

sunac 融創服務

2020 年度報告

ANNUAL REPORT

融創服務控股有限公司

SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(INCORPORATED IN THE CAYMAN ISLANDS WITH LIMITED LIABILITY)

STOCK CODE 股份代號：01516.HK



SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

融創服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司。自成立以來，本集團秉承以服務客戶為核心，持續創造美好生活。本集團是聚焦核心城市中高端物業，增長最快的中國大型綜合物業管理服務商之一，確立了領先的市場地位。本集團以「至善•致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為「中國品質服務引領者」。

Sunac Services Holdings Limited (the “Company”, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”). Since its establishment, the Group has continued to create a better life by serving customers as its core. The Group has established a leading market position as one of the fastest-growing large-scale comprehensive property management service providers in China focusing on mid-to-high-end properties in core cities. In pursuit of its service philosophy of “commitment to excellence and beauty” (至善•致美), the Group offers a full range of high-quality property services to its customers and is dedicated to becoming the “Leading Quality Service Provider in China”.

SUNAC SERVICES

目錄

02
公司資料
04
財務概要
05
主席報告
09
管理層討論與分析
19
業務概覽
21
董事及高級管理層履歷
25
企業管治報告
36
董事會報告
52
環境、社會及管治報告
74
獨立核數師報告
81
綜合全面收益表
82
綜合財務狀況表
84
綜合權益變動表
86
綜合現金流量表
87
綜合財務報表附註

公司資料

董事會

主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

陳彬先生

楊曼女士

非執行董事

高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

聯席公司秘書

張曉明先生

黃秀萍女士

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

黃秀萍女士(替任授權代表)

審核委員會

姚寧先生(主席)

王勵弘女士

趙中華先生

薪酬委員會

王勵弘女士(主席)

曹鴻玲女士

姚寧先生

趙中華先生

提名委員會

汪孟德先生(主席)

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

中國總部及主要營業地點

中國

天津市

南開區

奧城商業廣場

A4座5層

註冊辦事處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman,

KY1-9005

Cayman Islands

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

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

合規顧問

博思融資有限公司

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國銀行
招商銀行

股份代號

香港聯交所：01516

公司網站

www.sunacservice.com

財務日程表

2020年全年業績公告	2021年3月11日
暫停辦理股份過戶登記以確定出席2021年股東週年大會資格	2021年5月21日至 2021年5月27日 (包含首尾兩日)
2021年股東週年大會	2021年5月27日
暫停辦理股份過戶登記以確定派發末期股息資格	2021年6月24日至 2021年6月29日 (包含首尾兩日)
末期股息派發	2021年7月15日 或前後

財務概要

綜合業績

	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
收入	4,622,509	2,827,374	1,841,542	1,111,525
毛利	1,275,142	720,294	423,953	233,311
年內溢利	625,694	269,898	98,307	42,958
本公司擁有人應佔溢利	600,862	269,898	98,307	42,958
本公司擁有人應佔每股基本盈利(人民幣元)	0.25	0.12	0.04	0.02
每股股息(人民幣元)	0.058			

綜合財務狀況

	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
資產總值	12,957,299	2,271,146	1,642,397	2,071,138
權益總額	9,735,218	497,875	24,602	(73,705)
負債總額	3,222,081	1,773,271	1,617,795	2,144,843

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2020年12月31日止年度業務回顧及2021年展望。

2020年回顧

2020年對於物業管理行業及本集團都是蛻變的一年。在這一年，面對突如其來的新型冠狀病毒疫情，物管企業積極承擔社會責任，在疫情中堅守崗位，投入大量人力、物力、財力與社區進行聯防聯控，成為抗擊疫情的關鍵防線。這場對疫情的狙擊戰加深了業主與物管企業間的信任，奠定了物管行業在社會治理體系中的關鍵位置，也推動了整個社會更深入地認識和理解物管行業的能力及價值，催化了物管行業的更廣闊發展。中華人民共和國（「中國」）政府陸續出台利好文件推動行業長期健康發展，在對行業規範性提出明確要求的同時，指明了包括物業管理費市場化趨勢、發展生活服務、加強智慧物業管理服務能力建設在內的鼓勵發展方向。在行業被愈加認可的大背景下，資本市場對物管行業愈加青睞，藉助資本的力量，頭部物管企業快速擴大市場份額，行業整合優化腳步加快。

2020年是本集團於聯交所主板交易的元年，伴隨行業的發展，本集團實現了業績全面高速高質量增長，在長期優質發展的道路上踏下堅實的一步。

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣46.23億元，同比增長約63.5%，毛利約為人民幣12.75億元，同比增長約77.0%。全年實現淨利潤約為人民幣6.26億元，同比增長約131.8%，其中本公司擁有人應佔利潤約為人民幣6.01億元，同比增長約122.6%。本公司擁有人應佔每股基本盈利約為人民幣0.25元，同比增長約108.3%。物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務三大板塊業務相輔相成，協力發展，收入、毛利及毛利率均有所提升。

於2020年12月31日，本集團在管建築面積（「建築面積」）約為1.35億平方米，同比增長約155.1%，合約建築面積約為2.64億平方米，同比增長約67.2%。我們管理的物業項目分佈在中國的89個城市，其中位於一二線城市項目的面積佔比約為86%。管理規模的快速提升得益於控股公司融創中國控股有限公司（「融創中國」）優異的發展能力所帶來的持續、穩定的面積轉化，也得益於本集團市場外拓力度的持續加強。

主席報告

在母公司提供的堅實內生資源的基礎上，2020年本集團正式開啟對外發展的市場化進程。年內對浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）收購的順利完成，迅速增加了本集團在管面積，使本集團在長三角地區的管理密度顯著提升，為本集團在長三角地區快速深入的發展提供了有力保證。開元物業管理擁有大量的優質非住宅項目，也助力本集團實現非住宅領域的高起點佈局。依托於長期積累的高品質服務口碑和逐步成熟的拓展機制，本集團在戰略合作、市場競標及收併購領域屢有新獲，第三方項目數量穩步增長。截至2020年12月31日，本集團來自第三方項目的在管面積佔比達32.1%，較去年同期提升31.5個百分點。同時，隨著來自第三方項目數量提升，本集團的物業管理項目組合也愈加豐富，已涵蓋包括商業、寫字樓、政府機關、醫院、學校、產業園、高速公路服務站、公園、樂園、酒店等在內的多種非住宅業態。

隨著規模的快速增長，本集團物業管理服務收入佔比較去年同期提升19.4個百分點至約60.0%。高品質服務是本集團長期以來的核心戰略之一，2020年本集團持續以業主的需求為首位，通過全方位的品質管理體系和標準化、科技化的管理舉措，使本集團的物業管理服務品質保持了行業領先水平。通過線上、線下豐富的社群及社區活動，我們為業主打造「共建共享共美好」的歸心社區。根據第三方獨立專業諮詢機構賽惟諮詢的報告，本集團於2020年的物業服務滿意度達90分位，繼續保持行業標桿水平。本集團持續推進精益化管理，積極推進智慧社區建設，在提升客戶體驗的同時，進一步優化了成本並提升了管理效能。截至2020年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率較2019年顯著增加，提升約9.8個百分點至21.6%。

2020年本集團圍繞業主需求且物管行業有優勢的領域拓展物管行業的服務邊界，挖掘社區生活服務的價值。年內，本集團的社區生活服務類型更加豐富，圍繞業主、資產、社區空間提供全鏈條、全場景服務，包括家政、家修、美居、社區廣告、房屋中介等服務，在延伸物管行業本身專業能力的價值時，也為業主提升了資產及社區空間的價值。於2020年12月31日，本集團在管項目中位於一二線城市的面積佔比達86%，平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3元，擁有近七十萬戶具備高消費能力、多樣化需求的業主群體，成為社區生活服務業務的發展基礎和先天優勢。截至2020年12月31日止年度，本集團社區生活服務的毛利佔全部毛利的比重達6.4%，較去年同期增加1.3個百分點，毛利率較同期增加約11.7個百分點至46.3%。

2021年展望

2020年末，住房和城鄉建設部等十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(以下簡稱《通知》)，鼓勵企業提升物業管理服務水平、發展生活服務業，明確了將物業管理融入基層社會治理體系，健全業主委員會治理結構，並進一步規範維修資金使用和管理，強化物業服務監督管理的方向。2021年，物業管理行業仍將處於高增長、高確定性、政策利好的優質賽道。

2021年，擴展規模仍是物管企業發展的戰略基礎。隨著國家政策對社區設立業委會的鼓勵和規範以及業主對社區高品質服務的重視，預計有越來越多的存量項目走向市場，為招投標市場拓展提供了機會和空間。同時，政策規範要求及資本的助推下，物管企業的競爭態勢將進一步加劇，頭部企業的競爭優勢愈發明顯，預計行業集中度將快速提升。房地產行業的政策調控使得中小房地產企業的生存壓力加大，中小房地產企業附屬物管公司的併購機會逐漸增多。本集團將抓住發展機遇，著力推動市場化成果。戰術上，將充分發揮高品質服務的口碑優勢，借助母公司合作資源，依託豐富的多業態管理經驗，通過招投標、戰略合作、收併購等方式，多渠道開展第三方項目的拓展。戰略上，本集團將繼續聚焦已佈局的核心城市，提升管理密度，同時積極佈局具有行業壁壘的非住業態，並由點到面的探索城市服務領域。在收併購上，本集團將選擇有規模、高質量、能力互補的優質企業，在擴充規模的同時，能夠快速提升本集團的綜合競爭力。

《通知》中鼓勵物業管理企業向養老、托幼、家政、健康、房屋經紀等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化、多層次的居住生活需求，這與本集團社區生活服務的現有佈局和未來戰略相符合。2021年，本集團將鏈接及整合優勢資源，重點增強如家政、家修、社區電商等高頻次剛需服務產品的黏性，圍繞客戶需求的關聯性進一步擴展服務廣度，探索及推動養老看護、便民醫療等服務，同時針對本集團的高淨值客戶，推廣資產類等低頻高收入的增值服務，實現全鏈條、全週期的生活服務，成為本集團新的增長點。

主席報告

社區生活服務業務建立的基礎是客戶群體的高黏性，而客戶黏性來源於對物業服務質量的認可。同時隨著物業服務行業市場化的加劇，服務質量在第三方項目拓展過程中也扮演著越來越重要的角色。而物業服務行業的相關政策也在引導提升物業服務質量，並對物業費價格實行動態調整機制。因此，高質量、差異化的價值服務對企業提出了更高的要求。2021年，本集團將繼續堅持以高質量服務為持久競爭優勢，以線下服務能力和質量為基礎，進一步細化服務的分級管理，打造高端和有特色的標桿項目，快速建立「線上+線下」一體化的服務能力。本集團亦在著力建設業主運營平台，構建會員體系，通過與業主的交互，業主信息的搜集，完善業主畫像，為業主提供更精準的、具有差異化的服務，在提升業主對物業服務滿意度的同時也能創造更高的增值服務營收。

2021年本集團將進一步完善信息化管理平台的建設，在提高管理效率的同時整合職能體系及運營體系的數據及信息，挖掘數據價值。本集團將繼續致力於以機器化、智能化技術賦能服務及運營，在將新技術應用於實際場景的過程中，不斷研磨、改良，讓技術能夠落地，能夠實際提升企業的運營效率及客戶的體驗，更能為行業輸出技術服務，打造能夠滿足業主、從業者、合作夥伴、政府的不同場景需求和運營管理需求的數智化物業服務共享平台。

本集團持續深化組織架構的調整及改革，激發組織活力，2021年初，本集團將原「7大區+開元+環融」的架構調整為「15大區+醫院事業部」的架構，以支持區域的進一步深耕，提升管理的效果及效率。同時，本集團以文化驅動建設高效協同、靈活創新的組織氛圍，為新業務的高速發展提供有力支持；實施有吸引力的激勵機制，推動團隊持續釋放及創造優異業績；建立支持公司長期發展的梯隊培養和人才引進機制。

未來，在行業新的發展階段，憑藉持續增強的規模增長能力、物業服務能力、生活服務能力、科技應用能力、組織競爭能力，本集團必將成為鏈接美好生活的首選綜合物業服務品牌。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2021年3月10日

1. 收入

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣4,622.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,827.4百萬元大幅增加約人民幣1,795.1百萬元（約63.5%）。收入增加主要由於在管建築面積大幅增加及社區生活服務的發展。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的總收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,773,519	60.0	1,148,198	40.6
非業主增值服務	1,672,743	36.2	1,572,496	55.6
社區生活服務	176,247	3.8	106,680	3.8
總計	4,622,509	100.0	2,827,374	100.0

本集團持續優化收入結構，年內，物業管理服務收入佔本集團總收入的比重由上年度的40.6%大幅提升至60.0%。

物業管理服務

截至2020年12月31日止年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣2,773.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣1,625.3百萬元（約141.6%），主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

管理層討論與分析

以下分別列示按項目來源及業態劃分的本集團於所示日期的在管建築面積及於所示年度的物業管理服務收入明細：

按項目來源劃分：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
融創集團(以及其合營公司及聯營公司)開發的物業	91,777	67.9	2,104,625	75.9	52,634	99.4	1,143,884	99.6
由獨立第三方物業開發商開發的物業	43,324	32.1	668,894	24.1	329	0.6	4,314	0.4
總計	135,101	100.0	2,773,519	100.0	52,963	100.0	1,148,198	100.0

按業態劃分：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	104,664	77.5	1,943,511	70.1	44,809	84.6	941,549	82.0
非住宅物業：								
— 商業物業	15,773	11.7	642,908	23.2	5,059	9.6	192,138	16.7
— 城市公共及其他物業	14,664	10.8	187,100	6.7	3,095	5.8	14,511	1.3
小計	30,437	22.5	830,008	29.9	8,154	15.4	206,649	18.0
總計	135,101	100.0	2,773,519	100.0	52,963	100.0	1,148,198	100.0

本集團在管建築面積由2019年12月31日的約53.0百萬平方米增加約82.1百萬平方米至2020年12月31日的約135.1百萬平方米，其中獨立第三方物業開發商開發的物業由2019年12月31日的約0.3百萬平方米增加約43.0百萬平方米至2020年12月31日的約43.3百萬平方米。獨立第三方物業開發商開發的物業增加主要得益於本集團對於開元物業管理的收購和通過合作及市場招投標獲取的獨立第三方所開發的物業的管理服務業務。

非業主增值服務

截至2020年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣1,672.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,572.5百萬元增加約人民幣100.2百萬元（約6.4%）。這主要是由於案場及房產中介服務收入增加所致。

下表列示於所示年度本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	979,055	58.5	928,753	59.1
諮詢及其他非業主增值服務	471,428	28.2	489,692	31.1
房產中介服務	222,260	13.3	154,051	9.8
總計	1,672,743	100.0	1,572,496	100.0

管理層討論與分析

社區生活服務

截至2020年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約為人民幣176.2百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣69.6百萬元（約65.2%）。伴隨物業管理服務的在管建築面積的增加和客戶數量持續的擴大，本集團在大力發展既有業務的同時，也不斷增強社區生活服務能力。

下表列示於所示年度本集團社區生活服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
空間運營服務	63,821	36.2	18,362	17.1
美居服務	29,944	17.0	11,920	11.2
房產經紀服務	27,908	15.9	19,576	18.4
車位使用權銷售	20,136	11.4	52,803	49.5
便民服務及其他	34,438	19.5	4,019	3.8
總計	176,247	100.0	106,680	100.0

扣除車位使用權銷售收入後，社區生活服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣53.9百萬元大幅增加約人民幣102.2百萬元（約189.8%）至約人民幣156.1百萬元。

空間運營服務收入約為人民幣63.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣45.5百萬元。本集團進一步挖掘空間價值，豐富社區空間的業務種類，增強集團級戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。

美居服務收入約為人民幣29.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣18.0百萬元。於2020年，本集團引入優質供方，對服務動作進行標準化、規範化的全周期管理，在各項目中積極推進美居業務。

便民服務及其他主要包括圍繞業主需求而開展的保潔、家修、電商等服務，便民服務及其他收入約為人民幣34.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣30.4百萬元。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)就提供予房地產開發商的房產中介服務向與本集團合作的第三方房地產中介支付的佣金；(vi)折舊及攤銷；(vii)辦公、差旅及通訊成本；及(viii)購買車位使用權成本及社區活動成本等其他成本。

截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣3,347.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,107.1百萬元增加約人民幣1,240.3百萬元(約58.9%)，銷售成本的增長主要由於本集團業務規模的持續增加。

3. 毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,275.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣720.3百萬元增加約人民幣554.8百萬元(約77.0%)，主要得益於本集團收入的大幅增加。本集團的毛利率約為27.6%，較截至2019年12月31日止年度的25.5%提升2.1個百分點，主要由於佔收入比重較高的物業管理服務毛利率的提升。

管理層討論與分析

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	598,814	21.6	135,850	11.8
非業主增值服務	594,776	35.6	547,491	34.8
社區生活服務	81,552	46.3	36,953	34.6
總計	1,275,142	27.6	720,294	25.5

物業管理服務的毛利率從截至2019年12月31日止年度的約11.8%大幅提升至截至2020年12月31日止年度的約21.6%，主要是由於(i)年內本集團業務規模的擴大及管理密度的提升，規模經濟效應顯現；(ii)實施了一系列的成本控制措施，包括優化員工配置，通過集團採購有效控制成本，及實施精細化管理；以及(iii)受年內新冠疫情影響而獲得的社保減免。

截至2020年12月31日止年度，非業主增值服務的毛利率約為35.6%，與2019年相比保持穩定。

截至2020年12月31日止年度，社區生活服務的毛利率約為46.3%，與截至2019年12月31日止年度的約34.6%相比大幅上升。該上升主要由於本集團業務規模的擴大以及服務能力和經營能力的提升，使規模效應顯現。

4. 行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣496.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣383.1百萬元增加約人民幣112.9百萬元。行政開支的增加主要由於本集團年內業務規模的擴大，僱員福利開支及辦公費用增加以及本集團於年內首次公開發行上市的上市開支所致。

得益於年內本集團的集約化管理及對費用支出進行嚴格管理，行政開支佔收入的比重有所降低。剔除一次性上市開支約人民幣22.0百萬元的影响後，本年度行政開支佔總收入的比重由截至2019年12月31日止年度的13.6%下降3.3個百分點至10.3%。

5. 銷售及營銷開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣28.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣18.7百萬元增加約人民幣10.1百萬元。該增加主要由於年內本集團著力市場拓展業務而發生的拓展人員費用及品牌宣傳相關開支的增加。

6. 其他收入及開支

本集團的其他收入及開支主要包括(i)向一名關聯方提供貸款的利息收入；(ii)政府補助，指來自地方政府為我們的業務發展提供的財政支持。

截至2020年12月31日止年度，本集團的其他收入及開支約為人民幣56.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣36.6百萬元增加約人民幣20.2百萬元（約55.1%）。該增加主要由於(i)因本集團業務規模的擴大和受年內新冠疫情影響，政府補助較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣13.5百萬元；(ii)向關聯方提供貸款利息收入增加約人民幣6.5百萬元。

7. 財務收入／(成本)－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2020年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣10.5百萬元，而截至2019年12月31日止年度的財務成本淨額約為人民幣11.9百萬元。該變化主要由於本年度銀行存款平均餘額高於去年同期水平，導致本集團存款利息收入增加約人民幣11.2百萬元；及本集團於截至2019年12月31日止年度產生資產抵押證券的利息開支約人民幣11.1百萬元，而隨著該資產抵押證券已於2019年度歸還，於截至2020年12月31日止年度並未產生該等開支。

管理層討論與分析

8. 利潤淨額

截至2020年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣625.7百萬元，淨利潤率約為13.5%，較截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣269.9百萬元及淨利潤率9.5%分別增加約人民幣355.8百萬元（約131.8%）及4個百分點。其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣600.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣269.9百萬元增加約人民幣331.0百萬元（約122.6%）。剔除一次性上市開支影響約人民幣19.5百萬元後的本公司擁有人應佔利潤約為人民幣620.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣350.5百萬元（約129.8%）。

本集團年內淨利潤及淨利潤率的大幅增加主要得益於持續增加的在管建築面積帶來的收入增長、規模效益及成本管控措施帶來的毛利率提升以及費用管控措施帶來的行政開支佔總收入比重的下降。

9. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、品牌、軟件及其他。

於2020年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,317.8百萬元，較2019年12月31日的約人民幣63.2百萬元增加約人民幣1,254.6百萬元，主要歸因於本年內完成對開元物業管理的股權收購，該等收購產生商譽約人民幣1,020.2百萬元，產生客戶關係約人民幣195.6百萬元，及產生品牌約人民幣47.3百萬元。

10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額（包括流動及非流動）約為人民幣1,384.1百萬元，較2019年12月31日的約人民幣927.2百萬元增加約人民幣456.9百萬元，主要是由於本集團的貿易應收款項淨額隨收入總額的顯著增長，由2019年12月31日的約人民幣586.3百萬元增加約人民幣463.8百萬元至2020年12月31日的約人民幣1,050.1百萬元。

11. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、應付工資及福利、其他應付稅項、應付押金、暫時代收款及應付關聯方款項等。

於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項(包括流動及非流動)約為人民幣1,942.8百萬元，較2019年12月31日的約人民幣1,086.6百萬元增加約人民幣856.2百萬元，主要是由於貿易應付款、應付工資及福利以及收購開元物業管理應付對價款的增加。

貿易應付款項主要為日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應付的款項，包括對外包勞務、材料及能源的採購。於2020年12月31日，本集團貿易應付款項約為人民幣374.0百萬元，較2019年12月31日的約人民幣246.4百萬元增長約人民幣127.6百萬元，主要由於採購支出因本集團業務規模的擴大而上升所致。

應付工資及福利由2019年12月31日約人民幣298.4百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣445.9百萬元，主要由於本集團員工數量隨業務規模的擴大而相應增加。

12. 流動資金、財務及資本資源

於2020年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣9,378.5百萬元，較2019年12月31日的約人民幣1,090.2百萬元增加約8,288.3百萬元，主要歸因於年內本公司於聯交所主板上市(「上市」)募集資金約人民幣7,592.4百萬元及經營現金流貢獻約人民幣1,023.7百萬元。

於2020年12月31日，本集團的流動資產淨值(流動資產減流動負債)約人民幣8,058.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣367.1百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為3.7倍(2019年12月31日：約1.2倍)。

於2020年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2019年12月31日：無)。於2020年12月31日，資產負債比率(乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算)為零。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

管理層討論與分析

13. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

14. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2020年12月31日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

15. 資產抵押

於2020年12月31日，本集團並未抵押任何資產。

16. 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

於2020年12月31日，本集團的合約建築面積約為2.64億平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的137個城市。於2020年12月31日，本集團的在管建築面積約為1.35億平方米，在管建築面積中有約86%位於一二線城市。下表列示本集團於2020年12月31日在下列主要城市的合約建築面積及在管建築面積情況：

