿易應收款項主要由於收購寧波永達而進一步增至截至2017年12月31日的人民幣121.5百萬元，其截至2017年12月31日增加人民幣28.3百萬元至貿易應收款項，及進一步增至截至2018年6月30日的人民幣192.8百萬元，乃主要由於截至2018年6月30日因中國居民的付款方式而產生相對較低的收取率。

以下為基於發票日期對截至所示日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	41,913	85,910	105,216	152,720
1至2年	4,346	3,665	19,994	37,143
2至3年	2,743	1,893	1,180	12,240
3至4年	1,139	1,577	619	554
4至5年	259	888	405	596
超過5年	54	236	321	639
貿易應收款項	<u>50,454</u>	<u>94,169</u>	<u>127,735</u>	<u>203,892</u>

我們對就物業管理服務及社區增值服務而向物業業主、居民及物業開發商收取的貿易應收款項並無明確的信貸期。就向非物業業主提供之增值服務而授予其他客戶之信貸期介乎30至90天。

財務資料

下表載列截至所示日期我們就向非物業業主提供之增值服務之逾期貿易應收款項結餘：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
信貸期內	1,359	1,608	4,482	6,742
逾期1-30天	-	237	612	1,038
逾期31-60天	-	-	403	335
逾期61-90天	-	-	714	469
逾期90天以上	-	-	43	1,443
總計	<u>1,359</u>	<u>1,845</u>	<u>6,254</u>	<u>10,027</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.4百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣11.1百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項之賬齡，其後結算狀況及歷史收集率。我們採納多項措施加快貿易應收款項之收回，如建立內部收款系統及時常更新付款狀態。有關我們採取的加快回收貿易應收款項的措施的更多資料，見「業務—物業管理服務—付款及信貸條款」。

下表載列截至所示期間我們貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日止
	(天)			六個月
貿易應收款項的 平均周轉天數 ⁽¹⁾	55	52	53	65

附註：

- (1) 一段期間的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期內的收益再乘以365（對於12個月期間）或182（對於六個月期間）。平均貿易應收款項乃按期初的貿易應收款項加期末的貿易應收款項之和再除以二計算。

我們貿易應收款項的平均周轉天數於2015年至2017年維持相對穩定。我們貿易應收款項的平均周轉天數於截至2018年6月30日止六個月增至65天，乃由於因中國業主及住戶的付款方式導致本年度上半年收取率較低，其通常於本年度下半年結

財務資料

算。有關更多詳情，請見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

截至最後實際可行日期，我們截至2018年6月30日的貿易應收款項的約人民幣65.6百萬元或32.2%已隨後結清。於往績記錄期，我們並無在收取管理費方面遇到任何重大困難，可由我們於整個往績記錄期維持的高收取率證明。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們對物業管理費的收取率分別為90.4%、90.5%、92.2%及78.4%。截至2018年6月30日相對較低的收取率乃主要由於中國業主及住戶的付款方式。有關更多詳情，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。我們估計我們管理的每項物業的物業管理費的可收回金額，並計及收款記錄、後續結算狀況及貿易應收款項的賬齡。收取率按實際收取的物業管理費佔應收物業管理費總額的百分比計算。

預付款項、按金及其他應收款項

按金主要為地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。其他應收款項主要包括(i)代表我們居民支付的款項，例如水電費的付款；(ii)代表我們自公用區域收取租金收入的物業開發商之應收款項及(iii)向關聯方貸款。下表載列截至所示日期的按金、預付款項及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項				
代表居民支付之款項	23,975	23,098	42,736	60,112
向關聯方貸款	24,332	6,682	—	—
按金	1,793	2,654	7,420	10,673
員工墊款	54	110	854	6,210
公共設施維護基金	712	933	6,794	7,423
總計	<u>50,866</u>	<u>33,478</u>	<u>57,804</u>	<u>84,418</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(2,130)</u>	<u>(1,843)</u>	<u>(5,183)</u>	<u>(7,686)</u>
應收增值稅	287	1,060	309	415
應收股東款項	—	—	—	304
預付款項	<u>56</u>	<u>1,217</u>	<u>2,002</u>	<u>11,605</u>
	<u>49,079</u>	<u>33,912</u>	<u>54,932</u>	<u>89,056</u>

