

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。

潛在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

於往績記錄期，我們就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於2019年3月31日，我們已簽約管理的物業位於中國逾35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資料，就2018年總收益而言，我們在中國物業管理公司中排名第三十三位。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，就以(其中包括)物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，我們於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。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2019年3月31日，我們的在管總建築面積約為15.8百萬平方米。此外，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資料，高於同期的物業服務百強企業10.8%的複合年增長率。

財務資料

我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛服務，涵蓋交付前及交付後服務，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。**我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的傳統物業管理服務，主要包括清潔及衛生、安保、園藝、停車位管理及設施維護服務。部分該等服務(如清潔及衛生、安保、園藝及設施維護服務)乃透過我們的分包商提供。我們的在管物業主要包括(i)綜合體(包括住宅綜合體及非住宅綜合體)；(ii)住宅物業；及(iii)辦公大樓，且我們提供的服務並無重大差異。於往績記錄期，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；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務。
- **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，從而提升所開發物業的競爭力。交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(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。

除我們的三條業務線外，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序「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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的三條業務線各自的收益及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至2019年3月31日		
	2016年			2017年			2018年			止三個月		
	估總收益			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	收益	百分比	毛利率
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	143,523	63.0	14.6	196,332	66.2	20.6	261,882	66.6	20.7	71,545	65.8	21.8
增值服務	46,802	20.5	50.3	56,886	19.2	66.1	77,653	19.7	67.6	20,951	19.3	63.0
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	16,261	14.9	49.5
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	<u>108,757</u>	<u>100.0</u>	33.8

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，其使我們能為其他業務線尋找客戶並擴大業務規模。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成功打造「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日止年度各年及截至2019年3月31日止三個月，我們的總收益分別約為人民幣228.0百萬元、人民幣296.7百萬元、人民幣393.3百萬元及人民幣108.8百萬元，2016年至2018年的複合年增長率約為31.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣76.1百萬元及人民幣7.6百萬元，2016年至2018年的複合年增長率約為71.1%。

於往績記錄期，相較於我們的物業管理服務，我們的增值服務及交付前及諮詢服務錄得較高毛利率，乃由於我們可就我們的增值服務及交付前及諮詢服務收取更高服務費，該等服務通常為滿足客戶的特定需求而定制。此外，我們若干類型的增值服務及交付前及諮詢服務(如轉介及管理服務及前期介入服務)可為我們的客戶產生更高的經濟利益，因此，相較於更標準化的物業

財務資料

管理服務(其業務性質為勞動密集型，致使產生較高銷售成本且毛利率相對較低)，我們可就該等服務收取更高的溢價。我們物業管理服務的毛利率較低亦歸因於物業管理公司在提供予住宅物業的物業管理服務費方面受相關中國機構規管及監督。有關政府出台就向住宅物業提供物業管理服務的費用限制的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－定價政策」分節。

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2019年8月23日(即重組完成之日)成為本集團現時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，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，猶如重組於有關期間之期初已完成。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。

財務資料

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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們提供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、人民幣261.9百萬元及人民幣71.5百萬元，分別佔我們同期總收益的約63.0%、66.2%、66.6%及65.8%。此外，我們的在管物業的數目從2016年12月31日的56項增至2017年12月31日的76項及2018年12月31日的96項，及增至2019年3月31日的97項。我們的在管總建築面積從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2018年12月31日的約15.7百萬平方米，及增至2019年3月31日的15.8百萬平方米。此外，於最後實際可行日期，我們已訂立物業服務合同，涵蓋56項於接下來三年內待交付的物業，合計16.3百萬平方米。於往績記錄期，在管建築面積乃我們的業務線收益之主要推動力。

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公司之一，我們相信此乃歸功於我們的「鑫苑」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，且我們相信此舉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其形象的市場認可度，使得就該等服務收取更高的價格及產生更高利潤率。

財務資料

我們的收益取決於所收取的物業管理費。於往績記錄期，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們每月每平方米所收取的平均物業管理費分別約為人民幣1.71元、人民幣1.82元、人民幣1.90元及人民幣2.02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時提高物業管理費。我們提高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升高或降低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			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
倘我們的平均物業管理費					
升高/降低5%					
除稅前溢利增加/(減少)	7,176/(7,176)	9,817/(9,817)	13,094/(13,094)	3,096/(3,096)	3,577/(3,577)
倘我們的平均物業管理費					
升高/降低10%					
除稅前溢利增加/(減少)	14,352/(14,352)	19,633/(19,633)	26,188/(26,188)	6,192/(6,192)	7,155/(7,155)

管理我們的員工成本及分包成本的能力

鑒於我們的物業管理費按包幹制收取，故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，且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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣76.9百萬元及人民幣24.6百萬元，佔我們銷售成本總額的約48.0%、31.6%、29.6%及34.2%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣19.3百萬元及人民幣8.1百萬元，佔行政開支約67.3%、73.9%、70.3%及44.5%。計入銷售成本的員工成本主要包括支付予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。

財務資料

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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣106.0百萬元及人民幣26.9百萬元，佔我們銷售成本總額的約28.2%、44.2%、40.8%及37.4%。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升高或降低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			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
倘我們的員工成本及分包成本					
升高/降低5%					
除稅前溢利(減少)/增加	(6,341)/6,341	(7,411)/7,411	(9,148)/9,148	(2,092)/2,092	(2,577)/2,577
倘我們的員工成本及分包成本					
升高/降低10%					
除稅前溢利(減少)/增加	(12,681)/12,681	(14,821)/14,821	(18,926)/18,926	(4,184)/4,184	(5,154)/5,154

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整體經濟表現影響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。中國政府會不時透過（其中包括）規管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式調整或推行宏觀經濟調控政策，以鼓勵或限制私營物業界別的物業發展。尤其是，中國政府於過往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給、信貸額度及固定資產而採取的措施，會直接影響中國房地產市場的表現。中國政府政策的內在不確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物業管理服務新委聘的主要來源。

財務資料

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將予考慮的因素。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。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。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期於交易該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

就物業管理服務而言，本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將已收或應收業主的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。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將酬金（按物業單元的已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算）確認為安排及監控其他供應商向業主提供服務的收益。

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

交付前及諮詢服務主要包括在交付前階段提供予物業開發商的案場管理服務及在早期及建設階段提供予物業開發商的項目規劃、設計管理及建設管理之諮詢服務。本集團事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。

財務資料

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

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的金融資產。

公允價值乃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。公允價值計量乃根據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，則於對資產或負債最有利的市場進行而作出。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量會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。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利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。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類（根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據），釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

財務資料

於2017年12月31日，本集團擁有按公允價值計量且其變動計入損益且分類為公允價值計量第三級的金融資產。該等金融資產即中國銀行發行的公允價值約為人民幣125,808,000元(由董事根據使用貼現現金流量法按適當貼現率所得的預期收益釐定)的理財產品。公允價值計量的重大不可觀察輸入數據乃預期收益及貼現率。預期收益由董事根據相關金融機構提供的預期收益並考慮於2017年收購及贖回該等金融產品期間本集團變現該等金融產品之歷史收益釐定。就過往而言，本集團變現的實際收益與預期收益一致。貼現率乃由董事根據反應類似於金融產品對等品之信貸評級水平的企業債務以及相關風險溢價的利率釐定。類似信貸評級債務的利率可自公開市場來源即時獲得。

基於上述者，我們的董事認為彼等擁有相關經驗及有能力確定金融產品的公允價值。此外，與估值相關的資料亦提供予我們的董事供其考慮。此外，我們的董事已核實並確認於2018年金融產品變現後所得的實際收益與於2017年12月31日金融產品估值所用的預期收益一致且估值方法已計及同樣有類似金融產品的其他上市公司所採納的估值方法。因此，我們的董事認為金融產品的估值分析屬公平合理，且金融產品的公允價值已於本文件附錄一會計師報告中披露的本公司財務報表中已妥為處理，此外，董事認為彼等亦根據如證監會所規定的適用於香港上市公司的「有關董事在企業交易及估值方面的責任指引」履行彼等的職責。

