

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綜合財務資料一併閱讀。我們的經審核綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製，而國際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提供全方位商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，我們為中國少數在物業管理服務及商業運營服務領域均具備強勁實力且規模覆蓋中國不同地區的服務供應商之一。根據CIA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中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們為中國11個省份、直轄市及自治區25個城市的61處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積約為10.4百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十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，及在中國商業運營服務供應商中排名第14位。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25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22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；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員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，如公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務。我們的管理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、物業掛牌以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購物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線上線下平台，通過線上線下平台，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						截至九月三十日止九個月			
	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	%								
	(未經審核)									
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	232,279	83.1	322,376	72.8
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

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及番禺商業物業運營服務業務財務業績、權益變動及現金流量的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合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九月三十日的綜合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，我們的綜合財務報表乃按歷史成本基準及根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，我們的綜合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」一節所載因素及下文所載者。因此，我們的歷史財務業績未必能反映我們的未來表現及管理層對本集團前景所作評估。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九月三十日止九個月為人民幣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322.4百萬元，分別佔總收益的約83.2%、84.7%、72.9%及72.8%，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九月三十日止九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219.4百萬元，佔來自物業管理服務分部的收益的約76.9%、76.9%、73.9%及68.0%。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九月三十日分別約為5.2百萬平方米、7.1百萬平方米、8.6百萬平方米及10.4百萬平方米。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九月三十日，母公司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94.7%。我們已努力加大向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，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九月三十日分別佔計算收益的總建築面積約0.4%、1.6%、4.6%及5.3%。我們管理不斷增加的第三方物業開發商所開發物業的能力將提高提供予母公司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九月三十日止九個月，來自物業管理服務分部的收益分別佔約83.2%、84.7%、72.9%及72.8%。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「綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述－收入」及「綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述－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收入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CIA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，就於二零一八年九月三十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。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)參考商場的特徵、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；及(iii)參考我們的預算、估計成本及目標利潤率釐定租戶或業主應付的物業管理費。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之用。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			截至九月三十日止九個月	
	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	59,599	59,045
假設我們的平均物業管理費減少5%					
對我們物業管理服務分部收入的					
影響	(5,739)	(8,652)	(11,754)	(8,755)	(10,970)
對年內／期內溢利的影響	(4,304)	(6,489)	(8,816)	(6,566)	(8,227)
假設我們的平均物業管理費減少10%					
對我們物業管理服務分部收入的					
影響	(11,478)	(17,303)	(23,509)	(17,509)	(21,939)
對年內／期內溢利的影響	(8,609)	(12,977)	(17,631)	(13,132)	(16,454)

財務資料

我們減輕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九月三十日止九個月，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186.8百萬元，佔我們總服務成本約60.9%、64.8%、63.5%及61.9%。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九月三十日止九個月，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35.7百萬元，佔我們總行政開支及其他開支約68.8%、62.6%、66.7%及69.9%。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之用。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			截至九月三十日止九個月	
	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	59,599	59,045
假設我們的勞工成本、薪金及津貼 增加5%					
對除稅前溢利的影響	(4,323)	(6,677)	(10,519)	(5,938)	(11,126)
對年內／期內溢利的影響	(3,242)	(5,008)	(7,889)	(4,454)	(8,345)
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)	(11,875)	(22,253)
對年內／期內溢利的影響	(6,485)	(10,016)	(15,779)	(8,906)	(16,690)

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、盈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提高市場地位的能力取決於我們透過確保服務質量及一致性令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管理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在管建築面積的能力。倘我們未能獲得新物業管理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在管建築面積及服務，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. 重大會計政策」。

我們已選擇提早採用國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「國際財務報告準則第15號」）代替國際會計準則第18號「收益」（「國際會計準則第18號」）並於往績記錄期間貫徹應用，以向財務報表使用者報告有關客戶合約所產生收益及現金流的性質、金額、時間性及不確定性的有效信息。有關收益確認的進一步詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－4. 重大會計政策」。採用國際財務報告準則第15號後，合約負債指本集團已收取代價但尚未完成的履約責任，遞延合約成本指為履行尚未完成履約責任的合約產生的成本。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九月三十日，我們分別於綜合財務狀況表內錄得合約負債人民幣15.8百萬元、人民幣35.4百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣78.5百萬元；分別於綜合財務狀況表內錄得遞延合約成本人民幣0.3百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣14.6百萬元。基於此，董事認為採納國際財務報告準則第15號並未對本集團於往績記錄期間的財務狀況及表現產生重大影響（與採納國際會計準則第18號相比）。

我們已評估採納國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）的影響（與採納國際會計準則第39號「金融工具：確認和計量」（「國際會計準則第39號」）相比）。我們應用國際財務報告準則第9號提供的過渡性豁免，且不會在初次應用年度重列截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的財務資料。因此，若干比較資料可能無法比較，因該比較資料為根據國際會計準則第39號編製。過往賬面值與年度報告期初賬面值的差額（包括初次應用日期）於期初累計溢利或權益的其他部分確認（如適用）。董事認為，於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號並未對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。有關財務影響的詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註-3. 應用國際財務報告準則」一節。

財務資料

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、業主及業主委員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。

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業主或業主委員會提供物業管理服務，我們確認自業主或業主委員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。

收益於提供相關社區增值服務期間隨時間確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

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責任指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。

財務資料

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期間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，故有別於綜合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。

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，收購或發行金融資產及金融負債的直接應佔交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公平值（如適用）。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。

