

財務資料

閣下閱讀以下討論與分析時，應一併閱讀本文件附錄一所收錄的會計師報告所載我們的合併財務資料。我們的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的看法的若干前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依據經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的理解以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否與我們的預期及預測一致，則取決於多項我們無法控制的風險及不確定因素。進一步詳情 閣下應仔細考慮本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」章節所提供的資料。

概覽

我們是中國領先的商務物業管理服務提供商。我們自1999年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於2019年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

我們在往績記錄期實現了快速增長。我們的收入從2017年的人民幣947.3百萬元增至2019年的人民幣1,836.0百萬元，複合年增長率為39.2%。我們訂約管理的物業的總面積由截至2017年12月31日的13.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的20.1百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的33.2百萬平方米，複合年增長率為59.1%。我們在管物業的總面積由截至2017年12月31日的11.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的14.6百萬平方米及進一步增至截至2019年12月31日的23.5百萬平方米，複合年增長率為43.9%。我們的純利從截至2017年12月31日止年度的人民幣136.4百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣233.6百萬元，複合年增長率為30.9%。

財務資料

呈列基準

本公司於2020年1月13日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳見本文件「歷史、重組及公司架構」。重組後，本公司成為目前組成本集團的所有附屬公司的控股公司。

歷史財務資料已根據所有適用香港財務報告準則編製。編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計，同時需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。所採用的重大會計政策的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。為編製本歷史財務資料，本集團於往績記錄期一致採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，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「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」，惟於往績記錄期尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於往績記錄期已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本文件附錄一會計師報告附註34。我們認為，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號不會對我們於往績記錄期的財務狀況及表現產生重大影響。

本集團租賃多項物業。根據香港財務報告準則第16號，以往根據香港會計準則第17號被分類為「經營租賃」的租賃，於本集團使用租賃資產的日期確認為使用權資產及「投資物業」及相應的負債。各租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內自損益扣除，以使每個期間的餘下負債結餘產生固定的定期利率。使用權資產及投資物業於租賃期內按直線法折舊。董事確認，與香港會計準則第17號相比，採用香港財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期的財務狀況（包括資產淨值及業績）並無重大影響。

財務資料

下表概述採用香港財務報告準則第16號對我們合併財務報表中的若干關鍵項目及主要財務比率的影響：

	目前根據 香港財務 報告準則 第16號申報	猶如根據 香港會計 準則第17號 申報	差異
	<i>(人民幣千元，百分比除外)</i>		
除稅後溢利			
— 2017年	136,393	136,602	(209)
— 2018年	156,559	157,076	(517)
— 2019年	233,565	239,867	(6,302)
總資產			
— 於2017年12月31日	998,276	980,072	18,204
— 於2018年12月31日	1,380,773	1,357,260	23,513
— 於2019年12月31日	2,551,863	2,403,034	148,829
總負債			
— 於2017年12月31日	784,038	766,791	17,247
— 於2018年12月31日	1,017,986	995,335	22,651
— 於2019年12月31日	2,095,988	1,951,582	144,406
資產淨值總額			
— 於2017年12月31日	214,238	213,281	957
— 於2018年12月31日	362,787	361,925	862
— 於2019年12月31日	455,875	451,452	4,423
流動比率			
— 於2017年12月31日	1.17%	1.17%	0.00%
— 於2018年12月31日	1.26%	1.26%	0.00%
— 於2019年12月31日	1.05%	1.05%	(0.01%)
資產負債比率			
— 於2017年12月31日	0.79%	0.78%	0.01%
— 於2018年12月31日	0.74%	0.73%	0.01%
— 於2019年12月31日	0.82%	0.81%	0.01%

有關本文件所載財務資料的編製基準的進一步資料，請參閱本文件附註一會計師報告。

財務資料

影響我們的經營業績的重大因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受到包括本文件「風險因素」一節所載因素及下文所討論因素等多項因素的影響：

業務組合

於往績記錄期我們總收益的很大一部分來自物業管理服務的收益。於往績記錄期，我們的業務及經營業績均受我們的業務組合影響。四條業務線（即物業管理服務、金融服務、公寓租賃服務及其他服務）的利潤率各不相同。四條業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線的利潤率變動均可能對我們的總體利潤率產生相應影響。

下表載列所示年度各業務線的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務						
— 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
— 公共及工業物業管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
— 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	857,066	90.5	1,066,541	87.2	1,576,267	85.9
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	945,692	99.8	1,199,320	98.0	1,780,023	97.0
其他業務：						
金融服務	—	—	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
總計	947,287	100.0	1,223,186	100.0	1,836,019	100.0

財務資料

下表載列所示年度按業務線劃分的毛利潤及毛利潤率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利潤	毛利率	毛利潤	毛利率	毛利潤	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務	211,216	24.6	245,848	23.1	347,272	22.0
– 商務物業管理服務	195,676	29.5	221,415	26.3	303,097	25.3
– 公共及工業物業管理服務	3,950	9.7	6,571	12.2	29,670	14.6
– 住宅物業管理服務	11,590	7.6	17,862	10.5	14,505	8.2
增值服務	22,033	24.9	31,148	23.5	51,394	25.2
其他業務：						
金融服務	–	–	16,205	82.6	39,620	78.9
公寓租賃服務	(142)	(34.5)	552	20.1	(5,698)	(179.7)
其他服務	363	30.7	486	32.3	858	32.6
總計	233,470	24.6	294,239	24.1	433,446	23.6

於往績記錄期我們的總體毛利率略微減少，主要因為我們物業管理服務（尤其是商務物業）的毛利率下降。一般而言，於往績記錄期提供予商務物業的基本物業管理服務的毛利率高於提供予公共及工業物業和住宅物業的基本物業管理服務。進一步討論請參閱本節「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－毛利潤及毛利率」。

儘管於往績記錄期我們的大部分收益來自提供予商務物業的物業管理服務，但是我們預計，其日後將繼續為我們的主要收益來源。

財務資料

品牌定位及定價能力

我們的財務狀況及經營業績均受我們的定價能力影響，而定價能力在一定程度上有關我們持續維持及提供品牌知名度及行業地位的能力。我們擬進一步加強品牌知名度以拓展物業管理業務及促進業務發展。

我們視我們的品牌為我們的重要資產，這可能對我們的定價能力產生影響。我們的服務定價通常會考慮物業的特點及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶概況以及我們服務的質量及範圍等因素。我們亦考慮其他因素，例如物業周邊市場價格及政府關於物業管理費最高限價的有關規定。我們亦須平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及塑造及維護我們作為優質物業管理服務提供商形象的能力。未能有效平衡上述考慮因素可能會對我們的業務運營、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

僅供說明，我們於下表載列經參考於往績記錄期平均物業管理費的波動後所示年度的收益及利潤的敏感度分析。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）對我們的收益及利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
年內利潤總額	136,393	156,559	235,565
假設平均物業管理費下降5%			
對我們物業管理服務業務收益的影響	42,853	53,327	78,813
對年內利潤的影響	32,140	39,995	59,110
假設平均物業管理費下降10%			
對我們物業管理服務業務收益的影響	85,707	106,654	157,627
對年內利潤的影響	64,280	79,991	118,220

財務資料

在管面積

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業管理服務，分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收益的99.8%、98.0%及97.0%。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於我們維持及增加在管面積的能力，而我們維持及增加在管面積的能力又受到我們取得新服務合約及續期現有服務合約的能力的影響。於往績記錄期，我們的在管面積快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米及23.5百萬平方米。

於業務開展的初始階段，我們管理的大部分物業來自卓越集團，而卓越集團一直被視為我們的重要客戶之一。我們已開始並將繼續從第三方物業開發商及客戶（如商務公司、政府、金融及教育機構）尋求機會。於往績記錄期，我們所管理的物業項目數中分別有29.1%、21.3%及13.6%由卓越集團開發；同期，我們所管理的物業項目數中分別有70.9%、78.7%及86.4%由第三方物業開發商開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，卓越集團開發的物業分別佔在管總面積的65.3%、58.7%及43.2%；同期，第三方物業開發商開發的物業分別佔在管總面積的34.7%、41.3%及56.8%。我們一直在努力擴大客戶基礎（其中包括第三方物業開發商），以建立更大的收入來源及使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於第三方物業開發商開發的物業的在管面積佔我們在管總面積的百分比由截至2017年12月31日的34.7%增至截至2019年12月31日的56.8%。

降低員工成本及分包成本上升影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，員工成本佔我們的銷售成本及行政開支的很大一部分。於往績記錄期，由於業務擴張、員工人數增加及勞動力市場價格上漲的合併影響，我們的員工成本大幅增加。於2017年、2018年及2019年，銷售成本項下的員工成本分別為人民幣446.6百萬元、人民幣577.2百萬元及人民幣873.3百萬元，分別佔我們銷售成本的62.6%、62.1%及62.3%。於2017年、2018年及2019年，行政開支項下確認的員工成本分別為人民幣35.2百萬元、人民幣54.0百萬元及人民幣74.2百萬元，分別佔我們行政開支的74.2%、70.4%及76.7%。

財務資料

我們已外包若干服務（如相對勞動密集型服務及專業性或技術性服務）予分包商。於2017年、2018年及2019年，我們產生外包成本人民幣6.4百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣56.4百萬元，分別佔相應期間我們銷售成本的0.9%、1.6%及4.0%。

為了應對上升的員工成本及分包成本，我們採取多項節約成本的措施，例如實施科技計劃及自動化措施，以減少對人力的依賴。請參閱「業務－銷售及營銷－我們的數字化工作」。我們為員工提供在職培訓以提高其技能，使其能夠履行多項職責。

僅供說明，我們於下表載列經參考於往績記錄期銷售成本的波動後所示年度的銷售成本及利潤的敏感度分析。下表說明假設員工成本及分包成本上升（而所有其他因素均保持不變）對我們的銷售成本及年內利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
年內利潤總額	136,393	156,559	233,565
假設我們員工成本及分包成本上升5%			
對服務成本的影響	24,215	31,660	47,430
對年內利潤的影響	18,161	23,745	35,573
假設我們員工成本及分包成本上升10%			
對服務成本的影響	48,430	63,320	94,860
對年內利潤的影響	36,322	47,490	71,146

競爭

我們主要與在中國提供相同或類似物業管理服務的公司展開競爭。根據弗若斯特沙利文報告，卓越集團成長為聲譽良好的物業開發商為我們自身的發展奠定了堅實的基礎。然而，近年來，隨著我們對商務物業及公共及工業物業的戰略關注及持續努力，獨立第三方管理的物業已佔我們收益的很大一部分，其已逐漸成為並繼續成為我們的主要業務。近年來，卓越集團的開發項目佔物業管理在管面積的比例有所下降，而第三方物業開發商的開發項目佔在管面積的比例有所上升。這表明，雖然我們能夠享受到附屬公司的支持，但我們亦能夠獨立地尋找及利用市場機會。根據弗若斯特沙

財務資料

利文報告，就2019年提供予商務物業的基本物業管理服入收益而言，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」。我們能否有效地與競爭對手競爭，維持或改善我們的市場地位，取決於我們磨練競爭優勢的能力。倘我們不能有效地競爭並增加在管面積，我們可能會失去現有的市場地位，並經歷收益損失及盈利能力下降。進一步討論見「風險因素」。

