

財務資料

閣下應將下文討論及分析連同本文件附錄一所載會計師報告內載列的合併財務報表(包括其附註)一併閱讀。會計師報告乃按本文件附錄一所載基準，並根據符合國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製。

我們的歷史業績未必可作為任何未來期間表現的指標。以下財務狀況及經營業績的討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績或會因本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」、「業務」及其他章節所載多項因素而與下述討論相差甚遠。

有意投資者應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不得僅依賴本節所載資料。

概覽

我們乃中國發展迅速的物業管公司之一。於2018年12月31日，我們已簽約管理的物業覆蓋中國逾28個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。我們認為我們的業務發展主要歸因於我們廣泛的優質服務，涵蓋提供予物業開發商、業主及住戶的交付前階段(即我們的交付前及諮詢服務)及交付後階段(即我們的物業管理服務及增值服務)。根據弗若斯特沙利文的相關資料，就總收益而言，我們於2018年在中國物業管理企業中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，基於綜合指數評級，我們於2018年中在中國物業管理企業中排名第十二位。我們的主要客戶包括物業開發商(包含鑫苑置業集團及第三方開發商)、業主及住戶。於2018年12月31日，我們的在管總建築面積約為15.7百萬平方米，即從2016年至2018年，複合年增長率約為20.7%，根據弗若斯特沙利文的相關資料，較同期的百強物業管理公司10.8%的複合年增長率為高。

我們提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務：

- **物業管理服務。**我們提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括向物業開發商、業主及住戶提供清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。我們的在管物業主要包括(i)綜合體；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓。於往績記錄期及直至最後實際

財務資料

可行日期，僅一份物業服務合同的物業管理費按酬金制釐定，而所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。

- **增值服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的增值服務，以通過多種渠道(包括「鑫一家」平台)提高業主及住戶的生活水平及居住體驗。所提供的服務主要包括(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；及(iii)家居生活服務。

- **交付前及諮詢服務。**我們主要向物業開發商提供個性化交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。交付前服務包括提供協銷服務，如於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

除我們的三個業務線外，為進一步提升我們的工作效率、擴大我們提供的服務範圍並提高業主及住戶的用戶體驗，我們已使用全面的信息技術系統，包括自動化我們內部業務經營及管理功能的OA系統，及綜合不同物業管理的CRM系統以及面向業主及住戶的移動應用程式「鑫一家」。透過該等系統，我們能憑藉分析及監控我們所管理物業及僱員的數據標準化、數字化及有效管理我們的業務經營，且我們可提升我們的工作效率、降低銷售成本、提升我們的整體競爭力及增強用戶體驗。

財務資料

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的三個業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	估總收益			估總收益			估總收益		
	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率	收益	百分比	毛利率
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	143,523	63.0	14.6	196,332	66.2	20.6	261,882	66.6	20.7
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	45.5	43,501	14.6	53.4	53,794	13.7	49.8
總計	<u>227,951</u>	<u>100.0</u>	27.0	<u>296,719</u>	<u>100.0</u>	34.1	<u>393,329</u>	<u>100.0</u>	34.0

我們的物業管理服務業務線為我們的主要業務及最大的收益來源業務線，其使我們能夠獲得客戶並擴大其他業務線的業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶的參與互動，拓寬了我們的收益來源及增強了我們的未來增長潛力。我們的交付前及諮詢服務使我們能提早接觸物業開發項目，與物業開發商建立及培養業務關係，並協助我們於未來獲得物業管理服務聘用方面佔據更有利地位。

經過我們多年的經營，我們已通過向客戶提供優質服務打造「鑫苑」品牌並能利用由此產生的優勢。因此，於往績記錄期，我們已錄得穩定且盈利的財務表現。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，我們的收益總額分別約為人民幣228.0百萬元、人民幣296.7百萬元及人民幣393.3百萬元，複合年增長率約為31.3%，高於行業平均值。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們分別錄得純利約人民幣26.0百萬元、人民幣69.4百萬元及人民幣76.1百萬元，複合年增長率約為71.1%。

呈列基準

根據重組(其全面詳述載於本文件「歷史及重組－重組」一節)，本公司於[•](即重組完成之日)成為現時本集團旗下公司的控股公司。本公司、鑫苑－英屬處女群島及鑫苑－香港(統稱「投資控股公司」)為作為重組的一部分而新近註冊成立的公司，且該等新控股公司自註冊成立以來

財務資料

概無開展任何業務。投資控股公司乃作為鑫苑科技的控股公司成立，且並無導致任何經濟實質變動。因此，就編製本報告目的而言，財務資料乃按照合併基準作為現有集團之延續，並應用合併會計原則編製猶如於有關期間初期重組已完成。有關本節所載財務資料的呈列基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」），包括國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈及批准的所有國際財務報告準則、國際會計準則（「**國際會計準則**」）及常設詮釋委員會詮釋）編製。編製整個有關期間的財務資料時，本集團已提早採納所有自2018年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則，以及相關過渡條文。此外，財務資料乃按歷史成本慣例編製。有關本節所載財務資料的編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

影響我們的財務狀況及經營業績的主要因素

我們的經營業績已經並將持續受到多種因素影響，包括下文所載者：

我們的在管建築面積

在管建築面積為我們物業管理服務所得收益的主要驅動因素。於往績記錄期，我們收益的絕大部分產生自提供物業管理服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們提供物業管理服務所得收益分別約為人民幣143.5百萬元、人民幣196.3百萬元及人民幣261.9百萬元，分別約佔我們同期總收益的約63.0%、66.2%及66.6%。此外，我們在管物業的數目從2016年12月31日的56處增至2017年12月31日的76處及增至2018年12月31日的96處。我們在管總建築面積從2016年12月31日的約10.8百萬平方米增至2017年12月31日的約13.7百萬平方米及增至2018年12月31日的約15.7百萬平方米。此外，於2018年12月31日，我們已訂立物業服務合同，涵蓋43處於2021年前待交付的物業，合計7.7百萬平方米。於往績記錄期，在管建築面積乃我們業務線收益之主要推動力。

財務資料

我們尋求繼續擴展我們的產品組合及增強我們創造收益的能力。其取決於我們努力訂立的更多物業服務合同以增加物業總數及在管建築面積的結果。我們盡力通過各種渠道擴展我們的產品組合。

品牌推廣及定價

我們為中國享有盛名的物業管理企業之一，我們相信此乃歸功於我們「鑫苑」的品牌。由此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們管理、維持及進一步發展我們品牌名及其形象的市場認可度的能力。我們計劃進一步提升並利用我們的品牌名「鑫苑」以發展我們的物業管理業務且我們相信有關舉動將進一步提升我們在中國物業管理行業的知名度及提升我們客戶的忠誠度，而我們認為其將進一步促進我們的業務擴展並提升我們的經營業績。我們的董事相信，我們的增值服務及交付前及諮詢服務亦可得益於我們品牌名及形象的市場認可度，導致就該等服務收取更高的價格及產生更高利潤率。

我們的收益取決於所收取的物業管理費。倘於往績記錄期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們所收取的物業管理費平均每月每平方米分別約為人民幣1.71元、人民幣1.82元及人民幣1.90元。我們可於物業服務合同期間或於物業服務合同到期後續訂物業服務合同時提高物業管理費。我們增加物業管理費之能力將受我們維持及提升我們品牌認可度的能力影響。

下表載列我們平均物業管理費之敏感度分析，以闡釋倘我們的平均物業管理費於往績記錄期高出或降低5%及10%對除所得稅前溢利的影響(假設所有其他變量保持不變)：

	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
倘我們的平均物業管理費已高出／			
降低5%			
除稅前溢利增加／(減少)	6,994/(6,994)	9,157/(9,157)	12,214/(12,214)
倘我們的平均物業管理費已高出／			
降低10%			
除稅前溢利增加／(減少)	13,388/(13,388)	18,314/(18,314)	24,428/(24,428)

財務資料

管理我們的員工成本及分包成本的能力

倘我們的物業管理費按包幹制收取，則我們的溢利將受我們控制銷售成本的能力的影響。員工成本乃我們銷售成本的最大組成部分之一，我們的經營業績直接取決於我們管理員工成本的能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，計入銷售成本的員工成本分別約為人民幣79.9百萬元、人民幣61.9百萬元及人民幣76.9百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約48.0%、31.6%及29.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，計入行政開支的員工成本分別約為人民幣18.2百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣19.3百萬元，分別佔行政開支約67.3%、73.9%及70.3%。計入銷售成本的員工成本主要包括向我們客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務的員工支付的工資及其他福利。計入行政開支的員工成本主要包括我們行政員工的工資、其他福利及董事酬金。

