

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載截至2017年、2018年12月31日及截至該等日期止年度的經審核綜合財務資料及截至2019年9月30日及截至該日期止九個月未經審核綜合財務資料以及附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下的討論及分析包含反映我們目前對未來事項及財務業績的看法的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定性。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。在評估我們的業務時，請閣下審慎考慮本文件「風險因素」一節所提供的資料。

### 概覽

我們是一家中國國有綜合性物業管理公司，於業內有25年經驗。我們以位於北京金融街區域的物業管理服務為起點，已發展成為一家綜合物業服務企業，專注於向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理和相關服務。憑藉我們為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，我們已經將業務擴大至中國重點地區的市場。截至2019年9月30日，我們在中國擁有11家附屬公司及37家分支機構。我們的物業管理服務涵蓋多種物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，我們就綜合實力而言在2019中國物業服務百強企業中排名第17位。截至2019年9月30日，我們為全國共137個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約19.0百萬平方米，其中42.1%位於北京地區。我們截至2018年12月31日的商務物業在管建築面積為約6.8百萬平方米，在2019京津冀物業服務百強企業中排名第4位。我們截至2018年12月31日的辦公物業在管建築面積為約5.2百萬平方米，在2019京津冀物業服務百強企業中排名第3位。於往績記錄期，我們商務物業及非商務物業的在管總建築面積均有穩步增長。

---

## 財務資料

---

得益於我們的高效經營及優質服務，我們的業務於往績記錄期內穩步增長。我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元。我們的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣612.6百萬元增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣691.2百萬元，同期增長12.8%。於往績記錄期，我們的收入大部分來自為商務物業提供物業管理及相關服務，截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，有關收入分別為人民幣531.8百萬元、人民幣591.3百萬元及人民幣455.0百萬元，分別佔我們同期總收入的70.3%、67.6%及65.8%。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的年度溢利分別為人民幣82.7百萬元及人民幣91.5百萬元，同期增長10.7%。截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的期間溢利分別為人民幣63.3百萬元及人民幣86.9百萬元，同期增長37.4%。

我們提供全面的物業管理及相關服務以及餐飲服務。

### 呈列基準

用於編製本集團過往財務資料的主要會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。本集團過往財務資料乃按歷史成本法編製，並就以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的重估作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的本集團過往財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。需要作出較多判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對本集團過往財務資料屬重要之範疇，已於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

## 財務資料

於2018年及2019年1月1日起財政年度強制應用的所有生效準則、準則的修訂及詮釋，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合同的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，已於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月貫徹應用於本集團。

已頒佈但於2019年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採用的準則及修訂如下：

	於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂－重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合同	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

董事認為，預期上述已頒佈的新訂準則及對現有準則的修訂對本集團不會造成任何重大影響。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且將會繼續受多種因素影響，其中包括下文及本文件「風險因素」一節所載的因素：

#### 在管建築面積

物業管理業務的在管建築面積會影響我們的財務狀況及經營業績。我們管理的項目數量由截至2017年12月31日的88個增至截至2018年12月31日的116個，以及截至2019年9月30日的137個。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日我們的在管建築面積分別為約1,320萬平方米、1,640萬平方米及1,900萬平方米。因此，我們維持及開拓在管建築面積的能力會影響我們的收入增長，而這又受到我們續期現有物業管理服務協議及取得新服務協議的能力的影響。

---

## 財務資料

---

於2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，我們的在管總建築面積中來源於金融街聯屬集團的物業管理項目的在管建築面積分別佔63.5%、62.3%及59.3%。於往績記錄期，我們來源於金融街聯屬集團的項目的在管建築面積穩步增加，截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日分別為約840萬平方米、1,020萬平方米及1,130萬平方米。我們一直努力為越來越多來源於獨立第三方的項目提供物業管理及相關服務，以獲得額外收入來源及使我們物業管理組合多元化。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，我們錄得來源於獨立第三方的物業管理項目的在管建築面積增加，分別為約480萬平方米、620萬平方米及770萬平方米。我們管理越來越多來源於獨立第三方的項目能力將補充我們來源於金融街聯屬集團的物業管理項目提供的服務，並將推動我們的收入及溢利持續增長。

### 品牌定位及定價能力

我們維持或提高服務收費率的能力會影響我們的財務狀況及經營業績，而這部分會受到我們持續維護及提升品牌知名度及行業地位的能力所影響。我們擬進一步鞏固我們的品牌知名度以擴充物業管理業務及促進業務發展。

我們的收入取決於所收取的物業管理費。我們一般會考慮多個因素來為我們的物業管理及相關服務定價，包括我們(i)地方的定價規則；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)物業設施的質量及標準；(iv)我們的估計成本及利潤率目標；(v)我們服務的範圍及質量要求。我們須在為我們的項目訂定具競爭力價格的同時保持我們作為優質物業管理服務提供商的品牌形象，以及確保合理的利潤率之間取得平衡。在釐定定價時未能平衡各項因素可對我們的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

## 財務資料

僅供說明，我們經參考於往績記錄期平均物業管理費的波動對我們年內／期間溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降，而所有其他因素均保持不變，將對我們的物業管理及相關服務所得收入及年內／期內溢利產生的影響：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期間溢利	82,655	91,536	63,268	86,924
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>				
— 對物業管理及 相關服務收入的影響 <sup>(1)</sup>	(36,970)	(42,765)	(29,878)	(33,797)
— 對年內／期間溢利的影響 <sup>(2)</sup>	(27,728)	(32,073)	(22,409)	(25,348)
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>				
— 對物業管理及 相關服務收入的影響 <sup>(1)</sup>	(73,941)	(85,529)	(59,757)	(67,595)
— 對年內／ 期間溢利的影響 <sup>(2)</sup>	(55,455)	(64,147)	(44,818)	(50,696)

附註：

- (1) 就本表而言，租金收入不計入物業管理及相關服務所得收入。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。
- (2) 對年內／期間溢利的影響乃假設該年度或期間的企業所得稅為25.0%計得。

### 我們減輕僱員福利開支及分包成本的影響的能力

僱員福利開支為我們的銷售成本及服務及行政開支的重要部分，乃由於物業管理屬勞動密集型行業。於往績記錄期，我們銷售及服務成本錄得的僱員福利開支分別為人民幣225.6百萬元、人民幣266.0百萬元及人民幣222.4百萬元，分別佔我們截至

## 財務資料

2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月總銷售及服務成本36.9%、37.3%及40.4%。截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，行政開支中錄得的僱員福利開支分別為人民幣21.3百萬元、人民幣23.1百萬元及人民幣21.6百萬元，分別佔我們同期行政開支總額54.5%、49.5%及57.1%。

我們亦將若干服務（如清潔、園藝、綠化、保安及維修及維護服務）外判予分包商。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，我們的分包成本分別為人民幣249.6百萬元，人民幣303.6百萬元及人民幣216.4百萬元，分別佔同期銷售及服務成本的40.8%、42.5%及39.3%。

為應對不斷上漲的僱員福利開支及分包成本，我們已實施多項節省成本的措施，包括實施技術計劃及自動化措施，以減少對人工的依賴。我們為僱員提供在職培訓以提高他們的技能，使僱員能夠擔任多種職務。

僅供說明，我們經參考於往績記錄期僱員福利開支及分包成本的波動對我們除稅前溢利及年內／期內溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設僱員福利開支及分包成本增加，而所有其他因素均保持不變，將對我們的除所得稅前溢利及年內或期內溢利產生的影響：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期間溢利	82,655	91,536	63,268	86,924
<b>假設僱員福利開支及分包成本增加5%</b>				
對除所得稅前溢利的影響	(24,825)	(29,634)	(20,619)	(23,015)
對年內／期間溢利的影響 <sup>(1)</sup>	(18,619)	(22,226)	(15,464)	(17,261)
<b>假設僱員福利開支及分包成本增加10%</b>				
對除所得稅前溢利的影響	(49,650)	(56,269)	(41,237)	(46,031)
對年內／期間溢利的影響 <sup>(1)</sup>	(37,238)	(44,452)	(30,928)	(34,523)

附註：

(1) 對年內／期間溢利的影響乃假設該年度或期間的企業所得稅為25.0%計得。

---

## 財務資料

---

### 業務組合

我們於往績記錄期的總收益大部分來自物業管理及相關服務的收益。

一般而言，於往績記錄期間，我們提供予商務物業的物業管理及相關服務的毛利率高於非商務物業的毛利率，而提供予辦公樓的物業管理及相關服務的毛利率普遍高於其他物業類型。

雖然我們的大部分收入來自於往績記錄期間提供予商務物業的物業管理及相關服務，但我們預期未來將繼續將其作為我們的主要收入來源。

### 競爭

根據中指院報告，由於過去數年中國房地產市場發展及物業管理行業隨之發展，物業管理及相關服務行業競爭激烈且高度分散。我們在多個因素方面與物業管理及相關服務提供商競爭，包括業務規模、品牌知名度、定價及服務質量。有關更多詳情，請參閱本文件「行業概覽－競爭」一節。

我們在這個行業的未來及前景取決於我們能否與競爭對手有效競爭、維持或改善市場定位，而這些則取決於我們增強競爭優勢的能力。倘我們未能競爭且無法維持或擴大我們的在管總建築面積，則我們主要業務線可能會失去市場定位，而我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素」一節。

### 主要會計政策、估計及判斷

我們已識別對我們編製綜合財務資料而言屬重要的若干會計政策。編製綜合財務資料涉及有關會計項目的判斷、估計及假設。我們會根據最新可得資料、我們自身的過往經驗及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設，對該等估計及假設進行持續評估。使用估計是財務報告程序必不可少的部分，實際結果或有別於我們的估計相符。我們日後將持續對我們的假設及估計進行評估。我們在下文載列對理解我們的綜合財務資料至關重要的該等政策、估計及判斷，因為應用該等政策涉及最高程度的管理層判斷。有關我們的重大會計政策、會計估計及判斷詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2及4。

---

## 財務資料

---

### 收入確認

本集團提供(i)物業管理及相關服務及(ii)餐飲服務。本集團就主要收入來源的會計政策說明如下：

#### **(a) 物業管理及相關服務**

物業管理及相關服務收益(包括包干制及酬金制)在提供服務的會計期間確認，因為客戶在本集團履約時同時收到並消費本集團履約所提供的利益。

對於物業管理及相關服務，本集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認收入，並與完成的履約價值直接對應。

對於包干制管理物業的物業管理服務收入，倘本集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將從業主收到或應收的費用確認為其收益，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制在管物業的物業管理服務收入，本集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團確認酬金，酬金按從物業單位收到或應收的物業管理費總額的某個固定金額或百分比計算。

#### **(b) 餐飲服務**

餐飲服務控制權在某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

合約資產為本集團就本集團轉移給客戶的服務所換取代價的權利。為獲得合約而產生的增量成本(如可收回)資本化，作為資產列報，隨後在確認相關收益時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲得無條件代價金額，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將代價列為合同負債。合約責任為本集團將服務轉讓給本集團已向其收取代價(或應付代價金額)的客戶的責任。

---

## 財務資料

---

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅於本公司有可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於替換時終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以在估計可使用年期或（如屬租賃物業裝修）下列較短租期內分配成本（扣除剩餘價值）：

- |           |                     |
|-----------|---------------------|
| — 辦公及營運設備 | 5-6年                |
| — 車輛      | 6年                  |
| — 租賃物業裝修  | 估計可用年期或剩餘租期（以較短者為準） |

