

## 財務資料

以下討論與分析應與本文件附錄一會計師報告所載的我們於往績記錄期的經審核綜合財務資料連同隨附附註（「財務資料」）一併閱讀。我們的財務資料及綜合財務報表乃按香港財務報告準則編製，在若干方面可能有別於其他國家的一般公認會計原則。有意投資者務請細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

本節所載討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績或會與所預期者相差甚遠。可能導致我們未來業績與前瞻性陳述所預期者存在重大差異的因素包括（但不限於）下文及本文件其他章節，尤其是本文件「風險因素」所載的論述。

本文件任何表格或其他部分[編纂]總額與各數值總和間的差額乃因約整所致。

### 概覽

我們是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，為中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務，包括(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場佔有率約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。我們於二零零三年成立，並於二零零四年開始營業，專注於在大北京地區提供物業管理服務。自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如天津以及河北省的涿州市及廊坊市。自二零一四年起，我們進一步將業務擴展至中國南部直至海南省的東方市及三亞市。我們已於二零一七年進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及京津冀地區、湖北省、海南省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，總收益建築面積約為4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年，我們的收益分別約為人民幣116.5百萬元、人民幣191.6百萬元及人民幣251.2百萬元，複合年增長率約為46.8%，而我們的純利分別約為人民幣17.6百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣37.2百萬元，複合年增長率約為45.6%。我們的收益及經調整純利（不包括[編纂]開支）亦分別由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元及人民幣26.3百萬元，增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元及人民幣34.0百萬元，相當於增長率分別約為10.9%及29.2%。

## 財務資料

### 編製及呈列基準

我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製，並以人民幣呈列。

於我們的重組之前，北京鴻坤及其附屬公司乃由我們的控股股東趙偉豪先生、趙彬先生及吳虹女士最終控制。

於我們的重組完成後，本集團(包括本公司、燁星控股、燁星(香港)及北京鴻坤及其附屬公司)於往績記錄期內及於重組之前及之後一直受控股股東共同控制。因此，其被視為持續經營實體，而我們的財務資料已編製，猶如本公司一直為本集團的控股公司。

於各往績記錄期我們的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(其載有本集團旗下各公司的財務表現、權益變動及現金流量)已編製，猶如現有集團架構於整個往績記錄期內或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期以來(以較短期間為準)一直存在。

我們於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的綜合財務狀況表已編製，以按於該等日期已存在的本集團現時旗下各公司的財務報表所顯示的賬面值呈列本集團現時旗下各公司的資產及負債，當中已計及該等公司各自的註冊成立／成立／收購日期(倘適用)。

有關我們的編製及呈列基準的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2，而有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－重組」。

### 影響經營業績及財務狀況的重要因素

我們的財務狀況、經營業績及我們的財務業績的期間可比性主要受以下因素所影響：

#### 我們業務組合的變動

過往，我們的業務組合對財務業績及財務狀況產生直接影響，並預期日後將繼續對收益及財務表現產生影響。我們從三類服務(即(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務)獲得收益。於往績記錄期，我們的收益主要來自我們的物業管理服務，其分別約佔總收益的63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。此外，於往績記錄期，我們來自物業開發商相關服務的收益分別約佔總收益的28.2%、32.0%、24.9%及23.5%，而來自增值服務的收益分別約佔總收益的8.5%、8.9%、7.7%及6.6%。

## 財務資料

對於我們提供服務的若干物業，我們可能無法按期望水平收取物業管理費，特別是按包幹制收費的物業，而我們的業務組合亦可能因應客戶對我們的物業開發商相關服務及增值服務的需求而波動。於往績記錄期，(i)物業管理服務的毛利率分別約為39.3%、43.2%、36.4%及43.1%；(ii)物業開發商相關服務的毛利率分別約為13.5%、14.0%、13.4%及14.5%；及(iii)增值服務的毛利率分別約為47.3%、61.0%、60.9%及62.5%。由於我們的三種服務的毛利率各不相同，因此我們三種服務的收益貢獻結構的任何重大變動或任何類型服務的毛利率的重大變動均可能對我們的整體毛利率產生重大影響。

有關我們三種服務各自的毛利率的進一步詳情，請參閱本節「經選定損益項目的討論－毛利及毛利率」。

### 維持或增加我們收益建築面積的能力

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業管理服務，分別佔總收益的約63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。我們總收益建築面積與我們的物業管理服務收益直接相關，因此，我們的業務及經營業績在頗大程度上取決於我們重續現有服務合約及獲得新服務合約以維持及增加我們收益建築面積的能力。於往績記錄期，我們的總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米穩定增長至於二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，並進一步增長至於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約4.6百萬平方米及4.9百萬平方米。

下表載列所示期間按物業開發商劃分的收益建築面積明細：

	收益建築面積		
	鴻坤集團	第三方 物業開發商	總計
	千平方米	千平方米	千平方米
於二零一六年十二月三十一日	2,873	–	2,873
於二零一七年十二月三十一日	3,746	–	3,746
於二零一八年十二月三十一日	4,535	42	4,577
於二零一九年八月三十一日	4,811	42	4,853

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八月三十一日，我們管理的大部分物業由鴻坤集團開發，分別佔我們總收益建築面積的100.0%、100.0%、約99.1%及99.1%。於二零一八年，我們開展首個為第三方物業開發商所開發物業提供的物業管理服務項目，即陝西省神木市的錦界煤礦單身公寓，乃我們努力擴展由第三方物業開發商開發的物業管理服務組合的成果。我們來自由第

## 財務資料

三方物業開發商開發的物業的收益建築面積分別約佔二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日總收益建築面積的0.9%及0.9%。我們將繼續努力將物業管理服務擴展至第三方物業發展商開發的住宅及非住宅物業，以（其中包括）豐富物業管理組合、增加新收益來源及發展品牌。

然而，我們客戶的要求可能會不時轉變，並且我們無法保證我們將獲得新合約及現有合約將在到期後重續。我們或須提供附有更具競爭力的費用或更有利條款的建議以獲得合約。無法保證我們將成功與競爭對手競爭，倘若我們無法維持市場地位，則我們的財務表現及經營業績可能會受到不利影響。

有關我們總收益建築面積的敏感度分析的進一步詳情，請參閱本節「經選定損益項目的討論－收益－總收益建築面積的敏感度分析」。

### 我們磋商適當的物業管理費的能力

我們一般以每月每平方米固定的價格按包幹制向業主及住戶收取物業管理費。於往績記錄期，物業管理服務產生的總收益約86.0%、90.1%、93.9%及94.1%分別來自按包幹制收取的服務費。我們參考多項因素，包括（但不限於）(i)物業的類型及服務的範圍；(ii)物業的位置；(iii)我們的預算成本及我們的利潤率；及(iv)該地區可資比較物業的定價，設定以逐個項目為基準按包幹制收取的每平方米固定價格。為保持競爭力，我們必須在獲得可接受的利潤率及以具成本效益的方式提供優質服務之間取得平衡。

下表載列所示期間按物業類型劃分的平均物業管理費的明細：

	平均物業管理費		
	住宅物業 每月每平方米 人民幣元	非住宅物業 每月每平方米 人民幣元	整體 每月每平方米 人民幣元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	1.7	6.2	2.1
截至二零一七年十二月三十一日止年度	1.8	7.2	2.5
截至二零一八年十二月三十一日止年度	2.2	8.9	3.1
截至二零一九年八月三十一日止八個月	2.3	7.8	3.2

## 財務資料

我們無法保證在釐定我們的定價時能夠平衡各種因素，任何定價失敗均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們無法保證將來可以維持或磋商適當的物業管理服務費。在此情況下，我們的業務及經營業績將受到重大不利影響。

### 管理我們的勞工成本及分包成本的能力

由於物業管理業務需要大量勞工，於往績記錄期，我們的勞工成本總額為影響我們的毛利率的服務成本的主要成本之一，分別約為人民幣32.7百萬元、人民幣57.2百萬元、人民幣79.0百萬元及人民幣44.7百萬元，約佔總收益的28.0%、29.8%、31.5%及25.5%。於往績記錄期，我們的勞工成本增加主要由於我們的業務擴展，以及中國勞工的最低工資及市場價格上升所致。作為我們管理勞工成本及提高毛利率同時確保一貫服務質量的努力的一部分，我們已實施若干措施，包括(但不限於)管理集中化、客戶服務的數字化及我們程序的標準化，以減少我們對人力的依賴。

我們亦將包括清潔、園藝、設備保養、現場保安服務及停車場管理在內的若干服務外包予第三方獨立服務供應商，同時保持對其服務的密切監督，以確保服務質量。於往績記錄期，我們的分包成本分別約為人民幣22.5百萬元、人民幣36.5百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣45.4百萬元，分別約佔總收益的19.3%、19.0%、20.7%及25.9%。

倘若我們的勞工成本及分包成本大幅增加，我們可能無法將全部或部分加幅轉嫁予客戶，而我們的毛利率可能會相應減少。因此，我們的業務及經營業績將受到重大不利影響。

有關我們的勞工成本及分包成本的敏感性分析的進一步詳情，請參閱本節「經選定損益項目的討論－服務成本－勞工成本及分包成本的敏感性分析」。

### 重要會計政策及估計不確定性的主要來源

董事須作出影響我們應用會計政策及資產、負債、收益及開支的已呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為在具體情況下屬合理的其他不同因素，其結果構成作出有關顯然無法透過其他來源輕易獲得的資產與負債賬面值的判斷基準。

估計及相關假設乃由我們的管理層按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間(倘修訂只影響該期間)或於修訂期間及未來期間(倘修訂同時影響本期間及未來期間)確認。有關詳情於本文件附錄一所載會計師報告附註5內披露。

---

## 財務資料

---

以下段落討論我們在編製財務資料時應用的收益確認的關鍵會計政策：

### 收益確認

收益按反映我們預期就向客戶轉讓承諾服務而有權獲得的代價金額進行確認。我們於(或在)履行履約責任時(即當與特定履約責任相關的服務的控制權轉移予我們的客戶時)確認收益。

### 物業管理服務

就按包幹制所管理物業的物業管理服務費收入而言，倘我們作為主事人及主要負責向業主提供物業管理服務，我們確認已收或應收業主的費用(作為收益)及所有相關物業管理成本(作為服務成本)。

就按酬金制所管理物業的物業管理服務費收入而言，倘我們作為代理人，我們確認按已收或應收物業管理項目的物業管理費總額的預定百分比10%計算的收益(作為酬金)。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及住戶承擔。

### 物業開發商相關服務

就我們的物業開發商相關服務而言，我們就每項服務提前與客戶協定價格，並向客戶發出每月賬單(其基於每個月內完成的服務的實際水平而有所變化)。我們於提供服務時確認收益。

### 增值服務

就增值服務而言，我們於提供增值服務的期間內隨時間的推移確認收益。服務費於向客戶提供增值服務時即時到期應付。

除我們的收益確認會計政策外，我們考慮對編製財務資料以及對我們的財務狀況及經營業績的了解有重大意義的各項會計政策，包括(i)貿易及其他應收款項；(ii)透過損益按公平值計量的金融資產；及(iii)貿易及其他應付款項。有關詳情於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

## 財務資料

### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 採納香港財務報告準則第9號金融工具的影響

在編製財務資料時，我們自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日之前應用香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號對(i)金融資產及金融負債的分類及計量；及(ii)金融資產的預期信貸虧損引入了新的規定。

我們所有的金融資產及負債繼續按照香港會計準則第39號的相同計量基準計量。

與本集團相關的香港財務報告準則第9號的關鍵規定與金融資產減值有關，其中香港財務報告準則第9號要求預期信貸虧損模式，而並非香港會計準則第39號下的已發生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體在每個報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映自初始確認起信貸風險的變動。換言之，在確認信貸虧損之前，信貸事件不再需要發生。有關金融資產減值虧損的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註4。

我們已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括減值)追溯應用予於二零一八年一月一日(初始應用日期)尚未終止確認的工具及並無將該等規定應用予於二零一八年一月一日已經終止確認的工具。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於年初保留溢利及其他權益組成部分內確認，而並無重列比較資料。

於採納香港財務報告準則第9號後，於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，本集團分別錄得貿易應收款項的預期信貸虧損撥備約人民幣1.7百萬元及人民幣2.0百萬元。由於我們在二零一八年一月一日初始應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式對減值重新計量，我們於二零一八年一月一日的貿易應收款項減值撥備年初結餘由約人民幣1.2百萬元增加約人民幣0.4百萬元至約人民幣1.6百萬元，而我們的貿易應收款項減值撥備的有關增加導致我們於二零一八年一月一日的保留溢利減少約人民幣0.4百萬元。我們的結論是採納香港財務報告準則第9號對我們的綜合財務報表並無其他重大影響。

#### 採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益的影響

在編製財務資料時，我們已選擇在整個往績記錄期貫徹應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號建立了單一的收益確認框架。該框架的核心原則是實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。香港財務報告準則第15號取代現有的收益確認指引，包括香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋。

## 財務資料

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團於(或在)完成履約責任時確認收益，即當特定履約責任下的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時。

根據香港財務報告準則第15號，本集團確認尚未完成但本集團已就此收到代價(作為合約負債)的履約責任。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八月三十一日，透過應用香港財務報告準則第15號，本集團分別確認合約負債約人民幣40.1百萬元、人民幣52.8百萬元、人民幣50.2百萬元及人民幣59.6百萬元。

我們的結論是採用香港財務報告準則第15號對我們的綜合財務報表並無其他重大影響。

### 採納香港財務報告準則第16號租賃的影響

我們已於整個往績記錄期選擇在編製財務資料時貫徹應用香港財務報告準則第16號。我們已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期二零一六年一月一日確認累計影響。香港財務報告準則第16號引入識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理方法的全面模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號及相關詮釋。香港財務報告準則第16號根據已識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。就承租人會計處理而言，經營租賃及融資租賃的區別被剔除，並由承租人的所有租賃必須確認使用權資產及相應負債的模式取代，惟短期租賃及低價值資產的租賃除外。

使用權資產初始按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未支付的租賃款項的現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃款項以及租約修改的影響等作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將經營租賃款項列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃款項將分配至本金及利息部分，將分別呈列為融資及經營現金流量。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號大致延續了香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租約分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出廣泛披露。

我們選擇可行權宜方法，對先前根據香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約，應用香港財務報告準則第16號，但不會對先前根據香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會第4號並未識別為包含租賃的合約應用此準則。因此，我們將不會重新評估合約是否為或包括於二零一六年一月一日前已存在的租賃。租約的定義變動主要與控制概念有關。香港財務報告準則第16號釐定一份合約是否含有租賃，基準是客戶是否有權控制已識別資產一段時間的用途以換取代價。

