

## 財務資料

閣下應將本節連同本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。閣下應細閱整份會計師報告而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。該等陳述乃基於我們根據對歷史趨勢的經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預計未來發展的看法以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預測情況有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述內所預測情況有重大差異的因素包括該等於本文件「風險因素」所討論內容。

我們的財政年度於一月一日開始及於十二月三十一日結束。對「二零一六財年」、「二零一七財年」及「二零一八財年」的提述分別指截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，而「二零一八年首四個月」及「二零一九年首四個月」分別指截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月。

## 概覽

我們是中國知名且發展迅速的物業管理服務供應商，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。憑藉20多年的提供物業管理服務的經驗，我們通過提供優質服務建立了信譽良好且值得信賴的品牌形象。我們由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。

我們的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。於二零一九年四月三十日，我們的物業管理服務涵蓋中國10個城市，包括江蘇省的七個城市以及長三角城市群中其他省份的三個城市，在管建築面積約達19.6百萬平方米。於二零一九年四月三十日，我們管理197項物業，包括89項住宅物業及108項非住宅物業，服務超過100,000戶家庭。

我們兩大業務線(即物業管理服務及生活社區增值服務)組成一個綜合服務平台。通過該兩大業務線達致的協同效益，有助我們多元化發展收入來源，同時透過向客戶提供互補服務，鞏固我們與客戶的關係。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，我們的總收益分別為人民幣227.4百萬元、人民幣305.9百萬元及人民幣467.7百萬元，複合年增長率為43.4%，而我們於該等年度的純利分別為人民幣23.2百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣27.1百萬元，複合年增長率為8.1%。

## 財務資料

於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們的總收益分別為人民幣125.1百萬元及人民幣185.1百萬元，增長率為48.0%，而我們於該等年度的純利分別為人民幣10.1百萬元及人民幣9.9百萬元，同期減少2.0%。

### 呈列基準

本公司於二零一九年四月三日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們進行了重組，詳情見本文件「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司於二零一九年五月二十九日成為本集團目前旗下所有附屬公司的控股公司。有關本文件所含財務資料的編製基準的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直及將繼續受到多項因素的影響，包括本文件「風險因素」一節所載因素及下文所討論者：

#### 在管建築面積

於往績記錄期間，我們的收益大部分來自物業管理服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，物業管理服務的收益分別為人民幣168.9百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣367.6百萬元及人民幣154.9百萬元，分別佔我們的總收益74.3%、76.1%、78.6%及83.7%。因此，我們持續收益增長取決於我們拓展物業管理組合的能力。我們的物業管理服務在管建築面積分別為6.6百萬平方米、10.8百萬平方米、15.5百萬平方米及19.6百萬平方米。

倘我們不能按計劃發展我們的物業管理組合或有效管理我們的未來增長，我們可能無法把握市場機遇，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

#### 打造品牌及定價的能力

我們在對物業管理服務定價時一般會考慮多項因素，包括(i)開支預測，包含勞工成本及外包費用；(ii)該項目的建築面積或規模；(iii)物業管理協議的條款及條件；(iv)客戶要求的物業管理服務範圍；(v)物業的類型及位置；及(vi)當時市況及對競爭對手定價的估計。於釐定定價時，我們必須在為項目設置足夠競爭力定價與確保有可觀利潤率之間取得平衡。倘於釐定定價時未能平衡若干因素則會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 財務資料

我們的定價能力可嚴重影響業績及營運。為僅供說明之用，我們於下文載列經參考往績記錄期間物業管理費波動作出的年／期內溢利敏感度分析。下表顯示於所有其他因素維持不變的情況下，假設物業管理費下降對我們年／期內溢利的影響：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一八年 首四個月	二零一九年 首四個月
	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
物業管理業務收益	168,949	232,737	367,641	105,569	154,923
年／期內溢利總額	23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
<b>假設物業管理費下降5%</b>					
對物業管理業務收益的影響	8,447	11,637	18,382	5,278	7,707
對年／期內溢利的影響 <sup>附註</sup>	6,336	8,728	13,787	3,959	5,780
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>					
對物業管理業務收益的影響	16,895	23,274	36,764	10,557	15,413
對年／期內溢利的影響 <sup>附註</sup>	12,671	17,455	27,573	7,918	11,560

附註：對年／期內溢利的影響按假設以25%繳納企業所得稅計算。

### 緩解勞工成本不斷上升影響的能力

由於物業管理業具勞動密集的屬性，勞工成本是我們銷售成本的主要部分。於往績記錄期間，我們的勞工成本因業務擴張、人數增加及勞工市價增加而大幅上漲。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們的銷售成本中所錄得的勞工成本分別為人民幣128.1百萬元、人民幣177.8百萬元、人民幣274.1百萬元、人民幣77.7百萬元及人民幣113.8百萬元，分別佔銷售成本的72.0%、69.8%、68.6%、75.3%及72.6%。為應對不斷上漲的勞工成本，我們致力於實施多項成本節約措施，例如採用技術及機械以減低所需勞工。我們亦已外包部分項目的若干職能(如清潔及維護服務)予第三方分包商，同時對彼等服務維持密切監督以確保服務質量。

## 財務資料

我們於下文載列於所示期間我們的溢利的敏感度分析，乃經參考於往績記錄日期勞工成本的波動，僅供說明用途。下表顯示勞工成本的假設增加而所有其他變量保持不變，對我們年／期內溢利的影響：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一八年 首四個月	二零一九年 首四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本	178,019	254,805	399,738	103,242	156,792
年／期內溢利總額	23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
<b>假設勞工成本增加5%</b>					
對銷售成本的影響	6,404	8,890	13,703	3,887	5,692
對年／期內溢利的影響 <sup>附註</sup>	4,803	6,668	10,277	2,915	4,269
<b>假設勞工成本增加10%</b>					
對銷售成本的影響	12,809	17,781	27,406	7,774	11,385
對年／期內溢利的影響 <sup>附註</sup>	9,607	13,335	20,554	5,831	8,539

附註：對年／期內溢利的影響按假設以25%繳納企業所得稅計算。

### 競爭

根據弗若斯特沙利文報告，中國的物業管理業競爭激烈且高度分散，二零一八年從業公司超過100,000家。我們主要根據規模、品牌、盈利能力及服務質量等多個因素與大型全國性、地區性及當地物業管理公司競爭。我們有效地與該等競爭對手競爭及維持或提高市場地位的能力，取決於我們透過確保服務質量及一致性讓本集團從一眾行業競爭對手中脫穎而出的能力。此外，作為具有競爭力及經驗的物業管理服務供應商，我們維持此市場地位的能力將影響我們在以下方面的能力：獲取新的前期物業管理協議及物業管理協議以及重續現有的此等協議，以擴大所管物業項目數量及在管建築面積。倘我們未能尋求新的物業管理協議或重續現有的此等協議以及擴大由我們管理及服務的建築面積，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

### 業務組合

我們的經營業績受業務組合的影響。於往績記錄期間，我們主要經營兩條擁有不同利潤率的業務線，即物業管理服務及生活社區增值服務。我們業務線收入貢獻結構

## 財務資料

的任何變化或任何該等業務線利潤率的變動均可能對整體利潤率造成相應影響。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，物業管理服務的毛利率貢獻分別為19.0%、10.2%、7.7%及10.9%，而生活社區增值服務的毛利率分別為29.6%、37.5%、39.5%及38.3%。雖然生活社區增值服務線於往績記錄期間內的毛利率較高，但生活社區增值服務線所貢獻收益於往績記錄期間呈下降趨勢。此外，我們為住宅物業及非住宅物業提供物業管理服務，而其利潤不盡相同。物業管理組合出現任何變動均可能對我們的整體利潤造成影響。

按業務分部劃分的收益貢獻的進一步詳情，請參閱本節「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－收益」及「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－毛利及毛利率」。

### 主要會計政策及關鍵估計及判斷

我們相信，下述會計政策、估計及判斷對編製合併財務報表而言至關重要。

#### 主要會計政策

我們已根據國際財務報告準則識別對編製本集團財務報表而言屬重要的若干會計政策。關於主要會計政策的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.4。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及就會計項目作出的判斷。

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時按某一金額確認，該金額能反映本集團預期可藉交換貨品及服務而有權收取的代價。

