



Excellence

# 卓越商企服務集團有限公司

EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES  
MANAGEMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6989



年度報告  
**2020**

# 目錄

2	公司資料
4	董事長報告
6	管理層討論及分析
21	董事及高級管理層
28	董事會報告
49	企業管治報告
64	獨立核數師報告
73	綜合損益及其他全面收益表
75	綜合財務狀況表
77	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
81	綜合財務報表附註
179	四年財務概要



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

李曉平先生(董事長)  
郭瑩女士

#### 非執行董事

王斗先生  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

#### 聯席公司秘書

呂力先生  
陳芷瑜女士

#### 審計委員會

甘志成先生(主席)  
王斗先生  
黃明祥先生  
劉曉蘭女士

#### 薪酬委員會

黃明祥先生(主席)  
李曉平先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

#### 提名委員會

李曉平先生(主席)  
黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

### 授權代表

李曉平先生  
陳芷瑜女士

### 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
39樓

中國法律：  
天元律師事務所  
中國  
廣東省  
深圳福田區  
中心四路1-1號  
嘉里建設廣場三座8層

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 合規顧問

紅日資本有限公司  
香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
33樓3303室

## 公司資料

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師及於《財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司深圳西海岸支行  
中國  
廣東省  
深圳市南山區  
後海路與創業路交匯處  
南粵明珠海洋之心大廈一樓

中國農業銀行股份有限公司深圳信息樞紐中心支行  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
益田路48號  
信息樞紐大廈裙樓三樓

招商銀行深圳時代廣場支行  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
益田路4068號卓越時代廣場一樓

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國總部及註冊辦事處

中國  
廣東省  
深圳市福田區  
福華三路  
卓越世紀中心  
4號樓4樓

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO 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至1716號舖

### 股份代號

6989

### 網站

<http://www.excepm.com>

# 董事長報告

致股東：

2020年是本集團發展歷程中極為重要的一年。於2020年10月19日，本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市，資本市場的加持將會幫助我們捕捉市場機遇。我們將繼續深耕大灣區，並加大長三角區域擴張力度，以及發展其他一線及新一線重點城市，快速實現地域範圍的佈局和商務業態的擴張，鞏固我們在中國商務物業服務市場的領先地位。我們會不斷創新服務內容和商業模式，實現向智能管理方向轉型和更主動的小區運營方向升級，重新定義商務物業服務的價值標準。

## 2020年回顧

2020年以「不凡」開篇，是充滿挑戰、壓力、希望和欣喜的一年。這一年，很卓越！卓越團隊有逆行出征的豪邁，有頑強不屈的堅守，有患難與共的擔當，有英雄無畏的犧牲，有守望相助的感動。我們經歷了年初開始的抗擊新冠病毒的戮力同心，以實際行動贏得了客戶的認可和社會的尊重；我們僅僅用了10個月的時間在聯交所成功掛牌上市，迎來了卓越商企服務「大灣區商務物業第一股」上市的喜悅。這一年，在公司全體員工的不懈努力下，公司經營業績取得了高速增長，2020年總收入達人民幣25.3億元，較上年增長38%，毛利潤為人民幣6.64億元，較上年同期增長53%，本公司權益股東應佔淨利潤為人民幣3.25億元，較上年同期增加82%。

2020年，我們的第三方市場拓展取得了驕人的業績，在原有大客戶業務優勢的基礎上，我們又獲得了大疆、快手等一批優質潛在大客戶和多個企業總部大廈項目，同時我們與多個知名企業客戶深度合作，為2021年的業績增長打下了良好的基礎。

在經營業績增長的同時，我們亦非常關注服務質量和客戶滿意度，2020年，第三方測評寫字樓物業客戶滿意度99，持續保持全國標桿水平。

## 2021年展望

卓越商企服務一直關注客戶的基本需求和不斷增長的價值體驗，出於對需求的理解，我們一直在思考卓越能為客戶做什麼？怎樣能做得更好？我們的優勢怎樣能得到充分的發揮？寫字樓綜合體及企業總部等商務業態，作為信息、人才和資本匯聚的中心，在中國經濟轉型的背景下，將會迎來迅猛的價值提升，而物業服務及設施設備管理作為其價值鏈條的重要組成，起到了為企業保駕護航的重要作用。我們相信商務物業管理必將會是一條非常有前景、非常值得投資者關注的黃金賽道。另一方面，近年來一些企業的規模快速擴大，單體商務樓宇的產值和稅收約來越高，客戶需求也在迅速變化，創造出了一系列的企業服務市場機會。卓越是一家快速響應客戶需求的公司，商務樓宇的企業服務需求升級將會成為我們未來發展的重要驅動力。儘管我們已經走在行業潮頭，但我們依然有更高的追求。

## 董事長報告

公司自1999年成立已經走過21年歷程，接管第一個卓越集團開發的商務項目和外拓第一個第三方物業距今已有14年，我們接管第一個中國知名互聯網企業總部大樓也已經有10年的歷史。如今我們管理許多城市名片級別的項目，業態也全面開花，這些過往為我們積累出細緻的工作流程等經驗，錘煉出有強大執行力的團隊。

2021年，我們會繼續強化我們的核心科技能力，利用數字化力量推動物業管理業務全面走向智慧化；我們會繼續鞏固我們在第三方項目外拓市場的競爭優勢，擴大我們的客戶組合，為我們的客戶提供更優質的服務；我們會全面豐富我們的增值服務能力，增強我們的全生命周期及全鏈條服務能力；我們亦會弘揚時代精神，積極踐行社會責任。2021年，我們會全力以赴，借助資本東風和科技的力量，把握市場機遇，堅持不懈地努力，以更好的業績回報投資者的信任，全力向更高的目標奮進。

## 管理層討論及分析

### I. 業務概覽

#### 概覽

本集團是一家中國領先的商務物業管理服務提供商，為客戶提供全生命周期的資產維護和全鏈條的服務解決方案。本集團於2009至2020年連續十二年獲得中國指數研究院中國物業服務百強企業稱號，同時本集團在2020年中國物業服務百強中位列第14位，較2019年上升2位，保持上升勢頭。

我們秉承「中國領先的商務不動產服務運營商」的企業願景，聚焦商企「1+1+X」服務領域，目前已經形成完善的不動產是全生命周期服務運營鏈條。公司服務類型涉及寫字樓、商務綜合體、企業總部、綜合辦公、研發數據中心、工業園區、物流園區、政府公建、高等院校、醫院公共設施、住宅公寓等不動產物業的諮詢顧問、物業服務、綜合設施管理、高端商務服務等綜合管理服務。

#### 我們的業務模式

於截至2020年12月31日止年度（「報告期」），我們的收益主要來自基本物業管理服務和增值服務，我們亦從金融服務及公寓租賃服務獲得一小部分收入。

**基本物業管理服務：**我們向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供各種不同的物業管理服務，其主要包括環境服務、安保服務、設施設備運維服務、物業綜合服務、禮賓服務及停車場管理服務。我們管理的物業組合包含商務物業、公共及工業物業以及住宅物業。我們的商務物業包括寫字樓及商務綜合體、企業大樓和辦公與研發園區等。

**增值服務：**我們為物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供全面的增值服務，其中包括資產服務、行政管理與僱員福利支持服務以及特定增值服務。

#### 基本物業管理服務

##### 規模持續高質量增長

本集團堅持快速擴大管理規模的目標，通過多輪驅動實現合約面積和在管面積的快速增長，截至2020年12月31日，我們的合約面積約為44.7百萬平方米，較2019年12月31日增長約34.9%，合約項目數量459個；截至2020年12月31日，在管面積達到了約32.0百萬平方米，在管項目數量406個，分別較2019年12月31日增長約36.2%及31.8%。

## 管理層討論及分析

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	2020年 千平方米	2019年 千平方米
於年初	23,529	14,554
新簽	8,822	5,970
新收購	-	3,576
終止	(333)	(571)
於年末	32,018	23,529

### 我們的地理分佈

自本集團成立以來，截至2020年12月31日，我們的地理分佈已經從深圳擴展至中國42座城市。

下表載列截至所示日期的在管總面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度的按地理區域劃分產生自基本物業管理服務的總收入明細。

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	在管面積 (千平方米)	面積佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	面積佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)
大灣區 <sup>(1)</sup>	13,386	41.8	1,199,233	56.8	11,350	48.3	1,044,459	66.3
長三角 <sup>(2)</sup>	8,144	25.4	442,051	20.9	4,903	20.8	218,300	13.8
其他地區 <sup>(3)</sup>	10,488	32.8	469,704	22.3	7,276	30.9	313,508	19.9
合計	32,018	100.0	2,110,988	100.0	23,529	100.0	1,576,267	100.0



## 管理層討論及分析

附註：

- (1) 我們為大灣區城市（包括深圳、廣州、珠海、惠州及東莞等）的物業提供物業管理服務
- (2) 我們為長三角地區城市（包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、桐廬、金華、寧波、紹興、溫州、台州、南通及湖州等）的物業提供物業管理服務
- (3) 我們為(i)中國其他地區城市（包括北京、西安、青島、昆明、天津、武漢、長沙、成都、重慶、福州、南昌、合肥、晉江、漳州及鄭州等）的物業；以及(ii)印度的項目提供物業管理服務

### 多業態的物管組合及多元化市場發展策略

我們管理商務物業、公共與工業物業、住宅物業等多種業態。我們在管理商務物業方面擁有非常豐富的經驗，包括寫字樓及商務綜合體，以及企業大樓和辦公與研發園區等。

商務物業管理是我們的核心主業，我們於2020年抓住了市場機遇，在商務物業市場強化了我們的領先優勢，在寫字樓及商務綜合體以及企業大樓和辦公研發園區方面持續擴大我們的管理規模。2020年商務物業在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加35.4%和30.7%。

卓越集團開發商務物業項目是我們物管組合的壓艙石，核心區位佈局以及高端產品定位為我們提供了良好的品牌形象以及培養人才梯隊的基礎。卓越集團開發項目將構成公司成長確定性的基石。2020年來自卓越集團開發商務物業在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加3.9%和20.2%。

## 管理層討論及分析

2020年我們在商務物業管理第三方市場拓展上繼續鞏固我們的領先優勢。我們觀察到隨著數字化時代的到來，商務樓宇作為企業整合資源及信息流動中心的巨大價值。我們用細緻貼心的物業服務為客戶維護良好的辦公環境，助力客戶聚焦主業。我們牢牢把握國家政策支持高新科技企業和互聯網企業的方向，以大客戶管理模式重點拓展其新增及存量的企業總部和研發產業園區等物業項目，取得了優秀的戰績。2020年來自第三方

市場拓展的商務物業管理業務在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加44.5%和37.9%。

公共與工業物業是我們多元業態的重要組成，助力於增加我們的區域項目密度和重點客戶全業態服務能力。2020年公共與工業物業的在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加52.3%和60.9%。

住宅物業業態方面，我們主要為卓越集團開發項目提供服務，是我們穩定的項目來源。2020年住宅物業在管面積及收入與2019年同期相比分別同比增加28.8%和25.0%。

	截至2020年12月31日／ 截至2020年12月31日止年度				截至2019年12月31日／ 截至2019年12月31日止年度			
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	16,671	52.1	1,563,195	74.1	12,313	52.3	1,196,455	75.9
— 卓越集團	2,878	9.0	587,576	27.9	2,770	11.8	488,782	31.0
— 第三方物業開發商	13,793	43.1	975,619	46.2	9,543	40.6	707,673	44.9
公共及工業物業	5,825	18.2	327,248	15.5	3,825	16.3	203,437	12.9
住宅物業	9,522	29.7	220,545	10.4	7,391	31.4	176,375	11.2
合計	32,018	100.0	2,110,988	100.0	23,529	100.0	1,576,267	100.0

## 管理層討論及分析

### 盈利能力持續提升

本集團2020年基本物業管理服務業務毛利率相比2019年有提升。本集團將會繼續堅持挖掘管理效能提升，深耕目標城市提升項目密度等措施尋求基本物業管理服務業務健康穩健的盈利能力。

### 毛利率

	2020年 %	2019年 %
商務物業	27.9	25.3
— 卓越集團開發項目	47.3	44.9
— 第三方拓展項目	16.2	11.8
公共及工業物業	14.8	14.6
住宅物業	11.2	8.2
合計	24.1	22.0

### 增值服務

我們致力為開發商、業主及物業使用者提供全生命周期物管服務及全鏈條的綜合資產服務。我們的服務深入物業建築的全生命周期，包括前期的諮詢服務、承接查驗，運營期的租售代理、清潔安保和定製化企業服務以及廣告位、城市更新空置物業打理等空間運營服務等。我們進一步加強了對企業服務的投入，圍繞「卓品」品牌建立針對不同規模企業以及企業內高淨值人士的服務，通過全方位企業服務，提升我們的綜合競爭力，增強我們的客戶黏性。我們會不斷創新完善增值服務內容和商業模式，推動公司向商務運營方向升級，重新定義商務物業服務的價值標準。

我們的增值服務包括：資產服務、企業服務和專業增值服務。於報告期內，增值服務收入約為人民幣358.6百萬元，較去年同期實現同比增長約76.0%，佔本公司總體收入的比例約為14.2%，較去年同期提升約3.1個百分點。

## 管理層討論及分析

### 未來展望

2020年是特殊的一年，我們經歷了年初開始的新冠疫情，並用10個月的時間完成了上市進程。本集團責任在肩，積極參與抗疫行動，配合政府基層治理工作，對商場、寫字樓等人員流動區，我們快速研究出防疫動線，佈局防疫崗位，高頻消毒，對樓宇新風系統進行科學管理，保證空氣質量，使員工安全及員工生活辦公便利性獲得有效保障。2021年是我們的戰略攻堅年，本公司管理層結合外部市場及內部發展狀況，將繼續聚焦業績目標達成以及推動本集團可持續發展的核心競爭力建設。我們的征程是浩瀚星海，面對日益激烈的市場競爭，我們有足夠的定力和能力，聚焦服務的本質，為客戶創造價值，兼顧短期收益及長期可持續發展，不負過往，不懼未來，從風暴眼邁向風向標。

### 鞏固我們商務物業領域的市場地位、快速擴大規模並推動增值服務兩翼增長

我們計劃在高端商務物業服務領域持續發揮我們既有的優勢，通過良好的服務與客戶建立深刻的聯繫，持續提升卓越物業以及附屬公司品牌影響力以及客戶滿意度。另一方面，我們會繼續強化我們的數字化運營平台，通過科技的力量提升我們的管理效率和服務水平。此外我們也會持續創新產品服務，捕獲市場的新機遇，進一步建立差異化服務體系。

我們將堅持以「1+1+X」的區域佈局，通過跟隨大客戶戰略、積極主動市場拓展和收併購協同持續擴大我們的市場規模並豐富我們的業態組合。伴隨規模的擴大以及業態組合的豐富，我們在目標城市的市場佔有率及項目密度將會獲得提升，我們為中國領先新經濟企業提供的多業態、全鏈條、全方位客戶服務能力亦會獲得同步的增強。通過前瞻性的客戶、業態及區域佈局，我們將持續為股東創造價值。

增值服務是我們擁有巨大發展空間的業務鏈條，也是我們拓展業務時區別於競爭對手的重要差異化競爭手段。我們將繼續以客戶需求為中心完善我們的資產服務、企業服務價值鏈條，提升增值服務產品的用戶可達性，推動增值服務兩翼增長。

## 管理層討論及分析

### 深耕目標城市，完善資產服務和企業服務鏈條以及佈局新業務

我們的2021年核心經營策略分為濃度、深度和廣度三方面。在濃度方面，我們將通過增強目標市場分析、加大銷售投入，深入佈局長三角區域、促進收購投後整合發展以及深入優化大客戶發展機制等手段推動目標城市濃度提升。在深度方面，我們尋求完善資產服務與企業服務業務鏈條的市場機會。資產服務方面，我們將會加強與卓越集團在前期物業顧問諮詢服務的合作，通過深度合作等方式快速建立商務物業招商租賃能力，並全面佈局二手房經紀和車位銷售代理業務。企業服務方面，我們將繼續提升「卓品」客戶平台產品化和運營能力，幫助企業提高行政服務效率、降低行政成本、提升員工滿意度。我們亦重點關注團膳的市場機會與商業價值，團膳業務與商業物業存在明顯的協同效應，公司計劃進一步拓展在管物業團膳業務，進而完善企業服務鏈條。此外公司亦會關注其它垂直增值服務領域的投資併購機會。廣度方面，我們將會把握城市服務及醫療物業等新興物業管理市場機會，進一步多元化我們的服務業態，提升我們的市場競爭力。

### 全面提升運營能力，加強人才梯隊建設

快速擴張的規模對我們的運營支持能力提出了新的要求，我們將會持續建立科技賦能的高效運營平台，加速平台數據的應用。科技和智慧運營將會成為卓越商企服務的核心競爭力之一，更加規範化的流程實施、持續完善的數據質量以及更加豐富的功能模塊落地將會幫助我們提升服務質量，改善管理效率，增強盈利能力。我們亦十分關注人才梯隊建設，我們將會以內生人才培養和外部招聘落地雙管齊下策略培育我們的團隊，增強我們的團隊戰鬥力，選拔培養新一批領軍人才，充實能獨立帶兵打仗的領軍者。

## 管理層討論及分析

### II. 財務回顧

#### 收入

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣2,525.1百萬元（2019年：人民幣1,836.0百萬元），較去年同期增加37.5%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)基本物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)其他業務。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		變動	
	金額 (人民幣千元)	(%)	金額 (人民幣千元)	(%)	金額 (人民幣千元)	百分比
收入						
基本物業管理服務	2,110,988	83.6	1,576,267	85.9	534,721	33.9
增值服務	358,604	14.2	203,756	11.1	154,848	76.0
其他業務	55,495	2.2	55,996	3.0	(501)	(0.9)
總收入	2,525,087	100.0	1,836,019	100.0	689,068	37.5

#### 基本物業管理服務

於報告期，基本物業管理服務收入為人民幣2,111.0百萬元（2019年：人民幣1,576.3百萬元），較去年同期增加33.9%。

下表載列(i)按物業開發商類型劃分的截至所示日期在管物業面積明細，及(ii)於所示年度本集團的基本物業管理服務所得收入明細：

	截至2020年12月31日／ 截至2020年12月31日止年度				截至2019年12月31日／ 截至2019年12月31日止年度			
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	16,671	52.1	1,563,195	74.1	12,313	52.3	1,196,455	75.9
— 卓越集團	2,878	9.0	587,576	27.9	2,770	11.7	488,782	31.0
— 第三方物業開發商	13,793	43.1	975,619	46.2	9,543	40.6	707,673	44.9
公共及工業物業	5,825	18.2	327,248	15.5	3,825	16.3	203,437	12.9
住宅物業	9,522	29.7	220,545	10.4	7,391	31.4	176,375	11.2
合計	32,018	100.0	2,110,988	100.0	23,529	100.0	1,576,267	100.0

## 管理層討論及分析

截至2020年12月31日，本集團的在管面積為32.0百萬平方米，較2019年同期23.5百萬平方米上升36.2%，其中商務物業佔比為52.1%或16.7百萬平方米，公共及工業物業佔比為18.2%或5.8百萬平方米，住宅物業佔比為29.7%或9.5百萬平方米。

在管面積的增長主要來源於：(i)本集團繼續接管卓越集團開發的商業及住宅項目，於報告期內新增在管面積為2.2百萬平方米；(ii)第三方拓展及2019年收購貢獻新增6.3百萬平方米，其中包括收購浙江港灣帶來的在管面積分別約為0.8百萬平方米。

於報告期內，本集團已到賬期的物業管理費的整體收繳率為92.0% (2019年：90.1%)。

### 在管面積區域覆蓋

本集團主要在兩個主要地區（大灣區和長江三角洲地區）及其他具有高潛力的城市經營業務。截至2020年12月31日止，本集團在管項目達到406個，覆蓋全國42個城市。在管專案面積按照區域劃分，其中41.8%位於粵港澳大灣區，25.4%位於長三角城市群，32.8%分佈於其他區域。

### 增值服務

於報告期內，增值服務收入由2019年同期人民幣203.8百萬元增至人民幣358.6百萬元，增幅76.0%，佔總收入比約為14.2% (2019年：11.1%)。

增值服務的增長主要受惠於：(i)提供的高端商務服務及企業行政福利平台服務增加；(ii)二手物業租售代理服務增加；(iii)本集團於2020年開始受卓越集團委託，對其提供前介和承接查驗收取服務費，本期收入較上年同期增長較大；及(iv)機電安裝業務服務收入增加。

### 其他業務

其他業務收入主要來自金融服務和公寓租賃服務。

於報告期內，其他業務收入由2019年約人民幣56.0百萬元略為減少至約人民幣55.5百萬元，主要原因為本集團擬於深圳市卓投小額貸款有限責任公司註冊成立滿三年後即2021年5月3日後將其出售，年內並無進一步擴展其業務經營，金融服務收入較去年同期下降。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、清潔成本、維修及維護成本、公共事業成本、停車場開支、辦公開支、折舊攤銷成本、租金開支及其他。

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣1,861.3百萬元（2019年：人民幣1,402.6百萬元），較2019年增加32.7%，主要原因是本集團收費管理面積的不斷擴大，伴隨而來的人員及各項成本的增加。

### 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度				
	2020年		2019年		
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利率 變動
基本物業管理服務	508,905	24.1	347,272	22.0	+2.1個百分點
增值服務	124,019	34.6	51,394	25.2	+9.4個百分點
其他業務	30,888	55.7	34,780	62.1	-6.4個百分點
合計	663,812	26.3	433,446	23.6	+2.7個百分點

於報告期內，本集團毛利為人民幣663.8百萬元，較2019年的人民幣433.4百萬元增長53.2%。毛利率從2019年的23.6%上升至2020年的26.3%。

基本物業管理服務的毛利率為24.1%（2019年：22.0%），較去年上升2.1個百分點，主要是由於(i)本集團內部進行服務團隊的整合，降低成本、提高效能；及(ii)因COVID-19疫情的監管支持政策而減免繳納社會保險供款。

增值服務的毛利率為34.6%（2019年：25.2%），較去年上升9.4個百分點，主要由於(i)本集團高毛利率增值業務佔比提升；及(ii)加強成本控制，形成規模效應，有效提升毛利。



## 管理層討論及分析

其他服務的毛利率為55.7% (2019年：62.1%)，較去年下降6.4個百分點，主要是因為本集團於2019年4月在深圳額外訂立一個公寓租賃項目，並於2019年9月開始對外出租。受COVID-19疫情影響，2020年上半年入住率及租金收入較低，以及運營初期產生較多成本。

### 其他收益

本集團的其他收益主要包括利息收入和政府補助。

於報告期內，其他收益為人民幣23.0百萬元 (2019年：人民幣17.5百萬元)，較去年增加31.4%，主要由於2020年COVID-19疫情爆發，政府補助增加。

### 其他收入／(虧損)淨額

本集團的其他收入／(虧損)淨額主要包括貿易及其他應收款的減值虧損、應收貸款的減值虧損、理財投資收益和出售資產的收益。

於報告期內，其他收入淨額為人民幣21.0百萬元 (2019年：其他虧損淨額為人民幣15.8百萬元)，主要原因為於報告期內出售附屬公司所得收益約人民幣31.5百萬元。

### 銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣15.4百萬元 (2019年：人民幣7.0百萬元)，較去年增加120.0%，主要由於本集團為尋求更優質的業務標的和繼續併購擴展第三方業務而產生的拓展人員費用及2019年下半年新收購附屬公司所帶來的費用增加。