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。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。

財務資料

以下為有風險導致未來12個月內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，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信貸虧損的損失撥備金額。損失撥備金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值計量，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。於二零一八年九月三十日，我們貿易應收款項的賬面值為人民幣58.1百萬元，扣除撥備人民幣4.9百萬元，關聯方貿易應收款項為人民幣174.5百萬元，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生單位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虧損／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九月三十日，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

綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述

下表載列於所示期間綜合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			截至九月三十日止九個月	
	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
收入	179,463	265,440	435,977	279,476	442,921
服務成本	(129,580)	(182,865)	(287,519)	(170,238)	(301,912)
毛利	49,883	82,575	148,458	109,238	141,009
其他收入	296	1,132	762	672	6,157
貿易應收款項呆賬撥備	(1,361)	(139)	(1,953)	(1,676)	(677)
行政開支及其他開支	(10,956)	(23,955)	(41,894)	(20,205)	(51,023)
銷售及分銷開支	(344)	(220)	(321)	(49)	(618)
[編纂]	—	—	(4,646)	(3,597)	(11,545)
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	84,383	83,303
所得稅開支	(10,603)	(18,365)	(30,474)	(24,784)	(24,258)
年/期內溢利及全面收益總額	26,915	41,028	69,932	59,599	59,045

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；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員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九月三十日止九個月，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%、83.1%及72.8%；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)向物業開發商及購物商場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九月三十日止九個月，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%、16.9%及27.2%。

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及客戶類型劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	232,279	83.1	322,376	72.8
—外部客戶	82,105	45.8	133,557	50.3	207,451	47.6	152,520	54.6	202,254	45.7
—同系附屬公司及 關聯方	67,184	37.4	91,319	34.4	110,482	25.3	79,759	28.5	120,122	27.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
—外部客戶	24,690	13.7	25,522	9.6	70,723	16.2	25,467	9.1	58,183	13.1
—同系附屬公司	5,484	3.1	15,042	5.7	47,321	10.9	21,730	7.8	62,362	14.1
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

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						截至九月三十日止九個月			
	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	29,282	12.6	67,937	21.1
物業管理服務	114,784	76.9	173,033	76.9	235,086	73.9	175,092	75.4	219,392	68.0
社區增值服務	12,635	8.5	23,843	10.6	38,927	12.3	27,905	12.0	35,047	10.9
總計	149,289	100.0	224,876	100.0	317,933	100.0	232,279	100.0	322,376	100.0

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九月三十日止九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%、12.6%及21.1%。於往績記錄期間，銷售輔助服務產生的收入增加，乃主要由於我們所服務的物業項目數目增加所致。

銷售輔助服務產生的收入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入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九月三十日止九個月的人民幣29.3百萬元增加約131.7%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣67.9百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一七年九月三十日止九個月的54個增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的93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、業主或業主委員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九月三十日止九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%、75.4%及68.0%。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總建築面積增加及／或平均物業管理費增加所致。

物業管理服務產生的收入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入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)計算收益的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的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方米人民幣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入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣175.1百萬元增加約25.3%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣219.4百萬元。該增加主要乃由於計算收益的建築面積因業務擴張而自二零一七年九月三十日的約8.2百萬平方米增加約26.8%至二零一八年九月三十日的約10.4百萬平方米。

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分。

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：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	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	8,132	174,830	99.9	10,315	219,030	99.8
酬金制	-	-	-	-	-	-	117	427	0.2	96	262	0.1	117	362	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>8,228</u>	<u>175,092</u>	<u>100.0</u>	<u>10,432</u>	<u>219,392</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九月三十日止九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%、97.3%及94.7%。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：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	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)														
母公司集團及其關聯方 ⁽¹⁾	5,221	114,650	99.9	6,965	171,161	98.9	8,175	228,208	97.1	8,023	170,291	97.3	9,874	207,657	94.7
第三方物業開發商	19	134	0.1	116	1,872	1.1	391	6,878	2.9	205	4,801	2.7	558	11,735	5.3
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>8,228</u>	<u>175,092</u>	<u>100.0</u>	<u>10,432</u>	<u>219,392</u>	<u>100.0</u>

附註1： 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

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九月三十日止九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%、12.0%及10.9%。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。

財務資料

社區增值服務產生的收入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。

社區增值服務產生的收入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%至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入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣27.9百萬元增加約25.4%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣35.0百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目自二零一七年九月三十日的47個增加至二零一八年九月三十日的61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						截至九月三十日止九個月			
	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	11,638	24.7	47,638	39.5
商業運營及管理服務	30,174	100.0	32,926	81.2	49,586	42.0	35,559	75.3	72,907	60.5
總計	30,174	100.0	40,564	100.0	118,044	100.0	47,197	100.0	120,545	100.0

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九月三十日止九個月我們商業運營服務分部總收入約100.0%、100.0%、69.9%、99.8%及87.2%。

財務資料

下表載列截至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						截至九月三十日止九個月			
	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	%
	(未經審核)									
母公司集團及其關聯方 ⁽¹⁾	30,174	100.0	40,564	100.0	82,460	69.9	47,111	99.8	105,100	87.2
第三方物業開發商	-	-	-	-	35,584	30.1	86	0.2	15,445	12.8
總計	30,174	100.0	40,564	100.0	118,044	100.0	47,197	100.0	120,545	100.0

