

財務資料

閣下於閱覽下列討論及分析時，應一併閱覽合併財務報表，包括本文件「附錄——會計師報告」所載相關附註及本文件其他章節所列的經選定歷史財務資料。我們的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

下文為載有若干前瞻性陳述的討論及分析，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現況及預期未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際業績或會與前瞻性陳述所預測者大相逕庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者大相逕庭的因素包括，但不限於「風險因素」、「前瞻性陳述」及本文件其他章節所討論者。

概覽

於往績記錄期，我們自(i)非商業物業管理及增值服務，及(ii)商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生營業收入。我們的非商業物業管理服務可分類為：(i)物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝以及維修和保養服務等；(ii)非業主增值服務，主要包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務及前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)社區增值服務、家居生活服務、空間運營服務、裝修、拎包入住服務。我們的商業物業服務可分類為：(i)商業運營及管理服務；及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務分部的營業收入及盈利均持續增長。於二〇一八年、二〇一九年以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，營業收入總額分別為人民幣762.8百萬元、人民幣896.3百萬元、人民幣613.6百萬元及人民幣782.7百萬元，而年／期內盈利則分別為人民幣47.3百萬元、人民幣93.2百萬元、人民幣55.7百萬元及人民幣126.7百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司在二〇二〇年十月八日於香港註冊成立。在籌備[編纂]時，我們進行了一系列公司重組交易。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。於重組完成後，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製。歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入其他全面收入（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」）的金融資產除外，其以公允價值計量。有關呈列基準及編製歷史財務資料的其他資料，參閱本文件附錄一會計師報告附註1.3及2.1。

影響經營業績的主要因素

我們認為下列為影響經營業績的主要因素。

簽約面積及在管面積

我們的經營業績受簽約面積及在管面積數目影響。於往績記錄期，我們大部分營業收入產生自物業管理服務。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及擴大簽約面積的能力，而這受我們透過內部增長取得新服務合同的能力以及我們的業務拓展能力（包括收購現有物業管理公司）所影響。截至二〇一八年、二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年九月三十日，非商業物業的總簽約面積分別為27.1百萬平方米、33.2百萬平方米及37.7百萬平方米，而我們的商業物業總簽約面積分別為2.9百萬平方米、3.2百萬平方米及3.7百萬平方米。

我們的部分總簽約面積不會產生管理服務費，原因為相關物業尚未交付，而我們尚未就其開始提供物業管理服務。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受在管面積所影響。截至二〇一八年、二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年九月三十日，非商業物業的在管面積分別為17.4百萬平方米、19.6百萬平方米及22.6百萬平方米，而截至相關日期的商業物業在管面積則分別為2.3百萬平方米、2.3百萬平方米及2.7百萬平方米。

此外，在管面積亦帶動增值服務的需求。因此，我們維持及擴大簽約面積及在管面積的能力將對我們的經營業績構成重大影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合所影響。於往績記錄期，我們在兩個業務分部（即非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務）營運不同業務條線。各業務條線的盈利率有所不同，視乎我們提供的產品及服務種類、我們在不同合同安排下所收取費用及承擔的成本而定。因此，該兩個業務分部的營業收入貢獻結構有任何變動或會相應影響我們的整體盈利率。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的營業收入貢獻及相關毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月					
	二〇一八年			二〇一九年			二〇一九年			二〇二〇年		
	營業 收入	營業收入 貢獻	毛利率	營業 收入	營業收入 貢獻	毛利率	營業 收入	營業收入 貢獻	毛利率	營業 收入	營業收入 貢獻	毛利率
	人民幣 千元	%	%	人民幣 千元	%	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	%
非商業物業管理及增值服務...	494,278	64.8	21.3	603,478	67.3	25.0	400,147	65.2	26.1	536,389	68.5	32.4
商業物業管理及運營服務.....	268,524	35.2	34.4	292,854	32.7	31.7	213,420	34.8	26.9	246,348	31.5	30.5
總額	762,802	100.0	25.9	896,332	100.0	27.2	613,567	100.0	26.4	782,737	100.0	31.8

有關往績記錄期毛利率變動進一步詳情，請參閱「—經營業績—毛利及毛利率」。

緩解員工成本及分包成本上漲影響的能力

由於物業管理為勞工密集行業且我們已將若干服務（例如清潔及園藝服務）外包予分包商，於二〇一八年、二〇一九年及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，我們的員工成本及分包成本合計構成我們銷售成本的主要部分，佔銷售成本總額分別63.0%、60.5%、61.7%及59.4%。於往績記錄期，員工成本及分包成本大幅上升，原因為經濟發展帶動業務擴展並推升房地產行業工人的最低工資及市場價格。我們已採取合理方法控制我們的員工成本及分包成本，如使用更多智能設備以減少我們

財務資料

對體力勞動的依賴，然而，員工成本或分包成本大幅上漲或會對我們的盈利率造成負面影響，並降低我們的盈利能力。

僅供說明用途，下表載列參照往績記錄期的員工成本及分包成本波動，就我們期內盈利進行的敏感度分析。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設性上漲對盈利的影響。

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
年／期內盈利	47,314	93,207	55,675	126,724
銷售成本內的員工成本	304,688	336,637	239,587	266,418
銷售成本內的分包成本	51,562	58,271	39,122	50,713
總額	356,250	394,908	278,709	317,131
假設勞工成本及分包成本上漲5%				
對除稅前盈利的影響	(17,813)	(19,745)	(13,935)	(15,857)
對年／期內盈利的影響 ⁽¹⁾	(13,359)	(14,809)	(10,452)	(11,892)
假設勞工成本及分包成本上漲10%				
對除稅前盈利的影響	(35,625)	(39,491)	(27,871)	(31,713)
對年／期內盈利的影響 ⁽¹⁾	(26,719)	(29,618)	(20,903)	(23,785)

附註：

(1) 假設按企業所得稅稅率25%計算，對年／期內盈利的影響。

品牌定位及服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或上調服務收費費率能力所影響，而這在一定程度上受到品牌知名度及行業地位影響。根據中指研究院的資料，我們是中國的一家全能型城市運營服務商，是大灣區綜合物業管理服務的龍頭企業。我們建立了強大的品牌聲譽，這對維持及上調服務收費費率的能力造成影響。我們對服務定價一般

財務資料

會考慮多項因素，包括：(i)對服務範圍及質量的要求；(ii)鄰近及可比較物業所收取管理費；(iii)物業內質量、設施及實行的軟件系統；(iv)估計成本及目標盈利率；(v)業主及住戶概況；(vi)地方政府對物業管理費的價格指引（如適用）。在釐定定價時，我們須在維持具足夠競爭力的服務定價與保證可觀利潤率之間取得平衡。如未能在釐定價格時平衡各不同因素，或會對財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。

競爭

根據中指研究院的資料，中國的物業管理行業分散且競爭激烈，並有多名市場參與者。因此，我們有效與競爭對手競爭及維持或提升市場地位的能力重要攸關，且取決於我們透過保證服務質素及一致性使我們從行業競爭對手中脫穎而出的能力。我們維持該地位的能力將影響我們招攬新物業管理服務、重續現有物業管理服務並增加管理物業項目數目及擴大在管面積的能力。如我們無法招攬新物業管理合同或重續現有物業管理合同並擴大在管面積及拓展服務，我們可能失去主要業務條線的市場地位，且營業收入及盈利能力亦可能下降。有關我們經營所在行業及市場詳情，參閱本文件「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭」、「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。

主要會計政策以及關鍵估算及判斷

我們已確定在根據香港財務報告準則編製財務報表時我們認為屬重要的若干會計政策及估算。該等主要會計政策載於本文件附錄一會計師報告附註2，這對了解我們的財務狀況和經營業績而言至關重要。若干會計政策涉及主觀假設、估算及判斷，並於本文件附錄一會計師報告附註4中披露。我們會按自身過往經驗、對目前業務及其他情況的認知及評估，及其他因素（包括據信在有關情況下對未來事件的合理預期），持續評估這些估算及判斷。由於運用估算及判斷是財務報告流程的重要部分，因此我們的實際結果可能有別於這些估算及判斷。估算及判斷的不確定性可能導致須對未來受影響的資產或負債賬面值進行重大調整。

管理層已確定下列其認為就編製我們的財務報表而言屬關鍵的會計政策、估算及判斷。

財務資料

關鍵會計政策

營業收入確認

我們提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。當服務控制權轉移予客戶時確認營業收入。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除銷售來自房地產企業擁有的車位銷售協助服務佣金收益（於某時間點確認）外，我們的營業收入主要隨時間確認。

我們分辨在與客戶的交易中我們是否為主事人或代理。我們以主事人身份行事時，相關營業收入按總額確認，而當我們以代理身份行事時，相關營業收入按淨額確認。

非商業物業管理及增值服務

我們在中國及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關為住宅物業、公建物業及產業園物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，我們按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。就按包幹制提供的物業管理服務收入而言（當中我們以主事人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務），我們將已收或應收業主費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，我們以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。我們確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同時，按淨額基準確認為營業收入；及(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為營業收入。

