

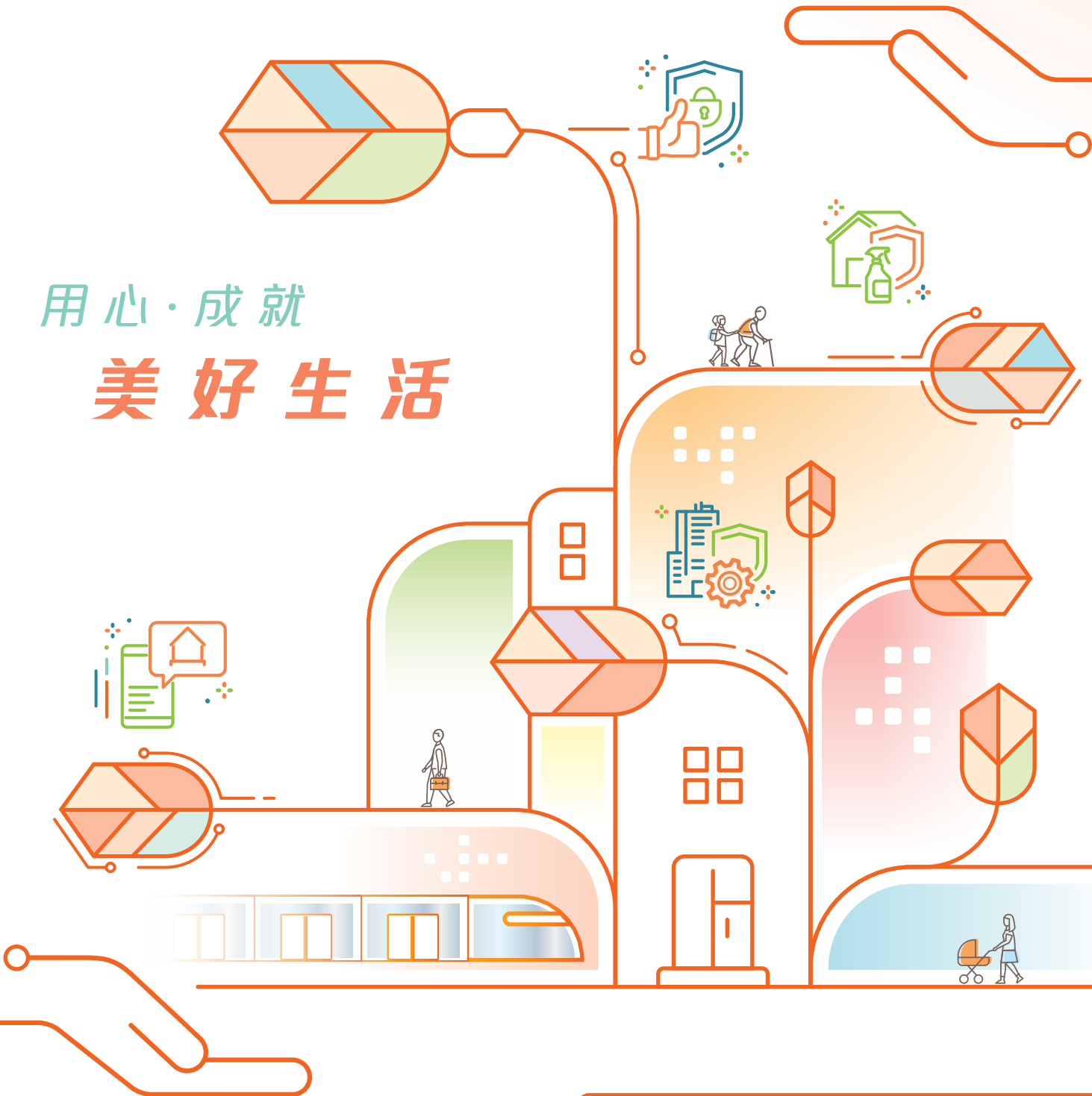


越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

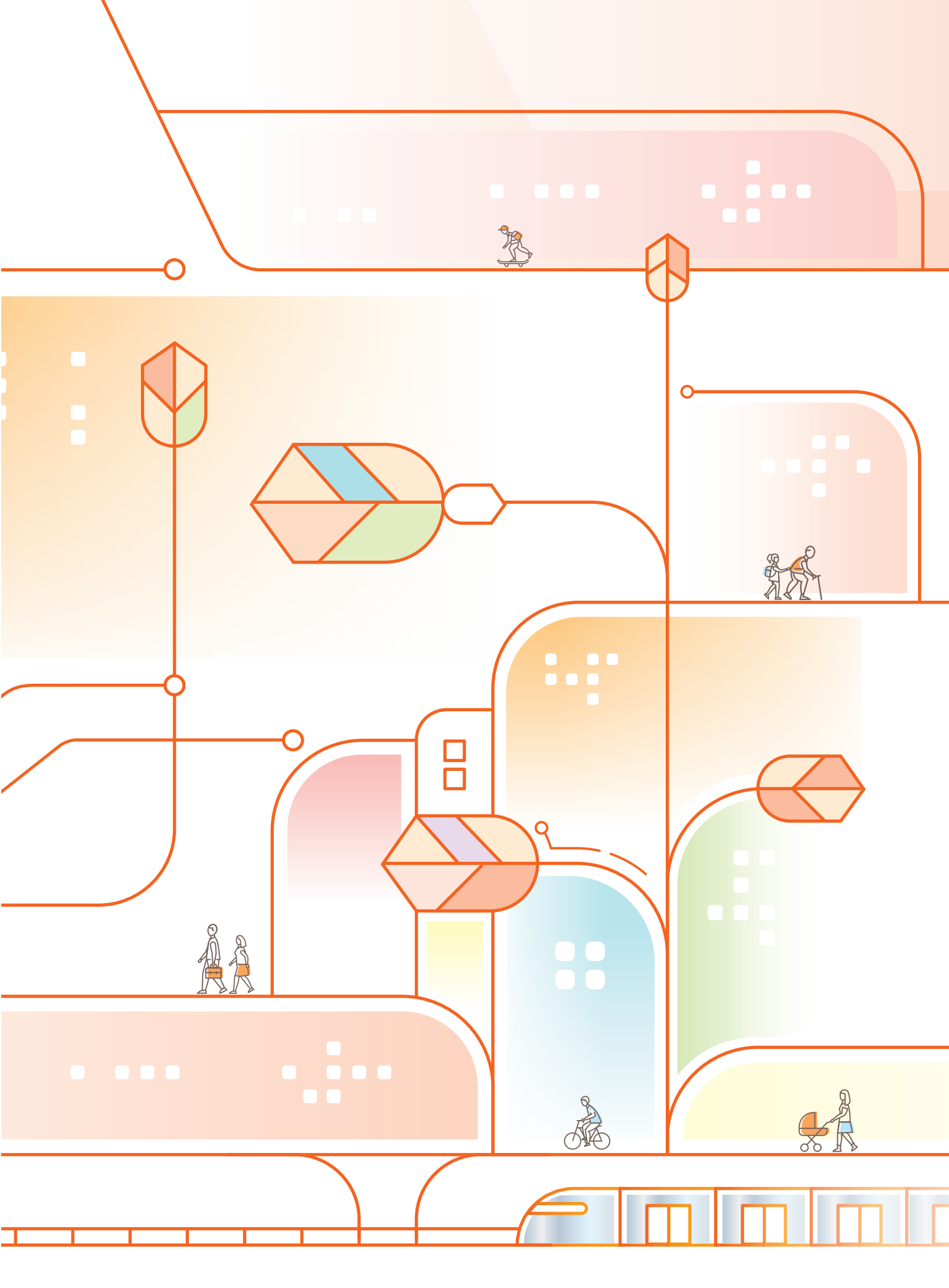
(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：6626

用心·成就
美好生活



中期報告 2021





目錄

| | |
|--------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 管理層討論及分析 | 3 |
| 中期財務資料的審閱報告 | 15 |
| 簡明綜合全面收益表 | 16 |
| 簡明綜合資產負債表 | 18 |
| 簡明綜合現金流量表 | 20 |
| 簡明綜合權益變動表 | 21 |
| 簡明綜合中期財務資料附註 | 22 |
| 其他資料 | 48 |

公司資料

董事會

非執行董事

林峰先生(主席)
姚曉生先生
楊昭煊先生

執行董事

吳煒先生
毛良敏先生
張勁先生

獨立非執行董事

許麗君女士
洪誠明先生
陳元亨先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

中國主要營業地點

中國
廣東省
廣州市
天河區
體育西橫街111號

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

投資者關係

有關越秀服務集團有限公司的進一步資料，
請聯絡：
萬思蘊女士
電郵：ir@yuexiuproperty.com

股份代號

6626

公司網站

www.yuexiuserVICES.com

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)為中國(「中國」)城市運營服務商，亦為粵港澳大灣區(「大灣區」)內領先的物業管理公司。其主要業務包括(i)非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及(ii)商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