##### (a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務取得的收益於計劃期間以直線法確認，原因為客戶同時接受及耗用本集團提供的利益。

##### (b) 提供生活社區增值服務

生活社區社區增值服務取得的收益於提供相關服務時確認，且客戶同時接受及耗用本集團提供的利益。

## 財務資料

### 其他收入

我們按應計基準，使用實際利率法確認利息收入，利用在金融工具的預計可使用年期內準確折現估計未來可收取現金至金融資產的賬面淨值的利率確認。

股息收入於確立股東收取付款的權利時確認。股息涉及的經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量。

### 金融資產(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用)

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售(「可供出售」)金融資產。所有金融資產初始確認時以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。貸款及應收款項為具有於活躍市場並無報價的固定或可釐定付款非衍生金融資產。於初步計量後，該等金融資產其後按攤銷成本以實際利率(實際利率)法減去減值計量。攤銷成本經計及收購事項的任何折讓或溢價以及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表中的其他收入及收益。減值所產生的虧損於損益及其他全面收益表中的貸款財務成本及應收款項的其他開支確認。

於各有關期間末，本集團會評估是否有客觀證據證明金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認資產後一件或多件事件發生，而有關虧損事件對該金融資產或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則減值已發生。減值證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或無法償還利息或本金付款、彼等將進行破產或其他財務重組程序的可能性，以及顯示估計未來現金流量出現可計量減幅的可觀察數據(如與違約相關的欠款或經濟狀況變動)

### 金融資產(根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- a) 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有；及
- b) 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

## 財務資料

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項。

### 合約負債

合約負債指本集團已收客戶代價(或應收客戶的代價)而向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認以租賃期內的租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，及如果租賃期限反映了本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日使用累計的借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

本集團應用了現有的實用權宜方法，據此，其：

- 對有大致相似特點的租賃組合採用單一貼現率
- 應用租賃豁免於首次應用日期起十二個月內終止的租賃期限
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產

### 主要會計估計及判斷

我們的估計乃根據過往經驗、最新資料以及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設而作出。在不同假設及條件下的實際結果可能有所不同。有關更多資料，請參閱本文件附錄一的會計師報告附註3。

## 財務資料

### 估計不明朗因素

下文披露關於未来的主要假設及於各財政年度／期間結束時估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及來源涉及重大風險，可能導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整。

### 貿易應收款項減值

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。

撥備矩陣初始根據本集團過往觀察的違約率計算。本集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗及前瞻性資料。例如，若預測經濟狀況（如消費者物價指數）於未來一年內惡化，從而導致製造行業的違約數量增加，過往違約率將予調整。於各報告日期，過往觀察的違約率將予以更新，及分析前瞻性估計的變化。

對過往觀察的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶於日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項預期信貸虧損資料於本文件附錄一會計師報告附註22披露。

### 非上市股本投資的公平值

倘金融投資市場並不活躍，本集團透過使用本文件附錄一會計師報告附註36所詳述的的估值投街估計公平值。管理層需要對重大不可觀察輸入數據（如貼現率、相關投資價格等）作出估計。倘上述因素的任何假設有變動，則金融投資公平值的評估將會受影響。

### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確定有關所得稅的若干事宜，故釐定要作出的所得稅撥備時須根據目前已頒布的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原先記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。



## 財務資料

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於會計師報告附註20。

### 若干合併損益及其他全面收益表項目的描述

下表概述摘錄自往績記錄期間財務報表的合併損益及其他全面收益表，詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一八年 首四個月	二零一九年 首四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116
銷售成本	(178,019)	(254,805)	(399,738)	(103,242)	(156,792)
毛利	49,350	51,096	67,928	21,904	28,324
其他收入及收益	6,731	8,201	9,548	2,677	710
銷售及分銷開支	(1,291)	(3,610)	(3,722)	(916)	(1,267)
行政開支	(22,364)	(24,752)	(29,774)	(6,969)	(11,764)
其他開支	(522)	(842)	(650)	(3)	(33)
金融資產減值虧損淨額	-	-	(3,204)	(648)	(679)
融資成本	(599)	(2,743)	(3,193)	(1,147)	(902)
除稅前溢利	31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
所得稅開支	(8,111)	(7,529)	(9,843)	(4,843)	(4,475)
年／期內溢利	<u>23,194</u>	<u>19,821</u>	<u>27,090</u>	<u>10,055</u>	<u>9,914</u>

## 財務資料

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一八年 首四個月	二零一九年 首四個月
	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
<b>其他全面收益</b>					
於其後期間可能重新分類 至損益的其他全面收入／ (開支)：					
可供出售投資 公平值變動	223	(342)	-	-	-
計入合併損益表的收益的 重新分類調整					
- 出售收益	-	(223)	-	-	-
所得稅影響	(56)	141	-	-	-
	167	(424)	-	-	-
<b>年／期內其他全面收益／ (開支)</b>	167	(424)	-	-	-
<b>年／期內全面收益總額</b>	<b>23,361</b>	<b>19,397</b>	<b>27,090</b>	<b>10,055</b>	<b>9,914</b>

## 收益

於往績記錄期間，我們的收入主要來自以下兩大業務線：

- (i) 物業管理服務，主要包括保安服務、清潔服務、停車場管理服務、維修及特種保養電梯、自動扶梯及機械車位、園藝及園林綠化服務、設備及機械的日常維修及保養服務以及輔助客戶服務，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，分別為我們的總收益貢獻74.3%、76.1%、78.6%、84.4%及83.7%。
- (ii) 生活社區增值服務，主要包括生活社區增值服務、共用空間增值服務及健身服務，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，分別為我們的總收益貢獻25.7%、23.9%、21.4%、15.6%及16.3%。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	168,949	74.3	232,737	76.1	367,641	78.6	105,569	84.4	154,923	83.7
生活社區增值服務	58,420	25.7	73,164	23.9	100,025	21.4	19,577	15.6	30,193	16.3
<b>總計</b>	<b>227,369</b>	<b>100.0</b>	<b>305,901</b>	<b>100.0</b>	<b>467,666</b>	<b>100.0</b>	<b>125,146</b>	<b>100.0</b>	<b>185,116</b>	<b>100.0</b>

### (i) 物業管理服務收益

物業管理服務收益於往績記錄期間錄得增長趨勢，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣168.9百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣367.6百萬元、人民幣105.6百萬元及人民幣154.9百萬元，主要由於我們管理的住宅及非住宅物業數量隨著業務不斷擴張而出現增加所致。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，由我們提供物業管理服務的物業數量分別為63項、102項、162項及197項，而於相關日期的在管建築面積分別為6.6百萬平方米、10.8百萬平方米、15.5百萬方米及19.6百萬方米。

下表載列於所示期間我們按開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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)									
銀城國際控股集團/銀城地產集團開發的物業	64,500	38.2	75,165	32.3	87,758	23.9	24,885	23.6	35,001	22.6
獨立第三方物業開發商開發的物業	104,449	61.8	157,572	67.7	279,883	76.1	80,684	76.4	119,922	77.4
<b>總計</b>	<b>168,949</b>	<b>100.0</b>	<b>232,737</b>	<b>100.0</b>	<b>367,641</b>	<b>100.0</b>	<b>105,569</b>	<b>100.0</b>	<b>154,923</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，獨立第三方物業開發商開發的物業產生的收益佔我們來自物業管理服務的收益超過60%，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣104.4百萬元、人民幣157.6百萬元、人民幣279.9百萬元、人民幣80.7百萬元及人民幣119.9百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	收益 (人民幣千元)	收益 (%)	收益 (人民幣千元)	收益 (%)	收益 (人民幣千元)	收益 (%)	收益 (人民幣千元)	收益 (%)	收益 (人民幣千元)	收益 (%)
包幹制	168,473	99.7	231,574	99.5	366,457	99.7	105,079	99.5	154,856	100.0
酬金制	476	0.3	1,163	0.5	1,184	0.3	490	0.5	67	0.0
<b>總計</b>	<b>168,949</b>	<b>100.0</b>	<b>232,737</b>	<b>100.0</b>	<b>367,641</b>	<b>100.0</b>	<b>105,569</b>	<b>100.0</b>	<b>154,923</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

於往績記錄期間，我們基本上按包幹制收取所有物業管理費，其餘部分按佣金制收費。於往績記錄期間，按佣金制確認的物業管理服務收益佔我們來自物業管理服務的總收益少於0.5%，乃由於我們於往績記錄期間只按佣金制管理合共四項物業，且我們於二零一九年四月三十日按佣金制管理一項物業。有關收益確認模式的差異詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理服務的收益模式」。

