



EVER SUNSHINE LIFESTYLE SERVICES GROUP LIMITED

永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：01995

2019  
年度報告

## 用心構築美好生活



# 目錄

	頁次
公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	6
主席報告	9
管理層討論及分析	14
董事及高級管理層履歷	35
企業管治報告	42
董事會報告	56
獨立核數師報告	75
綜合全面收益表	82
綜合財務狀況表	83
綜合權益變動表	85
綜合現金流量表	87
綜合財務報表附註	89
財務概要	174



## 董事會

### 執行董事

林中先生(主席)  
周洪斌先生

### 非執行董事

林峰先生  
葛明先生

### 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

楊靜文女士

## 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  
陽光中心 40 樓

## 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

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港中環  
干諾道111號  
永安中心25樓

## 合規顧問

第一上海融資有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈19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](http://www.ysservice.com.cn)





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：

股東週年大會	本公司將於2020年6月11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 於2019年6月18日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
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
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
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
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
首次公開發售	本公司首次公開發售
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)
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)
招股章程	本公司日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程
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
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
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
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

尊敬的各位股東：

感謝各位持續支持永升的進化與發展。本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年度報告，總結本集團本年的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

## 「一五」元年，我們揮師出發

本集團的合約建築面積由2018年12月31日的65.6百萬平方米，淨增加45.0百萬平方米，達到於2019年12月31日的110.6百萬平方米，同比增長68.6%；而與此同時，在管建築面積則由2018年12月31日的40.2百萬平方米，同比增長62.2%至截至2019年12月31日的65.2百萬平方米。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厚，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，截至2019年12月31日，我們服務的家庭數量超過31萬戶。用心構築美好生活是我們的企業價值觀，而在我們付出優質的服務的同時，業主也用高滿意度給予了我們正向的認可，並通過社區增值服務的消費進一步強化。2019年，我們兩類增值服務收入同比快速增加97.5%達到人民幣807.8百萬元，我們深切感受到增值服務的力量和發展的巨大空間。

而在物業服務的產業鏈條上我們尋求更大程度的專業化認可，在物業管理公司的合理服務範圍內尋求多元存在價值，通過前期規劃及設計諮詢服務、房修服務、交付前檢驗服務，將服務順利延展到地產開發的交付前端。在原有業務不斷深耕細作的基礎上，2019年我們新成立的附屬公司上海晟匡建築工程有限公司開始深度介入社區的大型維護與社區維修項目，高質量與高水平的服務贏取客戶信任的同時，也開始為公司創造巨大價值。

依託於各項業務的順利發展，2019年本集團收入同比實現了74.5%的增長，達到人民幣1,877.8百萬元，同時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0.9及3.9個百分點，最終實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣223.8百萬元，同比增長122.7%。

三大業務板塊相輔相成，齊頭並進，共同推動，實現了2019年業績高速增長，這是本集團在「一五」發展計劃上的一個階段性的小勝利，沉澱著永升人的持續努力和開拓創新。短期成績的取得極大增強了我們的信心，也充分驗證了我們道路的正确性。

但是，我們不敢有任何的鬆懈，我們必須深刻認識到我們距離成為行業頭部公司目標還有很大的差距，無規模不英雄，繼續擴大我們合約建築面積與在管建築面積規模是核心要務；無品質無未來，提供質價相符，創造「滿意」+「驚喜」的服務，並由此建立廣受認可的品牌，是我們安身立命的根本；而整個組織梯隊建設，企業文化重塑，智慧社區建設，IT服務系統及體系化服務標準的提升則是服務於我們前進的系統力量。

#### 四輪驅動，多渠道獲取優質服務資源

2019年，更多同行選手開始登陸資本市場，相信在接下來的3-5年更是熱鬧非凡，「一枝獨秀不是春，百花齊放春滿園」，行業正表現出前所未有的燦爛繁榮與生機活力。這是行業的機遇，但也意味著整個行業的競爭格局正在加劇變化。在資本的助推下跑馬圈地，擴張規模成為行業參與者的首要任務，而大型公司的品牌、技術與團隊能力的領先優勢不斷增強，「馬太效應」日益明顯。

永升作為市場參與中重要的一員，我們感受並參與了這種激烈的競爭，並且以「品質力」、「品牌力」、「渠道力」、「執行力」為法寶，經受住了種種考驗，並取得良好成果。我們再次深刻體會到口碑和品牌正作為最寶貴的資產並給予我們無形的支持，不妥協的服務質量和一次又一次給予業主感動人心的服務使得我們收穫了旭輝集團、業主、合作開發商的信任。多渠道關係建設，讓我們獲得了更多參與市場競爭的機會。2019年，我們與蘇高新集團、山東德州交通運輸及發展集團、濱州惠眾財經集團、遼寧廣納房地產有限公司、廣西築成時代地產發展有限公司等多家開發單位建立了合作關係。而在市場團隊人員上，我們也不斷優化和壯大團隊力量。2019年年底，我們專業市場團隊成員超過150人。我們在原有市場團隊的基礎上成立大客戶事業部，專項面對機關服務社會化項目等戰略合作的重量級客戶。

通過以上策略，我們實現了多業態、多渠道、全方位的擴展，尤其值得關注的是，在原有業態基礎上，我們獲取了重慶軌道交通1號線、大連地鐵17標段、泰州大橋南橋區及滬寧高速江蘇段多個服務區高速路網、青島供電大廈、青島大學等細分業態的標杆項目，為我們進一步擴大發展區域奠定了基礎。

## 先有基礎服務滿意，後有增值服務的生意

永升始終堅持「沒有滿意就沒有生意」的服務邏輯，基於基礎物業服務合同的承諾兌現是我們一切的前提和基礎，而只有體系化的服務流程疊加服務員工個性化服務、創新的現場付出才能實現高滿意度的結果。2019年也是我們品質體系化重塑建設的元年，在服務體系上，我們以「全能管家」、「鉅悅管家」、「悅澤商辦」為三條服務體系線，根據社區預算進行不同的資源配置，實現不同類型項目的差異化管理，在低成本運作狀態下實現高滿意度，並且和業主建立密切關係和鏈接。我們看到管家體系的推行正取得初步可以驗證的成績，在規模大量增加的同時，我們的業主滿意度也持續在向上提升。無論是日常社區生活的普通節點，還是2020年初爆發新冠疫情的危機時刻，我們的管家體系成了高效的服務供應方式，也成為了封閉社區內業主最為依賴的渠道之一。我們堅信通過進一步充分接觸、多維連接打造的信任將會構成社區場景多維消費的橋樑。

2019年，我們進一步深化對增值服務的研究。優化升級增值服務團隊人員結構的同時，我們以產品為中心，從業主需求識別、產品設計、資源整合、營銷方案制定、訂單交付到售後服務進行專業化的探索，設計出業主接受度更高的產品。越來越多的業主將家庭的維修、家政、看護、租售、節日慶典等日常事務的打理交給我們來完成。憑藉專業服務，我們獲得信賴和交付體驗，2019年作為「節節高」計劃的產品，聖誕節「聖誕盲盒禮包」和「春節大掃除禮包」均得到業主的大量認購，也因此我們的管家在社區也找到了更多工作的價值和意義。

## 智慧物業、組織人才與企業文化建設有序推進

現代成熟科技和管理技術與手段在物業管理的應用，使得行業享受了發展的紅利。我們將智慧物業建設當做一場效率革命，以「員工工作更簡單、業主生活更便利」的理念為出發點，一方面以智慧硬件在社區的植入大大解放了一線員工的勞動量，提升了員工的效能並給予了客戶更好的服務質量呈現，另外一方面，及時精準的在線服務數據反饋系統讓總部和區域都能夠精準把握組織的運行狀態，有效運用數據快速決策也為社區增值精準的開展提供有效支撐。全方位的智慧化社區建設正在加速推進永升的發展進程。

2019年，我們除了成功實現財務共享中心試點上線、S-HR系統全面上線、PMS系統全面推廣、智能停車場改造的有序推進和逐步完善以外，我們還啟動了財務中台系統、內控系統、法務合規系統的系統建設，並聘請IBM作為我們主數據系統的設計方。智慧化的變革對於我們的發展將會產生重要意義。

當科技成為普惠行業的利器時，我們也無時無刻不在思考我們最為重要的資產——我們的員工和人才，如何能夠持續吸引一批認可社區服務價值、服務能力過硬、服務方式創新的優秀人才，以確保本集團在長跑發展的過程中能夠持續堅守服務理念、創新服務方式、產出優秀服務成果。未雨綢繆，著眼長遠，永升將人才梯隊建設放在了極為重要的位置。在職能體系上，我們更進一步突出對專業化能力和創新思維與動作的要求，持續吸引優秀的行業專家進入永升，對專業模塊進行補齊，而與此同時我們的永動力系統保持著對在校學生極大的吸引力，每年超過150名學生選擇永升作為職業發展的起點，他們會從秩序、管家、工程、市場等各方面接受培訓，持續發展成長為永升的核心力量。

我們深知在物業管理行業，沒有企業文化就難得一致用心服務。企業文化作為員工的服務信念，扮演的重要性不言而喻。2019年，我們與北大縱橫管理諮詢集團合作，在「使命」、「願景」、「價值觀」、「經營管理原則」、「組織建設文化」等多方面，重新梳理和重塑了永升的企業文化，最終明確了以「用心構築美好生活」為使命、「成為客戶首選的智慧城市服務品牌」為願景的核心文化體系。相信這是一次全體永升人達成共識的啟程和長期內化的信念。

## 紮根社區，堅持長期發展

物業管理正在以其強勁的生命力逐漸實現邊際擴展成為多樣化服務內容提供的供給者。站在一個前所未有的時代風口，我們無時無刻不在感受著這種變化帶給我們的驚喜與衝擊。2020年，新冠病毒疫情爆發，我們與物業管理行業的優秀同行一道守防社區一線，深度參與基層社區治理。在這一行動中現代化的服務體系成為「防疫」的強大力量，而極具人文關懷的個性化到家服務則讓出行受阻的業主感受到了物業管理服務不可或缺的重要性。在疫情期間，本集團超過6000名員工提前返崗，超額付出，從消殺、清潔、環境等方面保障了業主生命安全，更是送出了蔬菜35噸，難以計數次的上門取送服務。有條不紊的服務體系，得到業主高度認同的同時，獲得多次的服務表彰。

一次突發的災害凸顯了社區服務的重要性，我們感知到行業快速整合的新窗口期正在到來，而同時業主與優秀物業服務提供者的信任關係正在加深強化，整個社會對物業的認知正在快速提升，對行業、對永升都是一個歷史性的發展機遇。

面對無窮機遇，本集團全體成員當全力而為，沿著成為頭部企業的既定目標和清晰發展規劃，面對諸多挑戰，做長跑選手，堅持長期紮根社區，守常識尊重規律也大膽突破創新。

## 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。2019年5月我們榮獲中指院頒發的「2019中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2018年提升6位至第14位。於2019年12月31日，我們為中國78座城市（開始有在管面積和提供案場管理服務即定義為進駐該城市）提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積約為110.6百萬平方米，其中在管總建築面積約為65.2百萬平方米，為逾31萬個家庭提供服務。

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、學校及政府樓宇）以及其他專項優質的定制服務。2019年我們更是將業務擴展到了高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭。

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。（註：(ii)處原為「停車位管理、租賃及銷售服務」，更改後為「停車位管理及租賃服務」，以反映業務變化。2019年，此業務中並無產權車位銷售，涉及車位代銷業務計入(iii)「物業經紀業務」）

- 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。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高質量增長

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，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，截至2019年12月31日，我們的合約建築面積約為110.6百萬平方米，合約項目數量609個，分別較2018年12月31日增長約68.6%及60.3%；截至2019年12月31日，在管建築面積達到了約65.2百萬平方米，在管項目數量為403個，分別較2018年12月31日增長約62.2%及56.2%。

下表載列分別截至2019年及2018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			
	2019年		2018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)
於期初	65,551	40,239	33,367	26,479
新訂約 <sup>(1)</sup>	47,499	26,616	34,198	15,774
收購	2,317	2,148	—	—
終止 <sup>(2)</sup>	(4,809)	(3,852)	(2,014)	(2,014)
於期末	110,558	65,151	65,551	40,239

附註：

- 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。
- 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。

## 我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2019年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國78座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2019年及2018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					
	2019年			2018年		
	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	41,763	724,736	67.7	27,865	447,499	67.1
北部地區 <sup>(2)</sup>	7,385	122,231	11.4	4,118	99,071	14.8
中南地區 <sup>(3)</sup>	9,280	102,626	9.6	4,831	64,462	9.7
西部地區 <sup>(4)</sup>	4,032	83,438	7.8	2,495	48,389	7.3
東北地區 <sup>(5)</sup>	2,691	36,956	3.5	930	7,432	1.1
<b>總計</b>	<b>65,151</b>	<b>1,069,987</b>	<b>100.0</b>	<b>40,239</b>	<b>666,853</b>	<b>100.0</b>

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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

### 多輪驅動的市場發展策略

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，並建立了穩定的合作關係，也因此受益於旭輝集團地產開發業務的快速增長，2019年全年，旭輝集團錄得合同銷售額(連合營企業及聯營公司的合同銷售)人民幣2,006.0億元及合同銷售面積12.0百萬平方米，年比分別增長32.0%及25.8%。

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額。拓展的主要對象包括獨立的區域性地產開發商，通過參與其開發項目的投標競爭，獲取一手項目的管理權，舉例而言2019年我們獲取了重慶金隅大成新都會、貴悅府、神龍外灘首府等優質項目；參與業主委員會對原有物業管理公司的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權，舉例而言2019年我們通過公開競標獲得了國泰九龍灣、藝泰安邦、天成美雅等優質項目；我們也積極尋求與地產開發商達成戰略合作，通過成立合資公司的形式承接地產管理服務，我們成功與遼寧廣納房地產有限公司(「遼寧廣納」)、廣西築成時代地產開發有限公司(「廣西築成」)、蘇高新集團、德州市交通運輸投資發展集團等多家開發企業或投資集團達成戰略合作，將優先獲取該等企業開發的物業管理權，舉例而言2019年，我們簽約了如遼寧廣納開發的東港市88公館、廣西築成開發的時代春曉等優質服務項目。憑藉我們的高質量服務、專業市場團隊、多來源渠道以及良好口碑和聲譽，我們取得對於第三方物業開發商開發的建築面積的快速增長。

2019年，我們進行了對青島雅園物業管理有限公司(「青島雅園」)55%股權的併購，代價為人民幣4.62億元，該併購於2019年9月完成，其後青島雅園正式成為我們的附屬公司，青島雅園及其附屬公司的財務業績於本集團的財務報表綜合入賬，構成了對我們高端商辦板塊的有力補充。

青島雅園為著名地產開發商新地集團下屬物業管理公司，自2004年起開始全國區域化業務拓展，先後設立蘇州、南京、南昌、瀋陽及上海分公司，致力於中心城市高端商業綜合體建築的物業管理服務及物業資產服務，業態主要為甲級寫字樓、高檔公寓、商業建築、星級酒店等。通過此次併購我們獲得上海虹橋新地中心、上海虹橋國際展匯、上海嘉定新地國際廣場、南京新地中心、瀋陽新地中心、青島東海路9號等核心城市、核心地段建築面積超過200萬平方米的優質服務項目；而同時相關收購協議提供長達四年的溢利保證也極大保證了此次併購對公司股東的利益，其承諾青島雅園純利將按以下年份不少於：2019年，人民幣6,000萬元；2020年，人民幣7,000萬元；2021年，人民幣7,300萬元；2022年，人民幣7,600萬元。

### 平均物業管理費持續提升

在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化我們的在管服務項目，新接管項目收費標準提升，以及部分在管項目的提價，使得我們的平均物業管理費穩定提升。截至2019年及2018年12月31日止年度，我們的綜合平均物業費單價分別為人民幣3.12元/平方米/月及人民幣2.46元/平方米/月。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，分別截至2019年及2018年12月31日止年度按物業開發商類型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							
	2019年				2018年			
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	人民幣/ 平方米/ 月	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	人民幣/ 平方米/ 月
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	17,685	535,789	50.1	3.47	14,640	437,931	65.7	3.22
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	47,466	534,198	49.9	2.96	25,599	228,922	34.3	1.83
<b>總計</b>	<b>65,151</b>	<b>1,069,987</b>	<b>100.0</b>	<b>3.12</b>	<b>40,239</b>	<b>666,853</b>	<b>100.0</b>	<b>2.46</b>

(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(旭輝集團於其中持有控股權益)。

(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)。

### 多業態的物管組合

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，2019年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，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。2019年我們新增在管建築面積的約19.9%屬於非住宅物業。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。

至此，我們已經初步實現了全業態覆蓋，並最終發展成為綜合性的物業管理服務商。而在涉及的板塊我們均有標杆性服務項目，包括青島大學、重慶軌道交通1號線、大連地鐵十七標段、杭州杭鋼醫院、上海恒基旭輝中心、北京旭輝空港中心、武漢旭輝大廈、上海洋涇LCM置匯旭輝廣場、天都商業大廈、邵陽體育中心、昕月溪商業廣場。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2019年及2018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					
	2019年			2018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	%
住宅物業	52,665	672,399	62.8	32,808	464,281	69.6
非住宅物業	12,486	397,588	37.2	7,431	202,572	30.4
<b>總計</b>	<b>65,151</b>	<b>1,069,987</b>	<b>100.0</b>	<b>40,239</b>	<b>666,853</b>	<b>100.0</b>