## 財務資料

我們已將香港財務報告準則第16號所載的租約定義及相關指引應用予於二零一六年一月一日或之後訂立或修訂的所有租賃合約。香港財務報告準則第16號內的新定義將不會顯著改變符合本集團租約定義的合約的範圍。

於過渡應用香港財務報告準則第16號的經修訂追溯法時，本集團按逐項租約基準將以下實際權宜方法應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租約，惟以與相應的租賃合約相關者為限：

- 選擇不確認租賃期限在初次應用日期起12個月內結束的租約的使用權資產及租賃負債；
- 在釐定本集團具有延期及終止選擇權的租約的租賃期限時根據於初次應用日期的事實及情況使用事後方式。

我們的結論是採納香港財務報告準則第16號對我們的綜合財務報表並無其他重大影響。

### 經選定損益項目的討論

下表載列於往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表項目（摘錄自本文件附錄一的會計師報告，並應與之一併閱讀）。

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
收益	116,502	191,558	251,177	158,086	175,356
服務成本	(78,448)	(123,728)	(169,451)	(103,201)	(109,409)
毛利	38,054	67,830	81,726	54,885	65,947
其他收入	2,819	2,501	211	164	59
其他收益或虧損	1,074	1,138	2,241	1,902	752
行政開支	(13,517)	(20,246)	(26,576)	(16,940)	(19,291)
減值虧損(扣除撥回)	(147)	(610)	(1,691)	(1,432)	(614)
銷售開支	(3,855)	(2,594)	(6,138)	(3,951)	(1,372)
[編纂]	-	-	-	-	[編纂]
租賃負債之利息	(333)	(315)	(245)	(163)	(115)
除稅前溢利	24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
所得稅開支	(6,542)	(12,129)	(12,307)	(8,176)	(11,388)
年度／期間溢利及 全面收益總額	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631

## 財務資料

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
下列應佔年度／期間溢利 及全面收益(開支)總額：					
本公司擁有人	17,553	35,887	36,940	26,202	20,631
非控股權益	—	(312)	281	87	—
	<u>17,553</u>	<u>35,575</u>	<u>37,221</u>	<u>26,289</u>	<u>20,631</u>

### 收益

於往績記錄期，我們經營物業管理業務以從以下三類服務獲得收益，包括(i)物業管理服務；(ii)物業開發商相關服務；及(iii)增值服務。

下表載列所示期間按服務類型劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%								
物業管理服務	73,790	63.3	113,183	59.1	169,301	67.4	107,333	67.9	122,589	69.9
物業開發商相關服務	32,858	28.2	61,337	32.0	62,487	24.9	39,259	24.8	41,235	23.5
增值服務	9,854	8.5	17,038	8.9	19,389	7.7	11,494	7.3	11,532	6.6
總計	<u>116,502</u>	<u>100.0</u>	<u>191,558</u>	<u>100.0</u>	<u>251,177</u>	<u>100.0</u>	<u>158,086</u>	<u>100.0</u>	<u>175,356</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務

我們的物業管理服務主要包括向多元化住宅物業組合(包括由經濟適用房至高端住宅社區(連別墅))及非住宅物業(包括辦公大樓及購物商場、舖位及其他設施(例如體育場))提供(i)維修及保養服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)管理及租賃停車位；及(v)其他物業管理相關客戶服務。有關我們物業管理服務範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—我們的物業管理服務範圍」。

## 財務資料

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益分別約為人民幣73.8百萬元、人民幣113.2百萬元、人民幣169.3百萬元及人民幣122.6百萬元，約佔總收益的63.3%、59.1%、67.4%及69.9%。

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益持續增加，此主要由於我們的業務擴展計劃令物業管理項目及我們的物業管理項目中的物業分階段交付數目按(i)住宅及非住宅物業；及(ii)京津冀地區及中國其他不同地區（包括海南省、湖北省及陝西省）計均有所增加，繼而導致總收益建築面積增加。

### (i) 按收益模式劃分

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。包幹制模式是在中國收取物業管理費的現行市場慣例，特別是與住宅物業有關。其取消根據酬金制收益模式所需的業主及住戶之間有關支付大額支出的若干集體決策程序。此外，其亦鼓勵物業管理公司優化其成本結構、實施節省成本的計劃及簡化其業務營運，以提高其盈利能力。

於往績記錄期，我們就我們管理的大部分物業按包幹制收取物業管理費，約佔我們來自物業管理服務的總收益的86.0%、90.1%、93.9%及94.1%。我們預計，在可見將來，按包幹制收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務收益的絕大部分。

下表載列所示日期總收益建築面積及於所示期間從物業管理服務獲得的收益按收益模式劃分的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度												於八月三十一日/截至該日止八個月							
	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			
	收益		收益		收益		收益		收益		收益		收益		收益		收益			
	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益	建築面積	收益		
千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	千平	人民幣	
方米	%	千元	%	方米	%	千元	%	方米	%	千元	%	方米	%	千元	%	方米	%	千元	%	
按包幹制	2,147	74.7	63,423	86.0	2,947	78.7	101,955	90.1	3,778	82.5	158,914	93.9	3,378	80.9	100,849	94.0	4,054	83.5	115,353	94.1
按酬金制	726	25.3	10,367	14.0	799	21.3	11,228	9.9	799	17.5	10,387	6.1	799	19.1	6,484	6.0	799	16.5	7,236	5.9
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

有關我們按包幹制及酬金制收取的物業管理費的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」。

## 財務資料

### (ii) 按物業開發商類型劃分

於往績記錄期，我們從鴻坤集團開發的物業獲得物業管理服務的大部分收益，分別佔來自物業管理服務的總收益的100.0%、100.0%、約98.4%及98.5%。於二零一八年，我們開始由第三方物業開發商開發的首個物業管理服務項目，即陝西省神木市的錦界煤礦單身公寓，主要由於我們努力擴展物業管理服務組合所致。於二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們從第三方物業開發商開發的物業獲得的物業管理服務收入分別佔物業管理服務總收益的約1.6%及1.5%。

下表載列於所示日期我們總收益建築面積及於所示期間物業管理服務收益按物業開發商類型劃分的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度										於八月三十一日/截至該日止八個月									
	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			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%
鴻坤集團	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,535	99.1	166,514	98.4	4,135	99.0	105,433	98.2	4,811	99.1	120,702	98.5
第三方物業開發商	-	-	-	-	-	-	-	-	42	0.9	2,787	1.6	42	1.0	1,900	1.8	42	0.9	1,887	1.5
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

### (iii) 按物業類型劃分

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益大部分來自提供予住宅物業的物業管理服務，分別約佔來自物業管理服務的總收益的68.9%、64.1%、60.4%及60.2%。

於往績記錄期，非住宅物業管理服務產生的收益佔物業管理服務總收益的百分比整體上升，主要反映我們不斷努力使我們管理的物業類型多元化，尤其是擴展北京及天津的非住宅物業管理組合(包括辦公大樓及購物商場、舖位及其他設施(例如體育場))(由非住宅物業的收益建築面積增加反映)。於往績記錄期，我們的非住宅物業產生的物業管理服務收入分別約佔我們物業管理服務總收益的31.1%、35.9%、39.6%及39.8%。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們總收益建築面積及於所示期間物業管理服務收益按物業類型劃分的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度												於八月三十一日/截至該日止八個月							
	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			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%
住宅物業	2,565	89.3	50,829	68.9	3,273	87.4	72,509	64.1	3,948	86.3	102,284	60.4	3,591	86.0	64,845	60.4	4,068	83.8	73,780	60.2
非住宅物業	308	10.7	22,961	31.1	473	12.6	40,674	35.9	629	13.7	67,017	39.6	586	14.0	42,488	39.6	785	16.2	48,809	39.8
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

有關我們在管住宅及非住宅物業的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的業務區域」。

### (iv) 按地理覆蓋範圍劃分

我們將地理覆蓋範圍劃分為中國的六個主要地區，即(i)北京；(ii)天津；(iii)河北省，包括涿州市及廊坊市；(iv)海南省，包括東方市及三亞市；(v)湖北省，包括宜昌市；及(vi)陝西省，包括神木市。

下表載列於所示日期我們總收益建築面積及於所示期間物業管理服務收益按地理覆蓋範圍劃分的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度												於八月三十一日/截至該日止八個月							
	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			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%	千平 方米	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	千平 方米	%	人民幣 千元	%
北京	1,561	54.4	55,718	75.5	1,761	47.0	77,375	68.4	1,874	41.0	97,661	57.7	1,826	43.7	61,503	57.3	2,030	41.8	70,251	57.3
天津	127	4.4	1,309	1.8	288	7.7	5,111	4.5	407	8.9	20,162	11.9	336	8.1	13,103	12.2	447	9.2	15,086	12.3
河北省	891	31.0	13,867	18.8	1,236	33.0	23,561	20.8	1,544	33.7	36,074	21.3	1,350	32.3	22,975	21.4	1,544	31.9	25,511	20.8
京津冀地區	2,579	89.8	70,894	96.1	3,285	87.7	106,047	93.7	3,825	83.6	153,897	90.9	3,512	84.1	97,581	90.9	4,021	82.9	110,848	90.4
海南省	294	10.2	2,896	3.9	367	9.8	5,813	5.1	454	9.9	6,551	3.9	367	8.8	3,609	3.4	454	9.4	5,865	4.8
湖北省	-	-	-	-	94	2.5	1,323	1.2	256	5.6	6,066	3.6	256	6.1	4,243	3.9	336	6.9	3,989	3.3
陝西省	-	-	-	-	-	-	-	-	42	0.9	2,787	1.6	42	1.0	1,900	1.8	42	0.8	1,887	1.5
總計	2,873	100.0	73,790	100.0	3,746	100.0	113,183	100.0	4,577	100.0	169,301	100.0	4,177	100.0	107,333	100.0	4,853	100.0	122,589	100.0

於往績記錄期，我們的物業管理服務收益大部分來自京津冀地區，約佔我們來自物業管理服務的總收益的96.1%、93.7%、90.9%及90.4%。

## 財務資料

於往績記錄期，除京津冀地區外物業管理服務產生的收益佔物業管理服務總收益的百分比整體上升，主要反映我們不斷努力使我們在中國其他地區（包括湖北省、海南省及陝西省）的管理組合的地理覆蓋範圍多元化。

### 總收益建築面積的敏感度分析

以下敏感度分析說明我們總收益建築面積的假設波動3%及10%（其他變量保持不變）對所示期間的所得稅前溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
+3%	2,214	3,395	5,079	3,220	3,678
+10%	7,379	11,318	16,930	10,733	12,259
-3%	(2,214)	(3,395)	(5,079)	(3,220)	(3,678)
-10%	(7,379)	(11,318)	(16,930)	(10,733)	(12,259)

我們總收益建築面積的假設波動率設定為3%及10%，相當於(i)中國在管物業的總建築面積的複合年增長率於二零一四年至二零一八年約為10.4%及於二零一八年至二零二三年約為9.7%（誠如本文件「行業概覽－中國物業管理行業概覽－中國物業管理市場的市場規模及預測」所述）；及(ii)北京、天津及河北省在管物業的總建築面積的複合年增長率於二零一四年至二零一八年約為4.0%至10.1%及於二零一八年至二零二三年約為3.1%至9.1%（誠如本文件「行業概覽－北京、天津及河北省的物業管理行業概覽」所述）。

### 物業開發商相關服務

我們的物業開發商相關服務主要包括在物業開發項目於向業主交付物業之前的不同階段提供(i)協銷服務；(ii)交付前清潔及準備服務；(iii)交付後維修服務；及(iv)規劃及設計諮詢及檢查服務，並於往績記錄期分別產生收益約人民幣32.9百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣41.2百萬元，分別約佔總收益的28.2%、32.0%、24.9%及23.5%。有關我們物業開發商相關服務範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業開發商相關服務－我們的物業開發商相關服務的範圍」。

## 財務資料

下表載列所示期間物業開發商相關服務項目數目及我們來自物業開發商相關服務按地理覆蓋範圍劃分的收益的明細：

項目數目	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月								
	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						
	收益		收益		收益		收益		收益						
	項目數目	人民幣 千元	項目數目	人民幣 千元	項目數目	人民幣 千元	項目數目	人民幣 千元	項目數目	人民幣 千元					
	%		%		%		%		%						
北京	6	9,672	29.4	9	20,715	33.8	7	18,526	29.6	4	10,051	25.6	4	14,194	34.4
天津	5	7,534	22.9	8	13,706	22.3	7	16,184	25.9	7	10,306	26.3	6	8,929	21.7
河北省	10	12,282	37.4	9	18,456	30.1	7	13,304	21.3	7	10,243	26.0	7	11,158	27.0
京津冀地區	21	29,488	89.7	26	52,877	86.2	21	48,014	76.8	18	30,600	77.9	17	34,281	83.1
海南省	2	3,370	10.3	2	5,009	8.2	2	4,584	7.3	2	2,529	6.4	2	663	1.6
湖北省	-	-	-	1	1,076	1.8	2	4,700	7.5	2	2,757	7.0	1	2,318	5.6
江蘇省	-	-	-	1	1,024	1.7	1	2,209	3.5	1	1,478	3.8	1	2,051	5.0
安徽省	-	-	-	1	1,351	2.1	1	2,980	4.9	1	1,895	4.9	1	1,922	4.7
總計	23	32,858	100.0	31	61,337	100.0	27	62,487	100.0	24	39,259	100.0	22	41,235	100.0

我們來自物業開發商相關服務的收益增加主要由於新鴻坤集團物業項目推出而導致從鴻坤集團獲得的物業開發商相關服務項目數目增加所致。

於往績記錄期，我們來自物業開發商相關服務的大部分收益來自鴻坤集團，分別約為人民幣32.9百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣60.6百萬元及人民幣40.7百萬元，分別相當於物業開發商相關服務總收益的100.0%、約98.9%、97.0%及98.7%。

### 增值服務

下表載列所示期間我們的增值服務收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月					
	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			
		%		%		%		%		%		
家居生活服務(附註1)	6,337	64.3	9,290	54.5	10,386	53.6	5,478	47.7	6,676	57.9		
出租公共區域(附註2)	2,857	29.0	5,188	30.4	5,180	26.7	3,041	26.5	4,645	40.3		
設備維修及安裝服務 (附註3)	-	-	-	-	2,798	14.4	2,798	24.3	-	-		
家政服務(附註4)	-	-	1,178	6.9	99	0.5	99	0.9	-	-		
其他	660	6.7	1,382	8.2	926	4.8	78	0.6	211	1.8		
總計	9,854	100.0	17,038	100.0	19,389	100.0	11,494	100.0	11,532	100.0		

