

財務資料

閣下應將以下本集團財務狀況及經營業績之討論及分析，與我們於二零一八年十二月三十一日與截至該日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月的合併財務資料，以及本文件附錄一所載會計師報告隨附的附註一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。有意投資者應細閱載於本文件附錄一的會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的額外資料，請參閱本文件「風險因素」一節。

概覽

我們成立於一九九九年，是河南省聲譽良好的物業管理服務供應商，具體專注於為非住宅物業提供物業管理及增值服務。根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年在管物業的建築面積計算，我們是河南省第三大非住宅物業管理服務供應商。於二零一九年，根據中指院及中國房地產Top 10研究組，就綜合實力計，我們亦在中國物業服務百強企業排行榜上排名第67位。於往績記錄期，我們的在管物業組合快速擴大，建築面積由二零一六年十二月三十一日的約0.7百萬平方米增至二零一九年六月三十日的約2.0百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋16幢商用樓宇及三幢政府樓宇，建築面積約為2.1百萬平方米。除了常見的物業管理及增值服務外，自二零一七年起，我們開始為客戶提供智能化工程服務。我們兩個業務分部的詳情概述如下：

- **物業管理及增值服務** – 我們提供廣泛的物業管理服務（其中包括保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修及保養，以及客戶服務）及增值服務（主要包括專用區域的維修及保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等）。就物業管理服務而言，我們一般向在管物業客戶（例如已售出物業的物業業主及未售出物業的物業發展商）就提供的有關物業管理服務按包幹制收取管理費，通常每半年預付一次。就增值服務而言，我們一般於提供相關增值服務時收取應付款項。
- **智能化工程服務** – 我們為客戶提供智能化工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質素。各個別項目所需時間及所收取服務費為根據物業發展商所要求服務的複雜性及範圍而釐定。通常在達到某些里程碑或成功完成項目後付款。

於往績記錄期，我們在管物業的建築面積由截至二零一六年十二月三十一日約0.7百萬平方米增至二零一九年六月三十日約2.0百萬平方米。於最後實際可行日期，我們在管物業的建築面積約為2.1百萬平方米。本集團收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度

財務資料

約人民幣131.0百萬元，複合年增長率約66.4%。截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，我們的收益總額分別約為人民幣58.2百萬元及人民幣81.2百萬元。我們的純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣11.5百萬元大幅增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣34.2百萬元，複合年增長率約72.5%。截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，我們的純利分別約為人民幣17.2百萬元及人民幣20.6百萬元。

影響我們經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績受多項因素影響，主要因素載列如下：

我們無法向閣下保證我們能獲得新物業管理協議

於往績記錄期及實施《河南省物業管理條例》(二零一七年)(於二零一八年一月一日生效)後，我們通常透過招標及競投程序，獲得新物業管理協議。物業管理公司的甄選取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。於上述法規實施後，我們透過受適用中國法律及法規監管的標準公開投標程序，從物業發展商獲得我們全部初步物業管理服務業務。

就物業管理協議而言，根據《政府採購法》及相關法律法規，就中國政府或機關、機構或組織所擁有的非住宅物業聘請向其提供服務的超過指定數量的物業服務供應商亦須通過公開競標程序。除「業務－物業管理及增值服務－投標程序」一節所述表格所披露者外，我們物業管理協議項下所有與政府採購有關的項目均通過投標程序按照相關法律法規的規定獲得。

我們無法向閣下保證日後將能按可接受條款取得新物業管理協議或無法取得新物業管理協議。

我們收入的主要部分來自我們就正商集團開發的物業而提供的物業管理服務

我們主要部分的物業管理協議與管理正商集團於往績記錄期或之前開發的物業相關。

我們無法向閣下保證，正商集團就其開發的任何物業將繼續委聘我們作為其物業管理服務供應商，尤其因為委任物業管理服務供應商受招標及競投程序規限。正商集團的營運或其開發新物業的能力如有任何不利的發展情況，可能會影響我們取得新物業管理協議的能力。倘若我們無法利用來自獨立物業發展商所開發物業的業務，填補正商集團所開發物業的任何業務不足差額，對我們的增長前景可能會造成重大不利影響。

財務資料

我們的前期物業管理協議或物業管理協議終止或不獲續約

我們是根據我們與物業發展商訂立的前期物業管理協議或我們與物業業主訂立的物業管理協議來提供物業管理服務。

一般而言，前期物業管理協議並無固定期限，且在業主委員會訂立物業管理協議時即屆滿失效。概無法保證相關業主大會一經召開，即會決定與我們而非其他物業管理公司訂立物業管理協議。一旦業主委員會與其他公司而非本集團訂立物業管理協議，我們的前期物業管理協議即告自動終止。

勞動成本波動

勞動成本主要包括分包成本及員工成本。分包成本及員工成本在我們的銷售成本中佔比重大。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們銷售成本中的分包成本及員工成本約為人民幣20.3百萬元、人民幣32.9百萬元、人民幣45.5百萬元及人民幣31.6百萬元，分別佔銷售成本總額的約81.2%、86.8%、66.2%及76.4%。此外，員工成本亦在我們的行政開支中佔比重大。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們行政開支中的員工成本約為人民幣4.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔行政成本總額的約68.3%、46.8%、55.1%及42.7%。

物業管理及智能化工程行業屬勞動密集型行業，該行業有經驗工作人員的供應有限。我們無法向閣下保證我們將能控制成本或提高效率，亦或成功將成本影響轉至我們收取的物業管理及智能化工程服務費中，保持盈利能力。因此，如勞動成本出現任何波動，本集團的盈利能力可能會受到重大影響。

呈列基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而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」）批准的所有準則及詮釋。所有自二零一八年及二零一九年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則（包括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號客戶合約收益、國際財務報告準則第15號（修訂本）對國際財務報告準則第15號客戶合約收益的澄清及國際財務報告準則第16號租賃）連同相關過渡條款，已由貴集團於編製整個往績記錄期的歷史財務資料時提早採納。該等財務報表乃根據歷史成本法編製。

編製合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表時已假設現有集團架構於整個往績記錄期一直存在。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六月三十日的合併財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，按其重組前歷史賬面值計量。本集團內的所有集團內公司間交易及結餘均於合併時抵銷。

財務資料

重大會計政策及估計

本文件所載的財務狀況及經營業績討論及分析乃以根據本文件附錄一所載會計師報告第II節附註2.4所述的重大會計政策所編製的合併財務資料為基準。

編製本集團的歷史財務資料需要管理層作出估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及彼等的隨附披露，以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於未來對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

重大會計政策

收益確認

收益按在本集團一般業務過程中提供服務或貨品已收或應收代價的公平值計量。收益按除稅後淨額列示。當本集團各項業務活動達到本文件附錄一會計師報告附註2所載特定標準時，本集團將確認收入：

(a) 物業管理及增值服務

就物業管理服務而言，本集團每半年就提供的服務開出定額賬單，且由於客戶同時取得及耗用本集團所提供的利益，故收入於服務期內按直線法確認。

就增值服務而言，收益於提供相關增值服務時在某一時點確認。交易付款於向客戶提供增值服務時即時應付。

(b) 智能化工程服務

提供智能化工程服務所得收益隨著時間的推移而確認，當中使用投入法以計量達致完全滿意服務的進度，原因是本集團的履約行為並無創造對本集團而言有其他用途的資產，且我們擁有就迄今為止已完成的履約部分獲付款的可強行執行權利。投入法根據實際發生成本相對履行智能化工程服務估計成本總額的比例而確認收益。