二〇二一年上半年，廣州及周邊城市的新冠疫情(「疫情」)出現反復，本集團因應疫情的變化迅速組建防疫應急小組，在受到疫情影響的少量在管項目內，為業主提供充足的防疫用品及生活物資保障，並協助醫護人員上門為業主進行核酸檢測。此外，在以公共交通為導向開發(「TOD」)的物業管理方面，本集團亦加強了對地鐵站設施、室內空間、地鐵列車消毒殺菌力度，為廣大市民提供安全的乘車環境。儘管疫情有變化，但實際並未對本集團上半年運營及財務業績造成任何重大的影響。

截至二〇二一年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團收入為人民幣958.2百萬元，較截至二〇二〇年六月三十日止六個月(「同期」)的人民幣460.3百萬元增長108.2%。本集團於本期間的本公司擁有人應佔盈利為人民幣177.7百萬元，較同期的人民幣75.9百萬元增長134.0%。

截至二〇二一年六月三十日，本集團在管項目226個，在管總建築面積(「面積」)35.0百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：24.2百萬平方米)，增長44.6%。截至同日，其合約項目276個，總合約面積52.7百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：39.4百萬平方米)，增長33.9%。下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變動。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|------|-------------|--------|----------|--------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 合約面積 | 在管面積 | 合約面積 | 在管面積 |
| | (以千平方米計) | | (以千平方米計) | |
| 截至期初 | 49,909 | 32,648 | 36,427 | 21,934 |
| 新委聘 | 4,192 | 3,758 | 2,964 | 2,305 |
| 終止 | 1,370 | 1,370 | 2 | 2 |
| 截至期末 | 52,731 | 35,036 | 39,389 | 24,237 |

管理層討論及分析

截至二〇二一年六月三十日，本集團簽約管理的項目覆蓋中國11個省份的20座城市及香港。下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

| | 截至六月三十日 | | | |
|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 合約面積 (以千平方米計) | 在管面積 | 合約面積 (以千平方米計) | 在管面積 |
| 大灣區 | 38,159 | 26,467 | 27,347 | 18,129 |
| 華東地區 | 5,360 | 3,931 | 4,002 | 2,135 |
| 華中地區 | 5,100 | 2,272 | 4,824 | 1,916 |
| 華北地區 | 3,749 | 2,366 | 3,149 | 2,057 |
| 西南地區 | 363 | — | 67 | — |
| 總額 | 52,731 | 35,036 | 39,389 | 24,237 |

非商業物業管理及增值服務

本集團向非商業物業(主要包括住宅物業、TOD的物業、公建物業及產業園)提供廣泛的物業管理服務及增值服務。具體而言，其提供：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(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。
- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，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。**本集團提供社區增值服務，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。

截至二〇二一年六月三十日，本集團184個在管非商業項目的在管面積為32.1百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：21.6百萬平方米)，增長48.7%。於本期間，住宅物業平均管理費為每月每平方米人民幣2.8元(同期：每月每平方米人民幣2.8元)。

管理層討論及分析

商業物業管理及運營服務

本集團向商業物業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，其提供：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二一年六月三十日，本集團42個在管商業項目的在管面積為3.0百萬平方米(二〇二〇年六月三十日：2.7百萬平方米)，增長11.3%。於本期間，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣23.5元(同期：每月每平方米人民幣23.0元)及每月每平方米人民幣35.3元(同期：每月每平方米人民幣35.3元)。

未來展望

二〇二一年是本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)元年，站在新的歷史起點，本集團將進一步清晰戰略定位以及發展方向，聚焦越秀「好服務」，利用上市平台的優勢堅持規模化發展，強化運營管理能力，持續加大智能化建設與管理，推動本集團邁向有質量的高速發展之路。二〇二一年下半年，本集團的重點發展方向主要有以下三點：

一是強服務。物業管理服務是物業企業的基本盤和壓艙石，也是推進公司持續發展的重要因素。本集團將堅守服務基礎，做強「好服務」，全國範圍推廣「精細化管理+標準化服務」，通過服務標準化、作業標準化、人員配置標準化、管控標準化等標準化體系全面提升運營效率，穩固服務品質。

二是拓規模。本集團將依託控股股東於大灣區的國企背景和深耕佈局的優勢，繼續鞏固本集團在大灣區的龍頭地位；積極拓展華東、華中、北方和西南區域的一線、新一線及二線城市的業務，持續擴大業務版圖；以住宅物業管理服務為基礎，積極拓展TOD物管和商業物管等非住宅物業管理服務，全力打造「住宅+TOD+商業」的物管模式；通過「內生+外拓+收併購」方式進一步提高市場份額。

三是優效益。本集團將圍繞客戶使用場景、消費升級以及對美好生活嚮往的需求，圍繞美居業務、租賃服務、社區新零售等方面，進行有針對性地研發社區增值服務產品，致力於為客戶帶來高效便捷的生活體驗，拓展服務邊界，優化經營效益。同時，本集團將會積極研究和推行長效激勵機制，激發企業發展的內在活力，使公司與股東的利益保持高度一致。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於本期間，本集團的收入為人民幣958.2百萬元(同期：人民幣460.3百萬元)，較同期增長108.2%。本集團的收入來自其兩大業務分部，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。本集團於本期間的總收入顯著增長主要是兩個業務分部收入增長的綜合影響，詳情如下。

下表載列截至所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 非商業物業管理及增值服務 | 678,062 | 70.8 | 318,169 | 69.1 |
| 商業物業管理及運營服務 | 280,123 | 29.2 | 142,142 | 30.9 |
| 總計 | 958,185 | 100.0 | 460,311 | 100.0 |

下表載列截至所示期間本集團按房地產開發商類型劃分的收入明細。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 廣州越秀、越秀地產及彼等 各自的合營企業、聯營公司 或其他關聯方 ⁽¹⁾ | 887,783 | 92.7 | 399,493 | 86.8 |
| 獨立第三方 ⁽²⁾ | 70,402 | 7.3 | 60,818 | 13.2 |
| 總計 | 958,185 | 100.0 | 460,311 | 100.0 |

附註：

- (1) 包括由本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業。
- (2) 包括由獨立第三方(並非本公司關連人士的任何實體或人士，定義見上市規則)房地產企業開發的物業。

管理層討論及分析

本集團於本期間來自於廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的項目的收入較同期增加人民幣 488.3 百萬元，增長率為 122.2%，主要原因為於二〇二〇年十一月，本集團從廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）收購廣州地鐵環境工程有限公司及廣州地鐵物業管理有限責任公司，並開始向車輛段、地鐵站線及地鐵網絡沿線的住宅及商業物業提供物業管理及相關服務；及關聯方自二〇二〇年七月交付的新項目所致。

下表載列截至所示期間本集團的收入地區明細。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 中國 | 926,046 | 96.6 | 424,581 | 92.2 |
| 中國香港 | 32,139 | 3.4 | 35,730 | 7.8 |
| 總計 | 958,185 | 100.0 | 460,311 | 100.0 |

(i) 非商業物業管理及增值服務

於本期間，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣 678.1 百萬元（同期：人民幣 318.2 百萬元），較同期增長 113.1%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二〇年六月三十日相比，截至二〇二一年六月三十日，其在管非商業項目數目從 130 個增至 184 個，而在管面積從 21.6 百萬平方米增加至 32.1 百萬平方米；以及自於二〇二〇年十一月向廣州地鐵收購後向 TOD 物業提供物業管理服務及增值服務所得收入增加，導致向非商業物業提供的物業管理服務所得收入增加；
- (ii) 車位銷售協助服務的收入增加人民幣 31.8 百萬元，前期規劃及設計諮詢服務的收入增加約人民幣 34.5 百萬元及案場及示範單位管理以及交付前支持服務的收入增加人民幣 32.5 百萬元，部分被配套物業租賃服務收入減少人民幣 3.8 百萬元所抵銷，導致非業主增值服務的收入增加；及
- (iii) 裝修、拎包入住服務的收入增加人民幣 51.9 百萬元，家居生活服務的收入增加人民幣 67.3 百萬元以及空間運營服務的收入增加人民幣 5.8 百萬元，導致社區增值服務的收入增加。

管理層討論及分析

下表載列截至所示期間本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 297,021 | 43.8 | 157,013 | 49.3 |
| 非業主增值服務 | 196,590 | 29.0 | 101,662 | 32.0 |
| 社區增值服務 | 184,451 | 27.2 | 59,494 | 18.7 |
| 總計 | 678,062 | 100.0 | 318,169 | 100.0 |