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	%
住宅物業	110,063	65.1	146,763	63.1	229,122	62.3	73,069	69.2	93,003	60.0
非住宅物業	58,886	34.9	85,974	36.9	138,519	37.7	32,500	30.8	61,920	40.0
<b>總計</b>	<b>168,949</b>	<b>100.0</b>	<b>232,737</b>	<b>100.0</b>	<b>367,641</b>	<b>100.0</b>	<b>105,569</b>	<b>100.0</b>	<b>154,923</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

於往績記錄期間，源自住宅及非住宅物業的物業管理服務收益整體上升，主要由於我們的在管總建築面積因我們的業務擴張增加所致。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們所管理住宅物業於不同階段的收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	%
前期階段	27,232	24.7	42,526	29.0	62,417	27.2	12,510	17.1	33,475	36.0
業委會階段	82,831	75.3	104,237	71.0	166,705	72.8	60,559	82.9	59,528	64.0
<b>總計</b>	<b>110,063</b>	<b>100.0</b>	<b>146,763</b>	<b>100.0</b>	<b>229,122</b>	<b>100.0</b>	<b>73,069</b>	<b>100.0</b>	<b>93,003</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

我們提供的物業管理服務受以下各項規管：(i) 在新開發物業交付予業主之前由物業開發商與我們所訂立的前期物業服務協議；或(ii) 在落成物業交付予業主且根據中國法律成立業委會後由業委會與我們所訂立的物業服務協議。於往績記錄期間，我們分別於前期階段及業委會階段的住宅物業收益分別錄得上升趨勢。有關住宅物業不同階段收益的詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—物業管理協議」。

### (ii) 生活社區增值服務收益

於往績記錄期間，來自生活社區增值服務的收益一直持續增長，於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，分別為人民幣58.4百萬元、人民幣73.2百萬元及人民幣100.0百萬元，而於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣19.6百萬元及人民幣30.2百萬元，主要由於我們所管理的項目數目增加及服務範圍隨著我們的業務持續發展而有所擴大。



## 財務資料

### 毛利及毛利率

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月的整體毛利率分別為21.7%、16.7%、14.5%、17.5%及15.3%。整體毛利率同時受各業務線毛利率以及業務組合波動的影響。物業管理服務的毛利率一般低於生活社區增值服務的毛利率，原因為向業主及住戶提供的生活社區增值服務產生及分配的勞工成本較低。於往績記錄期間，毛利率呈下降態勢，主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前三年項目的盈利能力較低並致使於往績記錄期間因業務擴張而使毛利率減少。尤其是，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，分別錄得八個、20個、35個及35個虧損項目，且該等項目預期分別於其第三年及其後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上升導致僱員平均工資有所增加。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	32,047	19.0	23,690	10.2	28,460	7.7	12,263	11.6	16,770	10.9
生活社區增值 服務	17,303	29.6	27,406	37.5	39,468	39.5	9,641	49.3	11,554	38.3
<b>總計</b>	<b>49,350</b>	<b>21.7</b>	<b>51,096</b>	<b>16.7</b>	<b>67,928</b>	<b>14.5</b>	<b>21,904</b>	<b>17.5</b>	<b>28,324</b>	<b>15.3</b>

## 財務資料

### (i) 物業管理服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，物業管理服務的毛利及毛利率有所減少，主要是由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前三年項目的盈利能力較低並致使於往績記錄期間因業務擴張而使毛利率減少。尤其是，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，分別錄得八個、20個、35個及35個虧損項目，並且該等項目預期分別於其第三年及其後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上升導致僱員平均工資有所增加。

下表載列我們於所示期間按開發商類別劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
由銀城國際控股集團/銀城地產集團開發的物業	12,403	19.2	9,824	13.1	9,013	10.3	4,402	17.7	4,207	12.0
由獨立第三方物業開發商開發的物業	19,644	18.8	13,866	8.8	19,447	7.0	11,861	14.7	12,563	10.6
<b>總計</b>	<b>32,047</b>	<b>19.0</b>	<b>23,690</b>	<b>10.2</b>	<b>28,460</b>	<b>7.7</b>	<b>16,263</b>	<b>15.4</b>	<b>16,770</b>	<b>10.9</b>

(未經審核)

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
住宅物業	19,198	17.4	11,241	7.7	12,655	5.5	10,234	14.0	8,801	9.5
非住宅物業	12,849	21.8	12,449	14.5	15,805	11.4	6,029	18.6	7,969	12.9
<b>總計</b>	<b>32,047</b>	<b>19.0</b>	<b>23,690</b>	<b>10.2</b>	<b>28,460</b>	<b>7.7</b>	<b>16,263</b>	<b>15.4</b>	<b>16,770</b>	<b>10.9</b>

(未經審核)



## 財務資料

於二零一六財年，住宅物業所產生毛利相對較高，主要由於我們持續進行業務擴展導致於二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月錄得更多虧接項目所致。

### (ii) 生活社區增值服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，來自生活社區增值服務的毛利一直持續增長，於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，分別為人民幣17.3百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣39.5百萬元，而於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣9.6百萬元及人民幣11.8百萬元，與於相關期間我們收益因業務擴張而導致的增長一致。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，來自生活社區增值服務的毛利率分別為人民幣29.6%、37.5%、39.5%、49.3%及38.3%。持續增長主要由於進行業務擴展而發展生活社區增值服務所致。

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要指購自銀行及認可金融機構的金融產品投資收入、政府扶持補助及發展基金、南京康城及南京力標廉價收購收益、出售物業、廠房及設備項目的收益、銀行存款利息收入以及其他。

下表載列於所示期間我們的其他收入及收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	%
投資收益	2,462	36.6	5,686	69.3	6,598	69.1	2,471	92.3	469	66.1
政府補助	2,856	42.4	1,855	22.6	2,564	26.9	118	4.4	66	9.3
廉價收購收益	1,023	15.2	-	-	-	-	-	-	-	-
出售物業、廠房 及設備項目的 收益	-	-	1	0.0	48	0.5	-	-	-	-
利息收入	297	4.4	134	1.6	169	1.8	62	2.3	149	21.0
其他	93	1.4	525	6.4	169	1.8	26	1.0	26	3.7
<b>總計</b>	<b>6,731</b>	<b>100.0</b>	<b>8,201</b>	<b>100.0</b>	<b>9,548</b>	<b>100.0</b>	<b>2,677</b>	<b>100.0</b>	<b>710</b>	<b>100.0</b>

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括員工成本、廣告及促銷開支、辦公室開支、業務發展開支、差旅開支及其他。員工成本指支付於銷售人員的薪金及福利。廣告及促銷

## 財務資料

開支指為我們服務作出的廣告及推廣所產生的開支。辦公室開支與銷售人員使用辦公室設備及用品的開支有關。其他包括就銷售活動產生的雜項開支。

下表載列於所示期間我們的銷售及分銷開支明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	788	61.0	1,390	38.5	1,515	40.7	413	45.1	450	35.5
廣告及促銷開支	68	5.3	1,406	38.9	429	11.5	90	9.8	143	11.3
辦公室開支	50	3.9	400	11.1	1,057	28.4	275	30.0	343	27.1
業務發展開支	34	2.6	64	1.8	165	4.4	19	2.1	108	8.5
差旅開支	36	2.8	64	1.8	131	3.5	16	1.7	103	8.1
其他	314	24.3	285	7.9	423	11.4	103	11.2	119	9.4
<b>總計</b>	<b>1,291</b>	<b>100.0</b>	<b>3,610</b>	<b>100.0</b>	<b>3,722</b>	<b>100.0</b>	<b>916</b>	<b>100.0</b>	<b>1,267</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

行政開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、業務發展開支、租金開支、差旅費用、折舊及攤銷、銀行徵費、稅項、[編纂]及其他。

下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	12,636	56.5	17,981	72.6	20,722	69.6	5,662	81.2	7,149	60.8
專業費用	6,112	27.3	540	2.2	297	1	-	-	188	1.5
辦公室開支	710	3.2	1,664	6.7	1,921	6.5	219	3.1	339	2.9
業務發展開支	610	2.7	966	3.9	1,963	6.6	167	2.4	562	4.8
租金開支	426	1.9	426	1.7	426	1.4	142	2.0	142	1.2
差旅開支	327	1.5	440	1.8	496	1.7	93	1.3	537	4.6
折舊及攤銷	232	1	540	2.2	889	3	230	3.3	338	2.9
銀行徵費	210	0.9	269	1.1	359	1.2	191	2.7	237	2.0
稅項	70	0.3	229	0.9	701	2.4	33	0.5	20	0.2
[編纂]					[編纂]					
其他	1,031	4.7	1,697	6.9	2,000	6.6	232	3.5	283	2.4
<b>總計</b>	<b>22,364</b>	<b>100.0</b>	<b>24,752</b>	<b>100.0</b>	<b>29,774</b>	<b>100.0</b>	<b>6,969</b>	<b>100.0</b>	<b>11,764</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 其他開支

