

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited

### 永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

#### 截至2020年12月31日止年度全年業績

##### 摘要

1. 2020年收入約為人民幣3,119.6百萬元，較2019年約人民幣1,877.8百萬元增長66.1%。
2. 本集團2020年毛利約為人民幣979.5百萬元，較2019年約人民幣555.4百萬元增加76.4%。2020年毛利率為31.4%，而2019年毛利率則為29.6%，同比上升1.8個百分點。
3. 2020年的年內溢利約為人民幣442.6百萬元，較2019年約人民幣249.0百萬元增長77.8%。與此同時，2020年的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣390.4百萬元，較2019年約人民幣223.8百萬元增長74.4%。
4. 於2020年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為181.2百萬平方米，較2019年12月31日約110.6百萬平方米增長約63.8%。
5. 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股0.0838港元(2019年：每股0.0479港元)。

永升生活服务集团有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度經審核綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字。有關全年業績經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	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	5	3,119,563	1,877,822
服務成本		<u>(2,140,056)</u>	<u>(1,322,424)</u>
毛利		979,507	555,398
其他收入及其他收益及虧損		(10,278)	48,045
行政開支		(271,613)	(203,148)
銷售開支		(61,065)	(43,371)
行政及銷售開支		(332,678)	(246,519)
金融資產的預期信貸虧損		(32,148)	(24,116)
分佔合營企業虧損		—	(95)
分佔聯營公司虧損		—	(324)
財務成本		(1,498)	(1,334)
其他開支		<u>(4,786)</u>	<u>(2,543)</u>
除稅前溢利		598,119	328,512
所得稅開支	8	<u>(155,503)</u>	<u>(79,558)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>442,616</u>	<u>248,954</u>
年內溢利及全面收益總額			
以下人士應佔：			
本公司擁有人		390,372	223,845
非控股權益		<u>52,244</u>	<u>25,109</u>
		<u>442,616</u>	<u>248,954</u>
每股盈利(人民幣)			
每股基本盈利	9	<u>0.2426</u>	<u>0.1458</u>

## 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>86,201</b>	62,432
投資物業		<b>55,119</b>	50,814
無形資產		<b>91,049</b>	100,600
商譽		<b>470,952</b>	431,128
遞延稅項資產		<b>20,620</b>	11,831
物業、廠房及設備之預付款項		<b>12,448</b>	13,368
		<b>736,389</b>	670,173
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及應收票據	6	<b>458,628</b>	342,006
預付款項及其他應收款項		<b>264,688</b>	139,279
其他金融資產		<b>30,000</b>	—
受限制現金		<b>6,873</b>	43,000
銀行結餘、存款及現金		<b>3,170,589</b>	1,283,642
		<b>3,930,778</b>	1,807,927

## 綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	7	362,848	284,593
應計費用及其他應付款項		693,319	490,187
合同負債	5(c)	387,825	334,317
租賃負債		13,828	7,972
稅項撥備		124,874	70,102
		<u>1,582,694</u>	<u>1,187,171</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,348,084</u>	<u>620,756</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,084,473</u>	<u>1,290,929</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		15,508	13,218
其他長期應付款項		4,928	1,265
遞延稅項負債		46,602	48,516
		<u>67,038</u>	<u>62,999</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,017,435</u>	<u>1,227,930</u>
<b>權益</b>			
股本		14,830	13,607
儲備		2,878,604	1,134,290
本公司擁有人應佔權益		2,893,434	1,147,897
非控股權益		124,001	80,033
<b>權益總額</b>		<u>3,017,435</u>	<u>1,227,930</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

永升生活服務集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為林中先生、林峰先生及林偉先生。於2020年6月30日本公司股東完成銷售及購買本公司股份及簽署投票權委託協議後，Spectron Enterprises Limited(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)成為本公司的直接控股公司，而旭輝控股(集團)有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份在聯交所上市)成為本公司的最終控股公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本集團由本公司及其附屬公司組成，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 編製基準

綜合財務報表乃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」)編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例要求之適用披露。

於各報告期末，除若干物業及金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

### 3 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)

#### 於本年度強制生效的香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則內提述的概念框架之修訂以及香港會計師公會頒佈之以下於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則內提述的概念框架之修訂及該等香港財務報告準則之修訂並無對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

#### 對應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂闡明，雖然業務通常具有產出，但對於一組完整的活動及資產而言，不需要產出就可以成為一項業務。要被視為業務，所獲得的一組活動及資產必須至少包括一項投入及一個實質性過程，兩者共同顯著促進創造產出的能力。

