

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年度業績公告

業績摘要

- 截至二〇二一年十二月三十一日止年度，總收入為人民幣1,918.4百萬元，同比增長64.2%，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣1,425.1百萬元，同比增長75.7%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣493.2百萬元，同比增長38.2%；
- 截至二〇二一年十二月三十一日止年度，毛利率為35.0%，較上一年度增長0.5個百分點。
- 截至二〇二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元，同比增長80.6%。
- 截至二〇二一年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為人民幣0.27元，同比增長35.0%。
- 截至二〇二一年十二月三十一日，本集團在管面積為38.9百萬平方米，同比增長19.1%，本集團合約面積為58.4百萬平方米，同比增長17.0%。
- 董事會建議宣派末期股息每股0.102港元(相當於每股人民幣0.083元)。

年度業績

越秀服務集團有限公司(「本公司」, 及其附屬公司, 「本集團」) 董事(「董事」) 會(「董事會」) 謹此宣佈本集團截至二〇二一年十二月三十一日止年度的年度綜合業績。

綜合全面收益表

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二〇二一年	二〇二〇年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	1,918,378	1,168,048
銷售成本	4	(1,247,545)	(764,757)
毛利		670,833	403,291
行政開支	4	(161,454)	(143,919)
金融資產減值虧損淨額		(3,692)	(2,563)
其他收入	5	14,011	45,166
其他(虧損)/收益淨額	6	(16,025)	488
經營盈利		503,673	302,463
財務收入		23,817	6,973
財務費用		(3,421)	(29,225)
財務收入/(費用)淨額	7	20,396	(22,252)
應佔採用權益法入賬的合營企業盈利		188	—
除所得稅前盈利		524,257	280,211
所得稅開支	8	(154,521)	(76,501)
年內盈利		369,736	203,710
下列各方應佔盈利：			
—本公司擁有人		359,536	199,131
—非控股權益		10,200	4,579
		369,736	203,710

截至十二月三十一日止年度
二〇二一年 二〇二〇年
附註 人民幣千元 人民幣千元

其他全面虧損

其後可能重新分類至損益的項目

— 換算境外業務所產生的匯兌差額 (2,450) (1,749)

其後不會重新分類至損益的項目

— 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) (1,972) (662)

年內其他全面虧損(除稅後) (4,422) (2,411)

年內全面收益總額 **365,314** 201,299

下列各方應佔全面收益總額：

— 本公司擁有人 **355,114** 196,720

— 非控股權益 **10,200** 4,579

365,314 201,299

每股盈利(每股以人民幣列示)

— 每股基本及攤薄盈利 9 **0.27** 0.20

綜合資產負債表

於二〇二一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	39,437	41,084
使用權資產		53,807	100,017
無形資產	12	345,883	343,908
於合營企業的權益		817	–
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		32,202	34,784
遞延所得稅資產		10,051	8,635
受限制現金		8,127	6,536
		<u>490,324</u>	<u>534,964</u>
流動資產			
存貨		1,017	899
貿易及其他應收款項以及預付款項	13	795,342	861,963
預付所得稅		30,587	11,191
現金及現金等價物		3,803,434	994,629
受限制現金		10,744	7,061
		<u>4,641,124</u>	<u>1,875,743</u>
總資產		<u>5,131,448</u>	<u>2,410,707</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	2,543,048	581,017
其他儲備	15	(366,854)	(366,346)
保留盈利	15	755,575	399,953
		<u>2,931,769</u>	<u>614,624</u>
非控股權益		<u>158,687</u>	<u>146,056</u>
總權益		<u>3,090,456</u>	<u>760,680</u>

		於十二月三十一日	
		二〇二一年	二〇二〇年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
合同負債	3	425,357	–
遞延所得稅負債		53,018	35,765
租賃負債		19,529	52,323
其他應付款項	16	–	6,144
		<u>497,904</u>	<u>94,232</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	1,301,938	1,272,335
合同負債	3	159,240	163,183
租賃負債		35,494	56,929
流動所得稅負債		46,416	63,348
		<u>1,543,088</u>	<u>1,555,795</u>
總負債		<u>2,040,992</u>	<u>1,650,027</u>
總權益及負債		<u>5,131,448</u>	<u>2,410,707</u>

綜合財務報表附註

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中國香港特別行政區(「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。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並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。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。該等財務報表已於二〇二二年三月三日獲董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除非另有訂明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。綜合財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

2.1 編製基準

(i) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及《香港公司條例》(「香港公司條例」)(第622章)的規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干財務資產及負債(包括衍生工具)按公允價值入賬除外。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二〇二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

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年度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。

(iv) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

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：

		<u>自下列日期或之後 開始的年度期間生效</u>
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8號(修訂)	會計估計的定義	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
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定 用途前的所得款項	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
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務報告 第2號(修訂)	會計政策披露	二〇二三年一月一日
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
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂)	適用範圍較窄的修訂	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂)	延長暫時豁免應用香港財務報 告準則第9號	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
香港財務報告準則第17號 (修訂)	對香港財務報告準則第17號的 修訂	二〇二三年一月一日
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	二〇二一年一月一日
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 業之間的資產出售或注資	待定
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
香港詮釋第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

編製該等綜合財務報表時，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及詮釋之修訂於本報告期間或未來報告期間不會對本集團的綜合財務報表及可預見的未來交易構成重大影響。

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

— 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，包括裝修服務、家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

