

## 財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同我們的經審核財務資料及本文件附錄一會計師報告所載的隨附附註一併閱讀。我們的經審核財務資料乃根據國際財務報告準則編製，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綜合基準闡述。

### 概覽

我們是中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商。通過我們自1995年成立以來所積累的行業經驗，我們已從浙江省杭州的一家本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商之一。根據中指院的資料，按2017年高端物業的在管建築面積計，我們在杭州排名第二，在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。

截至2018年8月31日，我們在中國浙江省的15個城市及上海設立了35間附屬公司及分支機構，向約48,000個物業單位提供物業管理服務。截至2018年8月31日，我們的在管總建築面積為10.8百萬平方米，共有68個在管物業，包括51個住宅物業及17個非住宅物業。截至2018年8月31日，我們的合同管理面積(不包括在管建築面積)為7.1百萬平方米。我們榮獲中指院授予2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌價值人民幣18.86億元證書，佐證了我們既有的行業口碑及專業服務質素。根據中國房地產Top 10研究組及中指院的資料，於2018年，我們在中國百強物業管理公司中排名第32位。

我們的多樣化及綜合服務包括以下各項：

- **物業管理服務。**我們向住宅及非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園)的公共區域提供物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。

## 財務資料

- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、質量檢驗協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助我們在管物業社區空間的廣告投放，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。
- **業主增值服務。**我們亦向業主提供增值服務。該等服務包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，我們提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。就住宅物業而言，我們在我們的俱樂部提供私人培訓。就非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園)而言，我們提供商務中心及／或停車位管理服務。此外，考慮到高端定製室內裝飾服務市場的增長潛力，我們計劃進一步利用我們的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅的、現代化、時尚的定製室內裝飾服務。

我們於往績記錄期間錄得大幅增長(就年度／期間收入及溢利而言)。我們的收入由2015年的人民幣158.9百萬元增至2016年的人民幣225.9百萬元，並進一步增至2017年的人民幣349.3百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為48.3%。我們的收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。我們的年內溢利由2015年的人民幣11.5百萬元增至2016年的人民幣22.1百萬元，並進一步增至2017年的人民幣57.6百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為123.8%。我們的期內溢利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣39.5百萬元增加至截至2018年8月31日止八個月的人民幣50.7百萬元。

### 編製基準

本公司於2017年7月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團於中國提供物業管理服務。於籌備[編纂]時，我們已進行重組(於「我們的歷史及發展」一節詳述)。於重組後，本公司成為當前組成本集團之所有附屬公司之控股公司。有關本節所載我們財務資料的編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

## 財務資料

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素的影響，當中多數因素可能並非我們所能控制，包括「風險因素」一節所載因素及下文所載者。

### 我們的在管建築面積

於往績記錄期間，我們大部分收入源自我們的物業管理服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們物業管理服務的收入為人民幣102.4百萬元、人民幣151.2百萬元、人民幣218.2百萬元及人民幣199.4百萬元，分別佔我們總收入的約64.4%、66.9%、62.5%及64.9%。我們的在管物業數量由截至2015年12月31日的31個物業增至截至2016年12月31日的41個物業，及增至截至2017年12月31日的51個物業，並進一步增至截至2018年8月31日的68個物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的在管建築面積分別為5.5百萬平方米、6.9百萬平方米、8.6百萬平方米及10.8百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們已訂立總計8.8百萬平方米的物業管理服務合同，即代表將於未來3年內交付的50個項目。於往績記錄期間內，在管建築面積是我們該分部收入的主要驅動因素。

我們持續的收入增長取決於我們擴大物業管理組合的能力。我們力求通過多種渠道增加我們的物業管理組合。我們將繼續善用我們與濱江集團的現有業務關係，以推動我們的自然增長。此外，通過利用我們聲譽良好的品牌、多元化物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，我們將積極從獨立第三方物業開發商獲取新業務。我們將鞏固與該等獨立的第三方物業開發商新建立的關係，並逐步擴大與彼等的合作。此外，我們將繼續擴大我們的物業組合，以吸引更多潛在的業務。除通過自然增長舉措發展我們的業務外，我們亦有意尋求選擇性戰略投資、收購及合營機會。更多詳情，見「業務 — 業務策略 — 繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模」。

### 品牌推廣及定價

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升我們的品牌認可度及行業地位的能力的影響。我們的品牌為中國高端物業管理服務行業的知名品牌。我們擬進一步加強我們的品牌以擴大我們的物業管理服務業務及利用我們的品牌繼續收取優質物業管理費率。我們認為，進一步加強我們的品牌可令我們推廣非業主增值服務，增強我們與該等物業開發商的業務關係及在按物業管理費就其新建物業項目取得聘約方面獲得先機及競爭優勢。

於往績記錄期間，我們收入的增長得益於所收取的平均物業管理費整體上漲。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的平均物業管理費分別為約每

## 財務資料

月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們住宅物業的平均物業管理費分別為約每月每平方米人民幣3.35元、每月每平方米人民幣3.78元、每月每平方米人民幣3.77元及每月每平方米人民幣3.83元，根據中指院的資料，此高於各相關期間中國的行業平均水平。

於往績記錄期間，我們在重續即將到期的物業管理服務合同時，能夠提高物業管理費率以提高我們的利潤率，從而應對物業管理服務標準的提高或範圍的擴大及成本上漲。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們上調物業管理費的次數分別為五次、三次、三次及五次。我們能否繼續提高費率或收取更高價格，將繼續受我們保持並提升品牌知名度的能力所影響。

我們於下文載列經參考往績記錄期間平均物業管理費波動的年度／期間利潤的敏感度分析（僅供說明用途）。下表展示假設平均物業管理費減少（所有其他因素保持不變）對我們物業管理業務收入及年度／期間利潤的影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	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)									
假設我們的平均物業管理費減少5%										
對物業管理業務收入的影響.....	(5,118)	(44.6)	(7,558)	(34.2)	(10,912)	(19.0)	(6,913)	(17.5)	(9,968)	(19.6)
對年度／期間利潤的影響.....	(3,838)	(33.5)	(5,668)	(25.6)	(8,184)	(14.2)	(5,184)	(13.1)	(7,476)	(14.7)
假設我們的平均物業管理費減少10%										
對物業管理業務收入的影響.....	(10,235)	(89.2)	(15,115)	(68.4)	(21,825)	(37.9)	(13,825)	(35.0)	(19,936)	(39.3)
對年度／期間利潤的影響.....	(7,676)	(66.9)	(11,337)	(51.3)	(16,369)	(28.4)	(10,369)	(26.2)	(14,952)	(29.5)

### 管理員工成本及分包成本的能力

員工成本是我們成本及開支的最大組成部分。因此，我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，計入銷售成本的員工成本分別為人民幣106.3百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣207.6百萬元及人民幣134.4百萬元，為我們銷售成本的單一最大組成部分，分別佔我們總銷售成本的約80.1%、81.2%、80.1%及60.8%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，計入行政開支的員工成本分別為人民幣7.4百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.2百萬元，分別佔我們行政開支的約66.0%、63.4%、61.4%及22.0%。計入銷售成本的員工

## 財務資料

成本主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務及業主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行政員工的薪金、其他福利以及董事薪酬。員工成本於往績記錄期間增加乃由於人員數目增加（與我們業務拓展令我們的在管建築面積增加一致）及員工薪酬增加（與中國工資的整體上升趨勢一致）。根據中指院的資料，中國城鎮人均年薪由2013年的人民幣26,467元增至2017年的人民幣36,396元，複合年增長率為約8.3%。

為管理員工成本，提高利潤率，同時確保服務質量一致，我們使用多種措施降低對人工的依賴，此等措施包括外包部分勞動密集型業務（包括保潔及安保服務）給第三方及簡化及標準化物業管理服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，分包成本分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元，分別佔我們總銷售成本約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%。分包成本於往績記錄期間增加亦由於我們的在管建築面積因業務擴張而增加。

我們於下文載列經參考往績記錄期間我們員工成本及分包成本波動的年度／期間利潤的敏感度分析（僅供說明用途）。下表展示假設我們員工成本及分包成本增加（所有其他因素保持不變）對我們銷售成本及年度／期間利潤的影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	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)									
假設我們的員工成本及										
分包成本增加5%										
對銷售成本的影響 .....	5,615	(49.0)	7,902	(35.7)	11,184	(19.4)	6,670	(16.9)	9,599	(18.9)
對年度／期間利潤的影響 .....	(4,211)	(36.7)	(5,927)	(26.8)	(8,388)	(14.6)	(5,003)	(12.7)	(7,199)	(14.2)
假設我們的員工成本及										
分包成本增加10%										
對銷售成本的影響 .....	11,231	(97.9)	15,804	(71.5)	22,369	(38.9)	13,339	(33.8)	19,197	(37.8)
對年度／期間利潤的影響 .....	(8,423)	(73.4)	(11,853)	(53.6)	(16,777)	(29.1)	(10,004)	(25.3)	(14,398)	(28.4)