於往績記錄期，我們分包我們服務的若干方面，如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護，以獲得專業化的經濟優勢及更好地管理我們的銷售成本。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約為人民幣46.9百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣106.0百萬元，分別佔我們銷售成本總額的約28.2%、44.2%及40.8%。我們控制員工成本及分包成本的能力將繼續影響我們的盈利能力。

下表載列我們的員工成本及分包成本之敏感度分析，以闡釋倘我們的員工成本及分包成本於往績記錄期高出5%及10%或降低5%及10%對除所得稅前溢利的影響(假設所有其他變量保持不變)：

	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
倘我們的員工成本及分包成本			
已高出／降低5%			
除稅前溢利(減少)／增加	(6,341)/6,341	(7,411)/7,411	(9,148)/9,148
倘我們的員工成本及分包成本			
已高出／降低10%			
除稅前溢利(減少)／增加	(12,681)/12,681	(14,821)/14,821	(18,926)/18,926

財務資料

整體經濟及房地產開發時間安排

我們的經營業績及未來增長取決於及時交付新開發物業從而又取決於我們獲得新物業管理項目的能力以及中國的整體經濟狀況。交付已開發物業很大程度上取決於受限於整體經濟表現的中國房地產市場的需求及表現。我們預計經營業績將繼續受到我們物業管理組合增長的影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策和措施已影響並且我們預計將繼續影響中國的房地產市場，進而影響我們的經營業績及財務狀況。中國政府不時通過調整或推行宏觀調控政策，其中包括以監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業市場的物業發展。尤其是，中國政府曾推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。中國政府為控制貨幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，直接影響中國房地產市場的表現。中國政府政策的內在不确定因素對新開發物業的供應有重大影響，而新開發物業供應乃我們的承接新物業管理服務的主要來源。

重大會計政策

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於根據國際財務報告準則編製的經審核合併財務報表。我們的經營業績及財務狀況易受會計方法、假設及估計的影響。假設及估計乃基於我們的過往財務經驗及多種因素，包括我們的管理層對未來事件的合理預期。實際業績可能有別於該等估計及假設。

重大會計政策的選擇、估計及判斷，及影響其他政策應用的其他不明朗因素以及呈報業績對狀況及假設變動的敏感性為審閱合併財報報表時的將考慮因素。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。我們相信下列關鍵會計政策涉及編製合併財務報表時使用的最主要估計及判斷。

收益確認

本集團提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。客戶合約之收益於向客戶提供服務時確認，其金額反映本集團預期就交換該等服務而有權獲得之代價。

財務資料

就物業管理服務而言，本集團每月按固定數額就所提供的服務開出賬單，並按本集團有權開出發票及與已完成表現價值直接對應的數額確認收益。

就來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團就此作為委託人行事，並主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就來自按酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團就安排及監督其他供應商向業主提供的服務而將佣金(按已收或應收物業單位的物業管理費用總額的若干百分比計算)確認為收益。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時予以確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時付款。

交付前及諮詢服務主要包括在交付前階段向物業開發商提供的物業銷售場所管理服務及在早期及建設階段向物業開發商提供的項目規劃、設計管理及建設管理諮詢服務。本集團預先與客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

倘合約涉及銷售多項服務，則交易價格將根據各服務的有關單獨售價獲分配予各履約責任。倘單獨售價不可直接觀察獲得，則將根據預期成本加加價或經調整市場評估方式(取決於可得的可觀察資料)估計。

公允價值計量

本集團於各資產負債表日按公允價值計量其按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能達到的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

財務資料

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於有關情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公允價值於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公允價值等級分類：

- 第1層 – 完全相同的資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第2層 – 對公允價值計量屬重大的最低水平輸入數據可直接或間接觀察的估值方法
- 第3層 – 對公允價值計量屬重大的最低水平輸入數據乃不可觀察的估值方法

就按經常性基準按公允價值於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與被投資公司之財務及經營政策決策之權力，但並非控制或共同控制該等政策之權力。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排之共同控制的人士均有權享有合營企業的淨資產。共同控制乃合約協定應佔該安排之控股權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

財務資料

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入損益。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認出現變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司或合營企業間交易引致之未變現收益及虧損將以本集團於該聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽已計入作本集團於聯營公司或合營企業投資之一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資（反之亦然），則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司或合營企業有重大影響力或不再對合營企業有共同控制權，本集團將按其公允價值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允價值之間的差額於損益中確認。

當於一間聯營公司或合營企業的投資被分類為持作出售，則根據國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

金融資產減值

本集團就並非按公允價值計量且其變動計入損益持有之所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押之現金流量或組成合約條款之其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月（12個月預期信貸虧損）可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就首次確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提減值撥備，不論違約的時間（存續期預期信貸虧損）。

本集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。當作出評估時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險

財務資料

進行比較，並會考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。

本集團會在合約付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料反映，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。當並無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產會被撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產受一般方法項下的減值所規限，且彼等(採用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外)被分類為以下階段以用作計量預期信貸虧損。

階段1—自首次確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2—自首次確認以來信貸風險已顯著增加但並未信貸減值金融資產的金融工具，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

階段3—於報告日期已信貸減值(但並非購買或源生信貸減值)的金融資產，且其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，本集團不會跟蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境所特有的前瞻性因素作出調整。

就其他應收款項而言，本集團採用一般方法就國際財務報告準則第9號中訂明的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許確認12個月預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能出現的違約事件導致的存續期預期信貸虧損的一部分。然而，倘信貸風險自產生起出現顯著上升，則撥備將根據存續期預期信貸虧損計算。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

財務資料

即期稅項資產及負債，乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

倘有合法可強制執行權利以使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項有關於同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

重大會計判斷及估計

應用本集團會計政策時，我們的董事須就未能即時輕易從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷及估計。有關判斷及估計乃根據過往經驗及被視為有關的其他因素作出。實際結果有別於該等估計。判斷及估計對歷史財務資料而言屬重大的領域披露於本文件附錄一所載會計師報告附註3。

財務資料

我們相信下列主要會計估計及假設涉及於編製財務資料時所使用之主要會計估計及估計不確定性之主要來源：

貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣以計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備比率乃基於各類具有相似虧損模式的客戶分部分組(即按地理、服務類型、客戶類型及評級，以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍劃分)的逾期天數。

撥備矩陣初步以本集團的過往觀察所得違約率為基礎。本集團將調整矩陣，以對照前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況預期會於下一年惡化而可能導致違約數目增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率會更新及前瞻性估計的變動會予以分析。

過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關聯繫數的評估為一項重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況的預測亦未必反映客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項之預期信貸虧損的資料分別披露於本文件附錄一所載會計師報告附註17及附註18。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各報告期間結算日評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額時，即高出其公允價值減出售成本及使用值，則存在減值。計量公允價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察所得市價減出售資產的已增加成本得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

財務資料

經營業績

下表呈列本集團於往績記錄期之經營業績，其乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載合併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	227,951	296,719	393,329
銷售成本	<u>(166,350)</u>	<u>(195,553)</u>	<u>(259,757)</u>
毛利	61,601	101,166	133,572
其他收入及收益	21,747	23,967	11,780
行政開支	(27,096)	(28,029)	(27,468)
金融資產減值虧損	(810)	(1,202)	(3,365)
其他開支	(2,099)	(2,726)	(3,595)
融資成本	(18,599)	–	–
於一間合營企業之投資減值	–	–	(3,092)
分佔一間合營企業虧損	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,415)</u>
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417
所得稅開支	<u>(8,791)</u>	<u>(23,746)</u>	<u>(28,328)</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>25,953</u>	<u>69,430</u>	<u>76,089</u>
下列人士應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人	25,953	69,430	76,100
非控股權益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(11)</u>
	<u>25,953</u>	<u>69,430</u>	<u>76,089</u>

財務資料

合併損益及其他全面收益表節選項目說明

收益

於往績記錄期，收益指提供下列服務產生的收入：

- 物業管理服務，主要包括向物業開發商、業主及住戶提供清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理服務及設施維護服務的物業管理費；
- 增值服務，主要包括提供(i)公用事業費支付服務；(ii)公用區域資源管理；及(iii)家居生活服務；及
- 交付前及諮詢服務，主要包括主要向物業開發商提供交付前及諮詢服務所產生的費用，其中，交付前服務包括於相關物業交付前階段或該物業投入市場銷售時向物業開發商提供的(i)案場管理服務及(ii)案場「暖場」服務；而諮詢服務包括(i)在物業早期及建設階段就項目規劃、設計管理及建築管理諮詢向物業開發商提供建議，以提升其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供轉介及管理服務。

