

# A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.\* 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：3319



年報 2020<sup>🌿</sup>

呵護更好的你

\* 僅供識別

## 企業願景

- 打造國內領先、國際一流的生活服務平台

## 企業使命

- 用匠心鑄就優質服務  
以誠心構建雅致生活

## 核心價值

- 呵護更好的你

## 經營理念

- 多、快、好、省、變

## 企業精神

- 遠見、心建、共建未來

# 公司概覽

雅生活智慧城市服務股份有限公司（「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，位列中國物業服務百強企業TOP4，業務涉及「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」和「社區商業」五大產業板塊。本集團擁有物業管理服務、業主增值服務及外延增值服務三大業務線，服務範圍覆蓋全區域、多業態，通過七大區域公司及股權合作企業的資源整合優勢，努力發展成為「全區域覆蓋、全業態經營、全產業鏈發展」的「綜合智慧城市服務商」。截至2020年12月31日，本集團合約總建築面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）已增至約522.6百萬平方米，在管總建築面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）已突破374.8百萬平方米。

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

## 目錄

<b>1</b>	公司概覽	<b>51</b>	企業管治報告
<b>2</b>	公司資料	<b>72</b>	環境、社會及管治表現
<b>6</b>	財務概要	<b>75</b>	董事會報告
<b>8</b>	2020年度大事記	<b>107</b>	監事會報告
<b>10</b>	主要榮譽及獎項	<b>111</b>	獨立核數師報告
<b>11</b>	主席報告	<b>118</b>	綜合收益表
<b>20</b>	管理層討論和分析	<b>119</b>	綜合全面收益表
<b>36</b>	業務發展	<b>120</b>	綜合資產負債表
<b>41</b>	投資者關係	<b>122</b>	綜合權益變動表
<b>43</b>	董事履歷	<b>124</b>	綜合現金流量表
<b>47</b>	監事履歷	<b>125</b>	綜合財務報表附註
<b>49</b>	高級管理人員履歷	<b>223</b>	五年財務概要

## 董事會

陳卓雄先生\* (聯席主席)  
黃奉潮先生\* (聯席主席)  
李大龍先生\* (總裁 (總經理) 及首席執行官)  
魏憲忠先生\*\*  
岳元女士\*\*  
尹錦滔先生#  
王翠萍女士#  
王鵬先生#

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審計委員會

尹錦滔先生 (委員會主席)  
王翠萍女士  
王鵬先生

### 薪酬與考核委員會

王鵬先生 (委員會主席)  
黃奉潮先生  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士

### 提名委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)  
李大龍先生  
尹錦滔先生  
王翠萍女士  
王鵬先生

## 風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)  
陳卓雄先生  
李大龍先生  
尹錦滔先生

## 監事會

劉劍榮先生 (監事會主席、職工代表監事)  
黃智霞女士 (職工代表監事)  
施征宇先生 (股東代表監事)  
王功虎先生 (外部監事)  
王韶先生 (外部監事)

## 公司秘書

賴娟女士

## 授權代表

李大龍先生  
賴娟女士

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

關於香港法律：  
盛德律師事務所

關於中國法律：  
金杜律師事務所

## 公司資料(續)

### 主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)  
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)  
中國工商銀行(陵水支行)  
中國農業銀行(三鄉支行)  
中國建設銀行(廣州花城支行)

### 中國主要辦事處

中國廣東省廣州市  
天河區珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心35樓  
郵編：510623

### 中國註冊辦事處

中國廣東省中山市  
三鄉鎮雅居樂花園  
興業路管理大廈

### 香港主要營業地點

香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

### 投資者關係

投資者關係部  
電郵：ir@agileliving.com.cn  
電話：(852) 2740 8921

### 網站

[www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn)

## 上市資料

### 股本證券

公司的普通股包括內資股及境外上市股份(H股)。

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

### 財務日誌

全年業績公佈 : 2021年3月22日(星期一)  
2020年股東周年大會(「2020年股東周年大會」) : 2021年5月25日(星期二)

### 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間:

以釐定有權出席2020年股東周年大會並投票之本公司股東(「股東」)

最後股份過戶日期 : 2021年4月23日(星期五)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2021年4月24日(星期六)至2021年5月25日(星期二)  
(包括首尾兩日)

以釐定獲派末期股息及特別股息(「年度股息」)之股東

年度股息除淨日 : 2021年5月27日(星期四)  
最後股份過戶日期 : 2021年5月28日(星期五)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2021年5月31日(星期一)至2021年6月3日(星期四)  
(包括首尾兩日)

記錄日期 : 2021年6月3日(星期四)

如欲符合出席2020年股東周年大會並於會上投票以及獲派年度股息的資格,本公司境外上市股份股東須不遲於上述最後股份過戶日期將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

在取得股東於2020年股東周年大會批准後,擬派年度股息將於2021年7月2日(星期五)或前後向於2021年6月3日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派付。

## 公司資料(續)

### 股東周年大會

2020年股東周年大會將於2021年5月25日(星期二)舉行。2020年股東周年大會通告將載於本公司日期為2021年4月20日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2020年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

### 公司通訊派發

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

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本年報內容。

## 綜合全面收益表概要

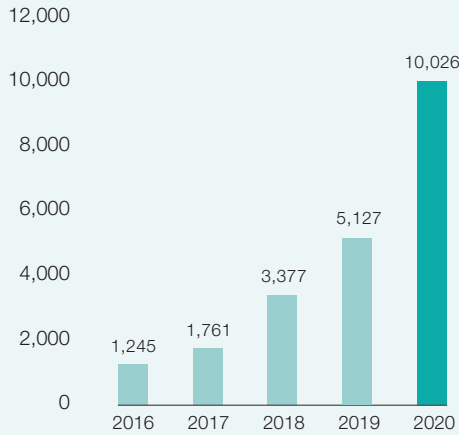
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
營業額(人民幣百萬元)	<b>10,026</b>	5,127
毛利(人民幣百萬元)	<b>2,973</b>	1,883
毛利率	<b>29.7%</b>	36.7%
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>1,973</b>	1,292
淨利潤率	<b>19.7%</b>	25.2%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>1,754</b>	1,231
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.32</b>	0.92

## 綜合資產負債表概要

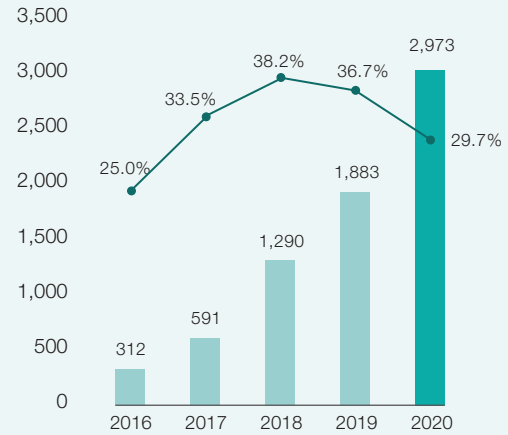
	於12月31日	
	2020年	2019年
總資產(人民幣百萬元)	<b>13,975</b>	9,388
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>5,057</b>	4,207
股東權益(人民幣百萬元)	<b>8,657</b>	6,506
歸屬於本公司的股東權益回報率	<b>25.9%</b>	21.2%
總負債／總資產	<b>38.1%</b>	30.7%



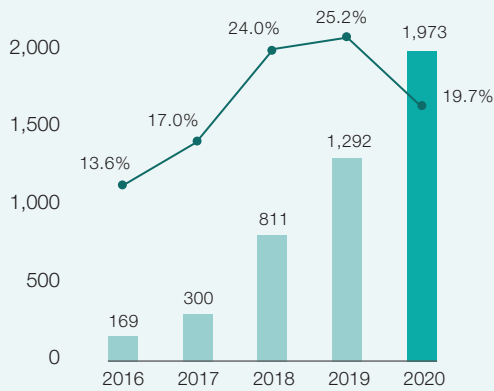
**營業額**  
(人民幣百萬元)



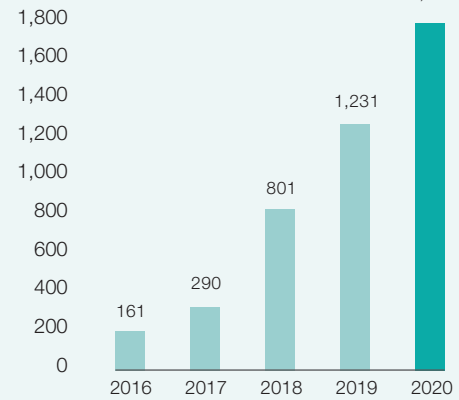
**毛利及毛利率**  
(人民幣百萬元) / %



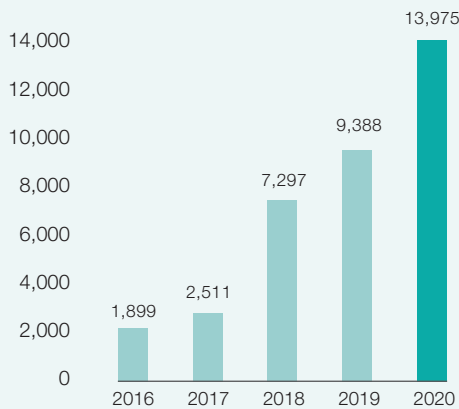
**淨利潤及淨利潤率**  
(人民幣百萬元) / %



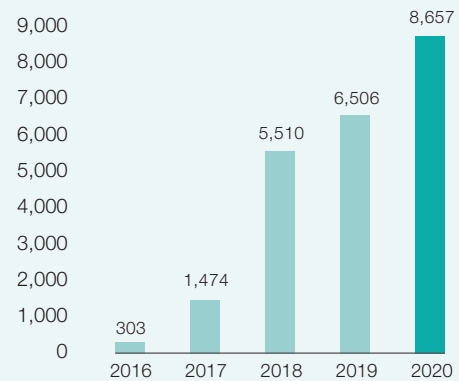
**本公司股東應佔利潤**  
(人民幣百萬元)



**總資產**  
(人民幣百萬元)



**股東權益**  
(人民幣百萬元)





## 2月

雅生活獲納入恆生綜合指數成份股。

## 3月

雅生活發布2019全年業績，利潤增長近六成，在管面積突破5億平方米#。



## 5月

雅生活躍居2020中國物業服務百強企業TOP4。

## 5月

雅生活集團戰略發展委員會正式揭牌。



## 6月

甘肅文旅雅生活物業服務有限公司正式揭牌，雅生活國企混改再升級。

## 7月

雅生活H股全流通獲批，夯實公司長遠發展基礎。



# 含中民物業、諮詢顧問面積及參股公司面積

7月

雅生活品牌形象片《呵護更好的你》全線發布，開啟呵護升級的全新旅程。



7月

湖南株洲市雅居樂水木物業服務有限公司順利揭牌，成為雅生活旗下首家國企混改控股子公司。



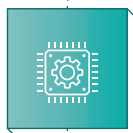
8月

雅生活發布2020年中期業績，收入增長近八成，盈利能力跨越式增長。



9月

雅生活戰略入股中航美麗城鄉環衛集團有限公司，共譜智慧城市服務新篇章。



11月

集團更名為雅生活智慧城市服務股份有限公司，全面向「綜合性智慧城市服務商」轉型升級。



## 主要榮譽及獎項



## 主要榮譽及獎項

- 2020中國物業服務百強企業TOP4
- 2020中國物業服務企業上市公司第四名
- 2020中國特色物業服務領先企業——公建類綜合服務領先品牌
- 2020藍籌物業百強企業
- 2020中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP1
- 2020物業服務企業綜合實力TOP4
- 2020中國物業服務百強滿意度領先企業
- 2020物業服務企業品牌價值100強
- 2020中國物業服務百強服務質量領先企業
- 中國物業服務企業服務力TOP50
- 2020中國物業服務百強企業經營績效TOP2
- 中國物業服務企業標杆服務項目
- 2020中國上市物業服務企業綜合實力TOP2
- 《機構投資者》--最受尊崇企業

# 主席報告

陳卓雄  
董事會聯席主席



黃奉潮  
董事會聯席主席

致各位股東：

我們欣然報告本集團截至2020年12月31日止（「年內」）的經審核綜合業績。

2020年新型冠狀病毒爆發，給各行各業帶來了嚴峻挑戰。隨著中國下半年疫情受控，政治、經濟環境也逐漸趨

於穩定，社會生產及經濟迅速復甦。疫情期間，物業管理企業勇擔重任，對疫情防控做出巨大貢獻，受到政府及廣大公眾的高度認可。本集團五萬員工勦力同心，逆行而上，奔赴一線，以實際行動守護了千家萬戶業主的生命健康。

2020年亦是行業資本化的高峰，物業管理企業積極擁抱資本，年內共計18家物業管理企業上市，港股物業管理企業市值共計超過7,000億港幣。在資本的助力下，行業整合、跨界合作湧現，物業管理行業在高速擴張的同時突破業務佈局，發展可謂是日新月異。頭部企業在規模增長的同時，積極延伸產業鏈挖掘新增長點，打造差異化優勢，收併購市場活躍，並向智能化、科技化方向發展。

年內，本集團銳意進取，抓住行業升級轉型風口，全面升級為智慧城市服務平台，正式更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，突破服務邊界，進軍萬億藍海。本集團年內完成行業內重量級收購，合約面積規模約6.8億平方米，在管面積突破5億平方米，管理規模再上新台階。本集團已經形成覆蓋中高端住宅、公共服務、商業及辦公、城市服務等全業態佈局，並確立了在非住宅市場的領

先優勢。本集團憑藉綜合實力及品牌影響力，躍居「2020中國物業服務百強企業TOP4」，年內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

## 業務回顧

2020年是本集團新三年規劃的首年，本集團堅守品質服務初心，業主滿意度連續三年提升。五大產業板塊、七大區域及各股權合作企業通過積極的第三方市場拓展獲取了多個標桿性項目，深挖需求為業主提供多元化的增值服務，內生增長能力大幅提升。年內，本集團克服疫情困難，經營實現可觀增長，管理規模和盈利能力持續提升，成為行業首批年收入規模突破人民幣100億元的物管企業之一，進一步鞏固了行業龍頭企業的領先地位。

年內，本集團營業額為人民幣10,026.1百萬元，較去年同期大幅增長95.5%，收入結構進一步優化。毛利為人民幣2,973.0百萬元，同比增加57.9%，毛利率為29.7%。淨利潤為人民幣1,972.7百萬元，同比增長52.7%，淨利潤率為19.7%。股東應佔利潤為人民幣1,754.4百萬元，同比增加42.5%。每股基本盈利為人民幣1.32元。

年內，本集團完成收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)股權，面積規模和市場拓展能力大幅提升，擁有多個極具影響力的領先品牌，進一步完善了全業態、全國化的佈局。在承接股東方開發的中高端住宅、優質商辦項目的同時，通過靈活的方式加速拓展第三方市場，在業態、區域上取得突破，拓展所得年合同金額再創新高，進入不同特色細分賽道，憑藉在非住宅領域的規模及經驗優勢，獲取了多個大型城市地標性項目。

截至2020年12月31日止，本集團在管面積及合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別為374.8百萬平方米及522.6百萬平方米。其中，來自雅居樂集團和綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)的合約面積分別累計達82.1百萬平方米及53.1百萬平方米，較截至2019年12月31日止分別增長6.5%及32.5%。來自第三方的合約面積達387.4百萬平方米，新增合約面積超過205.7百萬平方米，較截至2019年12月31日止大幅增長113.2%，佔總合約面積的74.1%，第三方面積佔比大幅提升。

本集團自2017年開啟市場化進程，憑藉極具影響力的品牌，尤其是非住宅、公建領域的先發優勢，通過包括培育長期客戶、合資合作、參與國企混改等靈活的方式，市場拓展捷報頻傳。年內拓展新進入74座城市，實現了中國省級行政區域全覆蓋。在業態方面，於軍隊後勤、高速公路、文體場館等細分業態實現拓展突破，接連獲取多個大型城市地標項目。同時，拓展項目質量及規模有所提升，新增年化合同金額千萬級項目近30個，包括深圳特色產業園區、上海、南京、合肥、西安等地10餘條軌道交通、大型政府辦公樓、醫療機構項目等。年內，攜手株洲市國資委旗下企業，通過混合制改革成立湖南株洲市雅居樂水木物業服務有限公司，是本集團首個控股的國企混改項目。本集團年內完成了多個國企混改項目，充分體現了各地政府及國有企業對於本集團的信任及認可。

本集團在商寫辦公業態致力打造超高層管理服務專家，年內獲取了多個高質量的超高層項目，包括超三百米的超高層高端商寫——綠地西安能源國際金融中心，以及西安綠地絲路全球貿易港、漯河綠地中央廣場等項目。年內，隨著專業搭建逐漸成熟，協同股權合作企業，項目蓄水池實現有效轉化，第三方市場拓展能力明顯提升，中標中國農業銀行上海研發大樓項目，5A甲級寫字樓廣州環匯商業廣場南塔以及大型開放式商業綜合廣場上海碧江商業廣場等項目。

業主增值服務方面，本集團發揮線下服務資源及便捷優勢，創新推出多元化的增值服務產品。社區新零售方面，攜手京東聯盟、小米有品等互聯網平台及五糧液、維達、廣州聯通等不同行業的知名品牌，打通線上線下營銷渠道和資源，打造了特色生鮮產品及電子智能門鎖等多款定制化的千萬級、百萬級銷量社區團購產品。年內孵化家政、維修、園藝等事業部，制定產品標準，推出各類特色服務產品，成功走出社區，輸出清潔、消殺、維修等專業服務。家裝宅配方面，優選品牌供應商，搭建家裝品牌供應商矩陣，以輕資產模式開發升級改造、牆面翻新、家具家

電團購等。新業務方面，通過輕資產模式引入知名幼托品牌，落地10家社區幼托中心，以及聯合保險龍頭企業訂製開發針對業主的保險產品，提供配套社區線下服務。商企增值服務方面，本集團主動挖掘業主需求，為政府辦公及商企提供個性化的增值服務產品，發力餐飲、通勤、會務、後勤管理及空間運營等方面。

本集團已成立第五大產業板塊——城市服務，瞄準市場規模高達萬億的城市綜合服務市場，為城市提供智能化、綜合性服務。於2020年，本集團迅速獲取了多個國家級資質及業務許可，包括國家清潔清洗行業一級資質，道路運輸經營許可證，市政環境(垃圾分類清運)清潔維護服務等七項清潔行業專業資質，以及ISO9001質量管理、環境管理體系認證等。年內，本集團在城市服務領域市場拓展實現破冰，獲取深圳街頭小型洗手間運維、丁塘河生態修復等項目，在生態環保及城市服務等領域實現了零的突破。年內，本集團戰略入股中國環衛服務企業前十強的中航美麗城鄉環衛集團有限公司，進一步落地城市服務的業務佈局。



新冠疫情爆發後，本集團立即啟動應急預案和建立三級防控工作機制，牽頭編製了中國物業管理協會發佈的TCPMI 004《住宅物業管理區域新型冠狀病毒肺炎疫情防控工作操作指引》，推出行業首個疫情防控指引，為疫情防控設立標準及提供重要參考。面對疫情零星復發，本集團持續提升服務品質標準，將疫情防控工作常態化，牢築群防群控堅固防線，守衛業主健康與生命安全。同時，解決業主生活實際困難，提供生鮮配送、送貨上門等服務。由於疫情期間的突出貢獻，本集團獲得「2020廣東物業管理行業特別貢獻獎」。

本集團秉持「呵護你一生」的初心，以品質為先，不斷提升服務標準以滿足業主更高、更個性化的服務需求，打造「有溫度的社區」。根據權威第三方中央指數研究院的調查顯示，2020年本集團業主滿意率為91.1%，較2019年再提升0.6個百分點，滿意度連續三年上升。整體滿意度較行業水平高14.5%，較Top20企業水平高7.8%，較標桿水平高1.8%，凸顯本集團的服務品質備受業主認可。年內全面升級400客服熱線，集約全國客服前台職能至集成

指揮中心，針對業主不同訴求實施全國統一受理、及時處理、問題整改及通過大數據實現品質實時監測，問題解決率達97.8%。

在數字化轉型方面，本集團分四個層面進行規劃，在F端（Infrastructure），統一實施一雲多端、多端賦能的整體架構；在G端（Group）打造集團全鏈條全業態通用的財務、人力及組織協同共享能力；在B端（Business），本集團計劃在2年內構建滿足標準化管理輸出、具備快速複製能力的企業級IT服務架構，形成匹配多產業多業態高速擴張的成長性需求的通用能力；在C端（Customer）已與華為達成戰略合作，在智慧家庭、5G技術應用、物聯網、創新項目孵化等方面進行深入合作，孵化可打通私域及公域流量的增值業務及平台，為業主帶來更為便捷、靈活、智慧的用戶體驗。

年內，本集團持續提升效能，通過BI（Business Intelligence，商業智能）可視化數據系統，融合業務及財務分析，為經營管理決策提供有力支持，實現高效運營管理，覆蓋人力效能、成本控制、資金回款、業績考核等，形成智能化的業務+財務運營管理體系。借助智能化及精細化的管理手段，可全面掌控各項目經營情況，通過對比目標及時進行預警及針對性管控，項目經營效益大幅改善。

針對股權合作企業的投後整合和賦能，本集團年內搭建形成投後評估體系，完善標準化的工作流程、人才流動機制、激勵機制，為企業有力注入發展動能。在平台信息化建設方面，實現包括收費系統及集中採購系統在內的業務系統輸出賦能，加強資金及成本管控能力。同時，就品牌和市場資源進行深度整合，協同市場拓展，確保股權合作企業長遠、可持續發展。

本集團積極參與資本市場的創新改革，成為市場首批完成H股全流通的企業，年內將本公司900,000,000股內資股股份及非上市外資股股份轉換為境外上市股份並於香港聯交所上市。H股全流通夯實本公司長遠發展基礎，令管理層長期激勵計劃得以落實，激發管理層及團隊的積極性，推動本公司價值提升和持續成長，符合廣大股東的長遠利益。

本集團憑藉領先的規模及綜合實力，行業排名節節攀升，榮膺「2020年中國物業服務百強企業TOP4」，旗下七大品牌位列全國百強。同時，根據《2020物業服務企業品牌價值測評報告》，雅生活品牌價值高達人民幣97.96億元，品牌價值再創新高。憑藉本集團於公建業態的規模及品牌優

勢，榮獲「2020年中國特色物業服務領先企業——公建類綜合服務領先品牌」。

### 展望與策略

2021年1月，住房和城鄉建設部等十部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「《通知》」），充分認可物業管理企業在基層治理的貢獻，從政策上支持行業長遠、有質量的增長，為規模物業管理企業帶來重大的政策利好。《通知》健全了業主委員會治理架構，規範資金使用及著力提升物業服務水平，支持質價相符的市場化定價機制，建立行業信用管理制度，支持物業服務企業收購整合，加速行業優勝劣汰。同時，推動發展生活服務業，加強智慧物業服務能力建設，提升智能化水平及鼓勵開展養老、托幼、家政等延伸服務，探索「物業服務+生活服務」模式。預計在資本助力及政策鼓勵下，市場將進一步整合、分化，高品質、多元化的物業管理龍頭企業將保持較高的增長速度，預計行業整合、延伸產業鏈的機會湧現。

規模決定行業地位及未來長期發展的穩定性，物管行業強者恆強趨勢將愈加明顯。通過上市三年以來的迅猛發展，本集團已成為業態最全、規模最大的物業管理企業之一，

本集團將充分發揮規模及品牌優勢，突破服務邊界全面升維，在全產業鏈佈局基礎上進一步尋找及培育上下游業務，打造服務城市生活不同場景的智慧服務平台型企業。

市場拓展能力是企業長遠可持續發展的關鍵之一，本集團已形成覆蓋住宅、商寫辦公、產業園區、公共建築城市服務及各細分市場的均衡佈局及強勁的拓展能力，擁有優秀的品牌及團隊，具有市場化的先發優勢。未來，將打通市場資源，深化協同拓展體系，通過國企混改、合資合作的靈活拓展模式，培育長期合作夥伴，加大獲取多元業態第三方優質項目。本集團是目前規模最大的非住宅物業管理企業之一，將進一步梳理非住宅業務線及優化品牌戰略整合、統一品牌及資源，打造公共建築服務業務平台，實現產品標準化、定制化。同時，培育專業服務團隊，輸出服務產品，鎖定市場化發展機遇，鞏固規模領先地位。

城市服務融合城市生活服務的方方面面，從基礎的市政環衛向廣域的綜合管理升級，需要更加先進的城市治理方式和精細化、專業化、智能化的服務。本集團將把握城市服務市場化發展窗口期，致力為城市提供全場景服務，通過第五大產業板塊——城市服務進行專業化拓展及運營。本

集團將充分發揮在大型、公共建築領域的資源和經驗既有優勢，同時通過收併購、政企合作等方式迅速補足經驗、專業能力不足，擇優獲取高質量項目，將城市服務板塊打造為本集團重要的業務增長動力。

本集團秉持初心，以質為先，聚焦品質提升，推動服務標準化，打造物業管理品牌標桿。隨著法律法規進一步規範及行業整合集中競爭加劇，對企業的服務能力及創新能力提出新的考驗，高標準、高品質、好口碑的物業管理企業將具有更為廣闊的發展空間。本集團將持續夯實服務基礎，滿足業主多元化、個性化需求，提高業主滿意度，鼓勵業主參與監督及管理。提升服務專業能力及積極參與國家行業標準的制定，同時設置專業服務公司，實現專項業務及標準輸出，突破管理範圍，延伸至周邊社區及項目。