### 行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣194.7百萬元 (2019年：人民幣96.8百萬元)，較去年增加101.1%，主要由於(i)本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而新聘僱員，員工的薪酬福利等開支較去年同期有所增長；(ii) 2019年下半年新收購附屬公司所帶來的行政開支的增加；(iii)上市開支人民幣26.6百萬元；及(iv)以權益結算的股份支付費用人民幣12.9百萬元。

### 財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣29.5百萬元 (2019年：人民幣20.5百萬元)，較去年增加43.9%，主要由於銀行貸款及其他借款利息增加。

## 管理層討論及分析

### 應佔合營企業利潤

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣7.3百萬元（2019年：人民幣5.0百萬元），較去年增加46.0%。

### 應佔聯營公司利潤

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣1.2百萬元（2019年：人民幣0.9百萬元），較去年增加33.3%。

### 所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣120.8百萬元（2019年：人民幣83.2百萬元），較去年增加45.2%。有效稅率為25.3%（2019年：26.3%）。於報告期內有效稅率較去年下降1.0個百分點，主要由於出售附屬公司正聯浩東的毋須課稅收入。

### 年度利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣355.9百萬元（2019年：人民幣233.6百萬元），較去年增加52.4%；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的於報告期內利潤為人民幣368.8百萬元，較去年增加57.9%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣325.0百萬元（2019年：人民幣178.5百萬元），較去年增加82.1%；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的於報告期內本公司股東應佔利潤為人民幣337.8百萬元，較去年增加89.2%。

於報告期內，淨利潤率為14.1%（2019年：12.7%），較去年同期上升1.4個百分點；剔除以權益結算的股份支付費用和除稅後影響後經調整的淨利潤率為14.6%，較去年同期上升1.9個百分點。

### 投資物業

本集團的投資物業主要包括於深圳的兩個公寓租賃項目，並通過經營及出租公寓以賺取租金。於2020年12月31日，本集團的投資物業為人民幣123.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣134.5百萬元減少人民幣11.0百萬元，主要由於於報告期內折舊攤銷所抵消。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備及傢俱、機械設備及其他固定資產。於2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣64.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣55.1百萬元增加了9.2百萬元，主要由於為員工租賃的宿舍的增加。

## 管理層討論及分析

### 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的物業管理合同和軟體。於2020年12月31日，本集團的無形資產為人民幣54.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣66.5百萬元減少人民幣12.3百萬元，主要由於物業管理合同攤銷減少無形資產所抵消。

### 商譽

於2020年12月31日，本集團商譽為人民幣271.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣271.7百萬元相比無變動。

本集團商譽主要包括收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿。於2020年12月31日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和應收關聯方非貿易款項。

於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額約為人民幣561.0百萬元，較2019年12月31日人民幣929.5百萬元減少人民幣368.5百萬元主要由於(i)本集團收入總額的顯著增長帶來貿易應收款的增加；及(ii)上市前清理了與關聯方的非貿易款項帶來應收關聯方非貿易款項的下降。

### 貿易及其他應付款項

於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣892.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,275.8百萬元減少383.0百萬元，(i)本集團在上市前清理了與關聯方的非貿易款項帶來應付關聯方非貿易款項的下降；及(ii)於2020年年內支付了2019年年末的應付非控股權益股息。

### 租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣17.5百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣132.2百萬元計入長期租賃負債。

### 合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2020年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣81.6百萬元，較2019年12月31日的人民幣63.4百萬元增加28.7%，主要是由於業務規模擴大所致。

### 借款

於2020年12月31日，本集團有銀行及其他借款為人民幣373.9百萬元(2019年12月31日：人民幣465.0百萬元)，全部為無抵押及無擔保借款。

## 管理層討論及分析

### 資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以資產總額計算。於2020年12月31日，本集團的資產負債率為34%，較2019年12月31日的82%大幅降低，主要歸因於首次公開發售募集所得款項、償還銀行借款和關聯方非貿易應付款所致。

### 資產抵押

於2020年12月31日，本集團並無抵押任何資產（2019年：無）。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債或擔保（2019年：無）。

### 流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2020年12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣3,314.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣447.1百萬元增長641.2%，主要原因是本公司於在聯交所主板掛牌成功募集得到資金，以及本集團持續增加的經營現金流入貢獻。

於2020年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,256.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣455.9百萬元增加了人民幣2,800.4百萬元，增長614.3%，主要是因為上市募集資金及本年實現的利潤貢獻。

### 現金流

截至2020年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣434.0百萬元，2019年為人民幣184.7百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤、應付賬款及合同負債淨增加。

截至2020年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額約為人民幣847.2百萬元，而2019年同期所用現金淨額約為人民幣764.6百萬元，主要原因為收到關聯方歸還的借款及預收處置附屬公司股權的轉讓款。

截至2020年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額約為人民幣1,641.4百萬元，而2019年同期所得現金淨流入約為人民幣541.6百萬元，主要原因為本公司首次公開發售募集所得款項淨額及上市前償還了關聯方非貿易應付款項所致。

### 外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元計值。於2020年12月31日，本集團的銀行及手頭現金中以港元計值的金額為3,366.3百萬元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

## 管理層討論及分析

### 上市開支

本公司於2020年10月19日在聯交所成功上市，相關上市開支總額約為人民幣96.5百萬元，其中約人民幣26.6百萬元自截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除，及約人民幣69.9百萬元自權益扣除入賬。

### 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有11,532名及72名全職僱員（2019年12月31日：12,064名及78名）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

### 優先購買權

本公司組織章程大綱及細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按其持股比例發售新股份。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，本集團為重組已進行附屬公司的收購及出售，以籌備上市。有關進一步詳情，請參閱招股章程。

除招股章程所披露者外，本公司於2020年並無其他重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

### 主要投資及資本資產之未來計畫

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。截至2020年12月31日，本公司並無動用任何上市所得款項淨額。所得款項淨額目前以銀行存款形式持有。

除本年報所披露者外，截至2020年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計畫。

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 執行董事

李曉平先生，63歲，於2020年5月22日獲委任為執行董事兼董事長。彼於1999年10月加入本集團擔任深圳市卓越物業管理有限責任公司（「卓越物業管理」）董事長，自此一直負責其整體戰略規劃及主要業務決策。李先生自1996年6月起至今一直出任卓越置業有限公司（「卓越置業」）副董事長兼總裁，主要負責協助董事長處理該公司的整體戰略發展及主要業務決策。

加入本集團前，李先生於1993年9月至1996年5月曾任深圳永高實業有限公司（「深圳永高」）總經理，該公司主要從事房地產投資，而彼主要負責其整體管理和運營。

李先生於2009年6月獲博鰲21世紀房地產論壇組委會頒發「年度社會貢獻人物大獎」；於2015年8月獲博鰲房地產論壇嘉許為「中國最具創新力地產人物」；及於2018年12月於2018年中國地產新時代盛典獲表彰為「2018中國地產年度CEO30強」。

李先生於1982年1月在中國電子科技大學（前稱成都電訊工程學院）獲得應用數學專業學士學位及於1988年1月在中國西安電子科技大學（前稱西北電訊工程學院）應用數學專業碩士學位。

郭瑩女士，53歲，於2020年5月22日獲委任為執行董事，主要負責落實本集團的戰略及日常運營。郭女士於2000年10月加入本集團任職項目副經理，先後擔任品質管理部總經理、副總經理助理及副總經理。彼於2013年8月晉升為卓越物業管理總經理，此後一直負責項目管理及其日常運營。郭女士目前擔任我們多家附屬公司的董事職務。

加入本集團前，郭女士於1998年4月至2000年5月在深圳市康威家庭廚櫃有限公司（一家主要從事銷售建築材料和廚房用具的公司）任職。從1993年10月至1994年12月，郭女士在深圳雅仕衣帽有限公司（一家主要從事服裝生產和銷售的公司）任職。

## 董事及高級管理層

於2014年1月，郭女士獲金鑰匙國際聯盟授予「2014年度聯盟卓越總經理」稱號。郭女士於2018年11月獲選為樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及易居實惠聯合舉辦的「2018年中國十大物業年度CEO」候選人，並於2019年12月獲億翰智庫評為「2019年度優秀物業經理人」。

郭女士於1990年7月在中國西安工程大學（前稱西北紡織工學院）獲得紡織品設計學士學位，並於2016年8月完成由中國同濟大學經濟與管理學院提供的設施管理高級培訓課程。

### 非執行董事

王斗先生，53歲，於2020年5月22日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團整體發展提供指引。

王先生於1996年6月加入卓越置業出任副總裁兼董事，並從那時起主要負責其會計及財務管理。在加入卓越置業之前，王先生於1993年9月至1996年5月曾出任深圳永高的會計經理，主要負責財務會計、財務分析及資本運營工作。王先生於1990年7月至1993年8月曾就職於成都軍區製藥一廠及萬科企業股份有限公司（前稱深圳萬科企業股份有限公司）。

王先生於1990年7月取得中國西南財經大學的經濟學學士學位。

王銀虎先生，44歲，於2020年5月22日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團整體發展提供指引。

王先生於2004年5月加入卓越置業擔任資金經理，並分別於2011年1月及2013年1月升任財務和資本部副總經理及融資部總經理，彼主要負責其融資和資本管理。

王先生於2001年7月獲得中國西安科技大學（前稱西安科技學院）會計學學士學位。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

黃明祥先生，62歲，於2020年9月28日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

自2018年9月起，黃先生一直擔任深圳市京基智農時代股份有限公司(原深圳市康達爾(集團)股份有限公司)董事，主要負責就其整體發展提供指導。該公司主要從事農業開發業務，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：000048)。自2018年3月起，黃先生一直擔任景匯集團控股有限公司(一家主要從事投資及資產管理的公司)董事長兼總裁，彼主要負責制定戰略計劃及其日常運營。2016年5月至2018年1月，黃先生擔任天利控股集團有限公司(前稱宇陽控股(集團)有限公司，一家主要從事生產和銷售多層陶瓷芯片以及投資和融資業務的公司，其股份在聯交所上市(股份代號：0117))多個職位，包括首席執行官、董事長及執行董事，彼主要負責其整體管理。於2016年1月之前，黃先生亦擔任工銀國際控股有限公司(中國工商銀行股份有限公司(「中國工商銀行」，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601398)及聯交所上市(股份代號：1398)的銀行)的全資附屬公司)總經理、董事長及執行董事。黃先生於1995年8月及1997年10月分別獲委任為華商銀行行長及深圳分行董事長及於1997年7月至2002年9月於中國工商銀行深圳分行獲委任為分行經理，於2002年9月至2009年7月，黃先生獲委任為中國工商銀行廣東省分行行長。

黃先生於1997年7月在中國的華南理工大學獲得其會計學文憑。彼分別於2005年6月在中國的湖南大學獲得管理科學與工程專業碩士學位，並於2007年9月在中國中歐國際工商學院獲得工商管理碩士學位。

甘志成先生，50歲，於2020年9月28日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

甘先生擁有超過20年於香港及中國的管理會計、審計及鑒證、稅務、公司服務及跨境併購諮詢經驗。2000年5月，甘先生在香港成立甘志成會計師事務所(一家執業會計師事務所)，2009年7月，在香港成立商業諮詢公司卓富德諮詢集團有限公司(「卓富德諮詢」)。甘先生現任甘志成會計師事務所的執行事務合夥人、卓富德諮詢的董事總經理及甘志成會計師事務所在上海、廣州及北京的代表辦事處的首席代表。



## 董事及高級管理層

甘先生為Alliance of Inter-Continental Accountants的創始成員，並於2020年獲香港稅務學會註冊為特許稅務師。彼分別於2003年11月成為特許公認會計師公會資深會員、於2006年4月成為香港會計師公會資深會員、於2011年3月成為英國財務會計師公會資深會員、於2010年1月成為香港稅務學會資深會員、於2012年4月成為英國信託及遺產從業員協會(Society of Trust and Estate Practitioners)會員及於2013年6月成為香港證券及投資學會會員。甘先生目前為香港會計師公會資深成員。彼為香港總商會稅務委員會委員、金融及財資服務委員會委員及中國委員會委員。彼亦自2016年11月起為香港中華總商會委員會成員。甘先生於2013年11月獲委任為香港紅十字會特殊教育及復康服務管治委員會成員及義務司庫及於2020年7月獲委任為香港紅十字會雅麗珊郡主學校法團校董會辦學團體校董兼司庫。

甘先生於1993年11月於香港大學獲得理學學士學位。

劉曉蘭女士，55歲，於2020年9月28日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。

劉女士為蘭毓(上海)商務諮詢中心(一家主要從事提供戰略及商務諮詢服務的公司)的創辦人。自2013年9月至2020年4月，劉女士擔任上海溢臻投資管理有限公司(一家主要從事房地產諮詢服務及投資管理的公司)的董事會主席，主要負責投資決策及戰略制定。自2012年3月至2012年11月，劉女士擔任昆山立體之城投資管理有限公司(一家主要從事投資管理及諮詢服務的公司)的總經理，主要負責項目投資管理。自2005年5月至2012年2月，劉女士於寶龍地產控股有限公司(一家股份於聯交所主板上市的房地產開發商，股份代號：1238)歷任總裁助理、房地產管理中心副總經理、副總裁、執行董事及總經理，主要負責協助總裁處理日常業務、制定項目公司管理體系以及管理商務物業管理業務。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理及管理中心分部主管，主要負責協助總經理處理公司及全國分支機構的日常事務。

## 董事及高級管理層

劉女士自2009年9月起擔任亞太商業不動產學院的學術委員會副主任，自2014年5月起擔任博雅知學(北京)投資顧問有限公司的顧問，自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地中國房地產實戰研修項目顧問，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會的經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院的特別顧問。

劉女士於1988年7月自中國福建中醫藥大學(前稱福建中醫學院)取得臨床醫學學士學位。劉女士於2009年9月完成中國廈門大學提供的高級管理培訓，並於2019年10月完成美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院(Wharton School of University of Pennsylvania)提供的中國高階管理項目。

除本年報所披露者外，根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條須予披露的董事資料概無其他變動。

### 高級管理層

呂力先生，42歲，自2018年2月起一直擔任財務總監，主要負責本集團的財務管理。彼亦是本集團的聯席公司秘書。

加入本集團前，呂先生於2017年9月至2018年1月擔任天地壹號飲料股份有限公司(一家主要從事製造和銷售非酒精飲料的企業，其股份於新三板上市(股票代碼：832898))證券投資部董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和公司合規事宜。呂先生於2015年6月至2017年6月擔任物業管理服務提供商深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(其股份先前曾於新三板上市(股票代碼：834669)，並於2017年12月退市)董事、首席財務官兼董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和合規事宜。2010年至2015年9月，呂先生擔任生物技術公司益善生物技術股份有限公司(其股份於新三板上市(股票代碼：430620))多個職位，包括財務總監兼董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和公司合規事宜。2001年7月至2010年8月，呂先生曾任職多家會計師事務所，彼最後於北京永拓會計師事務所廣州分所擔任部門經理，主要負責各家上市公司的審計工作。

呂先生於2001年6月在中國暨南大學獲得會計學士學位。呂先生於2013年12月獲得廣東省人力資源和社會保障廳中級審計師的資格。彼亦於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。

## 董事及高級管理層

馬防周先生，43歲，自2013年6月起擔任住宅業務部總經理，主要負責本集團住宅項目物業管理服務的整體管理。

加入本集團前，於2011年9月至2013年6月，馬先生擔任屬於中國恒大集團（房地產開發商，其股份於聯交所上市，股份代號：3333）全資附屬公司的物業管理服務提供商金碧物業有限公司的深圳分公司副總經理，主要負責深圳及潮州業務的整體管理。於2001年7月至2011年9月，馬先生相繼擔任物業管理服務提供商深圳市物業管理有限公司的項目經理及物業管理部經理，主要負責其物業管理業務。

馬先生於2001年7月取得中國中南大學建築工程學士學位。

何鋼先生，51歲，自2016年7月起擔任商業業務部總經理，主要負責本集團非住宅項目物業管理服務的整體管理。

加入本集團前，於2001年12月至2016年7月，何先生先後擔任愛瑪客服服務產業（中國）有限公司（一家主要從事提供物業管理、設施管理及餐飲服務的公司）營銷及營運總監，主要負責其項目管理及客戶關係。

何先生於1993年7月取得中國鄭州輕工業學院控制工程與電氣自動化學士學位。彼亦於2005年8月修畢清華大學國際工程項目管理研究院舉辦的工程總承包和代建制項目經理培訓班。

王兵先生，41歲，自2015年9月起擔任併購整合部總經理，主要負責本集團的投資收購及業務發展。

加入本集團前，於2005年6月至2015年9月，王先生擔任深圳世聯君匯不動產運營管理股份有限公司（前稱深圳世聯興業資產管理有限公司，為深圳世聯行集團股份有限公司（房地產服務提供商，其股份於深圳港證券交易所上市，股票代碼：002285）的附屬公司）資產管理顧問部總經理，主要負責其資產管理、戰略制定及市場開發。

## 董事及高級管理層

王先生於2002年7月取得中國江蘇科技大學(前稱華東船舶工業學院)建築工程學士學位，並於2005年3月取得中國天津大學建築工程碩士學位。

蔡道成先生，43歲，自2017年5月起擔任人力資源總監，主要負責本集團的人力資源及行政管理。彼於2016年6月至2017年5月擔任卓越物業管理的人力資源與行政部資深總監。

加入本集團前，於2010年5月至2016年6月，蔡先生任職於Sodexo Group(一家主要從事餐飲及設施管理服務的公司，其股份在巴黎證券交易所上市，股份代號：SW)，擔任中國地區人力資源總監。蔡先生其後在電子元件生產商中山歐科電子有限公司任職，擔任人力資源經理。於2005年3月至2006年12月，蔡先生擔任鞋履設計商及生產商東莞所納隆鞋業服務有限公司人力資源與行政經理，主要負責其人力資源及行政事務。

蔡先生於2007年12月取得美國管理技術大學(University of Management and Technology)工商管理(項目管理)碩士學位。彼於2012年5月獲人力資源認證協會(Human Resource Certification Institution)認證為全球人力資源專業人員(Global Professional in Human Resources)。

## 董事會報告

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)於報告期內之報告及經審核綜合財務報表。

### 全球發售

本公司為一間於2020年1月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司股份(「股份」)於2020年10月19日(「上市日期」)於聯交所主板上市。

### 主要業務

本公司的主要業務是一家主要提供物業管理服務及相關服務的投資控股公司。本公司運營三個業務分部。物業管理服務分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基本物業管理服務及增值服務，如資產服務，包括前期物業顧問諮詢服務、二手物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務，及企業服務。金融服務分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。其他服務分部主要提供軟件開發及公寓租賃服務。本公司主要於中國市場開展業務。有關本集團於截至2020年12月31日止年度的主要業務的分析載列於綜合財務報表附註4。

### 業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第73頁至第74頁之綜合損益及其他全面收益表。

### 末期股息

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股9.51港仙。此末期股息須經本公司的股東(「股東」)於2021年6月16日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)上批准方可作實，並將於2021年7月12日或前後派付予於2021年6月25日名列本公司股東名冊的股東。

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2021年6月10日至2021年6月16日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席並於股東週年大會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2021年6月9日下午4時30分送交本公司股份過戶登記分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至1716號舖，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2021年6月23日至2021年6月25日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2021年6月22日下午4時30分送交本公司股份過戶登記分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至1716號舖，以作登記。

## 董事會報告

### 股息政策

於開曼群島公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的數額。本公司之公司細則（「公司細則」）規定可動用我們的利潤（已變現或未變現）或動用本公司在法律上可供分配的任何儲備（包括股份溢價）宣派和派付股息。

董事可酌情宣派股息，而實際宣派和支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

董事會採納股息政策，旨在透過提供股息以令股東分享本公司的溢利，同時保留本公司的流動資金以把握未來的增長機遇。我們日後向我們的股東派付的股息款項亦將取決於我們有否自中國附屬公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則（於若干方面有別於香港財務報告準則）所計算的淨利潤派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部份淨利潤保留作法定儲備。這些法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們的附屬公司如有債務或虧損，或根據銀行信貸融資或我們或我們附屬公司日後所訂立其他協議的任何限制條款，其股息分派亦可能受到限制。

任何財政年度的任何末期股息將須經我們的股東批准。本集團並無獲悉股東據之放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

### 業務審視

本集團於2020年之業務回顧及就本集團未來業務發展之討論，本集團面對的主要風險及不確定性因素及遵守對本集團具有重大影響的相關法律及法規之討論分別載於本年報第4頁至第5頁董事長報告一節。採用財務表現關鍵指標對本集團於2020年之分析載於本年報第6頁至第20頁管理層討論與分析一節。

本集團深信可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把理念實踐至業務運營的每一項細節，致力為社會及企業實現更好未來。本集團將根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

## 董事會報告

## 財務概要

本集團過去四個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第179頁至第180頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

## 上市所得款項用途

本公司於上市日期於聯交所主板上市發行300,000,000股新股，及於2020年11月11日部分行使超額配股權並發行22,490,000股新股。於部分行使超額配股權之後及經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額約為3,359.5百萬港元。於本年報日期，上市所得款項尚未動用。該等款項將按照本公司日期為2020年10月7日之招股章程（「招股章程」）所載之用途及時間表分配動用：

主要類別	估所得款項		子類別	具體計劃	時間表			於2020年		
	總額的 百分比	金額 (百萬港元)			估所得款項 總額的 百分比	2021年	2022年	2023年	已動用所得 款項的 實際金額	於2020年 12月31日 未動用所得 款項金額
						(百萬港元)			2021年	2022年
業務擴張	70.0%	2,351.7	戰略性收購及投資	我們計劃戰略性收購或投資目標城市內具營運規模或一線及新一線城市持有地標項目的物業管理公司的多數權益。	60.0%	638.5	671.8	705.5	0	2,015.8
				我們計劃在出現機會時收購或投資第三方服務提供商的多數權益，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務。	10.0%	100.7	100.7	134.5	0	335.9

## 董事會報告

主要類別	估所得款項		子類別	具體計劃	估所得款項		時間表			於2020年 12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	於2020年 12月31日 未動用所得 款項金額
	總額的	金額			總額的	2021年	2022年	2023年			
	百分比	(百萬港元)			百分比	(百萬港元)					
開發信息技術 系統	10.0%	134.3	開發FM智 慧管理 信息平台	我們計劃於未來兩至三 年內透過(i)將我們的 硬件基礎設施擴展至 未覆蓋項目；(ii)繼續 開發及升級FM智慧管 理信息平台的軟件系 統；及(iii)加強FM智 慧管理信息平台運營 的內部培訓，擴大FM 智慧管理信息平台的 覆蓋範圍(截至2020 年6月30日覆蓋逾300 個在管項目中約80 個)，以覆蓋我們在管 的所有符合條件的項 目。	4.0%	40.3	53.8	40.2	0	134.3	
				我們計劃使用物聯網技 術將我們在管的所有 設施連接到FM智慧管 理信息平台，以便從 該等設施收集運營數 據。							



## 董事會報告

主要類別	佔所得款項		子類別	具體計劃	時間表			於2020年		
	總額的 百分比	金額 (百萬港元)			佔所得款項 總額的 百分比	2021年	2022年	2023年	12月31日	於2020年
									已動用所得 款項的 實際金額	12月31日 未動用所得 款項金額
				有關FM智慧管理信息平台的 功能詳情，請參閱招股章程之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。						
		134.3	開發「O+」平台	我們將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度。	4.0%	53.8	40.3	40.2	0	134.3
				有關「O+」平台的功能詳情，請參閱招股章程之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。						
		67.2	升級信息技術基礎設施以增強內部控制及提高管理效率	我們計劃升級業務管理系統(包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統)並開發商業智能工具，以增強內部控制及提高管理效率。	2.0%	20.2	27.0	20.0	0	67.2