(c) 銷售農產品

銷售農產品所得收益於貨品控制權轉移至客戶的時間點（一般為客戶接納貨品時）確認。

合約資產

合約資產指就向客戶轉移的貨品或服務而換取代價的權利。倘我們於客戶支付代價前或於支付到期前向客戶轉移貨品或服務而履約，則會就有條件的已賺取代價確認合約資產。

財務資料

租賃負債

於租賃開始日期，我們確認租賃負債，按於租期內將予作出的租賃付款現值計量。租賃付款包括定額付款（包括實質定額付款）減任何應收租賃獎勵、取決於一項指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的金額。租賃付款亦包括合理確定本集團將予行使的購買選擇權的行使價及終止租賃的罰款付款（倘租期反映本集團所行使的終止權）。不取決於一項指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為一項開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改及變更、實質定額租賃付款變更或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（金融資產及遞延稅項資產除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當前市場對幣值時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會於產生期間計入損益。

財務資料

重大會計估計

有重大風險導致須對下個財政年度之資產及負債之賬面值進行重大調整的有關日後的主要假設及於各報告期結束時估計不確定性的其他主要來源詳述如下：

應收貿易款項與合約資產的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式 (即按產品類型、客戶類型和評級) 的各個客戶群分部賬齡。撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資訊。例如，如果預測經濟狀況 (如國內生產總值) 將在未來一年內惡化，這可能導致違約數量增加，會對歷史違約率進行調整。在每個報告日期，歷史觀察得到的違約率都會被更新，並分析未來其可能發生的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團應收貿易款項及合約資產的預期信貸虧損的資料於本文件附錄一會計師報告附註17及附註18披露。

財務資料

合併損益及其他全面收益表節選項目

經營業績

下表載列本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的合併業績，摘錄自本文件附錄一所載會計師報告內的合併財務資料得出，應與該資料一併閱讀。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	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	人民幣千元
				(未經審核)	
收益	47,276	76,068	131,046	58,170	81,190
銷售成本	(24,968)	(37,862)	(68,755)	(28,293)	(41,402)
毛利	22,308	38,206	62,291	29,877	39,788
其他收入及收益	131	882	1,905	217	232
行政開支	(6,253)	(11,719)	(17,321)	(6,702)	(11,849)
銷售及分銷開支	(833)	(970)	(1,349)	(462)	(606)
財務成本	(34)	(56)	(68)	(33)	(29)
除稅前溢利	15,319	26,343	45,458	22,897	27,536
所得稅開支	(3,833)	(7,064)	(11,238)	(5,702)	(6,913)
年／期內溢利	11,486	19,279	34,220	17,195	20,623

合併損益及其他全面收益表節選項目描述

收益

於往績記錄期，我們的收入來自(i)物業管理及增值服務；(ii)智能化工程服務；及(iii)農產品銷售。下表載列所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		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	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
物業管理及增值服務										
－物業管理服務	45,532	96.3	72,046	94.7	102,918	78.5	50,147	86.2	68,420	84.3
－增值服務	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	3.5	2,022	3.5	5,124	6.3
智能化工程服務(附註1)	-	-	-	-	18,297	14.0	4,623	7.9	7,464	9.2
農產品銷售(附註2)	-	-	-	-	5,269	4.0	1,378	2.4	182	0.2
總計	47,276	100.0	76,068	100.0	131,046	100.0	58,170	100.0	81,190	100.0

附註：

1. 本集團於二零一七年十月提供智能化工程服務的業務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間產生收益。
2. 農產品銷售指向客戶的餐廳出售農產品產生的收入。董事確認有關農產品銷售的最後一份合約已於二零一九年八月終止。

財務資料

物業管理及增值服務

於往績記錄期，我們大部分收益源自在河南省鄭州提供物業管理及增值服務，分別約為人民幣47.3百萬元、人民幣76.1百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣73.5百萬元，分別佔同期收益總額100.0%、100.0%、約82.0%及90.6%。我們以包幹制收取物業管理費且通常每半年預付一次。董事相信包幹制可鼓勵物業管理公司採取開源節流措施及改善業務營運。我們收取的物業管理費主要受向物業業主及住戶所提供服務的範圍及水平的影響。我們通常在向客戶提供服務時收取增值服務費。增值服務費亦主要受我們服務的範圍及質量的影響。

於往績記錄期，物業管理及增值服務產生的收益增加，主要是由於我們的在管物業組合擴張導致在管物業的建築面積增加。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六月三十日，我們在管物業的建築面積分別為約0.7百萬平方米、1.2百萬平方米、1.6百萬平方米及2.0百萬平方米。下表按物業類別列出於所示日期，我們的在管物業建築面積明細：

	於十二月三十一日						於六月三十日			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%	(平方米)	%
商用樓宇.....	614,736	88.7	1,099,123	90.2	1,505,948	93.2	1,480,859	93.2	1,925,444	94.1
學校.....	59,276	8.6	59,276	4.9	-	-	-	-	-	-
政府樓宇.....	19,200	2.7	59,253	4.9	109,033	6.8	107,604	6.8	121,145	5.9
總計.....	<u>693,212</u>	<u>100.0</u>	<u>1,217,652</u>	<u>100.0</u>	<u>1,614,981</u>	<u>100.0</u>	<u>1,588,463</u>	<u>100.0</u>	<u>2,046,589</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間按物業類別劃分我們產生自提供物業管理服務及增值服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		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	%	人民幣千元	%
物業管理服務										
– 商用樓宇.....	44,436	94.0	67,068	88.2	94,935	88.3	45,904	88.0	63,693	86.6
– 學校.....	541	1.1	570	0.7	84	0.1	61	0.1	-	-
– 政府樓宇.....	555	1.2	4,408	5.8	7,899	7.4	4,182	8.0	4,727	6.4
	<u>45,532</u>	<u>96.3</u>	<u>72,046</u>	<u>94.7</u>	<u>102,918</u>	<u>95.8</u>	<u>50,147</u>	<u>96.1</u>	<u>68,420</u>	<u>93.0</u>
增值服務.....	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	4.2	2,022	3.9	5,124	7.0
總計.....	<u>47,276</u>	<u>100.0</u>	<u>76,068</u>	<u>100.0</u>	<u>107,480</u>	<u>100.0</u>	<u>52,169</u>	<u>100.0</u>	<u>73,544</u>	<u>100.0</u>

財務資料

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們物業管理及增值服務的大部分收入來自商業樓宇所涉物業管理服務，分別約為人民幣44.4百萬元、人民幣67.1百萬元、人民幣94.9百萬元及人民幣63.7百萬元，分別佔我們物業管理及增值服務總收入約94.0%、88.2%、88.3%及86.6%。有關商業樓宇物業管理服務收入增加與於往績記錄期商業樓宇在管物業的總建築面積增加一致。於往績記錄期，所有在管商業樓宇均由正商集團開發，而所有在管學校及政府樓宇均由獨立物業業主開發。於最後實際可行日期，我們的在管物業合共為16幢商用樓宇及三幢政府樓宇，建築面積約為2.1百萬平方米。

智能化工程服務

我們主要基於客戶要求的服務複雜程度及範圍收取智能化工程服務費。付款通常於達成若干里程碑或成功完成項目時到期應付。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們智能化工程服務的收入分別約為人民幣18.3百萬元及人民幣7.5百萬元，分別佔我們總收入約14.0%及9.2%。我們智能化工程服務產生的收益於截至二零一八年止六個月至截至二零一九年六月三十日止六個月有所增加，主要是由於產生收益的項目總數量增加所致。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，現有協議總數分別為18份及31份。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。下表載列所示期間的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%								
分包成本.....	14,697	58.9	22,087	58.3	32,159	46.8	17,606	62.2	24,039	58.0
員工成本.....	5,576	22.3	10,808	28.5	13,352	19.4	3,557	12.6	7,599	18.4
水電.....	2,854	11.4	2,829	7.5	2,608	3.8	1,794	6.3	1,414	3.4
維修及維護.....	1,224	4.9	1,574	4.2	2,214	3.2	717	2.5	2,780	6.7
材料及消耗品.....	-	-	-	-	17,717	25.8	4,180	14.8	4,840	11.7
其他.....	617	2.5	564	1.5	705	1.0	439	1.6	730	1.8
總計.....	<u>24,968</u>	<u>100.0</u>	<u>37,862</u>	<u>100.0</u>	<u>68,755</u>	<u>100.0</u>	<u>28,293</u>	<u>100.0</u>	<u>41,402</u>	<u>100.0</u>

