

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，因屬概要，並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。在決定投資於[編纂]之前，閣下應閱讀本文件的全部內容。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的部分特定風險載列於本文件中「風險因素」一節。閣下決定投資於[編纂]之前應細閱該節。

概覽

我們是中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。二〇二〇年十一月，我們收購了我們的戰略投資者廣州地鐵的廣州地鐵環境工程與廣州地鐵物業管理，成為了擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營」的複合型物業管理公司。

我們是中國物業管理行業的先行者，擁有近30年的豐富經驗，是獲國家一級資質的物業管理服務提供商。同時我們也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。目前我們是中國物業管理協會常務理事單位、廣東省物業管理行業協會副會長單位、廣州市物業管理行業協會會長單位，具備行業影響力。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的總在管面積為32.6百萬平方米，在管物業數量為215個，在管面積中有96.1%的物業位於一線、新一線和二線城市。根據中指研究院的統計，就綜合實力而言，我們於二〇二一年在物業服務百強企業中排名第16位；而就二〇二〇年在管面積的市場份額而言，我們在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。

全業態、全客戶和全服務是我們作為城市運營服務商的三個基本要素，整合我們在管物業的空間、業務和人群，我們的願景是在一體化生態系統上創造最大的價值。

- **全業態**：我們為住宅、寫字樓、購物商場、專業市場、地鐵站線及車輛段、展館、政務中心、工業園和其他城市服務設施等提供多種物業服務。
- **全客戶**：我們將在我們所管物業內生活、消費和工作的所有人群視為我們的客戶。
- **全服務**：我們的服務從傳統的物業管理服務延伸至針對不同類客戶的全面解決方案。

我們提供非商業物業管理及增值服務和商業物業管理及運營服務。二〇二〇年我們的總收入為人民幣1,168.0百萬元，其中非商業物業管理及增值服務的收入佔比為69.4%，商業物業管理及運營服務的收入佔比為30.6%。

在非商業物業管理及增值服務方面，我們致力於提供高品質的綜合服務，構建「越+」服務品牌體系，圍繞物業管理提供全鏈條、全生命周期服務，不斷實現業主、客戶對城市美好生活的嚮往。我們的服務內容可劃分為以下各項：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

概 要

在商業物業管理及運營方面，我們積累了20年的服務經驗，為客戶提供「資產經營、運營管理、物業管理」一體化的服務內容，具備策劃、設計、招商、運營及物管服務的全鏈條服務能力，是市場上稀缺的綜合商業管理服務提供商之一。我們的服務內容可劃分為以下各項：(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。

我們於往績期具有優異的財務表現。我們的收入由二〇一八年的人民幣762.8百萬元增長至二〇一九年的人民幣896.3百萬元，並進一步增至二〇二〇年的人民幣1,680.0百萬元。我們的淨利潤由二〇一八年的人民幣47.3百萬元增長至二〇一九年的人民幣93.2百萬元，並進一步增至二〇二〇年的人民幣203.7百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務及商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生收入。

非商業物業管理及增值服務

我們提供非商業物業管理及增值服務。具體來說，我們提供：

- **物業管理服務**。我們向主要包括住宅物業、公共場所及工業園的非商業物業提供廣泛物業管理服務。我們向(i)業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)；及(ii)房地產企業(就處於交付前階段的物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。於往績記錄期，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。
- **非業主增值服務**。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。
- **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。

商業物業管理及運營服務

我們向商業物業組合提供物業管理及運營服務，主要包括寫字樓、購物商場及專業市場。具體而言，我們提供：

- **商業運營及管理服務**。我們向業主、房地產企業及租戶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。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務**。我們向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括(i)市場定位及管理諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

概 要

下表載列所示年度按服務線劃分的營業收入、毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度											
	二〇一八年				二〇一九年				二〇二〇年			
	營業收入		毛利		營業收入		毛利		營業收入		毛利	
	營業收入	貢獻	毛利	毛利率	營業收入	貢獻	毛利	毛利率	營業收入	貢獻	毛利	毛利率
人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		
千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	
非商業物業管理及												
增值服務.....	494,278	64.8	105,054	21.3	603,478	67.3	150,665	25.0	811,168	69.4	293,194	36.1
物業管理服務....	252,432	33.1	13,486	5.3	273,408	30.5	17,763	6.5	343,735	29.4	74,318	21.6
非業主增值服務..	121,110	15.9	52,708	43.5	205,635	22.9	91,830	44.7	332,988	28.5	168,071	50.5
社區增值服務....	120,736	15.8	38,860	32.2	124,435	13.9	41,072	33.0	134,445	11.5	50,805	37.8
商業物業管理及												
運營服務.....	268,524	35.2	92,460	34.4	292,854	32.7	92,752	31.7	356,880	30.6	110,097	30.8
商業運營及												
管理服務.....	226,385	29.7	87,715	38.7	251,981	28.1	86,954	34.5	303,294	26.0	88,453	29.2
市場定位諮詢及												
租戶招攬服務..	42,139	5.5	4,745	11.3	40,873	4.6	5,798	14.2	53,586	4.6	21,644	40.4
總額/整體.....	762,802	100.0	197,514	25.9	896,332	100.0	243,417	27.2	1,168,048	100.0	403,291	34.5