重大會計政策、會計估計及判斷

我們已識別若干對編製我們的合併財務資料具有重要意義的會計政策。編製合併財務資料涉及與會計項目有關的判斷、估計及假設。我們根據最新資料、本身的歷史經驗及在有關情況下被認為合理的其他假設，不斷評估該等估計及假設。使用估計是財務報告流程不可分割的一部分，而實際業績很少與我們的估計相符。未來我們將不斷評估我們的假設及估計。下文所載的該等政策、估計及判斷對理解我們的合併財務資料至關重要，原因是應用該等政策、估計及判斷需要我們的管理層作出最高程度的判斷。有關我們重大會計政策、會計估計及判斷的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2及3。

重大會計政策

收益及其他收入確認

本集團將其日常業務過程中源自提供服務的收入分類為收益。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶時，確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

財務資料

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(i) 物業管理服務

本集團根據每月完成的履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就包干制下所管理物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按已收物業管理費的價值收取收益。就酬金制下所管理物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權按業主應支付物業管理費的預定百分比或固定金額收取收益。

(ii) 增值服務

增值服務主要包括(i)資產服務，包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務及空間運營服務；(ii)企業服務，包括為高管提供高端服務、企業行政管理與僱員福利支持服務及向企業客戶的僱員服務；及(iii)特定增值服務，包括專項工程改造服務、專項清潔服務、銷售協助服務及拎包入住服務。本集團於提供服務時確認收益。

(iii) 股息

非上市投資所獲得的股息收益，在權益股東確定收款權時予以確認。

(iv) 金融服務及其他利息收入

金融服務及其他貸款利息收入乃按累計基準以實際利率法透過應用將有關金融工具預計年期內的預計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的利率計量。若貸款因發生減值損失而撇減，金融服務及其他利息收入按照用以就計量減值損失貼現未來現金收入的利率確認，即仍按照原實際利率確認。

財務資料

(v) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且本集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償本集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

(vi) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入乃於租期涵蓋的期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃款項總額的組成部分。不依賴於指數或費率的可變租賃付款於所賺取的會計期間確認為收入。

商譽

商譽指：(i)所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額與本集團過往所持被收購方股權公平值的總和；超出(ii)於收購當日計量的被收購方可識別資產及負債公平值淨額的差額。倘(ii)項金額大於(i)項金額，則該差額即時於損益確認為議價收購的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期可透過合併的協同效益獲利的各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽的金額會於計算出售的損益時計入其中。

投資物業

投資物業指根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇。其包括現正興建或發展供未來作投資物業用途的物業。

財務資料

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業所得租金收入按本文件附錄一所載附註2(t)(vi)所述方式入賬。

投資物業折舊按其租期（通常為6至15年不等），在扣除剩餘價值0%（如有）後，以直線法撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

- 因租賃物業的租賃而產生的而本集團並非物業權益註冊擁有人的使用權資產；及
- 廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工、拆除及移除項目以及修復項目所在場地成本的初步估計（倘有關）以及適當比例的間接生產成本。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內予以確認。

物業、廠房及設備項目折舊按其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本或估值。倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準在各部分之間進行分配，且各部分單獨計算折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）皆每年檢討。

無形資產（商譽除外）

本集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期有限）及減值虧損列賬。內部產生的商譽及品牌的支出於產生期間確認為開支。

具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於資產的估計可使用年限內以直線法於損益中扣除。攤銷期間及方式皆每年檢討。

財務資料

租賃資產

於合約成立時，本集團會評估合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間控制已識別資產用途以換取代價，則合約屬於或包含租賃。倘客戶有權指示已識別資產用途，並有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則獲賦予控制權。

關鍵會計判斷及估計

編製歷史財務數據須使用會計估計，按照定義將很少等於實際結果。管理層於應用本集團會計政策時亦需行使判斷。估計及判斷會不斷評估且乃根據過往經驗及其他因素（包括對根據情況屬合理的未來事件的預期）而作出。編製歷史財務資料時的估計不確定因素的主要來源詳細載於本文件附錄一附註3，其中包括：

貿易及其他應收款項及應收貸款減值

就貿易及其他應收款項而言，本集團使用預期信用虧損模型估計貿易及其他應收款項的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信用虧損乃基於本集團的過往信用虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

當預期與原定估計有差異時，該差異將影響該估計改變的期間內的貿易及其他應收款項的賬面值及虧損撥備。

就應收貸款而言，計量減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信用風險大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。該等估計受多項因素驅動，其變動可導致不同的撥備水平。

本集團對應收貸款的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）計量為模型的輸出結果，並連帶多項有關可變輸入值選擇及其相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信用虧損模型的元素包括：

- 本集團的內部評級模型，其將違約機會率分配予個別等級；

財務資料

- 本集團評估信用風險是否已顯着增加及定性評估的標準；
- 制定預期信用虧損模型，包括不同算式及輸入值選擇；
- 釐定預測經濟情況與違約可能性的影響之間的關連、違約虧損及違約風險。

若干合併損益及其他全面收益表項目的描述

下表載列於所示年度我們的合併損益及其他全面收益表的概要。下文呈列的我們的過往業績未必表明任何未來期間可能預期的業績。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收益	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利	233,470	294,239	433,446
其他收益	3,835	3,197	17,467
其他虧損淨額	(161)	(7,060)	(15,772)
銷售及營銷開支	(6,306)	(8,217)	(7,024)
行政開支	(47,435)	(76,691)	(96,776)
經營利潤	183,403	205,468	331,341
財務成本	(414)	(1,303)	(20,482)
應佔合營企業溢利減虧損	344	6,246	5,001
應佔聯營公司溢利	767	859	887
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
所得稅	(47,707)	(54,711)	(83,182)
年內利潤	136,393	156,559	233,565
應佔：			
本公司權益股東	109,075	125,773	178,510
非控股權益	27,318	30,786	55,055

財務資料

收益

於往績記錄期，我們向商務物業、公共及工業物業及住宅物業提供物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。此外，我們提供金融服務、公寓租賃服務及與我們提供軟件開發及技術維護服務有關的其他服務。

於2017年、2018年及2019年，我們的收益來自(i)物業管理服務，分別為人民幣945.7百萬元、人民幣1,199.3百萬元及人民幣1,780.0百萬元，約佔同年我們總收益的99.8%、98.0%及97.0%，及(ii)其他業務，分別為人民幣1.6百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣56.0百萬元，佔我們同年總收益的0.2%、2.0%及3.0%。

我們的總收益從2017年的人民幣947.3百萬元增加29.1%至2018年的人民幣1,223.2百萬元，並進一步增加50.1%至2019年的人民幣1,836.0百萬元。於往績記錄期，我們的總收益總體增加主要歸因於我們的在管總面積的穩定增長。

下表載列於所示年度按業務線劃分的我們的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務						
－ 商務物業管理服務	663,171	70.0	842,771	68.9	1,196,455	65.2
－ 公共及工業物業 管理服務	40,526	4.3	53,880	4.4	203,437	11.1
－ 住宅物業管理服務	153,369	16.2	169,890	13.9	176,375	9.6
	857,066	90.5	1,066,541	87.2	1,576,267	85.9
增值服務	88,626	9.4	132,779	10.9	203,756	11.1
	945,692	99.8	1,199,320	98.0	1,780,023	97.0
其他業務：						
金融服務	–	–	19,615	1.6	50,194	2.7
公寓租賃服務	411	0.0	2,746	0.2	3,171	0.2
其他服務	1,184	0.1	1,505	0.1	2,631	0.1
總計	947,287	100.0	1,223,186	100.0	1,836,019	100.0

財務資料

來自基本物業管理服務的收益

於往績記錄期，來自基本物業管理服務的收益總體增加，主要乃由於我們的業務擴展導致我們的在管總面積增加。

按物業類型劃分

我們向以下物業提供物業管理服務：(i) 商務物業，包括寫字樓及商務綜合體、企業大樓和辦公與研發園區；(ii) 公共及工業物業；及(iii) 住宅物業。

財務資料

下表載列按我們在管物業類型劃分的截至所示日期我們在管物業數目及我們在管總面積以及所示年度基本物業管理服務收益：

	截至12月31日及截至該日止年度														
	2017年		2018年		2019年										
	在管面積	收益	在管項目 數目	在管面積	收益	在管項目 數目									
(千平方米)	(%) (人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%) (人民幣千元)	(%)	(%) (人民幣千元)									
商務物業	4,861	42.8	663,171	77.4	79	6,761	46.5	842,771	79.0	127	12,313	52.3	1,196,455	75.9	182
— 寫字樓及商務綜合體	2,462	21.7	406,309	47.4	21	3,147	21.6	483,916	45.4	26	5,284	22.5	595,213	37.8	39
— 企業大樓和辦公與研發園區	2,399	21.1	256,862	30.0	58	3,614	24.8	358,856	33.6	101	7,028	29.9	601,242	38.1	143
公共及工業物業	1,048	9.2	40,526	4.7	12	1,579	10.8	53,880	5.1	24	3,825	16.3	203,437	12.9	98
住宅物業	5,455	48.0	153,369	17.9	19	6,214	42.7	169,890	15.9	23	7,392	31.4	176,375	11.2	28
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	110	14,554	100.0	1,066,541	100.0	174	23,529	100.0	1,576,267	100.0	308

於往績記錄期，我們大部分基本物業管理服務收益乃自商務物業取得。於2017年、2018年及2019年，商務物業分別佔我們基本物業管理服務收益約77.4%、79.0%及75.9%。於往績記錄期，企業大樓和辦公與研發園區的收益貢獻持續增長。於2017年、2018年及2019年，企業大樓和辦公與研發園區分別佔我們基本物業管理服務收益約30.0%、33.6%及38.1%。

財務資料

按地域劃分

我們在兩個主要地區經營業務，即大灣區和長江三角洲地區。我們亦在擁有巨大潛力的其他城市經營業務，如成都、武漢、上海、青島、長沙及北京。於往績記錄期，我們來自該等城市的收益錄得穩定增長。

下表按地理區域載列截至所示日期我們在管物業總面積以及所示年度我們基本物業管理服務所得總收益明細：

	截至12月31日及截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		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)	(%)
大灣區 ⁽¹⁾	6,904	60.8	681,746	79.5	8,054	55.3	793,940	74.4	11,350	48.2	1,044,459	66.3
長江三角洲 地區 ⁽²⁾	1,122	9.9	37,323	4.4	1,655	11.4	68,746	6.4	4,903	20.8	218,300	13.8
其他地區 ⁽³⁾	3,338	29.4	137,997	16.1	4,845	33.3	203,856	19.1	7,276	30.9	313,508	19.9
總計	11,364	100.0	857,066	100.0	14,554	100.0	1,066,541	100.0	23,529	100.0	1,576,267	100.0

(1) 我們向大灣區物業提供物業管理服務的城市包括深圳、廣州、珠海、惠州、東莞、中山、佛山及湛江。

(2) 我們向長江三角洲地區物業提供物業管理服務的城市包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、桐廬、金華、寧波、紹興、溫州、台州、湖州、南通、蕭山及余姚。

