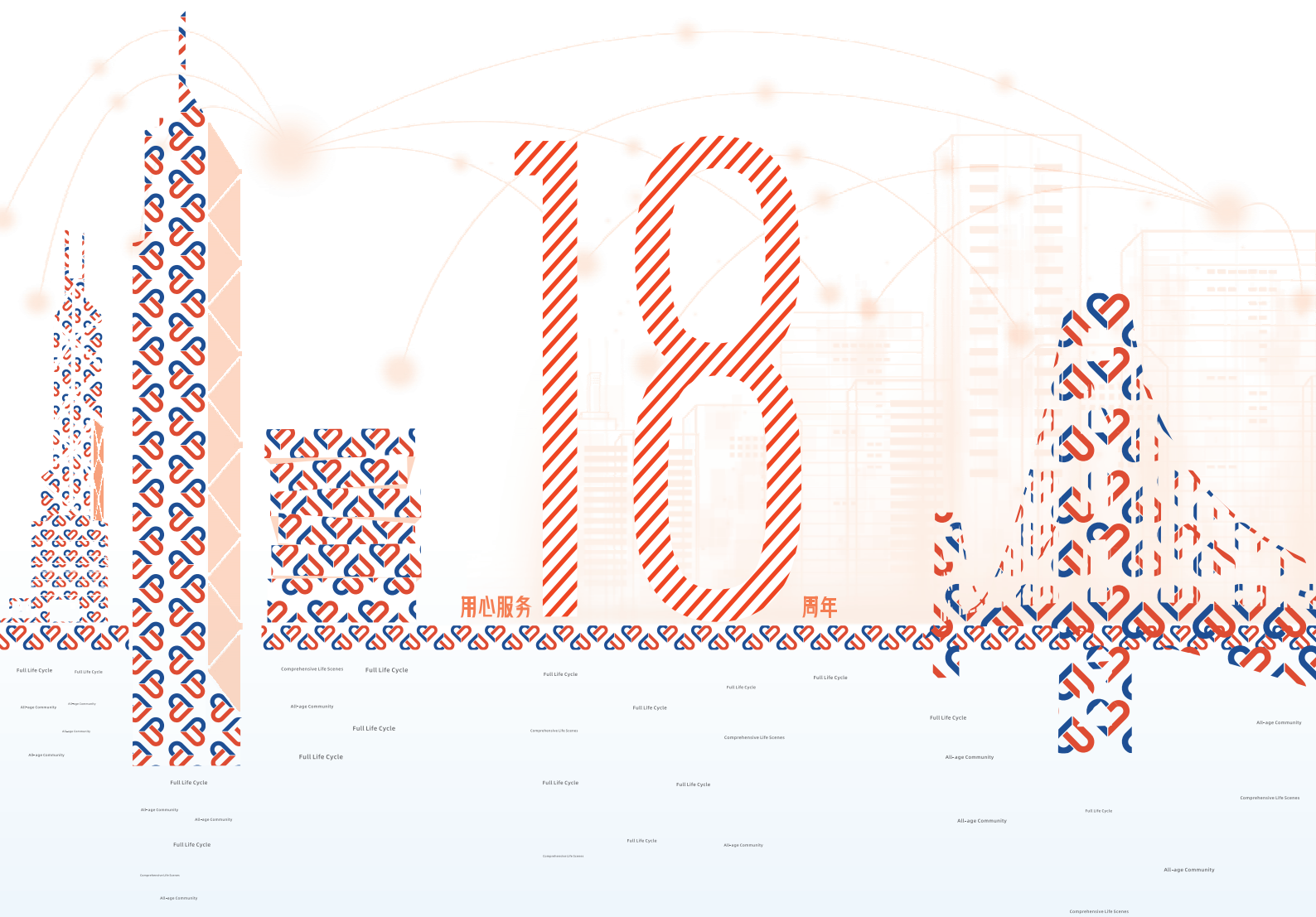


用心構築美好生活

Build a Better Life with Heart

成为客户首选的智慧城市服务品牌



目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	6
主席報告	10
管理層討論及分析	13
董事及高級管理層履歷	34
企業管治報告	40
董事會報告	54
獨立核數師報告	74
綜合損益及其他全面收益表	79
綜合財務狀況表	80
綜合權益變動表	82
綜合現金流量表	83
綜合財務報表附註	85
財務概要	170



公司資料

董事會**執行董事**

林中先生(主席)
周洪斌先生
周迪先生(於 2020 年 3 月 30 日獲委任)

非執行董事

林峰先生
葛明先生(於 2020 年 3 月 30 日辭任)

獨立非執行董事

馬永義先生
王鵬先生
張偉聰先生

公司秘書

李淑敏女士(於 2021 年 1 月 21 日獲委任)
楊靜文女士(於 2021 年 1 月 21 日辭任)

授權代表

林中先生
林峰先生

戰略委員會

林中先生(主席)
林峰先生
周洪斌先生

審核委員會

張偉聰先生(主席)
林峰先生
馬永義先生

薪酬委員會

王鵬先生(主席)
林中先生
馬永義先生

提名委員會

林中先生(主席)
王鵬先生
馬永義先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區
申虹路 1188 號 20 弄
恒基旭輝中心 6 樓

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東 248 號
大新金融中心 40 樓



公司資料

主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行
中國上海市普陀區
長壽路95號
8樓

中國建設銀行上海怒江路支行
中國上海市普陀區
金沙江路1006號
101室

寧波銀行上海黃浦支行
中國上海市
黃浦區
黃河路37號

中國建設銀行蘇州高新區支行
中國江蘇省蘇州市
高新區
獅山路95號

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一期35樓

證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號合和中心
17樓1712-1716室

法律顧問

盛德國際律師事務所

股份代號

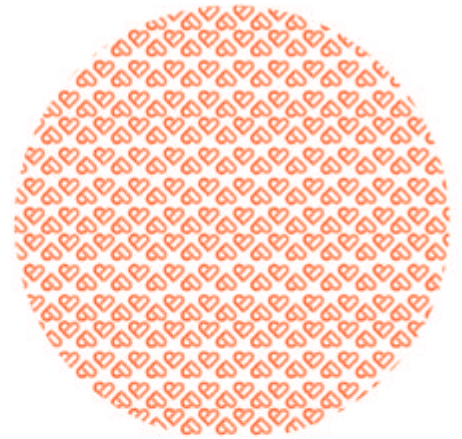
01995

網址

www.ysservice.com.cn



獎項及榮譽



獎項及榮譽



釋義

在本年報內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

5.375% 永久證券	由旭輝控股於2017年8月發行本金總額300,000,000美元的優先永久資本證券(證券股份代號：05261)，分派比率為每年5.375%，其已於2017年8月在聯交所上市
6% 優先票據	由旭輝控股發行總額567,000,000美元於2025年到期的6% 優先票據(證券股份代號：40120)，其已於2020年1月在聯交所上市
股東週年大會	本公司將於2021年6月2日召開及舉行的股東週年大會
組織章程細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
Best Legend	Best Legend Development(PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信托有限公司並由林峰先生(作為 Best Legend Trust (一間特殊目的公司)之受託人)全資擁有
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就Best Legend採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend獲委任為受託人)
董事會	本公司董事會
董事委員會	戰略委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會的統稱，而「董事委員會」指其中任何一個
業務單元	業務單元
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄十四所載企業管治守則
中國	中華人民共和國，但僅就本年報及作地區參考而言，除文義另有指明外，本年報對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
旭輝集團	旭輝控股及其附屬公司

釋義

旭輝控股	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市
旭輝(中國)	旭輝集團股份有限公司(前稱為上海永升置業有限公司及旭輝集團有限公司)，一間於中國成立的股份有限公司及旭輝控股的間接全資附屬公司
本公司、永升或我們	永升生活服務集團有限公司，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
控股股東	具有上市規則所賦予的涵義及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、旭昇、Spectron及Best Legend
新冠疫情	新冠疫情
不競爭契據	我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人所作出日期為2018年11月26日的不競爭契據
鼎昌	鼎昌有限公司
董事	本公司董事
Elite Force Development	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，及由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益
建築面積	建築面積
本集團	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
港元	港元，香港法定貨幣
獨立第三方	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或其各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人

首次公开发售	本公司首次公开发售
江蘇香江	江蘇香江物業發展有限公司
上市	股份於主板上市
上市日期	股份首次於主板開始買賣的日期，即2018年12月17日
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
併購	合併與收購
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
大綱或組織章程大綱	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)
標準守則	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
提名委員會	本公司提名委員會
超額配股權	本公司所授出購股權，據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共57,000,000股新股份，以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份中的超額分配(如有)(其中尚未獲行使部分已於2019年1月6日失效)
配售代理	瑞士信貸(香港)有限公司、海通國際證券有限公司及摩根士丹利國際有限公司
配售及認購協議	本公司、Elite Force Development與配售代理訂立日期為2020年6月4日的配售及認購協議
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
青島雅園	青島雅園物業管理有限公司
青島銀盛泰	青島銀盛泰物業服務有限公司

釋義

Rain-Mountain	Rain-Mountain Limited
薪酬委員會	本公司薪酬委員會
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
報告期間	自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止期間
茂福	茂福投資有限公司
SCTS Capital	SCTS Capital Pte. Ltd.
證券及期貨條例	香港法例第 571 章香港證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
股東	股份持有人
股份	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股，以港元交易並於主板上市
Spectron	Spectron Enterprises Limited，一間於 2014 年 9 月 18 日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及為我們的控股股東之一
Standard Chartered Trust	Standard Chartered Trust (Singapore) Limited
聯交所	香港聯合交易所有限公司
戰略委員會	本公司戰略委員會
主要股東	具有上市規則所賦予的涵義
最終控股股東	林中先生、林峰先生及林偉先生
旭昇	旭昇有限公司，一間於 2011 年 5 月 9 日於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為旭輝控股之全資附屬公司，為我們的控股股東之一
永升物業	上海永升物業管理有限公司(前稱上海永升物業管理股份有限公司)，一間於中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
彰泰服務	彰泰服務集團有限公司



主席報告

尊敬的股東：

感謝各位持續支持永升的變革與發展。

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年度報告，總結本集團於年內的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

2020年，本集團收入實現了66.1%的增長，達到人民幣3,119.6百萬元，同時隨著成本控制能力與管理效能不斷提高，毛利率與淨利率分別提升1.8及0.9個百分點，最終實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣390.4百萬元，同比增長74.4%。來自經營活動的現金流淨額達到人民幣709.1百萬元，在高速增長的同時，維持高質量盈利結構和有利潤的增長，實現既要又要的「高速高質」仍然是我們不變的追求。

2020年，我們的三大業務板塊繼續保持了均衡發展，齊頭並進的趨勢，多元收入驅動業績增長，永升在向綜合型企業發展的進程中邁出了堅實的一步。2020年，我們兩類增值服務收入的總額同比快速增加68.7%達到人民幣1,361.6百萬元，其中對非業主的增值服務收入增長76.1%達到人民幣571.7百萬元，社區增值服務收入增長63.8%達到人民幣789.9百萬元。這使得我們三大業務板塊整體的收入結構維持在「約60%、20%、20%」的良好狀態。

市場面積的增長是我們當前的核心訴求，面對日益激烈的市場競爭，本集團戰略篤定，一方面延續四輪驅動的既定戰略以擴大面積規模；另外一方面，我們繼續強練內功，通過扎實優質的服務能力、一體化服務方案、良好的口碑與合作關係、能徵善戰的團隊繼續增強我們對資源的獲取能力。合約建築面積的增加帶給我們的不僅僅是短期的成果，更是對我們過去戰略、戰術的一次有力檢驗和回顧。

於年內，本集團的合約建築面積由2019年12月31日的110.6百萬平方米增加至2020年12月31日的181.2百萬平方米，增長達約63.9%；而與此同時，在管建築面積則由2019年12月31日的65.2百萬平方米，增長56.0%至2020年12月31日的101.6百萬平方米。

這意味著我們2020年全年的合約建築面積增量達到了70.6百萬平方米，超過於2018年12月31日的總合約建築面積，這也意味著兩年的時間我們再造了另一個相當於2018年年底的永升（於2018年年底，本集團合約建築面積為65.6百萬平方米）。

合約建築面積的增長大幅超過在管建築面積的增長，使得我們可以在未來轉換成為在管建築面積的儲備建築面積進一步增大，未來增長的確定性得到進一步保證。受益於在管建築面積的快速增長，我們服務的業主數量也不斷增加。於2020年12月31日，我們服務的家庭數量超過380,000戶。



主席報告

當前的業績呈現是過去一年的成果，面向未來是永恆的主題。

近期，整個物業行業迎來了 12 個政府部門的聯合發文，服務政府優化基層治理的需求、參與到社區美好生活的建設，這兩大歷史性機遇帶給物業管理服務行業全新的使命和定義。物業管理這一傳統行業煥發新生，轉變在即。如何擁抱這些變化與機會，在百舸爭流的大時代中，找准企業的方向？

長期主義是 2020 年一個非常熱門的詞匯，也帶給我們特別多的思考和啟示。我常常和團隊分享、探討如何做好物業管理服務，對業主的服務實踐就是特別需要踐行長期主義的一件事情。如何持續提升滿意度，這有賴於一個深入人心的正向企業文化價值觀念，一套行之有效的現代服務體系，有志於長期服務社區的團隊。我們對本集團傾注了極大的心血，並且相信在行業的發展中，本集團能夠與時代共振，維持進化保持長期進步。

2021 年新年伊始，如何把握時代賦予的機遇，帶領企業直面新的競爭環境，持續穿越和進化，我和團隊一起定下了多個管理目標。

在規模上的持續訴求，在市場整合的大進程中，繼續以「四輪驅動」為戰略手法加大對規模的獲取，在大股東支持下，積極參與招投標、收並購、戰略合作市場，通過「一城一策」，「一項目一方案」的市場招投標安排，輔之以數據在線管理手法，以更加成熟的手段和狀態面對市場變化。

在運營管理上的無止境追求既是適應當前階段客戶對服務的需求更是面向未來持續進化的根本所在，服務產品化標準化、實時反饋的滿意度評價機制、預算管理、現金管理、戰略採購的進一步發展都將升級公司的服務能力，帶來體驗的升級和競爭力的加強。

而品牌能力將會持續成為公司核心競爭的軟實力，使得公司服務在客戶、業主、合作夥伴中具備高價值、高辨識度，也帶來高的認可和複購，永升也將以美好生活設計師出場作為值得我們驕傲的形象。

在日益擴大的面積規模和增加的客戶數量上，我們有著無窮的機遇，在傳統物業服務基礎上如何更好延展我們的服務能力，專業 BU 化是我們探索的方向，我們在 2020 年成立節節高研究院，在服務業主生活的家居生活服務與業主資產打理的物業管理上不斷精進，並以加速市場化為奮鬥目標和方向。



主席報告

公司的全面前進依靠識得大局有前瞻佈局和能落實戰鬥力的組織，而打造真具有共享願景、具備自我超越和長期奮鬥的管理層團隊是第一步，而價值導向正，能快速反應客戶需求的敏捷性組織、全覆蓋的培訓培養體系和奮鬥者為導向下全具有激情的氛圍則是2021年組織升級的關鍵方向。

擁抱科技，數智驅動，全面智慧物業的建設是行業大勢所趨更是本集團變革賴以依靠的有力工具，數智化業務轉型賦能一線，多個端口融合給予業主更強的居家生活體驗，財務方向上的業財一體化，社區新基建下設施設備的物聯網平台，更多工具的模塊化都構成2021年本集團在智慧化建設的重要內容。

道阻且長，外部競爭，內部尋變，2021年必將是充滿挑戰的一年，向陽而生，快速奔跑是我們唯一的應對方式。



管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2020年5月我們榮獲中指院頒發的「2020中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2019年提升2位至第12位。於2020年12月31日，我們為中國107座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積約為181.2百萬平方米，其中在管總建築面積約為101.6百萬平方米，為逾380,000個家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭），以及其他專項優質的定制服務。

我們秉承「用心構築美好生活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發並發展服務，打造高端服務品牌，例如在高端住宅物業推行「鉅悅管家」、商業辦公樓專案推行「悅澤商辦」，致力於為客戶提供更優質的服務。

我們的業務模式

我們擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)對非業主的增值服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。
- 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。
- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。



管理層討論及分析

物業管理服務

面積規模持續高質量增長

本集團把堅持快速擴大管理面積作為戰略目標之一，年內，其通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2020年12月31日，我們的合約建築面積約為181.2百萬平方米，合約項目數量985個，分別較2019年12月31日增長約63.9%及61.7%。於2020年12月31日，在管建築面積達到了約101.6百萬平方米，在管項目數量為638個，分別較2019年12月31日增長約56.0%及58.3%。

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

截至12月31日止年度

	2020年		2019年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於年初	110,558	65,151	65,551	40,239
新訂約 ⁽¹⁾	74,604	40,952	47,499	26,616
收購 ⁽²⁾	3,389	2,417	2,317	2,148
終止 ⁽³⁾	(7,359)	(6,895)	(4,809)	(3,852)
於年末	<u>181,192</u>	<u>101,625</u>	<u>110,558</u>	<u>65,151</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 年內收購包括收購青島銀盛泰及江蘇香江。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

管理層討論及分析

我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2020年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國107座城市。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

於12月31日或截至12月31日止年度

	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	65,949	1,176,427	66.9	41,763	724,736	67.7
北部地區 ⁽²⁾	8,222	152,967	8.7	7,385	122,231	11.4
中南地區 ⁽³⁾	12,875	194,690	11.1	9,280	102,626	9.6
西部地區 ⁽⁴⁾	11,364	147,638	8.4	4,032	83,438	7.8
東北地區 ⁽⁵⁾	3,215	85,576	4.9	2,691	36,956	3.5
總計	101,625	1,757,298	100.0	65,151	1,069,987	100.0

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、宜興、張家港、昆山、石獅、濰坊、濱州、烟台、泉州、阜陽、紹興、揚州、蚌埠、池州、臨沂、台州、威海、宿遷、宣城、淄博。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特、唐山、秦皇島、烏蘭察布。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、益陽、邵陽、衡陽、韶關、鄭州、江門、南寧、東莞、三亞、黃岡、中山、岳陽、惠州、南昌、郴州、洛陽、周口、南陽、株洲、許昌、新鄉、湘潭、咸寧、平頂山、漯河。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理項目的城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽、六盤水、安順、白銀、畢節、黔南布依族苗族自治州、銅仁、咸陽。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括瀋陽、大連、丹東、營口。

多輪驅動促進服務規模的不斷擴大

與旭輝集團共同成長

作為旭輝集團長期的服務合作夥伴，我們的服務得到其廣泛認可，我們與旭輝集團之間亦建立了穩定的合作關係，也因此受益於旭輝集團物業開發業務的快速增長。

誠如本公司於日期分別為2020年5月29日及2020年6月28日的公告所披露，本公司自2020年6月30日起成為旭輝集團的附屬公司，進一步加強了本公司與旭輝集團的連接，有利於開展更加深入的合作，並實現更大程度的戰略協同發展。

抓住獨立第三方市場發展機遇

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也積極以多元化的方式開拓第三方市場，通過向不同的獨立市場拓展資源以增加我們的市場份額。我們市場拓展的主要對象包括獨立的區域性物業開發商、業主委員會、地方政府等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權。於2020年，我們獲取了銀川滙豐大廈、合肥華熙LIVE巢湖東及武漢紫鵲界康養小鎮等優質項目。我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權。於2020年，我們通過公開競標獲得了武漢博雅科技大廈及無錫國惠電子商務大廈等優質項目。我們亦參與政府採購，例如對體育場館、軌道交通、交通樞紐節點、辦公大廈等公建類項目的招投標。於2020年，我們獲得了中國傳媒大學、重慶軌道交通環線車站、湖州浙北中心醫院、蘇州創業園三期、蘇州市商務局辦公大樓及福建省游泳跳水運動管理中心等優質項目。

同時，我們積極尋求與不同物業開發商達成戰略合作的機會，並成立合資公司以提供物業管理服務。迄今我們已成功與遼寧廣納房地產有限公司、廣西築成時代地產開發有限公司、蘇高新集團、德州市交通運輸投資發展集團及畢節創美房地產開發有限公司等多家物業開發企業或投資集團達成戰略合作，將能優先獲取該等戰略伙伴開發的物業的管理權。



管理層討論及分析

憑藉我們的高質量服務、專業市場團隊、多源渠道以及良好口碑和聲譽，我們取得來自於第三方物業開發商開發項目的建築面積的快速增長。

隨著政府政策的鼓勵和物業管理行業自身能力的進化，物業管理行業獲得了更多新業務拓展的機遇。於年內，在將城市服務定位為我們的發展戰略方向之一後，我們向城市化服務邁出了第一步，成功與江蘇宿遷泗陽經濟技術開發區、上海臨港新城投資建設有限公司及無錫市惠山國有投資控股集團有限公司達成了戰略合作關係，致力於共同打造智慧城市。

戰略併購

戰略性併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本公司在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過併購增強已進入城市的密度，做大做深區域規模，同時在業態上通過恰當併購，快速補齊業態短板，增強多業態服務的能力。

於2020年2月27日，本集團訂立收購協議以收購青島銀盛泰50%股權，代價約為人民幣8.6百萬元。青島銀盛泰是青島本土具有強綜合實力的物業管理公司，業務覆蓋山東省內多個重要城市。此次併購是我們繼2019年青島雅園後在青島完成的第二次併購，此舉進一步增強了本公司在青島乃至整個山東省的規模和實力。

於2020年4月1日，我們完成了對江蘇香江51%股權的併購，代價約為人民幣45.7百萬元。江蘇香江是一家以公建類物業服務項目為主，面向蘇北市場的專業化物業管理服務公司。通過對江蘇香江的併購，使得我們在江蘇省內完善了佈局，多業態服務的能力得到進一步增強。



