



POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.  
保利物業發展股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代碼：06049



# 2019 年度報告

# 企業定位

城市人文與  
美好生活服務商

# 品牌理念

人文社區  
價值生活





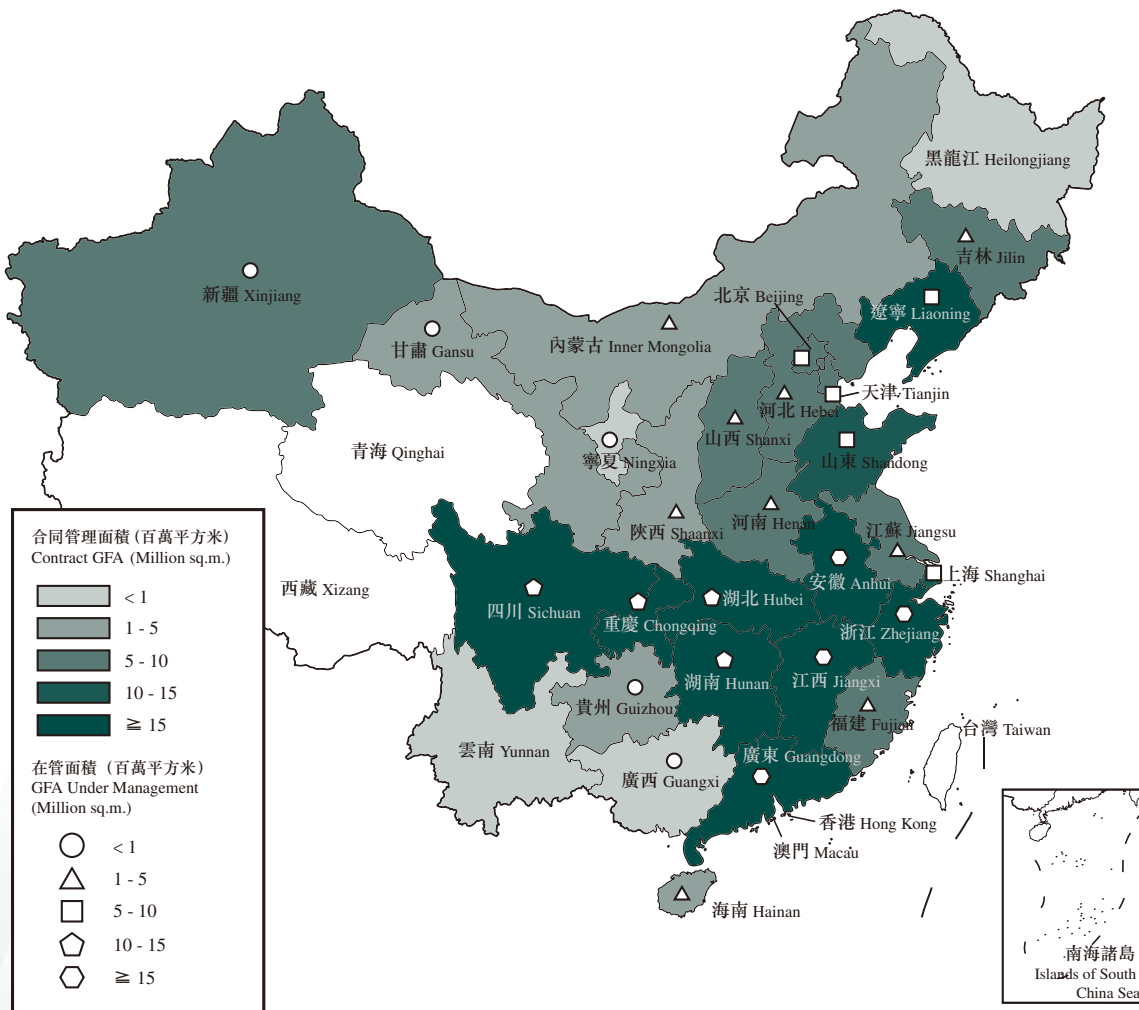
# 目錄

公司概覽	3
公司資料	4
財務概要	6
2019年度大事記	8
獎項和榮譽	10
董事長致辭	12
管理層討論和分析	15
董事、監事及高級管理人員	31
企業管治報告	39
董事會報告	53
監事會報告	71
獨立核數師報告	74
綜合損益及其他全面收益表	79
綜合財務狀況表	80
綜合權益變動表	82
綜合現金流量表	84
綜合財務報表附註	85
四年財務概要	167

## 公司概覽

保利物業發展股份有限公司(「本公司」或「保利物業」及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中國指數研究院(「中指院」)2019年的綜合實力排名，本集團在中國物業服務百強企業中排名第四，在具備央企背景的物業服務企業中排名第一。憑藉優質的綜合服務及品牌實力，我們贏得了良好的行業口碑，2019年內，本集團累計獲得21項國家級物業管理獎項。根據中指院的報告，本集團2019年的品牌價值逾人民幣90億元。於2019年12月31日，本集團的合同管理項目總面積達498.1百萬平方米，合同管理項目總數1,490個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的170個城市，在管項目總面積約為287.0百萬平方米，在管項目總數1,010個。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。

本集團有三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。



## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

黃海先生(董事長)  
胡在新先生

#### 執行董事

黎家河先生  
吳蘭玉女士

#### 獨立非執行董事

王小軍先生  
譚燕女士  
王鵬先生

### 董事會委員會

#### 審核委員會

譚燕女士(主席)  
黃海先生  
胡在新先生  
王小軍先生  
王鵬先生

#### 薪酬委員會

王小軍先生(主席)  
胡在新先生  
黎家河先生  
譚燕女士  
王鵬先生

#### 提名委員會

黃海先生(主席)  
吳蘭玉女士  
王小軍先生  
譚燕女士  
王鵬先生

#### 監事會

劉慧妍女士(主席)  
陳淑萍女士  
鍾好女士

### 聯席公司秘書

楊楊女士(於2020年2月21日辭任)  
尹超先生(於2020年2月21日獲委任)  
劉國賢先生

### 授權代表

吳蘭玉女士  
劉國賢先生

### 核數師

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

### 法律顧問

安理國際律師事務所  
香港  
中環  
交易廣場3期9樓

### 合規顧問

廣發融資(香港)有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈29-30樓

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
廣州保利天悅支行  
中國  
廣東省廣州市海珠區  
宸悅路3號102房

## 中國註冊辦事處及主要營業地點

中國  
廣東省廣州市海珠區  
閱江中路688號  
201房至208房

## 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
陽光中心40樓

## 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

## 投資者關係

電話：(86) 20 8989 9959  
郵箱：stock@polywuye.com

## 公司網站

[www.polywuye.com](http://www.polywuye.com)

## 香港聯交所股份代號

06049

## 財務概要

### 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
收入(人民幣百萬元)	<b>5,966.8</b>	4,229.4
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,210.7</b>	851.3
毛利率	<b>20.3%</b>	20.1%
年內溢利(人民幣百萬元)	<b>503.2</b>	336.1
淨利率	<b>8.4%</b>	7.9%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	<b>490.5</b>	328.4
每股基本盈利(人民幣元)*	<b>1.21</b>	0.82

\* 本公司的H股於2019年12月19日上市。截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度之普通股加權平均數分別為404,749,000股及400,000,000股，詳情載列於本年報綜合財務報表附註之11。

## 綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2019年	2018年
資產總值(人民幣百萬元)	<b>7,571.1</b>	2,552.4
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>6,508.6</b>	1,793.6
權益總額(人民幣百萬元)	<b>5,122.2</b>	693.1
股東權益回報率	<b>51.8%</b>	61.5%
負債總額/資產總值	<b>32.3%</b>	72.8%



## 2019 年度大事記

### 3 月

2019年3月29日，保利物業與重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱為重慶祥瑞房地產集團有限公司)簽署戰略合作協議。



### 8 月

2019年8月28日，保利物業聯動全國25城的25個示範項目同步舉辦「親情和院」品牌升級發布會，正式啟動業主、政府、物業三方聯席制度，打造「共建共治共享」新社區。



### 6 月



2019年6月20日，保利物業在2019年物業服務企業品牌發展論壇上首次發布「大物業」戰略，宣告保利物業邁入「大物業時代」。

## 9月



2019年9月16日，保利物業與山東菏澤城投集團簽署戰略合作協議，宣佈「山東城投保利暉創城市服務有限公司」正式成立。

## 11月

2019年11月22日，保利物業在上海市寶山區羅店鎮舉行以「精細善治 鎮興中國」為主題的2019社會治理與協同創新中國鎮長論壇。



## 12月



2019年12月19日，保利物業成功在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市，股票代碼06049.HK。

# 獎項和榮譽



獲獎時間	No.	獎項名稱	頒獎機構
2019年5月	1	2019中國物業服務百強企業(TOP4)	中指院
	2	2019值得資本市場關注的房地產服務商	中指院
	3	2019中國物業服務百強企業服務規模TOP10	中指院
	4	2019中國物業服務百強企業經營績效TOP10	中指院
	5	2019中國物業服務百強滿意度領先企業	中指院
	6	2019中國物業服務年度社會責任感企業	中指院
	7	2019中國特色物業服務領先企業 —— 鎮興中國—公共服務管理	中指院



獲獎時間	No.	獎項名稱	頒獎機構
2019年6月	8	2019物業服務企業品牌價值50強	中國物業管理協會(「中物協」)
	9	2019特色物業服務品牌企業一星雲企服	中物協
2019年7月	10	中央企業「青年文明號」	中央企業團工委
2019年10月	11	2019物業服務企業綜合實力500強	中物協
	12	2019辦公寫字樓物業服務領先企業	中物協
	13	2019公眾場館物業服務領先企業	中物協

## 董事長致辭

### 謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績。年內，本集團實現收入約為人民幣5,966.8百萬元，較2018年同期增加約41.1%，毛利約為人民幣1,210.7百萬元，較2018年同期增加約42.2%，實現年內溢利約為人民幣503.2百萬元，較2018年同期增長約49.7%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018年同期增長約49.3%。

### 回顧2019年

**我們保持規模化發展的良好勢頭。**保利物業合同管理面積約498.1百萬平方米，在管面積約287.0百萬平方米，年內分別增長約136.6百萬平方米和約96.4百萬平方米。截至目前，保利物業已形成涵蓋29個省份、170個城市的全國化佈局，擁有橫跨住宅、商業辦公、公共服務等於一體的全品類服務體系，覆蓋高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、軌道及交通物業等多元服務業態，為各類業主提供專業、人文、有價值的服務。管理規模的高速增長既源於中國房地產市場的蓬勃發展及大股東保利發展控股集團股份有限公司（「保利發展控股」）及其附屬公司（「保利發展控股集團」）的卓越表現，也來自於保利物業市場開拓力度的不斷加大，通過深度整合央企資源及品牌優勢，與多家地方城投平台、央企國企、區域開發商建立戰略聯盟，加速「央央合作」、「央地合作」落地。

**我們堅定推進「大物業」戰略，積極佈局多業態公共服務。**作為行業內「大物業」戰略的先行者，我們緊抓國家「放管服」改革和「鄉村振興」政策機遇，從社區走向城市。在公共服務領域，我們已進入全國22個省、自治區和直轄市，擁有豐富的業態佈局，在管項目266個，在管面積約140.3百萬平方米。我們建立了多項公共業態的服務標準和管理體系，嚴把服務品質。我們不斷開拓創新，成功舉辦了「第二屆中國社會治理與協同創新鎮長論壇」，並首次進入軍產物管領域。我們開放共贏，積極開展細分領域的戰略合作，希冀與行業同行者一併，推進公共服務市場化格局，助力建設人民美好生活。

## 董事長致辭

**我們加碼品質管理和服務創新，打造上乘的居住體驗。**我們始終認為優質的物管服務是公司最為核心的競爭力。從服務品質和居住體驗著手，一方面大力推進服務標準化建設，強化服務全過程質量管控，提升業主滿意度和客戶黏性；另一方面緊密圍繞業主在美居服務、社區零售、家政服務等領域的生活需求，打造增值服務品類，構建社區的「盈和生態」。我們亦通過業主APP、微信小程序等信息化手段，以及在物聯網、智慧社區等方面的積極實踐，提升服務響應速度和與業主的雙向交互能力。

**我們不斷強化團隊建設，打造「同心同向」的奮鬥者文化。**保利物業將獨特的軍旅文化與現代企業管治相融合，構建起勤懇務實、勇於開拓、拼搏向上的奮鬥者文化，擁有高效的決策和執行力。我們重視專業化人才的引進，以適應多板塊業務的高速發展，並通過多層次人才培養計劃持續優化人才梯隊。建立「同心同向」考核體系，將職能管控與業務單元緊密連接，建立市場化的薪酬激勵機制，不斷激發團隊戰鬥力。

## 展望未來

中國物管行業正處於發展模式和競爭格局將發生深度變革的起點。我們堅定地看好物管行業的發展前景，以及行業規模增長、集中度提升、邊界擴容、增值創新、科技賦能等一系列積極變化所帶來的重大商業機遇。我們認為：

**受益於中國房地產業的可持續發展，物管行業規模將持續增長。**2019年，中國商品房銷售面積突破17.1億平方米，較2018年同期基本持平。雖然增長受到行業調控影響，但作為國民經濟的支柱產業，我們相信在可預見的一定時期內，房地產開發及銷售規模仍將處於峰值時代，為物管行業持續擴容奠定基礎。

**物管行業較為分散，市場集中度將持續提升。**根據中指院2018年度統計數據，物管行業TOP10佔有率約為38.9%，TOP10佔有率不足12%。上游房地產行業集中度的持續提升(2019年房地產行業TOP10佔有率約為27.7%)將快速拉動增量物管市場的集中度提升，擁有較高品牌影響力的企業將佔據先機，「強者恒強」的格局凸顯。同時，在資本助力下，行業收購兼併將更為活躍、更具規模化，存量物管市場的集中度亦將加速提升。

**物管服務將加速從社區走向社會和城市，逐步納入社會治理綜合體系。**在推進社會治理現代化的政策指引下，社區作為居民生活的最小單元，將在社會網格化管理和服務中發揮重要作用。物管服務有望成為城市公共服務的重要組成，逐步納入社會治理綜合體系，充分發揮專業化、市場化優勢，為政府及公共事務管理提供更優的解決方案，加速佈局公共服務這一新興藍海市場。

## 董事長致辭

**增值服務加快產業鏈延伸，引領產業服務擴容。**物管行業擁有的得天獨厚的入口資源優勢和業主交互能力，能夠敏銳地感知社區生活中豐富而多元的業主需求。相較基礎物管服務，社區增值服務擁有更高的盈利能力及可延展性，已成為行業不可或缺的核心業務構成。歷經多年探索實踐，社區增值服務已告別簡單的流量入口模式，呈現垂直化、專業化發展趨勢，打造安全、便捷、高性价比的產品競爭力，加快產業鏈延伸，實現物管服務與消費、零售、資管、家裝等相關產業的跨界組合，為產業發展提供了廣闊空間和想像力。

**科技賦能加速行業發展模式變革，但服務初心不改。**物聯網、智慧社區、人工智能等信息化、智能化手段在社區管理中的應用，打破了人力依賴的傳統服務模式，為服務效率、管理精細度的數量級提升帶來機遇。但科技應用不會改變物業管理的服務初心，只有緊扣業主需求體驗和情感交互主線，才能讓科技真正成為聯接社區的橋樑。

2020年伊始，面對新型冠狀病毒傳播的嚴峻挑戰，全國各地開展了抗擊疫情的阻擊戰。物管行業作為全天候的社區守護者，衝鋒在抗擊疫情的第一線，積極協助各級政府構建全域防線，用汗水和生命守護家園，贏得了政府、社會和廣大業主的尊重和認可。疫情對經濟發展帶來衝擊，物管行業由於抗週期、強現金流的特點，運行相對平穩，但疫情的影響也許更為深遠，可能對業主的消費習慣及企業的服務模式均會帶來改變。

這既是挑戰也是機遇。我們看到，市場對優質物管品牌和高品質物管服務的需求在快速上升，社區零售、社區醫療、跑腿代買等新興增值服務產品的潛力加速凸顯，政府在城鎮街道、交通樞紐等應急管理中的治理需求也為公共服務發展提供了機會。我們將把握機遇，練好內功，按照既定的戰略方向和節奏穩步推進，有信心、有決心實現企業的快速健康發展。

最後，本人謹代表董事會，感謝我們全體員工和管理團隊為公司發展所做出的貢獻，本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。

保利物業發展股份有限公司

董事長兼非執行董事

黃海

中國廣州，2020年3月25日

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，本集團在中國物業服務百強企業中排名第四，在具備央企背景的物業服務企業中排名第一。憑藉優質的綜合服務及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，2019年內，本集團累計獲得21項國家級物業管理獎項。根據中指院的報告，本集團2019年的品牌價值逾人民幣90億元。於2019年12月31日，本集團的合同管理項目總面積達498.1百萬平方米，合同管理項目總數1,490個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的170個城市，在管項目總面積約為287.0百萬平方米，在管項目總數1,010個。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。

本集團有三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。

#### 物業管理服務－佔總收入的約64.4%

截至2019年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣3,843.8百萬元，較2018年同期上升約32.1%，乃主要由於本集團在管面積的擴大及在管項目數量的增加。

下表載列本集團合同管理面積的變化情況：

項目來源	於12月31日					
	2019年		2018年		本年 新增面積 千平方米	增長率 %
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		
保利發展控股集團(附註)	209,792	42.1	178,233	49.3	31,559	17.7
第三方	288,331	57.9	183,308	50.7	105,023	57.3
合計	498,123	100.0	361,541	100.0	136,582	37.8

附註：「保利發展控股集團」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。



## 管理層討論和分析

控股股東保利發展控股作為中國房地產行業的標杆龍頭，為我們帶來持續增長的業務機會，於2019年12月31日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為209.8百萬平方米，較於2018年12月31日的合同管理面積新增約31.6百萬平方米。另一方面，憑藉本集團在物業管理領域二十餘年的深耕歷練，良好的品牌形象及扎實的服務品質，通過與多家地方城投平台、央企國企、區域型開發商建立戰略聯盟，大力推進市場化拓展。年內，我們與世界500強中國機械工業集團的附屬公司、與菏澤市城市開發投資有限公司、唐山市新城市建設投資集團有限公司、西安曲江文化產業投資(集團)有限公司等多地的城市投資平台訂立戰略合作協議。於2019年12月31日，本集團源自第三方的合同管理面積約為288.3百萬平方米，較2018年同期增長約57.3%，佔合同管理總面積的約57.9%。其中，本集團源自第三方的住宅合同管理面積不斷擴大，由2016年12月31日的約8.7百萬平方米增加到2019年12月31日的約67.7百萬平方米，複合年增長率達約98.2%。年內，我們的物業管理費收繳率約為96.0%，較2018年基本持平，繼續保持在較高水平。

下表載列於所示期間或日期本集團按照項目來源劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至12月31日止年度或於12月31日

項目來源	2019年		2018年		在管項目數量	2019年		2018年		在管項目數量
	收入		在管面積			收入		在管面積		
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
保利發展控股集團(附註)	3,148,908	81.9	128,757	44.9	608	2,577,520	88.6	109,369	57.4	495
第三方	694,920	18.1	158,194	55.1	402	331,988	11.4	81,152	42.6	260
總計	3,843,828	100.0	286,951	100.0	1,010	2,909,508	100.0	190,521	100.0	755

附註：「保利發展控股集團」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。

於2019年12月31日，本集團總在管面積約為287.0百萬平方米，其中來自保利發展控股集團的在管面積約為128.8百萬平方米，來自第三方的在管面積約為158.2百萬平方米；同時，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣694.9百萬元，較2018年同期大幅增長約109.3%，佔物業管理服務總收入的約18.1%，收入佔比持續提升。

### 住宅與非居業態並重

在「大物業」戰略的引領下，本集團在持續擴大住宅管理規模的同時，亦大力拓展非居業態，特別是在公共服務領域持續發力，取得了積極成效。本集團管理的物業類型不斷豐富，業態結構不斷優化。

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至12月31日止年度或於12月31日

物業類型	收入		2019年 在管面積		在管項目數量	收入		2018年 在管面積		在管項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
	住宅社區	2,864,046	74.5	138,815	48.4	655	2,305,547	79.2	115,568	60.7
非住宅物業	979,782	25.5	148,136	51.6	355	603,961	20.8	74,953	39.3	243
— 商業及寫字樓	498,839	13.0	7,812	2.7	89	381,008	13.1	6,538	3.4	64
— 公共及其他物業	480,943	12.5	140,324	48.9	266	222,953	7.7	68,415	35.9	179
總計	3,843,828	100.0	286,951	100.0	1,010	2,909,508	100.0	190,521	100.0	755

## 管理層討論和分析

針對住宅社區，本集團打造了「親情和院」及「東方禮遇」兩大物業服務品牌，致力於為廣大業主提供高標準的品質服務。於2019年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為138.8百萬平方米，佔總在管面積的約48.4%。截至2019年12月31日止年度，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣2,864.0百萬元，較2018年同期增長約24.2%，佔本集團物業管理服務總收入的約74.5%。

### 親情和院

保利物業「親情和院」住宅服務品牌，根植於中國傳統的院落文化，通過「真、善、美、和」4大維度的親情服務及文化活動，在社區中營造保利獨有的人文特質。



### 東方禮遇

保利物業在中國高端住宅物業塑造屬於國人的「東方禮遇」。以尊崇作為服務的出發點，用專業的服務品質建立與客戶的信賴關係，體現觸動內心的人文關懷。堅持「尊崇、信賴、人文」的服務理念，實現以傳統「東方禮遇」創造和諧居住與生活的理想目標。



針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，提供專業的商業運營和企業服務。於2019年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為7.8百萬平方米。截至2019年12月31日止年度，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣498.8百萬元，較2018年同期增長約30.9%。

## 星雲企服

保利物業以23年專業經驗沉澱，打造「星雲企服」品牌，為500強而生，專注於寫字樓運營和企業賦能。在深耕傳統物業「對物管理」的基礎上，關注企業發展和員工人文環境，從樓宇管理、空間服務、企業發展、資產增值四個維度，重新定義寫字樓物業價值。