按業務線劃分的收益

下表載列於往績記錄期按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣千元	估總收益 百分比	人民幣千元	估總收益 百分比	人民幣千元	估總收益 百分比
物業管理服務	143,523	63.0	196,332	66.2	261,882	66.6
增值服務	46,802	20.5	56,886	19.2	77,653	19.7
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	43,501	14.6	53,794	13.7
總計	<u>227,951</u>	<u>100.0</u>	<u>296,719</u>	<u>100.0</u>	<u>393,329</u>	<u>100.0</u>

財務資料

於往績記錄期，各業務線收益貢獻保持相對穩定，即我們的整體業務經營保持平衡及穩定的增長。

物業管理服務收益

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，僅一份物業服務合同之物業管理費按酬金制釐定，而餘下所有其他物業服務合同之物業管理費按包幹制釐定。當按包幹制收取物業管理費時，我們將所有收費記錄為收益，並將提供物業管理服務產生的全部開支記錄為銷售成本。當我們按酬金制收取物業管理費時，我們實質上會擔任業主的代理，因此僅將物業管理服務合同所載列的預定金額或預定百分比的物業管理費記錄為收益。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們物業管理服務所得收益約為人民幣143.5百萬元、人民幣196.3百萬元及人民幣261.9百萬元，分別佔相關年度總收益的約63.0%、66.2%及66.6%。於往績記錄期，物業管理服務所得收益佔我們總收益的最大份額。

於往績記錄期，物業管理服務收益增加主要由(i)在管物業增加所致的在管總建築面積增加及(ii)每月每平方米我們的平均物業管理費增加所推動。有關更多詳情，請參閱本節「各期間經營業績比較」分節。

財務資料

按地理覆蓋劃分

下表載列於所示期間按地理位置劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
華中地區 ⁽¹⁾	64,377	44.9	89,367	45.5	128,145	48.9
華東地區 ⁽²⁾	60,985	42.5	74,993	38.2	86,268	32.9
華西地區 ⁽³⁾	13,820	9.6	23,752	12.1	36,548	14.0
華北地區 ⁽⁴⁾	4,341	3.0	6,955	3.6	8,674	3.3
華南地區 ⁽⁵⁾	—	—	1,265	0.6	2,247	0.9
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0

附註：

- (1) 包括位於河南省及湖南省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省及上海市的城市。
- (3) 包括位於四川省、陝西省的城市。
- (4) 包括位於遼寧省、北京市及天津市的城市。
- (5) 包括位於海南省的城市。

於往績記錄期，我們在管物業主要位於華中及華東，而華中及華東的收益持續增加，自2017年以來我們亦逐漸增加於華西地區的市場份額。此外，我們擴展於中國其他地區的業務。於往績記錄期，按地理位置劃分的收益貢獻保持相對穩定。

財務資料

按物業類型劃分

下表載列於所示期間按物業類別劃分之物業管理服務收益之明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
綜合體 ⁽¹⁾	107,346	74.8	129,918	66.2	173,133	66.1
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7
辦公大樓 ⁽²⁾	-	-	5,539	2.8	18,279	7.0
其他 ⁽³⁾	-	-	1,477	0.7	3,214	1.2
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0

附註：

- (1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)位於社區的小商舖。
- (2) 在管辦公大樓乃於2016年12月31日交付予我們。因此，截至2016年12月31日止年度並無物業管理費收益產生。
- (3) 其他包括產業園區及服務大廳。

於往績記錄期，我們自物業管理服務收益的大部分來自綜合體及住宅物業，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，來自綜合體及住宅物業的收益分別約為人民幣143.5百萬元、人民幣189.3百萬元及人民幣240.4百萬元，其分別佔相關年度總收益的約100%、96.5%及91.8%。於往績記錄期，由於我們將物業管理服務延伸至非住宅物業，故我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的收益實現大幅增長。

增值服務收益

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們來自提供增值服務的收益約為人民幣46.8百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣77.7百萬元，分別約佔相關年度總收益的20.5%、19.2%及19.7%。

財務資料

於往績記錄期，我們的增值服務收益增加主要由我們的在管總建築面積及在管物業數目增加導致我們的增值服務增長所驅動，其為我們提供使用增值服務的較大客戶基礎。有關更多詳情，請參閱本節「各期間經營業績比較」分節。

交付前及諮詢服務收益

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們來自提供交付前及諮詢服務的收益約為人民幣37.6百萬元、人民幣43.5百萬元及人民幣53.8百萬元，分別佔相關年度總收益的約16.5%、14.6%及13.7%。

於往績記錄期，我們的交付前及諮詢服務收益增加主要由於(i)我們的協銷服務所提供的各種服務(如案場「暖場」服務)增加及(ii)我們訂約的交付前及諮詢服務的增加。有關更多詳情，請參閱本節「各期間經營業績比較」分節。

銷售成本

我們的銷售成本指與提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務直接相關的成本，其主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業費；(iv)設施維護開支；(v)推廣成本；(vi)清潔及園藝開支；(vii)辦公室開支；及(viii)其他。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的銷售成本分別約為人民幣166.4百萬元、人民幣195.6百萬元及人民幣259.8百萬元。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	估總銷售成本		估總銷售成本		估總銷售成本	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
員工成本	79,870	48.0	61,860	31.6	76,915	29.6
分包成本	46,944	28.2	86,354	44.2	106,042	40.8
公用事業費 ⁽¹⁾	14,095	8.5	16,484	8.4	20,481	7.9
設施維護開支 ⁽²⁾	7,527	4.5	8,590	4.4	13,753	5.3
清潔及園藝開支 ⁽³⁾	6,493	3.9	7,041	3.6	11,971	4.6
辦公室開支	5,295	3.2	6,990	3.6	10,878	4.2
推廣成本	4,906	3.0	6,798	3.5	18,544	7.1
其他	1,220	0.7	1,436	0.7	1,173	0.5
總計	166,350	100.0	195,553	100.0	259,757	100.0

附註：

- (1) 公用事業費包括有關水電氣使用的開支。
- (2) 設備維護開支包括我們在管物業之處設施維護所用工具及耗材有關之開支。
- (3) 清潔及園藝開支包括我們在管物業清潔及園藝所用工具及耗材有關之開支。

於往績記錄期，影響我們的銷售成本的主要因素為我們的員工成本及分包成本。我們的員工成本主要指我們為從事安保、清潔、園藝、物業維修及維護服務工作之僱員已付的薪金及福利。我們的分包成本包括我們在管物業項下分包服務（其包括清潔及衛生、安保、園藝及履行設施維護）成本。員工成本增加乃主要由於業務運營擴大導致的員工人數增加。我們的分包成本增加乃主要歸因於我們所承接物業管理服務項目增加。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於往績記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	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	20,964	14.6	40,381	20.6	54,274	20.7
增值服務	23,520	50.3	37,574	66.1	52,515	67.6
交付前及諮詢服務	17,117	45.5	23,211	53.4	26,783	49.8
	<u>61,601</u>	<u>27.0</u>	<u>101,166</u>	<u>34.1</u>	<u>133,572</u>	<u>34.0</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，我們的總體毛利分別約為人民幣61.6百萬元、人民幣101.2百萬元及人民幣133.6百萬元，而同期我們的總體毛利率分別約為27.0%、34.1%及34.0%。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，物業管理服務之毛利率分別約為14.6%、20.6%及20.7%。於往績記錄期，物業管理服務之毛利率增長乃主要由於(i)我們的平均物業管理增加及(ii)有效的成本控制。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，增值服務之毛利率分別約為50.3%、66.1%及67.6%。於往績記錄期，增值服務之毛利率增長乃主要由於自公用區域資源管理服務及公用事業費支付服務所產生收益大幅增加，而由於經濟規模有關該等服務之銷售成本增幅相對較小。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，交付前及諮詢服務之毛利率分別約為45.5%、53.4%及49.8%。於往績記錄期，我們的交付前及諮詢服務毛利率波動乃主要歸因於我們的轉介及管理服務的業務表現。

財務資料

增值服務及交付前及諮詢服務錄得的毛利率較我們的物業管理服務為高，乃主要由於我們的增值服務及交付前及諮詢服務所收取的費用較高，該等服務一般乃個性化定制以滿足我們的客戶的特定需求。此外，我們若干類別的增值服務及交付前及諮詢服務如轉介及管理服務及協銷服務可為我們的客戶帶來更大的經濟利益，從而較就其性質為勞動密集型並由此導致更高銷售成本的利潤率相對較低的更加標準化的物業管理服務而言，我們能從該等服務中收取更高的溢價。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)出售金融資產收益；(ii)利息收入；(iii)租金收入；(iv)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動；(v)政府補助；及(vi)其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的其他收入及收益分別約為人民幣21.7百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣11.8百萬元。

