

## 財務資料

閣下應將以下本集團財務狀況及經營業績討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載我們於二零一八年十二月三十一日及截至該日止三個年度各年以及於二零一九年九月三十日及截至該日止九個月的綜合財務資料以及隨附附註一併閱覽。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，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力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建築面積計算，我們是河南省第四大非住宅物業管理服務供應商，二零一八年於河南省的市場佔有率約0.6%。於二零一九年，根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組，按綜合實力計，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張，建築面積由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九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的在管物業組合涵蓋17幢商用樓宇、三幢政府樓宇及一個工業園，總建築面積約為2.4百萬平方米。除了典型的物業管理及增值服務外，自二零一七年起，我們已開始為客戶提供物業工程服務。我們兩個業務分部詳情概述如下：

- **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、公共區域維修保養以及客戶服務等）及增值服務（包括專用區域維修保養、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（例如已出售物業的業主及房地產開發商的未出售物業）就提供的有關物業管理服務按包幹制收取物業管理費，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費用。
- **物業工程服務** – 我們為客戶提供物業工程服務，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質量。各個個別項目所需時間及所收取服務費按客戶要求服務複雜性及範圍而釐定。一般在達到某個里程碑或順利完成項目後付款。

## 財務資料

於往績記錄期，我們在管物業建築面積由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九月三十日約2.1百萬平方米。於最後實際可行日期，我們在管物業的總建築面積約為2.4百萬平方米。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約人民幣131.0百萬元，複合年增長率約為66.4%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的收益總額分別約為人民幣89.7百萬元及人民幣127.3百萬元。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，複合年增長率約為72.5%。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，我們的純利分別約為人民幣26.3百萬元及人民幣28.1百萬元。

### 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

根據於二零一八年一月一日起生效的《河南省物業管理條例》(2017)，非住宅物業及住宅物業的前期物業管理協議的投標須強制進行投標程序。物業管理公司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招標程序從房地產開發商獲得我們全部前期物業管理服務業務。

就物業管理協議而言，根據《中華人民共和國政府採購法》及相關法律法規，就中國政府或機關、事業單位或團體組織所擁有非住宅物業聘請向其提供服務而超過指定數量的物業服務供應商亦須通過公開招標程序。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招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透過招標程序取得新物業管理協議或根本無法取得新物業管理協議。

#### 我們的未來增長將取決於正商集團的前景，原因是我們收益的主要部分來自於我們向正商集團所開發的物業提供的物業管理服務及物業工程服務

於往績記錄期或之前，我們物業管理協議中大部分涉及管理正商集團開發的物業，而我們的所有物業工程協議均涉及正商集團開發的物業安裝系統。正商集團前景或會影響我們的未來增長，具體而言，正商集團營運或其開發新物業能力如有任何不利發展情況，可能會影響我們取得新物業管理協議及物業工程協議的能力。倘若我們無法利用來自獨立房地產開發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，可能對我們的增長前景造成重大不利影響。

## 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期

我們按照我們與房地產開發商訂立的前期物業管理協議或我們與業主訂立的物業管理協議來提供物業管理服務。根據《物業管理條例》，協議通常一直有效直至該等協議屆滿或直至樓宇相關的業主委員會成立而物業管理公司與相關業主委員會訂立新的物業管理協議為止。根據《河南省物業管理條例》(2017)，可召開業主大會審議是否繼續委聘同一物業管理公司或更換至另一間公司，並可授權業主委員會就取代前期物業管理協議訂立對所有業主具約束力的物業管理協議。無法保證相關業主大會一經召開，即會決定與我們而非另一間物業管理公司訂立物業管理協議。一旦業主委員會與另一間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佔絕大部分銷售成本。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九月三十日止九個月，我們銷售成本中的分包成本及員工成本分別約人民幣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49.3百萬元，分別佔銷售成本總額的約81.2%、86.8%、66.2%及71.8%。此外，員工成本亦佔絕大部分行政開支。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九月三十日止九個月，我們行政開支中的員工成本分別約人民幣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7.4百萬元，分別佔行政開支總額約68.3%、46.8%、55.1%及35.9%。

物業管理行業及物業工程行業屬勞動密集型行業，該等行業的熟練工人供應有限。我們無法向閣下保證我們將能控制成本或改善效率或成功將成本影響轉移至我們收取的物業管理費及物業工程服務費以維持盈利能力。因此，如勞動成本出現任何波動，可能對本集團盈利能力造成重大影響。

### 呈列基準

過往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。所有於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，已由本集團於編製整個往績記錄期的過往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。董事確認，倘國際會計準則第39號《金融工具：確認及計量》、國際會計準則第18號《收益》及國際會計準則第17號《租賃》(而非國際財務報告準則第9號《金融工具》、國際財務報

## 財務資料

告準則第15號《客戶合約收益》及國際財務報告準則第16號《租賃》)已獲採用，不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。董事亦確認，採納國際財務報告準則第16號《租賃》並無對主要財務比率及本集團於往績記錄期的財務狀況及表現造成重大影響。

綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已予編制，猶如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九月三十日的綜合財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，按其於重組前的歷史賬面值計量。本集團內所有集團內公司間交易及結餘均於合併時抵銷。

### 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附註2.4所載的重大會計政策所編製綜合財務資料為基準。

編製本集團過往財務資料需要管理層判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債呈報金額連同其相關披露，以及或然負債披露。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

收益按在本集團活動一般業務過程中提供服務或貨品已收或應收代價公平值計量。收益按除稅後淨額列示。當本集團各項活動達到本文件附錄一會計師報告附註2.4所載特定標準時，本集團將確認收益：

#### (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服務預先開具定額賬單，且由於客戶同時取得及耗用本集團所提供利益，故收益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。交易款項於向客戶提供增值服務時即時應付。

#### (b) 物業工程服務

提供物業工程服務收益隨著時間推移而確認，當中使用投入法以計量達致完全滿意服務的進度，原因是本集團履約並無創設對本集團具有替代用途的資產，且我們擁有就迄今為止已完成的履約部分收取款項的強制執行權利。投入法根據實際產生成本與履行物業工程服務估計成本總額的比例而確認收益。

## 財務資料

### (c) 副食品供應服務

副食品供應服務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。

### 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。租賃款項亦包括合理確定本集團將予行使的購買選擇權行使價及終止租賃的罰款款項（倘租期反映本集團所行使終止權）。不依賴於一項指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款項事件或條件期間內確認為開支。