財務資料

社區增值服務營業收入主要包括(i)家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認；(ii)空間運營服務營業收入，就所提供每項服務收費及於提供相關服務時確認；及(iii)其他社區增值服務的營業收入（就各項所提供的服務收取，且於提供相關服務時確認）。

商業物業管理及運營服務

我們與房地產企業或辦公樓、購物商場及專業市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，我們提供下列服務：

- 向房地產企業、業主或租戶提供商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

提供予業主、發展商及租戶的商業物業管理服務按包幹制或酬金制提供。如我們以主事人身份行事，營業收入於提供相關服務時按總額確認，而所有有關管理費用則確認為服務成本。如我們以代理人身份行事及主要負責安排及監督其他供應商向業主、發展商及租戶提供的服務時，我們則確認酬金，而該酬金按物業單位已收或應收的總商業物業管理費的若干固定金額或百分比計算。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於交付市場定位報告及管理諮詢服務並獲房地產企業或業主接納時確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務，我們就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並就我們有權開具發票及與所履行服務價值直接相應的金額確認為營業收入。

倘一份合同涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計（視乎是否有可觀察資料而定）。

財務資料

合同一方履約時，我們將有關合同於匯總資產負債表呈列作合同資產或合同負債，視乎我們履約與客戶付款的關係。

合同資產為我們以代價交換為轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或我們有權無條件接納某代價款項，則我們向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合同呈列作合同負債。合同負債為我們對客戶轉移服務的責任，而我們已就此自客戶收取代價（或某代價款項已到期）。

我們有權在無條件接納代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需隨著時間過去，接納代價權利方為無條件。

租賃

作為承租人

我們租賃若干物業及停車場。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。我們的租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產作我們使用當日確認相應負債。各項租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租賃期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並截至開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的我們預期應付款項

財務資料

- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定行使該選擇權），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租期反映我們行使權利終止租約）

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率（我們的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

作為分租出租人

分租為承租人（「分租出租人」）將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃（「主租賃」）繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

倘主租賃為短期租賃，而實體（作為承租人）已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。

財務資料

否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

當我們是承租人時，經營租賃的租賃收入於租期按直線法確認為收入。取得經營租賃時產生的初始間接成本加入相關資產賬面金額，並按相同基準於租期確認為開支。相關租賃資產按性質計入資產負債表。

關鍵估算及判斷

應收呆賬撥備

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。我們於各報告期末根據過往歷史、現時市況及前瞻性估計所作判斷，作出假設及選擇減值計算的輸入數據。如果預期與原本估算有差異，有關差異將影響有關估算發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆債開支的賬面值。

當期及遞延所得稅

我們須繳納中國及香港的企業所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項計提。倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

財務資料

合併損益表若干組成部分的說明

下表載列於所示期間的合併損益表摘要：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
營業收入.....	762,802	896,332	613,567	782,737
銷售成本.....	<u>(565,288)</u>	<u>(652,915)</u>	<u>(451,824)</u>	<u>(533,879)</u>
毛利	<u>197,514</u>	<u>243,417</u>	<u>161,743</u>	<u>248,858</u>
行政開支.....	(110,136)	(116,804)	(82,065)	(87,824)
金融資產減值				
虧損淨額.....	(9,063)	(4,844)	(5,741)	(3,170)
其他收入.....	39,371	68,558	50,411	39,514
其他(虧損)/				
收益淨額.....	<u>(726)</u>	<u>604</u>	<u>516</u>	<u>47</u>
經營盈利.....	116,960	190,931	124,864	197,425
財務收入.....	1,760	2,140	1,344	3,883
財務費用.....	(52,848)	(64,763)	(49,297)	(27,404)
財務費用淨額.....	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(47,953)</u>	<u>(23,521)</u>
除所得稅前盈利	65,872	128,308	76,911	173,904
所得稅開支.....	<u>(18,558)</u>	<u>(35,101)</u>	<u>(21,236)</u>	<u>(47,180)</u>
年/期內盈利	<u>47,314</u>	<u>93,207</u>	<u>55,675</u>	<u>126,724</u>

財務資料

營業收入

於往績記錄期，我們的營業收入來自兩個業務分部，即(i)非商業物業管理，及(ii)增值服務及商業物業管理及運營服務。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)
非商業物業管理及 增值服務.....	494,278	64.8	603,478	67.3	400,147	65.2	536,389	68.5
商業物業管理及 運營服務.....	268,524	35.2	292,854	32.7	213,420	34.8	246,348	31.5
總額.....	762,802	100.0	896,332	100.0	613,567	100.0	782,737	100.0

下表載列於所示期間按客戶類別劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)
非商業物業管理及增值服務 — 廣州越秀及越秀地產以及 其各自的合營企業、聯營 公司或其他關聯方....	142,502	18.7	228,568	25.5	117,483	19.1	220,473	28.2
— 獨立第三方.....	351,776	46.1	374,910	41.8	282,664	46.1	315,916	40.4
	494,278	64.8	603,478	67.3	400,147	65.2	536,389	68.5

財務資料

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元 (未經審核)	%
商業物業管理及運營服務								
— 廣州越秀及越秀地產以及 其各自的合營企業、聯營 公司或其他關聯方	45,780	6.0	46,983	5.3	34,724	5.7	38,301	4.9
— 獨立第三方	222,744	29.2	245,871	27.4	178,696	29.1	208,047	26.6
	268,524	35.2	292,854	32.7	213,420	34.8	246,348	31.5
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	613,567	100.0	782,737	100.0

我們在中國及香港管理及運營商業及其他非商業物業的多元化物業組合。對我們的營業收入作出最大貢獻的是大灣區，合計佔二〇一八年及二〇一九年及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月的營業收入總額分別85.4%、84.1%、84.0%及82.5%。

下表載列於所示期間按地區劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元 (未經審核)	%
非商業物業管理及增值服務								
— 大灣區 ⁽¹⁾	402,446	52.7	486,725	54.3	320,659	52.3	419,916	53.6
— 華東地區 ⁽²⁾	32,857	4.3	46,342	5.2	27,968	4.6	57,915	7.4

財務資料

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元 (未經審核)	%
— 華中地區 ⁽³⁾	26,556	3.5	23,195	2.6	19,919	3.2	21,181	2.7
— 華北地區 ⁽⁴⁾	32,419	4.2	47,216	5.3	31,601	5.2	37,366	4.8
— 西南地區 ⁽⁵⁾	—	—	—	—	—	—	11	0.0
	494,278	64.8	603,478	67.3	400,147	65.2	536,389	68.5
商業物業管理及運營服務								
— 大灣區 ⁽¹⁾	249,081	32.7	267,406	29.8	194,734	31.7	225,632	28.8
— 華東地區 ⁽²⁾	8,432	1.1	10,920	1.2	8,330	1.4	8,917	1.1
— 華中地區 ⁽³⁾	11,011	1.4	14,528	1.6	10,356	1.7	11,799	1.5
	268,524	35.2	292,854	32.7	213,420	34.8	246,348	31.5
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	613,567	100.0	782,737	100.0

附註：

- (1) 包括廣東省及香港。
- (2) 包括浙江省及江蘇省。
- (3) 包括湖北省、河南省及湖南省。
- (4) 包括山東省及遼寧省。
- (5) 包括四川省。

財務資料

下表載列於所示期間按城市等級劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)
非商業物業管理及增值服務								
中國	493,294	64.7	602,465	67.2	399,405	65.1	535,627	68.4
— 一線城市	344,500	45.2	416,644	46.5	273,943	44.6	355,307	45.4
— 新一線城市	89,869	11.8	120,237	13.4	79,821	13.0	122,657	15.7
— 二線城市	52,595	6.9	49,968	5.6	33,970	5.5	45,260	5.8
— 其他	6,330	0.8	15,616	1.7	11,671	1.9	12,403	1.6
香港	984	0.1	1,013	0.1	742	0.1	762	0.1
	494,278	64.8	603,478	67.3	400,147	65.2	536,389	68.5
商業物業管理及運營服務								
中國	201,112	26.4	225,607	25.2	164,676	26.8	194,513	24.9
— 一線城市	184,823	24.2	204,672	22.8	149,013	24.3	177,624	22.7
— 新一線城市	16,289	2.1	20,935	2.3	15,663	2.6	16,889	2.2
香港	67,412	8.8	67,247	7.5	48,744	7.9	51,835	6.6
	268,524	35.2	292,854	32.7	213,420	34.8	246,348	31.5
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	613,567	100.0	782,737	100.0

非商業物業管理及增值服務

我們的非商業物業管理及增值服務分部包括：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

財務資料

下表載列於所示期間按服務線劃分來自非商業物業管理服務的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	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.....	252,432	51.1	273,408	45.3	207,303	51.8	239,537	44.7
非業主增值服務.....	121,110	24.5	205,635	34.1	102,236	25.6	202,829	37.8
社區增值服務.....	120,736	24.4	124,435	20.6	90,608	22.6	94,023	17.5
總額.....	494,278	100.0	603,478	100.0	400,147	100.0	536,389	100.0