## 董事會報告

主要類別	佔所得款項		子類別	具體計劃	佔所得款項		時間表			於2020年 12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	於2020年 12月31日 未動用所得 款項金額
	總額的	金額			總額的	2021年	2022年	2023年			
	百分比	(百萬港元)			百分比	(百萬港元)					
我們在管物業的設施升級	5.0%	168.0	升級設施以發展智能社區，從而提高我們的運營效率及客戶滿意度	我們計劃升級我們管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區。例如，我們可能會在該等住宅物業中安裝自動門控以及人臉識別及門控設施，以節省人工成本並為居民創造更便利的居住環境。	5.0%	33.6	67.3	67.1	0	168.0	
吸納及培養人才	5.0%	168.0		我們計劃：	5.0%	67.0	50.5	50.5	0	168.0	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>— 為關鍵崗位的員工提供培訓，並確定及培養未來的團隊領導者。</li> <li>— 戰略性招聘關鍵人員，以支持業務增長。</li> </ul>							
一般公司用途	10.0%	336.0	營運資金及一般公司用途	—	10.0%	100.7	100.7	134.6	0	336.0	

## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

#### 主要客戶

截至2020年12月31日止年度，本集團前五名客戶的交易額佔本集團總收入的31.7% (2019: 32.9%)，而本集團之單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的15.8% (2019: 10.6%)。

#### 主要供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團前五名供應商的交易額佔本集團截至2020年12月31日止年度總購貨額的30.8% (2019: 18.7%)，而本集團之單一最大供應商的交易額佔本集團總購貨額的10.4% (2019: 7.8%)。

於報告期內，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

### 物業、廠房及設備

本公司及本集團於截至2020年12月31日止年度期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

### 股本

本公司之股本於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註30。

### 儲備

本公司及本集團之儲備於截至2020年12月31日止年度期間的變動詳情載於本年報第77頁至第78頁的綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於2020年12月31日，本公司可供分派儲備為約人民幣2,892,546,000元（2019年：零）。

### 銀行借款及其他借款

關於本公司及本集團於2020年12月31日之銀行借款及其他借款的詳情載於綜合財務報表附註24。

## 董事會報告

### 董事

於報告期內及直至本年報日期，董事如下：

#### 執行董事：

李曉平先生(董事長)  
郭瑩女士

#### 非執行董事：

王斗先生  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事：

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第83(3)條，董事應有權不時及於任何時間委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或作為現有董事會新增成員。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事任期將直至其獲委任後首屆股東大會為止，並於該大會上進行競選連任，而任何獲董事會委任或加入現有董事會的董事任期應僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時將符合資格進行競選連任。

此外，根據公司細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時為數三分之一的董事(或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目)須輪席退任，每位董事須至少每三年在股東周年大會上輪席退任一次。

因此，李曉平先生、郭瑩女士及王斗先生須於本次股東周年大會上輪值告退，並願意膺選連任。

將於股東周年大會上膺選連任之董事詳情載於將寄發予股東之通函。

### 董事和高級管理層

董事和本公司的高級管理層的履歷詳情載於本年報第21頁至第27頁。

## 董事會報告

### 獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事（黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士）根據上市規則第3.13條確認彼等的獨立性。獨立非執行董事並無且將不會參與本集團日常運作，且彼等在任何決議案中擁有任何權益時將會放棄投票。因此，本公司認為自上市日期起至本年報日期止期間全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立自上市日期起計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。

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計為期三年的委任函，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。

除上文所披露者外，於報告期內及直至本年報日期止，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

於報告期內及直至本年報日期止，概無董事於本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

於報告期內及直至本年報日期止，本公司並無就有關整體全部或任何重要部份業務的管理及行政工作簽訂或訂有任何合約。

### 僱員及薪酬政策

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）之設立旨在根據本集團之經營業績、董事與高級管理層之個人表現及可資比較之市場慣例審查本集團有關董事及高級管理層之薪酬政策及薪酬架構。

## 董事會報告

於2020年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有11,532名及72名全職僱員（2019年12月31日：12,064名及78名）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

本集團於中國註冊成立的公司每月根據僱員薪金的若干百分比向中國相關政府機構籌辦的界定供款退休福利計劃及其他界定供款社會保障計劃作出供款。政府機構承諾承擔該等計劃下對全體現有及未來退休僱員的應付退休福利責任和其他社會保障的款項，除作出供款外，本集團並無其他責任。該等計劃的供款在產生時支銷。計劃的資產由政府機構持有及管理，並獨立於本集團的資產。該等計劃下概無被沒收之款項可用於扣減未來年度應付供款。

本集團亦為所有在印度的僱員參加一項僱員公積金計劃，該計劃是一項界定供款退休計劃。僱員公積金的供款乃根據合資格僱員的相關總收入的法定供款規定而作出。僱員公積金項下概無被沒收供款可用於扣減未來年度應付供款。本養老金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立管理的基金持有。

有關於報告期內董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註8及附註9。

### 退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 董事會報告

## 於本公司股份之權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比	好倉／ 淡倉
李曉平先生(「李先生」)	配偶權益	117,900,000 <sup>(1)</sup>	9.64%	好倉
	實益擁有人	16,200,000 <sup>(2)</sup>	1.33%	好倉
郭瑩女士(「郭女士」)	實益擁有人	1,200,000 <sup>(2)</sup>	0.10%	好倉

附註：

- (1) 李先生為肖興萍(「肖女士」)的配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為於肖女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 有關權益的形式為截至本年報日期本公司已授出但尚未行使的購股權。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何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之權益及淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事購買股份或債權證的權利

除本年報所披露者外，於報告期內，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權透過購入本公司股份或債權證而得益，亦無董事行使任何該等權利，而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他公司之該等權利。

## 主要股東於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

截至2020年12月31日，據董事所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

## 董事會報告

### 於股份之權益

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比	好倉／ 淡倉
李華先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	719,100,000	58.82%	好倉
東潤控股集團有限公司(「東潤」) <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	719,100,000	58.82%	好倉
Urban Hero Investments Limited (「Urban Hero」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	719,100,000	58.82%	好倉
肖興萍女士 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	117,900,000	9.64%	好倉
Ever Rainbow Holdings Limited (「Ever Rainbow」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人	117,900,000	9.64%	好倉
李淵先生 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	63,000,000	5.15%	好倉
Autumn Riches Limited (「Autumn Riches」) <sup>(3)</sup>	實益擁有人	63,000,000	5.15%	好倉

#### 附註：

- (1) Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。



# 董事會報告

## 購股權計劃

### 1. 購股權計劃

購股權計劃於2020年9月28日獲股東以書面決議案批准及採納。購股權計劃乃為表揚及感謝合資格參與者向或將向本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將讓合資格參與者有機會持有本公司股權，以達致以下目的：(i)激勵合資格參與者提升績效，使本集團受益；及(ii)吸引及挽留對或將對本集團長遠發展作出有利貢獻的合資格參與者或以其他方式維持與彼等的持續業務關係。有關購股權計劃之進一步詳情，見招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。

### 2. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃於2020年9月9日獲股東以書面決議案批准及採納。首次公開發售前購股權計劃使本公司能夠向首次公開發售前合資格參與者授出購股權，作為他們為本集團任何成員公司作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或報酬。有關首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情，見招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－2.首次公開發售前購股權計劃」。

#### (i) 宗旨

首次公開發售前購股權計劃使本公司能夠向首次公開發售前合資格參與者（定義見(b)分段）授出購股權，作為他們為本集團任何成員公司作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或報酬。

#### (ii) 可參與人士

董事會可酌情向滿足以下資格標準的人士（「首次公開發售前合資格參與者」）授出購股權：

- (i) 本集團任何成員公司的任何全職僱員、行政人員及高級職員；
- (ii) 本集團任何成員公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；
- (iii) 董事會及其授權人士酌情認為已對或將對本公司作出貢獻的任何其他合資格人士。

## 董事會報告

### (iii) 可供認購股份數目上限

根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限為28,200,000股股份，佔本公司於上市完成後已發行股本的2.35%（不計及超額配股權獲行使或因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）。

### (iv) 股份價格

根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何特定購股權的每股股份行使價為5.36港元，乃經參照截至2020年8月3日股份公平值並按本公司委任的獨立估值師所編製估值報告而釐定。

### (v) 行使購股權

承授人可於歸屬後但於授出日期後滿五年期前（「行使期限」）根據首次公開發售前購股權計劃條款，透過向本公司發出書面通知，列明即將行使的購股權及行使購股權所涉股份數目，以行使全部或部分購股權，惟有關股份數目須為股份在聯交所的每手買賣單位或其完整倍數。承授人亦應以即時可用港元資金向本公司支付行使價。

於2020年9月9日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出28,200,000股股份的購股權。

截至2020年12月31日止年度，上市前購股權計劃下購股權之變動詳情如下：

承授人類別及姓名	與2020年 1月1日		於2020年 12月31日		每股股份 行使價 (港幣)
	尚未行使	年內授出	尚未行使		
<b>董事</b>					
李曉平先生	—	16,200,000	16,200,000		5.36
郭瑩女士	—	1,200,000	1,200,000		5.36
小計	—	17,400,000	17,400,000		
其他參與人	—	10,800,000	10,800,000		5.36
總計	—	28,200,000	28,200,000		

## 董事會報告

有關於報告期內首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註28。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

### 股票掛鈎協議

除本年報所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無訂立或年末存續之股票掛鈎協議。

### 購買、贖回或出售上市證券

除招股章程所述本公司首次公開發售及於2020年11月11日部分行使超額配股權而於2020年11月17日配發及發行額外22,490,000股股份外，本公司或其任何附屬公司概無於上市日期至2020年12月31日止期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

公司細則及開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

### 稅項減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有之任何稅項減免。

### 董事於競爭業務的權益

除於招股章程內所披露者外，自上市日期起至本年報日期，概無董事或彼等的聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 遵守不競爭契據

於2020年10月4日，本公司的控股股東(即李華先生、東潤及Urban Hero)(「控股股東」)已訂立以本公司及其附屬公司為受益人的不競爭契據，據此，控股股東本身將不會，並將促使其關聯企業不會就相關業務與本集團競爭。控股股東亦向本公司承諾，其本身將會，並將促使其關聯企業將新業務機會轉介予本公司。具體詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

本公司獨立非執行董事負責審查、檢討、考慮及決定是否採納及接受控股股東或其附屬公司轉介予本公司的新業務機會。

## 董事會報告

控股股東已承諾，於本年度，彼等已遵守不競爭契據。本公司獨立非執行董事已審查及檢討不競爭契據於本年度的執行情況，並已確認控股股東已全面遵守契據，且概無違反契約的情況。

### 關連交易及持續關連交易

#### 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：

#### 持續關連交易

於報告期內，本集團已訂立下列持續關連交易：

如招股章程所披露，本集團下列交易構成本公司的持續關連交易。持續關連交易的更多詳情，請參閱招股章程第243至256頁的「關連交易」一節。

#### 1. 商業物業租賃協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李華先生（「李先生」）訂立商業物業租賃協議（「商業物業租賃協議」），據此，我們將自李先生的聯繫人（「李先生公司」）租賃(i)我們所管理住宅及商業物業內的若干停車位以供轉租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶；及(ii)由李先生公司持有且由我們管理的商業物業的若干公共空間作商業用途，包括但不限於廣告及提供洗車服務。商業物業租賃協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，我們根據商業物業租賃協議應付的最高年度費用分別不超過人民幣39.2百萬元、人民幣41.6百萬元及人民幣44.2百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就商業物業租賃協議支付的費用為人民幣34.0百萬元。

於2020年12月31日，李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司關連人士。因此，商業物業租賃協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告

### 2. 採購及維護服務總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與深圳盛恒達電梯有限公司（「盛恒達電梯」）訂立採購及維護服務總協議（「採購及維護服務總協議」），據此，本集團同意(i)從盛恒達電梯採購電梯配件；及(ii)委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務（「採購及維護服務」）。採購及維護服務總協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2022年12月31日止三個年度，本集團就盛恒達電梯提供的採購及維護服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣31.1百萬元、人民幣37.3百萬元及人民幣40.2百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就採購及維護服務支付的費用為人民幣19.4百萬元。

於2020年12月31日，盛恒達電梯由李新女士擁有98.5%。由於過去12個月李新女士為我們的全資附屬公司盛恒達機電設備的董事，故盛恒達電梯根據上市規則為本公司的關連人士。因此，採購及維護服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

### 3. 信息技術系統支持服務總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與深圳市正聯浩東科技發展有限公司（「正聯浩東」）訂立信息技術系統支持服務總協議（「信息技術系統支持服務總協議」），據此，正聯浩東同意為本集團提供信息系統支持服務，包括但不限於(i)物業管理在線智能平台的開發、運營、維護及升級；及(ii)在線辦公系統、業務流程管理系統及內部控制管理系統的維護及升級（「信息技術系統支持服務」）。信息技術系統支持服務總協議的協議期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，本集團就正聯浩東提供的信息技術系統支持服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣2.6百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.3百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就信息技術系統支持服務支付的費用為人民幣1.2百萬元。

於2020年12月31日，正聯浩東由卓越置業集團有限公司（「卓越置業」）間接控制，卓越置業由李先生擁有95.0%。由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則正聯浩東乃本公司的關連人士。因此，信息技術系統支持服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告

### 4. 物業經紀服務框架協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立物業經紀服務框架協議（「物業經紀服務框架協議」），據此，本集團同意為(i)李先生公司所開發住宅及商務物業的銷售，(ii)李先生公司擁有且由我們管理的寫字樓的未租出單位及住宅區的未租出附屬商業單位提供物業經紀服務（「物業經紀服務」）。物業經紀服務框架協議的協議期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，李先生公司就根據物業經紀服務框架協議的物業經紀服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣2.6百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣3.2百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就物業經紀服務框架協議支付的費用總額為人民幣2.2百萬元。

於2020年12月31日，由於李華先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，物業經紀服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

### 5. 物業管理服務總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意向李先生公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；以及(ii)為李先生公司擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務，協議期限自上市日期起至2022年12月31日為止。

截至2022年12月31日止三個年度，李先生公司就物業管理服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣204.8百萬元、人民幣291.7百萬元及人民幣370.3百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就物業管理服務支付的費用為人民幣199.2百萬元。

於2020年12月31日，由於李華先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，物業管理服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告

### 6. 供應安裝總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立供應安裝總協議（「供應安裝總協議」），據此，本集團同意協助(i)向李先生公司供應(a)通風及空調系統；(b)地暖及水暖系統；及(c)智能家居系統，包括但不限於門禁及監控系統；及(ii)相關安裝服務（「系統供應安裝服務」）。供應安裝總協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，與李先生公司就系統供應安裝服務的總合約價值分別不超過人民幣108.6百萬元、人民幣150.0百萬元及人民幣235.0百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團就系統供應安裝服務的總合約價值為人民幣107.4百萬元。

於2020年12月31日，由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，供應安裝總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成持續關連交易。

於報告期內及根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易，並確認該等交易已：

- (i) 在本集團之一般及日常業務中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更優條款進行；及
- (iii) 按照公平合理的條款以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

就上市規則第14A.56條而言，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，並得出：

## 董事會報告

- (1) 該等交易已獲得董事會批准；
- (2) 若該等交易涉及由本集團提供貨品或服務，該等交易在各重大方面已按照本集團之定價政策進行；
- (3) 該等交易在各重大方面已根據該等交易相關協議進行；及
- (4) 該等交易之總額並未超過於招股章程披露之相關上限。

綜合財務報表附註34所述關聯方交易，構成上市規則第十四A章所界定的本公司關連交易或持續關連交易，並符合上市規則第十四A章的披露規定。

除本年報所披露者外，於報告期內，本公司概無根據上市規則第十四A章項下有關關連交易披露的條文而須予披露的關連交易或持續關連交易。

### 慈善捐款

於報告期內，本集團並無作出慈善捐款及其他捐獻。

### 重大法律訴訟

於報告期內，本公司不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，也不存在任何尚未完結或對本公司存在威脅性的重大法律訴訟或索賠。

### 獲准許的彌償條文

於報告期內及直至本年報日期止，均無曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及董事（不論是否由本公司或其他訂立）或其有聯繫公司的任何董事（如由本公司訂立）。本公司已為董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。



## 董事會報告

### 重大收購及出售事項

於截至2020年12月31日止年度內，本公司概無重大收購及出售聯營公司及合營企業的事項。

### 結算日後事項

有關於結算日後的重大事項詳情載於綜合財務報表附註36。

### 審計委員會

本公司的審計委員會（「審計委員會」）已與管理層及本公司外聘審計師共同審閱本集團所採納的會計原則及慣例，以及截至2020年12月31日止年度經審核綜合財務報表。

### 企業管治

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本年報第49頁至第63頁之企業管治報告。

### 公眾持有量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於上市日期起至本年報日期止之整個期間維持聯交所批准及上市規則允許的充足公眾持股量。

### 核數師

畢馬威會計師事務所獲委任為截至2020年12月31日止年度的核數師。畢馬威會計師事務所已審核隨附的財務報表，該等報表按香港財務報告準則編製。

承董事會命

董事長

李曉平

香港，2021年3月25日

## 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司自上市日期起至本年報日期止期間(「相關期間」)之企業管治報告。

### 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其管治守則。於相關期間內，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 董事會

#### 責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授予本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立三個董事會委員會，包括審計委員會、薪酬委員會及提名委員會(「提名委員會」)(統稱「董事會委員會」)。董事會已向該等董事會委員會授與各職權範圍所載的責任。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當責任保險，並將每年審視該保險之保障範圍。

## 企業管治報告

### 董事會組成

於本年報日期，董事會由2名執行董事、2名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，詳情如下：

#### 執行董事：

李曉平先生(董事長)  
郭瑩女士

#### 非執行董事：

王斗先生  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事：

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

於相關期間內，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均屬獨立。

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，本公司已採納董事會多元化政策，有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，本公司在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化及教育背景、種族及服務年期。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

## 企業管治報告

董事會多元化政策的概要載列如下：

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的關鍵因素。本公司透過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年資等。我們將繼續實行措施及步驟在本公司各層級推動及加強性別多元化。我們將基於其才幹以及可能為董事會帶來的貢獻，甄選準董事會成員，並兼且考慮我們本身的業務模式及不時的具體需求，選拔有潛力的董事會候選人。董事會的所有委任均基於才幹，並根據客觀條件考慮，而充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由七名成員組成，包括兩名女性董事。董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業運營及管理、市場營銷、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括經濟學、法律、工商管理及管理。此外，董事會成員年齡跨度較大，介乎44歲至63歲。我們已採取並將繼續採取措施促進本公司各層級的性別多元化，包括而不限於董事會及高級管理層。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有兩名女性董事，我們認為，董事會成員組合符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在甄選及就董事會委任的合適候選人提出建議時，董事會應把握機會提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是，參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，確保其持續有效執行，且本公司將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

## 企業管治報告

除本年報之「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審計委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

鑑於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

### 入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

## 企業管治報告

根據董事提供的資料，於截至2020年12月31日止年度期間，董事接受的培訓概述如下：

董事姓名	持續專業 發展課程性質
李曉平先生	A/C/D
郭瑩女士	A/C/D
王斗先生	C/D
王銀虎先生	C/D
黃明祥先生	C/D
甘志成先生	C/D
劉曉蘭女士	C/D

附註：

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或簡報會

B: 於研討會及／或會議及／或論壇致辭

C: 參加律師所提供的培訓、與公司業務有關的培訓

D: 閱讀多種類別議題的材料，議題包括企業管治、董事職責、上市規則及其他相關法例

### 董事長及總經理

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事會主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。李曉平先生為董事長，郭瑩女士為總經理，以職能來劃分明確這兩個不同職位。董事長負責就本集團整體戰略規劃及主要業務決策，總經理則負責落實本集團的戰略及日常運營本集團的日常運營。

## 企業管治報告

### 董事的委任及重選連任

各執行董事已與本公司訂立自上市日期起計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。

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計為期三年的委任函，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。

除上文所披露者外，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

根據公司細則，於每屆股東周年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目）須輪席退任，每位董事須至少每三年在股東周年大會上輪席退任一次。退任董事有資格競選連任及於其退任之大會上整個會議期間繼續擔任董事。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於公司細則。提名委員會負責檢討董事會的組成方式，並就董事的委任、重選連任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

### 董事會會議

本公司將採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議，大約每季一次。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

## 企業管治報告

董事會會議及委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於相關期間內，董事會曾舉行3次董事會會議，並無召開股東大會。個別董事出席董事會會議的情況載於下表：

董事	已出席董事會 次數／應出席 董事會次數
李曉平先生	3/3
郭瑩女士	3/3
王斗先生	3/3
王銀虎先生	3/3
黃明祥先生	3/3
甘志成先生	3/3
劉曉蘭女士	3/3

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於相關期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

### 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。



## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；及
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。

### 董事會委員會

#### 審計委員會

審計委員會現由非執行董事王斗先生，以及獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成。甘志成先生為審計委員會的主席。

審計委員會的主要職責如下：

1. 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭任或辭退該外聘核數師之問題；
2. 審閱公司之財務資料，監察公司之財務報表及公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；

## 企業管治報告

3. 監管公司之財務申報制度、風險管理及內部監控系統，檢討本公司之財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部監控系統，並與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統；及
4. 履行公司之企業管治程序，制訂及檢討公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議。

審計委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

由於本公司於上市日期才於聯交所上市，所以審計委員會於相關期間內並未有召開任何會議。審計委員會首次會議於2021年3月25日舉行，審計委員會已審閱(其中包括)本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表及風險管理及內部監控系統。

### 提名委員會

提名委員會現由執行董事李曉平先生，以及獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成。李曉平先生為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關部門人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
5. 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標程度。

## 企業管治報告

提名委員會按誠信、經驗、技能以及為履行職責所付出之時間及努力等標準評估候選人或在任人。提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

由於本公司於上市日期才於聯交所上市，所以提名委員會於相關期間內並未有召開任何會議。提名委員會首次會議於2021年3月25日舉行，提名委員會已審閱(其中包括)董事會的架構、人數及組成，並評核獨立非執行董事的獨立性。

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由執行董事李曉平先生，以及獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成。黃明祥先生為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職責如下：

1. 就本公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層之薪酬；及
3. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

由於本公司於上市日期才於聯交所上市，所以薪酬委員會於相關期間內並未有召開任何會議。薪酬委員會首次會議於2021年3月25日舉行，薪酬委員會已根據本集團之經營業績、董事與高級管理層之個人表現及可資比較之市場慣例檢討董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇。

## 企業管治報告

### 董事及高級管理層的薪酬

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至2020年12月31日止年度，本公司高級管理層的薪酬詳情載列如下：

高級管理層的薪酬範圍	人數
零至1,000,000港元	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—
2,000,001港元至2,500,000港元	2
2,500,001港元至3,000,000港元	3

董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2020年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第64頁至第72頁的獨立核數師報告。

### 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統主要包括董事會、審核委員會、高級管理層及內部審核部門組成的四級架構。

董事會明白其有責任維持充分的風險管理及內部監控系統，以確保(i)股東的投資及本公司的資產安全，以避免其被不恰當利用或處置；(ii)遵守以及符合有關法例、規則或規定；以及(iii)根據相關審核標準以及監管報告要求保存可靠的財務和會計記錄，並每年檢討該制度的有效性。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

## 企業管治報告

董事會已授權審核委員會，其有責任持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。誠如審核委員會的職權範圍中所披露，審核委員會負責監管本公司的風險管理及內部監控系統。審核委員會監督風險管理過程，並透過進行下列程序以檢討風險管理及內部監控系統的有效性：