### 整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時間表

我們取得新物業管理委聘工作的能力、物業開發商交付新物業的時間表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上取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於整體經濟

## 財務資料

狀況、城鎮化進度、其導致的物業需求，以及中國政府的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鎮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二線及三線城市，這些城市的城鎮化進度對我們的業務發展尤其重要。我們相信這些因素會繼續對中國房地產行業及物業管理服務行業構成重大影響。任何經濟衰退，特別是在我們運營的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦會影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過調整或推行宏觀經濟調控政策，其中包括以監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業行業的物業發展。尤其是，中國政府曾推行各種限制措施，遏止房地產市場的投機。中國政府為控制貨幣供應、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的主要來源。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析是基於根據國際財務報告準則編製的經審核綜合財務報表。我們的經營業績及財務狀況受到會計方法、假設及估計的影響。該等假設及估計是基於過往經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測。實際結果可能有別於該等估計及假設。

於審閱綜合財務報表時，關鍵會計政策、估計及判斷的選擇、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、估計及判斷概述於本文件附錄一會計師報告附註2及3內。我們相信，下列關鍵會計政策涉及編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

### 收入確認

收入於產品或服務控制權按我們預期將有權收取的承諾代價(不包括代表第三方收取的金額)轉讓予客戶時確認。

## 財務資料

就物業管理服務而言，我們將有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就我們作為責任人的按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收益而言，我們有權按所收取的物業服務費價值獲得收入。就我們作為業主代理的按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收益而言，我們有權按業主須支付的物業服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。

就非業主增值服務而言，我們於提供服務時按每月已完成的履約價值確認收入。

業主增值服務主要包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，我們於提供服務時確認收入。社區增值服務一般於提供服務後立即收費。就銷售定製室內裝飾服務的家具而言，我們於業主取得及接收家具的時點確認收入。就物業代理服務而言，我們於業主接受服務的時點確認收入。

### 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值撥備乃基於對預期信貸虧損率風險的假設。我們大體上根據可供查閱的客戶歷史數據及現行市況(包括各報告期末的前瞻性估計)，對作出該等假設及為計算該等減值虧損所選擇的輸入數據作出判斷上的調整。

### 非流動資產減值

倘有情況顯示物業、廠房及設備以及於聯營公司投資的賬面值可能無法收回，資產可能被認為出現減值，並對其進行減值測試。當資產的可收回金額跌破其賬面值時確認減值虧損。可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中的較高者。釐定可收回金額須作出重要判斷，我們估計從持續使用及最終出售相關資產所得的未來現金流量，並對該等未來現金流量應用適當貼現率。

### 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

## 財務資料

即期稅項乃年內應課稅收益的預期應繳稅項(稅率為於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率)及過往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與彼等的稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或結算方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以貼現。遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

根據中國企業所得稅法及其實施條例，非中國企業居民獲中國企業派發源自2008年1月1日後賺取的溢利的股息時，除非按稅務條約或安排減免，否則其應收股息將須按10%稅率繳納預扣稅。

就截至2018年8月31日之其他可供分派儲備及保留盈利而言，截至2018年8月31日並無確認遞延稅項負債，原因是我們控制附屬公司的股息政策，並確定於可預見的將來不大可能會在中國境外分派該等溢利。

### 提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第9號*金融工具*及國際財務報告準則第15號*與客戶之間的合同產生的收入*於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效並獲准提早應用。於往績記錄期間，我們貫徹應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

我們已評估提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們財務報表的影響並識別以下已受影響的範圍：

- **金融資產之列報。**國際財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別，包括以攤銷成本計量的金融資產、以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產以及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。根據國際會計準則第39號，理財產品分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等資產將繼續以公平值計量且其變動計入損益。
- **採用新減值模式。**國際財務報告準則第9號要求，根據預期信用損失確認以攤銷成本計量的金融資產之減值準備。我們已評估，採用新減值方法將不會對以攤銷成本計量的金融資產之減值準備確認產生任何重大差異。



---

## 財務資料

---

- **合約責任之列報。**國際財務報告準則第15號規定，倘客戶於我們向其轉移貨品或服務前支付代價，我們應於款項支付或款項到期（以較早者為準）時將該金額列為合約責任（而非應付款項）。此導致若干我們的未盡履約義務的重新分類。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，合約責任分別為人民幣23.4百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣77.4百萬元以及人民幣166.0百萬元，倘於整個往績記錄期間應用國際會計準則第18號，該等合約責任本應呈列為預收客戶款人民幣23.4百萬元、人民幣48.9百萬元，人民幣77.4百萬元及人民幣166.0百萬元。
- **重大融資組成部分。**國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資組成部分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否會較收益確認大幅提前或大幅延期。由於此項會計政策變更，我們已就於定製室內裝飾服務中銷售家具有關的預收客戶款項確認額外利息開支，截至2018年8月31日止八個月為人民幣767,000元。

計及上文披露之影響，我們認為，於往績記錄期間提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現並無任何其他重大影響。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>
							(未經審核)			
收入	158,866	100.0	225,924	100.0	349,264	100.0	213,870	100.0	307,144	100.0
銷售成本	(132,727)	(83.5)	(183,868)	(81.4)	(259,181)	(74.2)	(154,265)	(72.1)	(221,026)	(72.0)
毛利	26,139	16.5	42,056	18.6	90,083	25.8	59,605	27.9	86,118	28.0
其他收入	150	0.1	292	0.1	390	0.1	101	0.0	439	0.1
其他收益淨額	897	0.6	928	0.4	3,254	0.9	1,772	0.8	2,572	0.8
銷售及營銷開支	—	—	—	—	(1,066)	(0.3)	(671)	(0.3)	(765)	(0.2)
行政開支	(11,234)	(7.1)	(12,975)	(5.7)	(14,488)	(4.1)	(7,349)	(3.4)	(19,145)	(6.2)
其他開支	(711)	(0.4)	(832)	(0.4)	(334)	(0.1)	(545)	(0.3)	(691)	(0.2)
經營所得利潤	15,241	9.6	29,469	13.0	77,839	22.3	52,913	24.7	68,528	22.3
財務收入/(成本)淨額	145	0.1	146	0.1	131	0.0	65	0.0	(532)	(0.2)
分佔一家聯營公司的 利潤減虧損	—	—	—	—	(761)	(0.2)	(63)	0.0	(49)	0.0
除稅前利潤	15,386	9.7	29,615	13.1	77,209	22.1	52,915	24.7	67,947	22.1
所得稅	(3,917)	(2.5)	(7,509)	(3.3)	(19,657)	(5.6)	(13,394)	(6.3)	(17,201)	(5.6)
年度/期間利潤	11,469	7.2	22,106	9.8	57,552	16.5	39,521	18.4	50,746	16.5
海外附屬公司財務報表 換算的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	42	0.0
年度/期間全面收益總額	11,469	7.2	22,106	9.8	57,552	16.5	39,521	18.4	50,788	16.5

附註：

(1) 按佔收入的百分比計算。

### 我們綜合損益及其他全面收益表內選定項目的描述

#### 收入

於往績記錄期間，收入指提供以下服務所得之收益：

- 物業管理服務，主要包括向住宅物業、商業物業及公共設施提供安保、保潔及園藝以及物業維修及保養服務收取的物業管理費；
- 非業主增值服務，主要包括提供交付前服務、諮詢服務及社區空間服務收取的費用；及
- 業主增值服務，主要包括提供社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務所產生的費用。

## 財務資料

下表載列各業務分部於往績記錄期間的收入貢獻：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	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.....	102,351	64.4	151,154	66.9	218,246	62.5	138,251	64.6	199,357	64.9
非業主增值服務.....	43,991	27.7	56,550	25.0	100,744	28.8	55,590	26.0	84,443	27.5
業主增值服務.....	12,524	7.9	18,220	8.1	30,274	8.7	20,029	9.4	23,344	7.6
總收入.....	<b>158,866</b>	<b>100.0</b>	<b>225,924</b>	<b>100.0</b>	<b>349,264</b>	<b>100.0</b>	<b>213,870</b>	<b>100.0</b>	<b>307,144</b>	<b>100.0</b>