金融產品的公允價值計量(包括公允價值層級、估計技術、主要輸入數據及重大不可觀察輸入數據)的詳情披露於會計師報告附註33。本公司財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」進行審計，其規定申報會計師進行審計工作以便合理核證本公司財務報表是否不存在重大錯誤陳述。申報會計師對財務報表的意見於本公司會計師報告披露，該報告全文載於本文件附錄一會計師報告第I-2頁。

就董事進行的估值分析及理財產品管理的申報會計師而言，獨家保薦人已開展相關獨立盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱本文件附錄一所載會計師報告相關附註及董事提供的相關文件；及(ii)與董事及申報會計師討論金融產品的估值方法、主要估值基礎及假設。經計及董事及申報會計師進行的工作及上文所述的相關盡職調查工作，獨家保薦人概無注意到將致使獨家保薦人質疑董事對金融產品估值進行的估值分析的事件。

財務資料

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約約定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關於活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

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分佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團分佔合營企業收購後業績計入損益。此外，倘於合營企業的權益中直接確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其分佔的任何變動（倘適用）。本集團與其合營企業間交易產生的未變現收益及虧損將以本集團於合營企業的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購合營企業所產生的商譽計入本集團於合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，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，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。

當合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

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**」）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或組成合約條款之其他信貸提升措施所得現金流量。

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顯著增加的信貸敞口而言，會為未來12個月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（12個月預期信貸虧損）。就首次確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，須就於敞口的餘下年期產生的預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（存續期預期信貸虧損）。

財務資料

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，本集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。

當合約付款逾期90天時，本集團將認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及本集團所持任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦會認為金融資產違約。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—自初始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—自初始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，本集團不會追蹤信貸風險的變動，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，並根據債務人所特有的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

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，該一般方法允許確認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。

財務資料

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒布的或實質上已頒布的稅率(及稅法)為基礎，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差額確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差額而言，倘若撥回暫時性差額之時間乃屬可控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產被收回時方可確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘存在合法可強制執行權利可將即期稅項資產與同一應課稅實體及同一稅務機關相關的遞延稅項抵銷，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：

有關貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式(即地理、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)的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史可觀察違約率而定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損的資料乃於本文件附錄一所載會計師報告附註17及附註18中分別披露。

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末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收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值中的較高者)時出現減值。公允價值減出售成本乃根據同類資產公平交易中自具約束力之出售交易所得數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。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。

採納新訂及經修訂若干會計政策的影響

於整個往績記錄期，我們持續應用國際財務報告準則第9號「金融工具」、國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及國際財務報告準則第16號「租賃」。相較採納國際會計準則第39號「金融工具：確認與計量」、國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第17號「租賃」，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現並無重大影響。

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			截至3月31日止三個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收益	227,951	296,719	393,329	87,536	108,757
銷售成本	<u>(166,350)</u>	<u>(195,553)</u>	<u>(259,757)</u>	<u>(57,575)</u>	<u>(71,947)</u>
毛利	61,601	101,166	133,572	29,961	36,810
其他收入及收益	21,747	23,967	11,780	2,748	909
行政開支	(27,096)	(28,029)	(27,468)	(7,131)	(18,200)
金融資產減值虧損	(810)	(1,202)	(3,365)	(1,886)	(3,320)
其他開支	(2,099)	(2,726)	(3,595)	(869)	(490)
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>	<u>–</u>	<u>(517)</u>
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
所得稅開支	<u>(8,791)</u>	<u>(23,746)</u>	<u>(28,328)</u>	<u>(5,888)</u>	<u>(7,573)</u>
年內溢利及全面收益 總額	<u>25,953</u>	<u>69,430</u>	<u>76,089</u>	<u>16,935</u>	<u>7,619</u>
以下各項應佔溢利及 全面收益總額：					
母公司擁有人	25,953	69,430	76,100	17,006	7,551
非控股權益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(11)</u>	<u>(71)</u>	<u>68</u>
	<u>25,953</u>	<u>69,430</u>	<u>76,089</u>	<u>16,935</u>	<u>7,619</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；(iii)家居生活服務；及(iv)物業清潔及物業交付服務；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						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	估總收益	估總收益	估總收益	估總收益	估總收益	估總收益	估總收益	估總收益	估總收益	
	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	143,523	63.0	196,332	66.2	261,882	66.6	61,920	70.7	71,545	65.8
增值服務	46,802	20.5	56,886	19.2	77,653	19.7	17,049	19.5	20,951	19.3
交付前及諮詢服務	37,626	16.5	43,501	14.6	53,794	13.7	8,567	9.8	16,261	14.9
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>	<u>87,536</u>	<u>100.0</u>	<u>108,757</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，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。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，因此僅將物業服務合同所載列的預定金額或物業管理費的預定百分比記錄為收益。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣261.9百萬元及人民幣71.5百萬元，分別佔有關期間總收益的約63.0%、66.2%、66.6%及65.8%。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乃主要由(i)在管物業數量增加導致在管總建築面積增加及(ii)我們每月每平方米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

按地理覆蓋範圍劃分

下表載列於所示期間按地理位置劃分的物業管理服務總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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		估物業 管理服務 總收益		估物業 管理服務 總收益	
	收益 人民幣千元	百分比 %								
	(未經審核)									
華中 ⁽¹⁾	64,377	44.9	89,367	45.5	128,145	48.9	29,788	48.1	36,774	51.4
華東 ⁽²⁾	60,985	42.5	74,993	38.2	86,268	32.9	20,329	32.8	23,181	32.4
華西 ⁽³⁾	13,820	9.6	23,752	12.1	36,548	14.0	9,480	15.3	8,616	12.0
華北 ⁽⁴⁾	4,341	3.0	6,955	3.6	8,674	3.3	1,796	2.9	2,030	2.8
華南 ⁽⁵⁾	-	-	1,265	0.6	2,247	0.9	527	0.9	944	1.4
總計	143,523	100.0	196,332	100.0	261,882	100.0	61,920	100.0	71,545	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) 包括位於四川省及陝西省的城市。
- (4) 包括位於遼寧省、北京市及天津市的城市。
- (5) 包括位於海南省及廣東省的城市。

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				截至2019年3月31日			
	2016年		2017年		2018年		止三個月	
	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		估物業 管理服務 總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
綜合體 ¹	107,346	74.8	129,918	66.2	173,133	66.1	50,002	69.9
–住宅綜合體 ²	98,668	68.7	119,351	60.8	154,728	59.1	45,008	62.9
–非住宅綜合體	8,678	6.1	10,567	5.4	18,405	7.0	4,994	7.0
住宅物業	36,177	25.2	59,398	30.3	67,256	25.7	15,975	22.3
辦公大樓 ³	–	–	5,539	2.8	18,279	7.0	4,949	6.9
其他 ⁴	–	–	1,477	0.7	3,214	1.2	619	0.9
總計	<u>143,523</u>	<u>100.0</u>	<u>196,332</u>	<u>100.0</u>	<u>261,882</u>	<u>100.0</u>	<u>71,545</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 綜合體主要包括(i)住宅物業；(ii)辦公大樓；及／或(iii)社區內的小商鋪的組合。
- (2) 根據弗若斯特沙利文的資料，住宅綜合體指其在管住宅物業總建築面積佔在管綜合體總建築面積80%以上的該等綜合體。
- (3) 我們於2016年12月31日的在管辦公大樓已於2016年12月31日交付予我們。因此，截至2016年12月31日止年度並無產生收益。
- (4) 其他包括產業園區及服務大廳。

財務資料

於往績記錄期，我們自物業管理服務所得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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，分別約為人民幣143.5百萬元、人民幣189.3百萬元、人民幣240.4百萬元及人民幣66.0百萬元，其分別佔有關期間總收益的約100%、96.5%、91.8%及92.2%。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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們提供增值服務所得收益約為人民幣46.8百萬元、人民幣56.9百萬元、人民幣77.7百萬元及人民幣21.0百萬元，分別佔有關期間總收益的約20.5%、19.2%、19.7%及19.3%。

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。

交付前及諮詢服務所得收益

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們提供交付前及諮詢服務所得收益約為人民幣37.6百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣53.8百萬元及人民幣16.3百萬元，分別佔相關年度總收益的約16.5%、14.6%、13.7%及14.9%。

