

佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1153

2020 年度報告



目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層	16
董事會報告	21
企業管治報告	34
獨立核數師報告	46
合併全面收益表	51
合併財務狀況表	52
合併權益變動表	54
合併現金流量表	55
合併財務報表附註	56
財務摘要	128



董事會

執行董事

朱宏戈先生 (主席兼集團總裁)
牟立園女士

非執行董事

黃福清先生
龐博先生

獨立非執行董事

梁蘊旭女士
王惠敏先生
王國賢先生

審核委員會

王國賢先生 (主席)
梁蘊旭女士
王惠敏先生

薪酬委員會

梁蘊旭女士 (主席)
龐博先生
王惠敏先生

提名委員會

朱宏戈先生 (主席)
梁蘊旭女士
王國賢先生

授權代表

牟立園女士
陳宇軒先生

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

法律顧問

香港法律：
麥振興律師事務所

中國法律：
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

合規顧問

泓博資本有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

中國主要營業地點

中國浙江省嘉興市南湖區望湖路899號羅馬都市3樓

總辦事處

香港皇后大道中9號1403室

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司

公司秘書

陳宇軒先生

股份代號

1153

公司網址

<http://jy-fw.cn/>

主席報告



致本公司股東：

本人僅代表佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」連同其附屬公司，「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度財務表現。

2020年，突如其來的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對物業管理行業而言是一場大挑戰。為守護業主家門口的最後一道防線，全國各個項目近六千名本集團員工投入大量人力、物力，以勇士之姿擔起守土抗疫之責，將社區打造成疫情防控最堅強的堡壘，本集團也因此獲得嘉興市南湖區人民政府頒發的「新冠肺炎疫情防控工作成績突出集體」榮譽，多名員工被評為省級優秀抗疫先進工作個人等榮譽。

2020年亦是行業高速發展的一年，本集團立足長三角，持續推進城市深耕，在浙江省建立領先的市場地位，於長三角地區備受認可。經過逾16年的運營，本集團逐漸從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理供應商。

截至2020年12月31日止年度，本集團實現總收入約人民幣615.1百萬元，同比增長約35.2%。毛利約為人民幣187.1百萬元，同比增長約72.2%，本集團毛利潤率為約30.4%。本集團淨利潤約為人民幣70.0百萬元，同比增長約39.3%，淨利潤率約為11.4%。

憑藉優質高品質的服務和長期積累的口碑，本集團的管理規模也實現了快速成長。截至2020年12月31日止年度，本集團的合約總建築面積（「合約總建築面積」）約為49.7百萬平方米（「平方米」），同比增長率約28.0%。依託綜合實力和品牌影響力，本集團在行業內也得到了進一步的認可。本集團於2020年獲得了中國指數研究院頒發的「2020中國物業服務百強企業35位」、「2020中國物業服務百強成長性領先企業13位」、「2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2020值得資本市場關注的物業服務企業」、「2020華東區域物業服務市場地位領先企業」、「2020中國物業管理行業優秀管理團隊」等獎項。

佳源服務秉承「用心服務，共築美好」的宗旨，通過「保安」、「保潔」、「保綠」、「保修」、「保長者」、「保學童」為基礎服務的「六保服務」，以及獨創的「佳源五感服務」，帶給業主場景式體驗，並把複雜的操作流程轉換為簡單易操作的現場效果，從而不斷改進和提升服務品質，以領先的服務品質引領客戶生活品質的提高。

本集團致力於利用現代技術為業主和住戶提供更加便利和可靠的服務。本集團不斷迭代升級「佳優生活」服務體系，開展全齡化、全方位的延伸服務和訂製服務，不斷改進、創新，提升並給予業主更優質的服務品質。本集團將服務擴展到（其中包括）社區零售、管理費支付、維修和維護服務預訂、遠程訪問控制、反饋和投訴等線上和現場服務，打造宜居健康的幸福社區，營造歡樂祥和的幸福生活。根據權威第三方中國指數研究院的調查顯示，2020年本集團贏得客戶滿意度得分為82.8分，高於2020中國城市居民居住滿意度調查的物業管理行業均值78.5分。

展望2021年，是新的征程，也是新的起點，本集團是發展的見證者，也是服務創新的實踐者。本集團將以「一區兩翼三群」的戰略規劃，繼續推進高品質的發展。以點帶面快速推進東北區域群、西北區域群和西南區域群的業務擴張，讓更多業主享受到物業管理服務的美好，讓「佳優生活」成為業主的幸福生活，不斷為社會創造長期價值，為本公司股東（「股東」）帶來持續回報，信佳源，見未來！

佳源服務控股有限公司

朱宏戈

主席及執行董事

管理層討論及分析



市場回顧

回望2020年，對整個物業管理行業來說是歷史性的一年：面對肆虐全球的COVID-19疫情，廣大的物業管理企業積極承擔起社會責任，聯合社區共同構築起抗擊疫情的第一道防線，整個社會對物業管理企業的價值有了更深刻的認識；物業管理企業在不同領域的競賽也在進一步加劇，城市服務、商業運營、社區養老、社區零售等在中華人民共和國（「中國」）國家政策支持下都已經成為物業管理企業不斷探索服務邊界的重要領域，物業管理企業的價值不斷被重構；2020年也是物業管理企業上市數量創新高的一年，資本對物業管理企業的青睞有目共睹，但在二級市場上不同物業管理企業的估值也呈現出明顯分化的態勢，整體板塊的估值也經歷了一輪顯著的調整，資本趨於回歸理性。

業務回顧

2020年12月9日（「上市日期」），本公司股份在聯交所主板上市（「上市」）。在行業大發展的背景下，本公司作為一家新上市公司，業績取得了穩步增長。

於2020年度，本集團實現總收入約人民幣615.1百萬元，同比增長約35.2%。本集團的毛利約為人民幣187.1百萬元，同比增長約72.2%。全年實現淨利潤約人民幣70.0百萬元，同比增長約39.3%，其中本公司擁有人應佔淨利潤達約人民幣65.4百萬元，同比增長約30.3%。每股基本盈利為人民幣0.14元，同比增長約27.6%。主要受益於標準化的運營、有效的成本控制以及規模經濟效應，本集團的盈利能力在2020年得到顯著的增強，此外，地方政府為應對COVID-19疫情減免社保費用等扶持政策，使得本集團整體毛利率相較2019年提高約6.5個百分點，達到約30.4%。於2020年，本集團的核心淨利潤（即扣除上市費用之前）達到約人民幣97.1百萬元，較2019年的核心淨利潤約人民幣50.2百萬元增長約93.3%。2020年的核心淨利潤率約為15.8%，2019年則為約11.0%。

在物業管理服務業務方面，於2020年度，本集團物業管理服務收入實現約人民幣507.6百萬元，同比增長約38.8%。截至2020年12月31日，本集團在管建築面積達到約31.5百萬平方米，同比增長約20.7%，合約建築面積達到約49.7百萬平方米，同比增長約28.0%。儘管因上市計劃，本集團延後了收併購活動，但憑藉著良好的服務品質和市場口碑，本集團通過內生增長、單一項目拓展和合資聯營合作的形式進一步擴張了管理版圖，其中來自於第三方開發商的在管建築面積約為10.5百萬平方米，同比增長約34.4%，約佔整體在管建築面積的33.4%，第三方在管建築面積佔比相較於2019年的約30.0%繼續穩步增加。於2020年度，本集團物業管理服務業務的毛利潤為約人民幣151.3百萬元，同比增長約80.6%，毛利率大幅提升約6.9個百分點，達到約29.8%。物業管理服務業務收入約佔總收入的82.5%，物業管理服務業務毛利約佔整體毛利的80.8%。物業管理服務業務依然是本集團最主要的收入和盈利來源。物業管理服務業務規模的增長主要是由於在管建築面積和平均物業管理費均有所增長。

在物業開發商增值服務方面，於2020年度，本集團物業開發商增值服務收入實現約人民幣72.8百萬元，同比增長約7.8%。該服務類型的毛利達約人民幣21.7百萬元，同比增長約25.6%，毛利率較2019年提升約4.2個百分點，達到約29.8%。物業開發商增值服務收入約佔總收入的11.9%，較2019年的約14.8%降低約3個百分點，物業開發商增值服務業務毛利約佔整體毛利的11.6%。物業開發商增值服務業務規模的增長主要是由於案場服務項目增加。

在社區增值服務方面，於2020年度，本集團社區增值服務收入實現約人民幣34.7百萬元，同比增長約59.6%。該服務類型的毛利潤達約人民幣14.1百萬元，同比增長約85.3%，毛利率較2019年提升約5.6個百分點，達到約40.7%。社區增值服務業務收入約佔總收入的5.6%，較2019年的約4.8%亦有穩定增加，社區增值服務業務毛利約佔整體毛利的7.6%。社區增值服務業務規模的增長主要是由於(i)本集團的在管項目增加；及(ii)隨着不斷深挖業主需求，有針對性地提供了多元化的增值服務。



COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情爆發於2020年為物業管理行業帶來嚴峻挑戰，但亦同時為行業帶來新機遇。為應對COVID-19疫情，本集團已實施防疫計劃，並在本集團的辦公場所及在管的物業中加強衛生和預防措施。截至2020年12月31日止年度，本集團購買抗疫用品的總成本達到約人民幣1.4百萬元。考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品以及相關補助政策（如減少社會保險訂單）後，董事會認為加強措施相關的額外成本不會對本集團的財務表現及財務狀況構成重大不利影響。

截至2020年12月31日止年度，本集團在管地項目所在區域受COVID-19疫情傳播的影響相對較小，同時並沒有相關項目因受COVID-19影響而延遲交付，故COVID-19疫情對本集團的營運和財務影響甚微。

COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及依賴，並推動物業管理公司增值服務的發展，比如（其中包括）送貨服務、代購服務、房屋清潔及消毒服務。本集團在COVID-19疫情期間為需要隔離觀察的客戶提供居家隔離之便利，提供協助居家隔離客戶日常生活物資採辦服務。從長期來看長江三角洲地區的區域發展計劃及人才招攬計劃仍保持不變，因此，在COVID-19疫情得到有效控制後，長江三角洲地區及浙江省的住宅及商業物業的銷售以及相關物業管理服務的需求前景將樂觀。COVID-19疫情後期為公司物業管理業務的快速發展提供契機。

財務回顧

收入

本集團的收入來自以下三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。本集團收入由2019年的約人民幣454.9百萬元增加約35.2%至2020年的約人民幣615.1百萬元。

下表載列本集團於所示年度的收入（按服務類型劃分）詳情：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	507,595	82.5	365,635	80.4	141,960	38.8
物業開發商增值服務	72,783	11.9	67,499	14.8	5,284	7.8
社區增值服務	34,718	5.6	21,757	4.8	12,961	59.6
	<u>615,096</u>	<u>100.0</u>	<u>454,891</u>	<u>100.0</u>	<u>160,205</u>	<u>35.2</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣365.6百萬元增加約38.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣507.6百萬元，主要由於(i)在管建築面積的增加；及(ii)平均物業管理費有所上漲所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣67.5百萬元增加約7.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣72.8百萬元，主要歸因於案場服務項目數量增加以及新交付項目的增加。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣21.8百萬元增加約59.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣34.7百萬元，主要由於增值服務零售內容項目增加以及本集團向其提供社區增值服務的居民數目增加所致。

服務及銷售成本

服務及銷售成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)公用事業開支；(iv)清潔及安保開支；(v)綠化和園藝開支；(vi)稅費及附加費；(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支，例如折舊及攤銷。

服務及銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣346.2百萬元增加約23.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣428.0百萬元，主要由於業務擴張而導致僱員及員工人數增加而導致薪金基數增加。



毛利及毛利率

本集團毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣108.7百萬元增加約72.2%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣187.1百萬元，主要由於業務規模擴大導致本集團收入增加。

毛利率由截至2019年12月31日止年度的約23.9%增加至截至2020年12月31日止年度的約30.4%。該增加主要由於(i)物業管理服務的毛利率增加，佔收入的比例更高；及(ii)地方政府應對COVID-19疫情出台監管扶持性政策減免社會保險費。

下表載列本集團於所示年度的毛利及毛利率(按服務類型劃分)詳情：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	151,275	29.8	83,775	22.9
物業開發商增值服務	21,715	29.8	17,289	25.6
社區增值服務	14,136	40.7	7,630	35.1
總計	187,126	30.4	108,694	23.9

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約22.9%增加至截至2020年12月31日止年度的約29.8%，主要由於下述原因的綜合影響：(i)平均物業管理費由截至2019年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.32元增至截至2020年12月31日止年度的每月每平方米人民幣1.37元；(ii)業務擴張帶來的規模經濟效益；(iii)實施的成本節約措施，例如應用自動化工具、先進技術以及標準化程序；及(iv)地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約25.6%增加至截至2020年12月31日止年度的約29.8%，主要由於(i)截至2020年12月31日止年度的前期規劃與設計諮詢服務費增加；及(ii)其次是由於地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。

社區增值服務

社區增值服務的毛利由截至2019年12月31日止年度的約35.1%增加至截至2020年12月31日止年度的約40.7%，主要由於(i)自本集團為越來越多的項目提供增值服務而達致規模經濟的益處；及(ii)本集團持續努力將服務類型多元化。

其他收入及支出淨額

其他收入淨額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1.7百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而獲得的員工留用及物業管理行業的政府補助增加；及(ii)增值稅退稅增加（其由於2019年4月頒佈有關增值稅扣減的稅務法規，該法規允許生活性服務行業納稅人享受額外10%進項增值稅扣減）。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣7.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣10.0百萬元，增加約35.7%，主要由於廣告開支及僱員福利開支增加，與本集團的業務擴張一致。

行政開支

行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣29.3百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣71.0百萬元，增加約142.4%。行政開支增加主要歸因於(i)年內上市開支約人民幣27.1百萬元；(ii)業務擴張管理人員人數增加及高級管理層平均薪金的穩定增長，導致管理及行政人員僱員福利開支增加；及(iii)業務擴張導致折舊及攤銷增加。



融資成本

融資成本指因採納香港財務報告準則第16號而產生的租賃負債利息開支。

所得稅開支

截至2020年12月31日止年度的所得稅開支約為人民幣32.8百萬元，由截至2019年12月31日止年度的所得稅約人民幣18.1百萬元增加了約81.5%。所得稅開支增加與年內除稅前利潤增加一致。

年內利潤及全面收益總額

由於上文所述，年內利潤及全面收益總額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣50.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣70.0百萬元。

本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣50.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣65.4百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2019年12月31日的約人民幣14.6百萬元增加至截至2020年12月31日的約人民幣18.8百萬元，增加約28.8%，主要由於採購與業務擴張一致的辦公設備及汽車。