本集團服務近百萬戶業主，是行業中最大的物業管理平台之一，擁有龐大的管理面積及享有人口流量紅利。本集團將積極響應國家政策，順應行業發展趨勢，廣域探索社區、商企增值服務的可能性，跨行業聯手領先企業，打造增值服務平台，重點關注家政、養老等國家政策鼓勵的「物業服務+生活服務」產業。本集團將充分發揮規模優

勢、渠道資源及線下服務能力，通過包括創新投資、合資合作模式打造突破管理面積的增值服務產品，以品質培育信任，以規模帶動業務，以品牌突破邊界。

同時，本集團將以智為先，大力推動數字化建設，實現智能化升級及實現管理輸出能力。在數據端攜手雲服務戰略合作夥伴，梳理和升級底層數據架構，提升信息基礎設施應用效率，加強大數據搜集及分析能力。在管理端，形成財務、預算、費用及人力資源管理系統，加強系統賦能及管理輸出能力，真正有效解決業務痛點。在業務端，提升設施設備智能化管理水平，以物聯網、AI科技等提升現場服務能效，打造智能服務及管理平台。

本集團已設立品牌與市場發展中心，將全面升級品牌矩陣戰略，深化市場協同，加強特色品牌定位及提升品牌影響力，將旗下品牌都打造成為行業標桿。共享平台資源和經驗優勢，深化大市場體系，逐個擊破重點區域及業態，迅速切入商業、高速服務、景區、老舊小區煥新等特色賽

道，鞏固公共服務、商寫辦公等強勢業態領先優勢，狼性拓展，寸土必爭。

物業管理行業歷經快速的規模發展階段，未來發展的關鍵在於融合多業態及產業的平台建設能力。本集團已積累豐富的行業整合經驗，致力引領產業平台化的轉型，建設以算法為支撐的服務體系，將在人力、業務、數字化方面建立整合賦能標準化流程，配合市場化的人才激勵機制，致力打造成為具備強勁產業整合能力的「共創、共建、共享」的平台型企業。

本集團以「為每一座城、每一個人締造美好生活」為初心，不負「呵護你一生」的使命，引領行業變革，重新定義未來社區、商企服務，構建全場景服務藍圖，致力於成為高品質、強品牌、多元化的智慧城市服務商。百億新征程，千億新賽道，集團將從百億規模的新起點出發，依託「人才+科技+資本」，培育中國物業管理行業千億級別產業，用心服務業主、回饋社會，創造長遠、可持續價值。

## 主席報告(續)

### 致謝

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

董事會聯席主席  
陳卓雄／黃奉潮

香港，2021年3月22日

### 業務回顧

2020年，新冠疫情持續在全球蔓延，社區成為中國疫情防控的第一線。本集團所處的物業管理行業在社區疾病防控、突發事件應對、多元化服務等方面充分承擔起企業的社會責任，為中國的疫情防控工作取得階段性勝利作出貢獻。隨著物業管理行業的社會價值得到廣泛認可，本集團作為具有28年物業管理領域經驗的優秀服務商，將受惠於國家加強改進住宅物業管理工作，推動物業服務企業向高品質和多樣化升級的相關政策支持。

年內，本集團順利完成對中民物業的收購，以全區域全業態的佈局優勢強化內生增長能力，進一步挖潛業主增值服務，探索數字化建設及運營，並成立城市服務產業，向智慧城市綜合服務運營商轉型升級，綜合盈利能力於年內維持快速增長。本集團收入為人民幣10,026.1百萬元，較2019年的人民幣5,127.3百萬元增加95.5%。淨利潤為人民幣1,972.7百萬元，較去年同期的人民幣1,291.6百萬元增加52.7%。

年內，本集團繼續背靠兩大股東的有力支持，以七大區域和各股權合作企業發力多個細分市場的第三方外拓，持續提升業務規模。截至2020年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）分別較去年增長112.3%及74.9%，達到374.8百萬平方米及522.6百萬平方米。若計入諮詢顧問面積及參股公司的合約面積，本集團截至2020年12月31日止的總合約面積約6.8億平方米。

憑藉領先的服務品質、持續增長的規模、成熟的管理能力以及多品牌運營能力，本集團的綜合實力、品牌口碑及影響力持續提升。年內，本集團躍居「2020中國物業服務百強企業TOP4」，並榮獲「2020年中國物業服務百強企業成長性領先企業TOP1」、「2020年中國上市物業服務企業綜合實力TOP2」、「2020中國特色物業服務領先企業—公建類綜合服務領先品牌」、「2020藍籌物業百強企業」等殊榮，並且獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等，彰顯行業及資本市場對本集團綜合實力的充分認可。

### 財務回顧

#### 收入

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣10,026.1百萬元（2019年：人民幣5,127.3百萬元），較去年同期增加95.5%。

## 管理層討論和分析(續)

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

	2020年 (人民幣百萬元)	截至12月31日止年度		2019年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
		收入佔比 %	收入佔比 %			
物業管理	<b>6,482.1</b>	<b>64.7%</b>		2,829.7	55.2%	129.1%
– 住宅物業項目	<b>2,792.8</b>	<b>27.9%</b>		1,727.2	33.7%	61.7%
– 非住宅物業項目	<b>3,689.3</b>	<b>36.8%</b>		1,102.5	21.5%	234.6%
外延增值服務	<b>2,491.3</b>	<b>24.8%</b>		1,812.3	35.3%	37.5%
– 案場物業管理服務	<b>990.9</b>	<b>9.9%</b>		701.8	13.7%	41.2%
– 其他外延增值服務	<b>1,500.4</b>	<b>14.9%</b>		1,110.5	21.6%	35.1%
業主增值服務	<b>1,052.7</b>	<b>10.5%</b>		485.3	9.5%	116.9%
合計	<b>10,026.1</b>	<b>100.0%</b>		5,127.3	100.0%	95.5%

### 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入達人民幣6,482.1百萬元(2019年：人民幣2,829.7百萬元)，較去年同期增加129.1%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣2,792.8百萬元(2019年：人民幣1,727.2百萬元)，較去年同期增加61.7%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣3,689.3百萬元(2019年：人民幣1,102.5百萬元)，較去年同期增加234.6%。

### 下表載列本集團在管總建築面積明細

項目來源	截至2020年 12月31日止		截至2019年 12月31日止		新增 (千平方米)	新增率 %
	面積佔比 %	面積佔比 %	面積佔比 %	面積佔比 %		
雅居樂集團	<b>59,797</b>	<b>16.0%</b>	53,826	30.5%	5,971	11.1%
綠地控股	<b>13,922</b>	<b>3.7%</b>	8,558	4.8%	5,364	62.7%
第三方物業開發商 <sup>1</sup>	<b>301,070</b>	<b>80.3%</b>	114,178	64.7%	186,892	163.7%
合計	<b>374,789</b>	<b>100.0%</b>	176,562	100.0%	198,227	112.3%

註1：包括本集團與第三方開發商簽署物業管理的在管面積及股權合作企業控股公司貢獻的在管面積，不包括諮詢顧問面積及參股公司的面積。

截至2020年12月31日止，本集團總在管面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)為374.8百萬平方米，較2019年12月31日止的176.6百萬平方米增加198.2百萬平方米，增長率為112.3%。該增長主要來源於：(i)本集團繼續接管雅居樂集團開發的項目，年內新增在管面積約為6.0百萬平方米；(ii)來自綠地控股的項目年內新增面積為5.4百萬平方米；(iii)第三方拓展的貢獻新增面積186.9百萬平方米，其中包括收購中民物業時所併入的在管面積158.9百萬平方米及第三方拓展新增在管面積28.0百萬平方米。

若計入諮詢顧問面積及參股公司的在管面積，本集團截至2020年12月31日止的總在管面積約5.3億平方米。

年內，本集團持續聚焦服務品質提升，提高服務的標準化、管理的集約化、以及運營的信息化水平，不斷強化團隊服務能力。在新冠疫情反覆的背景下，本集團積極落實疫情防控措施，竭力保障業主健康和生命安全。同時，持續為業主提供多元化便民增值服務，業主黏性及滿意度不斷提升。年內，業主對疫情管控的滿意率達93.5%，本集團物業服務滿意率整體評價為91.1%，較2019年提升0.6個百分點。

年內，本集團住宅項目的整體收繳率為94.1%(2019年：94.9%)。

#### **在管面積業態分佈**

物業管理行業仍處於整合集中的高峰，行業正逐步向多元業態延伸，非住宅領域的發展備受關注。站在行業拐點，本集團順應行業轉型趨勢，積極延伸業態佈局，拓展公共建築、商業寫字樓等非住宅業態，增強業務的多元化。

截至2020年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為40.4%(截至2019年12月31日止，58.9%)，非住宅類佔比為59.6%(截至2019年12月31日止，41.1%)(公共建築佔比46.5%，商業及綜合體佔比13.1%)。非住宅類佔比增加主要是由於收購中民物業所帶來的公共建築類項目佔比的增加。



## 管理層討論和分析(續)

### 在管面積區域覆蓋

年內，本集團在管項目達到3,296個，覆蓋了全國31個省，直轄市和自治區，以及167個城市。

截至2020年12月31日止，本集團在管項目面積按照區域劃分，其中35.7%位於長三角城市群，25.0%位於粵港澳大灣區，9.5%位於成渝城市群，8.1%位於蘭西城市群，其餘分佈於中國其他區域。

### 收費模式

本集團物業管理業務收入主要按包乾制收取，佔物業管理收入的99.4%（2019年：97.8%）。本集團採用以包乾制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

### 下表載列本集團合約總建築面積明細

項目來源	截至2020年		截至2019年		新增 (千平方米)	新增率 %
	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %	12月31日止 (千平方米)	面積佔比 %		
雅居樂集團	82,085	15.7%	77,053	25.8%	5,032	6.5%
綠地控股	53,089	10.2%	40,076	13.4%	13,013	32.5%
第三方物業開發商	387,421	74.1%	181,684	60.8%	205,737	113.2%
合計	522,595	100.0%	298,813	100.0%	223,782	74.9%

本集團定義合約面積為已經和開發商簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積，未轉化的合約面積（即儲備面積）未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

截止2020年12月31日止，合約面積（不含顧問諮詢及參股公司面積）達到522.6百萬平方米，較2019年12月31日止的298.8百萬平方米新增223.8百萬平方米，增長率74.9%。主要是由於(i)收購中民物業時所併入的1.6億平方米合約面積；(ii)本集團持續強化市場拓展策略，七大區域聯動股權合作企業，尋找優質項目，實現獨立第三方物業開發商項目穩步增長。若計入諮詢顧問面積及參股公司的合約面積，本集團截至2020年12月31日止的總合約面積約6.8億平方米。

年內，本集團從雅居樂集團獲得新增合約面積為5.0百萬平方米；綠地控股穩定貢獻合約面積13.0百萬平方米；來自第三方物業開發商的新增合約面積達205.7百萬平方米，其中包括收購中民物業時所併入的合約面積160.1百萬平方米及第三方拓展新增合約面積45.6百萬平方米。

#### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入達人民幣2,491.3百萬元（2019年：人民幣1,812.3百萬元），較去年同期增長37.5%，佔總收入約24.8%。其中：

- (1) 案場物業管理服務所得收入（佔外延增值服務收入的39.8%）：年內收入達人民幣990.9百萬元，較2019年的人民幣701.8百萬元增長41.2%。案場物業管理服務收入增加主要由於向第三方物業開發商提供的案場服務增加以及消殺服務的增加，有效抵銷部分項目進場時間延後的影響。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的60.2%）：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣1,500.4百萬元，較2019年的人民幣1,110.5百萬元增長35.1%，主要由於物業營銷代理的佣金比率有所提升，以及智慧社區建設服務增速。

#### 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務，社區資源、家裝宅配服務及非住宅業態的增值服務。業主增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。

年內，業主增值服務收入達人民幣1,052.7百萬元，較2019年的人民幣485.3百萬元增長116.9%，佔總收入約10.5%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區團購、快遞配送、綜合諮詢服務等。年內，本集團深耕社區新零售賽道，創新多種服務及渠道合作模式，與京東聯盟、維達集團、五糧液等知名品牌強強聯合，打造千萬級爆品和推出精準服務；同時，圍繞後疫情時代的家庭服務，延伸孵化維修、快收等多條居家服務業務線，試點落地靈活用工機制，將業務範圍延伸至社區外，著力提升居家專業服務的平台收益。年內，生活及綜合服務收入約為人民幣394.9百萬元，較2019年的人民幣171.1百萬元增長130.8%，佔業主增值服務收入的約37.5%。

- (2) 社區資源服務主要包括：會所經營服務、物業租賃服務、社區廣告、停車場管理服務、社區資產的經營及二手房中介、車位代理服務。年內，本集團圍繞社群消費及宣傳需求，積極引進廣州聯通等優質供應商，打通線上線下宣傳渠道，開展品銷一體化活動；持續探索資產增值業務，以輕資產模式落地二手租售及社區幼托服務等新業務，盤活閒置資源。年內，社區資源服務收入約為人民幣303.0百萬元，較2019年的人民幣219.0百萬元增長38.4%，佔業主增值服務收入的約28.8%。
- (3) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，本集團升級服務鏈條，將家裝業務深入房屋的全生命週期；創新整合營銷模式，細化供應商類別，與索菲亞、皇朝家居等家裝頭部企業達成戰略聯盟，針對性滿足業主需求。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣118.3百萬元，較2019年的人民幣95.2百萬元增長24.3%，佔業主增值服務收入的約11.2%。
- (4) 非住宅業態的增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、車後服務等商辦業態的特色增值服務，進一步拓寬增值服務範圍。年內，非住宅業態的增值服務收入約為人民幣236.5百萬元，佔業主增值服務收入的約22.5%。

年內業主增值服務大幅增長主要由於專業化運營、升級服務渠道、深入挖掘社區資源、引入優質供應商及股權合作公司帶來的增值收入影響。

### 銷售成本

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

年內，本集團的銷售成本為人民幣7,053.1百萬元(2019年：人民幣3,244.4百萬元)，同比增加117.4%，主要原因是集團業務高速發展，隨著營業額的增加相應各類成本增加。總體來看，本集團銷售成本增速高於收入，主要原因是股權合作企業採取市場化發展戰略，其毛利水平為市場水平，以及收併購購買對價分攤確認的客戶關係等無形資產攤銷的影響人民幣110.4百萬元。

## 毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2020年		2019年		毛利率變動 百分點
	毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	
物業管理服務	1,414.0	21.8%	715.4	25.3%	-3.5個百分點
外延增值服務	999.2	40.1%	903.2	49.8%	-9.7個百分點
業主增值服務	559.8	53.2%	264.3	54.4%	-1.2個百分點
合計	2,973.0	29.7%	1,882.9	36.7%	-7.0個百分點

年內，本集團毛利為人民幣2,973.0百萬元，較2019的人民幣1,882.9百萬元增長57.9%。毛利率從2019年的36.7%減少7.0個百分點至29.7%。

- 物業管理服務的毛利率為21.8%（2019年：25.3%），較2019年下降3.5個百分點，主要是由於集團拓展力度增大，第三方物業開發商的项目佔比加大，股權合作企業採取市場化發展戰略，其毛利水平為市場水平。如剔除股權合作企業帶來無形資產攤銷的影響，核心毛利為人民幣1,524.4百萬元，核心毛利率為23.5%（2019年：26.9%），處於行業領先水平。
- 外延增值服務的毛利率為40.1%（2019年：49.8%），較2019年下降9.7個百分點，主要是由於為防控疫情及提升服務品質，加大成本投入。
- 業主增值服務的毛利率為53.2%（2019年：54.4%），較2019年下降1.2個百分點，主要是由於本集團不斷豐富增值服務類型，積極探索非住宅業態的特色增值服務。同時持續積極開展已有社區生活服務、社區資源服務，專業化運營形成規模經濟效應，抵銷部份新特色增值服務前期投入對毛利率的影響。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣77.1百萬元(2019年：人民幣43.1百萬元)，佔收入比為0.8%，較2019年基本持平。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣548.3百萬元，較2019年的人民幣295.0百萬元增加85.9%，佔收入比為5.5%，較2019年下降0.3個百分點，主要由於集團實行區域集約化管理，嚴控費用支出，並積極對股權合作企業進行資源協同、集中採購等手段，減少不必要開支，提升管理效率，同時抵銷年內併表中民物業帶來行政開支增加的影響。

### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣198.5百萬元(2019年：人民幣131.1百萬元)，同比增加51.4%，上述增幅主要來自收到的政府補貼，稅收返還及增值稅進項加計扣除。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣515.0百萬元(2019年：人民幣402.9百萬元)。所得稅稅率為20.7%(2019年：23.8%)。年內所得稅稅率同比下降3.1個百分點，主要由於(i)本集團部分附屬公司享受高新技術企業15%企業所得稅優惠稅率；(ii)部分附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅；(iii)部分附屬公司在西部地區可享受「西部大開發」15%的企業所得稅優惠稅率；以及(iv)部分附屬公司在海南區域可享受「海南自貿區」所得稅優惠。

### 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣1,972.7百萬元，較2019年的人民幣1,291.6百萬元增加52.7%，主要由於(i)本集團於年內完成中民物業收購所帶來的利潤增加；(ii)本集團整體業務擴張，產生規模效應，社區增值服務快速發展。淨利潤率為19.7%，較2019年的25.2%下降5.5個百分點。剔除收併購帶來無形資產攤銷影響及固定資產評估增值的折舊後的核心淨利潤率為20.5%。年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,754.4百萬元，相比去年同期人民幣1,230.8百萬元增加42.5%。每股基本盈利為人民幣1.32元。

#### 流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2020年12月31日止，流動資產達到人民幣9,100.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,823.6百萬元增加33.4%。本集團的現金及等價物達到人民幣5,057.0百萬元，較2019年12月31日止的人民幣4,207.3百萬元增加20.2%，主要是由於本集團加大回款力度，經營性現金流入同比增加所致。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

截至2020年12月31日止，本集團的總權益為人民幣8,657.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣6,505.7百萬元增加人民幣2,151.7百萬元，增長33.1%，主要是因為本集團稅後利潤大幅度增長。

#### 物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。截至2020年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣255.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣159.3百萬元增加60.1%，主要來自伴隨收購中民物業而併入的物業、廠房及設備，部分已被年內折舊所抵銷。

#### 其他無形資產

截至2020年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣961.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣384.5百萬元增加150.0%。本集團無形資產主要包括(i)股權合作企業商標價值產生人民幣28.4百萬元；(ii)股權合作企業確認的客戶關係產生人民幣1,079.7百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

#### 商譽

截至2020年12月31日止，本集團商譽達到人民幣2,182.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,370.9百萬元增長59.2%。年內，商譽的增加主要來自收購中民物業的商譽人民幣762.2百萬元。商譽主要產生自對收股權合作企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2020年12月31日止，管理層無發現有重大商譽減值風險。

#### 貿易及其他應收款項

截至2020年12月31日止，貿易及其他應收款項(包含流動及非流動部分)達人民幣3,659.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣2,189.3百萬元增長67.1%。主要是由於中民物業併表影響及隨著集團業務規模增長的同時加大回款力度的綜合影響。

### 貿易及其他應付款項

截至2020年12月31日止，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)達人民幣3,421.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,757.0百萬元增加94.8%。主要由於(i)在管面積增加及為了提升專業化程度將更多服務分包予第三方供應商；及(ii)股權合作企業新增了貿易及其他應付款項。

### 借款

截至2020年12月31日止，本集團一年以內短期借款為人民幣224.5百萬元，超過一年的借款為人民幣9.2百萬元。短期借款主要包括人民幣206.0百萬元的資產支持證券(「資產支持證券」)。資產支持證券須於2017年1月3日至2021年7月3日期間分十期每半年償還，並按5.4%的固定利率計息。

### 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2020年12月31日止，資本負債比率為2.7%。

### 即期及遞延所得稅負債

截至2020年12月31日止，本集團的即期所得稅負債為人民幣425.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣309.6百萬元增加37.4%，主要由於本集團稅前利潤增長所致。遞延所得稅負債從截至2019年12月31日的人民幣84.0百萬元增加至人民幣225.3百萬元，主要由於收併購產生的暫時性差異所確認的遞延所得稅。

### 上市所得款項

本公司H股於2018年2月9日成功在香港聯交所主板上市(「上市」)，發行333,334,000股新H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為3,958.8百萬港元(等同人民幣3,199.3百萬元)。

本公司於2018年1月29日之招股章程(「招股章程」)所載所得款項淨額的擬定用途按以下方式分配：

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

按照本公司於2019年8月15日的更改全球發售所得款項用途公告(「2019年公告」)所載，本集團已於2019年8月15日調整所得款項淨額的擬定用途及分配如下：

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

隨後，按照本公司於2020年12月18日的進一步更改全球發售所得款項用途公告(「2020年公告」)所載，本集團已於2020年12月18日進一步調整所得款項淨額的擬定用途及分配如下：

- 約82.35%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟－增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司及與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金；
- 約0.46%將用於進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約17.19%將用於營運資金及一般公司用途。



## 管理層討論和分析(續)

所得款項淨額的用途	如2020年 公告所述經 修訂分配 百分比 %	如2020年 公告所述經 修訂分配 人民幣百萬元	截止 2020年 12月31日止 的已動用 額度 <sup>(1)</sup> 人民幣百萬元	截止 2020年 12月31日止 的剩餘結餘 人民幣百萬元	動用餘下尚未 動用所得款項 淨額的 預期時間表 <sup>(2)</sup> 年/月/日
<ul style="list-style-type: none"> <li>選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟                             <ul style="list-style-type: none"> <li>增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他相關業務的公司及與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金</li> </ul> </li> </ul>	82.35%	2,634.65	2,634.65 <sup>(3)</sup>	0	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>進一步開發本集團的一站式服務平台及發展本集團的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」</li> </ul>	0.46%	14.6	14.6	0	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>營運資金及一般公司用途</li> </ul>	17.19%	550.05	304.8	245.25	2022年 12月31日 或之前
總額	100%	3,199.30	2,954.05	245.25	

(1) 該等已使用的款項是按照招股章程、2019年公告及2020年公告所載之用途分配使用。

(2) 動用餘下尚未動用所得款項的預期時間表乃基於董事會對中國現時及未來市況所作之最佳估計而定。預期時間表將根據市場的當前及未來發展予以改變。

(3) 截至2020年12月31日，本集團已使用約人民幣2,634.65百萬元於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟，包括用於增資下屬公司的人民幣1,800.00百萬元、用於收購其他物業管理公司及其他相關業務的公司的人民幣594.65百萬元及用於與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金的人民幣240.00百萬元。

截至本報告日期，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照2020年公告所述方式使用。未動用的所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並將按照2020年公告所載之分配方式使用。

**資產抵押**

於2020年12月31日，本集團以附屬公司部分物業、廠房及設備為借款抵押擔保。於2020年12月31日本集團資產抵押的詳情載於本報告所載的全年財務資料附註15。

**重大收購**

於2019年9月25日，本公司訂立了有關(其中包括)收購中民物業的股權轉讓協議，以對價約人民幣15.6億元收購中民物業60%的股權。於2019年12月12日，本集團訂立一份股權轉讓協議(分別於2020年11月30日及2021年2月22日經補充)，從廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)有條件收購新中民物業60%的股權，最終對價為人民幣344,250,000元。收購對價由各方經公平磋商後釐定，分別參照相關協議中保證淨利潤的12.5倍，並由本集團的內部資源分期撥付。本公司已於2020年上半年完成對中民物業股權的收購，中民物業現為本集團的非全資附屬公司。誠如本公司日期為2021年2月26日刊發的本公司2021年第一次臨時股東大會通知，本公司將於2021年4月13日召開臨時股東大會以批准新中民物業的股權轉讓協議(經補充)，待收購事項完成後，新中民物業將成為本集團的非全資附屬公司。

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

**經營目標達成****(a) 有關南京紫竹收購**

茲提述本公司日期為2018年4月9日及2018年4月12日有關收購南京紫竹物業管理股份有限公司(「南京紫竹」)合共51%股權的公告(「南京紫竹公告」)。由於董事會尚未收到南京紫竹的經審核財務報表，本公司將適時刊發有關達成截至2020年12月31日的經營目標(載於南京紫竹公告)的進一步公告。

### **(b) 有關青島華仁收購**

茲提述本公司日期為2019年1月23日及2019年2月21日有關收購青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)合共89.6643%股份的公告(「青島華仁公告」)。由於董事會尚未收到青島華仁的經審核財務報表，本公司將適時刊發有關達成截至2020年12月31日的經營目標(載於青島華仁公告)的進一步公告。

### **(c) 有關哈爾濱景陽收購**

茲提述本公司日期為2019年1月23日及2019年2月26日有關收購哈爾濱景陽物業管理有限公司(「哈爾濱景陽」)合共60%股權的公告(「哈爾濱景陽公告」)。由於董事會尚未收到哈爾濱景陽的經審核財務報表，本公司將適時刊發有關達成截至2020年12月31日的經營目標(載於哈爾濱景陽公告)的進一步公告。

### **重大出售**

年內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

### **重大投資**

年內，本集團無持有重大投資。

### **或然負債**

截至2020年12月31日止，本集團無重大或然負債(2019年：無)。

### **外匯風險**

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及結算其絕大部分交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團派付予本公司中國境外股東的任何股息的價值造成不利影響。本集團現時並未進行旨在或意在管理外匯匯率風險的任何對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。截至2020年12月31日止，本集團無重大外匯風險。

### 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，集團有55,888名在職員工，較2019年12月31日的28,771名在職員工，增加94.3%。總員工成本為人民幣4,064.1百萬元，較2019年的人民幣2,160.7百萬元，增加88.1%。員工成本的增長主要是由於(i)股權合作企業帶來的增長；(ii)本集團社區增值服務的迅速發展、拓展面積的擴張等，致使員工成本有較大增長；(iii)集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

