

# A-LIVING SERVICES CO., LTD.\*

## 雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：3319

### 呵護你一生

2019 年年報



## 企業願景

- 打造國內領先、國際一流的生活服務平台

## 企業使命

- 用匠心鑄就優質服務  
以誠心構建雅致生活

## 核心價值

- 呵護你一生

## 經營理念

- 多、快、好、省、變

## 企業精神

- 遠見、心建、共建未來



# 公司概覽

雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合。本集團擁有物業管理服務、社區增值服務及外延增值服務三大業務線，業務覆蓋多業態，延伸至全產業鏈。截至2019年12月31日，本集團合約總建築面積已達到約356.2百萬平方米，在管總建築面積約234.0百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

## 目錄

1	公司概覽	64	環境、社會及管治表現
2	公司資料	66	董事會報告
6	財務概要	89	監事會報告
8	2019 年度大事記	92	獨立核數師報告
10	主要榮譽及獎項	96	綜合全面收益表
11	主席報告	97	綜合資產負債表
17	管理層討論和分析	99	綜合權益變動表
31	業務發展	101	綜合現金流量表
34	投資者關係	102	綜合財務報表附註
37	董事履歷	203	五年財務概要
41	監事履歷		
43	高級管理人員履歷		
44	企業管治報告		

## 董事會

陳卓雄先生\*(聯席主席)

黃奉潮先生\*(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))  
(於2019年5月28日獲委任為首席執行官及總經理(總裁))

馮欣先生\*(副總裁)

魏憲忠先生\*\*

岳元女士\*\*(於2019年5月28日獲委任)

尹錦滔先生#

溫世昌先生#

王鵬先生#

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審計委員會

尹錦滔先生(委員會主席)

溫世昌先生

王鵬先生

### 薪酬與考核委員會

王鵬先生(委員會主席)

黃奉潮先生

尹錦滔先生

溫世昌先生

### 提名委員會

溫世昌先生(委員會主席)

黃奉潮先生

尹錦滔先生

王鵬先生

## 風險管理委員會

黃奉潮先生(委員會主席)

陳卓雄先生

尹錦滔先生

## 監事會

陳麗茹女士(監事會主席、職工代表監事)

黃智霞女士(職工代表監事)

施征宇先生(股東代表監事)

李健輝先生(外部監事)

王韶先生(外部監事)

## 聯席公司秘書

李大龍先生

蔡綺文女士

## 授權代表

黃奉潮先生

李大龍先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所

關於中國法律：

金杜律師事務所

## 公司資料(續)

### 合規顧問

博思融資有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)

中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)

中國工商銀行(陵水支行)

中國農業銀行(三鄉支行)

中國建設銀行(廣州花城支行)

### 中國主要辦事處

中國廣東省廣州市

天河區珠江新城

華夏路26號

雅居樂中心35樓

郵編：510623

### 中國註冊辦事處

中國廣東省中山市

三鄉鎮雅居樂花園

興業路管理大廈

### 香港主要營業地點

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

### 投資者關係

投資者關係部

電郵：ir@agileliving.com.cn

電話：(852) 2740 8921

### 網站

www.agileliving.com.cn

## 上市資料

### 股本證券

公司的普通股包括內資股、非上市外資股及境外上市外資股(H股)。

境外上市外資股(股份代號：3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

### 財務日誌

全年業績公佈 : 2020年3月17日(星期二)

2019年股東周年大會(「2019年股東周年大會」) : 2020年5月15日(星期五)

### 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

以釐定有權出席2019年股東周年大會並投票之本公司股東(「股東」)

最後股份過戶日期 : 2020年4月14日(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記期間 : 2020年4月15日(星期三)至2020年5月15日(星期五)(包括首尾兩日)

以釐定獲派末期股息及特別股息(「年度股息」)之股東

年度股息除淨日 : 2020年5月19日(星期二)

最後股份過戶日期 : 2020年5月20日(星期三)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記期間 : 2020年5月21日(星期四)至2020年5月26日(星期二)(包括首尾兩日)

記錄日期 : 2020年5月26日(星期二)

如欲符合出席2019年股東周年大會並於會上投票以及獲派年度股息的資格，境外上市外資股股東須不遲於上述最後股份過戶日期將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

在取得股東於2019年股東周年大會批准後，擬派年度股息將於2020年6月24日(星期三)或前後向於2020年5月26日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派付。

## 公司資料(續)

### 股東周年大會

2019年股東周年大會將於2020年5月15日(星期五)舉行。2019年股東周年大會通告將載於本公司日期為2020年4月8日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2019年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

### 公司通訊派發

股東將獲寄發本年報(中、英文本)。本年報亦刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站流覽本年報內容。

## 綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
營業額(人民幣百萬元)	<b>5,127</b>	3,377
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,883</b>	1,290
毛利率	<b>36.7%</b>	38.2%
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>1,292</b>	811
淨利潤率	<b>25.2%</b>	24.0%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>1,231</b>	801
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.92</b>	0.62

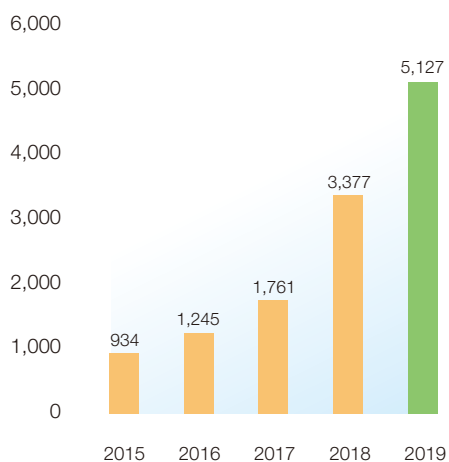
## 綜合資產負債表概要

	於12月31日	
	2019年	2018年
總資產(人民幣百萬元)	<b>9,388</b>	7,297
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>4,207</b>	4,808
股東權益(人民幣百萬元)	<b>6,506</b>	5,510
股東權益回報率	<b>21.2%</b>	23.2%
總負債／總資產	<b>30.7%</b>	24.5%

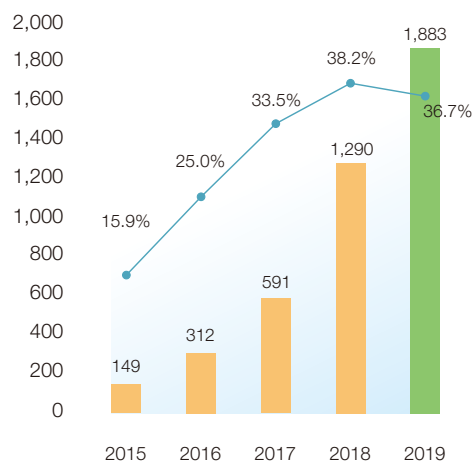


## 財務概要(續)

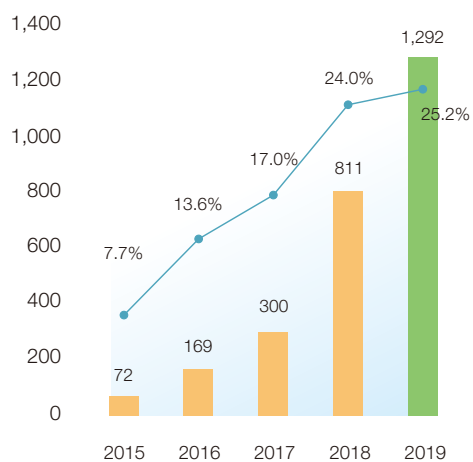
**營業額**  
(人民幣百萬元)



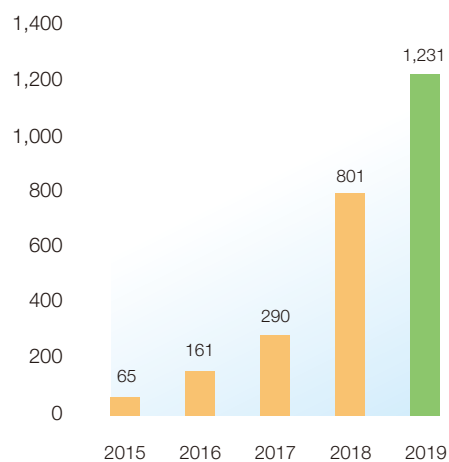
**毛利及毛利率**  
(人民幣百萬元)/%



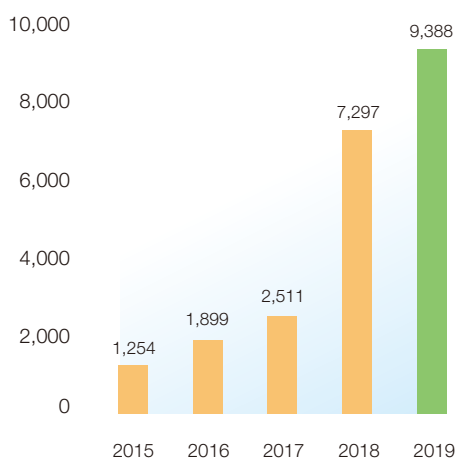
**淨利潤及淨利潤率**  
(人民幣百萬元)/%



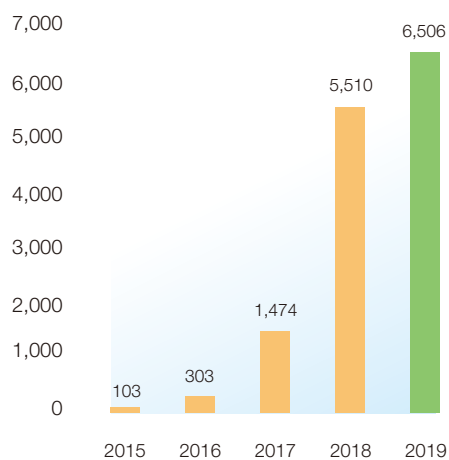
**本公司股東應佔利潤**  
(人民幣百萬元)



**總資產**  
(人民幣百萬元)



**股東權益**  
(人民幣百萬元)



## 1月

雅生活訂立有關收購青島華仁股份的轉讓協議，收購青島華仁89.6643%的股份。

## 2月

雅生活與哈爾濱景陽訂立股權轉讓協議，收購哈爾濱景陽60%的股權。

## 3月



雅生活發佈上市首年業績，淨利潤突破8億，同比攀升1.7倍，年度派息率高達50%。

## 3月

雅生活訂立有關收購廣州粵華股權的股權轉讓協議，收購廣州粵華51%的股權，為公共服務板塊奠定業務基礎。

## 5月



雅生活榮膺「2019中國物業服務百強企業」第七名。

## 8月



雅生活發佈2019年中期業績，淨利潤增長近七成，合約面積突破三億平方米。

## 9 月



雅生活宣佈收購中民物業及新中民物業60%股權，規模跨越式增長，實現全業態全產業鏈佈局。

## 10 月



雅生活精彩亮相2019中國國際物業管理產業博覽會，科技賦能構建智慧社區。

## 11 月

雅生活獲納入MSCI中國指數，公司價值備受資本市場認可。

## 11 月



雅生活與蘭州蘭石集團攜手成立的蘭石雅生活物業服務有限公司正式揭牌運營，揭開雅生活參與國企混改的新篇章。

# 主要榮譽及獎項



- ① 2019中國物業服務百強企業第七名
- ② 2019中國物業服務百強滿意度領先企業
- ③ 2019中國物業服務百強企業經營績效TOP10
- ④ 2019物業服務企業綜合實力500強第七名
- ⑤ 2019住宅物業服務領先企業
- ⑥ 2019物業服務企業品牌價值50強
- ⑦ 2019中國物業專業化運營領先品牌企業第六名
- ⑧ 2019物業服務企業上市公司第五名

- ⑨ 2019年度金港股大獎
- ⑩ 2019上市房企成長潛力獎
- ⑪ 2019藍籌物業企業

## 年報獎：

- ① LACP 2018 Vision Awards年報獎—金獎
- ② LACP 2018 Vision Awards年報獎—製作價值突出獎
- ③ LACP 2018 Vision Awards年報獎—技術成就大獎
- ④ LACP 2018年度中國最佳年報80強

# 主席報告

陳卓雄  
董事會聯席主席



黃奉潮  
董事會聯席主席

致各位股東：

我們欣然報告雅居樂雅生活服务股份有限公司(「雅生活」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止(「年內」)的經審核綜合業績。

2019年，物業管理作為中國鼓勵性行業蓬勃發展，多地出台寬鬆的價格指導政策，「人民對美好生活的嚮往」則要求更為專業、更高品質的物業管理服務，行業增長勢頭強勁。通過強強聯合，借助資本力量，行業集中度加速提升，頭部企業正體現出強者恒強的趨勢。年內，本集團聚

焦「品質、規模、效益」三大關鍵詞，在住宅物業管理的優勢基礎上，橫向拓展形成全業態物業管理平台，通過優質的收併購和積極的第三方拓展，管理規模維持高速增長。同時，縱向深度挖掘業主需求，發揮自身天然優勢，做大做活社區增值服務。本集團憑藉領先的規模和品牌實力位列中國指數研究院「2019中國物業服務百強企業」第七名。本集團亦憑藉全面、透明的溝通及優異的資本市場表現，被納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份、MSCI中國指數成份股，並榮獲多項上市公司權威獎項。

## 業務回顧

2019年是雅生活發展史上具有里程碑意義的一年。通過架構優化及業務線梳理，本集團以「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「社區商業」四大產業板塊，七大區域、各股權合作公司協同發展。年內推進迄今物業管理行業內最大的一宗收併購，填補了區域及業態空白，本集團面積規模及盈利能力取得了跨越式的增長，各項指標圓滿達成，為本集團2017年至2019年的三年規劃圓滿收官。2017-2019年，本集團收入和淨利潤複合年增長率分別為70.6%和107.4%。

年內，本集團營業額為人民幣5,127.3百萬元，較去年同期增加51.8%。毛利為人民幣1,882.9百萬元，同比增加46.0%，毛利率為36.7%，同比減少1.5個百分點。淨利潤為1,291.6百萬元，同比提升59.3%，淨利潤率為25.2%，同比提升1.2個百分點。本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣1,230.8百萬元，同比增加53.7%。每股基本盈利為人民幣0.92元。

年內，本集團持續依託股東優勢，實施多品牌發展戰略，其中以雅居樂物業及綠地物業品牌持續穩定承接分別來自雅居樂集團及綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)的管理面積。本集團憑藉品牌實力及豐富經驗，大力拓展第三方市場，同時通過投資併購、參與國企混改等方式迅速擴大規模及確立市場領先地位。

年內，本集團完成對青島華仁物業股份有限公司股份(「青島華仁」)，以及哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)、蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)和廣州粵華物業有限公司(「廣州粵華」)各股權的收併購，進一步完善全業態、全國化佈局。2019年9月，本集團宣佈收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%股權，創物業管理行業最大的一宗收併購。年內，本集團亦對於旗下收併購企業進行了系統性的投後整合工作，針對企業發展所需，在信息系統、管理效能、拓展能力等方面，共享資源全面賦能，實現了管理、業務、文化的深度融合，有力提升了收併購企業的管理效能，助力其規模及盈利能力的增長。

本集團聚焦經濟發達、發展前景廣闊的區域，多元化拓展各業態、多類型的項目。同時，憑藉突出的品牌實力及管理品質享有溢價能力，本集團年內第三方新拓項目的項目單價及質量均有提升。本集團積極參與國企混改，探索物業服務混合所有制發展模式，攜手蘭州蘭石集團有限公司(「蘭州蘭石集團」)成立了甘肅省首家實施混合所有制改革的國有物業企業—蘭州蘭石雅生活物業服務有限公司，並被列為甘肅省綜合改革示範工程項目。公共服務板塊依託

## 主席報告(續)

收併購企業的豐富經驗、專業服務及突出口碑，年內增長勢頭強勁，接連獲取多個標杆性大型項目，進一步鞏固了細分市場影響力。高端商業及寫字樓物業方面，年內中標杭州之門等城市標杆超高端寫字樓項目，並實現第三方項目突破。

截至2019年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為234.0百萬平方米及356.2百萬平方米。其中，來自雅居樂集團和綠地控股的合約面積分別累計達77.1百萬平方米及40.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止分別增長9.5%及81.9%，其中來自雙股東面積佔總合約面積的32.9%。來自第三方項目的合約面積(含收併購貢獻)累計達239.1百萬平方米，較截至2018年12月31日止增長74.0%，佔總合約面積的67.1%。

本集團通過依託社區商業板塊的專業化運營，採取靈活的經營方式，匹配合理的激勵機制，持續圍繞人、房、車、公共資源，打造社區經濟生態圈。年內，通過梳理盤點社

區公共資源，區域化引入優質供應商，大幅提升資源利用率。並逐步對接收併購公司項目相關資源，為後續開發社區增值服務奠定基礎。同時，從業主需求及美好生活體驗出發，創新研發小而美的增值服務產品，打造了樂享薈系列360度社區增值服務體系，共計十二大服務產品線。

「標準建設年」中，本集團通過用心、細緻、周到的物業服務以及憑藉科技化、系統化、標準化的管理手段，物業管理服務品質進一步全面提升，截至2019年12月31日，本集團住宅項目(不包括收併購)的整體收繳率高達94.9%。第三方權威機構中國指數研究院數據顯示，2019年本集團物業服務整體滿意率為90.5%(不包括收併購)，較2018年提升0.4個百分點，遠超行業平均水平及標桿水平的73.1%及85.5%，管家服務和社區文化活動備受業主好評。雅生活全國物業服務400熱線年內累計承接50萬次業主來電，為超過200個社區的業主提供服務，並通過啟動閉環管理處理時間縮短三倍，落實整改全國上百類共性问题。年內，本集團亦啟動了多個重點項目提價工作，完成廣州雅居樂花園等四個超大型項目的提價，為後續提價工作累積了寶貴經驗。

本集團年內深化組織架構，創新改革，實現區域平台化、架構扁平化、團隊精英化、服務集中化，職能下沉至區域，並嚴控管理費用，管理效能提升顯著。各業務板塊及區域公司運營更為靈活、高效，產生規模經濟效益及協同效應，同時推進「大項目制」整合工作，激發組織活力，為未來高速發展奠定了堅實基礎。2019年第四季度，全面預算系統落地，形成了高效、規範、標準的預算流程閉環，可多維度分析大數據並實現全流程資金管控。

本集團於年內持續獲得市場及行業的認可，獲得多個獎項及榮譽，榮膺「2019年中國物業服務百強企業第七名」、「2019中國物業服務企業綜合實力500強第七名」、「2019中國物業服務百強企業成長性第一名」、「2019中國物業服務百強經營績效TOP10」、「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2019中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2019年中國物業專業化運營領先品牌企業」、「2019年度金港股大獎」、「2019上市房企成長潛力獎」等多項殊榮。

## 展望與策略

2020年是中國管理行業的能力建設年，行業將迎來向現代服務業轉型升級的新機遇，力爭高質量發展。隨著物業管理龍頭企業管理半徑持續拓寬，市場化拓展能力和渠道不斷增強，以及資本助力行業整合優化，預計行業集中度將

在3-5年中呈現較大幅度的提升。展望未來，隨著行業集中度的提升，擁有科技、人才、管理和資本優勢的頭部企業將享有更為廣闊的發展空間。本集團將持續聚焦主營業務，堅守服務品質核心，圍繞「人才+機制+創新」，橫向做大管理規模，縱向挖掘增值服務，拓寬發展思維，大力開展創新業務。

本集團將持續通過多渠道拓展和多元化服務，實現由資本驅動外延式增長到市場主導內生式發展的轉化，進一步鞏固和擴大市場領先地位，產生品牌溢價，實現高速可持續增長。本集團將依託百億級物業管理平台，通過十八大品牌矩陣式策略，形成全國市場戰略一盤棋，深化集團軍作戰。發揮業態、地緣和股東優勢，多渠道加速拓展，實施產品多元化，匹配相應的激勵機制，打造狼性拓展團隊。同時積極探索國企混改、戰略性合資合作機會，延伸物業管理產業鏈佈局，打造新的增長點。

本集團再升級品質管控標準，狠抓品質運營，完善品質標準化體系，切實提高轉化率及收繳率，打造行業標桿精品項目。以平台化的思維，提升精細化管理水平和項目經營效益。全面梳理提價儲備項目，推廣提價成功經驗，形成提價常態化。此外，藉助智能化信息化手段，靈活用工制度，匹配激勵機制，激發團隊活力，切實提升人均效能。



## 主席報告(續)

通過大數據平台和信息化系統實現標準化、智能化的管理，匯總多層級數據，全口徑輸出標準，實現精細化管理及風險管控。依託全面預算系統精打細算，嚴控管理費率，發揮區域規模效應，全面落實成本集約化。

收購中民物業及新中民物業完成後，本集團在管面積將突破5億平方米，盈利能力及品牌實力大幅提升，迅速提高上海、重慶、江蘇、山東等經濟發達區域的市場佔有率。同時，通過收購中民物業及新中民物業，本集團可進入門檻較高的公共建築及商業辦公及各細分業態，管理多個城市地標性項目，形成真正全國化、全業態、強品牌的物業管理平台企業。

隨著中民物業及新中民物業收購完成，本集團管理規模將實現跨越式增長，並將開啟全業態、全國化拓展的新篇章。本集團將以「相互尊重、求同存異、共融共生」的原則，切實提升雅生活集團軍的凝聚力，聚焦投後管理和全面賦能，在市場及品牌資源共享與協同、信息化系統提

升、對標考核及激勵機制、管理水平的優化方面，助力收併購企業規模增長，同時共同探索增值服務業務。同時，憑藉全業態佈局先發優勢，積極拓展住宅、高端商寫、公共建築等多業態物業管理，持續完善全產業鏈佈局。

消費升級和產業轉型升級帶來的社區群體和社會資源為社區經濟生態圈營造奠定了發展基礎，未來有望成為物業管理企業發展主要驅動力之一，市場規模及增長空間潛力巨大。本集團將成為行業中最大的物業管理平台之一，享有巨大的人口流量紅利。本集團將繼續採用輕資產運營模式，大力推廣低頻高收入的增值服務，以及增強高頻高需求的服務產品粘性，提升平台流量。同時跳物業管理思維框架，探索高維度、跨行業的合作機會，深挖社區增值服務潛力。未來將創新盤活社區經濟，推廣事業部模式，並發力智慧社區服務，切實解決業主需求。同時，將進一步提升社區增值服務的滲透率及服務粘性，重點推廣社區新零售、社區幼托、社區金融、社區租售等業務，並標準化輸出至本集團旗下收併購企業項目。

本集團定將緊跟時代步伐，升級產業思維，從人才和機制兩方面激發內生力量，優化管理，成為物業行業龍頭企業、品質標杆企業。同時，依託先進的信息化管理系統和科技化手段，擁抱互聯網、物聯網技術，在5G時代搶佔先機，率先完成升級轉型，從過去人力密集型的傳統物業管理服務商蛻變為「人才+科技+資本」驅動的智慧社區城市運營服務商。打造信息化管理平台，全面整合財務、人力行政、市場拓展、運營、社區增值服務的信息及數據，實現真正高效、智能化、集約化的管理。

2020年伊始，新型冠狀病毒疫情自武漢蔓延，全國上下齊心協力，共同抗擊疫情。本集團迅速反應，全面部署，並聯動七大區域公司及股權合作企業，在疫情防治的第一線，積極承擔社會責任，堅決遏制疫情蔓延勢頭，最大程度保障業主及員工的生命健康安全。本集團團結一心，克服疫情帶來的挑戰，各項業務正常運營，同時將挑戰轉化為動力，探索潛在積極因素，全力向2020年本集團經營目標邁進。

2020年是雅生活新三年規劃的元年，亦是本集團邁入新十年征程的起步年，本集團致力成為中國物業管理行業百億級別平台企業。「無窮的遠方，無數的人民，都與我有關」，未來本集團將秉持「呵護業主一生」的初心，用心澆築人民幸福美好生活，構建全場景物業服務業務藍圖。本集團將以圍繞「人才+機制+創新」，服務「業主+員工+股東」，緊抓「品質+規模+效益」，為廣大股東及社會創造更大的價值。

### 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支援及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)衷心致謝。

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2020年3月17日

# 管理層討論和分析

## 業務回顧

回顧2019年，在部分城市上調物業服務收費政府指導價、規範定價機制等利好政策背景下，中國物業管理行業加速發展，行業集中度日益提升。作為於中國物業管理領域已積累逾27年經驗的企業，本集團憑藉「立足北上廣，走向全中國」的發展戰略，依託雅居樂集團和綠地控股兩大地產股東的支持，積極開展第三方拓展和收併購。年內，本集團完成對青島華仁股份，以及對哈爾濱景陽、蘭州城關和廣州粵華股權的收併購，並宣佈收購中民物業及新中民物業。此外，本集團積極參與國有企業混合所有制改革，穩步實現全區域、全業態、全產業鏈的均衡業務佈局。

本集團堅持「品質是生命線」的理念，以卓越的服務質量和成熟的管理能力贏得了品牌口碑，保持了行業領先地位，實力備受各界認可。年內，本集團榮獲「2019中國物業服務百強企業第七名」、「2019中國物業服務百強企業成長性第一名」、「2019物業服務企業品牌價值50強」、「2019中國物業專業化運營領先品牌企業第六名」、「2019藍籌物業企業」、「2019年度金港股大獎」等殊榮，彰顯行業及資本市場對本集團綜合實力的認可及信心。

本集團業務持續快速增長，收入結構不斷改善，經營效益穩步提升。截至2019年12月31日止年度，在管面積與合約面積分別較去年增長69.4%及55.0%，達到234.0百萬平方米及356.2百萬平方米。年內，本集團收入為人民幣5,127.3百萬元，較去年同期人民幣3,376.7百萬元增加51.8%。淨利潤為人民幣1,291.6百萬元，較2018年的人民幣810.9百萬元增加59.3%。

## 財務回顧

### 收入

截至2019年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣5,127.3百萬元(2018年：人民幣3,376.7百萬元)，較去年同期增加51.8%。

本集團收入來自三個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)外延增值服務；及(iii)社區增值服務。

	截至12月31日止年度				
	2019年 (人民幣千元)	收入佔比 %	2018年 (人民幣千元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理服務	<b>2,829,662</b>	<b>55.2%</b>	1,624,835	48.1%	74.2%
外延增值服務	<b>1,812,325</b>	<b>35.3%</b>	1,463,135	43.3%	23.9%
— 案場物業管理服務	<b>701,802</b>	<b>13.7%</b>	675,178	20.0%	3.9%
— 其他外延增值服務	<b>1,110,523</b>	<b>21.6%</b>	787,957	23.3%	40.9%
社區增值服務	<b>485,306</b>	<b>9.5%</b>	288,779	8.6%	68.1%
合計	<b>5,127,293</b>	<b>100.0%</b>	3,376,749	100.0%	51.8%

## 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣2,829.7百萬元(2018年：人民幣1,624.8百萬元)，佔本集團收入的55.2%，較去年同期增加74.2%。

### 下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2019年		截至2018年		新增 (千平方米)	新增率 %
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	<b>53,826</b>	<b>23.0%</b>	48,192	34.9%	5,634	11.7%
綠地控股	<b>8,558</b>	<b>3.7%</b>	4,728	3.4%	3,830	81.0%
第三方物業開發商 <sup>1</sup>	<b>171,602</b>	<b>73.3%</b>	85,200	61.7%	86,402	101.4%
合計	<b>233,986</b>	<b>100.0%</b>	138,120	100.0%	95,866	69.4%

