

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核合併財務資料一併閱讀。我們的經審核合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展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及分析。由於多項因素（包括「風險因素」一節及本文件其他內容所載的因素），實際結果可能與該等前瞻性陳述中所預期者大不相同。

### 概覽

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發項目提供全方位商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，我們是中國為數不多能夠提供覆蓋中國不同區域範圍的優質物業管理服務及商業運營服務的服務供應商。根據CIA及中國房地產Top 10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年五月三十一日，我們為中國10個省份、直轄市及自治區23個城市的55處物業提供物業管理服務，涉及總建築面積約為9.5百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年五月三十一日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三及於中國商業運營服務供應商中排名第14。於二零一八年五月三十一日，我們在中國五個城市向六個正在運營的商場提供商業運營服務，所管建築面積約為268,000平方米，向23個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們訂約向20個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供商業運營及管理服務。

我們提供的綜合服務範圍如下：

- **物業管理服務：**我們(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售協助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主協會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告租賃服務及家居輔助服務。我們的管理服務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，如服務式公寓、辦公樓及幼稚園；為與我們的物業管理服務互補，我們於二零一七年開始在若干所管住宅社區透過移動應用程式為住戶推介線上線下平台，包括住戶認證、訪客授權、物業管理費支付、意見及投訴存檔、物業掛牌及維修及維護服務請求等各種功能；及

## 財務資料

- 商業運營服務：**我們(i)向物業開發商或業主提供市場定位及商戶招攬服務，主要包括(a)市場研究及定位服務，包括進行市場研究及分析及從營銷及定位方面就商場的設計及建築規劃提供建議；及(b)商戶招攬服務，包括進行商戶招攬程序，如甄選租戶及安排簽署租賃協議；及(ii)商業運營及管理服務，主要包括(a)向物業業主或租戶提供物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；(b)向物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導，處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(c)向物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。我們的管理組合主要為購物商場。我們亦於二零一七年在若干所管購物商場向零售客戶推介綫上綫下平台，通過綫上綫下平台，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	123,814	80.6	163,670	79.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	29,888	19.4	43,308	20.9
<b>總計</b>	<b>179,463</b>	<b>100.0</b>	<b>265,440</b>	<b>100.0</b>	<b>435,977</b>	<b>100.0</b>	<b>153,702</b>	<b>100.0</b>	<b>206,978</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的收入及淨利潤錄得大幅增長。收入從截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣179.5百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元，且進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣436.0百萬元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率為約55.9%。淨利潤從截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣27.0百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元，且進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣69.9百萬元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率約為60.9%。

## 財務資料

### 呈列基準

本公司於二零一六年十二月十三日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於[編纂]前完成重組後，本公司將成為本集團旗下公司的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組」一節。

於往績記錄期間，於計及註冊成立、成立或收購日期（以較短者為準）後，包括本集團旗下公司財務業績、權益變動及現金流量及番禺商業物業運營服務業務的日合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表乃假設現有集團架構於整個往績記錄期間一直存在而編製。於計及註冊成立、成立或收購日期後（如適用），於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日的合併財務狀況表乃為呈列本集團旗下公司及番禺商業物業運營服務業務的資產及負債而編製，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

除於各報告期末若干金融工具按公平值計量（倘適合）外，我們的合併財務報表乃按歷史基準及根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，我們的合併財務報表已載列上市規則及公司條例項下的適用披露規定。有關本節所載財務資料呈列基準的更多資料，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－2. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準」。

### 影響我們營運業績的主要因素

我們的營運業績受及將繼續受若干因素影響，其中一些因素乃不受我們的控制，包括本文件「風險因素」一節所載的該等因素及下文所載者。因此，我們的歷史財務業績可能並非我們未來表現及管理層對本集團前景所作評估的指示。影響我們營運業績的主要因素包括下列各項：

#### 我們計算收益的建築面積

我們的經營業績受計算收益的建築面積所影響。於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自物業管理服務分部，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月為人民幣149.3百萬元、人民幣224.9百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣163.7百萬元，分部佔總收益的約83.2%、84.7%、72.9%及79.1%，其中截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月來自物業管理服務的收益為人民幣114.8百萬元、人民幣173.0百萬元、人民幣235.1百萬元及人民幣115.0百萬元，佔來自物業管理服務分部的收益的約76.9%、76.9%、73.9%及70.3%。因此，收益增長取決於我們維持及增加計算收益的建築面積的能力，而該能力受重續現有服務合約及獲取新服務合約的能力所影響。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們錄得物業管理服務分部項下計算收益的建築面積的持續增加，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日分別約為5.2百萬平方米、7.1百萬平方米、8.6百萬平方米及9.5百萬平方米。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日，母集團及其關聯方所開發的物業分別佔計算收益的總建築面積約99.6%、98.4%、95.4%及93.6%。我們已努力加大向獨立第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的力度，以取得額外收益來源及增加物業管理組合的多樣性。於往績記錄期間，獨立第三方物業開發商所開發物業的計算收益的建築面積穩固增加，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日分別佔計算收益的總建築面積約0.4%、1.6%、4.6%及6.4%。我們管理不斷增加的獨立第三方物業開發商所開發物業的能力將提高提供予母集團及其關聯方所開發物業的服務及促使收益及溢利持續增長。

### 我們的業務組合

我們的營運業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們主要營運兩個業務分部，即物業管理服務分部及商業運營服務分部，二者有著不同的利潤率。業務分部收入貢獻架構的任何變動或任何有關業務分部的利潤率變動均可對我們的整體利潤率產生相應影響。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月，來自物業管理服務分部的收益分別佔約83.2%、84.7%、72.9%及79.1%。於往績記錄期間，總收益的絕大部分來自物業管理服務分部，於往績記錄期間商業運營服務分部所產生的收益呈上漲趨勢。

有關業務分部的收入貢獻的進一步詳情，請參閱本節「合併損益及其他全面收益表若干部份的描述－收入」及「綜合損益及其他全面收益表若干部份的描述－毛利及毛利率」各段。

於往績記錄期間，我們就市場定位及商戶招攬服務收取固定服務費以及按利潤分成基準就商業運營服務分部項下商業運營及管理服務收取服務費。於往績記錄期間，我們亦訂立若干商業運營服務合約，據此，我們同意按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取服務費。該等兩種模式的收入貢獻架構的任何變動或會對毛利率產生相應影響。有關收費模式及相關風險的詳情，請參閱本文件「業務－商業運營服務－商業運營服務費」及「風險因素－我們未必能按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取任何服務費」各節。

## 財務資料

### 我們的品牌定位及服務定價

根據中國指數研究院及中國房地產Top10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在物業服務百強企業中排名第16位。根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年三月三十一日的總合同建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第三及第四。作為中國領先物業管理服務及商業運營服務供應商，我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司競爭。

就物業管理服務分部而言，我們一般在計及若干因素後為我們的服務定價，該等因素包括(i)當地定價規例；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)我們的估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及品質。就商業運營服務分部而言，我們一般(i)參考商場的特征、規模及位置、商業租戶招攬的難易度及服務期限釐定物業開發商就市場定位及商業租戶招攬服務應付的固定服務費價格；(ii)參考市場研究報告、業務計劃及商場的定位釐定租戶應付的租金費用價格；及(iii)參考我們的預算、估計成本及目標利潤率釐定租戶或物業業主應付的物業營運及管理費。於釐定定價時，我們須令項目定價具備足夠的競爭力，同時確保可觀的利潤率，以達致兩者平衡。在釐定定價時未能達致各因素間的平衡或會對我們的財務狀況及營運業績產生重大不利影響。

下表載列參照於往績記錄期間的平均物業管理費波動對年內／期內溢利進行敏感度分析以供說明。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下平均物業管理費的假設性減少對我們溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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
年內／期內溢利	26,915	41,028	69,932	36,877	29,192
<b>假設我們的平均物業管理費減少5%</b>					
對我們物業管理服務分部收入的					
影響	(5,739)	(8,652)	(11,754)	(4,747)	(5,751)
對年內／期內溢利的影響	(4,304)	(6,489)	(8,816)	(3,560)	(4,313)
<b>假設我們的平均物業管理費減少10%</b>					
對我們物業管理服務分部收入的					
影響	(11,478)	(17,303)	(23,509)	(9,495)	(11,501)
對年內／期內溢利的影響	(8,609)	(12,977)	(17,632)	(7,121)	(8,626)

## 財務資料

### 我們對沖勞工成本上漲的影響的能力

我們的勞工成本構成大部分的服務成本以及行政開支。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月，服務成本中的勞工成本分別為人民幣78.9百萬元、人民幣118.5百萬元、人民幣182.5百萬元及人民幣80.7百萬元，佔我們總服務成本約60.9%、64.8%、63.5%及59.2%。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月，行政開支及其他開支中的薪金及津貼分別為人民幣7.5百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣27.9百萬元及人民幣17.8百萬元，佔我們總行政開支及其他開支約68.8%、62.6%、66.7%及76.1%。我們的業務屬勞工密集型，而市場上經驗豐富人員的供應有限。勞工市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，進而相應增加我們僱用及挽留彼等的成本，此可對我們的營運業績產生不利影響。於往績記錄期間，我們並未對若干僱員的社會保險及住房公積金進行登記及／或全額繳納。因此，我們預期服務成本中的勞工成本以及行政開支及其他開支中的薪金及津貼於未來的財政年度將有所增加。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律程序與合規—歷史不合規事件」一節。

下表載列參照於往績記錄期間的勞工成本波動對年內／期內溢利進行敏感度分析以供說明。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下服務成本中的勞工成本以及行政開支及其他開支中的薪金及津貼的假設性增加對我們溢利的影響。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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
年內／期內溢利	26,915	41,028	69,932	36,877	29,192
假設我們的勞工成本、薪金及津貼 減少5%					
對除稅前溢利的影響	(4,323)	(6,677)	(10,519)	(3,259)	(4,929)
對年內／期內溢利的影響	(3,242)	(5,008)	(7,889)	(2,444)	(3,697)
假設我們的勞工成本、薪金及津貼 增加10%					
對除稅前溢利的影響	(8,646)	(13,355)	(21,039)	(6,517)	(9,858)
對年內／期內溢利的影響	(6,485)	(10,016)	(15,779)	(4,888)	(7,394)