物業管理服務收入佔我們收入的最大部分，佔我們總收入的62.5%至66.9%。來自非業主增值服務的收入佔我們總收入的25.0%至28.8%，而業主增值服務貢獻餘下的收入。於往績記錄期間，我們的總收入大幅增加，主要由於我們透過發掘新委聘機會擴大我們的業務而令在管物業、在管建築面積及非業主增值服務項目的數目增加。我們自新物業管理項目收取較高價格及現有物業管理項目價格增長亦促使收入增長。具體而言，於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，在管物業數目分別為31個、41個、51個及68個，及在管建築面積分別為5.5百萬平方米、6.9百萬平方米、8.6百萬平方米及10.8百萬平方米。此外，我們同期的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，非業主增值服務項目數目分別為26個、34個、41個及48個。同時，各分部的收入貢獻維持相對穩定，表示我們的整體業務經營呈現均衡而穩定的增長。

此外，我們與濱江集團保持密切關係，並積極發掘與獨立第三方物業開發商的新委聘機會。因此，我們就濱江集團獨立或共同開發的各物業項目的平均物業管理服務收入由2015年的人民幣3.4百萬元增加至2016年的人民幣4.0百萬元，增長17.6%，並進一步增加至2017年的人民幣4.6百萬元，增長15.0%。我們就獨立第三方物業開發商開發的各物業項目的平均物業管理服務收入由2015年的人民幣1.6百萬元增加至2016年的人民幣2.0百萬元，增長25.0%，並進一步增加至2017年的人民幣3.3百萬元，增長65.0%。

## 財務資料

### 來自物業管理服務的收入

#### 按地理分佈劃分

下表載列於所示期間我們總物業管理服務收入的明細(按地區劃分)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	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)									
杭州.....	82,839	80.9	118,125	78.1	170,658	78.2	109,020	78.9	158,775	79.6
浙江省(不包括杭州).....	19,512	19.1	33,029	21.9	47,588	21.8	29,231	21.1	40,582	20.4
<b>總計.....</b>	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的全部物業管理服務收入源自位於長江三角洲(尤其是杭州)的物業。該地區的人口密度及人均可支配收入高於中國大部分其他地區。我們預期長江三角洲的物業於不久的將來將繼續佔我們業務的重大部分。

#### 按物業類型劃分

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	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)									
住宅物業.....	99,193	96.9	147,960	97.9	198,846	91.1	127,258	92.0	171,089	85.8
非住宅物業.....	3,158	3.1	3,194	2.1	19,400	8.9	10,993	8.0	28,268	14.2
<b>總計.....</b>	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，住宅物業佔我們收入的大部分。同時，憑藉我們豐富的行業經驗及提升品牌知名度的承諾，我們已通過向非住宅物業提供服務以多元化我們的物業管理組合。於往績記錄期間，我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的收入實現大幅增長。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們來自非住宅物業的物業管理服務收入分別為人民幣3.2百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣28.3百萬元。



## 財務資料

一家分包商。自2017年12月起，我們開始向分包商外包更多安保及保潔服務。公共設施開支主要指水電供應開支。其他開支主要指低值易耗品及停車場租賃攤銷。

下表載列於所示期間的銷售成本明細(按實際成本及佔銷售成本總額的百分比計算)。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月					
	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)											
員工成本.....	106,290	80.1	149,375	81.2	207,599	80.1	127,297	82.5	134,387	60.8		
分包成本.....	6,019	4.5	8,661	4.7	16,086	6.2	6,095	4.0	57,587	26.1		
公共設施開支.....	4,955	3.7	8,533	4.6	12,517	4.8	7,347	4.8	14,138	6.4		
存貨成本.....	—	—	—	—	5,942	2.3	3,496	2.3	1,873	0.8		
稅項及附加費.....	8,634	6.5	5,943	3.2	2,965	1.1	1,664	1.1	2,501	1.1		
其他.....	6,829	5.2	11,356	6.3	14,072	5.5	8,366	5.3	10,540	4.8		
<b>總計.....</b>	<b>132,727</b>	<b>100.0</b>	<b>183,868</b>	<b>100.0</b>	<b>259,181</b>	<b>100.0</b>	<b>154,265</b>	<b>100.0</b>	<b>221,026</b>	<b>100.0</b>		

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為我們的員工成本。員工成本增加主要歸因於我們的業務擴張令員工人數及薪金上漲。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，計入銷售成本的員工成本為人民幣106.3百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣207.6百萬元及人民幣134.4百萬元，分別佔我們銷售成本的約80.1%、81.2%、80.1%及60.8%。

### 毛利及毛利率

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月的毛利分別為人民幣26.1百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣90.1百萬元及人民幣86.1百萬元。於同期，我們分別錄得毛利率16.5%、18.6%、25.8%及28.0%。下表載列於所示期間的毛利及毛利率(按業務分部劃分)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月					
	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*		
	(未經審核)											
	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.....	9,491	9.3	14,872	9.8	33,735	15.5	24,285	17.6	31,558	15.8		
非業主增值服務.....	9,066	20.6	15,679	27.7	42,397	42.1	26,252	47.2	41,052	48.6		
業主增值服務.....	7,582	60.5	11,505	63.1	13,951	46.1	9,068	45.3	13,508	57.9		
<b>總計.....</b>	<b>26,139</b>	<b>16.5</b>	<b>42,056</b>	<b>18.6</b>	<b>90,083</b>	<b>25.8</b>	<b>59,605</b>	<b>27.9</b>	<b>86,118</b>	<b>28.0</b>		

## 財務資料

\* 各業務分部毛利率乃按所示財政年度／期間的各業務分部毛利除以各業務分部相應的收入計算。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率上升主要是由於價格較高的新在管物業所致。我們平均物業管理費增加將繼續有助於維持我們日後的毛利率。

我們非業主增值服務毛利率於往績記錄期間增加乃主要由於我們來自交付前服務的收入增加，而規模經濟效應令與該等服務有關的銷售成本增幅相對較小。

我們業主增值服務毛利率於往績記錄期間增加乃主要由於社區增值服務（比如高端社區的家政服務）收入大幅增加，而規模經濟效應令與該等服務有關的銷售成本增幅相對較小。

### 其他收入及其他收益淨額

其他收入及其他收益淨額主要包括政府補助、出售物業、廠房及設備的收益或虧損淨額以及按公平值計入損益的已變現收益淨額（即投資著名金融機構發行的理財產品的收益／虧損）。政府補助主要指自當地政府收取的資助我們招聘當地畢業生之實習計劃的無條件補助。無法保證我們將持續收取大量的政府補助，或根本得不到任何政府補助，因為政府補助乃屬不確定及不定期。

於2015年、2016年及2017年，我們以公平值計量且其變動計入損益的金融資產為興業銀行股份有限公司、中國農業銀行及中國民生銀行發行的低風險理財產品。我們購買該等理財產品乃主要作為提高我們的短期手頭現金利用率的一種方式。該等理財產品的歷史收益率介乎每年2.3%至3.6%不等。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，購買總額達人民幣166.2百萬元、人民幣227.3百萬元、人民幣495.5百萬元及人民幣587.0百萬元。截至2018年8月31日，我們並無理財產品。於往績記錄期間，我們主要購買短期理財產品，短期理財產品可每日贖回，我們一般會於一個月內贖回該等產品。由於採納國際財務報告準則第9號，我們將該等理財產品確認為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。為進一步降低潛在風險，我們已實施有關購買及出售金融產品的內部政策。我們的政策側重於在購買金融產品時規避過度的風險，並要求僅在有現金盈餘時方進行此類購買。政策規定了購買此類產品的審批程序以及執行有關政策的責任部門。購買金融產品需獲得董事會的批准。財務部門負責（其中包括）在作出投資之前及就收回本金和回報進行可行性分析。基於以上政策並鑒於合適替代產品的市場風險及可用性，我們將繼續購買金融產品。





## 財務資料

於往績記錄期間，適用於在香港註冊成立的集團實體須繳納香港利得稅的收益的所得稅稅率為16.5%。由於我們於往績記錄期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收益，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指期內應課稅收益的估計應付稅項，其使用於報告期末頒佈或實質頒佈的稅率加上就過往期間應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別由可予扣減及應課稅的暫時差額所產生，即資產及負債就財務報告而言的賬面值及計稅基準之間的差額。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。下表載列所示期間我們的所得稅明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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>即期稅項</b>					
中國企業所得稅 .....	4,430	8,464	20,395	14,012	17,019
<b>遞延稅項</b>					
暫時差額的產生及撥回 .....	(513)	(955)	(738)	(618)	182
<b>總計 .....</b>	<b>3,917</b>	<b>7,509</b>	<b>19,657</b>	<b>13,394</b>	<b>17,201</b>