管理層討論及分析

下表載列截至 2020 年及 2019 年 12 月 31 日止年度於所示日期的在管總建築面積明細：

	於 12 月 31 日或截至 12 月 31 日止年度			
	2020 年		2019 年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	21,718	21.4	17,685	27.1
第三方物業開發商 ⁽²⁾	79,907	78.6	47,466	72.9
總計	101,625	100.0	65,151	100.0

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

轉型為綜合性物業管理服務提供商

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著更多非住宅市場的開放，給予了我們更多參與市場招投標，獲取市場份額的機會，我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現現在管建築面積的擴大和當地市場密集度的提升。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他更多類型的物業。於 2020 年 12 月 31 日，非住宅物業佔我們在管建築面積約 28.6%，而於 2019 年 12 月 31 日則為 19.2%。至此，我們已經初步實現了全業態覆蓋，旨在最終成為綜合性的物業管理服務提供商。

管理層討論及分析

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

於12月31日或截至12月31日止年度

	2020年			2019年		
	建築面積	收入	%	建築面積	收入	%
	千平方米	人民幣千元		千平方米	人民幣千元	
住宅物業	72,552	1,028,651	58.5	52,665	672,399	62.8
非住宅物業	29,073	728,647	41.5	12,486	397,588	37.2
總計	101,625	1,757,298	100.0	65,151	1,069,987	100.0

包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

於12月31日或截至12月31日止年度

	2020年			2019年		
	建築面積	收入	%	建築面積	收入	%
	千平方米	人民幣千元		千平方米	人民幣千元	
包幹制	100,117	1,754,248	99.8	63,067	1,063,494	99.4
酬金制	1,508	3,050	0.2	2,084	6,493	0.6
總計	101,625	1,757,298	100.0	65,151	1,069,987	100.0



社區增值服務

2020年，來自社區增值服務的收入較2019年約人民幣482.3百萬元增長63.8%至約人民幣789.9百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務家庭數量增長以及多樣化產品的市場滲透率不斷提升所致。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本公司重要戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動我們社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的增加，在社區開展增值服務經驗的成熟和人才的不斷優化升級，我們繼續加深對於社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。尤其是2020年新冠疫情爆發後，我們成立了「好物研究院」加大了對不同物業業態的需求和疫情後業主、租戶可能存在的潛在需求和服務方式的探索。2020年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。儘管由於新冠疫情的影響，部分業務受到影響或者開展滯後，來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到25.3%維持較高水平，而本公司將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

我們堅持「平台」+「生態」的戰略，將不斷做大的專項業務獨立為業務單元。我們以不斷擴大的社區為平台土壤，給予專業化幫助，實現專項服務單元持續在平台上獨立成長。2018年底成立的上海晟匡建築工程有限公司專注於為社區提供大規模維修及硬件保養服務，繼2019年貢獻收入後，在2020年繼續實現快速成長。與此同時，在2020年，我們開始建立美居業務的獨立業務單元，並積極探索社區美居業務的新形式，美居業務已成為2020年社區增值服務的重要增長點。



管理層討論及分析

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	454,534	57.5	263,052	54.5
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	104,266	13.2	68,754	14.3
物業經紀服務 ⁽³⁾	191,632	24.3	101,912	21.1
公用區域增值服務 ⁽⁴⁾	39,463	5.0	48,550	10.1
總計	789,895	100.0	482,268	100.0

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公用區域之服務收入。

對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2020年對非業主的增值服務的收入較2019年的人民幣324.6百萬元大幅增加76.1%至約人民幣571.7百萬元，主要是由於旭輝集團和合作地產開發商開發的項目大量增加，對協銷、額外專項服務等服務的需求增長所致，於年內，來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到18.3%。



管理層討論及分析

在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們對開發商的協銷服務專業化水平和服務能力快速得到提升，服務旭輝集團的同時，更多第三方開發商將協銷服務委託給我們，於2020年12月31日，我們總計為213個在售案場提供服務。

下表載列所示年度對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	330,480	57.8	208,839	64.3
額外專項定制服務	103,171	18.0	40,764	12.5
前期規劃及設計諮詢服務	79,593	13.9	39,816	12.3
房修服務	33,474	5.9	19,449	6.0
交付前檢驗服務	24,962	4.4	15,445	4.8
其他	—	—	328	0.1
總計	571,680	100.0	324,641	100.0

未來展望

2020年，新冠疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰，作為有責任、有擔當的物業公司，我們在保護好員工的基礎上，積極參與到抗疫社區一線，配合政府基層治理工作，保障業主的生命安全，提供生活便利。當期超額的勞動付出和防疫物資支出給我們增加了成本開支，疫情的延續甚至影響到當期我們部分業務的開展，但長期來看與業主建立的互信關係和樹立的品牌會成為推動我們持續向前成長的力量，成就本公司長遠的發展，面對2021年的全新挑戰及機遇，本公司管理層將帶領員工迎難而上，不懼挑戰，按照既定目標快速推進。

管理層討論及分析

進一步擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現質量提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區加強業務。通過充分利用我們已建立的市場地位，我們旨在鞏固我們的市場地位，並進一步擴大我們於所經營城市的市場份額。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們將尋求旭輝集團擴大業務覆蓋範圍所帶來的新商機。我們亦將通過與物業開發商建立戰略聯盟以求滲透到具有發展潛力的新市場。我們將利用我們的品牌形象與房地產開發公司廣泛戰略合作，為彼等之項目提供物業管理服務。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業(如醫院、展覽中心及工業園區)抓住服務社會化的順風機遇，使在管物業組合多樣化。隨著本公司能力的進化和行業展現出的機遇，我們也將逐漸擴大本公司的範圍，抓住城市服務等方面的機遇。

持續多樣化我們提供的服務

我們計劃通過增強我們的前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、協銷服務及房修服務的能力進一步多樣化我們對非業主的增值服務。我們向物業開發商提供增值服務時，將加強對物業開發、銷售及管理的全部產業鏈的覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲得物業管理項目。我們亦計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以拓寬我們的業務並提升我們的品牌知名度。



管理層討論及分析

進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。我們成立了霖久智慧科技有限公司，進一步增強了本公司的科技實力。

我們計劃進一步投資升級內部管理系統。我們擬優化內部企業資源規劃信息系統、辦公室自動化辦公系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。我們將建立大數據信息共享平台，包括如客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以展開業主、僱員及業務夥伴間的信息互聯。我們計劃建立集中指揮中心以遠程監控運營、開展數據分析、減少中間物流及提升管理精確度及效率。我們將繼續提升我們標準化、集中化、數字化及自動化水平以確保始終如一地提供優質服務，並減少人為錯誤及有效控制運營成本。

財務回顧**收入**

2020年，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展，錄得收入約人民幣3,119.6百萬元，較2019年約人民幣1,877.8百萬元增加66.1%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

截至12月31日止年度

	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,757,298	56.4	1,069,987	57.0
社區增值服務	789,895	25.3	482,268	25.7
對非業主的增值服務	571,680	18.3	324,641	17.3
其他	690	—	926	—
總收入	<u>3,119,563</u>	<u>100.0</u>	<u>1,877,822</u>	<u>100.0</u>

管理層討論及分析

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2020年，物業管理服務收入達約人民幣1,757.3百萬元，佔本集團總收入56.4%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的管理總建築面積由2019年12月31日約65.2百萬平方米增至2020年12月31日的約101.6百萬平方米。此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎，以及收購其他物業管理服務提供商所致。下表載列按物業開發商類型呈列本年度內本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	650,181	37.0	535,789	50.1
第三方物業發展商 ⁽²⁾	1,107,117	63.0	534,198	49.9
總收入	1,757,298	100.0	1,069,987	100.0

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

(2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

於年內，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入金額及佔比維持穩步上升趨勢。

來自社區增值服務的收入由2019年的約人民幣482.3百萬元增長約63.8%至2020年的約人民幣789.9百萬元，主要是由於我們管理面積的增加致使客戶群不斷擴大，以及我們擴展所提供增值服務的範圍(例如美居服務、社區維修及設施維護保養服務)，以滿足客戶多樣化需求所致。

來自對非業主的增值服務的收入由2019年的約人民幣324.6百萬元增加約76.1%至2020年的約人民幣571.7百萬元。來自對非業主的增值服務的收入有所增加，乃主要由於協銷服務、額外專項定制服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。於年內，我們進一步加強與合作物業開發商的合作關係，並提供專業及優質服務。



管理層討論及分析

服務成本

服務成本由2019年約人民幣1,322.4百萬元增加約61.8%至2020年約人民幣2,140.1百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。服務成本增長率低於收入增長率，主要是因為規模經濟和國家減免社保政策所致。我們將繼續投資於智慧營運以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2019年約人民幣555.4百萬元增加約76.4%至2020年約人民幣979.5百萬元。

2020年，本集團毛利率為31.4%，較2019年的29.6%提升1.8個百分點，此乃主要由於我們物業管理服務及對非業主的增值服務毛利率增加所致。

本集團主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
物業管理服務	25.4%	22.1%
社區增值服務	49.6%	51.2%
對非業主的增值服務	24.6%	21.9%

物業管理服務的毛利率為25.4%，較2019年的22.1%有所增加，主要由於具較高毛利率的非住宅物業項目收入佔比增加所致。本集團進一步優化其物業管理組合，以增加整體盈利能力。於年度期間，中華人民共和國國務院出台一項全國性社保減免政策以緩解新冠疫情對企業的影響，此亦有助於減輕我們的負擔。隨著我們管理規模擴張，本集團亦致力於推進智慧社區建設及管理系統標準化以為業主提供更好的體驗。

社區增值服務的毛利率為49.6%，較2019年的51.2%有所減少，此乃主要由於發展新的社區建設及維修業務以及美居業務，而其毛利率相對較低以及於成長期的開支較高所致。

對非業主的增值服務的毛利率為24.6%，較2019年的21.9%有所增加，此乃主要由於我們的價格水平提升、具較高毛利率的前期規劃及設計諮詢服務收入佔比增加以及規模經濟帶來的積極影響所致。



管理層討論及分析

其他收入及其他收益及虧損

2020年，本集團的其他收入及其他收益及虧損為淨虧損約人民幣10.3百萬元，而2019年則為淨收益人民幣48.0百萬元，主要由於本年度內因港元兌人民幣貶值的影響而導致匯兌虧損所致。

行政及銷售開支

於2020年，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣332.7百萬元，較2019年約人民幣246.5百萬元增加約35.0%，主要由於行政及銷售人員的人數有所增長導致人事投資增加以及我們的業務往來增長導致其他開支有所增加所致。本集團相當重視提升管理效率。於年內，本集團的行政及銷售開支增長率遠低於本集團收入增長率。

其他開支

於2020年，本集團錄得其他開支約人民幣4.8百萬元，較2019年約人民幣2.5百萬元有所增加。

除稅前溢利

於2020年，除所得稅前溢利約為人民幣598.1百萬元，較2019年約人民幣328.5百萬元增加約82.1%。

所得稅開支

於2020年，本集團所得稅約為人民幣155.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的26.0%，而2019年所得稅則約為人民幣79.6百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.2%。本年度所得稅率較高乃主要由於不可扣稅支出較高，如2020年產生的外匯虧損。

本公司擁有人應佔溢利

2020年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣390.4百萬元，較2019年約人民幣223.8百萬元增加約74.4%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備、使用權資產以及其他固定資產。於2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣86.2百萬元，較2019年年底約人民幣62.4百萬元有所增加，主要是由於使用權資產增加，以及我們額外投資於資訊科技系統，以提升管理能力並為客戶提供更好的服務所致。



投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的停車位及儲存室。於2020年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣55.1百萬元，較2019年12月31日的約人民幣50.8百萬元輕微增加。

無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係。於2020年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣91.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣100.6百萬元有所減少。無形資產變動主要因本集團於年內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係以及按直線基準攤銷所致。

商譽

於2020年12月31日，本集團的商譽約為人民幣471.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣431.1百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於收購青島銀盛泰及江蘇香江所致。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務以及對非業主的增值服務的收入。於2020年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣458.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣342.0百萬元有所增加，與我們的收入增長一致。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，以及地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。於2020年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣264.7百萬元，較2019年12月31日約人民幣139.3百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

銀行結餘、存款及現金

於2020年12月31日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣3,170.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,283.6百萬元增加147.0%。有關增長主要是由於2020年6月16日的認購本公司134,000,000股新股份（「認購事項」）所得款項淨額所致，有關詳情載列於本公司日期為2020年6月4日及16日的公告。



管理層討論及分析

貿易應付款項及應付票據

於2020年12月31日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣362.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣284.6百萬元有所增加，主要原因是我們業務規模擴大，以及我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加所致。

應計費用及其他應付款項

於2020年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣490.2百萬元增加至約人民幣693.3百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及員工人數增加，導致其他應付款項、應付薪金及其他應付稅項增加所致。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收入的服務墊付物業管理費。於2020年12月31日，我們的合同負債約為人民幣387.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣334.3百萬元增加16.0%，主要由於本年度在管總建築面積及客戶群增加所致。

現金流

於2020年，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣709.1百萬元，較2019年約人民幣508.7百萬元有所增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

於2020年，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣12.8百萬元，較2019年約人民幣318.2百萬元有所減少，主要由於收購事項代價付款有所減少所致。

2020年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣1,272.3百萬元，而2019年融資活動產生的現金流出淨額約為人民幣82.9百萬元。2020年現金流入淨額主要由於認購事項所得款項淨額所致。

資產負債比率及計算基礎

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

資本開支

2020年，本集團的資本開支約為人民幣31.3百萬元(2019年：人民幣31.2百萬元)。資本開支乃主要用於購買資訊科技系統及租賃裝修以及改造項目。



資本架構

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有，而本集團的借款為零。

於 2020 年 12 月 31 日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣 2,893.4 百萬元，而於 2019 年 12 月 31 日約為人民幣 1,147.9 百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於 2020 年 12 月 31 日，本集團的流動資產淨額約為人民幣 2,348.1 百萬元，而於 2019 年 12 月 31 日約為人民幣 620.8 百萬元。

流動資金及財務資源

於年內，本集團現金主要用於營運資金及支付收購附屬公司的代價，主要以營運現金流及本公司首次公開發售籌集所得款項撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售及認購事項所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集團借款皆為零。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於 2020 年年底，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，因此本集團不會直接承受與市場利率變動相關之重大風險。



管理層討論及分析

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元計值。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

於2020年12月31日，本集團聘有11,263名員工(2019年12月31日：7,556名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們已發行股份已於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如供股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元將用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元將用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元將用作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。



管理層討論及分析

於2020年12月31日，首次公開發售籌集所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	首次公開發售所得款項淨額					尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供動用 金額 (百萬港元)	2020年內 動用金額 (百萬港元)	(直至 2020年 12月31日) 已動用 金額 (百萬港元)	(於 2020年 12月31日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	44.0	215.4	160.2	於2021年 12月31日前
利用最新的互聯網及 信息技術並建立智能社區	26%	177.6	18.4	18.4	159.2	於2023年 12月31日前
開發一站式服務社區平台及 我們的「悦生活」在線服務 平台	9%	61.5	4.0	4.0	57.5	於2022年 12月31日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	68.3	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>134.7</u>	<u>306.1</u>	<u>376.9</u>	

剩餘的首次公開發售籌集所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

配售事項及認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development Limited及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a) Elite Force Development Limited同意委任配售代理，且配售代理同意(按個別基準)作為Elite Force Development Limited的代理人，在最大努力原則下，促使買方以每股股份11.78港元(「**配售價**」)購買合共134,000,000股現有股份(「**配售事項**」)；及(b) Elite Force Development Limited有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以每股股份11.78港元(與配售價相同)向Elite Force Development Limited配發及發行合共134,000,000股新股份(「**認購事項**」)。

管理層討論及分析

配售價為每股股份 11.78 港元，即較：(i) 於 2020 年 6 月 3 日（即簽訂配售及認購協議前的最後交易日（「最後交易日」））在聯交所所報收市價每股股份 12.66 港元折讓約 6.95%；(ii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續五（5）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 12.22 港元折讓約 3.63%；及 (iii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續十（10）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 11.85 港元折讓約 0.61%。

配售事項及認購事項已分別於 2020 年 6 月 8 日及 2020 年 6 月 16 日完成。合共 134,000,000 股現有股份已成功以每股股份 11.78 港元的配售價配售予不少於六（6）名獨立承配人，而合共 134,000,000 股新股（相等於根據配售事項成功配售的現有股份數目）已由 Elite Force Development Limited 以每股股份 11.78 港元的認購價認購。

本公司已收取認購事項之所得款項淨額（經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後）約 1,564,476,000 港元，並擬動用認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與本集團一般用途。與認購事項有關的已發行股份的淨價約為每股股份 11.68 港元。認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	認購事項所得款項淨額				尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供動用 金額 (百萬港元)	(直至 2020 年 12 月 31 日) 已動用 金額 (百萬港元)	(於 2020 年 12 月 31 日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	1,251.6	於 2023 年 12 月 31 日前
信息技術相關發展	5%	78.2	—	78.2	於 2025 年 12 月 31 日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	234.7	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>234.7</u>	<u>1,329.8</u>	

董事及高級管理層履歷

執行董事

林中先生，52歲，於2018年4月16日獲委任為董事並於2018年7月25日調任為執行董事及獲委任為董事會主席。林中先生為戰略委員會及提名委員會主席以及薪酬委員會成員。林中先生主要負責整體策略決策、業務規劃及重大運營決策。

於加入本集團前，林中先生自2000年8月起於旭輝(中國)擔任主席及董事會董事，彼主要負責整體業務規劃及業務運營的重大決策。自2011年5月起彼於旭輝控股擔任執行董事兼董事會主席，彼主要負責制定公司策略、業務發展及整體管理。

林中先生於2013年獲委任為上海市人口福利基金會副會長，於2014年獲委任為上海市房地產行業協會第八屆理事會副會長及新滬商聯合會輪值主席，於2016年獲委任為上海市福建商會名譽會長及上海市廈門商會會長，於2018年獲委任為中國房地產業協會副會長，於2019年獲委任為華東師範大學工商管理學院的兼職教授及東方房地產研究院第四屆理事會理事長，以及於2021年獲委任為中城聯盟的輪值主席及福建商會的輪值會長。

林中先生於1990年7月自中國廈門大學畢業，彼獲取經濟學學士學位。彼於2009年10月自中國長江商學院畢業，獲取行政人員工商管理碩士學位。

林中先生為我們的非執行董事之一林峰先生之胞兄。



董事及高級管理層履歷

周洪斌先生，51歲，於2018年7月25日獲委任為執行董事並自2017年12月彼加入本集團起，擔任本集團總裁。周先生為本公司戰略委員會成員。彼目前擔任本集團若干附屬公司的董事。周先生主要負責整體業務運營及管理、重大決策制定及執行董事會決策。

於加入本集團前，自1992年7月至1997年7月，周洪斌先生於中煤科工集團重慶設計研究院有限公司(一間主要從事於煤礦工程、建築工程及市政建築的機構)擔任財務部副主任，彼負責日常財務會計。自1997年7月至2003年1月，周洪斌先生於重慶龍湖地產發展有限公司(前稱重慶中建科置業有限公司，一家主要從事於房地產開發之公司，由龍湖集團控股有限公司(前稱龍湖地產有限公司)間接全資擁有，而龍湖集團控股有限公司於聯交所上市，股份代號：0960)擔任會計主管，彼主要負責財務會計、財務分析及資金管理。自2003年1月至2007年8月，彼於重慶龍湖地產發展有限公司商業經營管理分公司擔任副總經理，彼負責日常管理、投資推廣、業務開發及商場管理。自2007年8月至2014年12月，彼於龍湖物業服務集團有限公司擔任公司董事會主席、總經理兼物業管理部門總經理，主要負責整體管理及發展及物業管理。自2015年1月至2017年12月，彼於北京千丁互聯科技有限公司(一家提供住宅社區增值服務的公司)擔任高級副總裁，彼主要負責平台運營及市場開發。

周洪斌先生自2014年10月至2019年5月擔任中國物業管理協會副會長，並自2019年5月起為榮譽副會長。彼自2014年3月起擔任中國物業管理協會行業發展研究中心副主任。

周洪斌先生於1992年7月自中國礦業大學畢業，彼獲取會計學士學位。



董事及高級管理層履歷

周迪先生，44歲，於2020年3月30日獲委任為執行董事並自2019年5月10日加入本集團起，擔任本公司首席財務官。彼目前擔任本集團若干附屬公司的董事。周迪先生主要負責本集團之整體財務管理。

加入本集團前，周迪先生自1999年7月至2001年6月於上海星特浩企業有限公司擔任財務主管。自2001年7月至2008年2月，周迪先生任職中英海底系統有限公司，擔任高級財務經理。自2008年2月至2016年11月，彼服務於龍湖集團控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：960)，擔任上海區域財務總監。自2016年12月至2017年7月，彼為正榮集團有限公司(前稱福建正榮集團有限公司)的財務管理中心副總經理，負責集團財務管理。自2017年8月至2019年5月，彼擔任旭輝控股(其股份於聯交所上市，股份代號：884，並為本公司控股股東(定義見上市規則)之一)的財務中心管理會計部總監。

周迪先生於1999年6月畢業於中國合肥工業大學，獲得會計學士學位。彼於2012年6月畢業於中國上海財經大學，獲得管理學碩士學位。周迪先生於2001年6月成為中國註冊稅務師，於2005年12月成為中國註冊會計師，並於2006年3月成為國際會計師公會會員。

非執行董事

林峰先生，45歲，於2018年7月25日獲委任為非執行董事及董事會副主席。林峰先生為本公司戰略委員會及審核委員會成員。林峰先生主要負責為本集團整體發展提供指引。

自2001年11月，林峰先生於旭輝(中國)擔任各種職位包括自2001年11月至2003年6月擔任銷售總監，彼主要負責市場開發，自2003年7月至2008年11月擔任財務總監，彼主要負責財務管理及自2008年11月擔任總裁，彼主要負責整體經營決策管理。自2011年5月以來，彼一直擔任旭輝控股的執行董事及行政總裁，負責監督業務運營及整體管理。