物業管理服務

我們向非商業物業（主要包括住宅物業、公建物業及產業園）提供廣泛的物業管理服務。我們提供如保潔、園藝、維修及維護服務予：(i)已出售及交付的物業業主、業主委員會及／或住戶及(ii)如屬物業未交付部分，則為物業的房地產企業。

非商業物業管理及增值服務分部下產生自物業管理服務的營業收入於二〇一八年、二〇一九年及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月分別為人民幣252.4百萬元、人民幣273.4百萬元、人民幣207.3百萬元及人民幣239.5百萬元。

財務資料

於二〇一八年及二〇一九年以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們的中國住宅物業平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.8元及每月每平方米人民幣2.8元。於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務分部下提供物業管理服務的大部分營業收入按包幹制收取，而小部分營業收入則按酬金制收取。下表載列於所示期間按營業收入模式劃分的非商業物業管理及增值服務分部下來自提供物業管理服務的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
包幹制	227,579	90.2	245,843	89.9	187,097	90.3	216,733	90.5
酬金制	24,853	9.8	27,565	10.1	20,206	9.7	22,804	9.5
總額	252,432	100.0	273,408	100.0	207,303	100.0	239,537	100.0

非業主增值服務

我們的非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。

我們根據非商業物業管理及增值服務分部從非業主增值服務產生的營業收入於二〇一八年、二〇一九年以及截至二〇一九及二〇二〇年九月三十日止九個月分別為人民幣121.1百萬元、人民幣205.6百萬元、人民幣102.2百萬元及人民幣202.8百萬元。

社區增值服務

我們提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

非商業物業管理及增值服務分部下產生自社區增值服務的營業收入於二〇一八年、二〇一九年以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月分別為人民幣120.7百萬元、人民幣124.4百萬元、人民幣90.6百萬元及人民幣94.0百萬元。

財務資料

商業物業管理及運營服務

我們的商業物業管理及運營服務包括：(i)商業運營及管理服務；及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

下表載列於所示期間按服務線劃分的商業物業管理及運營服務營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)
商業運營及 管理服務.....	226,385	84.3	251,981	86.0	182,155	85.4	212,547	86.3
市場定位、諮詢及 租戶招攬服務.....	42,139	15.7	40,873	14.0	31,265	14.6	33,801	13.7
總額.....	268,524	100.0	292,854	100.0	213,420	100.0	246,348	100.0

商業運營及管理服務

我們提供商業運營及管理服務，主要包括(i)商業物業管理服務；及(ii)其他增值服務。

商業物業管理及運營服務分部下產生自商業運營及管理服務的營業收入於二〇一八年、二〇一九年以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月分別為人民幣226.4百萬元、人民幣252.0百萬元、人民幣182.2百萬元及人民幣212.5百萬元。

財務資料

於二〇一八年及二〇一九年以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們的中國寫字樓平均物業管理費率保持穩定於每月每平方米人民幣22.9元。同期，我們的中國購物商場平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣34.3元、每月每平方米人民幣34.3元及每月每平方米人民幣35.3元。

於往績記錄期，我們以包幹制或酬金制收取根據商業物業管理及運營服務提供的商業物業管理服務物業管理費。下表載列於所示期間按營業收入模式劃分的商業物業管理及運營服務分部下來自提供商業運營及管理服務的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包幹制	48,182	55.1	60,892	61.1	42,272	63.4	69,600	69.1
酬金制	39,328	44.9	38,695	38.9	24,386	36.6	31,083	30.9
總額⁽¹⁾	87,510	100.0	99,587	100.0	66,658	100.0	100,683	100.0

附註：

1. 該營業收入總額不包括我們在商業物業管理及運營服務分部下的來自若干增值運營及配套服務的收入，該等收入既非酬金制亦非包幹制。

市場定位諮詢及租戶招攬服務

市場定位諮詢及租戶招攬服務主要包括(i)市場定位及諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

商業物業管理及運營服務分部下產生自市場定位、諮詢及租戶招攬服務的營業收入於二〇一八年、二〇一九年以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月分別為人民幣42.1百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣31.3百萬元及人民幣33.8百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們提供服務的成本及開支，主要包括(i)員工成本、(ii)分包成本、(iii)折舊及攤銷及(iv)保養。下表載列於所示期間銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)	人民幣 千元 (未經審核)	% (未經審核)
員工成本.....	304,688	53.9	336,637	51.6	239,587	53.0	266,417	49.9
折舊及攤銷.....	69,272	12.3	75,318	11.5	58,098	12.9	57,489	10.8
分包成本.....	51,562	9.1	58,271	8.9	39,122	8.7	50,713	9.5
保養.....	34,515	6.1	44,040	6.8	33,669	7.5	39,711	7.4
公用設施成本.....	28,328	5.0	32,901	5.0	24,503	5.4	33,799	6.3
營銷及推廣開支.....	6,161	1.1	14,925	2.3	9,799	2.2	7,746	1.5
經營租賃付款.....	19,340	3.4	24,836	3.8	15,241	3.4	21,349	4.0
酬金費用.....	10,308	1.8	15,247	2.3	11,824	2.6	18,013	3.4
其他 ⁽¹⁾	41,114	7.3	50,740	7.8	19,981	4.3	38,642	7.2
總額.....	565,288	100.0	652,915	100.0	451,824	100.0	533,879	100.0

附註：

(1) 主要包括消耗品成本、流轉稅及其他稅費以及辦公費用。

於往績記錄期，員工成本及分包成本乃影響銷售成本的主要組成部分。往績記錄期的員工成本及分包成本整體增加主要由於(i)為配合業務擴張而增加人員數目，及(ii)我們營運所在地區的平均工資上升。

財務資料

下表載列於所示期間按分部劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
非商業物業管理及 增值服務.....	389,224	68.9	452,813	69.4	295,895	65.5	362,784	68.0
商業物業管理及 運營服務.....	176,064	31.1	200,102	30.6	155,929	34.5	171,095	32.0
總額	565,288	100.0	652,915	100.0	451,824	100.0	533,879	100.0

毛利及毛利率

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，毛利分別為人民幣197.5百萬元、人民幣243.4百萬元、人民幣161.7百萬元及人民幣248.9百萬元。有關增加主要由於業務規模擴大加上成本控制能力提升。

我們整體毛利率主要受到業務組合、我們收取物業管理服務的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。

財務資料

下表載列於所示期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	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	%
					(未經審核)		(未經審核)	
非商業物業管理及 增值服務.....	105,054	21.3	150,665	25.0	104,252	26.1	173,605	32.4
商業物業管理及 運營服務.....	92,460	34.4	92,752	31.7	57,491	26.9	75,253	30.5
總毛利／整體毛利率....	197,514	25.9	243,417	27.2	161,743	26.4	248,858	31.8

行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本，(ii)諮詢服務費，(iii)折舊及攤銷，(iv)差旅及娛樂開支，及(v)銀行收費。下表載列於所示期間行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
					(未經審核)		(未經審核)	
員工成本.....	87,124	79.1	93,608	80.1	68,196	83.1	75,788	86.3
諮詢服務費.....	6,837	6.2	4,803	4.1	2,699	3.3	1,910	2.2

財務資料

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
				(未經審核)		(未經審核)		
折舊及攤銷.....	2,333	2.1	3,506	3.0	2,566	3.1	2,913	3.3
差旅及娛樂開支.....	2,950	2.7	3,688	3.2	2,583	3.1	1,174	1.3
銀行收費.....	2,676	2.4	3,185	2.7	1,977	2.4	2,528	2.9
辦公開支.....	2,277	2.1	2,415	2.1	1,424	1.7	1,144	1.3
促銷及廣告開支.....	1,308	1.2	1,024	0.9	691	0.8	367	0.4
其他 ⁽¹⁾	4,631	4.2	4,575	3.9	1,929	2.4	2,000	2.3
總額.....	110,136	100.0	116,804	100.0	82,065	100.0	87,824	100.0

附註：

(1) 主要包括核數師酬金及短期辦公室租金。

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，行政開支分別佔營業收入百分比的14.4%、13.0%、13.4%及11.2%。所佔營業收入百分比持續下降乃主要因為我們採納合理方式控制員工成本，如使用更多智能設備取代人力。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括我們根據會計政策錄得的貿易及其他應收款項減值撥備。於二〇一八年及二〇一九年以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，我們分別錄得減值虧損淨額人民幣9.1百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣3.2百萬元。

財務資料

其他收入

其他收入主要包括(i)向關聯方貸款利息收入；(ii)有關本集團在生活服務行業的若干附屬公司的增值稅扣減；及(iii)政府補助，主要包括香港本地政府機構於二〇二〇年COVID-19期間就穩就業授予的補助。下表載列於所示期間其他收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
向關聯方貸款				
利息收入.....	39,174	61,049	45,662	26,091
額外進項增值稅扣減 ..	-	5,599	3,113	8,309
罰款收入 ⁽¹⁾	186	1,910	1,636	762
政府補助.....	11	-	-	4,352
總計	39,371	68,558	50,411	39,514