針對公共及其他物業，本集團打造了「鎮興中國」物業服務品牌，作為公共服務領域的先行者，實現在高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、軌道及交通物業等業態的全面覆蓋，奠定了在國內公共服務領域的領先優勢。於2019年12月31日，本集團在管的項目數量為266個，較2018年增加87個，在管面積達約140.3百萬平方米。截至2019年12月31日止年度，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣480.9百萬元，佔物業管理服務總收入的約12.5%，收入佔比較2018年同期提高約4.8個百分點。年內，本集團新增在管的公共及其他物業項目包括國家司法部辦公樓、遼寧省東港市孤山鎮、湖南工商大學、長沙市隆平水稻博物館等。

## 管理層討論和分析

### 鎮興中國

2019年保利物業發佈全新的大物業戰略，引領行業邁入大物業時代。保利物業以自身專業、高效的管理體系和管理能力，為政府或其他企業事業單位提供公共產品和服務，承接部分公共服務管理職能。



景區物業 浙江省嘉善縣西塘古鎮



城鎮物業 浙江省嘉善縣天凝鎮



軌道及交通物業 成都日月大道快速公交K5線



高校物業 天津體育學院

### 平均物業管理費單價

通過新項目定價標準的提升，以及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價持續提升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區與商業及寫字樓的平均物業管理費單價：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣元/平方米/月)	2018年	變動 (人民幣)
<b>住宅社區</b>	<b>2.21</b>	2.14	增加0.07元
— 保利發展控股集團	<b>2.28</b>	2.21	增加0.07元
— 第三方	<b>1.68</b>	1.47	增加0.21元
<b>商業及寫字樓</b>	<b>7.10</b>	6.71	增加0.39元
— 保利發展控股集團	<b>8.09</b>	7.73	增加0.36元
— 第三方	<b>4.31</b>	3.12	增加1.19元

### 非業主增值服務—佔總收入的約16.2%

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	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 %
案場協銷服務	<b>783,334</b>	<b>80.9</b>	565,568	81.2
其他非業主增值服務	<b>185,418</b>	<b>19.1</b>	130,934	18.8
總計	<b>968,752</b>	<b>100.0</b>	696,502	100.0

## 管理層討論和分析

截至2019年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣968.7百萬元，較2018年同期增加約39.1%，乃主要由於本集團提供案場協銷服務的項目數量增加及其他非業主增值服務滲透率的提高。

### 保利物業非業主增值服務

保利物業向物業開發商提供案場協銷及其他非業主增值服務。



### 社區增值服務—佔總收入的約19.4%

#### 社區增值服務

本集團積極關注業主多元化的社區生活需求，通過整合內外部優質資源，致力於打造高品質的社區增值服務，構建社區服務生態圈。截至2019年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣1,154.3百萬元，較去年(2018年：約人民幣623.4百萬元)實現約85.2%的大幅增長。這主要得益於(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增加，並受益於我們優質的基礎物管服務及良好的客戶黏性，為業主提供大量的社區便民服務；及(ii)積極打造在美居服務、社區零售、社區媒體等領域的垂直增值服務。

**美居服務：實現收入約人民幣192.5百萬元，佔社區增值服務總收入的約16.7%**

美居服務深度挖掘客戶需求，精準定制，圍繞精裝加載、房屋煥新及智能家居三大服務範圍，旨在提供從設計、安裝、交付到維保的全屋配套解決方案。

**社區零售：實現收入約人民幣119.3百萬元，佔社區增值服務總收入的約10.3%**

社區零售通過產地直供、集中採購、前置倉儲等方式為業主提供高性價比的產品選擇，並利用線上線下資源互通，優化產品供應鏈及配送能力，為業主提供高性價比的購物體驗。

**車場管理服務：實現收入約人民幣182.7百萬元，佔社區增值服務總收入的約15.8%**

車場管理服務，充分結合停車場的設施、地理位置、車位分佈、客戶需求等特別，提供有針對性的秩序管控、經營開發、收費管理等運營方案。積極運用智慧停車系統和智能設備，減少人員，降本增效。

**社區媒體：實現收入約人民幣65.4百萬元，佔社區增值服務總收入的約5.7%**

社區媒體服務著力發掘社區空間價值，構建立體化的媒體營運價值鏈。我們對在管項目資源深度開發，提高社區媒體點位的覆蓋率，重點關注電梯、停車場等核心區域，積極整合供應商資源。

**社區空間管理：實現收入約人民幣136.7百萬元，佔社區增值服務總收入的約11.8%**

通過優化公共資源的利用，提供場地出租、快遞服務、充電服務、共享服務、回收服務等。

**社區便民及其他服務：實現收入約人民幣457.7百萬元，佔社區增值服務總收入的約39.7%**

根據業主需求提供家庭保潔、家政維修、主題教育、租售經紀等多元化社區便民生活服務，及垃圾清運等物業專項服務。



## 管理層討論和分析

### 社區增值服務

從便民服務、家政，到美居服務、社區零售等，通過構建社區服務生態圈，實現對生活場景、全生命週期的覆蓋。



## 未來發展

我們將以「大物業」戰略為指引，把握行業高速發展機遇，向建設現代化服務企業的目標加速邁進。

堅持規模化發展，發揮央企資源優勢，積極開展收並購及合資合作，同時繼續擴大非居業態市場份額，優化業態結構，鞏固在公共服務市場的領先優勢；

推行極致標準化管理，穩固服務品質，提升客戶滿意度，強化品牌建設，突出央企品牌定位，增強品牌影響力及市場美譽度；

著力打造社區生活服務體系，緊扣業主需求，圍繞美居服務、社區零售、社區媒體等，做大做優增值服務品類，強化產業資源整合，積極開展與優質細分服務商的合作，構建社區服務生態圈；

加大科技賦能，積極推進物聯網、智慧社區等信息化智能化手段在社區的應用實踐，提升項目管理的效率和精細度，增強業主交互和居住體驗；

進一步完善人力培養體系，建立健全多層次員工激勵計劃，加大對中高端和複合型人才的吸引力度，優化人才結構，為公司的可持續發展與產業結構升級注入動力。

## 「星河運營官」培訓計劃



## 管理層討論和分析

### 財務回顧

#### 收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2019年		2018年		增長率%
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%	
物業管理服務	<b>3,843,828</b>	<b>64.4</b>	2,909,508	68.8	32.1
非業主增值服務	<b>968,752</b>	<b>16.2</b>	696,502	16.5	39.1
社區增值服務	<b>1,154,256</b>	<b>19.4</b>	623,368	14.7	85.2
合計	<b>5,966,836</b>	<b>100.0</b>	4,229,378	100.0	41.1

截至2019年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣5,966.8百萬元(2018年：約人民幣4,229.4百萬元)，較2018年同期增加約41.1%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團的各項增值服務於年內得到快速發展。

#### 服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣4,756.1百萬元(2018年：約人民幣3,378.1百萬元)，較2018年同期上升約40.8%。服務成本的增加主要是由於隨着本集團在管面積的增加，相應員工成本、分包成本及原材料成本等亦有所增加。

#### 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

截至12月31日止年度

	2019年			2018年		
	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	544,233	45.0	14.2	409,625	48.1	14.1
非業主增值服務	196,535	16.2	20.3	140,203	16.5	20.1
社區增值服務	469,953	38.8	40.7	301,450	35.4	48.4
合計	1,210,721	100.0	20.3	851,278	100.0	20.1

截至2019年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣1,210.7百萬元，較2018年同期的約人民幣851.3百萬元增長約42.2%，其中社區增值服務毛利佔比約為38.8%，較2018年同期提升約3.4個百分點。本集團的毛利率穩中有升，從2018年的約20.1%升至2019年的約20.3%，乃主要由於管理規模提升帶來的降本增效及社區增值服務的規模提升。

截至2019年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為14.2%（2018年：約14.1%）；非業主增值服務的毛利率約為20.3%（2018年：約20.1%）；均保持平穩提升。

本集團社區增值服務的毛利率約為40.7%（2018年：約48.4%），較2018年同期下降約7.7個百分點，乃主要是由於年內本集團部分毛利率相對略低的服務項目收入佔比提高所致。

### 行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣573.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣415.3百萬元增加約38.2%，主要由於(i)本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利、人才培訓以及相關支出較2018年同期有所增長；(ii)隨著規模的擴張帶來的第三方專業服務費用的增加；及(iii)上市費用約為人民幣6.1百萬元。本集團的行政開支佔總收入的比例約為9.6%（2018：約9.8%），較2018年同期下降約0.2個百分比點。

## 管理層討論和分析

### 其他收入及其他淨收益

截至2019年12月31日止年度，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣34.5百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣26.6百萬元增加約29.6%。主要歸因於(i)利息收入及政府補助增加，及(ii)匯率變動確認的匯兌淨損失所抵減。

### 年內溢利

截至2019年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣503.2百萬元，較2018年同期的約人民幣336.1百萬元增長約49.7%。這主要得益於本集團業務規模快速增長的同時，利潤率持續改善，高利潤率業務佔比進一步提升。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018年同期的約人民幣328.4百萬元增加約49.3%；淨利率約為8.4%，較2018年的約7.9%上升約0.5個百分點。

### 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2019年12月31日止年度維持優良財務狀況，存款及銀行結餘以港元及人民幣計值。於2019年12月31日，流動資產約為人民幣7,303.3百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣2,297.4百萬元增長約217.9%。於2019年12月31日，本集團的現金及等價物約為人民幣6,508.6百萬元，較於2018年12月31日約人民幣1,793.6百萬元增長約262.9%，主要是由於本公司於2019年12月19日在香港聯交所發行H股（「上市」）所增加的募集資金，以及本集團持續增長的經營現金淨流入貢獻。截至2019年12月31日，本公司的資產負債率為32.3%，相比2018年12月31日的72.8%，減少了40.5%。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2019年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣5,122.2百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣693.1百萬元增加了約人民幣4,429.1百萬元，增長約639.0%，主要是因為上市募集資金及本年實現的利潤貢獻。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、家具及設備。於2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣99.0百萬元，較於2018年12月31日約人民幣91.1百萬元，增加約人民幣7.9百萬元，主要歸因本集團業務運營採購辦公用電子設備、租賃物業裝修增加所致。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業合併產生的物業管理合同及商譽。於2019年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣95.7百萬元，較於2018年12月31日約人民幣98.6百萬元，下降約人民幣2.9百萬元，主要歸因(i)本集團於2019年以代價約人民幣4.08百萬元收購保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(前稱重慶新祥瑞物業管理有限公司)(「保利暉創(重慶)」)51%的股權增加商譽約人民幣0.9百萬元及物業管理合同約人民幣3.0百萬元；及(ii)物業管理合同攤銷減少無形資產所抵銷。

## 貿易應收款項及應收票據

於2019年12月31日，本集團的貿易應收款項及應收票據約為人民幣391.4百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣196.3百萬元增長約人民幣195.1百萬元。主要是由於本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，來自第三方及關聯方的貿易應收款增加。

## 貿易應付款項

於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣253.4百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣193.3百萬元增長約31.1%。主要是由於本集團在管面積的擴大，及分包於獨立第三方服務供應商的規模增加。

## 借款

於2019年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 重大投資、重大收購及出售

於2019年4月11日，本集團就以代價約人民幣4.08百萬元(乃經公平磋商後釐定)收購保利暉創(重慶)51%的總股權與重慶世紀恒潤實業有限公司及重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱重慶祥瑞房地產集團有限公司)(均為獨立第三方)訂立買賣協議。保利暉創(重慶)主要從事提供物業管理及其他社區服務。該收購旨在擴大本集團的現有經營規模及增強區域覆蓋力度。於該收購完成後，保利暉創(重慶)由本集團及上述獨立第三方分別擁有51%及49%權益。

除上述披露者外，本集團於年內概無任何重大投資、重大收購及出售。

## 管理層討論和分析

### 上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日(「上市日期」)成功在香港聯交所上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，募集資金總額為港元5,382.0百萬(等同人民幣4,829.6百萬元)，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為港元5,218.2百萬(等同人民幣4,682.5百萬元)，每股所得淨額為34.03港元(等同人民幣30.54元)。

誠如本公司日期為2019年12月9日的招股章程(「招股章程」)所載，本公司擬按以下方式使用所得款項：

- 約57%將用於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理業務的規模；
- 約15%將用於進一步開拓本集團的增值服務；
- 約18%將用於升級本集團的數字化及智能化管理系統；
- 約10%將用作運營資金及一般公司用途。

截至2019年12月31日，本公司並無使用上市所得款項。所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內所載之分配方式使用。

### 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無重大或然負債。

### 外匯風險

本集團以人民幣開展業務。除以港幣計值的銀行存款及應付款項外，本集團並未面臨與匯率波動相關的重大風險。

本集團現時並無利用任何金融工具對沖外匯風險。然而，本集團管理層將繼續監察外匯風險，並將於必要時採取審慎措施，以減低外匯風險。

### 期後事項

於2020年1月10日，招股章程所述的超額配股權獲悉數行使，涉及的股份合共發行20,000,000股H股，佔於超額配股權獲行使前根據全球發售初始可供認購發售股份總數15%。於2020年1月17日，超額配股權股份由本公司按每股H股35.10港元(即全球發售項下每股H股的發售價)發行。

自2020年初爆發新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情爆發**」)以來，中國各地已經採取並持續實行一系列防控措施。新冠疫情爆發於短期內帶來負面影響，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動，如於提供基礎物業管理服務時，相關的衛生及防疫要求可能會導致成本增加，以及由於不同程度的物業開發活動及社區活動限制及管控，包括物業開發商增值服務及社區增值服務等增值服務收入可能減少或延遲。本集團未能確定由於新冠疫情爆發導致上述影響的數額。然而，本集團將密切關注其發展及影響，並將繼續進行相關評估及主動採取適當措施。

## 董事、監事及高級管理人員

### 董事

#### 非執行董事

**黃海先生**，44歲，為董事長兼非執行董事。黃先生於2016年10月21日加入本集團擔任本公司董事，並於2019年4月22日獲委任為董事長及於2019年5月7日獲委任為非執行董事。其為提名委員會主席及審核委員會成員。黃先生擁有逾22年的投融資、資本市場及企業管理經驗，其中於房地產業擁有逾16年經驗。

自1997年4月至1998年10月，黃先生擔任深圳市奧沃醫學新技術發展有限公司(前稱為深圳沃發醫學新技術發展有限公司)金融部的業務經理，主要參與公司融資相關工作。自1999年1月至2000年1月，黃先生擔任廣州興達通訊有限公司汕頭分公司(已解散)市場部經理，主要負責市場營銷相關工作。自2000年3月至2002年12月，黃先生於中山公用科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000685))擔任證券部經理及證券事務代表，負責證券事務相關工作。自2002年12月起，黃先生一直任職於保利發展控股(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600048))，自2012年4月起一直擔任其當前職位，即董事會秘書及董事會辦公室主任，負責證券事務相關工作，與投資者關係及資本市場相關工作。自2016年7月起，黃先生兼任廣東省高速公路發展股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000429))董事，負責整體公司及業務策略，以及負責作出公司及經營重大決策。自2016年10月起，黃先生一直擔任本集團的董事，負責制定公司及業務重大策略。

黃先生於1997年6月自華南農業大學獲得貿易及經濟學學士學位，及於2006年12月自中山大學獲得工商管理碩士學位。

**胡在新先生**，51歲，為非執行董事。胡先生於2009年4月加入本公司，並自2009年4月20日起擔任本公司董事，及於2009年4月至2018年6月擔任董事長，並於2019年5月7日獲委任為非執行董事。其為審核委員會及薪酬委員會成員。胡先生擁有逾10年的物業管理經驗。

自1998年7月起胡先生加入保利發展控股，現任保利發展控股黨委副書記。歷任保利發展控股的銷售部經理、市場營銷中心總經理、助理總經理兼品牌管理中心總經理、副總經理。

胡先生於1998年6月自中山大學獲得經濟學碩士學位。於2009年1月，胡先生自中國傳媒大學獲得傳媒經濟學博士學位。胡先生於2000年11月獲得中級經濟師(營銷)資格。胡先生現任中國物業管理協會副會長。

#### 執行董事

**黎家河先生**，59歲，為執行董事。黎先生於2000年5月加入本集團並於2005年1月再次加入本集團，於2009年4月20日獲委任為董事，並於2019年5月7日獲委任為執行董事。其為薪酬委員會成員。黎先生擁有逾17年的物業管理相關工作經驗。



## 董事、監事及高級管理人員

自1993年3月至2000年4月，黎先生擔任保利發展控股財務部經理，負責財務管理。自2000年5月至2002年8月，黎先生擔任本公司副總經理，負責若干物業管理項目運營。自2002年9月至2005年1月，黎先生擔任保利發展控股的人力資源部門經理，負責人力資源。自2005年1月至2019年4月，黎先生先後擔任本公司總經理、董事及董事長，主要負責本集團整體管理、營運及業務發展。

黎先生於2004年9月自中山大學管理學院獲得企業管理(財務及投資)結業證。黎先生於2005年12月獲得物業管理師資質。

**吳蘭玉女士**，40歲，為執行董事兼總經理。吳女士於2018年6月20日加入本集團擔任董事並於2019年5月7日獲調任為執行董事。其為提名委員會成員。吳女士於房地產業擁有逾14年經驗。

自2005年6月至2005年8月，吳女士擔任保利發展控股的業務經理，負責投資相關事務。自2005年9月至2008年2月，吳女士擔任廣州科學城保利房地產開發有限公司(為保利發展控股的附屬公司並於2016年10月註銷登記)主管市場營銷部門的負責人，負責銷售及市場營銷。自2008年2月至2018年4月，吳女士擔任保利(武漢)房地產開發有限公司的助理總經理及副總經理，離職前負責市場營銷、客戶服務及物業管理相關工作。吳女士自2018年6月起擔任本公司總經理，負責整體運營、管理、策略制定及業務決策。

吳女士於2003年6月自武漢理工大學獲得管理學及法學雙學士學位，並於2005年6月自華中科技大學獲得傳播學碩士學位。吳女士於2008年12月獲得中級經濟師(房地產經濟)資格。

### 獨立非執行董事

**王小軍先生**，65歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。

自1992年10月至2001年4月，王先生先後擔任香港聯交所中國上市事務小組的助理經理、齊伯禮律師行律師、百富勤融資有限公司助理總監及霸菱證券(香港)有限公司董事。王先生曾為君合律師事務所的合夥人。王先生目前為王小軍李樂民朱詠思律師行(有限法律責任合夥)的合夥人。自2004年8月起，王先生一直擔任東英金融有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號：01140))的獨立非執行董事。自2013年3月以來，王先生一直擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號：00031))的獨立非執行董事。

自2001年6月至2004年5月，王先生擔任歐亞農業(控股)有限公司(其股份於香港聯交所上市(前股份代號：932)並於2004年5月終止上市)獨立非執行董事。自2005年5月至2011年5月，王先生擔任廣州廣船國際股份有限公司(現稱為中船海洋與防務裝備股份有限公司)(其股份於香港聯交所(股份代號：00317)及上海證券交易所(證券代碼：600685)上市)的獨立非執行董事，自2009年11月至2013年10月，王先生擔任紫金礦業集團股份有限公司(其股份於香港聯交所(股份代號：02899)及上海證券交易所(證券代碼：601899)上市)的獨立非執行董事。自2002年4月至2008年6月及自2011年5月至2017年6月，王先生擔任兗州煤業股份有限公司(其股份分別於香港聯交所(股份代號：01171)及上海證券交易所(證券代碼：600188)上市，以及於紐約證券交易所(股票代碼：YZC)上市)的獨立非執行董事。自2008年6月至2014年9月，王先生擔任北方國際合作股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000065))的獨立董事。自2013年9月至2019年9月，王先生擔任麗珠醫藥集團股份有限公司(其股份在香港聯交所(股份代號：01513)及深圳證券交易所(證券代碼：000513)上市)的獨立非執行董事。

王先生於1983年7月畢業於中國人民大學第一分校(現稱為北京聯合大學)，主修法律，並於1986年12月自中國社會科學院研究生院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得法律碩士學位。王先生於1988年獲得中國律師資格，並於1995年獲得香港律師資格，並於1996年獲得英格蘭和威爾士律師資格。

**譚燕女士**，55歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。

譚女士一直執教於中山大學管理學院會計學專業，自1988年7月起先後擔任中山大學管理學院助教、講師、副教授及教授。自2019年7月以來，譚女士擔任廣東韶鋼松山股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000717))的獨立董事。自2018年9月至2020年1月，譚女士擔任廣州粵泰集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600393))的獨立董事及審核委員會主席。自2013年7月至2019年7月，譚女士擔任奧飛娛樂股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：002292))的獨立董事及審核委員會主席。自2014年1月至2018年1月，譚女士擔任宜華健康醫療股份有限公司(前稱為宜華地產股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000150))獨立董事及審核委員會成員。自2013年12月至2016年11月，譚女士擔任珠海威絲曼股份有限公司(其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：833957))獨立董事。自2011年12月至2015年5月，譚女士擔任深圳市正弦電氣股份有限公司(其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：834933))董事。

## 董事、監事及高級管理人員

譚女士於1985年7月獲得湖南財經學院(現為湖南大學的一部分)工業財務會計學專業的學士學位，並於1988年7月獲得中國人民大學會計學專業的碩士學位。於2004年7月，譚女士獲得中國人民大學會計學專業的博士學位。

**王鵬先生**，44歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

自2003年7月起，王先生先後擔任中物協(物業管理企業的行業協會)的宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長，負責行政管理、人力資源，財務預算及內部管理。王先生分別擔任以下香港上市公司：(i)雅居樂雅生活服务股份有限公司(股份代號：03319)(自2017年8月起)；(ii)永升生活服务集團有限公司(股份代號：01995)(自2018年11月起)；及(iii)鑫苑物業服務集團有限公司(股份代號：01895)(自2019年10月起)的獨立非執行董事。

王先生於2015年1月自河北工業大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。

### 監事

**劉慧妍女士**，48歲，於2016年10月獲委任為監事會主席。劉女士於1999年3月加入本集團並於2011年11月再次加入本集團，且自2011年11月15日起一直擔任本公司監事。

劉女士在財務管理相關領域擁有逾23年的經驗。自1996年2月至1999年2月，劉女士擔任保利發展控股財務部業務經理，負責財務核算及分析。自1999年3月至2009年1月，劉女士先後擔任本公司財務部經理、總經理助理及財務總監，主要負責財務管理。自2009年1月至2010年1月，劉女士擔任富利建設集團有限公司(前稱廣州富利建築安裝工程公司)的財務總監，負責財務管理。自2010年2月至2011年1月，劉女士擔任廣州市琶洲投資有限公司的財務總監，負責財務管理。自2011年1月起，劉女士擔任保利發展控股審計管理中心總經理，負責內部審計及內部控制規範。