附註1： 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

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物業開發商或業主提供的商戶招攬服務在內的服務，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九月三十日止九個月商業運營服務分部總收入約零、18.8%、58.0%、24.7%及39.5%。於往績記錄期間，市場定位及商戶招攬服務產生的收入波動乃主要由各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壹號購物商場所致。

財務資料

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣11.6百萬元增加約310.3%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣47.6百萬元。該增加乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一七年九月三十日止九個月的一個增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的三個所致。截至二零一七年九月三十日止九個月，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。截至二零一八年九月三十日止九個月，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於(i)重慶茶園奧園廣場、珠海奧園廣場及康威廣場開業；及(ii)完成就瀋陽奧園的補充服務合約。

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九月三十日止九個月商業運營服務分部總收益約100.0%、81.2%、42.0%、75.3%及60.5%。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我們管理或經營的購物商場數目所推動。

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，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。該增加乃主要由於管理或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九月三十日止九個月的人民幣35.6百萬元增加約104.8%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣72.9百萬元。該增加乃主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零一七年九月三十日止九個月的6個增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的10個所致。

財務資料

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						截至九月三十日止九個月			
	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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	133,953	74.7	189,603	71.4	312,688	71.6	199,287	71.3	299,894	67.7
中國西南地區 ⁽²⁾	16,473	9.2	33,096	12.5	56,596	13.0	29,196	10.4	67,910	15.3
中國東北地區 ⁽³⁾	23,543	13.1	26,158	9.9	31,236	7.2	24,510	8.8	29,039	6.6
華東地區 ⁽⁴⁾	2,024	1.1	8,065	3.0	19,866	4.6	14,637	5.2	28,768	6.5
華中及華北地區 ⁽⁵⁾	3,470	1.9	8,518	3.2	15,591	3.6	11,846	4.3	17,310	3.9
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

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北省、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、華中及華北地區以及華東地區）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，主要由安保服務、家政服務及維護服務產生；(ii) 清潔及園藝服務開支；(iii) 公用開支；(iv) 維護成本；(v) 營銷及推廣開支；(vi) 材料及消耗品；及(vii) 其他。下表載列於所示期間我們的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	%								
	(未經審核)									
勞工成本	78,921	60.9	118,542	64.8	182,456	63.5	105,368	61.9	186,835	61.9
清潔及園藝服務開支	23,548	18.2	34,916	19.1	50,526	17.6	32,253	18.9	56,029	18.6
公用開支	12,096	9.3	11,661	6.4	12,923	4.5	8,892	5.2	14,837	4.9
維護成本	7,062	5.4	6,096	3.3	16,130	5.6	9,439	5.5	14,308	4.7
營銷及推廣開支	55	0.1	1,394	0.8	8,952	3.1	1,269	0.7	10,912	3.6
材料及消耗品	1,252	1.0	1,908	1.0	3,597	1.3	2,150	1.3	3,183	1.1
其他 ⁽¹⁾	6,646	5.1	8,348	4.6	12,935	4.4	10,867	6.5	15,808	5.2
總計	129,580	100.0	182,865	100.0	287,519	100.0	170,238	100.0	301,912	100.0

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) 清潔及園藝服務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。

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) 清潔及園藝服務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。

財務資料

服務成本自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣170.2百萬元增加約77.4%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣301.9百萬元。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九月三十日止九個月的人民幣105.4百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣186.8百萬元；(ii)清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣32.3百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣56.0百萬元；及(iii)營銷及推廣開支自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣1.3百萬元增加至截至二零一八年九月止九個月的人民幣10.9百萬元，主要歸因於該期間就珠海奧園廣場及重慶茶園奧園廣場開業舉辦營銷活動。由於該等項目位於競爭激烈的珠海及重慶，我們就該等項目產生更多營銷及推廣開支。

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						截至九月三十日止九個月			
	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 (未經審核)	%	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	146,403	86.0	217,848	72.2
商業運營服務分部	17,196	13.3	26,396	14.4	68,057	23.7	23,835	14.0	84,064	27.8
總計	129,580	100.0	182,865	100.0	287,519	100.0	170,238	100.0	301,912	100.0

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、物業管理服務分部項下就物業管理服務收取的平均物業管理費、計算收益的建築面積、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						截至九月三十日止九個月			
	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 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	36,905	24.7	68,407	30.4	98,471	31.0	85,876	37.0	104,528	32.4
商業運營服務分部	12,978	43.0	14,168	34.9	49,987	42.3	23,362	49.5	36,481	30.3
總計	49,883	27.8	82,575	31.1	148,458	34.1	109,238	39.1	141,009	31.8

財務資料

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九月三十日止九個月分別為人民幣49.9百萬元、人民幣82.6百萬元、人民幣148.5百萬元、人民幣109.2百萬元及人民幣141.0百萬元，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高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九月三十日止九個月37.0%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月32.4%，乃主要由於截至二零一八年九月三十日止九個月執行若干綠化項目導致同期產生的清潔及園藝開支增加所致。

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的成本增加而導致番禺奧園廣場毛利率減少所致，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。

商業運營服務分部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新開購物商場（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壹號）的市場定位及商戶招攬服務產生的收益增加所致。

商業運營服務分部的毛利率自截至二零一七年九月三十日止九個月的49.5%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的30.3%。截至二零一七年九月三十日止九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。截至二零一八年九月三十日止九個月，我們錄得30.3%的較低毛利率乃主要由於(i)於該期間，由於重慶茶園奧園廣場及珠海奧園廣場的開業致使營銷及推廣開支增加，導致我們的市場定位及商戶招攬服務的毛利率減少；及(ii)我們的商業運營及管理服務的毛利率降低，原因為若干購物商場（包括重慶盤龍壹號、重慶茶園奧園廣場及珠海奧園廣場）處於營運初期並錄得較低的利率。