— 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。

(a) 分部收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入、其他收益或損失、財務成本—淨額和所得稅費用。與客戶簽訂的合同於某一時點確認的收入主要為車位銷售協助服務的佣金收入及諮詢服務的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	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
分部營業收入總額	<u>1,425,142</u>	<u>493,236</u>	<u>1,918,378</u>
來自外界客戶營業收入	<u>1,425,142</u>	<u>493,236</u>	<u>1,918,378</u>
已確認來自客戶合同的營業收入			
—於某個時間點	286,854	18,376	305,230
—隨着時間	1,138,288	474,331	1,612,619
來自其他來源的營業收入	<u>—</u>	<u>529</u>	<u>529</u>
	<u>1,425,142</u>	<u>493,236</u>	<u>1,918,378</u>
分部業績	<u>377,080</u>	<u>153,759</u>	<u>530,839</u>

	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
其他收入			14,011
其他虧損淨額			(16,025)
未分配經營成本			(24,964)
財務收入淨額			20,396
所得稅開支			(154,521)
年內盈利			369,736
分部業績包括：			
折舊	21,227	43,125	64,352
攤銷	10,927	1,033	11,960
金融資產減值虧損淨額	2,064	1,628	3,692
應佔採用權益法入賬的合營企業盈利	188	-	188
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度			
	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
分部營業收入總額	811,168	356,880	1,168,048
來自外界客戶營業收入	811,168	356,880	1,168,048
已確認來自客戶合同的營業收入			
—於某個時間點	165,944	3,214	169,158
—隨着時間	645,224	347,777	993,001
來自其他來源的營業收入	-	5,889	5,889
	811,168	356,880	1,168,048
分部業績	197,484	64,986	262,470
其他收入			45,166
其他收益淨額			488
未分配經營成本			(5,661)
財務費用淨額			(22,252)
所得稅開支			(76,501)
年內盈利			203,710

	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
分部業績包括：			
折舊	11,412	61,566	72,978
攤銷	1,481	847	2,328
金融資產減值虧損淨額	<u>2,415</u>	<u>148</u>	<u>2,563</u>

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	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	642,525	343,735
—非業主增值服務	340,577	332,988
—社區增值服務	442,040	134,445
商業物業管理及運營服務		
—商業運營及管理服務	382,672	303,294
—市場定位諮詢及租戶招攬服務	110,564	53,586
	<u>1,918,378</u>	<u>1,168,048</u>

截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、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營業收入貢獻10%或以上。

(b) 分部資產及負債

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、流動所得稅負債及借款並非直接因分部產生。

於二〇二一年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：

於二〇二一年十二月三十一日

	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
分部資產	2,318,404	877,304	3,195,708
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 的金融資產			32,202
預付所得稅			30,587
遞延所得稅資產			10,051
其他企業資產			<u>1,862,900</u>
總資產			<u>5,131,448</u>
分部負債	1,418,499	520,019	1,938,518
遞延所得稅負債			53,018
流動所得稅負債			46,416
其他企業負債			<u>3,040</u>
總負債			<u>2,040,992</u>
資本支出	26,708	14,618	<u>41,326</u>

於二〇二〇年十二月三十一日

	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
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
預付所得稅			11,191
遞延所得稅資產			8,635
其他企業資產			<u>1,905</u>
總資產			<u>2,410,707</u>
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			<u>7,565</u>
總負債			<u>1,650,027</u>
資本支出	14,549	32,578	<u>47,127</u>

(c) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
合同負債		
—關聯方	37,217	13,656
—第三方	547,380	149,527
	<u>584,597</u>	<u>163,183</u>

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於本集團業務的增長，截至二〇二一年十二月三十一日此等負債增加。

(ii) 就合約負債確認之營業收入

下表列示於本報告期間內結轉合同負債所確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
已計入年初合同負債結餘之已確認營業收入		
非商業物業管理及增值服務	158,164	89,211
商業物業管理及運營服務	5,019	3,824
	<u>163,183</u>	<u>93,035</u>

4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	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	698,346	503,469
園藝及保潔	124,198	69,039
裝修成本	117,302	17,568
保養及升級成本	87,486	53,683
折舊及攤銷費用	76,312	75,306
酬金費用	71,612	35,071
公用事業	54,223	46,501
銷貨成本	32,167	10,674
短期租賃付款	29,589	27,031
消耗品成本	27,583	18,267
上市開支	19,766	5,906
推廣及廣告	16,694	12,888
稅項及其他徵費	15,055	9,795
諮詢費	14,473	7,103
租金支出	9,791	6,760
差旅及酬酢開支	7,103	3,916
銀行收費	4,030	3,604
核數師酬金	2,900	2,043
— 審計服務	1,800	1,664
— 非審計服務	1,100	379
其他	369	52
	1,408,999	908,676

5 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	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(附註(a))	9,458	8,924
政府補助(附註(b))	3,056	8,945
罰金收入	1,497	1,206
應收關聯方貸款的利息收入	—	26,091
	14,011	45,166

(a) 該金額指適用於自二〇一九年四月起提供物業管理服務及有關家居服務的增值服務的本集團若干附屬公司的額外增值稅扣減。

(b) 政府補助主要包括為穩定就業而授予本集團的補貼及行業發展的專項資金。該等補助概無未達成的附帶條件亦無其他或然事項。

6 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額	(15,839)	355
出售物業、廠房及設備虧損	(140)	(20)
其他	(46)	153
	<u>(16,025)</u>	<u>488</u>