林峰先生於目前擔任全國工商聯房地產商會副會長、中華全國青年聯合會委員、上海市青年聯合會常務委員、上海市工商聯合會(商會)執行委員會委員、上海市長寧區工商業聯合會(商會)常務委員、上海市普陀區青年聯合會常務委員、中國城市房地產開發商業策略聯盟總裁聯席會輪席主席及旭輝慈善基金常務理事。

林峰先生於1998年7月畢業於中國廈門大學，獲得經濟學學士學位。彼於2001年7月畢業於英國鄧迪大學，獲得工商管理碩士學位。

林峰先生為我們的執行董事之一林中先生的胞弟。



董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

馬永義先生，56歲，於2018年11月26日獲委任為獨立非執行董事。馬先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

於2004年2月，馬先生加入北京國家會計學院，並自2004年2月至2008年9月接連擔任遠程教育中心主任，並自2008年9月至2015年12月擔任教務部主任且自2016年1月起一直擔任教師管理委員會主任。

自2014年4月起，馬先生擔任暢捷通資訊技術股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1588)的獨立監事。自2016年4月起至2020年4月，彼擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一間於深交所上市的公司，股份代號：002011)的獨立董事。自2018年2月起，彼擔任國銀金融租賃股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1606)的外部監事。自2019年3月起，彼擔任航天宏圖信息技術股份有限公司(一間於上交所上市的公司，股份代號：688066)的獨立董事。自2020年4月起，彼擔任廣聯達科技股份有限公司(一間於深交所上市的公司，股份代號：002410)的獨立董事。

馬先生畢業於中國中央財經大學(前稱為中央財政金融學院)並於1989年6月獲得會計學學士學位及於2003年6月獲得管理學博士學位。

王鵬先生，45歲，於2018年11月26日獲委任為獨立非執行董事。王先生為薪酬委員會主席及提名委員會成員。

自2003年7月起，王先生於中國物業管理協會(一個物業管理企業之行業協會)接連擔任宣傳部部長、副秘書長、秘書長及副會長，彼負責行政管理、人力資源、財政預算及內部管理。自2017年8月起，彼於雅居樂雅生活服务股份有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：3319)擔任獨立非執行董事。自2019年5月起，彼於保利物業發展股份有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：6049)擔任獨立非執行董事。自2019年9月起，彼於鑫苑物業服務集團有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：1895)擔任獨立非執行董事。

王先生於2015年1月畢業於中國河北工業大學，獲得行政人員工商管理碩士學位。



董事及高級管理層履歷

張偉聰先生，50歲，於2018年11月26日獲委任為獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席。

自1995年9月至1998年1月，彼於新鴻基地產代理有限公司(新鴻基地產發展有限公司之全資附屬公司，而該公司於聯交所上市，股份代號：0016)最初擔任投資襄理，其後晉升為二級助理經理。自1998年1月至2000年3月，彼於香港中旅國際投資有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：0308)擔任助理投資經理，並於其後獲擢升為副投資經理。自2000年3月至2001年4月，彼於CDC Corporation(前稱為中華網集團有限公司，一間主要從事提供網上信息的公司)擔任項目經理。自2001年5月至2009年1月，彼先後於HSZ (Hong Kong) Limited擔任研究董事及基金經理及於野村投資管理香港有限公司(該兩間公司均從事投資管理)擔任基金經理。於2012年11月，彼加入文化傳信企業有限公司(一間於聯交所上市的文化傳信集團有限公司之附屬公司，股份代號：0343)，並直至2016年12月擔任總裁兼財務總監。自2017年1月起，彼於永利行國際有限公司(一間主要從事企業估值及諮詢的公司)擔任高級顧問。

張先生於1992年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理(榮譽)學士學位。彼分別自1996年3月及2001年3月起為英國特許公認會計師公會會員及資深會員，並自1999年11月起獲投資管理研究協會特許財務分析師資格。張先生於2019年10月獲得聯合國PRI學院頒發責任投資要義(Responsible Investment Essentials)資格，這是責任投資和環境、社會及管治(ESG)領域中的國際公認資歷。



董事及高級管理層履歷

高級管理層

梁斌先生，37歲，自彼於2018年9月1日加入本集團起獲委任為本集團副總裁。梁先生主要負責本集團的組織戰略及人力資源全面管理。

加入本集團前，自2005年7月至2009年5月，梁先生以管理培訓生身份加入寶潔(中國)有限公司，後晉升為人力資源經理。自2009年6月至2012年9月，彼於騰訊科技(深圳)有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：700)擔任人力資源高級經理，主要負責人才及組織發展工作。自2012年10月至2013年9月，彼於渣打銀行(中國)有限公司擔任人力資源助理總監。自2013年10月至2016年5月，彼於世茂房地產控股有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：813)擔任人力資源部總監。自2016年6月至2017年6月，彼擔任遊族網絡股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002174)之人力資源副總裁，負責人力資源管理。自2017年7月至2018年8月，彼任職於旭輝集團(一間於聯交所上市之公司，股份代號：884)擔任人力資源總監。梁先生在組織戰略頂層設計、推動組織變革及轉型、企業文化體系建設、高級人才引進及人才梯隊建設等領域具有豐富管理經驗。

梁先生於2005年6月畢業於中山大學，並獲得理學學士學位。

陳傳超先生，44歲，自彼於2014年3月3日加入本集團起獲委任為永升物業華東業務部總經理，並於2020年1月晉升為本集團副總裁。陳先生主要負責永升物業上海市及山東省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

加入本集團前，自1999年3月至2014年3月，陳先生於上海萬科物業服務有限公司擔任經理，彼主要負責整體項目管理及安全管理。

陳先生於2011年7月畢業於中國中央廣播電視大學，彼獲得法律文憑。

駱信國先生，39歲，於2020年1月獲委任為本集團助理總裁並自2013年3月19日加入本集團起擔任永升物業江蘇業務部總經理，並於2021年1月晉升為本集團副總裁。駱先生主要負責永升物業江蘇省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

加入本集團前，自2006年1月至2009年3月，駱先生於上海萬科物業服務有限公司擔任項目經理。自2009年5月至2010年10月，駱先生於上海景瑞物業管理有限公司天津分公司擔任天津分公司負責人。於2011年6月，彼加入江蘇蘇南萬科物業服務有限公司擔任質量管理部門之副經理直至2012年4月，其後，彼自2012年5月至2013年3月擔任項目經理。

駱先生於2014年2月畢業於鄭州大學，彼通過遠程學習獲得工商管理文憑。



企業管治報告

董事會欣然提呈企業管治報告，以供載入本公司截至2020年12月31日止年度年報。

企業管治常規

股份自上市日期起在聯交所上市。本集團致力維持高企業管治水平，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。本公司已採納企業管治守則。本公司於報告期間內已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於報告期間內已嚴格遵守標準守則所載規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能因任職或受聘而知悉有關本公司證券的本公司未公開內幕消息的相關僱員(包括任何僱員或董事或附屬公司或控股公司的僱員)的所有交易(如企業管治守則的守則條文第A.6.4條所述)。經作出合理查詢後，於報告期間內，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

董事會

職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策，並監察業務及表現。董事會已將本集團日常管理及營運的權力及責任委派予本集團高級管理層。為監督本公司事務的特定範疇，董事會已成立四個董事委員會，包括戰略委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會已根據其各自的職權範圍向董事委員會委派有關職責。

全體董事須確保彼等在履行職責時以真誠態度行事、遵守適用法例及法規並一直符合本公司及其股東利益。



企業管治報告

董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員如下：

董事會成員	職位	委任日期
執行董事		
林中先生	董事會主席兼執行董事	2018年4月16日
周洪斌先生	執行董事兼總裁	2018年7月25日
周迪先生	執行董事兼首席財務官	2020年3月30日
非執行董事		
林峰先生	非執行董事兼董事會副主席	2018年7月25日
獨立非執行董事		
馬永義先生	獨立非執行董事	2018年11月26日
王鵬先生	獨立非執行董事	2018年11月26日
張偉聰先生	獨立非執行董事	2018年11月26日

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛的寶貴業務經驗、知識及專業精神，以確保其高效及有效運作。全體董事均真誠地履行職責，遵守適用法律及法規，並始終為本公司及股東的利益行事。

各董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。除本年報「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，董事會成員與高級管理層之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

主席及總裁

林中先生為董事會主席。根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人擔任。主席與行政總裁之間應明確訂定職責分工。林中先生目前擔任董事會主席，執行董事兼總裁周洪斌先生則擔任行政總裁角色。董事會認為，該結構可以提高本公司制定及實施戰略的效率。



獨立非執行董事

於報告期內，本公司有三名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，其中至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。獨立非執行董事的人數超過董事會成員人數三分之一。

根據上市規則第3.13條，獨立非執行董事已向本公司確認彼等於報告期間內的獨立身分。根據獨立非執行董事所確認，本公司認為於報告期間內各獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及重選董事

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須按特定任期委任，並須重選連任，而守則條文第A.4.2條則規定，獲委任以填補臨時空缺的所有董事均須在獲委任後第一屆股東大會上由股東選舉委任，而每名董事（包括有特定任期的董事）須至少每三年一次輪值退任。

組織章程大綱及細則載有有關委任、重選及罷免董事的程序及手續。

我們各執行董事已與本公司訂立自委任日期起為期三年的服務協議，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

我們各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立自上市日期起為期三年的委任函，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

細則第84條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或如人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，而每位董事須至少每三年一次輪值退任。退任董事符合資格重選連任。

根據組織章程大綱及細則，任何為填補臨時空缺而獲委任的新任董事，須在獲委任後首屆股東大會上由股東重選連任。任何獲委任加入現時董事會的董事，其任期僅至下一屆本公司股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

培訓及持續專業發展

根據企業管治守則的守則條文第A.6.5條，全體董事均應參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保其對董事會作出知情及相關貢獻。



企業管治報告

每名新委任董事均獲提供必要的入職介紹及相關資料，以確保其妥善了解本公司業務及營運，以及其在相關成文法、法律、規則及規例下的責任。

全體董事均已知悉有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保合規及提高彼等對良好企業管治常規的意識。此外，如有需要，我們會安排向董事提供持續簡報及專業發展。

根據董事提供的資料，各董事於截至2020年12月31日止年度所接受的培訓記錄概要如下：

董事	培訓類型
林中先生	A
周洪斌先生	A,B
周迪先生	A
林峰先生	A
馬永義先生	A
王鵬先生	B
張偉聰先生	A

A 出席簡報會及／或講座及／或會議

B 閱讀有關董事職務及職責資料

董事就財務報表承擔的責任

董事確認，彼等有責任編製本公司截至2020年12月31日止財政年度財務報表。

董事負責監督本公司財務報表編製，以確保該等財務報表真實及公平地反映本集團的狀況，並遵守相關的法定及監管規定及適用的會計準則。

董事會已自高級管理層收到管理賬目及必要的相關說明及資料，致令董事會可就批准財務報表作出知情評估。

於2020年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況有任何重大不確定因素。

外聘核數師的責任是根據其審核對董事會編製的綜合財務報表發表獨立意見，並向股東作出匯報。外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就其對本集團綜合財務報表的申報責任所作聲明載於本年報的獨立核數師報告。



董事會會議及股東大會

董事會每年大約按季度舉行至少四次會議。必要時將安排額外會議。所有董事定期會議通知將於會議召開前至少 14 日發送於全體董事，而議程以及隨附的董事會文件將於會議召開前至少 3 日發送予全體董事，以讓彼等有足夠時間審閱文件。會議記錄由公司秘書保存，副本分發予全體董事或董事委員會成員，以供其參考及記錄。在董事會決議案中存在利益衝突的董事須就該決議案放棄投票。

董事會會議及委員會會議的記錄會充分記錄董事會及董事委員會所審議的事宜及所達致的決定，包括董事／董事委員會成員提出的任何疑慮。各董事會會議及董事委員會會議的記錄草稿及定稿將於會議舉行當日後合理時間內寄送至各董事／董事委員會成員，以供彼等發表意見及存置記錄。董事會會議的記錄可供董事公開查閱。所有董事將適時收到有關董事會決議之詳盡資料，任何董事均可向董事會提呈合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

下表載列各董事出席於截至 2020 年 12 月 31 日止年度舉行的董事會會議及本公司股東大會的出席記錄：

董事姓名	出席／會議次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
林中先生	6/6	1/1	1/2
周洪斌先生	6/6	1/1	2/2
周迪先生(於 2020 年 3 月 30 日獲委任)	4/4	1/1	2/2
林峰先生	5/6	1/1	1/2
葛明先生(於 2020 年 3 月 30 日辭任)	2/2	0/0	0/0
馬永義先生	6/6	1/1	2/2
王鵬先生	6/6	1/1	2/2
張偉聰先生	6/6	1/1	2/2

企業管治報告

董事委員會

審核委員會

審核委員由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林峰先生、馬永義先生及張偉聰先生(主席)。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

於截至2020年12月31日止年度，審核委員會曾舉行三次會議以審閱於截至2019年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2020年6月30日止半年的中期財務業績及報告，並檢討財務申報及合規程序、內部監控及外聘核數師的獨立性、工作範疇及委任等重大事宜。審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林峰先生	3/3
馬永義先生	3/3
張偉聰先生	3/3

審核委員會檢討財務申報制度、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足)、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職責。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。彼等亦審閱本公司及其附屬公司於財政年度的全年業績以及由外聘核數師所編製有關審計過程中的會計事項及重大發現的審計報告。該委員會為僱員作出適當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。



薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即王鵬先生(主席)、林中先生及馬永義先生，大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)就本集團董事及高級管理層薪酬的薪酬政策及架構向董事會提供建議，並就制定薪酬政策設立正式及透明的程序，且參照董事會的企業目標及宗旨檢討及批准管理層薪酬建議，以及就執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議。

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，而薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
王鵬先生	2/2
林中先生	2/2
馬永義先生	2/2

薪酬委員會討論及檢討本公司董事及高級管理層的薪酬政策，以及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議並履行上述規定的職責。

提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，即林中先生(主席)、馬永義先生及王鵬先生，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責為(其中包括)至少每年檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會為配合本公司的企業策略所作出的任何建議變動提供建議、就填補董事會及／或管理層空缺的人選向董事會提供建議，評估獨立非執行董事的獨立，並檢討有關董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，以及董事會可能不時就推行有關董事會成員多元化政策採納的任何可計量目標，以檢討達成有關目標的進度。

提名委員會將按標準評估候選人或現任人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定。提名委員會的書面職權範圍可於本公司以及聯交所網站查閱。

企業管治報告

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議，而提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林中先生	2/2
馬永義先生	2/2
王鵬先生	2/2

提名董事會評估獨立非執行董事的獨立性、審議退任董事的重選事宜，以及檢討擔任非執行董事所需投入的時間並履行上述規定的職責。

戰略委員會

戰略委員會目前由三名成員組成，即林中先生(主席)、周洪斌先生及林峰先生。

戰略委員會的主要職責為(其中包括)協助董事會制定及評估本公司的中期及長期戰略目標的發展策略及實施計劃，並就主要事宜、重大投資及融資計劃向董事會提供建議。

於截至2020年12月31日止年度，戰略委員會曾舉行一次會議，而戰略委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林中先生	1/1
周洪斌先生	1/1
林峰先生	1/1

董事會成員多元化政策

董事會已根據上市規則規定採納董事會成員多元化政策，自2018年11月26日起生效，當中載列實現董事會成員多元化的方式。董事會成員多元化政策旨在訂明基本原則，以確保董事會成員在技能、經驗及觀點方面取得適當平衡，藉以加強董事會的有效職能，並維持高企業管治水平。

提名及委任

所有董事會提名及委任均以任人唯賢基準原則，並計及日常業務所需及董事會成員多元化的裨益而作出。最終決定將基於獲選之候選人的優點及將為董事會帶來貢獻而決定。提名委員會主要負責識別具備適當資格的人士，並選擇提名人出任董事或就有關事宜向董事會提供意見。



可衡量目標

候選人將基於一系列多元化政策，並參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗而挑選。

政策聲明

為實現可持續均衡發展，本公司將董事會成員日益多元化視為支持其戰略目標及可持續發展的關鍵因素。董事會的所有任命乃根據任人唯賢原則，並經考慮董事會成員多元化裨益而作出。

監控及匯報

提名委員會負責檢討董事會成員多元化政策，以及擴展及檢討可衡量目標，以確保董事會成員多元化政策已獲推行並監察達至可衡量目標的進度。提名委員會至少每年或在適當時間檢討董事會成員多元化政策及可衡量目標，以確保董事會繼續有效運作。提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以確保其成效，並認為本集團於截至2020年12月31日止年度已實施董事會成員多元化政策。

企業管治職能

董事會確認，企業管治應由董事集體承擔責任，包括：

- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策及實務，並向董事會提呈建議；
- 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監督本公司的政策及實務是否符合法律及監管規定；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規指引(如有)；及
- 檢討本公司就上市規則的合規情況，並於企業管治報告中作出披露。



企業管治報告

公司秘書

方圓企業服務集團(香港)有限公司副總監楊靜文女士已於2018年7月25日獲委任為本公司的公司秘書，並於2020年已接受不少於15小時的相關專業培訓，且已遵守上市規則第3.29條項下有關專業培訓的規定。楊靜文女士已辭任本公司公司秘書，自2021年1月21日起生效。於同日，方圓企業服務集團(香港)有限公司之助理經理李淑敏女士(「李女士」)獲委任為本公司公司秘書。楊靜文女士及李女士於本公司的主要聯絡人為執行董事兼首席財務官周迪先生。

核數師

本報告所載財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。就審核服務及非審核服務已付／應付本公司外部核數師的薪酬載列如下：

所提供服務	金額 (人民幣元)
年度審核	2,500,000
非審核服務	900,000
總計	3,400,000

非審核服務主要為審閱2020年度中期業績。本公司外聘核數師就其對綜合財務報表的報告責任所作聲明載於本年報第74至78頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會知悉其維持適當的風險管理及內部監控系統之責任，以保障股東的投資及本公司資產，並在審核委員會的支持下，每年檢討有系統的功效。

我們利用風險集中管理制度以最大程度減低並防範在戰略、業務、財務及法律方面的一系列風險。通過風險管理系統，我們力求管理並減低風險，促進高效且可靠的溝通，堅持依法合規，從而提升我們的業務及管理效率。設計系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅可就重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對保證。



企業管治報告

我們的風險管理制度按三個層次實施。由各部門經理開始實施(其負責根據相關政策安排日常工作)。第二層次涉及風險管理中心的積極作用，聚焦於我們的風險管理政策並通過定期審計監督各部門。最後，最高層次涉及董事會就若干風險管理決策的決策過程。該等三個層次的相關人員須進行頻繁溝通，以確保各方得以共享準確信息。

為制定並有效實行政策，我們的風險管理制度重視持續收集信息。風險管理制度收集有關各類業務、財務及法律風險的資料，如市場需求、技術發展趨勢及創新、與競爭對手的數據比較、我們的財務表現及經營業績、服務成本、知識產權法及公司法的變更以及潛在法律糾紛等。

所收集資料用於風險評估。我們的風險評估程序會考慮本公司的整體風險理念，力求對潛在風險可能對我們在戰略、業務、合規及財務報告等方面的目標造成哪些影響進行準確評估。我們力求同時識別內部風險(如僱員道德操守、我們的財務狀況或產品質量)及外部風險(如經濟及法律發展、技術進步以及環境因素)。已識別風險乃基於其發生概率及可能對我們業務造成影響的程度進行評估。發生概率高的風險將受到更嚴格的審查，以確保取得準確結果。我們隨後將確定須實施哪些對策，以規避、消化或減低有關風險及任何負面後果。

本集團已成立內部審核部門，其協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。風險管理及內部監控系統已於董事會及審核委員會的領導下獲實施，且董事會於截至2020年12月31日止年度已全面檢討其風險管理及內部監控系統。董事會並未發現任何重大內部監控及風險管理缺陷，亦未發現重大違反限制或風險管理政策之情況，通過審核委員會的審查，董事會認為本公司目前的風險管理及監控系統有效，且本公司履行會計及財務呈報職能員工的資歷及經驗，以及本公司的培訓課程及本公司有關預算方面的經驗及資源充足。本公司已遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條至C.2.5條及第C.3.3條下有關風險管理及內部監控的規定。



企業管治報告

披露內幕消息

本公司已根據證券及期貨條例落實處理及披露內幕消息的內部政策。內部政策載列及時處理及散播內幕消息的程序及內部控制，並向董事、高級管理層及相關僱員提供監察資料披露及回應諮詢的一般指引。

本公司已實施控制程序，確保嚴禁未經許可存取及使用內幕消息。

股息

宣派股息受限於董事的酌情考慮，取決於營運業績、現金流量、財務狀況、本公司支付股息的法定及監管限制、未來前景以及董事認為可能有關的其他因素。本公司並無股息派付比率政策。董事會可全權酌情決定是否於任何年度宣派任何股息及其金額。本公司為一間根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額亦將取決於自附屬公司取得股息的可用性。中國法律規定股息僅根據中國會計準則計算的年內溢利支付，該會計準則在許多方面與其他司法管轄區(包括香港財務報告準則)的公認會計準則有所不同。中國法律亦規定外商投資企業至少撥出 10% 的除稅後溢利(如有)為其法定儲備提供資金，且不能作為現金股息作出分派。

股東權利

為維護股東的利益及權利，將在股東大會上就個別事件提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。股東大會上提呈的所有決議案均將根據上市規則以按股數投票方式表決，投票結果將於每次股東大會後在本公司及聯交所網站及時刊發公告。