## 財務資料

附註：

- (1) 我們的家居生活服務主要包括我們收取電費、空調和取暖費、向我們管理的住宅或非住宅物業的業主及住戶提供家居維修及保養服務。
- (2) 我們的出租公共區域主要指出租我們所管理住宅或非住宅物業的若干公共區域予第三方服務供應商以設立廣告燈箱、蒸餾水售賣機、電梯平板屏幕及其他設施。
- (3) 我們的設備維修及安裝服務主要指由河北諾登(其於二零一七年七月成立及於二零一八年十二月被售予其非控股股東(即廣州諾登))主要向鴻坤集團提供我們所管理住宅物業內的設備、機器及電梯的維修及安裝服務。
- (4) 我們的家政服務主要指由北京鴻坤有愛管家(其於二零一七年三月成立及於二零一八年七月註銷)向我們所管理住宅物業的業主及住戶提供家政服務。

於往績記錄期，我們來自增值服務的收益約為人民幣9.9百萬元、人民幣17.0百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣11.5百萬元，分別約佔總收益的8.5%、8.9%、7.7%及6.6%。有關我們增值服務範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務—增值服務—我們增值服務的範圍」。

於往績記錄期，我們來自增值服務的收益增加主要由於我們來自家居生活服務及出租公共區域的收益增加，主要由於我們管理的住宅及非住宅物業的數目增加，此為本集團提供較大客戶基礎。

河北諾登從事提供設備維修及安裝服務，而北京鴻坤有愛管家從事提供家政服務。由於河北諾登及北京鴻坤有愛管家所提供的服務屬於本集團增值服務的一部分，其(i)並非單獨的主要業務或營運地理區域；(ii)不屬於單一協調計劃的一部分，以處置單獨的主要業務或營運地理區域；及(iii)並非專為轉售而收購的附屬公司，我們的董事認為，河北諾登的營運(於我們出售其權益之前)及北京鴻坤有愛管家(於其註銷之前)並非根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務被視為本集團的「已終止經營業務」。

### 服務成本

下表載列所示期間我們的服務成本的明細：

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度				截至八月三十一日止八個月			
	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	%	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	%	二零一九年 人民幣千元	%
勞工成本	32,652	41.6	57,166	46.2	78,996	46.6	51,302	49.7	44,664	40.8
分包成本	22,515	28.7	36,474	29.5	51,995	30.7	34,463	33.4	45,441	41.5
公用事業成本	7,235	9.2	10,406	8.4	15,002	8.9	8,509	8.2	10,250	9.4
辦公室開支	5,096	6.5	7,208	5.8	8,396	5.0	1,885	1.8	2,120	1.9
維修及保養成本	2,592	3.3	7,394	6.0	9,935	5.9	4,179	4.0	3,902	3.6
其他成本	8,358	10.7	5,080	4.1	5,127	2.9	2,863	2.9	3,032	2.8
總計	78,448	100.0	123,728	100.0	169,451	100.0	103,201	100.0	109,409	100.0

## 財務資料

我們的服務成本主要包括(i)員工成本，主要包括我們的現場僱員的工資及薪金、社會保險及其他僱員福利；(ii)分包成本，主要有關清潔、園藝、設備保養、現場保安服務及停車場管理；(iii)公用事業成本，例如水費及電費；(iv)辦公室開支，主要包括就出差及運輸產生的開支、租賃相關開支、娛樂及我們與提供服務有關的管理辦公室及場所產生的其他辦公室開支；及(v)我們的維修及保養成本，主要指物業維修及保養服務所用材料及零部件的成本及開支。

於往績記錄期，我們的服務成本波動主要由於勞工成本及分包成本波動所致，而該等成本分別合計約為人民幣55.2百萬元、人民幣93.6百萬元、人民幣131.0百萬元及人民幣90.1百萬元，約佔服務總成本的70.3%、75.7%、77.3%及82.4%。於往績記錄期，我們的勞工成本及分包成本增加主要由於勞工人數增加，以及擴展物業管理業務而導致我們的收益建築面積增加。

### 勞工成本及分包成本的敏感度分析

以下敏感度分析說明我們的勞工成本及分包成本的假設波動3%及12%（其他變量保持不變）對我們於所示期間的所得稅前溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
勞工成本：					
+3%	(980)	(1,715)	(2,370)	(1,539)	(1,340)
+12%	(3,918)	(6,860)	(9,480)	(6,156)	(5,360)
-3%	980	1,715	2,370	1,539	1,340
-12%	3,918	6,860	9,480	6,156	5,360
分包成本：					
+3%	(675)	(1,094)	(1,560)	(1,034)	(1,363)
+12%	(2,702)	(4,377)	(6,239)	(4,136)	(5,453)
-3%	675	1,094	1,560	1,034	1,363
-12%	2,702	4,377	6,239	4,136	5,453

我們的勞工成本及分包成本的假設波動率分別設為3%及12%，相當於北京、天津及河北省二零一四年至二零一八年最低月工資標準的複合年增長率約為3.3%至11.9%（誠如本文件「行業概覽－中國物業管理行業概覽－中國物業管理市場的成本分析」所述）。

## 財務資料

### 服務成本的盈虧平衡分析

倘若我們的服務成本於往績記錄期分別增加約30.7%、38.6%、29.2%及29.3%，而其他變量保持不變，則我們於相關年度／期間的除稅前溢利將達到盈虧平衡。

### 毛利及毛利率

我們的毛利指收益減去服務成本。我們的毛利率指毛利除以收益再乘以100%。下表載列所示期間毛利及毛利率按服務類型劃分的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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 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	28,964	39.3	48,887	43.2	61,550	36.4	42,231	39.3	52,777	43.1
物業開發商相關服務	4,427	13.5	8,557	14.0	8,370	13.4	5,529	14.1	5,962	14.5
增值服務	4,663	47.3	10,386	61.0	11,806	60.9	7,125	62.0	7,208	62.5
總計／整體	<u>38,054</u>	32.7	<u>67,830</u>	35.4	<u>81,726</u>	32.5	<u>54,885</u>	34.7	<u>65,947</u>	37.6

下表載列我們於所示期間按物業開發商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						截至八月三十一日止八個月			
	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 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 %
鴻坤集團	38,054	32.7	67,730	35.5	81,327	33.0	54,596	35.2	65,711	38.0
第三方物業開發商	-	不適用	100	15.1	399	8.6	289	9.9	236	9.7
總計／整體	<u>38,054</u>	32.7	<u>67,830</u>	35.4	<u>81,726</u>	32.5	<u>54,885</u>	34.7	<u>65,947</u>	37.6

## 財務資料

我們的毛利從二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元，並在二零一八年進一步增加至約人民幣81.7百萬元，並從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣54.9百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣65.9百萬元，主要跟隨往績記錄期的收益波動。於往績記錄期，各類服務的毛利波動亦主要跟隨於往績記錄期各類相應服務產生的收益波動。

於往績記錄期，我們的整體毛利率分別約為32.7%、35.4%、32.5%及37.6%。我們整體毛利率的有關波動主要受以下因素所影響：(i)影響我們各類服務毛利率的因素；及(ii)業務組合的變動。

我們的物業管理服務毛利率主要受以下各項的影響：(i)我們就物業管理服務收取的平均物業管理費；及(ii)我們提供有關服務的平均物業管理服務成本。

於往績記錄期，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.1元、每月每平方米人民幣2.5元、每月每平方米人民幣3.1元及每月每平方米人民幣3.2元。我們的平均物業管理費增加主要是由於(i)我們新物業管理項目的物業管理費率相比較舊項目的物業管理費率為高；及(ii)我們來自非住宅物業項目的收益及收益建築面積貢獻整體增加，該等項目一般具有較高的物業管理費率。

於往績記錄期，我們的平均物業管理服務成本分別約為每月每平方米人民幣1.3元、每月每平方米人民幣1.4元、每月每平方米人民幣2.0元及每月每平方米人民幣1.8元。我們的平均物業管理服務成本由二零一七年的約每月每平方米人民幣1.4元增加至二零一八年的約每月每平方米人民幣2.0元，主要由於我們在二零一八年下半年進一步升級及提高我們的品牌形象及服務質量，方法是增加我們管理的物業人力資源（從而導致我們的勞工成本及分包成本增加），以優化客戶體驗及提升業主及住戶於我們管理的物業的生活質量。

於往績記錄期，我們的物業開發商相關服務的毛利率分別維持相對穩定在約13.5%、14.0%、13.4%及14.5%，因為我們對物業開發商相關項目（尤其是鴻坤集團項目）採納類似的加成政策，而向物業開發商收取的相關費率以及相關勞工成本及分包成本的增幅保持相對穩定。

## 財務資料

我們的增值服務毛利率一般高於物業管理服務及物業開發商相關服務的毛利率，主要由於我們提供增值服務屬於向業主及住戶提供物業管理服務的附加服務，由於服務性質所使然，與提供物業管理服務及物業開發商相關服務相比，勞動密集程度較低。由於二零一七年物業管理項目數目及客戶基礎增加以及我們若干增值服務（包括出租公共區域及收取公用事業費）的保養及營運成本維持相對固定，增值服務的毛利率從二零一六年的約47.3%增加至二零一七年的約61.0%。

於往績記錄期，就由第三方物業開發商開發的物業而言，我們的毛利率低於由鴻坤集團開發的物業，這主要由於(i)我們並無為由第三方物業開發商開發的物業提供任何增值服務，而我們的增值服務毛利率相對高於其他兩種類型的服務；(ii)我們向第三方物業開發商開發的物業提供的物業管理服務的毛利率低於向鴻坤集團開發的物業所提供者的毛利率，主要是由於：(a)就我們管理鴻坤集團開發的物業而言，由於業務關係較長且在管物業的整體規模較大，可實現規模經濟，我們一般產生較低的每月每平方米物業管理服務成本；及(b)就我們首個有關由第三方物業開發商開發物業的物業管理服務項目（即錦界煤礦單身公寓）而言，我們產生較高的每月每平方米物業管理服務成本，(1)以擴大我們的物業管理服務組合，鞏固合作並改善我們的客戶體驗及品牌形象；及(2)主要由於此僅為一個收益建築面積約為42,000平方米的規模相對較小的物業管理服務項目。

下表載列所示期間我們按物業開發商類型劃分的平均物業管理費明細：

	平均物業管理費		
	鴻坤集團	第三方 物業開發商	整體
	每月 每平方米 人民幣元	每月 每平方米 人民幣元	每月 每平方米 人民幣元
截至二零一六年十二月三十一日止年度	2.1	不適用	2.1
截至二零一七年十二月三十一日止年度	2.5	不適用	2.5
截至二零一八年十二月三十一日止年度	3.1	5.5	3.1
截至二零一九年八月三十一日止八個月	3.1	5.6	3.2

## 財務資料

### 其他收入

下表載列所示期間我們的其他收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	83	210	211	164	59
來自向一間同系附屬公司 提供貸款的利息收入(附註)	2,736	2,291	-	-	-
總計	<u>2,819</u>	<u>2,501</u>	<u>211</u>	<u>164</u>	<u>59</u>

附註：來自向一間同系附屬公司提供貸款的利息收入指來自向鴻坤集團的一間同系附屬公司提供貸款的利息收入，其按年利率6厘至10厘計息。有關進一步詳情，請參閱本節「經選定資產負債表項目的討論－應收關連方款項」。

### 其他收益或虧損

下表載列所示期間我們的其他收益或虧損的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	(11)	(14)	(35)	(34)	-
出售一間附屬公司的收益(附註1)	-	-	37	-	-
註銷一間附屬公司的收益(附註2)	-	-	98	98	-
透過損益按公平值計量的金融資產的 公平值變動收益(附註3)	1,081	749	1,628	1,294	-
於終止確認附屬公司時豁免貿易及 其他應付款項的收益	-	144	363	287	-
匯兌收益淨額(附註4)	-	-	-	-	528
其他	4	259	150	257	224
總計	<u>1,074</u>	<u>1,138</u>	<u>2,241</u>	<u>1,902</u>	<u>752</u>

附註：

- (1) 我們出售一間附屬公司的收益指於二零一八年十二月出售河北諾登的55%股權予其非控股股東(即廣州諾登)所產生的收益。
- (2) 我們註銷一間附屬公司的收益指我們於二零一八年七月註銷北京鴻坤有愛管家所產生的收益。

## 財務資料

- (3) 我們的透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動收益主要指我們來自於中國金融機構(包括中國的銀行及母集團的一間同系附屬公司)所發行的財富管理產品(其於綜合財務狀況表內被分類為透過損益按公平值計量的金融資產)的投資的投資回報。我們於二零一八年十一月不再投資於任何財富管理產品。
- (4) 我們的匯兌收益淨額主要指我們以港元定值的銀行結餘換算為人民幣所產生的匯兌收益。

### 行政開支

於往績記錄期，我們的行政開支分別約佔總收益的11.6%、10.6%、10.6%及11.0%。下表載列所示期間我們的行政開支的明細：

	二零一六年		截至十二月三十一日止年度				截至八月三十一日止八個月			
	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	%	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	%	二零一九年 人民幣千元	%
員工成本(附註1)	9,769	72.3	14,899	73.6	19,567	73.6	12,569	74.2	14,747	76.4
專業費用(附註2)	170	1.3	1,576	7.8	2,776	10.4	1,988	11.7	747	3.9
出差及娛樂開支 (附註3)	807	6.0	1,015	5.0	802	3.0	401	2.4	816	4.2
租賃相關開支(附註4)	913	6.8	919	4.5	947	3.6	631	3.7	586	3.0
銀行收費	503	3.7	567	2.8	601	2.3	367	2.2	475	2.5
其他開支(附註5)	1,355	9.9	1,270	6.3	1,883	7.1	984	5.8	1,920	10.0
總計	<u>13,517</u>	<u>100.0</u>	<u>20,246</u>	<u>100.0</u>	<u>26,576</u>	<u>100.0</u>	<u>16,940</u>	<u>100.0</u>	<u>19,291</u>	<u>100.0</u>

#### 附註：

- (1) 我們的員工成本主要指我們管理及行政人員的工資及薪金、社會保險及其他僱員福利。
- (2) 我們的法律及專業費用主要指就於新三板掛牌及終止掛牌而產生的費用。
- (3) 我們的出差及娛樂開支主要指我們的管理及行政人員商務旅行的出差及住宿開支，而我們的娛樂開支主要因業務發展及行政用途而產生。
- (4) 我們的租賃相關開支主要指我們的員工宿舍的短期租賃所產生的租金開支及我們使用權資產的折舊。
- (5) 我們的其他開支主要指我們的辦公室開支、折舊、耗材及文具開支、培訓及會議開支以及維修及保養。