財務資料

其他收入

我們的其他收入包括(i) 銀行利息收入；(ii) 匯兌收益淨額；及(iii) 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			截至九月三十日止九個月	
	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
銀行利息收入	203	378	387	301	244
匯兌收益淨額	—	—	—	—	5,690
其他	93	754	375	371	223
總計	296	1,132	762	672	6,157

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自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣93,000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0.8百萬元，其他主要指有關商業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。其他收入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣0.7百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣6.2百萬元。該增加主要由於自以港元計值的銀行結餘重新估值產生的匯兌收益淨額。

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九月三十日止九個月，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1.7百萬元及人民幣0.7百萬元。

財務資料

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)專業費用；(iv)稅務申報滯納金；(v)辦公室開支；(vi)銀行費用；及(vii)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						截至九月三十日止九個月			
	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	%								
薪金及津貼	7,534	68.8	15,007	62.6	27,932	66.7	12,114	60.0	35,693	69.9
差旅開支	1,084	9.9	999	4.2	3,349	8.0	1,300	6.4	3,446	6.8
專業費用	281	2.6	2,583	10.8	1,540	3.7	935	4.6	2,461	4.8
稅項申報滯納金	-	-	2,645	11.0	3,382	8.1	2,537	12.6	2,331	4.6
辦公室開支	618	5.6	694	2.9	1,120	2.7	386	1.9	1,365	2.7
銀行費用	515	4.7	932	3.9	1,076	2.6	765	3.8	1,108	2.2
其他	924	8.4	1,095	4.6	3,495	8.2	2,168	10.7	4,619	9.0
總計	10,956	100.0	23,955	100.0	41,894	100.0	20,205	100.0	51,023	100.0

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)稅務申報滯納金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。

我們的行政開支及其他開支自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣20.2百萬元增加約152.5%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣51.0百萬元。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九月三十日止九個月人民幣12.1百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月人民幣35.7百萬元。

財務資料

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九月三十日止九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49,000元及人民幣0.6百萬元。

[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九月三十日止九個月，我們產生的[編纂]分別為零、零、人民幣4.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣11.5百萬元。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			截至九月三十日止九個月	
	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	25,212	29,497
遞延稅項	405	(131)	(1,126)	(428)	(5,239)
總計	<u>10,603</u>	<u>18,365</u>	<u>30,474</u>	<u>24,784</u>	<u>24,258</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九月三十日止九個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除除稅前溢利計算）分別約為28.3%、30.9%、30.4%、29.4%及29.1%。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

除本文件「業務－歷史不合規事件－有關稅務申報的不合規情況」所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期我們已於所有相關司法權區作出所有必須稅務申報，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

截至二零一八年九月三十日止九個月與截至二零一七年九月三十日止九個月比較

收益

我們的收益自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣279.5百萬元增加約58.5%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣442.9百萬元。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九月三十日止九個月之人民幣232.3百萬元增加約38.8%至截至二零一八年九月三十日止九個月之人民幣322.4百萬元。該增加乃由於(i)來自銷售輔助服務的收益主要因我們提供服務的物業項目數目增加而增加；(ii)物業管理服務的收益主要因計算收益的建築面積增加而增加；及(iii)社區增值服務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九月三十日止九個月的人民幣47.2百萬元增加約155.3%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣120.5百萬元。該增加主要乃由於市場定位及商戶招攬服務以及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二零一七年九月三十日止九個月的人民幣170.2百萬元增加約77.4%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣301.9百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；(ii)清潔及園藝服務開支增加；及(iii)我們的營運及推廣成本增加。

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九月三十日止九個月的人民幣109.2百萬元增加約29.1%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣141.0百萬元。

我們的毛利率由截至二零一七年九月三十日止九個月的39.1%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的31.8%。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

我們的其他收入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣0.7百萬元增加至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣6.2百萬元。該增加主要由於匯兌收益淨額的增加。

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九月三十日止九個月的人民幣20.2百萬元增加約152.5%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣51.0百萬元。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九月三十日止九個月的約人民幣49,000元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣0.6百萬元。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九月三十日止九個月，我們產生的[編纂]分別為人民幣3.6百萬元及人民幣11.5百萬元。進一步詳情請參閱本節「[編纂]」一段。

所得稅開支

我們截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一八年九月三十日止九個月的所得稅開支支持穩定，分別為人民幣24.8百萬元及人民幣24.3百萬元。我們截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一八年九月三十日止九個月的實際稅率保持穩定，分別為29.4%及29.1%。

期內溢利

由於上文所述者，我們截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一八年九月三十日止九個月的期內溢利保持穩定，分別為人民幣59.6百萬元及人民幣59.0百萬元。我們的純利率由截至二零一七年九月三十日止九個月的21.3%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的13.3%。

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提供服務的物業項目數目增加而增加；(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)清潔及園藝服務開支增加；及(iii)維護成本增加。

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維持穩定，分別為人民幣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，我們的實際稅率維持穩定，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截至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提供服務的物業項目數目增加而增加；(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)清潔及園藝服務開支增加。

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分部的毛利率增加，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)稅務申報滯納金增加；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