我們主要向物業開發商提供交付前及諮詢服務，其中鑫苑置業集團為我們的最大客戶，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，其佔所提供交付前及諮詢服務的所得收益的約97.7%、94.4%、84.6%及86.3%。交付前及諮詢服務所得收益的波動乃直接受物業開發商的物業開發週期及開發中項目的相關銷售階段所影響。

於往績記錄期，我們的交付前及諮詢服務所得收益增加主要由於(i)根據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)交付前及諮詢服務的委聘增加。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

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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣259.8百萬元及人民幣71.9百萬元。

按業務線劃分的銷售成本

下表載列我們於往績記錄期按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	122,559	73.7	155,951	79.7	207,608	79.9	47,632	82.7	55,980	77.8
增值服務	23,282	14.0	19,312	9.9	25,138	9.7	5,023	8.7	7,759	10.8
交付前及諮詢服務	20,509	12.3	20,290	10.4	27,011	10.4	4,920	8.6	8,208	11.4
總計	<u>166,350</u>	<u>100.0</u>	<u>195,553</u>	<u>100.0</u>	<u>259,757</u>	<u>100.0</u>	<u>57,575</u>	<u>100.0</u>	<u>71,947</u>	<u>100.0</u>

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						截至3月31日止三個月				
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年		
	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	估銷售 成本總額	
	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)										
員工成本	79,870	48.0	61,860	31.6	76,915	29.6	18,894	33.0	24,635	34.2	
分包成本	46,944	28.2	86,354	44.2	106,042	40.8	22,950	40.0	26,910	37.4	
公用事業費 ⁽¹⁾	14,095	8.5	16,484	8.4	20,481	7.9	3,901	6.8	5,074	7.1	
設施維護開支 ⁽²⁾	7,527	4.5	8,590	4.4	13,753	5.3	4,675	8.1	6,169	8.6	
清潔及園藝開支 ⁽³⁾	6,493	3.9	7,041	3.6	11,971	4.6	1,294	2.2	1,647	2.3	
辦公室開支	5,295	3.2	6,990	3.6	10,878	4.2	2,264	3.9	2,762	3.8	
推廣成本	4,906	3.0	6,798	3.5	18,544	7.1	3,276	5.6	4,491	6.2	
其他	1,220	0.7	1,436	0.7	1,173	0.5	231	0.4	259	0.4	
總計	166,350	100.0	195,553	100.0	259,757	100.0	57,575	100.0	71,947	100.0	

附註：

- (1) 公用事業費包括有關水電氣使用的開支。
- (2) 設備維護開支包括位於我們在管物業的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分包服務（其包括清潔及衛生、安保、園藝及我們在管物業的設施維護）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的數量增加。

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						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	20,964	14.6	40,381	20.6	54,274	20.7	14,288	23.1	15,565	21.8
增值服務	23,520	50.3	37,574	66.1	52,515	67.6	12,026	70.5	13,192	63.0
交付前及諮詢服務	17,117	45.5	23,211	53.4	26,783	49.8	3,647	42.6	8,053	49.5
	<u>61,601</u>	<u>27.0</u>	<u>101,166</u>	<u>34.1</u>	<u>133,572</u>	<u>34.0</u>	<u>29,961</u>	<u>34.2</u>	<u>36,810</u>	<u>33.8</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣133.6百萬元及人民幣36.8百萬元，而同期我們的總體毛利率分別約為27.0%、34.1%、34.0%及33.8%。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，物業管理服務之毛利率分別約為14.6%、20.6%、20.7%及21.8%。於往績記錄期，物業管理服務之毛利率增加乃主要由於(i)我們的平均物業管理費增加及(ii)有效的成本控制。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，增值服務之毛利率分別約為50.3%、66.1%、67.6%及63.0%。截至2018年12月31日止三個年度，增值服務之毛利率增加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的收益大幅增加，而由於規模經濟，有關該等服務之銷售成本增幅相對較小。截至2019年3月31日止三個月，增值服務之毛利率減少至約63.0%。

財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，交付前及諮詢服務之毛利率分別約為45.5%、53.4%、49.8%及49.5%。於往績記錄期，我們的交付前及諮詢服務的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。截至2019年12月31日止年度，我們預計錄得的交付前及諮詢服務毛利率較低乃由於擴張我們的產品及服務產品（尤其是維修及智能工程服務）的類型及規模產生的初始基金及相對較高的成本，其將導致因提供相關服務產生的分包工程而向第三方及分包商支付的員工成本及費用增加，進而對我們的毛利率造成重大不利影響。

增值服務及交付前及諮詢服務錄得的毛利率高於我們的物業管理服務的毛利率，乃主要由於我們就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，因此，較性質為勞動密集型且更為標準的物業管理服務而言，我們能就該等服務收取較高的溢價，從而導致銷售成本較高及毛利率相對較低。

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／(虧損)；(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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣11.8百萬元及人民幣0.9百萬元。

財務資料

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			截至3月31日止三個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售金融資產					
收益／(虧損) ⁽¹⁾	3,063	19,357	8,277	(56)	—
利息收入 ⁽²⁾	17,342	1,906	465	78	779
租金收入 ⁽³⁾	1,291	1,816	936	269	—
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	—	2,241	—
政府補助 ⁽⁴⁾	—	114	1,875	—	—
收購一間附屬公司收益	—	—	202	202	—
出售一間附屬公司收益	—	—	—	—	93
其他	40	15	25	14	37
總計	21,747	23,967	11,780	2,748	909

附註：

- (1) 出售金融資產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／深圳證券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在短期內提高手頭現金的利用率。於2016年、2017年及2018年及截至2019年3月31日止三個月，我們的採購總額達約人民幣222.2百萬元、人民幣889.6百萬元、人民幣711.7百萬元及零。於最後實際可行日期，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) 租金收入指於中國分租辦公大樓所得收入。於最後實際可行日期，我們已終止相關業務運營。
- (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。

財務資料

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、稅項及附加費及其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣27.5百萬元及人民幣18.2百萬元。

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						截至3月31日止三個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	估總行政 開支 百分比									
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
員工成本	18,239	67.3	20,703	73.9	19,305	70.3	4,887	68.5	8,093	44.5
專業費用	3,531	13.0	1,541	5.5	1,123	4.1	371	5.2	44	0.2
[編纂]	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
交通費用	854	3.2	1,142	4.1	1,452	5.3	317	4.4	486	2.7
折舊及攤銷	538	2.0	552	1.9	583	2.1	132	1.9	93	0.5
辦公室開支	533	2.0	719	2.6	640	2.3	158	2.2	127	0.7
差旅及娛樂開支	324	1.2	407	1.4	545	2.0	55	0.8	213	1.2
稅項及附加費	1,861	6.9	1,849	6.6	2,402	8.7	760	10.7	905	5.0
其他	1,216	4.4	1,116	4.0	1,418	5.2	451	6.3	586	3.2
總計	27,096	100.0	28,029	100.0	27,468	100.0	7,131	100.0	18,200	100.0

金融資產減值虧損

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣3.4百萬元及人民幣3.3百萬元，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日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣3.6百萬元及人民幣0.5百萬元，且主要包括銀行服務費及分租成本。

財務資料

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由鑫苑科技於2016年12月悉數償還。

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。我們確認該投資之減值虧損，乃主要由於本集團於河南青檸的投資之預期可回收金額少於我們的投資成本，此乃由於(i)中國政府收緊有關物業租賃業務之政策及法規，及(ii)如弗若斯特沙利文確認，於2018年下半年於鄭州交付大量物業導致位於鄭州之物業的市場租賃價格普遍減少所致。

分佔一間合營企業虧損

於2018年，我們已投資一間合營企業(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，乃主要由於其發展初期所產生之較高成本。因此，截至2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們錄得分佔一間合營企業虧損約人民幣3.4百萬元及人民幣0.5百萬元。

所得稅開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、人民幣28.3百萬元及人民幣7.6百萬元。

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			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
即期所得稅	8,991	23,554	28,735	5,698	7,512
遞延所得稅	(200)	192	(407)	190	61
年內稅項開支總額	<u>8,791</u>	<u>23,746</u>	<u>28,328</u>	<u>5,888</u>	<u>7,573</u>