我們的非商業物業管理及增值服務分部的物業管理服務毛利率自二〇一八年的5.3%略增至二〇一九年的6.5%，並於二〇二〇年大幅增至21.6%。二〇一八年及二〇一九年的物業管理服務毛利率相對較低，主要原因是我們於該期間自願主動投入更多成本以改善我們的服務質量，從而加強我們的市場競爭力。於二〇一七年至二〇一九年，我們投資興建標準化及自動化管理系統基礎建設，以提升營運效率以及聘用大量前線員工以確保自動化系統投入使用前的服務質量。於二〇二〇年，標準化及自動化管理系統的經濟效益開始體現，導致銷售成本（尤其是員工成本）的增幅較少，於此同時，營業收入大幅增加，從而改善非商業物業的物業管理服務的毛利率。二〇二〇年物業管理服務的毛利率增加亦歸因於地方政府為應對COVID-19而頒布的監管利好政策使社會保險的繳款獲寬減或免除約人民幣20.7百萬元。該等政府緩解措施惠及我們擴大截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的利潤率，僅屬一次性，且於可見將來將不會再次出現。我們的市場定位諮詢及租戶招攬服務的毛利率由二〇一九年的14.2%大幅增至二〇二〇年的40.4%，主要由於(i)若干在管項目的租戶招攬服務的酬金費率增加；及(ii)租戶招攬服務的內部經營能力提升而減少了因提供租戶招攬服務而支付予第三方的外包工作費用。有關我們的毛利率於往績記錄期的變動的更多詳情，請參閱「一 經營業績－毛利及毛利率」。

概 要

下表載列於所示年度按物業類別劃分來自營業收入總額、物業管理服務的營業收入及在管面積的明細：

	截至十二月三十一日止年度																	
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年											
	營業收入總額	來自物業管理服務的營業收入	在管面積	營業收入總額	來自物業管理服務的營業收入	在管面積	營業收入總額	來自物業管理服務的營業收入	在管面積									
人民幣元	%	人民幣元	%	平方米	%	人民幣元	%	人民幣元	%	平方米	%							
非商業物業	494,278	64.8	252,432	74.3	17,447	88.3	603,478	67.3	273,408	73.3	19,597	89.3	811,168	69.4	343,735	72.1	29,853	91.4
- 住宅物業	463,116	61.0	239,320	70.5	16,483	83.4	571,518	63.8	259,723	69.6	18,578	84.7	747,598	64.0	307,750	64.6	21,988	67.3
- 公建物業	2,142	0.3	1,998	0.6	454	2.3	2,443	0.3	2,236	0.6	469	2.1	21,513	1.8	21,340	4.5	5,677	17.4
- 產業園及其他	27,020	3.5	10,914	3.2	510	2.6	29,517	3.2	11,449	3.1	550	2.5	42,057	3.6	14,645	3.1	2,188	6.7
商業物業	268,524	35.2	87,510	25.7	2,319	11.7	292,854	32.7	99,587	26.7	2,337	10.7	356,880	30.6	132,847	27.9	2,795	8.6
- 寫字樓	155,023	20.3	62,773	18.5	1,908	9.7	179,807	20.1	73,425	19.7	1,923	8.9	240,572	20.6	107,316	22.5	2,290	7.0
- 購物商場	14,758	1.9	8,055	2.4	185	0.9	14,697	1.6	8,563	2.3	185	0.8	14,099	1.2	9,314	2.0	233	0.8
- 專業市場及其他	98,743	13.0	16,682	4.9	227	1.1	98,350	11.0	17,599	4.7	228	1.0	102,209	8.8	16,217	3.4	272	0.8
	762,802	100.0	339,942	100.0	19,766	100.0	896,332	100.0	372,995	100.0	21,934	100.0	1,168,048	100.0	476,582	100.0	32,648	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