於計算租賃款項現值時，倘租賃內含利率不可即時釐定，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，租賃負債金額增加反映了利息增長，並就租賃款項作出加減。此外，倘存在租期修改及變更、實質定額租賃款項變更或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債賬面值。

### 非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（金融資產及遞延稅項資產除外），則會估計資產可收回金額。資產可收回金額乃按資產或現金產生單位使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，並釐訂個別資產，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，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值超出其可收回金額情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險評估的除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。

## 財務資料

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示過往所確認減值虧損已不再存在或可能減少。倘沒有此等跡象，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資產減值虧損，但該金額不得超出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。

### 重大會計估計

有重大風險導致須對下個財政年度內資產及負債賬面值進行重大調整的有關日後主要假設及於各報告期末估計不確定性的其他主要來源詳述如下：

#### **貿易應收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貿易應收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、客戶類型及評級）的各個客戶群分部賬齡。撥備矩陣最初基於本集團歷史觀察違約率而定。本集團將通過調整矩陣按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，如果預期預測經濟狀況（如國內生產總值）將在未來一年內下滑，這可能導致違約數量增加，則將對歷史違約率進行調整。在各報告日期，本集團更新歷史觀察違約率，並分析前瞻預估之變化。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性評估是一個重要估計。預期信貸虧損金額對環境變化及預測經濟狀況很敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損資料分別於本文件附錄一會計師報告附註19及附註20披露。

## 財務資料

### 綜合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九月三十日止九個月的綜合業績，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告並應與之一併閱讀。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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	89,693	127,296
銷售成本	(24,968)	(37,862)	(68,755)	(45,424)	(68,705)
毛利	22,308	38,206	62,291	44,269	58,591
其他收入及收益	131	882	1,905	1,810	741
行政開支	(6,253)	(11,719)	(17,321)	(10,384)	(20,615)
銷售及營銷開支	(833)	(970)	(1,349)	(744)	(1,008)
財務成本	(34)	(56)	(68)	(51)	(50)
除稅前溢利	15,319	26,343	45,458	34,900	37,659
所得稅開支	(3,833)	(7,064)	(11,238)	(8,604)	(9,541)
年／期內溢利	11,486	19,279	34,220	26,296	28,118

### 綜合損益及其他全面收益表節選項目描述

#### 收益

於往績記錄期，我們的收益來自於(i)物業管理及增值服務；(ii)物業工程服務；及(iii)副食品供應服務。下表載列於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						截至九月三十日止九個月			
	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	75,289	83.9	105,355	82.8
— 增值服務	1,744	3.7	4,022	5.3	4,562	3.5	3,518	4.0	6,435	5.0
物業工程服務 <sup>(附註1)</sup>	-	-	-	-	18,297	14.0	6,651	7.4	14,776	11.6
副食品供應服務 <sup>(附註2)</sup>	-	-	-	-	5,269	4.0	4,235	4.7	730	0.6
總計	47,276	100.0	76,068	100.0	131,046	100.0	89,693	100.0	127,296	100.0

#### 附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務業務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務所產生收益包括向我們客戶餐廳銷售農產品。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間來自獨立第三方及關聯方的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	%
獨立第三方.....	40,412	85.5	66,022	86.8	90,358	69.0	69,935	78.0	92,722	72.8
關聯方.....	6,864	14.5	10,046	13.2	40,688	31.0	19,758	22.0	34,574	27.2
總計.....	47,276	100.0	76,068	100	131,046	100	89,693	100	127,296	100

(未經審核)

於往績記錄期，來自獨立第三方的收益主要指收取自業主的物業管理及增值服務費。來自關聯方的收益主要指收取自正商集團的物業管理及增值服務費、物業工程服務費及副食品供應服務費。

### 物業管理及增值服務

於往績記錄期，我們大部分收益來自於在河南省鄭州市物業管理及增值服務，分別約人民幣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111.8百萬元，分別佔同期收益總額100.0%、100.0%、約82.0%及87.8%。我們以包幹制收取物業管理費且通常每半年預付一次。董事相信包幹制可激勵物業管理公司實施節流措施及改善業務營運效率。我們收取的物業管理費主要受向業主及物業住戶所提供服務範圍及水平影響。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範圍及質量影響。

於往績記錄期，物業管理及增值服務產生的收益增加。有關增幅主要是由於我們在管物業組合擴充令在管物業建築面積增加。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九月三十日，我們在管物業建築面積分別約0.7百萬平方米、1.2百萬平方米、1.6百萬平方米及2.1百萬平方米。下表載列於所示日期按物業類別劃分我們的在管物業建築面積明細：

	於十二月三十一日						於九月三十日			
	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	93.1	1,985,008	94.2
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	109,033	6.9	121,144	5.8
總計.....	693,212	100.0	1,217,652	100.0	1,614,981	100.0	1,589,892	100.0	2,106,152	100.0





## 財務資料

### 銷售成本

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

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	%
分包成本.....	14,697	58.9	22,087	58.3	32,159	46.8	24,849	54.7	38,384	55.9
員工成本.....	5,576	22.3	10,808	28.5	13,352	19.4	9,251	20.4	10,957	15.9
公用事業.....	2,854	11.4	2,829	7.5	2,608	3.8	1,956	4.3	3,294	4.8
維修保養.....	1,224	4.9	1,574	4.2	2,214	3.2	1,081	2.4	4,125	6.0
材料及消耗品.....	-	-	-	-	17,717	25.8	7,706	16.9	10,991	16.0
其他.....	617	2.5	564	1.5	705	1.0	581	1.3	954	1.4
總計.....	24,968	100.0	37,862	100.0	68,755	100.0	45,424	100.0	68,705	100.0

### 分包成本

分包成本指向提供保安、清潔、綠化及園藝服務等勞動力的分包商所支付開支。董事確認，我們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九月三十日止九個月，分包成本分別佔銷售成本約58.9%、58.3%、46.8%及55.9%。

### 員工成本

於往績記錄期，員工成本為本集團主要成本部分之一。員工成本主要包括為我們的物業管理及物業工程人員支付的薪金、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九月三十日止九個月，員工成本分別佔銷售成本約22.3%、28.5%、19.4%及15.9%。

### 材料及消耗品

材料及消耗品指我們物業工程服務及副食品供應服務的材料及消耗品。我們於二零一八年開始確認來自物業工程服務及副食品供應服務的收益，自此材料及消耗品成為成本的主要組成部分。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九月三十日止九個月，材料及消耗品分別佔銷售成本約25.8%及16.0%。

