

財務資料

閣下於閱覽下列討論及分析時，應一併閱覽綜合財務報表，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。我們的綜合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、二〇一九年及二〇二〇年，營業收入總額分別為人民幣762.8百萬元、人民幣896.3百萬元及人民幣1,168.0百萬元，而年內盈利則分別為人民幣47.3百萬元、人民幣93.2百萬元及人民幣203.7百萬元。

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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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46.1百萬平方米，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3.8百萬平方米。

我們的部分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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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29.9百萬平方米，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2.8百萬平方米。

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。各服務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的費用及承擔的成本而定。因此，該兩個業務分部下服務線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。

下表載列於所示年度按業務分部及服務線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								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	營業收入		毛利率	營業收入		毛利率	營業收入		毛利率
	營業收入	貢獻		營業收入	貢獻		營業收入	貢獻	
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	64.8	21.3	603,478	67.3	25.0	811,168	69.4	36.1
— 物業管理服務	252,432	33.1	5.3	273,408	30.5	6.5	343,735	29.4	21.6
— 非業主增值服務	121,110	15.9	43.5	205,635	22.9	44.7	332,988	28.5	50.5
— 社區增值服務	120,736	15.8	32.2	124,435	13.9	33.0	134,445	11.5	37.8
商業物業管理及運營服務.....	268,524	35.2	34.4	292,854	32.7	31.7	356,880	30.6	30.8
— 商業運營及管理服務	226,385	29.7	38.7	251,981	28.1	34.5	303,294	26.0	29.2
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	42,139	5.5	11.3	40,873	4.6	14.2	53,586	4.6	40.4
總額	762,802	100.0	25.9	896,332	100.0	27.2	1,168,048	100.0	34.5

財務資料

一般而言，非業主增值服務、社區增值服務以及商業運營及管理服務的毛利率通常較我們其他服務線的毛利率為高，尤其是相對勞動密集的物業管理服務。長遠來說，我們致力於通過增加業務規模實現規模經濟、集中開發毛利率相對較高的業務，以及改善成本管理及價格標準化以改善整體毛利率。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、二〇一九年及二〇二〇年，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%及60.0%。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，就我們年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		
	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
年內盈利.....	47,314	93,207	203,710
銷售成本內的員工成本.....	304,688	336,637	389,715
銷售成本內的分包成本.....	51,562	58,271	68,982
總額.....	356,250	394,908	458,697

財務資料

	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
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)	(22,935)
對年內盈利的影響 ⁽¹⁾	(13,359)	(14,809)	(17,201)
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)	(45,870)
對年內盈利的影響 ⁽¹⁾	(26,719)	(29,618)	(34,402)

附註：

(1) 假設按企業所得稅稅率25%計算，對年內盈利的影響。

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，我們是中國一家全面的城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。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

財務資料

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。

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。除車位銷售協助服務酬金收入及諮詢服務營業收入（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。

財務資料

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。

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

財務資料

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）。

合同一方履約時，我們將有關合同於綜合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。

合同資產為我們透過轉移予客戶的服務以交換收取代價的權利。

倘客戶支付代價或我們有權無條件收取某代價款項，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，而我們已就此向客戶收取代價（或到期收取代價金額）。

我們有權在無條件收取代價時將應收款項入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

租賃

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。

財務資料

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
- 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。

財務資料

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。

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

綜合損益表若干組成部分的說明

下表載列於所示年度的綜合損益表摘要：

	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
行政開支.....	(110,136)	(116,804)	(143,919)
金融資產減值			
虧損淨額.....	(9,063)	(4,844)	(2,563)
其他收入.....	39,371	68,558	45,166
其他(虧損)/			
收益淨額.....	(726)	604	488
經營盈利	116,960	190,931	302,463
財務收入.....	1,760	2,140	6,973
財務費用.....	(52,848)	(64,763)	(29,225)
財務費用淨額.....	(51,088)	(62,623)	(22,252)
除所得稅前盈利	65,872	128,308	280,211
所得稅開支.....	(18,558)	(35,101)	(76,501)
年內盈利	47,314	93,207	203,710
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

財務資料

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。我們以截至各自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。

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

財務資料

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	—	—	—

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 ⁽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 ⁽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。

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。

下表載列於所示年度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					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
非商業物業管理及						
增值服務.....	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4
商業物業管理及						
運營服務.....	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額.....	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

下表載列於所示年度按最終支付客戶劃分的營業收入總額明細：

	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		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
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	376,923	32.2
— 獨立第三方.....	351,776	46.1	374,910	41.8	434,245	37.2
	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4

財務資料

	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	%
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	71,747	6.1
— 獨立第三方.....	222,744	29.2	245,871	27.4	285,133	24.5
	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	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、二〇一九年及二〇二〇年的營業收入總額分別85.4%、84.1%及82.4%。

下表載列於所示年度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					
	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	%
非商業物業管理及增值服務						
— 大灣區 ⁽¹⁾	402,446	52.8	486,725	54.3	633,538	54.3
— 華東地區 ⁽²⁾	32,857	4.3	46,342	5.2	92,690	7.9
— 華中地區 ⁽³⁾	26,556	3.5	23,195	2.6	31,709	2.7
— 華北地區 ⁽⁴⁾	32,419	4.2	47,216	5.3	52,972	4.6
— 西南地區 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	259	0.0
	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4

財務資料

	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	%
商業物業管理及運營服務						
– 大灣區 ⁽¹⁾	249,081	32.7	267,406	29.8	328,607	28.1
– 華東地區 ⁽²⁾	8,432	1.1	10,920	1.2	13,324	1.1
– 華中地區 ⁽³⁾	11,011	1.4	14,528	1.6	14,949	1.3
	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	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。

下表載列於所示年度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					
	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	%
非商業物業管理及增值服務						
中國	493,294	64.7	602,465	67.2	810,017	69.3
– 一線城市	344,500	45.2	416,644	46.5	529,137	45.3
– 新一線城市	89,869	11.8	120,237	13.4	197,769	16.9
– 二線城市	52,595	6.9	49,968	5.6	61,455	5.3
– 其他	6,330	0.8	15,616	1.7	21,656	1.9
香港	984	0.1	1,013	0.1	1,151	0.1
	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4