該等修訂移除對市場參與者能否替代任何缺失的投入式過程及繼續產生產出的評估。該等修訂還引入了其他指南，有助於確定是否已取得實質性程序。

此外，該等修訂引入選擇性公平值集中度測試，可以簡化對所購置的一系列活動及資產是否不是業務之評估。根據選擇性公平值集中度測試，倘所收購的總資產之實質上所有公平值都集中在單個可識別資產或一組類似資產中，則該交易不是一項業務。評估中之總資產不包括現金及現金等價物，遞延所得稅資產及因遞延所得稅負債的影響而產生之商譽。每筆交易可以單獨選擇是否進行選擇性公平值集中度測試。

由於不採用選擇性集中度測試亦可達至類似結論，故於本年度應用該等修訂並無對綜合財務報表構成任何影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	新冠疫情相關租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
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)	利率基準改革－第 2 階段 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋 5 (2020 年) 相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號(修訂本)	物業、廠房及設備－作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則 2018 年至 2020 年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於 2020 年 6 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於 2021 年 1 月 1 日或其後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### **香港財務報告準則第3號(修訂本)概念框架之提述**

該等修訂：

- 更新了香港財務報告準則第3號「企業合併」中的參考，並引用2018年6月發佈之《2018年財務報告概念框架》(「概念框架」)，取代《財務報表的編製及呈報框架》(由2010年10月發佈之2010年報告《財務概念框架》取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號規定，或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中收購的或然資產。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

## **4 分部資料**

就資源分配及評估而向本公司執行董事(及主要經營決策者)所呈報的資料主要針對收入分析。除本集團整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

### **有關主要客戶的資料**

截至2020年12月31日止年度，來自旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司合營企業及聯營公司(「旭輝集團」)的收入佔本集團收入的17.6%(2019年：14.3%)。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2020年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上(2019年：無)。



## 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2020年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國(2019年：所有)。

於2020年12月31日，所有非流動資產位於中國(2019年：所有)。

## 5 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約收入	3,118,873	1,876,896
其他	690	926
總計	<u>3,119,563</u>	<u>1,877,822</u>

來自客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

截至2020年及12月31日止年度

貨品及服務類別	物業管理服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	對非業主的 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業管理服務				
包幹制	1,754,248	—	—	1,754,248
酬金制	3,050	—	—	3,050
	<u>1,757,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,757,298</u>
社區增值服務				
家居生活服務	—	454,534	—	454,534
停車位管理及租賃服務	—	104,266	—	104,266
物業經紀服務	—	191,632	—	191,632
公用區域增值服務	—	39,463	—	39,463
	<u>—</u>	<u>789,895</u>	<u>—</u>	<u>789,895</u>
對非業主的增值服務				
協銷服務	—	—	330,480	330,480
額外專項定制服務	—	—	103,171	103,171
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	79,593	79,593
房修服務	—	—	33,474	33,474
交付前檢驗服務	—	—	24,962	24,962
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>571,680</u>	<u>571,680</u>
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>
確認收入時間				
於某一時間點	—	245,638	—	245,638
隨時間	1,757,298	544,257	571,680	2,873,235
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>

截至2019年及12月31日止年度

	物業管理服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	對非業主的 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>				
<b>物業管理服務</b>				
包幹制	1,063,494	—	—	1,063,494
酬金制	6,493	—	—	6,493
	<u>1,069,987</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,069,987</u>
<b>社區增值服務</b>				
家居生活服務	—	263,052	—	263,052
停車位管理及租賃服務	—	68,754	—	68,754
物業經紀服務	—	101,912	—	101,912
公用區域增值服務	—	48,550	—	48,550
	<u>—</u>	<u>482,268</u>	<u>—</u>	<u>482,268</u>
<b>對非業主的增值服務</b>				
協銷服務	—	—	208,839	208,839
額外專項定制服務	—	—	40,764	40,764
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	39,816	39,816
房修服務	—	—	19,449	19,449
交付前檢驗服務	—	—	15,445	15,445
其他	—	—	328	328
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>324,641</u>	<u>324,641</u>
	<u>1,069,987</u>	<u>482,268</u>	<u>324,641</u>	<u>1,876,896</u>
<b>確認收入時間</b>				
於某一時間點	—	116,294	—	116,294
隨時間	1,069,987	365,974	324,641	1,760,602
	<u>1,069,987</u>	<u>482,268</u>	<u>324,641</u>	<u>1,876,896</u>

**(b) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格**

物業管理服務合約通常為長期且本集團就所提供服務按月或按年出具固定金額的賬單。本集團透過本集團有權開具發票金額確認收益，選擇採取實際權宜之計。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配予該等未履行合約的交易價格將不予披露。

社區增值服務及對非業主的增值服務的期限通常低於一年。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配予該等未履行合約的交易價格將不予披露。

**(c) 合約負債詳情**

本集團已確認以下收益相關之合約負債：

	<b>2020年</b>	2019年
	<b>12月31日</b>	12月31日
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
合約負債	<b><u>387,825</u></b>	<b><u>334,317</u></b>