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表內「其他收益／（虧損）淨額」確認。

### 投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列賬。投資物業（主要為商舖）乃持有以賺取長期租賃收益，並非由本集團佔用。投資物業項下亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本（包括相關交易成本及（如適用）借貸成本）進行初始計量。確認折舊時，於投資物業的估計可使用年期34年內或其租賃年期，經計及估計剩餘價值，運用直線法撇銷投資物業的成本。

資產剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱，並適當調整。

---

## 財務資料

---

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可回收金額。

出售收益及虧損經比較所得款項與賬面值後釐定，並於全面收益表的「其他收益／(虧損)淨額」確認。

### 貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中因出售貨品或提供服務而應收客戶款項。貿易應收款項一般在1年內到期，故此分類為流動資產。

貿易應收款項初步按屬無條件的代價金額確認，除非當按公平值確認時含有重大融資元素則作別論。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流，因此其後採用實際利率按攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項會計處理方法的資料以及有關本集團減值政策的說明，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(6)及20。

### 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同對價分配至租賃及非租賃成份。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收的租賃激勵
- 根據一項指數或比率計算的可變租賃付款
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保支付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘可合理地確定承租人會行使該選擇權)，及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映承租人行使有關選擇權)。

---

## 財務資料

---

根據合理確定將會行使的續約選擇權支付的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃內含利率折現。倘無法釐定該利率（本集團的租賃一般屬於此類情況），則使用承租人的增量借款利率（即承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金所須支付的利率）。

租賃付款於負債本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期的負債餘額產生的利率保持一致。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，扣除任何已收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年限或租期（以較短者為準）折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人從經營租賃獲取的租金收入於租期內以直線法確認。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註16。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租金收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

### 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要使用會計估計，根據定義，會計估計很少與實際結果相等。管理層在應用本集團會計政策時亦需要進行判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於歷史經驗及其他因素作出，包括可能對實體產生財務影響及在當時情況下被認為屬合理的對未來事件的預期。

---

## 財務資料

---

### (a) 貿易應收款項減值

金融資產的虧損撥備基於對違約風險及預期信貸虧損率的假設。本集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據本集團的過往歷史、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估計做出判斷。所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，於本文件附錄一所載會計師報告附註20的表格中披露。

### (b) 界定退休金福利責任的估計

退休金責任的現值取決於多個因素，這些因素按精算基準採用若干假設確定。這些假設的任何變化均會影響退休金責任的賬面值。有關主要假設及主要假設可能變化的影響的詳情，披露於本文件附錄一所載會計師報告附註30。

### (c) 物業管理服務的原則及代理評估

本集團按包干制或酬金制就物業管理服務收取物業管理費。

按包干制，本集團有權保留已收物業管理費的全部款項。本集團以物業管理費承擔與員工、清潔及保安等相關的開支。在合約期內，倘本集團收取的物業管理費不足以支付所有已發生的費用，本集團無權要求業主支付差額。根據上述評估，本集團作為委託人確認包干制物業管理收益。

按酬金制，本集團有權獲得業主、租戶及物業開發商在特定合約期內有責任支付的固定金額或百分比的物業管理費。其餘物業管理費作為物業管理營運資金，用於支付與物業管理工作有關的物業管理開支。若營運資金在扣除相關物業管理開支後出現盈餘，盈餘一般應償還予客戶。如營運資金不足以支付有關物業管理開支，本集團可能需要先彌補不足，代業主、租戶及物業開發商付款，其後有權向業主、租戶及物業開發商追討。然而，代表業主、租戶及物業開發商的未收款項將被註銷。根據上述評估，本集團作為代理確認酬金制物業管理收益。

本集團根據對與業主、租戶及物業開發商的物業管理合約確定的上述兩種收入模式的判斷，確認物業管理服務收益。

## 財務資料

### 綜合全面收益表主要項目的說明

下表載列於所示期間的綜合全面收益表。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			
收入	756,682	875,199	612,583	691,241
銷售及服務成本	(611,059)	(713,555)	(501,561)	(549,830)
<b>毛利</b>	<b>145,623</b>	<b>161,644</b>	<b>111,022</b>	<b>141,411</b>
行政開支	(39,171)	(46,724)	(32,264)	(37,808)
金融資產(減值虧損)／ 金融資產減值虧損撥回	(1,605)	(3,064)	40	(2,672)
其他收入	621	317	164	2,764
其他收益／(虧損)淨額	3,226	3,247	666	(488)
<b>經營溢利</b>	<b>108,694</b>	<b>115,420</b>	<b>79,628</b>	<b>103,207</b>
融資收入	2,668	7,342	4,367	7,823
融資成本	(1,475)	(1,685)	(1,257)	(1,103)
	1,193	5,657	3,110	6,720
分佔於聯營公司投資溢利	2,212	3,430	1,393	4,988
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>112,099</b>	<b>124,507</b>	<b>84,131</b>	<b>114,915</b>
所得稅開支	(29,444)	(32,971)	(20,863)	(27,991)
<b>年／期內溢利</b>	<b>82,655</b>	<b>91,536</b>	<b>63,268</b>	<b>86,924</b>
歸屬以下各方溢利：				
本公司擁有人	79,418	87,050	59,713	80,283
非控股權益	3,237	4,486	3,555	6,641
其他全面收入				
其後將不會重新分類至損益的項目 重新計量退休福利責任	453	(453)	(145)	(257)
<b>年／期內其他全面收入／(虧損)， 已扣除稅項</b>	<b>453</b>	<b>(453)</b>	<b>(145)</b>	<b>(257)</b>
<b>年／期內全面收入總額</b>	<b>83,108</b>	<b>91,083</b>	<b>63,123</b>	<b>86,667</b>
歸屬以下各方：				
本公司擁有人	79,863	86,597	59,568	80,026
非控股權益	3,245	4,486	3,555	6,641
<b>每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)</b>	<b>0.384</b>	<b>0.421</b>	<b>0.289</b>	<b>0.298</b>

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期，我們提供 (i) 物業管理及相關服務以及 (ii) 餐飲服務。我們主要從向商務物業及非商務物業提供物業管理及相關服務產生收入，包括以下核心物業管理服務及配套增值服務：

客戶服務	物業管理服務				
	核心服務				配套服務
	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修與維護服務	停車場管理服務	增值服務
提供接待服務、禮賓服務、入住及退租服務、報事報修服務、裝修服務、客戶定期訪談、投訴建議處理、業主關懷等入住、使用、退租全過程服務。	提供全面的安全技術消防保衛工作，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施運行維護、定時巡視、人流管控、應急救援預案、緊急突發事件處理及安全宣傳等服務。	為客戶清潔及維護辦公區域、公共設施區域、地面外牆、廢物管理、病蟲害防治、園藝和景觀維護。	各種建築設施和設備的運行及管理服務及其日常維修與維護，設備設施全生命週期管理、低碳減排節能降耗服務。	提供全方位的停車場管理服務，包括流量監控、車位使用情況、道路通行及車輛引導，以及車場設備設施管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、特約服務；資產管理服務；及其他增值服務。

我們亦通過經營咖啡館、餐廳及專屬「怡己 (IZEE)」品牌系列下的烘焙店提供餐飲服務。

我們的總收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元。我們的整體收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣612.6百萬元增加12.8%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣691.2百萬元。於往績記錄期，我們的總收入整體有所增加，主要是由於我們的在管總建築面積平穩增長。

## 財務資料

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比
	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								
相關服務 <sup>(1)</sup>	743,541	98.3	860,595	98.3	600,981	98.1	680,081	98.4
商務物業	531,839	70.3	591,278	67.6	425,756	69.5	454,953	65.8
非商務物業	211,702	28.0	269,317	30.7	175,225	28.6	225,128	32.6
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	11,602	1.9	11,160	1.6
總計	<b>756,682</b>	<b>100.0</b>	<b>875,199</b>	<b>100.0</b>	<b>612,583</b>	<b>100.0</b>	<b>691,241</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的收入來自(i)物業管理及相關服務，收入分別為人民幣743.5百萬元、人民幣860.6百萬元、人民幣601.0百萬元及人民幣680.1百萬元，分別佔我們同期總收入的98.3%、98.3%、98.1%及98.4%，及(ii)餐飲服務，收入分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣11.2百萬元，分別佔我們同期總收入的1.7%、1.7%、1.9%及1.6%。

## 財務資料

### 物業管理及相關服務收入

於往績記錄期，物業管理及相關服務收入全面增長，主要受業務擴展令在管總建築面積增加所帶動。

### 按物業類型劃分

基於我們在管物業的性質及用途，該等物業大致可分為兩類：(i) 商務物業（包括辦公樓、綜合體及零售商業大樓及酒店）；及(ii) 非商務物業。

下表載列於所示日期在管建築面積及於所示期間按在管物業類別劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日				截至9月30日	
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築 面積 <sup>(5)</sup> 千平方米	百分比	在管建築 面積 <sup>(5)</sup> 千平方米	百分比	在管建築 面積 <sup>(5)</sup> 千平方米	百分比
<b>商務物業</b>						
辦公樓 <sup>(1)</sup> . . . . .	4,383	33.2	5,194	31.7	6,192	32.6
綜合體 <sup>(2)</sup> . . . . .	1,442	10.9	1,011	6.2	1,011	5.3
零售商業大樓及 酒店 <sup>(3)</sup> . . . . .	628	4.8	626	3.8	625	3.3
<b>小計</b> . . . . .	<b>6,453</b>	<b>48.9</b>	<b>6,831</b>	<b>41.7</b>	<b>7,828</b>	<b>41.2</b>
<b>非商務物業</b>						
住宅物業 <sup>(4)</sup> . . . . .	6,398	48.6	8,321	50.6	9,234	48.5
公共物業、醫院、 教育物業及 其他 . . . . .	334	2.5	1,257	7.7	1,960	10.3
<b>小計</b> . . . . .	<b>6,732</b>	<b>51.1</b>	<b>9,578</b>	<b>58.3</b>	<b>11,194</b>	<b>58.8</b>
<b>總計</b> . . . . .	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,022</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務的在管建築面積：(i) 純辦公室單位；及(ii) 辦公單位及零售單位／住宅單位多用途物業，而辦公室單位佔物業兩者的在管建築面積超過50%。
- (2) 此指向包含至少三類物業的物業項目提供物業管理及相關服務的在管建築面積。

## 財務資料

- (3) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務的在管建築面積：(i)純零售單位／酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位兩者的多用途物業，而零售單位佔物業兩者的在管建築面積超過50%。
- (4) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務的在管建築面積：(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位兩者的多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 此包括我們持有非控股權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們持有非控股權益的實體所管理物業的在管建築面積分別為約1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.6百萬平方米。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(5)</sup>	百分比	收入 <sup>(5)</sup>	百分比	收入 <sup>(5)</sup>	百分比	收入 <sup>(5)</sup>	百分比
	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>商務物業</b>								
辦公樓 <sup>(1)</sup> .....	398,913	53.7	459,760	53.4	326,700	54.4	354,252	52.1
綜合體 <sup>(2)</sup> .....	78,903	10.6	79,023	9.2	58,004	9.7	60,026	8.8
零售商業大樓及 酒店 <sup>(3)</sup> .....	54,023	7.2	52,495	6.1	41,052	6.7	40,675	6.0
小計 .....	531,839	71.5	591,278	68.7	425,756	70.8	454,953	66.9
<b>非商務物業</b>								
住宅物業 <sup>(4)</sup> .....	161,258	21.7	208,567	24.2	135,138	22.5	155,468	22.9
公共物業、醫院、 教育物業及 其他.....	50,444	6.8	60,750	7.1	40,087	6.7	69,660	10.2
小計 .....	211,702	28.5	269,317	31.3	175,225	29.2	225,128	33.1
總計 .....	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>600,981</b>	<b>100.0</b>	<b>680,081</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務產生的收入：(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公單位及零售單位／住宅單位的多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (2) 此指向包含至少三類物業的物業項目提供物業管理及相關服務產生的收入。