財務資料

根據相關中國所得稅法，本集團的中國實體於往績記錄期須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前溢利計算）分別約為25.3%、25.5%、27.1%及49.8%。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%，主要由於(i)金融資產減值虧損及(ii)應佔一間合營企業虧損，兩者均為不可扣稅。截至2019年3月31日止三個月，我們的實際稅率進一步增至約49.8%，乃主要由於(i)[編纂]產生的[編纂]開支及(ii)於[編纂]股份獎勵計劃產生的僱員以股份為基礎的付款（兩者均不可扣稅）。

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			截至3月31日止三個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	22,823	15,192
按法定稅率25%計算 的稅項	8,686	23,294	26,104	5,706	4,583
應佔一間合營企業虧損	—	—	854	—	129
預扣稅對本集團中國 附屬公司的可分派 溢利之影響	—	—	—	—	308
不可扣稅開支	105	452	1,370	182	2,553
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>	<u>5,888</u>	<u>7,573</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2019年3月31日止三個月較截至2018年3月31日止三個月

收益

我們的收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣87.5百萬元增加約人民幣21.3百萬元或約24.3%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣108.8百萬元。

- **物業管理服務**。物業管理服務所得收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣61.9百萬元增加約人民幣9.6百萬元或約15.5%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣71.5百萬元。該增加乃主要由於(i)我們的在管總建築面積由2018年3月31日的約14.1百萬平方米增加約12.0%至2019年3月31日的約15.8百萬平方米，乃由於我們的在管物業數目於同日從80項增至97項所致。
- **增值服務**。增值服務所得收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣17.0百萬元增加約人民幣4.0百萬元或約23.5%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣21.0百萬元。該增加乃主要由於(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，及(ii)我們售出服務(包括但不限於(a)物業清潔及物業交付服務，(b)家用產品維修服務，及(c)其他針對業主及住戶的定制服務)的規模增加，從而令期內公用事業費支付服務增加約人民幣1.7百萬元及公用區域資源管理服務增加約人民幣1.9百萬元。
- **交付前及諮詢服務**。交付前及諮詢服務所得收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣8.6百萬元增加約人民幣7.7百萬元或約89.5%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣16.3百萬元。該增加主要歸因於(i)案場「暖場」服務費增加約人民幣4.6百萬元，該服務由本集團於2018年上半年引入；(ii)案場管理服務費增加約人民幣2.6百萬元；及(iii)轉介及管理服務增加約人民幣0.6百萬元。

財務資料

銷售成本

銷售成本由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣57.6百萬元增加約人民幣14.3百萬元或約24.8%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣71.9百萬元。有關增加乃主要歸因於我們的業務擴張並與(i)在管物業數量從80項增至97項；及(ii)我們同期的總收益的增長一致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣30.0百萬元增加約人民幣6.8百萬元或約22.7%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣36.8百萬元。截至2018年及2019年3月31日止三個月，我們的毛利率由34.2%減少至33.8%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣14.3百萬元增加約人民幣1.3百萬元或約9.1%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣15.6百萬元。於同期，相關毛利率由約23.1%小幅減至約21.8%，由於新交付之物業管理服務項目於初始階段產生的相對較高成本。
- **增值服務。**我們增值服務的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣12.0百萬元增加約人民幣1.2百萬元或約10.0%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣13.2百萬元。於同期，相關毛利率從約70.5%減至約63.0%，其乃主要歸因於截至2019年3月31日止三個月，我們新交付之物業管理服務項目於初始階段分配更多員工以應對增值服務的意外需求。
- **交付前及諮詢服務。**我們交付前及諮詢服務的毛利由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣3.6百萬元增加約人民幣4.5百萬元或約125.0%至截至2019年3月31日止三個月的約人民幣8.1百萬元。於同期，相關毛利率從約42.6%增至約49.5%。該增加乃主要歸因於(i)規模經濟增長導致案場管理服務的銷售成本減少及(ii)毛利率相對較高的轉介及管理服務注資增加，其部分由毛利率相對較低的案場「暖場」服務之注資增加所抵銷。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣2.7百萬元減少約人民幣1.8百萬元或約66.7%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣0.9百萬元。該減少乃主要由於(i)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減少約人民幣2.2百萬元，乃由於我們自2018年下半年並無擁有任何證券／投資產品，及(ii)2018年分租合同終止導致租金收入減少約人民幣0.3百萬元。有關減少由截至2019年3月31日止三個月的利息收入增加約人民幣0.7百萬元部分抵銷。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣7.1百萬元增加約人民幣11.1百萬元或約156.3%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣18.2百萬元。該增加乃主要歸因於(i)截至2019年3月31日止三個月，[編纂]產生的[編纂]開支約人民幣[編纂]元，及(ii)員工成本增加約人民幣3.2百萬元，乃主要由於[編纂]股份獎勵計劃產生的僱員以股份為基礎的付款增加約人民幣2.8百萬元。

金融資產減值虧損

金融資產減值虧損由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣1.9百萬元增加約人民幣1.4百萬元或約73.7%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣3.3百萬元。該增加主要歸因於於2019年3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2018年3月31日止三個月的約人民幣0.9百萬元減少約人民幣0.4百萬元或約44.4%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣0.5百萬元。該減少乃主要歸因於(i)2018年分租合同終止導致租金開支減少約人民幣0.2百萬元；(ii)銀行服務費減少約人民幣0.1百萬元；及(iii)2018年有關我們的民事訴訟申索的其他雜項開支減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣5.9百萬元增加約人民幣1.7百萬元或約28.8%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣7.6百萬元。該增加乃主要歸因於截至2019年3月31日止三個月我們的毛利增加。我們的實際稅率由截至2019年3月31日止三個月的約

財務資料

25.8%增至約49.8%，乃由於(i)[編纂]產生的[編纂]開支及(ii)[編纂]股份獎勵計劃產生的僱員以股份為基礎的付款(兩者均不可扣稅)。

期內溢利

由於上文所述，尤其是[編纂]產生的[編纂]開支，我們的年內溢利及全面收益總額由截至2018年3月31日止三個月的約人民幣16.9百萬元減少約人民幣9.3百萬元或約55.0%至截至2019年3月31日止三個月的人民幣7.6百萬元。

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。**物業管理服務所得收益由截至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)我們的在管總建築面積由2017年12月31日的約13.7百萬平方米增加約14.6%至2018年12月31日的約15.7百萬平方米，乃由於我們在管物業的數目於同日從76項增至96項；及(ii)我們的平均物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.82元增加4.4%至截至2018年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.90元。
- **增值服務。**增值服務所得收益由截至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。該增加乃主要由於(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)我們售出服務(如物業清潔及物業交付服務及其他針對業主及住戶的服務)的規模增加，從而令期內公用事業費支付服務費增加約人民幣4.5百萬元，公用區域資源管理服務增加約人民幣6.2百萬元，物業清潔及物業交付服務增加約人民幣3.1百萬元及家居生活服務增加約人民幣2.0百萬元。

財務資料

- **交付前及諮詢服務**。交付前及諮詢服務所得收益由截至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。該增加乃主要歸因於(i)案場「暖場」服務費因「暖場」活動數目增加而增加約人民幣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導致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。

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101.2百萬元增加約人民幣32.4百萬元或約32.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣133.6百萬元。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)我們的規

財務資料

模經濟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，我們引進擁有相對較低毛利率之案場「暖場」服務及(ii)擁有相對較高毛利率之轉介及管理服務之供款減少。

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)於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掛牌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28.0百萬元小幅減少約人民幣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。該小幅減少乃歸因於員工成本因(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)規模經濟而減少。

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

財務資料

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。該增加乃主要歸因於於2018年12月31日，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。該增加乃歸因於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，除是次賠償外，我們並無因該事故產生進一步法律訴訟，及我們於往績記錄期尚未支付任何其他類似的賠償。

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。該增加乃歸因於截至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)金融資產減值虧損及(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，我們的年內溢利及全面收益總額從截至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

我們的收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣228.0百萬元增加約人民幣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**。我們的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)我們的在管總建築面積由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，此乃由於

財務資料

於同日的在管物業數目由56項增至76項；及(ii)我們的平均物業管理費由截至2016年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.71元增加6.4%至截至2017年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.82元。

- **增值服務**。我們的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46.8百萬元增加約人民幣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56.9百萬元。該增加乃主要歸因於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8.5百萬元及家居生活服務費增加約人民幣2.3百萬元。