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

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

### 期後事項

#### 收購新中民物業股權

於2019年12月12日，本集團訂立一份股權轉讓協議（分別於2020年11月30日及2021年2月22日經補充），從廣東豐信盈隆股權投資合夥企業（有限合夥）有條件收購新中民物業60%的股權，最終對價為人民幣344,250,000元。該通函已於2021年2月26日寄發予股東。該收購完成後，新中民物業將成為本集團的非全資附屬公司。

#### 收購陝西明堂環衛有限公司股權

於2021年3月12日，本集團訂立一份股權轉讓協議，從鄭州煌達裝飾有限公司收購陝西明堂環衛有限公司60%的股權，總對價為人民幣144,000,000元。該收購完成後，陝西明堂環衛有限公司將成為本集團的非全資附屬公司。

#### 收購北京慧豐清軒環境科技集團有限公司股權

於2021年3月22日（在刊發本公司截至2020年12月31日止年度的年度業績公告後），本集團訂立一份股權轉讓協議，從林州市恩然企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）有條件收購北京慧豐清軒環境科技集團有限公司51%的股權，總對價為人民幣280,500,000元。該收購完成後，北京慧豐清軒環境科技集團有限公司將成為本集團的非全資附屬公司。

### **出售蘭州城關物業服務集團有限公司股權**

茲提述本公司日期分別為2018年7月11日、2018年7月19日及2019年10月11日有關本集團從楊民召先生及楊佳林先生收購蘭州城關物業服務集團有限公司(「蘭州城關」)51%股權，以及達成根據日期為2018年7月11日的相關股權轉讓協議截止2018年12月31日止年度的經營目標的公告(「蘭州城關公告」)。

於2021年4月1日，本集團訂立一份股權轉讓協議，向獨立第三方天津旭粵工程技術有限公司出售蘭州城關51%股權，總對價為人民幣150,000,000元。對價乃基於蘭州城關公告所披露的第四期及第五期對價合共人民幣29,580,000元的付款責任已轉移至天津旭粵工程技術有限公司而釐定。根據相關股權轉讓協議，本集團、楊民召先生和楊佳林先生各自於經營目標(已於蘭州城關公告所披露)下的權利及責任將轉移至天津旭粵工程技術有限公司。該出售完成後，蘭州城關將不再為本集團的非全資附屬公司，以及楊民召先生和楊佳林先生將不再對本集團承擔日期為2018年7月11日的相關股權轉讓協議下的任何責任(包括經營目標)。

年內，本集團秉持「呵護你一生」初心，不斷改善服務標準，著力提升業主滿意度及服務體驗。本集團全面升級為城市生活全場景綜合服務平台企業，在管理規模跨越式增長的同時，持續完善產業鏈及業態佈局，內生增長能力大幅提升，中標多個大型地標性物業服務項目。

### 五大產業板塊構建品牌矩陣

本集團已初步形成全產業鏈覆蓋，物業服務、社區商業、資產管理、公共服務、城市服務五大板塊協同發展。持續在「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大品牌優勢基礎上，本集團深度融合股權合作企業的優秀品牌，形成不同細分市場的「一品多牌」的品牌矩陣策略，於各業態賽道確立了領先優勢。

### 聚焦內生增長發力市場拓展

本集團憑藉在不同區域、業態的經驗及品牌優勢，市場拓展能力大幅提升，各業態佔比均衡，覆蓋住宅物業、商寫辦公、公共建築、產業園區等，目前在管不同業態多個年化合同金額千萬級的標桿性項目。

## 業務發展(續)

### 中高端住宅項目



常州雅居樂山湖城



太原雅居樂江山賦

### 旅遊大盤項目



雅居樂海南清水灣



雲南雅居樂西雙林語

城市地標性公共建築



政府辦公 — 深圳市民中心



文體場館 — 中華藝術宮



交通樞紐 — 上海虹橋綜合交通樞紐



教育機構 — 上海交通大學



宗教物業 — 上海玉佛寺



公園景區 — 上海辰山植物園



## 業務發展(續)

### 商寫及產業園區



### 三大業務線

#### 物業管理服務

物業管理服務本集團的核心業務板塊，包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等



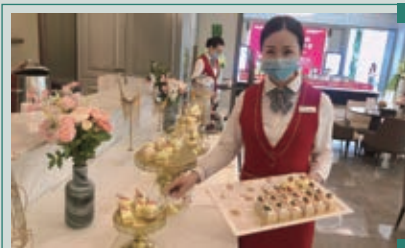
#### 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務，社區資源、家裝宅配服務及非住宅業態的增值服務。業主增值服務主要是提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值。



#### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。



註：（部分圖片來自互聯網，僅供示意用途）

# 投資者關係

## 目標

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

## 積極溝通市場認可與日俱增

本集團投資者關係部門一直積極健全資本市場運營體系，完善並推進資本市場溝通工作。2020年，本集團秉承真實、準確、完整、及時、公平的原則，在遵循上市公司法例條規的前提下，向資本市場傳遞經營業績、業務發展及其他合規的資訊披露。投資者關係部門積極與股東、潛在投資者及賣方分析師等保持定期及充分的溝通，運用多元化傳播渠道主動與資本市場各方建立有效互動關係，以進一步加強投資者對本集團的瞭解和信心。

- 2020年，本集團投資者關係部門持續完善內外部雙向溝通橋樑，以建立資本市場與本集團之間的良好預期，有效提升資本市場對於本集團價值的全面認知。
- 通過與管理層、業務部門等定期良好的內部溝通，投資者關係部門及時以多元化的溝通形式向市場更新公司的業務經營情況及發展戰略。
  - ◇ 投資者關係部門配合集團業務發展進行資本市場溝通及宣傳工作。年內，投資者關係部門通過舉辦投資者推介會、投資者路演及反向路演、參與投行企業日及投資峰會、發佈微信公眾號文章及新聞稿等形式，與資本市場及公眾保持密切溝通。2020年，本集團共接待投資者超3,000人次，持續有效地提升了企業透明度及資本市場形象。
  - ◇ 2020年，新增11家券商機構覆蓋，覆蓋券商共發佈超過150份公司相關的研究報告及簡評，絕大部分給予公司「買入」或「跑贏大市」評級。
- 優化資本市場溝通反饋機制。投資者關係部門收集整理股東及投資者的溝通意見，通過編製資本市場工作報告及內部匯報等方式及時向董事會和管理層反饋股東及投資者對本集團的意見和建議，協助集團對資本市場的溝通訴求進行更具針對性的回應。

- 建立季度披露機制，促進信息披露常態化。年內，投資者關係部門實行季度披露機制，以季度企業通訊(Quarterly Newsletter)形式主動、及時向市場披露集團每季度的項目拓展、業務合作等公司發展情況，成為行業內首家披露季度業務進展的上市物業管理企業，獲得了資本市場的高度認可。
- 2020年，本集團獲納入恒生綜合小型股指數和深港通合資格股份，並於2021年2月和3月進一步被納入恒生綜合中型股指數和滬港通合資格股份，充分反映了資本市場對本集團行業地位、發展戰略及資本市場溝通工作的認可。
- 年內，本集團憑藉優異的業務表現及投資者關係工作，獲得多項資本市場及投資者關係相關榮譽，包括權威金融雜誌《機構投資者》(Institutional Investor)2020年度「最受尊崇企業獎」(Most Honored Company)和「最佳投資者關係團隊」(Best IR Team)，以及「港股100強」榜單中的四項大獎，分別為「卓越物業管理行業獎第二位」、「新股最具增長動力獎第二位」、「綜合實力第二十五位」、「總回報率第二位」等。

### 開放透明及時傳遞

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



2019年全年／  
2020年中期業績推介



2020年中期業績投資者推介會

## 董事履歷

**陳卓雄先生**，63歲，由2018年5月31日起獲調任為執行董事兼董事會聯席主席。此前，彼自2017年7月21日起擔任非執行董事。彼自2017年8月27日起擔任董事會聯席主席，亦為董事會風險管理委員會委員。陳先生負責就本集團的整體發展制定戰略及提供指導。其自2005年8月起一直擔任雅居樂控股（香港聯交所股份代號：3383）執行董事。陳先生現為雅居樂控股執行董事兼副總裁，主要負責為雅居樂控股的整體營運提供指導。陳先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。陳先生於房地產開發及相關業務領域擁有逾28年經驗。

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

**黃奉潮先生**，58歲，自2017年7月21日起擔任本公司執行董事兼董事會主席，及於2017年8月27日起擔任董事會聯席主席。彼亦為董事會提名委員會及風險管理委員會主席、及董事會薪酬與考核委員會委員。黃先生自2018年11月9日起代行本公司總裁（總經理）及首席執行官職責主持工作，及於2019年5月28日獲正式委任及直至2020年7月21日辭任該職位。黃先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。黃先生負責制定本集團整體戰略發展策略並監督其實施，其在房地產開發及物業管理領域擁有逾21年經驗。黃先生於1999年10月加入雅居樂控股，先後擔任中山市雅居樂房地產開發有限公司總經理、雅居樂控股房地產管理中心總監以及廣州南湖雅居樂房地產開發有限公司及廣州花都雅居樂房地產開發有限公司總經理。黃先生於2005年1月起擔任雅居樂控股副總裁負責全國地產項目拓展，開發物業管理。黃先生於2008年起兼任海南及雲南地區總裁，分管旅遊地產開發管理。黃先生自2014年3月起一直擔任雅居樂控股的執行董事兼副總裁。

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

**李大龍先生**，36歲，自2020年7月21日起擔任本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼自2016年8月至2020年7月擔任首席財務官，自2017年8月至2020年7月擔任聯席公司秘書，及自2019年11月至2020年5月擔任常務副總裁。李先生負責本集團整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策。李先生亦為本公司的若干附屬公司之董事，其於運營、財務、投資及資本市場領域擁有逾16年經驗。

李先生擁有豐富的管理經驗及具備扎實的行業知識，自本集團上市後，協助董事會制定發展規劃及落實相關策略，令本集團在行業領域及資本市場備受認可。李先生敏銳判斷行業發展趨勢，主導執行本集團行業整合戰略，先後完成多個優質收併購，及推進目前物業管理行業最大的一宗收併購(即於2019年9月25日宣佈收購中民未來物業服務有限公司)。李先生負責收併購企業投後賦能及資源整合，使本集團完善業態佈局，迅速確立多個區域及細分市場的領先優勢。此外，李先生帶領團隊，全方位提升本集團的管理水準、運營效益以及風險管控，優化集團組織架構，匹配靈活機制激發團隊潛能，助力本集團規模及盈利能力再上新台階。

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

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

**魏憲忠先生**，57歲，自2017年8月21日起擔任本公司非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指導。

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

## 董事履歷(續)

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

魏先生獲綠地控股頒發的「綠地20年功勳人物」稱號。

**岳元女士**，45歲，自2019年5月28日起擔任本公司非執行董事。彼亦為雅居樂控股及其地產集團副總裁兼主席助理。岳女士於2006年加入雅居樂控股。彼主要負責管理雅居樂控股之總裁辦公室、運營中心及集採中心以及管理雅居樂控股的地產集團之成本採購中心、運營中心。岳女士持有蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工程學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國中級經濟師、中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。

**尹錦滔先生**，68歲，自2017年8月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會主席、董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。尹先生為羅兵咸永道會計師事務所前合夥人，於審計及財務管理方面擁有豐富經驗。

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

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

尹先生是香港會計師公會及特許會計師公會的資深會員。

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

**王翠萍女士**，56歲，自2020年7月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會委員。彼為普華永道中國前合夥人，於中國及國際稅務領域擁有逾30年專業經驗。彼大部分職業生涯於上海及北京工作，與其團隊為跨國及國內公司提供全面、優質的稅務及商務諮詢服務。作為中國及國際稅務領域的傑出稅務專家，王女士曾被評為中國稅務領域的傑出顧問之一，並於2011年獲中國傑出女企業家協會選為中國百名傑出女企業家之一。

王女士於2003年至2017年居於北京，並在普華永道中國擔任高級行政管理職務，直至彼於2017年退任主管合夥人。

王女士為美國註冊會計師，及為德克薩斯州公共會計公會的成員。

王女士於1985年獲美國德克薩斯州阿靈頓州立大學會計專業工商管理學士學位，並以最高榮譽畢業。

**王鵬先生**，45歲，自2017年8月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬與考核委員會主席、董事會審計委員會及提名委員會委員。

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

王先生於2015年1月獲中國河北工業大學高級管理人員工商管理碩士學位。



## 監事履歷

**劉劍榮先生**，41歲，自2020年7月21日起擔任監事兼監事會主席。彼自2018年5月起一直擔任本公司審計監察中心總經理。劉先生於2015年9月加入雅居樂控股，擔任審計監察部的高級監察經理。

加入雅居樂控股之前，自2002年7月至2015年9月，劉先生在廣州市公安局天河區分局歷任棠下派出所科員、法制大隊一級警員（副科級）。

劉先生擁有中國司法部授予的法律職業資格證書，於2002年6月獲得南京大學國際經濟法學士學位。

**黃智霞女士**，38歲，自2017年7月21日起擔任監事。其自2015年4月起一直擔任本公司行政經理，負責行政事宜。黃女士在行政方面擁有逾15年經驗。黃女士於2004年6月加入雅居樂控股，擔任行政經理，負責雅居樂控股的行政及管理事宜。

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

**施征宇先生**，48歲，自2017年7月21日起擔任監事。自1995年7月至2017年5月，施先生曾任中國農業銀行多個職位，其最後擔任職務為上海分行房地產金融部總經理，負責房地產板塊整體業務發展與規劃及市場拓展。自2017年6月起，其一直擔任綠地金融海外投資集團有限公司的副總經理及財務負責人，負責公司會計管理、財務管理與監督、內控機制建設和重大財務事項監管。

施先生於2005年6月獲中國西安交通大學應用經濟學碩士學位。

**王功虎先生**，46歲，自2020年7月21日起擔任監事。彼為現任中民未來控股集團有限公司執行董事及蘇州揚子江新型材料股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：002652）董事長、總經理。彼曾任北京北大方正電子有限公司財務經理、上海和勤軟件技術有限公司財務總監、科比斯鎮江肥業有限公司副總經理及上海矽睿科技有限公司財務總監。

王先生為中國高級會計師及註冊會計師協會會員。

王先生於2002年獲南京大學經濟管理學士學位，於2010年獲上海財經大學會計碩士研究生。

王韶先生，49歲，自2017年8月21日起擔任監事。

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

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

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

王先生目前為中國房地產協會的理事。

## 高級管理人員履歷

**馮欣先生**，49歲，自2017年1月起擔任本集團副總裁。自2017年7月至2020年7月，馮先生為本公司執行董事，負責協助本公司首席執行官進行本集團業務規劃、物業管理業務的整體管理及業務拓展。馮先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。馮先生於物業管理領域擁有逾23年經驗。馮先生於2002年6月加入本公司，擔任南海項目的物業經理，並於2008年3月晉升為佛山地區副總監，於2012年3月升任華南區董事總經理及於2015年4月升任物業管理中心總經理。

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

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

馮先生被廣東省物業管理行業協會於2016年3月評為傑出人物代表及於2016年9月評為物業管理行業傑出人物。馮先生於2019年7月起擔任中國物業管理協會標準化工作委員會副秘書長。

**趙昱女士**，41歲，自2007年2月加入雅居樂控股，在雅居樂控股地產集團西安區域公司板塊深耕14年，自2007年2月至2013年3月，雅居樂控股西部區域行政人事經理；自2013年4月至2016年6月，雅居樂控股西部區域副總經理；自2016年7月至2020年6月，雅居樂控股西安區域副總裁。雅居樂控股西安區域（曾用名西部區域）管理範圍輻射陝西、山西、河南（曾覆蓋成都、重慶）5省10城，下轄管理項目20餘個，年銷售額百億。自2020年7月，趙昱女士調任本集團副總裁，負責協助本公司首席執行官進行本集團戰略管理，並分管本集團城市服務業務、市場拓展、人力行政及品牌管理事宜。

趙昱女士擁有中國人力資源管理師（國家職業資格一級）證書，於2013年12月獲得西安理工大學工商管理學士學位。

**劉聞皓先生**，43歲，自2020年12月加入本集團，在物業第三方市場拓展、人力資源、物業運營、信息管理等領域擁有豐富經驗，其創立的物業行業垂直電商平台「海牛網」，服務於全國數百家物業公司，是業內「互聯網+」的經典案例。

加入本集團前，劉聞皓先生為上海明華物業管理有限公司總經理。明華物業為國內公眾物業領域品牌企業，2020年全國公眾物業排名第一，該企業服務於中國館、上海科技館、上海自然博物館、虹橋樞紐、上海野生動物園等諸多地標項目。

2010年，劉先生為上海世博會中國館項目總經理，期間創造了中國館參觀遊客0傷亡、設施設備0故障、貴賓接待0投訴的運營記錄，中國館也因此被評為「世博會最精彩的國家館」。

2020年12月，彼加入本集團為副總裁，負責協助本公司首席執行官進行本集團股權合作公司管理和數智化管理。

劉聞皓先生於2012年1月獲得上海財經大學法律碩士學位，並擁有國家註冊物業管理師、經濟師等證書，同時也是上海政府採購評審專家和上海物業行業管理行業協會理事會專家，曾獲上海五一勞動獎章、全國物業行業楷模、上海世博工作優秀個人等榮譽稱號。

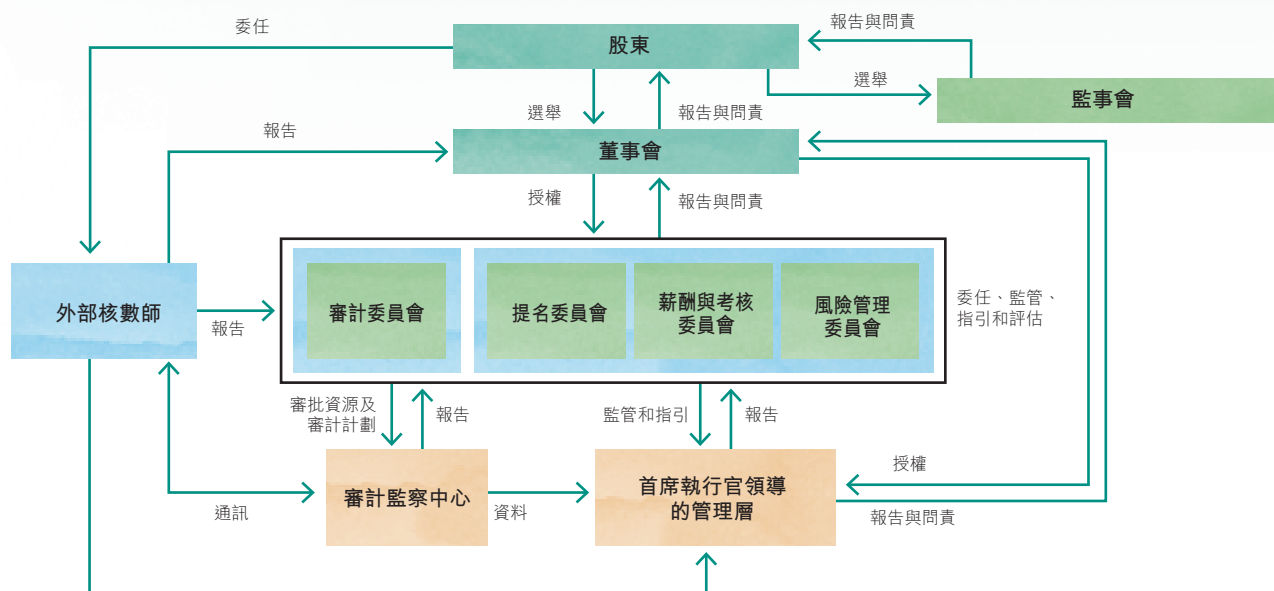
**鄔潔穎女士**，37歲，自2020年7月起為本公司首席財務官，負責本集團財務管理、會計及運營管理等事宜。彼於2017年2月加入本集團擔任財務總監，自2018年12月起擔任財務中心總經理。

加入本集團之前，自2006年8月至2017年2月，鄔女士於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(上海辦公室)(一家會計師事務所)先後擔任審計員、高級審計員、經理及高級經理。

鄔女士為中國註冊會計師協會會員，於2006年7月獲得復旦大學經濟學學士學位。

# 企業管治報告

## 企業管治架構



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

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

### 遵守《企業管治守則》

截至2020年12月31日止年度，本公司完全致力於遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的條文，惟本企業管治報告「聯席主席和首席執行官」一段所指明偏離除外。

## 董事會和管理層

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

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

## 董事會組成

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

### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)

### 非執行董事

魏憲忠先生

岳元女士

### 獨立非執行董事

尹錦滔先生

王翠萍女士

王鵬先生

董事履歷資料載列於本年報第43至46頁「董事履歷」一節。董事會成員彼此均無關聯。

### 聯席主席和首席執行官

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

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。2020年7月21日前，鑒於董事會當時的組成、黃奉潮先生對本集團業務和行業的深刻了解、他在行業內廣泛的業務網絡和關係以及本集團的業務範圍，黃奉潮先生曾擔任本公司聯席主席、總裁(總經理)兼首席執行官，對本集團的發展提供強勁及持續的領導。

本集團致力提升企業管治水平及持續完善公司架構。自2020年7月21日起，董事會聯席主席職位由陳卓雄先生及黃奉潮先生擔任，本公司總裁(總經理)及首席執行官由李大龍先生擔任。本公司自2020年7月21日起已完全符合企業管治守則之所有適用的守則條文。

### 獨立非執行董事

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

截至2020年12月31日止年度(「年內」)，董事會始終遵守《上市規則》有關委任至少三名獨立非執行董事及獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，且其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

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

### 董事的委任及重選連任

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

每名董事根據服務協議(就執行董事和非執行董事而言)或委任書(就獨立非執行董事而言)聘用，聘期為三年，且彼等須根據本公司的章程(「公司章程」)條文重選，故概無董事需要在本公司即將舉行的股東周年大會上重選。

### 董事會及董事委員會會議

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

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

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

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

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



## 企業管治報告(續)

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

### 董事會會議

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

### 審計委員會會議

	合資格出席的 會議數目	親自出席	受委代表 出席	缺席
尹錦滔先生(委員會主席)	2	2	0	0
王翠萍女士(附註4)	1	1	0	0
溫世昌先生(附註5)	1	1	0	0
王鵬先生	2	2	0	0

薪酬與考核委員會會議

	合資格出席的 會議數目	親自出席	受委代表 出席	缺席
王鵬先生(委員會主席)	1	1	0	0
黃奉潮先生	1	1	0	0
李大龍先生(附註2)	0	0	0	0
尹錦滔先生	1	1	0	0
王翠萍女士(附註4)	0	0	0	0
溫世昌先生(附註5)	1	1	0	0

提名委員會會議

	合資格出席的 會議數目	親自出席	受委代表 出席	缺席
黃奉潮先生(委員會主席)(附註1)	1	1	0	0
溫世昌先生(委員會主席)(附註5)	1	1	0	0
李大龍先生(附註2)	0	0	0	0
尹錦滔先生	1	1	0	0
王翠萍女士(附註4)	0	0	0	0
王鵬先生	1	1	0	0

風險管理委員會會議

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

股東大會

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

附註：

- (1) 黃奉潮先生已辭任本公司總裁(總經理)及首席執行官，自2020年7月21日起生效。彼自2020年7月21日起獲委任為董事會提名委員會主席。
- (2) 李大龍先生自2020年7月21日起獲委任為本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。
- (3) 馮欣先生已卸任執行董事，自2020年7月21日起生效。
- (4) 王翠萍女士自2020年7月21日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會委員。
- (5) 溫世昌先生已卸任獨立非執行董事，自2020年7月21日起生效，以及不再擔任董事會審計委員會及薪酬與考核委員會委員及提名委員會主席。

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

### 董事培訓及支援

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

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註1)
<b>執行董事</b>	
陳卓雄先生(聯席主席)	A, B
黃奉潮先生(聯席主席)	A, B
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)(附註2)	A, B
馮欣先生(副總裁)(附註3)	不適用
<b>非執行董事</b>	
魏憲忠先生	A, B
岳元女士	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
尹錦滔先生	A, B
王翠萍女士(附註4)	A, B
溫世昌先生(附註5)	不適用
王鵬先生	A, B

附註1： A. 企業管治  
B. 監管規定

附註2： 李大龍先生自2020年7月21日起獲委任為本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。

附註3： 馮欣先生已卸任執行董事，自2020年7月21日起生效。

附註4： 王翠萍女士自2020年7月21日起獲委任為獨立非執行董事。

附註5： 溫世昌先生已卸任獨立非執行董事，自2020年7月21日起生效。

### 董事會成員多元化

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

目前董事會組成的分析列表如下：

### 董事人數

8	女性	獨立非執行董事	61-70歲	財務管理、稅務	31年或以上
7					
6	男性	非執行董事	51-60歲	房地產開發、 物業管理及銷售、 企業管治	21至30年
5					
4		執行董事	35-50歲		15至20年
3					
2					
1					
	性別	職位	年齡組別	技能／行業經驗	經驗

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

### 股息政策

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

### 提名政策

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

- 性別、年齡、種族、語言、文化和教育背景、行業經驗和專業資格；
- 對董事會的組成和多樣性的影響；
- 候選人是否承諾投入足夠的時間有效履行其職責，就此而言，將考慮候選人在公眾公司或組織中所任職務的數量和性質，以及其他行政任命或重要承諾；
- 倘候選人當選則可能產生的潛在／實際利益衝突；
- 候選人的獨立性；及
- 建議連選連任的獨立非執行董事，彼已在任之服務年期。

### 提名程序

年內，提名委員會在收到董事會成員推薦的董事替任候選人及委任新董事候選人名單後，提名委員會會要求該人選提供其履歷及提名委員會認為需要的其他資料。提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會提交有關提名的建議以供考量及向股東作出推薦批准。