無形資產

本集團的無形資產包括股權收購而產生的物業管理合約及商譽，以及購買的軟件。

本集團的無形資產由截至2019年12月31日的約人民幣35.7百萬元減少至截至2020年12月31日的約人民幣34.2百萬元，減少約4.2%，主要由於年內物業管理合約攤銷所致。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。本集團的貿易應收款項（扣除減值撥備）由截至2019年12月31日的約人民幣125.6百萬元增加至截至2020年12月31日的約人民幣213.3百萬元，增加約69.8%。該增加主要由於(i)本集團管理的物業管理項目數量增加；及(ii)本集團收取的平均物業管理費增加。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款、應收關聯方款項及向第三方墊款。其他應收款項（扣除減值撥備）由截至2019年12月31日的約人民幣604.5百萬元大幅減少至約人民幣28.0百萬元，主要由於截至2019年12月31日的應收關聯方款項約人民幣544.0百萬元及截至2019年12月31日向第三方的墊款約人民幣38.5百萬元已於截至2020年12月31日止年度償還。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。貿易應付款項由截至2019年12月31日的約人民幣16.0百萬元增加至截至2020年12月31日的約人民幣23.8百萬元，增加約49.1%，該增加主要由於於年內本集團在管物業項目增加導致分包成本增加，與本集團業務擴張一致。

其他應付款項主要指(i)應付關聯方的款項；(ii)應付工資；(iii)已收押金（如履約保證金、已收業主押金、裝修保證金和招標保證金）；及(iv)公用事業費及其他應付款項，例如自住戶及關聯方收到的款項，這些款項是本集團代為收取的，須支付予相關供應商。其他應付款項由截至2019年12月31日的約人民幣560.6百萬元減少至約人民幣281.7百萬元，主要由於截至2019年12月31日的應收關聯方款項約人民幣304.2百萬元於截至2020年12月31日止年度結算。

合約負債

合約負債主要來自截至賬單週期初預收但未確認為收入的物業管理費。合約負債由截至2019年12月31日的約人民幣77.3百萬元增加至截至2020年12月31日的約人民幣88.2百萬元，主要由於整體業務增長導致本集團管理的物業數目增加。

流動資金、財務及資本資源

截至2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣617.8百萬元及約人民幣1.2百萬元。截至2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣37.6百萬元及約人民幣1.6百萬元。大幅度增加主要由於(i)本集團於2020年12月9日進行的全球發售（定義見本公司日期為2020年11月27日的招股章程「招股章程」）所獲取的募集所得款項淨額；(ii)結算截至2019年12月31日的應收關聯方款項約人民幣544.0百萬元及截至2019年12月31日的應付關聯方款項約人民幣304.2百萬元於截至2020年12月31日止年度的淨影響。

管理層討論及分析



本集團財務狀況良好。截至2020年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣448.1百萬元，而本集團截至2019年12月31日的流動資產淨額則約為人民幣96.7百萬元。截至2020年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為2.07，而本集團截至2019年12月31日的流動比率則約為1.14。

除截至2019年12月31日向第三方墊款外，本集團於截至2020年12月31日並無任何貸款及借款。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款減現金及現金等價物以及受限制銀行存款計算。資本總額按合併財務狀況表所示的「權益總額」計算。於2020年及2019年12月31日，本集團處於淨現金狀況。

未來計劃及前景

未來，伴隨著中國住房和城鄉建設部等多部委聯合頒佈《關於加強和改進住宅物業管理的通知》，中國國家政策對於物業管理行業愈發友好，物業管理企業的社會價值也將愈發凸顯，但行業的趨同性競爭也會更為激烈。因此，唯有差異化發展的道路才能走得更遠、走得更好。

著眼於2021年，本公司管理團隊將堅持「深耕於大華東區，崛起於西南、西北、東北城市群」的戰略佈局，通過穩定的內生增長、積極的收併購活動、單一項目拓展和股權合作多舉措並行來不斷擴大業務規模、豐富業態組合和提升所在區域的項目覆蓋度；緊跟時代發展，將智能化運營和人員專業化服務相結合，在降低成本的同時打造出高品質的現場效果，在高效率的服務中傳遞出本集團的溫度；更廣泛、更深刻地理解行業變化，持續創新服務理念和服務方式，滿足業主的多樣化需求，全力以赴為廣大業主創造更美好的生活，讓股東享受更高的溢價。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受到中國物業管理業監管環境變化及相關措施影響，尤其是中國政府對物業管理費的任何價格控制政策。中國政府還可能頒佈與本集團的行業其他方面有關的新法律法規，這可能增加本集團的合規及運營成本，從而對本集團的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。本集團大部分業務集中於長江三角洲地區，容易因該地區的政策或經營環境（包括經濟活動水平及未來區域發展前景）出現任何不利發展而受到影響。本集團的業務表現取決於在管總建築面積及在管項目數量，本集團尋求通過有機增長以及收購及投資其他公司來擴大本集團的業務，但本集團的擴張計劃可能會受到中國整體經濟狀況、市場前景及發展等多種因素的影響，本集團無法保證可按計劃發展業務。

業務風險

本集團的盈利能力取決於本集團估計或控制提供物業管理服務成本的能力，本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本、分包成本及其他運營成本增加的重大不利影響。本集團未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團無法保證能按有利條款重續現有物業管理服務合約，本集團無法保證能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務合約，或根本不能以任何條款訂立其他物業管理服務合約。

外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部分交易以人民幣（「人民幣」）計值。本集團的主要外匯來源為於2020年12月9日成功於聯交所上市後收到的所得款項淨額，其均以港元（「港元」）計值。董事預計人民幣的匯率將不會對本集團的營運造成重大不利影響。本集團將緊密監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於2020年12月31日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

於2020年12月31日，本集團並無重大負息資產及負債，而董事預計本集團的營運將獨立於利率變動。



所持重大投資

於2020年12月31日，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售事項

除合併財務報表附註1.2所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團有5,993名全職僱員。截至2020年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣332.9百萬元。員工的薪酬待遇包括薪金、績效獎金以及其他福利補貼。員工薪酬按照本集團薪酬福利政策、員工所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而定。

員工培訓及發展

本集團依托總部、集團及企業三級培訓機制，堅持貫徹落實校招管培生培養計劃、新入職員工培訓及儲備企業總經理、儲備項目經理人才培養等項目，並結合物業發展需求及員工職業規劃，組織各類專業技能、通用素質、管理能力、企業文化、現場實操等實地培訓，以提高員工的綜合素質和工作能力，適應行業發展需要。

2020年在COVID-19疫情影響下，本集團各類培訓線上與線下相互結合，線上培訓主要為管理理論、操作指引、管理制度等課程，線下培訓主要為業務運營類技能操作，截至2020年12月31日止年度開展培訓1,000餘場次，共12,000課時，參與人數26,000餘人次。

主席、執行董事及集團總裁

朱宏戈先生，59歲，於2020年6月11日獲委任為執行董事、集團總裁兼董事會主席，且為本公司提名委員會主席。彼負責本集團的整體運營管理和戰略規劃。彼自2016年4月至2016年12月擔任浙江佳源物業服務集團有限公司（「浙江佳源服務」）的總經理。自2016年12月以來，彼一直擔任本集團的總裁，主要負責本集團的整體管理及戰略規劃。彼還擔任本集團多個成員公司的董事職務。朱先生於物業管理及房地產開發行業擁有逾10年經驗。2009年11月至2011年1月，其為浙江佳源服務的總經理。2012年11月至2014年4月，朱先生擔任海鹽縣佳源房地產開發有限公司（「海鹽縣佳源」）（一家由控股股東之一沈天晴先生（「沈先生」）間接全資擁有的房地產開發公司）的總經理。2013年9月至2016年3月，彼擔任平湖市佳源旅遊開發有限公司（一家主要從事房地產開發的公司）的總經理，主要負責該公司的日常運營管理。2016年3月至2016年12月，彼在浙江佳源醫養健康管理集團有限公司（一家由沈先生間接全資擁有的公司）擔任總裁助理。1987年6月，朱先生通過遠程學習從中國鄭州大學獲得數學專業文憑。

執行董事

牟立園女士，32歲，於2020年6月11日獲委任為執行董事，主要負責本集團的整體投資管理。彼於2016年5月加入本集團，自2016年5月至2016年12月擔任浙江佳源服務的人事行政部門副經理。自2016年12月至2018年1月，彼擔任本集團發展管理中心的副總經理。自2018年1月起，彼擔任本集團投資發展中心的總經理。牟女士於房地產開發及物業管理行業擁有逾10年經驗。加入本集團之前，彼於2009年12月至2012年8月在浙江佳源房地產集團有限公司（「浙江佳源房地產」）（一家由沈先生間接全資擁有的房地產開發公司）的人力資源及行政部門擔任行政經理。2013年6月至2013年10月，彼在海鹽縣佳源的銷售與市場營銷部擔任管理培訓生。2013年10月至2016年4月，彼擔任平湖市佳源旅遊開發有限公司的辦公室副主任。牟女士於2013年6月通過遠程學習從中國嘉興學院獲得工商管理學士學位。牟女士亦於2015年5月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的二級企業人力資源管理師證書。



非執行董事

黃福清先生，59歲，於2020年6月11日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。黃先生於房地產開發行業擁有逾16年經驗。2003年12月至2009年12月，彼擔任常州市中創房地產開發有限公司的總經理。2010年1月至2010年12月，黃先生擔任常州天宇房地產開發有限公司的總經理。2011年1月至2014年12月，彼在浙江佳源房地產任職，最後一個職位是執行總經理。2013年9月至2014年12月，彼擔任常州金源房地產開發有限公司的總經理。2014年9月至2018年7月，彼擔任南京新浩寧房地產開發有限公司（一家由沈先生全資擁有的房地產開發公司）的總經理。自2014年12月起，黃先生一直擔任香港佳源集團有限公司（「香港佳源」）（一家由沈先生間接全資擁有的投資控股公司）的總經理。自2018年9月以來，黃先生一直擔任寧港佳源投資諮詢集團有限公司（一家主要從事房地產開發並由沈先生間接全資擁有的公司）的總裁。黃先生亦分別自2015年7月和2016年8月起擔任佳源國際控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：2768））（「佳源國際」）的執行董事兼董事會副主席。彼還是佳源國際若干附屬公司的董事。

龐博先生，37歲，於2020年6月11日獲委任為非執行董事，並為本公司薪酬委員會成員。彼主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。龐先生在資本運作和企業管理方面擁有逾13年的經驗。2006年9月至2010年9月，彼曾在民豐特種紙股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600235））的董事會擔任董事長助理和證券事務代表。2010年9月至2015年6月，龐先生擔任浙江歐迪恩傳動科技股份有限公司的董事會秘書和黨支部書記。2015年6月至2017年4月，彼在江西展宇新能源股份有限公司擔任董事會秘書及投資總監。自2017年4月起，彼在佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」）的多個崗位任職，包括資本運營部的上市管理總監、資本運營部的總經理助理、副總經理和總經理。自2019年4月以來，彼一直擔任浙江西谷數字技術股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司（股份代號：836081））的董事。自2019年10月起，彼擔任青島佳源房地產集團有限公司（一家由沈先生間接全資擁有的房地產開發公司）的董事。自2020年8月起，彼在佳源國際擔任投資發展部總經理。

龐先生於2006年6月在中國嘉興學院獲得經濟學學士學位。龐先生於2006年11月獲得上海證券交易所頒發的董事會秘書證書，並於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書證書。

獨立非執行董事

梁蘊旭女士(亦稱梁一萍女士)，58歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，且為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。彼負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。梁女士在金融和銀行業擁有逾23年的經驗。從1996年6月至2017年11月，梁女士在交通銀行股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的公司(股份代號：601328))嘉興分行擔任多個職務，最後擔任嘉興分行行長。自2018年11月以來，彼擔任嘉興銀行的獨立董事兼董事會風險管理委員會主席。自2019年1月起，彼還擔任浙江安吉交銀村鎮銀行的業務顧問。梁女士於2011年1月獲得中國復旦大學工商管理碩士學位。

王惠敏先生，60歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，且為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。王先生於房地產開發行業擁有逾28年經驗。自1992年1月以來，王先生一直於中國房地產協會任職，歷任通訊部主任助理、宣傳培訓部副主任、合作發展部主任兼副秘書長等職務，現任名譽副主席、副秘書長、「廣廈獎」評選辦公室主任兼信用建設辦公室主任，主要負責組織對中國房地產開發商的信用評級和獎勵。

王國賢先生，41歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。彼負責就本集團的運營和管理提供獨立建議。王先生在投資銀行領域擁有逾14年的經驗。2006年3月至2006年11月，彼在威格斯資產評估顧問有限公司擔任業務評估師。2006年11月至2007年4月，彼擔任百德能管理服務有限公司的主任。2007年4月至2017年6月，彼先後擔任天達融資亞洲有限公司的副經理及聯席董事。自2017年7月以來，彼一直任職於鼎珮證券有限公司(一家主要在香港從事證券經紀及企業融資服務的公司，並獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)，目前擔任企業融資部的董事總經理，負責業務發展及監督企業融資部的整體運營。

王先生於2002年12月獲得香港浸會大學應用化學專業理學學士學位。2005年11月，彼亦從香港城市大學獲得會計與信息系統專業文學碩士學位。彼於2015年9月獲接納為英國特許公認會計師公會資深會員。自2006年12月以來，彼是一名持牌代表，並獲得認證可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於2016年11月獲認證為可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼目前為鼎珮證券有限公司的主要保薦人。



高級管理層

陳宇軒先生，35歲，於2020年6月獲委任為本集團首席財務官，主要負責監督本集團的財務、會計及公司秘書事宜。陳先生於審計、會計、財務管理及企業融資方面擁有逾12年經驗。彼於2020年1月加入本集團，擔任本集團財務中心總經理。在加入本集團前，於2007年11月至2014年12月，彼於安永會計師事務所先後擔任會計師、高級會計師及經理。2015年1月至2016年3月，彼在佳寧娜集團控股有限公司（一家在聯交所主板上市的公司（股份代號：126））擔任副財務總監。2016年4月至2016年10月，彼擔任新創建集團有限公司（一家在聯交所主板上市的公司（股份代號：659））的財務經理。2016年11月至2017年8月，彼擔任英皇證券集團有限公司（一家在聯交所主板上市的公司（股份代號：717））的會計經理。2017年10月至2020年1月，彼先後擔任香港佳源財務部的財務經理及財務總監。

陳先生於2007年7月獲得英國諾丁漢大學金融、會計和管理學士學位。彼於2011年5月獲接納為香港會計師公會的註冊會計師，於2016年3月獲接納為香港會計師公會的執業會計師。

芮萍女士，47歲，於2018年1月獲委任為本集團品質運營中心總經理。彼主要負責本集團的質量控制和品質運營中心的管理。彼於2016年12月加入本集團，擔任本集團運營管理中心的副總經理。芮女士在物業管理行業擁有逾14年經驗。加入本集團之前，芮女士於2006年在浙江嘉杭物業管理有限公司（前稱嘉興市嘉業陽光物業管理有限公司）桐鄉分公司任職。2008年3月至2012年3月，彼先後擔任浙江佳源服務的監督部經理及運營管理部經理。2012年4月至2016年12月，彼離開本集團，並在浙江萬博匯投資管理有限公司任職，最後一個職位是運營管理部的經理。芮女士於2008年1月從國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）獲得行政管理專業文憑。