財務資料

分包成本

分包成本指向提供安保、清潔、綠化及園藝服務的勞動力的分包商支付的開支。董事確認，我們的所有分包商均為獨立第三方。於往績記錄期，分包成本為最大成本組成部分。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，分包成本分別佔銷售成本約58.9%、58.3%、46.8%及58.0%。

員工成本

於往績記錄期，員工成本為本集團主要成本之一。員工成本主要包括為我們的物業管理及智能化工程員工支付的薪金、花紅、福利、社會保險、住房公積金。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，員工成本分別佔銷售成本約22.3%、28.5%、19.4%及18.4%。

材料及消耗品

材料及消耗品指我們智能化工程服務及農產品銷售的材料及消耗品。材料及消耗品為我們於二零一八年自智能化工程服務及農產品銷售產生收益以來的主要成本組成部分之一。材料及消耗品分別約佔截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月的25.8%及11.7%。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。毛利率指毛利佔收益的百分比。於往績記錄期，我們的毛利分別約為人民幣22.3百萬元、人民幣38.2百萬元、人民幣62.3百萬元及人民幣39.8百萬元，而我們的毛利率分別約為47.2%、50.2%、47.5%及49.0%。下表載列所示期間我們毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	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	%
物業管理及增值服務	22,308	47.2	38,206	50.2	57,602	53.6	28,482	54.6	37,666	51.2
智能化工程服務 ^(附註1)	-	-	-	-	4,469	24.4	1,175	25.4	2,127	28.5
銷售農產品 ^(附註2)	-	-	-	-	220	4.2	220	16.0	(5)	(2.7)
總計	22,308	47.2	38,206	50.2	62,291	47.5	29,877	51.4	39,788	49.0

附註：

1. 本集團於二零一七年十月提供智能化工程服務的業務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益。
2. 農產品銷售指向客戶的餐廳出售農產品產生的收入。董事確認有關農產品銷售的最後一份合約已於二零一九年八月終止。

財務資料

於往績記錄期，我們的整體毛利一直呈上升趨勢，此乃與業務擴張令總收益增加的整體趨勢一致。我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%，乃受我們的物業管理及增值服務的增長所帶動。我們的整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%，主要由於確認智能化工程服務收益所致，該服務的毛利率一般低於物業管理及增值服務的毛利率。我們的整體毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%略微下降至截至二零一九年六月三十日止六個月的約49.0%，主要由於我們智能化工程服務的收益及毛利貢獻所佔比例下降所致。

於往績記錄期，我們的物業管理及增值服務的毛利一直呈上升趨勢。物業管理及增值服務的毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約47.2%增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%，主要由於在管物業組合擴大導致的規模經濟影響所致。物業管理及增值服務的毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%進一步升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約53.6%，乃主要由於(i) 在管物業組合持續擴大導致的規模經濟影響；及(ii) 我們一般收取較高管理費的在管商業樓宇的建築面積所佔比例增加。毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約53.6%略微下降至截至二零一九年六月三十日止六個月的約51.2%，主要由於在包幹制收益模式下，我們於二零一九年上半年承擔建正東方中心的維修保養費用約人民幣1.9百萬元。

我們的智能工程服務的毛利率一般低於物業管理及增值服務，因為我們提供的智能工程系統涉及從供應商採購材料、硬件及部件的成本。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們智能化工程服務的毛利率分別約為24.4%及28.5%。

財務資料

銷售成本主要項目的敏感度分析

下表載列的敏感度分析說明，分包成本及員工成本之假設性波動於往績記錄期對毛利的影響。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，分包成本及員工成本（兩者均主要構成勞動成本）的波動假設為16.9%以內，根據第一太平戴維斯報告，大致與中國物業管理百強企業的勞動成本於二零一三年至二零一八年的過往複合年增長率範圍一致。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
分包成本變動								
+16.9%	(2,484)	(11.1%)	(3,733)	(9.8%)	(5,435)	(8.7%)	(4,063)	(10.2%)
+8.5%	(1,249)	(5.6%)	(1,877)	(4.9%)	(2,734)	(4.4%)	(2,043)	(5.1%)
-8.5%	1,249	5.6%	1,877	4.9%	2,734	4.4%	2,043	5.1%
-16.9%	2,484	11.1%	3,733	9.8%	5,435	8.7%	4,063	10.2%

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少)	毛利增加/ (減少) 百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
員工成本變動								
+16.9%	(942)	(4.2%)	(1,827)	(4.8%)	(2,256)	(3.6%)	(1,284)	(3.2%)
+8.5%	(474)	(2.1%)	(919)	(2.4%)	(1,135)	(1.8%)	(646)	(1.6%)
-8.5%	474	2.1%	919	2.4%	1,135	1.8%	646	1.6%
-16.9%	942	4.2%	1,827	4.8%	2,256	3.6%	1,284	3.2%

附註：上述敏感度分析假設所有其他變量維持不變。此敏感度分析僅供參考。投資者應特別注意此敏感度分析並不詳盡，且只限於銷售成本相關項目變動的影響。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及其他收益。下表載列所示期間我們其他收入及收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		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	%	人民幣千元	%
利息收入	107	81.7	838	95.0	619	32.5	137	63.1	102	44.0
其他收益	24	18.3	44	5.0	6	0.3	-	-	130	56.0
政府補助	-	-	-	-	1,280	67.2	80	36.9	-	-
總計	131	100.0	882	100.0	1,905	100.0	217	100.0	232	100.0

財務資料

政府補助佔截至二零一八年十二月三十一日止年度其他收入及收益的主要部分。政府補助與我們成功於新三板開始興業物聯管理的報價時獲授的獎勵有關。

行政開支

我們的行政開支主要包括總部行政人員的員工成本、專業費用及辦公室開支。下表載列所示期間我們行政開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年		(未經審核)	
	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	%		
僱員成本.....	4,272	68.3	5,484	46.8	9,546	55.1	4,527	67.5	5,054	42.7		
辦公開支.....	1,071	17.1	1,827	15.6	1,540	8.9	705	10.5	612	5.2		
專業費用.....	183	2.9	1,261	10.8	1,060	6.1	590	8.8	4,438	37.5		
折舊及攤銷.....	177	2.8	419	3.6	1,018	5.9	458	6.8	618	5.2		
減值虧損/(減值撥回).....	142	2.3	(44)	(0.4)	235	1.4	121	1.8	122	1.0		
差旅費.....	96	1.5	91	0.8	269	1.6	25	0.4	135	1.1		
以股份為基礎的付款.....	-	-	1,890	16.1	-	-	-	-	-	-		
研發開支.....	-	-	265	2.3	3,012	17.4	17	0.3	666	5.6		
其他.....	312	5.1	526	4.4	641	3.6	259	3.9	204	1.7		
總計.....	<u>6,253</u>	<u>100.0</u>	<u>11,719</u>	<u>100.0</u>	<u>17,321</u>	<u>100.0</u>	<u>6,702</u>	<u>100.0</u>	<u>11,849</u>	<u>100.0</u>		

員工成本

員工成本指已付總部行政人員的薪金、花紅、利益、社會福利、住房公積金。其為行政開支的最大組成部分，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月的金額分別為約人民幣4.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔行政開支的約68.3%、46.8%、55.1%及42.7%。

辦公室開支

辦公室開支主要包括於我們總部產生的辦公室開支。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的辦公室開支分別約人民幣1.1百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.6百萬元，約佔行政開支的17.1%、15.6%、8.9%及5.2%。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度錄得較高的辦公室開支，反映較多辦公室開支為支持我們的業務擴充而產生。