### 董事、監事及高級管理人員的責任保險

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

### 董事委員會

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

各董事委員會主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」一節內。

### 薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會包括五名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)、王翠萍女士(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。王鵬先生為薪酬與考核委員會主席。

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

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

年內，薪酬與考核委員會已於三月召開一次會議，會議議程主要包括：(i)確定2019年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬；及(ii)討論及釐定2020年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事薪酬調整的建議。

按金額範圍劃分的高級管理人員薪酬載於綜合財務報表附註8(c)。

### 提名委員會

提名委員會包括五名成員，即黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、尹錦滔先生(獨立非執行董事)、王翠萍女士(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為提名委員會主席。

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

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

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

### 審計委員會

審計委員會包括三名獨立非執行董事，即尹錦滔先生、王翠萍女士及王鵬先生，尹錦滔先生為審計委員會主席。

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

年內，審計委員會已分別於三月和八月各召開一次會議，會議議程如下：

- 審閱2019年年度業績和2019年年度報告、2020年中期業績和2020年中期報告；
- 審查核數師的審計和審查報告、內部控制和管理建議報告；
- 討論及檢討內部控制管理報告，審核審計監察中心的監督計劃和審計時間表；
- 審核持續關連交易；
- 考慮重新委任本公司外聘核數師事宜；
- 審查本集團會計和財務報告職能的資源；
- 審查本公司內部審計職能的有效性；及
- 審查員工違規行為監測報告。

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



## 企業管治報告(續)

### 外聘核數師

於本公司2019年度股東周年大會上，股東批准重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本集團核數師。截至2020年12月31日止年度，本公司就審計及非審計服務向羅兵咸永道會計師支付及應付的薪酬詳情如下：

	2020年 人民幣	2019年 人民幣
審計服務費(包括根據香港會計師香港審閱委聘準則 第2410號對中期業績進行審閱)	6,455,000	3,325,000
非審計服務費用：		
— 為擬收併購公司提供審核和審閱服務	2,014,000	2,791,000
— 與企業管治和其他事宜相關的獲許服務費	—	198,000
	<b>8,469,000</b>	6,314,000

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括四名成員，即陳卓雄先生(執行董事)、黃奉潮先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)及尹錦滔先生(獨立非執行董事)。黃奉潮先生為風險管理委員會主席。

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

年內，風險管理委員會分別於三月及八月舉行兩次會議，會議議程如下：

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

### 企業管治職能

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

## 風險管理及內部控制

本集團認為，有效的風險管理對本集團實現可持續發展及長期業務成功至關重要。

### 董事會及管理層的責任

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

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

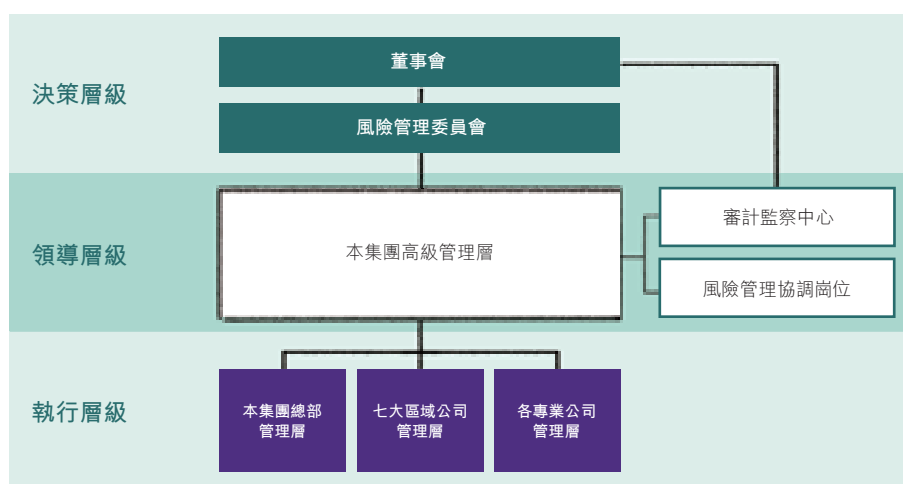
## 風險管理

### 風險管理系統的設計、實施和維護

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

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

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



(圖一：本公司風險管理組織架構圖)

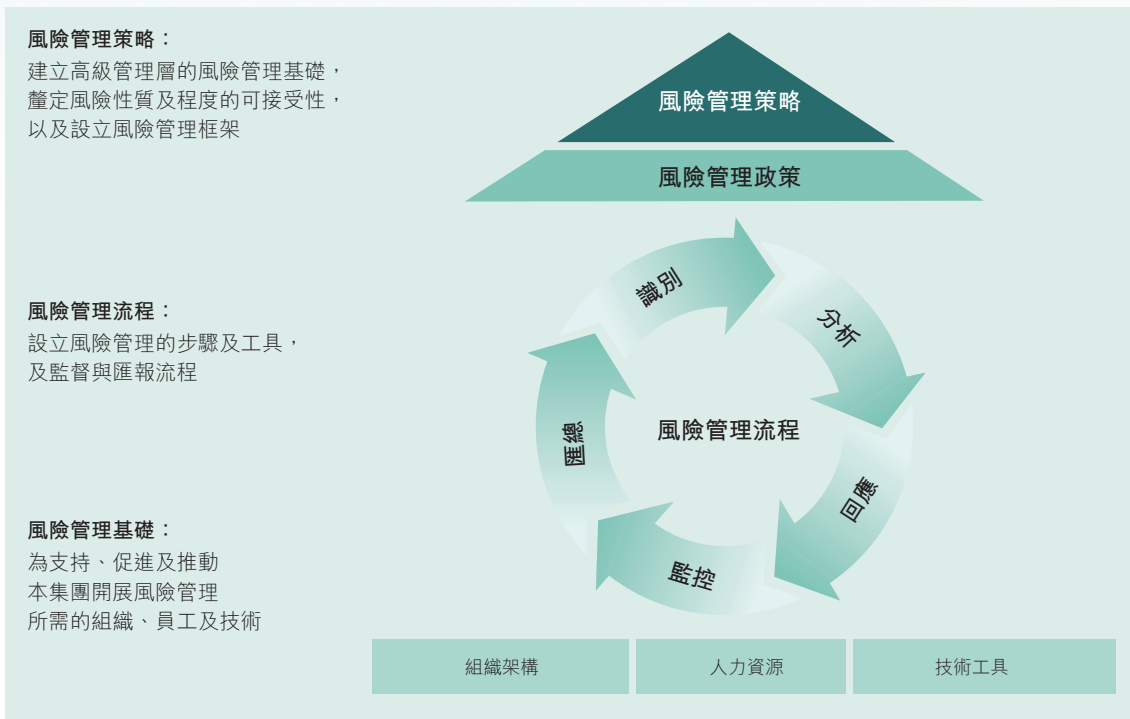
風險管理架構下不同層級的職責與主要責任載於下表：

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

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

**3) 建立系統的風險管理體系架構，包括下列主要元素和特點：**

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



(圖二：風險管理模型)

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

### 2020年度本集團風險評估工作開展

基於上文所述的本集團風險管理體系，高級管理層在外部諮詢機構的協助下於2020年持續開展了大量的風險管理工作。

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

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

### 內部控制

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

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

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

年內，內部審計職能由董事會及審計委員會的領導下執行。審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若發現監控中存在重大過失或重大缺陷，則審計監察中心將及時將其報告給審計委員會。

本集團須每年至少兩次審核內部控制系統的效率，以確保其有效性和充分性。

### 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並於年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，涵蓋期間為2020年，並認為該等系統是有效及足夠。

### 審核會計、財務報告及內部審計職能部門

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

## 有關董事於綜合財務報表之責任

董事已知悉彼等就編製本公司截至2020年12月31日止年度綜合財務報表之責任。

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

本公司獨立核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的聲明，乃載於本年報第111至117頁的「獨立核數師報告」一節內。

## 公司秘書

賴娟女士擔任本公司公司秘書。

全體董事均可向本公司公司秘書就企業管治以及董事會常規及事宜尋求建議及服務。

## 股東權利

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

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

## 召開臨時股東大會

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

## 於股東大會上提出建議

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

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

## 向董事會作出查詢

就向董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢至：

地址：香港皇后大道東183號合和中心54樓  
卓佳證券登記有限公司



### 與股東溝通及投資者關係

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

### 董事及監事遵守證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2020年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引（「僱員書面指引」），該指引不低於標準守則所訂標準。截至2020年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

### 憲章文件

股東於以下本公司的股東大會上批准修訂公司章程：

- (i) 2020年1月7日舉行的臨時股東大會；
- (ii) 2020年3月17日舉行的境外上市外資股類別股東大會、內資股類別股東大會及非上市外資股類別股東大會；及
- (iii) 2020年9月16日舉行的臨時股東大會；及

相關更改主要反映：

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

公司章程刊載於本公司以及香港聯交所網站上。

隨著利益相關方對企業的評價已擴展至包括環境效益、社會效益及經濟效益等因素在內的綜合考量，社會認知的變化使企業面對的經營風險日趨多元化，本集團持續提升環境、社會及管治(ESG)管理水平，由風險管理委員會負責統籌對ESG風險的評估與管控，致力為利益相關方創造穩健的長期價值。

### 綠色運營 環保發展

本集團嚴格遵守國家及地方環境保護相關法律法規，參照環境管理體系標準，制定及執行污染物減排及能效提升的管理制度。本集團持續完善環境管理組織架構及匯報機制，目前已有多個項目通過ISO14001:2015體系認證，並持續完善標準化環境管理體系建設。

本集團堅持綠色運營理念，倡導綠色生活，通過加強綠化養護與廢棄物分類管理，保護社區生態多樣性，攜手利益相關方共同打造綠色社區。各區域公司根據項目經營模式制定資源與能源消耗的管控目標，借助遠程自動監控(EBA)中心對各項目水電用量實時監控，並對耗用量異常情況及時分析與預警，助力管控目標的達成。本報告期內，約85%的項目已達成年度能耗管控目標。

### 優化管理 合規經營

本集團致力於保障股東權益，堅持高標準的公司治理，董事會下設風險管理委員，統籌監督ESG管理目標的制定與執行，追求經濟、社會與環境效益平衡的可持續發展。同時，本集團恪守商業道德標準及法規要求，嚴格執行內部控制與風險管理程序，保證公司的合規經營以及對公眾高效的信息披露。

年內，本集團通過全體高級管理層年度廉政宣誓、協助承辦中國企業反舞弊聯盟年度研討會、廉政信息申報、培訓教育活動等措施，營造廉潔從業、風清氣正的文化氛圍，促進集團健康可持續發展。

## 深耕城市 優化服務

本集團聚焦服務品質提升，積極引領行業及產業趨勢，用匠心鑄就優質服務，以誠信構建雅致生活，全面建設智慧社區和城市服務平台。

2020年，本集團戰略更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，佈局第五大產業－城市服務板塊，正式向「智慧城市服務商」進行戰略轉型。年內，本集團迅速獲取了多個國家級資質及業務許可，在城市生態環保及城市服務等領域實現破冰，戰略入股中航美麗城鄉環衛集團有限公司，進一步落地城市服務的業務佈局。本集團亦與領先企業強強聯合，在大數據雲服務、城市治理、民生服務等方面開展合作與交流，共同打造智慧城市服務領域的新標桿。

雅生活秉持「品質為先」的理念，不斷探索創新服務模式和優化服務標準，為客戶提供標準化、專業化、定制化服務。期內，本集團以交流、專題會議及培訓等多種方式，全方位提升服務人員的專業水平。同時，本集團積極組織社區文化活動、體育健身活動、節假日關懷類活動等，增強業主歸屬感、幸福感，拉近社區鄰里距離，打造和諧社區文化。

## 共享價值 共創和諧

本集團身處始終倡導和踐行「以人為本，關愛員工」的宗旨。年內，本集團完善以雅生活學院為主的培訓體系，為員工打造符合業務特徵且匹配能力需求的專項培訓，並基於內部優質資源打造內訓師培養計劃，為股權合作企業賦能。本集團為員工提供包括職工代表大會在內的多元溝通機制，2020年員工敬業度調研得分為83%，較往年顯著提升。

本集團致力於與股權合作企業形成「相互尊重、求同存異、共融共生」的和諧發展，不斷完善投後考核和激勵機制，制定標準化工作流程，並就品牌和市場資源進行深度整合，協同市場拓展，確保股權合作企業長遠、可持續發展。

雅生活重視供應鏈管理，規範供應商引入程序，嚴防腐敗行為，約束雙方在採購過程中的廉潔行為，維繫良性的供應商合作關係，致力實現多方共贏。本集團亦會檢驗供應商在環境、質量管理、職業健康等方面的資質，確保供應商提供的材料、產品和服務符合國家環保和健康標準。

## 心繫社會 勇擔責任

2020年，新冠疫情在全球爆發，本集團迅速部署應急預案並建立三級防控工作機制，推行各類科學防疫措施，全面守護業主們的健康與安全。本集團牽頭編製了中國物業管理協會發佈的TCPMI 004《住宅物業管理區域新型冠狀病毒肺炎疫情防控工作操作指引》，推出行業首個疫情防控指引，為疫情防控設立標準提供重要參考。面對疫情零星複發，本集團持續提升服務品質標準，將疫情防控工作常態化，牢築群防群控堅固防線。此外，本集團積極解決業主生活實際困難，提供生鮮配送、送貨上門等服務。由於疫情期間的突出貢獻，本集團獲得「2020廣東物業管理行業特別貢獻獎」，業主對疫情防控的滿意度高達93.5%。

集團亦始終關愛弱勢群體，積極通過感恩活動、愛心義診等活動為其提供物質及精神的慰藉，傳遞社會善意。

作為一家香港上市公司，本集團嚴格遵守香港聯交所的信息披露要求，將根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的ESG報告，以全面展示本集團2020年度ESG管理績效。



社區防疫消毒



集成指揮中心



投拓先鋒訓練營



年度廉政宣誓

# 董事會報告

雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此提呈本公司截至2020年12月31日止年度（「年內」）的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

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

## 主要業務

本集團主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。

## 業績及總體表現

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第6至7頁。

## 業務回顧

本集團年內業務回顧以及有關本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素的討論分別載於本年報第11至19頁「主席報告」一節及本年報第20至35頁「管理層討論及分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團2020年表現的分析載於本年報第223至224頁「五年財務概要」一節。

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

## 綜合財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度的溢利以及本集團於2020年12月31日的事務情況載於本年報第118至222頁的綜合財務報表。

## 環境保護及遵守法律法規

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

## 與持份者的關係

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

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

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

## 年度股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.33元(稅前)及特別股息每股人民幣0.19元(稅前)(統稱「年度股息」)，派息比率相當於39.5%，該金額須經股東於2021年5月25日召開的股東周年大會(「2020股東周年大會」)上批准。應付內資股股東的年度股息將以人民幣支付，而應付H股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制(「深港通」)成為本公司H股股東除外，其年度股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2020股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2020股東周年大會批准後，年度股息將於2021年7月2日(星期五)或前後支付。

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

後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

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

### 港股通投資者的年度股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資香港聯交所上市H股(統稱「港股通」)，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《港股通H股股票現金紅利派發協議》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為港股通投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關港股通投資者。港股通投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬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[2014] 81號)》及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知(財稅[2016] 127號)》的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及

- (iii) 對內地企業投資者通過港股通投資香港聯交所上市股份取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股股東一致。

### 就2020年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2020年股東周年大會將於2021年5月25日(星期二)舉行，而為釐定股東出席2020年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年4月24日(星期六)至2021年5月25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本公司股份過戶登記。為符合資格出席2020年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2021年4月23日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 就有關獲派年度股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2020年股東周年大會上批准後，年度股息將派付予於2021年6月3日(星期四)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取年度股息的H股股東名單，本公司將於2021年5月31日(星期一)至2021年6月3日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確保H股股東符合資格享有擬派付的年度股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2021年5月28日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 股本

有關本公司截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日股本變動的詳情載於綜合財務報表附註23。

## 儲備及分派儲備

有關本公司及本集團截至2020年12月31日止年度儲備變動的詳情載於綜合財務報表附註35(a)和附註24及本年報「綜合權益變動表」一節第122至123頁。

於2020年12月31日，本公司的可供分派予權益股東的儲備總額約為人民幣1,254.6百萬元。



### 物業、廠房及設備

有關本集團截至2020年12月31日止年度物業、廠房及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註15(a)。

### 無形資產

有關本集團截至2020年12月31日止年度無形資產變動的詳情載於綜合財務報表附註16。

### 借款

截至2020年12月31日止，本集團一年以內短期借款為人民幣224.5百萬元，超過一年的借款為人民幣9.2百萬元。短期借款主要包括人民幣206.0百萬元的資產支持證券(「資產支持證券」)。資產支持證券須於2017年1月3日至2021年7月3日期間分十期每半年償還，並按5.4%的固定利率計息。

### 慈善捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團並未作出任何慈善捐款。

### 退休福利計劃

本集團退休福利計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註8。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第223至224頁。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 優先認購權

根據中國法律及本公司公司章程規定，並無安排優先認購權。

## 董事及監事

於2020年及直至本年報日期，本公司董事及監事(「監事」)如下：

### 董事

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)(自2020年7月21日起辭任總裁(總經理)及首席執行官)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)(於2020年7月21日獲委任)

馮欣先生(副總裁)(自2020年7月21日起卸任)

#### 非執行董事

魏憲忠先生

岳元女士

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生

王翠萍女士(於2020年7月21日獲委任)

溫世昌先生(自2020年7月21日起卸任)

王鵬先生

### 監事

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)(於2020年7月21日獲委任)

陳麗茹女士(監事會主席、職工代表監事)(自2020年7月21日起卸任)

黃智霞女士(職工代表監事)

施征宇先生(股東代表監事)

王功虎先生(外部監事)(於2020年7月21日獲委任)

李健輝先生(外部監事)(自2020年7月21日起卸任)

王韶先生(外部監事)

## 獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條而發出的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事及監事服務合約

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

全體董事的委任自其各自委任日期起至第二屆董事會任期屆滿為止。全體監事的委任自其各自委任日期起至第二屆監事會任期屆滿為止。

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

### 董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註36所披露的交易外，於年內，概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司為訂約方的對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合同中直接或間接擁有任何重大實益權益。

### 董事及監事於競爭業務中的權益

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

### 管理合約

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

### 獲准許之彌償條文

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

## 遵守不競爭契據

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

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

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

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

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

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

### 董事、監事及高級管理人員履歷詳情

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

### 董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

根據《上市規則》第13.51B條，董事、監事及本公司最高行政人員的資料自2020年中期報告日期後並無任何變動。

### 股票掛鈎協議

於2020年，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

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

於2020年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據本年報企業管治報告所界定的證券買賣守則（「證券買賣守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

## (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	H股	721,256,750股(L)	54.09%
黃奉潮先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
李大龍先生 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 陳卓雄先生為家族信託(「陳氏家族信託」，被視為於本公司721,256,750股H股中擁有權益)的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的雅生活股份中擁有權益。
- (3) 黃奉潮先生為上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海秉雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的有限合夥人並擁有50%的權益。黃先生亦為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有本公司80,000,000股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 李大龍先生為上海焯雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焯雅」)的普通合夥人並擁有50%的權益，上海焯雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人並擁有50%的權益。李先生亦為上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有本公司80,000,000股H股。李先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士所持有的本公司股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份的權益

(I) 股份

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

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(II) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	類別	個人權益	佔債權證的 概約百分比
王翠萍女士	雅居樂集團控股有限公司	2022年到期本金總額5億美元的 6.7%優先票據	200,000美元	0.04%

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2020年12月31日，以下人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

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



## 董事會報告(續)

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
深圳綠璣企業管理有限公司 (前稱為寧波綠璣投資管理有限公司)	實益擁有人	H股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地金融投資控股集團有限公司 <sup>(14)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地控股集團有限公司 <sup>(15)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地控股集團股份有限公司 (「綠地控股」) <sup>(16)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.50%
共青城投資	實益擁有人	H股	80,000,000股(L)	6.00%
共青城雅高投資管理有限公司 <sup>(17)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
潘智勇 <sup>(18)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海詠雅 <sup>(19)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海秉雅 <sup>(20)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海葆雅 <sup>(21)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海燁雅 <sup>(22)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海焰雅 <sup>(23)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海澄雅 <sup>(24)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
馮欣 <sup>(25)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (8) Top Coast Investment Limited為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。

## 董事會報告(續)

- (14) 深圳綠雅企業管理有限公司由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於深圳綠雅企業管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (16) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (17) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (19) 上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，上海詠雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (20) 上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益，上海秉雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (21) 上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益，上海葆雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (22) 上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，上海燁雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (23) 上海焰雅為上海燁雅的有限合夥人並擁有50%的權益，上海焰雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (24) 上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (25) 馮欣先生為上海焰雅及上海澄雅的有限合夥人並擁有50%的權益，因此，馮欣先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團五大客戶及供應商應佔銷售及採購總額分別約佔本集團年內總收入的25.0%及採購總額的9.2%。

於2020年12月31日，雅居樂控股及綠地控股分別持有本公司已發行股本約54%及7.5%，為本集團五大客戶之一。

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

### 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，集團有55,888名在職員工，較2019年12月31日的28,771名在職員工，增加94.3%。總員工成本為人民幣4,064.1百萬元，較2019年的人民幣2,160.7百萬元，增加88.1%。員工成本的增長主要是由於(i)股權合作企業帶來的增長；(ii)本集團社區增值服務的迅速發展、拓展面積的擴張等，致使員工成本有較大增長；及(iii)集團業務發展要求，對高素質人才需求有所增長。

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

## 董事會報告(續)

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

### 控股股東於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一段所披露者外，於年內或於2020年12月31日，概無本公司或其任何附屬公司作為一方而一名控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合約（不論是否向本公司提供服務）。

### 關聯方交易

根據香港財務報告準則，本集團於截至2020年12月31日止年度訂立的所有關聯方交易概要載於綜合財務報表附註34。附註34「租金開支」項下呈報的交易符合《上市規則》第十四A章項下「持續關連交易」的定義，且須遵守申報、年度審核及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定，而附註34「提供服務」項下呈報的交易（本集團與廣州利合物業管理有限公司、開封國控宋都置業有限公司、中山市盈軒房地產開發有限公司、廣州利合房地產開發有限公司、南京奇雅置業有限公司及中和酒店管理(廣州)有限公司海南清水灣假日度假酒店訂立的交易除外）則符合下文「持續關連交易」一節所披露的「持續關連交易」的定義。其他關聯方交易並不構成《上市規則》第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」。

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

本公司已遵守《上市規則》第十四A章有關本集團截至2020年12月31日止年度期間訂立的關連交易及持續關連交易所規定的披露要求。

## 持續關連交易

截至2020年12月31日止年度，本集團與本公司關連人士訂立了《上市規則》所界定的以下持續關連交易。

### 1. 租賃協議

#### (a) 與雅居樂控股的物業租賃框架協議

##### (i) 2018年雅居樂物業租賃框架協議

於2018年1月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業租賃框架協議（「2018年雅居樂物業租賃框架協議」），據此，本公司可從雅居樂控股及其附屬公司及聯繫人（不包括本集團）（「雅居樂集團」）處租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。2018年雅居樂物業租賃框架協議的有效期自2018年2月9日（「上市日期」）起至2020年12月31日止。

截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司於2018年雅居樂物業租賃框架協議項下應付的年度最高費用將分別不超過人民幣5,185,000元、人民幣5,444,000元及人民幣5,980,000元。截至2020年12月31日止年度，本公司根據2018年雅居樂物業租賃框架協議已付雅居樂控股的年度費用約為人民幣2,094,000元，在年度上限人民幣5,980,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年雅居樂物業租賃框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

##### (ii) 2021年雅居樂物業租賃框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業租賃框架協議（「2021年雅居樂物業租賃框架協議」）以重續2018年雅居樂物業租賃框架協議項下進行的交易，據此，本公司可從雅居樂集團租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。根據2021年雅居樂物業租賃框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年雅居樂物業租賃框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣8,230,000元、人民幣8,830,000元及人民幣9,310,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年雅居樂物業租賃框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**(b) 與中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生訂立的租賃協議**

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

陳氏家族							
租賃協議日期	業主	租戶	物業所在地	期限	年租金	物業面積	物業用途
(1) 2018年1月23日	中山長江高爾夫球場	本公司凱茵新城分公司	中國廣東省中山市東區長江管理區凱茵新城員工村2號樓	自上市日期起至2020年12月31日	2018年：人民幣2,689,156元 2019年：人民幣2,823,614元 2020年：人民幣2,823,614元	6,114平方米	員工宿舍
(2) 2018年1月23日	陳卓賢先生	本公司	中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園管理大廈1至6樓	自上市日期起至2020年12月31日	2018年：人民幣445,464元 2019年：人民幣467,737元 2020年：人民幣467,737元	1,713.1平方米	辦公室

截至2020年12月31日止年度，根據陳氏家族租賃協議，本公司分別向中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生已付租賃費人民幣2,087,000元及人民幣441,000元。

中山長江高爾夫球場為誠昌控股有限公司的全資附屬公司，誠昌控股有限公司由陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生擁有，彼等均為控股股東，故根據《上市規則》，中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，陳氏家族租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 2. 拎包入住服務框架協議

### (i) 2018年拎包入住服務框架協議

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

根據2018年拎包入住服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供拎包入住服務的年度上限預期將分別不超過人民幣30,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣60,000,000元。截至2020年12月31日止年度，雅居樂控股根據2018年拎包入住服務框架協議已付本公司的年度費用約為人民幣33,536,000元，在年度上限人民幣60,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年拎包入住服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### (ii) 2021年拎包入住服務框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立拎包入住服務框架協議（「2021年拎包入住服務框架協議」）以重續2018年拎包入住服務框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂集團開發的物業提供拎包入住諮詢服務及相關設計、監工、驗收等輔助諮詢服務。根據2021年拎包入住服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年拎包入住服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣68,000,000元、人民幣82,000,000元及人民幣99,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年拎包入住服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。