於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別為約25.5%、25.4%、25.5%、25.3%及25.3%。於往績記錄期間，我們的實際稅率維持相對穩定。

於綜合損益及其他全面收益表呈報的實際所得稅開支有別於應用法定中國所得稅稅率計算的金額。我們於各期間的所得稅與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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>除稅前溢利 .....</b>	<b>15,386</b>	<b>29,615</b>	<b>77,209</b>	<b>52,915</b>	<b>67,947</b>
除稅前溢利名義稅項， 按適用於相關稅項司法權區 溢利的稅率計算 .....	3,846	7,404	19,302	13,229	17,031
以下各項之稅務影響：					
— 不可扣稅開支 .....	71	105	87	81	117
— 分佔一間聯營公司業績 .....	—	—	190	16	12
— 未確認稅項虧損 .....	—	—	78	68	41
<b>實際稅項開支 .....</b>	<b>3,917</b>	<b>7,509</b>	<b>19,657</b>	<b>13,394</b>	<b>17,201</b>

## 財務資料

於往績記錄期間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存在具有爭議或未決事宜。

### 經營業績

#### 截至2018年8月31日止八個月與截至2017年8月31日止八個月比較

##### 收入

收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加43.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。

- **物業管理服務。**截至2017年及2018年8月31日止八個月，物業管理服務收入分別為人民幣138.3百萬元及人民幣199.4百萬元，佔我們總收入的64.6%及64.9%，增幅為44.2%。增加乃主要歸因於我們的在管總建築面積及我們的平均物業管理費增加。我們的在管總建築面積由截至2017年8月31日的8.6百萬平方米增加25.6%至截至2018年8月31日的10.8百萬平方米，乃主要由於我們的新項目數目增加17個（由截至2017年8月31日止八個月的51個增加至截至2018年8月31日止八個月的68個，如蕭山東方海岸及浦江浦陽一號）。我們的平均物業管理費由截至2017年8月31日止八個月的每月每平方米人民幣3.69元增加7.9%至截至2018年8月31日止八個月的每月每平方米人民幣3.98元，乃主要由於我們能夠就我們的新項目收取較高的價格。例如，我們的新項目華家港及興祺大廈的物業管理費分別為每月每平方米人民幣5.80元及每月每平方米人民幣7.00元。此外，六個項目的收入模式由酬金制轉為包幹制，亦令我們的收入增加人民幣14.0百萬元。
- **非業主增值服務。**截至2017年及2018年8月31日止八個月，非業主增值服務收入分別為人民幣55.6百萬元及人民幣84.4百萬元，佔我們總收入的26.0%及27.5%。非業主增值服務收入自截至2017年8月31日止八個月至截至2018年8月31日止八個月增加51.8%，乃主要由於(i)交付前服務的12項新委聘工作（包括都會森林、王潤錢潮府及同協金座）；及(ii)社區空間服務整體業務增長。
- **業主增值服務。**截至2017年及2018年8月31日止八個月，業主增值服務收入分別為人民幣20.0百萬元及人民幣23.3百萬元，佔我們總收入的9.4%及7.6%。業主增值服務收入自截至2017年8月31日止八個月至截至2018年8月31日止八個月增加16.5%，乃主要由於我們的社區增值服務（尤其是高端社區家政服務）增長。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年8月31日止八個月的人民幣154.3百萬元增加43.2%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣221.0百萬元，乃主要由於我們的業務擴張。我們的分包成本增加了人民幣51.5百萬元，此乃由於我們於2017年12月開始外包更多的安保及清潔服務，以便將我們的自有勞動力更有效地用於勞動密集度較低的服務。我們認為，有關外包協議能夠使我們利用分包商的人力資源及專業技術，以降低我們的營運成本，提高服務質量，為核心業務貢獻更多資源以及提高我們運營的整體盈利能力。我們的平均員工成本亦增加約16.8%。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣59.6百萬元增加44.5%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣86.1百萬元。截至2017年8月31日止八個月及截至2018年8月31日止八個月，我們的毛利率維持相對穩定，分別為27.9%及28.0%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣24.3百萬元增加30.0%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣31.6百萬元。物業管理服務毛利率由截至2017年8月31日止八個月的17.6%減至截至2018年8月31日止八個月的15.8%，乃主要由於(i)六個項目的收入模式由酬金制轉變為包幹制，該收入模式具有遠高於包幹制的毛利率；及(ii)員工成本及分包成本增速超過我們的收入增長。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣26.3百萬元增加56.3%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣41.1百萬元。非業主增值服務毛利率由截至2017年8月31日止八個月的47.2%小幅增至截至2018年8月31日止八個月的48.6%。
- **業主增值服務。**業主增值服務毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣9.1百萬元增加48.4%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣13.5百萬元。業主增值服務毛利率由截至2017年8月31日止八個月的45.3%增至截至2018年8月31日止八個月的57.9%。該等增加乃主要由於我們高端社區家政服務員工利用率的增長。

### 其他收入及其他收益淨額

我們的其他收入及其他收益淨額由截至2017年8月31日止八個月的人民幣1.9百萬元增至截至2018年8月31日止八個月的人民幣3.0百萬元，乃主要由於理財產品的已變現收益淨額增加。

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

截至2017年及2018年8月31日止八個月，銷售及營銷開支維持相對穩定，分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 行政開支

行政開支由截至2017年8月31日止八個月的人民幣[編纂]百萬元增加[編纂]%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣[編纂]百萬元，乃主要由於2018年就[編纂]產生的開支所致。

### 其他開支

截至2017年8月31日止八個月及截至2018年8月31日止八個月，其他開支維持相對穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。

### 財務收益／(成本)淨額

我們於截至2017年8月31日止八個月錄得財務收益淨額人民幣6.5萬元，而截至2018年8月31日止八個月產生財務成本淨額人民幣0.5百萬元。該變化乃主要由於自業主收取的分類為合約負債的預付定製室內裝飾服務費的利息開支。

### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

我們的分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損由截至2017年8月31日止八個月的人民幣6.3萬元減至截至2018年8月31日止八個月的人民幣4.9萬元，乃主要由於我們的聯營公司杭州智續科技有限公司能夠於2018年轉租更多物業。

### 所得稅

我們的所得稅由截至2017年8月31日止八個月的人民幣13.4百萬元增加28.4%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣17.2百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)於截至2017年及2018年8月31日止八個月保持穩定，均為25.3%。

### 期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣39.5百萬元增加28.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣50.7百萬元。

## 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

#### 收入

收入由2016年的人民幣225.9百萬元增加54.6%至2017年的人民幣349.3百萬元。

- **物業管理服務。**2016年及2017年，物業管理服務收入為人民幣151.2百萬元及人民幣218.2百萬元，分別佔我們總收入的約66.9%及62.5%，增幅為44.3%。增加乃主要由於我們的在管總建築面積及我們的平均物業管理費增加。我們的在管總建築面積由截至2016年12月31日的6.9百萬平方米增加24.6%至截至2017年12月31日的8.6百萬平方米，乃主要由於我們新項目的數目由2016年的41個增加10個至2017年的51個，包括浦江綠谷雲溪及錢塘印象。我們的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣3.80元增加2.1%至2017年的每月每平方米人民幣3.88元，乃主要由於我們能夠就新項目(如錢塘印象及康康谷，我們分別就其收取每月每平方米人民幣5.20元及每月每平方米人民幣5.00元)收取較高的價格。
- **非業主增值服務。**2016年及2017年，非業主增值服務收入為人民幣56.6百萬元及人民幣100.7百萬元，分別佔我們總收入的25.0%及28.8%。2016年至2017年，非業主增值服務收入增加77.9%，乃主要由於我們交付前服務的7項新委聘工作(包括翡翠海岸及聞潮一品)。
- **業主增值服務。**2016年及2017年，業主增值服務收入為人民幣18.2百萬元及人民幣30.3百萬元，分別佔我們總收入的8.1%及8.7%。2016年至2017年，業主增值服務收入增加66.5%，乃主要由於我們的社區增值服務(如家政服務)增長。我們自2017年起新開展的定製室內裝飾服務亦為該分部的收入增長作出貢獻。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣183.9百萬元增加40.9%至2017年的人民幣259.2百萬元。銷售成本增加乃主要由於我們的業務擴張，導致員工總人數增加642名及平均員工成本增長約8.7%。

#### 毛利及毛利率

我們的毛利由2016年的人民幣42.1百萬元增加114.0%至2017年的人民幣90.1百萬元。我們的毛利率由2016年的18.6%增至2017年的25.8%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利由2016年的人民幣14.9百萬元增加126.2%至2017年的人民幣33.7百萬元。物業管理服務毛利率由2016年的9.8%增至2017年的15.5%。