註1：包括本集團與第三方開發商簽署物業管理的在管面積及收併購項目貢獻在管面積。

## 管理層討論和分析(續)

截至2019年12月31日止，本集團總在管面積為234.0百萬平方米，較2018年12月31日止的138.1百萬平方米增加95.9百萬平方米，增長率為69.4%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，年內新增在管面積為5.6百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目年內新增面積為3.8百萬平方米；(iii)第三方拓展及年內收併購的貢獻新增86.4百萬平方米，其中包括收購青島華仁和哈爾濱景陽帶來的在管面積分別約為9.1和9.8百萬平方米，收購廣州粵華的在管面積約30.0百萬平方米，以及收購蘭州城關約17.9百萬平方米的在管面積。

年內，本集團聚焦服務品質提升，持續構建智慧化社區。通過科技化、系統化、標準化管理，著力提升員工的服務技能，圍繞業主需求輸出高標準、高品質的物業管理服務，營造良好的社區氛圍，業主粘性及滿意度不斷提升。2019年本集團物業服務整體滿意率為90.5%(不包括收併購)，較2018年提升0.4%，遠超行業水平的73.1%和標杆水平的85.5%。同時，本集團倡導質價相符的品質管理理念，年內對部分重點及超大盤項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入省會及一二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化，平均拓展單價穩步提升。

年內，本集團住宅項目(不包括收併購)的整體收繳率高達94.9%(2018年：95.7%)。

### 在管面積業態分布

截至2019年12月31日止，在管面積中，住宅類業態佔比為58.9%(2018年：60.4%)，非住宅類佔比為41.1%(2018年：39.6%)(公共建築佔比35.1%，商業及綜合體佔比5.5%)。非住宅類佔比增加主要是由於年內通過收併購帶來的非住宅類業態佔比較高。

隨著行業集中度逐漸提升，業態多元化發展已成為重要趨勢。本集團在住宅物業管理的優勢基礎上，積極拓展公共建築及商業寫字樓等非住宅業態。

### 在管面積區域覆蓋

年內，本集團在管項目達到1,180個，覆蓋全國27個省，直轄市和自治區，以及93個城市。截至2019年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中28.0%位於粵港澳大灣區，19.3%位於長三角城市群，10.8%位於蘭西城市群，6.0%位於山東半島城市群，5.5%位於哈長城市群，4.2%位於北部灣城市群，其餘分佈於中國其他區域。

### 收費模式

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔物業管理業務收入的97.8%(2018年：96.1%)。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

### 下表載列本集團合約總建築面積明細

項目來源	截至2019年		截至2018年		新增 (千平方米)	新增率 %
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	77,053	21.6%	70,371	30.6%	6,682	9.5%
綠地控股	40,076	11.3%	22,026	9.6%	18,050	81.9%
第三方物業開發商	239,108	67.1%	137,402	59.8%	101,706	74.0%
合計	356,237	100.0%	229,799	100.0%	126,438	55.0%

本集團定義合約面積為已經和開發商簽訂提供物業服務的合同面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積(即儲備面積)未來將擴大本集團的在管面積及收入基礎。截止2019年12月31日止，合約面積達到356.2百萬平方米，較2018年12月31日止的229.8百萬平方米，新增126.4百萬平方米，增長率為55.0%。

年內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為6.7百萬平方米；綠地控股穩定向本集團輸送合約面積18.1百萬平方米；來自第三方物業開發商的新增合約面積達101.7百萬平方米。

## 管理層討論和分析(續)

### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣1,812.3百萬元，較2018年的人民幣1,463.1百萬元增長23.9%，佔總收入約35.3%。其中：

- (1) 案場物業管理服務所得收入(佔外延增值服務收入的38.7%)：年內收入達人民幣701.8百萬元，較2018年的人民幣675.2百萬元增長3.9%。案場物業管理服務收入增加主要由於向第三方物業開發商提供的案場服務增加。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的61.3%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣1,110.5百萬元，較2018年的人民幣787.9百萬元增長40.9%，主要由於物業營銷代理的業務量有所增加，雅居樂集團竣工交付面積增加及對房屋交付質量和科技賦能要求提高的影響。

### 社區增值服務

社區增值服務主要包括生活及綜合服務，社區資源及家裝宅配服務。社區增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。

年內，社區增值服務收入達人民幣485.3百萬元，較2018年的人民幣288.8百萬元增長68.1%，佔總收入約9.5%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、社區團購、綜合諮詢服務等。年內，本集團精耕細作深入推行小雅系列居家服務，同時積極開展社區新零售，樂享薈平台打造樂享生鮮、樂享果園、樂享酒莊、樂享糧倉四大子品牌。生活及綜合服務收入約人民幣171.1百萬元，較2018年同比增長52.4%，佔社區增值服務收入的約35.3%。

- (2) 社區資源服務主要包括：會所經營服務、物業租賃服務、社區廣告、停車場管理服務、社區資產的經營及二手房中介服務。年內，本集團深挖社群消費及宣傳需求，持續盤活社區公共資源，引進豐富的配套供應商，有效降低資源空置率。社區資源服務約人民幣219.0百萬元，較2018年同比增長108.4%，佔社區增值服務收入的約45.1%。
- (3) 家裝宅配服務主要包括：拎包入住服務。年內，本集團聚焦家裝宅配標準化運營，引入近30家行業知名品牌資源，開展毛坯房精裝修的一站式服務及存量項目房屋翻新等服務。該項業務實現收入約人民幣95.2百萬元，較2018年同比增加33.3%，佔社區增值服務收入的約19.6%。

年內社區增值服務大幅增長主要由於通過專業化運營，深入挖掘社區資源，引入優質供應商，大幅提升臨時停車、廣告位、會所、租賃空間的利用率和滲透率。此外，社區生活服務通過升級「樂享薈」平台，推出豐富的社區零售產品，深耕居家服務。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣3,244.4百萬元(2018年：人民幣2,086.8百萬元)，較2018年同期增加55.5%，主要原因是集團業務高速發展，隨着營業額的增加相應各類成本增加。總體來看，本集團銷售成本增速快於收入，主要原因(i)本集團在管面積的不斷擴大，持續提升存量項目的服務質量，增量項目的前期投入，伴隨而來的日常經營成本及各項外包成本的增加；及(ii)伴隨收購公司商標、客戶關係的攤銷額人民幣45.3百萬元的影響。



## 毛利及毛利率

	2019年		截至12月31日止年度		毛利率變動
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	2018年 毛利 (人民幣千元)	2018年 毛利率 %	
物業管理服務	<b>715,422</b>	<b>25.3%</b>	444,629	27.4%	-2.1個百分點
外延增值服務	<b>903,190</b>	<b>49.8%</b>	698,209	47.7%	+2.1個百分點
社區增值服務	<b>264,248</b>	<b>54.4%</b>	147,103	50.9%	+3.5個百分點
合計	<b>1,882,860</b>	<b>36.7%</b>	1,289,941	38.2%	-1.5個百分點

年內，本集團毛利為人民幣1,882.9百萬元，較2018的人民幣1,289.9百萬元增長46.0%。毛利率從2018年的38.2%下降至36.7%。

物業管理服務的毛利率為25.3%(2018年：27.4%)，較去年下降2.1個百分點，主要是由於年內本集團積極進行外拓項目的承接，使得項目前期投入多導致毛利率相對較低。同時，本集團收併購企業貢獻同比提升，該些企業採取市場化發展策略，毛利水平相對較低。

外延增值服務的毛利率為49.8%(2018年：47.7%)，較去年增加2.1個百分點，主要是由於(i)得益於前期對市場的拓展投入，營銷業務、案場業務形成規模效應，有效提升毛利；及(ii)年內，本集團內部進行服務團隊的整合，降低成本、提高效率。

社區增值服務的毛利率為54.4%，(2018年：50.9%)，較去年增加3.5個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，持續積極開展生活服務、社區資源、拎包入住、社區經濟服務，專業化運營社區資源，有效提升資源利用率及服務滲透率，在前期投入的基礎上，及年內形成的規模經濟效應致使整體毛利率提升。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣43.1百萬元(2018年：人民幣46.0百萬元)，佔收入比為0.8%，較2018年下降6.3%，主要由於2018年大幅度品牌推廣已帶來的顯著品牌效應，「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略在不同區域和業態已形成一定的輻射力及影響力，使得本集團在品牌推廣上從大範圍覆蓋轉為精準定位，有效降低了2019年的市場宣傳推廣費。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣295.0百萬元，佔收入比為5.8%，較2018的人民幣302.2百萬元下降2.4%。主要由於本集團於年內開展組織架構優化，將城市公司調整為七大區域公司，實行區域集約化管理，對費用支出進行嚴格的管控；積極對收併購公司進行資源協同、集團賦能等手段，精簡原管理結構、實施集約化採購，有效降低管理費用。

### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣131.1百萬(2018年：人民幣100.5百萬元)，較去年增加30.4%，上述增幅主要來自有效資金運作產生的資金收益，及地方政府發放的財政補貼。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣402.9百萬(2018年：人民幣264.5百萬元)。有效所得稅率為23.8%(2018年：24.6%)。年內有效所得稅率較去年下降0.8個百分點，主要由於本集團部分附屬公司和收併購公司在西部地區可享受「西部大開發」15%的企業所得稅優惠稅率。

### 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣1,291.6百萬元，較2018年的人民幣810.9百萬元增加59.3%。淨利潤率為25.2%，較去年同期的24.0%上升1.2個百分點，得益於(i)本集團整體業務擴展，尤其是社區增值服務的快速發展，帶來的規模效益；及(ii)本集團對日常運營成本費用的強管控以及管理組織架構優化有效的提升運營效率。年內股東應佔溢利為人民幣1,230.8百萬元，相比去年同期人民幣801.0百萬元增加53.7%。每股基本盈利為人民幣0.92元。

### 流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2019年12月31日止，流動資產達到人民幣6,854.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣5,988.7百萬元增加14.5%。本集團的現金及等價物達到人民幣4,207.3百萬元，較2018年12月31日止的人民幣4,808.0百萬元下降12.5%，主要是由於收併購公司對價的支付。

截至2019年12月31日止，本集團的總權益為人民幣6,505.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣5,510.0百萬元增加人民幣995.7百萬元，增長18.1%，主要是因為本集團稅後利潤大幅度增長。

### 物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2019年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣159.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣80.0百萬元增加99.1%，主要由於收併購公司新增了物業、廠房及設備，部分已被年內折舊所抵銷。

### 其他無形資產

截至2019年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣384.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣166.4百萬元增加131.1%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商標價值產生人民幣28.4百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係產生人民幣404.9百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

### 商譽

截至2019年12月31日止，本集團商譽達到人民幣1,370.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,045.4百萬元增長31.1%。本集團商譽主要包括收購廣州粵華、青島華仁、哈爾濱景陽、蘭州城關相關的商譽人民幣325.5百萬元。商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2019年12月31日止，管理層無發現有重大商譽減值風險。

### 貿易及其他應收款

截至2019年12月31日止，貿易及其他應收款項達人民幣2,189.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,164.9百萬元增長87.9%。主要是由於(i)收購中民物業60%股權的預付款項人民幣468百萬元；(ii)本集團收併購標的公司後新增的貿易應收款；(iii)新承接項目的轉化、經營業務多元化擴展導致貿易應收款的增長；及(iv)通過收併購標的公司及本集團自身規模的擴張，使日常經營的押金、保證金、備用金及與業務單位間的往來款較同期增長。

### 貿易及其他應付款項

截至2019年12月31日止，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣1,757.0百萬元，較2018年12月31日的人民幣1,192.6百萬元增加47.3%。主要由於(i)在管面積增加及為了提升專業化程度將更多服務分包予第三方服務供應商；(ii)收購標的公司的分期應付投資款項；及(iii)收併購公司新增了貿易及其他應付款項。

### 借款

截至2019年12月31日止，本集團一年以內借款為人民幣15.9百萬元(2018年：無)，超過一年的借款為人民幣5.4百萬元(2018年：無)。

### 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2019年12月31日止，資本負債比率為0.3%(2018年：無)。

### 即期及遞延所得稅負債

截至2019年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣309.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣191.9百萬元增長61.3%，主要由於本集團稅前利潤大幅度增長。遞延所得稅負債從截至2018年12月31日的人民幣36.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣84.0百萬元，主要由於收併購公司無形資產評估增值帶來的影響。

### 上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在香港聯交所主板上市(「上市」)，發行333,334,000股新H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為3,958.8百萬港元(等同人民幣3,199.3百萬元)。在符合中國相關法律法規要求的前提下，本公司已將上市所得款項約3,600.0百萬港元匯入境內使用，其餘約358.8百萬港元上市所得款項留存在境外使用。截至2019年12月31日，約有22.2百萬港元及人民幣276.4百萬元的銀行存款位於香港。

截至2019年12月31日，本集團已使用約人民幣2,622.3百萬元的募集資金，其中：(i)人民幣2,303.0百萬元用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟，包括用於增資下屬公司的人民幣1,037.0百萬元、用於收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司的人民幣1,026.1百萬元、及用於與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金的人民幣240.0百萬元；(ii)約人民幣14.6百萬元用於進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及(iii)約人民幣304.7百萬元用於營運資金及一般公司用途。該等已使用的款項是按照本公司於2018年1月29日之招股章程(「招股章程」)及於2019年8月15日的更改全球發售所得款項用途公告(「公告」)所載之用途分配使用。

## 管理層討論和分析(續)

招股章程所載所得款項淨額的擬定用途按以下方式分配：

- 約65%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；
- 約10%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台；
- 約15%將用於發展本集團的「管理數位化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

本集團已於2019年8月15日調整所得款項淨額的擬定用途及分配。按照公告所載，該等未被使用的所得款項擬以下列修訂分配及用途使用：

- 約85%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟—增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司及與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金；
- 約5%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%將用於營運資金及一般公司用途。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將按照公告所載之分配方式使用。

### 資產抵押

於2019年12月31日，本集團以附屬公司位於蘭州市城關區某處房產為借款抵押擔保。

## 重大收購

### 收購青島華仁的股份

於2019年1月23日，本公司訂立有關收購青島華仁的股份轉讓協議，以對價約人民幣133.6百萬元收購青島華仁89.6643%的股份。股份轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)青島華仁於截至2017年12月31日止年度的經審計後的淨利潤，以及截至2018年6月30日止的資產狀況。本公司已於2019年上半年完成對相關股份的收購，青島華仁現為本公司的直接非全資附屬公司。

收購青島華仁進一步擴展了本集團的業務規模及覆蓋範圍，提升本集團於山東半島的市場影響力及競爭力。收購完成後，本集團與青島華仁共享在品牌、技術、管理及拓展能力上的資源及優勢，助力青島華仁實現在業務規模和項目品質上的均衡發展。

### 收購哈爾濱景陽的股本權益

於2019年2月26日，本公司與哈爾濱景陽訂立股權轉讓協議，以對價約人民幣113.9百萬元收購哈爾濱景陽60%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了(其中包括)哈爾濱景陽截至2018年12月31日止年度的經審計扣非淨利潤的若干倍數。本公司已於2019年上半年完成對相關股權的收購，哈爾濱景陽現為本公司的直接非全資附屬公司。

通過收購哈爾濱景陽，本集團的業務範圍擴展至東北地區，進一步提升在東北市場的覆蓋率和競爭力，為完善本集團區域佈局、迅速做大做優提供強有力的支持。

### 收購廣州粵華的股本權益

於2019年3月28日，本公司訂立有關收購廣州粵華股權的股權轉讓協議，以對價約人民幣195.3百萬元收購廣州粵華51%的股權。股權轉讓協議項下收購事項的對價以公平原則磋商決定，並參考了廣州粵華於截至2018年12月31日止年度的經審計扣非淨利潤。本公司已於2019年上半年完成對相關股權的收購，廣州粵華現為本公司的間接非全資附屬公司。

收購廣州粵華填補了本集團在華南區域公共建築市場的業務空白，進一步豐富了業態覆蓋，助力本集團形成以中高端住宅為主、高端商寫與公共建築等多業態並行的全產業鏈戰略佈局。憑藉雅生活的品牌及規模優勢、遍布全國的市場網路，本集團賦能廣州粵華進行全國性業務佈局，實現由區域性公建領先企業向全國性公建龍頭企業的升級。收購完成後，本集團以廣州粵華為主體組建第四大產業板塊—公建類服務板塊，向日益開放且規模巨大的中國公建類物業服務藍海市場進行橫向拓展和發力，打造本集團在公建類市場的旗艦品牌。

## 管理層討論和分析(續)

### 收購蘭州城關的股本權益

於2018年7月11日，本公司訂立了有關收購蘭州城關的股權轉讓協議，以對價人民幣147.9百萬元收購蘭州城關51%的股權。本公司已於2019年上半年完成對相關股權的收購，蘭州城關現為本公司的直接非全資附屬公司。

### 收購中民物業及新中民物業的股本權益

於2019年9月25日，本公司訂立了有關收購中民物業的股權轉讓協議，以對價約人民幣15.6億元收購中民物業60%的股權。於2019年12月12日，在簽立新中民物業協議的條件(包括完成重組)均已達成的基礎上，本公司訂立了新中民物業協議，以不超過人民幣5億元的可變對價收購新中民物業60%的股權。收購對價分別參照中民物業2019年保證淨利潤及中民物業於相關財政年度保證利潤的12.5倍。收購對價由各方經公平磋商後釐定，並由本集團的內部資源分期撥付。收購事項完成後，中民物業及新中民物業將分別成為本集團的非全資附屬公司。

中民物業及新中民物業已於全國廣泛佈局經濟發達的城市群，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，旗下擁有多個細分市場龍頭品牌，管理眾多城市地標項目，在全國及各區域的公共建築及各細分領域擁有領先的市場佔有率與極高的品牌知名度。收購事項完成後，中民物業及新中民物業可與本集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位、增加協同效應。此外，收購事項可有力提升本集團的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造本集團成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

誠如本公司日期為2020年3月17日公佈之投票結果公告，本公司已於2020年3月17日召開臨時股東大會批准中民物業的收購。相關的決議案已經股東通過為本公司的特別決議案。截至2018年12月31日止年度，中民物業的控股物業公司管理面積合計約1.54億平方米、參股物業公司合計管理面積約1億平方米。收購完成後，預計本集團整體在管面積(包括其參股公司的在管面積)將接近5億平方米。

## 經營目標達成

### (a) 有關南京紫竹收購

茲提述本公司日期為2018年4月9日及2018年4月12日有關收購南京紫竹物業管理股份有限公司(「南京紫竹」)合共51%股權的公告(「南京紫竹公告」)。由於董事會尚未收到南京紫竹的經審核財務報表，本公司將適時刊發有關達成截至2019年12月31日的經營目標(載於南京紫竹公告)的進一步公告。

### (b) 有關蘭州城關收購

茲提述本公司日期為2018年7月11日及2018年7月19日有關收購蘭州城關合共51%股權的公告(「蘭州城關公告」)。由於董事會尚未收到蘭州城關的經審核財務報表，本公司將適時刊發有關達成截至2019年12月31日的經營目標(載於蘭州城關公告)的進一步公告。

**(c) 有關青島華仁收購**

茲提述本公司日期為2019年1月23日及2019年2月21日有關收購青島華仁合共89.6643%股份的公告(「青島華仁公告」)。由於董事會尚未收到青島華仁的經審核財務報表，本公司將適時刊發有關達成截至2019年12月31日的經營目標(載於青島華仁公告)的進一步公告。

**(d) 有關哈爾濱景陽收購**

茲提述本公司日期為2019年1月23日及2019年2月26日有關哈爾濱景陽合共60%股權的公告(「哈爾濱景陽公告」)。根據哈爾濱景陽的經審核財務報表，已經達成截至2019年12月31日的經營目標(載於哈爾濱景陽公告)，對價並未被補償款扣除。

## 重大出售

年內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

## 重大投資

年內，本集團無持有重大投資。

## 或然負債

截至2019年12月31日止，本集團無重大或然負債(2018年：無)。

## 外匯風險

2018年，本公司已將大部分上市募集資金分批兌換為人民幣。截至2019年12月31日止，本集團無重大外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，集團有28,771名在職員工，較2018年12月31日的18,859名在職員工，增加52.6%。總員工成本為人民幣2,160.7百萬元，較2018年的人民幣1,472.5百萬元，增加46.7%。員工成本的增長主要是由於 (i)收併購企業帶來的增長；(ii)本集團社區增值服務的迅速發展、拓展面積的擴張等，致使員工成本有較大增長；(iii)集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

## 期後事項

**(a) 收購中民物業股權**

於2019年9月25日，本集團訂立一份框架協議，同意有條件以固定對價人民幣1,560,000,000元向廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)收購中民物業60%股權。該通函已於2020年2月24日寄發予本集團股東。收購完成後，中民物業將成為本集團的附屬公司。

**(b) 新型冠狀病毒疫情爆發**

新型冠狀病毒疫情於2020年年初在全國爆發，相關防控工作在全國範圍內持續進行。本集團將密切關注此次疫情發展情況，評估其對本集團財務狀況、經營成果等方面的影響，截至本財務報表批准報出日，本集團尚未發現重大不利影響。



## 業務發展

年內，本集團聚焦「規模、品質、效益」，梳理業務線條，優化管理架構，依託股東優勢，積極拓展第三方市場及完成數個優質收併購，覆蓋物業管理全產業鏈，實現規模跨越式增長。

### 全業態、全產業鏈佈局

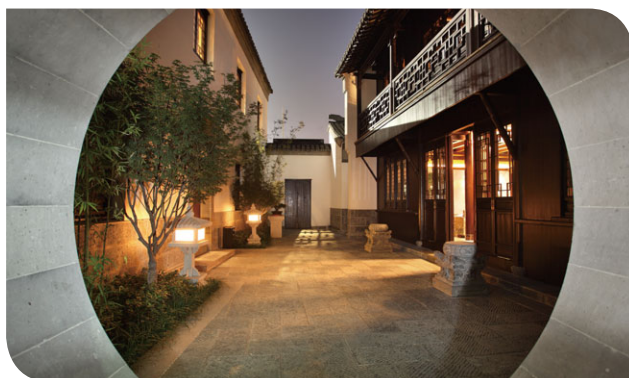
本集團發揮品牌優勢，積極開拓第三方市場，完善地域佈局及業態佈局，打造全業態產業鏈佈局。

目前本集團物業管理項目業態包括住宅、旅遊地產、公共建築、高端商寫等。

#### 中高端住宅項目



廣州富春山居



南京雅居樂長樂渡

#### 旅遊大盤項目

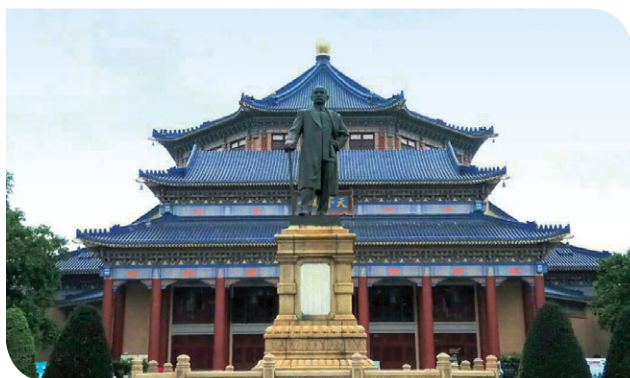


雅居樂海南清水灣



雅居樂雲南原鄉

### 城市地標性公共建築



廣州中山紀念堂

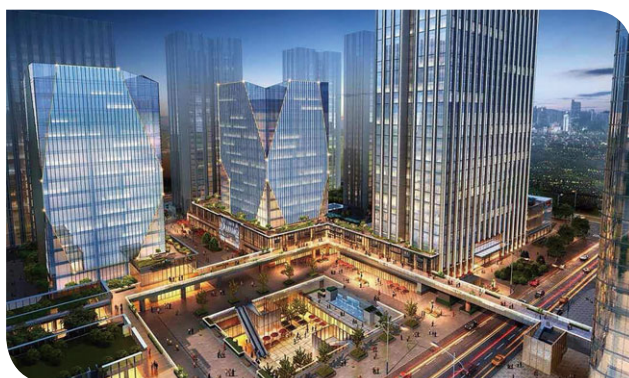


青島奧林匹克帆船中心

### 高端商寫項目



銀川綠地中心(效果圖)



北京綠地環球文化金融城(效果圖)

### 多品牌策略

本集團持續依託「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大品牌優勢，聯合收併購企業及中民物業、新中民物業旗下品牌，形成十八大矩陣式品牌策略，各品牌協同開拓第三方市場，提升各區域、各細分市場的市場份額及影響力。

## 業務發展(續)

### 三大業務線

#### 物業管理服務

物業管理服務本集團的核心業務板塊，包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等。



#### 外延增值服務

外延增值服務，提供房地產全周期服務，包括案場物業管理服務、其他外延增值服務，如物業營銷代理、房屋檢驗等。



#### 社區增值服務

圍繞人、房、車、公共資源，構建360度社區經濟生態圈，業務包括生活及綜合服務，社區資源及家裝宅配服務。社區增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。



## 目標

投資者關係管理是通過管理公司與公眾的溝通渠道，以實現相關持份者價值最大化。隨著資本交易的市場化程度不斷提升，市場運行機制不斷完善，投資者關係管理對於上市公司的重要意義越來越明顯。本集團秉承更精準、更專業化的管理理念，在符合上市公司規則及法規條例規定的基礎上，通過多種渠道與分析師、投資機構、股東、媒體及公眾等保持緊密的溝通，確保資訊披露的高度透明。同時，在公司治理及未來發展策略制定上，本集團亦重視廣大股東的寶貴意見，慎重聽取及參考，從而進一步提升集團管治水平。

## 積極溝通市場認可與日俱增

本集團投資者關係團隊一直積極健全資本市場運營體系，完善並推進資本市場溝通工作。2019年，本集團秉承真實、準確、完整、及時、公平的原則，在遵循上市公司法例條規的前提下，向資本市場傳遞經營業績、業務發展及其他合規的資訊披露。投資者關係團隊積極與股東、潛在投資者及賣方分析師等保持定期及充分的溝通，運用多元化傳播渠道主動與資本市場各方建立有效互動關係，以進一步加強投資者對本集團的瞭解和信心。

- 2019年，本集團投資者關係團隊搭建內外部雙向溝通橋梁，以建立資本市場與本集團之間的良性預期，有效提升資本市場對於本集團價值的全面認知。
- 通過與管理層、業務部門等的定期內部溝通，及時以多元化的溝通形式向市場更新公司的業務經營情況及發展戰略。
  - ◇ 投資者關係團隊配合集團業務發展，通過舉辦投資者推介會、媒體發佈會、投資者路演、反向路演、參與投行企業日及投資峰會、發佈微信公眾號文章及新聞稿等形式，與資本市場及公眾保持密切溝通，接待投資者超1,500人次，有效地提升了企業透明度及資本市場形象。
  - ◇ 2019年新增12家券商機構覆蓋，覆蓋券商共發佈100逾份公司相關的研究報告及簡評，均給予公司「買入」或「跑贏大市」評級。
- 建立資本市場溝通反饋機制。投資者關係團隊通過整理股東及投資者的溝通意見、編製資本市場工作報告等，及時向董事會和管理層反饋股東及投資者對本集團的意見和建議，協助公司對資本市場的溝通訴求進行更具針對性的回應。
- 在本集團進行重大收併購等里程碑式業務時，投資者關係團隊進行及時、詳實、準確的合規披露，收集整理資本市場所關注的行業相關數據、提煉市場關注的焦點信息，引導市場全面理解重大業務更新事項及發展潛力，有效維護公司、股東及投資者的利益。