下表載列於所示年度按業務分部及房地產企業類別劃分的營業收入、毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	營業收入	毛利	毛利率	營業收入	毛利	毛利率	營業收入	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	人民幣 千元	%
非商業物業管理及									
增值服務	494,278	105,054	21.3	603,478	150,665	25.0	811,168	293,194	36.1
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...	477,033	102,194	21.4	585,319	147,585	25.2	785,179	288,219	36.7
獨立第三方.....	17,245	2,860	16.6	18,159	3,080	17.0	25,989	4,975	19.1
商業物業管理及									
運營服務	268,524	92,460	34.4	292,854	92,752	31.7	356,880	110,097	30.8
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.....	190,378	75,387	39.6	202,654	75,567	37.3	261,576	88,814	34.0
獨立第三方.....	78,146	17,073	21.8	90,200	17,185	19.1	95,304	21,283	22.3
總計／整體	762,802	197,514	25.9	896,332	243,417	27.2	1,168,048	403,291	34.5

我們提供予由廣州越秀及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的服務毛利率有別於我們提供予由獨立第三方開發或擁有的物業的服務毛利率，主要是由於服務及項目組合不同所致。就非商業物業管理及增值服務分部而言，於往績記錄期，我們管理由廣州越秀及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非商業物業（「**相關非商業物業管理項目**」）的毛利率較管理由獨立第三方開發或擁有的非商業物業的毛利率為高，主要因為我們為相關非商業物業管理項目提供更廣泛的增值服務。於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年，非商業物業管理及增值服務分部下超過99%提供增值服務所得的營業收入來自相關非商業物業管理項目。增值服務的毛利率相對較高，原因是(i)基於增值服務涉及更高級的專業技能，我們在服務收費上通常享有更大溢價空間，及(ii)在提供增值服務時，我們可動用來自提供物業管理服務的現有資源，從而產生較低的直接成本，尤其是員工成本。就商業物業管理及運營服務分部而言，於往績記錄期，我們管理由廣州越秀及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商業物業（「**相關商業物業管理項目**」）的毛利率通常較管理由獨立第三方開發或擁有的商業物業的毛利率為高，主要原因是大部分相關商業物業管理項目採用酬金制物業管理費模式，該模式的毛利率相對較按包幹制收取物業管理費的物業的毛利率為高。於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年，在商業物業管理及運營服務分部的酬金制項目中，超過80%的項目及超過90%的營業收入來源於相關商業物業管理項目。

概 要

下表載列於所示年度按房地產企業類別劃分我們於往績記錄期三個在管主要物業類別（包括住宅物業、寫字樓及購物商場）的平均物業管理費（每月每平方米計）的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	平均物業 管理費 人民幣元	平均物業 管理費 人民幣元	平均物業 管理費 人民幣元
住宅物業	2.7	2.8	2.7
廣州越秀及越秀地產及其各自 的合營企業、聯營公司或其他 關聯方.....	2.7	2.8	2.8
獨立第三方.....	2.7	2.1	2.3
寫字樓	22.9	22.9	22.8
廣州越秀及越秀地產及其各自 的合營企業、聯營公司或其他 關聯方.....	23.2	23.2	23.1
獨立第三方.....	21.2	21.2	20.3
購物商場	34.3	34.3	35.3
廣州越秀及越秀地產及其各自 的合營企業、聯營公司或其他 關聯方.....	34.3	34.3	35.3
獨立第三方.....	不適用	不適用	不適用

儘管我們按正常商業條款（即與我們就由獨立第三方房地產企業開發的物業所訂立的物業管理服務合同類似及相若）就廣州越秀及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的物業訂立物業管理服務合同，廣州越秀及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的住宅物業及寫字樓的平均物業管理費普遍高於獨立第三方房地產企業所開發者，原因載列於以下各段。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司及其他關聯方開發的住宅物業（「**相關住宅物業管理項目**」）的平均物業管理費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，而獨立第三方房地產企業開發的住宅物業（「**外部住宅物業管理項目**」）的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.1元及每月每平方米人民幣2.3元。於二〇一九年及二〇二〇年，外部住宅物業管理項目的平均物業管理費率低於相關住宅物業管理項目的平均物業管理費率，原因為我們管理的部分外部住宅物業管理項目為保障性住房及老舊住宅小區項目，其受制於中國政府的嚴格價格控制。獲中指研究院告知，鑒於以往的建築標準較低、配套設施及服務範圍有限以及市場整體的物業管理費水平較低，行內普遍現象是老舊住宅小區的平均物業管理費水平傾向低於新近落成具較高建築標準及服務範疇較全面的物業。若剔除保障性住房及老舊住宅小區項目，二〇一九年外部住宅物業管理項目的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.7元，二〇二〇年同為每月每平方米人民幣2.7元，金額與二〇一九年及二〇二〇年相關住宅物業管理項目的平均物業管理費相若。

