

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綜合財務資料。我們的綜合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。進一步詳情請參閱本文件的「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

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，一直專注提供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%。我們的收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣593.2百萬元增加58.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣941.7百萬元。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，複合年增長率約為59.1%。我們訂約管理的物業的總面積進一步增加11.0%至截至2020年5月31日的36.8百萬平方米。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，複合年增長率約為43.9%。我們在管物業的總面積進一步增加9.7%至截至2020年5月31日的25.8百萬平方米。我們的淨利潤從2017年的人民幣136.4百萬元增至2019年的人民幣233.6百萬元，複合年增長率為30.9%。我們的年／期內利潤由截至2019年5月31日止五個月的人民幣77.0百萬元增加99.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣153.5百萬元。

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35。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財務成本之間分配。財務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號對我們綜合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 |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------|----------|
| | (人民幣千元，百分比除外) | | |
| 除稅後利潤 | | | |
| — 2017年 | 136,393 | 136,602 | (209) |
| — 2018年 | 156,559 | 157,076 | (517) |
| — 2019年 | 233,565 | 239,867 | (6,302) |
| — 截至2020年5月31日止五個月 | 153,520 | 155,731 | (2,211) |
| 總資產 | | | |
| — 於2017年12月31日 | 998,276 | 981,329 | 16,947 |
| — 於2018年12月31日 | 1,380,773 | 1,358,316 | 22,457 |
| — 於2019年12月31日 | 2,551,863 | 2,414,653 | 137,210 |
| — 於2020年5月31日 | 2,020,373 | 1,888,210 | 132,163 |
| 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 |
| — 於2020年5月31日 | 1,783,070 | 1,640,557 | 142,513 |
| 資產淨值總額 | | | |
| — 於2017年12月31日 | 214,238 | 214,538 | (300) |
| — 於2018年12月31日 | 362,787 | 362,981 | (194) |
| — 於2019年12月31日 | 455,875 | 463,071 | (7,196) |
| — 於2020年5月31日 | 237,303 | 247,653 | (10,350) |
| 流動比率(倍) | | | |
| — 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 | 0.00 |
| — 於2020年5月31日 | 1.05 | 1.06 | (0.01) |
| 資本負債比率 | | | |
| — 於2017年12月31日 | 78.5% | 78.1% | 0.4% |
| — 於2018年12月31日 | 73.7% | 73.3% | 0.4% |
| — 於2019年12月31日 | 82.1% | 80.8% | 1.3% |
| — 於2020年5月31日 | 88.3% | 86.9% | 1.4% |

有關本文件所載財務資料的編製基準的進一步資料，請參閱本文件附錄一會計師報告。

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

於往績記錄期我們的總收益大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。

下表載列所示期間各業務線的收益貢獻：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 物業管理服務： | | | | | | | | | | |
| 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 | 400,734 | 67.6 | 602,674 | 64.0 |
| — 公共及工業物業 管理服務 | 40,526 | 4.3 | 53,880 | 4.4 | 203,437 | 11.1 | 35,341 | 6.0 | 136,649 | 14.5 |
| — 住宅物業管理服務 | 153,369 | 16.2 | 169,890 | 13.9 | 176,375 | 9.6 | 70,085 | 11.8 | 84,959 | 9.0 |
| | 857,066 | 90.5 | 1,066,541 | 87.2 | 1,576,267 | 85.9 | 506,160 | 85.4 | 824,282 | 87.5 |
| 增值服務 | 88,626 | 9.4 | 132,779 | 10.9 | 203,756 | 11.1 | 67,201 | 11.3 | 90,495 | 9.6 |
| | 945,692 | 99.9 | 1,199,320 | 98.1 | 1,780,023 | 97.0 | 573,361 | 96.7 | 914,777 | 97.1 |
| 其他業務： | | | | | | | | | | |
| 金融服務 | — | — | 19,615 | 1.6 | 50,194 | 2.7 | 18,306 | 3.1 | 24,427 | 2.6 |
| 公寓租賃服務 | 411 | 0.0 | 2,746 | 0.2 | 3,171 | 0.2 | 689 | 0.1 | 1,970 | 0.2 |
| 其他服務 | 1,184 | 0.1 | 1,505 | 0.1 | 2,631 | 0.1 | 843 | 0.1 | 511 | 0.1 |
| 總計 | 947,287 | 100.0 | 1,223,186 | 100.0 | 1,836,019 | 100.0 | 593,199 | 100.0 | 941,685 | 100.0 |

財務資料

下表載列所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 物業管理服務： | | | | | | | | | | |
| 基本物業管理服務 | | | | | | | | | | |
| – 商務物業管理服務 | 195,676 | 29.5 | 221,415 | 26.3 | 303,097 | 25.3 | 102,130 | 25.5 | 174,003 | 28.9 |
| – 公共及工業物業管理服務 | 3,950 | 9.7 | 6,571 | 12.2 | 29,670 | 14.6 | 5,455 | 15.4 | 19,843 | 14.5 |
| – 住宅物業管理服務 | 11,590 | 7.6 | 17,862 | 10.5 | 14,505 | 8.2 | 7,208 | 10.3 | 10,963 | 12.9 |
| | 211,216 | 24.6 | 245,848 | 23.1 | 347,272 | 22.0 | 114,793 | 22.7 | 204,809 | 24.8 |
| 增值服務 | 22,033 | 24.9 | 31,148 | 23.5 | 51,394 | 25.2 | 15,041 | 22.4 | 28,700 | 31.7 |
| 其他業務： | | | | | | | | | | |
| 金融服務 | - | - | 16,205 | 82.6 | 39,620 | 78.9 | 14,287 | 78.0 | 20,375 | 83.4 |
| 公寓租賃服務 | (142) | (34.5) | 552 | 20.1 | (5,698) | (179.7) | (1,589) | (230.6) | (2,635) | (133.8) |
| 其他服務 | 363 | 30.7 | 486 | 32.3 | 858 | 32.6 | 116 | 13.8 | 143 | 28.0 |
| 總計 | 233,470 | 24.6 | 294,239 | 24.1 | 433,446 | 23.6 | 142,648 | 24.0 | 251,392 | 26.7 |

於往績記錄期我們的總體毛利率略微減少，主要因為我們的基本物業管理服務（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的毛利率。進一步討論請參閱本節「若干綜合損益及其他全面收益表項目的描述－毛利及毛利率」。

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或期間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 | | | 截至5月31日 止五個月 | |
|----------------------|-------------|---------|---------|-----------------|---------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| 年／期內利潤總額 | 136,393 | 156,559 | 233,565 | 77,046 | 153,520 |
| 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 | 25,308 | 41,214 |
| 對年／期內利潤的影響 | 32,140 | 39,995 | 59,110 | 18,981 | 30,911 |
| 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 | 50,616 | 82,428 |
| 對年／期內利潤的影響 | 64,280 | 79,991 | 118,220 | 37,962 | 61,821 |

(人民幣千元)

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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月總收益的99.9%、98.1%、97.0%、96.7%及97.1%。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所影響。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日以及2020年5月31日分別為11.4百萬平方米、14.6百萬平方米、23.5百萬平方米及25.8百萬平方米。

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目中分別有29.1%、21.3%、13.6%及13.6%由卓越集團開發；同期，我們所管理的物業項目數目中分別有70.9%、78.7%、86.4%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日以及2020年5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%、43.2%及41.5%；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%、56.8%及58.4%。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日以及2020年5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%，並進一步增至截至2020年5月31日的58.4%。

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很大部分。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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣873.3百萬元、人民幣297.6百萬元及人民幣396.4百萬元，分別佔我們銷售成本的62.6%、62.1%、62.3%、66.1%及57.4%。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣74.2百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣46.9百萬元，分別佔我們行政開支的74.2%、70.4%、76.7%、70.4%及65.0%。

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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們產生外包成本人民幣6.4百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣56.4百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣81.8百萬元，分別佔相應期間我們銷售成本的0.9%、1.6%、4.0%、1.5%及11.8%。2018年增幅乃主要由於我們向分包商外判更多勞工密集的保安服務作為我們成本控制措施一部分，而2019年及截至2020年5月31日止五個月增幅乃主要由於我們收購浙江港灣及武漢雨陽，其保安及清潔服務的分包成本相對較高。

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，下表載列經參考往績記錄期的銷售成本波動後，我們於所示年度或期間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／期內利潤產生的影響：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至5月31日止五個月 | |
|------------------------|-------------|---------|---------|-------------|---------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 年／期內利潤總額 | 136,393 | 156,559 | 233,565 | 77,046 | 153,520 |
| 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 | 15,216 | 23,908 |
| 對年／期內利潤的影響 | 18,161 | 23,745 | 35,573 | 11,412 | 17,931 |
| 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 | 30,432 | 47,816 |
| 對年／期內利潤的影響 | 36,322 | 47,490 | 71,146 | 22,824 | 35,862 |

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，隨著我們以商務物業和公共及工業物業為戰略重點並付出持續努力，為獨立第三方管理的物業已佔我們收益的很大部分，且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

財務資料

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聯屬公司的支持，但我們亦能夠獨立地尋找及利用市場機會。根據弗若斯特沙利文報告，就2019年提供予商務物業的基本物業管理服務收益而言，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綜合財務報表具有重要意義的會計政策。編製綜合財務報表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、本身的過往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綜合財務報表至關重要，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轉移至客戶時，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）確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

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享有收益。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享有收益。

(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

非上市投資的股息收入於確立權益股東收取付款的權利時確認。

(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但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。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。估計及判斷會不斷進行評估並根據過往經驗及其他因素（包括對未來事件於有關情況下屬合理的預期）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，本集團使用預期信貸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貸虧損乃基於本集團的過往信貸虧損經驗進行估計，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貸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著增加及定性評估的標準；
- 制定預期信貸虧損模型，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。

若干綜合損益及其他全面收益表項目的描述

下表載列於所示期間我們的綜合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 | | | 截至5月31日止五個月 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 收益 | 947,287 | 1,223,186 | 1,836,019 | 593,199 | 941,685 |
| 銷售成本 | (713,817) | (928,947) | (1,402,573) | (450,551) | (690,293) |
| 毛利 | 233,470 | 294,239 | 433,446 | 142,648 | 251,392 |
| 其他收益 | 3,835 | 3,197 | 17,467 | 3,346 | 12,164 |
| 其他(虧損)/收入淨額 | (161) | (7,060) | (15,772) | (5,847) | 14,883 |
| 銷售及營銷開支 | (6,306) | (8,217) | (7,024) | (2,303) | (2,696) |
| 行政開支 | (47,435) | (76,691) | (96,776) | (30,425) | (72,261) |
| 經營利潤 | 183,403 | 205,468 | 331,341 | 107,419 | 203,482 |
| 財務成本 | (414) | (1,303) | (20,482) | (4,874) | (11,119) |
| 應佔合營企業利潤減虧損 | 344 | 6,246 | 5,001 | 2,049 | 2,888 |
| 應佔聯營公司利潤 | 767 | 859 | 887 | 302 | 783 |
| 除稅前利潤 | 184,100 | 211,270 | 316,747 | 104,896 | 196,034 |
| 所得稅 | (47,707) | (54,711) | (83,182) | (27,850) | (42,514) |
| 年/期內利潤 | 136,393 | 156,559 | 233,565 | 77,046 | 153,520 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司權益股東 | 109,075 | 125,773 | 178,510 | 61,729 | 142,139 |
| 非控股權益 | 27,318 | 30,786 | 55,055 | 15,317 | 11,381 |

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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣1,780.0百萬元、人民幣573.4百萬元及人民幣914.8百萬元，約佔同期我們總收益的99.9%、98.1%、97.0%、96.7%及97.1%，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、人民幣56.0百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣26.9百萬元，佔我們同期總收益的0.1%、1.9%、3.0%、3.3%及2.9%。

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。我們的收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣593.2百萬元增加58.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣941.7百萬元。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穩定增長。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|----------------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 物業管理服務： | | | | | | | | | | |
| 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 | 400,734 | 67.6 | 602,674 | 64.0 |
| – 公共及工業物業管理服務 | 40,526 | 4.3 | 53,880 | 4.4 | 203,437 | 11.1 | 35,341 | 6.0 | 136,649 | 14.5 |
| – 住宅物業管理服務 | 153,369 | 16.2 | 169,890 | 13.9 | 176,375 | 9.6 | 70,085 | 11.8 | 84,959 | 9.0 |
| | 857,066 | 90.5 | 1,066,541 | 87.2 | 1,576,267 | 85.9 | 506,160 | 85.4 | 824,282 | 87.5 |
| 增值服務 | 88,626 | 9.4 | 132,779 | 10.9 | 203,756 | 11.1 | 67,201 | 11.3 | 90,495 | 9.6 |
| | 945,692 | 99.9 | 1,199,320 | 98.1 | 1,780,023 | 97.0 | 573,361 | 96.7 | 914,777 | 97.1 |
| 其他業務： | | | | | | | | | | |
| 金融服務 | – | – | 19,615 | 1.6 | 50,194 | 2.7 | 18,306 | 3.1 | 24,427 | 2.6 |
| 公寓租賃服務 | 411 | 0.0 | 2,746 | 0.2 | 3,171 | 0.2 | 689 | 0.1 | 1,970 | 0.2 |
| 其他服務 | 1,184 | 0.1 | 1,505 | 0.1 | 2,631 | 0.1 | 843 | 0.1 | 511 | 0.1 |
| 總計 | 947,287 | 100.0 | 1,223,186 | 100.0 | 1,836,019 | 100.0 | 593,199 | 100.0 | 941,685 | 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於所示期間的基本物業管理服務收

益：

| | 截至12月31日及/或截至該日止年度 | | | | | | 截至5月31日及/或截至該日止五個月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------|-------|------------|-------------|-------|------------|--------------------|------------|-------|------------|------------|-------------|-----------|-------|-----|--------|-------|---------|-------|-----|--------|-------|---------|-------|-----|--|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | | 2020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 | 在管面積 | 收益 | 在管面積 | 收益 | 在管項目 數目 | 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) | (%) | (千 平方米) | (%) | (千 平方米) | (%) | (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 | 7,558 | 48.9 | 400,734 | 79.2 | 142 | 13,772 | 53.3 | 602,674 | 73.1 | 198 | |
| -寫字樓及商務綜合體 | 2,462 | 21.7 | 406,309 | 47.4 | 21 | 3,147 | 21.6 | 483,915 | 45.4 | 26 | 5,284 | 22.5 | 595,213 | 37.8 | 39 | 3,283 | 21.2 | 200,249 | 39.6 | 32 | 5,332 | 23.7 | 283,220 | 34.3 | 40 | |
| -企業大樓/辦公公與 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 研發園區 | 2,399 | 21.1 | 256,062 | 30.0 | 58 | 3,614 | 24.8 | 358,656 | 33.6 | 101 | 7,028 | 29.9 | 601,242 | 38.1 | 143 | 4,275 | 27.7 | 200,485 | 39.6 | 110 | 8,440 | 32.7 | 319,454 | 38.8 | 158 | |
| 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 | 1,683 | 10.9 | 35,341 | 7.0 | 27 | 4,125 | 16.0 | 136,649 | 16.6 | 102 | |
| 住宅物業 | 5,455 | 48.0 | 153,309 | 17.9 | 19 | 6,214 | 42.7 | 169,890 | 15.9 | 23 | 7,392 | 31.4 | 176,375 | 11.2 | 28 | 6,214 | 40.2 | 70,085 | 13.8 | 25 | 7,920 | 30.7 | 84,959 | 10.3 | 31 | |
| 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 | 15,456 | 100.0 | 506,160 | 100.0 | 194 | 25,816 | 100.0 | 824,282 | 100.0 | 331 | |