---

## 財務資料

---

- (3) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務產生的收入：(i)純零售單位／酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的多用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (4) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務產生的收入：(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 此亦包括租金收入，截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

我們來自物業管理及相關服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣743.5百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元。我們來自物業管理及相關服務的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣601.0百萬元增加13.2%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣680.1百萬元。於往續記錄期，該增加乃由於我們的業務經營在向商務物業及非商務物業提供服務方面的均衡增長。

主要由於同期的辦公樓收入增加，我們來自商務物業的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增加11.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元。截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們來自商務物業的收入由人民幣425.8百萬元增加6.9%至人民幣455.0百萬元。

主要由於同期的住宅物業及公共物業收入增加，我們來自非商務物業的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元增加27.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元。截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們來自非商務物業的收入由人民幣175.2百萬元增加28.5%至人民幣225.1百萬元。

### 按地區劃分

為方便我們在中國全國對物業管理及相關服務的管理，我們將地理覆蓋範圍劃分為六個區域，即華北（包括北京）、西南、華東、華南、東北及華中。

## 財務資料

下表載列於所示期間按地理位置劃分的於所示日期的在管建築面積及我們提供物業管理及相關服務所得的收入明細：

地區	截至12月31日				截至9月30日	
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比
華北	6,787	51.5	8,345	50.9	9,678	50.9
北京	5,434	41.2	6,671	40.7	8,004	42.1
北京除外	1,353	10.3	1,674	10.2	1,674	8.8
西南	2,914	22.1	3,140	19.1	3,494	18.4
華東	1,409	10.7	2,114	12.9	2,952	15.5
華南	1,853	14.0	2,597	15.8	2,680	14.1
東北	222	1.7	213	1.3	216	1.1
華中	-	-	-	-	2	-
<b>總計</b>	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,022</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其中包括我們持有非控股權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，由我們持有非控股權益的實體所管理的物業之在管建築面積分別為約1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.6百萬平方米。

地區	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	百分比
華北	575,115	77.3	634,968	73.8	443,362	73.8	490,559	72.1
北京	509,466	68.5	549,518	63.9	381,468	63.5	423,519	62.3
北京除外	65,649	8.8	85,450	9.9	61,894	10.3	67,040	9.8
西南	61,584	8.3	86,214	10.0	57,870	9.6	72,698	10.7
華東	49,515	6.7	57,926	6.7	47,333	7.9	58,059	8.5
華南	52,274	7.0	73,416	8.5	46,621	7.8	53,597	7.9
東北	5,053	0.7	8,071	1.0	5,795	0.9	4,460	0.7
華中	-	-	-	-	-	-	708	0.1
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>600,981</b>	<b>100.0</b>	<b>680,081</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 此亦包括租金收入，截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

## 財務資料

於往績記錄期，我們的在管物業主要位於北京及華北其他城市。於截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們從華北地區獲得的收入分別佔我們提供物業管理及相關服務所得收入的77.3%、73.8%、73.8%及72.1%。於往績記錄期，我們亦錄得六個主要區域收入穩步增長，而以西南及華東地區為最。

### 按物業管理項目來源劃分

於往績記錄期，我們的物業管理項目主要由金融街聯屬集團開發。下表載列按物業管理項目來源劃分於所示日期的在管建築面積明細及於所示期間的物業管理服務收入明細。

	截至12月31日				截至9月30日	
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	8,375	63.5	10,221	62.3	11,281	59.3
獨立第三方	4,810	36.5	6,188	37.7	7,741	40.7
<b>總計</b>	<b>13,185</b>	<b>100.0</b>	<b>16,409</b>	<b>100.0</b>	<b>19,022</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其中包括我們持有非控股權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，由我們持有非控股權益的實體所管理的物業的在管總建築面積分別為約1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.6百萬平方米。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比
來自下列各方的項目：								
金融街聯屬集團	646,299	86.9	743,046	86.3	515,238	85.7	570,820	83.9
獨立第三方	97,242	13.1	117,549	13.7	85,743	14.3	109,261	16.1
<b>總計</b>	<b>743,541</b>	<b>100.0</b>	<b>860,595</b>	<b>100.0</b>	<b>600,981</b>	<b>100.0</b>	<b>680,081</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

附註：

- (1) 亦包括截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月的收入分別人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

## 財務資料

### 按收入模式劃分

下表載列於所示日期按收入模式劃分的在管建築面積及於所示期間提供物業管理及相關服務產生的收入明細：

	截至12月31日				截至9月30日	
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比	在管建築面積 <sup>(1)</sup> 千平方米	百分比
包干制	10,768	81.7	14,081	85.8	15,684	82.5
酬金制	2,417	18.3	2,328	14.2	3,338	17.5
總計	<u>13,185</u>	<u>100.0</u>	<u>16,409</u>	<u>100.0</u>	<u>19,022</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其中包括我們持有非控股權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，由我們持有非控股權益的實體所管理的物業的總建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.6百萬平方米。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比	收入 <sup>(1)</sup> 人民幣 千元	百分比
包干制	729,597	98.7	845,071	98.8	590,154	98.8	668,112	98.8
酬金制	9,809	1.3	10,221	1.2	7,413	1.2	7,836	1.2
總計	<u>739,406</u>	<u>100.0</u>	<u>855,292</u>	<u>100.0</u>	<u>597,567</u>	<u>100.0</u>	<u>675,948</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

附註：

- (1) 就此表格而言，租金收入並不包含在物業管理及相關服務所得收益內。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，租金收入分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.1百萬元。

我們主要按包干制從物業管理及相關服務取得收入，截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月分別為人民幣729.6百萬元、人民幣845.1百萬元、人民幣590.2百萬元及人民幣668.1百萬元，分別佔我們提供物業管理及相關服務所得收入的98.7%、98.8%、98.8%及98.8%。於同期，來自按包干制收取物業管理服務費的收入佔我們提供物業管理及相關服務所得收入的百分比保持相對穩定。

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業類型劃分的本集團按包干制收取物業管理費在管物業每平方米平均每月管理費明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2017年	2018年	止九個月
	人民幣	人民幣	2019年 <sup>(2)</sup>
	每在管建築面積(平方米)平均月費用 <sup>(1)</sup>		
<b>商務物業</b>	<b>10.77</b>	<b>11.46</b>	<b>12.30</b>
辦公樓 <sup>(3)</sup>	14.68	13.22	14.29
綜合體 <sup>(4)</sup>	5.27	8.48	9.01
零售商業大樓及酒店 <sup>(5)</sup>	7.17	6.99	7.23
<b>非商務物業</b>	<b>2.56</b>	<b>2.63</b>	<b>2.41</b>
住宅物業 <sup>(6)</sup>	2.54	2.68	2.38
公共物業、醫院、教育物業及其他	2.80	2.45	2.48

附註：

- (1) 按酬金制收費的物業管理及相關服務收入及按酬金制收取物業管理費的物業在管建築面積均不包括在每在管建築面積平均月費用的計算中。計算每在管建築面積平均月費用並無計入我們持有非控股權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。
- (2) 截至2019年9月30日止九個月平均每月收費已年化至與過往年度相若，但並不代表實際業績。
- (3) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務有關的每在管建築面積平均月費：(i)純辦公室單位；及(ii)辦公室單位及零售單位／住宅單位多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (4) 此指向包含至少三類物業的單位提供物業管理及相關服務有關的每在管建築面積平均月費。
- (5) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務有關的每在管建築面積平均月費：(i)純零售單位／酒店；及(ii)零售單位及辦公室單位／住宅單位多用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (6) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務有關的每在管建築面積平均月費：(i)純住宅單位；及(ii)住宅單位及辦公室單位／零售單位多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，我們錄得按包干制收取的平均月度費率／年化費率普遍增加，分別為每平方米人民幣10.77元、每平方米人民幣11.46元和每平方米人民幣12.30元。於往績記錄期，我們按包干制收取的平均月度費率／年化費率的變動主要是由於：(i)我們的在管建築面積增加或減少；(ii)依據相關物業管理協議改變項目的收益模式；(iii)根據售前管理協議提供的物業管理服務於早期一般產生有限的收入；及(iv)終止項目。

## 財務資料

### 餐飲服務收入

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，餐飲服務收入分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣11.2百萬元，同期分別佔我們總收入的1.7%、1.7%、1.9%及1.6%。有關更多詳情，請參閱本節「我們經營業績的同期比較」一節。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本；(ii)僱員福利開支；(iii)公用事業；(iv)物業管理及相關服務所用的原材料及部件；(v)餐飲服務的原材料及消耗品成本；及(vi)其他費用。

下表載列於所示期間的銷售及服務成本明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
	(未經審核)							
分包成本	249,588	40.8	303,605	42.5	204,412	40.8	216,355	39.3
僱員福利開支	225,580	36.9	265,970	37.3	191,455	38.2	222,378	40.4
公用事業	50,028	8.2	58,636	8.2	48,313	9.6	49,119	8.9
物業管理及相關服務								
所用的原材料及部件	48,533	7.9	42,874	6.0	28,693	5.7	28,339	5.2
餐飲服務的原材料及								
消耗品成本	11,053	1.8	12,117	1.7	7,900	1.6	8,773	1.6
其他開支 <sup>(1)</sup>	26,277	4.4	30,353	4.3	20,788	4.1	24,866	4.6
<b>總計</b>	<b>611,059</b>	<b>100.0</b>	<b>713,555</b>	<b>100.0</b>	<b>501,561</b>	<b>100.0</b>	<b>549,830</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他開支主要包括保險費用、折舊及攤銷產生的服務費。

## 財務資料

我們的銷售及服務成本主要包括分包成本及僱員福利開支。我們的分包成本指就外包服務預付的費用，其主要包括向在管物業提供的清潔、園藝及綠化服務、保安服務及維修及維護服務。我們的僱員福利開支主要與我們的員工於從事物業管理及相關服務時所支付的薪金及福利有關。

我們於往績記錄期的分包成本及僱員福利開支增加，與因業務擴充致使在管建築面積有所增加一致。

下表載列於所示期間按外判予分包商的服務種類劃分的分包成本。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
	(未經審核)							
清潔、園藝及綠化服務	92,936	37.2	109,508	36.1	71,320	34.9	76,933	35.6
保安服務	64,202	25.7	92,807	30.6	63,641	31.1	76,570	35.4
維修及維護服務	92,450	37.1	101,290	33.3	69,451	34.0	62,852	29.0
<b>總計</b>	<b>249,588</b>	<b>100.0</b>	<b>303,605</b>	<b>100.0</b>	<b>204,412</b>	<b>100.0</b>	<b>216,355</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理及相關服務以及餐飲服務的銷售及服務成本。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
	(未經審核)							
物業管理及 相關服務								
<b>商務物業</b>	397,164	65.0	457,997	64.1	327,947	65.4	325,511	59.2
辦公樓 <sup>(1)</sup>	280,682	45.9	345,624	48.4	243,730	48.6	246,935	44.9
綜合體 <sup>(2)</sup>	77,196	12.6	69,932	9.8	52,081	10.4	47,455	8.6
零售商業大樓及 酒店 <sup>(3)</sup>	39,286	6.5	42,441	5.9	32,136	6.4	31,121	5.7
<b>非商務物業</b>	200,075	32.7	237,304	33.3	161,171	32.1	209,404	38.1
住宅物業 <sup>(4)</sup>	151,365	24.7	185,283	26.0	126,263	25.2	153,909	28.0

