



EVER SUNSHINE LIFESTYLE SERVICES GROUP LIMITED

永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1995

2018
年度報告

用心構築美好生活



目錄

	頁次
公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	5
主席報告	8
管理層討論及分析	11
董事及高級管理層履歷	28
企業管治報告	36
董事會報告	50
獨立核數師報告	67
綜合損益及全面收益表	72
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	77
綜合財務報表附註	79
財務概要	146



董事會

執行董事

林中先生(主席)
周洪斌先生

非執行董事

林峰先生
葛明先生

獨立非執行董事

馬永義先生
王鵬先生
張偉聰先生

公司秘書

楊靜文女士

授權代表

林中先生
林峰先生

戰略委員會

林中先生(主席)
林峰先生
周洪斌先生

審核委員會

張偉聰先生(主席)
林峰先生
馬永義先生

薪酬委員會

王鵬先生(主席)
林中先生
馬永義先生

提名委員會

林中先生(主席)
王鵬先生
馬永義先生

註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區
申虹路 1188 號 20 弄
恒基旭輝中心 6 樓

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東 248 號
陽光中心 40 樓



主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行
中國上海市普陀區
長壽路95號
8樓

中國建設銀行上海怒江路支行
中國上海市普陀區
金沙江路1006號
101室

寧波銀行上海黃浦支行
中國上海市
黃浦區
黃河路37號

中國建設銀行蘇州高新區支行
中國江蘇省蘇州市
高新區
獅山路95號

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港中環
干諾道111號
永安中心25樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

證券過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

股份代號

1995

網址

www.ysservice.com.cn





在本年報內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

股東週年大會	本公司將於2019年5月28日舉行的股東週年大會
組織章程細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	董事會轄下的審核委員會
Best Legend	Best Legend Development (PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信托有限公司並由林峰先生(作為 Best Legend Trust (一間特殊目的公司)之受託人)全資擁有
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就上市後至少六個月本公司採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend獲委任為受託人)
董事會	本公司董事會
董事委員會	戰略委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會的統稱，而「董事委員會」指其中任何一個
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄十四所載企業管治守則
中國	中華人民共和國，但僅就本年報及作地區參考而言，除文義另有指明外，本年報對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
旭輝集團	旭輝控股及其附屬公司
旭輝控股	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：0884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市
旭輝(中國)	旭輝集團股份有限公司(前稱為上海永升置業有限公司及旭輝集團有限公司)，一間於中國成立的股份有限公司及旭輝控股的間接全資附屬公司
本公司或我們	永升生活服務集團有限公司，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市



控股股東	具有上市規則所賦予的涵義及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、旭昇、Spectron及Best Legend
不競爭契據	我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人所作出日期為2018年11月26日的不競爭契據
董事	本公司董事
Elite Force Development	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，及由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益
建築面積	建築面積
本集團	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
港元	港元，香港法定貨幣
獨立第三方	與本公司、其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
首次公開發售	本公司首次公開發售
上市	股份於主板上市
上市日期	股份首次於主板開始買賣的日期，即2018年12月17日
上市規則	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
大綱或組織章程大綱	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)
標準守則	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
提名委員會	董事會轄下的提名委員會



超額配股權	本公司所授出購股權，據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共 57,000,000 股新股份，以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份(其中尚未獲行使部分已於 2019 年 1 月 6 日失效)中的超額分配(如有)
超額分配股份	本公司繼超額配股權於 2019 年 1 月 4 日獲部分行使後按每股 1.78 港元發行及配發合共 36,400,000 股股份
招股章程	本公司日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程
薪酬委員會	董事會轄下的薪酬委員會
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
證券及期貨條例	香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
股東	股份持有人
股份	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股，以港元交易並於主板上市
Spectron	Spectron Enterprises Limited，一間於 2014 年 9 月 18 日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及為我們的控股股東之一
聯交所或香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
戰略委員會	董事會轄下的戰略委員會
最終控股股東	林中先生、林峰先生及林偉先生
旭昇	旭昇有限公司，一間於 2011 年 5 月 9 日於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為旭輝控股之全資附屬公司，為我們的控股股東之一
永升物業	上海永升物業管理有限公司(前稱上海永升物業管理股份有限公司)，一間於中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司



致各股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2018年12月31日止年度的全年業績報告。

2018年為本集團登陸聯交所主板交易的元年，承蒙股東支持，得益於行業的良好發展趨勢、快速增長的市場需求，以及公司內全體員工的勤勉敬業，使公司業績與整體發展態勢相輔相成，穩固向好。

作為一家在國內享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商，本集團打破傳統的基礎物業服務模式，洞察客戶需求，圍繞全生命週期和全生活場景進行服務設計，致力於打造成為值得依賴的智慧社區生活服務商。在業務拓展方面，本集團堅持全國化佈局，「四輪驅動」的市場發展策略，正逐漸顯示出良好效果，而多業態發展的戰略導向，也為集團的總體業績增長提供了更廣闊的空間。

隨著中國城鎮戶口水平繼續提升，房地產依然為經濟發展重要支柱之一。2018年，旭輝控股不斷擴大城市版圖，為永升的市場發展提供了強大助力。與此同時，基於本集團多品牌、多元化的發展戰略，我們持續在全國進行佈局，堅持區域深耕，並不斷探索創新的合作模式，推進多業態橫向發展，如高端住宅、公眾、商辦領域的深入，積極尋求與土地儲備充足、且具有長期市場競爭力的地產商達成戰略合作，攜手共贏。

我們良好的市場聲譽、品牌知名度，有口皆碑的服務質量，以及專業的市拓團隊，是我們業務快速發展的強有力支撐。在2018年，我們陸續簽下重慶金隅大成新都會、蘇州觀瀾四季佳苑、長沙北辰三角洲奧城D2區等標杆性住宅項目，體現了我們一如既往，較強的住宅項目服務優勢。

而在公眾物業服務領域，我們陸續完成太陽能德州小鎮、德州市第二人民醫院、廈門市氣象台等項目物業服務的承接。更讓我們引以為豪的是，我們的一間附屬公司山東魯班永升物業管理有限公司（「山東永升」）在由中國國家能源局和美國能源部聯合主辦，中國產業海外發展協會承辦的「2018年第二屆中國國際太陽能十項全能競賽」賽事服務的眾多候選服務供方中，成為唯一賽事全程服務供應方，並獲得「優秀服務商」稱號。





在商辦物業服務領域，我們先後承接國家級產業園區青島國際創新園、江陰超高層地標性項目橙星廣場、橙星大廈綜合體。其中，青島國際創新園項目，總建築面積為64萬平方米，為山東省和青島市的兩級重點項目。

在基礎服務品質方面，集團按業態進行細分，分別成立了住宅、高端和商用物業事業部，重點打造生活、秩序、環境、維護、問詢、智能服務等六大社區關照體系，並導入37°C社區文化服務體系，以基礎物業服務為核心，為業主提供除物業服務之外的繪畫閱讀、親子教育、運動健身等多元化生活服務，得到了所有服務業主的一致好評。

與此同時，集團在2018年3月創立的鉑悅管家模式，是我們的高端住宅服務品牌，先後在蘇州、上海、北京、南京、合肥等9個項目推行落地。秉承「無憂私屬管家、尊貴如隱隨心」的品牌理念，為客戶提供社區管家服務，在無憂無慮的環境中滿足他們的所有個人要求。鉑悅管家模式未來也將在本公司的高端項目上進一步推廣，讓更多業主享受到全然不同的服務體驗。

而悅澤商辦，也是集團推出的商辦類專業服務品牌，致力於打造全面覆蓋企業、客戶需求觸點的前端、中端、後端的全生命週期價值鏈商業服務體系。2018年4月，集團發佈了悅澤商辦服務體系及服務分級標準體系，並在上海、北京、天津、武漢、西安、重慶、青島、蘇州等56個項目上推行，快速完成了7個悅澤商辦標杆項目的落地。我們希望為服務企業實現真正的資產增值和後顧無憂的工作環境，用出色的終端客戶體驗傳播悅澤商辦服務的優秀品質。

業績回顧

於2018年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為65.6百萬平方米，較2017年底增長約96.4%。截至2018年12月31日止年度，得益於業務的持續發展，本集團收益增加48.3%至約人民幣1,075.8百萬元。其中，物業管理服務收益約為人民幣666.9百萬元、對非業主的增值服務收益為人民幣210.5百萬元、社區增值服務收益為人民幣198.4百萬元。2018年的年內溢利約為人民幣100.2百萬元，較2017年的人民幣76.4百萬元增加約31.2%。核心溢利(即不包括上市開支所造成影響的溢利)約為人民幣125.9百萬元，較2017年增加64.8%。



建議末期股息

董事會認為年內集團的運營和財務皆表現優越，而董事會的一貫理念是通過派息和股東一起分享成長的成果。由於在可見的將來本集團具備充足的資金以滿足其運營及投資需求，故董事會建議於截至2018年12月31日止年度支付末期股息本公司普通股每股0.0231港元的股息。

展望

本集團將堅持「平台+生態」的總體戰略，實現可持續有品質的高增長。我們致力於成為值得依賴的智慧社區生活服務提供商，用心構築美好生活，同時秉承「五心」服務理念，即用心、操心、細心、愛心、貼心，持續改進創新，為客戶提供「滿意+驚喜」的服務。我們必須戒驕戒躁，踏實走好每一步，用智慧和責任感做好這份工作，以更具成長性的企業價值空間，回報廣大投資者和股東。同時，也讓我們的員工通過企業的持續成長實現個人的增值。

與此同時，我們的管理團隊富有遠見、經驗豐富、勤勉務實，他們敢於挑戰高目標，善於挑戰困難，樂於協助他人，能不斷帶領團隊打勝仗。相信在長遠的未來，在我們優秀管理團隊的帶領下，本公司全體成員拼搏奮進，必能掀開集團蓬勃發展的新篇章！





業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2018年6月我們榮獲中指院頒發的「2018中國物業服務百強企業」稱號，在綜合實力方面行業排名第20位。截至2018年12月31日，我們為中國43座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積約為65.6百萬平方米，其中在管理總建築面積約為40.2百萬平方米，為逾20萬個家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），及其他專項優質的定制服務，於2018年6月，我們榮獲「2018年中國辦公物業管理領先企業」。

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

我們的業務模式

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

- 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。
- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端用戶角度提供充分的建議。



- 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理、租賃及銷售服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。

物業管理服務

面積規模大幅增長

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，通過雙輪驅動實現合約面積和管理面積的快速增長，截至2018年12月31日，我們的合約建築面積約為65.6百萬平方米，合約項目數量380個，同比分別增長96.4%及63.8%；而同期產生收益的在管建築面積達到了40.2百萬平方米，在管項目數量為258個，同比分別增長52.0%及37.2%。得益於在管建築面積的增加，本集團2018年全年錄得收入約人民幣1,075.8百萬元，較2017年大幅增長48.3%。

下表載列截至2018年及2017年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於年初	33,367	26,479	22,644	16,122
新訂約 ⁽¹⁾	34,198	15,774	8,298	7,932
收購 ⁽²⁾	—	—	4,261	4,261
終止 ⁽³⁾	(2,014)	(2,014)	(1,836)	(1,836)
於年末	<u>65,551</u>	<u>40,239</u>	<u>33,367</u>	<u>26,479</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 該等新訂約指於2017年通過我們收購寧波永達物業管理有限公司獲取的訂約。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。



我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2018年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國43座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2018年及2017年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2018年			2017年		
	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	27,865	447,499	67.1	18,649	307,286	65.1
北部地區 ⁽²⁾	4,118	99,071	14.8	3,236	87,847	18.6
中南地區 ⁽³⁾	4,831	64,462	9.7	2,403	45,426	9.6
西部地區 ⁽⁴⁾	2,495	48,389	7.3	1,934	28,671	6.1
東北地區 ⁽⁵⁾	930	7,432	1.1	257	3,038	0.6
總計	<u>40,239</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>	<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰及溫州。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津及廊坊。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、武漢、益陽、邵陽、衡陽及鄭州。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理項目的城市包括重慶及西安。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括瀋陽。



雙輪驅動的業務策略

我們受益於旭輝集團地產開發業務的快速增長。

在得到旭輝集團支持的同時，我們也積極朝着市場化運作不斷努力，堅持向獨立第三方市場拓展，且對此策略引以為傲並相信，其使得我們能夠積極開發多元化的客戶基礎。獨立第三方拓展的主要對象包括面向獨立的區域性地產開發商，通過參與其開發項目的投標，獲取一手項目的管理權；積極參與業主委員會對原有物業管理公司的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權；同時我們尋求與部分地產開發商達成戰略合作，增強獲取物業管理權的可能性，2018年，我們成功與蘇州高新地產集團有限公司、山東福漢集團等多家開發企業達成戰略合作，將優先獲取該等企業開發的物業管理權。