### 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2019年及2018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					
	2019年			2018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	%
包幹制	63,067	1,063,494	99.4	35,827	658,129	98.7
酬金制	2,084	6,493	0.6	4,412	8,724	1.3
<b>總計</b>	<b>65,151</b>	<b>1,069,987</b>	<b>100.0</b>	<b>40,239</b>	<b>666,853</b>	<b>100.0</b>

### 社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：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。

2019年社區增值服務收入較2018年約人民幣198.4百萬元大幅增長143.5%至約人民幣483.2百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務用戶數量大幅增長以及多樣化產品的滲透率不斷提升所致。

基於對社區場景和服務目標群體的需求研究，通過多年探索我們構建了完整的永升UP生活增值服務體系，包括「旭惠團」、「鄰聚遊」、「旭惠美家」及「租售中心」等子品牌，與此同時我們不斷深化社區增值服務體系，從需求識別、產品和產品設計、渠道供方選擇、營銷計劃制定等多個維度有序推進，堅持「有所為、有所不為」的原則，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動增值服務收入的增加，於2019年，來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到25.7%。

我們創新拓展服務內容，於2018年年底，我們成立了專項面對成熟社區大項維修、社區硬件整改服務的上海晟匡建築工程有限公司，憑藉專業的服務能力和問題解決能力獲得市場認可，2019年開始為我們貢獻收入。

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2019年及2018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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	263,052	54.4	90,410	45.6
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	69,680	14.4	33,392	16.8
物業經紀服務 <sup>(3)</sup>	101,912	21.1	43,668	22.0
公用區域增值服務 <sup>(4)</sup>	48,550	10.1	30,977	15.6
<b>總計</b>	<b>483,194</b>	<b>100.0</b>	<b>198,447</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、上門維修、團體購買、拎包入住及水電費收集。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。(此業務原為「停車位管理、租賃及銷售服務」，其後更改以反映業務性質變化。於2019年，此業務並不包括產權車位銷售，涉及車位代銷業務計入「物業經紀業務」。)
- (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地產開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2019年對非業主的增值服務的收入較2018年的人民幣210.5百萬元大幅增加54.2%至約人民幣324.6百萬元，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、交付前檢驗等服務的需求增長所致，2019年來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到17.3%。

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，截至2019年12月31日，我們總計為161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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	208,839	64.3	134,163	63.7
額外專項定制服務	40,764	12.5	30,337	14.4
前期規劃及設計諮詢服務	39,816	12.3	15,838	7.5
房修服務	19,449	6.0	22,997	10.9
交付前檢驗服務	15,445	4.8	7,194	3.4
其他	328	0.1	1	0.1
<b>總計</b>	<b>324,641</b>	<b>100.0</b>	<b>210,530</b>	<b>100.0</b>

## 未來展望

2020年，新冠肺炎疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰，永升作為有責任、有擔當的物業公司，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2020年的全新挑戰，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。

### 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。通過該等戰略，我們旨在未來五年將我們的地理覆蓋範圍擴展到至少100個城市。

### 持續多樣化我們提供的服務

我們計劃通過增強我們的規劃及設計服務、項目質量監督、房屋檢驗、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。

## 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

2019年，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,877.8百萬元，較2018年約人民幣1,075.8百萬元增加74.5%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,069,987	57.0	666,853	62.0
社區增值服務	483,194	25.7	198,447	18.4
對非業主的增值服務	324,641	17.3	210,530	19.6
總收入	<u>1,877,822</u>	<u>100.0</u>	<u>1,075,830</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2019年，物業管理服務收入達約人民幣1,070.0百萬元，佔本集團總收益57.0%。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2018年12月31日約40.2百萬平方米增至2019年12月31日約65.2百萬平方米。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，以及收購青島雅園所致。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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團	535,789	50.1	437,931	65.7
第三方物業發展商	534,198	49.9	228,922	34.3
總收入	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>

來自社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們擴大提供增值服務的範圍(例如社區維修及設施維護服務，以滿足客戶多樣化需求)，以及我們管理面積的增加致使客戶群不斷擴大。本年度，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入保持持續增長趨勢。

來自對非業主的增值服務的收入由2018年約人民幣210.5百萬元增至2019年人民幣324.6百萬元(增加約54.2%)，乃主要由於協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。本年度，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。

### 銷售成本

銷售成本由2018年約人民幣766.8百萬元增加約72.5%至2019年約人民幣1,322.4百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是因為毛利率較高的社區增值服務快速增長所致。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，以提高營運效能。

## 毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2018年約人民幣309.0百萬元增加約79.7%至2019年約人民幣555.4百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
物業管理服務	22.1%	20.7%
社區增值服務	51.2%	63.4%
對非業主的增值服務	21.9%	21.6%
總計	29.6%	28.7%

2019年，本集團毛利率為29.6%，上升0.9個百分點（與2018年28.7%毛利率比較），主要由於本集團進一步優化業務結構以及大力發展毛利率較高的社區增值服務所致。

物業管理服務毛利率為22.1%，較2018年20.7%有所上升，主要由於來自毛利率相對較高的商業及辦公物業項目收入比例增加所致。隨著管理規模擴大，本集團亦同時推進智慧社區建設及管理系統標準化，為業主帶來更佳體驗。

社區增值服務毛利率為51.2%，較2018年63.4%有所下跌，主要由於本集團新引入社區建設及維修項目業務所致，而其毛利率相對較低以及於初期錄得相對較高的開支。

對非業主的增值服務毛利率為21.9%，較2018年21.6%輕微上升，主要由於毛利率相對較高的前期規劃及設計諮詢服務收益比例增加所致。

### 其他收入及其他淨收益

2019年，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣48.0百萬元，較2018年約人民幣16.0百萬元增加約200.0%，主要由於本年度內收到的作為企業扶持基金的政府補助增加、銀行存款增加導致銀行利息收入增加，以及因港元兌人民幣升值的影響而導致匯兌收益增加所致。

### 行政開支

2019年，本集團的行政開支總額約為人民幣246.5百萬元，較2018年約人民幣187.2百萬元增加長約31.7%，主要由於我們的人事投資增加及業務往來增加所致。

下表載列行政開支概要：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
員工成本	163,061	103,774
差旅及娛樂成本	19,790	14,598
辦公及通訊開支	13,315	8,474
營銷開支	12,180	—
租金開支	6,134	11,748
銀行手續費	5,366	3,036
折舊及攤銷	11,900	2,123
法律及專業服務費	11,356	7,184
上市開支	—	25,650
其他	3,417	10,568
行政開支總額	<u>246,519</u>	<u>187,155</u>

員工成本增加的主要原因是行政人員的人數及平均工資均有所增長。自2018年下半年起，我們開始劃分區域管理及行政部門，以適應日益多元化的物業類型，並招聘具有豐富物業管理服務經驗的人員，以提供更專業的物業管理服務及提升服務質素，從而導致員工成本增加。本集團亦設立智慧營運部門，反映我們在智慧社區營運方面的投資與發展。

於本年度，本集團積極進行品牌及營銷活動以提升我們的品牌知名度，導致營銷開支增加。

香港財務報告準則第 16 號自 2019 年 1 月 1 日起生效且本集團已採納新準則，導致租金開支減少及使用權資產折舊增加。

折舊及攤銷費用增加主要由於採納香港財務報告準則第 16 號而新增使用權資產，以及因收購青島雅園而產生的無形資產所致。

本公司股份已於 2018 年 12 月 17 日在聯交所成功上市，我們因於 2018 年上市而產生專業服務費。

差旅及娛樂成本、辦公及通訊開支、法律及專業服務費用及其他相關開支增加主要是由於業務往來增加所致。本集團高度重視提高管理效率。本年度內，本集團行政開支的增長率遠低於本集團收入的增長率。

### 金融資產的預期信貸虧損

本集團根據本集團過往信貸損失經驗、按特定債務人及經濟環境調整前瞻性因素就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益計量的債務投資確認預期信貸虧損撥備。金融資產的預期信貸虧損由 2018 年約人民幣 4.1 百萬元增至 2019 年約人民幣 24.1 百萬元。該增長主要由於我們的管理規模擴大而導致應收款項結餘增加所致。

### 其他開支

2019 年，本集團錄得其他開支約人民幣 2.5 百萬元，較 2018 年約人民幣 0.9 百萬元有所增加。

### 除所得稅開支前溢利

2019 年，除所得稅前溢利約為人民幣 328.5 百萬元，較 2018 年約人民幣 141.8 百萬元增加約 131.7%。

### 所得稅開支

2019 年，本集團所得稅約為人民幣 79.6 百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的 24.2%，而 2018 年所得稅則約為人民幣 41.5 百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的 29.3%。本年度較低的所得稅乃主要來自不可扣稅開支的減少。本公司股份於 2018 年 12 月 17 日成功在聯交所上市，因此於 2018 年產生更多不可扣稅開支（例如本公司上市的專業費用）。

### 本公司擁有人應佔溢利

2019年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣223.8百萬元，較2018年約人民幣100.5百萬元增加約122.7%。

### 於一間合營企業之權益

於2019年12月31日，本集團於一間合營企業之權益為零，而於2018年12月31日約為人民幣7.0百萬元。於2018年12月31日，於一間合營企業之權益乃屬上海永升怡置物業管理有限公司（「永升怡置」）之分佔資產淨值，其為與怡置物業服務有限公司於2018年共同設立的合營企業。永升怡置的主要業務為提供物業管理服務。於2018年12月31日，永升怡置為本集團擁有50%權益的合營企業，並採用權益法計入綜合財務報表。於本年度，永升怡置的合營企業夥伴已修改合作協議。根據已修改合作協議，所有重大財務及經營決策均由其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合營企業夥伴提名。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，永升怡置已成為本集團附屬公司，而永升怡置的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

### 於一間聯營公司之權益

於2019年12月31日，本集團於一間聯營企業之權益為零，而於2018年12月31日約為人民幣4.6百萬元。於2018年12月31日，於一間聯營公司之權益乃屬重慶旭原天澄物業管理有限公司（「旭原天澄」）之分佔資產淨值，其主要從事物業管理服務。於2018年12月31日，儘管本集團於旭原天澄的擁有權權益超過50%，但本集團僅有權委任旭原天澄董事會三名董事中的一位，因此本集團並無對旭原天澄的財務及經營政策的控制權，但對該公司有重大影響。因此，旭原天澄權益被視為一間聯營公司。於本年度，旭原天澄的所有股東已修訂合作協議。根據經修訂合作協議，所有重大財務及經營決定須由股東於股東大會批准，其中本公司的投票權超過50%，因此本集團獲得旭原天澄的實際控制權。旭原天澄已成為本集團附屬公司，而旭原天澄的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

### 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2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣62.4百萬元，較2018年底約人民幣27.0百萬元有所增加，主要是由於自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號而導致使用權資產增加，以及我們額外投資於租賃裝修及改造工程及資訊科技系統，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2019年12月31日，本集團的投資物業約值人民幣50.8百萬元，而2018年12月31日則為人民幣49.3百萬元。輕微增加乃主要由於公平值變動所致。

### 其他無形資產

於2019年12月31日，本集團的其他無形資產約為人民幣100.6百萬元，主要是由於收購青島雅園所致。於2019年6月18日，本集團訂立收購協議，據此，本集團可以現金代價人民幣462百萬元收購青島雅園55%股權。於2019年9月該等收購完成後，本集團擁有青島雅園55%股權，青島雅園亦成為本公司非全資擁有的附屬公司。青島雅園的財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬，且已確認物業管理合約及客戶關係所產生的人民幣105.0百萬元無形資產。

### 商譽

於2019年12月31日，本集團的商譽約為人民幣431.1百萬元，較2018年年底約人民幣17.2百萬元大幅增加，主要是由於收購青島雅園所致。

### 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2019年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣342.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣162.0百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

### 按金、預付款項及其他應收款項

我們的按金、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2019年12月31日，我們的按金、預付款項及其他應收款項約為人民幣139.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣51.3百萬元有所增加，主要由於我們的管理規模擴大所致。

### 銀行結餘、存款及現金

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣1,283.6百萬元，較2018年12月31日錄得約人民幣1,160.1百萬元增加10.6%。

### 貿易應付款項

於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣284.6百萬元，較2018年12月31日錄得約人民幣71.8百萬元有所增加，主要由於我們擴大業務規模，加上我們繼續將若干服務分包予第三方以完善業務營運，導致分包成本有所增加所致。

### 應計費用及其他應付款項

於2019年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2018年12月31日約人民幣286.6百萬元增加至約人民幣490.2百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及員工人數增加，導致其他應付第三方款項及應付薪金增加所致。

### 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益的服務墊付物業管理費。於2019年12月31日，我們的合同負債約為人民幣334.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣171.3百萬元大幅增加95.2%，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

2019年，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣508.7百萬元，較2018年約人民幣174.8百萬元大幅增加，主要由於我們的營運溢利增加以及我們對營運資金的更佳控制所致。

2019年，投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣318.2百萬元，而2018年為人民幣5.8百萬元。現金流出增加主要由於支付收購青島雅園55%股權代價所致。

2019年，融資活動所用現金流出淨額約為人民幣82.9百萬元，而2018年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣553.0百萬元。2018年現金流入淨額主要由於2018年發行普通股所得款項淨額所致。

### 資產負債比率及計算基礎

於2019年12月31日，本集團的資產負債比率為零，而於2018年12月31日為1.0%。資產負債比率相當於長期及短期附帶利息的貸款之總和除以權益總額計算得出。

### 資本開支

2019年，本集團的資本開支約為人民幣31.2百萬元，較2018年約人民幣16.0百萬元有所增加，主要由於購買資訊科技系統及租賃裝修以及改造項目所產生的資本開支所致。

### 資本架構

於2019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2019年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣1,147.9百萬元，而於2018年12月31日約為人民幣898.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2019年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣620.8百萬元，而於2018年12月31日約為人民幣809.9百萬元。

### 流動資金及財務資源

2019年，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上市籌集所得款項撥支。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所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2019年12月31日，本集團借款為零，較於2018年12月31日約人民幣9.3百萬元有所減少。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2019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2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產，而於2018年12月31日已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元則作為本集團獲授銀行借款的擔保。

### 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的或然負債。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。

### 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。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險（若干以港元計值的銀行結餘除外）。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2019年12月31日，本集團聘有7,556名員工（2018年12月31日：6,066名員工）。

### 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們的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約63.2百萬港元所得款項淨額（統稱「**所得款項淨額**」）。

誠如招股章程所述，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。有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程所載的執行計劃。

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。

於2019年12月31日，首次公開發售籌集所得款項淨額用途如下：

	首次公開發售籌集 所得款項淨額	
	可供使用 (百萬港元)	已獲使用 (直至2019年 12月31日) (百萬港元)
尋求戰略性收購及投資機會	375.6	171.4
利用最新的互聯網及信息技術並建立智能社區	177.6	—
開發一站式服務社區平台及我們的「悦生活」在線服務平台	61.5	—
一般企業用途及營運資金	68.3	—
	<u>683.0</u>	<u>171.4</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。

## 執行董事

林中先生，51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。林中先生自永升物業成立以來一直擔任其董事，並自2016年10月至2018年3月擔任董事會主席。

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年獲委任為全國房地產商會聯盟上海聯合會榮譽主席、於2014年為上海市人口福利基金會副主席，並於2016年為上海市福建商會榮譽主席及上海市廈門商會法人代表。

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。

**周洪斌先生**，50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。周洪斌先生為本公司戰略委員會成員。周洪斌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。

## 非執行董事

**林峰先生**，44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。林峰先生自2016年10月至2018年3月擔任永升物業之董事，並於2018年6月調任為董事。

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2013年4月由共青團上海委員會授予「上海市青年五四獎章」並於2013年11月由中共上海市普陀區委員會授予「上海市普陀區傑出中國特色社會主義事業建設者」稱號。自2015年5月至2017年5月，林峰先生擔任中城聯盟總經理3C會的輪值董事。林峰先生亦擔任普陀區第十四屆及第十五屆全國人民代表大會代表。

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。

**葛明先生**，40歲，於2018年7月25日獲委任為非執行董事。葛先生主要負責為本集團整體發展提供指引。

自2008年9月至2009年10月，葛先生於上海通和企業諮詢公司擔任總經理，該公司主要從事管理諮詢，彼負責提供人力資源及組織管理的諮詢服務。自2009年10月至2012年4月，彼於東方劍橋教育集團擔任人力資源總監及執行委員會成員，負責人力資源整體管理。自2012年4月起，彼於旭輝(中國)任職，且曾擔任多個職位，包括自2012年4月至2016年6月擔任人力資源總監、自2016年6月至2017年12月擔任助理總裁及自2018年1月起擔任副總裁及人力資源中心總經理。