- **交付前及諮詢服務**。我們的交付前及諮詢服務所得收益由截至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)我們的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而增加及(ii)我們的交付前及諮詢服務的新委聘增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至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我們的業務擴張並與我們同期的總收益保持一致。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，而我們的員工成本減少人民幣18.0百萬元，導致於2017年我們因外包清潔及衛生、安保及設施維護服務對分包商的依賴增加。我們相信，有關分包安排將使我們能夠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。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元增加約人民幣39.6百萬元或約64.3%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣101.2百萬元。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*。我們的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)我們能有效控制我們的銷售成本及規模經濟的能力及(ii)平均物業管理費增加。
- *增值服務*。我們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。於同期，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*。我們交付前及諮詢服務的毛利率由截至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%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.2百萬元。於同期，相關毛利率由約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的運營規模增加及(ii)規模經濟導致銷售成本降低。

其他收入及收益

我們的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，我們的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。

財務資料

行政開支

我們的行政開支於截至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，管理層及行政人員數目增加及員工成本、交通費用及辦公室開支相應增加乃由於我們的業務擴張及於中國的地理覆蓋範圍由17個城市增加至22個城市，其由鑫苑科技於2016年在全國中小企業股份轉讓系統掛牌所產生的額外專業費用導致2017年專業費用下降所抵銷。

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，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

截至2016年12月31日止年度，融資成本約為人民幣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453.0百萬元的計息銀行貸款應佔利息開支，該貸款由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由鑫苑科技於2016年12月悉數償還。

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合併財務狀況表之概要：

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	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	3,825
無形資產	360	451	399	830
於一間合營企業之投資	–	–	17,953	17,436
預付款項	–	–	89,073	89,073
遞延稅項資產	1,119	1,116	1,331	1,578
非流動資產總額	5,472	5,652	113,522	112,742
流動資產				
貿易應收款項	42,090	78,098	125,033	141,268
預付款項及其他應收款項	6,003	9,672	13,530	17,425
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	102,911	248,250	–	–
於保本型存款之投資	65,000	–	–	–
現金及現金等價物	67,459	97,811	354,275	365,312
總流動資產	283,463	433,831	492,838	524,005
流動負債				
貿易應付款項	14,539	16,949	29,456	30,349
其他應付款項及應計費用	116,203	168,582	217,110	191,240
合約負債	40,076	55,944	78,761	120,131
應付稅項	14,552	24,824	30,366	25,174
總流動負債	185,370	266,299	355,693	366,894
流動資產淨值	98,093	167,532	137,145	157,111
總資產減流動負債	103,565	173,184	250,667	269,853

財務資料

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	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>	<u>308</u>
非流動負債總額	<u>3</u>	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>308</u>
資產淨值	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>	<u>269,545</u>
權益				
股本	—	—	—*	—*
合併儲備	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	<u>53,562</u>	<u>122,992</u>	<u>199,092</u>	<u>217,812</u>
	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>249,092</u>	<u>267,812</u>
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,575</u>	<u>1,733</u>
總權益	<u>103,562</u>	<u>172,992</u>	<u>250,667</u>	<u>269,545</u>

* 金額少於人民幣1,000元

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日及2019年3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、人民幣4.8百萬元及人民幣3.8百萬元。

於一間合營企業之投資

我們於2018年12月31日及2019年3月31日錄得於一間合營企業之投資約人民幣18.0百萬元及人民幣17.4百萬元，佔我們於河南青檸股權投資的51%。根據河南青檸的組織章程細則，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。

財務資料

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、增值服務費及交付前及諮詢服務費。下表分別載列我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的貿易應收款項：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	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	71,940
應收第三方貿易應收款項	<u>34,060</u>	<u>48,728</u>	<u>59,731</u>	<u>73,616</u>
	45,790	81,353	128,651	145,556
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(3,700)</u>	<u>(3,255)</u>	<u>(3,618)</u>	<u>(4,288)</u>
總計	<u>42,090</u>	<u>78,098</u>	<u>125,033</u>	<u>141,268</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們應收關聯方貿易應收款項分別約為人民幣11.7百萬元、人民幣32.6百萬元、人民幣68.9百萬元及人民幣71.9百萬元。有關增加乃主要歸因於(i)我們交付前及諮詢項目數目增加及(ii)我們向關聯方提供的物業管理服務增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們應收第三方貿易應收款項分別約為人民幣34.1百萬元、人民幣48.7百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣73.6百萬元。有關增加乃主要歸因於我們物業管理服務增長。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3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、人民幣125.0百萬元及人民幣141.3百萬元。有關增加乃主要歸因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			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日 止三個月
貿易應收款項平均週轉天數 (附註1)	69.8	73.9	94.3	110.2
應收第三方貿易應收款項平均 週轉天數(附註2)	56.9	55.9	57.4	63.7
應收關聯方貿易應收款項平均 週轉天數(附註3)	104.9	164.5	263.5	314.1

附註：

- (1) 某一期間內的貿易應收款項平均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)除以相同年度的總收益並乘以相關年度的天數(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年及2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。
- (2) 某一期間內的應收第三方貿易應收款項平均週轉天數等於平均期初及期末貿易應收款項(不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(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年及2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。
- (3) 某一期間內的應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數等於應收關聯方平均期初及期末貿易應收款項除以相同年度自關聯方所得收益並乘以相關年度的天數(即截至2016年12月31日止年度為366天、截至2017年及2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。

就我們的物業管理服務而言，根據物業服務合同的相關條款，我們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需盡快支付其業務管理費。於我們的交付前及諮詢服務中，(i)就前期介入服務而言，我們的客戶通常須於訂立合同後、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；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。

我們的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，並進一步增至截至2018年12月31日止年度的94.3天及截至2019年3月31日止三個月的110.2天，其乃主要由於延遲結算關聯方交易的貿易應收款項。然而，我們於自關聯方收取貿易應收款項時並無遇到任何實際困難。

財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，我們的應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數分別為104.9天、164.5天、263.5天及314.1天，較同期分別為56.9天、55.9天、57.4天及63.7天的應收第三方貿易應收款項平均週轉天數長得多。應收關聯方貿易應收款項平均週轉天數普遍增加乃主要歸因於(i)我們應收關聯方的金額增加；及(ii)由於我們認為關聯方之違約風險較低，故我們自關聯方收取款項的頻率低於自第三方收取款項的頻率。

下表載列於各年末我們基於發票日期的貿易應收款項(扣除減值)之賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	27,226	60,245	89,958	95,587
1至2年	6,783	10,382	24,598	30,814
2至3年	4,340	3,866	5,818	9,431
3至4年	1,035	1,502	2,435	3,055
4至5年	1,059	855	1,135	886
5年以上	1,647	1,248	1,089	1,495
總計	42,090	78,098	125,033	141,268

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們錄得貿易應收款項減值撥備金額分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.3百萬元，此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被個別釐定為減值。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。

於釐定往績記錄期貿易應收款項的可回收性時，我們會考慮(i)貿易應收款項的性質；(ii)已付按金的數額；(iii)我們就相關貿易應收款項提供的服務類型；及(iv)我們與貿易應收款項已逾期的有關方之間的關係。

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困難。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們應收客戶物業管理費收取率(按我們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%、86.2%及69.3%。我們物業管理服務費收取率波動乃主要受(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

財務資料

(ii)加強我們收費力度的內部人力資源管理所影響。於2019年3月31日，我們物業管理費的收取率下降至69.3%，乃主要由於若干業主及住戶的支付方式，該等業主及住戶在未遵守物業服務合同的條款的情況下於年中或年終按彼等個人偏好及便利支付彼等的物業管理費，根據弗若斯特沙利文的資料，其為中國物業管理服務行業中的普遍現象。

下表載列於所示日期基於發票日期及扣除減值的我們來自關聯方及第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	於2019年3月31日					
	第三方		關聯方		總計	
	於最後實際 可行日期 之其後		於最後實際 可行日期 之其後		於最後實際 可行日期 之其後	
	人民幣千元	結算金額	人民幣千元	結算金額	人民幣千元	結算金額
1年內	47,930	(18,133)	47,657	(39,895)	95,587	(58,028)
1年至2年	12,009	(2,812)	18,805	(16,785)	30,814	(19,597)
2年至3年	4,945	(841)	4,486	-	9,431	(841)
3年至4年	2,521	(316)	534	-	3,055	(316)
4年至5年	886	(118)	-	-	886	(118)
5年以上	1,037	(125)	458	-	1,495	(125)
總計	69,328	(22,345)	71,940	(56,680)	141,268	(79,025)