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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，商務物業分別佔我們基本物業管理服務收益約77.4%、79.0%、75.9%、79.2%及73.1%。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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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%、38.1%、39.6%及38.8%。

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。

下表載列按地理區域劃分的截至所示日期我們在管物業總面積以及於所示期間我們基本物業管理服務所得總收益明細：

| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------|------------|-------------|-------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|-------|------------|-------------|--------|-------|---------|-------|--------|-------|---------|-------|
| | 在管面積 | | 收益 | 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) | (%) | (千 平方米) | (人民幣 千元) | | | | | | | | |
| 大灣區 ⁽¹⁾ | 60.8 | 6,904 | 681,746 | 79.5 | 8,054 | 55.3 | 793,940 | 74.4 | 11,350 | 48.2 | 1,044,459 | 66.3 | 8,456 | 54.7 | 373,762 | 73.8 | 11,742 | 45.5 | 471,328 | 57.2 |
| 長江三角洲地區 ⁽²⁾ | 9.9 | 1,122 | 37,323 | 4.4 | 1,655 | 11.4 | 68,746 | 6.4 | 4,903 | 20.8 | 218,300 | 13.8 | 1,963 | 12.7 | 31,090 | 6.2 | 6,118 | 23.7 | 173,667 | 21.1 |
| 其他地區 ⁽³⁾ | 29.4 | 3,338 | 137,997 | 16.1 | 4,845 | 33.3 | 203,855 | 19.2 | 7,276 | 30.9 | 313,508 | 19.9 | 5,037 | 32.6 | 101,308 | 20.0 | 7,956 | 30.8 | 179,287 | 21.7 |
| 總計 | 100.0 | 11,364 | 857,066 | 100.0 | 14,554 | 100.0 | 1,066,541 | 100.0 | 23,529 | 100.0 | 1,576,267 | 100.0 | 15,456 | 100.0 | 506,160 | 100.0 | 25,816 | 100.0 | 824,282 | 100.0 |

(1) 我們為大灣區城市包括（深圳、廣州、珠海、惠州及東莞）的物業提供物業管理服務。

(2) 我們為長江三角洲地區城市（包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、溫州、金華、寧波、紹興、溫州、台州、南通及湖州）的物業提供物業管理服務。

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

財務資料

按物業管理項目來源劃分

往績記錄期內，我們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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣665.7百萬元、人民幣235.6百萬元及人民幣308.3百萬元，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%、42.2%、46.5%及37.4%。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣910.6百萬元、人民幣270.5百萬元及人民幣516.0百萬元，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%、57.8%、53.5%及62.6%。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期間基本物業管理服務所得總收益的明細：

| | 截至12月31日及／或截至該日止年度 | | | 2019年 | | | 截至5月31日及／或截至該日止五個月 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|--|
| | 2017年 | | 收益 (人民幣 千元) | 2018年 | | 收益 (人民幣 千元) | 2019年 | | 收益 (人民幣 千元) | | | | | | | | | | | | |
| | 在管面積 (%) | 在管面積 (千 平方米) | | 在管面積 (%) | 在管面積 (千 平方米) | | 在管面積 (%) | 在管面積 (千 平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 卓越集團⁽¹⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - 商務物業 | 1,866 | 16.4 | 351,693 | 41.0 | 2,343 | 16.1 | 410,560 | 38.4 | 2,770 | 11.8 | 488,782 | 31.0 | 2,343 | 15.2 | 165,920 | 32.8 | 2,817 | 10.9 | 223,181 | 27.1 | |
| - 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 | 100 | 0.6 | 741 | 0.1 | 100 | 0.4 | 1,175 | 0.1 | |
| - 住宅物業 | 5,455 | 48.0 | 153,369 | 17.9 | 6,107 | 42.0 | 169,506 | 15.9 | 7,285 | 31.0 | 173,631 | 11.0 | 6,107 | 39.5 | 68,956 | 13.6 | 7,813 | 30.3 | 83,929 | 10.2 | |
| 小計 | 7,421 | 65.3 | 509,406 | 59.4 | 8,551 | 58.8 | 583,834 | 54.7 | 10,154 | 43.2 | 665,658 | 42.2 | 8,551 | 55.3 | 235,617 | 46.5 | 10,729 | 41.6 | 308,285 | 37.4 | |
| 第三方物業開發商⁽²⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - 商務物業 | 2,995 | 26.4 | 311,478 | 36.4 | 4,418 | 30.4 | 432,212 | 40.6 | 9,543 | 40.6 | 707,673 | 44.9 | 5,215 | 33.7 | 234,814 | 46.5 | 10,955 | 42.4 | 379,493 | 46.1 | |
| - 公共及工業物業 | 948 | 8.3 | 36,182 | 4.2 | 1,479 | 10.2 | 50,113 | 4.7 | 3,725 | 15.8 | 200,192 | 12.7 | 1,583 | 10.2 | 34,600 | 6.8 | 4,025 | 15.6 | 135,474 | 16.4 | |
| - 住宅物業 | - | 0.0 | - | 0.0 | 107 | 0.7 | 382 | 0.0 | 107 | 0.5 | 2,744 | 0.2 | 107 | 0.7 | 1,129 | 0.2 | 107 | 0.4 | 1,030 | 0.1 | |
| 小計 | 3,943 | 34.7 | 347,660 | 40.6 | 6,004 | 41.3 | 482,707 | 45.3 | 13,375 | 56.8 | 910,609 | 57.8 | 6,905 | 44.7 | 270,543 | 53.5 | 15,087 | 58.4 | 515,997 | 62.6 | |
| 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 | 15,456 | 100.0 | 506,160 | 100.0 | 25,816 | 100.0 | 824,282 | 100.0 | |

(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。

財務資料

下表載列於所示期間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 | | | 截至5月31日 止五個月 | |
|-------------------------|--------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | (每月每平方米人民幣元) | | | | |
| 卓越集團 ⁽¹⁾ | 13.3 | 13.3 | 15.0 | 13.2 | 17.4 |
| 第三方物業開發商 ⁽²⁾ | 15.8 | 14.6 | 14.0 | 14.7 | 14.1 |
| 總計 | 14.2 | 13.8 | 14.5 | 14.0 | 15.5 |

(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。

卓越集團開發的物業的平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣13.3元增至2019年的每月每平方米人民幣15.0元，並進一步增至截至2020年5月31日止五個月的每月每平方米人民幣17.4元。該增加主要是由於卓越集團於一線城市所開發的新參與商業項目的每月平均物業管理費較高，主要與卓悅中心（一項位於深圳中央商務區的高端商業綜合體，其於2019年9月開始經營）有關。

第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣15.8元減至2018年的每月每平方米人民幣14.6元，並進一步減至2019年的每月每平方米人民幣14.0元。該減少主要是由於第三方物業開發商於一線城市開發的新參與商業項目的每月平均物業管理費下降，這主要與深圳及大灣區以外的企業大樓有關，因為我們有意以具有競爭力的價格獲得新項目。

財務資料

下表載列於所示期間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 | | | 截至5月31日止五個月 | |
|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | (每月每平方米人民幣元) | | | | |
| 商務物業 | 17.6 | 16.7 | 17.1 | 16.6 | 18.7 |
| — 來自卓越集團 | 18.1 | 17.9 | 19.6 | 17.9 | 23.0 |
| — 來自第三方物業開發商 | 17.0 | 15.5 | 15.3 | 15.6 | 15.8 |
| 公共及工業物業 | 6.4 | 6.6 | 8.4 | 7.3 | 8.3 |
| — 來自卓越集團 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| — 來自第三方物業開發商 | 6.9 | 6.9 | 8.5 | 7.4 | 8.3 |
| 住宅物業 | 2.7 | 2.7 | 2.8 | 2.7 | 2.8 |
| — 來自卓越集團 | 2.7 | 2.7 | 2.8 | 2.7 | 2.8 |
| — 來自第三方物業開發商 | — | 2.6 | 2.6 | 2.6 | 2.6 |
| 總計 | 14.2 | 13.8 | 14.5 | 14.0 | 15.5 |

我們的商務物業平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣17.6元下降至2018年的每月每平方米人民幣16.7元，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年的每月每平方米人民幣16.7元上升至2019年的每月每平方米人民幣17.1元，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，該上升主要與卓悅中心（位於深圳中央商務區的高端商務綜合體，於2019年9月開始運營）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。根據弗若斯特沙利文的資料，我們在大灣區管理的商務物業收取的平均物業管理費整體上可與2019年同一地區其他主要物業管理服務提供商收取的費用相媲美。卓越集團所開發商務物業的平均物業管理費通常高於第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要由於卓越集團開發的商務物業主要位於一線城市，而第三方物業開發商開發的大部分物業位於新一線城市，該等城市的平均費用較低。

財務資料

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的公共及工業物業平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣6.4元、每月每平方米人民幣6.6元、每月每平方米人民幣8.4元、每月每平方米人民幣7.3元及每月每平方米人民幣8.3元。於2019年及截至2020年5月31日止五個月有所增加主要是由於我們於2019年6月通過收購浙江港灣獲得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。卓越集團所開發公共及工業物業的平均物業管理費通常低於第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要由於第三方物業開發商所開發物業包括政府機構以及教育及醫療機構所使用的多類物業，該等物業的平均物業管理費相對較高，而卓越集團所開發物業主要與位於重慶市的工業園區有關。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的住宅物業平均物業管理費維持相對穩定，分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.8元、每月每平方米人民幣2.7元及每月每平方米人民幣2.8元。

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截至所示日期我們的在管物業總面積及於所示期間基本物業管理服務所得總收益的明細：

| | 截至12月31日及／或截至該日止年度 | | | | | | 截至5月31日及／或截至該日止五個月 | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|----------------|--------------|---------------|------------------|--------------|--------------------|------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | | 2020年 | | | | |
| | 面積 | 收益 | 面積 | 收益 | 面積 | 收益 | 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) | (%) | (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 | 14,984 | 501,935 | 99.2 | 24,000 | 815,484 | 98.9 |
| 酬金制 | 450 | 5,531 | 0.6 | 472 | 2,247 | 0.2 | 916 | 13,352 | 0.8 | 472 | 4,225 | 0.8 | 1,817 | 8,798 | 1.1 |
| 總計 | 11,364 | 857,066 | 100.0 | 14,554 | 1,066,541 | 100.0 | 23,529 | 1,576,267 | 100.0 | 15,456 | 506,160 | 100.0 | 25,816 | 824,282 | 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。

財務資料

按物業開發商類型及城市等級劃分

下表載列按物業開發商類型及城市等級劃分截至所示日期的在管總面積，以及於所示期間的基本物業管理服務收益、毛利、毛利率及平均物業管理費明細：

| | 截至12月31日及／或截至該日止年度 | | | | | | 截至5月31日及／或截至該日止五個月 | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------|----------------|--------------|-------------|----------------|----------------|--------------------|-------------|----------------|----------------|--------------|-------------|----------------|---------------|-------------|-------------|----------------|----------------|-------------|-------------|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | | | | | | | | | | |
| | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 平均物業管理費 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 平均物業管理費 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 平均物業管理費 | | | | | | | | | |
| (人民幣千元) | (人民幣千元) | (%) | (每月每平方米人民幣元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (%) | (每月每平方米人民幣元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (%) | (每月每平方米人民幣元) | (人民幣千元) | | | | | | | | | |
| 卓越集團⁽¹⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商務物業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — 一線城市 | 333,540 | 142,697 | 42.8 | 18.5 | 380,640 | 167,725 | 44.1 | 18.6 | 451,835 | 206,364 | 45.7 | 20.4 | 152,581 | 70,134 | 46.0 | 18.6 | 204,246 | 101,341 | 49.6 | 24.3 | |
| — 新一線城市 | 18,133 | 5,722 | 31.5 | 9.6 | 29,920 | 11,757 | 39.3 | 9.6 | 36,947 | 13,305 | 36.0 | 9.6 | 13,339 | 4,332 | 32.5 | 9.6 | 18,935 | 7,863 | 41.5 | 9.6 | |
| — 其他 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 小計 | 351,693 | 148,419 | 42.2 | 18.1 | 410,560 | 179,482 | 43.7 | 17.9 | 488,782 | 219,669 | 44.9 | 19.6 | 165,920 | 74,466 | 44.9 | 17.9 | 223,181 | 109,204 | 48.9 | 23.0 | |
| 公共及工業物業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — 一線城市 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| — 新一線城市 | 4,344 | 913 | 21.0 | 2.5 | 3,768 | 690 | 18.3 | 2.5 | 3,245 | 456 | 14.1 | 2.5 | 741 | 105 | 14.2 | 2.5 | 1,175 | 227 | 19.3 | 2.5 | |
| — 其他 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 小計 | 4,344 | 913 | 21.0 | 2.5 | 3,768 | 690 | 18.3 | 2.5 | 3,245 | 456 | 14.1 | 2.5 | 741 | 105 | 14.2 | 2.5 | 1,175 | 227 | 19.3 | 2.5 | |
| 住宅物業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — 一線城市 | 58,971 | 4,659 | 7.9 | 3.4 | 56,437 | 6,377 | 11.3 | 3.4 | 45,659 | 3,971 | 8.7 | 3.5 | 18,763 | 2,043 | 10.9 | 3.5 | 20,423 | 2,786 | 13.6 | 3.6 | |
| — 新一線城市 | 78,410 | 5,959 | 7.6 | 2.4 | 95,589 | 10,228 | 10.7 | 2.5 | 109,565 | 9,094 | 8.3 | 2.6 | 42,752 | 4,506 | 10.5 | 2.6 | 55,501 | 7,263 | 13.1 | 2.7 | |
| — 其他 | 15,988 | 973 | 6.1 | 1.6 | 17,480 | 1,473 | 8.4 | 1.6 | 18,407 | 1,319 | 7.2 | 1.6 | 7,441 | 607 | 8.2 | 1.6 | 8,005 | 857 | 10.7 | 1.6 | |
| 小計 | 153,369 | 11,591 | 7.6 | 2.7 | 169,506 | 18,078 | 10.7 | 2.7 | 173,631 | 14,384 | 8.3 | 2.8 | 68,956 | 7,156 | 10.4 | 2.7 | 83,929 | 10,906 | 13.0 | 2.8 | |
| 小計 | 509,406 | 160,923 | 31.6 | 13.3 | 583,834 | 198,250 | 34.0 | 13.3 | 665,658 | 234,509 | 35.2 | 15.0 | 235,617 | 81,727 | 34.7 | 13.2 | 308,285 | 120,337 | 39.0 | 17.4 | |