葛先生於2002年7月畢業於中國復旦大學，獲得國際金融學士學位。彼於2018年8月畢業於中國中歐國際工商學院，獲得工商管理碩士學位。

## 獨立非執行董事

**馬永義先生**，55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，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。

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**，44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，彼於雅居樂雅雅生活服務股份有限公司(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。

張偉聰先生，49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 (HongKong) Limited擔任研究主任及投資組合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)擔任投資組合經理。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點(Responsible Investment Essentials)資格，這是關於負責任投資和環境、社會及管治(ESG)資格的國際公認標準。

## 高級管理層

**梁斌先生**，36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。

**周迪先生**，43歲，自2019年5月10日起加入本集團出任首席財務官。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。

**陳傳超先生**，43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**，38歲，自彼於2013年3月19日加入本集團起獲委任為永升物業江蘇業務部總經理，並於2020年1月晉升為本集團助理總裁。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。

董事會欣然提呈企業管治報告，以供載入本公司截至2019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。本公司於截至2019年12月31日止年度(「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。

## 董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩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
<b>執行董事</b>		
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
<b>非執行董事</b>		
林峰先生	非執行董事兼董事會副主席	2018年7月25日
葛明先生	非執行董事	2018年7月25日
<b>獨立非執行董事</b>		
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上市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。

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2019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
林峰先生	A
葛明先生	B
馬永義先生	A, B
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2019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2019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。外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司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的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2019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	董事會會議	出席／會議次數	
		股東週年大會	股東特別大會
林中先生	9/9	1/1	2/2
周洪斌先生	9/9	1/1	2/2
林峰先生	8/9	1/1	1/2
葛明先生	8/9	0/1	2/2
馬永義先生	6/9	1/1	2/2
王鵬先生	7/9	0/1	2/2
張偉聰先生	7/9	1/1	2/2

## 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2019年12月31日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議以審閱於截至2018年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2019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	2/2
馬永義先生	1/2
張偉聰先生	2/2

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2019年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，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	1/1
林中先生	1/1
馬永義先生	1/1

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。

於截至2019年12月31日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，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	1/1
馬永義先生	1/1
王鵬先生	1/1

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2019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2019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。

## 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2019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。楊靜文女士於本公司的主要聯絡人為首席財務官周迪先生。

## 核數師

本報告所載財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。已付／應付本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司的薪酬載列如下：

所提供服務	金額 (人民幣元)
年度審核及中期審閱服務	2,230,000
其他核証服務	1,750,000
總計	3,980,000

附註：其他核証服務主要包括有關青島雅園有條件收購的核證服務。

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75至81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，每年檢討有關系統的成效。

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。

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。

董事會於截至2019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。

## 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](mailto:IR@ysservice.com.cn)

### 投資者關係及通訊

本公司已設立網站，網址為 [www.ysservice.com.cn](http://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 2019 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2019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。

董事會欣然提呈本集團截至2019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29。本集團按主要業務劃分的本年度收益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2019年12月31日止年度綜合業績載於本年報第82至88頁。

## 末期股息

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0479港元。末期股息須待股東於股東週年大會上批准，預期將於2020年6月30日或前後派付予於2020年6月19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2020年6月8日至2020年6月11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2020年6月5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

- (ii) 自2020年6月17日至2020年6月19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2020年6月16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標，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174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2019年12月31日，約171.4百萬港元已用於收購附屬公司。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2020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，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10.3%。本集團五大客戶佔本集團總收入11.9%。

於回顧年度，本集團最大供應商佔本集團總購買額2.2%。本集團五大供應商佔本集團總購買額7.7%。

截至2019年12月31日止年度，來自旭輝集團及其聯營公司的收入為人民幣268.5百萬元，佔本集團全年收入約14.3%。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2019年12月31日止年度內，本集團物業及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註16。

## 股本

本公司於截至2019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26。

## 儲備

本集團及本公司於截至2019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28。

## 可分派儲備

於2019年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣825.6百萬元。

## 借款

於2019年12月31日，本集團並無未償還銀行借款。借款詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節及本年報綜合財務報表附註24。

## 慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款。

## 董事

董事會現時包括以下七名董事：

### 執行董事

林中先生(主席)

周洪斌先生(總裁)

### 非執行董事

林峰先生(副主席)

葛明先生

### 獨立非執行董事

馬永義先生

王鵬先生

張偉聰先生

根據組織章程細則第84(1)條，林中先生、周洪斌先生及林峰先生須輪值退任，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35至41頁「董事及高級管理層履歷」一節。

除本報告披露者外，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2019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，自上市日期起為期三年，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，自上市日期起為期三年，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2019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。

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2019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2019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2019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2019年12月31日，本集團約有7,556名僱員，而於2018年12月31日則有6,066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。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2019年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、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 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行 股本概約百分比
林中先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益	959,549,000 (L)	62.45%
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益	959,549,000 (L)	62.45%
周洪斌先生	實益擁有人	29,326,000 (L)	1.91%
葛明先生	實益擁有人	1,500,000 (L)	0.10%

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。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) 茂福投資有限公司(「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。

### 於聯營公司之權益

董事姓名	聯營公司	身分／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
林中先生 <sup>(1)(2)</sup>	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	3,542,737,237	44.93%
林峰先生 <sup>(2)(3)</sup>	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	2,560,756,555	32.48%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
葛明先生	旭輝控股	實益擁有人	7,300,552	0.09%
林中先生 <sup>(4)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 <sup>(4)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 <sup>(5)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 <sup>(5)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 <sup>(6)</sup>	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林峰先生 <sup>(6)</sup>	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林中先生 <sup>(7)</sup>	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 <sup>(7)</sup>	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「**鼎昌**」)持有1,193,677,671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 International Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited(「**Standard Chartered Trust**」)作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd.(「**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1,193,677,671股股份中擁有權益。
- (2) 茂福持有2,341,755,975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2,341,755,975股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited(「**Rain-Mountain**」)持有211,600,580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211,600,580股股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於旭昇所持股份中擁有權益。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。

除上文所披露者及據董事所深知，於2019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聯營公司(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2019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 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行 股本概約百分比
林偉先生 <sup>(2)(3)(4)(5)(6)</sup>	受控法團權益	959,549,000 (L)	62.45%
Elite Force Development <sup>(2)</sup>	實益擁有人	440,000,000 (L)	28.64%
Spectron <sup>(3)</sup>	實益擁有人	330,000,000 (L)	21.48%
旭昇 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	330,000,000 (L)	21.48%
旭輝控股 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	330,000,000 (L)	21.48%
Best Legend <sup>(6)</sup>	實益擁有人	188,549,000 (L)	12.27%

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。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。

除本文披露者外，於2019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31所載外，於截至2019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2019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31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2019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：

## 獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 商標授權協議

本公司與旭輝(中國)於2018年11月22日訂立了一份商標授權協議(「商標授權協議」)，據此，旭輝(中國)同意不可撤回及無條件授予我們不可轉讓許可，從而可於中國自商標授權協議日期起免特許權使用費永久於中國使用由旭輝(中國)註冊的若干商標。有關商標授權的詳情，見招股章程「附錄四—法定及一般資料—B. 有關我們業務的資料—2. 本集團的知識產權」。

商標授權協議並非由旭輝(中國)單方面終止。我們可全權酌情決定是否要求旭輝(中國)於到期後續新並維持授權商標之登記。

我們相信，訂立為期超過三年的商標授權協議能確保我們經營的穩定性，符合我們及股東之整體利益。

旭輝(中國)(作為許可商標的註冊所有人)，為旭輝控股的間接全資附屬公司。旭輝控股為我們控股股東之一，故旭輝(中國)為上市規則下本公司的關連人士。因此，商標授權協議下的交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權均按免特許權授予我們，商標授權協議項下的交易將在上市規則第14A.76條規定的最低限度內及該交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## 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2019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130,000元。

本集團就提供銷售代理服務收取按相關停車位售價計算百分比的固定比率佣金。銷售代理服務框架協議項下擬進行的每項交易將按個別基準及公平原則，按一般商業條款或更有利條款以書面方式於本集團一般日常業務過程中協定。所收取的佣金將參考向獨立第三方提供類似服務的當前市價釐定，且與本集團向獨立第三方提供類似服務比較，不會對旭輝集團及其聯繫人更為有利。

預計截至2020年及2021年止各財政年度，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分別不會超過人民幣29.8百萬元。

於釐定年度上限時考慮以下各項：

- (i) 由於本集團過去並無就銷售住宅停車位的代理服務與旭輝集團或其聯繫人進行任何交易，故並無可提供歷史金額；
- (ii) 本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年向旭輝集團及其聯繫人提供銷售代理服務的估計佣金，乃根據須獲本集團提供銷售代理服務的旭輝集團及其聯繫人旗下開發項目估計數目以及可供市場上出售之相關開發項目的停車位估計數目計算；
- (iii) 同一行業的銷售代理服務所收取現行市價；及
- (iv) 本公司銷售住宅停車位的難度，乃參考旭輝集團及其聯繫人參與的開發項目位置以及開發項目入住率而定。

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。

## 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2019年12月31日止四個月，有關青島雅園管理服務框架協議的交易金額約為人民幣28.2百萬元。

青島雅園管理服務框架協議項下擬進行的每項交易將以公平基準個別磋商，並參考向獨立第三方提供類似服務的當前市價及本集團向其他獨立第三方提供服務的收費，其收費及條款就本集團而言不遜於獨立第三方提供的費用及條款。青島雅園根據青島雅園管理服務框架協議就在管的未出租建築面積收取的空置費將根據當前市場費率，按(i)每月固定空置費或(ii)青島雅園就已出租在管建築面積收取物業管理費的50%至100%或(iii)因管理未出租建築面積產生的成本按5%至15%的加成釐定。青島雅園管理服務框架協議載列有關原則，青島雅園與青島雅園關連集團就青島雅園管理服務框架協議項下擬進行之交易訂立之獨立協議詳情(包括付款條款)將按照該等原則釐訂及協定。

預計截至2020年及2021年止各財政年度，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分別不會超過人民幣45.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

釐定以上年度上限時考慮以下因素：

- (i) 先前的相關管理服務協議項下過往交易金額；
- (ii) 於收購事項完成後參考市價統一青島雅園所收取空置費後，青島雅園就未出租的在管建築面積收取的空置費的預期增長；及
- (iii) 隨著2019年內旗下管理組合新增三項高端商業管理項目，就該等物業項目提供前期規劃及設計諮詢、清潔及房屋檢驗服務預期增加。

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。

由於青島雅園關連集團乃本公司附屬公司層面的關連人士，故青島雅園管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，惟獲豁免遵守根據上市規則第14A.101章的通函及獨立股東批准規定。

## 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2016年12月30日及2018年11月22日，永升物業與旭輝(中國)訂立物業管理服務總協議及一份補充協議(統稱為「2016年旭輝物業管理服務總協議」)，據此，永升物業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；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)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」)。2016年旭輝物業管理服務總協議期限為自2017年1月1日起至2019年12月31日止。由於2016年旭輝物業管理服務總協議已於12月31日屆滿，本公司與旭輝控股於2019年11月11日訂立2019年旭輝物業管理服務總協議(「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自2020年1月1日起至2022年12月31日止期間向旭輝集團提供旭輝物業管理服務。

截至2018年及2019年12月31日止年度各年，旭輝物業管理服務項下之交易額分別約為人民幣161.6百萬元及人民幣192.9百萬元。

旭輝物業管理服務收取之費用乃參考市場費率(經考慮物業項目之位置及條件及物業管理服務之範圍)及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取之價格經公平協商後釐定。

預計旭輝集團於截至2022年12月31日止各三個年度應付之有關旭輝物業管理服務的最高服務費金額將分別不超過人民幣350.0百萬元。

於釐定上述年度上限時考慮下列因素：

- (i) 2016年旭輝物業管理服務總協議項下之歷史交易金額；
- (ii) 根據本集團與旭輝集團之現有簽訂合同將確認的預計收入；
- (iii) 根據本集團截至2019年6月30日在管由旭輝集團開發的總物業建築面積，預計將由本集團管理之旭輝集團物業之銷售量、大小及物業數量，截至2019年6月30日由旭輝集團持有之正在開發的物業及根據公開可用資料預估預售及交付的時間；及
- (iv) 旭輝集團對物業管理服務之預期需求、本集團提出之相關物業管理服務及標準，以及本集團就提供該等服務將收取之價格。

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。

## 2. 林氏兄弟物業管理服務總協議

於2018年11月22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（「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；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)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）開發之物業項目及我們的最終控股股東所擁有的物業提供的清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務（「林氏兄弟物業管理服務」），期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

截至2018年及2019年12月31日止年度各年，林氏兄弟物業管理服務之交易額分別約為人民幣52.7百萬元及人民幣75.6百萬元。

就林氏兄弟物業管理服務收取之費用乃參考市場費率（經考慮物業項目之位置及條件及物業管理服務之範圍）及本集團向獨立第三方提供類似服務所收取之價格經公平協商後釐定。

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）於截至2020年12月31日止年度應付之有關林氏兄弟物業管理服務的最高服務費金額將不超過人民幣90.0百萬元。

於釐定上述年度上限時考慮下列因素：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 於各年度下半年的交易金額高於上半年的交易金額；
- (iii) 有關已簽物業管理服務合同將確認的估計收入；
- (iv) 根據我們於往績記錄期在管由我們的最終控股股東的聯繫人（旭輝集團除外）交付之總物業建築面積，預計將由本集團管理之物業項目的銷售量、銷售辦事處數量、大小及物業項目數量，截至2018年6月30日由我們的最終控股股東的聯繫人（旭輝集團除外）持有之正在開發的物業及根據公開可用資料預估預售及交付的時間；及
- (v) 永升物業建議之物業管理服務及標準。

根據上市規則第 14A 章，林氏兄弟物業管理服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關林氏兄弟物業管理服務總協議所涉及總年度上限各項適用比率預期將超過全年基準 5%，林氏兄弟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 章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於旭輝物業管理服務總協議及林氏兄弟物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易，根據上市規則第 14A.105 條，針對上述持續關連交易，本公司已分別向聯交所申請本公司豁免嚴格遵守上市規則第 14A 章的公告及獨立股東批准規定，且聯交所已授出相關豁免，但條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的協議(詳見上文)中所載列的相關金額。

除上文所披露者外，於截至 2019 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 2019 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及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2019年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。

## 關聯方交易

本集團截至2019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31。

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

除透過部分行使超額配股權配發及發行額外36,400,000股股份外，於截至2019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2019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2019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2019年6月18日，本集團訂立收購協議，據此本集團可收購青島雅園的55%股權，現金代價為人民幣462百萬元。於2019年9月完成有關收購後，本集團已於青島雅園的55%股權中擁有權益(18%股權由本公司直接持有，37%股權則由本公司透過永升物業間接持有)，而青島雅園已成為本公司之非全資附屬公司。青島雅園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。根據青島雅園的經審核財務報表，截至2019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2019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2019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，於回顧年度內，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 42 至 55 頁的企業管治報告。

## 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 2019 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 37。

## 核數師

股份僅於 2018 年 12 月 17 日起在聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表已由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，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 2019 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，2020 年 3 月 23 日



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致永升生活服務集團有限公司的股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

吾等已審核第82至173頁所載永升生活服務集團有限公司(「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2019年12月31日的綜合財務狀況表及截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表、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2019年12月31日的綜合財務狀況及其於截至2019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。

## 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。

## 評估潛在商譽減值

請參閱綜合財務報表附註3.6的重大會計政策摘要、附註4(vi)的會計估計及判斷及附註18的商譽披露。

於2019年12月31日，貴集團的商譽人民幣431.1百萬元已分配予現金產生單位(「現金產生單位」)，即寧波永達物業管理有限公司(「寧波永達」)及青島雅園物業管理有限公司(「青島雅園」)。

管理層已就商譽進行年度減值評估。分配予寧波永達及青島雅園經營的物業管理業務的資產可收回款項由管理層根據使用價值計算釐定。

使用價值透過編製貼現現金流量預測估計。編製貼現現金流量預測涉及使用重大管理層判斷，尤其是預測未來收益、未來毛利率及未來經營及行政開支，以及釐定長期增長率及應用貼現率。

由於按上文所載基準釐定的現金產生單位可收回款項高於賬面值，故於截至2019年12月31日止年度，概無確認商譽減值虧損。

吾等已識別評估商譽潛在減值為關鍵審核事項，原因為管理層備製的減值評估複雜且涉及在釐定假設方面的重大判斷角度，尤其是長期增長率及應用貼現率，並可能受管理層偏見所影響。

## 吾等的回應

吾等就評估商譽潛在減值進行的程序包括：

- 評估管理層就現金產生單位作出的識別及分配予現金產生單位的商譽及資產金額；
- 比較貼現現金流量預測所用的重大輸入數據(包括未來收益、未來毛利率及未來經營及行政開支)與董事會批准的財務預算的相關數據及報告日期後簽署的協議(如有)；
- 比較過往年度編製的貼現現金流量預測所用的重大輸入數據與本年度的表現，以評估過往年度貼現現金流量預測的準確性，並就任何已識別重大差異的理由向管理層作出諮詢；