### 3. 引薦框架協議

#### (i) 2020年引薦框架協議

於2020年4月28日，本公司與雅居樂控股訂立引薦框架協議（「2020年引薦框架協議」），據此，本集團向雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務，包括但不限於 (i) 利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(ii) 整理客戶資料；及(iii) 引薦客戶（統稱「提供引薦服務」）。

根據2020年引薦框架協議，自2020年引薦框架協議日期起直至2020年12月31日止期間，提供引薦服務的年度上限預期將不超過人民幣249,000,000元。自2020年引薦框架協議日期起直至2020年12月31日止期間，雅居樂控股根據2020年引薦框架協議已付本公司的年度費用約為人民幣179,553,000元，在年度上限人民幣249,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2020年引薦框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

#### (ii) 2021年引薦框架協議

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立引薦框架協議（「2021年引薦框架協議」）以重續2020年引薦框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務，包括但不限於 (i) 利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(ii) 整理客戶資料；及(iii) 引薦客戶。根據2021年引薦框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年引薦框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣550,000,000元、人民幣735,000,000元及人民幣985,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年引薦框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准2021年引薦框架協議項下擬進行的交易。

#### 4. 物業管理服務框架協議

##### (a) 本集團與雅居樂控股

##### (i) 2018年雅居樂物業管理服務框架協議

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

於2020年9月23日，本集團與雅居樂控股訂立補充協議（「補充協議」），截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣597,000,000元修訂為人民幣797,000,000元（「經修訂年度上限」）。

獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准補充協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限。

截至2020年12月31日止年度，雅居樂控股根據2018年雅居樂物業管理服務框架協議已付本集團的年度費用約為人民幣791,011,000元，在經修訂年度上限人民幣797,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年雅居樂物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(ii) 2021年雅居樂物業管理服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業管理服務框架協議（「2021年雅居樂物業管理服務框架協議」）以重續2018年雅居樂物業管理服務框架協議（經修訂）項下進行的交易，據此，本集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務，以及向雅居樂集團物業案場提供客戶服務；(ii)就未售物業單位提供營運及管理服務；(iii)公共衛生防疫消殺；(iv)雅居樂控股多元化業務的物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及(v)雅居樂集團擁有的物業需要上述服務。根據2021年雅居樂物業管理服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年雅居樂物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣1,030,000,000元、人民幣1,300,000,000元及人民幣1,530,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年雅居樂物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准2021年雅居樂物業管理服務框架協議項下擬進行的交易。

**(b) 本集團與綠地控股**

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

誠如本公司日期為2020年1月14日的公告所披露，根據上市規則綠地控股已不再為本公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章綠地物業管理服務框架協議項下的交易不再構成本公司的持續關連交易。

## 5. 雅居樂營銷服務框架協議

### (i) 2018年雅居樂營銷服務框架協議

於2018年1月23日，雅卓房地產顧問有限公司(「雅卓房地產」，前稱廣州市雅卓房地產營銷有限公司)與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議(「2018年雅居樂營銷服務框架協議」)，據此，雅卓房地產同意提供營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務(「營銷服務」)，有效期自上市日期起至2020年12月31日止。

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

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

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

截至2020年12月31日止年度，雅居樂控股根據2018年雅居樂營銷服務框架協議已付本集團的年度費用約為人民幣968,581,000元，在經修訂年度上限人民幣1,010,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年雅居樂營銷服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(ii) 2021年雅居樂營銷服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議（「2021年雅居樂營銷服務框架協議」）以重續2018年雅居樂營銷服務框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂集團提供物業營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。根據2021年雅居樂營銷服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年雅居樂營銷服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣1,400,000,000元、人民幣1,800,000,000元及人民幣2,350,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年雅居樂營銷服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立股東在本公司於2020年11月9日舉行的臨時股東大會上以普通決議的方式批准2021年雅居樂營銷服務框架協議項下擬進行的交易。

**6. 交房前檢驗服務框架協議**

**(i) 2018年交房前檢驗服務框架協議**

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

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

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

截至2020年12月31日止年度，雅居樂集團根據2018年交房前檢驗服務框架協議已付廣州雅信的年度費用約為人民幣118,118,000元，在經修訂年度上限人民幣140,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年交房前檢驗服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(ii) 2021年交房前檢驗服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立交房前檢驗服務框架協議(「2021年交房前檢驗服務框架協議」)以重續2018年交房前檢驗服務框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂集團提供交房前檢驗服務，包括但不限於在竣工後及將有關物業交付予房主前，對雅居樂集團所開發物業進行房屋檢驗。根據2021年交房前檢驗服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年交房前檢驗服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣160,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣230,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年交房前檢驗服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 7. 廣告及公關關係服務框架協議

### (i) 2018年廣告及公關關係服務框架協議

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

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

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

截至2020年12月31日止年度，雅居樂集團根據2018年廣告及公關關係服務框架協議已付廣州雅韜的年度費用約為人民幣73,813,000元，在經修訂年度上限人民幣114,600,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年廣告及公關關係服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(ii) 2021年廣告及公關關係服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立廣告及公關關係服務框架協議（「2021年廣告及公關關係服務框架協議」）以重續2018年廣告及公關關係服務框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂集團提供服務，如廣告設計、媒介代理及公關關係服務。根據2021年廣告及公關關係服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年廣告及公關關係服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣120,000,000元、人民幣160,000,000元及人民幣200,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年廣告及公關關係服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**8. 科技服務框架協議****(i) 2018年科技服務框架協議**

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

根據2018年科技服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供科技服務的年度上限預期將分別不超過人民幣101,000,000元、人民幣132,000,000元及人民幣182,000,000元。截至2020年12月31日止年度，雅居樂控股根據2018年科技服務框架協議已付本公司的年度費用約為人民幣95,045,000元，在年度上限人民幣182,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年科技服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。



**(ii) 2021年科技服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立科技服務框架協議（「2021年科技服務框架協議」）以重續2018年科技服務框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂控股及／或其附屬公司提供科技產品及相關服務，包括但不限於(i)智能產品；(ii)軟件產品；(iii)智能家居及家居配套產品銷售；(iv)軟件開發；(v)信息系統集成服務；(vi)智能設計；(vii)智能工程服務；(viii)軟件平台技術服務；及(ix)相關諮詢服務。根據2021年科技服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年科技服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣210,000,000元、人民幣230,000,000元及人民幣250,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年科技服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**9. 物業前期介入服務框架協議**

**(i) 2018年物業前期介入服務框架協議**

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

根據2018年物業前期介入服務框架協議，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年，提供物業前期介入服務的年度上限預期將分別不超過人民幣173,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣237,000,000元。截至2020年12月31日止年度，雅居樂控股根據2018年物業前期介入服務框架協議已付本公司的年度費用約為人民幣176,844,000元，在年度上限人民幣237,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2018年物業前期介入服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(ii) 2021年物業前期介入服務框架協議**

於2020年9月23日，本公司與雅居樂控股訂立物業前期介入服務框架協議（「2021年物業前期介入服務框架協議」）以重續2018年物業前期介入服務框架協議項下進行的交易，據此，本集團將為雅居樂集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶的地位制定物業前期介入服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；(iv)前期部門組建、物料及配合雅居樂集團交付的相關準備工作；及(v)監督返修整改服務。根據2021年物業前期介入服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度，2021年物業前期介入服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣237,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣250,000,000元。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2021年物業前期介入服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

**10. 物業前期介入與驗房服務框架協議**

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

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

誠如本公司日期為2020年1月14日的公告所披露，根據上市規則綠地控股已不再為本公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章物業前期介入與驗房服務框架協議項下的交易不再構成本公司的持續關連交易。

### 11. 綠地營銷服務框架協議

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

誠如本公司日期為2020年1月14日的公告所披露，根據上市規則綠地控股已不再為本公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章綠地營銷服務框架協議項下的交易不再構成本公司的持續關連交易。

### 獨立非執行董事之確認

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

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

### 核數師之確認

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號（修訂版）「歷史財務資料審計或審閱以外之鑑證業務」及參照第740項應用指引「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團截至2020年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。該核數師已根據《上市規則》第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件的副本送呈香港聯交所。

### 報告期後的事項

於2020年12月31日之後發生的重大事項已披露於綜合財務報表附註37。

### 訴訟

截至2020年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2020年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

## 企業管治

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

## 核數師

執業會計師羅兵咸永道會計師事務所已審核本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表，該事務所將於2020年股東周年大會上退任。2020年股東周年大會上將提呈一項決議，以續聘執業會計師羅兵咸永道會計師事務所作為本公司核數師。

## 審核委員會

本公司審核委員會已就本年報所載本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表與管理層進行討論，並完成有關審閱工作。

## 對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有的任何稅務寬減或減免。

## 可持續發展

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

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

代表董事會

雅生活智慧城市服務股份有限公司

董事會聯席主席

陳卓雄／黃奉潮

香港，2021年3月22日

# 監事會報告

## 一、監事會組成

截至2020年12月31日，本公司監事會（「監事會」）設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事（統稱「監事」）。根據本公司的公司章程（「公司章程」）規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
劉劍榮先生	監事會主席、職工代表監事	2020年7月21日	主持監事會工作、負責監督本公司董事會（「董事會」）及高級管理層
黃智霞女士	職工代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
施征宇先生	股東代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王功虎先生	外部監事	2020年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王韶先生	外部監事	2017年8月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層

## 二、2020年監事會主要工作情況

於2020年，監事會成員本著對本公司全體股東（「股東」）負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

**(一) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責**

於2020年，監事會共召開了5次監事會會議。

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

姓名	合資格參加 監事會會議次數	親自出席 會議次數	委託出席 會議次數	缺席會議次數
劉劍榮先生(於2020年 7月21日獲委任)	3	3	0	0
陳麗茹女士(自2020年 7月21日起卸任)	2	2	0	0
黃智霞女士	5	5	0	0
施征宇先生	5	5	0	0
王功虎先生(於2020年 7月21日獲委任)	3	3	0	0
李健輝先生(自2020年 7月21日起卸任)	2	2	0	0
王韶先生	5	4	0	1

**(二) 監察公司董事及高級管理人員履行職責情況**

於2020年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

**(三) 監察公司與關連人士的持續關連交易情況**

於2020年，監事會成員通過出席監事會，審閱公司持續關連交易情況。監事會成員亦出席於2020年5月15日舉行的2019年股東周年大會。

### (四) 監督公司的經營

於2020年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員已勤勉履行職責、忠實執行股東大會作出的決議以保護股東權益及公司利益。在審查公司運營及監督董事及高級管理人員履行職責期間，監事會並未發現任何違反任何適用法律法規或公司章程的行為，或任何已損害股東及公司利益的事項。

### (五) 重點關注戰略落地，實施有效監督

監事會積極支持公司的重點工作，並密切關注公司的重大事項，做好監督推進工作。

## 三、監事會的獨立意見

### (一) 依法運作

於2020年，本公司堅持依法合規經營，決策程序符合法律、法規及公司章程的有關規定。董事、高級管理人員認真履行職責，監事會未發現其履行職務時有違反法律、法規及公司章程或損害公司利益的行為。

### (二) 年度報告

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

### (三) 董事、高級管理人員履職評價結果

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

### (四) 持續關連交易

於2020年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

#### 四、2021年度重點工作計劃

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



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致雅生活智慧城市服務股份有限公司股東  
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

雅生活智慧城市服務股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第118至222頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 商譽減值評估
- 貿易應收款項預期信貸虧損評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>商譽減值評估</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(a)及16。</p> <p>於2020年12月31日，貴集團的商譽為人民幣2,181,967,000元，主要與貴集團收購若干物業管理服務集團(「被收購方」)有關。</p> <p>商譽每年進行減值測試，或倘有事件或環境變化顯示商譽可能減值時進行測試。就減值評估而言，商譽人民幣2,181,967,000元已分配至各資產組。管理層在獨立外部估值師(「外部估值師」)的協助下根據使用價值計算方法採用現金流量預測釐定主要資產組的可回收金額，現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算。所計及的主要假設主要包括(i)收入的複合年增長率；(ii)除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率；(iii)貿易應收款項平均周轉天數；(iv)長期增長率；及(v)稅前貼現率。</p>	<p>為處理該關鍵審計事項，我們已執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 了解、評估及測試對商譽減值評估的內部控制，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險，例如複雜性、主觀性、變動以及對管理層偏向或舞弊的敏感性；</li> <li>• 評估了外部估值師的勝任能力、專業素質及客觀性；</li> <li>• 在我們內部評估專家的參與下，我們評估了估值所採用的方法的適當性及主要假設的合理性；</li> </ul>

#### 關鍵審計事項

我們關注審計商譽減值，因可回收金額的估計涉及估計的高度不確定性。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設的主觀性，與商譽減值評估有關的固有風險被認為屬重大。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 通過以下方式質詢及評估管理層所採用的主要假設的合理性：(i)評估歷史現金流量預測的準確性，例如將上一年度所用預測與本年度的實際業務表現進行比較；(ii)基於我們的行業知識及我們所做的獨立研究，參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估；(iii)評估現金流量預測所使用的主要假設的合理性，包括預測期間收入的複合年增長率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率及貿易應收款項平均周轉天數，我們將其與歷史財務數據及經批准預算進行比較；(iv)就長期增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；
- 對經批准預算及公開可用市場數據等佐證證據的源數據進行抽樣測試並考慮該等預算的合理性；
- 對減值評估中採用的主要假設進行了敏感性分析，以評估該等主要假設在合理範圍內變動會對減值評估的結果產生哪些潛在影響；
- 在適用財務申報框架的背景下評估與商譽減值評估有關的披露的充分性；及

## 關鍵審計事項

### 貿易應收款項預期信貸虧損評估

請參閱綜合財務報表附註4(c)及19。

於2020年12月31日，貿易應收款項總額為人民幣2,406,559,000元，佔貴集團資產總值約17.2%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並就2020年12月31日的貿易應收款項作出人民幣155,095,000元的虧損準備。

為評估貿易應收款項的預期信貸虧損，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵分組。管理層基於有關違約風險及預期虧損率的估計評估預期信貸虧損，並於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷，包括過往結算記錄、信用評級、客戶財務狀況及影響其還款能力的其他因素。管理層亦考慮現行市況及前瞻性因素。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 考慮選擇方法時所作判斷及主要假設是否將引致產生潛在管理層偏向的跡象。

基於以上所述，我們認為商譽減值評估所採用的重大管理層判斷及主要假設均能得到現有證據的支持。

為處理該關鍵審計事項，我們已執行以下程序：

- 了解、評估及驗證與管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估有關的關鍵控制，包括賬齡分析檢查，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險，例如模式的複雜性以及所用重大假設及數據的主觀性；
- 基於我們對貴集團業務程序的了解評估管理層採用的信貸虧損撥備法的適當性，包括客戶分組的適當性；
- 參考客戶的信用信息，包括結算記錄、其財務狀況及還款能力質詢及評估管理層對預期信貸虧損率的估計的合理性，並將管理層的闡釋與公開可得信息及佐證證據一併進行研究；
- 按抽樣基準測試管理層就佐證文件編製的貿易應收款項的賬齡分析的準確性；

### 關鍵審計事項

由於貿易應收款項結餘的重大性質，貿易應收款項預期信貸虧損評估被認為屬一項關鍵審計事項。此外，與預期信貸虧損評估有關的判斷及估計涉及估計的高度不確定性。由於模式的複雜性及所使用的重大假設及數據的主觀性，與預期信貸虧損評估有關的固有風險被認為相對較高。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 在我們內部估值專家的參與下，參考我們的行業知識及外部宏觀經濟數據質詢及評估管理層對前瞻性因素的評估的合理性；
- 檢查計算虧損準備撥備的數學準確度；及
- 在適用財務申報框架的背景下評估與貿易應收款項預期信貸虧損評估有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們認為管理層就貿易應收款項預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。

### 其他信息

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

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

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

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

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是歐智豪。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，2021年3月22日

# 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	<b>10,026,147</b>	5,127,293
銷售成本	7	<b>(7,053,112)</b>	(3,244,433)
<b>毛利</b>		<b>2,973,035</b>	1,882,860
銷售及營銷開支	7	<b>(77,139)</b>	(43,103)
行政開支	7	<b>(548,295)</b>	(294,976)
金融資產減值損失	3.1.2	<b>(97,406)</b>	(12,236)
其他收入	9	<b>198,515</b>	131,126
其他收益－淨額	10	<b>17,136</b>	24,484
<b>經營利潤</b>		<b>2,465,846</b>	1,688,155
融資費用	11	<b>(40,358)</b>	(16,348)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	12(b)	<b>62,261</b>	22,635
<b>未計所得稅前利潤</b>		<b>2,487,749</b>	1,694,442
所得稅開支	13	<b>(515,015)</b>	(402,854)
<b>年內利潤</b>		<b>1,972,734</b>	1,291,588
以下各方應佔利潤：			
－ 本公司股東		<b>1,754,411</b>	1,230,764
－ 非控股權益		<b>218,323</b>	60,824
		<b>1,972,734</b>	1,291,588
<b>每股盈利(以人民幣元／股表示)</b>			
－ 每股基本及攤薄盈利	14	<b>1.32</b>	0.92

上述綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。



## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<b>1,972,734</b>	1,291,588
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	<b>931</b>	—
年內全面收益總額	<b>1,973,665</b>	1,291,588
以下各方應佔：		
— 本公司股東	<b>1,754,970</b>	1,230,764
— 非控股權益	<b>218,695</b>	60,824
	<b>1,973,665</b>	1,291,588

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合資產負債表

於12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15(a)	254,971	159,306
使用權資產	15(b)	35,119	24,620
其他無形資產	16	961,241	384,456
商譽	16	2,181,967	1,370,928
遞延所得稅資產	27	50,304	9,836
使用權益法列賬之投資	12(b)	1,105,391	583,634
預付款項	19	253,722	30,998
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	18	29,122	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產	21	2,991	170
		<b>4,874,828</b>	2,563,948
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項以及預付款項	19	3,405,566	2,158,349
存貨	20	18,850	12,364
以公允價值計量並計入損益的金融資產	21	591,161	440,211
受限制現金	22(b)	27,572	5,383
現金及現金等價物	22	5,056,976	4,207,260
		<b>9,100,125</b>	6,823,567
<b>資產總值</b>		<b>13,974,953</b>	9,387,515
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	23	1,333,334	1,333,334
儲備	24	3,402,511	3,271,410
保留盈利		2,618,957	1,586,100
		<b>7,354,802</b>	6,190,844
<b>非控股權益</b>	12(c)	<b>1,302,598</b>	314,841
<b>權益總額</b>		<b>8,657,400</b>	6,505,685

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	26	51,046	18,524
合約負債	6(a)	75,271	–
借款	25	9,197	5,400
租賃負債	15(b)	16,288	13,344
遞延所得稅負債	27	225,348	83,974
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	28	75,233	70,436
		<b>452,383</b>	191,678
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	26	3,370,856	1,738,456
借款	25	224,539	15,900
合約負債	6(a)	804,134	614,005
即期所得稅負債		425,299	309,600
租賃負債	15(b)	20,800	12,191
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	28	19,542	–
		<b>4,865,170</b>	2,690,152
<b>負債總額</b>		<b>5,317,553</b>	2,881,830
<b>權益及負債總額</b>		<b>13,974,953</b>	9,387,515

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀

第118至第222頁的綜合財務報表由董事會於2021年3月22日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄  
董事

黃奉潮  
董事

# 綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元 (附註23)	儲備 人民幣千元 (附註24)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘		1,333,334	3,271,410	1,586,100	6,190,844	314,841	6,505,685
全面收入							
年內利潤		-	-	1,754,411	1,754,411	218,323	1,972,734
其他全面收入		-	559	-	559	372	931
全面收入總額		-	559	1,754,411	1,754,970	218,695	1,973,665
與本公司股東的交易							
向股東派付股息		-	-	(600,000)	(600,000)	-	(600,000)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(112,687)	(112,687)
收購附屬公司	32	-	-	-	-	918,035	918,035
出售附屬公司	33	-	-	-	-	(41,905)	(41,905)
與非控股權益的其他交易		-	8,988	-	8,988	5,619	14,607
轉撥法定儲備	24(a)	-	121,554	(121,554)	-	-	-
		-	130,542	(721,554)	(591,012)	769,062	178,050
於2020年12月31日的結餘		1,333,334	3,402,511	2,618,957	7,354,802	1,302,598	8,657,400

## 綜合權益變動表(續)

	本公司股東應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元 (附註23)	儲備 人民幣千元 (附註24)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
<b>於2019年1月1日的結餘</b>		1,333,334	3,265,887	823,119	5,422,340	87,697	5,510,037
<b>全面收入</b>							
年內利潤		-	-	1,230,764	1,230,764	60,824	1,291,588
其他全面收入		-	-	-	-	-	-
全面收入總額		-	-	1,230,764	1,230,764	60,824	1,291,588
<b>與本公司股東的交易</b>							
其他股權交易		-	(81)	-	(81)	369	288
向股東派付股息		-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)
向非控股權益派付股息		-	-	-	-	(90)	(90)
收購附屬公司期間授予的認沽期權		-	(62,179)	-	(62,179)	-	(62,179)
收購附屬公司		-	-	-	-	165,551	165,551
非控股權益出資		-	-	-	-	490	490
轉撥法定儲備	24(a)	-	67,783	(67,783)	-	-	-
		-	5,523	(467,783)	(462,260)	166,320	(295,940)
<b>於2019年12月31日的結餘</b>		1,333,334	3,271,410	1,586,100	6,190,844	314,841	6,505,685

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	30(a)	<b>3,110,226</b>	1,915,479
已付所得稅		<b>(489,745)</b>	(315,358)
經營活動所得現金淨額		<b>2,620,481</b>	1,600,121
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備	15(a)	<b>(54,178)</b>	(14,662)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,967</b>	3,205
購置其他無形資產	16	<b>(8,811)</b>	(4,087)
於合資企業及聯營公司的投資		<b>(306,835)</b>	(573,625)
出售一家聯營公司	12(b)	<b>300,000</b>	–
支付收購按金		<b>(313,298)</b>	(468,000)
向關聯方所作貸款	34(e)	<b>(17,450)</b>	–
來自關聯方的貸款還款	34(e)	<b>338,450</b>	–
向第三方所作貸款		<b>(900,370)</b>	–
來自第三方的貸款還款		<b>900,370</b>	–
已收利息		<b>24,309</b>	18,503
收購以公允價值計量並計入損益的金融資產	3.3(b)	<b>(3,639,701)</b>	(2,120,971)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項		<b>3,760,768</b>	1,696,034
出售以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產所得款項	3.3(b)	<b>700</b>	–
已收股息		<b>27,784</b>	6,596
向關聯方收取的現金還款		<b>–</b>	6,056
向關聯方作出的現金墊款		<b>(43,577)</b>	–
收購附屬公司的現金流出	32(a)	<b>(916,209)</b>	(319,639)
出售附屬公司的現金流出	33	<b>(25,860)</b>	–
受限制銀行存款增加		<b>(22,189)</b>	(4,797)
出售附屬公司部分股權而不失去控制權		<b>–</b>	290
投資活動所用現金淨額		<b>(894,130)</b>	(1,775,097)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益出資		<b>–</b>	490
自第三方收取的現金墊款		<b>9,800</b>	–
自非控股權益收取的現金墊款		<b>–</b>	19,000
償還非控股權益的現金墊款		<b>(22,000)</b>	–
借款所得款		<b>19,631</b>	–
還款借款		<b>(150,842)</b>	(26,800)
租賃付款本金部分及利息		<b>(24,132)</b>	(22,592)
已付利息		<b>(15,989)</b>	(2,160)
償還關聯方的現金墊款		<b>–</b>	(5,787)
自關聯方收取的現金墊款		<b>26,697</b>	20,475
已付股東股息		<b>(598,434)</b>	(400,000)
已付非控股權益股息		<b>(120,837)</b>	(90)
已付上市開支		<b>–</b>	(8,968)
融資活動所用現金淨額		<b>(876,106)</b>	(426,432)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>4,207,260</b>	4,807,993
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(529)</b>	675
年末現金及現金等價物	22	<b>5,056,976</b>	4,207,260

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

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

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

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣呈列。

## 2 重大會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港《公司條例》

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

#### (b) 歷史成本法

已按歷史成本法編製綜合財務報表，惟若干金融資產及金融負債（包括衍生金融工具）以公允價值計量除外。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

本集團於2020年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂本，而該等準則及修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

- 重大性之定義 – 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂
- 業務之定義 – 香港財務報告準則第3號之修訂
- 利率基準改革 – 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號之修訂
- 財務報告之經修訂概念框架
- 新型冠狀病毒相關租金寬免 – 香港財務報告準則第16號之修訂

#### (d) 尚未採納的新準則及詮釋

以下新準則、準則修訂本及詮釋已頒佈，惟僅將於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效，且本集團並無提前採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第2階段	2021年1月1日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	有償合約 – 履行合約的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈報 – 借款人對載有按 要求償還條款之定期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司間之 資產出售或注資	待定

採納新準則以及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及股本會計

#### 2.2.1 附屬公司

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

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.3)。

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

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

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但並無控制權或並無共同控制權之所有實體公司。本集團一般擁有20%至50%的表決權。於聯營公司之投資初步按成本確認後按權益會計法(見下文附註2.2.4)入賬。

#### 2.2.3 合資企業

於合資企業的權益在於綜合資產負債表內按成本初步確認後以權益法(見下文附註2.2.4)列賬。

#### 2.2.4 權益法

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及股本會計(續)