財務資料

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2015年12月31日的人民幣49.1百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣34.0百萬元，乃主要由於向關聯方貸款因我們於2016年與關聯方結算貸款而減少。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2016年12月31日的人民幣34.0百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣55.0百萬元，乃主要由於代表居民支付之款項(如水電費的付款)因我們在管物業數量增加而增加。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣55.0百萬元增至截至2018年6月30日的人民幣89.1百萬元，乃主要由於代表居民支付之款項(如水電費的付款)因我們在管物業數量增加、員工墊款增加(由於因我們業務擴張導致員工差旅增加)及[編纂]相關的預付款項增加而增加。

於往績記錄期，我們貸款予若干關聯方。截至2015年12月31日，該等貸款的金額為人民幣24.3百萬元。向關聯方的所有貸款於2017年悉數結清。

我們的中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的貸款通則第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據貸款通則第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有貸款通則規定，最高人民法院已於2015年9月1日生效的最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定(「民間借貸案件司法解釋」)中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定(如收取的利率)獲滿足，則最高人民法院確認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及合法性。關聯方間的所有借款已於2017年悉數結清。直至最後實際可行日期，我們並未就關聯方間的該等貸款收到來自有關主管當局任何罰款、調查或通知。我們的董事確認本集團於未來將不會有關聯方間的借款安排。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為(i)該等貸款對關聯方具有法律約束力；及(ii)我們就上述借款受到處罰的風險較低。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括委外費用及物料費用。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	11,365	20,529	36,730	46,551

財務資料

我們的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣11.4百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣20.5百萬元、截至2017年12月31日的人民幣36.7百萬元，並進一步增至截至2018年6月30日的人民幣46.6百萬元，主要是由於業務規模擴大。

以下為基於發票日期對我們截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	11,273	20,426	36,702	45,805
1至2年	62	60	2	746
2至3年	30	13	13	—
超過3年	—	30	13	—
貿易應付款項	11,365	20,529	36,730	46,551

於往績記錄期，我們的貿易應付款項為無抵押及免息。貿易應付款項的信貸期根據與不同供應商協定的條款而各不相同，一般介乎30至90天。

下表載列截至所示日期我們的逾期貿易應付款項結餘：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
信貸期內	10,786	18,969	31,264	36,347
逾期1–30天	255	466	1,789	3,711
逾期31–60天	1	35	872	2,323
逾期61–90天	1	208	766	994
逾期90天以上	322	851	2,039	3,175
總計	11,365	20,529	36,730	46,551

下表載列截至所示期間我們貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日止
	(天)			六個月
貿易應付款項的平均周轉 天數 ⁽¹⁾	10	16	19	24

財務資料

附註：

- (1) 一段期間的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該期內的銷售成本再乘以365(對於12個月期間)或182(對於六個月期間)。平均貿易應付款項乃按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項之和再除以二計算。

我們的貿易應付款項的平均周轉天數於往績記錄期增加主要反映了業務擴張導致採購金額增加及我們的良好信譽記錄使我們的供應商授予我們較長的平均信貸期。

截至最後實際可行日期，我們截至2018年6月30日的貿易應付款項中約人民幣43.1百萬元，或92.6%已於隨後結清。

應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括工資付款、業主支付的按金、業主和居民預付的能源費用、租賃公用區域業主應佔收入及應付旭輝集團附屬公司金額及其他應付稅項。截至2015年及2016年12月31日，應付旭輝集團附屬公司金額分別為人民幣34.9百萬元及人民幣3.5百萬元，其已於2017年結清。有關我們中國法律顧問對於該等融資安排的意見，請見上文「預付款項、按金及其他應收款項」。下表載列截至所示日期的應計費用及其他應付款項明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用				
—關聯方	44,421	30,368	7,670	8,914
—第三方	74,849	115,068	180,849	228,975
	<u>119,270</u>	<u>145,436</u>	<u>188,519</u>	<u>237,889</u>
法律糾紛撥備	30	277	453	428
應付薪金	33,574	49,277	65,973	42,817
其他應付稅項	9,913	1,993	9,976	11,500
應計費用及其他應付款項	<u>162,787</u>	<u>196,983</u>	<u>264,921</u>	<u>292,634</u>

財務資料

我們的應計費用及其他應付款項由截至2015年12月31日的人民幣162.8百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣197.0百萬元及進一步增至截至2017年12月31日的人民幣264.9百萬元乃主要由於因租賃公用區域業主應佔收入增加導致應付第三方其他應付款項及應計費用增加及主要因我們所管物業數目增加導致業主支付按金增加、因我們的員工人數增加導致應付薪金增加及因我們所管物業數目增導致使平均員工薪金增加。