城市	合約建築面積 (千平方米)	面積佔比	在管建築面積 (千平方米)	面積佔比
杭州	23,517	8.9%	17,198	12.7%
重慶	20,879	7.9%	15,381	11.4%
天津	11,000	4.2%	9,054	6.7%
青島	10,017	3.8%	2,887	2.1%
台州	8,201	3.1%	6,356	4.7%
濟南	8,093	3.1%	2,958	2.2%
武漢	7,722	2.9%	2,286	1.7%
眉山	7,327	2.8%	2,960	2.2%
成都	6,932	2.6%	4,061	3.0%
無錫	6,690	2.5%	5,176	3.8%
昆明	6,479	2.5%	2,254	1.7%
鄭州	6,104	2.3%	1,824	1.4%
徐州	6,024	2.3%	4,024	3.0%
哈爾濱	5,929	2.2%	4,358	3.2%
紹興	4,865	1.8%	3,265	2.4%
寧波	4,643	1.8%	1,814	1.3%
西安	4,003	1.5%	2,730	2.0%
南昌	3,972	1.5%	1,834	1.4%
合肥	3,824	1.4%	2,390	1.8%
嘉興	3,664	1.4%	2,526	1.9%
石家莊	3,565	1.4%	1,335	1.0%
上海	3,482	1.3%	2,885	2.1%
南寧	3,341	1.3%	1,617	1.2%
煙台	3,339	1.3%	987	0.7%
貴陽	3,278	1.2%	375	0.3%
開封	3,198	1.2%	2,275	1.7%
北京	2,952	1.1%	2,491	1.8%
太原	2,942	1.1%	1,091	0.8%

業務概覽

城市	合約建築面積 (千平方米)	面積佔比	在管建築面積 (千平方米)	面積佔比
瀋陽	2,724	1.0%	1,898	1.4%
溫州	2,371	0.9%	1,118	0.8%
廣州	2,304	0.9%	1,388	1.0%
金華	2,105	0.8%	492	0.4%
銀川	2,020	0.8%	558	0.4%
其他城市	66,254	25.2%	21,255	15.8%
合計	263,760	100.0%	135,101	100.0%

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生，50歲，本公司董事會主席兼非執行董事，負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略。汪先生於2020年8月擔任本公司董事會主席兼非執行董事。汪先生在中國房地產行業擁有近20年經驗。汪先生於2006年10月加入融創集團，自此曾擔任融創集團的首席財務官及副總裁等職務，負責財務及審計相關事宜。汪先生自2011年及2015年起亦分別擔任融創中國的執行總裁及行政總裁，負責戰略決策、業務規劃及主要運營決策。汪先生於1997年6月畢業於中國南開大學，取得審計學士學位。

執行董事

曹鴻玲女士，46歲，本公司執行董事兼行政總裁。曹女士於2019年1月擔任本公司董事，並於2020年8月調任為執行董事並擔任行政總裁。曹女士全面負責本集團的日常管理工作、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。曹女士於2007年2月加入融創集團，並於2015年至2019年擔任融創集團的首席財務官，現時擔任融創集團執行總裁。自加入融創集團後，曹女士先後擔任過融創集團財務管理中心總經理、成本招採中心總經理、融資管理中心總經理，同時也先後分管過信息化管理部和審計內控部的相關工作。曹女士於1998年7月自中國天津財經大學取得會計學學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

陳彬先生，33歲，本公司執行董事、首席運營官兼副總裁。陳先生於2019年1月起擔任本集團副總裁並於2020年8月獲委任為執行董事兼首席運營官，主要負責本集團的整體業務運營及管理。於2011年11月至2014年10月，陳先生任職於瀋陽萬科物業服務有限公司。於2014年11月至2016年5月，陳先生就職於金地(集團)股份有限公司的客戶服務管理部，負責客戶關係管理相關工作。於2016年5月至2018年12月，陳先生擔任融創集團的客戶服務管理部總經理，負責搭建融創集團客戶服務管理體系並進行日常管理。陳先生於2010年7月畢業於中國遼寧大學計算機科學與技術專業。

董事及高級管理層履歷

楊曼女士，39歲，本公司執行董事、首席財務官兼副總裁。楊女士於2018年4月擔任本集團財務管理中心總經理，於2019年1月任命為總裁助理，並自2020年4月起擔任副總裁並於2020年8月獲委任為執行董事兼首席財務官，負責本集團整體財務及成本管理、採購管理、內控審計、法律事務及資本市場相關工作。於加入本集團之前，楊女士就職於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)直至2018年1月，最後職位為高級審計經理。楊女士自2010年5月起為特許公認會計師公會會員、加拿大註冊會計師協會會員及自2013年4月起成為中國註冊會計師協會會員。楊女士分別於2004年6月及2006年6月取得中國南開大學會計學學士學位及碩士學位。

非執行董事

高曦先生，40歲，本公司非執行董事，負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略。高先生於2020年8月擔任本公司非執行董事。高先生於2007年12月加入融創集團，自此之後在融創集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部擔任多個職務。高先生於2011年起曾先後擔任融創集團資本管理部經理、總監及總經理，於2015年起擔任融創中國的公司秘書，於2019年起兼任融創中國的首席財務官。目前，高先生主要負責融創集團投資者關係、融資、戰略投資、上市合規及企業管治相關事宜。高先生於2008年7月畢業於中國山西財經大學並取得數量經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

王勵弘女士，53歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。王女士為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

王女士自2020年1月起一直為瑞思教育開曼有限公司(一家於納斯達克上市的公司，(股票代碼：REDU))董事長兼首席執行官。王女士於企業金融和私募股權行業擁有超過18年經驗。王女士先後於2001年10月至2005年2月擔任摩根大通(亞洲)有限公司副總裁，於2005年3月至2006年7月擔任摩根士丹利添惠亞洲有限公司執行董事。王女士於2006年7月至2019年12月於貝恩投資私募股權(亞洲)有限責任公司任職，離職前的最後職位為董事總經理。自2019年11月起，王女士為匯付天下有限公司(一家信息技術支付服務管理公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1806))的非執行董事。王女士亦於2010年5月至2015年1月擔任國美零售控股有限公司(前稱國美電器控股有限公司，一家於聯交所主板上市的電器零售公司，股份代號：493)的非執行董事。

王女士於1990年7月獲得中國復旦大學理學學士學位並於1999年5月獲得美國哥倫比亞大學商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷

姚寧先生，47歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。姚先生為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。姚先生擁有逾20年會計經驗。姚先生自2016年7月起擔任北京易後臺財稅科技有限公司（一家財務及稅務諮詢公司）的董事長及總經理，主要負責整體管理工作。2001年2月至2005年4月，姚先生曾擔任中電飛華通信有限公司（前稱中電飛華通信股份有限公司）財務部總經理。2005年4月至2008年1月，姚先生擔任樂金化學（中國）有限公司財務部經理。2008年1月至2009年12月，姚先生擔任暢智（北京）會計師事務所有限公司的主任會計師，並分別於2009年12月至2013年3月期間及2013年3月至2016年7月期間為兩家會計師事務所，利安達會計師事務所有限責任公司及瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）的合夥人。

姚先生自2016年5月起，擔任北京時代星盟科技股份有限公司（股份代號：430246，一家於新三板上市的信息技術公司）的董事。此外，姚先生曾在多家股份在深圳證券交易所上市的上市公司擔任董事職務，自2015年1月至2021年1月，姚先生曾擔任北京科銳國際人力資源股份有限公司（股份代號：300662，一家人力資源服務公司）的獨立董事；自2016年12月至2021年1月，曾擔任長江潤發健康產業股份有限公司（股份代號：2435，一家製藥公司）的獨立董事；自2017年5月至2021年1月，曾擔任金科地產集團股份有限公司（股份代號：000656，一家房地產公司）的獨立董事。於2017年4月至2020年4月，姚先生曾擔任海瀾之家股份有限公司（一家在上海證券交易所上市的服裝公司，股份代號：600398）的獨立董事。2014年8月至2020年8月，姚先生曾擔任我愛我家控股集團股份有限公司（股份代號：000560，一家於深圳證券交易所上市的房產經紀公司）的獨立董事。

姚先生於1997年6月畢業於中國南開大學會計學專業，並於2008年1月獲得中國北京大學會計學碩士學位。姚先生自2000年8月起為中國註冊會計師，並自2001年5月起為註冊資產評估師。姚先生亦已於2010年8月取得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證書。

董事及高級管理層履歷

趙中華先生，39歲，於2020年10月獲委任為本公司獨立非執行董事。趙先生為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會委員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。趙先生擁有逾10年物業管理行業政策及法律研究經驗。於加入本集團之前，趙先生於2009年7月至2011年10月就職於北京市住房和城鄉建設委員會物業服務指導中心，先後擔任副主任科員及主任科員職務，並於2011年10月至2014年9月在中國住房和城鄉建設部掛職鍛煉。趙先生於2015年2月至2015年8月於中民未來控股集團有限公司(前稱中民物業有限責任公司)任職，該公司主要從事企業及投資管理，於2017年9月至2019年9月擔任中物志遠(北京)法律諮詢有限公司執行董事。自2019年9月起，趙先生任職於北京瀛和律師事務所，擔任物業管理法律事務部主任。

趙先生分別於2005年7月及2009年7月獲得中國鄭州大學經濟學學士學位及中國北京大學法律碩士學位。彼現時擔任全國物業服務標準化技術委員會委員，並於2019年7月起擔任中國物業管理協會法律政策工作委員會副主任。

高級管理層

楊靜女士，46歲，自2020年4月起為本集團副總裁，負責本集團華北區域的整體業務運營及管理。楊女士自2014年2月起主要負責本集團華北區域業務的運營及管理。楊女士於2006年7月加入融創集團，先後擔任過融創集團人力行政中心總經理、物業管理中心總經理。楊女士於1997年7月畢業於中國天津財經大學企業管理專業。楊女士目前擔任天津市物業管理協會副會長，並自2019年1月起亦擔任天津國土資源房屋職業學院物業管理研究專家。

謝建軍先生，50歲，自2020年5月起擔任本集團副總裁，負責本集團的市場化拓展及收併購工作。謝先生在中國物業行業擁有逾19年經驗。自2001年6月至2002年11月，謝先生擔任開元物產安全部經理，負責監督安全事宜。自2002年12月至2005年1月，謝先生擔任上海開元旅業物業管理有限公司(一家物業管理公司)的經理，負責該公司的日常運營。自2005年2月至2014年7月，謝先生曾擔任開元物業管理的副總經理並於2014年7月至2020年6月擔任開元物業管理的總經理。謝先生於2015年12月畢業於中國武昌理工學院工程管理專業。

本公司深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以實現有效問責的重要性。

企業管治常規

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，自2020年11月19日(即上市日期(「上市日期」))起及直至2020年12月31日，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司自上市起已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，且自上市日期起及直至2020年12月31日，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水準。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

於自上市日期起至2020年12月31日止期間，本公司審核委員會執行企業管治守則條文D.3.1所規定的企業管治職能，包括：(i)發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及實務；(iv)制定、審查及監督適用於員工和董事的行為守則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的企業管治守則及披露。

董事培訓

緊接上市前，全體董事已獲提供涵蓋廣泛議題的綜合培訓課程，包括但不限於董事職務及責任、企業管治及上市公司的持續責任。

企業管治報告

為確保各董事更好地掌握本公司的經營方式及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。就新獲委任董事而言，本公司也會安排適當的入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並完全知悉其作為本公司新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。回顧本年度，全體董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的入職及／或培訓。

董事會

董事會目前由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監管及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事會委員會，並將各種職責分派至各董事會委員會，包括本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）以及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事會委員會」）。董事會委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

董事會組成

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士（行政總裁）

陳彬先生

楊曼女士

非執行董事

高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

本公司已與各執行董事訂立服務協議，亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任書。董事委任條款的進一步詳情載於本年報第41頁的董事會報告中「董事服務協議詳情」一節。

各董事的履歷資料分別載於本年報第21頁至24頁。除所披露者外，任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。

於自上市日期起至2020年12月31日止期間，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認書。本公司認為各獨立非執行董事確屬獨立人士。

主席及行政總裁

企業管治守則的守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁職位應有區分，不應由同一人擔任。本公司已按照企業管治守則的守則條文A.1.2對主席及行政總裁職責加以區分。汪孟德先生為董事會主席，主要負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略，而曹鴻玲女士為本公司的行政總裁，主要負責本集團的日常管理、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。

董事會會議及股東週年大會

由於本公司於2020年11月19日在聯交所主板上市，故自上市日期起至2020年12月31日止期間概無召開董事會會議及股東大會。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。各董事會委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事會委員會主席將於每次董事會委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

企業管治報告

審核委員會

本集團已於2020年10月28日遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，彼等均為獨立非執行董事。姚寧先生為審核委員會主席，並為具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(i)審閱及監督本集團的財務報告流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

由於本公司於2020年11月19日在聯交所主板上市，故自上市日期起至2020年12月31日止期間概無召開審核委員會會議。

於2021年3月3日及2021年3月10日，審核委員會曾舉行兩次會議以(i)審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表；(ii)審查本公司與外聘核數師的關係，與本公司外聘核數師就彼等所執行的任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；(iii)檢討本集團風險管理及內部控制系統的適當性及成效性，並向董事會作出相關推薦建議；(iv)檢討本集團內部審計職能的有效性；及(v)審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議。

薪酬委員會

本集團已於2020年10月28日遵照上市規則第3.25條及企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，即曹鴻玲女士、王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。王勵弘女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)(i)制定及檢討本公司有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及(iii)參照董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

由於本公司於2020年11月19日在聯交所主板上市，故自上市日期起至2020年12月31日止期間概無召開薪酬委員會會議。

於2021年3月10日，薪酬委員會曾舉行一次會議，以(i)商討本公司有關全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就上述事項向董事會作出推薦建議；(ii)檢討本公司個別董事及高級管理層的薪酬待遇；及(iii)評估董事表現及審查有關董事及高級管理層服務協議條款。

提名委員會

本集團亦已於2020年10月28日遵照企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即汪孟德先生、王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。汪孟德先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、甄選提名出任董事的人選或就有關甄選事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

由於本公司於2020年11月19日在聯交所主板上市，故自上市日期起至2020年12月31日止期間概無召開提名委員會會議。

於2021年3月10日，提名委員會曾舉行一次會議，以(i)檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化觀點)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及為實施董事會多元化政策而制定的可衡量目標；(iv)檢討董事提名政策(「提名政策」)；及(v)檢討須於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流退任之董事的重新委任。

提名政策

本公司已採納提名政策，其列明提名董事會候選人的甄選標準及程序。就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會作出推薦建議時，提名委員會要考慮包括但不限於以下各項因素以評估建議候選人是否合適：

- (i) 誠信；
- (ii) 於物業管理及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (iii) 承諾就本集團的業務投入足夠時間及關注；
- (iv) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他方面)、技能及知識；

企業管治報告

- (v) 有能力協助及支持管理層，並對本集團作出重大貢獻；
- (vi) 符合上市規則第3.13條項下對委任或重新委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (vii) 提名委員會或董事會不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會建議候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須按照組織章程細則及其他適用規則和規例進行。對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

董事會多元化政策

本公司深明董事會多元化的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，以根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，董事會多元化政策載明，於考慮提名及委任董事時，在提名委員會的協助下，董事會將會以多元化角度作出考慮，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，以客觀標準考量有關人選，並充分考慮對董事會多元化的裨益。根據提名委員會對截至2020年12月31日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保其持續有效。

應付高級管理層成員之年度酬金

截至2020年12月31日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍(人民幣)	人數
0 – 1,000,000	1
2,000,001 – 3,000,000	1

核數師酬金

本公司於截至2020年12月31日止年度已委聘羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為其外聘核數師。

於截至2020年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予羅兵咸永道的酬金分別為人民幣2.8百萬元及零。

問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團業務狀況以及年內的經營業績及現金流量情況。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第74至80頁的「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

本公司持續開展高效、獨立的內部監控工作，在企業管治、風險管控方面，採用最佳慣例與行業標準相結合的方式，優化治理環境，提高監控水平，善用高級管理層在行業中的經驗，突出業務專長，建立標準化的內控監督體系，以此推動公司運營管理，保證資產質量，維護本公司股東(「股東」)利益。

風險管理及內部監控責任

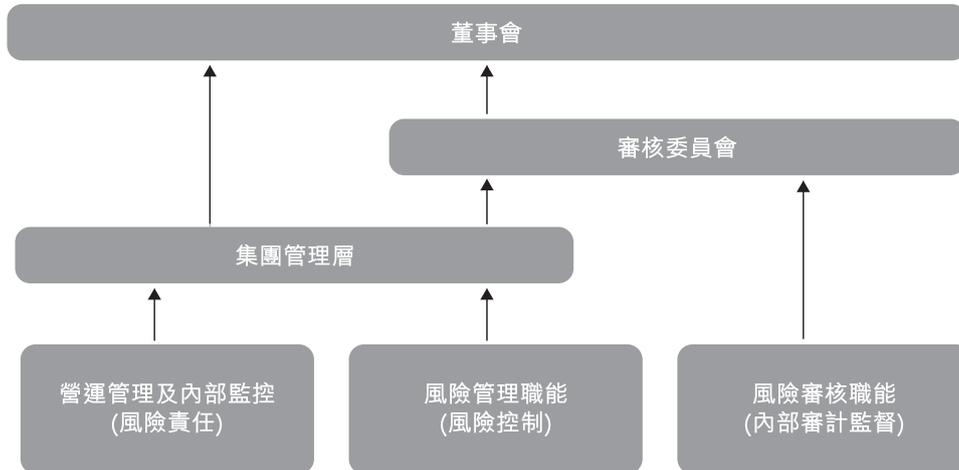
董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，一直致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足公司整體戰略目標的要求。董事會應監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察管理，而管理層應向董事會確認該等系統有效性。本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合公司管理要求的內部監控措施，為公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。然而，有關風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

企業管治報告

公司風險管理結構

本公司建立了權責清晰、職能完備的審計內控體系，內部審計監察部門受董事會、審核委員會委派，完成全年各項審計工作，並對本公司風險管理及內部控制系統的成效性提出改善性建議，定期每半年向董事會、審核委員會進行專題匯報。

本公司風險管理結構如下：



風險管理程序

本公司依據集團內部審計制度對主要業務風險進行識別、評估、處理，審計監察部門為本公司制定風險評估標準，評估可能影響實現業務目標的主要風險，並根據風險的重要性水平，確定內部審計範圍和內容。業務單位同時對現有監控措施和管理方法進行評估，對經營管理中存在的潛在風險制定處理方案。

審計監察部門根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險資訊，提升公司風險管理水平。

風險管理及內部監控檢討

本公司董事會每年檢討本集團在上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控體系和流程做出評估與建議。

年度檢討就截至2020年12月31日止年度審議了(其中包括)(i)本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充分、員工資歷及經驗是否匹配，以及培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)管理層持續監察風險、內部控制體系及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部控制體系(包括董事會或審核委員會(視情況而定)監察結果的程度及頻率)是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程是否適應經營管理的要求和本公司快速發展的需要。董事會亦對本公司各項內幕信息、關聯交易、其他重大事項的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規的有效性進行了充分評估。董事會對截至2020年12月31日止年度審核的結果基本滿意。

董事會通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。董事會認為本公司之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

本公司將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。

發佈內幕消息

本公司已根據《證券及期貨條例》及上市規則採納內幕消息政策，及時進行相應的信息披露。於向公眾全面披露有關消息前，知悉有關消息的任何人士須確保嚴格保密，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

企業管治報告

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司的首要任務是確保資料披露的及時、公平、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出知情決定。

與股東的溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團之業務表現及策略了解至關重要。本公司盡力保持與股東之間的持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會以與股東溝通。股東大會主席將就該大會上各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。董事會主席、董事、董事會委員會主席或成員、高級管理層及外聘核數師應出席本公司的股東週年大會回答股東問題。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上股東於遞呈要求日期持有不少於十分之一的本公司已繳足股本並擁有投票權的股份，則有權向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何交易事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可以相同方式自行召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向要求人償付。

於股東大會上提呈議案的程序

開曼群島1961年第3號法例第22章公司法（經綜合及修訂）（「開曼公司法」）並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢及關注：

融創服務控股有限公司
中國
天津市
南開區
奧城商業廣場
A4座5層
郵箱：ir@sunacwy.com.cn

聯席公司秘書

本公司已委任黃秀萍女士及張曉明先生為本公司的聯席公司秘書。黃秀萍女士為香港特許秘書公會資深會員。張曉明先生為本公司資本法務中心總經理，且為黃秀萍女士在本公司的主要聯絡人。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2020年12月31日止年度，黃秀萍女士及張曉明先生各自已接受不少於十五個小時的相關專業培訓以更新彼等技能及知識。

組織章程文件

為籌備上市，本公司已根據於2020年10月28日於股東大會通過的特別決議案採納經修訂及經重列組織章程大綱及細則，於上市日期生效。自此，本公司並未對其組織章程大綱及細則作出任何改動。最新版的本公司經修訂及經重列組織章程大綱及細則亦登載於本公司及聯交所網站。

董事會報告

董事會欣然提呈其年度報告連同本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事在中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度業績載於本報告第81頁的本集團綜合全面收益表。

重大投資、收購及出售

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程（「招股章程」）。本年報所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

本集團根據首份開元購股協議、第二份開元購股協議及第三份開元購股協議收購開元物業管理99.17%的股權。首份開元購股協議的對價約為人民幣819.1百萬元，並於2020年5月由本集團的自有資金悉數結清。第二份開元購股協議的對價約為人民幣605.4百萬元，據此，本集團已支付第一期約人民幣181.6百萬元（佔第二份開元購股協議對價的30%）。第二期約人民幣242.2百萬元（佔第二份開元購股協議對價的40%）已於2021年3月由本集團的自有資金結清，基於開元物業管理已履行截至2020年12月31日止財政年度不少於人民幣100百萬元的盈利保證。剩餘約人民幣181.6百萬元（佔第二份開元購股協議對價的30%）預期於2022年由本集團的自有資金結清，惟須（其中包括）開元物業管理履行截至2021年12月31日止財政年度不少於人民幣115百萬元的盈利保證。第三份開元購股協議的對價約為人民幣63.1百萬元，並於2020年6月由本集團悉數結清。

於2020年11月30日，天津融悅與開元控股集團有限公司（「開元控股」）訂立了第四份股份轉讓協議（「第四份開元購股協議」），以對價約為人民幣4.9百萬元進一步收購開元物業管理的約0.33%的股權。該對價已於2020年12月通過本集團的自有資金結清。

於2020年12月31日，本集團共持有開元物業管理約99.50%的控股權益。

除本年報及招股章程所披露者外，概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

未來重大投資或資本資產計劃

誠如招股章程所述，本集團擬將上市募集所得款項淨額用於（其中包括）尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會，以進一步擴大本集團的業務規模，鞏固其行業領先地位。