財務資料

| | 截至12月31日及/或截至該日止年度 | | | | | | 截至5月31日及/或截至該日止五個月 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------|---------|---------|--------------|---------|--------------------|---------|-----------|---------|---------|--------------|---------|---------|------|------|---------|---------|------|------|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | | | | | | | | | | |
| | 收益 | 毛利 | 平均物業管理費 | 收益 | 毛利 | 平均物業管理費 | 收益 | 毛利 | 平均物業管理費 | 收益 | 毛利 | 平均物業管理費 | | | | | | | | | |
| (人民幣千元) | (人民幣千元) | (每月每平方米人民幣元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (每月每平方米人民幣元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (每月每平方米人民幣元) | | | | | | | | | |
| 第三方物業開發商 ⁽²⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商務物業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — 一線城市 | 217,310 | 36,435 | 16.8 | 219 | 266,059 | 29,071 | 10.9 | 209 | 400,578 | 51,647 | 12.9 | 19.7 | 148,842 | 19,498 | 13.1 | 20.6 | 178,733 | 29,044 | 16.2 | 18.8 | |
| — 新一線城市 | 84,918 | 9,850 | 11.6 | 8.3 | 146,690 | 11,735 | 8.0 | 7.7 | 255,810 | 27,627 | 10.8 | 8.0 | 77,117 | 7,541 | 9.8 | 7.4 | 148,578 | 26,436 | 17.8 | 11.5 | |
| — 其他 | 9,250 | 971 | 10.5 | 6.5 | 19,463 | 1,129 | 5.8 | 7.4 | 51,286 | 4,154 | 8.1 | 16.4 | 8,855 | 626 | 7.1 | 7.1 | 52,181 | 9,318 | 17.9 | 15.5 | |
| 小計 | 311,478 | 47,256 | 15.2 | 17.0 | 432,212 | 41,935 | 9.7 | 15.5 | 707,674 | 83,428 | 11.8 | 15.3 | 234,814 | 27,665 | 11.8 | 15.6 | 379,492 | 64,798 | 17.1 | 15.8 | |
| 公共及工業物業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — 一線城市 | 19,062 | 1,639 | 8.6 | 5.8 | 16,419 | 2,068 | 12.6 | 5.7 | 13,587 | 2,078 | 15.3 | 4.4 | 7,188 | 1,145 | 15.9 | 3.9 | 9,130 | 1,437 | 15.7 | 3.7 | |
| — 新一線城市 | 16,943 | 1,386 | 8.2 | 8.2 | 33,570 | 3,802 | 11.3 | 7.6 | 180,708 | 26,516 | 14.7 | 9.0 | 25,389 | 3,995 | 15.7 | 8.5 | 123,425 | 17,877 | 14.5 | 8.8 | |
| — 其他 | 177 | 12 | 6.8 | 5.0 | 124 | 11 | 8.9 | 5.0 | 5,896 | 619 | 10.5 | 5.4 | 2,023 | 210 | 10.4 | 5.2 | 2,919 | 301 | 10.3 | 5.0 | |
| 小計 | 36,182 | 3,037 | 8.4 | 6.9 | 50,113 | 5,881 | 11.7 | 6.9 | 200,191 | 29,213 | 14.6 | 8.5 | 34,600 | 5,350 | 15.5 | 7.4 | 135,474 | 19,615 | 14.5 | 8.3 | |
| 住宅物業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — 一線城市 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| — 新一線城市 | - | - | - | - | 382 | (218) | (57.1) | 2.6 | 2,744 | 122 | 4.4 | 2.6 | 1,129 | 51 | 4.5 | 2.6 | 1,031 | 59 | 5.7 | 2.6 | |
| — 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 小計 | - | - | - | - | 382 | (218) | (57.1) | 2.6 | 2,744 | 122 | 4.4 | 2.6 | 1,129 | 51 | 4.5 | 2.6 | 1,031 | 59 | 5.7 | 2.6 | |
| 總計 | 347,660 | 50,293 | 14.5 | 15.8 | 482,707 | 47,598 | 9.9 | 14.6 | 910,609 | 112,763 | 12.4 | 14.1 | 270,543 | 33,066 | 12.2 | 14.7 | 515,997 | 84,472 | 16.4 | 14.1 | |
| | 857,066 | 211,216 | 24.6 | 14.2 | 1,066,541 | 245,848 | 23.1 | 13.8 | 1,576,267 | 347,272 | 22.0 | 14.5 | 506,160 | 114,793 | 22.7 | 14.0 | 824,282 | 204,809 | 24.8 | 15.5 | |

(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

下表載列按物業開發商類型劃分的主要一線及新一線城市商務物業應佔基本物業管理服務的平均物業管理費（分別佔所示期間基本物業管理服務總收益約72.6%、71.7%、66.9%及62.4%）。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2020年 |
|---------------------------|-------------|-------|-------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 5月31日 止五個月 |
| (每月每平方米人民幣元) | | | | |
| 卓越集團開發的商務物業 | | | | |
| 一線城市 | | | | |
| — 深圳 | 19.1 | 19.2 | 21.1 | 25.0 |
| 新一線城市 | | | | |
| — 青島 | 9.6 | 9.6 | 9.6 | 9.6 |
| 第三方開發商開發的 商務物業 | | | | |
| 一線城市 | | | | |
| — 深圳 | 21.9 | 22.5 | 22.2 | 21.0 |
| — 廣州 | 30.6 | 25.9 | 22.7 | 20.6 |
| — 上海 | — | — | — | 12.5 |
| 新一線城市 | | | | |
| — 杭州 | 7.0 | 7.0 | 6.8 | 8.3 |
| — 東莞 | 4.4 | 4.4 | 4.6 | 4.6 |
| — 成都 | 14.0 | 13.7 | 15.2 | 16.8 |
| — 武漢 ⁽¹⁾ | — | 6.3 | 9.8 | 23.5 |
| — 蘇州 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.1 |
| — 重慶 | — | — | 10.4 | 12.0 |

附註：

- (1) 於2019年及截至2020年5月31日止五個月，我們就位於武漢的商務物業收取的平均物業管理費增加，主要是由於高端商務綜合體武漢環球貿易中心的物業管理項目於2019年第四季度開始運營。

財務資料

下表載列根據弗若斯特沙利文的資料按城市等級劃分與我們所管理物業質量類似的商務物業項目行業範圍。

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至2020年 | |
|--------------|--------------|------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 5月31日 | |
| | 高端物業 | 整體 | 高端物業 | 整體 | 高端物業 | 整體 | 高端物業 | 整體 |
| | (每月每平方米人民幣元) | | | | | | | |
| 一線城市 | | | | | | | | |
| — 深圳 | 17~27 | 7~12 | 17~27 | 7~12 | 18~28 | 8~13 | 18~28 | 8~13 |
| — 廣州 | 19~31 | 8~13 | 19~31 | 8~13 | 20~31 | 8~13 | 20~31 | 9~14 |
| — 上海 | 20~31 | 9~14 | 20~31 | 10~15 | 21~32 | 10~15 | 21~32 | 10~15 |
| 新一線城市 | | | | | | | | |
| — 青島 | 9~16 | 3~6 | 9~16 | 3~6 | 9~17 | 3~6 | 9~17 | 3~6 |
| — 杭州 | 16~25 | 5~8 | 16~26 | 5~8 | 17~27 | 6~9 | 17~27 | 6~9 |
| — 東莞 | 11~17 | 3~6 | 11~17 | 3~6 | 12~18 | 3~6 | 12~18 | 3~6 |
| — 成都 | 12~18 | 4~7 | 12~18 | 4~7 | 12~18 | 4~7 | 13~19 | 4~7 |
| — 武漢 | 13~22 | 4~7 | 14~22 | 4~7 | 14~23 | 4~7 | 15~24 | 4~8 |
| — 蘇州 | 14~23 | 5~8 | 15~23 | 5~8 | 15~23 | 5~8 | 15~24 | 5~8 |
| — 重慶 | 9~16 | 3~6 | 9~16 | 3~6 | 10~17 | 3~6 | 10~17 | 3~6 |

- 平均物業管理費。

商務物業。於2017年、2018年及2019年，儘管我們就卓越集團開發位於一線城市的商務物業收取的平均物業管理費與就第三方物業開發商開發的商務物業收取的平均物業管理費相若，卓越集團所開發商務物業的整體平均物業管理費高於第三方物業開發商開發的商務物業的整體平均物業管理費，原因是我們擬通過以具競爭力的價格取得位於新一線城市及其他城市的新項目擴大客戶基礎及保留大型企業客戶所致。截至2020年5月31日止五個月，我們對卓越集團所開發位於一線城市的商務物業收取的平均物業

財務資料

管理費相對較高，主要與卓悅中心（位於深圳中央商務區的高端商務綜合體，於2019年9月開始運營）有關，該等物業的平均物業管理費相對較高。截至2020年5月31日止五個月，我們對第三方物業開發商所開發位於新一線城市的商務物業收取的平均物業管理費相對較高，主要與我們透過收購浙江港灣及武漢環貿取得的若干物業有關，該等物業的平均物業管理費相對較高。我們於2019年對第三方物業開發商所開發位於其他城市的商務物業收取的平均物業管理費相對較高，主要與位於印度古爾岡的物業有關，該等物業的平均物業管理費相對較高。弗若斯特沙利文與聯席保薦人一致認為，我們在上述城市就商務物業收取的物業管理費在類似項目的行業範圍內。

公共及工業物業。於往績記錄期，我們在管卓越集團所開發的公共及工業物業主要指位於重慶市的工業園區。我們就第三方物業開發商開發的公共及工業物業收取的平均物業管理費通常高於就卓越集團所開發的公共及工業物業收取的平均物業管理費，主要是由於前者與政府機構以及教育及醫療機構所使用的多類物業（我們於2019年下半年通過收購浙江港灣及武漢雨陽獲得）有關，而該等物業的平均物業管理費相對較高，而後者則主要與位於重慶市的工業園區有關。

住宅物業。我們在管由第三方物業開發商開發的住宅物業主要位於新一線城市，我們就該等物業收取的平均物業管理費與我們就卓越集團開發位於新一線城市的住宅物業收取的平均物業管理費相若。

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」。

財務資料

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，而我們的相關收益亦由截至2019年5月31日止五個月的人民幣67.2百萬元增至截至2020年5月31日止五個月的人民幣90.5百萬元。該等增加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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣56.0百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣26.9百萬元，分別佔同期總收益的0.1%、2.0%、3.0%、3.3%及2.9%。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」。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)我們提供基本物業管理及增值服務產生的清潔成本；(iv)維修及維護成本；(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)我們為僱員租賃宿舍所產生的租金開支。

下表載列所示期間的銷售成本組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-----------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 員工成本 | 446,615 | 62.6 | 577,246 | 62.1 | 873,338 | 62.3 | 297,630 | 66.1 | 396,405 | 57.4 |
| 分包成本 | 6,408 | 0.9 | 15,016 | 1.6 | 56,441 | 4.0 | 6,694 | 1.5 | 81,751 | 11.8 |
| 清潔成本 | 78,484 | 11.0 | 122,264 | 13.2 | 178,955 | 12.8 | 58,386 | 13.0 | 79,979 | 11.6 |
| 維修及維護成本 | 35,098 | 4.9 | 39,516 | 4.3 | 73,883 | 5.3 | 21,775 | 4.8 | 29,442 | 4.3 |
| 公用事業成本 ⁽¹⁾ | 50,630 | 7.1 | 52,196 | 5.6 | 53,832 | 3.8 | 14,404 | 3.2 | 22,671 | 3.3 |
| 停車場開支 | 31,012 | 4.3 | 36,434 | 3.9 | 42,404 | 3.0 | 16,129 | 3.5 | 17,369 | 2.5 |
| 辦公開支 | 14,891 | 2.1 | 23,273 | 2.5 | 29,300 | 2.1 | 12,152 | 2.7 | 17,515 | 2.5 |
| 折舊及攤銷 | 7,109 | 1.0 | 12,570 | 1.4 | 25,292 | 1.8 | 6,179 | 1.4 | 15,761 | 2.3 |
| 租金開支 | 11,639 | 1.6 | 16,718 | 1.8 | 19,727 | 1.4 | 6,814 | 1.5 | 7,643 | 1.1 |
| 其他開支 ⁽²⁾ | 31,931 | 4.5 | 33,714 | 3.6 | 49,401 | 3.5 | 10,388 | 2.3 | 21,757 | 3.2 |
| 總計 | 713,817 | 100.0 | 928,947 | 100.0 | 1,402,573 | 100.0 | 450,551 | 100.0 | 690,293 | 100.0 |

財務資料

- (1) 主要指為寫字樓及商務綜合體提供物業管理服務所產生的公用事業成本，並會因往績記錄期內提供服務的樓層數目增加而逐漸增加。
- (2) 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。

分包成本於往績記錄期增加。於2018年有所增加乃主要由於我們向分包商外判更多勞工密集的保安服務作為我們成本控制措施一部分，而2019年及截至2020年5月31日止五個月有所增加乃主要由於我們收購浙江港灣及武漢雨陽，其保安及清潔服務的分包成本相對較高。

折舊及攤銷為銷售成本中的主要固定成本，乃分別指(i)租賃投資物業折舊及公寓租賃服務相關租賃物業裝修；及(ii)軟件攤銷及未完成物業管理服務協議。往績記錄期內的折舊增加，主要是由於我們於2019年訂立額外公寓租賃項目，而攤銷增加的主要原因是於2019年收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿產生未完成的物業管理服務協議。

由於提供物業管理服務屬於相對勞動密集型且不涉及重大的固定資產投資，我們於往績記錄期的銷售成本僅包括主要與租賃物業及其相關裝修開支有關且金額甚微的折舊及攤銷支出。

下表載列於所示期間按固定及可變成本劃分的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|------|-------------|-------|---------|-------|-----------|-------|-------------|-------|---------|-------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 固定成本 | 7,109 | 1.0 | 12,570 | 1.4 | 25,292 | 1.8 | 6,179 | 1.4 | 15,761 | 2.3 |
| 可變成本 | 706,708 | 99.0 | 916,377 | 98.6 | 1,377,281 | 98.2 | 444,372 | 98.6 | 674,532 | 97.7 |
| 總計 | 713,817 | 100.0 | 928,947 | 100.0 | 1,402,573 | 100.0 | 450,551 | 100.0 | 690,293 | 100.0 |