下表載列往績記錄期我們的其他收入及收益之明細：

	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
出售金融資產收益 ⁽¹⁾	3,063	19,357	8,277
利息收入 ⁽²⁾	17,342	1,906	465
租金收入 ⁽³⁾	1,291	1,816	936
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值變動	11	759	–
政府補助 ⁽⁴⁾	–	114	1,875
其他	40	15	227
總計	21,747	23,967	11,780

附註：

- (1) 出售金融資產所得收益指出售我們的上市證券及非上市金融產品投資所得變現收益。於2016年、2017年及2018年，我們的證券於上海／深圳交易所上市及我們的非上市金融產品指由中國的銀行發行的理財產品。我們購買該等上市證券及非上市金融產品主要是為了短期內提高

財務資料

資金利用效率和收益。於2016年、2017年及2018年，我們的總採購額達約人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元及人民幣711.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們並無擁有任何上市證券或非上市金融產品。

- (2) 鑫苑置業集團的當時同系附屬公司的委託貸款約人民幣453.0百萬元產生的利息收入約人民幣16.0百萬元計入截至2016年12月31日止年度之利息收入。委託貸款之本金及相關應收利息已於2016年6月悉數結清。
- (3) 租金收入指於中國自分租辦公大樓所得收入。於最後實際可行日期，我們已終止運營該等業務。
- (4) 鑫苑科技因其於有關期間在全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市而獲授之政府補助約人民幣1.8百萬元計入截至2018年12月31日止年度之政府補助。是項政府補助並無尚未履行之條件或或然事項。

行政開支

我們的行政開支主要包括員工成本、專業費用、交通費用、折舊及攤銷、辦公室開支、差旅及娛樂開支、稅項及附加費。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，我們的行政開支分別約為人民幣27.1百萬元、人民幣28.0百萬元及人民幣27.5百萬元。於往績記錄期，由於有效的成本控制，我們的行政開支保持相對穩定。

下表載列於往績記錄期我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	估總行政開支		估總行政開支		估總行政開支	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
員工成本	18,239	67.3	20,703	73.9	19,305	70.3
專業費用	3,531	13.0	1,541	5.5	1,123	4.1
交通費用	854	3.2	1,142	4.1	1,452	5.3
折舊及攤銷	538	2.0	552	1.9	583	2.1
辦公室開支	533	2.0	719	2.6	640	2.3
差旅及娛樂開支	324	1.2	407	1.4	545	2.0
稅項及附加費	1,861	6.9	1,849	6.6	2,402	8.7
其他	1,216	4.4	1,116	4.0	1,418	5.2
總計	27,096	100.0	28,029	100.0	27,468	100.0

財務資料

金融資產減值虧損

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，金融資產減值虧損約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣3.4百萬元，且主要包括貿易應收款項及其他應收款項之減值。

其他開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的其他開支分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣3.6百萬元，且主要包括銀行服務收費及轉租成本。

融資成本

截至2016年12月31日止年度，我們僅錄得融資成本約人民幣18.6百萬元，其指應佔約為人民幣453.0百萬元的計息銀行貸款的利息開支，該貸款由餘下鑫苑置業集團之一間當時同系附屬公司擔保，分別按8.5%及9%之利率計息。銀行貸款之本金及相關應付利息已於2016年12月由鑫苑科技悉數償還。

於一間合營企業投資減值

截至2018年12月31日止年度，由於年度減值測試，我們錄得於一間合營企業(即河南青檸)投資的減值虧損約人民幣3.1百萬元。

分佔一間合營企業虧損

於2018年，我們已投資於一間合營企業(即河南青檸)，其主要從事租賃住宅公寓。截至2018年12月31日止年度，河南青檸已錄得虧損，乃主要因於其發展初期所產生之較高成本。因此，截至2018年12月31日止年度，我們錄得分佔一間合營企業虧損約人民幣3.4百萬元。

所得稅開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的所得稅開支分別約為人民幣8.8百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣28.3百萬元。

財務資料

所得稅開支包括即期所得稅開支及遞延所得稅開支。下表載列於所示年度我們的所得稅開支：

	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
即期所得稅	8,991	23,554	28,735
遞延所得稅	(200)	192	(407)
年內稅項開支總額	<u>8,791</u>	<u>23,746</u>	<u>28,328</u>

根據相關中國所得稅法，本集團的其他中國公司於往績記錄期須就各自的應課稅收入按25%繳付企業所得稅。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際稅率(按得稅開支除以除稅前溢利計算)分別約為25.3%、25.5%及27.1%。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際稅率保持相對穩定。我們的實際稅率從截至2017年12月31日止年度的約25.5%增至截至2018年12月31日止年度的約27.1%，主要由(i)金融資產虧損減值及(ii)應佔一間合營企業虧損，兩者均不可扣稅所致。

合併損益及其他全面收益表所呈報之實際所得稅開支與按中國法定所得稅率計算之金額有所不同。我們各期間的所得稅開支與除稅前溢利對賬如下：

	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
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417
按法定稅率25%計算的稅項	8,686	23,294	26,104
應佔一間合營企業虧損	—	—	854
不可扣稅開支	105	452	1,370
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>8,791</u>	<u>23,746</u>	<u>28,328</u>

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無任何未解決稅務問題或與相關稅務機關的糾紛。

財務資料

各期間經營業績比較

截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣296.7百萬元增加約96.6百萬元，或約32.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣393.3百萬元。

- **物業管理服務**。物業管理服務收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元增加約人民幣65.6百萬元，或約33.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣261.9百萬元。該增加乃由於(i)在管總建築面積由2017年12月31日約13.7百萬平方米增加約14.6%至2018年12月31日約15.7百萬平方米，由我們在管物業數目於相同日期從76處增至96處所致；及(ii)我們的平均物業管理費由截至2017年12月31日止年度每月每平方米人民幣1.82元增加4.4%至截至2018年12月31日止年度每月每平方米人民幣1.90元。
- **增值服務**。增值服務收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣56.9百萬元增加約人民幣20.8百萬元，或約36.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣77.7百萬元。該增加乃由於(i)於同期我們的在管總建築面積及在管物業數目增加直接導致我們的客戶群增加，(ii)增值服務種類增加，從而令期內公用事業費支付服務費增加約人民幣5.7百萬元、公用區域資源管理服務增加約人民幣9.1百萬元及家居生活服務增加約人民幣6.0百萬元。
- **交付前及諮詢服務**。交付前及諮詢服務收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元增加約人民幣10.3百萬元，或約23.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣53.8百萬元。該增加主要歸因於(i)案場「暖場」服務費增加約人民幣8.9百萬元；(ii)案場管理服務費增加約人民幣4.0百萬元，及(iii)期內我們所收取交付前及諮詢服務的費用普遍增加，該增加乃由因較截至2017年12月31日止年度我們轉介較少的成功銷售案例所致的轉介及管理服務所得收益減少約人民幣2.4百萬元部分抵銷。

財務資料

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣195.6百萬元增加約人民幣64.2百萬元，或約32.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣259.8百萬元。有關增加乃主要歸因於我們的業務擴張並與我們同期的總收益的增長一致。此外，我們的推廣成本由截至2017年12月31日止年度的約人民幣6.8百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元。該增長乃主要由於同期擴張我們的規模及協銷服務種類(尤其是我們的案場「暖場」服務)產生的額外成本。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣101.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣133.6百萬元，增幅為約人民幣32.4百萬元或約32.0%。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的毛利率保持相對穩定，分別約34.1%及約34.0%。

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣40.4百萬元增加約人民幣13.9百萬元，或約34.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣54.3百萬元。於同期，相關毛利率維持穩定，分別約為20.6%及20.7%，乃由於我們有效並不斷實施成本控制措施。
- **增值服務**。我們增值服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元增加約人民幣14.9百萬元，或約39.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣52.5百萬元。於同期，相關毛利率從約66.1%增至約67.6%，其乃主要歸因於(i)我們的經濟規模增加導致我們的銷售成本降低及(ii)截至2018年12月31日止年度，毛利率相對較高的公用事業費支付服務及公用區域資源管理服務之經營規模擴張。
- **交付前及諮詢服務**。我們交付前及諮詢服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.2百萬元增加約人民幣3.6百萬元，或約15.5%至截至2018年12月31日止年

財務資料

度的約人民幣26.8百萬元。於同期，相關毛利率從約53.4%減至約49.8%。該減少乃主要歸因於(i)截至2018年12月31日止年度，我們打造錄得較低毛利率之案場「暖場」服務及(ii)擁有較低毛利率之轉介及管理服務之收入減少。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2017年12月31日止年度的約人民幣24.0百萬元減少約人民幣12.2百萬元，或約50.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.8百萬元。該減少乃由於(i)2018年分租合同終止導致租金收入減少約人民幣0.9百萬元；(ii)由於我們於截至2017年及2018年12月31日止年度出售後未進一步投資任何金融資產，因此出售若干金融資產的收益減少約人民幣11.1百萬元；及(iii)由於保本型存款投資的計息期間縮短，利息收入減少約人民幣1.4百萬元，其由鑫苑科技於2018年於全國中小企業股份轉讓系統成功上市的一次性政府補助約人民幣1.8百萬元部分抵銷。