專業費用

專業費用主要有關法律諮詢費用、審計費用、於新三板的與業物聯管理預備報價時產生的開支及[編纂]產生的[編纂]開支。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，專業費用分別為約人民幣0.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣4.4百萬元，約佔行政開支的2.9%、10.8%、6.1%及37.5%。於截至二零一九年六月三十日止六個月產生較高的專業費用乃主要由於[編纂]產生的開支所致。

財務資料

無就香港利得稅計提撥備。根據中國企業所得稅法及相關規例，除興業諮詢於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月享有優惠企業所得稅稅率外，於中國經營的本集團成員公司須按應課稅收入的25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。有關我們所得稅開支的更多資料，請參閱本文件附錄一內會計師報告附註10。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的所得稅開支分別為約人民幣3.8百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣6.9百萬元。於往績記錄期，我們的實際稅率分別約為25.0%、26.8%、24.7%及25.1%。我們於往績記錄期的實際稅率一般與25%的企業所得稅相符。於往績記錄期及最後實際可行日期，我們與相關稅務機關概無任何爭議或未解決的稅務問題。

歷史經營業績回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47.3百萬元增加約人民幣28.8百萬元或60.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣76.1百萬元。該增加是由於物業管理及增值服務收益在下列因素的綜合影響下有所增加：(i)在管物業數目由二零一六年十二月三十一日的八個項目增至二零一七年十二月三十一日的13個項目，即(1)正商城和園廣場；(2)物業B-政府樓宇；(3)正商佳仕閣；(4)正商環湖國際；及(5)正商木華廣場，建築面積合共約為0.5百萬平方米；(ii)兩個項目於二零一六年中後期開始產生收益，對二零一六年收益僅有半年或以下影響，但該等項目產生的收益於二零一七年得以全面反映；及(iii)物業交付後未售出在管物業的數量減少，由於未售出物業的物業管理費通常為售出物業管理費的50%，令我們的物業管理費有所增加。

銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣25.0百萬元增加約人民幣12.9百萬元或51.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣37.9百萬元。該增加主要是由於業務擴展導致分包成本及員工成本增加所致。該增幅整體與年內收益增長一致。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣22.3百萬元增加約人民幣15.9百萬元或71.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣38.2百萬元。我們的毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.2%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約50.2%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣131,000元增加約人民幣751,000元或573.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣882,000元。有關增幅乃歸功於銀行存款增加所產生的利息收入有所增加。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣6.3百萬元增加約人民幣5.4百萬元或85.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣11.7百萬元。該增加主要由於下列因素所致：(i)總部行政人員平均總數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的20名增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的41名；(ii)與海豐管理、謙之毅管理及卓能管理於二零一七年二月作出有關的以股份為基礎的付款經確認約為人民幣1.9百萬元；及(iii)與新三板掛牌有關的專業費用經確認約為人民幣0.7百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣0.8百萬元增加約人民幣0.2百萬元或25.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1.0百萬元。該增幅乃由於業務擴展令市場開發部員工平均總數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的兩人增至截至二零一七年十二月三十一日止年度約四人所推動，其導致營銷開發人員的員工成本有所增加。該項增加部分被營銷開支減少約人民幣89,000元所抵銷。

財務成本

我們的財務成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣34,000元增加約人民幣22,000元或64.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣56,000元。

所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3.8百萬元增加約人民幣3.3百萬元或86.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣7.1百萬元，與截至二零一六年十二月三十一日止年度和截至二零一七年十二月三十一日止年度之間的除稅前溢利增長一致。

年內溢利

由於上述因素，我們的年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣11.5百萬元增加約人民幣7.8百萬元或67.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣19.3百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益總額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣76.1百萬元增加約人民幣54.9百萬元或72.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣131.0百萬元。有關增幅主要是由於物業管理及增值服務的收益增加約人民幣31.4百萬元以及智能化工程服務產生收益約人民幣18.3百萬元的合併影響。

財務資料

物業管理及增值服務。我們的物業管理及增值服務收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣76.1百萬元增加約人民幣31.4百萬元或41.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣107.5百萬元。該增幅主要是由於(i)在管物業數量由二零一七年十二月三十一日的13個增加至二零一八年十二月三十一日的17個，其中我們開始提供物業管理及增值服務予四個項目，即(1)正商匯都中心；(2)正商經開廣場；(3)鄭州市人民檢察院；及(4)正商博雅廣場，建築面積合共約為0.5萬平方米；(ii)四個項目於二零一七年年中期或前後開始產生收益，對二零一七年收益僅有半年影響，但該等項目產生的收益於二零一八年得以全面反映；及(iii)物業交付後未售出在管物業的數量減少，由於未售出物業的物業管理費通常為售出物業管理費的50%，令我們的物業管理費有所增加。

智能化工程服務。我們於二零一八年開始自我們的智能化工程服務產生收益，以輔助物業管理服務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益約人民幣18.3百萬元。

農產品銷售。截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們開始向我們客戶的食堂銷售農產品，並產生收益約人民幣5.3百萬元。

銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣37.9百萬元增加約人民幣30.9百萬元或81.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣68.8百萬元。該增幅主要是由於(i)我們管理的物業數量增加，需要增聘員工以及分包商提供服務；及(ii)我們的智能化工程服務產生的材料及消耗品成本以及分包成本。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣38.2百萬元增加約人民幣24.1百萬元或63.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣62.3百萬元。我們的毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.5%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣0.9百萬元增加約人民幣1.0百萬元或111.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1.9百萬元。該項增加主要歸功於確認與我們成功於新三板開始興業物聯管理的報價時獲授的獎勵有關的政府補助。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣11.7百萬元增加約人民幣5.6百萬元或47.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣17.3百萬元。該增加主要由於下列因素所致：(i)總部行政人員平均數由截至二零一七年十二月三十一日止年度的41名增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的52名及行政人員平均薪金上升，令員工成本增加；及(ii)主要因我們的智能化工程業務產生的研發費用。該增加部分由二零一八年並無以股份為基礎的付款及辦公開支及專業費用減少抵銷。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣1.0百萬元增加約人民幣0.3百萬元或30.0%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1.3百萬元。該增幅乃主要由於業務擴展令市場開發部員工平均數由截至二零一七年十二月三十一日止年度的四人增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的六人，其導致營銷開發人員的員工成本有所增加。

財務成本

我們的財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣56,000元輕微增加約人民幣12,000元或21.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣68,000元。

所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣7.1百萬元增加約人民幣4.1百萬元或57.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣11.2百萬元，該增幅整體與截至二零一七年十二月三十一日止年度和截至二零一八年十二月三十一日止年度之間的除稅前溢利增長一致。

年內溢利

由於上述因素，我們的年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣19.3百萬元增加約人民幣14.9百萬元或77.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣34.2百萬元。

截至二零一九年六月三十日止六個月與截至二零一八年六月三十日止六個月比較

收益

我們的收益總額由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣58.2百萬元增加約人民幣23.0百萬元或39.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣81.2百萬元。該增幅乃由於物業管理及增值服務收益增加約人民幣21.3百萬元與智能化工程服務收益增加約人民幣2.9百萬元的合併影響，被農產品銷售收益減少約人民幣1.2百萬元輕微抵銷。

財務資料

物業管理及增值服務。來自物業管理及增值服務的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣52.2百萬元增加約人民幣21.3百萬元或40.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣73.5百萬元。該項增加主要由於(i)在管物業數量由截至二零一八年六月三十日的15個項目增至截至二零一九年六月三十日的18個項目，即(1)正商博雅廣場、(2)正商華祥國際大廈及(3)正商城禧園2號院，總建築面積約為0.4百萬平方米；及(ii)物業交付後未售出在管物業的數量減少，由於未售出物業的物業管理費通常為售出物業管理費的50%，令我們的物業管理費有所增加。