7 財務收入/(費用)淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	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	<u>23,817</u>	<u>6,973</u>
財務費用		
銀行借貸利息開支	-	(23,157)
租賃負債利息開支	(3,340)	(5,501)
應付關聯方款項利息開支	(81)	(567)
	<u>(3,421)</u>	<u>(29,225)</u>
財務收入/(費用)淨額	<u>20,396</u>	<u>(22,252)</u>

8 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	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	138,074	67,755
企業預扣所得稅	-	7,833
遞延稅項		
遞延所得稅	(2,240)	(392)
未分配盈利公司預扣所得稅	<u>18,687</u>	<u>1,305</u>
	<u>154,521</u>	<u>76,501</u>

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除所得稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前盈利	524,257	280,211
按適用企業所得稅率計算的稅項	133,334	70,238
—若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(3,780)	(2,239)
—不可扣稅開支	1,120	259
—稅務優惠額外扣減	(63)	(282)
—未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減臨時差異	5,331	376
—使用過往未確認稅項虧損	(61)	(989)
—已呈報合營企業業績(經扣減稅項)	(47)	—
—公司預扣所得稅	18,687	9,138
所得稅開支	<u>154,521</u>	<u>76,501</u>

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二〇一八年三月二十八日通過，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二一年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

中國企業所得稅

本集團有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國企業所得稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二一年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅率計稅，並有權按應課稅收入的12.5%或50%計稅。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。

廣州市悅冠智能科技有限公司於二〇一九年取得「高新科技企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

9 每股盈利

於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，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。

於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，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。

	截至十二月三十一日止年度	
	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	359,536	199,131
普通股加權平均數(以千計)	<u>1,308,445</u>	<u>1,018,600</u>
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣列示)	<u>0.27</u>	<u>0.20</u>

10 股息

本公司於截至二〇二一年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息。

董事會建議就每股普通股派付末期股息0.102港元，總額約為人民幣126百萬元。有關股息待股東於二〇二二年五月二十六日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股0.102港元等值人民幣0.083元 (二〇二〇年：零)	<u>125,838</u>	<u>-</u>
	<u>125,838</u>	<u>-</u>

11 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俱、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	總計 人民幣千元
截至二〇二〇年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,293	23,732	4,198	813	1,077	35,113
添置	-	7,403	1,000	703	5,005	14,111
收購附屬公司	-	2,443	-	-	-	2,443
轉讓	-	5,698	-	-	(5,698)	-
出售	-	(277)	-	(142)	-	(419)
折舊開支	(397)	(6,661)	(2,921)	(185)	-	(10,164)
年末賬面淨值	4,896	32,338	2,277	1,189	384	41,084
於二〇二〇年十二月三十一日						
成本	6,071	64,738	7,290	6,340	384	84,823
累計折舊	(1,175)	(32,400)	(5,013)	(5,151)	-	(43,739)
賬面淨值	4,896	32,338	2,277	1,189	384	41,084
截至二〇二一年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	4,896	32,338	2,277	1,189	384	41,084
添置	-	5,378	1,137	228	7,505	14,248
轉讓	-	7,155	-	-	(7,155)	-
出售	-	(955)	-	(37)	-	(992)
折舊開支	(397)	(11,932)	(2,344)	(230)	-	(14,903)
年末賬面淨值	4,499	31,984	1,070	1,150	734	39,437
於二〇二一年十二月三十一日						
成本	6,071	69,425	8,427	6,206	734	90,863
累計折舊	(1,572)	(37,441)	(7,357)	(5,056)	-	(51,426)
賬面淨值	4,499	31,984	1,070	1,150	734	39,437

折舊開支於綜合全面收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銷售成本	13,266	8,809
行政開支	1,637	1,355
	14,903	10,164

(a) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，概無物業、廠房及設備受限制或被質押作為負債的抵押品。

12 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
截至二〇二〇年十二月三十一日				
止年度				
年初賬面淨值	-	-	4,420	4,420
添置	-	-	960	960
收購附屬公司	248,344	92,372	140	340,856
攤銷	-	(784)	(1,544)	(2,328)
年末賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908
於二〇二〇年十二月三十一日				
成本	248,344	92,372	9,858	350,574
累計攤銷	-	(784)	(5,882)	(6,666)
賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908
截至二〇二一年十二月三十一日				
止年度				
年初賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908
添置	4,988	-	8,947	13,935
攤銷	-	(9,413)	(2,547)	(11,960)
年末賬面淨值	253,332	82,175	10,376	345,883
於二〇二一年十二月三十一日				
成本	253,332	92,372	18,805	364,509
累計攤銷	-	(10,197)	(8,429)	(18,626)
賬面淨值	253,332	82,175	10,376	345,883

無形資產攤銷已於綜合全面收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
銷售成本	11,960	2,310
行政開支	-	18
	11,960	2,328

13 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
—關聯方	437,925	383,350
—第三方	108,607	90,963
	<u>546,532</u>	<u>474,313</u>
減：應收賬款減值撥備	(29,488)	(27,462)
	<u>517,044</u>	<u>446,851</u>
其他應收款項		
—應收關聯方款項	—	177,028
—可從第三方收回的物業管理成本(附註(b))	55,169	48,360
—可從關聯方收回的物業管理成本(附註(b))	26,583	37,550
—代住戶及租戶支付予第三方的款項(附註(c))	73,773	58,392
—支付予關聯方的保證金(附註(d))	21,553	39,746
—支付予第三方的保證金(附註(d))	23,349	16,080
—其他		
—關聯方	25,360	13,560
—第三方	39,266	15,056
	<u>265,053</u>	<u>405,772</u>
減：其他應收款項減值撥備	(8,471)	(6,805)
	<u>256,582</u>	<u>398,967</u>
預付款項		
—關聯方	—	55
—第三方	7,236	4,714
	<u>7,236</u>	<u>4,769</u>
其他預付稅項	14,480	9,471
遞延上市開支	—	1,905
總額	<u>795,342</u>	<u>861,963</u>