(II) 商業物業管理及運營服務

於本期間，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣280.1百萬元(同期：人民幣142.1百萬元)，較同期增長97.1%。該增長乃主要由於以下因素：

- (i) 與二〇二〇年六月三十日相比，截至二〇二一年六月三十日，其在管商業項目數目從34個增至42個，而在管面積從2.7百萬平方米增加至3.0百萬平方米，包括但不限於廣州環貿中心寫字樓於二〇二一年開業；自二〇二〇年八月起，其中一個項目的服務費用模式由酬金制改為包幹制；且與同期相比，疫情對本期間商業物業的車位管理及增值服務收入並無影響，導致商業物業的物業管理服務收入增加；及
- (ii) 於本期間內新增向廣州環貿中心提供租戶招攬、租戶管理及諮詢服務；於本期間內向多個新項目提供市場研究及定位服務；為個別項目提供租戶招攬服務的酬金費率增加；且與同期相比，本期間業主並無針對疫情的租金減免政策，導致市場定位諮詢及租戶招攬服務的收入增加。

管理層討論及分析

下表載列截至所示期間本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 商業運營及管理服務 | 216,257 | 77.2 | 123,680 | 87.0 |
| 市場定位諮詢及租戶 招攬服務 | 63,866 | 22.8 | 18,462 | 13.0 |
| 總計 | 280,123 | 100.0 | 142,142 | 100.0 |

銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括員工成本、分包成本、折舊及攤銷及保養。於本期間內，本集團的銷售成本為人民幣615.6百萬元(同期：人民幣312.1百萬元)，較同期增長97.3%，與於本期間內本集團業務擴張一致。於本期間內，本集團致力節約成本，不但持續發展智能化管理，同時在保持服務質素的前提下，採納了更嚴謹的成本管控措施。

於本期間內，員工成本為人民幣295.1百萬元(同期：人民幣157.5百萬元)，佔總銷售成本的47.9%(同期：50.5%)。與同期相比，員工成本佔總銷售成本的百分比下降，主要由於(i)本集團於其在管物業及車位增加使用智能管理系統，減少了人力需求；及(ii)持續優化組織架構及評價體系，以提高員工效率。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

下表載列截至所示期間本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|-----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 非商業物業管理及增值服務 | 245,507 | 36.2 | 111,556 | 35.1 |
| — 物業管理服務 | 72,739 | 24.5 | 33,892 | 21.6 |
| — 非業主增值服務 | 98,668 | 50.2 | 56,311 | 55.4 |
| — 社區增值服務 | 74,100 | 40.2 | 21,353 | 35.9 |
| 商業物業管理及運營服務 | 97,075 | 34.7 | 36,667 | 25.8 |
| — 商業運營及管理服務 | 67,778 | 31.3 | 32,198 | 26.0 |
| — 市場定位諮詢及租戶招攬服務 | 29,297 | 45.9 | 4,469 | 24.2 |
| 總計 | 342,582 | 35.8 | 148,223 | 32.2 |

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、就物業管理服務收取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。本集團的毛利由同期的人民幣148.2百萬元增加至本期間的人民幣342.6百萬元。本集團的整體毛利率由同期的32.2%增長至本期間的35.8%。本集團毛利及毛利率增長乃主要由於業務規模的擴大導致規模經濟的效應進一步呈現，開拓毛利率相對較高的業務和項目，以及在改善成本管理方面作出不懈的努力。

截至二〇二〇年及二〇二一年六月三十日止六個月，非商業物業管理及增值服務的毛利率保持穩定，分別為35.1%及36.2%。

商業物業管理及運營服務的毛利率由同期的25.8%大幅增長至本期間的34.7%。該分部毛利率增長乃主要由於(i)本期內向多個新項目提供的市場研究及定位服務的毛利率較高；及(ii)二〇二一年持續優化人員配置及資源分配，及通過自動化和智能管理控制成本。

管理層討論及分析

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢服務費、折舊及攤銷、差旅及娛樂開支及銀行收費。於本期間，本集團的行政開支為人民幣88.3百萬元，較同期人民幣49.4百萬元增長78.9%，主要由於(i)於本期間內產生上市開支及相關諮詢費用；及(ii)管理人員成本增加，與本期間業務擴張一致。

其他收入

截至二〇二〇年及二〇二一年六月三十日止六個月，本集團的其他收入主要包括向關聯方貸款利息收入、政府補助，及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。於本期間，本集團的其他收入為人民幣6.6百萬元(同期：人民幣32.3百萬元)，較同期下降79.5%，主要由於與同期相比本期間並無錄得向關聯方貸款利息收入。該等向關聯方提供的貸款於二〇二〇年六月清償。

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括外匯淨收益，及出售設備的收益或虧損。於本期間，本集團的其他收益淨額為人民幣282,000元(同期：其他收益淨額人民幣127,000元)。

財務收入／費用淨額

本集團的財務收入／費用淨額包括來自借貸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。於本期間，財務收入淨額為人民幣4.5百萬元(同期：財務費用淨額人民幣25.3百萬元)。本期間財務收入相較同期增加人民幣5.2百萬元，乃主要由於銀行存款增加所致。本期間財務費用相較同期減少人民幣24.6百萬元，乃主要由於相較同期，本期間並無銀行借貸產生的利息開支人民幣23.2百萬元及租賃負債減少。

所得稅開支

於本期間，本集團的所得稅開支為人民幣80.9百萬元(同期：人民幣28.1百萬元)，較同期增長188.2%，主要由於上文所詳述的本集團持續業務擴張及成本節約措施所導致的稅前利潤的增加。

期內盈利

於本期間，本集團的淨利潤為人民幣184.5百萬元(同期：人民幣77.2百萬元)，較同期增長138.9%。本期間的淨利潤率為19.3%，較同期的16.8%增加2.5個百分點，主要由於上文所詳述的本集團持續業務擴張及成本節約措施。

於本期間，本公司擁有人應佔盈利為人民幣177.7百萬元(同期：人民幣75.9百萬元)，較同期增長134.0%。每股基本盈利為人民幣0.16元(同期：人民幣0.07元)。扣除上市開支人民幣24.9百萬元，本期間經調整本公司擁有人應佔盈利為人民幣202.6百萬元，較同期增長166.9%。

管理層討論及分析

使用權資產

本集團的使用權資產主要與其在運營中使用的樓宇及停車場租賃合同有關。截至二〇二一年六月三十日，本集團的使用權資產為人民幣81.1百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣100.0百萬元)。使用權資產減少主要是由於隨時間折舊所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二一年六月三十日，本集團擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產人民幣32.0百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣34.8百萬元)，包括本集團於廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統的開發及安裝並提供信息化服務)的5%股權投資及廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權投資。

貿易及其他應收款項

本集團的應收賬款由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣446.9百萬元減少至截至二〇二一年六月三十日的人民幣425.1百萬元，降幅為4.9%。本集團於本期間的收入較同期增加，但期末的應收賬款較去年同期少，主要是由於本集團加強應收賬款的催收措施所致。

本集團的其他應收款項主要指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。本集團的其他應收款項由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣399.0百萬元減少至截至二〇二一年六月三十日的人民幣262.0百萬元，降幅為34.3%，主要是由於應收關聯方非貿易性質的款項於本期間結付所致。

貿易及其他應付款項

本集團的應付賬款由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元增加至截至二〇二一年六月三十日的人民幣148.9百萬元，升幅為83.9%，主要是由於本集團的業務持續擴張。

本集團的其他應付款項主要包括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，及從其他服務提供商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。本集團的其他應付款項截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年六月三十日分別為人民幣985.6百萬元及人民幣992.9百萬元，主要為於本期間結清應付關聯方非貿易性質的款項和業務擴張導致的其他應付款項增加的綜合影響所致。

流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及一部分全球發售所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。本集團的淨流動資產狀況大幅改善，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六月三十日的人民幣2,288.2百萬元。

管理層討論及分析

截至二〇二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,191.3百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣994.6百萬元)，增加的主要原因是收到上市所得款項及廣州地鐵投融資(香港)有限公司於二〇二一年二月認購本公司股份(「股份」)而注資人民幣330百萬元。

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無銀行借款(二〇二〇年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣6.1百萬元)。該筆於二〇二〇年十二月三十一日應付一名關聯方的非貿易性質貸款已於二〇二一年四月清償。截至二〇二一年六月三十日，本集團的租賃負債為人民幣88.1百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣109.3百萬元)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年六月三十日均無任何銀行借款，故於上述日期負債比率均為零。

上市所得款項

本公司的股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在聯交所主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權(「超額配股權」)於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。有關詳情請參閱招股章程及本公司日期為二〇二一年六月二十五日及二〇二一年七月二十一日的公告。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，上市及行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。誠如招股章程所述，本集團擬將相關所得款項淨額作以下用途：(i)人民幣979.2百萬元用於策略收購和投資；(ii)人民幣244.8百萬元用於進一步發展本集團的增值服務；(iii)人民幣244.8百萬元用於開發信息技術系統和智能社區；及(iv)人民幣163.2百萬元用於補充營運資金和一般公司用途。