憑藉良好的服務品質，專業的市場團隊以及良好的口碑和聲譽，第三方物業開發商開發的面積取得快速增長。

平均物業管理費不斷提升

通過不斷優化我們的在管服務項目，提升新項目收費標準，以及部分在管項目的提價，我們的平均物業管理費也有所提升。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，截至2018年及2017年12月31日止年度按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細及物業費平均收費：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2018年				2017年			
	建築 面積 千平 方米	收入 人民幣 千元	人民幣 /平方米 %	人民幣 /月	建築 面積 千平 方米	收入 人民幣 千元	人民幣 /平方米 %	人民幣 /月
旭輝集團 ⁽¹⁾	14,640	437,931	65.7	3.22	13,200	337,308	71.4	2.65
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	25,599	228,922	34.3	1.83	13,279	134,960	28.6	1.47
總計	<u>40,239</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>		<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>	





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

多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

我們已簽約管理工業園區、醫院、工廠、展覽中心、體育場館、公園及教育機構，包括蘇州創業園、青島國際創新園、德州市第二人民醫院及中國電信廈門分公司等。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2018年及2017年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2018年			2017年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	32,808	464,281	69.6	22,308	346,120	73.3
非住宅物業	7,431	202,572	30.4	4,171	126,148	26.7
總計	<u>40,239</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>	<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>



包幹制和酬金制

我們一般考量多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。於2017年及2018年，按包幹制收取的物業管理服務產生的收入分別佔99.2%及98.7%，而上述年度按酬金制收取的物業管理服務產生的收入分別佔0.8%及1.3%。

下表載列所示日期我們的在管總建築面積，以及於截至2018年及2017年12月31日止年度按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2018年			2017年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	35,827	658,129	98.7	25,746	468,439	99.2
酬金制	4,412	8,724	1.3	733	3,829	0.8
總計	40,239	666,853	100.0	26,479	472,268	100.0

對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以展示單元管理為主的協銷服務、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務、交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向地產開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2018年對非業主的增值服務的收入較2017年約人民幣143.0百萬元大幅增加47.2%至約人民幣210.5百萬元，主要是由於旭輝集團和第三方合作開發商地產開發的項目大量增加，對協銷、交付檢驗等服務的需求增長所致，2018年來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到19.6%。

下表載列所示年度非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	134,163	63.7	82,694	57.8
額外專項定制服務	30,337	14.4	24,937	17.4
前期規劃及設計諮詢服務	15,838	7.5	12,400	8.7
房修服務	22,997	10.9	16,728	11.7
交付前檢驗服務	7,194	3.4	5,126	3.6
其他	1	0.1	1,100	0.8
總計	210,530	100.0	142,985	100.0



社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售服務、公用區域增值服務及物業經紀服務。

2018年社區增值服務收入較2017年約人民幣110.1百萬元大幅增長80.3%至約人民幣198.4百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務的用戶大幅增長以及多樣化產品的滲透率不斷提升所致。

基於社區場景和服務人群的研究，通過多年探索我們構建了完整的UP生活增值服務體系，包括「旭惠團」、「鄰聚遊」、「旭惠美家」及「租售中心」等子品牌，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動增值服務收入的增加，2018年來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到18.4%。

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列截至2018年及2017年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	90,410	45.6	47,205	42.9
停車位管理、租賃及銷售服務 ⁽²⁾	33,392	16.8	15,170	13.8
物業經紀服務 ⁽³⁾	43,668	22.0	23,406	21.2
公用區域增值服務 ⁽⁴⁾	30,977	15.6	24,283	22.1
總計	<u>198,447</u>	<u>100.0</u>	<u>110,064</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、上門維修、團體購買、拎包入住及水電費收集。
- (2) 其主要包括租賃、管理及出售停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理服務。
- (4) 其主要包括有關租賃公用區域之服務收入。



未來展望

進一步擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現質量提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區加強業務。通過充分利用我們已建立的市場地位，我們旨在鞏固我們的市場地位，並進一步擴大我們於所經營城市的市場份額。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們將尋求旭輝集團擴大業務覆蓋範圍所帶來的新商機。我們亦將通過與物業開發商建立戰略聯盟以求滲透到具有發展潛力的新市場。我們將利用我們的品牌形象與房地產開發公司廣泛戰略合作，為彼等之項目提供物業管理服務。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業(如醫院、展覽中心及工業園區)抓住服務社會化的順風機遇，使在管物業組合多樣化。通過該等戰略，我們旨在未來五年將我們的地理覆蓋範圍擴展到至少 100 個城市。

持續多樣化我們提供的服務

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

進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。

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





持續增強品牌知名度

我們計劃通過增強我們的代表服務品牌來繼續增強我們的品牌知名度。例如，憑藉我們從上海及蘇州「铂悦管家」品牌獲得的市場認可，我們計劃將其引進其他城市及地區，如杭州、合肥、重慶及南京。我們相信我們的品牌形象植根於我們的在管物業。因此，我們將致力於提升我們於各個城市的服務質量及客戶滿意度並為我們的各類在管物業建立標桿項目。此外，我們計劃通過組織如新聞發佈會及行業活動等線下品牌活動以及宣傳品牌故事提升品牌知名度。

財務回顧

收入

2018年內，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,075.8百萬元，較2017年約人民幣725.3百萬元增加48.3%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	666,853	62.0	472,268	65.1
對非業主的增值服務	210,530	19.6	142,985	19.7
社區增值服務	198,447	18.4	110,064	15.2
總收入	<u>1,075,830</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>



物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2018年，物業管理服務收入達約人民幣666.9百萬元，佔本集團總收入62.0%。有關收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長，此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎所致。本集團在管總建築面積自於2017年12月31日約26.5百萬平方米增至2018年12月31日約40.2百萬平方米。下表載列按物業開發商類型呈列本年度內本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團	437,931	65.7	337,308	71.4
第三方物業發展商	228,922	34.3	134,960	28.6
總收入	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>

來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們擴大提供增值服務的範圍，以及我們的管理面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由2017年約人民幣542.4百萬元增加約41.4%至2018年約人民幣766.8百萬元，主要由於業務規模擴大所致。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是因為我們於智慧營運的投資以及有效的成本控制措施，主要包括採用技術解決方案以控制勞工成本，及標準化各項服務的相關流程。





毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2017年約人民幣182.9百萬元增加約68.9%至2018年約人民幣309.0百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
物業管理服務	20.7%	18.0%
對非業主的增值服務	21.6%	20.3%
社區增值服務	63.4%	62.4%
總計	<u>28.7%</u>	<u>25.2%</u>

2018年，本集團毛利率上升3.5個百分點，主要是由於毛利率較高的社區增值服務有所增長，以及營運流程的改進，帶動毛利率整體提高。

我們的物業管理服務毛利率上升2.7個百分點，主要是由於我們成功推行成本控制措施，如進一步採用技術及自動化系統以取代勞力人手。本集團持續推進智慧社區及管理系統建設，成功降低成本並提高效率。

2018年，本集團大力推動對非業主的增值服務及社區增值服務的發展。來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入迅速增長。對非業主的增值服務及社區增值服務的毛利率增加，乃主要由於規模經濟效益所致。

其他收入及其他淨收益

於2018年，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣16.0百萬元，較2017年約人民幣10.2百萬元增加約56.9%，主要來自稅收返還的政府補助增加。



行政開支

於2018年，本集團的行政開支總額約為人民幣191.2百萬元，較2017年約人民幣87.9百萬元有所增加，主要由於我們的營業額增加、人事投資增加及出現上市開支所致。

下表載列行政開支概要：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本	103,774	54,889
上市開支	25,650	—
差旅及娛樂成本	14,598	6,760
辦公及通訊開支	8,474	6,492
租金開支	11,748	4,986
銀行手續費	3,036	2,120
折舊	2,123	1,092
減值虧損	4,087	3,820
其他稅項開支	229	318
法律及專業服務費	7,184	4,078
其他	10,339	3,382
行政開支總額	<u>191,242</u>	<u>87,937</u>

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

本公司股份已於2018年12月17日於聯交所成功上市，因此我們於年內因上市產生專業服務費。

差旅及娛樂成本、辦公及通訊開支、租金開支及其他相關開支增加主要是由於營業額增加所致。





分佔合營企業溢利

2018年，分佔合營企業溢利約為人民幣6.5百萬元，即分佔上海永升怡置管理服務有限公司（「永升怡置」）所錄得溢利，其為與怡置物業服務有限公司於2018年共同設立的合營企業。永升怡置的主要業務為提供物業管理服務。本集團採用權益法確認分佔永升怡置的溢利及虧損。

分佔聯營公司溢利

2018年，分佔聯營公司溢利指分佔重慶旭原天澄物業管理有限公司（「旭原天澄」）溢利，其主要從事提供物業管理服務。儘管本集團於旭原天澄的擁有權權益超過50%，但本集團僅有權委任旭原天澄董事會三名董事中的一位，因此本集團並無對旭原天澄的財務及經營政策的控制權，但對該公司有重大影響。因此，董事將於旭原天澄權益視為一間聯營公司。

其他開支

2018年，本集團錄得其他開支約人民幣0.9百萬元，與2017年約人民幣0.9百萬元近乎一致。

除所得稅開支前溢利

2018年，除所得稅前溢利約為人民幣141.8百萬元，較2017年約人民幣104.9百萬元增加約35.2%。

所得稅開支

2018年，本集團所得稅約為人民幣41.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的29.3%，而2017年所得稅則約為人民幣28.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的27.1%。本年度較高的所得稅乃主要來自不可扣稅開支，例如就上市的專業費用。

本公司擁有人應佔溢利

2018年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣100.5百萬元，較2017年約人民幣76.4百萬元增加約31.5%。



物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備以及其他固定資產。於2018年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣27.0百萬元，較2017年底的人民幣14.6百萬元有所增加，主要是由於我們購入資訊科技系統及進行租賃裝修，以提升管理能力並為客戶提供更好的服務所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的停車位及儲存室。於2018年12月31日，本集團的投資物業約值人民幣49.3百萬元，而2017年12月31日則為人民幣48.2百萬元。輕微增加乃主要由於公平值變動所致。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務以及對非業主的增值服務的收入。於2018年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣162.0百萬元，較2017年12月31日約人民幣121.5百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括代表我們居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，以及地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。於2018年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣51.3百萬元，較2017年12月31日約人民幣54.9百萬元略見減少。

現金及現金等價物

於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,160.1百萬元，較2017年12月31日錄得約人民幣438.2百萬元大幅增加164.7%，乃主要來自於2018年12月17日首次公開發售所得款項淨額。

貿易應付款項

於2018年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣71.8百萬元，較2017年12月31日錄得約人民幣36.7百萬元有所增加，原因是我們擴大業務規模，加上我們繼續將若干服務分包予第三方以完善業務營運，導致分包成本有所增加所致。





應計費用及其他應付款項

於2018年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2017年12月31日約人民幣264.9百萬元增加至約人民幣286.6百萬元，主要是由於我們的員工人數及收益增加，導致應付薪金及其他應繳稅項增加所致。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務墊付物業管理費。於2018年12月31日，我們的合同負債約為人民幣171.3百萬元，較2017年12月31日約人民幣120.1百萬元增加42.6%，主要由於本年度在管總建築面積及客戶群增加所致。

現金流

於2018年，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣174.8百萬元，而2017年則約為人民幣189.7百萬元，主要由於2018年內已繳所得稅增加所致。

於2018年，投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣5.8百萬元，而2017年為人民幣6.2百萬元。現金流出減少主要由於已收取銀行利息收入增加所致。

2018年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣553.0百萬元，而2017年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣2.3百萬元，主要來自發行普通股所得款項淨額。

資產負債比率及計算基礎

於2018年12月31日，本集團的資產負債比率為1.0%，而於2017年12月31日則為零。資產負債比率相當於長期及短期附帶利息的貸款之總和除以權益總額計算得出。

資本開支

於2018年，本集團的資本開支約為人民幣16.0百萬元，較2017年的約人民幣3.0百萬元有所增加，主要來自購買資訊科技系統以及租賃裝修所產生的資本開支。

資本架構

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有，而本集團的借款則以港元計值並按浮動利率計息。

於2018年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣898.9百萬元，而截至2017年12月31日則約為人民幣244.7百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2018年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣809.9百萬元，而截至2017年12月31日則約為人民幣171.8百萬元。



流動資金及財務資源

於2018年，本集團現金主要用於營運資金，主要來自營運現金流。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2018年12月31日，本集團借款約為人民幣9.3百萬元，以港元計值，並按浮動利率計息，而於2017年12月31日的金額為零。所有銀行貸款均須於其各自提取日期起一年內償還。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，截至2018年底，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團有已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元(2017年12月31日：無)，作為本集團獲授銀行借款的擔保。

或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的或然負債。本集團涉及關於因漏水而遭受的財產損失的若干法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

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

於2018年12月31日，本集團聘有6,066名員工(於2017年12月31日：4,799名員工)。





首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司股份已於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。首次公開發售籌集所得款項淨額約619.8百萬港元。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約340.9百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約161.1百萬港元將用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約55.8百萬港元將用於開發一站式服務社區平台及我們的「悦生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約62.0百萬港元將用作我們的一般企業用途及營運資金。有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程所載的實施計劃。