#### 2.2.4 權益法(續)

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

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

本集團根據附註2.9所述政策,檢測股權列賬投資的賬面值有否出現減值。

#### 2.2.5 擁有權權益變動

本集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面價值之間的調整,以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時,於實體的任何保留權益重新按其公允價值計量,賬面價值變動於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言,該公允價值為初始賬面價值。

### 2.3 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬,不論是否已購入權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括:

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 業務合併(續)

- 或然對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 獨立財務報表

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

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

### 2.5 分部報告

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

### 2.6 外幣折算

#### (a) 功能及呈列貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

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

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

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

— 樓宇	5至60年
— 運輸設備	2至10年
— 辦公設備	2至10年
— 機器	2至10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

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

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

### 2.8 無形資產

#### (a) 商譽

商譽按附註2.3所披露進行計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 無形資產(續)

#### (a) 商譽(續)

商譽不予攤銷，但會每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時進行更頻密測試，以及按成本減累計減值虧損進行計量。出售實體產生的損益包含與所售出實體有關的商譽的賬面價值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

#### (b) 商標

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

#### (c) 客戶關係

在業務合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係的預計5至10年年期內計算攤銷。

#### (d) 計算機軟件

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 無形資產(續)

#### (e) 研發

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

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

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

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

### 2.9 非金融資產減值

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

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

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

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

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

#### (b) 確認及終止確認

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

#### (c) 計量

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

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



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 債務工具

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

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

##### 股本工具

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 減值

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

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法進行評估，其規定自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損，進一步詳情請參閱附註3.1.2。

### 2.11 抵銷金融工具

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

### 2.12 存貨

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

### 2.13 貿易應收款項

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

貿易應收款項按無條件的對價金額進行初步確認，除非其具有顯著的融資成分而按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後將使用實際利率法以攤銷成本對其計量。有關本集團的貿易及其他應收款項會計方法的詳情，請參閱附註19，而有關本集團的減值政策詳情，請參閱附註3.1.2。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.14 現金及現金等價物、受限制現金

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

### 2.15 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

### 2.16 貿易及其他應付款項

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

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.17 借款

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

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

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

### 2.18 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合收益表內確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 即期和遞延所得稅

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

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

#### (a) 即期所得稅

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

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

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

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 即期和遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 外部基準差異

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

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

#### (c) 抵銷

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

### 2.20 認沽期權安排及衍生金融負債

#### (a) 認沽期權安排

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

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

#### (b) 衍生金融負債

衍生工具按訂立衍生工具合約當日的公允價值初步確認，其後按於各報告期末的公允價值重新計量。公允價值其後變動的會計處理視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具而定，倘被指定為對沖工具，則視乎被對沖項目的性質而定。

本公司的衍生工具並不適用對沖會計處理。不適用對沖會計處理的任何衍生工具的公允價值變動會導致對於附屬公司的投資作出調整。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利

#### 短期責任

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

#### (a) 退休金責任

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

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

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

#### (b) 住房福利

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利(續)

#### 短期責任(續)

#### (c) 離職福利

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

#### (d) 僱員可享有的假期

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

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

### 2.22 撥備

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認

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

就物業管理服務而言，本集團按每月提供服務的固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。本集團收入主要來自按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入，本集團有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。

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

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

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

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

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

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務之對價的權利。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認(續)

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

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

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

### 2.24 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

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

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用數字以計及：

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃年期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

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

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

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

為釐定增量借款利率，本集團：

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

租賃付款於本金及融資費用之間作出分配。融資費用在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

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

### 2.26 股息分派

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

### 2.27 政府補助

政府補助於可合理保證補助將收到且本集團將滿足所有附帶條件時按公允價值確認。

牽涉成本的政府補助於將其與擬補償的成本相匹配所需的時期於損益中遞延及確認。

### 2.28 利息收入

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

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

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃著重金融市場不可預見的情況，並力求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

##### 3.1.1 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟於香港聯交所上市所得款項及購買若干金融資產的收益乃以港元計值。於2020年12月31日，本集團的主要非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物及按公允價值計入損益的金融資產。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。

於各結算日本集團外幣計值貨幣資產及負債的賬面價值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貨幣資產		
— 按公允價值計入損益	14,238	—
— 現金及現金等價物	4,817	19,718
	19,055	19,718

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

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌港元增加5%	(892)	(744)
人民幣兌港元減少5%	892	744

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險

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

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

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

(a) 銀行存款(包括受限制現金)

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

(b) 貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收款項撥備整個存續期內的預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行分類。應收款項各組別的未來現金流量乃基於過往違約率(經調整以反映現有市況的影響)以及影響顧客結付應收款項能力的宏觀經濟因素方面的前瞻性資料予以估計。

已知無力償還的貿易應收款項會進行個別評定，計提減值撥備，並於合理預期無法收回時撇銷。破產指示包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合約付款。並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及整體基準進行評估。

貿易應收款項已根據不同的信用風險特徵以整體基準進行減值評估。貿易應收款項就評估目的分為以下分類：

第一組：住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項

第二組：非住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項

第三組：應收關聯方(不包括綠地控股集團股份有限公司，「綠地控股」及其附屬公司及合資企業)的貿易應收款項

第四組：應收綠地控股及其附屬公司及合資企業的貿易應收款項

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (b) 貿易應收款項(續)

就應收第三方(第一及第二組)的貿易應收款項而言，預期虧損率乃根據歷史虧損率經過調整以反映當前及前瞻性的宏觀經濟因素的資料，而該等因素影響客戶結算應收款項的能力。本集團已為不同組別客戶識別最相關的因素(如貨幣供應量及人口變動比率)，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損比率。

就應收關聯方(第三及第四組)的貿易應收款項而言，與該等貿易應收款項相關的信用風險被認為較低，因為該等實體具有在短時間內履行其合約現金流量責任的較強能力，且並無過往虧損經驗。經考慮違約概率及違約虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，第三及第四組的預期信貸虧損率分別估計為0.43%及0.81%。

- (i) 在此基礎上，於2020年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第一組)</b>					
<b>於2020年12月31日</b>					
預期虧損率	3.69%	10.94%	25.06%	52.19%	
總賬面值(人民幣千元)	490,683	132,684	69,608	81,640	774,615
損失準備撥備(人民幣千元)	18,105	14,521	17,441	42,608	92,675

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (b) 貿易應收款項(續)

##### (i) (續)

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第二組)</b>					
於2020年12月31日					
預期虧損率	2.73%	25.09%	40.19%	69.20%	
總賬面值(人民幣千元)	682,815	60,402	21,620	22,183	787,020
損失準備撥備(人民幣千元)	18,629	15,153	8,689	15,351	57,822
					合計
<b>貿易應收款項(第三組)</b>					
於2020年12月31日					
預期虧損率					0.43%
總賬面值(人民幣千元)					589,898
損失準備撥備(人民幣千元)					2,532
					合計
<b>貿易應收款項(第四組)</b>					
於2020年12月31日					
預期虧損率					0.81%
總賬面值(人民幣千元)					255,026
損失準備撥備(人民幣千元)					2,066



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (b) 貿易應收款項(續)

(ii) 於2019年12月31日，貿易應收款項的損失準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	6個月以內	6個月至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	合計
貿易應收款項(不包括來自 雅居樂控股及其附屬公司、 合資企業及聯營公司的 貿易應收款項)						
於2019年12月31日						
預期虧損率	0.00%	1.00%	10.00%	20.00%	50.00%	
總賬面值(人民幣千元)	431,642	205,042	145,652	43,295	37,789	863,420
損失準備撥備(人民幣千元)	-	2,050	14,565	8,659	18,895	44,169

##### (c) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同的信用風險特徵整體進行了減值評估。為評估目的，其他應收款項分類如下：

第一組： 應收關聯方的其他應收款項

第二組： 已付履約保證金

第三組： 除以上提及之外的其他應收款項

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

###### (c) 其他應收款項(續)

本集團已評估，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月的預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

就應收關聯方的其他應收款項而言，經考慮違約率及違約損失，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整，預期信貸虧損率計算為0.43%。

應收定金指物業管理項目的履約擔保，並將根據相關合約條款予以退還。本集團已評估，第二組的預期信貸虧損並不重大。

對於除上述者以外的其他應收款項(第三組)，預期虧損率乃根據歷史虧損率計算，並作出調整以反映影響顧客結付應收款項能力的宏觀經濟因素方面的當前及前瞻性資料。

- (d) 於2020年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的損失準備撥備與該撥備的期初損失準備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括定金 及預付款項) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	44,169	7,502	51,671
收購附屬公司的影響	28,821	11,520	40,341
損失準備撥備	119,667	10,579	130,246
未用撥回金額	(26,922)	(5,918)	(32,840)
年內應收款項未能收回而撇銷	(10,640)	-	(10,640)
於2020年12月31日	155,095	23,683	178,778

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

###### (d) (續)

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

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括按金及 預付款項) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	21,385	3,472	24,857
收購附屬公司的影響	12,914	1,664	14,578
損失準備撥備	22,238	3,519	25,757
未用撥回金額	(12,368)	(1,153)	(13,521)
於2019年12月31日	44,169	7,502	51,671

(e) 本集團於報告期末承受的最高信貸風險如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	<b>3,232,131</b>	1,665,968
受限制現金	<b>27,572</b>	5,383
現金及現金等價物	<b>5,056,976</b>	4,207,260
以公允價值計量並計入損益的金融資產 (不包括或然對價及香港上市股本證券)	<b>576,923</b>	430,006
	<b>8,893,602</b>	6,308,617

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 流動資金風險

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

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

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>					
借款及應付利息	235,788	6,845	2,674	-	245,307
貿易及其他應付款項*	2,412,681	23,046	28,000	-	2,463,727
就非控股權益簽發認 沽期權的金融負債	7,174	99,350	9,565	-	116,089
租賃負債	21,701	14,462	3,393	825	40,381
	<b>2,677,344</b>	<b>143,703</b>	<b>43,632</b>	<b>825</b>	<b>2,865,504</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
借款及應付利息	16,581	2,679	3,130	-	22,390
貿易及其他應付款項*	1,243,010	22,726	-	-	1,265,736
就非控股權益簽發認 沽期權的金融負債	-	5,517	96,686	-	102,203
租賃負債	13,122	7,329	6,155	713	27,319
	1,272,713	38,251	105,971	713	1,417,648

\* 不包括非金融負債

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.4 利率風險

就若干計息現金及現金等價物、受限制現金及借款而言，本集團承受利率風險。按浮動利率計息的銀行現金及受限制現金促使本集團承受現金流量利率風險。按固定利率獲得的借款促使本集團承受公允價值利率風險。

於2020年12月31日，管理層認為與現金及現金等價物相關的現金流量利率風險以及與借款相關的限制性現金及公允價值利率風險乃屬微不足道(2019年12月31日：相同)。

##### 3.1.5 價格風險

###### 風險

本集團承受的股本證券價格風險來自於本集團持有並在綜合資產負債表中分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的香港上市股本證券。

於2020年12月31日，管理層認為與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的價格風險乃屬微不足道(2019年12月31日：相同)。

#### 3.2 資本管理

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

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

於2019年及2020年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估值

##### (a) 公允價值等級

本節闡述釐定於綜合財務報表確認及以公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量 於2020年12月31日	附註	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>					
以公允價值計量並計入損益的金融資產					
理財產品	21	-	-	576,923	576,923
香港上市股本證券	21	14,238	-	-	14,238
或然對價	21	-	-	2,991	2,991
		14,238	-	579,914	594,152
以公允價值計量並計入 其他全面收益的金融資產					
非上市股本證券	18	-	-	29,122	29,122
<b>金融資產總額</b>		<b>14,238</b>	<b>-</b>	<b>609,036</b>	<b>623,274</b>
<b>金融負債</b>					
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	28	-	-	94,775	94,775
<b>金融負債總額</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94,775</b>	<b>94,775</b>

經常性公允價值計量 於2019年12月31日	附註	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>					
理財產品	21	-	-	410,000	410,000
結構性存款	21	-	-	20,006	20,006
香港上市股本證券	21	10,205	-	-	10,205
或然對價	21	-	-	170	170
<b>金融資產總額</b>		<b>10,205</b>	<b>-</b>	<b>430,176</b>	<b>440,381</b>
<b>金融負債</b>					
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	28	-	-	70,436	70,436
<b>金融負債總額</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70,436</b>	<b>70,436</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估值(續)

##### (a) 公允價值等級(續)

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

各等級定義如下：

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

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

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

期內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估值(續)

- (b) 本集團以公允價值計量的金融資產及負債包括非上市股本證券、理財產品、結構性存款、或然對價及就非控股權益簽發認沽期權的金融負債，該等金融資產及負債的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入損益的金融資產			以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	合計 人民幣千元
	理財產品	結構性存款	或然對價	非上市股本證券	金融負債	
	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	
2019年12月31日期初結餘	410,000	20,006	170	-	(70,436)	359,740
添置	2,454,701	1,185,000	-	-	-	3,639,701
收購附屬公司	223,654	14,016	601	28,581	-	266,852
收購一家聯營公司	-	-	2,390	-	-	2,390
於損益中確認的收益/(虧損)	24,937	5,377	(170)	-	(8,214)	21,930
於其他全面收益中確認的收益	-	-	-	1,241	-	1,241
融資費用	-	-	-	-	(16,125)	(16,125)
出售	(2,536,369)	(1,224,399)	-	(700)	-	(3,761,468)
2020年12月31日的期末結餘	<b>576,923</b>	<b>-</b>	<b>2,991</b>	<b>29,122</b>	<b>(94,775)</b>	<b>514,261</b>
包括於2020年12月31日持有結餘應佔於利潤中確認的未變現收益/(虧損)	<b>424</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(24,339)</b>	<b>(23,915)</b>



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估值(續)

##### (b) (續)

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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估值(續)

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

描述	於2020年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍 (可能性 加權平均數)	不可觀察輸入數據 與公允價值之關係
理財產品	576,923	貼現現金流量	預計年利率	4.00%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣418,000元
或然對價	2,991	貼現現金流量	預計淨利潤	人民幣 42,001,000元 - 414,960,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣-2,692,000元/ 13,570,000元
非上市股本證券	29,122	指引公眾公司法	市盈率	17.1	市盈率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,897,000元
就非控股權益簽發認沽 期權的金融負債	94,775	貼現現金流量	預計貼現率	16.5%-17.0%	預期貼現率變動+/-10% 導致公允價值變動人民幣- 1,737,000元/ 1,798,000元

## 4 重大會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計，而按其定義，會計估計很少等同於實際結果。管理層在應用本集團的會計政策時亦需要運用判斷。

估計及判斷持續進行評估。彼等乃基於過往經驗及其他因素，包括對可能給實體造成財務影響的未來事件的預測，而該等預測在當時情況下被認為是合理的。

### (a) 估計商譽減值

根據附註2.9所述會計政策，本集團每年或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註16。

### (b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期(附註32)業務合併時確認的客戶關係確認為無形資產(附註16)。於2020年12月31日，於該收購中確認的客戶關係的賬面值為人民幣918,432,000元。客戶關係主要與於收購日期被收購方的現有合約有關。被收購方的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為一至五年。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。根據有關物業管理合約的預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為五至十年。

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

### (c) 應收款項的預期信貸虧損

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

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

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (d) 即期和遞延所得稅

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

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

## 5 分部資料

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

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)。

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

截至2020年12月31日止年度，所有分部均註冊於中國且所有收入均來自中國，而各分部主要從事向類似客戶提供類似服務。本集團的所有經營分部合併為單一報告分部。

於2020年12月31日，除銀行存款5,714,000港元(等價於人民幣4,809,000元)及人民幣280,659,000元位於香港外，所有資產均位於中國。

## 6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	<b>6,482,133</b>	2,829,662
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	<b>3,420,536</b>	2,286,452
— 出售貨物	於特定時間點	<b>123,478</b>	11,179
		<b>10,026,147</b>	5,127,293

### (a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	<b>773,651</b>	532,750
— 物業管理相關增值服務	<b>105,754</b>	81,255
	<b>879,405</b>	614,005

- (i) 本集團按合約訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於根據合約履約前收取，而該等合約主要來自物業管理服務。合約負債因收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)而增長43%。

## 6 收入(續)

### (a) 合約負債(續)

#### (ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度。

計入年初合約負債結餘的已確認收入	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	532,750	316,971
物業管理相關增值服務	81,255	3,477
	<b>614,005</b>	320,448

#### (iii) 未履行的履約義務

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

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

### (b) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於截至2020年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本(2019年12月31日：同)。

## 7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	<b>4,064,101</b>	2,160,659
清潔費	<b>824,271</b>	355,382
保安費	<b>708,973</b>	234,189
維護成本	<b>389,307</b>	150,517
消耗品成本	<b>308,613</b>	91,524
公用設施費	<b>239,032</b>	139,102
折舊及攤銷費用	<b>181,345</b>	89,525
綠化及園藝費用	<b>137,904</b>	86,271
差旅及娛樂費用	<b>107,750</b>	57,843
銷貨成本	<b>95,166</b>	2,258
交通及客戶服務費用	<b>76,559</b>	–
廣告費用	<b>75,102</b>	23,431
辦公費用	<b>66,667</b>	28,258
諮詢費	<b>69,544</b>	23,314
稅項及附加費	<b>54,536</b>	34,880
與短期及低價值租賃有關的租金開支(附註15(b))	<b>42,546</b>	11,888
IT系統維護費用	<b>13,043</b>	12,263
審計師酬金		
— 審計服務	<b>6,455</b>	3,325
— 非審計服務	<b>2,014</b>	2,989
其他	<b>215,618</b>	74,894
	<b>7,678,546</b>	3,582,512

## 8 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及紅利	<b>3,546,439</b>	1,820,445
退休金計劃供款(附註(a))	<b>153,143</b>	101,766
住房福利	<b>80,499</b>	40,653
其他僱員福利(附註(b))	<b>284,020</b>	197,795
合計(包括董事及監事酬金)	<b>4,064,101</b>	2,160,659

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

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款。

新型冠狀病毒爆發後，政府自2020年2月起頒佈社會保險減免在內的多項政策以加快恢復經濟活動，從而令截至2020年12月31日止年度界定供款計劃的若干成本減少。

- (b) 其他僱員福利主要包括其他社會保險費用、伙食、差旅及節日津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括兩名董事(2019年：一名董事)，彼等的酬金已載列於附註36所示之分析內。截至2020年12月31日止年度，應向其餘三名個人(2019年：四名個人)支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及非現金利益金額	<b>2,924</b>	5,416
酌情紅利	<b>2,430</b>	1,833
退休金計劃供款	<b>23</b>	136
	<b>5,377</b>	7,385



## 8 僱員福利費用(續)

(c) 五名最高薪酬人士(續)

該等酬金在以下金額範圍內：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
薪酬範圍(以港元計)		
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
2,500,001港元至3,000,000港元	–	1

## 9 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	90,015	103,347
— 來自向關聯方提供的貸款(附註34(e))	10,860	–
政府補助(附註(a))	63,805	9,922
稅項抵減(附註(b))	27,221	12,988
逾期付款費用	3,611	2,526
其他事項	3,003	2,343
	<b>198,515</b>	131,126

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

## 10 其他收益 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得收益	29,720	18,503
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益／(虧損) – 淨額	4,457	(969)
匯兌收益	1,037	6,506
出售附屬公司所得收益(附註33)	5,829	–
出售使用權益法列賬之投資產生的虧損(附註12(b))	(10,719)	–
就非控股權益簽發認沽期權的公允價值虧損(附註28)	(8,214)	–
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(4,974)	444
	<b>17,136</b>	24,484

## 11 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款的利息開支	17,258	2,160
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債的貼現現值虧損(附註28)	16,125	8,257
長期應付對價的利息開支	4,994	4,275
已付利息及財務支出／應付租賃負債(附註15(b))	1,981	1,656
	<b>40,358</b>	16,348

## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資

### (a) 附屬公司

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類型	註冊／已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 所有權權益		非控股權益所持 所有權權益	
				2020年	2019年	2020年	2019年
<b>由本公司直接持有</b>							
廣州雅居樂物業管理 服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市雅信工程諮詢有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供房屋 檢驗服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
鄭州市雅生活華茂物業 服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>60%</b>	60%	<b>40%</b>	40%
南京紫竹物業管理股份有限 公司(「南京紫竹」)	中國， 有限責任公司	人民幣 11,764,705元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
河南雅居樂物業服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
天津雅居樂企業管理服務 有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供企業管理 諮詢服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
哈爾濱景陽物業管理有限公司 (「哈爾濱景陽」)	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>60%</b>	60%	<b>40%</b>	40%
青島華仁物業股份有限公司 (「青島華仁」)	中國， 有限責任公司	人民幣 46,875,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>90%</b>	90%	<b>10%</b>	10%
蘭州城關物業服務集團有限 公司(「蘭州城關」)	中國， 有限責任公司	人民幣 50,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
開平雅居樂雅生活物業管理 有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%

## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類型	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 所有權權益		非控股權益所持 所有權權益	
				2020年	2019年	2020年	2019年
<b>由本公司直接持有(續)</b>							
佛山市南海區雅居樂物業 管理服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市花都雅居樂物業管理 服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
海南雅居樂物業服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
雅萊格物業服務(上海) 有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州雅萊格物業管理 服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市雅天網絡科技有限公司 (「廣州市雅天」)	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供軟件 工程服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市雅方旅遊有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供旅遊 代理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市雅韜廣告有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供廣告服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%

## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

### (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類型	註冊／已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 所有權權益		非控股權益所持 所有權權益	
				2020年	2019年	2020年	2019年
<b>由本公司直接持有(續)</b>							
雅卓房地產顧問有限公司 (前稱:「廣州市雅卓房地 地產行銷有限公司」)	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供房地產 市場營銷服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
上海綠地物業服務有限公司 (「綠地物業服務」)	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
山東雅生活暢博物業 服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 3,600,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>60%</b>	60%	<b>40%</b>	40%
卓森物業管理有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
深圳市京基住宅物業 管理有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
湛江市西粵京基城物業 服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
共青城樂享薈投資有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 2,000,000元	在中國大陸 從事投資控股	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%

## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類型	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 所有權權益		非控股權益所持 所有權權益	
				2020年	2019年	2020年	2019年
<b>由本公司間接持有</b>							
雅生活投資控股(香港) 有限公司	香港， 有限責任公司	10,000港元	在香港 從事投資控股	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
天津樂享薈社區服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 10,000,000元	在中國大陸 提供社區服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市雅通智能科技有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供資訊 技術諮詢服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
黑龍江雅天網路科技有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 3,000,000元	在中國大陸 提供軟件 工程服務	<b>80%</b>	60%	<b>20%</b>	40%
南通雅卓房地產行銷有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,000,000元	在中國大陸 提供房地產 市場營銷服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
天津雅信工程諮詢有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸 提供工程 諮詢服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
珠海橫琴雅恒工程諮詢 有限公司(「橫琴雅恒」)	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000元	在中國大陸 提供工程 諮詢服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
香港雅卓房地產行銷有限公司	香港， 有限責任公司	1,000,000港元	在香港 提供房地產 市場營銷服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
騰冲雅卓房地產經紀有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸 提供房地產 市場營銷服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
烏魯木齊雅生活綠地 物業服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 500,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%

## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

### (a) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點 及法律實體類型	註冊／已發行 及繳足股本	主要業務 及營業地點	本集團所持 所有權權益		非控股權益所持 所有權權益	
				2020年	2019年	2020年	2019年
<b>由本公司間接持有(續)</b>							
廣州粵華物業有限公司 (「廣州粵華」)	中國， 有限責任公司	人民幣 10,300,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
重慶海泰管理服務有限公司 (附註(i))	中國， 有限責任公司	人民幣 50,500,000元	在中國大陸 提供管理服務	<b>31%</b>	不適用	<b>69%</b>	不適用
西安錦天物業管理服務 有限公司(附註(i))	中國， 有限責任公司	人民幣 20,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>31%</b>	不適用	<b>69%</b>	不適用
上海明華物業管理有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 70,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>54%</b>	不適用	<b>46%</b>	不適用
常州中房物業有限公司 (附註(i))	中國， 有限責任公司	人民幣 10,800,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>42%</b>	不適用	<b>58%</b>	不適用
上海銳翔上房物業管理 有限公司(附註(i))	中國， 有限責任公司	人民幣 12,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>40%</b>	不適用	<b>60%</b>	不適用
中民未來物業服務有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 1,400,000,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>60%</b>	不適用	<b>40%</b>	不適用
深圳市龍城物業管理 有限公司(附註(i))	中國， 有限責任公司	人民幣 73,840,000元	在中國大陸 提供物業 管理服務	<b>38%</b>	不適用	<b>62%</b>	不適用

- (i) 本集團透過層層股權架構間接持有該等公司的股權，且本集團對該等公司的董事會擁有控制權，進而能夠作出多數投票以決定該等公司的主要財務及經營決策。上述所披露的權益比例指本集團應佔實益股權。

## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

### (b) 使用權益法列賬之投資

董事認為，概無任何聯營公司及合營企業個別對本集團而言屬重大。

截至2020年及2019年12月31日止年度，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	583,634	422
添置	304,445	573,625
自一家附屬公司轉撥(附註33)	18,154	–
業務合併產生的添置(附註32)	498,373	9,415
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	62,261	22,635
已宣派股息	(11,917)	(22,463)
出售	(349,559)	–
年末	1,105,391	583,634

使用權益法列賬之投資的出售詳情如下：

	附註	於相關 出售日期 人民幣千元
已收現金對價	(i)	300,000
轉撥至於附屬公司的投資的公允價值	(ii)	38,840
減：已出售的賬面值		(349,559)
出售產生的淨虧損	10	(10,719)

(i) 於2020年3月，本集團出售一家聯營公司，現金對價為人民幣300,000,000元，而於該聯營公司的投資的賬面值為人民幣300,000,000元，因此並無確認任何收益或虧損。