股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第 58 條，任何一名或多名於發出要求當日持有附帶權利可於本公司股東大會上投票的不少於十分之一本公司實繳股本的股東，可提呈書面要求召開股東大會。有關股東大會須在提呈該項要求後兩個月內舉行。如在提呈要求後的二十一日內，董事會仍未召開有關大會，則提呈要求人士可按相同方式召開有關大會，而提呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理費用將由本公司作出彌償。



於股東大會上提呈建議的程序及聯繫方式

股東週年大會及其他股東大會為股東提供發表彼等意見的重要場合，本公司鼓勵及倡導股東出席及參與股東大會。

董事會成員(尤其是主席或其代表)、管理層團隊的適當成員及本公司外聘核數師將出席股東週年大會解答股東疑問。

出席股東週年大會及其他股東大會的股東獲提供合理場合就會議議題相關的內容提出問題，包括但不限於就核數工作及核數師報告的編製及內容向外聘核數師提問。

股東提名人選參選董事的程序

倘股東有意於本公司股東大會上提名董事以外的人士參選董事(「議案」)，則應向本公司香港主要營業地點或本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司遞交書面通知，載列議案及其聯絡詳情。議案應包括建議董事的履歷詳情及建議董事簽署的書面通知，確認其選舉意願、履歷詳情的準確性及完整性。

向董事會作出查詢的程序及詳盡的聯絡方式使該等查詢妥善傳達

閣下如就閣下的持股權有任何疑問，請致函或按以下方法聯絡本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2119 9137

網址：<https://www.computershare.com>

閣下如對本公司有任何諮詢，請聯繫本公司，聯繫方式如下：

傳真：(8621) 6120 8281

電郵：IR@ysservice.com.cn



企業管治報告

投資者關係及通訊

本公司已設立網站 www.ysservice.com.cn 作為本公司加強溝通、發佈公告、發表財務資料及其他相關資料的渠道。歡迎股東直接於本公司香港主要營業地點提呈查詢。本公司將及時妥善地回應所有查詢。

最終控股股東的不競爭契據

最終控股股東已向本公司發出年度聲明，於截至2020年12月31日止年度，其本身及其聯繫人已遵守以本公司利益作出不競爭契據的條款。不競爭契據詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。獨立非執行董事亦已檢討最終控股股東遵守不競爭契據項下承諾的情況，而獨立非執行董事確認，概無違反不競爭契約項下任何承諾。

憲章文件

於截至2020年12月31日止年度內，本公司並無就組織章程大綱及細則作出任何變動。組織章程大綱及細則的最新版本已於本公司及聯交所網站登載。



董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度年報及經審核綜合財務報表。

全球發售

本公司於 2018 年 12 月 4 日進行全球發售，涉及 380,000,000 股股份，價格為每股 1.78 港元。有關所得款項用途的詳情，請參閱本年報「首次公開發售所得款項淨額用途」一節。

主要業務活動

本公司於 2018 年 4 月 16 日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。

本公司附屬公司的業務活動及詳情載於本年報綜合財務報表附註 27。本集團按主要業務劃分的本年度收入及經營溢利分析載於本年報「管理層討論及分析」一節及本年報綜合財務報表附註 6 及 9。

業績

本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度綜合業績載於本年報第 79 至 84 頁。

末期股息

董事會建議派付截至 2020 年 12 月 31 日止年度末期股息每股普通股 0.0838 港元。末期股息須待股東於股東週年大會上批准，預期將於 2021 年 6 月 18 日或前後派付予於 2021 年 6 月 10 日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股東過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東過戶登記手續：

- (i) 自 2021 年 5 月 28 日至 2021 年 6 月 2 日（首尾兩日包括在內），於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於 2021 年 5 月 27 日下午四時三十分送呈本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室；及

董事會報告

- (ii) 自2021年6月8日至2021年6月10日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息的權利。為符合資格收取建議末期股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2021年6月7日下午四時三十分送呈本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務回顧

年內，本集團的業務回顧包括有關本集團所面臨主要風險及不明朗因素的討論、採用關鍵財務表現指標對本集團業績的分析、年內所發生影響本集團的重大事件詳情以及本集團業務未來可能發展的指向，載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」等章節。審閱及討論構成本董事會報告其中部分。

與僱員、客戶、供應商及其他利益相關者的重要關係

本集團認為僱員是本集團業務營運之本，為本集團之重要資產。通過為員工提供理想的工作環境及可持續發展的機會，本集團和僱員攜手進步成長。有關我們與僱員的關係詳情，載於本年報「人力資源」一節。

本集團與其客戶及供應商維持良好關係。本集團的物業管理服務以客為先，我們致力持續改善及探索創新理念，為客戶提供「滿意+驚喜」的服務。我們重視客戶的回饋，並已制定客戶投訴處理程序，以確保能夠及時有效地處理客戶的投訴。我們亦重視與業務夥伴的合作，以建立可持續的供應鏈並實現雙贏的解決方案。有關詳情載於本年報「主要供應商及客戶」一節。

董事會認為，有效的溝通和及時披露資料可以建立股東及投資者的信心，亦可提供有利投資者關係及未來公司發展的建設性反饋。有關詳情，請參閱本年報「企業管治報告」一節。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的已公佈業績、資產及負債以及非控股權益概要載於本年報第170頁。有關概要並不構成經審核綜合財務報表其中部分。



首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於2018年12月17日在主板成功上市。扣除股份發行成本、上市開支、包銷佣金及本公司就超額配股權獲行使應付的其他發售開支後，首次公開發售及超額配股權獲部分行使的所得款項淨額約為683百萬港元。於2020年12月31日，約306.1百萬港元已使用。首次公開發售籌得之剩餘所得款項淨額中尚未動用的款項已存入香港及中國大陸持牌金融機構。於2021年，本公司將根據其發展策略、市況及有關所得款項擬定用途(如招股章程所披露)，應用首次公開發售籌集的所得款項。有關詳情載於本年報「管理層討論及分析」項下的「首次公開發售籌集所得款項用途」一節。

主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團最大客戶旭輝集團佔本集團總收入12.8%。本集團五大客戶佔本集團總收入14.4%。

於回顧年度，本集團最大供應商佔本集團總購買額3.3%。本集團五大供應商佔本集團總購買額6.9%。

截至2020年12月31日止年度，來自旭輝集團及其聯繫人的收入為人民幣549.3百萬元，佔本集團全年收入約17.6%。除上述者外，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(就董事所深知，彼等擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大供應商或本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

物業、廠房及設備

於截至2020年12月31日止年度內，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註14。

股本

本公司於截至2020年12月31日止年度內的股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註24。

儲備

本集團及本公司於截至2020年12月31日止年度內的儲備變動詳情分別載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註26。

可分派儲備

於2020年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣2,087.7百萬元。



董事會報告

借款

於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無未償還銀行借款。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款。

董事

於報告期間及直至本年報日期的董事如下：

執行董事

林中先生(主席)

周洪斌先生(總裁)

周迪先生(於 2020 年 3 月 30 日獲委任)

非執行董事

林峰先生(副主席)

葛明先生^{附註}(於 2020 年 3 月 30 日辭任)

獨立非執行董事

馬永義先生

王鵬先生

張偉聰先生

附註：

葛明先生為投放更多時間於其他商業事務，已辭任非執行董事，自 2020 年 3 月 30 日起生效。

根據組織章程細則第 84(1) 條，馬永義先生、王鵬先生及張偉聰先生須輪值退任，並符合資格於股東週年大會上重選連任。

將於股東週年大會上重選連任的董事履歷載於將向股東寄發的通函內。

董事及高級管理層履歷詳情

本集團董事及高級管理層於本年報日期的履歷詳情載於本年報第 34 至 39 頁「董事及高級管理層履歷」一節。

除本報告披露者外，截至本年報日期，董事確認，概無根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的任何資料。

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條所發出獨立性確認書，且本公司認為該等董事於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內一直屬獨立人士，且於本年報日期仍屬獨立人士。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

董事委任須遵守細則項下的董事退任及輪值規定。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何服務合約（不包括於一年內到期或可由本公司在一年內毋須支付賠償（法定補償除外）予以終止的合約）。

管理合約

除董事服務合約及委任函外，於截至 2020 年 12 月 31 日止年度年終時或於年內任何時間，概無訂有或存在與本集團全部或任何重大部分業務有關的管理及行政管理合約。

獲准許彌償條文

根據細則，為董事提供保障之獲准許彌償條文現時及於本財政年度一直有效。本公司已就董事因依法履行董事職責而可能面對的申索投購董事及行政人員責任保險以提供保障。

董事及高級管理層薪酬

本集團董事及高級管理層的酬金由董事會參考薪酬委員會的建議，並考慮本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而釐定。



董事會報告

本集團的董事酬金及最高薪酬人士的酬金範圍詳情載於本年報綜合財務報表附註 13。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團的獎勵金或離職補償。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，本集團於截至 2020 年 12 月 31 日止年度並無向任何董事或代表任何董事作出或應付其他款項。

人力資源

於 2020 年 12 月 31 日，本集團約有 11,263 名僱員，而於 2019 年 12 月 31 日，本集團約有 7,556 名僱員。本集團與僱員訂立僱傭合約，涵蓋職位、僱傭年期、工資、員工福利以及違約責任及終止僱用理由等事宜。

本集團僱員薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他員工福利，並參考其經驗、資歷及整體市況而釐定。本集團僱員的薪酬政策由董事會根據其功績、資格及能力而訂定。

本集團十分關心僱員的職業發展，並已制訂全面的培訓計劃，其中涵蓋不同主題，例如新僱員導向活動及專業技術培訓，以符合不同程度的僱員需要。

退休福利計劃

本集團旗下並無任何僱員須參與香港強制性公積金計劃。中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司的僱員須向退休福利計劃供款一定比例的薪金，以就福利提供資金。本集團就該退休福利計劃的唯一責任是根據該計劃作出規定供款。概無此退休福利計劃項下的已沒收供款可用作減少未來年度應付的供款。



董事及主要行政人員於證券的權益

於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯公司的股份、相關股份及債權證(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的 普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已發行 股本概約百分比
林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	942,683,500 (L)	56.43%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	942,683,500 (L)	56.43%
周洪斌先生	實益擁有人	35,383,500 (L)	2.12%
周迪先生	實益擁有人	810,000 (L)	0.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於本公司股份之好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend所持股份中擁有權益。
- (5) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為吾等最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

董事會報告

於相聯公司之權益

董事姓名	相聯公司	身份／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的 共同創始人及實益擁有人	3,607,055,603	43.88%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的 共同創始人、受控法團權益及 實益擁有人	2,617,124,155	31.84%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
周迪先生	旭輝控股	實益擁有人	230,000	0.00%
林中先生 ⁽⁵⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁵⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁶⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁶⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁷⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林峰先生 ⁽⁷⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林中先生 ⁽⁸⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 ⁽⁸⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- 鼎昌持有 1,210,244,037 股旭輝控股股份。鼎昌的所有已發行股本由 Eternally Success International Limited 全資擁有，而 Eternally Success 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為 Sun Success Trust 的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，Sun Success Trust 為林中先生作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust 的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生為 Sun Success Trust 的創始人，被視為於鼎昌持有的 1,210,244,037 股旭輝控股股份中擁有權益。
- 茂福持有 2,388,937,975 股股份。茂福的所有已發行股本由 Gentle Beauty Assets Limited 全資擁有，而 Gentle Beauty Assets Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為林氏家族信託的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的 2,388,937,975 股股份中擁有權益。

董事會報告

- (3) Rain-Mountain 持有 215,950,580 股旭輝控股股份。Rain-Mountain 的所有已發行股本由 Beauty Fountain Holdings Limited 全資擁有，而 Beauty Fountain Holdings Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為 Sun-Mountain Trust 的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，Sun-Mountain Trust 為林峰先生作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust 的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林峰先生為 Sun-Mountain Trust 的創辦人，被視為於 Rain-Mountain 持有的 215,950,580 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (4) Towin Resources Limited 持有 5,335,600 股旭輝控股股份。Towin Resources Limited 由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於 Towin Resources Limited 持有的旭輝控股股份中擁有權益。
- (5) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於旭昇所持股份中擁有權益。
- (6) Spectron 由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於 Spectron 所持股份中擁有權益。
- (7) Elite Force Development 的所有已發行股本由林中先生擁有 50% 權益、由林峰先生擁有 25% 權益及由林偉先生擁有 25% 權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生被視為於 Elite Force Development 之股份中擁有權益。
- (8) Best Legend 的所有已發行股本由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生被視為於 Best Legend 之股份中擁有權益。

相聯公司債券之權益

董事姓名	相聯公司	身份／權益性質	佔相關	
			持有 相關債券之 本金額	已發行債券 本金總額之 概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
林峰先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	旭輝控股	全權信託的創始人及受控法團權益	25 百萬美元	8.33%
		全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%

董事會報告

附註：

- (1) 6% 優先票據可以自由轉讓，惟不能轉換為旭輝控股的任何股份或其他證券。有關6% 優先票據的詳情，請參閱旭輝控股日期分別為2020年1月8日及2020年1月10日的公告。
- (2) 6% 優先票據的本金額1百萬美元由茂福持有。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。林氏家族信託為我們最終控股股東(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生作為林氏家族信託的共同創始人，均被視為於茂福持有的6% 優先票據本金額中擁有權益。
- (3) 5.375% 永久證券已在聯交所上市。
- (4) Towin Resources Limited由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於Towin Resources Limited持有的5.375% 永久證券本金額15,000,000美元中擁有權益。
- (5) 本金額10,000,000美元的5.375% 永久證券由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain Holdings Limited的所有已發行股本則由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被視為於Rain-Mountain持有的5.375% 永久證券的本金額中擁有權益。

除上文所披露者及據董事所深知，於2020年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其關聯公司(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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

購買股份或債權證的安排

除本年報其他章節所披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使董事可透過購入股份或債務證券(包括本公司或任何其他法人團體的債權證)而獲益。



主要股東於證券的權益

就董事所知，於2020年12月31日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的 普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已發行 股本概約百分比
林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	受控法團權益及全權信託的共同創始人	942,683,500 (L)	56.43%
Elite Force Development ⁽²⁾	實益擁有人	363,180,000 (L)	21.74%
Spectron	實益擁有人	406,820,000 (L)	24.35%
旭昇 ⁽³⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	24.35%
旭輝控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	406,820,000 (L)	24.35%
Best Legend ⁽⁵⁾	實益擁有人	171,683,500 (L)	10.28%
Cederberg Capital (Cayman) ⁽⁷⁾	受控法團權益	84,128,000 (L)	5.03%
Cederberg Capital (Cayman) GP ⁽⁷⁾	受控法團權益	84,128,000 (L)	5.03%
Krige Dawid ⁽⁷⁾	受控法團權益	84,128,000 (L)	5.03%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。
- (6) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為吾等最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

董事會報告

(7) 根據公開可得資料，Cederberg Capital Limited由Cederberg Capital (Cayman)全資擁有。Cederberg Capital (Cayman)的普通合夥人為Cederberg Capital (Cayman) GP，而Cederberg Capital (Cayman) GP由Krige Dawid擁有64%權益。根據證券及期貨條例，Krige Dawid被視為於Cederberg Capital Limited持有的股份中擁有權益。

除本文披露者外，於2020年12月31日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除「關聯方交易」一節所披露者及本年報綜合財務報表附註29所載外，於截至2020年12月31日止年度年終時或年內任何時間，概無存續對本集團業務而言屬重大而本公司或其任何附屬公司為其中訂約方，且任何董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於其中擁有重大權益的交易、安排及合約。

董事在競爭業務中的權益

於回顧年度內，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

貸款及擔保

於截至2020年12月31日止年度內，本集團並無直接或間接向董事、本公司高級管理層、控股股東或彼等各自的關連人士作出任何貸款或提供任何擔保。

根據上市規則的持續披露責任

除本年度所披露者外，本公司並無任何其他須根據上市規則第13.20、13.21及13.22條作出披露的責任。

與控股股東的合約

除「關聯方交易」一節所披露者及本年報綜合財務報表附註29所載外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間於截至2020年12月31日止年度內概無訂立或於年終時仍然存續任何重大合約，亦無訂立或於年終時仍然存續有關控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。



關連交易

於回顧年度內，本公司已就其持續關連交易嚴格遵守上市規則第 14A 章所訂明規定。有關持續關連交易的詳情如下：

須遵守有關申報、年度審核及公告規定的持續關連交易

1. 銷售代理服務框架協議

於 2019 年 3 月 22 日，本公司與旭輝控股訂立銷售代理服務框架協議（「銷售代理服務框架協議」），當中載列本集團向旭輝集團及其聯繫人就其開發項目中未售出住宅停車位提供銷售代理服務的主要條款，年期自 2019 年 3 月 22 日起至 2021 年 12 月 31 日止（首尾兩日包括在內）。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，有關銷售代理服務框架協議的交易金額為約人民幣 11.7 百萬元，在年度上限人民幣 29.8 百萬元內。

預計截至 2021 年止財政年度，旭輝集團及其聯繫人就銷售代理服務框架協議項下的銷售代理服務應付本集團的最高年度佣金不會超過人民幣 29.8 百萬元。

於相關時間，旭輝控股為本公司的其中一名控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則第 14A 章，銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於銷售代理服務框架協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但低於 5%，故銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易及年度上限須遵守上市規則第 14A 章的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。



董事會報告

2. 青島雅園管理服務框架協議

於2019年9月20日，青島雅園與新世界(青島)置地有限公司(「新世界(青島)」)、南昌陽光新地置業有限公司(「南昌陽光新地」)及上海新地嘉兆物聯網有限公司(「嘉兆」)訂立管理服務框架協議(「青島雅園管理服務框架協議」)，據此，青島雅園將同意向新世界(青島)、南昌陽光新地及嘉兆以及彼等各自的聯繫人(「青島雅園關連集團」)提供物業管理服務，包括但不限於(i)為由青島雅園關連集團擁有之未售物業、停車場及物業提供物業管理服務；(ii)現場保安、清潔、綠化，以及向物業銷售處提供客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)由建築工程竣工起直至向業主交付有關物業前就青島雅園關連集團開發的物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務(「青島雅園管理服務」)，期限由2019年9月20日起直至2021年12月31日止。

截至2020年12月31日止年度，有關青島雅園管理服務框架協議的交易金額約為人民幣3.9百萬元，在年度上限人民幣45.0百萬元內。

預計截至2021年止財政年度，青島雅園管理服務框架協議項下的持續關連交易年度上限不會超過人民幣40.0百萬元。

由於青島雅園關連集團為青島雅園的主要股東，根據上市規則，青島雅園關連集團為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，青島雅園管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.101條，青島雅園管理服務框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。



須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 旭輝物業管理服務總協議

於2019年11月11日及2020年11月5日，本公司與旭輝控股訂立物業管理服務總協議及一份補充協議（統稱為「2019年旭輝物業管理服務總協議」），據此，本公司及其附屬公司同意向旭輝集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)旭輝集團擁有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(ii)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；及(iii)於建築完工後及將相同物業交予業主前向旭輝集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務（「旭輝物業管理服務」）及前期規劃及設計諮詢服務（「旭輝規劃服務」）。2019年旭輝物業管理服務總協議期限為自2020年1月1日起至2022年12月31日止。

截至2020年12月31日止年度，旭輝物業管理服務及旭輝規劃服務的交易金額分別約為人民幣359.0百萬元及人民幣28.7百萬元，在年度上限人民幣420.0百萬元及人民幣60.0百萬元內。

預計旭輝集團於截至2022年12月31日止各兩個年度應付之有關旭輝物業管理服務及旭輝規劃服務的最高服務費金額將分別不超過人民幣420.0百萬元及人民幣60.0百萬元。

旭輝控股為我們的控股股東之一，因此，根據上市規則，旭輝控股為本公司之關連人士。因此，旭輝物業管理服務總協議項下之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則下有關2019年旭輝物業管理服務總協議的年度上限的各項適用百分比率預期將超過全年基準5%，於2019年旭輝物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第14A章所提之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告

2. 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議及最終控股股東物業管理服務總協議

於 2018 年 11 月 22 日及 2020 年 9 月 25 日，我們的最終控股股東與本公司訂立物業管理服務總協議及補充協議（統稱為「2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議」），據此，本集團同意提供物業管理服務，包括但不限於 (i) 我們的最終控股股東及彼等之聯繫人（旭輝集團除外）持有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(ii) 現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售辦公室的客戶服務；及 (iii) 建築完工後及將相同物業交予業主前向我們的最終控股股東之聯繫人（旭輝集團除外）開發之物業項目提供的清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務（「最終控股股東物業管理服務」）及前期規劃及設計諮詢服務（「最終控股股東規劃服務」），期限為自上市日期起至 2020 年 12 月 31 日止。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，最終控股股東物業管理服務及最終控股股東規劃服務之交易額約為人民幣 150.0 百萬元，在年度上限人民幣 185.0 百萬元內。

由於 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議已於 2020 年 12 月 31 日到期，本公司與最終控股股東已於 2020 年 9 月 25 日及 2020 年 11 月 5 日訂立一份物業管理服務總協議及補充協議（統稱「2021 年最終控股股東物業管理服務總協議」），據此，本公司及其附屬公司同意向最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）提供最終控股股東物業管理服務及最終控股股東規劃服務，期限為自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止，而有關聯繫人主要包括旭輝集團之合營企業及聯營公司。

預計由我們的最終控股股東之聯繫人控制之公司（旭輝集團除外）應付之有關最終控股股東物業管理服務及最終控股股東規劃服務的最高服務費金額 (i) 於截至 2021 年 12 月 31 日止年度將分別不超過人民幣 164.0 百萬元及人民幣 26.0 百萬元；(ii) 於截至 2022 年 12 月 31 日止年度將分別不超過人民幣 173.0 百萬元及人民幣 27.0 百萬元；及 (iii) 於截至 2023 年 12 月 31 日止年度將分別不超過人民幣 173.0 百萬元及人民幣 27.0 百萬元。