概 要

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司及其他關聯方開發的寫字樓（「**相關寫字樓管理項目**」）的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣23.2元、每月每平方米人民幣23.2元及每月每平方米人民幣23.1元，而由獨立第三方房地產企業開發的寫字樓的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣21.2元、每月每平方米人民幣21.2元及每月每平方米人民幣20.3元。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各年度，相關寫字樓管理項目的平均物業管理費相對較高，主要原因是位於廣州等一線城市核心商業區的相關寫字樓管理項目的佔比較大。獲中指研究院告知，寫字樓的物業管理收費視乎物業類別、定位及地點而定，而位於廣州等一線城市核心商業區的寫字樓的平均物業管理費通常高於其他地方的寫字樓。

下表載列於所示年度按物業類別及營業收入模型劃分來自物業管理服務所產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	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	%	人民幣千元	%
非商業物業.....	252,432	74.3	273,408	73.3	343,735	72.1
包幹制.....	227,579	67.0	245,843	65.9	310,703	65.2
酬金制.....	24,853	7.3	27,565	7.4	33,032	6.9
商業物業.....	87,510	25.7	99,587	26.7	132,847	27.9
包幹制.....	48,182	14.2	60,892	16.3	92,322	19.4
酬金制.....	39,328	11.5	38,695	10.4	40,525	8.5
總計.....	<u>339,942</u>	<u>100.0</u>	<u>372,995</u>	<u>100.0</u>	<u>476,582</u>	<u>100.0</u>

概 要

截至十二月三十一日或截至該日止年度

	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	數目	建築面積	營業收入	數目	建築面積	營業收入	數目	建築面積	營業收入
		平方米	人民幣元		平方米	人民幣元		平方米	人民幣元
一 商業物業.....	25	2,014	75,104	25	2,014	74,060	29	2,377	108,678
獨立第三方開發的物業.....	18	1,536	28,189	29	1,829	42,349	44	3,732	47,677
一 非商業物業.....	13	1,231	15,783	22	1,507	16,822	34	3,314	23,508
(i) 受前期物業管理服務合同規管的住宅物業.....	0	0	-	0	0	-	0	0	-
(ii) 受業主委員會訂立的物業管理服務合同規管的住宅物業.....	4	268	4,072	4	268	3,964	5	305	4,133
(iii) 其他中國住房物業及香港住宅物業.....	3	14	436	9	234	838	10	239	2,076
(iv) 非住宅物業.....	6	949	11,275	9	1,005	12,020	19	2,769	17,299
一 商業物業.....	5	305	12,406	7	323	25,527	10	418	24,169
總計.....	131	19,766	339,942	149	21,934	372,995	215	32,648	476,582
			100.0			100.0			100.0
			22.1			19.9			22.8
			8.3			11.4			10.0
			4.6			4.5			4.9
			-			-			-
			1.2			1.1			0.9
			0.1			0.2			0.4
			3.3			3.2			3.6
			3.6			6.8			5.1
			100.0			100.0			100.0

(以千計，數字及百分比除外)

概 要

競爭優勢

我們相信下列優勢將持續驅動我們的價值增長，並使得我們從一眾競爭者中脫穎而出：(i)中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者；(ii)TOD綜合物業管理模式，未來增長潛力巨大；(iii)專業化商業運營服務能力，中國高端寫字樓物業管理引領者；(iv)提供全鏈條住宅物業管理，打造高品質社商品牌；(v)憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展；(vi)以新科技賦能為核心，提升企業運營效率並為客戶帶來全新體驗；及(vii)經驗豐富的管理層和穩定專業的人才隊伍。

業務戰略

為了實現我們的目標，我們制訂了以下策略：(i)鞏固我們於大灣區的龍頭地位，繼續深化於華東、華中、北方和西南地區的一線、新一線及二線城市佈局；(ii)進一步豐富多元化的增值服務體系，提升客戶體驗；(iii)堅持智能化和數字化戰略提能增效，成為智慧城市運營商；及(iv)完善人才招攬、激勵與發展體系，助力業務快速發展。

我們的客戶及供應商

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自我們五大客戶的營業收入分別為人民幣199.2百萬元、人民幣285.2百萬元及人民幣459.3百萬元，分別佔各相關期間營業收入總額的約26.1%、31.8%及39.3%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自最大客戶廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方的營業收入分別為人民幣188.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣448.7百萬元，分別佔各相關期間營業收入總額約24.7%、30.7%及38.4%。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣99.0百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣65.9百萬元，分別佔相關期間總採購額約40.1%、28.1%及19.9%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向最大供應商作出的採購額為人民幣78.6百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣30.5百萬元，分別佔相關期間總採購額約的31.8%、18.1%及9.2%。

我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，本公司將由越秀地產通過其全資附屬公司(即GCD China)間接擁有[編纂]%權益。綜上及鑒於(i)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%；及(ii)越秀企業於最後實際可行日期由廣州越秀全資擁有，根據上市規則，廣州越秀、越秀企業、越秀地產及廣州城建開發為本公司的一組控股股東。