除招股章程所披露者外，於2020年12月31日，並無經董事會授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

上市所得款項淨額用途

本公司股份（「股份」）以全球發售的方式於上市日期在聯交所主板上市，發行690,000,000股，於超額配股權悉數行使後，合共發行793,500,000股，經扣除包銷佣金及其他相關上市開支後，共募集所得款項淨額約90.42億港元。

如招股章程及本公司日期為2020年12月13日有關悉數行使超額配股權的公告，本公司擬按以下方式動用所得款項淨額：(i)約65%或約58.77億港元用於尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會；(ii)約15%或約13.56億港元用於升級本集團智能管理服務系統，開展智慧社區建設；(iii)約10%或約9.04億港元用於拓展本集團的社區生活服務；及(iv)約10%或約9.04億港元用作本集團一般企業用途及營運資金。於2020年12月31日，本公司尚未動用上市所得款項淨額。

所得款項明細及說明的進一步詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。於本年報日期，董事並不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。目前預期尚未動用的所得款項淨額將按照招股章程所述的用途、分配及時間表加以應用。

物業、廠房及設備

於截至2020年12月31日止年度，物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註15。

董事會報告

借款

於截至2020年12月31日止年度，本集團並無任何借款。

已發行股本及股份

於截至2020年12月31日止年度，本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

儲備

於截至2020年12月31日止年度，本公司儲備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註34。

於2020年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣8,737.3百萬元。

財務概要

本集團過往四個財政年度的財務概要載於本年報第4頁。

股息政策及末期股息

股息政策

本公司股息政策（「股息政策」）的主要目標是在本集團利潤的支持下，為股東提供持續及穩定的股息，同時確保留存足夠的財務資源以支持本集團的業務增長。根據相關法律、法規及本公司的章程，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的金額。在決定是否建議向股東支付股息時，董事會將考慮以下因素：

- (i) 行業環境和可能對公司業務或財務產生影響的內部或外部因素；
- (ii) 公司的財務狀況、經營業績及公司的未來發展前景及計劃；
- (iii) 法定、監管或合約的限制；
- (iv) 股東利益；及
- (v) 董事會認為合適及相關的任何其他因素。

董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

末期股息

董事會建議宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣5.8分，合計約人民幣1.8億元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2021年7月15日(星期四)或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2021年5月27日(星期四)公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

於本年報日期，概無任何安排致使股東放棄或同意放棄任何股息。

暫停辦理股份過戶登記

待於應屆股東週年大會上取得股東批准後，為釐定股東有權收取截至2020年12月31日止年度末期股息的資格，本公司將於2021年6月24日(星期四)至2021年6月29日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確保有權收取截至2020年12月31日止年度末期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票須於2021年6月23日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，來自本集團最大客戶(即融創集團)之收入佔本年度總收入約43.5%，而來自本集團五大客戶之收入佔本集團年度總收入44.7%。

截至2020年12月31日止年度，來自本集團最大供應商之採購額佔本年度採購總額約8.2%，而來自本集團五大供應商之採購額佔本集團年度採購總額14.5%。

就董事會所知，各董事、彼等之緊密聯繫人，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無於該等主要客戶及供應商(融創集團除外)中擁有任何權益。

董事會報告

股票掛鈎協議

於截至2020年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議或於年末存在股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於上市日期至2020年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事及董事服務合約

於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期董事載列如下：

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生(於2020年8月4日獲委任)

執行董事

曹鴻玲女士(於2019年1月10日獲委任)

陳彬先生(於2020年8月4日獲委任)

楊曼女士(於2020年8月4日獲委任)

非執行董事

高曦先生(於2020年8月4日獲委任)

獨立非執行董事

王勵弘女士(於2020年10月28日獲委任)

姚寧先生(於2020年10月28日獲委任)

趙中華先生(於2020年10月28日獲委任)

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均須根據本公司的組織章程細則在本公司股東週年大會上輪流退任。

董事服務協議詳情

執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年。任何一方有權通過發出不少於三個月的書面通知終止合約。

非執行董事及獨立非執行董事

每名非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年。

概無董事與本公司訂立特定服務合約，該合約規定本公司一年內終止委任需支付任何賠償（法定賠償除外）。

獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函。本公司認為各位獨立非執行董事乃屬獨立人士。

退休福利計劃

本集團於截至2020年12月31日止年度退休福利計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註2.19。於2020年12月31日，並無已沒收供款可用於扣減本集團於未來年度的應付供款。

董事及五名最高薪酬人士酬金

截至2020年12月31日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情載於本集團綜合財務報表附註8及35。

概無董事放棄或同意放棄截至2020年12月31日止年度酬金。

董事會報告

董事在重大交易、安排或合約中的重大權益

於截至2020年12月31日止年度，本公司及其控股公司或附屬公司概無訂立董事或其各自關連實體直接或間接於其中擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

董事於競爭業務中的權益

於截至2020年12月31日止年度，除本集團業務外，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

管理合約

於截至2020年12月31日止年度，年末概無訂立或存在有關管理本公司任何業務整體或重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

於截至2020年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可通過收購股權或債務證券（包括本公司或任何其他法人團體的債券）而獲益。

控股股東遵守不競爭承諾

於2020年11月4日，本公司控股股東融創中國及孫宏斌先生（「孫先生」）以本公司為受益人訂立不競爭契據（「不競爭契據」），其詳情載於招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

融創中國及孫先生各自向本公司確認，自上市日期起直至2020年12月31日，其已遵守招股章程所披露的不競爭契據。

獨立非執行董事已審查融創中國及孫先生各自遵守不競爭契據的情況，並確認融創中國及孫先生已遵守並執行不競爭契據。

持續關連交易

1 物業管理服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團及其聯繫人提供物業管理服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就物業管理服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣407.5百萬元、人民幣626.8百萬元及人民幣897.5百萬元。截至2020年12月31日止年度，融創集團在物業管理服務框架協議項下已支付的服務費用為人民幣398.1百萬元。

2 案場服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份案場服務框架協議（「案場服務框架協議」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供案場服務，以協助彼等於售樓處及展廳的銷售及營銷活動（「案場服務」）。案場服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就案場服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣1,141.4百萬元、人民幣1,255.5百萬元及人民幣1,381.1百萬元。截至2020年12月31日止年度，融創集團在案場服務框架協議項下已支付的服務費用為人民幣942.9百萬元。

3 諮詢及其他增值服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份框架協議（「諮詢及其他增值服務框架協議」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供若干增值服務，包括但不限於(i)就初步規劃及設計、工程及建設提供物業管理方面的諮詢服務（「諮詢服務」）；(ii)開辦服務，例如場地清理及協助籌備工作（「開辦服務」）；及(iii)就物業項目智能管理硬件升級提供的工程服務（「諮詢及其他增值服務」）。諮詢及其他增值服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

董事會報告

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就諮詢及其他增值服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣657.0百萬元、人民幣729.2百萬元及人民幣863.0百萬元。截至2020年12月31日止年度，融創集團在諮詢及其他增值服務框架協議項下已支付的服務費用為人民幣449.7百萬元。

4 房產中介服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立房產中介服務框架協議（「房產中介服務框架協議」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人開發的(i)旅遊度假項目及(ii)車位使用權提供房產中介服務，包括但不限於營銷及銷售服務（「房產中介服務」）。房產中介服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就房產中介服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣300.8百萬元、人民幣416.8百萬元及人民幣475.4百萬元。截至2020年12月31日止年度，融創集團在房產中介服務框架協議項下已支付的服務費用為人民幣222.3百萬元。

融創中國為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(i)物業管理服務框架協議；(ii)案場服務框架協議；(iii)諮詢及其他增值服務框架協議；及(iv)房產中介服務框架協議項下的各項交易於上市後構成本公司的持續關連交易。

獨立非執行董事確認

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(i)於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管上述持續關連交易的相關協議進行，條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

核數師確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團的核數師已向董事會發出函件，確認其並無注意到任何事情，可使他們認為上述持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)於所有重大方面並不符合本集團的定價政策；(iii)於所有重大方面並非根據有關該等交易的協議訂立；及(iv)已超出其各自的年度上限。

關聯交易

本集團截至2020年12月31日止年度的關聯交易詳情已於本集團綜合財務報表附註33中披露。

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

股份獎勵計劃

為獎勵和激勵本集團的核心管理人員以及為本集團發展作出貢獻的其他人士，本公司擬採納一項股份獎勵計劃。融享私人信託有限公司（「融享」）作為一家特殊目的公司註冊成立，以持有根據上述股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份。該股份獎勵計劃預計將於上市後至少六個月採納。

在採納上述股份獎勵計劃前後，融享將考慮根據融創中國的任何指示或建議行使其作為受託人持有股份（包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向獲授人授出的股份及已經授出但尚未歸屬予相關獲授人的股份）的投票權。於實際歸屬後，獲授人將有權行使已歸屬股份附有的投票權。本集團將根據融創服務股份獎勵計劃信託（定義見招股章程）成立諮詢委員會，該委員會將於設立股份獎勵計劃後就根據該計劃授出股份獎勵作出決定。

於本年報日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未確定。

董事會報告

董事及最高行政人員的權益

於2020年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記，或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份的權益（好倉）

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的概約百分比 (附註)
汪孟德先生	實益擁有人	1,257,734	0.04%
曹鴻玲女士	實益擁有人	855,563	0.03%
高曦先生	實益擁有人	668,000	0.02%
陳彬先生	實益擁有人	394,750	0.01%
楊曼女士	實益擁有人	98,687	0.003%
王勵弘女士	實益擁有人	965	0.00003%

附註：基於2020年12月31日已發行3,103,500,000股融創服務股份計算。

(II) 於本公司相聯法團股份的權益（好倉）

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔權益的概約百分比 (附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	16,348,000	0.35%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,348,500	0.05%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.001%

附註：基於2020年12月31日已發行4,663,185,911股融創中國股份計算。

(III) 於本公司相聯法團相關股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	根據購股權計劃授予的尚未行使的購股權數目	根據股份獎勵計劃授予的尚未歸屬的股份數目	合計佔權益的概約百分比 ^(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	2,800,000	1,500,000	0.09%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	1,830,082	970,000	0.06%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	1,200,000	640,000	0.04%
陳彬先生	融創中國	實益擁有人	零	50,000	0.001%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	零	55,000	0.001%

附註：基於2020年12月31日已發行4,663,185,911股融創中國股份計算。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無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須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2020年12月31日，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益(誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載)：

股東名稱／姓名	權益性質／身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
孫先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	全權信託的設立人	2,225,721,489(L)	71.72%
	受控制法團的權益	1,567,117(L)	0.05%
	實益擁有人	366,472(L)	0.01%
South Dakota Trust Company LLC ⁽⁵⁾	受託人	2,225,721,489(L)	71.72%
Sunac Holdings LLC ⁽⁴⁾	受控制法團的權益	2,225,721,489(L)	71.72%
融創國際投資控股有限公司 ⁽³⁾	受控制法團的權益	2,160,000,000(L)	69.60%
	實益擁有人	65,721,489(L)	2.12%
融創中國 ⁽²⁾	受控制法團的權益	2,160,000,000(L)	69.60%
融創服務投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,698,000,000(L)	54.71%
融享 ⁽²⁾	受託人	462,000,000(L)	14.89%

董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 融創服務投資有限公司由融創中國全資擁有。融享由融創中國全資持有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人行事，該信託乃就上市後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃而設立。於本年報日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未釐定。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的股份中擁有權益。
- (3) 於2020年12月31日，融創中國由(i)融創國際投資控股有限公司擁有約43.80%；(ii)天津標的投資諮詢有限公司(由孫先生間接全資擁有)擁有約1.04%；及(iii)孫先生擁有約0.28%。根據證券及期貨條例，融創國際投資控股有限公司及孫先生被視為於融創中國擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) 融創國際投資控股有限公司由Sunac Holdings LLC擁有70%。根據證券及期貨條例，Sunac Holdings LLC被視為於融創國際投資控股有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) Sunac Holdings LLC由South Dakota Trust Company LLC(孫先生作為設立人設立的全權信託)全資擁有。根據證券及期貨條例，South Dakota Trust Company LLC及孫先生被視為於Sunac Holdings LLC擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) 天津標的投資諮詢有限公司由孫先生間接全資擁有。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於天津標的投資諮詢有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所存置的登記冊內的權益或淡倉。

優先購買權及稅務寬減或豁免

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。董事會並不知悉任何現有股東因持有本公司證券而獲得任何稅務寬減或豁免。

本公司企業管治

董事會認為，於上市日期起直至2020年12月31日止期間，本公司已採納、採用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文。本公司採用的主要企業管治常規載於本年報企業管治報告內。

業務審視

有關本集團於截至2020年12月31日止年度業務的審視、對本集團業務未來發展的論述、本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第5至8頁的主席報告。於本年報第9至18頁的管理層討論與分析闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註3載述本集團的財務風險管理目標及政策。此外，關於本集團環境保護政策及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於以下「環境保護」及「遵守法律及法規」一節，以及載於本年報第52至73頁的環境、社會及管治報告，與僱員、客戶及供應商的關係則載於下文「與權益持有人的關係」一節。

環境保護

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續性。本集團遵守適用經營業務的環境保護法律法規，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情載於本年報第52至73頁的環境、社會及管治報告。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。董事會已委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並定期審閱該等政策。相關員工及相關經營單位會不時獲知適用法律、規則及法規之任何變動，包括但不限於合約法及勞工法。

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的相關規則及法規，並持有經營其業務所需的相關牌照。本集團管理層努力確保業務經營遵守適用法律及法規。

董事會報告

與權益持有人的關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質量的服務，並提升與業務夥伴的合作。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等提供有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001:2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全問題意識。

本集團深知與客戶維持良好關係的重要性，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團通過不斷與客戶交流，知悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制定全面的質量管理體系，並已取得ISO9001:2015質量管理體系認證，以有效保障本集團的優質服務能力。處理客戶投訴的程序已就位，確保客戶投訴得以盡快處理。

本集團致力與作為長期業務夥伴的供應商及分包商建立穩健的關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團通過不斷積極地與供應商及分包商溝通，確保向本集團客戶所提供服務的交付過程準時及總體順利。

有關本集團與權益持有人關係的進一步詳情載於本年報第52至73頁的環境、社會及管治報告。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有27,909名僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣22.3億元。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本公司董事會將不時檢討薪酬政策。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險。除為本集團管理團隊提供具有競爭力的薪酬和巨大的發展前景外，本公司擬將於本公司股份於聯交所主板上市後至少六個月採納股份獎勵計劃。進一步詳情載於本年報第45頁董事會報告所載「股份獎勵計劃」一節。

董事的酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之本公司所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。本公司均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

結算日後事項

於2020年12月31日起至本報告日期止期間，本集團並無重大結算日後事項。

足夠公眾持股量

根據上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股份總數中最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

本集團於截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司將於應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2021年3月10日

環境、社會及管治報告

一 關於本報告

本集團基於識別主要利益相關方及其關注的環境、社會及管治（「ESG」）議題，收集、整理相關資料與數據，編製並發佈二零二零年度ESG報告（「ESG報告」）。本報告為本集團發佈的首份ESG報告，旨在披露本集團於二零二零年在環境、社會及管治方面的管理現狀和績效表現，有關企業管治的詳細內容請參閱本年報所載的《企業管治報告》。

（一）報告標準

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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》（「ESG指引」）編製。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守ESG指引所載的「不遵守就解釋」條文。

（二）報告範圍

本報告的時間範圍為二零二零年度（即二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日）（「報告期間」）。本報告的披露範圍包括本集團總部、各區域及城市平台公司以及其在管的物業管理項目。

二 ESG管治

（一）ESG理念

本集團秉承以服務客戶為核心，持續創造美好生活，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為鏈接美好生活的首選綜合物業服務品牌。本集團以「至善，致美」為服務理念，構建了「融創歸心」服務體系，與客戶共建「有家，有生活，有知己」的優質社區，實現業主對美好生活的期望，並積極承擔社會責任，營造陽光、透明、尊重、和睦的鄰里氛圍，踐行與維護文明友善的社區行為，組織和推動業主參與社會公益活動，與各利益相關方共同攜手，助力企業、環境和社會的可持續發展。

(二) ESG架構

本集團建立了由董事會、管理層和ESG工作小組構成的ESG架構。

董事會：負責公司整體ESG管治事宜，監督檢討公司ESG表現；審閱確定公司ESG架構及策略；審閱及確保公司設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控系統；以及審議和批准ESG報告。

管理層：管理層負責制定ESG策略、方針和管理目標；依據ESG策略和方針統籌ESG工作安排；評估和梳理ESG相關風險及機遇；向董事會匯報ESG管理工作。

ESG工作小組：負責根據ESG策略和方針以商議和制定ESG相關部門的ESG目標及工作計劃；按照ESG目標及工作計劃，執行重點工作，並監控目標達成情況，開展ESG報告資料收集和編製工作，向管理層匯報ESG工作開展情況。



(三) 利益相關方參與

1 利益相關方識別和溝通

本集團重視與利益相關方的溝通，搭建了利益相關方常態化溝通機制，識別利益相關方關注的ESG議題，並予以積極回應。本集團與利益相關方的主要溝通渠道如下：

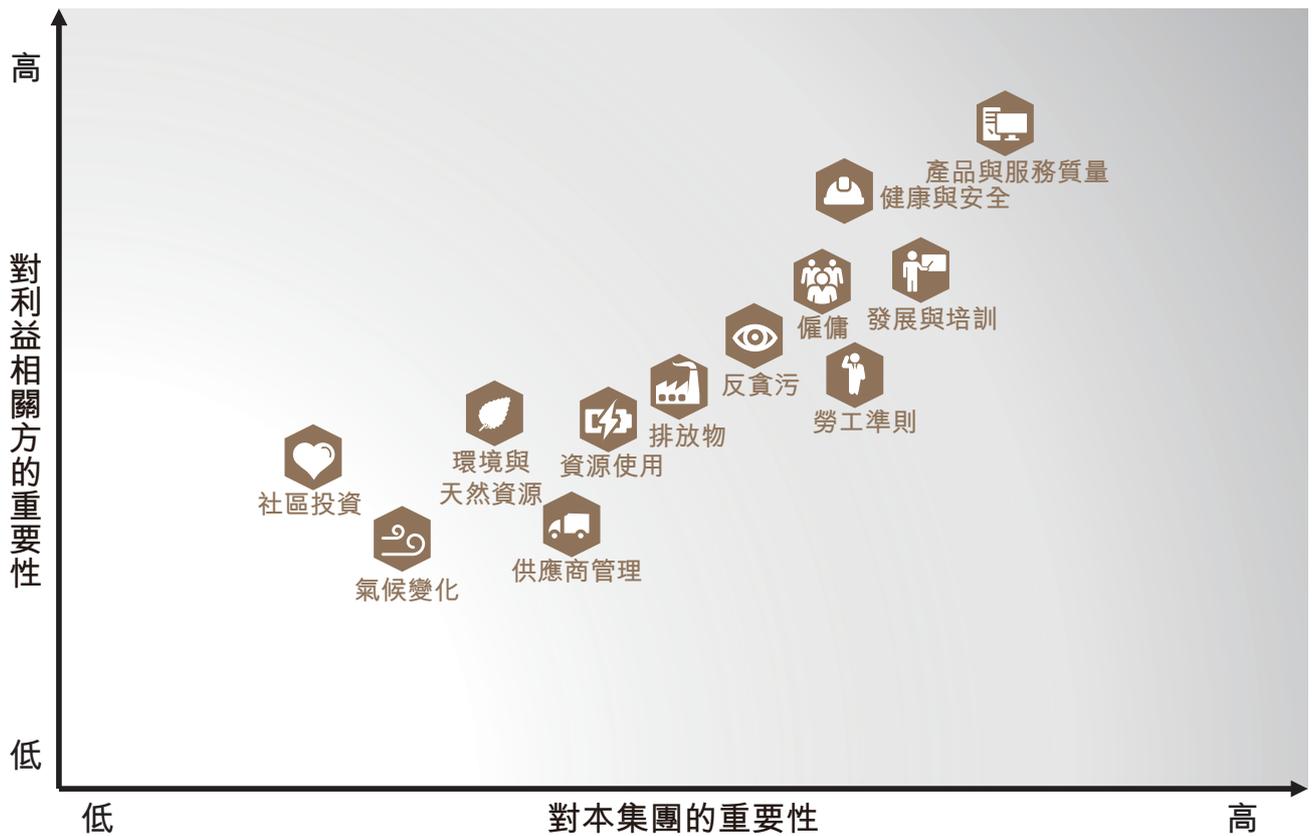
利益相關方	主要溝通渠道
客戶	客戶投訴熱線、客戶滿意度調查、客服中心、歸心APP
員工	工作會議、技能培訓、員工關懷活動
股東及投資者	股東大會、投資者會議、信息披露
供應商及合作夥伴	合作談判、交流互動、商務會議
政府及監管機構	政策指引、日常溝通、工作會議、信息披露、社會公益
社會公眾	公益活動、社區教育與宣傳、座談與交流、企業招聘宣講

環境、社會及管治報告

2 重要性議題評估

本集團參照聯交所ESG指引，結合利益相關方關注的議題，基於本集團實際情況和行業熱點ESG議題，歸納總結了12項ESG議題。同時，為評估利益相關方對本集團相關ESG議題的關注程度以及ESG議題的重要性，本集團聘請獨立第三方專業顧問開展重要性議題評估工作，向各利益相關方發放調研問卷，對利益相關方問卷調研結果進行分析，結合公司發展情況，從「對本集團的重要性」及「對利益相關方的重要性」兩個維度得出重要性議題評估結果。

本集團的重要性議題評估結果如下：



其中非常重要的議題為「產品與服務質量」、「健康與安全」及「發展與培訓」；較重要議題為「僱傭」、「勞工準則」、「反貪污」、「排放物」及「資源使用」；相關議題為「環境與天然資源」、「供應商管理」、「社區投資」及「氣候變化」，本集團將在本報告中重點加強重要議題的披露。

本集團在日常經營活動中針對ESG議題不斷開展改進工作，以回應利益相關方期望，增強信任與合作，共同推動本集團和社會的可持續發展。

三 踐行環保，綠色運營

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》等環境保護法律法規要求，依據集團運營模式建立了環境管理體系，並獲得了ISO14001：2015環境管理體系認證。本集團依照計劃、執行、檢查、處理的閉環管理模式指導並規範環境保護管理工作，制定具體的降低能耗、減少排放的管理制度及措施並在本集團進行宣貫和執行。