我們的應計費用及其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣264.9百萬元增至截至2018年6月30日的人民幣292.6百萬元，乃主要由於租賃公用區域業主應佔收入增加使得應付第三方其他應付款項及應計費用增加人民幣48.1百萬元，及主要因我們所管物業數目增加使業主所付家居裝潢按金增加。由於員工獎金分配，該等增長部分由應付薪金下降人民幣23.2百萬元所抵銷。

合同負債

合同負債主要指在結算週期開始時預先收到但未確認為收入的物業管理費。下表載列截至所示日期的合同負債明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	52,441	90,462	120,077	145,775

我們的合同負債由截至2015年12月31日的人民幣52.4百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣90.5百萬元、截至2017年12月31日的人民幣120.1百萬元，並進一步增至截至2018年6月30日的人民幣145.8百萬元，其乃主要由於我們所管物業數目的增加。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至	截至
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日	10月31日
	人民幣千元				
	(未經審核)				
流動資產					
存貨	48,744	46,533	267	267	147
貿易應收款項	48,103	88,980	121,461	192,825	289,636
預付款項、按金 及其他應收款項	49,079	33,912	54,932	89,056	122,257
可收回所得稅	103	687	2,291	2,202	2,105
按公平值計入損益 (「按公平值計入 損益」)之金融資產	-	-	-	-	98,000
現金及現金等價物	184,222	252,479	438,220	404,975	253,536
	<u>330,251</u>	<u>422,591</u>	<u>617,171</u>	<u>689,325</u>	<u>765,681</u>
流動負債					
貿易應付款項	11,365	20,529	36,730	46,551	63,994
應計費用及 其他應付款項	162,787	196,983	264,921	292,634	319,489
銀行貸款	-	-	-	-	9,403
合同負債	52,441	90,462	120,077	145,775	147,025
應付所得稅	13,133	10,797	23,618	20,397	33,727
	<u>239,726</u>	<u>318,771</u>	<u>445,346</u>	<u>505,357</u>	<u>573,638</u>
流動資產淨值	<u><u>90,525</u></u>	<u><u>103,820</u></u>	<u><u>171,825</u></u>	<u><u>183,968</u></u>	<u><u>192,043</u></u>

流動資產淨值

我們的流動資產淨值由截至2018年6月30日的人民幣184.0百萬元增至截至2018年10月31日的人民幣192.0百萬元，乃主要由於(i)因我們的業務擴張使得貿易應收款項增加人民幣96.8百萬元及預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣33.2百萬元，(ii)按公平值計入損益之金融資產因我們投資於保本短期理財產品增加人民幣98.0百萬元，部分由(i)現金及現金等價物減少人民幣151.4百萬元，(ii)貿易應收款項、應計費用及其他應收款項增加人民幣44.3百萬元，(iii)應付所得稅增加人民幣13.3百萬元及(iv)銀行借款增加人民幣9.4百萬元抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣171.8百萬元增至截至2018年6月30日的人民幣184.0百萬元，主要由於(i)主要因我們業務擴張使得貿易應收款項增加人民幣71.4百萬元及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣34.2百萬元；部分由(i)現金及現金等價物減少人民幣33.2百萬元，(ii)應計費用及其他應付款項增加人民幣27.7百萬元及(iii)合同負債增加人民幣25.7百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2016年12月31日的人民幣103.8百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣171.8百萬元，主要由於(i)我們自營運產生更多現金及出售我們所投資的非上市債務證券使得現金及現金等價物增加人民幣185.7百萬元，(ii)貿易應收款項增加人民幣32.5百萬元及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣21.0百萬元，部分由(i)存貨減少人民幣46.3百萬元，(ii)應計費用及其他應付款項增加人民幣67.9百萬元，(iii)合同負債增加人民幣29.6百萬元及(iv)貿易應付款項增加人民幣16.2百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2015年12月31日的人民幣90.5百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣103.8百萬元，主要是由於：(i)我們業務擴張導致主要由營運產生的現金及現金等價物增加人民幣68.3百萬元及(ii)貿易應收款項增加人民幣40.9百萬元；部分由(i)應計費用及其他應付款項增加人民幣34.2百萬元，(ii)合同負債增加人民幣38.0百萬元及(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣15.2百萬元所抵銷。