自一九九二年起逾28年，我們一直向保留集團及廣州越秀集團提供物業管理及其他相關增值服務。本集團與控股股東的業務關係一直互惠互補，而這在中國物業管理服務提供商與其母公司中屬常見。於往績記錄期，越秀地產及越秀房託所開發或持有的絕大部分物業的物業管理服務由本集團提供。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司及其他關聯方開發的物業分別佔相關年度我們的在管項目總數約86.3%、80.5%及79.5%；而該等物業的物業管理服務產生的營業收入佔相關年度物業管理服務產生的營

概 要

業收入總額約91.7%、88.6%及90.0%。我們為廣州越秀、越秀地產及越秀房託所持物業的物業管理服務提供商之一。於往績記錄期，(i)除四項物業由我們管理之外，所有其他由廣州越秀持有的物業均由其他獨立物業管理公司管理；及(ii)除兩項物業由越秀資產管理提供租戶招攬服務之外，所有其他由越秀地產及越秀房託持有的物業均由我們管理。有關越秀資產管理就該兩項物業提供的租戶招攬服務的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人劃分－除外業務」一節。

截至最後實際可行日期，廣州越秀為越秀地產、越秀房託及越秀資產管理的最大單一間接股東／單位持有人，並分別於越秀地產、越秀房託及越秀資產管理間接擁有約39.78%、40.49%及39.78%權益。越秀地產為房地產發展商，而越秀房託為商業物業房地產投資信託基金，兩者皆於聯交所主板上市。截至最後實際可行日期，越秀地產間接擁有越秀房託約38.35%權益。越秀資產管理向越秀房託提供資產管理服務。越秀地產可視乎其與越秀房託的投資及業務戰略及磋商程序將其開發的合適商業物業轉讓予越秀房託，以符合上市規則及房地產投資信託基金守則。有關物業轉讓的代價經參考獨立物業估值師進行的估值而釐定。

除了維持與保留集團及廣州越秀集團的業務關係外，我們致力多元化物業管理組合，此舉有助減少我們於業務上對控股股東依賴，如有。例如，我們已參與由其他第三方（即並非來自保留集團、廣州越秀集團或其各自的合營企業及聯營公司其他第三方）開發及控制的物業項目的物業管理服務合同的招投標程序（「外部項目」），並將考慮與獨立第三方的物業管理公司成立合營企業及促成其他形式的業務合作，及收購擁有外部項目現有物業管理服務合同的物業管理公司。控股股東背景及我們與彼等之間的詳情請參閱「與控股股東的關係」一節，而有關本集團於[編纂]後與越秀地產之間、廣州越秀與彼等各自的聯繫人之間的持續關連交易詳情請參閱「關連交易」一節。

[編纂]將會構成本集團從越秀地產[編纂]。越秀地產董事會認為[編纂]符合越秀地產及其股東的整體利益，原因是預期[編纂]將會為彼等產生更大價值。[編纂]將會構成越秀地產視作出售本集團，毋須獲越秀地產股東批准。

[編纂]

於二〇二一年二月八日，本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立一份投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意認購而越秀地產及GCD China廣州城建開發同意促使本公司向廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330.0百萬元，代價乃由本公司及廣州地鐵投融資按正常商業條款進行公平磋商後釐定。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使且廣州地鐵投融資並無承購其[編纂]），廣州地鐵投融資將於本公司約[編纂]%股權中擁有權益。根據[編纂]授予的特別權利應於[編纂]後終止，而廣州地鐵投融資持有的股份於[編纂]完成後須遵守禁售。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－[編纂]」一節。

概 要

財務資料摘要

綜合損益表節選項目

	截至十二月三十一日止年度		
	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	人民幣千元
營業收入.....	762,802	896,332	1,168,048
銷售成本.....	(565,288)	(652,915)	(764,757)
毛利.....	197,514	243,417	403,291
除所得稅前盈利.....	65,872	128,308	280,211
年內盈利.....	<u>47,314</u>	<u>93,207</u>	<u>203,710</u>
以下各方應佔盈利：			
－ 本公司擁有人.....	45,458	91,327	199,131
－ 非控股權益.....	1,856	1,880	4,579

我們於往績記錄期的營業收入持續增加，主要是由於我們的在管面積持續增加所致。

我們於二〇一八年四月訂立委託貸款協議，以向銀行借入貸款人民幣1,150百萬元，貸款所得款項其後墊付予關聯方供其應付日常業務運營的現金需要。除上述提供予關聯方的貸款外，我們於往績記錄期並無向關聯方提供任何其他貸款。於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等提供予關聯方的貸款所產生的利息收入分別為人民幣39.2百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣26.1百萬元，屬非經常性質，並已於二〇二〇年六月償付。就發放予關聯方的貸款的相關風險而言，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－於往績記錄期，我們錄得來自應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性質」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因於往績記錄期向關聯方提供貸款而遭受中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決」一節。我們並無計劃於日後訂立類似安排。