## 投資者關係(續)

- 2019年11月，本集團獲納入MSCI中國指數成份股，並於2020年2月和3月分別獲納入恒生綜合指數和深港通合資格股份，充分反映了資本市場對本集團行業地位、發展戰略及資本市場溝通工作的認可。
- 年內，本集團憑藉優異的業務表現及投資者關係工作，獲得多項資本市場及投資者關係相關榮譽，包括「2019年度金港股大獎」、「2019中國上市房企成長潛力獎」、「2019物業服務企業上市公司第五名」、「第三屆中國卓越IR—最佳投資者關係創新獎」等。

## 開放透明及時傳遞

未來，本集團將持續優化投資者關係工作，不斷提升公眾對公司的理解、認可及信任。本集團相信，與資本市場維持有效、穩定、多元化的溝通機制，有利於市場充分瞭解公司投資價值。投資者關係團隊將繼續在符合上市公司規則及法規條例規定的前提下，將公司的企業文化、經營理念、戰略規劃等及時向市場傳遞，做好公司與股東、投資者、分析師及公眾之間溝通的橋樑，為廣大股東創造價值。



2018年全年業績投資者推介會



2019年中期業績投資者推介會



非常重大收購事項投資者推介會



分析師上海反向路演—中民物業

## 2019年主要投資者關係活動

月份	活動	地點
1月	瑞銀2019年大中華研討會	上海
1月	德意志銀行2019年中國投資峰會	深圳
1月	法國巴黎銀行亞太金融及地產投資峰會	香港
3月	2018全年業績發佈	香港
3月	2018全年業績路演 協辦方：高盛、花旗、德意志、中信里昂、滙豐、銀河聯昌	香港
	2018全年業績路演 協辦方：星展	新加坡
4月	興業海外春季策略會	深圳
5月	中信里昂中國投資論壇	青島
5月	瑞銀2019香港／中國地產企業日	香港
6月	高盛大中華企業日	香港
6月	銀河－聯昌證券中港地產高峰會	香港
6月	花旗2019亞太地產峰會	香港
8月	2019中期業績發佈	香港
8月	2019中期業績路演 協辦方：瑞銀、高盛、花旗、中信里昂、大和、星展	香港
	2019中期業績路演 協辦方：興業、廣發	深圳
8月	星展物業管理企業日	香港
9月	野村2019中國投資者論壇	上海
9月	非常重大收購事項投資者推介會	香港
9月	中信里昂2019投資者論壇	香港
10月	野村2019中國地產企業日	香港
11月	分析師反向路演	上海
11月	工銀國際2019物業管理企業日	香港
11月	高盛2019中國投資論壇	深圳
11月	花旗中國投資峰會	澳門
11月	大和2019香港投資峰會	香港

## 董事履歷

**陳卓雄先生**，62歲，由2018年5月31日起獲調任為執行董事兼董事會聯席主席。此前，彼自2017年7月21日起擔任非執行董事。彼自2017年8月27日起擔任董事會聯席主席，亦為董事會風險管理委員會委員。陳先生負責就本集團的整體發展制定戰略及提供指導。其自2005年8月起一直擔任雅居樂控股(香港聯交所股份代號：3383)執行董事。陳先生現為雅居樂控股執行董事兼副總裁，負責其項目工程質量、進度、成本管控及承包商管理。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生於房地產開發及相關業務領域擁有逾27年經驗。

陳先生曾獲多個獎項，包括於1998年獲中山市個體勞動者協會及中山市私營企業協會授予的先進工作者，及於2000年在國家小康住宅示範小區評比中獲中華人民共和國國家建設部授予的小區建設突出貢獻獎。陳先生亦曾於1999年擔任中山市私營企業協會第二屆理事會及中山市個體勞動者協會第四屆理事會常務理事，及於2004年擔任廣東省房地產業協會理事及常務理事。

**黃奉潮先生**，57歲，自2017年7月21日起擔任本公司執行董事兼董事會主席，及於2017年8月27日起擔任董事會聯席主席。彼亦為董事會風險管理委員會主席、董事會薪酬與考核委員會及提名委員會委員。黃先生自2018年11月9日起代行本公司首席執行官及總經理(總裁)職責主持工作，及於2019年5月28日獲正式委任。黃先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。黃先生負責本集團整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策，其在房地產開發及物業管理領域擁有逾20年經驗。黃先生於1999年10月加入雅居樂控股，先後擔任中山市雅居樂房地產開發有限公司總經理、雅居樂控股物業管理中心總監以及廣州南湖雅居樂房地產開發有限公司及廣州花都雅居樂房地產開發有限公司總經理。黃先生於2005年1月起擔任雅居樂控股副總裁負責全國地產項目拓展，開發物業管理。黃先生於2008年起兼任海南及雲南地區總裁，分管旅遊地產開發管理。黃先生自2014年5月起一直擔任雅居樂控股的執行董事兼副總裁，主管雅居樂控股的投資部、成本中心、人力資源中心、法律部以及審計及監督部門。

黃先生於1983年7月畢業於中國廣東石油學校(現稱廣東石油化工學院)輪機管理專業。

**馮欣先生**，48歲，自2017年7月21日起擔任本公司執行董事，負責協助本公司首席執行官進行本集團業務規劃、物業管理業務的整體管理及業務拓展。馮先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。馮先生於物業管理領域擁有逾22年經驗。馮先生於2002年6月加入本公司，擔任南海項目的物業經理，並於2008年3月晉升為佛山地區副總監，於2012年3月升任華南區董事總經理及於2015年4月升任物業管理中心總經理。馮先生自2017年1月起擔任本集團副總裁。

加入本集團之前，馮先生自1993年2月至1995年4月擔任珠江物業酒店管理有限公司(一家主要從事酒店及物業管理的公司)旗下的廣州世界貿易中心大廈物業管理有限公司的主任。於1995年5月，馮先生晉升為珠江物業酒店管理有限公司旗下一家附屬公司的經理，負責商用物業的管理運營工作。於1997年4月，馮先生進一步晉升為外派項目的副總經理，負責外派項目的全面管理。

馮先生於1992年7月畢業於中國暨南大學漢語言文學專業，於2007年7月畢業於中國北京外事研修學院英語專業。

馮先生被廣東省物業管理行業協會於2016年3月評為傑出人物代表及於2016年9月評為物業管理行業傑出人物。

**魏憲忠先生**，56歲，自2017年8月21日起擔任本公司非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指導。

自1985年8月至1993年2月，魏先生曾任煤炭工業部西安設計研究院(一家主要從事煤田勘測、礦區建設及工程規劃與設計的公司)工程師，負責工程預算概算及技術經濟分析。自1993年2月至2001年12月，其先後擔任上海佳信房地產開發公司(一家房地產開發公司)辦公室主任、業務部經理及總經理助理，負責項目營銷及公司行政。自2002年1月至2002年12月，魏先生擔任上海中建房產(集團)有限公司(一家房地產開發公司)銷售總監，負責項目營銷。自2003年2月起，魏先生先後擔任綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)事業部營銷總監、副總經理及營銷管理部總經理，負責項目營銷。

魏先生於1985年7月獲中國礦業學院(現稱中國礦業大學)煤礦管理工程學士學位。

魏先生獲綠地控股頒發的「綠地20年功勳人物」稱號。



## 董事履歷(續)

**岳元女士**，44歲，自2019年5月28日起擔任本公司非執行董事。彼亦為雅居樂控股及其地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入雅居樂控股。彼主要負責管理雅居樂控股之總裁辦公室、運營中心及集採中心以及管理雅居樂控股的地產集團之成本中心。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國中級經濟師、中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。

**尹錦滔先生**，67歲，自2017年8月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會主席、董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。尹先生為羅兵咸永道會計師事務所前合夥人，於審計及財務管理方面擁有豐富經驗。

尹先生現為華潤置地有限公司(香港聯交所股份代號：1109)、大快活集團有限公司(香港聯交所股份代號：52)、KFM金德控股有限公司(香港聯交所股份代號：3816)、泰加保險(控股)有限公司(香港聯交所股份代號：6161)、海通國際證券集團有限公司(香港聯交所股份代號：665)的獨立非執行董事，以及中國國際貿易中心股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600007)的獨立董事。

尹先生於2011年6月至2017年6月期間出任大連港股份有限公司(香港聯交所股份代號：2880；上海證券交易所股份代號：601880)之獨立非執行董事職務；於2013年5月至2017年7月期間出任港大零售國際控股有限公司(香港聯交所股份代號：1255)之獨立非執行董事職務；於2013年11月至2019年5月期間出任嘉里物流聯網有限公司(香港聯交所股份代號：636)之獨立非執行董事職務；於2010年8月至2019年6月期間出任華能新能源股份有限公司(香港聯交所股份代號：958)之獨立非執行董事職務；於2013年6月至2019年6月期間出任上海醫藥集團股份有限公司(香港聯交所股份代號：2607；上海證券交易所股份代號：601607)之獨立非執行董事職務，以及於2013年10月至2019年10月期間出任哈爾濱銀行股份有限公司(香港聯交所股份代號：6138)之獨立非執行董事職務。

尹先生是香港會計師公會及特許會計師公會的資深會員。

尹先生於1975年畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)會計學專業，並獲得高級文憑。

**溫世昌先生**，66歲，自2017年8月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、董事會審計委員會及薪酬與考核委員會委員。

溫先生於會計及財務方面擁有逾41年經驗。自1978年4月至1987年3月，溫先生就職於香港畢馬威會計師事務所，期間於其倫敦辦事處效力一年。自1987年4月至1992年6月，溫先生擔任迪生創建(國際)有限公司(一家在東南亞分銷名貴產品的公司，香港聯交所股份代號：113)的財務總監，並分別於1987年及1991年負責收購巴黎法國都彭及倫敦Harvey Nichols。自1992年8月至2014年3月，溫先生擔任英國Harvey Nichols Group(一家從事百貨零售的公司)的首席執行官，該公司於1996年至2003年期間在倫敦證券交易所上市。自1999年5月起，溫先生一直擔任S.T. Dupont S.A.(一家從事製造及分銷法國都彭品牌打火機、書寫筆、皮具、配飾及男裝的公司，於巴黎證券交易所上市(巴黎證券交易所股份代號：DPT))的監事會成員，並於2008年1月擔任該公司監事會主席，直至2014年9月退任。

溫先生現為合興集團控股有限公司(香港聯交所股份代號：47)的獨立非執行董事，其目前擔任該公司審計委員會主席。

溫先生現為香港國際仲裁中心副主席及其財政委員會主席。溫先生亦曾分別於2012年2月至2014年9月期間擔任倫敦國際仲裁院理事及於2009年6月至2014年9月期間擔任英國國際爭議解決中心理事。

溫先生現為英格蘭及威爾士特許會計師公會、英國特許仲裁學會、董事學會、皇家藝術學會及香港會計師公會資深會員。

**王鵬先生**，44歲，自2017年8月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬與考核委員會主席、董事會審計委員會及提名委員會委員。

自2003年7月起，王先生先後擔任中國物業管理協會(一家以物業管理企業為主體的行業性組織)宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長職務，負責行政管理、人力資源、財務預算及內部管理。王先生現為永升生活服務集團有限公司(香港聯交所股份代號：1995)、保利物業發展股份有限公司(香港聯交所股份代號：6049)及鑫苑物業服務集團有限公司(香港聯交所股份代號：1895)的獨立非執行董事。

王先生於2015年1月獲中國河北工業大學高級管理人員工商管理碩士學位。

## 監事履歷

**陳麗茹女士**，51歲，自2017年7月21日起擔任監事兼監事會主席。陳女士於財務管理領域擁有逾27年經驗。陳女士於2009年5月加入本集團，擔任本集團華南區域的財務總監，負責財務管理。其於1991年3月加入雅居樂控股，擔任財務主任，後晉升為財務經理，負責中山開發的房地產項目的會計核算及財務分析。

陳女士通過網路教育於2013年6月畢業於中國華南師範大學會計學專業。其於2000年5月及2015年9月分別獲得財政部頒發的初級會計證書及中級會計證書。其亦於2014年12月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的高級國際財務管理師證書。

**黃智霞女士**，37歲，自2017年7月21日起擔任監事。其自2015年4月起一直擔任本公司行政經理，負責行政事宜。黃女士在行政方面擁有逾14年經驗。黃女士於2004年6月加入雅居樂控股，擔任行政經理，負責雅居樂控股的行政及管理事宜。

黃女士於2003年6月畢業於中國廣東農工商職業技術學院電子商務專業，並於2013年7月通過網路教育畢業於中國中山大學商務管理專業。

**施征宇先生**，47歲，自2017年7月21日起擔任監事。自1995年7月至2017年5月，施先生曾任中國農業銀行多個職位，其最後擔任職務為上海分行房地產金融部總經理，負責房地產板塊整體業務發展與規劃及市場拓展。自2017年6月起，其一直擔任綠地金融海外投資集團有限公司的副總經理及財務負責人，負責公司會計管理、財務管理與監督、內控機制建設和重大財務事項監管。

施先生於2005年6月獲中國西安交通大學應用經濟學碩士學位。

**李健輝先生**，56歲，自2017年8月21日起擔任監事。

李先生自1996年7月起先後擔任廣州粵華物業有限公司(前稱廣州粵華物業公司)(「廣州粵華」)(一家物業管理公司)的多個職位。其於1996年7月開始擔任大廈管理處主任、1998年4月至2002年2月擔任廣州粵華總經理、2002年2月至2016年12月擔任廣州粵華董事長兼總經理及2017年1月至今擔任廣州粵華董事長，目前負責廣州粵華的整體經營戰略規劃。

李先生於1983年7月獲中國空軍某軍事院校制導雷達高頻通信學士學位。

李先生現任中國物業管理協會副會長。其亦為廣東省物業管理行業協會常務理事兼執行會長。李先生於1989年4月獲中國人民解放軍空軍評定工程技術工程師專業技術職務、2004年6月獲中華人民共和國勞動和社會保障部(現稱中華人民共和國人力資源和社會保障部)頒發的高級經營師證書、2006年9月獲得香港國際商學院高層管理人員工商管理碩士學位(EMBA)及2007年1月獲國際財務管理協會頒發的高級國際財務管理師證書。

**王韶先生**，48歲，自2017年8月21日起擔任監事。

王先生自1994年10月起一直就職於廣東省房地產行業協會，目前為會長，負責協會全面管理工作，包括戰略規劃、公共關係及主持理事會會議工作。自2003年6月起，其亦在南方房地產雜誌社(廣東省房地產行業協會的附屬單位)擔任多個職位，其目前擔任雜誌社社長，負責雜誌社全面管理工作，包括計劃制定，目標管理及對外交流合作。

王先生現為奧園健康生活集團有限公司(香港聯交所股份代號：3662)的獨立非執行董事。

王先生於1994年6月畢業於中國中山大學房地產經紀及管理專業，並於1999年7月獲同所大學行政管理學士學位。

王先生目前為中國房地產業協會的理事。

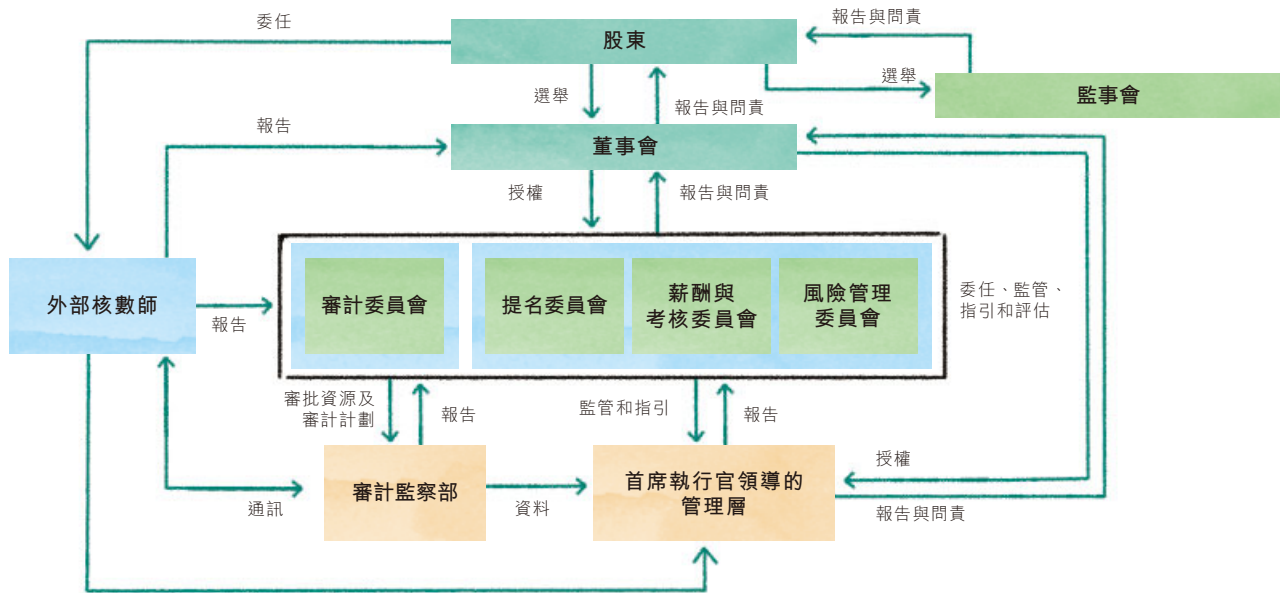
## 高級管理人員履歷

**李大龍先生**，35 歲，本公司常務副總裁、首席財務官兼聯席公司秘書。彼自2016年8月起擔任首席財務官，自2017年8月起擔任聯席公司秘書，並自2019年11月起擔任常務副總裁。李先生協助首席執行官及總裁負責本集團整體經營管理、投資併購、財務管理以及資本市場等事宜。李先生亦為本公司的若干附屬公司之董事，其於運營、財務、投資及資本市場領域擁有逾15年經驗。

加入本集團之前，自2013年11月至2016年6月，李先生擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)(一家會計師事務所)資本市場部高級經理，主要提供一系列有關資本市場交易的專業服務，包括A 股首次公開發售、香港市場交易以及併購。自2005年8月至2013年11月，其於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(上海辦公室)(一家會計師事務所)先後擔任審計員、高級審計員、經理及高級經理。

李先生為中國註冊會計師協會會員，於2005年7月獲得中國上海交通大學文學學士學位並於2005年6月獲行政管理學學士學位(第二學位)。

## 企業管治架構



雅居樂雅生活服務股份有限公司(「本公司」及其附屬公司,「本集團」)的董事會(「董事會」)認為健全的管治對於本公司的可持續發展和增長,提升本公司股東(「股東」)的信譽及價值觀至關重要。因此,鑒於監管規定及本公司的需求,董事會已採納並檢討了企業管治實務。本公司致力於維持高水平的企業管治並奉行誠信、透明、問責和獨立的原則。

董事會在監管企業管治以確保本公司維持健全的管治框架及長期可持續的股東價值觀方面發揮主要作用。

### 遵守《企業管治守則》

截至2019年12月31日止年度,本公司完全致力於遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)的條文,惟本企業管治報告「聯席主席和首席執行官」一段所指明偏離除外。

### 董事會和管理層

董事會在促進和維持業務成功發展以取得長期持續的財務回報的過程中，優先考慮股東的利益，且同時顧及本集團的業務合作夥伴及其他人士的利益。董事會負責制定本集團的業務和管理方向，及以可實現本公司目標的方式進行管理。董事會的職責在於制定本集團的企業策略及長期業務模式，及監督和控制經營和財務表現，以實現本集團的策略目標。

董事會將本集團的日常經營委派予本公司的管理層。董事會及管理層已根據各種內部控制及制衡機制明確了其權限和職責。若董事會向董事委員會、執行董事或管理層委派事宜會導致重大阻礙或削減董事會整體履行其職責的能力，則董事會不會作出該等委派。

### 董事會組成

董事會目前由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事會組成詳情如下：

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))

馮欣先生(副總裁)

#### 非執行董事

魏憲忠先生

岳元女士

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生

溫世昌先生

王鵬先生

董事履歷資料載列於本年報第37至40頁「董事履歷」一節。董事會成員彼此均無關聯。

### 聯席主席和首席執行官

陳卓雄先生和黃奉潮先生擔任本公司董事會聯席主席(「聯席主席」)，而黃奉潮先生亦負責本公司首席執行官(「首席執行官」)職責主持工作。

聯席主席領導董事會，確保董事會履行其職責及責任的效力及本公司建立健全的企業管治實務和程序。聯席主席還負責制定本公司整體策略和政策並監督其實施。同時，黃奉潮先生兼任首席執行官，獲董事會授予按照董事會制定的目標、方向及風險管理及內部控制政策領導本公司高級管理層(「高級管理層」)開展本集團日常營運與業務管理的權限。

《企業管治守則》之守則條文A.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。然而，鑒於董事會的目前組成、黃奉潮先生對本集團業務和行業的深刻了解、他在行業內廣泛的業務網絡和關係以及本集團的業務範圍，董事會認為黃奉潮先生擔任聯席主席和首席執行官的雙重職責，將對本集團的發展提供強勁及持續的領導。董事會還認為，該結構符合本公司的最佳利益並且不會損害董事會的權力和權限的平衡，及將不時對該安排予以檢討。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等是財務會計和財務管理等領域經驗豐富的專業人士。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。尤其是，彼等對本公司的策略、表現和控制措施事項提供了公正的觀點和意見並帶頭解決所發生的潛在利益衝突。董事會認為，其公開和辯論的文化尤其能促進董事、非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之間形成建設性的關係。

截至2019年12月31日止年度(「年內」)，董事會始終遵守《上市規則》有關委任至少三名獨立非執行董事及獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，且其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的《上市規則》第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

### 董事的委任及重選連任

《企業管治守則》之守則條文A.4.1訂明，非執行董事須按具體任期委任並須重選連任，而《企業管治守則》之守則條文A.4.2規定，獲委任以填補臨時空缺之所有董事均須於獲委任後之首屆股東大會上由股東選舉，且每名董事(包括按具體任期獲委任之董事)須至少每三年輪席退任一次。

每名董事根據服務協議(就執行董事和非執行董事而言)或委任書(就獨立非執行董事而言)聘用，聘期為三年或截至2020年7月20日止期間。根據本公司的公司章程(「公司章程」)第95條，第一屆董事會的任期將於2020年7月20日屆滿，本公司第二屆董事會董事候選人將提交2019年股東周年大會進行選舉，候選人的履歷詳情載於本公司2020年4月8日之通函內。

### 董事會及董事委員會會議

董事會按規定每年至少召開四次會議。董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。須於年度最後一次董事會會議上向全體董事呈遞下一年度的定期會議安排表，以便董事可作出更好的會議安排。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事發出通知。對於其他董事會和董事委員會會議，將發出合理通知。



## 企業管治報告(續)

本公司的聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)協助聯席主席編製定期董事會會議日程並向全體董事分發董事會會議日程草稿供其審閱和評論。董事受邀在日程中納入彼等認為合適的任何事宜。聯席公司秘書將在納入所有董事評論(如有)後分發董事會會議日程。須在會議召開前至少三天向董事提供有關會議材料，以確保彼等獲提供充足的檢討時間及作好充足的會議準備。

每名董事均可與高級管理層及聯席公司秘書聯繫，且彼等還可以尋求獨立的專業建議，費用由本公司承擔。涉及主要股東或董事利益的任何事宜均須經董事會在實際董事會會議上審議和批准。擁有利益的董事可出席會議，但是不得計作法定人數，且須放棄就有關事宜表決。全體董事可要求聯席公司秘書提供有關方面的建議和服務，包括對確保董事會程序及所有適用規則和條例得到遵守的任何事宜進行跟進或提供支援。

在每次定期董事會會議上，管理層將向董事提交有關報告，作為會議材料組成部分供董事檢討。在向董事進行簡述後，管理層將回答董事作出的任何詢問。董事會可對向其提交供其批准的財務及其他資料作出知情評估。須向董事提供充足的討論時間。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由聯席公司秘書起草和保存。所有會議記錄將詳細載列於會上討論和審議的事宜，其中包括董事作出的任何詢問或表達的任何觀點。聯席公司秘書將向全體董事分發會議記錄草稿供其作出評論，及將在會議召開後的合理時間內向全體董事提供會議記錄的最終版本供其記錄。

董事會於年內共舉辦了五次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議和股東大會的出席記錄載列如下：

### 董事會會議

	合資格出席 的會議數目	受委代表		缺席
		親自出席	出席	
陳卓雄先生(聯席主席)	5	3	2	0
黃奉潮先生(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))	5	5	0	0
馮欣先生(副總裁)	5	5	0	0
魏憲忠先生	5	0	5	0
岳元女士(附註)	3	2	1	0
尹錦滔先生	5	5	0	0
溫世昌先生	5	4	1	0
王鵬先生	5	4	1	0

審計委員會會議

	合資格出席 的會議數目	受委代表		缺席
		親自出席	出席	
尹錦滔先生(委員會主席)	2	2	0	0
溫世昌先生	2	2	0	0
王鵬先生	2	2	0	0

薪酬與考核委員會會議

	合資格出席 的會議數目	受委代表		缺席
		親自出席	出席	
王鵬先生(委員會主席)	1	1	0	0
黃奉潮先生	1	1	0	0
尹錦滔先生	1	1	0	0
溫世昌先生	1	1	0	0

提名委員會會議

	合資格出席 的會議數目	受委代表		缺席
		親自出席	出席	
溫世昌先生(委員會主席)	1	1	0	0
黃奉潮先生	1	1	0	0
尹錦滔先生	1	1	0	0
王鵬先生	1	1	0	0

## 企業管治報告(續)

### 風險管理委員會會議

	合資格出席		受委代表	
	的會議數目	親自出席	出席	缺席
黃奉潮先生(委員會主席)	2	2	0	0
陳卓雄先生	2	1	1	0
尹錦滔先生	2	2	0	0

### 股東大會

	合資格出席		受委代表	
	的會議數目	親自出席	出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	1	0	1	0
黃奉潮先生(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))	1	1	0	0
馮欣先生(副總裁)	1	1	0	0
魏憲忠先生	1	0	1	0
岳元女士(附註)	0	0	0	0
尹錦滔先生	1	1	0	0
溫世昌先生	1	1	0	0
王鵬先生	1	1	0	0

附註：岳元女士自2019年5月28日起獲委任為非執行董事。

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均有分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，各董事亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料。除此之外，審計委員會各委員亦付出了足夠的時間審閱由審計監察部提供的內審報告。聯席主席亦至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