- 透過標桿其他類似物業管理公司評估貼現現金流量預測所用的長期增長率及貼現率；
- 取得管理層編製貼現現金流量預測採納的主要假設敏感度分析，並考慮年內減值費用的影響及是否有任何管理層偏見的跡象；
- 使用吾等的獨立及合資格估值專家協助評估管理層編製貼現現金流量預測所用的方法，並參考現行會計準則的規定；及
- 考慮綜合財務報表有關商譽減值評估的披露，包括有關假設的主要假設及敏感度，並參考現行會計準則的規定。

### 業務合併購買價格分攤

茲提述綜合財務報表附註3.2重大會計政策概要及附註27收購附屬公司的披露。

於截至2019年12月31日止年度內，本集團已完成對物業管理公司的主要收購，已自其個別收購日期起由本集團合併入賬。管理層已委聘獨立合資格估值師協助彼等識別無形資產，並對所收購公司於其個別收購日期的已識別資產及負債進行估值，據此，管理層對各收購事項進行購買價格分攤，導致確認已識別物業管理合約及客戶關係人民幣105,000,000元及商譽人民幣413,898,000元，即已轉讓代價及被收購方非控股權益金額超過所收購已識別資產淨值公平值的金額。

對已識別物業管理合約及客戶關係進行公平值評估及確認業務合併產生的商譽涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括在估值中採納適當估值方法及使用主要假設（主要為長期增長率、稅前貼現率及物業管理合約及客戶關係的預期可使用年期）。

吾等認為此領域關鍵審計事項給予已識別物業管理合約及客戶關係及業務合併所產生的已確認商譽的重要性，而重大判斷及估計涉及已識別物業管理合約及客戶關係以及確認業務合併所產生的商譽的公平值評估。

## 吾等的回應

吾等就業務合併購買價格分攤進行的程序包括：

- 評估管理層委任外部估值師的能力、客觀性及獨立性。
- 與管理層討論及通過將該等假設與該已收購公司的相關歷史數據及市場數據(倘適用)比較，評估就已識別物業管理合約及客戶關係(主要為長期增長率、稅前貼現率及預期使用年期及客戶關係)的估值在現金流量預測所採用關鍵假設的合理性。
- 委聘吾等獨立及合資格估值專家執行下列程序：
  - 評估管理層所採納估值方法的適宜性；
  - 評估管理層所採用貼現率的合理性；及
  - 審查管理層履行貼現率的敏感度分析。
- 核查已識別物業管理合約公平值計算的數學精度、客戶關係及商譽。

## 貿易應收款項減值評估

請參閱綜合財務報表附註3.10的重大會計政策摘要、附註4(ii)的會計估計及判斷及附註19的貿易應收款項減值披露。

於2019年12月31日，貴集團的貿易應收款項總金額合共為人民幣367.0百萬元，並就此作出虧損撥備人民幣25.8百萬元。貴集團貿易應收款項的賬面值佔 貴集團於2019年12月31日總資產約13.8%。

貴集團的貿易應收款項虧損撥備應用簡化法計算預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，乃按相等於年期內預期信貸虧損的金額計量。此方法以管理層就貿易應收款項的預期虧損率為基準。預期虧損率計及貿易應收款項的賬齡、逾期結餘及有關債務人付款能力及意向的資料以及違約率的過往數據及前瞻性資料。

管理層需根據預期信貸虧損模型就評估貿易應收款項虧損撥備應用判斷。債務人向 貴集團還款的能力取決於貿易應收款項組別的共同信貸風險特徵及涉及固有不確定性的市場狀況。

吾等識別貿易應收款項虧損撥備為關鍵審核事項，原因為倘貿易應收款項可予收回時評估涉及固有不確定性，且由於評估預期信貸虧損要求管理層作出判斷。

## 吾等的回應

吾等就管理層對貿易應收款項作出減值評估進行的程序包括下列各項：

- 就有關信貸控制、債務收取及預期信貸虧損計算的主要內部控制的設計、實施及運作成效取得理解及進行評估；
- 透過比較個別項目詳情與相關發票根據共同信貸風險特徵按抽樣基準評估按組別劃分的貿易應收款項賬齡報告；
- 就管理層計量貿易應收款項結餘的方法基準取得理解，並透過審查管理層作出有關判斷所用資料評估管理層減值撥備估計的合理性，包括測試過往違約數據的準確性、評估過往虧損率是否根據現行經濟狀況及前瞻性資料作出適當調整；及
- 按抽樣基準比較財政年度後與2019年12月31日貿易應收款項結餘有關來自債務人的現金收據與銀行賬單及相關文件。

## 年報的其他資料

董事就其他資料負責。其他資料包括載入 貴公司年報的資料，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。

## 董事對綜合財務報表的責任

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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行有關責任。

## 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，並發出載有吾等意見的核數師報告。本報告僅向 閣下(作為整體)按照吾等的委聘條款而作出，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。
- 了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。

- 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。

吾等與審核委員會就(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。

吾等亦向審核委員會提交聲明，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相關防範措施(如適用)與審核委員會進行溝通。

吾等自與董事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。

#### 香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼

P05804

香港，2020年3月23日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	1,877,822	1,075,830
銷售成本		(1,322,424)	(766,802)
<b>毛利</b>		<b>555,398</b>	<b>309,028</b>
其他收入及其他淨收益	7	48,045	16,011
行政開支		(246,519)	(187,155)
金融資產的預期信貸虧損		(24,116)	(4,087)
分佔合營企業(虧損)/溢利		(95)	6,486
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(324)	2,486
財務成本	8	(1,334)	(98)
其他開支		(2,543)	(884)
<b>除所得稅開支前溢利</b>	9	<b>328,512</b>	<b>141,787</b>
所得稅開支	10	(79,558)	(41,547)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		<b>248,954</b>	<b>100,240</b>
<b>年內溢利及全面收益總額</b>			
以下人士應佔：			
本公司擁有人		223,845	100,521
非控股權益		25,109	(281)
		<b>248,954</b>	<b>100,240</b>
<b>每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
每股基本及攤薄盈利	12	<b>0.1458</b>	<b>0.0885</b>

## 綜合財務狀況表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一間合營企業之權益	14	—	6,986
於一間聯營公司之權益	15	—	4,642
物業、廠房及設備	16	62,432	27,007
投資物業	17	50,814	49,279
其他無形資產	18	100,600	—
商譽	18	431,128	17,230
遞延稅項資產	25	11,831	3,819
物業、廠房及設備之預付款項	20	13,368	—
		<u>670,173</u>	<u>108,963</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	19	342,006	162,032
按金、預付款項及其他應收款項	20	139,279	51,323
可收回所得稅		—	451
已抵押銀行存款	21	—	9,969
受限制現金	21	43,000	—
銀行結餘、存款及現金	21	1,283,642	1,160,122
		<u>1,807,927</u>	<u>1,383,897</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	284,593	71,844
應計費用及其他應付款項	23	490,187	286,627
合同負債	6	334,317	171,339
租賃負債	32	7,972	—
銀行貸款	24	—	9,281
稅項撥備		70,102	34,935
		<u>1,187,171</u>	<u>574,026</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>620,756</u>	<u>809,871</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,290,929</u>	<u>918,834</u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	32	13,218	—
其他應付款項	23	1,265	—
遞延稅項負債	25	48,516	16,234
		<u>62,999</u>	<u>16,234</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,227,930</u>	<u>902,600</u>
<b>權益</b>			
股本	26	13,607	13,290
儲備		1,134,290	885,641
本公司擁有人應佔權益		1,147,897	898,931
非控股權益		80,033	3,669
<b>權益總額</b>		<u>1,227,930</u>	<u>902,600</u>

董事代表

林中先生  
董事

周洪斌先生  
董事

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	股本 人民幣千元 附註26	股份溢價* 人民幣千元 附註(a)	資本儲備* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 附註(b)	保留盈利* 人民幣千元	本公司	非控股	權益總額 人民幣千元
							擁有人 應佔權益 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2018年1月1日的結餘	—	—	26,799	112,000	8,561	97,310	244,670	—	244,670
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	100,521	100,521	(281)	100,240
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	12,820	(12,820)	—	—	—
集團重組之影響(附註(c))	—	—	—	(229,600)	—	—	(229,600)	—	(229,600)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	3,950	3,950
就過往年度批准之股息(附註11)	—	—	—	—	—	(24,500)	(24,500)	—	(24,500)
配發股份(附註26(b))	— <sup>^</sup>	229,600	—	—	—	—	229,600	—	229,600
根據公開發售及配售發行之股份 (附註27(c))	3,352	593,193	—	—	—	—	596,545	—	596,545
根據資本化發行之股份(附註26(d))	9,938	(9,938)	—	—	—	—	—	—	—
公開發售及配售應佔之交易成本 (附註26(e))	—	(18,305)	—	—	—	—	(18,305)	—	(18,305)
於2018年12月31日及 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
就過往年度批准之股息(附註11)	—	—	—	—	—	(31,221)	(31,221)	—	(31,221)
收購附屬公司所產生之非控股權益 (附註14及15)	—	—	—	—	—	—	—	8,412	8,412
收購附屬公司(附註27)	—	—	—	—	—	—	—	39,357	39,357
配發股份(附註26(b))	317	56,025	—	—	—	—	56,342	—	56,342
於2019年12月31日的結餘	13,607	850,575	26,799	(117,600)	48,712	325,804	1,147,897	80,033	1,227,930

\* 該等結餘總額指綜合財務狀況表內的「儲備」。

<sup>^</sup> 結餘少於人民幣1,000元。

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) 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。
- (c) 於2018年6月22日，城市之光資產有限公司(「城市之光」)自其股東收購永升物業1.79%的股權，總代價為人民幣4,100,000元，乃以永升物業截至2017年12月31日的公平值為基準。

於2018年7月2日，精英力量國際有限公司(「精英力量國際」)自其股東收購永升物業98.21%的股權，總代價為人民幣225,500,000元，乃以永升物業截至2017年12月31日的公平值為基準。

收購永升物業後，本公司隨即成為本集團之控股公司。轉撥至資本儲備的金額指永升物業股本的面值。

## 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
除所得稅開支前溢利	328,512	141,787
調整：		
物業、廠房及設備折舊	7,606	3,591
使用權資產折舊	8,354	—
貿易應收款項減值虧損	16,246	3,460
貿易應收款項之減值虧損撥回	—	(219)
其他應收款項減值虧損	7,870	627
其他應收款項之減值虧損撥回	—	(255)
分佔一間聯營公司虧損／(溢利)	324	(2,486)
分佔一間合營企業虧損／(溢利)	95	(6,486)
銀行利息收入	(19,332)	(2,551)
租賃負債利息	1,051	—
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	—	(2,472)
已抵押銀行貸款之利息	283	98
出售物業、廠房及設備收益	—	(4)
出售物業、廠房及設備虧損	21	12
出售投資物業收益	(174)	(205)
投資物業之公平值收益	(2,616)	(1,464)
無形資產攤銷	4,400	—
匯兌收益淨額	(10,707)	—
營運資金變動前經營溢利	341,933	133,433
貿易應收款項及應收票據增加	(180,933)	(43,812)
存貨減少	—	267
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(16,253)	3,237
貿易應付款項增加	148,630	35,114
應計費用及其他應付款項增加	141,088	20,613
合同負債增加	126,430	51,262
經營所得現金	560,895	200,114
已付所得稅	(52,222)	(25,340)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>508,673</b>	<b>174,774</b>

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
非控股權益注資	—	3,950
購買按公平值計入損益之金融資產	—	(198,000)
購買按公平值計入損益之金融資產所得款項	—	198,000
物業、廠房及設備之預付款項	(13,368)	—
已抵押存款減少	9,969	—
購買物業、廠房及設備	(17,854)	(14,946)
受限制現金增加	(43,000)	—
收購一間附屬公司，扣除所收購現金	(277,458)	—
已收一間聯營公司股息	2,735	—
收購一間合營企業付款	—	(500)
出售物業、廠房及設備所得款項	227	17
出售投資物業所得款項	1,255	630
已收銀行利息收入	19,332	2,551
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	—	2,472
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(318,162)</b>	<b>(5,826)</b>
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
非控股權益注資	3,486	—
償還銀行貸款	(9,281)	—
發行股份所得款項	56,342	—
應付票據付款	(60,000)	—
發行股本	—	3,352
根據公開發售及配售發行之股份	—	593,193
公開發售及配售應佔之交易成本	—	(18,305)
銀行貸款所得款項	—	9,281
已抵押存款增加	—	(9,969)
已付已抵押銀行貸款利息	(283)	(98)
租賃負債之利息開支	(1,051)	—
租賃負債付款	(8,604)	—
支付予一間附屬公司之前任股東股息	(32,330)	—
已付股息	(31,221)	(24,500)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(82,942)</b>	<b>552,954</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>107,569</b>	<b>721,902</b>
<b>現金及現金等價物匯率變動之影響</b>	<b>15,951</b>	<b>—</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>1,160,122</b>	<b>438,220</b>
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>1,283,642</b>	<b>1,160,122</b>

## 1. 一般資料

永升生活服務集團有限公司(「本公司」)為根據公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司於2018年12月17日在香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於中國。本集團由本公司及其附屬公司組成，主要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。

截至2019年12月31日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。綜合財務報表於2020年3月23日獲董事授權刊發。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

採納於2019年1月1日開始之財政年度生效的香港財務報告準則已於截至2019年12月31日止年度內之綜合財務報表中應用。

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號詮釋	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本) 香港會計準則第19號(修訂本) 香港會計準則第28號(修訂本)	具負補償之提前還款特性 計劃修訂、縮減或結清 於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務合併；香港財務報告準則第11號(修訂本)，合營安排；香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅及香港財務報告準則第23號(修訂本)，借貸成本

採納香港財務報告準則第16號「租賃」之影響概要如下。自2019年1月1日起生效之其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號為租賃會計處理(主要是承租人會計處理)帶來重大會計處理變動。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)、香港財務報告詮釋委員會第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(詮釋常務委員會)第15號「經營租賃－優惠」及香港(詮釋常務委員會)第27號「評估涉及租賃法律形式交易的實質」。從承租人的角度而言，幾乎所有租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產屬低價值的租賃或被釐定為短期租賃者不受此原則限制。從出租人的角度而言，出租人會計處理大致沿用香港會計準則第17號的有關規定。有關香港財務報告準則第16號項下的租賃新定義、其對本集團會計政策的影響以及本集團所採納香港財務報告準則第16號允許的過渡方法，請參閱本附註第(ii)至(iv)節。

本集團已使用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為對在首次應用日期的保留盈利期初結餘的調整。誠如香港財務報告準則第16號的過渡條文所允許，於2018年呈報的比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對在2018年12月31日至2019年1月1日的財務狀況表造成的影響(增加／(減少))：

	人民幣千元
於2019年1月1日的財務狀況表	
呈列於廠房及設備的使用權資產	27,817
租賃負債(非流動)	(20,424)
租賃負債(流動)	(7,393)
保留盈利	(一)

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

以下對賬闡述於2018年12月31日未應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於2019年1月1日的財務狀況表確認的於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

	人民幣千元
<i>經營租賃承擔與租賃負債的對賬</i>	
於2018年12月31日的經營租賃承擔	33,008
減：租期於2019年12月31日內完結的短期租賃	(3,083)
減：低價值資產租賃	(92)
加：已計入本集團認為合理肯定行使延期權的租賃	—
減：未來利息開支	(2,016)
加：截至2018年12月31日的融資租賃負債	—
於2019年1月1日的租賃負債總額	<u>27,817</u>

應用於在2019年1月1日的財務狀況表確認的租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為4.33%。

#### (ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號的定義，租賃是為換取代價而轉移資產(即相關資產)在一段時間內的使用權的合約或合約部分。倘客戶在整段使用期間內(a)既有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益(b)又有權指示已識別資產的使用，則合約已轉移在一段時間內使用已識別資產的控制權。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### (iii) 承租人會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據出租人或承租人承受及享有租賃資產擁有權所附帶的風險及回報的多寡，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃被釐定為經營租賃，則承租人於租期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不資本化(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產屬低價值的租賃。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租期為12個月以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

#### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並包括：(i)租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債會計處理的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初始直接成本；及(iv)承租人為拆卸及移除相關資產使其恢復至合約條款及條件所規定的狀況而將產生的估計成本，除非有關成本乃為生產存貨而產生。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### (iii) 承租人會計處理(續)

##### 租賃負債

租賃負債應按並未於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。租賃付款應採用租賃隱含的利率貼現(倘有關利率可輕易釐定)。倘有關利率難以釐定，則本集團將採用本集團的增量借款利率。

以下並未於租賃開始日期支付的就租期內相關資產使用權而作出的付款，被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 視乎指數或利率而定的可變租賃付款(初步按開始日期的指數或利率計量)；(iii) 預期根據剩餘價值擔保承租人應付的款項；(iv) 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定將行使有關選擇權)；及(v) 因終止租賃而須支付的罰款(倘租期反映承租人將行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債已產生的利息；(ii) 減少賬面值以反映已作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，例如指數或利率有變而導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或對購買相關資產的評估有變。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### (iv) 過渡

誠如上文所述，本集團已使用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為對在首次應用日期(2019年1月1日)的保留盈利期初結餘的調整。誠如香港財務報告準則第16號的過渡條文所允許，於2018年呈報的比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於2019年1月1日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按剩餘租賃付款的現值計量該等租賃負債(透過於2019年1月1日的承租人增量借款利率貼現)。