非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整利潤、經調整總權益、經調整銀行借貸總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率，作為額外財務計量。我們相信該等非香港財務報告準則計量通過消除我們認為對業務實際表現並無指示性作用的項目的影響而有助對財務表現及狀況進行比較。

我們將經調整利潤界定為不計及提供予關聯方的貸款的利息收入及來自銀行的委託貸款的利息開支的年內利潤。我們將經調整總權益界定為不計及提供予關聯方的貸款的利息收入及來自銀行的委託貸款的利息開支的總權益。我們將調整銀行借款界定為不計及來自銀行的委託貸款的長期及短期計息銀行借款的總和。

我們以年內經調整利潤除以同年的營業收入計算經調整淨利潤率。我們以截至各日期的經調整銀行借款除以經調整總權益計算經調整負債比率。

概 要

該等非香港財務報告準則計量消除應收關聯方貸款及來自銀行的委託貸款及相關利息（與日常業務過程無關且為非經常性質）的影響。我們相信該等計量以幫助我們管理層了解及評估綜合經營業績及財務狀況的相同方式為投資者及其他人士提供了更多有用資料。我們呈列的非香港財務報告準則計量可能與其他公司呈列名稱類似的計量不相若，採用該等計量作為分析工具亦有局限，閣下不應將有關計量視為獨立於我們根據香港財務報告準則所呈報之經營業績或財務狀況或將其視作可用於分析有關經營業績或財務狀況之替代工具。

下表載列於所呈列往績記錄期各年的經調整利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	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	人民幣千元
年內利潤.....	47,314	93,207	203,710
減：			
— 提供予關聯方的貸款的利息收入.....	29,381	45,787	19,569
加：			
— 來自銀行的委託貸款的利息開支.....	33,283	43,313	17,368
經調整利潤.....	51,216	90,733	201,509

下表載列截至所示日期的經調整總權益與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日		
	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	人民幣千元
總權益.....	183,663	268,295	760,680
加／(減)：			
— 提供予關聯方的貸款的利息收入 及來自銀行的委託貸款的利息開支...	3,902	(2,474)	(2,201)
經調整總權益.....	187,565	265,821	758,479

下表載列截至所示日期的經調整銀行借款與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日		
	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	人民幣千元
長期及短期計息銀行借款的總和.....	1,080,000	981,000	—
減：			
— 來自銀行的委託貸款.....	1,080,000	981,000	—
經調整銀行借款.....	—	—	—

概 要

下表載列截至所示日期及於所示年度在財務業績撇除上述貸款及銀行利息後，於往績記錄期內應收關聯方貸款及來自銀行的委託貸款及相關利息對淨利潤率及負債比率的影响：

	截至十二月三十一日及截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
就應收關聯方貸款及來自銀行的 委託貸款及相關利息作出調整前：			
淨利潤率 ⁽¹⁾	6.2%	10.4%	17.4%
負債比率 ⁽²⁾	588.0%	365.6%	-
就應收關聯方貸款及來自銀行的 委託貸款及相關利息作出經調整後：			
淨利潤率 ⁽¹⁾	6.7%	10.1%	17.3%
負債比率 ⁽²⁾	-	-	-

(1) 淨利潤率乃按年內利潤除以同年營業收入總額乘以100%計算。

(2) 負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。

綜合財務狀況表節選項目

	於十二月三十一日		
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
非流動資產	223,623	211,308	534,964
流動資產	2,477,252	2,756,097	1,875,743
非流動負債	1,085,832	972,732	94,232
流動負債	1,431,380	1,726,378	1,555,795
非控股權益	12,684	9,389	146,056
總權益	183,663	268,295	760,680
流動資產淨值	1,045,872	1,029,719	319,948
無形資產	2,901	4,420	343,908

總權益（即資產淨值）由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣268.3百萬元大幅增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣760.7百萬元，主要歸因於(i)重組期間我們的股本和其他儲備的淨增加，以及(ii)非控股權益因我們於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理而增加；及(iii)淨利潤增加使保留盈利於提供或派發股息後有所增加。我們的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至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣319.9百萬元，主要是由於提供予關聯方本金額為人民幣1,150百萬元的貸款於二〇二〇年六月獲償付，這減少了我們的流動資產結餘。我們於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的無形資產分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣343.9百萬元。二〇二〇年的無形資產大幅增加主要由於(i)商譽增加人民幣248.3百萬元，以及(ii)客戶關係增加中人民幣92.4百萬元所致，這全是我們於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所產生的。