陸鈺萍女士，42歲，於2020年1月獲委任為本集團財務中心副總經理，並主要負責監督本集團的財務事務。彼於2007年4月加入本集團。陸女士在會計和物業管理事務方面擁有逾21年的經驗。加入本集團之前，自1998年10月至2006年7月，彼在浙江東菱股份有限公司擔任會計師。2006年7月至2007年4月，陸女士在東明實業(嘉興)有限公司擔任會計師。2008年6月，陸女士從中國浙江經貿職業技術學院獲得會計學文憑。

張亞琴女士，38歲，於2020年1月獲委任為本集團人力資源管理中心副總經理，主要負責本集團人力資源的整體管理。彼於2007年7月加入本集團，為本集團人力資源和行政部的員工，並於2016年8月擔任人力資源和行政部的助理經理，主要負責監督本集團的行政事務。2017年1月至2019年12月，彼在本集團綜合管理中心擔任行政秘書，主要負責行政管理和內部系統的建立。加入本集團之前，2006年10月至2007年3月，張女士在嘉興市億禾進出口貿易有限公司(一家主要從事商品配送與技術進出口的公司)任職。2004年6月，張女士在中國浙江理工大學獲得藝術設計學士學位。

鮑國軍先生，35歲，於2018年1月獲委任為本集團綜合管理中心總經理，並主要負責本集團綜合管理中心的管理。彼於2016年12月加入本集團，擔任本集團綜合管理中心副總經理。鮑先生在物業管理和房地產開發行業擁有超過13年經驗。彼於2007年3月至2011年2月在浙江佳源服務任職，最後的職位是分公司經理，主要負責項目管理。2011年3月至2016年6月，彼離開本集團，並在廬江縣廣源置業發展有限公司任職，最後的職位是辦公室主任。2016年7月至2016年12月，彼在廬江縣佳源房地產開發有限公司任職，最後的職位是辦公室主任兼總經理助理。鮑先生於2007年6月在中國嘉興學院獲得公共事業管理學學士學位。

董事會報告



董事會欣然提呈其報告連同本集團於截至2020年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

主營業務

本公司及其附屬公司的主營業務為於中國提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。本集團主營業務的性質在本年度並無重大變動。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本年報第51頁的合併全面收益表。

股利

本公司已採納一項股利政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分派其淨利潤予股東作為股利時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股利政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成後，董事會建議向於2021年6月18日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派付每十股普通股64港仙的末期股利（「2020年建議末期股利」）。

2020年建議末期股利須經股東於2021年6月9日（星期三）舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實，並將於2021年7月9日（星期五）或前後支付予股東。

於本年報日期，董事會並不知悉有任何股東放棄或同意放棄任何股利安排。

業務回顧

有關本集團業務的公平回顧及本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年報第5至15頁的「管理層討論及分析」一節。對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「法律訴訟及合規情況」一節，有關本公司面臨的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。

環保政策及表現

本公司將不遲於本報告刊載後三個月，分別於本公司及聯交所網站內發佈環境、社會及管治報告。

財務摘要

本集團於最近四個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於本年報第128頁。

物業及設備

有關本集團截至2020年12月31日止年度物業及設備變動的詳情載於合併財務報表附註17。

銀行及其他借款

除截至2019年12月31日向第三方墊款（載於合併財務報表附註23）外，本集團於截至2020年12月31日並無任何貸款及借款。

股本

有關本公司截至2020年12月31日止年度股本變動的詳情載於合併財務報表附註25。

稅項寬免

本公司並未獲悉股東因其持有本公司股份而獲得任何稅項寬免。

儲備

本公司及本集團截至2020年12月31日止年度的儲備變動詳情載於合併權益變動表內。



可分派儲備

於2020年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可分派儲備包括保留盈利約人民幣21.8百萬元。

股票掛鈎協議

本公司概無於截至2020年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的任何協議的股票掛鈎協議。

與利益相關者的重要關係

僱員

於2020年12月31日，本集團合共擁有5,993名員工。於報告期內，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

客戶

本集團明白與客戶保持良好關係至關重要。本集團已制定內部政策及程序，以及時記錄、回應及追蹤客戶投訴及反饋，從而使本集團得以根據用戶體驗擴大本集團的服務範圍、完善其溝通方式及問題處理能力。

供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商及分包商保持緊密溝通，了解其意見與訴求並積極回應，從而加強業務合作關係。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔採購額百分比及本集團五大客戶應佔銷售額百分比均分別少於本集團總服務成本及總收益的30%。

董事

於截至2020年12月31日止年度至本年報日期的本公司董事為：

執行董事

朱宏戈先生(主席兼集團總裁)(於2020年6月11日獲委任)

牟立園女士(於2020年6月11日獲委任)

非執行董事

黃福清先生(於2020年6月11日獲委任)

龐博先生(於2020年6月11日獲委任)

獨立非執行董事

梁蘊旭女士(於2020年10月21日獲委任)

王惠敏先生(於2020年10月21日獲委任)

王國賢先生(於2020年10月21日獲委任)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載《企業管治守則》，朱宏戈先生、牟立園女士、黃福清先生、龐博先生、梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生將於股東週年大會上退任，均符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第16至20頁「董事及高級管理層」一節。

董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2020年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益；截至2020年12月31日止年度亦無董事或彼等的配偶或未滿18歲的子女享有可認購本公司證券的任何權利，亦無行使任何該等權利。



董事的服務合約

各執行董事已於2020年6月11日與本公司訂立服務合約，由上市日期起計為期三年，而該等服務合約可根據服務合約的條款終止。

各非執行董事已根據各自日期為2020年6月11日的委任書獲委任加入董事會，而各獨立非執行董事已根據各自日期為2020年10月21日的委任書獲委任加入董事會。各非執行董事及獨立非執行董事的初始任期為自上市日期起計三年，而有關委任可根據委任書的條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任的董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

各執行董事有權根據彼之服務合約收取基本薪金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。此外，彼有權享有酌情花紅（金額乃由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定）及其他福利（如社會保險及住房公積金）。

各非執行董事無權就其出任非執行董事一職而收取酬金及福利。獨立非執行董事有權根據彼之委任書收取董事袍金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。除董事袍金外，各獨立非執行董事預期不會就其各自出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金及福利。

董事薪酬

有關截至2020年12月31日止年度董事薪酬的詳情載於合併財務報表附註12。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條的要求就其獨立性出具的確認書。根據第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

不競爭契約

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契約（定義見招股章程）向本公司作出的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵守情況，並確認控股股東已於不競爭契約開始直至本報告日期期間遵照不競爭契約項下的所有承諾。

董事於競爭業務的權益

自上市日期起及直至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

董事於重大交易、安排及合約的權益

除本報告所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內或年末所訂立且對本集團業務屬重大的任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

獲准許彌償條文

根據組織章程細則，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級人員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏的任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。

本公司亦已為本集團董事及高級人員安排合適的董事及高級人員責任保險。

購股權計劃

本公司並無購股權計劃。

管理合約

截至2020年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。



董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊予以記錄的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

(a) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目 ⁽¹⁾	持股概約 百分比
朱宏戈先生	佳源國際	實益擁有人	64,000 (L)	0.002%

附註：

(1) 「L」代表董事於股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

就董事所知，截至2020年12月31日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的以下權益或淡倉：

主要股東名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行 股份總數 概約百分比 ⁽⁴⁾
創源控股有限公司（「創源控股」）	實益擁有人	450,000,000(L)	75.00%
佳源投資管理有限公司 （「佳源投資」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000(L)	75.00%
佳源國際 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000(L)	75.00%
明源集團投資有限公司 （「明源集團」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000(L)	75.00%
中國佳源控股集團有限公司 （「中國佳源」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	75.00%
Galaxy Emperor Limited （「Galaxy Emperor」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	75.00%
沈先生 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000(L)	75.00%
王新妹女士 ⁽³⁾	配偶權益	450,000,000(L)	75.00%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000(L)	5.35%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於本公司股份（「股份」）的好倉。
- (2) 於2020年12月31日，創源控股由佳源投資全資擁有，而佳源投資由佳源國際全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%的權益，並由沈先生以個人身份擁有約1.78%的權益。明源集團由中國佳源直接全資擁有，而中國佳源由Galaxy Emperor直接全資擁有。Galaxy Emperor由沈先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，佳源投資、佳源國際、明源集團、中國佳源、Galaxy Emperor及沈先生均被視為於創源控股擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 王新妹女士為沈先生的配偶。根據證券及期貨條例，王新妹女士被視作于沈先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 於2020年12月31日，本公司已發行股份總數為600,000,000股。

除上述所披露者外，於2020年12月31日，董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內的權益或淡倉。



關連交易

本集團於截至2020年12月31日止年度內與關聯方訂立若干關聯方交易，構成本集團的關連交易或持續關連交易，詳情載列於合併財務報表附註33中。彼等不構成上市規則項下須予公佈的關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立構成上市規則第14A章下持續關連交易的若干交易。需在本報告中予以披露的年內所有持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2020年12月31日止年度訂立的持續關聯交易的交易額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2020年 12月31日止 年度交易額 人民幣千元
獲豁免持續關連交易⁽¹⁾		
1. 佳源國際 ⁽³⁾	提供物業管理服務	4,836
2. 佳源國際 ⁽⁴⁾	提供增值服務	125
3. 佳源創盛 ⁽⁵⁾	提供物業管理服務	2,334
4. 湖南建鴻達房地產開發有限公司（「湖南建鴻達」） ⁽⁶⁾	提供物業管理服務	1,779
非獲豁免持續關連交易⁽²⁾		
5. 佳源國際 ⁽⁷⁾	提供服務	30,656
6. 佳源創盛 ⁽⁸⁾	提供服務	38,065

附註：

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

(2) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

- (3) 佳源國際為一家於2015年5月5日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，於2020年12月31日間接持有本公司已發行股本的75%。

2020年11月21日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「佳源國際集團」）訂立物業管理服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將就佳源國際集團開發的物業項目提供(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務。

截至2020年12月31日止年度的年度上限約為人民幣7.4百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣9.2百萬元及人民幣10.3百萬元。

- (4) 2020年11月21日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立增值服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將(a)為佳源國際集團的員工提供餐飲服務；及(b)為銷售停車位提供協助服務，包括為佳源國際集團提供營銷及廣告服務。

截至2020年12月31日止年度的年度上限約為人民幣1.6百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣3.1百萬元。

- (5) 佳源創盛為一家於1995年4月18日在中國成立的有限公司，由控股股東之一沈先生間接全資擁有。

2020年11月21日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「佳源創盛集團」）訂立物業管理服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將提供(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務。

截至2020年12月31日止年度的年度上限約為人民幣5.5百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣6.5百萬元及人民幣7.2百萬元。

- (6) 湖南建鴻達為一家於2001年8月29日在中國成立的有限公司，直接持有本公司間接非全資附屬公司湖南華冠物業服務有限公司35%的股權。

2020年11月21日，本公司與湖南建鴻達（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司，統稱「湖南建鴻達集團」）訂立物業管理服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將提供未售或已售但於交付日期之前經湖南建鴻達與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務。

截至2020年12月31日止年度的年度上限約為人民幣2.8百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣2.2百萬元及人民幣2.4百萬元。



- (7) 2020年11月21日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將就佳源國際集團開發的物業項目(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)在交付予業主前提供一次性清潔服務。

截至2020年12月31日止年度的年度上限約為人民幣34.2百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣36.8百萬元及人民幣39.8百萬元。

- (8) 2020年11月21日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理服務框架協議，期限自上市日期起至2022年12月31日止，據此，本集團將就佳源創盛集團開發的物業項目(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；及(b)為物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)在交付予業主前提供一次性清潔服務。

截至2020年12月31日止年度的年度上限約為人民幣38.2百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣41.0百萬元及人民幣44.2百萬元。

獨立非執行董事已確認，上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已向董事會呈交一份信函，確認並無得悉任何事情致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 未遵守本集團定價政策（倘該等交易涉及本集團提供貨品或服務）；
- (iii) 並未按照規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超過有關年度上限。

薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，對本公司就彼等的薪酬政策及薪酬待遇作出建議。

於截至2020年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島的法例並無有關優先購買權的規定，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

公眾持股量的充足性

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本報告日期，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

購入、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至2020年12月31日止期間，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

招股章程所述之超額配股權（「超額配股權」）部分已於2020年12月31日獲海通國際證券有限公司（作為穩定價格操作人）（定義見招股章程）就22,500,000股股份中的合共11,709,000股股份而行使，行使價為每股超額配發股份3.86港元，經扣除本公司應付的包銷佣金及其他估計開支後籌集了所得款項淨額約43.5百萬港元。該等超額配發股份已於2021年1月6日在聯交所主板開始上市及買賣。

除上文所披露者外，本集團報告期末後並無重要事項。

全球發售所得款項

本公司於2020年12月9日在聯交所主板上市並根據全球發售發行150,000,000股新股份。於2020年12月31日，海通國際證券有限公司，作為穩定價格操作人，就22,500,000股股份中的合共11,709,000股股份行使了部分超額配股權。超額配發股份已於2021年1月6日在聯交所主板開始上市及買賣。經扣除包銷費及佣金後，本公司自全球發售及部分行使超額配股權獲得所得款項淨額（「所得款項淨額」）分別約為517.5百萬港元及43.5百萬港元。

於2020年12月31日，本集團尚未動用所得款項淨額並預計本集團將按與招股章程內所述的相同方式動用所得款項淨額如下：

- 約70%將用作尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作；

董事會報告



- 約8%將用作豐富及拓展本公司的服務產品；
- 約12%將用作投資於智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗；
- 約10%將用作運營資金及其他一般公司用途。

有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的實施計劃。

審核委員會

本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績及經審核合併財務報表已由本公司的審核委員會審閱。審核委員會工作及其組成的資料載於本年報第34至第45頁的「企業管治報告」一節。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的本公司行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認自上市日期起及直至本報告日期彼等均已遵守標準守則所規定的交易標準。

企業管治

本公司企業管治慣例的詳情載於本年報「企業管治報告」。

核數師

截至2020年12月31日止年度的合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所（應於股東週年大會上退任）審核。將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司的核數師。

代表董事會

主席

朱宏戈

香港，2021年3月29日

企業管治報告

董事會欣然向股東呈報本公司截至2020年12月31日止年度的企業管治。

企業管治常規

本公司及其管理層致力維持良好的企業管治，著重於對全體股東秉持透明度、問責性及獨立性的原則。本公司相信，良好的企業管治對達致持續增長及提升股東價值實為重要。

本公司已採納上市規則附錄14所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基準。

本公司股份已自2020年12月9日（上市日期）起於聯交所主板上市。由於本公司於上市日期前不屬於上市公司，因此於上市日期前企業管治守則並不適用於本公司。企業管治守則適用於本公司，自上市日期起生效。自上市日期起直至本年報日期，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條者除外，有關詳情載列如下。

本公司參考企業管治的最新發展定期審閱其企業管治常規。董事將全力促使本公司持續遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易時的操守守則。

由於本公司股份於2020年12月9日前尚未於聯交所上市，因此於2020年12月9日前上市規則項下有關董事進行證券交易時須遵守標準守則的條文並不適用於本公司。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認彼等於自上市日期起至本年報刊發日期止期間均已遵守標準守則所規定的標準。