**(i) 合約負債重大變動**

本集團合約負債來自客戶墊款，而尚未提供相關服務。有關負債因本集團業務增長及收購附屬公司而有所增加。

(ii) 就合約負債確認收入

下表列示於本報告期內結轉合約負債所確認收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	<u>313,095</u>	<u>137,577</u>

6 貿易應收款項及應收票據

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
	貿易應收款項	
—關聯方	80,507	62,140
—第三方	<u>428,697</u>	<u>304,852</u>
	509,204	366,992
應收票據	<u>5,618</u>	<u>775</u>
總額	514,822	367,767
減：信貸虧損撥備	<u>(56,194)</u>	<u>(25,761)</u>
	<u>458,628</u>	<u>342,006</u>

於2019年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項及應收票據約為人民幣162,032,000元。

本集團收到的票據的到期期間均少於一年。

貿易應收款項主要來自包幹制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

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

本集團於2020年及2019年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2020年及2019年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2020年及2019年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年以內	373,521	289,213
1至2年	66,424	43,639
2至3年	15,730	8,865
3至4年	2,874	191
4至5年	79	98
	<u>458,628</u>	<u>342,006</u>

#### 7 貿易應付款項及應付票據

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	5,900	6,728
— 第三方	356,948	234,865
	<u>362,848</u>	241,593
應付票據	—	43,000
	<u>362,848</u>	<u>284,593</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2020年及2019年12月31日的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年以內	342,139	274,897
1至2年	20,025	9,422
2至3年	684	274
	<u>362,848</u>	<u>284,593</u>

## 8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項	175,254	85,982
過往年度超額撥備	(2,735)	(4,953)
	<u>172,519</u>	<u>81,029</u>
遞延稅項		
計入年內損益	(17,016)	(1,471)
	<u>155,503</u>	<u>79,558</u>

根據中國的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為 i) 25%，ii) 倘註冊或從事政策鼓勵行業及在中國西部地區註冊，則為 15% 或 iii) 倘被地方稅務局視為先進技術企業，則為 15%。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息應繳納 10% 的預扣稅。

根據英屬處女群島及開曼群島的法律及法規，本集團於英屬處女群島及開曼群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團並無於香港產生或自香港產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 9 每股盈利

本公司權益擁有人每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>390,372</u>	<u>223,845</u>
	截至12月31日止年度	
	2020年 千股	2019年 千股
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	<u>1,609,258</u>	<u>1,535,501</u>

計算2019年每股攤薄盈利不會假設於2019年1月6日失效前的本公司超額配股權獲行使，原因為有關影響甚微。

由於2020年並無潛在已發行普通股，故並無呈列2020年的每股攤薄股息。



## 10 股息

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元

於年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：

2019年末期－每股普通股0.0479港元

(2018年末期－0.0231港元)

	<u>73,083</u>	<u>31,221</u>
--	---------------	---------------

緊隨報告期末後，本公司董事會已於截至2020年12月31日止年度建議宣派本公司末期股息每股普通股0.0838港元(2019年：截至2019年12月31日止年度末期股息0.0479港元)，總金額為139,980,000港元(2019年：80,012,000港元)，並須獲本公司股東於即將舉行的股東大會上批准。

## 11 結算日後事項

於2021年1月7日，上海永升物業管理有限公司與泰興控股有限公司、黃海濤先生(「黃先生」)、汪春玲女士(「汪女士」)及桂林彰泰實業集團有限公司訂立框架協議，以人民幣433,875,000元(可予調整)的代價(經參考泰興控股有限公司、黃先生及汪女士提供的溢利保證)，收購彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)的65%股權。於本公告之日，彰泰服務之收購尚未完成，而本公司管理層仍在釐定上述交易之財務影響。有關收購事項的詳情已載於本公司日期為2021年1月7日之公告。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2020年5月我們榮獲中指院頒發的「2020中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2019年提升2位至第12位。於2020年12月31日，我們為中國107座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積（「**建築面積**」）約為181.2百萬平方米，其中在管總建築面積約為101.6百萬平方米，為逾380,000個家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭），以及其他專項優質的定制服務。

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

#### 我們的業務模式

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

- 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、展覽中心、工業園區、醫院及學校等。
- 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。
- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高質量增長

本集團把堅持快速擴大管理面積作為戰略目標之一，年內，其通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2020年12月31日，我們的合約建築面積約為181.2百萬平方米，合約項目數量985個，分別較2019年12月31日增長約63.9%及61.7%。於2020年12月31日，在管建築面積達到了約101.6百萬平方米，在管項目數量為638個，分別較2019年12月31日增長約56.0%及58.3%。