劉女士於1994年6月自廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得經濟學專業學士學位。劉女士於2002年12月在中國獲得會計師資格。

**陳淑萍女士**，54歲，於2016年10月11日獲推舉為本公司監事。陳女士於2005年4月加入本集團。

陳女士在物業管理領域擁有逾14年的經驗。自2005年4月至2017年3月，陳女士先後擔任本公司保利百合花園服務中心項目經理、保利花園服務中心總經理、人力資源中心副總經理及總經理，主要負責物業管理及人力資源管理。自2017年3月起，陳女士擔任保利(廣州)物業發展有限公司的總經理，負責其日常運營。

陳女士於2005年5月自亞洲(澳門)國際公開大學取得工商管理碩士學位。陳女士於2000年11月獲得中級經濟師(人力資源)資格及於2013年11月獲得物業管理師資格。

**鍾好女士**，47歲，於2016年10月21日獲委任為本公司監事。鍾女士於2007年7月加入本集團。

鍾女士在財務領域擁有逾12年的經驗。自2007年7月至2017年3月，鍾女士先後擔任本公司保利國際廣場物業管理服務中心財務部經理、財務管理中心高級經理、財務管理中心預算管理部副經理、運營拓展中心助理總經理及審計管理中心助理總經理，主要負責預算管理，內控及審計。自2017年3月起，鍾女士擔任廣州保利商業物業發展有限公司財務總監，負責財務管理。

鍾女士於1995年7月自武漢大學獲得了經濟學學士學位。鍾女士於2002年5月在中國獲得中級會計師資格。

## 高級管理人員

**趙廣峰女士**，46歲，為本公司的副總經理。趙女士於2002年3月加入本集團，並於2008年1月獲委任為副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

趙女士在物業管理領域擁有約逾18年的經驗。自2001年4月至2001年8月，趙女士擔任廣東珠港物業管理有限公司的監管部門辦公室主任，負責業務監管。自2001年10月至2002年3月，趙女士擔任廣州奧凱資訊科技有限公司(現稱廣州奧凱信息諮詢有限公司)的行政部經理，負責行政管理。自2002年3月至2008年1月，趙女士擔任本公司總經理助理兼人力資源部助理經理，負責物業管理及人力資源相關工作。

趙女士於1996年7月自黑龍江八一農墾大學獲得了農業學士學位。趙女士於2005年12月獲得物業管理師資格。

## 董事、監事及高級管理人員

**劉寶裕先生**，47歲，為本公司的副總經理。劉先生於2007年3月加入本集團，並於2012年1月獲委任為副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

劉先生在物業管理領域擁有逾17年的經驗。自2000年7月至2003年7月，劉先生擔任廣東康景物業服務有限公司的項目經理，負責物業管理相關工作。自2003年7月至2005年5月，劉先生擔任廣州市華僑物業發展有限公司副總經理，負責物業管理相關工作。自2007年3月至2012年1月，劉先生歷任本公司業務部副經理及品質管理中心總經理，主要負責物業管理及質量控制。

劉先生於1994年6月自中山大學獲得哲學學士學位。劉先生亦分別於1998年11月獲評為中級經濟師(房地產經濟)及於2000年10月獲評為物業管理師。

**鄒福順先生**，42歲，為本公司副總經理。鄒先生於2017年1月加入本集團，自此擔任副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

鄒先生在行政管理領域擁有約15年的經驗。自2004年5月至2012年1月，鄒先生在中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)先後擔任綜合事務部助理經理(負責行政工作)及黨群工作部經理(負責黨群關係建設相關工作)。於2012年1月至2017年1月，鄒先生擔任保利(重慶)投資實業有限公司的副總經理，負責行政工作及人力資源、資產及物業管理相關工作。

鄒先生分別於2002年7月及2004年7月自中國青年政治學院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得思想政治教育及社會工作雙學士學位。

**楊楊女士**，42歲，為本公司的財務總監。楊女士於2018年6月加入本集團，並於2018年6月獲委任為財務總監，主要負責財務管理工作。

楊女士在財務管理領域擁有逾13年的經驗。自2006年7月至2010年2月，楊女士擔任保利發展控股的會計，負責財務核算。自2010年2月至2014年5月，楊女士擔任保利華南實業有限公司的財務經理，負責財務核算及財務分析。自2014年5月至2017年4月，楊女士擔任安徽保利房地產開發有限公司的財務總監，負責財務管理。自2017年5月至2018年5月，楊女士擔任保利里城有限公司的總會計師，負責財務審核及核算。自2019年4月至2020年2月，楊女士獲委任為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書，主要負責公司秘書事宜。

楊女士於2005年1月自中國人民大學成人教育學院獲得會計學專業學士學位。楊女士於2013年4月獲得高級會計師資格。

**楊文波先生**，45歲，為本公司副總經理。楊先生於2015年1月加入本集團，並於2018年7月獲委任為副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

楊先生在工程領域擁有約16年經驗及在物業管理領域擁有約5年的經驗。楊先生於1997年7月至2003年12月擔任中國人民解放軍空軍助理工程師及於2003年12月至2013年12月擔任工程師。自2015年1月至2018年7月，楊先生擔任本公司副總工程師，主要負責物業管理。

楊先生於1996年7月自空軍工程學院(現稱空軍工程大學)獲得飛行器動力工程專業學士學位，並於2007年7月自空軍工程學院獲得管理科學與工程專業碩士學位。楊先生於2003年12月獲得工程師資格。

**尹超先生**，36歲，為本公司董事會秘書及聯席公司秘書。尹先生於2020年加入本公司，主要負責證券事務、投資者關係及資本運作相關工作。

尹先生在證券事務、投資者關係及資本運作等方面擁有逾12年的豐富經驗，自2007年至2020年1月，尹先生先後擔任保利發展控股財務管理中心業務經理，董事會辦公室證券事務部業務經理、高級經理、部門副經理、部門經理，董事會辦公室助理總經理及保利發展控股證券事務代表。

尹先生於2007年獲中山大學管理學學士學位，尹先生於2008年獲得上海證券交易所的董事會秘書資格。

**靳勤先生**，41歲，為本公司副總經理。靳先生於2009年8月加入本集團，並於2020年3月獲委任為副總經理，主要負責市場拓展和公共服務的業務營運工作。

靳先生在物業管理領域擁有約11年的經驗。自2005年3月至2009年7月，靳先生就職於上海保利房地產開發有限公司，擔任高級經理；自2009年8月至2018年7月，靳先生就職於保利物業發展股份有限公司上海分公司，擔任副總經理及總經理；自2018年7月至2020年2月，靳先生擔任本公司助理總經理。

靳先生於2018年6月自上海財經大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位，靳先生於2012年9月獲得註冊物業管理師資格。

## 董事、監事及高級管理人員

### 聯席公司秘書

尹超先生，36歲，於2020年2月獲任命為本公司聯席公司秘書。有關尹先生的履歷詳情，請參閱本節的「高級管理人員」。

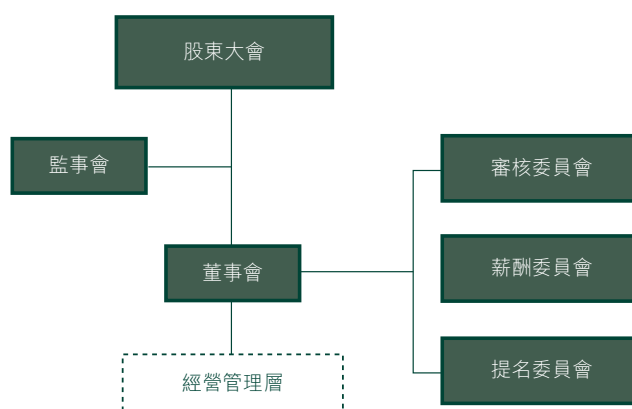
劉國賢先生，34歲，於2019年7月獲委任為本公司的聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的高級經理。其  
在公司秘書服務、金融及銀行業務方面擁有逾11年的經驗。其持有香港大學會計及金融工商管理學士學位，並為香港會計師公會  
會員及特許金融分析師。

# 企業管治報告

## 企業管治架構

本公司的董事(「董事」)會(「董事會」)致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司的可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司的股東大會、監事會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的公司章程(「公司章程」)及各自的職權範圍，建立了清晰的管治架構，董事會及三個董事專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高本公司的企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的規範運作。



自2019年12月19日，本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)的原則及守則條文。本公司自上市日期至2019年12月31日止期間內已遵守有關原則及守則條文。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事及監事作出具體查詢後，且彼等已確認，彼等自上市日期至2019年12月31日止期間內一直遵守相關證券交易守則。



# 企業管治報告

## 董事會

董事會對股東大會負責，負責本集團的統管，制定本集團的業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度的提升長期股東價值。董事會的職責包括但不限於(i)召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；(ii)執行股東大會的決議；(iii)決定公司的經營計劃及投資方案；(iv)制定公司的財務預算及決算方案；(v)決定公司的內部管理機構的設置及制定公司的基本管理制度；(vi)聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；及(vii)履行有關法律、法規及公司章程所賦予的其他職責及權力。董事會授予本集團經營層若干職能，經營層主要負責執行董事會採納及向其不時轉授的業務計劃、戰略及政策。

### 董事會的組成

於2019年12月31日，董事會由七名董事組成，包括兩名非執行董事、兩名執行董事和三名獨立非執行董事。董事會組成詳情如下：

#### 非執行董事

黃海先生(董事長)  
胡在新先生

#### 執行董事

黎家河先生  
吳蘭玉女士

#### 獨立非執行董事

王小軍先生  
譚燕女士  
王鵬先生

董事履歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與其他董事、監事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

## 董事長及總經理

《企業管治守則》之守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁的職責應有區分，不應由同一人擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。自上市日期至2019年12月31日止期間，本公司的董事長由黃海先生擔任，而本公司的總經理則由吳蘭玉女士擔任。董事長主持董事會工作，為本集團提供戰略發展意見。總經理對董事會負責，領導本集團的經營管理層及負責本集團的發展戰略的制定和實施、訂立業務目標及運營管理，確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的專業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。

自上市日期至2019年12月31日止期間，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)委任至少三名獨立非執行董事(其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)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。

## 董事的委任及連選連任

《企業管治守則》之守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

《企業管治守則》之守則條文A.4.2規定，獲委任以所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首屆股東大會上接受股東選舉；每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

每名董事任期為三年或至第二屆董事會任期屆滿時為止(2022年10月22日)。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守公司章程的條文。

## 企業管治報告

### 提名政策

本公司已於2019年11月29日批准採納有關提名政策。提名委員會物色具備合適資格的人選以擔任本公司董事會成員，並選擇或向董事會推薦提名擔任董事的人選，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。提名委員會在評估人選時將參考以下因素，包括但不限於公司章程規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。

本公司董事的提名程序如下：

- (i) 在本公司章程規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。
- (ii) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (iii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東大會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iv) 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (v) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

### 董事會成員多元化政策

本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於專業資格及行業經驗、性別、年齡、文化及教育背景及服務任期，最終將按候選人可為董事會提供的貢獻而作決定。

目前董事會組成的分析列表如下：

#### A 專業資格及行業經驗

董事	角色	專業資格及行業經驗
黃海先生	非執行董事	投融资、資本運作、物業管理、房地產開發與銷售、企業管治
胡在新先生	非執行董事	物業管理、房地產開發與銷售、企業管治
黎家河先生	執行董事	物業管理、企業管治
吳蘭玉女士	執行董事	物業管理、房地產開發與銷售、企業管治
王小軍先生	獨立非執行董事	法律領域專家
譚燕女士	獨立非執行董事	財務會計領域專家
王鵬先生	獨立非執行董事	物業行業領域專家

#### B 年齡

年齡組別	40-45歲	51-55歲	56-60歲	61歲及以上
董事人數	3名	2名	1名	1名

#### C 性別

性別組別	男性	女性
董事人數	5名	2名

#### D 董事服務年限

服務年限	小於1年	1-3年	3-10年	大於10年
董事人數	3名	1名	1名	2名

基於上述，提名委員會認為，公司嚴格執行《董事多元化政策》，本公司董事會成員認為從性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面而言，董事會成員符合多元化政策。提名委員會將每年檢討有關政策，以確保政策行之有效，亦在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。

# 企業管治報告

## 董事會專門委員會

本公司已設立三個董事會專門委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司的董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的職權範圍已刊登於本公司網站(www.polywuye.com)及香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)。

### 審核委員會

審核委員會包括五名成員，即譚燕女士(獨立非執行董事)、黃海先生(非執行董事)、胡在新先生(非執行董事)、王小軍先生(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會的職責包括但不限於：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱本公司之財務資料；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及帳目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控系統。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括五名成員，即王小軍先生(獨立非執行董事)、胡在新先生(非執行董事)、黎家河先生(執行董事)、譚燕女士(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。王小軍先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職責包括但不限於：

- 研究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之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- 監督董事及高級管理人員薪酬制度的實施。

## 提名委員會

提名委員會包括五名成員，即黃海先生(非執行董事)、吳蘭玉女士(執行董事)、王小軍先生(獨立非執行董事)、譚燕女士(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。黃海先生為提名委員會主席。

提名委員會的職責包括但不限於：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事長、最高行政人員及總經理)繼任計劃向董事會提出建議；
- 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- 檢討就董事候選人的提名程序以及遴選及推薦準則。

## 董事會及董事會專門委員會會議

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事、監事及總經理發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

會議提案由董事會秘書負責徵集，對提案形式進行審查，並製作成正式議案。

《企業管治守則》之守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

## 企業管治報告

下表載列了本公司各董事於本年度之董事會會議及各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事	董事會會議	出席會議次數／會議舉行次數			股東大會
		審核委員會 <sup>(註2)</sup>	薪酬委員會 <sup>(註2)</sup>	提名委員會 <sup>(註2)</sup>	
黃海先生	11/11	0/0	不適用	0/0	5/5
胡在新先生	11/11	0/0	0/0	不適用	5/5
黎家河先生	11/11	不適用	0/0	不適用	5/5
吳蘭玉女士	11/11	不適用	不適用	0/0	5/5
王小軍先生 <sup>(註1)</sup>	6/6	0/0	0/0	0/0	3/3
譚燕女士 <sup>(註1)</sup>	6/6	0/0	0/0	0/0	3/3
王鵬先生 <sup>(註1)</sup>	6/6	0/0	0/0	0/0	3/3
付俊女士 <sup>(註1)</sup>	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
何軍先生 <sup>(註1)</sup>	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
曹斌女士 <sup>(註1)</sup>	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2

附註：

- 1 經本公司於2019年5月7日召開的2018年度股東大會審議通過，選舉王小軍先生、譚燕女士、王鵬先生為本公司的獨立非執行董事；同時，付俊女士、何軍先生及曹斌女士改選退任。
- 2 由於本公司的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會於2019年11月29日成立，故於本報告期內上述董事會專門委員會並無舉行任何會議。

### 董事培訓及發展

董事培訓乃持續進行。本公司向每名董事提供培訓及資料，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、以及深入了解其各自角色在上市規則及相關法定要求下的職責及責任。持續培訓能讓董事及時了解集團當前面對的趨勢及重要議題，同時亦可讓董事更新其履行職責所需的知識和技能，本公司會通過邀請外部專家及時分享專業知識，令董事可進一步了解最近的市場趨勢及發展。

上市日期前，全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

下表載列了本公司現任董事於本年度接受的培訓情況：

董事	持續專業培訓	閱讀與監管或管治 相關的材料 (報章、刊物或資料)
黃海先生	有	有
胡在新先生	有	有
黎家河先生	有	有
吳蘭玉女士	有	有
王小軍先生	有	有
譚燕女士	有	有
王鵬先生	有	有

#### 高級管理人員的薪酬

截至2019年12月31日止年度，董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

截至2019年12月31日止年度，本公司的高級管理人員(不包括董事)的酬金等級載列如下：

酬金等級(人民幣)	人數
1-1,500,000	4
1,500,001-2,000,000	1

本集團分別於2020年2月、3月聘任的2名高級管理人員於2019年內未領取高級管理人員薪酬。

#### 企業管治職能

審核委員會履行本公司企業管治職能的日常運作，企業管治職能包括但不限於：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在企業管治報告內披露。



## 企業管治報告

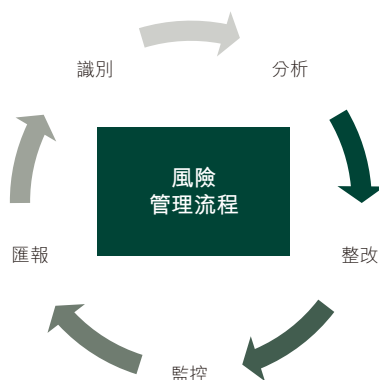
### 風險管理及內部監控

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現本集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團經營管理層、本集團總部及其附屬公司管理層、審計管理中心。

- **董事會(決策制定層級)**是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。
- **審核委員會(決策制定層級)**負責監管本集團的風險管理系統和內部監控系統，與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。
- **本集團經營管理層(領導組織層級)**根據董事會的授權，決策一般風險管理事項，初審重大風險管理事項。
- **本集團總部及附屬公司管理層(執行組織層級)**負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，具體業務由本公司法務部負責；負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險，及時向本集團總部經營管理層報告風險信息。
- **審計管理中心(監督層級)**負責建立健全全面風險管理監督評價體系，針對本集團各中心及附屬公司制定監督評價相關制度，開展監督與評價，出具監督評價審計報告及對內部監控系統安排稽核、審計，通過內審工作進行獨立性評估。

本集團已制訂涉及風險管理及內部監控各項制度，進一步規範了風險管理及內部監控工作流程，具體流程詳見下圖：



#### 本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

本集團執行了本年度風險評估工作，在評估過程中基於五大風險類別即戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、法律風險整理出本集團重大風險點，通過制定各項措施，實施一系列控制活動，以期能夠在可控範圍內降低減弱風險可能帶來的影響。經營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，並已向董事會、審核委員會匯報評估結果。

於2019年內，為規範本公司內部運營管理，防範經營風險，本公司參考《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定要求，重新梳理出本公司27項核心流程、53份主要制度，持續完善本公司內部控制體系，並更新了《內部控制應用手冊》及《內部控制評價手冊》。於2019年3月，本公司聘請專業機構對本公司進行了一次內部控制審計，並組織本公司開展整改落实工作，對照內部控制覆核報告，細化分解整改任務、落實責任目標，從設計層面及執行層面制定整改落實措施，並於2019年5月整改完畢。同時，依據《企業內部控制基本規範》相關規定，本公司開展了內部控制符合性測試活動，於2019年內進行了兩次檢討，檢討期間覆蓋了2019年會計年度，全面評價內部控制的設計和運行情況，對關鍵控制要點實施控制評價，旨在揭示和防範經營風險，且於2019年12月完成2019年年度內部控制自評價工作，認為本公司在經營管理活動中的風險管控能夠得到有效控制。

本年度的內控情況已提交審核委員會審議，董事會已透過審核委員會審閱了有關專項報告，本集團截至2019年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統及程序屬有效及足夠，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序及執行情況。

## 企業管治報告

### 處理及發放內幕消息的程序

本公司已根據《證券及期貨條例》及上市規則採納內幕消息政策，及時進行相應的信息披露。對於難以保密的信息，於實際可行情況下盡快向公眾刊發相關披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2019年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

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

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

### 核數師酬金

截至2019年12月31日止年度，本公司就2019年度審核服務向核數師支付的酬金為人民幣兩百萬元。

### 聯席公司秘書

自上市日期至2019年12月31日止期間，楊楊女士擔任本公司聯席公司秘書。劉國賢先生(來自方圓企業服務集團(香港)有限公司，為外聘服務機構)已獲本公司委聘為其聯席公司秘書。報告期內，劉先生在本公司的主要聯絡人為楊楊女士。楊女士及劉先生在截至2019年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

由於工作安排調整，自2020年2月21日起，楊女士不再擔任本公司董事會秘書及聯席公司秘書之職務，尹超先生於同日起獲董事會批准接任本公司董事會秘書及聯席公司秘書，楊女士仍繼續擔任本公司財務總監。

## 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案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

單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會，並闡明會議的議題。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以提請監事會召集臨時股東大會。如果監事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，連續90日以上單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。股東因董事會、監事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔。

### 於股東大會提出議案

單獨或合計持有公司有表決權的股份總數3%以上的股東，有權在股東大會召開10日前以書面形式向公司提出新的提案並提交召集人，提案的內容應當屬股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和公司章程的有關規定。公司應當將提案中屬股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

### 向董事會做出查詢

本公司設有網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址： 中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號保利國際廣場北塔201-208房  
保利物業發展股份有限公司

電話： (86) 20 8989 9959

郵箱： [stock@polywuye.com](mailto:stock@polywuye.com)

# 企業管治報告

## 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。本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力與股東保持持續對話。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。

## 股息政策

本公司於2019年11月29日批准採納了有關股息政策，根據本公司的股息政策允許股東分享本公司的利潤，同時，為本公司的未來發展保留足夠儲備。受制於股東批准及相關法律規定，如本公司盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或出資，本公司須向股東支付年度股息。董事會可不時向股東派發中期股息。除此之外，董事會可在認為適當的情況下，宣布派發特別股息。

截至2019年12月31日止年度的股息派發，詳見「董事會報告」之業績及分配。

董事會並不知悉任何股東已放棄或同意放棄任何股息。

## 公司章程

本公司H股公司章程經2019年5月7日股東大會審議批准後採納，自上市日期至2019年12月31日止期間，本公司的組織章程文件並無變動。該等文件的最新版本可於本公司網站(<https://www.polywuye.com/>)及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

# 董事會報告

本公司董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年報及經審計綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

## 本公司之上市

本公司每股面值為人民幣1.0元的H股(「H股」)於2019年12月19日成功在香港聯交所主板上市，發行予公眾投資者以及機構投資者。上市時，本公司發行133,333,400股H股，發行價為每股H股港幣35.1元。期後於超額配股權悉數行使後，本公司在2020年1月17日以每H股港幣35.1元發行合共20,000,000股H股新股。於本報告日期，本公司已分別合共發行153,333,400股H股及400,000,000股內資股。