綜合財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表概要：

	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	九月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,716	4,763	5,580	6,725
無形資產	–	1,990	3,929	3,255
商譽	–	1,602	3,491	3,491
遞延稅項資產	393	498	1,508	6,726
遞延合約成本	196	3,976	3,365	8,064
應收一間同系附屬公司款項	606	–	–	–
非流動資產總額	5,911	12,829	17,873	28,261
流動資產				
存貨	62	118	93	85
貿易及其他應收款項	18,867	33,539	87,264	87,982
遞延合約成本	137	4,818	11,182	6,566
應收同系附屬公司款項	103,184	191,687	283,442	173,994
應收附屬公司非控股股東款項	–	–	–	35
應收關聯方款項	932	3,891	6,652	566
銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	175,878
流動資產總額	175,211	317,449	553,006	445,106
流動負債				
貿易及其他應付款項	58,768	103,653	196,500	230,391
合約負債	15,844	35,438	45,078	78,501
應付同系附屬公司款項	35,716	73,017	152,036	24,993
稅項負債	18,344	36,828	65,289	31,587
流動負債總額	128,672	248,936	458,903	365,472
流動資產淨值	46,539	68,513	94,103	79,634
總資產減流動負債	52,450	81,342	111,976	107,895

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	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
非流動負債				
遞延稅項負債	–	498	982	814
淨資產	52,450	80,844	110,994	107,081
資本及儲備				
股本	–	–	–	–
儲備	52,450	80,521	110,489	106,530
非控股權益	–	323	505	551
總權益	52,450	80,844	110,994	107,081

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。於二零一八年九月三十日，我們的物業、廠房及設備增加至人民幣6.7百萬元，主要由於截至二零一八年九月三十日止九個月添置辦公設備。

無形資產

我們的無形資產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合約。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九月三十日的人民幣3.3百萬元，主要乃由於期內收取的攤銷所致。

商譽

我們的商譽為收購安徽瀚林與深圳華中總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。

商譽減值

於往績記錄期間，管理層進行商譽減值測試及使用以管理層所批准財務預測為基準的涵蓋五年期的現金流量預測釐定安徽瀚林業務及深圳華中業務以使用價值計算為基準的現金產生單位可收回金額。現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設編製：

- (i) **收益**：收益以現有收費率及將於預算期交付物業的計算收益的建築面積為基準。
- (ii) **經營成本**：假設提供物業管理服務的成本分別佔安徽瀚林業務及深圳華中業務收益約82%及92%。
- (iii) **貼現率**：管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。於截至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九月三十日止九個月，安徽瀚林業務用以貼現預期現金流量的除稅前貼現率分別為18.55%、19.04%及19.54%；於截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，深圳華中業務用以貼現預期現金流量的除稅前貼現率分別為19.04%及19.54%。

根據使用價值計算，於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九月三十日，安徽瀚林業務的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣0.3百萬元及人民幣1.4百萬元。

我們確定於往績記錄期間包含商譽的現金產生單位並無減值以收購業務。詳情請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－15. 商譽」一節。

安徽瀚林業務及深圳華中業務現金產生單位計算使用價值的關鍵假設合理可能變動的影響，可能導致賬面值超過可收回金額，載列如下：

安徽瀚林業務

倘五年期內的經營成本增加9%、1%或2%，而其他變量均維持不變，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將分別相當於其於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可收回金額。

財務資料

倘除稅前貼現率上升4%、2%及2%，而其他變量均維持不變，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將分別相當於其於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可收回金額。

深圳華中業務

倘五年期內的經營成本增加1%及3%，而其他變量均維持不變，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將分別相當於其於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可回收金額。

倘除稅前貼現率上升3%及3%，而其他變量均維持不變，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將分別不超過其於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可收回金額。

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	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
貿易應收款項	12,469	19,457	68,227	53,282
其他應收款項	6,398	14,082	19,037	34,700
總計	18,867	33,539	87,264	87,982

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	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
物業管理服務分部	13,979	21,106	37,136	57,207
商業運營服務分部	—	—	34,693	939
貿易應收款項	13,979	21,106	71,829	58,146
減：貿易應收款項呆賬撥備	(1,510)	(1,649)	(3,602)	(4,864)
總計	12,469	19,457	68,227	53,282

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九月三十日，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4.9百萬元。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，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)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業之江門奧園廣場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68.2百萬元減少至於二零一八年九月三十日的人民幣53.3百萬元，主要乃由於於期內就江門奧園廣場結算上述市場定位及商戶招攬服務收益所致，部分被物業管理服務分部的貿易應收款項因我們在管物業項目數目增加而增加所抵銷。

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
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 九月三十日 止九個月
平均貿易應收款項 (人民幣千元) ⁽¹⁾	9,930	15,963	43,842	60,755
貿易應收款項周轉天數(天) ⁽²⁾	33.9	36.7	57.5	63.7

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淨額之和除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；或(iii)截至二零一八年九月三十日止九個月為273天。

財務資料

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36.7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36.7天增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的57.5天，主要乃由於於二零一七年開盤的江門奧園廣場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的人民幣34.7百萬元所致。有關收益增加，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述－收入－按業務分部劃分的收入－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於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，維持相對穩定，分別為57.5天及63.7天。於最後實際可行日期，二零一八年九月三十日的貿易應收款項人民幣25.2百萬元（即約47.3%）已結清。