於2018年12月31日，由於本集團的有效營運管理及具備充足營運資金，故並無動用首次公開發售籌集所得款項淨額，並已存入香港持牌金融機構。



執行董事

林中先生，50歲，於2018年4月16日獲委任為董事並於2018年7月25日調任為執行董事及獲委任為董事會主席。林中先生為本公司戰略委員會及提名委員會主席以及薪酬委員會成員。林中先生主要負責整體策略決策、業務規劃及重大運營決策。林中先生自永升物業成立以來一直擔任其董事，並自2016年10月至2018年3月擔任董事會主席。

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

林中先生，於2013年獲委任為全國房地產商會聯盟上海聯合會榮譽主席、於2014年為上海市人口福利基金會副主席，並於2016年為上海市福建商會榮譽主席及上海市廈門商會法人代表。

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

林中先生為我們的非執行董事之一林峰先生之胞兄。





周洪斌先生，49歲，於2018年7月25日獲委任為執行董事並自2017年12月彼加入本集團起，擔任本集團總裁。周先生為本公司戰略委員會成員。周先生主要負責整體業務運營及管理、重大決策制定及執行董事會決策。

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

周先生自2014年10月起擔任中國物業管理協會副會長，自2014年3月起為中國物業管理協會行業發展研究中心副主任。

周先生於1992年7月自中國礦業大學畢業，彼獲取會計學士學位。



非執行董事

林峰先生，43歲，於2018年7月25日獲委任為我們的非執行董事及董事會副主席，林峰先生主要負責為本集團整體發展提供指引。林峰先生為本公司戰略委員會及審核委員會成員。林峰先生自2016年10月至2018年3月擔任永升物業之董事，並於2018年6月調任為董事。

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

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

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

林峰先生為我們的執行董事之一林中先生的胞弟。





葛明先生，39歲，於2018年7月25日獲委任為我們的非執行董事。葛先生主要負責為本集團整體發展提供指引。

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

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

獨立非執行董事

馬永義先生，54歲，於2018年11月26日獲委任為獨立非執行董事。馬先生為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

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

自2014年4月起，馬先生擔任暢捷通資訊技術股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1588)的獨立監事。自2016年4月起，彼擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一間於深交所上市的公司，股份代號：002011)的獨立董事。自2018年2月起，彼擔任國銀金融租賃股份有限公司(一間於聯交所上市的公司股份代號：01606)的外部監事。

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



王鵬先生，43歲，於2018年11月26日獲委任為我們的獨立非執行董事。王先生為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。

自2003年7月起，王先生於中國物業管理協會(一個物業管理企業之行業協會)宣傳部接連擔任副秘書長、秘書長及副總裁，彼負責行政管理、人力資源、財政預算及內部管理。自2017年8月起，彼於雅居樂雅生活服務股份有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：3319)擔任獨立非執行董事。

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

張偉聰先生，48歲，於2018年11月26日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席。

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

張先生於1992年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。彼分別自1996年3月及2001年3月起為英國特許公認會計師公會會員及資深會員，並自1999年11月起獲投資管理研究協會特許財務分析師資格。



高級管理層

梁斌先生，35歲，自彼於2018年9月1日加入本集團起獲委任為本集團副總裁。梁先生主要負責本集團的組織戰略及人力資源全面管理。

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

梁先生於2005年6月畢業於中山大學，並獲得理學學士學位。

劉暢先生，41歲，自彼於2018年4月16日加入本集團起獲委任為我們的財務總監。劉先生主要負責本集團整體財務管理。

於加入本集團前，自2001年7月至2004年11月，劉先生為金蝶軟件(中國)有限公司(一間主要從事電腦硬件及軟件開發之公司)之預算主管。自2004年11月至2009年11月，劉先生就業於華為技術有限公司(一間主要從事提供資訊及通信技術解決方案之公司)並擔任地區財務經理且其後晉升為地區財務總監。自2009年11月至2015年4月，彼擔任保利協鑫能源控股有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：3800)之執行總裁助理，負責集團戰略管理及資本運營。自2015年4月至2016年5月彼為深圳諾普信農化股份有限公司(一間於深交所上市之公司，股份代號：002215)之財務總監。自2016年6月至2018年4月彼為深圳市彩生活服务集團有限公司(一間主要從事提供物業管理服務的公司)之財務總監，彼主要負責資本運營、投資及融資、審計、內部控制及預算管理。

劉先生於2001年7月畢業於中國西安交通大學，並獲得金融學士學位。彼於2016年6月畢業於英國曼徹斯特商學院，彼獲得工商管理碩士學位。劉先生於2013年12月成為英國國際會計師公會會員並於2014年1月成為澳洲公共會計師協會資深會員。



陳傳超先生，42歲，自彼於2014年3月3日加入本集團起獲委任為永升物業華東業務部總監。陳先生主要負責永升物業上海市及山東省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

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

陳先生於2011年7月畢業於中國中央廣播電視大學，彼獲得法律文憑。

駱信國先生，37歲，自彼於2013年3月19日加入本集團起獲委任為永升物業江蘇業務部總經理。駱先生主要負責永升物業江蘇省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

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

駱先生於2014年2月畢業於鄭州大學，彼通過遠程學習獲得工商管理文憑。





蔣駿輝先生，41歲，自彼於2018年3月7日加入本集團起獲委任為永升物業商業物業業務部總經理。蔣先生主要負責我們的整體業務計劃、建設及開發商業物業業務的運營及管理系統以及監管實施。

於加入本集團前，蔣先生自2002年7月至2004年9月於上海銳翔上房物業管理有限公司擔任區域經理及其後自2006年7月至2009年10月擔任浙江野風物業服務有限公司市場開發部主管及副總經理，彼負責日常運營管理、市場擴展及項目管理。自2009年10月至2014年11月，蔣先生擔任綠城物業服務集團有限公司寧波分公司副總經理，彼負責高端及公營物業管理及運營及市場開發。自2014年12月至2016年3月，彼於龍湖物業服務集團有限公司寧波分公司擔任總經理，負責整體管理及運營。自2016年4月至2018年3月，彼擔任龍湖物業服務集團有限公司市場開發中心經理，彼負責市場開發及業務管理。

蔣先生於2002年7月畢業於中國浙江大學，彼獲得工商管理學士學位。



董事會欣然提呈企業管治報告，以供載入本公司截至2018年12月31日止年度年報。

企業管治常規

本公司股份自上市日期起在聯交所上市。本集團致力維持高企業管治水平，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。本公司已採納企業管治守則。本公司自上市日期起直至2018年12月31日止期間(「報告期間」)內已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

董事進行證券交易的行為守則

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

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

董事會

職責

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

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





董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員如下：

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

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

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

主席及總裁

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



獨立非執行董事

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

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

委任及重選董事

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

組織章程大綱及細則載有有關委任、重選及罷免董事的程序及手續。

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

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

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

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





培訓及持續專業發展

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

每名新委任董事均獲提供必要的入職介紹及相關資料，以確保其妥善了解本公司業務及營運，以及其在相關成文法、法律、規則及規例下的責任。於上市前，全體董事均已出席有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職責的培訓課程。

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

董事就財務報表承擔的責任

董事確認，彼等有責任編製本公司截至2018年12月31日止財政年度財務報表。

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

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

於2018年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況有任何重大不確定因素。

外聘核數師的責任是根據其審核對董事會編製的綜合財務報表發表獨立意見，並向股東作出匯報。外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表的申報責任所作聲明載於本年報的獨立核數師報告。



董事會會議及股東大會

由於本公司於2018年12月17日始在聯交所上市，本公司於報告期間內並無召開任何股東大會。自上市日期起及直至本年報日期為止，董事會曾舉行一次會議而董事會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林中先生	1/1
周洪斌先生	1/1
林峰先生	1/1
葛明先生	1/1
馬永義先生	1/1
王鵬先生	1/1
張偉聰先生	1/1

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

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





董事委員會

審核委員會

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

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

由於本公司於2018年12月17日始在聯交所上市，故截至2018年12月31日止年度，審核委員會並無舉行任何會議。自上市日期起及直至本年報日期止，審核委員會曾舉行一次會議，而審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林峰先生	1/1
馬永義先生	1/1
張偉聰先生	1/1

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



薪酬委員會

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

由於本公司於2018年12月17日始在聯交所上市，故截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會並無舉行任何會議。

自上市日期起及直至本年報日期止，薪酬委員會曾舉行一次會議，而薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
王鵬先生	1/1
林中先生	1/1
馬永義先生	1/1

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

提名委員會

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

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

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





由於本公司於2018年12月17日始在聯交所上市，故截至2018年12月31日止年度，提名委員會並無舉行任何會議。

自上市日期起及直至本年報日期止，提名委員會曾舉行一次會議，而提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林中先生	1/1
馬永義先生	1/1
王鵬先生	1/1

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

戰略委員會

戰略委員會目前由三名成員組成，即林中先生(主席)、周洪斌先生及林峰先生。

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

由於本公司於2018年12月17日始在聯交所上市，故截至2018年12月31日止年度及自上市日期起直至本年報日期為止，戰略委員會並無舉行任何會議。



董事會成員多元化政策

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

提名及委任

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

可衡量目標

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

政策聲明

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

監控及匯報

提名委員會負責檢討董事會成員多元化政策，以及擴展及檢討可衡量目標，以確保董事會成員多元化政策已獲推行並監察達至可衡量目標的進度。提名委員會至少每年或在適當時間檢討董事會成員多元化政策及可衡量目標，以確保董事會繼續有效運作。提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以確保其成效，並認為本集團於截至2018年12月31日止年度已實施董事會成員多元化政策。





企業管治職能

董事會確認，企業管治應由董事集體承擔責任，包括：

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

公司秘書

方圓企業服務集團(香港)有限公司副總裁楊靜文女士已於2018年7月25日獲委任為本公司的公司秘書，並於2018年已接受不少於15小時的相關專業培訓，且已遵守上市規則第3.29條項下有關專業培訓的規定。楊靜文女士於本公司的主要聯絡人為財務總監劉暢先生。

核數師

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

所提供服務	金額 (人民幣元)
審核服務	1,200,000
作為本公司首次公開發售的報告會計師	3,380,000
總計	<u>4,580,000</u>

本公司外聘核數師就其對綜合財務報表的報告責任所作聲明載於本年報第67至71頁的獨立核數師報告。



風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

董事會並未發現任何重大內部監控及風險管理缺陷，亦未發現重大違反限制或風險管理政策之情況，通過審核委員會的審查，董事會認為本公司目前的監控系統有效，且本公司履行會計及財務呈報職能員工的資歷及經驗，以及本公司的培訓課程及本公司有關預算方面的經驗及資源充足。本公司已遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條至C.2.5條及第C.3.3條下有關風險管理及內部監控的規定。





披露內幕消息

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

本公司已實施控制程序，確保嚴禁未經許可存取及使用內幕消息。

股息

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

股東權利

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

股東召開股東特別大會的程序

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



於股東大會上提呈建議的程序及聯繫方式

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

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

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

股東提名人選參選董事的程序

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

向董事會作出查詢的程序及詳盡的聯絡方式使該等查詢妥善傳達

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

香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號室

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2119 9137

網址：<https://www.computershare.com>

閣下如對本公司有任何諮詢，請聯繫本公司，聯繫方式如下：

電話：(86-21) 6120 8582

電郵：IR@ysservice.com.cn

投資者關係及通訊

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





最終控股股東的不競爭契據

最終控股股東已向本公司發出年度聲明，自上市日期起至2018年12月31日止，其本身及其聯繫人已遵守以本公司利益作出不競爭契據的條款。不競爭契據詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。獨立非執行董事亦已檢討最終控股股東遵守不競爭契據項下承諾的情況，而獨立非執行董事確認，概無違反不競爭契約項下任何承諾。

憲章文件變動

組織章程大綱及細則已作修訂及重列，自上市日期起生效。經修訂及重列的組織章程大綱及細則已於本公司及聯交所網站登載。



董事會欣然提呈本集團截至2018年12月31日止年度年報及經審核綜合財務報表。

全球發售

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

主要業務活動

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

本公司附屬公司的業務活動及詳情載於本年報綜合財務報表附註30。本集團按主要業務劃分的本年度收益及經營溢利分析載於本年報「管理層討論及分析」一節及本年報綜合財務報表附註6及9。

業績

本集團截至2018年12月31日止年度綜合業績載於本年報第72至78頁。

末期股息

董事會建議派付截至2018年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0231港元。末期股息須待股東於股東週年大會上批准，預期將於2019年6月28日或前後派付予於2019年6月5日名列本公司股東名冊的股東。





暫停辦理股東過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東過戶登記手續：

- (i) 於2019年5月23日至2019年5月28日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2019年5月22日下午四時三十分送呈本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (ii) 於2019年6月1日至2019年6月5日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息的權利。為符合資格收取建議末期股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2019年5月31日下午四時三十分送呈本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務回顧