## 業務回顧

本集團於2019年之業務回顧與就本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素之討論載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論和分析」等章節。

## 綜合財務報表

本集團截至2019年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及於2019年12月31日之綜合財務狀況表等載於本年報的綜合財務報表。

## 業績及分配

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣490.5百萬元(2018年：人民幣328.4百萬元)。於截至2019年12月31日止年度，本公司向股東(保利發展控股及西藏贏悅投資管理有限公司(「西藏贏悅」))宣派2018年度的股息為人民幣160,000,000元。

董事會建議就截至2019年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.3元(含稅)，建議派息比率約33.8%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2020年6月23日召開的股東周年大會(「2019年度股東周年大會」)上批准並預計將於2020年8月25日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2019年度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。

## 董事會報告

### 股息稅項

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日生效並於2019年4月23日修訂的《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。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

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)的相關規定：對內地個人投資者通過港股通投資聯交所上市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港股通投資聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2019年度股東周年大會並於會上(及其任何續會)投票的資格，本公司將於2020年5月23日(星期六)至2020年6月23日(星期二)(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。為確保H股股東符合資格出席2019年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2020年5月22日(星期五)下午4時30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。於2020年6月23日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權出席2019年度股東周年大會並於會上投票。

為確定享有截至2019年12月31日止年度之年度股息的股東身份，本公司將於2020年6月30日(星期二)至2020年7月5日(星期日)(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。為享有上述年度股息，所有股票連同股份過戶表格須於2020年6月29日(星期一)下午4時30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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2020年7月5日(星期日)名列本公司股東名冊之股東，方有權領取上述建議年度股息。

## 股本

本公司截至2019年12月31日止年度及於2019年12月31日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

## 儲備及可分派儲備

截至2019年12月31日止年度，本公司及本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註26及附註29、及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2019年12月31日，可供分派予權益股東的儲備金總額約為人民幣251.0百萬元。

## 物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 無形資產

截至2019年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 借款

於2019年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。



## 董事會報告

### 資產抵押

於2019年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

### 慈善捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團慈善捐款的金額為人民幣85,300元。

### 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2019年12月31日止年度董事及主要行政人員酬金，以及本集團五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註12中。

董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬委員會確認，公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行公司相關標準及制度要求。

### 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註3.19。

### 四年財務概要

本集團過往四個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「四年財務概要」一節。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

除本董事會報告之「本公司之上市」所披露者外，自上市日期至2019年12月31日期間，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。

### 優先購買權

根據中國法律及本公司公司章程的規定，並無安排優先購買權。

### 對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

## 董事會成員及報告期內變動情況

截至2019年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

黃海先生(董事長)

胡在新先生

黎家河先生

吳蘭玉女士

王小軍先生<sup>(註1)</sup> (於2019年5月7日獲委任)

譚燕女士<sup>(註1)</sup> (於2019年5月7日獲委任)

王鵬先生<sup>(註1)</sup> (於2019年5月7日獲委任)

付俊女士<sup>(註1)</sup> (於2019年5月7日改選退任)

何軍先生<sup>(註1)</sup> (於2019年5月7日改選退任)

曹斌女士<sup>(註1)</sup> (於2019年5月7日改選退任)

註：

- (i) 譚燕女士、王小軍先生及王鵬先生於本公司2019年5月7日的股東大會上獲委任為獨立非執行董事，並於本公司2019年10月23日的股東大會上，連同黃海先生、胡在新先生、黎家河先生及吳蘭玉女士，經換屆選舉，獲連選連任。付俊女士、何軍先生及曹斌女士於本公司2019年5月7日的股東大會上改選退任董事。

### 獨立性確認

本公司已根據上市規則第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均滿足有關獨立性的要求。

# 董事會報告

## 董事及監事服務合同

各董事及監事均已與本公司訂立服務合同。

全體董事及監事的服務期限自其各自的委任日期起至第二屆董事會、監事會任期屆滿為止(即2022年10月22日)。

截至2019年12月31日，概無董事或監事與本公司訂立如本公司於一年內終止合約需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

於2019年內，概無本集團的董事、監事或與董事、監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本集團業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

## 董事及監事於競爭業務中的權益

於2019年內，本公司董事及監事或彼等各自的緊密聯繫人，概無在與本公司構成競爭或可能構成競爭的業務中享有任何權益。

## 董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事、監事及高級管理人員」章節內。

## 獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就本公司董事、監事及高級管理人員可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

## 管理合約

於2019年，本公司並無就整體業務或任何重大部分業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

## 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中擁有的權益及／或淡倉

於2019年12月31日，董事、監事及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)擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據本年報企業管治報告界定的證券買賣守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／監事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 股份數目	概約 權益比例
黃海	保利發展控股	實益擁有人	862,984(L)	0.007%
	保利發展控股	實益擁有人	187,713 <sup>(2)</sup>	0.002%
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	627,715(L)	0.005%
	保利發展控股	實益擁有人	442,782 <sup>(2)</sup>	0.004%
黎家河	保利發展控股	實益擁有人	136,519 <sup>(2)</sup>	0.001%
吳蘭玉	保利發展控股	實益擁有人	99,378(L)	0.001%
	保利發展控股	實益擁有人	102,388 <sup>(2)</sup>	0.001%
	保利聯合化工控股集團有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,900(L)	0.00039%
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	269,022 <sup>(2)</sup>	0.002%
陳淑萍	保利發展控股	實益擁有人	2,707(L)	0.00002%

附註：

- (1) 「L」表示該名人士在股份中的好倉。
- (2) 有關權益於2019年12月31日的形式為購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於2019年12月31日的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。
- (3) 保利聯合化工控股集團有限公司，前稱貴州久聯民爆器材發展股份有限公司。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據證券買賣守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

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：

類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的 股份權益數	佔相關類別股已發行 股份百分比(%)	佔本公司總股份 百分比(%)
H股	JPMorgan Chase & Co.	受控法團的權益	565,000(L)	0.42	0.11
			565,000(S)	0.42	0.11
		投資經理	5,133,000(L)	3.85	0.96
		持有股份的保證權益的人	403,000(L)	0.30	0.08
		核准借出代理人	3,122,800(P)	2.34	0.59
	Schroders Plc	投資經理	24,660,200(L)	18.50	4.62
	CCCC International Holding Limited <sup>(1)</sup>	實益擁有人	6,681,400(L)	5.01	1.25
	China Communications Construction Group (Limited) <sup>(1)</sup>	受控法團的權益	6,681,400(L)	5.01	1.25
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000(L)	5.85	1.46
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000(L)	5.85	1.46
	GIC Private Limited	投資經理	18,931,000(L)	14.20	3.55
	Schroder International Selection Fund-Emerging Asia Fund	實益擁有人	8,715,200(L)	6.54	1.63
	UBS AG <sup>(2)</sup>	持有股份的保證權益的人	3,570,000(L)	2.68	0.67
		受控法團的權益	5,263,100(L)	3.95	0.99
			20,000,000(S)	15.00	3.75
UBS Group AG <sup>(2)</sup>	持有股份的保證權益的人	3,570,000(L)	2.68	0.67	
	受控法團的權益	5,263,100(L)	3.95	0.99	
		20,000,000(S)	15.00	3.75	
中國國有企業結構調整基金股份有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	6,681,400(L)	5.01	1.25	
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司 <sup>(3)</sup>	信托受益人(酌情權益除外)	6,681,400(L)	5.01	1.25	
建信(北京)投資基金管理 有限責任公司 <sup>(3)</sup>	受控法團的權益	6,681,400(L)	5.01	1.25	
建信信託有限責任公司 <sup>(3)</sup>	受控法團的權益	6,681,400(L)	5.01	1.25	

類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的 股份權益數	佔相關類別股已發行 股份百分比(%)	佔本公司總股份 百分比(%)
內資股	中國保利集團 <sup>(4)</sup>	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	75.00
	保利南方集團有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	75.00
	保利發展控股 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	380,000,000(L)	95.00	71.25
		受控法團的權益	20,000,000(L)	5.00	3.75
	西藏贏悅 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	20,000,000(L)	5.00	3.75

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L；淡倉—S；可供借出之股份—P

- (1) CCCC International Holding Limited(「**CCCC**」)由China Communications Construction Company Limited(「**CCC Company**」)直接持有98.98%股權，根據《證券及期貨條例》，CCC Company被視為於CCCC持有的本公司的股份中擁有權益；CCC Company由China Communications Construction Group (Limited)(「**CCC Group**」)持有57.96%股權，根據《證券及期貨條例》，CCC Group被視為於CCCC持有的本公司的股份中擁有權益。
- (2) UBS AG由UBS Group AG全資擁有，根據《證券及期貨條例》，UBS Group AG被視為於UBS AG持有的本公司的股份中擁有權益。
- (3) (i)中國國有企業結構調整基金股份有限公司(「**國有企業結構調整基金**」)由建信(北京)投資基金管理有限責任公司(「**建信(北京)**」)持有38.2%股權，根據《證券及期貨條例》，建信(北京)被視為於國有企業結構調整基金持有的本公司的股份中擁有權益；(ii)建信(北京)由建信信託有限責任公司(「**建信信託**」)全資擁有，根據《證券及期貨條例》，建信信託被視為於建信(北京)持有的本公司的股份中擁有權益；及(iii)中國郵政儲蓄銀行股份有限公司(「**中國郵儲**」)為建信信託—梧桐樹資金信託計劃(資產配置類26號投資單元)的信託受益人，根據《證券及期貨條例》，中國郵儲被視為於建信信託於本公司的股份中擁有權益。
- (4) (i)保利發展控股由保利南方集團有限公司(「**保利南方**」)持有37.81%股權，而保利南方為中國保利集團的全資附屬公司，根據《證券及期貨條例》，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股持有的本公司的股份中擁有權益；及(ii)西藏贏悅由保利發展控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，保利發展控股被視為於西藏贏悅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，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

## 遵守不競爭契據

本公司的主要股東中國保利集團已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「中國保利集團不競爭承諾」。

截至2019年12月31日止年度，控股股東中國保利集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2019年12月31日止年度中國保利集團已遵守不競爭承諾之確認函。

本公司的主要股東保利發展控股已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「保利發展控股不競爭承諾」一段。

## 董事會報告

截至2019年12月31日止年度，控股股東保利發展控股已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱至2019年12月31日止年度保利發展控股已遵守不競爭承諾之確認函。

### 主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團來自的前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%。本集團來自前五大客戶的集團收入總額亦低於本集團總收入的30%。

### 控股股東於重大合約的權益

截至2019年12月31日止年度，除「持續關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

### 持續關連交易

截至2019年12月31日止年度，本公司與本公司的關連人士訂立了以下關連交易協議，構成上市規則所界定的持續關連交易。

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

##### 商標許可協議

本公司於2019年5月30日已與保利發展控股訂立商標許可協議，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，於商標許可協議日期起至該等商標有效期(含該等商標的續展期)屆滿或雙方書面同意終止商標許可協議之日，以人民幣20元為整個期間特許權總使用費，許可我們使用於中國註冊的商標(i)保利物業(商標編號：10017412，類別：36)；及(ii)保利物業(商標編號：10018517，類別：37)。

於2016年10月31日，本公司與保利發展控股訂立商標許可協議，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，自2016年10月31日起至2025年5月20日止，以人民幣10元為特許權使用費，許可我們使用於中國註冊的商標保利(商標編號：3475707，類別：37)。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後上述商標許可協議項下之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易。

由於使用上述許可商標之權利乃按合共人民幣30元的特許權使用費授予我們，上述商標許可協議項下之交易將符合上市規則第14A.76條規定的符合最低豁免水平的交易規定及獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

本公司於2019年11月29日已與保利發展控股訂立關連交易框架協議(「**關連交易框架協議**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。該關連交易框架協議包括以下持續關連交易：

### 1. 物業租賃

根據關連交易框架協議，我們將從保利發展控股及其聯繫人租賃其擁有的物業，期限自上市日期起至2021年12月31日止。根據關連交易框架協議規定的原則，訂約雙方的附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。我們根據關連交易框架協議應支付的租金將參考歷史交易金額及位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

董事估計截至2021年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣18.7百萬元(其中約人民幣3.8百萬元將確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而約人民幣14.9百萬元將為租金開支)、人民幣46.8百萬元(其中約人民幣28.9百萬元將確認為該等租賃產生的使用權資產，而約人民幣17.9百萬元將為租金開支)及人民幣21.5百萬元(全部為租金開支)。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的物業租賃之年度上限之各適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業租賃將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人租賃的物業租金為人民幣15.9百萬元(其中人民幣1.6百萬元已確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而人民幣14.3百萬元為租金開支)，並未超過2019年年度上限人民幣18.7百萬元(其中約人民幣3.8百萬元應確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而約人民幣14.9百萬元應為租金開支)。

### 2. 硬件採購及硬件維護服務

根據關連交易框架協議，我們將從保利發展控股及其聯繫人採購硬件及硬件維護服務，即(1)採購硬件設備；及(2)所採購的硬件的維護服務，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

按預期本集團對硬件採購及維護服務的需求，董事估計，本集團根據關連交易框架協議於截至2021年12月31日止三個年度各年度就硬件採購及維護服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.0百萬元。



## 董事會報告

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。根據上市規則，由於上市規則項下有關硬件採購及維護服務之年度上限之各適用百分比率超過0.1%但低於5%，故硬件採購及維護服務將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人採購硬件及硬件維護服務的金額為人民幣0.5百萬元，並未超過2019年年度上限人民幣3.0百萬元。

### 3. 採購技術開發及支援服務

根據關連交易框架協議，我們將從保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務，用以提升我們的數字平台、系統及產品應用體驗，即(1)技術開發服務；(2)支援服務；及(3)維護服務(統稱為「技術開發及支援服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

按本集團預期對技術開發及支援服務的需求，董事估計本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年度就技術開發及支援服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣5.4百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.8百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。根據上市規則，由於上市規則項下有關技術開發及支援服務之年度上限之各適用百分比率超過0.1%但低於5%，故技術開發及支援服務將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務的金額為人民幣3.6百萬元，並未超過2019年年度上限人民幣5.4百萬元。

須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 提供物業管理服務

本公司於2019年11月29日已分別與保利南方集團有限公司(「保利南方」)、廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司簽訂物業管理服務框架協議(統稱「其他物業管理服務框架協議」)，據此，本公司將分別向保利南方、廣東保利拍賣有限公司(及其附屬公司)及保利長大海外工程有限公司(及其附屬公司)提供物業管理服務。

根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議，我們向與保利發展控股及其聯繫人有關的多種類型的物業提供物業管理服務，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，將產生的物業管理費之年度上限將分別不超過人民幣156.2百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣224.9百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。保利南方為我們的控股股東之一，而廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司均為中國保利集團的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司均為上市規則所指本公司之關連人士。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議項下之物業管理服務的年度上限總額之各適用百分比率超過5%，故關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供物業管理服務而產生的物業管理費為為人民幣147.0百萬元，並未超過2019年年度上限人民幣156.2百萬元。

## 2. 提供案場協銷服務及其他增值服務

### (i) 提供案場協銷服務

根據關連交易框架協議，我們向保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務(統稱「案場協銷服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，根據關連交易框架協議將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣688.5百萬元、人民幣826.2百萬元及人民幣991.5百萬元。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的案場協銷服務之年度上限之各適用百分比率超過5%，故有關案場協銷服務的交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務而產生的服務費為人民幣682.9百萬元，並未超過2019年年度上限人民幣688.5百萬元。

## 董事會報告

### (ii) 提供其他增值服務

根據關連交易框架協議，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務(統稱「其他增值服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，本集團所提供的其他增值服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣179.2百萬元、人民幣215.0百萬元及人民幣258.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的其他增值服務之年度上限之各適用百分比率預期超過5%，故有關其他增值服務的交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務而產生的服務費為人民幣177.0百萬元，並未超過2019年年度上限人民幣179.2百萬元。

### 3. 存款服務框架協議

於2019年11月29日，本公司與保利財務有限公司訂立存款服務框架協議(「存款服務框架協議」)，據此，我們可使用保利財務有限公司提供的存款服務。我們已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定，該豁免將至以下各項之較早者屆滿：(i)上市日期後一年；或(ii)上市後第一次舉行股東週年大會之日(「存款豁免期限」)。

根據存款服務框架協議，我們可不時將資金存放於保利財務有限公司。保利財務有限公司提供的條款(包括利率及其他重要條款)應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期/利息所提供者可資比較。本集團及保利財務有限公司將不時監管本集團的存款。

於截至2019年12月31日止年度及自2020年1月1日起直至存款豁免期限屆滿期間，我們建議存放於保利財務有限公司的存款之每日最高結餘(包括已付利息)將分別不超過人民幣2,030.0百萬元及人民幣2,030.0百萬元。

由於保利財務有限公司為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為上市規則項下本公司之關連人士，因此，保利財務有限公司為上市規則項下本公司之關連人士。根據上市規則，有關存款服務框架協議項下之存款結餘之每日上限之各適用百分比率超過5%，故存款服務框架協議項下之交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

截至2019年12月31日止年度，本集團存放在保利財務有限公司的存款之每日最高結餘(包括已付利息)為人民幣1,177.7百萬元，並未超過存款豁免期限內的上限人民幣2,030.0百萬元。

就上述關連交易框架協議、其他物業服務管理框架協議及存款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)。

### 獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

### 核數師對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.56條，本公司外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已就披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致使其相信已披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 就本集團提供服務的交易而言，並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照規管該等交易之相關協議進行；及
- (4) 就各項持續關連交易的總金額而言，並無注意到任何事項致使其相信已披露持續關連交易的金額超出本公司設定的年度上限總額。

本公司已把有關核數師函件的副本送交香港聯交所。

# 董事會報告

## 重大關聯方交易

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯方交易。本集團於截至2019年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註32。其中財務報表附註32內之某些項目亦構成上市規則第14A章之持續關連交易。

就上述的持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團有38,774名僱員（於2018年12月31日：33,211名僱員）。截至2019年12月31日止年度，總員工成本為約人民幣2,972.9百萬元。

本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

## 員工培訓與發展

本集團重視招募高素質人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過「星河運營官」及「星雲計劃」的人才培養體系為僱員提供全面的崗位及技能培訓，並形成12門內部專業課程體系，以幫助員工發展專業，提升價值。其中，「星河運營官」項目經理培養是該項目從公司戰略和業務需求出發，將經營、管理、服務意識融入到項目經理身上，着力打造項目關鍵崗位人才培養機制。

## 報告日後事項

自截至2019年12月31日止年度起發生的重要事項披露於本年報之綜合財務報表附註36。

## 重大訴訟

截至2019年12月31日之年度，本公司並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本公司面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

## 核數師

本公司之股份於2019年12月19日起在香港聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於即將舉行的股東週年大會上獲提名重新委任。

## 審閱賬目

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

## 遵守《企業管治守則》

本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文，作為其自身之企業管治守則。自上市日期起至2019年12月31日止期間內，本公司已遵守《企業管治守則》的全部適用守則條文。

## 遵守法律及法規

本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》、《保安服務管理條例》、《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2019年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

## 公眾持股量

自上市日期起至本報告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

## 與利益相關者的關係

本集團深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本集團致力與員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本集團重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本集團管理其僱員健康及安全管理系統，確保本集團採納各項原則落實執行。本集團為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外間專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

## 董事會報告

本集團非常重視客戶的意見，因此透過日常溝通等調查了解他們的想法。此外，本集團亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本集團會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速作出反應。

本集團深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

### 環境政策及表現

本集團一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

### 環境社會及管治報告

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命  
保利物業發展股份有限公司  
黃海  
董事長兼非執行董事

中國廣州，2020年3月25日

## 監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年報及監事會報告。

於2019年內，監事會根據上市規則、公司章程及《監事會議事規則》等規定，本著對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及公司章程的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2019年內，本公司嚴格按照上市規則等相關法律法規及公司章程等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及公司章程規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

### 監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2019年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

劉慧妍女士(主席)

陳淑萍女士

鍾妤女士

註： 劉慧妍女士、鍾妤女士，連同職工代表大會選舉連任的職工代表監事陳淑萍女士，於本公司2019年10月23日之股東大會上，經換屆選舉，獲連選連任。劉慧妍女士於同日監事會上，選舉為第二屆監事會主席。



## 監事會報告

### 2019年監事會主要工作情況

依法召開監事會會議，認真履行監事職責

本報告期內，本公司監事會共召開了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，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責，具體如下：

姓名	監事類別	出席會議次數／會議舉行次數	出席率
劉慧妍(主席)	股東代表監事	4/4	100%
陳淑萍	職工代表監事	4/4	100%
鍾好	股東代表監事	4/4	100%

本報告期內，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，並有效監督公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於公司日常經營中的職務行為，較好地維護了公司和股東的合法權益。

### 對2019年董事會、高級管理人員行為的評價

於2019年內，本公司董事會及高級管理人員，勤勉盡職、依法經營，認真瞭解本公司運營情況及進行充分討論的情況下，決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2019年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，本公司董事、高級管理人員在執行公司職務時，能認真遵守國家法律、法規、公司章程和股東大會、董事會決議，兢兢業業、開拓進取；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員在執行公司職務時違反法律、法規、公司章程或損害本公司股東、本公司利益的行為。

## 監事會對本公司運作的獨立意見

### 1 本公司依法運作情況

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

### 2 本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2019年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

本公司監事會亦審閱了關於2019年度的利潤分配方案，認為利潤分配方案決策及實施程式符合相關法律、法規要求，符合股東利益。

## 監事會2020年度重點工作

2020年，監事會將依據上市規則、公司章程、《監事會議事規則》等有關規定，勤勉誠信，對本公司董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。另外，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2020年度各項工作目標的順利實現。

# 獨立核數師報告

截至2019年12月31日止年度



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

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

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致保利物業發展股份有限公司全體股東

(於中國註冊成立的股份有限公司)

## 意見

吾等已審計第79至166頁所載保利物業發展股份有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則真實且公平地反映 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其綜合現金流量，且已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)進行審計。吾等於該等準則項下的責任於吾等之報告「核數師對審計綜合財務報表的責任」進一步說明。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「**守則**」)，吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據準則履行吾等其他道德責任。吾等認為，吾等已獲得之審計憑證能充分及適當地為吾等之意見提供基準。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷所認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃於吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理。吾等並無對該等事項提供單獨的意見。