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於年初	110,558	65,151	65,551	40,239
新訂約 <sup>(1)</sup>	74,604	40,952	47,499	26,616
收購 <sup>(2)</sup>	3,389	2,417	2,317	2,148
終止 <sup>(3)</sup>	(7,359)	(6,895)	(4,809)	(3,852)
於年末	<u>181,192</u>	<u>101,625</u>	<u>110,558</u>	<u>65,151</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。
- (2) 年內收購包括收購青島銀盛泰物業服務有限公司(「青島銀盛泰」)及江蘇香江物業發展有限公司(「江蘇香江」)。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

### 我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2020年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國107座城市。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	65,949	1,176,427	66.9	41,763	724,736	67.7
北部地區 <sup>(2)</sup>	8,222	152,967	8.7	7,385	122,231	11.4
中南地區 <sup>(3)</sup>	12,875	194,690	11.1	9,280	102,626	9.6
西部地區 <sup>(4)</sup>	11,364	147,638	8.4	4,032	83,438	7.8
東北地區 <sup>(5)</sup>	3,215	85,576	4.9	2,691	36,956	3.5
總計	<u>101,625</u>	<u>1,757,298</u>	<u>100.0</u>	<u>65,151</u>	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、宜興、張家港、昆山、石獅、濰坊、濱州、烟台、泉州、阜陽、紹興、揚州、蚌埠、池州、臨沂、台州、威海、宿遷、宣城、淄博。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特、唐山、秦皇島、烏蘭察布。
- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、益陽、邵陽、衡陽、韶關、鄭州、江門、南寧、東莞、三亞、黃岡、中山、岳陽、惠州、南昌、郴州、洛陽、周口、南陽、株洲、許昌、新鄉、湘潭、咸寧、平頂山、漯河。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理項目的城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽、六盤水、安順、白銀、畢節、黔南布依族苗族自治州、銅仁、咸陽。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括瀋陽、大連、丹東、營口。

### **多輪驅動促進服務規模的不斷擴大**

### **與旭輝集團共同成長**

作為旭輝控股(集團)有限公司及其附屬公司(「旭輝集團」)長期的服務合作夥伴，我們的服務得到其廣泛認可，我們與旭輝集團之間亦建立了穩定的合作關係，也因此受益於旭輝集團物業開發業務的快速增長。

誠如本公司於日期分別為2020年5月29日及2020年6月28日的公告所披露，本公司自2020年6月30日起成為旭輝集團的附屬公司，進一步加強了本公司與旭輝集團的連接，有利於開展更加深入的合作，並實現更大程度的戰略協同發展。

### **抓住獨立第三方市場發展機遇**

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也積極以多元化的方式開拓第三方市場，通過向不同的獨立市場拓展資源以增加我們的市場份額。我們市場拓展的主要對象包括獨立的區域性物業開發商、業主委員會、地方政府等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權。於2020年，我們獲取了銀川滙豐大廈、合肥華熙LIVE巢湖東及武漢紫鵲界康養小鎮等優質項目。我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權。於2020年，我們通過公開競標獲得了武漢博雅科技大廈及無錫國惠電子商務大廈等優質項目。我們亦參與政府採購，例如對體育場館、軌道交通、交通樞紐節點、辦公大廈等公建類項目的招投標。於2020年，我們獲得了中國傳媒大學、重慶軌道交通環線車站、湖州浙北中心醫院、蘇州創業園三期、蘇州市商務局辦公大樓及福建省游泳跳水運動管理中心等優質項目。

同時，我們積極尋求與不同物業開發商達成戰略合作的機會，並成立合資公司以提供物業管理服務。迄今我們已成功與遼寧廣納房地產有限公司、廣西築成時代地產開發有限公司、蘇高新集團、德州市交通運輸投資發展集團及畢節創美房地產開發有限公司等多家物業開發企業或投資集團達成戰略合作，將能優先獲取該等戰略伙伴開發的物業的管理權。

憑藉我們的高質量服務、專業市場團隊、多源渠道以及良好口碑和聲譽，我們取得來自於第三方物業開發商開發項目的建築面積的快速增長。

隨著政府政策的鼓勵和物業管理行業自身能力的進化，物業管理行業獲得了更多新業務拓展的機遇。於年內，在將城市服務定位為我們的發展戰略方向之一後，我們向城市化服務邁出了第一步，成功與江蘇宿遷泗陽經濟技術開發區、上海臨港新城投資建設有限公司及無錫市惠山國有投資控股集團有限公司達成了戰略合作關係，致力於共同打造智慧城市。

### **戰略併購**

戰略性併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本公司在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過併購增強已進入城市的密度，做大做深區域規模，同時在業態上通過恰當併購，快速補齊業態短板，增強多業態服務的能力。



於2020年2月27日，本集團訂立收購協議以收購青島銀盛泰50%股權，代價約為人民幣8.6百萬元。青島銀盛泰是青島本土具有強綜合實力的物業管理公司，業務覆蓋山東省內多個重要城市。此次併購是我們繼2019年併購青島雅園物業管理有限公司（「青島雅園」）後在青島完成的第二次併購，此舉進一步增強了本公司在青島乃至整個山東省的規模和實力。