財務資料

商業物業管理及運營服務

中國	201,112	26.4	225,607	25.2	287,770	24.6
— 一線城市	184,823	24.2	204,672	22.8	264,491	22.6
— 新一線城市	16,289	2.1	20,935	2.3	23,279	2.0
香港	67,412	8.8	67,247	7.5	69,110	5.9
	<u>268,524</u>	<u>35.2</u>	<u>292,854</u>	<u>32.7</u>	<u>356,880</u>	<u>30.6</u>
總額	<u>762,802</u>	<u>100.0</u>	<u>896,332</u>	<u>100.0</u>	<u>1,168,048</u>	<u>100.0</u>

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。

下表載列於所示年度按服務線劃分來自非商業物業管理服務分部的營業收入明細：

	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	%
物業管理服務	252,432	51.1	273,408	45.3	343,735	42.4
非業主增值服務	121,110	24.5	205,635	34.1	332,988	41.0
社區增值服務	120,736	24.4	124,435	20.6	134,445	16.6
總額	<u>494,278</u>	<u>100.0</u>	<u>603,478</u>	<u>100.0</u>	<u>811,168</u>	<u>100.0</u>

財務資料

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、安保、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、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣252.4百萬元、人民幣273.4百萬元及人民幣343.7百萬元。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，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2.7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。下表載列於所示年度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					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
包幹制	227,579	90.2	245,843	89.9	310,703	90.4
酬金制	24,853	9.8	27,565	10.1	33,032	9.6
總額	252,432	100.0	273,408	100.0	343,735	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、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣121.1百萬元、人民幣205.6百萬元及人民幣333.0百萬元。

財務資料

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、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣120.7百萬元、人民幣124.4百萬元及人民幣134.4百萬元。

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。

下表載列於所示年度按服務線劃分的商業物業管理及運營服務分部營業收入明細：

	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	%
商業運營及 管理服務.....	226,385	84.3	251,981	86.0	303,294	85.0
市場定位、諮詢及 租戶招攬服務.....	42,139	15.7	40,873	14.0	53,586	15.0
總額.....	268,524	100.0	292,854	100.0	356,880	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、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣226.4百萬元、人民幣252.0百萬元及人民幣303.3百萬元。

財務資料

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們的中國寫字樓平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣22.9元、每月每平方米人民幣22.9元及每月每平方米人民幣22.8元。同年，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分部提供的商業物業管理服務物業管理費。下表載列於所示年度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					
	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	%
包幹制	48,182	55.1	60,892	61.1	92,322	69.5
酬金制	39,328	44.9	38,695	38.9	40,525	30.5
總額⁽¹⁾	87,510	100.0	99,587	100.0	132,847	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、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣42.1百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣53.6百萬元。

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。下表載列於所示年度銷售成本明細：

	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		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
員工成本.....	304,688	53.9	336,637	51.6	389,715	51.0
折舊及攤銷.....	69,272	12.3	75,318	11.5	70,917	9.3
分包成本.....	51,562	9.1	58,271	8.9	68,982	9.0
保養.....	44,960	8.0	59,974	9.2	64,248	8.4
公用設施成本.....	28,328	5.0	32,901	5.0	46,461	6.1
酬金費用.....	10,308	1.8	15,247	2.3	35,071	4.6
經營租賃付款.....	19,340	3.4	24,836	3.8	26,972	3.5
營銷及推廣開支.....	6,161	1.1	14,925	2.3	12,079	1.6
其他 ⁽¹⁾	30,669	5.4	34,806	5.4	50,312	6.5
總額.....	565,288	100.0	652,915	100.0	764,757	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

下表載列於所示年度按分部劃分的銷售成本明細：

	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	%
非商業物業管理及 增值服務.....	389,224	68.9	452,813	69.4	517,973	67.7
商業物業管理及 運營服務.....	176,064	31.1	200,102	30.6	246,784	32.3
總額.....	565,288	100.0	652,915	100.0	764,757	100.0

毛利及毛利率

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，毛利分別為人民幣197.5百萬元、人民幣243.4百萬元及人民幣403.3百萬元。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。有關往績記錄期毛利率變動的進一步詳情，請參閱「－經營業績－毛利及毛利率」。

財務資料

下表載列於所示年度按業務分部及服務線劃分的毛利及毛利率明細：

	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	
	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	%
非商業物業管理及						
增值服務.....	105,054	21.3	150,665	25.0	293,194	36.1
—物業管理服務.....	13,486	5.3	17,763	6.5	74,318	21.6
—非業主增值服務.....	52,708	43.5	91,830	44.7	168,071	50.5
—社區增值服務.....	38,860	32.2	41,072	33.0	50,805	37.8
商業物業管理及						
運營服務.....	92,460	34.4	92,752	31.7	110,097	30.8
—商業運營及管理服務.....	87,715	38.7	86,954	34.5	88,453	29.2
—市場定位諮詢及租戶招攬服務.....	4,745	11.3	5,798	14.2	21,644	40.4
總毛利／整體毛利率.....	197,514	25.9	243,417	27.2	403,291	34.5

財務資料

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。下表載列於所示年度行政開支明細：

	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		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
員工成本.....	87,124	79.1	93,608	80.1	113,754	79.0
諮詢服務費.....	6,837	6.2	4,803	4.1	4,435	3.1
折舊及攤銷.....	2,333	2.1	3,506	3.0	4,389	3.0
差旅及娛樂開支.....	2,950	2.7	3,688	3.2	2,272	1.6
銀行收費.....	2,676	2.4	3,185	2.7	3,604	2.5
辦公開支.....	2,277	2.1	2,415	2.1	2,466	1.7
促銷及廣告開支.....	1,308	1.2	1,024	0.9	809	0.6
其他 ⁽¹⁾	4,631	4.2	4,575	3.9	12,190	8.5
總額.....	110,136	100.0	116,804	100.0	143,919	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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，行政開支分別佔營業收入百分比的14.4%、13.0%及12.3%。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、二〇一九年及二〇二〇年，我們分別錄得減值虧損淨額人民幣9.1百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣2.6百萬元。

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)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、及(iii)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。下表載列於所示年度其他收入明細：

	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
向關聯方貸款利息收入	39,174	61,049	26,091
政府補助.....	11	–	8,945
額外進項增值稅扣減.....	–	5,599	8,924
罰款收入 ⁽¹⁾	186	1,910	1,206
總計	39,371	68,558	45,166

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。下表載列於所示年度其他收益或虧損淨額明細：

	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
淨外匯(虧損)／收益額	(19)	(24)	355
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益..	(36)	49	(20)
其他 ⁽¹⁾	(671)	579	153
總額	(726)	604	488