於最後實際可行日期，我們於2019年3月31日的貿易應收款項的約人民幣79.0百萬元或55.9%已隨後結清。其中，約人民幣22.3百萬元及人民幣56.7百萬元由第三方及關聯方結清，分別佔於2019年3月31日的貿易應收款項的約15.8%及40.1%。本集團預期收回並結算於2019年3月31日及於[編纂]前賬齡兩年或以上的尚未償還的來自關聯方的大多數貿易應收款項。

此外，本集團已擬定具體計劃以增強收回來自關聯方的貿易應收款項結餘的能力，並將來自關聯方的貿易應收款項的平均週轉天數減少至與來自第三方的貿易應收款項的平均週轉天數一致，包括但不限於(i)每月結算來自關聯方的貿易應收款項的未償還結餘；(ii)每月審核來自關聯方的貿易應收款項的賬齡分析；(iii)就貿易應收款項的未償還結餘透過現場會議、電訊及催繳信與關聯方聯繫；(iv)憑藉來自關聯方的貿易應收款項的收取率評估我們財務部員工的表現；(v)提升我們收取關聯方款項方法的效益，並每月商討及實施任何額外措施以進一步提升我們的收取率；及(vi)收集及保留有關證明文件(包括即期票據及催繳信)，以為追討來自關聯方的付款提供支持，並鞏固我們於該等文件項下的權利。

財務資料

除上述者外，本集團已實施以下內部控制措施以監控及加強我們應收第三方的貿易應收款項的可收回性：

- 我們已設立內部控制系統，以監察各月末貿易應收款項的賬齡分析。貿易應收款項的賬齡分析將定期提請管理層審批；
- 我們的會計部編製月度貿易應收款項賬齡報告以供高級管理層審閱，而倘款項逾期超過三個月，則會發出付款提醒；及
- 就逾期貿易應收款項而言，我們會持續監察及逐個評估重大逾期款項，並根據客戶正常付款處理程序、我們與該客戶的關係、其付款歷史、其財務狀況以及整體經濟環境採取適當後續行動。收回逾期貿易應收款項的後續行動包括(i)主動與處理付款的客戶相關人員溝通處理付款事宜；(ii)於收到逾期餘額之前通過各種渠道(如電話及郵件)提醒客戶；(iii)審閱於各報告期末每筆個別貿易應收款項結餘的可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足減值虧損撥備；及(iv)於必要時尋求法律意見。

憑藉上述內部控制措施，我們認為，貿易應收款項的收回進度預期將有所提升。於往績記錄期，我們並無撤銷任何未償還的應收關聯方的貿易應收款項。

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			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期				
預付關聯方款項	—	—	89,073	89,073
即期				
預付第三方款項	1,219	1,446	2,776	3,981
按金	280	677	678	1,470
其他應收款項(附註)	5,281	8,757	11,783	13,997
減：其他應收款項減值撥備	(777)	(1,208)	(1,707)	(2,023)
總計	6,003	9,672	13,530	17,425

附註：於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，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、人民幣2.6百萬元及人民幣4.7百萬元。

財務資料

我們的預付關聯方款項指2018年在河南就採購鑫苑置業集團同系附屬公司物業開發項目中的342項住宅單位（「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。誠如中國法律顧問所確認，住宅單元已根據適用中國規則、法律及法規獲得預售許可證。誠如董事所確認，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。根據為購買住宅單位而訂立的日期為2018年6月11日的買賣合同（「買賣合同」），總購買價約人民幣89.1百萬元將分兩期支付，即(i)首期按金款約人民幣1.7百萬元（佔總購買價的約2%）應於2018年6月10日或之前支付予鑫苑置業集團及(ii)總購買價的餘下結餘約人民幣87.4百萬元應於買賣合同日期起10個營業日內支付予鑫苑置業集團。住宅單位的購買價乃參照(i)周邊地區物業的現行市價，(ii)當地市場對該等住宅單位的市場需求，(iii)河南住宅市場的未來價格升值，及(iv)鑫苑置業集團開發的住宅物業的質量及標準經公平磋商後釐定。經考慮上述因素及其他獨立第三方的相同物業開發項目中其他住宅單位的售價，董事認為本集團採購住宅單位之條款與獨立第三方自鑫苑置業集團採購類似物業的條款大致相同。有關住宅單位之進一步詳情，請參閱本文件附錄三。

於往績記錄期，我們購買住宅單位的投資策略乃為長期就我們的過多現金較一般銀行存款達至更高的回報率。我們購買住宅物業的投資決定乃經審慎周詳考慮多項因素後作出，該等因素包括市場及投資條件、經濟及物業發展、當地市場對住宅物業的需求、投資期限及預期回報率及該等投資的潛在虧損。在本公司財務部的協助下，董事將按個案基準評估每個投資機遇，並在制定投資住宅物業的預案前考慮本集團現金流量、經營需要及資本開支。

本集團於做出物業投資決定前審慎評估各物業投資機會。本集團於審查物業投資機會時考慮各種因素，包括但不限於(i)發展策略；(ii)現金流量及經營現金狀況；(iii)物業投資的市場狀況及經濟環境；(iv)當地市場對相關業務的需求；(v)投資期限；及(vi)物業投資的估計回報率及潛在虧損。就選擇物業而言，本集團將僅考慮擁有明確所有權的物業及全套相關合法所有權及所有權文件的物業。此外，本集團通常會選擇位於擁有地域優勢的城市（例如直轄市、省會或獨立規劃城市），來實行相對集中的管理，以滿足資產分配及風險控制的要求。根據市場預測及運營現金要求，本集團亦將就其物業投資及時制定入市及撤資計劃，以控制其物業投資風險。

財務資料

除本集團於往績記錄期一次性購買住宅單元以作投資外，本集團於可見未來並無任何於中國收購物業以作投資的計劃。

我們的預付第三方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。我們的預付款項由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，並進一步增加約人民幣1.2百萬元或約42.9%至2019年3月31日的約人民幣4.0百萬元。該增加乃主要歸因於我們委聘的供應商及分包商數目增加，故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。

我們的其他應收款項主要指按金、代表物業住戶支付的預付款項及應收第三方款項，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。相關增加乃主要歸因於已付按金增加及代表物業住戶就公用事業費支付服務作出的有關預付款項增加。我們的其他應收款項增加約人民幣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，並進一步增加約人民幣2.2百萬元或約18.6%至2019年3月31日的約人民幣14.0百萬元，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日及2019年3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、人民幣1.7百萬元及人民幣2.0百萬元。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非上市金融產品（即由中國的銀行發行的理財產品）的投資。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3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、零及零。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年購買額外上市證券及非上市金融產品。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。

於往績記錄期，我們的投資戰略為將我們過多的現金投資於上海／深圳證券交易所上市的證券及非上市金融產品。我們投資的初始目標為產生收益率高於當前銀行存款利率的收入，重點為資本保值。我們的投資決策乃以各個案例為基準，並經審慎周詳考慮多項因素後作出，該等因素包括但不限於我們的現金流量及營運資金狀況、市場條件、預期投資條件、投資成本、投資期限及預期利益以及與投資相關的潛在虧損及風險。

財務資料

本集團已採納嚴格的內部控制措施監控及緩解其投資風險。除銀行發行的低風險金融投資產品(如保本型投資產品)外，於作出投資決定前，本集團通常會進行可行性分析及風險評估，內容涵蓋潛在投資的經營、財務及法律方面，以致其能更好地評估該等投資有關的風險。於完成可行性分析及風險評估後，本公司的高級管理層、董事及股東經計及(i)現金流量及營運資金狀況；(ii)投資比率控制；(iii)擬定投資的相關政府政策及法規；(iv)擬定投資產生的預期利潤／回報；及(v)擬定投資的違約風險及擔保後將對潛在投資進行三級檢討及審批。通過整合財務負責人員、高級管理層、董事及外部顧問(如需要)的專業知識及經驗，本集團致力於確保其於投資期間不同階段的投資風險(包括(i)設立投資組合；(ii)檢驗及審批；(iii)實施；及(iv)轉讓及收回)乃經適當監控及控制。

