

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2019年12月31日止年度全年業績

摘要

1. 2019年收入約為人民幣1,877.8百萬元，較2018年約人民幣1,075.8百萬元增長74.5%。
2. 本集團2019年毛利約為人民幣555.4百萬元，較2018年約人民幣309.0百萬元增加79.7%。2019年毛利率為29.6%，而2018年毛利率則為28.7%，按年提升0.9個百分點。
3. 2019年的年內溢利約為人民幣249.0百萬元，較2018年約人民幣100.2百萬元增長148.5%。與此同時，2019年的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣223.8百萬元，較2018年約人民幣100.5百萬元增長122.7%。
4. 於2019年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為110.6百萬平方米，較2018年12月31日約65.6百萬平方米增長約68.6%。
5. 於截至2019年12月31日止年度，本集團來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣508.7百萬元，較2018年約人民幣174.8百萬元增加191.0%。
6. 董事會建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股0.0479港元(2018年：每股0.0231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2019年12月31日止年度經審核綜合業績，連同截至2018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。

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	1,877,822	1,075,830
銷售成本		(1,322,424)	(766,802)
毛利		555,398	309,028
其他收益及虧損		48,045	16,011
行政開支		(246,519)	(187,155)
金融資產的預期信貸虧損		(24,116)	(4,087)
分佔合營企業(虧損)/溢利		(95)	6,486
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(324)	2,486
財務成本		(1,334)	(98)
其他開支		(2,543)	(884)
除所得稅開支前溢利		328,512	141,787
所得稅開支	8	(79,558)	(41,547)
年內溢利及全面收益總額		248,954	100,240
年內溢利及全面收益總額			
以下人士應佔：			
本公司擁有人		223,845	100,521
非控股權益		25,109	(281)
		248,954	100,240
每股盈利(以每股人民幣列示)			
每股基本及攤薄盈利	9	0.1458	0.0885

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於一間合營企業之權益		—	6,986
於一間聯營公司之權益		—	4,642
物業、廠房及設備		62,432	27,007
投資物業		50,814	49,279
其他無形資產		100,600	—
商譽		431,128	17,230
遞延稅項資產		11,831	3,819
物業、廠房及設備之預付款項		13,368	—
		670,173	108,963
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	6	342,006	162,032
按金、預付款項及其他應收款項		139,279	51,323
可收回所得稅		—	451
已抵押銀行存款		—	9,969
受限制現金		43,000	—
銀行結餘、存款及現金		1,283,642	1,160,122
		1,807,927	1,383,897

綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	7	284,593	71,844
應計費用及其他應付款項		490,187	286,627
合同負債	5(d)	334,317	171,339
租賃負債		7,972	—
銀行貸款		—	9,281
稅項撥備		70,102	34,935
		<u>1,187,171</u>	<u>574,026</u>
流動資產淨值		<u>620,756</u>	<u>809,871</u>
資產總值減流動負債		1,290,929	918,834
非流動負債			
租賃負債		13,218	—
其他應付款項		1,265	—
遞延稅項負債		48,516	16,234
		<u>62,999</u>	<u>16,234</u>
資產淨值		<u>1,227,930</u>	<u>902,600</u>
權益			
股本		13,607	13,290
儲備		1,134,290	885,641
本公司擁有人應佔權益		1,147,897	898,931
非控股權益		80,033	3,669
權益總額		<u>1,227,930</u>	<u>902,600</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

永升生活服务集团有限公司(「本公司」)為根據公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司於2018年12月17日在香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)。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。

2 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定的適用披露。

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。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

3 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

採納於2019年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則已於截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表中貫徹應用。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務合併；香港財務報告準則第11號(修訂本)，合營安排；香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅及香港會計準則第23號(修訂本)，借貸成本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響概要如下。自2019年1月1日起生效之其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。

本集團已使用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並確認所有初始應用香港財務報告準則第16號的累計影響為對於初次應用日期的保留盈利期初結餘作出的調整。2018年所呈列的比較資料並無重列，且按香港財務報告準則第16號的過渡條文所允許，繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

下表概述截至2018年12月31日至2019年1月1日的財務狀況表內過渡至香港財務報告準則第16號的影響如下(增加／(減少))：

	人民幣千元
於2019年1月1日的財務狀況表	
呈列於廠房及設備的使用權資產	27,817
租賃負債(非流動)	(20,424)
租賃負債(流動)	(7,393)
保留盈利	(—)

以下對賬闡述於2018年12月31日年末應用香港會計準則第17號所披露的經營租賃承擔如何與於2019年1月1日於財務狀況表內確認在初始應用日期的租賃負債進行對賬：

	人民幣千元
經營租賃承擔與租賃負債的對賬	
截至2018年12月31日的經營租賃承擔	33,008
減：租賃期於2019年12月31日之前完結的短期租賃	(3,083)
減：低價值資產租賃	(92)
加：本集團認為合理行使延長選擇權的租賃	—
減：未來利息開支	(2,016)
加：截至2018年12月31日的融資租賃負債	—
截至2019年1月1日的租賃負債總額	27,817

2019年1月1日於財務狀況表內確認的租賃負債所應用的承租人加權平均增量借款利率為4.33%。

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下新準則及詮釋以及修訂本尚未生效且未於此等財務報表提早採納，將對本集團未來的財務報表產生或可能產生影響：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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出售或 注入資產 ³

附註：

- 1 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 2 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 3 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

本集團尚未確定該等新頒佈會否對本集團之會計政策及財務報表造成重大變動。

4 分部資料

管理層已經根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者，即負責分配資源及評估經營分部表現之人，已被確定為本公司之執行董事。