(3) 我們為(i)中國其他地區城市(包括北京、西安、青島、昆明、天津、武漢、長沙、成都、重慶、福州及鄭州)的物業；及(ii)印度的三個項目提供物業管理服務。

按物業管理項目來源劃分

往績記錄期內，我們絕大部分收益來自管理卓越集團開發的物業。於2017年、2018年及2019年，向卓越集團所開發物業提供基本物業管理服務的收益分別為人民幣509.4百萬元、人民幣583.8百萬元及人民幣665.7百萬元，分別佔我們同期基本物業管理服務所得總收益的59.4%、54.7%及42.2%。於2017年、2018年及2019年，向第三方物業開發商所開發物業提供基本物業管理服務的收益分別為人民幣347.7百萬元、人民幣482.7百萬元及人民幣910.6百萬元，分別佔我們同期基本物業管理服務所得總收益的40.6%、45.3%及57.8%。於往績記錄期，向第三方物業開發商所開發項目提供基本物業管理服務所得收益佔我們基本物業管理服務所得總收益的比例有所上升，主要由於我們持續努力從第三方物業開發商獲取業務。

財務資料

下表載列按物業開發商類型劃分的截至所示日期在管物業總面積以及於所示年度基本物業管理服務所得總收益的明細：

	截至12月31日及截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	在管面積		收益		在管面積		收益		在管面積		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)	(%)
卓越集團⁽¹⁾												
– 商務物業	1,866	16.4	351,693	41.0	2,343	16.1	410,560	38.5	2,770	11.8	488,782	31.0
– 公共及工業物業	100	0.9	4,344	0.5	100	0.7	3,768	0.4	100	0.4	3,245	0.2
– 住宅物業	5,455	48.0	153,369	17.9	6,107	42.0	169,507	15.9	7,285	31.0	173,631	11.0
	<u>7,421</u>	<u>65.3</u>	<u>509,406</u>	<u>59.4</u>	<u>8,551</u>	<u>58.8</u>	<u>583,834</u>	<u>54.7</u>	<u>10,154</u>	<u>43.2</u>	<u>665,658</u>	<u>42.2</u>
第三方物業開發商⁽²⁾												
– 商務物業	2,995	26.4	311,478	36.3	4,418	30.4	432,212	40.5	9,543	40.6	707,673	44.9
– 公共及工業物業	948	8.3	36,181	4.2	1,479	10.2	50,113	4.7	3,725	15.8	200,192	12.7
– 住宅物業	–	0.0	–	0.0	107	0.7	383	0.0	107	0.5	2,744	0.2
	<u>3,943</u>	<u>34.7</u>	<u>347,659</u>	<u>40.6</u>	<u>6,004</u>	<u>41.3</u>	<u>482,707</u>	<u>45.3</u>	<u>13,375</u>	<u>56.8</u>	<u>910,609</u>	<u>57.8</u>
	<u>11,364</u>	<u>100.0</u>	<u>857,066</u>	<u>100.0</u>	<u>14,554</u>	<u>100.0</u>	<u>1,066,541</u>	<u>100.0</u>	<u>23,529</u>	<u>100.0</u>	<u>1,576,267</u>	<u>100.0</u>

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

下表載列所示年度按物業開發商類型劃分的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元／平方米／月)		
卓越集團 ⁽¹⁾	13.3	13.3	15.0
第三方物業開發商 ⁽²⁾	15.8	14.6	14.0
總計	14.2	13.8	14.5

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

財務資料

下表載列所示年度按物業類型劃分的平均物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元／平方米／月)		
商務物業	17.6	16.7	17.1
－來自卓越集團	18.1	17.9	19.6
－來自第三方物業開發商	17.0	15.5	15.3
公共及工業物業	6.4	6.6	8.4
－來自卓越集團	2.5	2.5	2.5
－來自第三方物業開發商	6.9	6.9	8.5
住宅物業	2.7	2.7	2.8
－來自卓越集團	2.7	2.7	2.8
－來自第三方物業開發商	–	2.6	2.6
總計	14.2	13.8	14.5

我們的商務物業平均物業管理費由2017年的人民幣17.6元／平方米／月下降至2018年的人民幣16.7元／平方米／月，主要歸因於2018年與第三方物業開發商所開發物業相關的新訂項目每月平均物業管理費下降，該下降主要與大灣區以外的企業大樓有關。我們的商務物業平均物業管理費由2018年的人民幣16.7元／平方米／月上升至2019年的人民幣17.1元／平方米／月，乃由於以下各項的綜合影響：(i)2019年與卓越集團所開發物業相關的新訂項目每月平均物業管理費上升，該上升主要與卓越大百匯在深圳管理的商務綜合體有關；及(ii)同年與第三方物業開發商所開發物業相關的新訂項目每月平均物業管理費下降，該下降主要與深圳及大灣區以外的企業大樓有關。

於2017年、2018年及2019年，我們的公共及工業物業平均物業管理費分別為人民幣6.4元／平方米／月、人民幣6.6元／平方米／月及人民幣8.4元／平方米／月。2019年的增幅主要是由於我們於2019年通過收購浙江港灣物業獲得的由第三方物業開發商開發的部分公共及工業物業的平均物業管理費相對較高。

於2017年、2018年及2019年，我們的住宅物業平均物業管理費維持相對穩定，分別為人民幣2.7元／平方米／月、人民幣2.7元／平方米／月及人民幣2.8元／平方米／月。

財務資料

按收益模式劃分

於往績記錄期，我們絕大部分物業管理費按包干制收取，其餘則按酬金制收取。下表載列按收益模式劃分的截至所示日期在管物業的總面積及所示年度基本物業管理服務所得總收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	面積	收益		面積	收益		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)	(%)
包干制	10,914	851,535	99.4	14,082	1,064,294	99.8	22,613	1,562,915	99.2
酬金制	450	5,531	0.6	472	2,247	0.2	916	13,352	0.8
總計	11,364	857,066	100.0	14,554	1,066,541	100.0	23,529	1,576,267	100.0

於往績記錄期，按包干制收取的物業管理費用所得收益佔我們基本物業管理服務所得收益的百分比維持相對穩定。

增值服務收益

於往績記錄期，我們向在管物業提供一系列增值服務。我們向商務物業和公共及工業物業提供的增值服務包括(i)資產服務，包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務及空間運營服務；(ii)企業服務，包括為高管提供高端服務、企業行政管理與僱員福利支持服務及向企業客戶的僱員服務；及(iii)特定增值服務，包括專項工程改造服務、專項清潔服務、銷售協助服務及拎包入住服務。我們亦向住宅物業提供增值服務。請參閱「業務－物業管理服務－我們的服務範疇」。

我們的增值服務收益由2017年的人民幣88.6百萬元增至2018年的人民幣132.8百萬元及2019年的人民幣203.8百萬元，這與我們的物業管理服務所得收益增加大體一致。我們的增值服務收益增加亦反映我們持續努力使我們的增值服務多元化。

其他業務收益

於2017年、2018年及2019年，產生自金融服務、公寓租賃服務及與我們提供軟件開發及技術維護服務有關的其他服務等其他業務的收益分別為人民幣1.6百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣56.0百萬元，分別佔同年總收益的0.2%、2.0%及3.0%。我們於2018年5月開始經營金融服務業務，並於2019年進一步發展該業務。根據我們的公寓租賃服務，我們於2017年就深圳的公寓租賃項目訂立一份長期租賃，並於2019年在深圳進一步訂立另一個公寓租賃項目。請參閱「業務－公寓租賃服務」。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)我們提供基本物業管理及增值服務產生的清潔成本；(iii)維修及維護成本；(iv)分包成本；(v)公用事業成本；(vi)主要與我們向卓越集團提供停車場管理服務有關的停車場開支；(vii)辦公開支；(viii)折舊及攤銷；及(ix)公寓租賃服務成本。

下表載列所示年度的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	446,615	62.6	577,246	62.1	873,338	62.3
清潔成本	78,484	11.0	122,264	13.2	178,955	12.8
維修及維護成本	37,866	5.3	44,210	4.8	78,472	5.6
分包成本	6,408	0.9	15,016	1.6	56,441	4.0
公用事業成本	50,630	7.1	52,196	5.6	53,832	3.8
停車場開支	31,012	4.3	36,434	3.9	42,404	3.0
辦公開支	14,891	2.1	23,273	2.5	29,300	2.1
折舊及攤銷	4,341	0.6	7,876	0.8	20,703	1.5
公寓租賃服務成本	11,639	1.6	16,718	1.8	19,727	1.4
其他開支 ⁽¹⁾	31,931	4.5	33,714	3.7	49,401	3.5
總計	713,817	100.0	928,947	100.0	1,402,573	100.0

(1) 主要包括雜項開支，如舉辦社區文化活動、購買消耗品及保險開支產生的成本。

於往績記錄期，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本。員工成本主要與向參與物業管理服務的員工支付的薪金及福利有關。往績記錄期內員工成本增加與業務擴張令在管面積增加一致。

財務資料

下表載列所示年度按業務線劃分的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：	712,443	99.8	922,324	99.3	1,381,357	98.5
基本物業管理服務	645,850	90.5	820,693	88.3	1,228,995	87.6
－ 商務物業	467,495	65.5	621,356	66.9	893,358	63.7
－ 公共及工業物業	36,576	5.1	47,309	5.1	173,767	12.4
－ 住宅物業	141,779	19.9	152,028	16.4	161,870	11.5
增值服務	66,593	9.3	101,631	10.9	152,362	10.9
其他業務：	1,374	0.2	6,623	0.7	21,216	1.5
金融服務	–	0.0	3,410	0.4	10,574	0.8
公寓租賃服務	553	0.1	2,194	0.2	8,869	0.6
其他服務	821	0.1	1,019	0.1	1,773	0.1
總計	<u>713,817</u>	100.0	<u>928,947</u>	100.0	<u>1,402,573</u>	100.0

物業管理服務產生的銷售成本由2017年的人民幣712.4百萬元增加29.5%至2018年的人民幣922.3百萬元，並進一步增加49.8%至2019年的人民幣1,381.4百萬元。於往績記錄期，銷售成本的增加總體上是由於員工成本及清潔成本的增加，該等增加與業務擴張致使在管面積增加以及中國薪資平均水平增加一致。

財務資料

毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年，總體毛利率分別為24.6%、24.1%及23.6%。總體毛利率受各業務線的毛利率以及在管物業組合的變動所影響。往績記錄期內我們的毛利率趨於下行，主要因為我們物業管理服務（尤其是與商務物業相關）的毛利率下降。

下表載列所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務：						
基本物業管理服務	211,216	24.6	245,848	23.1	347,272	22.0
– 商務物業	195,676	29.5	221,415	26.3	303,097	25.3
– 公共及工業物業	3,950	9.7	6,571	12.2	29,670	14.6
– 住宅物業	11,590	7.6	17,862	10.5	14,505	8.2
增值服務	22,033	24.9	31,148	23.5	51,394	25.2
其他業務：						
金融服務	–	–	16,205	82.6	39,620	78.9
公寓租賃服務	(142)	(34.5)	552	20.1	(5,698)	(179.7)
其他服務	363	30.7	486	32.3	858	32.6
總計	233,470	24.6	294,239	24.1	433,446	23.6