倘本公司獲悉本公司證券的任何受限制交易時段，本公司將提前通知其董事。



董事會

董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製本公司的年度財政預算及決算報告、制定有關溢利分派方案及行使組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。

董事會組成

於2020年12月31日，董事會由下列董事組成：

執行董事

朱宏戈先生 (主席兼集團總裁)

牟立園女士

非執行董事

黃福清先生

龐博先生

獨立非執行董事

梁蘊旭女士

王惠敏先生

王國賢先生

董事的履歷資料載於本年報第16至20頁「董事及高級管理層」一節。

除本報告所披露者外及就董事所深知、盡悉及確信，各董事與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

董事名單(按類別劃分)乃披露於本公司按照上市規則刊發的所有公司通訊中。一份界定董事的角色及職能的名單亦可於本公司網站<http://jy-fw.cn/>及聯交所網站上查閱。

主席兼集團總裁

根據上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，本公司主席及集團總裁的角色應有區分，且不應由同一人兼任。朱宏戈先生同時兼任本公司的主席及集團總裁。董事會認為，在朱宏戈先生的領導下，董事會高效運作，各司其職，及時討論各項關鍵及適當的事項。此外，由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，董事會有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為擁有足夠的保障設施以確保董事會權力充分平衡。然而，董事會應依據當時的情況，不時檢討董事會的架構及組成，以令本公司保持高標準的企業管治常規。

董事會將持續檢討並經考慮本集團的整體情況於適當時候考慮拆分主席及集團總裁之職務。

獨立非執行董事

自上市日期起直至2020年12月31日，本公司始終遵守上市規則的要求，擁有至少三名獨立非執行董事（至少佔董事會的三分之一），而其中至少一名擁有適當的專業資格或審計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事各自己確認其獨立性，且本公司認為按上市規則第3.13條所載獨立性指引彼等均屬獨立人士。

非執行董事及董事重選

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須有指定任期，並須接受重選，而守則條文第A.4.2條規定，所有獲委任填補臨時空缺的董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任，且每名董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

各董事均按指定任期（三年）獲委任，且須至少每三年輪值退任一次。組織章程細則規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事，（或如董事人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，致使每名董事於週年股東大會上須至少每三年輪值退任一次。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司、監督本集團的整體運營管理和戰略規劃、就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略以及集體負責透過指導及監管本公司事務推動其成功發展。董事會成員應以本公司利益作出客觀決定。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均為董事會帶來多個領域的寶貴業務經驗、知識及專長，確保其高效及有效地運作。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。



董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易（特別是或會涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調日常營運及業務管理的職責轉授予管理層。

董事的持續專業發展

董事須時刻了解身為本公司董事的職責並遵守本公司的行為操守、跟進業務活動及本公司發展。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職介紹，確保適當了解本公司業務及營運，並充分了解於上市規則及相關法定規定下的董事職責及責任。

董事須參與合適的持續專業發展，以提高及更新其知識及技能。本公司將會於適當時為董事安排內部講座，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓的守則條文第A.6.5條規定。於本年度，各董事於2020年6月11日參加培訓課程，內容涉及上市規則相關規定及香港上市公司董事職責，而各董事完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任。

董事會會議

所有例行董事會會議通知將於會議舉行前至少十四日送呈全體董事，讓其安排出席會議，並於例行董事會會議議程內載入所要討論的事宜。就其他董事會會議而言，本公司一般將發出合理通知。所有董事委員會會議須發出至少十四日的通知，惟獲有關董事委員會所有成員豁免發出有關通知則除外。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少三日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會／將會詳盡記錄以包括董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定董事會應定期舉行會議，而每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。本公司剛於上市日期上市，故上市日期至2020年12月31日期間並無舉行董事會會議。繼2020年年底後及直至本年報日期止，於2021年3月18日及2021年3月29日舉行過兩次董事會會議。全體董事均出席該等董事會會議。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均制定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站登載，並可應股東要求而提供。

各董事委員會的成員大多數為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2頁的「公司資料」。

審核委員會

審核委員會已於2020年10月21日成立，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段訂立書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即王國賢先生、梁蘊旭女士及王惠敏先生，彼等均為獨立非執行董事。王國賢先生為審核委員會主席及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但不限於(i)審查及監督本公司的財務申報程序、風險管理及內部控制系統及內部審核職能；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

本公司剛於上市日期上市，故上市日期至2020年12月31日期間並無舉行審核委員會會議。於2021年3月29日舉行過一次審核委員會會議，以審閱年度財務業績及報告、主要內部審計事宜、重新委聘外部核數師、相關工作範圍及本集團風險管理及內部控制系統的有效性。全體審核委員會成員均已出席會議。

薪酬委員會

薪酬委員會已於2020年10月21日成立，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B.1段訂立書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即梁蘊旭女士、王惠敏先生和龐博先生。梁蘊旭女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及審查關於董事和高級管理層薪酬的政策和結構並就此向董事會提供建議，並就設立與制定該等薪酬的政策有關的正式、透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參照董事不時議決的企業目標及宗旨，審查及批准管理人員的薪酬建議。

本公司剛於上市日期上市，故上市日期至2020年12月31日期間並無舉行薪酬委員會會議。

提名委員會

提名委員會已於2020年10月21日成立，並根據企業管治守則第A.5段訂立書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即朱宏戈先生、王國賢先生和梁蘊旭女士。朱宏戈先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出推薦意見；(ii)識別、甄選董事候選人或就董事候選人的選擇向董事會提出推薦意見，並確保董事會成員的多樣性；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就與董事的任命、重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的相關事宜向董事會提出推薦意見。

本公司剛於上市日期上市，故上市日期至2020年12月31日期間並無舉行提名委員會會議。

董事會多元化政策

本公司承認擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，旨在根據本集團的情況不時實現董事會成員之間適當程度的多元化。總而言之，董事會多元化政策規定，在考慮提名和任命董事時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多元化的視角，包括但不限於技能、知識、專業經驗和資格、文化和教育背景、年齡、性別以及候選人有望為董事會帶來的潛在貢獻，以便更好地滿足本公司的需求和發展。董事會的所有任命均以用人唯才為原則，根據客觀標準考慮候選人，並會充分考慮多元化對董事會的好處。

提名委員會負責不時審查董事會多元化政策，以確保其持續有效。目前，提名委員會認為董事會的成員多元化程度充足，且董事會尚未制定任何可計量目標。

高級管理層薪酬

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條，高級管理層成員截至2020年12月31日止年度的薪酬載列如下：

薪酬組別（人民幣）	人數
300,000 – 650,000	4
650,001 – 1,000,000	1



企業管治職能

董事會（在審核委員會的協助下）負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職能，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告中的披露。

截至2020年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

董事提名標準及程序

董事會已將其挑選及委任董事的職責及權限轉授予本公司提名委員會。

於物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的資格、技能、知識、經驗、獨立性及其他相關必要標準，以配合公司戰略及實現董事會多元化。提名委員會的推薦意見隨後將提供予董事會以作出決策。

風險管理及內部控制

本公司於營運期間面臨諸多風險。本公司已經建立風險管理系統，並制定相關政策、程序及計劃，以就實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。

本公司風險評估主要經過確立風險管理理念和風險接受程度、目標制定、風險識別、風險分析和風險對策等五個基本程序來進行。本公司會根據風險分析的結果，結合風險發生的原因以及承受度，權衡風險與收益，選擇風險應對方案：規避風險、接受風險、減少風險或分擔風險。本公司會根據風險應對策略，針對各類風險或每一項重大風險制定風險管理方案。方案一般包括風險解決的具體目標、所需的組織領導、所涉及的管理及業務流程、所需的條件及手段等資源、風險事件發生前、中、後所採取的具體應對措施以及風險管理工具。

本公司下屬各分公司為風險管理的第一道防線，是風險管理運行的執行機構，負責風險管理體系的建設、實施及維護工作，並嚴格按照本公司要求開展相應的工作。本公司各職能管理部門與法務部（風控職能）為風險管理的第二道防線。內審部（風控職能）作為風險管理與內部控制工作的歸口管理部門，負責制定風險管理戰略及規劃、編寫風險管理與內部控制工作計劃、組織推動風險管理與內部控制工作的開展、編製年度風險管理報告、檢查評價下屬單位風險管理與內部控制開展情況、跟進本公司高風險業務和重要風險的風險管理措施，並及時向本公司風險管理委員會匯報。本公司內審部（內審職能）為風險管理的第三道防線，獨立地對本公司運營管理進行監督、評價和審計。

本公司已制定合理、有效的內部控制措施，包括：

- (i) 建立內部控制崗位授權制度。對內部控制所涉及的各崗位明確規定授權的對象、條件、範圍和額度等，任何組織和個人不得超越授權做出風險性決定；
- (ii) 建立內部控制報告制度。明確規定報告人與接受報告人，報告的時間、內容、頻率、傳遞路線、負責處理報告的部門和人員等；
- (iii) 建立內部控制批准制度。對內部控制所涉及的重要事項，明確規定批准的程序、條件、範圍和額度、必備文件以及有權批准的部門和人員及其相應責任；
- (iv) 建立內部控制責任制度。按照權利、義務和責任相統一的原則，明確規定各有關部門和業務單位、崗位、人員應負的責任和獎懲制度；
- (v) 建立內部控制審計檢查制度。結合內部控制的有關要求、方法、標準與流程，明確規定審計檢查的對象、內容、方式和負責審計檢查的部門等。

風險管理系統及內部控制措施旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，並僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。



董事會負責持續監察及管理與業務有關的風險，維持本公司充足及有效的風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討該等系統的有效性。董事會已透過審核委員會檢討並信納本公司風險管理及內部控制系統的有效性，包括資源的充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司會計及財務申報職能的預算。董事會認為，該等系統整體而言為有效及足夠。

董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表的職責。本公司高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的聲明載於本年報第46至50頁的獨立核數師報告內。

核數師薪酬

截至2020年12月31日止年度，就獲提供的審核服務及非審核服務而已付或應付本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的薪酬概述如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	2,280
非審核服務	100
總計	2,380

上述非審計服務包括對業績公告及持續關連交易履行的協定程序工作。

核數師亦為上市的申報會計師並提供有關上市的其他非審計服務。已就為本公司發行及上市股份提供之服務支付及應付合共人民幣5.0百萬元，並已納入發行股份成本及上市開支（如適用）。

公司秘書

陳宇軒先生為本公司公司秘書，負責監督本集團的財務、會計及公司秘書事宜，並確保董事會政策及程序，以及適用法律、規則及法規獲遵從。本公司公司秘書的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。陳先生已於截至2020年12月31日止年度遵守上市規則第3.29條的相關專業培訓規定。

股東權利

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜（包括選舉個別董事）於股東大會提呈獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果將於各股東大會結束後分別在本公司及聯交所的網站上刊載。

召開股東特別大會（「股東特別大會」）及提呈決議案

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本（具本公司股東大會的投票權）十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起計二十一日內，董事會沒有開展召開有關大會的程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會的缺失而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室
 （收件人：董事會）
電郵： jyfw@jy-fw.cn

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢（視情況而定）的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及身份證明文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。



與股東溝通及投資者關係

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業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事（或彼等的代表（倘適用））可出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

由於本公司剛於上市日期上市，上市日期至2020年12月31日期間並無舉行股東大會。

與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股利派付採納一項股利政策。本公司並無任何預設股利派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股利政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股利，而就任何財政年度宣派的任何末期股利均須於取得股東批准後方可作實。

章程文件

根據本公司唯一股東於2020年10月21日通過的特別決議案，經修訂及重列的組織章程大綱及細則於2020年10月21日採納（於上市日期生效）。

經修訂及重列的組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站閱覽。



羅兵咸永道

致佳源服務控股有限公司之股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

佳源服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第51至127頁的合併財務報表,包括:

- 於2020年12月31日的合併財務狀況表;
- 截至該日止年度的合併全面收益表;
- 截至該日止年度的合併權益變動表;
- 截至該日止年度的合併現金流量表;及
- 合併財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量,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布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併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合併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與評估貿易應收款項的預期信貸虧損有關。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估貿易應收款項的預期信貸虧損

請參閱合併財務報表附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註23「貿易及其他應收款項」。

於2020年12月31日，貿易應收款項總額為人民幣243,213,000元，約佔 貴集團總資產的26%。管理層已估計貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並對於2020年12月31日的貿易應收款項總額作出虧損撥備人民幣29,875,000元。

管理層已根據估計違約風險和預期信貸虧損率而對貿易應收款項的預期信貸虧損進行估算。在作出有關估計及選擇預期信貸虧損計算採用的數據時，管理層會根據客戶的結算歷史、主要客戶的財務狀況以及前瞻性資料應用判斷。

鑒於所用方法的複雜性及所用重大假設的主觀性，我們視該領域為關鍵審計事項，此乃由於貿易應收款項結餘的大小以及相關預期信貸虧損估計中涉及的重大判斷及估計。

我們了解管理層估計貿易應收款項的預期信貸虧損所用的內部控制和程序以及通過考慮估計的不確定性程度和複雜性、客觀性以評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們評估及測試管理層所採用與估計預期信貸虧損有關的主要控制措施。

我們基於了解 貴集團業務及信貸控制程序及貿易應收款項的信貸風險特徵評估管理層所採納的預期信貸虧損撥備計提方法是否適當。

我們透過追溯銷售發票及收據抽查測試貿易應收款項的賬齡分析的準確性。

我們通過考慮過往收款資料及客戶歷史違約率，評估其估計違約風險及估計預期信貸虧損率是否合理。

我們通過檢查相關資料來評估主要客戶的財務狀況，並參考我們對 貴集團業務及行業以及外部宏觀經濟數據的了解以評估管理層對前瞻性資料進行評估的適當性。

我們檢查預期信貸虧損計算的準確度。

基於上述，我們認為管理層及就評估貿易應收款項的預期信貸虧損作出的重大判斷及估計、方法及所用的重大假設有適當的證據支持。

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，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對合併財務報表的審計，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合併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。

董事及審核委員會就合併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合併財務報表，並對其認為為使合併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。

在擬備合併財務報表時，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。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併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合併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。
- 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合併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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併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，以便對合併財務報表發表意見。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，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月29日

合併全面收益表

	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	615,096	454,891
服務及銷售成本	10	<u>(427,970)</u>	<u>(346,197)</u>
毛利		187,126	108,694
其他收入及支出淨額	8	4,746	1,715
其他收益及虧損淨額	9	434	–
金融資產減值虧損	3.1	(9,615)	(4,942)
銷售及營銷開支	10	(10,041)	(7,400)
行政開支	10	(71,042)	(29,313)
融資成本	13	(119)	(19)
應佔以權益法入賬的投資業績	20	<u>1,318</u>	<u>(431)</u>
除稅前利潤		102,807	68,304
所得稅開支	14	<u>(32,839)</u>	<u>(18,090)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>69,968</u></u>	<u><u>50,214</u></u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
– 本公司擁有人		65,426	50,214
– 非控股權益		<u>4,542</u>	<u>–</u>
		<u><u>69,968</u></u>	<u><u>50,214</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣表示)			
– 基本	15	<u><u>0.14</u></u>	<u><u>0.11</u></u>
– 攤薄	15	<u><u>0.14</u></u>	<u><u>0.11</u></u>

