

財務資料

閣下應將下文有關我們財務狀況及經營業績的討論與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表及相關附註一併閱讀。會計師報告載有我們於2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截止該等日期的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因多項因素（包括本文件「風險因素」一節及其他章節所述者）而與該等前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

概覽

我們為中國物業管理行業的知名市場參與者，根據中國指數研究院的資料，按物業管理綜合實力計，我們在「2019中國物業服務百強企業」中排名第44位。我們為我們管理項目的業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務及增值服務。我們的三大業務分部，即物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務，構成覆蓋物業管理行業價值鏈的綜合性服務範疇。於2018年12月31日，我們在中國的11個城市管理34個物業管理項目，總訂約建築面積為8.2百萬平方米及總收費管理建築面積為6.3百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的收益不斷增長。我們的收益自截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。我們的收益自截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增加14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元。

呈列基準

本公司於2018年5月28日在開曼群島註冊成立為有限公司。如本文件「歷史、重組及公司架構」一節所詳述，為籌備[編纂]，我們已進行重組。於重組後，本公司成為目前組成本集團的所有附屬公司的控股公司。有關本文件所載財務資料的呈列基準的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註1.2。

財務資料

影響我們經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績受多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載因素及下文所載者：

訂約建築面積及收費管理建築面積

我們的財務狀況及經營業績受收費管理建築面積大小影響，一般與訂約建築面積成正比。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，分別為人民幣115.9百萬元、人民幣136.3百萬元及人民幣155.3百萬元，佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度總收入的68.6%、69.6%及69.2%。因此，我們的收入增長取決於我們維持業務及進一步增加收費管理建築面積的能力，而這受我們續新現有前期管理服務協議及物業管理服務協議及獲得新協議的能力影響。於往績記錄期間，我們的收費管理建築面積不斷增加，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為5.4百萬平方米、5.9百萬平方米及6.3百萬平方米。於2019年3月31日，我們的收費管理建築面積進一步增加至6.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的絕大部分收入來源於和泓置地集團開發的我們物業管理項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，和泓置地集團開發的物業產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的97.3%、96.3%及95.9%。此外，我們一直致力於將我們提供的物業管理服務擴大至獨立第三方物業開發商開發的物業，以獲取額外收入來源及實現物業管理組合多樣化。於往績記錄期間，我們來自獨立第三方物業開發商所開發物業的收費管理建築面積穩定增長，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為0.3百萬平方米、0.4百萬平方米及0.5百萬平方米。我們勝任管理日益增加的獨立第三方物業開發商開發的物業將補充我們向和泓置地集團開發的物業提供的服務，並帶動我們的收入及溢利持續增長。

財務資料

業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合影響。我們的利潤率因不同業務分部（即物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務）而異。本公司三大業務分部的收益貢獻結構的任何變動可能對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於往績記錄期間按業務分部劃分的收入貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6
物業開發商相關服務	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
總計	169,027	100.0	196,027	100.0	224,450	100.0

下表載列於往績記錄期間按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	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)	%
物業管理服務	27,787	24.0	36,723	26.9	48,388	31.2
社區相關服務	20,756	50.7	28,099	54.6	29,936	54.2
物業開發商相關服務	1,934	15.9	1,299	15.7	2,168	15.6
總計	50,477	29.9	66,121	33.7	80,492	35.9

財務資料

一般而言，社區相關服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，而物業管理服務的勞動密集程度則高於其他業務分部。儘管我們於往績記錄期間的大部分收入錄自物業管理服務且我們預期此於將來將繼續為我們的主要收入來源，我們仍會長期致力於維持及進一步改善整體毛利率，如(i)我們繼續擴展社區相關服務範圍及(ii)我們致力於實施標準化、智能化管理服務流程以及信息技術系統升級，以降低服務成本，尤其是勞工成本。

服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或上調服務收費率的能力影響。我們主要專注於為物業管理項目提供物業管理服務，且我們的服務定價考慮多項因素，包括(i)物業的類型及位置；(ii)所提供服務的範圍及質量；(iii)預算開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)地方政府有關物業管理費定價的指引（如適用）；及(vii)可資比較物業的定價。在確保服務質量及具有吸引力的利潤率的同時，維持競爭性服務定價的平衡是我們財務狀況及經營業績的關鍵。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，就我們的物業管理項目所收取的平均物業管理費率（經參考收費管理建築面積）分別為每平方米／月人民幣1.78元、每平方米／月人民幣1.92元及每平方米／月人民幣2.04元。我們在續訂前期物業管理服務協議或物業管理服務協議時力求維持或提升我們的物業管理費率，以維持及進一步提高我們的整體利潤率，從而應對物業管理服務的相關標準及範圍提升及服務成本增加。我們上調費率的能力亦取決於我們維持及提升品牌知名度的能力。

財務資料

經參考於往績記錄期間的平均物業管理費波動情況，我們於下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素並無變動的情況下平均物業管理費的假設性下降對物業管理服務收益及溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度總溢利	18,734	21,870	16,886
假設平均物業管理費下降5%			
對物業管理服務收入的影響	(5,796)	(6,817)	(7,766)
對年度溢利的影響	(4,357)	(5,459)	(6,143)
假設平均物業管理費下降15%			
對物業管理服務收入的影響	(17,389)	(20,451)	(23,299)
對年度溢利的影響	(13,071)	(16,376)	(18,430)

員工成本及分包成本

我們的經營業績受我們管理員工成本能力的影響。於往績記錄期間，員工成本為我們銷售成本的最大組成部分，分別為人民幣44.6百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣53.6百萬元，佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度總銷售成本的37.6%、36.3%及37.2%。計入銷售成本的員工成本主要包括提供物業管理服務、社區增值服務及物業開發商相關服務的僱員的薪金及其他福利。員工成本整體增加主要歸因於我們的業務擴張令服務僱員人數增加及嫺熟勞工的最低工資及市場價值上漲。

我們亦向獨立服務供應商外包若干物業管理服務，例如清潔、綠化及園藝服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的分包成本分別為人民幣36.9百萬元、人民幣46.0百萬元及人民幣52.5百萬元，佔我們總銷售成本的31.2%、35.4%及36.5%。於往績記錄期間，分包成本增加主要歸因於隨著我們擴張業務規模，我們的收費管理建築面積增加。為應對不斷上漲的員工成本及分包成本，我們已實施若干成本節省措施，包括服務流程的標準化及智能化管理及信息技術系統升級以在確保服務質量不變的同時，減少對人工的倚賴及管理員工成本。有關我們節省成本措施的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－服務流程的標準化及智能化管理」一節。

財務資料

經參考於往績記錄期間的員工成本及分包成本波動情況，我們於下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，僅作說明用途。下表列示於所有其他因素並無變動的情況下員工成本及分包成本的假設性上漲對我們純利的影響的情況下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度總溢利	18,734	21,870	16,886
假設員工成本及			
分包成本增加10%			
對總銷售成本的影響	(8,156)	(9,324)	(10,610)
對年度溢利的影響	(6,144)	(7,424)	(8,384)
假設員工成本及			
分包成本增加15%			
對總銷售成本的影響	(12,234)	(13,985)	(15,916)
對年度溢利的影響	(9,215)	(11,136)	(12,573)

競爭

我們所處行業競爭激烈且分散，我們在包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、所提供服務的多元化及服務質量等多個方面與其他物業管理服務提供商競爭。詳情請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」章節。根據中指院的資料，以物業管理的綜合實力計，我們於2019年在物業服務百強企業中排名第44位。我們能否與競爭對手進行有效競爭以及進一步提高市場地位取決於我們能否鞏固、實施及實現競爭優勢。倘我們未能成功競爭及增加訂約建築面積及收費管理建築面積，我們或失去業務分部的市場地位，我們的收入及盈利能力亦可能下降。

重大會計政策及估計

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於按國際財務報告準則編製的經審計綜合財務報表。

財務資料

審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響其他政策應用的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度為須考慮的因素。我們的重大會計政策概述於本文件附錄一會計師報告附註2內。我們認為，重大會計政策涉及於編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷，並對於瞭解我們的財務狀況及經營業績而言至關重要。

收益確認

我們提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

- **物業管理服務。**就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。就按包干制的物業管理項目所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將佣金費（按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算）確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。
- **社區相關服務。**就社區相關服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區相關服務通常於提供服務時實時計費。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務主要包括：(i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認；及(ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時確認。

財務資料

重大會計判斷及估計

在應用我們的會計政策的過程中，管理層須就有關無法從其他來源得知的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及認為相關的其他因素為基礎。實際結果會與該等估計有所不同。估計及相關假設乃由管理層按持續基準進行檢討，且將導致未來資產及負債賬面值作出重大調整。有關重大會計判斷及估計的詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