基本物業管理服務的毛利由2017年的人民幣211.2百萬元增加16.4%至2018年的人民幣245.8百萬元，並進一步增加41.3%至2019年的人民幣347.3百萬元。往績記錄期內商務物業的毛利率通常高於公共及工業物業和住宅物業的毛利率。

財務資料

下表載列所示年度按物業開發商類型劃分的基本物業管理服務毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
卓越集團 ⁽¹⁾	160,923	31.6	198,250	34.0	234,510	35.2
第三方物業開發商 ⁽²⁾	50,293	14.5	47,598	9.9	112,762	12.4
總計	<u>211,216</u>	24.6	<u>245,848</u>	23.1	<u>347,272</u>	22.0

(1) 包括卓越集團獨自開發的物業及卓越集團與其他物業開發商共同開發且卓越集團持有控股權益的物業。

(2) 指獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業。

於往績記錄期，我們由第三方物業開發商開發的物業所涉及物業管理服務的毛利率低於卓越集團所開發物業的毛利率，主要由於(i)我們由卓越集團開發的在管物業主要為商務物業，包括許多高端寫字樓及商務綜合體以及中高端購物中心，而其利潤率相對較高；及(ii)我們為卓越集團所開發物業提供的服務通常涵蓋停車場管理服務，而其利潤率相對較高。

其他收益

我們於往績記錄期內的其他收益主要包括(i)與銀行存款相關的銀行利息收入；(ii)2019年的關聯方利息收入，其與我們的應收關聯方款項人民幣455.0百萬元相關，該款項為無抵押及按4.16%至7.53%的年利率計息，並使用我們的銀行借款資金支持彼等各自的業務營運，條款與我們的相關銀行借款條款基本相同。應收關聯方款項人民幣455.0百萬元已於2020年5月悉數結清。請參閱「一關聯方交易」；及(iii)主要與保留員工及增值稅退稅的政府補貼有關的非經常性政府補助。

財務資料

下表載列所示年度其他收益及收入或虧損淨額的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
銀行利息收入	1,626	1,109	1,087
關聯方利息收入	–	–	8,961
政府補助	2,039	1,493	6,792
其他 ⁽¹⁾	170	595	627
	3,835	3,197	17,467

(1) 主要包括我們就提供物業管理服務所收的沒收按金。

其他虧損淨額

我們於往績記錄期的其他虧損淨額主要包括(i)與我們的金融服務業務有關的應收貸款減值虧損；(ii)與我們提供物業管理服務有關的貿易及其他應收款項減值虧損；(iii)與我們的金融服務業務有關的於2019年向第三方按代價約人民幣144.5百萬元出售應收貸款的虧損約人民幣5.5百萬元；(iv)我們自銀行購買理財產品的公平值收益。請參閱「－財務狀況表選定項目－其他金融資產」；及(v)出售廠房及設備的收益。下表載列於所示年度我們的其他虧損淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
貿易及其他應收款項的減值虧損	(1,928)	(4,830)	(6,793)
應收貸款的減值虧損	–	(4,490)	(6,832)
理財產品的投資收益淨額	1,766	2,259	3,285
出售應收貸款的虧損	–	–	(5,458)
出售廠房及設備的收益	1	1	26
	(161)	(7,060)	(15,772)

財務資料

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括為促進業務擴張產生的業務開發開支、為銷售及營銷人員支付的員工成本以及品牌推廣及廣告開支。

下表載列所示年度銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
業務開發開支	2,758	43.7	4,616	56.2	3,769	53.7
員工成本	2,476	39.3	1,954	23.8	2,077	29.6
品牌推廣及廣告開支	1,072	17.0	1,647	20.1	1,178	16.8
總計	6,306	100.0	8,217	100.0	7,024	100.0

行政開支

行政開支主要包括(i)有關行政人員的員工成本；(ii)折舊及攤銷；(iii)差旅及招待開支；(iv)聘請主要與諮詢、培訓及顧問服務有關的外部專業人員服務所產生的專業服務開支；(v)辦公開支；(vi)銀行手續費；(vii)公司活動開支；及(viii)互聯網及應用開發開支。往績記錄期內行政開支整體增加主要與我們的業務擴張一致，包括於2019年收購浙江港灣、武漢雨陽及武漢環貿產生的成本。

財務資料

下表載列所示年度行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
員工成本	35,202	74.2	53,998	70.4	74,213	76.7
折舊及攤銷	1,585	3.3	3,648	4.8	5,037	5.2
差旅及招待開支	2,027	4.3	3,256	4.2	4,442	4.6
專業服務開支	2,105	4.4	5,183	6.7	3,034	3.1
辦公開支	1,106	2.3	2,745	3.6	3,650	3.8
銀行手續費	1,074	2.3	1,552	2.0	1,225	1.3
公司活動開支	1,933	4.1	2,268	3.0	1,984	2.0
互聯網及應用開發開支	943	2.0	1,055	1.4	1,151	1.2
其他開支 ⁽¹⁾	1,460	3.1	2,986	3.9	2,040	2.1
總計	47,435	100.0	76,691	100.0	96,776	100.0

(1) 主要包括雜項開支，如僱員付款保證金及工會開支。

財務成本

財務成本主要包括銀行貸款利息及租賃負債利息。於2017年、2018年及2019年，財務成本分別為人民幣0.4百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣20.5百萬元，一般與銀行借款增加一致。請參閱「一 債項」。

下表載列所示年度財務成本的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
銀行貸款利息	—	—	163	12.5	12,137	59.3
租賃負債利息	414	100.0	1,140	87.5	6,410	31.3
其他應付款項 攤銷成本	—	—	—	—	1,935	9.4
總計	414	100.0	1,303	100.0	20,482	100.0

財務資料

應佔合營企業溢利減虧損

我們於2017年、2018年及2019年分別錄得應佔合營企業溢利減虧損項下的溢利人民幣0.3百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣5.0百萬元，該等款項與我們兩家合營企業有關，即河南黃錦物業管理有限公司及青島慧雲產業服務有限公司。

應佔聯營公司溢利

於2017年、2018年及2019年，我們應佔聯營公司（即蘇州工業園區綜保物業管理有限公司）溢利分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.9百萬元。

所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，往績記錄期內我們毋須於開曼群島或英屬處女群島繳納任何所得稅。

我們的所得稅主要包括就於中國註冊成立的附屬公司之應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。

海外附屬公司的稅項按有關國家通行的適當現行稅率計算。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期末頒佈的稅率加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註7。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期中國企業所得稅	49,251	59,500	91,662
遞延稅項	(1,544)	(4,789)	(8,480)
年內稅項支出總額	47,707	54,711	83,182

財務資料

於2017年、2018年及2019年，我們的實際所得稅稅率分別為25.0%、25.0%及25.0%，大體上與中國法定企業所得稅稅率25%一致。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且並無與任何稅務機關有任何爭議或未解決事項。

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收益

收益由2018年的人民幣1,223.2百萬元增加50.1%至2019年的人民幣1,836.0百萬元，主要由於業務擴張令物業管理服務所得收益增加。

物業管理服務

物業管理服務收益由2018年的人民幣1,199.3百萬元增加48.4%至2019年的人民幣1,780.0百萬元，主要由於：

- **基本物業管理服務**：我們的基本物業管理服務所得收益由2018年的人民幣1,066.5百萬元增加47.8%至2019年的人民幣1,576.3百萬元，主要歸因於(i)商務物業收益由2018年的人民幣842.8百萬元增加人民幣353.7百萬元或42.0%至2019年的人民幣1,196.5百萬元，主要由於(a)因我們致力為主要客戶提供更多服務及開發新客戶，大灣區的商務物業收益增加；及(b)我們在2019年通過收購浙江港灣獲得更多的商務物業；及(ii)公共及工業物業收益由2018年的人民幣53.9百萬元增加人民幣149.5百萬元或277.4%至2019年的人民幣203.4百萬元，主要由於(a)我們在2019年通過收購浙江港灣及武漢雨陽獲得更多的公共及工業物業；及(b)我們於第三方物業開發商在大灣區開發的公共及工業物業的在管面積增加；及
- **增值服務**：我們的增值服務收益由2018年的人民幣132.8百萬元增加53.5%至2019年的人民幣203.8百萬元，主要由於(i)我們為住宅物業提供的銷售協助服務隨著卓越集團於2019年開發的新住宅物業增加而增加；(ii)我們為卓

財務資料

越集團所開發的新交付辦公大樓提供的專業增值服務（如銷售協助服務）增加；及(iii)我們在2019年參與經營卓越集團在深圳的多個城市再開發項目下的物業時提供的資產服務（如空間運營服務）增加。

其他業務

其他業務收益由2018年的人民幣23.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣56.0百萬元，主要由於我們於2019年進一步發展金融服務業務（我們於2018年5月開展該業務）。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣928.9百萬元增加51.0%至2019年的人民幣1,402.6百萬元，主要由於(i)員工成本由2018年的人民幣577.2百萬元增加51.1%至2019年的人民幣872.3百萬元，原因是僱員人數及平均薪資增加；及(ii)清潔成本由2018年的人民幣122.3百萬元增加45.6%至2019年的人民幣178.1百萬元，主要與整體業務擴張一致。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2018年的人民幣294.2百萬元增加47.3%至2019年的人民幣433.4百萬元。整體毛利率由2018年的24.1%略減至2019年的23.6%。

商務物業的毛利率由2018年的26.3%降至2019年的25.3%，主要由於我們努力擴大客戶基礎及以具競爭力的價格保留大型企業客戶，致使我們由第三方物業開發商開發的在管物業（尤其是在管企業大樓）比例上升，而其利潤率相對較低。

公共及工業物業的毛利率由2018年的12.2%升至2019年的14.6%，主要由於(i)我們通過於2019年成功收購浙江港灣獲得利潤率較高的物業增加；及(ii)我們努力收購更多利潤率較高的物業。

住宅物業的毛利率由2018年的10.5%降至2019年的8.2%，主要由於我們通常在提供物業管理服務的初期產生較高成本的新交付物業增加。

增值服務的毛利率由2018年的23.5%升至2019年的25.2%，主要由於2019年向卓越集團在深圳開發的城市再開發項目提供的空間運營服務等利潤率較高的資產服務增長。

財務資料

於2018年及2019年，其他服務的毛利率維持相對穩定，分別為32.3%及32.6%。

金融服務的毛利率由2018年的82.6%略微降至2019年的78.9%。

於2018年，公寓租賃服務的毛利率為20.1%，但我們於2019年錄得負毛利率179.7%。下降主要由於我們於2019年在深圳額外訂立一個公寓租賃項目，並於運營初期產生較多成本及錄得較低出租率。