行政開支

我們的行政開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣28.0百萬元略微減少約人民幣0.5百萬元，或約1.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣27.5百萬元。該略微減少歸因於員工成本減少乃由於(i)我們的部分管理層已調遣至區域公司，並被作為計入銷售成本的員工成本及(ii)規模經濟。

金融資產減值虧損

截至2017年12月31日止年度，我們錄得金融資產減值虧損約人民幣1.2百萬元，其增加約人民幣2.2百萬元，或約183.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元。該增加主要歸因於於2018年12月31日，自物業管理服務所得貿易應收款項減值撥備增加。

其他開支

我們的其他開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.7百萬元增加約人民幣0.9百萬元，或約33.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元。該增加乃因年內我們為在管物業訪客事故所支付的一次性補償。誠如中國法律顧問告知，除本賠償外，我們並無任何產生自該意外的進一步法律訴訟，及我們於往績記錄期尚未支付任何其他類似的賠償。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.7百萬元增加約人民幣4.6百萬元，或約19.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣28.3百萬元。該增加乃由於截至2018年12月31日止年度我們的除稅前溢利增加。我們的實際稅率由截至2017年12月31日止年度的約25.5%增加至截至2018年12月31日止年度的約27.1%乃由於(i)金融資產減值及(ii)應佔一間合營企業虧損，兩者均不可扣稅。

年內溢利

由於上文所述，尤其是我們在管總建築面積增加及我們的平均物業管理費增加，我們的溢利及年內全面收益總務從截至2017年12月31日止年度的約人民幣69.4百萬元，增加約人民幣6.7百萬元，或約9.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣76.1百萬元。

截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度

收益

收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣228.0百萬元增加約68.7百萬元或約30.1%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣296.7百萬元。

- **物業管理服務**。物業管理服務所得收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣143.5百萬元增加約人民幣52.8百萬元或約36.8%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元。該增加乃歸因於(i)在管總建築面積由2016年12月31日的約10.8百萬平方米增加約26.9%至2017年12月31日的約13.7百萬平方米，乃由在相同日期的在管物業數目由56處增至76處所致；及(ii)我們的平均物業管理費由截至2016年12月31日止年度每月每平方米人民幣1.71元增加6.4%至截至2017年12月31日止年度每月每平方米人民幣1.82元。
- **增值服務**。增值服務所得收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣46.8百萬元增加人民幣10.1百萬元或約21.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣56.9百萬

財務資料

元。該增加乃主要歸因於於相同日期的在管總建築面積及在管物業數目增加直接導致客戶群增長，從而令期內公用區域資源管理費增加約人民幣1.1百萬元及家居生活服務費增加約人民幣6.9百萬元。

- **交付前及諮詢服務**。交付前及諮詢服務所得收益從截至2016年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元增加約人民幣5.9百萬元或約15.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣43.5百萬元。該增加乃主要歸因於(i)轉介及管理服務所得收益因2017年我們成功轉介更多的銷售增加及(ii)新訂約的交付前及諮詢服務增加。

銷售成本

銷售成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣166.4百萬元增加約人民幣29.2百萬元或約17.5%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣195.6百萬元。該增加乃主要歸因於業務擴張，與相同期間的收益總額保持一致。於同期，由於我們的資源管理及成本控制措施，我們的分包成本增加約人民幣39.4百萬元而我們的員工成本增加約人民幣18.0百萬元，導致於2017年因外包清潔及衛生、安全及安保及設施維護服務使得我們更為依賴分包商。我們相信有關分包安排將使我們利用分包商的人力資源及專業技術、減少營運成本、提升服務質量及提高我們運營的整體盈利能力。

毛利及毛利率

毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的約人民幣101.2百萬元，增加約人民幣39.6百萬元，或約64.3%。我們的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約27.0%增加至截至2017年12月31日止年度的約34.1%。

- **物業管理服務**。物業管理服務之毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣21.0百萬元增加約人民幣19.4百萬元或約92.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣40.4百萬元。於同期，毛利率由約14.6%增至約20.6%，乃主要歸因於(i)我們能有效控制銷售成本及規模經濟的能力；及(ii)平均物業管理費增加。

財務資料

- **增值服務**。增值服務之毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣23.5百萬元增加約人民幣14.1百萬元或約60.0%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣37.6百萬元。於相同期間，相關毛利率由約50.3%增加至約66.1%，乃主要歸因於我們的規模經濟導致我們的銷售成本降低。
- **交付前及諮詢服務**。我們的交付前及諮詢服務毛利率從2016年12月31日止年度的約人民幣17.1百萬元增加約人民幣6.1百萬元或約35.7%至2017年12月31日止年度的約人民幣23.2百萬元。同期相關毛利率從約45.5%增加至約53.4%，乃主要歸因於(i)擁有較高毛利率之轉介及管理服務運營規模的增加及(ii)規模經濟帶來的較低銷售成本。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣21.7百萬元增加約人民幣2.3百萬元或約10.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣24.0百萬元。該增加乃主要歸因於(i)出售金融資產所得收益增加約人民幣16.3百萬元；及(ii)租金收入增加約人民幣0.5百萬元；及(iii)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動增加約人民幣0.7百萬元部分由截至2016年12月31日止年度我們同系附屬公司結算委託貸款導致利息收入減少約人民幣15.4百萬元所抵銷。

行政開支

行政開支截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度分別約為人民幣27.1百萬元及人民幣28.0百萬元，保持相對穩定。於2017年，員工成本、運輸開支及辦公室開支增加乃由於我們的業務擴張，其由鑫苑科技於2016年在全國中小企業股份轉讓系統上市所產生的額外專業費用所致的2017年專業費用下降抵銷。

財務資料

金融資產減值虧損

我們錄得的金融資產減值虧損由截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元增加約人民幣0.4百萬元或50.0%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元。該增加乃主要歸因於於2017年12月31日，自物業管理服務所得貿易應收款項減值撥備增加。

其他開支

其他開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣2.1百萬元增加約人民幣0.6百萬元或約28.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.7百萬元。

融資成本

融資成本截至2016年12月31日止年度約為人民幣18.6百萬元，而截至2017年12月31日止年度的融資成本為零。我們的融資成本為約人民幣453.0百萬元之計息銀行貸款應佔利息開支，該貸款由餘下鑫苑置業集團之一間當時同系附屬公司擔保，分別按8.5%及9%之利率計息。銀行貸款之本金及相關應付利息於2016年12月已由鑫苑科技悉數償還。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣8.8百萬元增加約人民幣14.9百萬元或約169.3%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.7百萬元。該增加乃主要歸因於截至2017年12月31日止年度的除稅前溢利增加。實際稅率截至2016年及2017年12月31日止年度分別保持穩定於約25.3%及25.5%。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的約人民幣26.0百萬元增加約人民幣43.4百萬元或約166.9%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣69.4百萬元。

財務資料

合併財務狀況表主要項目說明

下表載列於所示日期的合併財務狀況表之概要：

	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,993	4,085	4,766
無形資產	360	451	399
於合營企業之投資	–	–	17,953
預付款項	–	–	89,073
遞延稅項資產	1,119	1,116	1,331
非流動資產總額	5,472	5,652	113,522
流動資產			
貿易應收款項	42,090	78,098	125,033
預付款項及其他應收款項	6,003	9,672	13,530
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	102,911	248,250	–
保本存款投資	65,000	–	–
現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275
總流動資產	283,463	433,831	492,838
流動負債			
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456
其他應付款項及應計費用	116,203	168,582	217,110
合約負債	40,076	55,944	78,761
應付稅項	14,552	24,824	30,366
總流動負債	185,370	266,299	355,693
流動資產淨值	98,093	167,532	137,145
總資產減流動負債	103,565	173,184	250,667

財務資料

	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
非流動負債			
遞延稅項負債	<u>3</u>	<u>192</u>	<u>—</u>
非流動負債總額	<u>3</u>	<u>192</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>
權益			
股本	—	—	—
合併儲備	50,000	50,000	50,000
儲備	<u>53,562</u>	<u>122,992</u>	<u>199,092</u>
	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>249,092</u>
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,575</u>
總權益	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>

物業、廠房及設備

於往績記錄期，我們的物業、廠房及設備主要包括汽車及辦公室設備。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.8百萬元。