## 財務資料

### 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百分比。於往績記錄期，我們的毛利分別約人民幣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58.6百萬元，而我們的毛利率分別約47.2%、50.2%、47.5%及46.0%。下表載列我們於所示期間按服務類別劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	%
							(未經審核)			
物業管理及增值服務 .....	22,308	47.2	38,206	50.2	57,602	53.6	41,731	53.0	55,056	49.2
物業工程服務 <sup>(附註1)</sup> .....	-	-	-	-	4,469	24.4	1,590	23.9	3,583	24.2
副食品供應服務 <sup>(附註2)</sup> .....	-	-	-	-	220	4.2	948	22.4	(48)	(6.6)
總計 .....	<u>22,308</u>	<u>47.2</u>	<u>38,206</u>	<u>50.2</u>	<u>62,291</u>	<u>47.5</u>	<u>44,269</u>	<u>49.4</u>	<u>58,591</u>	<u>46.0</u>

#### 附註：

1. 本集團於二零一七年十月開展提供物業工程服務業務，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始產生收益。
2. 副食品供應服務所產生收益包括向我們客戶餐廳銷售農產品。董事確認有關副食品供應服務最後一份合約已於二零一九年八月終止。

於往績記錄期，我們整體毛利一直呈上升趨勢，大致上與業務擴張令收益總額上升趨勢一致。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約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%，乃受我們的物業管理及增值服務增長所帶動。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約50.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日止年度約47.5%，主要由於確認物業工程服務收益所致，該服務毛利率一般比物業管理及增值服務毛利率低。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約47.5%輕微減少至截至二零一九年九月三十日止九個月約46.0%，主要由於我們的物業管理及增值服務毛利率下降所致。

儘管河南省鄭州市員工成本一直增加，本集團的平均物業管理費於往績記錄期維持相對穩定，我們的物業管理及增值服務毛利率整體呈上升趨勢。物業管理及增值服務毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.2%升至截至二零一七年十二月三十一日止年度約50.2%，並升至截至二零一八年十二月三十一日止年度約53.6%。持續增加乃主要由於(i)在管物業組合在鄰近地區持續擴大所帶來的規模經濟效應，允許我們對資源作出更好分配，從而降低勞動成本；(ii)我們一般收取較高物業管理費的在

## 財務資料

管商用樓宇建築面積比例大幅增加；及(iii)採用信息技術以提升營運標準化及自動化，使營運效率得以提高。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度約53.6%輕微下降至截至二零一九年九月三十日止九個月約49.2%，主要由於在包幹制收益模式下，我們於截至二零一九年九月三十日止九個月承擔建正東方中心的維修保養費用約人民幣2.7百萬元。

我們的物業工程服務毛利率一般較物業管理及增值服務毛利率為低，因為我們提供的物業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九月三十日止九個月，我們的物業工程服務毛利率維持相對穩定，分別約24.4%及24.2%。

本集團日後未必能夠維持如此高的毛利率，原因如下：(i)在管物業組合組成變動；(ii)供應商開發商提供的樓宇設施保修期屆滿後須要承擔在管物業維修及維護費用；(iii)我們透過各種措施（如採用信息科技以提升營運標準化及自動化，使營運效率得以提高）管理日益上漲的成本的成效；及(iv)中國勞工及分包成本增加。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	%
商用樓宇 <sup>(1)</sup> .....	22,253	48.2	37,339	52.5	56,455	56.7	40,921	55.9	53,951	51.6
學校 <sup>(2)</sup> .....	78	14.4	61	10.7	6	7.1	6	7.1	-	-
政府樓宇 <sup>(3)</sup> .....	(23)	(4.1)	806	18.3	1,141	14.4	804	14.5	1,105	15.2
總計 .....	<u>22,308</u>	<u>47.2</u>	<u>38,206</u>	<u>50.2</u>	<u>57,602</u>	<u>53.6</u>	<u>41,731</u>	<u>53.0</u>	<u>55,056</u>	<u>49.2</u>

附註：

1. 我們所有在管商用樓宇均為與正商集團訂立前期物業管理協議。
2. 我們所有在管學校及政府樓宇均為與獨立業主訂立物業管理協議。

相比我們的在管商用樓宇，學校及政府樓宇毛利率通常較低。董事認為主要是由於(i)我們承接涉及學校及政府樓宇的項目往績記錄有限，因此須要降低競標價以提高取得該等項目的機會；及(ii)涉及學校及政府樓宇的項目獲分配至物業管理服務的預算通常有限，安裝先進技術一定會超過可用的預算。因此，該等項目傾向就物業管理服

## 財務資料

務採用基本設施及工具。因此，在缺乏先進技術的情況下，該等項目須調用額外員工及資源。本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度就政府樓宇確認毛損，由於其為本集團管理的首幢政府樓宇，故投入較多資源以確保服務質量。

### 銷售成本主要項目的敏感度分析

下表載列敏感度分析，說明分包成本及員工成本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九月三十日止九個月，分包成本及員工成本（兩者均主要構成勞動成本）波動假設為16.9%以內，根據第一太平戴維斯報告，大致與中國物業服務百強企業的勞動成本於二零一三年至二零一八年間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						截至九月三十日止九個月	
	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) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	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%)	(6,487)	(11.1%)
+8.5% .....	(1,249)	(5.6%)	(1,877)	(4.9%)	(2,734)	(4.4%)	(3,263)	(5.6%)
-8.5% .....	1,249	5.6%	1,877	4.9%	2,734	4.4%	3,263	5.6%
-16.9% .....	2,484	11.1%	3,733	9.8%	5,435	8.7%	6,487	11.1%

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月	
	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) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	毛利增加/ (減少) 百分比	毛利相應 增加/ (減少) 百分比	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%)	(1,852)	(3.2%)
+8.5% .....	(474)	(2.1%)	(919)	(2.4%)	(1,135)	(1.8%)	(931)	(1.6%)
-8.5% .....	474	2.1%	919	2.4%	1,135	1.8%	931	1.6%
-16.9% .....	942	4.2%	1,827	4.8%	2,256	3.6%	1,852	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。