智能化工程服務。來自智能化工程服務的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣4.6百萬元增加約人民幣2.9百萬元或63.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣7.5百萬元。該增加主要由於創收項目的數量由截至二零一八年六月三十日止六個月的一項增至截至二零一九年六月三十日止六個月的13項。

銷售農產品。來自銷售農產品的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣1.4百萬元減少約人民幣1.2百萬元或86.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣0.2百萬元。該減少主要由於於二零一八年訂立的合約已屆滿，而於截至二零一九年六月三十日止六個月內只訂立了一項合約。董事確認有關農產品銷售的最後一項合約已於二零一九年八月終止。

銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣28.3百萬元增加約人民幣13.1百萬元或46.3%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣41.4百萬元。該增幅與期內收益增長一致，主要是由於在管物業數量增加及智能化工程服務產生收益的項目數目增加，需要分包商提供更多服務所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣29.9百萬元增加約人民幣9.9百萬元或33.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣39.8百萬元。我們的毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月約51.4%下降至截至二零一九年六月三十日止六個月的約49.0%。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益維持穩定，截至二零一八年六月三十日止六個月約為人民幣217,000元，而截至二零一九年六月三十日止六個月約為人民幣232,000元。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣6.7百萬元增加約人民幣5.1百萬元或76.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣11.8百萬元。該增幅乃主要由於(i)專業費用因確認[編纂]開支而上升；及(ii)有關總部行政人員的員工成本主要因行政人員的平均薪金增加而上升。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣462,000元增加約人民幣144,000元或31.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣606,000元。該項增加因我們的營銷開發部門員工平均數由截至二零一八年六月三十日止六個月的六人增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的九人所帶動，其導致市場開發人員的員工成本有所增加。

財務成本

我們的財務成本於各期間保持相對穩定，於截至二零一八年六月三十日止六個月的約為人民幣33,000元及截至二零一九年六月三十日止六個月的約為人民幣29,000元。

所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣5.7百萬元增加約人民幣1.2百萬元或21.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣6.9百萬元，與截至二零一九年六月三十日止六個月的除稅前溢利相較於截至二零一八年六月三十日止六個月有所增長一致。

期內溢利

由於上述因素，我們的期內純利由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣17.2百萬元增加約人民幣3.4百萬元或19.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣20.6百萬元。

財務資料

合併財務狀況表若干項目的討論

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要指於我們總部及在管物業管理中心使用的機械及電子設備。下表載列本集團各類物業、廠房及設備於所示日期的賬面淨值：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
電子設備以及其他	210	2,156	2,192	2,148
機械	112	119	106	100
總計	<u>322</u>	<u>2,275</u>	<u>2,298</u>	<u>2,248</u>

物業、廠房及設備的賬面值由二零一六年十二月三十一日至二零一九年六月三十日有所增加，主要是由於於整個年度總部人員增加及在管物業組合擴張，在此驅動之下，二零一七年為「慧眼科技中心」採購電子設備及設施約人民幣1.2百萬元及採購電腦、打印機等其他電子設備所致。

存貨

我們的存貨主要包括智能化工程項目材料。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六月三十日，我們的存貨分別為零、零、約人民幣0.1百萬元及人民幣0.4百萬元。該增幅主要是由於因本集團智能化工程項目數量增加而採購材料所致。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括來自提供物業管理及增值服務的應收款項。下表載列本集團於所示期間貿易應收款項的明細。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
關聯方	8,016	2,901	5,955	11,173
獨立第三方	1,784	3,216	8,099	12,543
	<u>9,800</u>	<u>6,117</u>	<u>14,054</u>	<u>23,716</u>
減值	(142)	(98)	(248)	(423)
總計	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>23,293</u>

財務資料

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六月三十日，我們應收關聯方貿易款項分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣11.2百萬元。應收關聯方貿易款項由二零一六年十二月三十一日約人民幣8.0百萬元減至二零一七年十二月三十一日約人民幣2.9百萬元，主要由於正商集團及時結清未售在管物業的物業管理費用。應收關聯方貿易款項由二零一七年十二月三十一日約人民幣2.9百萬元增至二零一九年六月三十日約人民幣11.2百萬元，主要歸因於正商集團於往績記錄期開發的新開展在管物業增加，導致未售在管物業產生的未繳物業管理費上升所致。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六月三十日，我們應收獨立第三方貿易款項分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣12.5百萬元。該增幅主要歸因於在管物業的建築面積及物業業主的未繳物業管理費比例增加。

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六月三十日，貿易應收款項減值虧損撥備分別約為人民幣142,000元、人民幣98,000元、人民幣248,000元及人民幣423,000元。於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式（即按產品類型、客戶類型及評級）的各個客戶群分部賬齡而釐定。於釐定貿易應收款項的收回率時，我們考慮概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得關於過往事件、當前狀況及未來經濟預測的合理及有據資料。於往績記錄期，賬齡為一年內、一至兩年及二至三年內的應收獨立第三方貿易款項的預期信貸虧損率分別為2%、5%及10%，而只賬齡為一年內、一至兩年及二至三年內的應收正商集團貿易款項的預期信貸虧損率分別為1%、2%及4%。

於最後實際可行日期，我們成功收取二零一九年六月三十日的貿易應收款項未償還結餘約人民幣15.4百萬元或64.9%。

下表載列貿易應收款項扣除虧損撥備於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
1年內	7,051	5,476	12,245	20,370
1至2年	2,607	543	1,029	1,383
2至3年	—	—	532	1,540
總計	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>23,293</u>

財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
整體				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	6,231	7,959	10,086	18,885
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註2)	48	38	28	42
關聯方				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	5,339	5,459	4,428	8,564
貿易應收款項周轉天數(天) (附註2) ...	284	198	40	78
第三方				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	892	2,500	5,658	10,321
貿易應收款項周轉天數(天) (附註2) ...	8	14	23	30

附註：

1. 貿易應收款項平均值按期初總貿易應收款項加期末總貿易應收款項除以二計算。
2. 某個期間的平均貿易應收款項周轉天數等於貿易應收款項平均值除以期間收益再乘以(i)365天(就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度而言)；(ii)180天(就截至二零一九年六月三十日止六個月而言)。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的貿易應收款項周轉天數分別為48天、38天、28天及42天。於往績記錄期，我們的客戶包括關聯方及第三方，但彼等對彼等的貿易債項有不同結算模式。按客戶類型對貿易應收款項周轉天數所作的分析載列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數分別為284天、198天、40天及78天。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數遠長於我們對第三方的貿易應收款項周轉天數，主要是因為我們考慮到關聯方違約風險較低而不經常向彼等收取付款。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數呈整體下降趨勢，由截至二零一六年十二月三十一日止年度的284天降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天，主要是由於正商集團即時結算在管未售出物業的物業管理費。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數由截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天增至截至二零一九年六月三十日止六個月的78天，主要是由於於智能工程項目達成若干里程碑或竣工後確認貿易應收款項。

財務資料

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們對第三方的貿易應收款項周轉天數分別為8天、14天、23天及30天。我們對第三方的貿易應收款項周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的8天增至截至二零一九年六月三十日止六個月的30天，主要是由於政府樓宇所得物業管理費佔比上升。通常，政府機構需要較長時間獲得內部審批以結算賬款，導致我們來自第三方的貿易應收款項結算延遲。

合約資產

我們的合約資產指就轉移智能化工程服務以收取代價的權利，當中本集團自一名客戶收取相關已獲取的代價，代價的收取是以建設工程達到既定里程碑或順利完工為條件。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，我們的合約資產分別為零、零、約人民幣8.4百萬元及人民幣3.2百萬元。合約資產由二零一八年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元減至二零一九年六月三十日的約人民幣3.2百萬元，原因是我們於相關智能工程項目達到既定里程碑或順利完工後向客戶開具賬單所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產包括預付款項、資本化[編纂]開支、按金、其他應收款項、應收關聯公司款項及可收回增值稅。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣7.4百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣5.1百萬元。