- 檢討本公司的風險管理程序及政策；
- 至少每年與高級管理層檢討展示風險管理政策遵守情況的報告；
- 至少每年與高級管理層討論本公司面臨的主要風險，以及高級管理層為評估及應對該等風險已採取或應採取的措施；及
- 持續檢討本公司風險管理實務的有效性。

高級管理層負責管理本公司的風險管理程序，負責經考慮環境變化及本公司的風險承受能力後，確保本公司業務營運乃遵照我們的風險管理政策進行。本公司高級管理層的責任包括：

- 設計並施行全公司範圍的風險管理政策；
- 經計及環境、行業及本公司的營運及風險結構，及時檢討及更新風險管理政策，確保其相關性及充足性，必要時向審核委員會提出風險管理政策的變動建議，以供其檢討；
- 確保本公司的風險管理程序與年度戰略及業務規劃程序互相協調，相輔相成；
- 設計並建立一套風險管理的方法論，以提供識別、評估及管理業務風險的適當工具；
- 建立全公司範圍的呈報系統，確保本公司的高級管理層、審核委員會及董事會知悉一切重大風險事項及業務風險；

## 企業管治報告

- 確保已採納必要管理控制及監管程序，以監管風險管理政策及風險管理方法論的遵守情況；
- 批准及監控主要風險定位及風險趨勢、風險管理策略及風險管理優先評級；
- 通過定期進行高級管理層風險探討，檢討及討論本公司的整體風險結構、主要及新興風險及風險管理活動；及
- 檢討主要業務策略及計劃，以評估其對本公司整體風險定位的影響。

### 風險管理程序

除董事會的監管責任外，本公司亦設計出風險管理程序，以識別、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺陷（如有）。高級管理層透過本公司的內部審核部門負責年度風險呈報程序。內部審核部門的成員與高級管理層若干成員會面，檢討及評估風險，並探討重大內部監控缺陷（如有）的解決方案，包括有關年度適用的任何變動，對風險進行匯總、評級並記錄緩解計劃。風險評估乃由高級管理層若干成員進行回顧，提呈審核委員會及董事會以供檢討。

董事會及高級管理層根據(i)本公司財務業績風險影響的嚴重程度、(ii)風險發生的概率，及(iii)風險可能發生的速率或速度評估風險。本公司的風險管理及內部控制架構的主要特點為：(i)指定專門部門，負責本公司風險管理及內控制度的落實、執行情況，並由主要運營單位或部門的負責人管理及減輕已發現的風險，(ii)針對影響本集團業務和運營的重大風險，管理層確保已採取適當的措施；以及(iii)就風險管理及內部控制的有效性，內部審核部門向管理層和審核委員會提供獨立的確認。於報告期內，本公司已確保遵守企業管治守則項下的風險管理及內部監控條文。董事會於風險管理及內部監控系統年度檢討期間確認，本公司會計、內部審核及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗屬充足。

### 內幕消息

針對可能影響股份價格或股份交易量的任何意料之外的重大事件，董事會評估其可能影響，並釐定有關信息是否根據上市規則第13.09條及第13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文屬內幕消息，且是否需在實際可行情況下盡快作出披露。執行董事及聯席公司秘書亦負責批准若干董事會授權本公司不時刊發的若干公告及／或通函。

## 企業管治報告

### 內部審核部門

本集團的內部審核部門於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審核部門的主要職責是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有分支機構及附屬公司進行定期全面審核。

### 核數師酬金

核數師於相關期間內向本公司提供的核數及非核數服務之概約酬金載列如下：

服務類別	人民幣千元
審核服務	2,580
非審核服務*	5,050
總計	7,630

\* 非審核服務主要指與審核服務、稅務顧問服務及上市有關的其他專業服務。

### 聯席公司秘書

呂力先生於2020年5月22日獲委任為聯席公司秘書之一。呂先生的履歷載於本年報之「董事及高級管理層－高級管理層」一節。

霍寶兒女士於2020年5月22日獲委任為聯席公司秘書之一，並於2021年2月5日辭任。陳芷瑜女士於同日獲委任為聯席公司秘書以接替霍女士。陳女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓」)，一家主要從事提供公司秘書服務的公司的助理經理。霍女士及陳女士於本公司的主要聯絡人為呂力先生。

於截至2020年12月31日止年度內，呂先生及霍女士各自均已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東周年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司主席及本公司各董事會委員會主席將出席股東周年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東周年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

## 企業管治報告

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有網站 (<http://www.exceptm.com>)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務數據、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據公司細則，董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。若於遞呈當日起二十一(21)日內，董事會沒有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人償付。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

### 向董事會提出查詢

股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可透過電郵向本公司之投資者關係部查詢，電郵地址為 [ir@exceam.com](mailto:ir@exceam.com)。

### 憲章文件變動

本公司已於2020年9月28日採納經修訂及重列之組織章程大綱及公司細則，並於上市日期生效。於相關期間內該組織章程大綱及公司細則並無變動。



## 獨立核數師報告



致卓越商企服務集團有限公司股東之獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師行(以下簡稱「我們」)已審核載於第73頁至第178頁之卓越商企服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,其中包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為綜合財務報表已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」)真實而公平地反映了 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

### 意見的基準

我們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」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在我們的報告核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)及開曼群島與我們審核綜合財務報表有關之任何道德要求,我們獨立於 貴集團,並已根據該等要求及守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項 (續)

#### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註20及會計政策附註2(i)(i)。

#### 關鍵審核事項

於2020年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為人民幣498,653,000元，約佔貴集團流動資產11.51%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並就於2020年12月31日的貿易應收款項作出撥備人民幣37,732,000元。

本集團的貿易應收款項主要包括來自業主、物業開發商及其他第三方的應收款項。

管理層根據各報告期末預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。貴集團於作出該等假設時採用判斷，並根據貴集團過往的虧損模式、應收款項的賬齡狀況、現有市況以及前瞻性資料選擇計算輸入數據。

由於貿易應收款項結餘對貴集團而言屬重大，且預期信貸虧損的評估本質上屬主觀並須作出重大管理層判斷，故我們將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備識別為關鍵審核事項。

#### 我們的審核如何處理有關事項

我們評估貿易應收款項預期信貸虧損撥備的審核程序包括以下各項：

- 就評估貿易應收款項的預期信貸虧損的主要內部控制的設計、實施及運作成效取得了解及評估；
- 經參考現行會計準則的規定評估本集團估計信貸虧損撥備的政策；
- 基於當前市況及前瞻性資料，通過檢查貿易應收款項的過往違約數據及賬齡變動以及評估預期信貸虧損率是否適當調整評估估計信貸虧損率是否合理；
- 透過將個別項目樣本與需求票據、銷售發票及其他相關文件進行比較，評估貿易應收款項賬齡報告中的項目是否已分類至適當的賬齡範圍；
- 基於本集團的信貸虧損撥備政策重新計算於2020年12月31日的虧損撥備；及
- 根據現行會計準則的規定，評估有關貿易應收款項預期信貸虧損撥備於綜合財務報表內所作披露是否合理。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項 (續)

#### 商譽的潛在減值

請參閱綜合財務報表附註15及會計政策附註2(i)(ii)。

#### 審計事項

於2020年12月31日，貴集團商譽的賬面值為人民幣271,722,000百萬元，佔貴集團綜合資產總值的5.51%。

商譽已於綜合財務狀況表中確認，乃由於於過往年度完成的業務收購。

管理層根據分配商譽的各現金產生單位（「現金產生單位」）的貼現現金流量預測，對商譽進行年度減值評估。減值評估由管理層參考由管理層委任的外部估值師編製的估值報告進行。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們評估商譽潛在減值的審核程序包括以下各項：

- 了解及評估管理層的減值評估模式是否合適，並參考現行會計準則的規定，評估現金產生單位的識別及資產分配至該現金產生單位的情況；
- 評估由管理層委任的外聘估值師的資歷、經驗及專業知識；
- 與管理層討論未來經營計劃，並對貼現現金流量預測所採納的主要假設提出質疑，尤其是有關收益增長率及利潤率，方法是將該等假設與公開市場基準、過往業績、經濟及行業預測進行比較；
- 透過比較上年度貼現現金流量預測所包括的收益增長率及利潤率與本年度的業績，進行回顧性審閱，以評估上年度貼現現金流量預測的準確性，並向管理層查詢所發現任何重大變動的原因及是否有管理層偏向的跡象；

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項 (續)

#### 商譽的潛在減值 (續)

請參閱綜合財務報表附註15及會計政策附註2(i)(ii)。

#### 審計事項

編製貼現現金流量預測涉及重大管理層判斷，尤其是在釐定適當的短期及長期收益增長率、利潤率及貼現率時。

我們已將商譽的潛在減值評估確定為關鍵審計事項，因為現金產生單位的可收回金額的評估本質上可能屬主觀，並需要作出重大管理層判斷及估計，從而增加錯誤或管理層偏見的風險。

#### 我們的審計如何處理該事項

- 在我們的內部估值專家的協助下，通過與同行業的其他同類公司進行基準比較評估貼現率是否合適；
- 評估管理層就貼現現金流量預測所採納的各項關鍵假設所編製的敏感度分析，並考慮錯誤或管理層偏見的可能性；及
- 根據現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關商譽的披露是否合理。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項 (續)

#### 應收貸款虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註21及會計政策附註2(i)(i)。

#### 審計事項

於2020年12月31日，貴集團的應收貸款總額為人民幣384,970,000元，並已作出虧損撥備人民幣16,434,000元。

使用預期信貸虧損模式釐定應收貸款虧損撥備受限於多項關鍵參數及假設，包括識別虧損階段、估計違約概率、違約虧損、違約風險及對前瞻性資料作出調整及其他調整。管理層的判斷涉及選擇該等參數及假設的應用。

尤其是，釐定應收貸款的虧損撥備高度依賴外部宏觀環境及本集團的內部信貸風險管理政策。應收貸款的預期信貸虧損來自估計，據此，管理層會考慮歷史逾期數據、信貸評級、應收貸款的歷史虧損經驗及其他調整因素。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們評估應收貸款虧損撥備的審核程序包括以下各項：

- 對客戶貸款審批、記錄及監控的關鍵內部控制的設計、實施及經營成效，以及對客戶貸款的信用評估程序及虧損撥備的計量進行瞭解及評估；
- 在我們內部估值專家的協助下，評估管理層在釐定虧損撥備時使用的預期信貸虧損模式是否恰當，以及預期信貸虧損模式的關鍵參數及假設是否適當，識別虧損階段、違約概率、違約虧損、違約風險及前瞻性資料的調整；
- 經查閱貸款逾期資料、向信貸管理人查詢與借款人的溝通、借款人的個人財務資料及就逾期貸款作出的任何索償評估管理層評估貸款的信用風險自初始確認以來是否顯著增加，以及貸款是否發生信用減值的有效性；

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項 (續)

#### 應收貸款虧損撥備 (續)

請參閱綜合財務報表附註21及會計政策附註2(i)(i)。

#### 關鍵審計事項

在運用判斷確定違約損失率時，管理層會考慮多種因素。該等情況包括借款人的財務狀況、抵押品的可收回金額及索賠受償順序。抵押品變現的能力、時間及方法亦可能影響抵押品的可收回金額，從而影響各報告期末的虧損撥備金額。

由於對應收貸款的預期信貸虧損的評估本質上屬主觀，並須作出重大管理層判斷，故我們將應收貸款的虧損撥備識別為關鍵審計事項。

#### 我們的審計如何處理該事項

- 就信貸減值的客戶貸款的選定樣本而言，通過比較物業的位置及用途以及鄰近物業的價格，評估管理層對物業抵押品價值的評估（如有）；及
- 根據現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中有關應收貸款虧損撥備的披露是否合理。

## 獨立核數師報告

### 綜合財務報表及核數師報告以外之資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括載於年報內之資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表之審核，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們所進行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們並無任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事負責遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露要求，編製真實及公平的綜合財務報表，並實施董事認為必要之內部控制，以確保編製綜合財務報表並無存在重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估 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項，以及使用持續經營為會計基礎，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。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們的意見之核數師報告。本報告僅向閣下（作為整體）作出而不作任何其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平之保證，但不能擔保根據香港審計準則進行之審核工作總能發現存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，並於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成之重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致之重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關之內部控制，以設計恰當之審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制之有效程度發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎之會計法是否適當，並根據已獲取之審核憑證，總結是否有對貴集團持續經營之能力可能構成重大疑問之事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於我們的核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則發表非無保留意見。我們的結論以截至我們的核數師報告日期所獲得之審核憑證為基礎。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否以實現公平列報之方式呈列相關交易及事項。



## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 就 貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足適當之審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行 貴集團之審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們就(其中包括)審核工作之計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部控制之任何重大缺陷與審核委員會溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性之相關道德要求，並與審核委員會溝通所有被合理認為可能影響我們的獨立性之關係、其他事宜以及在適用的情況下，採取行動消除威脅或動用保護措施。

從與審核委員會溝通之事項中，我們釐定對審核本期綜合財務報表而言最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項，或於極罕見之情況下，我們認為在審計報告中溝通該等事項可合理預期之不良後果將超越公眾知悉此事項之利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃振邦。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2021年3月25日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	2,525,087	1,836,019
銷售成本		(1,861,275)	(1,402,573)
毛利		663,812	433,446
其他收益	5(a)	22,970	17,467
其他收入／(虧損)淨額	5(b)	21,030	(15,772)
銷售及營銷開支		(15,419)	(7,024)
行政開支		(194,667)	(96,776)
經營利潤		497,726	331,341
財務成本	6(a)	(29,535)	(20,482)
應佔聯營公司利潤	17	1,212	887
應佔合營企業利潤減虧損	18	7,346	5,001
除稅前溢利	6	476,749	316,747
所得稅	7	(120,827)	(83,182)
年內利潤		355,922	233,565
以下各項應佔：			
本公司權益股東		324,987	178,510
非控股權益		30,935	55,055
年內利潤		355,922	233,565
每股盈利(人民幣分)	10		
基本		33.7	19.8
攤薄		33.6	19.8

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日年度

(金額以人民幣列賬)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<b>355,922</b>	233,565
年內其他全面收入(除稅及作出重新分類調整後) 其後可能會重新分類至損益的項目：		
本公司及海外附屬公司財務報表換算的匯兌差額	<b>(55,621)</b>	10
年內全面收入總額	<b>300,301</b>	233,575
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<b>269,366</b>	178,518
非控股權益	<b>30,935</b>	55,057
年內全面收入總額	<b>300,301</b>	233,575

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日  
(金額以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	123,474	134,490
物業、廠房及設備	12	64,258	55,134
無形資產	14	54,202	66,452
商譽	15	271,722	271,722
其他金融資產	19	2,118	2,224
於聯營公司的權益	17	4,871	3,060
於合營企業的權益	18	46,429	36,809
遞延稅項資產	29(b)	28,666	19,342
		<b>595,740</b>	<b>589,233</b>
<b>流動資產</b>			
其他金融資產	19	48,177	123,842
存貨		2,310	–
貿易及其他應收款項	20	560,998	929,471
預付稅項	29(a)	1,465	2,109
應收貸款	21	368,536	391,000
受限制存款	22	38,596	69,105
現金及現金等價物	23	3,314,132	447,103
		<b>4,334,214</b>	<b>1,962,630</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	24	193,790	465,000
合約負債	25	81,628	63,438
貿易及其他應付款項	26	892,849	1,275,800
租賃負債	27	17,509	10,910
即期稅項	29(a)	57,214	59,319
		<b>1,242,990</b>	<b>1,874,467</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,091,224</b>	<b>88,163</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,686,964</b>	<b>677,396</b>

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日  
(金額以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	24	180,150	–
其他應付款項	26	102,280	72,537
租賃負債	27	132,169	133,496
遞延稅項負債	29(b)	16,079	15,488
		<b>430,678</b>	<b>221,521</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>3,256,286</b>	<b>455,875</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	30(a)	10,496	8,561
儲備	30(c)	3,173,391	381,947
本公司權益股東應佔權益總額		<b>3,183,887</b>	<b>390,508</b>
非控股權益		<b>72,399</b>	<b>65,367</b>
權益總額		<b>3,256,286</b>	<b>455,875</b>

於2021年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

李曉平先生  
董事

郭瑩女士  
董事

## 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	本公司權益股東應佔							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	中國法定儲備	購股權儲備	外匯儲備	其他儲備	保留利潤			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
附註	30(a)	30(b)	30(c)(i)	28	30(c)(ii)	30(c)(iii)				
於2019年1月1日	8,561	-	40,633	-	16	(2,500)	235,882	282,592	80,195	362,787
<b>2019年權益變動：</b>										
年內利潤	-	-	-	-	-	-	178,510	178,510	55,055	233,565
年內其他全面收入	-	-	-	-	8	-	-	8	2	10
年內全面收入總額	-	-	-	-	8	-	178,510	178,518	55,057	233,575
收購附屬公司	-	-	-	-	-	(70,602)	-	(70,602)	34,855	(35,747)
向非控股權益宣派股息	30(d)	-	-	-	-	-	-	-	(104,740)	(104,740)
提取法定公積金	-	-	23,869	-	-	-	(23,869)	-	-	-
於2019年12月31日及 2020年1月1日	8,561	-	64,502	-	24	(73,102)	390,523	390,508	65,367	455,875

## 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

		本公司權益股東應佔							非控股權益	權益總額		
		股本	股份溢價	中國法定儲備	購股權儲備	外匯儲備	其他儲備	保留利潤			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	人民幣千元		
附註		30(a)	30(b)	30(c)(i)	28	30(c)(ii)	30(c)(iii)					
<b>2020年權益變動：</b>												
	年內利潤	-	-	-	-	-	-	324,987	324,987	30,935	355,922	
	年內其他全面收入	-	-	-	-	(55,621)	-	-	(55,621)	-	(55,621)	
	年內全面收入總額	-	-	-	-	(55,621)	-	324,987	269,366	30,935	300,301	
	出售附屬公司	32	-	-	-	-	-	-	-	1,138	1,138	
	前附屬公司非控股權益減資		-	-	-	-	-	-	-	(12,125)	(12,125)	
	重組產生	30(b)	(8,561)	80,049	-	-	-	(54,826)	-	16,662	(7,720)	8,942
	重新計量向非控股權益出售的 認沽期權	26(e)	-	-	-	-	-	(31,678)	-	(31,678)	-	(31,678)
	向一間附屬公司當時權益股東 宣派股息	30(d)	-	-	-	-	-	(353,718)	(353,718)	-	(353,718)	
	向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	(5,388)	(5,388)	
	資本化發行	30(a)	7,729	(7,729)	-	-	-	-	-	-	-	
	於首次公開發售(「首次公開發售」)時 發行普通股，扣除發行成本	30(a)	2,767	2,877,316	-	-	-	-	2,880,083	-	2,880,083	
	提取法定盈餘公積		-	-	31,293	-	-	(31,293)	-	-	-	
	首次公開發售前以權益結算的 股份支付	28	-	-	-	12,664	-	-	-	12,664	192	12,856
			<u>1,935</u>	<u>2,949,636</u>	<u>31,293</u>	<u>12,664</u>	<u>(55,621)</u>	<u>(86,504)</u>	<u>(60,024)</u>	<u>2,793,379</u>	<u>7,032</u>	<u>2,800,411</u>
	於2020年12月31日		<u>10,496</u>	<u>2,949,636</u>	<u>95,795</u>	<u>12,664</u>	<u>(55,597)</u>	<u>(159,606)</u>	<u>330,499</u>	<u>3,183,887</u>	<u>72,399</u>	<u>3,256,286</u>

## 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	23(b)	<b>565,371</b>	259,040
已付企業所得稅		<b>(131,359)</b>	(74,365)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>434,012</b>	184,675
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司之現金流出淨額		–	(290,728)
貸款予關聯方		–	(455,000)
關聯方償還的貸款		<b>455,000</b>	–
償還關聯方貸款所得款項		–	–
出售附屬公司的現金流出淨額	32	<b>(5,167)</b>	–
擬出售附屬公司的關聯方墊款	26(c)	<b>300,000</b>	–
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		<b>(15,714)</b>	(15,792)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>4,447</b>	804
收取合營企業的股息		<b>14,739</b>	–
收取聯營公司的股息		<b>900</b>	1,200
投資合營企業的付款		<b>(3,240)</b>	–
購買理財產品的付款		<b>(7,969,792)</b>	(4,457,430)
贖回理財產品所得款項		<b>8,049,761</b>	4,451,308
已收利息		<b>16,237</b>	1,087
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>847,171</b>	(764,551)



## 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
於首次公開發售後發行股份的所得款項，扣除發行成本	30(a)	2,880,083	–
資本注資股東		8,993	–
銀行貸款及其他借款所得款項	23(c)	496,780	465,000
償還銀行貸款及其他借款	23(c)	(587,840)	(150,000)
關聯方墊款	23(c)	104,300	1,356,970
償還關聯方墊款	23(c)	(719,240)	(1,094,633)
已付租賃租金的資本部分	23(c)	(16,240)	(20,827)
已付租賃租金的利息部分	23(c)	(8,224)	(6,410)
已付利息	23(c)	(24,433)	(8,507)
已付前非控股權益股息		(104,740)	–
已付附屬公司當時權益股東股息		(353,718)	–
前非控股權益減資的付款		(12,125)	–
其他融資活動的付款		(22,182)	–
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>1,641,414</b>	<b>541,593</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>2,922,597</b>	<b>(38,283)</b>
於1月1日的現金及現金等價物	23(a)	447,103	485,386
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(55,568)</b>	<b>–</b>
於12月31日的現金及現金等價物	23(a)	3,314,132	447,103

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 1 一般資料及集團重組

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份(「股份」)於2020年10月19日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為東潤控股集團有限公司(「東潤」)。本集團的最終控股股東為李華先生(「李先生」或「最終控股股東」)。

本公司註冊成立之前，上述主要業務活動由深圳東潤澤投資顧問有限公司(「深圳東潤澤」)及其附屬公司進行。為理順公司架構以籌備本公司股份於聯交所上市，本集團已進行重組(「重組」)。

作為重組的一部分，深圳嘉信實業有限公司(「嘉信實業」)削減其於本集團旗下附屬公司深圳市元熙投資諮詢有限公司(「元熙投資」)及深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)物業的全部資本，即人民幣12,125,000元。資本削減後，元熙投資及卓越物業管理成為本集團的全資附屬公司。

於2020年5月，本公司透過向李先生全資擁有的東潤發行及配發股份自東潤購買深圳東潤澤的全部股權。於2020年5月21日重組完成後，本公司成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

由於深圳東潤澤於重組前後由李先生控制，因此本集團所有權及業務的經濟實質並無任何變動。重組僅涉及納入數個新成立且並無實質性業務的投資控股實體，作為深圳東潤澤的新控股公司。因此，歷史財務資料已予編製並呈列作為深圳東潤澤財務報表的延續，而深圳東潤澤的資產及負債乃按重組前的歷史賬面值確認及計量。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

該等財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)進行編製，香港財務報告準則包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團採納的重大會計政策於下文披露。

#### (b) 財務報表編製基準

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團以及本集團於一家聯營公司及合營企業的權益。

財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，金額湊整至最接近的千元。編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟下文所載會計政策所說明的按公平值列賬的下列資產除外：

- 於理財產品的投資(請參閱附註2(g))；及
- 應收或然代價(請參閱附註2(f))。

非流動資產按賬面值與公平值減出售成本(請參閱附註2(h)、2(i)、2(j)及2(k))的較低者列賬。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成就未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (b) 財務報表編製基準 (續)

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源的討論載於附註3。

#### (c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈數項香港財務報告準則的修訂，並在本集團當前會計期間首次生效。該等發展並無對當前或過往期間本集團的業績及財務狀況的編製或呈列產生重大影響。