(一) 資源使用

1 節能降耗管理

本集團高度重視節能降耗工作，制定了《融創服務集團能耗管理辦法》等管理制度，建立了集團、區域、城市、項目的四級能耗管理體系，將能耗管理工作貫穿到包括規劃設計階段、施工承接、查驗階段及服務運營階段的整個項目週期，在保證服務品質的情況下，做好能源使用的管控，提高能源利用率，降低能源消耗。同時本集團定期收集整理各項目能耗數據並進行能源管理績效評估，基於此進行獎懲。本集團採取的具體措施如下：

- 在安全用電的基礎上，積極採用高能效的節能電器，推廣和使用採用了新工藝、新技術的節能設施設備，實現技術節能；
- 在滿足使用需求和服務品質的前提下，合理管控室內公用照明燈具的使用數量、使用功率、開啟關閉時間；樓道、電梯廳、地下車庫配備了可設置延遲關閉時間的照明燈具，根據不同使用場景，設定最佳的延遲關閉時間，減少電能的使用；
- 統計記錄園林景觀、空調系統、送排風機、除濕機、配電設施、水泵等公共區域用電設備的能耗數據，制定設備運行策略和能耗管控計劃。

本集團在辦公區域推行綠色辦公模式，不斷加強培養員工的環保意識，積極推廣線上辦公，減少文件打印並鼓勵雙面打印及紙張的二次使用，從而減少紙張的使用。

環境、社會及管治報告

2 水資源管理

本集團在辦公區域以及物業管理園區的公共用水處均張貼節約用水的宣傳牌，杜絕「跑、冒、滴、漏」等水資源浪費情況。此外，本集團在園區控制綠化用水量，對於綠化用水設置水表精確監督綠化用水的合理性並根據季節及降水變化合理制定園區灌溉頻率。同時，本集團定期檢查各類蓄水池、水景以及游泳池是否存在滲漏現象，開展針對用水設備的巡查，避免水資源浪費。

(二) 排放物管理

本集團制定了《環境和職業健康安全運行控制程序》等制度對辦公區域以及物業管理園區產生的排放物管理進行規範，對可能產生的揚塵、污水以及廢棄物的處理作出了具體的要求。

1 揚塵及廢氣控制

在物業管理園區進行保潔開荒和道路清掃作業時，本集團要求在地面適量灑水降塵；清理建築和生活垃圾時，先適量灑水降塵後，再用容器盛裝清運，清運時嚴密蓋，防止遺灑。本集團要求員工食堂及園區內管轄的餐飲商戶安裝油煙排放淨化裝置，同時炊事爐灶應使用清潔燃料，防止污染周圍區域的環境。

2 污水管理

物業管理園區保潔清潔污水應經沉澱後排入市政污水管網；員工食堂應設置隔油池，污水經隔油池沉澱隔油後，排入污水管網，並且安排專人對隔油池進行定期清理。

3 廢棄物管理

針對無害廢棄物，本集團要求根據當地政府有關條例對辦公垃圾、生活垃圾、廚餘垃圾、建築垃圾進行分類回收，交由市政部門或有資質的清運供應商統一處理。針對產生的少量有害廢棄物，如項目工程人員在園區設施設備維修過程中產生的廢機油、廢油漆以及本集團員工辦公過程中產生的廢舊墨盒、碳粉、硒鼓、日光燈管及電池等，本集團對其均進行單獨收集存放，交由有資質的專業公司進行處理。

(三) 環境保護

本集團在業務運營中不會對環境及天然資源產生重大影響，同時本集團通過自身各項實踐保護園區的生態環境及生物多樣性，具體措施包括：

- 1 根據季節、氣候等因素制定對應的植物養護計劃，並在春秋季節補種各類植物，保證生物多樣性，維護園區生態環境健康；
- 2 倡導科學澆水、用水、節水，組織試點研究試驗新型噴管技術，減少水資源浪費；
- 3 結合國家農林方針指引，規範各類化學藥品於園區環境的使用，優先選用環保藥品，防止土壤及水資源污染；
- 4 積極宣傳綠色環保意識，通過垃圾分類、植物養護、植物補種等一系列實踐及宣傳展示，努力向業主傳遞綠色環保意識，協同共築綠色生態家園。

(四) 二零二零年度環境績效表現

本報告中的環境績效數據範圍涵蓋本集團總部、各區域及城市平台公司以及其在管的物業管理項目。本集團運營所產生的主要排放物為能源使用所產生的溫室氣體以及無害廢棄物，其中無害廢棄物主要包括辦公及項目運營維護產生的辦公垃圾、生活垃圾、廚餘垃圾以及建築垃圾等。本集團對產生的無害廢棄物均進行分類收集，並交市政部門或有資質的清運供應商進行處置。同時，本集團運營所產生的少量有害廢棄物均交由有資質的專業公司進行循環利用或無害化處理，不產生重大的環境影響。根據重要性原則，相關有害廢棄物的績效指標不予以披露。本集團運營所使用的資源主要包括汽油、柴油、外購電力、天然氣和水。本集團運營中產生的包裝物極少，因此關鍵績效指標A2.5—製成品包裝材料未進行披露。本集團在獲取水資源上不存在問題。

排放物關鍵績效指標¹

指標	績效表現
溫室氣體排放總量(範疇一及範疇二)(噸) ^{2,3}	191,629.83
溫室氣體排放量(範疇一)(噸)	7,769.50
溫室氣體排放量(範疇二)(噸)	183,860.33
溫室氣體排放密度(範疇一及範疇二)(噸/平方米 ⁴)	0.001
無害廢棄物總量(噸)	12,973.98
無害廢棄物密度(千克/平方米)	0.10

資源使用關鍵績效指標

指標	績效表現
綜合能源消耗總量(兆瓦時) ⁵	335,933.86
綜合能源消耗密度(兆瓦時/平方米)	0.002
直接能源消耗(兆瓦時) ⁵	39,193.35
汽油(兆瓦時)	741.26
柴油(兆瓦時)	474.91
液化石油氣(兆瓦時)	982.29
天然氣(兆瓦時)	36,994.89
間接能源消耗(兆瓦時) ⁵	296,740.50
外購電力(兆瓦時)	296,740.50
用水消耗量(噸)	9,542,593.89
用水消耗密度(噸/平方米)	0.07

環境、社會及管治報告

1. 基於本集團的業務性質，氣體排放主要為使用由化石燃料轉化的電力及燃料產生的溫室氣體；
2. 本集團溫室氣體核算範圍主要涵蓋二氧化碳、甲烷及氧化亞氮。溫室氣體排放數據乃按照二氧化碳當量呈列，並根據《2019年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》及《IPCC 2006國家溫室氣體清單指南2019修訂版》規定計算；
3. 溫室氣體範疇一：涵蓋由本集團運營直接產生的溫室氣體排放；溫室氣體範疇二：來自本集團消耗電力、熱能所引致的（間接能源）溫室氣體排放；
4. 本集團於二零二零年十二月三十一日的在管建築面積；
5. 綜合能源消耗總量是通過直接與間接能源消耗量，根據《綜合能耗計算通則》(GB/T2589-2008)換算因子計算得出。

四 以人為本，和諧僱傭

員工是推動企業可持續發展的重要力量。本集團遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規要求，致力於為每一位員工創造平等、安全、健康且舒適的工作環境，充分尊重並保障每一位員工的基本權益，努力為員工個人成長創造條件並提供廣闊的上升空間和發展平台。二零二零年，本集團在僱傭及人才培養方面收獲多個榮譽和獎項，包括58同城網頒發的「中國卓越僱主全國50強」及前程無憂網頒發的「全國人力資源管理傑出獎」等。

（一）聘用與晉升

本集團堅持公平公正的招聘原則，在招聘過程中不因求職者的種族、年齡、性別、婚姻狀況、社會階層以及宗教信仰等進行區別對待。本集團根據公司發展需要制定了《融創服務集團招聘管理規定》、《融創服務集團內部推薦管理規定》以及《融創服務集團招聘操作標準》等管理規定與標準，促進招聘流程標準化和規範化，提升招聘效率的同時保障了招聘的公平公正。

本集團內部制定了《融創服務集團勞動合同管理規定》，規範了集團的合同管理工作和操作流程，明確勞動合同雙方的權利與義務，在勞動合同中對員工的工作時間、工作內容、薪酬福利、勞動條件等進行了明確的約定，保障勞動者及本集團的基本合法權益，構建和諧穩定的勞動關係。

本集團亦制定了員工離職解聘制度，針對員工不同離職原因和類型，制定了相應的操作流程，在解聘過程中保障員工及公司的合法利益。

本集團制定了《融創服務集團員工考核與激勵管理規定》等員工考核與晉升的管理制度，每年對員工進行績效考核，為整體表現優異的員工提供晉升和發展機會，同時，本集團積極挖掘公司內部的人才，優先給予內部員工更多晉升機會。



員工活動－融創服務家庭日

(二) 薪酬和福利

本集團制定了《融創服務集團薪酬管理規定》及《融創服務集團福利管理規定》等制度，規範本集團的薪酬福利管理工作，為員工提供公平、合理的薪酬福利體系。本集團會定期對員工薪酬情況進行評估，為員工提供有行業競爭力的薪酬水平。

本集團為員工提供多種員工福利，包括住房補貼、交通補貼、餐飲補貼、節日禮金或禮物、員工免費體檢等。同時，本集團組織多項員工活動，包括員工生日會、員工家庭日團體活動、員工運動俱樂部等，豐富員工生活，營造良好的工作氛圍。

(三) 員工溝通和交流

為更好傾聽員工心聲，了解員工內心真實想法，本集團向員工提供多渠道的溝通平台與交流機會，包括為新入職員工指定陽光夥伴，對新員工進行一對一輔導溝通，幫助新員工盡快熟悉和融入團隊。同時，本集團定期對在職員工開展員工訪談，了解員工訴求，並對其訴求內容進行討論分析，安排後續跟進事宜並與員工進行反饋溝通。

環境、社會及管治報告

(四) 守護員工健康安全

本集團視員工為寶貴財富，高度重視員工健康安全，致力於為員工創造安全的工作環境。本集團已獲得ISO45001：2018職業健康管理體系認證，並制定《員工職業健康安全管理規定》，對物業管理園區作業區域和辦公區域的安全管理進行詳細的說明和規範。同時，本集團開展危險源分析，設置風險評估專員，定期對各業態工作和運營場所的潛在風險進行識別與管控，制定相關安全管理制度，減少事故的發生。

在物業管理園區的安全管理方面，本集團時刻秉承安全第一的運營原則，於物業管理項目制定了《融創服務EHS執行規範》，以系統化的規定預防管理機制，降低各類事故隱患。同時，本集團制定了《工程維修安全操作管理規範》，並積極落實規範中的安全生產要求，為員工提供勞動保護，要求工程作業員工必須按照安全操作的要求從事設備維保活動。本集團各區域定期檢查各項目對管理規範的執行情況，評估各項目的安全與健康業績表現。

在辦公區域的安全管理方面，本集團在辦公區域相應位置張貼了安全標識以及緊急出口標記，並規劃了緊急情況疏散路線。同時，本集團致力於為員工提供舒適的辦公環境，營造輕鬆的工作氛圍，具體措施包括在辦公區域配備空氣淨化器和綠色植物，以改善室內空氣質量，調整辦公區域濕度，增強室內舒適度；員工工位配有符合人體工程學的座椅，以保證員工在辦公時能夠依照習慣調整坐姿，極大限度降低工作疲勞。

二零二零年疫情期間，本集團採購並儲備防疫物資為員工提供健康保障，免費向員工發放口罩，採用面部識別、手機打卡等方式代替接觸式指紋打卡降低病毒傳播風險，高頻使用的公共區域均配有免洗酒精洗手液，便於員工隨時取用，進行消毒；並在全集團積極開展防疫宣傳教育，讓員工了解抗擊疫情相關知識，提升防疫意識。

(五) 培訓及發展

本集團高度重視員工成長和發展。本集團二零一八年成立「融創學院」，建設人才梯隊，構建人才供給和培養機制。融創學院根據員工的工作經驗、專業方向、個人興趣等為每位員工提供合適的培養方案和培訓課程。同時，本集團還根據員工不同的情況開展集中專項培訓，培訓項目包括：

1 「領航計劃」核心關鍵人才培訓

本集團針對核心關鍵人設置了「領航計劃」，通過測評及人才盤點，梳理關鍵人勝任情況、潛力值與群體發展方向，對其進行儲備及培養。該計劃內容包括1對1訪談活動，調研了解核心關鍵人面臨的困惑，幫助其更好的應對工作中遇到的挑戰。二零二零年五月本集團以「自我認知、組織診斷、統一行為」為主題，開展了第一期文化研討共識培訓，加強自我認知，激活組織氛圍，提升領導力。同年七月本集團開展了第二期文化研討共識培訓，與核心關鍵人充分討論，使其對本集團文化價值觀形成認同，同時構建管理團隊的行為準則。



第一期文化研討共識培訓



第二期文化研討共識培訓

環境、社會及管治報告

2 「護航計劃」項目經理培訓

「護航計劃」是針對項目經理的培養，旨在夯實本集團中堅力量，助力人才全面發展，以更好的配合本集團的戰略發展步伐。融創學院建立了項目經理能力模型與培養體系，制定項目經理共識方案，推動各區域開展項目經理培養項目。本集團各區域積極開展人才培養方案設計，人才篩選規則制定、儲備經理數量目標確認等工作，同步也推進一系列項目經理培養工作。經過6個月的學習和任務實踐，考核及述職答辯，最終共計63名儲備項目經理入選全集團人才池，助力本集團業務快速發展。



項目經理培訓

3 「啟航計劃」管家賦能培訓

本集團設置了「啟航計劃」對一線管家人才進行培養儲備，培養內容包括一線管家的專業技能、通用素質等。通過訪談與調研建立管家能力素質模型與管家分級認證體系，本集團對不同等級的管家分別賦能，形成良好的管家梯隊，為新交付項目不斷輸送優質人才。



管家賦能培訓

4 「千帆計劃」新員工入職培訓

本集團組織員工家庭日、籃球賽、演講比賽等各種形式的文化活動，增強員工對企業的認同感和歸屬感。同時本集團定期安排「千帆計劃」新員工培訓，向新員工傳達本集團的戰略、文化、目標、要求以及提供基礎的信息化培訓、流程培訓，加快新員工的融入。同時，本集團通過日常的在崗培訓，提升新員工專業技能，實現部門工作理念和專業知識的傳承。



新員工入職培訓

環境、社會及管治報告

5 「融譽生計劃」6+6+9培養模式

本集團的「融譽生計劃」創始於二零一五年，旨在選拔優秀應屆畢業生，通過「理論課程+任務訓練+崗位實戰+集訓提升」等一系列賦能培訓，打造出符合本集團未來發展需求的高素質、高能力、高認同感的管理層人才。融譽生入職之初，本集團為其開展為期七天六晚的集訓營，內容從物業行業發展歷程到我心中的融創，再到總裁深度解讀等，讓每一位融譽生對本集團和行業有更進一步的認識和理解。同時「融譽生計劃」採納全新的「6+6+9」輪崗培養模式，包括6個月項目輪崗，6個月平台輪崗，9個月定向培養，注重管理思路帶導以及一線實踐，全方位提升融譽生的綜合能力。



融譽生集訓營

(六) 勞工準則

本集團制定並實施《融創服務集團招聘管理規定》及《融創服務集團員工入職管理規定》規範員工聘用流程，嚴格禁止僱傭童工及強制勞工。在員工入職時，集團會對其身份信息進行校驗，避免錄用童工。本集團依法合規用工，不存在任何強制勞工的情況。如果發現類似現象，本集團會及時制止強制勞工行為，採取糾正措施，為員工提供法律要求的勞動保護和勞動條件，並對員工造成的損失依法補償，對責任人採取處罰措施。二零二零年，本集團不存在僱傭童工或強制勞工的事件。

五 穩健發展，合規經營

(一) 知識產權保護

本集團遵守《中華人民共和國商標法》及《中華人民共和國專利法》等法律法規的要求，保護自身知識產權的同時，充分尊重並防止侵犯他人知識產權權益。本集團於合同標準文本中加入針對自身知識產權保護相關條款，合同由法務部門進行審核，同時關注並提示其他部門同事在開展業務時避免出現侵犯他人知識產權的行為。本集團對集團常用的商標、字號等申請商標保護，對自主開發的APP申請軟件著作權。

對於侵權行為，由於「融創」品牌歸屬於融創中國控股有限公司（「融創中國」），所有維權均由融創中國統一安排，本集團將監控到的商標侵權事項報至融創中國處理。關於融創中國更多的知識產權保護實踐及其他詳細信息可進一步參閱融創中國的二零二零年度環境、社會及管治報告。

(二) 供應鏈管理

本集團制定了《融創服務集團供應商管理制度》，建立本集團的供應商管理機制，保障供應商管理體系的系統性、規範性、有效性，明確各關鍵環節的原則與要求、確立各環節的標準管理動作，以有效、全面、系統、公開、公平的方式開展供應商管理工作。另外，本集團在供應商管理方面積極加入對其環境、社會績效表現的考量。

本集團對所有供應商開展全過程管理，範圍包括供應商准入、評價、處罰及淘汰等。在供應商准入方面，本集團要求所有供應商提供營業執照、財報、業績清單、合同證明等相關資質文件。採購部及相關業務部門對首次合作供應商開展實地考察，考察項內容包括僱員工作場所及勞工權益等內容。本集團針對外包類供應商開展月度履約評價，針對服務類、物資類供應商進行半年度評價。本集團針對供應商月度履約結果定期溝通，與半年度評估低分供應商約談溝通，敦促供應商的整改提升。針對在履約期內發生嚴重違規情況的供應商，本集團對其進行強制退出。

環境、社會及管治報告

(三) 廉潔運營

本集團不斷深化廉潔建設，嚴格遵守國家及地方反腐倡廉及商業道德有關政策和法律法規，包括《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等，努力與員工及供應商一同營造清正廉潔的社會風氣。

1 舞弊舉報

本集團建立包括電話、郵箱、二維碼等形式在內的多種舞弊舉報渠道獲取員工及其他相關方的舉報。本集團充分保護舉報人的合法權益，將對舉報人的保密工作作為日常管理要求的重點，同時設立了舉報獎勵的相應舉措，鼓勵發聲。本集團設立了嚴格的舉報信息監管制度，舉報事項和舉報人相關信息由審計部專人負責。本集團實行審計系統賬號實名管理，確保僅有審計部內部人員有權限進入，確保內部審計工作的保密性、獨立性。

2 員工廉潔建設

本集團制定《員工廉潔協議》，明確員工各項行為，遵守商業道德規範，杜絕員工給予或索取非正當商業利益、不正當使用及侵佔本集團財產的情形發生，並要求全體員工簽署。通過常規審計、專項審計、離任審計、舉報調查等工作，本集團對員工遵循本集團規章制度情況進行審核與檢查，對經營和管理行為進行有效監督與約束，確保公司健康發展。此外，本集團開展多元化的員工廉潔與合規培訓活動，並進行專項考核認證，不斷培養和提升員工廉潔意識。

3 供應商廉潔建設

本集團不斷加強供應商廉潔建設，制定《供方廉潔協議》，要求所有供應商均需簽署，制定《供應商紅黃牌黑名單管理規定》約束所有供應商合作期行為，並規定廉潔相關違規違紀行為的處罰方式和處理依據。

本集團對供貨商的內外部管理關係有明確要求：

- 供應商在招採系統中註冊時需填報本集團關聯人，包括關聯人任職區域、部門及職務；
- 供貨商在招投標階段，由相關專業部門進行關聯關係篩查，防範關聯關係風險；
- 同時，本集團利用各類供應商大會的形式對供應商開展廉潔培訓，深化供應商廉潔意識。

(四) 宣傳與廣告管理

本集團嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》及當地政策法規要求，嚴格把關廣告內容，確保廣告的真實、合法、科學、準確，避免嚴重失實的廣告宣傳。

六 至善致美，歸心社區

(一) 產品質量

1 歸心全生活服務體系

本集團構建了「融創歸心」服務體系，圍繞社區優質的居住環境、便利放心的生活服務、愉悅和睦的鄰里關係，為客戶打造「有家、有生活、有知己」的高品質社區服務生態，與客戶共建有生命力的社區。

有家：好的房子和好的社區配套與社區環境，承載著客戶對家和美好生活的期許。本集團以客戶視角開展諮詢服務，嚴控交付品質第一關；本集團以精益化管理為導向建設社區工程服務保障體系，確保客戶隨時可以正常和安心使用設備設施；本集團的安保崗位以「零時差、零距離」為服務準則，為客戶構建安全的居住屏障；本集團的環境保潔崗位以「零死角、零干擾」為服務準則，為客戶打理乾淨、整潔、舒心的生活環境。

有生活：提供便捷、無憂的社區生活服務，管家團隊是客戶最得力的社區生活助手。本集團搭建了歸心APP、400呼叫中心、歸心服務中心等線上、線下方式，為業主提供方便快捷的服務；本集團為業主提供便捷的社區生活配套服務，包括代繳水電費、快遞到家、家政保潔、到家維修、二手租售、美居軟裝、文化旅遊等服務；本集團的管家團隊「懂客戶、懂生活」，可以協助業主在社區生活無憂，成為最得力的生活助手。

有知己：構建新時代社區鄰里「文明和諧」的公共關係，打造共建共享共美好的「歸心社區」。本集團招募「歸心共建大使」，倡導《融創社區公約》，共同營造陽光、透明、尊重、和睦的社區氛圍，共同踐行與維護文明與友善的社區行為；本集團積極開展豐富多彩社區活動，構建其樂融融的歡樂磁場，業主達人秀、業主春晚等已形成本集團的品牌活動；本集團以「有趣、有聚、有愛」為導向，精心設立各類興趣社群，依託社區歸心空間，為業主搭建社交平台，愉悅心靈、展示自我，促進鄰里交流，構建社區情感共鳴；本集團積極組織和推動業主參與夢想起航計劃，攜手本集團共同承擔社會責任。有關以上內容更加詳細的信息請參閱本報告第七章節「和諧社區，溫暖社會」。

2 全方位的品質管理體系

本集團建立了全方位的品質管理體系。本集團重視並通過實施動態質量管理控制，包括神秘客暗訪機制、三級巡檢與自檢機制、400呼叫中心的客戶回訪機制以及對員工培訓及實際作業考核激勵機制等，確保項目現場高品質服務標準的有效落地。

環境、社會及管治報告

3 智能化、科技化及數字化管理平台的應用

本集團積極構建智慧社區，通過整合線下及線上資源，搭建線上客戶平台，並利用領先的物聯網平台，以客戶服務為導向，提供便捷的客戶體驗；同時本集團建設管理系統，搭建人、財、物的管理平台，實現管理標準化的落地，提升管理效率。

(二) 客戶溝通

客戶溝通與客戶滿意度

本集團注重與客戶的溝通，制定《融創服務集團客戶報事投訴管理規定》，明確了客戶報事投訴的處理流程、職責及管理要求，保障各層級的員工能夠及時有效的為客戶提供服務，解決訴求，不斷提升客戶滿意度。