下表載列於所示日期我們預付款項、其他應收款項及其他資產的明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
應收關聯公司款項...	6,890	—	—	—
其他應收款項.....	496	1,953	3,174	977
按金.....	12	403	608	698
預付款項.....	—	—	4	1,939
資本化[編纂]開支...	—	—	—	1,309
可收回增值稅.....	—	—	821	208
總計.....	7,398	2,356	4,607	5,131

應收關聯公司款項為非交易性質、不計息及按要求時償還。餘款已於截至二零一七年十二月三十一日止年度結清。我們的其他應收款項主要指代表物業業主支付在管物業公用事業開支。其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0.5百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣2.0百萬元以及進一步增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣3.2百萬元，乃主要由於在管物業數目增加所致。其他應收款項

財務資料

由二零一八年十二月三十一日的約人民幣3.2百萬元減至二零一九年六月三十日的人民幣1.0百萬元，乃主要由於代物業業主支付水電費的預付款結算。我們的預付款項主要包括預先支付供應商的款項。預付款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣4,000元增至二零一九年六月三十日的約人民幣1.9百萬元，乃主要由於就購買智能化工程服務而預先支付款項所致。我們的資本化[編纂]開支指根據[編纂]發行新股直接應佔的將予資本化開支。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括向提供產品的供應商及就物業管理服務及智能工程服務提供勞動力或服務的分包商付款。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六月三十日，我們的貿易應付款項分別為約人民幣2.5百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣5.4百萬元。下表載列貿易應付款項於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
3個月內	2,463	3,751	11,434	5,391

貿易應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣2.5百萬元增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣11.4百萬元，乃主要由於業務擴張導致服務及產品購買增加。貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣11.4百萬元減至二零一九年六月三十日的約人民幣5.4百萬元，乃主要由於就物業管理服務及智能化工程服務向我們的供應商及分包商付款所致。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，我們的貿易應付款項一般在我們的供應商或分包商授予的信貸期內。於最後實際可行日期，我們已結算約人民幣3.9百萬元或72.2%於二零一九年六月三十日尚未結清的貿易應付款項結餘。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
貿易應付款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	1,709	3,107	7,593	8,413
貿易應付款項周轉天數 (天) (附註2)	25	30	40	37

附註：

- 貿易應付款項平均值按期初貿易應付款項加期末貿易應付款項除以二計算。
- 某個期間的平均貿易應付款項周轉天數等於貿易應付款項平均值除以期間銷售成本再乘以(i)365天(就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度而言)；(ii)180天(就截至二零一九年六月三十日止六個月而言)。

財務資料

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們貿易應付款項的周轉天數分別為25天、30天、40天及37天。我們貿易應付款項周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的25天增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的30天乃主要由於在管物業組合擴展導致於二零一七年我們向供應商及分包商支付的貿易應付款項增加。截至二零一八年十二月三十一日止年度我們的貿易應付款項周轉天數進一步增加至40天，而截至二零一七年十二月三十一日止年度為30天，其增長主要是由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內就智能化工程服務所購買的材料及耗材所產生的未償還結餘約人民幣4.8百萬元於二零一八年十二月三十一日尚未悉數償還。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的貿易應付款項周轉天數分別維持在40天及37天。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括其他應付款項、應付工資、應付稅項（所得稅除外）及應付關聯公司款項。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六月三十日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣9.4百萬元、人民幣16.8百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣31.9百萬元。下表載列其他應付款項及應計費用於所示日期的明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
其他應付款項.....	4,786	9,576	10,992	13,458
應付工資.....	2,514	2,865	4,299	5,267
應付稅項(所得稅除外)...	1,626	1,898	2,611	3,603
應付關聯公司款項.....	441	2,469	6,869	9,619
總計.....	9,367	16,808	24,771	31,947

其他應付款項包括就水電及供熱成本而向物業業主收取的公用事業收入及按金。其他應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣4.8百萬元增至二零一九年六月三十日的約人民幣13.5百萬元，增加乃是由於整個往績記錄期內的在管物業數量增加，與水電及供熱成本有關的公用事業收入及已收按金增加所致。應付工資主要包括應付員工的薪金、花紅、利益及社會福利。應付工資由二零一六年十二月三十一日的約人民幣2.5百萬元增至二零一九年六月三十日的約人民幣5.3百萬元，整體上與整個往績記錄期內因我們業務拓展導致而員工人數增加保持一致。應付稅項（所得稅除外）主要指應付增值稅，而於往績記錄期，應付稅項（所得稅除外）增加大致與收益增長一致。應付關聯公司款項包括我們代正商集團收取的空置車位租賃收入及臨時停車收入。應付關聯公司款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣441,000元增至二零一九年六月三十日的約人民幣9.6百萬元，增加乃主要由於我們於整個往績記錄期內代正商集團收取的空置車位租賃收入及臨時停車收入累積所致。我們的董事確認該結餘將於[編纂]時全數結算。

財務資料

合約負債

合約負債主要包括我們從在管物業業主收取的物業管理費預付款，而我們尚未提供服務。我們一般每半年提前收取一次物業管理費，並在提供物業管理服務後每月將其確認為收益。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六月三十日，我們的合約負債分別約人民幣6.5百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣28.1百萬元及人民幣32.6百萬元。該增加乃由於整個往績記錄期內在管物業的組合持續擴張所致。

流動資金及資本資源

於往績記錄期，我們主要透過經營所得現金及股權出資為現金需求提供資金。於往績記錄期，我們的現金主要用於撥資所需營運資金及其他經常性開支，以支持營運擴張。展望未來，我們認為我們將透過從內部產生現金、[編纂]所得款項淨額以及不時從資本及債務市場籌集的其他資金撥充資金以滿足流動資金需求。

現金流量

下表載列於所示期間的合併現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	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	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量淨額.....	20,199	48,994	42,438	21,670	23,682
投資活動所用					
現金流量淨額.....	(294)	(2,075)	(567)	(156)	(281)
融資活動所得/(所用)					
現金流量淨額.....	5,000	41,164	-	-	(43,666)
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額.....	<u>24,905</u>	<u>88,083</u>	<u>41,871</u>	<u>21,514</u>	<u>(20,265)</u>

經營活動

於往績記錄期，我們的經營活動現金流入主要來自就物業管理、增值服務及智能化工程服務的付款及/或預付款。我們的經營活動現金流出主要包括勞工成本、分包成本、材料及消耗品以及其他營運資金需求的付款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣20.2百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣15.6百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣5.9百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣1.3百萬元調整所致。營運資金變動主要指合約負債增加約人民幣3.8百萬元(原因是就客戶提供的物業

財務資料

管理服務所支付的預付款項因管理下物業數目增加而有所增加)、其他應付款項及應計費用增加約人民幣3.3百萬元、貿易應付款項增加約人民幣1.5百萬元及預付款項、其他應收款項及其他資產減少約人民幣4.4百萬元。該現金流入部分被貿易應收款項增加約人民幣7.1百萬元所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣49.0百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣28.6百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣28.5百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣8.1百萬元調整所致。營運資金變動主要指合約負債增加約人民幣11.0百萬元(原因是就客戶提供的物業管理服務所支付的預付款項因管理下物業數目持續增加而有所增加)、其他應付款項及應計費用增加約人民幣7.4百萬元(原因是自客戶收取的公用事業收入及按金增加)、預付款項、其他應收款項及其他資產減少約人民幣5.0百萬元(主要原因是結清應收關聯公司款項)、貿易應收款項減少約人民幣3.7百萬元乃由於正商集團及時結清物業管理費用及貿易應付款項增加約人民幣1.3百萬元(反映因業務擴張而增加服務及貨品採購)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣42.4百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣46.7百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣8.3百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣12.6百萬元調整所致。營運資金變動主要指合約負債增加約人民幣10.6百萬元(原因是就客戶提供的物業管理服務所支付的預付款項因管理下物業數目持續增加而有所增加)、其他應付款項及應計費用增加約人民幣8.0百萬元(原因是自客戶收取的公用事業收入及按金增加)，以及應付工資增加及貿易應付款項增加約人民幣7.7百萬元(反映因業務擴張而增加購買量)。該現金流入部分被合約資產增加約人民幣8.4百萬元(其乃來自本集團智能化工程服務)、貿易應收款項增加約人民幣7.9百萬元(反映業務擴張)及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣1.4百萬元所抵銷。