### 減值虧損(扣除撥回)

於往績記錄期，我們的減值虧損(扣除撥回)分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.6百萬元，主要指於二零一六年及二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號及於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日根據香港財務報告準則第9號進行減值評估而錄得的貿易應收款項減值虧損淨額。有關我們採納香港財務報告準則第9號的進一步詳情，請參閱本節「採納新訂及經修訂香港財務報告準則—採納香港財務報告準則第9號金融工具的影響」。

## 財務資料

### 銷售開支

於往績記錄期，我們的銷售開支分別約佔總收益的3.3%、1.4%、2.4%及0.8%。下表載列所示期間我們的銷售開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	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	%								
員工成本(附註1)	2,345	60.8	1,004	38.7	2,666	43.4	2,482	62.8	707	51.5
宣傳開支(附註2)	380	9.9	1,006	38.8	2,630	42.8	1,229	31.1	509	37.1
出差及娛樂開支 (附註3)	374	9.7	219	8.4	104	1.7	69	1.7	33	2.4
其他	756	19.6	365	14.1	738	12.1	171	4.4	123	9.0
總計	<u>3,855</u>	<u>100.0</u>	<u>2,594</u>	<u>100.0</u>	<u>6,138</u>	<u>100.0</u>	<u>3,951</u>	<u>100.0</u>	<u>1,372</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們的員工成本主要指營銷開發員工的工資及薪金、社會保險及其他僱員福利以及為促進於我們所管理的物業內組織的宣傳及營銷盛事及活動的臨時員工成本。
- (2) 我們的宣傳開支主要指我們就廣告及營銷物業管理項目(例如橫幅及海報)所產生的開支，以及為促進於我們所管理的物業內組織的宣傳及營銷盛事及活動而產生的開支。
- (3) 我們的出差及娛樂開支主要指我們的銷售及營銷員工商務旅行的出差及住宿開支及娛樂開支。

### [編纂]開支

於截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的[編纂]開支約為人民幣[編纂]元，主要為我們於損益中扣除的本公司就[編纂]向專業人士支付的專業服務費。有關我們的[編纂]開支的進一步詳情，請參閱本節「[編纂]開支」。

### 租賃負債的利息

我們的租賃負債利息指本文件「業務—我們的物業—租賃物業」所披露的有關我們租賃租期超過一年的辦公室物業及員工宿舍的租賃負債所產生的融資成本。

## 財務資料

於往績記錄期，我們的租賃負債利息分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，分別約佔總收入的0.3%、0.2%、0.1%及0.1%。

### 所得稅開支

於往績記錄期，我們的所得稅開支包括本年度／期間的即期企業所得稅及遞延稅項。下表載列所示期間我們的所得稅開支及實際稅率的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項開支—企業所得稅					
— 本年度／期間撥備	6,579	11,984	12,492	8,589	10,616
遞延稅項	(37)	145	(185)	(413)	772
總計	<u>6,542</u>	<u>12,129</u>	<u>12,307</u>	<u>8,176</u>	<u>11,388</u>
實際稅率	27.2%	25.4%	24.8%	23.7%	35.6%

我們須根據我們經營或居住所在的各稅務司法權區的相關法律及法規繳納按適用稅率計算的所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島的現行法律及法規，我們毋須在開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅或資本利得稅。此外，我們支付股息不需要在開曼群島及英屬處女群島繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及實施條例，適用於中國附屬公司的稅率為25%。

我們的董事確認，於最後實際可行日期，(i)我們已根據相關司法權區的相關稅法及法規作出所有所需的稅務申報，並已支付所有未償還的應付稅項負債；及(ii)我們與相關司法權區的稅務機關並無任何其他爭議或潛在爭議。

## 財務資料

### 經營業績的討論

截至二零一九年八月三十一日止八個月與截至二零一八年八月三十一日止八個月比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣158.1百萬元增加約人民幣17.3百萬元(或約10.9%)至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣175.4百萬元，主要由於：

- (i) 我們的物業管理服務收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣107.3百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣122.6百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一八年八月三十一日的約4.6百萬平方米增加至二零一九年八月三十一日的約4.9百萬平方米，主要由於(1)我們持續努力將我們的物業管理組合擴大至包括北京更多非住宅物業，主要包括鴻坤廣場C辦公樓、鴻坤•生物醫藥谷及鴻坤•國際生物醫藥園；及(2)分階段交付若干我們在管住宅及非住宅物業項目中的物業，主要包括北京的鴻坤•金融谷、天津的鴻坤•原鄉小鎮／理想花園、河北省涿州市的新幹綫以及河北省廊坊市的鴻坤•理想瀾灣／理想家苑及鴻坤•原鄉溪谷／理想嘉業所致；及(b)平均管理服務費穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月為每月每平方米約人民幣3.2元；
- (ii) 來自我們的物業開發商相關服務的收益穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月分別約為人民幣39.3百萬元及人民幣41.2百萬元；及
- (iii) 來自我們的增值服務的收益穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月約為人民幣11.5百萬元。

#### 服務成本

我們的服務成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣103.2百萬元增加約人民幣6.2百萬元(或約6.0%)至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣109.4百萬元，主要由於：

- (i) 我們的分包成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣34.5百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣45.4百萬元，主要由於(a)於截至二零一九年八月三十一日止八個月我們分包清潔、園藝、設備保養及現場保安服務予分包商增加(從而導致我們的勞動力成本從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣51.3百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣44.7百萬元)；及(b)我們總收益建築面積增加；及

---

## 財務資料

---

- (ii) 我們的公用事業成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣8.5百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣10.3百萬元，主要由於業務擴展所致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣54.9百萬元增加約人民幣11.1百萬元（或約20.2%）至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣65.9百萬元。

我們的整體毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約34.7%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約37.6%，主要由於：

- (i) 我們的物業管理服務的毛利率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約39.3%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約43.1%，主要是由於我們的物業管理服務的平均成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.9元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的每月每平方米約人民幣1.8元，主要是由於(a)我們的業務規模有所增加（主要是分階段交付住宅及非住宅物業管理項目所導致）所帶來的規模經濟；及(b)我們截至二零一九年八月三十一日止八個月的物業管理服務的分包清潔、園藝、設備保養及現場保安服務予分包商水平有所增加（從而降低我們的勞動力成本並因此降低我們的物業管理服務單位成本）；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務的毛利率維持穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月分別約為14.1%及14.5%；及
- (iii) 我們的增值服務的毛利率維持穩定，於截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月分別約為62.0%及62.5%。

### 其他收入

我們的其他收入由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣0.2百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣59,000元，此乃由於我們的銀行利息收入減少，主要由於平均銀行結餘減少所致。

---

## 財務資料

---

### 其他收益或虧損

我們的其他收益或虧損由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣1.9百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.8百萬元，主要由於我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動收益由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣1.3百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的零，主要由於我們於截至二零一九年八月三十一日止八個月內並無投資於任何財富管理產品所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣16.9百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣19.3百萬元，主要由於我們的員工成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣12.6百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣14.7百萬元（主要由於我們的管理及行政人員平均人數由截至二零一八年八月三十一日止八個月之157名增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的184名所致），部分被我們的法律及專業費用由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣2.0百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.7百萬元所抵銷，主要由於截至二零一八年八月三十一日止八個月就於新三板掛牌產生大量專業費用所致。

### 銷售開支

我們的銷售開支由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣4.0百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣1.4百萬元，主要由於以下各項所致：(i)我們的員工成本由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣2.5百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.7百萬元，主要由於截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們就促進於我們所管理的非住宅物業內組織的更多嘉年華及宣傳活動而產生大量臨時員工成本；及(ii)宣傳開支由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣1.2百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣0.5百萬元，主要是由於截至二零一八年八月三十一日止八個月我們在所管理的北京非住宅物業內舉辦更多的宣傳及營銷盛事及活動（包括節日活動及嘉年華），以提升我們的品牌辨識度及聲望。

### 除稅前溢利

由於截至二零一九年八月三十一日止八個月確認[編纂]開支約人民幣[編纂]元，部分被由於上述原因所致的毛利增加約人民幣[編纂]元所抵銷，我們的除稅前溢利由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣34.5百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣32.0百萬元。

## 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八月三十一日止八個月的約人民幣8.2百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣11.4百萬元，主要由於經調整除稅前溢利(不包括不可扣除[編纂]開支)由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣34.5百萬元增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣45.4百萬元，導致我們的應課稅溢利增加。

我們的實際所得稅稅率由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約23.7%增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約35.6%，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月確認不可扣除[編纂]開支約人民幣[編纂]元。不計及我們的[編纂]開支，我們的經調整實際所得稅稅率於截至二零一九年八月三十一日止八個月約為25.1%。

### 本期間溢利

由於上述原因，我們的本期間溢利由截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣26.3百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣20.6百萬元。

### 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

我們的收益由二零一七年的約人民幣191.6百萬元增加約人民幣59.6百萬元(或約31.1%)至二零一八年的約人民幣251.2百萬元，主要由於：

- (i) 物業管理服務收益由二零一七年的約人民幣113.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣169.3百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米增加至二零一八年十二月三十一日的約4.6百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多非住宅物業，主要包括在天津的鴻源廣場；及(2)分階段交付若干我們於往績記錄期的在管住宅及非住宅物業項目中的物業，主要包括北京的鴻坤·林語墅及鴻坤·金融谷、湖北省宜昌市的國賓一號、河北省涿州市的新幹綫及河北省廊坊市的鴻坤·原鄉溪谷／理想嘉業；及(b)平均物業管理服務費由二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元增加至二零一八年的每月每平方

## 財務資料

米約人民幣3.1元，主要由於(1)管理費率相對較高的鴻坤·林語墅及國賓一號中的物業分階段交付；(2)物業管理費率相對較高的新非住宅物業項目，即鴻源廣場；及(3)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加；

- (ii) 來自我們的物業開發商相關服務的收益穩定，於二零一七年及二零一八年分別約為人民幣61.3百萬元及人民幣62.5百萬元；及
- (iii) 我們的增值服務收益由二零一七年的約人民幣17.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣19.4百萬元，主要由於(a)我們來自家居生活服務的收益由二零一七年的約人民幣9.3百萬元增加至二零一八年的約人民幣10.4百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，此提供更大的客戶基礎；及(b)於二零一八年開展河北諾登(其於二零一八年十二月被售予其非控股股東(即廣州諾登))的業務後確認於二零一八年自設備維修及安裝服務的收益約人民幣2.8百萬元。

### 服務成本

我們的服務成本由二零一七年的約人民幣123.7百萬元增加約人民幣45.7百萬元(或約37.0%)至二零一八年的約人民幣169.5百萬元，主要由於：

- (i) 我們的勞工成本由二零一七年的約人民幣57.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣79.0百萬元，主要由於現場僱員平均人數由二零一七年的1,060名僱員增加至二零一八年的1,258名僱員，主要與我們總收益建築面積增加一致；
- (ii) 由於業務擴展，我們的分包成本由二零一七年的約人民幣36.5百萬元增加至二零一八年的約人民幣52.0百萬元，主要與清潔、園藝、設備保養及現場保安服務有關；及
- (iii) 我們的公用事業成本由二零一七年的約人民幣10.4百萬元增加至二零一八年的約人民幣15.0百萬元，主要由於所需的能源及資源消耗增加，此與我們的業務增長一致，以及總收益建築面積增加。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從二零一七年的約人民幣67.8百萬元增加約人民幣13.9百萬元(或約20.5%)至二零一八年的約人民幣81.7百萬元。

我們的整體毛利率從二零一七年的約35.4%下降至二零一八年的約32.5%，主要由於：

- (i) 物業管理服務的毛利率從二零一七年的約43.2%下降至二零一八年的約36.4%，主要由於我們的平均物業管理服務成本由二零一七年的每月每平方米約人民幣1.4元增加至二零一八年的每月每平方米約人民幣2.0元，主要由於我們在二零一八年下半年進一步升級及提高我們的品牌形象及服務質量，方法是增加我們管理的物業人力資源(從而導致我們的勞工成本及分包成本增加)，以優化客戶體驗及提升業主及住戶於我們管理的物業的生活質量；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務的毛利率穩定，於二零一七年及二零一八年分別約為14.0%及13.4%；及
- (iii) 我們的增值服務的毛利率穩定，於二零一七年及二零一八年分別約為61.0%及60.9%。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一七年的約人民幣2.5百萬元減少至二零一八年的約人民幣0.2百萬元，主要由於向一間同系附屬公司提供貸款的利息收入由二零一七年的約人民幣2.3百萬元減少至二零一八年的零，主要由於在二零一七年九月悉數償還貸款。

### 其他收益或虧損

我們的其他收益或虧損由二零一七年的約人民幣1.1百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.2百萬元，主要由於我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動收益由二零一七年的約人民幣0.7百萬元增加至二零一八年的約人民幣1.6百萬元(主要由於我們於中國的銀行所發行的財富管理產品的投資增加)。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由二零一七年的約人民幣20.2百萬元增加至二零一八年的約人民幣26.6百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由二零一七年的約人民幣14.9百萬元增加至二零一八年的約人民幣19.6百萬元，主要由於我們的管理及行政人員平均人數由二零一七年的131名增加至二零一八年的163名；及(ii)我們的法律及專業費用由二零一七年的約人民幣1.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.8百萬元，主要由於我們就於新三板掛牌產生的專業費用增加。

### 銷售開支

我們的銷售開支從二零一七年的約人民幣2.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣6.1百萬元，主要由於(i)員工成本從二零一七年的約人民幣1.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.7百萬元，主要由於我們為促進於我們所管理的北京非住宅物業內組織的宣傳及營銷盛事及活動的臨時員工成本增加；及(ii)宣傳開支由二零一七年的約人民幣1.0百萬元增加至二零一八年的約人民幣2.6百萬元，主要由於我們於二零一八年於我們所管理的北京非住宅物業內的宣傳及營銷盛事及活動(包括節日活動及嘉年華)增加，以提升我們的品牌辨識度及聲望。

### 除稅前溢利

由於上述原因，我們的毛利增加約人民幣13.9百萬元，部分被(i)行政開支增加約人民幣6.3百萬元；及(ii)銷售開支增加約人民幣3.5百萬元所抵銷，我們的除稅前溢利由二零一七年的約人民幣47.7百萬元增加至二零一八年的約人民幣49.5百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從二零一七年的約人民幣12.1百萬元略微增加至二零一八年的約人民幣12.3百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加導致我們的應課稅溢利增加所致。