附註：

(1) 主要包括主要是由於業主及租戶補償逾期物業管理費而產生的逾期罰款收入。

其他虧損／收益淨額

其他收益或虧損淨額主要包括(i)我們的外匯收益或虧損，及(ii)出售物業、廠房及設備的收益或虧損。下表載列於所示期間其他收益或虧損淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
淨外匯(虧損)／				
收益額.....	(19)	(24)	(10)	73
出售物業、廠房及設備 (虧損)／收益.....	(36)	49	(31)	13
其他 ⁽¹⁾	(671)	579	557	(39)
總額	(726)	604	516	47

財務資料

附註：

- (1) 主要包括我們於二〇一八年支付合同糾紛相關賠償及於二〇一九年退回政府罰款。

財務費用淨額

我們的財務費用淨額包括來自借款及租賃負債的利息開支，部分被收取自銀行存款的利息收入所抵銷。下表載列於所示期間財務費用淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
財務收入				
— 銀行存款利息收入 ..	1,760	2,140	1,344	3,883
財務費用				
— 銀行借貸利息開支 ..	(44,377)	(57,750)	(43,718)	(23,157)
— 租賃負債利息開支 ..	(8,471)	(6,799)	(5,540)	(3,797)
— 應付一名關聯方利息開 支金額.....	—	(214)	(39)	(450)
	<u>(52,848)</u>	<u>(64,763)</u>	<u>(49,297)</u>	<u>(27,404)</u>
財務費用淨額.....	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(47,953)</u>	<u>(23,521)</u>

所得稅開支

根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，我們毋須繳付開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。於往績記錄期，本集團於香港註冊成立的實體須按利得稅兩級制繳稅，合資格企業首2百萬港元的盈利將按8.25%稅率徵稅，超過2百萬港元的盈利則按16.5%稅率徵稅。

財務資料

中國的企業所得稅率一般為25%。於往績記錄期，我們若干附屬公司享受稅務優惠。我們部分附屬公司符合「小型微利企業」的標準並自二〇〇八年一月一日起按20%減免稅率繳納稅項。自二〇一九年一月一日起至二〇二一年十二月三十一日止，「小型微利企業」有權享受根據兩級所得稅率制度計算的優惠所得稅率。在兩級所得稅率制度下，合資格實體的首人民幣1百萬元應納稅所得按5%計稅，應納稅所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分則按10%計稅。我們的附屬公司廣州市悅冠智能科技有限公司自二〇一九年起連續三年被認定為「高新技術企業」，並可於滿足一定資質要求的情況下延續，因此截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年九月三十日止九個月按所得稅稅率15%納稅。

所得稅包括即期所得稅及遞延所得稅。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，按所得稅開支除以同期除稅前盈利計算，我們的實際稅率分別為28.2%、27.4%、27.6%及27.1%。根據企業所得稅法，在中國成立之外資企業向外國投資者宣派股息，有關股息須繳納10%之預扣稅，自二〇〇八年一月一日起生效。倘中國與境外投資者所在的司法權區有稅務條約，則可採用優惠預扣稅率。往績記錄期內，按介乎5%至10%的稅率就我們於中國成立的附屬公司的已分派股息及未分派盈利計提預扣所得稅並按香港財務報告準則確認。因此，我們的實際稅率於往績記錄期內高於25%（即中國一般企業所得稅率）。下表載列於所示期間所得稅開支：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
即期稅項				
— 即期所得稅.....	19,320	32,448	19,945	42,443
遞延稅項				
— 遞延所得稅.....	(3,195)	(1,669)	(1,876)	(670)
— 未分配盈利公司預扣所得稅.....	2,433	4,322	3,167	5,407
總計	18,558	35,101	21,236	47,180

財務資料

往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已履行所有稅項義務及並無任何待決稅務爭議。

經營業績

就二〇一八年及二〇一九年以及截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月的經營業績主要組成部分所作的比較討論如下。

截至二〇二〇年九月三十日止九個月與截至二〇一九年九月三十日止九個月的比較

營業收入

我們的營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣613.6百萬元增加27.6%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣782.7百萬元，主要源於業務分部的營業收入上升，即(i)非商業物業管理及增值服務分部，及(ii)商業物業管理及運營服務分部的營業收入均上升。

非商業物業管理及增值服務

非商業物業管理及增值服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣400.1百萬元增加34.0%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣536.4百萬元，主要反映非業主增值服務營業收入增加。

物業管理服務

物業管理服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣207.3百萬元增加15.5%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣239.5百萬元，主要由於在管非商業物業項目數目由截至二〇一九年九月三十日的115個增加至截至二〇二〇年九月三十日的134個而導致非商業物業的在管面積由截至二〇一九年九月三十日的18.7百萬平方米增加至截至二〇二〇年九月三十日的22.6百萬平方米。

非業主增值服務

非業主增值服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣102.2百萬元增加98.4%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣202.8百萬元，主要由於(i)向廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供的多項增值服務增加，如我們因彼等增加推售項目的數量而增加案場及示範單位管理服務，及(ii)我們有關車位銷售協助服務的業務規模擴張。

財務資料

社區增值服務

社區增值服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣90.6百萬元增加3.8%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣94.0百萬元，主要由於(i)在管面積增加而提供更多社區增值服務；及(ii)我們擴展服務類型以向在管非商業物業提供更多元化服務。

商業物業管理及運營服務

商業物業管理及運營服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣213.4百萬元增加15.4%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣246.3百萬元，主要反映來自商業運營及管理服務營業收入有所上升。

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣182.2百萬元增長16.7%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣212.5百萬元，主要由於我們將其中一個項目的服務收費模式由過往的酬金制改為包幹制。

市場定位諮詢及租戶招攬服務

市場定位諮詢及租戶招攬服務營業收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣31.3百萬元增加8.1%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣33.8百萬元，主要由於我們在若干在管項目提供租戶招攬服務時提高了酬金費率。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣451.8百萬元增加18.2%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣533.9百萬元，主要源於我們業務擴張。

毛利及毛利率

綜上，我們的毛利由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣161.7百萬元增加53.9%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣248.9百萬元。

財務資料

我們的整體毛利率由截至二〇一九年九月三十日止九個月的26.4%增加至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的31.8%，主要由於兩個業務分部的毛利率有所上升。非商業物業管理及增值服務分部的毛利率由截至二〇一九年九月三十日止九個月的26.1%增加至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的32.4%，主要由於(i)我們的停車場銷售輔助服務業務規模增加，及(ii)我們於二〇二〇採取更有效的成本控制措施(包括透過集中採購機制進行更多採購)。商業物業管理及運營服務分部的毛利率由截至二〇一九年九月三十日止九個月的26.9%上升至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的30.5%，主要由於我們在若干在管項目提供租戶招攬服務時提高了酬金費率。

行政開支

我們的行政開支由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣82.1百萬元增加7.0%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣87.8百萬元，主要由於行政人員數目隨業務擴張增加而導致員工成本增加。

金融資產減值損失淨額

我們的金融資產減值損失淨額由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣5.7百萬元下跌44.8%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣3.2百萬元，主要由於我們於二〇二〇年採用更主動方式收回應收款項。

其他收入

我們的其他收入由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣50.4百萬元減少21.6%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣39.5百萬元，主要由於向關聯方貸款利息收入減少，原因是關聯方於二〇二〇年六月償還貸款，部分由以下項目所抵銷：(i)增值稅扣減增加，及(ii)香港本地政府機構於二〇二〇年COVID-19期間為穩定就業授出的政府補貼增加。

其他收益－淨額

我們的其他收益淨額由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣0.5百萬元大幅減少至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣47,000元，主要因為於截至二〇一九年九月三十日止九個月，我們因相關政府機關撤銷行政處罰決定而收到政府退回罰款人民幣0.3百萬元。

財務資料

財務費用淨額

我們的財務費用淨額由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣48.0百萬元減少50.9%至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣23.5百萬元，主要由於(i)我們於二〇二〇年六月償還本金人民幣1,150百萬元的銀行貸款而導致銀行借貸利息開支減少；及(ii)租賃負債利息開支減少，主要原因是根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債餘值減少，部分經銀行存款增加令銀行存款利息收入增加所抵銷。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣21.2百萬元大幅增加至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣47.2百萬元，主要由於業務擴張導致除稅前盈利增加。截至二〇一九年及二〇二〇年九月三十日止九個月，我們的實際稅率保持相對穩定，分別為27.6%及27.1%。

期內盈利

綜上，我們的期內盈利由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣55.7百萬元大幅增加至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的人民幣126.7百萬元。

截至二〇一九年十二月三十一日止年度與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的比較

營業收入

我們的營業收入由二〇一八年的人民幣762.8百萬元增加17.5%至二〇一九年的人民幣896.3百萬元，主要歸因於我們業務擴展導致我們兩個業務分部(即(i)非商業物業管理及增值服務分部；及(ii)商業物業管理及運營服務分部)的營業收入增加。