其他收益

其他收益由2018年的人民幣3.2百萬元大幅增至2019年的人民幣17.5百萬元，主要由於(i)來自深圳銳特信機電設備有限公司（「深圳銳特信」）及深圳沃斯頓科技有限公司（「深圳沃斯頓」）、與我們向其作出的墊款有關的利息收入。請參閱「一關聯方交易」；及(ii)非經常性政府補助增加，主要與保留員工及增值稅退稅的政府補貼有關。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由2018年的人民幣7.1百萬元增至2019年的人民幣15.8百萬元，主要由於與我們的金融服務業務有關的於2019年向第三方出售應收貸款的虧損約人民幣5.5百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣8.2百萬元減少14.5%至2019年的人民幣7.0百萬元，主要由於我們加強成本控制力度（如減少跨區域的銷售及營銷活動以及提高本地業務發展能力）令業務開發開支以及品牌推廣及廣告開支減少。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣76.7百萬元增加26.2%至2019年的人民幣96.8百萬元，主要由於(i)我們收購浙江港灣、武漢雨陽及武漢環貿所涉及行政人員的人數及平均薪資增加及(ii)培訓成本增加令員工成本增加人民幣2.0百萬元。

財務資料

融資成本

融資成本由2018年的人民幣1.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣20.5百萬元，主要歸因於(i)銀行貸款利息主要因我們的銀行借款增加而增加；及(ii)租賃負債利息因我們於2019年就公寓租賃服務業務訂立的額外公寓租賃項目及我們的整體業務增長而增加。

應佔合營企業溢利減虧損

於2018年及2019年，我們的應佔合營企業溢利減虧損分別為人民幣6.2百萬元及人民幣5.0百萬元。

應佔聯營公司溢利

於2018年及2019年，我們應佔聯營公司溢利維持穩定，為人民幣0.9百萬元。

所得稅

所得稅由2018年的人民幣54.7百萬元增至2019年的人民幣83.2百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率於2018年及2019年維持穩在25.0%。

年內溢利

由於上述各項所致，我們的年內溢利由2018年的人民幣156.6百萬元增加49.2%至2019年的人民幣233.6百萬元。

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

收益

收益由2017年的人民幣947.3百萬元增加29.1%至2018年的人民幣1,223.2百萬元，主要由於業務擴張令物業管理服務所得收益增加。

物業管理服務

物業管理服務收益由2017年的人民幣945.7百萬元增加26.8%至2018年的人民幣1,199.3百萬元，主要由於：

- **基本物業管理服務**：我們的基本物業管理服務所得收益由2017年的人民幣857.1百萬元增加24.4%至2018年的人民幣1,066.5百萬元，主要歸因於(i)商務物業收益由2017年的人民幣663.2百萬元增加人民幣179.6百萬元或27.1%

財務資料

至2018年的人民幣842.8百萬元，主要因為(a)第三方物業開發商在大灣區及長江三角洲地區開發的商務物業收益增加，及(b)卓越集團於2018年開發的商務綜合體以及高端寫字樓交付量增加；(ii)公共及工業物業收益由2017年的人民幣40.5百萬元增加人民幣13.4百萬元或33.0%至2018年的人民幣53.9百萬元，主要因為我們於2018年致力發展公共及工業物業管理服務；及(iii)住宅物業收益由2017年的人民幣153.4百萬元增加人民幣16.5百萬元或10.8%至2018年的人民幣169.9百萬元，主要因為卓越集團於2018年在大灣區以外城市（如青島及長沙）開發的新交付住宅物業增加；及

- **增值服務**：我們的增值服務收益由2017年的人民幣88.6百萬元增加49.8%至2018年的人民幣132.8百萬元，主要由於(i)我們為住宅物業提供的銷售協助服務隨著卓越集團於2018年開發的新住宅物業增加而增加；及(ii)為新交付企業大樓提供的專業增值服務（如特別清潔服務）增加。

其他業務

其他業務收益由2017年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣23.9百萬元，主要由於我們於2018年5月開始提供金融服務。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣713.8百萬元增加30.1%至2018年的人民幣928.9百萬元，主要由於(i)僱員人數及平均薪資增加令員工成本由2017年的人民幣446.6百萬元增加29.2%至2018年的人民幣577.2百萬元；(ii)清潔成本由2017年的人民幣78.5百萬元增加55.8%至2018年的人民幣122.3百萬元，主要與整體業務擴張一致。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2017年的人民幣233.5百萬元增加26.0%至2018年的人民幣294.2百萬元。整體毛利率維持相對穩定，於2017年及2018年分別為24.6%及24.1%。

商務物業的毛利率由2017年的29.5%降至2018年的26.3%，主要由於我們努力擴大客戶基礎及以具競爭力的價格保留大型企業客戶，致使我們由第三方物業開發商開發的在管物業（尤其是在管企業大樓）比例上升，而其利潤率相對較低。

財務資料

公共及工業物業的毛利率由2017年的9.7%升至2018年的12.2%，主要由於我們努力收購更多利潤率較高的物業。

住宅物業的毛利率由2017年的7.6%升至2018年的10.5%，主要由於我們努力收購更多利潤率較高的物業。

增值服務的毛利率由2017年的24.9%降至2018年的23.5%，主要由於2018年所提供利潤率較低的銷售協助服務增長。

於2018年及2019年，其他服務的毛利率維持相對穩定，分別為30.6%及32.3%。

我們於2018年5月開展金融服務業務。於2018年，金融服務的毛利率為82.6%。

於2018年，公寓租賃服務的毛利率為20.1%。我們於2017年錄得負毛利率34.2%，主要由於我們於2017年在運營初期產生較多成本及錄得較低出租率。

其他收益

其他收益由2017年的人民幣3.8百萬元減少至2018年的人民幣3.2百萬元，主要與非經常性政府補助減少以及銀行存款下降所涉及的銀行利息收入減少相關。

其他虧損淨額

其他虧損淨額由2017年的人民幣0.2百萬元增至2018年的人民幣7.1百萬元，主要由於我們於2018年5月開展的金融服務業務有關的應收貸款減值虧損人民幣4.5百萬元所致。我們於2017年並無錄得任何應收貸款減值虧損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年的人民幣6.3百萬元增加30.3%至2018年的人民幣8.2百萬元，主要是由於我們加大營銷力度（如於2018年推出營銷視頻），將業務延伸至第三方物業開發商於大灣區及長江三角州地區開發的商務物業以促進我們的業務擴張，導致業務開發開支以及品牌推廣及廣告開支增加。

財務資料

行政開支

行政開支由2017年的人民幣47.4百萬元增加61.7%至2018年的人民幣76.7百萬元，主要由於(i)行政人員的人數及平均薪資增加令員工成本增加人民幣19.1百萬元；及(ii)專業服務開支增加，主要歸因於我們努力開發與提供軟件開發及技術維護服務相關的其他服務以及金融服務業務。

融資成本

融資成本由2017年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣1.3百萬元，主要歸因於(i)銀行貸款利息主要因我們的銀行借款增加而增加，而銀行借款增加乃有關我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供的墊款。請參閱「一 關聯方交易」；及(ii)租賃負債利息因我們的業務增長而增加。

應佔合營企業溢利減虧損

我們的應佔合營企業溢利減虧損由2017年的人民幣0.3百萬元增至2018年的人民幣6.2百萬元，乃由於我們兩家合營企業河南黃錦物業管理有限公司及青島慧雲產業服務有限公司於2017年及2018年的財務表現所致。

應佔聯營公司溢利

於2017年及2018年，我們應佔聯營公司溢利仍保持相對穩定，分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.9百萬元。

所得稅

所得稅由2017年的人民幣47.7百萬元增至2018年的人民幣54.7百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率於2017年及2018年維持穩定在25.0%。

年內溢利

由於上述各項所致，我們的年內溢利由2017年的人民幣136.4百萬元增加14.8%至2018年的人民幣156.6百萬元。

財務資料

財務狀況表選定項目

下表載列我們於所示日期的資產及負債概要：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產			
投資物業	13,255	11,077	134,490
物業、廠房及設備	39,710	49,305	55,134
無形資產	2,106	3,340	66,452
商譽	–	–	271,722
其他金融資產	–	–	2,224
於聯營公司的權益	2,514	3,373	3,060
於合營企業的權益	35,576	37,054	36,809
遞延稅項資產	6,505	11,294	19,342
小計	<u>99,666</u>	<u>115,443</u>	<u>589,233</u>
流動資產			
其他金融資產	56,622	114,435	123,842
貿易及其他應收款項	213,164	294,761	929,471
預付稅項	1,883	2,653	2,109
應收貸款	–	293,469	391,000
受限制存款	72,904	74,626	69,105
現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103
小計	<u>898,610</u>	<u>1,265,330</u>	<u>1,962,630</u>
流動負債			
銀行貸款	–	150,000	465,000
合約負債	36,462	45,480	63,438
貿易及其他應付款項	696,474	765,540	1,275,800
即期稅項	33,855	34,315	59,319
租賃負債	3,488	6,568	10,910
小計	<u>770,279</u>	<u>1,001,903</u>	<u>1,874,467</u>
流動資產淨值	<u>128,331</u>	<u>263,427</u>	<u>88,163</u>
總資產減流動負債	<u>227,997</u>	<u>378,870</u>	<u>677,396</u>

財務資料

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動負債			
租賃負債	13,759	16,083	133,496
遞延稅項負債	–	–	15,488
其他應付款項	–	–	72,537
小計	<u>13,759</u>	<u>16,083</u>	<u>221,521</u>
資產淨值	<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>
資本及儲備			
股本	8,561	8,561	8,561
儲備	155,842	274,031	381,947
本公司權益股東應佔權益總額	164,403	282,592	390,508
非控股權益	<u>49,835</u>	<u>80,195</u>	<u>65,367</u>
權益總額	<u>214,238</u>	<u>362,787</u>	<u>455,875</u>

投資物業

我們的投資物業主要包括於深圳的兩個長租公寓租賃項目，由我們經營及出租公寓以賺取租金。於2017年及2018年，我們持有的公寓確認為投資物業，而截至2017年及2018年12月31日，我們的投資物業分別達人民幣13.5百萬元及人民幣11.1百萬元。我們於2019年額外訂立了一個公寓租賃項目並持有相關公寓作投資物業。因此，我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣11.5百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣135.7百萬元。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括租賃物業、辦公設備及家具、提供清潔服務的機器設備、汽車、在建項目及其他固定資產。截至2017年12月31日及2018年12月31日，物業、廠房及設備分別為人民幣39.7百萬元及人民幣49.3百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣55.1百萬元，主要是由於租賃物業裝修、其他租賃物業增加以及為我們的新辦公室及分公司添置辦公設備及家具所致。

無形資產

我們的無形資產指軟件及未完成物業管理合同。無形資產由截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣3.3百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日的人民幣66.5百萬元，主要是由於2019年收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿而令未完成物業管理合同增加所致。

財務資料

商譽

截至2019年12月31日，我們的商譽乃主要有關於2019年收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿。請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期內的重重大收購事項」。收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿的相關代價分別為人民幣63.0百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣77.0百萬元。截至2019年12月31日，我們亦錄得預期收取自浙江港灣的或然代價人民幣2.2百萬元。請參閱「財務狀況表選定項目－其他金融資產」。因此，截至2019年12月31日的收購事項相關代價的公平值合共為人民幣353.8百萬元。我們把代價之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的金額入賬為商譽，乃主要指我們預期透過收購在未來實現的協同效應。因此，截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣272.0百萬元。截至2019年12月31日，我們對商譽進行了減值測試。參考截至2019年12月31日由獨立估值師評估的可收回金額，董事確認截至2019年12月31日無需對商譽作出減值撥備。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載附註14。