其他開支主要包括貿易應收款項減值虧損、其他應收款項減值虧損、金融資產公平值變動以及其他(例如罰款)。

下表載列於所示期間我們的其他開支明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	%
貿易應收款項減值虧損	390	74.7	733	87.1	-	-	-	-	-	-
其他應收款項減值虧損	-	-	79	9.4	-	-	-	-	-	-
金融資產公平值變動	-	-	-	-	410	63.1	-	-	-	-
其他	132	25.3	30	3.6	240	36.9	3	100.0	33	100.0
<b>總計</b>	<b>522</b>	<b>100.0</b>	<b>842</b>	<b>100.0</b>	<b>650</b>	<b>100.0</b>	<b>3</b>	<b>100.0</b>	<b>33</b>	<b>100.0</b>

### 金融資產減值虧損淨額

根據自二零一八年一月一日起適用的國際財務報告準則第9號，貿易應收款項及其他應收款項的減值虧損確認為金融資產的減值虧損。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們分別錄得金融資產減值虧損(包含貿易應收款項減值虧損淨額)為零、零、人民幣2.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元，而於相應年度/期間，我們錄得其他應收款項減值虧損分別為零、零、人民幣0.3百萬元、零及人民幣0.5百萬元。

### 財務成本

財務成本主要包括銀行借款利息以及與本集團就經營辦公室及健身中心所租賃物業所錄得租賃負債有關的租賃負債利息。

下表載列於所示期間我們的財務成本明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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	%
銀行借款利息	85	14.2	2,287	83.4	1,806	56.6	691	60.2	518	57.4
租賃負債利息	514	85.8	456	16.6	1,387	43.4	456	39.8	384	42.6
<b>總計</b>	<b>599</b>	<b>100.0</b>	<b>2,743</b>	<b>100.0</b>	<b>3,193</b>	<b>100.0</b>	<b>1,147</b>	<b>100.0</b>	<b>902</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 所得稅開支

本集團須按實體基準就於本集團成員公司駐守及營運的稅務司法權區所產生或所得溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為其於往績記錄期間並無任何應評稅溢利。

我們的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於往績記錄期間享有10%的優惠稅率。

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期末頒布的稅率加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11。

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一八年 首四個月	二零一九年 首四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	8,214	7,709	11,188	4,945	5,404
遞延稅項	(103)	(180)	(1,345)	(102)	(929)
年內／期內稅項支出總額	<b>8,111</b>	<b>7,529</b>	<b>9,843</b>	<b>4,843</b>	<b>4,475</b>

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們的實際所得稅稅率分別為25.9%、27.5%、26.6%、32.5%及31.1%。我們的實際所得稅稅率一般較25%企業所得稅稅率為高，主要由於往績記錄期間並無確認若干附屬公司的稅項虧損所致。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們已支付全部到期適用稅項，與任何稅務機構概無糾紛或未決事宜。

### 過往經營業績回顧

#### 二零一九年首四個月與二零一八年首四個月比較

##### 收益

我們的收益由二零一八年首四個月的人民幣125.1百萬元增加48.0%至二零一九年首四個月的人民幣185.1百萬元，主要由於兩條業務線所得收益均有所增加所致。

物業管理服務收益由二零一八年首四個月的人民幣105.6百萬元增加46.7%至二零一九年首四個月的人民幣154.9百萬元。該增幅主要由於我們所管理的住宅及非住宅物業數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

## 財務資料

生活社區增值服務收益由二零一八年首四個月的人民幣19.6百萬元增加54.2%至二零一九年首四個月的人民幣30.2百萬元。該增幅主要由於我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一八年首四個月的人民幣103.2百萬元增加51.9%至二零一九年首四個月的人民幣156.8百萬元，主要由於(i)勞工成本因業務擴張導致僱員人數增加而上升人民幣36.1百萬元及平均工資因根據政府政策最低工資上調而有所增加；及(ii)分包成本因我們管理的物業數目增加而上升約人民幣8.9百萬元。

### 毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由二零一八年首四個月的人民幣21.9百萬元增加29.3%至二零一九年首四個月的人民幣28.3百萬元。毛利率由二零一八年首四個月的17.5%下降至二零一九年首四個月的15.3%。該降幅主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前三年項目的盈利能力較低並引致於往績記錄期間因持續的業務擴張而使毛利率減少；及(ii)根據政府政策最低工資上調導致僱員平均工資有所增加。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及其他收益由二零一八年首四個月的人民幣2.7百萬元減少74.1%至二零一九年首四個月的人民幣0.7百萬元，主要由於金融產品的投資收入減少人民幣2.0百萬元，原因為我們於二零一八財年快結束時贖回若干財務產品。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由二零一八年首四個月的人民幣0.9百萬元增加38.3%至二零一九年首四個月的人民幣1.3百萬元，通常與收益增幅一致。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一八年首四個月的人民幣7.0百萬元增加68.8%至二零一九年首四個月的人民幣11.8百萬元，主要由於(i)業務擴張導僱員人數增加而使員工成本增加人民幣1.5百萬元；及(ii)非經常性[編纂]人民幣[編纂]元。

### 其他開支

於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們產生微少的其他開支分別為人民幣3,000元及人民幣33,000元。

## 財務資料

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額保持相對穩定，於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本由二零一八年首四個月的人民幣1.1百萬元減少21.4%至二零一九年首四個月的人民幣0.9百萬元，主要由於銀行借款利息減少人民幣0.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八年首四個月的人民幣4.8百萬元減少7.6%至二零一九年首四個月的人民幣4.5百萬元，通常與除稅前溢利減幅一致。

### 期內溢利

我們的期內溢利保持相對穩定，於二零一八年首四個月為人民幣10.1百萬元，而二零一九年首四個月為人民幣10.0百萬元，主要由於(i)毛利增長人民幣6.4百萬元；(ii)金融產品的投資收入減少人民幣2.0百萬元；及(iii)非經常性[編纂]人民幣[編纂]元的綜合結果所致。

### 二零一八財年與二零一七財年比較

#### 收益

我們的收益由二零一七財年的人民幣305.9百萬元增加52.9%至二零一八財年的人民幣467.7百萬元，主要由於兩條業務線所得收益均有所增加。

物業管理服務收益由二零一七財年的人民幣232.7百萬元增加58.0%至二零一八財年的人民幣367.6百萬元。該增幅主要由於我們所管理的住宅及非住宅物業數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

生活社區增值服務收益由二零一七財年的人民幣73.2百萬元增加36.7%至二零一八財年的人民幣100.0百萬元。該增幅主要因為我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一七財年的人民幣254.8百萬元增加56.9%至二零一八財年的人民幣399.7百萬元，主要由於(i)勞工成本因業務擴張導致僱員人數增加而上升人民幣96.2百萬元及平均工資因根據政府政策最低工資上調而有所增加；及(ii)設備運作及設施保養成本上升約人民幣17.5百萬元以及分包成本因我們管理的物業數目增加而上升約人民幣16.3百萬元。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由二零一七財年的人民幣51.1百萬元增加32.9%至二零一八財年的人民幣67.9百萬元。我們的物業管理服務毛利率由二零一七財年的16.7%下降至二零一八財年的14.6%。該降幅主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前三年項目的盈利能力較低並引致於往績記錄期間因持續的業務擴張而使毛利率減少。尤其是，我們於二零一七財年及二零一八財年，分別錄得20個及35個虧損項目，且該等項目分別預期於其第三年及其後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上調導致僱員平均工資有所增加。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一七財年的人民幣8.2百萬元增加16.4%至二零一八財年的人民幣9.5百萬元，主要由於投資收入增加人民幣0.9百萬元及政府補助增加人民幣0.7百萬元。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支保持相對穩定，於二零一七財年及二零一八財年分別為人民幣3.6百萬元及人民幣3.7百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一七財年的人民幣24.8百萬元增加20.3%至二零一八財年的人民幣29.8百萬元，主要由於業務擴張導致僱員人數增加及平均工資上升導致行政人員產生的員工成本增加人民幣2.7百萬元。