## 財務資料

### 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。下表載列我們於所示期間其他收入及收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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)									
利息收入.....	107	81.7	838	95.0	619	32.5	530	29.3	263	35.5
其他收益.....	24	18.3	44	5.0	6	0.3	-	-	478	64.5
政府補助.....	-	-	-	-	1,280	67.2	1,280	70.7	-	-
總計.....	<u>131</u>	<u>100.0</u>	<u>882</u>	<u>100.0</u>	<u>1,905</u>	<u>100.0</u>	<u>1,810</u>	<u>100.0</u>	<u>741</u>	<u>100.0</u>

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。政府補助與我們就興業物聯管理開始於新三板掛牌獲授的獎勵有關。

### 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、辦公室開支及專業費用。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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)									
員工成本.....	4,272	68.3	5,484	46.8	9,546	55.1	7,249	69.8	7,411	35.9
辦公室開支.....	1,071	17.1	1,827	15.6	1,540	8.9	984	9.5	1,827	8.9
專業費用.....	183	2.9	1,261	10.8	1,060	6.1	438	4.2	9,062	44.0
折舊及攤銷.....	177	2.8	419	3.6	1,018	5.9	537	5.2	885	4.3
減值虧損/(減值撥回).....	142	2.3	(44)	(0.4)	235	1.4	22	0.2	15	0.1
差旅開支.....	96	1.5	91	0.8	269	1.6	148	1.4	277	1.3
以股份為基礎的付款.....	-	-	1,890	16.1	-	-	-	-	-	-
研發開支.....	-	-	265	2.3	3,012	17.4	231	2.2	866	4.2
其他.....	312	5.1	526	4.4	641	3.6	775	7.5	272	1.3
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>10,384</u>	<u>100.0</u>	<u>20,615</u>	<u>100.0</u>

### 員工成本

員工成本指向總部行政人員支付的薪金、花紅、福利、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九月三十日止九個月分別約人民幣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7.4百萬元，佔行政開支約68.3%、46.8%、55.1%及35.9%。

## 財務資料

### 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九月三十日止九個月，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1.8百萬元，佔行政開支約17.1%、15.6%、8.9%及8.9%。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的辦公室開支較高，反映我們為支持業務擴充而產生較多辦公室開支。

### 專業費用

專業費用主要法律諮詢費用、審計費用、籌備興業物聯管理於新三板掛牌產生的開支及有關[編纂]的[編纂]開支相關。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九月三十日止九個月，專業費用分別約人民幣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9.1百萬元，佔行政開支約2.9%、10.8%、6.1%及44.0%。截至二零一九年九月三十日止九個月產生的專業費用上升乃主要由於[編纂]產生的開支所致。

### 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的付款指根據國際財務報告準則第2號《以股份為基礎的付款》就海豐管理、謙之毅管理及卓能管理（統稱「三位新投資者」）對興業物聯管理增資所確認的開支。於二零一七年二月，興業物聯管理的註冊資本由人民幣10.0百萬元增至人民幣55.0百萬元，由正商發展（興業物聯管理當時的唯一股東）、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理分別以現金增資人民幣31.5百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣4.5百萬元。由於三位新投資者的若干合夥人於增資時為本集團僱員，故作為對此等僱員的激勵，三位新投資者對興業物聯管理的增資較相關股權的公平值為低。因此，根據國際財務報告準則第2號《以股份為基礎的付款》，此等交易按以股權結算以股份為基礎的付款入賬，截至二零一七年十二月三十一日止年度，約人民幣1.9百萬元確認為以股份為基礎的付款開支。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括營銷人員的營銷開支及員工成本。下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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)			
營銷開支.....	491	58.9	402	41.4	430	31.9	307	41.3	139	13.8
員工成本.....	297	35.7	484	49.9	915	67.8	433	58.2	797	79.1
其他.....	45	5.4	84	8.7	4	0.3	4	0.5	72	7.1
總計.....	833	100.0	970	100.0	1,349	100.0	744	100.0	1,008	100.0

## 財務資料

員工成本乃銷售及營銷開支的主要組成部分。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九月三十日止九個月，員工成本分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.8百萬元，佔銷售及營銷開支約35.7%、49.9%、67.8%及79.1%。

### 財務成本

我們的財務成本指利用本集團增量借款利率將租賃的租賃款項貼現至現值所產生的推算利息開支，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九月三十日止九個月分別約人民幣34,000元、人民幣56,000元、人民幣68,000元及人民幣50,000元。

### 所得稅開支

我們須就本集團成員公司於本籍或經營所在的司法權區所產生或所得的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，本集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。由於本集團並無於香港獲得或賺取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。根據中國企業所得稅法及相關法規，除興業諮詢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九月三十日止九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進一步資料，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九月三十日止九個月，我們的所得稅開支分別約人民幣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9.5百萬元。於往績記錄期，我們的實際稅率分別約25.0%、26.8%、24.7%及25.3%。我們於往績記錄期的實際稅率一般與企業所得稅25%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稅務問題。

### 過往經營業績回顧

#### 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。該增加主要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，總建築面積約為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



## 財務資料

項目產生的收益於二零一七年全面反映；及(iii)物業交付後在管未出售物業的建築面積減少，由於未出售物業的物業管理費通常為已出售物業管理費的50%，令我們的物業管理費所增加。

### 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約人民幣37.9百萬元。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。

### 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約人民幣882,000元。有關增幅乃歸功於銀行存款增加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約人民幣11.7百萬元。該增加乃由於：(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出資有關的以股份為基礎的付款經確認約人民幣1.9百萬元；及(iii)確認與新三板掛牌有關的專業費用約人民幣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的人民幣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的四人，導致市場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約人民幣56,000元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的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相比，與截至二零一七年十二月三十一日止年度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31.4百萬元以及物業工程服務確認收益約人民幣18.3百萬元的共同影響。

**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個項目增加至二零一八年十二月三十一日的16個項目，其中我們開始向四個項目提供物業管理及增值服務，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，總建築面積合共約為0.5百萬平方米；(ii)四個項目於二零一七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)物業交付後在管未出售物業建築面積減少，由於未出售物業的物業管理費通常為來自己出售物業管理費的50%，令我們的物業管理費增加。

**物業工程服務。**我們於二零一八年開始自物業工程服務產生收益，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。

**副食品供應服務。**截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們開始向客戶食堂銷售農產品，並產生收益約人民幣5.3百萬元。

## 財務資料

### 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約人民幣68.8百萬元。該增幅主要是由於(i)在管物業數量增加以致需要增聘員工及分包商提供服務，導致分包成本及員工成本增加；及(ii)我們的物業工程服務產生的材料及消耗品成本以及分包成本增加。