## 財務資料

增加乃主要由於(i)九個在管物業(包括我們收取較高價格的新項目或我們能夠提升物業管理費的現有項目)，例如錢塘印象及世方科技園，其物業管理費分別為每月每平方米人民幣5.20元及每月每平方米人民幣4.00元；及(ii)我們若干在管物業交付更多住房單位令員工利用率增加。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利由2016年的人民幣15.7百萬元增加170.1%至2017年的人民幣42.4百萬元。我們非業主增值服務的毛利率由2016年的27.7%上升至2017年的42.1%。該等增長主要由於我們於2017年以更高的服務質量與經營效率持續擴張交付前業務。
- **業主增值服務。**業主增值服務毛利由2016年的人民幣11.5百萬元增加21.7%至2017年的人民幣14.0百萬元。我們業主增值服務的毛利率由2016年的63.1%減至2017年的46.1%，主要由於我們於2017年才開始經營定製室內裝飾服務，其於2017年的毛利率及所產生的前期成本相對較低。

### 其他收入及其他收益淨額

其他收入及其他收益淨額由2016年的人民幣1.2百萬元增至2017年的人民幣3.6百萬元，乃主要由於理財產品的已變現收益淨額增加。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2016年的零增至2017年的人民幣1.1百萬元，乃主要由於我們自2017年開始的定製室內裝飾服務的開支所致。

### 行政開支

行政開支由2016年的人民幣13.0百萬元增加11.5%至2017年的人民幣14.5百萬元，乃主要由於辦公室開支(如辦公用品、水電費及郵電費)因我們業務擴展而由2016年的人民幣3.6百萬元增至2017年的人民幣4.4百萬元。

### 其他開支

其他開支由2016年的人民幣0.8百萬元減少62.5%至2017年的人民幣0.3百萬元，乃主要由於收回往年作出壞賬撥備的貿易應收款項所致。

### 財務收益／(成本)淨額

財務收益於2016年及2017年保持穩定，為人民幣0.1百萬元。

## 財務資料

### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

我們分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損由2016年的零變為2017年的虧損人民幣0.8百萬元，乃由於我們的聯營公司杭州智濱科技服務有限公司(2017年剛開始運營)產生虧損所致。

### 所得稅

我們的所得稅由2016年的人民幣7.5百萬元增加162.7%至2017年的人民幣19.7百萬元，乃主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)維持相對穩定，於2016年及2017年分別為25.4%及25.5%。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2016年的人民幣22.1百萬元增加160.6%至2017年的人民幣57.6百萬元。

### 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

### 收入

收入由2015年的人民幣158.9百萬元增加42.2%至2016年的人民幣225.9百萬元。

- **物業管理服務**。2015年及2016年，物業管理服務收入為人民幣102.4百萬元及人民幣151.2百萬元，分別佔我們總收入的64.4%及66.9%。增加乃主要由於我們的在管總建築面積及我們的平均物業管理費增加。我們的在管總建築面積由截至2015年12月31日的5.5百萬平方米增加25.5%至截至2016年12月31日的6.9百萬平方米，乃主要由於我們的新項目由2015年的31個增加10個至2016年的41個，包括上虞城市之星、千島湖東方海岸及金色黎明三期。我們的平均物業管理費由2015年的每月每平方米人民幣3.39元增加12.1%至2016年的每月每平方米人民幣3.80元，乃主要由於我們能夠就新項目收取較高的價格，如悅府及西溪明珠，我們分別就其收取每月每平方米人民幣5.50元及每月每平方米人民幣6.60元。
- **非業主增值服務**。2015年及2016年，非業主增值服務收入為人民幣44.0百萬元及人民幣56.6百萬元，分別佔我們總收入的27.7%及25.0%。2015年至2016年，非業主增值服務收入增加28.6%，乃主要由於增加8項交付前服務的新委聘工作(如鉑金海岸及上海公園壹號)。
- **業主增值服務**。2015年及2016年，業主增值服務收入為人民幣12.5百萬元及人民幣

## 財務資料

18.2百萬元，分別佔我們總收入的7.9%及8.1%。2015年至2016年，業主增值服務收入增加45.6%，乃主要由於我們社區增值服務(如家政服務)的增長。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣132.7百萬元增加38.6%至2016年的人民幣183.9百萬元。銷售成本增加乃主要由於我們的業務擴張導致員工人數增加505名及平均員工成本增長約9.7%。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2015年的人民幣26.1百萬元增加61.3%至2016年的人民幣42.1百萬元。我們的毛利率由2015年的16.5%增至2016年的18.6%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利由2015年的人民幣9.5百萬元增加56.8%至2016年的人民幣14.9百萬元。物業管理服務毛利率由2015年的9.3%稍微上升至2016年的9.8%。增加乃主要由於我們的平均物業管理費由每月每平方米人民幣3.39元增加12.1%至每月每平方米人民幣3.80元，很大程度上被員工成本增加所抵銷。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利由2015年的人民幣9.1百萬元增加72.5%至2016年的人民幣15.7百萬元。非業主增值服務毛利率由2015年的20.6%增至2016年的27.7%。該增加主要是由於相較2015年較小的業務規模，2016年我們的交付前服務逐步擴大，其中整體毛利率更可能受項目毛利率的影響。
- **業主增值服務。**業主增值服務毛利由2015年的人民幣7.6百萬元增加51.3%至2016年的人民幣11.5百萬元。業主增值服務毛利率由2015年的60.5%增至2016年的63.1%。增加乃主要由於我們高端社區家政服務員工利用率的增長。

### 其他收入及其他收益淨額

我們的其他收入及其他收益淨額由2015年的人民幣1.0百萬元增至2016年的人民幣1.2百萬元，主要由於我們收到政府補助，補貼我們於2016年招募當地畢業生的實習計劃。

### 銷售及營銷開支

2015年及2016年，我們並無產生任何銷售及營銷開支。



---

## 財務資料

---

### 行政開支

行政開支由2015年的人民幣11.2百萬元增加16.1%至2016年的人民幣13.0百萬元，乃主要由於(i)員工成本由2015年的人民幣7.4百萬元增至2016年的人民幣8.2百萬元；及(ii)辦公室開支由2015年的人民幣2.7百萬元增至2016年的人民幣3.6百萬元，兩者均由於我們的業務增長所致。

### 其他開支

其他開支維持相對穩定，2015年及2016年分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 財務收益／(成本)淨額

2015年及2016年，我們的財務收益維持穩定，為人民幣0.1百萬元。

### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

2015年及2016年，我們並無產生任何分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損。

### 所得稅

我們的所得稅由2015年的人民幣3.9百萬元增加92.3%至2016年的人民幣7.5百萬元。2015年及2016年，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)維持相對穩定，分別為25.5%及25.4%。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2015年的人民幣11.5百萬元增加92.2%至2016年的人民幣22.1百萬元。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表內選定項目的描述

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表。

	截至12月31日			截至
	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	5,677	7,395	8,027	7,622
於一間聯營公司之權益	—	—	5,239	5,190
遞延稅項資產	880	1,835	2,573	2,391
<b>非流動資產總值</b>	<b>6,557</b>	<b>9,230</b>	<b>15,839</b>	<b>15,203</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	636	402	335	131
貿易及其他應收款項	27,914	34,241	36,462	70,975
受限制銀行結餘	18,003	20,772	32,804	29,841
現金及現金等價物	69,261	167,547	303,949	393,871
<b>流動資產總值</b>	<b>115,814</b>	<b>222,962</b>	<b>373,550</b>	<b>494,818</b>
<b>資產總值</b>	<b>122,371</b>	<b>232,192</b>	<b>389,389</b>	<b>510,021</b>
<b>權益</b>				
股本	—	—	66	129
儲備	30,973	53,270	110,443	161,823
本公司權益股東應佔權益總額	<b>30,973</b>	<b>53,270</b>	<b>110,509</b>	<b>161,952</b>
非控股權益	—	299	678	3,095
<b>權益總額</b>	<b>30,973</b>	<b>53,569</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
撥備	—	813	—	—
<b>非流動負債總額</b>	<b>—</b>	<b>813</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>流動負債</b>				
合約負債	23,408	48,939	77,379	165,964
貿易及其他應付款項	64,225	118,446	178,618	162,235
即期稅項	3,765	9,612	20,917	16,176
撥備	—	813	1,288	599
<b>流動負債總額</b>	<b>91,398</b>	<b>177,810</b>	<b>278,202</b>	<b>344,974</b>
<b>負債總額</b>	<b>91,398</b>	<b>178,623</b>	<b>278,202</b>	<b>344,974</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>122,371</b>	<b>232,192</b>	<b>389,389</b>	<b>510,021</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>24,416</b>	<b>45,152</b>	<b>95,348</b>	<b>149,844</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>30,973</b>	<b>54,382</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>
<b>資產淨值</b>	<b>30,973</b>	<b>53,569</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公設備及家具以及汽車。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣5.7百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣7.6百萬元。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31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 .....	6,626	9,556	9,997	39,866
減：貿易應收款項減值撥備 .....	(1,168)	(1,703)	(1,777)	(2,234)
總計 .....	<u>5,458</u>	<u>7,853</u>	<u>8,220</u>	<u>37,632</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，貿易應收款項分別為人民幣5.5百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣37.6百萬元。往績記錄期間的增加與我們的收入增長一致。尤其是，我們截至2018年8月31日的貿易應收款項大幅增加，乃主要由於我們通常於年末加大貿易應收款項收款力度之季節性因素所致。