本集團並無採用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃本集團控制的實體。當本集團對某實體有控制權，是指本集團有權享有來自參與該實體業務的浮動回報或承擔風險，並能運用其對該實體的權力影響該等回報。在評估本集團是否有權力時，只以實質權利(本集團及其他方所持有者)為考慮因素。

在附屬公司的投資將由取得控制權當日起列賬至綜合財務報表內，直至控制權結束當日止。集團內公司間的結餘、交易、現金流量及集團內公司間的交易所產生的任何未變現利潤，於編製財務報表時予以全額抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式抵銷，惟只限於並不存在減值跡象的情況。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且本集團並沒有與持有此等權益的人士達成任何額外條款，以至令本集團整體上須就該等權益承擔符合金融負債定義的合約責任。就每項業務合併，本集團可選擇以公平值或非控股權益按比例應佔附屬公司可予識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益賬內，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益於綜合損益及其他全面收益表內列報為非控股權益與本公司權益股東應佔期內總損益及全面收益總額的一個分配項目。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會入賬為權益交易，於綜合權益的控股權益及非控股權益款項將會被調整，以反映相關權益的轉變，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

如本集團喪失附屬公司控制權，該權益變更會入賬為出售該附屬公司的全部權益，其收益或虧損將於損益中確認。於喪失控制權當日，任何仍然持有的前附屬公司權益將會以公平值確認，而該金額將被視為金融資產初始確認的公平值，或(如適用)初始確認聯營公司或合資企業投資的成本(請參閱附註2(e))。

在本公司財務狀況表內的附屬公司投資乃按成本減去減值虧損列賬(請參閱附註2(l))。

#### (e) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃本集團對其有重大影響力，但並無控制或共同控制其管理決定(包括參與財務及經營政策決定)的實體。

合營企業乃本集團及其他人士就共同控制安排而同意作出的合約性安排，而彼等就安排的淨資產享有權利。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (e) 聯營公司及合營企業 (續)

於聯營公司或合營企業的投資是按權益法記入財務報表，但分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售組別）的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就本集團於收購日應佔被投資公司可辨別資產淨值的公平值超過投資成本的數額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、直接與收購投資有關的其他成本以及任何於聯營公司或合營企業構成本集團股本投資部分直接投資。然後就本集團應佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與該投資有關的任何減值虧損作出調整（參閱附註2(f)及2(l)(ii)）。於各報告日期，本集團評估是否有任何客觀證據顯示投資出現減值。於收購日超過成本的任何數額、本集團期內應佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在綜合損益及其他全面收益表中確認，而本集團應佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表中確認。

當本集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損額超過其於其中的權益時，本集團的權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，在將預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型應用於其他此類長期權益（如適用）之後，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益為準（請參閱附註2(l)(i)）。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (e) 聯營公司及合營企業 (續)

如果於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或於合營企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。反之，有關投資繼續以權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業擁有共同控制時，則按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力或共同控制日期所保留有關前被投資公司的權益，按公平值確認，此筆金額在初始確認金融資產時當作公平值（請參閱附註2(g)）。

#### (f) 業務合併及商譽

共同控制及非共同控制下實體涉及的業務合併的會計處理方式。

##### (i) 共同控制下實體涉及的業務合併

綜合財務報表將存在共同控制合併的合併實體或業務的財務報表合併，猶如有關財務報表於合併實體或業務初始受控制方控制之日或最早呈列日期（以較後者為準）起已合併。合併實體或業務的資產及負債按先前於相關控股股東的財務報表確認的賬面值合併。綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務初始受共同控制之日起（以較短者為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

抵銷合併實體股本及投資成本的調整於權益入賬列為其他儲備。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (f) 業務合併及商譽 (續)

##### (ii) 非共同控制下實體涉及的業務合併

業務合併使用收購法入賬。已轉讓代價按收購日期的公平值計量，即本集團所轉讓資產、本集團結欠收購對象前擁有人的負債以及本集團為換取對收購對象的控制權而發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購有關的成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段完成，則原先持有的股權按其收購日期的公平值重新計量，因此產生的任何收益或虧損於損益確認。

業務合併中產生的任何或然代價按收購日期的公平值計量。倘支付或然代價的責任符合金融工具的定義而被分類為權益，則其不獲重新計量，而結算於權益內入賬。另外，其他或然代價按每個報告日期的公平值重新計量，而或然代價其後的公平值變動於損益內確認。

##### (iii) 認沽期權安排

認沽期權為本集團授出的金融工具，允許持有人在若干條件達成時向本集團回售彼等於若干附屬公司的股份以換取現金或其他金融資產。倘本集團在認沽期權下並無無條件權利避免交付現金或其他金融資產，則負債須按認沽期權行使時估計未來現金流出的現值於綜合財務報表「其他應付款項」項下初始確認。其後，倘本集團修訂其付款估計，本集團將調整負債的賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。本集團將按經修訂估計未來現金流出現值重新計量賬面值，且調整將於權益中確認。倘認沽期權到期而尚未行使，則負債終止確認，並相應調整權益。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (f) 業務合併及商譽 (續)

##### (iii) 認沽期權安排 (續)

商譽指以下的差額：

- (i) 已轉讓代價的公平值、於收購對象任何非控股權益的金額與本集團先前所持收購對象股權公平值的總和；
- (ii) 於收購日期所計量收購對象可識別資產及負債的公平淨值。

如(ii)項的金額大於(i)項，則有關差額實時於損益中確認為議價購入的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得的商譽會被分配至各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試(請參閱附註2(l)(ii))。

期內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽的金額會於計算出售的損益時計入其中。

#### (g) 於債務及股本金融工具的其他投資

本集團及本公司就債務及股本金融工具投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下：

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本金融工具投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列報，惟以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的投資除外，該等投資的交易成本直接於損益內確認。有關本集團如何釐定金融工具公平值的說明，請參閱附註19。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (g) 於債務及股本金融工具的其他投資 (續)

##### (i) 股本投資以外的投資

本集團所持有的非股本投資分類為以下其中的一種計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流（僅代表本金及利息付款）。投資的利息收入按實際利率法計算（請參閱附註2(v)(iv)）。
- 按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）— 可撥回，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的業務模式目的為同時收回合約現金流及出售。公平值的變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（可撥回）計量的標準。該投資的公平值變動（包括利息）於損益內確認。

##### (ii) 股本投資

於股本證券的投資被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團為指定投資為按公平值計入其他全面收益（不可撥回）作出不可撤回選擇，由此，隨後公平值的變動於其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公平值儲備（不可撥回）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不可撥回）內累計的金額轉入保留盈利，且不會撥回損益。股本證券投資產生的股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益）按附註2(v)(vi)所載政策作為其他收入於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (h) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(請參閱附註2(k)(ii))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(請參閱附註2(l)(ii))。投資物業所得租金收入按附註2(v)(v)所述方式入賬。

投資物業折舊按通常介乎4至14年的租期，在扣除其剩餘價值0%(如有)後，以直線法撇銷其成本計算。

#### (i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的以下項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(請參閱附註2(l)(ii))：

- 因租賃物業的租賃而產生的而本集團並非物業權益的註冊擁有人的使用權資產(請參閱附註2(k))；及
- 廠房及設備的項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的成本(如有關)的初步估計及適當比例的間接生產成本。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，於停用或出售當日於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (i) 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃採用直線法按其估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

— 辦公設備及傢具	3-5年
— 汽車	5年
— 租賃物業裝修	3-5年
— 機器設備	3-5年
— 其他租賃物業	於租期內

資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年進行檢討。

#### (j) 無形資產 (商譽除外)

本集團所收購的其他無形資產按成本減去累計攤銷(倘估計可用年限為有限)及減值虧損列賬(請參閱附註2(l)(ii))。內部產生商譽及品牌開支於產生期間確認為支出。

具有有限可使用年期的無形資產攤銷按資產的估計可使用年期以直線法計入損益。以下具有有限可使用年期的無形資產自其可供使用日期起攤銷，其估計／合約可使用年期如下：

— 軟件	2-5年
— 未完成物業管理合約(附註)	3.5-6.5年

附註：於業務合併中收購的未完成物業管理合約按收購日期的公平值確認。攤銷於物業管理合約的剩餘期限內使用直線法計算。

攤銷期及方法均每年進行檢討。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (k) 租賃資產

訂立合約時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約為換取代價而給予在一段時間內使用已識別資產的控制權，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用，且從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時，則表示已讓渡控制權。

##### (i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分作為一項單一的租賃進行會計處理。

於租賃開始日，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就本集團而言，主要為手提電腦及辦公室傢具）的租賃除外。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐項租賃基準將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現；或倘內含利率無法輕易釐定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息費用則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不包含於租賃負債的計量中，並因此於其產生的會計期間計入損益。

租賃資本化時已確認的使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債的初始金額加上任何於開始日或之前作出的租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點的費用估算折現至其現值，減去已收到的任何租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（請參閱附註2(h)、2(i)及2(l)(ii)）。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (k) 租賃資產 (續)

##### (i) 作為承租人 (續)

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或本集團就餘值擔保下預計應付的金額發生變化；或由於重新評估本集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值減記至零，則計入損益。

當租賃的範圍或代價出現未作為獨立租賃入賬的租賃合約原本未作規定的變動（「租賃修訂」），亦會重新計量租賃負債。在此情況下，租賃負債乃基於經修訂租賃付款及租期並採用修訂生效日期的經修訂貼現率重新計量。唯一例外為因COVID-19疫情而直接產生的任何租金減免，且其符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該等情況，本集團利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的可行權宜方法，並確認代價變動，猶如其並非租賃修訂。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為須於報告期後十二個月內清償之合約付款現值。

##### (ii) 作為出租人

如本集團為出租人，其在租賃開始時釐定各項租賃是融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃和非租賃組成部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個組成部分。經營租賃的租金收入按附註2(v)(v)確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (k) 租賃資產 (續)

##### (ii) 作為出租人 (續)

如本集團為中間出租人，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如前端租賃為本集團採用附註2(k)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

對於分類為經營租賃的轉租而言，本集團在財務狀況表中保留與前端租賃有關的租賃負債及使用權資產，惟使用權資產若符合投資物業的定義，則使用權資產作為投資物業入賬並採用成本模式計量。

於轉租期間，本集團確認轉租租賃收入及與前端租賃有關的租賃負債的利息開支。

#### (l) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制現金、應收貸款以及貿易及其他應收款項)；及
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(請參閱附註2(n))。

按公平值計量的金融資產無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為按概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額(即本集團按合約應收現金流與本集團預期可收取的現金流之間的差額)的現值計量。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

預期信貸虧損的計量 (續)

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是以本集團面對信貸風險的最長合約期間為準。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指應用預期信貸虧損模型的項目的預期存續期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素及報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大有可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(倘適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可撥回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公平值儲備(可撥回)累計。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

利息收入的計算基準

根據附註2(v)(iv)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產產生信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收取率大幅下降；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 因發行人出現財務困難導致證券的活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額時。

之前撤銷的資產隨後的收回作為減值撥回在作出收回的期間於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (i) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產的減值

本集團會在各報告期末審閱內部及外部資料，以識別下列資產是否出現減值跡象(商譽除外)，或過往確認的減值虧損是否已不再存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 投資物業；
- 無形資產(商譽除外)；
- 商譽；
- 於聯營公司及合營企業的投資；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

若有上述任何跡象出現，將會估計有關資產的可收回金額。此外，每年就商譽估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

##### — 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以反映當前市場對貨幣時間值的評估及該項資產的特定風險的除稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (i) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產的減值 (續)

###### — 確認減值虧損

每當資產或其所屬的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，首先會分配予減少現金產生單位（或一組單位）所獲分配的任何商譽賬面值，然後再按比例減少該單位（或一組單位）中其他資產的賬面值，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減出售成本（若能計量）或使用價值（若能釐定）。

###### — 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用於釐定可收回款項的估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回的減值虧損以於過往期間並未確認減值虧損而原應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損乃於確認撥回的期間計入損益。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計報告準則第34號中期財務報告，就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與其將於財政年度末所應用者相同（請參閱附註2(i)(i)及(ii)）。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。即使僅在與中期期間有關的財政年度結束時才評估減值並確認沒有虧損或虧損較少，也不會撥回減值虧損。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (m) 存貨

存貨是指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中、或以在生產過程中或提供服務時耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨乃按成本與可變現淨值兩者間的較低者列賬。

當存貨售出時，該等存貨的賬面值於確認有關收益期間確認為開支。

將任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於撇減或虧損發生期間確認為開支。任何存貨撇減的撥回金額乃於撥回產生期間確認為已列作開支的存貨金額的減少。

#### (n) 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載的付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(l)(i)的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(請參閱附註2(o))。

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，本集團亦將確認相應的應收款項(請參閱附註2(o))。

與客戶訂立的單一合約以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債均不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資組成部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息(請參閱附註2(v)(iv))。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (o) 貿易及其他應收款項及應收貸款

應收款項於本集團具有無條件權利收取代價時確認。僅於該代價到期支付前需要經過一段時間，收取代價的權利方為無條件。倘收益於本集團擁有無條件權利收取代價前確認，則該金額以合約資產呈列(請參閱附註2(n))。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(請參閱附註2(l)(i))。

#### (p) 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、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及購入後於三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金的短期高流通性並且價值改變風險不大的投資。現金及現金等價物根據附註2(l)(i)所載政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

#### (q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，倘貼現影響輕微，則按成本列賬。

#### (r) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款以實際利率法按攤銷成本列賬。借款成本於其產生期間支銷。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (s) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的期間累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

##### (ii) 以股份為基礎付款

授予僱員的購股權公平值乃確認為僱員成本，權益內的資本儲備亦相應增加。公平值乃於授出日期採用二項式點陣法模式計量，並計及授出購股權的條款及條件。倘僱員須先履行歸屬條件，方可無條件獲授購股權，則購股權之估計公平值總額會分配至歸屬期間，並考慮到購股權歸屬之可能性。

於歸屬期間，預期歸屬的購股權數目會進行檢討。於過往年度確認的任何累計公平值調整會在檢討年度扣除／計入損益（除非原有僱員開支合資格確認為資產），而資本儲備亦會相應調整。於歸屬日期，確認為開支的數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（資本儲備亦會相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份之市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額乃於資本儲備中確認，直至購股權獲行使（計入於就所發行股份於股本確認之金額）或購股權屆滿（直接撥入保留溢利）為止。

##### (iii) 終止福利

終止福利於本集團不再能取消提供該等福利時及於本集團確認涉及支付終止福利之重組成本時（以較早者為準）確認。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (t) 所得稅

期間所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為期間採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認（須並非為業務合併的一部分）產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額（如屬應課稅差額，只限於本集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非可能在將來撥回的差額）。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (t) 所得稅 (續)

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末進行檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在本公司或本集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (u) 撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任而可能導致經濟利益流出以結算債務，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就此確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不太可能需要經濟利益流出，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

#### (v) 收益及其他收入確認

本集團將其日常業務過程中源自提供服務的收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

##### (i) 基本物業管理服務

本集團根據每月完成的履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就包乾制下所管理物業產生的基本物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按已收基本物業管理服務費價值享有收益。就酬金制下所管理物業產生的基本物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權按業主應支付基本物業管理服務費的預定百分比或固定金額享有收益。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (v) 收益及其他收入確認 (續)

##### (ii) 系統供應服務

系統供應及安裝服務的收益於客戶擁有及接受產品或提供安裝服務時確認。倘產品是對一份涵蓋其他貨品及／或服務的合約的部份履行，則按合約下交易總價格的適當比例確認收益數額，以相對獨立售價基準於合約承諾的所有貨品及服務之間分配。

##### (iii) 其他增值服務

其他增值服務主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業租賃及銷售代理服務、公共區域租賃服務、針對企業客戶的最高行政人員的高端服務、針對企業客戶的行政及後勤支援服務、銷售協助服務、銷售代理服務、辦公室清潔服務、餐廳運營服務及系統供應服務。本集團於提供服務時確認收益。

##### (iv) 金融服務及其他利息收入

來自小額貸款業務的金融服務及其他貸款利息收入乃按累計基準以實際利率法透過應用將有關金融工具預計年期內的預計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的利率計量。若貸款因發生減值虧損而撇減，金融服務及其他利息收入按照用以就計量減值虧損貼現未來現金收入的利率確認，即仍按照原實際利率確認。

##### (v) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入乃於租期涵蓋的期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃款項總額的組成部分。不依賴於指數或費率的可變租賃付款於所賺取的會計期間確認為收入。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (v) 收益及其他收入確認 (續)

##### (vi) 股息

非上市投資的股息收入於確立權益股東收取付款的權利時確認。

##### (vii) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且本集團將符合其附帶條件，則政府補助於綜合財務狀況表中初步確認。用於補償本集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收益中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

#### (w) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。交易日為公司初步確認相關非貨幣性資產或負債的日期。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 2 重大會計政策 (續)

### (x) 關聯方

- (a) 符合以下條件的任何人士或其近親家庭成員乃與本集團有關聯：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 符合以下條件的實體乃與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團為同一集團旗下成員公司(意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯)。
  - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均是同一第三方的合營企業。
  - (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體是旨在提供福利予本集團或與本集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項所指人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或向本集團的母公司提供主要管理人員服務。
- 某人士的近親家庭成員為在該人士與實體交易時預期會對其產生影響或受其影響的家庭成員。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (y) 分部報告

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向本集團各條業務線分配資源及評估其業績表現而定期向本集團最高級別行政管理層提供的財務資料中識別。

就財務報告目的而言，個別重大經營分部不會合計，除非該等分部具有類似經濟特徵，及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所使用的方式及監管環境性質類似。倘個別非屬重大的經營分部符合該等標準的大部分規定，則可合計。

### 3 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製財務報表的估計不確定性的主要來源如下：

#### (i) 貿易及應收貸款減值

本集團通過使用預期信貸虧損模型估計貿易應收款項的減值虧損。於報告日期，該等貿易應收款項的預期信貸虧損乃基於本集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就債務人的特定因素及對當前及預測一般經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與最初估計不同，則該差異將於有關估計改變後的期間影響貿易及其他應收款項的虧損撥備。

就應收貸款而言，計量減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信用風險有否大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。該等估計受多項因素驅動，其變動可導致不同的撥備水平。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 3 會計判斷及估計 (續)

#### (i) 貿易及應收貸款減值 (續)

本集團的應收貸款的預期信貸虧損計量為模型的輸出值，並連帶多項有關可變的輸入值選擇及其相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信貸虧損模型的元素包括：

- 本集團的內部評級模型，其指定違約可能性的個別等級；
- 本集團評估信用風險是否已顯著增加及定性評估的標準；
- 制定預期信貸虧損模型，包括各種公式及輸入值選擇；及
- 釐定預測經濟狀況與對違約可能性的影響的關聯、違約虧損及違約風險。

#### (ii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、於聯營公司及合營企業權益以及商譽的賬面值可能無法收回，則該等資產可能被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額已下跌至低於其賬面值時，確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷的可收回金額時，本集團估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量並採用合適的貼現率貼現該等未來現金流量。

### 4 收益及分部報告

#### (a) 收益

本集團的主要活動為提供基本物業管理服務、增值服務、金融服務及其他服務。有關本集團的主要活動的進一步詳情於附註4(b)披露。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (a) 收益 (續)

##### (i) 收益分類

截至2020年及2019年12月31日止年度，於綜合損益表確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業管理服務		
基本物業管理服務		
— 商務物業	1,563,195	1,196,455
— 公共及工業物業	327,248	203,437
— 住宅物業	220,545	176,375
	<b>2,110,988</b>	1,576,267
增值服務	358,604	203,756
	<b>2,469,592</b>	1,780,023
其他服務	511	2,631
	<b>2,470,103</b>	1,782,654
來自其他來源的收益		
金融服務收入	46,467	50,194
投資物業租金收入總額	8,517	3,171
	<b>54,984</b>	53,365
	<b>2,525,087</b>	1,836,019

截至2020年12月31日止年度，卓越置業集團有限公司及其附屬公司（統稱「卓越集團」）（本集團的一名關聯方）所得收益佔本集團收益的11.9%（2019年：10.6%）。本集團擁有卓越集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於本年度佔本集團收益10%或以上者。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (a) 收益 (續)

##### (ii) 未履行的履約義務

本集團在提供服務時確認收益，收益乃按本集團有權開具發票的金額確認，並直接對應完成的履約價值。本集團已選擇香港財務報告準則第15號第121段所述可行權宜之計，不就原預定期限為一年或少於一年或基於已完成履約責任開票的合約類別披露剩餘的履約責任。

#### (b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，其由各業務線混合構成。本集團已按與向本集團最高級別行政管理層就資源分配及表現評估而提供的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基本物業管理服務或系統供應及安裝服務，以及向該等客戶提供增值服務，包括資產服務（包括前期物業諮詢服務、二手物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務）及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供軟件開發及公寓租賃服務。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現並在分部間分配資源，本集團的高級行政管理層按以下基準監控各報告分部的應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括不屬於個別分部的預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的銀行貸款及其他借款（不包括為關聯方使用而借入的銀行貸款）、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考該等分部產生的收益，及該等分部產生的收益或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的開支，分配至報告分部。分部利潤包括本集團應佔本集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

用作報告分部利潤的計量為除稅前利潤，不包括出售附屬公司收益、來自若干關聯方的利息收入、若干銀行貸款的利息及未分配總部及企業開支。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關分部直接管理的現金結餘以及銀行貸款及其他借款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易以及其他營運產生的其他應收款項的減值虧損及應收貸款的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

## (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至2020年及2019年12月31日止年度，提供予本集團最高級別行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收益分類、其他來源的收益及有關本集團報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務		金融服務		其他		總計	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
於一段時間	2,348,590	1,769,788	46,467	50,194	10,912	5,802	2,405,969	1,825,784
於某個時間點	121,002	10,389	-	-	-	-	121,002	10,389
報告分部收益	2,469,592	1,780,177	46,467	50,194	10,912	5,802	2,526,971	1,836,173
分部間收益	-	(154)	-	-	(1,884)	-	(1,884)	(154)
來自外部客戶的收益	2,469,592	1,780,023	46,467	50,194	9,028	5,802	2,525,087	1,836,019
報告分部利潤/(虧損)	432,560	309,510	23,491	22,519	(6,092)	(19,664)	449,959	312,365
銀行存款利息收入	1,943	1,076	-	-	25	11	1,968	1,087
財務成本	(16,103)	(9,763)	(3,181)	(270)	(7,082)	(5,898)	(26,366)	(15,931)
折舊及攤銷	(30,565)	(20,009)	(1,368)	(1,264)	(13,231)	(9,056)	(45,164)	(30,329)
應收貸款的減值虧損	-	-	(7,396)	(6,832)	-	-	(7,396)	(6,832)
貿易及其他應收款項的 減值虧損	(6,902)	(6,793)	-	-	(22)	-	(6,924)	(6,793)
報告分部資產	4,366,887	1,561,405	377,477	498,204	175,419	141,253	4,919,783	2,200,862
年內非流動分部資產添置	14,651	7,638	28	19	385	4,199	15,064	11,856
報告分部負債	1,436,029	866,602	58,718	169,578	125,592	159,813	1,620,339	1,195,993

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收益</b>		
報告分部收益	2,526,971	1,836,173
分部間收益	(1,884)	(154)
綜合收益 (附註4(a))	2,525,087	1,836,019
<b>利潤</b>		
報告分部利潤	449,959	312,365
來自關聯方的利息收入	5,840	8,961
銀行貸款及其他借款利息	(3,169)	(4,551)
出售附屬公司的收益 (附註5(b))	31,539	-
未分配總部及企業開支	(7,420)	(28)
除稅前綜合利潤	476,749	316,747
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>		
報告分部資產	4,919,783	2,200,862
抵銷分部間應收款項	(20,000)	(125,480)
	4,899,783	2,075,382
應收關聯方非貿易應收款項	-	455,000
預付稅項	1,465	2,109
遞延稅項資產	28,666	19,342
未分配總部及企業資產	40	30
綜合總資產	4,929,954	2,551,863
<b>負債</b>		
報告分部負債	1,620,339	1,195,993
抵銷分部間應付款項	(20,000)	(125,480)
	1,600,339	1,070,513
銀行貸款及其他借款	-	315,000
應付關聯方非貿易應付款項	-	635,663
即期稅項	57,214	59,319
遞延稅項負債	16,079	15,488
未分配總部及企業負債	36	5
綜合總負債	1,673,668	2,095,988