本集團建立各類投訴渠道，客戶可通過來訪、來電、400接電、客戶訪談、滿意度調研、管家互動及歸心APP等方式向本集團反饋訴求。本集團對收集到的各類客戶投訴及時跟進處理，委託專職人員進行客戶投訴接單、響應、跟進及處理工作，投訴解決後交由客戶對處理結果進行確認和評價。對於客戶未評價的情況，本集團安排400服務指揮中心及時回訪和跟進，了解客戶滿意情況。

根據第三方獨立專業諮詢機構賽惟諮詢的報告，本集團於2020年的物業服務滿意度達90分位，繼續保持行業標桿水平。

(三) 信息安全及隱私保護

本集團遵守《中華人民共和國網絡安全法》等信息安全與隱私保護相關法律法規的要求，遵循「分級管理、授權使用」的原則，實施各項客戶數據和隱私的實踐，主要包括：使用APP等線上平台時僅收集開展業務所需的必要信息，設置客戶隱私協議的聲明確認，經過客戶同意後獲取和使用客戶信息；客戶數據內容僅用於本集團系統開展業務使用，不與第三方共享；對客戶敏感信息於數據庫經過加密存儲；客戶信息查看、導出等權限開通需進行專項申請審批，針對用戶信息管理權限進行定期檢查；統一安裝防病毒防火牆，防止病毒破壞數據，降低安全隱患。

七 和諧社區，溫暖社會

本集團為業主提供高品質服務和家庭美好生活新方式，以打造共建共享共美好的歸心社區為己任，通過社區公約、社群活動、社區活動等方式構建文明和諧的鄰里關係和溫暖友善的社區環境，同時本集團注重履行社會責任，投身公益事業，為創造溫暖社會貢獻力量。

(一) 歸心社區公約

為了讓更多的業主參與到社區維護及共同營造和諧社區的過程中，本集團充分徵求業主意見，與業主深度溝通，分享見解，與業主共同描繪美好社區景象，將一條條真摯的期許匯集編製成本集團《歸心社區公約》，作為社區內的公眾生活行為準則，也幫助業主自律互助達成共識。二零二零年四月，本集團在線上發起了《歸心社區公約》的雲簽約活動，超過33,000名業主在本集團歸心APP上參與簽約，成為社區文明行為的踐行者。社區善治，鄰里和睦，讓美好充盈在社區的每個角落。

歸心社區公約

文明社區共建

1. 愛護公共設施，愛護一草一本
2. 杜絕私搭亂建，維持社區良好環境
3. 交通工具按規定停放，不堵塞通道
4. 生活垃圾入簍，堅持踐行垃圾分類
5. 公共樓道保持暢通，自家雜物收回室內
6. 家庭裝修減少打擾，及時處理裝修垃圾
7. 嚴控社區出入口，社區安全聯防共建
8. 搭乘電梯相互禮讓，拒絕爭搶，禁止吸煙
9. 文明養寵，出門牽繩，及時處理寵物垃圾
10. 陽台不放易墜物品，切莫高空拋物
11. 控制生活噪音，不影響鄰居
12. 尊重個人生活方式，倡導兼容並蓄

和諧關係共建

1. 見面問好，用微笑傳遞友善
2. 尊重長輩，愛護兒童，待人友善
3. 關愛殘疾人和困難家庭，平等互助
4. 擁軍優屬，尊重英烈，彰顯民族精神
5. 友鄰互助，樂於伸出援助之手
6. 鄰里糾紛，以和為貴，及時化解
7. 社區惠民器材輪替使用，相互禮讓，不爭不搶
8. 喬遷婚嫁等家庭要事降低干擾
9. 參加社區活動，遵守禮儀，聽從引導
10. 突發疫情科學應對，遵守規定，不恐慌，不漠視
11. 積極配合社區應急工作，多包容，多理解
12. 社區公益人人參與，弘揚傳統美德



《歸心社區公約》內容

環境、社會及管治報告

(二) 社群建立

本集團針對全年齡段、不同愛好的業主建立興趣社群，依託社區歸心空間，構建社區情感共鳴。「聚友趣」為二零二零年本集團業主打造的鄰里社交平台，以共建、共享、共創為主旨，建立線上社交圈層，助力業主享受本集團的服務權益，讓每位參與者共同分享美好生活。上線三個月，平台註冊會員已超過18萬人。本集團多樣的社群活動讓更多的業主在社群中找到志趣相投的「知己」，增進鄰里互動，為生活提供更多可能性。二零二零年度，本集團全國範圍內的社區共建立了113個社群，滿足20餘種不同興趣愛好，全國累計已舉辦線上及線下社群活動合計696場。

萬年青俱樂部

萬年青俱樂部是由業主自發組織形成的一支以歌舞器樂為主的中老年社群組織。從二零零八年四月成立起至今已十二年之久，社員從十多人的「壩壩舞」團體增長為如今由四支舞蹈隊、四支拳劍隊（太極拳、太極劍）、一支舞蹈班、一支樂隊（含民樂、管樂）、一支合唱隊、一支腰鼓隊，一支風采隊組成的成熟社群。萬年青俱樂部的存在使社區生活更加有聲有色，充實而豐富。同時，萬年青俱樂部積極宣傳並努力踐行「奉獻、友愛、互助、進步」的志願服務精神，凝聚人心，凝聚共識，吸引了社區一大批有公益心的文體活動愛好者。本集團積極協助社群自運營，每年為萬年青舉辦週年慶活動，得到業主廣泛認可。



(三) 社區活動

本集團注重業主文化生活建設，積極舉辦不同主題的社區活動，太陽果計劃、星空影院、便民服務日等；針對不同年齡的業主，打造「健走未來」、「果殼計劃」、「鄰里計劃」、「達人秀」、「業主春晚」品牌活動，深度建立本集團與業主間的連接，構建中國鄰里關係新形態。

「雲端相聚」二零二零年度業主春晚

從二零一八年度融創業主春晚首次亮相，到二零二零年度的雲端相聚，融創業主春晚歷經三年沉澱，已成為歸心社區的品牌IP活動。本集團自二零二零年十月起，在全國六大賽區拉開達人選拔的序幕，百餘個節目線上角逐，最終各賽區優秀節目成功晉級今年業主春晚的舞台。本年度融創業主春晚以「同心共建美好更新」為主題，在這裡，業主們用熱愛與堅持點燃社區生活理想，共迎團圓時刻。這是本集團和業主對充滿人文情感居住形態的共同精神期盼，也是在特殊的年歲裡我們關於「小家—大家—家國」的情感連結。



環境、社會及管治報告

(四) 夢想啟航計劃

二零二零年十二月，本集團發起「向陽生長，不負卿春」融創服務夢想啟航計劃主題公益活動，面向全國招募融創業主及員工成為「夢想擺渡人」。此公益活動以互聯網直播課堂的形式對貧困山區學子分享夢想擺渡人的職場成長故事，為孩子們提供多樣而專業的職業生涯教育。公益活動發起後的短短幾日就有多名業主參與「先導擺渡人」的報名，並完成課程分享，累計影響山區學生1,000餘人。

少年有夢，讓學識己進而大有可為。本集團夢想啟航計劃主題公益活動讓參與其中的本集團業主、員工以及社會愛心人士，都能體會到公益的美好與溫暖。用公益的力量折射企業的社會責任，本集團願影響和帶動越來越多的人，凝聚更多的愛心共同完成公益善舉。



夢想啟航計劃海報

(五) 疫情防護

社區是城市社會的基本單元，是疫情防控第一線。家園的嚴防和堅守，是抗擊疫情的堅實後盾。本集團全力支持社會抗疫的同時，全面落實「三防體系」，從管理機制、生活服務、防疫執行等層面實施管理，成立疫情防控及應急工作組，推出指引文件和培訓監督體系，保證第一時間有效應對防疫挑戰。本集團全員一心，懷抱堅定的信念，積聚力量，為社區安全築起堅實的防線，全面守護業主健康安全。

二零二零年度疫情爆發初期，本集團堅守社區，嚴陣以待，實施了各項疫情防控措施：

- 社區進出口嚴格防控：為了將病毒隔離在家園之外，本集團每一個社區園區均實施360°全面監控，24小時嚴防出入口，加強中控及巡邏崗對社區的防護保障力度，發現異常情況及時核處理；所有開放出入口配置紅外測溫槍，為人行、車行人員及外賣員、快遞員等測量體溫，確保精準防控；
- 衛生管理一級防範，重點區域增頻消毒：針對電梯、休閒設施、垃圾桶、車庫等社區重要公共點位，進行全方位、零死角的消毒處理；針對業主入戶門把手、門外地墊進行消毒，將消殺落於細處；對公用設施如游泳池、開放共用空間等徹底消毒後暫停使用；對第三方設施如快遞櫃等進行清潔消殺；
- 配合政府防控安排，為業主提供便利：啟動「菜籃子服務」，為處於隔離期的業主集中代買食物及生活用品，使業主在居家不外出的情況下，吃上新鮮菜、放心菜，獲取必要的生活用品。本集團還通過協調資源，引進蔬菜直通車至社區附近露天開闢處，為業主日常買菜提供安全便利的條件。



社區防疫措施

在武漢、天津濱海以及石家莊等地發生疫情期間，本集團第一時間積極應對，開展社區精準防控工作，受到業主廣泛好評，多個媒體進行主動報道，收獲40餘個協助疫情抗擊表彰，多個物業管理項目被評為抗擊先進單位。

獨立核數師報告



致融創服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

融創服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第81至164頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而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(「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布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項的預期信用損失評估
- 商譽減值評估

關鍵審計事項

貿易應收款項的預期信用損失評估

請參閱綜合財務報表中的附註3.1(b)「信用風險」，附註4「關鍵會計估計和判斷」和附註21「貿易及其他應收款項」。

於2020年12月31日，貿易應收賬款總額為人民幣1,082.80百萬元，約佔集團資產總額的8%，主要來自物業管理服務及增值服務，計提損失撥備人民幣32.73百萬元。

管理層採納簡化方法評估貿易應收款存續期預期信用損失。貿易應收款基於共同的信用風險特徵及賬齡分析進行分組，以衡量預期信用損失。於各報告期末，計算預期信用損失時，計算模型及基於貴集團貿易應收賬款的歷史賬齡，現有市場狀況及前瞻調整的經濟指標的輸入數據的選擇涉及管理層重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們實施了以下程序：

- 1) 我們獲得對管理層評估貿易應收款預期信用損失的內部控制及評估程序的了解，對由於會計估計不確定性程度或其他固有風險因素水平導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- 2) 我們評估管理層有關貿易應收款預期信用損失的相關內部控制並進行測試；
- 3) 我們考慮貿易對手方的特徵及性質，以評估管理層採用的預期信用損失計算模型的適當性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

貿易應收款項的預期信用損失評估(續)

鑒於貿易應收賬款的餘額和對貿易應收賬款的預期信用損失的評估涉及管理層的重大判斷和估計，因此我們認為貿易應收賬款的預期信用損失評估為關鍵的審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 4) 我們對管理層預期信用損失評估的合理性進行評估，包括考慮貿易對手方分組類型的合理性，基於選擇樣本測試管理層貿易應收款的賬齡分析的準確性至發票及其他支持證據，將預期違約率比較至現有市場狀況。我們引入內部評估專家協助評估前瞻調整的恰當性，包括評價計算模型及管理層基於公佈的宏觀數據選擇的不同情境下經濟增長數據；及
- 5) 我們檢查了預期信用損失撥備計算的數學準確性。

我們發現管理層評估貿易應收款預期信用損失所採納關鍵判斷及假設被獲得的證據支持。

關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計和判斷」和附註17「無形資產」。

於2020年12月31日，貴集團的商譽為人民幣1,020.22百萬元，約佔貴集團總資產的8%。商譽產生於本年度貴集團收購浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）及其子公司（「開元物業管理集團」）。

就商譽減值評估目的，管理層將浙江開元集團視為獨立的現金產生單元組合（「現金產生單元」），商譽分配至浙江開元集團。管理層基於使用價值（「使用價值」）計算確定現金產生單元組合的可收回金額，以評估商譽的減值。使用價值計算使用基於管理層批准的財務預算的折現現金流量預測。管理層聘請了獨立的合格評估師協助其進行使用價值計算。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

針對此關鍵審計事項，我們實施了以下程序：

- 1) 我們獲得對管理層商譽減值評估的評估程序的瞭解，對由於會計估計不確定性程度或其他固有風險因素水平導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- 2) 根據貴集團的會計政策和我們對貴集團業務的理解，評價管理層對現金產生單元的識別和商譽的分配；
- 3) 我們評估了管理層聘用的外部評估師的資格，勝任能力及客觀性；
- 4) 我們引入了內部專家，評估管理層進行商譽減值評估採納模型的合理性。我們參考長期通貨膨脹率及參照其他類似物業管理公司稅前折現率分別評估永續增長率以及稅前折現率；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

商譽減值評估(續)

由於商譽減值評估，涉及管理層的重大判斷及估計，包括使用價值計算中使用的關鍵假設，主要包括年收入增長率，利潤率，永續增長率和稅前折現率，我們關注商譽減值評估。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 5) 我們評估了使用價值計算中使用的主要假設的合理性，包括將年收入增長率和利潤率與管理層批准的財務預算相關數據、歷史財務數據以及市場數據(如適用)進行比較；
- 6) 我們進行了回顧性審查，將收購浙江開元的收購對價分攤中編製的估計現金流量預測與當年實際業績進行了比較，以評估管理層預測過程的可靠性和歷史準確性；
- 7) 我們評價了管理層對折現現金流量預測中採用的關鍵假設執行的敏感性分析的合理性，以評估假設的合理變化對可收回金額的影響以及是否存在任何管理層偏向跡象。

我們發現管理層商譽減值評估所採納關鍵判斷及假設被獲得的證據支持。

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。

董事及審計委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 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，我們與審計委員會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。

我們還向審計委員會提交聲明，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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，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盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年3月10日

綜合全面收益表

	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	4,622,509	2,827,374
銷售成本	7	(3,347,367)	(2,107,080)
毛利		1,275,142	720,294
行政開支	7	(496,013)	(383,128)
銷售及營銷開支	7	(28,772)	(18,669)
金融資產減值虧損淨額	7	(14,954)	(2,759)
其他收入及開支	9	56,770	36,604
其他收益／(虧損)－淨額	10	11,018	4,159
經營利潤		803,191	356,501
財務收入		12,566	1,365
財務成本		(2,096)	(13,228)
財務收入／(成本)－淨額	11	10,470	(11,863)
分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營企業除稅後利潤淨額	19	8,572	1,289
除所得稅前利潤		822,233	345,927
所得稅開支	13	(196,539)	(76,029)
年內利潤		625,694	269,898
年內其他綜合收益		—	—
年內綜合收益總額		625,694	269,898
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司擁有人		600,862	269,898
— 非控制性權益		24,832	—*
		625,694	269,898
每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 每股基本盈利	14	0.25	0.12
— 每股攤薄盈利	14	0.25	0.12

* 少於人民幣1,000元

以上綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	58,907	28,981
使用權資產	16	45,163	35,763
無形資產	17	1,317,838	63,230
遞延稅項資產	28	36,400	21,698
使用權益法入賬之投資	19	58,262	2,672
以公允價值計量且變動計入損益的金融資產	24	390,500	-
其他應收款項	21	32,682	-
預付款項	22	9,369	570
		1,949,121	152,914
流動資產			
存貨	20	40,919	82,336
貿易及其他應收款項	21	1,351,435	927,243
預付款項	22	36,542	18,456
現金及現金等價物	23	9,368,495	1,090,197
受限制資金		9,958	-
以公允價值計量且變動計入損益的金融資產	24	200,829	-
		11,008,178	2,118,232
資產總值		12,957,299	2,271,146
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	26,035	-
儲備	26	8,910,940	184,242
留存收益		746,962	183,018
		9,683,937	367,260
非控制性權益		51,281	130,615
權益總額		9,735,218	497,875

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	16	21,491	15,570
其他應付款項	27	169,624	-
遞延稅項負債	28	81,256	6,591
		272,371	22,161
流動負債			
租賃負債	16	19,761	19,461
貿易及其他應付款項	27	1,773,193	1,086,618
合約負債	6	1,005,281	560,388
即期所得稅負債		151,475	84,643
		2,949,710	1,751,110
負債總額		3,222,081	1,773,271
權益及負債總額		12,957,299	2,271,146

以上綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第81頁至第164頁之財務報表已於2021年3月10日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

汪孟德
董事

曹鴻玲
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	附註	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計 虧損)／	小計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
				留存收益 人民幣千元			
於2019年1月1日的結餘		–	78,640	(54,038)	24,602	–*	24,602
全面收入總額		–	–	269,898	269,898	–*	269,898
與本公司擁有人的交易							
法定儲備轉撥	26(a)	–	32,842	(32,842)	–	–	–
集團重組有關收購融創物業服務集團 有限公司(「融創物業服務」)的影響		–	(50,000)	–	(50,000)	–	(50,000)
合併成都環球世紀物業服務有限公司 (「成都環球世紀」)的影響		–	122,760	–	122,760	130,615	253,375
於2019年12月31日的結餘		–	184,242	183,018	367,260	130,615	497,875

* 少於人民幣1,000元

綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔				非控制性		
	股本	其他儲備	留存收益	小計	權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘	-	184,242	183,018	367,260	130,615	497,875	
全面收入總額	-	-	600,862	600,862	24,832	625,694	
與本公司擁有人的交易							
本公司擁有人注資	25(i)	88	1,226,256	-	1,226,344	-	1,226,344
非控制性權益注資		-	-	-	-	6,670	6,670
業務合併產生的非控制性權益	32	-	-	-	-	8,784	8,784
集團重組有關收購同系附屬公司的 影響		-	(10,000)	-	(10,000)	-	(10,000)
收購前向成都環球世紀當時 股東派付的股息		-	(101,076)	-	(101,076)	(107,544)	(208,620)
集團重組有關收購成都環球世紀的 影響		-	1,508	-	1,508	(10,180)	(8,672)
與非控制性權益的交易	12(B)	-	(3,351)	-	(3,351)	(1,536)	(4,887)
向非控制性權益派付的股息		-	-	-	-	(360)	(360)
同系附屬公司貸款資本化		-	10,000	-	10,000	-	10,000
資本化發行	25(iii)	19,299	(19,299)	-	-	-	-
全球首次公開發售	25(iv)	5,787	6,602,867	-	6,608,654	-	6,608,654
行使超額配股權	25(v)	861	982,875	-	983,736	-	983,736
法定儲備轉撥	26(a)	-	36,918	(36,918)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘		26,035	8,910,940	746,962	9,683,937	51,281	9,735,218

以上綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

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
經營活動的現金流量			
經營產生現金	30(A)	1,155,540	732,552
支付所得稅		(131,823)	(25,619)
經營活動產生現金淨額		1,023,717	706,933
投資活動的現金流量			
業務收購的淨現金影響	32	(1,033,084)	-
購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的現金		(40,454)	(25,901)
就以公允價值計量且變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的 金融資產支付的現金		(4,093,905)	(1,034,000)
於聯營公司注資		(820)	-
贖回以公允價值計量且變動計入損益的金融資產所得款項		3,744,246	1,038,640
出售物業、廠房及設備所得款項		187	20
向關聯方提供貸款		(400,000)	-
收回向關聯方提供的貸款		400,000	614,600
向關聯方提供現金墊款		(8,760)	(11,474)
收回關聯方現金墊款		43,414	3,765
收到合營企業股息		1,000	-
收到利息		17,629	17,373
投資活動（使用）／產生現金淨額		(1,370,547)	603,023
融資活動的現金流量			
發行普通股所得款項－淨額		7,592,390	-
本公司擁有人及非控制性權益注資		1,233,014	-
收購前向成都環球世紀當時股東派付的股息		(1,614)	-
收購成都環球世紀的淨現金影響		-	54,526
向非控制性權益派付股息		(360)	-
就與非控制性權益的交易支付的現金		(4,887)	-
借款所得款項		7,700	-
償還借款		(7,700)	(614,600)
自關聯方取得現金墊款		3,081	9,195
向關聯方償還現金墊款		(164,637)	(2,193)
支付的利息		(2,096)	(19,459)
租賃付款額本金部份		(25,666)	(19,153)
融資活動產生／（使用）現金淨額		8,629,225	(591,684)
現金及現金等價物增加淨額		8,282,395	718,272
年初現金及現金等價物		1,090,197	371,933
匯率變動對現金及現金等價物影響		(4,097)	(8)
年末現金及現金等價物		9,368,495	1,090,197

以上綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

融創服務控股有限公司(「本公司」)於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司原註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。自2021年2月1日起,註冊辦事處的地址更改為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands並已生效。

本公司為一家投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務(「上市業務」)。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」),一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其股份於聯交所上市。

除另行說明外,該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

1.2 重組

於本公司註冊成立及完成下文所述重組(「重組」)前,上市業務乃通過融創物業服務、其附屬公司及若干先前並非由融創物業服務持有的同系附屬公司(統稱「經營實體」)開展。融創物業服務於重組前由融創中國間接全資擁有。

為籌備本公司股份於聯交所主板首次上市,於開展重組過程中,從事上市業務的經營實體被轉讓予本公司。重組主要涉及以下步驟:

- (i) 於2019年1月10日,本公司在開曼群島註冊成立及由融創中國間接持有。
- (ii) 於2019年1月10日,本公司收購融創服務投資(一)有限公司(「融創服務投資(一)」)的一股股份,融創服務投資(一)成為本公司的全資附屬公司。融創服務投資(一)為根據英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)法律註冊成立的有限公司。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1 一般資料及重組 (續)

1.2 重組 (續)

- (iii) 於2019年3月28日，天津融嘉物業服務有限公司(「天津融嘉」)於中國註冊成立，由融創服務投資(一)及本公司通過若干中間控股公司間接全資擁有。
- (iv) 於2019年5月6日，天津融嘉自本集團一家同系附屬公司收購融創物業服務全部股權，對價為人民幣50百萬元。
- (v) 於2019年8月19日，融創物業服務自本集團一家同系附屬公司收購浙江融創物業服務有限公司，對價為零。
- (vi) 於2020年4月3日，融創物業服務持有70%權益的一家附屬公司成都環融物業服務有限公司(「成都環融」)從本集團一家51%權益的同系附屬公司收購成都環球世紀95%股本權益。轉讓詳情載於本報告附註12(A)。
- (vii) 於2020年4月9日，融創物業服務自本集團一家同系附屬公司收購天津融創旅居置業有限公司(「天津旅居」)，對價為人民幣10百萬元。