(ii) 於2020年7月，本集團向一家聯營公司的其他獨立股東收購該聯營公司的額外35%股權，對價合共人民幣82,926,000元。收購完成後，該聯營公司成為本集團的附屬公司，並確認於聯營公司的投資的重估虧損人民幣10,719,000元。



## 12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

### (c) 擁有重大非控股權益的附屬公司

於擁有重大非控股權益的附屬公司的投資的性質

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益 百分比
中民未來物業服務有限公司(i)	中國	60%

(i) 根據與聯合開發商訂立的合作協議及該公司的組織章程細則，本集團在股東大會及董事會會議上擁有作出經營及財務活動決策的控制權。因此，本集團面臨參股該公司產生的可變回報損失的風險，或有權收取該等可變回報，並有能力透過其投票權地位及已有權利指導相關活動從而影響該等回報。因此，該公司入賬列作本集團的附屬公司。

(ii) 資產負債表概要

	於2020年 12月31日 人民幣千元
流動資產	2,240,307
流動負債	(1,521,527)
流動資產淨值	718,780
非流動資產	1,324,430
非流動負債	(217,834)
非流動資產淨值	1,106,596
資產淨值	1,825,376
累計非控股權益	933,594

**12 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)****(c) 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)****(iii) 全面收益表概要**

	收購日期至 2020年 12月31日 止期間 人民幣千元
收入	<b>3,144,403</b>
年內利潤	<b>216,896</b>
其他全面收益	<b>931</b>
全面收益總額	<b>217,827</b>
分配予非控股權益的利潤	<b>128,908</b>
宣派予非控股權益的股息	<b>(53,648)</b>

**(iv) 現金流量概要**

	收購日期至 2020年 12月31日 止期間 人民幣千元
經營活動所得現金流量	<b>452,606</b>
投資活動所得現金流量	<b>495,506</b>
融資活動所用現金流量	<b>(195,631)</b>
現金及現金等價物增加淨額	<b>752,481</b>

### 13 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>573,403</b>	403,090
遞延所得稅(附註27)		
— 中國企業所得稅	<b>(58,388)</b>	(236)
	<b>515,015</b>	402,854

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

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	<b>2,487,749</b>	1,694,442
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	<b>514,689</b>	398,540
以下各項稅收效應:		
— 不可扣稅開支	<b>7,613</b>	3,701
— 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	<b>2,574</b>	2,974
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	<b>(16,376)</b>	(3,805)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<b>7,116</b>	1,983
— 研發成本的額外稅項抵減	<b>(601)</b>	(539)
	<b>515,015</b>	402,854

截至2020年12月31日止年度的有效所得稅率為21%(2019年:24%)。

### 13 所得稅開支(續)

#### 中國企業所得稅

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%（2019年：25%）。

於2020年，廣州雅天取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納企業所得稅。截至2020年12月31日止年度，廣州雅天的適用稅率為15%（2019年：15%）。

截至2020年12月31日止年度，珠海橫琴雅恒工程諮詢有限公司享受珠海橫琴（自貿區）優惠政策，企業所得稅按15%（2019年：15%）稅率徵收。本集團於中國的若干附屬公司位於西部地區，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率；本集團若干附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅；本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2020年12月31日止年度享有15%（2019年：25%）的優惠所得稅稅率。

#### 香港利得稅

截至2020年12月31日止年度，香港利得稅不適用於本集團。有兩家附屬公司於香港註冊成立。無需就該兩家附屬公司計提香港利得稅，因為截至2020年12月31日止年度概無須繳納香港利得稅的估計應課稅利潤（2019年：無）。

### 14 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以截至2020年及2019年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數計算。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,754,411</b>	1,230,764
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<b>1,333,334</b>	1,333,334
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元/股表示)	<b>1.32</b>	0.92

## 15 物業、廠房及設備及使用權資產

### (a) 變動

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>							
成本	65,101	17,484	20,252	35,253	138,090	21,257	159,347
累計折舊	(18,902)	(10,694)	(8,745)	(19,743)	(58,084)	-	(58,084)
<b>賬面淨值</b>	<b>46,199</b>	<b>6,790</b>	<b>11,507</b>	<b>15,510</b>	<b>80,006</b>	<b>21,257</b>	<b>101,263</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	46,199	6,790	11,507	15,510	80,006	21,257	101,263
添置	88	3,586	1,756	9,232	14,662	25,214	39,876
收購附屬公司	59,704	4,639	354	21,943	86,640	-	86,640
出售	-	(529)	(564)	(1,668)	(2,761)	-	(2,761)
折舊費用	(4,067)	(3,590)	(2,752)	(8,832)	(19,241)	(21,851)	(41,092)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>	<b>24,620</b>	<b>183,926</b>
<b>於2019年12月31日</b>							
成本	124,868	23,914	21,625	62,368	232,775	46,471	279,246
累計折舊	(22,944)	(13,018)	(11,324)	(26,183)	(73,469)	(21,851)	(95,320)
<b>賬面淨值</b>	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>	<b>24,620</b>	<b>183,926</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	<b>101,924</b>	<b>10,896</b>	<b>10,301</b>	<b>36,185</b>	<b>159,306</b>	<b>24,620</b>	<b>183,926</b>
添置	<b>248</b>	<b>31,682</b>	<b>5,402</b>	<b>16,846</b>	<b>54,178</b>	<b>19,738</b>	<b>73,916</b>
收購附屬公司(附註32)	<b>26,003</b>	<b>46,309</b>	<b>8,719</b>	<b>11,478</b>	<b>92,509</b>	<b>13,622</b>	<b>106,131</b>
出售	<b>(65)</b>	<b>(4,532)</b>	<b>(928)</b>	<b>(2,101)</b>	<b>(7,626)</b>	<b>-</b>	<b>(7,626)</b>
折舊費用	<b>(7,839)</b>	<b>(15,444)</b>	<b>(4,967)</b>	<b>(15,146)</b>	<b>(43,396)</b>	<b>(22,861)</b>	<b>(66,257)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>120,271</b>	<b>68,911</b>	<b>18,527</b>	<b>47,262</b>	<b>254,971</b>	<b>35,119</b>	<b>290,090</b>
<b>於2020年12月31日</b>							
成本	<b>151,711</b>	<b>84,039</b>	<b>32,216</b>	<b>88,103</b>	<b>356,069</b>	<b>79,831</b>	<b>435,900</b>
累計折舊	<b>(31,440)</b>	<b>(15,128)</b>	<b>(13,689)</b>	<b>(40,841)</b>	<b>(101,098)</b>	<b>(44,712)</b>	<b>(145,810)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>120,271</b>	<b>68,911</b>	<b>18,527</b>	<b>47,262</b>	<b>254,971</b>	<b>35,119</b>	<b>290,090</b>

## 15 物業、廠房及設備及使用權資產(續)

### (a) 變動(續)

折舊開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	41,600	25,924
銷售及營銷開支	1,039	604
行政開支	23,618	14,564
	<b>66,257</b>	41,092

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣78,407,000元(2019年12月31日：人民幣56,764,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品(附註25)。

### (b) 租賃

本附註提供有關本集團作為承租人的租賃資料。

#### (i) 於綜合資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	35,119	24,335
設備	-	285
	<b>35,119</b>	24,620
<b>租賃負債</b>		
流動	20,800	12,191
非流動	16,288	13,344
	<b>37,088</b>	25,535

## 15 物業、廠房及設備及使用權資產(續)

### (b) 租賃(續)

#### (ii) 於綜合收益表確認的金額

綜合收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊</b>			
樓宇		<b>(22,576)</b>	(21,675)
設備		<b>(285)</b>	(176)
		<b>(22,861)</b>	(21,851)
利息開支(計入融資費用)	11	<b>(1,981)</b>	(1,656)
與短期租賃及低價值資產租賃有關的 租金開支(計入銷售成本及行政開支)	7	<b>(42,546)</b>	(11,888)

截至2020年12月31日止年度租賃現金流出總額為人民幣66,678,000元(2019年：人民幣34,480,000元)。

#### (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團租賃多個辦公室及員工宿舍。租賃合約一般按固定期限1個月至15年訂立。

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

## 16 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>						
成本	27,919	28,400	143,860	200,179	1,045,362	1,245,541
累計攤銷	(6,183)	(6,093)	(21,455)	(33,731)	-	(33,731)
<b>賬面淨值</b>	<b>21,736</b>	<b>22,307</b>	<b>122,405</b>	<b>166,448</b>	<b>1,045,362</b>	<b>1,211,810</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	21,736	22,307	122,405	166,448	1,045,362	1,211,810
添置	4,087	-	-	4,087	-	4,087
收購附屬公司	1,364	-	260,990	262,354	325,566	587,920
攤銷	(3,121)	(4,641)	(40,671)	(48,433)	-	(48,433)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	33,370	28,400	404,850	466,620	1,370,928	1,837,548
累計攤銷	(9,304)	(10,734)	(62,126)	(82,164)	-	(82,164)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	<b>24,066</b>	<b>17,666</b>	<b>342,724</b>	<b>384,456</b>	<b>1,370,928</b>	<b>1,755,384</b>
添置	<b>8,811</b>	-	-	<b>8,811</b>	-	<b>8,811</b>
收購附屬公司(附註(a))	<b>1,815</b>	-	<b>701,819</b>	<b>703,634</b>	<b>816,010</b>	<b>1,519,644</b>
出售附屬公司(附註33)	<b>(178)</b>	-	<b>(20,394)</b>	<b>(20,572)</b>	<b>(4,971)</b>	<b>(25,543)</b>
攤銷	<b>(4,731)</b>	<b>(4,640)</b>	<b>(105,717)</b>	<b>(115,088)</b>	-	<b>(115,088)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>29,783</b>	<b>13,026</b>	<b>918,432</b>	<b>961,241</b>	<b>2,181,967</b>	<b>3,143,208</b>
<b>於2020年12月31日</b>						
成本	<b>44,751</b>	<b>28,400</b>	<b>1,079,719</b>	<b>1,152,870</b>	<b>2,181,967</b>	<b>3,334,837</b>
累計攤銷	<b>(14,968)</b>	<b>(15,374)</b>	<b>(161,287)</b>	<b>(191,629)</b>	-	<b>(191,629)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>29,783</b>	<b>13,026</b>	<b>918,432</b>	<b>961,241</b>	<b>2,181,967</b>	<b>3,143,208</b>



## 16 無形資產(續)

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	<b>108,933</b>	46,618
銷售及營銷開支	<b>2,471</b>	25
行政開支	<b>3,684</b>	1,790
	<b>115,088</b>	48,433

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本集團收購了若干物業管理公司(附註32)。該等實體於彼等各自的收購日期的可識別資產淨值總額為人民幣1,764,175,000元，包括本集團確認的人民幣701,819,000元的已確認客戶關係。
- (b) 獨立估值師已執行獨立估值，以釐定本集團於截至2020年12月31日止年度確認的客戶關係金額。釐定客戶關係於各個收購日期的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係	貼現現金流量	15.98%-16.37%	5-10年

- (c) 商譽減值測試  
於2020年12月31日，商譽人民幣2,181,967,000元(2019年12月31日：人民幣1,370,928,000元)已分配至各組現金產生單位以進行減值測試。商譽人民幣918,967,000元及人民幣757,271,000元(2019年12月31日：人民幣918,967,000元及零)已分別分配至綠地物業及中民物業經營的物業管理業務。

於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。所收購附屬公司經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估並按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

## 16 無形資產(續)

下表載列管理層進行現金流量預測以開展商譽減值測試所採用的各項主要假設：

	綠地物業	中民物業	其他附屬公司
<b>2020年</b>			
預測期內收入的複合年增長率(%)	40.4%	7.4%	2.0%-12.3%
預測期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	12.0%-12.4%	8.7%-8.9%	9.7%-20.2%
貿易應收款項平均周轉天數	189-312天	51天	30-148天
長期增長率(%)	3%	3%	3%
除稅前貼現率(%)	19.4%	19.9%	19.3%-21.7%
<b>2019年</b>			
預測期內收入的複合年增長率(%)	40.8%	不適用	3.0%-10.2%
預測期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(%)	14.3%-14.5%	不適用	9.6%-19.7%
貿易應收款項平均周轉天數	163-314天	不適用	30-138天
長期增長率(%)	3%	不適用	3%
除稅前貼現率(%)	20.3%	不適用	20.1%-22.6%

管理層釐定上述價值的各個關鍵假設如下：

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

## 16 無形資產(續)

於2020年12月31日，按使用價值計算法計算的綠地物業可收回金額人民幣1,368,102,000元較其賬面值超出人民幣186,696,000元。按使用價值計算法計算的中民物業可收回金額人民幣2,998,857,000元較其賬面值超出人民幣292,966,000元。

於2020年12月31日，本集團應佔綠地物業及中民物業餘量詳情載列如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中民物業	292,966	不適用
綠地物業	186,696	151,000

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2020年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於綠地物業及中民物業的使用價值計算中單獨考慮將剔除餘量的變動：

	主要假設的可能變動	
	中民物業	綠地物業
收入複合年增長率	- 3.57%	- 5.28%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	- 1.07%	- 1.86%
貿易應收款項平均周轉天數	+ 21天	+ 34天
長期增長率	- 3.11%	- 3.20%
除稅前貼現率	+ 2.50%	+ 2.33%

本公司董事認為，主要參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

本公司董事經參考獨立估值師或管理層對於2020年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2020年12月31日商譽無須作出減值撥備(2019年12月31日：無)。

## 17 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
— 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註19)	<b>3,232,131</b>	1,665,968
— 現金及現金等價物(附註22)	<b>5,056,976</b>	4,207,260
— 受限制現金	<b>27,572</b>	5,383
	<b>8,316,679</b>	5,878,611
以公允價值計量並計入損益的金融資產(附註21)	<b>594,152</b>	440,381
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產(附註18)	<b>29,122</b>	—
	<b>8,939,953</b>	6,318,992
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
借款(附註25)	<b>233,736</b>	21,300
租賃負債(附註15(b))	<b>37,088</b>	25,535
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註26)	<b>2,463,727</b>	1,261,534
	<b>2,734,551</b>	1,308,369
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債(附註28)	<b>94,775</b>	70,436
	<b>2,829,326</b>	1,378,805

## 18 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產

### (a) 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分類

以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產包括：

並非持作買賣的股本證券，及本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認的股本證券。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

### (b) 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產的股本投資

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
非上市證券	29,122	-

### (c) 於損益及其他全面收益中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於其他全面收益中確認的有關股本投資的收益	1,241	-

出售該等股本投資後，儲備的任何相關結餘乃重新分類至保留盈利。

於2020年12月31日，以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產均以人民幣計值。

## 19 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註34(d))	<b>844,924</b>	708,447
— 第三方	<b>1,561,635</b>	612,246
	<b>2,406,559</b>	1,320,693
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(155,095)</b>	(44,169)
	<b>2,251,464</b>	1,276,524
其他應收款項		
— 關聯方(附註34(d))	<b>90,329</b>	79,874
— 第三方	<b>914,021</b>	301,205
	<b>1,004,350</b>	381,079
減：其他應收款項減值撥備	<b>(23,683)</b>	(7,502)
	<b>980,667</b>	373,577
應收股息(附註34(d))	—	15,867
預付款項		
— 關聯方(附註34(d))	<b>8,739</b>	436
— 第三方	<b>418,418</b>	522,943
	<b>427,157</b>	523,379
小計	<b>3,659,288</b>	2,189,347
減：預付款項非流動部分(附註(b))	<b>(253,722)</b>	(30,998)
	<b>3,405,566</b>	2,158,349

## 19 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

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

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

於2020年及2019年12月31日，根據發票日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至180天	<b>1,246,625</b>	774,828
181至365天	<b>605,658</b>	285,351
1至2年	<b>339,526</b>	166,593
2至3年	<b>104,485</b>	56,132
3年以上	<b>110,265</b>	37,789
	<b>2,406,559</b>	1,320,693

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項均以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

- (b) 於2020年12月31日，向第三方支付預付款項的非即期部分主要包括一筆收購於一家環衛業務公司51%股權的預付款項人民幣210,023,000元。

## 20 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
消費品	<b>17,202</b>	10,716
停車場及店舖	<b>1,648</b>	1,648
減：減值撥備	-	-
	<b>18,850</b>	12,364

## 21 以公允價值計量並計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
或然對價	<b>2,991</b>	170
<b>流動資產</b>		
理財產品	<b>576,923</b>	410,000
結構性存款	-	20,006
香港上市股本證券	<b>14,238</b>	10,205
	<b>591,161</b>	440,211
	<b>594,152</b>	440,381

### (a) 於損益確認的金額

年內，下列收益已於損益確認：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於其他收益－淨額確認以公允價值計量 並計入損益的債務工具公允價值收益	<b>30,314</b>	18,509
於其他收益－淨額確認以公允價值計量 並計入損益的股本投資公允價值收益	<b>4,033</b>	(734)
或然對價公允價值虧損	<b>(170)</b>	(241)

### (b) 風險敞口及公允價值計量

有關釐定公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

於2020年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產均以人民幣計值，惟香港上市股本證券乃以港元計值。



## 22 現金及現金等價物以及受限制現金

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
－ 以人民幣計值	5,052,159	4,187,542
－ 以港元計值	4,817	19,718
	<b>5,056,976</b>	4,207,260

- (a) 將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。
- (b) 受限制現金主要包括作為物業管理服務執行保證金的銀行現金存款。於2020年及2019年12月31日，所有受限制現金均以人民幣計值。

## 23 股本

	於2020年及2019年12月31日	
	股份數目	人民幣千元
已發行及繳足	1,333,334,000	1,333,334

## 24 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,138,053	59,859	67,975	3,265,887
轉撥法定儲備(附註(a))	-	67,783	-	67,783
與非控股權益的交易	-	-	(81)	(81)
於收購附屬公司期間授出的 認沽期權(附註28)	-	-	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日	3,138,053	127,642	5,715	3,271,410
轉撥法定儲備(附註(a))	-	121,554	-	121,554
與非控股權益的其他交易	-	-	8,988	8,988
其他全面收益	-	-	559	559
於2020年12月31日	<b>3,138,053</b>	<b>249,196</b>	<b>15,262</b>	<b>3,402,511</b>

## (a) 中國法定儲備

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

## 25 借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
長期銀行借款－有抵押(附註(a))	<b>17,036</b>	7,800
減：非流動借款的流動部分	<b>(7,839)</b>	(2,400)
	<b>9,197</b>	5,400
<b>計入流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款－有抵押(附註(b))	<b>8,700</b>	13,500
短期銀行借款－無抵押(附註(c))	<b>2,000</b>	–
資產支持證券(附註(d))	<b>206,000</b>	–
長期銀行借款的流動部分	<b>7,839</b>	2,400
	<b>224,539</b>	15,900
	<b>233,736</b>	21,300

於2020年及2019年12月31日，本集團的借款按以下年期償還：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<b>224,539</b>	15,900
一至兩年間	<b>6,557</b>	2,400
兩至五年間	<b>2,640</b>	3,000
	<b>233,736</b>	21,300

## 25 借款(續)

- (a) 於2020年12月31日的人民幣17,036,000元有抵押長期銀行貸款按3.85%-7.32%的固定年利率計息，以若干物業、廠房及設備(附註15(a))作為抵押。本金須按月定額支付。
- (b) 於2020年12月31日的人民幣8,700,000元有抵押短期銀行貸款以若干物業、廠房及設備(附註15(a))作為抵押。該等貸款按5.40%-7.32%的固定年利率計息。
- (c) 於2020年12月31日的人民幣2,000,000元無抵押短期貸款的實際年利率為4.10%，須於2021年5月16日前償還。
- (d) 被收購的附屬公司中民物業的一家中國附屬公司與一家資產管理公司訂立了一項資產支持證券安排，將來自與該中國附屬公司所管理若干物業相關的若干物業管理合約的應收款項予以抵押，並於2016年由中民物業的前控股股東擔保。資產支持證券須於2017年1月3日至2021年7月3日期間分十期每半年償還，按5.4%的固定利率計息。於2020年12月31日，本金總額人民幣206,000,000元尚未償還。
- (e) 於2020年及2019年12月31日，所有借款均以人民幣計值。

## 26 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方(附註34(d))	69,119	5,766
— 第三方	1,094,867	493,826
	<b>1,163,986</b>	499,592
其他應付款項		
— 關聯方(附註34(d))	82,140	55,443
— 第三方	1,126,377	706,499
	<b>1,208,517</b>	761,942
應付股息	91,224	—
應計薪金	781,800	384,102
其他應納稅項	176,375	111,344
	<b>3,421,902</b>	1,756,980
減：其他應付款項非流動部分	(51,046)	(18,524)
流動部分	<b>3,370,856</b>	1,738,456

## 26 貿易及其他應付款項(續)

(a) 於2020年及2019年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	1,116,044	455,734
1至2年	17,853	32,709
2至3年	14,742	3,996
3年以上	15,347	7,153
	<b>1,163,986</b>	499,592

於2020年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若(2019年12月31日：相同)。

## 27 遞延所得稅項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	35,671	12,631
— 12個月內收回的遞延稅項資產	31,043	2,331
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(16,410)	(5,126)
	<b>50,304</b>	9,836
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(210,548)	(71,417)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(31,210)	(17,683)
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	16,410	5,126
	<b>(225,348)</b>	(83,974)
	<b>(175,044)</b>	(74,138)

## 27 遞延所得稅項(續)

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，截至2020年及2019年12月31日止年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延稅項		遞延稅項		遞延稅項	遞延稅項	遞延稅項		合計
	資產— 呆賬準備	資產— 可扣除 稅項虧損	資產— 應計費用	資產— 其他	負債— 以公允價值 計量並計入	資產/ (負債)— 以公允價值 計量並計入	負債— 於業務合併 後重新計算	遞延稅項 負債—折舊 確認差額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	其他全面 收益的 金融資產	損益的 金融資產	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	3,006	5,457	9,146	-	-	-	(36,179)	(2,363)	(20,933)
於綜合收益表計入/(扣除)	2,380	(3,126)	(8,916)	2,064	-	242	10,796	(3,204)	236
收購附屬公司	4,709	-	-	-	-	-	(58,150)	-	(53,441)
於2019年12月31日	10,095	2,331	230	2,064	-	242	(83,533)	(5,567)	(74,138)
於2020年1月1日	10,095	2,331	230	2,064	-	242	(83,533)	(5,567)	(74,138)
於綜合收益表計入/(扣除)	16,582	3,455	15,370	(358)	-	(2,477)	27,726	(1,910)	58,388
收購附屬公司(附註32)	10,253	722	1,786	4,184	-	-	(178,990)	-	(162,045)
計入其他全面收益	-	-	-	-	(310)	-	-	-	(310)
出售附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	3,061	-	3,061
於2020年12月31日	36,930	6,508	17,386	5,890	(310)	(2,235)	(231,736)	(7,477)	(175,044)

## 28 就非控股權益簽發認沽期權的金融負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	<b>94,775</b>	70,436
減：流動部分	<b>(19,542)</b>	-
非流動部分	<b>75,233</b>	70,436

於2019年3月，本公司與哈爾濱景陽的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將哈爾濱景陽32%股權售回本公司的權利並將於2021年到期。就哈爾濱景陽非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

於2019年4月，本公司與青島華仁的非控股權益訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將青島華仁餘下全部股權售回本公司的權利並將於2022年到期。就青島華仁非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

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

贖回負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初結餘	<b>70,436</b>	-
按公允價值初始確認	-	62,179
公允價值變動(附註10)	<b>8,214</b>	-
貼現現值變動(附註11)	<b>16,125</b>	8,257
	<b>94,775</b>	70,436
減：流動部分	<b>(19,542)</b>	-
非流動部分	<b>75,233</b>	70,436

## 29 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議年度股息包含每股普通股人民幣0.330元(2019年：人民幣0.225元) 末期股息及每股普通股人民幣0.190元(2019年：人民幣0.225元) 特別股息(附註(a))	<b>693,334</b>	600,000

- (a) 本公司董事會已就截至2020年12月31日止年度建議派付每股股份人民幣0.330元的末期股息及每股股份人民幣0.190元的特別股息，合計人民幣693,334,000元，須經即將於2021年5月25日舉行的股東周年大會批准。該等股息將以本公司的保留盈利作出分派。此等綜合財務報表未有反映應付建議股息。

就截至2019年12月31日止年度作出的每股股份人民幣0.225元的末期股息及每股股份人民幣0.225元的特別股息已於2020年5月15日舉行的股東周年大會上宣派，合計人民幣600,000,000元。該等股息已以本公司保留盈利作出分派，並以現金支付。



### 30 現金流量資料

#### (a) 經營現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未計所得稅前利潤	<b>2,487,749</b>	1,694,442
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註15(a))	<b>43,396</b>	19,241
— 無形資產攤銷(附註16)	<b>115,088</b>	48,433
— 使用權資產攤銷(附註15(b))	<b>22,861</b>	21,851
— 金融資產減值損失	<b>97,406</b>	12,236
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益)(附註10)	<b>4,974</b>	(444)
— 分佔合資企業及聯營公司除稅後溢利(附註12(b))	<b>(62,261)</b>	(22,635)
— 向關聯方提供的貸款的利息收入(附註9)	<b>(10,860)</b>	—
— 向第三方提供的貸款的利息收入	<b>(10,381)</b>	—
— 出售使用權益法列賬之投資產生的虧損(附註10)	<b>10,719</b>	—
— 出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得收益(附註10)	<b>(29,720)</b>	(18,503)
— 以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值 (收益)／虧損－淨額(附註10)	<b>(4,457)</b>	969
— 就非控股權益簽發認沽期權的公允價值虧損(附註10)	<b>8,214</b>	—
— 出售附屬公司所得收益(附註10)	<b>(5,829)</b>	—
— 融資費用(附註11)	<b>40,358</b>	16,348
— 其他(收益)／虧損	<b>(1,037)</b>	5,831
營運資金變動：		
— 存貨	<b>(3,855)</b>	4,000
— 貿易及其他應收款項	<b>(379,102)</b>	(310,132)
— 貿易及其他應付款項	<b>673,117</b>	281,943
— 合約負債	<b>113,846</b>	161,899
	<b>3,110,226</b>	1,915,479