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

財務概要

本集團於過往四個財政年度的已公佈業績、資產及負債以及非控股權益概要載於本年報第146頁。有關概要並不構成經審核綜合財務報表其中部分。

首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於2018年12月17日在主板成功上市。扣除股份發行成本、上市開支、包銷佣金及本公司就超額配股權獲行使應付的其他發售開支後，首次公開發售及發行超額配發股份的所得款項淨額約為683百萬港元。於2018年12月31日，本公司就首次公開發售籌集的所得款項尚未動用。於2019年，本公司將根據其發展策略、市況及有關所得款項擬定用途，應用首次公開發售籌集的所得款項。有關詳情載於本年報「管理層討論及分析」項下的「首次公開發售籌集所得款項用途」一節。



主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團最大客戶旭輝集團佔本集團總收入 15.0%。本集團五大客戶佔本集團總收入 16.6%。

於回顧年度，本集團最大供應商佔本集團總購買額 4.8%。本集團五大供應商佔本集團總購買額 16.0%。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，來自旭輝集團及其關聯公司的收入為人民幣 214.2 百萬元，佔本集團全年收入約 19.9%。除上述者外，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(就董事所深知，彼等擁有本公司已發行股本 5% 以上)於本集團五大供應商或本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

物業、廠房及設備

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團物業及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註 16。

股本

本公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度的股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註 27。

儲備

本集團及本公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度的儲備變動詳情分別載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註 29。

可分派儲備

於 2018 年 12 月 31 日，本公司的可分派儲備為人民幣 775.8 百萬元。





借款

於2018年12月31日，本集團的未償還銀行借款為人民幣9.3百萬元。借款詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節及本年報綜合財務報表附註25。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款。

董事

董事會現時包括以下七名董事：

執行董事

林中先生(主席)(於2018年4月16日獲委任)
周洪斌先生(總裁)(於2018年7月25日獲委任)

非執行董事

林峰先生(副主席)(於2018年7月25日獲委任)
葛明先生(於2018年7月25日獲委任)

獨立非執行董事

馬永義先生(於2018年11月26日獲委任)
王鵬先生(於2018年11月26日獲委任)
張偉聰先生(於2018年11月26日獲委任)

根據組織章程細則第83(3)條，全體董事須輪值退任，並符合資格於股東週年大會上重選連任。

將於股東週年大會重選連任的董事履歷詳情載於日期為2019年4月23日的股東通函。

董事及高級管理層履歷詳情

本集團董事及高級管理層於本年報日期的履歷詳情載於本年報第28至35頁「董事及高級管理層履歷」一節。

董事確認，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的任何資料。

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出獨立性確認書，且本公司認為該等董事自彼等獲委任起至2018年12月31日為止一直屬獨立人士，且於本年報日期仍屬獨立人士。



董事服務合約

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

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

董事委任須遵守細則項下的董事退任及輪值規定。

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

管理合約

除董事服務合約及委任函外，於截至2018年12月31日止年度年終時或於年內任何時間，概無訂有或存在與本集團全部或任何重大部分業務有關的管理及行政管理合約。

獲准許彌償條文

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

董事及高級管理層薪酬

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

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

截至2018年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團的獎勵金或離職補償。截至2018年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，本集團於截至2018年12月31日止年度並無向任何董事或代表任何董事作出或應付其他款項。





人力資源

於2018年12月31日，本集團約有6,066名僱員，而於2017年12月31日則有4,799名僱員。本集團與僱員訂立僱傭合約，涵蓋職位、僱傭年期、工資、員工福利以及違約責任及終止僱用理由等事宜。

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

退休福利計劃

本集團旗下並無任何僱員須參與香港強制性公積金計劃。中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司的僱員須向退休福利計劃供款一定比例的薪金，以就福利提供資金。本集團就該退休福利計劃的唯一責任是根據該計劃作出規定供款。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2018年12月31日，假設超額配股權未獲行使，本公司董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司的股份、相關股份及債權證(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的 普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已發行 股本概約百分比
林中先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	受控法團權益	1,057,000,000 (L)	70.47%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	受控法團權益	1,057,000,000 (L)	70.47%



附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於本公司股份之好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend所持股份中擁有權益。

於聯營公司之權益

董事姓名	聯營公司	身分／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
林中先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	3,497,990,596	45.03%
林峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	2,523,856,555	32.49%
葛明先生	旭輝控股	實益擁有人	1,062,801	0.01%
林中先生 ⁽⁴⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁴⁾	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁵⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 ⁽⁵⁾	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 ⁽⁶⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林峰先生 ⁽⁶⁾	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林中先生 ⁽⁷⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 ⁽⁷⁾	Best Legend	實益擁有人	1	100%





附註：

- (1) 鼎昌有限公司(「**鼎昌**」)持有1,185,177,671股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited全資擁有，而Eternally Success的所有已發行股本由Standard Chartered Trust (Singapore) Limited (「**Standard Chartered Trust**」)作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital Pte. Ltd. (「**SCTS Capital**」)持有。於2012年5月11日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為Sun Success Trust的創始人，被視為於鼎昌持有的1,185,177,671股股份中擁有權益。
- (2) 茂福投資有限公司(「**茂福**」)持有2,305,855,975股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的2,305,855,975股股份中擁有權益。
- (3) Rain-Mountain Limited (「**Rain-Mountain**」)持有210,600,580股股份。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun-Mountain Trust為林峰先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生為Sun-Mountain Trust的創辦人，被視為於Rain-Mountain持有的210,600,580股股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於旭昇所持股份中擁有權益。
- (5) Spectron由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron所持股份中擁有權益。
- (6) Elite Force Development的所有已發行股本由林中先生擁有50%權益、由林峰先生擁有25%權益及由林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development之股份中擁有權益。
- (7) Best Legend的所有已發行股本由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend之股份中擁有權益。

除上文所披露者及據董事所深知，於2018年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。



購買股份或債權證的安排

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

主要股東於證券的權益

就董事所知，於2018年12月31日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的普通股股數 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
林偉先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	受控法團權益	1,057,000,000 (L)	70.47%
Elite Force Development ⁽²⁾	實益擁有人	440,000,000 (L)	29.33%
Spectron	實益擁有人	330,000,000 (L)	22.00%
旭昇 ⁽³⁾	受控法團權益	330,000,000 (L)	22.00%
旭輝控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	330,000,000 (L)	22.00%
Best Legend ⁽⁵⁾	實益擁有人	287,000,000 (L)	19.13%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。

除本文披露者外，於2018年12月31日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。





董事於重大交易、安排或合約的權益

除「關聯方交易」一節所披露者及本年報綜合財務報表附註31所載外，於截至2018年12月31日止年度年終時或年內任何時間，概無存續對本集團業務而言屬重大而本公司或其任何附屬公司為其中訂約方，且任何董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於其中擁有重大權益的交易、安排及合約。

董事在競爭業務中的權益

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

貸款及擔保

截至2018年12月31日止年度，本集團並無直接或間接向董事、本公司高級管理層、控股股東或彼等各自的關連人士作出任何貸款或提供任何擔保。

根據上市規則的持續披露責任

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

與控股股東的合約

除「關聯方交易」一節所披露者及本年報綜合財務報表附註31所載外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間於截至2018年12月31日止年度概無訂立或於年終時仍然存續任何重大合約，亦無訂立或於年終時仍然存續有關控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

關連交易

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



獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標授權協議

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

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

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

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

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

須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 旭輝物業管理服務總協議

於2016年12月30日及2018年11月22日，永升物業與旭輝(中國)訂立物業管理服務總協議及一份補充協議(統稱為「旭輝物業管理服務總協議」)，據此，永升物業及其附屬公司同意向旭輝集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)未出售物業、停車場及旭輝集團擁有之物業的物業管理服務；(ii)現場安保、清潔、綠化，以及物業





銷售辦公室的客戶服務；(iii) 前期規劃及設計諮詢服務；及(iv) 於建築完工後及將相同物業交予業主前向旭輝集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務(「旭輝物業管理服務」)。旭輝物業管理服務總協議期限為自2017年1月1日起至2019年12月31日止。

截至2017年及2018年12月31日止年度各年，旭輝物業管理服務項下之交易額分別約為人民幣121.8百萬元及人民幣161.6百萬元。

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

預計旭輝集團於截至2019年12月31日止年度支付之有關旭輝物業管理服務的最高服務費金額將不超過人民幣200.0百萬元。

於釐定上述年度上限時需考慮下列因素：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 於各年度下半年的交易金額高於上半年的交易金額；
- (iii) 根據現有簽訂合同將確認的預計收入；
- (iv) 根據我們在管由旭輝集團開發的總物業建築面積，預計將由本集團管理之旭輝集團物業之销售量、銷售辦事處數量、大小及物業數量，截至2018年12月31日由旭輝集團持有之正在開發的物業及根據公開可用資料預估預售及交付的時間；及
- (v) 永升物業建議之物業管理服務及標準。

旭輝(中國)為我們的控股股東之一旭輝控股之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，旭輝(中國)為本公司之關連人士。因此，旭輝物業管理服務總協議下之交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

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



2. 林氏兄弟物業管理服務總協議

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

截至2017年及2018年12月31日止年度各年，林氏兄弟物業管理服務之交易額分別約為人民幣27.5百萬元及人民幣52.7百萬元。

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

預計由我們的最終控股股東之聯繫人控制之公司(旭輝集團除外)於截至2020年12月31日止兩個年度支付之有關林氏兄弟物業管理服務的最高服務費金額將分別不超過人民幣80.0百萬元及人民幣90.0百萬元。

於釐定上述年度上限時需考慮下列因素：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 於各年度下半年的交易金額高於上半年的交易金額；
- (iii) 確認有關已簽物業管理服務合同的估計收入；
- (iv) 根據我們於往績記錄期在管由我們的最終控股股東的聯繫人(旭輝集團除外)交付之總物業建築面積，預計將由本集團管理之物業項目的銷售量、銷售辦事處數量、大小及物業項目數量，截至2018年12月31日由我們的最終控股股東的聯繫人(旭輝集團除外)持有之正在開發的物業及根據公開可用資料預估預售及交付的時間；及
- (v) 永升物業建議之物業管理服務及標準。





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

由於上市規則下有關林氏兄弟物業管理服務總協議所涉及總年度上限各項適用比率預期將超過全年基準 5%，林氏兄弟物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第 14A 章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

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

除上文所披露者外，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團並無訂立根據上市規則第 14A.71 條規定須予披露的任何關連交易或持續關連交易。

本公司根據其內部控制程序調整獲豁免披露(倘必要)之持續關連交易之範疇及金額以及年度上限。於截至 2018 年 12 月 31 日止年度，於釐定所進行之有關交易之價格及條款時，本公司已遵守本年報所披露之各持續關連交易之定價政策及指引。董事認為，本公司內部控制程序足以及可有效確保該等交易如是進行。

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

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

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

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

本公司已向香港聯交所遞交有關本集團截至2018年12月31日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。

關聯方交易

本集團截至2018年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註31。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

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



重大法律訴訟

截至2018年12月31日止年度，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

所持重大投資

於2018年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2018年12月31日止年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2018年12月31日，除本報告所披露者外，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

上市證券持有人的稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務減免或豁免。

證券交易的標準守則

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

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

足夠的公眾持股量

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



企業管治

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

董事認為，本公司於報告期間內已遵守企業管治守則所載的相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司常務，藉以維持高水平的企業管治。

有關本公司採納的企業管治常規的資料，載於本年報第36至49頁的企業管治報告。

環境及社會事宜

截至2018年12月31日止財政年度，本公司遵守載於上市規則附錄27環境、社會及管治報告指引相關條文的情況載於將於本年報刊發後三個月內發出的環境、社會及管治報告。

報告日期後事項

報告日期後發生的重大事件詳情載於財務報表附註35。

核數師

股份僅於2018年12月17日起在聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於即將舉行的股東週年大會上獲提名重新委任。

遵守法律及規例

截至2018年12月31日止年度，本公司已遵守對本公司有重大影響的相關法律及規例。

承董事會命
主席
林中

香港，2019年3月22日





Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

意見

吾等已審核第 72 至 145 頁所載永升生活服務集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，當中包括於 2018 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至 2018 年 12 月 31 日止年度的綜合損益及全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，綜合財務報表真實公平地反映 貴集團於 2018 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及其於截至 2018 年 12 月 31 日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，亦已根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見基準

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

關鍵審核事項

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

評估潛在商譽減值

請參閱綜合財務報表附註 3 的重大會計政策摘要、附註 4 的會計估計及判斷及附註 18 的商譽披露。

於 2018 年 12 月 31 日，貴集團的商譽人民幣 17.2 百萬元已分配予現金產生單位(「**現金產生單位**」)，即寧波永達物業管理有限公司。



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

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

由於按上文所載基準釐定的現金產生單位可收回款項高於賬面值，故於截至2018年12月31日止年度，概無確認商譽減值虧損。

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

吾等的回應

吾等就評估商譽潛在減值進行的程序包括：

- 評估管理層就現金產生單位作出的識別及分配予現金產生單位的商譽及資產金額；
- 使用吾等的內部估值專家協助評估管理層編製貼現現金流量預測所用的方法，並參考現行會計準則的規定；
- 比較貼現現金流量預測所用的重大輸入數據(包括未來收益、未來毛利率及未來經營及行政開支)與董事會批准的財務預算的相關數據、行業報告及報告日期後簽署的協議(如有)；
- 比較過往年度編製的貼現現金流量預測所用的重大輸入數據與本年度的表現，以評估過往年度貼現現金流量預測的準確性，並就任何已識別重大差異的理由向管理層作出諮詢；
- 透過標桿其他類似物業管理公司評估貼現現金流量預測所用的長期增長率及貼現率；
- 取得管理層編製貼現現金流量預測採納的主要假設敏感度分析，並考慮年內減值費用的影響及是否有任何管理層偏見的跡象；及
- 考慮綜合財務報表有關商譽減值評估的披露，包括有關假設的主要假設及敏感度，並參考現行會計準則的規定。