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。下表載列於所示年度財務費用淨額明細：

	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
財務收入			
— 銀行存款利息收入	1,760	2,140	6,973
財務費用			
— 銀行借貸利息開支	(44,377)	(57,750)	(23,157)
— 租賃負債利息開支	(8,471)	(6,799)	(5,501)
— 應付一名關聯方款項的利息開支	—	(214)	(567)
	<u>(52,848)</u>	<u>(64,763)</u>	<u>(29,225)</u>
財務費用淨額	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(22,252)</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及二〇二〇年十二月三十一日止年度按企業所得稅率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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，按所得稅開支除以同年除稅前盈利計算，我們的實際稅率分別為28.2%、27.4%及27.3%。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）。下表載列於所示年度所得稅開支：

	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
即期稅項			
— 即期所得稅.....	19,320	32,448	67,755
— 公司預扣所得稅.....	—	—	7,833
遞延稅項			
— 遞延所得稅.....	(3,195)	(1,669)	(392)
— 未分配盈利公司預扣 所得稅.....	2,433	4,322	1,305
總計	18,558	35,101	76,501

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、二〇一九年及二〇二〇年的經營業績主要組成部分所作的比較討論如下。

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度與截至二〇一九年十二月三十一日止年度的比較

營業收入

我們的營業收入由二〇一九年的人民幣896.3百萬元增加30.3%至二〇二〇年的人民幣1,168.0百萬元，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二〇一九年的人民幣603.5百萬元增加34.4%至二〇二〇年的人民幣811.2百萬元，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二〇一九年的人民幣273.4百萬元增加25.7%至二〇二〇年的人民幣343.7百萬元，主要由於在管非商業物業項目數目由截至二〇一九年十二月三十日的117個增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的176個而導致非商業物業的在管面積由截至二〇一九年十二月三十一日的19.6百萬平方米增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的29.9百萬平方米，部分歸因於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，其賬目(包括彼等管理的相關項目及來自物業管理服務的營業收入)於收購完成後合併至本集團。

非業主增值服務

非業主增值服務營業收入由二〇一九年的人民幣205.6百萬元增加61.9%至二〇二〇年的人民幣333.0百萬元，主要由於(i)隨著我們積極開展的業務推廣，車位銷售協助服務的業務規模自二〇二〇年六月起有所擴大，(ii)我們於全國拓展前期規劃及設計諮詢服務使該業務的營業收入有所增加，及(iii)向廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供更多不同增值服務，如案場及示範單位管理服務，原因是其增加推售項目的數量。

財務資料

社區增值服務

社區增值服務營業收入由二〇一九年的人民幣124.4百萬元增加8.0%至二〇二〇年的人民幣134.4百萬元，主要由於我們的在管非商業物業管理項目的數目增加而提供更多社區增值服務。

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二〇一九年的人民幣292.9百萬元增加21.9%至二〇二〇年的人民幣356.9百萬元，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二〇一九年的人民幣252.0百萬元增長20.4%至二〇二〇年的人民幣303.3百萬元，主要由於(i)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，及(ii)我們為部分商業物業項目提供更多增值服務(如空間運營服務)。

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二〇一九年的人民幣40.9百萬元增加31.1%至二〇二〇年的人民幣53.6百萬元，主要由於(i)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，及(ii)我們採取更積極的業務策略，提供更多商業物業的前期市場諮詢服務。

銷售成本

我們的銷售成本由二〇一九年的人民幣652.9百萬元增加17.1%至二〇二〇年的人民幣764.8百萬元，主要源於我們業務擴張。

毛利及毛利率

綜上，我們的毛利由二〇一九年的人民幣243.4百萬元增加65.7%至二〇二〇年的人民幣403.3百萬元。

我們的整體毛利率由二〇一九年的27.2%上升至二〇二〇年的34.5%，主要由於非商業物業管理及增值服務分部毛利率上升。

財務資料

非商業物業管理及增值服務分部毛利率由二〇一九年的25.0%上升至二〇二〇年的36.1%，茲因非商業物業管理及增值服務分部下的所有三條業務線於二〇二〇年的毛利率均上升。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利率由二〇一九年的6.5%急升至二〇二〇年的21.6%，主要由於：(i)我們於二〇一七年至二〇一九年在標準化、自動化及智能管理系統的投資湧現的經濟利益，期間我們投資、購買及設立不同自動化基礎設施及智能設備，致使我們可於二〇二〇年成立涵蓋全國項目的中央管理及控制中心及提升整體營運效率。因此，於二〇二〇年，前線員工成本減少約人民幣20.1百萬元。詳情請參閱本文件的「業務－技術及我們的智能平台」；(ii)地方政府為應對COVID-19而頒佈的監管利好政策使社會保險的繳款獲寬減或免除，金額約為人民幣20.7百萬元；及(iii)廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理提供的地鐵保潔及環衛服務(自二〇二〇年十一月三十日起，該兩家公司的賬戶已合併至本集團)，該業務的毛利率較高(約為37.5%)，原因是該服務涉及清潔專門設備的專業技術。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利率由二〇一九年的44.7%上升至二〇二〇年的50.5%，主要由於(i)車位協銷服務的營業收入增加約人民幣108.0百萬元，原因是該服務的佣金費率增加及我們的推廣工作使業務規模有所擴充，及(ii)各項增值服務的業務規模擴充使向廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供的各項增值服務的營業收入有所增加，如前期規劃及設計諮詢的增幅約為人民幣14.6百萬元。
- **社區增值服務。**社區增值服務毛利率由二〇一九年的33.0%上升至二〇二〇年的37.8%，主要由於各項增值服務(如家居生活及空間運營服務的增幅約為人民幣6.4百萬元)營業收入受惠於在管面積增加而上升，而經濟規模亦令該等服務相關銷售成本增幅相對低。

財務資料

商業物業管理及運營服務分部毛利率由二〇一九年的31.7%下跌至二〇二〇年的30.8%，茲因商業運營及管理服務毛利率下跌，惟市場定位諮詢及租戶招攬服務的毛利率於二〇二〇年呈上升趨勢。

- **商業運營及管理服務。**商業運營及管理服務毛利率由二〇一九年的34.5%下跌至二〇二〇年的29.2%，主要由於其中一個項目的服務費用模式由酬金制改為包幹制，而包幹制毛利率遠低於酬金制。
- **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毛利率由二〇一九年的14.2%急升至二〇二〇年的40.4%，主要由於(i)若干在管項目的租戶招攬服務酬金費率增加，及(ii)經改善內部租戶招攬服務的能力令租戶招攬服務提供所產生就外包工作支付予第三方的費用下跌。