(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。

於二〇二一年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：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
0至30日	221,317	337,572
31至180日	205,092	64,106
181至365日	70,471	17,734
1至2年	17,808	20,011
2至3年	9,643	13,684
3年以上	22,201	21,206
	<u>546,532</u>	<u>474,313</u>

於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，分別就應收賬款總額計提撥備人民幣29,488,000元及人民幣27,462,000元。

- (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) 於二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

14 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
已發行超額配發股份(附註(c))	<u>43,410,500</u>	<u>176,043</u>
於二〇二一年十二月三十一日	<u>1,522,030,177</u>	<u>2,543,048</u>

- (a) 於二〇二一年二月九日，本公司向廣州地鐵集團有限公司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。自募集總額1,803,941,000港元(相當於人民幣1,500,659,000元)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，剩餘1,750,235,000港元(相當於人民幣1,455,988,000元)計入股本。

- (c) 於二〇二一年七月二十一日，本公司宣佈，招股章程內所述的超額配股權(「超額配股權」)已獲聯席代表(代表國際包銷商)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。

15 儲備

	法定儲備	其他儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	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
於二〇二〇年一月一日	9,591	(9,232)	359	258,547	258,906
年內盈利	-	-	-	199,131	199,131
法定儲備劃撥(附註(a))	14,371	-	14,371	(14,371)	-
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)	-	(662)	(662)	-	(662)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	(1,749)	(1,749)	-	(1,749)
與非控股權益的交易	-	(5,583)	(5,583)	-	(5,583)
根據重組發行普通股	-	(581,016)	(581,016)	-	(581,016)
來自中間控股公司的視作出資淨額	-	207,934	207,934	-	207,934
已宣派或已付股息	-	-	-	(43,354)	(43,354)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>23,962</u>	<u>(390,308)</u>	<u>(366,346)</u>	<u>399,953</u>	<u>33,607</u>
於二〇二一年一月一日	23,962	(390,308)	(366,346)	399,953	33,607
年內盈利	-	-	-	359,536	359,536
法定儲備劃撥(附註(a))	3,914	-	3,914	(3,914)	-
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)	-	(1,972)	(1,972)	-	(1,972)
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	(2,450)	(2,450)	-	(2,450)
於二〇二一年十二月三十一日	<u>27,876</u>	<u>(394,730)</u>	<u>(366,854)</u>	<u>755,575</u>	<u>388,721</u>

(a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規，在中國註冊成立的公司須於分派除所得稅後盈利前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，用以抵銷相應公司的過往年度虧損或增加其資本。

16 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二〇二一年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款(附註(a))		
—關聯方	13,783	8,760
—第三方	152,795	72,190
	<u>166,578</u>	<u>80,950</u>
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(c))	62,378	48,535
—來自第三方的物業管理服務墊款(附註(c))	257,626	191,204
—從關聯方收取的保證金(附註(d))	61,142	40,381
—從第三方收取的保證金(附註(d))	268,955	230,273
—代住戶或租戶向第三方收款(附註(e))	155,823	134,896
—代住戶或租戶向關聯方收款(附註(e))	2,158	2,990
—應付股息	1,560	90,203
—第三方應計開支	72,374	48,345
—關聯方應計開支	160	5,121
—其他	95,952	66,259
	<u>978,128</u>	<u>985,553</u>
應計薪金負債	148,245	190,730
其他應付稅項	8,987	21,246
	<u>1,301,938</u>	<u>1,278,479</u>
減：貿易及其他應付款項非流動部分		
—來自一名關聯方貸款(附註(b))	—	(6,144)
流動部分	<u>1,301,938</u>	<u>1,272,335</u>

- (a) 於二〇二一年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：

	於十二月三十一日	
	二〇二一年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
1年內	146,473	58,637
1至2年	4,389	8,226
2至3年	4,511	6,229
3年以上	11,205	7,858
	<u>166,578</u>	<u>80,950</u>

- (b) 於二〇一九年七月十八日，本集團與越秀地產(香港)有限公司(一家同系附屬公司)訂立一份貸款協議，融資金額為17,300,000港元。貸款為無抵押，按固定年利率4%計息，且已於二〇二一年上市前悉數清償(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣6,144,000元)。
- (c) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。
- (d) 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。
- (e) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

主席報告

謹致各位股東：

二〇二一年，是本集團「十四五」戰略規劃的開局之年，亦是本集團發展史上具有里程碑意義的一年。二〇二一年六月二十八日，本集團成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），成為了廣州市人民政府國有資產監督管理委員會（「廣州市國資委」）下屬的第一家，也是目前唯一一家在中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）上市的物業管理企業。

本集團全面落實「提能增效強服務，多維突破謀發展」的工作主題，克服新冠疫情反覆帶來的不利影響，尤其注重堅持基礎服務提升和新賽道布局兩手抓，各項經營指標取得快速增長。

經營業績快速增長

截至二〇二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團實現營業收入人民幣1,918.4百萬元，較截至二〇二〇年十二月三十一日止年度（「上一年度」）增長64.2%。本年度毛利率為35.0%，較上一年度增長0.5個百分點。本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元，同比增長80.6%。扣除上市開支人民幣19.8百萬元和匯兌損失人民幣15.8百萬元，本年度本公司擁有人應佔盈利為人民幣395.1百萬元。董事會建議宣派本年度末期股息本公司每股股份（「股份」）0.102港元（相當於每股人民幣0.083元）。