流動資金及資本資源

我們現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分[編纂]所得款項為我們的資金需求融資。

財務資料

現金流量

下表載列我們於所示期間現金流量的概要。

	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)
經營活動所得／(所用)現金 淨額	34,833	100,096	189,699	66,398	(7,328)
投資活動所得／(所用)現金 淨額	1,208	(18,839)	(6,242)	(28,574)	(1,721)
融資活動(所用)／所得現金 淨額	78,759	(13,000)	2,284	448	(24,196)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	114,800	68,257	185,741	38,272	(33,245)
年／期初現金及現金等價物 .	69,422	184,222	252,479	252,479	438,220
年／期末現金及現金等價物 .	184,222	252,479	438,220	290,751	404,975

經營活動所得／(所用)現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目調整之除所得稅前溢利；(ii)營運資金變動影響；及(iii)已付所得稅。

截至2018年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣7.3百萬元，包含已付所得稅人民幣19.5百萬元，其部分由經營所得現金人民幣12.1百萬元所抵銷。營運資金變動前經營現金流入為人民幣61.7百萬元，乃主要歸因於除所得稅開支前溢利為人民幣57.0百萬元。營運資金變動貢獻現金流出金額為人民幣49.6百萬元，主要包含(i)貿易應收款項增加人民幣76.2百萬元，(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣36.6百萬元，其部分由(i)應計費用及其他應付款項增加人民幣27.7百萬元，(ii)合同負債增加人民幣25.7百萬元及(iii)貿易應付款項增加人民幣9.8百萬元所抵銷。經營活動現金流出淨額乃主要由於我們收取貿易應收款項受業主及居民的付款方式影響，彼等傾向於在下半年，尤其是接近年末結付未支付物業管理費結餘。有關更多詳情，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣189.7百萬元，包括經營所得現金人民幣204.6百萬元，並由已付所得稅人民幣14.9百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣103.3百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣105.0百萬元。營運資金變動貢獻現金流入人民幣101.3百萬元，主要包括應計費用及其他應付款項增加人民幣36.8百萬元、存貨減少人民幣46.3百萬元、合同負債增加人民幣30.0

財務資料

百萬元及貿易應付款項增加人民幣15.9百萬元，部分由預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣23.3百萬元所抵銷。應計費用及其他應付款項、貿易應付款項及按金、預付款項及其他應收款項以及合同負債的增加主要由於我們的業務擴張。

於2016年，經營活動所得現金淨額為人民幣100.1百萬元，包括經營所得現金人民幣115.3百萬元，並由已付所得稅人民幣15.2百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣47.5百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利人民幣45.2百萬元。營運資金變動貢獻現金流入人民幣67.8百萬元，主要包括應計費用及其他應付款項增加人民幣64.3百萬元及合同負債增加人民幣38.0百萬元，部分由貿易應收款項增加人民幣43.7百萬元所抵銷。應計費用及其他應付款項、合同負債及貿易應收款項的增加主要由於我們的業務擴張。

於2015年，經營活動所得現金淨額為人民幣34.8百萬元，包括經營所得現金人民幣44.2百萬元，其部分由已付所得稅人民幣9.4百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣17.2百萬元，主要歸因於年內除所得稅前溢利為人民幣21.2百萬元。營運資金變動貢獻現金流入人民幣27.1百萬元，主要包括(i)合同負債增加人民幣20.1百萬元(乃主要由於我們管理的物業數目增加)，(ii)貿易應付款項增加人民幣8.0百萬元(乃主要由於我們採購額增加，其由我們業務擴張所致)及(iii)我們的預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣6.3百萬元(由於於2015年結清關聯方結餘)，其部分由存貨增加人民幣16.2百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

截至2018年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣1.7百萬元，乃主要由於我們購買物業、廠房及設備金額為人民幣4.0百萬元，其部分由已收銀行利息收入人民幣1.1百萬元及按公平值計入損益之金融資產之利息收入人民幣1.2百萬元所抵銷。我們亦購買人民幣100.0百萬元之按公平值計入損益之金融資產，其由出售相同金額的按公平值計入損益之金融資產所得款項所抵銷。有關我們的投資政策的詳情，見「一財務狀況表選定項目—按公平值計入損益之金融資產」。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣6.2百萬元，主要反映就收購附屬公司支付人民幣26.0百萬元，部分由出售按公平值計入其他全面收入之金融資產所得款項人民幣20.6百萬元所抵銷。於2017年，我們已投資若干短期理財產品，其已於按公平值計入損益之金融資產內確認，並已於同年出售，因此，購買按公平值計入損益之金融資產人民幣393.3百萬元由出售按公平值計入損益之金融資產所得款項人民幣393.3百萬元所抵銷。有關我們投資政策的詳情，見「一財務狀況表選定項目—按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產」。