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	8月31日 止八個月
貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	52.0	41.9	28.2	40.0

附註：

- (1) 貿易應收款項週轉天數的計算方法為截至相關期末的貿易應收款項(包括應收關連方貿易性質款項)除以相關期間的收入再乘以365天(就一年而言)或243天(就八個月而言)。

對於我們的物業管理服務，一般而言，客戶須於相關物業移交予客戶之前支付未來12個月的物業管理費(「繳費期間」)。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。在我們的非業主增值服務中，(i)就交付前服務而言，客戶通常須在訂立合同或在我們交付服務前支付六個月的費用；就售樓處勞務費而言，客戶通常須每月作出付款；(ii)就諮詢服務而言，客戶通常須每年在指定日期前作出付款；及(iii)就社區空間服務而言，客戶通常要求於訂立服務合同後一個月內提前預付下一年度的服務費。我們的貿易應收款項週轉天數由2015年的52.0天減少至2016年的41.9天，並於2017年進一步減少至28.2天，乃主要由於貿易應收款項的收款力度加大。截至2018年8月31日止八個月，我們的貿易應收款項週轉天數增至40.0天，主要由於我們通常於年末加大我們貿易應收款項的收款力度產生季節性影響。

## 財務資料

下表載列基於收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析。

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內.....	5,003	7,468	7,647	36,988
一年後但兩年內.....	455	385	573	644
總計.....	<b>5,458</b>	<b>7,853</b>	<b>8,220</b>	<b>37,632</b>

於各報告期末，概無任何已逾期但未減值的貿易應收款項。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元，乃根據貿易應收款項賬齡及性質之分組評估於各報告日期作出。概無貿易應收款項個別釐定為已減值。

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮自授出信貸日期起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素的變動。在釐定來自物業管理服務分部的貿易應收款項的可收回性時，我們估計物業管理費的可收回金額乃基於過往的信貸虧損記錄(就債務人的特定因素作出調整)以及於報告日期對當前及預測的整體經濟狀況的評估。

我們於往績記錄期間收取物業管理費時不曾遭遇任何重大困難，從整個往績記錄期間我們維持較高的收款率可以證實。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的物業管理費的收款率(按我們實收物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算)分別為約82.3%、96.4%、98.8%及84.1%。於往績記錄期間，我們的收款率逐步提升，主要由於我們加大了收款力度。收款率於截至2018年8月31日止八個月下降，乃主要由於我們通常於年末加大收款力度之季節性影響所致。

## 財務資料

### 應收關連方款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們應收關連方款項及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
應收關連方款項	17,393	18,207	18,847	12,956
— 貿易性質	17,171	18,076	18,803	12,956
— 非貿易性質	222	131	44	—
代表業主作出的付款	2,660	3,448	4,082	5,408
按金及預付款項	282	664	1,399	9,695
應收員工款項	1,995	3,654	2,967	4,396
其他	126	415	947	888
總計	<b>22,456</b>	<b>26,388</b>	<b>28,242</b>	<b>33,343</b>

我們的應收關連方款項及其他應收款項主要包括應收關連方款項、代表業主支付的公用設施費用、按金及預付款項及就員工於日常物業管理活動使用小額現金購買雜項物品但未入賬的應收員工款項。我們的應收關連方款項及其他應收款項由截至2015年12月31日的人民幣22.5百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣26.4百萬元，主要是由於與緊急採購業務有關的應收員工款項增加。我們的應收關連方款項及其他應收款項維持相對穩定，截至2016年12月31日及2017年12月31日分別為人民幣26.4百萬元及人民幣28.2百萬元。我們的應收關連方款項及其他應收款項自截至2017年12月31日的人民幣28.2百萬元增加至截至2018年8月31日的人民幣33.3百萬元，主要是由於[編纂]開支預付款及購買家具預付款導致按金及預付款增加。我們貿易性質的應收關連方款項主要包括應收關連方的物業管理、交付前及諮詢服務費。我們非貿易性質的應收關連方款項主要包括就關連方作出的售後維護預付款。截至本文件日期，非貿易性質的應收關連方款項已悉數結算。

我們的貿易及其他應收款項由截至2018年8月31日的人民幣71.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣45.0百萬元，乃主要由於我們於年末加大收款力度導致收款率增加所致。

截至2018年8月31日之貿易應收款項(包括應收關連方貿易性質款項)為人民幣52.8百萬元，其中人民幣44.0百萬元(約83.3%)已於2018年12月31日償還。截至2018年8月31日的應收第三方貿易應收款項人民幣39.9百萬元中，其中人民幣31.0百萬元(約77.7%)已於截至2018年12月31日償還。截至2018年8月31日的應收關連方貿易性質款項人民幣13.0百萬元已於截至2018年12月31日悉數償還。

## 財務資料

### 受限制銀行結餘

受限制銀行結餘指按酬金制代表業委會收取的物業管理費、按包幹制及酬金制計算的公共區域租賃費、停車位租賃費及來自廣告公司的廣告投放費所得收入以及受限制存款。於我們的物業管理服務業務中，由於業委會不得開設銀行賬戶，我們代表業委會開設及管理該等銀行賬戶。受限制銀行結餘由截至2015年12月31日的人民幣18.0百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣20.8百萬元，及增至截至2017年12月31日的人民幣32.8百萬元，乃主要由於兩個新的酬金制項目而代表業委會收取的物業管理費增加。其後，我們的受限制銀行結餘減至截至2018年8月31日的人民幣29.8百萬元，主要是由於我們通常於年底就酬金制項目收取物業管理費的季節性。

### 現金及現金等價物

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣69.3百萬元、人民幣167.5百萬元、人民幣303.9百萬元及人民幣393.9百萬元。於往績記錄期間增加乃主要由於我們的業務擴張。截至2018年12月31日，我們的現金及現金等價物增加至人民幣459.0百萬元，乃主要由於我們於年末加大收款力度導致現金流入淨額增加所致。

### 合約負債

合約負債指自業主收取的預付物業管理費、諮詢費及定製室內裝飾服務費。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的合約負債分別為人民幣23.4百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣77.4百萬元及人民幣166.0百萬元。於往績記錄期間增加乃主要由於我們物業管理服務及定製室內裝飾服務有所增長。截至2018年12月31日，我們的合約負債減少至人民幣129.0百萬元，乃主要由於若干合約負債確認為收益所致。合約負債的減少部分被我們收回下一年度的預付款所抵銷。截至2018年8月31日的合約負債為人民幣166.0百萬元，其中人民幣111.1百萬元（約66.9%）已於截至2018年12月31日確認為收益。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務（包括保潔、園藝及安保服務）產生的應付款項。我們的貿易應付款項於截至2015年及2016年12月31日均為零，然後於截至2017年12月31日增至人民幣4.4百萬元，並於截至2018年8月31日進一步增加至人民幣6.4百萬元，

## 財務資料

主要是由於我們於2017年12月開始外包更多保潔及安保服務。下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日 止八個月 2018年
貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	不適用	0.7	9.6	11.2

附註：

- (1) 貿易應付款項週轉天數按截至相關期末的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關連方款項)除以相關期間的銷售成本再乘以365天(就一年而言)或243天(就八個月而言)。

我們的貿易應付款項週轉天數由2016年的0.7天增至2017年的9.6天，並進一步增加至截至2018年8月31日止八個月的11.2天，主要由於與2017年12月外包更多的安保及保潔服務有關的應付款項。

下表載列截至所示日期按發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日 2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內或按要求.....	—	—	3,656	5,726
一個月後但三個月內.....	—	—	385	666
三個月後但一年內.....	—	—	431	10
超過一年.....	—	—	—	13
<b>總計.....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4,472</b>	<b>6,415</b>