截至2017年及2018年12月31日，我們並無錄得任何商譽。

其他金融資產

下表載列截至所示日期我們的其他金融資產明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動			
應收第三方款項	—	—	2,224
流動			
於理財產品的投資，非上市	56,622	114,435	123,842
	<u>56,622</u>	<u>114,435</u>	<u>126,066</u>

我們的非流動其他金融資產包括應收賣方款項，我們自有關賣方收購浙江港灣股權。我們已與該賣方協定，賣方將在三年內對浙江港灣的利潤進行擔保，倘擔保利潤與實際利潤之間存在差額，則賣方將以現金對我們進行補償。截至2019年12月31日，我們將預期收取自浙江港灣的有關補償人民幣2.2百萬元列作其他金融資產，即指2019年浙江港灣的擔保利潤與實際利潤之間的較小差額。

財務資料

我們的流動其他金融資產包括我們從銀行購買的非上市理財產品的投資。該等理財產品為回報率浮動且有或無到期日的保本或非保本投資，相關投資主要為中低風險的固定收益證券。我們相信，我們可通過作出適當投資以增加收入而不會干擾我們的業務營運或資本開支，從而更好地利用現金。我們的投資決策乃根據具體情況在適當及審慎考慮諸多因素後作出，有關因素包括但不限於投資期限以及該等投資的預期回報和潛在虧損。我們的財務中心在提出投資產品的建議之前，會評估我們的現金流量、營運需求和資本開支以及目標產品的風險狀況。倘我們的現金流量超出營運需求並可獲得適當的短期投資機會，其會將投資方案提交予董事會審批。我們的財務中心負責監督我們的投資活動。我們通常投資於低風險的產品。我們認為，我們有關金融資產投資及風險管理機制的內部控制政策屬充分。

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項			
關聯方	20,421	52,553	86,961
第三方	179,216	227,552	326,181
貿易應收款項總額	199,637	280,105	413,142
減：虧損撥備	(20,699)	(24,843)	(31,458)
貿易應收款項淨額	178,938	255,262	381,684
應收關聯方非貿易應收款項	1,367	1,536	461,294
應收合營企業款項	3,968	10,026	15,272
應收其他債務人款項，扣除虧損撥備	10,643	14,624	29,020
按攤銷成本計量的金融資產	194,916	281,448	887,270
按金及預付款項	18,248	13,313	42,201
貿易及其他應收款項淨額	213,164	294,761	929,471

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要指物業管理服務應收款項。我們於扣除貿易應收款項減值撥備前的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣199.6百萬元增加40.3%至截至2018年12月31日的人民幣280.1百萬元，並進一步增加47.5%至截至2019年12月31日的人民幣413.1百萬元，主要是由於我們的物業管理項目數目增加。

下表為截至所示日期基於收益確認日期並扣除貿易應收款項虧損撥備後的貿易應收款項賬齡分析：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
一年內	160,368	238,425	358,560
一至兩年	16,200	14,036	18,688
兩至三年	2,370	2,801	4,436
	178,938	255,262	381,684

我們於往績記錄期在收取管理費時不曾遇上任何重大困難，可見我們於整個往績記錄期維持的高收繳率。收繳率乃按實收物業管理費佔應收物業管理費（經扣除貿易應收款項減值撥備前）的百分比計算。截至2017年、2018年及2019年12月31日，對於我們通常向客戶授予最高約60天信用期的企業大樓和辦公與研發園區，其物業管理費的收繳率分別約為68.0%、65.0%及73.0%，而對於我們通常向客戶授出30天內信用期的寫字樓及商務綜合體，其物業管理費的收繳率分別為93.0%、92.0%及93.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們計提的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣20.7百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣31.5百萬元。釐定貿易應收款項減值時，我們主要計及貿易應收款項賬齡、後續結算情況及過往收款比率。我們採取多項措施加快收回貿易應收款項，並對未償還貿易應收款項保持嚴格控制。我們給予貿易客戶（包括任何第三方）的信用期按個別基準釐定。有關我們為加快收回貿易應收款項採取的措施的更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－付款及信用期」。

財務資料

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(天)		
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	63	71	68
— 關聯方	40	106	124
— 第三方	65	67	61

(1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以年內收益再乘以365天。平均貿易應收款項按截至期初貿易應收款項加期末貿易應收款項再除以二計算。

應收關聯方的貿易應收款項平均周轉天數一般長於應收第三方貿易應收款項平均周轉天數，主要是由於我們向關聯方收款的頻率不及向第三方收款，因為我們認為關聯方的違約風險較低。我們於2017年應收關聯方的貿易應收款項平均周轉天數相對較短，乃由於我們於2016年結清部分應收卓越集團的未償還款項，從而減少了2017年初應收關聯方的貿易應收款項結餘。

截至2020年4月30日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項約人民幣368.5百萬元或89.2%其後已結清。

其他應收款項

其他應收款項主要指(i)應收關聯方款項，乃涉及向深圳銳特信及深圳沃斯頓墊款。請參閱「關聯方交易」；(ii)應收合營企業河南黃錦物業管理有限公司款項，其指我們應收該合營企業的股息。我們預計截至2019年12月31日的應收股息將於上市前結清；及(iii)應收其他債務人款項（扣除虧損撥備），其指向員工墊付其社會保險和住房公積金供款部分，然後方從其工資中扣除有關供款，以及向員工墊付差旅及業務發展款項。

除屬無抵押及按介乎4.16%至7.53%年利率計息並於2020年5月悉數結清的截至2019年12月31日的應收關聯方款項人民幣455.0百萬元外，截至各報告期末所有剩餘結餘為無抵押、免息及需按要求償還並預期於上市前於2020年結清。

財務資料

我們的其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣16.0百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣26.2百萬元，主要由於(i)與已宣派應收該合營企業股息有關的應收合營企業款項增加，及(ii)應收其他債務人款項（扣除虧損撥備）增加主要由於我們的業務擴張導致僱員人數及相關墊款增加。截至2019年12月31日，我們的其他應收款項進一步大幅增至人民幣505.6百萬元，主要由於應收關聯方深圳銳特信及深圳沃斯頓款項增加。

按金及預付款項

按金主要指向地方當局提供的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。預付款項主要包括代表我們的居民支付的預付款項，例如水電費的付款。

我們的按金及預付款項由截至2017年12月31日的人民幣18.2百萬元減少27.0%至截至2018年12月31日的人民幣13.3百萬元，主要與我們截至2018年年底的投標按金減少有關。我們的按金及預付款項由截至2018年12月31日的人民幣13.3百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣42.2百萬元，主要是由於(i)因我們在2019年收購浙江港灣所致及與我們由第三方物業開發商開發的管理項目數量增加有關的投標按金增加，及(ii)用作我們的員工宿舍及用於公寓租賃服務業務的新公寓產生的租賃按金增加所致。

應收貸款

截至2018年及2019年12月31日，我們的應收貸款分別為人民幣293.5百萬元及人民幣391.0百萬元，包括我們通過金融服務業務向第三方提供的計息小額貸款，年利率介乎7.2%至36.0%，期限為一年內。

截至2018及2019年12月31日，約人民幣158.2百萬元及人民幣150.6百萬元的應收貸款分別以借款人持有的物業作抵押，約人民幣299.3百萬元及人民幣13.2百萬元的應收貸款由合資格擔保公司進行擔保，其中一間擔保公司為關聯方。因應收貸款而產生的信貸風險詳情載於本文件附錄所載會計師報告附註29(a)。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期			
貿易應付款項			
— 關聯方	39,780	32,935	32,299
— 第三方	47,732	51,393	99,735
貿易應付款項總額	87,512	84,328	132,034
應付關聯方非貿易應付款項	360,760	422,915	682,575
應付非控股權益股息	—	—	104,740
代表業主委員會收取的現金	52,019	58,334	51,718
代表業主持有的房屋維修基金	20,885	15,892	16,394
應付利息	—	163	3,793
其他應付賬款	42,962	26,626	83,584
按攤銷成本計量的金融負債	564,138	608,258	1,074,838
應計薪金及其他福利	66,762	83,076	118,235
按金	61,511	67,955	76,172
應計費用	4,063	6,251	6,555
即期貿易及其他應付款項總額	696,474	765,540	1,275,800
非即期			
其他應付款項	—	—	72,537

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指(i)就分包服務產生的開支，包括供應商提供的清潔、安保、景觀及維護服務，及(ii)應付卓越集團（我們向其提供停車場管理服務及代其收取停車費用）的貿易性質款項。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣87.5百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣84.3百萬元，主要由於我們結清就停車場管理服務應付卓越集團的若干款項導致來自關聯方的貿易應付款項減少。我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣84.3百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣132.0百萬元，主要由於我們的採購隨著業務增長而增加，導致來自第三方的貿易應付款項增加。

財務資料

以下為截至所示日期基於發票日期我們的貿易應付款項的賬齡分析：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
1個月內	21,320	24,392	59,906
1至3個月	24,229	21,094	26,669
3至6個月	8,424	8,252	9,238
6至12個月	3,583	2,810	8,238
12個月以上	29,956	27,780	27,983
貿易應付款項總額	87,512	84,328	132,034

於往績記錄期，我們的貿易應付款項為無抵押及不計息。貿易應付款項的信用期根據與不同供應商商定的條款而有所不同，通常為一個月至三個月。

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(天)		
貿易應付款項的平均周轉天數 ⁽¹⁾	37	34	28

(1) 某年的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該年的銷售成本，再乘以365。平均貿易應付款項乃按期初的貿易應付款項加期末的貿易應付款項除以二計算。

於2017年至2018年，我們的貿易應付款項平均周轉天數減少，主要由於我們於2018年結清應付卓越集團（我們向其提供停車場管理服務）的若干款項。我們的貿易應付款項平均周轉天數由2018年至2019年進一步減少，主要反映我們的業務增長令銷售成本增加。

截至2020年4月30日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項約人民幣101.1百萬元或76.6%其後已結清。

財務資料

其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付關聯方款項分別為人民幣360.8百萬元、人民幣422.9百萬元及人民幣682.6百萬元，其為無抵押、免息及按要求償還。截至2017年12月31日的應付關聯方款項主要指卓越集團就註冊成立深圳卓投（註冊資本為人民幣300.0百萬元）作出的墊款。2018年及2019年此項結餘增加主要指卓越集團就業務營運產生的臨時現金需求及於2019年進行的戰略收購作出的墊款。

截至2019年12月31日，我們的應付股息為人民幣104.7百萬元，已於2020年5月結清。截至2017年及2018年12月31日我們並無任何應付股息。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們代表業主委員會收取的現金分別為人民幣52.0百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣51.7百萬元，主要與代表業主維護賬戶所依據的酬金制模式有關。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－按酬金制收取的物業管理費」。

我們代表業主持有的房屋維修基金分別為人民幣20.9百萬元、人民幣15.9百萬元及人民幣16.4百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付其他債權人的款項分別為人民幣43.0百萬元、人民幣26.6百萬元及人民幣87.4百萬元，主要關於代業主或業主協會收取特別維修資金、業主及住戶預付的水電費及我們收購所得的股權應付款項。