於往績記錄期間，本集團已貫徹應用國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」。相比國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及國際會計準則第18號「收益」，採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

節選綜合損益及其他全面收益表項目說明

下表載列我們於所示期間的節選綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
收益	169,027	196,027	224,450
銷售成本	(118,550)	(129,906)	(143,958)
毛利	50,477	66,121	80,492
其他收入	5,403	1,827	1,573
行政開支	(29,927)	(37,251)	(39,966)
[編纂]相關開支	—	—	[編纂]
除所得稅前溢利	25,953	30,697	30,405
所得稅開支	(7,219)	(8,827)	(13,519)
本公司權益持有人應佔			
年內溢利及全面收益總額	18,734	21,870	16,886

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們的收入來自以下三個業務分部：

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務，包括（其中包括）安保、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。
- **社區相關服務。**我們為業主及住戶提供家居服務，如物業維修保養服務、收取電費、購置協助、酒店及餐飲服務及組織社區活動及服務。我們亦分包及出租公共區域及設施，以產生穩定收入。
- **物業開發商相關服務。**我們於物業管理項目銷售階段提供銷售協助服務，包括現場清潔、質量控制及客戶服務，以促進開發項目銷售。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6
物業開發商相關服務	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
總計	169,027	100.0	196,027	100.0	224,450	100.0

我們的整體收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增長16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。我們的整體收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增長14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元。有關收益增長主要是由於物業管理服務收入增加及社區相關服務收入增加，其增幅與我們的業務增長一致。

財務資料

物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入有所增加，主要受總收費管理建築面積因業務擴張而增加所推動。下表載列我們於所示日期的(i)訂約建築面積；(ii)收費管理建築面積；及(iii)按收費管理建築面積計算的在管物業管理項目數目：

	於12月31日		
	2016年 (千平方米)	2017年 (千平方米)	2018年 (千平方米)
訂約建築面積 ⁽¹⁾	6,812	7,204	8,160
收費管理建築面積	5,440	5,908	6,347
按收費管理建築面積計算的 在管物業管理項目數目 ⁽⁴⁾	30	30 ⁽²⁾	34 ⁽³⁾

附註：

- (1) 指本集團管理／將管理的總建築面積，包括（其中包括）本集團所管理並由我們自客戶收取物業管理費用的總建築面積的收費管理建築面積。
- (2) 截至2017年12月31日止年度，儘管我們取得一個新物業管理項目，但一個現有物業管理項目已終止。該已終止物業管理項目與一個軍事機構有關。由於2017年有關政策變動，禁止私人管理公司為軍事機構提供物業管理服務，該物業管理服務協議當時已予以終止。
- (3) 截至2018年12月31日止年度，本集團獲委聘管理四個新物業管理項目。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長」一節。此外，在所有提供收費管理建築面積的物業管理項目中，於2016年、2017年及2018年12月31日我們分別管理由獨立第三方開發的四個、三個及六個物業。
- (4) 我們的物業管理項目可分為多個開發階段並分階段完成。因此，於不同開發階段完成後，儘管於往績記錄期間物業管理項目數目保持相對穩定，我們的訂約建築面積及收費管理建築面積有所增加。

我們物業管理服務的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣115.9百萬元增加17.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元，主要是由於收費管理建築面積增加。收費管理建築面積由2016年12月31日的5.4百萬平方米增加9.3%至2017年12月31日的5.9百萬平方米，主要是由於我們於2017年的物業管理項目數目有所增加。2016年至2017年物業管理項目的有關增加主要是由於(i)我們於2017年為已完工並交付業主的現有物業管理項目（例如北京的彩虹嘉園、瀋陽的和泓國際及哈爾濱的山水陽光）的新階段提供物業管理服務；及(ii)我們於2017年取得一個新物業管理項目（即重

財務資料

慶的江山國際)。此外，我們物業管理服務的平均收費率由截至2016年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.78元增至截至2017年12月31日止年度的每平方米／月的人民幣1.91元（原因為我們就新管理物業收取較高費率），亦為2016年至2017年物業管理服務的收益增長作出貢獻。

物業管理服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元增加13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣155.3百萬元，主要是由於收費管理建築面積增加。收費管理建築面積由2017年12月31日的5.9百萬平方米增加6.8%至2018年12月31日的6.3百萬平方米，主要是由於我們於2018年的物業管理項目數目有所增加。2017年12月31日至2018年12月31日物業管理項目的有關增加主要是由於(i)我們於截至2018年12月31日止年度為已完工並交付業主的現有物業管理項目（例如北京的和泓四季、三亞的假日陽光及天津的四季戀城）的新階段提供物業管理服務；及(ii)我們於截至2018年12月31日止年度取得三個新物業管理項目（即成都的德馨苑、重慶的北城栖院及瀋陽的張氏帥府博物館）。此外，我們物業管理服務的平均收費率由截至2017年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.91元增至截至2018年12月31日止年度的每平方米／月的人民幣2.0元（原因為我們就新管理物業收取較高費率），亦為2017年至2018年物業管理服務的收益增長作出貢獻。

按物業類型劃分的收入

於往績記錄期間，我們物業管理服務的絕大部分收入來自住宅物業，其餘則來自非住宅物業。下表載列於所示期間或日期按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)
住宅物業	106,366	91.8	5,147	94.6	124,997	91.7	5,568	94.2	141,816	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	9,561	8.2	293	5.4	11,343	8.3	340	5.8	13,511	8.7	333	5.2
總計	<u>115,927</u>	<u>100.0</u>	<u>5,440</u>	<u>100.0</u>	<u>136,340</u>	<u>100.0</u>	<u>5,908</u>	<u>100.0</u>	<u>155,327</u>	<u>100.0</u>	<u>6,347</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，自住宅物業及非住宅物業產生的物業管理服務收入所佔比例維持穩定。

財務資料

按收入模式劃分的收入

於往績記錄期間，我們主要按包干制收取物業管理費，而僅有少量物業管理服務的收入按酬金制收取。下表載列於所示期間或日期我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
(人民幣千元)	(%)	(千平方呎)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方呎)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方呎)	(%)	
包干制	115,814	99.9	5,321	97.8	136,093	99.8	5,789	98.0	154,807	99.7	6,228	98.1
酬金制	113	0.1	119	2.2	247	0.2	119	2.0	520	0.3	119	1.9
總計	115,927	100.0	5,440	100.0	136,340	100.0	5,908	100.0	155,327	100.0	6,347	100.0

於往績記錄期間，按包干制及酬金制收費的物業管理服務收入所佔比例維持穩定。

社區相關服務收入

我們向物業管理項目下的業主及住戶提供社區相關服務，包括(i)家居服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。下表載列於所示期間按服務類別劃分的社區相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
家居服務 ⁽¹⁾	17,386	42.5	23,877	46.4	21,776	39.4
停車位租賃	15,348	37.5	19,453	37.8	21,094	38.2
公共設施租賃 ⁽²⁾	8,169	20.0	8,108	15.8	12,382	22.4
總計	40,903	100.0	51,438	100.0	55,252	100.0

財務資料

附註：

- (1) 家居服務包括向業主及住戶提供物業維修保養服務、收取電費、購置協助、酒店及餐飲服務以及社區活動及管理服務。
- (2) 租賃公共設施包括租賃或分包若干公共區域，如游泳池、廣告位及其他公共設施。

家居服務

於往績記錄期間，家居服務收入有所增加，乃主要由於(i)物業開發商已完工並向業主交付的所管物業數目增加，因此需要家居服務；及(ii)在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務的收入增加。

停車位租賃

於往績記錄期間，租賃停車位的收益增加，乃由於停車位的租賃數量增加所致。

公共設施租賃

自截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度，公共設施租賃的收入維持相對穩定。收入自截至2017年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元增加52.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元，主要乃由於廣告位租賃費用收入增加，原因為(i)我們於往績記錄期間管理更多物業令廣告位面積增加；及(ii)租賃價格根據合約條款逐步上調。

物業開發商相關服務收入

我們提供銷售協助服務等各類物業開發商相關服務以及管理諮詢服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們提供物業開發商相關服務產生的收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元。

於往績記錄期間，物業開發商相關服務的收入有所波動，乃與我們訂約物業開發商（尤其是和泓置地集團）的物業開發週期及在建項目的相關銷售時間表直接相關。截至2017年12月31日止年度，和泓置地集團擁有少量達到銷售階段且需要我們的銷售協助服務的開發中物業。另一方面，與截至2017年12月31日止年度相比，和泓置地集團於截至2018年12月31日止年度擁有較多達到銷售階段且需要我們的銷售協助服務的開發中物業。