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (iii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。因此，於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團的大多數收益於中國內地產生。

於2020年及2019年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

### 5 其他收益及收入／(虧損)淨額

#### (a) 其他收益

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款利息收入	附註	1,968	1,087
來自關聯方的利息收入		5,480	8,961
政府補助	(i)	15,149	6,792
其他		373	627
		<b>22,970</b>	<b>17,467</b>

#### (b) 其他收入／(虧損)淨額

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易及其他應收款項的減值虧損	31(a)	(6,924)	(6,793)
應收貸款的減值虧損	31(a)	(7,396)	(6,832)
理財產品的投資收益淨額		4,304	3,285
出售應收貸款的虧損	(ii)	—	(5,458)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(106)	—
出售物業、廠房及設備的收益		14	26
出售附屬公司的收益	32/(iii)	31,539	—
其他		(401)	—
		<b>21,030</b>	<b>(15,772)</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 5 其他收益及收入／(虧損)淨額(續)

#### (b) 其他收入／(虧損)淨額(續)

附註：

- (i) 於2020年，本集團收到的政府補助主要與員工保留補貼、COVID-19疫情防控補貼及根據中國內地現行政策對生活性服務業享有進項稅額額外加計抵減10%的稅項優惠有關。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團出售賬面值為人民幣149,978,000元的若干應收貸款予一名第三方，代價為人民幣144,520,000元，導致出售虧損人民幣5,458,000元。
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，本集團出售其於附屬公司深圳市正聯浩東科技發展有限公司(「正聯浩東」)的全部95%股權予卓越集團，代價為人民幣9,500,000元，因此產生出售附屬公司的收益人民幣31,539,000元(附註32)。

### 6 除稅前利潤

除稅前利潤於(計入)／扣除以下各項後列賬：

#### (a) 財務成本

銀行貸款及其他借款利息(附註23(c))  
租賃負債利息(附註23(c))  
其他

2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
21,311	12,137
8,224	6,410
—	1,935
<b>29,535</b>	<b>20,482</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 6 除稅前利潤(續)

## (b) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,066,376	901,467
以股份為基礎付款(以股本結算)(附註28)	12,856	-
界定供款計劃供款(附註)	21,722	48,161
	<b>1,100,954</b>	949,628
計入：		
— 銷售成本	963,153	873,338
— 銷售及營銷開支	8,351	2,077
— 行政開支	129,450	74,213
	<b>1,100,954</b>	949,628

附註：本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥付僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

受COVID-19疫情的影響，政府自2020年2月起頒佈了多項有關社保減免的政策，以加快恢復經濟活動，此舉減免了截至2020年12月31日止年度界定供款計劃的若干費用。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 6 除稅前利潤(續)

#### (c) 其他項目

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷費用			
— 自有物業、廠房及設備	12	9,230	10,320
— 物業、廠房及設備的使用權資產	12	12,018	8,449
— 投資物業的租賃裝修	11	867	702
— 投資物業的使用權資產	11	10,149	8,111
— 無形資產	14	12,900	2,747
		45,164	30,329
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	13	36,028	38,003
減值虧損			
— 貿易及其他應收款項	5	6,924	6,793
— 應收貸款	5	7,396	6,832
		14,320	13,625
分包成本		257,058	56,441
上市開支		26,558	—
核數師薪酬			
— 審核服務		2,580	—
— 其他服務		5,050	—
		7,630	—
扣除直接支銷的投資物業所得應收租金：			
應收產生租金收入的投資物業租金		(8,517)	(3,171)
減：產生租金收入的投資物業的直接支銷		5,670	2,111
減：不產生租金收入的投資物業的直接支銷		5,346	6,702
		2,499	5,642



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 7 綜合損益的所得稅

## (a) 綜合損益表的稅項指：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項			
企業所得稅	29(a)	129,898	91,662
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回	29(b)	(9,071)	(8,480)
		120,827	83,182

## (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤		476,749	316,747
按相關稅務司法權區利潤適用的 稅率計算除稅前利潤的名義稅項		121,471	79,187
不可扣稅開支的稅務影響		5,225	3,413
應佔合營企業及一間聯營公司業績的稅務影響		(2,140)	(1,472)
毋須課稅收入的稅務影響		(7,885)	–
股息預扣稅		4,155	–
未確認未動用稅項虧損的稅務影響		1	2,054
實際稅項開支		120,827	83,182

根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）的規則及法規，本集團於年內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無計提香港利得稅撥備。

於年內，本集團的中國附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。

預扣稅乃就本集團內中國附屬公司於2008年1月1日後所賺取利潤的股息分派按適用稅率徵收。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 8 董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事薪酬如下：

	2020年						總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註) 人民幣千元	
<b>執行董事</b>							
李曉平先生(主席)	-	-	-	-	-	7,420	7,420
郭瑩女士(首席執行官)	-	602	2,004	19	2,625	551	3,176
<b>非執行董事</b>							
王斗先生	40	-	-	-	40	-	40
王銀虎先生	40	-	-	-	40	-	40
<b>獨立非執行董事</b>							
黃明祥先生	40	-	-	-	40	-	40
甘志成先生	40	-	-	-	40	-	40
劉曉蘭女士	40	-	-	-	40	-	40
	<b>200</b>	<b>602</b>	<b>2,004</b>	<b>19</b>	<b>2,825</b>	<b>7,971</b>	<b>10,796</b>

  

	2019年				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
李曉平先生(主席)	-	-	-	-	-
郭瑩女士(首席執行官)	-	480	470	19	969
	-	480	470	19	969

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 8 董事薪酬 (續)

李曉平先生及郭瑩女士為本集團高級管理層，並於2020年5月22日獲委任為本公司執行董事。於獲委任為執行董事之前，郭瑩女士曾擔任高級經理及職員而自本集團收取薪酬。

王斗先生及王銀虎先生於2020年5月22日獲委任為本公司非執行董事。

黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士於2020年9月28日獲委任為本公司獨立非執行董事。

截至2020年12月31日止年度，本集團並未向董事支付酬金作為加入本集團或加入本集團時的報酬，或作為離職補償(2019年：無)。此外，截至2020年12月31日止年度，無任何董事放棄或同意放棄任何酬金(2019年：無)。

附註：

該等指根據本公司的購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值是按照附註2(s)(ii)所載列本集團以股份為基礎的支付交易的會計政策計量，並根據該項政策，包含對取得既得利益前被沒收權益工具授出的過往年度累計的轉回金額的調整。

有關該等實物利益的詳情，包括所授予購股權的主要條款及數目，披露於董事會報告中「購股權計劃」一段及附註28內。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，二名(2019年：一名)為董事，其薪酬披露於附註8。有關其他三名(2019年：四名)人士的薪酬總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、補貼及實物福利	1,711	1,756
酌情花紅	4,551	2,020
退休計劃供款	61	62
以股份為基礎付款(以股本結算)	1,219	-
	<b>7,542</b>	<b>3,838</b>

三名(2019年：四名)最高薪酬人士的薪酬介於以下範圍：

	僱員數目	
	2020年	2019年
500,001港元至1,000,000港元	-	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	3
2,500,001港元至3,000,000港元	3	-

截至2020年12月31日止年度，本集團未向上述三名(2019年：四名)薪酬最高人士中的任何一位支付薪酬，作為加入本集團或加入本集團時的報酬，或作為離職補償(2019年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 10 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通股股東應佔利潤人民幣324,987,000元(2019年：人民幣178,510,000元)及已發行963,964,356股普通股(2019年：900,000,000股)的加權平均數計算如下：

## 普通股加權平均數

	2020年	2019年
於1月1日已發行普通股	—	—
發行股份之影響(附註30(a))	1,000	1,000
資本化發行之影響(附註30(a))	899,999,000	899,999,000
發行新股份於首次公開發售後之影響(附註30(a))	63,964,356	—
於12月31日的普通股加權平均數	<b>963,964,356</b>	900,000,000

每股基本盈利乃根據本公司普通股股東應佔利潤計算，並假設重組及資本化發行已於2019年1月1日生效。

## (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東應佔利潤人民幣324,987,000元(2019年：人民幣178,510,000元)及965,522,902股普通股(2019年：900,000,000股)的加權平均數計算如下：

## 普通股加權平均數(攤薄)

	2020年	2019年
於12月31日的普通股加權平均數	963,964,356	900,000,000
本公司購股權計劃項下視作發行股份之影響 每股代價1.00港元(附註28)	1,558,546	—
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<b>965,522,902</b>	900,000,000

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 11 投資物業

	租賃物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2019年1月1日	12,529	1,274	13,803
添置	120,961	11,265	132,226
於2019年12月31日以及2020年1月1日及12月31日	<b>133,490</b>	<b>12,539</b>	<b>146,029</b>
減：累計折舊：			
於2019年1月1日	2,508	218	2,726
年內支出	8,111	702	8,813
於2019年12月31日及2020年1月1日	10,619	920	11,539
年內支出	<b>10,149</b>	<b>867</b>	<b>11,016</b>
於2020年12月31日	<b>20,768</b>	<b>1,787</b>	<b>22,555</b>
賬面淨值：			
於2020年12月31日	<b>112,722</b>	<b>10,752</b>	<b>123,474</b>
於2019年12月31日	122,871	11,619	134,490

附註：本集團向業主租賃位於中國深圳的若干服務式公寓，並通過經營租約分租予租戶以賺取租賃收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。

於報告日期，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由本集團於以下未來期間收取：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	<b>7,889</b>	4,793
1年後但於2年內	<b>3,878</b>	2,657
2年後但於3年內	<b>3,230</b>	2,315
3年後但於4年內	<b>3,141</b>	1,610
4年後但於5年內	<b>2,187</b>	1,476
5年後	<b>1,740</b>	4,168
	<b>22,065</b>	17,019

於2020年12月31日，本集團的投資物業公平值約為人民幣139,700,000元（2019年：人民幣167,200,000元），乃經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）採用收益法進行的估值釐定。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 12 物業、廠房及設備

	附註						使用權	租賃物業	總計
		租賃 物業裝修	辦公設備 及家具	機械設備	汽車	在建工程	其他		
<b>成本：</b>									
於2019年1月1日		36,495	21,230	3,946	1,400	1,378	64,449	18,121	82,570
添置		5,738	4,467	660	109	882	11,856	10,352	22,208
收購附屬公司		2,114	229	306	519	-	3,168	-	3,168
轉撥		1,573	-	-	-	(1,573)	-	-	-
出售		-	(4,935)	(412)	(55)	-	(5,402)	-	(5,402)
於2019年12月31日		<b>45,920</b>	<b>20,991</b>	<b>4,500</b>	<b>1,973</b>	<b>687</b>	<b>74,071</b>	<b>28,473</b>	<b>102,544</b>
添置		8,216	4,356	1,146	133	1,213	15,064	21,512	36,576
出售附屬公司	32	(1,886)	(287)	-	-	-	(2,173)	-	(2,173)
出售		(1,394)	(4,085)	(271)	(794)	(303)	(6,847)	-	(6,847)
於2020年12月31日		<b>50,856</b>	<b>20,975</b>	<b>5,375</b>	<b>1,312</b>	<b>1,597</b>	<b>80,115</b>	<b>49,985</b>	<b>130,100</b>
<b>減：累計折舊：</b>									
於2019年1月1日		12,746	12,425	1,471	938	-	27,580	5,685	33,265
年內支出		6,217	3,391	466	246	-	10,320	8,449	18,769
出售時撥回		-	(4,257)	(326)	(41)	-	(4,624)	-	(4,624)
於2019年12月31日		<b>18,963</b>	<b>11,559</b>	<b>1,611</b>	<b>1,143</b>	<b>-</b>	<b>33,276</b>	<b>14,134</b>	<b>47,410</b>
年內支出		5,008	3,198	682	342	-	9,230	12,018	21,248
出售附屬公司	32	(283)	(119)	-	-	-	(402)	-	(402)
出售時撥回		(531)	(834)	(259)	(790)	-	(2,414)	-	(2,414)
於2020年12月31日		<b>23,157</b>	<b>13,804</b>	<b>2,034</b>	<b>695</b>	<b>-</b>	<b>39,690</b>	<b>26,152</b>	<b>65,842</b>
<b>賬面淨值：</b>									
於2020年12月31日		<b>27,699</b>	<b>7,171</b>	<b>3,341</b>	<b>617</b>	<b>1,597</b>	<b>40,425</b>	<b>23,833</b>	<b>64,258</b>
於2019年12月31日		26,957	9,432	2,889	830	687	40,795	14,339	55,134

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃作為投資物業的物業，按攤銷成本列賬	11	112,722	122,871
租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	12	23,833	14,339
		<b>136,555</b>	137,210

於損益內確認的有關租賃的開支項目的分析如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：			
— 投資物業，按攤銷成本列賬		10,149	8,111
— 租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	(i)	12,018	8,449
		<b>22,167</b>	16,560
租賃負債利息	6(a)	8,224	6,410
與短期租賃有關的開支		22,385	13,602
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	6(c)/(ii)	36,028	38,003

- (i) 本集團已取得通過租賃協議將該等物業用作其辦公室及宿舍的權利。租約的初始期限通常為2至5年。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度，若干物業租賃包含可變租賃付款條款，該等條款與運營該等物業產生的收益相關，且大部分租賃付款乃基於按所產生收益的50%至60%（2019年：30%至70%）比例計算付款的可變租賃付款條款。使用可變租賃付款條款有多種原因，包括最大程度地減少固定成本基數。取決於收益的可變租賃付款於觸發該等付款的條件發生的期間在損益中確認。

截至2020年12月31日止年度，若本集團運營採用該等可變租賃合約的該等物業產生的收益增加5%，則租賃付款總額將增加約人民幣1,801,000元（2019年：人民幣1,900,000元）。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 14 無形資產

	未完成物業 管理合約 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2019年1月1日	–	5,127	5,127
添置	–	2,179	2,179
收購附屬公司	63,680	–	63,680
於2019年12月31日及2020年1月1日	<b>63,680</b>	<b>7,306</b>	<b>70,986</b>
添置	–	650	650
於2020年12月31日	<b>63,680</b>	<b>7,956</b>	<b>71,636</b>
減：累計攤銷：			
於2019年1月1日	–	1,787	1,787
年內支出	1,729	1,018	2,747
於2019年12月31日及2020年1月1日	<b>1,729</b>	<b>2,805</b>	<b>4,534</b>
年內支出	<b>11,546</b>	<b>1,354</b>	<b>12,900</b>
於2020年12月31日	<b>13,275</b>	<b>4,159</b>	<b>17,434</b>
賬面淨值：			
於2020年12月31日	<b>50,405</b>	<b>3,797</b>	<b>54,202</b>
於2019年12月31日	<b>61,951</b>	<b>4,501</b>	<b>66,452</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 14 無形資產 (續)

於2019年，本集團為擴大於目標城市的業務規模，分別以現金代價人民幣63,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣77,000,000元向獨立第三方(「賣方」)分別收購武漢市雨陽物業管理有限公司(「武漢雨陽」)的60%股權、浙江港灣物業服務有限公司及其附屬公司(統稱為「浙江港灣集團」)的60%股權以及武漢環貿物業管理有限公司(「武漢環貿」)的70%股權，該等公司在中國湖北及浙江省提供物業管理服務。

未完成物業管理合約乃作為上述業務合併一部分收購，並確認為無形資產人民幣63,680,000元。該等合約按收購日期的公平值確認，其後基於估計合約年期內以直線法攤銷。該等未完成物業管理合約於收購日期的公平值乃由本公司董事經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行進行的估值後釐定。釐定未完成物業管理合約於收購日期的公平值所用的方法及主要假設披露如下：

	估值技術	貼現率(稅後)	無形資產 合約攤銷期
武漢雨陽的未完成物業管理合約	貼現現金流量模型	15.09%	3.5年
浙江港灣集團的未完成物業管理合約	貼現現金流量模型	15.09%	6.5年
武漢環貿的未完成物業管理合約	貼現現金流量模型	16.01%	5.7年

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 15 商譽

	人民幣千元
成本：	
於2019年1月1日	-
收購附屬公司時產生	271,722
於2019年12月31日以及2020年1月1日及12月31日	<b>271,722</b>
賬面值：	
2020年12月31日	<b>271,722</b>
2019年12月31日	271,722

誠如附註14所披露，本集團於2019年收購若干附屬公司，並確認商譽人民幣271,722,000元，主要歸因於預期於本集團未來業務中將達到的協同效應。

## 包含商譽的現金產生單位的減值測試

管理層於各報告日期對商譽進行減值測試。武漢雨陽、浙江港灣集團及武漢環貿業務的現金產生單位的可收回金額乃由獨立估值師仲量聯行協助本公司董事根據使用價值(「使用價值」)計算釐定。其可收回金額乃基於若干類似主要假設。計算採用基於管理層批准的五年期財務預算的除稅前現金流量預測。武漢環貿的預測期限與買賣協議中約定的利潤保證期一致。於2020年12月31日，管理層根據被收購方的預期發展趨勢及行業經驗確定預測期限。超過預測期限的現金流量使用以下估計終端增長率推斷。增長率並無超出現金產生單位所營運相關行業的長期平均增長率。所用貼現率乃為除稅前貼現率並反映相關行業特定風險、現金產生單位本身及相關地區的宏觀環境。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 15 商譽 (續)

#### 包含商譽的現金產生單位的減值測試 (續)

為進行商譽減值測試，首年的預測現金流量乃依據手頭上的物業管理合約及經管理層批准的財務預算估計。其他主要假設載列如下：

於2020年12月31日

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
收益年度增長率	2.0%-7.3%	5.0%-7.0%	1.5%-9.3%
毛利率(佔收益的%)	19.5%-19.9%	25.0%	40.7%-41.5%
長期增長率	2.0%	2.0%	2.0%
除稅前貼現率	19.2%	19.2%	20.1%

於2019年12月31日

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
收益年度增長率	1.7%-2.0%	5.0%-9.0%	4.4%-8.3%
毛利率(佔收益的%)	17.5%-18.2%	29.0%	38.9%-46.5%
長期增長率	2.0%	2.0%	2.0%
除稅前貼現率	19.1%	19.1%	19.9%

於2020年，本集團在釐定現金產生單位的使用價值時調整上述關鍵假設，以反映COVID-19疫情造成的不確定性。

於2020年12月31日，按可收回金額減賬面金額及為每個現金產生單位分配的商譽計算的淨空詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
武漢雨陽	9,656	5,662
浙江港灣集團	15,578	16,321
武漢環貿	1,795	3,270
	<b>27,029</b>	<b>25,253</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 15 商譽 (續)

#### 包含商譽的現金產生單位的減值測試 (續)

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2020年12月31日可單獨消除剩餘淨空的年度增長率、長期增長率及除稅前折現率的假設變動：

於2020年12月31日

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
年度增長率下降	2.37%	0.13%	0.16%
長期增長率下降	2.20%	1.08%	0.60%
除稅前貼現率增長	1.76%	0.78%	0.36%

於2019年12月31日

	武漢雨陽	浙江港灣集團	武漢環貿
年度增長率下降	1.43%	1.43%	0.26%
長期增長率下降	1.26%	1.06%	0.90%
除稅前貼現率增長	1.04%	0.81%	0.58%

經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行協助本公司董事於各報告日期釐定的可收回金額，本公司董事釐定於2020年12月31日毋須就商譽作出減值。就有關對現金產生單位的使用價值的評估，本公司董事認為上述任何主要假設的任何合理可能變動均不會導致現金產生單位的賬面值(包括商譽)超出可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 16 於附屬公司的投資

下表僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及 繳足股本及 債務證券詳情	擁有權比例			主要活動
			本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
Excellence Commercial Property Management Group Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	-	-	投資控股
卓越(香港)商務不動產服務有限公司	香港(「香港」)	10,000港元	100%	100%	-	投資控股
深圳東潤澤投資顧問有限公司(a)(b)	中國	10,000,000港元	100%	-	100%	投資控股
深圳市元熙投資諮詢有限公司 (「元熙投資」)(a)(c)	中國	人民幣 48,000,000元	100%	-	100%	投資控股
深圳市卓越物業管理有限責任公司 (「卓越物業管理」)(a)	中國	人民幣 49,950,000元	100%	-	100%	物業管理服務
深圳市盛恒達機電設備有限公司 (「盛恒達機電設備」)(a)	中國	人民幣 50,000,000元	100%	-	100%	機電設備安裝工程； 建築智能化工程施工

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 16 於附屬公司的投資(續)

下表僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本及 債務證券詳情	擁有權比例		主要活動
			本集團的 實際權益	由本公司 持有 由附屬 公司持有	
深圳市卓品商務服務有限公司 (曾用名：深圳市卓越商務服務 有限公司)(a)	中國	人民幣 10,000,000元	100%	- 100%	航空機票代訂；酒店代 訂服務；酒店 管理諮詢
深圳市卓壹環境服務有限公司(a)	中國	-	100%	- 100%	清潔服務、消毒服務、 園林綠化養護
深圳市卓越地產顧問有限公司(a)	中國	人民幣 2,000,000元	100%	- 100%	公寓租賃及社區 增值服務
深圳市卓越運營管理有限公司(a)	中國	人民幣 20,000,000元	100%	- 100%	投資控股
深圳市卓越大百匯物業管理 有限公司(a)	中國	人民幣 3,000,000	100%	- 51%	物業管理
深圳市卓投小額貸款有限責任公司 (「深圳卓投」)(a)	中國	人民幣 300,000,000元	100%	- 100%	於深圳從事小額 貸款業務

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 16 於附屬公司的投資(續)

下表僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本及 債務證券詳情	擁有權比例			主要活動
			本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
深圳市卓越公寓管理服務 有限公司(a)	中國	-	100%	-	100%	物業管理
深圳市卓鑫物業管理有限公司(a)	中國	-	100%	-	100%	物業管理
武漢環貿物業管理有限公司(a)	中國	人民幣5,000,000元	70%	-	70%	物業管理
武漢市雨陽物業管理有限公司 (「武漢雨陽」)(a)	中國	人民幣 10,010,000元	60%	-	60%	物業管理
浙江港灣物業服務有限公司(a)	中國	人民幣 40,000,000元	60%	-	60%	物業管理
浙江米格保安服務有限公司(a)	中國	人民幣 10,000,000元	60%	-	60%	保安服務



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 16 於附屬公司的投資(續)

附註：

本集團旗下所有公司均已採用12月31日作為彼等的財政年度結算日。

- (a) 該等實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。
- (b) 該實體在中國成立為外商獨資企業。
- (c) 於2020年5月，前非控股權益嘉信分別減持其於元熙投資及卓越物業管理20%及0.1%的股權。減持後，元熙投資及卓越物業管理成為本集團的全資附屬公司。