聚焦服務品質 做強基礎物管服務

本集團以「客服貼心、秩序安心、工程放心、環境舒心、案場悅心」的服務為宗旨，不斷夯實物業管理服務基礎。二〇二一年，本集團全面開展「春風行動」以及「強服務」等專項行動，對在管項目的老舊設施設備進行煥新改造，對基礎物業管理的各專業環節進行全方位提升整改；構建物業管理的全面管理體系，升級關鍵服務環節的指引，推動物業管理服務從標準化向精細化發展。

本集團亦整合「全國400集成指揮中心」，全方位24小時關注客戶需求，及時處理客戶的訴求。根據第三方調研機構調查數據，住宅物業的客戶滿意度總體得分88.2分，穩中有升。

二〇二一年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業第16位」等多個獎項。

推進精準拓展 突破新業務領域

本集團通過組建專業的投資拓展團隊，設立市場化的激勵制度，提升對外拓展的能力與管理體系，繼續發展新業務領域，拓展市場。

二〇二一年，本集團新簽約的項目71個，新增合約建築面積(「面積」)10.2百萬平方米，首次進入北京、寧波、南通、重慶、無錫等新城市以及學校、高速公路服務區等新業態，推進若干合資公司成立，促成當地項目承接與發展。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團在管項目251個，總在管面積38.9百萬平方米，合約管理項目315個，合約面積58.4百萬平方米，覆蓋中國粵港澳大灣區(「大灣區」)、華東、華中、北方和西南五大區域的26個城市及香港。

發揮獨特優勢 提升全能型服務

本集團是高端寫字樓物業管理引領者，在商業物業管理和運營方面繼續保持優勢。二〇二一年，本集團在現有在管商業規模的基礎上，進一步外拓新增廣州粵傳媒大廈、廣州創維科學城總部大樓及廣州雲享經濟生態園等寫字樓項目，穩步提升商業在管規模。

此外，以公共交通為導向(「TOD」)的物業管理也是本集團的獨特優勢，除了新增廣州地鐵站點和車輛段管理項目外，還積極走出去謀發展。本集團與重慶、長沙、昆明、南寧和青島等城市的地鐵公司建立了業務聯繫，積極推進戰略合作，為本集團TOD物業管理模式在大交通服務領域的全國化發展進一步夯實基礎。此外，二〇二二年年初，本集團成功中標福州地鐵2號線物業管理服務項目，這是本集團首次承接廣州市以外的地鐵線路TOD物業管理服務項目。

深耕增值服務

本集團圍繞「人的服務」，不斷升級社區增值服務，並根據客戶的生活訴求拓展新業務。二〇二一年，本集團新增美居業務，通過整合線上線下產業鏈資源，為客戶提供「硬裝+軟裝+一步到家+煥新改造」一站式定制化解決方案。

通過本集團旗下的悅秀會會員體系，本集團聯合廣州越秀集團股份有限公司（「廣州越秀」）旗下廣州越秀食品集團有限公司，升級新零售業務。本集團也是市場上少數能提供社區商業全鏈條服務的物業管理公司之一，為住宅項目的商業街提供市場定位、品牌宣傳及招商服務。

未來展望

二〇二二年是本集團成立三十周年，也是上市後的首個完整財年，本集團將站在新起點，積極迎接新挑戰和新機遇。

在而立之年，本集團將會堅持「中國領先的城市綜合服務運營商」的戰略定位，以優質基礎物業管理服務為發展根基，以商業運營和科技賦能為核心競爭力，提供全業態物業管理和增值服務。

夯實「一個中心」，穩定提升服務品質。服務品質是物業管理安身立命的發展之基、壯大之魂，本集團將實現由「好服務」向「強服務」升級，通過服務標準精細化、服務模式專業化、服務工具現代化、服務目標效能化、服務品牌可視化等一系列的舉措，實現服務品質穩定提升，打造行業領先的物業管理服務品牌之一。

明晰「四大業態」，推動高質量增長。物業管理行業正處於整合加速期，擴規模仍是戰略優先目標。本集團將以住宅物業管理為基礎，積極拓展商業、大交通和城市服務等業態，全力打造「住宅+商業+大交通+城市服務」四大業態為主的城市綜合服務運營商，通過「內生+外拓+收併購」方式快速擴大規模，提高市場份額。

聚焦「四大增值」，拓展多元化創收渠道。除了基礎物業管理服務外，本集團將圍繞社區生活需求和公共區域空間運營，積極探索開發個性化、多元化的增值服務產品，促成社區增值服務收入的高質量快速增長。本集團將升級城市商業空間服務，進一步拓展便民式社區商業業務；提升城市居住空間，全面開拓美居服務；改善城市生活品質服務，拓展租售中介服務、新零售、到家服務等C端業務；升級服務城市智慧管理業務，探索提供智能化解決方案的智慧科技服務。

提升「五項能力」，加強運營管理體系建設。本集團將繼續提升投資拓展能力，把握行業窗口期，做好資源深挖及行業調研，爭取在收併購實現突破；提升數字化能力，構建物業管理服務一體化模式，提高運營效率，降低人工成本；提升供應鏈管理能力，建立大供應鏈戰略聯盟，降低採購成本，改善利潤空間；提升組織管理能力，優化人才引入及培養機制，為規模擴張提供人力支持；既注重快速增長，同時亦注重提升風險管控能力。