## 評估商譽的潛在減值

茲提述綜合財務報表附註3的重大會計政策概要、附註4的會計估計及判斷及附註17的商譽披露。

於2019年12月31日， 貴集團的商譽人民幣47,033,000元分配至現金產生單位(「**現金產生單位**」)，即保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(「**保利暉創重慶**」)及湖南保利天創物業發展有限公司(「**湖南保利天創**」)。

管理層對商譽進行年度減值評估。管理層根據使用價值計算釐定分別分配至保利暉創重慶與湖南保利天創經營的物業管理業務的資產的可收回金額。

使用價值乃通過編製貼現現金流量預測進行估計。編製貼現現金流量預測涉及行使管理層的重大判斷，尤其是在預計未來收入、未來毛利率及未來經營及行政開支以及釐定長期增長率及所應用的貼現率時。

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

吾等將商譽的潛在減值評估識別為一項關鍵審計事項，原因是管理層編製減值評估較為複雜，且於釐定假設(尤其是所應用的長期增長率及貼現率)時涉及較高度的判斷，且管理層於當中可能有失偏頗。

## 吾等之回覆

吾等有關商譽的潛在減值評估程序包括以下各項：

- (i) 評估管理層識別現金產生單位及商譽金額以及分配至現金產生單位的資產。
- (ii) 在獨立合資格的估值專家協助下，參考現行會計準則的規定評估管理層在編製貼現現金流量預測時所使用的方法。
- (iii) 比較貼現現金流量預測所使用的重大輸入數據，包括未來收入、未來毛利率及未來經營及行政開支以及預算、行業報告及於報告日期後簽署的協議(如有)中的的相關數據。
- (iv) 比較過往年度編製貼現現金流量預測使用的重大輸入數據與本年度的表現，以評估過往年度的貼現現金流量預測的準確性，並向管理層查詢所發現的任何重大差異的理由。
- (v) 透過比較與其他類似物業管理公司的基準評估貼現現金流量預測中所使用的長期增長率及貼現率；
- (vi) 獲得管理層編製貼現現金流量預測時所採納的主要假設的敏感度分析，以及考慮對年內減值開支造成的影響，及是否有任何跡象顯示管理層有失偏頗。
- (vii) 參考現行會計準則規定考慮於綜合財務報表內就商譽減值評估所作出的披露，包括主要假設及對有關假設變動的敏感性。

# 獨立核數師報告

截至2019年12月31日止年度

## 貿易應收款項減值評估

茲提述綜合財務報表附註3的重大會計政策概要、附註4的會計估計及判斷及附註19的貿易應收款項減值披露。

於2019年12月31日，貴集團貿易應收款項總額合計為人民幣406.4百萬元，其中已計提虧損撥備人民幣15.5百萬元。貴集團貿易應收款項賬面淨值約佔貴集團於2019年12月31日資產總值的5.2%。

貴集團的貿易應收款項虧損撥備應用簡化法計算預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」），有關預期信貸虧損乃按相等於生命週期預期信貸虧損的金額計量。該方法基於管理層對貿易應收款項的估計虧損率作出。預期虧損率計及貿易應收款項的賬齡、逾期結餘及有關債權人支付能力及意向以及過往違約率數據及前瞻性資料。

管理層須於根據預期信貸虧損模式評估貿易應收款項虧損撥備時作出判斷。債權人向貴集團還款的能力取決於貿易應收款項組別之共同信貸風險特徵及市場狀況，當中無可避免存在不確定性。

吾等將貿易應收款項虧損撥備識別為一項關鍵審計事項，原因是評估是否能收回貿易應收款項時無可避免存在不確定性，且評估預期信貸虧損需要管理層作出判斷。

## 吾等之回覆

吾等就管理層對貿易應收款項作出的減值評估所進行的程序包括以下各項：

- (i) 了解有關信貸控制、債務收回及預期信貸虧損計算的主要內部控制的設計、實施及運作，並評估其有效性；
- (ii) 通過抽樣比較個別項目詳情與相關發票，評估基於共同信貸風險特徵及逾期天數劃分的組別得出的貿易應收款項賬齡報告；
- (iii) 了解管理層計量貿易應收款項結餘的預期信貸虧損所用方法的基準，及通過檢查管理層作出有關判斷所用資料，包括測試過往違約數據的準確性、評估過往虧損率是否已根據目前經濟狀況及前瞻性資料作出適當調整，評估管理層所作出虧損撥備估計的合理性；
- (iv) 抽樣比較財政年度末後就2019年12月31日的貿易應收款項結餘自債權人收取的現金與銀行結單及相關文檔記錄。

## 年報中的其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等就綜合財務報表發出的意見並不包括其他資料，且吾等並無對其作出任何形式的核證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或吾等於審計過程中所知悉事項是否有重大不一致，或是否出現重大失實陳述。倘基於吾等所進行工作，吾等認為該其他資料有重大失實陳述，則吾等須報告該事實。吾等就此並無任何須報告事項。

## 董事對綜合財務報表的責任

董事須遵守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，負責編製公平真實的綜合財務報表，並進行董事認為必需的內部監控，以確保綜合財務報表的編制並無任何由於欺詐或錯誤而出現的重大失實陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露有關持續經營基準的事宜，及使用持續經營會計基準，除非董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或實際上除上述者外再無可行的替代方案除外。

董事亦負責監督 貴集團財務報告流程。就此而言，審核委員會協助董事履行其有關職責。

## 核數師對審計綜合財務報表的責任

吾等的目的為就綜合財務報表整體是否不存在重大失實陳述(不論因欺詐或錯誤造成)取得合理保證，並出具載有吾等意見之核數師報告，本報告乃根據吾等之委聘條款僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外不可作其他用途的。就本報告內容而言，吾等不會對任何其他人士負上責任或承擔法律責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按香港審計準則進行的審計始終能發現重大失實陳述(如有)。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，倘合理預期有關失實陳述個別或匯總起來可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則有關失實陳述可被視為重大。

根據香港審計準則進行審計時，吾等於整個審計過程中行使專業判斷，並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險、設計及進行應對該等風險的審計程序，並獲得充分恰當審計憑證為吾等之意見提供基準。由於欺詐可能涉及串通、偽造、故意遺漏、失實聲明或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐引致的重大失實陳述的風險較因錯誤而導致重大失實陳述的風險更高。

# 獨立核數師報告

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適用於有關情況的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策的適當性及所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據已獲取之審計憑證，決定是否存在可能與對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮之事件或情況有關的重大不確定因素。倘吾等認為存在重大不確定因素，吾等須於吾等的核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則發出非無保留意見。吾等的結論乃基於截至吾等核數師報告日期所獲得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否以公平列報之方式反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足適當之審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團之審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。

吾等就(其中包括)審計工作之計劃範圍及時間安排及重大審計發現，包括吾等於審計期間所發現內部控制之任何重大缺陷與審核委員會溝通。

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

從與董事溝通之事項中，吾等釐定對審計本期綜合財務報表而言最為重要之事項，並將其確定為關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項，或於極少數之情況下，吾等合理預期因為披露該等事項所帶來的負面後果將超越公眾知悉有關事項之利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中說明該等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書編號P05804

香港，2020年3月25日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	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	5,966,836	4,229,378
服務成本		(4,756,115)	(3,378,100)
毛利		1,210,721	851,278
其他收入及其他淨收益／(虧損)	7	34,510	26,638
行政開支		(573,796)	(415,266)
應佔聯營企業／合營企業業績		16,282	4,607
融資成本		(898)	(823)
其他開支		(1,385)	(3,621)
除所得稅開支前溢利	8	685,434	462,813
所得稅開支	9	(182,252)	(126,746)
年內溢利		503,182	336,067
以下各方應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		490,511	328,444
— 非控股權益		12,671	7,623
年內溢利		503,182	336,067
其他全面收入(扣除稅項)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產			
— 公平值變動		2,200	5,508
年內溢利及全面收入總額		505,382	341,575
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		492,711	333,952
— 非控股權益		12,671	7,623
年內溢利及全面收入總額		505,382	341,575
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
每股基本及攤薄盈利	11	1.21	0.82



# 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

於12月31日			
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於聯營企業／合營企業的權益	13	<b>27,254</b>	26,822
物業、廠房及設備	14	<b>98,989</b>	91,064
投資物業	15	<b>15,475</b>	18,946
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產	16	<b>13,000</b>	10,800
無形資產	17	<b>95,709</b>	98,583
物業、廠房及設備預付款項	20	<b>10,698</b>	5,304
遞延稅項資產	25	<b>6,636</b>	3,551
		<b>267,761</b>	255,070
<b>流動資產</b>			
存貨	18	<b>46,268</b>	65,981
貿易應收款項及應收票據	19	<b>391,388</b>	196,296
預付款項、按金及其他應收款項	20	<b>357,032</b>	223,515
存款及銀行結餘	21	<b>6,508,618</b>	1,811,570
		<b>7,303,306</b>	2,297,362
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	<b>253,359</b>	193,320
應計費用及其他應付款項	23	<b>1,180,167</b>	887,885
租賃負債	24	<b>2,643</b>	2,284
合約負債	6	<b>936,732</b>	704,493
應付所得稅		<b>51,024</b>	42,763
		<b>2,423,925</b>	1,830,745
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,879,381</b>	466,617
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,147,142</b>	721,687

於12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	24	<b>12,252</b>	15,445
遞延稅項負債	25	<b>12,642</b>	13,113
		<b>24,894</b>	28,558
<b>資產淨值</b>			
		<b>5,122,248</b>	693,129
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
資本	26	<b>533,333</b>	100,000
儲備		<b>4,522,154</b>	549,858
本公司擁有人應佔權益		<b>5,055,487</b>	649,858
非控股權益		<b>66,761</b>	43,271
權益總額		<b>5,122,248</b>	693,129

第79至166頁所載綜合財務報表經董事會批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

黃海  
董事

吳蘭玉  
董事

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	儲備								總計
	資本	股份溢價*	資本儲備*	法定儲備*	公平值儲備*	保留溢利*	本公司擁有人		
							應佔權益	非控股權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註a)		(附註b)	(附註c)					
於2018年1月1日	100,000	-	85,594	23,335	3,792	173,185	385,906	14,401	400,307
年內溢利	-	-	-	-	-	328,444	328,444	7,623	336,067
按公平值計入其他全面收入的金融資產的未變現公平值變動	-	-	-	-	5,508	-	5,508	-	5,508
轉撥法定儲備	-	-	-	22,121	-	(22,121)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	21,247	21,247
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
<b>於2018年12月31日及2019年1月1日</b>	<b>100,000</b>	<b>-</b>	<b>85,594</b>	<b>45,456</b>	<b>9,300</b>	<b>409,508</b>	<b>649,858</b>	<b>43,271</b>	<b>693,129</b>
年內溢利	-	-	-	-	-	490,511	490,511	12,671	503,182
按公平值計入其他全面收入的金融資產的未變現公平值變動	-	-	-	-	2,200	-	2,200	-	2,200
發行股份(附註d)	300,000	-	(80,000)	-	-	(220,000)	-	-	-
根據公開發售及配售發行的股份(附註26(c))	133,333	4,074,176	-	-	-	-	4,207,509	-	4,207,509
公開發售及配售應佔交易成本(附註26(c))	-	(134,591)	-	-	-	-	(134,591)	-	(134,591)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	7,768	7,768
轉撥法定儲備	-	-	-	47,953	-	(47,953)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,051	3,051
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	-	(160,000)	(160,000)	-	(160,000)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>533,333</b>	<b>3,939,585</b>	<b>5,594</b>	<b>93,409</b>	<b>11,500</b>	<b>472,066</b>	<b>5,055,487</b>	<b>66,761</b>	<b>5,122,248</b>

\* 於報告日期，該等金額總額指綜合財務狀況表內的「儲備」。

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的年內純利(基於有關附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (c) 公平值儲備指於各年末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值，並按照附註3.13所載的會計政策處理。
- (d) 根據本公司日期為2019年5月7日的股東決議案，本公司通過分別將其為數人民幣80,000,000元及人民幣220,000,000元的資本儲備及保留盈利資本化，將股本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股人民幣1元的股份。

# 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	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	35	<b>873,620</b>	544,199
已付所得稅		<b>(178,297)</b>	(110,625)
已付利息		<b>(898)</b>	(823)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>694,425</b>	432,751
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司(扣除所得現金)		<b>(26,301)</b>	(26,461)
購買物業、廠房及設備		<b>(35,152)</b>	(30,293)
收購聯營企業及合營企業的付款		–	(4,747)
存入原始到期日超過三個月的定期存款		–	(30,000)
提取原始到期日超過三個月的定期存款		<b>18,000</b>	64,000
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,588</b>	781
出售投資物業所得款項		<b>5,659</b>	6,745
出售按公平值計入其他全面收入的金融資產所得款項		–	2,052
已收銀行利息收入		<b>7,414</b>	9,279
已收其他利息收入		<b>21,115</b>	567
購置物業、廠房及設備的已付按金		<b>(11,647)</b>	(15,392)
自一間聯營企業所得股息收入		<b>15,850</b>	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(3,474)</b>	(23,469)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
已付本公司擁有人的股息		<b>(160,000)</b>	(210,000)
租賃負債付款		<b>(4,103)</b>	(2,765)
根據公开发售及配售發行股份所得款項		<b>4,207,509</b>	–
公开发售及配售應佔交易成本		<b>(11,713)</b>	–
非控股權益注資		<b>7,768</b>	–
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>4,039,461</b>	(212,765)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>4,730,412</b>	196,517
年初現金及現金等價物		<b>1,793,570</b>	1,597,053
匯兌變動對現金及現金等價物的影響		<b>(15,364)</b>	–
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>6,508,618</b>	1,793,570

# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於1996年6月26日根據中國公司法在中國註冊成立。於2016年10月25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位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208室。本公司的主要營業地點位於中國。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

母公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，其股份於中國上海證券交易所主板上市。最終控股公司為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)，一家在中國註冊成立的國有企業。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

綜合財務報表由董事會於2020年3月25日授權刊發。

## 2. 採納新訂及經修訂準則

### 2.1 採納新訂及經修訂準則

自2019年1月1日開始的財政年度生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)已於截至2019年及2018年12月31日止年度的綜合財務報表中貫徹應用。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號修訂	於聯營企業及合營企業的長期權益
香港財務報告準則2015年至2017年 週期之年度改進	香港財務報告準則第3號業務合併；香港財務報告準則第11號聯合 安排；香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第23號借貸 成本修訂

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自2019年1月1日起生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂準則(續)

#### 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含一項租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－獎勵及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及以租賃為法定形式的交易實質。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟此一原則對於相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃而言則屬例外情況。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(i)至(ii)條。

#### (i) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價換取於一段時間內獲得資產(相關資產)使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，則合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須以租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格作為基準，將合約代價分配至各租賃部分，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不將非租賃部分從租賃部分中區分開來，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂準則(續)

#### 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

##### (ii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及租賃期於開始日期起計少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法攤銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

##### 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(請參閱下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初始直接成本；及(iv)承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件規定狀況將產生的估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合投資物業定義或本集團應用重估模式的一類物業、廠房及設備之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產，按折舊成本列賬以及符合租賃土地及持作自用樓宇定義之使用權資產，按折舊成本列賬。



# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂準則(續)

#### 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

##### (ii) 作為承租人的會計處理(續)

###### 使用權資產(續)

對本集團而言，持作出租或資本增值用途的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並且將以折舊成本列賬。持作自用的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第16號入賬並按折舊成本列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議出租若干物業，其中經本集團判斷後，斷定其屬持作自用租賃土地及樓宇以外的獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

###### 租賃負債

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

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

於開始日期後，承租人應透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃條款變動、隨後成為實質固定付款的浮動付款或購買相關資產的評估變動。

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂準則(續)

#### *香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號 – 所得稅處理的不確定性*

該詮釋乃針對香港會計準則第12號所得稅之規定，就如何反映所得稅會計處理的不確定性的影響提供指引。

根據詮釋，實體須釐定是否單獨或一併考慮各個不確定的稅項處理，並以較能預測不確定性的最終結果者為準。實體亦須假設稅務機關將審查其有權審查的金額，並於進行審查時充分掌握所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受不確定的稅項處理，則實體須按照其稅務登記文件計量即期及遞延稅項。倘實體釐定上述情況不大可能發生，則釐定稅項時的不確定性須透過「最有可能的金額」或「預期價值」方法反映，並以較能預測不確定性的最終結果者為準。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團確定對所得稅的會計處理。

#### *香港財務報告準則第9號之修訂 – 具有負補償之提前還款特性*

該等修訂澄清在符合指定條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量，而非按公平值計入損益計量。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團並無任何具有負補償之提前還款特性。

#### *香港會計準則第19號之修訂 – 計劃修正、縮減或清償*

該等修訂澄清於修正、縮減或清償界定福利計劃時，公司應使用更新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，在計算任何該計劃的結算收益或虧損時，不考慮資產上限成本的影響，並在其他全面收入中單獨處理。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團並無任何界定福利計劃。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂準則(續)

#### *香港會計準則第28號之修訂－於聯營企業及合營企業的長期權益*

該等修訂澄清香港財務報告準則第9號適用於聯營企業或合營企業的長期權益(「長期權益」)，而該等權益構成聯營企業或合營企業淨投資的一部分，並訂明於發出香港會計準則第28號減值虧損指引前香港財務報告準則第9號適用於該等長期權益。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團於聯營企業或合營企業並無長期權益。

#### *香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併*

根據年度改進過程中頒佈的該等修訂對現時並不明確的多項準則作出細微且並不急切之變動。該等變動包括對香港財務報告準則第3號的修訂，澄清當業務的共同經營者獲得對聯合經營的控制權時為分階段實現的業務合併，因此先前持有的股權應重新計量至其收購日期公平值。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團並無任何其於其中獲得對聯合經營的控制權的交易。

#### *香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港財務報告準則第11號之修訂，聯合安排*

於年度改進過程中頒佈的該等修訂對現時並不明確的準則作出細微且並不急切之變動。該等變動包括對香港財務報告準則第11號的修訂，澄清於參與(但並非共同控制)一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期公平值。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團並無任何其於其中獲得對聯合經營的控制權的交易。

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

於年度改進過程中頒佈的該等修訂對現時並不明確的多項準則作出細微且並不急切之變動。該等變動包括對香港會計準則第12號的修訂，澄清股息的一切所得稅後果均與產生可分配溢利的交易於損益、其他全面收入或直接於權益一致確認。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是年內並無因本集團分派股息導致的所得稅後果。

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂準則(續)

*香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進：香港會計準則第23號之修訂，借貸成本*

於年度改進過程中頒佈的該等修訂對現時並不明確的準則作出細微且並不急切之變動。該等變動包括對香港會計準則第23號的修訂，澄清在相關合資格資產可作擬定用途或出售後，專為取得尚未償還合資格資產借款將成為實體一般借入資金的一部分，因此計入一般組別。

採納該等修訂並無對該等財務報表產生影響，原因是本集團並無為獲得合資格資產而作出特定借款。

### 2.2 尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

本集團並未於該等財務報表中提早採納的以下尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對本集團未來財務報表有影響：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	重要性的釋義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	利率指標改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂	業務的釋義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 自2020年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 自2021年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 該等修訂原定於2018年1月1日或之後開始之期間生效。生效日期現已推遲/取消。本集團繼續獲允許提早應用該等修訂。

本集團尚未能陳述此等新公佈是否將引致本集團會計政策及財務報表出現重大變動。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 3. 重大會計政策概要

### 3.1 合規聲明

綜合財務報表乃遵照所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露事項。

### 3.2 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產(見附註3.13)除外，除另有註明者外，彼等均按其公平值列賬，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

謹請留意，編製綜合財務報表時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知現時事件及其他因素以及對其之判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計有所差異。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對綜合財務報表具有重大影響的假設及估計的範疇在附註4中披露。

### 3.3 功能及呈列貨幣

綜合財務報表按人民幣(「人民幣」)呈列，其與本公司的功能貨幣一致。

### 3.4 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報表。集團內公司間之公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，並於損益確認虧損，否則未變現虧損亦予以對銷。

年內購入或出售之附屬公司之業績分別自其收購日期起或直至其出售日期止(如適用)計入綜合全面收益表。於有需要時對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.4 業務合併及綜合基準(續)

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股本權益於收購日期之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持收購對象之股權以收購日期公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益確認。本集團可按每宗交易選擇以公平值或應佔收購對象之可識別資產淨值比例計量非控股權益(即現時於附屬公司之擁有權權益)。

除非香港財務報告準則規定使用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生之收購相關成本均予支銷，除非該等成本乃於發行權益工具時產生，在該情況下，有關成本乃自權益中扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期(最長為收購日期起計12個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料時，方以商譽確認。所有其他分類為資產或負債之或然代價之其後調整均於損益確認。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益為以下兩者之差額：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之和；及(ii)資產(包括商譽)過往賬面值與附屬公司及任何非控股權益負債。以往於其他全面收入確認與附屬公司有關之金額乃以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已經出售。

收購後，非控股權益(即現時於附屬公司之擁有權權益)之賬面值為該等權益於初步確認時之款額加上有關非控股權益應佔權益其後變動之部分。即使會導致該等非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額仍歸屬於非控股權益。

#### 3.5 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素俱全，則本公司控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，可或有權獲得來自投資對象的可變回報，及可利用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則控制權需予以重新評估。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.6 聯營企業

聯營企業為一間本集團擁有重大影響力而並非為附屬公司或聯合安排的實體。重大影響力乃有權參與投資對象的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營企業擁有權益時方予以確認。投資者分佔該等交易產生的聯營企業溢利及虧損與聯營企業的賬面值對銷。若未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會即時於損益確認。

就聯營企業支付的任何高於本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入聯營企業的賬面值。倘客觀證據證明於聯營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

於本公司財務狀況表，聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映本公司應佔收購後變動，惟超過本公司於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

### 3.7 聯合安排

倘合約安排授予集團及至少另一方對安排相關活動的聯合控制權，則集團為聯合安排的一方。聯合控制權乃根據控制附屬公司的相同準則進行評估。

集團將其於聯合安排的利益分類為：

- 合營企業：集團只享有聯合安排資產淨值的權利；或
- 聯合經營：集團享有聯合安排的資產權利及承擔債務責任。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.7 聯合安排(續)