截至二〇二一年六月三十日，本集團並無動用任何全球發售所得款項淨額。尚未動用的所得款項預計將按招股章程內披露的用途及時間表加以使用，且目前作為銀行存款持有。

本集團主要經營實體位於中國大陸境內，並以人民幣進行結算。主要外匯風險來源於本集團持有的全球發售的所得款項。本集團對持有港幣存款採取平衡型外匯風險管控策略，預計部分資金將分批結匯，以獲取更高的人民幣利息收入，減少外匯風險敞口；部分資金暫不結匯，以滿足未來派息現金需求和中國境外(包括中國香港)日常運營資金需求。

資產質押

截至二〇二一年六月三十日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

重大收購及出售

於本期間，本公司未有任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

管理層討論及分析

重大投資

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二一年六月三十日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將由全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二一年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二一年六月三十日，本集團在中國及中國香港共有 11,029 名全職僱員。本期間員工成本總額為人民幣 346.7 百萬元。

本集團根據相關市場慣例及僱員個人表現定期檢討僱員薪酬及福利。根據相關法律法規，本集團為其中國員工繳納社會保險(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險)及住房公積金，並為其中國香港員工繳納強制性公積金。為招聘及留聘具備相當專業技能及豐富經驗的高素質員工以支持業務發展，本集團已制定一系列政策措施招攬及培訓符合本集團發展需要的人才。例如，本集團向僱員提供包括「越秀物業培訓發展學院」在內全面培訓計劃，該學院可以向不同職位及有不同需要的僱員提供各種培訓課程及線上課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

報告期後事項

招股章程所述的超額配股權於二〇二一年七月二十一日由聯席代表(代表國際包銷商)(定義見招股章程)部分行使，據此，合共 43,410,500 股額外股份於二〇二一年七月二十六日由本公司按每股股份 4.88 港元(即全球發售項下的每股股份發售價，不包括 1% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)發行及配發，佔於超額配股權獲行使前根據全球發售初步可供認購發售股份總數約 11.74%。

除上述以外，自二〇二一年六月三十日起及直至本報告日期，概無其他影響本集團的重要事項。

中期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)決議本期間不宣派中期股息。

中期財務資料的審閱報告

致越秀服務集團有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第 16 至 47 頁的中期財務資料，此中期財務資料包括越秀服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二〇二一年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料在所有重大方面未有根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

其他事項

簡明綜合資產負債表的比較資料是根據二〇二〇年十二月三十一日的經審核財務報表。截至二〇二〇年六月三十日止期間的簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表的比較資料以及相關的附註解釋乃未經審計或審閱。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇二一年八月十二日

簡明綜合全面收益表

| | 附註 | 未經審核 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|----|---------------------|----------------|
| | | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 營業收入 | 6 | 958,185 | 460,311 |
| 銷售成本 | 7 | (615,603) | (312,088) |
| 毛利 | | 342,582 | 148,223 |
| 行政開支 | 7 | (88,323) | (49,379) |
| 金融資產減值損失淨額 | | (482) | (692) |
| 其他收入 | 8 | 6,629 | 32,310 |
| 其他收益淨額 | | 282 | 127 |
| 經營盈利 | | 260,688 | 130,589 |
| 財務收入 | | 6,803 | 1,637 |
| 財務費用 | | (2,309) | (26,918) |
| 財務收益／(費用)淨額 | 9 | 4,494 | (25,281) |
| 應佔合營企業盈利 | | 270 | — |
| 除所得稅前盈利 | | 265,452 | 105,308 |
| 所得稅開支 | 10 | (80,946) | (28,086) |
| 期內盈利 | | 184,506 | 77,222 |
| 下列各方應佔盈利： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 177,691 | 75,924 |
| — 非控股權益 | | 6,815 | 1,298 |
| | | 184,506 | 77,222 |

簡明綜合全面收益表

| | 附註 | 未經審核 | |
|--|----|----------------|----------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 其他全面(損失)/收益 | | | |
| <i>其後可能重新分類至損益的項目</i> | | | |
| — 境外業務換算差額 | | (743) | 2,555 |
| <i>不會重新分類至損益的項目</i> | | | |
| — 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資的公允價值變動(除稅後) | | (2,129) | (694) |
| 期內其他全面(損失)/收益(除稅後) | | (2,872) | 1,861 |
| 期內全面收益總額 | | 181,634 | 79,083 |
| 下列各方應佔期內全面收益總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 174,819 | 77,785 |
| — 非控股權益 | | 6,815 | 1,298 |
| | | 181,634 | 79,083 |
| 本公司普通股股東應佔盈利的每股盈利 (每股以人民幣列示) | | | |
| — 基本及攤薄 | 11 | 0.16 | 0.07 |

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------------------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 43,924 | 41,084 |
| 使用權資產 | 14 | 81,083 | 100,017 |
| 無形資產 | 15 | 341,916 | 343,908 |
| 於合營企業的權益 | | 884 | — |
| 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產 | 16 | 31,993 | 34,784 |
| 遞延所得稅資產 | | 9,562 | 8,635 |
| 受限制現金 | | 8,558 | 6,536 |
| | | 517,920 | 534,964 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 1,080 | 899 |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 17 | 703,291 | 861,963 |
| 預付所得稅 | | 21,773 | 11,191 |
| 現金及現金等價物 | | 3,191,315 | 994,629 |
| 受限制現金 | | 1,025 | 7,061 |
| | | 3,918,484 | 1,875,743 |
| 總資產 | | 4,436,404 | 2,410,707 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 18 | 2,367,005 | 581,017 |
| 其他儲備 | 19 | (369,218) | (366,346) |
| 保留盈利 | 19 | 577,644 | 399,953 |
| | | 2,575,431 | 614,624 |
| 非控股權益 | | 155,881 | 146,056 |
| 總權益 | | 2,731,312 | 760,680 |

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 未經審核 二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延所得稅負債 | | 44,016 | 35,765 |
| 租賃負債 | 14 | 30,774 | 52,323 |
| 其他應付款項 | 20 | — | 6,144 |
| | | 74,790 | 94,232 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 20 | 1,298,033 | 1,272,335 |
| 合同負債 | | 222,645 | 163,183 |
| 租賃負債 | 14 | 57,287 | 56,929 |
| 流動所得稅負債 | | 52,337 | 63,348 |
| | | 1,630,302 | 1,555,795 |
| 總負債 | | 1,705,092 | 1,650,027 |
| 總權益及負債 | | 4,436,404 | 2,410,707 |

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

| | 未經審核 | |
|------------------------|------------------|--------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 經營活動產生的現金流量 | | |
| 經營業務所得現金 | 560,260 | 135,078 |
| 已付所得稅 | (94,187) | (25,624) |
| 經營業務所得現金淨額 | 466,073 | 109,454 |
| 投資活動產生的現金流量 | | |
| 添置物業、廠房及設備 | (10,539) | (9,393) |
| 添置無形資產 | (3,822) | (754) |
| 處置物業、廠房及設備所得款項 | 108 | 795 |
| 應收關聯方款項增加 | — | (13,926) |
| 應收關聯方款項減少 | 164,907 | 1,184,747 |
| 已收利息 | — | 26,091 |
| 投資活動所得現金淨額 | 150,654 | 1,187,560 |
| 融資活動產生的現金流量 | | |
| 一名股東出資 | 330,000 | — |
| 非控股股東出資以成立附屬公司 | 3,010 | 330 |
| 首次公開發售(「IPO」)所得款項 | 1,500,659 | — |
| 已扣除或將扣除權益的上市開支付款 | (3,377) | — |
| 應付關聯方款項減少 | (130,306) | (215,790) |
| 應付關聯方款項增加 | 3,321 | 55,439 |
| 償還借貸 | — | (981,000) |
| 支付予股東及非控股股東的股息 | (90,203) | — |
| 租賃付款的本金部分及利息部分 | (33,456) | (36,077) |
| 已付利息 | (81) | (27,700) |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 1,579,567 | (1,204,798) |
| 現金及現金等價物增加淨值 | 2,196,294 | 92,216 |
| 期初現金及現金等價物 | 994,629 | 773,689 |
| 匯率變動對現金及現金等價物的影響 | 392 | 115 |
| 期末現金及現金等價物 | 3,191,315 | 866,020 |