## 財務資料

### 競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散，僅不足2.5%的市場參與者可劃分為較大型公司及與眾多小型公司競爭。中國商業運營服務行業較為分散，國內或區域內僅有少數供應商競爭，物業開發商聯屬的服務供應商佔主導地位，第一太平戴維斯估計於二零一七年物業開發商聯屬的服務供應商總數達到約5,400個。基於包括規模、品牌、營利能力及服務質量在內的若干因素，我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司競爭。我們與該等競爭者展開有效競爭及維持或改善市況的能力取決於我們透過確保服務質量及統一將本公司從業內競爭者中脫穎而出的能力。此外，我們能否維持作為領先物業管理服務及商業運營服務供應商的聲譽將影響我們獲得新物業服務合約及續新現有物業管理服務及商業運營服務合約以及擴大所管物業數量及所管建築面積的能力。倘我們未能獲得新物業服務合約及續新現有物業管理合約以及商業運營服務合約以及擴大所管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能會受影響。

### 主要會計政策

我們已識別若干我們認為對編製財務報表屬重大的會計政策。我們已於下文中概述若干該等會計政策。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－4. 主要會計政策」。

### 收入確認

我們於完成履約責任後，即與特定履約責任相關之貨品或服務之控制權轉移予顧客時確認收入。資產控制權可按時間或在某一時間點轉移。

### 合約資產及合約負債

合約資產指我們就換取我們已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件），根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期代價），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

### 物業管理服務

根據物業管理服務分部，我們向物業開發商、業主及業主協會提供銷售輔助服務、物業管理服務及社區增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

## 財務資料

就為物業開發商提供預售活動的銷售輔助服務（包括預售展示單元及銷售辦公室的清潔、安保及維護）而言，我們同意客戶預付的各項服務的價格，並基於每月完成服務的實際水平向客戶發出每月賬單。

對於按包乾制所管物業產生的物業管理服務收入，倘我們擔當負責人及主要負責向物業業主或業主協會提供物業管理服務，我們確認自物業業主或業主協會已收或應收費用為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

就社區增值服務而言，主要包括(i)公共區域及廣告空間租賃服務；及(ii)家居輔助服務，如家具裝飾服務、公用設施、家電及家具維修及維護以及電信服務。

### 商業物業運營服務

提供市場定位及商戶招攬服務合約的履約義務指協定的相關購物商場佔有率實現一定水平後購物商場的盛大開業。因此，收益於實現里程碑時確認。

提供商業運營及管理服務指向向業主或租戶提供物業管理服務、商戶管理及收租服務、及其他增值服務，我們於提供服務期間將已收或應收費用確認為收益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

### 所得稅

我們須繳納中國稅項。所得稅開支指應繳即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利因不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於合併損益及其他全面收益表所報除稅前溢利。我們的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額及所有可扣減暫時差額確認，惟以將可能用以抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利為限。若於一項交易（業務合併除外）中，因商譽或初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

### 金融工具

金融資產及金融負債在集團主體成為工具合同條文訂約方時確認。金融資產及金融負債初始按公平值計量。除以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產及金融負債外，金融資產及金融負債（如適用）以公平值加上或減去直接產生的交易成本進行初始確認。收購以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益內確認。



## 財務資料

### 估計不確定因素的主要來源

於應用本文件附錄一會計師報告附註4所披露的本集團會計政策時，我們須就不可基於其他資料來源而顯易地得出的資產及負債賬面值作出調整、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計有所不同。我們的董事已確認，於往績記錄期間，我們的會計估計與實際結果之間並無出現任何重大偏離現象，且並無對會計估計作出重大變動。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。我們的管理層預期於可見未來不會對會計估計作出任何重大變動。

以下為有風險導致未來12個月須對資產及負債的賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及於各報告期末的其他主要估計不確定因素的主要來源：

- **貿易應收款項估計減值。**採納國際財務報告準則第9號前，我們基於對貿易應收款項的可收回性評估計提貿易應收款項減值撥備。倘有事件或情況變化顯示結餘未必可收回，則就貿易應收款項計提撥備。識別貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，有關差額將影響貿易應收款項的賬面值及有關估計變更年度／期間的呆賬開支。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣12.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣68.2百萬元，分別扣除撥備人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣3.6百萬元，應收關聯方貿易應收款項分別為人民幣78.3百萬元、人民幣155.5百萬元及人民幣260.1百萬元，扣除撥備零。自二零一八年一月一日起，我們遵照國際財務報告準則第9號的指引，基於各金融工具信貸風險估計按攤銷成本計量的貿易應收款項之預期減值虧損的損失撥備金額。損失撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之差額，並計及各金融工具的預期未來信用損失。各金融工具的信貸風險評估涉及高層次估計及不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或多於預期，或相應產生重大減值虧損或減值虧損的重大撥回。於二零一八年五月三十一日，我們貿易應收款項的賬面值為人民幣78.5百萬元，扣除撥備人民幣4.5百萬元，關聯方貿易應收款項為人民幣129.9百萬元，扣除撥備零。
- **商譽估計減值。**於釐定商譽是否減值時，我們估計商譽獲分配現金產生單位的可收回金額，其為使用價值或公平值減出售成本的最高者。使用價值的計算要求我們估計預期從現金產出單元所取得的未來現金流量及用以計算現值的適當的貼現率。如果未來現金流量的實際金額低於預期，或事實及情況出現變動導致未來現金下調，則可能導致重大減值損失／進一步減值虧損。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日，商譽賬面值分別為零、人民幣1.6百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.5百萬元。

## 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表若干部份的描述

下表載列於所示期間合併損益及其他全面收益表的概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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)	
收入	179,463	265,440	435,977	153,702	206,978
服務成本	(129,580)	(182,865)	(287,519)	(92,237)	(136,483)
毛利	49,883	82,575	148,458	61,465	70,495
其他收入	296	1,132	762	256	185
貿易應收款項呆賬撥備	(1,361)	(139)	(1,953)	(807)	(333)
行政開支及其他開支	(10,956)	(23,955)	(41,894)	(8,297)	(23,443)
銷售及分銷開支	(344)	(220)	(321)	(8)	(285)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	51,349	42,580
所得稅開支	(10,603)	(18,365)	(30,474)	(14,472)	(13,388)
年/期內溢利及全面收益總額	26,915	41,028	69,932	36,877	29,192

### 收入

於往績記錄期間，我們自以下兩個業務分部產生收入：

- 物業管理服務分部**，主要包括(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售協助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主協會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告空間租賃服務以及家居輔助服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，物業管理服務分部貢獻的收入分別佔總收入約83.2%、84.7%、72.9%、80.6%及79.1%；及
- 商業運營服務分部**，主要包括(i)向物業開發商或購物商場業主提供的市場定位及商戶招攬服務；及(ii)向物業開發商、購物商場業主及租戶提供的商業運營及管理服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，商業運營服務分部貢獻的收入分別佔總收入約16.8%、15.3%、27.1%、19.4%及20.9%。

## 財務資料

### 按業務分部劃分的收入

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	123,814	80.6	163,670	79.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	29,888	19.4	43,308	20.9
<b>總計</b>	<b>179,463</b>	<b>100.0</b>	<b>265,440</b>	<b>100.0</b>	<b>435,977</b>	<b>100.0</b>	<b>153,702</b>	<b>100.0</b>	<b>206,978</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
銷售輔助服務	21,870	14.6	28,000	12.5	43,920	13.8	14,844	12.0	30,646	18.7
物業管理服務	114,784	76.9	173,033	76.9	235,086	73.9	94,947	76.7	115,012	70.3
社區增值服務	12,635	8.5	23,843	10.6	38,927	12.3	14,023	11.3	18,012	11.0
<b>總計</b>	<b>149,289</b>	<b>100.0</b>	<b>224,876</b>	<b>100.0</b>	<b>317,933</b>	<b>100.0</b>	<b>123,814</b>	<b>100.0</b>	<b>163,670</b>	<b>100.0</b>

### 銷售輔助服務

我們於預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月物業管理服務分部所產生的總收入的約14.6%、12.5%、13.8%、12.0%及18.7%。於往績記錄期間，銷售輔助服務產生的收益增加，乃主要由於我們所服務的物業項目數目增加所致。

分段銷售輔助服務產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣21.9百萬元增加約27.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣28.0百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一五年十二月三十一日止年度的24個增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的26個。

銷售輔助服務產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣28.0百萬元增加約56.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣43.9百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一六年十二月三十一日止年度的26個增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的65個。

## 財務資料

銷售輔助服務產生的收益自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣14.8百萬元增加約106.8%至截至二零一八年五月三十一日止年度的人民幣30.6百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一七年五月三十一日止五個月的42個增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月的76個。

### 物業管理服務

我們於交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主協會提供物業管理服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月物業管理服務分部所產生的總收入的約76.9%、76.9%、73.9%、76.7%及70.3%。於往績記錄期間，來自物業管理服務的收入增加，乃主要由於計算收益的建築面積總數增加及平均物業管理費增加所致。

物業管理服務產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣114.8百萬元增加約50.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣173.0百萬元。該增加主要乃由於計算收益的建築面積因業務擴張而自二零一五年十二月三十一日的5.2百萬平方米增加約36.5%至二零一六年十二月三十一日的7.1百萬平方米；及(ii)平均物業管理費自截至二零一五年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣1.83元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣2.04元，原因為我們的新物業管理合約的收費較現有合約平均管理費更高。

物業管理服務產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣173.0百萬元增加約35.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣235.1百萬元。該增加主要乃由於(i)計算收益建築面積自二零一六年十二月三十一日的7.1百萬平方米因業務擴張而增加約21.1%至二零一七年十二月三十一日8.6百萬平方米；及(ii)平均物業管理費自截至二零一六年十二月三十一日止年度的每月每平米人民幣2.04元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣2.29元，原因為我們的新物業管理合約的收費較現有合約平均管理費更高。

物業管理服務產生的收益自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣94.9百萬元增加約21.2%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣115.0百萬元。該增加主要乃由於(i)計算收益建築面積因業務擴張而自二零一七年五月三十一日的約8.0百萬平方米增加約18.8%至二零一八年五月三十一日的約9.5百萬平方米；及(ii)平均物業管理費自截至二零一七年五月三十一日止五個月的每月每平方米人民幣2.37元增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月的每月每平方米人民幣2.42元，原因為我們的新物業管理合約的收費較現有合約平均管理費更高。