### 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約人民幣1.9百萬元。該項增加主要由於確認與我們就興業物聯管理成功於新三板掛牌獲授獎勵有關的政府補助。

### 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約人民幣17.3百萬元。有關增幅主要由於：(i)總部行政人員平均人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名以及行政人員平均薪金上升，令員工成本增加；及(ii)主要因我們的物業工程業務產生的研發開支增加。有關增幅經二零一八年並無以股份為基礎的付款以及辦公開支及專業費用減少所抵銷。

### 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約人民幣1.3百萬元。有關增幅乃主要由於業務擴展令市場開發部員工平均少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，導致市場開發市場員工的員工成本增加。

### 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約人民幣68,000元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的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，未出售物業的未結清物業管理費用上升。

### 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的止年度約人民幣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約人民幣34.2百萬元。

### 截至二零一九年九月三十日止九個月與截至二零一八年九月三十日止九個月比較

#### 收益

我們的收益總額由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣89.7百萬元增加約人民幣37.6百萬元或41.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣127.3百萬元。有關增幅乃由於物業管理及增值服務收益增加約人民幣33.0百萬元與物業工程服務收益增加約人民幣8.1百萬元的綜合影響，經副食品供應服務收益減少約人民幣3.5百萬元輕微抵銷。

**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九月三十日止九個月約人民幣78.8百萬元增加約人民幣33.0百萬元或41.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣111.8百萬元。該項增加主要由於(i)在管物業數量由二零一八年九月三十日的15個項目增至二零一九年九月三十日的19個項目，即(1)正商博雅廣場；(2)正商華祥國際大廈；(3)正商城禧園2號院；及(4)正商華鑽匯景2號院，總建築面積約為0.5百萬平方米；及(ii)物業交付後在管未出售物業建築面積減少，而未出售物業的物業管理費通常為來自已出售物業管理費的50%，令我們的物業管理費增加。

**物業工程服務。**物業工程服務收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣6.7百萬元增加約人民幣8.1百萬元或120.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣14.8百萬元。有關增幅主要由於創收項目數量由截至二零一八年九月三十日止九個月的四項增至截至二零一九年九月三十日止九個月的20項。

**副食品供應服務。**副食品供應服務收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣4.2百萬元減少約人民幣3.5百萬元或83.3%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣0.7百萬元。有關減幅主要由於二零一八年訂立的合約已屆滿，而於截至二零一九年九月三十日止九個月內只訂立了一份合約。董事確認有關副食品供應服務的最後一份合約已於二零一九年八月終止。

## 財務資料

### 銷售成本

我們錄得銷售成本由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣45.4百萬元增加約人民幣23.3百萬元或51.3%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣68.7百萬元。有關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物業工程服務創收項目數量增加，而這須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九月三十日止九個月約人民幣44.3百萬元增加約人民幣14.3百萬元或32.3%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣58.6百萬元。我們的毛利率由截至二零一八年九月三十日止九個月約49.4%下降至截至二零一九年九月三十日止九個月約46.0%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣1.8百萬元減少約人民幣1.1百萬元或61.1%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣0.7百萬元。該項減少主要由於與我們就興業物聯管理成功於新三板掛牌獲授獎勵有關的政府補助已於截至二零一八年九月三十日止九個月悉數獲得確認所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣10.4百萬元增加約人民幣10.2百萬元或98.1%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣20.6百萬元。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)辦公室開支增加。

### 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九月三十日止九個月約人民幣0.7百萬元增加約人民幣0.3百萬元或42.9%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣1.0百萬元。該項增加因我們的市場開發部員工平均人數由截至二零一八年九月三十日止九個月的七人增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的九人所帶動，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，截至二零一八年九月三十日止九個月約為人民幣51,000元，而截至二零一九年九月三十日止九個月約為人民幣50,000元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣8.6百萬元增加約人民幣0.9百萬元或10.5%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣9.5百萬元，與截至二零一九年九月三十日止九個月的除稅前溢利相較截至二零一八年九月三十日止九個月有所增長一致。

### 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九月三十日止九個月約人民幣26.3百萬元增加約人民幣1.8百萬元或6.8%至截至二零一九年九月三十日止九個月約人民幣28.1百萬元。

### 綜合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			於九月三十日
	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
電子設備及其他 .....	210	2,156	2,192	2,027
機械 .....	112	119	106	96
總計 .....	<u>322</u>	<u>2,275</u>	<u>2,298</u>	<u>2,123</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九月三十日有所增加，主要是由於二零一七年為「慧眼科技中心」採購電子設備及設施約人民幣1.2百萬元以及採購電腦、打印機等其他電子設備以應付整個年度總部人員增加及在管物業組合擴張所致。

#### 存貨

我們的存貨主要包括物業工程項目材料。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九月三十日，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我們的物業工程項目數量增加而採購材料所致。

## 財務資料

### 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日期的貿易應收款項明細。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	12,299
獨立第三方 .....	1,784	3,216	8,099	5,761
	9,800	6,117	14,054	18,060
減值 .....	(142)	(98)	(248)	(250)
總計 .....	<u>9,658</u>	<u>6,019</u>	<u>13,806</u>	<u>17,810</u>

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九月三十日，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12.3百萬元。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在管未出售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九月三十日約人民幣12.3百萬元，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，導致在管未出售物業產生的未繳物業管理費增加所致。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，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3.2百萬元及人民幣8.1百萬元。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增加。應收獨立第三方款項由二零一八年十二月三十一日約人民幣8.1百萬元減少至二零一九年九月三十日約人民幣5.8百萬元，主要由於已結付應每半年支付一次的物業管理費。

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九月三十日，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250,000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。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狀況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%，而賬齡為一年內、一至兩年及二至三年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%。

## 財務資料

於最後實際可行日期，我們成功收取二零一九年九月三十日的貿易應收款項未償還結餘（減值撥備前）約人民幣15.6百萬元或86.2%。已收取關聯方款項約人民幣12.1百萬元（佔二零一九年九月三十日應收關聯方貿易款項未償還餘額的67.1%）；已收取獨立第三方款項約人民幣3.5百萬元（佔二零一九年九月三十日應收獨立第三方貿易款項未償還結餘的19.1%）。