有關無形資產減值虧損的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們就於往績記錄期收購的部分公司在綜合財務狀況表內入賬為無形資產，主要包括商譽及客戶關係，該等無形資產的任何減值虧損確認將會對財務業績造成不利影響」。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至十二月三十一日止年度		
	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	人民幣千元
經營活動產生的現金淨額.....	38,484	206,151	450,271
投資活動(所用)/產生的現金淨額.....	(1,062,840)	6,567	1,026,483
融資活動產生/(所用)的現金淨額.....	1,065,392	(37,879)	(1,253,604)
現金及現金等價物增加淨額.....	41,036	174,839	223,150
年初現金及現金等價物.....	555,702	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物的影響....	1,399	713	(2,210)
年末現金及現金等價物.....	598,137	773,689	994,629

主要財務比率摘要

下表載列截至以下所示日期或年度的主要財務比率：

	截至十二月三十一日 / 截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
總資產回報率 ⁽¹⁾	2.6%	3.3%	7.6%
股本回報率 ⁽¹⁾	28.9%	41.2%	39.6%
流動比率 ⁽¹⁾	1.7	1.6	1.2
資產負債率 ⁽¹⁾	0.9	0.9	0.7
毛利率.....	25.9%	27.2%	34.5%
淨利潤率.....	6.2%	10.4%	17.4%

附註：

(1) 有關定義的詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

重大風險因素摘要

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。通常與我們的業務及行業有關的部分風險包括(i)我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；(ii)我們的未來增長可能無法按計劃實現，且過往業績可能無法反映未來前景及經營業績；(iii)員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並影響我們的盈利能力；(iv)我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本；(v)於往績記錄期，大部分來自物業管理服務的營業收入產生自向由廣州越秀、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所提供的服務；及(vi)我們可就無形資產(如商譽及客戶關係)確認減值虧損，此舉會對財務業績產生不利影響。

概 要

此外，我們正面臨與行業同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，該等公司正於市場中積極尋求優質的收購或投資目標以實現其業務擴張的目標，概不保證我們可物色符合我們甄選準則的合適目標。我們的未來收購亦面臨其他不確定性及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏負債，無法實現預期的目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的未來收購未必成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

[編纂]統計數據

	按每股[編纂] [編纂] [編纂]港元計算	按每股[編纂] [編纂] [編纂]港元計算
我們股份的[編纂] ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份的未經審核[編纂]經調整 有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) [編纂]的計算乃基於(i)完成[編纂]並於[編纂]中發行及出售[編纂]股股份；(ii)並無行使[編纂]；及(iii)於[編纂]完成後發行及發行在外[編纂]股股份的假設。
- (2) 每股股份的未經審核[編纂]經調整有形資產淨值乃基於假設[編纂]已於二〇二〇年十二月三十一日完成並發行[編纂]股股份，惟並無計及廣州地鐵投融資於二〇二一年二月八日注資以認購本公司[編纂]股普通股。倘未經審核[編纂]財務資料將廣州地鐵投融資的注資入賬，根據每股[編纂]的[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]港元計算，每股股份的經調整[編纂]有形資產淨值將為[編纂]港元及[編纂]港元。

股息政策

本公司自註冊成立以來並無派付任何股息。於二〇一九年及二〇二〇年，本集團旗下若干公司已作出股息撥備或向其當時股東分別派付股息人民幣14.0百萬元及人民幣45.9百萬元。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。我們並無預期派息比率，而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。

[編纂]

經扣除我們應就[編纂]支付的[編纂]費用與佣金及估計開支，並假設[編纂]並無獲行使，我們估計我們將收到[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數））。

概 要

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數），我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途。

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於為策略收購和投資提供資金，並進一步建立策略聯盟，擴大我們的業務規模，增強我們的地域影響力並提高我們在住宅物業管理服務市場、公共物業管理服務市場以及商業物業管理及運營服務市場中的業務滲透率。獲中指研究院告知，截至最後實際可行日期，市場上約70個住宅及公共物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，而總在管面積不少於一百萬平方米的標準。此外，截至最後實際可行日期，市場上約60個商業物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，管理最少五個商業物業，或總在管面積不少於200,000平方米的標準；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於進一步發展增值服務，以將我們提供的服務組合多元化發展及提升盈利能力；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發信息技術系統和智能社區；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於補充我們的營運資金和一般公司用途。

倘[編纂]未即時用於上述用途或倘我們無法如期執行未來發展計劃的任何部分，只要被認為符合本公司及股東的整體利益，我們打算在香港及／或中國的持牌銀行以短期活期存款持有該等資金。請參閱「風險因素－與[編纂]及[編纂]有關的風險－管理層對本公司所收取[編纂][編纂]用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式」。