財務資料

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣18.8百萬元，主要反映購買按公平值計入其他全面收入之金融資產人民幣20.0百萬元，部分由出售投資物業所得款項人民幣1.2百萬元所抵銷。於2016年，我們已投資若干短期理財產品，其已於按公平值計入損益之金融資產內確認，並已於同年出售，因此，購買按公平值計入損益之金融資產人民幣80.0百萬元由出售按公平值計入損益之金融資產所得款項人民幣80.0百萬元所抵銷。有關我們投資政策的詳情，見「一財務狀況表選定項目—按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產」。

於2015年，投資活動所得現金淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映出售投資物業所得款項人民幣1.9百萬元及其他已收利息收入人民幣0.6百萬元，部分由購買物業、廠房及設備人民幣1.3百萬元所抵銷。

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24.2百萬元，乃主要由於已付股息為人民幣24.5百萬元。有關詳情，見「一股息及可供分派儲備」。

於2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣2.3百萬元，主要反映對本公司注資人民幣10.4百萬元，部分由已付股息人民幣9.9百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所用現金淨額為人民幣13.0百萬元，反映應付關聯方墊款人民幣37.0百萬元及應收關聯方墊款人民幣24.0百萬元。

於2015年，融資活動所得現金淨額為人民幣78.8百萬元，主要反映應收關聯方墊款人民幣115.5百萬元，部分由應付關聯方墊款人民幣36.7百萬元所抵銷。

營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額（在可能行使[編纂]後，將最終[編纂]設定為指示性[編纂]範圍下限[編纂]港元以下不超過[編纂]）、本集團可用的銀行融資及我們的內部產生之基金，我們已擁有充足營運資金以滿足本文件日期後至少未來12個月內的需求。

債務

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們並無任何銀行借款。截至2018年6月30日，我們擁有未動用銀行融資約19.5百萬港元。於2018年8月6日，我們與東亞銀行簽訂融資協議，據此，我們可能提取25百萬港元。截至2018年10月31日，我們有未償還銀行貸款10.6百萬港元。銀行貸款的利率範圍介乎3.82%至4.02%。截至本文件日期，銀行貸款由定期存款人民幣10.0百萬元作抵押。所有銀行貸款自各自提取日期起一年內償還。除本文件所披露者和集團內負債外，截至流動資金披露的最新日期（即債務報表的最後實際可行日期），我們並無任何未償還的貸

財務資料

款資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或者承兌信用證或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或與之有關的任何契諾。董事已確認，自流動資金披露的最新日期及直至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

承擔及或然負債

或然負債

於往績記錄期，我們涉及的法律糾紛主要關於業主及居民因漏水而遭受的財產損失賠償訴訟。例如，於2017年，業主因屋頂漏水向我們提出物業損失訴訟，總金額為人民幣226,767.24元。截至最後實際可行日期，該訴訟懸而未決。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的或然負債撥備分別為人民幣0.03百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元。撥備數額為董事考慮法律意見後就我們的負債作出之最佳估計。訴訟是否能夠於庭外和解或倘無法於庭外和解，我們是否將成功就任何訴訟進行辯護中存在不確定性。我們相信由該等糾紛導致的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營績效造成重大不利影響。

經營租賃承擔

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業				
一年內	519	514	1,552	1,065
第二至第五年(包括首尾兩年)	–	25	2,432	1,982
五年以後	–	–	–	–
	<u>519</u>	<u>539</u>	<u>3,984</u>	<u>3,047</u>
廠房及機械				
一年內	27	58	95	57
第二至第五年(包括首尾兩年)	8	5	20	22
五年以後	–	–	–	–
	<u>35</u>	<u>63</u>	<u>115</u>	<u>79</u>
	<u><u>554</u></u>	<u><u>602</u></u>	<u><u>4,099</u></u>	<u><u>3,126</u></u>