## 30 現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	租賃負債	應付股息	其他應付 款項－ 關聯方	其他應付 款項－ 第三方(不包 括貿易性質)	合計
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註15(b))	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註34(d))	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	-	40,755	-	40,755
就採納香港財務報告準則第16號確認	-	21,257	-	-	-	21,257
	-	21,257	-	40,755	-	62,012
現金流量						
－ 融資活動流入	-	-	-	20,475	19,000	39,475
－ 融資活動流出	(28,960)	(22,592)	(400,090)	(5,787)	-	(457,429)
非現金變動						
－ 租賃負債增加	-	25,214	-	-	-	25,214
－ 應計利息開支	2,160	-	-	-	-	2,160
－ 已確認融資費用	-	1,656	-	-	-	1,656
－ 應付應計股息	-	-	400,090	-	-	400,090
－ 收購附屬公司	48,100	-	-	-	-	48,100
於2019年12月31日	21,300	25,535	-	55,443	19,000	121,278
現金流量						
－ 融資活動流入	19,631	-	-	26,697	9,800	56,128
－ 融資活動流出	(150,842)	(24,132)	(719,271)	-	(37,989)	(932,234)
非現金變動						
－ 租賃負債增加	-	19,738	-	-	-	19,738
－ 已確認融資費用	-	1,981	-	-	17,258	19,239
－ 匯兌收益	-	-	(1,566)	-	-	(1,566)
－ 應計股息	-	-	712,687	-	-	712,687
－ 收購附屬公司(附註32)	343,647	13,966	99,374	-	29,428	486,415
於2020年12月31日	233,736	37,088	91,224	82,140	37,497	481,685

### 31 承擔

#### (a) 資本承擔

於年末已簽約但尚未作出撥備的資本開支如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他無形資產	-	2,705

#### (b) 經營租賃承擔 – 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎1個月至15年。

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

### 32 業務合併

截至2020年12月31日止年度，本集團完成若干物業管理公司股權的多項收購，購買對價總額為人民幣1,662,150,000元，主要包括中民物業的60%股權。已確認商譽人民幣816,010,000元及可識別資產淨值總額人民幣846,140,000元。本公司董事認為，收購中民物業對本集團而言構成一項重大收購，而年內收購的其他附屬公司對本集團而言並不重大。因此，本集團僅單獨披露中民物業於收購日期的財務資料。

### 32 業務合併(續)

有關購買對價、所收購資產淨值的詳情如下：

	中民物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
購買對價			
現金對價	1,560,000	63,911	1,623,911
自一家聯營公司轉撥(附註12(b)(ii))	–	38,840	38,840
或然對價(附註(b))(附註3.3(b))	–	(601)	(601)
<b>購買對價總額</b>	<b>1,560,000</b>	<b>102,150</b>	<b>1,662,150</b>
<b>可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額</b>			
物業、廠房及設備(附註15)	89,068	3,441	92,509
使用權資產(附註15)	13,622	–	13,622
其他無形資產(不包括客戶關係)(附註16)	1,728	87	1,815
客戶關係(計入其他無形資產)(附註16)	670,446	31,373	701,819
遞延所得稅資產(附註27)	15,614	1,331	16,945
使用權益法列賬之投資(附註12(b))	498,373	–	498,373
以公允價值計量並計入損益的金融資產(附註3.3(b))	225,170	12,500	237,670
以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產(附註3.3(b))	28,581	–	28,581
存貨	2,637	1	2,638
貿易及其他應收款項(附註(c))	1,624,242	45,600	1,669,842
現金及現金等價物(附註(a))	248,161	26,280	274,441
借款	(343,647)	–	(343,647)
貿易及其他應付款項	(1,027,964)	(23,487)	(1,051,451)
租賃負債	(13,966)	–	(13,966)
合約負債	(144,337)	(7,451)	(151,788)
即期所得稅負債	(34,238)	–	(34,238)
遞延所得稅負債(附註27)	(171,146)	(7,844)	(178,990)
<b>可識別資產淨值總額</b>	<b>1,682,344</b>	<b>81,831</b>	<b>1,764,175</b>
<b>減：非控股權益</b>	<b>(884,586)</b>	<b>(33,449)</b>	<b>(918,035)</b>
<b>本集團應佔可識別資產淨值</b>	<b>797,758</b>	<b>48,382</b>	<b>846,140</b>
<b>商譽(附註16)</b>	<b>762,242</b>	<b>53,768</b>	<b>816,010</b>

## 32 業務合併(續)

(a) 截至2020年12月31日止年度的收購產生的現金流出淨額：

	中民物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金對價公允價值總額	1,560,000	63,911	1,623,911
減：過往年度已付現金對價	(468,000)	-	(468,000)
年內已付現金對價	1,092,000	63,911	1,155,911
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(248,161)	(26,280)	(274,441)
合計	843,839	37,631	881,470
加：就過往年度所收購公司支付的現金對價	-	34,739	34,739
年內現金流出	843,839	72,370	916,209

(b) 或然對價

或然對價安排使本集團有權在大連意美的前擁有人於截至2020年至2022年12月31日止年度內未能達成其經調整利潤目標時收取來自彼等的應收款項。

在計算未來預期現金流量的現值時，或然對價安排的公允價值估計為人民幣601,000元。有關估計乃根據其各自貼現率及達成目標的可能性而作出，自收購日期起或會經審查有關表現後修訂。有關資產於綜合資產負債表內呈列為以公允價值計量並計入損益的金融資產。

(c) 已收購應收款項

貿易及其他應收款項的公允價值為人民幣1,669,842,000元，其中包括公允價值為人民幣822,170,000元的貿易應收款項。到期應收的貿易應收款項合約總額為人民幣850,991,000元，其中人民幣28,821,000元預期將不可收回。

(d) 收入及利潤貢獻

自各收購日期起至2020年12月31日止期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣3,197,305,000元及淨利潤人民幣225,864,000元。

倘收購事項於2020年1月1日發生，則本集團截至2020年12月31日止年度的綜合備考收入及淨利潤將分別為人民幣10,608,432,000元及人民幣1,965,200,000元。

截至2020年12月31日止年度，本集團並無就業務合併確認或然負債。

### 33 出售附屬公司

截至2020年12月31日止年度，本集團出售若干附屬公司，現金對價合共人民幣2,221,000元。本公司董事認為，年內出售的附屬公司對本集團而言並不重大。因此，本集團並無單獨披露出售日期的財務資料。

	附註	於各出售日期 人民幣千元
已收或應收現金對價		2,221
轉撥至使用權益法列賬之投資的公允價值	12(b)	18,154
減：已出售資產淨值的賬面值		(14,546)
<b>出售所得收益淨額</b>	10	5,829

於各出售日期資產及負債的賬面值如下：

	附註	於各出售日期 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備		685
其他無形資產	16	20,572
存貨		7
貿易及其他應收款項		45,144
現金及現金等價物		28,081
		94,489
<b>負債</b>		
遞延所得稅負債	27	(3,061)
貿易及其他應付款項		(37,517)
合約負債		(234)
即期所得稅負債		(2,197)
		(43,009)
減：非控股權益		(41,905)
<b>加：商譽</b>	16	4,971
<b>資產淨值</b>		14,546
<b>出售附屬公司產生的現金流出淨額</b>		
已收現金對價		2,221
減：出售的現金及現金等價物		(28,081)
		(25,860)

### 34 關聯方交易

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司	最終控股公司及其附屬公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
中山雅生活企業管理服務有限公司	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)及其附屬公司	對本公司及其附屬公司擁有重大影響的股東
中民未來控股集團有限公司(「中民」)及其附屬公司	對本集團及其附屬公司擁有重大影響的非控股股東
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制
海門新雅房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司

### 34 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
晉中錦添合意房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
廣州利合房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市昌重房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
蘭州蘭石物業管理有限公司	本集團的聯營公司
重慶衛士物業管理有限公司	本集團的聯營公司



### 34 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司(「天津卓森」)附註(i)	本集團的聯營公司
廣州市暉邦置業有限公司	綠地控股的合資企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	綠地控股的合資企業
廣州綠地白雲置業有限公司	綠地控股的合資企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
威海雅藍投資開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
北海雅廣房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
河南雅福置業有限公司	雅居樂控股的合資企業

### 34 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
開封豐輝置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
中山市文華房地產有限公司	雅居樂控股的合資企業
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
青島華融城市服務管理有限公司	本集團的合資企業
青島青旅城市服務有限公司	本集團的合資企業
杭州綠宋物業服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的本集團主要關聯方。

- (i) 於2020年12月29日雅居樂控股出售其於天津卓森控股公司的權益之前，天津卓森亦為雅居樂控股的聯營公司。自該日起，天津卓森受創辦股東直系親屬的重大影響，不再入賬列作雅居樂控股的聯營公司。

### 34 關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務		
由雅居樂控股控制的實體	<b>2,173,460</b>	1,532,583
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>275,552</b>	194,923
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>147,664</b>	199,934
本集團的合資企業及聯營公司	<b>12,299</b>	4,893
綠地控股的合資企業	<b>893</b>	2,947
由創辦股東控制的實體	<b>726</b>	810
中民及由中民控制的實體	<b>122</b>	–
	<b>2,610,716</b>	1,936,090

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買服務		
本集團的聯營公司	<b>86,020</b>	–

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方貸款利息收入		
中民	<b>10,860</b>	–

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與短期及低價值租賃有關的租金開支		
由創辦股東控制的實體	<b>2,087</b>	–
由雅居樂控股控制的實體	<b>1,126</b>	1,528
	<b>3,213</b>	1,528

**34 關聯方交易(續)****(b) 關聯方交易(續)**

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息開支		
由雅居樂控股控制的實體	115	145
雅居樂控股的創辦股東	31	11
由創辦股東控制的實體	-	70
	<b>146</b>	226

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
支付租賃負債		
由雅居樂控股控制的實體	853	3,916
雅居樂控股的創辦股東	410	468
由創辦股東控制的實體	-	2,824
	<b>1,263</b>	7,208

上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按交易方間議定的條款進行。

**(c) 主要管理人員薪酬**

對主要管理人員的薪酬(附註36中所披露的董事及監事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,236	6,109
紅利	4,763	2,565
退休計劃供款	40	170
	<b>11,039</b>	8,844

### 34 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>		
— 貿易應收款項		
由雅居樂控股控制的實體	<b>484,856</b>	399,752
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>251,596</b>	247,526
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>95,490</b>	55,821
本集團的合資企業及聯營公司	<b>9,048</b>	1,700
綠地控股的合資企業	<b>3,433</b>	3,648
中民及由中民控制的實體	<b>501</b>	—
	<b>844,924</b>	708,447
— 其他應收款項(附註(i))		
由雅居樂控股控制的實體	<b>68,005</b>	59,692
本集團的聯營公司	<b>14,128</b>	10,000
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>4,858</b>	9,475
中民及由中民控制的實體	<b>2,042</b>	—
由創辦股東控制的實體	<b>909</b>	557
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>387</b>	150
	<b>90,329</b>	79,874
— 應收股息		
本集團的聯營公司	—	15,867
— 預付款項		
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>7,146</b>	—
由雅居樂控股控制的實體	<b>1,556</b>	436
本集團的聯營公司	<b>23</b>	—
雅居樂控股的聯營公司	<b>14</b>	—
	<b>8,739</b>	436
<b>應收關聯方款項總額</b>	<b>943,992</b>	804,624

## 34 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>應付關聯方款項</b>		
— 貿易應付款項		
本集團的聯營公司	<b>59,285</b>	—
由雅居樂控股控制的實體	<b>8,193</b>	5,766
中民及由中民控制的實體	<b>1,571</b>	—
雅居樂控股的聯營公司	<b>70</b>	—
	<b>69,119</b>	5,766
— 其他應付款項(附註(ii))		
由雅居樂控股控制的實體	<b>65,559</b>	54,175
本集團的聯營公司	<b>7,617</b>	—
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>3,600</b>	1,258
雅居樂控股的合資企業	<b>2,542</b>	10
中民及由中民控制的實體	<b>1,483</b>	—
雅居樂控股的聯營公司	<b>894</b>	—
雅居樂控股的創辦股東	<b>445</b>	—
	<b>82,140</b>	55,443
— 合約負債		
由雅居樂控股控制的實體	<b>65,654</b>	90,022
本集團的聯營公司	<b>6,738</b>	—
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	<b>8,256</b>	675
綠地控股及由綠地控股控制的實體	<b>1,579</b>	733
由創辦股東控制的實體	<b>10</b>	—
	<b>82,237</b>	91,430
<b>應付關聯方款項總額</b>	<b>233,496</b>	152,639

### 34 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 其他應收關聯方款項為無抵押及免息。除作為按金支付的結餘須根據各自合約於租賃期屆滿後償還外，其餘結餘須於要求時償還。
- (ii) 應付關聯方的其他應付款項主要指代表業主收取的公共區域收入，該等款項為免息及須於要求時償還。

#### (e) 應收關聯方貸款和利息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	-	-
添置	17,450	-
收購附屬公司	324,068	-
向關聯方收取的還款	(338,450)	-
利息收入(附註9)	10,860	-
已收利息	(13,928)	-
於年末	-	-

應收關聯方貸款和利息主要包括向中民作出的現金墊款，實際年利率為5.6%，須於要求時償還。

#### (f) 關聯方提供的質押及擔保

於2020年12月31日，人民幣206,000,000元的資產支持證券借款由中民提供擔保(2019年：無)。

## 35 本公司資產負債表及儲備變動

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	60,727	61,467
使用權資產	5,958	5,462
其他無形資產	1,750	2,319
使用權益法列賬之投資	582,498	269,962
遞延所得稅資產	4,485	1,833
於附屬公司的投資	3,512,132	3,169,166
預付款項	13,955	19,270
以公允價值計量並計入損益的金融資產	2,390	170
	<b>4,183,895</b>	3,529,649
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	2,549,289	1,647,560
存貨	9,463	8,728
以公允價值計量並計入損益的金融資產	584,427	410,204
受限制現金	88	87
現金及現金等價物	2,223,697	2,697,062
	<b>5,366,964</b>	4,763,641
<b>資產總值</b>	<b>9,550,859</b>	8,293,290



35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
股本	<b>1,333,334</b>	1,333,334
儲備(附註(a))	<b>3,352,827</b>	3,231,273
保留盈利	<b>1,254,629</b>	665,857
<b>權益總額</b>	<b>5,940,790</b>	5,230,464
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	<b>2,332</b>	2,265
衍生金融負債	<b>37,063</b>	70,436
其他應付款項	<b>-</b>	18,524
合約負債	<b>52,629</b>	-
	<b>92,024</b>	91,225
<b>流動負債</b>		
合約負債	<b>311,171</b>	300,113
貿易及其他應付款項	<b>3,076,207</b>	2,622,108
即期所得稅負債	<b>119,285</b>	46,074
衍生金融負債	<b>7,588</b>	-
租賃負債	<b>3,794</b>	3,306
	<b>3,518,045</b>	2,971,601
<b>負債總額</b>	<b>3,610,069</b>	3,062,826
<b>權益及負債總額</b>	<b>9,550,859</b>	8,293,290

本公司資產負債表由董事會於2021年3月22日批准並代為簽署：

陳卓雄  
董事

黃奉潮  
董事

## 35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

## (a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 及保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,138,053	51,488	36,209	3,225,750
轉撥法定儲備(附註24(a))	-	67,783	-	67,783
其他股權交易	-	-	(81)	(81)
於收購附屬公司期間授出的認沽期權	-	-	(62,179)	(62,179)
於2019年12月31日	3,138,053	119,271	(26,051)	3,231,273
轉撥法定儲備(附註24(a))	-	121,554	-	121,554
於2020年12月31日	3,138,053	240,825	(26,051)	3,352,827

### 36 董事及監事的利益及權益

截至2020年12月31日止年度，董事及監事如下所列：

#### 執行董事

陳卓雄先生(附註(a)(i)、(f))(聯席主席)

黃奉潮先生(附註(a)(i)、(f))(聯席主席)(自2020年7月21日起辭任總裁(總經理)及首席執行官)

李大龍先生(附註(a)(ii)、(f))(總裁(總經理)及首席執行官)(於2020年7月21日獲委任)

馮欣先生(附註(a)(ii)、(a)(iv)、(f))(自2020年7月21日起卸任)

#### 非執行董事

魏憲忠先生(附註(a)(ii))

岳元女士(附註(a)(iii))

#### 獨立非執行董事

尹錦滔先生(附註(a)(ii))

王翠萍女士(附註(a)(ii))(於2020年7月21日獲委任)

王鵬先生(附註(a)(ii))

溫世昌先生(附註(a)(ii))(自2020年7月21日起卸任)

#### 監事

劉劍榮先生(附註(a)(ii))(於2020年7月21日獲委任)

陳麗茹女士(附註(a)(ii))(自2020年7月21日起卸任)

黃智霞女士(附註(a)(ii))

施征宇先生(附註(a)(ii))

王功虎先生(附註(a)(ii))(於2020年7月21日獲委任)

李健輝先生(附註(a)(ii))(自2020年7月21日起卸任)

王韶先生(附註(a)(ii))

### 36 董事及監事的利益及權益(續)

#### (a) 董事及監事酬金

截至2020年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	紅利 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
李大龍先生(附註(a)(ii)、(f))	-	1,844	960	149	2,953
馮欣先生(附註(a)(ii)、(a)(iv)、(f))	-	1,236	1,373	99	2,708
<b>非執行董事</b>					
魏憲忠先生(附註(a)(ii))	196	-	-	-	196
<b>獨立非執行董事</b>					
尹錦滔先生(附註(a)(ii))	356	-	-	-	356
王翠萍女士(附註(a)(ii))	160	-	-	-	160
溫世昌先生(附註(a)(ii))	196	-	-	-	196
<b>監事</b>					
劉劍榮先生(附註(a)(ii))	-	685	641	84	1,410
陳麗茹女士(附註(a)(ii))	-	508	316	51	875
黃智霞女士(附註(a)(ii))	-	281	174	27	482
王功虎先生(附註(a)(ii))	-	54	-	-	54
李健輝先生(附註(a)(ii))	-	66	-	-	66
王韶先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-	120
	<b>908</b>	<b>4,794</b>	<b>3,464</b>	<b>410</b>	<b>9,576</b>

### 36 董事及監事的利益及權益(續)

#### (a) 董事及監事酬金(續)

截至2019年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金		薪金	紅利	住房津貼及	合計
	人民幣千元	人民幣千元			退休福利 計劃供款	
	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>執行董事</b>						
馮欣先生(附註(a)(ii)、(a)(iv)、(f))	-	1,316	600	41		1,957
<b>非執行董事</b>						
魏憲忠先生(附註(a)(ii))	356	-	-	-		356
<b>獨立非執行董事</b>						
尹錦滔先生(附註(a)(ii))	353	-	-	-		353
溫世昌先生(附註(a)(ii))	353	-	-	-		353
<b>監事</b>						
陳麗茹女士(附註(a)(ii))	-	817	-	42		859
黃智霞女士(附註(a)(ii))	-	499	-	36		535
李健輝先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-		120
王韶先生(附註(a)(ii))	-	120	-	-		120
	1,062	2,872	600	119		4,653

## 36 董事及監事的利益及權益(續)

### (a) 董事及監事酬金(續)

- (i) 截至2020年12月31日止年度，執行董事黃奉潮先生及陳卓雄先生獲取合共人民幣11,601,000元的酬金(2019年：人民幣11,300,000元)，相關酬金均由本集團關聯方承擔。截至2020年12月31日止年度，黃奉潮先生及陳卓雄先生亦擔任雅居樂控股的董事，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至本集團。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度，執行董事李大龍先生及馮欣先生、非執行董事魏憲忠先生、獨立非執行董事尹錦滔先生、王翠萍女士及溫世昌先生以及監事劉劍榮先生、陳麗茹女士、黃智霞女士、李健輝先生、王功虎先生及王韶先生並未自本集團關聯方獲取任何酬金(2019年：無)。

截至2020年12月31日止年度，獨立非執行董事王鵬先生及監事施征宇先生並未自本集團或本集團關聯方獲取任何酬金(2019年：無)。

- (iii) 於2019年5月28日，岳元女士獲委任為非執行董事，並於截至2020年12月31日止年度獲取酬金合共人民幣6,307,000元，其由本集團關聯方承擔。截至2020年12月31日止年度，岳元女士亦為雅居樂控股的管理層，由於本公司管理層認為並無合理的分配基礎，故她的酬金並無分配至本集團。
- (iv) 執行董事馮欣先生已卸任執行董事，自2020年7月21日起生效，且於截至2019年12月31日止年度獲取合共人民幣1,957,000元的酬金。

### (b) 董事及監事的退休福利

截至2020年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的房屋津貼和退休福利計劃供款外，董事及監事並未獲得額外的退休福利(2019年：無)。

### (c) 董事及監事的離職福利

截至2020年12月31日止年度，董事及監事並未獲得離職福利(2019年：無)。

### 36 董事及監事的利益及權益(續)

**(d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的對價**

截至2020年12月31日止年度，概無支付對價以獲得本公司董事或監事的服務(2019年：無)。

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

截至2020年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以董事及監事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易(2019年：無)。

**(f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益**

陳卓雄先生於2018年5月從非執行董事轉為執行董事，為本公司的最終控股公司雅居樂控股的創辦股東兼執行董事之一。陳卓雄先生為一隻家族信託基金的受益人之一，於2020年12月31日，其間接持有雅居樂控股62.63%的股本權益(於2019年12月31日：62.63%)。有關本集團與雅居樂控股及關聯實體的交易載於附註34。

共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)乃根據中國法律成立。於2017年7月26日，本公司與共青城投資訂立增資協議，據此，共青城投資以人民幣200,000,000元的現金對價認購本公司8,000,000股股份。於2020年12月31日，共青城雅高為共青城投資的普通合夥人，上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黃奉潮先生、李大龍先生和馮欣先生為其有限合夥人。

除上文所述外，截至2020年及2019年12月31日止年度或截至2020年及2019年12月31日止年度內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事或監事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

### 37 資產負債表日期後事件

- (a) 於2019年12月12日，本集團與廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)訂立協議，有條件同意以可變對價收購新中民物業60%的股權，惟總額不超過人民幣500,000,000元。有關通函已於2021年2月26日寄發予本集團股東。收購完成後，新中民物業將成為本集團的附屬公司。
- (b) 於2021年3月12日，本集團訂立一份協議，以收購提供環衛業務的若干公司的部分股權，總對價為人民幣144,000,000元。
- (c) 於2021年3月21日，本公司間接全資附屬公司擬訂立一份協議，以於董事會在2021年3月22日批准綜合財務報表後收購一家環衛業務公司的部分股權，總對價為人民幣280,500,000元。



# 五年財務概要

## 綜合收益表

	截至12月31日止年度				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	<b>10,026,147</b>	5,127,293	3,376,749	1,760,753	1,244,735
銷售成本	<b>(7,053,112)</b>	(3,244,433)	(2,086,808)	(1,170,188)	(933,088)
毛利	<b>2,973,035</b>	1,882,860	1,289,941	590,565	311,647
銷售及營銷開支	<b>(77,139)</b>	(43,103)	(45,951)	(32,629)	(19,057)
行政開支	<b>(548,295)</b>	(294,976)	(302,246)	(171,222)	(73,017)
金融資產(減值損失)/損失撥回	<b>(97,406)</b>	(12,236)	2,750	1,207	(5,675)
其他收入	<b>198,515</b>	131,126	100,469	10,596	3,471
其他收益－淨額	<b>17,136</b>	24,484	31,317	(100)	(219)
經營利潤	<b>2,465,846</b>	1,688,155	1,076,280	398,417	217,150
融資費用	<b>(40,358)</b>	(16,348)	(917)	4,279	14,606
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤	<b>62,261</b>	22,635	–	–	–
未計所得稅前利潤	<b>2,487,749</b>	1,694,442	1,075,363	402,696	231,756
所得稅開支	<b>(515,015)</b>	(402,854)	(264,484)	(102,489)	(62,710)
年內利潤	<b>1,972,734</b>	1,291,588	810,879	300,207	169,046
下列各方應佔利潤：					
－本公司擁有人	<b>1,754,411</b>	1,230,764	801,045	289,727	160,670
－非控股權益	<b>218,323</b>	60,824	9,834	10,480	8,376
	<b>1,972,734</b>	1,291,588	810,879	300,207	169,046
每股盈利(以人民幣元/股表示)					
－每股基本及攤薄盈利	<b>1.32</b>	0.92	0.62	0.35	0.22

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>4,874,828</b>	2,563,948	1,307,867	1,111,808	719,679
流動資產	<b>9,100,125</b>	6,823,567	5,988,682	1,398,989	1,179,178
<b>資產總值</b>	<b>13,974,953</b>	9,387,515	7,296,549	2,510,797	1,898,857
<b>權益及負債</b>					
權益總額	<b>8,657,400</b>	6,505,685	5,510,037	1,474,069	303,482
非流動負債	<b>452,383</b>	191,678	60,218	22,118	595,691
流動負債	<b>4,865,170</b>	2,690,152	1,726,294	1,014,610	999,684
<b>負債總額</b>	<b>5,317,553</b>	2,881,830	1,786,512	1,036,728	1,595,375
<b>權益及負債總額</b>	<b>13,974,953</b>	9,387,515	7,296,549	2,510,797	1,898,857