財務資料

因此，我們認為我們於往績記錄期的絕大部分銷售成本均為直接及可變成本，且通常會因我們在管總面積及項目數目增加而有所增加。僅供說明，假設於往績記錄期間折舊及攤銷開支增加5%（而所有其他因素均保持不變），於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的毛利率將因此分別減少約0.15%、0.21%、0.29%、0.22%及0.31%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 物業管理服務： | 712,443 | 99.8 | 922,324 | 99.3 | 1,381,357 | 98.5 | 443,527 | 98.4 | 681,268 | 98.7 |
| 基本物業管理 | | | | | | | | | | |
| 服務 | 645,850 | 90.5 | 820,693 | 88.4 | 1,228,995 | 87.6 | 391,367 | 86.9 | 619,473 | 89.7 |
| — 商務物業 | 467,495 | 65.5 | 621,356 | 66.9 | 893,358 | 63.7 | 298,604 | 66.3 | 428,671 | 62.1 |
| — 公共及工業 | | | | | | | | | | |
| 物業 | 36,576 | 5.1 | 47,309 | 5.1 | 173,767 | 12.4 | 29,886 | 6.6 | 116,806 | 16.9 |
| — 住宅物業 | 141,779 | 19.9 | 152,028 | 16.4 | 161,870 | 11.5 | 62,877 | 14.0 | 73,996 | 10.7 |
| 增值服務 | 66,593 | 9.3 | 101,631 | 10.9 | 152,362 | 10.9 | 52,160 | 11.5 | 61,795 | 9.0 |
| 其他業務： | 1,374 | 0.2 | 6,623 | 0.7 | 21,216 | 1.5 | 7,024 | 1.6 | 9,025 | 1.3 |
| 金融服務 | — | 0.0 | 3,410 | 0.4 | 10,574 | 0.8 | 4,019 | 0.9 | 4,052 | 0.6 |
| 公寓租賃服務 | 553 | 0.1 | 2,194 | 0.2 | 8,869 | 0.6 | 2,278 | 0.5 | 4,605 | 0.6 |
| 其他服務 | 821 | 0.1 | 1,019 | 0.1 | 1,773 | 0.1 | 727 | 0.2 | 368 | 0.1 |
| 總計 | 713,817 | 100.0 | 928,947 | 100.0 | 1,402,573 | 100.0 | 450,551 | 100.0 | 690,293 | 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。物業管理服務產生的銷售成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣443.5百萬元增加53.6%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣681.3百萬元。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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，總體毛利率分別為24.6%、24.1%、23.6%、24.0%及26.7%。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。於2017年、2018年及2019年，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。我們的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的24.0%增至截至2020年5月31日止五個月的26.7%，主要是由於我們物業管理服務（特別是商務及住宅物業）的毛利率增加所致。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 物業管理服務： | | | | | | | | | | |
| 基本物業管理服務 | | | | | | | | | | |
| — 商務物業 | 195,676 | 29.5 | 221,415 | 26.3 | 303,097 | 25.3 | 102,130 | 25.5 | 174,003 | 28.9 |
| — 公共及工業物業 | 3,950 | 9.7 | 6,571 | 12.2 | 29,670 | 14.6 | 5,455 | 15.4 | 19,843 | 14.5 |
| — 住宅物業 | 11,590 | 7.6 | 17,862 | 10.5 | 14,505 | 8.2 | 7,208 | 10.3 | 10,963 | 12.9 |
| | 211,216 | 24.6 | 245,848 | 23.1 | 347,272 | 22.0 | 114,793 | 22.7 | 204,809 | 24.8 |
| 增值服務 | 22,033 | 24.9 | 31,148 | 23.5 | 51,394 | 25.2 | 15,041 | 22.4 | 28,700 | 31.7 |
| 其他業務： | | | | | | | | | | |
| 金融服務 | — | — | 16,205 | 82.6 | 39,620 | 78.9 | 14,287 | 78.0 | 20,375 | 83.4 |
| 公寓租賃服務 | (142) | (34.5) | 552 | 20.1 | (5,698) | (179.7) | (1,589) | (230.6) | (2,635) | (133.8) |
| 其他服務 | 363 | 30.7 | 486 | 32.3 | 858 | 32.6 | 116 | 13.8 | 143 | 28.0 |
| 總計 | <u>233,470</u> | <u>24.6</u> | <u>294,239</u> | <u>24.1</u> | <u>433,446</u> | <u>23.6</u> | <u>142,648</u> | <u>24.0</u> | <u>251,392</u> | <u>26.7</u> |

財務資料

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。基本物業管理服務的毛利由截至2019年5月31日止五個月的人民幣114.8百萬元大幅增加至截至2020年5月31日止五個月的人民幣204.8百萬元。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。

於2017年、2018年及2019年，我們提供予商務物業的基本物業管理服務的毛利率下降，主要是由於我們的第三方物業開發商所開發在管物業（尤其是企業大樓）的比例上升，而企業大樓的毛利率通常較低，原因是我們擬以具競爭力的價格擴大客戶基礎及保留大型企業客戶所致。我們為商務物業提供基本物業管理服務的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的25.5%增至截至2020年5月31日止五個月的28.9%，主要是由於(i)於2019年下半年交付予我們的若干項目的利潤率上升，因為購買相關用品及培訓新員工產生的大部分開支於項目初期階段產生並於2020年項目成熟時減少；及(ii)因COVID-19的監管支持政策而減免繳納社會保險供款。我們提供予住宅物業的基本物業管理服務的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的10.3%增至截至2020年5月31日止五個月的12.9%，主要由於(i)因COVID-19的監管支持政策而減免繳納社會保險供款；及(ii)實施了有效的成本控制措施（尤其是有關員工成本的措施）。

我們的公寓租賃服務於2019年及截至2019年及2020年5月31日止五個月錄得毛損，主要是由於我們於2019年4月在深圳開始一個額外公寓租賃項目。由於我們僅於2019年9月開始出租相關公寓及受COVID-19疫情影響，2019年及截至2020年5月31日止五個月的相關入住率及租金收入較低。然而，我們在運營初期產生更多成本，例如室內裝修、家具及家用電器的成本，導致2019年及截至2019年及2020年5月31日止五個月產生毛損。我們通常僅在項目的初期階段產生有關成本，並隨著項目成熟而減少。此外，隨著項目成熟，入住率將增加，從而我們公寓租賃服務的租賃收入及毛利將增加。

財務資料

下表載列於所示期間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 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 卓越集團 ⁽¹⁾ | 160,923 | 31.6 | 198,250 | 34.0 | 234,509 | 35.2 | 81,727 | 34.7 | 120,337 | 39.0 |
| 第三方物業開發商 ⁽²⁾ | 50,293 | 14.5 | 47,598 | 9.9 | 112,763 | 12.4 | 33,066 | 12.2 | 84,472 | 16.4 |
| 總計 | 211,216 | 24.6 | 245,848 | 23.1 | 347,272 | 22.0 | 114,793 | 22.7 | 204,809 | 24.8 |

(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。

儘管我們就卓越集團及第三方物業開發商開發的商務物業收取的平均物業管理費在類似項目的行業範圍內，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90%以上的基本物業管理服務收益來自管理卓越集團開發的一線城市商務物業，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，而於往績記錄期來自管理第三方物業開發商開發的一線城市商務物業的收益比例一直下降，由2017年的69.7%降至2018年及2019年的61.6%及56.6%，並進一步降至截至2020年5月31日止五個月的47.1%，是由於我們擴大地域覆蓋面以包括更多新一線城市；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。根據弗若斯特沙利文的資料，就類似服務標準及範圍而言，我們於2019年管理高端商務物業的毛利率範圍與其他主要物業管理服務提供商的毛利率範圍基本相若。

財務資料

此外，我們就第三方物業開發商所開發物業訂立的物業管理服務協議通常詳細列明對我們物業管理服務設定的預期標準及提供服務的頻率，故我們在為優化勞動力和提高毛利率而推出具成本效益的措施方面缺乏靈活性，根據弗若斯特沙利文的資料，這符合物業管理公司的行業規範，而員工成本佔比大，於往績記錄期約佔我們銷售成本的60.0%。例如，我們就第三方物業開發商開發物業訂立的若干物業管理服務協議特別訂明各崗位（從接待員到經理）所需的員工數量及我們所提供各類服務的頻率（如草坪澆水、電梯清潔、走廊清潔及除鼠）。在引入更多具成本效益措施方面缺乏靈活性的情況下，在管理第三方物業開發商所開發物業方面，我們提升員工的生產能力可能受到限制。相反，我們就卓越集團所開發物業訂立的協議通常並無列明類似詳細規定。因此，我們通常可更靈活地推出具成本效益的措施，通過減少對人力的依賴及降低勞工成本，從而提高運營效率及改善毛利率。於往績記錄期，對於我們所管理的每百萬平方米商務物業，約350名員工乃部署於卓越集團所開發物業，而約450至900名員工則部署於第三方物業開發商所開發物業。雖然管理卓越集團開發的物業時每平方米需要部署的員工人數較少，通過採用技術解決方案（例如我們的FM智慧管理信息平台），我們得以保持高質量服務，我們已主要就卓越集團開發的物業採用該平台。該平台整合了我們所管理的設備的維保計劃，實時追蹤這些計劃的執行情況。當我們接到設備故障的報告時，平台會自動派發工單給距離最近的技术人員。因此，我們的技術人員能夠在同一時間內應對更多設備維修和維護請求及處理更多設備維護任務。請參閱「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」。

其他收益

我們於往績記錄期內的其他收益主要包括(i)非經常性政府補助，主要是挽留員工的政府補助及受惠於中國實施增值稅大幅減免的政策，我們若干附屬公司作為生活服務業納稅人獲可抵扣進項稅額10%抵減的稅項優惠。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註5(a)；(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

財務資料

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」。根據中國人民銀行於1996年頒佈的法規《貸款通則》第七十三條，我們向關聯方提供的該等計息貸款不獲允許，但根據於2015年9月1日生效並於2020年8月20日修訂的《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》，該等貸款仍有效。請參閱「風險因素－我們可能因於往績記錄期向關聯公司提供貸款而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決」；及(iii)與銀行存款相關的銀行利息收入。

下表載列於所示期間我們的其他收益及收入或虧損淨額的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至5月31日 止五個月 | |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 政府補助 | 2,039 | 1,493 | 6,792 | 1,114 | 6,084 |
| 關聯方利息收入 | – | – | 8,961 | 1,764 | 5,480 |
| 銀行利息收入 | 1,626 | 1,109 | 1,087 | 343 | 321 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 170 | 595 | 627 | 125 | 279 |
| | 3,835 | 3,197 | 17,467 | 3,346 | 12,164 |

(1) 主要包括我們就提供物業管理服務所收的沒收按金。

財務資料

其他虧損／收入淨額

我們於往績記錄期的其他虧損或收入淨額主要包括(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於2019年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「一 財務狀況表選定項目 — 其他金融資產」；(v)按公平值計入損益的金融資產公平值收益；(vi)出售廠房及設備的收益；及(vii)出售一間附屬公司產生的收益。下表載列於所示期間我們的其他虧損淨額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至5月31日 止五個月 | |
|------------------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020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) | (2,763) | (11,943) |
| 應收貸款的減值虧損 | — | (4,490) | (6,832) | (4,478) | (8,127) |
| 出售附屬公司的收益 | — | — | — | — | 31,539 |
| 理財產品的投資 收益淨額 | 1,766 | 2,259 | 3,285 | 1,393 | 2,908 |
| 按公平值計入損益的 金融資產公平值收益 | — | — | — | — | 505 |
| 出售應收貸款的虧損 | — | — | (5,458) | — | — |
| 出售廠房及設備的收益 | 1 | 1 | 26 | 1 | 1 |
| 總計 | (161) | (7,060) | (15,772) | (5,847) | 14,883 |

財務資料

於2019年，我們向一名沒有追索權的第三方資產管理公司出售若干應收貸款，代價約為人民幣144.5百萬元，並產生虧損約人民幣5.5百萬元。該等應收貸款乃經我們基於當時所得資料進行的信用評估及風險分析而授出。我們隨後出售該等貸款乃為加快收回資本，配合流動資金管理及資金分配優化。代價乃參考相關貸款的本金額、可收回性及對債務人的信用評估經公平磋商後釐定。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，此第三方資產管理公司為獨立第三方。

根據從第三方資產管理公司網站確定的資料，此公司持有大量收購及出售不良金融資產的資格，並經中國銀行保險監督管理委員會批准及財政部登記，而其主要業務範圍包括收購、管理、營運及出售金融機構及非金融公司的不良資產。

我們出售的應收貸款，其本金付款或利息付款已逾期。於出售時，尚未償還的本金總額約人民幣144.5百萬元，當中人民幣83.6百萬元由房地產物業的按揭作抵押。我們可訂立相若的應收貸款銷售，作為我們金融服務業務常規風險管理措施的一部分。管理層將考慮以下各種因素處置應收貸款，包括逾期款項的比例及估計可收回性。我們的員工將與受讓方就建議出售細節進行談判，並將建議交易條款提交給深圳卓投總經理及董事長進行審批。

往績記錄期內，我們的金融服務客戶為中小企業、個體工商戶及個人，其較易受市場、整體經濟及行業不利變動的影響。儘管我們尋求透過客戶盡職審查、信貸批准、基於風險分析的利率調整、信貸限額控制、安全措施增強以及組合監控管理我們的風險承擔，但概不保證有關措施將有效或足以管理我們控制範圍以外的風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們主要依賴我們金融服務業務的客戶及／或其擔保人的信用，這可能會限制我們向違約客戶追討款項的能力。」

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銷售及營銷人員支付的員工成本、為促進業務擴張產生的業務開發開支以及品牌推廣及廣告開支。員工成本增加主要由於我們的業務增長導致僱員人數增加所致。

下表載列於所示期間銷售及營銷開支的組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 員工成本 | 2,476 | 39.3 | 1,954 | 23.8 | 2,077 | 29.6 | 926 | 40.2 | 1,236 | 45.8 |
| 業務開發開支 | 2,758 | 43.7 | 4,616 | 56.2 | 3,769 | 53.6 | 1,202 | 52.2 | 1,140 | 42.3 |
| 品牌推廣及廣告開支 | 1,072 | 17.0 | 1,647 | 20.0 | 1,178 | 16.8 | 175 | 7.6 | 320 | 11.9 |
| 總計 | 6,306 | 100.0 | 8,217 | 100.0 | 7,024 | 100.0 | 2,303 | 100.0 | 2,696 | 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)上市開支；(iii)差旅及招待開支；(iv)互聯網及應用開發開支；(v)折舊及攤銷；(vi)辦公開支；(vii)公司活動開支；及(viii)採用主要與諮詢、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；(ix)銀行手續費。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