最終控股股東為我們的控股股東之一，因此，根據上市規則，最終控股股東為本公司之關連人士。因此，2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議及 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議項下之交易根據上市規則第 14A 章構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條下有關 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議及 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率（溢利比率除外）超過 5%，協議項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章所提之申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。



除上文所披露者外，於截至2020年12月31日止年度內，本集團並無訂立根據上市規則第14A.71條規定須予披露的任何關連交易或持續關連交易。

本公司根據其內部控制程序調整獲豁免披露(倘必要)之持續關連交易之範疇及金額以及年度上限。於截至2020年12月31日止年度內，於釐定所進行之有關交易之價格及條款時，本公司已遵守本年報所披露之各持續關連交易之定價政策及指引。董事認為，本公司內部控制程序足以且可有效確保該等交易如是進行。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已檢討於本年度內進行的持續關連交易，並確認於其項下所進行交易：

- (i) 在本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 根據規管交易的協議按公平合理並符合股東整體利益的條款訂立。

本公司委聘核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則第3000號(經修訂)》「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參考《實務說明第740號》「香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於上述持續關連交易發出載有其發現和結論的函件：

- (i) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易未經董事會批准。
- (ii) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易並非在各重大方面按照本集團定價政策及規管該等交易的相關協議訂立。
- (iii) 就各持續關連交易總額而言，概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易已超過本公司制定的年度上限。

本公司已向聯交所遞交有關本集團截至2020年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。



董事會報告

關聯方交易

本集團截至2020年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註29。

除上文所披露者外，於回顧年度內，概無關聯方交易構成一項關連交易或持續關連交易，因而須遵守上市規則第14A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

細則或開曼群島法律項下並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向其現有股東提呈發售新股份。

重大法律訴訟

於截至2020年12月31日止年度內，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

所持重大投資

於2020年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於2020年2月27日，本集團訂立收購協議，據此本集團可收購青島銀盛泰的50%股權，現金代價約為人民幣8.6百萬元。於完成有關收購後，本集團已於青島銀盛泰的50%股權中擁有權益，而青島銀盛泰已成為本公司之非全資附屬公司。青島銀盛泰的財務業績已於本集團的財務報表綜合入賬。

茲提述本公司日期為2019年6月18日的公告及日期為2019年8月14日的通函，內容有關收購青島雅園合共55%股權。根據青島雅園截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表，截至2020年12月31日止年度的溢利保證(載於日期為2019年6月18日的公告及日期為2019年8月14日的通函)已獲達致且並無作出補償。

於截至2020年12月31日止年度內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售。



重大投資及資本資產的未來計劃

於 2020 年 12 月 31 日，除本報告所披露者外，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

上市證券持有人的稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務減免或豁免。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事及本集團高級管理層（彼等因其職務可能知悉與本集團或本公司證券有關的內幕消息）買賣本公司證券的行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事確認於回顧年度內已遵守標準守則。此外，於報告期間內，本公司概不知悉本集團高級管理人員有任何違反標準守則。

足夠的公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於本年報日期，本公司已經維持上市規則規定的公眾持股量。

企業管治

本公司認同良好企業管治對加強本公司管理及維護股東整體利益攸關重要。本公司已採納企業管治守則所載的守則條文，作為其本身監管企業管治常規的守則。

董事認為，本公司於報告期間內已遵守企業管治守則所載的相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司常務，藉以維持高水平的企業管治。

有關本公司採納的企業管治常規的資料，載於本年報第 40 至 53 頁的企業管治報告。



董事會報告

環境政策及表現

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律法規經營業務，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本公司將於適當時候刊發的截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露。

報告日期後事項

報告日期後發生的重大事件詳情載於財務報表附註35。

核數師

於2020年11月19日，董事會委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，自2020年11月19日起生效，以填補於香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任後的臨時空缺。截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核，其將於即將舉行的股東週年大會上獲提名重新委任。

遵守有關法律及法規

如董事會及管理層所知，本集團在所有重大方面全面遵守對本集團業務及運營造成重大影響的相關法律法規。於截至2020年12月31日止年度期間，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

承董事會命

主席

林中

香港，2021年3月23日



獨立核數師報告

Deloitte.**德勤**

致永升生活服务集团有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第 79 至 169 頁所載永升生活服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至 2020 年 12 月 31 日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，綜合財務報表真實公平地反映 貴集團於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及其於截至 2020 年 12 月 31 日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，亦已根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。根據該等準則，吾等的責任於本報告核數師對審計綜合財務報表的責任一節中詳述。根據香港會計師公會專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證足夠及能適當地為吾等的意見提供基礎。



獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為吾等的專業判斷中有關審計本期間綜合財務報表中最重要的事項。吾等於審核整體綜合財務報表中處理此等事項及就此達致意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

關鍵審核事項

我們的審計如何處理關鍵審核事項

商譽減值評估

吾等已識別商譽減值評估為關鍵審核事項，原因為結餘對綜合財務報表之整體重要性，加上 貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位可收回金額作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層透過估計已獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額(為使用價值(「使用價值」)與公平值減出售成本的較高者)評估商譽減值。使用價值計算要求 貴集團估計現金產生單位(或現金產生單位組別)預期產生的未來現金流量及合適的貼現率。 貴集團聘請獨立估值師(「估值師」)協助估計。編製核准財務預算涵蓋期間現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、除稅前估計溢利及稅前貼現率。

誠如綜合財務報表附註16所披露，於2020年12月31日，商譽賬面值為人民幣470,952,000元，而截至2020年12月31日止年度，並無確認減值虧損。

吾等就商譽減值評估之程序包括：

- 與管理層討論以瞭解管理層於商譽減值評估作出的商譽減值評估及主要估計(包括收益增長率、估計毛利、除稅前估計溢利及稅前貼現率)的管理流程及關鍵控制；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 經參考過往財務表現，評估收益增長率、估計毛利及除稅前估計溢利的合理性；
- 透過將預測應用之稅前貼現率與經濟及行業數據以及可資比較上市公司對比，評估其是否合適；
- 核查使用價值計算的算術準確性；及
- 透過將該等現金產生單位之實際業績與商譽減值評估所用先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算的合理性。



關鍵審核事項**我們的審計如何處理關鍵審計事項****貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)估計撥備**

由於在評估貿易應收款項及應收票據的可收回性涉及重大管理判斷及估計，我們已將貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附錄 4 所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人按賬齡分類釐定，其乃認為具類似虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。

誠如綜合財務報表附註 17 及 34 所披露，於 2020 年 12 月 31 日，貿易應收款項及應收票據的賬面值為人民幣 458,628,000 元(扣除信貸虧損撥備人民幣 56,194,000 後)，而截至 2020 年 12 月 31 日止年度，信貸虧損撥備人民幣 30,433,000 元於損益中確認。

吾等就貿易應收款項及應收票據預期信貸虧損估計撥備之程序包括：

- 獲得於採用撥備矩陣釐定貿易債務人預期信貸虧損評估的違約率及透過管理層來評估所合併的任何定性、定量及前瞻性資料的合理性時所採用預期信貸虧損及所作假設的管理流程及關鍵控制的諳解；
- 根據源文件按抽樣基準測試管理層用於開發撥備矩陣的資料；
- 經參考過往違約率及前瞻性資料，評估應用的預期虧損率的合理性；
- 檢查預期信貸虧損計算的數學準確率；及
- 評估管理層參考可供使用市場資料所用的前瞻性資料的合理性。

其他事項

貴集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表由另一核數師審核，該核數師已於 2020 年 3 月 23 日就該等報表發表無保留意見。

其他資料

貴公司董事就其他資料負責。其他資料包括載入年報的資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審計過程中所知悉的情況有重大抵觸，或似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已進行的工作，倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等並無就此報告任何事項。

獨立核數師報告

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平地呈列的綜合財務報表，並為其認為為使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而必需的內部控制負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事宜，以及使用持續經營會計基準，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師對審核綜合財務報表的責任

吾等的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並按照吾等協定的委聘條款僅向 閣下(作為整體)發出載有吾等意見的核數師報告。除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作一定能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，吾等於審計過程中運用專業判斷及抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及進行審計程序，並取得充足及適當的審計證據為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導陳述或凌駕內部控制，故未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而造成的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審計有關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制成效發表意見。
- 評估所用會計政策是否適當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。



獨立核數師報告

- 總結董事採用以持續經營為基準的會計法是否適當，並根據已取得的審計證據總結是否有與對 貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素存在。倘吾等總結認為存在重大不確定因素，吾等須於核數師報告中提呈注意綜合財務報表內的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所取得的審計證據為基準。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體呈列、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料取得充足適當審計證據，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及進行集團審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。

吾等與治理層就(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現(包括吾等於審計期間識別的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

吾等亦向治理層提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性的關係及其他事宜及消除威脅的行動及採取的防範措施(如適用)與審核委員會進行溝通。

吾等自與治理層溝通的事宜中釐定對審計本期間綜合財務報表最為重要的事宜，並據此釐定關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事宜，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事宜可合理預期的不利後果將超越公眾知悉此等事宜的利益而不應於報告內披露，否則吾等將於核數師報告內描述此等事宜。

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人為張煒發。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年3月23日



綜合損益及其他全面收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	2020 年	2019 年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	6	3,119,563	1,877,822
服務成本		(2,140,056)	(1,322,424)
毛利		979,507	555,398
其他收入及其他收益及虧損	7	(10,278)	48,045
行政開支		(271,613)	(203,148)
銷售開支		(61,065)	(43,371)
行政及銷售開支		(332,678)	(246,519)
金融資產的預期信貸虧損		(32,148)	(24,116)
分佔合營企業虧損		—	(95)
分佔聯營公司虧損		—	(324)
財務成本	8	(1,498)	(1,334)
其他開支		(4,786)	(2,543)
除所得稅開支前溢利	9	598,119	328,512
所得稅開支	10	(155,503)	(79,558)
年內溢利及全面收益總額		442,616	248,954
年內溢利及全面收益總額以下人士應佔：			
本公司擁有人		390,372	223,845
非控股權益	28	52,244	25,109
		442,616	248,954
每股盈利(人民幣)			
每股基本盈利	12	0.2426	0.1458



綜合財務狀況表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	86,201	62,432
投資物業	15	55,119	50,814
無形資產	16	91,049	100,600
商譽	16	470,952	431,128
遞延稅項資產	23	20,620	11,831
物業、廠房及設備之預付款項	18	12,448	13,368
		<u>736,389</u>	<u>670,173</u>
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	17	458,628	342,006
預付款項及其他應收款項	18	264,688	139,279
其他金融資產	19	30,000	—
受限制現金	20	6,873	43,000
銀行結餘、存款及現金	20	3,170,589	1,283,642
		<u>3,930,778</u>	<u>1,807,927</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	21	362,848	284,593
應計費用及其他應付款項	22	693,319	490,187
合約負債	6	387,825	334,317
租賃負債	30	13,828	7,972
稅項撥備		124,874	70,102
		<u>1,582,694</u>	<u>1,187,171</u>
流動資產淨值		<u>2,348,084</u>	<u>620,756</u>
資產總值減流動負債		<u>3,084,473</u>	<u>1,290,929</u>

綜合財務狀況表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	30	15,508	13,218
其他長期應付款項	22	4,928	1,265
遞延稅項負債	23	46,602	48,516
		<u>67,038</u>	<u>62,999</u>
資產淨值			
		<u>3,017,435</u>	<u>1,227,930</u>
資本及儲備			
股本	24	14,830	13,607
儲備		2,878,604	1,134,290
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益	28	124,001	80,033
權益總額			
		<u>3,017,435</u>	<u>1,227,930</u>

載於第79到84頁之綜合財務報表已於2021年3月23日獲董事會批准及授權刊發並由下列董事代表簽署：

林中先生
董事

周洪斌先生
董事



綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	儲備								
	本公司						本公司		權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利	應佔權益	非控股權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註24	附註(a)		附註(b)	附註(c)				
於2019年1月1日的結餘	13,290	794,550	26,799	(117,600)	21,381	160,511	898,931	3,669	902,600
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	223,845	223,845	25,109	248,954
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	27,331	(27,331)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	3,486	3,486
確認為分派的股息(附註11)	—	(31,221)	—	—	—	—	(31,221)	—	(31,221)
收購附屬公司(附註25)	—	—	—	—	—	—	—	47,769	47,769
配發股份(附註24)	317	56,025	—	—	—	—	56,342	—	56,342
於2019年12月31日及 2020年1月1日	13,607	819,354	26,799	(117,600)	48,712	357,025	1,147,897	80,033	1,227,930
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	390,372	390,372	52,244	442,616
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	52,841	(52,841)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	6,681	6,681
確認為分派的股息(附註11)	—	(73,083)	—	—	—	—	(73,083)	—	(73,083)
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(29,010)	(29,010)
收購附屬公司(附註25)	—	—	—	—	—	—	—	14,053	14,053
配售股份(附註24)	1,223	1,439,809	—	—	—	—	1,441,032	—	1,441,032
發行新股份應佔交易成本(附註24)	—	(12,784)	—	—	—	—	(12,784)	—	(12,784)
於2020年12月31日	14,830	2,173,296	26,799	(117,600)	101,553	694,556	2,893,434	124,001	3,017,435

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 根據2018年7月6日完成的集團重組，其他儲備指上海永升物業管理有限公司(「永升物業」)股本的名義金額與本公司已發行股本的名義金額之間的差額。
- (c) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自經營活動之現金流量		
除所得稅開支前溢利	598,119	328,512
調整：		
物業、廠房及設備折舊	18,795	7,606
使用權資產折舊	13,248	8,354
無形資產攤銷	35,314	4,400
貿易應收款項及應收票據的信貸虧損撥備	30,433	16,246
按金及其他應收款項的信貸虧損撥備	1,715	7,870
分佔聯營公司虧損	—	324
分佔合營企業虧損	—	95
銀行利息收入	(27,516)	(19,332)
租賃負債利息	1,498	1,051
已抵押銀行貸款之利息	—	283
出售物業、廠房及設備虧損	196	21
出售投資物業收益	—	(174)
投資物業之公平值變動收益	(1,105)	(2,616)
金融資產之公平值變動收益		
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動收益	(6,453)	—
匯兌虧損(收益)	81,941	(10,707)
營運資金變動前經營溢利	746,185	341,933
貿易應收款項及應收票據增加	(125,493)	(180,933)
預付款項及其他應收款項增加	(126,229)	(16,253)
受限制現金增加	(6,873)	—
貿易應付款項增加	118,227	148,630
應計費用及其他應付款項增加	182,712	141,088
合約負債增加	41,706	126,430
經營所得現金	830,235	560,895
已付所得稅	(121,135)	(52,222)
經營活動所得現金淨額	709,100	508,673

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自投資活動之現金流量		
已抵押存款減少	—	9,969
物業、廠房及設備預付款項	(10,351)	(13,368)
購買物業、廠房及設備	(20,928)	(17,854)
提取(存放)受限制現金	43,000	(43,000)
購置其他金融資產	(30,000)	—
收購附屬公司，扣除所收購現金	(30,148)	(277,458)
已收一間聯營公司股息	—	2,735
出售物業、廠房及設備所得款項	735	227
出售投資物業所得款項	932	1,255
已收銀行利息收入	27,516	19,332
購買按公平值計入損益之金融資產	(318,500)	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	324,953	—
投資活動所用現金淨額	(12,791)	(318,162)
來自融資活動之現金流量		
非控股股東注資	6,681	3,486
償還銀行借款	(3,003)	(9,281)
發行股份所得款項	1,441,032	56,342
發行股份應佔交易成本付款	(12,784)	—
應付票據付款	(43,000)	(60,000)
已付已抵押銀行貸款利息	—	(283)
租賃負債之已付利息	(1,498)	(1,051)
租賃負債付款	(13,024)	(8,604)
支付予一間附屬公司之前任股東股息	—	(32,330)
已付股息	(102,093)	(31,221)
融資活動所得(所用)現金淨額	1,272,311	(82,942)
現金及現金等價物增加淨額	1,968,620	107,569
現金及現金等價物匯率變動之影響	(81,673)	15,951
年初現金及現金等價物	1,283,642	1,160,122
年末現金及現金等價物	3,170,589	1,283,642

綜合財務報表附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

永升生活服务集团有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為林中先生、林峰先生及林偉先生。於 2020 年 6 月 30 日本公司股東完成銷售及購買本公司股份及簽署投票權委託協議後，Spectron Enterprises Limited (於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)成為本公司的直接控股公司，而旭輝控股(集團)有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份在聯交所上市)成為本公司的最終控股公司。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司的主要業務詳情載於附註 27。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)

於本年度強制生效的香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則內提述的概念框架之修訂以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之以下於 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	利率基準改革

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則內提述的概念框架之修訂及該等香港財務報告準則之修訂並無對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。



2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)(續)

對應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂闡明，雖然業務通常具有產出，但對於一組完整的活動及資產而言，不需要產出就可以成為一項業務。要被視為業務，所獲得的一組活動及資產必須至少包括一項投入及一個實質性過程，兩者共同顯著促進創造產出的能力。

該等修訂移除對市場參與者能否收購業務及繼續產生產出的評估。該等修訂還引入了其他指南，有助於確定是否已取得實質性程序。

此外，該等修訂引入選擇性公平值集中度測試，可以簡化對所購置的一系列活動及資產是否不是業務之評估。根據選擇性公平值集中度測試，倘所收購的總資產之實質上所有公平值都集中在單個可識別資產或一組類似資產中，則該交易不是一項業務。評估中之總資產不包括現金及現金等價物，遞延所得稅資產及因遞延所得稅負債的影響而產生之商譽。每筆交易可以單獨選擇是否進行選擇性公平值集中度測試。

由於不採用選擇性集中度測試亦可達至類似結論，故於本年度應用該等修訂並無對綜合財務報表構成任何影響。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19—相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
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(修訂本)	利率基準改革—第2階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	222負債分類為流動或非流動及香港詮釋5(2020年) 相關修訂 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於2021年1月1日或其後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。



2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)(續)

香港財務報告準則(修訂本)概念框架之提述

該等修訂：

- 更新了香港財務報告準則第3號「企業合併」中的參考，並引用2018年6月發佈之《2018年財務報告概念框架》(「概念框架」)，取代《財務報表的編製及呈報框架》(由2010年10月發佈之2010年報告《財務概念框架》取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號規定，或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中收購的或然資產。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準

3.1 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例要求之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟如下列會計政策所述於各報告期末按公平值計量的若干物業及金融工具除外。

歷史成本一般根據交換商品及服務所付對價之公平值計算。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.1 綜合財務報表之編製基準(續)

公平值為於計量日於市場參與者之有序交易中因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格，而不論該價格是否可透過直接觀察得出或採用其他估值技術進行估算。估算資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基礎釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份支付」規定範圍內股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)則除外。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產的最高及最佳用途，或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的金融工具及投資物業及隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法而言，該估值方法經調整以令於初始確認時估值方法之結果等同於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量可根據公平值計量所用輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體的重要性，分為第一層級、第二層級或第三層級，描述如下：

- 第一層級輸入數據為該實體可於計量日獲得的相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層級輸入數據為相關資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據(不包括第一層級範圍內的報價)；及
- 第三層級輸入數據為相關資產或負債的不可觀察輸入數據。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。倘屬以下情況，則本公司取得控制權：

- 對被投資方掌握權力；
- 因參與被投資方的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 能夠運用其權力影響其回報金額。

倘有事實及情況顯示上列三個控制因素中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團獲得附屬公司的控制權時，即開始對其綜合入賬，而當本公司失去附屬公司的擁有權時，即不再對其綜合入賬。具體而言，年內收購或出售附屬公司的收入及開支，從本集團獲得附屬公司控制權之日起計，直至本集團不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及每個其他全面收益項目，均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使全面收益總額歸屬於非控股權益會產生虧絀餘額，附屬公司的全面收益總額仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，附屬公司的財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團的會計政策。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司間交易的現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

附屬公司的非控股權益與本集團的權益分開呈列，而該等權益代表其持有人於清盤時有權按相關附屬公司的淨資產比例分配的現有所有權權益。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司權益之變動

倘本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團失去對該附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬。本集團持有的相關權益部分及非控股權益的賬面值應予調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括本集團及非控股權益根據彼等所佔權益比例重新歸屬於本集團與非控股股東權益之間的相關儲備。

非控股權益所調整的款額與所付或所收代價的公平值兩者之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司的控制權，會終止確認該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益內確認且以下列兩者間之差額計算(i)所收代價之公平值與任何保留權益之公平值總和及(ii)資產(包括商譽)之賬面值與本公司擁有人應佔附屬公司之負債。過往在有關附屬公司於其他全面收益確認之所有金額均予入賬，猶如本集團已直接出售附屬公司的相關資產或負債(即按適用香港財務報告準則具體規定／准許重新分類至損益或轉移至其他權益類別)。在原附屬公司所保留任何投資於失去控制權之日之公平值根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)被視為初步確認公平值供後續會計處理或(如適用)於聯營公司或合營企業中投資之初步確認成本。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併或資產收購

可選集中性測試

自 2020 年 1 月 1 日起生效，本集團可按個別交易基準選擇應用選擇性集中度測試，該測試容許簡化評估所收購一組活動及資產是否並非一項業務。若所收購之總資產的絕大部分公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。被評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生之商譽。倘符合集中度測試，則確定該組活動及資產並非業務，毋須再作評估。

資產收購

當本集團收購一組並不構成一項業務之資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自之公平值分配至根據公平值模式進行重大計量的投資物業及金融資產／金融負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債，而餘下之購買價結餘其後按於購買日期之相關公平值，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