截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣23.7百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣28.3百萬元及(ii)營運資金變動約人民幣0.8百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣5.4百萬元調整所致。營運資金變動主要指其他應付款項及應計費用增加約人民幣8.2百萬元(由於公共事業收入及客戶按金增加(原因是在管物業數目增加))；合同資產減少約人民幣5.2百萬元，是由於智能工程項目達致既定里程碑或成功完成後向客戶開立賬單，以及合同負債增加約人民幣4.6百萬元，是由於在管物業持續增多導致我們物業管理服務的客戶預付款

財務資料

項增加。該等現金流入因業務擴張導致貿易應收款項增加約人民幣9.7百萬元、貿易應付款項減少約人民幣6.0百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣1.1百萬元而部分抵銷。

投資活動

於往績記錄期，我們的投資活動的現金流出包括購買物業、廠房及設備項目的付款。我們的投資活動的現金流入包括出售物業、廠房及設備項目所得款項。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.3百萬元，由購買物業、廠房及設備項目約人民幣0.3百萬元所致。該現金流出被出售物業、廠房及設備項目所得款項約人民幣26,000元所輕微抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣2.1百萬元，完全由購買物業、廠房及設備項目（包括該等為「慧眼科技中心」而購的電子設備及設施）所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.6百萬元，完全由購買物業、廠房及設備項目所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的投資所用現金淨額約為人民幣0.3百萬元，乃完全來自購買物業、廠房及設備項目的貢獻。

融資活動

於往績記錄期，我們的融資活動現金流入包括業主出資。我們的融資活動現金流出主要包括支付予興業物聯管理當時的股東的股息及支付[編纂]開支。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣5.0百萬元，乃正商發展對興業物聯管理的出資人民幣5.0百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣41.2百萬元，乃正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理的出資合共約人民幣58.5百萬元。該等現金流入因向興業物聯管理的股東支付股息約人民幣17.3百萬元而部分抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無與我們融資活動有關的現金流。

截至二零一九年六月三十日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣43.7百萬元，由向興業物聯管理的股東派付的股息付款約人民幣42.6百萬元及[編纂]開支付款約人民幣1.0百萬元所致。

財務資料

流動資產淨值

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年六月三十日及二零一九年八月三十一日，本集團錄得流動資產淨值分別約人民幣24.1百萬元、人民幣84.3百萬元、人民幣118.5百萬元、人民幣96.6百萬元及人民幣101.6百萬元。下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於十二月三十一日			於六月三十日	於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	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	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
存貨.....	—	—	124	389	428
貿易應收款項.....	9,658	6,019	13,806	23,293	18,861
合約資產.....	—	—	8,356	3,219	2,289
預付款項、其他應收 款項及其他資產.....	7,398	2,356	4,607	5,131	3,806
現金及現金等價物.....	31,443	119,526	161,397	141,132	148,853
	<u>48,499</u>	<u>127,901</u>	<u>188,290</u>	<u>173,164</u>	<u>174,237</u>
流動負債					
貿易應付款項.....	2,463	3,751	11,434	5,391	1,496
其他應付款項及 應計費用.....	9,367	16,808	24,771	31,947	32,001
合約負債.....	6,461	17,497	28,067	32,627	33,402
應付稅項.....	5,750	4,745	4,217	5,072	2,439
撥備.....	—	—	—	22	—
租賃負債.....	324	769	1,304	1,493	318
	<u>24,365</u>	<u>43,570</u>	<u>69,793</u>	<u>76,552</u>	<u>69,656</u>
流動資產淨值.....	<u>24,134</u>	<u>84,331</u>	<u>118,497</u>	<u>96,612</u>	<u>104,581</u>

我們的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日約人民幣24.1百萬元增至二零一八年十二月三十一日約人民幣118.5百萬元，主要由於業務營運持續擴張以及正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理對興業物業聯管理出資令現金及現金等價物增加所致。該等增加(i)在管物業數目增加導致預付管理費用持續增加，合約負債因而增加；及(ii)向物業業主收取的公用事業收入及已收按金增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及代表正商集團收取空置車位收入及臨時車位收入累積而部分抵銷。

我們的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日約人民幣118.5百萬元減少至二零一九年六月三十日約人民幣96.6百萬元，主要受以下各項共同影響：(i)現金及現金等價物因支付股息約人民幣42.6百萬元而減少；及(ii)在管物業數目增加導致預付管理費用增加，合約負債因而增加；及(iii)向物業業主收取的公用事業收入及已收按金增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及代表正商集團收取空置車位收入及臨時車位收入增加。

我們的流動資產淨值由二零一九年六月三十日約人民幣96.6百萬元增至二零一九年八月三十一日約人民幣104.6百萬元，主要是由於(i)我們業務經營產生的現金及現金等價物增加；及(ii)向我們的供應商及分包商償還未償還結餘增加導致貿易應付款項減少。有關減少部分因(i)收回客戶的尚未償還結餘所產生的貿易應收款項減少；及(ii)客戶就物業管理服務向我們支付的預付款項增加導致合約負債增加。

財務資料

財務政策

本集團可將閒置現金用於投資，以取得審慎回報，如投資理財產品，因為我們認為其可透過適當投資風險相對較低的產品更好的利用閒置現金，以增加我們的收入，而不影響流動資金。本集團按情況及經審慎考慮以下多項因素作出投資決策，包括但不限於(i)投資期限；(ii)有關投資的預期回報及潛在虧損以及風險；及(iii)閒置現金的水平。本集團會計及財務部受財務總監陸爽女士監督，負責我們的會計及財務管理。進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管監督」一節。本集團於最後實際可行日期並無擁有任何理財產品，且近期並無計劃亦無意向投資理財產品。

營運資金充足性

經計及目前可得財務資源（包括經營所得現金流量、可用現金及現金等價物、結算貿易應收款項及應收票據所得現金流量、其他內部資源及[編纂]估計所得款項淨額）後，董事相信，我們擁有充裕營運資金以應付自本文件刊發日期起未來至少12個月的營運資金需求。

主要財務比率

下表載列本集團於所示期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日／截至該日止年度			於六月三十日／ 截至該日止 六個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	流動比率 ⁽¹⁾	2.0倍	2.9倍	2.7倍
資產回報率 ⁽²⁾	32.1%	21.3%	21.2%	22.4%
權益回報率 ⁽³⁾	70.0%	34.5%	32.9%	37.4%
資產負債比率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
債務權益比率 ⁽⁵⁾	-1.3倍	-1.4倍	-1.3倍	-1.4倍
利息覆蓋率 ⁽⁶⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 流動比率按相關年／期末流動資產總額除以各年／期末的流動負債總額計算。
2. 資產回報率按(i)截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的母公司擁有人應佔純利；或(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月的母公司擁有人應佔年度化純利除以相關年／期初及年／期末的平均資產總額，再乘以100%計算。
3. 權益回報率按(i)截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的母公司擁有人應佔純利；或(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月的母公司擁有人應佔年度化純利除以相關年／期初及年／期末的本公司擁有人應佔平均權益總額，再乘以100%計算。
4. 資產負債比率按債務總額（其中債務即計息銀行及其他借款）除以相關年／期末的權益總額，再乘以100%計算。
5. 債務權益比率按債務總額（其中債務即計息銀行及其他借款）（扣除現金及現金等價物）除以相關年／期末的權益總額，再乘以100%計算。