於往績記錄期間，物業管理服務所產生的收入主要來自包乾制，而包乾制亦為中國物業管理行業的主要收費模式，原因是其為我們提供了更多激勵以實施成本節約措施及提升營運效率。我們預期按包乾制收取的物業管理費將於可見將來繼續佔物業管理服務所產生收入的絕大部份。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們計算收益的建築面積及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務分部下物業管理服務所產生的收入：

	於/截至十二月三十一日止年度									於/截至五月三十一日止五個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(除百分比外均以千計)														
包乾制	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,449	234,659	99.8	7,921	94,814	99.9	9,378	114,812	99.8
佣金基準	-	-	-	-	-	-	117	427	0.2	96	133	0.1	117	200	0.2
總計	<u>5,240</u>	<u>114,784</u>	<u>100.0</u>	<u>7,081</u>	<u>173,033</u>	<u>100.0</u>	<u>8,566</u>	<u>235,086</u>	<u>100.0</u>	<u>8,017</u>	<u>94,947</u>	<u>100.0</u>	<u>9,495</u>	<u>115,012</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的收入來自為母公司集團及其關聯方及第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，其中來自母公司集團及其關聯方開發的物業的收入於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月分別佔我們物業管理服務分部總收入約99.9%、98.9%、97.1%、97.2%及95.5%。來自母公司集團及其關聯方所開發物業的物業管理服務收入所佔比例整體降低乃主要由於我們堅持不懈地從策略上向第三方物業開發商擴張物業管理服務所致。

下表載列截至所示日期我們計算收益的建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務所產生的收入：

	於/截至十二月三十一日止年度									於/截至五月三十一日止五個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
	(除百分比外均以千計)														
	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%
母公司集團及其關聯方	5,221	114,650	99.9	6,965	171,161	98.9	8,175	228,208	97.1	7,812	92,329	97.2	8,889	109,884	95.5
第三方物業開發商	19	134	0.1	116	1,872	1.1	391	6,878	2.9	205	2,618	2.8	606	5,128	4.5
總計	<u>5,240</u>	<u>114,784</u>	<u>100.0</u>	<u>7,081</u>	<u>173,033</u>	<u>100.0</u>	<u>8,566</u>	<u>235,086</u>	<u>100.0</u>	<u>8,017</u>	<u>94,947</u>	<u>100.0</u>	<u>9,495</u>	<u>115,012</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務

我們向我們所管物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的服務包括公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月物業管理服務分部所產生的總收入的約8.5%、10.6%、12.3%、11.3%及11.0%。於往績記錄期間，來自社區增值服務的收入增加，乃主要由於我們所管物業項目數目增加所致。

社區增值服務產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣12.6百萬元增加約88.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.8百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目數目自二零一五年十二月三十一日的25個增加至二零一六年十二月三十一日的34個。

## 財務資料

社區增值服務產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.8百萬元增加約63.4%自截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣38.9百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目數目自二零一六年十二月三十一日的34個增加至二零一七年十二月三十一日的51個。

社區增值服務產生的收益自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣14.0百萬元增加約28.6%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣18.0百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目自二零一七年五月三十一日的39個增加至二零一八年五月三十一日的55個。

### 商業運營服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
市場定位及商戶招攬服務	-	-	7,638	18.8	68,458	58.0	10,957	36.7	5,219	12.1
商業運營及管理服務	30,174	100.0	32,926	81.2	49,586	42.0	18,931	63.3	38,089	87.9
<b>總計</b>	<b>30,174</b>	<b>100.0</b>	<b>40,564</b>	<b>100.0</b>	<b>118,044</b>	<b>100.0</b>	<b>29,888</b>	<b>100.0</b>	<b>43,308</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的收入來自為母公司集團及其關聯方及第三方物業開發商開發的物業提供商業運營服務分部，其中，來自母公司集團及其關聯方開發的物業的收入分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月我們商業運營服務分部總收入約100.0%、100.0%、69.9%、100.0%及77.6%。

下表載列截至所示期間我們所管的建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的商業運營服務分部所產生的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	
	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	%
中國奧園集團	30,174	100.0	40,564	100.0	82,460	69.9	29,888	100.0	33,622	77.6
第三方物業開發商	-	-	-	-	35,584	30.1	-	-	9,686	22.4
<b>總計</b>	<b>30,174</b>	<b>100.0</b>	<b>40,564</b>	<b>100.0</b>	<b>118,044</b>	<b>100.0</b>	<b>29,888</b>	<b>100.0</b>	<b>43,308</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 市場定位及商戶招攬服務

我們的市場定位及商戶招攬服務指包括市場研究及定位服務及向服務開發商或業主提供的業務招商服務在內的服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月商業運營服務分部總收益約零、18.8%、58.0%、36.7%及12.1%。於往績記錄期間，市場定位及商戶招攬服務產生的收益波動乃主要由往績記錄期間所開設的購物商場數目推動。

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.6百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於年內開設蕉嶺奧園廣場購物商場所致。

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.6百萬元增加約801.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣68.5百萬元。該增加乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一六年十二月三十一日止年度的一間增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的四間所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於開設蕉嶺奧園廣場購物商場所致。截至二零一七年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於分別開設五華奧園廣場、韶關印象嶺南奧園廣場、江門奧園廣場及重慶盤龍一號購物商場所致。

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣11.0百萬元減少約51.8%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣5.2百萬元。該減少乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一七年五月三十一日止五個月的一間減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月的零所致。截至二零一七年五月三十一日止五個月，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於在期內開設五華奧園廣場購物商場所致。截至二零一八年五月三十一日止五個月，並無開設任何購物商場，而市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃由於完成就瀋陽奧園的補充服務合約所致。

### 商業運營及管理服務

商業運營及管理服務包括(i)商業運營及管理服務，如安保、維修及保養服務；(ii)商戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務，如向物業開發商或業主提供停車管理服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月商業運營服務分部總收益約100.0%、81.2%、42.0%、64.1%及87.9%。於往績記錄期間，商業運營及管理服務產生的收益波動乃主要由所管或所經營的購物商場數目所推動。

## 財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度至截至二零一六年十二月三十一日止年度，商業運營及管理服務產生的收益維持穩定，分別為人民幣30.2百萬元及人民幣32.9百萬元。商業運營及管理服務產生的收益主要來自番禺奧園廣場購物商場。

商業運營及管理服務產生的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣32.9百萬元增加約50.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣49.6百萬元。該增加乃主要由於所管或所經營的購物商場數目由截至二零一六年十二月三十一日止年度的兩個增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的六個所致。

商業運營及管理服務產生的收益由截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣18.9百萬元增加約101.6%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣38.1百萬元。該增加乃主要由於所管或所經營的購物商場數目由截至二零一七年五月三十一日止五個月的五個增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月的八個所致。

### 按地區劃分之收益

我們將地區範圍劃分為中國的五大區域，即華南地區、中國西南地區、中國東北地區、華東地區、華中及華北。下表載列於所示期間我們按地區劃分之收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
華南地區 <sup>(1)</sup>	133,953	74.7	189,604	71.4	312,688	71.6	110,779	72.1	139,552	67.5
中國西南地區 <sup>(2)</sup>	16,473	9.2	33,096	12.5	56,596	13.0	14,575	9.5	27,866	13.5
中國東北地區 <sup>(3)</sup>	23,543	13.1	26,158	9.9	31,236	7.2	13,366	8.7	18,621	9.0
華東地區 <sup>(4)</sup>	2,024	1.1	8,065	3.0	19,866	4.6	7,997	5.2	12,491	6.0
華中及華北地區 <sup>(5)</sup>	3,470	1.9	8,517	3.2	15,591	3.6	6,985	4.5	8,448	4.1
<b>總計</b>	<b>179,463</b>	<b>100.0</b>	<b>265,440</b>	<b>100.0</b>	<b>435,977</b>	<b>100.0</b>	<b>153,702</b>	<b>100.0</b>	<b>206,978</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西自治區。
- (2) 中國西南地區包括重慶市及四川省。
- (3) 中國東北地區包括遼寧省。
- (4) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (5) 華中及華北地區包括湖南省及北京市。

於往績記錄期間，我們的在管物業項目主要位於華南地區的廣東省及華南地區產生的收益持續增加。我們亦擴張其他地理區域（包括中國東北地區、中國西南地區、華中地區、華北地區及華東地區）的業務。因此，於整個往績記錄期間按地理區域劃分的收益維持相對穩定。



## 財務資料

### 服務成本

#### 按開支性質劃分之服務成本

我們的服務成本主要包括：(i) 勞工成本，主要由僱員提供的安保服務、家政服務及維護服務產生；(ii) 清潔及園藝服務；(iii) 維護成本；(iv) 公用開支；(v) 營銷及推廣；(vi) 材料及消耗品；及(vii) 其他。下表載列於所示期間我們的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
勞工成本	78,921	60.9	118,542	64.8	182,456	63.5	60,151	65.2	80,743	59.2
清潔及園藝開支	23,548	18.2	34,916	19.1	50,526	17.6	16,886	18.3	28,508	20.9
維護成本	7,062	5.4	6,096	3.3	16,130	5.6	6,219	6.7	7,229	5.3
公用開支	12,096	9.3	11,661	6.4	12,923	4.5	4,256	4.6	5,621	4.1
營銷及推廣	55	0.1	1,394	0.8	8,952	3.1	267	0.3	4,322	3.2
材料及消耗品	1,252	1.0	1,908	1.0	3,597	1.3	1,264	1.4	2,077	1.5
其他 <sup>(1)</sup>	6,646	5.1	8,348	4.6	12,935	4.4	3,194	3.5	7,983	5.8
<b>總計</b>	<b>129,580</b>	<b>100.0</b>	<b>182,865</b>	<b>100.0</b>	<b>287,519</b>	<b>100.0</b>	<b>92,237</b>	<b>100.0</b>	<b>136,483</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括其他稅項、活動成本、差旅費用、招待費用、辦公室開支及其他雜項成本。