於評估聯合安排中利益的分類時，本集團考慮：

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

就於合營企業的投資支付的任何高於本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入於合營企業的投資的賬面值。倘客觀證據證明於合營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

本集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收入及開支對於聯合經營的權益入賬。

本公司以與於聯營企業投資相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.6)將其於合營企業的權益入賬。

#### 3.8 業務合併

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

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務的前擁有人所產生的負債
- 集團已發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債公平值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公平值。



## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.8 業務合併(續)

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量，有限例外情況除外。本集團根據個別收購基準按公平值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額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。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股權於收購日期的公平值

超出所收購可識別資產淨值的公平值時，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平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘結算現金代價任何部分出現遞延，則未來應付款項將於交換日期貼現為現值。所使用貼現率為該實體的增量借款利率(即根據可以比較的條款及條件，可自獨立融資方獲得類似的借款利率)。或然代價被分類為權益或金融負債。獲分類為金融負債的金額其後根據在損益確認的公平值變動重新計量為公平值。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損，於損益中確認。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.9 無形資產

##### a) 商譽

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值、被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權在收購日期的公平值之總額，則超出部分於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽分配予預期會受惠於收購協同效益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽的現金產生單位，每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時須通過比較其賬面值及其可收回金額進行減值測試(見附註3.20)。

就於財政年度內進行收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配的任何商譽的賬面值，繼而基於該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少個別資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)後的值或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

##### b) 物業管理合同

在企業合併中購入的物業管理合同按收購日期的公平值確認。物業管理合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃根據合同的預期三至九年的可使用年期以直線法計算。

該等物業管理合同所得的無形資產具有有限年期，當有跡象顯示該資產可能出現減值時進行減值測試(見附註3.20)。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.10 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備(包括樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備及用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的傢俱及設備)按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

廠房及設備的成本包括其採購價及收購該等項目直接應佔的成本。

僅當項目相關的未來經濟利益將有可能流入本集團，以及該項目的成本能可靠計量時，後續成本方計入資產的賬面值或終止確認為獨立資產(如適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期折舊以撇銷其成本(經扣除估計剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各年末檢討並於適當情況下作出調整。可使用年期如下：

租賃物業裝修	未屆滿租賃期及其可使用年期中較短者
電腦設備	3至10年
電子設備	3至5年
運輸設備	5至10年
傢俱及設備	3至8年
樓宇	20至40年

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產會即時撇減至其可收回金額。

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

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.10 物業、廠房及設備(續)

使用權資產包括按成本計量的根據租賃使用若干物業的權利。使用權資產的初始成本包括：

- 租賃負債初始計量的款項
- 於開始日期或之前作出的任何租賃繳付
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產於資產的可使用年期及租賃期以較短者按直線法進行折舊。

#### 3.11 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及使存貨到達彼等現有地點及狀況所產生的其他成本。成本使用加權平均法／先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計銷售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

#### 3.12 投資物業

投資物業是指持作賺取租金或資本升值(或兩者皆有)的物業，但在正常業務過程中不持作待售、不用於生產或提供貨品或服務或行政目的。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按成本減後續累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認投資物業折舊以於考慮其估計剩餘價值後於估計可使用年期採用直線法撇銷其成本。於各年末對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審查，且估計的任何變動影響按預期基準入賬。

投資物業於出售或永久停用及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損(乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該物業終止確認的期間內計入損益。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.13 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平值計量。

對於並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目，金融資產或金融負債(除無重大融資部分的貿易應收款項外)初步按公平值加其收購或發行直接應佔的交易成本計量。無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

#### (a) 金融資產

於初步確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益計量，則本集團按其公平值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的期間內交付資產的金融資產買賣。

擁有嵌入衍生工具的金融資產在確定其現金流量是否僅支付本金及利息時被完全考慮在內。

#### 金融資產減值

本集團以前瞻性基準評估與其金融資產相關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定預期整個存續期的虧損將於初步確認應收款項時確認。

應收關聯方的按金及其他應收款項被視為信貸風險較低，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (a) 金融資產(續)

###### 金融資產減值(續)

就來自第三方的其他應收款項而言，本集團自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，概述如下：

- 初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」，本集團持續監控其信貸風險；
- 倘自初步確認後信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；
- 倘應收款項存在信貸減值，則金融工具轉入「第3階段」。

第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮前瞻性資料。

整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在預期年內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

###### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應付予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

###### 權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇在其他全面收入中呈列股權投資的公平值收益及虧損，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立後，此類投資的股息繼續在「其他收入」中確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於「其他收益－淨額」(如適用)中確認。按公平值計入其他全面收入的金融資產計量的股權投資公平值變動不與其他公平值變動分開呈報。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.13 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

當金融資產現金流的合約權利屆滿，或當本集團轉讓某宗交易中收取合約現金流的權利，而金融資產的絕大部分擁有權風險及回報已獲轉讓，或本集團既無轉讓亦無保留絕大部分的擁有權風險及回報，而且並無持有金融資產的控制權時，本集團則終止確認金融資產。

##### 違約的定義

本集團認為下列事項構成內部信貸風險管理的違約事件，原因為歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或從外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人(包括本集團)(不考慮本集團持有的任何抵押品)款項。

##### 信貸減值的金融資產

在各個報告日，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某證券失去活躍市場。

##### 於綜合財務狀況表中呈列預期信貸虧損撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (a) 金融資產(續)

###### 撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回到期款項的程序。

##### (b) 金融負債及權益工具

###### 分類為債務或權益

由一間集團實體所發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義被分類為金融負債或權益。

###### 權益工具

權益工具乃證明實體資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按所收取款項(扣除直接發行成本)確認。

###### 金融負債

本集團金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

###### 終止確認金融負債

於且僅於本集團的義務已履行、取消或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額(包括任何已轉讓非現金資產或承擔的負債)於損益中確認。

#### 3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少的短期高流通量投資。



## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.15 收入確認

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，本集團為每月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。

#### (i) 物業管理服務

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按佣金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供的服務的收入。

#### (ii) 非業主增值服務

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

#### (iii) 社區增值服務

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

倘合約涉及出售多項服務，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計，取決於可觀察資料的可用性。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.15 收入確認(續)

##### (iii) 社區增值服務(續)

銷售貨品的收入於本集團已交付貨品至買方及合理保證可收回相關代價時確認。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債，取決於本集團履約與客戶付款之間的關係。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

##### (iv) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

#### 3.16 租賃

本集團租賃多項物業以作為其辦公室或提供社區增值服務。物業租賃期限固定為一至十年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

於相應租賃資產可供本集團使用的日期，物業租賃被確認為使用權資產(包括物業、廠房及設備)及相應負債。每筆租賃款項均在負債和融資成本之間分配。融資成本在租賃期內從損益中扣除，以便在各期間的剩餘負債結餘中產生固定的定期利率。

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.16 租賃(續)

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘若租賃期限反映承租人行使該權利)。

如果隱含在租約的利率或本集團的遞增借款利率可予確定，租賃支付使用該利率予以折讓。

與短期租賃相關的支付和低價值資產的租賃以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢俱。

續約及終止的選擇權包含在本集團的多個物業租賃內。此等條款用於在管理合約方面盡量提升營運的靈活性。所有續約的選擇權只能由本集團而非相應的出租人行使。本集團考慮會營造經濟誘因的所有事實及情況，以行使會釐定租賃期的該等選擇權。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

並非基於指數或利率的可變租賃付款並不是租賃負債的一部分，但其在出現引發該等付款的事件或條件時於綜合全面收益表確認。

### 3.17 外幣換算

本集團實體以其經營所在的主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣訂立的交易按交易發生時的匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按各年末的匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.18 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下相關稅項乃分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，採用於年末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干有限例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會予以確認。

支持確認可予扣減暫時差額所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差額而產生的數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差額的同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一標準，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使用稅項虧損或稅項抵免的期間內轉回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況包括：不得為稅項目的而扣減的商譽暫時差額、不影響會計或應課稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）的資產或負債的初步確認，以及於附屬公司、聯營企業或合營企業的投資的暫時差額。如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

遞延稅項的確認金額乃按資產及負債的賬面值的預期變現或結算形式，採用於年末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不予折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於各年末進行審閱，而倘若不再可能有足夠的應課稅溢利以實現所有或部分資產利益，則會予以扣減。倘若有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何該等扣減均會撥回。

當派付相關股息的責任確認時，源於派息的額外所得稅乃予確認。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.18 所得稅(續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，以及當中變動，乃彼此之間獨立呈列且不會抵銷。當本公司或本集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債的合法強制執行的權利，且符合以下額外條件，方可抵銷即期及遞延稅項資產及負債：

- 就即期稅項資產與負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收的所得稅：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收的未來期間，計劃以淨額方式或同時變現及償還的方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債。

### 3.19 僱員福利

#### (a) 定額供款退休計劃

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

#### (b) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度年末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.20 其他資產減值

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

- 於附屬公司的權益；
- 投資物業；
- 物業、廠房及設備；
- 於聯營企業／合營企業的權益；
- 物業管理合同；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。

#### 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣的時間價值及資產固有風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入的最小一組資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

#### 確認減值虧損

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

#### 撥回減值虧損

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

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.21 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而本集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初步確認。補償本集團所產生開支的補助在由申報相關開支時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償本集團資產成本的補助在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面值減去折舊費用後扣除。無條件政府補貼乃於可收取時在損益中確認為其他收入。

### 3.22 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等作出分配資源至本集團業務分部及檢討該等分部表現的決定的定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事的各項業務成份釐定以下本集團主要產品線。

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

為呈列本集團來自外部客戶的收入及本集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照本公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

### 3.23 撥備及或然負債

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

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一件或多件不完全在本集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.24 關聯方

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為本集團的關聯方：

- (a) 與本集團相關的人士或該人士的緊密親屬，倘該人士：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本公司的母公司主要管理人員。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與本集團有關聯：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關聯)。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或一集團成員的聯營企業或合營企業，而另一實體為成員之一)。
  - (iii) 該兩間實體為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營企業。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受於(a)項識別的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)項識別的人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員之一。
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員公司，向本集團或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士的家屬或該人士的配偶或家庭伴侶。



## 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

### 4. 關鍵會計估計及判斷

於應用本集團的會計政策時，董事需要對未能輕易從其他來源得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續經營基準進行審閱。倘會計估計的修訂只影響作出修訂的期間，則在該期間確認有關修訂；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

#### (i) 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗而作出。倘可使用年期少於以往估計的可使用年期，則管理層將增加折舊開支。其將撇銷或撇減已報廢或出售的技術過時或非策略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期審閱可能導致估計可使用年期的變動，因而影響日後期間的折舊開支。

#### (ii) 貿易及其他應收款項的減值

貿易及其他應收款項減值乃根據有關違約風險及預期信貸虧損率的假設作出。本集團於作出該等假設及選定輸入數據計算有關減值虧損時，會大致根據可獲得的客戶歷史數據、年末時當時的市場狀況(包括前瞻性估計)作出判斷。

倘預期不同於原估計，該差額將對估計出現變動的期間的貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損造成影響。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (iii) 所得稅及遞延稅項

於估計所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項均未能清楚釐定。本集團基於對到期稅項負債評估的估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄的款額不同，該等差額將對有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅溢利，則會就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認遞延稅項資產。管理層於釐定可確認的遞延稅項資產金額時需作出重大判斷，有關判斷乃根據未來應課稅溢利的可能時間及水平連同未來稅務規劃策略作出。

### (iv) 非金融資產減值(商譽除外)

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

## 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (v) 公平值計量

本集團用作披露的投資物業、按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用的輸入數據基於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級(「公平值層級」)：

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

項目乃基於所使用對該項目公平值計量有重大影響的最低等級輸入數據分類至上述等級。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

#### (vi) 商譽減值

本集團每年根據附註3.20所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。可收回金額已基於使用價值計算釐定。該等計算須使用估計。

就減值檢討而言，於釐定估值模式所採納的關鍵假設時需作出判斷。管理層就評估減值所選定的假設出現變動可能會對減值測試的結果產生重大影響，並相應影響本集團的財務狀況及經營業績。倘所使用關鍵假設出現重大不利變動，則可能需要在綜合全面收益表中計入額外減值。

## 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。

### 有關主要客戶的資料

於截至2019年及2018年12月31日止年度，來自一名股東－保利發展控股及其附屬公司(「保利發展控股集團」)的收入分別佔本集團收入的14.7%及16.0%。除保利發展控股集團外，本集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於截至2019年及2018年12月31日止年度貢獻本集團收入的10%或以上。

### 有關經營分部的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體均位於中國，故於截至2019年及2018年12月31日止年度本集團的全部收入均來自中國。

於2019年及2018年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 6. 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的所得款項。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：

		截至12月31日止年度	
已確認來自客戶的收入		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	按時間段	<b>3,843,828</b>	2,909,508
非業主增值服務	按時間段	<b>968,752</b>	696,502
社區增值服務			
—其他增值服務	按時間段	<b>910,253</b>	581,578
—銷售貨品	按時間點	<b>244,003</b>	41,790
		<b>5,966,836</b>	4,229,378

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致，且業主及物業開發商並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

#### (a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與本集團迄今履約對於客戶的價值直接相關時，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合約的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

#### (b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2019年及2018年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

## 6. 收入(續)

### (c) 合約負債詳情

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債	<b>936,732</b>	704,493

#### (i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於本集團業務增長，該等負債增加。

#### (ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前年度結轉的合約負債中確認的收入金額。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	<b>609,992</b>	463,888
社區增值服務	<b>47,702</b>	23,155
非業主增值服務	<b>11,995</b>	5,313
	<b>669,689</b>	492,356

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 7. 其他收入及其他淨收益／(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	9,798	9,279
其他利息收入(附註a)	15,782	7,280
政府補貼(附註b)	31,812	4,013
罰款收入	1,286	2,513
其他	426	702
	<b>59,104</b>	23,787
<b>其他淨收益／(虧損)：</b>		
出售投資物業的收益	2,835	4,051
出售物業、廠房及設備的虧損	(279)	(113)
出售其他金融資產的虧損	–	(56)
貿易應收款項(減值虧損)／減值虧損撥回	(8,744)	1,785
其他應收款項減值虧損	(3,582)	(2,816)
匯兌虧損淨額	(14,824)	–
	<b>34,510</b>	26,638

附註：

(a) 其他利息收入指以下各項：

- i. 於截至2019年12月31日止年度，自應收保利發展控股集團款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還(2018年：無)。
- ii. 於截至2019年及2018年12月31日止年度，自應收一名關聯方款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還。
- iii. 於截至2019年及2018年12月31日止年度，亦就存於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息；該等款項為無抵押、計息及按要求或七日通知償還。

(b) 政府補貼指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼概無附帶任何未滿足的條件。

## 8. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
核數師酬金	2,000	800
物業、廠房及設備折舊	33,029	26,971
投資物業折舊	647	780
無形資產攤銷	6,778	2,546
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	8,744	(1,785)
其他應收款項減值虧損	3,582	2,816
短期租賃開支	45,517	36,739
融資成本－租賃負債的利息	898	823
上市開支	6,070	–
員工成本(包括董事酬金－附註12)：		
薪金及花紅	2,591,166	1,870,958
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	381,747	307,645
	<b>2,972,913</b>	2,178,603

## 9. 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
即期稅項		
本年度稅項	186,558	127,625
遞延稅項(附註25)		
計入年內損益	(4,306)	(879)
	<b>182,252</b>	126,746



## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 9. 所得稅開支(續)

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

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

本集團就中國內地業務作出的企業所得稅撥備已根據現行法規、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。中國企業所得稅一般稅率為25%。本集團兩間附屬公司位於中國西部地區，於若干年度享受15%的企業所得稅優惠稅率。

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表的除所得稅開支前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	<b>685,434</b>	462,813
按相關稅務司法權區適用於溢利的稅率計算的稅項	<b>171,359</b>	115,703
應佔聯營企業／合營企業業績的稅務影響	<b>(4,071)</b>	(1,152)
不可扣稅支出的稅務影響(附註)	<b>18,484</b>	9,637
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(796)</b>	(675)
動用過往未確認的稅項虧損	<b>(383)</b>	(150)
未確認的未動用稅項虧損的稅務影響	<b>5,089</b>	4,262
已確認其他暫時差額的稅務影響	<b>(4,306)</b>	(879)
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的稅務影響	<b>(3,124)</b>	–
所得稅開支	<b>182,252</b>	126,746

附註：「不可扣稅支出的稅務影響」的性質主要指於截至2019年及2018年12月31日止年度的已確認貿易及其他應收款項減值虧損以及所產生的招待開支及部分雜項不可扣稅開支。

## 10. 股息

於截至2018年12月31日止年度，本公司向其股東(保利發展控股及西藏贏悅投資管理有限公司)宣派及派付2017年度的股息人民幣70,000,000元。

於截至2019年12月31日止年度，本公司向其股東(保利發展控股及西藏贏悅投資管理有限公司)宣派及派付2018年度的股息人民幣160,000,000元。

於本報告期末後，董事會建議分派2019年度股息每股人民幣0.30元，金額合計人民幣166,000,020元。須待股東將於2020年6月23日舉行的股東週年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。

## 11. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<b>490,511</b>	328,444

	截至12月31日止年度	
	2019年 千股	2018年 千股
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	<b>404,749</b>	400,000
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	<b>1.21</b>	0.82

附註：截至2018年12月31日止年度的400,000,000股普通股加權平均數(即附註26所述緊隨2019年5月7日資本化發行完成後已發行股份數目)被視為已於截至2018年12月31日止年度全年均已發行。

截至2019年12月31日止年度的404,749,000股普通股加權平均數，除包括上述截至2018年12月31日止年度的400,000,000股普通股外，亦包括緊隨全球發售完成後已發行的133,333,400股普通股加權平均數。

於截至2019年及2018年12月31日止年度，由於本集團並無可構成攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 12. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

#### (a) 董事酬金

董事酬金詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
<b>董事</b>				
黎家河先生	—	2,005	110	2,115
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何智韜先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
吳蘭玉女士	—	1,379	68	1,447
	—	3,384	178	3,562

## 12. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

### (a) 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
<b>董事</b>				
黎家河先生	-	2,382	102	2,484
胡在新先生	-	-	-	-
付俊女士	-	-	-	-
黃海先生	-	-	-	-
何軍先生	-	-	-	-
曹斌女士	-	-	-	-
吳蘭玉女士	-	2,171	101	2,272
王小軍先生	100	-	-	100
譚燕女士	100	-	-	100
王鵬先生	-	-	-	-
	<b>200</b>	<b>4,553</b>	<b>203</b>	<b>4,956</b>

附註：

- (i) 截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事已自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。
- (ii) 何智韜先生於2018年6月4日辭任本公司董事。
- (iii) 吳蘭玉女士於2018年6月20日獲委任為本公司董事。
- (iv) 付俊女士、何軍先生及曹斌女士於2019年5月7日辭任本公司董事。
- (v) 王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。

截至2019年12月31日止年度，獨立非執行董事王鵬先生並無自本集團或本集團關聯方收取任何酬金(2018年：無)。除上文所述者外，截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 12. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

#### (b) 五位最高薪酬人士

本集團截至2019年及2018年12月31日止年度五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人數	2018年 人數
董事	2	2
非董事最高薪酬人士	3	3
	5	5

上述於截至2019年及2018年12月31日止年度的非董事最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及花紅	4,359	3,549
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	245	258
	4,604	3,807

附註：於截至2019年及2018年12月31日止年度，上述非董事最高薪酬人士概無自本集團收取任何酬金作為促使其加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

在下列酬金範圍內的最高薪酬非董事人數：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人數	2018年 人數
薪酬範圍(以港元計)		
零港元至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2
1,500,001港元至2,000,000港元	3	1
	3	3

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團概無向上述的五位最高薪酬人士支付酬金以作為促使其加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

### 13. 於聯營企業／合營企業的權益

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔資產淨值	<b>27,254</b>	26,822

本集團的聯營企業及合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立、營運及主要活動地點	關係	所有權權益／投票權／ 應佔溢利的百分比
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)	於中國對智慧技術產品、自動裝置及 電子產品進行研發	聯營企業	30
西藏保利愛家房地產經紀有限公司 (「西藏保利愛家」)	於中國從事房地產經紀服務	聯營企業	30
保利(資陽)城市綜合服務有限公司 (「保利資陽」)	於中國從事物業管理服務	合營企業	60 <sup>#</sup>
山西保利德奧電梯工程有限公司 (「山西保利德奧」)	於中國從事電梯維修及保養服務	合營企業	45

<sup>#</sup> 儘管本集團於保利資陽的所有權權益超過50%，但保利資陽要求獲得80%的票數以通過董事會決議案，而本集團僅獲得60%的票數，因此，本集團對保利資陽的財務及營運政策並無控制權但對其擁有共同控制權。因此，本公司董事視於保利資陽的權益為合營企業。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 13. 於聯營企業／合營企業的權益(續)

(a) 重大合營企業的概要財務資料(已就會計政策差異作出調整)：

(i) 西藏保利愛家

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	616,993	349,300
非流動資產	13,729	9,180
流動負債	(550,062)	(281,466)
非流動負債	-	-
資產淨值	80,660	77,014
本集團應佔該聯營企業的資產淨值	24,198	23,104
從該聯營企業收到的股息	15,850	-

	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	946,716	323,088
除稅後溢利	56,476	21,614
全面收入總額	56,476	21,614

(b) 概要財務資料(非重大聯營企業／合營企業)：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務報表中個別非重大聯營企業／合營企業的總賬面值	3,056	3,718
本集團聯營企業／合營企業的財務資料合計：		
— 資產淨值	4,342	6,833
— 收入	9,619	6,103
— 除稅後虧損	(2,490)	(6,313)
全面收入總額	(2,490)	(6,313)