下表載列於所示期間行政開支的組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|---------------------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 員工成本 | 35,202 | 74.2 | 53,998 | 70.4 | 74,213 | 76.7 | 21,417 | 70.4 | 46,948 | 65.0 |
| [編纂]開支 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 差旅及招待開支 | 2,027 | 4.3 | 3,256 | 4.2 | 4,442 | 4.6 | 1,851 | 6.1 | 2,776 | 3.8 |
| 互聯網及應用開發開支 | 943 | 2.0 | 1,055 | 1.4 | 1,151 | 1.2 | 763 | 2.5 | 2,550 | 3.5 |
| 折舊及攤銷 | 1,585 | 3.3 | 3,648 | 4.8 | 5,037 | 5.2 | 2,275 | 7.5 | 1,948 | 2.7 |
| 辦公開支 | 1,106 | 2.3 | 2,745 | 3.6 | 3,650 | 3.8 | 1,521 | 5.0 | 1,545 | 2.1 |
| 公司活動開支 | 1,933 | 4.1 | 2,268 | 3.0 | 1,984 | 2.0 | 827 | 2.7 | 1,351 | 1.9 |
| 專業服務開支 | 2,105 | 4.4 | 5,183 | 6.7 | 3,034 | 3.1 | 499 | 1.6 | 778 | 1.1 |
| 銀行手續費 | 1,074 | 2.3 | 1,552 | 2.0 | 1,225 | 1.3 | 583 | 1.9 | 707 | 1.0 |
| 其他開支 ⁽¹⁾ | 1,460 | 3.1 | 2,986 | 3.9 | 2,040 | 2.1 | 689 | 2.3 | 841 | 1.2 |
| 總計 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

(1) 主要包括其他開支，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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，財務成本分別為人民幣0.4百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣11.1百萬元，一般與銀行借款增加一致。請參閱「一 債項」。

下表載列於所示期間財務成本的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至5月31日止五個月 | | | |
|-------------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 銀行貸款及其他借款利息 | - | - | 163 | 12.5 | 12,137 | 59.3 | 3,186 | 65.4 | 7,823 | 70.4 |
| 租賃負債利息 | 414 | 100.0 | 1,140 | 87.5 | 6,410 | 31.3 | 1,688 | 34.6 | 3,296 | 29.6 |
| 其他 | - | - | - | - | 1,935 | 9.4 | - | - | - | - |
| 總計 | 414 | 100.0 | 1,303 | 100.0 | 20,482 | 100.0 | 4,874 | 100.0 | 11,119 | 100.0 |

財務資料

應佔合營企業利潤減虧損

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月分別錄得應佔合營企業利潤減虧損項下的利潤人民幣0.3百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.9百萬元，該等款項乃有關(i)我們於往績記錄期的兩家合營企業，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；及(ii)我們與一名獨立第三方於2020年1月新成立的濟南歷控卓越物業管理有限公司。更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註17。

應佔聯營公司利潤

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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）利潤分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.8百萬元。

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利潤按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27。截至2017、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們確認未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產分別為人民幣0.9百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣4.8百萬元，主要與以下各項有關：(i)於往績記錄期卓越商務服務所確認的稅項虧損。該公司為一家專注於提供高端商務物業管理及企業管理和員工福利支持服務的附屬公司，負責招聘、培訓及留用獲指派為本集團提供禮賓服務的僱員並於該等僱員分派至各項目前確認相關薪資及培訓成本；(ii)於2019年確認卓越地產顧問（一家專注提供公寓租賃及社區增值服務的附屬公司）的稅項虧損，主要因為我們於2019年4月在深圳開展一個新的公寓租賃項目，其於運營初期產生額外成本並錄得較

財務資料

低出租率，以及確認武漢環貿（一家專注提供物業管理服務的附屬公司）的稅項虧損，主要因為武漢環球貿易中心項目於2019年第四季度方投入運營而處於運營初期；及(iii)於2017年及2018年確認卓越大百匯（一家專注提供物業管理服務的附屬公司）的稅項虧損，主要因為卓越大百匯項目於2019年9月方投入運營而處於運營初期。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們並無就正聯浩東（一家專注提供軟件開發及技術維護服務的附屬公司）的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損主要是由於該等附屬公司於其營運初期產生的開支。我們並無就正聯浩東的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因為不太可能有足夠的未來應課稅利潤可供動用未動用稅項虧損。有關更多信息，請參閱本文件附錄一會計師報告附註27。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至5月31日止五個月 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 即期中國企業所得稅 | 49,251 | 59,500 | 91,662 | 31,981 | 50,244 |
| 遞延稅項 | (1,544) | (4,789) | (8,480) | (4,131) | (7,730) |
| 年／期內稅項支出總額 | 47,707 | 54,711 | 83,182 | 27,850 | 42,514 |

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的實際所得稅稅率分別為25.9%、25.9%、26.3%、26.6%及21.7%，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2020年5月31日止五個月與截至2019年5月31日止五個月的比較

收益

收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣593.2百萬元增加58.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣941.7百萬元，主要由於業務增長令物業管理服務所得收益增加。

財務資料

物業管理服務

物業管理服務收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣573.4百萬元增加59.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣914.8百萬元，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截至2019年5月31日止五個月的人民幣506.2百萬元增加62.9%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣824.3百萬元，主要歸因於(i)商務物業收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣400.7百萬元增加人民幣201.9百萬元或50.4%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣602.7百萬元，主要由於我們致力為主要客戶的更多項目提供服務及開發新客戶，使得大灣區的商務物業收益增加；及(ii)公共及工業物業收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣35.3百萬元增加人民幣101.3百萬元或286.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣136.6百萬元，主要由於(a)我們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截至2019年5月31日止五個月的人民幣67.2百萬元增加34.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣90.5百萬元，主要由於(i)我們提供的銷售協助服務隨著卓越集團截至2020年5月31日止五個月開發的新物業增加而增加；(ii)我們截至2020年5月31日止五個月參與經營卓越集團位於深圳的多個城市更新舊改項目下的物業時提供的資產服務（如空間運營服務）增加；及(iii)我們的物業管理項目增多推動我們二手物業租售代理服務增加。

其他業務

其他業務收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣19.8百萬元增加35.6%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣26.9百萬元，主要由於我們自金融服務及公寓租賃服務業務產生的收益增加，這與我們的整體業務增長一致。

財務資料

銷售成本

銷售成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣450.6百萬元增加53.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣690.3百萬元，主要由於(i)分包成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣6.7百萬元大幅增至截至2020年5月31日止五個月的人民幣81.8百萬元，主要由於我們收購浙江港灣及武漢雨陽，而其保安及清潔服務的分包成本相對較高；(ii)員工成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣297.6百萬元增加33.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣396.4百萬元，原因是僱員人數增加；及(iii)清潔成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣58.4百萬元增加37.0%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣80.0百萬元，主要與整體業務擴張一致。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由截至2019年5月31日止五個月的人民幣142.6百萬元增加76.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣251.4百萬元。整體毛利率由截至2019年5月31日止五個月的24.0%略升至截至2020年5月31日止五個月的26.7%。

商務物業的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的25.5%上升至截至2020年5月31日止五個月的28.9%，主要由於(i)於2019年下半年交付予我們的若干項目的利潤率上升，因為項目初期階段購買相關用品及培訓新員工產生的大部分開支隨著項目成熟而於2020年減少；及(ii)因COVID-19的監管支持政策而減免繳納社會保險供款。

公共及工業物業的毛利率於截至2019年及2020年5月31日止五個月保持相對穩定，分別為15.4%及14.5%。

住宅物業的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的10.3%上升至截至2020年5月31日止五個月的12.9%，主要由於(i)因COVID-19監管支持政策而減免繳納社保供款；(ii)實施了有效的成本控制措施（尤其是有關員工成本的措施）；及(iii) 2019年下半年新交付物業增加，而其利潤率則因該等項目於截至2020年5月31日止五個月進入成熟期而逐漸上升。

增值服務的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的22.4%上升至截至2020年5月31日止五個月的31.7%，主要由於截至2020年5月31日止五個月向卓越集團在深圳開發的城市更新舊改項目提供的交付前物業驗收及空間運營服務等利潤率相對較高的資產服務增長。

財務資料

其他服務的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的13.8%大幅上升至截至2020年5月31日止五個月的28.0%，主要由於與我們的軟件開發及維護業務有關的員工成本減少。

金融服務的毛利率由截至2019年5月31日止五個月的78.0%上升至截至2020年5月31日止五個月的83.4%。

截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們就公寓租賃服務分別錄得負毛利率230.6%及133.8%。截至2019年5月31日止五個月公寓租賃服務的負毛利率乃主要由於我們於2019年4月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。截至2020年5月31日止五個月的負毛利率主要由於出租率受COVID-19疫情影響而下降。

其他收益

其他收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣3.3百萬元大幅增至截至2020年5月31日止五個月的人民幣12.2百萬元，主要由於(i)非經常性政府補助增加，主要是挽留員工的補助及受惠於中國實施增值稅大幅減免的政策，我們若干附屬公司作為生活服務業納稅人獲可抵扣進項稅額10%抵減的稅項優惠。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註5(a)；及(ii)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」）與我們向其作出墊款有關的利息收入。請參閱「一關聯方交易」。

其他虧損／收入淨額

我們截至2020年5月31日止五個月錄得其他收入淨額人民幣14.9百萬元，而截至2019年5月31日止五個月錄得其他虧損淨額人民幣5.8百萬元。截至2020年5月31日止五個月錄得其他收入淨額主要由於截至2020年5月31日止五個月出售正聯浩東所得收益約人民幣31.5百萬元。我們於2019年的其他虧損淨額人民幣15.8百萬元主要由於我們的金融服務業務於2019年向一名第三方出售應收貸款產生虧損約人民幣5.5百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣2.3百萬元增加17.1%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣2.7百萬元，主要由於業務增長令我們的業務開發開支及員工成本增加。

財務資料

行政開支

行政開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣30.4百萬元大幅增加至截至2020年5月31日止五個月的人民幣[編纂]，主要由於(i)員工成本增加人民幣25.5百萬元，乃因人數增加；及(ii)上市開支人民幣[編纂]。

財務成本

財務成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣4.9百萬元大幅增加至截至2020年5月31日止五個月的人民幣11.1百萬元，主要歸因於(i)銀行貸款及其他借款利息增加，主要因我們的銀行貸款及其他借款增加所致；及(ii)租賃負債利息因我們於2019年4月訂立的額外公寓租賃項目而增加。

應佔合營企業利潤減虧損

截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的應佔合營企業利潤減虧損分別為人民幣2.0百萬元及人民幣2.9百萬元。

應佔一間聯營公司利潤

截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的應佔一間聯營公司利潤分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.8百萬元。

所得稅

所得稅由截至2019年5月31日止五個月的人民幣27.9百萬元增加52.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣42.5百萬元，主要由於除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率由截至2019年5月31日止五個月的26.6%下降至截至2020年5月31日止五個月的21.7%，主要由於出售正聯浩東的毋須課稅收入。

期內利潤

由於上述各項所致，我們的期內利潤由截至2019年5月31日止五個月的人民幣77.0百萬元增加99.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣153.5百萬元。

財務資料

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)因我們致力為更多主要客戶項目提供服務及開發新客戶，來自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149.6百萬元或277.6%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公共及工業物業。我們自上海申奢（該公司為於上海註冊成立的獨立第三方公司，其主要從事企業管理服務，但其後於2019年11月解散）收購了浙江港灣，並自武漢德賢（該公司為於武漢註冊成立的獨立第三方公司，其主要從事提供人力資源服務，註冊資本為人民幣2.0百萬元）收購了武漢雨陽。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」；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多個城市更新舊改項目的物業時提供的資產服務（如空間運營服務）增加。

財務資料

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年進一步發展我們於2018年5月開展的金融服務業務。

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51.3%至2019年的人民幣873.3百萬元，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46.4%至2019年的人民幣179.0百萬元，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%上升至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更多利潤率較高的物業；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%上升至2019年的25.2%，主要由於2019年向卓越集團在深圳開發的城市更新舊改項目提供的空間運營服務等利潤率較高的資產服務有所增長。

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

財務資料

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」）與我們向其作出墊款有關的利息收入。請參閱「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助有關。

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，主要由於我們的金融服務業務於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)我們於2019年收購浙江港灣、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20.2百萬元。

財務資料

財務成本

財務成本由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。

應佔合營企業利潤減虧損

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

應佔聯營公司利潤

於2018年及2019年，我們應佔聯營公司利潤維持穩定，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，主要是由於除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率於2018年及2019年分別維持相對穩定於25.9%及26.3%。

年內利潤

由於上述各項所致，我們的年內利潤由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%上升至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%上升至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%下降至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2017年及2018年，其他服務的毛利率維持相對穩定，分別為30.7%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34.5%，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18.8百萬元；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。

財務成本

財務成本由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。

應佔合營企業利潤減虧損

我們的應佔合營企業利潤減虧損由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。

應佔聯營公司利潤

於2017年及2018年，我們應佔聯營公司利潤仍保持相對穩定，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，主要是由於除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率於2017年及2018年維持穩定在25.9%。

年內利潤

由於上述各項所致，我們的年內利潤由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 | | | 2020年 |
|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 5月31日 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 13,255 | 11,077 | 134,490 | 129,915 |
| 物業、廠房及設備 | 39,710 | 49,305 | 55,134 | 50,793 |
| 無形資產 | 2,106 | 3,340 | 66,452 | 61,286 |
| 商譽 | – | – | 271,722 | 271,722 |
| 其他金融資產 | – | – | 2,224 | 2,729 |
| 於聯營公司的權益 | 2,514 | 3,373 | 3,060 | 3,843 |
| 於合營企業的權益 | 35,576 | 37,054 | 36,809 | 41,970 |
| 遞延稅項資產 | 6,505 | 11,294 | 19,342 | 24,201 |
| 小計 | <u>99,666</u> | <u>115,443</u> | <u>589,233</u> | <u>586,459</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 其他金融資產 | 56,622 | 114,435 | 123,842 | 15,392 |
| 貿易及其他應收款項 | 213,164 | 294,761 | 929,471 | 657,401 |
| 預付稅項 | 1,883 | 2,653 | 2,109 | 99 |
| 應收貸款 | – | 293,469 | 391,000 | 240,384 |
| 受限制存款 | 72,904 | 74,626 | 69,105 | 57,959 |
| 現金及現金等價物 | 554,037 | 485,386 | 447,103 | 462,679 |
| 小計 | <u>898,610</u> | <u>1,265,330</u> | <u>1,962,630</u> | <u>1,433,914</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 銀行貸款及其他借款 | – | 150,000 | 465,000 | 236,630 |
| 合約負債 | 36,462 | 45,480 | 63,438 | 54,861 |
| 貿易及其他應付款項 | 696,474 | 765,540 | 1,275,800 | 1,029,118 |
| 即期稅項 | 33,855 | 34,315 | 59,319 | 33,625 |
| 租賃負債 | 3,488 | 6,568 | 10,910 | 11,768 |
| 小計 | <u>770,279</u> | <u>1,001,903</u> | <u>1,874,467</u> | <u>1,366,002</u> |
| 流動資產淨值 | <u>128,331</u> | <u>263,427</u> | <u>88,163</u> | <u>67,912</u> |