### 其他開支

我們的其他開支保持相對穩定，於二零一七財年及二零一八財年分別為人民幣0.9百萬元及人民幣0.7百萬元。

### 金融資產減值虧損淨額

由於在二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第9號，我們的金融資產減值虧損淨額由二零一七財年的零元增加至二零一八財年的人民幣3.2百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本由二零一七財年的人民幣2.7百萬元增加16.4%至二零一八財年的人民幣3.2百萬元，主要由於新簽訂的租賃協議於無錫出租一間辦公室而導致租賃負債的利息增加人民幣0.9百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一七財年的人民幣7.5百萬元增加30.7%至二零一八財年的人民幣9.8百萬元，主要由於除稅前溢利增加所致。

### 年內溢利

由於以上所述，我們的年內溢利由二零一七財年的人民幣19.8百萬元增加36.7%至二零一八財年的人民幣27.1百萬元。

### 二零一七財年與二零一六財年比較

#### 收益

我們的收益由二零一六財年的人民幣227.4百萬元增加34.5%至二零一七財年的人民幣305.9百萬元，主要由於我們兩條業務線的收益均有所增加。

物業管理服務收益由二零一六財年的人民幣168.9百萬元增加37.8%至二零一七財年的人民幣232.7百萬元。該增幅主要由於我們所管理的住宅及非住宅物業數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

生活社區增值服務收益由二零一六財年的人民幣58.4百萬元增加25.2%至二零一七財年的人民幣73.2百萬元。該增幅主要由於我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一六財年的人民幣178.0百萬元增加43.1%至二零一七財年的人民幣254.8百萬元，主要由於(i)僱員數目因業務擴張而有所增加及根據政府政策上調最低工資導致平均薪金增加所致；及(ii)設備運作及設施保養成本上升約人民幣10.3百萬元以及分包成本因我們管理的物業數目增加而上升約人民幣9.1百萬元。

#### 毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由二零一六財年的人民幣49.4百萬元增加3.5%至二零一七財年的人民幣51.1百萬元。我們的毛利率由二零一六財年的21.7%下降至二零一七財年的16.7%。該降幅主要由於我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前三年項目的盈利能力較低並引致於往績記錄期間因業務持續的擴張而使毛利率減少。尤其是，我們於二零一六財年及二零一七財年，分別錄得八個及20個虧損項目，且該等項目分別預期於其第三年及其後開始產生溢利；及(iii)根據政府政策最低工資上調導致僱員平均工資有所增加。



## 財務資料

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一六財年的人民幣6.7百萬元增加21.8%至二零一七財年的人民幣8.2百萬元，主要由於投資收入增加人民幣3.2百萬元。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由二零一六財年的人民幣1.3百萬元增加179.6%至二零一七財年的人民幣3.6百萬元，主要由於推廣本集團品牌而製作宣傳短片所產生的成本導致廣告及促銷開支增加人民幣1.3百萬元及銷售人員產生的員工成本增加人民幣0.6百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一六財年的人民幣22.4百萬元增加10.7%至二零一七財年的人民幣24.8百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣5.4百萬元；及(ii)辦公室開支增加人民幣1.0百萬元；有關金額部分被專業費用減少人民幣5.6百萬元所抵銷，主要由於本集團於二零一六財年就戰略諮詢所產生的諮詢開支。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一六財年的人民幣0.5百萬元增加61.3%至二零一七財年的人民幣0.8百萬元，主要由於貿易應收款項減值虧損增加人民幣0.3百萬元，通常與貿易應收款項結餘增幅一致。

### 財務成本

我們的財務成本由二零一六財年的人民幣0.6百萬元增加357.9至二零一七財年的人民幣2.7百萬元，主要由於我們於二零一六年十二月訂立一項貸款協議導致銀行銀行借款利息增加人民幣2.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一六財年的人民幣8.1百萬元減少7.2%至二零一七財年的人民幣7.5百萬元，主要由於除稅前溢利減少所致。

### 年內溢利

由於以上所述，我們的年內溢利由二零一六財年的人民幣23.2百萬元減少14.5%至二零一七財年的人民幣19.8百萬元。

## 財務資料

### 資金流動性及資金來源

#### 現金流量

我們的現金的主要用途為支付員工成本、向供應商採購的款項、各項經營開支及資本支出，並已通過自營運產生的現金及銀行借款的組合撥付資金。除我們將自[編纂][編纂]享有額外資金，以實行如本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節所詳述的未來計劃外，我們目前預期本集團日後的現金來源及用途將不會出現任何重大變動。

下表概述於所示期間我們的現金流量表：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一八年 首四個月	二零一九年 首四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	52,290	45,172	35,714	(22,877)	(16,314)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(19,071)	24,748	(104,509)	(126,699)	(31,396)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	45,887	(12,124)	(12,369)	253	(2,561)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	79,106	57,796	(81,164)	(149,323)	(50,271)
年／期初現金及現金等價物	65,630	144,736	202,532	202,532	121,368
年／期末現金及現金等價物	<u>144,736</u>	<u>202,532</u>	<u>121,368</u>	<u>53,209</u>	<u>71,097</u>

#### 經營活動

於往績記錄期間，我們的經營活動所得現金流入主要來自收取我們服務所得款項。我們的經營活動所用現金流出主要用於支付勞工成工、支付分包成本及購買材料。

於二零一九年首四個月，本集團的經營活動所用現金淨額為人民幣16.3百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前的經營現金流入人民幣19.6百萬元、已付所得稅人民幣11.8百萬元及營運資金增加人民幣23.9百萬元。營運資金的增加主要反映於(i)貿易應收款項增加人民幣27.0百萬元；部分由於該等貿易應收款項的現金收回具有季節性；有關詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們收取的貿易應收款項受季節性波動的影響。」；(ii)預付款項、按金及其他應收款

## 財務資料

項增加人民幣7.8百萬元；及(iii)應付款項減少人民幣5.9百萬元；有關金額部分被(i)應收關聯公司款項減少人民幣10.0百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣1.2百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣6.4百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們收取的貿易應收款項受季節性波動的影響」。

於二零一八財年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣35.7百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前經營現金流入人民幣47.6百萬元、已付所得稅人民幣7.9百萬元及營運資金增加人民幣2.3百萬元。營運資金的增加主要反映於(i)貿易應收款項增加人民幣28.3百萬元；(ii)應收關聯公司款項增加人民幣21.6百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣8.0百萬元；有關金額部分被(i)合約負債增加人民幣26.6百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣18.2百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣9.2百萬元所抵銷。

於二零一七財年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣45.2百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前的經營現金流入人民幣32.7百萬元、已付所得稅人民幣5.5百萬元及營運資金減少人民幣20.0百萬元。營運資金的減少主要反映於(i)合約負債增加人民幣31.1百萬元；及(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣16.9百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣1.8百萬元；有關金額部分被(i)貿易應收款項增加人民幣13.1百萬元；(ii)應收關聯公司款項增加人民幣11.6百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣5.0百萬元所抵銷。

於二零一六財年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣52.3百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前經營現金流入人民幣35.9百萬元、已付所得稅人民幣6.0百萬元及營運資金減少人民幣22.1百萬元。營運資金的減少主要反映於(i)合約負債增加人民幣16.3百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣8.9百萬元及(iii)應收關聯公司款項減少人民幣6.5百萬元；有關金額部分被(i)貿易應收款項增加人民幣7.4百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1.5百萬元及(iii)貿易應收款項減少人民幣0.7百萬元所抵銷。

### 投資活動

於往績記錄期間，我們的投資活動所得現金流入主要為可供出售投資贖回及收取關聯公司墊款。我們的投資活動所用現金流出主要用於向關聯公司提供墊款、購買物業、廠房及設備以及增加可供出售投資。

於二零一九年首四個月，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣31.4百萬元，主要歸因於(i)向關聯公司墊款人民幣104.7百萬元；(ii)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣32.0百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣11.3百萬元；有關金額部分被(i)向第三方支付墊款人民幣86.0百萬元；及(ii)提取按公平值計入損益的金融資產人民幣32.0百萬元所抵銷。

於二零一八財年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣104.5百萬元，主要歸因於(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣405.3百萬元；(ii)向關聯公司墊款人民

## 財務資料

幣100.8百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣13.2百萬元；有關金額部分被(i)提取按公平值計入損益的金融資產人民幣396.3百萬元；(ii)向關聯公司支付墊款人民幣10.5百萬元；(iii)非[編纂]資金投資的投資收入人民幣6.6百萬元；及(iv)向第三方支付墊款人民幣2.0百萬元所抵銷。