非商業物業管理及增值服務

非商業物業管理及增值服務營業收入由二〇一八年的人民幣494.3百萬元增加22.1%至二〇一九年的人民幣603.5百萬元，主要反映非業主增值服務營業收入增加。

財務資料

物業管理服務

物業管理服務營業收入由二〇一八年的人民幣252.4百萬元增加8.3%至二〇一九年的人民幣273.4百萬元，主要由於(i)在管非商業物業項目數目由截至二〇一八年十二月三十一日的101個增加至截至二〇一九年十二月三十一日的117個而導致非商業物業的在管面積由截至二〇一八年十二月三十一日的17.4百萬平方米增加至截至二〇一九年十二月三十一日的19.6百萬平方米；及(ii)中國住宅物業整體平均物業管理費率由二〇一八年的每月每平方米人民幣2.7元輕微增加至二〇一九年的每月每平方米人民幣2.8元。

非業主增值服務

非業主增值服務營業收入由二〇一八年的人民幣121.1百萬元增加69.8%至二〇一九年的人民幣205.6百萬元，主要由於(i)車位銷售協助服務的業務規模擴張，及(ii)因廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司業務擴張而向彼等提供的多項增值服務增加，如案場及示範單位管理服務。

社區增值服務

社區增值服務營業收入由二〇一八年的人民幣120.7百萬元增加3.1%至二〇一九年的人民幣124.4百萬元，主要由於(i)在管面積增加而提供更多社區增值服務；及(ii)我們擴展服務類型以向在管非商業物業提供更多元化服務。

商業物業管理及運營服務

商業物業管理及運營服務營業收入由二〇一八年的人民幣268.5百萬元增加9.1%至二〇一九年的人民幣292.9百萬元，主要反映來自商業運營及管理服務的營業收入增加，部分被市場定位諮詢及租戶招攬服務營業收入輕微下跌所抵銷。

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務營業收入由二〇一八年的人民幣226.4百萬元增加11.3%至二〇一九年的人民幣252.0百萬元，主要由於(i)我們收取的管理費增加，原因是在管商業物業的平均出租率增加；及(ii)增值服務的營業收入增加，原因是我們為在管商業物業提供更多元的服務。

財務資料

市場定位諮詢及租戶招攬服務

市場定位諮詢及租戶招攬服務營業收入由二〇一八年的人民幣42.1百萬元輕微減少3.0%至二〇一九年的人民幣40.9百萬元，主要原因是我們於二〇一九年提供的租戶招攬服務少於二〇一八年。

銷售成本

我們的銷售成本由二〇一八年的人民幣565.3百萬元增加15.5%至二〇一九年的人民幣652.9百萬元，主要源於我們業務擴張。銷售成本增加大致與我們營業收入總額增加一致。

毛利及毛利率

綜上，我們的毛利由二〇一八年的人民幣197.5百萬元增加23.2%至二〇一九年的人民幣243.4百萬元。

我們的整體毛利率由二〇一八年的25.9%上升至二〇一九年的27.2%，主要由於非商業物業管理及增值服務分部的毛利率由二〇一八年的21.3%上升至二〇一九年的25.0%，主要由於我們通過提高管理能力以及擴大業務規模，更有效地控制成本，部分被商業物業管理及運營服務分部的毛利率由二〇一八年的34.4%下跌至二〇一九年的31.7%所抵銷，主要原因是(i)我們於二〇一九年就提供車位管理及運營服務的若干新項目產生成本；及(ii)由於配合業務擴張所增聘的人員使員工成本上升。

行政開支

我們的行政開支由二〇一八年的人民幣110.1百萬元增加6.1%至二〇一九年的人民幣116.8百萬元，主要由於行政人員數目隨業務擴張增加而導致員工成本增加。

金融資產減值損失淨額

我們的金融資產減值損失淨額由二〇一八年的人民幣9.1百萬元減少46.6%至二〇一九年的人民幣4.8百萬元，主要由於我們收回應收款項的內部管理改善而令貿易及其他應收款項損失撥備減少。

財務資料

其他收入

我們的其他收入由二〇一八年的人民幣39.4百萬元增加74.1%至二〇一九年的人民幣68.6百萬元，主要由於(i)與二〇一八年相比，於二〇一九年，一筆關聯方的貸款計息期間較長而導致我們的關聯方貸款利息收入增加；及(ii)因中國於二〇一九年四月生效的減免增值稅新政策而令我們獲得適用於我們若干生活服務行業的附屬公司增值稅減免。

其他損失／收益淨額

我們於二〇一八年錄得其他損失淨額人民幣0.7百萬元，而我們於二〇一九年錄得其他收益淨額人民幣0.6百萬元，主要由於我們因合同爭議引致的連帶債務償還責任而支付一次性賠償人民幣0.6百萬元，惟我們於二〇一九年並無產生有關付款。

財務費用淨額

我們的財務費用淨額由二〇一八年的人民幣51.1百萬元增加22.6%至二〇一九年的人民幣62.6百萬元，主要由於銀行借貸利息開支增加，乃由於有關借貸於二〇一九年的計息期較二〇一八年為長，部分經銀行存款增加令銀行存款利息收入增加所抵銷，而這與業務擴張一致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二〇一八年的人民幣18.6百萬元增加89.1%至二〇一九年的人民幣35.1百萬元。有關增加與除稅前盈利增加（主要因業務擴張）大致一致。我們的實際稅率由二〇一八年的28.2%降低至二〇一九年的27.4%，主要由於(i)我們的部分附屬公司享有更多優惠稅務待遇；及(ii)增加運用過往年度的未確認稅項虧損。

年內盈利

綜上，我們的年內盈利由二〇一八年的人民幣47.3百萬元大幅增加至二〇一九年的人民幣93.2百萬元。

財務資料

合併財務狀況表若干項目的說明

下表載列截至所示日期的合併財務狀況組成部分：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元
			(未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	21,996	35,113	36,057
使用權資產	155,332	128,243	78,215
無形資產	2,901	4,420	4,058
以公允價值計量且其 變動計入其他全面 收入的金融資產	30,189	35,558	34,752
遞延所得稅資產	6,460	7,349	7,949
受限制現金	6,745	625	6,536
	223,623	211,308	167,567
流動資產			
存貨	578	686	673
貿易及其他應收款項以及 預付款項	1,872,382	1,960,825	889,215
預付所得稅	6,155	14,777	18,135
現金及現金等價物	598,137	773,689	958,080
受限制現金	–	6,120	6,765
	2,477,252	2,756,097	1,872,868
總資產	2,700,875	2,967,405	2,040,435
本公司擁有人應佔權益			
合併資本	26,467	26,467	23,467
其他儲備	(29,637)	(26,108)	(24,207)
保留盈利	174,149	258,547	371,061
	170,979	258,906	370,321

財務資料

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元 (未經審核)
非控股權益	12,684	9,389	8,289
總權益	183,663	268,295	378,610
非流動負債			
借貸	981,000	875,000	–
遞延所得稅負債	7,162	11,685	16,909
租賃負債	97,670	70,550	40,894
其他應付款項	–	15,497	15,202
	1,085,832	972,732	73,005
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,141,462	1,422,922	1,385,777
合同負債	105,606	93,035	118,060
借貸	99,000	106,000	–
租賃負債	63,090	66,946	47,932
即期所得稅負債	22,222	37,475	37,051
	1,431,380	1,726,378	1,588,820
總負債	2,517,212	2,699,110	1,661,825
總權益及負債	2,700,875	2,967,405	2,040,435

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、家具、裝置及設備、租賃物業裝修及汽車。我們的物業、廠房及設備由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣22.0百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣35.1百萬元，主要由於隨著業務擴張，我們購買家具及辦公室設備以及僱員宿舍。我們的物業、廠房及設備於二〇二〇年九月三十日為人民幣36.1百萬元，相比截至二〇一九年十二月三十一日，屬維持穩定。

財務資料

使用權資產

我們的使用權資產主要與我們在運營中使用的樓宇及停車場租賃合同有關。樓宇租賃的租期一般介乎三個月至五年。停車場租賃的租期一般為兩年至六年。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，我們的使用權資產分別為人民幣155.3百萬元、人民幣128.2百萬元及人民幣78.2百萬元。於整段往績記錄期，我們的使用權資產減少，主要是由於正常折舊開支所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

就我們在兩家非上市投資公司的股權投資，我們擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，其收益或虧損已於其他全面收入確認。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，我們的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產分別為人民幣30.2百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣34.8百萬元，數額保持相對穩定。

貿易及其他應收款項以及預付款項

應收賬款

於往績記錄期，我們的應收賬款主要產生自物業管理及相關服務。下表載列截至所示日期的應收賬款明細：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元
			(未經審核)
應收賬款			
— 關聯方	73,294	100,115	211,376
— 第三方	143,970	121,551	138,209
小計	217,264	221,666	349,585
減：應收賬款減值撥備	(18,641)	(22,484)	(24,369)
總額	198,623	199,182	325,216