## 財務資料

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
公共物業、醫院、 教育物業及其他	48,710	8.0	52,021	7.3	34,908	6.9	55,495	10.1
小計	597,239	97.7	695,301	97.4	489,118	97.5	534,915	97.3
餐飲服務	13,820	2.3	18,254	2.6	12,443	2.5	14,915	2.7
總計	<b>611,059</b>	<b>100.0</b>	<b>713,555</b>	<b>100.0</b>	<b>501,561</b>	<b>100.0</b>	<b>549,830</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

### 附註：

- (1) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務所產生的銷售及服務成本：(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (2) 此指向包含至少三類物業的單位提供物業管理及相關服務所產生的銷售及服務成本。
- (3) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務所產生的銷售及服務成本：(i)純零售單位／酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的多用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (4) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務所產生的銷售及服務成本：(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

我們因物業管理及相關服務而產生的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣597.2百萬元增加16.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣695.3百萬元。物業管理及相關服務產生的銷售及服務成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣489.1百萬元增加9.4%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣534.9百萬元。於往績記錄期銷售及服務成本增加一般是由於僱員福利開支及分包成本有所增加，與因業務擴充致使在管建築面積有所增加以及中國的平均工資水平上升一致。

### 毛利及毛利率

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的毛利分別人民幣145.6百萬元、人民幣161.6百萬元、人民幣111.0百萬元及人民幣141.4百萬元，而於同期，我們錄得的毛利率分別為19.2%、18.5%、18.1%及20.5%。

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理及相關服務以及餐飲服務的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率。

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利率／ 毛利／(毛損)	毛利率／ (毛損率)	毛利率／ 毛利／(毛損)	毛利率／ (毛損率)	毛利率／ 毛利／(毛損)	毛利率／ (毛損率)	毛利率／ 毛利／(毛損)	毛利率／ (毛損率)
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及 相關服務	146,302	19.7	165,294	19.2	111,863	18.6	145,166	21.3
商務物業	134,675	25.3	133,281	22.5	97,809	23.0	129,442	28.5
辦公樓 <sup>(1)</sup>	118,231	29.6	114,136	24.8	82,970	25.4	107,317	30.3
綜合體 <sup>(2)</sup>	1,707	2.2	9,091	11.5	5,923	10.2	12,571	20.9
零售商業大樓及 酒店 <sup>(3)</sup>	14,737	27.3	10,054	19.2	8,916	21.7	9,554	23.5
非商務物業	11,627	5.5	32,013	11.9	14,054	8.0	15,724	7.0
住宅物業 <sup>(4)</sup>	9,893	6.1	23,284	11.2	8,875	6.6	1,559	1.0
公共物業、醫院、 教育物業及其他	1,734	3.4	8,729	14.4	5,179	12.9	14,165	20.3
餐飲服務	(679)	(5.2)	(3,650)	(25.0)	(841)	(7.2)	(3,755)	(33.6)
總計	<b>145,623</b>	<b>19.2</b>	<b>161,644</b>	<b>18.5</b>	<b>111,022</b>	<b>18.1</b>	<b>141,411</b>	<b>20.5</b>

(未經審核)

附註：

- (1) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務有關的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率：(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (2) 此指向包含至少三類物業的單位提供物業管理及相關服務有關的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率。
- (3) 此指向以下各方提供物業管理及相關服務有關的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率：(i)純零售單位／酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的多用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (4) 此指向以下各方提供物業管理相關服務有關的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率：(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

---

## 財務資料

---

我們的物業管理及相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣146.3百萬元增加13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元，並由截至2018年9月30日止九個月的人民幣111.9百萬元進一步增加29.8%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣145.2百萬元。整體而言，於往績記錄期，我們提供物業管理及相關服務予商務物業的毛利率較非商務物業高，而提供物業管理及相關服務予辦公樓的毛利率一般較其他類別物業高。

於往績記錄期，我們的辦公樓毛利率出現波動，主要由於多個產生額外費用的項目僅需要／計劃於2018年度進行維修及維護工程。

我們住宅物業的毛利率由截至2017年12月31日止年度的6.1%增加至截至2018年12月31日止年度的11.2%，主要是由於我們開始為已完成及交付新期數／單位提供物業管理服務。我們住宅物業的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的6.6%減少至截至2019年9月30日止九個月的1.0%，主要由於(i)仍在磋商有關管理一個廣東省項目的未佔用單位的物業管理費金額，且於截至2019年9月30日尚未確定有關金額；及(ii)就應開發商要求為重慶一個項目維護社區產生的額外費用。

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們分別錄得提供餐飲服務的毛損人民幣0.7百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣3.8百萬元，乃是由於同期我們經營的新店增加致使產生較高成本所致。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的僱員福利開支、行政辦公室費用、稅項及附加費、折舊及攤銷、專業服務費、銀行收費、水電費及其他費用。

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加19.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元，主要是由於業務擴充令行政辦公室費用及僱員開支增加所致。我們的行政開支由截至2018年9月30日九個月的人民幣32.3百萬元增加17.2%至截至2019年9月30日九個月的人民幣37.8百萬元，主要是由於業務擴充令我們的僱員福利開支增加所致。

## 財務資料

下表載列了於所示期間我們行政費用明細：

	截至12月31日止年度				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
	(未經審核)							
僱員福利開支	21,335	54.5	23,115	49.5	16,506	51.2	21,573	57.1
行政辦公室費用	5,849	14.9	7,917	16.9	5,136	15.9	5,806	15.4
稅項及附加費	3,813	9.7	4,028	8.6	2,714	8.4	3,359	8.9
折舊及攤銷	3,598	9.2	2,188	4.7	1,528	4.7	2,078	5.5
專業服務費	2,504	6.4	5,237	11.2	3,083	9.6	2,855	7.6
銀行收費	689	1.8	846	1.8	544	1.7	680	1.8
水電費	237	0.6	265	0.6	161	0.5	161	0.4
其他費用 <sup>(1)</sup>	1,146	2.9	3,128	6.7	2,592	8.0	1,296	3.3
<b>總計</b>	<b>39,171</b>	<b>100.0</b>	<b>46,724</b>	<b>100.0</b>	<b>32,264</b>	<b>100.0</b>	<b>37,808</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其他開支主要包括雜項開支，例如差旅開支、廣告開支、公關相關開支以及殘疾人士保障金。

### 金融資產的(減值虧損)／減值虧損撥回

金融資產的減值虧損包括對貿易應收款項及其他應收款項的減值。截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，我們的金融資產減值虧損分別人民幣1.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.7百萬元。截至2018年9月30日止九個月，我們錄得金融資產減值虧損撥回人民幣40,000元，主要是由於收取逾期貿易應收款項。

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入包括以額外扣除進項增值稅及退還用作預扣個人所得稅的服務費形式的政府補貼。

截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的其他收入人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣2.8百萬元。

下表載列所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
退還用作預扣個人所得稅的				
服務費	621	317	164	420
額外扣除進項增值稅	—	—	—	2,344
	<u>621</u>	<u>317</u>	<u>164</u>	<u>2,764</u>

附註：

- (1) 我們的其他收入由截至2018年9月30日止九個月的零增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣2.3百萬元，主要是由於中國有關降低增值稅的新政策（於2019年4月1日生效）所致。

### 其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額包括：(i)豁免應付款項、(ii)理財產品投資的公平值收益、(iii)出售物業、廠房及設備的虧損淨額、(iv)捐贈及(v)其他。

## 財務資料

下表載列於所示期間其他收益或虧損淨額的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
豁免應付款項	-	2,691	-	-
理財產品投資的公平值收益	3,314	1,463	1,260	307
出售物業、廠房及設備的				
虧損淨額	(51)	(282)	(180)	(51)
捐贈	-	(550)	(367)	(190)
其他	(37)	(75)	(47)	(554)
	<u>3,226</u>	<u>3,247</u>	<u>666</u>	<u>(488)</u>

2018年的豁免應付款項取得淨收益淨額的減少主要是由於本集團與物業開發商共同協定終止位於山東省臨沂的一個項目。於往績紀錄期內，理財產品投資的公平值收益減少的原因是贖回大部分理財產品投資。截至最後實際可行日期，我們附屬公司購買的理財產品已全部贖回。

### 融資收入／(成本)

我們的融資收入主要包括銀行存款利息收入。截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的融資收入分別人民幣2.7百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣7.8百萬元。

我們的融資成本主要包括租賃負債的利息開支，截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，分別人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.1百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們融資收入及融資開支明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
融資收入				
銀行存款利息收入	2,668	7,318	4,367	7,823
匯兌收益淨額	—	24	—	—
	2,668	7,342	4,367	7,823
融資成本				
租賃負債利息開支	(1,446)	(1,685)	(1,257)	(1,103)
匯兌虧損淨額	(29)	—	—	—
	(1,475)	(1,685)	(1,257)	(1,103)
融資收入淨額	1,193	5,657	3,110	6,720

我們的融資收入淨額由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.2百萬元大幅增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣5.7百萬元。我們的融資收入淨額由截至2018年9月30日止九個月的人民幣3.1百萬元大幅增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣6.7百萬元。同期融資收入淨額的變動，此主要歸因於我們存款的變動。

### 分佔於聯營公司投資溢利

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的分佔於聯營公司投資溢利分別為人民幣2.2百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣5.0百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括中國企業所得稅。

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的所得稅開支分別人民幣29.4百萬元、人民幣33.0百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣28.0百萬元。下表載列於所示期間我們的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
即期所得稅	34,660	27,160	25,900	25,853
遞延所得稅	(5,216)	5,811	(5,037)	2,138
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>20,863</u>	<u>27,991</u>

根據中國適用的稅務法規，中國的一般企業所得稅稅率為25%，我們大部分的中國實體於往績記錄期須按法定企業所得稅稅率納稅。

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的實際利率，即所得稅開支除以除所得稅前溢利，分別26.3%、26.5%、24.8%及24.4%。各期間的所得稅開支與除所得稅前溢利對賬的如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
除所得稅前溢利	112,099	124,507	84,131	114,915
按25%的稅率計算的稅項	28,025	31,127	21,033	28,729
稅項影響：				
不可扣稅支出	1,376	2,292	50	89
稅率差異 <sup>(1)</sup>	155	409	128	420
稅率變動 <sup>(1)</sup>	441	—	—	—
無需納稅收入	(553)	(857)	(348)	(1,247)
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>20,863</u>	<u>27,991</u>

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間，所得稅稅率25%適用於本集團所有附屬公司，惟(1)於截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月期間合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%的金禧麗鄰、金通泰餐飲及中墨金融街第一太平；(2)自2018年1月1日合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%的融路通諮詢；及(3)於2019年上半年成立，且於截至2019年9月30日止九個月期間合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%的怡己三矢堂除外。

### 年內／期內溢利

我們的期內溢利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣63.3百萬元增加37.4%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣86.9百萬元。我們的年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元。

### 我們經營業績的同期比較

#### 截至2019年9月30日止九個月與截至2018年9月30日止九個月的比較

#### 收入

我們的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣612.6百萬元增加12.8%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣691.2百萬元，該增加主要是由於業務擴展，致使來自提供物業管理及相關服務的收入有所增加，部分被餐飲服務收入的輕微減少所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務所得收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣601.0百萬元分別增加13.2%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣680.1百萬元，相當於增加人民幣79.1百萬元，主要是由於：