於2020年4月1日，我們完成了對江蘇香江51%股權的併購，代價約為人民幣45.7百萬元。江蘇香江是一家以公建類物業服務項目為主，面向蘇北市場的專業化物業管理服務公司。通過對江蘇香江的併購，使得我們在江蘇省內完善了佈局，多業態服務的能力得到進一步增強。

下表載列截至2020年及2019年12月31日止年度於所示日期的在管總建築面積明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	21,718	21.4	17,685	27.1
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	79,907	78.6	47,466	72.9
<b>總計</b>	<b>101,625</b>	<b>100.0</b>	<b>65,151</b>	<b>100.0</b>

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業（旭輝集團於該等物業中持有控股權益）。

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

## 轉型為綜合性物業管理服務提供商

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著更多非住宅市場的開放，給予了我們更多參與市場招投標，獲取市場份額的機會，我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管建築面積的擴大和當地市場密集度的提升。雖然住宅物業收入已佔並將繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他更多類型的物業。於2020年12月31日，非住宅物業佔我們在管建築面積約28.6%，而於2019年12月31日則為19.2%。至此，我們已經初步實現了全業態覆蓋，旨在最終成為綜合性的物業管理服務提供商。

下表載列於所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	建築面積	收入		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	72,552	1,028,651	58.5	52,665	672,399	62.8
非住宅物業	29,073	728,647	41.5	12,486	397,588	37.2
總計	<u>101,625</u>	<u>1,757,298</u>	<u>100.0</u>	<u>65,151</u>	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>

## 包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們的在管總建築面積，以及分別截至2020年及2019年12月31日止年度按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	100,117	1,754,248	99.8	63,067	1,063,494	99.4
酬金制	1,508	3,050	0.2	2,084	6,493	0.6
總計	<u>101,625</u>	<u>1,757,298</u>	<u>100.0</u>	<u>65,151</u>	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>

## 社區增值服務

2020年，來自社區增值服務的收入較2019年約人民幣482.3百萬元增長63.8%至約人民幣789.9百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務家庭數量增長以及多樣化產品的市場滲透率不斷提升所致。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本公司重要戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動我們社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的增加，在社區開展增值服務經驗的成熟和人才的不斷優化升級，我們繼續加深對於社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。尤其是2020年新冠疫情（「**新冠疫情**」）爆發後，我們成立了「好物研究院」加大了對不同物業業態的需求和疫情後業主、租戶可能存在的潛在需求和服務方式的探索。2020年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。儘管由於新冠疫情影响，部分業務受到影響或者開展滯後，來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到25.3%維持較高水平，而本公司將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

我們堅持「平台」+「生態」的戰略，將不斷做大的專項業務獨立為業務單元（「**業務單元**」）。我們以不斷擴大的社區為平台土壤，給予專業化幫助，實現專項服務單元持續在平台上獨立成長。2018年底成立的上海晟匡建築工程有限公司專注於為社區提供大規模維修及硬件保養服務，繼2019年貢獻收入後，在2020年繼續實現快速成長。與此同時，在2020年，我們開始建立美居業務的獨立業務單元，並積極探索社區美居業務的新形式，美居業務已成為2020年社區增值服務的重要增長點。

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 <sup>(1)</sup>	<b>454,534</b>	<b>57.5</b>	263,052	54.5
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	<b>104,266</b>	<b>13.2</b>	68,754	14.3
物業經紀服務 <sup>(3)</sup>	<b>191,632</b>	<b>24.3</b>	101,912	21.1
公用區域增值服務 <sup>(4)</sup>	<b>39,463</b>	<b>5.0</b>	48,550	10.1
<b>總計</b>	<b><u>789,895</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>482,268</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公用區域之服務收入。

## 對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2020年對非業主的增值服務的收入較2019年的人民幣324.6百萬元大幅增加76.1%至約人民幣571.7百萬元，主要是由於旭輝集團和合作地產開發商開發的項目大量增加，對協銷、額外專項服務等服務的需求增長所致，於年內，來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到18.3%。

在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們對開發商的協銷服務專業化水平和服務能力快速得到提升，服務旭輝集團的同時，更多第三方開發商將協銷服務委託給我們，於2020年12月31日，我們總計為213個在售案場提供服務。

下表載列所示年度對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	330,480	57.8	208,839	64.3
額外專項定制服務	103,171	18.0	40,764	12.5
前期規劃及設計諮詢服務	79,593	13.9	39,816	12.3
房修服務	33,474	5.9	19,449	6.0
交付前檢驗服務	24,962	4.4	15,445	4.8
其他	—	—	328	0.1
<b>總計</b>	<b>571,680</b>	<b>100.0</b>	<b>324,641</b>	<b>100.0</b>