於保本型存款之投資

我們的於保本型存款之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，我們僅錄得於保本型存款之投資人民幣65.0百萬元。該於保本型存款之投資的期限少於一年，且預期擁有平均約為2.65%的年回報率。根據相關合約或通告，於保本型存款之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，我們並無持有任何於保本型存款之投資。於最後實際可行日期，我們錄得於保本型存款之投資人民幣290.0百萬元。

現金及現金等價物

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3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、人民幣354.3百萬元及人民幣365.3百萬元。

我們的現金及現金等價物由2016年12月31日的約人民幣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的現金經營流入淨額因業務擴張而增加，其由我們的年內投資活動所用之現金部分抵銷。此外，我們的現金及現金等價物由2017年12月31日的約人民幣97.8百萬元大幅增加約人民幣256.5百萬元或約262.3%至2018年12月31日的約人民幣354.3百萬元，並進一步增加約人民幣11.0百萬元或約3.1%至2019年3月31日的約人民幣365.3百萬元，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)交付前及諮詢服務自我們的客戶所收取的預付款項。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的合約負債分別約為人民幣40.1百萬元、人民幣55.9百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣120.1百萬元。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2019年3月31日的約人民幣120.1百萬元的合約負債中，約人民幣33.8百萬元(約28.1%)已於截至2019年5月31日止五個月確認為收入。

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予我們供應商及分包商的款項。下表分別載列我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日的貿易應付款項：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方的貿易應付款項	2,204	4,717	2,872	3,212
應付第三方的貿易應付款項	12,335	12,232	26,584	27,137
	<u>14,539</u>	<u>16,949</u>	<u>29,456</u>	<u>30,349</u>

我們的貿易應付款項由2016年12月31日的約人民幣14.5百萬元增加約人民幣2.4百萬元或約16.6%至2017年12月31日的約人民幣16.9百萬元並進一步增加約人民幣12.6百萬元或約74.6%至2018年12月31日的約人民幣29.5百萬元。我們的貿易應付款項進一步增加約人民幣0.8百萬元或約2.7%至2019年3月31日的約人民幣30.3百萬元。該增長乃主要歸因於應付予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。

下表載列於所示日期我們貿易應付款項平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日 止三個月
貿易應付款項平均 週轉天數(附註)	22.8	29.4	32.6	37.4

附註：某一期間內的貿易應付款項週轉天數等於平均期初及期末貿易應付結餘(包括應付關聯方的貿易應付款項)除以相同期間的銷售成本並乘以相關年度的天數(即截至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、截至2018年12月31日止年度為365天及截至2019年3月31日止三個月為90天)。

財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，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、32.6天及37.4天，其屬於供應商及分包商通常授予的信貸期的範圍。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的貿易應付款項增加。

下表載列於各報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡概要：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	14,289	16,087	28,149	28,724
1至2年	127	626	668	1,070
2至3年	87	115	482	52
3年以上	36	121	157	503
總計	14,539	16,949	29,456	30,349

於最後實際可行日期，我們於2019年3月31日的貿易應付款項的約人民幣24.8百萬元或約81.8%已隨後結清。

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			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項				
－應付關聯方的其他應付款項	9,375	37,921	58,978	49,202
－來自業主的按金及暫收款項	77,652	92,818	112,078	112,162
－其他	7,953	9,943	12,439	7,240
	94,980	140,682	183,495	168,604
應付職工薪酬	17,938	21,889	26,575	17,374
其他應付稅項	3,285	6,011	7,040	5,262
總計	116,203	168,582	217,110	191,240

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年3月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別約為人民幣116.2百萬元、人民幣168.6百萬元、人民幣217.1百萬元及人民幣191.2百萬元。

我們應付關聯方的其他應付款項為非貿易性質，且主要指(i)於提供公用事業收費服務過程中自業主或住戶收取的應付鑫苑置業集團的公用事業費，及(ii)代表鑫苑置業集團就根據我們的轉介及管理服務作出的成功銷售收取銷售金額。我們來自業主的按金及暫收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入賬服務款項。

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，並進一步增加約人民幣42.8百萬元或約30.4%至2018年12月31日的約人民幣183.5百萬元。該增加乃主要由於(i)提供公用事業收費服務過程中，由我們管理的鑫苑置業集團開發的物業數目增加導致應付關聯方的其他應付款項增加；(ii)來自業主的按金及暫收款項增加；及(iii)因我們在管物業數目增加導致應付予分包商的未入賬服務款項增加。

於2019年3月31日，我們的其他應付款項減少約人民幣14.9百萬元或約8.1%至約人民幣168.6百萬元。該減少乃主要歸因於(i)應付關聯方的其他應付款項因結算本集團代表關聯方就提供公用事業費收取服務所收取的公用事業費而減少約人民幣9.8百萬元，及(ii)其他(主要指應付予分包商未入賬服務款項)減少約人民幣5.2百萬元，主要由於結算分包商發行的付款發票數目增加。

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。於2019年3月31日，我們的應付職工薪酬減少至約人民幣17.4百萬元，乃由於因第一季度僱員紅利較全年減少導致我們的應計員工成本減少。

財務資料

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		於2019年	於2019年
	2016年	2017年	3月31日	7月31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				
貿易應收款項	42,090	78,098	141,268	139,917
預付款項及其他應收款項	6,003	9,672	17,425	24,528
按公允價值計量且其變動				
計入損益的金融資產	102,911	248,250	–	–
於保本型存款之投資	65,000	–	–	–
現金及現金等價物	67,459	97,811	365,312	361,607
總流動資產	<u>283,463</u>	<u>433,831</u>	<u>524,005</u>	<u>526,052</u>
流動負債				
貿易應付款項	14,539	16,949	30,349	26,919
其他應付款項及應計費用	116,203	168,582	191,240	183,784
合約負債	40,076	55,944	120,131	106,836
應付稅項	14,552	24,824	25,174	26,298
應付股東貸款	–	–	–	230,000
總流動負債	<u>185,370</u>	<u>266,299</u>	<u>366,894</u>	<u>573,837</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>98,093</u>	<u>167,532</u>	<u>157,111</u>	<u>(47,785)</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7月31日，我們的流動資產淨值約為人民幣157.1百萬元。於2019年5月31日，我們錄得流動負債淨值約人民幣47.8百萬元。

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)預付款項及其他應收款項增加約人民幣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30.4百萬元之合併影響，部分由(i)於保本型存款之投資減少人民幣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2.4百萬元抵銷。

我們的流動資產淨值狀況從2017年12月31日的約人民幣167.5百萬元減少約人民幣30.4百萬元至2018年12月31日的約人民幣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5.5百萬元之合併影響，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。

我們的流動資產淨值狀況從約人民幣137.1百萬元增加約人民幣20.0百萬元至2019年3月31日的人民幣157.1百萬元。該增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加約人民幣16.4百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣3.9百萬元；(iii)現金及現金等價物增加約人民幣11.0百萬元；及(iv)其他應付款項及應計費用減少約人民幣25.9百萬元及應付稅項減少約人民幣5.2百萬元之合併影響，部分由(i)貿易應付款項增加約人民幣0.8百萬元；及(ii)合約負債增加約人民幣41.3百萬元抵銷。

有關上述變動理由之詳情，請參閱本節「一合併財務狀況表主要項目說明」分節。

於2019年7月31日，根據我們的未經審核管理賬戶，我們的流動資產淨值由2019年3月31日的約人民幣157.1百萬元減少至流動負債淨值約人民幣47.8百萬元。該減少乃主要歸因於為進行重組的一次性應付股東貸款人民幣230百萬元。一次性股東貸款已透過(i)現金結算人民幣8.4百萬

財務資料

元及(ii)資本化人民幣221.6百萬元悉數結清。於2019年8月31日，本集團的資產淨值狀況有所改善，乃由於就重組而言資本化一次性股東貸款。有關股東貸款使用之進一步詳情，請參閱本文件「歷史及重組－重組－重組步驟－鑫苑－香港收購鑫苑科技的股權」分節。