- 商務物業所得收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣425.8百萬元增加人民幣29.2百萬元或6.9%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣455.0百萬元，主要是由於：(i)我們於2018年9月30日後開始為辦公樓新項目提供物業管理及相關服務，包括位於貴州省貴陽的一家銀行分行及位於南京高新區的辦公樓；及(ii)與2018年同期比較，我們整體上於截至2019年9月30日止九個月自我們於北京管理的辦公樓項目中產生更多收入，原因是我們自2018年7月起開始管理該辦公樓項目。
- 非商務物業所得收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣175.2百萬元增加人民幣49.9百萬元或28.5%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣225.1百萬元，主要是由於：(i)我們於2018年9月30日後開始為非商務物業的新項目提供物業管理及相關服務，包括數個樣板房及售樓處、位於北京的一家藝術大學以及數個住宅物業；及(ii)我們為北京一個於2018年9月新竣工及／或交付予住戶及租戶的現有住宅物業項目的新增期別／單位提供物業管理及相關服務。

### 餐飲服務

提供餐飲服務產生的收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣11.6百萬元輕微減少3.8%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣11.2百萬元。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣501.6百萬元增加9.6%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣549.8百萬元，相當於增加人民幣48.3百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支增加人民幣30.9百萬元；及(ii)由於中國平均工資水平增加以及我們業務擴充，致使安保、清潔及維護的分包成本增加人民幣11.9百萬元。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣111.0百萬元增加27.4%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣141.4百萬元。我們的毛利率由截至2018年9月30日止九個月的18.1%增加至截至2019年9月30日止九個月的20.5%，主要由於我們向商務物業提供物業管理及相關服務所貢獻的毛利有所增加，其具有較高的毛利潤。

### 物業管理及相關服務

物業管理及相關服務的毛利由截至2018年9月30日止九個月的約人民幣111.9百萬元增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣145.2百萬元，相當於增加人民幣33.3百萬元或29.8%。同期相關毛利率分別由18.6%增至21.3%，這是主要由於向商務物業提供物業管理及相關服務所產生的收益增加，其具有較高的毛利率。

### 餐飲服務

我們的餐飲服務於截至2018年及2019年9月30日止九個月有毛損分別人民幣0.8百萬元及人民幣3.8百萬元，主要由於我們在一般業務以外在我們的「怡己(IZEE)」品牌系列下成立新門店所產生的相對較高的成本所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣32.3百萬元增加17.2%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣37.8百萬元。行政開支增加主要是由於我們就2018年9月30日後設立多家新分行而僱用更多僱員，令僱員福利開支增加人民幣5.1百萬元。

### 金融資產(減值虧損)/ 減值虧損的撥回

截至2018年9月30日止九個月，我們錄得金融資產減值虧損的減值撥回人民幣40,000元，而截至2019年9月30日止九個月則錄得金融資產減值虧損人民幣2.7百萬元。該兩個金額之間的差額乃主要由於收回已逾期應收款項。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

我們的其他收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣0.1百萬元大幅增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣2.8百萬元。其他收入增加主要由於中國於2019年4月施行扣減增值稅的新政策。

### 其他收益／(虧損)淨額

我們截至2018年9月30日止九個月錄得其他收益淨額人民幣0.6百萬元，而截至2019年9月30日止九個月則為其他虧損淨額人民幣0.5百萬元，即出現減少，主要是由於理財產品的公平值收益減少。

### 融資收入／(成本)

我們的融資收入由截至2018年9月30日止九個月的人民幣4.4百萬元增至截至2019年9月30日止九個月的人民幣7.8百萬元，相當於增加人民幣3.5百萬元或79.1%。融資收入增加主要是由於銀行存款的變動所致。

我們的融資成本由截至2018年9月30日止九個月的人民幣1.3百萬元減至截至2019年9月30日止九個月的人民幣1.1百萬元，相當於減少12.3%，主要是由於租賃負債的利息開支減少。

### 分佔於聯營公司投資溢利

我們的分佔於聯營公司投資溢利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣1.4百萬元增至截至2019年9月30日止九個月的人民幣5.0百萬元，主要是由於來自我們所投資的聯營公司(包括南京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及重慶市江北嘴物業服務有限公司)的溢利增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年9月30日止九個月的人民幣20.9百萬元增加34.2%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣28.0百萬元，主要是由於除所得稅前溢利增加。我們的實際利率於截至2018年及2019年9月30日止九個月保持穩定，分別為26.3%及26.5%。

### 期內溢利及淨利潤率

基於以上所述，我們的期內溢利由截至2018年9月30日止九個月的人民幣63.3百萬元增加37.4%至截至2019年9月30日止九個月的人民幣86.9百萬元。我們的淨利潤率由截至2018年9月30日止九個月的10.3%增至截至2019年9月30日止九個月的12.6%。

---

## 財務資料

---

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，主要是由於業務增長致使自提供物業管理及相關服務的收益有所增加。

#### 物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣743.5百萬元分別增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元，相當於增加人民幣117.1百萬元，主要是由於：

- 商務物業項目所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增加人民幣59.4百萬元或11.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元，主要是歸因於：(i)我們於2018年開始為辦公樓新項目提供物業管理及相關服務，包括一家位於北京的保險公司及位於北京的兩座辦公樓；(ii)我們為於截至2017年度尚未佔用的現有物業管理項目若干單位的新住戶及租戶提供物業管理及相關服務，包括位於上海的一個辦公樓項目；及(c)按合約所協定，我們於2018年下半年開始為位於天津的一個項目按包干制提供物業管理及相關服務，而我們先前一直按佣金制收取物業管理費用；
- 非商務物業所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元增加人民幣57.6百萬元或27.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元，主要是由於我們管理的住宅物業及公共物業的收入增加，主要原因為：(i)我們於2018年開始為住宅物業新項目提供物業管理及相關服務，包括分別位於廣東及天津的兩個住宅物業項目；(ii)我們於2018年為新竣工及／或交付的現有住宅物業項目的新期數／單位提供物業管理及相關服務，包括一個位於北京的項目及一個位於重慶的項目。

---

## 財務資料

---

### 餐飲服務

提供餐飲服務所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣13.1百萬元增加11.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣14.6百萬元，相當於增加人民幣1.5百萬元，主要是由於我們於2018年增加數家以「怡己 (IZEE)」品牌系列經營的新餐廳及咖啡館。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元增加16.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元，相當於增加人民幣102.5百萬元，主要是由於：

- 清潔、安保及維護服務分包費由截至2017年12月31日止年度的人民幣249.6百萬元增加人民幣54.0百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣303.6百萬元，這與我們在物業管理及相關服務方面的業務擴展一致；及
- 僱員福利開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣225.6百萬元增加人民幣40.4百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣266.0百萬元，主要是由於物業營運服務員工人數增加（與我們的業務擴展一致）。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣145.6百萬元增加11.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣161.6百萬元，增加人民幣16.0百萬元。我們於各年度的相關毛利率分別由19.2%減少至18.5%，主要是由於商務物業的毛利率減少，部分被我們住宅物業的物業管理及相關服務（其毛利率一般低於我們的其他物業種類）貢獻日益加大抵銷。

---

## 財務資料

---

### 物業管理及相關服務

物業管理及相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣146.3百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元，增加人民幣19.0百萬元或13.0%。我們物業管理及相關服務於同期的毛利率分別為19.7%及19.2%。

### 餐飲服務

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們錄得餐飲服務毛損，分別為人民幣0.7百萬元及人民幣3.7百萬元，主要是由於「怡己(IZEE)」品牌系列下的新餐廳及咖啡館數目增加，其於業務初期階段產生較高的銷售及服務成本。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加19.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元。行政開支增加主要受以下情況帶動：(i)由於業務擴充，行政辦公室費用增加人民幣2.1百萬元以及僱員福利開支增加人民幣1.8百萬元；及(ii)專業服務費由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元增加人民幣2.7百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣5.2百萬元，原因為業務開發產生的開支增加。

### 金融資產(減值虧損)/ 減值虧損的撥回

截至2017年12月31日止年度，我們錄得金融資產減值虧損人民幣1.6百萬元，並增至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元。有關增加主要是由於2018年12月31日的物業管理及相關服務貿易應收款項增加，而貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣85.7百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣118.7百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元，主要由於預扣個人所得稅服務費退款減少所致。

### 其他收益/(虧損)淨額

我們截至2017年及2018年12月31日止年度的其他收益淨額保持穩定，為人民幣3.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 融資收入／(成本)

融資收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元，大幅增加人民幣4.7百萬元。融資收入增加主要是由於銀行存款的變動導致其利息收入增加所致。

我們的融資成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，增加人民幣0.2百萬元或14.2%，主要是由於租賃物業數目增加致使租賃負債的利息開支增加。

### 分佔於聯營公司投資溢利

我們的分佔於聯營公司投資溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元，增加人民幣1.2百萬元或55.1%，主要是由於投資於南京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及重慶江北嘴物業服務有限公司的所得溢利增加。

### 所得稅開支

由於上述原因，我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣29.4百萬元增加12.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣33.0百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際所得稅率分別為26.3%及26.5%。

### 年內溢利及淨利潤率

由於上述原因，我們的年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，而截至2017年及2018年12月31日止年度的淨利潤率分別為10.9%及10.5%。

## 財務資料

### 綜合資產負債表節選項目的討論

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表概要：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12,791	14,036	14,551
物業、廠房及設備	13,469	14,023	17,771
使用權資產	12,126	16,127	32,918
無形資產	532	870	1,490
於聯營公司投資	20,978	22,491	23,558
遞延所得稅資產	19,524	13,853	11,802
<b>非流動資產總值</b>	<b>79,420</b>	<b>81,400</b>	<b>102,090</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	82,487	112,542	163,168
預付款項	10,258	5,224	6,804
按攤銷成本計量的			
其他金融資產	20,003	27,659	46,685
按公平值計入損益的金融資產	80,650	10,800	14,700
到期日三個月的銀行存款	20,184	110,108	53,041
受限制銀行存款	12,688	12,899	31,903
現金及現金等價物	422,017	393,744	532,595
<b>流動資產總值</b>	<b>648,287</b>	<b>672,976</b>	<b>848,896</b>
<b>資產總值</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>950,986</b>

## 財務資料

	截至12月31日		截至
			9月30日
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
繳入股本／股本	52,500	52,500	270,000
儲備	65,654	53,279	11,615
保留盈利	114,491	123,040	86,248
	232,645	228,819	367,863
非控股權益	9,999	4,962	5,692
<b>權益總額</b>	<b>242,644</b>	<b>233,781</b>	<b>373,555</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16,825	13,841	33,056
退休福利責任	5,668	6,497	7,000
<b>非流動負債總額</b>	<b>22,493</b>	<b>20,338</b>	<b>40,056</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	358,001	396,113	434,561
合約責任	61,351	64,407	64,366
即期稅項負債	34,550	27,266	26,910
租賃負債的即期部分	8,404	12,268	11,217
退休福利責任的即期部分	264	203	321
<b>流動負債總額</b>	<b>462,570</b>	<b>500,257</b>	<b>537,375</b>
<b>負債總額</b>	<b>485,063</b>	<b>520,595</b>	<b>577,431</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>950,986</b>