行政開支

我們的行政開支由二〇一九年的人民幣116.8百萬元增加23.2%至二〇二〇年的人民幣143.9百萬元，主要由於(i)員工成本增加(主要原因是員工人數增加以配合業務持續擴張及彼等於二〇二〇年的表現令人滿意使支付予後勤員工的表現花紅及年終花紅增加)；及(ii)就[編纂]而言所產生的[編纂]。

金融資產減值損失淨額

我們的金融資產減值損失淨額由二〇一九年的人民幣4.8百萬元下跌47.1%至二〇二〇年的人民幣2.6百萬元，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

我們的其他收入由二〇一九年的人民幣68.6百萬元減少34.1%至二〇二〇年的人民幣45.2百萬元，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津貼令政府補貼增加。

財務資料

其他收益－淨額

我們的其他收益淨額由二〇一九年的人民幣0.6百萬元減少至二〇二〇年的人民幣0.5百萬元，主要由於我們獲退還政府罰款人民幣0.3百萬元（原因是有關政府機關於二〇一九年撤回行政處罰的決定），而我們於二〇二〇年亦無錄得相關收益，這部分被匯兌收益淨額增加所抵銷。

財務費用淨額

我們的財務費用淨額由二〇一九年的人民幣62.6百萬元減少64.5%至二〇二〇年的人民幣22.3百萬元，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，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，部分被銀行存款利息收入增加（原因是銀行存款增加）所抵銷。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二〇一九年的人民幣35.1百萬元大幅增加至二〇二〇年的人民幣76.5百萬元，主要由於業務擴張導致除稅前盈利增加。二〇一九年及二〇二〇年，我們的實際稅率保持相對穩定，分別為27.4%及27.3%。

年內盈利

綜上，我們的年內盈利由二〇一九年的人民幣93.2百萬元大幅增加至二〇二〇年的人民幣203.7百萬元。

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。

財務資料

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。

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其提供更多不同增值服務，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。

財務資料

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。

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毛利率上升。

非商業物業管理及增值服務分部毛利率由二〇一八年的21.3%上升至二〇一九年的25.0%，茲因非商業物業管理及增值服務分部下的所有三條業務線於二〇一九年的毛利率均上升。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率由二〇一八年的5.3%微升至二〇一九年的6.5%。二〇一八年和二〇一九年的毛利率相對較低，主要由於我們於該期間自願及主動投入更大量成本以改善物業管理服務質量，從而增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。

財務資料

- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，自二〇一八年的43.5%微升至二〇一九年的44.7%。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利率保持相對穩定，由二〇一八年的32.2%微升至二〇一九年的33.0%。

商業物業管理及運營服務分部毛利率由二〇一八年的34.4%下跌至二〇一九年的31.7%，茲因商業運營及管理服務毛利率下跌，惟市場定位諮詢及租戶招攬服務的毛利率於二〇一九年呈上升趨勢。

- **商業運營及管理服務**。商業運營及管理服務毛利率由二〇一八年的38.7%下跌至二〇一九年的34.5%，主要由於所提供服務類型及規模擴充所產生更多前期成本，特別是，有關停車場管理及運營服務的若干新項目。
- **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毛利率由二〇一八年的11.3%急升至二〇一九年的14.2%，主要由於我們致力控制成本並提升內部租戶招攬能力，此舉節省將服務分包予第三方的成本。

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賬款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

綜合財務狀況表若干項目的說明

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表組成部分：

	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	21,996	35,113	41,084
使用權資產	155,332	128,243	100,017
無形資產	2,901	4,420	343,908
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	34,784
遞延所得稅資產	6,460	7,349	8,635
受限制現金	6,745	625	6,536
	223,623	211,308	534,964
流動資產			
存貨	578	686	899
貿易及其他應收款項以及 預付款項	1,872,382	1,960,825	861,963
預付所得稅	6,155	14,777	11,191
現金及現金等價物	598,137	773,689	994,629
受限制現金	—	6,120	7,061
	2,477,252	2,756,097	1,875,743
總資產	2,700,875	2,967,405	2,410,707
流動資產淨值	1,045,872	1,029,719	319,948
本公司擁有人應佔權益			
股本	—	—	581,017
其他儲備	(3,170)	359	(366,346)
保留盈利	174,149	258,547	399,953
	170,979	258,906	614,624

財務資料

	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
非控股權益	12,684	9,389	146,056
總權益	<u>183,663</u>	<u>268,295</u>	<u>760,680</u>
非流動負債			
借貸	981,000	875,000	—
遞延所得稅負債	7,162	11,685	35,765
租賃負債	97,670	70,550	52,323
其他應付款項	—	15,497	6,144
	<u>1,085,832</u>	<u>972,732</u>	<u>94,232</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,141,462	1,422,922	1,272,335
合同負債	105,606	93,035	163,183
借貸	99,000	106,000	—
租賃負債	63,090	66,946	56,929
即期所得稅負債	22,222	37,475	63,348
	<u>1,431,380</u>	<u>1,726,378</u>	<u>1,555,795</u>
總負債	<u>2,517,212</u>	<u>2,699,110</u>	<u>1,650,027</u>
總權益及負債	<u>2,700,875</u>	<u>2,967,405</u>	<u>2,410,707</u>

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，而截至二〇二〇年十二月三十一日進一步增至人民幣41.1百萬元，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。

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。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，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100.0百萬元。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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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，反映我們於廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司（「名特」）及廣州越投商業保理有限公司（「越投商業保理」）分別5%及10%的股權投資。

名特為於二〇〇〇年在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣30百萬元，主要從事智能管理系統的開發及安裝；並提供信息化服務，而名特透過管理及分析信息在中國提供諮詢服務。我們的間接全資附屬公司越秀物業發展自名特於二〇〇〇年成立起作出金額為人民幣1.5百萬元的現金投資，以認購名特5%股權，而有關投資金額乃根據股東經考慮名特的估計資本需要後經公平磋商而釐定。截至最後實際可行日期，廣州城建開發集團（廣州越秀全資附屬公司）、廣州宏城發展有限公司（越秀地產全資附屬公司）、廣州白馬服裝市場有限公司（越秀地產全資附屬公司）、廣州越秀興業地產代理有限公司（越秀地產主要擁有的附屬公司）及越秀物業發展分別擁有名特75%、10%、5%、5%及5%權益。