財務資源

於往績記錄期，我們的主要資金來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我們的業務增長提供資金。我們目前預計資本資源的組合及相關成本不會發生任何重大變化。**[編纂]**後，我們預期自我們的運營所得現金、債務及股權融資及**[編纂]**來滿足我們的流動資金需求及為我們的營運資金需求撥付資金，其詳情請參閱本文件「未來計劃及**[編纂]**」一節。

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			截至3月31日止三個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
經營活動所得現金					
流量淨額	181,103	90,547	113,244	21,349	10,929
投資活動所得／(所用)					
現金流量淨額	250,966	(60,195)	143,220	63,263	(1,304)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額	<u>(390,407)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,412</u>
現金及現金等價物					
增加淨額	41,662	30,352	256,464	84,612	11,037
年初現金及現金等價物	25,797	67,459	97,811	97,811	354,275
年末現金及現金等價物	<u>67,459</u>	<u>97,811</u>	<u>354,275</u>	<u>182,423</u>	<u>365,312</u>

財務資料

經營活動

經營活動所得現金流量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。經營活動所得現金流量主要反映(i)非現金及非營運項目(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)的經調整除稅前溢利；(ii)營運資金變動(如貿易應收款項、預付款項、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。

截至2019年3月31日止三個月，我們的經營活動所得現金流量淨額約為人民幣10.9百萬元。此代表我們的除稅前溢利約人民幣15.2百萬元，主要經(i)應計[編纂]開支約人民幣[編纂]元；(ii)金融資產減值虧損約人民幣3.3百萬元及(iii)以權益結算的股份基礎付款開支約人民幣2.8百萬元調整。營運資金變動導致現金流出人民幣6.1百萬元，乃主要由於(i)其他應付款項及應計費用減少約人民幣27.8百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣19.2百萬元；及(iii)預付款項及其他應收款項增加約人民幣1.7百萬元。截至2019年3月31日止三個月，我們亦錄得已付所得稅約人民幣12.7百萬元，部分由(i)合約負債增加約人民幣41.7百萬元及(ii)貿易應付款項增加約人民幣0.9百萬元抵銷。

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金流量淨額約為人民幣113.2百萬元。其指我們的除稅前溢利約人民幣104.4百萬元，主要經(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)分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。營運資金變動導致現金流入約人民幣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為人民幣90.5百萬元。其指我們的除稅前溢利約人民幣93.2百萬元，主要經出售金融資產收益約人民幣19.4百萬元調整。營運資金變動導致現金流入約人民幣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

財務資料

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為人民幣181.1百萬元。其指我們的除稅前溢利約人民幣34.7百萬元，主要經(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1.4百萬元調整。營運資金變動導致現金流入約人民幣165.8百萬元，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2019年3月31日止三個月，我們的投資活動所用現金流量淨額約為人民幣1.3百萬元，其主要反映(i)購買物業、廠房及設備項目約人民幣0.3百萬元；(ii)購買無形資產項目約人民幣0.5百萬元；及(iii)出售一間附屬公司(即河南鑫苑教育科技有限責任公司)導致的已處置現金及銀行結餘約人民幣0.5百萬元。

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為人民幣143.2百萬元，其主要反映出售金融資產(即上市證券及非上市金融產品)之所得款項約人民幣968.2百萬元，由(i)購買金融資產約人民幣711.7百萬元；(ii)購買投資物業的預付款項約人民幣89.1百萬元；及(iii)收購一間合營企業(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為人民幣60.2百萬元，其主要反映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於保本型存款之投資分別約人民幣764.3百萬元及約人民幣65.0百萬元部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所得現金流量淨額約為人民幣251.0百萬元，其主要反映(i)出售於保本型存款之投資所得款項人民幣599.0百萬元；(ii)償還我們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

財務資料

122.3百萬元，其由(i)購買保本型存款人民幣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)貸款予當時的同系附屬公司人民幣53.0百萬元部分抵銷。

融資活動

截至2019年3月31日止三個月，我們的融資活動所得現金流量淨額約為人民幣1.4百萬元，其反映[編纂]股份獎勵計劃所得款項約人民幣8.4百萬元，由已付[編纂]開支約人民幣[編纂]元部分抵銷。

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為人民幣390.4百萬元，其反映(i)償還銀行貸款淨額約人民幣353.8百萬元；(ii)鑫苑科技向其當時股東宣派及派付的股息約人民幣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「一合併財務狀況表主要項目說明」分節。

債務

於2019年7月31日，本集團擁有應付股東貸款人民幣230百萬元及租賃負債總額人民幣872,000元，其分別包括流動及非流動租賃負債人民幣188,000元及人民幣684,000元。本集團應付股東貸款已按需償付。本集團於2019年7月31日的租賃負債產生自根據國際財務報告準則第16號確認之使用權資產及有關租賃負債。除上所述者外，我們並無銀行融資、未償還銀行借款或任何已發行但未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債券、按揭、押記、或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。於2019年7月31日，我們亦無任何未動用銀行融資。此外，於最後實際可行日期，本集團並無任何重大融資計劃，亦無任何可能影響本集團承擔額外債務或權益融資的能力的重大契諾或承諾。

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7月31日的物業權益進行估值，且其認為，經考慮我們於該日擁有權益的物業的現有建設狀況及總開發價值，市值分別為約

財務資料

人民幣36.0百萬元及人民幣90.0百萬元。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估值報告。因相關物業仍在建且預計將於2020年前交付，故彼等於2019年3月31日乃入賬作為應付關聯方非流動預付款項約人民幣89.1百萬元。

有關預付款項的賬面淨值與其總開發價值的對賬如下：

	人民幣千元
非即期預付款項的賬面淨值：	
於2019年3月31日	89,073
增加／(減少)：	
於2019年4月1日至2019年7月31日	<u>—</u>
於2019年7月31日	89,073
估值盈餘	<u>927</u>
物業估值報告所載於2019年7月31日的總開發價值	<u><u>90,000</u></u>

附註：上述預付款項人民幣89.1百萬元指有關購買相關在建物業代價的全部付款。因此，該物業的總開發價值用於上述對賬。

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31。

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。

財務資料

[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[編纂]為[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)，本公司將承擔的[編纂]估計將約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元與[編纂]發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約[編纂]港元預期於2019年於[編纂]後作為開支扣除。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

可供分派儲備

於2019年3月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣8.8百萬元。

股息及股息政策

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年3月31日止三個月，鑫苑科技分別宣派股息約人民幣18.0百萬元、零、零及零。

於[編纂]完成後，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釐定宣派及派付股息之金額：

- 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

財務資料

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

我們的董事確認，經考慮我們現時可動用的財務資源(包括經營產生的現金、[編纂]估計[編纂])後，我們將有充足的營運資金應付我們現時及由本文件日期起至未來最少12個月的需求。

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			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.53倍	1.63倍	1.39倍	1.43倍
資產負債比率 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日 止三個月
股本回報率 ⁽³⁾	25.1%	40.1%	30.4%	不適用 ⁽⁵⁾
資產回報率 ⁽⁴⁾	9.0%	15.8%	12.5%	不適用 ⁽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. 資產負債比率乃按總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將所得值乘以100%計算。
4. 資產回報率乃按年度溢利除以總資產再將所得值乘以100%計算。
5. 由於期內純利僅代表相關年度三個月的溢利，因此該等比率並無意義。

財務資料

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付款項及應計費用增加。於2019年3月31日，我們的流動比率保持相對穩定於約1.43倍。

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日止年度的約40.1%，其乃主要歸因於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%，其乃主要歸因於截至2018年12月31日止年度儲備大幅增加。

資產回報率

資產回報率由截至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年的年度溢利增加。截至2018年12月31日止年度，資產回報率減至約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

我們面臨信貸、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、於保本型存款之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於保本型存款之投資、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。

財務資料

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，故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。

集中信貸風險根據客戶／合作方之分析管理。由於本集團的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，因而本集團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重大。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

流動資金風險為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。本集團面臨的流動資產風險主要產生自金融資產與負債到期時間的錯配。本集團的目標為透過使用備用信貸融資在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維持平衡。

有關我們所面臨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合併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2019年3月31日（即本文件附錄一會計師報告呈報期間截止日期）起直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動，且自2019年3月31日起亦無發生任何事件將對本文件附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大影響。