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			於九月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內				
— 關聯方	5,303	2,324	4,308	11,252
— 獨立第三方	1,748	3,152	7,937	5,646
1至2年				
— 關聯方	2,607	543	1,029	800
— 獨立第三方	—	—	—	—
2至3年				
— 關聯方	—	—	532	112
— 獨立第三方	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>9,658</b>	<b>6,019</b>	<b>13,806</b>	<b>17,810</b>

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	於十二月三十一日／截至該日止年度			於九月三十日／ 截至該日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
<b>整體</b>				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	6,231	7,959	10,086	16,057
合約資產平均值 (附註2)	—	—	4,221	9,155
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註3)	48	38	28	34
貿易應收款項及合約資產周轉天數 (天) (附註4)	48	38	40	54
<b>關聯方</b>				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	5,339	5,459	4,428	9,127
合約資產平均值 (附註2)	—	—	4,221	9,155
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註3)	284	198	40	72
貿易應收款項及合約資產周轉天數 (附註4)	284	198	78	144
<b>第三方</b>				
貿易應收款項平均值 (人民幣千元) (附註1)	892	2,500	5,658	6,930
貿易應收款項周轉天數 (天) (附註3)	8	14	23	20



## 財務資料

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. 合約資產平均值按期初減值前的合約資產加期末減值前的合約資產除以二計算。
3. 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內收益再乘以(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)；及(ii)273天(就截至二零一九年九月三十日止九個月而言)。
4. 某個期間的平均貿易應收款項及合約資產周轉天數等於貿易應收款項平均值及合約資產平均值除以期內收益再乘以(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)；及(ii)273天(就截至二零一九年九月三十日止九個月而言)。

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九月三十日止九個月，我們的整體貿易應收款項周轉天數分別為48天、38天、28天及34天。於往績記錄期，我們的客戶包括關聯方及第三方，但彼等對各自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九月三十日止九個月，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72天。我們對關聯方的貿易應收款項周轉天數遠較我們對第三方的貿易應收款項周轉天數為長，主要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款項。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，主要由於正商集團及時結算在管未出售物業的物業管理費。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九月三十日止九個月的72天，主要是由於在管物業數目增加以致正商集團未出售物業的未結清物業管理費用上升。

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九月三十日止九個月，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20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九月三十日止九個月的20天，主要由於來自政府樓宇的物業管理費比例上升。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。

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九月三十日止九個月，我們的整體貿易應收款項及合約資產周轉天數分別約48天、38天、40天及54天，而我們對關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數則分別為284天、198天、78天及144天。整體貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的48天下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天，而我們對關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的284天

## 財務資料

下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度的78天，整體呈下跌趨勢，主要由於正商集團就在管未出售物業及時結清物業管理費。該跌勢部分被我們因物業工程服務收取代價的權利而確認的合約資產所抵銷。整體貿易應收款項及合約資產周轉天數由截至二零一八年十二月三十一日止年度的40天增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的54天，而我們對關聯方的貿易應收款項及合約資產周轉天數則由截至二零一八年十二月三十一日止年度的78天增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的144天，主要由於(i)正商集團有關未出售物業的未結清物業管理費增加；及(ii)合約資產增加，原因是我們在取得無條件獲取代價權利前已實現若干里程碑或完成相關物業工程項目。

### 合約資產

我們的合約資產指就本集團向一名客戶交付的物業工程服務以交換代價的權利，相關已賺取代價的收款條件為建設工程達到既定里程碑或順利完工。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九月三十日，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9.8百萬元。合約資產由二零一八年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元增至二零一九年九月三十日的約人民幣9.8百萬元，原因是我們實現若干里程碑或完成相關物業工程項目後才有權無條件取得代價。

於最後實際可行日期，於二零一九年九月三十日，達至若干里程碑或成功完成物業工程項目後，我們合約資產(減值撥備前)約64.3%(即約人民幣6.3百萬元)獲確認並轉換為貿易應收款項，約人民幣5.7百萬元或90.4%相關貿易應收款項已結清。

### 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、應收關聯方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以及二零一九年九月三十日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別約人民幣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5.2百萬元。

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			於九月三十日
	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
應收關聯方款項 . . . . .	6,890	—	—	—
其他應收款項 . . . . .	496	1,953	3,174	1,124
按金 . . . . .	12	403	608	379
預付款項 . . . . .	—	—	4	2
資本化[編纂]開支 . . . . .	—	—	—	2,845
可收回增值稅 . . . . .	—	—	821	814
<b>總計 . . . . .</b>	<b>7,398</b>	<b>2,356</b>	<b>4,607</b>	<b>5,164</b>

應收關聯方款項為非交易性質、不計息及應要求償還。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物業業主支付的在管物業

## 財務資料

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九月三十日的約人民幣1.1百萬元，乃主要由於代物業業主支付公用事業開支的預付款項結算。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物業工程服務提供勞動力或服務的分包商應付款項。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九月三十日，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6.7百萬元。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			於九月三十日
	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	6,728

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，乃主要由於業務擴展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九月三十日的約人民幣6.7百萬元，乃主要由於就物業管理服務及物業工程服務向我們的供應商及分包商付款所致。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九月三十日，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，惟二零一九年九月三十日對一名供應商的貿易應付款項約人民幣1.5百萬元超出授予我們的信貸期除外。於最後實際可行日期，我們已結算約人民幣5.6百萬元或82.7%於二零一九年九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			截至九月三十日
	止年度			止九個月
	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	9,081
貿易應付款項周轉天數 (天) (附註2) .....	25	30	40	36

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內銷售成本再乘以(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)273天(就截至二零一九年九月三十日止九個月而言)。

## 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及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們貿易應付款項的周轉天數分別為25天、30天、40天及36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就物業工程服務所購買的材料及消耗品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結清。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九月三十日止九個月，我們的貿易應付款項周轉天數分別維持在40天及36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、按金、應付稅項(所得稅除外)、應付關聯方款項及[編纂]開支。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九月三十日，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43.4百萬元。下表載列我們於所示日期其他應付款項及應計費用的明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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.....	2,843	3,921	6,808	11,263
應付工資.....	2,514	2,865	4,299	5,987
按金.....	1,943	5,655	4,184	6,873
應付稅項(所得稅除外)...	1,626	1,898	2,611	1,318
應付關聯公司款項.....	441	2,469	6,869	12,144
[編纂]開支.....	-	-	-	[編纂]
總計.....	9,367	16,808	24,771	43,387