第56至127頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	17	18,847	14,633
使用權資產	18	2,323	2,831
無形資產	19	34,186	35,683
以權益法入賬的投資	20	1,838	6,524
遞延所得稅資產	29	17,815	11,285
		<u>75,009</u>	<u>70,956</u>
流動資產			
存貨	22	501	880
貿易及其他應收款項	23	246,483	738,439
受限制銀行存款	24	1,219	1,559
現金及現金等價物	24	617,771	37,644
		<u>865,974</u>	<u>778,522</u>
資產總值		<u><u>940,983</u></u>	<u><u>849,478</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	5,128	—
儲備	26	496,055	151,148
		<u>501,183</u>	<u>151,148</u>
非控股權益	27	<u>17,056</u>	<u>10,157</u>
權益總額		<u><u>518,239</u></u>	<u><u>161,305</u></u>

合併財務狀況表

	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		384	1,187
遞延所得稅負債	29	4,445	5,207
		<u>4,829</u>	<u>6,394</u>
流動負債			
合約負債	7	88,232	77,326
貿易及其他應付款項	28	305,472	576,565
租賃負債		1,707	1,336
即期所得稅負債		22,504	26,552
		<u>417,915</u>	<u>681,779</u>
負債總額		<u>422,744</u>	<u>688,173</u>
權益及負債總額		<u>940,983</u>	<u>849,478</u>

第56至127頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

第51至127頁的合併財務報表已於2021年3月29日獲董事會批准並由以下董事代表簽署：

朱宏戈先生
董事

牟立園女士
董事

合併權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘		-	151,148	151,148	10,157	161,305
全面收益						
年內利潤		-	65,426	65,426	4,542	69,968
與擁有人以其 擁有人身份進行的交易：						
已付股利	16	-	(170,000)	(170,000)	(3,500)	(173,500)
資本化發行	25	3,866	(3,866)	-	-	-
發行股份	25	1,262	485,702	486,964	-	486,964
股份發行成本	26	-	(32,355)	(32,355)	-	(32,355)
收購一家附屬公司	32	-	-	-	5,857	5,857
與擁有人進行的交易總額		5,128	279,481	284,609	2,357	286,966
於2020年12月31日的結餘		<u>5,128</u>	<u>496,055</u>	<u>501,183</u>	<u>17,056</u>	<u>518,239</u>
於2019年1月1日的結餘		-	100,934	100,934	-	100,934
全面收益						
年內利潤		-	50,214	50,214	-	50,214
與擁有人以其 擁有人身份進行的交易：						
收購一家附屬公司		-	-	-	10,157	10,157
於2019年12月31日的結餘		<u>-</u>	<u>151,148</u>	<u>151,148</u>	<u>10,157</u>	<u>161,305</u>

第56至127頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

合併現金流量表

	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
經營活動現金流量			
經營所得現金	30(a)	93,476	68,158
已付所得稅		(44,466)	(16,428)
經營活動所得現金淨額		49,010	51,730
投資活動現金流量			
購買物業及設備	17	(9,267)	(9,420)
購買無形資產	19	(1,856)	–
收購附屬公司，扣除(所付)／所得現金	30(d)	(24,665)	6,431
出售物業及設備所得款項	30(b)	488	953
關聯方還款		516,782	216,459
向關聯方墊款		(277,097)	(217,625)
合營企業投資付款		–	(5,355)
向一名第三方墊款		–	(38,542)
一名第三方還款		38,542	–
已收利息		241	48
投資活動所得／(所用)現金淨額		243,168	(47,051)
融資活動現金流量			
租賃付款		(2,700)	(402)
關聯方墊款		–	300,000
收購浙江佳源服務	33(c)(i)	–	(300,000)
當時股東出資	33(c)(i)	300,000	–
償還關聯方款項		(300,000)	–
已付一名股東的股利	16	(170,000)	–
已付非控股權益的股利		(3,500)	–
發行新股份所得款項	25(d)	486,964	–
股份發行成本	26(a)	(21,847)	–
融資活動所得／(所用)現金淨額		288,917	(402)
現金及現金等價物增加淨額		581,095	4,277
年初現金及現金等價物		37,644	33,367
現金及現金等價物的匯兌虧損		(968)	–
年末現金及現金等價物		617,771	37,644

第56至127頁的附註為該等合併財務報表的一部分。

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

佳源服務控股有限公司（「本公司」）於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於2020年12月9日，本公司股份通過首次公開發售在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務（「上市業務」）。

本公司的中間控股公司佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）為一家於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。佳源國際的最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

除非另有說明，截至2020年12月31日止年度的該等合併財務報表均以人民幣（「人民幣」）呈列。該等合併財務報表已於2021年3月29日獲董事會批准刊發。

1.2 本集團的歷史及重組

於本公司註冊成立及下述重組完成之前，上市業務乃通過浙江佳源物業服務集團有限公司（「浙江佳源服務」）及其中國附屬公司進行經營。浙江佳源服務乃由創源發展有限公司（「創源發展」）間接擁有，創源發展為創源控股有限公司（「創源控股」）的附屬公司，而後者由佳源國際間接擁有。

合併財務報表附註

1 一般資料及重組(續)

1.2 本集團的歷史及重組(續)

重組

為籌備上市，從事上市業務的創源發展及其附屬公司通過重組(「重組」)的方式轉讓給本公司。重組主要涉及以下內容：

- 本公司於2020年3月5日註冊成立後，按面值向初始認購人發行一股繳足普通股並於同日將該股股份按面值轉讓給創源控股(佳源國際的附屬公司)。於有關轉讓完成後，本公司由創源控股全資擁有。
- 於2020年4月9日，本公司自創源控股收購創源發展的全部股權，代價為向創源控股配發及發行99股每股面值0.01港元(「港元」)的本公司普通股股份。於股份配發及發行完成後，創源發展由本公司全資擁有。

於重組完成後，本公司成為創源發展及本集團現時旗下公司之控股公司。

1.3 公開發售及上市

於2020年12月9日上市後，本公司按每股3.86港元的價格向公眾人士發行150,000,000股每股面值0.01港元的新普通股(「公開發售」)，募集所得款項總額為579,000,000港元(相當於約人民幣486,964,000元)。

於2021年1月6日，本公司根據與公開發售同時授予的超額配股權按每股3.86港元的價格向公眾人士發行11,709,000股每股面值0.01港元的普通股，發行所得款項總額為45,197,000港元(相當於約人民幣37,513,000元)。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製合併財務報表所採用之主要會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列年度。合併財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）而編製。

2.1 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會（「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」）編製的合併財務報表。合併財務報表亦遵守香港公司條例第622章的披露規定。合併財務報表已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對合併財務報表屬重大的領域披露於附註4。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 新訂及經修訂準則

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已應用於2020年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

下文新訂或經修訂會計準則以及現有準則的修訂本及詮釋已頒佈但於本年度尚未生效，而本集團亦未提前採納。

		於下列日期或之後 開始的財政年度生效
香港財務報告準則 第16號之修訂本	COVID-19相關的租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則 第16號之修訂本	利率基準改革 – 第二期	2021年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併之合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則 第3號之修訂本	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂本	用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂本	履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進	2018-2020年周期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表 – 借款人對 包含按要求償還條款之 定期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則 第28號之修訂本	投資者與其聯營公司 或合營企業之間的 資產出售或注資	待釐定

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 新訂及經修訂準則(續)

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則以及詮釋(續)

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、該等修訂本以及詮釋的影響，當中若干內容與本集團的業務相關。根據本公司董事所作的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 合併原則及權益會計處理

2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，本集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬，並於控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團採用收購會計法對業務合併進行入賬(請參閱附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與本集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中另行列示。

2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。對聯營公司的投資初始按成本確認，後續採用權益會計法入賬。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

2.2.3 共同安排

對共同安排的投資依據各投資者的合同權利及義務分為共同經營或合營企業。本集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業初始按成本確認，後續採用權益會計法入賬。

2.2.4 權益法

根據權益會計法，於合營企業及聯營公司的權益初始按成本確認，並隨後作出調整以確認本集團分佔合營企業及聯營公司損益的收購後損益，及本集團分佔合營企業及聯營公司於其他全面收益的其他全面收益的變動。當本集團分佔合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其於合營企業及聯營公司的權益(包括實質上構成本集團於合營企業及聯營公司的淨投資一部分的任何長期權益)，除非本集團已產生責任或已代表合營企業及聯營公司付款，否則本集團不會進一步確認虧損。已收或應收聯營公司及合營企業的股利確認為投資賬面值減少。

本集團於各報告日期釐定對合營企業及聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如投資已減值，本集團則會計算減值，金額為合營企業及聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額，並在合併全面收益表中確認於「應佔以權益法入賬的投資業績」旁。

本集團與其合營企業及聯營公司之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於合營企業及聯營公司的權益為限對銷。除非有證據顯示交易所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。對合營企業及聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計處理(續)

2.2.5 附屬公司、合營企業及聯營公司所有權權益變動

本集團將不會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。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益按其公允價值重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業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，過往於其他全面收益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。這可能意味著過往於其他全面收益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。

倘於一家合營企業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，則過往於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

2.3.1 非共同控制下的業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬。業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為本集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、本集團所產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在合併全面收益表內確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎支付的安排或為替代前者而訂立的本集團以股份為基礎支付的安排相關的負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽以所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值之總和，差額即時於合併全面收益表內確認為折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公允價值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

2.3.2 涉及共同控制下業務的業務合併會計處理

合併財務報表包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已經合併入賬。

合併業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值合併入賬。於發生共同控制合併時，概不確認任何商譽或折價收購收益金額。

合併全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績。

於合併財務報表內呈列可比金額，猶如該等業務已於前一報告期初或業務於首次受共同控制之時(以較短期間為準)已合併入賬。合併財務報表包括於呈列年度內上市業務管理層所管理的實體。該等活動與所有集團內公司間結餘及本集團內對銷的交易合併入賬。

2.3.3 收購未構成一項業務的附屬公司

若本集團收購一組資產及負債，而有關資產及負債並不構成一項業務，則本集團首先會於購買日期按當中金融資產／金融負債各自的公允價值將購買價格分配至該等資產／負債，隨後根據其他可識別資產及負債的公允價值將餘下購買價格分配至該等資產及負債，以此識別並確認所收購的單項可識別資產及所承擔的負債。有關交易並不產生商譽或折價收購收益。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

當收到於附屬公司的投資的股利時，而股利超過附屬公司在宣派股利期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在合併財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者(「首席營運決策者」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已確定為作出策略決定的本公司執行董事。本集團客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶(統稱為「客戶」)且彼等均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。上述交易結算過程中以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣性資產和負債時出現的匯兌收益及虧損均於合併全面收益表中確認。

匯兌收益及虧損於合併全面收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

(c) 集團公司

所有集團實體若其功能性貨幣與呈列貨幣不同(各實體均無極高通脹經濟之貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 呈列於每份財務狀況表之資產及負債均按該財務狀況表結算日之收市匯率換算
- 每份全面收益表之收入及開支項目乃按平均匯率換算(除非其對交易日通行匯率之累計影響並非一個合理的接近匯率；在此情況下，收入及開支乃按交易當日換算)；及
- 所有兌換差異乃於其他全面收益中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 租賃

本集團為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理明確將行使該選擇權)；及
- 若租期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定續期選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，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具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

本集團的使用權資產包括各項物業租賃。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用土地的權利支付的代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於為本集團在中國使用土地而授出的相關土地使用權證書所載租期內計算，並於合併全面收益表內扣除。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.8 物業及設備

物業及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(如適用)。更換部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在合併全面收益表內扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

若資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值將實時撇減至其可收回金額。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他收益及虧損」中確認。

2.9 無形資產

(a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽指已轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及被收購方的任何過往股權於收購當日的公允價值超出所收購的可識別資產淨值公允價值的部分。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各個單位或單位組別指實體就內部管理而言監察商譽的最低層級。商譽乃於經營分部層面監察。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 無形資產(續)

(b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期內採用直線法計算。根據歷史續約模式及本集團之最佳估計，本集團確定物業管理合約之可使用年期為3至6年。

(c) 軟件

購入的軟件根據購買及使用該特定軟件所引起的成本予以資本化。該等成本按其10年估計可使用年期攤銷。

2.10 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產按有獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.11 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量(包括公允價值變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

(i) 分類(續)

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初步確認時是否不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

本集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才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在交易日予以確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

初始確認時，本集團按金融資產的公允價值加(倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產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在合併全面收益表內支銷。

債務工具

債務工具的后續計量視乎本集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具(續)

- 以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之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表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由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於合併全面收益表內確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

權益工具

本集團後續以公允價值計量所有權益投資。本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公允價值收益及虧損，公允價值收益及虧損後續不予重新分類至合併全面收益表。當本集團確立收取股利款項的權利時，該等投資的股利繼續於「其他收入」確認。

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用的減值方法取決於是否存在信貸風險顯著增加。進一步詳情請參閱附註3.1.2。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.12 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬按淨值結算，或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於正常業務過程中及本公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

2.13 存貨

存貨包括商品及消費品，其乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減適用可變銷售開支。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就所提供服務及已售商品而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或如時間更長，則在正常營運周期內)，其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。本集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團對貿易應收款項及其他應收款項會計處理的進一步資料以及本集團減值政策的說明，請分別參閱附註2.11及附註3.1.2。

2.15 現金及現金等價物

就於合併現金流量表之列報而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權的增量成本在權益內作為所得款項的扣減項目(除稅後)列示。

2 主要會計政策概要(續)

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供貨商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長,則在業務正常營運周期內)到期,則分類為流動負債。否則,彼等呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項,有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅於合併全面收益表確認,惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按於報告期末在司法管轄區(本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的地方)已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於合併財務報表的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易(不包括業務合併)的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅利潤或損失，則有關遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

僅於可能出現未來應課稅款項可利用暫時差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

倘公司能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可執行權利將即期所得稅資產與負債抵銷，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機構時，則遞延所得稅資產與負債可予抵銷。在實體有執行抵銷的法定權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，即期所得稅資產與稅項負債會抵銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國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其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 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多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。本集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時支銷。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能需要資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能需要資源流出。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性較低，仍會確認撥備。

撥備根據履行按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率的責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.21 或有負債及或有資產

或有負債乃因過往事件而可能承擔之責任，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非本集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。由於無須動用經濟資源，或無法可靠衡量所承擔之數額，故其亦為因過往事件而可能承擔但尚未確認之現時責任。

或有負債雖未予以確認，但在合併財務報表附註內予以披露。當資源動用之可能性發生變動，致使可能出現資源流出情況時，其將會確認為撥備。

或有資產指因過往事件而可能產生的資產，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非本集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。

或有資產雖未予以確認，惟會於經濟利益可能流入時在合併財務報表附註內予以披露。倘可實質確認流入，該資產將予以確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 收入確認