財務資料

銷售成本

銷售成本指提供服務直接應佔成本及開支，包括(i)與設施管理、保養服務、維修及工程服務以及客戶服務有關的員工成本，(ii)分包成本，主要包括就外判予分包商的服務（如安保、綠化、清潔及維修保養服務）支付的費用，(iii)公用事業，(iv)維修保養成本，(v)增值服務中物業維修保養服務所用材料成本（主要包括材料及組件的成本及開支），(vi)銷售稅及(vii)其他（主要包括投資物業折舊及租金開支）。下表載列於所示期間按絕對金額計的銷售成本明細及佔總銷售成本的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	金額	佔銷售成本 的百分比	金額	佔銷售成本 的百分比	金額	佔銷售成本 的百分比
(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	
員工成本	44,614	37.6	47,218	36.3	53,583	37.2
分包成本	36,943	31.2	46,017	35.4	52,521	36.5
公用事業	16,431	13.9	16,587	12.8	18,253	12.7
維修保養成本	5,775	4.9	7,164	5.5	8,231	5.7
材料成本	5,346	4.5	5,983	4.6	4,582	3.2
銷售稅	3,473	2.9	1,420	1.1	1,237	0.9
其他	5,968	5.0	5,517	4.2	5,551	3.8
總計	118,550	100.0	129,906	100.0	143,958	100.0

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本，包括：(i)於往績記錄期間員工成本增加，乃主要由於服務僱員人數因業務擴張而增加及平均薪金水平提高；及(ii)於往績記錄期間分包成本增加，乃主要由於因物業管理服務業務擴展，在管收費管理建築面積增加。於往績記錄期間，銷售成本的整體增加乃與我們不斷擴大的業務營運規模及不斷增加的在管物業數目一致。

財務資料

毛利及毛利率

我們的整體毛利指整體收入減整體銷售成本。我們的整體毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元增加31.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元。我們的整體毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元進一步增加21.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣80.5百萬元。有關增長主要是由於來自業務分部的毛利增加（進一步詳述於下文）。

我們的整體毛利率指毛利佔整體收入的百分比。我們的整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的29.9%增加至截至2017年12月31日止年度的33.7%。我們的整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的33.7%進一步增加至截至2018年12月31日止年度的35.9%。有關增長主要是由於我們業務分部的毛利率變動（進一步詳述於下文）。下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	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)	%
物業管理服務	27,787	24.0	36,723	26.9	48,388	31.2
社區相關服務	20,756	50.7	28,099	54.6	29,936	54.2
物業開發商相關 服務	1,934	15.9	1,299	15.7	2,168	15.6
總計	50,477	29.9	66,121	33.7	80,492	35.9

物業管理服務

物業管理服務的毛利於往績記錄期間整體增加，主要是由於(i)我們於有關期間的物業管理項目數量不斷增加令致收費管理建築面積增加；及(ii)我們於有關期間的物業管理服務的平均費率不斷上升。

物業管理服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的24.0%增加至截至2017年12月31日止年度的26.9%，並自截至2017年12月31日止年度的26.9%進一步增加至截至2018年12月31日止年度的31.2%。往績記錄期間的有關增加主要是由於物業管理服務的

財務資料

平均費率由截至2016年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.78元增至截至2017年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.91元，進一步增至截至2018年12月31日止年度的每平方米／月人民幣2.0元。我們已管理新物業的數目增加，該等物業包括現有物業管理項目及新物業管理項目的新階段。與該等相對較舊的項目相比，我們就新開發物業管理項目的物業管理服務的費率較高。此外，由於我們通過業務擴張增加物業管理項目數目，我們可利用業務的規模經濟效益節省成本及提升經營效率。我們認為，我們的物業管理服務的毛利率預期將保持穩中有升的趨勢，原因為我們持續取得平均合約價值較高的新前期管理服務協議及物業管理服務協議。

社區相關服務

於往績記錄期間，社區相關服務毛利整體增加，主要原因為：(i) 我們向數目不斷增加的物業管理項目（包括需要我們增值服務的新物業管理項目及現有物業管理項目的新完工階段）提供更多服務；及(ii)我們透過在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務賺取溢利。

我們社區相關服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的50.7%增加至截至2017年12月31日止年度的54.6%，截至2018年12月31日止年度穩定在54.2%。於往績記錄期間的有關增加主要乃由於擁有較高毛利率的停車位租賃數目增加，原因為當我們因現有物業管理項目的新階段管理更多物業時，其固定保養及營運成本已在有關項目的過往階段產生。我們認為我們將繼續擴充服務種類並專注利潤率水平較高的服務。

物業開發商相關服務

物業開發商相關服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元減少32.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元。物業開發商相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元增加66.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元。有關變動與我們於往績紀錄期間的最大客戶和泓置地集團的在建項目數目一致，有關項目於往績紀錄期間已進入銷售階段且需要我們的銷售協助服務。

物業開發商相關服務的毛利率於往績記錄期間保持相對穩定，主要是由於市況令致向物業開發商收取的相關費率以及相關分包成本及員工成本保持相對穩定。

財務資料

行政開支

行政開支包括(i)員工成本，(ii)貿易及其他應收款項減值撥備，(iii)差旅及招待開支，(iv)專業費用，(v)僱員會議及培訓成本，(vi)通訊費用及水電費，(vii)折舊及攤銷，(viii)辦公開支及(ix)其他。下表載列於所示期間行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	金額	佔行政開支 的百分比	金額	佔行政開支 的百分比	金額	佔行政開支 的百分比
(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	
員工成本	18,973	63.4	24,451	65.6	25,030	62.6
貿易及其他應收款項 減值撥備	2,354	7.9	2,129	5.7	2,986	7.5
差旅及招待開支	2,241	7.5	2,741	7.4	3,012	7.5
專業費用	1,350	4.5	1,763	4.7	2,352	5.9
會議及培訓成本	870	2.9	1,166	3.1	1,664	4.2
通訊及公用事業開支	813	2.7	939	2.5	1,029	2.6
折舊及攤銷	849	2.8	882	2.4	670	1.7
辦公開支	797	2.7	613	1.6	434	1.1
其他	1,680	5.6	2,567	6.9	2,789	7.0
總計	29,927	100.0	37,251	100.0	39,966	100.0

財務資料

員工成本主要包括人力資源、行政、財務及審計人員的薪金及福利。差旅及招待開支主要包括就行政目的產生的差旅開支及接待開支。專業費用主要包括就於新三板[編纂]及維持上市地位產生的法律及專業費用。會議及培訓成本主要包括僱員出席會議及參加培訓課程的開支，作行政用途。通訊及公用事業開支主要包括就行政目的產生的通訊開支及公用事業費用。折舊及攤銷主要與作行政用途的辦公物業及設備有關。辦公開支主要包括業務管理開支及郵費。其他費用主要包括機動車費、雜項稅費、印花稅及雜項銀行費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的行政開支分別佔我們總收入的17.7%、19.0%及17.8%。於往績記錄期間，行政開支平均水平有所上升，特別是員工成本，主要由於行政人員人數不斷增加及員工平均薪金水平上升。

其他收入

其他收入主要包括(i)銀行利息收入，(ii)出售投資物業收益，(iii)無條件政府補助收入，及(iv)雜項收入。下表載列於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	金額 (人民幣千元)	佔其他收入 百分比	金額 (人民幣千元)	佔其他收入 百分比	金額 (人民幣千元)	佔其他收入 百分比
出售投資物業收益	3,079	57.0	1,423	77.9	-	-
無條件						
政府補助收入	2,068	38.3	45	2.5	1,190	75.7
銀行利息收入	165	3.1	242	13.2	293	18.6
雜項收入	91	1.7	117	6.4	90	5.7
總計	<u>5,403</u>	<u>100.0</u>	<u>1,827</u>	<u>100.0</u>	<u>1,573</u>	<u>100.0</u>

出售投資物業收益指向關聯方出售停車位。於往績記錄期間，我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別錄得出售投資物業收益人民幣3.1百萬元、人民幣1.4百萬元及零。

財務資料

無條件政府補助收入指地方政府部門提供的財務支持資金。於往績記錄期間，我們收到北京市政府為鼓勵使用替代能源給予的補助，及重慶市政府為鼓勵創造就業機會給予的補助。該等補助一般於年內定期發放，惟每筆款項金額可能有所不同。

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項指報告期內應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期間末頒佈的稅率加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多詳情，請參閱文件附錄一會計師報告附註18。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
即期稅項－中國企業所得稅			
當前年度	8,025	8,121	9,805
遞延稅項			
暫時性差異的產生及撥回	(806)	(403)	4,104
稅率變動對遞延稅項			
結餘的影響	—	1,109	(390)
	(806)	706	3,714
所得稅開支	<u>7,219</u>	<u>8,827</u>	<u>13,519</u>