其他應付款項主要包括就水電及供熱成本而向物業業主收取的公用事業收款。其他應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣2.8百萬元增至二零一九年九月三十日的約人民幣11.3百萬元，增加乃主要由於整個往績記錄期內的在管物業數量增加，令與水電及供熱成本有關的公用事業收款增加所致。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約人民幣2.5百萬元增至二零一九年九月三十日約人民幣6.0百萬元，整體上與整個往績記錄期內因我們業務拓展而令員工人數增加保持一致。按金主要包括向業主選聘的裝修公司所收取的裝修保證金，以防止裝修公司在裝修過程中對物業造成損害，而該按金將於裝修過程後退還。於往績記錄期，按金的波動與相關年度或期間的已交付及已裝修在管物業總建築面積增幅或減幅大致相符。應付稅項(所得稅除外)主要指應付增值稅，而於

## 財務資料

二零一六年至二零一八年，應付稅項(所得稅除外)升幅大致與收益增長一致。應付稅項(所得稅除外)由二零一八年十二月三十一日約人民幣2.6百萬元減少至二零一九年九月三十日的人民幣1.3百萬元，主要是由於截至二零一九年九月三十日止九個月的相關應付稅項已清繳所致。應付關聯方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。應付關聯方款項由二零一六年十二月三十一日約人民幣441,000元增至二零一九年九月三十日約人民幣12.1百萬元，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金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]時悉數結清。於二零一九年九月三十日的[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元指就[編纂]而言我們對各個專家的應付[編纂]開支。

### 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項，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按直線法確認有關費用為收益。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九月三十日，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20.4百萬元。由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.5百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣28.1百萬元乃受在管物業組合不斷擴展所帶動。由二零一八年十二月三十一日的約人民幣28.1百萬元減少至二零一九年九月三十日的約人民幣20.4百萬元主要是由於部分物業管理費預付款項於我們提供物業管理服務後確認為我們的收益。

### 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，我們認為我們將以內部產生現金、[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以滿足流動資金需求。

### 現金流量

下表載列於所示期間的綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
經營活動所得現金流量淨額.....	20,199	48,994	42,438	31,432	29,500
投資活動所用					
現金流量淨額.....	(294)	(2,075)	(567)	(294)	(310)
融資活動所得/(所用)					
現金流量淨額.....	5,000	41,164	-	-	(44,020)
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額.....	24,905	88,083	41,871	31,138	(14,830)

## 財務資料

### 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、增值服務及物業工程服務收取的付款及／或預付款項。我們的經營活動現金流出主要包括勞動成本、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(原因是客戶就物業管理服務所支付預付款項因在管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(原因是客戶就物業管理服務所支付預付款項因在管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(主要原因是自客戶及裝修公司收取的公用事業收款及按金增加)、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方款項)、貿易應收款項減少約人民幣3.7百萬元(主要原因是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(反映因業務擴展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(原因是客戶就物業管理服務所支付預付款項因在管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(主要原因是自客戶及裝修公司收取的公用事業收款、我們代表正商集團收取的空置車位租金及臨時車位收入增加以及應付工資增加)，以及貿易應付款項增加約人民幣7.7百萬元(反映因業務擴展而增加購買量)。該現金流入部分被合約資產增加約人民幣8.4百萬元(其乃來自本集團物業工程服務)、貿易應收款項增加約人民幣7.9百萬元(反映業務擴展)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。

## 財務資料

截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣29.5百萬元，主要由營運資金變動前的經營現金流量約人民幣38.5百萬元及(i)就營運資金變動約人民幣1.5百萬元調整；及(ii)就應付所得稅約人民幣10.4百萬元調整所致。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18.0百萬元（主要原因是公用事業收款以及客戶及裝修公司按金因在管物業數目及應計[編纂]開支增加而有所增加）。該等現金流入因客戶物業管理費預付款項確認為我們的收益而減少導致合約負債減少約人民幣7.6百萬元、貿易應收款項增加約人民幣4.0百萬元（反映業務擴張）、貿易應付款項減少約人民幣4.7百萬元以及合約資產增加約人民幣1.4百萬元（由於期內根據相關協議以達成若干里程碑或物業工程項目完工為條件的已賺取代價獲確認）而被部分抵銷。

### 投資活動

於往績記錄期，我們的投資活動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「慧眼科技中心」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。

截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣0.3百萬元，全因購買物業、廠房及設備項目所致。

### 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。

## 財務資料

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當時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。

截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣44.0百萬元，由向興業物聯管理的當時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[編纂]百萬元所致。

### 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、二零一九年九月三十日及二零一九年十二月三十一日，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103.1百萬元及人民幣111.4百萬元。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			於九月三十日	於十二月三十一日
	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)
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	—	—	124	389	—
貿易應收款項 .....	9,658	6,019	13,806	17,810	18,237
合約資產 .....	—	—	8,356	9,770	11,412
預付款項、其他應收 款項及其他資產 .....	7,398	2,356	4,607	5,164	8,033
現金及現金等價物 .....	31,443	119,526	161,397	146,567	173,147
	48,499	127,901	188,290	179,700	210,829
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項 .....	2,463	3,751	11,434	6,728	18,223
其他應付款項及 應計費用 .....	9,367	16,808	24,771	43,387	45,199
合約負債 .....	6,461	17,497	28,067	20,432	29,402
應付稅項 .....	5,750	4,745	4,217	4,274	4,753
撥備 .....	—	—	—	22	22
租賃負債 .....	324	769	1,304	1,776	1,859
	24,365	43,570	69,793	76,619	99,458
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>24,134</b>	<b>84,331</b>	<b>118,497</b>	<b>103,081</b>	<b>111,371</b>



## 財務資料

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，主要由於業務經營持續擴展以及於二零一七年正商發展、海豐管理、謙之毅管理及卓能管理對興業物聯管理出資令現金及現金等價物增加所致。該等增加因(i)在管物業數目增加導致從客戶收取的物業管理費預付款項持續增加，合約負債因而增加；及(ii)向業主及裝修公司收取的公用事業收款及已收按金增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及我們代表正商集團收取空置車位租金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九月三十日約人民幣103.1百萬元，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)向業主及裝修公司收取的公用事業收款及按金增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及我們代表正商集團收取空置車位租金及臨時車位收入增加。