於往績記錄期間，我們的服務成本總體增加，乃主要由於業務擴張而增加計算收益的總建築面積導致服務及所耗材料增加所致。

服務成本自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣129.6百萬元增加約41.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元。該增加主要乃由於(i) 勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣78.9百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣118.5百萬元；及(ii) 清潔及園藝開支因業務擴張而自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣23.5百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣34.9百萬元。

## 財務資料

服務成本自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元增加約57.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣287.5百萬元。該增加主要由於(i)勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣118.5百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣182.5百萬元；(ii)清潔及園藝開支因業務擴張而自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣34.9百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣50.5百萬元；及(iii)維護成本因於截至二零一七年十二月三十一日止年度為若干物業管理項目執行主要維護工程而自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣6.1百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣16.1百萬元。

服務成本自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣92.2百萬元增加約48.0%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣136.5百萬元。該增加主要由於(i)勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣60.2百萬元增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣80.7百萬元；及(ii)清潔及園藝成本因於截至二零一八年五月三十一日止五個月執行若干物業管理服務分部綠化項目而自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣16.9百萬元增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣28.5百萬元。

### 按業務分部劃分之服務成本

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分之服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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	%
物業管理服務分部	112,384	86.7	156,469	85.6	219,462	76.3	78,923	85.6	108,306	79.4
商業運營服務分部	17,196	13.3	26,396	14.4	68,057	23.7	13,314	14.4	28,177	20.6
<b>總計</b>	<b>129,580</b>	<b>100.0</b>	<b>182,865</b>	<b>100.0</b>	<b>287,519</b>	<b>100.0</b>	<b>92,237</b>	<b>100.0</b>	<b>136,483</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們的毛利率受若干因素影響，包括業務組合、物業管理服務協議項下就物業管理服務收取的平均物業管理費、計算收入的建築面積、我們對其他服務的定價以及服務成本。下表載列於所示期間我們按業務分部劃分之毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
物業管理服務分部	36,905	24.7	68,407	30.4	98,471	31.0	44,891	36.3	55,364	33.8
商業運營服務分部	12,978	43.0	14,168	34.9	49,987	42.3	16,574	55.5	15,131	34.9
<b>總計</b>	<b>49,883</b>	<b>27.8</b>	<b>82,575</b>	<b>31.1</b>	<b>148,458</b>	<b>34.1</b>	<b>61,465</b>	<b>40.0</b>	<b>70,495</b>	<b>34.1</b>

於整個往績記錄期間，我們的整體毛利有所增加，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月分別為人民幣49.9百萬元、人民幣82.6百萬元、人民幣148.5百萬元、人民幣61.5百萬元及人民幣70.5百萬元，此乃主要由於業務擴張所致。

#### 物業管理服務分部

物業管理服務分部的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度24.7%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度30.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率較低乃主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度並未開展大型維護項目。

截至二零一七年十二月三十一日止年度物業管理服務分部的毛利率維持穩定於31.0%。

物業管理服務分部的毛利率自截至二零一七年五月三十一日止五個月36.3%減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月33.8%乃主要由於截至二零一八年五月三十一日止五個月進行的若干綠化項目導致同期產生的清潔及園藝開支增加所致。

## 財務資料

### 商業運營服務分部

商業運營服務分部的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的43.0%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的34.9%。截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利率指向番禺奧園廣場商場提供的商業運營及管理服務的毛利率。毛利率減少主要乃由於商場市場重新定位導致因進行若干裝修工程導致成本增幅大於收益增幅，部分被截至二零一六年十二月三十一日止年度蕉嶺奧園廣場商場開業所抵銷。

商業運營服務的毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度的34.9%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的42.3%。該增加主要乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度就四個購物商場（包括五華奧園廣場、韶關印象嶺南奧園廣場、江門奧園廣場及重慶盤龍一號）的市場定位及招商服務產生的收益增加所致。

商業運營服務分部毛利率自截至二零一七年五月三十一日止五個月的55.5%減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月的34.9%。截至二零一七年五月三十一日止五個月我們錄得毛利率較高乃主要由於五華奧園廣場（一家位於中國四線城市梅州的購物商場）的開業，同期我們可於此收取更高服務費所致。

### 其他收入

我們的其他收入包括(i)銀行利息收入；及(ii)其他，主要包括向店主就商業運營服務分部所收取的各項已沒收按金。下表載列於所示期間我們的其他收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	203	378	387	106	85
其他	93	754	375	150	100
<b>總計</b>	<b>296</b>	<b>1,132</b>	<b>762</b>	<b>256</b>	<b>185</b>

其他收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣0.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1.1百萬元。該增加主要乃由於截至二零一五年十二月三十一日止年度其他增加人民幣93,000元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣0.8百萬元，其他主要指有關商譽運營服務分部的已沒收店主按金。其他收入於截至二零一六年十二月三十一日止年度穩定於人民幣1.1百萬元，截至二零一七年十二月三十一日止年度穩定於人民幣0.8百萬元、截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣0.3百萬元及截至二零一八年五月三十一日止五個月為人民幣0.2百萬元。

## 財務資料

### 貿易應收款項呆賬撥備

我們基於對貿易應收款項的可收回性評估估計貿易應收款項呆賬撥備。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，我們錄得物業管理服務分部的全部貿易應收款項呆賬撥備分別為人民幣1.4百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.3百萬元。

### 行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支主要包括(i)我們總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)差旅開支；(iii)辦公室開支；(iv)專業費用；(v)銀行費用；(vi)稅務登記之滯納金；(vii)[編纂]；及(viii)其他，主要包括業務發展開支、耗材、租金開支、其他稅項及徵稅、保險開支、廣告費、維修及維護費用及其他雜項成本。下表載列於所示期間我們的行政開支及其他開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	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)									
薪金及津貼	7,534	68.8	15,007	62.6	27,932	66.7	5,022	60.5	17,832	76.1
差旅開支	1,084	9.9	999	4.2	3,349	8.0	540	6.5	1,287	5.5
辦公室開支	618	5.6	694	2.9	1,120	2.7	42	0.5	900	3.8
專業費用	281	2.6	2,583	10.8	1,540	3.7	339	4.1	724	3.1
銀行費用	515	4.7	932	3.9	1,076	2.6	435	5.2	552	2.4
稅務登記之滯納金	-	-	2,645	11.0	3,382	8.1	1,409	17.0	-	-
其他	924	8.4	1,095	4.6	3,495	8.2	510	6.2	2,148	9.1
<b>總計</b>	<b>10,956</b>	<b>100.0</b>	<b>23,955</b>	<b>100.0</b>	<b>41,894</b>	<b>100.0</b>	<b>8,297</b>	<b>100.0</b>	<b>23,443</b>	<b>100.0</b>

我們的行政開支及其他開支自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣11.0百萬元增加約118.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元。該增加主要乃由於(i)由於總部人數增加及僱員平均薪金增加導致管理層及行政人員的薪金及津貼自截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣7.5百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣15.0百萬元；(ii)稅務登記之逾期費用自截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2.6百萬元；及(iii)專業費用自截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣0.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2.6百萬元。

我們的行政開支及其他開支自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元增加約74.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣41.9百萬元。該增加主要乃由於總部人數因業務擴張而增加及僱員平均薪金增加導致管理層及行政人員的薪金及津貼自截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣15.0百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣27.9百萬元。

## 財務資料

我們的行政開支及其他開支自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣8.3百萬元增加約181.9%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣23.4百萬元。該增加主要乃由於總部人數因業務擴張而增加及僱員平均薪金增加導致管理層及行政人員的薪金及津貼自截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣5.0百萬元增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣17.8百萬元。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告費；(ii)銷售人員之薪金及津貼；及(iii)其他，主要包括辦公室開支、差旅開支及業務發展開支。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月的銷售及分銷開支分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣8,000元及人民幣0.3百萬元。

### [編纂]

我們的[編纂]指我們為籌備[編纂]而產生的專業及諮詢費。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，我們產生的[編纂]分別為零、零、人民幣4.6百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣4.0百萬元。進一步詳情請參閱本節「[編纂]」一段。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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
中國企業所得稅					
即期稅項	10,198	18,496	31,600	14,742	15,931
遞延稅項	405	(131)	(1,126)	(270)	(2,543)
總計	<u>10,603</u>	<u>18,365</u>	<u>30,474</u>	<u>14,472</u>	<u>13,388</u>

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除除稅前溢利計算）分別為約28.3%、30.9%、30.4%、28.2%及31.4%。於往績記錄期間，我們的實際所得稅稅率高於25.0%的中國企業所得稅稅率，主要原因為若干附屬公司產生的未確認稅項虧損及若干就稅務目的不可扣減開支，包括[編纂]、推廣開支及業務發展開支等。實際稅率波動主要乃由該等開支波動所致。

## 財務資料

董事確認，於往績記錄期間我們已於所有相關司法權區作出所有必須稅務存檔，並支付所有到期稅項負債。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就涉及有關所得稅的任何重大稅務糾紛。

### 各期間經營業績對比

截至二零一八年五月三十一日止五個月與截至二零一七年五月三十一日止五個月比較

#### 收益

我們的收益自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣153.7百萬元增加約34.7%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣207.0百萬元。該增加乃主要由於業務擴張使得物業管理服務分部及商業運營服務分部產生的收益整體增加。

#### 物業管理服務分部

物業管理服務分部產生的收益自截至二零一七年五月三十一日止五個月之人民幣123.8百萬元增加約32.2%至截至二零一八年五月三十一日止五個月之人民幣163.7百萬元。該增加乃由於(i)銷售輔助服務產生的收益主要因我們營運的銷售辦公室數目增加而增加；(ii)物業管理服務產生的收益主要因計算收益的建築面積增加及平均物業管理費增加而增加；及(iii)社區增值服務產生的收益主要因我們所管物業項目數目增加而增加。

#### 商業運營服務分部

商業運營服務分部產生的收益自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣29.9百萬元增加約44.8%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣43.3百萬元。該增加主要乃由於市場定位及商戶招攬服務產生的收益增加，部分被商業運營及管理服務收益減少抵銷。

#### 服務成本

我們的服務成本自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣92.2百萬元增加約48.0%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣136.5百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；及(ii)清潔及園藝開支增加。

#### 毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣61.5百萬元增加約14.6%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣70.5百萬元。

我們的毛利率由截至二零一七年五月三十一日止五個月的40.0%減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月的34.1%。該減少主要乃由於物業管理服務分部及商業運營服務分部的毛利率減少。