本集團提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價的可收回性得到合理保證的會計期間確認。

當合約一方已履約時，本集團根據本集團的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團向客戶轉移服務而收取代價的權利。取得合約的增量成本(若可收回)作資本化處理，並於「合約資產」下呈列為資產，隨後於相關收入確認時予以攤銷。

如客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶提供服務前，本集團在收到付款或錄得應收款項時(以較早者為準)，將該金額呈列為合約負債。

當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(a) 物業管理服務

本集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按本集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(本集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言，本集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金(按已收或應收客戶的物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

合併財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.22 收入確認(續)

(b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。本集團預先與客戶協議各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

(c) 社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言，收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲)，在本集團交付商品及向客戶提供餐飲服務時確認收入。

2.23 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.24 政府補助

政府補助在合理保證會收到補助且本集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補助的成本相應入賬的期間在合併全面收益表內確認。

2.25 股利分派

向股東分派的股利於股東或董事(如適用)批准股利期間在財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之活動承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預測性，務求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的全部收入均以人民幣收款，且大部分開支亦以人民幣計值。

本集團持有外幣存款，故面對匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於2020年12月31日，本集團持有外幣計值現金及現金等價物，致使本集團面對外幣風險，而敞口主要集中於港元（「港元」）。

本集團以外幣計值的貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以港元計值的現金及現金等價物	465,040	—

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表詳述人民幣兌有關外幣升值及貶值5%時本集團的敏感度。5%乃內部向主要管理人員報告外匯風險時所用的敏感度率，且指管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析包括本集團於報告期末的外幣現金及現金等價物。

	港元影響	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內除稅前利潤變動	<u>23,252</u>	<u>—</u>

(ii) 利率風險

本集團面臨與來自關聯方及第三方的其他應收款項有關的公允價值利率風險。本集團亦面臨與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。管理層會監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。本公司董事認為公允價值利率風險和現金流量利率風險不重大。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險

信貸風險指由於債務人或者交易對手不能履行合約義務，或者信貸狀況出現不利變動而造成損失的風險。本集團面臨有關其受限制銀行存款、現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值是本集團與金融資產有關的最大信貸風險敞口。

本集團預期不會因受限制銀行存款以及現金及現金等價物而產生重大信貸風險，因為該等存款主要存放於信用評級較高的國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預期不會因該等交易對手不履約而造成任何重大損失。

貿易及其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序進行管理。就貿易及其他應收款項而言，本集團已制定政策，以確保向具有合適信貸記錄的客戶提供服務。就貿易及其他應收款項而言，本集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。本集團定期審閱每筆獨立應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損撥備。

(a) 減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定，採用預期信貸虧損模型制定受限制銀行存款、現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項的信貸虧損。

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

本集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。其考慮可用的前瞻性信息。特別是會納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化，預計將導致客戶履行義務的能力發生重大變化
- 個別房地產開發商的經營業績出現實際或預期的重大變化
- 客戶的預期表現和行為發生重大變化

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

有關本集團預期信貸虧損模型的假設之概要如下：

類別	本集團的類別定義	預期信貸虧損撥備確認基準
表現良好	客戶的違約風險低， 具有穩健的能力滿足合約現金流量	12個月預期虧損。 若資產的預期存續期 少於12個月，預期虧損 按其預期存續期計量
表現欠佳	信貸風險顯著增加的應收款項； 若利息及／或本金償還逾期， 認為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
表現不良	利息及／或本金償還逾期， 或客戶很有可能進入破產	全期預期虧損
撇銷	利息及／或本金償還逾期， 且不存在收回的合理預期	撇銷資產

下表詳述本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估。

	內部信用評級	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值	
			於2020年 人民幣千元	於2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產				
受限制銀行存款	表現良好	12個月預期信貸虧損	1,219	1,559
現金及現金等價物	表現良好	12個月預期信貸虧損	617,771	37,644
貿易應收款項	表現良好	全期預期信貸虧損	243,213	146,279
其他應收款項	表現良好	12個月預期信貸虧損	28,374	604,452

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(i) 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

就受限制銀行存款以及現金及現金等價物而言，本集團參考有關銀行的外部信用評級釐定預期信貸虧損。已確認的減值虧損並不重大。

(ii) 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號內的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。本集團採用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

貿易應收款項分類如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收獨立第三方	167,896	109,349
應收關聯方(附註33)	75,317	36,930
	<u>243,213</u>	<u>146,279</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對貿易應收款項應用全期預期信貸虧損撥備。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

應收獨立第三方的貿易應收款項：

為了計量預期信貸虧損，應收獨立第三方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵和逾期天數進行分類。

預期虧損率乃基於年度結束日期之前60個月期間內服務的付款情況。歷史虧損率已作調整，以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。

應收獨立第三方的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

	於2020年12月31日								
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
預期虧損率	6.6%	6.6%	6.6%	33.8%	90.2%	98.7%	99.7%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	48,092	40,668	40,215	25,714	4,607	4,251	2,066	2,283	167,896
虧損撥備(人民幣千元)	<u>3,152</u>	<u>2,665</u>	<u>2,636</u>	<u>8,696</u>	<u>4,155</u>	<u>4,196</u>	<u>2,059</u>	<u>2,283</u>	<u>29,842</u>

	於2019年12月31日								
	0-60天	61-180天	181-365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
預期虧損率	5.8%	5.8%	5.8%	33.3%	88.9%	98.2%	99.4%	100.0%	
總賬面值(人民幣千元)	21,175	11,269	53,353	10,615	6,558	3,363	1,703	1,313	109,349
虧損撥備(人民幣千元)	<u>1,228</u>	<u>654</u>	<u>3,094</u>	<u>3,535</u>	<u>5,829</u>	<u>3,302</u>	<u>1,693</u>	<u>1,313</u>	<u>20,648</u>

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

應收關聯方的貿易應收款項：

為了計量預期信貸虧損，應收關聯方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵進行分類。本集團釐定預期信貸虧損時參考外部信用評級，並調整評級以反映影響關聯方結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。於截至2020年12月31日止年度確認的應收關聯方的貿易應收款項預期信貸虧損為人民幣33,000元(2019年：無)。

貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	應收獨立第三方		應收關聯方		總計	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
	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
於年初	20,648	15,732	-	-	20,648	15,732
確認的虧損撥備	9,194	4,942	33	-	9,227	4,942
按不可收回撇銷 的應收款項	-	(26)	-	-	-	(26)
於年末	<u>29,842</u>	<u>20,648</u>	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>29,875</u>	<u>20,648</u>

於2020年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣243,213,000元(2019年：人民幣146,279,000元)，因此最大敞口損失為人民幣213,338,000元及(2019年：人民幣125,631,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(a) 減值評估(續)

(iii) 其他應收款項

就其他應收款項而言，為進行內部信貸風險管理，本集團採用過期資料評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

本集團採用香港財務報告準則第9號的第三階段方法計量預期信貸虧損。其他應收款項包括按金及代客戶付款、應收關聯方款項、向一名第三方墊款等。其他應收款項減值計量為12個月預期信貸虧損，視乎應收款項的信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	-	-
確認的虧損撥備	388	-
於年末	388	-

於2020年12月31日，其他應收款項的總賬面值為人民幣28,374,000元（2019年：人民幣604,452,000元），因此最大敞口損失為人民幣27,986,000元（2019年：人民幣604,452,000元）。

合併財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

為了管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將本集團的金融負債分析為相關的到期類別。

	應要求 或少於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	總未貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	205,155	-	-	205,155	205,155
租賃負債	1,707	380	94	2,181	2,091
	<u>206,862</u>	<u>380</u>	<u>94</u>	<u>207,336</u>	<u>207,246</u>

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險(續)

	應要求			總未貼現	
	或少於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	現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	497,941	—	—	497,941	497,941
租賃負債	1,336	1,279	—	2,615	2,523
	<u>499,277</u>	<u>1,279</u>	<u>—</u>	<u>500,556</u>	<u>500,464</u>

3.2 公允價值估計

由於有關資產和負債期限較短，本集團金融資產和負債的賬面值與其公允價值相若。

3.3 資本管理

本集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股利金額、發行新股份或要求業主供款。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款減現金及現金等價物以及受限制銀行存款計算。資本總額按合併財務狀況表所示的「權益總額」計算。於2020年及2019年12月31日，本集團處於淨現金狀況。

合併財務報表附註

4 關鍵會計估計及判斷

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所產生會計估計絕少與有關實際結果相同。涉及導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出大幅調整之重大風險之估計及假設論述如下。

(a) 貿易應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約風險估計及預期信貸虧損率就貿易應收款項作出撥備。在作出有關估計及選擇用於預期信貸虧損計算的輸入數據時，本集團會根據本集團的客戶結算歷史及財務狀況以及前瞻性資料（包括行業以及外部宏觀經濟數據）作出判斷。

若預期與初始估計不同，有關差異將影響該等估計變動期間的貿易及其他應收款項的賬面值以及相關虧損撥備。有關關鍵假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註3.1.2。

(b) 商譽減值評估

管理層通過根據使用價值計算確定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，評估商譽的減值。商譽減值評估涉及重大判斷和估計，包括採用估值方法以及估值中使用主要假設。就商譽而言，不論是否有任何減值，其可收回金額均於每年進行估算。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。所使用主要假設之詳情載於附註19。

(c) 即期及遞延所得稅

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

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確認為本公司的執行董事。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。主要經營決策者將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，本公司的主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於有關年度的所有收入均在中國產生。

於2020年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 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
服務類型：		
物業管理服務	507,595	365,635
物業開發商增值服務	72,783	67,499
社區增值服務	34,718	21,757
	<u>615,096</u>	<u>454,891</u>
收入確認：		
— 一段時間	606,104	447,204
— 某個時間點	8,992	7,687
	<u>615,096</u>	<u>454,891</u>

截至2020年12月31日止年度，沈先生控制及聯合控制的公司收入貢獻本集團收入的13%（2019年：17%）。除該等公司外，於本年度，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

合併財務報表附註

7 客戶合約

(a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	<u>88,232</u>	<u>77,326</u>

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。由於本集團業務增長，此類負債有所增加。

下表列示當前報告期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
包含在年初合約負債結餘中的已確認收入：		
物業管理服務	<u>77,326</u>	<u>44,182</u>

(b) 未履行的履約義務

對於物業管理服務，本集團定期按與發票權相等的金額確認收入，該金額與本集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。本集團選擇不披露此類合約的剩餘履約義務的實際權宜之計。大部分物業管理服務合約並無固定期限。物業開發商增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。

其他增值服務在短時間內提供，在本年度結束時概無重大未履行履約責任。

8 其他收入及支出淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助	3,660	592
增值稅退稅	2,161	1,134
停車場手續費收入	487	1,454
利息收入		
— 銀行存款	66	48
— 應收關聯方款項	51	124
— 向第三方墊款	—	1,192
滯納金及罰款	(2,096)	(3,235)
其他	417	406
	<u>4,746</u>	<u>1,715</u>

9 其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
匯兌收益	350	—
視作出售合營企業權益之收益(附註32)	92	—
出售物業及設備虧損	(8)	—
	<u>434</u>	<u>—</u>

合併財務報表附註

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註11)	332,884	273,747
維護開支	39,945	30,833
清潔及安保開支	28,337	17,403
上市開支	27,085	—
公用事業開支	26,562	22,219
折舊及攤銷費	11,118	2,908
辦公及通訊開支	9,837	7,584
廣告及推廣開支	6,210	3,777
差旅及招待開支	5,280	4,525
稅費及附加費	4,205	3,480
綠化和園藝開支	3,892	5,526
銀行費用	3,432	1,245
已售存貨成本	3,259	3,758
核數師酬金		
— 年度審計服務	2,280	—
— 非審計服務	100	—
家政和餐飲	1,170	1,689
專業服務費	1,152	1,119
短期租賃開支	1,143	463
其他開支	1,162	2,634
	<hr/>	<hr/>
服務及銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額	509,053	382,910

11 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、薪金和獎金	286,187	216,729
社保及住房公積金供款	27,358	39,869
其他福利	19,339	17,149
	<u>332,884</u>	<u>273,747</u>

中國附屬公司的所有僱員都參與在中國制定的僱員社保計劃，其中包括養老金、醫療及其他福利。該等計劃由政府機構組織和管理。除對該等社保計劃作出供款外，本集團並無其他應付僱員的重大承擔。根據有關規定，上述社保計劃要求本集團內公司應負擔的供款，主要根據僱員基本工資的比例確定，並有一定的上限。該等供款在發生時支銷。

於截至2020年12月31日止年度，根據於新型冠狀病毒疫情期間的監管支持性政策，政府發佈若干社保供款減免政策。

合併財務報表附註

12 董事酬金

(a) 董事酬金

本公司各董事及集團總裁的酬金載列如下：

	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	社保及住房 公積金供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
執行董事				
朱宏戈先生	1,177	555	24	1,756
牟立園女士	294	127	24	445
非執行董事				
黃福清先生	-	-	-	-
龐博先生	-	-	-	-
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	17	-	-	17
王惠敏先生	17	-	-	17
王國賢先生	17	-	-	17
	<u>1,522</u>	<u>682</u>	<u>48</u>	<u>2,252</u>

12 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	社保及住房 公積金供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
執行董事				
朱宏戈先生	822	383	44	1,249
牟立園女士	225	69	22	316
非執行董事				
黃福清先生	—	—	—	—
龐博先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
梁蘊旭女士	—	—	—	—
王惠敏先生	—	—	—	—
王國賢先生	—	—	—	—
	<u>1,047</u>	<u>452</u>	<u>66</u>	<u>1,565</u>

- (i) 朱宏戈先生及牟立園女士於2020年6月11日獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 黃福清先生及龐博先生於2020年6月11日獲委任為本公司非執行董事。於截至2020年12月31日止年度，彼等從沈先生控制的公司獲得了向本集團提供服務的酬金。概無就該薪酬作出區分，因為本公司董事認為將有關金額劃分作向沈先生控制的公司提供服務及向本集團提供服務並不可行。
- (iii) 梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生於2020年10月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (iv) 朱宏戈先生亦為本公司的集團總裁。

12 董事酬金(續)

(b) 董事的退休福利和離職福利

於截至2020年12月31日止年度，概無向董事就其與本公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利(2019年：無)。

於截至2020年12月31日止年度，概無向董事支付任何款項作為提前終止任用的補償(2019年：無)。

於截至2020年12月31日止年度，本公司董事概無放棄任何酬金(2019年：無)。

(c) 就加入本集團或為董事提供服務而向第三方提供的代價

截至2020年12月31日止年度，本集團概無向董事支付酬金，作為加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償(2019年：無)。

(d) 有關有利於董事、由該董事控制的法團以及實體的貸款、準貸款及其他交易的信息

除附註33所披露者外，截至2020年12月31日止年度，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易(2019年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

除附註33披露外，並無有關本集團業務而本集團作為其中一方且本公司董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年底或截至2020年12月31日止年度任何時間存續(2019年：無)。

12 董事酬金(續)

(f) 五名最高薪酬人士

於年內，本集團五名最高薪酬人士包括一名董事(2019年：兩名董事)。於年內，應付予其餘四名人士(2019年：三名人士)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
薪金及其他津貼	1,727	687
酌情花紅	446	221
社保及住房公積金供款	88	99
	<u>2,261</u>	<u>1,007</u>