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合權益變動表

| 附註 | 未經審核 | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|----------------|--------------|
| | 本公司擁有人應佔 | | | | 非控股權益 人民幣千元 | 總權益 人民幣千元 |
| | 股本 人民幣千元 (附註 18) | 其他儲備 人民幣千元 (附註 19) | 保留盈利 人民幣千元 (附註 19) | 總計 人民幣千元 | | |
| 於二〇二一年一月一日的結餘 | 581,017 | (366,346) | 399,953 | 614,624 | 146,056 | 760,680 |
| 全面收益 | | | | | | |
| 期內盈利 | — | — | 177,691 | 177,691 | 6,815 | 184,506 |
| 其他全面收益 | — | (2,872) | — | (2,872) | — | (2,872) |
| | — | (2,872) | 177,691 | 174,819 | 6,815 | 181,634 |
| 與擁有人以其擁有人身份進行的交易 | | | | | | |
| 發行普通股 | 1,785,988 | — | — | 1,785,988 | — | 1,785,988 |
| 非控股股東(「非控股股東」) 出資以成立附屬公司 | — | — | — | — | 3,010 | 3,010 |
| | 1,785,988 | — | — | 1,785,988 | 3,010 | 1,788,998 |
| 於二〇二一年六月三十日的結餘 | 2,367,005 | (369,218) | 577,644 | 2,575,431 | 155,881 | 2,731,312 |
| 於二〇二〇年一月一日的結餘 | — | 359 | 258,547 | 258,906 | 9,389 | 268,295 |
| 全面收益 | | | | | | |
| 期內盈利 | — | — | 75,924 | 75,924 | 1,298 | 77,222 |
| 其他全面損失 | — | 1,861 | — | 1,861 | — | 1,861 |
| | — | 1,861 | 75,924 | 77,785 | 1,298 | 79,083 |
| 與擁有人以其擁有人身份進行的交易 | | | | | | |
| 非控股股東出資以成立一間附屬公司 | — | — | — | — | 330 | 330 |
| | — | — | — | — | 330 | 330 |
| 於二〇二〇年六月三十日的結餘 | — | 2,220 | 334,471 | 336,691 | 11,017 | 347,708 |

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事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。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司股份於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

截至二〇二一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料所載作為比較資料的截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表。按照第622章《香港公司條例》第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司於二〇二〇年十月八日註冊成立，且自註冊成立後並無編製及呈列任何法定年度綜合財務報表。因此，本公司核數師並無對任何法定年度綜合財務報表出具報告，亦無該等報表呈交予公司註冊處。於二〇二一年八月十日，本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處送交日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(載有本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合財務報表)。

於二〇二〇年初爆發2019冠狀病毒病(「COVID-19」)後，中國一直及繼續實行一系列預防及控制措施。本集團視僱員健康及安全為優先，並於爆發後不久在本集團採取各項預防及檢疫措施。本集團將會密切注意COVID-19爆發的發展並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，COVID-19並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另有說明以外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)元呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二〇二一年八月十二日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二〇二一年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

本簡明綜合中期財務資料應與截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策

除所得稅估計及採納下文所載新訂及經修訂準則外，所應用的會計政策與編製本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止年度財務報表應用的會計政策一致：

(a) 以下為本集團於二〇二一年一月一日開始的財政年度強制應用的現有準則之修訂及詮釋：

| | |
|---|-----------------|
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂) | 利率基準改革－第2階段 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂) | Covid-19相關的租金減讓 |

本集團已評估採納此等於本中期間首次生效的經修訂準則及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(b) 以下為已頒佈但於二〇二一年一月一日開始的財政年度尚未生效亦未被提早採納的新準則及現有準則之修訂：

| | | 自下列日期或 之後開始的 會計期間生效 |
|----------------------------------|---|---------------------------|
| 香港會計準則第16號(修訂) | 物業、廠房及設備：作擬定用途前 之所得款項 | 二〇二二年一月一日 |
| 香港會計準則第37號(修訂) | 虧損合同－履行合同成本 | 二〇二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂) | 概念框架參照 | 二〇二二年一月一日 |
| 二〇一八年至二〇二〇年 香港財務報告準則的 年度改進 | 對香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂 | 二〇二二年一月一日 |
| 經修訂會計指引第5號 | 同一控制合併的合併會計法 | 二〇二二年一月一日 |
| 香港會計準則第1號(修訂) | 分類負債為流動或非流動負債 | 二〇二三年一月一日 |
| 香港會計準則第12號(修訂) | 與單一交易產生的資產及負債相關 的遞延稅項 | 二〇二三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 二〇二三年一月一日 |
| 香港註釋第5號(二〇二〇年) | 財務報表呈列－借款人對含有按 要求償還條款的定期貸款的分類 | 二〇二三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂) | 投資者與其聯營公司或合營企業 之間的銷售或資產注入 | 待定 |

編製該等簡明綜合中期財務資料時，並未應用上述於二〇二二年一月一日或之後開始年度期間生效的新準則及現有準則之修訂。預期該等新準則及現有準則之修訂不會對本集團的簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

4 重要會計估計及判斷

編製簡明綜合中期財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設影響會計政策的應用，以及資產及負債、收入及開支的報告金額。實際結果可能與此等估計有別。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，除附註16(b)(iv)所披露會計估計的變動外，管理層於應用本集團會計政策所作出的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與編製截至二〇二〇年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量和公允價值利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理政策並無任何變動。

6 分部資料

主要營運決策人被視為執行董事。管理層根據本集團的內部報告來釐定經營分部，再交執行董事審閱以評核業績並分配資源。

執行董事出於管理目的考慮本集團的服務性質，決定本集團有以下兩個可申報經營分部：

— 非商業物業管理及增值服務

本集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，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；(c)社區增值服務以滿足本集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

— 商業物業管理及運營服務

本集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

執行董事根據分部業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的其他收入、其他收益或損失、財務收入／(費用)淨額及所得稅開支及其他未分配經營成本的影響。向執行董事提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合中期財務報表一致的方式計量。

分部資產及負債按財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債、流動所得稅負債及其他企業資產和負債並非直接因分部產生。

向執行董事報告的來自外界各方的營業收入乃按與簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，除最終控股公司、同系附屬公司、越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶且概無有關客戶為本集團總營業收入貢獻10%或以上。

下表分別呈列截至二〇二一年六月三十日及二〇二〇年六月三十日止六個月按本集團經營分部劃分的營業收入及利潤資料。

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

| | 非商業 物業管理及 增值服務 人民幣千元 | 商業 物業管理及 運營服務 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| 截至二〇二一年六月三十日止六個月 | | | |
| 分部營業收入總額 | 678,062 | 280,123 | 958,185 |
| 來自外界客戶營業收入 | 678,062 | 280,123 | 958,185 |
| 已確認來自客戶合同的營業收入 | | | |
| — 於某個時間點 | 91,374 | — | 91,374 |
| — 隨着時間 | 586,688 | 279,962 | 866,650 |
| 來自其他來源的營業收入 | — | 161 | 161 |
| | 678,062 | 280,123 | 958,185 |
| 分部業績 | 142,896 | 86,288 | 229,184 |
| 其他收入 | | | 6,629 |
| 其他收益淨額 | | | 282 |
| 未分配經營成本 | | | 24,863 |
| 財務收入淨額 | | | 4,494 |
| 所得稅開支 | | | (80,946) |
| 期內盈利 | | | 184,506 |
| 分部業績包括： | | | |
| 折舊 | 10,019 | 26,599 | 36,618 |
| 攤銷 | 5,323 | 491 | 5,814 |
| 金融資產減值(虧損撥回)/虧損淨額 | (738) | 1,220 | 482 |
| 應佔合營企業盈利 | 270 | — | 270 |

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

| | 非商業 物業管理及 增值服務 人民幣千元 | 商業 物業管理及 運營服務 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| 截至二〇二〇年六月三十日止六個月 | | | |
| 分部營業收入總額 | 318,169 | 142,142 | 460,311 |
| 來自外界客戶營業收入 | 318,169 | 142,142 | 460,311 |
| 已確認來自客戶合同的營業收入 | | | |
| — 於某個時間點 | 45,097 | — | 45,097 |
| — 隨着時間 | 273,072 | 139,371 | 412,443 |
| 來自其他來源的營業收入 | — | 2,771 | 2,771 |
| | 318,169 | 142,142 | 460,311 |
| 分部業績 | 92,227 | 5,925 | 98,152 |
| 其他收入 | | | 32,310 |
| 其他收益淨額 | | | 127 |
| 財務費用淨額 | | | (25,281) |
| 所得稅開支 | | | (28,086) |
| 期內盈利 | | | 77,222 |
| 分部業績包括： | | | |
| 折舊 | 6,102 | 37,106 | 43,208 |
| 攤銷 | 590 | 379 | 969 |
| 金融資產減值(虧損撥回)/虧損淨額 | (667) | 1,359 | 692 |