財務資料

於一間合營企業的投資

我們於2018年12月31日錄得於合營企業的投資約人民幣18.0百萬元，佔我們投資於河南青檸股權的51%。根據河南青檸組織章程細則，所有重大及相關事宜(包括其業務經營及財務安排)均須獲三分之二股東投票批准，因此，河南青檸為本集團的一間合營企業且其賬目並未與本集團賬目合併。有關河南青檸財務表現的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。

貿易應收款項

於往績記錄期，我們的貿易應收款項主要包括我們按包幹制收取的物業管理服務收入產生的應收款項、增值服務費用及交付前及諮詢服務費用。下表分別載列於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的貿易應收款項：

	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
應收關聯方貿易應收款項	11,730	32,625	68,920
應收第三方貿易應收款項	<u>34,060</u>	<u>48,728</u>	<u>59,731</u>
	45,790	81,353	128,651
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(3,700)</u>	<u>(3,255)</u>	<u>(3,618)</u>
總計	<u>42,090</u>	<u>78,098</u>	<u>125,033</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的貿易應收款項(扣除減值撥備)分別約為人民幣42.1百萬元、人民幣78.1百萬元及人民幣125.0百萬元。該增加乃主要由於我們的業務擴張及我們的收益增長導致我們的相應貿易應收款項增加。

財務資料

下表載列於所示期間我們貿易應收款項的平均週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貿易應收款項平均週轉天數(附註1)	69.8	73.9	94.3
經調整貿易應收款項平均週轉天數 (附註2)	56.9	55.9	57.4

附註1：某一期間內的平均貿易應收款項週轉天數等於平均期初及期末貿易應收款項(包括應收關聯方貿易應收款項)除以相同期間/年度的總收益並乘以相關年度的天數(截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年12月31日止年度為365天及截至2018年12月31日止年度為365天)。

附註2：某一期間內的經調整貿易應收款項週轉天數等於平均期初及期末貿易應收款項(包括應收關聯方貿易應收款項)除以相同年度的收益(不包括自關聯方所得收益)並乘以相關年度的天數(截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年12月31日止年度為365天及截至2018年12月31日止年度為365天)。

就物業管理服務而言，根據物業服務合同的相關條款，我們則一般會要求客戶預先支付物業管理費。緊接發出付款通知後及下一個收費期間前業主一般需盡快支付其業務管理費。於交付前及諮詢服務中，(i)就前期介入服務而言，客戶通常須於訂立協議後、若干項目階段完成後、及項目完工前不久分階段付款；(ii)就協銷服務而言，客戶一般須提前預付服務費用；及(iii)就轉介及管理服務而言，客戶一般須於銷售完成後支付服務費用。

貿易應收款項平均週轉天數由截至2016年12月31日止年度的69.8天增加至截至2017年12月31日止年度的73.9天，並進一步增加至截至2018年12月31日止年度的94.3天乃主要由於結算關聯方交易的貿易應收款項延遲。我們於自關聯方收取貿易應收款項時並無遇到實際困難。

財務資料

下表載列於各年末基於發票日期的我們的貿易應收款項(扣除減值)之賬齡分析：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	27,226	60,245	89,958
1至2年	6,783	10,382	24,598
2至3年	4,340	3,866	5,818
3至4年	1,035	1,502	2,435
4至5年	1,059	855	1,135
5年以上	1,647	1,248	1,089
總計	42,090	78,098	125,033

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，根據其後第三方客戶的結算情況以及過往違約率，我們錄得貿易應收款項減值撥備金額分別約人民幣3.7百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣3.6百萬元，乃根據應收第三方貿易應收款項之賬齡及性質之分組評估於各報告日期作出。概無應收第三方貿易應收款項個別釐定為已減值。鑒於我們關聯方的過往支付記錄，於往績記錄期，我們並無對應收關聯方貿易應收款項作出任何減值。

釐定往績記錄期應收貿易款項的可回收性時，我們會考慮(i)應收貿易款項的性質；(ii)已付按金的數額；(iii)我們就相關應收貿易款項提供的服務類型；及(iv)我們與已逾期應收貿易款項的這一方之間的關係。

於往績記錄期，我們在收取物業管理費時並無面臨任何實際性困難。於2016年、2017年及2018年12月31日，應收客戶物業管理費的收費率以實際收取的物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算，分別約為89.5%、84.9%及86.2%。我們物業管理服務費的收費率波動乃主要受(i)鼓勵我們客戶及時繳納物業管理費的激勵政策及獎勵計劃及(ii)提高我們收費行動的內部人力資源管理所影響。

於2019年3月31日，我們於2018年12月31日的貿易應收款項的約人民幣29.1百萬元或23.3%已隨後結清。

財務資料

預付款項及其他應收款項

下表載列於所示日期預付款項及其他應收款項的構成：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非即期			
預付關聯方款項	—	—	89,073
即期			
預付第三方款項	1,219	1,446	2,776
按金	280	677	678
其他應收款項(附註)	5,281	8,757	11,783
減：其他應收款項 減值撥備	(777)	(1,208)	(1,707)
總計	6,003	9,672	13,530

附註：截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，來自關聯方的其他應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣2.6百萬元。

我們向關聯方支付的預付款項指2018年在河南就採購鑫苑置業集團同系附屬公司342項住宅單位而預付彼等之款項。住宅單位現時在建且預期將於2020年交付予我們。誠如董事確認，鑒於河南住宅市場之日後價格增值，我們採購該等住宅單位作投資用途。

我們向第三方支付的預付款項主要包括我們向公用事業供應商及分包商作出的預付款項。我們的預付款由2016年12月31日的約人民幣1.2百萬元增加約人民幣0.2百萬元或約16.7%至2017年12月31日的約人民幣1.4百萬元，並進一步增加約人民幣1.4百萬元或約100.0%至2018年12月31日的約人民幣2.8百萬元。該增加乃主要因我們委聘的供應商及分包商數目增加，我們向彼等作出的預付款項隨之增加，其與我們的業務擴張一致。

財務資料

我們的其他應收款項主要指按金、代表住戶支付的預付款及應收第三方款項，其由2016年12月31日的約人民幣5.3百萬元增加約人民幣3.5百萬元或約66.0%至2017年12月31日的約人民幣8.8百萬元，其乃主要歸因於已付按金增加及代表住戶的公用事業費支付服務的預付款項增加。我們的其他應收款項進一步增加約人民幣3.0百萬元或約34.1%至2018年12月31日的約人民幣11.8百萬元，其乃主要歸因於應收關聯方款項增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別錄得應收第三方的其他應收款項減值撥備約人民幣0.8百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.7百萬元。於往績記錄期，我們並無對應收關聯方款項減值進行任何撥備。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要指我們對上海／深圳證券交易所上市的證券及未上市金融產品的投資。於2016年、2017年及2018年12月31日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值分別約為人民幣102.9百萬元、人民幣248.3百萬元及零。有關賬面值由2016年12月31日的約人民幣102.9百萬元增加約人民幣145.4百萬元或約141.3%至2017年12月31日的約人民幣248.3百萬元，乃主要歸因於2017年購買額外已上市證券及未上市金融產品。於2018年下半年，我們已出售我們的全部證券及金融產品，且於2018年12月31日及直至最後實際可行日期，我們並未持有任何上市證券或非上市金融產品投資。

保本型存款投資

我們的保本型存款投資指我們對中國持牌銀行的保本型存款的投資。於2016年12月31日，我們僅錄得保本型存款投資人民幣65.0百萬元。該保本型存款投資的期限少於一年，且預期擁有平均約2.65%的年回報率。根據相關合約或通告，保本型存款投資於到期日時保本。我們隨後撤回有關投資，並且，於2018年12月31日及直至最後實際可行日期，我們並無持有任何保本存款投資。

現金及現金等價物

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的現金及現金等價物分別約為人民幣67.5百萬元、人民幣97.8百萬元及人民幣354.3百萬元。

財務資料

我們的現金及現金等價物由2016年12月31日約人民幣67.5百萬元增加約人民幣30.3百萬元或約44.9%至2017年12月31日的約人民幣97.8百萬元，其乃主要歸因於我們現金經營流入淨額因業務擴張而增加，其由我們年內的投資活動所用之現金部分抵銷。此外，我們現金及現金等價物由2017年12月31日的約人民幣97.8百萬元經歷大幅上升約人民幣256.5百萬元或約262.3%至2018年12月31日約人民幣354.3百萬元，其乃主要歸因於(i)業務擴張及(ii)贖回及處置我們的上市證券及非上市金融產品投資。

合約負債

合約負債指就我們的(i)物業管理服務；(ii)增值服務及(iii)交付前及諮詢服務所收取的預付款項。

我們的合約負債於2016年、2017年及2018年12月31日分別約為人民幣40.1百萬元、人民幣55.9百萬元及人民幣78.8百萬元。於往績記錄期增長乃主要歸因於物業管理服務及增值服務增加。在於2018年12月31日合約負債約人民幣78.8百萬元中，約人民幣38.7百萬元(約49.1%)已於截至2019年3月31日止三個月確認為收入。