## 14. 物業、廠房及設備

	使用權 資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於2018年1月1日	13,576	-	15,070	1,421	77,329	12,890	16,733	137,019
透過收購一間附屬公司 而購置(附註28)	-	1,306	-	-	378	301	1,018	3,003
添置	10,340	-	20,060	-	16,515	2,385	5,590	54,890
出售	(3,476)	-	(79)	-	(2,381)	(1,762)	(624)	(8,322)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	20,440	1,306	35,051	1,421	91,841	13,814	22,717	186,590
透過收購一間附屬公司 而購置(附註28)	-	-	-	-	99	31	18	148
添置	1,269	-	14,989	93	18,144	2,007	6,171	42,673
出售	(2,004)	-	(985)	-	(5,155)	(82)	(1,243)	(9,469)
於2019年12月31日	19,705	1,306	49,055	1,514	104,929	15,770	27,663	219,942
<b>累計折舊</b>								
於2018年1月1日	3,843	-	7,765	349	46,740	8,485	8,801	75,983
折舊	3,954	27	4,592	195	13,603	1,261	3,339	26,971
出售	(3,476)	-	(79)	-	(1,965)	(1,430)	(478)	(7,428)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	4,321	27	12,278	544	58,378	8,316	11,662	95,526
折舊	4,427	64	7,896	198	15,240	1,576	3,628	33,029
出售	(2,004)	-	(253)	-	(4,582)	(65)	(698)	(7,602)
於2019年12月31日	6,744	91	19,921	742	69,036	9,827	14,592	120,953
<b>賬面淨值</b>								
於2019年12月31日	12,961	1,215	29,134	772	35,893	5,943	13,071	98,989
於2018年12月31日	16,119	1,279	22,773	877	33,463	5,498	11,055	91,064

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊，當中已考慮其估計存在的剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2019年及2018年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。



## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 15. 投資物業

	總計 人民幣千元
<b>成本</b>	
於2018年1月1日	24,370
出售	(3,034)
於2018年12月31日及2019年1月1日	21,336
出售	(3,258)
於2019年12月31日	18,078
<b>累計折舊</b>	
於2018年1月1日	1,950
折舊	780
出售	(340)
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,390
折舊	647
出售	(434)
於2019年12月31日	2,603
<b>賬面淨值</b>	
於2019年12月31日	15,475
於2018年12月31日	18,946

本集團投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

本集團的投資物業位於中國，其土地使用期自2004年起至2052年為止。

## 15. 投資物業(續)

投資物業於2019年及2018年12月31日的公平值如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於中國的投資物業	<b>20,881</b>	27,092

本集團投資物業於2019年及2018年12月31日的公平值乃根據由廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的投資物業所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。根據估值模式，商業物業及車位分別採用收入法及市場法進行估值。

收入法基於物業的估計租金價值採用貼現現金流量法作出。市場法以市場上可獲得的市場可資比較交易為根據，並就標的物業與可資比較物業之間的各種因素作出調整。

公平值估計乃為第3級公平值層級。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳用途作出，有關用途與彼等的實際用途並無不同。

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無轉入或轉出第3級或任何其他層級。

## 16. 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的股本投資		
非上市股本投資，按公平值	<b>13,000</b>	10,800

本集團已將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本集團計劃出於策略原因而長期持有該等投資。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 17. 無形資產

	物業管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2018年1月1日	–	–	–
透過收購一間附屬公司而購置(附註28a)	55,000	46,129	101,129
於2018年12月31日及2019年1月1日	55,000	46,129	101,129
透過收購一間附屬公司而購置(附註28b)	3,000	904	3,904
於2019年12月31日	58,000	47,033	105,033
<b>累計攤銷</b>			
於2018年1月1日	–	–	–
攤銷	2,546	–	2,546
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,546	–	2,546
攤銷	6,778	–	6,778
於2019年12月31日	9,324	–	9,324
<b>賬面淨值</b>			
於2019年12月31日	48,676	47,033	95,709
於2018年12月31日	52,454	46,129	98,583

誠如附註28a所載，本集團已收購湖南保利天創的60%股權，代價為人民幣78,000,000元。於收購當日，物業管理合同產生的無形資產人民幣55,000,000元及商譽人民幣46,129,000元已於截至2018年12月31日止年度內確認。

誠如附註28b所載，本集團已收購保利暉創(重慶)的51%股權，代價為人民幣4,080,000元。於收購當日，物業管理合同產生的無形資產人民幣3,000,000元及商譽人民幣904,000元已於截至2019年12月31日止年度內確認。

物業管理合同主要涉及湖南保利天創及保利暉創(重慶)於收購當日的現有合約。湖南保利天創及保利暉創(重慶)現有合約的合約年期介乎一至三年。考慮到與物業開發商或業主委員會所訂立的物業管理合同被終止或不獲重續並不常見，故本集團經參考行業經驗後估計可使用年期並釐定攤銷期為三至九年。

## 17. 無形資產(續)

獨立估值師已進行估值以釐定物業管理合同的金額。釐定物業管理合同於收購當日的公平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
物業管理合同	多期超額盈利法	16.6-17.4%	三至九年，即向有關物業提供物業管理服務的估計期限，經計及對具類似特徵的物業管理合同的重續模式的過往經驗

收購所產生的商譽人民幣47,033,000元分配至湖南保利天創現金產生單位及保利暉創(重慶)現金產生單位所經營的物業管理業務。

管理層已對商譽進行減值測試。各現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產」)評估並按使用價值(「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及香港會計準則第36號「資產減值」建議的為期五年的財務預算計算。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 17. 無形資產(續)

下表載列管理層進行商譽減值測試所依據的現金流量預測的各項主要假設：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
就湖南保利天創現金產生單位而言		
— 長期增長率	3.0%	3.0%
— 除稅前貼現率	15.2%	16.6%
就保利暉創(重慶)現金產生單位而言		
— 長期增長率	3.0%	不適用
— 除稅前貼現率	16.3%	不適用

下表載列於所示日期上述商譽減值測試各主要相關假設變動對各現金產生單位可收回金額影響的敏感度分析。我們於各年度末應用長期增長率增加或減少5%及10%及應用增加或減少0.5%及1%除稅前貼現率列示淨空(現金產生單位的可收回金額超過現金產生單位的賬面值)。儘管該敏感度分析所用的假設波動比率並不等於實際歷史波動，我們認為於各項關鍵假設中應用假設波動呈列了該等假設變動對各現金產生單位可收回金額潛在影響的有意義分析。

就湖南保利天創現金產生單位而言：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加		
(5)%	59,615	13,002
(10)%	57,499	3,002
5%	64,064	33,002
10%	66,403	42,002
除稅前貼現率(減少)/增加		
(0.5)%	69,338	28,002
(1)%	77,543	35,002
0.5%	54,859	17,002
1%	48,439	12,002

## 17. 無形資產(續)

就保利暉創(重慶)現金產生單位而言：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
長期增長率(減少)／增加	
(5)%	2,437
(10)%	2,281
5%	2,763
10%	2,935
除稅前貼現率(減少)／增加	
(0.5)%	3,101
(1)%	3,647
0.5%	2,130
1%	1,696

於2019年及2018年12月31日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值約人民幣61,346,000元及人民幣23,002,000元。

於2019年12月31日，根據使用價值計算的保利暉創(重慶)現金產生單位的可收回金額超過賬面值約人民幣2,435,000元。

本公司董事認為，計算可收回金額所依據的關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

本公司董事參考獨立估值師所評估的可收回金額，確定於2019年及2018年12月31日毋須對商譽作出減值撥備。

此外，於2019年及2018年12月31日，並無需要對物業管理合同作出減值。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 18. 存貨

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
車位	43,900	64,715
原材料	86	383
消費品及其他存貨	2,282	883
	<b>46,268</b>	65,981

### 19. 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方	133,976	99,711
第三方	272,447	103,296
總計	406,423	203,007
減：貿易應收款項減值撥備	(15,455)	(6,711)
	<b>390,968</b>	196,296
應收票據	420	—
	<b>391,388</b>	196,296

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

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務收入。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃於發出繳款通知書後由住戶應付的款項。

於2019年12月31日，本集團的應收票據到期日為1個月內。於2019年12月31日，應收票據來自保利發展控股集團。

## 19. 貿易應收款項及應收票據(續)

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

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	383,526	188,785
一至兩年	20,962	12,895
兩年以上	1,935	1,327
	<b>406,423</b>	203,007

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備預付款項	10,698	5,304
<b>流動資產</b>		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	42,814	34,925
— 第三方	279,654	162,603
總計	322,468	197,528
減：其他應收款項減值撥備	(11,076)	(7,494)
	<b>311,392</b>	190,034
應收增值稅	4,175	1,866
應收利息(附註)	2,807	6,713
預付款項	38,658	24,902
	<b>357,032</b>	223,515

附註：於2019年及2018年12月31日，有關結餘來自存放於同系附屬公司存款的應收利息，分別為人民幣386,000元及人民幣6,713,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)(iii)。



## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 21. 存款及銀行結餘

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
手頭現金	79	103
銀行及金融機構現金	6,508,539	1,811,467
存款及銀行結餘總額	6,508,618	1,811,570
減：原到期日超過三個月的定期存款	-	(18,000)
於綜合現金流量表內的現金及現金等價物	6,508,618	1,793,570

附註：

- 於2019年12月31日，存款及銀行結餘金額人民幣4,220,845,000元（2018年：零）及人民幣2,287,773,000元（2018年：人民幣1,811,570,000元）分別以港元及人民幣計值。存放於中國的手頭現金以及銀行現金以人民幣計值。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣，人民幣不得自由兌換為其他貨幣。
- 於2019年及2018年12月31日，本集團存款及銀行結餘包括存放於保利財務（一間同系附屬公司及持牌金融機構）的存款，金額分別為人民幣1,102,469,000元及人民幣1,006,234,000元。
- 銀行及金融機構現金乃按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，且按各自的短期定期存款利率賺取利息。

### 22. 貿易應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方（附註）	10,217	-
第三方	243,142	193,320
	253,359	193,320

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於年末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	244,999	180,613
一至兩年	8,194	11,224
兩年以上	166	1,483
	253,359	193,320

附註：結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

## 23. 應計費用及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方	<b>28,335</b>	28,028
— 第三方	<b>1,076,745</b>	794,957
	<b>1,105,080</b>	822,985
其他應付稅項	<b>50,697</b>	33,293
應付股息(附註)	<b>13,580</b>	13,580
應付薪金	<b>10,810</b>	18,027
	<b>1,180,167</b>	887,885

附註：截至2019年及2018年12月31日的應付股息指湖南保利天創於被本集團收購前向其當時兩名股東宣派的股息。

## 24. 租賃負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃款項		
— 一年內	<b>4,426</b>	3,418
— 一至兩年	<b>4,565</b>	2,879
— 兩至五年	<b>9,457</b>	8,110
— 五年後	<b>4,319</b>	6,655
	<b>22,767</b>	21,062
減：日後融資費用	<b>(7,872)</b>	(3,333)
租賃負債的現值	<b>14,895</b>	17,729
— 即期	<b>2,643</b>	2,284
— 非即期	<b>12,252</b>	15,445

本集團租賃各項物業主要作為其辦公室，且該等租賃負債乃按於租期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。續約選擇權包含在本集團的多項物業租賃內。倘可合理確定本集團會行使該等續約選擇權，則有關選擇權所涵蓋的期限包含在租期內。

於截至2019年12月31日止年度，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款、租賃利息開支付款)為人民幣5,001,000元(2018年：人民幣3,588,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 25. 遞延稅項

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

#### 遞延稅項資產

	貿易應收款項 減值虧損 人民幣千元	其他應收款項 減值虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,608	1,107	2,715
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	516	78	594
(扣除自)/計入年內損益	(447)	689	242
於2018年12月31日及2019年1月1日	<b>1,677</b>	<b>1,874</b>	<b>3,551</b>
計入年內損益	<b>2,187</b>	<b>898</b>	<b>3,085</b>
於2019年12月31日	<b>3,864</b>	<b>2,772</b>	<b>6,636</b>

#### 遞延稅項負債

	無形資產攤銷 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	-	-	-
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	13,750	-	13,750
計入年內損益	(637)	-	(637)
於2018年12月31日及2019年1月1日	<b>13,113</b>	-	<b>13,113</b>
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	<b>750</b>	-	<b>750</b>
(扣除自)/計入年內損益	<b>(1,695)</b>	<b>474</b>	<b>(1,221)</b>
於2019年12月31日	<b>12,168</b>	<b>474</b>	<b>12,642</b>

## 26. 股本

附註	內資股		上市H股		總計	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已註冊、已發行及繳足：						
於2018年1月1日、2018年12月31日						
及2019年1月1日 (a)	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
資本化後發行的內資股 (b)	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000
全球發售後發行的H股 (c)	-	-	133,333	133,333	133,333	133,333
於2019年12月31日	400,000	400,000	133,333	133,333	533,333	533,333

附註：

- (a) 本公司於1996年6月26日根據中國法律註冊成立為國有有限公司，註冊股本為人民幣3,000,000元，分為3,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。本公司註冊股本其後於2003年5月21日、2011年5月19日及2016年9月26日分別增至人民幣5,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣100,000,000元。
- (b) 根據於2019年5月7日通過的書面決議案，通過分別將為數約人民幣80,000,000元的資本儲備及人民幣220,000,000元的保留盈利資本化，註冊股本由約人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。
- (c) 於2019年12月19日，本公司通過全球發售以35.10港元的價格發行133,333,400股每股面值人民幣1.00元的H股。同日，本公司的H股在聯交所上市。發行所得款項總額為4,680,002,000港元(等同人民幣4,207,509,400元)。扣除包銷費用及其他相關費用人民幣134,591,000元後，發行所得款項淨額為人民幣4,072,918,400元，其中人民幣133,333,400元作為股本及人民幣3,939,585,000元計入股份溢價。
- (d) 內資股股東及H股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

## 27. 承擔

### 資本承擔

於年末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,936	5,076

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司

#### (a) 湖南保利天創

於2018年6月29日，本集團與獨立第三方就收購湖南保利天創的60%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣78,000,000元。進行該收購事項的目的為擴大本集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

人民幣46,129,000元的商譽主要產生自湖南保利天創業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合以及管理效益的提升等。預期已確認的商譽將不可作所得稅扣稅用途。

於收購事項完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,003
貿易應收款項	24,173
按金、預付款項及其他應收款項	4,614
遞延稅項資產	594
無形資產(附註17)	55,000
現金	12,539
貿易應付款項	(456)
應付股息	(16,411)
應計費用及其他應付款項	(5,943)
遞延稅項負債(附註25)	(13,750)
合約負債	(3,237)
應付所得稅	(7,008)
	53,118
非控股權益	(21,247)
商譽(附註17)	46,129
代價之公平值	78,000

## 28. 收購附屬公司(續)

### (a) 湖南保利天創(續)

	總計 人民幣千元
由以下方式償付：	
現金	39,000
計入其他應付款項的應付代價	39,000
	<hr/> 78,000

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下各項所產生的現金流出淨額：		
以現金結算的購買代價	<b>(31,808)</b>	(39,000)
已收購的存款及銀行結餘	-	12,539
	<b>(31,808)</b>	(26,461)

本集團選擇按非控股權益應佔湖南保利天創可識別資產淨值的比例計量於收購日期在湖南保利天創的非控股權益。

自收購日期起，湖南保利天創為本集團年內收入及溢利貢獻人民幣104,994,000元及人民幣9,907,000元。倘若收購發生於2018年1月1日，本集團的收入及溢利將分別為人民幣4,326,878,000元及人民幣340,801,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2018年1月1日完成，本集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬作為未來表現的預測。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司(續)

#### (b) 保利暉創(重慶)

於2019年4月11日，本集團與獨立第三方就收購保利暉創(重慶)的51%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣4,080,000元。進行該收購事項的目的為擴大本集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

於收購完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	148
存貨	82
按金、預付款項及其他應收款項	830
無形資產(附註17)	3,000
現金	7,037
應計費用及其他應付款項	(1,250)
遞延稅項負債(附註25)	(750)
合約負債	(2,870)
	6,227
非控股權益	(3,051)
商譽(附註17)	904
代價之公平值	4,080

## 28. 收購附屬公司(續)

### (b) 保利暉創(重慶)(續)

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	總計 人民幣千元
由以下方式償付：	
現金	1,530
計入其他應付款項的應付代價	2,550
	4,080

	2019年 人民幣千元
以下各項所產生的現金流入淨額：	
以現金結算的購買代價	(1,530)
已收購的存款及銀行結餘	7,037
	5,507

本集團選擇按非控股權益應佔保利暉創(重慶)可識別資產淨值的比例計量於收購日期在保利暉創(重慶)的非控股權益。

自收購日期起，保利暉創(重慶)為本集團年內收入及溢利貢獻人民幣16,193,000元及人民幣3,303,000元。倘若收購發生於2019年1月1日，本集團的收入及溢利將分別為人民幣5,974,000,000元及人民幣499,644,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2019年1月1日完成，本集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬作為未來表現的預測。



# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 29. 控股公司財務狀況表

	於12月31日	
附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資於附屬公司	<b>166,100</b>	149,898
於聯營企業／合營企業的權益	<b>27,254</b>	26,822
物業、廠房及設備	<b>44,635</b>	43,770
投資物業	<b>15,475</b>	18,946
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產	<b>13,000</b>	10,800
物業、廠房及設備預付款項	<b>10,642</b>	2,368
遞延稅項資產	<b>4,903</b>	2,392
	<b>282,009</b>	254,996
<b>流動資產</b>		
存貨	<b>45,405</b>	65,871
貿易應收款項及應收票據	<b>236,430</b>	127,429
預付款項、按金及其他應收款項	<b>332,019</b>	232,615
存款及銀行結餘	<b>6,035,235</b>	1,475,487
	<b>6,649,089</b>	1,901,402
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	<b>153,944</b>	120,350
應計費用及其他應付款項*	<b>1,457,249</b>	1,241,220
租賃負債	<b>886</b>	495
合約負債	<b>454,399</b>	333,652
應付所得稅	<b>30,798</b>	23,711
	<b>2,097,276</b>	1,719,428
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,551,813</b>	181,974
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,833,822</b>	436,970
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	<b>510</b>	436
遞延稅項負債	<b>474</b>	–
	<b>984</b>	436
<b>資產淨值</b>	<b>4,832,838</b>	436,534
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔資本及儲備		
資本	26	100,000
儲備(附註)		336,534
<b>權益總額</b>	<b>4,832,838</b>	436,534

\* 計入應計費用及其他應付款項的金額為與其附屬公司的結餘人民幣678,105,000元(2018年：人民幣668,868,000元)。

## 29. 控股公司財務狀況表(續)

附註：儲備變動

	儲備					總計 人民幣千元
	股份 溢價 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
<b>於2017年12月31日及 2018年1月1日</b>	-	83,962	23,335	4,444	48,265	160,006
年內溢利	-	-	-	-	241,672	241,672
按公平值計入其他全面收入 的金融資產的未變現公平 值變動	-	-	-	4,856	-	4,856
轉撥法定儲備	-	-	22,121	-	(22,121)	-
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)
<b>於2018年12月31日及 2019年1月1日</b>	-	83,962	45,456	9,300	197,816	336,534
年內溢利	-	-	-	-	481,186	481,186
按公平值計入其他全面收入 的金融資產的 未變現公平值變動	-	-	-	2,200	-	2,200
發行股份(附註26)	-	(80,000)	-	-	(220,000)	(300,000)
根據公開發售及 配售發行的股份 (附註26(c))	4,074,176	-	-	-	-	4,074,176
公開發售及配售應佔的 交易成本(附註26(c))	(134,591)	-	-	-	-	(134,591)
轉撥法定儲備	-	-	47,953	-	(47,953)	-
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>3,939,585</b>	<b>3,962</b>	<b>93,409</b>	<b>11,500</b>	<b>251,049</b>	<b>4,299,505</b>

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 30. 非控股權益

重大非控股權益的詳情如下：

附屬公司名稱	透過非控股權益持有的所有權權益 於12月31日	
	2019年	2018年
保利(長春)物業服務有限公司(「保利(長春)」)	50%	50%
湖南保利天創物業發展有限公司(「湖南保利天創」)	40%	40%
保利中設(北京)物業管理有限公司(「保利中設」)	40%	—

有關重大非控股權益(「非控股權益」)的財務資料概要呈列於下文：

#### (i) 保利(長春)

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	91,617	90,980
非流動資產	724	853
流動負債	(53,984)	(64,570)
非流動負債	—	—
資產淨值	38,357	27,263
累計非控股權益	19,179	13,632

	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	110,161	90,395
除稅後溢利或虧損	11,093	6,473
全面收入總額	11,093	6,473
分配至非控股權益的溢利	5,547	3,237
已付非控股權益的股息	—	—

### 30. 非控股權益(續)

#### (ii) 湖南保利天創

於12月31日

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	70,243	48,900
非流動資產	50,246	56,132
流動負債	(35,001)	(30,803)
非流動負債	(11,586)	(13,113)
資產淨值	73,902	61,116
累計非控股權益	29,561	24,446

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	264,406	104,994
除稅後溢利或虧損	12,787	7,998
全面收入總額	12,787	7,998
分配至非控股權益的溢利	5,115	3,199
已付非控股權益的股息	-	-

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 30. 非控股權益(續)

#### (iii) 保利中設

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動資產	16,581	–
非流動資產	430	–
流動負債	(470)	–
非流動負債	–	–
資產淨值	16,541	–
累計非控股權益	6,616	–

	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	8,049	–
除稅後溢利或虧損	1,541	–
全面收入總額	1,541	–
分配至非控股權益的溢利	616	–
已付非控股權益的股息	–	–

### 31. 於附屬公司的權益

重大的附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	本公司應佔股權		已發行及繳足股本	主要業務及 營運地點
		於2018年 12月31日	於2019年 12月31日		
保利(廣州)物業發展有限公司 (「保利(廣州)」)(附註(d))	於2017年3月10日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理， 中國
廣州保利商業物業發展有限公司 (「廣州保利商業」)(附註(d))	於2017年3月30日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理， 中國
保利(佛山)物業服務有限公司 (「保利(佛山)」)(附註(d))	於2009年12月24日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
陽江保利物業管理有限公司 (「陽江保利」)(附註(d))	於2009年12月11日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理， 中國
保利物業管理(北京)有限公司 (「保利(北京)」)(附註(d))	於2003年12月15日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
天津保利大都會物業服務有限公司 (「天津保利大都會」)(附註(d))	於2010年6月21日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理， 中國
天津鑫和健身服務有限公司 (「天津鑫和」)(附註(e))	於2014年6月23日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣100,000元	健身服務， 中國
河北保利物業服務有限公司 (「河北保利」)(附註(d))	於2016年8月26日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣零元	暫無營業
保利(上海)城市建設服務有限公司 (「保利(上海)」，前稱為上海保利翰 物業有限公司(「上海保利翰」) (附註(d))	於2012年9月13日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理， 中國