財務資料

6. 利息覆蓋率按除所得稅開支前年內溢利（不包括租賃負債利息開支），加利息開支（不包括租賃負債利息開支）除以相關年度／期間的利息開支。

流動比率

本集團於二零一六年、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六月三十日的流動比率分別約為2.0倍、2.9倍、2.7倍及2.3倍。流動比率由二零一六年十二月三十一日的約2.0倍增加至二零一七年十二月三十一日的約2.9倍，主要由於我們的經營活動及融資活動產生的現金及現金等價物有所增加。流動比率由二零一七年十二月三十一日的約2.9倍減少至二零一九年六月三十日的2.3倍主要是由於(i)於二零一八年十二月三十一日至二零一九年六月三十日期間，我們的現金及現金等價物因於截至二零一九年六月三十日止六個月向興業物聯管理當時的股東支付股息而有所減少；及(ii)多年來在管物業數目持續增加導致我們向客戶收取的物業管理費用預付款項有所增加。

資產回報率

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月的資產回報率分別約為32.1%、21.3%、21.2%及22.4%。由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約32.1%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約21.3%，主要由於我們盈利能力提升的影響少於我們總資產增加的影響，其主要由於來自經營所得現金流入及在二零一七年正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理向興業物聯管理的現金出資。資產回報率保持穩定，由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約21.3%增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約22.4%。

股本回報率

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月的股本回報率分別約為70.0%、34.5%、32.9%及37.4%。股本回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約70.0%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約34.5%，主要歸因於我們盈利能力提升的影響少於二零一七年正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理的出資導致股本有所增加的影響。股本回報率維持穩定，由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約34.5%減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約32.9%。股本回報率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約32.9%增至截至二零一九年六月三十日止六個月的約37.4%，主要由於以下事項的合併影響所致：(i)我們的盈利能力提升；及(ii)我們於截至二零一九年六月三十日止六個月向興業物聯管理當時的股東支付股息導致股本減少。

資產負債比率

由於我們於二零一六年、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六月三十日並無任何銀行借款，因此資產負債比率並不適用。

財務資料

債務權益比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，本集團的債務權益比率維持穩定，分別約為-1.3倍、-1.4倍、-1.3倍及-1.4倍。由於我們並無任何銀行借款，因此於二零一六年、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六月三十日，我們處於淨現金狀況。

利息覆蓋率

由於我們於二零一六年、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六月三十日並無任何借款，因此利息覆蓋率並不適用。

關聯方交易

於往績記錄期，我們訂立若干關聯方交易，包括(i)提供物業管理及增值服務；(ii)提供智能化工程服務；(iii)農產品銷售；及(iv)租賃開支。

就本文件附錄一會計師報告附註29所載的關聯方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款及／或對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得的條款進行，屬公平合理，且符合我們股東整體之利益。我們的董事進一步確認，關聯方交易不會令往績記錄期的經營業績失實，亦不會令過往業績不能反映我們的未來表現。

根據上市規則第13章須予披露的資料

董事已確認，除上文所披露者外，彼等並不知悉有任何須根據上市規則第13.12至第13.19條履行披露責任的情況。

債務

於二零一九年八月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無未償還之借款。本集團並無任何已發行及尚未償還、及已獲授權發行或已設立但尚未發行的定期貸款、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押（不論有關抵押是由本集團或第三方提供）或無抵押借款或債務、按揭、質押、擔保或重大或然負債。董事確認，本集團之債務承擔及或然負債自二零一九年八月三十一日起及直至最後實際可行日期並無重大變動。

資產負債表外安排

於往績記錄期，我們概無任何未履行的資產負債表外擔保、利率掉期交易、外幣及商品遠期合約或其他資產負債表外安排。我們並無進行涉及非交易所買賣合約的交易活動。於我們的一般業務過程中，我們並無進行涉及（就促進資產負債表外安排或其他合約上較為狹窄或有限目的而建立的）未合併入賬實體或財務夥伴的交易或與彼等建立關係。

財務資料

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、貿易應收款項、其他應收款項及合約資產。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌資。本集團已有多項直接自其營運中產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事就管理各項風險審閱及同意的政策概述如下：

信貸風險

本集團僅與認可及信譽昭著的第三方進行買賣。本集團的政策為所有有意以信貸期進行買賣的客戶，須接受信貸審核程序。此外，應收款項結餘持續受監管，而本集團承受壞賬的風險並不重大。

本集團的其他金融資產（包括現金及現金等價物、合約資產以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產）的信貸風險，來自因交易對手違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

本集團的流動資金風險來自支付貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及租賃負債，最高風險相等於該等負債的賬面值。

資本管理

本集團資本管理的首要目標為確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發的股息、向股東派回的資本或發行新股份。於本報告期間並無更改管理資本的目標、政策或程序。本集團採用資產負債比率監察資本狀況，計算方法為債務淨額除以經調整資金加債務淨額。債務淨額包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，再減去現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。於各往績記錄期末，本集團的現金及現金等價物超過金融負債。就此，於各往績記錄期末並無呈列任何資產負債比率。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註31。

股息

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月，我們宣派及派付的累計股息分別為零、約人民幣17.3百萬元、零及約人民幣42.6百萬元。宣派股息乃對興業物聯管理股東相應投資的回饋，並非日後宣派股息的指標。

財務資料

董事擬就其股份按每股基準以港元宣派股息（如有），該等股息將以港元派付。每個財政年度的末期股息須待股東批准。本公司目前並無制定股息政策。將來的年度，我們的董事或會建議宣派末期股息或派付中期股息（如有），其中包括會考慮我們的經營業績、財務狀況、營運及資本需求、基於國際財務報告準則得出之可分配溢利金額、細則、適用法律及法規、當前經濟氣候，以及董事可能認為相關的其他因素。然而，概不保證未來將會宣派或分派此等金額或任何金額的股息。

儲備

本公司在二零一九年八月十二日註冊成立，自註冊成立當日以來概無進行任何業務。因此，於最後實際可行日期，本公司並無儲備可供分派予股東。

[編纂]開支

假設[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們預計會產生估計[編纂]開支總額約[編纂]港元（相當於約人民幣[編纂]元），其中(i)約人民幣[編纂]元已在我們截至二零一九年六月三十日止六個月的合併損益表中確認；(ii)預計約人民幣[編纂]元將自本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月的損益賬中扣除；及(iii)預計約人民幣[編纂]元將入賬列作權益減項。董事謹此強調該成本為目前僅供參考的一項估計，而將在本集團損益賬中確認或將資本化的最終金額可能會根據審計以及變量及假設的隨後變動作出調整。

[編纂]相關開支屬非經常性開支。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績將會因[編纂]相關開支而受到重大不利影響。本集團將於損益確認或將資本化的實際金額須根據審核以及變量和假設的變動作調整。

[編纂]

財務資料

[編纂]

近期發展

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，本集團的業務模式、收益及成本結構基本上維持不變。於二零一九年六月三十日後及直至最後實際可行日期，我們訂約為8個項目提供智能化工程服務，合約總值約為人民幣19.3百萬元。

概無重大不利變動

董事確認，除本節「近期發展」及「[編纂]開支」各段所披露者外，自二零一九年六月三十日起至最後實際可行日期，(i)我們經營所在的市況或行業及環境並無發生對我們財務或經營狀況造成重大不利影響的重大不利變動；(ii)本集團的經營及財務狀況或前景並無產生重大不利變動；及(iii)自二零一九年六月三十日起直至最後實際可行日期止並無發生將對本文件附錄一所載會計師報告中所列示資料產生重大不利影響的事件。