### 董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、他們在法規及普通法、《上市規則》、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務，並加強他們在這方面的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註1)
<b>執行董事</b>	
陳卓雄先生(聯席主席)	A, B
黃奉潮先生(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))	A, B
馮欣先生(副總裁)	A, B
<b>非執行董事</b>	
魏憲忠先生	A, B
岳元女士(附註2)	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
尹錦滔先生	A, B
溫世昌先生	A, B
王鵬先生	A, B

附註1： A. 企業管治  
B. 監管規定

附註2： 岳元女士自2019年5月28日起獲委任為非執行董事。

## 企業管治報告(續)

### 董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，應考慮眾多因素。該些考慮因素包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

目前董事會組成的分析列表如下：

#### 董事人數

董事人數	性別	職位	年齡組別	技能／行業經驗	經驗
8	女性	獨立非執行董事	61-70歲	財務管理	31年或以上
7	男性				
6		非執行董事	51-60歲	房地產開發、物業管理及銷售、企業管治	21至30年
5					
4					
3		執行董事	41-50歲		15至20年
2					
1					

就職位、年齡、專業經驗、技能及知識方面而言，董事會屬相當多元化。提名委員會不時檢討及監察董事會多元化政策的實施情況，以確保政策行之有效，董事會將適時就達至董事會成員多元化制定可衡量的目標。

### 股息政策

本公司已採納其股息政策，據此，本公司預期每年支付相當於稅後利潤25%的末期股息。股息的支付及金額(包括末期股息及特別股息，如有)取決於本公司的經營業績、現金流量、財務狀況、對本公司所支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及董事會認為相關的其他因素。

### 提名政策

根據本公司提名政策，提名委員會在向董事會提名合適候選人時將考慮以下主要因素，以供董事會考量及於股東大會向股東推薦參選的董事。

- 性別、年齡、種族、語言、文化和教育背景、行業經驗和專業資格；
- 對董事會的組成和多樣性的影響；

- 候選人是否承諾投入足夠的時間有效履行其職責，就此而言，將考慮候選人在公眾公司或組織中所任職務的數量和性質，以及其他行政任命或重要承諾；
- 倘候選人當選則可能產生的潛在／實際利益衝突；
- 候選人的獨立性；及
- 建議連選連任的獨立非執行董事，彼已在任之服務年期。

#### 董事、監事及高級管理人員的責任保險

本公司已就董事、監事及高級管理人員在履行職責時可能被針對提起的法律行動安排投購適當的保險。

#### 董事委員會

本公司已設立四個董事委員會，分別是薪酬與考核委員會、提名委員會、審計委員會以及風險管理委員會。本公司所有董事委員會均以特定書面條款成立，明確規定其權職。各董事委員會的職權範圍已刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))，股東亦可索閱。

各董事委員會主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」一節內。

#### 薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會包括四名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)、溫世昌先生(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。王鵬先生為薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。薪酬與考核委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；以及確保任何董事或其聯繫人不得參與釐定自身薪酬。

薪酬方案包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。在釐定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會將考慮多項因素，例如可資比較公司支付的薪金水平、董事及高級管理人員所付出的時間及其責任，以及本集團其他成員公司的僱傭條件、相關董事的個人表現及本公司業績等。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。

## 企業管治報告(續)

年內，薪酬與考核委員會已於三月召開一次會議，會議議程如下：

- 討論關於2019年高級管理人員薪酬調整的建議；
- 確定2018年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬；
- 確定2018年監事的薪酬；
- 討論及釐定2019年執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及監事薪酬調整的建議；及
- 討論及釐定2019年非執行董事候選人薪酬建議。

按金額範圍劃分的高級管理人員薪酬載於綜合財務報表附註8(c)。

### 提名委員會

提名委員會包括四名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)、溫世昌先生(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。溫世昌先生為提名委員會主席。

提名委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。提名委員會的主要職責為檢討董事會的組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議，評核獨立非執行董事之獨立性，及審核本公司董事會多元化政策及提名政策。

在評估董事會組成時，提名委員會將考量諸多方面，以及本公司董事會多元化政策載的有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗等。如有必要，提名委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，提名委員會已於三月召開一次會議，會議議程主要包括：(i)評估獨立非執行董事的獨立性；(ii)考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成；(iii)建議董事候選人予董事會。

### 審計委員會

審計委員會包括三名獨立非執行董事，即尹錦滔先生、溫世昌先生及王鵬先生，尹錦滔先生為審計委員會主席。

審計委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。審計委員會的主要職責為檢討會計政策，監察本公司外聘核數師及審計監察部的表現，審閱財務資料，監督財務報告系統、風險管理及內部監控系統，考量及審核考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗是否足夠，並向董事會匯報結果。如有必要，審計委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，審計委員會已分別於三月和八月各召開一次會議，會議議程如下：

- 審閱2018年年度業績和2018年年度報告、2019年中期業績和2019年中期報告；
- 審查核數師的審計和審查報告、內部控制和管理建議報告；
- 討論及檢討內部控制管理報告，審核審計監察部的監督計劃和審計時間表；
- 審核持續關連交易；
- 考慮重新委任本公司外聘核數師事宜；
- 審查本集團會計和財務報告職能的資源；
- 審查本公司內部審計職能的有效性；及
- 審查員工違規行為監測報告。

審計委員會至少每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及外聘核數師有意提出的其他事項；對於重新委任羅兵咸永道會計師事務所作為外聘核數師的建議，審計委員會與董事會之間並無異議。



## 企業管治報告(續)

### 外聘核數師

於本公司2018年度股東周年大會上，股東批准重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本集團核數師。截至2019年12月31日止年度，本公司就審計及非審計服務向羅兵咸永道會計師支付及應付的薪酬詳情如下：

	2019年 人民幣	2018年 人民幣
審計服務費(包括根據香港會計師香港審閱委聘準則 第2410號對中期業績進行審閱)	3,325,000	3,100,000
非審計服務費用：		
— 為擬收併購公司提供審核和審閱服務	2,791,000	—
— 有關項目收購的盡職調查	—	1,622,000
— 與企業管治和其他事宜相關的獲許服務費	198,000	187,000
	<b>6,314,000</b>	4,909,000

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括三名成員，即陳卓雄先生(執行董事)、黃奉潮先生(執行董事)及尹錦滔先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為風險管理委員會主席。

風險管理委員會的主要職責為制定風險管理框架，審核並評估本集團風險管理框架的有效性，監督風險控制的實施並確保其得到有效落實。

年內，風險管理委員會分別於三月及八月舉行兩次會議，會議議程如下：

- 討論及檢討內部控制管理報告，監督審計監察部的計劃和時間表；及
- 檢討重大風險的性質及程度的變動以及應對措施。

### 企業管治職能

董事會委任的審計委員會履行《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文D.3.1所列明職責。審計委員會的職權範圍包括(1)制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實務，並向董事會提出建議；(2)檢討及監督本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(3)檢討及監督本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務；(4)制定、檢討及監督適用於本公司僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(5)檢討本公司遵守守則和於本公司企業管治報告中的披露情況。

## 風險管理及內部控制

本集團認為，有效的風險管理對本集團實現可持續發展及長期業務成功至關重要。

### 董事會及管理層的責任

董事會深知，其有責任評估及釐定本集團實現戰略目標所面臨的風險性質及水平，並有責任確保本集團確立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，並監督管理層設計、實施和監察風險管理和內部控制系統。該等系統乃用於管理而非消除未達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

管理層負責設計、實施和監控風險管理系統和內部控制系統，並向董事會提供對風險管理和內部控制有效性的認可意見。

## 風險管理

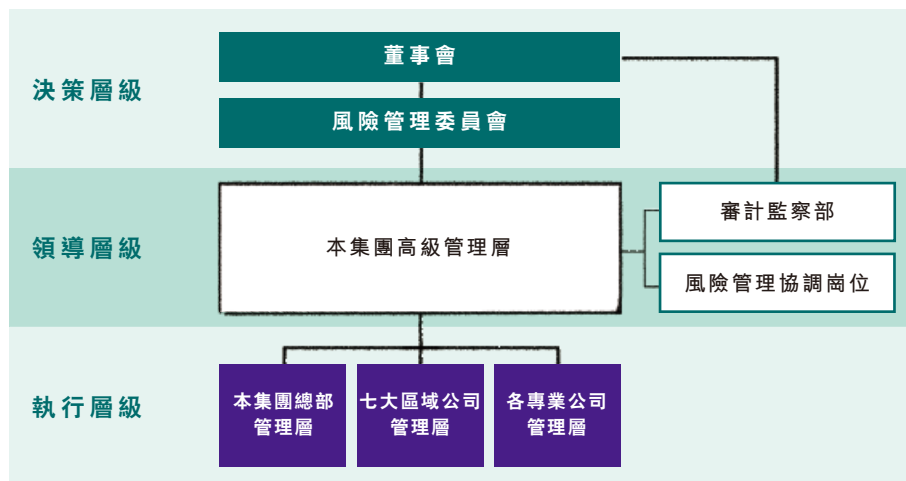
### 風險管理系統的設計、實施和維護

- 1) **成立風險管理委員會：**董事會已成立風險管理委員會，負責監督本集團風險管理系統的設計、實施和維護，並已頒佈「風險管理委員會的職權範圍」：
  - 授權風險管理委員會並確定其職責：風險管理委員會的風險管理職責及其授權已在「風險管理委員會職權範圍」得以確認；
  - 確定風險管理委員會的組織架構：規定其組成和法定人數、出席會議的要求、會議召開的頻次和方式；及
  - 釐定向董事會報告的程序：訂明風險管理委員會向董事會報告的時間，包括會議記錄機制。

## 企業管治報告(續)

2) **確立風險管理組織的架構**：建立從集團層面到附屬公司層面的正式風險管理組織結構(見下圖1：雅生活風險管理組織架構圖)，確定對風險管理的直接管理義務以及風險資訊報告的程序和頻次，明確風險管理職位的職責，包括將風險管理的要求納入各崗位的職能描述。風險管理組織架構的主要特徵包括：

- 明晰的層級和責任：風險管理組織的層級包括決策層面的風險管理委員會，並細分為領導層級和執行層級，及執行風險管理職責。其確認了直接管理義務以及風險資訊報告程序和頻次；
- 廣泛的層級：風險管理組織的架構從本集團高級管理層再細分至七大區域公司和專業公司的管理層；及
- 特定溝通機制：規定各級管理層須就其風險管理職責、風險管理報告程序和報告頻率相互溝通。



(圖一：雅生活風險管理組織架構圖)

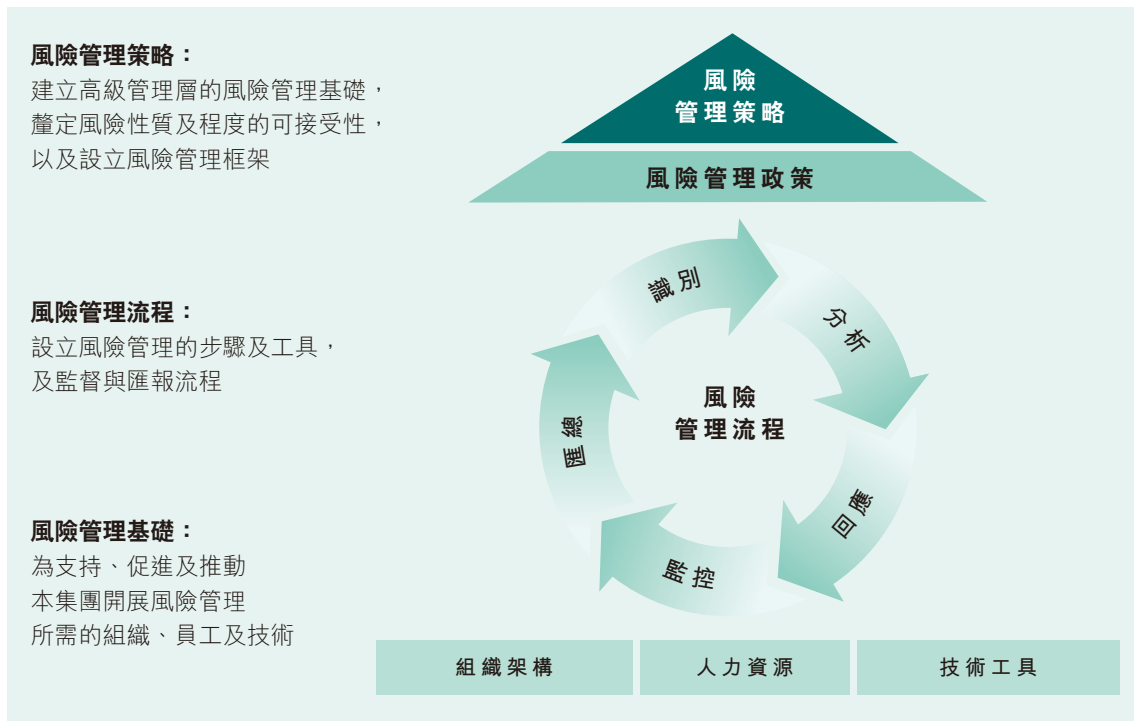
風險管理架構下不同層級的職責與主要責任載於下表：

風險管理架構下的職責	主要責任
董事會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 評估並確定本集團為了實現戰略目的而願意承擔的風險性質與程度</li> <li>— 確保設立並維持有效的風險管理及內部控制系統</li> <li>— 在風險管理及內部控制系統的設計、實施與監控方面監督管理層</li> </ul>
風險管理委員會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 審核並制定風險管理框架</li> <li>— 定期審核並評估本集團風險管理框架的有效性</li> <li>— 協調並協助本集團的高級管理層推進風險管理工作</li> <li>— 監督各業務部門設立與實施風險應對計劃和措施</li> <li>— 向董事會報告任何重大風險管理事宜並建議解決方案</li> <li>— 監控導致對本公司的財務業績或狀況造成或可能造成或將會造成重大影響之不可預見後果或緊急情況的重大控制失效或薄弱環節的發生頻率</li> </ul>
本集團高級管理層(領導組織)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 從本集團的整體視角以及各個業務分部開展風險評估，以制定風險管理措施</li> <li>— 設計、執行以及監控風險管理與內部控制系統</li> <li>— 向董事會確認風險管理體系及內部控制系統的有效性</li> </ul>
本集團總部及其附屬公司 管理層(執行組織)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 為其業務分部制定並實施相關風險應對計劃</li> <li>— 推進與實施特定風險管理措施</li> <li>— 監控其業務的各自風險並及時調整風險管理措施</li> </ul>

風險管理架構下的職責	主要責任
審計監察部	<ul style="list-style-type: none"><li>— 協調啟動風險確認與評估</li><li>— 編製週期性風險管理報告以及向風險管理領導團隊提供報告摘要</li><li>— 組織與協調風險管理培訓與指導</li><li>— 作為風險管理監督組織行事，並負責監督和評估本集團及其附屬公司實施的風險管理工作</li></ul>
風險管理協調崗位	<ul style="list-style-type: none"><li>— 董事會秘書處負責風險管理協調，包括組織風險管理委員會會議以及編製會議記錄備檔</li></ul>

### 3) 建立系統的風險管理體系架構，包括下列主要元素和特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程式，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險資訊匯報流程及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的流程，以系統地整合及監控風險。

### 2019年度本集團風險評估工作開展

基於上文所述的本集團風險管理體系，高級管理層在外部諮詢機構的協助下於2019年持續開展了大量的風險管理工作。

管理層已採取系統化的評估方式檢討重大風險的性質及程度的變動，識別了面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會匯報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的變動。其完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效及足夠。管理層將每半年正式向風險管理委員會匯報重大風險管控情況。

## 企業管治報告(續)

### 內部控制

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統，以保障本集團資產及股東權益。審計委員會須定期檢討內部控制系統，以確保系統適當。

本集團審計監察部直接向審計委員會負責與報告。其負責持續監控本集團各個部門的工作流程與風險評估，以協助董事會和高級管理層遵守監管要求與指引，進而提高內部控制系統的效率。透過不時的持續內部審計和報告，審計監察部須確保內部控制系統的有效運作。

為規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度(「制度」)。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了(包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團持份者保持溝通。

於2019年內，審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若發現監控中存在重大過失或重大缺陷，則審計監察部將及時將其報告給審計委員會。

本集團須每年至少兩次審核內部控制系統的效率，以確保其有效性和充分性。

### 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並對本公司於2019年期間的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2019年，並認為該等系統是有效及足夠。

### 審核會計、財務報告及內部審計職能部門

審計委員會審核了本集團會計、財務報告以及內部審計職能部門的資源充分性、員工資質和經驗、培訓計劃及預算，並對此表示滿意。

### 有關董事於綜合財務報表之責任

董事已知悉彼等就編製本公司截至2019年12月31日止年度綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

本公司獨立核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的聲明，乃載於本年報第92至95頁的「獨立核數師報告」一節內。

## 聯席公司秘書

本公司首席財務官李大龍先生擔任本公司聯席公司秘書。卓佳專業商務有限公司(為外部服務供應商)蔡綺文女士已獲本公司委聘為其聯席公司秘書，而本公司的主要聯絡人為李大龍先生。

全體董事均可向本公司聯席公司秘書就企業管治以及董事會常規及事宜尋求建議及服務。

## 股東權利

本公司通過多種溝通渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保其觀點和疑慮得到妥善處理。該政策被定期審核以確保其有效性。

為保障股東之利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立之事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議。所有於股東大會上提呈之決議將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

## 召開臨時股東大會

董事會可按照個別或共同持有超過本公司已發行帶有表決權股份10%以上之股東的書面申請召開臨時股東大會。

## 於股東大會上提出建議

本公司召開股東大會時，董事會、監事會以及個別或共同持有超過3%股份的股東可向本公司提出決議。

個別或共同持有超過3%股份的股東可在股東大會召開的10天之前向股東大會召集人提出臨時提案。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

## 向董事會作出查詢

就向董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢至：

地址： 香港皇后大道東183號合和中心54樓  
卓佳證券登記有限公司

## 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力與股東保持持續對話，尤其是透過股東周年大會及其他股東大會進行。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。



### 董事及監事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及監事進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於《上市規則》附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2019年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不低於標準守則所訂標準。截至2019年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

### 憲章文件

股東於以下本公司的股東大會上批准修訂公司章程：

- (i) 2019年5月28日舉行的股東周年大會；
- (ii) 2020年1月7日舉行的臨時股東大會；及
- (iii) 2020年3月17日舉行的境外上市外資股類別股東大會、內資股類別股東大會及非上市外資股類別股東大會。

相關更改主要反映：

- 1. 擴大大公司經營範圍；
- 2. 根據《中華人民共和國公司法》召開股東大會的通知期限；及
- 3. 《中華人民共和國公司法》有關股份回購的相關條款。

公司章程刊載於本公司以及香港聯交所網站上。

於2019年股東周年大會上將提呈公司章程之若干修訂以供股東考慮。詳情將載於本公司2020年4月8日之通函內。

## 環境、社會及管治表現

隨著利益相關方對社會和環保責任預期的不斷提升，企業管治和可持續發展的融合顯得日益重要。對此，本集團尊重和聆聽利益相關方面的需求和期望，不斷將可持續發展理念融入企業戰略決策和日常運營管理中，致力企業與利益相關方的價值共創共享。

### 擁抱綠色 築造美好

本集團嚴格遵守國家及地方環境保護相關法律法規，制訂並完善節能降耗和廢棄物管理的管理辦法和操作指引，加強各在管項目水電耗用量的統計分析及目標管理，致力減少自身業務發展對生態環境的影響，降低集團的運營成本並提升環保效益。

本集團積極響應國家和地方生活垃圾分類政策的號召，積極組織員工參與政府部門或街道等組織的垃圾分類培訓會議，並向社區居民進行垃圾分類宣傳和引導，逐步提升業主垃圾分類意識和參與度。同時，本集團持續利用閒置資源建設小型苗圃基地，開展植樹節植樹等綠化活動，提升園區及周邊環境的綠化觀感，積極踐行綠色環保責任。

### 合規經營 追求至善

本集團嚴格遵守國家、地方法律法規，並定期檢視風險管理及內部監控系統，保障集團高效穩健發展。同時，本集團嚴格落實內部商業行為準則和廉政制度，開展「正本清源陽光反腐」專項廉政行動，積極參與行業反貪腐經驗交流活動，營造廉潔從業氛圍。

服務品質是企業發展的生命線。本集團秉承「用匠心鑄就優化服務，以誠心構建雅致生活」的企業使命，不斷優化物業服務標準，開展品質護航培訓、知識技能競賽、品質巡檢等系列服務品質提升活動，並積極為收並購企業進行賦能，以全方位、多角度提升物業服務品質。同時，本集團始終堅持「讓生活更美好」的初心，應用物聯網等技術，持續完善服務體系，致力令業主生活更舒適便捷、更智能化。

### 同創未來 共享價值

人力資源是企業行穩致遠的關鍵。本集團不斷完善人力資源制度建設，召開首屆職工代表大會，推動「樂動、樂創、樂家」企業文化建設，以構建和諧僱傭關係。同時，本集團依託雅生活學院開展各類培訓項目，啟動「悅讀薈」樂享空間，積極打造創新型學習組織，幫助員工實現快速成長。

供應鏈的可持續發展是企業不斷發展壯大的重要保障。本集團秉持擇優合作基本原則，不斷完善供方管理和招投標管理體系，加強溝通交流，鼓勵合作方履行環境社會責任，以期與合作夥伴攜手並進，共創未來。

## 環境、社會及管治表現(續)

本集團積極貫徹落實「雅鄰雅趣·幸福凝聚」社區文化活動理念，於全國開展四大品牌主題活動，分別為關注少兒成長的「雅天使部落」、增進鄰里關係的「幸福集結號」、關注環保公益的「綠洲行動」、以及關注社區藝術文化活動的「大雅之堂」，促進社區和諧健康發展。

本集團踐行「相互尊重、求同存異、共融共生」的原則，重視與股權合作企業的融合發展，著力提升企業頭後管理效能，共享資源及領先優勢，並匹配激勵機制、激發企業潛能，實現協同發展。

### 積極承擔 回饋社會

新型冠狀病毒疫情爆發後，本集團迅速反應，全面部署，始終堅守在疫情防控第一線。本集團聯動七大區域公司及股權合作企業，加強社區消殺工作和人員管理，聯合春雨醫生推出社區公益健康服務活動，攜手中國平安推出疫情期間的疾病保險贈送服務，最大程度保障業主及員工的生命健康安全。同時，本集團積極為湖北籌備及捐贈防疫物資，緩解當地的抗疫物資壓力，並牽頭編製由中國物業管理協會統籌的《住宅物業管理區域新型冠狀病毒肺炎疫情防控工作操作指引(試行)》，積極承擔社會責任。

得益於本集團在可持續發展、公司治理、信息披露等方面的優異表現，MSCI ESG(環境、社會和企業管治)評級覆蓋本集團，並評級為行業最優的「A級」。

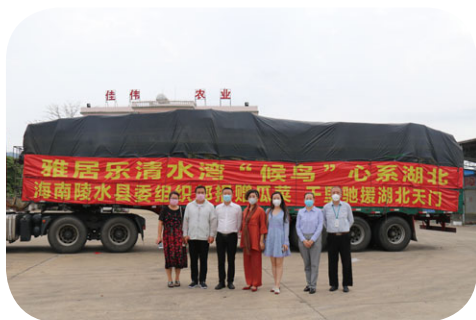
作為一家香港上市公司，本集團嚴格遵守香港聯交所的信息披露要求，將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的环境、社會及管治報告，以全面展示本集團2019年度在履行環境與社會責任的策略、承諾及表現。



綠色環保活動



社區鄰里活動



為疫區捐贈物資



社區內防護工作

雅居樂雅生活服務股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司截至2019年12月31日止年度(「年內」)的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

本公司於中華人民共和國(「中國」)成立並設有註冊辦事處。本公司於香港的主要營業地點位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 主要業務

本集團主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。

## 業績及總體表現

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第6至7頁。

## 業務回顧

本集團年內業務回顧以及有關本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素的討論分別載於本年報第11至16頁「主席報告」一節及本年報第17至30頁「管理層討論及分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團2019年表現的分析載於本年報第203至204頁「五年財務概要」一節。

本集團認為可持續發展對企業發展而言至關重要，並積極將可持續發展理念實踐至業務營運的各個層面，從而為社區及企業創造更美好的未來。本公司將根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。

## 綜合財務報表

本集團截至2019年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於2019年12月31日的事務情況載於本年報第96至202頁的綜合財務報表。

## 環境保護及遵守法律法規

本集團主要於中國從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。作為中國物業管理商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各項法律及法規，包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律法規。本集團已遵守對本集團營運而言屬重要的法律法規。此外，相關僱員及相關營運單位會不時關注適用法律、規則及法規的任何變動。

### 與持份者的關係

本集團認為其僱員、客戶及業務夥伴對其可持續發展而言十分重要。本集團致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務及加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公平安全的工作環境，促進員工多元化，根據員工的業績及表現為其提供具有競爭力的薪酬福利及職業發展機會。本集團亦不斷努力為僱員提供充足的培訓及發展資源，使彼等能夠掌握市場及行業的最新發展，同時提高彼等在其職位上的表現及自我實現。

本集團深知與客戶保持良好關係及為其提供滿足其需求的產品的重要性。本集團通過不斷與客戶互動來加強與彼等的關係，從而深入了解市場對有關服務不斷變化的需求，以積極應對有關變化。本集團亦已制定處理客戶投訴的程序，以確保客戶投訴得到迅速及時的處理。

本集團亦致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立良好關係，以確保本集團業務的穩定。本集團通過積極有效地與供應商及承包商進行持續溝通來加強與彼等的業務合作關係，以保證質量和及時交付。

### 年度股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.225元(稅前)及特別股息每股人民幣0.225元(稅前)(統稱「年度股息」)，派息比率相當於48.7%，該金額須經股東於2020年5月15日召開的股東周年大會(「2019股東周年大會」)上批准。應付內資股股東的年度股息將以人民幣支付，而應付H股股東及非上市外資股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過深港股票市場交易互聯互通機制成為本公司H股股東除外，其年度股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2019股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2019股東周年大會批准後，年度股息將於2020年6月24日(星期三)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008] 897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股

股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994] 020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016] 127號)的規定，對內地個人投資者通過深港通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，按照上述規定計徵個人所得稅。對內地企業投資者通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

### 就2019年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2019年股東周年大會將於2020年5月15日(星期五)舉行，而為釐定股東出席2019年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年4月15日(星期三)至2020年5月15日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席2019年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的本公司H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2020年4月14日(星期二)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 就有關獲派年度股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2019年股東周年大會上批准後，年度股息將派付予於2020年5月26日(星期二)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取年度股息的本公司H股股東名單，本公司將於2020年5月21日(星期四)至2020年5月26日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的年度股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2020年5月20日(星期三)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 董事會報告(續)

### 股本

有關本公司截至2019年12月31日止年度及於2019年12月31日股本變動的詳情載於綜合財務報表附註22。

### 儲備及分派儲備

有關本公司及本集團截至2019年12月31日止年度儲備變動的詳情載於綜合財務報表附註33(a)和附註23及本年報「綜合權益變動表」一節第99至100頁。

於2019年12月31日，本公司的可供分派予權益股東的儲備總額約為人民幣665.9百萬元。

### 物業、廠房及設備

有關本集團截至2019年12月31日止年度物業、廠房及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註15(a)。