財務資料

資本支出

下表載列於往績記錄期產生的資本支出金額：

	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
添置：					
物業、廠房及設備	1,281	1,544	3,029	858	3,976
總計	<u>1,281</u>	<u>1,544</u>	<u>3,029</u>	<u>858</u>	<u>3,976</u>

截至2018年12月31日止六個月將產生的估計資本支出總額為人民幣2.2百萬元，歸因於我們購買信息技術系統。我們截至2018年12月31日止年度資本支出的主要資金來源為我們的經營現金流量。

資產負債表外安排

截至2018年6月30日（即我們最新財務報表的日期）及最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	6月30日
				或截至2018年
				6月30日止
				六個月
流動比率 ⁽¹⁾	137.8%	132.6%	138.6%	136.4%
資產負債率 ⁽²⁾	65.0%	66.2%	65.2%	66.5%
資產負債比率 ⁽³⁾	26.0%	2.1%	零	零
總資產回報率 ⁽⁴⁾	4.5%	7.6%	12.8%	不適用
股本回報率 ⁽⁵⁾	12.3%	22.3%	37.1%	不適用

附註：

(1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

財務資料

- (2) 資產負債率按截至有關日期的負債總額除以資產總值再乘以100%計算。負債總額指流動負債與非流動負債的總和。資產總值指流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資產負債比率按截至相關日期的長期及短期計息借款總和除以相同日期的權益總額計算。
- (4) 總資產回報率按期內來自持續經營業務的溢利除以期初及期末資產總值平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按期內來自持續經營業務的溢利除以期初及期末權益總額平均結餘再乘以100%計算。

流動比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為137.8%、132.6%、138.6%及136.4%。

資產負債率

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們的資產負債率保持相對穩定，分別為65.0%、66.2%、65.2%及66.5%。

資產負債比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們的資產負債比率分別為26.0%、2.1%、零及零。於往績記錄期，我們並無任何長期及短期計息銀行借款。我們的資產負債比率由截至2015年12月31日的26.0%減少至截至2016年12月31日的2.1%。乃主要由於我們自關聯方借款減少。由於我們於2017年已結清自關聯方的所有借款，因此，截至2017年12月31日及2018年6月30日，資產負債比率分別為零。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2015年12月31日的4.5%增長至截至2016年12月31日的7.6%並進一步增至截至2017年12月31日的12.8%。乃主要由於我們從2015年到2017年的盈利能力不斷提高以及業務規模的擴大。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2015年12月31日的12.3%增長至截至2016年12月31日的22.3%並進一步增至截至2017年12月31日的37.1%，乃主要由於從2015年到2017年純利的增長。

財務資料

市場風險的定量及定性分析

我們的主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入之金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。董事管理及監控該等風險，以確保及時有效實施適當措施。

信貸風險

我們面臨我們的貿易及其他應收款項以及銀行現金存款相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金的賬面值為我們就金融資產所面臨的最大信貸風險。我們預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，乃由於大部分該等銀行現金存款存入國有銀行及其他大中型上市銀行。我們預期不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。

我們有大量客戶，並無集中信貸風險。我們設有監控程序，以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。

我們在初步確認資產時考慮違約的可能性，亦評估於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將截至報告日期資產違約風險與截至初步確認日期的違約風險進行對比。我們會考慮可用的、合理的及支持性的前瞻性資料。

流動資金風險

流動資金風險管理的最終責任在於我們的董事。我們已就管理短、中及長期資金及流動資金管理需求建立適當的流動資金風險管理框架。我們透過保持充分的儲備及銀行融資管理流動資金風險。

財務資料

關聯方交易及結餘

倘一方能夠直接或間接控制其他方，或在作出財務或營運決策時對其他方造成重大影響，則視為關聯方。倘各方受共同控制，則亦視為有關聯。我們的主要管理層成員及彼等親密家庭成員亦視為關聯方。有關關聯方交易之詳盡討論，見本文件附錄一會計師報告附註29。

下表載列於所示期間之重大關聯方交易：

	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)	
旭輝控股(集團)有限公司					
提供服務					
— 物業管理服務	35,569	44,446	46,416	25,793	21,669
— 對非業主的增值					
服務	98,746	113,070	100,731	48,461	56,730
	<u>134,315</u>	<u>157,516</u>	<u>147,147</u>	<u>74,254</u>	<u>78,399</u>
租金開支	—	(547)	(171)	(171)	—
利息收入	1,665	800	—	—	—
利息開支	—	(1,363)	—	—	—