貿易應收款項減值評估

請參閱綜合財務報表附註3的重大會計政策摘要、附註4的會計估計及判斷及附註34的貿易應收款項減值披露。



於二零一八年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款項總金額合共為人民幣 171.2 百萬元，並就此作出虧損撥備人民幣 9.5 百萬元。貴集團貿易應收款項的賬面值佔貴集團於二零一八年十二月三十一日總資產約 10.8%。

貴集團使用香港財務報告準則第 9 號一般法計算來自關連方的貿易應收款項虧損撥備，乃按相等於 12 個月預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）的金額計量。來自第三方的貿易應收款項虧損撥備應用簡化法計算預期信貸虧損，乃按相等於年期內預期信貸虧損的金額計量。兩項方法均以管理層就各類貿易應收款項的預期虧損率為基準。預期虧損率計及貿易應收款項的賬齡、逾期結餘及有關債務人付款能力及意向的資料以及違約率的過往數據。

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

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

吾等的回應

吾等就管理層對貿易應收款項作出減值評估進行的程序包括下列各項：

- 就有關信貸控制、債務收取及預期信貸虧損計算的主要內部控制的設計、實施及運作成效取得理解及進行評估；
- 透過比較個別項目詳情與相關發票根據共同信貸風險特徵及逾期日數按抽樣基準評估按組別劃分的貿易應收款項賬齡報告；
- 就管理層計量貿易應收款項結餘的方法基準取得理解，並透過審查管理層作出有關判斷所用資料評估管理層減值撥備估計的合理性，包括測試過往違約數據的準確性、評估過往虧損率是否根據現行經濟狀況及前瞻性資料作出適當調整；及
- 按抽樣基準比較財政年度後與 2018 年 12 月 31 日貿易應收款項結餘有關來自債務人的現金收據與銀行賬單及相關文件。

年報的其他資料

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

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



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

董事對綜合財務報表的責任

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

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

董事亦負責監督貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行有關責任。

核數師對審核綜合財務報表的責任

吾等的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告。本報告僅向閣下(作為整體)按照吾等的委聘條款而作出，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作一定能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

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

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



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

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

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與審核委員會進行溝通。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼

P05804

香港，2019年3月22日



綜合損益及全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	6	1,075,830	725,317
銷售成本		(766,802)	(542,392)
毛利		309,028	182,925
其他收入及其他淨收益	7	16,011	10,228
行政開支		(191,242)	(87,937)
分佔合營企業溢利		6,486	—
分佔聯營公司溢利		2,486	626
財務成本	8	(98)	—
其他開支		(884)	(931)
除所得稅開支前溢利	9	141,787	104,911
所得稅開支	10	(41,547)	(28,469)
年內溢利		100,240	76,442
其他全面收益，扣除稅項			
<i>其後不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)			
之金融資產：			
— 公平值變動		—	616
— 出售的已變現公平值收益		—	(616)
年內其他全面收益，扣除稅項		—	—
年內全面收益總額		100,240	76,442
年內溢利及全面收益總額			
以下人士應佔：			
本公司擁有人		100,521	76,442
非控股權益		(281)	—
		100,240	76,442
每股盈利(以每股人民幣列示)			
每股基本及攤薄盈利	12	0.0885	0.0683



綜合財務狀況表

於2018年12月31日



	附註	2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於一間合營企業之權益	14	6,986	—
於一間聯營公司之權益	15	4,642	2,156
物業、廠房及設備	16	27,007	14,582
投資物業	17	49,279	48,240
商譽	18	17,230	17,230
遞延稅項資產	26	3,819	2,977
		<u>108,963</u>	<u>85,185</u>
流動資產			
存貨	19	—	267
貿易應收款項及應收票據	20	162,032	121,461
按金、預付款項及其他應收款項	21	51,323	54,932
可收回所得稅		451	2,291
已抵押銀行存款	22	9,969	—
銀行結餘、存款及現金	22	1,160,122	438,220
		<u>1,383,897</u>	<u>617,171</u>
流動負債			
貿易應付款項	23	71,844	36,730
應計費用及其他應付款項	24	286,627	264,921
合同負債	6	171,339	120,077
銀行貸款	25	9,281	—
稅項撥備		34,935	23,618
		<u>574,026</u>	<u>445,346</u>
流動資產淨值		<u>809,871</u>	<u>171,825</u>
資產總值減流動負債		<u>918,834</u>	<u>257,010</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	26	16,234	12,340
資產淨值		<u>902,600</u>	<u>244,670</u>



綜合財務狀況表
於2018年12月31日



	附註	2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
權益			
股本	27	13,290	—
儲備		<u>885,641</u>	<u>244,670</u>
本公司擁有人應佔權益		898,931	244,670
非控股權益		<u>3,669</u>	—
權益總額		<u><u>902,600</u></u>	<u><u>244,670</u></u>

載於第72到145頁之綜合財務報表已獲董事會批准及授權刊發並由下列董事代表簽署：

林中先生
董事

周洪斌先生
董事



綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度



	股本 人民幣千元 附註27	股份溢價* 人民幣千元 附註(a)	資本儲備* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 附註(b)	公平值 儲備* 人民幣千元 附註(c)	保留盈利* 人民幣千元	本公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘										
年內溢利	—	—	18,451	110,000	917	—	38,412	167,780	—	167,780
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	76,442	76,442	—	76,442
按公平值計入其他全面收益之 金融資產的未變現公平值收益	—	—	—	—	—	616	—	616	—	616
按公平值計入其他全面收益之 金融資產的已變現公平值收益	—	—	—	—	—	(616)	—	(616)	—	(616)
年內溢利及全面收益總額	—	—	18,451	110,000	917	—	114,854	244,222	—	244,222
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	7,644	—	(7,644)	—	—	—
就過往年度批准之股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	(9,900)	(9,900)	—	(9,900)
附屬公司權益持有人注資附屬公司 法律及專業費用—全國中小企業 股份轉讓系統	—	—	8,360	2,000	—	—	—	10,360	—	10,360
	—	—	(12)	—	—	—	—	(12)	—	(12)
於2017年12月31日的結餘	—	—	26,799	112,000	8,561	—	97,310	244,670	—	244,670
於2018年1月1日的結餘	—	—	26,799	112,000	8,561	—	97,310	244,670	—	244,670
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	100,521	100,521	(281)	100,240
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	12,820	—	(12,820)	—	—	—
於註冊成立時發行一股普通股 (附註27(a))	— [^]	—	—	—	—	—	—	— [^]	—	— [^]
集團重組之影響(附註(d))	—	—	—	(229,600)	—	—	—	(229,600)	—	(229,600)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,950	3,950
就過往年度批准之股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	(24,500)	(24,500)	—	(24,500)
配發股份(附註27(b))	— [^]	229,600	—	—	—	—	—	229,600	—	229,600
根據公開發售及配售發行之股份 (附註27(d))	3,352	593,193	—	—	—	—	—	596,545	—	596,545
根據資本化發行之股份(附註27(c))	9,938	(9,938)	—	—	—	—	—	—	—	—
公開發售及配售應佔之交易成本 (附註27(e))	—	(18,305)	—	—	—	—	—	(18,305)	—	(18,305)
於2018年12月31日的結餘	13,290	794,550	26,799	(117,600)	21,381	—	160,511	898,931	3,669	902,600



綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

* 該等結餘總額指綜合財務狀況表內的「儲備」。

^ 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (c) 公平值儲備指於各報告期末持有的按公平值計入其他全面收益之金融資產的累計變化淨值，並按照附註3.11所載的會計政策處理。
- (d) 於2018年6月22日，城市之光資產有限公司(「城市之光」)自其股東收購永升物業1.79%的權益，總代價為人民幣4,100,000元，乃以永升物業於2017年12月31日的公平值為基準。

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

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



綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度



	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
來自經營活動之現金流量		
除所得稅開支前溢利	141,787	104,911
調整：		
物業、廠房及設備折舊	3,591	1,937
貿易應收款項減值虧損	3,460	472
貿易應收款項之減值虧損撥回	(219)	(1,628)
其他應收款項減值虧損	627	3,349
其他應收款項之減值虧損撥回	(255)	(472)
分佔一間聯營公司溢利	(2,486)	(626)
分佔一間合營企業溢利	(6,486)	—
銀行利息收入	(2,551)	(686)
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	(2,472)	(2,470)
財務成本	98	—
出售物業、廠房及設備收益	(4)	—
出售物業、廠房及設備虧損	12	34
出售投資物業收益	(205)	(158)
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產收益	—	(616)
投資物業之公平值收益	(1,464)	(725)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營溢利	133,433	103,322
貿易應收款項及應收票據增加	(43,812)	(3,979)
存貨減少	267	46,266
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	3,237	(23,345)
貿易應付款項增加	35,114	15,890
應計費用及其他應付款項增加	20,613	36,809
合同負債增加	51,262	29,615
	<hr/>	<hr/>
經營所得現金	200,114	204,578
已付所得稅	(25,340)	(14,879)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得現金淨額	174,774	189,699
	<hr/>	<hr/>
來自投資活動之現金流量		
非控股權益注資	3,950	—
購買物業、廠房及設備	(14,946)	(3,029)
購買按公平值計入損益之金融資產	(198,000)	(393,250)
收購一間附屬公司付款	—	(26,039)
收購一間聯營公司付款	—	(1,530)
收購一間合營企業付款	(500)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	17	—
出售投資物業所得款項	630	584
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產所得款項	—	20,616
購買按公平值計入損益之金融資產所得款項	198,000	393,250
已收銀行利息收入	2,551	686
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	2,472	2,470
	<hr/>	<hr/>
投資活動所用現金淨額	(5,826)	(6,242)
	<hr/>	<hr/>



綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
來自融資活動之現金流量		
已收利息	—	5,319
注資	—	10,360
發行股本	3,352	—
根據公開發售及配售發行之股份	593,193	—
公開發售及配售應佔之交易成本	(18,305)	—
銀行貸款所得款項	9,281	—
已抵押存款增加	(9,969)	—
財務成本	(98)	—
應付關聯方墊款	—	(3,483)
於全國中小企業股份轉讓系統(全國中小企業股份轉讓系統)		
上市時資本化上市費用	—	(12)
已付股息	(24,500)	(9,900)
融資活動所得現金淨額	552,954	2,284
現金及現金等價物增加淨額	721,902	185,741
年初現金及現金等價物	438,220	252,479
年末現金及現金等價物	1,160,122	438,220



1. 一般資料

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

截至2018年12月31日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。綜合財務報表於2019年3月22日獲董事授權刊發。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

採納於2018年1月1日開始之財政年度生效的香港財務報告準則已於截至2018年及2017年12月31日止年度之綜合財務報表中貫徹應用。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進	香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合約收益(對香港財務報告準則第15號的澄清)
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－第22號詮釋	外幣交易及墊款代價



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

A. 香港財務報告準則第2號(修訂本)－股份付款交易之分類及計量

修訂本規定現金結算股份付款計量之歸屬及非歸屬條件影響；就具有預扣稅責任淨額結算特徵之股份付款交易；以及使交易分類由現金結算變更為權益結算之股份付款條款及條件之修訂之會計處理。

由於本集團並無任何現金結算股份付款交易，且並無具有預扣稅淨額結算特徵之股份付款交易，故採納該等修訂本對該等財務報表概無影響。

B. 香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進－香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則

根據年度改進過程頒佈的修訂本對準則中現時尚不明確之處作出細微且非緊要變動，其中包括香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則，該修訂本刪除與已結束因而不再適用的會計期間有關之過渡條文豁免。

因與過渡條文豁免有關的期間已結束，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

C. 香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進－香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資

根據年度改進過程頒佈的修訂本對準則中現時尚不明確之處作出細微且非緊要變動，其中包括香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資，該修訂本澄清風險資本機構為按公平值計量聯營公司或合營企業而獲准許作出的選擇乃就各聯營公司或合營企業分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

D. 香港財務報告準則第9號－金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，其因負債的信貸風險變動所致公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此處理方法會產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債終止確認的現有規定。然而，其取消香港會計準則第39號先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的金融資產類別。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收賬款並無包括重大融資成分)外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量的金融資產；(ii)按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)按公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式；及(ii)其合約現金流特徵(「僅支付本金及利息」，亦稱「僅支付本金及利息準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

D. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 其由一個旨在通過以收取合約現金流量及銷售金融資產達到目的之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息準則。

於初次確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益之其他金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益)為按公平值計入損益，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

攤銷成本	按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。
------	---



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

D. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值

採納香港財務報告準則第9號已更改本集團之減值模式，由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」替換為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收款項、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及按公平值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間之減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年期內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能之違約事件產生之預期信貸虧損。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額。該差額其後按資產原有實際利率相近之差額貼現。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號一般方法計量來自關聯方之貿易應收款項及其他應收款項之虧損撥備，允許確認12個月預期信貸虧損。來自第三方之貿易應收款項應用簡化方法計算預期信貸虧損，即年期內預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為年期內預期信貸虧損之一部分，其源自可能在報告日期後之12個月內發生之金融工具違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年期內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

D. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值(續)

預期信貸虧損之呈列

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之總賬面值中扣除。就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，虧損撥備乃於其他全面收益確認，而非扣減資產之賬面值。

預期信貸虧損模式影響

(a) 貿易應收款項減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就所有貿易應收款項採納年期內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分類。

(b) 其他應收款項減值

本集團按攤銷成本計量的其他金融資產包括按金及其他應收款項。應用預期信貸虧損模式導致於2018年1月1日確認預期信貸虧損人民幣5,183,000元及於截至2018年12月31日止年度進一步確認預期信貸虧損人民幣372,000元。

E. 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

F. 香港財務報告準則第15號(修訂本)－客戶合約收益(香港財務報告準則第15號的釐清)

香港財務報告準則第15號(修訂本)包括對以下各項之釐清：識別履約責任；應用主理人與代理人；知識產權之許可；以及過渡規定。



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

G. 香港會計準則第40號(修訂本)投資物業－投資物業轉撥

該修訂本澄清投資物業的轉入或轉出均必定涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有支持證據證明用途改變，即表示發生用途改變。

該修訂本亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡無遺清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

由於釐清後的處理與本集團先前評估轉撥的方式一致，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

H. 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號詮釋－外幣交易及墊款代價

該詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取墊款代價之交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋訂明，釐定初次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體初次確認支付或收取墊款代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

由於本集團並無以外幣支付或收取墊款代價，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號詮釋	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提前還款特性 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務合併 ¹
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號(修訂本)，合營安排 ¹
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益 ¹
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²

1 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

3 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

4 修訂本原擬於2017年1月1日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂本仍可予提早應用。





2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

A. 香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並將其於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理方法存在明顯差異，承租人所採用的會計處理方法適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

誠如下文附註28所載，本集團於2018年12月31日的不可撤銷經營租賃項下的未來合計最低租賃付款約為人民幣33,008,000元(2017年：人民幣4,099,000元)。根據目前的租賃模式，本集團預期採納香港財務報告準則第16號與現行會計政策相比將不會對本集團的財務表現造成重大影響，惟預期經營租賃承擔的若干部分將於綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。

B. 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號詮釋－所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。

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



2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

C. 香港財務報告準則第9號(修訂本) – 具負補償之提前還款特性

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

D. 香港會計準則第28號(修訂本)

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

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

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

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

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

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

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



3. 主要會計政策摘要

3.1 編製基準

(a) 遵例聲明

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

(b) 計量基礎和持續經營假設

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

(c) 功能及呈列貨幣

合併財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，其與本公司的功能貨幣相同。

3.2 業務合併及綜合基準

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.2 業務合併及綜合基準(續)

收購附屬公司或業務乃以收購法入賬。收購成本按本集團(作為收購方)所轉移資產、所產生負債及所發行股權於收購日期的公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團過往持有被收購方的股權按收購日期公平值重新計量，所產生收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易按公平值或按被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量佔於附屬公司目前擁有權益的非控股權益。除非國際財務報告準則規定另一項計量基準，否則所有其他非控股權益按公平值計量。除非所產生收購相關成本於發行股本工具時產生，有關成本列作開支。在該情況下，成本自權益中扣除。

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

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.3 附屬公司

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

3.4 聯營公司

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

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

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

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.5 合營安排

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

集團於合營安排中分類其利益為：

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

於評估合營安排中利益的分類時，本集團考慮：

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

本集團以於聯營公司的投資相同的方式(見附註4.4)計算其於合營企業的權益。

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

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.6 商譽

倘可識別資產及負債之公平值高已所付代價之公平值、於被收購方任何非控股權益之金額以及收購方先前於被收購方所持有股權的收購日期公平值總額，則超出部分在作出重估後於收購日期在損益內確認。

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

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

3.7 物業、廠房及設備

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

物業、廠房及設備的成本包括其購買價以及購置項目的直接應佔成本。



3. 主要會計政策摘要(續)

3.7 物業、廠房及設備(續)

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

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

建築物	20年
裝修	租賃期
電腦軟件	3年
電子設備	5年
運輸設備	5年
家具及設備	5年

資產的賬面值如高於其估計可收回金額，則會被即時撇減至其可收回金額。

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

3.8 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本及可變現淨值較低者確認。成本包括所有採購成本、轉移成本及將存貨送達至其目前地點及達成現時狀況所產生之其他成本。成本採用加權平均法／先入先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中預計售價減預計完工成本及作出銷售所需之預計成本。





3. 主要會計政策摘要(續)

3.9 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

3.10 租賃

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

本集團作為出租人

融資租賃項下的應收承租人款項以本集團於有關租賃的投資淨額列作應收款項。融資租賃收入已分配予會計期間，以反映本集團有關租賃的尚未償付投資淨額的固定定期回報率。

經營租賃的租金收入於相關租期內以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有的資產按其公平值或(如屬較低者)最低租賃付款的現值初步確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租賃付款分析為資本及利息。利息部分於租期內在損益扣除，其計算是為得出租賃負債的一個固定比例。資本部分會削減應付予出租人的結餘。

根據經營租賃應付的租金總額按直線法於租期內在損益中確認。已收租金優惠於租期內確認為租金開支總額的組成部分。

就租賃分類而言，物業租賃之土地及樓宇部分獨立予以考慮。



3. 主要會計政策摘要(續)

3.11 金融工具

(i) 金融資產

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

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

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

債務工具

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

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.11 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具(續)

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

股本工具

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.11 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損

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

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

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

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

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

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險已大幅增加。

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

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





3. 主要會計政策摘要(續)

3.11 金融工具(續)

(iii) 金融負債

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

按公平值計入損益的金融負債

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

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

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

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.11 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

按攤銷成本計量的金融負債

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

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益中確認。

(iv) 實際利率法

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

(v) 終止確認

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

當有關合同的指定責任獲解除、註銷或到期，則終止確認金融負債。

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.12 現金及現金等價物

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

3.13 收益確認

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

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

(i) 物業管理服務

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

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

(ii) 對非業主的增值服務

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.13 收益確認(續)

(iii) 社區增值服務

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

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

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

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

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

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

(iv) 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認。





3. 主要會計政策摘要(續)

3.14 外幣換算

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

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.15 所得稅

年內的所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

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





3. 主要會計政策摘要(續)

3.16 僱員福利

(a) 定額供款退休計劃

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

(b) 短期僱員福利

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

3.17 以股份為基礎之付款

凡向僱員及提供類似服務之其他人士授出購股權，所接獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值計量。該公平值於歸屬期間在損益內確認，並於權益內之購股權儲備中作相應增加。非關乎市場之歸屬條件會一併考慮，方法為調整於各報告期末預期歸屬之股本工具數目，使於歸屬期間確認之累積數額，最終根據最後歸屬之購股權數目確認。市場歸屬條件為授出購股權之公平值計算因素之一。只要其他歸屬條件符合，不論市場歸屬條件是否符合，均會作出扣除。累計開支不會因市場歸屬條件未能達成而調整。

凡購股權之條款及條件在歸屬前修訂，在修訂前及修訂後立即計量之購股權公平值之增加，亦於餘下歸屬期間內於損益內確認。



3. 主要會計政策摘要(續)

3.18 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 公平值模型項下之投資物業；
- 於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資(劃歸為持有待售者或計入劃歸為持有待售之出售組別除外)(見附註4(I))；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。

計算可收回金額

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

確認減值虧損

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

撥回減值虧損

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.19 政府補助

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

3.20 分部報告

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

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

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

3.21 撥備及或然負債

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

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



3. 主要會計政策摘要(續)

3.22 關聯人士

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為集團之關聯方：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家庭成員與本集團有關聯：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。

- (b) 倘符合下列任何條件，則該實體與集團有關聯：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所指定人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 實體，或其所屬集團的任何成員向集團或集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或家庭伴侶的受養人。



4. 關鍵會計估計及判斷

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

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

(i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

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

(ii) 貿易及其他應收款項之減值

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

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

(iii) 所得稅及遞延稅項

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



4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(iii) 所得稅及遞延稅項(續)

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

(iv) 非金融資產減值

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

(v) 公平值計量

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

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

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



5. 分部資料

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

有關主要客戶的資料

截至2018年及2017年12月31日止年度，來自一名股東—旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司及合營企業(「旭輝集團」)的收益分別佔本集團收益的19.5%及20.3%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2018年及2017年12月31日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

經營分部資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國。

於2018年及2017年12月31日，所有非流動資產位於中國。



6. 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。本集團截至2018年及2017年12月31日止年度按類別劃分的收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約收益		
物業管理服務	666,853	472,268
對非業主的增值服務	210,530	142,985
社區增值服務	198,447	110,064
	<u>1,075,830</u>	<u>725,317</u>
地區市場		
中國內地	<u>1,075,830</u>	<u>725,317</u>
確認收益時間		
隨時間轉移服務	<u>1,075,830</u>	<u>725,317</u>

(b) 未履行履約責任

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





6. 收入(續)

(c) 就取得合約的增加成本確認資產

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無就取得合約產生重大增加成本。

(d) 合約負債詳情

本集團已確認以下收益相關之合約負債：

	2018年	2017年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>171,339</u>	<u>120,077</u>

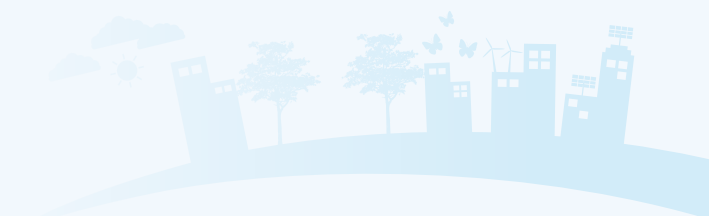
(i) 合約負債重大變動

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

(ii) 就合約負債確認收益

下表列示於本報告期間內結轉合約負債所確認收益金額：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收益		
物業管理服務	79,760	61,367
對非業主的增值服務	25,217	3,077
社區增值服務	5,468	4,871
	<u>110,445</u>	<u>69,315</u>



7. 其他收入及其他淨收益

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	2,551	686
政府補助(附註)	7,855	2,266
罰款收入	250	379
撥回法律糾紛撥備	—	472
撥回貿易應收款項減值虧損	219	1,628
撥回其他應收款項減值虧損	255	472
出售物業、廠房及設備收益	4	—
出售投資物業收益	205	158
投資物業公平值收益	1,464	725
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	2,472	2,470
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產收益	—	616
其他	736	356
	16,011	10,228

附註：政府補助主要包括政府對中國稅項的補貼。

8. 財務成本

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款利息(附註25)	98	—





9. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	3,591	1,937
貿易應收款項減值虧損	3,460	472
其他應收款項減值虧損	627	3,349
出售物業、廠房及設備收益	(4)	—
出售物業、廠房及設備虧損	12	34
上市開支	25,650	—
有關經營租約變動：		
租賃物業	7,050	2,578
廠房及機械	115	64
員工成本(包括董事酬金—附註13)：		
工資、薪金及其他福利	422,990	280,359
花紅	25,925	30,204
退休計劃供款	73,148	54,424
	<u>522,063</u>	<u>364,987</u>



10. 所得稅開支

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
本年度稅項	44,599	30,471
過往年度超額撥備	—	(48)
	<u>44,599</u>	<u>30,423</u>
遞延稅項(附註26)		
計入年內損益	(3,052)	(1,954)
	<u>41,547</u>	<u>28,469</u>

根據開曼群島的法律及法規，本集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島之法律及法規，本集團於英屬處女群島(「英屬處女群島」)毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅開支前溢利	<u>141,787</u>	<u>104,911</u>
按繳付稅項之司法權區所產生之溢利適用之稅率計算之稅項	35,447	26,228
分佔一間聯營公司溢利的稅務影響	(621)	(156)
分佔一間合營企業溢利的稅務影響	(1,621)	—
不可扣稅支出的稅務影響	5,539	1,287
毋須應課稅收入的稅務影響	(180)	—
未確認可扣稅臨時差額/(稅項虧損)的影響	(1,009)	(1,164)
授予中國附屬公司免稅之影響	453	38
過往年度稅項超額撥備	—	(48)
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項	<u>3,539</u>	<u>2,284</u>
所得稅開支	<u>41,547</u>	<u>28,469</u>