本集團已選擇於2019年1月1日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟透過於首次應用日期的承租人增量借款利率貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於2019年1月1日應用香港會計準則第36號「資產減值」以評估於該日期是否有任何減值。

本集團亦已應用以下實際權宜方法：(i)對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)對自首次應用日期(2019年1月1日)起計租期於12個月內屆滿的租賃應用豁免不確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃以短期租賃入賬；(iii)於2019年1月1日計量使用權資產時撇除初始直接成本；及(iv)倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以使(i)香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)香港財務報告準則第16號並未應用於先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為包含租賃的合約。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號詮釋－所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。根據該詮釋，實體須根據更佳預測不確定性因素的解決方法，釐定是否分別或集中考慮各項不確定稅項處理。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相符的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關可能不會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

由於本集團在所得稅的會計處理方面並無不確定性，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

#### 香港會計準則第19號(修訂本)－計劃修訂、縮減或結清

修訂本澄清在修訂、縮減或結清界定福利計劃時，公司應使用已更新的精算假設釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，在計算有關計劃之任何結算收益或虧損時，資產上限的影響不予考慮，而有關影響在其他全面收益內獨立處理。

由於本集團並無任何界定福利計劃，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

#### 香港財務報告準則第9號(修訂本)－具負補償之提前還款特性

該修訂本澄清在符合特定條件下，具負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量，而非按公平值計入損益計量。

由於本集團並無任何具負補償之提前還款特性，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第28號(修訂本)－於聯營公司或合營企業之長期權益

該修訂本澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

由於本集團並無於聯營公司或合營企業之長期權益，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

#### 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務合併

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的準則作出微細、不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號修訂本，其澄清當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併為分階段完成，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平值。

由於本集團並無任何本集團於其中取得聯合經營的控制權的交易，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

#### 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港財務報告準則第11號(修訂本)，合營安排

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的準則作出微細、不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號修訂本，其澄清當參與(但並非擁有共同控制權)一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量為其收購日期之公平值。

由於本集團並無任何本集團於其中取得聯合經營的控制權的交易，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的準則作出微細、不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號修訂本，其澄清股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

由於年內本集團獲分發的股息並無所得稅後果，故採納的該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

#### 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港會計準則第23號(修訂本)，借貸成本

於年度改進過程中頒佈的該修訂本對現時並不明確的準則作出微細、不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號修訂本，其澄清為取得合資格資產而特別作出的借貸倘於相關合資格資產可用於擬定用途或可供銷售後仍未償還，則該項借貸將成為該實體一般借入資金的一部分並因此計入一般資產池內。

由於本集團並無為取得合資格資產而特別作出的借貸，因此採納該修訂本對該等財務報表並無造成影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下新準則及詮釋以及(修訂本)尚未生效且未於此等財務報表提早採納，將對本集團未來的財務報表產生或可能產生影響：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
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出售或注入資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

本集團尚未確定該等新頒佈會否對本集團之會計政策及財務報表造成重大變動。

### 3. 主要會計政策摘要

#### 3.1 編製基準

##### (a) 遵例聲明

合併財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例披露規定編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。

##### (b) 計量基礎

合併財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融公具按公平值計量除外(如下文所載會計政策所闡述)。

##### (c) 功能及呈列貨幣

本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，其與合併財務報表的呈列貨幣相同。

#### 3.2 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)的財務報表。集團公司內各公司間的交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟相關交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外，於此情況下，虧損於損益確認。

年內收購或出售附屬公司的結果自收購日期起或至出售日期止(如適用)載於綜合全面收益表。必要時，須對附屬公司財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司的會計政策貫徹一致。

收購附屬公司或業務乃以收購法入賬。收購成本按本集團(作為收購方)所轉移資產、所產生負債及所發行股權於收購日期的公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團過往持有被收購方的股權按收購日期公平值重新計量，所產生收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易按公平值或按被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量佔於附屬公司目前擁有權權益的非控股權益。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.2 業務合併及綜合基準(續)

除非國際財務報告準則規定另一項計量基準，否則所有其他非控股權益按公平值計量。除非所產生收購相關成本於發行股本工具時產生，有關成本列作開支。在該情況下，成本自權益中扣除。

收購方將予轉讓的任何或然代價均按收購日期公平值確認。其後對代價作出之調整，僅計量期(最長為收購日期起計12個月)內取得有關於收購日期公平值的新資料產生時，方通過商譽確認。分類為資產或負債的或然代價的所有其他其後調整均於損益內確認。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額，及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面值。有關附屬公司於其他全面收益確認的過往金額按出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

收購後，代表於附屬公司目前擁有權益的非控股權益賬面值為該等權益於初步確認時的金額加有關非控股權益應佔權益的其後變動。總全面收益歸屬於該等非控股權益，即使這會導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

#### 3.3 附屬公司

附屬公司為本公司可行使控制權的投資對象。以下三個因素全部滿足時，本公司控制該投資對象：對投資對象的權力、來自投資對象可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實及情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

#### 3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.4 聯營公司(續)

聯營公司採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後彼等賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的溢利及虧損僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明資產轉移的減值，則即時於損益確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值按與其他非金融資產相同的方式檢測減值。

本公司財務狀況表中，投資聯營公司按成本減減值虧損(如有)列賬。聯營公司的業績由本公司基於在年內所收股息及應收款項入賬。

本集團於聯營公司之投資在綜合財務狀況表內以權益會計法列作本集團應佔資產淨值減任何減值虧損。本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益表。本集團自投資不再為聯營公司當日起終止使用權益法。根據香港財務報告準則第9號，倘本集團保留於前聯營公司之權益及保留權益為金融資產，則本集團按保留權益當日之公平值計量，有關公平值被視為初步確認時之公平值。聯營公司於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司任何部分權益之所得款項之差額，於釐定出售聯營公司之收益或虧損時計入。此外，本集團按倘該聯營公司已直接出售相關資產或負債之相同基準將有關該聯營公司過往於其他全面收益確認之所有金額列賬計入。因此，倘該聯營公司過往於其他全面收益確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團於出售聯營公司時，會將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司之投資為限予以撤銷，惟倘未變現虧損有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生之商譽將計入為本集團於聯營公司之部分投資。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.5 合營安排

倘合約安排授予本集團及至少另一方對安排相關活動的聯合控制權，則本集團為合營安排的一方。以控制附屬公司的相同準則評估合營安排。

集團於合營安排中分類其利益為：

- 合營企業：本集團僅享有合營安排資產淨值的權利；或
- 聯合經營：本集團擁有合營安排資產的權利及債務的責任。

於評估合營安排中利益的分類時，本集團考慮：

- 合營安排的架構；
- 通過單獨工具構成的合營安排的法律形式；
- 合營安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團以於聯營公司的投資相同的方式(見附註4.4)計算其於合營企業的權益。

於合營企業中已支付的高於本集團所獲得的可識別資產、負債及或然負債公平值的投資的任何溢價將資本化並計入合營企業投資的賬面金額。倘有客觀證據表明合營企業的投資已經減值，投資的賬面金額使用與其他非金融資產相同方式進行減值測試。

本集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收入及開支對於合營企業之權益入賬。

本公司於合營企業的權利按成本減減值虧損呈列(如有)。合營企業的業績根據本公司已收到股息及應收股息計算。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.5 合營安排(續)

本集團於合營企業之投資在綜合財務狀況表內以權益會計法列作本集團應佔資產淨值減任何減值虧損。本集團應佔合營企業之收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益表。本集團自投資不再為合營企業當日起終止使用權益法。根據香港財務報告準則第9號，倘本集團保留於前合營企業之權益及保留權益為金融資產，則本集團按保留權益當日之公平值計量，有關公平值被視為初步確認時之公平值。合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售合營企業任何部分權益之所得款項之差額，於釐定出售合營企業之收益或虧損時計入。此外，本集團按倘該合營企業已直接出售相關資產或負債之相同基準將有關該合營企業過往於其他全面收益確認之所有金額列賬計入。因此，倘該合營企業過往於其他全面收益確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團於出售合營企業時，會將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。本集團與其合營企業進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於合營企業之投資為限予以撤銷，惟倘未變現虧損有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營企業產生之商譽將計入為本集團於合營企業之部分投資。

#### 3.6 無形資產

##### a) 商譽

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額以及任何本集團先前持有被收購方權益的公平值總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目總和低於已收購資產淨值的公平值，則差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.6 無形資產(續)

##### a) 商譽(續)

商譽按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，因收購而產生之商譽獲分配至預期受惠於收購所產生協同效益之各個相關現金產生單位。現金產生單位是其產生的現金流入基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入的最小可識別資產組合。獲分配商譽之現金產生單位每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時，透過比較其賬面值與可收回金額(見附註4.2)測試減值。

就某財政年度內進行收購所產生之商譽而言，於該財政年度結束前就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於單位賬面值，則首先將減值虧損分配至該單位所獲分配之任何商譽以減少其賬面值，其後以該單位內各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。然而，分配至各項資產之虧損將不會令到獨立資產之賬面值減至低於其公平值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可釐定)(以較高者為準)。商譽任何減值虧損於損益確認，不會於其後期間撥回。

##### b) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併收購的物業管理合約及客戶關係已於收購日期按公平值確認。管理合約及客戶關係具有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃根據預計五至十年合約及客戶關係之預計年期以直線法計算。

當有跡象顯示資產可能出現減值時，該等具有限年期的物業管理合約及客戶關係所產生的無形資產將測試減值(見附註3.18)。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括建築物、電子設備、運輸設備以及生產或供應商品及服務的家具及設備)或用於下文所述的行政用途，均按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其購買價以及購置項目的直接應佔成本。

如項目相關的未來經濟利益將可能流入本集團，而項目成本能可靠地計算，則其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(按適用者)。重置部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養費用均於產生的財政期間內在損益確認為開支。

物業、廠房及設備會進行折舊，藉以於其估計可使用年期以直線法撇銷扣除預計剩餘價值後的成本或估值。可使用年期、剩餘價值及折舊方法均於每個報告期末審閱，如屬恰當，則會作出調整。可使用年期如下：

建築物	20年
裝修	租賃剩餘年期
電腦設備	3年
電子設備	5年
運輸設備	5年
家具及設備	5年
使用權資產	資產使用年期及租賃年期兩者中較短者(以直線法為基準)

資產的賬面值如高於其估計可收回金額，則會被即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並在出售時於損益確認。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.8 (自2019年1月1日起應用會計政策)

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產屬低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於少於12個月租賃期的開始日期的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

##### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並包括：(i)首次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何首次直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，惟該等成本為生產存貨而產生則除外。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團亦已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持作自用。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

##### 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。租賃付款採用租賃隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就相關資產的使用權支付的款項視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)按開始日期之指數或利率首次計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將應付的金額；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.8 (自2019年1月1日起應用會計政策)(續)

##### 租賃負債(續)

於開始日期後，本集團透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

##### B. 租賃(應用會計政策直至2018年12月31日)

當租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該等租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

##### 本集團作為承租人

根據經營租賃應付的租金總額按直線法於租期內於損益中確認。惟當另一系統化基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。已收租金優惠於租期內確認為租金開支總額的組成部分。

#### 3.9 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃按投資物業的估計可使用年期並考慮其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本進行確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，任何估計變動的影響按預期基準列賬。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時取消確認。資產取消確認所產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)乃於物業終止確認的期間計入損益。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.10 金融工具

##### (i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的貿易應收款項除外)初步按公平值加與其收購或發行直接相關的交易成本(就並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目而言)計量。並無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有按常規方式購買和出售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。按常規方式購買或出售指購買或出售須在一般按市場規則或慣例確定的期間內交付的金融資產。

附帶嵌入式衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時以整體作出考慮。

##### 債務工具

其後計量債務工具視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收取合約現金流量之資產按攤銷成本計量，其中有關現金流量純粹指本金及利息付款。按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益。按公平值列入其他全面收益的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### (i) 金融資產(續)

##### 債務工具(續)

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

##### 股本工具

於初步確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃按逐項投資作出。按公平值計入其他全面收益的股本投資按公平值計量，股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。所有其他股本工具分類為按公平值計入損益，其中公平值、股息和利息收入的變動在損益中確認。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益計量的債務投資確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損按下列任一基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內發生可能違約事件所致的預期信貸虧損；及(2)年期內預期信貸虧損：指金融工具預期預計年期內發生所有可能違約事件所致的預期信貸虧損。預計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權預計。信貸虧損乃按本集團根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。差額其後以資產原實際利率的概約貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備，並已根據年期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據12個月預期信貸虧損釐定。然而，信貸風險自起始後大幅增加時，撥備將按於年期內預期信貸虧損計提。

於釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，以及於估計預期信貸虧損時，本集團考慮相關且毋須不必要成本或工作即可獲得之合理支持資料。此包括根據本集團歷史經驗及知情信貸評估並包括前瞻性資料之定量及定性資料及分析。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險已大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下出現信貸減值：(1)借款人不大可能在本集團無追索權(例如：變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。就非信貸減值金融資產而言，利息收入乃根據賬面總值計算。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產的減值虧損

###### 終止確認金融資產

倘自資產收取現金流量的合約權利已到期，或因於轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報的交易中轉讓收取合約現金流的權利，或未轉讓及保留所有權的絕大部分風險及回報且未對受轉讓的資產保留控制權，則本集團終止確認金融資產。

###### 違約的定義

本集團認為以下事項構成內部信貸風險管理違約事件，此乃由於過往經驗顯示符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回。

- 當訂約方違反財務契諾時；或
- 內部或外部所得資料指出，債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數支付款項(並無考慮本集團所持有的任何抵押品)。

###### 信貸減值的金融資產

於各報告日期，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本列賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產出現「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下各項的可觀察數據：

- 借款人或發行人出現嚴重財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 因借款人出現財政困難而面臨破產或須進行其他財務重組；或該證券的活躍市場消失。

於綜合財務狀況表預期信貸虧損撥備的呈列方式

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從資產賬面總值中扣除。

###### 撇銷

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團釐定債務人並無資產或收入來源以可產生足夠現金流量償還應撇銷金額。然而，已撇銷金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### (iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的將其金融負債分類。於損益按公平值處理之金融負債乃按公平值計量及按攤銷成本處理之金融負債最初以公平值計量，扣除直接應佔成本。

##### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

倘為於短期出售而收購金融負債，則該等金融負債分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債的收益或虧損於損益內確認。

倘一份合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可能被指定為按公平值計入損益的金融負債，除非嵌入式衍生工具並無重大修改現金流量或嵌入式衍生工具獨立列賬遭明確禁止。

倘金融負債符合以下條件，則可於初步確認時指定為按公平值計入損益處理：(i)有關指定消除或大幅減少按不同基準計量負債或確認其收益或虧損所導致的不一致入賬方法；(ii)該負債為根據既定管理策略按公平值基準管理及評估表現的一組金融負債的一部分；或(iii)金融負債包括須獨立列賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，公平值變動於其產生期間的損益內確認，惟本集團自身信貸風險產生的收益及虧損則在其他全面收益內呈列，且隨後不會重新分類至損益表。於損益表確認之公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取之任何利息。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### (iii) 金融負債(續)

###### 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債包括貿易及其他應付款項、借款、若干優先股及本集團發行之可轉換貸款票據債務部分，其後以實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益中確認。

##### (iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為金融資產或負債於預計年期或於較短時間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

##### (v) 終止確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿或金融資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號的終止確認標準時，終止確認金融資產。

當有關合同的指定責任獲解除、註銷或到期，則終止確認金融負債。

倘由於重新磋商負債之條款，本集團向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分之金融負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷金融負債或其部分日期按彼等之公平值初步確認及計量。倘已發行權益工具之公平值不能可靠計量，則權益工具將計量以反映所抵銷金融負債之公平值。所抵銷金融負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於年內損益中確認。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及隨時可轉換為已知金額現金及承受不重大價值變動風險，且原屆滿日期為三個月或以內之其他短期流動性較強之投資。

#### 3.12 收益確認

我們提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。提供服務所得收益在提供服務所在會計期間內予以確認。

##### (i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務出具固定金額賬單，並按我們有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入(我們於當中擔任主事人及主要負責向業主提供物業管理服務)而言，我們將來自業主的已收或應收費用確認為收益且所有相關物業管理成本確認為我們的銷售成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將按來自物業單位的已收或應收總物業管理費若干比例計算的酬金確認為我們安排及監督其他供應商向業主所提供服務的收益。

物業管理服務收入(均以包幹制及酬金制為基準)已於提供服務之會計期間隨時間確認。

##### (ii) 對非業主的增值服務

對非業主的增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務商提供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開荒清潔、安保、綠化及維修保養服務。集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出的月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

對非業主的增值服務收入已於提供服務之會計期間隨時間確認。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.12 收益確認(續)

##### (iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收益在提供相關社區增值服務時確認。交易付款在社區增值服務提供予客戶時立即支付。

倘合同涉及銷售多項服務，則交易價格將按其相關單一售價分配至各項履約責任。倘單一售價不可直接觀察，彼等將根據預期成本加利潤率或經調整市場評估法(視乎可觀察資料的可得性而定)進行估計。