財務資料

| | 12月31日 | | | 2020年 5月31日 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | |
| | (人民幣千元) | | | |
| 總資產減流動負債 | 227,997 | 378,870 | 677,396 | 654,371 |
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行貸款及其他借款 | – | – | – | 187,150 |
| 租賃負債 | 13,759 | 16,083 | 133,496 | 130,745 |
| 遞延稅項負債 | – | – | 15,488 | 12,955 |
| 其他應付款項 | – | – | 72,537 | 86,218 |
| 小計 | 13,759 | 16,083 | 221,521 | 417,068 |
| 資產淨值 | 214,238 | 362,787 | 455,875 | 237,303 |
| 資本及儲備 | | | | |
| – 股本 | 8,561 | 8,561 | 8,561 | – |
| – 儲備 | 155,842 | 274,031 | 381,947 | 181,981 |
| 本公司權益股東 | | | | |
| 應佔權益總額 | 164,403 | 282,592 | 390,508 | 181,981 |
| 非控股權益 | 49,835 | 80,195 | 65,367 | 55,322 |
| 權益總額 | 214,238 | 362,787 | 455,875 | 237,303 |

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13.3百萬元及人民幣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11.1百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣134.5百萬元。截至2020年5月31日，我們的投資物業為人民幣129.9百萬元。

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。我們的物業、廠房及設備於截至2020年5月31日略微減少至人民幣50.8百萬元。

財務資料

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。我們的無形資產於截至2020年5月31日略微減少至人民幣61.3百萬元。

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。通過收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿，我們將業務營運拓展至浙江省及湖北省，在目標地區獲得武漢環球貿易中心等數個地標項目並進一步多元化物業組合以納入學校、博物館、醫院及政府設施。為管控投資風險並提升投資質量，我們已制訂一套可涵蓋整個投資決策過程的程序，包括目標甄選、項目批准、目標評估、框架協議簽訂、內部表決及合約簽訂，以管理我們的投資風險及提升我們的投資質量。我們亦已建立標準化的投資後機制，以將我們的管理體系引入被收購公司，從而確保實現與我們現有業務及產品組合的協同效應。我們已將該等被收購公司整合到我們的管理體系中。請參閱「業務－競爭優勢－獨立業務開發能力和卓越集團的有力支持」。因此，截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣271.7百萬元。

財務資料

下表載列由武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿所管理物業的詳情：

| | | | 截至2019年 12月31日 的在管面積 (千平方米) | 截至2020年 5月31日 的在管面積 (千平方米) |
|------|------------------|---------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | 物業類型 | 位置 | | |
| 浙江港灣 | 商務物業、公共及 工業物業 | 長江三角洲地區 | 2,206 | 2,620 |
| 武漢雨陽 | 公共及工業物業 | 湖北省 | 967 | 986 |
| 武漢環貿 | 商務物業 | 湖北省 | 292 | 292 |

截至2019年12月31日及2020年5月31日，我們對商譽進行了減值測試。參考截至2019年12月31日及2020年5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日及2020年5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。

武漢雨陽、浙江港灣及其附屬公司（「浙江港灣集團」）及武漢環貿的現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額已由董事在獨立估值師的協助下根據使用價值（「使用價值」）計算而釐定。其可收回金額乃基於若干類似主要假設。計算採用基於我們管理層批准的五年期財務預算的除稅前現金流量預測。武漢環貿有額外預測週期，與約定利潤保證期一致。我們的管理層根據現金產生單位的預期發展趨勢及行業經驗確定預測週期。超過預測週期的現金流量使用估計終端增長率2%推斷，此乃根據現金產生單位營運所在相關行業的長期平均增長率。所使用的貼現率為除稅前貼現率，反映與相關行業及現金產生單位本身及相關地區宏觀環境有關的特定風險。

財務資料

為進行商譽減值測試，首年的預測現金流量乃依據手頭上的物業管理合約及經管理層批准的財務預算估計。其他主要假設載列如下：

截至2020年5月31日

| | 武漢雨陽 | 浙江港灣集團 | 武漢環貿 |
|------------|-------|-----------|-------------|
| 收益年度增長率 | 2.0% | 5.0%-7.0% | 2.0%-8.8% |
| 毛利率（佔收益的%） | 18.2% | 29.0% | 39.4%-46.9% |
| 長期增長率 | 2.0% | 2.0% | 2.0% |
| 除稅前貼現率 | 19.5% | 19.4% | 20.3% |

截至2019年12月31日

| | 武漢雨陽 | 浙江港灣集團 | 武漢環貿 |
|------------|-------------|-----------|-------------|
| 收益年度增長率 | 1.7%-2.0% | 5.0%-9.0% | 4.4%-8.3% |
| 毛利率（佔收益的%） | 17.5%-18.2% | 29% | 38.9%-46.5% |
| 長期增長率 | 2.0% | 2.0% | 2.0% |
| 除稅前貼現率 | 19.1% | 19.1% | 19.9% |

截至2019年12月31日及2020年5月31日，按可收回金額減賬面金額及為每個現金產生單位分配的商譽計算的淨空詳情如下：

| | 截至2019年 12月31日 (人民幣千元) | 截至2020年 5月31日 (人民幣千元) |
|-----------|------------------------------|-----------------------------|
| 武漢雨陽 | 5,662 | 7,840 |
| 浙江港灣集團 | 16,321 | 5,877 |
| 武漢環貿 | 3,270 | 2,607 |
| 總計 | 25,253 | 16,324 |

財務資料

我們的管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。有關商譽的減值測試，關鍵參數的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。下表載列截至2019年12月31日及2020年5月31日可單獨消除剩餘淨空的年度增長率、長期增長率及除稅前折現率的假設變動：

截至2020年5月31日

| | 武漢雨陽 | 浙江港灣集團 | 武漢環貿 |
|----------|-------|--------|-------|
| 年度增長率下降 | 2.76% | 0.63% | 0.19% |
| 長期增長率下降 | 1.84% | 0.37% | 0.70% |
| 除稅前貼現率增長 | 1.49% | 0.30% | 0.49% |

截至2019年12月31日

| | 武漢雨陽 | 浙江港灣 | 武漢環貿 |
|----------|-------|-------|-------|
| 年度增長率下降 | 1.43% | 1.43% | 0.26% |
| 長期增長率下降 | 1.26% | 1.06% | 0.90% |
| 除稅前貼現率增長 | 1.04% | 0.81% | 0.58% |

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 | | | 5月31日 |
|-------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 非流動 | | | | |
| 應收第三方款項 | - | - | 2,224 | 2,729 |
| 流動 | | | | |
| 於理財產品的非上市投資 | 56,622 | 114,435 | 123,842 | 15,392 |
| 總計 | 56,622 | 114,435 | 126,066 | 18,121 |

財務資料

我們的其他非流動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作出保證，倘保證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2020年5月31日，我們預期收取自浙江港灣的有關補償公平值為人民幣2.7百萬元，將列作其他金融資產。

我們現有的其他金融資產包括我們主要向中國知名的全國性商業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具有或並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，其中包括銀行存款、貨幣市場基金、債券基金、銀行對債務和受益權的承兌和投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們於保本理財產品的投資金額分別為零、人民幣30.0百萬元、人民幣0.06百萬元及人民幣0.05百萬元，而於非保本理財產品的投資金額分別為人民幣56.6百萬元、人民幣84.0百萬元、人民幣123.8百萬元及人民幣15.4百萬元。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。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別錄得理財產品投資收益淨額人民幣1.8百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣2.9百萬元。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。我們於2017年、2018年及2019年對非上市理財產品的投資增加主要是由於我們的物業管理業務錄得經營所得現金金額增加，我們藉此在戰略上對擁有低風險組合的短期理財產品作出更多投資，以更好的使用我們的現金，同時增加收入，而不妨礙我們的業務經營或資本支出。我們於2020年5月31日對非上市理財產品的投資減至人民幣15.4百萬元，主要是由於我們於截至2020年5月31日止五個月結算投資理財產品的若干款項。

我們已制定內部控制措施，以管理我們對非上市理財產品的投資並減輕相關風險。我們的財務中心在提出投資產品的投資建議之前，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，在不干擾我們業務營運或資本開支的情況下，其對投資產品及我們的運營資金需求進行全面評估之後，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。我們財務中心的負責人員會繼續分析和監察該等理產品的情況及趨勢，如發現不利因素時會採取行動，以維護我們的利益。如果負責

財務資料

人員確定與特定理財產品相關的風險顯著超出我們的預期，或者特定理財產品的收益顯著低於我們的預期，其將及時提出出售此類理財產品的建議，該建議將由我們的財務中心負責人審核，然後由我們的財務總監審核，並須獲得總經理的最終批准。由於我們的主要考慮因素之一為確保我們的業務營運或資本開支不受影響，倘我們可用的現金資源不足以滿足我們的營運需求，我們將不會考慮投資非上市理財產品。我們通常投資於低風險的短期產品及可按要求贖回。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足。

其他金融資產的估值

應收第三方款項為根據利潤保證安排（作為業務合併的一部分）確認的或然應收代價，其後乃按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量，活躍市場並無其報價。公平值乃參照獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）進行的估值計量。公平值計量於公平值層級中分類為第三級金融工具。該等金融資產的估值乃源自需要大量並非從市場數據觀察而獲得但對整體計量屬重大的輸入值及假設的估值模型。銀行發行的按公平值計入損益計量的理財產品，公平值基於貼現現金流量法計算釐定。

估值師建立的估值模型最大限度地利用市場輸入數據並盡可能少地依賴我們的具體數據。然而，應該指出的是，若干輸入數據需要管理層的估計。管理層的估計與假設定期接受審查，並在必要時進行調整。倘任何估計和假設發生變動，均可能導致按公平值計入損益的其他金融負債的公平值發生變動。

有關其他金融資產的公平值計量詳情，於本文件附錄一會計師報告附註18及29(e)披露。

我們管理層的分析

有關理財產品的估值，我們的管理層採用以下程序：(i)審閱與銀行簽訂的合約中的相關合約條款；(ii)根據貼現現金流量法計算理財產品的公平值；及(iii)對公平值計量進行敏感度分析。

財務資料

有關就利潤保證安排應收第三方款項的估值，我們的管理層根據收到的專業意見採納以下程序：(i)審閱與賣方簽訂的利潤保證協議的相關合約條款，以評估本集團應收款項的確認政策；(ii)委聘獨立商業估值師仲量聯行，並提供必要的財務及非財務資料以使仲量聯行能夠執行估值程序，並就相關假設與仲量聯行討論；(iii)謹慎考慮需要管理層進行評估及估計的所有資料；及(iv)審閱仲量聯行編製的估值結果。根據上述程序，我們的管理層認為仲量聯行進行的估值分析屬公平合理。

申報會計師的分析

有關理財產品以及就利潤保證安排應收第三方款項的公平值計量詳情，尤其是公平值層級、估值方法及輸入值（包括主要不可觀察輸入值）、及不可觀察輸入值與公平值的關係，於附錄一會計師報告附註18及29(e)披露。申報會計師已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」履行其對歷史財務資料的工作。申報會計師對本集團整個往績記錄期的歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。

聯席保薦人的分析

有關理財產品的估值以及就利潤保證安排應收第三方款項的估值，聯席保薦人已進行盡職調查工作，包括但不限於：(i)審閱附錄一所載會計師報告的相關附註及估值師提供的相關文件；(ii)與本公司及估值師討論估值的主要依據及假設；及(iii)與申報會計師討論就估值進行的審計工作。考慮到上述所進行的相關盡職調查工作，聯席保薦人並未注意到任何事宜將令其質疑理財產品及就利潤保證安排應收第三方款項所進行的估值。

財務資料

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 | | | 5月31日 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 貿易應收款項 | | | | |
| 關聯方 | 20,421 | 52,553 | 86,961 | 106,244 |
| 第三方 | 179,216 | 227,552 | 326,181 | 473,930 |
| 貿易應收款項總額 | 199,637 | 280,105 | 413,142 | 580,174 |
| 減：虧損撥備 | (20,699) | (24,843) | (31,458) | (43,405) |
| 貿易應收款項淨額 | 178,938 | 255,262 | 381,684 | 536,769 |
| 應收關聯方非貿易應收款項 | 1,367 | 1,536 | 461,294 | 24,014 |
| 應收合營企業款項 | 3,968 | 10,026 | 15,272 | 14,739 |
| 應收非控股股東的款項 | – | – | – | 8,993 |
| 應收其他債務人款項， 扣除虧損撥備 | 10,643 | 14,624 | 29,020 | 36,658 |
| 按攤銷成本計量的金融資產 | 194,916 | 281,448 | 887,270 | 621,173 |
| 按金及預付款項 | 18,248 | 13,313 | 42,201 | 36,228 |
| 貿易及其他應收款項淨額 | 213,164 | 294,761 | 929,471 | 657,401 |

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，增加47.5%至截至2019年12月31日的人民幣413.1百萬元，並進一步增加40.4%至截至2020年5月31日的人民幣580.2百萬元，主要是由於我們的物業管理項目數目增加。2018年12月31日至2019年12月31日的增加主要與我們透過收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿取得的新項目及2019年卓越大百匯的新項目有關。2019年12月31日至2020年5月31日的增加主要與深圳、東莞、杭州及青島的項目及卓越大百匯的項目有關。

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應收第三方及關聯方貿易應收款項賬齡分析：

| | 12月31日 | | | 5月31日 |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 第三方 | | | | |
| — 一年內 | 146,468 | 189,793 | 286,650 | 415,960 |
| — 一至兩年 | 11,839 | 12,801 | 15,660 | 9,930 |
| — 兩至三年 | 2,370 | 2,554 | 3,743 | 7,601 |
| 小計 | 160,677 | 205,148 | 306,053 | 433,491 |
| 關聯方 | | | | |
| — 一年內 | 13,900 | 48,632 | 71,910 | 96,936 |
| — 一至兩年 | 4,361 | 1,235 | 3,028 | 5,585 |
| — 兩至三年 | — | 247 | 693 | 757 |
| 小計 | 18,261 | 50,114 | 75,631 | 103,278 |
| 總計 | 178,938 | 255,262 | 381,684 | 536,769 |

財務資料

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日以及2020年5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%、73.0%及64.9%，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%、93.0%及88.1%。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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、人民幣31.5百萬元及人民幣43.4百萬元。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信貸控制。有關我們為加強信貸控制而進行的收款工作的更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理服務－付款及信用期」。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。請參閱「業務－物業管理服務－付款及信用期」。[編纂]後，我們將對關聯方及第三方採取相同收款政策及程序。

下表載列於所示期間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 | | | 截至5月31日 |
|-----------------------------|-------------|-------|-------|---------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 止五個月 |
| | (天) | | | |
| 貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾ | 63 | 71 | 68 | 92 |
| － 關聯方 | 40 | 106 | 124 | 122 |
| － 第三方 | 65 | 67 | 61 | 88 |

(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天或除以五個月收益再乘以152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。

財務資料

儘管授予關聯方客戶的信用期與授予第三方客戶的信用期並無重大差別，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。應收關聯方的貿易應收款項平均周轉天數相對較長及往績記錄期內該平均周轉天數增加，主要是由於我們認為關聯方的違約風險較低，因此關聯方結清貿易應收款項的時間較長。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5月31日止五個月的貿易應收款項平均周轉天數增加主要是由於應收第三方貿易應收款項的平均周轉天數增加，主要是由於COVID-19疫情而在中國長期停業，因此第三方客戶的付款結算延遲所致。