根據適用中國稅務法規，中國的一般企業所得稅稅率為估計應課稅溢利的25%。截至2017年及2018年12月31日止年度，由於屬中國西部大開發計劃（包括重慶、貴州及成都）範疇，本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%，預期於2021年之前仍將有效。

財務資料

根據相關中國法律法規，我們的若干中國實體合資格成為小型微利企業，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度享有20%的優惠稅率。此外，根據《小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至2016年12月31日止年度的年應課稅收入低於人民幣300,000元，截至2017年12月31日止年度的年應課稅收入低於人民幣500,000元以及截至2018年12月31日止年度的年應課稅收入低於人民幣1.0百萬元的小型微利企業亦享有其應課稅收入50%的稅務寬免。

截至2016及2017年12月31日止年度，我們的實際所得稅率分別為27.8%及28.8%，高於25%的一般企業所得稅率，乃主要由於(i)未確認若干中國實體稅務虧損的稅務影響及(ii)就稅務項目的而言屬不可扣除的若干開支。截至2018年12月31日止年度，我們的實際所得稅率為44.5%，高於25%的一般企業所得稅率，主要原因是受[編纂]相關開支為不可扣減稅項的影響及若干中國實體未匯出溢利預扣稅產生的遞延稅項開支的影響。

於往績記錄期間，我們已根據中國相關稅務法律及法規完成所有必要納稅申報，並已繳付所有到期應付的適用稅項。於往績記錄期間，我們與相關稅務機構並無任何可能對我們產生重大影響的糾紛或未決稅務事宜。

經營業績

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收入

整體收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增加14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元，主要由於來自所有三大業務分部的收入增長與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元增加13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣155.3百萬元。有關增加主要歸因於我們的收費管理建築面積由2017年12月31日的5.9百萬平方米增加6.8%至2018年12月31日的6.3百萬平方米，原因為我們自2017年至2018年管理更多物業。

財務資料

- **社區相關服務。**社區相關服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元增加7.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣55.3百萬元。該增加主要由於(i)因收費管理建築面積增加，2017年至2018年在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務的收入增加；及(ii)出租廣告位的收費收入增加，原因是我們自2017年至2018年管理更多物業，可提供更多廣告位以供租賃，而租賃價格根據合約條款逐步上調。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元增加68.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣13.9百萬元。該增加主要由於和泓置地集團於2018年有更多在建物業達致銷售階段並需要我們的銷售協助服務，致使提供物業維護、清潔及安保服務的服務費增加所致。

銷售成本

整體銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣129.9百萬元增加10.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣144.0百萬元。有關增加主要由於(i)員工成本增加人民幣6.4百萬元，此乃歸因於服務僱員平均人數及僱員相關福利增加，與同期收入增加一致；(ii)外包予分包商的安保、綠化、清潔及維修保養服務的分包成本增加人民幣6.5百萬元，與期內收費管理建築面積增加一致；(iii)水電費開支增加人民幣1.7百萬元；及(iv)由於擴充業務導致維修保養成本增加人民幣1.1百萬元。

毛利及毛利率

由於前述原因，整體毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元增加21.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣80.5百萬元。截至2018年12月31日止年度的整體毛利率增至35.9%，而截至2017年12月31日止年度的毛利率為33.7%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣36.7百萬元增加31.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣48.4百萬元，主要是由於(i)我們於2017年至2018年管理更多物業令致收費管理建築面積增加；及(ii)我們於年內的物業管理服務的平均費率不斷上升。

財務資料

- **社區相關服務。**社區相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣28.1百萬元增加6.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣29.9百萬元，主要是由於(i)我們向數目不斷增加的物業管理項目提供增值服務；及(ii)我們於2017年至2018年透過在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費代收繳服務賺取溢利。我們社區相關服務的毛利率於截至2017年及2018年12月31日止年度分別穩定在54.6%及54.2%。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元增加66.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元，主要是由於2018年我們的訂約物業開發商的在建項目數目增加。物業開發商相關服務的毛利率於截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度分別為15.7%及15.6%，保持相對穩定。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣37.3百萬元增加7.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣40.0百萬元。有關增加主要由於(i)貿易及其他應收款項減值撥備增加人民幣0.9百萬元，主要因物業管理項目數量增加導致貿易應收款項增加所致；(ii)專業費用增加人民幣0.6百萬元；及(iii)員工成本增加人民幣0.6百萬元。有關貿易應收款項的詳情，請參閱本節「-貿易應收款項」一段。

其他收入

其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元減少13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元。有關減少主要由於年內並無出售投資物業收益，而本集團截至2017年12月31日止年度錄得的出售投資物業收益人民幣1.4百萬元，部分被2018年我們使用替代能源而收到北京市政府提供的無條件政府補助增加而抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣8.8百萬元增加53.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣13.5百萬元，主要原因為未匯出溢利預扣稅的遞延稅項開支增加。我們的實際稅率自截至2017年12月31日止年度的28.8%增加至截至2018年12月31日止年度的44.5%，乃主要由於截至2018年12月31日止年度對預扣稅遞延稅項開支及不可扣稅[編纂]開支的影響。

財務資料

年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，年內溢利及全面收益總額由截至2017年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元減少22.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣16.9百萬元。截至2018年12月31日止年度的淨利潤率減至7.5%，而截至2017年12月31日止年度為11.2%。截至2018年12月31日止年度的經調整淨利潤率（不包括[編纂]開支）約為12.7%，較截至2017年12月31日止年度的11.2%略有上升，該增加與相應年度的毛利率增加一致。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

收入

整體收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。此項增加主要歸因於我們物業管理服務及社區相關服務的收入增加，與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣115.9百萬元增加17.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元。此項增加主要歸因於收費管理建築面積因我們於2016年至2017年管理更多物業使業務擴張而由2016年12月31日的5.4百萬平方米增加9.3%至2017年12月31日的5.9百萬平方米。
- **社區相關服務。**社區相關服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣40.9百萬元增加25.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元。此項增加主要由於(i)家居服務收入增加人民幣6.5百萬元，與因收費管理建築面積增加，我們於2016年至2017年在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務有關，及(ii)停車位的租賃收入增加人民幣4.1百萬元。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣12.2百萬元減少32.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元。此項減少主要由於與2016年相比，和泓置地集團於2017年有更少在建物業處於銷售階段並須獲得銷售協助服務。

財務資料

銷售成本

整體銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣118.6百萬元增加9.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣129.9百萬元。有關增加乃主要由於(i)服務僱員人數增加使得員工成本增加人民幣2.6百萬元，與同期收入增加一致；(ii)2016年至2017年外包的綠化、清潔、安保服務及維修保養服務的分包成本增加人民幣9.1百萬元，與收費管理建築面積增加一致；及(iii)同期維修保養成本因我們擴展業務而增加人民幣1.4百萬元。

毛利及毛利率

由於前述原因，整體毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元增加31.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元。整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的29.9%上升至截至2017年12月31日止年度的33.7%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣27.8百萬元增加32.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣36.7百萬元，主要是由於(i)我們於2016年至2017年管理更多物業令致收費管理建築面積增加；及(ii)我們於有關期間物業管理服務的平均費率不斷上升。物業管理服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的24.0%增加至截至2017年12月31日止年度的26.9%，主要是由於(i)物業管理服務的平均費率由截至2016年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.78元增至截至2017年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.91元；及(ii)我們可利用業務的規模經濟效益節省成本及提升經營效率。
- **社區相關服務。**社區相關服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣20.8百萬元增加35.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣28.1百萬元，主要是由於(i)我們向數目不斷增加的物業管理項目提供增值服務；及(ii)我們於2016年至2017年透過在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費代收繳服務賺取溢利。我們社區相關服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的50.7%增加至截至2017年12月31日止年度的54.6%，主要乃由於我們自己交付業主現有物業管理項目的新階段管理更多物業令致擁有較高毛利率的停車位租賃數目增加。

財務資料

- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元減少32.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元，主要是由於與2016年相比，和泓置地集團於2017年有更少在建物業處於銷售階段並須獲得銷售協助服務。物業開發商相關服務的毛利率於截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度分別為15.9%及15.7%，保持相對穩定。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣29.9百萬元增加24.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣37.3百萬元。該增加主要歸因於(i)員工成本因我們僱用更多行政員工以應對業務擴張而增加人民幣5.5百萬元以及行政員工的平均薪金增加；(ii)差旅及招待開支因業務擴張增加人民幣0.5百萬元；及(iii)專業費用增加人民幣0.4百萬元。