業務合併

業務收購乃採用收購法進行列賬。於業務合併時轉讓之代價按公平值計算，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和。收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合「編製及呈列財務報表之框架」(被 2010 年 10 月刊發的「財務報告概念框架」所取代)下資產及負債之定義。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計算；
- 被收購方之以股份為基礎的付款安排或以本集團訂立之股份付款安排取代被收購方之以股份為基礎的付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期(參閱下列會計政策)根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租期於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額淨值之差額計算作商譽。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔負債的淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價收購收益。

非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔有關附屬公司資產淨值，其可初步按非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認數額或公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

當本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排時，或然代價將按收購日期之公平值計量，並被列為業務合併時所轉讓代價的一部分。符合作為計量期間調整的或然代價公平值變動，需以追溯方式進行調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不超出收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不合資格作計量期間調整的或然代價之其後會計處理乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量至公平值，而相應之收益或虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽

因收購一項業務產生的商譽乃按收購業務當日設立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽且不大於經營分部的最低水平。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於某報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會首先分配以削減任何商譽的賬面值，其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)的賬面值比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

客戶合約收入

當(或於)履行履約責任時,即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時,本集團確認收入。

履約責任指大致相同的獨特貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列獨特的貨品或服務。

控制權隨時間轉移,而倘滿足以下其中一項標準,則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認:

- 隨本集團履約,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益;
- 本集團的履約創建或強化一項資產,該資產於創建及強化時即由客戶控制;或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產,且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則,收入於客戶獲得獨特貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團收取本集團已向客戶轉讓的貨品或服務的交流代價的權利(尚未成為無條件)。合約資產根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需隨時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨值入賬及呈列。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

客戶合約收入(續)

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團會確認向住宅社區物業管理辦事處提供物業管理服務的佣金費(按物業預先定明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理費計算)。本集團確認已收或應收住宅社區物業管理辦事處的費用為其收入，並確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

物業管理服務收入(同時按包幹制及酬金制)乃於提供服務的會計期間隨時間推移確認。

社區增值服務

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

社區增值服務收入隨時間確認(惟銷售及物業經紀服務(於完成履約責任時確認)除外)。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

客戶合約收入(續)

非業主增值業務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

非業主增值服務收入於提供服務的會計期間隨時間推移確認。

具多項履約責任(包括分配交易價格)的合約

就包含超過一項履約責任(多種社區增值服務)的合約，本集團按相對獨立的售價基準將交易價分配至各項履約責任。

各項履約責任的相關明確貨品或服務的獨立售價乃於合約成立時釐定，即本集團單獨向客戶出售所承諾貨品或服務的價格。倘一項獨立售價無法直接觀察獲得，本集團採用適當的估值技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任的交易價格能夠反映本集團預期就向客戶轉移所承諾貨品或服務有權換取的代價金額。

隨時間推移確認收入：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即確認收入乃基於直接計量迄今向客戶轉移貨品或服務的價值相對於合約項下所承諾剩餘貨品或服務的價值，有關方法最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面的履約情況。

作為實際權宜方法，倘本集團至今已完成履約(例如與本集團就每月所提供服務開具固定金額賬單的服務合約)價值直接相關的款項代價中擁有權利，則本集團將其有權開具發票的金額確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

客戶合約收益(續)

非業主增值服務(續)

主事人與代理人

倘向客戶提供商品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定商品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，抑或是安排另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團於向客戶轉移指定商品或服務前控制該商品或服務，則為主事人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定商品或服務，則為代理人。在這一情況下，本集團於指定商品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該商品或服務。倘本集團作為代理人行事，其所確認收入的金額為就安排另一方提供指定商品或服務作為交換應收取的任何費用或佣金。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，貴集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後出現變動。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

就一份合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團將合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的加總獨立價格分配予各自租賃部分。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

分配代價至合約組成部分(續)

本集團應用可行權宜方法不分拆非租賃組成部分及租賃組成部分，而是將租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行核算。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為 12 個月或以內且並無包含購買選擇權的員工宿舍及辦公室租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於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；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期以較短者為準內計提折舊。

本集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內，倘擁有相應相關資產，將於同一項目呈列。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於首次確認的公平值調整被視為額外租賃付款及計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款指固定付款減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債乃通過利息增量及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團將租賃負債作為單獨項目呈列於綜合財務狀況表。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為「收入」。

可退還租金按金

已收取可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於首次確認時對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之通行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日期之通行匯率重新換算。根據以外幣為單位之歷史成本計量之非貨幣項目並不予以重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益內確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

政府補助

除非能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶的條件及將獲發有關補助，否則不會確認政府補助。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而應收與收入有關的政府補助，乃於其成為應收款項之期間於損益中確認。有關補償開支的政府補助自相關開支中扣除，其他政府補助呈列於「其他收入」項下。

僱員福利

退休福利成本

就界定供款退休福利計劃所支付之款項於僱員得到可使用該等供款的服務時確認為開支。倘本集團於國家管理的退休福利計劃下的責任與界定供款退休福利計劃的責任相同，則就國家管理的退休福利計劃所支付之款項視為向界定供款計劃作出供款處理。

短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期應支付的未折現金額確認。除非另一項香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為費用。

於扣除任何已付金額後就應計僱員福利(例如薪金及工資)確認負債。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支為當期應付稅項及遞延稅項的總額。

當期應付稅項根據年內應課稅利潤計算得出。應課稅利潤與「除稅前利潤」不同，是因為其他年度之應課稅或可扣稅的收入或支出項目及毋須課稅或不可扣稅的項目所致。本集團當期稅項負債乃按於各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用於計算應課稅利潤的相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額予以確認。遞延稅項資產一般只在很可能取得能利用該可抵扣暫時性差額來抵扣的應課稅利潤的限度內就所有可抵扣暫時性差額予以確認。如暫時性差額於既不影響應課稅利潤也不影響會計利潤的交易(非業務合併)中的資產及負債初始確認時產生，則不予確認此等遞延稅項資產及負債。此外，倘自商譽初步確認產生暫時性差額，則遞延稅項負債不獲確認。

遞延稅項負債乃就與投資附屬公司及聯營公司以及合營企業權益相關的應課稅暫時性差額予以確認，惟本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額有可能不會於可見將來得以撥回的情況除外。與該等投資及利息有關的可扣減暫時性差額產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤動用暫時性差額的利益，且預期該等暫時性差額於可見將來撥回的情況下方可確認。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行審閱，倘不再可能獲得足夠的應課稅利潤來收回全部或部分資產，則相應減少遞延稅項資產的賬面值。

遞延稅項資產及負債，以報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期間採用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的納稅影響。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業可予折舊及於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售形式消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則此假設被駁回，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。有關使用權資產與租賃負債的暫時差額以淨額評估。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分租賃付款的金額導致可扣除暫時淨差額。

當存在以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的法定可執行權利，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務機關徵收的所得稅相關，遞延稅項資產與負債方可相互抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟倘當期及遞延稅項與於其他綜合收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下當期及遞延稅項亦分別會在其他綜合收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項自乃由業務合併之初步會計處理而產生，則稅項影響計入業務合併之會計處理中。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、機器及設備為持有以供生產或供應商品或服務，或作行政用途的有形資產。物業、機器及設備乃於綜合財務狀況表內以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。

當本集團就物業擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款，則代價按於首次確認時之相對公平比例，於租賃土地及樓宇部分之間悉數分配。在相關付款能可靠作出分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中「物業、廠房及設備」下作為單獨類別呈別。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為「樓宇」。

折舊就撇銷物業、機器及設備項目成本減估計可使用年期剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、機器及設備項目乃於出售或當預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於物業、機器及設備項目出售或報廢時產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值的差額計算，並於損益內確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)初步計值。初步確認後，投資物業以其公平值計算，並調整以撇除任何預付或累計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

投資物業於其被出售或永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)於該物業終止確認時計入損益。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公平值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。攤銷於其估計可使用年期按直線基準確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

物業、廠房及設備及無形資產(商譽除外)之減值

本集團於報告期間結束時檢討其物業、廠房及設備及有限可使用年期之無形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備及無形資產之可收回金額乃個別估計。當無法個別估計可收回金額時，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額

於測試減值現金產生單位時，公司資產分配至相關現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額乃為公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為減除出售成本後的公平值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(或現金產生單位)(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備及無形資產(商譽除外)之減值(續)

當資產(或現金產生單位)的可收回金額估計比賬面值小, 資產(或現金產生單位)的賬面值乃調低至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言, 本集團將比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時, 減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值(倘適用), 其後根據單位或現金產生單位組別內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至(以最高者為準)低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後回撥, 資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額, 惟該調升的賬面值不可超過假若該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

撥備

倘本集團因過往事件而導致現時須承擔責任(法定或推定), 而本集團可能須抵償該責任且能可靠估計責任之數額時, 則會確認撥備。

確認為撥備之款項乃根據於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計, 經計及負債風險及不明朗因素而計量。於撥備採用預期履行現有責任之現金流計量時, 其賬面值為該等現金流之現有價值(倘貨幣之時間值影響屬重大)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟產生自客戶合約之應收賬款(按香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」初步計量)除外。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本於損益中直接確認

實際利率法是一種在相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分攤利息收入及利息開支的方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金收款及支付款項(包括構成實際利率組成部分的所付或所收到的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

滿足以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 藉著持有金融資產以同時收取合約現金流量及予以出售為目的之業務模式下所持有的金融資產；及
- 在合約條款中於特定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息。

所有其他金融資產在後續按公平值計入損益進行計量。但是，倘該股本投資既非持作交易的金融資產，亦非香港財務報告準則第3號企業合併所適用之企業合併收購方確認的或有代價，本集團可作出不可撤銷的選擇於其他全面收益中列報股本投資之公平值後續變動。

金融資產在下列情況下被分類為交易性持有：

- 其購買主要用於在不久將來出售；或
- 於初步確認時，其乃可識別金融工具組合一部分，由本集團一併管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 其乃既無被指定亦非有效套期工具之衍生工具。

此外，如可以消除或顯著減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將應按攤銷成本或公平值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公平值計入損益計量。

攤銷成本及利息收入

就於後續按攤銷成本計量之金融資產採用實際利息法確認利息收入。利息收入通過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後發生信用減值(見下文)的金融資產除外。對於其後發生信用減值之金融資產，通過對金融資產的攤銷成本應用實際利率在下一個報告期間確認利息收入。倘發生信用減值金融工具的信用風險已改善，以致金融資產不再發生信用減值，則從確定該資產不再發生信用減值後的報告期初起，通過對金融資產賬面總值應用實際利率確認利息收入。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益或指定為以公平值計入其他全面收益計量的條件，則按以公平值計入損益計量。

於各報告期末，以公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入及其他收益及虧損」項目中。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就根據香港財務報告準則第9號須作出減值評估的金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、受限制現金、銀行結餘及按金)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告期間更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

所謂生命週期間的預期信貸虧損，是指相關工具在預計生命週期內所有可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則是生命週期間的預期信貸虧損的一部分虧損，即是因報告日後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損。本集團根據過往的信貸虧損經驗進行了評估，並按照報告日當日債務人的特定因素、一般經濟狀況、報告日當時和未來狀況預測的評估進行調整。

本集團就貿易應收款項確認生命週期間的預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損使用適合分組的撥備矩陣進行集體評估。

對於其他金融工具，本集團以12個月預期信貸虧損來計量虧損撥備，除非在這些工具首次確認後，信貸風險大幅增加，如發生此情況，本集團會確認工具的生命週期間的預期信貸虧損。要評估是否應確認生命週期間的預期信貸虧損，是按在首次確認後發生違約的可能性或其風險是否大幅增加為原則。

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加

為評估信貸風險在首次確認後有否大幅增加，本集團會將金融工具在報告日發生的違約風險和金融工具在首次確認日發生的違約風險相比較。本集團進行評估時，會考慮合理並有充份支持的量性和質性信息(包括參考過往經驗和無須耗費龐大人力物力而取得的前瞻性信息)。

特別是，本公司在評估信貸風險有否大幅增加時，會將下列信息納入了考慮範圍：

- 金融工具的外部(如有)或內部的信貸評級實際上或預計會嚴重下降；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差，例如，信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 現時業務、金融或經濟環境受到不利影響或預測會出現不利影響，並預計會嚴重使債務人的債務償還能力下降；
- 債務人的經營業績實際上或預計會嚴重惡化；
- 債務人面對的監管、經濟或技術環境在實際上或預計會發生重大不利變動，使債務人的債務償還能力嚴重下降。

如不考慮上述的評估結果，除非本集團有合理及可提供充分證據的信息另作說明，否則如合約付款逾期超過30日，否則本集團會推定金融資產信貸風險在首次確認後已大幅攀升。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告期末釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無顯著增加。倘i)其違約風險偏低、ii)借貸人有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借貸人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具會被釐定為低信貸風險。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理有據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 由於財政困難，該金融資產的活躍市場不再存在。

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手方被清算或已進入破產程序時，本集團會把該金融資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，金融資產撇銷可能仍受到執法活動的約束。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗及毋須花費不必要成本或精力即可取得的前瞻性資料後使用撥備矩陣並採用實際權益法估計貿易應收款項的預期信貸虧損。

一般而言，信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。

若干貿易應收款項的生命週期間的預期信貸虧損經考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

就集體評估而言，本集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如可用)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

歸類由管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟應收賬款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

本公司僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本公司將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報且繼續控制已轉讓資產，本公司確認其於資產之保留權益及其必需支付之相關負債。倘本公司保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則本公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。



3. 綜合財務報表及主要會計政策之編製基準(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為負債或權益

債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具指證實扣除所有負債後本集團資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

購回本公司自身股本工具直接於權益中確認為權益減少。本公司購買、出售、發行或註銷自身的股本工具所得收益或虧損該不會於虧損內確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或按公平值計入損益計量。

按攤銷成本的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項及應付票據及其他應付款項)其後按採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

本集團僅於其責任獲免除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源

於應用本集團之會計政策(於附註3闡述)時，就目前沒有其他資金來源下，本公司董事需要對資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

(i) 商譽估計減值

釐定商譽有否減值時須估計商譽歸屬的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額，而可收回金額指使用價值或公平值減出售成本的較高者。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位(或現金產生單位組別)預期產生的未來現金流，以及計算現值所須的合適折現率。編製已獲批准財務預算所涵蓋期間的現金流量預測包括收益增長率、估計毛利、估計稅前溢利及稅前貼現率。倘實際未來現金流低於預期，又或事實及情況轉變導致須下調未來現金流或上調稅前貼現率，則可能產生重大減值虧損或更多減值虧損。

於2020年12月31日，商譽賬面值為人民幣470,952,000元(2019年：人民幣431,128,000元)。可收回金額計算於附註16中披露。

(ii) 貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團採用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收票據及其他應收款項之預期信貸虧損。

撥備率乃經考慮本集團之歷史違約率及毋須付出不必要成本或精力即可取得之合理及有據之前瞻性資料，根據各債務人分類的債務人賬齡計算。

於各報告期末，會重新評估歷史觀察到之違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。關於預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及應收票據及其他應收款項的資料於附註17、18及34中披露。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 估計不確定性的主要來源(續)**(iii) 投資物業估值**

於2020年12月31日，人民幣55,119,000元(2019年：50,814,000元)的投資物業根據獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及若干市況估計的若干估值法為基準計算。於依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合損益及其他全面收益表所報損益金額作出相應調整。

5. 分部資料

就資源分配及評估而向本公司執行董事(及主要經營決策者)所呈報的資料主要針對收益分析。除本集團整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2020年12月31日止年度，來自旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司(「旭輝集團」)的收入佔本集團收入的17.6%(2019年：14.3%)。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2020年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上(2019年：無)。

有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2020年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國(2019年：所有)。

於2020年12月31日，所有非流動資產位於中國(2019年：所有)。

6. 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約收入	3,118,873	1,876,896
其他	690	926
總計	<u>3,119,563</u>	<u>1,877,822</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 收入(續)

來自客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

截至2020年及12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	對非業主的 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類別				
物業管理服務				
包幹制	1,754,248	—	—	1,754,248
酬金制	3,050	—	—	3,050
	<u>1,757,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,757,298</u>
社區增值服務				
家居生活服務	—	454,534	—	454,534
停車位管理及租賃服務	—	104,266	—	104,266
物業經紀服務	—	191,632	—	191,632
公用區域增值服務	—	39,463	—	39,463
	<u>—</u>	<u>789,895</u>	<u>—</u>	<u>789,895</u>
對非業主的增值服務				
協銷服務	—	—	330,480	330,480
額外專項定制服務	—	—	103,171	103,171
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	79,593	79,593
房修服務	—	—	33,474	33,474
交付前檢驗服務	—	—	24,962	24,962
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>571,680</u>	<u>571,680</u>
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>
確認收入時間				
於某一時間點	—	245,638	—	245,638
隨時間	1,757,298	544,257	571,680	2,873,235
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 收入(續)

來自客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

截至2019年及2020年12月31日止年度

	物業管理服務	社區增值服務	對非業主的 增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨品及服務類別				
物業管理服務				
包幹制	1,063,494	—	—	1,063,494
酬金制	6,493	—	—	6,493
	<u>1,069,987</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,069,987</u>
社區增值服務				
家居生活服務	—	263,052	—	263,052
停車位管理及租賃服務	—	68,754	—	68,754
物業經紀服務	—	101,912	—	101,912
公用區域增值服務	—	48,550	—	48,550
	<u>—</u>	<u>482,268</u>	<u>—</u>	<u>482,268</u>
對非業主的增值服務				
協銷服務	—	—	208,839	208,839
額外專項定制服務	—	—	40,764	40,764
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	39,816	39,816
房修服務	—	—	19,449	19,449
交付前檢驗服務	—	—	15,445	15,445
其他	—	—	328	328
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>324,641</u>	<u>324,641</u>
	<u>1,069,987</u>	<u>482,268</u>	<u>324,641</u>	<u>1,876,896</u>
確認收入時間				
於某一時間點	—	116,294	—	116,294
隨時間	1,069,987	365,974	324,641	1,760,602
	<u>1,069,987</u>	<u>482,268</u>	<u>324,641</u>	<u>1,876,896</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 收入(續)

來自客戶合約收入(續)

(b) 分配至餘下客戶合約履約責任的交易價格

物業管理服務合約通常為長期合約，且本集團每月或每年就所提供服務收取固定金額。本集團選擇透過確認本集團有權開具發票金額的收益應用實際權宜之計。誠如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

社區增值服務及非業主增值服務為期通常少於一年。誠如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

(c) 合約負債詳情

本集團已確認以下收入相關之合約負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約責任	387,825	334,317

(i) 合約負債重大變動

本集團合約負債來自客戶墊款，而尚未提供相關服務。有關負債因本集團業務增長及收購附屬公司而有所增加。

(ii) 就合約負債確認收入

下表列示於本報告期間內結轉合約負債所確認收入金額。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	313,095	137,577

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7. 其他收入及其他收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
— 銀行利息收入	27,516	19,332
— 政府補助(附註)	32,935	14,221
— 其他	—	233
	<u>60,451</u>	<u>33,786</u>
其他收益及虧損		
— 外匯(虧損)收益淨額	(81,941)	10,707
— 出售物業、廠房及設備虧損	(196)	(21)
— 投資物業公平值變動所得收益	1,105	2,616
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得收益	6,453	—
— 其他	3,850	957
	<u>(70,729)</u>	<u>14,259</u>
	<u>(10,278)</u>	<u>48,045</u>

附註：政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8. 財務成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	1,498	1,051
有抵押銀行貸款利息	—	283
	<u>1,498</u>	<u>1,334</u>

9. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	32,043	15,960
無形資產攤銷	35,314	4,400
核數師酬金	2,358	2,104
貿易應收款項信貸虧損撥備	30,433	16,246
按金及其他應收款項信貸虧損撥備	1,715	7,870
短期租賃開支		
租賃物業	10,226	9,607
廠房及機械	12	49
員工成本(包括董事酬金—附註13)：		
工資、薪金及其他福利	805,384	579,529
花紅	91,296	54,733
退休計劃供款(附註)	72,214	85,895
	<u>968,894</u>	<u>720,157</u>

附註：截至2020年12月31日止年度，COVID-19相關政府協助為人民幣62,127,000元，已抵銷員工成本。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項	175,254	85,982
過往年度超額撥備	(2,735)	(4,953)
	172,519	81,029
遞延稅項(附註23)：		
計入年內損益	(17,016)	(1,471)
	155,503	79,558

根據中國的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為 i) 25%，ii) 倘註冊或從事政策鼓勵行業及在中國西部地區註冊，則為 15% 或 iii) 倘被地方稅務局視為先進技術企業，則為 15%。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息應繳納 10% 的預扣稅。

根據英屬處女群島及開曼群島的法律及法規，本集團於英屬處女群島及開曼群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團並無於香港產生或自香港產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	598,119	328,512
按繳付稅項之司法權區所產生之溢利適用之稅率計算之稅項	149,530	82,128
不同稅率影響	(12,646)	(5,812)
分佔一間聯營公司虧損的稅務影響	—	81
分佔一間合營企業虧損的稅務影響	—	24
不可扣稅支出的稅務影響	20,820	4,289
毋須應課稅收入的稅務影響	—	(1,597)
未確認稅項虧損的稅務影響	627	—
動用先前未確認之稅項虧損	(93)	(705)
過往年度稅項超額撥備	(2,735)	(4,953)
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項	—	6,103
所得稅開支	155,503	79,558

11. 股息

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
於年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
2019年末期—每股普通股0.0479港元(2018年末期—0.0231港元)	73,083	31,221

緊隨報告期末，本公司董事會已建議宣派截至2020年12月31日止年度每股普通股0.0838港元的末期股息(2019年：截至2019年12月31日止年度末期股息0.0479港元)，總金額為139,980,000港元(2019年：80,012,000港元)，該宣派需獲股東於即將舉行的股東大會上批准。



綜合財務報表附註
截至2020年12月31日止年度

12. 每股盈利

本公司權益擁有人每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>390,372</u>	<u>223,845</u>
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,609,258</u>	<u>1,535,501</u>