於二零一七財年，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣24.7百萬元，主要歸因於(i)提取可供出售投資人民幣656.8百萬元；(ii)非[編纂]基金投資的投資收入人民幣5.7百萬元；及(iii)收購附屬公司人民幣1.1百萬元；有關金額部分被(i)購買可供出售投資人民幣628.3百萬元；(ii)購買物業、廠房及設備人民幣8.3百萬元；及(iii)向第三方支付墊款人民幣2.0百萬元所抵銷。

於二零一六財年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣19.1百萬元，主要歸因於(i)購買可供出售投資人民幣432.8百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣9.6百萬元；有關金額部分被(i)提取可供出售投資人民幣411.5百萬元；(ii)向關聯公司支付墊款人民幣7.1百萬元；(iii)收購附屬公司人民幣4.0百萬元；及(iv)非[編纂]基金投資的投資收入人民幣2.5百萬元所抵銷。

### 融資活動

於往績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要來自當時附屬公司權益股東的出資以及計息銀行借款所得款項。我們融資活動所用現金流出主要用於向當時的權益股東派付股息、償還計息銀行借款以及租賃負債付款。

於二零一九年首四個月，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣2.6百萬元，主要歸因於(i)支付租賃負債人民幣4.1百萬元；(ii)償還聯營公司墊款人民幣1.5百萬元；有關金額部分被(i)聯營公司墊款人民幣1.5百萬元；及(ii)重組時股東注資人民幣1.5百萬元所抵銷。

於二零一八財年，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣12.4百萬元，主要歸因於(i)向當時的權益股東派付股息人民幣37.9百萬元；(ii)償還計息銀行借款人民幣10.0百萬元；(iii)償還關聯公司的墊款人民幣1.7百萬元；及(iv)重組出資人民幣1.5百萬元及(v)支付租賃負債人民幣1.3百萬元；有關金額部分被(i)來自當時權益股東的出資人民幣37.9百萬元；及(ii)來自聯營公司的墊款人民幣1.5百萬元所抵銷。

於二零一七財年，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣12.1百萬元，主要歸因於(i)償還計息銀行借款人民幣10.0百萬元；(ii)租賃負債付款人民幣2.3百萬元；及(iii)償還聯營公司的墊款人民幣3.0百萬元；有關金額部分被來自聯營公司的墊款人民幣3.0百萬元所抵銷。

於二零一六財年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣45.9百萬元，主要歸因於(i)來自計息銀行借款的所得款項人民幣50.0百萬元；及(ii)來自關聯公司的墊款人民幣2.5百萬元；有關金額部分被租賃負債付款人民幣2.2百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，我們錄得流動資產淨值分別為人民幣54.9百萬元、人民幣54.1百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣20.9百萬元。下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債節選資料：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>				
存貨	859	828	670	765
貿易應收款項	17,926	30,291	55,530	88,045
應收關聯公司款項	4,415	16,008	122,976	132,475
預付款項、按金及 其他應收款項	4,465	10,915	17,411	24,786
可供出售投資	37,722	-	-	-
現金及現金等價物	144,736	202,532	121,368	71,097
	<u>210,123</u>	<u>260,574</u>	<u>317,955</u>	<u>317,168</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	2,831	4,677	13,889	7,969
其他應付款項、 已收按金及應計費用	67,021	85,757	105,786	106,600
合約負債	57,748	89,301	115,869	124,843
應付關聯公司款項	1,867	1,842	3,459	2,767
計息銀行借款	10,000	10,000	30,000	30,000
應付稅項	3,081	3,064	4,562	1,763
租賃負債	12,729	11,864	24,212	22,304
	<u>155,277</u>	<u>206,505</u>	<u>297,777</u>	<u>296,246</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>54,846</u></u>	<u><u>54,069</u></u>	<u><u>20,178</u></u>	<u><u>20,922</u></u>

## 財務資料

本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣20.2百萬元增加至二零一九年四月三十日的人民幣20.9百萬元。增加主要是由於(i)貿易應收款項增加人民幣32.5百萬元；(ii)應收關聯公司款項增加人民幣9.5百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣7.4百萬元；及(iv)貿易應付款項減少人民幣5.9百萬元；有關金額部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣50.3百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣9.1百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的人民幣54.1百萬元減少至二零一八年十二月三十一日的人民幣20.2百萬元。減少主要是由於：(i)現金及現金等價物減少人民幣81.2百萬元；(ii)合約負債增加人民幣26.6百萬元；(iii)計息銀行借款增加人民幣20.0百萬元；及(iv)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣20.0百萬元；有關金額部分被(i)應收關聯公司款項增加人民幣107.0百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣25.2百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.5百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的人民幣54.8百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的人民幣54.1百萬元。減少主要是由於：(i)可供出售投資減少人民幣37.7百萬元；(ii)合約負債增加人民幣31.6百萬元；及(iii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣18.7百萬元；有關金額部分被(i)現金及現金等價物增加人民幣57.8百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣12.4百萬元；(iii)應收關聯公司款項增加人民幣11.6百萬元及(iv)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.5百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們的董事確認，經考慮我們現時可供動用的財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)及[編纂]的估計[編纂]淨額，我們具有充裕營運資金以滿足現時需求及自本文件日期起計至少未來12個月所需。

除本文件所披露者外，我們的董事並不知悉將對本集團的流動資金造成重大影響的任何其他因素。有關應付我們現時營運及撥付未來計劃所需資金的詳情，載於本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

## 財務資料

### 合併財務狀況表若干項目描述

#### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及生活社區增值服務來自客戶的應收款項。

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	18,771	31,862	60,287	93,002
減：減值	(845)	(1,571)	(4,757)	(4,957)
	<u>17,926</u>	<u>30,291</u>	<u>55,530</u>	<u>88,045</u>

我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣17.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣30.3百萬元，且進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣55.5百萬元，此舉一般與我們的收益因業務擴張而有所增加一致。我們的貿易應收款項於二零一九年四月三十日增加至人民幣88.0百萬元，主要是由於業務擴張且在該年度下半年內大部分物業管理費用均已支付，令貿易應收款項結餘有相對較高水平。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。本集團與客戶的貿易條款主要為信貸形式。本集團務求對未付應收款項維持嚴格監管並設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，並每月對客戶的信貸額度審核一次。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

## 財務資料

下表載列於所示日期基於收益確認日期的淨撥備／減值虧損撥備的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於 四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	16,178	28,518	53,025	86,443
超過一年及兩年內	1,442	849	1,945	1,025
超過兩年及三年內	212	809	323	154
超過三年	94	115	237	423
	<u>17,926</u>	<u>30,291</u>	<u>55,530</u>	<u>88,045</u>

根據國際會計準則第39號二零一六財年及二零一七財年逾期但未被視為減值的貿易應收款項分別為人民幣17.9百萬元及人民幣30.3百萬元。既未逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。逾期但未被減值的應收款項涉及大量與本集團有良好往績記錄的獨立客戶。基於過往經驗，我們的董事認為，由於信貸質素並無發生顯著變化及結餘仍被視為可全數收回，故並無必要根據國際會計準則第39號就該等結餘計提減值撥備。為審慎起見，管理層根據賬齡分析法將所有貿易應收款項計提呆賬撥備。

自二零一八年一月一日起，本集團開始將國際財務報告準則第9號應用於貿易應收款項。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日根據國際財務報告準則第9號採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過兩年且不受限於強制執行活動，則予以撇銷。



## 財務資料

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

	一年內	超過 一年及 兩年內	超過 兩年及 三年內	超過三年	總計
預期信貸虧損率	3.96%	37.27%	55.93%	80.89%	
賬面總值(人民幣千元)	55,211	3,100	734	1,242	60,287
預期信貸虧損(人民幣千元)	2,186	1,155	411	1,005	4,757

下表載列本集團於二零一九年四月三十日使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

	一年內	超過一年 及兩年內	超過兩年 及三年內	超過三年	總計
預期信貸虧損率	3.97%	28.84%	52.91%	65.37%	
賬面總值(人民幣千元)	90,013	1,440	327	1,222	93,002
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,570	415	173	799	4,957

下表載列於所示日期貿易應收款項平均周轉天數的概要：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九年 首四個月
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>附註</sup>	22.5	28.8	33.5	46.5

附註：貿易應收款項平均周轉天數乃按有關期間期初及期末的貿易應收款項結餘的算術平均值除以收益再將所得數值乘以365天/120天計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為22.5天、28.8天、33.5天及46.5天，而持續增加主要由於我們的貿易應收款項結餘因於往績記錄期間的業務擴張而不斷增加所致。