### 無形資產

有關本集團截至2019年12月31日止年度無形資產變動的詳情載於綜合財務報表附註16。

### 借款

截至2019年12月31日止，本集團一年以內借款為人民幣15.9百萬元(2018年：無)，超過一年的借款為人民幣5.4百萬元(2018年：無)。

### 慈善捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團並未作出任何慈善捐款。

### 退休福利計劃

有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註8。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第203至204頁。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 優先認購權

根據中國法律及本公司公司章程規定，並無安排優先認購權。

## 董事及監事

於2019年及直至本年報日期，本公司董事及監事(「監事」)如下：

### 董事

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席、首席執行官及總經理(總裁))(於2019年5月28日獲委任為首席執行官及總經理(總裁))

馮欣先生(副總裁)

#### 非執行董事

魏憲忠先生

岳元女士(於2019年5月28日獲委任)

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生

溫世昌先生

王鵬先生

### 監事

陳麗茹女士

黃智霞女士

施征宇先生

李健輝先生

王韶先生

## 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條而發出的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事及監事服務合約

各執行董事、非執行董事及監事均已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函。

全體董事的委任自其各自委任日期起至第一屆董事會任期屆滿為止。全體監事的委任自其各自委任日期起至第一屆監事會任期屆滿為止。

各董事及監事與本公司的服務合約／委任函概可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償，惟法定賠償除外。



## 董事會報告(續)

### 董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註34所披露的交易外，於年內，概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司為訂約方的對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合同中直接或間接擁有任何重大實益權益。

### 董事及監事於競爭業務中的權益

於年內，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務或於該等業務中擁有任何權益。

### 管理合約

於2019年，本公司並無訂立或存在與其整體或任何重要部分業務的管理及行政有關的合約。

### 獲准許之彌償條文

根據針對董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為其董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

### 遵守不競爭契據

本公司控股股東(「控股股東」)概無於任何直接或間接與本公司的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據(定義見下文)。

各控股股東均已於2018年1月22日的不競爭及補償契據(「不競爭契據」)中承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與本集團業務(包括為非自有或承租的物業或自行開發的項目提供物業管理服務、物業銷售服務、物業檢驗服務、廣告及旅遊服務(統稱「受限制業務」))直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人於從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司(其股份已於香港聯交所或任何其他證券交易所上市)中持有的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

倘控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附帶投票權的股份的50%或以上或股份不再於香港聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

有關以上不競爭契據的詳情，請參閱本公司日期為2018年1月29日的招股章程中「與控股股東的關係」一節。

各控股股東已向本公司提供書面確認，據此，彼等確認，年內，(1)彼等各自己完全遵守不競爭契據的所有條款及規定；(2)彼等各自己並無直接或間接參與或進行與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)；及(3)彼等各自己並無於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有5%以上股份或權益，亦無控制該公司董事會10%或以上成員。

獨立非執行董事已審閱控股股東就遵守不競爭契據所提供的一切必需資料，並確認年內，控股股東已完全遵守不競爭契據的所有條款及規定且並無違反任何該等條款及規定。

### 董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及本公司高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事履歷」、「監事履歷」及「高級管理人員履歷」章節。

### 董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B條，董事資料自2019年中期報告日期後之變動如下：

1. 尹錦滔先生已辭任哈爾濱銀行股份有限公司(香港聯交所股份代號：6138)之獨立非執行董事職務，自2019年10月8日起生效；
2. 王鵬先生已獲委任為保利物業發展股份有限公司(香港聯交所股份代號：6049，於2019年12月19日於香港聯交所上市)的獨立非執行董事，自2019年5月7日起生效；及
3. 王鵬先生已獲委任為鑫苑物業服務集團有限公司(香港聯交所股份代號：1895，於2019年10月11日於香港聯交所上市)的獨立非執行董事，自2019年9月16日起生效。

### 股票掛鈎協議

於2019年，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事會報告(續)

### 董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2019年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據本年報企業管治報告所界定的證券買賣守則(「證券買賣守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(3)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
黃奉潮先生 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%

附註：

- (1) 本公司非上市股包括本公司內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (3) 陳卓雄先生為家族信託(「陳氏家族信託」，被視為於本公司720,000,000股非上市股中擁有權益)的受益人。因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 黃奉潮先生為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有49.9%的權益，共青城投資持有本公司80,000,000股非上市股。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

#### (ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之 概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250(L)	62.63%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000(L)	0.04%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	22,000(L)	0.00%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(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或被視為擁有(i)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香港聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2019年12月31日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別	佔本公司
				已發行股份之 概約百分比	已發行股本之 概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
旺紀國際有限公司 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
	實益擁有人	非上市股	7,200,000股(L)	0.80%	0.54%
邁高國際(BVI)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
創紀環球發展(BVI)有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
東萃集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(7)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
富丰投資有限公司 <sup>(8)</sup>	信託受託人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
Top Coast Investment Limited <sup>(9)</sup>	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓林先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓賢先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸倩芳女士 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓喜先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓南先生 <sup>(10)</sup>	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
鄭惠瓊女士 <sup>(11)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸麗卿女士 <sup>(12)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸燕平女士 <sup>(13)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%

## 董事會報告(續)

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別 <sup>(1)</sup>	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔相關類別 已發行股份之 概約百分比	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳小娜女士 <sup>(14)</sup>	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
寧波綠瓏投資管理有限公司	實益擁有人	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地金融海外投資集團有限公司(「綠地海外」)	實益擁有人	H股	50,000,000股(L)	11.54%	3.75%
綠地金融投資控股集團有限公司 <sup>(15)</sup>	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
	受控法團權益	H股	50,000,000股(L)	11.54%	3.75%
綠地控股集團有限公司 <sup>(16)</sup>	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
	受控法團權益	H股	50,000,000股(L)	11.54%	3.75%
綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」) <sup>(17)</sup>	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
	受控法團權益	H股	50,000,000股(L)	11.54%	3.75%
共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
共青城雅高投資管理有限公司 <sup>(18)</sup>	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
潘智勇 <sup>(19)</sup>	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
美國道富銀行	核准借出代理人	其他	34,854,009股(P)	8.04%	2.61%
Van Eck Associates Corporation	投資管理人	H股	28,817,000股(L)	6.65%	2.16%

附註：

- (1) 本公司非上市股包括本公司內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」、「S」及「P」分別指該人士／法團於股份中的好倉、淡倉及可借出的股份。
- (3) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (8) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) Top Coast Investment Limited為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠瓊女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (14) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 寧波綠瓏投資管理有限公司及綠地海外由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠瓏投資管理有限公司及綠地海外所持有的本公司股份中擁有權益。
- (16) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (17) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

## 董事會報告(續)

(19) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員。根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團五大客戶及供應商應佔銷售及採購總額分別約佔本集團2019年總收入的35.7%及採購總額的12.4%。

截至2019年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔銷售總額約佔本集團總收入的29.9%。

各董事、監事及其各自緊密聯繫人或任何股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有28,771名僱員。有關僱員的成本約為人民幣2,160.7百萬元。本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦根據僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員需要提供內部及外部培訓。

本公司在釐定各董事薪酬水平時，除參考董事會薪酬與考核委員會的建議及市場水平外，亦會考慮其能力、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

### 控股股東於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一段所披露者外，於年內或於2019年12月31日，概無本公司或其任何附屬公司作為一方而一名控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合約(不論是否向本公司提供服務)。

### 關聯方交易

根據香港財務報告準則，本集團於截至2019年12月31日止年度訂立的所有關聯方交易概要載於綜合財務報表附註32。附註32「租金開支」項下呈報的交易符合《上市規則》第十四A章項下「持續關連交易」的定義，且須遵守申報、年度審核及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定，而附註32「提供服務」項下呈報的交易(本集團與廣州利合物業管理有限公司、開封國控宋都置業有限公司、中山市盈軒房地產開發有限公司、廣州利合房地產開發有限公司訂立的交易除外)則符合下文「持續關連交易」一節所披露的「持續關連交易」的定義。其他關聯方交易並不構成《上市規則》第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」。

由於本公司於2018年2月9日於香港聯交所上市，自2018年1月1日至2018年2月8日止期間內發生的該等交易並未根據《上市規則》第十四A章載入「關連交易」或「持續關連交易」。

除下文所披露之持續關連交易外，董事認為年內概無其他交易構成須遵守《上市規則》項下申報規定的關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守《上市規則》第十四A章有關本集團截至2019年12月31日止年度期間訂立的關連交易及持續關連交易所規定的披露要求。



## 持續關連交易

截至2019年12月31日止年度，本集團與本公司關連人士訂立了《上市規則》所界定的以下持續關連交易。

### (A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 租賃協議

##### (a) 與雅居樂控股的物業租賃框架協議

於2018年1月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業租賃框架協議（「雅居樂物業租賃框架協議」），據此，本公司可從母公司集團處租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。雅居樂物業租賃框架協議的有效期自上市日期起至2020年12月31日止，且除非由其中一方向另一方提前發出不少於30個營業日的書面通知或根據雅居樂物業租賃框架協議而提前終止，否則該協議可於其後自動重續三年，惟須遵守《上市規則》當時的適用條文。雙方的有關附屬公司或聯營公司將分別訂立租賃協議，有關協議將根據雅居樂物業租賃框架協議所載原則載列具體條款及條件。

據董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司於雅居樂物業租賃框架協議項下應付的年度最高費用將分別不超過人民幣5,185,000元、人民幣5,444,000元及人民幣5,980,000元。截至2019年12月31日止年度，本公司根據雅居樂物業租賃框架協議應付雅居樂控股的年度費用約為人民幣5,444,000元，在年度上限人民幣5,444,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，雅居樂物業租賃框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

##### (b) 與中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生訂立的租賃協議

本公司已與中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生訂立以下租賃協議（「陳氏家族租賃協議」）。

#### 陳氏家族

租賃協議日期	業主	租戶	物業所在地	期限	年租金	物業面積	物業用途
(1) 2018年1月23日	中山長江高爾夫球場	本公司 凱茵新城分公司	中國廣東省中山市	自上市日期起至	2018年：人民幣2,689,156元	6,114 平方米	員工宿舍
			東區長江管理區	2020年	2019年：人民幣2,823,614元		
			凱茵新城員工村2號樓	12月31日	2020年：人民幣2,823,614元		
(2) 2018年1月23日	陳卓賢先生	本公司	中國廣東省中山市	自上市日期起至	2018年：人民幣445,464元	1,713.1 平方米	辦公室
			三鄉鎮雅居樂花園	2020年	2019年：人民幣467,737元		
			管理大廈1至6樓	12月31日	2020年：人民幣467,737元		

截至2019年12月31日止年度，根據陳氏家族租賃協議，本公司分別向中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生應付租賃費人民幣2,823,614元及人民幣467,737元。

中山長江高爾夫球場為誠昌控股有限公司的全資附屬公司，誠昌控股有限公司由陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生擁有，彼等均為控股股東，故根據《上市規則》，中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，陳氏家族租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就雅居樂物業租賃框架協議及陳氏家族租賃協議項下的交易而言，本公司已申請並已獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載相關金額(詳見上文)。

## 2. 拎包入住服務框架協議

於2018年4月27日，本公司與雅居樂控股訂立拎包入住服務框架協議(「拎包入住服務框架協議」)，據此，本集團將為母公司集團開發的物業提供拎包入住服務及相關設計、施工、管理及售後服務(統稱「提供拎包入住服務」)。

根據拎包入住服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供拎包入住服務的年度上限預期將分別不超過人民幣30,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣60,000,000元。截至2019年12月31日止年度，雅居樂控股根據拎包入住服務框架協議應付本公司的年度費用約為人民幣49,895,000元，在年度上限人民幣50,000,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，拎包入住服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

## (B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 1. 物業管理服務框架協議

#### (a) 本集團與母公司集團

於2018年1月23日，本集團與雅居樂控股訂立物業管理服務框架協議(「雅居樂物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向母公司集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段提供駐場保安、清潔、綠化、園藝、維修和保養服務，以及向雅居樂控股物業銷售中心提供客戶服務；及(ii)就未售物業單元提供營運及管理服務(「雅居樂物業管理服務」)，有效期自上市日期起至2020年12月31日止。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，雅居樂物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

據董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，母公司集團就本集團將根據雅居樂物業管理服務框架協議所提供服務而應付的年度最高費用將分別不超過人民幣458,500,000元、人民幣518,800,000元及人民幣597,000,000元。截至2019年12月31日止年度，母公司集團根據雅居樂物業管理服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣518,506,000元，在年度上限人民幣518,800,000元之內。

就雅居樂物業管理服務框架協議項下的交易而言，本公司已申請並已獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載相關金額(詳見上文)。

### (b) 本集團與綠地控股

於2018年1月23日，本公司與綠地控股訂立物業管理服務框架協議(「綠地物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向綠地控股及其附屬公司(「綠地集團」)提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段提供駐場保安、清潔及其他相關服務，以及向綠地集團物業銷售中心提供客戶服務；及(ii)就未售物業單元提供營運及管理服務(「綠地物業管理服務」)，有效期自上市日期起至2020年12月31日止。

據董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，綠地集團就本集團將根據綠地物業管理服務框架協議所提供服務而應付的年度最高費用將分別不超過人民幣171,000,000元、人民幣210,000,000元及人民幣250,000,000元。截至2019年12月31日止年度，綠地集團根據綠地物業管理服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣158,290,000元，在年度上限人民幣210,000,000元之內。

綠地控股為本公司主要股東寧波綠璣及綠地海外的間接控股公司，故根據《上市規則》，其為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，綠地物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就綠地物業管理服務框架協議項下的交易而言，本公司已申請並已獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各年度上限所載相關金額(詳見上文)。

## 2. 雅居樂營銷服務框架協議

於2018年1月23日，雅卓房地產顧問有限公司(「雅卓房地產」，前稱廣州市雅卓房地產營銷有限公司)與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議(「雅居樂營銷服務框架協議」)，據此，雅卓房地產同意提供營銷服務，包括但不限於就母公司集團所開發的物業提供營銷及銷售服務(「營銷服務」)，有效期自上市日期起至2020年12月31日止。根據該安排，母公司集團將不再就其所開發的物業提供直接營銷及銷售服務，而將聘請本集團及其他獨立服務供應商提供該等服務。

於2018年8月17日，雅卓房地產與雅居樂控股訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方同意將於截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度提供營銷服務的年度上限修訂如下(「經修訂年度上限」)：

截至12月31日止年度	根據補充協議提供 營銷服務的 經修訂年度上限 人民幣元
2018年	633,000,000
2019年	835,000,000
2020年	1,010,000,000

獨立股東在本公司於2018年11月5日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准補充協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限。

截至2019年12月31日止年度，雅居樂控股根據雅居樂營銷服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣820,093,000元，在經修訂年度上限人民幣835,000,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，雅居樂營銷服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就雅居樂營銷服務框架協議項下的交易而言，本公司已申請並已獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各經修訂年度上限所列相關金額(詳見上文)。

### 3. 交房前檢驗服務框架協議

於2018年1月23日，廣州市雅信工程諮詢有限公司(「廣州雅信」)與雅居樂控股訂立交房前檢驗服務框架協議(「交房前檢驗服務框架協議」)，據此，廣州雅信同意提供交房前檢驗服務，包括但不限於在竣工後及將有關物業交付予房主前，對母公司集團所開發物業進行房屋檢驗(「交房前檢驗服務」)，有效期自上市日期起至2020年12月31日止。

於2019年8月15日，廣州雅信與雅居樂控股訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方同意將於截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個年度提供營銷服務的年度上限修訂如下(「經修訂年度上限」)：

截至12月31日止年度	根據補充協議提供 交房前檢驗服務的 經修訂年度上限 人民幣元
2019年	115,000,000
2020年	140,000,000

截至2019年12月31日止年度，母公司集團根據交房前檢驗服務框架協議應付廣州雅信的年度費用約為人民幣103,526,000元，在年度上限人民幣115,000,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，交房前檢驗服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就交房前檢驗服務框架協議項下的交易而言，本公司已申請並已獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各經修訂年度上限所列相關金額(詳見上文)。

#### 4. 廣告及公關關係服務框架協議

於2018年1月23日，廣州市雅韜廣告有限公司(「廣州雅韜」)與雅居樂控股訂立廣告服務框架協議(「廣告及公關關係服務框架協議」)，據此，廣州雅韜同意向母公司集團提供廣告設計及公關關係等服務(「廣告及公關關係服務」)，有效期自上市日期起至2020年12月31日止。

於2019年8月15日，廣州雅韜與雅居樂控股訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方同意將於截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個年度提供營銷服務的年度上限修訂如下(「經修訂年度上限」)：

截至12月31日止年度	根據補充協議提供 廣告及公關關係服務的 經修訂年度上限 人民幣元
2019年	40,000,000
2020年	114,600,000

截至2019年12月31日止年度，母公司集團根據廣告及公關關係服務框架協議應付廣州雅韜的年度費用約為人民幣39,518,000元，在年度上限人民幣40,000,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，廣告及公關關係服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就廣告及公關關係服務框架協議項下的交易而言，本公司已申請並已獲香港聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各經修訂年度上限所列相關金額(詳見上文)。

#### 5. 科技服務框架協議

於2018年4月27日，本公司與雅居樂控股訂立科技服務框架協議(「科技服務框架協議」)，據此，本公司及／或其附屬公司將向雅居樂控股及／或其附屬公司提供科技產品及相關服務，包括但不限於(i)智能產品；(ii)門禁產品；(iii)軟件；(iv)家居配套產品；(v)軟件開發；(vi)信息系統集成服務；(vii)軟件平台技術服務；及(viii)相關諮詢服務(統稱「提供科技服務」)。

根據科技服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供科技服務的年度上限預期將分別不超過人民幣101,000,000元、人民幣132,000,000元及人民幣182,000,000元。截至2019年12月31日止年度，雅居樂控股根據科技服務框架協議應付本公司的年度費用約為人民幣99,465,000元，在年度上限人民幣132,000,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，科技服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

#### 6. 物業前期介入服務框架協議

於2018年4月27日，本公司與雅居樂控股訂立物業前期介入服務框架協議(「物業前期介入服務框架協議」)，據此，本集團將於母公司集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶制定物業管理服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；及(iv)監督返修整改服務(統稱「提供前期介入服務」)。

根據物業前期介入服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供物業前期介入服務的年度上限預期將分別不超過人民幣173,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣237,000,000元。截至2019年12月31日止年度，雅居樂控股根據物業前期介入服務框架協議應付本公司的年度費用約為人民幣86,177,000元，在年度上限人民幣216,000,000元之內。

雅居樂控股為控股股東之一，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業前期介入服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

## 7. 物業前期介入與驗房服務框架協議

於2018年4月27日，本公司與綠地控股訂立物業前期介入與驗房服務框架協議(「物業前期介入與驗房服務框架協議」)，據此，本集團將：

- (a) 於綠地集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段向其提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶制定物業管理服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；及(iv)監督返修整改服務；及
- (b) 驗房服務，包括但不限於(i)家居安全性評估；(ii)裝修質量評估；(iii)建築場地質量評估；(iv)商品房驗房服務；(v)建築技術諮詢服務；(vi)建築項目管理服務；及(vii)工程監理服務(統稱「提供物業前期介入與驗房服務」)。

根據物業前期介入與驗房服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，物業前期介入與驗房服務框架協議的年度上限預期將分別不超過人民幣130,000,000元、人民幣136,500,000元及人民幣143,500,000元。截至2019年12月31日止年度，綠地集團根據物業前期介入與驗房服務框架協議應付本公司的年度費用約為人民幣44,591,000元，在年度上限人民幣136,500,000元之內。

綠地控股為本公司主要股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業前期介入與驗房服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

## 8. 綠地營銷服務框架協議

於2018年4月27日，本公司與綠地控股訂立營銷服務框架協議(「綠地營銷服務框架協議」)，據此，本集團將提供營銷服務，包括但不限於就綠地集團所開發的物業提供營銷及銷售服務(統稱「提供營銷服務」)。根據該安排，綠地集團將不再就其所開發的物業提供直接營銷及銷售服務，而將聘請本公司及／或其他獨立服務供應商提供該等服務。



## 董事會報告(續)

根據綠地營銷服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供營銷服務的年度上限預期將分別不超過人民幣120,000,000元、人民幣126,000,000元及人民幣135,000,000元。截至2019年12月31日止年度，綠地控股根據綠地營銷服務框架協議應付本公司的年度費用為人民幣0元，在年度上限人民幣126,000,000元之內。

綠地控股為本公司主要股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，綠地營銷服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

### 獨立非執行董事之確認

根據《上市規則》第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 根據相關框架協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

### 核數師之確認

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」及參照第740項應用指引「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團從上市日開始至2019年12月31日止期間內的持續關連交易作出報告。該核數師已根據《上市規則》第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件的副本送呈香港聯交所。

### 報告期後的事項

於2019年12月31日之後發生的重大事項已披露於綜合財務報表附註35。

### 訴訟

截至2019年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2019年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

## 企業管治

本公司已採納《上市規則》附錄十四中的企業管治守則所載原則及守則條文，並於全年內遵守適用守則條文，惟本年報企業管治報告「聯席主席和首席執行官」一段所指明偏離除外。

## 核數師

執業會計師羅兵咸永道會計師事務所已審核本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表，該事務所將於2019年股東周年大會上退任。2019年股東周年大會上將提呈一項決議，以續聘執業會計師羅兵咸永道會計師事務所作為本公司核數師。

## 審核委員會

本公司審核委員會已就本年報所載本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表與管理層進行討論，並完成有關審閱工作。

## 對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有的任何稅務寬減或減免。

## 可持續發展

本集團認為，促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團堅持不懈地將其業務維持在較高的可持續發展水平。此外，本集團把握機會了解其經營業務所在社區以及全部其他持份者的需求及期望。本集團致力於加強管理層的工作力度，通過良好的企業管治、環境保護、社區投資及工作場所實踐，推進可持續發展。

為實現對持份者的透明度及問責制承諾，本公司將根據《上市規則》附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》，單獨發佈環境、社會及管治報告。該報告將呈列本公司於回顧年度對可持續發展作出的承諾，並將涵蓋本集團及其合資企業的業務活動所產生的重大經濟、環境及社會成就與影響。

代表董事會

雅居樂雅生活服務股份有限公司

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2020年3月17日

# 監事會報告

## 一、監事會組成

截至2019年12月31日，本公司監事會（「監事會」）設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事（統稱「監事」）。根據本公司的公司章程（「公司章程」）規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
陳麗茹女士	監事會主席、 職工代表監事	2017年7月21日	主持監事會工作、負責監督 本公司董事會（「董事會」）及高級管理層
黃智霞女士	職工代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
施征宇先生	股東代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
李健輝先生	外部監事	2017年8月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王韶先生	外部監事	2017年8月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層

## 二、2019年監事會主要工作情況

於2019年，監事會成員本著對本公司全體股東（「股東」）負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

**(一) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責**

於2019年，監事會共召開了4次監事會會議。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並出席監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	合資格參加 監事會會議次數	親自出席 會議次數	委託出席 會議次數	缺席 會議次數
陳麗茹女士	4	4	0	0
黃智霞女士	4	4	0	0
施征宇先生	4	4	0	0
李健輝先生	4	4	0	0
王韶先生	4	2	1	1

**(二) 監察公司董事及高級管理人員履行職責情況**

於2019年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

**(三) 監察公司與關連人士的持續關連交易情況**

於2019年，監事會成員通過出席監事會，審閱公司持續關連交易情況。監事會成員亦出席於2019年5月28日舉行的2018年股東周年大會。

**(四) 監督公司的經營**

於2019年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員已勤勉履行職責、忠實執行股東大會作出的決議以保護股東權益及公司利益。在審查公司運營及監督董事及高級管理人員履行職責期間，監事會並未發現任何違反任何適用法律法規或公司章程的行為，或任何已損害股東及公司利益的事項。

## 監事會報告(續)

### (五) 重點關注戰略落地，實施有效監督

監事會積極支持公司的重點工作，並密切關注公司的重大事項，做好監督推進工作。

## 三、監事會的獨立意見

### (一) 依法運作

於2019年，本公司堅持依法合規經營，決策程序符合法律、法規及公司章程的有關規定。董事、高級管理人員認真履行職責，監事會未發現其履行職務時有違反法律、法規及公司章程或損害公司利益的行為。

### (二) 年度報告

本年度報告的編製和審核程序符合法律、行政法規和監管規定。本年報內容屬真實、準確、完整地反映了本公司實際情況。

### (三) 董事、高級管理人員履職評價結果

監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，勤勉、盡職地履行了本職工作，決策程序合法。

### (四) 持續關連交易

於2019年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

## 四、2020年度重點工作計劃

監事會將認真遵守法律、法規、公司章程及公司監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，當中包括(1)根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作；(2)檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險；及(3)勤勉盡職，積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，更好地維護公司和股東的利益。



致雅居樂雅生活服務股份有限公司股東  
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

## 意見

### 我們已審計的內容

雅居樂雅生活服務股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第96至202頁的綜合財務報表，包括：

- 截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表；
- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的有關商譽減值評估的關鍵審計事項如下。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>商譽減值評估</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(a)及16。</p> <p>於2019年12月31日，貴集團的商譽人民幣1,370,928,000元主要與貴集團收購其他物業管理服務集團(「被收購方」)有關。</p> <p>商譽每年進行減值測試。就減值評估而言，商譽人民幣1,370,928,000元已分配至各被收購方。管理層在獨立外部估值師(「外部估值師」)的協助下根據使用價值計算方法採用現金流量預測釐定主要被收購方的可回收金額，現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算。所計及的主要假設主要包括(i)收入年增長率；(ii)除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率；(iii)貿易應收款項平均周轉天數；(iv)長期增長率；及(v)稅前貼現率。</p> <p>我們關注該領域，乃由於商譽餘額的重要性，以及其中涉及管理層對主要假設的複雜及主觀判斷。</p>	<p>就商譽減值評估，我們執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估了外部估值師的勝任能力、專業素質及客觀性；</li><li>• 在我們內部的評估專家的參與下，我們評估了估值所採用的方法的適當性及主要假設的合理性；</li><li>• 我們根據我們的行業知識及所進行的獨立研究並參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估。就於預測期間的收入年增長率、應收款項平均周轉天數及除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率而言，我們將其與歷史財務數據及被收購方經批准預算進行比較。就長期增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；</li><li>• 對經批准預算及公開可用市場數據等佐證證據的源數據進行抽樣測試並考慮該等預算的合理性；及</li><li>• 對減值評估中採用的主要假設進行了敏感性分析，以評估倘該等主要假設在合理範圍內變動會對減值評估的結果產生哪些潛在影響。</li></ul> <p>我們認為估值方法是適當的且商譽減值評估所採用的主要假設均能得到現有證據的支持。</p>