財務資料

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日，扣減應收賬款減值撥備前的應收賬款分別為人民幣217.3百萬元、人民幣221.7百萬元及人民幣349.6百萬元。應收賬款於整個往績記錄期持續增加，主要是由於業務擴張使營業收入及業務規模增加所致。

下表載列截至所示日期基於發票日期的應收賬款賬齡分析：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
0至30日	155,009	105,239	125,584
31至180日	8,264	39,440	105,255
181至365日	5,184	14,856	56,197
1至2年	20,811	19,371	16,437
2至3年	16,332	16,213	15,955
3年以上	11,664	26,547	30,157
應收賬款總額	217,264	221,666	349,585

我們根據相關服務協議收取營業收入，業主須於我們提供服務後付款。一般而言，我們主要以信用方式訂立應收賬款的貿易條款，關聯方的信用期一般介乎90日至180日，而第三方的信用期則為30日至60日。我們並無重大集中信貸風險，因為我們的應收獨立第三方賬款與大量客戶有關。我們的應收賬款為免息。我們致力對未收回的應收款項維持嚴格控制，管理層定期評估逾期結欠。我們將以加大力度追收逾期賬項，定期向客戶發出提醒及催繳書。就應收賬款而言，我們應用香港財務報告準則第9號（其要求自首次確認資產起確認預期全期虧損）指定的簡化方法就預期信用虧損計提撥備。撥備矩陣是根據具有類似信貸風險特徵的應收賬款在預期期限內歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

財務資料

下表載列於所示期間應收賬款的平均周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
			九月三十日
			止九個月
平均應收賬款周轉日數			
— 整體 ⁽¹⁾	67	89	100
— 關聯方 ⁽²⁾	85	115	165
— 獨立第三方 ⁽³⁾	62	78	68

附註：

- (1) 整體應收賬款周轉日數為應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度或期間的營業收入總額再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或274日（截至二〇二〇年九月三十日止九個月）。
- (2) 關聯方應收賬款周轉日數為關聯方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度或期間關聯方應佔我們營業收入總額再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或274日（截至二〇二〇年九月三十日止九個月）。
- (3) 獨立第三方應收賬款周轉日數為第三方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度或期間第三方應佔我們營業收入總額再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或274日（截至二〇二〇年九月三十日止九個月）。

我們於往績記錄期的整體應收賬款周轉日數波動通常與關聯方應收賬款周轉日數相應。於往績記錄期，我們的關聯方應收賬款周轉日數遠高於第三方應收賬款周轉日數，主要因為我們一般允許關聯方的信用期較第三方為長，乃由於關聯方拖欠風險相對低。相關風險詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－絕大部分來自物業管理服務的營業收入產生自由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業提供服務」。截至二〇二〇年九月三十日止九個月的關聯方應收賬款周轉日數大幅上升，主要由於我們通常於下一個曆年年初完成收回應收款項。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們截至二〇二〇年九月三十日的未收回應收賬款中，人民幣193.8百萬元（或55.4%）其後已收回。

財務資料

其他應收款項

我們的其他應收款項主要指貸款及應收關聯方款項以及代住戶及租戶就提供物業管理服務的預付款項。下表載列截至所示日期的應收賬款明細：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
其他應收款項			
— 向同系附屬公司貸款	1,153,011	1,214,059	—
— 應收關聯方款項	358,507	328,854	311,941
— 應收回第三方物業管理 成本	18,512	38,151	45,422
— 應收回關聯方物業管理成 本	20,801	32,986	32,063
— 代住戶及租戶的付款	56,420	63,264	81,542
— 支付給關聯方的保證金 . .	29,716	37,429	38,728
— 支付給第三方的保證金 . .	15,585	14,670	15,094
— 應收股息	1,016	1,016	1,016
— 其他 ⁽¹⁾			
— 關聯方	6,695	5,995	2,121
— 第三方	4,705	13,248	19,559
小計	1,664,968	1,749,672	547,486
減：其他應收款項減值撥備	(3,988)	(4,989)	(6,274)
總計	1,660,980	1,744,683	541,212

附註：

(1) 主要包括於日常業務過程中產生的雜項預付款項。

財務資料

其他應收款項(未扣減其他應收款項減值撥備)由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣1,665.0百萬元增至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,749.7百萬元，主要是由於我們向一名關聯方提供貸款(本金為人民幣1,150.0百萬元)的應收利息增加。截至二〇二〇年九月三十日，我們的其他應收款項大幅減少至人民幣547.5百萬元，主要由於相關貸款於二〇二〇年六月結清。

預付款項

我們的預付款項主要指提供予我們的供應商的現金墊款及預繳稅。下表載列截至所示日期的預付款項明細：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元 (未經審核)
預付款項			
— 關聯方	400	400	439
— 第三方	3,132	7,394	16,445
總額	3,532	7,794	16,884

預付款項由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣3.5百萬元增至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣7.8百萬元並進一步增加至截至二〇二〇年九月三十日的人民幣16.9百萬元，主要由於提供予我們的供應商的預付款項因業務擴張而增加。

現金及現金等價物

現金及現金等價物由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣598.1百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣773.7百萬元，並進一步增至截至二〇二〇年九月三十日的人民幣958.1百萬元，主要是由於經營活動產生的淨現金流入與業務擴張同步增加所致。

財務資料

應付賬款及其他應付款項

應付賬款

應付賬款主要指我們就日常業務過程中向供應商購買貨品或服務（如清潔服務、翻新及保養服務、購買材料、傢具及公用服務）的付款義務。下表載列截至所示日期的應付賬款明細：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元 (未經審核)
應付賬款			
— 關聯方	5,426	5,876	5,087
— 第三方	78,979	71,799	86,686
總額	84,405	77,675	91,773

應付賬款為無抵押、不計息，且一般於45日至60日信用期內結算。應付賬款由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣84.4百萬元減至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣77.7百萬元，主要因為我們加快付款及費用報銷時間表。應付賬款由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣77.7百萬元增加至截至二〇二〇年九月三十日的人民幣91.8百萬元，主要由於我們因業務擴張而增加向供應商購買商品及服務。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的應付賬款賬齡分析：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元 (未經審核)
1年內	69,216	56,917	71,988
1至2年	9,540	10,746	11,873
2至3年	1,743	6,349	3,971
3年以上	3,906	3,663	3,941
應付賬款總額	84,405	77,675	91,773

下表載列於所示期間的應付賬款平均周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
			九月三十日
			止九個月
平均應付賬款周轉日數 ⁽¹⁾ . . .	56	45	43

附註：

- (1) 年度或期間應付賬款周轉日數為應付賬款期初及期末平均結餘除以該年度或期間的銷售成本再乘以365日（二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年）或274日（截至二〇二〇年九月三十日止九個月）。

於往績記錄期，我們的應付賬款周轉日數通常與信用期一致。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們截至二〇二〇年九月三十日的未支付應付賬款中，人民幣78.6百萬元（或85.6%）其後已結清。

財務資料

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)向關聯方借款、(ii)結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而代業主及租戶收取的墊款，及(iii)從其他服務提供者收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費安保保證金。除我們於二〇一九年七月向一名關聯方借入本金額17.3百萬港元(無抵押、五年期及年利率為4%)的貸款外，我們的其他應付款項為免息、無抵押及須按要求償還。下表載列截至所示日期的其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			人民幣千元 (未經審核)
其他應付款項			
— 應付關聯方款項	369,146	574,891	333,925
— 來自關聯方的物業管理服務墊款 ..	30,395	37,408	46,871
— 來自第三方的物業管理服務墊款 ..	157,855	168,251	192,689
— 從關聯方收取的保證金	6,431	16,838	31,511
— 從第三方收取的保證金	191,367	214,738	268,839
— 代住戶及租戶收款	116,573	123,648	162,027
— 應付股息	47,666	48,695	60,082
— 應計開支	16,313	16,488	27,211
— 其他 ⁽¹⁾	40,201	55,766	59,738
總額	975,947	1,256,723	1,182,893

附註：

(1) 主要包括維修及保養基金以及我們在公共區域部分運營所得款項，其須由業主分擔。

財務資料

其他應付款項由二〇一八年十二月三十一日的人民幣975.9百萬元增加至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,256.7百萬元，主要由於(i)應付關聯方款項增加，原因是我們向關聯方借貸，及(ii)因業務擴張而收到的保證金增加。其他應付款項由二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,256.7百萬元減至二〇二〇年九月三十日的人民幣1,182.9百萬元，主要由於應付關聯方款項減少，原因是相關款項於二〇二〇年逐漸獲結付所致，該減幅部分被向第三方及關聯方所收取的擔保按金增加所抵銷，原因是我們業務擴張。