重組完成後，本公司已成為從事上市業務的本集團現時旗下公司的控股公司。本集團附屬公司的詳情載於附註12。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，本公司乃通過經營實體開展上市業務，而經營實體乃由融創中國控制。根據重組，經營實體及上市業務已轉讓至本公司，並由其持有。本公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為對上市業務的資本重組，不會對該業務的管理產生任何變動，且上市業務的最終所有人保持不變。因此，本集團因重組而被視為經營實體旗下所進行的上市業務的延續。本集團截至2020年及2019年12月31日止年度之綜合財務報表乃作為經營實體綜合財務報表的延續編製及呈列，本集團的資產及負債按經營實體於所有呈列年度之綜合財務報表下之上市業務的賬面價值確認及計量。

2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有所指外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）編製。

2.1 編製基準

(i) 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按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章的規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量除外。

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2020年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

- *重要的定義* – 對香港會計準則第1號和香港會計準則第8號的修訂
- *業務的定義* – 對香港財務報告準則第3號的修訂
- *利率基準改革* – 對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號的修訂
- *對財務報告概念框架的修訂*

以上所列修訂對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

本集團已自2020年1月1日起提前追溯採納香港財務報告準則第16號修訂本 – *新型冠狀病毒相關租金寬減*。修訂本提供可選擇的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估新型冠狀病毒相關租金寬減是否屬租賃修訂。採納該選擇的承租人可將合資格租金寬減以非租賃修訂的入賬方式入賬。可行權宜方法僅應用於因新型冠狀病毒疫情直接引致的租金寬減且須滿足如下所有條件方會適用：a.租賃付款額變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前租賃代價相比，基本相同或更低；b.租賃付款額的任何減少僅影響於2021年6月30日或之前到期的付款；及c.租賃的其他條款及條件無實質性變動。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則 (續)

本集團已對所有合資格新型冠狀病毒相關租金寬減應用可行權宜方法。此舉對於本年度損益中確認的金額及於2020年1月1日的期初權益結餘並無重大影響。

(iv) 並未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新會計準則及詮釋無須於截至2020年12月31日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

於以下日期或之後
開始的財政年度生效

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7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本 – 利率基準變革 – 第二階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本 – 對概念框架的引用的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本 – 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本 – 虧損合約 – 合約履行費用	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號 – 共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5(2020)號 – 財務報表的呈列 – 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號 – 保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本 – 負債的流動與非流動劃分	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號修訂本 – 投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或捐贈資產	待定

2.2 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團可控制一實體當通過參予該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其對實體活動的主導權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬(見下文附註2.3)。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(i) 附屬公司 (續)

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益均予抵銷。除非交易可證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨呈列。

(ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司。該分類乃根據各投資方的合約權利及責任作分類，而非合營安排的法律架構。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。於合營公司的投資初步於綜合財務狀況表按成本確認後，乃以權益會計法入賬（見下文附註2.2(iv)）。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後，乃以權益會計法入賬（見下文2.2(iv)）。

(iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認本集團應佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合原則及權益會計處理 (續)

(iv) 權益會計法 (續)

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益 (包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(v) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作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值的調整，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。

當本集團因喪失控制權或共同控制權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公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益 (如適用)。

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 業務合併

收購方法

所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務先前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或有對價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允價值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或有負債，初步按收購日期的公允價值計量。本集團根據個別收購交易按公允價值或非控股權益應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，
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的權益於收購日期的公允價值

與已收購可識別資產淨值的公允價值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，有關差額會作為一項廉價購買直接於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 業務合併 (續)

收購方法 (續)

凡遞延結清任何部分現金對價者，在將來應付金額會折現至其於交易日期的現值。所用的折現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或有對價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於損益內確認。

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

共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值以控制方的現有賬面價值綜合入賬。就商譽或收購方於共同控制合併時收購方可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出成本的權益而言，在控制方權益持續的情況下，並無確認任何金額。

於最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日起（以期限較短者為準，而不論共同控制合併日期），各合併實體或業務的業績會計入綜合財務報表。

綜合財務報表的比較金額基於該等實體已於先前年結日或其首次受共同控制之日起（以期限較短者為準）合併的假設呈列。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體間交易的未變現收益於綜合入賬時予以對銷。

與將採用合併會計法入賬的共同控制合併有關的交易成本（包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、為合併原獨立運營的業務所產生的成本或虧損等）於產生期間確認為開支。

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或投資於獨立財務報表的賬面價值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面價值，則於從該等投資收到股息時須對有關投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者(「主要經營決策者」)被認定為本公司作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務資料所列項目以實體經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呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及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及虧損通常於損益確認。

與借款有關的外匯收益及虧損在損益表中呈報為財務成本。所有其他外匯收益及虧損在損益表中按淨額基準呈報為其他收益／(虧損)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(全部均非採用嚴重通脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表所示資產及負債，按該財務狀況表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益報表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非該值不足以合理地概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

於綜合入賬時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益確認。於出售境外業務或償還構成投資淨額之一部分的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

購買海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面價值內或確認為獨立資產(如適當)。呈列為獨立資產的任何部分的賬面價值於重置時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間內自損益扣除。

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃使用直線法計算，於其估計可使用年內或倘為租賃物業裝修則於以下較短租期內分攤成本(扣除剩餘價值)：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
樓宇	20年	5%
機器及電子設備	3至10年	5%
汽車	4至5年	5%
傢俱及辦公設備	3至5年	5%
租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期(以較短者為準)	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱，並作出適當調整。

若資產賬面價值高於估計可收回金額，則即時撇減其賬面價值至可收回金額。

出售盈虧通過比較所得款項與賬面價值釐定並計入損益。

2.8 無形資產

(i) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示其可能出現減值時，則會更頻密地進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括有關所出售實體的商譽賬面價值。

商譽會被分配至現金產生單位(「現金產生單位」)以進行減值測試。商譽被分配至預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別。單位或單位組別被識別為就內部管理進行商譽監控的最低層次，即經營分部。

(ii) 軟件

購入的電腦軟件程序根據收購和使用特定軟件所產生的成本補充資本。該等成本於其估計可使用年期(3至5年)內按直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.8 無形資產 (續)

(iii) 客戶關係

單獨獲得的客戶關係以歷史成本列示。於業務合併中獲得的客戶關係初步按於收購日期的公允價值確認。客戶關係具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(5至8年)內使用直線法計算。

(iv) 品牌

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(10年)內使用直線法計算。

(v) 獨家經營權

本集團與融創中國旗下的同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業(「融創中國集團」)訂立有關銷售車位的代理服務協議(「車位代理協議」)。根據車位代理協議，本集團將於每份協議生效日期之後向融創中國集團支付若干押金，並將根據售出並轉讓予第三方客戶的車位退還。於每份合約完成或終止後，未售車位的押金餘額將由融創中國集團悉數退還予本集團。於每份協議生效日期，根據管理層對該等押金於銷售車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金通過折現預期現金流量按其現值計量。可退還押金現值與押金合約金額之間的差額確認為獨家經營權。攤銷於協定的合約期限(1.25至5年)內使用直線法計算。

2.9 非金融資產的減值

具有無限可使用期限的商譽毋須攤銷，但須每年進行減值測試；倘有事件或情況變化顯示可能出現減值時，則進行更頻密的減值測試。其他資產於事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產的賬面價值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產(除商譽外)於各報告期末就收回減值的可能性進行檢討。

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類視乎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。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，則視乎本集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將權益投資以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的方式入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已將其擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，則取消確認金融資產。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 投資及其他金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產，而現金流量僅為支付的本金及利息，則該等資產按攤餘成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌盈虧於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，而資產現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面價值變動乃通過其他全面收益確認，惟於損益確認的減值收益或虧損，利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值費用於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之標準的資產，乃以公允價值計量且其變動計入損益。其後以公允價值計量且其變動計入損益之債務投資的收益或虧損於損益內確認，並於其產生期間內於其他收益／(虧損)以淨值列示。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘本集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資後，其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息派付的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的其他收益／(虧損)確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 投資及其他金融資產 (續)

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化法，其中規定整個存續期內預期信用虧損須自初步確認應收款項起確認，進一步詳情請參閱附註3.1(b)。

2.11 抵銷金融工具

當本公司擁有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表呈報其淨額。本公司亦訂立不符合抵銷標準但仍容許相關款項在若干情況下抵銷的安排，例如破產或合約終止。

2.12 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本(即採購成本)按加權平均基準釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價扣除適用的可變銷售開支。

2.13 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已履行服務或已售貨品應收客戶的款項。倘預期貿易應收款項可於一年或以內(或如為較長時間，在正常業務營運週期中)收回，其被分類為流動資產。否則將呈列為非流動資產。

貿易應收款項按公允價值確認時，初步會以無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成分。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。有關本集團貿易應收款項會計處理的進一步資料及有關本集團減值政策的描述，分別見附註2.10及附註3.1(b)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.14 現金及現金等價物

就現金流量表中所列示項目而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動投資。

2.15 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權之新增成本於權益內列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而尚未支付的負債。貿易及其他應付款項列為流動負債，除非付款並非於報告日後12個月內到期。有關款項按其公允價值初步確認，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

2.17 借貸及借貸成本

借貸初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤餘成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借貸期間在損益內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時，借貸乃自財務狀況表剔除。已終止或轉移至另一方的金融負債的賬面價值與已付對價間的差額(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)於損益內確認為財務成本。

借貸分類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月。

借貸成本於其產生期間支銷。

2 主要會計政策概要 (續)

2.18 即期及遞延所得稅

本期間的所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區的適用所得稅稅率支付的稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔遞延所得稅資產及負債變動作出調整)。

即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層定期就適用稅項法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並根據預期將支付予稅務機關之數額在適當情況下計提撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面價值的暫時差額全數計提撥備。然而，倘若源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。倘若源自資產或負債在業務合併以外交易之初始確認而在交易發生時既不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會確認遞延所得稅。遞延所得稅採用於報告期期末前已頒佈或實質上已頒佈，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘本公司可控制暫時差額的撥回時間及該等差異很有可能不會於可見將來轉回，則不會就海外業務投資的賬面價值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有依法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有依法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關在其他全面收益或直接在權益確認的項目除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.19 僱員福利

(i) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為當期僱員福利責任。

僱員的年假權益於該等權益計予僱員時確認。僱員假期乃按截止結算日止因僱員提供服務而產生的估計年假計提準備。僱員的病假及產假權益，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團僅實施設定提存計劃。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省及市政府組織的多項設定提存計劃，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。省及市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，本集團毋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資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

(iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。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，惟受到一定上限的規限。本集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

2 主要會計政策概要 (續)

2.19 僱員福利 (續)

(iv) 離職福利

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

2.20 撥備

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，且履行義務可能導致資源流出，並能可靠估計該金額時，便會就法律申索、服務保證及妥善履行義務確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目出現資源流出的可能性很低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對履行現時責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為稅前利率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.21 收入確認

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務。提供服務所得收入於提供服務會計期間確認。以下為本集團主要收入來源的會計政策詳述。

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

就按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 收入確認 (續)

就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團負責安排及監控其他供應商向業主提供的服務並將佣金（按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算）確認為收入。

非業主增值服務主要包括(i)案場銷售協助服務，主要包括向房地產開發商提供的清潔及安保服務，有關費用根據預先釐定價格開具賬單，而收入於提供該等服務時確認；(ii)開辦階段的諮詢服務及其他服務，有關費用根據與房地產開發商的合約金額開具賬單，而收入於提供服務時確認；(iii)銷售物業或車位的佣金收入，在物業或車位使用權的控制權轉移至客戶時按淨額確認；(iv)工程服務主要包括智能安保設備的工程及維護服務。工程服務的收入經參考於財務狀況表日合同活動完成的比例確認。完工進度參考截至報告期末取得實際成果佔合約總額的百分比計量。

社區生活服務主要包括(i)二手物業銷售或租賃所得佣金收入，在提供服務後立即開具賬單，並按淨額確認；(ii)公共資源管理服務佣金，於提供服務期間隨時間確認；(iii)其他社區便利服務收入按提供的各項服務收取，並在提供相關服務時確認；(iv)銷售車位的收入於車位使用權的控制權轉移至客戶時確認。社區相關服務通常在提供服務後立即開具賬單。

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

合約資產為本集團就向客戶轉讓服務收取對價的權利。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘於本集團向客戶轉讓服務之前，客戶支付對價或本集團有權無條件獲取對價款項，本集團會於收取付款時或入賬應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。

合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取對價（或應收對價）的服務的義務。

應收款項於本集團擁有收取對價的無條件權利時入賬。倘於對價付款到期前僅需時間的流逝，則收取對價的權利乃屬無條件。

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以下項目計算得出：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股外的維護權益成本
- 除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股)的股利調整。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

2.23 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團將合約對價按租賃及非租賃部分相對獨立價格分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收租賃激勵
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 承租人根據餘值擔保預計應支付的款項
- 購買選擇權的行使價格，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃需支付的罰款，前提是租賃條款反映承租人行使該選擇權。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 租賃 (續)

因合理確定將行使續租選擇權而將支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款使用租賃內含利率折現。若該利率無法確定，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

租賃付款在本金與財務成本間分配。財務成本在租期內計入損益，以得出各期負債餘額的固定週期性利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款，扣除已收取的任何租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原費用。

使用權資產一般按資產的可使用年期及租期中較短者以直線法計提折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期不超過12個月的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢俱。

本集團作為出租人的經營租賃租金收入按租期以直線法確認。取得經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面價值，並按租期以與租金收入相同的確認基準確認為費用。相關租賃資產按其性質計入財務狀況表。

2.24 股息分派

本集團會就於報告期末或之前已宣派但截至報告期末尚未分派的任何股息(已獲得適當授權且不再取決於實體的酌情決定)作出撥備。

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收取相關補助且本集團將符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本相關的政府補助按其擬用於補償的成本所需期間內，在損益表中遞延確認。

2.26 利息收入

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算的按攤餘成本計量的金融資產的利息收入於其他收入確認。

就出於現金管理目的而持有的金融資產賺取的利息收入呈列為財務收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產(扣除虧損撥備後)除外。

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性並尋求將本集團財務表現所受潛在不利影響降至最低。

3.1 財務風險因素

本集團的風險管理主要由中心財務部門(集團財務部)根據經董事會批准的政策控制。集團財務部與本集團的經營單位密切合作，識別、評估及防範財務風險。董事會制定整體風險管理原則以及涵蓋特定領域(如外匯風險、利率風險、信用風險及超額流動資金投資)的政策。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行，惟若干融資活動(包括首次公開發售)所得款項除外，其以港元(「港元」)計值。於2020年12月31日的外幣結餘主要與以港元及美元(「美元」)計值的銀行存款有關(附註23)。

於損益確認的匯兌收益／虧損淨額合計為：

	12月31日 2020年 人民幣千元	12月31日 2019年 人民幣千元
計入其他收益／(虧損)的匯兌虧損淨額－淨額	4,097	—
計入財務成本的匯兌虧損淨額－淨額	—	8
於年內除稅前利潤確認的淨匯兌虧損總額	4,097	8

本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外匯風險。

(b) 信用風險

(i) 風險管理

本集團就其貿易及其他應收款項、銀行現金存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產面臨信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面價值為本集團就金融資產面臨的最高信用風險。

由於銀行現金存款主要存於具有高信用評級的國有銀行及其他大中型上市銀行，因此本集團預計不存在與銀行現金存款相關的重大信用風險。管理層預計將不會發生因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

本集團擁有大量客戶，並無信用風險集中。本集團已制定監控措施，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信用風險 (續)

(ii) 金融資產減值

本集團擁有三類須遵守預期信用虧損模式的金融資產：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項 (不包括應收關聯方款項)
- 應收關聯方款項

儘管現金及現金等價物及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

本集團於資產初始確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，本集團將報告日資產發生違約的風險與初始確認日的違約風險進行比較。同時考慮可得的合理、支持性前瞻性資料。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動的業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 借款人預期表現及行為發生重大變動，包括本集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。倘交易對手未能於合約付款到期後90日內作出付款，則出現金融資產違約。

本集團通過及時適當計提預期信用虧損撥備入賬其信用風險。計算預期信用虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信用風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及賬齡分析進行分組。

該等貿易應收款項的預期信用虧損使用撥備矩陣估算，撥備矩陣分別基於該等應收款項於2020年12月31日或2020年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況以及該期間內相應的歷史信用虧損經驗。調整歷史虧損率以反映有關影響客戶結算貿易應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

按此基準，貿易應收款項於2020年及2019年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	賬齡分析						總計 人民幣千元
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
於2020年12月31日							
預期虧損率	1%	4%	9%	19%	40%	74%	3%
賬面總值	880,634	124,561	35,890	22,594	14,297	4,828	1,082,804
虧損撥備	11,065	4,757	3,312	4,219	5,781	3,596	32,730
於2019年12月31日							
預期虧損率	1%	5%	7%	13%	41%	92%	2%
賬面總值	502,635	43,024	31,418	16,841	3,040	1,038	597,996
虧損撥備	3,026	2,037	2,342	2,121	1,257	957	11,740

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信用風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

其他應收款項 (不包括應收關聯方款項)

其他應收款項 (不包括應收關聯方款項) 主要包括代業主付款、押金及其他。管理層認為，當金融工具違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時乃屬「低信用風險」。計算預期信用虧損率時，本集團考慮其他應收款項 (不包括應收關聯方款項) 的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。基於此，其他應收款項 (不包括應收關聯方款項) 的虧損撥備以12個月預期虧損為限，於2020年12月31日為人民幣2.93百萬元。

應收關聯方款項

應收關聯方款項主要包括就車位合約支付的押金及其他。就應收同系附屬公司及關聯公司款項而言，本集團過往在收取關聯方款項方面並無遭遇任何重大困難，且並不知悉同系附屬公司及關聯公司出現任何重大財務困難。於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團已評估應收同系附屬公司及關聯公司款項的預期虧損率極低。因此，於期內確認的減值撥備以截至2020年12月31日的12個月預期虧損為限。

於12月31日，貿易及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	13,835	7,558
年內於損益確認的虧損撥備增加	26,524	6,074
已撥回未動用金額	(4,702)	(3,315)
收購附屬公司	-	3,518
於12月31日的年末虧損撥備	35,657	13,835

貿易及其他應收款項於合理預期不可收回時核銷。合理預期不可收回的跡象為 (其中包括) 債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益確認。

貿易及其他應收款項減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信用風險 (續)

(ii) 金融資產減值 (續)

年內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
減值虧損		
貿易及其他應收款項的虧損撥備變動	21,822	2,759
過往撇銷撥回	(6,868)	—
金融資產減值虧損淨額	14,954	2,759

上述減值虧損中，人民幣20.99百萬元乃與客戶合約的應收款項有關。

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面總值為人民幣1,419.77百萬元（2019年：人民幣941.08百萬元），因此，最高虧損風險為人民幣1,384.12百萬元（2019年：人民幣927.24百萬元）。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

本集團亦面臨有關以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的信用風險。報告期末的最高風險為該等投資的賬面價值（2020年：人民幣200.83百萬元；2019年：零）。

(c) 流動資金風險

為管控流動資金風險，本集團監控並維持一個管理層認為就為本集團的業務營運提供資金及降低現金流量波動的影響而言屬充足的現金及現金等價物水平。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期限對本集團的金融負債進行相關到期日分組。表格中披露的金額為合約未折現現金流量。因折現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面的結餘相等。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應計工資 及其他應付稅項)(附註27)	1,224,690	169,624	-	-	1,394,314
租賃負債	19,778	15,028	7,480	2,114	44,400
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應計工資 及其他應付稅項)(附註27)	725,798	-	-	-	725,798
租賃負債	19,408	10,657	8,047	-	38,112

3.2 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團持續經營能力，以便能夠向股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

於2020年及2019年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計

(i) 公允價值層級

本節說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，本集團已將其金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於各層級的說明載於下表之後段落。

經常性公允價值計量

於2020年12月31日	附註	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	24	-	-	591,329	591,329

經常性公允價值計量

於2019年12月31日	附註	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	24	-	-	-	-

截至2020年12月31日止年度，年內經常性公允價值計量不同層級之間並無轉移。

本集團的政策為在報告期末確認公允價值層級間的轉入及轉出。

第1層級：於活躍市場買賣的金融工具（如公開買賣衍生工具及權益證券）的公允價值基於報告期末的市場報價計算。

第2層級：未於活躍市場買賣的金融工具（例如場外交易衍生工具）的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘釐定一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該金融工具計入第2層級。

第3層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該金融工具計入第3層級。非上市權益證券即屬此情況。

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計 (續)

(ii) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據(包括無風險利率、預期波動率等)的倒推法、股權分配模型及期權定價法；
- 折現現金流量模型及不可觀察輸入數據，主要包括對預期未來現金流量及折現率的假設。

於2020年及2019年12月31日，本集團的第3層級工具包括於一家非上市公司的權益及理財產品。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層級)

下表呈列截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的第3層級項目變動：

	以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
	理財產品 人民幣千元	於一家非上市 公司的權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的年初結餘	-	-	-
添置	1,034,000	-	1,034,000
出售	(1,038,640)	-	(1,038,640)
於其他收益/(虧損)－淨額確認的收益*	4,640	-	4,640
於2019年12月31日的年末結餘	-	-	-
添置	3,703,405	390,500	4,093,905
收購附屬公司(附註32(B))	226,136	-	226,136
出售	(3,744,246)	-	(3,744,246)
於其他收益/(虧損)－淨額確認的收益*	15,534	-	15,534
於2020年12月31日的年末結餘	200,829	390,500	591,329

* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益

2020年	4,583	-	4,583
2019年	-	-	-

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計 (續)

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第3層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值方法見上文第(ii)項)：

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元			2020年	2019年
於非上市公司的 權益	390,500	-	倒推法，股權分配模型 及期權定價法	預期波動率	46.98%	-
理財產品	200,829	-	折現現金流量模型	折現率	3.85%	-

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 折現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低。

(v) 估值程序

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括折現率、預期波動率及利率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估。

(vi) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於財務狀況表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。

4 關鍵會計估計和判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等估計基於定義很少等於實際結果。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會持續進行評估。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括對該實體造成財務影響且被認為在有關情況下屬合理的對未來事件的預期）。

(I) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備及中國附屬公司的未分派盈利的預扣稅需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變更的影響）與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的即期及遞延稅項資產及負債。

當管理層認為日後可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(II) 應收款項預期信用虧損

貿易及其他應收款項的虧損撥備基於有關違約風險及預期虧損率的假設。基於本集團過往應收款項賬齡情況、現有的市況及於各報告期末對經濟指標進行前瞻性調整，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情披露於附註3.1(b)中。

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的賬面價值及相關虧損撥備。

(III) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就商譽減值評估而言，管理層將收購的物業管理公司視為獨立的現金產生單位（「現金產生單位」）組別，而商譽已分配至收購的現金產生單位組別。管理層通過根據使用價值計算法釐定現金產生單位組別的可收回金額以評估商譽減值。該計算需本集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。有關詳情請參閱附註17(A)。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4 關鍵會計估計和判斷(續)