我們的實際所得稅稅率於二零一八年分別保持穩定在約25.4%及24.8%。

### 本年度溢利

由於上述原因，我們本年度的溢利從二零一七年的約人民幣35.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣37.2百萬元。

## 財務資料

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

我們的收益由二零一六年的約人民幣116.5百萬元增加約人民幣75.1百萬元(或約64.4%)至二零一七年的約人民幣191.6百萬元，主要由於：

- (i) 物業管理服務收益由二零一六年的約人民幣73.8百萬元增加至二零一七年的約人民幣113.2百萬元，主要由於(a)總收益建築面積由二零一六年十二月三十一日的約2.9百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約3.7百萬平方米，主要由於(1)我們不斷努力擴大物業管理組合至包括更多住宅物業，主要包括河北省涿州市的新幹綫；及(2)分階段交付若干我們在管住宅及非住宅物業項目中的物業，主要包括北京的鴻坤•體育公園、鴻坤•金融谷、鴻坤•林語墅及鴻坤廣場購物中心、天津的鴻坤•原鄉郡／鴻苑花園、河北省涿州市的鴻坤•理想灣；及(b)平均物業管理服務費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元，主要由於(1)物業管理費率相對較高的鴻坤廣場購物中心分階段交付；及(2)平均物業管理費率較住宅物業為高的非住宅物業的收益建築面積及所產生收益的比例增加所致；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務收益由二零一六年的約人民幣32.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣61.3百萬元，主要由於新物業項目於二零一七年推出，導致物業開發商相關項目數目由二零一六年的23項增加至二零一七年的31項(包括28項自鴻坤集團獲得的項目及三項自第三方物業開發商獲得的項目)；及
- (iii) 我們的增值服務收益由二零一六年的約人民幣9.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣17.0百萬元，主要由於(a)來自家居生活服務的收益由二零一六年的約人民幣6.3百萬元增加至二零一七年的約人民幣9.3百萬元，主要由於物業管理項目數目增加及總收益建築面積增加，此提供更大的客戶基礎，從而導致來自公用事業費代收服務的收益增加；及(b)出租公共區域的收益由二零一六年的約人民幣2.9百萬元增加至二零一七年的約人民幣5.2百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加。

## 財務資料

### 服務成本

我們的服務成本由二零一六年的約人民幣78.4百萬元增加約人民幣45.3百萬元(或約57.7%)至二零一七年的約人民幣123.7百萬元，主要由於：

- (i) 我們的勞工成本由二零一六年的約人民幣32.7百萬元增加至二零一七年的約人民幣57.2百萬元，主要由於現場僱員平均人數由二零一六年的735名僱員增加至二零一七年的1,060名僱員，主要與我們總收益建築面積增加一致；及
- (ii) 由於業務擴展，我們的分包成本由二零一六年的約人民幣22.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣36.5百萬元，主要與清潔、園藝、設備保養及現場保安服務有關。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加約人民幣29.8百萬元(或約78.2%)至二零一七年的約人民幣67.8百萬元。

我們的整體毛利率從二零一六年的約32.7%增加至二零一七年的約35.4%，主要由於：

- (i) 物業管理服務的毛利率從二零一六年的約39.3%上升至二零一七年的約43.2%，主要由於(a)我們業務規模的增加所帶來的規模經濟，主要由於上述住宅及非住宅物業管理項目中的物業分階段交付所致；(b)我們的平均物業管理費由二零一六年的每月每平方米約人民幣2.1元增加至二零一七年的每月每平方米約人民幣2.5元；及(c)於二零一六年五月生效的中國營業稅改革措施逐步實施後，我們的營業稅及其他徵費減少所致；
- (ii) 我們的物業開發商相關服務的毛利率穩定，於二零一六年及二零一七年分別約為13.5%及14.0%；及
- (iii) 我們的增值服務毛利率由二零一六年的約47.3%上升至二零一七年的約61.0%，主要由於物業管理項目數目及客戶基礎於二零一七年增加，而我們若干增值服務(包括出租公共區域及公用事業費代收服務)的保養及營運成本因此等服務的性質使然而維持相對固定。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一六年的約人民幣2.8百萬元減少至二零一七年的約人民幣2.5百萬元，主要由於向一間同系附屬公司提供貸款的利息收入由二零一六年的約人民幣2.7百萬元減少至二零一七年的約人民幣2.3百萬元，主要由於二零一六年確認來自我們向一間同系附屬公司提供的貸款的全年利息收入人民幣30.0百萬元，但由於二零一七年九月有關同系附屬公司悉數償還貸款，於二零一七年則確認來自有關貸款的僅九個月的利息收入。

---

## 財務資料

---

### 其他收益或虧損

我們的其他收益或虧損於二零一六年及二零一七年維持穩定約人民幣1.1百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一六年的約人民幣13.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣20.2百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由二零一六年的約人民幣9.8百萬元增加至二零一七年的約人民幣14.9百萬元，主要由於管理及行政人員平均人數由二零一六年的77名增加至二零一七年的131名；及(ii)我們的法律及專業費用由二零一六年的約人民幣0.2百萬元增加至二零一七年的約人民幣1.6百萬元，主要由於我們就於新三板掛牌產生的專業費用增加。

### 銷售開支

我們的銷售開支從二零一六年的約人民幣3.9百萬元減少至二零一七年的約人民幣2.6百萬元，主要由於我們的員工成本由二零一六年的約人民幣2.3百萬元減少至二零一七年的約人民幣1.0百萬元，主要由於二零一七年於我們所管理的非住宅物業內組織的宣傳及營銷活動較少導致臨時員工成本減少所致。

### 除稅前溢利

由於上述原因，我們的毛利增加約人民幣29.8百萬元，部分被行政開支增加約人民幣6.7百萬元所抵銷，我們的除稅前溢利由二零一六年的約人民幣24.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣47.7百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從二零一六年的約人民幣6.5百萬元增加至二零一七年的約人民幣12.1百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加，導致應課稅溢利增加。

我們的實際所得稅稅率由二零一六年的約27.2%減少至二零一七年的約25.4%，此主要由於二零一六年未確認稅項虧損約人民幣0.2百萬元的稅務影響所致。

### 本年度溢利

由於上述原因，我們本年度的溢利從二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元。

### 經選定資產負債表項目的討論

下表載列我們於二零一六年、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八月三十一日的綜合財務狀況表項目（摘錄自本文件附錄一會計師報告，並應與其一併閱讀）。

## 財務資料

	於十二月三十一日			於
	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	八月三十一日 二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,856	2,328	2,440	2,183
無形資產	—	—	—	4,833
遞延稅項資產	1,319	1,174	1,359	587
使用權資產	4,391	3,575	2,433	1,905
商譽	—	—	1,519	1,519
	<u>7,566</u>	<u>7,077</u>	<u>7,751</u>	<u>11,027</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	12,074	19,779	24,841	35,183
透過損益按公平值計量的 金融資產	14,000	20,145	—	—
應收關連方款項	70,758	59,337	134,970	167,173
銀行結餘及現金	74,548	107,698	92,750	21,387
	<u>171,380</u>	<u>206,959</u>	<u>252,561</u>	<u>223,743</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	62,089	86,569	95,203	94,985
合約負債	40,102	52,780	50,205	59,610
租賃負債	1,188	1,337	1,063	966
應付關連方款項	20,665	15,907	18,588	912
稅項負債	9,135	3,761	5,901	6,263
	<u>133,179</u>	<u>160,354</u>	<u>170,960</u>	<u>162,736</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>38,201</u>	<u>46,605</u>	<u>81,601</u>	<u>61,007</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>45,767</u>	<u>53,682</u>	<u>89,352</u>	<u>72,034</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	3,436	2,653	1,750	1,220
<b>流動資產淨值</b>	<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>
<b>資本及儲備</b>				
繳足資本／股本	14,000	33,000	33,000	—
儲備	28,331	18,018	54,602	70,814
本公司擁有人應佔權益	42,331	51,018	87,602	70,814
非控股權益	—	11	—	—
<b>權益總額</b>	<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債的明細：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日	十二月三十一日
	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>流動資產</b>					(未經審核)
貿易及其他應收款項	12,074	19,779	24,841	35,183	30,442
透過損益按公平值計量的金融資產	14,000	20,145	-	-	-
應收關連方款項	70,758	59,337	134,970	167,173	177,970
銀行結餘及現金	74,548	107,698	92,750	21,387	27,860
	<u>171,380</u>	<u>206,959</u>	<u>252,561</u>	<u>223,743</u>	<u>236,272</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	62,089	86,569	95,203	94,985	103,218
合約負債	40,102	52,780	50,205	59,610	60,236
租賃負債	1,188	1,337	1,063	966	895
應付關連方款項	20,665	15,907	18,588	912	-
稅項負債	9,135	3,761	5,901	6,263	6,078
	<u>133,179</u>	<u>160,354</u>	<u>170,960</u>	<u>162,736</u>	<u>170,427</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>38,201</u>	<u>46,605</u>	<u>81,601</u>	<u>61,007</u>	<u>65,845</u>

我們的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣38.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣46.6百萬元，主要由於(i)我們於二零一七年產生的純利約人民幣35.6百萬元；及(ii)於二零一七年發行北京鴻坤的新股份人民幣25.0百萬元，部分被二零一七年北京鴻坤、香河鴻坤及北京鴻坤物業管理宣派股息人民幣46.0百萬元所抵銷。

於二零一八年十二月三十一日，我們的流動資產淨值增加至約人民幣81.6百萬元，主要由於二零一八年產生純利約人民幣37.2百萬元。

## 財務資料

於二零一九年八月三十一日，我們的流動資產淨值減少至約人民幣61.0百萬元，主要由於(i)北京鴻坤於截至二零一九年八月三十一日止八個月宣派股息人民幣35.5百萬元；及(ii)於重組期間內收購北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤(北京)商業管理的代價人民幣19.5百萬元，部分被(i)截至二零一九年八月三十一日止八個月產生的純利人民幣20.6百萬元；及(ii)凱宏策略以代價約17.0百萬港元(相當於約人民幣15.0百萬元)認購1,645股股份所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，我們的流動資產淨值增加至約人民幣65.8百萬元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止四個月產生的純利所致。

有關我們的流動資產及流動負債的進一步詳情及分析，請參閱下文。

### 物業、廠房及設備

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八月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.2百萬元，包括(i)作員工宿舍的樓宇；及(ii)我們辦公室物業及管理辦公室及場所內家具、固定裝置及設備。

我們的物業、廠房及設備由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣2.3百萬元，主要由於添置物業、廠房及設備約人民幣1.0百萬元，主要與我們的辦公室家具及設備、電腦系統及設備有關，部分被於二零一七年扣除的折舊約人民幣0.5百萬元所抵銷。

於二零一八年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備略微增加至約人民幣2.4百萬元，主要由於添置物業、廠房及設備約人民幣0.7百萬元，主要與我們的辦公室家具及設備及電腦設備有關，部分被於二零一八年扣除的折舊約人民幣0.6百萬元所抵銷。

於二零一九年八月三十一日，我們的物業、廠房及設備減少至約人民幣2.2百萬元，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月扣除的折舊約人民幣0.5百萬元所致。

### 無形資產

於二零一九年八月三十一日，我們約人民幣4.8百萬元的無形資產指於二零一九年六月從鴻坤集團收購的手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家，初始以收購成本人民幣5.0百萬元計量，隨後按成本減累計攤銷(可使用年期為五年)及減值虧損計量。

有關手機應用程序鴻坤薈及H-Butler鴻管家的更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的技術創新」。

## 財務資料

### 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，我們的使用權資產指使用租期超過一年的租賃資產（即辦公室物業及員工宿舍）的權利，其初始按成本計量，其後按成本減累計折舊及減值虧損計量。

我們的使用權資產由於二零一六年十二月三十一日的約人民幣4.4百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的約人民幣3.6百萬元，並進一步減少至於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約人民幣2.4百萬元及人民幣1.9百萬元，主要由於二零一七年及二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的使用權資產折舊分別約人民幣1.5百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.6百萬元所致。

有關採納香港財務報告準則第16號的影響的進一步詳情，請參閱本節「採納新訂及經修訂香港財務報告準則－採納香港財務報告準則第16號租賃的影響」。

### 商譽

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，我們的商譽約人民幣1.5百萬元初始按成本（即收購天津鴻盛而轉讓的代價總額超出所收購可識別資產及所承擔負債的淨額的部分）計量。

我們於業務合併中所收購的商譽於收購時分配至預期將從業務合併獲益的天津鴻盛業務的現金產生單位（「現金產生單位」）。天津鴻盛業務的現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算基準釐定，其使用基於我們的管理層所批准的涵蓋五年期的財務預測的現金流量預測。於整個預測期間內，增長率估計為2%。超過五年期間之所有現金流量按2%的增長率推算得出，其乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

我們對天津鴻盛業務於預算期間的現金流量預測基於預測期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹率作出。預期現金流量（包括預算服務收益、毛利率以及通脹率）乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。

現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設：

(i) 收益

收益以現有收費率及已交付物業的收益建築面積為基準。

(ii) 貼現率

我們的管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮可獲得的市場及行業數據。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務用以貼現預期現金流量的稅前利率分別為15%及15%。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣7.7百萬元及人民幣8.3百萬元。



## 財務資料

附註：

- (1) 我們的貿易應收款項指就提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務而將從第三方客戶收取的未償還結餘。
- (2) 我們代表住戶的付款主要指代表所管理物業的業主及住戶主要向供應公用事業的公用事業公司支付的開支。
- (3) 我們出售一間附屬公司的應收款項指將河北諾登的全部股權轉讓予其非控股股東(即廣州諾登)的應收未償還代價。
- (4) 我們的貿易應收款項週轉天數等於貿易應收款項的期初及期末結餘的平均數除以我們來自向第三方客戶提供服務的收益再乘以二零一六年的366天、二零一七年及二零一八年的365天以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的243天。

### 貿易應收款項

下表載列於所示日期按服務類型劃分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：				
物業管理服務				
— 住宅物業	6,546	12,502	12,649	15,769
— 非住宅物業	923	504	2,651	3,961
	7,469	13,006	15,300	19,730
物業開發商相關服務	—	133	1,772	967
增值服務				
— 住宅物業	—	15	1,086	314
— 非住宅物業	—	467	60	49
	—	482	1,146	363
貿易應收款項總額，毛額	7,469	13,621	18,218	21,060
減：呆賬撥備／預期信貸虧損	(635)	(1,234)	(1,705)	(2,165)
貿易應收款項總額，淨額	6,834	12,387	16,513	18,895