越投商業保理為於二〇一三年在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣300百萬元，主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務。於二〇一五年，我們的間接全資附屬公司越秀物業管理（香港）作出金額為人民幣30.0百萬元的現金投資，以認購越投商業保理10%股權，而有關投資金額乃根據股東經考慮越投商業保理的估計資本需要後經公平磋商而釐定。截至最後實際可行日期，越秀投資財務有限公司（越秀地產全資附屬公司）及越秀物業管理（香港）分別擁有越投商業保理90%及10%權益。

財務資料

我們的投資決定乃經審慎周詳考慮眾多因素（包括現金流量、運營需要、市場及投資情況、經濟發展、投資成本及有關投資的預期回報及潛在虧損）後按情況作出。由於越秀物業發展及越秀物業管理（香港）為越秀地產集團的成員，我們分別早已於二〇〇〇年及二〇一五年對名特及越投商業保理進行投資的目的是為推進及實施越秀地產的整體投資戰略。在目前階段及展望將來，我們擬挑選合適且將為我們帶來理想財務回報的投資對象進行投資，以在不干擾我們業務擴張的情況下增加收入。倘有關投資對象透過為我們目前的業務運營帶來在協同效應而利及我們進一步擴張業務，則為更佳。經考慮(i)名特及越投商業保理主要業務的發展潛力，及(ii)我們作為不參與該兩家被投資公司的日常運營的少數被動投資者且在不干預我們業務擴張的情況下，我們認為，我們繼續持有該兩家被投資公司的權益與我們目前的投資策略一致。我們將不時就於該兩家被投資公司的投資作出全面評估，以評估投資回報及與我們日後的投資及發展戰略的一致性。

對於分類為第三級的按公允價值計量金融資產估值，董事根據所獲專業意見採納以下程序：(i)審閱相關股權投資的條款；(ii)委聘獨立估值師、提供必要財務及非財務資料以供估值師進行估值程序以及與估值師討論相關假設並就管理層評估及估計考慮該等資料；(iii)審閱估值師編製的估值報告；(iv)評估我們財務人員呈列的相關投資，並在釐定相關投資估值時仔細考慮所有可用資料及應用各適用估值技術。基於上述程序，董事認為分類為第三級的按公允價值計量金融資產估值屬公平合理，而我們的財務報表已妥為編製。

對於第三級金融資產的估值，聯席保薦人已(i)與我們討論以了解我們第三級金融資產的估值政策及程序以及我們採納的估值模型；(ii)審閱我們提供的相關文件及資料；(iii)與我們的申報會計師討論以了解其為有關估值而進行的工作以就本集團整體歷史財務資料作出申報；及(iv)獲取並審閱金融資產估值師編製的估值報告，當中包括（其中包括）相關估值的方法、基準及假設。綜前所述，聯席保薦人同意我們董事就於往績記錄期進行的第三級金融資產估值工作的看法。

財務資料

金融資產的公允價值計量詳情，特別是公允價值層級、估值技巧及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據）、不可觀察輸入數據與公允價值的關係於申報會計師按照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的會計師報告」出具的本文件附錄一會計師報告附註3.3內披露。申報會計師有關本集團整體於往績記錄期內的歷史財務意見載於本文件附錄一。

無形資產

我們的無形資產包括商譽、客戶關係及軟件。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，我們錄得無形資產分別人民幣2.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣343.9百萬元。我們的無形資產於二〇二〇年大幅增加主要是由於(i)商譽增加人民幣248.3百萬元；及(ii)客戶關係增加人民幣92.4百萬元，均由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。我們預期廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的客戶關係可使用年期為7至10年。截至收購估值日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的客戶關係超過95%來自與廣州地鐵訂立的合同，我們預期，此客戶關係的可使用年期估計為10年，此乃考慮到根據廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理過往經驗，終止與廣州地鐵訂立的地鐵物業管理及運營服務合同屬不可能，而廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理在未來10年為若干項目提供持續服務的可能性相對較高。就與廣州地鐵以外的客戶所訂立的合同而言，我們考慮到過往流失率後，預期該等合同將為營業收入帶來貢獻，為期至少七年。我們預期所有廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理與客戶訂立的物業管理及運營服務合同將形成穩固的客戶關係，並在未來繼續為營業收入帶來貢獻。此外，根據公開資料，上市公司收購物業管理服務公司所產生的客戶關係的可使用年期一般介乎5至10年。因此，我們認為廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的客戶關係的預計可使用年期為7至10年乃屬合理且符合行業慣例。

商譽減值測試

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，我們並無確認商譽。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們確認商譽人民幣248.3百萬元，乃來自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。

財務資料

我們每年測試商譽是否蒙受任何減值。我們根據使用價值（「使用價值」）計算，釐現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額，有關計算須要運用假設。計算使用現金流量預測乃基於管理層批准涵蓋五年期的財務預算而定。超出五年期的現金流量乃使用估計增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前，並反映相關行業特定風險。有關預測現金流量的主要假設包括銷量、售價、預測毛利率、其他經營成本、長期增長率及除稅前貼現率。我們的管理層亦考慮主要假設可能變動對商譽減值測試結果的影響。管理層於廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理相關非商業物業管理及增值服務現金產生單位層面監察商譽，並根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列於二〇二〇年十二月三十一日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

營業收入 — 二〇二一年至二〇二五年（佔年度增長率%）	10%至20%
毛利率（佔營業收入%）	26%
長期增長率	3%
除稅前貼現率	19.3%

於二〇二〇年十二月三十一日，估計廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的現金產生單位可收回金額超出現金產生單位的賬面值約人民幣5.5百萬元。因此，我們的管理層認為於二〇二〇年十二月三十一日並無任何商譽減值。

於二〇二〇年十二月三十一日，如有關現金產生單位的使用價值計算的預算營業收入較管理層估計下跌1.2%，則我們將會就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌0.2%，則我們將會就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌0.3%，則我們將會就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升0.2%，則我們將會就商譽確認減值。除上述變動外，管理層認為主要參數概無其他合理可能變動致使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

有關商譽減值測試更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註17。

財務資料

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		
	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
應收賬款			
— 關聯方	73,294	100,115	383,350
— 第三方	143,970	121,551	90,963
小計	217,264	221,666	474,313
減：應收賬款減值撥備	(18,641)	(22,484)	(27,462)
總額	198,623	199,182	446,851

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，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474.3百萬元。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。具體而言，於截至二〇二〇年十二月三十一日，我們錄得較大量的應收賬款主要由於我們於二〇二〇年下半年向關聯方提供大量車位銷售協助服務，而該應收款項按信貸條款於下年上半年收回及結清。