---

## 財務資料

---

### 投資物業

我們的投資物業指我們為收取租金而出租的物業。我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣12.8百萬元增加9.7%至截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元，主要由於因結算我們客戶結欠我們的應付款項而新增我們於山東省臨沂取得的一項原本由自身客戶擁有的物業（我們就此收取租金收入）。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元增加至截至2019年9月30日的人民幣14.6百萬元，主要由於我們向一家保險公司租賃物業並根據租賃協議轉租以收取租金。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公及運營設備及汽車。我們的物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣13.5百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元。我們的物業、廠房及設備進一步增加26.7%至截至2019年9月30日的人民幣17.8百萬元，主要是由於就新辦公室添置辦公設備及家俱，以及因對「怡己(IZEE)」品牌系列下的咖啡館及餐廳新分店進行翻新而增添運營設備及租賃物業裝修項目。

### 使用權資產

我們的使用權資產主要包括辦公室、咖啡店及餐廳以及停車場。我們錄得的使用權資產由截至2017年12月31日的人民幣12.1百萬元整體增加至截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元，主要由於添置租用作成立融澤培訓中心的物業及租用作運營餐廳及咖啡廳的用地。我們的使用權資產由截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元大幅增加至截至2019年9月30日的人民幣32.9百萬元，此乃主要由於我們於西環廣場租賃新辦公室以及我們租用作運營餐廳及咖啡廳的用地。

### 無形資產

我們的無形資產指辦公軟件使用權。我們的無形資產由截至2017年12月31日的人民幣500,000元增加至截至2018年12月31日的人民幣900,000元，並進一步增加至截至2019年9月30日的人民幣1.5百萬元，主要是由於我們增購辦公軟件使用權。

### 於聯營公司的投資

我們於聯營公司的投資由截至2017年12月31日的人民幣21.0百萬元增加7.2%至截至2018年12月31日的人民幣22.5百萬元，並進一步增至截至2019年9月30日的人民幣23.6百萬元，主要是由於分佔南京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及重慶江北嘴物業服務有限公司的溢利增加。

## 財務資料

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要產生自我們提供的物業管理及相關服務。截至2017年、2018年12月31日及截至2019年9月30日，貿易應收款項（經扣除貿易應收款項的減值撥備）分別為人民幣82.5百萬元、人民幣112.5百萬元及人民幣163.2百萬元。往續記錄期整體增加乃主要歸因於上述物業管理項目數目增長以及收入增加，致使相應的貿易應收款項增加。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
貿易應收款項			
— 關聯方	19,760	33,405	47,824
— 第三方	65,948	85,284	123,977
	85,708	118,689	171,801
減：貿易應收款項減值撥備	(3,221)	(6,147)	(8,633)
貿易應收款項 — 淨額	<u>82,487</u>	<u>112,542</u>	<u>163,168</u>

貿易應收款項（經扣除關聯方貿易應收款項的減值撥備）由截至2017年12月31日的人民幣19.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣33.4百萬元，主要有關我們一個在北京及另一個在廣州的項目的未售出或未租出單位產生物業管理費，而該類型費用已於2018年12月31日後結付。其於截至2018年9月30日的人民幣33.4百萬元增加43.2%至截至2019年9月30日的人民幣47.8百萬元，主要由於產生應收物業開發商的物業管理費，而該物業管理費乃有關位於江蘇省蘇州的兩個新項目及位於上海的另一個項目，物業開發商通常於年底前結清其付款。

貿易應收款項（經扣除第三方貿易應收款項的減值撥備）由截至2017年12月31日的人民幣65.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣85.3百萬元，並進一步增加至截至2019年9月30日的人民幣124.0百萬元，主要由於(i)位於北京的公共物業項目結餘，其已於2019年度作部分結算；(ii)位於北京的兩個項目的結餘，有關付款主要於2019年第四季結算。

## 財務資料

截至2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，我們的貿易應收款項（經扣除貿易應收款項的減值撥備）分別為人民幣82.5百萬元、人民幣112.5百萬元及人民幣163.2百萬元。

### 貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2017年	2018年	止九個月 2019年
平均貿易應收款項周轉天數 <sup>(1)</sup>	35.4	42.6	57.4
來自關連方的貿易應收款項			
平均周轉天數 <sup>(2)</sup>	58.6	73.0	150.5
來自第三方的貿易應收款項			
平均周轉天數 <sup>(3)</sup>	31.1	37.1	46.3

附註：

- (1) 某一期間的平均貿易應收款項周轉天數等於期初及期末平均貿易應收款項除以相關年度／期間的總收入再乘以(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的273天。
- (2) 某一期間來自關連方的貿易應收款項平均周轉天數等於期末來自關連方的貿易應收款項除以相關年度／期間來自關連方的收入再乘以(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的273天。
- (3) 某一期間來自第三方的貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末來自第三方的貿易應收款項除以相關年度／期間來自第三方的收入再乘以(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的365天；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的273天。

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，我們的平均貿易應收款項周轉天數分別為35.4天、42.6天及57.4天。平均貿易應收款項周轉天數總體增加主要由於應收關聯方的貿易應收款項結算期延長令貿易應收款項增加。然而，於往績記錄期，我們在向關聯方收取貿易應收款項方面並無遇到任何實際困難。

## 財務資料

截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，我們的來自關連方的貿易應收款項平均周轉天數分別為58.6天、73.0天及150.5天，相比同期來自第三方的貿易應收款項平均周轉天數分別31.1天、37.1天及46.3天較長。來自關連方的貿易應收款項平均周轉天數的一般增加主要由於我們向關連方收款不及向第三方收款頻密，因為我們認為關連方的違約風險甚低。我們對未收回的貿易應收款項實施嚴格控制。我們向貿易客戶（包括任何第三方）作出的信用期乃按個別基準釐定，正常信用期大部分為180天以內。

截至2019年11月30日，於2019年9月30日的貿易應收款項人民幣65.6百萬元或38.2%已於其後結清。

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年
			人民幣千元 (未經審核)
一年內	83,621	115,762	166,489
一至兩年	1,604	932	3,331
兩年以上	483	1,995	1,981
總計	<u>85,708</u>	<u>118,689</u>	<u>171,801</u>

釐定應收物業管理及相關服務的貿易應收款項可收回性時，我們會考慮多項指標，包括後續結算狀況，歷來撇賬經驗及為了估算應收賬款的未來現金流量而確定的客戶管理費收取率。為促進收回貿易應收款項，我們已制定並實施多項措施，包括以下各項：

- 透過發出訊息或親身向客戶寄發逾期付款通知並以多次付款提示作為跟進。倘該等措施未見成效，我們將如協議所協定收取物業管理費及過時費；
- 指定有關人員每月密切監察貿易應收款項收款進度；
- 積極監察付款計劃進展及就付款計劃與客戶進行協調；及
- 倘重複嘗試而未能收取並導致重大延誤付款，則採取法律訴訟以收回物業管理費。

## 財務資料

於2017年、2018年以及截至2019年9月30日止九個月，我們的物業管理費收款率（按我們期內就物業管理服務實際收取的物業管理費除以同期累計應付我們的物業管理費總額計算）分別為約95.3%、95.7%及87.0%。截至2019年9月30日止九個月，物業管理費收款率下降至87.0%，主要是由於部分物業開發商、業主、租戶及住戶的支付方式，他們在年末支付物業管理費。根據中指院的資料，若干物業業主出於個人喜好及便利遲至年中或年末方支付物業管理費，而並無遵守物業管理服務協議的條款，這是中國物業管理行業的常見現象。

### 預付款項

我們的預付款項主要來自待扣除的進項增值稅及預付經營開支。我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣10.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣5.2百萬元，主要是由於進項增值稅被扣除。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣5.2百萬元增至截至2019年9月30日的人民幣6.8百萬元，增長30.2%，主要是由於預付[編纂]開支。

### 按攤銷成本計量的其他金融資產

下表載列截至所示日期我們按攤銷成本計量的其他金融資產：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
其他應收款項			
— 關連方	5,698	6,998	9,038
— 第三方			
代業主、租戶及物業			
開發商付款	9,532	16,053	33,779
按金	2,567	2,729	2,061
其他	2,356	2,095	2,196
	20,153	27,875	47,074
減：其他應收款項減值撥備	(150)	(216)	(389)
	<u>20,003</u>	<u>27,659</u>	<u>46,685</u>

## 財務資料

我們按攤銷成本計量的其他金融資產由截至2017年12月31日的人民幣20.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣27.7百萬元，主要是由於項目數目增加致使代業主、租戶及物業開發商付款（即水電費）增加，其與業務增長一致。按攤銷成本計量的其他金融資產進一步增加至截至2019年9月30日的人民幣46.7百萬元，主要是由於後續結算致使代業主、租戶及物業開發商支付的公共事業費增加。董事確認應收業主、租戶及物業開發商有關費用的金額預期於年底結清。

### 按公平值計入損益的金融資產

我們按公平值計入損益的金融資產包括理財產品投資。

我們按公平值計入損益的金融資產由截至2017年12月31日的人民幣80.7百萬元大幅減少至截至2018年12月31日的人民幣10.8百萬元，主要是由於贖回我們大部分到期理財產品。截至2019年9月30日，我們按公平值計入損益的金融資產增加至人民幣14.7百萬元，乃由於我們的一家附屬公司於2019年購買新的理財產品。截至最後實際可行日期，我們附屬公司購買的理財產品已獲悉數贖回。

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年
			人民幣千元
			(未經審核)
貿易應付款項	76,413	74,722	75,456
應付薪金及福利	55,062	47,355	37,683
其他應付稅項	4,555	8,561	9,804
其他應付款項	221,971	265,475	311,618
總計	<u>358,001</u>	<u>396,113</u>	<u>434,561</u>

## 財務資料

### 貿易應付款項

應付貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。

截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日的貿易應收款項保持穩定，分別為人民幣76.4百萬元、人民幣74.7百萬元及人民幣75.5百萬元。

### 貿易應付款項周轉天數

下表載列於所示期間我們的平均貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2017年	2018年	止九個月 2019年
平均貿易應付款項周轉天數 <sup>(1)</sup>	35.0	38.7	37.3 (未經審核)

附註：

- (1) 某一期間的平均貿易應付款項周轉天數等於期初及期末平均貿易應付款項除以有關年度／期間的銷售及服務成本再乘以(i) 365天(就截至2017年及2018年12月31日止年度)；或(ii) 273天(就截至2019年9月30日止九個月)。

平均貿易應應付款項周轉天數指我們向分包商及供應商作出現金付款所需的平均時間。我們的平均貿易應付款項周轉天數由截至2017年12月31日止年度的35.0天增加至截至2018年12月31日止年度的38.7天，並於截至2019年9月30日止九個月維持穩定於37.3天。於往績記錄期間，平均貿易應付款項周轉天數的一般增加主要由於我們所承接的物業管理項目增加，導致應付供應商及分包商的貿易應付款項增加。

## 財務資料

下表載列截至所示日期按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年
			人民幣千元
			(未經審核)
1年內	75,373	73,167	73,745
1至2年	336	710	886
2年以上	704	845	825
	<u>76,413</u>	<u>74,722</u>	<u>75,456</u>

截至2019年11月30日，截至2019年9月30日的貿易應付款項人民幣43.8百萬元或58.0%已於其後結清。

### 應付薪金及福利

我們的應付薪金及福利主要指工資及保險。我們的應付薪金及福利由截至2017年12月31日的人民幣55.1百萬元減至截至2018年12月31日的人民幣47.4百萬元，主要由於我們的工資結構變動。應付薪金及福利進一步減至截至2019年9月30日的人民幣37.7百萬元，因為截至2019年9月30日首九個月我們僅記錄將支付予員工的年度獎金，有關獎金已於我們財務賬目中確認，而截至2018年12月31日則記錄全年。

### 其他應付稅項

由於總收入增加，其他應付稅項整體上由截至2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加87.9%至截至2018年12月31日的人民幣8.6百萬元，並進一步增加至截至2019年9月30日的人民幣9.8百萬元。