(IV) 對業務合併產生的已識別客戶關係及品牌的公允價值評估

就收購業務而言，本集團在釐定收購的可識別資產公允價值時運用重大估計及判斷，主要基於市場資料及未來現金流量，其中涉及多項因素。有關詳情，請參閱附註32(B)。

(V) 估計若干金融資產的公允價值

並非於活躍市場買賣的金融工具乃使用估值技術釐定其公允價值。本集團憑藉其判斷選擇不同方法並主要根據各報告期末出現的市況而作出假設。所用的主要假設及該等假設變動的影響的詳情見附註3.3。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源及評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2020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、非業主增值服務及社區生活服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至2020年12月31日止年度，本集團的幾乎100%收入均來自中國。

於2020年及2019年12月31日，本集團的幾乎100%非流動資產均位於中國。

6 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務的所得款項。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：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間確認		
— 物業管理服務	2,736,145	1,120,883
— 非業主增值服務	1,450,483	1,418,445
— 社區生活服務	113,600	34,301
	4,300,228	2,573,629
於某一時間點確認		
— 物業管理服務	37,374	27,315
— 非業主增值服務	222,260	154,051
— 社區生活服務	62,647	72,379
	322,281	253,745
	4,622,509	2,827,374

截至2020年12月31日止年度，來自於融創中國及其子公司、聯營公司及合營公司的收入佔本集團總收入的43.5%（2019年：61.6%）。除融創中國所控制實體、融創中國的聯營公司及合營公司外，本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2020及2019年12月31日止年度對本集團貢獻10%或以上收入。

(A) 合約負債

本集團已確認以下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		
— 第三方	944,216	521,987
— 關聯方	61,065	38,401
	1,005,281	560,388

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6 服務收入(續)

(A) 合約負債(續)

(i) 合約資產及負債的重大變動

於2020年12月31日，合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。年內合約負債增加與本集團業務增長相符，且由於業務合併確認相關的款項人民幣129百萬元所致。

(ii) 就合約負債確認的收入

收入共計約人民幣482.1百萬元(2019年：人民幣258.4百萬元)於本報告期內確認，計入年初合約負債餘額。

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月按相等於有權開具發票的金額確認收入，該金額與本集團迄今履約對於客戶的價值直接相關。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露此類合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合約的期限一般會定為到期。就社區生活服務而言，於較短期間提供該等服務，通常為一年內。

(iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

截至2020年及2019年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本。

7 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	2,225,369	1,631,653
安保、維護、清潔及綠化成本	966,910	437,985
能源費用	89,467	45,268
耗材成本	62,272	53,244
中介服務分包成本	88,592	77,097
折舊及攤銷	82,215	34,675
差旅及招待開支	77,619	60,816
辦公及通訊開支	65,298	53,522
稅項及附加	28,696	14,915
金融資產減值虧損淨額	14,954	2,759
上市開支	22,044	–
短期租賃及低價值資產的租賃開支	40,978	26,699
核數師酬金		
– 核數服務	2,804	425
– 非核數服務	–	–
其他	119,888	72,578
	3,887,106	2,511,636

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,945,766	1,350,937
社保開支及住房公積金(a)	188,397	223,338
僱員福利	91,206	57,378
	2,225,369	1,631,653

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及運營的設定提存計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，本集團酬金最高的五名人士包括兩名(2019年：兩名)董事，其酬金於附註35所載分析中列示。年內向其餘三名(2019年：三名)人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	2,913	2,830
酌情花紅	3,841	3,866
社保開支、住房福利及其他僱員福利	131	226
	6,885	6,922

其酬金介乎以下組別：

酬金組別(以港元計)	僱員人數	
	2020年	2019年
2,000,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至4,000,000港元	1	1

9 其他收入及開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助(a)	37,269	23,813
關聯方利息收入(附註33(B))	17,629	11,134
其他－淨額	1,872	1,657
	56,770	36,604

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金及「即徵即退增值稅」政策下的增值稅(「增值稅」)退稅。並無與領取該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

10 其他收益／(虧損)－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
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益及利息收益	15,534	4,640
匯兌虧損	(4,097)	—
其他	(419)	(481)
	11,018	4,159

11 財務收入／(成本)－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
財務成本		
借款的利息開支	(27)	(11,134)
租賃負債的利息開支	(2,069)	(2,086)
匯兌虧損	—	(8)
	(2,096)	(13,228)
財務收入		
銀行存款利息收入	12,566	1,365
	10,470	(11,863)

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12 附屬公司

本集團於2020年12月31日的主要附屬公司載列如下。除另有說明外，有關公司的股本僅由本集團直接持有的普通股組成，持有的擁有權權益比例等於本集團持有的投票權。董事認為將全部附屬公司詳情完整列出將過於冗長，因此，以下僅列出於2020年12月31日對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司詳情。

附屬公司名稱	註冊成立或 收購日期/ 法律實體類別	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益 持有的權益		主要業務/ 註冊成立或 註冊地點
			12月31日		12月31日		
			2020年	2019年	2020年	2019年	
由本公司直接持有：							
融創服務投資(一)	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	-	-	投資控股公司， 英屬維爾京群島
融創服務投資(二)有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	-	-	投資控股公司， 英屬維爾京群島
融創服務投資(三)有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	-	-	投資控股公司， 英屬維爾京群島
由本公司間接持有：							
融創生活服務集團有限公司	2019年1月11日， 有限責任	1美元	100%	100%	-	-	投資控股公司， 英屬維爾京群島
惠熙(BVI)投資有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	-	-	投資控股公司， 英屬維爾京群島
惠熙(香港)投資有限公司	2019年2月4日， 有限責任	1美元	100%	100%	-	-	投資控股公司， 香港
天津融嘉物業服務有限公司*	2019年3月28日， 有限責任	人民幣 50,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理， 中國天津
天津融臻投資有限公司*	2020年3月9日， 有限責任	1,400,000,000 港元	100%	不適用	-	不適用	投資活動， 中國天津
天津融悅管理諮詢有限公司*	2020年3月21日， 有限責任	人民幣 1,100,000,000元	100%	不適用	-	不適用	社會經濟諮詢， 中國天津
融創物業服務	2004年1月16日， 有限責任	人民幣 300,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理， 中國天津
重慶融創物業管理有限公司	2004年9月10日， 有限責任	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理， 中國重慶
浙江開元物業管理股份有限公司 (「開元物業管理」)	2001年6月26日， 有限責任	人民幣 41,076,000元	99.50%	不適用	0.50%	不適用	物業管理， 中國杭州
成都環球世紀	2005年7月1日， 有限責任	人民幣 5,000,000元	66.50%	48.45%	33.50%	51.55%	物業管理， 中國成都

12 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或 收購日期/ 法律實體類別	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益 持有的權益		主要業務/ 註冊成立或 註冊地點
			12月31日		12月31日		
			2020年	2019年	2020年	2019年	
由本公司間接持有 (續) :							
天津融創旅居置業有限公司	2018年1月24日， 有限責任	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-	商品房銷售代理， 中國天津
天津融創致家生活服務有限公司	2018年12月25日， 有限責任	人民幣 2,000,000元	100%	100%	-	-	家政服務， 中國天津
湖北省融鄰房地產經紀有限公司	2019年7月3日， 有限責任	人民幣 20,000,000元	100%	100%	-	-	房地產經紀服務， 中國武漢
天津融創工程設備安裝有限公司	2016年5月13日， 有限責任	人民幣 25,000,000元	100%	100%	-	-	工程服務， 中國天津
天津融創物業管理服務有限公司	2010年6月21日， 有限責任	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理， 中國天津
海南融璟投資有限公司	2020年12月15日， 有限責任	人民幣 3,300,000,000元	100%	不適用	-	不適用	投資活動， 中國海口
海南融瑞企業管理諮詢有限公司	2020年12月16日， 有限責任	人民幣 3,300,000,000元	100%	不適用	-	不適用	諮詢服務， 中國海口

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12 附屬公司(續)

(A) 重大非控制性權益

下文載列附屬公司成都環融及其附屬公司的財務資料概要，其擁有對本集團屬重大的非控制性權益。所披露金額未扣除公司間對銷項目。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務狀況概要		
流動資產	181,919	330,359
流動負債	(103,319)	(110,461)
流動資產淨值	78,600	219,898
非流動資產	31,494	38,811
非流動負債	(4,268)	(5,334)
非流動資產淨值	27,226	33,477
資產淨值	105,826	253,375
累計非控制性權益	38,154	130,615
綜合全面收益表概要		
收入	233,361	—
期內利潤及全面收益總額	64,744	—
分配至非控制性權益的利潤	23,763	—
派付予非控制性權益的股息	107,544	—
現金流量概要		
經營活動的現金流量	42,565	—
投資活動的現金流量	(59,341)	—
融資活動的現金流量	3,386	—

於2019年12月，融創中國旗下本集團的一家同系附屬公司收購環球融創會展文旅集團有限公司(「環球融創集團」) 51% 權益，環球融創集團主要從事與本集團業務不相關的業務。環球融創集團的附屬公司之一成都環球世紀(由環球融創集團持有95%權益)從事物業管理服務。

12 附屬公司 (續)

(A) 重大非控制性權益 (續)

於2020年4月，於成都環球世紀派付股息人民幣209百萬元予環球融創集團及5%少數股東後，本公司間接持有70%權益的附屬公司成都環融以對價人民幣9百萬元自環球融創集團收購於成都環球世紀的95%權益。於2020年4月的股息分派分別入賬列作向本公司擁有人分派人民幣101百萬元及非控制性權益扣減人民幣108百萬元。於該等交易完成後，非控制性權益扣減人民幣10.18百萬元與應付環球融創對價之間的差額於本集團的權益內確認。

就該等綜合財務報表而言，本公司及成都環球世紀受融創中國共同控制，因此，有關收購事項作為共同控制下的業務合併入賬。本集團將成都環球世紀及其附屬公司的資產及負債以控制方的現有賬面價值綜合入賬，猶如成都環球世紀及其附屬公司自該等公司首次受最終控制方控制之日起一直存在於本集團架構內。

倘最終控制方持續擁有權益，就商譽或收購方於進行共同控制下的業務合併時於被收購方可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出成本的權益而言，並無確認任何金額。

(B) 與非控制性權益的交易

於2020年12月3日，本集團自非控制性權益以對價人民幣4.89百萬元收購其非全資擁有附屬公司開元物業管理的額外0.3257%權益，導致非控制性權益減少人民幣1.54百萬元及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣3.35百萬元。

13 所得稅開支

本附註提供本集團所得稅開支的分析，並顯示了毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	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	184,827	82,152
遞延所得稅 (附註28)	11,712	(6,123)
	196,539	76,029

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

13 所得稅開支(續)

根據適用稅率計算的所得稅及於綜合全面收益表所列示利潤總額與所得稅開支的對賬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	822,233	345,927
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	205,558	86,482
以下各項的稅務影響：		
— 海外稅率差額	17,313	—
— 不同的優惠稅率	(29,556)	(10,939)
— 按權益法入賬的應佔投資利潤淨額	(2,143)	(322)
— 未確認遞延稅項資產的稅項虧損	536	—
— 不可扣稅開支	1,354	808
— 毋須課稅收入	(15,356)	—
— 中國附屬公司可分派溢利的股息稅	18,833	—
	196,539	76,029

(I) 開曼群島所得稅

本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(II) 香港利得稅及英屬維爾京群島所得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於本集團於截至2020年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入(2019年：無)。

根據英屬維爾京群島適用規則及法規，本集團的英屬維爾京群島附屬公司毋須於該等司法權區繳納任何所得稅。

(III) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。2020年及2019年的法定稅率為25%。

根據中國相關稅法及法規，本集團於中國內地西部地區註冊及經營的若干附屬公司有權於2020年及2019年享受15%的優惠企業所得稅稅率。

13 所得稅開支(續)

(III) 中國企業所得稅(續)

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

14 每股盈利

基本每股收益的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔利潤除以截至2020年和2019年12月31日止年度內已發行或視為已發行普通股的加權平均數。對於2020年和2019年使用的普通股加權平均數，按以下假設進行了追溯調整：

- 本公司於2020年10月27日就附註1.2所詳述的重組發行的9,500,000股(每股面值0.01港元)被視為自2019年1月1日起發行；
- 與資本化發行相關的2,300,500,000股被視為自2019年1月1日起發行；
- 12,500股(每股1.00美元)的回購被視為自2019年1月1日起已完成。

本公司於2020及2019年間並無潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	600,862	269,898
已發行普通股的加權平均數	2,395,824,658	2,310,000,000
按年內本公司擁有人應佔利潤計算的每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	0.25	0.12

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15 物業、廠房及設備

	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 辦公設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日						
成本	21,052	4,755	2,896	7,386	–	36,089
累計折舊	(10,534)	(3,036)	(1,136)	(2,321)	–	(17,027)
賬面淨值	10,518	1,719	1,760	5,065	–	19,062
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	10,518	1,719	1,760	5,065	–	19,062
收購成都環球世紀	857	1,426	140	–	–	2,423
添置	11,739	743	1,708	1,912	–	16,102
出售	(35)	(9)	(3)	–	–	(47)
折舊費用	(5,764)	(506)	(491)	(1,798)	–	(8,559)
年末賬面淨值	17,315	3,373	3,114	5,179	–	28,981
於2019年12月31日						
成本	32,560	6,869	4,686	9,296	–	53,411
累計折舊	(15,245)	(3,496)	(1,572)	(4,117)	–	(24,430)
賬面淨值	17,315	3,373	3,114	5,179	–	28,981
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	17,315	3,373	3,114	5,179	–	28,981
收購附屬公司(附註32(B))	10,295	2,227	6,080	3,108	1,703	23,413
添置	18,309	2,020	2,388	3,373	–	26,090
出售	(882)	(487)	(489)	–	–	(1,858)
折舊費用	(10,794)	(1,844)	(1,546)	(3,477)	(58)	(17,719)
年末賬面淨值	34,243	5,289	9,547	8,183	1,645	58,907
於2020年12月31日						
成本	59,496	10,571	12,610	15,777	1,703	100,157
累計折舊	(25,253)	(5,282)	(3,063)	(7,594)	(58)	(41,250)
賬面淨值	34,243	5,289	9,547	8,183	1,645	58,907

折舊開支人民幣11.26百萬元、人民幣0.01百萬元及人民幣6.45百萬元(2019年：人民幣4.27百萬元、人民幣0.01百萬元及人民幣4.28百萬元)，已分別計入「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」。

16 租賃

本附註提供租賃相關資料(本集團作為承租人)。

(A) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表呈列與租賃有關的金額如下：

使用權資產	物業 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日			
成本	52,810	985	53,795
累計折舊	(11,903)	(104)	(12,007)
賬面淨值	40,907	881	41,788
截至2019年12月31日止年度			
年初賬面淨值	40,907	881	41,788
添置	13,764	819	14,583
折舊費用	(20,277)	(331)	(20,608)
年末賬面淨值	34,394	1,369	35,763
於2019年12月31日			
成本	59,958	1,804	61,762
累計折舊	(25,564)	(435)	(25,999)
賬面淨值	34,394	1,369	35,763
截至2020年12月31日止年度			
年初賬面淨值	34,394	1,369	35,763
收購附屬公司產生的添置(附註32(B))	21,254	-	21,254
添置	12,132	768	12,900
折舊費用	(23,512)	(538)	(24,050)
出售	(415)	(289)	(704)
年末賬面淨值	43,853	1,310	45,163
於2020年12月31日			
成本	92,913	2,273	95,186
累計折舊	(49,060)	(963)	(50,023)
賬面淨值	43,853	1,310	45,163

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16 租賃(續)

(A) 於綜合財務狀況表確認的金額(續)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債		
流動	19,761	19,461
非流動	21,491	15,570
	41,252	35,031

(B) 於全面收益表確認的金額

綜合全面收益表呈列以下有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	24,050	20,608
利息費用(已計入財務成本)	2,069	2,086
短期租賃及低價值資產開支(已計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支)	40,978	26,699

截至2020年12月31日止年度有關租賃的現金流出總額為人民幣68.71百萬元(2019年：人民幣47.94百萬元)。

本集團租賃多個辦公室、設備及車輛。租賃合約通常按固定期限1個月至9年作出。

租賃條款按個別基準進行協商並載有多項不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並不施加任何契約。租賃資產不得用作借款用途的擔保。

17 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(A))	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日				
成本	-	24,761	-	24,761
累計攤銷	-	(4,564)	-	(4,564)
賬面淨值	-	20,197	-	20,197
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	20,197	-	20,197
收購成都環球世紀	-	35,562	299	35,861
添置	-	-	12,680	12,680
攤銷	-	(4,112)	(1,396)	(5,508)
年末賬面淨值	-	51,647	11,583	63,230
於2019年12月31日				
成本	-	60,323	12,979	73,302
累計攤銷	-	(8,676)	(1,396)	(10,072)
於2019年12月31日	-	51,647	11,583	63,230
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	-	51,647	11,583	63,230
收購附屬公司(附註32(B))	1,020,216	195,611	51,785	1,267,612
添置	-	-	27,442	27,442
攤銷	-	(28,338)	(12,108)	(40,446)
年末賬面淨值	1,020,216	218,920	78,702	1,317,838
於2020年12月31日				
成本	1,020,216	255,934	92,206	1,368,356
累計攤銷	-	(37,014)	(13,504)	(50,518)
於2020年12月31日	1,020,216	218,920	78,702	1,317,838

攤銷費用人民幣32.17百萬元(2019年：人民幣4.11百萬元)已計入「銷售成本」及，人民幣8.28百萬元(2019年：人民幣1.40百萬元)計入「行政開支」。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17 無形資產(續)

(A) 商譽

收購浙江開元物業管理股份有限公司及其附屬公司(統稱為「開元物業管理集團」)產生商譽人民幣1,020.22百萬元，於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。

本公司董事視開元物業管理集團為一組現金產生單位，有關商譽已分配至現金產生單位組別以進行減值測試。開元物業管理集團的可收回金額根據使用價值法釐定。

本公司管理層已委聘獨立合資格估值師協助彼等進行使用價值計算。該計算使用基於管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算的除稅前現金流量預測。管理層基於開元物業管理的預期發展趨勢及行業經驗釐定五年的預測期。

下表列示管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的主要假設：

假設	開元物業管理集團
收入年增長率	9.9%至19.9%
利潤率	7.1%至7.7%
永續增長率	3.0%
稅前折現率	19.18%

管理層已釐定分配至上述各項主要假設的價值如下：

收入年增長率	五年預測期內的平均年增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
利潤率	利潤率乃基於過往表現及管理層對未來的預期。
永續增長率	該比率乃用於推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。該比率為現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。
稅前折現率	反映與相關行業及其經營所在國家有關的特有風險。

於2020年12月31日，基於使用價值計算的可收回金額為人民幣1,341.63百萬元，較被測試的現金產生單位的賬面價值(包括商譽)超出人民幣41.16百萬元。

17 無形資產(續)

(A) 商譽(續)

本公司董事已根據上述主要假設的合理可能變動，並考慮到開元物業管理集團所從事業務及行業的波動性，進行敏感度分析。下表列示減值測試主要假設的所有可能變更以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2020年12月31日的剩餘超出部分的變動：

收入年增長率	-3.68% (2021年至2025年 收入年增長率降至 9.54% – 19.17%)
利潤率	-3.90% (2021年至2025年 淨利潤率降至 6.82% – 7.40%)
永續增長率	-21.45% (永續增長率降至2.36%)
稅前折現率	+2.78% (增至19.71%)

倘截至2020年12月31日使用價值計算所用收入年增長率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值少人民幣14.61百萬元。倘截至2020年12月31日預期稅前折現率比管理層估計高5%，則計算得出的可收回金額比其賬面價值少人民幣30.91百萬元。

除以上變動外，本公司認為主要參數並無會導致現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額的其他合理可能變動。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18 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
金融資產		
按攤餘成本計量的金融資產		
現金及現金等價物(附註23)	9,368,495	1,090,197
受限制現金	9,958	—
貿易及其他應收款項(附註21)	1,384,117	927,243
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註24)	591,329	—
	11,353,899	2,017,440
金融負債		
按攤餘成本列賬的負債		
貿易及其他應付款項(應付薪資及其他應付稅項除外)(附註27)	1,394,314	725,798
租賃負債(附註16)	41,252	35,031
	1,435,566	760,829

附註3討論了本集團面臨的與金融工具相關的各種風險。於報告期末面臨的最高信用風險為上述各類金融資產的賬面價值。

19 使用權益法入賬的投資

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合營企業(A)	32,680	2,672
聯營公司(B)	25,582	—
	58,262	2,672

19 使用權益法入賬的投資(續)

(A) 於合營企業的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	2,672	1,383
收購附屬公司產生的添置	26,099	-
已宣派股息	(1,000)	-
分佔合營企業利潤	4,909	1,289
於12月31日	32,680	2,672

(B) 於聯營公司的投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	-	-
收購附屬公司產生的添置	21,099	-
向聯營公司注資	820	-
分佔聯營公司利潤	3,663	-
於12月31日	25,582	-

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19 使用權益法入賬的投資(續)

(C) 下文載列本集團於2020年12月31日的主要聯營公司及合營企業。以下所列實體均為於中國註冊成立的非上市公司。該等實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。註冊成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權權益的比例與持有的投票權比例相同。

實體名稱	關係性質	註冊資本 (人民幣 百萬元)	本集團應佔權益		主要業務
			2020年	2019年	
江蘇開元金昌物業管理有限公司	合營企業	10	49%	—	物業管理
杭州蕭山城市物業服務有限公司	聯營公司	9.8	49%	—	物業管理
杭州錢江世紀城開元物業服務有限公司	聯營公司	10	49%	—	物業管理
重慶融碧物業服務有限公司	合營企業	1	50%	50%	物業管理
杭州開元玖維客物業服務有限公司	合營企業	5	50%	—	物業管理

本集團對相關業務決定的控制權需要根據合營企業的組織章程細則與其他股權投資合作夥伴取得一致同意。

本公司董事認為，於2020年12月31日，概無合營企業及聯營公司對本集團而言屬重大，故並未披露合營企業及聯營公司的個別財務資料。

於2020年12月31日，概無與本集團於合營企業及聯營公司權益相關的重大或有負債及承擔。

20 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
耗材及組件	40,919	15,399
車位使用權	-	66,937
	40,919	82,336

截至2019年12月31日，本集團車位自融創中國集團購買並出售予第三方客戶。

於2020年，本集團與融創中國集團訂立車位代理協議，並終止先前的購買協議。據此，本集團向融創中國集團轉讓本集團所持未售車位的擁有權。附註2.8(v)載有有關車位代理協議的詳情。

21 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動－		
物業管理服務押金	6,000	-
其他應收款項(ii)	26,682	-
	32,682	-
流動－		
貿易應收款項(i)	1,082,804	597,996
其他應收款項(ii)	304,288	343,082
	1,387,092	941,078
減：虧損撥備(iv)	(35,657)	(13,835)
	1,351,435	927,243