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

截至二〇二一年及二〇二〇年六月三十日止六個月本集團的營業收入按類別分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 非商業物業管理及增值服務 | | |
| — 物業管理服務 | 297,021 | 157,013 |
| — 非業主增值服務 | 196,590 | 101,662 |
| — 社區增值服務 | 184,451 | 59,494 |
| 商業物業管理及運營服務 | | |
| — 商業運營及管理服務 | 216,257 | 123,680 |
| — 市場定位諮詢及租戶招攬服務 | 63,866 | 18,462 |
| | 958,185 | 460,311 |

於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

| | 非商業 | 商業 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| | 物業管理及 增值服務 人民幣千元 | 物業管理及 運營服務 人民幣千元 | |
| 於二〇二一年六月三十日 | | | |
| 分部資產 | 1,739,266 | 825,256 | 2,564,522 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 | | | 31,993 |
| 預繳所得稅 | | | 21,773 |
| 遞延所得稅資產 | | | 9,562 |
| 其他企業資產 | | | 1,808,554 |
| 分部總資產 | | | 4,436,404 |
| 分部負債 | 990,623 | 566,879 | 1,557,502 |
| 遞延所得稅負債 | | | 44,016 |
| 流動所得稅負債 | | | 52,337 |
| 其他企業負債 | | | 51,237 |
| 分部總負債 | | | 1,705,092 |

簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

| | 非商業 物業管理及 增值服務 人民幣千元 | 商業 物業管理及 運營服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | | | |
| 分部資產 | 1,510,379 | 843,813 | 2,354,192 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 | | | 34,784 |
| 預繳所得稅 | | | 11,191 |
| 遞延所得稅資產 | | | 8,635 |
| 其他企業資產 | | | 1,905 |
| 分部總資產 | | | 2,410,707 |
| 分部負債 | 897,280 | 646,069 | 1,543,349 |
| 遞延所得稅負債 | | | 35,765 |
| 流動所得稅負債 | | | 63,348 |
| 其他企業負債 | | | 7,565 |
| 分部總負債 | | | 1,650,027 |

簡明綜合中期財務資料附註

7 經營盈利

下列項目已扣除於期內經營盈利：

| | 未經審核 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 僱員福利開支 | 346,671 | 200,436 |
| 園藝及保潔 | 76,718 | 35,670 |
| 裝修成本 | 45,496 | 2,581 |
| 酬金費用 | 45,136 | 15,309 |
| 折舊及攤銷 | 42,432 | 44,177 |
| 保養及升級成本 | 36,499 | 13,372 |
| 上市開支 | 24,859 | — |
| 公用事業 | 23,222 | 15,897 |
| 短期租賃付款 | 12,329 | 13,767 |
| 消耗品成本 | 12,278 | 4,248 |
| 推廣及廣告 | 11,925 | 4,124 |
| 稅項及其他徵費 | 6,833 | 2,660 |

8 其他收入

| | 未經審核 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 額外進項增值稅扣減 | 4,331 | 2,318 |
| 罰款收入 | 1,785 | 1,016 |
| 政府補助 | 513 | 2,885 |
| 應收關聯方貸款利息收入(附註21(b)) | — | 26,091 |
| | 6,629 | 32,310 |

簡明綜合中期財務資料附註

9 財務收入／(費用)淨額

| | 未經審核 | |
|----------------------|----------------|-----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 財務收入 | | |
| 銀行存款利息收入 | 6,803 | 1,637 |
| 財務費用 | | |
| 租賃負債利息開支 | (2,256) | (3,448) |
| 應付關聯方款項利息開支(附註21(b)) | (53) | (313) |
| 銀行借貸利息開支 | — | (23,157) |
| | (2,309) | (26,918) |
| 財務收入／(費用)淨額 | 4,494 | (25,281) |

10 所得稅開支

- (a) 期內的香港利得稅已按 16.5% 稅率(二〇二〇年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司所獲得的盈利作出 25%(二〇二〇年：25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後賺取的盈利作股息分派時需要按 5% 至 10% 不等的稅率計提代扣企業所得稅。期內，按 5%(二〇二〇年：5%)稅率就本集團的中國附屬公司的已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

本集團一家附屬公司從二〇一九年至二〇二一年符合「高新科技企業」資格，可按 15% 的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

簡明綜合中期財務資料附註

10 所得稅開支(續)

(c) 在簡明綜合全面收益表內扣除的稅項金額為：

| | 未經審核 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|---------------------|----------------|
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| 即期所得稅 | 72,594 | 25,528 |
| 遞延稅項 | | |
| 遞延所得稅 | (1,070) | (343) |
| 未分配盈利公司預扣所得稅 | 9,422 | 2,901 |
| | 80,946 | 28,086 |

11 每股盈利

期內每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

釐定於截至二〇二〇年六月三十日止期間已發行普通股的加權平均數時，於二〇二〇年十月八日本公司註冊成立時發行的100,000股普通股，以及於二〇二〇年十二月一日本公司依據重組發行的1,018,500,000股普通股，被視作於二〇二〇年一月一日已發行，猶如本公司於當時已註冊成立。

截至二〇二一年六月三十日止六個月，本公司並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：相同)。

| | 未經審核 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元) | 177,691 | 75,924 |
| 普通股加權平均數(以千計) | 1,096,116 | 1,018,600 |
| 本公司擁有人期內應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣列示) | 0.16 | 0.07 |

簡明綜合中期財務資料附註

12 股息

本公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

董事會並無提議截至二〇二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：無)。

13 物業、廠房及設備

| | 傢俱、 | | | | | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------|----------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | 樓宇 人民幣千元 | 裝置及設備 人民幣千元 | 租賃裝修 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 在建工程 人民幣千元 | |
| 截至二〇二一年六月三十日止六個月 | | | | | | |
| 於二〇二一年一月一日的期初賬面淨值 | 4,896 | 32,337 | 2,279 | 1,189 | 383 | 41,084 |
| 添置 | — | 3,089 | 48 | 97 | 7,305 | 10,539 |
| 轉讓 | — | 1,292 | — | — | (1,292) | — |
| 出售 | — | (114) | — | (12) | — | (126) |
| 折舊開支 | (199) | (6,474) | (784) | (116) | — | (7,573) |
| 於二〇二一年六月三十日的期末賬面淨值 | 4,697 | 30,130 | 1,543 | 1,158 | 6,396 | 43,924 |
| 截至二〇二〇年六月三十日止六個月 | | | | | | |
| 於二〇二〇年一月一日的期初賬面淨值 | 5,293 | 23,732 | 4,198 | 813 | 1,077 | 35,113 |
| 添置 | — | 7,098 | 618 | 26 | 1,651 | 9,393 |
| 轉讓 | — | 2,384 | — | — | (2,384) | — |
| 出售 | — | (298) | (312) | (107) | — | (717) |
| 折舊開支 | (199) | (4,263) | (668) | (46) | — | (5,176) |
| 於二〇二〇年六月三十日的期末賬面淨值 | 5,094 | 28,653 | 3,836 | 686 | 344 | 38,613 |

簡明綜合中期財務資料附註

14 租賃

於簡明綜合資產負債表內確認的金額如下：

使用權資產

| | 物業 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------|
| 截至二〇二一年六月三十日止六個月 | |
| 於二〇二一年一月一日的期初賬面淨值 | 100,017 |
| 添置 | 10,111 |
| 折舊開支 | (29,045) |
| 於二〇二一年六月三十日的期末賬面淨值 | 81,083 |
| 截至二〇二〇年六月三十日止六個月 | |
| 於二〇二〇年一月一日的期初賬面淨值 | 128,243 |
| 添置 | 28,532 |
| 折舊開支 | (38,032) |
| 於二〇二〇年六月三十日的期末賬面淨值 | 118,743 |

租賃負債

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 流動 | 57,287 | 56,929 |
| 非流動 | 30,774 | 52,323 |
| | 88,061 | 109,252 |

簡明綜合中期財務資料附註

15 無形資產

| | 商譽 人民幣千元 | 客戶關係 人民幣千元 | 軟件 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 截至二〇二一年六月三十日止六個月 | | | | |
| 於二〇二一年一月一日的期初賬面淨值 | 248,344 | 91,588 | 3,976 | 343,908 |
| 添置 | — | — | 3,822 | 3,822 |
| 攤銷 | — | (4,707) | (1,107) | (5,814) |
| 於二〇二一年六月三十日的期末賬面淨值 | 248,344 | 86,881 | 6,691 | 341,916 |
| 截至二〇二〇年六月三十日止六個月 | | | | |
| 於二〇二〇年一月一日的期初賬面淨值 | — | — | 4,420 | 4,420 |
| 添置 | — | — | 754 | 754 |
| 攤銷 | — | — | (969) | (969) |
| 於二〇二〇年六月三十日的期末賬面淨值 | — | — | 4,205 | 4,205 |