## 財務資料

### 其他收入

截至二零一七年五月三十一日止五個月及二零一八年五月三十一日止五個月，我們的其他收入維持穩定，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。

### 行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣8.3百萬元增加約181.9%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣23.4百萬元。該增加主要乃由於管理層及行政人員的薪金及津貼增加。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支自截至二零一七年五月三十一日止五個月的約人民幣8,000元增加約3,462.5%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的約人民幣285,000元。該增加主要乃由於本集團廣告開支增加。

### [編纂]

截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，我們產生的[編纂]分別為人民幣1.3百萬元及人民幣4.0百萬元。進一步詳情請參閱本節「[編纂]」一段。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣14.5百萬元減少約7.6%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣13.4百萬元。我們的實際稅率自截至二零一七年五月三十一日止五個月的28.2%增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月31.4%，主要乃由於截至二零一八年五月三十一日止五個月產生的不可扣稅[編纂]較二零一七年同期有所增加所致。

### 期內溢利

由於上文所述者，我們的期內溢利自截至二零一七年五月三十一日止五個月的人民幣36.9百萬元減少約20.9%至截至二零一八年五月三十一日止五個月的人民幣29.2百萬元。我們的純利率由截至二零一七年五月三十一日止五個月的24.0%減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月的14.1%。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元增加約64.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣436.0百萬元。該增加乃主要由於業務擴張使得物業管理服務分部及商業運營服務分部的收益整體增加。



## 財務資料

### 物業管理服務分部

物業管理服務分部產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣224.9百萬元增加約41.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣317.9百萬元。該增加乃由於(i)銷售輔助服務產生的收益主要因我們營運的銷售辦公室數目增加而增加；(ii)物業管理服務產生的收益主要因計算收益的建築面積增加及平均物業管理費增加而增加；及(iii)社區增值服務產生的收益主要因我們所管物業項目數目增加而增加。

### 商業運營服務分部

商業運營服務分部產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣40.6百萬元增加約190.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣118.0百萬元。該增加主要乃由於(i)市場定位及商戶招攬服務；及(ii)商業運營及管理服務產生的收益增加。

### 服務成本

我們的服務成本自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元增加約57.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣287.5百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；(ii)清潔及園藝開支增加。

### 毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣82.6百萬元增加約79.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣148.5百萬元。我們的毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度的31.1%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的34.1%。該增加主要乃由於商業運營服務分部的毛利率增加，而物業管理服務分部毛利率維持相對穩定。

### 其他收入

我們於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收入維持穩定，分別為人民幣1.1百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元增加約74.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣41.9百萬元。該增加主要乃由於管理層及行政人員的薪金及津貼增加。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度分別保持穩定在人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

## 財務資料

### [編纂]

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們錄得[編纂]人民幣4.6百萬元。進一步詳情請參閱本節「[編纂]」一段。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣18.4百萬元增加約65.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30.5百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的實際利率維持穩定，分別為30.9%及30.4%。

### 年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元增加約70.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣69.9百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度及二零一七年十二月三十一日止年度，我們的純利率維持穩定，分別為15.5%及16.0%。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣179.5百萬元增加約47.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元。該增加乃主要由於業務擴張使得物業管理服務分部及商業運營服務分部的收益整體增加。

#### 物業管理服務分部

物業管理服務分部產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣149.3百萬元增加約50.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣224.9百萬元。該增加乃由於(i)銷售輔助服務產生的收益主要因我們營運的銷售辦公室數目增加而增加；(ii)物業管理服務產生的收益主要因計算收益的建築面積增加及平均物業管理費增加而增加；及(iii)社區增值服務產生的收益主要因我們所管物業項目數目增加而增加。

#### 商業運營服務分部

商業運營服務分部產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣30.2百萬元增加約34.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣40.6百萬元。該增加主要乃由於市場定位及商戶招攬服務產生的收益增加，而商業運營及管理服務產生的收益保持穩定。

## 財務資料

### 服務成本

我們的服務成本自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣129.6百萬元增加約41.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；及(ii)清潔及園藝開支增加。

### 毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣49.9百萬元增加約65.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣82.6百萬元。我們的毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的27.8%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的31.1%。該增加主要乃由於物業管理服務的毛利率增加，部分被商業運營服務分部的毛利率減少所抵銷。

### 其他收入

我們的其他收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣0.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1.1百萬元。該增加主要乃由於其他增加，主要為商業運營服務分部商場業主的被沒收按金。

### 行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣11.0百萬元增加約118.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元。該增加主要乃由於(i)管理層及行政人員的薪金及津貼增加；(ii)稅務登記之逾期付款增加；及(iii)專業費用增加。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度分別保持穩定在人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣10.6百萬元增加約73.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣18.4百萬元。我們的實際稅率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的28.3%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的30.9%，主要乃由於若干附屬公司產生的未確認稅項虧損及若干就稅務目的不可扣減開支。

### 年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣26.9百萬元增加約52.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的純利率維持穩定，分別為15.0%及15.5%。

## 財務資料

### 合併財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期的合併財務狀況表概要：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	4,716	4,763	5,580	5,718
無形資產	–	1,990	3,929	3,555
商譽	–	1,602	3,491	3,491
遞延稅項資產	393	498	1,508	4,105
遞延合約成本	196	3,976	3,365	4,055
應收一間同系附屬公司款項	606	–	–	–
<b>非流動資產總額</b>	<b>5,911</b>	<b>12,829</b>	<b>17,873</b>	<b>20,924</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	62	118	93	86
貿易及其他應收款項	18,867	33,539	87,264	103,190
遞延合約成本	137	4,818	11,182	16,092
應收同系附屬公司款項	103,184	191,687	283,442	336,202
應收附屬公司非控股股東款項	–	–	–	5
應收關連方款項	932	3,891	6,652	3,428
銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	201,545
<b>流動資產總額</b>	<b>175,211</b>	<b>317,449</b>	<b>553,006</b>	<b>660,548</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	58,768	103,653	196,500	190,667
合約負債	15,844	35,438	45,078	65,624
應付同系附屬公司款項	35,716	73,017	152,036	174,335
稅項負債	18,344	36,828	65,289	23,666
<b>流動負債總額</b>	<b>128,672</b>	<b>248,936</b>	<b>458,903</b>	<b>454,292</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>46,539</b>	<b>68,513</b>	<b>94,103</b>	<b>206,256</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>52,450</b>	<b>81,342</b>	<b>111,976</b>	<b>227,180</b>

## 財務資料

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	–	498	982	889
<b>淨資產</b>	<b>52,450</b>	<b>80,844</b>	<b>110,994</b>	<b>226,291</b>
<b>資本及儲備</b>				
實繳資本／股本	15,000	15,000	5,000	–
儲備	37,450	65,521	105,489	225,739
非控股權益	–	323	505	552
<b>總權益</b>	<b>52,450</b>	<b>80,844</b>	<b>110,994</b>	<b>226,291</b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備維持穩定，分別為人民幣4.7百萬元及人民幣4.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備增加約16.7%至人民幣5.6百萬元，主要乃由於購買若干辦公室設備及租賃物業裝修。於二零一八年五月三十一日，我們的物業、廠房及設備維持穩定在人民幣5.7百萬元。

### 無形資產

我們的無形資產主要為於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別收購安徽瀚林及深圳華中後我們獲得的物業管理協議。由於收購，我們的無形資產自於二零一五年十二月三十一日的零增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣2.0百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣3.9百萬元。我們的無形資產減少至於二零一八年五月三十一日的人民幣3.6百萬元，主要乃由於期內收取的攤銷。

### 商譽

我們的商譽為收購安徽瀚林與深圳華中代價之差額及彼等各自於收購日期的可識別淨資產總額。

### 收購安徽瀚林

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方收購安徽瀚林的全部股權，現金代價為人民幣2.0百萬元，旨在將物業組合及地理範圍擴張至蚌埠。代價乃參考獨立估值師編製之估值報告經公平磋商後釐定。

## 財務資料

### 收購深圳華中

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方收購深圳華中的全部股權，現金代價為人民幣2.5百萬元，旨在將物業組合及地理範圍擴張至深圳。代價乃參考獨立估值師編製之估值報告經公平磋商後釐定。

### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年
貿易應收款項	12,469	19,457	68,227	78,458
其他應收款項	6,398	14,082	19,037	24,732
<b>總計</b>	<b>18,867</b>	<b>33,539</b>	<b>87,264</b>	<b>103,190</b>

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自以包乾制向第三方業主及開發商提供物業管理服務及向第三方物業開發商提供商業運營服務。下表載列我們於所示日期的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年
物業管理服務分部	13,979	21,106	37,136	48,955
商業運營服務分部	–	–	34,693	34,023
貿易應收款項	13,979	21,106	71,829	82,978
減：貿易應收款項呆賬撥備	(1,510)	(1,649)	(3,602)	(4,520)
<b>總計</b>	<b>12,469</b>	<b>19,457</b>	<b>68,227</b>	<b>78,458</b>

## 財務資料

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日，我們分別確認物業管理服務分部下物業管理服務應佔貿易應收款項呆賬撥備人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.5百萬元。為釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性，我們考慮個別客戶的其後結算及拖欠記錄並就賬齡一年以上的貿易應收款項作出撥備。

我們的貿易應收款項（扣除貿易應收款項呆賬撥備）自於二零一五年十二月三十一日的人民幣12.5百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣19.5百萬元，主要乃由於我們的計算收益的建築面積因業務擴張而增加導致物業管理服務分部之貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項（扣除貿易應收款項呆賬撥備）進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣68.2百萬元，主要乃由於(i)年內我們的計算收益的建築面積因業務擴張而增加導致物業管理服務分部之貿易應收款項增加；及(ii)主要因就二零一七年開始之項目提供市場定位及商戶招攬服務導致商業運營服務分部之貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項（扣除貿易應收款項呆賬撥備）自於二零一七年十二月三十一日的人民幣68.2百萬元增加至於二零一八年五月三十一日的人民幣78.5百萬元，主要乃由於我們計算收益的建築面積進一步增加導致物業管理服務分部之貿易應收款項增加。