財務資料

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			截至二〇二一年 四月三十日， 其後收回	截至二〇二一年 四月三十日， 其後收回
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	截至二〇二〇年 十二月三十一日 未收回的	截至二〇二〇年 十二月三十一日 未收回的
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	應收賬款 人民幣千元	應收賬款百分比 %
0至30日	155,009	105,239	337,572	317,207	94.0
– 關聯方	30,434	23,384	296,075	281,316	95.0
– 獨立第三方	124,575	81,855	41,497	35,891	86.5
31至180日	8,264	39,440	64,106	34,927	54.5
– 關聯方	8,095	34,276	59,975	33,379	55.7
– 獨立第三方	169	5,164	4,131	1,547	37.5
181至365日	5,184	14,856	17,734	12,702	71.6
– 關聯方	5,170	9,179	9,203	9,049	98.3
– 獨立第三方	14	5,677	8,531	3,653	42.8
1至2年	20,811	19,371	20,011	14,242	71.2
– 關聯方	14,290	7,429	7,268	6,961	95.8
– 獨立第三方	6,521	11,942	12,743	7,280	57.1
2至3年	16,332	16,213	13,684	6,882	50.3
– 關聯方	11,844	10,921	7,423	5,076	68.4
– 獨立第三方	4,488	5,292	6,261	1,806	28.8
超過三年	11,664	26,547	21,206	6,890	32.5
– 關聯方	3,461	14,926	3,406	3,406	100.0
– 獨立第三方	8,203	11,621	17,800	3,483	19.6
應收賬款總額	217,264	221,666	474,313	392,849	82.8

財務資料

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。有關與應收賬款有關的減值政策的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1。我們認為，就賬齡超過一年的應收獨立第三方的應收賬款而言，概無存在重大可收回性問題，原因是我們已加強內部控制政策以密切監控付款進度，亦已就應收獨立第三方的應收賬款計提足夠撥備。下表載列截至所示日期我們為應收獨立第三方的應收賬款而計提的虧損撥備：

	1年內	1至2年	2至3年	超過3年	總額
	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
應收賬款（不包括來自關聯方的應收賬款）					
於二〇一八年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	124,758	6,521	4,488	8,203	143,970
已計提虧損撥備	<u>6,238</u>	<u>1,956</u>	<u>2,244</u>	<u>8,203</u>	<u>18,641</u>
於二〇一九年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	92,696	11,942	5,292	11,621	121,551
已計提虧損撥備	<u>4,634</u>	<u>3,583</u>	<u>2,646</u>	<u>11,621</u>	<u>22,484</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	54,159	12,743	6,261	17,800	90,963
已計提虧損撥備	<u>2,708</u>	<u>3,823</u>	<u>3,131</u>	<u>17,800</u>	<u>27,462</u>

財務資料

下表載列於所示年度應收賬款的平均周轉日數：

	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
平均應收賬款周轉日數			
— 整體 ⁽¹⁾	67	89	109
— 關聯方 ⁽²⁾	85	115	197
— 獨立第三方 ⁽³⁾	62	78	54

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的營業收入總額再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或366日（二〇二〇年）。
- (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關聯方應佔我們營業收入再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或366日（二〇二〇年）。
- (3) 獨立第三方應收賬款周轉日數為獨立第三方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度獨立第三方應佔我們營業收入再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或366日（二〇二〇年）。

於往績記錄期，我們的關聯方應收賬款平均周轉日數不再是獨立第三方的應收賬款平均周轉日數，主要由於應收關聯方的應收賬款主要來自非業主增值服務，而客戶通常按季或按年或於相關項目完成後結清款項，而應收獨立第三方的應收賬款主要包括應收個別業主、住客及租戶的物業管理費，其通常於短期內結清款項。此外，由於COVID-19疫情爆發導致二〇二〇年上半年的業務活動大幅減少，我們與關聯方的大部分業務及交易於二〇二〇年下半年展開。根據授予關聯方的信貸條款，來自下半年的相關交易的應收賬款通常將於下年上半年結付，因此，二〇二〇年及過往年度關聯方的應收賬款平均周轉日數相對較獨立第三方長。我們通常授予關聯方的信貸期較獨立第三方為長，原因是我們認為關聯方拖欠的風險相對較低。我們經考慮關聯方的信譽及過往收款記錄後，認為關聯方應收賬款平均周轉日數相對較長並無及不會使我們面臨重大信貸風險。於往績記錄期，我們於收回來自關聯方的應收賬款時並無遭遇任何困難。於二〇一九年至二〇二〇年，第三方的應收賬款平均周轉日數大幅減少，主要由於我們致力加強收款。

財務資料

我們在結付關聯方應收款項方面加大力度，以收窄關聯方與獨立第三方之間有關應收賬款平均周轉日數的差距。我們制定及實施的措施包括(i)通過各種渠道更頻密地發送提示，如電話、短訊及電子郵件；(ii)指定相關人員密切監督收取關聯方應收款項的情況；及(iii)主動與關聯方溝通，以結付長期未收回的應收賬款，定期開具發票及發出對賬函件予關聯方，並按時就逾期或臨近付款日的應收賬款進行溝通。我們已與關聯方達成具體結付方案，以確保應收關聯方的大部分應收賬款將於[編纂]前結清。我們預期，經我們不斷努力，關聯方應收賬款的平均周轉日數將會縮短，未來數年收款情況將有所改善。

截至二〇二一年四月三十日，人民幣392.8百萬元（或佔截至二〇二〇年十二月三十一日的未收回應收賬款中82.8%）其後已收回。截至同日，應收關聯方的應收賬款人民幣339.1百萬元（佔截至二〇二〇年十二月三十一日的應收關聯方的應收賬款的88.5%）其後已收回；及應收獨立第三方的應收賬款人民幣53.7百萬元（佔截至二〇二〇年十二月三十一日的應收獨立第三方的應收賬款的59.0%）其後已收回。

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		
	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
其他應收款項			
— 向關聯方貸款.....	1,153,011	1,214,059	—
— 應收關聯方款項.....	358,507	328,854	177,028
— 應收回第三方物業管理 成本.....	18,512	38,151	48,360
— 應收回關聯方物業管理成 本.....	20,801	32,986	37,550