簡明綜合中期財務資料附註

16 金融工具公允價值計量

本附註提供本集團於釐定金融工具公允價值時作出的判斷及估計。

(a) 公允價值層級

為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具(例如，公開買賣的衍生工具、權益證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具(例如，場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公允價值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市權益證券就是這種情況。

下表呈列於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日本集團以經常性基準按公允價值計量及確認的金融資產：

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 第三級 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 第三級 |
|--------------------------------|---|--|
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 未上市權益工具 | 31,993 | 34,784 |

簡明綜合中期財務資料附註

16 金融工具公允價值計量(續)

(b) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

下表呈列截至二〇二一年六月三十日止六個月的第三級工具的變動：

| | 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 人民幣千元 |
|--------------|------------------------------|
| 期初結餘 | 34,784 |
| 於其他全面收益確認的損失 | (2,791) |
| 期末結餘 | 31,993 |

有關採用主要不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)的量化資料如下：

| | 於 二〇二一年 六月三十日 的公允價值 人民幣千元 | 估值技術 | 不可觀察的輸入數據 | 加權平均數 |
|---------------------------------|---------------------------------------|------|-----------|-------|
| — 非上市權益證券 (附註(i)及(ii)) | 29,943 | 累加法 | 各資產/負債的價值 | 不適用 |
| — 非上市權益證券 (附註(i)、(iii)及(iv)) | 2,050 | 累加法 | 各資產/負債的價值 | 不適用 |

- (i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的非上市權益工具佔本集團於兩家非上市公司分別5%及10%的權益。
- (ii) 如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二一年六月三十日，本集團的權益將會上升/下跌約人民幣299,000元。
- (iii) 如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇二一年六月三十日，本集團的權益將會上升/下跌約人民幣15,000元。
- (iv) 於二〇二一年六月三十日，該非上市權益證券所採用的估值方法已根據該被投資方的最新業務模式由上市公司比較法變更為總和法。

簡明綜合中期財務資料附註

17 貿易及其他應收款項以及預付款項

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收賬款(附註(a)) | | |
| — 關聯方(附註21(d)) | 326,149 | 383,350 |
| — 第三方 | 124,530 | 90,963 |
| | 450,679 | 474,313 |
| 減：應收賬款減值撥備 | (25,604) | (27,462) |
| | 425,075 | 446,851 |
| 其他應收款項 | | |
| — 應收關聯方款項 | — | 177,028 |
| — 從第三方收回的物業管理成本(附註(b)) | 65,492 | 48,360 |
| — 從關聯方收回的物業管理成本(附註(b)) | 20,741 | 37,550 |
| — 代住戶及租戶支付予第三方的款項(附註(c)) | 75,457 | 58,392 |
| — 支付予關聯方的保證金(附註(d)) | 14,814 | 39,746 |
| — 支付予第三方的保證金(附註(d)) | 20,545 | 16,080 |
| — 其他 | | |
| — 關聯方 | 16,375 | 13,560 |
| — 第三方 | 57,235 | 15,056 |
| | 270,659 | 405,772 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | (8,674) | (6,805) |
| | 261,985 | 398,967 |
| 預付款項 | | |
| — 關聯方(附註21(d)) | 181 | 55 |
| — 第三方 | 10,071 | 4,714 |
| | 10,252 | 4,769 |
| 其他預付稅項 | 5,979 | 9,471 |
| 其他 | — | 1,905 |
| 總額 | 703,291 | 861,963 |

簡明綜合中期財務資料附註

17 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

- (a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。

- (b) 該款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。

- (c) 該款項指代業主及租戶支付的公用服務費。

- (d) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

- (e) 於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30日 | 227,854 | 337,572 |
| 31至180日 | 158,185 | 64,106 |
| 181至365日 | 25,844 | 17,734 |
| 1至2年 | 14,370 | 20,011 |
| 2至3年 | 6,638 | 13,684 |
| 3年以上 | 17,788 | 21,206 |
| | <u>450,679</u> | <u>474,313</u> |

簡明綜合中期財務資料附註

18 股本

| | 股份數目 | 股本 人民幣千元 |
|---|----------------------|------------------|
| 於二〇二一年一月一日 | 1,018,600,000 | 581,017 |
| 向廣州地鐵投融資(香港)有限公司(「廣州地鐵投融資」) 發行及配發股份(附註(a)) | 90,359,677 | 330,000 |
| 就本公司上市發行股份(附註(b)) | 369,660,000 | 1,455,988 |
| 於二〇二一年六月三十日 | 1,478,619,677 | 2,367,005 |

(a) 於二〇二一年二月八日，本公司向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)的全資附屬公司廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330百萬元。

(b) 於二〇二一年六月二十八日，本公司於上市完成後以每股4.88港元的價格發行合共369,660,000股普通股。於扣除資本化上市開支53,706,000港元(相當於人民幣44,671,000元)後，1,750,235,000港元(相當於人民幣1,455,988,000元)已基於1,803,941,000港元(相當於人民幣1,500,659,000元)的所得款項總額計入股本。

簡明綜合中期財務資料附註

19 儲備

| | 法定儲備 | 其他儲備 | 其他 | 保留盈利 | 儲備總額 |
|--|--------|-----------|---------------|---------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 儲備總額 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二〇二一年一月一日 | 23,962 | (390,308) | (366,346) | 399,953 | 33,607 |
| 期內盈利 | — | — | — | 177,691 | 177,691 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產的公允價 值變動(除稅後) | — | (2,129) | (2,129) | — | (2,129) |
| 換算海外業務所產生的匯兌差額 | — | (743) | (743) | — | (743) |
| 於二〇二一年六月三十日 | 23,962 | (393,180) | (369,218) | 577,644 | 208,426 |
| 於二〇二〇年一月一日 | 9,591 | (9,232) | 359 | 258,547 | 258,906 |
| 期內盈利 | — | — | — | 75,924 | 75,924 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產的公允 價值變動(除稅後) | — | (694) | (694) | — | (694) |
| 換算海外業務所產生的匯兌差額 | — | 2,555 | 2,555 | — | 2,555 |
| 於二〇二〇年六月三十日 | 9,591 | (7,371) | 2,220 | 334,471 | 336,691 |

(a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規以及本公司章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後盈利不少於10%（根據中國會計準則及法規計算）至法定儲備金，直至分派所得稅後盈利前法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

簡明綜合中期財務資料附註

20 貿易及其他應付款項

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付賬款(附註(a)) | | |
| — 關聯方(附註21(d)) | 9,766 | 8,760 |
| — 第三方 | 139,104 | 72,190 |
| | 148,870 | 80,950 |
| 其他應付款項 | | |
| — 應付關聯方款項 | — | 127,346 |
| — 來自關聯方的物業管理服務墊款(附註(b)) | 59,628 | 48,535 |
| — 來自第三方的物業管理服務墊款(附註(b)) | 238,248 | 191,204 |
| — 從關聯方收取的保證金(附註(c)) | 45,643 | 40,381 |
| — 從第三方收取的保證金(附註(c)) | 256,195 | 230,273 |
| — 代住戶或租戶向關聯方收款(附註(d)) | 5,508 | 2,990 |
| — 代住戶或租戶向第三方收款(附註(d)) | 177,981 | 134,896 |
| — 應付股息 | — | 90,203 |
| — 關聯方應計開支 | 7,568 | 5,121 |
| — 第三方應計開支 | 57,110 | 48,345 |
| — 關聯方應計上市開支 | 7,469 | — |
| — 第三方應計上市開支 | 79,163 | — |
| — 其他 | 58,337 | 66,259 |
| | 992,850 | 985,553 |
| 應計薪金負債 | 142,407 | 190,730 |
| 其他應付稅項 | 13,906 | 21,246 |
| | 1,298,033 | 1,278,479 |
| 減：貿易及其他應付款項非流動部分 | | |
| — 來自一名關聯方貸款 | — | (6,144) |
| 流動部分 | 1,298,033 | 1,272,335 |

簡明綜合中期財務資料附註

20 貿易及其他應付款項(續)

(a) 於二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1年內 | 129,246 | 58,637 |
| 1至2年 | 4,998 | 8,226 |
| 2至3年 | 6,829 | 6,229 |
| 3年以上 | 7,797 | 7,858 |
| | 148,870 | 80,950 |

- (b) 該等款項指業主及租戶收取墊款以清繳以酬金制提供物業管理服務而產生的成本。
- (c) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。
- (d) 該等款項主要指向業主及租戶所收取墊款，以結付公用服務費。

21 關聯方交易

(a) 關聯方

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司。下表載列截至二〇二一年六月三十日止期間與本集團有重大交易的主要關聯方名稱及於二〇二一年六月三十日其與本公司關係的概要：

| 主要關聯方 | 與本集團的關係 |
|---|------------|
| 越秀地產 | 中間控股公司 |
| Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited (「GCD China」) | 直接控股公司 |
| 廣州地鐵 | 越秀地產的非控股股東 |