截至2018年8月31日，貿易應付款項人民幣6.4百萬元中約人民幣5.7百萬元其後於2018年12月31日結清。

## 財務資料

### 應付關連方款項及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的應付關連方款項及其他應付款項明細：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項 .....	2,063	16,172	3,523	5,779
— 貿易性質 .....	—	339	2,315	3,811
— 非貿易性質 .....	2,063	15,833	1,208	1,968
按金 .....	3,647	4,143	10,371	19,610
其他稅項及應付費用 .....	2,481	4,986	10,424	184
應計工資及其他福利 .....	25,631	38,251	48,631	38,487
代表業委會收取的現金 .....	17,803	20,322	32,354	29,391
來自住戶的暫時收款 .....	11,500	33,117	66,123	55,012
其他應付款項及應計費用 .....	1,100	1,455	2,720	7,357
<b>總計 .....</b>	<b>64,225</b>	<b>118,446</b>	<b>174,146</b>	<b>155,820</b>

我們的應付關連方款項及其他應付款項主要包括應付關連方款項、按金、其他稅項及應付費用、應計工資及其他福利、代表業委會收取的現金及來自住戶的暫時收款。該等項目中，按金指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。應計工資及其他福利乃與我們的僱員薪資及相關開支有關。暫時收款指代表公用設施公司自住戶收取的公用設施費用以及與物業產權證有關的契稅。我們貿易性質的應付關連方款項主要包括房屋及停車場租金。我們非貿易性質的應付關連方款項主要包括關連方為我們支付的公用設施費用。應付關連方款項為無抵押及免息。

我們的應付關連方款項及其他應付款項總額由截至2015年12月31日的人民幣64.2百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣118.4百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣174.1百萬元，乃主要由於隨著我們的業務擴張，按金及來自住戶的暫時收款增加。我們的應付關連方款項及其他應付款項總額減至截至2018年8月31日的人民幣155.8百萬元，乃主要由於季節性因素所致，例如(i)來自居民的暫時收款減少，因為與物業產權證書的契稅有關的暫時收款乃於2017年年底前就該期間內交付的物業而收取，及(ii)由於前一年度的獎金於該期間內結算，令應計工資及其他福利減少。截至本文件日期，應付關連方非貿易款項已獲悉數結清。我們貿易性質的應付關連方款項將於[編纂]前悉數結算。

我們的貿易及其他應付款項由截至2018年8月31日的人民幣162.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣215.0百萬元，主要由於(i)自關連方收取有關交付前服務及諮詢服務的預付款項增加人民幣12.8百萬元，(ii)年末應付僱員的估計薪金、酌情花紅及其他福利增加



## 財務資料

人民幣21.4百萬元，及(iii)因代表業主申請物業證書而收取的契稅增加人民幣15.4百萬元所致。該契稅的增加乃主要與若干新交付的物業有關。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們的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	8月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年	2018年
				人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨.....	636	402	335	131	476
貿易及其他應收款項.....	27,914	34,241	36,462	70,975	44,594
受限制銀行結餘.....	18,003	20,772	32,804	29,841	31,107
現金及現金等價物.....	69,261	167,547	303,949	393,871	458,543
<b>流動資產總值.....</b>	<b>115,814</b>	<b>222,962</b>	<b>373,550</b>	<b>494,818</b>	<b>534,720</b>
<b>流動負債</b>					
合約負債.....	23,408	48,939	77,379	165,964	128,764
貿易及其他應付款項.....	64,225	118,446	178,618	162,235	214,960
即期稅項.....	3,765	9,612	20,917	16,176	22,639
撥備.....	—	813	1,288	599	—
<b>流動負債總額.....</b>	<b>91,398</b>	<b>177,810</b>	<b>278,202</b>	<b>344,974</b>	<b>366,363</b>
<b>流動資產淨值.....</b>	<b>24,416</b>	<b>45,152</b>	<b>95,348</b>	<b>149,844</b>	<b>168,357</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日及12月31日，我們的流動資產淨額分別為人民幣24.4百萬元、人民幣45.2百萬元、人民幣95.3百萬元、人民幣149.8百萬元及人民幣168.4百萬元。於往績記錄期間的增加，乃主要由於貿易及其他應收款項增加因(i)貿易及其他應付款項增加，及(ii)合約負債增加而被部分抵銷。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要源自我們的營運資金需求。於往績記錄期間及截至本文件日期，我們為我們的營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金的主要資金來源為內部產生的現金流量。我們當前預期我們的資本資源組合及相關成本不會出現任何重大變動。

## 財務資料

### 現金流量

下表概述於所示期間我們的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	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
經營活動產生的現金淨額....	3,751	100,792	142,710	11,489	85,849
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(1,971)	(2,996)	(6,308)	(122,527)	959
融資活動產生的現金淨額....	—	490	—	—	3,072
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額.....	<b>1,780</b>	<b>98,286</b>	<b>136,402</b>	<b>(111,038)</b>	<b>89,880</b>
期初現金及現金等價物.....	67,481	69,261	167,547	167,547	303,949
匯率變動之影響.....	—	—	—	—	42
期末現金及現金等價物.....	<b>69,261</b>	<b>167,547</b>	<b>303,949</b>	<b>56,509</b>	<b>393,871</b>

### 經營活動

我們經營活動產生的現金主要包括我們向非業主及業主提供物業管理服務及增值服務所收取的費用。經營活動產生的現金流量反映(i)就非現金及非經營性項目(如折舊、攤銷及減值撥備)作出調整的除稅前溢利，(ii)營運資本變動(如存貨、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合約負債變動)之影響，及(iii)已付所得稅。

截至2018年8月31日止八個月，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣85.8百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣67.9百萬元並且因合約負債及貿易及其他應付款項增加人民幣70.7百萬元進行了調整，被貿易及其他應收款項增加人民幣35.0百萬元部分抵銷，與我們的業務擴張相符。

於2017年，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣142.7百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣77.2百萬元並且因合約負債及貿易及其他應付款項增加人民幣88.8百萬元進行了調整，被受限制現金增加人民幣12.0百萬元部分抵銷。

於2016年，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣100.8百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣29.6百萬元並且因合約負債及貿易及其他應付款項增加人民幣82.0百萬元進行了調整，被貿易及其他應收款項增加人民幣7.0百萬元部分抵銷，與我們的業務擴張相符。

於2015年，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣3.8百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣15.4百萬元並且因受限制現金增加人民幣6.3百萬元進行了調整，被貿易及其他應收款項增加人民幣16.2百萬元部分抵銷，與我們的業務擴張相符。

## 財務資料

### 投資活動

於2015年、2016年及2017年，我們投資活動所用現金淨額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣6.3百萬元。自2015年至2017年，投資活動所用現金淨額主要反映購入理財產品之付款，因來自贖回理財產品的所得款項而被部分抵銷。截至2018年8月31日止八個月，投資活動產生的現金淨額人民幣1.0百萬元主要反映按公平值計入損益的贖回所得款項，惟因購入理財產品之付款而被部分抵銷。

### 融資活動

截至2018年8月31日止八個月，融資活動產生的現金淨額為人民幣3.1百萬元，主要反映股份發行所得款項人民幣87.1百萬元（惟被收購濱江物業作出的付款人民幣86.5百萬元部分抵銷）及濱合物業的非控股權益注資人民幣2.5百萬元。詳情見「我們的歷史及發展—重組」。

2015年及2017年，我們並無自融資活動產生任何現金淨額。於2016年，融資活動產生與非控股權益注資有關的現金淨額為人民幣0.5百萬元。

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務指標概要：

財務指標	截至12月31日及截至該日止年度			截至 8月31日及 截至該日 止八個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
權益回報率 <sup>(1)</sup> .....	37.0%	41.9%	51.7%	無意義 <sup>(2)</sup>
資產總值回報率 <sup>(3)</sup> .....	9.4%	9.6%	14.7%	無意義 <sup>(2)</sup>
流動比率 <sup>(4)</sup> .....	1.27倍	1.25倍	1.34倍	1.43倍
資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>

附註：

- (1) 期內本公司權益股東應佔溢利除以截至年末本公司權益股東應佔權益總額。
- (2) 由於該期間的溢利僅指八個月的溢利，該等比率並無意義。
- (3) 期內本公司權益股東應佔溢利除以截至年末之資產總值。
- (4) 流動資產除以流動負債。
- (5) 計息借款總額除以有關期末之權益總額。
- (6) 本集團並無計息借款。

## 財務資料

### 股權回報率

我們的股權回報率由2015年的37.0%增至2016年的41.9%，並進一步增至2017年的51.7%，主要由於我們於往績記錄期間的年內溢利增加。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2015年的9.4%增至2016年的9.6%，並進一步增至2017年的14.7%，主要由於我們於往績記錄期間的年內溢利增加。