財務資料

	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
一代住戶及租戶向第三方 支付的款項.....	56,420	63,264	58,392
一 支付給關聯方的保證金 ..	29,716	37,429	39,746
一 支付給第三方的保證金 ..	15,585	14,670	16,080
一 應收股息	1,016	1,016	—
一 其他 ⁽¹⁾			
一 關聯方	6,695	5,995	13,560
一 第三方	4,705	13,248	15,056
小計	1,664,968	1,749,672	405,772
減：其他應收款項減值撥備	(3,988)	(4,989)	(6,805)
總計	1,660,980	1,744,683	398,967

附註：

(1) 主要包括於日常業務過程中產生的雜項預付款項。

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。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的其他應收款項大幅減少至人民幣405.8百萬元，主要由於(i)上述提供予關聯方的貸款於二〇二〇年六月結清及(ii)應收關聯方款項大幅減少，原因是我們於二〇二〇年末致力加強收款。所有來自關聯方的其他應收款項非貿易結餘將於[編纂]前結付，而於[編纂]後，獨立第三方與關聯方的付款條款將為相同。

財務資料

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		
	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
預付款項			
— 關聯方	400	400	55
— 第三方	3,132	7,394	4,714
總額	<u>3,532</u>	<u>7,794</u>	<u>4,769</u>

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，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。預付款項由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣7.8百萬元減少至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣4.8百萬元，主要是由於部分供應商於二〇二〇年准許我們以按月方式而非以預付方式結付款項。

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，主要由於經營活動產生的現金流入淨額配合業務擴張而增加。我們的現金及現金等價物由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣773.7百萬元增至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣994.6百萬元，主要由於我們致力加強收款而使我們收取來自償付提供予關聯方的貸款的現金增加及應收關聯方款項的應收款項獲結清所致；惟部分被於二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所用現金抵銷。

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		
	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
應付賬款			
— 關聯方	5,426	5,876	8,760
— 第三方	78,979	71,799	72,190
總額	84,405	77,675	80,950

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十二月三十一日的人民幣81.0百萬元，主要由於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，其賬目（包括應付賬款）於二〇二〇年十一月收購完成後合併至本集團。

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		
	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
1年內	69,216	56,917	58,637
1至2年	9,540	10,746	8,226
2至3年	1,743	6,349	6,229
3年以上	3,906	3,663	7,858
應付賬款總額	84,405	77,675	80,950

下表載列於所示年度的應付賬款平均周轉日數：

	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
平均應付賬款周轉日數 ⁽¹⁾ ...	56	45	38

附註：

- (1) 年度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的銷售成本再乘以365日（二〇一八年及二〇一九年）或366日（二〇二〇年）。

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。

截至二〇二一年四月三十日，我們截至二〇二〇年十二月三十一日的未支付應付賬款中，人民幣63.1百萬元（或78.0%）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向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17.3百萬港元的貸款(無抵押、五年期及按年利率4%計息)外，我們的其他應付款項為免息、無抵押及須按要求償還。我們所有與關聯方的非貿易結餘將於[編纂]前結清。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		
	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
其他應付款項			
— 應付關聯方款項	369,146	574,891	127,346
— 來自關聯方的物業管理服務墊款 . .	30,395	37,408	48,535
— 來自第三方的物業管理服務墊款 . .	157,855	168,251	191,204
— 從關聯方收取的保證金	6,431	16,838	40,381
— 從第三方收取的保證金	191,367	214,738	230,273
— 代住戶或租戶向第三方收款	116,573	123,648	134,896
— 代住戶或租戶向關聯方收款	—	—	2,990
— 應付股息	47,666	48,695	90,203
— 應計第三方開支	16,313	16,488	48,345
— 應計關聯方開支	—	—	5,121
— 其他 ⁽¹⁾	40,201	55,766	66,259
總額	975,947	1,256,723	985,553

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十二月三十一日的人民幣985.6百萬元，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墊款及保證金增加所抵銷，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。

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		
	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
租賃負債			
— 流動	63,090	66,946	56,929
— 非流動	97,670	70,550	52,323
總計	160,760	137,496	109,252

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		
	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
合同負債			
— 關聯方	16,824	17,535	13,656
— 第三方	88,782	75,500	149,527
小計	105,606	93,035	163,183

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十二月三十一日的人民幣163.2百萬元，主要由於美居服務的客戶於二〇二〇年第四季作出的墊款增加。

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
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
存貨	578	686	899	1,118
應收賬款及其他應收款項及 預付款項	1,872,382	1,960,825	861,963	576,287
預繳所得稅	6,155	14,777	11,191	17,232
現金及現金等價物	598,137	773,689	994,629	1,440,972
受限制現金	—	6,120	7,061	7,061
流動資產總值	2,477,252	2,756,097	1,875,743	2,042,670

財務資料

	截至十二月三十一日			截至 四月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動負債				
應付賬款及其他應付款項.....	1,141,462	1,422,922	1,272,335	977,313
合同負債.....	105,606	93,035	163,183	231,188
借款.....	99,000	106,000	-	-
租賃負債.....	63,090	66,946	56,929	56,071
即期所得稅負債.....	22,222	37,475	63,348	39,261
流動負債總額.....	1,431,380	1,726,378	1,555,795	1,303,833
流動資產淨值.....	1,045,872	1,029,719	319,948	738,837

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及二〇二一年四月三十日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣1,045.9百萬元、人民幣1,029.7百萬元、人民幣319.9百萬元及人民幣738.8百萬元。

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十二月三十一日的人民幣319.9百萬元，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)，這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十二月三十一日的人民幣319.9百萬元增加至截至二〇二一年四月三十日的人民幣738.8百萬元，主要是由於(i)於二〇二一年二月來自廣州地鐵投融資作為[編纂]支付代價人民幣330.0百萬元而增加我們的現金及現金等價物；及(ii)改善與關聯方非貿易賬目的結算而減少貿易及其他應付款項，部分被因加快收回關聯方貿易及應收款項而減少的貿易及其他應收款項所抵銷。

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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年四月三十日（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
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二〇二一年 人民幣千元 (未經審核)
非流動				
銀行借貸－有擔保.....	981,000	875,000	–	–
來自關聯方的貸款.....	–	15,497	6,144	–
租賃負債.....	97,670	70,550	52,323	33,725
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	121,202	–
租賃負債.....	63,090	66,946	56,929	56,071
總計	1,609,906	1,693,387	236,598	89,796

我們的銀行借貸指越秀物業發展（我們其中一家附屬公司）於二〇一八年四月通過我們的關聯方廣州城建開發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。有關該關聯方貸款安排的更多詳情，請參閱「關聯方交易－向關聯方貸款的利息開支及向關聯方提供貸款的利息收入」。