### 貿易應收款項周轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				五月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	止五個月
				二零一八年
平均貿易應收款項 (人民幣千元) <sup>(1)</sup>	9,930	15,963	43,842	73,343
貿易應收款項周轉天數(天) <sup>(2)</sup>	33.9	36.6	57.1	83.3

附註：

- (1) 平均貿易應收款項指有關期間期初及期末貿易應收款項之和除2。
- (2) 某一期間的貿易應收款項周轉天數乃平均貿易應收款項除該期間外部客戶應佔收益乘(i)截至二零一五年及二零一七年十二月三十一日止年度為365天；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度為366天；及(iii)截至二零一八年五月三十一日止五個月為151天。

我們的貿易應收款項周轉天數於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度維持相對穩定，分別為33.9天及36.6天。我們的貿易應收款項周轉天數自截至二零一六年十二月三十一日止年度的36.6天增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的57.1天，主要乃由於於二零一七年開盤的商業物業項目的市場定位及商戶招攬服務導致來自商業運營服務分部的貿易應收款項自二零一六年十二月三十一日的零增加至二零一七年十二月三十一日人民幣34.7百萬元所致。有關收益增加，請參閱本節「商業運營服務分部—市場定位及商戶招攬服務」一段。我們的貿易應收款項周轉天數自截至二零一七十二月三十一日止年度的57.1天增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月的83.3天，主要乃由於二零一七年開業的一個項目的市場定位及招商服務產生的商業運營服務分部下的上述貿易應收款項尚未結清致使商業運營服務分部於二零一八年五月三十一日的平均貿易應收款項較二零一七年十二月三十一日有所增加。部分該等結餘已於最後實際可行日期結清。於最後實際可行日，二零一八年五月三十日結餘的約36.8%已結清。

## 財務資料

### 貿易應收款項賬齡分析

我們監控及嚴格控制未收回之應收款項。下表載列於所示日期按繳款通知書日期計算的貿易應收款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年
0至60天	1,746	3,475	44,971	14,710
61至180天	5,464	7,270	9,186	48,090
181至365天	2,900	3,414	6,875	7,757
1至2年	2,500	4,768	6,552	7,020
2至3年	218	2,014	2,596	3,132
3年以上	1,151	165	1,649	2,269
<b>總計</b>	<b>13,979</b>	<b>21,106</b>	<b>71,829</b>	<b>82,978</b>

我們費用的付款及信貸期各不相同，並視乎物業管理服務分部及商業運營服務分部的合約條款而定。就物業管理服務分部而言，我們的客戶一般要求於發出繳費單後30天內結清物業管理服務費。然而，實際結算模式一般為向住戶發出繳費單後90天內。就商業運營分部而言，我們的客戶一般要求於發出繳費單後30天內結清物業管理費。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項中，分別有人民幣10.7百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣23.3百萬元已逾期。由於該等貿易應收款項的信貸質素並無重大變動且根據管理層的過往經驗，該等款項仍被視為可收回，故我們並無就該等逾期貿易應收款項計提減值撥備。我們並無就該等結餘持有任何抵押。



## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列於所示日期的其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
代住戶付款	4,597	9,042	10,187	12,051
按金	1,106	2,987	3,539	4,232
預付款項	103	124	1,197	2,225
遞延股份發行成本	–	–	1,549	2,900
其他 <sup>(1)</sup>	592	1,929	2,565	3,324
<b>總計</b>	<b>6,398</b>	<b>14,082</b>	<b>19,037</b>	<b>24,732</b>

附註：

(1) 其他主要包括向員工墊款及其他雜項應收款項。

### 代住戶付款

我們的代住戶付款主要指向水電服務供應商支付的水電費。我們的代住戶付款自於二零一五年十二月三十一日的人民幣4.6百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣9.0百萬元並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣10.2百萬元及於二零一八年五月三十一日的人民幣12.1百萬元，主要乃於整個往績記錄期間我們所管物業項目數量增加所致。

### 按金

我們的按金主要指就所管物業向服務供應商支付的按金。我們的按金自於二零一五年十二月三十一日的人民幣1.1百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣3.0百萬元並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣3.5百萬元及於二零一八年五月三十一日的人民幣4.2百萬元，主要乃於整個往績記錄期間我們所管物業項目數量增加所致。

### 遞延合約成本

我們的遞延合約成本乃來自商業運營服務分部。我們的遞延合約成本由二零一五年十二月三十一日的人民幣0.3百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣8.8百萬元，並進一步增至二零一七年十二月三十一日的人民幣14.5百萬元及二零一八年五月三十一日的人民幣20.1百萬元，乃主要由於我們的業務擴張。

## 財務資料

### 應收或應付同系附屬公司、關連方及附屬公司非控股股東款項

下表載列我們於所示日期應收／應付同系附屬公司、關連方及附屬公司非控股股東款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
應收一間同系附屬公司款項：				
貿易性質	606	–	–	–
<b>流動資產</b>				
應收同系附屬公司款項：				
貿易性質	76,807	151,619	253,506	126,503
非貿易性質	26,377	40,068	29,936	209,699
	103,184	191,687	283,442	336,202
應收關連方款項：				
貿易性質	932	3,891	6,618	3,362
非貿易性質	–	–	34	66
	932	3,891	6,652	3,428
應收附屬公司非控股股東款項：				
貿易性質	–	–	–	5
<b>流動負債</b>				
應付同系附屬公司款項：				
貿易性質	–	173	1,041	–
非貿易性質	35,716	72,844	150,995	174,335
	35,716	73,017	152,036	174,335

## 財務資料

我們的應收或應付同系附屬公司、關連方及附屬公司非控股股東款項包括貿易性質結餘，主要與提供物業管理服務及商業物業運營服務、購買物業、廠房及設備以及購買商品及服務有關。董事確認同系附屬公司、關連方、附屬公司非控股股東與我們之間的服務及購買交易乃按一般商業條款經公平磋商後釐定。

應付或應收同系附屬公司及關連方款項包括非貿易性質結餘，主要與向及自同系附屬公司及關聯方墊款有關。該等結餘為無擔保、免息及按要求償還，且將於[編纂]前結清。

進一步詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告—過往財務資料附註-22. 關連方披露」。

### 貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	8,500	12,481	26,243	18,077
其他應付款項	50,268	91,172	170,257	172,590
<b>總計</b>	<b>58,768</b>	<b>103,653</b>	<b>196,500</b>	<b>190,667</b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中支付我們向供應商／分包商收購的貨品或服務（包括材料、水電、清潔服務）的債務。我們的供應商／分包商通常向我們提供30至90天的信貸期。

我們的貿易應付款項自於二零一五年十二月三十一日的人民幣8.5百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣12.5百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣26.2百萬元，主要乃由於整個年度按計算收益的建築面積由獨立第三方服務供應商提供的服務增加及我們所管物業項目數目增加所致。我們的貿易應付款項自於二零一七年十二月三十一日的人民幣26.2百萬元減少至於二零一八年五月三十一日的人民幣18.1百萬元，主要乃由於結清商業運營服務分部截至二零一八年五月三十一日止五個月的若干貿易應付款項所致。

## 財務資料

### 貿易應付款項周轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				五月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	止五個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均貿易應付款項 (人民幣千元) <sup>(1)</sup>	7,064	10,491	19,362	22,160
貿易應付款項周轉天數(天) <sup>(2)</sup>	19.9	21.0	24.6	24.5

附註：

- 平均貿易應付款項指有關期間期初及期末貿易應付款項之和除2。
- 某一期間的貿易應付款項周轉天數乃平均貿易應付款項除該期間銷售及服務成本乘(i)截至二零一五年及二零一七年十二月三十一日為365天；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度為366天；及(iii)截至二零一八年五月三十一日止年度為151天。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的貿易應付款項周轉天數維持穩定，分別為19.9天及21.0天。我們的貿易應付款項周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的21.0天增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的24.6天。我們的貿易應付款項周轉天數於截至二零一八年五月三十一日止五個月維持穩定，為24.5天。

### 貿易應付款項賬齡分析

下表載列於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
				五月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	7,575	8,994	19,263	10,551
61至180天	785	2,761	3,420	6,169
181至365天	96	556	1,900	971
1至2年	22	143	1,501	268
2至3年	16	17	137	96
3年以上	6	10	22	22
<b>總計</b>	<b>8,500</b>	<b>12,481</b>	<b>26,243</b>	<b>18,077</b>

供應商／分包商通常授予我們介乎30至90天的信貸期。我們於二零一八年五月三十一日的絕大部分貿易應付款項處於供應商授予我們的信貸期範圍內。

於最後實際可行日期，我們於二零一八年五月三十一日的貿易應付款項的約60.9%已結清。

## 財務資料

### 其他應付款項

下表載列我們於所示日期的其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
已收按金	27,881	44,603	71,003	82,990
應計員工成本	9,343	14,160	30,478	15,700
其他應付稅項	5,211	9,930	17,007	10,853
社保及住房公積金應計供款	3,227	5,379	10,836	14,344
應計開支	2,289	9,520	8,691	7,241
代住戶收款	1,973	4,293	8,141	13,714
應計股份發行成本／[編纂]	—	—	3,229	5,800
其他 <sup>(1)</sup>	344	3,287	20,872	21,948
<b>總計</b>	<b>50,268</b>	<b>91,172</b>	<b>170,257</b>	<b>172,590</b>

附註：

- (1) 其他主要包括稅務登記之滯納金及其他應計款項。

### 已收按金

我們的已收按金主要指我們向住戶及物業開發商收取的有關進行家庭裝修以防止建造項目造成任何潛在危害的按金。已收按金自於二零一五年十二月三十一日的人民幣27.9百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣44.6百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣71.0百萬元及於二零一八年五月三十一日的人民幣83.0百萬元。該等增加乃主要由於交付予我們物業管理服務分部下物業業主的物業項目數目增加所致。

### 應計員工成本

我們的應計員工成本主要指應付員工的薪金、社會保險及花紅。應計員工成本自於二零一五年十二月三十一日的人民幣9.3百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣14.2百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣30.5百萬元。該等增加主要乃由於因業務擴張導致僱員人數增加。應計員工成本減少至於二零一八年五月三十一日的人民幣15.7百萬元，主要乃由於因業務擴張導致僱員人數增加，部份已由因結算上一年度花紅而就花紅作出的撥備減少抵銷。我們於下年度中國新年期間分派年內累計的花紅。