租賃負債

我們的租賃負債主要與租賃辦公室、停車位及宿舍的商業安排有關。租賃期一般為三個月至六年。

下表載列截至所示日期的租賃負債明細：

	截至十二月三十一日		截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債			
— 流動	63,090	66,946	47,932
— 非流動	97,670	70,550	40,894
總計	160,760	137,496	88,826

於往績記錄期，租賃負債持續減少，主要原因是我們根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債剩餘價值減少。

財務資料

合同負債

我們的合同負債主要產生自客戶在相關服務尚未提供時墊付的款項。

下表載列截至所示日期的合同負債明細：

	截至十二月三十一日		截至二〇二〇年
	二〇一八年	二〇一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
合同負債			
— 關聯方	16,824	17,535	24,673
— 第三方	88,782	75,500	93,387
小計	105,606	93,035	118,060

合同負債由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣105.6百萬元減少至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣93.0百萬元，主要是由於我們於二〇一九年年底預先收取較少合同付款。合同負債由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣93.0百萬元增加至截至二〇二〇年九月三十日的人民幣118.1百萬元，主要由於客戶作出的預付款項增加，而其與我們業務擴張一致。

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產及流動負債摘要：

	截至十二月三十一日		截至	截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
			人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	578	686	673	899
應收賬款及其他應收款項及 預付款項	1,872,382	1,960,825	889,215	880,145
預繳所得稅	6,155	14,777	18,135	14,041
現金及現金等價物	598,137	773,689	958,080	994,629
受限制現金	—	6,120	6,765	525
流動資產總值	2,477,252	2,756,097	1,872,868	1,890,239

財務資料

	截至十二月三十一日		截至	截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
流動負債				
應付賬款及其他應付款項.....	1,141,462	1,422,922	1,385,777	1,289,727
合同負債.....	105,606	93,035	118,060	162,562
借款.....	99,000	106,000	-	-
租賃負債.....	63,090	66,946	47,932	56,929
即期所得稅負債.....	22,222	37,475	37,051	58,814
流動負債總額.....	1,431,380	1,726,378	1,588,820	1,568,032
流動資產淨值.....	1,045,872	1,029,719	284,048	322,207

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年九月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣1,405.9百萬元、人民幣1,029.7百萬元、人民幣284.0百萬元及人民幣322.2百萬元。

流動資產淨值由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣1,045.9百萬元輕微減少至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,029.7百萬元，這是由於流動負債總額的增加超過流動資產總值的增加，主要由於業務擴張導致貿易及其他應付款項增加，該升幅部分被(i)預繳所得稅因二〇一九年盈利增加而上升，及(ii)貿易及其他應收款項增加所抵銷。

流動資產淨值由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,029.7百萬元大幅減少至截至二〇二〇年九月三十日的人民幣284.0百萬元，主要由於於二〇二〇年六月結清向一名關聯方貸款(本金為人民幣1,150百萬元)，減少了我們的流動資產結餘。

流動資產淨值由截至二〇二〇年九月三十日的人民幣284.0百萬元增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣322.2百萬元，主要是由於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理而增加淨流動資產結餘，同時二〇二〇年底推銷美居服務產生合同負債，相應減少了淨流動資產。

財務資料

債務

我們的債務主要包括銀行借貸、應付關聯方款項、來自關聯方的貸款及租賃負債。我們於截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年九月三十日及二〇二〇年十二月三十一日（即釐定債務的最後實際可行日期）的債務如下。

	截至十二月三十一日		截至	截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
非流動				
銀行借貸－有擔保.....	981,000	875,000	–	–
來自關聯方的一筆貸款 ...	–	15,497	15,202	6,144
租賃負債.....	97,670	70,550	40,894	52,323
流動				
非流動銀行借貸的流動				
部分－有擔保	99,000	106,000	–	–
應付關聯方款項.....	369,146	559,394	318,723	123,448
租賃負債.....	63,090	66,946	47,932	56,929
總計	1,609,906	1,693,387	422,751	238,844

我們的銀行借貸指越秀物業發展（我們其中一家附屬公司）於二〇一八年四月向廣州城市建設開發有限公司（我們的關聯方）通過廣州城市建設開發有限公司提供的公司擔保的委託銀行取得的委託貸款。有關貸款金額為人民幣1,150.0百萬元，年利率為5.5%。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，借款結餘分別為人民幣1,080.0百萬元及人民幣981.0百萬元。我們已於二〇二〇年六月悉數償還有關貸款。

來自關聯方的貸款指越秀亞通停車場（我們其中一家附屬公司）於二〇一九年七月向越秀地產（香港）有限公司（我們的關聯方）獲得的貸款融資。該貸款為17.3百萬港元，為無抵押、按固定年利率4%計息，並須於二〇二四年七月十七日償還。截至二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年九月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，應付越秀地產（香港）有限公司的貸款本金分別為人民幣15.5百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣6.1百萬元。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年九月三十日以及二〇二〇年十二月三十一日，我們的應付關聯方款項分別約人民幣369.1百萬元，人民幣559.4百萬元，人民幣318.7百萬元及人民幣123.4百萬元，均為非貿易性

財務資料

質、免息、無抵押且須按要求償還。我們預期在[編纂]前清償上述我們來自關聯方的貸款及應付關聯方的款項（非貿易性質）。

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日、二〇二〇年九月三十日以及二〇二〇年十二月三十一日，我們的租賃負債（包括流動及非流動負債）分別為人民幣160.8百萬元、人民幣137.5百萬元、人民幣88.8百萬元及人民幣109.3百萬元。

除上文所披露者及本文件另有披露者外，截至二〇二〇年十二月三十一日（即釐定我們的債務的最後實際可行日期），我們並無任何已發行或未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記及其他重大或然負債。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，就其所深知，我們在償還支付貿易及非貿易應付款項或銀行借貸方面並無重大違約或違反任何財務契諾。截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借貸或任何未動用銀行融資，且無計劃於可見將來訂立任何銀行融資協議。基於我們的信貸歷史及信貸現況，我們相信我們日後在獲取額外銀行借貸時不會遇到任何重大困難。

董事確認，除上文所披露者外，自二〇二〇年十二月三十一日起至本文件日期止，我們的債務並無重大變動。

流動資金及資本資源

總覽

我們現金的主要用途是用作營運資金。我們主要以經營所產生現金流量為經營提供資金。在可見將來，我們預期營運資金將繼續是我們的主要流動資金需求，且我們可能將部分[編纂][編纂]作為部分資本開支的資金。我們預計日後在獲取融資作為經營資金方面不會出現任何變動。

營運資金充足程度

經計及[編纂][編纂]及可供我們使用的財務資源，包括現金及現金等價物及經營活動產生的現金流量，董事相信，我們具備充足營運資金應付目前（即是自本文件日期起計至少12個月期間）所需。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間的現金流量表節選資料：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額.....	38,484	206,151	213,593	242,244
投資活動(所用)/產生的 現金淨額.....	(1,072,840)	6,567	(43,838)	1,182,703
融資活動產生/(所用)的 現金淨額.....	1,075,392	(37,879)	8,945	(1,239,817)
現金及現金等價物增加淨額....	41,036	174,839	178,700	185,130
年/期初現金及現金等價物 ...	555,702	598,137	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物 的影響.....	1,399	713	997	(739)
年/期末現金及現金等價物 ...	598,137	773,689	777,834	958,080

經營活動產生的現金淨額

我們的經營活動產生的現金流量反映出，除稅前盈利已就以下三項作出調整：(i) 非現金及非經營項目(如折舊及攤銷、金融資產減值虧損淨額、就貸款收取的利息及應收利息)；(ii) 營運資金變動影響(例如應收賬款及其他應收款項以及預付款項、合同負債及應付賬款及其他應付款項)；及(iii) 其他現金項目(如已繳所得稅)。於往績記錄期，經營活動產生的現金流量主要來自提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務，而經營活動現金流出主要是由於支付員工成本及支付其他營計資金需要。

財務資料

截至二〇二〇年九月三十日止九個月，經營活動產生的現金流量淨額為人民幣242.2百萬元，指除稅前盈利人民幣173.9百萬元（經非現金及非經營項目調整）及營運資金正變動，主要由於貿易及其他應付款增加人民幣195.5百萬元所抵銷，原因是業務擴張令我們向供應商採購商品及服務的數量增加，部分被營業收入及業務規模增加令貿易及其他應收款項增加人民幣164.2百萬元所抵銷。

於二〇一九年，經營活動產生的現金流量淨額人民幣206.2百萬元，指除稅前盈利人民幣128.3百萬元（經非現金及非經營項目調整）及營運資金正變動（主要由於業務擴張令營業收入增加及業務規模擴大，貿易及其他應付款項增加人民幣90.9百萬元），部分被貿易及其他應收款及預付款項增加人民幣61.9百萬元（主要由於業務擴張所致）所抵銷。

於二〇一八年，經營活動產生的現金流量淨額人民幣38.5百萬元，指除稅前盈利人民幣65.9百萬元（經非現金及非經營項目調整）及營運資金負變動（主要由於業務擴張令營業收入增加及業務規模擴大令貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣522.2百萬元），部分被貿易及其他應付款項增加人民幣431.2百萬元（主要由於業務擴張所致）所抵銷。