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。



## 獨立核數師報告(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月17日

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	<b>5,127,293</b>	3,376,749
銷售成本	7	<b>(3,244,433)</b>	(2,086,808)
<b>毛利</b>		<b>1,882,860</b>	1,289,941
銷售及營銷開支	7	<b>(43,103)</b>	(45,951)
行政開支	7	<b>(294,976)</b>	(302,246)
金融資產(減值損失)/損失撥回		<b>(12,236)</b>	2,750
其他收入	9	<b>131,126</b>	100,469
其他收益－淨額	10	<b>24,484</b>	31,317
<b>經營利潤</b>		<b>1,688,155</b>	1,076,280
融資費用	11	<b>(16,348)</b>	(917)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	12(b)	<b>22,635</b>	—
<b>未計所得稅前利潤</b>		<b>1,694,442</b>	1,075,363
所得稅開支	13	<b>(402,854)</b>	(264,484)
<b>年內利潤及全面收益總額</b>		<b>1,291,588</b>	810,879
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司股東		<b>1,230,764</b>	801,045
— 非控股權益		<b>60,824</b>	9,834
		<b>1,291,588</b>	810,879
<b>每股盈利(以人民幣元/股表示)</b>			
— 每股基本及攤薄盈利	14	<b>0.92</b>	0.62

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15(a)	159,306	80,006
使用權資產	15(b)	24,620	—
其他無形資產	16	384,456	166,448
商譽	16	1,370,928	1,045,362
遞延所得稅資產	26	9,836	15,629
使用權益法列賬之投資	12(b)	583,634	422
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	170	—
		<b>2,532,950</b>	1,307,867
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	18	2,189,347	1,164,913
存貨	19	12,364	15,190
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	440,211	—
受限制現金		5,383	586
現金及現金等價物	21	4,207,260	4,807,993
		<b>6,854,565</b>	5,988,682
<b>資產總值</b>		<b>9,387,515</b>	7,296,549
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	22	1,333,334	1,333,334
儲備	23	3,271,410	3,265,887
保留盈餘		1,586,100	823,119
		<b>6,190,844</b>	5,422,340
<b>非控股權益</b>		<b>314,841</b>	87,697
<b>權益總額</b>		<b>6,505,685</b>	5,510,037

綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	24	<b>18,524</b>	23,656
借款	25	<b>5,400</b>	—
租賃負債	15(b)	<b>13,344</b>	—
遞延所得稅負債	26	<b>83,974</b>	36,562
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	27	<b>70,436</b>	—
		<b>191,678</b>	60,218
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	<b>1,738,456</b>	1,168,900
借款	25	<b>15,900</b>	—
合約負債	6(a)	<b>614,005</b>	365,499
即期所得稅負債		<b>309,600</b>	191,895
租賃負債	15(b)	<b>12,191</b>	—
		<b>2,690,152</b>	1,726,294
<b>負債總額</b>		<b>2,881,830</b>	1,786,512
<b>權益及負債總額</b>		<b>9,387,515</b>	7,296,549

第96至第202頁的財務報表由董事會於2020年3月17日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄  
董事

黃奉潮  
董事

## 綜合權益變動表

	本公司股東應佔						
	附註	股本 人民幣千元 (附註22)	儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈餘 人民幣千元	合計 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2019年1月1日的結餘		1,333,334	3,265,887	823,119	5,422,340	87,697	5,510,037
全面收入							
年內利潤		—	—	1,230,764	1,230,764	60,824	1,291,588
與本公司股東的交易							
與非控股權益的交易		—	(81)	—	(81)	369	288
向股東派付股息	28	—	—	(400,000)	(400,000)	—	(400,000)
向非控股權益派付股息		—	—	—	—	(90)	(90)
收購附屬公司期間授予的認沽期權	31(e)	—	(62,179)	—	(62,179)	—	(62,179)
收購附屬公司	31	—	—	—	—	165,551	165,551
非控股權益出資		—	—	—	—	490	490
轉撥法定儲備	23(a)	—	67,783	(67,783)	—	—	—
		—	5,523	(467,783)	(462,260)	166,320	(295,940)
於2019年12月31日的結餘		1,333,334	3,271,410	1,586,100	6,190,844	314,841	6,505,685

綜合權益變動表(續)

	附註	本公司股東應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
		股本 人民幣千元 (附註22)	儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈餘 人民幣千元			合計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日的結餘</b>		1,000,000	373,543	98,409	1,471,952	2,117	1,474,069
<b>全面收入</b>							
年內利潤		—	—	801,045	801,045	9,834	810,879
<b>與本公司股東的交易</b>							
股息	28	—	—	(50,000)	(50,000)	—	(50,000)
收購附屬公司		—	—	—	—	74,674	74,674
非控股權益出資		—	—	—	—	1,072	1,072
發行H股	22(a)	333,334	2,866,009	—	3,199,343	—	3,199,343
轉撥法定儲備	23	—	26,335	(26,335)	—	—	—
		333,334	2,892,344	(76,335)	3,149,343	75,746	3,225,089
<b>於2018年12月31日的結餘</b>		1,333,334	3,265,887	823,119	5,422,340	87,697	5,510,037

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	29(a)	<b>1,915,479</b>	1,026,488
已付所得稅		<b>(315,358)</b>	(143,323)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,600,121</b>	883,165
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		<b>(14,662)</b>	(19,234)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>3,205</b>	1,242
購置其他無形資產		<b>(4,087)</b>	(1,891)
於合資企業及聯營公司的投資		<b>(573,625)</b>	—
支付收購按金		<b>(468,000)</b>	—
向關聯方收取的貸款還款	32(e)	—	13,248
收購以公允價值計量並計入損益的金融資產		<b>(2,120,971)</b>	—
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項		<b>1,696,034</b>	—
已收利息		<b>18,503</b>	—
已收股息		<b>6,596</b>	—
向關聯方作出的現金還款／(墊款)		<b>6,056</b>	(3,643)
收購附屬公司(扣除獲得的現金及現金等價物)		<b>(319,639)</b>	(116,402)
受限制銀行存款增加		<b>(4,797)</b>	(202)
出售附屬公司部分股權		<b>290</b>	—
遠期外匯合約收益	10	—	14,641
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,775,097)</b>	(112,241)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益出資		<b>490</b>	1,072
發行普通股所得款項		—	3,313,422
自非控股權益收取的現金墊款	29(b)	<b>19,000</b>	—
已付當時股東股息	28(b)	—	(50,000)
借款還款	29(b)	<b>(26,800)</b>	(12,000)
租賃付款本金部分	29(b)	<b>(22,592)</b>	—
已付利息	29(b)	<b>(2,160)</b>	(376)
償還關聯方現金墊款	29(b)	<b>(5,787)</b>	(19,549)
應收關聯方現金墊款	29(b)	<b>20,475</b>	—
已付股東股息	29(b)	<b>(400,000)</b>	—
已付非控股權益股息	29(b)	<b>(90)</b>	—
已付上市開支		<b>(8,968)</b>	(90,166)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(426,432)</b>	3,142,403
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(601,408)</b>	3,913,327
年初現金及現金等價物		<b>4,807,993</b>	879,771
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>675</b>	14,895
<b>年末現金及現金等價物</b>	21	<b>4,207,260</b>	4,807,993

上文的綜合現金流量表應連同隨附附註一併閱讀。

## 1 一般資料

本公司於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣呈列。

## 2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明，否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港《公司條例》

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港法例第622章香港《公司條例》的規定編製。

#### (b) 歷史成本法

已按歷史成本法編製財務報表，惟以下各項除外：

- 若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團已採用的新準則及經修訂準則

本集團於2019年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 帶有負補償的預付款項特性－香港財務報告準則第9號之修訂
- 於聯營公司及合資企業之長期權益－香港會計準則第28號之修訂
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進
- 計劃修訂、縮減或清償－香港會計準則第19號之修訂
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團須變更其會計政策。本集團選擇追溯採納新規則，但確認於2019年1月1日首次應用新準則的累計影響。此於附註2.2披露。上文所列大多數其他修訂對之前期間所確認的金額並無任何影響，且預期將不會對本期或未來期間造成重大影響。

#### (d) 尚未採納的新準則及詮釋

於2019年12月31日報告期間已頒佈但未強制生效且本集團並無提前採納若干新會計準則及詮釋。該等準則預期將不會對實體本報告期間或未來報告期間及可預見未來交易產生重大影響。

- 重大性之定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 2020年1月1日
- 業務之定義－香港財務報告準則第3號之修訂 2020年1月1日
- 財務報告之經修訂概念框架 2020年1月1日
- 香港財務報告準則第17號保險合約 2021年1月1日  
(很可能延長至2022年1月1日)

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

如上文附註2.1所示，如準則特定過渡條文所允許，本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，但並無重列2018年報告期間的比較資料。因此因新租賃準則而產生的重新分類及調整於2019年1月1日期初資產負債表確認。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債乃按剩餘租賃付款的現值計量，並採用承租人於2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日應用於租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為4.75%。

#### (a) 所應用實際權宜法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用準則允許的以下實際權宜法：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率
- 依賴過往有關租賃是否造成不必要負擔的評估以替代減值審閱－於2019年1月1日並無造成不必要負擔的合同
- 將於2019年1月1日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本，及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬租賃或包含租賃。反之，對於過渡日期前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃所作出的評估。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動(續)

#### (b) 計量租賃負債

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔(經審計)	39,344
於首次應用日期使用承租人的增量借款利率貼現	37,317
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(1,501)
減：按直線法確認為開支的低價值租賃	(1,573)
減：重新評估為服務協議的合約	(12,986)
<b>於2019年1月1日確認的租賃負債</b>	<b>21,257</b>
其中：	
即期租賃負債	15,316
非即期租賃負債	5,941
	<b>21,257</b>

#### (c) 計量使用權資產

所有使用權資產乃按租賃負債的等值金額計量，並按與於2018年12月31日的資產負債表內確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

#### (d) 於2019年1月1日在資產負債表內確認的調整

會計政策變動影響下列於2019年1月1日的綜合資產負債表項目：

- 使用權資產—增加人民幣21,257,000元
- 租賃負債—增加人民幣21,257,000元

對於2019年1月1日的保留盈利並無影響。

#### (e) 出租人的會計處理

因採納香港財務報告準則第16號，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。新訂會計政策載於下文附註2.26。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 合併原則及股本會計

#### 2.3.1 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體活動的指導權力影響上述回報，則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面合併，自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.4)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

#### 2.3.2 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但並無控制權或並無共同控制權之所有實體公司。本集團一般擁有20%至50%的表決權。於聯營公司之投資初步按成本確認後按權益會計法入賬(見下文附註2.3.4)。

#### 2.3.3 合資企業

於合資企業的權益在於資產負債表內按成本初步確認後以權益法(見下文附註2.3.4)列賬。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 合併原則及股本會計(續)

#### 2.3.4 權益法

根據會計權益法，有關投資按成本初步確認，並其後予以調整，以於損益中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合資企業的股息被確認為有關投資賬面值的減少。

當本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其已招致責任或代表其他實體作出付款。

本集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未變現收益以本集團於投資對象的權益為限所對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬的投資對象的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

本集團根據附註2.10所述政策，檢測股權列賬投資的賬面值有否出現減值。

### 2.4 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購入權益工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或然對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益確認為議價購買。

倘現金對價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然對價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新按於收購日期的公允價值計量。該項重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控股權益擁有人購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於權益中作出相應支銷。金融負債價值之變動於損益表融資費用淨額中確認。

### 2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

### 2.7 外幣折算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣人民幣呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於綜合全面收益表內確認為「其他收益－淨額」。

### 2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的財政期間內於損益表中列作開支。

折舊乃按估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租賃年期)以直線法將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

— 樓宇	20至60年
— 運輸設備	4至10年
— 辦公設備	5至10年
— 機器	10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益－淨額」確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### (b) 商標

在業務合併中購入的商標按收購日期之公允價值列賬。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，於5至10年的估計可使用年期內攤銷商標的成本。

#### (c) 客戶關係

在業務合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬。並以直線法於客戶關係的預計6至10年年期內計算攤銷。

#### (d) 計算機軟件

購入的計算機軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 無形資產(續)

#### (e) 研發

設計及測試由本集團控制的可識別的獨特軟件產品(如應用程序)直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支確認為已產生開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

### 2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產或尚未能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，則對其進行更頻繁的減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，此將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資入賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變更時，本集團方對債務投資進行重新分類。

#### (b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，金融資產即終止確認。

#### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於綜合全面收益表中計量。

當釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將整體考慮包含嵌入衍生工具的金融資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅為支付本金及利息)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於其他收益一淨額呈列。減值虧損在綜合收益表中以單獨條目呈列。
- 以公允價值計量並計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產(資產的現金流量僅為支付本金及利息)以公允價值計量並計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益一淨額。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損於其他收益一淨額呈列，減值費用在綜合全面收益表中以單獨條目呈列。
- 以公允價值計量並計入損益：未達攤銷成本或以公允價值計量並計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量並計入損益。後續以公允價值計量並計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在其他收益一淨額內呈列淨額。

##### 股本工具

本集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資公允價值收益及虧損，終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表的其他收益一淨額(如適用)確認。以公允價值計量並計入其他全面收益之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開列報。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及以公允價值計量並計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法進行評估，其規定自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損，進一步詳情請參閱附註18。

### 2.12 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於綜合資產負債表內呈報。該法定強制執行權不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行的權利。

### 2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。成本以先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

### 2.14 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務應收客戶的款項。其一般在12個月內到期結算，因此被分類為流動資產。

貿易應收款項按無條件的對價金額進行初步確認，除非其具有顯著的融資成分而按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後將使用實際利率法以攤銷成本對其計量。有關本集團的貿易及其他應收款項會計方法的詳情，請參閱附註18，而有關本集團的減值政策詳情，請參閱附註3.1.2。

### 2.15 現金及現金等價物、受限制現金

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

### 2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年內或以下(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)到期，則將貿易應付款項歸類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.18 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。其後借款按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間的綜合全面收益表內確認。

如果很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部分或全部融通，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關融通期間攤銷。

除非本集團具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

### 2.19 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合全面收益表內確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在綜合全面收益表確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期的所得稅開支或抵免乃應就當期應課稅收入按各司法管轄區的適用所得稅率支付的稅款，並根據由於暫時差異及未動用稅損而導致的遞延稅項資產及負債變動作出調整。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異悉數撥備。然而，倘遞延稅負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

##### 外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 即期和遞延所得稅(續)

#### (c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

### 2.21 認沽期權安排

本集團就附屬公司權益而發行的認沽期權，由於本集團有責任交付現金或其他金融資產以換取其本身的權益股份，與其有關的潛在現金付款入賬列作金融負債。於有關期權獲行使時根據期權可能須支付的金額，初步按贖回金額現值確認，並直接計入權益。

該等期權(包括交易成本)其後透過「融資費用」增至有關期權於首次可行使日期的應付贖回金額。倘期權到期時未獲行使，有關負債終止確認並對權益作相應調整。

### 2.22 僱員福利

#### 短期責任

工資及薪金責任(包括非現金福利，預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內完全結算)就僱員直至報告期末的服務確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。負債於資產負債表中列示為當期僱員福利責任。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利(續)

#### 短期責任(續)

#### (a) 退休金責任

本集團僅管理界定供款退休計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關市級與省級政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規為其於香港的全體僱員參加一項退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關收入總額的5%及1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。該項強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

#### (b) 住房福利

本集團的全職中國僱員有權參與政府補助的住房公積金。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款。本集團就上述基金的責任限於每個期間的應付供款。對住房公積金的供款於發生時列作開支。

#### (c) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬《香港會計準則》第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利(續)

#### 短期責任(續)

#### (d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

### 2.23 撥備

對環境復原、重組成本及法律申索之撥備於下列情況下予以確認：本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，償付債項可能須流出資源，且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘若出現多項類似的責任時，則履行該等責任須流出資源的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 收入確認

本集團主要從事提供物業管理服務及相關增值服務以及出售商品、停車場及商舖。來自提供服務之收入於提供服務的會計期間確認為於本集團履約時客戶同時取得並耗用本集團履約時按履約行為所提供的利益。

就物業管理服務而言，本集團本每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就以包乾制管理物業的物業管理服務收入而言，如果本集團擔任委託人，主要負責向物業業主提供物業管理服務，本集團有權收取相當於已收或應收物業管理服務費價值的收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就以酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，如果本集團擔任業主的代理人，負責安排及監控其他供應商向物業業主提供的服務，本集團有權收取相當於物業已收或應收的物業管理費預先訂明百分比或金額的收入。

就非物業管理相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)而言，本集團預先與客戶商定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

就物業管理相關增值服務而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

來自出售商品、停車場及店舖銷售收入於本集團交付相關商品、停車場及店舖予買家且相關對價的可收回性得到合理保證時予以確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 收入確認(續)

當一方已按照合約履約時，本集團視乎本集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務之對價的權利。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或本集團擁有無條件收取對價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債是本集團因已向客戶收取對價(或應收客戶的對價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取對價時予以記錄。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，並隨後在確認相關收入時予以攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團應用可行權宜方法以將獲取合約的新增成本立即確認為開支。

### 2.25 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔利潤(經扣除償還普通股以外之股權的成本)
- 除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算，並根據年內發行的普通股的股利調整，且不包括庫存股份。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用數字以計及：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響，及
- 假設所有潛在攤薄普通股被轉換後額外已發行普通股的加權平均數。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 租賃

誠如上文附註2.2所闡釋，本集團已變更其作為承租人的租賃會計政策。新政策於下文載述，而有關變動的影響載於附註2.2。

直至2018年財政年度，擁有權之絕大部分風險和回報並未轉讓至本集團(作為承租人)之租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除任何自出租人獲取之優惠)於租賃期內按直線法自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量、剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項、採購權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)，及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 租賃(續)

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

有關短期租賃及低價值資產租賃的付款以直線法於損益確認為費用。短期租賃是指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型辦公室家具。

### 2.27 股息分派

派發予本公司股東之股息，於本公司股東或董事批准(如適當)股息之期間內在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

### 2.28 政府補助

政府補助於可合理保證補助將收到且本集團將滿足所有附帶條件時按公允價值確認。

牽涉成本的政府補助於將其與擬補償的成本相匹配所需的時期於損益中遞延及確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.29 利息收入

按公允價值計入損益的金融資產所產生的利息收入乃計入該等資產的公允價值收益淨額中，請參閱下文附註10。任何其他利息收入乃計入其他收入，請參閱下文附註9。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，其後成為信用減值的金融資產除外。信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算得出。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對本集團財務表現之潛在不利影響。

#### 3.1.1 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟聯交所主板上市所得款項的收益以其他貨幣計值。於2019年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計值的價值人民幣19,837,000元的現金及現金等價物。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團已與信譽良好的銀行訂立若干遠期外匯合約以減低其以港元計值上市所得款項的外匯風險。

於各結算日本集團外幣計值貨幣資產及負債的賬面價值如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貨幣資產		
— 港元	19,837	33,423

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並在年末就外幣匯率變動5%調整其兌換。若人民幣兌相關貨幣增加／減少5%，則年內利潤增加／(減少)的影響如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣兌港元增加5%	(744)	(1,253)
人民幣兌港元減少5%	744	1,253

##### 3.1.2 信貸風險

本集團就其貿易及其他應收款項、按公允價值計入損益的金融資產以及銀行現金存款面對信貸風險。貿易及其他應收款項的賬面值、按公允價值計入損益的金融資產、受限制現金、現金及現金等價物反映本集團面對的金融資產的最高信貸風險。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動

借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

###### (a) 銀行存款

本集團銀行現金存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信貸風險，管理層預計將不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

###### (b) 按公允價值計入損益的金融資產

本集團預期，由於本集團向商業銀行提供投資授權，故並無與按公允價值計入損益的金融資產有關的重大信貸風險。該等授權規定其投資於具有較高市場信貸等級、流動性及穩定回報的銀行金融產品。管理層預計將不會產生因對手方違約而導致的任何重大損失。

###### (c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)

就貿易及其他應收款項而言，本集團管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，並就貿易應收款項採用整個存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵及逾期日數分組。

本集團使用所指定預期信貸虧損模式釐定其他應收款項(不包括預付款項)的預期虧損撥備。於2019年12月31日，本集團已評估其他應收款項並無大幅增加。因此本集團使用12個月預期信貸虧損模式評估其他應收款項的信貸虧損。

於2019年12月31日，本集團已評定，來自雅居樂控股及其附屬公司、合資企業及聯營公司的應收款項的預期信貸虧損並不重大。因此，本集團並無確認來自雅居樂控股及其附屬公司、合資企業及聯營公司的貿易及其他應收款項計提的損失準備撥備(2018年12月31日：無)。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)

- (i) 在此基礎上，於2019年12月31日，貿易應收款項(不包括來自雅居樂控股的貿易應收款項)，及其附屬公司、合資企業及聯營公司的損失準備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	6個月以內	6個月至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	合計
貿易應收款項(不包括來自雅居樂控股及其附屬公司、合資企業及聯營公司的貿易應收款項)						
於2019年12月31日						
預期虧損率	0%	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元)	431,642	205,042	145,652	43,295	37,789	863,420
損失準備撥備(人民幣千元)	—	2,050	14,565	8,659	18,895	44,169
	6個月以內	6個月至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	合計
貿易應收款項(不包括關聯方貿易應收款項)						
於2018年12月31日						
預期虧損率	0%	1%	10%	20%	50%	
總賬面值(人民幣千元)	193,834	47,999	58,124	21,038	21,771	342,766
損失準備撥備(人民幣千元)	—	480	5,812	4,208	10,885	21,385

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)

- (ii) 於2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的損失準備撥備與該項撥備的期初損失準備對賬如下：

	貿易應收款項(不包括來自 雅居樂控股及其附屬公司、 合資企業及聯營公司的貿易 應收款項) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項、 應收股息及其他關聯方 應收款項) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	21,385	3,472	24,857
收購附屬公司的影響	12,914	1,664	14,578
損失準備撥備	22,238	3,519	25,757
未用撥回金額	(12,368)	(1,153)	(13,521)
於2019年12月31日	44,169	7,502	51,671

於2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值為人民幣1,717,639,000元，因此最高虧損風險為人民幣1,665,968,000元。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)

##### (ii) (續)

於2018年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的損失準備撥備與該項撥備的期初損失準備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括關聯方 貿易應收款項) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項及 其他關聯方應收款項) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	7,443	1,256	8,699
收購附屬公司的影響	16,637	2,271	18,908
損失準備撥備	6,486	1,676	8,162
未用撥回金額	(9,181)	(1,731)	(10,912)
於2018年12月31日	21,385	3,472	24,857

於2018年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值為人民幣1,153,817,000元，因此最高虧損風險為人民幣1,128,960,000元。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括短期和長期借款以及股東注資，以滿足其日常經營的營運資金需求。

下表載列本集團於各結算日按相關到期日分類的金融負債。下表所披露之金額為合約未貼現之現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於資產負債表中的賬面值。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>					
借款及應付利息	16,581	2,679	3,130	—	22,390
貿易及其他應付款項*	1,243,010	22,726	—	—	1,265,736
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	—	5,517	96,686	—	102,203
租賃負債	13,122	7,329	6,155	713	27,319
	<b>1,272,713</b>	<b>38,251</b>	<b>105,971</b>	<b>713</b>	<b>1,417,648</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項(*)	817,748	15,423	8,233	—	841,404

\* 不包括非金融負債

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.4 公允價值估值

##### (i) 公允價值等級

本節闡述釐定於財務報表確認及按公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融資產及負債分為三級。各級之闡釋載於下表。

經常性公允價值計量 於2019年12月31日	附註	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>					
理財產品	20	—	—	410,000	410,000
結構性存款	20	—	—	20,006	20,006
香港上市股本證券	20	10,205	—	—	10,205
或然對價	20	—	—	170	170
<b>金融資產總額</b>		<b>10,205</b>	<b>—</b>	<b>430,176</b>	<b>440,381</b>
<b>金融負債</b>					
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	27	—	—	70,436	70,436
<b>金融負債總額</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>70,436</b>	<b>70,436</b>

經常性公允價值計量 於2018年12月31日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>	—	—	—	—
<b>金融負債</b>	—	—	—	—

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.4 公允價值估值(續)

###### (i) 公允價值等級(續)

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。本集團使用估計貼現現金流量作出假設。

各等級定義如下：

**第1級：** 於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

**第2級：** 並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘按公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

**第3級：** 倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。理財產、結構性存款、或然對價和認沽期權即屬此情況。

年內公允價值計量於第1級及第2級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(ii)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.4 公允價值估值(續)

(ii) 本集團以公允價值計量的金融資產包括理財產品、結構性存款及或然對價，該等金融資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2019年12月31日止年度第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入損益的金融資產			就非控股權益 簽發認沽期權的	合計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	金融負債 人民幣千元	
2018年12月31日期初結餘	—	—	—	—	—
添置	811,535	1,298,500	—	(62,179)	2,047,856
收購附屬公司的影響(附註31)	16,000	—	411	—	16,411
於損益中確認的收益/(虧損)	9,361	9,148	(241)	(8,257)	10,011
出售	(426,896)	(1,287,642)	—	—	(1,714,538)
2019年12月31日的期末結餘	<b>410,000</b>	<b>20,006</b>	<b>170</b>	<b>(70,436)</b>	<b>359,740</b>
包括於2019年12月31日持有結餘 應佔於利潤中確認的未變現收益/ (虧損)	—	6	(241)	(8,257)	(8,492)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.4 公允價值估值(續)

(iii) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下：

描述	於2019年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 轉入數據	範圍 (可能性加權 平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
理財產品	410,000	貼現現金流量	預計年利率	4.00%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣35,000元
結構性存款	20,006	貼現現金流量	預計年利率	3.35%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,000元
或有對價	170	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣 14,781,000- 51,621,000	預計淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-156,000元 /2,329,000元
就非控股權益簽發 認沽期權的金融 負債	(70,436)	貼現現金流量	預計貼現率	17.39%	預期貼現率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-2,353,000元 /2,474,000元



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

本集團通過將其資產負債比率維持在審慎水平來監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以權益總額計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等價物以及受限制現金總額計算。

於2018年及2019年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

### 4 重大會計估計及判斷

本集團在編製綜合財務報表時作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度之資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

#### (a) 估計商譽減值

本集團根據附註2.9所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註16。

#### (b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期(附註31)業務合併時確認的客戶關係確認為無形資產(附註16)。於2019年12月31日，於該收購中確認的客戶關係的賬面值為人民幣342,724,000元。客戶關係主要與於收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為一至五年。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。根據有關物業管理合約的預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為六至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (c) 應收呆賬準備

本集團基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設計提應收款項撥備。基於本集團的過往記錄、現行市況及於各報告日期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參見上文附註3.1.2。

### (d) 即期和遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

## 5 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)。

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。收購完成後，管理層對所收購附屬公司業務及原有業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，在作出戰略性決策時會用到若干經營分部。

截至2019年12月31日止年度，所有分部均註冊於中國且所有收入均來自中國，而各分部主要從事向類似客戶提供類似服務。本集團的所有經營分部合併為單一經營分部。

於2019年12月31日，除銀行存款22,153,000港元及人民幣276,442,000元位於香港外，所有資產均位於中國。

## 6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	<b>2,829,662</b>	1,624,835
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	<b>2,286,452</b>	1,747,719
— 出售貨物、停車場及店舖	於特定時間點	<b>11,179</b>	4,195
		<b>5,127,293</b>	3,376,749