關聯方交易按正常商業條款進行，且總體屬公平合理。

本集團一直在尋求與第三方物業開發商的合作機會，以增強我們的市場擴張。截至最後實際可行日期，我們已與四家第三方物業開發商訂立戰略合作協議，據此，此類開發商為其開發項目選擇物業管理服務商時，在相關法律及法規的允許下，優先考慮本集團。本集團亦已與若干第三方物業開發商建立合營企業以管理由該等開發商開發的物業。我們相信該等戰略合作將進一步擴大我們的業務規模、改善我們的市場覆蓋範圍、豐富我們的服務組合並擴大我們的客戶基礎。

財務資料

股息及可供分派儲備

於2017年，我們分派股息共計人民幣9.9百萬元。於2018年4月，我們宣派股息人民幣24.5百萬元並於2018年6月分派。

於未來，我們並無股息派付政策。董事會有絕對酌情決定是否宣派任何年度的任何股息及其金額。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額亦將取決於從我們的附屬公司獲得股息的可用性。中國法律規定，股息僅根據中國會計準則計算的年內溢利支付，該會計準則在許多方面與其他司法管轄區（包括香港財務報告準則）的公認會計準則不同。中國法律還要求外商投資企業至少撥出10%的除稅後溢利（如有）為其法定儲備提供資金，而這些儲備不能作為現金股息分派。

截至2018年6月30日，本集團可供分派儲備達人民幣109.9百萬元。

根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

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

[編纂]開支

估計與股份[編纂]有關的總[編纂]開支（包括包銷佣金）將為人民幣[編纂]元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元），其中人民幣[編纂]元與股份發行直接相關並將於[編纂]完成後自權益中扣除，而截至2018年12月31日止年度，約人民幣[編纂]元將自綜合全面收益表中扣除。於截至2018年6月30日止六個月，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元作為預付款項入賬，且隨後將於[編纂]完成後自權益中扣除，以及約人民幣[編纂]元將自我們截至2018年6月30日止六個月的綜合全面收益表中扣除。

財務資料

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明假設[編纂]對截至2018年6月30日本公司擁有人應佔本集團合併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僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，其未必真實反映[編纂]已於截至2018年6月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2018年6月30日的本集團合併資產淨值而編製，會計師報告全文載於本文件附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2018年 6月30日本集 團經審核合併 有形資產淨值	根據[編纂] 新股份發行 估計所得款項 淨值	本集團未經審 核備考經調整 合併有形資產 淨值	每股未經審核 備考經調整 合併有形資產 淨值	每股未經審核 備考經調整 合併有形資產 淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據每股[編纂][編纂][編纂] 港元(按[編纂][編纂])	244,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股[編纂] [編纂][編纂]港元	244,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股[編纂] [編纂][編纂]港元	244,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註:

- 截至2018年6月30日，本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值乃按本集團截至2018年6月30日的合併資產淨值約人民幣244,422,000元得出，其摘錄自載於本文件附錄一的會計師報告。截至2018年6月30日，我們的合併有形資產淨值已反映出我們於2018年4月宣派並於2018年6月分派的股息人民幣24.5百萬元。
- [編纂]估計所得款項淨額乃根據本公司以每股[編纂][編纂][編纂]港元或[編纂]港元發行及[編纂][編纂]股份，且根據每股[編纂][編纂][編纂]港元(按[編纂][編纂])，扣除估計包銷費用及佣金以及由本公司應付與[編纂]相關的其他估計開支(並無反映在本集團截至2018年6月30日之有形資產淨額)。估計所得款項淨額乃按中國人民銀行就於最後實際可行日期現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.885元換算為人民幣。概無聲明港元金額已

財務資料

按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換人民幣或根本無法兌換，反之亦然。概無計及任何於行使[編纂]時可能發行的股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

3. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值根據本文件「股本」一節所載倘[編纂]於2018年6月30日已完成時緊隨[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算，惟並無計及任何於行使[編纂]時可能發行的股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
4. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值按中國人民銀行就於最後實際可行日期現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.885元換算為港元。概無聲明人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣或根本不能換算，反之亦然。
5. 概無就本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映於2018年6月30日之後的任何交易業績或本集團訂立的其他交易。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，我們自2018年6月30日（即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期）以來的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，自2018年6月30日以來並未發生對會計師報告（其文本載列於本文件附錄一）所示資料造成重大影響的事件。