倘合同的任何一方已履約，我們會在資產負債表中呈列合同為合同資產或合同負債，視乎我們履約情況與客戶付款之間的關係而定。

社區增值服務收入已隨時間確認，惟出售貨品、廣告收入及停車位除外(該等項目於貨品或服務的控制權轉移至客戶時的某一時間點內確認)

合同資產指我們就已向客戶轉移的服務換取代價的權利。取得合同產生的增量成本(倘可收回)會擴充資本及呈列為資產且其後在確認相關收益時獲攤銷。

在我們向客戶轉移服務前，倘客戶支付代價或我們擁有無條件權利收取代價金額，我們會在錄得已收或應收付款時(以較早者為準)呈列合約為合同負債。合同負債指我們因已收取客戶的代價(或已自客戶收取代價)而須向客戶轉移服務的義務。

應收款項於我們擁有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利成為無條件。

##### (iv) 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.13 外幣換算

集團實體以其經營所在主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行之交易，按進行交易時之適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債則以各報告期末之適用匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

公司及若干附屬公司的功能貨幣為除人民幣外的貨幣。該等實體的資產及負債按各報告期末的匯率換算為集團呈列之貨幣，其收入及開支項目按期內加權平均匯率換算為人民幣。匯兌差異結果於其他全面收入及累計匯兌儲備中確認。處置非人民幣功能貨幣的業務時，與該特定業務相關的其他綜合收益的組成部分於損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。全年產生的非中國實體經常性現金流量按期內加權平均匯率換算為人民幣。

#### 3.14 所得稅

年內的所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致制定之稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相應金額之暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產及負債外，就所有暫時差額確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有機會可供扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已制定或大致上制定之稅率計量。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.14 所得稅(續)

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業是根據香港會計準則第40號「投資物業」而按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則投資物業的遞延稅項金額是以出售該投資物業時所適用的稅率以及按其於報告日期的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現的絕大部分經濟利益(而不是通過出售)時，該假定即被推翻。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司、聯繫人士及聯合控制實體之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制暫時差額之逆轉，以及暫時差額可能不會於可見將來逆轉則除外。

所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收益確認的項目有關，則該等稅項亦於其他全面收益確認；或倘其與直接於權益確認的項目有關，則該等稅項亦直接於權益確認。

#### 3.15 僱員福利

##### (a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃(「計劃」)，據此，公司於中國的附屬公司須向計劃供款僱員若干百分比的基本薪酬，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的公司中國附屬公司員工的退休福利責任。集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出之供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

##### (b) 短期僱員福利

短期僱員福利乃指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.16 其他資產減值

集團於各報告期末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有蹟象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資
- 物業管理合約及客戶關係；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。

#### 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣之時間價值及資產固有風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能夠獨立產生現金流入之最小一組資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

#### 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，以按比例減少現金產生單位(或該單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

#### 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，則會撥回減值虧損。所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.17 政府補助

倘可合理確定能夠收取政府補助，而集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初步確認。補償集團所產生開支的補助金在報告相關費用時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償集團資產成本的補助金在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面價值減去折舊費用後扣除。無條件政府補助金乃於收取時在損益中確認為其他收益。

#### 3.18 分部報告

集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至集團業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事之各項業務成份釐定以下集團主要產品。

就評估分部表現及分部間資源分配而言，董事會按照香港財務報告準則財務報表中所計量的毛利或虧損評估分部損益。

為呈列集團來自外部客戶的收益及集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

#### 3.19 撥備及或然負債

當集團因過去事件而承擔現有責任(法定或推定)並且很可能需要流出經濟利益以償還責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行責任的開支的現值列示撥備金。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一個或多個不完全在集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

### 3. 主要會計政策摘要(續)

#### 3.20 關聯人士

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為集團之關聯方：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家庭成員與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則該實體與集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)所指定人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 實體，或其所屬集團的任何成員向集團或集團的母公司提供主要管理人員服務。
- 一名人士的近親家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：
- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
  - (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
  - (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭伴侶之受養人。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

於應用集團之會計政策時，就目前沒有其他資金來源下，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。估計不確定性的主要來源如下：

##### (i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

本集團釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該等估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際可使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較之前之估計為短，則本集團將會提高折舊開支，並會將已報廢或出售之技術上過時或非策略資產撇銷或撇減。實際經濟年期可能與估計之可使用年期不同。定期檢討可使上述資產之可折舊年期出現變動，因而引致集團在未來期間之折舊開支。

##### (ii) 貿易及其他應收款項之減值

貿易及其他應收款項減值乃根據有關違約風險及預期信貸損失率的假設。集團在編製此假設時作出判斷，並廣泛基於可用客戶的歷史數據，現有市場狀況，包括報告期末的前瞻性估計，選擇輸入數據計算減值損失。

倘預期不同於原估計，該差額將在該估計變動的期間內影響貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (iii) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納不同司法權區之所得稅。於估計所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算之最終稅項釐定並不明確。本集團基於對到期稅項負債評估之估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄之款額不同，該等差額將對有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差異之未來應課稅溢利，遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認。釐定可確認遞延稅項資產金額需行使重大管理判斷，此乃根據可能時機及未來應課稅溢利水平連同未來稅務規劃策略。

### (iv) 非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額(即公平值減出售成本及其使用價值的較高者)時，存在減值。公平值減出售成本的計算基於公平交易中具有類似資產的約束性銷售交易的可用數據或可觀察市場價格減去處置該資產的增量成本。當進行使用價值計算時，管理層必須估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

### (v) 公平值計量

本集團的投資物業、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用之輸入數據乃基於於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級(「公平值等級」)：

- 第1級：相同項目於活躍市場所報價格(未經調整)；
- 第2級：第1級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第3級：不可觀察輸入數據(即無法自市場數據衍生)。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (vi) 商譽減值

根據附註3.16所列的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現任何減值。可收回金額按照使用價值計算而釐定。該等計算均需利用估算。釐定用作減值檢討的估值模式所採用的主要假設需要加以判斷。

改變管理層在評估減值時選用的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，從而影響本集團的財務狀況及經營業績。倘所應用的主要假設出現重大不利變動，則可能須於綜合全面收益表扣除額外減值。

## 5. 分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為本公司之執行董事。

### 有關主要客戶的資料

截至2019年及2018年12月31日止年度，來自一名股東—旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司及合營企業(「旭輝集團」)的收益分別佔本集團收益的13.6%及19.5%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2019年及2018年12月31日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

### 經營分部資料

本集團主要於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。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

### 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2019年及2018年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國。

於2019年及2018年12月31日，所有非流動資產位於中國。

## 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。本集團截至2019年及2018年12月31日止年度按類別劃分的收入分析如下：

### (a) 分拆收入資料

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>來自客戶合約收益</b>		
物業管理服務	1,069,987	666,853
社區增值服務	483,194	198,447
對非業主的增值服務	324,641	210,530
	<u>1,877,822</u>	<u>1,075,830</u>
<b>地區市場</b>		
中國內地	<u>1,877,822</u>	<u>1,075,830</u>
<b>確認收益時間</b>		
於某一時間點轉移服務	116,294	—
隨時間轉移服務	<u>1,761,528</u>	<u>1,075,830</u>
	<u>1,877,822</u>	<u>1,075,830</u>

### (b) 未履行履約責任

就物業管理服務及對非業主的增值服務而言，本集團按月確認收益，金額相當於對發票的權利，其直接與本集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。對非業主的增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。社區增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

### (c) 就取得合約的增加成本確認資產

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無就取得合約產生重大增加成本。

## 6. 收入(續)

### (d) 合約負債詳情

本集團已確認以下收益相關之合約負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債	334,317	171,339

### (i) 合約負債重大變動

本集團合約負債主要來自客戶墊款，而尚未提供相關服務。有關負債因本集團業務增長而有所增加。

### (ii) 就合約負債確認收益

下表列示於本報告期間內結轉合約負債所確認收益金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收益		
物業管理服務	129,108	79,760
社區增值服務	6,112	5,468
對非業主的增值服務	2,357	25,217
	137,577	110,445

## 7. 其他收入及其他淨收益

	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	19,332	2,551
政府補助(附註)	14,221	7,855
罰款收入	233	250
匯兌收益／(虧損)淨額	10,707	(1,776)
撥回貿易應收款項減值虧損	—	219
撥回其他應收款項減值虧損	—	255
出售物業、廠房及設備收益	—	4
出售投資物業收益	174	205
投資物業公平值收益	2,616	1,464
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	—	2,472
其他	762	2,512
	<b>48,045</b>	<b>16,011</b>

附註： 截至2019年及2018年12月31日止年度之政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

## 8. 財務成本

	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款利息(附註24)	283	98
租賃負債利息	1,051	—
	<b>1,334</b>	<b>98</b>

## 9. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	7,606	3,591
使用權資產折舊	8,354	—
無形資產攤銷	4,400	—
貿易應收款項減值虧損	16,246	3,460
其他應收款項減值虧損	7,870	627
出售物業、廠房及設備收益	—	(4)
出售物業、廠房及設備虧損	21	12
上市開支	—	25,650
短期租賃開支		
租賃物業	9,607	7,050
廠房及機械	49	115
員工成本(包括董事酬金—附註13)：		
工資、薪金及其他福利	579,529	422,990
花紅	54,733	25,925
退休計劃供款	85,895	73,148
	<u>720,157</u>	<u>522,063</u>

## 10. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本年度稅項	85,982	44,599
過往年度超額撥備	(4,953)	—
	<u>81,029</u>	<u>44,599</u>
<b>遞延稅項(附註25)</b>		
計入年內損益	(1,471)	(3,052)
	<u>79,558</u>	<u>41,547</u>

## 10. 所得稅開支(續)

根據開曼群島的法律及法規，本集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島之法律及法規，本集團於英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外，本集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	328,512	141,787
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	76,316	35,447
分佔一間聯營公司虧損／(溢利)的稅務影響	81	(621)
分佔一間合營企業虧損／(溢利)的稅務影響	24	(1,621)
動用先前未確認之稅項虧損	(705)	—
不可扣稅支出的稅務影響	2,600	5,539
毋須應課稅收入的稅務影響	(1,597)	(180)
未確認不可扣除臨時差額／(稅項虧損)的影響	—	(1,009)
授予中國附屬公司免稅之影響	—	453
未確認稅項虧損的稅務影響	1,689	—
過往年度稅項超額撥備	(4,953)	—
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項	6,103	3,539
所得稅開支	79,558	41,547

## 11. 股息

於截至2019年12月31日止年度宣派末期股息每股本公司普通股0.0479港元(2018年：0.0231港元)。

## 12. 每股盈利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
本公司擁有人應佔溢利	<u>223,845</u>	<u>100,521</u>
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數(附註)	<u>1,535,501</u>	<u>1,135,618</u>

附註：

截至2019年12月31日止年度的加權平均數為1,535,501,000股普通股，包括超額配股所致的加權平均數36,400,000股已發行普通股，以及上述截至2018年12月31日止年度的1,500,000,000股普通股。

截至2018年12月31日止年度的加權平均數為1,135,618,000股普通股，包括緊隨配售完成後的加權平均數380,000,000股已發行普通股，以及於2018年12月緊隨完成資本化發行後發行的1,120,000,000股普通股。

由於本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

## (a) 董事酬金

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
<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>

### 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

#### (a) 董事酬金(續)

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	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
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	2,600	360	128	3,088
<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	10	—	—	—	10
王鵬先生	—	—	—	—	—
張偉聰先生	10	—	—	—	10
	<u>20</u>	<u>2,600</u>	<u>360</u>	<u>128</u>	<u>3,108</u>

附註：

- (i) 截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事已自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於截至2019年及2018年12月31日止年度放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 林中先生於2018年4月18日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 周洪斌先生於2018年7月25日獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 林峰先生及葛明先生於2018年7月25日獲委任為本公司非執行董事。
- (v) 馬永義先生及王鵬先生於2018年11月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (vi) 張偉聰先生於2018年11月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (vii) 酌情花紅乃參考個人及本集團表現而釐定。

### 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

#### (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：

	2019年	2018年
	人數	人數
董事	1	1
非董事，最高薪酬人士	4	4
	<u>5</u>	<u>5</u>

上述於截至2019年及2018年12月31日止年度非董事，最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	2,965	2,615
酌情花紅	2,400	120
退休計劃供款	334	278
	<u>5,699</u>	<u>3,013</u>

薪酬最高的非董事人數在下列酬金範圍內：

	2019年	2018年
	人數	人數
零至1,000,000港元	—	4
1,000,001港元至1,500,000港元	4	—
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 14. 於一間合營企業之權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔商譽以外資產淨值	—	6,986

名稱	註冊成立、營運及主要活動地點	所有權權益/ 投票權/分佔 溢利百分比
上海永升怡置物業管理有限公司 (「永升怡置」)	於中國進行物業服務管理	50*

\* 本集團已與怡置物業服務有限公司(「怡置物業」)訂立合營安排共同註冊成立一間單獨公司上海永升怡置物業管理有限公司。本集團於上海永升怡置物業管理有限公司的所有權權益為50%，本集團及怡置物業概無於永升怡置行使控制權。本公司董事因此將於上海永升怡置的權益視為合營企業。

合約安排僅為集團提供合營安排資產淨值的權利，而合營安排資產的權利及負債的責任主要歸屬於永升怡置。根據香港財務報告準則第11號，該合營安排分類為合營企業，並使用權益法計入綜合財務報表內。

根據會計政策就任何差額作出調整的合營企業財務資料概要呈列如下：

	於2019年 3月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
流動資產	47,675	53,378
非流動資產	614	500
流動負債	(34,507)	(39,907)
資產淨值	13,782	13,971
本集團分佔合營企業資產淨值	6,891	6,986

## 14. 於一間合營企業之權益(續)

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收益	16,392	42,366
(虧損)/溢利	(190)	12,972
全面收益總額	(190)	12,972

於截至2019年12月31日止年度，永升怡置合營企業夥伴已修改合作協議。根據已修改合作協議，所有重大財務及經營決策均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合營企業夥伴提名。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，永升怡置已成為本集團附屬公司，而永升怡置的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

以下為於獲得控制權當日可識別已收購資產及所承擔負債的公平值：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	614
貿易應收款項	2,419
預付款項、按金及其他應收款項	1,954
現金及現金等價物	43,302
貿易應付款項	(11,649)
應計費用及其他應付款項	(17,134)
合約負債	(5,724)
可識別資產淨值	13,782
非控股權益	(6,891)
	6,891
產生自以下項目的現金流入淨額：	
現金及現金等價物	43,302

## 14. 於一間合營企業之權益(續)

自收購日期2019年4月1日起，永升怡置佔本集團年內收益及溢利人民幣67,515,000元及人民幣5,234,000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1,894,214,000元及248,764,000元。該備考資料僅供說明，並非表示倘收購已於2019年1月1日完成本集團將會達致之實際收益及經營業績之指標，亦非作為未來業績之預測。

貿易及其他應收款之公平值分別為人民幣2,419,000元及人民幣23,000元。該等應收款項總額為人民幣2,442,000元。該等應收款項概無減值，預期合約金額可全數收回。

## 15. 於一間聯營公司之權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔商譽以外資產淨值	—	4,642

本集團之聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立、營運及主要活動地點	所有權權益/ 投票權/分佔 溢利百分比
重慶旭原天澄物業管理有限公司(「重慶旭原」)	於中國進行物業服務管理	51*

\* 儘管本集團於重慶旭原天澄物業管理有限公司的所有權權益超過50%，本集團僅有權委任重慶旭原天澄物業管理有限公司董事會三名董事中的一位董事，因而本集團對重慶旭原天澄物業管理有限公司之財務及經營政策並無控制權，惟對其有重大影響。本公司董事因此將於重慶旭原天澄物業管理有限公司的權益視為一間聯營公司。

## 15. 於一間聯營公司之權益(續)

根據會計政策就任何差額作出調整的合營企業財務資料概要呈列如下：

	於2019年 3月31日	於2018年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	16,524	15,433
非流動資產	139	136
流動負債	(13,558)	(6,468)
資產淨值	3,105	9,101
本集團分佔聯營公司資產淨值	1,584	4,642

  

	截至2019年 3月31日 止期間	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
收益	4,213	18,608
(虧損)/溢利	(634)	4,874
全面收益總額	(634)	4,874
宣派股息	5,362	—

於2019年12月31日止年度，旭原天澄的所有股東已修訂合作協議。根據經修訂合作協議，股東於股東大會批准所有重大財務及經營決定，其中本公司的投票權超過50%，因此本集團獲得旭原天澄的實際控制權。

## 15. 於一間聯營公司之權益(續)

以下為於獲得控制權當日可識別已收購資產及所承擔負債的公平值：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	139
貿易應收款項	2,802
其他應收款項	164
遞延稅項資產	12
現金及現金等價物	13,546
貿易應付款項	(3,283)
應計費用及其他應付款項	(7,395)
合約負債	(2,880)
可識別資產淨值	3,105
非控股權益	(1,521)
	<u>1,584</u>
產生自以下項目的現金流入淨額：	
現金及現金等價物	<u>13,546</u>