投資活動所用／產生的現金淨額

於往績記錄期，我們的投資活動現金流入主要來自已收利息收入及出售物業、廠房及設備所得款項，而投資活動現金流出主要是由於向關聯方提供的現金墊款、就購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款。

截至二〇二〇年九月三十日止九個月，投資活動產生現金流量淨額人民幣1,182.7百萬元，主要是由於應收關聯方款項減少人民幣1,171.6百萬元，部分被購買物業、廠房及設備的現金流出人民幣8.1百萬元所抵銷。

於二〇一九年，投資活動產生現金流量淨額為人民幣6.6百萬元，主要是由於應收關聯方款項減少人民幣192.1百萬元，部分被應收關聯方款項增加人民幣162.4百萬元所抵銷。

於二〇一八年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,072.8百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣1,286.6百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備的現金流出人民幣12.4百萬元，部分被(i)應收關聯方款項減少人民幣202.0百萬元及(ii)已收利息收入的現金流入人民幣36.2百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動產生／所用的現金淨額

於往績記錄期，我們的融資活動主要包括關聯方墊款或向關聯方還款、借貸所得款項或償還借款以及租賃合同付款。

截至二〇二〇年九月三十日止九個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣1,239.8百萬元，主要是由於(i)償還借款人民幣981.0百萬元、(ii)應付關聯方款項減少人民幣192.3百萬元及(iii)租賃合同付款人民幣54.4百萬元，部分被非控股權益出資人民幣0.3百萬元以成立一家附屬公司所抵銷。

於二〇一九年，融資活動所用的現金流量淨額為人民幣37.9百萬元，主要是由於(i)償還借款人民幣99.0百萬元，及(ii)租賃合同付款人民幣73.3百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣241.7百萬元所抵銷。

於二〇一八年，融資活動產生現金流量淨額為人民幣1,075.4百萬元，主要是由於(i)借貸所得款項人民幣1,150百萬元，及(ii)應付關聯方款項增加人民幣116.1百萬元，而被(i)償還借款人民幣70.0百萬元及(ii)租賃合同付款人民幣68.5百萬元部分抵銷。

資本承擔

我們截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及截至二〇二〇年九月三十日並無任何重大資本承擔。

資本開支

於往績記錄期，我們產生的資本開支主要為購買物業、廠房及設備，如建築物、傢俱、設備及車輛，以及購買軟件等無形資產。

下表載列於所示期間的資本開支組成部分：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二〇二〇年 九月三十日 止九個月
	二〇一八年	二〇一九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	12,375	20,438	8,144
無形資產	2,080	2,877	969
總計	14,455	23,315	9,113

財務資料

我們估計，截至二〇二一年十二月三十一日止年度的資本開支將約人民幣23.4百萬元。該等資本開支將以[編纂][編纂]及經營活動產生的營運資金撥付。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」一節。

儘管這是我們目前對於資本開支的估計，惟該等估計數字可能因情況改變而變化，且由於各種原因（包括市場狀況、競爭及其他因素改變），該等開支的實際金額與其估計金額可能有所差異。隨着業務不斷擴張，我們可能產生額外資本開支。我們為未來資本開支獲取額外資金的能力受到各種不明確因素影響，包括未來經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國和香港經濟、政治及其他狀況。

或然負債

截至最後實際可行日期，我們概無任何針對我們且很可能對我們業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的未決或面臨威脅的重大或然負債、擔保或任何其他重大訴訟或索償。

資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔或安排。

關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方訂立多項交易。有關關聯方交易詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註28(a)。預期所有應付及應收關聯方貸款、墊款、非貿易結餘於[編纂]前結清。

董事認為，我們於往績記錄期與關聯方進行的交易乃按與相關訂約方訂立的正常商業條款以公平基準進行。董事亦認為，往績記錄期內的關聯方交易不會扭曲我們的過往業績或令過往業績無法反映未來表現。

財務資料

主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	截至十二月三十一日／ 截至該日止年度		截至 二〇二〇年 九月三十日／ 截至該 日止九個月
	二〇一八年	二〇一九年	
	總資產回報率 ⁽¹⁾	2.6%	3.3%
股本回報率 ⁽²⁾	28.9%	41.2%	52.2%
流動比率 ⁽³⁾	1.7	1.6	1.2
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.9	0.9	0.8

附註：

- (1) 資產回報率按期內年化盈利除以相關期間的期初及期末平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按期內年化盈利除以相關期間的期初及期末平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按相關期間末的流動資產總值除以相關期間末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債比率按相關期間末的負債總額除以相關期間末的資產總值計算。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至二〇一八年十二月三十一日的2.6%上升至截至二〇一九年十二月三十一日的3.3%，並進一步升至截至二〇二〇年九月三十日的6.7%，主要是由於往績記錄期擴充業務規模及盈利能力持續提升所致。

股本回報率

我們的股本回報率由二〇一八年的28.9%上升至二〇一九年的41.2%，並進一步上升至截至二〇二〇年九月三十日止九個月的52.2%，主要是由於往績記錄期內盈利能力改善所致。

流動比率

我們的流動比率於截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日分別保持相對穩定於1.7及1.6。流動比率由截至二〇一九年十二月三十一日的1.6下降至截至二〇二〇年九月三十日的1.2，主要是由於我們於二〇二〇年六月償還一筆貸款令應收賬款及其他應收款項以及預付款項減少。

財務資料

資產負債率

我們的資產負債率於截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日及截至二〇二〇年九月三十日保持相對穩定。

有關財務風險的定量及定性披露

我們在日常業務過程中面臨各種財務風險，包括市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理戰略側重於金融市場的不可預測性，並設法盡量減少我們財務表現所受到的潛在不利影響。我們管理財務風險的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

市場風險

外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故我們的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司的貨幣資產及負債，而這些附屬公司以功能貨幣以外的外幣列值。董事認為，由於截至各往績記錄期末的外幣列值貨幣資產及負債結餘並不重大，故外匯風險對本集團並不重大。

現金流量及公允價值利率風險

我們的利率變動風險主要歸因於其按固定利率借款，使我們面臨公允價值利率風險。浮動利率借款使我們面臨現金流量利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對利率風險的影響。截至二〇一八年、二〇一九年十二月三十一日及二〇二〇年九月三十日，我們的借款均為固定利率借款。預期利率變動的影響將不會屬重大。

價格風險

我們承受股本證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。我們並無面對商品價格風險。為管理由投資股本證券而引致的價格風險，我們將其組合作多元化投資，按照我們所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產指中國未上市股本工具。倘該等股本工具的公允價值增加或減少10%，則我們截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日以及二〇二〇年九月三十日的股本即增加或減少分別約人民幣2.9百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.4百萬元。

財務資料

信貸風險

我們承受有關貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金的賬面值為我們就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理有關風險，銀行現金存款存放於信譽良好的金融機構。管理層預期將不會有任何來自有關對手方不履約而造成的重大虧損。

貿易及其他應收款項而言，管理層已實施監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。另外，管理層於各報告期末審閱有關應收款項可收回性，確保已就不可收回金額作出適當減值虧損。就此而言，董事認為我們的信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

我們確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。我們的政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保我們維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

股息及可供分派儲備

本公司自成立以來並無派付任何股息。於往績記錄期，現時組成本集團的若干公司已向該等公司當時的股東提供或派付股息。董事會於考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用現金及其他可能於有關時間視為相關的因素後，可能於日後宣派股息。任何宣派及派付股息以及股息金額均須遵守我們的章程文件及相關法律。此外，董事可不時就本公司發行在外股份派付中期股息，並授權以本公司合法可用的資金支付該等股息。我們日後宣派的股息可能會或可能不會反映我們過往宣派的股息，並將由董事會酌情決定。

截至二〇二〇年九月三十日，本公司並無可供分派儲備，原因是本公司於該日尚未註冊成立。

財務資料

未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表

有關未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二。

[編纂]

有關[編纂]的估計[編纂]總額(包括[編纂]佣金)約人民幣[編纂]百萬元(基於指示性[編纂]範圍中位數每股[編纂][編纂]港元，且假設[編纂]將無獲行使)，佔[編纂][編纂]總額約[編纂]% (假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍中位數及[編纂]獲行使前)，其中(i)約人民幣[編纂]百萬元已於截至二〇二〇年九月三十日止九個月的合併損益表內扣除；(ii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度及截至二〇二一年十二月三十一日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。上述[編纂]為僅供參考的最後實際可行估計，實際金額或與此估計出現差異。董事預期，我們的[編纂]不會對我們截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務表現構成重大不利影響。

無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，自二〇二〇年九月三十日起直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景概無重大不利變動，且自二〇二〇年九月三十日起，概無事件將對會計師報告中載列的資料構成重大不利影響，其文本載於本文件附錄一。

根據上市規則須作出的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，彼等概不知悉導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。