其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣5.4百萬元減少66.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元，原因是我們於截至2017年12月31日止年度錄得出售投資物業收益減少人民幣1.4百萬元，而截至2016年12月31日止年度為人民幣3.1百萬元及政府補助收入自截至2016年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣45,000元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加22.3%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.8百萬元。此項增加主要歸因於除所得稅前溢利增加所致。實際稅率由截至2016年12月31日止年度的27.8%增至截至2017年12月31日止年度的28.8%，乃主要由於(i)未確認若干中國實體稅務虧損的稅務影響及(ii)就稅項目的而言屬不可扣除的若干開支。

年度溢利及全面收益總額

由於上述原因，年度溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的人民幣18.7百萬元增加16.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，純利潤率相對穩定，分別為11.1%及11.2%。

財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	17	24	68	36
貿易及其他應收款項	74,393	81,064	85,072	69,839
銀行結餘及現金	76,285	113,297	134,417	131,226
	<u>150,695</u>	<u>194,385</u>	<u>219,557</u>	<u>201,101</u>
流動負債				
合約負債	48,984	58,900	73,116	70,828
貿易及其他應付款項	79,436	78,831	87,950	76,994
租賃負債	—	—	—	909
所得稅負債	8,979	11,048	14,442	5,915
	<u>137,399</u>	<u>148,779</u>	<u>175,508</u>	<u>154,646</u>
流動資產淨值	<u>13,296</u>	<u>45,606</u>	<u>44,049</u>	<u>46,455</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們均有流動資產淨值。於各有關日期，我們的流動資產淨值狀況主要歸因於貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金，惟部分被合約負債、貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債所抵銷。我們的流動資產淨值於2018年12月31日及2019年4月30日維持穩定，分別為人民幣44.0百萬元及人民幣46.5百萬元。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣45.6百萬元減少至2018年12月31日的人民幣44.0百萬元，主要由於(i)隨著我們擴展業務規模，我們外包更多分包服務及採購更多材料致使貿易及其他應付款項增加人民幣9.1百萬元；(ii)由於2018年的物業管理項目數量較2017年增加，合約負債增加人民幣14.2百萬元；及(iii)所得稅負債增加人民幣3.4百萬元，惟部分被(i)銀行結餘及現金增加人民幣21.1百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元（乃由於我們於2017年至2018年向數目不斷增長的物業管理項目提供服務）所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣13.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣45.6百萬元。增加人民幣32.3百萬元主要是由於(i)銀行結餘及現金增加人民幣37.0百萬元，因為我們自經營產生更多現金及出售投資物業；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣6.7百萬元，部分被我們業務擴展令致合約負債增加約人民幣9.9百萬元所抵銷。

營運資金

董事認為，經計及我們可供動用的財務資源（包括[編纂]的估計[編纂]及內部產生的資金），我們有充足營運資金滿足自本文件日期起計至少未來12個月的需求。

債務

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何未償還債務。除下表所披露的租賃負債外，於2019年4月30日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或法定但未發行債務證券、定期貸款、其他借貸或借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或未償還擔保。我們並無任何重大外部債務融資計劃。

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債				(未經審核)
— 流動負債	—	—	—	909
— 非流動負債	—	—	—	1,889
	—	—	—	2,798

誠如本文件附錄一會計師報告附註2.1.1所述，本集團已就2019年1月1日或之後的會計期間採納國際財務報告準則第16號。因此，我們已於本集團於2019年1月1日及2019年4月30日的綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。於2019年4月30日，本集團分別擁有流動及非流動租賃負債人民幣909,000元及人民幣1.9百萬元。

財務資料

節選綜合財務狀況表項目說明

投資物業

下表載列於所示日期我們投資物業的組成：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期初賬面淨值	49,244	42,746	33,073
折舊	(1,424)	(1,302)	(1,085)
出售	(5,074)	(8,371)	—
期末賬面淨值	<u>42,746</u>	<u>33,073</u>	<u>31,988</u>

於往績記錄期間，投資物業（包括若干停車位及商舖）由2016年12月31日的人民幣42.7百萬元減少至2017年12月31日的人民幣33.1百萬元，並進一步減少至2018年12月31日的人民幣32.0百萬元。於2016年12月31日至2017年12月31日期間，投資物業減少乃主要由於出售若干停車位予關聯方及折舊所致。於2017年12月31日至2018年12月31日期間，投資物業減少乃主要由於折舊。

有關投資物業的詳情，請參閱本文件「業務－物業－合約物業權益」一節。

物業權益及物業估值

下表列述節選自本文件附錄一所載於2018年12月31日之經審核綜合財務資料的若干物業總金額與本文件附錄三所載於2018年12月31日之有關物業的估值之對賬。

財務資料

人民幣千元

由物業估值師於2018年12月31日估值之物業的賬面淨值	
投資物業	31,988
減：自2019年1月1日至2019年3月31日止期間之折舊	(271)
於2019年3月31日之賬面淨值	31,717
減：無商業價值之投資物業	31,717
	<hr/>
載列於本文件附錄三所載物業估值報告中的本集團	
於2019年3月31日所擁有物業的估值	<hr/> <hr/>

遞延稅項資產

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣4.6百萬元，人民幣3.9百萬元及人民幣4.8百萬元。

於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團的未動用稅項虧損分別約人民幣15.5百萬元、人民幣17.7百萬元及人民幣15.9百萬元可結轉抵扣未來應課稅收入，而由於未來溢利流無法預測，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。具體而言，於往績記錄期間，本集團可用的未動用稅項虧損主要歸因於：

- 於2016年、2017年及2018年12月31日，北京泓升的未動用稅項虧損分別為約人民幣5.2百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣10.5百萬元，主要是由於籌備於新三板上市及於2016年至2018年上市期間所產生的專業費用以及多年來向董事支付的薪酬。由於自往績記錄期間至今，北京泓升為無經營業務的投資控股公司，故於2016年、2017年及2018年12月31日並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因此董事認為北京泓升不大可能於可預見的未來產生應課稅溢利。

財務資料

- 於2016年、2017年及2018年12月31日，瀋陽和泓的未動用稅項虧損分別為約人民幣6.3百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣4.0百萬元，主要來自2015年之前其物業管理項目仍處於初期階段產生的經營虧損，此後瀋陽和泓於截至2016年12月31日止年度開始盈利。然而，截至2017年12月31日止年度，瀋陽和泓錄得虧損約人民幣1.4百萬元，主要是由於年內公用設施維修產生的一次性開支所致。因此，儘管截至2016年及2018年12月31日止年度，瀋陽和泓分別錄得溢利約人民幣1.4百萬元及人民幣1.7百萬元，及本公司部分動用稅項虧損，但經審慎考慮(i)穩定盈利紀錄不足，及(ii)預期將動用的餘下未動用稅項虧損的稅務影響對本集團而言並不重大，故於往績記錄期間並無確認遞延稅項資產。

存貨

於往績記錄期間，存貨由2016年12月31日的人民幣17,000元增至2017年12月31日的人民幣24,000元，並進一步增至2018年12月31日的人民幣68,000元。由於我們僅於物業管理項目公共區域需要保養或客戶需要物業維修及保養服務時訂購材料及部件，如開關、LED燈及防滑材料，故我們維持最低存貨。

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項	61,201	68,668	66,205
其他應收款項	13,192	12,396	18,867
	<u>74,393</u>	<u>81,064</u>	<u>85,072</u>

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要與按包干制收費的物業管理服務及增值服務有關。按包干制收取的物業管理服務收入乃根據相關前期管理服務協議及物業管理服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入指於提供服務後業主到期應付的款項。下表載列於所示日期貿易應收款項的明細。

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項			
— 第三方	32,911	37,626	40,894
— 關聯方	37,002	41,692	38,947
小計	69,913	79,318	79,841
減：貿易應收款項減值撥備	(8,712)	(10,650)	(13,636)
總計	<u>61,201</u>	<u>68,668</u>	<u>66,205</u>

我們的貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣61.2百萬元增至2017年12月31日的人民幣68.7百萬元，主要由於物業管理項目數目增加導致來自物業管理服務的收益增加及有關物業管理費收款的貿易應收款項的相應增加，惟部分被貿易應收款項減值撥備所抵銷。相較2017年12月31日，貿易應收款項減少至2018年12月31日的人民幣66.2百萬元，主要由於截至2018年12月31日止年度就長期未清償貿易應收款項作出貿易應收款項減值撥備人民幣3.0百萬元。

財務資料

我們力求維持對未收回應收款項的嚴格控制。高級管理層定期檢討逾期結餘。下表載列於所示日期我們的貿易應收款項按發票日期及到期日的賬齡分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至90天	24,682	27,047	19,355
91天至180天	10,596	5,511	5,238
181至365天	11,134	14,330	6,718
1至2年	13,940	15,791	32,872
2年以上	9,561	16,639	15,658
	<u>69,913</u>	<u>79,318</u>	<u>79,841</u>