貿易應收款項賬齡分析

我們監控及持續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	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
0至60天	1,746	3,475	44,971	18,343
61至180天	5,464	7,270	9,186	16,232
181至365天	2,900	3,414	6,875	11,683
1至2年	2,500	4,768	6,552	6,798
2至3年	218	2,014	2,596	2,908
3年以上	1,151	165	1,649	2,182
總計	13,979	21,106	71,829	58,146

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天或60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。就商業運營服務分部而言，我們的客戶一般須根據合約條款結清有關費用。

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虧損撥備。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	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	九月三十日
代住戶付款	4,597	9,042	10,187	16,508
按金	1,106	2,987	3,539	6,624
預付款項	103	124	1,197	1,548
遞延股份發行成本	–	–	1,549	4,510
其他 ⁽¹⁾	592	1,929	2,565	5,510
總計	6,398	14,082	19,037	34,700

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代住戶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九月三十日的人民幣16.5百萬元，主要乃由於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九月三十日的人民幣6.6百萬元，主要乃由於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0.3百萬元增加至於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九月三十日的人民幣14.6百萬元，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、關聯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、關聯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	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
非流動資產				
應收一間同系附屬公司款項：				
貿易性質	606	-	-	-
流動資產				
應收同系附屬公司款項：				
貿易性質	76,807	151,619	253,506	173,994
非貿易性質	26,377	40,068	29,936	-
	103,184	191,687	283,442	173,994
應收關聯方款項：				
貿易性質	932	3,891	6,618	511
非貿易性質	-	-	34	55
	932	3,891	6,652	566
應收附屬公司非控股股東款項：				
貿易性質	-	-	-	35
流動負債				
應付同系附屬公司款項：				
貿易性質	-	173	1,041	2,284
非貿易性質	35,716	72,844	150,995	22,709
	35,716	73,017	152,036	24,993

財務資料

我們的應收或應付同系附屬公司、關聯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、關聯方、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。

我們應收或應付同系附屬公司及關聯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－歷史財務資料附註－22. 關聯方披露」。

應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額

下表載列所示日期應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額：

	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	九月三十日
				人民幣千元
應收同系附屬公司款項 ⁽¹⁾	76,807	151,619	253,506	173,994
應收關聯方款項	[編纂]	[編纂]	6,618	511
應收附屬公司非控股股東款項	—	—	—	35
	77,739	155,510	260,124	174,540

下表載列所示期間應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
				九月三十日
				止九個月
應收同系附屬公司、 關聯方及附屬公司 非控股股東平均貿易餘額 ⁽²⁾	63,364	116,625	207,817	217,332
周轉天數 ⁽³⁾	318.3	401.3	[編纂]	325.1

附註：

(1) 應收同系附屬公司款項不包括因購置物業、廠房及設備而支付予同系附屬公司的按金。

財務資料

- (2) 應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東平均貿易餘額指有關期間期初及期末應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項之和除2(不包括就購置物業、廠房及設備已付予同系附屬公司的按金)。
- (3) 某一期間的應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數乃應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項的平均值除該期間同系附屬公司及關聯方應佔收益乘(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；或(iii)截至二零一八年九月三十日止九個月為273天。

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九月三十日止九個月，應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數分別為318.3天、401.3天、480.7天及325.1天，遠遠長於第三方應佔貿易應收款項周轉天數(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九月三十日止九個月分別為33.9天、36.7天、57.5天及63.7天)。原因是我們認為關聯方違約風險較低。

應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數由截至二零一五年十二月三十一日止年度的318.3天增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的401.3天，並進一步增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的480.7天。有關增加乃主要由於我們未及時向同系附屬公司收款導致應收同系附屬公司款項增加。

應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的325.1天。該減少乃主要由於我們向同系附屬公司收回若干賬齡長的結餘導致二零一八年九月三十日應收同系附屬公司款項減少。

於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司、關聯方及非控股股東貿易餘額的絕大部分的信貸期為365天內。董事確認，於[編纂]後，我們將向作為物業開發商的同系附屬公司、關聯方、附屬公司非控股股東授出90天的信貸期。我們認為，鑒於母公司集團帶來的穩定收入來源及預期現金流狀況改善，該信貸期於我們有益，使我們日後能夠更好地規劃資金用途。我們預期於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東的貿易餘額將於[編纂]前悉數結清。

於最後實際可行日期，人民幣58.3百萬元(佔於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易結餘的約33.4%)已於其後結清。

財務資料

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	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	九月三十日
貿易應付款項	8,500	12,481	26,243	39,498
其他應付款項	50,268	91,172	170,257	190,893
總計	58,768	103,653	196,500	230,391

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26.2百萬元及於二零一八年九月三十日的人民幣39.5百萬元，主要乃由於獨立第三方服務供應商提供的服務增加，原因為於整個往績記錄期間由我們管理的計算收益的建築面積及物業項目增加。

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
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
				九月三十日
平均貿易應付款項 (人民幣千元) ⁽¹⁾	7,064	10,491	19,362	32,871
貿易應付款項周轉天數(天) ⁽²⁾	19.9	21.0	24.6	29.7

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；或(iii)截至二零一八年九月三十日止九個月為273天。

財務資料

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九月三十日止九個月維持穩定，為29.7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
	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	九月三十日
0至60天	7,575	8,994	19,263	19,452
61至180天	785	2,761	3,420	16,871
181至365天	96	556	1,900	2,590
1至2年	22	143	1,501	525
2至3年	16	17	137	57
3年以上	6	10	22	3
總計	8,500	12,481	26,243	39,498