於二零一九年五月三十一日，人民幣11.9百萬元或佔二零一九年四月三十日未償還貿易應收款項的13.5%已獲償付。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括 (i) 履約保證金、投標保證金及門禁的住客按金等其他按金；(ii) 小額備用現金及代表物業業主及住戶預付的款項等其他應收款項；(iii) 員工墊款(包括僱員負責若干項目的營運資金)；(iv) 應收第三方有關向南京萬瑞於二零一六財年成為本集團附屬公司之前的墊款及於二零一七財年及二零一八財年向銀城保安的墊款(供資本核實用途)；(v) 就日常維護予供應商的其他預付款項，例如電梯檢查、園藝及園林綠化開支；(vi) 其他可收回稅項；及(vii) 代表客戶向公用事業供應商預付款項。

下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細。

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他按金	2,446	5,312	9,545	11,592
其他應收款項	793	1,500	2,975	2,271
員工墊款	724	482	3,001	4,127
應收第三方款項	612	2,000	830	-
其他預付款項	229	938	928	2,013
其他可收回稅項	125	45	17	27
代表客戶向公共設施供應商 預付款項	12	1,193	1,012	6,132
減：減值	(476)	(555)	(897)	(1,376)
	<u>4,465</u>	<u>10,915</u>	<u>17,411</u>	<u>24,786</u>

我們的預付款項、按金及其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣4.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣10.9百萬元，主要由於(i)我們所管理的物業數目增加而導致其他按金增加人民幣2.9百萬元；及(ii)應收第三方款項增加人民幣1.4百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣10.9百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣17.4百萬元，主要由於(i)我們所管理的物業數目增加而導致其他按金增加人民幣4.2百萬元；(ii)僱員於二零一八財年開展新項目的營運資金增加而導致員工墊款增加人民幣2.5百萬元；及(iii)應收一名第三方款項增加而導致其他應收款項增加人民幣1.5百萬元。於二零一九年四月三十日，我們的預付款項、按金及其他應收款項增加至人民幣24.8百萬元，主要由於(i)代表客戶向公共設施供應商預付款項增加人民幣5.1百萬元；及(ii)我們管理的物業數目增加而令其他按金增加人民幣2.0百萬元。

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要由應付供應及分包商款項組成。

我們的貿易應付款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣2.8百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣4.7百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣13.9百萬元，主要由於應付款項有所增加而該增加與因業務擴張而項目材料成本及分包成本增加一致。於二零一九年四月三十日，我們的貿易應付款項減至人民幣8.0百萬元，主要由於在二零一八年十二月三十一日後向分包商作出其後結付。

我們的貿易應付款項不計息，且通常於10至15天期限內結算。下表載列於所示日期我們按發票日期劃分的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	2,337	4,142	12,393	7,041
超過一年	494	535	1,496	928
	<u>2,831</u>	<u>4,677</u>	<u>13,889</u>	<u>7,969</u>

下表載列於所示日期貿易應付款項平均周轉天數的概要：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九年 首四個月
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>附註</sup>	<u>5.9</u>	<u>5.4</u>	<u>8.5</u>	<u>8.4</u>

*附註*：貿易應付款項平均周轉天數由有關期間期初及期末的貿易應付款項結餘的算術平均值除以銷售成本再將所得數值乘以365天/120天計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項平均周轉天數分別為5.9天、5.4天、8.5天及8.4天，而於二零一八財年及二零一九年首四個月的周轉天數增加主要由於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的貿易應付款項增加所致。

於二零一九年五月三十一日，人民幣2.6百萬元或佔二零一九年四月三十日未償還貿易應付款項的32.9%已獲全數結清。

## 財務資料

### 其他應付款項、按金及應計費用

我們的預付款項、按金及其他應收款項為無抵押及須於要求時償還，主要包括(i)就公用事業如公共用水、垃圾及公用事業費用代表社區住戶收款；(ii)應付工資及福利；(iii)就物業翻新及裝修向住戶收取的按金，該等金額將於工程完成後退回；(iv)主要就屬於社區住戶的公共空間增值服務的部份收入代表社區住戶公共空間的收入；(v)營業稅及附加費用；(vi)僱員就墊付費用及表現花紅的墊款；及(vii)主要包括股份轉讓應付款項及物業業主賠償金在內的其他款項。

下表載列於所示日期的其他應付款項、按金及應計費用明細。

	於十二月三十一日			於
				四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收款	24,850	28,837	34,076	35,958
應付工資及福利	23,965	33,488	40,288	33,583
已收按金	4,941	8,029	11,906	15,171
就公共空間代表社區住戶收入	4,143	7,948	9,505	10,467
營業稅及附加費用	2,666	4,768	6,631	3,284
僱員墊款	974	1,840	2,623	3,254
其他	5,482	847	757	4,883
	<u>67,021</u>	<u>85,757</u>	<u>105,786</u>	<u>106,600</u>

我們的其他應付款項、按金及應計費用由二零一六年十二月三十一日的人民幣67.0百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣85.8百萬元，主要由於(i)員工人數增加及每名僱員的平均薪金上調而導致應付工資及福利增加人民幣9.5百萬元；(ii)我們所管理的物業數目增加而導致就公共空間的代表社區住戶收入及就公用事業代表社區住戶收款分別增加人民幣3.8百萬元及人民幣4.0百萬元；及(iii)因收取住戶的物業翻新及裝修工程按金增加而導致已收按金增加人民幣3.1百萬元；其部分被其他項目減少人民幣4.6百萬元所抵銷，主要由於在二零一六財年償付顧問費用所致。我們的其他應付款項、按金及應計費用由二零一七年十二月三十一日的人民幣85.8百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣105.8百萬元，主要由於(i)員工人數增加及每名僱員的平均薪金上調而導致應付工資及福利增加人民幣6.8百萬元；及(ii)因收取住戶的物業翻新及裝修工程按金增加而導致已收按金增加人民幣3.9百萬元。於二零一九年四月三十日，我們的其他應付款項、按金及應計費用增加至人民幣106.6百萬元，主要

## 財務資料

由於(i)[編纂]的應計費用增加致使其他增加人民幣[編纂]元；及(ii)因收取住戶更多的物業翻新及裝修工程按金增加而導致已收按金增加人民幣3.3百萬元；有關金額部分被(i)因向僱員支付年終獎金而導致應付工資及福利減少人民幣6.7百萬元；及(ii)因於二零一九年首四個月結清該等稅項及費用而導致營業稅及附加費用減少人民幣3.3百萬元所抵銷。

### 合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常根據合約(主要來自物業管理服務)履行情況預先收取。根據本集團業務模式，就提供物業管理服務所確認收益而言，於往績記錄期間所有有關收益自合約負債中結轉。我們所有的合約負債預期將於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日在一年內均確認為收益。

我們的合約負債由二零一六年十二月三十一日的人民幣57.7百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣89.3百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣115.9百萬元，主要由於我們所管理的物業項目數目由二零一六財年的63個增加至二零一七財年的102個並進一步增加至二零一八財年的162個。於二零一九年四月三十日，我們的合約負債增加至人民幣124.8百萬元，主要由於我們管理的物業數目於二零一九年首四個月增加至197個。

### 應收／應付關聯公司款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別錄得應收關聯公司款項人民幣4.4百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣132.5百萬元，其中，於各相同日期，分別人民幣4.4百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣21.2百萬元屬貿易性質，而分別零、零、人民幣90.3百萬元及人民幣111.2百萬元屬非貿易性質。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別錄得應付關聯公司款項人民幣1.9百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣2.8百萬元，其中，於各相同日期，分別人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.3百萬元屬貿易性質，而分別人民幣1.7百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.5百萬元屬非貿易性質。

我們所有應收／應付關聯公司款項結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，我們董事確認於二零一九年四月三十日，所有應收／應付關聯公司款項的非貿易結餘將於[編纂]前結清。

## 財務資料

### 債務

下表載列我們於所示日期的總債務(包括計息銀行借款以及租賃負債)：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>計息銀行借款</b>				
—長期銀行貸款的即期部分				
—有抵押	10,000	10,000	30,000	30,000
—銀行貸款的非即期部分				
—有抵押	40,000	30,000	—	—
	50,000	40,000	30,000	30,000
<b>租賃負債</b>	12,729	23,535	40,502	36,825
	<u>62,729</u>	<u>63,535</u>	<u>70,502</u>	<u>66,825</u>