下表載列有關浙江港灣集團(其擁有重大非控股權益)的資料。下文呈列的財務資料概要指任何公司間對銷前的款項。

	於2020年12月31日 或截至該日止年度 2020年 人民幣千元	於2019年12月31日 或自收購日期起至 該日止期間 2019年 人民幣千元
非控股權益比例	40%	40%
流動資產	158,031	93,915
非流動資產	13,935	15,487
流動負債	(52,308)	(29,175)
非流動負債	(3,031)	(3,627)
資產淨值	116,627	76,600
非控股權益賬面值	47,993	32,107
收益	328,400	125,833
年內利潤	39,716	14,047
全面收入總額	39,716	14,047
分配至非控股權益的利潤	15,886	5,619
經營活動所得現金淨額	41,301	37,519
投資活動所用現金淨額	(30,875)	(22,434)
融資活動所得現金淨額	—	—

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 17 於聯營公司的權益

下表載列本集團一間屬非上市公司實體且其市場報價不可獲得的聯營公司：

聯營公司名稱	註冊成立及 營業地點	註冊資本／ 繳足資本	本集團所持實際權益		主要業務
			於2020年 12月31日	於2019年 12月31日	
蘇州工業園區綜保物業管理 有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元／ 人民幣 10,000,000元	30%	30%	物業管理

\* 該中國實體為一間有限公司。公司名稱的英文翻譯僅供參考。公司的官方名稱以中文為準。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
聯營公司的賬面值	4,871	3,060
本集團分佔聯營公司金額		
年內利潤	1,212	887
其他全面收入	-	-
全面收入總額	1,212	887

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 18 於合營企業的權益

本集團於合營企業的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)的詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立及 營業地點	註冊資本／ 繳足資本	本集團所持實際權益		主要業務
			於2020年 12月31日	於2019年 12月31日	
河南黃錦物業管理有限公司 (「河南黃錦」)(i)(ii)	中國	人民幣 50,660,000元／ 人民幣 5,006,600元	49%	49%	物業管理服務
青島慧雲產業服務有限公司 (「青島慧雲」)(i)(ii)	中國	人民幣 20,000,000元／ 人民幣 3,000,000元	43%	43%	物業管理服務
濟南曆控卓越物業管理有限公 司(「濟南曆控」)(i)(ii)	中國	人民幣 3,000,000元／ 人民幣 3,000,000元	58%	-	物業管理服務

(i) 該中國實體為一間有限公司。公司名稱的英文翻譯僅供參考。公司的官方名稱以中文為準。

(ii) 根據組織章程細則，關於黃錦、青島慧雲及濟南曆控的合營企業協議要求全部兩名投資者就所有相關行動達成一致意見。因此黃錦、青島慧雲及濟南曆控歸類為本集團的合營企業。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
個別不重大合營企業的總賬面值	46,429	36,809
本集團分佔合營企業的總額		
年內利潤	7,346	5,001
其他全面收入	-	-
全面收入總額	7,346	5,001

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 19 其他金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動		
應收或然代價(i)	2,118	2,224
流動		
理財產品投資，非上市(ii)	48,177	123,842

- (i) 應收第三方款項為根據賣方就收購Zhengjiang Gangwan Group股權所訂立的利潤保證安排(作為業務合併的一部分)確認的應收或然代價，其後乃按公平值計入損益。公平值乃參照獨立合資格專業估值師仲量聯行進行的估量計量。相關公平值計量於公平值層級中分類為第三級金融工具。該等金融資產的估值乃源自需要大量並非從市場數據觀察而獲得但對整體計量屬重大的輸入值及假設的估值模型。
- (ii) 於2020年12月31日，理財產品為浮動收益率且可按要求贖回的非保本投資，按公平值計入損益計量。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 20 貿易及其他應收款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)		
— 關聯方		88,138	86,961
— 第三方		410,515	326,181
		498,653	413,142
減：虧損撥備		(37,732)	(31,458)
		460,921	381,684
其他應收款項，扣除虧損撥備			
— 關聯方		6,678	6,294
— 第三方		20,908	29,020
		27,586	35,314
應收關聯方款項	(ii)	—	455,000
應收合營企業款項	(iii)	—	15,272
按攤銷成本計量的金融資產		488,507	887,270
按金及預付款項	(iv)	72,491	42,201
		560,998	929,471

附註：

- (i) 貿易應收款項乃主要與提供基本物業管理服務及增值服務確認的收益有關。
- (ii) 於2019年12月31日，應收關聯方款項包括貸款人民幣455,000,000元，該款項為無抵押及按每年4.12%至7.51%計息及已於本年度償還。
- (iii) 於2019年12月31日，應收合營企業款項指於2020年結清應收的宣派股息。
- (iv) 於2020年及2019年12月31日，按金及預付款項主要指未來項目合作的預付款項、預付稅項及租賃安排的按金。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 20 貿易及其他應收款項 (續)

#### (a) 賬齡分析

於2020年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於收益確認日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月內	411,416	335,050
6個月至1年	29,482	23,510
1至2年	16,274	18,688
2至3年	3,749	4,436
	<b>460,921</b>	<b>381,684</b>

有關本集團信用政策及貿易及其他應收款項產生的信用風險的進一步詳情載於附註31(a)。

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬列賬，除非本集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷(請參閱附註2(l)(i))。

### 21 應收貸款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無擔保及無抵押	84,633	134,616
有擔保及無抵押	125,010	115,610
無擔保及有抵押	77,727	131,614
有擔保及有抵押	97,600	18,198
應收貸款總額	<b>384,970</b>	<b>400,038</b>
減：虧損撥備	<b>(16,434)</b>	<b>(9,038)</b>
	<b>368,536</b>	<b>391,000</b>

附註：

- (i) 於2020年12月31日，本集團向小額貸款業務第三方提供的貸款按年利率3.60%至28.80%計息(2019年：14.04%至28.80%)，並可於一年內收回。
- (ii) 於2019年12月31日，應收貸款人民幣18,198,000元由一名關聯方擔保。由關聯方提供的擔保已於2020年解除。
- (iii) 應收貸款產生的信用風險詳情載於附註31(a)。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 21 應收貸款(續)

於2020年12月31日，基於到期日及信用質素(附註31(a))的應收貸款賬齡分析如下：

	於2020年12月31日			
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期(未逾期)	365,893	-	-	365,893
逾期超過一個月但不足三個月	-	2,600	-	2,600
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	4,477	4,477
逾期超過六個月但不足一年	-	-	12,000	12,000
小計	365,893	2,600	16,477	384,970
減：虧損撥備	(11,226)	(265)	(4,943)	(16,434)
總計	354,667	2,335	11,534	368,536

  

	於2019年12月31日			
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期(未逾期)	400,038	-	-	400,038
減：虧損撥備	(9,038)	-	-	(9,038)
總計	391,000	-	-	391,000

附註：

- (i) 逾期貸款指應收貸款，其中全部或部分本金或利息逾期一天或以上。
- (ii) 於2020年12月31日，分類為階段2的應收貸款人民幣2,600,000元及分類為階段3人民幣3,000,000元由一名客戶作擔保並以持有的物業作抵押，而分類為階段3的應收貸款人民幣13,477,000元無擔保但由客戶持有的物業作抵押。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 22 受限制存款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
代業主委員會收取的現金(i)	26	17,852	51,718
已收房屋維修基金(ii)	26	19,550	16,394
其他受限制存款		1,194	993
		<b>38,596</b>	<b>69,105</b>

附註：

(i) 本集團的物業服務業務有代業主委員會收取現金。由於業主委員會經常在開設其本身銀行賬戶方面面臨困難，本集團代業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。

(ii) 已收房屋維修基金主要指作為房屋維修基金的銀行現金存款，該基金由業主所有，但以本集團的名義存放在銀行賬戶。

### 23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	177	247
銀行及其他金融機構現金(附註)	3,313,955	446,856
	<b>3,314,132</b>	<b>447,103</b>

附註：於2020年12月31日，銀行現金主要為已收首次公開發售所得款項3,366,348,000港元（相當於人民幣2,833,118,000元）（2019年：無）。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 23 現金及現金等價物(續)

## (b) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤		476,749	316,747
調整：			
銀行利息收入	5	(1,968)	(1,087)
來自關聯方的利息收入	5	(5,480)	(8,961)
折舊及攤銷	6(c)	45,164	30,329
出售附屬公司的收益	5	(31,539)	–
分佔一間聯營公司利潤	17	(1,212)	(887)
分佔合營企業利潤減虧損	18	(7,346)	(5,001)
財務成本	6(a)	29,535	20,482
理財產品的投資收益淨額	5	(4,304)	(3,285)
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損	5	106	–
出售物業、廠房及設備收益淨額	5	(14)	(26)
應收貸款減值虧損	6(c)	7,396	6,832
貿易及其他應收款項減值虧損	6(c)	6,924	6,793
以股份為基礎付款(以股本結算)	28	12,856	–
營運資金變動：			
應收貸款減少/(增加)		15,068	(104,363)
貿易及其他應收款項增加		(118,518)	(83,356)
存貨增加		(2,310)	–
合約負債增加		18,190	17,958
貿易及其他應付款項增加		95,565	61,344
受限制存款減少		30,509	5,521
經營所得現金		565,371	259,040

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 23 現金及現金等價物(續)

#### (c) 融資活動產生的負債的對賬：

	銀行貸款及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	150,000	22,651	373,326	163	546,140
融資現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款的所得款項	465,000	-	-	-	465,000
償還銀行及其他借款	(150,000)	-	-	-	(150,000)
來自關聯方的墊款	-	-	1,356,970	-	1,356,970
償還關聯方墊款	-	-	(1,094,633)	-	(1,094,633)
已付租賃租金資本部分	-	(20,827)	-	-	(20,827)
已付租賃租金利息部分	-	(6,410)	-	-	(6,410)
已付利息	-	-	-	(8,507)	(8,507)
融資現金流量變動總額	315,000	(27,237)	262,337	(8,507)	541,593
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	-	6,410	-	12,137	18,547
年內訂立新租約的租賃負債增加	-	142,582	-	-	142,582
其他變動總額	-	148,992	-	12,137	161,129

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 23 現金及現金等價物(續)

## (c) 融資活動產生的負債的對賬：(續)

	銀行貸款及		應付		總計
	其他借款	租賃負債	關聯方款項	應付利息	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日及					
2020年1月1日	465,000	144,406	635,663	3,793	1,248,862
融資現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	496,780	-	-	-	496,780
償還銀行及其他借款	(587,840)	-	-	-	(587,840)
來自關聯方的墊款	-	-	104,300	-	104,300
償還關聯方墊款	-	-	(719,240)	-	(719,240)
已付租賃租金資本部分	-	(16,240)	-	-	(16,240)
已付租賃租金利息部分	-	(8,224)	-	-	(8,224)
已付利息	-	-	-	(24,433)	(24,433)
融資現金流量變動總額	(91,060)	(24,464)	(614,940)	(24,433)	(754,897)
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	-	8,224	-	21,311	29,535
年內訂立新租約的租賃負債增加	-	21,512	-	-	21,512
出售附屬公司	-	-	(20,723)	-	(20,723)
其他變動總額	-	29,736	(20,723)	21,311	30,324
於2020年12月31日	373,940	149,678	-	671	524,289

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 23 現金及現金等價物 (續)

#### (d) 租賃現金流出總額

綜合現金流量表中有關租賃的數額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營運現金流量內	58,413	51,605
融資現金流量內	24,464	27,237
	<b>82,877</b>	78,842

該等數額與下列各項有關：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已付租賃租金	<b>82,877</b>	78,842

### 24 銀行貸款及其他借款

於2020年12月31日，銀行貸款及其他借款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>		
— 無抵押及無擔保(i)	342,150	15,000
— 無抵押及有擔保(ii)	—	50,000
— 有抵押及無擔保(ii)	—	300,000
— 有抵押及有擔保(ii)	—	100,000
	<b>342,150</b>	465,000
<b>其他借款</b>		
— 無抵押及無擔保(iii)	31,790	—
	<b>373,940</b>	465,000

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 24 銀行貸款及其他借款(續)

於2020年12月31日，應付的銀行貸款及其他借款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內並已列入流動負債	<b>193,790</b>	465,000
一年後並已列入非流動負債：		
一年後但兩年內	<b>12,000</b>	-
兩年後但五年內	<b>168,150</b>	-
	<b>180,150</b>	-
	<b>373,940</b>	465,000

附註：

- (i) 於2020年12月31日，無抵押及無擔保銀行貸款按年利率4.35%至5.66%計息。
- (ii) 該等貸款由本集團的控股股東李華先生及本集團關聯方卓越集團的資產作擔保及／或抵押。且所有該等貸款已於上市前結清。
- (iii) 於2020年12月31日，本金為人民幣31,790,000元的其他借款乃向一名獨立第三方借入，用於小額貸款業務，該等借款為無抵押及按年利率9.90%計息，並須於貸款協議簽訂後三個月內償還。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 25 合約負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	<b>81,628</b>	63,438

合約負債變動如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
於1月1日	<b>63,438</b>	45,480
計入年初合約負債結餘的已確認收入	<b>(58,950)</b>	(38,604)
收購附屬公司	-	4,710
預先接受物業管理服務導致合約負債增加	<b>77,140</b>	51,852
於12月31日	<b>81,628</b>	63,438

本集團與其關聯方訂立若干物業管理協議以提供基本物業管理服務及增值服務，並於2020年12月31日自其關聯方收取人民幣17,327,000元(2019年：人民幣6,876,000元)的預付款項。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 26 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期</b>			
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		36,432	32,299
— 第三方		156,152	99,735
		<b>192,584</b>	132,034
<b>其他應付款項</b>			
— 關聯方		19,828	46,912
— 第三方		95,113	83,584
		<b>114,941</b>	130,496
應付關聯方款項	(b)	—	635,663
應付前非控股權益股息		—	104,740
應付非控股權益股息		5,388	—
代表業主委員會收取的現金	22	17,852	51,718
代表業主持有的房屋維修基金	22	19,550	16,394
應付利息		671	3,793
按攤銷成本計量的金融負債		350,986	1,074,838
與擬出售一間附屬公司代價有關的墊款	(c)	300,000	—
應計薪金及其他福利		148,062	118,235
按金	(d)	82,733	76,172
應計費用		11,068	6,555
		<b>892,849</b>	1,275,800
<b>非即期</b>			
其他應付款項	(e)	102,280	72,537

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 26 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、景觀及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與停車位租賃有關的應付款項。
- (b) 於2019年12月31日，結餘代表來自關聯方的免息貸款人民幣635,663,000元，且於年內結清。
- (c) 於2020年5月，本集團與一名關聯方訂立框架協議以轉讓於深圳卓投（本集團一間主要從事小額貸款業務的附屬公司）的100%股權，並就建議轉讓收取一筆墊款人民幣300,000,000元。最終轉讓代價將參考獨立外部估值師於轉讓日期進行的估值釐定。預計在有關部門實質批准並符合若干要求後，該轉讓將於2021年（出售深圳卓投的三年轉讓限制期後）完成。已收墊款為免息。
- (d) 按金主要指於裝修期間自業主及租戶收取的各項裝修按金。
- (e) 應付款項指收購完成後向本集團附屬公司浙江港灣集團的非控股權益出售的認沽期權（「非控股權益認沽期權」）。於2019年，本集團收購若干附屬公司，並已向浙江港灣集團的賣方（目前為浙江港灣集團的非控股權益並擁有浙江港灣集團40%股本權益）出售認沽期權。根據非控股權益認沽期權的條款，倘浙江港灣集團達成若干利潤目標，非控股權益有權自收購日期起三年後按經協定市盈率向本集團出售其於浙江港灣集團的餘下40%權益。可能應付的估計金額現值初步確認為其他負債，相應費用直接計入權益內其他儲備。根據附註2(f)(iii)所載的會計政策，該款項其後計入截至認沽期權行使日期將支付的估計金額，而重新計量該款項的變動計入其他儲備。

於2020年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	118,069	59,906
1至3個月	30,931	26,669
3至6個月	4,979	9,238
6至12個月	10,101	8,238
12個月以上	28,504	27,983
	<b>192,584</b>	132,034



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 27 租賃負債

下表列示於各報告日期本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2020年		2019年	
	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	17,509	25,089	10,910	18,532
1至2年	15,725	22,418	9,416	16,422
2至5年	24,322	41,070	22,079	40,389
超過5年	92,122	115,440	102,001	132,041
	<b>132,169</b>	<b>178,928</b>	133,496	188,852
	<b>149,678</b>	<b>204,017</b>	144,406	207,384
減：未來利息開支總額		<b>(54,339)</b>		(62,978)
租賃負債的現值		<b>149,678</b>		144,406

於2020年12月31日，上述結餘包括自本集團關聯方租賃的若干租賃物業的租賃負債人民幣6,818,000元(2019年：人民幣6,067,000元)。

### 28 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括本集團內任何公司的董事)接納購股權，按授出的代價每股1港元以認購本公司股份。於2020年9月9日，根據首次公開發售前購股權計劃授出合共28,200,000股普通股購股權。購股權將於上市日期起計三年後或相關承授人開始受僱日期(視乎情況而定)起計一週年後悉數歸屬，並可於授出日期起計5年內行使。每股行使價為5.36港元。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股，並以股份總面值結算。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 28 首次公開發售前購股權計劃 (續)

(a) 授出的條款及條件如下：

	工具數量	歸屬條件	購股權的 合約期限
授予董事的購股權：		<ul style="list-style-type: none"> <li>— 33.33% 可於本公司截至2021年12月31日止年度刊發年報後行使</li> <li>— 33.33% 可於本公司截至2022年12月31日止年度刊發年報後行使</li> <li>— 33.34% 可於本公司截至2023年12月31日止年度刊發年報後行使</li> </ul>	
– 2020年9月9日	<b>17,400,498</b>		5年
授予僱員的購股權：		<ul style="list-style-type: none"> <li>— 33.33% 可於本公司截至2021年12月31日止年度刊發年報後行使</li> <li>— 33.33% 可於本公司截至2022年12月31日止年度刊發年報後行使</li> <li>— 33.34% 可於本公司截至2023年12月31日止年度刊發年報後行使</li> </ul>	
– 2020年9月9日	<b>10,799,502</b>		5年
已授出購股權總額	<b>28,200,000</b>		

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 28 首次公開發售前購股權計劃 (續)

#### (b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	加權平均行使價 港元	購股權數目
於2020年1月1日		-
年內授出	5.36	28,200,000
於2020年12月31日尚未行使		28,200,000
於2020年12月31日可予行使	-	-

於2020年12月31日尚未行使的購股權行使價為5.36港元，且加權平均剩餘合約年期為4.6年。

授出的購股權的公平值為人民幣106,290,000元（每股3.77港元），其中本集團於截至2020年12月31日止年度確認購股權開支人民幣12,856,000元。

#### (c) 購股權的公平值及假設

本集團以授出購股權來獲得之服務之公平值，乃參考已授出購股權之公平值計量。已授出購股權之估計公平值以二項式點陣模式計量。購股權之合約年期用作該模式之一項輸入參數。有關提早行使之預期已計入二項式點陣模式之內。

##### 購股權的公平值及假設

股價	7.63港元
行使價	5.36港元
預期波幅（表示為二項式點陣模式下建模時所採用的加權平均波幅）	45.93%
購股權年期（表示為二項式點陣模式下建模時所採用的加權平均年期）	5年
預期股息	0%
無風險利率	0.3085%

購股權是根據服務條件而授出。此項條件在計量所得服務之公平值（於授出日期）時不在考慮之列。授出購股權並無附有市場條件。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 29 綜合財務狀況表內的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表的即期稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
企業所得稅		
預付稅項	1,465	2,109
即期稅項	<b>(57,214)</b>	(59,319)
	<b>(55,749)</b>	(57,210)
企業所得稅變動如下：		
於1月1日	<b>(57,210)</b>	(31,662)
自損益中扣除	<b>(129,898)</b>	(91,662)
收購附屬公司	-	(8,251)
年內付款	<b>131,359</b>	74,365
於12月31日	<b>(55,749)</b>	(57,210)

#### (b) 已確認的遞延稅項：

##### (i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內變動如下：

	自以下各項產生的遞延稅項							總計
	應收款項	未動用	使用權	未完成物業			其他	
	減值虧損	稅務虧損	資產	應計開支	管理合約	預扣稅		
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日	7,773	2,416	242	863	-	-	-	11,294
收購附屬公司	-	-	-	-	(15,920)	-	-	(15,920)
計入損益	2,835	2,079	2,101	1,033	432	-	-	8,480
於2019年12月31日及2020年1月1日	<b>10,608</b>	<b>4,495</b>	<b>2,343</b>	<b>1,896</b>	<b>(15,488)</b>	-	-	<b>3,854</b>
自損益中計入／(扣除)	<b>3,580</b>	<b>227</b>	<b>2,368</b>	<b>3,985</b>	<b>2,887</b>	<b>(4,155)</b>	<b>179</b>	<b>9,071</b>
出售附屬公司	-	-	-	(159)	-	-	(179)	(338)
於2020年12月31日	<b>14,188</b>	<b>4,722</b>	<b>4,711</b>	<b>5,722</b>	<b>(12,601)</b>	<b>(4,155)</b>	-	<b>12,587</b>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 29 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

## (b) 已確認的遞延稅項：(續)

## (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	28,666	19,342
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(16,079)	(15,488)
	<b>12,587</b>	3,854

## (c) 未確認遞延稅項資產及負債

## (i) 並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未動用稅務虧損		
— 中國	50	31,844

由於可能並無充足的未來應課稅利潤可用於抵銷未動用稅務虧損，因此本集團並未就附屬公司的未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 29 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

#### (c) 未確認遞延稅項資產及負債 (續)

##### (i) 並無就下列項目確認遞延稅項資產：(續)

根據中國相關法律法規，於2020年12月31日的未確認稅務虧損將於以下年度到期：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	—	1,593
2021年	—	5,971
2022年	36	5,460
2023年	6	10,604
2024年	6	8,216
2025年	2	—
	<b>50</b>	<b>31,844</b>

未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅利潤。

- (ii) 企業所得稅法及其實施細則規定，中國居民企業就所產生利潤及所產生未分配利潤向其中國境外直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅（除非由條約或協議另行減少）。根據中國與香港的稅務安排及其相關規例，持有中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」，可享有5%的經下調預扣稅率。於2020年12月31日，本集團並無就其若干中國附屬公司所產生利潤人民幣10,254,000元（2019年：零）作出遞延稅項負債撥備，原因是本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定於可見未來或不會分派該等利潤。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 30 資本、儲備及股息

## (a) 股本

## 法定股本

於2020年1月13日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。根據本公司日期為2020年9月28日的股東決議案，本公司的法定股本由380,000港元（分為每股面值0.01港元的38,000,000股股份）增至50,000,000港元（分為每股面值0.01港元的5,000,000,000股股份）。

## 已發行股本

每股面值0.01港元的已發行普通股：	2020年		
	股份數目	港元	人民幣
於2020年1月13日（註冊成立日期）	—	—	—
股份發行(i)	1,000	10	9
資本化發行(ii)	899,999,000	8,999,990	7,729,000
於首次公開發售後發行普通股(iii)	300,000,000	3,000,000	2,576,591
行使超額配股權(iv)	22,490,000	224,900	190,760
於2020年12月31日	1,222,490,000	12,224,900	10,496,360

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 資本、儲備及股息 (續)

#### (a) 股本 (續)

##### 已發行股本 (續)

附註：

(i) 註冊成立後，本公司分別向Urban Hero (由我們的控股股東李華先生間接全資擁有的英屬處女群島公司) 配發及發行799股股份，向Autumn Riches Limited (由李淵先生全資擁有的英屬處女群島公司) 配發及發行70股股份，以及向Ever Rainbow Holdings Limited (由肖興萍女士全資擁有的英屬處女群島公司) 配發及發行131股股份。每股已發行股份的面值均為每股0.01港元。於有關配發及發行完成後，本公司分別由李華先生、李淵先生及肖興萍女士擁有79.9%、7.0%及13.1%。