我們的應計薪金及其他福利主要指薪金及保險，於往績記錄期有所增加並與我們的業務增長一致。

保證金主要指於裝修期間從業主及租戶收取的各種保證金，於往績記錄期其隨著我們的業務增長而增加。

我們的應計費用主要與有關期間內尚未支付的日常營運產生開支有關。應計費用由截至2017年12月31日的人民幣4.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣6.3百萬元，而於截至2019年12月31日保持相對穩定，為人民幣6.6百萬元。

合約負債

我們的合約負債主要指於各賬單周期開始時預收但未確認為收益的物業管理費。我們的合約負債從截至2017年12月31日的人民幣36.5百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣45.5百萬元及截至2019年12月31日的人民幣63.4百萬元，主要由於我們管理的物業數量增加，與我們的業務擴展一致。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動資產				
其他金融資產	56,622	114,435	123,842	373,860
貿易及其他應收款項	213,164	294,761	929,471	726,164
預付稅項	–	2,653	2,109	–
應收貸款	1,883	293,469	391,000	133,277
受限制存款	72,904	74,626	69,105	69,841
現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103	549,940
小計	898,610	1,265,330	1,962,630	1,853,082
流動負債				
銀行貸款	–	150,000	465,000	150,000
合約負債	36,462	45,480	63,438	56,298
貿易及其他應付款項	696,474	765,540	1,275,800	1,566,327
即期稅項	33,855	34,315	59,319	13,775
租賃負債	3,488	6,568	10,910	11,859
小計	770,279	1,001,903	1,874,467	1,798,259
流動資產淨值	128,331	263,427	88,163	54,823

流動資產淨值

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣88.2百萬元減少至截至2020年4月30日的流動負債淨額人民幣82.2百萬元，主要由於(i)應收貸款減少，主要與我們擬出售的金融服務業務有關。請參閱「業務－金融服務」；(ii)貿易及其他應收款項減少，主要由於關聯方還款所致；及(iii)貿易及其他應付款項增加，此乃由於我們其中一間附屬公司宣派的應付股息所致。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣263.4百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣88.2百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣510.3百萬元；及(ii)銀行貸款增加人民幣315.0百萬元；部分被(i)貿易及其他應收款項增加人民幣634.7百萬元及(ii)應收貸款增加人民幣97.5百萬元所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣128.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣263.4百萬元，主要由於(i)應收貸款增加人民幣293.5百萬元；(ii)主要與我們購買的理財產品增加相關的其他金融資產增加人民幣57.8百萬元；部分被(i)銀行貸款增加人民幣150.0百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣69.1百萬元所抵銷。

流動資金及資本資源

我們現金的主要用途一直為營運資金。我們流動資金的主要來源主要來自經營活動所得現金流量。在可預見將來，我們預計經營活動所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，而我們可使用部分來自[編纂]的所得款項撥付我們若干資本需求。

現金流量

下表載列截至所示年度我們的現金流量概要。

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的經營現金流量	190,632	227,637	361,936
— 營運資金變動	(75,644)	(331,767)	(102,896)
— 已付中國企業所得稅	(35,502)	(59,810)	(74,365)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	79,486	(163,940)	184,675
投資活動所用現金淨額	(53,861)	(91,609)	(764,552)
融資活動所得現金淨額	288,100	186,897	541,593
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	313,725	(68,651)	(38,283)
年初現金及現金等價物	240,312	554,037	485,386
年末現金及現金等價物	554,037	485,386	447,103

經營活動所得／(所用) 現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目作出調整後的除稅前利潤；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

財務資料

2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣184.7百萬元，包括經營所得現金人民幣259.0百萬元，被已付中國企業所得稅人民幣74.4百萬元所抵銷。經營活動所得現金主要產生自除稅前利潤人民幣316.7百萬元，部分被(i)我們通過金融服務業務（我們於2018年5月開展該業務）向第三方提供的小額貸款增加致使應收貸款增加人民幣109.8百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣83.4百萬元（主要由於我們的物業管理項目數量增加）所抵銷。

2018年，經營活動所用現金淨額為人民幣163.9百萬元，包括經營所得現金人民幣104.1百萬元及已付中國企業所得稅人民幣59.8百萬元。經營活動所用現金主要產生自(i)應收貸款增加人民幣298.0百萬元，因為我們於2018年5月開展金融服務業務。因此，我們於2017年並無任何應收貸款；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣80.4百萬元，主要由於我們的物業管理項目數量增加，而被除稅前利潤人民幣211.3百萬元所抵銷。

2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣65.6百萬元，包括經營所得現金人民幣101.1百萬元，被已付中國企業所得稅人民幣35.5百萬元所抵銷。經營活動所得現金主要產生自除稅前利潤人民幣184.1百萬元，部分被(i)受限制存款增加人民幣31.3百萬元（主要由於我們管理的若干物業由包干制至酬金制的收費模式）；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣24.4百萬元（主要由於我們結清應付供應商的若干金額）；及(iii)貿易及應收款項增加人民幣18.6百萬元（主要由於我們的業務增長）所抵銷。

投資活動所用現金淨額

2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣764.6百萬元，主要包括(i)就購買理財產品的付款人民幣4,457.4百萬元；(ii)向深圳銳特信及深圳沃斯頓墊款人民幣455.0百萬元。請參閱「一 財務狀況表選定項目 — 貿易及其他應收款項 — 其他應收款項」；及(iii)收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿的現金流出淨額人民幣290.7百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣4,451.3百萬元所抵銷。

2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣91.6百萬元，主要包括(i)就購買理財產品的付款人民幣643.3百萬元；(ii)就投資合營企業的付款人民幣20.9百萬元；及(iii)就購買物業、廠房及設備及無形資產的付款人民幣15.8百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣587.8百萬元所抵銷。

財務資料

2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣53.9百萬元，主要包括(i)就購買理財產品的付款人民幣104.5百萬元；(ii)就購買物業、廠房及設備及無形資產的付款人民幣19.6百萬元；及(iii)就投資合營企業的付款人民幣19.6百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣88.2百萬元所抵銷。

融資活動所得現金淨額

2019年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣541.6百萬元，包括(i)關聯方墊款人民幣1,357.0百萬元及(ii)來自新銀行貸款的所得款項人民幣465.0百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣1,094.6百萬元所抵銷。

2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣186.9百萬元，主要包括(i)來自新銀行貸款的所得款項人民幣150.0百萬元及(ii)關聯方墊款人民幣74.2百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣32.7百萬元所抵銷。

2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣288.1百萬元，主要包括關聯方墊款人民幣353.9百萬元，部分被償還關聯方墊款人民幣76.1百萬元所抵銷。

營運資金

董事認為，經計及我們可獲得的財務資源，包括估計[編纂]所得款項淨額、本集團可用銀行融資及我們內部產生的資金，我們擁有充足的資金需求以滿足本文件日期起計最低未來12個月的需求。

債項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的銀行借款分別為零、人民幣150.0百萬元、人民幣465.0百萬元及人民幣320.0百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的銀行貸款結餘：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)
即期銀行貸款				
— 無抵押及無擔保	—	—	15,000	—
— 有抵押及無擔保 ⁽²⁾	—	—	300,000	—
— 無抵押及有擔保 ⁽³⁾	—	50,000	50,000	50,000
— 有抵押且有擔保	—	100,000 ⁽⁴⁾	100,000 ⁽⁵⁾	100,000 ⁽⁵⁾
非即期銀行貸款				
— 有抵押且有擔保 ⁽⁶⁾	—	—	—	170,000
總計	—	150,000	465,000	320,000

- (1) 截至2018年及2019年12月31日，銀行貸款分別按介於每年5.0%至5.7%及每年4.1%至7.5%的年利率計息。
- (2) 截至2019年12月31日，銀行貸款人民幣300.0百萬元由一名關聯方深圳市卓越商業管理有限公司支付的按金作抵押。
- (3) 截至2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，有擔保銀行貸款人民幣50.0百萬元由本集團控股股東李華先生及關聯方卓越置業擔保。
- (4) 截至2018年12月31日，銀行貸款人民幣100.0百萬元由關聯方深圳市卓越寶中房地產開發有限公司持有的物業作抵押，由關聯方卓越置業及深圳市卓越康合投資發展有限公司及本集團控股股東李華先生擔保。
- (5) 截至2019年12月31日及2020年4月30日，銀行貸款人民幣100.0百萬元由關聯方卓越置業持有的物業作抵押，由本集團控股股東李華先生及卓越集團擔保。
- (6) 截至2020年4月30日，銀行貸款人民幣170.0百萬元由關聯方卓越集團持有的物業作抵押，由本集團控股股東李華先生及卓越集團擔保。

我們的銀行貸款由截至2018年12月31日的人民幣150.0百萬元增至2019年12月31日的人民幣465.0百萬元，乃有關我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供的墊款。請參閱「關聯方交易」。

截至2020年4月30日，我們的已動用及未動用銀行融資分別約為人民幣270.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

我們的銀行借款協議載有商業銀行貸款慣有的標準條款、條件及契約。董事確認，我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期並無拖欠銀行借款或違反任何契約。

財務資料

承擔及或然負債

租賃負債

我們在中國租賃物業，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及分租物業。下表載列截至所示日期我們租賃負債的明細：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期租賃負債	3,488	6,568	10,910
非即期租賃負債	13,759	16,083	133,496
總計	17,247	22,651	144,406

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣17.2百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣22.7百萬元，主要反映我們為員工租賃作為宿舍的公寓增加，此與我們的業務增長一致。我們的租賃負債進一步大幅增至截至2019年12月31日的人民幣144.4百萬元，主要由於我們為深圳的公寓租賃項目訂立新長期租賃，而我們持有該等公寓作為我們的投資物業。

資本開支

下表載列往績記錄期產生的資本開支款項：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
增加：			
物業、廠房及設備	21,325	23,100	22,208
無形資產	2,114	1,985	2,179

2020年將予產生的估計資本開支總額為人民幣90.8百萬元，主要歸因於購買信息技術系統。2020年我們資本開支的主要資金來源為我們的經營現金流量。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，概無未有作出撥備的尚未履行重大資本承擔。

財務資料

或然負債

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無關於任何關聯方或第三方付款責任的任何重大或然負債或未解除擔保。

除本文件所披露者外及除集團內公司間負債外，截至2020年4月30日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似負債、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。董事已確認本集團的債項及或然負債自2020年4月30日起及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表日期）及最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及所示年度我們若干主要財務比率：

	截至12月31日及截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾ (倍)	1.2	1.3	1.0
資產負債比率 ⁽²⁾ (%)	–	41.3	102.0
總資產回報率 ⁽³⁾ (%)	18.2	13.2	11.9
權益回報率 ⁽⁴⁾ (%)	97.4	54.3	57.1