同時，本集團將會進一步重視對可持續發展管理，健全本集團的可持續發展治理結構，加強董事會於本集團環境、社會及管治事務的監督及參與力度。

關山初度塵未洗，策馬揚鞭再奮蹄。本集團將立志立行，不斷夯實自己的核心競爭力，向「中國領先的城市綜合服務運營商」的目標奮進。

致謝

本集團取得的業績和發展，離不開股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

林峰
董事長

廣州，二〇二二年三月

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括(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)。

本集團秉承「用心·成就美好生活」的理念，為客戶提供全方位的物業管理服務以及高品質的增值服務，獲得業界高度認可。二〇二一年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業第16位」、「2021中國高端物業服務領先企業」、「2021中國商業物業管理優秀企業」等獎項以及由億翰智庫、嘉和家業頒發的「2021中國物業服務企業城市服務十強」、「2021中國物業服務企業華南競爭力十強」等稱號。同時，本集團於二〇二一年九月六日獲納入恒生物業服務及管理指數成份股。

二〇二一年，廣州及周邊城市經歷了新冠肺炎疫情的反覆。為應對疫情，本集團迅速組建疫情防控應急小組，在受疫情影響的項目中，為業主提供充足的防疫物資和日常用品，協助醫務人員對業主及租戶進行核酸檢測，並派出安保團隊進行高風險區域的管控工作。此外，在TOD物業管理服務方面，本集團亦加強了對地鐵站設施、站內空間及地鐵列車的消毒殺菌工作，為廣大市民提供安全的出行環境。儘管疫情反覆，但並未對本集團本年度的業務和財務業績產生任何重大影響。

本年度，本集團實現收入人民幣1,918.4百萬元，較截上一年度的人民幣1,168.0百萬元增長64.2%；本集團於本年度的本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元，較上一年度的人民幣199.1百萬元增長80.6%。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團在管項目251個，在管總面積38.9百萬平方米(二〇二〇年十二月三十一日：32.6百萬平方米)，增長19.1%；合約項目315個，總合約面積58.4百萬平方米(二〇二〇年十二月三十一日：49.9百萬平方米)，增長17.0%。下表載列本集團於所示年度的合約面積及在管面積的變化。

	截至十二月三十一日止年度			
	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)			
截至年初	49,909	32,648	36,427	21,934
新委聘	10,218	7,967	7,025	4,736
收購	-	-	6,462	5,983
終止	(1,743)	(1,743)	(5)	(5)
截至年末	58,384	38,872	49,909	32,648

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團簽約管理的項目覆蓋中國26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。

	截至十二月三十一日			
	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)			
大灣區	40,961	28,513	36,540	25,275
華東地區	6,116	4,225	4,757	3,020
華中地區	5,765	2,587	5,014	1,988
北方地區	4,612	3,184	3,235	2,366
西南地區	930	363	363	-
合計	58,384	38,872	49,909	32,648

非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **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。

一方面，本集團得到控股股東越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「**越秀地產**」)的大力支持，使得業務規模得以穩定增長；另一方面，本公司積極以多元化的方式開拓第三方市場，以增加市場份額。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團209個在管非商業項目的在管面積為35.6百萬平方米，較截至二〇二〇年十二月三十一日的29.9百萬平方米增長約19.1%。於本年度，住宅物業平均管理費保持穩定在每月每平方米人民幣2.8元(上一年度：每月每平方米人民幣2.7元)。

商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **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。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團42個在管商業項目的在管面積為3.3百萬平方米，較截至二〇二〇年十二月三十一日的2.8百萬平方米增長16.9%。於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費分別保持穩定在每月每平方米人民幣22.3元(上一年度：每月每平方米人民幣22.8元)及每月每平方米人民幣36.8元(二〇二〇年：每月每平方米人民幣35.3元)。

財務回顧

收入

於本年度，本集團的收入為人民幣1,918.4百萬元(上一年度：人民幣1,168.0百萬元)，同比增長64.2%。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。本集團於本年度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。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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	1,425,142	74.3	811,168	69.4
商業物業管理及運營服務	493,236	25.7	356,880	30.6
總計	<u>1,918,378</u>	<u>100.0</u>	<u>1,168,048</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至所示年度本集團按房地產開發商類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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⁾	1,768,450	92.2	1,046,755	89.6
獨立第三方 ⁽²⁾	149,928	7.8	121,293	10.4
總計	<u>1,918,378</u>	<u>100.0</u>	<u>1,168,048</u>	<u>100.0</u>

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、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實體或人士，定義見上市規則)房地產開發商開發的物業。

本集團於本年度來自於廣州越秀、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物業的收入較上一年度增加人民幣721.7百萬元，增長率為69.0%，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；及關聯方自二〇二一年起交付的新項目所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
中國	1,850,641	96.5	1,097,787	94.0
中國香港	67,737	3.5	70,261	6.0
總計	1,918,378	100.0	1,168,048	100.0

(I) 非商業物業管理及增值服務

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣1,425.1百萬元（上一年度：人民幣811.2百萬元），同比增長75.7%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 與二〇二〇年十二月三十一日相比，截至二〇二一年十二月三十一日，其在管非商業項目數目從176個增至209個，而在管面積從29.9百萬平方米增加至35.6百萬平方米；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) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣333.0百萬元增加到本年度的人民幣340.6百萬元，增長2.3%。該增加主要是由於房地產開發商業發展以及前期規劃及設計諮詢服務等收入增加所致；及