11. 股息

於截至2018年12月31日止年度宣派末期股息每股本公司普通股0.0231港元(2017年：無)。

12. 每股盈利

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>100,521</u>	<u>76,442</u>

	2018年	2017年
	千股	千股
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	<u>1,135,618</u>	<u>1,120,000</u>

附註：

誠如附註27所述，截至2017年12月31日止年度的加權平均數為1,120,000,000股普通股，即緊隨資本化發行於2018年12月完成後的已發行股份數目，被視為截至2017年12月31日止年度及直至緊接配售本公司新股於2018年12月16日完成前一直已予發行。

截至2018年12月31日止年度的加權平均數為1,135,618,000股普通股，包括緊隨配售完成後的加權平均數380,000,000股已發行普通股，以及上述截至2017年12月31日止年度的1,120,000,000股普通股。

由於本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。



13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	薪金、津貼 袍金 及 實物利益		酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
<i>執行董事</i>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	2,600	360	128	3,088
<i>非執行董事</i>					
林峰先生	—	—	—	—	—
葛明先生	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
馬永義先生	10	—	—	—	10
王鵬先生	—	—	—	—	—
張偉聰先生	10	—	—	—	10
	<u>20</u>	<u>2,600</u>	<u>360</u>	<u>128</u>	<u>3,108</u>



**13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)****(a) 董事酬金(續)**

	薪金、津貼		酌情花紅	退休計劃	總計
	袍金	及實物利益		供款	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	
截至2017年12月31日止年度					
<i>執行董事</i>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	217	—	5	222
<i>非執行董事</i>					
林峰先生	—	—	—	—	—
葛明先生	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
馬永義先生	50	—	—	—	50
王鵬先生	50	—	—	—	50
張偉聰先生	—	—	—	—	—
	<u>100</u>	<u>217</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>322</u>

附註：

- (i) 截至2018年及2017年12月31日止年度，概無董事已自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於截至2018年及2017年12月31日止年度放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 林中先生於2018年4月18日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 周洪斌先生於2018年7月25日獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 林峰先生及葛明先生於2018年7月25日獲委任為本公司非執行董事。
- (v) 馬永義先生及王鵬先生於2018年11月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (vi) 張偉聰先生於2018年11月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。截至2017年12月31日止年度，概無向或應向彼支付酬金。

**13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)****(b) 五位最高薪酬人士**

本集團五位最高薪酬人士的分析如下：

	2018年	2017年
	人數	人數
董事	1	—
非董事，最高薪酬人士	4	5
	<u>5</u>	<u>5</u>

上述於截至2018年及2017年12月31日止年度非董事，最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	2,615	1,842
酌情花紅	120	2,227
退休計劃供款	278	201
	<u>3,013</u>	<u>4,270</u>

薪酬最高的非董事人數在下列酬金範圍內：

	2018年	2017年
	人數	人數
零至人民幣1,000,000元	4	4
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	—	1
	<u>4</u>	<u>5</u>



14. 於一間合營企業之權益

	2018年
	人民幣千元
分佔商譽以外資產淨值	<u>6,986</u>

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

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

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

根據會計政策就任何差額作出調整的合營企業財務資料概要呈列如下：

	2018年
	人民幣千元
流動資產	53,378
非流動資產	500
流動負債	(39,907)
資產淨值	13,971
本集團分佔合營企業資產淨值	6,986

	2018年
	人民幣千元
收益	42,366
稅後溢利或虧損	12,972
全面收益總額	12,972



15. 於一間聯營公司之權益

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
分佔商譽以外資產淨值	4,642	2,156

本集團之聯營公司詳情如下：

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

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

根據會計政策就任何差額作出調整的一間聯營公司財務資料概要如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	15,433	5,134
非流動資產	136	107
流動負債	(6,468)	(1,013)
資產淨值	9,101	4,228
本集團分佔聯營公司資產淨值	4,642	2,156

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	18,608	2,539
稅後溢利或虧損	4,874	1,227
全面收益總額	4,874	1,227



16. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃裝修	電腦軟件	電子設備	運輸設備	傢俱及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2017年1月1日	—	—	—	5,166	483	1,830	7,479
通過收購附屬公司收購	9,413	—	—	194	346	143	10,096
添置	—	—	—	1,489	839	701	3,029
出售	—	—	—	(68)	—	(56)	(124)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	9,413	—	—	6,781	1,668	2,618	20,480
添置	—	4,457	5,585	4,932	133	934	16,041
出售	—	—	—	(51)	(259)	(28)	(338)
於2018年12月31日	9,413	4,457	5,585	11,662	1,542	3,524	36,183
累計折舊							
於2017年1月1日	—	—	—	2,737	287	1,027	4,051
折舊	422	—	—	1,008	195	312	1,937
出售	—	—	—	(37)	—	(53)	(90)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	422	—	—	3,708	482	1,286	5,898
折舊	585	643	249	1,347	310	457	3,591
出售	—	—	—	(42)	(244)	(27)	(313)
於2018年12月31日	1,007	643	249	5,013	548	1,716	9,176
賬面淨值							
於2018年12月31日	8,406	3,814	5,336	6,649	994	1,808	27,007
於2017年12月31日	8,991	—	—	3,073	1,186	1,332	14,582

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

樓宇持作自用並位於中國。

於2018年及2017年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。



17. 投資物業

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
公平值		
於1月1日	48,240	47,941
出售	(425)	(426)
公平值變動	1,464	725
於12月31日	49,279	48,240

本集團投資物業於2018年及2017年12月31日的公平值乃由江蘇中企華中天資產評估有限公司按收益法達致，該公司為一間持有獲認可及有關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值投資物業的地點及類別的近期經驗。

投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘對賬如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(第3級經常性公平值)	48,240	47,941
出售	(425)	(426)
計入損益之公平值變動收益	1,464	725
期末結餘(第3級經常性公平值)	49,279	48,240
計入損益的年內未變現收益或虧損變動	1,464	725

重大不可觀察輸入數據

	2018年	2017年
租金增長率	2.32%	2.31%至2.34%
現行每日市場租金	每日每平方米 人民幣0.30至0.75元	每日每平方米 人民幣0.28至0.77元
貼現率	5.5%	5.5%
預計空置率	5.0%至10.0%	5.0%至10.0%

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

截至2018年及2017年12月31日止年度，估值技術並無變動。



17. 投資物業(續)

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳使用，其並無與實際使用不同。

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無轉入或轉出第3級或任何其他層級。本集團的政策為公平值層級在其發生的報告期末確認轉移。

18. 商譽

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	17,230	—
透過業務合併收購	—	17,230
於12月31日	<u>17,230</u>	<u>17,230</u>
累計減值虧損		
於1月1日	—	—
透過業務合併收購	—	—
於12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>

商譽減值測試至少每年進行一次。

就減值測試而言，商譽分配予下列已識別之附屬公司：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
寧波永達物業管理有限公司	<u>17,230</u>	<u>17,230</u>

現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額乃根據來自涵蓋五年期間正式獲批預算的現金流量預測，由使用價值計算釐定。

	2018年	2017年
貼現率	8.7%	9.6%
經營利率	8.9%	5.7%
五年期間內增長率	1.0% - 3.4%	1.2% - 6.9%

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



18. 商譽(續)

於2018年及2017年12月31日，可收回金額已由獨立估值師江蘇中企華中天資產評估有限公司作出估值。

於2018年及2017年12月31日，以使用價值計算之現金產生單位的可收回金額分別超過其賬面值約人民幣4,652,000元及人民幣2,323,000元。

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

於2018年12月31日，倘經營利率及稅前貼現率分別較管理層所估計者低0.70% (2017年：0.50%) 及高出0.11% (2017年：0.08%)，於計入用於計量可收回金額的其他變量的變動所產生的影響後，現金產生單位之賬面值將等於其可收回金額。

根據評估結果，董事認為並無跡象顯示商譽的賬面值須減值。

19. 存貨

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
車位	—	120
庫房	—	147
	—	267



20. 貿易應收款項及應收票據

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	42,787	38,425
第三方	128,439	89,310
總額	171,226	127,735
減：減值	(9,515)	(6,274)
應收票據	161,711	121,461
	321	—
	<u>162,032</u>	<u>121,461</u>

於2018年及2017年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項之公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

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

本集團於2018年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2018年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

有關集團信貸政策以及貿易債務人及應收票據產生的信貸風險的進一步詳情載於附註34。

於2018年及2017年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	151,921	105,216
1至2年	16,507	19,994
2至3年	1,335	1,180
3至4年	626	619
4至5年	339	405
超過5年	498	321
	<u>171,226</u>	<u>127,735</u>



21. 預付款項、按金及其他應收款項

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項		
— 關聯方	10	6,865
— 第三方	53,326	50,939
總計	53,336	57,804
減：按金及其他應收款項減值撥備	(5,555)	(5,183)
	47,781	52,621
應收增值稅	112	309
預付款項	3,430	2,002
	<u>51,323</u>	<u>54,932</u>

22. 已抵押銀行存款及現金及現金等價物

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
已抵押銀行存款(附註a)	<u>9,969</u>	<u>—</u>
手頭現金	58	87
銀行現金	<u>1,160,064</u>	<u>438,133</u>
	<u>1,160,122</u>	<u>438,220</u>

附註：

- 已抵押銀行存款指質押予銀行的存款，以擔保本集團獲授的銀行借款(附註25)。存款人民幣9,969,000元(2017年：零)已質押以擔保銀行借款及分類為流動資產。
- 於2018年12月31日，現金及現金等價物人民幣575,668,000元(2017年：零)及人民幣584,454,000元(2017年：人民幣438,220,000元)分別按港元及人民幣計值。按人民幣計值的現金及現金等價物於日常業務過程中存入中國。人民幣並非自由兌換貨幣，而資金匯出中國須受中國政府頒佈的相關外匯管制法律及法規所限。
- 於2018年12月31日，現金及現金等價物並未計及人民幣100,800元(2017年：人民幣116,000元)的住房維修基金，其由業主擁有惟以本集團名義存入銀行賬戶。有關存款可於相關政府機構批准後由本集團用作公共維修開支。



23. 貿易應付款項

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	—	—
第三方	71,844	36,730
	<u>71,844</u>	<u>36,730</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2018年及2017年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	71,570	36,702
1至2年	274	2
2至3年	—	13
3至4年	—	13
	<u>71,844</u>	<u>36,730</u>

24. 應計費用及其他應付款項

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	7,192	7,670
— 第三方	179,044	180,849
	<u>186,236</u>	<u>188,519</u>
應付一名董事款項(附註a)	1,992	—
法律糾紛撥備(附註b)	209	453
應付薪金	77,668	65,973
其他應付稅項	20,522	9,976
	<u>286,627</u>	<u>264,921</u>

附註：

(a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於庭外解決，或倘無法於庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。



25. 銀行貸款

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
即期		
一年內到期償還銀行貸款	9,281	—

附註：

於2018年8月6日，東亞銀行(中國)有限公司授予銀行融資約人民幣21,905,000元(相當於25,000,000港元)。於2018年8月7日及2018年9月18日，本公司分別借入兩項約為人民幣4,873,000元(相當於5,506,000港元)及人民幣4,503,000元(相當於5,087,000港元)的貸款。誠如附註22所披露，貸款按3個月香港銀行同業拆息加200基點計息，及由已抵押銀行存款人民幣9,969,000元作抵押。

26. 遞延稅項

截至2018年及2017年12月31日止年度，已確認遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：

遞延稅項資產

	貿易應收款項	其他應收款項	法律糾紛	總計
	減值虧損	減值虧損	撥備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	1,296	461	70	1,827
計入年內損益	271	835	44	1,150
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,567	1,296	114	2,977
計入/(扣除)年內損益	811	92	(61)	842
於2018年12月31日	2,378	1,388	53	3,819



26. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	未分配溢利 預扣稅	收購 附屬公司後 公平值 調整撥備	投資物業 公平值 調整撥備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	—	(9,236)	(9,236)
扣除年內損益	(2,284)	(639)	(181)	(3,104)
於2017年12月31日及2018年1月1日	(2,284)	(639)	(9,417)	(12,340)
(扣除)/計入年內損益	(3,539)	13	(368)	(3,894)
於2018年12月31日	<u>(5,823)</u>	<u>(626)</u>	<u>(9,785)</u>	<u>(16,234)</u>

27. 股本

	附註	2018年		2017年	
		數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
法定：					
註冊成立後初步法定股本	(a)	38,000	304	—	—
資本化後股本增加	(c)	3,962,000	35,158	—	—
		<u>4,000,000</u>	<u>35,462</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



27. 股本(續)

	附註	2018年		2017年	
		數目	金額	數目	金額
		千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
已發行及繳足：					
註冊成立後發行普通股	(a)	—	— [^]	—	—
配發股份	(b)	22	— [^]	—	—
資本化後發行普通股	(c)	1,119,978	9,938	—	—
全球發售後發行普通股	(d)及(e)	380,000	3,352	—	—
於12月31日		<u>1,500,000</u>	<u>13,290</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