截至2020年8月31日，我們截至2020年5月31日的貿易應收款項約人民幣390.4百萬元（或67.3%）其後已結清，當中截至2020年5月31日應收獨立第三方貿易應收款項總額約人民幣302.4百萬元（或約63.8%）已自獨立第三方收回，及截至2020年5月31日應收關聯方貿易應收款項總額人民幣88.0百萬元（或約82.8%）已自關聯方收回。

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2020年5月31日的應收股息將於[編纂]前結清；(iii)就已發行予李淵先生及肖興萍女士但彼等尚未繳付股款的股份而應收非控股股東的款項，已於2020年6月悉數結清；及(iv)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[編纂]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。截至2020年5月31日，我們的其他應收款項其後大幅下降至人民幣84.4百萬元，主要由於應收關聯方深圳銳特信及深圳沃斯頓款項減少，而彼等於截至2020年5月31日止五個月已還款。

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。我們的按金及預付款項由截至2019年12月31日的人民幣42.2百萬元下降14.2%至截至2020年5月31日的人民幣36.2百萬元，主要由於受COVID-19疫情影響截至2020年5月31日止五個月的投標按金減少。

應收貸款

截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的應收貸款分別為人民幣298.0百萬元、人民幣400.0百萬元及人民幣257.5百萬元(未計提虧損撥備)，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28.8%，期限為一年內。截至2020年8月31日，我們截至2020年5月31日的應收貸款約人民幣197.9百萬元或76.8%其後已結清。有關應收貸款的預期信貸虧損的進一步討論，請參閱「-有關市場風險的定量及定性分析 - 信用風險」。

財務資料

因應收貸款而產生的信用風險詳情載於本文件附錄所載會計師報告附註29(a)。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，(i)金額分別為人民幣157.3百萬元、人民幣149.8百萬元及人民幣84.4百萬元的應收貸款主要由借款人持有的房地產物業作抵押；及(ii)金額分別為人民幣298.0百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣151.6百萬元的應收貸款的擔保情況如下：(a)人民幣298.0百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣5.1百萬元的應收貸款分別由一名關聯方深圳市不動產融資擔保股份有限公司提供擔保。深圳市不動產融資擔保有限公司主要專注於提供擔保服務。其與多家大型銀行金融機構及部分其他非銀行金融機構（包括深圳卓投）建立合作關係，並為該等非銀行業金融機構的客戶提供擔保服務。據我們所深知，除在日常業務過程中提供擔保外，深圳市不動產融資擔保有限公司獨立於我們的借款人。該等由關聯方提供的擔保將於[編纂]前完全解除；及(b)剩餘應收貸款主要由有關借款人的配偶或其他親屬擔保，或由有關借款人擁有的公司擔保。我們於授出貸款前對客戶及彼等各自的擔保人進行信用評估。進一步說明請參閱「業務－風險管理及內部控制－金融服務的風險管理」。截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，應收貸款餘額分別為零、人民幣134.6百萬元及人民幣55.2百萬元均無抵押或擔保。

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 | | | 5月31日 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 即期 | | | | |
| 貿易應付款項 | | | | |
| — 關聯方 | 39,780 | 32,935 | 32,299 | 36,979 |
| — 第三方 | 47,732 | 51,393 | 99,735 | 138,105 |
| 貿易應付款項總額 | 87,512 | 84,328 | 132,034 | 175,084 |
| 應付關聯方非貿易應付款項 | 360,760 | 422,915 | 682,575 | 211,637 |
| 應付非控股權益股息 | — | — | 104,740 | 2,719 |
| 代表業主委員會收取的現金 | 52,019 | 58,334 | 51,718 | 39,233 |
| 代表業主持有的房屋維修基金 | 20,885 | 15,892 | 16,394 | 17,733 |
| 應付利息 | — | 163 | 3,793 | 1,075 |
| 其他債權人 | 42,962 | 26,626 | 83,584 | 103,043 |
| 按攤銷成本計量的金融負債 與出售一間附屬公司的 代價有關的墊款 | 564,138 | 608,258 | 1,074,838 | 550,524 |
| 應計薪金及其他福利 | 66,762 | 83,076 | 118,235 | 93,632 |
| 按金 | 61,511 | 67,955 | 76,172 | 80,029 |
| 應計費用 | 4,063 | 6,251 | 6,555 | 4,933 |
| 即期貿易及其他應付款項總額 | 696,474 | 765,540 | 1,275,800 | 1,029,118 |
| 非即期 | | | | |
| 其他應付款項 | — | — | 72,537 | 86,218 |

財務資料

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。我們的貿易應付款項進一步增加32.6%至截至2020年5月31日的人民幣175.1百萬元，主要由於受COVID-19疫情影響中國的業務經營長期暫停，因此供應商延遲開具發票以供我們結算。

以下為截至所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

| | 12月31日 | | | 5月31日 |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 1個月內 | 21,320 | 24,392 | 59,906 | 58,260 |
| 1至3個月 | 24,229 | 21,094 | 26,669 | 53,702 |
| 3至6個月 | 8,424 | 8,252 | 9,238 | 23,186 |
| 6至12個月 | 3,583 | 2,810 | 8,238 | 6,674 |
| 12個月以上 | 29,956 | 27,780 | 27,983 | 33,262 |
| 貿易應付款項總額 | 87,512 | 84,328 | 132,034 | 175,084 |

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。

財務資料

下表載列於所示期間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 | | | 截至5月31日 |
|-----------------------|-------------|-------|-------|---------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 止五個月 |
| | (天) | | | |
| 貿易應付款項的 | | | | |
| 平均周轉天數 ⁽¹⁾ | 37 | 34 | 28 | 34 |

(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5月31日止五個月，我們貿易應付款項的平均周轉天數進一步增加至34天，主要是由於COVID-19疫情導致在中國的業務經營長期中斷，供貨商延遲開具供我們結算的發票。

截至2020年8月31日，我們截至2020年5月31日的貿易應付款項約人民幣162.0百萬元或92.5%其後已結清。

其他應付款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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、人民幣682.6百萬元及人民幣211.6百萬元，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2020年5月31日止五個月此項結餘減少主要是因為我們在[編纂]前已結清應付關聯方的若干款項。

截至2019年12月31日，我們的應付非控股權益股息為人民幣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2020年5月31日，我們的應付非控股權益股息為人民幣2.7百萬元。

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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、人民幣51.7百萬元及人民幣39.2百萬元，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、人民幣16.4百萬元及人民幣17.7百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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、人民幣83.6百萬元及人民幣103.0百萬元，主要關於代業主或業主委員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。

截至2020年5月31日止五個月，我們就深圳卓投股權的建議轉讓收到人民幣300.0百萬元的墊付款。

我們的應計薪金及其他福利主要指薪金及保險，於2017年、2018年及2019年有所增加主要由於我們的業務增長所致。我們的應計薪金及其他福利由2019年12月31日的人民幣118.2百萬元減少20.8%至2020年5月31日的人民幣93.6百萬元，主要由於2019年末的僱員花紅相對較高。

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，其於往績記錄期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。我們的應計費用由2019年12月31日的人民幣6.6百萬元減少24.7%至2020年5月31日的人民幣4.9百萬元。

財務資料

我們的非流動其他應付款項主要指向本集團於2019年收購的附屬公司浙江港灣的非控股權益出售的認沽期權。我們於各報告期末將重新計量差額計入其他儲備。我們已向浙江港灣的賣方（目前為浙江港灣的非控股股東並擁有浙江港灣40.0%股本權益）出售此認沽期權。根據有關認沽期權的條款，倘浙江港灣達成若干利潤目標，非控股股東有權自收購日期起三年後按經協定市盈率向本集團出售其於浙江港灣的餘下40.0%權益。可能應付的估計金額現值初步確認為其他應付款項及直接計入權益內其他儲備的相應費用。其他應付款項其後計入截至認沽期權行使日期將支付的估計金額，而重新計量其他應付款項的變動計入其他儲備。更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30。

合約負債

我們的合約負債主要指於各賬單週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。我們的合約負債由2019年12月31日的人民幣63.4百萬元減少13.5%至2020年5月31日的人民幣54.9百萬元，主要是由於我們的物業管理服務在截至2020年5月31日止五個月內實現增長，我們就此確認的收益超出預收費用結餘的增加。更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註24。

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 | | | 5月31日 | 8月31日 |
|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 流動資產 | | | | | |
| 其他金融資產 | 56,622 | 114,435 | 123,842 | 15,392 | 32,729 |
| 貿易及其他應收款項 | 213,164 | 294,761 | 929,471 | 657,401 | 617,419 |
| 預付稅項 | 1,883 | 2,653 | 2,109 | 99 | - |
| 應收貸款 | - | 293,469 | 391,000 | 240,384 | 327,763 |
| 受限制存款 | 72,904 | 74,626 | 69,105 | 57,959 | 36,654 |
| 現金及現金等價物 | 554,037 | 485,386 | 447,103 | 462,679 | 376,188 |
| 小計 | 898,610 | 1,265,330 | 1,962,630 | 1,433,914 | 1,390,753 |
| 流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款及其他借款 | - | 150,000 | 465,000 | 236,630 | 234,850 |
| 合約負債 | 36,462 | 45,480 | 63,438 | 54,861 | 59,436 |
| 貿易及其他應付款項 | 696,474 | 765,540 | 1,275,800 | 1,029,118 | 847,726 |
| 即期稅項 | 33,855 | 34,315 | 59,319 | 33,625 | 37,950 |
| 租賃負債 | 3,488 | 6,568 | 10,910 | 11,768 | 12,701 |
| 小計 | 770,279 | 1,001,903 | 1,874,467 | 1,366,002 | 1,192,663 |
| 流動資產淨值 | 128,331 | 263,427 | 88,163 | 67,912 | 198,090 |

流動資產淨值

我們的流動資產淨值由截至2020年5月31日的人民幣67.9百萬元增加至截至2020年8月31日的人民幣198.1百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項減少人民幣181.4百萬元，及(ii)應收貸款增加人民幣87.4百萬元，部分因現金及現金等價物減少人民幣86.5百萬元所抵銷。

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5月31日的流動資產淨額人民幣67.9百萬元，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」及(ii)貿易及其他應收款項減少，主要由於關聯方還款所致，部分因貿易及其他應付款項減少人民幣246.7百萬元以及銀行貸款及其他借款增加人民幣228.4百萬元而被抵銷。

財務資料

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。

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293.5百萬元及(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150.0百萬元以及(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是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

下表載列截至所示期間我們的現金流量概要。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至5月31日止五個月 | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020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 | 121,523 | 200,507 |
| － 營運資金變動 | (75,644) | (331,767) | (102,896) | (124,871) | (43,365) |
| － 已付中國企業所得稅 | (35,502) | (59,810) | (74,365) | (44,560) | (73,928) |
| 經營活動所得／(所用) 現金淨額 | 79,486 | (163,940) | 184,675 | (47,908) | 83,214 |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額 | (53,861) | (91,608) | (764,551) | (162,532) | 871,597 |
| 融資活動所得／(所用) 現金淨額 | 288,100 | 186,897 | 541,593 | 11,303 | (939,235) |
| 現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 | 313,725 | (68,651) | (38,283) | (199,137) | 15,576 |
| 年／期初現金及現金等價物 | 240,312 | 554,037 | 485,386 | 485,386 | 447,103 |
| 年／期末現金及現金等價物 | 554,037 | 485,386 | 447,103 | 286,249 | 462,679 |

財務資料

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。

截至2020年5月31日止五個月，經營活動所得現金淨額為人民幣83.2百萬元，包括經營所得現金人民幣157.1百萬元，惟被支付中國企業所得稅人民幣73.9百萬元所抵銷。經營所得現金主要產生自除稅前利潤人民幣196.0百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣192.3百萬元所抵銷，主要由於我們的物業管理項目數目增多，部分被我們擬於2021年5月3日後出售與金融服務業務有關的應收貸款減少而抵銷。

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104.4百萬元；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79.5百萬元，包括經營所得現金人民幣115.0百萬元，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。

財務資料

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2020年5月31日止五個月，投資活動所得現金淨額為人民幣871.6百萬元，主要包括(i)贖回理財產品所得款項人民幣3,285.2百萬元；(ii)償還關聯方貸款所得款項人民幣455.0百萬元；及(iii)因出售附屬公司而由關聯方墊款人民幣300.0百萬元，部分被購買理財產品的付款人民幣3,173.9百萬元所抵銷。

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16.5百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣587.8百萬元所抵銷。

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／(所用) 現金淨額

截至2020年5月31日止五個月，融資活動所用現金淨額為人民幣939.2百萬元，包括(i)償還關聯方墊款人民幣511.3百萬元；(ii)已付一間附屬公司當時權益股東股息人民幣458.5百萬元及(iii)償還銀行貸款及其他借款人民幣365.9百萬元，部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣324.6百萬元所抵銷。

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。

財務資料

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至少未來12個月的需求。

債項

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年5月31日以及2020年8月31日，我們的銀行貸款及其他借款分別為零、人民幣150.0百萬元、人民幣465.0百萬元、人民幣423.8百萬元及人民幣419.0百萬元。

下表載列截至所示日期我們的銀行貸款及其他借款結餘：

| | 12月31日 | | | 5月31日 | 8月31日 |
|--------------------------|----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 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 | 50,000 |
| — 有抵押且有擔保 ⁽⁶⁾ | — | 100,000 ⁽⁴⁾ | 100,000 ⁽⁵⁾ | 299,150 ⁽⁵⁾ | 296,150 ⁽⁵⁾ |
| 其他借款 | | | | | |
| — 無抵押及無擔保 ⁽⁷⁾ | — | — | — | 74,630 | 72,850 |
| 總計 | — | 150,000 | 465,000 | 423,780 | 419,000 |

(1) 截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，銀行貸款及其他借款分別按介於每年5.0%至5.7%、每年4.1%至7.5%及每年5.0%至9.96%的年利率計息。

財務資料

- (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、2020年5月31日及2020年8月31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、2020年5月31日及2020年8月31日，銀行貸款人民幣100.0百萬元由本集團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5月31日及2020年8月31日，銀行貸款人民幣199.2百萬元及人民幣196.2百萬元(包括須於一年內償還的銀行貸款人民幣12.0百萬元)由本集團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提供共同擔保。
- (7) 截至2020年5月31日及2020年8月31日，從獨立第三方借入的本金為人民幣74.6百萬元及人民幣72.9百萬元及其他借款為無抵押及按每年8.76%至9.96%的利率計息，須於貸款協議簽署後6個月內償還。

上述關聯方提供的擔保及質押將於[編纂]前解除。

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8月31日，我們的已動用及未動用銀行融資分別約為人民幣350.0百萬元及人民幣50.0百萬元。

我們的銀行借款協議載有商業銀行貸款慣有的標準條款、條件及契諾。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諾。