計算2019年每股攤薄盈利不會假設於2019年1月6日失效前的本公司超配額股權獲行使，原因為有關影響甚微。

由於2020年並無潛在已發行普通股，故並無呈列2020年的每股攤薄股息。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

(a) 董事薪金

	薪金、津貼		酌情	退休計劃	總計
	袍金	及實物利益	花紅	供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2020年12月31日止年度					
<i>執行董事</i>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	4,062	660	52	4,774
周迪先生	—	1,400	660	52	2,112
<i>非執行董事</i>					
林峰先生	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
馬永義先生	200	—	—	—	200
王鵬先生	—	—	—	—	—
張偉聰先生	200	—	—	—	200
	<u>400</u>	<u>5,462</u>	<u>1,320</u>	<u>104</u>	<u>7,286</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪金(續)

	薪金、津貼 袍金		酌情	退休計劃	總計
	及實物利益		花紅	供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2019年12月31日止年度					
<i>執行董事</i>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	2,579	960	124	3,663
<i>非執行董事</i>					
林峰先生	—	—	—	—	—
葛明先生	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
馬永義先生	200	—	—	—	200
王鵬先生	—	—	—	—	—
張偉聰先生	200	—	—	—	200
	<u>400</u>	<u>2,579</u>	<u>960</u>	<u>124</u>	<u>4,063</u>

周迪先生於2020年3月30日獲委任為執行董事。

葛明先生於2020年3月30日辭任非執行董事。

上述執行董事的薪酬乃就有關彼等管理本公司及本集團事務的服務而支付。

上述獨立非執行董事及非執行董事的薪酬乃就彼等作為本公司董事服務而支付。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪金(續)

董事或行政總裁於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

酌情花紅乃參考個人及本集團表現而釐定。

(b) 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士的分析如下：

	2020年	2019年
	人數	人數
董事	2	1
非董事，最高薪酬人士	3	4
	5	5

上述於截至2020年及2019年12月31日止年度非董事，最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	3,302	2,965
酌情花紅	1,971	2,400
退休計劃供款	148	334
	5,421	5,699

薪酬最高的非董事人數在下列酬金範圍內：

	2020年	2019年
	人數	人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	4
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	3	—
	3	4

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為吸引加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃 裝修	電腦設備 及軟件	運輸 設備	傢俱及 設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本						
於2019年1月1日	37,170	4,457	17,247	1,542	3,584	64,000
添置	1,662	6,547	9,583	241	1,483	19,516
收購附屬公司(附註25)	235	—	293	40	3,732	4,300
出售	—	—	(545)	(289)	(2,307)	(3,141)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	39,067	11,004	26,578	1,534	6,492	84,675
添置	21,170	11,632	17,813	719	2,035	53,369
收購附屬公司(附註25)	—	386	1,552	1,436	—	3,374
出售	—	—	(3,723)	(845)	(833)	(5,401)
於2020年12月31日	60,237	23,022	42,220	2,844	7,694	136,017
累計折舊						
於2019年1月1日	1,007	643	5,262	548	1,716	9,176
折舊	8,870	2,433	3,229	280	1,148	15,960
出售	—	—	(485)	(219)	(2,189)	(2,893)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	9,877	3,076	8,006	609	675	22,243
折舊	13,800	7,321	8,179	551	2,192	32,043
出售	—	—	(3,218)	(769)	(483)	(4,470)
於2020年12月31日	23,677	10,397	12,967	391	2,384	49,816
賬面淨值						
於2019年12月31日	29,190	7,928	18,572	925	5,817	62,432
於2020年12月31日	36,560	12,625	29,253	2,453	5,310	86,201

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	資產使用年期及租賃年期兩者中較短者(以直線法為基準)
租賃裝修	租賃剩餘年期
電腦設備及軟件	3年
運輸設備	5年
傢俱及設備	3年

樓宇持作自用並位於中國。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備)

	租賃設備 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日 賬面值	—	29,282	29,282
於2019年12月31日 賬面值	12	21,348	21,360
截至2020年12月31日止年度 折舊開支	12	13,236	13,248
截至2019年12月31日止年度 折舊開支	48	8,306	8,354

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
租賃現金流出總額	24,760	19,311
使用權資產添置	21,170	1,897

各年中，本集團為其營運租賃多個辦公室及辦公設備。租賃合約以一至五年的固定期限訂立，不含有延期及終止選擇權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干辦公室樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人。本集團已就收購該等物業權益支付一次性前期付款。在已付款項能夠可靠分配的情況下，該等自有物業的租賃土地部分方會獨立呈列。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 投資物業

本集團出租若干倉庫單位及停車場，租金須按月定額支付。一般而言，租賃的初步期限為一至五年。

租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業的選擇權。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
公平值		
於1月1日	50,814	49,279
添置	4,132	—
出售	(932)	(1,081)
公平值變動	1,105	2,616
於12月31日	55,119	50,814
計入損益的物業重估未變現收益	1,243	2,616

本集團投資物業於2020年及2019年12月31日的公平值乃經江蘇中企華中天資產評估有限公司於相關日期進行估值得出，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值投資物業的地點及類別的近期經驗。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

投資物業的估值詳情如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入	範圍
倉庫單位及停車場 2020年：人民幣50,889,000元 2019年：人民幣50,814,000元	收益資本化法	貼現率	5.5% (2019年：5.5%)
		租金增長率	2.3% (2019年：2.4%)
		現行每日市場租金	每日每平方米 人民幣0.35-0.90元 (2019年： 人民幣0.33-0.80元)
商業物業 2020年：人民幣4,230,000元 2019年：零	直接比較法	平均單位市場價格	每平方米 人民幣48,300元 (2019年：不適用)

所用租金增長率、現行每日市場租金或平均單位市場價格大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然。所用貼現率大幅增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。

於估計物業公平值中，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

所有投資物業的公平值乃按第3級公平值計量。年內概無轉入或轉出第3級。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16. 商譽及無形資產

	無形資產物業 管理合約及 客戶關係		
	商譽	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於2019年1月1日	—	17,230	17,230
收購附屬公司(附註25)	105,000	413,898	518,898
於2019年12月31日及2020年1月1日	105,000	431,128	536,128
收購附屬公司(附註25)	25,763	39,824	65,587
於2020年12月31日	130,763	470,952	601,715
累計攤銷			
於2019年1月1日	—	—	—
攤銷	4,400	—	4,400
於2019年12月31日及2020年1月1日	4,400	—	4,400
攤銷	35,314	—	35,314
於2020年12月31日	39,714	—	39,714
賬面淨值			
於2020年12月31日	91,049	470,952	562,001
於2019年12月31日	100,600	431,128	531,728

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16. 商譽及無形資產(續)

物業管理合約及客戶關係產生的無形資產及商譽乃來自向第三方收購附屬公司。

物業管理合約及客戶關係產生的無形資產具有有限可使用年期並以直線法分一至十年攤銷。

每年至少對商譽進行一次減值測試。

商譽及無形資產的減值測試

就減值測試而言，商譽及無形資產－物業管理合約及客戶關係已分配予四個(2019年：兩個)現金產生單位組別。分配予該等單位的商譽及無形資產的賬面值如下：

	商譽		無形資產	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
寧波永達物業管理有限公司 (「寧波永達」)	17,230	17,230	—	—
青島雅園物業管理有限公司 (「青島雅園」)	413,898	413,898	73,700	100,600
青島銀盛泰物業服務有限公司 (「青島銀盛泰」)	4,834	—	5,721	—
江蘇香江物業發展有限公司 (「江蘇香江」)	34,990	—	11,628	—
	<u>470,952</u>	<u>431,128</u>	<u>91,049</u>	<u>100,600</u>

除上述商譽及無形資產外，產生現金流之物業、廠房及設備以及使用權資產連同有關商譽及無形資產亦計入相關現金產生單位組別以作減值評估。

上述現金產生單位組別的不可回收金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算方法乃按照本集團管理層對五年(2019年：五年)期間獲准財務預算的現金流量預測。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16. 商譽及無形資產(續)

商譽及無形資產的減值測試(續)

	寧波 永達	青島 雅園	青島 銀盛泰	江蘇 香江
稅前貼現率				
2020年12月31日	15.0%	15.9%	16.8%	14.9%
2019年12月31日	15.6%	16.4%	不適用	不適用
五年期間內增長率				
2020年12月31日	1.9%	4.3%	5.9%	3.7%
2019年12月31日	0.5%	9.5%	不適用	不適用
長期增長率				
2020年12月31日	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
2019年12月31日	0.5%	3.0%	不適用	不適用

使用稅前折現率反映貨幣時間價值的當前市場估計及各現金產生單位組別的特定風險。五年(2019年：五年)期間內的增長率乃根據歷史經驗得出。超過五年(2019年：五年)期間的現金流量基於上述估計成長率進行推測。該成長率乃根據相關行業成長率預測，且不超過相關行業的平均成長率。

管理層認為，任何該等假設的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其各自的可收回金額。

17. 貿易應收款項及應收票據

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	80,507	62,140
— 第三方	428,697	304,852
	509,204	366,992
應收票據	5,618	775
總計	514,822	367,767
減：信貸虧損撥備	(56,194)	(25,761)
	458,628	342,006

於2019年1月1日，來自與客戶的合約的貿易應收款項及應收票據約為人民幣162,032,000元。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 貿易應收款項及應收票據(續)

本集團收到的票據的到期期間均少於一年。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。來自物業管理服務的服務收入乃根據相關物業服務協議條款收取。

本集團於2020年及2019年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2020年及2019年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

貿易應收款項及應收票據的減值評估詳情載於附註34。

於2020年及2019年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	373,521	289,213
1至2年	66,424	43,639
2至3年	15,730	8,865
3至4年	2,874	191
4至5年	79	98
	<u>458,628</u>	<u>342,006</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 預付款項及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已計入流動資產		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	60,066	635
— 第三方	174,088	127,699
總計	234,154	128,334
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(15,140)	(13,425)
	219,014	114,909
預付款項	56,525	37,334
應收利息	1,597	404
	277,136	152,647
減：物業、廠房及設備的預付款項	(12,448)	(13,368)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	264,688	139,279

19. 其他金融資產

有關金額指固定年利率4.18%的可轉讓存單。

20. 受限制現金及銀行結餘、存款及現金

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
受限制現金	6,873	43,000
手頭現金	13	70
原到期日小於三個月的固定存款	960,512	50,611
銀行結餘	2,210,064	1,232,961
	3,170,589	1,283,642

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 受限制現金及銀行結餘、存款及現金(續)

附註：

- a) 於2020年12月31日，銀行結餘、存款及現金人民幣1,052,670,000元(2019年：人民幣433,616,000元)、人民幣2,112,047,000元(2019年：人民幣850,026,000元)及人民幣5,872,000元(2019年：零)，分別按港元、人民幣及美元計值。按人民幣計值的現金及現金等價物於日常業務過程中存放中國。人民幣並非自由兌換貨幣，而資金匯出中國須受中國政府頒佈的相關外匯管制法律及法規所限。
- b) 受限制現金計及人民幣3,790,000元(2019年：人民幣1,539,000元)的住房維修基金，其由業主擁有惟以本集團名義存入銀行賬戶。有關存款可於相關政府機構批准後由本集團用作公共維修開支。

21. 貿易應付款項及應付票據

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	5,900	6,728
— 第三方	356,948	234,865
	362,848	241,593
應付票據	—	43,000
	362,848	284,593

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2020年及2019年12月31日的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	342,139	274,897
1至2年	20,025	9,422
2至3年	684	274
	362,848	284,593

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 應計費用及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	65,196	11,071
— 第三方	391,260	323,730
	456,456	334,801
應付一名董事款項(附註a)	84	84
法律糾紛撥備(附註b)	4,893	1,429
應付一間附屬公司前任股東款項(附註c)	6,840	6,840
購買一間附屬公司的應付代價(附註d)	7,274	—
應付薪金	148,647	116,699
其他應付稅項	74,053	31,599
	698,247	491,452
減：非流動負債所示金額	(4,928)	(1,265)
呈列為流動負債的應計費用及其他應付款項	693,319	490,187

附註：

- (a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。

於2020年及2019年12月31日，法律糾紛撥備與該撥備之期初金額對賬如下：

	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	209
其他撥備	1,263
動用撥備	(43)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,429
其他撥備	4,236
動用撥備	(772)
於2020年12月31日	4,893

- (c) 該筆款項指應付青島雅園(定義見附註25)前任董事之股息。
- (d) 該筆款項指併購江蘇香江(定義見附註25)的應付代價。已計入款項人民幣4,274,000元於報告期後12個月到期。因此，該款項被列作非流動負債。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23. 遞延稅項

截至2020年及2019年12月31日止年度已確認遞延稅項資產及負債及變動詳情如下：

遞延稅項資產

	應收貿易款 項及應收票 據減值虧損			香港財務 報告準則 第16號 租賃的調整		總計
	其他應收款 項減值虧損	法律 糾紛撥備	累計 稅項虧損	租賃的調整	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	2,378	1,388	53	—	—	3,819
收購附屬公司(附註25)	730	182	—	—	—	912
計入年內損益	4,063	1,967	305	765	—	7,100
於2019年12月31日及 2020年1月1日	7,171	3,537	358	765	—	11,831
收購附屬公司(附註25)	437	90	—	—	—	527
計入(扣除)年內損益	7,608	429	865	(654)	76	8,324
於2020年12月31日	15,216	4,056	1,223	111	76	20,682

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	重估物業、 廠房及 設備的 公平值調整					總計 人民幣千元
	未分配 溢利預扣稅	管理合約及 客戶關係的 公平值調整	投資物業 公平值調整	香港財務報告 準則第16號		
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日	(5,823)	—	(626)	(9,785)	—	(16,234)
收購附屬公司(附註25)	—	(26,250)	(403)	—	—	(26,653)
(扣除)/計入年內損益	(6,103)	1,100	71	(654)	(43)	(5,629)
於2019年12月31日及2020年1月1日	(11,926)	(25,150)	(958)	(10,439)	(43)	(48,516)
收購附屬公司(附註25)	—	(6,441)	(399)	—	—	(6,840)
(扣除)/計入年內損益	—	8,828	231	(348)	(19)	8,692
於2020年12月31日	(11,926)	(22,763)	(1,126)	(10,787)	(62)	(46,664)

附註：

- (a) 由於本集團可控制撥回暫時差額的時間，且該等差額將不會於可預見未來撥回，故並無就若干暫時差額人民幣448,191,000元(2019年：142,404,000元)確認遞延稅項負債。
- (b) 於2020年12月31日，本集團擁有未動用稅項虧損約人民幣2,953,000元(2019年：人民幣3,433,000)可用作抵銷未來溢利。已於2020年12月31日就相關虧損約人民幣444,000元(2019年：人民幣3,060,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故並無就餘下虧損約人民幣2,509,000元(2019年：373,000)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於2025年屆滿。

就呈列綜合財務報表目的而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為財務呈報時的遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產	20,620	11,831
遞延稅項負債	(46,602)	(48,516)
	(25,982)	(36,685)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24. 股本

	2020年		2019年	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
法定：				
於1月1日及12月31日	4,000,000	35,462	4,000,000	35,462

附註	2020年		2019年	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已發行及繳足：				
於1月1日	1,536,400	13,607	1,500,000	13,290
配發股份 (a)	—	—	36,400	317
配售股份 (b)	134,000	1,223	—	—
於12月31日	1,670,400	14,830	1,536,400	13,607

附註：

- (a) 於2019年1月10日，36,400,000股面值0.01港元的普通股根據於2019年1月4日部分行使超額配股權按每股1.78港元獲發行。未獲行使部分超額配股權已於2019年1月6日失效。
- (b) 於2020年6月16日，合共134,000,000股配售股份已成功以每股股份11.78港元的配售價配售予不少於六名獨立承配人，彼等及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司或其任何各自聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東的第三方，且與彼等概無關連，且並非與賣方及其一致行動人士一致行動。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司**截至2020年12月31日止年度****收購業務**

於2020年2月27日，本集團與獨立第三方就收購青島銀盛泰(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)50%股權訂立買賣協議。透過簽立買賣協議，所有策略性財務及經營決策須經董事會簡單多數決定批准，其中三名董事及兩名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團已取得管治實體相關活動的投票權的有效控制，故青島銀盛泰被視作本集團的附屬公司。

於2020年4月1日，本集團就收購江蘇香江(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)51%股權訂立買賣協議。

該等收購旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場地位作出，並已按收購法列賬作收購物業。

已轉讓代價

	青島 銀盛泰	江蘇 香江	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	8,644	38,378	47,022
應付代價(附註22)	—	7,274	7,274
總計	8,644	45,652	54,296

江蘇香江的對價可根據賣方提供的溢利保證作出調整。管理層認為，上述溢利保證的公平值於收購日期及2020年12月31日並不重大。

收購相關成本人民幣277,000元已自己轉讓代價扣除，並已確認為綜合損益及其他全面收益表「行政及銷售開支」項目中本年度的一項開支。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

於收購日期確認的所收購資產及負債

	青島	江蘇	總計
	銀盛泰 公平值	香江 公平值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,724	1,650	3,374
無形資產－物業管理合約及客戶關係	7,163	18,600	25,763
遞延稅項資產	177	350	527
貿易應收款項	9,398	16,297	25,695
預付款項及其他應收款項	14,412	2,976	17,388
銀行結餘、存款及現金	12,842	4,032	16,874
應付貿易款項	(3,028)	—	(3,028)
應計費用及其他應付款項	(20,571)	(12,464)	(33,035)
合約負債	(11,657)	(145)	(11,802)
稅項撥備	(910)	(2,478)	(3,388)
銀行借款	—	(3,003)	(3,003)
遞延稅項負債	(1,930)	(4,910)	(6,840)
可識別資產淨值	7,620	20,905	28,525

於收購日期，公平值為人民幣32,881,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項的合約總額為人民幣34,947,000元。預期於收購日期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣2,066,000元。

業務合併中所收購無形資產的公平值乃由獨立核數師透過採用收益法估計。該方法可評估未來經濟利益及物業管理應佔成本以及被收購方的客戶關係。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

收購產生的商譽

	青島	江蘇	總計
	銀盛泰	香江	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已轉讓代價	8,644	45,652	54,296
加：非控股權益	3,810	10,243	14,053
減：所收購可識別資產淨值的公平值	(7,620)	(20,905)	(28,525)
收購產生的商譽	<u>4,834</u>	<u>34,990</u>	<u>39,824</u>

各附屬公司自收購產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例估量。

於收購附屬公司產生的商譽乃主要來自被認購方的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富的服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。由於該等利益並未達到可識別無形資產的確認標準，彼等並未自商譽中獲單獨確認。概無該等收購產生的商譽預計不會就所得稅扣除。

收購所產生現金淨額流出

	青島	江蘇	總計
	銀盛泰	香江	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	8,644	38,378	47,022
減：銀行結餘、存款及現金	(12,842)	(4,032)	(16,874)
	<u>(4,198)</u>	<u>34,346</u>	<u>30,148</u>

收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，青島銀盛泰及江蘇香江合共為本集團的期內收入及溢利貢獻人民幣162,652,000元及人民幣22,109,000元。倘收購發生於2020年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣3,154,865,000元及人民幣450,923,000元。該備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2020年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營成果，亦不擬作為對未來業績之預測。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

(a) 透過視作收購附屬公司收購業務

- (i) 上海永升怡置物業管理有限公司(「永升怡置」)入賬為本集團擁有50%權益的合營企業，此乃由於其所有戰略財務及經營決策均由永升怡置全體股東及董事一致同意後批准。截至2019年12月31日止年度，永升怡置的全體股東訂立補充協議。透過簽訂補充協議，所有戰略財務及經營決策均須由董事會簡單多數決定批准，其中四名董事及三名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團已取得管治永升怡置相關活動的投票權的有效控制，永升怡置於2019年4月補充協議生效後成為本集團附屬公司。
- (ii) 由於所有戰略財務及經營決策均須由董事會簡單多數決定批准，其中一名董事及兩名董事分別由本集團及其他股東提名，故重慶旭原天澄物業管理有限公司(「重慶旭原」)入賬為本集團擁有51%權益的合營企業。本集團對重慶旭原有重大影響。截至2019年12月31日止年度，重慶旭原的全體股東訂立補充協議。透過簽訂補充協議，所有戰略財務及經營決策均須由透過本集團非全資附屬公司擁有51%投票權的股東簡單多數決定批准。由於本集團已取得管治重慶旭原相關活動的投票權的有效控制，重慶旭原於2019年4月補充協議生效後成為本集團附屬公司。



綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

(a) 透過視作收購附屬公司收購業務(續)

(ii) (續)

本公司董事認為，上述交易(i)及(ii)構成業務合併。該等交易已以收購法相應列賬。所收購附屬公司的主要業務為從物業管理服務。所收購資產及所承負債詳情載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	753
遞延稅項資產	12
貿易應收款項	—
預付款項及其他應收款項	7,340
銀行結餘及現金	54,113
貿易應付款項	(36,728)
合約負債	(8,603)
	<u>16,887</u>
已轉讓代價支付方式：	
於一間合營企業之權益	6,891
於一間聯營公司之權益	1,584
非控股權益	8,412
	<u>16,887</u>
現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金	<u>54,113</u>

各附屬公司自收購產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例估量。

自收購日期起，永升怡置及重慶旭原分別為本集團截至2019年12月31日止年度的收益及溢利合共貢獻人民幣96,325,000元及人民幣10,257,000元。倘收購已於2019年1月1日進行，本集團之收益及溢利將分別為人民幣1,898,427,000元及人民幣248,130,000元。該備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2019年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營成果，亦不擬作為對未來業績之預測。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

(b) 收購業務

於2019年6月18日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購青島雅園(其主要活動乃提供物業管理服務及社區服務)之55%股權。該收購之現金總代價為人民幣462,000,000元，