## 未來展望

2020年，新冠疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰，作為有責任、有擔當的物業公司，我們在保護好員工的基礎上，積極參與到抗疫社區一線，配合政府基層治理工作，保障業主的生命安全，提供生活便利。當期超額的勞動付出和防疫物資支出給我們增加了成本開支，疫情的延續甚至影響到當期我們部分業務的開展，但長期來看與業主建立的互信關係和樹立的品牌會成為推動我們持續向前成長的力量，成就本公司長遠的發展，面對2021年的全新挑戰及機遇，本公司管理層將帶領員工迎難而上，不懼挑戰，按照既定目標快速推進。

## 進一步擴大我們的業務規模及市場份額

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

於2021年1月7日，本集團訂立框架協議以收購彰泰服務集團有限公司(「**彰泰服務**」) 65%的股權。彰泰服務為位於中國廣西壯族自治區的知名物業管理服務提供商。預期於完成此項收購後，通過充分整合我們的管理優勢與彰泰服務的地方資源優勢，我們位於廣西地區的競爭力將顯著提高。



## 持續多樣化我們提供的服務

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

## 進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。我們成立了霖久智慧科技有限公司，進一步增強了本公司的科技實力。

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

## 財務回顧

### 收入

2020年，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展，錄得收入約人民幣3,119.6百萬元，較2019年約人民幣1,877.8百萬元增加66.1%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	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	<b>1,757,298</b>	<b>56.4</b>	1,069,987	57.0
社區增值服務	<b>789,895</b>	<b>25.3</b>	482,268	25.7
對非業主的增值服務	<b>571,680</b>	<b>18.3</b>	324,641	17.3
其他	<b>690</b>	—	926	—
總收入	<b><u>3,119,563</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,877,822</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2020年，物業管理服務收入達約人民幣1,757.3百萬元，佔本集團總收入56.4%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的管理總建築面積由2019年12月31日約65.2百萬平方米增至2020年12月31日的約101.6百萬平方米。此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎，以及收購其他物業管理服務提供商所致。下表載列按物業開發商類型呈列本年度內本集團來自物業管理服務的收入：

截至12月31日止年度

	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	<b>650,181</b>	<b>37.0</b>	535,789	50.1
第三方物業發展商 <sup>(2)</sup>	<b>1,107,117</b>	<b>63.0</b>	534,198	49.9
總收入 <sup>(3)</sup>	<b>1,757,298</b>	<b>100.0</b>	1,069,987	100.0

(1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。

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

於年內，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入金額及佔比維持穩步上升趨勢。

來自社區增值服務的收入由2019年的約人民幣482.3百萬元增長約63.8%至2020年的約人民幣789.9百萬元，主要是由於我們管理面積的增加致使客戶群不斷擴大，以及我們擴展所提供增值服務的範圍(例如美居服務、社區維修及設施維護保養服務)，以滿足客戶多樣化需求所致。

來自對非業主的增值服務的收入由2019年的約人民幣324.6百萬元增加約76.1%至2020年的約人民幣571.7百萬元。來自對非業主的增值服務的收入有所增加，乃主要由於協銷服務、額外專項定制服務以及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。於年內，我們進一步加強與合作物業開發商的合作關係，並提供專業及優質服務。

## 服務成本

服務成本由2019年約人民幣1,332.4百萬元增加約61.8%至2020年約人民幣2,140.1百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。服務成本增長率低於收入增長率，主要是因為規模經濟和國家減免社保政策所致。我們將繼續投資於智慧營運以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

## 毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2019年約人民幣555.4百萬元增加約76.4%至2020年約人民幣979.5百萬元。

2020年，本集團毛利率為31.4%，較2019年的29.6%提升1.8個百分點，此乃主要由於我們物業管理服務及對非業主的增值服務毛利率增加所致。

本集團主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
物業管理服務	25.4%	22.1%
社區增值服務	49.6%	51.2%
對非業主的增值服務	24.6%	21.9%

物業管理服務的毛利率為25.4%，較2019年的22.1%有所增加，主要由於具較高毛利率的非住宅物業項目收入佔比增加所致。本集團進一步優化其物業管理組合，以增加整體盈利能力。於年度期間，中華人民共和國國務院出台一項全國性社保減免政策以緩解新冠疫情對企業的影響，此亦有助於減輕我們的負擔。隨著我們管理規模擴張，本集團亦致力於推進智慧社區建設及管理系統標準化以為業主提供更好的體驗。

社區增值服務的毛利率為49.6%，較2019年的51.2%有所減少，此乃主要由於發展新的社區建設及維修業務以及美居業務，而其毛利率相對較低以及於成長期的開支較高所致。