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 | | | 5月31日 | 8月31日 |
|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | | |
| 即期租賃負債 | 3,488 | 6,568 | 10,910 | 11,768 | 12,701 |
| 非即期租賃負債 | 13,759 | 16,083 | 133,496 | 130,745 | 128,612 |
| 總計 | 17,247 | 22,651 | 144,406 | 142,513 | 141,313 |

財務資料

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，這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。截至2020年8月31日，我們的租賃負債保持相對穩定於人民幣141.3百萬元。

承擔及或然負債

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 | | | 截至5月31日 |
|----------|-------------|--------|--------|---------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 止五個月 |
| | | | | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 增加： | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 21,325 | 23,100 | 22,208 | 5,243 |
| 無形資產 | 2,114 | 1,985 | 2,179 | 189 |

2020年將予產生的估計資本開支總額為人民幣0.9百萬元，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日以及2020年5月31日，概無未有作出撥備的尚未履行重大資本承擔。

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5月31日，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5月31日起及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

財務資料

資產負債表外安排

截至2020年5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期間我們的若干主要財務比率：

| | 截至12月31日或截至該日止年度 | | | 截至5月31日 或截至該日 止五個月 |
|---------------------------|------------------|-------|-------|--------------------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 流動比率 ⁽¹⁾ (倍) | 1.2 | 1.3 | 1.0 | 1.0 |
| 資本負債比率 ⁽²⁾ (%) | – | 41.3 | 102.0 | 178.6 |
| 總資產回報率 ⁽³⁾ (%) | 18.2 | 13.2 | 11.9 | 16.1 ⁽⁵⁾ |
| 股本回報率 ⁽⁴⁾ (%) | 97.4 | 54.3 | 57.1 | 106.3 ⁽⁵⁾ |

(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) 資本負債比率按截至各日期的銀行貸款及其他借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) 股本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。

(5) 該等數字已經年度化，以與過往年度比較，但並非實際業績的指標。

流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的流動比率分別為1.2倍、1.3倍、1.0倍及1.0倍。

資本負債比率

截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的資本負債比率分別為41.3%、102.0%及178.6%。我們的資本負債比率於截至2019年12月31日止年度大幅增加，主要由於我們於期內就向深圳銳特信機電設備有限公司及深圳沃斯頓科技有限公

財務資料

司提供墊款的銀行貸款增加。請參閱「一債項」。截至2020年5月31日，我們的資本負債比率進一步上升至178.6%，主要是由於我們截至有關日期的權益減少，主要與該期間向一間附屬公司當時的權益股東宣派的股息人民幣353.7百萬元有關。

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%，主要由於我們於2018年5月開展的金融服務業務產生的資產回報較低。我們截至2020年5月31日的總資產年化回報率為16.1%，主要由於盈利能力提升。

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利潤促使我們的權益總額持續增加。我們截至2019年12月31日的股本回報率為57.1%，保持相對穩定。我們截至2020年5月31日的年化股本回報率為106.3%。

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以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綜合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，以反映相關預期信貸虧損。

就貿易應收款項而言，我們按相等於存續期預期信貸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貸虧損率大幅下降時，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。住宅物業貿易應收款項的預期虧損率乃根據已經歷的歷史實際虧損、收回率及前瞻性資料來釐定。於整個往績記錄期內，住宅物業組合的構成、有關住宅物業的歷史虧損或貿易應收款項的總體收回率並無重大變化。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，使用相同的虧損率釐定虧損撥備。

就應收貸款而言，本集團已設立相關機制，以覆蓋金融服務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。

- 作為我們貸款前評估的一部分，我們收集身份證明、資產證明書、信用信息報告及其他信息，並調查潛在客戶是否涉及任何訴訟或其他私人貸款，以評估其信譽、債務狀況以及該潛在客戶提供的抵押品是否將從屬於其他債權。我們亦研究了將要抵押的房地產物業的最近交易記錄、持續監控附近可資比較房地產的交易，並進行實地考察，以調查房地產的佈局和社區環境，作為確保抵押品安全措施的一部分。

財務資料

- 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品或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。我們將審查客戶的基本信息、客戶和擔保人（如有）的信譽、客戶或擔保人是否涉及任何訴訟以及客戶的資產負債率是否符合我們的預定要求。我們向業主提供無抵押貸款（有擔保或無擔保），主要作為過橋貸款以方便彼等償還貸款餘額來解除其房地產物業的現有按揭，以便該等房地產物業隨後可出售或為新貸款作質押。我們將參考相關房地產物業的現有貸款及按揭的貸款與價值比率、合資格估值師對相關房地產物業的估值以及銀行就新貸款而發出的初步貸款批准等因素，以釐定授出無抵押貸款的上限，並僅按上限批准貸款申請。對於以房地產物業作抵押的貸款，我們將參考貸款與價值比率及待抵押房地產物業的估值等因素，以確定授出貸款的上限，並僅按上限批准貸款申請。批准貸款申請前，我們將進一步查詢政府記錄，以確保將交易或抵押的房地產物業不會因任何原因而遭扣押。
- 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。為保障我們的利益和抵押品的安全，我們的風險管理部門將每月查閱公開資料，以監察要抵押的房地產物業是否由於任何原因被扣押，收集客戶的信用信息報告及每三個月調查一次客戶是否涉及任何訴訟。於往績記錄期，我們並無發生客戶所抵押與我們金融服務業務有關的抵押品權利從屬於其他索賠的事件。

財務資料

截至各報告期末，基於信用質素，應收貸款總額由本集團分為三個階段：

| | 12月31日 | | | | 5月31日 | |
|----------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2018年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 應收貸款 | | | | | | |
| — 階段1 ⁽¹⁾ | 297,959 | 100.0 | 400,038 | 100.0 | 239,124 | 92.9 |
| — 階段2 ⁽²⁾ | — | — | — | — | 13,725 | 5.3 |
| — 階段3 ⁽³⁾ | — | — | — | — | 4,700 | 1.8 |
| 總計 | 297,959 | 100.0 | 400,038 | 100.0 | 257,549 | 100.0 |

(1) 階段1指自批授起及基於12個月預期信貸虧損確認減值後信用風險並無顯著增加的應收貸款。

(2) 階段2指自批授起及基於整個存續期的預期信貸虧損確認減值後信用風險顯著增加的應收貸款。

(3) 階段3指已違約且被視為信貸減值的應收貸款。

我們應用預期信貸虧損模型計量應收貸款的預期信貸虧損。我們參考多項因素評估預期信貸虧損，包括但不限於歷史違約率、逾期天數、授予客戶貸款的歷史虧損、中國金融機構發佈的不良貸款數據及宏觀經濟環境的發展。我們已設立相關機制，以管理金融服務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。截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，並無應收貸款的不良貸款。截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，除出售予第三方資產管理公司的應收貸款（披露於「一若干綜合損益及其他全面收益表項目的描述—其他虧損淨額」）外，概無應收貸款已逾期，且我們將應收貸款分類為階段1，即自批授起信用風險並無顯著增加的應收貸款，其減值按12個月預期信貸虧損確認。截至2020年5月31日，除應收貸款人民幣219.6百萬元並未逾期外，我們擁有以下應收貸款：(i)人民幣19.6百萬元逾期少於一個月，被分類為階段1；(ii)人民幣13.7百萬元逾期超過一個月但少於三個月，被分類為階段2（即自批授起及基於整個存續期的預期信貸虧損確認減值後導致信用風險顯著增加的應收貸款），其中(a)人民幣11.4百萬元乃由兩名借款人持有的物業作抵押，(b)人民幣1.2百萬元由一名借款人持有的物業作抵押及由本集團一名關聯方深圳市不動產融資擔保股份有限公司作擔保，及(c)人民幣1.1百萬元乃由一名借款人的配偶及一名

財務資料

親屬以及該名親屬所擁有的一間公司作擔保；及(iii)人民幣4.7百萬元逾期超過三個月但少於六個月，被分類為階段3（即已違約且被視為出現信貸減值的應收貸款），乃由四名相關借款人持有的物業作抵押。對於分類為階段1的應收貸款，由於相關客戶並無發生違約且其信貸質素亦無顯著惡化，截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，階段1的整體預期虧損率分別為1.5%、2.3%及5.4%。對於分類為階段2的應收貸款，其違約機率介於56.0%至83.0%不等，而經參考市場資料連同質押作抵押品的深圳物業後，有抵押貸款（包括有抵押有擔保貸款）及有擔保貸款的違約虧損率分別釐定為30.0%及80.0%。因此，階段2的預期虧損率介於17.0%至46.0%不等，而階段2的整體預期虧損率為20.9%。對於分類為階段3的應收貸款，其違約機率為100.0%，而經參考市場資料連同質押作抵押品的深圳物業後，其違約虧損率乃釐定為30.0%。因此，階段3的整體預期虧損率為30.0%。基於以上所述且除2019年因向第三方資產管理公司出售若干應收貸款而產生虧損約人民幣5.5百萬元外，自2018年我們開始提供金融服務以來，事實上我們並無產生應收貸款實際虧損，我們認為截至2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日階段1應收貸款的預期信貸虧損率（分別為1.5%、2.3%及5.4%）以及截至2020年5月31日階段2及階段3應收貸款的預期信貸虧損率（分別為20.9%及30.0%）均屬充足。請參閱「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—29.財務風險管理」。

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。主要管理人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33。

下表載列截至所示相關日期與關聯方的結餘：

| | 12月31日 | | | 2020年 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 5月31日 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 應收以下各項款項： | | | | |
| 卓越集團 | 20,068 | 50,443 | 89,447 | 124,987 |
| — 貿易性質 | 18,988 | 48,908 | 84,312 | 101,710 |
| — 非貿易性質 | 1,080 | 1,535 | 5,135 | 23,277 |
| 其他關聯方 | 5,688 | 13,672 | 474,080 | 29,003 |
| — 貿易性質 | 1,433 | 3,645 | 2,649 | 4,534 |
| — 非貿易性質 | 4,255 | 10,027 | 471,431 | 24,469 |
| 總計 | 25,756 | 64,115 | 563,527 | 153,990 |
| 應付以下各項款項： | | | | |
| 卓越集團 | 397,058 | 453,700 | 710,831 | 243,046 |
| — 貿易性質 | 36,426 | 31,022 | 28,505 | 31,536 |
| — 非貿易性質 | 360,632 | 422,678 | 682,326 | 211,510 |
| 其他關聯方 | 3,482 | 2,150 | 4,043 | 5,570 |
| — 貿易性質 | 3,354 | 1,913 | 3,794 | 5,443 |
| — 非貿易性質 | 128 | 237 | 249 | 127 |
| 與出售一間附屬公司 | | | | |
| 有關的墊款： | | | | |
| — 卓越集團 | — | — | — | 300,000 |
| 合約負債 | 11,421 | 8,688 | 6,876 | 5,484 |
| 租賃負債 | 1,001 | 4,788 | 6,067 | 5,189 |
| 總計 | 412,962 | 469,326 | 727,817 | 559,289 |

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年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，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、人民幣202.4百萬元、人民幣58.8百萬元及人民幣130.6百萬元。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[編纂]前結清。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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、人民幣476.6百萬元及人民幣47.7百萬元。截至2019年12月31日的非貿易性應收關聯方款項包括我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供的合共人民幣455.0百萬元墊款，其為無抵押，並按介於4.16%至7.53%的年利率計息，已於2020年5月悉數結清。平均年利率為4.70%，即按我們向深圳銳特信及深圳沃斯頓提供的每筆墊款本金額的加權平均數。我們無意於日後訂立類似安排。深圳銳特信及深圳沃斯頓均由李新女士（盛恒達機電設備前任董事）的配偶共同控制。深圳銳特信為電子設備及產品供應商，初始註冊資本為人民幣100.0百萬元。深圳沃斯頓主要從事電子產品研究及銷售，註冊資本為人民幣200.0百萬元。我們作出該等墊款主要是為支持彼等的業務營運。考慮到我們對彼等控股股東的了解及李新女士與深圳銳特信及深圳沃斯頓的關係以及彼等的良好經營記錄，我們能夠提供相對較快及有效的融資解決方案。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%，乃按相關銀行借款的財務成本因素（主要包括相關利率）釐定。除該等墊款

財務資料

外，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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2020年5月31日，我們的非貿易性應收其他關聯方款項人民幣24.5百萬元主要與以下各項有關：(i)應收合資企業河南黃錦物業管理有限公司的股息人民幣14.7百萬元，其中人民幣8.5百萬元於2020年6月結清；及(ii)就已發行予李淵先生及肖興萍女士但彼等尚未繳付股款的股份而應收非控股股東的款項人民幣9.0百萬元，該款項於2020年6月結清。餘下金額人民幣0.8百萬元主要指我們與其他關聯方的日常業務往來中產生的設備及設施預付款項及代關聯方支付的經營開支。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5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、人民幣682.6百萬元及人民幣211.6百萬元。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[編纂]前結清所有並非於日常業務中產生的非貿易性款項。

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日生效並於2020年8月20日修訂的《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。故此，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。

財務資料

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。我們目前擬保留所有可供使用的資金及盈利（如有），提供業務發展及擴張的資金。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。中國法律規定股息通常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，而該等儲備不得用作派發現金股息。

截至2020年5月31日，本集團的可供分派儲備（即本公司權益股東應佔保留利潤）為人民幣178.9百萬元。

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，佔[編纂]所得款項總額約[編纂]%（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；及(ii)約人民幣[編纂]元將自我們截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表中扣除。人民幣[編纂]元已自我們截至2020年5月31日止五個月的綜合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日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認與上市有關的最終[編纂]開支

財務資料

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綜合有形資產淨值

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2020年5月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

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2020年5月31日或任何未來日期完成時的綜合有形資產淨值。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2020年5月31日的本集團綜合資產淨值編製，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2020年 5月31日 | | 截至2020年 5月31日 | | |
|-------------------------|---|--|--|--------------------------------------|---------------------|
| | 本公司權益 股東應佔 本集團 未經審核 綜合有形 負債淨額 ⁽¹⁾ | [編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾⁽⁴⁾ | 本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 | 本公司權益股東應佔 未經審核備考經調整 綜合每股有形資產淨值 | |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣元) ⁽³⁾ | (港元) ⁽⁴⁾ |
| 按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算 | (143,654) | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 按[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算 | (143,654) | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

(1) 截至2020年5月31日本公司權益股東應佔本集團經調整綜合有形負債淨額乃以截至2020年5月31日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣181,981,000元，經(i)扣除無形資產人民幣61,286,000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人民幣7,373,000元作出調整而得出（摘錄自本文件附錄一所載會計師報告中的財務資料）。

財務資料

- (2) [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（不包括於往績記錄期自損益扣除的[編纂]開支）及發行[編纂]股股份（假設[編纂][及根據[編纂]前購股權計劃授出的購股權]並無獲行使）計算。
- (3) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃經作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）（假設[編纂][及根據[編纂]前購股權計劃授出的購股權]並無獲行使）。
- (4) [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綜合每股有形資產淨值乃按匯率1港元兌人民幣0.8796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。
- (5) 並無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2020年5月31日之後的任何交易業績或訂立的其他交易。

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2020年5月31日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2020年5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。