## 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

### 31. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本公司應佔股權		已發行及繳足股本	主要業務及 營運地點
		於2018年 12月31日	於2019年 12月31日		
浙江保利物業管理有限公司 (「浙江保利」)(附註(d))	於2010年7月12日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
保利(廈門)物業管理有限公司 (「保利(廈門)」)(附註(d))	於2011年6月3日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理， 中國
保利重慶物業管理有限公司 (「保利重慶」)(附註(d))	於2005年10月31日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
湖南保利物業管理有限公司 (「湖南保利」)(附註(d))	於2003年8月22日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
保利(武漢)物業管理有限公司 (「保利(武漢)」)(附註(d))	於2004年5月8日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,080,000元	物業管理， 中國
江西保利物業管理有限公司 (「江西保利」)(附註(d))	於2011年3月31日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理， 中國
遼寧保利物業管理有限公司 (「遼寧保利」)(附註(d))	於2004年7月19日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
保利(大連)物業管理有限公司 (「保利(大連)」)(附註(d))	於2013年6月28日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣2,000,000元	物業管理， 中國
保利保定物業服務有限公司 (「保利保定」)(附註(e))	於2016年8月5日在 中國註冊成立	51%	51%	人民幣1,000,000元	物業管理， 中國

### 31. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本公司應佔股權		已發行及繳足股本	主要業務及 營運地點
		於2018年 12月31日	於2019年 12月31日		
湖南保利同元物業管理有限公司 (「湖南保利同元」)(附註(d))	於2015年11月17日在 中國註冊成立	51%	51%	人民幣2,000,000元	物業管理， 中國
保利(包頭)物業服務有限公司 (「保利(包頭)」)(附註(d))	於2006年8月28日在 中國註冊成立	77.5%	77.5%	人民幣3,000,000元	物業管理， 中國
保利(長春)物業服務有限公司 (「保利(長春)」)(附註(d)及(f))	於2008年2月1日在 中國註冊成立	50%	50%	人民幣3,000,000元	物業管理， 中國
吉安市保利金物業服務有限公司 (「吉安保利金」)(前稱吉安市保利金 物業管理有限公司)(「吉安保利金」) (附註(e))	於2018年1月10日在 中國註冊成立	51%	51%	人民幣零元	物業管理， 中國
廣州增城保利物業投資有限公司 (「廣州增城」)(附註(e))	於2018年7月19日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣零元	物業管理， 中國
湖南保利天創物業發展有限公司 (「湖南保利天創」)，前稱為長沙市 天創物業管理有限責任公司 (「長沙天創」)(附註(d))	於2008年1月17日在 中國註冊成立	60%	60%	人民幣5,000,000元	物業管理， 中國
廣州保利和悅健康養老服務有限公司 (「廣州保利和悅」)(附註(d))	於2018年2月1日在 中國註冊成立	100%	100%	人民幣4,000,000元	老人及殘疾 護理服務， 中國
廣州和創中味餐飲服務有限公司 (「廣州和創」)(附註(d))	於2018年11月15日在 中國註冊成立	51%	51%	人民幣2,000,000元	園林綠化服 務、餐飲管 理，中國



## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 31. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本公司應佔股權		已發行及繳足股本	主要業務及 營運地點
		於2018年 12月31日	於2019年 12月31日		
保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司 (「保利觀瀾」)(附註(e))	於2018年11月14日在 中國註冊成立	80%	80%	人民幣1,000,000元	物業管理， 中國
保利中設(北京)物業管理有限公司 (「保利中設」)(附註(d))	於2019年1月8日在 中國註冊成立	—	60%	人民幣15,000,000元	物業管理， 中國
保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司 (「保利暉創(重慶)」，前稱重慶新祥 瑞物業管理有限公司(「重慶新祥瑞」) (附註(d))	於1995年4月20日在 中國註冊成立	—	51%	人民幣3,000,000元	物業管理， 中國
和創愛奇(廣州)運營管理有限公司 (「和創愛奇」)(附註(e))	於2019年4月19日在 中國註冊成立	—	51%	人民幣1,000,000元	物業管理， 中國
湖南省星創城市運營管理有限公司 (「湖南星創」)(附註(d))	於2019年5月20日在 中國註冊成立	—	51%	人民幣200,000元	物業管理， 中國
宜昌保和物業服務有限公司 (「宜昌保和」)(附註(e))	於2019年5月27日在 中國註冊成立	—	100%	人民幣零元	暫無營業
廣東和加家居科技有限公司 (「廣東和加」)(附註(d))	於2019年7月18日在 中國註冊成立	—	60%	人民幣零元	暫無營業
保利萬騰河北物業服務有限公司 (「保利萬騰」)(附註(e))	於2019年10月18日在 中國註冊成立	—	51%	人民幣零元	暫無營業

### 31. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	本公司應佔股權		已發行及繳足股本	主要業務及 營運地點
		於2018年 12月31日	於2019年 12月31日		
山東城投保利暉創城市服務有限公司 (「保利暉創山東」)(附註(e))	於2019年11月7日在 中國註冊成立	-	51%	人民幣零元	暫無營業
恒遠(香港)服務有限公司 (「恒遠(香港)」)(附註(d))	於2019年12月23日在 香港註冊成立	-	100%	人民幣零元	暫無營業
唐山新城投保利城市服務有限公司 (「保利唐山」)(附註(e))	於2019年12月25日在 中國註冊成立	-	51%	人民幣零元	暫無營業

附註：

- (a) 所有在中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 本集團旗下所有公司均已採納12月31日作為其財政年度年結日。
- (c) 所有在中國成立的實體均屬內資有限責任公司的形式。
- (d) 本公司於本報告日期直接持有有關股權。
- (e) 本公司於本報告日期間接持有有關股權。
- (f) 保利(長春)物業服務有限公司(「保利長春」)作為本集團擁有50%權益的附屬公司入賬，原因是所有戰略財務及經營決策須經全體股東一致同意批准。保利長春全體股東已訂立一致行動協議，通過簽訂一致行動協議，其他股東同意在未能達成一致同意時遵循本集團作出的戰略財務及經營決策。由於本集團取得監管保利長春相關活動的實際投票控制權，保利長春作為本集團的附屬公司入賬。

### 32. 重大關聯方交易

本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度訂立以下重大關聯方交易：

#### (a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司
保利財務	中國保利集團的附屬公司

# 綜合財務報表附註

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

## 32. 重大關聯方交易(續)

### (b) 重大關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
保利發展控股集團		
提供服務		
—物業管理服務	138,046	135,442
—非業主增值服務	701,075	534,477
—社區增值服務	38,139	8,441
利息收入	38	—
出售按公平值計入其他全面收入的金融資產	—	2,052
購入庫存	7,007	85,490
租賃合約安排		
—使用權資產	5,643	4,829
—租賃負債	6,683	5,530
—折舊	4,280	1,900
—利息開支	418	338
—租金開支	14,321	8,904
商標費	—*	—*
軟件開發開支	3,633	3,501
硬件採購開支	549	—
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
—物業管理服務	3,816	5,245
—非業主增值服務	95,479	58,866
—社區增值服務	1,475	1,904
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
—物業管理服務	4,253	4,180
—非業主增值服務	78,653	33,675
—社區增值服務	1,021	337
租賃合約安排		
—使用權資產	1,313	1,608
—租賃負債	1,421	1,698
—折舊	295	295
—利息開支	83	96
保利財務		
利息收入	14,788	7,146

\* 相關結餘指少於人民幣1,000元的款項。

### 33. 資本管理政策及程序

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

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

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

管理層將權益總額視作資本。於2019年及2018年12月31日的資本金額分別約為人民幣5,122,248,000元及人民幣693,129,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

### 34. 金融風險管理

本集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具的詳情披露於各附註中。有關該等金融工具的風險包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。降低有關風險的政策載列於下文。本公司董事致力管控及監察此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

#### (a) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團收入及經營現金流量大體上不受市場利率變動影響。

## 34. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險

本集團就其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款面臨信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金的賬面值為本集團就其金融資產所面臨的最大信貸風險。

由於銀行現金存款主要存放於國有銀行及金融機構，本集團預期並無與存放於銀行的現金相關的重大信貸風險。管理層預期不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。

本集團客戶眾多，且信貸風險不集中。本集團有既定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團於各年末審閱該等應收款項的可收回性以確保對不可收回的金額計提足夠的減值虧損。

本集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各年度整段期間內持續考慮信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其對可獲得的合理及支持性前瞻資料進行考量。特別是包含以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或預期發生預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動的重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期出現重大變動
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現或者行為發生重大變動，包括本集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動

### (i) 貿易應收款項

於2019年及2018年12月31日，本集團採用一般方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該準則允許就其他應收款項確認12個月預期信貸虧損。貿易應收款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損撥備，該準則允許使用生命週期預期虧損撥備。

## 34. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項(續)

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

貿易應收款項	第三方				總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
<b>於2018年12月31日</b>					
預計虧損率	2.5%	3.5%	88.3%	3.1%	
總賬面值(附註)	101,499	576	1,221	99,711	203,007
虧損準備撥備(附註)	2,570	20	1,078	3,043	6,711
<b>於2019年12月31日</b>					
預計虧損率	<b>1.0%</b>	<b>70.8%</b>	<b>100%</b>	<b>3.1%</b>	
總賬面值	<b>260,550</b>	<b>10,819</b>	<b>1,078</b>	<b>133,976</b>	<b>406,423</b>
虧損準備撥備	<b>2,570</b>	<b>7,661</b>	<b>1,078</b>	<b>4,146</b>	<b>15,455</b>

截至2019年及2018年12月31日止年度，各個別財政年度來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損率均有所不同，其應用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損撥備。董事認為，使用不同預期信貸虧損率與使用上文所披露的相同預期信貸虧損率計提的虧損撥備並無重大差異。因此，截至2019年及2018年12月31日止年度採用相同的預期信貸虧損率。

下列貿易應收款項賬面總值的重大變動導致截至2019年12月31日止年度的虧損撥備增加：

- 新貿易應收款項的產生(經扣除該等已結清的款項)導致虧損撥備增加人民幣1,137,000元；及
- 逾期1年以上的金額增加導致虧損撥備增加人民幣7,607,000元。

附註：於2018年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣26,237,000元及人民幣2,064,000元，乃由於年內收購附屬公司所致。詳情如下：

貿易應收款項	第三方				總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
預計虧損率	3.9%	無	100%	無	
總賬面值	25,159	-	1,078	-	26,237
虧損準備撥備	986	-	1,078	-	2,064

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 34. 金融風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 按金及其他應收款項

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>			
預計虧損率	4.1%	2.2%	88.3%
總賬面值(附註a)	162,603	34,925	197,528
虧損準備撥備(附註a)	6,709	785	7,494
<b>於2019年12月31日</b>			
預計虧損率	<b>3.6%</b>	<b>2.2%</b>	<b>100%</b>
總賬面值(附註b)	<b>279,654</b>	<b>42,814</b>	<b>322,468</b>
虧損準備撥備(附註b)	<b>10,134</b>	<b>942</b>	<b>11,076</b>

附註a：於2018年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣4,926,000元及人民幣312,000元，乃由於年內收購一間附屬公司所致。詳情如下：

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
預計虧損率	6.3%	無	6.3%
總賬面值	4,926	—	4,926
虧損準備撥備	312	—	312

附註b：於2019年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣830,000元及人民幣零元，乃由於年內收購一間附屬公司所致。

## 34. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (iii) 貿易及其他應收款項

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	6,432	4,366	10,798
透過收購一間附屬公司而獲得	2,064	312	2,376
於損益確認的虧損準備撥備	-	2,816	2,816
先前確認的虧損撥備撥回	(1,785)	-	(1,785)
於2018年12月31日及2019年1月1日	<b>6,711</b>	<b>7,494</b>	<b>14,205</b>
於損益確認的虧損準備撥備	<b>8,744</b>	<b>3,582</b>	<b>12,326</b>
於2019年12月31日	<b>15,455</b>	<b>11,076</b>	<b>26,531</b>

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的總賬面值分別為人民幣728,891,000元及人民幣400,535,000元，因此最大虧損風險敞口分別為人民幣26,531,000元及人民幣14,205,000元。

### (c) 流動資金風險

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

下表載列本集團的非衍生金融負債的餘下合約到期情況，其乃根據金融負債的未折現現金流按本集團可能被要求付款的最早日期而制定。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額乃根據於各個年度末的現行利率得出。



## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 34. 金融風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

	已訂約未貼現		一年內或 按要求	一年以上 但兩年以內	兩年以上 但五年以內	五年以上
	賬面值	現金流總額				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>						
貿易應付款項	193,320	193,320	180,613	11,224	1,483	–
應計費用及其他應付款項	854,592	854,592	625,384	174,026	55,182	–
租賃負債	17,729	21,062	3,418	2,879	8,110	6,655
	1,065,641	1,068,974	809,415	188,129	64,775	6,655
<b>於2019年12月31日</b>						
貿易應付款項	253,359	253,359	244,999	8,194	166	–
應計費用及其他應付款項	1,129,471	1,129,471	873,893	206,305	49,273	–
租賃負債	14,895	22,767	4,426	4,565	9,457	4,319
	1,397,725	1,405,597	1,123,318	219,064	58,896	4,319

#### (d) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟自聯交所主板上市收取的所得款項的收益及應計上市開支以其他貨幣計值。於2019年12月31日，主要非人民幣資產為以港元(「港元」)計值的價值人民幣4,220,845,000元的現金及現金等價物，主要非人民幣負債為以港元計值的價值人民幣148,476,000元的應計費用及其他應付款項。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。

於各結算日本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貨幣資產及負債		
— 港元		
現金及現金等價物以及短期存款	4,220,845	–
應計費用及其他應付款項	(148,476)	–
	4,072,369	–

## 34. 金融風險管理(續)

### (d) 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%調整其兌換金額。若人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，則年內溢利增加/(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
人民幣兌港元升值5%	(152,714)	-
人民幣兌港元貶值5%	152,714	-

### (e) 公平值

#### (i) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於彼等的短期性質，該等金融工具的賬面值與其公平值相若。

#### (ii) 按公平值計量的金融工具

下表呈列年末本集團按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值乃分為三層公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平值計量)。公平值計量層級乃參考估值技術時所採用的輸入數據的可觀察性及重大性釐定，詳情如下：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量公平值；
- 第2級估值：僅採用第2級輸入數據(即不符合第1級可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據)計量公平值；及
- 第3級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

本集團於2019年及2018年12月31日的非上市股本投資的公平值乃根據與本集團並無關聯的獨立專業合資格估值師亞太資產進行的估值計量。

非上市股本投資分類為第3級公平值計量。

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 34. 金融風險管理(續)

#### (e) 公平值(續)

##### (ii) 按公平值計量的金融工具(續)

2018年12月31日

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
-非上市股本投資	-	-	10,800	10,800

2019年12月31日

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
-非上市股本投資	-	-	13,000	13,000

於年內，各層級之間並無轉移。

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於2018年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	輸入數據與 範圍	公平值的關係
按公平值計入其他全面收入的金融資產					
-非上市股本投資	10,800	市場比較法	缺乏市場流通性 折讓	30%	貼現率越高，公平值 越低

### 34. 金融風險管理(續)

#### (e) 公平值(續)

##### (ii) 按公平值計量的金融工具(續)

	於2019年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	輸入數據與 範圍 公平值的關係
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
-非上市股本投資	13,000	市場比較法	缺乏市場流通性 折讓	40% 貼現率越高，公平值 越低

非上市股本投資的公平值乃採用可資比較上市公司的市賬率釐定，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈反比關係。於2019年及2018年12月31日，假設所有其他變量維持不變，缺乏市場流通性折讓減少／增加1%，將令本集團的其他全面收入增加／減少人民幣130,000元及人民幣108,000元。

截至2019年及2018年12月31日止年度第3級公平值計量結餘變動如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市股本投資：		
於1月1日	10,800	7,400
年內於其他全面收入中確認的未變現收益淨額	2,200	5,508
出售	-	(2,108)
於12月31日	13,000	10,800

## 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

### 35. 現金流量資料

#### 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	<b>685,434</b>	462,813
就以下各項所作調整：		
匯兌虧損淨額	<b>14,824</b>	–
物業、廠房及設備折舊	<b>33,029</b>	26,971
投資物業折舊	<b>647</b>	780
無形資產攤銷	<b>6,778</b>	2,546
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	<b>8,744</b>	(1,785)
其他應收款項減值虧損	<b>3,582</b>	2,816
應佔一間聯營企業／合營企業的業績	<b>(16,282)</b>	(4,607)
銀行利息收入	<b>(9,798)</b>	(9,279)
其他利息收入	<b>(15,782)</b>	(7,280)
融資成本	<b>898</b>	823
出售投資物業的收益	<b>(2,835)</b>	(4,051)
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>279</b>	113
出售其他金融資產的虧損	<b>–</b>	56
營運資金變動前經營活動所得現金淨額	<b>709,518</b>	469,916
營運資金變動：		
存貨減少／(增加)	<b>19,796</b>	(64,445)
貿易應收款項及應收票據(增加)／減少	<b>(203,836)</b>	54,101
預付款項、按金及其他應收款項增加	<b>(139,218)</b>	(93,169)
貿易應付款項增加	<b>60,039</b>	34,879
應計費用及其他應付款項增加	<b>197,952</b>	1,103
合約負債增加	<b>229,369</b>	141,814
經營所得現金	<b>873,620</b>	544,199

### 35. 現金流量資料(續)

融資活動所產生的負債對賬

	應計費用及 其他應付款項 (附註23) 人民幣千元	租賃負債 (附註24) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	965,428	10,154	975,582
現金流量變動：			
已付股息	(140,000)	-	(140,000)
租賃負債付款	-	(2,765)	(2,765)
融資現金流量變動總額：	(140,000)	(2,765)	(142,765)
其他變動：			
應計費用及其他應付款項變動淨額	62,457	-	62,457
租賃負債變動淨額	-	10,340	10,340
其他變動總額	62,457	10,340	72,797
於2018年12月31日及2019年1月1日	887,885	17,729	905,614
現金流量變動：			
公開發售及配售應佔交易成本	(11,713)	-	(11,713)
租賃負債付款	-	(4,103)	(4,103)
融資現金流量變動總額：	(11,713)	(4,103)	(15,816)
其他變動：			
公開發售及配售應佔交易成本	134,591	-	134,591
應計費用及其他應付款項變動淨額	169,404	-	169,404
租賃負債變動淨額	-	1,269	1,269
其他變動總額	303,995	1,269	305,264
於2019年12月31日	1,180,167	14,895	1,195,062

## 36. 報告日後事項

- (a) 於2020年1月10日，招股章程所述超額配股權已由廣發證券(香港)經紀有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、中信里昂證券有限公司及UBS AG香港分行(即聯席全球協調人代表)(為其本身及代表國際包銷商)悉數行使，涉及合共20,000,000股H股，相當於超額配股權獲行使前根據全球發售初步可供認購發售股份總數約15%。於2020年1月17日，本公司按每股H股35.10港元(即全球發售項下每股H股的發售價)發行及分配超額配發股份。
- (b) 於本報告期末後，董事會建議分派2019年度股息每股人民幣0.30元。須待股東將於2020年6月23日舉行的股東週年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。
- (c) 自2020年初爆發新型冠狀病毒肺炎疫情(「新冠疫情爆發」)以來，中國各地已經採取並持續實行一連串防控措施，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。

鑒於新冠疫情爆發於短期內帶來負面影響，於提供基礎物業管理服務時，額外的衛生及防疫要求可能會導致成本增加，以及由於不同程度的物業開發活動及社區活動限制及管控，包括物業開發商增值服務及社區增值服務等增值服務收入可能減少或延遲。

本集團未能確定由於新冠疫情爆發導致上述影響的數額。然而，本集團將密切關注新冠疫情爆發的發展及影響，並將繼續進行相關評估及主動採取適當措施。

## 四年財務概要

### 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	2,564,187	3,240,334	4,229,378	<b>5,966,836</b>
服務成本	(2,135,724)	(2,659,544)	(3,378,100)	<b>(4,756,115)</b>
毛利	428,463	580,790	851,278	<b>1,210,721</b>
其他收入及其他收益淨額	22,874	30,988	26,638	<b>34,510</b>
行政開支	(240,904)	(307,292)	(415,266)	<b>(573,796)</b>
應佔聯營企業／合營企業業績	(235)	1,237	4,607	<b>16,282</b>
融資成本	(339)	(399)	(823)	<b>(898)</b>
其他開支	(2,553)	(2,059)	(3,621)	<b>(1,385)</b>
除所得稅開支前溢利	207,306	303,265	462,813	<b>685,434</b>
所得稅開支	(58,131)	(78,583)	(126,746)	<b>(182,252)</b>
年內溢利	149,175	224,682	336,067	<b>503,182</b>
其他全面收入(扣除稅項)				
其後將不會重新分類至損益的項目：				
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)				
的金融資產－公平值變動	(200)	3,750	5,508	<b>2,200</b>
年內溢利及全面收入總額	148,975	228,432	341,575	<b>505,382</b>
下列各方應佔溢利及全面收入總額：				
－本公司擁有人	145,336	223,181	333,952	<b>492,711</b>
－非控股權益	3,639	5,251	7,623	<b>12,671</b>
每股盈利(以每股人民幣元表示)				
－每股基本及攤薄盈利	不適用	不適用	0.82	<b>1.21</b>



## 四年財務概要

### 綜合資產、權益及負債表

	於12月31日			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	102,559	115,208	255,070	<b>267,761</b>
流動資產	1,472,918	1,996,863	2,297,362	<b>7,303,306</b>
資產總值	1,575,477	2,112,071	2,552,432	<b>7,571,067</b>
<b>權益及負債</b>				
流動負債	1,260,732	1,703,941	1,830,745	<b>2,423,925</b>
非流動負債	3,850	7,823	28,558	<b>24,894</b>
負債總額	1,264,582	1,711,764	1,859,303	<b>2,448,819</b>
權益總額	310,895	400,307	693,129	<b>5,122,248</b>
權益及負債總額	1,575,477	2,112,071	2,552,432	<b>7,571,067</b>