簡明綜合中期財務資料附註

21 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 提供服務(附註(ii)) | | |
| —同系附屬公司 | 270,304 | 88,549 |
| —越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 102,778 | 1,825 |
| —越秀地產的聯營公司及合營企業 | 22,204 | 14,433 |
| | 395,286 | 104,807 |
| 一名關聯方貸款利息收入 | | |
| —一家同系附屬公司 | — | 26,091 |
| 購買產品及服務 | | |
| —同系附屬公司 | — | 544 |
| 一名關聯方貸款利息開支 | | |
| —一家同系附屬公司 | 53 | 313 |
| 添置使用權資產 | | |
| —同系附屬公司 | 164 | — |
| —越秀地產的聯營公司及合營企業 | — | 1,189 |
| | 164 | 1,189 |

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二〇二一年 人民幣千元 | 二〇二〇年 人民幣千元 |
| 租金開支(短期租賃) | | |
| —同系附屬公司 | 3,296 | 3,831 |
| —越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 327 | — |
| —越秀地產的聯營公司及合營企業 | 8,345 | 6,954 |
| | 11,968 | 10,785 |

(i) 上文所有交易乃於本集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方包括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。

簡明綜合中期財務資料附註

21 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理層酬金

截至二〇二一年六月三十日止六個月，主要管理層酬金為人民幣3,327,000元(截至二〇二〇年六月三十日止六個月：無)。

(d) 與關聯方的結餘

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收賬款(附註(i)) | | |
| — 中間控股公司 | 53 | — |
| — 同系附屬公司 | 230,608 | 301,197 |
| — 越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 56,736 | 58,103 |
| — 越秀地產的聯營公司及合營企業 | 38,752 | 24,050 |
| | 326,149 | 383,350 |
| 其他應收款項(附註(ii)) | | |
| — 同系附屬公司 | 9,868 | 223,752 |
| — 越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 54 | 25 |
| — 越秀地產的聯營公司及合營企業 | 42,008 | 44,107 |
| | 51,930 | 267,884 |
| 預付款項(附註(i)) | | |
| — 同系附屬公司 | 181 | 55 |

簡明綜合中期財務資料附註

21 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

| | 未經審核 於二〇二一年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付賬款(附註(i)) | | |
| — 同系附屬公司 | 4,096 | 2,723 |
| — 越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 2,278 | 2,132 |
| — 越秀地產的聯營公司及合營企業 | 3,392 | 3,905 |
| | 9,766 | 8,760 |
| 其他應付款項(附註(iii)) | | |
| — 中間控股公司 | — | 21,368 |
| — 同系附屬公司 | 59,937 | 45,151 |
| — 越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 2,381 | 198,113 |
| — 越秀地產的聯營公司及合營企業 | 63,498 | 49,847 |
| | 125,816 | 314,479 |
| 合同負債(附註(ii)) | | |
| — 同系附屬公司 | 42,764 | 11,522 |
| — 越秀地產非控股權益及其附屬公司 | — | 22 |
| — 越秀地產的聯營公司及合營企業 | 6,450 | 2,112 |
| | 49,214 | 13,656 |
| 銀行存款(附註(i)) | | |
| — 一家同系附屬公司 | 12,419 | 11,786 |
| 租賃負債 | | |
| — 同系附屬公司 | 15,124 | 20,166 |
| — 越秀地產非控股權益及其附屬公司 | 1,350 | 2,275 |
| — 越秀地產的聯營公司及合營企業 | 15,500 | 19,310 |
| | 31,974 | 41,751 |

簡明綜合中期財務資料附註

21 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

- (i) 應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 應收關聯方的結餘主要為以酬金制提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押且免息的保證金。

於二〇二〇年十二月三十一日，未償還結餘款項亦包括應收關聯方款項及應收股息人民幣 177,028,000 元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且上市前悉數結清。

- (iii) 應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金。

於二〇二〇年十二月三十一日，未償還結餘亦包括來自一家同系附屬公司的貸款人民幣 6,144,000 元(該款項為無抵押、按年利率 4% 計息)及應付關聯方款項及應付股息人民幣 211,308,000 元(有關款項為非貿易性質、無抵押及免息)。所有結餘均於上市前悉數結清。

22 資產負債表日後事項

本公司宣佈，於招股章程所述的超額配股權(「超額配股權」)已獲聯席代表(代表國際包銷商)於二〇二一年七月二十一日就合共 43,410,500 股額外股份(「超額配發股份」)部分行使。本公司已按每股 4.88 港元(即全球發售的每股發售價)發行及配發超額配發股份。超額配發股份於二〇二一年七月二十六日於聯交所主板上市。

其他資料

董事及最高行政人員的權益

截至二〇二一年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或另行根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團中的好倉／淡倉

越秀地產

| 董事／最高行政人員姓名 | 身份／權益性質 | 於相聯法團的 | |
|-------------|------------------|---------------|---------|
| | | 所持股份數目 | 概約持股百分比 |
| 林峰先生(附註2) | 實益擁有人／信託受益人／配偶權益 | 1,920,954 (L) | 0.06% |
| 吳煒先生(附註3) | 實益擁有人／信託受益人 | 772,663 (L) | 0.02% |
| 張勁先生(附註4) | 實益擁有人／信託受益人 | 194,987 (L) | 0.01% |

附註：

- (1) 字母「L」指股份中的好倉。
- (2) 林峰先生於1,920,954股越秀地產股份中擁有權益，其中970,822股股份乃由其作為實益擁有人擁有，930,132股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層股份激勵信託計劃(「**越秀地產董事及高級管理層信託**」)的受益人持有，以及20,000股股份乃由其配偶持有。
- (3) 吳煒先生於772,663股越秀地產股份中擁有權益，其中65,949股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及706,714股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (4) 張勁先生於194,987股越秀地產股份中擁有權益，其中40,343股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及154,644股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。

除上文所披露者外，截至二〇二一年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或視為擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或另行根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

其他資料

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

截至二〇二一年六月三十日，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有以下須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須置存的登記冊內的股份或相關股份的權益或淡倉：

| 股東姓名／名稱 | 身份／權益性質 | 所持股份數目 (附註 1) | 於本公司的 概約持股百分比 |
|---|--------------------|--------------------------|------------------|
| 廣州越秀 | 於受控法團的權益(附註 2) | 1,018,600,000 (L) | 68.89% (L) |
| | | 55,449,000 (S) (附註 4) | 3.75% (S) |
| 越秀企業(集團)有限公司(「 越秀企業 」) | 於受控法團的權益(附註 2) | 1,018,600,000 (L) | 68.89% (L) |
| | | 55,449,000 (S) (附註 4) | 3.75% (S) |
| 越秀地產 | 於受控法團的 權益(附註 2) | 1,018,600,000 (L) | 68.89% (L) |
| | | 55,449,000 (S) (附註 4) | 3.75% (S) |
| Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited (「 GCD China 」) | 實益擁有人(附註 2) | 1,018,600,000 (L) | 68.89% (L) |
| | | 55,449,000 (S) (附註 4) | 3.75% (S) |
| 廣州地鐵集團有限公司(「 廣州地鐵 」) | 於受控法團的權益(附註 3) | 90,359,677 (L) | 6.10% (L) |
| 廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (「 廣州地鐵投融資 」) | 實益擁有人(附註 3) | 90,359,677 (L) | 6.10% (L) |

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉，而字母「S」指於股份中的淡倉。
- (2) 鑒於(i)GCD China由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產被視為於GCD China持有的股份中擁有權益。
- (3) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。
- (4) 根據GCD China(作為借款人)與越秀證券有限公司(「**穩定價格操作人**」)(作為穩定價格操作人)所訂立日期為二〇二一年六月二十二日的借股協議，穩定價格操作人於二〇二一年六月二十八日向GCD China借入55,449,000股股份，以補足國際發售中的任何股份超額分配。全球發售的穩定價格期間已於二〇二一年七月二十一日結束，而穩定價格操作人已於二〇二一年七月二十六日將55,449,000股股份歸還予GCD China。

企業管治常規

董事會承認維持高水準企業管治對保障及提升本公司股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)守則條文的原則。自上市日期至二〇二一年六月三十日期間，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

審閱中期業績

本集團截至二〇二一年六月三十日止六個月的業績已由董事會審核委員會(包括許麗君女士(主席)、洪誠明先生及陳元亨先生)及本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

董事履歷詳情變更

自本公司招股章程日期起及於本報告日期根據上市規則第 13.51B(1) 條須予以披露的董事履歷詳情並無變更。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於自上市日期至二〇二一年六月三十日整個期間內一直遵守標準守則的規定標準。

買賣或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回任何本公司上市證券。