附註：

- (1) 於2016年、2017年及2018年12月31日，應收和泓置地集團逾期180天以上的長期未收回貿易應收款項分別為人民幣12.8百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣25.2百萬元，佔同日我們貿易應收款項18.3%、24.2%及31.6%。

下表載列所示期間貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	98	121	110
經調整貿易應收款項平均周轉天數 ⁽²⁾	<u>57</u>	<u>55</u>	<u>51</u>

附註：

- (1) 按相關期間平均期初及期末貿易應收款項除以該期間的收益，再乘以該期間的日數計算；
- (2) 按獨立第三方平均期初及期末貿易應收款項除以該期間向獨立第三方提供的服務收益，再乘以該期間的日數計算。

財務資料

貿易應收款項平均周轉天數列示我們就提供服務收取現金付款的平均所需時間。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的貿易應收款項平均周轉天數相對穩定。截至2018年12月31日止年度，貿易應收款項周轉天數及經調整貿易應收款項周轉天數減少，乃主要由於有關物業管理費的貿易應收款項淨額因本集團致力加強收費程序而減少所致。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們逾期180天以上的長期未收回貿易應收款項分別為人民幣34.6百萬元、人民幣46.8百萬元及人民幣55.2百萬元。於往績記錄期間，逾期180天以上的長期未收回貿易應收款項整體增加，主要是由於和泓置地集團延遲結算貿易應收款項。應收和泓置地集團的貿易應收款項過往已逾期。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們逾期180天以上的長期未收回應收和泓置地集團的貿易應收款項分別為人民幣12.8百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣25.2百萬元，分別佔同日貿易應收款項的18.3%、24.2%及31.6%。有關款項已於2019年2月悉數結清及和泓置地集團將於[編纂]後按定期基準結清貿易應收款項。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們已分別就貿易應收款項總額計提撥備人民幣8.7百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣13.6百萬元。下表載列於所示日期貿易應收款項減值撥備變動：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年初結餘	6,984	8,712	10,650
減值撥備	1,728	1,938	2,986
年／期末結餘	<u>8,712</u>	<u>10,650</u>	<u>13,636</u>

我們並未就應收業主或住戶貿易應收款項授出特定信貸期。根據物業管理服務協議，我們通常於下列期間透過向業主及住戶發出繳款通知書收繳每月、季度或年度物業管理服務費用：(i)提前；或(ii)於接近物業管理服務協議所規定有關期間末。我們於初步確認應收款項後考慮違約的可能性及根據可獲得的合理及具支持性的前瞻性資料及多項因素持續評估信貸風險於各報告期間是否顯著增加。於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們會估計可收回金額，並考慮多項因素，包括其後結算狀況、過往撇銷經驗及住戶於估計應收款項的未來現金流量時的管理費收回比率。

財務資料

客服部根據物業收費計劃發出收費通知，並向業主寄發付款通知。我們已制定及實施多項措施以加快收回貿易應收款項，例如(i)於年底透過收集物業費收款統計數據記錄及監控貿易應收款項收款進度；(ii)以電話及訊息或親身拜訪就任何逾期付款與業主或住戶溝通；及(iii)向業主或住戶發出逾期付款通知並根據未付擁有人名單透過頻繁的催款單進行跟進；及(iv)反覆嘗試仍收取失敗後，向發生重大付款持久延誤的業主或住戶提起法律訴訟。

經常性付款及時記錄並定時檢驗。我們就應收款項至少每半年進行一次賬齡分析。於釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將於報告日期產生的應收款項違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們評估應收關聯方貿易應收款項的預期虧損比率為0.5%，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

我們應用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定初始確認貿易應收款項時確認存續期預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）。本集團通過估計貿易應收款項預期年內可能發生的違約事件計算預期信貸損失率，當中計及我們的過往經驗及前瞻性資料，包括但不限於(i)債務人的歷史損失模式；(ii)債務人的預計付款狀況及(iii)可能導致債務人履行付款責任的能力發生變化的業務、財務或經濟狀況的現有或預期變動。董事已評估截至2016年及2017年12月31日止年度各年債務人的相關資料。根據評估，董事認為於2017年12月31日本集團貿易應收款項的信貸風險並無重大變動，並因此計算截至2017年12月31日止年度的預期信貸損失率，該等損失率與截至2016年12月31日止年度所採用者相若，因此該等相同預期信貸損失率應用於截至2017年12月31日止兩個年度。

於2016年及2017年12月31日，就來自第三方的貿易應收款項而言，我們將逾期超過一年的貿易應收款項的40.3%、逾期181至365天的貿易應收款項的15.3%、逾期91至180天的貿易應收款項的12.3%及初步確認日期至90天內的貿易應收款項的11.6%列作減值撥備。就於2018年12月31日來自第三方的貿易應收款項而言，我們將逾期超過一年的貿易應收款項的44.3%、逾期181至365天的貿易應收款項的19.1%、逾期91至180天的貿易應收款項的16.4%及初步確認日期至90天內的貿易應收款項的12.8%列作減值撥備。根據本集團政策，就任何超過五年的貿易應收款項，我們將該等結餘視為不可收回，且將部份或全部撤銷。於往績記錄期內，我們在收取貿易應收款項時並無遭遇

財務資料

任何重大困難，且我們並未撤銷任何來自關聯方及第三方的貿易應收款項。儘管收取期間較長，我們亦能夠收取貿易應收款項。因此，董事認為，我們的信貸控制政策及程序於確保本集團能夠管理信貸風險方面屬有效、已就貿易應收款項計提充足撥備及並無就收取貿易應收款項結餘遇到任何問題。

於2018年12月31日，我們的貿易應收款項淨額為人民幣66.2百萬元，其中至少人民幣49.4百萬元或74.6%已於最後實際可行日期結清。

其他應收款項

於往績記錄期間的其他應收款項主要包括作為預付分包商的合約費用及按金的按金、預付款項及其他應收款項、[編纂]開支預付款項、代業主支付的水電費、就差旅費向僱員提供的墊款、應收關聯方款項（主要與向和泓置地集團提供的墊款有關及已於最後實際可行日期全數結付）及遞延[編纂]成本。下表載列我們於所示日期的其他應收款項：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他應收款項			
按金、預付款項及其他應收款項	1,975	2,677	3,224
代業主支付的款項	3,786	2,742	4,794
向僱員提供的墊款	1,348	435	1,494
應收關聯方款項	7,637	8,287	7,647
遞延[編纂]成本	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	14,746	14,141	20,612
減：其他應收款項減值撥備	(1,554)	(1,745)	(1,745)
總計	13,192	12,396	18,867

財務資料

相較於2017年12月31日，我們的其他應收款項於2016年12月31日維持穩定。相較於2017年12月31日，我們的其他應收款項其後於2018年12月31日增至人民幣18.9百萬元，主要乃由於遞延[編纂]成本[編纂]（與[編纂]開支相關），代業主支付的款項增加人民幣2.1百萬元及向僱員提供的墊款增加人民幣1.1百萬元。於往績記錄期間，我們的其他應收關聯方款項維持穩定，並於2019年1月全數償付。

貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項的組成：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項	5,438	6,539	7,740
其他應付款項	73,998	72,292	80,210
	<u>79,436</u>	<u>78,831</u>	<u>87,950</u>

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們就於日常業務過程中收購供應商的商品或服務付款的責任，包括採購材料及公用設施以及支付分包費用。我們通常授出30日至90日的信貸期。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們應付第三方的貿易款項分別為人民幣5.4百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.7百萬元。

貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣5.4百萬元增加至2017年12月31日的人民幣6.5百萬元，並進一步增至2018年12月31日的人民幣7.7百萬元。有關增加乃主要由於我們於往績記錄期間管理更多物業，其中公共設施樓齡持續增加的若干物業需要更多維修保養服務，致使因維修保養服務向供應商支付的分包費增加。

財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至30天	3,820	5,076	5,480
31至180天	1,384	620	1,169
181至365天	37	271	298
1年以上	197	572	793
	<u>5,438</u>	<u>6,539</u>	<u>7,740</u>

下表載列所示期間貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	<u>15</u>	<u>17</u>	<u>18</u>

附註：

- (1) 特定期間的貿易應付款項平均周轉天數按貿易應付款項期初及期末結餘的算術平均數除以相關期間的銷售成本，再乘以相關期間的天數計算。

貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出現金付款的平均時間。於往績記錄期間，貿易應付款項平均周轉天數有所增加，乃主要由於該期間我們在管物業管理項目數目增加導致支付的分包費增加所致。