供應商／分包商通常授予我們介乎30至90天的信貸期。我們於二零一八年九月三十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，我們於二零一八年九月三十日的貿易應付款項的約68.6%（即人民幣27.1百萬元）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	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	九月三十日
				人民幣千元
已收按金	27,881	44,603	71,003	91,940
應計員工成本	9,343	14,160	30,478	23,713
其他應付稅項	5,211	9,930	17,007	6,599
社保及住房公積金應計供款	3,227	5,379	10,836	16,735
應計開支	2,289	9,520	8,691	5,058
代住戶收款	1,973	4,293	8,141	16,274
應計股份發行成本/[編纂]	–	–	3,229	7,830
其他 ⁽¹⁾	344	3,287	20,872	22,744
總計	50,268	91,172	170,257	190,893

附註：

(1) 其他主要包括稅務申報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九月三十日的人民幣91.9百萬元。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九月三十日的人民幣23.7百萬元，主要乃由於因結算上一年度花紅而就花紅作出的撥備減少，部分被因業務擴張導致僱員人數增加所抵銷。我們於下年度中國新年期間分派年內累計的花紅。

財務資料

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九月三十日的人民幣6.6百萬元，主要乃由於結付截至二零一八年九月三十日止九個月的有關稅項。

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。應計開支自二零一七年十二月三十一日的人民幣8.7百萬元減少至二零一八年九月三十日的人民幣5.1百萬元。

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水電費的款項。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九月三十日的人民幣16.3百萬元。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	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	九月三十日
				人民幣千元
物業管理服務分部	13,786	25,086	29,177	38,018
商業運營服務分部	2,058	10,352	15,901	40,483
	15,844	35,438	45,078	78,501

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九月三十日的人民幣78.5百萬元，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	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
				人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	62	118	93	85	77
貿易及其他應收款項	18,867	33,539	87,264	87,982	87,045
遞延合約成本	137	4,818	11,182	6,566	9,492
應收同系附屬公司款項	103,184	191,687	283,442	173,994	175,933
應收附屬公司非控股股東款項	–	–	–	35	–
應收關聯方款項	932	3,891	6,652	566	206
銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	175,878	200,331
流動資產總額	175,211	317,449	553,006	445,106	473,084
流動負債					
貿易及其他應付款項	58,768	103,653	196,500	230,391	226,233
合約負債	15,844	35,438	45,078	78,501	120,789
應付同系附屬公司款項	35,716	73,017	152,036	24,993	6,659
銀行借款	–	–	–	–	1,779
稅項負債	18,344	36,828	65,289	31,587	20,538
流動負債總額	128,672	248,936	458,903	365,472	375,998
流動資產淨值	46,539	68,513	94,103	79,634	97,086

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年九月三十日及二零一八年十二月三十一日，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79.6百萬元及人民幣97.1百萬元。

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、銀行結餘及經營所得現金以及貿易及其他應收款項增加（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94.1百萬元減少至於二零一八年九月三十日的人民幣79.6百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項減少。

我們的流動資產淨值由二零一八年九月三十日的人民幣79.6百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣97.1百萬元，主要由於經營活動產生的銀行結餘及現金增加。

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	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
				人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
銀行借款，無抵押及無擔保	-	-	-	-	1,779
應付同系附屬公司款項， 無抵押及無擔保	35,716	72,844	150,995	22,709	3,173
	<u>35,716</u>	<u>72,844</u>	<u>150,995</u>	<u>22,709</u>	<u>4,952</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以及二零一八年九月三十日，我們並無任何銀行借款。於二零一八年十二月三十一日（即本債務聲明的最後實際可行日期），我們擁有(i)尚未償還銀行貸款人民幣1.8百萬元；及(ii)未動用短期融資的銀行融資人民幣48.2百萬元。銀行借款為無抵押，自提取日期起一年內償還及按年利率7%計息。董事已確認，自二零一八年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務並無重大不利變動。

於二零一八年十二月三十一日（即本債務聲明的最後實際可行日期），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、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日（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，自二零一八年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期，本集團的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。於二零一八年九月三十日，我們有銀行結餘及現金人民幣175.9百萬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。

財務資料

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、可動用融資及估計[編纂][編纂]）後，且在並無不可預見情況下，董事確認，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綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
經營活動所得現金淨額	40,225	23,079	37,745	20,083	171,871
投資活動（所用）／所得現金淨額	(7,263)	(14,206)	5,605	(21,442)	(241,425)
融資活動所得現金淨額	10,037	35,428	51,355	13,471	61,512
現金及現金等價物					
增加／（減少）淨額	42,999	44,301	94,705	12,112	(8,042)
年／期初之現金及現金等價物	30,621	52,029	83,396	83,396	164,373
年／期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	86,617	175,878

財務資料

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(i)自住戶或物業開發商收取的按金；(ii)代住戶收款；及(iii)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。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九月三十日止九個月，我們分別錄得正經營現金流入人民幣40.2百萬元、人民幣23.1百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣171.9百萬元，此乃主要由於於整個往績記錄期間交付的物業項目數目增加致使自住戶及物業開發商收取的按金增加所致。截至二零一八年九月三十日止九個月，經營現金流入大幅增加乃主要由於結清來自同系附屬公司的管理服務費所致。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－22. 關聯方披露」。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期間，其亦主要就經營活動所得現金淨額差額入賬。