(iii) 社區增值服務是本集團增速最快的業務，由上一年度的人民幣134.4百萬元增加至本年度的人民幣442.0百萬元，增長228.8%。該增長主要是由於本集團的社區增值服務向著更專業、更多元化和更均衡的方向在發展，二〇二一年積極發展社區商業服務、中介業務以及拎包入住服務導致收入增加。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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	642,525	45.1	343,735	42.4
非業主增值服務	340,577	23.9	332,988	41.0
社區增值服務	442,040	31.0	134,445	16.6
總計	1,425,142	100.0	811,168	100.0

(II) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣493.2百萬元(上一年度：人民幣356.9百萬元)，同比增長38.2%。該增長乃主要由於以下因素：

- (i) 與二〇二〇年十二月三十一日相比，截至二〇二一年十二月三十一日，其在管商業項目數目從39個增至42個，而在管面積從2.8百萬平方米增加至3.3百萬平方米，包括但不限於廣州環貿中心寫字樓於二〇二一年開業；及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，導致商業物業的物業管理服務收入增加；及
- (ii) 市場定位及租戶招攬服務的收入由上一年度的人民幣53.6百萬元增加到本年度的人民幣110.6百萬元，同比增長106.3%。於本年度內，本集團新增向廣州環貿中心提供租戶招攬、租戶管理及諮詢服務；向多個新項目提供市場研究及定位服務，導致市場定位諮詢及租戶招攬服務的收入增加。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	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	382,672	77.6	303,294	85.0
市場定位諮詢及租戶招攬 服務	110,564	22.4	53,586	15.0
總計	493,236	100.0	356,880	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。於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣1,247.5百萬元(上一年度：人民幣764.8百萬元)，同比增長63.1%，與於本年度內本集團業務擴張一致。於本年度內，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，採取了更嚴謹的成本管控措施。

於本年度內，銷售成本項下的員工成本為人民幣594.5百萬元(上一年度：人民幣389.7百萬元)，同比增加52.5%，與本集團於本年度的業務擴張一致。

毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二一年		二〇二〇年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%
非商業物業管理及增值服務	494,350	34.7	293,194	36.1
—物業管理服務	142,467	22.2	74,318	21.6
—非業主增值服務	148,190	43.5	168,071	50.5
—社區增值服務	203,693	46.1	50,805	37.8
商業物業管理及運營服務	176,483	35.8	110,097	30.8
—商業運營及管理服務	122,477	32.0	88,453	29.2
—市場定位諮詢及租戶招攬服務	54,006	48.8	21,644	40.4
總計	670,833	35.0	403,291	34.5

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。本集團的毛利由上一年度的人民幣403.3百萬元增加至本年度的人民幣670.8百萬元。本集團的整體毛利率由上一年度的34.5%增長至本年度的35.0%。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的36.1%稍降至本年度的34.7%，主要是由於非業主增值服務的業務結構調整導致毛利率下降。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的30.8%增長至本年度的35.8%。該分部毛利率增長乃主要由於(i)本年度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。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢費用、折舊及攤銷、差旅及酬酢開支及銀行收費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣161.5百萬元，較上一年度人民幣143.9百萬元增長12.2%，主要原因為本年度內產生的上市開支及相關諮詢費用。

其他收入

本集團的其他收入主要包括政府補助，及有關本集團在生活服務行業的若干附屬公司的額外進項增值稅扣減。於本年度，本集團的其他收入為人民幣14.0百萬元(上一年度：人民幣45.2百萬元)，較上一年度下降69.0%，主要由於與上一年度相比，本年度並無錄得向關聯方貸款產生的利息收入。該等向關聯方提供的貸款已於二〇二〇年六月清償。

其他虧損淨額

其他虧損／收益淨額主要包括外匯虧損／收益淨額及出售設備的虧損／收益。於本年度，本集團的其他虧損淨額為人民幣16.0百萬元(上一年度：其他收益淨額人民幣488,000元)。本年度錄得外匯虧損人民幣15.8百萬元，主要由於全球發售所得款項為港元，而本年度年末港元兌人民幣匯率下跌所致。詳情可見以下標題為「上市所得款項」的段落。

財務收入淨額

財務收入／費用淨額主要包括來自銀行存款的利息收入以及租賃負債的利息開支。於本年度，財務收入淨額為人民幣20.4百萬元(上一年度：財務費用淨額人民幣22.3百萬元)。本年度財務收入相較上一年度增加人民幣16.8百萬元，乃主要由於銀行存款增加所致。本年度財務費用相較上一年度減少人民幣25.8百萬元，乃主要由於相較上一年度，本年度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利息開支減少。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣154.5百萬元(上一年度：人民幣76.5百萬元)，較上一年度增長102.0%，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除所得稅前盈利的增加。

本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣369.7百萬元(上一年度：人民幣203.7百萬元)，同比增長81.5%。本年度的淨盈利率為19.3%，較上一年度的17.4%增加1.9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。

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣359.5百萬元(上一年度：人民幣199.1百萬元)，同比增長80.6%。每股基本盈利為人民幣0.27元(上一年度：人民幣0.20元)，增長35.0%。扣除上市開支人民幣19.8百萬元和匯兌損失人民幣15.8百萬元，本年度本公司擁有人應佔盈利為人民幣395.1百萬元。

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。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的使用權資產為人民幣53.8百萬元(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