於2018年12月31日，我們的貿易應付款項為人民幣7.7百萬元，其中人民幣7.3百萬元或94.1%已於最後實際可行日期結清。

財務資料

其他應付款項

其他應付款項主要指(i)有關裝修的應計費用及其他應付款項以及向業主收取的按金；(ii)代業主收取的水電費；(iii)其他稅項負債，主要指增值稅、附加費及與收益相關的其他應付稅項；(iv)員工成本及福利預提費用及(v)應付關聯方款項（主要與重組產生的視作分派有關及已於2019年2月前全數結付）。下表載列我們於所示日期的其他應付款項：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項	13,724	16,122	20,163
代業主收取的款項	38,058	33,713	28,556
其他稅項負債	2,886	3,550	4,623
員工成本及福利預提費用	18,784	18,551	21,522
應付關聯方款項	546	356	5,346
	<u>73,998</u>	<u>72,292</u>	<u>80,210</u>

與2017年12月31日相比較，我們於2016年12月31日的其他應付款項維持相對穩定。相較2017年12月31日，我們的其他應付款項增加至2018年12月31日的人民幣80.2百萬元，主要由於與重組產生的視作分派有關的應付關聯方款項增加人民幣5.0百萬元（於2019年2月前全數結付）及員工成本及福利預提費用增加人民幣3.0百萬元。

合約負債

合約負債指我們提供合約服務的責任。我們的合約負債主要來自客戶墊款，而相關物業管理服務仍待提供。於往績記錄期間，我們的合約負債由2016年12月31日的人民幣49.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣58.9百萬元，並因我們的在管物業管理項目數目不斷增加而進一步增至2018年12月31日的人民幣73.1百萬元。

財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，於年初確認來自合約負債的收益為人民幣41.3百萬元、人民幣38.5百萬元及人民幣45.6百萬元，佔同期來自物業管理服務及社區相關服務總收益的約26.3%、20.5%及21.6%。

下表載列於所示日期按業務分部劃分的合約負債：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業管理服務	44,980	54,487	68,601
社區相關服務	4,004	4,413	4,515
總計	<u>48,984</u>	<u>58,900</u>	<u>73,116</u>

我們並未就應收業主或住戶的貿易應收款項授出特定信貸期。根據物業管理服務協議，我們通常於物業管理服務協議所規定的有關期間(i)提前；或(ii)接近有關期間結束透過向業主及住戶發出繳費通知書按月、按季度或按年收取物業管理服務費用。由於物業於年內不同時間點交付予業主或住戶，視乎物業管理項目的各開發階段的交付情況，不同物業管理項目的付款到期日或服務費各異，因此付款日期通常並非財務年結日（即12月31日）。鑒於業主或住戶通常並非於財務年結日支付每月、每季度及每年付款，當相關業主或住戶於年結日之前並無支付款項，則截至年結日止期間應計的服務費未支付部分將確認為貿易應收款項，及當相關業主或住戶就未來服務期支付預付款項時，則於年結日收取的預付款項部分將確認為合約負債。根據中指院的資料及就董事所深知，業主的付款安排及模式符合行業慣例。鑒於以上付款安排及過往，本集團於下半年自業主及住戶收取更多預付款，於下半年所收取與下一年度本集團所提供服務相關的高額預付款入賬列為提供服務時隨後進行收益確認的合約負債。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為滿足營運資金需求及撥付採購物業、廠房及設備的資本開支。我們倚賴銀行現金及經營活動所得現金流量淨額作為主要資金來源，以滿足該等現金需求。於[編纂]完成後，我們擬繼續透過經營活動所得現金流量淨額及估計[編纂][編纂]為我們的現金需求提供資金。

下表載列我們於所示期間的節選現金流量數據。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(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	13,703	28,938	43,076
投資活動所得／(所用) 現金淨額	4,615	8,264	(1,943)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	9	(190)	(20,013)
現金及現金等價物的淨增長	18,327	37,012	21,120
年初現金及現金等價物	57,958	76,285	113,297
年末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	76,285	113,297	134,417

經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金主要包括就提供物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量反映(i)經折舊、出售投資物業之收益以及貿易及其他應收款項減值撥備等非現金及非經營項目調整的除所得稅前溢利；(ii)營運資金變動的影響，如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合約負債的變動；及(iii)已付所得稅。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣43.1百萬元，主要來自除所得稅前溢利人民幣30.4百萬元、營運資金的有利變動人民幣14.3百萬元及支付所得稅人民幣6.4百萬元。營運資金的有利變動主要反映合約負債增加人民幣14.2百萬元，此乃由於物業管理項目數量增加令致物業管理費預付款項增加以及貿易及其他應付款項增加人民幣4.1百萬元（主要與分包成本的貿易應付款項有關），部分被貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元所抵銷。

財務資料

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣28.9百萬元，主要來自除所得稅前溢利人民幣30.7百萬元、營運資金之有利變動人民幣1.3百萬元及已付所得稅人民幣6.1百萬元。營運資金之有利變動主要反映貿易及其他應收款項因我們於2017年管理更多物業而增加人民幣8.2百萬元，惟部分被由於業務擴展導致來自業主之物業管理費預付款增加而致使合約負債增加人民幣9.9百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣13.7百萬元，主要來自除所得稅前溢利人民幣26.0百萬元、營運資金之不利變動人民幣6.5百萬元及已付所得稅人民幣7.3百萬元。營運資金之不利變動主要反映貿易及其他應收款項增加人民幣30.8百萬元，乃由業務擴張導致自業主收取之物業管理費預付款項增加所致。惟部分被貿易及其他應付款項增加人民幣18.8百萬元所抵銷，乃主要由於我們於2016年在更多物業管理項目中代商用物業業主收取之電費金額增加所致。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1.9百萬元，主要包括購買物業、廠房及設備以及無形資產所用現金人民幣2.6百萬元，被關聯方還款人民幣0.6百萬元抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣8.3百萬元，主要包括出售投資物業所得款項人民幣9.8百萬元。現金流入部分被購置物業、廠房及設備及無形資產人民幣0.9百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣4.6百萬元，主要包括出售投資物業所得款項人民幣8.2百萬元。現金流入部分被(i)應收關聯方款項增加人民幣2.8百萬元；(ii)購置物業、廠房及設備人民幣0.8百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金淨額

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣20.0百萬元。其包括(i)股息付款人民幣21.6百萬元；及(ii)遞延[編纂]成本付款[編纂]，部分被股東出資增加人民幣7.6百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣0.2百萬元。其主要包括應付關聯方款項減少。

財務資料

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣9,000元。其主要包括應付關聯方款項增加。

資本開支

於往績記錄期間，我們主要就(i)採購物業、廠房及設備（例如家具、設施、辦公設備及車輛）；及(ii)購買電腦軟件等無形資產而產生資本開支。下表載列我們於所示期間的資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
增添物業、廠房及設備	761	775	1,780
增添無形資產	—	105	803
	<u>761</u>	<u>880</u>	<u>2,583</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣1.9百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.0百萬元，包括家具、設施、辦公設備及車輛。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們無形資產的賬面值分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.9百萬元，主要包括電腦軟件。

有關往績記錄期間我們資本開支用途的詳情，請參閱本節「— 流動資金及資本資源 — 投資活動所得／(所用) 現金淨額」一段。

我們目前預期截至2019年12月31日止年度的資本開支將為人民幣1.5百萬元，主要用於購買辦公設備、IT系統升級及購買汽車。有關與[編纂]有關的其他資本開支詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

財務資料

合約責任及承擔

本集團根據經營租賃出租物業，租期介乎1至5年。該等租賃具有不同租賃期限及續期權。於各報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	791	853	442
第二年至第五年	634	1,116	675
	<u>1,425</u>	<u>1,969</u>	<u>1,117</u>

於2018年12月31日，我們根據租賃協議向關聯方租用鍋爐房及俱樂部。該等物業的租期介乎1至5年。於2018年12月31日，我們根據租賃已訂約的最低租賃付款為人民幣1.1百萬元。有關我們關聯方的詳情，請參閱本節「關聯方交易及結餘」一段。

於報告期末及於往績記錄期間，本集團並無任何未於綜合財務報表中撥備的資本承擔。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何有關任何第三方付款責任的重大或然負債或未償還擔保。

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期間，我們於日常業務中進行若干項關聯方交易，包括(i)提供服務；(ii)租金開支及(iii)出售投資物業。

提供物業管理及增值服務

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們已向關聯方提供服務的金額分別為人民幣27.7百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.1百萬元，主要與物業開發商相關服務以及物業管理費有關。

財務資料

租金開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們已分別向和泓置地集團支付租金開支人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