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，我們有經營活動所得現金淨額人民幣171.9百萬元，此乃主要歸因於除稅前溢利人民幣83.3百萬元，經以下正面調整：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣2.0百萬元；(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣0.7百萬元；及(iii)無形資產攤銷人民幣0.7百萬元，以及負面調整匯兌收益淨額人民幣5.7百萬元。截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣80.8百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣154.3百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項減少人民幣79.5百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣33.2百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣33.4百萬元。

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。

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1.6百萬元的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。

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。

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，我們有投資活動所用現金淨額人民幣241.4百萬元，此乃主要歸因於預付同系附屬公司人民幣322.3百萬元，部分被同系附屬公司還款人民幣83.8百萬元所抵銷。

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。

財務資料

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。

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，我們有融資活動所得現金淨額人民幣61.5百萬元，此乃主要歸因於(i)[編纂]投資所得款項人民幣74.5百萬元；及(ii)同系附屬公司墊款人民幣44.5百萬元；(iii)完成重組前同系附屬公司注資人民幣10.0百萬元，部分被向同系附屬公司還款人民幣65.3百萬元所抵銷。

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。

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九月三十日止九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3.2百萬元。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。

財務資料

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九月三十日，我們於除關聯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
	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	九月三十日
				人民幣千元
一年內	612	1,133	1,683	3,803
第二至第五年（包括首尾兩年）	302	804	156	3,332
	<u>914</u>	<u>1,937</u>	<u>1,839</u>	<u>7,135</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。

[編纂]

與[編纂]相關的估計[編纂]總額約為人民幣55.5百萬元（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]於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除；(ii)約人民幣[編纂]預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除；及(iii)約人民幣[編纂]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及截至二零一九年十二月三十一日止年度在綜合損益及其他全面收益表確認約人民幣[編纂]，我們的財務業績將受與[編纂]相關的估計[編纂]影響。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至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。

財務資料

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及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合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及二零一九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 二零一八年 九月三十日／ 截至 二零一八年 九月三十日 止九個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
資產回報率 ⁽¹⁾	17.8%	16.0%	15.5%	15.1%
權益回報率 ⁽²⁾	54.1%	61.7%	73.0%	72.5%
流動比率 ⁽³⁾	1.36	1.28	1.21	1.22
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.71	0.76	0.81	0.77

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本公司擁有人應佔純利；或 (ii) 截至二零一八年九月三十日止九個月的本公司擁有人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本公司擁有人應佔純利；或 (ii) 截至二零一八年九月三十日止九個月的本公司擁有人應佔年化純利除以相應期初及期末的本公司擁有人應佔平均權益再乘以100%計算。
- (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增加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。資產回報率於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約15.5%，而於截至二零一八年九月三十日止九個月為約15.1%，維持相對穩定。

財務資料

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視作向我們的最終控股公司的分派。權益回報率於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約73.0%，而於截至二零一八年九月三十日止九個月為約72.5%，維持相對穩定。

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付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。流動比率於截至二零一七年十二月三十一日止年度為1.21，而於截至二零一八年九月三十日止九個月為1.22，維持相對穩定。

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截至二零一八年九月三十日止九個月保持相對穩定，分別為0.71、0.76、0.81及0.77。

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結餘及現金。於往績記錄期間，我們所面臨最高信貸風險或會導致本集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。我們並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為金融資產相關信貸風險提供保障。然而，管理層將於需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

於二零一八年一月一日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社區的住戶及商用物業開發商及物業承租人。然而，我們在應收同系附屬公司及關聯方的款項上面臨信貸集中風險。考慮到該等交易對手的信貸質素及財務資源，我們的管理層認為，應收同系附屬公司及關聯方款項所面臨的信貸風險極微。

財務資料

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，我們於各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。

我們認為流動資金的信貸風險有限，因為交易對手為中國及香港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，於二零一八年九月三十日，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交易對手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。

為盡量降低信貸風險，管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，我們會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。本集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團已就應用國際財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式（二零一七年：已產生虧損模式）對貿易餘額個別或基於撥備矩陣進行減值評估。就此，董事認為我們的信貸風險已大幅降低。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，我們已計及過往違約經歷及前瞻性資料（如適當），如我們已將代住戶付款的持續較低歷史違約率考慮在內，並認為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。

利率風險

由於銀行結餘及銀行存款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，主要應收款項及應付款項乃以人民幣計值。我們面臨以相關集團實體的功能貨幣以外的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結餘以港元計值。管理層密切監控外匯風險及將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

財務資料

於各報告期末，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	九月三十日
資產				人民幣千元
港元	-	-	-	78,746

敏感度分析

下表詳述我們對人民幣兌相關外幣貶值5%的敏感度。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	九月三十日
港元				人民幣千元
年／期內溢利	-	-	-	3,287

流動資金風險

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或於三個月內償還，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。

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。

股息及可分派儲備

董事會負責向股東提交有關股息派付的建議（如有）以供其於股東大會上審批。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。

財務資料

於二零一八年七月一日，奧園商業物業管理向中國奧園宣派股息人民幣132,600,000元及透過其與同系附屬公司的經常性賬戶結付。我們預期於[編纂]後每年支付相等於除稅後溢利40%的股息，首批股息預期於截至二零一九年六月三十日止六個月宣派。股息的派付及金額（如有）乃視乎我們的經營業績、現金流量、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。

於二零一八年九月三十日，我們的保留溢利為人民幣83.1百萬元。保留溢利為可分派儲備。

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，自二零一八年九月三十日起及直至最後實際可行日期，(i) 市況以及本集團經營所在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綜合有形資產淨值

有關未經審核備考經調整綜合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。

[編纂]