貿易應付款項

於往績記錄期，我們的貿易應付款項主要包括應付我們的供應商及分包商款項。下表分別載列於2016年、2017年及2018年12月31日我們的貿易應付款項：

	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
應付關聯方的貿易應付款項	2,204	4,717	2,872
應付第三方的貿易應付款項	12,335	12,232	26,584
	<u>14,539</u>	<u>16,949</u>	<u>29,456</u>

我們的貿易應付款項由2016年12月31日的約人民幣14.5百萬元增至2017年12月31日的約人民幣16.9百萬元，增幅約人民幣2.4百萬元或約16.6%，並於2018年12月31日進一步增至約人民幣

財務資料

29.5百萬元，增幅為約人民幣12.6百萬元或約74.6%。該增長乃主要歸因於應付我們的供應商及分包商款項因我們所承接的物業管理項目數目增加而增加。

下表載列截至所示日期我們平均貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貿易應付款項平均週轉天數(附註)	22.8	29.4	32.6

附註：某一期間內的貿易應付款項及應收票據週轉天數等於平均期初及期末貿易應付結餘(包括應付關聯方貿易應付款項)除以相同期間的銷售成本並乘以相關年度的天數(截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年12月31日止年度為365天及截至2018年12月31日止年度為365天)。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的貿易應付款項平均週轉天數分別約為22.8天、29.4天及32.6天，其屬於供應商及分包商通常授予我們的信貸期的範圍。於往績記錄期，貿易應付款項平均週轉天數普遍增加乃主要由於我們所承接物業管理項目數目增加導致應付供應商及分包商貿易應付款項增加。

下表載列於各報告期末按發票日期劃分的貿易應付款項賬齡概要：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	14,289	16,087	28,149
1至2年	127	626	668
2至3年	87	115	482
3年以上	36	121	157
總計	<u>14,539</u>	<u>16,949</u>	<u>29,456</u>

於2019年3月31日，我們於2018年12月31日的貿易應付款項的約人民幣18.2百萬元或約61.9%已隨後結清。

財務資料

其他應付款項及應計費用

下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用之明細：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應付款項			
— 應付關聯方其他應付款項	9,375	37,921	58,978
— 按金及自業主的暫時款項	77,652	92,818	112,078
— 其他	7,953	9,943	12,439
	<u>94,980</u>	<u>140,682</u>	<u>183,495</u>
應付職工薪酬	17,938	21,889	26,575
其他應付稅項	<u>3,285</u>	<u>6,011</u>	<u>7,040</u>
總計	<u>116,203</u>	<u>168,582</u>	<u>217,110</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別達約人民幣116.2百萬元、人民幣168.6百萬元及人民幣217.1百萬元。

我們應付關聯方其他應付款項主要指於提供公用事業收費服務過程中自業主及住戶收取的應付鑫苑置業集團之金額。我們自業主的存款及暫時款項一般指於翻新期間自業主或住戶收取之雜項翻新按金。其他主要指應付予分包商未付款服務款項金額。

我們的其他應付款項由2016年12月31日的約人民幣95.0百萬元增加約人民幣45.7百萬元，或約48.1%至2017年12月31日的約人民幣140.7百萬元，並進一步增至2018年12月31日的約人民幣183.5百萬元，增加約人民幣42.8百萬元或約30.4%。該增加主要由於(i)提供公用事業收費服務期間由於我們管理的鑫苑置業集團開發物業數目增加所致的應付關聯方其他應付款項增加；(ii)按金及自業主的暫時款項增加；及(iii)因我們在管物業數目增加導致應付予分包商未付款服務款項。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別錄得應付職工薪酬(即僱員薪金及相關開支)約人民幣17.9百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣26.6百萬元。由於本集團的業務擴張，應付職工薪酬增加與僱員人數增加一致。

流動資金及財務資源

流動資產及負債

下表列載於所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產			
貿易應收款項	42,090	78,098	125,033
預付款及其他應收款項	6,003	9,672	13,530
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	102,911	248,250	—
保本存款投資	65,000	—	—
現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275
總流動資產	<u>283,463</u>	<u>433,831</u>	<u>492,838</u>
流動負債			
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456
其他應付款項及應計費用	116,203	168,582	217,110
合約負債	40,076	55,944	78,761
應付稅項	14,552	24,824	30,366
總流動負債	<u>185,370</u>	<u>266,299</u>	<u>355,693</u>
流動資產淨值	<u>98,093</u>	<u>167,532</u>	<u>137,145</u>

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別錄得流動資產淨值約人民幣98.1百萬元、人民幣167.5百萬元及人民幣137.1百萬元。於2019年3月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣130.0百萬元。

我們的流動資產淨值狀況從2016年12月31日的約人民幣98.1百萬元增加約人民幣69.4百萬元至2017年12月31日的約人民幣167.5百萬元。該增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加約人民幣36.0百萬元；(ii)預付款及其他應收款項約人民幣3.7百萬元；(iii)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加約人民幣145.3百萬元；及(iv)現金及現金等價物增加約人民幣30.4百萬元(由(i)保本存款投資減少人民幣65.0百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加約人民幣52.4百萬元；(iii)合約負債增加約人民幣15.9百萬元；(iv)應付稅項增加約人民幣10.3百萬元；及(v)貿易應付款項增加約人民幣2.4百萬元部分抵銷)之合併影響。

於2018年12月31日我們的流動資產淨值狀況從2017年12月31日的人民幣167.5百萬元減少約人民幣30.4百萬元至約人民幣137.1百萬元。該減少乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣48.5百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣22.8百萬元；(iii)貿易應付款項增加約人民幣12.5百萬元；及(iv)應付稅項增加約人民幣5.5百萬元，部分由(i)現金及現金等價物增加約人民幣256.5百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣46.9百萬元；及(iii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣3.9百萬元抵銷。

有關上述變動理由之進一步詳情，請參閱本節下文「合併財務狀況表主要項目說明」分節。

於2019年3月31日，董事確認我們的流動資產、流動負債及流動資產淨額狀況並無重大變動。

財務資源

於往績記錄期，我們的主要資金資源為我們的股本及業務運營所得現金。我們的主要流動資金需求為撥付我們的運營資金及為我們業務增長提供資金。我們目前預期資本資源的組合及相對成本不會發生任何重大變化。**[編纂]**後，我們預期自業務運營所得現金、債務及股權融資及**[編纂]**滿足我們的流動資金需求及撥付我們的營運資金需求，有關詳情請參閱本文件「未來計劃及**[編纂]**」一節。

財務資料

本集團的現金流量

下表為我們於所示年度的合併現金流量表概要：

	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
經營活動所得現金流量淨額	181,103	90,547	113,244
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	250,966	(60,195)	143,220
融資活動所用現金流量淨額	(390,407)	—	—
現金及現金等價物增加淨額	41,662	30,352	256,464
年初現金及現金等價物	25,797	67,459	97,811
年末現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275

經營活動

經營活動所得現金淨額主要包括自我們提供(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務所收取的費用。經營活動產生的現金流量主要反映(i)非現金及非營運科目之經調整除稅前溢利，如出售金融資產收益、利息收入、利息開支、折舊及攤銷及金融資產減值虧損；(ii)營運資金變動(如貿易應收款項、預付款、按金及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及合約負債變動)之影響；及(iii)已付所得稅收入。

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約人民幣113.2百萬元。其意味著我們的除稅前溢利約人民幣104.4百萬元，主要由(i)出售金融資產收益約人民幣8.3百萬元；(ii)金融資產減值虧損約人民幣3.4百萬元；(iii)應佔一間合營企業虧損約人民幣3.4百萬元；及(iv)於一間合營企業之投資減值約人民幣3.1百萬元調整。營運資金變動貢獻現金流入約人民幣29.2百萬元，乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣48.5百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣

財務資料

22.8百萬元；及(iii)貿易應付款項增加約人民幣11.6百萬元，部分由(i)貿易應收款項增加約人民幣49.8百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣4.0百萬元抵銷。截至2018年12月31日止年度，我們亦錄得已付所得稅約人民幣23.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流量淨額約人民幣90.5百萬元。其意味著我們的除稅前溢利約人民幣93.2百萬元，主要由於出售金融資產收益約人民幣19.4百萬元。營運資金變動貢獻現金流入約人民幣29.8百萬元，乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣52.4百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣15.9百萬元；及(iii)貿易應付款項增加約人民幣2.4百萬元部分由(i)貿易應收款項增加約人民幣36.8百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣4.1百萬元抵銷。截至2017年12月31日止年度，我們亦錄得已付所得稅約人民幣13.3百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流量淨額約人民幣181.1百萬元。其意味著我們的除稅前溢利約人民幣34.7百萬元，主要由(i)出售金融資產所得收益約人民幣3.1百萬元；及(ii)利息開支淨額約人民幣1.4百萬元；營運資金變動貢獻現金流入約人民幣165.8百萬元調整，乃主要由於(i)預付款項、按金及其他應收款項減少約人民幣155.2百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣12.8百萬元；及(iii)貿易應付款項增加約人民幣8.3百萬元；部分由其他應付款項及應計費用減少約人民幣12.5百萬元抵銷。截至2016年12月31日止年度，我們亦錄得已付所得稅約人民幣19.9百萬元。