我們的流動資產淨值由二零一九年九月三十日約人民幣103.1百萬元增至二零一九年十二月三十一日約人民幣111.4百萬元，主要是由於我們業務經營產生的現金及現金等價物增加。該增加因(i)我們的物業工程服務於二零一九年十二月對分包商所提供的勞工及服務需求增加以致貿易應付款項增加；(ii)我們客戶就我們的物業管理服務的預付款增加導致合約負債增加；及(iii)自業主收取的公用事業收款增加導致其他應付款項及應計費用增加，以及我們代表正商集團收取的空置車位租金及臨時車位收入增加而被部分抵銷。

### 庫務政策

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產品以更好利用閒置現金，在不影響流動資金下增加我們的收入。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、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。有關進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」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及其他內部資源以及[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。

## 財務資料

### 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			於九月三十日／ 截至該日止 九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	2.0倍	2.9倍	2.7倍
資產回報率 <sup>(2)</sup> . . . . .	32.1%	21.3%	21.2%	19.9%
股本回報率 <sup>(3)</sup> . . . . .	70.0%	34.5%	32.9%	32.9%
資產負債比率 <sup>(4)</sup> . . . . .	不適用	不適用	不適用	不適用
淨債務權益比率 <sup>(5)</sup> . . . . .	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態	淨現金狀態
利息覆蓋率 <sup>(6)</sup> . . . . .	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 流動比率按相關年／期末流動資產總值除以各年／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)截至二零一九年九月三十日止九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／期末的平均資產總值，再乘以100%計算。
3. 股本回報率按(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)截至二零一九年九月三十日止九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／期末的母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／期末的權益總額計算。
5. 淨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／期末的權益總額計算。
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九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約2.0倍增加至二零一七年十二月三十一日約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約2.9倍逐漸減少至二零一九年九月三十日的約2.3倍，主要由於(i)二零一八年十二月三十一日至二零一九年九月三十日期間，我們的現金及現金等價物因於截至二零一九年九月三十日止九個月向興業物聯管理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。

## 財務資料

### 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九月三十日止九個月的資產回報率分別約為32.1%、21.3%、21.2%及19.9%。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小於我們資產總值增加的影響，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出資。資產回報率保持穩定，截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年九月三十日止九個月分別約21.3%及約19.9%。

### 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九月三十日止九個月的股本回報率分別約為70.0%、34.5%、32.9%及32.9%。股本回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約70.0%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約34.5%，主要歸因於我們盈利能力提升的影響小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，截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月分別約34.5%及約32.9%以及約32.9%。

### 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九月三十日並無任何計息銀行及其他借款，因此資產負債比率並不適用。

### 淨債務權益比率

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九月三十日，我們處於淨現金狀態。

### 利息覆蓋率

由於我們於截至二零一六年、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九月三十日止九個月並無產生利息開支，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)提供物業工程服務；(iii)副食品供應服務；及(iv)來自關聯方的租賃。

就本文件附錄一會計師報告附註31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，且符合本公司及我們股東整體利益。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。

## 財務資料

### 根據上市規則第十三章須予披露的資料

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

於二零一九年十二月三十一日（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、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、擔保或其他重大或然負債。董事確認，本集團之債務承擔及或然負債自二零一九年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

於二零一九年十二月三十一日及直至最後實際可行日期，董事確認，本集團並無任何尚未動用銀行融資，且我們於二零一九年十二月三十一日的租賃負債約為人民幣4.1百萬元。

### 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（為促進資產負債表外安排或其他合約上狹義或有限目的而建立）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經營籌資。本集團已有多項直接自我們經營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良好的第三方及關聯方進行買賣。本集團政策為所有有意按信貸條款進行買賣的客戶，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）的信貸風險來自對手方違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

## 財務資料

### 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，以支持我們的業務運作，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，管理我們的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付的股息、向股東退還資本或發行新股份。於往績記錄期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，計算方法為計息銀行及其他借款除以權益總額。於各往績記錄期末並無計息銀行及其他借款。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33。

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

我們的董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，及在並無發生不可預見的情況下，截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利載列如下：

本公司擁有人應佔估計綜合溢利<sup>(附註)</sup>..... 不少於人民幣34.0百萬元

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預期[編纂]開支約人民幣[編纂]百萬元。

我們的董事全權負責的溢利估計由彼等根據本文件附錄一會計師報告所載截至二零一九年九月三十日止九個月本集團的經審核綜合業績及截至二零一九年十二月三十一日止三個月本集團的未經審核綜合業績編製。

### 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九月三十日止九個月，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當時股東相應投資的回饋，並非日後宣派股息的指標。

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、當前經濟環境，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。

---

## 財務資料

---

### 儲備

本公司於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]為每股[編纂][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]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元），其中(i)預計約人民幣[編纂]百萬元將計入我們截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益表，其中約人民幣[編纂]百萬元已在我們截至二零一九年九月三十日止九個月的綜合損益表中確認；及(ii)預計約人民幣[編纂]百萬元將於[編纂]後入賬列作權益減項。[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及截至二零二零年十二月三十一日止年度的經營業績將會因[編纂]相關開支而受到影響。董事謹此強調該開支為目前僅供參考的一項估計，而將於本集團損益中確認或將資本化的最終金額須根據審核以及變量及假設的隨後變動作出調整。

[編纂]

---

## 財務資料

---

### [編纂]

### 近期發展

於往績記錄期後及直至本文件日期，本集團的業務及收益模式以至成本結構基本維持不變。於二零一九年九月三十日後及直至本文件日期，我們訂約為32個項目提供物業工程服務，同期合約總值約為人民幣26.3百萬元，且我們並無訂約提供任何新的物業管理服務。然而，自二零一九年九月三十日起，我們已開始為一幢由正商集團開發的商用物業和一個由獨立房地產開發商開發的工業園（建築面積分別約0.1百萬平方米及0.2百萬平方米）提供物業管理服務。於二零一九年十二月三十一日及本文件日期，我們的在管物業建築面積分別約為2.3百萬平方米及2.4百萬平方米。

此外，儘管中國近期有COVID-19的爆發，董事確認，爆發COVID-19不會對本集團持續業務營運及可持續性造成重大不利影響。進一步詳情，請參閱本文件「風險因素—與中國有關的風險—天災、戰爭、傳染病的發生以及其他災害均可能會對我們的業務及中國的國家及地區經濟造成影響」、「法規—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業所涉肺炎疫情防控工作」、「業務—COVID-19的爆發對我們業務的影響」及「業務—社會健康、安全及環保事項」各節。

### 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，自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，(i)我們經營所在的市況或行業及環境並無發生對我們的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)自二零一九年九月三十日起及直至本文件日期，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。