該等人士的酬金介乎下列組別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人數	2019年 人數
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>

截至2020年12月31日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。

13 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息開支	<u>119</u>	<u>19</u>

合併財務報表附註

14 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	40,191	21,721
遞延所得稅	(7,352)	(3,631)
	<u>32,839</u>	<u>18,090</u>

(a) 企業所得稅

根據開曼群島公司法，本公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此，可免除繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於年內並無產生於香港的估計應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（2019年：無）。

本集團於中國業務之所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就年度之估計應課稅利潤按適用稅率（即介乎5%至25%）計算。

(b) 年內所得稅開支與除稅前利潤對賬如下：

	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	<u>102,807</u>	<u>68,304</u>
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	25,702	17,076
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	(480)	(195)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	744	—
應佔以權益法入賬的投資業績的影響	(330)	108
不可扣稅開支	<u>7,203</u>	<u>1,101</u>
	<u>32,839</u>	<u>18,090</u>

15 每股盈利 – 基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以年度已發行普通股加權平均數計算。就此使用的普通股股份數目乃基於假設重組及資本化股份發行（詳情見附註25）已於2019年1月1日生效。

	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）	65,426	50,214
已發行普通股加權平均數（千股）	459,452	450,000
每股基本盈利（人民幣元）	0.14	0.11

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔利潤以及截至2020年12月31日止年度已發行普通股加權平均數經授予超額配股權將予發行的潛在額外股份調整計算（附註36）。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人的應佔利潤（人民幣千元）	65,426	50,214
已發行普通股加權平均數（千股）	459,452	450,000
根據超額配股權將予發行的股份（千股）	6	-
	459,458	450,000
每股攤薄盈利（人民幣元）	0.14	0.11

16 股利

上市前，本公司於2020年10月20日向創源控股宣派並於2020年12月31日之前支付予創源控股股利每股股份人民幣1,700,000元，合共人民幣170,000,000元。

於報告期末後，有關截至2020年12月31日止年度的末期股利為每十股普通股64港仙，總額約為39,150,000港元，約人民幣32,968,000元（2019年：無），經計及於報告日期已發行的611,709,000（2019年：無）股普通股，已由董事會於2021年3月29日提議，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。建議末期股利並無於該等合併財務報表中確認為負債。

合併財務報表附註

17 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,478	10,432	2,723	14,633
收購一家附屬公司(附註32)	-	295	15	310
添置	357	8,287	623	9,267
出售	-	(466)	(30)	(496)
折舊	(52)	(3,859)	(956)	(4,867)
	<u>1,783</u>	<u>14,689</u>	<u>2,375</u>	<u>18,847</u>
年末賬面淨值	<u>1,783</u>	<u>14,689</u>	<u>2,375</u>	<u>18,847</u>
於2020年12月31日				
成本	2,476	26,596	4,587	33,659
累計折舊	(693)	(11,907)	(2,212)	(14,812)
	<u>1,783</u>	<u>14,689</u>	<u>2,375</u>	<u>18,847</u>
賬面淨值	<u>1,783</u>	<u>14,689</u>	<u>2,375</u>	<u>18,847</u>
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	758	5,869	1,303	7,930
收購附屬公司	-	553	16	569
添置	925	6,187	2,308	9,420
出售	-	(341)	(612)	(953)
折舊	(205)	(1,836)	(292)	(2,333)
	<u>1,478</u>	<u>10,432</u>	<u>2,723</u>	<u>14,633</u>
年末賬面淨值	<u>1,478</u>	<u>10,432</u>	<u>2,723</u>	<u>14,633</u>
於2019年12月31日				
成本	2,119	18,849	3,977	24,945
累計折舊	(641)	(8,417)	(1,254)	(10,312)
	<u>1,478</u>	<u>10,432</u>	<u>2,723</u>	<u>14,633</u>
賬面淨值	<u>1,478</u>	<u>10,432</u>	<u>2,723</u>	<u>14,633</u>

折舊於合併全面收益表中的「行政開支」扣除。

18 使用權資產

下表列示年內使用權資產的變動：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
成本：		
於年初	3,089	1,166
添置	2,150	2,709
到期撤銷	(420)	(786)
於年末	<u>4,819</u>	<u>3,089</u>
累計折舊：		
於年初	258	667
年內扣除	2,658	377
到期撤銷	(420)	(786)
於年末	<u>2,496</u>	<u>258</u>
年末賬面淨值	<u>2,323</u>	<u>2,831</u>

本集團租賃多間辦公室和停車場。租賃合約通常為4個月至36個月的固定期限。與租期為12個月或以下的短期租賃有關的付款按直線基準於合併全面收益表確認為開支。

租賃條款按個別基準協商確定，包含各種不同的條款和條件。除了出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。

使用權資產的折舊於合併全面收益表中的「行政開支」扣除。

合併財務報表附註

19 無形資產

	物業 管理合約 人民幣千元	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	20,824	14,859	-	35,683
收購一家附屬公司(附註32)	240	-	-	240
添置	-	-	1,856	1,856
攤銷	(3,517)	-	(76)	(3,593)
年末賬面淨值	<u>17,547</u>	<u>14,859</u>	<u>1,780</u>	<u>34,186</u>
於2020年12月31日				
成本	21,274	14,859	1,856	37,989
累計攤銷	(3,727)	-	(76)	(3,803)
賬面淨值	<u>17,547</u>	<u>14,859</u>	<u>1,780</u>	<u>34,186</u>
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	746	-	-	746
收購附屬公司	20,276	14,859	-	35,135
攤銷	(198)	-	-	(198)
年末賬面淨值	<u>20,824</u>	<u>14,859</u>	<u>-</u>	<u>35,683</u>
於2019年12月31日				
成本	21,034	14,859	-	35,893
累計攤銷	(210)	-	-	(210)
賬面淨值	<u>20,824</u>	<u>14,859</u>	<u>-</u>	<u>35,683</u>

19 無形資產(續)

商譽減值測試

收購湖南華冠物業服務有限公司(「湖南華冠」)產生的商譽人民幣14,859,000元已分配至湖南華冠的現金產生單位以進行減值測試。管理層在每個期末對商譽進行了減值評估。該附屬公司的可收回金額根據使用價值計算釐定。

下表載列管理層進行商譽減值測試的現金流量預測所基於的每個關鍵假設：

	於12月31日	
	2020年	2019年
預測期間收入增長率	1.0%-20.1%	1.4%-20.0%
預測期間毛利率	19.9%-22.4%	20.3%-21.3%
永久增長率	2.6%	3.0%
稅前貼現率	26.5%	27.3%

根據管理層對湖南華冠的可收回金額的評估，於2020年及2019年12月31日，無需就商譽計提減值撥備。於2020年12月31日，根據使用價值計算的可收回金額超過其賬面值的金額為人民幣579,000元(2019年：無)。

本集團管理層認為使用價值計算所倚賴的主要假設可能出現的任何合理變動均不會導致賬面值超出湖南華冠現金產生單位的可收回金額。主要假設變動(包括收入增長率、毛利率、永久增長率及稅前貼現率)對商譽減值之負面影響可能性較小。

合併財務報表附註

20 以權益法入賬的投資

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合營企業的權益(a)	229	4,924
於一家聯營公司的權益(b)	1,609	1,600
	<u>1,838</u>	<u>6,524</u>

(a) 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	4,924	—
添置	—	5,355
轉至一間附屬公司(附註32)	(6,004)	—
應佔業績	1,309	(431)
	<u>229</u>	<u>4,924</u>

合營企業詳情載列如下：

	註冊成立及 營業地點	主營業務	本集團持有的股權比例 於12月31日	
			2020年	2019年
浙江星佳物業服務有限公司 (「浙江星佳」)(i)	中國	物業管理	51%	51%
重慶佳寶物業服務有限公司 (「重慶佳寶」)	中國	物業管理	—	51%

(i) 根據浙江星佳的組織章程細則，實體的全部重大及相關事項均需經由全體股東一致同意。因此，浙江星佳入賬列作本集團的合營企業。

20 以權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的權益(續)

本公司董事認為，合營企業對本集團並無重大意義，因此合營企業的單獨財務資料未予披露。

於2020年及2019年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。

(b) 於一家聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	1,600	—
收購一家聯營公司	—	1,600
應佔業績	9	—
於年末	<u>1,609</u>	<u>1,600</u>

該聯營公司詳情載列如下：

	註冊成立及 營業地點	主營業務	本集團持有的股權比例 於12月31日	
			2020年	2019年
湖南貝雷德物業管理有限公司 (「湖南貝雷德」)(i)	中國	物業管理	8%	8%

(i) 湖南貝雷德因其在董事會有代表，故入賬列作本集團的聯營公司。

本公司董事認為，該聯營公司對本集團並無重大意義，因此聯營公司的財務資料未予披露。

於2020年及2019年12月31日，概無與本集團於該聯營公司的權益有關的重大或有負債及承擔。

合併財務報表附註

21 按種類劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：		
貿易及其他應收款項（不包括預付款項）	241,324	730,083
受限制銀行存款	1,219	1,559
現金及現金等價物	617,771	37,644
	<u>860,314</u>	<u>769,286</u>

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易及其他應付款項（不包括應付工資及稅項）	205,155	497,941
租賃負債	2,091	2,523
	<u>207,246</u>	<u>500,464</u>

22 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
商品及消費品	<u>501</u>	<u>880</u>

於截至本年度，確認為自合併全面收益表扣除的開支之存貨為人民幣3,259,000元（2019年：人民幣3,758,000元）。

23 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
貿易應收款項(a)	213,338	125,631
其他應收款項(b)	27,986	604,452
預付款項	5,159	8,356
貿易及其他應收款項淨額	<u>246,483</u>	<u>738,439</u>

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	243,213	146,279
減：減值撥備(附註：3.1.2)	<u>(29,875)</u>	<u>(20,648)</u>
	<u>213,338</u>	<u>125,631</u>

未向客戶授予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0-60天	72,868	37,120
61-180天	51,933	22,623
181-365天	62,387	62,470
1-2年	42,304	10,923
2-3年	4,915	6,764
3-4年	4,457	3,363
4-5年	2,066	1,703
5年以上	2,283	1,313
	<u>243,213</u>	<u>146,279</u>

合併財務報表附註

23 貿易及其他應收款項(續)

(b) 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
其他應收款項		
— 按金及代客戶付款	23,329	19,370
— 應收關聯方款項	—	544,009
— 向第三方墊款(i)	—	38,542
— 其他	5,045	2,531
	<u>28,374</u>	<u>604,452</u>
減：減值撥備(附註：3.1.2)	(388)	—
	<u>27,986</u>	<u>604,452</u>

(i) 向第三方墊款按每年4.35%的利率計息，已於2020年1月償還。

24 受限制銀行存款及現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及手頭現金	618,990	39,203
減：受限制銀行存款(b)	(1,219)	(1,559)
現金及現金等價物	<u>617,771</u>	<u>37,644</u>
銀行及手頭現金以下列貨幣計值：		
港元	465,040	—
人民幣	<u>153,950</u>	<u>39,203</u>
	<u>618,990</u>	<u>39,203</u>

(a) 上述銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率為0.3%（2019年：0.3%）。

(b) 從客戶收取的裝修保證金根據當地政府部門的規定存入受限制銀行賬戶。

25 股本

	普通股數目	股份面值 千港元	股份等額面值 人民幣千元
法定			
於2020年3月5日（註冊成立日期）(a)	39,000,000	390	348
法定股本的增加(a)	<u>1,961,000,000</u>	<u>19,610</u>	<u>16,847</u>
於2020年12月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>17,195</u>
已發行及繳足			
於註冊成立日期已發行(b)	1	—	—
因重組而發行(c)	99	—	—
於上市後已發行(d)	150,000,000	1,500	1,262
因資本化而發行(e)	<u>449,999,900</u>	<u>4,500</u>	<u>3,866</u>
於2020年12月31日	<u>600,000,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,128</u>

合併財務報表附註

25 股本(續)

- (a) 本公司於2020年3月5日在開曼群島註冊成立，法定及已發行股本為390,000港元，分為39,000,000股每股0.01港元的普通股。根據於2020年10月21日通過的唯一股東決議案，通過額外增加1,961,000,000股股份，本公司的法定股本自390,000港元增加至20,000,000港元，分為2,000,000,000股股份。
- (b) 於本公司註冊成立後，1股股份已發行及配發予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股股份其後於同日轉讓予創源控股。
- (c) 根據重組(附註1.2)，於2020年4月9日，本公司自創源控股收購創源發展的100%已發行股份。本公司於同日向創源控股發行及配發99股股份作為有關收購的代價。
- (d) 於2020年12月9日上市後，本公司在其首次公開發售中按每股3.86港元的價格發行150,000,000股新股份，募集所得款項總額約為579,000,000港元(相當於約人民幣486,964,000元)。超過已發行股本面值金額人民幣485,702,000元計入股份溢價賬(附註26)。
- (e) 根據於2020年10月21日通過的唯一股東決議案以及待本公司股份溢價賬因根據上市發行股份而撥入進賬後，本公司將本公司股份溢價賬內之進賬款額4,499,999港元撥充資本，方法為利用有關金額按面值繳足449,999,900股發行及配發予創源控股的股份(「資本化」)。

26 儲備

	股份溢價	保留盈利	法定儲備	其他儲備	總計
	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	–	74,089	14,845	62,214	151,148
年內利潤	–	65,426	–	–	65,426
轉撥至法定儲備	–	(10,955)	10,955	–	–
已付股利	–	–	–	(170,000)	(170,000)
資本化發行(附註25)	(3,866)	–	–	–	(3,866)
於上市後發行新股份(附註25)	485,702	–	–	–	485,702
股份發行成本(a)	(32,355)	–	–	–	(32,355)
於2020年12月31日	449,481	128,560	25,800	(107,786)	496,055
於2019年1月1日	–	29,173	9,547	62,214	100,934
年內利潤	–	50,214	–	–	50,214
轉撥至法定儲備	–	(5,298)	5,298	–	–
於2019年12月31日	–	74,089	14,845	62,214	151,148

(a) 股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用以及與發行股份有關的其他成本。

27 非控股權益

於截至2020年及2019年12月31日止年度，概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

合併財務報表附註

28 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	23,822	15,981
其他應付款項		
– 公用事業費及其他應付款項(b)	40,810	43,960
– 業主維修基金(c)	37,836	32,764
– 已收按金	69,320	58,302
– 業務合併應付代價	285	27,753
– 應付關聯方款項	–	304,200
– 應付上市開支及發行股份成本	18,743	–
– 應付工資	87,515	69,150
– 其他應付稅項	12,802	9,474
– 其他	14,339	14,981
	<u>281,650</u>	<u>560,584</u>
	<u>305,472</u>	<u>576,565</u>

(a) 按發票日期呈列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
0-60天	17,307	10,722
61-180天	1,710	2,142
181-365天	1,760	662
1年以上	3,045	2,455
	<u>23,822</u>	<u>15,981</u>