我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.8百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣12.4百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣16.5百萬元，主要與業務營運擴展所帶來的收益增加一致。

## 財務資料

於二零一九年八月三十一日，我們的貿易應收款項增加至約人民幣18.9百萬元，主要由於我們有關物業管理服務的貿易應收款項總額由二零一八年十二月三十一日的約人民幣15.3百萬元增加至二零一九年八月三十一日的約人民幣19.7百萬元，主要由於業主及住戶傾向在下半年（特別是接近年底）結付其未償還物業管理費餘額的季節性因素。

於往績記錄期，我們的貿易應收款項週轉天數維持穩定，分別約為34.2天、30.0天、33.0天及37.1天。

下表載列於所示日期按繳費單日期對我們的貿易應收款項（扣除呆賬／預期信貸虧損撥備之前）的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
0至60天	1,955	3,510	7,528	6,543
61天至180天	2,168	2,626	3,531	6,836
181天至365天	1,024	3,881	3,213	3,095
一至兩年	2,116	2,835	2,952	2,828
兩至三年	206	769	561	1,136
三年以上	—	—	433	622
總計	<u>7,469</u>	<u>13,621</u>	<u>18,218</u>	<u>21,060</u>

我們的住宅物業的物業管理費一般按年收取，而我們的非住宅物業的物業管理費一般按月或季度收取。物業管理費須由業主及住戶提前支付。我們並未就支付物業管理費授出信貸期。物業管理費於我們的付款通知發出時（其一般於曆年結束前15日發出）到期，並應由業主支付。

在釐定物業管理服務的貿易應收款項是否可收回時，我們會考慮多項指標，包括（但不限於）其後的結算狀況、過往撇銷經驗及管理費收取率。在釐定我們來自物業開發商相關服務及增值服務的貿易應收款項是否可收回時，我們亦會考慮自信貸初始授出日期起至報告日期的貿易應收款項信貸質素的任何變動。

為加快回收貿易應收款項，我們制定並實施各項信貸控制措施，包括(i)指定營運及財務部門的主要人員監察收回貿易應收款項的進度；(ii)監控付款時間表的進度，並與客戶協調（包括家訪、發出付款提示及張貼付款通知）；(iii)分析貿易應收款項賬

## 財務資料

齡及制定每月計劃，包括收款項目、收款金額及收款時間表；(iv)指定主要人員負責收取主要貿易應收款項及定期更新貿易應收款項收款狀況；(v)參考客戶的正常付款處理程序、我們與客戶的關係、付款歷史及財務狀況，持續及按逐案基準評估重大逾期付款；(vi)採取跟進行動收取逾期貿易應收款項，包括(但不限於)與客戶適當人員積極溝通(包括由專人向有關住戶送達逾期付款通知，並通過頻繁的付款提示及家訪跟進)及採取法律行動；及(vii)於報告期末檢討貿易應收款項的減值，以確保根據香港財務報告準則計提足夠的減值。

於往績記錄期，我們來自第三方客戶的物業管理費收取率(按年／期內實際收到的來自第三方客戶物業管理費除以同年／期累積的應付我們的物業管理費總額計算)分別約為93.2%、91.4%、91.1%及88.5%。與二零一六年、二零一七年及二零一八年分別約93.2%、91.4%及91.1%相比，截至二零一九年八月三十一日止八個月的收取率相對較低，約為88.5%，主要由於季節性因素，業主及住戶傾向在下半年(尤其是接近年末)結清其未償還物業管理費結餘。根據灼識諮詢報告，從二零一六年到二零一八年，京津冀地區從第三方客戶的物業管理費平均收取率維持相對穩定。於二零一八年，京津冀地區從第三方客戶的物業管理費整體收取率約為90%。鑑於我們於二零一九年八月三十一日的大部分在管物業位於京津冀地區，我們相信於往績記錄期我們來自第三方客戶的物業管理費收取率與我們的同行相若。一般而言，我們的貿易應收款項於整個年度增加，而於年末業主及住戶結算未償還物業管理費結餘時減少。

我們已選擇二零一五年至二零一八年的過往期間作為過往觀察所得的虧損率，以釐定我們二零一八年貿易應收款項的預期信貸虧損率。由於業主及住戶傾向於下半年結清其未償還的物業管理費結餘，我們認為不宜將二零一九年八個月貿易應收款項的收款數據納入以釐定我們於截至二零一九年八月三十一日止八個月的貿易應收款項的預期信貸虧損率。因此，我們對二零一八年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的貿易應收款項採用相同的預期信貸虧損率。

根據上文所討論的減值檢討，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及二零一九年八月三十一日分別錄得貿易應收款項呆賬／預期信貸虧損撥備約人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣2.2百萬元，列入綜合財務狀況表。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

## 財務資料

有關我們貿易應收款項減值評估及信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註19及29。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的貿易應收款項(未計預期信貸虧損撥備)中約人民幣14.9百萬元(或約70.7%)已於其後結清。

### 其他應收款項

我們的其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣5.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣7.4百萬元，主要由於(i)預付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1.7百萬元，主要由於我們預付公用事業成本予公用事業供應商(包括供電及供暖)增加；及(ii)按金由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0.2百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣0.8百萬元，主要由於為我們的新物業管理項目存放公用事業按金增加。

於二零一八年十二月三十一日，我們的其他應收款項增加至約人民幣8.3百萬元，主要由於(i)於二零一八年十二月三十一日確認出售河北諾登的應收款項約人民幣0.3百萬元；及(ii)我們向員工墊款由二零一七年十二月三十一日約人民幣1.5百萬元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣1.9百萬元，主要與我們的業務擴張一致。

於二零一九年八月三十一日，我們的其他應收款項增加至約人民幣16.3百萬元，主要由於二零一九年八月三十一日確認遞延股份發行成本約人民幣7.4百萬元(其於[編纂]時將入賬為權益的扣減)。

於最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的其他應收款項(於作出呆賬撥備之前)中約人民幣2.8百萬元(或約16.6%)已於其後結清/動用。

### 透過損益按公平值計量的金融資產

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們透過損益按公平值計量的金融資產分別約為人民幣14.0百萬元及人民幣20.1百萬元，其為我們於中國金融機構(包括中國的銀行及母集團一間同系附屬公司)發行的財富管理產品的投資，並無擔保本金及回報，視乎相關金融投資的表現或相關存款安排所規定的利率變動，到期日為30至365日。我們於二零一八年十一月不再投資於任何財富管理產品。

我們的財富管理產品於初步確認時確認為透過損益按公平值計量的金融資產，原因為彼等包含非緊密關聯的嵌入式衍生工具。我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值乃通過採用已貼現現金流量的估值技術以關鍵輸入數據(基於估計回報，

---

## 財務資料

---

而估計回報乃參考市場中若干利率變動或相關存款所註明的相關投資表現釐定) 進行估計，並按反映各交易對手信貸風險的利率貼現。所使用的貼現率上升可能會導致我們的財富管理產品的公平值計量顯著減少，反之亦然。

就我們的財富管理產品的估值而言，我們的董事根據所收到的專業建議採用了以下程序，包括：(i) 審閱金融機構所發行財富管理產品的條款；(ii) 根據我們的財富管理產品的預期回報率審閱未來現金流量的預測；(iii) 就類似財富管理產品的回報率、發行人或交易對手的違約風險及信貸風險進行市場研究；(iv) 審慎考慮需要管理層評估及估計的所有資料(例如用於我們的財富管理產品估值的貼現率及不同情況下的各種可能性)；及(iv) 檢討我們的估值及其結果的計算。根據上述程序，我們的董事認為我們的估值分析屬公平合理，而我們的財富管理產品已妥當計量。

有關透過損益按公平值計量的金融資產的公平值計量的進一步詳情(包括公平值層級、估值技術及關鍵輸入數據(包括重大不可觀察輸入數據以及不可觀察輸入數據與公平值的關係))，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29(c)。

本公司的申報會計師已按照香港審計準則第540號《審計會計估計(包括公平值會計估計)和相關披露》對第3級公平值計量執行了審計工作，以評估透過損益按公平值計量的金融資產所使用的會計估計。經考慮我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動金額不大以及所執行的審計工作，本公司的申報會計師預計就我們於往績記錄期的財務資料(作為整體)發表無保留意見。

此外，獨家保薦人(i)已審視檢討我們透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動的詳細計算，以及第3級公平值計量內我們透過損益按公平值計量的金融資產所應用的方法及所採用的會計估計，尤其是所採用的折現率與市場比率相比屬公平合理；(ii)審閱本文件附錄一會計師報告中的相關附註；及(iii)就財富管理產品估值的主要基礎及假設與本集團的管理層及本公司的申報會計師進行討論。獨家保薦人同意我們的董事及本公司的申報會計師的意見，即透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動不重大，並且對我們的財務資料並無任何重大影響。經考慮我們的董事及本公司申報會計師所執行的工作以及上述所進行的相關盡職調查後，並無任何事情引起獨家保薦人注意而導致獨家保薦人質疑對透過損益按公平值計量的金融資產所進行的估值分析。

## 財務資料

### 應收關連方款項

下表載列於所示日期我們應收關連方款項的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	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
同系附屬公司：				
— 貿易性質	3,612	13,842	77,671	60,661
— 非貿易性質	67,146	45,495	57,299	106,512
總計	<u>70,758</u>	<u>59,337</u>	<u>134,970</u>	<u>167,173</u>

### 貿易性質應收同系附屬公司款項

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項主要指就提供物業管理服務及物業開發商相關服務而將向母集團收取的未償還結餘。

下表載列按服務類型劃分的貿易性質應收同系附屬公司款項明細，及於所示日期我們根據繳費單日期所作出的貿易性質應收同系附屬公司款項的賬齡分析，以及於所示期間我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日
	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
貿易性質應收同系 附屬公司款項：				
— 物業管理服務	74	4,436	15,417	21,952
— 物業開發商相關服務	3,538	9,406	61,369	38,709
— 增值服務	—	—	885	—
總計	<u>3,612</u>	<u>13,842</u>	<u>77,671</u>	<u>60,661</u>

## 財務資料

	於			
	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
0至60天	3,612	10,224	18,551	14,507
61至180天	–	1,905	24,968	23,360
181至365天	–	1,379	29,446	13,086
一至兩年	–	334	4,706	9,086
兩至三年	–	–	–	622
總計	<u>3,612</u>	<u>13,842</u>	<u>77,671</u>	<u>60,661</u>
				截至八月
				三十一日
				截至十二月三十一日止年度
				止八個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	天數	天數	天數	天數
貿易性質應收同系附屬公司				
款項週轉天數(附註)	<u>82.0</u>	<u>42.7</u>	<u>183.1</u>	<u>283.3</u>

附註：我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數相等於貿易性質應收同系附屬公司款項的年初及年末結餘的平均數除以來自向母集團提供的服務的收益再乘以二零一六年的366天、二零一七年及二零一八年的365天，以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的243天。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣3.6百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣13.8百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元，此主要由於(i)產生自母集團的收益(特別是來自提供我們的物業開發商相關服務)因我們的業務營運擴展而增加；及(ii)母集團延長結算貿易應收款項。

於二零一九年八月三十一日，我們的貿易性質應收同系附屬公司款項減少至約人民幣60.7百萬元，主要由於母集團於截至二零一九年八月三十一日止八個月部分結算長期未償還結餘。

## 財務資料

我們賬齡超過一年的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的分別約零、人民幣0.3百萬元及人民幣4.7百萬元增加至二零一九年八月三十一日的約人民幣9.7百萬元，主要由於(i)我們有關若干物業開發商相關項目的物業開發商相關服務的長期未償還貿易應收款項增加；及(ii)母集團延長結算我們的貿易應收款項。由於母集團及本集團均屬我們的控股股東所控制，我們於往績記錄期並無積極監察應收母集團的貿易應收款項的結算進度。於往績記錄期後，我們已加強對貿易性質應收同系附屬公司款項的信貸控制，以確保我們的同系附屬公司及時結算及增加我們的流動資金。

我們一般就向同系附屬公司提供服務授出最多30天的信貸期。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們的貿易性質應收同系附屬公司款項分別零及約人民幣4.1百萬元逾期。我們並無就此等結餘持有任何抵押品。由於我們的同系附屬公司均為本集團的關連方及並無違約記錄，我們並無就貿易性質應收同系附屬公司款項計提任何減值撥備。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數由二零一六年的約82.0天減少至二零一七年的約42.7天，此主要由於應收同系附屬公司款項於二零一六年十二月三十一日的期初餘額相對較低，約為人民幣3.6百萬元，主要由於於二零一六年十二月三十一日，我們於二零一六年自母集團產生的收益大幅結算所致。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項週轉天數增加至二零一八年的約183.1天，並進一步增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約283.3天，此主要由於母集團延長結算貿易應收款項。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的貿易性質應收同系附屬公司款項中約人民幣55.0百萬元(或約90.6%)已於其後結算。

### 非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零一六年十二月三十一日，我們應收一間同系附屬公司的貸款為人民幣30.0百萬元，其乃無抵押、於二零一六年一月按年利率6.0厘計息及於二零一六年二月至十二月按年利率10.0厘計息。

於二零一七年一月一日，我們與有關同系附屬公司訂立補充貸款協議，以將上述應收貸款的償還日期延遲至二零一七年九月二十日及向有關同系附屬公司提供新貸款人民幣3.7百萬元。新貸款人民幣3.7百萬元乃無抵押、按年利率10.0厘計息及須於一年內償還。於二零一七年九月二十日，有關同系附屬公司悉數償還我們的應收貸款總額人民幣33.7百萬元。

我們其他非貿易性質應收同系附屬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及二零一九年八月三十一日分別約為人民幣37.1百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣57.3百萬元及人民幣106.5百萬元，為非貿易性質、無抵押、免