於二〇二一年十二月三十一日，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32.2百萬元(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446.9百萬元增加至截至二〇二一年十二月三十一日的人民幣517.0百萬元，增幅為15.7%，主要由於本集團於本年度的收入較上一年度增加所致。

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。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十二月三十一日的人民幣256.6百萬元，降幅為35.7%，主要是由於應收關聯方非貿易性質的款項於本年度結付所致。

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十二月三十一日的人民幣166.6百萬元，增加105.8%，主要是由於本集團持續業務擴張所致。

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。本集團截至二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣985.6百萬元及人民幣978.1百萬元，主要由於本年度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十二月三十一日的人民幣3,098.0百萬元。

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,803.4百萬元(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股份而注資人民幣330.0百萬元。

截至二〇二一年十二月三十一日，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)或應付關聯方款項(二〇二〇年十二月三十一日：人民幣121.2百萬元)。截至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過往貸款人民幣6.1百萬元已於二〇二一年三月清償。截至二〇二〇年十二月三十一日應付關聯方的非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還過往款項人民幣121.2百萬元已於二〇二一年四月償還。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣55.0百萬元(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十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

上市所得款項

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。

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)。截至二〇二一年十二月三十一日，本集團已將相關所得款項淨額作以下用途：

類別	所得款項 擬定用途 人民幣千元	佔所得款項 總額百分比 %	截至	截至	擬定用途的 預期時間表
			二〇二一年 十二月 三十一日的 所得款項 實際用途 人民幣千元	二〇二一年 十二月 三十一日的 未動用 所得款項 人民幣千元	
策略收購和投資	979,200	60	- (附註1)	979,200	二〇二三年 年底前
進一步發展本集團的 增值服務	244,800	15	- (附註2)	244,800	二〇二三年 年底前
開發信息技術系統和 智能社區	244,800	15	- (附註3)	244,800	二〇二三年 年底前
補充營運資金和一般 公司用途	163,200	10	1,840	161,360	二〇二三年 年底前
總計	1,632,000	100	1,840	1,630,160	

附註：

- (1) 本集團仍在透過進行可行性研究及盡職調查物色合適的收購及投資目標。
- (2) 本集團仍在物色潛在增值服務業務合作夥伴及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型。
- (3) 由於本集團系統的複雜性，本集團需要充足時間評估升級現有系統及開發新系統的計劃。

尚未動用的所得款項預計將按招股章程所載用途加以使用，且目前作為銀行存款持有。

本集團主要經營實體位於中國境內，並以人民幣開展經營活動。外匯風險主要來源於本集團持有的全球發售的所得款項。本集團對以港元計值的銀行存款採取平衡型策略以管控其外匯風險，預計部分銀行存款將結匯，以獲取更高的人民幣利息收入並減少外匯風險敞口；而部分銀行存款暫不結匯，以於未來派息現金及作香港和中國境外日常運營資金之用。

資產質押

截至二〇二一年十二月三十一日，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

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

重大投資

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二一年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以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二〇二二年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

於二〇二一年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有11,212名全職僱員。本年度員工成本總額為人民幣698.3百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員的表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律，為中國員工提供多項保險保障(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。

為招聘及留聘高素質員工以及彼等的專業技能及經驗，本集團亦已實施多項人才發展及引進政策。例如，「越秀物業培訓發展學院」向僱員提供全面的培訓課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

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(「股東」)利益的重要性。董事會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十二月三十一日，本公司已遵守企業管治守則。

上市發行人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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的操守準則。全體董事確認，彼等自上市日期至二〇二一年十二月三十一日一直遵守標準守則所載之規定標準。

買賣或贖回本公司上市證券

自上市日期至二〇二一年十二月三十一日，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。

報告年度後事項

自二〇二一年十二月三十一日至本公告日期，概無其他影響本集團的重要事項。

審核委員會

由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及陳元亨先生組成的本公司審核委員會(「審核委員會」)已與本集團管理層及外部核數師討論本集團採用的會計原則及政策以及核數師在審閱所有持續關連交易及關連交易時所遵循的程序，並已審閱本年度本集團的綜合財務報表。

持續關連交易及關連交易

持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易：

- a) 於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- c) 按公平合理及符合股東之整體利益之條款及條件訂立。

本公司已聘用核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。本公司核數師並無注意到任何事項令其相信該等已披露的持續關連交易：

- a) 未獲董事會批准；
- b) 在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；或
- c) 已超出所披露持續關連交易的有關年度上限。

審閱年度業績

本集團的年度業績已由審核委員會審閱。有關本集團本年度業績的初步公告數字已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度的草擬綜合財務報表所列數額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的核證。因此，羅兵咸永道會計師事務所對本初步公告不作任何保證。

末期股息

董事會建議宣派本年度末期股息每股0.102港元(相等於每股人民幣0.083元)予二〇二二年六月七日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東。待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇二二年七月六日(星期三)當天或前後派發。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二二年五月二十三日(星期一)至二〇二二年五月二十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席本公司將於二〇二二年五月二十六日(星期四)舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二二年五月二十日(星期五)下午四時三十分前交回香港皇后大道東183號合和中心54樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇二二年六月六日(星期一)至二〇二二年六月七日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取末期股息的權利。為符合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二二年六月二日(星期四)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績

本年度業績公告將於本公司網站(www.yuexiuservices.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本公司本年度的年度報告將適時寄發予股東並於上述網站刊載。

承董事會命
越秀服務集團有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年三月三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張建國、毛良敏及張勁

非執行董事：林峰(主席)、姚曉生及楊昭煊

獨立非執行董事：洪誠明、許麗君及陳元亨