(1) 流動比率按我們截至各日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

(2) 資產負債比率按截至各日期的銀行貸款除以截至同日的權益總額計算。

(3) 總資產回報率按期內利潤除以期初與期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。

(4) 權益回報率按期內利潤除以期初與期末權益總額的平均結餘再乘以100%計算。

財務資料

流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動比率分別為1.2倍、1.3倍及1.0倍。

資產負債比率

截至2018年及2019年12月31日，我們的資產負債比率分別為41.3%及102.0%。我們的資產負債比率於往績記錄期大幅增加，主要由於我們於期內的銀行貸款增加。請參閱「－ 債項」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日的18.2%下降至截至2018年12月31日的13.2%及截至2019年12月31日的11.9%，主要由於我們收購附屬公司及業務擴張致使我們的資產總值持續增加。此外，我們於2018年5月開展金融服務業務，而我們就金融服務業務錄得的應收貸款亦促使我們的資產總值增加。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2017年12月31日的97.4%下降至截至2018年12月31日的54.3%，主要由於往績記錄期內的保留溢利促使我們的權益總額持續增加。我們的股本回報率於截至2019年12月31日為57.1%，保持相對穩定。

有關市場風險的定量及定性分析

我們的主要金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產、貿易及其他應收款項及應收貸款。我們的金融負債包括銀行貸款及貿易及其他應付款項。與該等金融工具相關的風險包括信用風險及流動資金風險。董事管理並監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

信用風險

本集團的信用風險主要歸因於銀行現金、貿易及其他應收款項及應收貸款。我們已制定信用政策，並持續監控該等信用風險。

本集團的銀行現金主要由知名金融機構持有。我們預計該等存款不會帶來任何重大信用風險，且預計該等金融機構不會違約並給本集團造成損失。

財務資料

本集團按公平值計入損益的金融資產由知名金融機構發行。我們認為於往績記錄期並無重大信用風險且不會產生任何虧損。

就應收關聯方款項及其他應收款項而言，對長期應收款項進行定期審查及跟進，令管理層能夠評估其可收回性並盡量降低信用風險。信用風險的最大敞口由合併財務狀況表中各金融資產的賬面值表示。若干其他應收款項已計提特定減值虧損，以反映相關預期信用虧損。

就貿易應收款項而言，我們按相等於存續期預期信用虧損的金額計量虧損撥備。本集團認為，於有關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信用虧損率大幅下降時，發生違約事件。有關應收若干大客戶的物業管理費的貿易應收款項一般於一至三個月內結算。由於本集團的客戶數目龐大，故並無信用風險集中的情況。就不同客戶類型而言，例如大型集團客戶、商業租戶及住宅客戶，本集團按各類型計量虧損撥備，並考慮授予各類型客戶不同支付行為及不同信用條款。

就應收貸款而言，本集團已設立相關機制，以覆蓋小額貸款業務關鍵營運階段的信用風險，包括貸前評估、信貸審批及貸後監察。於貸前評估階段，本集團委派業務及營銷部及風險管理部進行客戶接納及盡職審查。於信貸審批階段，視乎貸款金額而定，所有貸款申請須接受本集團副總經理、總經理或貸款審查委員會評估及批核。為管理信用風險，本集團亦要求客戶提供合資格資產作為抵押或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。於貸後監察階段，本集團通過評估各方面（包括但不限於客戶的經營及財務狀況、抵押品狀況及其他還款來源）監察利息的還款，以發現任何潛在風險。本集團採用預期信用虧損模型，通過考慮違約的概率、給定的違約虧損及違約風險敞口計量客戶貸款的減值虧損。

流動資金風險

本集團的管理層持續審核本集團的流動資金狀況，包括審核預期現金流入及流出以及貸款及借款的到期日，以確保其維持足夠的現金儲備及來自主要金融機構及／或其他集團公司的足夠承諾資金額度以滿足其短期及長期的流動資金要求。

財務資料

關聯方交易

如一方能夠直接或間接控制另一方或對另一方在進行財務及經營決策時施加重大影響力，有關各方被視為關聯方。如各方受到共同控制，則被視為關聯方。主要管理層成員及彼等近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註32。

下表載列截至所示相關日期與關聯方的結餘：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
應收以下各項款項：			
卓越集團	20,068	50,443	89,447
— 貿易性質	18,988	48,908	84,312
— 非貿易性質	1,080	1,535	5,135
其他關聯方	5,688	13,672	474,080
— 貿易性質	1,433	3,645	2,649
— 非貿易性質	4,255	10,027	471,431
總計	25,756	64,115	563,527
應付以下各項款項：			
卓越集團	397,058	453,700	710,831
— 貿易性質	36,426	31,022	28,505
— 非貿易性質	360,632	422,678	682,326
其他關聯方	3,482	2,150	4,043
— 貿易性質	3,354	1,913	3,794
— 非貿易性質	128	237	249
合約負債	11,421	8,688	6,876
租賃負債	1,001	4,788	6,067
總計	412,962	469,326	727,817

財務資料

於往績記錄期，我們主要向關聯方提供物業管理服務，包括基本物業管理及增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們錄得向關聯方提供物業管理服務的收益分別為人民幣101.6百萬元、人民幣123.6百萬元及人民幣202.4百萬元。增長一般與我們的業務增長相符。我們從盛恒達電梯採購電梯配件，並委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務。我們自卓越集團及其聯營公司租賃我們所管理住宅及商務物業內的若干停車位以供轉租予該等住宅及商務物業的住戶及租戶。我們亦自卓越集團及其聯營公司租賃由彼等持有且由我們管理的商務物業的若干公共面積作商業用途。有關更多詳情，請參閱「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商務物業租賃協議」及「－2.採購及維護服務總協議」。

於重組前卓越集團為我們業務的母公司時產生應付及應收關聯方款項。當時，卓越集團統籌其附屬公司及聯屬公司的所有資金需要，並按照中央資金管理機制在彼等間分配資金。上述結餘於重組後隨後分類為非貿易性關聯方結餘。為符合財務獨立性規定，卓越集團已終止中央資金管理機制，而所有未償還非貿易性關聯方結餘將於上市前結清。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的非貿易性應收關聯方款項分別為人民幣5.3百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣476.6百萬元。截至2019年12月31日的非貿易性應收關聯方款項包括我們為支持深圳銳特信及深圳沃斯頓的業務營運而向彼等提供總額為人民幣455.0百萬元的墊款。我們以銀行借款向彼等提供墊款，有關條款與我們的銀行借款相同。該等墊款為無抵押及按要求償還。該等墊款的利率介乎每年4.16%至7.53%。除該等墊款外，截至2017年、2018年及2019年12月31日，餘下應收關聯方款項均為無抵押，免息及按要求償還。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的非貿易性應付關聯方款項分別為人民幣360.8百萬元、人民幣422.9百萬元及人民幣682.6百萬元。該等應付關聯方款項均為無抵押、無擔保、免息及按要求償還。

我們預期將於上市前結清所有應付及應收關聯方款項。

財務資料

我們的中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或借貸交易。此外，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有《貸款通則》規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效的《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》中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定（如為生產及業務經營而訂立的合約）獲滿足，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及其合法性。所有應收關聯方款項已於2020年5月悉數償還。直至最後實際可行日期，我們並無就關聯方間的該等借貸收到有關主管機構任何罰款、調查或通知。我們的董事確認本集團日後不會在關聯方之間設立借貸安排。基於此，我們的中國法律顧問認為在中國現行法律及法規、詮釋或其執行並無重大變動的情況下，我們因上述借貸而被處罰的風險極低。

股息及可供分派儲備

於2019年，我們宣派股息人民幣104.7百萬元，乃於2020年5月分派。請參閱本文件附錄一附註28。於2020年4月30日，我們宣派股息人民幣353.7百萬元，並已於2020年5月分派。

我們並無未來股息派付政策。董事會可全權酌情決定是否就任何年度派付任何股息及派付金額。我們為根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來股息的派付及金額也將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的年內利潤中派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多個方面存在差異。中國法律也規定外商投資企業須撥出至少10%的稅後利潤（如有）作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。

截至2019年12月31日，本集團的可供分派儲備為人民幣296.5百萬元。

財務資料

根據上市規則第13.13至13.19條所作披露

我們確認，除本文件另有披露者外，截至最後實際可行日期，據我們所知並無任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

[編纂]開支

與股份[編纂]有關的[編纂]開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣[編纂]元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數）），其中(i)約人民幣[編纂]元與股份發行直接相關並將於上市完成後自權益中扣除；(ii)而約人民幣[編纂]元將自我們截至2020年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除；及(iii)零已自我們2019年的合併損益及其他全面收益表中扣除。

董事謹此強調，上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考之用。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中確認的與[編纂]有關的最終[編纂]開支金額將根據審計及屆時的變量與假設變動予以調整。我們截至2020年12月31日止年度的財務表現預期不會受到非經常性[編纂]開支的不利影響，故未必可與以往財務表現相比較。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明[編纂]對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，未必可如實反映本集團於[編纂]已於2019年12月31日或任何未來日期完成時的合併有形資產淨值。此資料乃根據本集團會計師報告（全文載於本文件附錄一）所載截至2019年12月31日的本集團合併資產淨值編製，並作出如下調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

截至2019年 12月31日 本公司權益 股東應佔 未經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾	重組 的影響 ⁽²⁾	估計 [編纂]所得 款項淨額 ⁽³⁾⁽⁵⁾	截至2019年 12月31日		
			本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	本公司權益股東應佔 未經審核備考經調整 合併每股有形資產淨值
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元) ⁽⁴⁾	(港元) ⁽⁵⁾
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	126,760	8,939	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	126,760	8,939	[編纂]	[編纂]	[編纂]

- (1) 截至2019年12月31日本公司權益股東應佔本集團經調整合併有形資產淨值乃以截至2019年12月31日本公司權益股東應佔合併總權益人民幣390,508,000元（摘錄自本文件附錄一所載會計師報告中的財務資料），經(i)扣除無形資產人民幣66,452,000元及商譽人民幣271,722,000元及(ii)對非控股權益應佔無形資產及商譽分別人民幣19,810,000元及人民幣54,616,000元作出調整而得出。
- (2) 作為本集團重組的一部分，本公司向Autumn Riches配發70股股份及向Ever Rainbow配發131股股份，總代價人民幣8,939,000元。
- (3) [編纂]估計所得款項淨額分別按估計[編纂]每股股份[編纂]港元及[編纂]港元（為估計[編纂]範圍的下限及上限），並經扣除估計包銷費用及本集團已付或應付與[編纂]有關的其他相關[編纂]開支及發行[編纂]股股份（假設[編纂]並無獲行使）計算。

財務資料

- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃經做出上段所述調整後計算得出，並基於預期將於緊隨[編纂]完成後發行合共[編纂]股股份（包括[編纂]新發行的[編纂]股股份）（[編纂]並無獲行使）。
- (5) [編纂]估計所得款項淨額及本公司權益股東應佔未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃按匯率1港元兌人民幣0.9148元將港元換算為人民幣或將人民幣換算為港元。概不表示任何港元金額已經、可以或可能按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (6) 並無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年12月31日之後的任何交易業績或訂立的其他交易（包括但不限於深圳東潤澤於2020年4月30日所宣派股息人民幣353,718,000元）。倘該等股息已於2019年12月31日獲宣派，我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值應減少約人民幣[編纂]元，且我們的未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值應減少約人民幣[編纂]元（[編纂]港元）。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自2019年12月31日（即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並未發生任何會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所列資料造成重大影響的事件。