### 計息銀行借款

於往績記錄期間，本集團的借款均以人民幣計值且其固定年利率為4.75%。銀城地產及黃先生已為本集團的其中一筆銀行貸款作擔保。董事確認，我們控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所作擔保的貸款將於[編纂]前償還。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，我們的計息銀行借款分別為人民幣50.0百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣30.0百萬元。持續減少主要歸因於我們按照付款時間表償還計息銀行借款。

於往績記錄期間，我們並無經歷任何延期或拖欠償還銀行借款的情況，亦無就取得我們在商業上可接納之條款的銀行融資遇到任何困難。於本文件日期，我們並無任何重大外部債務融資計劃。

## 財務資料

### 租賃負債

本集團為其辦公室及健身中心租賃若干樓宇。租期為三年至三年半。下表載列我們於所示日期的租賃負債變動：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	14,416	12,729	23,535	40,502
添置	-	12,694	16,884	-
年／期內利息	514	456	1,387	384
年／期內付款	(2,201)	(2,344)	(1,304)	(4,061)
	<u>12,729</u>	<u>23,535</u>	<u>40,502</u>	<u>36,825</u>
年／期末賬面值	<u>12,729</u>	<u>23,535</u>	<u>40,502</u>	<u>36,825</u>

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，我們的租賃負債分別為人民幣12.7百萬元、人民幣23.5百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣36.8百萬元。二零一八年十二月三十一日出現大幅增加主要歸因於新簽署一份租賃協議以在無錫租用辦公室。

### 資本開支

本集團的資本開支主要包括營運中收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司的開支。二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團分別產生資本開支人民幣9.6百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣11.5百萬元，當中大部分來自收購主要用於擴展經營的機器及設備。於二零一九年四月三十日至最後可行日期期間，我們並未作出任何重大資本開支。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們估計主要就購買設備的資本開支將合共為人民幣16.5百萬元。

本集團的預測資本開支可根據業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動予以修訂。有關進一步資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

我們預期主要通過我們自[編纂]所獲得的[編纂]淨額及經營活動所產生的現金為資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥付未來12個月的資本開支需要。

## 財務資料

### 物業權益

我們的董事確認，於最後可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第5.01至5.10條的規定作出披露。於最後可行日期，物業權益不構成部分物業活動，且並無構成部分非物業活動的單一物業權益擁有15%或以上的總資產賬面值。

### 承擔及或然負債

#### 資本承擔

本集團於各所示日期具有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向可供出售投資注資	-	21,000	-	-
向按公平值計入損益的金融資產注資	-	-	12,000	-
	-	21,000	12,000	-

於二零一六財年我們訂立一項投資協議，投資人民幣30.0百萬元於金石利環，而我們於二零一七財年及二零一八財年分別出資人民幣9.0百萬元及人民幣9.0百萬元，且我們已於二零一九年首四個月出售該等投資。

#### 或然負債

於二零一九年四月三十日，我們並無任何重大或然負債或擔保。

除上述者或本文另行披露者外，及除集團內公司間負債外，於最後可行日期，本集團並無任何已發行但尚未清償或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。



## 財務資料

### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易，包括(i)向關聯公司支付租金費用；(ii)向關聯公司收取物業管理收入，及(iii)向關聯公司收取服務收入。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註34。

董事確認該等關聯方交易乃於日常業務過程中以正常商務條款按公平基準訂立，而該等關聯方交易並無使我們於往績記錄期間的經營業績逆轉，或使我們於往績記錄期間的財務業績不能反映未來表現。

### 資產負債表以外承諾及安排

於最後可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

### 主要財務比率

下表載列於各所示日期我們的主要財務比率：

	二零一六 財年	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九年 首四個月
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	21.7	16.7	14.6	15.3
純利率(%) <sup>(2)</sup>	10.1	6.6	6.0	5.0
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	103.9	47.1	43.2	不適用
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup>	13.1	7.5	7.9	不適用
	於十二月三十一日			於 四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.4	1.3	1.1	1.1
資本負債率 <sup>(6)</sup>	1.6	0.8	0.4	0.4
債務淨額權益比率 <sup>(7)</sup>	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額

附註：

- (1) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的毛利率按毛利除以相關年/期內的收益計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱本節「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述」一節。
- (2) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的純利率按年/期內溢利除以相關年/期內的收益計算。有關純利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」一節。
- (3) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的股本回報率按相關年度/期間的純利除以相關年度/期間結算日股東應佔的總權益(相關年/期內的年/期初及年/期末股東應佔總權益結餘之總和再除以二)，再乘以100%計算。
- (4) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的總資產回報率按相關年/期內的純利除以相關年/期內的總資產(相關年/期內的年/期初及年/期末總資產結餘之和再除以二)，再乘以100%計算。

## 財務資料

- (5) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的流動比率按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的資本負債率按相關日期的計息銀行借款除以相關日期的總權益，再乘以100%計算。
- (7) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的債務淨額權益比率按相關日期的債務淨額(即借款總額扣除現金及現金等價物)除以相關日期的總權益計算。

### 股本回報率

二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年的股本回報率分別為103.9%、47.1%及43.2%。股本回報率不斷下降主要由於相關日期的股本持續增加所致。

### 總資產回報率

二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年的總資產回報率分別為13.1%、7.5%及7.9%。總資產回報率整體有所減少，主要由於相關日期的總資產不斷增加所致。

### 流動比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們的流動比率分別為1.4、1.3、1.1及1.1。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，流動比率減少主要因為流動負債的增幅超過相關日期的流動資產的增幅。

### 資本負債率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們的資本負債率分別為1.6、0.8、0.4及0.4。資本負債率持續減少主要因為於相關日期總權益的持續增加及計息銀行借款持續減少。

### 債務淨額權益比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及二零一九年四月三十日，債務淨額權益比率為淨現金狀況。

### 有關市場風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借款、應付關聯公司款項以及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要用途在於為我們的運營融資。

## 財務資料

我們金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，我們對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險維持在最低程度，我們並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖目的。我們未持有或發行可供交易的衍生金融工具。

有關金融風險管理目標及政策的詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註37。

### 根據上市規則須作出的披露

我們的董事確認，於最後可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

### [編纂]

有關[編纂]的[編纂]主要包括[編纂]佣金及專業費用。我們估計，有關[編纂]的開支總額(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即[編纂]的中位數)且[編纂]未獲行使)將為人民幣[編纂]元。於往績記錄期間，我們已產生[編纂]人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元計入我們的行政開支及人民幣[編纂]元撥充資本。我們預期將產生額外[編纂]人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元預期將確認為行政開支，而人民幣[編纂]元預期將確認為權益扣減。

### 股息

本公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團宣派及派付予當時股東的股息分別為人民幣2.9百萬元、零、人民幣42.9百萬元及零。

目前，董事計劃在充分考慮下述因素的情況下按不低於本集團財政年度綜合稅後淨利潤的25%的支付比率建議年度股息宣派，在任何情況下不應構成本公司作出的據法律約束力的將派付任何股息的承諾及/或在任何情況下不會使本公司有責任於任何時候或不時宣派股息。宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。我們的董事可經計及營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東利益以及彼等當時可能視為有關的其他因素後，建議於日後派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及開曼公司法(包括取得股東批准)。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派，並將按董事全權酌情而定。

日後派付的股息亦視乎能否從我們於中國營運的附屬公司收取股息而定。中國法律規定僅可按中國會計原則計算的純利派付股息，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定外資企

## 財務資料

業須將部分純利撥作法定儲備金，而該等法定儲備金不可用作分派現金股息。我們自中國營運的附屬公司獲得的分派或須遵守我們或彼等日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可換股債券文據或其他協議的任何限制性契約。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派股息，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

### 可供分派儲備

本公司為一家於二零一九年四月三日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。於最後可行日期，並無存在可向股東分派的儲備。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱本文件「附錄二—未經審核備考財務資料」。

### 近期發展及並無重大不利變動

於二零一九年四月三十日(即本文件附錄一會計師報告所載最近期經審核合併財務狀況表的日期)後，於最後可行日期，我們的在管物業數目增加了四個住宅物業及三個非住宅物業。我們的在管總建築面積由二零一九年四月三十日的19.6百萬平方米增加0.8百萬平方米至於最後可行日期約20.4百萬平方米。

董事確認，自二零一九年四月三十日起及直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動，亦無發生任何事件對本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表所載資料造成重大不利影響。