出售投資物業

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們已向和泓置地集團出售若干停車位，現金代價分別為人民幣8.2百萬元、人民幣9.8百萬元及零。我們於往績記錄期間前自和泓置地集團購買若干位於新開發住宅物業的停車位，旨在向住戶提供停車服務，並透過出租停車位及管理相關停車位獲得穩定收入。自此，住戶及業主對於擁有自己的停車位的需求隨著更多住戶搬入相關住宅物業而增加。此後，我們向和泓置地集團售出若干停車位，繼而將停車位售予業主。有關自和泓置地集團收購該等停車位的安排詳情，請參閱本文件「業務－物業－合約物業利益」一節。於往績記錄期間出售相關停車位的代價低於相關市值。鑒於停車位乃於往績記錄期間前按低於當時市值的價格購自和泓置地集團，董事認為按初始採購成本將該等停車位售回予和泓置地集團乃公平合理。

與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收關聯方款項			
－ 貿易應收款項 (貿易性質)	37,002	41,692	38,947
－ 其他應收款項 (非貿易性質)	7,637	8,287	7,647
	<u>44,639</u>	<u>49,979</u>	<u>46,594</u>
應付關聯方款項			
－ 其他應付款項 (非貿易性質)	<u>546</u>	<u>356</u>	<u>5,346</u>

財務資料

該等關聯方交易乃根據我們與各關聯方協定的條款進行。董事確認，除上文所述向和泓置地集團出售投資物業外，於往績記錄期間的所有重大關聯方交易均按公平磋商基準進行。所有應收及應付關聯方款項的非貿易性質未償還金額已悉數結清。過往逾期的應收和泓置地集團之貿易應收款項已於2019年2月悉數結清及和泓置地集團將於[編纂]後按定期基準結清貿易應收款項。有關詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註22。

資產負債表外交易

於往績記錄期間，我們並無任何重大資產負債表外安排或於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們訂立租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體中擁有任何可變權益。

財務比率

下表載列於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率。

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 ⁽¹⁾	1.10	1.31	1.25
速動比率 ⁽²⁾	1.10	1.31	1.25
權益回報率(%) ⁽³⁾	35.1	29.7	20.5
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	10.5	10.1	6.8

附註：

- (1) 流動比率按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按於所示日期的流動資產總值減存貨除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率按年內純利除以相關期間權益總額的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內純利除以相關期間總資產的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。

流動比率及速動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動比率分別為1.10、1.31及1.25，而我們於該等日期的速動比率分別為1.10、1.31及1.25。於往績記錄期間，流動比率及速動比率保持穩定。

財務資料

總資產回報率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的總資產回報率分別為10.5%、10.1%及6.8%。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的總資產回報率保持相對穩定。總資產回報率減少至2018年12月31日的6.8%，乃主要由於截至2018年12月31日止年度產生[編纂]相關開支致使年內純利減少。

權益回報率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的權益回報率分別為35.1%、29.7%及20.5%。2017年12月31日權益回報率較2016年12月31日有所減少，乃由於保留溢利累積導致股本增加。

權益回報率自2017年12月31日的29.7%減少至2018年12月31日的20.5%，乃由於截至2018年12月31日止年度產生[編纂]相關開支致使年內純利減少。

有關市場風險的定量及定性披露

在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，主要包括信貸風險及流動資金風險。董事審閱及議定管理該等風險的政策。有關我們所面臨風險的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註24。

股息及股息政策

於2018年7月，本集團現時旗下公司向北京泓升當時股東建議、批准及派付股息人民幣21.6百萬元。於2019年2月，本公司基於本集團於2018年12月31日的可分派溢利向股東宣派及批准派付股息人民幣25.4百萬元，及有關股息將於[編纂]前派付予股東。除上文所述者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無派付或宣派任何股息。我們過往的股息分派記錄不可用作釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

宣派任何股息須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制（如有）以及董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，任何宣派及派付以及股息金額將須遵守(i)組織章程細則的條文，其規定任何末期股息須獲股東於股東大會批准；及(ii)開曼群島法律的條文，其規定股息可自溢利或股份溢價賬的進賬金額撥付，惟於緊隨派付股息後，本公司須能夠於日常業務過程中支付到期債

財務資料

務。日後宣派及派付任何股息將由董事酌情決定，並可能須取得股東批准。根據適用中國法律，我們在中國的各附屬公司僅可於做出用於彌補累計虧損的分配或撥備以及向法定儲備作出分配後方可分派除稅後溢利。

可分派儲備

於2018年12月31日，由於本公司於2018年5月28日註冊成立，故本公司並無任何可供分派予股東的儲備。

[編纂]開支

與[編纂]相關的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數）。於往績記錄期間，我們於截至2018年12月31日止年度產生[編纂]開支[編纂]（相當於[編纂]），其於綜合損益及其他全面收益表中確認為[編纂]相關開支。我們預期於完成[編纂]後將進一步產生[編纂]（相當於[編纂]）的[編纂]開支，其中[編纂]（相當於[編纂]）估計金額將確認為自權益扣除，而[編纂]（相當於[編纂]）將自我們於往績記錄期間後及[編纂]後的綜合損益及其他全面收益表中扣除。上述[編纂]開支為最後實際可行的估計，僅供參考，實際金額或會不同於此估計。

近期發展及重大不利變動

於往績記錄期間後，我們繼續擴大我們的項目組合，於2019年3月31日，我們的收費管理建築面積為6.4百萬平方米。我們獲得22項銷售協助服務協議，其由與和泓置地集團有關的實體授出，而我們將繼續運用我們與和泓置地集團的長期深厚關係來獲得未來發展。

根據本集團未經審核管理賬，本集團截至2019年2月28日止兩個月的收益較2018年相應期間有所增加。有關增加乃主要由於2019年物業管理項目數目較2018年有所增加。本集團截至2019年2月28日止兩個月的行政開支較2018年相應期間有所增加，乃主要由於行政人員人數增加以及員工平均薪資水平上升，致使員工成本增加。此外，基於本集團於2018年12月31日的可供分派溢利，本公司於2019年2月向股東宣派及批准股息人民幣25.4百萬元。

財務資料

誠如本節「-[編纂]開支」一段所披露，我們截至2019年12月31日止年度的純利預期將受與[編纂]有關的估計開支影響。董事確認，除上文分節所披露者外，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況自2018年12月31日（本文件附錄一所載會計師報告之報告期間末）起概無重大不利變動，及自2018年12月31日起概無發生將對本文件附錄一所載會計師報告所列資料產生重大影響的事件。

[編纂]經調整有形資產淨值表

以下本集團[編纂]經調整有形資產淨值表為根據上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，載列於下文旨在說明[編纂]對2018年12月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日發生。

本集團[編纂]經調整有形資產淨值表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2018年12月31日或任何未來日期本集團的綜合有形資產淨值情況。

	本公司權益 持有人於 2018年12月31日 應佔本集團經 審核綜合 有形資產淨值 (人民幣千元) (附註1)		估計 [編纂] [編纂]	本公司權益 持有人應佔 本集團 [編纂]經調整 有形資產淨值 (人民幣千元) (附註2)		[編纂]經調整每股 有形資產淨值 (人民幣元) (附註3)		(港元) (附註5)	
按[編纂]每股 [編纂]計算	79,182	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股 [編纂]計算	79,182	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

附註：

- (1) 本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載本公司會計師報告，乃基於本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣80.1百萬元，並就2018年12月31日無形資產人民幣0.9百萬元作出調整。
- (2) 估計[編纂][編纂]乃基於[編纂]股按[編纂]每股[編纂]及每股[編纂]計算的股份，經扣除估計[編纂]費用及佣金以及本集團於2018年12月31日後預計產生的其他估計[編纂]相關開支。計算該等估計[編纂]並無計及本公司根據授予董事的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) [編纂]經調整每股有形資產淨值乃經作出以上段落所載調整及根據[編纂]股股份（即緊隨資本化發行及[編纂]完成後預計已發行普通股數目）計算。有關計算並無計及本公司根據授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 並無就本集團於2018年12月31日後的任何經營業績或其他交易作出調整。尤其是，本公司權益持有人應佔本集團[編纂]經調整有形資產淨值並無計及宣派股息人民幣25,400,000元，有關股息於2019年2月14日獲董事會批准。倘計及該股息的影響，則按[編纂]每股[編纂]及[編纂]計算，每股[編纂]經調整有形資產淨值將分別為每股[編纂]（相當於約[編纂]）及[編纂]（相當於約[編纂]）。
- (5) 就本[編纂]經調整有形資產淨值表而言，以人民幣計值的結餘按1.00港元兌人民幣0.88046元的匯率（中國人民銀行所設定於最後實際可行日期的外匯交易現行匯率）換算為港元。

無重大不利變動

董事確認，自2018年12月31日起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料造成重大不利影響。

無須根據上市規則作出額外披露

董事確認，於最後實際可行日期，倘股份於該日在聯交所[編纂]，概無任何情況將導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出任何披露。