## 財務資料

息及須按要求償還，主要指鴻坤集團與本集團之間資金轉移以及由本集團代鴻坤集團支付有關其物業發展業務營運所引致的成本及開支。

根據《貸款通則》，只有金融機構可以合法從事提供貸款的業務，而非金融機構之間的貸款被禁止。中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以相當於有關貸款交易產生的收入（即所收取利息）的一至五倍罰款。然而，根據民間借貸案件有關規定，非金融機構之間的貸款乃為生產或業務營運融資而提供則屬合法。只要所收取的年利率不超過24%，中國法院亦將支持貸款人對有關貸款利息的索償。根據於二零一五年八月二十五日頒佈的最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知，民間借貸案件有關規定適用於在實施民間借貸案件有關規定之前訂立的貸款，根據前司法解釋其被視為無效，但根據民間借貸案件有關規定則有效。根據民間借貸案件有關規定，法人或其他組織之間簽訂的私人借貸合同根據中國法律屬有效且合法，除非貸款合同(i)根據中國合同法屬無效；或(ii)於民間借貸案件有關規定特別規定的無效借貸合同範圍內；而倘若私人貸款合同中訂明的年利率不超過24%，中國法院將裁定貸款人在法律上有權享有該利息收入。因此，我們涉及放債的應收／（應付）關連方非貿易款項毋須遵守《貸款通則》。

我們應收同系附屬公司的所有計息貸款已於二零一七年結清。於最後實際可行日期，我們並無就我們與關連方之間的非貿易性質應收／（應付）關連方款項收到相關中國政府主管部門的任何處罰、調查或通知。董事確認，本集團於[編纂]後將不會與關連方訂立非貿易性質的公司間資金安排。因此，我們的中國法律顧問認為(i)我們與關連方之間的該等非貿易性質應收／（應付）關連方款項對相關方具有法律約束力；及(ii)我們因上述非貿易性質應收／（應付）關連方款項而被中國人民銀行處罰的風險甚微。

董事確認，於二零一九年八月三十一日所有未償還應收同系附屬公司非貿易款項將於[編纂]前結清。董事確認，本集團於[編纂]後將不會與關連方（包括我們的同系附屬公司）有任何非貿易性質的關連方結餘。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項及於所示期間貿易應付款項週轉天數的明細：

	於十二月三十一日			於
	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	八月 三十一日 二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項(附註1)	9,589	15,625	19,955	21,345
其他應付款項：				
代表居民收款(附註2)	7,126	9,039	9,782	9,534
已收按金(附註3)	26,088	35,807	39,743	37,081
代表一間同系附屬公司應付款項	4,403	4,093	397	397
應計員工成本	5,302	8,351	9,368	5,137
應計社會保險及住房公積金供款	5,499	5,643	5,810	6,226
其他應付稅項(附註4)	2,322	3,332	4,781	4,406
應計開支(附註5)	1,654	4,437	5,123	4,815
應計股份發行成本及[編纂]開支	-	-	-	[編纂]
其他應付款項	106	242	244	111
	52,500	70,944	75,248	73,640
總計	62,089	86,569	95,203	94,985
				截至八月 三十一日
				止八個月
				二零一九年
				天
				截至十二月三十一日止年度
				二零一六年
				天
				二零一七年
				天
				二零一八年
				天
貿易應付款項週轉天數(附註6)	37.3	37.2	38.3	45.9

## 財務資料

附註：

- (1) 我們的貿易應付款項指我們就在日常業務過程中向供應商及分包商購買的商品或服務作出付款的責任。
- (2) 我們代表居民收款主要指我們代表業主及住戶收款，用於結算公用事業供應商的公用事業賬單。
- (3) 我們的按金主要指我們從業主及住戶收到的公用事業按金。
- (4) 我們的其他應付稅項主要指應付增值稅、營業稅及其他附加稅費。
- (5) 我們的應計開支主要指就於新三板掛牌的法律及專業費用的應計款項及應計宣傳開支。
- (6) 我們的貿易應付款項週轉天數等於應付款項的期初及期末餘額的平均數除以我們的服務成本再乘以二零一六年的366天、二零一七年及二零一八年的365天以及截至二零一九年八月三十一日止八個月的243天。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣9.6百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣15.6百萬元及進一步增加至二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的分別約人民幣20.0百萬元及人民幣21.3百萬元，主要由於(i)收益建築面積的增加；及(ii)我們向第三方服務供應商分包服務工程的增加。

於往績記錄期，我們的供應商及分包商一般授予我們最多90天的信貸期。

我們的貿易應付款項週轉天數從二零一六年、二零一七年及二零一八年的分別約37.3天、37.2天及38.3天，增加至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約45.9天，主要由於我們於截至二零一九年八月三十一日止八個月的分包成本增加，而有關成本於二零一九年八月三十一日尚未到期應付。

下表載列於所示日期根據發票日期對我們的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於 八月 三十一日
	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
一年內	9,300	14,887	19,066	20,721
一至兩年	289	568	379	329
兩至三年	-	170	379	170
三年以上	-	-	131	125
總計	<u>9,589</u>	<u>15,625</u>	<u>19,955</u>	<u>21,345</u>

## 財務資料

董事確認，於往績記錄期，我們在支付貿易應付款項方面並無出現重大違約。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的貿易應付款項中約人民幣20.2百萬元(或約94.8%)已於其後結清。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣52.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣70.9百萬元，主要由於(i)我們的已收按金由二零一六年十二月三十一日的約人民幣26.1百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣35.8百萬元，主要由於客戶基礎因我們管理的物業的數目增加而增加，導致已收公用事業按金增加；(ii)我們的應計員工成本由二零一六年十二月三十一日的約人民幣5.3百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元，主要由於員工人數及應計獎金增加；及(iii)我們的應計開支由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.7百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣4.4百萬元，主要由於與於新三板掛牌有關的專業費用的應計款項增加。

我們的其他應付款項增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣75.2百萬元，主要由於(i)於二零一八年十二月三十一日的已收按金增加至約人民幣39.7百萬元，主要由於我們的客戶基礎因收益建築面積增加而增加；(ii)我們的應計員工成本增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣9.4百萬元，主要由於員工人數增加；及(iii)我們的其他應付稅項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣3.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣4.8百萬元，主要由於應付增值稅因業務擴展而增加，部分被代表一間同系附屬公司應付款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣4.1百萬元減少至於二零一八年十二月三十一日的約人民幣0.4百萬元所抵銷，主要由於二零一七年十二月三十一日代表同系附屬公司應付款項於二零一八年結算，且我們於二零一八年不再代表母集團結算開支。

於二零一九年八月三十一日，我們的其他應付款項維持穩定於約人民幣73.6百萬元，主要由於以下各項的抵銷影響：(i)於二零一九年八月三十一日確認應計股份發行成本及[編纂]開支約人民幣5.9百萬元；(ii)於二零一九年八月三十一日應計員工成本減少至於約人民幣5.1百萬元，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月內支付於二零一八年十二月三十一日的應計獎金；及(iii)已收按金由二零一八年十二月三十一日的約人民幣39.7百萬元減少至於二零一九年八月三十一日的約人民幣37.1百萬元，主要由於將我們已終止物業管理項目(包括新都薈)的已收按金返還予業主及住戶。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的其他應付款項中約人民幣29.5百萬元(或約40.1%)已於其後結清/動用。

## 財務資料

### 合約負債

我們的合約負債主要指客戶因根據物業管理服務協議提供物業管理服務而預付的款項，我們通常會透過向業主及住戶發出繳費單收取固定金額的費用（就住宅物業而言通常須按年提前支付，而就非住宅物業而言則按月或按季支付）。

我們的合約負債由二零一六年十二月三十一日的約人民幣40.1百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣52.8百萬元，主要由於二零一七年新鴻坤集團住宅物業管理項目的數目增加及我們的住宅物業業主須於鴻坤集團向彼等交付住宅物業之前提前支付年度物業管理費。

我們的合約負債略微減少至二零一八年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元，主要由於二零一八年新住宅物業管理項目的數目低於二零一七年及若干客戶不會於交付住宅物業後的第二年提前悉數支付年度物業管理費。

我們的合約負債增加至二零一九年八月三十一日的約人民幣59.6百萬元，主要由於我們努力要求住宅物業業主及住戶及時提前支付物業管理費。

下表載列於所示期間我們按服務類型預先結算的收益（其首先記錄在我們的合約負債中）與總收益的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月
	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
預先結算的收益：				
—物業管理服務	68,644	103,166	148,161	102,944
—物業開發商相關服務	10,395	1,230	1,896	705
—增值服務	367	760	2,803	4,209
本年度／期間預先結算的總收益	79,406	105,156	152,860	107,858
加：已確認但客戶已結算／其後將結算的收益	37,096	86,402	98,317	67,498
本年度／期間的總收益	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>175,356</u>

## 財務資料

有關往績記錄期我們的合約負債變動的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註23(b)。

於往績記錄期，預先結算的物業管理服務費所佔比例分別約為我們物業管理服務總收益的93.0%、91.1%、87.5%及84.0%，而相應年度／期間已確認為收益的物業管理服務費的餘下部分已獲結算／預期其後將由客戶結算。截至二零一九年八月三十一日止八個月，預先結算的物業管理服務收益所佔比例下降至約84.0%，主要由於季節性因素，業主及住戶傾向在下半年（尤其是臨近年底）結清其未償還的物業管理費結餘。

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年八月三十一日的合約負債中約人民幣48.0百萬元（或約80.4%）已於其後動用。

### 應付關連方款項

下表載列於所示日期我們的應付關連方款項的明細：

	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	八月三十一日 人民幣千元
同系附屬公司	20,665	15,907	18,588	-
直接控股公司	-	-	-	912
總計	<u>20,665</u>	<u>15,907</u>	<u>18,588</u>	<u>912</u>

我們的應付關連方款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，主要指代表本集團支付的資金轉移及開支。

我們的董事確認，於二零一九年八月三十一日的所有未償還應付關連方款項已於[編纂]前結清。

關於《貸款通則》項下公司間貸款限制的討論，請參閱本節「經選定資產負債表項目的討論－應收關連方款項－非貿易性質應收同系附屬公司款項」。

### 流動資金及資本資源

我們主要透過以下方式為我們的營運提供資金，包括(i)股東的出資；(ii)經營活動產生的現金流入淨額；及(iii)來自關連方的墊款。我們的營運資金需求主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業費用；(iv)其他服務成本；(v)於日常業務過程中產生的其他開支；及(vi)我們的資本開支。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，我們並無遭遇任何流動資金短缺。我們通過實施以下流動資金管理政策，包括(i)維持充足水平的現金及現金等值項目；(ii)持續監察預測及實際現金流量；(iii)匹配資產及負債的到期情況，特別是我們的貿易應收款項及貿易應付款項，以維持貿易應收款項及貿易應付款項週轉天數的現有水平以避免現金流量錯配；(iv)實施本節「經選定資產負債表項目的討論－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」所披露的第三方貿易應收款項信貸控制措施；及(v)增強貿易性質應收同系附屬公司款項的信貸控制，以便及時收回應收同系附屬公司款項以改善流動資金，管理流動資金風險。此外，我們於二零一八年十一月不再投資於任何財富管理產品，原因為董事認為有關投資可能減少我們的可動用現金及現金等值項目以履行付款責任，亦可能對我們的經營現金流量及流動資金狀況產生影響

日後，由於(i)瞬息變化的業務狀況或其他發展情況；及(ii)其他類似行動的投資、收購及合作機會，我們日後可能需要額外的現金資源。我們預計營運資金及其他流動資金需求將主要通過以下方式得到滿足：(i)我們經營活動產生的現金流入淨額；及(ii)[編纂]的[編纂]。

然而，我們為營運資金需求提供資金、償還債務及為其他債務提供資金的能力取決於我們日後的經營表現及現金流量，而經營表現及現金流量則受現行經濟狀況、客戶消費水平及其他因素（其中許多不受我們控制）所影響。倘若我們現有的現金資源不足以滿足我們的需求，我們可能會尋求獲得額外的銀行融資，或出售或發行股本證券，此舉可能導致我們的股東權益被攤薄。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
營運資金變動前					
經營現金流量	23,181	46,930	49,704	34,262	32,721
營運資金變動	26,070	12,256	(40,251)	(69,432)	21,804
已付所得稅	(2,527)	(17,357)	(10,353)	(8,177)	(10,255)
經營活動所得					
(所用)現金淨額	46,724	41,829	(900)	(43,347)	44,270
投資活動(所用)					
所得現金淨額	(8,150)	24,623	(15,141)	(33,802)	(74,630)
融資活動所得					
(所用)現金淨額	7,441	(33,302)	1,093	(1,806)	(41,034)
現金及現金等值項目					
增加(減少)淨額	46,015	33,150	(14,948)	(78,955)	(71,394)
年/期初現金及現金					
等值項目	28,533	74,548	107,698	107,698	92,750
外匯匯率變動的影響	-	-	-	-	31
年/期末現金及					
現金等值項目	<u>74,548</u>	<u>107,698</u>	<u>92,750</u>	<u>28,743</u>	<u>21,387</u>

於二零一八年，我們分別錄得經營現金流出淨額約人民幣0.9百萬元，主要由於母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣13.8百萬元大幅增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們錄得經營現金流出淨額約人民幣43.3百萬元，主要由於(i)增加將現金及現金等值項目用於投資財富管理產品導致透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣24.5百萬元；及(ii)母集團延長結算主要有關我們的物業開發商相關服務的貿易應收款項導致貿易性質應收同系附屬公司款項大幅增加約人民幣41.9百萬元。

---

## 財務資料

---

### 經營現金流量

於往績記錄期，我們從經營活動中獲得現金，主要來自提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務，而我們經營活動所用現金主要與支付員工成本、分包成本、公用事業成本、其他服務成本、與銷售及行政活動相關的費用及所得稅。

經營現金流量反映所得稅前溢利，並就以下各項作出調整：(i)非現金項目，主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊以及無形資產攤銷；(ii)營運資金（主要包括貿易及其他應收款項、貿易性質應收關連方款項、透過損益按公平值計量的金融資產、貿易及其他應付款項，以及貿易性質應付關連方款項）變動的影響；及(iii)與經營活動無關的項目，主要包括利息收入。

於二零一六年，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣46.7百萬元，包括經營產生的現金約人民幣49.3百萬元，減去所得稅付款約人民幣2.5百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣23.2百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣2.0百萬元；(ii)應收關連方款項減少約人民幣10.9百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣9.0百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加約人民幣18.3百萬元；及(v)合約負債增加約人民幣7.8百萬元。

於二零一七年，經營活動所得現金淨額約為人民幣41.8百萬元，包括經營產生的現金約人民幣59.2百萬元，減去所得稅付款約人民幣17.4百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣46.9百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣2.8百萬元；(ii)應收關連方款項增加約人民幣10.2百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣6.1百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加約人民幣20.8百萬元；及(v)合約負債增加約人民幣10.7百萬元。