對非業主的增值服務的毛利率為24.6%，較2019年的21.9%有所增加，此乃主要由於我們的價格水平提升、具較高毛利率的前期規劃及設計諮詢服務收入佔比增加以及規模經濟帶來的積極影響所致。

#### **其他收入及其他收益及虧損**

2020年，本集團的其他收入及其他收益及虧損為淨虧損約人民幣10.3百萬元，而2019年則為淨收益人民幣48.0百萬元，主要由於本年度內因港元兌人民幣貶值的影響而導致匯兌虧損所致。

## 行政及銷售開支

於2020年，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣332.7百萬元，較2019年約人民幣246.5百萬元增加約35.0%，主要由於行政及銷售人員的人數有所增長導致人事投資增加以及我們的業務往來增長導致其他開支有所增加所致。本集團相當重視提升管理效率。於年內，本集團的行政及銷售開支增長率遠低於本集團收入增長率。

## 其他開支

於2020年，本集團錄得其他開支約人民幣4.8百萬元，較2019年約人民幣2.5百萬元有所增加。

## 除稅前溢利

於2020年，除所得稅前溢利約為人民幣598.1百萬元，較2019年約人民幣328.5百萬元增加約82.1%。

## 所得稅開支

於2020年，本集團所得稅約為人民幣155.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的26.0%，而2019年所得稅則約為人民幣79.6百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.2%。本年度所得稅率較高乃主要由於不可扣稅支出較高，如2020年產生的外匯虧損。

## 本公司擁有人應佔溢利

2020年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣390.4百萬元，較2019年約人民幣223.8百萬元增加約74.4%。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備、使用權資產以及其他固定資產。於2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣86.2百萬元，較2019年年底約人民幣62.4百萬元有所增加，主要是由於使用權資產增加，以及我們額外投資於資訊科技系統，以提升管理能力並為客戶提供更好的服務所致。

## 投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的停車位及儲存室。於2020年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣55.1百萬元，較2019年12月31日的約人民幣50.8百萬元輕微增加。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係。於2020年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣91.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣100.6百萬元有所減少。無形資產變動主要因本集團於年內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係以及按直線基準攤銷所致。

## 商譽

於2020年12月31日，本集團的商譽約為人民幣471.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣431.1百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於收購青島銀盛泰及江蘇香江所致。

## 貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務以及對非業主的增值服務的收入。於2020年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣458.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣342.0百萬元有所增加，與我們的收入增長一致。

## 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，以及地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。於2020年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣264.7百萬元，較2019年12月31日約人民幣139.3百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

## 銀行結餘、存款及現金

於2020年12月31日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣3,170.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣1,283.6百萬元增加147.0%。有關增長主要是由於2020年6月16日的認購本公司134,000,000股新股份（「認購事項」）所得款項淨額所致，有關詳情載列於本公司日期為2020年6月4日及16日的公告。

## 貿易應付款項及應付票據

於2020年12月31日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣362.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣284.6百萬元有所增加，主要原因是我們業務規模擴大，以及我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加所致。



## 應計費用及其他應付款項

於2020年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣490.2百萬元增加至約人民幣693.3百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及員工人數增加，導致其他應付款項、應付薪金及其他應付稅項增加所致。

## 合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收入的服務墊付物業管理費。於2020年12月31日，我們的合同負債約為人民幣387.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣334.3百萬元增加16.0%，主要由於本年度在管總建築面積及客戶群增加所致。

## 現金流

於2020年，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣709.1百萬元，較2019年約人民幣508.7百萬元有所增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

於2020年，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣12.8百萬元，較2019年約人民幣318.2百萬元有所減少，主要由於收購事項代價付款有所減少所致。

2020年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣1,272.3百萬元，而2019年融資活動產生的現金流出淨額約為人民幣82.9百萬元。2020年現金流入淨額主要由於認購事項所得款項淨額所致。

## 資產負債比率及計算基礎

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的資產負債比率均為零。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

## 資本開支

2020年，本集團的資本開支約為人民幣31.3百萬元(2019年：人民幣31.2百萬元)。資本開支乃主要用於購買資訊科技系統及租賃裝修以及改造項目。

## 資本架構

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有，而本集團的借款為零。

於2020年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣2,893.4百萬元，而於2019年12月31日約為人民幣1,147.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2020年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,348.1百萬元，而於2019年12月31日約為人民幣620.8百萬元。

## 流動資金及財務資源

於年內，本集團現金主要用於營運資金及支付收購附屬公司的代價，主要以營運現金流及本公司首次公開發售(「首次公開發售」)籌集所得款項撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售及認購事項所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團借款皆為零。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2020年年底，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