## 財務資料

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指我們向業主收取用於支付物業維修保養款項的住房維修專項資金，以及我們就為業主、租戶及居民提供的物業管理服務向其收取的按金。

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項明細：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年
			人民幣千元 (未經審核)
代業主、租戶及物業開發商收款	81,122	119,823	148,762
按金 <sup>(1)</sup>	125,105	125,142	126,672
其他	15,744	20,510	36,184
總計	<u>221,971</u>	<u>265,475</u>	<u>311,618</u>

附註：

(1) 其主要指業主、租戶及物業開發商就物業管理及翻修支付的按金。

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣222.0百萬元增加19.6%至截至2018年12月30日的人民幣265.5百萬元，並進一步增加17.4%至截至2019年9月30日的人民幣311.6百萬元，主要由於代業主、租戶及物業開發商收款增加，其指向業主、租戶及物業開發商收款及代業主、租戶及物業開發商收取費用以(i)結付水電費及(ii)按酬金制收取物業管理費。

### 合同負債

我們的合同負債主要指提供合約服務的責任，包括物業管理及相關服務。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，我們的合同負債分別為人民幣61.4百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣64.4百萬元。我們的合同負債同期有所增加主要是由於隨著我們的業務擴展客戶作出的預付款項增加。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的合同負債明細：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
合同負債			
— 關聯方	160	160	1,923
— 第三方	61,191	64,247	62,443
	<u>61,351</u>	<u>64,407</u>	<u>64,366</u>

我們截至2019年9月30日的應付關聯方合同負債遠高於截至2017年及2018年12月31日，主要是由於北京一個新項目的業主(屬母集團內)所支付的服務費及開支。截至2019年11月30日，我們截至2019年9月30日的合同負債人民幣38.9百萬元(或60.4%)已確認為收益。

### 租賃負債

我們於中國租賃不同物業，主要為我們來自母集團的辦公室、咖啡館、餐廳及停車場。下表載列截至所示日期我們的租賃負債明細：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期租賃負債	8,404	12,268	11,217
非即期租賃負債	16,825	13,801	33,056
	<u>25,229</u>	<u>26,119</u>	<u>44,273</u>

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣25.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣26.1百萬元，主要反映我們因擴大餐飲業務而增加租賃咖啡店及餐廳。我們的租賃負債進一步增加至截至2019年9月30日的人民幣44.3百萬元，主要由於我們辦公室物業的租賃協議所致。

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	截至12月31日		截至	截至
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年	2019年
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	82,487	112,542	163,168	140,598
預付款項	10,258	5,224	6,804	23,937
按攤銷成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	46,685	48,197
按公平值計入損益的金融資產	80,650	10,800	14,700	13,200
到期日三個月以上的銀行存款	20,184	110,108	53,041	7,191
受限制銀行存款	12,688	12,899	31,903	34,899
現金及現金等價物	422,017	393,744	532,595	575,527
<b>流動資產總值</b>	<b>648,287</b>	<b>672,976</b>	<b>848,896</b>	<b>843,549</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	358,001	396,113	434,561	426,491
合同負債	61,351	64,407	64,366	82,828
即期稅項負債	34,550	27,266	26,910	19,836
租賃負債的即期部分	8,404	12,268	11,217	9,776
退休福利責任的即期部分	264	203	321	328
<b>流動負債總額</b>	<b>462,570</b>	<b>500,257</b>	<b>537,375</b>	<b>539,259</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>185,717</b>	<b>172,719</b>	<b>311,521</b>	<b>304,290</b>

截至2017年、2018年12月31日以及截至2019年9月30日及2019年11月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣185.7百萬元、人民幣172.7百萬元、人民幣311.5百萬元及人民幣304.3百萬元。

截至2019年11月30日，我們的流動資產淨值與截至2019年9月30日的流動資產淨值相比維持穩定。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣172.7百萬元增加至截至2019年9月30日的人民幣311.5百萬元，主要是由於(i)現金及現金等價物增加人民幣138.9百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣50.6百萬元；(iii)按攤銷成本計量的其他金融資產增加人民幣19.0百萬元；及(iv)受限制銀行存款增加人民幣19.0百萬元所影響，其部分被(i)到期日三個月以上的銀行存款減少人民幣57.1百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.4百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣185.7百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣172.7百萬元，主要是由於(i)按公平值計入損益的金融資產減少人民幣69.9百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.1百萬元；(iii)現金及現金等價物減少人民幣28.3百萬元；(iv)預付款項減少人民幣5.0百萬元所影響，其部份被(i)到期日三個月以上的銀行存款增加人民幣89.9百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣30.1百萬元；及(iii)按攤銷成本計量的其他金融資產增加人民幣7.7百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資金及資本來源

#### 概覽

我們的主要現金用途是用作為營運資金及其他經常性開支撥付資金。於往績記錄期，我們以經營所得現金為營運資金及其他資金需求撥付資金。

#### 現金流量

下表載列所示期間我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營活動所得現金淨額	98,807	111,115	61,642	53,682
<b>投資活動所得現金流量</b>				
投資活動(所用)／所得現金淨額	(30,456)	(23,306)	75,661	46,644
<b>融資活動所得現金流量</b>				
融資活動(所用)／所得現金淨額	(71,565)	(116,106)	(105,368)	38,525
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(3,214)	(28,297)	31,935	138,851
年／期初現金及現金等價物	425,260	422,017	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響	(29)	24	—	—
年／期末現金及現金等價物	422,017	393,744	453,952	532,595

---

## 財務資料

---

### 與經營活動有關的現金流量

經營活動所得現金流量淨額主要包括提供物業管理及相關服務所收取的費用。我們的經營活動所得現金流量主要反映(i)就非現金及非經營性項目(如理財產品投資的公平值收益、分佔聯營公司投資溢利或虧損、利息收入、利息支出、折舊及攤銷、金融資產減值虧損撥備)作出調整的除所得稅前溢利；(ii)營運資金變動的影響(如貿易應收款項、預付款項及按攤銷成本計量的其他金融資產、貿易及其他應付款項、及合同負債、受限制銀行存款)；及(iii)已付所得稅。

截至2019年9月30日止九個月，經營活動所得現金流量淨額為人民幣53.7百萬元。經營活動所得現金流量指除稅前溢利人民幣114.9百萬元，並已主要就以下項目作出調整：(i)使用權資產折舊人民幣9.6百萬元；及(ii)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.2百萬元；其部分被分佔投資損益人民幣5.0百萬元所抵銷。營運資金變動貢獻現金流出人民幣49.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項及合同負債人民幣38.4百萬元，及(ii)受限制銀行存款變動人民幣19.0百萬元，其部分被按攤銷成本計量的貿易應收款項、預付款項及其他金融資產人民幣69.3百萬元所抵銷。截至2019年9月30日止九個月，我們亦支付所得稅人民幣26.2百萬元。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣111.1百萬元。經營活動所得現金流量指除稅前溢利人民幣124.5百萬元，並已主要就以下項目作出調整：(i)使用權資產折舊人民幣11.2百萬元；及(ii)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.6百萬元；其部分被分佔投資損益人民幣3.4百萬元所抵銷。營運資金變動貢獻現金流入人民幣2.8百萬元，主要包括按攤銷成本計量的貿易應收款項、預付款項及其他金融資產人民幣38.1百萬元，部分被貿易及其他應付款項及合同負債人民幣41.2百萬元所抵銷。截至2018年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣34.4百萬元。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣98.9百萬元。經營活動所得現金流量指除稅前溢利人民幣112.1百萬元，並已主要就以下項目作出調整：(i)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.7百萬元；及(ii)使用權資產折舊人民幣6.5百萬元；其部分被(i)理財產品投資的公平值收益人民幣3.3百萬元；及(ii)分佔投資損益人民幣2.2百萬元所抵銷。營運資金變動貢獻現金流出人民幣12.3百萬元，主要包括(i)按攤銷成本計量的貿易應收款項、預付款項及其他金融資產人民幣30.2百萬元，(ii)到期日三個月以上的銀行存款變動人民幣27.9百萬元，及(iii)受限制現金變動人民幣8.9百萬元；其部分被貿易及其他應付款項及合同負債人民幣26.8百萬元所抵銷。截至2017年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣12.0百萬元。

---

## 財務資料

---

### 與投資活動有關的現金流量

截至2019年9月30日止九個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣46.6百萬元，主要反映(i)期限超過三個月的銀行存款變動人民幣57.1百萬元及(ii)贖回理財產品投資所得款項人民幣11.1百萬元，部分被(i)理財產品投資人民幣14.7百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣7.9百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金流量淨額為人民幣23.3百萬元，主要反映(i)期限超過三個月的銀行存款變動人民幣89.9百萬元，(ii)理財產品投資人民幣41.5百萬元及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣5.1百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣112.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金流量淨額為人民幣30.5百萬元，主要反映(i)理財產品投資人民幣166.7百萬元；(ii)向聯營公司注資人民幣11.2百萬元；及(iii)之購買物業、廠房及設備人民幣4.3百萬元，其部分被(i)贖回理財產品所得款項人民幣119.3百萬元及(ii)期限超過三個月的銀行存款變動人民幣27.9百萬元所抵銷。

### 與融資活動有關的現金流量

截至2019年9月30日止九個月，融資活動所得現金流量為人民幣38.5百萬元，主要反映(i)所有者注資人民幣176.1百萬元，其部分被(i)向本公司所有者派付股息人民幣117.1百萬元及(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣12.0百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣116.1百萬元，主要反映了(i)向本公司所有者派付股息人民幣78.5百萬元；(ii)租賃付款額本金部分及利息部分人民幣16.0百萬元，及(iii)收購附屬公司非控股權益付款人民幣15.5百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣71.6百萬元，主要反映了(i)向本公司所有者派付股息人民幣53.5百萬元；(ii)租賃付款額本金部分及利息部分人民幣10.1百萬元，以及(iii)向非控股權益派付股息人民幣8.0百萬元。

## 財務資料

### 營運資金

我們主要透過經營活動所得現金的現金流量撥付我們的營運資金需求。經計及我們可獲取的財務資源（包括經營活動所得現金流量），董事經盡職審慎查詢後認為，我們有充足營運資金應付自本文件日期起至少12個月的需要。

### 資本開支

下表載列於所示期間我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
			止九個月
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
添置使用權資產	270	15,213	26,440
添置物業、廠房及設備	4,299	5,058	7,894
添置投資物業	–	3,822	2,663
添置於聯營公司投資	11,200	–	–
添置無形資產	69	483	818
<b>總計</b>	<b>15,838</b>	<b>24,576</b>	<b>37,815</b>

於2017年，我們投資於兩家聯營公司，分別為北京金融街保險經紀股份有限公司及淮安市國聯金融中心物業服務有限公司。於往績記錄期間，我們的資本開支的賬面值有所增加，截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月分別為人民幣15.8百萬元，人民幣24.6百萬元及人民幣37.8百萬元，主要是由於為融澤培訓中心、經營咖啡廳及餐廳用地及位於西環廣場的新辦公室增加租賃停車位、物業所致。

## 財務資料

### 債項

#### 借款

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款或任何未動用的銀行融資。

#### 租賃負債

	截至12月31日		截至	截至
	2017年	2018年	9月30日	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
租賃負債	8,404	12,268	11,217	9,776
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	<u>16,825</u>	<u>13,841</u>	<u>33,056</u>	<u>31,748</u>
總計	<u>25,229</u>	<u>26,109</u>	<u>44,273</u>	<u>41,524</u>