### 其他應付稅項

我們的其他應付稅項主要指向相關機關繳納的其他應付稅項。其他應付稅項自於二零一五年十二月三十一日的人民幣5.2百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣9.9百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣17.0百萬元。該等增加主要乃由於收益增加致使其他稅項增加。其他應付稅項減少至於二零一八年五月三十一日的人民幣10.9百萬元，主要乃由於結付截至二零一八年五月三十一日止五個月的有關稅項。

## 財務資料

### 應計開支

我們的應計開支主要指我們的應計清潔費用、應計維修及維護費用等。應計開支自於二零一五年十二月三十一日的人民幣2.3百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣9.5百萬元，主要乃由於業務擴張。應計開支於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日維持相對穩定，分別為人民幣8.7百萬元及人民幣7.2百萬元。

### 代住戶收款

我們的代住戶收款主要指我們向住戶所收取以結算彼等的公用開支賬單的款項。代住戶收款自於二零一五年十二月三十一日的人民幣2.0百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣4.3百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣8.1百萬元及於二零一八年五月三十一日的人民幣13.7百萬元。該等增加主要乃由於整個往績記錄期間我們所管物業項目數目增加。

### 合約負債

我們的合約負債指就(i)物業管理服務分部；及(ii)商業運營服務分部的預收客戶款項。下表載列於所示日期我們的合約負債明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業管理服務分部	13,786	25,086	29,177	40,906
商業運營服務分部	<u>2,058</u>	<u>10,352</u>	<u>15,901</u>	<u>24,718</u>
	<u>15,844</u>	<u>35,438</u>	<u>45,078</u>	<u>65,624</u>

我們的合約負債由二零一五年十二月三十一日的人民幣15.8百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣35.4百萬元，並進一步增至二零一七年十二月三十一日的人民幣45.1百萬元及二零一八年五月三十一日的人民幣65.6百萬元，乃主要由於我們的業務擴張。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產及流動負債概要：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	五月三十一日 二零一八年 人民幣千元	六月三十日 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨	62	118	93	86	223
貿易及其他應收款項	18,867	33,539	87,264	103,190	130,786
遞延合約成本	137	4,818	11,182	16,092	17,542
應收同系附屬公司款項	103,184	191,687	283,442	336,202	399,805
應收附屬公司非控股股東款項	-	-	-	5	5
應收關連方款項	932	3,891	6,652	3,428	3,429
銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	201,545	137,482
<b>流動資產總額</b>	<u>175,211</u>	<u>317,449</u>	<u>553,006</u>	<u>660,548</u>	<u>689,272</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	58,768	103,653	196,500	190,667	218,155
合約負債	15,844	35,438	45,078	65,624	65,390
應付同系附屬公司款項	35,716	73,017	152,036	174,335	169,635
稅項負債	18,344	36,828	65,289	23,666	16,002
<b>流動負債總額</b>	<u>128,672</u>	<u>248,936</u>	<u>458,903</u>	<u>454,292</u>	<u>469,182</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>46,539</u>	<u>68,513</u>	<u>94,103</u>	<u>206,256</u>	<u>220,090</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年五月三十一日及二零一八年六月三十日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣46.5百萬元、人民幣68.5百萬元、人民幣94.1百萬元、人民幣206.3百萬元及人民幣220.1百萬元。

我們的流動資產淨值自於二零一五年十二月三十一日的人民幣46.5百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣68.5百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項及經營所得銀行結餘及現金增加（此與我們的業務擴張一致），部分被貿易及其他應付款項及應付同系附屬公司款項增加（此亦與我們的業務擴張一致）所抵銷。

我們的流動資產淨值自於二零一六年十二月三十一日的人民幣68.5百萬元增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣94.1百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項及經營所得銀行結餘及現金增加（此與我們的業務擴張一致），部分被貿易及其他應付款項及應付同系附屬公司款項增加（此亦與我們的業務擴張一致）所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值自於二零一七年十二月三十一日的人民幣94.1百萬元增加至於二零一八年五月三十一日的人民幣206.3百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項、銀行結餘以及經營活動及[編纂]前投資所得現金增加。

我們的流動資產淨值於二零一八年五月三十一日及二零一八年六月三十日維持穩定，分別為人民幣206.3百萬元及人民幣220.1百萬元。

### 債務

下表載列於所示日期的未償還債務：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
應付同系附屬公司款項	35,716	72,844	150,955	174,335	117,992

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們並無任何尚未償還債券、銀行透支、借貸、未動用銀行融資、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。董事確認，自二零一八年六月三十日起及直至最後實際可行日期，本集團債務並無重大不利變動。

### 或然負債

於二零一八年六月三十日（即就釐定本集團或然負債而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債。我們目前並無涉及重大訴訟。董事確認，自二零一八年六月三十日起及直至最後實際可行日期，本集團或然負債並無重大不利變動。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們過往透過內部資源以及應收同系附屬公司款項提供營運資金。於二零一八年五月三十一日，我們有銀行結餘及現金人民幣201.5百萬元用於為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

我們的未來現金需求將取決於眾多因素，包括我們的經營收入及擴充業務所需的資本開支。

完成[編纂]後，我們預期將以內部資源及[編纂]估計[編纂]為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們為營運資金需求提供資金及撥支其他責任的能力乃取決於未來經營業績及現金流量，而未來經營業績及現金流量則繼而受到當前經濟狀況、客戶的支出水平及其他因素



## 財務資料

所規限，其中大部分因素均超出我們的控制範圍。任何未來重大收購或擴充均可能需要額外的資金，而我們無法向閣下保證我們可按可接受的條款獲得有關或任何資金。我們於往績記錄期間並未經歷任何流動資金短缺。

### 營運資金充足性

經計及本集團可得財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及[編纂]估計[編纂]）後，且在並無不可預見情況下，董事確認且聯席保薦人認同，就本文件日期起計至少未來12個月，我們擁有充足營運資金以滿足目前需要。

### 現金流量概要

下表載列我們於所示期間之合併現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	40,225	23,079	37,745	6,993	108,858
投資活動（所用）／所得現金淨額	(7,263)	(14,206)	5,605	(17,286)	(180,861)
融資活動所得現金淨額	10,037	35,428	51,355	13,286	90,743
現金及現金等價物增加淨額	42,999	44,301	94,705	2,993	18,740
年初之現金及現金等價物	30,621	52,029	83,396	83,396	164,373
年末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	84,739	201,545

### 有關經營活動之現金流量

於往績記錄期間，來自經營活動之現金流入主要源自提供物業管理服務及商業運營服務，而經營活動之現金流出乃主要歸因於(i)支付勞工成本；(ii)支付分包成本；及(iii)支付其他營運資金需要。來自經營活動之現金流量可受日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項之時機及向供應商／分包商支付貿易應付款項之時機等因素所嚴重影響，於往績記錄期間內各年度中，其亦主要就經營活動所得現金淨額差額入賬。

## 財務資料

### 截至二零一八年五月三十一日止五個月

截至二零一八年五月三十一日止五個月，我們有經營活動所得現金淨額人民幣108.9百萬元，此乃主要歸因於以下正面調整導致除稅前溢利人民幣42.6百萬元：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣1.0百萬元；(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣0.3百萬元；及(iii)無形資產攤銷人民幣0.4百萬元。截至二零一八年五月三十一日止五個月，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣44.2百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣122.2百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項減少人民幣127.0百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣20.5百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣15.5百萬元所抵銷。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所得現金淨額人民幣37.7百萬元，此乃主要歸因於以下正面調整導致除稅前溢利人民幣100.4百萬元：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣1.9百萬元；及(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣2.0百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣104.3百萬元。營運資金變動導致淨現金流出人民幣63.4百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項增加人民幣101.9百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣53.8百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣90.3百萬元所抵銷。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所得現金淨額人民幣23.1百萬元，此乃主要歸因於物業、廠房及設備折舊人民幣1.6百萬元之正面調整導致除稅前溢利人民幣59.4百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣60.8百萬元。營運資金變動導致淨現金流出人民幣37.8百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項增加人民幣74.8百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣13.2百萬元，部分被(iii)貿易及其他應付款項增加人民幣41.9百萬元；及(iv)合約負債增加人民幣19.6百萬元所抵銷。

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所得現金淨額人民幣40.2百萬元，此乃主要歸因於以下正面調整導致除稅前溢利人民幣37.5百萬元：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣1.3百萬元；及(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣1.4百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣40.0百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣0.2百萬元，此乃主要由於應收同系附屬公司款項增加人民幣29.1百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣29.7百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 有關投資活動之現金流量

於往績記錄期間，來自投資活動之現金流入主要源自(i)同系附屬公司還款；及(ii)已收利息，而投資活動之現金流出主要歸因於(i)購買物業、廠房及設備；(ii)收購附屬公司付款；及(iii)向同系附屬公司及關聯方墊款。

#### 截至二零一八年五月三十一日止五個月

截至二零一八年五月三十一日止五個月，我們有投資活動所用現金淨額人民幣180.9百萬元，此乃主要歸因於預付同系附屬公司人民幣184.8百萬元。

#### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所得現金淨額人民幣5.6百萬元，此乃主要歸因於同系附屬公司還款人民幣44.9百萬元，部分被(i)購買物業、廠房及設備人民幣2.6百萬元；及(ii)收購深圳華中付款人民幣2.3百萬元；及(iii)墊付同系附屬公司款項人民幣34.8百萬元所抵銷。

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所用現金淨額人民幣14.2百萬元，此乃主要歸因於墊付同系附屬公司款項人民幣16.4百萬元。

#### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所用現金淨額人民幣7.3百萬元，此乃主要歸因於墊付同系附屬公司款項人民幣7.3百萬元。

### 有關融資活動之現金流量

於往績記錄期間，來自融資活動之現金流入主要源自同系附屬公司的墊款及發行股份所得款項，而融資活動之現金流出乃主要歸因於向同系附屬公司還款。

#### 截至二零一八年五月三十一日止五個月

截至二零一八年五月三十一日止五個月，我們有融資活動所得現金淨額人民幣90.7百萬元，此乃主要歸因於(i)[編纂]前投資者所得款項人民幣74.5百萬元；及(ii)同系附屬公司墊款人民幣27.0百萬元。

#### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所得現金淨額人民幣51.4百萬元，此乃歸因於同系附屬公司墊款人民幣57.3百萬元。

## 財務資料

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所得現金淨額人民幣35.4百萬元，此乃歸因於同系附屬公司墊款人民幣37.7百萬元。

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所得現金淨額人民幣10.0百萬元，此乃歸因於同系附屬公司墊款人民幣11.0百萬元。

## 資本開支及承擔

### 資本開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月的資本開支分別為人民幣2.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣1.2百萬元。資本開支主要用於購買辦公室設備及租賃改良。我們主要通過經營活動所得現金流量為資本開支提供資金。

### 經營租賃承擔

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日，我們於除關連方外其他各方的有關辦公室物業及員工宿舍的未來最低租賃付款承擔到期如下：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	612	1,133	1,683	1,836
第二至第五年（包括首尾兩年）	302	804	156	403
	<u>914</u>	<u>1,937</u>	<u>1,839</u>	<u>2,239</u>

## 關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易，包括(i)提供物業管理服務及商業運營服務；(ii)購買物業、廠房及設備；(iii)購買商品及服務及(iv)租賃開支。進一步詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告—歷史財務資料附註—22.關聯方披露」。董事已確認，該等交易乃按一般商業條款及按公平基準進行，且不會歪曲我們於往績記錄期間的財務業績或令往績記錄期間的財務業績不能反映未來表現。

## 資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

## 財務資料

### [編纂]

與[編纂]相關的估計[編纂]總額約為[編纂]百萬元（基於[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元並假設[編纂]將不獲行使），其中(i)約人民幣[編纂]百萬元預期將於截至二零一八年止年度的合併損益及其他全面收益表扣除；及(ii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後作為自權益扣除入賬。

董事認為，由於我們預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度在合併損益及其他全面收益表確認約人民幣24.5百萬元，我們的財務業績將受與[編纂]相關的預計[編纂]影響。因此，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現預期將受到有關[編纂]的不利影響。

董事謹此強調，上文所披露的[編纂]的估計金額乃僅供參考。將於截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表確認的有關[編纂]的[編纂]最終金額將可根據審核以及屆時變量及假設的變化予以調整。有意投資者務請注意，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現預期會受到非經常性[編纂]的不利影響，繼而未必能與本集團的過往財務表現進行比較。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期及期間之主要財務比率：

財務指標	於十二月三十一日/ 截至十二月三十一日止年度			於 五月三十一日/ 截至 五月三十一日 止五個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
資產回報率 <sup>(1)</sup>	17.8%	16.0%	15.5%	11.2%
權益回報率 <sup>(2)</sup>	54.1%	61.7%	73.0%	41.6%
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.36	1.28	1.21	1.45
資產負債率 <sup>(4)</sup>	0.71	0.76	0.81	0.67

附註：

- (1) 資產回報率乃按 (i) 於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的權益股東應佔純利；或 (ii) 截至二零一七年五月三十一日止五個月的權益股東應佔年化純利除以相應期初及期末的平均總資產再乘以100%計算。
- (2) 權益回報率乃按 (i) 於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的權益股東應佔純利；或 (ii) 截至二零一七年五月三十一日止五個月的權益股東應佔年化純利除以相應期初及期末的本公司擁有人應佔再乘以100%計算。

## 財務資料

- (3) 流動比率乃按相關期末的流動資產總額除以相應期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率乃按相關期末的總負債除以相應期末的總資產計算。

### 資產回報率

資產回報率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約17.8%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度約16.0%。該減少乃主要歸因於應收同系附屬公司及銀行的款項及營運產生的現金導致總資產增幅高於純利所致。資產回報率於截至二零一六年十二月三十一日止年度為約16.0%，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度約為15.5%，維持相對穩定。資產回報率自截至二零一七年十二月三十一日止年度約15.5%減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月約11.2%。該減少乃主要歸因於[編纂]前投資產生的銀行結餘增加導致總資產增幅高於純利所致。

### 權益回報率

權益回報率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約54.1%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約61.7%。該增加乃主要歸因於業務擴張導致純利增幅高於儲備所致，主要原因為向廣州奧園資產經營管理有限公司回流的資本淨額。權益回報率自截至二零一六年十二月三十一日止年度約61.7%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約73.0%。該增加乃主要歸因於業務擴張導致純利增幅高於儲備所致，主要原因為向廣州奧園資產經營管理有限公司回流的資本淨額及於重組後向我們的最終控股公司視作供款。權益回報率自截至二零一七年十二月三十一日止年度約73.0%減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月約41.6%。該減少乃主要歸因於儲備大幅增加及[編纂]增幅高於純利所致。

### 流動比率

流動比率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的1.36減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的1.28。該減少乃主要歸因於流動負債增幅高於流動資產所致，主要原因為我們的營運及應收同系附屬公司款項增加導致貿易應付款項及合約負債增加。流動比率於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度保持相對穩定，分別為1.28及1.21。流動比率自截至二零一七年十二月三十一日止年度之1.21增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月之1.45。該增加乃主要歸因於[編纂]前投資導致流動資產增幅高於流動負債所致。

### 資產負債率

資產負債率於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年五月三十一日止五個月保持相對穩定，分別為0.71、0.76、0.81及0.67。

## 財務資料

### 關於財務風險的定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)信貸風險；(ii)利率風險；(iii)外匯風險；及(iv)流動資金風險。為確保及時有效地推行適當措施，我們的管理層會定期審閱及監察我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

#### 信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收一間附屬公司之非控股股東款項、應收關聯方款項及銀行現金存款。於往績記錄期間，因對手方未能履行債務而會對本集團帶來財務損失的最高信貸風險，是源自於各報告期末綜合財務狀況表所列明有關確認金融資產的賬面值。

於採納國際財務報告準則第9號前，我們的貿易及其他應收款項並無面臨信貸集中風險，原因是風險已分散至多個客戶，且其為我們所管住宅物業的住戶。然而，我們在應收同系附屬公司的款項上面臨信貸集中風險。考慮到該等對手方的信貸質素及財務資源，我們的管理層認為，應收同系附屬公司款項所面臨的信貸風險極微。

為將信貸風險降至最低，我們的管理層制定監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於個報告期末審閱各筆債務的可收回金額以確保作出充足的撥備。就此而言，我們認為我們的信貸風險已大為降低。

我們認為流動資金風險有限，因為對手方為中國具高信貸評級及良好聲譽的銀行。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號後，於二零一八年五月三十一日，我們於應收同系附屬公司及關聯方款項上有信貸集中風險。我們的管理層已根據歷史結算記錄就可收回性作出定期評估及個別評估並已就前瞻性資料作出調整。鑑於該等同系附屬公司及關聯方強勁的財務實力及考慮到該等對手方所營運行業的未來前景，我們認為違約及面臨違約風險的概率較低，因此，並無就應收同系附屬公司及關聯方款項確認減值。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，本集團已計及過往違約經歷及前瞻性資料（如適當），如本集團已將住戶付款的歷史違約率持續較低考慮在內，因此得出其他尚未償還應收款項的固有信貸風險極微。我們的管理層已作出評估，並認為自初次確認起，其他應收款項不會出現信貸風險大幅增加的情況且違約的可能性極微。

我們的管理層將存置於國有銀行或高信貸評級金融機構的銀行結餘視為低信貸風險金融資產。我們認為，鑑於發行人的高信貸評級，於往績記錄期間違約的可能性可以忽略不計。

## 財務資料

### 利率風險

由於銀行存款及銀行結餘的現行市場利率波動，我們面臨現金流利率風險。我們的管理層認為，銀行結餘利率風險極微。

### 外匯風險

我們的交易主要以人民幣（本集團的功能貨幣）進行，其主要應收款項及應付款項乃以人民幣計值。我們面臨並非以相關集團實體的功能貨幣計值的資產及負債產生的匯兌風險。我們大多數外幣交易及節約以港元計值。管理層密切監控外幣風險及將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期末，我們以外幣計值的貨幣資產主要為銀行結餘，其賬面值如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
				人民幣千元
資產				
港元	-	-	-	74,511

下表詳述人民幣兌相關外幣貶值5%的敏感度分析。所用敏感度比率指管理層對匯率合理可能變動作出的評估。下文正數表明人民幣兌相關外幣貶值5%，年／期內除稅後溢利增加。就人民幣兌相關外幣升值5%而言，將對除稅後溢利產生相等及相反影響，而下文所示的結餘將為負數。

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
				人民幣千元
港元				
年／期內除稅後溢利	-	-	-	3,111

### 流動資金風險

我們旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括物業管理費墊款以及同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方墊款以滿足我們的承擔。我們對本集團於可見未來將完全能夠按一般商業條款應付其到期的財務責任感到滿意。



## 財務資料

為管理流動資金風險，我們監控及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平以撥付營運及減輕現金流波動的影響。由於於各報告期末的所有金融負債乃按需求償還，故所有負債均按不重大偏離其合約未貼現現金流的金額列賬。

### 股息及可分派儲備

董事會負責向股東大會提交有關股息派付的建議（如有）以供董事審批。宣派股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合同限制以及董事會認為有關的其他因素。

於往績記錄期間，我們並無宣派任何股息。我們預期於[編纂]後每年支付相等於除稅後溢利25%的股息，首批股息預期於二零一九年六月三十日宣派。股息的派付及金額（如有）乃視乎我們的營運業績、現金流、財務狀況、有關我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素而定。

股份持有人有權按股份的繳足金額或列作繳足的金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情作出。建議派付股息亦由董事會全權酌情作出，及於[編纂]後，任何年度的末期股息宣派須取得股東批准後方可作實。董事會將每年審閱股息政策。

於二零一八年五月三十一日，我們的累計可分派溢利為人民幣185.8百萬元。

### 近期發展及無重大不利變動

除本節「[編纂]」一段所披露之估計非經常性[編纂]外，進行董事認為合適的合理盡職工作後，董事已確認，自二零一八年五月三十一日起及直至最後實際可行日期，(i) 市況以及本集團經營的行業及監管環境概無重大不利變動，從而對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響；(ii) 本集團的業務、收益結構、貿易、盈利能力、成本結構、財務狀況及前景概無重大不利變動；及(iii) 概無發生會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大不利影響的事項。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二。

### 概無上市規則項下須予額外披露資料

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何將產生上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定的情況。