### 資產抵押

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

### 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，因此本集團不會直接承受與市場利率變動相關之重大風險。

### 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元計值。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

## 僱傭及薪酬政策

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

於2020年12月31日，本集團聘有11,263名員工(2019年12月31日：7,556名員工)。

## 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們已發行股份已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如本公司日期為2018年12月4日的供股章程(「供股章程」)所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元將用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元將用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元將用作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2020年12月31日，首次公開發售籌集所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	首次公開發售所得款項淨額					尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供動用 金額 (百萬港元)	2020年內 動用金額 (百萬港元)	(直至 2020年 12月31日) 已動用 金額 (百萬港元)	(於 2020年 12月31日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	
尋求戰略性收購及 投資機會	55%	375.6	44.0	215.4	160.2	於2021年 12月31日前
利用最新的互聯網及 信息技術並建立 智能社區	26%	177.6	18.4	18.4	159.2	於2023年 12月31日前
開發一站式服務社區 平台及我們的 「悦生活」在線服務 平台	9%	61.5	4.0	4.0	57.5	於2022年 12月31日前
一般企業用途及 營運資金	10%	68.3	68.3	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>134.7</u>	<u>306.1</u>	<u>376.9</u>	

剩餘的首次公開發售籌集所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

## 配售事項及認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development Limited及三名配售代理（「**配售代理**」）訂立配售及認購協議（「**配售及認購協議**」），據此，(a) Elite Force Development Limited同意委任配售代理，且配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development Limited的代理人，在最大努力原則下，促使買方以每股股份11.78港元（「**配售價**」）購買合共134,000,000股現有股份（「**配售事項**」）；及(b) Elite Force Development Limited有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以每股股份11.78港元（與配售價相同）向Elite Force Development Limited配發及發行合共134,000,000股新股份（「**認購事項**」）。

配售價為每股股份11.78港元，即較：(i) 於2020年6月3日（即簽訂配售及認購協議前的最後交易日（「**最後交易日**」））在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

配售事項及認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股(相等於根據配售事項成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development Limited以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與本集團一般用途。認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	認購事項所得款項淨額				尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供動用 金額	已動用 金額	尚未動用 金額	
		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
戰略性收購及 投資機會	80%	1,251.6	—	1,251.6	於2023年12 月31日前
信息技術相關發展	5%	78.2	—	78.2	於2025年12 月31日前
營運資金及 一般企業用途	15%	234.7	234.7	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>234.7</u>	<u>1,329.8</u>	

## 末期股息

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.0838港元。末期股息須待本公司股東(「股東」)在本公司即將於2021年6月2日召開及舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，並將於2021年6月18日或前後派付予於2021年6月10日名列本公司股東名冊的股東。

## 遵守企業管治守則

截至2020年12月31日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已嚴格遵守上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則採納行為守則及規管董事進行證券交易的程序。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至2020年12月31日止年度已遵守行為守則及規管董事進行證券交易的程序。



## 審核委員會

審核委員由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林峰先生、馬永義先生及張偉聰先生。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。於截至2020年12月31日止年度，審核委員會曾舉行三次會議以審閱於截至2019年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2020年6月30日止半年的中期財務業績及報告，並檢討財務申報及合規程序、內部監控及外聘核數師的獨立性、工作範疇及委任等重大事宜。審核委員會檢討財務申報制度、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足)、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職責。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。彼等亦審閱本公司及其附屬公司於財政年度的全年業績以及由外聘核數師所編製有關審計過程中的會計事項及重大發現的審計報告。該委員會為僱員作出適當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

## **德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範疇**

有關本公告所載本集團截至2020年12月31日之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字，已由本集團核數師德勤 • 關黃陳方會計師行與本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對一致。德勤 • 關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行之鑒證工作，因此，德勤 • 關黃陳方會計師行並無就本公告作出保證。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(不論於聯交所或其他市場進行)。

## **股東週年大會**

股東週年大會將於2021年6月2日召開及舉行，大會通告將根據本公司之組織章程細則及上市規則於可行情況下盡快刊發及發送予股東。

## 暫停辦理股東過戶登記手續

本公司股東名冊將於下列期間關閉：

- (i) 於2021年5月28日至2021年6月2日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2021年5月27日下午四時三十分送呈本公司股份過戶登記處香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (ii) 於2021年6月8日至2021年6月10日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息的權利。為符合資格收取建議末期股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2021年6月7日下午四時三十分送呈本公司股份過戶登記處香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 刊發全年業績公告及年報

載有上市規則所要求之所有資料之本公司2020年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.ysservice.com.cn](http://www.ysservice.com.cn) 登載。本公告亦可於上述網站查閱。

## 致謝

本人謹代表董事會，對我們的客戶、供應商及股東一直以來對本集團的支持由衷致謝，亦感謝全體管理人員及員工於年內一直辛勤工作與付出貢獻。

承董事會命  
永升生活服务集团有限公司  
主席  
林中

香港，2021年3月23日

於本公告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事為林峰先生；及獨立非執行董事為馬永義先生、王鵬先生及張偉聰先生。