自收購日期2019年4月1日起，重慶旭原佔本集團年內收益及溢利人民幣28,810,000元及人民幣5,023,000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1,882,035,000元及人民幣248,320,000元。該備考資料僅供說明，並非表示倘收購已於2019年1月1日完成本集團將會達致之實際收益及經營業績之指標，亦非作為未來業績之預測。

貿易及其他應收款之公平值分別為人民幣2,802,000元及人民幣164,000元。該等應收款項總額為人民幣2,966,000元。該等應收款項概無減值，預期合約金額可全數收回。

## 16. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃裝修	電腦設備	電子設備	運輸設備	傢俱及設備	使用權資產	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
<b>成本</b>								
於2018年1月1日	9,413	—	—	6,781	1,668	2,618	—	20,480
添置	—	4,457	5,585	4,932	133	934	—	16,041
出售	—	—	—	(51)	(259)	(28)	—	(338)
於2018年12月31日	9,413	4,457	5,585	11,662	1,542	3,524	—	36,183
及2019年1月1日	9,413	4,457	5,585	11,662	1,542	3,524	—	36,183
採納香港財務報告準則第16號	—	—	—	—	—	—	27,817	27,817
添置	—	6,547	4,899	4,684	241	1,483	1,662	19,516
透過一間附屬公司收購	—	—	—	293	40	3,732	235	4,300
出售	—	—	(6)	(539)	(289)	(2,307)	—	(3,141)
於2019年12月31日	9,413	11,004	10,478	16,100	1,534	6,432	29,714	84,675
<b>累計折舊</b>								
於2018年1月1日	422	—	—	3,708	482	1,286	—	5,898
折舊	585	643	249	1,347	310	457	—	3,591
出售	—	—	—	(42)	(244)	(27)	—	(313)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	1,007	643	249	5,013	548	1,716	—	9,176
折舊	564	2,433	1,021	2,208	280	1,100	8,354	15,960
出售	—	—	(2)	(483)	(219)	(2,189)	—	(2,893)
於2019年12月31日	1,571	3,076	1,268	6,738	609	627	8,354	22,243
<b>賬面淨值</b>								
於2018年12月31日	8,406	3,814	5,336	6,649	994	1,808	—	27,007
於2019年12月31日	7,842	7,928	9,210	9,362	925	5,805	21,360	62,432

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2019年及2018年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

## 17. 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
公平值		
於1月1日	49,279	48,240
出售	(1,081)	(425)
公平值變動	2,616	1,464
於12月31日	50,814	49,279

本集團投資物業於2019年及2018年12月31日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按收益法達致，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。

投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初結餘(第3級經常性公平值)	49,279	48,240
出售	(1,081)	(425)
計入損益之公平值變動收益	2,616	1,464
期末結餘(第3級經常性公平值)	50,814	49,279
計入損益的年內未變現收益或虧損變動	2,616	1,464

### 重大不可觀察輸入數據

	2019年	2018年
租金增長率	2.40%	2.32%
現行每日市場租金	每日每平方米 人民幣0.33至0.80元	每日每平方米 人民幣0.30至0.75元
貼現率	5.5%	5.5%
預計空置率	5.0%至10.0%	5.0%至10.0%

貼現率或預計空置率越高，公平值越低。現行每日市場租金或租金增長率越高，公平值越高。

截至2019年及2018年12月31日止年度，估值技術並無變動。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳使用，其並無與實際使用不同。

## 17. 投資物業(續)

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無轉入或轉出第3級或任何其他層級。本集團的政策為公平值層級在其發生的報告期末確認轉移。

## 18. 無形資產

	其他 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
<b>成本</b>			
於2018年1月1日、2018年12月31日及 2019年1月1日	—	17,230	17,230
<b>添置</b>	—	—	—
透過收購一間附屬公司收購(附註27)	105,000	413,898	518,898
於2019年12月31日	105,000	431,128	536,128
<b>累計攤銷</b>			
於2018年1月1日	—	—	—
攤銷	—	—	—
於2018年12月31日至2019年1月1日	—	—	—
攤銷	4,400	—	4,400
於2019年12月31日	4,400	—	4,400
<b>賬面淨值</b>			
於2019年12月31日	100,600	431,128	531,728
於2018年12月31日	—	17,230	17,230

## 18. 無形資產(續)

商譽減值測試至少每年進行一次。

就減值測試而言，商譽分配予下列已識別之附屬公司：

	2019年 人民幣千元	2018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	—

### 就寧波永達而言：

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	2019年	2018年
貼現率	15.6%	11.7%
毛利率	10.6%	8.9%
預測期間內增長率	0.5%	1.0% - 3.4%

所使用的貼現率為稅前貼現率及反映有關現金產生單位的特定風險。經營利率及五年期間內增長率乃基於過往經驗。

管理層已進行商譽減值測試，並根據使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。現金產生單位的可收回金額根據涵蓋五年期正式獲批准預算所載現金流量預測的使用價值計算方法釐定。

下表載列截至所示日期，上述商譽減值測試之各項主要相關假設變動對現金產生單位之可收回金額的影響的敏感度分析。我們通過採用經營利率、增長率及稅前貼現率增加或減少0.5%及1%展示截至各年末之餘額(現金產生單位之可收回金額可能超過其賬面值)。儘管是次敏感度分析所運用之假設性波動率與實際歷史波動不等，我們相信各主要假設中所運用之假設性波動為該等假設之變動對現金產生單位之可收回金額之潛在影響之有意義分析。

## 18. 無形資產(續)

### 就寧波永達而言：(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加		
(0.5)%	18,429	21,094
(1)%	17,605	19,749
0.5%	20,118	23,876
1%	20,984	25,314
稅前貼現率(減少)/增加		
(0.5)%	20,700	26,025
(1)%	22,231	30,045
0.5%	17,921	19,303
1%	16,657	16,465

於2019年及2018年12月31日，以使用價值計算之現金產生單位的可收回金額分別超過其賬面值約人民幣2,032,000元及人民幣4,611,000元。

董事認為，主要參數之合理可能變動將導致現金產生單位之賬面值超過其可收回金額。

於2019年12月31日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低2.9%（2018年：3.0%）及高出0.8%（2018年：0.7%），於計入用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

根據評估結果，董事認為並無跡象顯示商譽的賬面值須減值。

## 18. 無形資產(續)

### 就青島雅園而言：

如附註27所載，本集團已收購青島雅園55%權益，代價為人民幣462,000,000元。於收購日期，已確認物業管理合約及客戶關係所產生的無形資產人民幣105,000,000元及商譽人民幣413,898,000元。

物業管理合約及客戶關係主要與於收購日期青島雅園的現有合約有關。青島雅園現有合約的合約期介乎一至十年。考慮到與物業開發商或業主委員會終止或不再重續物業管理及客戶關係的情況並不常見，本集團經參考其行業經驗估計使用年期及釐定攤銷期間將為五至十年。

獨立估值師已進行估值以釐定物業管理合約及客戶關係的金額。釐定於收購日期物業管理及客戶合約的公平值的方法及主要假設載列如下：

	估值技術	貼現率	物業管理收入之純利率
物業管理合約及客戶關係	多期超額收益法	21.2%	8.20%

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各项主要假設：

	2019年
貼現率	16.4%
經營利率	31.9%
五年期間內增長率	9.5%

所使用的貼現率為稅前貼現率及反應現金產生單位的特定風險。經營利率及五年期間內增長率乃基於過往經驗。

於2019年12月31日，可收回金額已由獨立估值師江蘇中企華中天資產評估有限公司作出估值。

## 18. 無形資產(續)

### 就青島雅園而言：(續)

管理層已進行商譽減值測試，並根據使用價值計算方法釐定。現金產生單位的可收回金額根據涵蓋五年期正式獲批准預算所載現金流量預測的使用價值計算方法釐定。

下表載列截至所示日期，上述商譽減值測試之每項主要相關假設變動對各現金產生單位之可收回金額的影響的敏感度分析。我們通過採用長期增長率增加或減少0.5%及1%及採用稅前貼現率增加或減少0.5%及1%展示截至各年末之餘額(現金產生單位之可收回金額可能超過其賬面值)。儘管是次敏感度分析所運用之假設性波動率與實際歷史波動不等，我們相信各主要假設中所運用之假設性波動為該等假設之變動對現金產生單位之各可收回金額之潛在影響之有意義分析。

	於2019年 12月31日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加	
(0.5)%	101,793
(1)%	85,805
0.5%	134,562
1%	151,352
稅前貼現率(減少)/增加	
(0.5)%	151,523
(1)%	187,717
0.5%	86,986
1%	58,097

## 18. 無形資產(續)

### 就青島雅園而言：(續)

於2019年12月31日，以使用價值計算之青島雅園現金產生單位的可收回金額超過其賬面值約人民幣118,043,000元。

董事認為，主要參數之合理可能變動將會導致各現金產生單位之賬面值超過其可收回金額。

於2019年12月31日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低2.25%及高出1.0%，於計入用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

經參考由獨立估值師所評估之可收回金額，本公司董事已釐定毋須於2019年12月31日就商譽進行減值撥備。

此外，本公司認為毋須就於2019年12月31日之物業管理合約及客戶關係計提減值。

## 19. 貿易應收款項及應收票據

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方	62,140	42,787
第三方	304,852	128,439
總額	366,992	171,226
減：貿易應收款項減值撥備	(25,761)	(9,515)
	341,231	161,711
應收票據	775	321
	<u>342,006</u>	<u>162,032</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項之公平值與其賬面值相若。

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

## 19. 貿易應收款項及應收票據(續)

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

有關集團信貸政策以及貿易債務人及應收票據產生的信貸風險的進一步詳情載於附註36。

於2019年及2018年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	304,714	151,921
1至2年	48,446	16,507
2至3年	12,214	1,335
3至4年	358	626
4至5年	306	339
超過5年	954	498
	<u>366,992</u>	<u>171,226</u>

## 20. 按金、預付款項及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018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	635	10
— 第三方	127,699	53,326
總計	128,334	53,336
減：按金及其他應收款項減值撥備	(13,425)	(5,555)
	114,909	47,781
應收增值稅	—	112
預付款項	23,966	3,430
應收利息	404	—
	<u>139,279</u>	<u>51,323</u>
已計入非流動資產		
物業、廠房及設備的預付款項	<u>13,368</u>	<u>—</u>

## 21. 已抵押銀行存款、受限制現金及現金及現金等價物

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註a)	—	9,969
受限制現金(附註d)	43,000	—
手頭現金	70	58
銀行現金	1,283,572	1,160,064
	<u>1,283,642</u>	<u>1,160,122</u>

附註：

- a) 已抵押銀行存款指質押予銀行的存款，以擔保本集團獲授的銀行借款(附註24)。存款為零(2018年：人民幣9,969,000元已質押以擔保銀行借款及分類為流動資產)。
- b) 於2019年12月31日，現金及現金等價物人民幣433,616,000元(2018年：人民幣575,668,000元)及人民幣850,026,000元(2018年：人民幣584,454,000元)分別按港元及人民幣計值。按人民幣計值的現金及現金等價物於日常業務過程中存入中國。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。
- c) 於2019年12月31日，現金及現金等價物並未計及人民幣1,539,000元(2018年：人民幣100,800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。
- d) 受限制現金指於2019年12月31日就發放應付票據存於銀行之現金。

## 22. 貿易應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方	6,728	—
第三方	277,865	71,844
	<u>284,593</u>	<u>71,844</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2019年及2018年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	274,897	71,570
1至2年	9,422	274
2至3年	274	—
	<u>284,593</u>	<u>71,844</u>

## 23. 應計費用及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已計入流動負債		
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	11,071	7,192
— 第三方	322,465	179,044
	333,536	186,236
應付一名董事款項(附註a)	84	1,992
法律糾紛撥備(附註b)	1,429	209
應付前任股東款項(附註c)	6,840	—
應付薪金	116,699	77,668
其他應付稅項	31,599	20,522
	490,187	286,627
已計入非流動負債		
— 其他應收款項	1,265	—

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，或倘無法於庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。

於2019年及2018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2018年1月1日	453
年內扣除損益	532
先前已確認撥備撥回	(550)
年內已動用金額	(226)
於2018年12月31日及2019年1月1日	209
年內扣除損益	1,263
先前已確認撥備撥回	(43)
於2019年12月31日	1,429

(c) 該筆款項指應付青島雅園前任股東之股息。

## 24. 銀行貸款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期		
一年內到期償還銀行貸款	—	9,281

附註：

於2018年8月6日，東亞銀行(中國)有限公司授予銀行融資約人民幣21,905,000元(相當於25,000,000港元)。於2018年8月7日及2018年9月18日，本公司分別借入兩項約為人民幣4,873,000元(相當於5,506,000港元)及人民幣4,503,000元(相當於5,087,000港元)的貸款(並已於2019年8月及2019年9月悉數結清)。誠如附註21所披露，貸款按3個月香港銀行同業拆息加200基點計息，及由已抵押銀行存款人民幣9,969,000元作抵押。

## 25. 遞延稅項

截至2019年及2018年12月31日止年度，已確認遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：

### 遞延稅項資產

	貿易應收款項 減值虧損 人民幣千元	其他應收款項 減值虧損 人民幣千元	法律糾紛 撥備 人民幣千元	累計稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,567	1,296	114	—	2,977
計入/(扣除)年內損益	811	92	(61)	—	842
於2018年12月31日及 2019年1月1日	2,378	1,388	53	—	3,819
透過收購一間附屬公司收購	730	182	—	—	912
計入年內損益	4,063	1,967	305	765	7,100
於2019年12月31日	7,171	3,537	358	765	11,831

## 25. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債

	未分配溢利 預扣稅 (附註a)	管理合約及 客戶關係的 公平值調整	重估物業、 廠房及設備 的公平值 調整	投資物業 公平值 調整撥備	香港財務 報告準則 第16號 租賃的調整	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
於2018年1月1日	(2,284)	—	(639)	(9,417)	—	(12,340)
(扣除)／計入年內損益	(3,539)	—	13	(368)	—	(3,894)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	(5,823)	—	(626)	(9,785)	—	(16,234)
透過收購一間附屬公司收購	—	(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	<b>(11,926)</b>	<b>(25,150)</b>	<b>(958)</b>	<b>(10,439)</b>	<b>(43)</b>	<b>(48,516)</b>

附註：

- (a) 遞延稅項負債並無錄得有關外國附屬公司未分配溢利之若干臨時差額人民幣142,404,000元(2018年：人民幣87,262,000元)之負債，原因為本集團有能力控制臨時差額之撥回時間，且該等差額很有可能於可見將來不會撥回。

## 26. 股本

	附註	2019年		2018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		4,000,000	35,462	—	—
註冊成立後初步法定股本	(a)	—	—	38,000	304
資本化後股本增加	(c)	—	—	3,962,000	35,158
		<b>4,000,000</b>	<b>35,462</b>	<b>4,000,000</b>	<b>35,462</b>

## 26. 股本(續)

	附註	2019年		2018年	
		數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
<b>已發行及繳足：</b>					
於1月1日		1,500,000	13,290	—	—
註冊成立後發行普通股	(a)	—	— <sup>^</sup>	—	— <sup>^</sup>
配發股份	(b)	36,400	317	22	— <sup>^</sup>
資本化後發行普通股	(b)	—	—	1,119,978	9,938
全球發售後發行普通股	(e)	—	—	380,000	3,352
於12月31日		<u>1,536,400</u>	<u>13,607</u>	<u>1,500,000</u>	<u>13,290</u>

<sup>^</sup> 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 本公司於2018年4月16日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元(相當於人民幣321,636元)，分為38,000,000股每股0.01港元的普通股。註冊成立後，一股面值0.01港元的股份獲配發及發行予一名認購人，其後於同日按面值轉讓予一名股東—Elite Force Development Limited(「Elite Force Development」)。
- (b) 於2018年4月30日，3股及1股面值0.01港元的股份分別獲配發及發行予2名股東—Elite Force Development及Best Legend Development(PTC) Limited(「Best Legend」)。

於2018年7月6日，8,796股、6,600股、5,739股及860股股份獲配發及發行予4名股東—Elite Force Development、Spectron Enterprises Limited(「Spectron」)、Best Legend及Wise-man Development International Limited(「Wise-man Development」)，代價分別為人民幣90,200,000元、人民幣67,650,000元、人民幣58,835,000元及人民幣10,455,471元。

於2018年7月6日，本公司自Wise-man Development收購Prominent Intellectuals的全部已發行股份，代價為5,100,000港元。代價由向Wise-man Development配發及發行400股按面值入賬列作繳足股份償付。

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。

## 26. 股本(續)

附註：(續)

- (c) 根據於2018年11月26日通過的書面決議案，法定股本藉增設3,962,000,000股額外股份，由380,000港元增至40,000,000港元。
- (d) 根據於2018年11月26日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬以全球發售的方式入賬後，董事獲授權以資本化本公司股份溢價賬入賬額11,199,776港元(相當於人民幣9,938,000元)的方式配發及發行合共1,119,977,600股按面值入賬列作繳足的股份。
- (e) 於2018年12月17日，本公司380,000,000股每股0.01港元的普通股按1.78港元以配售的方式發行。同日，本公司普通股於聯交所上市。所得款項3,800,000港元(相當於人民幣3,352,000元)為本公司普通股的面值，並已入賬列作本公司股本。餘下除發行開支約21,679,000港元(相當於人民幣18,305,000元)前所得款項672,600,000港元(相當於人民幣593,193,000元)已入賬列作股份溢價賬。