### 流動比率

我們的流動比率保持相對穩定，截至2015年12月31日為1.27倍，截至2016年12月31日為1.25倍。我們的流動比率分別增加至截至2017年12月31日及2018年8月31日的1.34倍及1.43倍，主要由於我們業務擴張導致的現金及現金等價物增加。

### 資產負債比率

於往績記錄期間，我們並無任何計息借款。

### 債項

截至最後實際可行日期，我們並無未動用的銀行融資、未清償的銀行借款或並無任何已發行及發行在外或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債項、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

### 運營資金

我們主要通過經營所得現金流量撥支運營資金需求。於往績記錄期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付運營資金的需求。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預付物業管理費，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（就按年付的物業管理費而言）及各個半年或季末（就按半年或按季付的物業管理費而言）增加徵收逾期物業管理費的力度。有關我們徵收物業管理費的更多詳情，請見「業務 — 我們的服務 — 物業管理服務 — 物業管理費 — 物業管理費的收取及支付」。由於我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度

## 財務資料

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及來自[編纂]的預期所得款項淨額後，董事作出適當審慎查詢後認為，我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本文件日期起計未來最少12個月當前所需。

### 承擔

#### 租賃承擔

於往績記錄期間，我們的租賃承擔主要與寫字樓及員工宿舍不可撤銷經營租賃的租賃款項有關。下表載列截至所示日期我們的未來最低租賃付款總額：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
一年以內.....	276	569	699	638
一年以後但五年以內.....	382	270	214	103
五年以後.....	—	—	—	—
總計.....	<b>658</b>	<b>839</b>	<b>913</b>	<b>741</b>

#### [編纂]開支

與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣[編纂]百萬元(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，且[編纂]未獲行使)。於2018年產生的[編纂]開支及預期將於2019年產生的[編纂]開支分別為人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元。於往績記錄期間，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，其中的人民幣[編纂]百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣[編纂]百萬元於[編纂]後與股權對銷。自2018年8月31日至2018年12月31日，我們產生額外人民幣[編纂]百萬元，當中(i)人民幣[編纂]百萬元已計入2018年的綜合損益及其他全面收益表；及(ii)人民幣[編纂]百萬元預期於[編纂]後與股權對銷。在預期將於2019年產生的人民幣[編纂]百萬元中，(i)人民幣[編纂]百萬元預期於2019年計入我們的綜合損益及其他全面收益表及(ii)人民幣[編纂]百萬元預期於[編纂]後與股權對銷。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及獨家保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

#### 關連方交易

我們的董事確認，有關應收及應付關連方款項的交易按公平基準進行，且不會使我們的往績記錄業績失真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，截至2018

## 財務資料

年8月31日所有非貿易性質的關連方結餘於截至本文件日期已悉數結清。我們的董事認為，即使非貿易關連方結餘未能於[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。有關關連方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26。

### 或然負債

截至2018年8月31日，我們並無重大或然負債。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期間後及直至本文件日期，我們並無訂立我們相信已經或於合理情況下可能於即期或未來對我們的財務狀況、收入或開支、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有關的虧損風險，包括利率及匯率。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

### 信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於銀行現金以及貿易及其他應收款項。管理層已推行信貸政策，並持續監察面臨的該等信貸風險。

我們的銀行現金主要乃於知名金融機構持有。管理層預期該等存款並無任何重大信貸風險，且預期該等金融機構不會違約及對我們造成損失。

我們分類為按公平值計入損益的金融資產的理財產品由知名金融機構發行。我們認為，於往績記錄期間內並無重大信貸風險且該等理財產品並無產生任何虧損。

就應收關連方款項、代表業主付款、存款、應收員工款項而言，我們評估的結果為，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，以12個月預期虧損法計算的該等應收款項之預期信貸虧損率甚微。因此，於往績記錄期間，概無就該等應收款項確認虧損撥備。

## 財務資料

就貿易應收款項而言，我們按與可使用期間的預期信貸虧損等值的金額計量虧損撥備。我們認為，倘物業管理及其他服務費收繳率以及估計預期虧損率於往績記錄期間大幅下降，則表明發生了違約事件。就與非物業管理服務（如諮詢服務）相關的貿易應收款項而言，該等應收款項通常於六個月內結清。我們已評估可使用期間的應收款項項下的該等應收款項的預期信貸虧損率極低。我們根據歷史結算記錄及前瞻性資料按與可使用期間的預期信貸虧損計量虧損撥備。

鑒於我們的客戶數量較大，我們並無集中信貸風險。

### 流動資金風險

我們管理層持續檢討流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保我們維持充足現金儲備及自主主要金融機構及／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，乃根據合約未折現現金流量（包括使用合約利率，或倘屬浮動利率，則根據於各報告期末的現行利率計算的利息付款）及我們可能需支付的最早日期計算：

	一年以內或 按要求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	未折現總額	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>截至2015年12月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	64,225	—	—	—	64,225	64,225
<b>截至2016年12月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	118,446	—	—	—	118,446	118,446
<b>截至2017年12月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	178,618	—	—	—	178,618	178,618
<b>截至2018年8月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	162,235	—	—	—	162,235	162,235

### 截至2018年12月31日止年度的溢利估計

我們的董事估計，根據本文件附錄三所載基準，本公司截至2018年12月31日止年度之若干溢利估計數據如下所示：

本公司權益股東應佔估計綜合溢利 .....	不少於人民幣[編纂]百萬元
未經審核備考每股估計盈利 .....	不少於人民幣[編纂]元

## 財務資料

溢利估計乃由董事根據本文件附錄一會計師報告所載我們截至2018年8月31日止八個月的綜合業績及我們截至2018年12月31日止四個月的未經審核綜合業績編製，董事對其負全責。未經審核備考每股估計盈利乃根據截至2018年12月31日止年度本公司權益股東應佔未經審核估計綜合溢利計算，假設截至2018年12月31日止年度的已發行及發行在外股份合共[編纂]股。

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。股份持有人將有權根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例收取有關股息。

我們可酌情決定股息的宣派、派付及金額。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組織章程大綱及細則，即可自己實現或未實現利潤或自利潤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。經普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作該用途的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。未來之股息付款亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後利潤派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國運營附屬公司僅可按其年度純利最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達到其註冊資本的50%後向我們派付除稅後利潤。對法定儲備的轉撥及向基金股東的分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，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。

於往績記錄期間，濱江物業宣派人民幣15.0百萬元的股息，該股息其後轉換為濱江物業的實繳資本。除此以外，我們並未宣派任何股息。我們當前並無任何預先確定的派息率。



## 財務資料

### 可供分派儲備

截至2018年8月31日，本公司的可供分派儲備(包括本公司的股份溢價、匯兌儲備及累計虧損)為人民幣87.0百萬元。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團的以下未經審核備考經調整綜合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]對截至2018年8月31日之本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於2018年8月31日發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映倘[編纂]截至2018年8月31日或任何未來日期已完成之情況下的本集團財務狀況。

	截至2018年 8月31日 本公司權益 股東應佔綜 合有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂] 估計所得 款項淨額 <sup>(2)(3)</sup>	本公司 權益股東 應佔未經 審核備考經 調整綜合 有形 資產淨值 <sup>(4)</sup>	每股股份 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 <sup>(3)(5)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	等值港元
按每股股份[編纂]港元的 [編纂]計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股股份[編纂]港元的 [編纂]計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2018年8月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃基於截至2018年8月31日本公司權益股東應佔權益總額人民幣[編纂]元，該數據摘錄自本文件附錄一所載列的會計師報告。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃基於將按估計[編纂]每股股份[編纂]港元(即下限價格)及每股股份[編纂]港元(即上限價格)發行的[編纂]股股份，乃經分別扣除我們應支付的估計包銷費用及其他估計的相關開支約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元(不包括於2018年8月31日之前已入賬的約人民幣[編纂]元的開支)之後(假設[編纂]未獲行使)。
- (3) 就[編纂]估計所得款項淨額及計算每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，港元及人民幣之間的換算乃按1.00港元兌人民幣0.8619元的匯率(中國人民銀行設定的於[編纂]通行的匯率)作出。並未聲明港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (4) 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映於2018年8月31日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。

---

## 財務資料

---

- (5) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經前幾段所述調整之後及基於以下基準得出：假設【編纂】已於2018年8月31日完成，則已發行【編纂】股股份，但並無計及【編纂】獲行使而可能發行的任何股份。

### 概無重大不利變動

我們的董事確認，自2018年8月31日（本集團最近期經審核財務資料的日期）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，截至最後實際可行日期，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。