代價可根據賣方提供的溢利保證作出調整。管理層認為，上述溢利保證的公平值於2020年12月31日並不重大(2019年：不重大)。

該收購目的乃擴大本集團現有經營規模及本集團的市場地位。

收購相關成本人民幣2,369,000元已自己轉讓代價扣除，被視作綜合損益及其他全面收益表「行政及銷售開支」項目中本年度的一項開支。

於收購日期已識別的已收購資產及負債

	人民幣千元
物業、廠房及設備	3,547
遞延稅項資產	900
有形資產－物業管理合約及客戶關係	105,000
存貨	671
貿易應收款項	10,067
預付款項及其他應收款項	8,449
應收關聯公司款項	68,335
受限制現金	43,000
銀行結餘、存款及現金	87,429
貿易應付款項	(6,188)
應計費用及其他應付款項	(69,165)
合約負債	(27,943)
應付票據	(103,000)
稅項撥備	(6,675)
租賃負債	(315)
遞延稅項負債	(26,653)
	<hr/>
可識別資產淨值	87,459

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25. 收購附屬公司(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

(b) 收購業務(續)

公平值為人民幣11,388,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的合約總額為人民幣14,748,000元。於收購日期預期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣3,360,000元。

獨立核數師透過使用收益法評估業務合併中所收購無形資產的公平值。該方法可評估未來經濟利益、物業管理應佔合約成本以及被收購方的客戶關係。

收購產生的商譽

	人民幣千元
已轉讓代價	462,000
加：非控股權益	39,357
減：所收購可識別資產淨值的公平值	(87,459)
收購產生的商譽	<u>413,898</u>

各附屬公司自收購產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例估量。

人民幣413,898,000元商譽主要來自青島雅園業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富的服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。已確認商譽預計不會就所得稅扣除。

收購所產生現金淨額流出

	人民幣千元
已付現金代價	462,000
減：受限制現金	(43,000)
銀行結餘、存款及現金	(87,429)
	<u>331,571</u>

收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，青島雅園為本集團截至2019年12月31日止年度的收入及溢利貢獻人民幣100,350,000元及人民幣38,465,000元。倘收購發生於2019年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣2,035,099,000元及人民幣284,354,000元。該備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2019年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營成果，亦不擬作為對未來業績之預測。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 本公司財務狀況表

	附註	2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		153,511	153,511
應收附屬公司款項(附註i)		949,425	262,082
非流動資產總值		1,102,936	415,593
流動資產			
其他應收款項		—	404
銀行結餘、存款及現金		1,010,248	433,465
流動資產總值		1,010,248	433,869
資產總值		2,113,184	849,462
流動負債			
應付一間附屬公司款項		10,680	10,255
流動負債總值		10,680	10,255
資產淨值		2,102,504	839,207
資本及儲備			
股本	24	14,830	13,607
儲備(附註ii)		2,087,674	825,600
權益總額		2,102,504	839,207

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 本公司財務狀況表(續)

年內本集團儲備金額及其變動呈列於本報告綜合權益變動表內。

附註：

- (i) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。該款項預期不會於報告期後十二個月內償還及不會因此分類為非流動資產。
- (ii) 儲備變動

	股份溢價	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	(累計虧損) 人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	794,550	(18,787)	775,763
年內溢利及全面收益總額	—	25,033	25,033
派付股息	(31,221)	—	(31,221)
配發股份	56,025	—	56,025
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘	819,354	6,246	825,600
年內虧損及全面虧損總額	—	(91,868)	(91,868)
派付股息	(73,083)	—	(73,083)
配售股份	1,439,809	—	1,439,809
發行新股份應佔交易成本	(12,784)	—	(12,784)
於2020年12月31日的結餘	2,173,296	(85,622)	2,087,674

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 於附屬公司之權益

主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立／營運及 主要活動
			2020年	2019年	
Elite Force Investment Limited	根據英屬處女群島公司法註冊的企業	1美元	100%	100%	於英屬處女群島進行投資控股
精英力量國際有限公司	根據香港公司條例註冊的企業	100港元	100%	100%	於香港進行投資控股
城市之光資產有限公司	根據香港公司條例註冊的企業	100港元	100%	100%	於香港進行投資控股
Prominent Intellectuals Limited	根據英屬處女群島公司法註冊的企業	1美元	100%	100%	於英屬處女群島進行投資控股
上海永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣112,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
廈門市永升物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
北京永升物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
上海赫頂企業發展有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣2,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
寧波永達物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
蚌埠永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
山東魯班永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	70%	70%	於中國進行物業管理
湖北禦府美家房地產經紀有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣2,010,000元	100%	100%	於中國進行物業管理

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/營運及 主要活動
			2020年	2019年	
湖北旭美永升物業有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣2,010,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
上海晟匡建築工程有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣9,000,000元	100%	100%	於中國進行建造及 維護
蘇州新永物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
青島雅園物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	55%	55%	於中國進行物業管理
山東惠眾永升物業管理 有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
山東永升潤和物業服務 管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
山東永升銀盛泰物業 管理有限公司(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	50%	50%	於中國進行物業管理
唐山永升玉景物業管理 有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	65%	65%	於中國進行物業管理
江蘇永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
重慶永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
重慶旭原天澄物業管理 有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/營運及 主要活動
			2020年	2019年	
遼寧廣納永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
上海永升怡置物業管理有限公司(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	50%	50%	於中國進行物業管理
永升九五數字科技(武漢)有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣3,000,000元	100%	100%	軟件及技術服務
霖久智慧(廣東)科技有限公司	根據中國法律註冊的企業	150,000,000.00港元	100%	100%	軟件及技術服務
廣西永升清馨物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣2,000,000元	70%	70%	於中國進行物業管理
江蘇香江(i)	根據中國法律註冊的企業	人民幣10,180,000元	51%	—	於中國進行物業管理
青島銀盛泰(i)及(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	50%	—	於中國進行物業管理
寧波升輝物業服務有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	100%	—	於中國進行物業管理
德州交投永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣2,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
上海芯惠企業發展有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	100%	—	於中國進行建造及 維護
雲南永升耀興物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
上海臻酷科技有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣10,000,000元	100%	—	軟件及技術服務

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/營運及 主要活動
			2020年	2019年	
畢節永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	60%	—	於中國進行物業管理
威海永升星海物業服務 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,120,000元	55%	—	於中國進行物業管理
成都永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	100%	—	於中國進行物業管理
天津永升海晶物業管理 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣5,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
六盤水銅鑼灣永升物業管理 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
黑龍江寶宇嘉輝物業服務 有限責任公司(ii)及(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	50%	—	於中國進行物業管理
泗陽旭輝永升生活服務 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	1,000,000美元	90%	—	於中國進行物業管理
旭輝永升(海南)投資公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	200,000,000港元	100%	—	於中國進行投資
北京達易天下科技有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣1,000,000元	100%	—	軟件及技術服務

附註：

- (i) 該等附屬公司於截至2020年12月31日止年度期間被本集團收購(附註25)。
- (ii) 該等附屬公司由本集團於2020年12月31日止年度期間成立。
- (iii) 本集團有權委任董事會的大多數董事。因此，本集團對該等實體擁有控制權影響其回報。因此，該等實體入賬列作本公司附屬公司。

截至年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28. 非控股權益

下表列示擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立及 主要營運地點	非控股權益持有之 所有權權益		分配至非控股 權益之溢利		累計非控股權益	
		2020年	2019年	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
青島雅園 擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司	中國	45%	45%	22,847	15,788	53,483	55,145
				29,397	9,321	70,518	24,888
				52,244	25,109	124,001	80,033

在本集團內部抵銷前，有關青島雅園非控股權益的財務摘要如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	253,065	100,350
溢利及全面收益總額	50,771	35,084
應佔非控股權益的溢利	22,847	15,788
截至12月31日止年度		
已付非控股權益的股息	17,309	—
來自經營活動之現金流量	69,058	82,084
投資活動所產生(所用)現金流	43,702	(2,158)
融資活動所用現金流	(85,415)	(61,307)
現金流量淨額	27,345	18,619

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	161,165	179,923
非流動資產	64,250	80,461
流動負債	(96,908)	(136,254)
非流動負債	(9,656)	(1,586)
資產淨值	118,851	122,544
累計非控股權益	53,483	55,145

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 重大關聯方交易

年內，本集團訂立下列關聯方交易：

(a) 關聯方交易

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務		
同系附屬公司(附註i)	61,572	39,268
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	12,769	13,403
本公司董事／管理層	—	68
總計	<u>74,341</u>	<u>52,739</u>
社區增值服務		
同系附屬公司(附註i)	53,558	4,704
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	12,495	—
總計	<u>66,053</u>	<u>4,704</u>
非業主的增值服務		
同系附屬公司(附註i)	284,189	148,923
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	124,718	62,232
總計	<u>408,907</u>	<u>211,155</u>

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司。
- (ii) 該金額包括旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業，該公司自2020年6月30日起成為本公司的最終控股公司。

年內已付及應付本集團主要管理層成員(亦為本公司董事)的酬金載列於附註13。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 重大關聯方交易(續)

(b) 關聯方結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
同系附屬公司	16,412	42,845
最終控股公司的聯營公司及合營企業	64,095	19,295
總計	<u>80,507</u>	<u>62,140</u>
按金及其他應收款項		
同系附屬公司	55,433	—
最終控股公司的聯營公司及合營企業	4,633	635
總計	<u>60,066</u>	<u>635</u>
預付款項		
同系附屬公司	122	—
貿易應付款項及應付票據		
同系附屬公司	5,900	6,388
最終控股公司的聯營公司及合營企業	—	340
總計	<u>5,900</u>	<u>6,728</u>
其他應付款項		
同系附屬公司	64,952	10,858
最終控股公司的聯營公司及合營企業	244	213
總計	<u>65,196</u>	<u>11,071</u>
合約負債		
同系附屬公司	21,946	69,293
最終控股公司的聯營公司及合營企業	3,057	5,599
總計	<u>25,003</u>	<u>74,892</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30. 租賃負債

應付租賃負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	13,828	7,972
多於1年但少於2年	8,616	8,385
多於2年但少於5年	6,892	4,833
	<u>29,336</u>	<u>21,190</u>
減：列於流動負債項下的12個月內到期結算之款項	<u>(13,828)</u>	<u>(7,972)</u>
列於非流動負債項下的12個月後到期結算之款項	<u>15,508</u>	<u>13,218</u>

應用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎3.85%至6.00%之間(2019年：4.33%至6.00%之間)。

31. 承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購物業、廠房及設備的承擔	<u>4,785</u>	<u>4,171</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32. 來自融資活動的負債對賬

下表載列本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生的負債為現金流量曾就此或日後現金流量將就此於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應付前				
	股東款項 人民幣千元	應付票據 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	—	—	—	9,281	27,817
融資現金流量變動					
— 還款	(32,330)	(60,000)	(31,221)	(9,281)	(8,604)
— 已付利息	—	—	—	(283)	(1,051)
	<u>(32,330)</u>	<u>(60,000)</u>	<u>(31,221)</u>	<u>(9,564)</u>	<u>(9,655)</u>
非現金變動					
— 新租賃	—	—	—	—	1,662
— 應計股息	—	—	31,221	—	—
— 收購附屬公司	39,170	103,000	—	—	315
— 融資成本	—	—	—	283	1,051
	<u>39,170</u>	<u>103,000</u>	<u>31,221</u>	<u>283</u>	<u>3,028</u>
於2019年12月31日	<u>6,840</u>	<u>43,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,190</u>
融資現金流量變動					
— 還款	—	(43,000)	(102,093)	(3,003)	(13,024)
— 已付利息	—	—	—	—	(1,498)
	<u>—</u>	<u>(43,000)</u>	<u>(102,093)</u>	<u>(3,003)</u>	<u>(14,522)</u>
非現金變動					
— 新租賃	—	—	—	—	21,170
— 應計股息	—	—	102,093	—	—
— 收購附屬公司(附註25)	—	—	—	3,003	—
— 融資成本	—	—	—	—	1,498
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102,093</u>	<u>3,003</u>	<u>22,668</u>
於2020年12月31日	<u>6,840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,336</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33. 資本管理政策及程序

本集團管理其資本以確保本集團實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘為股東帶來最大回報。

本集團資本架構包括債務淨額(包括租賃，扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本及儲備)。

本公司董事持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如有必要，本集團將透過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視為資本。於2020年及2019年12月31日的資本金額分別為人民幣3,017,435,000元及人民幣1,227,930,000元，考慮到預測資本支出及預測戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本金額。

34. 金融風險管理

a. 金融工具類別

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計算的金融資產	3,856,688	1,783,891
金融負債		
攤銷成本	833,502	626,318
租賃負債	29,336	21,190

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、受限制現金、銀行結餘及存款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項以及租賃負債。該等金融工具的詳情已於相應附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

(a) 市場風險

貨幣風險

本集團主要於中國營運，大部分交易以人民幣結算。

本集團於各報告期末按貨幣資產計值的外幣主要為銀行結餘，其賬面值載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產		
港元	1,052,670	433,616
美元	5,872	—
	<u>1,058,542</u>	<u>433,616</u>

下表詳述本集團於人民幣兌有關外幣上升或下跌5%(2019年：5%)的敏感度。所用敏感度率代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。下文正數指人民幣兌有關貨幣貶值5%，年內除稅後溢利增加。倘人民幣兌有關貨幣升值5%，將對除稅後溢利產生等額相反影響，且下文金額將為負數。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅後溢利	<u>50,736</u>	<u>21,681</u>

本集團目前並無訂立任何衍生合約以減低貨幣風險。

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

利率風險

本集團面臨有關銀行結餘及存款(見附註20)以及租賃負債(詳見附註30)的公平值利率風險。本集團亦面臨有關浮息銀行結餘(詳見附註20)的現金流量利率風險。本集團的現金流量利率風險主要集中在銀行結餘的利率波動。本集團通過根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。

本集團並無重大計息資產及負債，銀行存款除外。按浮動利率計息的銀行結餘使本集團面臨現金流量利率風險。本集團因利率變動而承受的市場風險主要與按浮動利率計息的銀行結餘有關。管理層監控利率風險並定期進行敏感度分析。

利率敏感度

下列敏感度分析乃根據承受非衍生工具(銀行結餘及存款)利率的情況編製。有關分析乃假設於報告期末未動用的金融工具於全年內未動用而編製。內部向主要管理層成員報告利率風險時，銀行結餘及存款上升或下降50個基點並代表管理層分別對銀行結餘及存款的利率可能出現變動的評估。

於報告期末，倘受限制現金及銀行存款、按金及現金利率上升/下降50個基點，則本集團截至2020年12月31日的除稅後溢利將增加/減少約人民幣11,915,000元(2019年：人民幣：4,975,000元)。

(b) 信貸風險及減值評估

信貸風險指因本集團的交易對手違反合約性責任而導致本集團產生財務損失。本集團的信貸風險主要來源於貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、受限制現金以及銀行結餘及存款。本集團並無就其金融資產相關的信貸風險持有任何抵押品或其他信用增級，惟與應收票據有關之已獲緩解的信貸風險除外，原因為應收票據的結算乃由聲譽卓著的金融機構所發行的票據作後盾。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

本集團根據預期信貸虧損模式對金融資產及其他項目進行減值評估。

下表詳述本集團須接受預期信貸虧損評估的金融資產所暴露之信貸風險：

		外部 信貸評級	十二個月或 生命週期間的 預期信貸虧損	2020年 賬面總值 人民幣千元	2019年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產					
貿易應收款項及 應收票據	17	不適用	(ii) 生命週期間的預期 信貸虧損(撥備矩陣)	383,357	270,297
		不適用	(ii) 生命週期間的預期 信貸虧損(信貸減值 及撥備矩陣)	115,053	54,625
		Ba2 (2019年: Ba3)	生命週期間的預期 信貸虧損	16,412	42,845
				514,822	367,767
其他應收款項及 按金	18	不適用	(iii) 生命週期間的預期 信貸虧損(信貸減值)	25,130	24,227
		不適用	(iii) 12個月預期信貸虧損	153,591	104,107
		Ba2 (2019年: Ba3)	12個月預期信貸虧損	55,433	—
				234,154	128,334
應收利息	18	不適用	(iii) 12個月預期信貸虧損	1,597	404
受限制現金及 銀行結餘及存款	20	不適用	(i) 12個月預期信貸虧損	3,177,449	1,326,572

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

(i) 受限制現金以及銀行結餘及存款

由於存款及銀行結餘主要存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，本集團預期並無與存款及銀行結餘相關的重大信貸風險。管理層預期概無因該等交易對手違約而導致的任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項及應收票據

本集團客戶眾多，且信貸風險不集中。為減少信貸風險，本集團適時根據合約條款使用債務人賬齡評估客戶結算應收賬款的能力。監督流程已落實，以確保採取後續措施收回逾期債務。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團以債務人的賬齡應用貿易應收款項及應收票據的內部信貸評級評估客戶減值，原因為該等客戶由眾多具有共同風險特徵的個人客戶組成，而有關特徵足以反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供於2020年及2019年12月31日根據撥備模型集體評估貿易應收款項及應收票據所涉及信貸風險及預期信貸虧損的資料。

第三方及控股公司的聯營公司及合營企業

貿易應收款項及應收票據	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	同系 附屬公司	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日								
預計虧損率	5.7%	11.2%	27.8%	47.2%	67.8%	100.0%	2.8%	
賬面值總額	270,297	40,983	12,028	354	307	953	42,845	367,767
虧損準備撥備	15,287	4,602	3,344	167	208	953	1,200	25,761
於2020年12月31日								
預計虧損率	6.8%	19.6%	34.5%	60.3%	75.4%	100.0%	1.8%	
賬面值總額	383,357	82,621	24,000	7,247	321	864	16,412	514,822
虧損準備撥備	25,953	16,197	8,270	4,373	242	864	295	56,194

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

(iii) 其他應收款項

其他應收款項主要載有或包括來自關聯方之其他應收款項、代表業主作出之付款、按金、應收利息及其他款項。就代表業主作出之付款而言，本集團基於債務人賬齡應用內部信貸評級。就其他自關聯方應收款項、按金、應收利息及其他款項而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗及合理的定量和定性資料以及有理據的前瞻性資料，對其他應收款項的可回收性進行定期個別評估。

其他應收款項及按金	其他各方	同系附屬公司	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日			
預計虧損率	10.4%	—	
賬面值總額	128,738	—	128,738
虧損準備撥備	13,425	—	13,425
於2020年12月31日			
預計虧損率	7.8%	1.8%	
賬面值總額	180,318	55,433	235,751
虧損準備撥備	14,140	1,000	15,140

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

(iii) 其他應收款項(續)

於2020年及2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項之虧損準備撥備與期初該撥備之虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 及應收票據		其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年1月1日	9,515	5,555	15,070	
於損益確認之虧損準備撥備	16,246	7,870	24,116	
於2019年12月31日及2020年1月1日	25,761	13,425	39,186	
於損益確認之虧損準備撥備	30,433	1,715	32,148	
於2020年12月31日	56,194	15,140	71,334	

虧損撥備人民幣32,148,000元(2019年：人民幣24,116,000元)增加(2019年：增加)乃由於結算貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及產生新貿易應收款項及應收票據及其他應收款項後，總賬面值淨額淨增加(2019年：增加)所致。

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已建立一個適當之流動資金風險管理架構以管理本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。本集團通過維持充足儲備及銀行融資，並持續監察預測及實際現金流量以及匹配金融資產及負債的到期情況，藉此管理流動資金風險。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 金融風險管理(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團金融負債之剩餘合約到期日。下表乃根據金融負債基於本集團可能被要求償還之最早日期的未貼現現金流量編製。

下表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 利率	賬面值 人民幣千元	合約未貼現	一年內或 按 要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元
			現金流量 總額 人民幣千元			
於2019年12月31日						
貿易應付款項及應付票據	—	284,593	284,593	284,593	—	—
其他應付款項	—	341,725	341,725	340,460	1,265	—
租賃負債	4.33%-6.00%	21,190	22,457	8,700	8,793	4,964
		<u>647,508</u>	<u>648,775</u>	<u>633,753</u>	<u>10,058</u>	<u>4,964</u>
於2020年12月31日						
貿易應付款項	—	362,848	362,848	362,848	—	—
其他應付款項	—	470,654	470,654	463,805	4,849	2,000
租賃負債	3.85%-6.00%	29,336	31,337	14,892	9,153	7,292
		<u>862,838</u>	<u>864,839</u>	<u>841,545</u>	<u>14,002</u>	<u>9,292</u>

35. 報告日期後事項

於2021年1月7日，永升物業與泰興控股有限公司、黃海濤先生(「黃先生」)、汪春玲女士(「汪女士」)及桂林彰泰實業集團有限公司訂立框架協議，以人民幣433,875,000元的代價(經參考泰興控股有限公司、黃先生及汪女士授出的溢利保證後可予調整)，收購彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)的65%股權。於該等綜合財務報表日期，彰泰服務之收購尚未完成，而本公司管理層仍在釐定上述交易之財務影響。有關收購事項的詳情已載於本公司日期為2021年1月7日之公告。

財務概要

截至12月31日止年度

	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
	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
收入	3,119,563	1,877,822	1,075,830	725,317	479,963
年內溢利	442,616	248,954	100,240	76,442	33,600
以下各項應佔：					
本公司擁有人	390,372	223,845	100,521	76,442	33,600
非控股權益	52,244	25,109	(281)	—	—

於12月31日

	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
	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
資產總值	4,667,167	2,478,100	1,492,860	702,356	495,787
負債總值	1,649,732	1,250,170	590,260	457,686	328,007
資產淨值	3,017,435	1,227,930	902,600	244,670	167,780
本公司擁有人應佔權益	2,893,434	1,147,897	898,931	244,670	167,780
權益中非控股權益	124,001	80,033	3,669	—	—