(b) 該款項指代客戶結算公用事業費和其他費用的收款。

(c) 該款項指代業主收取的各項款項。

29 遞延所得稅

	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：		
– 12個月內收回	12,468	7,367
– 12個月後收回	5,347	3,918
	<u>17,815</u>	<u>11,285</u>
遞延所得稅負債：		
– 12個月內收回	889	879
– 12個月後收回	3,556	4,328
	<u>4,445</u>	<u>5,207</u>

不計及同一稅務司法管轄區的結餘抵銷，於年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	金融資產			總計 人民幣千元
	減值撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2020年1月1日	5,136	6,037	112	11,285
計入合併全面收益表	<u>2,282</u>	<u>2,358</u>	<u>1,890</u>	<u>6,530</u>
於2020年12月31日	<u>7,418</u>	<u>8,395</u>	<u>2,002</u>	<u>17,815</u>
於2019年1月1日	3,926	3,299	467	7,692
收購一家附屬公司	–	–	11	11
計入／(扣除自)合併全面收益表	<u>1,210</u>	<u>2,738</u>	<u>(366)</u>	<u>3,582</u>
於2019年12月31日	<u>5,136</u>	<u>6,037</u>	<u>112</u>	<u>11,285</u>

合併財務報表附註

29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	來自業務合併的 公允價值收益 人民幣千元
於2020年1月1日	5,207
收購一家附屬公司(附註32)	60
計入合併全面收益表	(822)
	<hr/>
於2020年12月31日	4,445
	<hr/>
於2019年1月1日	186
收購附屬公司	5,070
計入合併全面收益表	(49)
	<hr/>
於2019年12月31日	5,207
	<hr/>

根據中國所得稅法，須就中國附屬公司賺取的利潤宣派之股利徵收預扣稅。於2020年12月31日，本集團中國附屬公司尚未匯予彼等中國境外註冊成立的海外控股公司的保留盈利(並無就此計提遞延所得稅負債)約為人民幣128,560,000元(2019年：人民幣74,089,000元)。根據管理層對海外資金需求的估計，預期該盈利將由中國附屬公司保留作再投資之用且於可預見未來不會匯予彼等的境外控股公司。

遞延所得稅資產按結轉稅項虧損確認，並以可能用於抵扣未來應課稅利潤之相關稅項利益變現為限。截至2020年12月31日止年度，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣3,441,000元(2019年：無)確認遞延所得稅資產。在中國經營業務的集團公司的稅項虧損最多可結轉五年。

30 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	102,807	68,304
除稅前利潤		
就以下各項作出調整		
— 物業及設備折舊	4,867	2,333
— 使用權資產折舊	2,658	377
— 無形資產攤銷	3,593	198
— 金融資產減值虧損	9,615	4,942
— 利息收入(附註8)	(117)	(1,364)
— 融資成本(附註13)	119	19
— 應佔以權益法入賬的投資業績(附註20)	(1,318)	431
— 視作出售於一家合營企業權益之收益	(92)	—
— 匯兌虧損	968	—
營運資金變動(不包括收購附屬公司的影響):		
— 受限制銀行存款減少/(增加)	340	(208)
— 存貨減少/(增加)	379	(586)
— 貿易及其他應收款項增加	(88,900)	(68,243)
— 合約負債增加	10,906	18,456
— 貿易及其他應付款項增加	47,651	43,499
經營所得現金	93,476	68,158

合併財務報表附註

30 現金流量資料(續)

(b) 出售物業及設備

於合併現金流量表中，出售物業及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
賬面淨值(附註17)	496	953
出售虧損	(8)	—
出售所得款項	<u>488</u>	<u>953</u>

(c) 淨債務

本節載列淨債務及融資活動產生的負債變動的分析：

	租賃負債 人民幣千元	應付收購款項		總計 人民幣千元
		已計入應付 關聯方款項 人民幣千元	應付 關聯方其他款項 人民幣千元	
於2020年1月1日的淨債務	2,523	4,200	300,000	306,723
現金流量	(2,700)	—	(300,000)	(302,700)
非現金				
— 利息開支	119	—	—	119
— 收購租賃合約	2,149	—	—	2,149
— 抵銷其他應收款項	—	(4,200)	—	(4,200)
於2020年12月31日的淨債務	<u>2,091</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,091</u>
於2019年1月1日的淨債務	501	300,000	—	300,501
現金流量	(402)	(300,000)	300,000	(402)
非現金				
— 利息開支	19	—	—	19
— 收購一家附屬公司	2,405	4,200	—	6,605
於2019年12月31日的淨債務	<u>2,523</u>	<u>4,200</u>	<u>300,000</u>	<u>306,723</u>

30 現金流量資料(續)

(d) 收購附屬公司(所付)／所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
結清應付代價	(27,468)	(8,603)
業務合併的現金流量(附註32)	<u>2,803</u>	<u>15,034</u>
(所付)／所得現金	<u>(24,665)</u>	<u>6,431</u>

31 承擔

經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷短期及低價值經營租賃的租賃承擔如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	<u>552</u>	<u>261</u>

合併財務報表附註

32 業務合併

於2020年12月30日之前，本集團持有重慶佳寶51%股權以及根據重慶佳寶組織章程細則，重慶佳寶的全部重大及相關事項均需經由全體股東一致同意。重慶佳寶因此入賬列作本集團的合營企業。

於2020年12月30日，本集團與重慶寶地實業發展有限公司（重慶佳寶其他股東）對重慶佳寶的組織章程細則作出修訂，以致本集團獲得對重慶佳寶的控制權。該交易被視作附屬公司的業務合併。有關代價及重慶佳寶於收購日期的財務資料之詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 業務合併前於合營企業持有的投資的公允價值	<u>6,096</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認總金額	
物業及設備	310
無形資產 — 物業管理合約	240
貿易及其他應收款項	11,310
現金及現金等價物	2,803
貿易及其他應付款項	(2,423)
即期所得稅負債	(227)
遞延稅項負債	<u>(60)</u>
可識別淨資產總值	11,953
非控股權益	<u>(5,857)</u>
	<u>6,096</u>
業務合併現金流量，扣除所得現金	
— 現金代價	—
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>2,803</u>
收購事項現金流入淨額	<u>2,803</u>

32 業務合併(續)

獨立評估師進行了評估以釐定已識別物業管理合約於收購日期的公允價值。所使用的估值方法是多期間超額收益方法。釐定物業管理合約於收購日期的公允價值所使用主要假設如下文所披露：

毛利率	13.9%
稅後貼現率	17.7%

自其各自收購之日起至2020年12月31日止期間，收購業務向本集團貢獻的總收入為零，淨利潤為零。若該業務自2020年1月1日起綜合入賬，則截至2020年12月31日止年度本集團全面收入表顯示的備考收入及利潤分別為人民幣635,911,000元及人民幣69,968,000元。

於2020年12月30日交易完成後，於重慶佳寶的投資的公允價值與其賬面值之間的差額人民幣92,000元計入其他收益(附註9)。

33 重大關聯方交易

除合併財務報表其他地方所披露的關聯方交易外，下列交易乃與關聯方開展：

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
沈先生控制的實體		
－ 提供物業管理服務	12,970	10,775
－ 提供物業開發商增值服務	67,152	65,568
－ 租賃付款	151	99
沈先生共同控制的實體		
－ 提供物業管理服務	305	—
－ 提供物業開發商增值服務	2,379	1,155
本集團主要管理人員		
－ 已收利息	51	124
對本公司附屬公司具有重大影響力的實體		
－ 提供物業開發商增值服務	592	—
－ 提供物業管理服務	1,779	—

合併財務報表附註

33 重大關聯方交易(續)

(a) 與關聯方的交易(續)

- (i) 上述服務及其他交易的價格乃依照相關訂約方相互協定的條款而釐定。
- (ii) 於2020年1月20日，本集團與沈先生控制的嘉興佳源廣場商業管理有限公司訂立關於租賃辦公室的租賃協議。租期自2020年1月1日至2022年12月31日。合約總金額約為人民幣500,000元。

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本公司董事及高級管理層。已付或應付主要管理人員薪酬示列如下：

	12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
— 薪金、工資和獎金	4,473	2,481
— 社保及住房公積金供款	160	176
	<u>4,633</u>	<u>2,657</u>

(c) 與關聯方的結餘

於截至2020年及2019年12月31日止年度，佳源國際若干附屬公司（「物業開發公司」），主要從事物業開發業務）與物業買家訂立銷售合約，當中規定於特定期間銷售物業開發公司開發的物業及由本集團提供物業管理服務。物業開發公司自物業買家取得合約款項並將物業管理服務部分相關的金額定期轉付給本集團。

33 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

與關聯方的結餘計入下列項目：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
沈先生控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	71,900	35,910
－ 按金及代客戶付款	3,447	2,502
－ 預付款項	–	1,218
－ 貿易應付款項	176	242
－ 公用事業費及其他應付款項	3,080	244
－ 合約負債	615	1,233
非貿易性質及計入：		
－ 應收關聯方款項(i)	–	517,625
－ 應付關聯方款項	–	300,000
沈先生共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	2,879	1,020
－ 公用事業費及其他應付款項	103	–
本集團主要管理人員		
非貿易性質及計入：		
－ 應收關聯方款項	–	2,724
本集團共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 按金及代客戶付款	35	1,045
－ 公用事業費及其他應付款項	–	2,792
對本公司附屬公司具有重大影響力的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	538	–
－ 公用事業費及其他應付款項	9	–
非貿易性質及計入：		
－ 應收關聯方款項	–	23,660
－ 應付關聯方款項	–	4,200
－ 業務合併應付代價	–	26,978

附註：

- (i) 於2018年12月，沈先生同意向創源控股注資人民幣300,000,000元，從而創源控股將向創源發展注資同等金額。該款項於2019年12月31日計入應收關聯方款項並於2020年收到。
- (ii) 除應收本集團主要管理人員的金額人民幣2,600,000元(按年利率4.75%計息，並按要求償還)外，於2020年及2019年12月31日，餘下應收關聯方款項均為免息及按要求償還。
- (iii) 應付關聯方款項均為免息及按要求償還。

合併財務報表附註

34 本公司的財務狀況報表

	附註	於2020年12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	(a)	<u>100,934</u>
流動資產		
其他應收款項	(b)	50,122
現金及現金等價物		<u>465,230</u>
		<u>515,352</u>
資產總值		<u><u>616,286</u></u>
權益		
股本		5,128
儲備	(c)	<u>572,249</u>
權益總額		<u>577,377</u>
負債		
流動負債		
其他應付款項		<u>38,909</u>
負債總額		<u>38,909</u>
權益及負債總額		<u><u>616,286</u></u>

本公司的財務狀況報表已於2021年3月29日獲董事會批准並由以下董事代表簽署：

朱宏戈先生
董事

牟立園女士
董事

34 本公司的財務狀況報表(續)

(a) 投資附屬公司

投資附屬公司指視作於創源發展的投資成本。

(b) 其他應收款項

有關金額包括應收股利人民幣50,000,000元及預付款項人民幣122,000元。

(c) 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	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年3月5日(註冊成立日期)	—	—	—	—
因重組而發行股份所產生的盈餘(i)	—	100,934	—	100,934
期內利潤	—	—	191,834	191,834
已付股利(附註16)	—	—	(170,000)	(170,000)
發行股份(附註25)	485,702	—	—	485,702
資本化發行(附註25)	(3,866)	—	—	(3,866)
股份發行成本	(32,355)	—	—	(32,355)
	<u>449,481</u>	<u>100,934</u>	<u>21,834</u>	<u>572,249</u>
於2020年12月31日	<u>449,481</u>	<u>100,934</u>	<u>21,834</u>	<u>572,249</u>

(i) 該金額指本公司附屬公司的資產淨值與本公司為換取附屬公司而發行之股本的面值之間的差額。

合併財務報表附註

35 附屬公司

下文乃附屬公司清單，該等公司均為有限公司：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2020年	2019年	
由本公司直接持有： 創源發展	英屬 處女群島	1美元	100%	100%	於香港從事 投資控股
由本公司間接持有： 佳源物業管理有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港從事 投資控股
浙江禾源物業服務有限公司	中國	43,592,200美元	100%	100%	於中國從事 投資控股
浙江佳源服務	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
安徽崇源物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
浙江美源家庭服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事 社區增值 服務
重慶中農國信物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
新疆佳源都市物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
杭州民安物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理

35 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊 成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2020年	2019年	
由本公司間接持有：(續)					
揚州盛源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
安徽佳源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
杭州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
嘉興佳源智想物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
嘉興星洲物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
湖南華冠	中國	人民幣5,000,000元	65%	65%	於中國從事 物業管理
湖南華澤物業服務有限公司 (「湖南華澤」)(附註(i))	中國	人民幣5,000,000元	41%	41%	於中國從事 物業管理
湖南佳源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	不適用	於中國從事 物業管理
貴州華弘物業服務有限公司 (「貴州華弘」)(附註(ii))	中國	人民幣5,000,000元	46%	不適用	於中國從事 物業管理
吉林佳源中北物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	57%	不適用	於中國從事 物業管理

合併財務報表附註

35 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊 成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2020年	2019年	
由本公司間接持有：(續)					
重慶及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事 社區增值 服務
長沙及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	不適用	於中國從事 社區增值 服務
桐鄉佳源文蘊物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事 物業管理
重慶佳寶(附註32)	中國	人民幣10,000,000元	51%	不適用	於中國從事 物業管理
貴州佳致物業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	不適用	於中國從事 物業管理
嘉興佳源律動物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	不適用	於中國從事 物業管理
新疆佳源彩紅物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	不適用	於中國從事 物業管理

* 所有附屬公司均為有限公司。

(i) 湖南華澤由湖南華冠擁有63%。

(ii) 貴州華弘由湖南華冠擁有70%。

36 報告期後事項

於2021年1月6日，本公司根據與公開發售同時授予的超額配股權按每股3.86港元的價格向公眾人士發行11,709,000股每股面值0.01港元的普通股，發行所得款項總額為45,197,000港元（相當於約人民幣37,513,000元）。

財務摘要

業績

	截至12月31日止年度			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	209,804	331,258	454,891	615,096
除稅前利潤	25,109	48,542	68,304	102,807
所得稅開支	(6,760)	(12,766)	(18,090)	(32,839)
年內利潤及全面收益總額	<u>18,349</u>	<u>35,776</u>	<u>50,214</u>	<u>69,968</u>
下列人士應佔利潤及全面收益總額：				
－ 本公司擁有人	18,349	35,776	50,214	65,426
－ 非控股權益	—	—	—	4,542
	<u>18,349</u>	<u>35,776</u>	<u>50,214</u>	<u>69,968</u>

資產及負債

	於12月31日			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
總資產	176,159	652,326	849,478	940,983
總負債	180,215	551,392	688,173	422,744
淨資產	<u>(4,056)</u>	<u>100,934</u>	<u>161,305</u>	<u>518,239</u>
本公司擁有人應佔權益	(4,056)	100,934	151,148	501,183
非控股權益	—	—	10,157	17,056
權益總額	<u>(4,056)</u>	<u>100,934</u>	<u>161,305</u>	<u>518,239</u>