## 27. 收購附屬公司

### 青島雅園

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。該收購之總代價為人民幣462,000,000元，其目的乃擴大本集團現有經營規模及本集團的市場地位。

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。

## 27. 收購附屬公司(續)

### 青島雅園(續)

於收購完成之日之可識別已收購資產及負債之公平值如下：

	公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備	3,547
遞延稅項資產	900
物業管理合約及客戶關係	105,000
存貨	671
貿易應收款項(附註)	10,067
預付款項、按金及其他應收款項	8,449
應收關聯公司款項	68,335
已抵押銀行存款	43,000
現金及現金等價物	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)
應付所得稅	(6,675)
租賃負債	(315)
遞延稅項負債	(26,653)
可識別資產淨值	87,459
非控股權益	(39,357)
	48,102
商譽(附註18)	413,898
代價公平值	462,000

## 27. 收購附屬公司(續)

### 青島雅園(續)

附註：

所得貿易應收款項減值的總額及撥備分別為人民幣12,939,000元及人民幣2,872,000元。

	人民幣千元
代價	
現金	462,000
收購相關成本(已計入截至2019年12月31日止年度本集團全面收益表之行政開支內)	2,369

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額如下：

	人民幣千元
現金流出淨額來自：	
購買代價以現金結算	462,000
受限制現金	(43,000)
現金及現金等價物	(87,429)
	<u>331,571</u>

本集團選擇按青島雅園的可識別資產淨值的非控股權益應佔比例，於收購日期計量青島雅園的非控股權益。

自收購日期起，青島雅園為本集團的年內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。

## 28. 控股公司財務狀況表

	附註	2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益		153,511	—*
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		262,082	238,822
其他應收款項		404	—
現金及現金等價物		433,465	575,520
<b>流動資產總值</b>		695,951	814,342
<b>資產總值</b>		849,462	814,342
<b>流動負債</b>			
應付一間附屬公司款項		10,255	10,255
應付一名董事款項		—	1,908
應計費用及其他應付款項		—	3,845
短期借款		—	9,281
<b>流動負債總值</b>		10,255	25,289
<b>資產淨值</b>		839,207	789,053
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	13,607	13,290
儲備	附註	825,600	775,763
<b>權益總額</b>		839,207	789,053

\* 結餘少於人民幣1,000元。

## 28. 控股公司財務狀況表(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。
- (ii) 儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	—	—	—
年內溢利及全面收益總額	—	(18,787)	(18,787)
配發股份	229,600	—	229,600
根據公開發售及配售發行股份	593,193	—	593,193
根據資本化發行股份	(9,938)	—	(9,938)
公開發售及配售應佔交易成本	(18,305)	—	(18,305)
於2018年12月31日及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日的結餘	850,575	(24,975)	825,600

## 29. 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
			2018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

## 29. 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
			2018年	2019年	
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
湖北御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
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%	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%	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%	於中國進行物業管理
山東永升銀盛泰物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	—	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%	於中國進行物業管理

## 29. 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
			2018年	2019年	
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%	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%	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%	於中國進行物業管理
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%	於中國進行物業管理
上海永升怡置物業管理有限公司	根據中國法律 註冊的企業	人民幣 1,000,000元	—	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%	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%	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%	於中國進行物業管理

### 30. 非控股權益

重大非控股權益情如下：

附屬公司名稱	非控股權益持有之所有權權益 於12月31日	
	2019	2018
青島雅園物業管理有限公司(「青島雅園」)	45%	—

青島雅園(乃本公司擁有55%權益之附屬公司)擁有重大非控股權益(非控股權益)。

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：

	2019年 人民幣千元
<b>截至12月31日止年度</b>	
收益	100,350
稅後溢利或虧損	38,465
全面收益總額	38,465
分配至非控股權益之溢利	17,309
<b>截至12月31日止年度</b>	
來自經營活動之現金流量	82,084
來自投資活動之現金流量	(2,158)
來自融資活動之現金流量	(61,307)
現金流入淨額	18,619
	2019年 人民幣千元
於12月31日	
流動資產	179,923
非流動資產	3,882
流動負債	(136,254)
非流動負債	(1,586)
資產淨值	45,965
累計非控股權益	20,684

## 31. 重大關聯方交易

年內，本集團訂立下列關聯方交易：

### (a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團關係
旭輝控股(集團)有限公司*	最終控股股東控制的實體
上海青庭新地置業有限公司	本集團擁有55%權益附屬公司的非控股股東集團成員
南京陽光新地置業有限公司	本集團擁有55%權益附屬公司的非控股股東集團成員
南昌陽光新地置業有限公司	本集團擁有55%權益附屬公司的非控股股東集團成員
世貿廣場(沈陽)置業有限公司	本集團擁有55%權益附屬公司的非控股股東集團成員
蘇州陽光新地置業有限公司	本集團擁有55%權益附屬公司的非控股股東集團成員
新世界(青島)置地有限公司	本集團擁有55%權益附屬公司的非控股股東集團成員
林峰先生	本集團董事及主要股東
曾亦容女士	林中先生的配偶
林祥麟先生	林峰先生的父親
陳傳超先生	本集團核心管理層成員
駱信國先生	本集團核心管理層成員
金魯班(德州)高鐵新城太陽能小鎮 投資發展有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員
德州華嬉豪德置業有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員
山東金魯班集團有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東母公司
樂陵魯班地產發展有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員

\* 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬及合營企業。

### 31. 重大關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方交易

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
旭輝控股(集團)有限公司		
— 提供服務		
• 物業管理服務	50,629	56,076
• 社區增值服務	4,704	9,812
• 對非業主的增值服務	199,119	144,352
林峰先生		
— 提供物業管理服務	44	42
曾亦容女士		
— 提供物業管理服務	13	13
林祥麟先生		
— 提供物業管理服務	5	3
陳傳超先生		
— 提供物業管理服務	3	13
駱信國先生		
— 提供物業管理服務	3	4
金魯班(德州)高鐵新城太陽能小鎮投資發展有限公司		
— 提供物業管理服務	3,175	2,633
德州華嬉豪德置業有限公司		
— 提供物業管理服務	923	585
山東金魯班集團有限公司		
— 提供物業管理服務	1,156	578
樂陵魯班地產發展有限公司		
— 提供物業管理服務	538	338
上海青庭新地置業有限公司		
— 提供物業管理服務	11,840	—
南京陽光新地置業有限公司		
— 提供物業管理服務	5,619	—

### 31. 重大關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方交易(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
南昌陽光新地置業有限公司 — 提供物業管理服務	3,569	—
世貿廣場(沈陽)置業有限公司 — 提供物業管理服務	3,617	—
蘇州陽光新地置業有限公司 — 提供物業管理服務	525	—
新世界(青島)置地有限公司 — 提供物業管理服務	3,055	—

#### (c) 關聯方結餘

	2019年 人民幣千元 應收/(應付)	2018年 人民幣千元 應收/(應付)
旭輝控股(集團)有限公司 — 提供物業管理服務服務 — 提供物業管理服務服務(附註)	62,140 (72,066)	39,188 (6,218)
金魯班(德州)高鐵新城太陽能小鎮投資發展有限公司 — 提供物業管理服務	3,777	2,191
德州華嬉豪德置業有限公司 — 提供物業管理服務	815	620
山東金魯班集團有限公司 — 提供物業管理服務	979	439
樂陵魯班地產發展有限公司 — 提供物業管理服務	410	348

附註：

結餘指收取物業管理服務收入墊款。

## 32. 租賃

香港財務報告準則第16號乃於2019年1月1日採納，並未重列比較數字。有關應用於2019年1月1日的過渡性規定說明，請參閱附註2(a)。誠如附註2(a)所述，會計政策於2019年1月1日首次應用之日後應用。

### 租賃活動之性質

本集團出租若干物業為辦公室之用。

### 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
使用權資產的賬面淨值，其剩餘租期為：		
- 1至5年	21,360	27,817

### 租賃負債

2019年12月31日	辦公室 人民幣千元
2019年1月1日	27,817
添置	1,662
透過收購一間附屬公司獲得	315
利息開支	1,051
租賃付款	(9,655)
2019年12月31日	21,190

## 32. 租賃(續)

### 租賃負債(續)

應付租賃付款如下：

	最低租賃付款 2019年 12月31日 人民幣千元	利息 2019年 12月31日 人民幣千元	現值 2019年 12月31日 人民幣千元
不少於1年	8,700	(728)	7,972
多於1年但少於2年	8,793	(408)	8,385
多於2年但少於5年	4,964	(131)	4,833
	<u>22,457</u>	<u>(1,267)</u>	<u>21,190</u>

	最低租賃付款 2019年 1月1日 <sup>附註</sup> 人民幣千元	利息 2019年 1月1日 <sup>附註</sup> 人民幣千元	現值 2019年 1月1日 <sup>附註</sup> 人民幣千元
不少於1年	8,947	(1,554)	7,393
多於1年但少於2年	8,433	(155)	8,278
多於2年但少於5年	12,453	(307)	12,146
	<u>29,833</u>	<u>(2,016)</u>	<u>27,817</u>

附註：

本集團已自2019年1月1日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂追溯法，並將首次應用的累計影響確認為對於2019年1月1日的期初權益結餘之調整，比較資料未予重列並繼續根據香港會計準則第17號呈報。有關過渡之進一步詳情，請參閱附註2(a)。

未來租賃付款的現值分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
一年內	7,972	7,393
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,218	10,424
	<u>21,190</u>	<u>27,817</u>

## 32. 租賃(續)

### 租賃負債(續)

與租賃有關於損益中確認的金額如下：

	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	1,051
使用權資產的折舊開支	8,354
已確認於損益總額	<u>9,405</u>

## 33. 承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(a) 收購以下項目的承擔： 物業、廠房及設備	<u>4,171</u>	<u>—</u>

	2018年 人民幣千元
(b) 經營租賃承擔(作為承租人)：	
物業	
一年內	10,947
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,900
五年後	<u>—</u>
	<u>32,847</u>
廠房及機械	
一年內	111
第二至第五年(包括首尾兩年)	50
五年後	<u>—</u>
	<u>161</u>
	<u>33,008</u>

本集團根據經營租賃承租物業及辦公設備。租賃初步為期3個月至5年。租賃並不包括任何或有租金。

## 34. 來自融資活動的負債對賬

	銀行借款	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月3日	—	—
融資現金流量變動		
— 所得款項	9,281	—
— 已付利息	(98)	—
	9,183	—
非現金變動		
— 融資成本	98	—
	98	—
於2018年12月31日	9,281	—
於2019年1月1日	9,281	—
香港財務報告準則第16號的影響	—	27,817
融資現金流量變動		
— 還款	(9,281)	(8,604)
— 已付利息	(283)	(1,051)
	(9,564)	(9,655)
非現金變動		
— 租賃開始	—	1,662
— 透過收購一間附屬公司添置租賃	—	315
— 提早終止租約	—	—
— 融資成本	283	1,051
	283	3,028
於2019年12月31日	—	21,190

### 35. 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(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、儲備及保留溢利)。

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2019年及2018年12月31日的資本金額分別為人民幣1,227,930,000元及人民幣902,600,000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。

### 36. 金融風險管理

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具的詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。緩和該等風險的政策載列如下。本公司董事管理及監控該等風險，以確保及時有效地實行適當措施。

#### (a) 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。

於2019年12月31日，倘銀行結餘利率上升/下降50個基點，而所有其他可變因數保持不變，則本集團本年度溢利將增加/減少約人民幣967,000元(2018年：人民幣128,000元)。作出敏感度分析時，假設於報告期末已發生利率變動。

分析基準與2018年相同。

#### (b) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金之賬面值為本集團與金融資產有關之最高信貸風險。

## 36. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

由於現金存款主要存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，本集團預期並無與銀行現金存款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。

本集團客戶眾多，且信貸風險不集中。本集團擁有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回性以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。

本集團在資產初步確認時考慮違約可能性，並考慮於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認時發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料，尤其結合下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或預期發生重大不利變動，預期導致借款人履行責任的能力產生重大變動
- 個體業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變動
- 個體業主或同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變動，包括本集團借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動

## 36. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易及其他應收款項

於2019年及2018年12月31日，本集團應用一般方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損，該準則可確認其他應收款項的12個月預期信貸虧損。貿易應收款項應用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期虧損，該準則允許使用年內預期虧損撥備。

於2019年及2018年12月31日，餘下結餘虧損準備撥備的釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

貿易應收款項	第三方						關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	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2018年12月31日								
預計虧損率	4.8%	11.9%	32.0%	39.7%	54.1%	100%	2.6%	
賬面值總額	110,742	14,899	1,335	626	339	498	42,787	171,226
虧損準備撥備	5,293	1,771	427	248	183	498	1,095	9,515
於2019年12月31日								
預計虧損率	5.9%	11.2%	27.8%	47.2%	67.8%	100.0%	2.8%	
賬面值總額	250,227	40,983	12,028	354	307	953	62,140	366,992
虧損準備撥備	14,774	4,602	3,344	167	208	953	1,713	25,761

預期虧損率乃基於過往5年的實際虧損經驗計算。該等比率將予調整，以反映於已收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團認為於應收款項預計年期內的經濟狀況之間的差異。

其他應收款項(預付款項除外)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、可收回稅項及其他款項。管理層認為該等應收款項之信貸風險較低，因此，計提之已確認之虧損準備撥備僅限於12個月預期虧損。

### 36. 金融風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易及其他應收款項(續)

按金及其他應收款項	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日			
預計虧損率	10.4%	2.8%	
賬面值總額	53,326	10	53,336
虧損準備撥備	5,555	—	5,555
於2019年12月31日			
預計虧損率	10.5%	4.1%	
賬面值總額	127,699	635	128,334
虧損準備撥備	13,399	26	13,425

於2019年及2018年12月31日，貿易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	其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	6,274	5,183	11,457
於損益確認之虧損準備撥備	3,460	627	4,087
先前確認之虧損撥備撥回	(219)	(255)	(474)
於2018年12月31日及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	25,761	13,425	39,186

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項賬面總值為人民幣495,326,000元及人民幣224,562,000元，因此最大虧損風險分別為人民幣39,186,000元及人民幣15,070,000元。虧損撥備人民幣24,116,000元(2018年：人民幣3,613,000元)增加(2018年：增加)乃由於結算貿易及其他應收款項以及產生新貿易及其他應收款項後，總賬面值淨額增加所致。

## 36. 金融風險管理(續)

### (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管理流動資金風險。

下表詳述本集團非衍生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。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額來自各報告期末之當前利率。

	合約未貼現					
	現金流量		一年內或 按要 求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年
	賬面值	總額				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2018年12月31日</b>						
貿易應付款項	71,844	71,844	71,570	274	—	—
應計費用及其他應付款項	266,105	266,105	203,818	54,807	7,126	354
	<u>337,949</u>	<u>337,949</u>	<u>275,388</u>	<u>55,081</u>	<u>7,126</u>	<u>354</u>
<b>於2019年12月31日</b>						
貿易應付款項	284,593	284,593	274,897	9,424	274	—
應計費用及其他應付款項	458,424	458,424	457,159	1,265	—	—
租賃負債	21,190	22,457	8,700	8,793	4,964	—
	<u>764,207</u>	<u>765,474</u>	<u>740,756</u>	<u>19,482</u>	<u>5,238</u>	<u>—</u>

### (d) 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且並無外匯匯率變動造成的重大風險。

### 37. 報告日期後事項

1. 於2020年2月27日，上海永升物業管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與青島銀盛泰集團有限公司、姜萍女士及青島銀盛泰物業服務有限公司訂立收購協議，以人民幣8,644,025元的代價，收購一間中國公司的50%權益。於批准此等綜合財務報表之日，該中國公司之收購尚未完成，而本集團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2020年2月27日之公告。
2. 自2020年1月爆發2019年冠狀病毒疾病(「COVID-19」)以來，全國各地一直在進行COVID-19的預防及控制。COVID-19對某些地區或行業(包括湖北省)的業務運營及整體經濟產生一定影響。這可能會在一定程度上影響本集團信貸資產及投資資產的質量或收益，其影響程度取決於防疫措施的情況、防疫的持續時間及監管政策的實施。截至本報告日期，財務影響尚無評估，而本集團尚未發現任何重大不利財務影響。本集團將繼續關注COVID-19的情況，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響並做出積極反應，並在必要時採取主動措施。

	截至12月31日止年度				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	1,877,822	1,075,830	725,317	479,963	334,002
年內溢利	248,954	100,240	76,442	33,600	15,562
以下人士應佔：					
本公司擁有人	223,845	100,521	76,442	33,600	15,562
非控股權益	25,109	(281)	—	—	—

  

	於12月31日				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產總值	2,478,100	1,492,860	702,356	495,787	383,088
負債總值	1,250,170	590,260	457,686	328,007	248,908
資產淨值	1,227,930	902,600	244,670	167,780	134,180
本公司擁有人應佔權益	1,147,897	898,931	244,670	167,780	134,180
權益中非控股權益	80,033	3,669	—	—	—