(ii) 資本化發行

於2020年9月28日，899,999,000股股份以資本化方式發行，每股面值0.01港元，相應股本金額為8,999,990港元 (約相當於人民幣7,729,000元)。

(iii) 於首次公開發售後發行普通股

於2020年10月19日，本公司於香港證券交易所上市後，以總現金代價3,204,000,000港元 (相當於約人民幣2,751,595,000元) 發行300,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，每股10.68港元。相應股本金額約為人民幣2,576,000元，發行產生的股權溢價約為人民幣2,683,788,000元 (扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份承銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他相關成本，乃發行新股直接應佔的增量成本。該等成本人民幣65,231,000元被視為發行產生的股份溢價的扣減。

(iv) 行使超額配股權

於2020年11月11日，超額配股權已由投資者部分行使，而本公司以每股10.68港元配發及發行22,490,000股每股面值0.01港元的額外股份，總現金代價為240,193,200港元 (相當於約人民幣203,732,000元)。相應的股本金額約為人民幣191,000元，發行產生的股份溢價約為人民幣198,880,000元 (扣除股份發行成本)。已付及應付股份發行成本主要包括股份承銷佣金及其他相關成本，乃發行新股直接應佔的增量成本。該等成本人民幣4,661,000元被視為發行產生的股份溢價的扣減。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 30 資本、儲備及股息(續)

## (b) 本公司權益組成部分的變動

本公司各權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本	股份溢價	購股權儲備	匯兌儲備	累計虧損	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2020年1月13日(註冊成立日期)的餘額	-	-	-	-	-	-
期內全面收入總額	-	-	-	(61,391)	(8,555)	(69,946)
於成立時發行股份(附註30(a))(附註)*	-	80,049	-	-	-	80,049
資本化發行	7,729	(7,729)	-	-	-	-
於首次公開發售後發行普通股， 扣除發行成本	2,767	2,877,316	-	-	-	2,880,083
首次公開發售前以權益結算的股份支付(附註28)	-	-	12,856	-	-	12,856
於2020年12月31日的餘額	10,496	2,949,636	12,856	(61,391)	(8,555)	2,903,042

\* 由於股本金額不足人民幣1,000元，故為方便呈列而將其呈列為零。

附註：作為重組的一部分，本公司收購了深圳東潤澤的全部股權，乃以向李華先生控制的實體深圳東潤澤的當時權益股東發行新股份的方式結算。所收購資產淨值與本公司已發行股本之間的差額入賬為股份溢價。

## (c) 儲備的性質及目的

## (i) 中國法定儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成本集團的公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向權益持有人分派股息之前作出。

就有關公司而言，法定儲備可用於彌補過往年度的虧損(倘有)，且可按權益持有人的現有股權比例將其轉換為資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於有關公司註冊資本的25%。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 資本、儲備及股息 (續)

#### (c) 儲備的性質及目的 (續)

##### (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(w)所載的會計政策處理。

##### (iii) 其他儲備

其他儲備主要包括以下方面：

- (i) 共同控制業務合併項下收購正聯浩東產生的其他儲備的調整；
- (ii) 確認因收購浙江港灣集團而產生的非控股權益認沽期權及於各報告期末重新計量的賬面值其後變動(附註26(e))；及
- (iii) 因重組而產生的其他儲備調整

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 資本、儲備及股息 (續)

#### (d) 股息

截至2020年12月31日止年度應付本公司權益股東的股息：

於綜合財務狀況表日期後建議末期股息每股普通股9.51港分

2020年  
人民幣千元

**98,234**

於報告期末後建議末期股息並未於報告期末確認為負債。

本年度並無上一財政年度應付本公司權益股東的股息獲批准及支付。

於2020年5月，深圳東潤澤向李華先生控制的實體深圳東潤澤當時權益股東東潤宣派股息人民幣353,718,000元。上述所宣派股息已於2020年5月派付。

於2019年，元熙投資及卓越物業管理(本集團旗下附屬公司)向本公司大多數股東、李淵先生及肖興萍女士擁有的深圳嘉信實業(本集團前非控股權益公司)宣派股息人民幣104,740,000元，並已於2020年5月派付。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 資本、儲備及股息 (續)

#### (e) 資本管理

本集團在資本管理上的目標為保障本集團有能力持續經營，以便為股東提供回報及為其他利益相關人士帶來利益以及維持最佳資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息數量、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團根據資本負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。

於2020年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資本負債比率	<b>34%</b>	82%

除一家從事小額貸款業務的附屬公司(其強制性註冊資本為人民幣300百萬元)外，於年內，本集團並不受限於其他外部強制性資本規定。

### 31 財務風險管理

所面臨的信用、流動資金、利率、貨幣及公平值風險乃於本集團的日常業務過程中產生。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制存款、按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項以及應收貸款。本集團的金融負債包括銀行貸款及其他借款以及貿易及其他應付款項。

本集團所面臨的該等風險及本集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例概述如下。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 財務風險管理 (續)

#### (a) 信用風險

本集團的信用風險主要可歸因於銀行現金及受限制存款、貿易及其他應收款項以及應收貸款。管理層已實施信用政策，並持續監控面臨的該等信用風險。

本集團銀行現金及受限制存款主要存放於聲譽良好的金融機構。管理層預期該等存款不存在重大信用風險，並預計該等金融機構不會違約及使本集團蒙受損失。

#### 貿易及其他應收款項

就貿易應收款項而言，本集團按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團認為，當有關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，發生違約事件。就有關應收若干大客戶的物業管理費的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於1至3個月內結算。鑒於本集團的客戶數目龐大，故並無信用風險集中的情況。對於不同客戶類型，如大型集團客戶、商業租戶及住宅客戶，本集團按各類型計量虧損撥備並考慮到不同的付款行為及提供予各類型客戶的不同信用條款。

評估截至2020年12月31日的貿易應收款項的可收回金額時，由於COVID-19疫情發展及業務恢復情況不明朗，不確定性大幅增加。然而，本集團密切監察貿易應收款項的結算情況，及時追繳物業管理費。基於上述已採取的行動，本集團認為，預期信貸虧損評估並無因COVID-19疫情出現顯著變化。

就應收關聯方款項及其他應收款項而言，本集團已對長賬齡應收款項進行定期檢討並採取跟進行動，這使得管理層能夠評估該等款項的可收回性並盡量減少信用風險。所面臨的最大信用風險乃以綜合財務狀況表中各金融資產的賬面金額列示。已就若干其他應收款項作出具體的減值虧損，以反映相關預期信貸虧損。

本集團預期，與其他應收若干實體款項(包括應收由李華先生控制實體的非貿易性款項、應收卓越集團的其他非貿易性款項及應收其他關聯方的其他應收款項)相關的信用風險被視作較低，原因為該等實體在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。本集團經評估認為，應收該等實體款項的預期信貸虧損率甚微且其信用風險較低，因而虧損撥備極低。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 財務風險管理 (續)

#### (a) 信用風險 (續)

##### 貿易及其他應收款項 (續)

下表載列有關本集團於2020年12月31日就貿易及其他應收款項所面臨的信用風險及預期信貸虧損的資料：

於2020年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
貿易應收款項 – 非住宅物業			
6個月內	2%	404,499	8,234
6個月至1年	3%	29,526	945
1至2年	26%	15,113	3,896
2至3年	63%	4,219	2,670
超過3年	100%	7,525	7,525
		460,882	23,270
貿易應收款項 – 住宅物業			
1年內	12%	18,279	2,227
1至2年	23%	6,530	1,473
2至3年	48%	4,199	1,999
超過3年	100%	8,763	8,763
		37,771	14,462
		498,653	37,732
其他應收款項	9%	30,172	2,586
		528,825	40,318

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 31 財務風險管理 (續)

## (a) 信用風險 (續)

## 貿易及其他應收款項 (續)

於2019年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>貿易應收款項 – 非住宅物業</b>			
6個月內	3%	333,812	8,568
6個月至1年	3%	18,958	552
1至2年	24%	15,644	3,801
2至3年	36%	4,385	1,576
超過3年	100%	4,063	4,063
		<u>376,862</u>	<u>18,560</u>
<b>貿易應收款項 – 住宅物業</b>			
1年內	13%	17,064	2,154
1至2年	33%	10,160	3,315
2至3年	45%	2,950	1,323
超過3年	100%	6,106	6,106
		<u>36,280</u>	<u>12,898</u>
		413,142	31,458
<b>其他應收款項</b>	0.38%	<u>507,522</u>	<u>1,936</u>
		<u>920,664</u>	<u>33,394</u>

預期虧損率基於過往4年的實際虧損經驗計算，並根據歷史數據收集有關期間的經濟狀況、當前經濟狀況與本集團所認為的應收款項預期存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

除上述信用風險管理政策外，本集團會考慮初步確認資產後的違約可能性及信用風險是否持續大幅增加。為評估信用風險是否大幅增加，本集團將於各報告期末發生的資產違約風險與於初步確認日期的違約風險進行比較，並計及可得的合理有力前瞻性資料。有關指標詳情披露於附註2(l)(i)。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 財務風險管理 (續)

#### (a) 信用風險 (續)

##### 貿易及其他應收款項 (續)

於本年度，貿易及其他應收款項的減值撥備變動(包括個別及共同虧損組成部分)如下：

##### 貿易及其他應收款項減值

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	33,394	26,601
已確認減值虧損	6,924	6,793
於12月31日	40,318	33,394

##### 應收貸款

就應收貸款而言，本集團已設立相關機制，用以抵銷小額貸款業務各關鍵經營階段所產生的信用風險，包括貸前評估、信用審批及貸後監察。於貸前評估階段，本集團委派業務及推廣部門以及風險管理部門進行客戶接納及盡職審查。於信用審批階段，視乎貸款數額而定，所有貸款申請須接受本集團副總經理、總經理或貸款評估委員會評估及批核。為管理信用風險，本集團還要求客戶提供合資格資產作為抵押品或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。於貸後監察階段，本集團持續監察利息還款以通過評估多項因素來甄別出任何潛在的風險，該等因素包括但不限於客戶的經營及財務狀況、抵押品狀況及其他還款來源。

於各報告期末，基於信用質素，應收貸款由本集團分為三個階段：

##### 階段1

由於批授及減值基於12個月預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)進行確認，故應收貸款之信用風險並無顯著增加。

##### 階段2

由於批授及減值基於整個存續期的預期信貸虧損(無信貸減值的整個存續期的預期信貸虧損)進行確認，應收貸款之信用風險顯著增加。



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 31 財務風險管理 (續)

## (a) 信用風險 (續)

## 應收貸款 (續)

## 階段3

應收貸款已違約且被視為信貸減值(信貸減值的整個存續期的預期信貸虧損)。

本集團經考慮違約可能性、違約虧損、違約風險以及前瞻性資料(如COVID-19疫情的影響、宏觀經濟環境的發展等)後，應用預期信貸虧損模型來計量應收貸款的減值虧損。

下表載列有關本集團於2020年12月31日應收貸款所面臨的信用風險及預期信貸虧損的資料。

於2020年12月31日	預期虧損率	總賬面金額	虧損撥備
應收貸款			
— 階段1	3%	365,893	11,226
— 階段2	10%	2,600	265
— 階段3	30%	16,477	4,943
		<b>384,970</b>	<b>16,434</b>
於2019年12月31日	預期虧損率	總賬面金額	虧損撥備
應收貸款			
— 階段1	2.3%	400,038	9,038

本年度應收貸款的減值撥備變動如下：

## 應收貸款減值

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	9,038	4,490
已確認減值虧損	7,396	6,832
出售	-	(2,284)
於12月31日	<b>16,434</b>	9,038

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 財務風險管理 (續)

#### (b) 流動資金風險

本集團的管理層持續檢討本集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足現金儲備及自主主要金融機構獲得足夠承諾貸款額，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示本集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量（包括使用合約利率計算利息付款，如屬浮息，則按各報告期末的利率計算）及本集團可能需支付的最早日期計算：

	於2020年12月31日					於 12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行貸款及其他借款	207,551	20,678	170,648	-	398,877	373,940
租賃負債	25,089	22,418	41,070	115,440	204,017	149,678
貿易及其他應付款項（不包括按金、 應計薪金及其他福利、應計費用及 與非控股權益認沽期權有關的 其他應付款項）	350,986	-	-	-	350,986	350,986
	<u>583,626</u>	<u>43,096</u>	<u>211,718</u>	<u>115,440</u>	<u>953,880</u>	<u>874,604</u>

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 31 財務風險管理 (續)

## (b) 流動資金風險 (續)

	於2019年12月31日					於 12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行貸款及其他借款	480,558	-	-	-	480,558	465,000
租賃負債	18,532	16,422	40,389	132,041	207,384	144,406
貿易及其他應付款項(不包括按金、應計薪金及其他福利、應計費用及與非控股權益認沽期權有關的其他應付款項)	1,074,838	-	-	-	1,074,838	1,074,838
	<u>1,573,928</u>	<u>16,422</u>	<u>40,389</u>	<u>132,041</u>	<u>1,762,780</u>	<u>1,684,244</u>

## (c) 利率風險

風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率改變而波動的風險。本集團的利率風險主要來自租賃負債、銀行貸款及其他借款。本集團受管理層監控的利率概況載列於下文(i)項。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 財務風險管理 (續)

#### (c) 利率風險 (續)

##### (i) 利率概況

下表詳述於報告期末本集團借款的利率概況。

	2020年		2019年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借款：				
租賃負債	5.66%	149,678	5.66%	144,406
銀行貸款及其他借款	4.35%-9.90%	373,940	4.10%-7.50%	365,000
		<b>523,618</b>		509,406
浮動利率借款：				
銀行貸款	-	-	5.45%	100,000
借款總額		<b>523,618</b>		<b>609,406</b>

##### (ii) 敏感度分析

於2020年12月31日，浮動利率借款並無利率風險。於2019年12月31日，倘利率整體上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，估計本集團的除稅後利潤及保留利潤將減少／增加約人民幣750,000元。

就報告期末本集團持有的浮動利率非衍生工具所引致的現金流量利率風險而言，對本集團除稅後利潤（及保留利潤）及其他綜合權益組成部分的影響乃估計為該利率變化對利息開支或收入的年度影響。

#### (d) 貨幣風險

本集團於中國內地的附屬公司的功能貨幣為人民幣。本集團的幾乎所有經營活動在中國內地開展，而大部分交易以人民幣計值。而本公司及香港附屬公司持有的現金均以港元（「港元」）計值，且該等實體的功能貨幣亦為港元，故本集團認為匯率變動的風險並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 31 財務風險管理(續)

## (e) 公平值計量

## (i) 公平值層級

香港財務報告準則第13號公平值計量規定，本集團在報告期末定期計量的金融工具的公平值，分類為香港財務報告準則第13號中定義的三級公平值層級。公平值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

	2020年			2019年		
	第1級	第2級	第3級	第1級	第2級	第3級
	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
持續按公平值計量						
資產：						
— 理財產品(附註19)						
(附註)	-	-	48,177	-	-	123,842
— 應收一名第三方款項						
(附註19)	-	-	2,118	-	-	2,224

附註：對於按公平值計入損益的銀行發行理財產品，公平值基於貼現現金流量法計算釐定。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 財務風險管理 (續)

#### (e) 公平值計量 (續)

##### (i) 公平值層級 (續)

本集團就理財產品使用的第三級輸入值主要為預期回報率。於2020年12月31日，倘本集團所持理財產品投資的預期回報率上升／下降1%，本集團的除稅後利潤及保留利潤會增加／減少人民幣361,000元(2019年：人民幣929,000元)。

本集團就應收第三方款項使用的第三級輸入值主要為利潤保證期間的收益增長率。於2020年12月31日，倘利潤保證期間的收益增長率上升／下降1%，本集團的除稅後利潤及保留利潤會分別減少／增加人民幣463,000元(2019年：人民幣462,000元)。

#### (f) 並非以公平值列賬的金融資產及負債的公平值

本集團按成本或攤銷成本計量的金融資產及負債的賬面值與其於2019年及2020年12月31日的公平值並無重大差異。

### 32 出售附屬公司

於2020年4月21日，本集團與卓越置業集團有限公司及其附屬公司(統稱「卓越集團」)的一間附屬公司(本集團的關聯方)訂立一份股份購買協議以出售本集團於本集團的非全資附屬公司深圳市正聯浩東科技發展有限公司(「正聯浩東」)的全部95%股權，代價為人民幣9,500,000元。正聯浩東主要從事提供軟件開發及技術支援。

正聯浩東於截至2019年12月31日止年度的虧損淨額為人民幣8,188,000元，而於出售前的2020年年度的收益淨額為人民幣179,000元，有關金額已計入本集團的財務報表。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 32 出售附屬公司(續)

已出售附屬公司於出售日期的淨資產載列如下：

	附註	人民幣千元
現金及現金等價物		5,167
貿易及其他應收款項		925
物業、廠房及設備	12	1,771
遞延稅項資產	29(b)	338
貿易及其他應付款項		(31,378)
負債淨值		(23,177)
非控股權益		1,138
本集團應佔負債淨值		(22,039)
出售附屬公司的收益：		
已收代價		9,500
減：已出售的本集團應佔負債淨值		22,039
出售附屬公司的收益	5(b)	31,539
來自出售的現金流出淨額：		
已收代價，以現金結付(附註)		-
減：已出售的現金及現金等價物		(5,167)
現金流出淨額		(5,167)

附註：代價乃通過與應付其各自關聯方款項相抵銷而結付。

## 33 承擔

尚未於財務報表作出撥備的尚未履行資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約及已授權惟未訂約	15,001	900

於2020年12月31日，資本承擔主要為購買軟件及改良IT系統的資本開支。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 34 關聯方交易

#### (a) 重大關聯方交易

於截至2020年12月31日止年度，本集團與卓越集團、其聯營公司及合營企業以及由李華先生(控股股東)控制、共同控制或施加重大影響的其他關聯方訂立重大關聯方交易。

本集團與上述關聯方於本年度的重大交易詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本物業管理服務收入		
— 卓越集團	68,151	88,232
— 其他關聯方	2,223	4,052
增值服務收入		
— 卓越集團	232,560	106,070
— 其他關聯方	5,805	4,001
支付租賃負債		
— 卓越集團	2,608	1,670
— 其他關聯方	203	420
於租賃負債支出的利息開支		
— 卓越集團	335	297
— 其他關聯方	18	24
收購使用權資產		
— 卓越集團	1,863	3,095
— 其他關聯方	1,274	-
向關聯方借出的貸款		
— 其他關聯方	-	455,000
關聯方償還貸款		
— 其他關聯方	455,000	-



## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 34 關聯方交易 (續)

## (a) 重大關聯方交易 (續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入		
— 其他關聯方	5,840	8,961
可變租賃款項相關開支		
— 卓越集團	31,115	33,206
— 其他關聯方	2,872	2,067
採購、維護及其他服務相關成本		
— 卓越集團	1,200	2,420
— 其他關聯方	11,686	25,991
擬出售附屬公司的關聯方墊款		
— 卓越集團	300,000	—

上述所有交易均於本集團的日常業務過程並按交易方協定的條款進行。

## (b) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金(包括已付本公司董事的款項(誠如附註8所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註9所披露))如下:

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	3,658	3,519
酌情花紅	8,338	790
退休計劃供款	113	132
以權益結算的股份支付	9,901	—
	<b>22,010</b>	<b>4,441</b>

薪酬總額計入「員工成本」(請參閱附註6(b))。

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 34 關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘載列於綜合財務報表的附註20、25、26及27。

#### (d) 與關連交易相關的上市規則的適用性

除董事報告所載「持續交易」一節所披露關連交易及持續關連交易外，所有其他關聯方交易均不屬於上市規則第14A章項下「關連交易」或「持續關連交易」的範疇，因此毋須根據上市規則第14A章遵守申報、公佈或獨立股東批准規定。

### 35 公司層面的財務狀況表

	2020年 人民幣千元
非流動資產	
投資附屬公司	77,533
流動資產	
其他應收款項	8,228
現金及現金等價物	2,825,110
	2,833,338
流動負債	
其他應付款項	7,829
流動資產淨值	2,825,509
總資產減流動負債及資產淨值	2,903,042
股本	10,496
儲備	2,892,546
權益總額	2,903,042

## 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 36 報告期後之非調整事項

於報告期末後，董事會建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註30(d)。

### 37 直接及最終控股方

於2020年12月31日，董事認為，本集團的最終控股方及直接母公司分別為李華先生及Urban Hero。

### 38 報告期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則－香港財務報告準則第17號，保險合約，該等修訂及新準則於截至2020年12月31日止年度尚未生效，且該等財務報表內尚未採納。該等變化包括如下與本集團相關的各項：

	於以下日期或 之後的會計期間生效
香港財務報告準則第3號之修訂， <i>概念框架之提述</i>	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂， <i>物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項</i>	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂， <i>有償合約－履行合約之成本</i>	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日

本集團正就該等變化將對初次採用期間造成的影響進行評估。至今得出的結論為採納該等準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

## 四年財務概要

### 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	947,287	1,223,186	1,836,019	<b>2,525,087</b>
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)	<b>(1,861,275)</b>
毛利	233,470	294,239	433,446	<b>663,812</b>
其他收益	3,835	3,197	17,467	<b>22,970</b>
其他收入／(虧損)淨額	(161)	(7,060)	(15,772)	<b>21,030</b>
銷售及營銷開支	(6,306)	(8,217)	(7,024)	<b>(15,419)</b>
行政開支	(47,435)	(76,691)	(96,776)	<b>(194,667)</b>
經營利潤	183,403	205,468	331,341	<b>497,726</b>
財務成本	(414)	(1,303)	(20,482)	<b>(29,535)</b>
應佔聯營公司利潤	767	859	887	<b>1,212</b>
應佔合營企業利潤減虧損	344	6,246	5,001	<b>7,346</b>
除稅前溢利	184,100	211,270	316,747	<b>476,749</b>
所得稅	(47,707)	(54,711)	(83,182)	<b>(120,827)</b>
年內利潤	136,393	156,559	233,565	<b>355,922</b>
以下各項應佔：				
本公司權益股東	109,075	125,773	178,510	<b>324,987</b>
非控股權益	27,318	30,786	55,055	<b>30,935</b>
年內利潤	136,393	156,559	233,565	<b>355,922</b>
年內其他全面收入(除稅及作出重新分類調整後) 其後可能會重新分類至損益的項目：				
本公司及海外附屬公司財務報表換算的匯兌差額	-	20	10	<b>(55,621)</b>
年內全面收入總額	136,393	156,579	233,575	<b>300,301</b>
以下各項應佔：				
本公司權益股東	109,075	125,789	178,518	<b>269,366</b>
非控股權益	27,318	30,790	55,057	<b>30,935</b>
年內全面收入總額	136,393	156,579	233,575	<b>300,301</b>
每股盈利(人民幣分)				
基本	不適用	不適用	19.8	<b>33.7</b>
攤薄	不適用	不適用	19.8	<b>33.6</b>

## 四年財務概要

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	99,666	115,443	589,233	<b>595,740</b>
流動資產	898,610	1,265,330	1,962,630	<b>4,334,214</b>
<b>資產總額</b>	<b>998,276</b>	<b>1,380,773</b>	<b>2,551,863</b>	<b>4,929,954</b>
<b>權益及負債</b>				
<b>權益總額</b>	<b>214,238</b>	<b>362,787</b>	<b>455,875</b>	<b>3,256,286</b>
非流動負債	13,759	16,083	221,521	<b>430,678</b>
流動負債	770,279	1,001,903	1,874,467	<b>1,242,990</b>
<b>負債總額</b>	<b>784,038</b>	<b>1,017,986</b>	<b>2,095,988</b>	<b>1,673,668</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>998,276</b>	<b>1,380,773</b>	<b>2,551,863</b>	<b>4,929,954</b>