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、二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年四月三十日，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6.1百萬元及零。截至二〇一八

財務資料

年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日以及二〇二一年四月三十日，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121.2百萬元及零，均為非貿易性質、免息、無抵押且須按要求償還。我們於二〇二〇年三月悉數償付該貸款。有關應付關聯方款項（非貿易性質）已於二〇二一年四月結清。

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以及二〇二一年四月三十日，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109.3百萬元及人民幣89.8百萬元。

除上文所披露者及本文件另有披露者外，截至二〇二一年四月三十日（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

下表載列於所示年度的現金流量表節選資料：

	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

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運資金需要。

財務資料

於二〇二〇年，經營活動產生的現金流量淨額為人民幣450.3百萬元，指除稅前盈利人民幣280.2百萬元（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188.6百萬元，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以及收取來自客戶墊款增加使合同負債增加人民幣70.0百萬元，部分被貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣117.2百萬元（主要由於業務擴張）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155.3百萬元），部分被貿易及其他應付款項增加人民幣64.3百萬元（主要由於業務擴張）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。

於二〇二〇年，投資活動產生現金流量淨額人民幣1,026.5百萬元，主要是由於應收關聯方款項減少人民幣1,316.3百萬元，部分被收購附屬公司的現金流出人民幣275.5百萬元所抵銷。

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1,062.8百萬元，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，我們的融資活動產生或所用的現金流量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。

於二〇二〇年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣1,253.6百萬元，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216.7百萬元及(iii)租賃合同付款人民幣68.4百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣96.3百萬元所抵銷。

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1,065.4百萬元，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，部分被(i)償還借款人民幣70.0百萬元及(ii)租賃合同付款人民幣68.5百萬元抵銷。

資本承擔

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。

下表載列於所示年度的資本開支組成部分：

	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
物業、廠房及設備	12,375	20,438	14,111
無形資產	2,080	2,877	960
總計	14,455	23,315	15,071

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25.0百萬元。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]」。

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

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立以下重大交易。

服務提供

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，我們已向關聯方提供以下服務，即非商業物業管理、增值服務以及商業物業管理及運營服務，總額分別為人民幣188.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣448.7百萬元。

購買商品及服務

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，我們向關聯方購買商品及服務，款額分別為人民幣20.5百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣24.8百萬元。

財務資料

使用權資產的增加

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，我們向關聯方租用使用權資產的金額分別為人民幣58.1百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣5.7百萬元，主要與停車場及寫字樓長期租賃的付款有關。

租金開支

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，我們支付予關聯方的租金開支分別為人民幣19.4百萬元、人民幣22.3百萬元及人民幣23.2百萬元。此類租賃主要為停車場的短期租賃。

向關聯方貸款的利息開支及向關聯方提供貸款的利息收入

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，我們向關聯方貸款的利息開支分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣0.6百萬元。我們向關聯方貸款指於二〇一九年七月我們的附屬公司越秀亞通停車場向關聯方越秀地產(香港)有限公司取得本金額為17.3百萬港元的貸款融資。我們已於二〇二一年三月悉數償付該筆貸款。有關詳情，請參閱「一 債務」。

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。

財務資料

關聯方的結餘

下表載列截至所示日期關聯方的結餘的明細：

	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
應收關聯方款項			
應收賬款	73,294	100,115	383,350
其他應收款項－貿易	57,212	76,410	90,856
其他應收款項－非貿易	1,512,534	1,543,929	177,028
預付款項－貿易	400	400	55
	1,643,440	1,720,854	651,289
應付關聯方款項			
應付賬款	5,426	5,876	8,760
其他應付款項－貿易	36,826	54,246	97,027
其他應付款項－非貿易	416,812	623,586	217,452
合同負債－貿易	16,824	17,535	13,656
銀行存款－貿易	1,312	2,693	11,786
租賃負債－貿易	73,891	69,223	41,751
	551,091	773,159	390,432

董事認為，我們於往績記錄期與關聯方的交易乃有關各方之間基於公平基準按正常商業條款進行。董事亦認為，我們於往績記錄期與關聯方的交易不會扭曲我們過往的業績或使我們過往的業績無法反映我們的未來表現。預期所有應付及應收關聯方的非貿易結餘將於[編纂]前結付。有關我們與關聯方交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註29(a)。

財務資料

主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示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 ⁽²⁾	28.9%	41.2%	39.6%
流動比率 ⁽³⁾	1.7	1.6	1.2
資產負債率 ⁽⁴⁾	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) 資產回報率按年內盈利除以相關年度的年初及年末平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內盈利除以相關年度的年初及年末平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按截至相關年度末的流動資產總值除以截至相關年末的流動負債總額計算。
- (4) 負債比率按截至相關年度末的負債總額除以截至相關年末的資產總值計算。

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十二月三十一日的7.6%，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%，主要是由於往績記錄期內盈利能力改善所致。股本回報率由二〇一九年的41.2%下跌至二〇二〇年的39.6%，主要由於重組使資產淨值增加及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使非控股權益增加所致。

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十二月三十一日的1.2，主要是由於我們於二〇二〇年六月償還一筆應付關聯方貸款令貿易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保持相對穩定。資產負債率由截至二〇一九年十二月三十一日的0.9微跌至二〇二〇年十二月三十一日的0.7，主要因為二〇二〇年總負債的下降遠比總資產的下降為多。總資產及總負債於二〇二〇年均減少，主要歸因於我們收取關聯方貸款及償還委託銀行貸款，而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亦導致無形資產增加。

毛利率

於往績記錄期，我們的毛利率有所增加，主要反映於(i)業務規模擴大及推行有效的成本控制措施(如更佳的員工分配、運用自動化基礎建設及智能設備及中央採購分包服務)，及(ii)於往績記錄期來自提供毛利率相對較高的增值服務營業收入貢獻增加。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」。

淨利潤率

於往績記錄期，我們的淨利潤率有所增加，主要由於盈利能力改善所致。有關理由於本節上文「一主要財務比率－毛利率」討論。

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。

財務資料

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、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，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主要指中國未上市股本工具。倘該等股本投資的公允價值增加或減少10%，則我們截至二〇一八年、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。

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。

財務資料

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。

截至二〇二〇年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備人民幣400.0百萬元。

未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表

有關未經審核[編纂]經調整綜合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

財務資料

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，自二〇二〇年十二月三十一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，且自二〇二〇年十二月三十一日起，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。