於2020年及2019年12月31日，本集團應收及其他應收款項的賬面價值全部以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21 貿易及其他應收款項(續)

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。物業管理服務、非業主增值服務及社區生活服務收入是根據相關服務協議的條款收取的，應在提供服務時支付。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	880,634	502,635
1至2年	124,561	43,024
2至3年	35,890	31,418
3至4年	22,594	16,841
4至5年	14,297	3,040
5年以上	4,828	1,038
	1,082,804	597,996

- (ii) 其他應收款項主要包括已付可退還押金及代業主支付能源費用等。
- (iii) 由於流動應收款項屬短期性質，其賬面價值被視作與其公允價值相同。就非流動應收款項而言，公允價值與其賬面價值之間的差異並不重大。
- (iv) 減值及風險敞口

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號的預期信用虧損計提撥備。截至2020年12月31日止年度，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣32.73百萬元(2019年：人民幣11.74百萬元)。

附註3.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

其他應收款項均被認為具有較低信用風險，因此，期內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。

有關本集團面臨的信用風險、外匯風險及利率風險的資料，請參閱附註3.1。

22 預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動－		
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	9,369	570
流動－		
能源費用的預付款項	8,253	5,711
短期租賃費用的預付款項	9,573	5,323
其他	18,716	7,422
	36,542	18,456

於2020年及2019年12月31日，本集團預付款項的賬面價值均以人民幣計值。

23 現金及現金等價物

手頭現金及活期存款：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	9,367,488	1,090,197
港元	991	—
美元	16	—
	9,368,495	1,090,197

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動即期利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動－ 於非上市實體的投資(I)	390,500	—
流動－ 理財產品(II)	200,829	—

(I) 於2020年12月31日，本集團持有一家從事提供物業管理服務的非上市投資公司24.17%的股權。管理層已評估本集團對該投資的影響程度。考慮到本集團對該投資享有優先分配權及贖回權，因此將其分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

(II) 於2020年12月31日，理財產品指對若干非保本人民幣計值理財產品的投資，其並無固定到期日且預期年利率介乎2.3%至6.2%，並可以隨時贖回。

(III) 於損益確認的金額

年內，下列收益於損益確認：

	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／(虧損)淨額確認的理財產品公允價值收益及利息收入(附註10)	15,534	4,640

有關用於釐定以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

25 股本

	普通股數目	股本		相當於 人民幣千元
		港元	美元	
法定：				
於2019年1月10日(註冊成立日期)及				
2019年12月31日，每股面值1.00美元(i)	50,000	–	50,000	
增加法定股本，每股面值0.01港元(ii)	10,000,000,000	100,000,000	–	
註銷法定股本，每股面值1.00美元(ii)	(50,000)	–	(50,000)	
於2020年12月31日，每股面值0.01港元	10,000,000,000	100,000,000	–	
已發行並繳足：				
於2019年1月10日(註冊成立日期)及				
2019年12月31日(i)	1	–	1	–*
發行每股面值1.00美元的普通股(i)	12,499	–	12,499	88
發行每股面值0.01港元的普通股(ii)	9,500,000	95,000	–	88
購回每股面值1美元的普通股(ii)	(12,500)	–	(12,500)	(88)
資本化發行(iii)	2,300,500,000	23,005,000	–	19,299
全球首次公開發售(iv)	690,000,000	6,900,000	–	5,787
行使超額配股權(v)	103,500,000	1,035,000	–	861
於2020年12月31日	3,103,500,000	31,035,000	–	26,035

* 少於人民幣1,000元

(i) 本公司於2019年1月10日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為50,000美元，由50,000股每股面值1.00美元的普通股組成，其中一股股份於同日按面值發行及繳足。

於2020年3月27日，本公司發行及配發9,999股普通股予融創服務投資有限公司(「融創服務投資」，融創中國的全資附屬公司)，對價為1,350百萬港元(相當於人民幣1,226.33百萬元)，其中人民幣70,000元計入本公司股本，人民幣1,226.26百萬元計入本公司股份溢價(附註26)。

於2020年5月18日，本公司以對價2,500美元(相當於人民幣18,000元)發行及配發2,500股普通股予融享私人信託有限公司(「融享」，融創中國的全資附屬公司)，有關股份計入本公司股本。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

25 股本 (續)

- (ii) 於2020年10月27日，通過增設38,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本增加380,000港元。於2020年10月28日，通過增設額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。隨後，本公司按面值向融創服務投資及融享分別配發及發行7,600,000股及1,900,000股股份。本公司之後按面值分別向融創服務投資及融享購回10,000股每股面值1.00美元的股份及2,500股每股面值1.00美元的股份，並在購回後註銷相關股份。其後，本公司將已授權但尚未發行的全部50,000股每股面值1.00美元的本公司股份註銷。
- (iii) 根據本公司股東於2020年10月28日通過的決議案，本公司將其其他儲備賬的進賬款項23.01百萬港元（約人民幣19.30百萬元）撥充資本，並動用有關金額向當時本公司股東按其各自於本公司的持股比例悉數按面值繳足2,300,500,000股股份。
- (iv) 於2020年11月19日，本公司就其全球發售及其股份於同日開始於聯交所上市，按每股股份11.60港元發行690,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，募集所得款項總額約為8,004百萬港元（相當於人民幣6,712.92百萬元）。超過面值的餘額7,997.1百萬港元（相當於人民幣6,707.13百萬元）扣除交易成本約人民幣104.26百萬元，已計入其他儲備賬，金額為人民幣6,602.87百萬元。
- (v) 於2020年12月16日，本公司行使超額配股權，按每股股份11.60港元發行103,500,000股每股面值0.01港元的新普通股，募集所得款項總額約為1,200.60百萬港元（相當於人民幣998.76百萬元）。超過面值的餘額1,199.57百萬港元（相當於人民幣997.90百萬元）扣除交易成本約人民幣15.02百萬元，已計入其他儲備賬，金額為人民幣982.88百萬元。

26 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	總儲備 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	–	28,640	50,000	78,640
集團重組有關收購融創物業服務的影響(附註1.2)	–	–	(50,000)	(50,000)
收購成都環球世紀有關集團重組的影響	–	–	122,760	122,760
法定儲備轉撥(a)	–	32,842	–	32,842
於2019年12月31日的結餘	–	61,482	122,760	184,242
於2020年1月1日的結餘	–	61,482	122,760	184,242
本公司擁有人出資(附註25(i))	1,226,256	–	–	1,226,256
集團重組有關收購同系附屬公司的影響	–	–	(10,000)	(10,000)
收購前向成都環球世紀當時股東派付的股息	–	–	(101,076)	(101,076)
集團重組有關收購成都環球世紀的影響	–	–	1,508	1,508
與非控制性權益的交易(附註12(B))	–	–	(3,351)	(3,351)
同系附屬公司貸款資本化	–	–	10,000	10,000
資本化發行(附註25(iii))	(19,299)	–	–	(19,299)
全球首次公開發售(附註25(iv))	6,602,867	–	–	6,602,867
行使超額配售權(附註25(v))	982,875	–	–	982,875
法定儲備轉撥(a)	–	36,918	–	36,918
於2020年12月31日的結餘	8,792,699	98,400	19,841	8,910,940

- (a) 根據中國相關規則及法規，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27 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
非流動－		
收購開元物業管理應付對價(附註32(A))	169,624	—
流動－		
貿易應付款項(i)	373,983	246,389
應付工資及福利	445,939	298,356
其他應付稅項	102,564	62,464
應付押金	235,297	149,027
收購開元物業管理應付對價(附註32(A))	226,165	—
暫時代收款(ii)	189,212	69,323
應付關聯方款項(iii)	94,323	224,102
應計費用及其他	105,710	36,957
	1,773,193	1,086,618

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

(i) 基於發票日期的貿易應付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年內	363,971	241,930
1至2年	7,004	2,808
2至3年	2,375	1,059
3年以上	633	592
	373,983	246,389

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

28 遞延所得稅

(A) 遞延稅項資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產(以下稱「遞延稅項資產」):		
— 於12個月內收回	18,751	6,964
— 超過12個月收回	17,649	14,734
遞延稅項資產淨額	36,400	21,698

年內遞延稅項資產的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下:

	減值撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	應計開支 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,891	10,499	2,694	15,084
計入損益	527	—	—	527
收購成都環球世紀	690	1,130	4,267	6,087
於2019年12月31日	3,108	11,629	6,961	21,698
收購附屬公司(附註32(B))	4,053	—	8,412	12,465
計入/(扣自)損益	3,255	(2,570)	1,552	2,237
於2020年12月31日	10,416	9,059	16,925	36,400

(B) 遞延稅項負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅負債(以下稱「遞延稅項負債」):		
— 於12個月內收回	10,085	—
— 超過12個月收回	71,171	6,591
遞延稅項負債淨額	81,256	6,591

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

28 遞延所得稅(續)

(B) 遞延稅項負債(續)

年內遞延稅項負債的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下:

	收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	公允價值 變動 人民幣千元	中國實體 可分配溢利 股息稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	-	1,293	1,293
計入損益	-	-	-	(36)	(36)
收購成都環球世紀	5,334	-	-	-	5,334
於2019年12月31日	5,334	-	-	1,257	6,591
(計入)/扣自損益	(6,134)	1,418	18,833	(168)	13,949
收購附屬公司(附註32(B))	60,716	-	-	-	60,716
於2020年12月31日	59,916	1,418	18,833	1,089	81,256

29 股息

截至2020年12月31日止年度的股息每股人民幣0.058元(股息總額為人民幣180百萬元)將於本公司應屆股東週年大會提呈,其中用於計算股息的股份數目為於2020年12月31日的已發行普通股的結餘。該等財務報表並未反映此應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.058元(2019年:零)	180,003	-

30 現金流量資料

(A) 經營所得現金

	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
除所得稅前利潤		822,233	345,927
就下列各項作出調整：			
財務成本		2,096	13,220
關聯方利息收入	9	(17,629)	(11,134)
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
公允價值收益及利息收益	10	(15,534)	(4,640)
匯兌虧損淨額		4,097	8
無形資產攤銷以及物業、廠房及設備及使用權資產折舊	7	82,215	34,675
金融資產減值虧損淨額		14,954	2,759
分佔聯營公司及合營企業利潤	19	(8,572)	(1,289)
出售物業、廠房及設備虧損淨額		1,671	27
營運資金變動			
受限制現金		(6,261)	-
存貨		48,720	(32,727)
貿易及其他應收款項		(455,239)	(142,713)
預付款項		(19,008)	(16,910)
貿易及其他應付款項		403,116	290,281
合約負債		298,681	255,068
經營所得現金		1,155,540	732,552

(B) 非現金投資及融資活動

本集團的非現金投資及融資活動主要包括附註16中披露的收購使用權資產。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30 現金流量資料(續)

(C) 債務淨額對賬

本節列示所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動。

	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
現金及現金等價物	23	9,368,495	1,090,197
租賃負債(固定利率)	16	(41,252)	(35,031)
債務淨額		9,327,243	1,055,166

	其他資產		融資活動產生的負債	
	現金 人民幣千元	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的債務淨額	371,933	(614,600)	(39,601)	(282,268)
現金流量	718,272	614,600	19,153	1,352,025
收購－租賃	－	－	(14,583)	(14,583)
匯兌調整	(8)	－	－	(8)
於2019年12月31日的債務淨額	1,090,197	－	(35,031)	1,055,166
現金流量	8,223,716	－	25,666	8,249,382
收購附屬公司(附註32)	58,679	－	(19,691)	38,988
收購－租賃	－	－	(12,900)	(12,900)
出售－租賃	－	－	704	704
匯兌調整	(4,097)	－	－	(4,097)
於2020年12月31日的債務淨額	9,368,495	－	(41,252)	9,327,243

31 承擔

不可撤銷租賃(短期或低價值租賃)項下的於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本開支及最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資本承擔		
— 不超過1年	19,588	2,480
— 超過1年但不超過5年	356	—
	19,944	2,480
租賃承擔		
— 不超過1年	6,976	12,632
— 超過1年但不超過5年	835	410
	7,811	13,042

32 業務合併

(A) 收購開元物業管理集團

- 於2020年4月25日，本集團的一家附屬公司天津融悅管理諮詢有限公司(「天津融悅」)訂立協議向其當時股東開元控股集團有限公司(「開元控股」)、杭州君健晟陽投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州君健」)及謝建軍先生(「謝先生」)收購開元物業管理的94.97%股權，固定對價為人民幣819百萬元及共計或有對價最高為人民幣605百萬元。或有對價將會分期支付。倘先決條件(主要為截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的經營利潤目標)未能達成，本集團有權調整對價。於2020年12月31日，由於2019年的經營利潤目標的先決條件已達成，約人民幣210百萬元的或有對價已支付。誠如相關協議所載，截至2020年及2021年12月31日止年度的經營利潤業績目標分別至少為人民幣100百萬元及人民幣115百萬元。
- 於同日，天津融悅與開元控股訂立另一份框架協議，擬按開元控股與本集團訂立的上述協議所載的每股相同價格收購開元物業管理的剩餘股權，最多5.02%，惟須視開元控股行使權利購回其少數股東持有之開元物業管理股權的結果而定。於2020年5月14日，開元控股已向少數股東購回開元物業管理的4.20%股權，同日，天津融悅訂立一份協議，以固定對價人民幣63百萬元向開元控股收購開元物業管理的4.20%股權。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32 業務合併(續)

(A) 收購開元物業管理集團(續)

- (3) 謝先生初始擁有開元物業管理的18.99%股權，法律禁止其擔任開元物業管理高級管理層期間向本集團出售超過四分之一的於開元物業管理所擁有股權，且自其終止與開元物業管理僱傭關係起計6個月內不得出售任何股份。於2020年5月8日，本集團亦與其訂立股份委託協議，據此，本集團獲授權及委託行使所有仍登記在他名下的開元物業管理的14.25%股權之權利，直至他完成向本集團轉讓有關股權。

於2020年5月8日，有關於開元物業管理擁有的80.72%股權的工商變更登記程序完成。自該日起，本集團對開元物業管理擁有控制權。

上述交易完成後，開元物業管理由本集團擁有84.92%，由上述股權擁有人擁有14.25%（彼等代表本集團根據以股份委託安排擁有有關權益）及由若干身為獨立第三方的少數股東擁有0.83%。

截至2020年6月30日，謝先生辭任開元物業管理董事及高級管理層的職位，因此有關限制於其辭任日期起屆滿六個月後不再適用。

應付或有對價的公允價值乃基於獨立估值師應用概率加權情景分析進行的估值釐定。根據估值結果，對價餘額預期將分別於2021年支付人民幣226百萬元及於2022年支付人民幣170百萬元。

本集團收購開元物業管理合共99.17%股權產生的商譽為人民幣1,020百萬元。商譽來自業務合併及分配至一組預期受益於合併協同效應的項目。

購買對價、所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	總計 人民幣千元
收購對價	
— 現金付款	1,091,763
— 或有對價	395,789
	1,487,552
減：所收購可識別資產及所承擔負債公允淨值	(467,336)
收購新附屬公司產生的商譽	1,020,216

32 業務合併(續)

(B) 上述交易中收購開元物業管理集團產生的可識別資產及負債的公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

	於收購日期 人民幣千元
(1) 可識別淨資產公允價值	
非流動資產	
物業、廠房及設備	23,413
使用權資產	21,254
無形資產	247,396
遞延所得稅資產	12,465
使用權益法入賬的投資	47,198
預付款項、押金及其他應收款項	6,733
流動資產	
存貨	7,303
貿易應收款項	211,698
預付款項、押金及其他應收款項	63,986
現金及現金等價物	58,679
受限制現金	3,697
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	226,136
非流動負債	
租賃負債	13,867
遞延所得稅負債	60,716
流動負債	
貿易及其他應付款項	214,315
合約負債	146,212
租賃負債	5,824
即期所得稅負債	12,904
資產淨值	476,120
減：非控制性權益	(8,784)
已收購淨資產的公允價值	467,336
(2) 現金影響	
當期以現金結算的對價	(1,091,763)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	58,679
收購的現金淨額影響	(1,033,084)

獨立估值師已進行估值，以釐定所識別資產(包括品牌及客戶關係)的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定物業管理合約及客戶關係的公允價值的主要假設包括收入增長率、利潤率及折現率。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

32 業務合併(續)

(C) 自收購日期以來開元物業管理集團的收入及利潤款項計入截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表，概述如下：

	總計 人民幣千元
收入	701,004
淨利潤	72,277

倘收購事項已於2020年1月1日發生，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4,950.79百萬元及人民幣650.50百萬元。

該等款項按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司的會計政策之差異，及
- 假設無形資產的公允價值調整已自2020年1月1日起應用，將會扣除額外攤銷，連同相關稅務影響。

33 關聯方交易

(A) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱／姓名	與本公司的關係
融創中國	最終控股公司
孫宏斌先生	本公司最終控制方

33 關聯方交易 (續)

(B) 與關聯方的交易

除於綜合財務報表披露的關聯方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關聯方於日常業務過程中進行：

(i) 提供服務及利息收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務的收入		
— 同系附屬公司	1,275,757	1,002,791
— 融創中國的聯營公司及合營企業	737,205	738,085
	2,012,962	1,740,876
向一名關聯方提供貸款的利息收入		
— 一家同系附屬公司	17,629	11,134

(ii) 購買車位及其他開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買車位使用權		
— 同系附屬公司	—	39,743
— 融創中國的聯營公司及合營企業	—	24,414
由一家同系附屬公司收取共擔服務費	4,310	—
付予同系附屬公司的車位租賃開支	5,319	—

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33 關聯方交易 (續)

(B) 與關聯方的交易 (續)

(iii) 自關聯方收取/(支付予關聯方)的現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就同系附屬公司償還貸款收到的所得款項	400,000	614,600
向同系附屬公司貸款	(400,000)	—

上述服務費及其他交易的價格乃根據各訂約方相互商定的條款釐定。

於2020年，本集團與融創房地產訂立短期貸款協議，據此，本集團同意向融創房地產集團有限公司(融創房地產)提供本金額不超過人民幣400百萬元的貸款。年內，本集團向融創房地產提供人民幣400百萬元的貸款，實際年利率為12%。於2020年6月30日，融創房地產已向本集團悉數償還有關貸款。截至2020年12月31日止年度，本集團自此短期貸款協議獲取的利息收入為人民幣17.63百萬元。

33 關聯方交易 (續)

(C) 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
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	386,798	243,961
— 融創中國的聯營公司及合營企業	159,018	105,342
	545,816	349,303
其他應收款項(i)		
— 同系附屬公司	145,248	281,327
— 融創中國的聯營公司及合營企業	67,133	935
	212,381	282,262
貿易及其他應收款項	758,197	631,565

- (i) 其他應收關聯方款項主要包括可退還押金現值人民幣202.20百萬元，與融創中國集團訂立的車位代理協議有關，其中本集團提供銷售代理服務。附註2.8(v)載列有關車位代理協議以及可退還押金現值計算方法的詳情。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33 關聯方交易 (續)

(C) 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
貿易及其他應付款項		
— 最終控股公司	—	256
— 同系附屬公司	54,126	204,092
— 融創中國的聯營公司及合營企業	40,811	62,885
	94,937	267,233
合約負債		
— 同系附屬公司	44,608	25,787
— 融創中國的聯營公司及合營企業	16,457	12,614
	61,065	38,401

(D) 主要管理人員酬金

主要管理人員的酬金列示如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	3,449	2,970
酌情花紅	3,631	3,330
社保開支、住房福利及其他僱員福利	231	332
	7,311	6,632

34 本公司的財務狀況及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益		4,481,161	50,000
流動資產			
現金及現金等價物		4,331,929	–
其他應收款項		295	–
		4,332,224	–
資產總值		8,813,385	50,000
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		26,035	–
其他儲備	(A)	8,842,699	50,000
累計虧損	(A)	(55,350)	(51)
權益總額		8,813,384	49,949
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		1	51
權益及負債總額		8,813,385	50,000

汪孟德
董事

曹鴻玲
董事

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34 本公司的財務狀況及儲備變動(續)

(A) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘	-	50,000	(51)	49,949
年度虧損	-	-	(55,299)	(55,299)
本公司擁有人出資	1,226,256	-	-	1,226,256
資本化發行	(19,299)	-	-	(19,299)
全球首次公開發售	6,602,867	-	-	6,602,867
行使超額配股權	982,875	-	-	982,875
於2020年12月31日的結餘	8,792,699	50,000	(55,350)	8,787,349

35 董事福利及權益

截至2020年12月31日，以下董事及高級管理層已獲委任：

執行董事

曹鴻玲女士(自2019年1月10日起獲委任)

陳彬先生(自2020年8月4日起獲委任)

楊曼女士(自2020年8月4日起獲委任)

非執行董事

汪孟德先生(主席)(自2020年8月4日起獲委任)

高曦先生(自2020年8月4日起獲委任)

獨立非執行董事

王勵弘女士(自2020年10月28日起獲委任)

姚寧先生(自2020年10月28日起獲委任)

趙中華先生(自2020年10月28日起獲委任)

35 董事福利及權益 (續)

董事從本集團收取的酬金 (於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取) 如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱員供款	總計 人民幣千元
				退休福利計劃 及其他福利 人民幣千元	
截至2020年12月31日止年度：					
<i>執行董事</i>					
曹鴻玲(i)	-	-	-	-	-
陳彬	-	1,031	880	78	1,989
楊曼	-	831	956	59	1,846
<i>非執行董事</i>					
汪孟德(i)	-	-	-	-	-
高曦(i)	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>					
王勵弘女士	24	-	-	-	24
姚寧先生	24	-	-	-	24
趙中華先生	24	-	-	-	24
	72	1,862	1,836	137	3,907

截至2019年12月31日止年度：

<i>執行董事</i>					
曹鴻玲(i)	-	-	-	-	-
陳彬	-	1,020	880	138	2,038
楊曼	-	760	940	98	1,798
<i>非執行董事</i>					
汪孟德(i)	-	-	-	-	-
高曦(i)	-	-	-	-	-
總計	-	1,780	1,820	236	3,836

- (i) 有關非執行董事汪孟德先生及高曦先生以及執行董事曹鴻玲女士於2020年及2019年向本集團提供服務的酬金乃由融創中國承擔。彼等的酬金並無分配至本集團，原因為本公司管理層認為並無合理分配基準。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

35 董事福利及權益 (續)

截至2020及2019年12月31日止年度，概無董事收取額外退休福利及離職福利。並無就獲取本公司董事或高級管理人員服務而支付對價。

於報告期內，本公司或本公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

於2020及2019年12月31日或於截至2020及2019年12月31日止年度任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有權益的有關本集團業務的重大交易、安排及合同。



<http://www.sunacservice.com>