截至2017年及2018年12月31日、2019年9月30日及2019年11月30日，我們的租賃負債（包括流動及非流動負債）分別為人民幣25.2百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣41.5百萬元。

#### 或然負債

截至最後實際可行日期，我們並無有關任何關聯方或第三方的付款責任的任何重大或然負債或未償擔保。

除本文件所披露者及集團內公司間負債外，截至2019年11月30日，我們並無任何已發行或已授權可予發行但尚未發行的債務證券、有期貸款、借款或屬借款性質的債項、承兌信用證、租購承擔、按揭或質押、或然負債或擔保。

自2019年9月30日起直至最後實際可行日期，我們的債項並無任何重大不利變動。

## 財務資料

### 承擔

#### 租賃承擔 – 作為出租人

於往績記錄期，我們向租戶出租我們的投資物業。2017年、2018年及截至2019年9月30日止九個月的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣4.1百萬元。就該等已出租的投資物業而言，我們的租金一般按季度或按年結算。

下表載列截至所示日期我們就投資物業租賃應收的最低租賃付款。

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年
			人民幣千元 (未經審核)
一年內	4,873	5,130	6,279
一至兩年	5,130	5,400	2,321
兩至三年	5,400	–	809
三至四年	–	–	100
四至五年	–	–	25
	<u>15,403</u>	<u>10,530</u>	<u>9,534</u>

#### 租賃承擔 – 作為承租人

我們亦根據於一年至十年內到期的不可撤銷經營租賃安排租賃多個辦公室、停車場及門店。租約的租期及續期權利不同。

我們截至所示日期在不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款載列如下：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元		2019年
			人民幣千元 (未經審核)
不超過一年	470	464	694
一年後但五年內	4	12	12
五年後	–	4	2
總計	<u>474</u>	<u>480</u>	<u>708</u>

---

## 財務資料

---

自2017年1月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註15及17。截至2017年、2018年12月31日及2019年9月30日，我們並無任何重大資本承擔。

### 資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛鉤且分類為股東權益、或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體的任何可變權益。

### 關連方交易及結餘

#### 關連方交易

於往績記錄期，關連方交易乃根據我們與有關關連方之間協定的條款進行。我們的董事已確認，於往績記錄期，所有關連方交易均按合理且符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關連方交易不會令我們於往績記錄期的經營業績失實，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

有關關連方交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註36。

## 財務資料

### 關連方結餘

下表載列截至所示日期我們關連方結餘的明細：

	截至12月31日		截至
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	2019年
			人民幣千元 (未經審核)
<b>應收關連方款項</b>			
來自金融街集團的附屬公司的貿易 應收款項	19,760	32,636	47,129
來自金融街集團的聯營公司的貿易 應收款項	–	450	450
來自聯營公司的貿易應收款項	–	319	155
來自華融綜合的按攤銷 成本計量的其他金融資產 (非貿易性質)	4,798	4,798	4,798
來自向聯營公司貸款的按攤銷成本 計量的其他金融資產 (非貿易性質)	900	2,200	4,240
存於金融街集團的附屬公司的款項	–	247,593	244,345
	<u>25,458</u>	<u>287,996</u>	<u>301,207</u>
			截至
			9月30日
			2019年
			人民幣千元 (未經審核)
<b>應付關連方款項</b>			
應付金融街集團的附屬公司的貿易 及其他應付款項	16,507	20,874	6,614
應付聯營公司的貿易及其他應付 款項	–	–	1,382
金融街集團的附屬公司的合同負債	160	160	1,923
金融街集團的附屬公司的租賃負債	20,885	21,206	32,654
	<u>37,552</u>	<u>42,240</u>	<u>42,573</u>

## 財務資料

應收關聯方的非貿易應收款項包括應收華融綜合及北京金融街保險經紀股份有限公司按攤銷成本計量的其他金融資產，於2017年、2018年12月31日及2019年9月30日合共分別為人民幣5.7百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣9.0百萬元。我們應收關聯方的所有未償還款項均預期於[編纂]前結算。有關關連方交易及結餘的更多詳情，請參考本文件附錄一所載會計師報告附註36。

### 主要財務比率概要

下表載列截至所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

財務指標	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		截至 9月30日 / 截至9月30日 止九個月
	2017年	2018年	2019年 <sup>(6)</sup>
	(未經審核)		
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.40	1.35	1.58
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	0.67	0.69	0.61
資本負債比率 <sup>(3)</sup>	不適用	不適用	不適用
權益回報率 <sup>(4)(6)</sup>	35.8%	38.4%	38.2%
總資產回報率 <sup>(5)(6)</sup>	12.2%	12.4%	13.6%

#### 附註：

- (1) 流動比率乃按我們截至有關期間結束時的流動資產總值除以我們截至相應期間結束時的流動負債總值計得。
- (2) 資產負債比率乃按我們截至有關期間結束時的負債總額除以我們截至相應期間結束時的資產總值計得。
- (3) 我們於往績記錄期並無任何計息借款，因此資本負債比率對我們並不適用。
- (4) 權益回報率乃按我們(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的溢利；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的年化溢利，除以我們於相應期間開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計得。
- (5) 總資產回報率乃按我們(i)截至2017年及2018年12月31日止年度的溢利；或(ii)截至2019年9月30日止九個月的年化溢利，除以我們於相應期間開始及結束時的平均總資產值，再乘以100%計得。
- (6) 權益回報率及資產回報率已年化至與過往年度相若，但並不代表實際結果總額。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.40倍降至截至2018年12月31日的1.35倍。該下降主要是由於主要因貿易及其他應付款項增加而令流動負債增幅高於流動資產。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.35倍升至截至2019年9月30日的1.58倍。該上升主要是由於主要因貿易應收款項及經營所得現金增加而令流動資產增幅高於流動負債。

### 資產負債率

我們的資產負債率由截至2017年12月31日的0.67增加至截至2018年12月31日的0.69，主要是由於主要因貿易及其他應付款項增加而令負債增幅高於資產。我們的資產負債率由截至2018年12月31日的0.69下降至截至2019年9月30日的0.61，乃由於主要因貿易應收款項及本公司擁有人出資所得現金及現金等價物增加而令資產增幅高於負債。

### 權益回報率

我們的權益回報率由截至2017年12月31日止年度的35.8%增加至截至2018年12月31日止年度的38.4%，主要是由於2018年的溢利增加。截至2019年9月30日止九個月，我們的權益回報率減少至38.2%，主要是由於2019年本公司擁有人注資後於截至2019年9月30日的權益基礎較高。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日止年度的12.2%增加至截至2018年12月31日止年度的12.4%，主要是由於2018年的溢利增加。截至2019年9月30日止九個月，我們的總資產回報率增加至13.6%，主要是由於淨利潤增加及盈利能力提高。

### 關於市場風險的定量及定性披露

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動有關的虧損風險。在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所述信貸風險及流動資金風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。

---

## 財務資料

---

### 信貸風險

我們就現金及現金等價物、按公平值計入損益的債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款及有關客戶的信貸風險面臨信貸風險，包括未付應收款項。

本集團預期，於銀行存款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的投資不會產生重大的信貸風險，原因為該等存款主要存放於在中國享有良好聲譽的銀行及金融機構。管理層預期，該等交易對手違約不會造成任何重大損失。

對於貿易及其他應收款項，本集團評估客戶的信用質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。

本集團預計有關本集團於債務工具的投資被視為低風險投資。本集團監控該等投資的信用評級以防範信用惡化。

### 利率風險

除現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款外，本集團無重大生息資產。預計利率變動的影響並不重大。

### 流動資金風險

本集團管理層的目標是保持足夠的現金及現金等價物。本集團通過取得足夠的資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持集資的靈活性。

### 股息及股息政策

截至2019年9月30日止九個月，本公司已向本公司所有者及附屬公司已向非控股權益宣派及派付的2018年股息分別為人民幣117.1百萬元及人民幣6.3百萬元。截至2018年12月31日止年度，本公司已向本公司所有者及附屬公司已向非控股權益宣派及派付的2017年股息分別為人民幣78.5百萬元及人民幣5.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，本公司已向本公司所有者及附屬公司已向非控股權益宣派及派付的2016年股息分別為人民幣53.5百萬元及人民幣8.0百萬元。於2019年12月13日，我們通過了董事會決議案，預期宣派2019年於累計可供分派保留盈利內的股息。有關股息預期於[編纂]前會悉數支付。

---

## 財務資料

---

於[編纂]完成後，我們預期於各個財政年度宣派及派付不低於年內溢利30%的年度股息。宣派任何中期股息或建議宣派任何年度末期股息的決定須經董事會批准，並由董事會酌情決定。此外，根據公司章程的條文，宣派及派付任何年度末期股息均須經股東於股東大會批准。董事會將根據以下因素不時檢討我們的股息政策，以決定是否宣派及派付任何股息，以及如宣派及派付股息時有關股息的金額：

- 我們的財務業績
- 股東權益
- 整體業務狀況、策略及未來擴展需要
- 本集團的資本要求
- 附屬公司向本公司派付現金股息
- 可能對本集團的流動資金及財務狀況造成的影響
- 董事會認為相關的其他因素

### 可供分派儲備

截至2019年9月30日，本公司已根據香港財務報告準則保留盈利人民幣70.2百萬元，作為可分派予股東的儲備。

### 近期發展

於2019年9月30日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立五份新合約管理額外總建築面積約0.5百萬平方米的物業。根據我們的經審核綜合財務報表，我們截至2019年12月31日止年度的收入較2018年同期的有所增加。

於2020年1月，我們已通過開設怡己小廚(IZEECHEF)向位於北京金融街區域的企業食堂提供飯菜擴展我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列。

### [編纂]開支

[編纂]開支主要包括有關[編纂]的[編纂]、法律及專業費用。假設[編纂]為每股H股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，本公司將承擔的[編纂]開支估計將約為[編纂]港元，其中[編纂]港元與新股份發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權

## 財務資料

益扣除。餘下金額約[編纂]港元預期於2020年於[編纂]後作為開支扣除。估計[編纂]開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。於往績記錄期，我們並無產生任何[編纂]開支。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表，乃根據下文所載的附註編製，以說明[編纂]的影響，猶如其已於2019年9月30日發生。編製此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映倘[編纂]已於2019年9月30日或於任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	截至2019年 9月30日本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 綜合有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>		截至2019年 9月30日本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 備考有形資產 淨值		截至2019年9月30日本公司 擁有人應佔本集團未經審核備考 每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	
	[編纂]估計 產生的所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>				人民幣元	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	366,373	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算	366,373	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

#### 附註：

- (1) 本文件附錄一所載會計師報告所列示的截至2019年9月30日本公司擁有人應佔本公司未經審核綜合有形資產淨值，乃以截至2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值人民幣373.6百萬元為基準，就截至2019年9月30日人民幣1.5百萬元其他無形資產經調整所得。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額分別按指示性[編纂]每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元計算（經扣除[編纂]及其他相關開支），且並無計及本公司根據一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1港元兌人民幣1.1086元的匯率換算為人民幣。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。

---

## 財務資料

---

- (3) 本公司擁有人應佔本集團備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段附註2所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，假設[編纂]已完成。
- (4) 截至2019年9月30日本公司擁有人應佔本集團備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本公司於2019年9月30日隨後訂立的任何買賣結果或其他交易。

### 無重大不利變動

董事確認，2019年9月30日後及直至最後實際可行日期，我們的財務或交易狀況或前景概無重大不利變動，亦並無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示的數據造成重大不利影響。

### 上市規則規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。