投資活動

截至2018年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金流量淨額約人民幣143.2百萬元，其主要反映為出售金融資產、上市證券及未上市金融產品之所得款項約人民幣968.2百萬元其主要由(i)購置金融資產約人民幣711.7百萬元(ii)購買投資物業約人民幣89.1百萬元的預付款項及(iii)收購一家合營企業即河南青檸所用現金約人民幣24.5百萬元部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金流量淨額約人民幣60.2百萬元，其主要反映為購買金融資產約人民幣889.6百萬元，其由出售金融資產之所得款項及保本存款投資分別約人民幣764.3百萬元及約人民幣65.0百萬元部分抵銷。

財務資料

截至2016年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約為人民幣251.0百萬元，其主要反映(i)出售保本存款投資所得款項人民幣599.0百萬元；(ii)償還我們當時的同系附屬公司貸款人民幣453.0百萬元；(iii)處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之所得款項約人民幣122.3百萬元，其由(i)購買保本存款人民幣664.0百萬元；(ii)購買金融資產(即上市證券及非上市金融產品)約人民幣222.2百萬元；及(iii)向當時的同系附屬公司貸款人民幣53.0百萬元部分抵銷。

融資活動

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們並無自融資活動產生任何現金淨額。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約人民幣390.4百萬元，其主要反映為(i)償還銀行貸款淨額約人民幣353.8百萬元；(ii)鑫苑科技已向其當時股東宣派及派付股息約人民幣18.0百萬元；及(iii)已付利息約人民幣18.6百萬元。

有關影響我們於往績記錄期運營資金的主要項目的進一步詳情，請參閱本節「合併財務狀況表主要項目討論」分節。

債務

於最後實際可行日期，我們並無未動用銀行貸款、未償還銀行借款或任何已發行但未償還或同意發行貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

財務資料

承擔

經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃轉租若干已租賃之物業。該等租約之剩餘不可撤銷租期介乎1至2年。

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下到期日於未來應付之最低租賃應付款項總額載列如下：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	1,907	983	—
第二年至第五年(包含首尾兩年)	983	—	—
五年以後	—	—	—
	<u>2,890</u>	<u>983</u>	<u>—</u>

作為承租人

本集團根據經營租約安排向同系附屬公司，河南鑫苑置業租賃若干物業。該等物業之租賃期限經協商介乎1至5年。

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃按以下到期日於未來應付之最低租賃款項總額載列如下：

	於12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	1,313	1,231	200
第二年至第五年(包含首尾兩年)	1,231	—	783
五年以後	—	—	—
	<u>2,544</u>	<u>1,231</u>	<u>983</u>

財務資料

物業權益

獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司，已對我們於2019年3月31日的物業權益進行估值，且其認為，我們於該日期擁有權益且基於現有建設情況下之代價的物業之市值為約人民幣33.0百萬元。有關我們物業權益之函件及估值證書全文載於本文件附錄三。由於相關物業在建且將於2020年前交付，因此彼等於2018年12月31日乃入賬作為關聯方非流動預付款項約人民幣89.1百萬元。

關聯方交易

於往績記錄期該等關聯方交易乃根據我們與有關關聯方協定的條款進行。我們的董事已確認，於往績記錄期的所有關聯方交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們董事進一步確認，該等關聯方交易不會歪曲我們於往績記錄期的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映我們的未來表現。有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

[編纂]

我們的估計[編纂]主要包括有關[編纂]的法律及專業費用。假設並無行使[編纂]及[編纂]為[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中間價)，本公司將承擔的[編纂]估計約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元與[編纂]發行直接相關，根據相關會計準則入賬列作股本的減少。餘下約[編纂]港元預期於[編纂]後於2019年支銷。估計[編纂]須會根據已產生或將產生的實際數額調整。

資產負債表以外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表以外安排。

財務資料

可供分派儲備

本公司於2018年12月13日註冊成立為投資控股公司。於最後實際可行日期，並無可用儲備向我們的股東進行分派。

股息及股息政策

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，鑫苑科技已分別宣派股息約人民幣18.0百萬元、零及零。

完成[編纂]後，我們預期將以不超過[編纂]後各財政年度的除稅後溢利的30%派付股息。分派任何中期股息或建議任何末期股息的決定須取得我們董事會批准，並將由其酌情決定。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准。我們的董事會將根據以下因素不時審閱本公司的股息政策以確定是否宣派及派付任何股息以及如此宣派及派付股息之金額(如有)：

- 我們的財務業績
- 股東權益
- 一般營商環境、戰略及未來擴張需求
- 本集團的資本需要
- 其附屬公司向本公司派付的現金股息
- 本集團的流動資金及財務狀況的可能影響
- 董事會可能視為有關的其他因素

我們過往股息宣派可能不會反映我們的未來股息宣派。

營運資金充足性

我們董事確認，經考慮我們可動用的財務資源，包括經營產生現金、估計[編纂]後，我們由本文件日期起至未來最少12個月將有充足的營運資金應付我們現時所需。

財務資料

主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期之主要財務比率：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 ⁽¹⁾	1.53倍	1.63倍	1.39倍
資產負債比率 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
股本回報率 ⁽³⁾	25.1%	40.1%	30.4%
資本回報率 ⁽⁴⁾	9.0%	15.8%	12.5%

附註：

1. 流動比率乃按總流動資產除以總流動負債計算。
2. 資產負債比率乃按計息借款除以總權益計算。
3. 股本回報率乃按年度溢利除以總權益再乘以100%計算。
4. 資本回報率乃按年度溢利除以總資產再乘以100%計算。

流動比率

流動比率由2016年12月31日的約1.53倍增至2017年12月31日的約1.63倍，其主要因按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加所致。於2018年12月31日，流動比率下降至約1.39倍，其乃主要由於業務擴張導致的其他應收款項及應計費用增加。

資產負債比率

於往績記錄期，我們並無任何計息借款，因此，資產負債比率對我們而言並不適用。

股本回報率

股本回報率由截至2016年12月31日止年度的約25.1%增加至截至2017年12月31日止年度的

財務資料

約40.1%乃主要歸因於2017年的年內溢利增加。截至2018年12月31日止年度，股本回報率減至約30.4%乃主要歸因於截至2018年12月31日止年度溢利增加所致的儲備大幅增加。

資本回報率

資本回報率由截至2016年12月31日止年度的約9.0%增加至截至2017年12月31日止年度的約15.8%乃主要歸因於2017年的溢利增加。截至2018年12月31日止年度，資本回報率減至約12.5%乃主要歸因於2018年總資產增加超過溢利增加。

有關市場風險的定量及定性分析

我們面對信貸、流動資金及資本管理風險等市場利率及價格變動所引起的市場風險。

信貸風險

本集團面臨有關貿易應收款項及其他應收款項、保本存款投資及現金及現金等價物之信貸風險。

本集團預期並無有關保本存款投資、現金及現金等價物之重大信貸風險。由於彼等大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。

由於關聯方於短期內具有強大的履行合約現金流量義務的能力，本集團預期應收關聯方之貿易應收款項及其他應收款項有關之信貸風險為低。

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。

本集團的政策為有意按信貸期進行交易的新客戶須通過信貸核實程序。集中信貸風險根據客戶／合作方之分析管理。由於本集團貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，因而並無重大集中信貸風險。此外，本集團會持續監察應收款項結餘之情況，因此本集團之壞賬風險並不高。最高風險為本文件附錄一所載會計師報告附註17及附註18所披露的賬面值。

流動資金風險

流動資金風險即本集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。本集團面臨的

財務資料

流動資產風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。本集團的目標為透過使用擔保信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。

有關我們所面對風險的詳情，載於本文件附錄一所載會計師報告附註33。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之詳情，請參閱本文件附錄二。

上市規則第13章之披露規定

我們的董事確認，於最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.13至13.19條披露規定須予披露的情況。

無重大不利變動

董事已確認，自2018年12月31日(即本文件附錄一會計師報告呈報期間截止日期)起至本文件日期，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動，且自2018年12月31日起亦無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。