[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]範圍中位數每股股份[編纂]港元，且假設[編纂]將無獲行使），佔[編纂][編纂]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十二月三十一日止年度的綜合損益表內扣除；(ii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於截至二〇二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表內扣除；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。

COVID-19疫情的影響

由COVID-19衍生的全球疫情於二〇二〇年一月爆發，並影響環球經濟。為控制疫情蔓延，中國及香港已推行嚴格措施，如出行限制、強制檢疫規定及社交距離的措施，此舉對宏觀經濟狀況造成不利影響。自二〇二〇年初起，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策穩定社會情緒，並加快恢復經濟增長，而國有企業在二〇二〇年上半年

概 要

年率先向商家(尤其是中小企業)提供租金優惠，以助企業維持經營。於香港，有關當局已推出應對措施協助受影響行業及市民大眾，包括推出數輪防疫抗疫基金的措施以緩解個別人士及企業的財政困難以及保住勞工就業。有關舉措對舒緩COVID-19疫情的不利影響發揮重要作用。

COVID-19影響了我們的經營業績，導致二〇二〇年的營業收入總額損失人民幣17.6百萬元，此乃由於COVID-19所致，其中包括(i)營業收入損失人民幣13.0百萬元，歸因於受COVID-19影響，我們在管物業的租賃遭終止或減租，導致我們來自配套物業租賃服務及租戶招攬服務收取的酬金減少；及(ii)營業收入損失人民幣4.6百萬元，歸因於二〇二〇年收取的物業管理及其他服務費減少，原因為我們減少或豁免在管商業物業業主及租戶支付的物業管理及其他服務費，作為舒緩其在COVID-19期間的財務壓力的措施。我們產生額外運營成本約人民幣1.7百萬元，此乃與我們在二〇二〇年加強在管物業的衛生及防控措施有關，以保障客戶及員工的健康，當中包括公共空間消毒、購買防疫用品、向業主、住客及租戶發佈防疫信息及健康提示。儘管如此，我們亦於二〇二〇年受惠於政府有關COVID-19疫情大流行的就業援助社會保障補助，款額為人民幣30.5百萬元，這減少我們的員工成本；及我們於二〇二〇年COVID-19期間獲得香港本地政府機構為穩定就業發放的補貼，款額為人民幣3.5百萬元，故我們的其他收入有所增加。由於上文的綜合影響及我們的業務在二〇二〇年持續增長，二〇二〇年的營業收入及毛利大幅增長，因此我們認為，COVID-19對業務及財務狀況的負面影響屬及預計將屬輕微。

倘若我們被迫因COVID-19而縮減或暫停部分業務運營(可能性極低)，不論是由於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因，僅估算我們於二〇二〇年十二月三十一日的現有財務資源後，董事認為本集團自二〇二〇年十二月三十一日起計約20個月仍可維持財務穩健。當中計及(i)業務暫停不會產生任何營業收入；(ii)截至二〇二〇年十二月三十一日的現金及現金等價物；(iii)不會取得任何銀行融資；(iv)[編纂][編纂]的[編纂]%(按每股[編纂]的[編纂][編纂]港元(即[編纂]範圍下限)計算)將用作一般營運資金；(v)我們按過往結算模式對截至二〇二〇年十二月三十一日的應收賬款及應付賬款結算作出的審慎估計；及(vi)我們為維持基本營運而按現有運營規模對經營活動所用現金淨額的估計，包括50%產生自估計勞工成本、50%產生自估計其他銷售成本及50%產生自估計行政開支。

據董事經諮詢越秀地產後所深知，儘管部分物業開發項目的開發時間表可能在有限程度上受中國於二〇二〇年上半年實施的疫情防控措施所影響，自二〇二〇年一月起，在越秀地產及其附屬公司所開發物業的交付並無重大延誤。我們的董事向越秀地產作出合理查詢後，並無察覺與此相反的情況，故其認為COVID-19疫情對我們於截至最後實際可行日期訂約管理物業的開發時間表的影響，將不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

有關COVID-19爆發對我們業務的影響，詳情請參閱本文件「業務 – COVID-19疫情的影響 – COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

概 要

近期發展及無重大不利變動

自二〇二〇年十二月三十一日起及截至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。根據我們的未經審核管理賬目，我們截至二〇二一年四月三十日止兩個月的營業收入及毛利較二〇二〇年同期分別上升75.4%及93.9%，主要由於業務擴張所致。截至二〇二一年四月三十日止四個月，我們訂約管理由獨立第三方房地產企業開發的額外四項非商業物業及額外兩項商業物業，佔簽約面積分別319,249平方米及117,607平方米。據我們所知，自二〇二〇年十二月三十一日（即本集團最近期綜合財務資料的編製日期）起及截至本文件日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。