### (a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
合約負債	
— 關聯方(附註32(d))	<b>91,430</b>
— 第三方	<b>522,575</b>
	<b>614,005</b>

- (i) 本集團根據已簽訂合同相關的計費標準，預收客戶款項。通常為收取物業管理服務合同中客戶需提前支付的部份。

## 6 收入(續)

### (a) 合約負債(續)

#### (ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期間內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入1月1日合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	316,971	254,602
增值服務	3,477	2,622
	<b>320,448</b>	257,224

#### (iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及部分增值服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就物業管理相關增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

### (b) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於截至2019年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本。

## 7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	<b>2,160,659</b>	1,472,514
清潔費	<b>355,382</b>	222,319
保安費	<b>234,189</b>	79,901
維護成本	<b>150,517</b>	130,856
公用設施費	<b>139,102</b>	120,210
消耗品成本	<b>91,524</b>	79,015
折舊及攤銷費用	<b>89,525</b>	33,423
綠化及園藝費用	<b>86,271</b>	53,702
差旅及娛樂費用	<b>57,843</b>	59,925
稅項及附加費	<b>34,880</b>	24,300
辦公費用	<b>28,258</b>	24,801
廣告費用	<b>23,431</b>	24,971
諮詢費	<b>23,314</b>	21,518
IT系統維護費用	<b>12,264</b>	4,157
經營租賃付款	<b>11,888</b>	28,148
僱員培訓費	<b>4,395</b>	8,121
審計師酬金		
— 審計服務	<b>3,325</b>	3,100
— 非審計服務	<b>4,609</b>	1,809
其他	<b>71,136</b>	42,215
	<b>3,582,512</b>	2,435,005

## 8 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	1,820,445	1,224,905
社會保險費用(附註(a))	229,974	142,655
住房福利	40,653	32,447
其他僱員福利(附註(b))	69,587	72,507
合計(包括董事及監事酬金)	2,160,659	1,472,514

- (a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款，而本集團之供款不會按該等僱員於全數歸屬供款前退出計劃而被沒收之供款減少。

- (b) 其他僱員福利主要包括伙食、差旅及節日津貼。

- (c) 五名最高薪酬人士

截至2019年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括一名董事(2018年：兩名董事)，彼等的酬金已載列於附註34所示之分析內。截至2019年12月31日止年度，應向其餘四名個人(2018年：三名個人)支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及非現金利益金額	7,249	8,227
退休金計劃供款	136	117
	7,385	8,344

該等酬金在以下金額範圍內：

薪酬範圍(以港元計)	人數	
	截至12月31日止年度 2019年	2018年
1,500,001港元至2,000,000港元	2	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	—

## 9 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	103,347	92,775
稅項抵減(附註(a))	12,988	—
政府補助(附註(b))	9,922	4,263
逾期付款費用	2,526	2,562
其他事項	2,343	869
	<b>131,126</b>	100,469

(a) 稅項抵減主要包括2019年4月1日至2019年12月31日適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

(b) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

## 10 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得收益	18,503	—
匯兌收益	6,506	16,890
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	444	(214)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值虧損—淨額	(969)	—
遠期外匯合約的收益	—	14,641
	<b>24,484</b>	31,317

## 11 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
—就非控股權益撤銷認沽期權的金融負債公允價值虧損	8,257	—
—長期對價攤銷的利息開支	4,275	541
—短期借款的利息開支	2,160	376
—已付利息及財務支出/應付租賃負債(附註15(b))	1,656	—
	<b>16,348</b>	917

## 12(a) 附屬公司

於2019年及2018年12月31日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
佛山市南海區雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	—	—
廣州雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	—	—
廣州市花都雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	—	—
海南雅居樂物業服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	—	—
雅萊格物業服務(上海)有限公司	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	—	—
廣州雅萊格物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供物業管理服務	100%	100%	—	—
廣州市雅天網絡科技有限公司(「廣州雅天」)	中國，有限責任公司	人民幣10,000,000元	在中國大陸提供軟件工程服務	100%	100%	—	—
廣州市雅方旅遊有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供旅遊代理服務	100%	100%	—	—
廣州市雅韻廣告有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供廣告服務	100%	100%	—	—



12(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
雅卓房地產顧問有限公司 (前稱:「廣州市雅卓房地產營銷有限公司」)	中國, 有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸 提供房地產市場營銷服務	100%	100%	—	—
廣州市雅信工程諮詢有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸 提供房屋檢驗服務	100%	100%	—	—
上海綠地物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣5,500,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	100%	100%	—	—
廣州市雅通智能科技有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸 提供資訊技術諮詢服務	51%	51%	49%	49%
黑龍江雅天網絡科技有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣8,000,000元	在中國大陸 提供軟件工程服務	60%	60%	40%	40%
鄭州市雅生活華茂物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	100%	不適用	—	不適用
南通雅卓房地產營銷有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸 提供房地產市場營銷服務	100%	100%	—	—
卓森物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣50,000,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	100%	100%	—	—
雅生活投資控股(香港)有限公司	香港, 有限責任公司	10,000港元	在香港從事投資控股	100%	100%	—	—

## 12(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
南京紫竹物業管理股份有限公司(「南京紫竹」)	中國·有限責任公司	人民幣11,764,705元	在中國大陸 提供物業管理服務	51%	51%	49%	49%
深圳市京基住宅物業管理有限公司	中國·有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	100%	100%	—	—
湛江市西粵京基城物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	100%	100%	—	—
共青城樂享投資有限公司	中國·有限責任公司	人民幣10,000,000元	在中國大陸 從事投資控股	100%	100%	—	—
山東雅生活翰博物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣3,600,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	60%	60%	40%	40%
河南雅居樂物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣10,000,000元	在中國大陸 提供物業管理服務	100%	100%	—	—
霍爾果斯雅韻廣告有限公司	中國·有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸 提供廣告服務	100%	100%	—	—
天津雅居樂企業管理服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸 提供企業管理諮詢服務	100%	100%	—	—
海南雅生活旅家度假公寓管理有限公司	中國·有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸 從事酒店管理	51%	51%	49%	49%
天津樂享社區服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣10,000,000元	在中國大陸 提供社區服務	100%	100%	—	—

12(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
天津雅信工程諮詢有限公司	中國·有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸 提供工程諮詢服務	100%	100%	—	—
珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司(「橫琴雅恒」)	中國·有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸 提供工程諮詢服務	100%	100%	—	—
香港雅卓房地產營銷有限公司	香港·有限責任公司	1,000,000港元	在香港提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	—	—
廣州市雅卓置業有限公司	中國·有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	—	—
騰沖雅卓房地產經紀有限公司	中國·有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	—	—
烏魯木齊雅生活綠地物業服務有限公司	中國·有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	—	—
哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)	中國·有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	不適用	40%	不適用
青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)	中國·有限責任公司	人民幣46,875,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	90%	不適用	10%	不適用

## 12(a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及營業地點	本集團所持所有權權益		非控股權益所持所有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
廣州粵華物業有限公司(「廣州粵華」)	中國, 有限責任公司	人民幣10,300,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	51%	不適用	49%	不適用
蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)	中國, 有限責任公司	人民幣50,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	51%	不適用	49%	不適用
開平雅居樂雅生活物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	不適用	-	不適用

## 12(b) 使用權益法列賬之投資

董事認為, 概無任何聯營公司個別對本集團而言屬重大。截至2019年及2018年12月31日止年度, 使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下:

	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日止年度 人民幣千元
年初	422	—
添置(附註(a))	573,625	422
收購附屬公司的影響(附註31)	9,415	—
分佔溢利	22,635	—
建議股息	(22,463)	—
年末	583,634	422

- (a) 於2019年的添置主要指本集團分別向兩家聯營公司注資人民幣240,000,000元及人民幣300,000,000元。於2019年12月31日, 本集團於該兩家聯營公司各自持有30%股權。

於年末後及於2020年3月, 本集團出售一家聯營公司, 並收到現金對價人民幣300,000,000元。本集團亦收取股息人民幣15,867,000元。

### 13 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>403,090</b>	272,983
遞延所得稅(附註26)		
— 中國企業所得稅	<b>(236)</b>	(8,499)
	<b>402,854</b>	264,484

本集團除稅前利潤稅款(有別於使用適用於本集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	<b>1,694,442</b>	1,075,363
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	<b>398,001</b>	258,250
以下各項稅收效應：		
— 不可扣稅開支	<b>3,701</b>	2,907
— 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	<b>2,974</b>	1,001
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	<b>(3,805)</b>	—
— 未確認遞延所得稅資產的虧損	<b>1,983</b>	2,326
	<b>402,854</b>	264,484

截至2019年12月31日止年度的有效所得稅率為24%(2018年：25%)。

## 13 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據《中國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅為25%。

於2018年，廣州雅天網絡科技有限公司獲發高新技術企業證書，有效期為2017年至2019年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司享受珠海橫琴(自貿區)優惠政策，企業所得稅按15%徵收。本集團於中國的若干附屬公司位於西部地區，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率。

### 香港利得稅

截至2019年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。本集團有兩間附屬公司於香港註冊成立。這兩間附屬公司無須繳納香港利得稅，因為截至2019年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤(2018年：無)。

## 14 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2019年及2018年12月31日止年度被視為已發行普通股的加權平均數計算。

截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,230,764</b>	801,045
被視為已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<b>1,333,334</b>	1,296,667
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利(以人民幣元/股表示)	<b>0.92</b>	0.62

綜合財務報表附註(續)

15(a) 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>					
成本	64,753	13,320	9,692	30,858	118,623
累計折舊	(17,203)	(9,130)	(5,351)	(16,235)	(47,919)
<b>賬面淨值</b>	<b>47,550</b>	<b>4,190</b>	<b>4,341</b>	<b>14,623</b>	<b>70,704</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	47,550	4,190	4,341	14,623	70,704
添置	352	4,365	8,114	6,403	19,234
收購附屬公司	—	290	953	402	1,645
出售	—	(25)	(86)	(1,345)	(1,456)
折舊費用	(1,703)	(2,030)	(1,815)	(4,573)	(10,121)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>46,199</b>	<b>6,790</b>	<b>11,507</b>	<b>15,510</b>	<b>80,006</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
成本	65,101	17,484	20,252	35,253	138,090
累計折舊	(18,902)	(10,694)	(8,745)	(19,743)	(58,084)
<b>賬面淨值</b>	<b>46,199</b>	<b>6,790</b>	<b>11,507</b>	<b>15,510</b>	<b>80,006</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	<b>46,199</b>	<b>6,790</b>	<b>11,507</b>	<b>15,510</b>	<b>80,006</b>
添置	<b>88</b>	<b>3,586</b>	<b>1,756</b>	<b>9,232</b>	<b>14,662</b>
收購附屬公司(附註31)	<b>59,704</b>	<b>4,639</b>	<b>354</b>	<b>21,943</b>	<b>86,640</b>
出售	—	(529)	(564)	(1,668)	(2,761)
折舊費用	(4,067)	(3,590)	(2,752)	(8,832)	(19,241)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
成本	<b>124,868</b>	<b>23,914</b>	<b>21,625</b>	<b>62,368</b>	<b>232,775</b>
累計折舊	<b>(22,944)</b>	<b>(13,018)</b>	<b>(11,324)</b>	<b>(26,183)</b>	<b>(73,469)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	<b>7,858</b>	6,733
銷售及營銷開支	<b>604</b>	1,483
行政開支	<b>10,779</b>	1,905
	<b>19,241</b>	10,121

**15(b) 租賃**

本附註提供有關本集團作為承租人的租賃資料。

**(i) 於資產負債表確認的金額**

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	<b>2019年 12月31日 人民幣千元</b>	2019年 1月1日* 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	<b>24,335</b>	21,114
設備	<b>285</b>	143
	<b>24,620</b>	21,257
<b>租賃負債</b>		
流動	<b>12,191</b>	15,316
非流動	<b>13,344</b>	5,941
	<b>25,535</b>	21,257

\* 有關於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號所確認的調整，請參閱附註2.2。

截至2019年12月31日止年度，添置使用權資產為人民幣25,214,000元。

**(ii) 於綜合全面收益表確認的金額**

綜合全面收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	附註	<b>2019年 12月31日 人民幣千元</b>
<b>使用權資產折舊</b>		
樓宇		<b>(21,675)</b>
設備		<b>(176)</b>
		<b>(21,851)</b>
利息開支(計入融資費用)	11	<b>(1,656)</b>
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(計入銷售成本及行政開支)		<b>(11,888)</b>

2019年租賃現金流出總額為人民幣34,480,000元。



## 15(b) 租賃(續)

### (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團租賃多個辦公室及員工宿舍。租賃合約一般按固定期限3個月至15年訂立。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

## 16 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>						
成本	25,544	18,000	77,000	120,544	918,967	1,039,511
累計攤銷	(3,628)	(1,800)	(4,813)	(10,241)	—	(10,241)
<b>賬面淨值</b>	<b>21,916</b>	<b>16,200</b>	<b>72,187</b>	<b>110,303</b>	<b>918,967</b>	<b>1,029,270</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	21,916	16,200	72,187	110,303	918,967	1,029,270
添置	1,891	—	—	1,891	—	1,891
收購附屬公司	296	10,400	66,860	77,556	126,395	203,951
攤銷	(2,367)	(4,293)	(16,642)	(23,302)	—	(23,302)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>21,736</b>	<b>22,307</b>	<b>122,405</b>	<b>166,448</b>	<b>1,045,362</b>	<b>1,211,810</b>
<b>於2018年12月31日</b>						
成本	27,919	28,400	143,860	200,179	1,045,362	1,245,541
累計攤銷	(6,183)	(6,093)	(21,455)	(33,731)	—	(33,731)
<b>賬面淨值</b>	<b>21,736</b>	<b>22,307</b>	<b>122,405</b>	<b>166,448</b>	<b>1,045,362</b>	<b>1,211,810</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	<b>21,736</b>	<b>22,307</b>	<b>122,405</b>	<b>166,448</b>	<b>1,045,362</b>	<b>1,211,810</b>
添置	<b>4,087</b>	—	—	<b>4,087</b>	—	<b>4,087</b>
收購附屬公司(附註(a))	<b>1,364</b>	—	<b>260,990</b>	<b>262,354</b>	<b>325,566</b>	<b>587,920</b>
攤銷	<b>(3,121)</b>	<b>(4,641)</b>	<b>(40,671)</b>	<b>(48,433)</b>	—	<b>(48,433)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	<b>33,370</b>	<b>28,400</b>	<b>404,850</b>	<b>466,620</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,837,548</b>
累計攤銷	<b>(9,304)</b>	<b>(10,734)</b>	<b>(62,126)</b>	<b>(82,164)</b>	—	<b>(82,164)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>

## 16 無形資產(續)

於綜合全面收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	46,618	21,322
銷售及營銷開支	25	212
行政開支	1,790	1,768
	<b>48,433</b>	23,302

- (a) 截至2019年12月31日止年度，本集團收購了若干物業管理公司(附註31)。該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣423,889,000元，包括本集團確認的人民幣260,990,000元的已確認客戶關係。

所轉讓對價超過已收購可識別資產淨值的公允價值的部分錄為商譽。

- (b) 獨立估值師已執行獨立估值，以釐定本集團於2019年確認的商標及客戶關係金額。釐定客戶關係於各個收購日期的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係	貼現現金流量	18.48-18.51%	10年

- (c) 商譽減值測試

於2019年12月31日，商譽人民幣1,370,928,000元(2018年12月31日：人民幣1,045,362,000元)已分配至所收購附屬公司的各個現金產生單位以進行減值測試。商譽人民幣918,967,000元(2018年12月31日：人民幣918,967,000元)已分配至綠地物業經營的物業管理業務。

於2019年12月31日，管理層對商譽及其他無形資產進行減值評估。所收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

## 16 無形資產(續)

下表載列管理層進行現金流量預測以開展商譽減值測試所採用的各項主要假設：

	綠地物業	其他附屬公司
<b>2019年</b>		
預測期內收入的複合年增長率(%)	40.8%	3.0-10.2%
預測期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	14.3-14.5%	9.6-19.7%
貿易應收款項平均周轉天數	163-314天	30-138天
長期增長率(%)	3%	3%
除稅前貼現率(%)	20.3%	20.1-22.6%
<b>2018年</b>		
預測期內收入的複合年增長率(%)	46.2%	11.8%
預測期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	14.5-16.0%	14.5-14.8%
貿易應收款項平均周轉天數	230-339天	90-122天
長期增長率(%)	3%	3%
除稅前貼現率(%)	20.6%	19.9%

管理層釐定上述價值的各個關鍵假設如下：

假設	用作釐定價值的方法
收入複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的期望。就綠地物業而言，預測收入的同比遞增主要歸因於綠地控股根據投資合作框架協議承擔的估計總建築面積。
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的期望。
貿易應收款項平均周轉天數	基於過往表現及管理層對未來的期望。
長期增長率	此為用作推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。
除稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

## 16 無形資產(續)

於2019年12月31日，按使用價值計算的綠地物業運營的物業管理業務的可收回金額人民幣1,299百萬元較其賬面值人民幣1,148百萬元超出人民幣151百萬元。收入複合年增長率下降4.12個百分點、估計除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率下降1.97個百分點、估計長期增長率下降3.69個百分點、估計貿易應收款項平均周轉天數增加39.6天或估計稅前貼現率增加2.06個百分點，且於使用價值計算中單獨計算所有變動，均可能會刪除餘量。

本公司董事經參考獨立估值師對於2019年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2019年12月31日商譽無須作出減值撥備(2018年12月31日：無)。

## 17 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2019年年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
—貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註18)	<b>1,665,968</b>	1,128,960
—現金及現金等價物(附註21)	<b>4,207,260</b>	4,807,993
—受限制現金	<b>5,383</b>	586
	<b>5,878,611</b>	5,937,539
<b>按公允價值計入損益的金融資產(附註20)</b>	<b>440,381</b>	—
	<b>6,318,992</b>	5,937,539
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
—借款(附註25)	<b>21,300</b>	—
—貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註24)	<b>1,261,534</b>	841,404
	<b>1,282,834</b>	841,404
<b>租賃負債(附註15(b))</b>	<b>25,535</b>	—
<b>就非控股權益簽發認沽期權的金融負債(附註27)</b>	<b>70,436</b>	—
	<b>1,378,805</b>	841,404

## 18 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方(附註32(d))	<b>708,447</b>	507,646
—第三方	<b>612,246</b>	342,766
	<b>1,320,693</b>	850,412
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(44,169)</b>	(21,385)
	<b>1,276,524</b>	829,027
其他應收款項		
—關聯方(附註32(d))	<b>79,874</b>	70,669
—第三方	<b>301,205</b>	232,736
	<b>381,079</b>	303,405
減：其他應收款項減值撥備	<b>(7,502)</b>	(3,472)
	<b>373,577</b>	299,933
預付款項		
—關聯方(附註32(d))	<b>436</b>	—
—第三方(附註(b))	<b>522,943</b>	35,953
	<b>523,379</b>	35,953
應收股息(附註32(d))	<b>15,867</b>	—
	<b>2,189,347</b>	1,164,913

(a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

(b) 第三方預付款項主要包括就收購中民未來物業服務有限公司60%股權而作出的預付款項人民幣468,000,000元(附註35(a))。

**18 貿易及其他應收款項(續)**

於2019年及2018年12月31日，根據發票日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至180天	<b>774,828</b>	556,855
181至365天	<b>285,351</b>	142,015
1至2年	<b>166,593</b>	101,565
2至3年	<b>56,132</b>	24,557
3年以上	<b>37,789</b>	25,420
	<b>1,320,693</b>	850,412

本集團使用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。於2019年12月31日，已就貿易應收款項總額作出人民幣44,169,000元的撥備(附註3.1.2)(2018年：人民幣21,385,000元)。

**19 存貨**

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
停車場及店舖	<b>1,648</b>	1,852
消費品	<b>10,716</b>	13,338
減：減值撥備	—	—
	<b>12,364</b>	15,190

## 20 按公允價值計入損益的金融資產

強制按公允價值計入損益計量的金融資產如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
或然對價(附註31(b))	170	—
<b>流動資產</b>		
理財產品	410,000	—
結構性存款	20,006	—
香港上市股本證券	10,205	—
	440,211	—
	440,381	—

### (a) 於損益確認的金額

年內，下列收益已於損益確認：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2,018 人民幣千元
於其他收益－淨額確認按公允價值計入損益的債務工具公允價值收益	18,509	—
於其他收益－淨額確認按公允價值計入損益的股本投資公允價值虧損	(734)	—
或然對價公允價值虧損	(241)	—

### (b) 風險敞口及公允價值計量

有關釐定公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.1.4。

## 21 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	<b>4,187,542</b>	4,774,570
— 以港元計值	<b>19,718</b>	33,423
	<b>4,207,260</b>	4,807,993

- (a) 將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

## 22 股本

	於12月31日		於12月31日	
	2019年 股份數目	2018年 股份數目	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行及繳足	<b>1,333,334,000</b>	1,333,334,000	<b>1,333,334</b>	1,333,334

### (a) 普通股變動

	普通股數目 (千股)	股本 人民幣千元
於2018年1月1日的期初結餘	1,000,000	1,000,000
發行H股(附註(i))	333,334	333,334
於2018年12月31日結餘	1,333,334	1,333,334
於2019年12月31日結餘	<b>1,333,334</b>	<b>1,333,334</b>

- (i) 本公司已發行333,334,000股H股，每股面值人民幣1.00元。該等股份於2018年2月9日按每股12.3港元提呈發售並於聯交所主板上市。發行所得款項總額為4,100,008,000港元(等價於人民幣3,313,422,000元)。扣除承銷費用及其他相關費用後，發行所得款項淨額為人民幣3,199,343,000元，其中人民幣333,334,000元錄作股本及人民幣2,866,009,000元錄作股份溢價(附註23)。



## 23 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	272,044	33,524	67,975	373,543
發行H股	2,866,009	—	—	2,866,009
轉撥法定儲備(附註(a))	—	26,335	—	26,335
於2018年12月31日	3,138,053	59,859	67,975	3,265,887
轉撥法定儲備(附註(a))	—	67,783	—	67,783
與非控股權益的交易	—	—	(81)	(81)
於收購附屬公司期間授出的認沽期權(附註31(e))	—	—	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日	<b>3,138,053</b>	<b>127,642</b>	<b>5,715</b>	<b>3,271,410</b>

### (a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後溢利的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

## 24 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
—關聯方(附註32(d))	5,766	7,333
—第三方	493,826	306,051
	499,592	313,384
其他應付款項		
—關聯方(附註32(d))	55,443	40,755
—第三方	706,499	487,265
	761,942	528,020
應計薪金	384,102	274,974
其他應納稅款	111,344	76,178
	1,756,980	1,192,556
減：貿易及其他應付款項非流動部分(附註(b))	(18,524)	(23,656)
流動部分	1,738,456	1,168,900

(a) 於2019年及2018年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	455,734	283,634
1至2年	32,709	21,379
2至3年	3,996	2,864
3年以上	7,153	5,507
	499,592	313,384

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就翻新及維修服務而應付第三方承包商的款項。

(b) 貿易及其他應付款項的非流動部分主要指將於2019年12月31日起一年後支付的有關收購南京紫竹物業管理股份有限公司、蘭州城關物業服務集團有限公司及青島華仁物業股份有限公司的應付對價。

## 25 借款

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
長期銀行借款		
—有抵押	7,800	—
減：非即期借款的即期部分	(2,400)	—
	<b>5,400</b>	—
<b>計入流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款		
—有抵押	13,500	—
減：長期借款的即期部分	2,400	—
	<b>15,900</b>	—
	<b>21,300</b>	—

於12月31日，本集團的借款按以下年期償還：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	15,900	—
一至兩年間	2,400	—
兩至五年間	3,000	—
	<b>21,300</b>	—

- (a) 於2019年12月31日，該等貸款歸屬於本公司於2019年3月31日收購的附屬公司蘭州城關。貸款按固定年利率6.48%至7.32%償還。貸款以其若干自用物業作抵押，並由蘭州城關的非控股權益擔保。

該等貸款為人民幣計值貸款，按攤銷成本列賬。因此，其並無對本集團的外匯風險及現金流量利率風險造成任何影響。

## 26 遞延所得稅

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	<b>12,631</b>	12,152
— 12個月內收回的遞延稅項資產	<b>2,331</b>	5,457
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	<b>(5,126)</b>	(1,980)
	<b>9,836</b>	15,629
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	<b>(71,417)</b>	(23,041)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	<b>(17,683)</b>	(15,501)
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	<b>5,126</b>	1,980
	<b>(83,974)</b>	(36,562)
	<b>(74,138)</b>	(20,933)

## 26 遞延所得稅(續)

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，截至2019年及2018年12月31日止年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延稅項 資產— 呆賬準備 人民幣千元	遞延稅項 資產— 存貨減值 人民幣千元	遞延稅項 資產— 可扣除 稅項虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產— 應計費用 人民幣千元	遞延稅項 資產— 按公允價值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	遞延稅項 資產— 就非控股 權益發認沽 期權的金融負債 人民幣千元	遞延稅項 負債—其他 無形資產 賬面值超出 稅項基準部分 人民幣千元	遞延稅項 負債—折舊 確認差額 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	2,174	69	2,598	8,695	—	—	(22,097)	(1,723)	(10,284)
於綜合全面收益表(扣除)/計入 收購附屬公司	664	(69)	2,859	451	—	—	5,234	(640)	8,499
	168	—	—	—	—	—	(19,316)	—	(19,148)
於2018年12月31日	3,006	—	5,457	9,146	—	—	(36,179)	(2,363)	(20,933)
於2019年1月1日	3,006	—	5,457	9,146	—	—	(36,179)	(2,363)	(20,933)
於綜合全面收益表(扣除)/計入 收購附屬公司(附註31)	2,380	—	(3,126)	(8,916)	242	2,064	10,796	(3,204)	236
	4,709	—	—	—	—	—	(58,150)	—	(53,441)
於2019年12月31日	10,095	—	2,331	230	242	2,064	(63,533)	(5,567)	(74,138)

## 27 就非控股權益簽發認沽期權的金融負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	70,436	—
減：即期部分	—	—
非即期部分	70,436	—

於2019年3日，本公司與哈爾濱景陽的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將哈爾濱景陽32%股權售回本公司的權利。就哈爾濱景陽非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

於2019年4月，本公司與青島華仁的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將青島華仁餘下全部股權售回本公司的權利。就青島華仁非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

供最初確認的贖回負債的估值乃使用收入法下的貼現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值乃於退出日期的預期貼現率，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的預計貼現率釐定。贖回負債其後計入「融資費用」。

贖回負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初結餘	—	—
按公允價值初始確認(附註31(e))	62,179	—
貼現現值變動(附註11)	8,257	—
	70,436	—
減：即期部分	—	—
非即期部分	70,436	—

## 28 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議年度股息包含每股普通股人民幣0.225元 (2018年：人民幣0.15元)末期股息及每股普通股 人民幣0.225元(2018年：人民幣0.15元)特別股息(附註(a))	<b>600,000</b>	400,000
2017年的特別股息(附註(b))	—	50,000
	<b>600,000</b>	450,000