---

## 財務資料

---

於二零一八年，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣0.9百萬元，包括經營所得現金約人民幣9.5百萬元及所得稅付款約人民幣10.4百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣49.7百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣0.8百萬元；(ii)應收關連方款項增加約人民幣63.8百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產減少約人民幣20.1百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加約人民幣8.9百萬元；及(v)合約負債減少約人民幣4.6百萬元。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣43.3百萬元，包括經營所用現金約人民幣35.2百萬元及所得稅付款約人民幣8.2百萬元。我們的經營所用現金包括營運資金變動前經營現金流量約人民幣34.3百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣8.1百萬元；(ii)應收關連方款項增加約人民幣41.9百萬元；(iii)透過損益按公平值計量的金融資產增加約人民幣24.5百萬元；及(iv)合約負債增加約人民幣3.7百萬元。

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣44.3百萬元，包括經營產生現金約人民幣54.5百萬元，減去所得稅付款約人民幣10.3百萬元。我們的經營所得現金包括營運資金變動前的經營現金流量約人民幣32.7百萬元及營運資金變動調整，主要包括(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣2.6百萬元；(ii)應收關連方款項減少約人民幣17.0百萬元；(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣2.0百萬元；及(iv)合約負債增加約人民幣9.4百萬元。

有關我們營運資金的進一步詳情及分析，請參閱本節「經選定資產負債表項目的討論」。

### 投資現金流量

於往績記錄期，我們的投資活動所用現金主要包括向關連方墊款及購買無形資產，而我們來自投資活動的現金主要指我們關連方的還款及利息收入。

於二零一六年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣8.2百萬元，主要來自向關連方墊款約人民幣73.1百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)關連方還款約人民幣63.3百萬元；及(ii)利息收入約人民幣2.8百萬元。

---

## 財務資料

---

於二零一七年，我們的投資活動所得現金淨額約為人民幣24.6百萬元，主要來自(i)關連方還款約人民幣153.6百萬元；(ii)應收一間同系附屬公司之貸款償還約人民幣33.7百萬元；及(iii)利息收入約人民幣2.5百萬元，部分被向關連方墊款約人民幣165.7百萬元所抵銷。

於二零一八年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣15.1百萬元，主要來自向關連方墊款約人民幣61.1百萬元，部分被關連方還款約人民幣49.3百萬元所抵銷。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣33.8百萬元，主要由於向我們的關連方墊款約人民幣45.9百萬元，部分被關連方還款約人民幣14.9百萬元所抵銷。

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣74.6百萬元，主要來自向關連方墊款約人民幣270.6百萬元，部分被(i)關連方還款約人民幣200.8百萬元；及(ii)購買無形資產人民幣5.0百萬元所抵銷。

### 融資現金流量

於往績記錄期，我們的融資活動所得現金主要包括關連方墊款及發行新股份所得款項，而我們的融資活動所用現金主要包括向關連方還款、派付股息及就收購共同控制下附屬公司向同系附屬公司付款。

於二零一六年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣7.4百萬元，主要來自關連方墊款約人民幣15.7百萬元，部分被向關連方還款約人民幣6.9百萬元所抵銷。

於二零一七年，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣33.3百萬元，主要來自(i)向關連方還款約人民幣12.0百萬元；(ii)股息付款人民幣46.0百萬元；及(iii)就收購共同控制下附屬公司向同系附屬公司付款約人民幣6.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)關連方墊款約人民幣7.2百萬元；及(ii)發行一間附屬公司的新股份所得款項人民幣25.0百萬元。

於二零一八年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣1.1百萬元，主要來自關連方墊款約人民幣18.5百萬元，部分被向關連方還款約人民幣15.8百萬元所抵銷。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣1.8百萬元，主要由於向關連方還款約人民幣15.7百萬元，部分被關連方墊款約人民幣14.9百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的融資活動所用現金淨額約為人民幣41.0百萬元，主要來自(i)向關連方償還約人民幣20.2百萬元；(ii)股息付款人民幣35.5百萬元；及(iii)就收購共同控制下附屬公司向我們的同系附屬公司付款約人民幣51.1百萬元，部分被(i)關連方墊款約人民幣23.1百萬元；及(ii)發行股份所得款項約人民幣46.6百萬元所抵銷。

### 營運資金充足性

經考慮我們可用的財務資源，包括我們可用的現金及現金等值項目，我們經營產生的現金流量及[編纂]的估計[編纂]，在無不可預見情況下，我們的董事認為我們有足夠的營運資金應付我們目前及自本文件日期起至少12個月的需求。

### 債務

#### 非貿易性質應付關連方款項

我們的非貿易性質應付關連方款項於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年八月三十一日及二零一九年十二月三十一日(即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期)約人民幣20.7百萬元、人民幣15.9百萬元、人民幣18.6百萬元、人民幣0.9百萬元及零，為無抵押、免息及須按要求償還。

#### 租賃負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年八月三十一日及二零一九年十二月三十一日(即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期)，我們的租賃負債分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.8百萬元，主要指我們租賃辦公室物業及員工宿舍的未償還租賃款項，主要就利息及租賃款項以及租約修訂的影響進行調整。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的租賃負債的到期情況：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	八月三十一日	十二月三十一日
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
一年內	1,188	1,337	1,063	966	895
超過一年，但不超過兩年	1,067	1,038	839	913	922
超過兩年，但不超過五年	2,369	1,615	911	307	-
總計	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>	<u>1,817</u>

除本節「債務」所披露者外，於二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、政府貸款、債務證券或其他類似債務、租購承諾融資租賃、承兌負債或承兌信用狀或其他未償還重大或然負債的任何擔保。

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大外債融資計劃。

我們的董事進一步確認，自二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期）起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無任何重大變動。

### 債務證券

於二零一九年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最近期實際可行日期），我們並無已發行在外或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券。

### 或然負債

除本節「債務」所披露者外，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八月三十一日，我們並無任何重大或然負債。我們目前並非可能對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的任何訴訟的當事方。

---

## 財務資料

---

### 資產負債表外交易

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何重大資產負債表外交易或安排。

### 資本開支

於往績記錄期，我們就購買物業、廠房及設備及無形資產分別產生資本開支約人民幣1.4百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣5.2百萬元。

我們擬以我們應收的[編纂][編纂]及經營活動產生的現金流量兩種資金來源撥付我們的資本開支。除本文件「未來計劃及[編纂]用途」所披露者外，我們於二零一九年及二零二零年並無其他重大已計劃資本開支。

### 承擔

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八月三十一日，我們並無任何重大資本承擔。

### 物業權益

有關我們租賃物業的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業」。

### 關連方交易

就本文件所載的關連方交易而言，董事認為此等關連方交易乃按一般商業條款進行。

有關我們關連方交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30，而有關我們的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」。

### [編纂]開支

我們的估計[編纂]開支總額（主要包括已付或應付專業人士的費用及[編纂]費用及佣金）估計約為人民幣[編纂]元（根據指示性[編纂]中位數每股[編纂][編纂]港元計算）。估計[編纂]開支的估計總額中，約人民幣[編纂]元預期將於[編纂]時作為權益扣除入賬。預計餘額約人民幣[編纂]元將於損益扣除，其中約人民幣[編纂]元已於截至二零一九年八月三十一日止八個月的損益確認。

## 財務資料

董事認為，有意投資者應注意，我們預計二零一九年及二零二零年的財務業績將受到(其中包括)非經常性估計[編纂]開支的不利影響。因此，我們於二零一九年及二零二零年的財務表現可能與往績記錄期的財務表現不具可比性。此外，我們的董事謹此強調，[編纂]開支金額為當前估計並僅供參考，而於財務報表確認的最終金額或會根據審核以及變量與假設的其後變動作出調整。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期／期間我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度／ 於十二月三十一日			截至八月 三十一日 止八個月 ／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
除利息及稅項前純利率	21.0%	25.1%	19.8%	18.3%
純利率	15.1%	18.6%	14.8%	11.8%
流動比率	1.3	1.3	1.5	1.4
資產負債率	0.6	0.4	0.2	0.04
資產回報率	9.8%	16.6%	14.3%	不適用
權益回報率	41.5%	69.7%	42.5%	不適用

### 除利息及稅項前純利率以及純利率

我們的除利息及稅項前純利率乃按溢利扣除租賃負債利息及所得稅開支除以收益再乘以100%計算。

我們的純利率按溢利除以收益再乘以100%計算。

我們的除利息及稅項前純利率以及純利率分別從二零一六年的約21.0%及15.1%增加至二零一七年的約25.1%及18.6%，主要由於我們的整體毛利率由二零一六年的約32.7%增加至二零一七年的約35.4%。

我們的除利息及稅項前純利率以及純利率在二零一八年分別減少至約19.8%及14.8%，主要由於(i)我們的整體毛利率減少至二零一八年的約32.5%；(ii)我們的銷售開支從二零一七年的約人民幣2.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣6.1百萬元，主要由於員工成本增加及我們的宣傳開支增加所致。

## 財務資料

截至二零一九年八月三十一日止八個月，我們的除利息及稅項前純利率以及純利率分別減少至約18.3%及11.8%，主要由於截至二零一九年八月三十一日止八個月確認[編纂]開支約人民幣[編纂]元，部分被截至二零一九年八月三十一日止八個月整體毛利率增加至約37.6%所抵銷。

### 流動比率

我們的流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

我們的流動比率於二零一六年及二零一七年十二月三十一日維持穩定於約1.3。

於二零一八年十二月三十一日，我們的流動比率增加至約1.5，主要由於流動資產增加比率約為22.0%，超過流動負債的增加比率約6.6%，主要由於應收同系附屬公司的款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣59.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣135.0百萬元。

於二零一九年八月三十一日，我們的流動比率減少至約1.4，主要由於我們的流動資產的減少率約11.4%超過我們的流動負債的減少率約4.8%，主要由於我們的銀行結餘及現金從二零一八年十二月三十一日的約人民幣92.8百萬元減少至於二零一九年八月三十一日的約人民幣21.4百萬元。

### 資產負債率

我們的資產負債率乃按債務總額(即租賃負債及非貿易性質應付關連方款項)除以總權益計算。

我們的資產負債率由二零一六年十二月三十一日的約0.6減少至二零一七年十二月三十一日的約0.4，主要由於(i)權益總額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣42.3百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣51.0百萬元，主要由於(a)於二零一七年純利約人民幣35.6百萬元；及(b)於二零一七年發行北京鴻坤的新股份人民幣25.0百萬元，部分被我們的附屬公司於二零一七年宣派股息人民幣46.0百萬元所抵銷；及(ii)應付同系附屬公司款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣20.7百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的約人民幣15.9百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，我們的資產負債率減少至約0.2，主要由於權益總額增加率約為71.7%，主要乃因二零一八年純利約人民幣37.2百萬元，超過債務總額的增加率約7.6%。

於二零一九年八月三十一日，我們的資產負債率減少至約0.04，主要由於(i)應付同系附屬公司款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣18.6百萬元減少至二零一九年八月三十一日的約人民幣0.9百萬元。

---

## 財務資料

---

### 資產回報率

我們的資產回報率乃根據我們的年度溢利除以總資產的期末餘額再乘以100%計算。

我們的資產回報率從二零一六年的約9.8%增加至二零一七年的約16.6%，主要由於純利由二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元，主要由於毛利由二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元。

我們的資產回報率於二零一八年減少至約14.3%，主要由於資產總值的增加率約為21.6%，超過純利的增加率約4.6%，主要由於應收同系附屬公司的款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣59.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣135.0百萬元。

### 權益回報率

我們的權益回報率乃根據年度溢利除以總權益的期末餘額再乘以100%計算。

我們的權益回報率從二零一六年的約41.5%增加至二零一七年的約69.7%，主要由於純利由二零一六年的約人民幣17.6百萬元增加至二零一七年的約人民幣35.6百萬元，主要由於毛利由二零一六年的約人民幣38.1百萬元增加至二零一七年的約人民幣67.8百萬元。

我們的權益回報率於二零一八年減少至約42.5%，主要由於權益總額的增加率約為71.7%，超過純利的增加率約4.6%，主要由於銷售開支由二零一七年的約人民幣2.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣6.1百萬元，主要由於員工成本增加及我們的宣傳開支增加所致。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二的未經審核備考財務資料。

## 財務資料

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利估計

董事估計，根據本文件附錄三所載的基準，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的估計綜合溢利及未經審核備考估計每股盈利如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司

擁有人應佔的估計綜合溢利..... 不少於  
人民幣[25.8]百萬元

截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核

備考估計每股盈利..... 不少於  
人民幣[0.06]元

由董事全權負責的溢利估計乃由彼等根據(i)本文件附錄一會計師報告所載本集團截至二零一九年八月三十一日止八個月的經審核綜合業績；及(ii)基於本集團截至二零一九年十二月三十一日止四個月的管理賬目的未經審核綜合業績而編製。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我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生的預計[編纂]開支約人民幣[編纂]元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據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的估計綜合溢利計算，並假設合計[編纂]股股份於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度內已發行，不計及(i)因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份；或(ii)本公司根據本文件附錄五所指配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

### 市場風險

於往績記錄期，我們主要受利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險所影響。有關我們的風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

### 股息及可分派儲備

於往績記錄期，我們曾向當時的股東宣派及派付股息，金額分別為零、人民幣46.0百萬元、零及人民幣35.5百萬元。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，本集團並無建議及宣派任何股息。本公司目前並無任何預定派息率。倘若溢利作為股息分派，則有關溢利將無法再投資於我們的營運。我們的過往派息記錄不得用作釐定日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們無法保證日後會派付股息或日後可能派付任何股息的時間。

---

## 財務資料

---

假若我們派付股息，有關股息金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及董事認為相關的其他因素。我們的股東將有權按照已繳足或入賬列為繳足的股款按比例收取股份的有關股息。股息的宣派、派付及金額將由董事酌情決定。根據相關法律所允許，股息僅可以我們的可分派儲備撥付。

本公司於開曼群島註冊成立，為一間投資控股公司。根據細則，股息可自本公司的已變現或未變現溢利，或自我們的董事認為不再需要的溢利撥出的任何儲備中宣派及派付。在普通決議案的批准下，股息亦可以根據公司法從股份溢價賬或可授權作此用途的任何其他基金或賬目中宣派及派付。於二零一九年八月三十一日，本公司的可分派儲備約人民幣32.8百萬元可供分派。

### 根據上市規則所需的披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能導致須遵守上市規則第13.13至第13.19條的披露規定的情況。

### 並無重大不利變動

我們的董事確認，自二零一九年八月三十一日起及直至本文件日期，(i)我們的業務營運及我們經營所在的營商環境；及(ii)財務或營業狀況或前景並無重大不利變動。我們的董事亦確認，自二零一九年八月三十一日以來並無任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。