[^] 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 本公司於2018年4月16日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元(相當於人民幣321,636元)，分為38,000,000股每股0.01港元的普通股。註冊成立後，一股面值0.01港元的股份獲配發及發行予一名認購人，其後於同日按面值轉讓予一名股東—Elite Force Development Limited(「Elite Force Development」)。
- (b) 於2018年4月30日，3股及1股面值0.01港元的股份分別獲配發及發行予2名股東—Elite Force Development及Best Legend Development(PTC) Limited(「Best Legend」)。
- 於2018年7月6日，8,796股、6,600股、5,739股及860股股份獲配發及發行予4名股東—Elite Force Development、Spectron Enterprises Limited(「Spectron」)、Best Legend及Wise-man Development International Limited(「Wise-man Development」)，代價分別為人民幣90,200,000元、人民幣67,650,000元、人民幣58,835,000元及人民幣10,455,471元。
- 於2018年7月6日，本公司自Wise-man Development收購Prominent Intellectuals的全部已發行股份，代價為5,100,000港元。代價由向Wise-man Development配發及發行400股按面值入賬列作繳足股份償付。
- (c) 根據於2018年11月26日通過的書面決議案，法定股本藉增設3,962,000,000股額外股份，由380,000港元增至40,000,000港元。
- (d) 根據於2018年11月26日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬以全球發售的方式入賬後，董事獲授權以資本化本公司股份溢價賬入賬額11,199,776港元(相當於人民幣9,938,000元)的方式配發及發行合共1,119,977,600股按面值入賬列作繳足的股份。
- (e) 於2018年12月17日，本公司380,000,000股每股0.01港元的普通股按1.78港元以配售的方式發行。同日，本公司普通股於聯交所上市。所得款項3,800,000港元(相當於人民幣3,352,000元)為本公司普通股的面值，並已入賬列作本公司股本。餘下除發行開支約21,679,000港元(相當於人民幣18,305,000元)前所得款項672,600,000港元(相當於人民幣593,193,000元)已入賬列作股份溢價賬。



28. 經營租賃承擔及安排

本集團作為承租人

於2018年及2017年12月31日，應付不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
物業		
一年內	10,947	1,552
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,900	2,432
五年後	—	—
	<u>32,847</u>	<u>3,984</u>
廠房及機械		
一年內	111	95
第二至第五年(包括首尾兩年)	50	20
五年後	—	—
	<u>161</u>	<u>115</u>
	<u>33,008</u>	<u>4,099</u>

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



29. 控股公司財務狀況表

	附註	2018年
		人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益		—*
流動資產		
應收附屬公司款項	(i)	238,822
現金及現金等價物		575,520
流動資產總值		814,342
資產總值		814,342
流動負債		
應付一間附屬公司款項		10,255
應付一名董事款項		1,908
應計費用及其他應付款項		3,845
短期借款		9,281
流動負債總值		25,289
資產淨值		789,053
資本及儲備		
股本	(ii)	13,290
儲備	(iii)	775,763
權益總額		789,053

* 結餘少於人民幣1,000元。



29. 控股公司財務狀況表(續)

年內本集團儲備金額及其變動呈列於本報告綜合權益變動表內。

附註：

- (i) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 儲備變動

	股本	股份溢價	資本儲備	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	—	—	—	—	—
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	(18,787)	(18,787)
註冊成立後發行一股普通股	— [^]	—	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—
配發股份	— [^]	—	229,600	—	229,600
根據公開發售及配售發行股份	3,352	593,193	—	—	596,545
根據資本化發行股份	9,938	(9,938)	—	—	—
公開發售及配售應佔交易成本	—	(18,305)	—	—	(18,305)
於2018年12月31日的結餘	<u>13,290</u>	<u>564,950</u>	<u>229,600</u>	<u>(18,787)</u>	<u>789,053</u>



30. 於附屬公司之權益

附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	法律實體類別	註冊／發行及 已繳足股本	所有權權益百分比		註冊成立／營運及主要活動地點
			2017年	2018年	
Elite Force Investment Limited	根據英屬處女群島公司法註冊的企業	1美元	—	100%	於英屬處女群島進行投資控股
精英力量國際有限公司	根據香港公司條例註冊的企業	100港元	—	100%	於香港進行投資控股
城市之光資產有限公司	根據香港公司條例註冊的企業	100港元	—	100%	於香港進行投資控股
Prominent Intellectuals Limited	根據英屬處女群島公司法註冊的企業	1美元	—	100%	於英屬處女群島進行投資控股
上海永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 110,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
廈門市永升物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
北京永升物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
上海赫頂企業發展有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 2,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
寧波永達物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
蚌埠永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理



30. 於附屬公司之權益

附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	註冊／發行及 已繳足股本	所有權權益百分比		註冊成立／營運及主要活動地點
			2017年	2018年	
山東魯班永升物業管理有限公司	根據中國法律 註冊的企業	人民幣 3,500,000元	—	70%	於中國進行物業管理
湖北御府美家房地產有限公司	根據中國法律 註冊的企業	人民幣 2,010,000元	—	100%	於中國進行物業管理
湖北旭美永升物業有限公司	根據中國法律 註冊的企業	人民幣 2,010,000元	—	100%	於中國進行物業管理
上海晟匡建築工程有限公司	根據中國法律 註冊的企業	人民幣 9,000,000元	—	100%	於中國進行建造及維護
蘇州新永物業管理有限公司	根據中國法律 註冊的企業	人民幣 5,000,000元	—	51%	於中國進行物業管理



31. 重大關聯方交易

年內，本集團訂立下列關聯方交易：

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團關係
旭輝控股(集團)有限公司*	最終控股股東控制的實體
林峰先生	本集團董事及主要股東
Zeng Yirong女士	林峰先生的配偶
Lin Xianglin先生	林峰先生的父親
陳傳超先生	本集團核心管理層成員
駱信國先生	本集團核心管理層成員
Junluban (Dezhou) High-speed Railway Solar Energy Town Investment & Development Co., Ltd.	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員
Dezhou Huazhihaode Real Estate Co., Ltd.	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員
山東金魯班集團有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東母公司
樂陵魯班地產發展有限公司	本集團擁有70%權益附屬公司的非控股股東集團成員

* 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬及合營企業。



**31. 重大關聯方交易(續)****(b) 關聯方交易**

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
旭輝控股(集團)有限公司		
— 提供服務		
• 物業管理服務	56,076	46,416
• 社區增值服務	9,812	—
• 對非業主的增值服務	144,352	100,731
— 租金開支	—	(171)
林峰先生		
— 提供物業管理服務	42	13
Zeng Yirong 女士		
— 提供物業管理服務	13	8
Lin Xianglin 先生		
— 提供物業管理服務	3	3
陳傳超先生		
— 提供物業管理服務	13	3
駱信國先生		
— 提供物業管理服務	4	4
Junluban (Dezhou) High-speed Railway Solar Energy Town Investment & Development Co., Ltd.		
— 提供物業管理服務	2,633	—
Dezhou Huazhaode Real Estate Co., Ltd.		
— 提供物業管理服務	585	—
山東金魯班集團有限公司		
— 提供物業管理服務	578	—
樂陵魯班地產發展有限公司		
— 提供物業管理服務	338	—



31. 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘

	2018年	2017年
	人民幣千元 應收/(應付)	人民幣千元 應收/(應付)
旭輝控股(集團)有限公司		
— 提供物業管理服務服務	39,188	37,958
— 提供物業管理服務服務(附註)	(6,218)	(9,838)
Junluban (Dezhou) High-speed Railway Solar Energy Town Investment & Development Co., Ltd.		
— 提供物業管理服務	2,191	—
Dezhou Huazhihaode Real Estate Co., Ltd.		
— 提供物業管理服務	620	—
山東金魯班集團有限公司		
— 提供物業管理服務	439	—
樂陵魯班地產發展有限公司		
— 提供物業管理服務	348	—

附註：

結餘指收取物業管理服務收入墊款。

32. 來自融資活動的負債對賬

	2017年	現金流量	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	—	9,281	9,281
來自融資活動的負債	—	9,281	9,281





33. 資本管理政策及程序

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

本集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

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

管理層將權益總額視為資本。於2018年及2017年12月31日的資本金額分別為人民幣902,600,000元及人民幣244,670,000元，考慮到預測資本支出及預測戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本金額。

34. 金融風險管理

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

(a) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團收入及經營現金流量與市場利率變動無重大關係。

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

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

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



34. 金融風險管理(續)

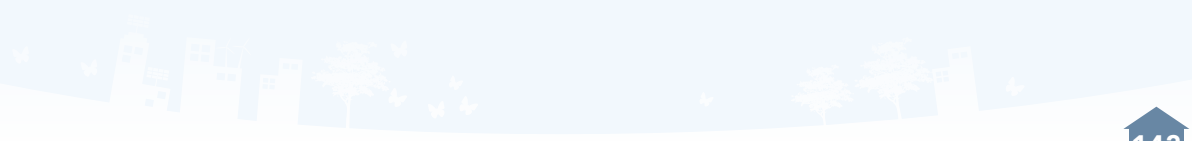
(a) 利率風險(續)

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

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級

(b) 信貸風險

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





34. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易及其他應收款項

於2018年及2017年12月31日，本集團應用一般方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期信貸虧損，該準則可確認來自關聯方及所有其他應收款項的貿易應收款項的12個月預期信貸虧損。來自第三方的貿易應收款項應用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所述的預期虧損，該準則允許使用年內預期虧損撥備。

於2018年及2017年12月31日，餘下結餘虧損準備撥備的釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

貿易應收款項	第三方						關聯方	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年12月31日								
預計虧損率	3.6%	8.3%	15.9%	30.1%	55.5%	100%	3.4%	
賬面值總額	66,791	19,994	1,180	619	405	321	38,425	127,735
虧損準備撥備	<u>2,386</u>	<u>1,653</u>	<u>188</u>	<u>186</u>	<u>225</u>	<u>321</u>	<u>1,315</u>	<u>6,274</u>
於2018年12月31日								
預計虧損率	4.8%	11.9%	32.0%	39.7%	54.1%	100%	2.6%	
賬面值總額	110,742	14,899	1,335	626	339	498	42,787	171,226
虧損準備撥備	<u>5,293</u>	<u>1,771</u>	<u>427</u>	<u>248</u>	<u>183</u>	<u>498</u>	<u>1,095</u>	<u>9,515</u>

按金及其他應收款項	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日			
預計虧損率	9.7%	3.7%	
賬面值總額	50,939	6,865	57,804
虧損準備撥備	<u>4,927</u>	<u>256</u>	<u>5,183</u>
於2018年12月31日			
預計虧損率	10.4%	2.8%	
賬面值總額	53,326	10	53,336
虧損準備撥備	<u>5,555</u>	<u>—</u>	<u>5,555</u>



34. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易及其他應收款項(續)

於2018年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項之虧損準備撥備與期初該撥備之虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	5,189	1,843	7,032
於損益確認之虧損準備撥備	472	3,349	3,821
透過收購附屬公司收購	2,241	463	2,704
先前確認之虧損撥備撥回	(1,628)	(472)	(2,100)
於2017年12月31日及2018年1月1日	6,274	5,183	11,457
於損益確認之虧損準備撥備	3,460	627	4,087
先前確認之虧損撥備撥回	(219)	(255)	(474)
於2018年12月31日	<u>9,515</u>	<u>5,555</u>	<u>15,070</u>

於2018年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項賬面總值為人民幣224,562,000元及人民幣185,539,000元，因此最大虧損風險分別為人民幣15,070,000元及人民幣11,457,000元。

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已建立一個適當之流動資金風險管理架構以管理本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。本集團通過維持充足儲備及銀行融資管理流動資金風險。



34. 金融風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團非衍生金融負債之剩餘合約到期日。下表乃根據金融負債基於本集團可能被要求償還之最早日期的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額來自各報告期末之當前利率。

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要 求 人民幣千元	超過1年但 少於2年 人民幣千元	超過2年但 少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
於2017年12月31日						
貿易應付款項	36,730	36,730	36,702	2	26	—
應計費用及其他 應付款項	254,492	254,492	226,028	18,090	10,000	374
	<u>291,222</u>	<u>291,222</u>	<u>262,730</u>	<u>18,092</u>	<u>10,026</u>	<u>374</u>
於2018年12月31日						
貿易應付款項	71,844	71,844	71,570	274	—	—
應計費用及其他 應付款項	266,105	266,105	203,818	54,807	7,126	354
	<u>337,949</u>	<u>337,949</u>	<u>275,388</u>	<u>55,081</u>	<u>7,126</u>	<u>354</u>

(d) 貨幣風險

本集團主要於中國營運，大部分交易以人民幣結算且並無外匯匯率變動造成的重大風險。

35. 報告日期後事項

於2019年1月4日，招股章程所述的超額配股權已由獨家全球協調人海通國際證券有限公司代表國際包銷商部分行使，涉及合共36,400,000股股份，以部分歸還海通國際證券有限公司(作為穩定價格經辦人)向Elite Force Development借入的57,000,000股股份，以補足國際配售下股份的超額分配。超額配發股份由本公司以每股1.78港元(即全球發售的最終發售價)發行及配發。



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

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