- (a) 本公司董事會已就截至2019年12月31日止年度建議派付每股股份人民幣0.225元的末期股息及每股股份人民幣0.225元的特別股息(統稱「年度股息」)，合計人民幣600,000,000元，須經即將於2020年5月15日舉行的股東周年大會批准。年度股息將以本公司的保留盈利作出分派。此等綜合財務報表未有反映應付年度股息。

就截至2018年12月31日止年度作出的每股股份人民幣0.15元的末期股息及每股股份人民幣0.15元的特別股息已於2019年5月28日的股東周年大會上宣派，合計人民幣400,000,000元。有關股息已以本公司保留盈利作出分派。

- (b) 就2017年作出的特別股息人民幣50,000,000元已由本公司於2018年1月15日在董事會會議上向時任股東宣派。2017年的特別股息已以本公司保留盈利作出分派。

## 29 現金流量資料

## (a) 經營現金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	<b>1,694,442</b>	1,075,363
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註15(a))	<b>19,241</b>	10,121
— 無形資產攤銷(附註16)	<b>48,433</b>	23,302
— 使用權資產攤銷(附註15(b))	<b>21,851</b>	—
— 貿易及其他應收款項減值撥備淨額	<b>12,236</b>	(2,750)
— 出售物業、廠房及設備(收益)/虧損(附註10)	<b>(444)</b>	214
— 分佔合資企業及聯營公司除稅後溢利	<b>(22,635)</b>	—
— 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益	<b>(17,534)</b>	—
— 融資費用(附註11)	<b>16,348</b>	917
— 其他收益	<b>5,831</b>	(29,536)
營運資金變動：		
— 存貨	<b>4,000</b>	2,479
— 貿易及其他應收款項	<b>(310,132)</b>	(568,333)
— 貿易及其他應付款項	<b>281,943</b>	483,038
— 合約負債	<b>161,899</b>	31,673
	<b>1,915,479</b>	1,026,488



## 29 現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	其他應付 款項— 關聯方 人民幣千元	其他應付 款項— 第三方 (不包括 貿易性質) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	—	—	—	60,304	—	60,304
現金流量						
— 融資活動流出	(12,000)	—	(50,000)	(19,549)	—	(81,549)
非現金變動						
— 應付應計股息	—	—	50,000	—	—	50,000
— 收購附屬公司	12,000	—	—	—	—	12,000
於2018年12月31日	—	—	—	40,755	—	40,755
就採納香港財務報告準則第16號確認(附註2.2)	—	21,257	—	—	—	21,257
	—	21,257	—	40,755	—	62,012
現金流量						
— 融資活動流入	—	—	—	20,475	19,000	39,475
— 融資活動流出	(28,960)	(22,592)	(400,090)	(5,787)	—	(457,429)
非現金變動						
— 租賃負債增加	—	25,214	—	—	—	25,214
— 應計利息開支	2,160	—	—	—	—	2,160
— 已確認融資費用	—	1,656	—	—	—	1,656
— 應付應計股息	—	—	400,090	—	—	400,090
— 收購附屬公司(附註31)	48,100	—	—	—	—	48,100
於2019年12月31日	21,300	25,535	—	55,443	19,000	121,278

### 30 承擔

#### (a) 資本承擔

於年末已簽約但尚未作出撥備的資本開支如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他無形資產	2,705	3,060

#### (b) 經營租賃承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎3個月至15年。

於2019年1月1日，除短期及低價值租賃外，本集團已就該等租賃確認使用權資產，進一步資料請參閱附註15(b)。

### 31 業務合併

年內業務合併包括收購哈爾濱景陽、青島華仁、蘭州城關及廣州粵華，購買對價總額為人民幣583,904,000元。已確認商譽人民幣325,566,000元及可識別資產淨值總額人民幣423,889,000元。本公司董事認為，該等年內收購的附屬公司對本集團而言並不重大，因此，尚未披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

### 31 業務合併(續)

有關購買對價、所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
購買對價	
現金對價公允價值總額	584,315
或然對價(附註(b))(附註3.1.4)	(411)
<b>購買對價總額</b>	<b>583,904</b>
<b>可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額</b>	
現金及現金等價物	243,372
按公允價值計入損益的金融資產(附註3.1.4)	16,000
物業、廠房及設備(附註15)	86,640
使用權益法入賬之投資(附註12(b))	9,415
存貨	1,174
其他無形資產(附註16)	262,354
貿易及其他應收款項(附註(c))	273,073
貿易及其他應付款項	(250,024)
即期所得稅負債	(29,967)
合約負債	(86,607)
借款	(48,100)
遞延所得稅資產	4,709
遞延所得稅負債	(58,150)
<b>可識別資產淨值總額</b>	<b>423,889</b>
減：非控股權益	(165,551)
<b>本集團應佔可識別資產淨值</b>	<b>258,338</b>
<b>商譽(附註16)</b>	<b>325,566</b>

(a) 截至2019年12月31日止期間的收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金對價總額	<b>584,315</b>
減：於2019年12月31日的應付現金對價	<b>(44,173)</b>
減：過往年度已付現金對價	<b>(24,345)</b>
期內已付現金對價	<b>515,797</b>
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	<b>(243,372)</b>
<b>年內現金流出</b>	<b>272,425</b>

### 31 業務合併(續)

#### (b) 或然對價

或然對價安排使本集團有權在哈爾濱景陽、青島華仁及蘭州城關的前擁有人於2019年至2021年未能達成其經調整利潤目標時收取來自彼等的應收款項。

在計算未來預期現金流量的現值時，或然對價安排的公允價值估計為人民幣411,000元。有關估計乃根據其各自貼現率及達成目標的可能性而作出，自收購日期起或會經審查有關表現後修訂。

於2019年12月31日，或然對價的公允價值為人民幣170,000元。有關資產於資產負債表內呈列為以公允價值計量並計入損益的金融資產。

#### (c) 已收購應收款項

貿易及其他應收款項的公允價值為人民幣273,073,000元，其中包括公允價值為人民幣201,007,000元的貿易應收款項。到期應收的貿易應收款項合約總額為人民幣213,921,000元，並就收購確認損失準備人民幣12,914,000元。

#### (d) 收入及利潤貢獻

自各收購日期起至2019年12月31日止期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣1,053,311,000元及淨利潤人民幣127,344,000元。

倘收購事項於2019年1月1日發生，則本集團截至2019年12月31日止年度的綜合備考收入及溢利將分別為人民幣5,407,653,000元及人民幣1,315,095,000元。

本集團並無就業務合併確認或然負債。

#### (e) 認沽期權安排

本集團已就哈爾濱景陽及青島華仁的權益簽發認沽期權(附註27)，准許非控股權益將其於附屬公司的股份按其各自指定期間的公允價值轉回至本集團。行使期權時可能產生的應付金額人民幣62,179,000元初步按贖回金額現值確認，並直接計入權益。

有關負債其後透過融資費用增值最多至該期權初次可行使日期時應付的贖回金額。倘該期權屆滿時未獲行使，則終止確認該負債，並就權益作出相應調整。

## 32 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂控股	最終控股公司
中山雅生活	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)	本集團非控股股東
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
陳卓賢先生	雅居樂控股的創辦股東
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
南京海玥物業管理有限公司	本集團的合資企業
廣東盈美壹號股權投資合夥企業(有限合夥)	本集團的聯營公司

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
蘭州蘭石物業服務有限公司	本集團的聯營公司
海南雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅建房地產發展有限公司	由同一最終控股公司控制
四川雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅恒房地產發展有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山雅居樂雍景園房地產有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅景房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
上海靜安城投重慶置業有限公司	由同一最終控股公司控制
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅信房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
河源市雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅創房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅粵房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
西安雅居樂物業投資管理有限公司	由同一最終控股公司控制
常州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京雅建置業有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅誠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
雅居樂地產置業有限公司 (前稱中山市雅居樂地產置業有限公司)	由同一最終控股公司控制



## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶港雅置業有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅尚房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
騰冲雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅航旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
來安雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京高淳雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安常雅房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司 (前稱：西雙版納雅居樂旅遊發展有限公司)	由同一最終控股公司控制
香港雅居樂物業管理服務有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市時興裝飾有限公司	由同一最終控股公司控制
上海雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西昊瑞房地產開發有限責任公司	由同一最終控股公司控制
常州湖畔置業有限公司	由同一最終控股公司控制
常州市三鑫房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
常州河畔置業有限公司	由同一最終控股公司控制
常州金壇雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
廣州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅錦房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
天津雅潤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
句容雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山雅順房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市粵宏投資有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西金水房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西昊瑞房地產開發有限責任公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
鎮江雅潤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶雅錦房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
鄭州雅宏房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖州雅致房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
海南隆興置業有限公司	由同一最終控股公司控制
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
漢中龍騰雅居房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
揚州雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
揚州舜鴻置業有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市雅生房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
常熟雅居樂置業有限公司	由同一最終控股公司控制
東方鹽湖城置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京雅甯房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河南雅景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
黃石綠地置業有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
湛江雅高房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
甯鄉雅居樂旅遊發展有限公司	由同一最終控股公司控制
河源市雅生房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河南雅福置業有限公司	由同一最終控股公司控制
臺山市雅晟房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河南雅同置業有限公司	由同一最終控股公司控制
荊州雅樂源房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
天津市雅澤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
德州綠地綠州置業有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
晉中錦添合意房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南通雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
北海雅廣房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
鞏義雅居樂置業有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雍建房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
綠地集團銅川置業有限公司	由同一最終控股公司控制
洪湖新綠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
綠地集團咸陽置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
商丘雅居樂置業有限公司	由同一最終控股公司控制
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
靖安綠地申飛置業有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山雅建房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
汕頭市雅生房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
福州雅生房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
鎮江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廈門雅深房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
綠地集團寶鑫置業有限公司	由同一最終控股公司控制



## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
四川雅潤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖北梓鴻房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫雅輝房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
天津雅逸房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
揭陽綠昊房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
濟南雅和房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雍雅房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
寧波余姚臨灣置業有限公司	由同一最終控股公司控制
臺山市萬泰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名市雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南寧僑運資產管理有限公司	由同一最終控股公司控制
福建耀璟房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
開封豐輝置業有限公司	由同一最終控股公司控制
揚州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市昌重房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市盈軒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
德州綠地新裡置業有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚綠地天晟置業有限公司	由同一最終控股公司控制
商丘川達房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
雅居樂文化旅遊管理(廣州)有限公司海南分公司	由同一最終控股公司控制
廣州振中建設有限公司	由同一最終控股公司控制
濰坊辰文置業有限公司	由同一最終控股公司控制
雲浮市雅興房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
梧州市蒼海朗潤地產有限公司	由同一最終控股公司控制
綠興置業(宜興)有限公司	由同一最終控股公司控制
福州盛全房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
陽江市綠畔房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
長沙雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河北九倉築業房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河南雅晟置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湛江市領航房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
上海綠地集團香河投資開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市文華房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
海南天泓基業投資有限公司	由同一最終控股公司控制
海南伊海榮盛房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢綠地商業管理有限公司	由同一最終控股公司控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
海南雅誠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
綠地集團淮北彭城置業有限公司	由同一最終控股公司控制
邯鄲邯雅房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
海門新雅房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
開封國控宋都置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
常州雅勁房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
佛山中交房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
威海雅藍投資開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
中山市民森房地產發展有限公司	雅居樂控股的合資企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
海南雅海旅遊發展有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣州利合房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
佛山雅展房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
武漢長凱物業發展有限公司	雅居樂控股的合資企業
蘇州雅居樂置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
綠地地產集團徐州新誠置業有限公司	由綠地控股控制
北京京西景榮置業有限公司	由綠地控股控制
北京綠地京源房地產開發有限公司	由綠地控股控制
佛山鉅晟置業有限公司	由綠地控股控制
佛山嘉逸置業有限公司	由綠地控股控制
廣州領越市場管理有限公司	由綠地控股控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
廣州綠地房地產開發有限公司	由綠地控股控制
廣州綠港房地產開發有限公司	由綠地控股控制
廣州市暉邦置業有限公司	由綠地控股控制
廣州市滿庭芳房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地地產(濟南)有限公司	由綠地控股控制
綠地集團濟南西河置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團山東置業有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團(浙江)房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團杭州東城房地產開發有限公司	由綠地控股控制
上海恒申置業有限公司	由綠地控股控制
上海綠地寶裏置業有限公司	由綠地控股控制
上海綠地恒濱置業有限公司	由綠地控股控制



## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
石家莊中迪房地產開發有限公司	由綠地控股控制
武漢九派鑫穀置業有限公司	由綠地控股控制
武漢聚冠實業有限公司	由綠地控股控制
陽江市綠浩房地產開發有限公司	由綠地控股控制
蘇州綠地江城置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團西安灃東置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團濟南綠魯置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團宿州置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團蘭州新區置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團(貴陽綠貴)房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地集團(貴陽白雲)房地產開發有限公司	由綠地控股控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
湖北梓創房地產有限公司	由綠地控股控制
武漢綠地濱江置業有限公司	由綠地控股控制
寧波杭州灣新區領海置業有限公司	由綠地控股控制
亳州嘉悅置業有限公司	由綠地控股控制
河南綠地金路置業有限公司	由綠地控股控制
綠地地產濟南濱河置業有限公司	由綠地控股控制
吳江神鷹房地產開發有限公司	由綠地控股控制
昆山聯合商業發展有限公司	由綠地控股控制
南寧綠地穎晟置業有限公司	由綠地控股控制
海口綠地鴻翔置業有限公司	由綠地控股控制

## 32 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
嘉興綠展置業有限公司	由綠地控股控制
平山縣慧宏房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地集團池州置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團三亞置業有限公司	由綠地控股控制
武漢新綠置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團哈爾濱綠洋置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團安慶置業有限公司	由綠地控股控制
廣州綠地白雲置業有限公司	綠地控股的合資企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	綠地控股的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的主要關聯方。

## 32 關聯方交易(續)

## (b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供服務		
由同一最終控股公司控制	<b>1,532,583</b>	1,243,936
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>199,934</b>	207,243
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>194,923</b>	114,996
本集團的合資企業	<b>3,913</b>	—
綠地控股的合資企業	<b>2,947</b>	1,846
本集團的聯營公司	<b>980</b>	—
由創辦股東控制	<b>810</b>	1,349
	<b>1,936,090</b>	1,569,370

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下人士收取的租金開支：		
由同一最終控股公司控制	—	5,784
由創辦股東控制	—	3,002
雅居樂控股的創辦股東	—	445
	—	9,231

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期租賃開支及管理費		
由同一最終控股公司控制	<b>1,528</b>	—

### 32 關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃負債利息開支		
由同一最終控股公司控制	145	—
由創辦股東控制	70	—
雅居樂控股的創辦股東	11	—
	<b>226</b>	—

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
支付租賃負債		
由同一最終控股公司控制	3,916	—
由創辦股東控制	2,824	—
雅居樂控股的創辦股東	468	—
	<b>7,208</b>	—

#### (c) 主要管理人員薪酬

對主要管理人員的薪酬(附註34中所披露的董事及監事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,674	13,046
退休計劃供款	170	188
	<b>8,844</b>	<b>13,234</b>

## 32 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 貿易應收款項		
由同一最終控股公司控制	399,752	242,803
綠地控股及由綠地控股控制的實體	247,526	227,136
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	55,821	26,257
綠地控股的合資企業	3,648	7,170
本集團的合資企業	1,700	—
由創辦股東控制	—	4,280
	<b>708,447</b>	507,646
— 其他應收款項(附註(i))		
由同一最終控股公司控制	59,692	56,947
本集團的聯營公司	10,000	—
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	9,475	6,115
由創辦股東控制	557	6,767
綠地控股及由綠地控股控制的實體	150	706
中間控股公司	—	134
	<b>79,874</b>	70,669
— 預付款項		
由同一最終控股公司控制	436	—
— 應收股息		
本集團的聯營公司	15,867	—
應收關聯方款項總額	<b>804,624</b>	578,315

### 32 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付關聯方款項		
— 貿易應付款項		
由同一最終控股公司控制	5,766	6,616
綠地控股及由綠地控股控制的實體	—	605
雅居樂控股的創辦股東	—	112
	<b>5,766</b>	7,333
— 其他應付款項(附註(ii))		
由同一最終控股公司控制	54,175	38,455
綠地控股及由綠地控股控制的實體	1,258	1,923
雅居樂控股的合資企業	10	—
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	—	181
由創辦股東控制	—	196
	<b>55,443</b>	40,755
— 合約負債		
由同一最終控股公司控制	90,022	46,995
綠地控股及由綠地控股控制的實體	733	1,135
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	675	3,530
	<b>91,430</b>	51,660
應付關聯方款項總額	<b>152,639</b>	99,748

(i) 其他應收關聯方款項為無抵押及免息。除作為按金支付的結餘須根據各自合約於租賃期屆滿後償還外，其餘結餘須於要求時償還。

(ii) 應付關聯方的其他應付款項性質上屬現金墊款，為無抵押及免息及須於要求時償還。

#### (e) 應收關聯方貸款和利息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	—	13,248
已收貸款還款	—	(13,248)
於年末	—	—

## 33 本公司資產負債表及儲備變動

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	61,467	64,542
使用權資產	5,462	—
其他無形資產	2,319	2,642
使用權益法入賬之投資	269,962	—
遞延所得稅資產	1,833	5,712
於附屬公司的投資	3,169,166	1,276,358
按公允價值計入損益的金融資產	170	—
	<b>3,510,379</b>	1,349,254
<b>流動資產</b>		
存貨	8,728	10,379
貿易及其他應收款項	1,666,830	546,799
按公允價值計入損益的金融資產	410,204	—
受限制現金	87	386
現金及現金等價物	2,697,062	4,445,643
	<b>4,782,911</b>	5,003,207
<b>資產總值</b>	<b>8,293,290</b>	6,352,461
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
股本	1,333,334	1,333,334
儲備(附註(a))	3,231,273	3,225,750
保留盈餘	665,857	456,614
<b>權益總額</b>	<b>5,230,464</b>	5,015,698
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	2,265	—
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	70,436	—
其他應付款項	18,524	23,656
	<b>91,225</b>	23,656
<b>流動負債</b>		
合約負債	300,113	235,260
貿易及其他應付款項	2,622,108	1,018,145
即期所得稅負債	46,074	59,702
租賃負債	3,306	—
	<b>2,971,601</b>	1,313,107
<b>負債總額</b>	<b>3,062,826</b>	1,336,763
<b>權益及負債總額</b>	<b>8,293,290</b>	6,352,461

本公司資產負債表由董事會於2020年3月17日批准並代為簽署：

陳卓雄  
董事

黃奉潮  
董事



### 33 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	272,044	25,153	36,209	333,406
發行H股(附註22(a))	2,866,009	—	—	2,866,009
轉撥法定儲備(附註23(a))	—	26,335	—	26,335
於2018年12月31日	3,138,053	51,488	36,209	3,225,750
轉撥至法定儲備(附註23(a))	—	67,783	—	67,783
與非控股權益的交易	—	—	(81)	(81)
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債(附註31(e))	—	—	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日	3,138,053	119,271	(26,051)	3,231,273

### 34 董事及監事的利益及權益

於2019年，董事及監事如下所列：

#### 執行董事

陳卓雄先生(附註(a)(i)、(f))  
黃奉潮先生(附註(a)(i)、(f))  
馮欣先生(附註(a)(ii)、(f))

#### 非執行董事

魏憲忠先生(附註(a)(ii))  
岳元女士(附註(a)(iii))

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生(附註(a)(ii))  
溫世昌先生(附註(a)(ii))  
王鵬先生(附註(a)(ii))

#### 監事

陳麗茹女士(附註(a)(ii))  
黃智霞女士(附註(a)(ii))  
施征宇先生(附註(a)(ii))  
李健輝先生(附註(a)(ii))  
王韶先生(附註(a)(ii))

**34 董事及監事的利益及權益(續)****(a) 董事及監事酬金**

截至2019年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
馮欣先生(附註(ii)、(f))	—	1,916	41	1,957
<b>非執行董事</b>				
魏憲忠先生(附註(ii))	356	—	—	356
<b>獨立非執行董事</b>				
尹錦滔先生(附註(ii))	353	—	—	353
溫世昌先生(附註(ii))	353	—	—	353
<b>監事</b>				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	817	42	859
黃智霞女士(附註(ii))	—	499	36	535
李健輝先生(附註(a)(iii))	—	120	—	120
王韶先生(附註(a)(ii))	—	120	—	120
	<b>1,062</b>	<b>3,472</b>	<b>119</b>	<b>4,653</b>

### 34 董事及監事的利益及權益(續)

#### (a) 董事及監事酬金(續)

截至2018年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
劉德明先生(附註(iv))	—	5,913	153	6,066
馮欣先生(附註(ii)、(f))	—	1,942	105	2,047
王煒先生(附註(v))	—	944	38	982
<b>非執行董事</b>				
魏憲忠先生(附註(ii))	317	—	—	317
<b>獨立非執行董事</b>				
尹錦滔先生(附註(ii))	310	—	—	310
溫世昌先生(附註(ii))	310	—	—	310
<b>監事</b>				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	702	50	752
黃智霞女士(附註(ii))	—	395	36	431
	937	9,896	382	11,215

(i) 截至2019年12月31日止年度，董事黃奉潮先生及陳卓雄先生獲取合共人民幣11,300,000元的酬金(2018年：人民幣10,306,000元)，相關酬金均由本集團關聯方承擔。截至2019年12月31日止年度，黃奉潮先生及陳卓雄先生亦擔任雅居樂控股的董事，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至本集團。

(ii) 截至2019年12月31日止年度，執行董事馮欣先生、非執行董事魏憲忠先生、獨立非執行董事尹錦滔先生及溫世昌先生以及監事陳麗茹女士、黃智霞女士、李健輝先生及王韶先生並未自本集團關聯方獲取任何酬金(2018年：無)。

截至2019年12月31日止年度，獨立非執行董事王鵬先生及監事施征宇先生並未自本集團或本集團關聯方獲取任何酬金(2018年：無)。

(iii) 於2019年5月28日，岳元女士獲委任為非執行董事，並於截至2019年12月31日止年度獲取酬金合共人民幣5,270,000元，其由本集團關聯方承擔。截至2019年12月31日止年度，岳元女士亦為雅居樂控股的管理層，由於本公司管理層認為並無合理的分配基礎，故彼的酬金並無分配至本集團。

(iv) 執行董事劉德明先生於2018年11月從本集團離職，且於截至2018年12月31日止年度獲取合共人民幣6,066,000元的酬金。

(v) 執行董事王煒先生於2018年5月從本集團離職，且於截至2018年12月31日止年度獲取合共人民幣982,000元的酬金。

### 34 董事及監事的利益及權益(續)

#### (b) 董事及監事的退休福利

截至2019年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的房屋津貼和退休福利計劃供款外，董事及監事並未獲得額外的退休福利(2018年：無)。

#### (c) 董事及監事的離職福利

截至2019年12月31日止年度，董事及監事並未獲得離職福利(2018年：無)。

#### (d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的對價

截至2019年12月31日止年度，概無支付對價以獲得本公司董事或監事的服務(2018年：無)。

#### (e) 以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的相關資

料截至2019年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以董事及監事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易(2018年：無)。

#### (f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

陳卓雄先生於2018年5月從非執行董事轉為執行董事，為本公司的最終控股公司雅居樂控股的創辦股東兼執行董事之一。陳卓雄先生為一隻家族信託基金的受益人之一，於2019年12月31日，其間接持有雅居樂控股62.63%的股本權益(2018年：62.63%)。有關本集團與雅居樂控股及關聯實體的交易載於附註30(a)。

共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)乃根據中國法律成立。於2017年7月26日，本公司與共青城投資訂立增資協議，據此，共青城投資以人民幣200,000,000元的現金對價認購本公司8,000,000股股份。於2019年12月31日，共青城雅高為其普通合夥人，黃奉潮先生、馮欣先生和李大龍先生為其有限合夥人。

除上文所述外，截至2019年及2018年12月31日止年度或截至2019年及2018年12月31日止年度內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事或監事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

### 35 資產負債表日期後事件

(a) 於2019年9月25日，本集團訂立一份框架協議，同意有條件以固定對價人民幣1,560,000,000元向廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)60%股權。該通函已於2020年2月24日寄發予本集團股東。收購完成後，中民物業將成為本集團的附屬公司。

(b) 新型冠狀病毒疫情於2020年年初在全國爆發，相關防控工作在全國範圍內持續進行。本集團將密切關注此次疫情發展情況，評估其對本集團財務狀況、經營成果等方面的影響，截至本財務報表批准報出日，本集團尚未發現重大不利影響。

# 五年財務概要

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	<b>5,127,293</b>	3,376,749	1,760,753	1,244,735	934,412
銷售成本	<b>(3,244,433)</b>	(2,086,808)	(1,170,188)	(933,088)	(785,597)
<b>毛利</b>	<b>1,882,860</b>	1,289,941	590,565	311,647	148,815
銷售及營銷開支	<b>(43,103)</b>	(45,951)	(32,629)	(19,057)	(8,810)
行政開支	<b>(294,976)</b>	(302,246)	(171,222)	(73,017)	(43,165)
金融資產(減值損失)/損失撥回	<b>(12,236)</b>	2,750	1,207	(5,675)	(8,516)
其他收入	<b>131,126</b>	100,469	10,596	3,471	(170)
其他收益－淨額	<b>24,484</b>	31,317	(100)	(219)	(327)
<b>經營利潤</b>	<b>1,688,155</b>	1,076,280	398,417	217,150	87,827
融資費用	<b>(16,348)</b>	(917)	4,279	14,606	11,581
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤	<b>22,635</b>	—	—	—	—
<b>未計所得稅前利潤</b>	<b>1,694,442</b>	1,075,363	402,696	231,756	99,408
所得稅開支	<b>(402,854)</b>	(264,484)	(102,489)	(62,710)	(27,377)
<b>年內利潤及全面收益總額</b>	<b>1,291,588</b>	810,879	300,207	169,046	72,031
下列各方應佔利潤及全面收益總額：					
－本公司擁有人	<b>1,230,764</b>	801,045	289,727	160,670	64,966
－非控股權益	<b>60,824</b>	9,834	10,480	8,376	7,065
	<b>1,291,588</b>	810,879	300,207	169,046	72,031
<b>每股盈利(以人民幣元/股表示)</b>					
－每股基本及攤薄盈利	<b>0.92</b>	0.62	0.35	0.22	0.09

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>2,532,950</b>	1,307,867	1,111,808	719,679	659,819
流動資產	<b>6,854,565</b>	5,988,682	1,398,989	1,179,178	594,173
<b>資產總值</b>	<b>9,387,515</b>	7,296,549	2,510,797	1,898,857	1,253,992
<b>權益及負債</b>					
<b>權益總額</b>	<b>6,505,685</b>	5,510,037	1,474,069	303,482	102,960
非流動負債	<b>191,678</b>	60,218	22,118	595,691	442,160
流動負債	<b>2,690,152</b>	1,726,294	1,014,610	999,684	708,872
<b>負債總額</b>	<b>2,881,830</b>	1,786,512	1,036,728	1,595,375	1,151,032
<b>權益及負債總額</b>	<b>9,387,515</b>	7,296,549	2,510,797	1,898,857	1,253,992