截至2019年及2018年12月31日止年度，來自一名股東—旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司及合營企業(「旭輝集團」)的收益分別佔本集團收益的13.6%及19.5%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2019年及2018年12月31日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

本集團主要於中國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。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國。

於2019年及2018年12月31日，本集團所有非流動資產位於中國。

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。本集團截至2019年及2018年12月31日止年度按類別劃分的收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自客戶合約收益		
物業管理服務	1,069,987	666,853
社區增值服務	483,194	198,447
對非業主的增值服務	324,641	210,530
	<u>1,877,822</u>	<u>1,075,830</u>
地區市場		
中國內地	<u>1,877,822</u>	<u>1,075,830</u>
確認收益時間		
於特定時間轉移服務	116,294	—
隨時間轉移服務	1,761,528	1,075,830
	<u>1,877,822</u>	<u>1,075,830</u>

(b) 未履行履約責任

就物業管理服務及對非業主的增值服務而言，本集團按月確認收益，金額相當於對發票的權利，其直接與本集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。對非業主的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。社區增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

(c) 就取得合約的增加成本確認資產

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無就取得合約產生重大增加成本。

(d) 合約負債詳情

本集團已確認以下收益相關之合約負債：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
合約負債	<u>334,317</u>	<u>171,339</u>

(i) 合約負債重大變動

本集團合約負債主要來自客戶墊款，而尚未提供相關服務。有關負債因本集團業務增長而有所增加。

(ii) 就合約負債確認收益

下表列示於本年內結轉合約負債所確認收益金額：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收益		
物業管理服務	129,108	79,760
社區增值服務	6,112	5,468
對非業主的增值服務	2,357	25,217
	<u>137,577</u>	<u>110,445</u>

6 貿易應收款項及應收票據

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
關聯方	62,140	42,787
第三方	<u>304,852</u>	<u>128,439</u>
總額	366,992	171,226
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(25,761)</u>	<u>(9,515)</u>
	341,231	161,711
應收票據	<u>775</u>	<u>321</u>
	<u><u>342,006</u></u>	<u><u>162,032</u></u>

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

貿易應收款項主要產生於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乃根據相關物業服務協議條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

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

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

	2019年	2018年
	12月31日	12月31日
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
1年以內	304,714	151,921
1至2年	48,446	16,507
2至3年	12,214	1,335
3至4年	358	626
4至5年	306	339
5年以上	954	498
	<u>366,992</u>	<u>171,226</u>

7 貿易應付款項

	2019年	2018年
	12月31日	12月31日
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
關聯方	6,728	—
第三方	277,865	71,844
	<u>284,593</u>	<u>71,844</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2019年及2018年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
1年以內	274,897	71,570
1至2年	9,422	274
2至3年	274	—
	<u>284,593</u>	<u>71,844</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
本年度稅項	85,982	44,599
過往年度超額撥備	(4,953)	—
	<u>81,029</u>	44,599
遞延稅項		
計入年內損益	(1,471)	(3,052)
	<u>79,558</u>	<u>41,547</u>

根據開曼群島的法律及法規，本集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)之法律及法規，本集團於英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

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

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

年度所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	328,512	141,787
按繳付稅項之司法權區所產生之溢利適用之稅率計算之稅項	76,316	35,447
分佔一間聯營公司虧損／(溢利)的稅務影響	81	(621)
分佔一間合營企業虧損／(溢利)的稅務影響	24	(1,621)
動用先前未確認之稅項虧損	(705)	—
不可扣稅支出的稅務影響	2,600	5,539
毋須應課稅收入的稅務影響	(1,597)	(180)
未確認可扣減暫時性差異／(稅項虧損)的稅務影響	—	(1,009)
授予中國附屬公司免稅之影響	—	453
未確認稅項虧損的稅務影響	1,689	—
過往年度稅項超額撥備	(4,953)	—
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項	6,103	3,539
所得稅開支	79,558	41,547

9 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>223,845</u>	<u>100,521</u>

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	千股	千股
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	<u>1,535,501</u>	<u>1,135,618</u>

附註：

截至2019年12月31日止年度的加權平均數為1,535,501,000股普通股，包括超額配股所致的加權平均數36,400,000股已發行普通股，以及上述截至2018年12月31日止年度的1,500,000,000股普通股。

截至2018年12月31日止年度的加權平均數為1,135,618,000股普通股，包括緊隨配售完成後的加權平均數380,000,000股已發行普通股，以及緊隨資本化發行於2018年12月31日完成後的1,120,000,000股普通股。

由於本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10 股息

於截至2019年12月31日止年度宣派末期股息每股本公司普通股0.0479港元(2018年：0.0231港元)。

11 結算日後事項

- 於2020年2月27日，本公司間接全資附屬公司上海永升物業管理有限公司與青島銀盛泰集團有限公司、姜萍女士及青島銀盛泰物業服務有限公司訂立收購協議，內容有關以代價

人民幣8,644,025元收購一間中國公司50%股權。於本公告日期，該中國公司收購尚未完成，而本集團管理層仍在釐定上述交易的財務影響。有關詳情載於本公司日期為2020年2月27日的公告。

2. 自2020年1月爆發2019年冠狀病毒疾病(「COVID-19」)以來，全國各地一直在進行COVID-19的預防及控制。COVID-19對某些地區或行業(包括湖北省)的業務運營及整體經濟產生一定影響。這可能會在一定程度上影響本集團信貸資產及投資資產的質量或收益，其影響程度取決於防疫措施的情況、防疫的持續時間及監管政策的實施。截至本公告日期，財務影響尚無法評估，而本集團尚未發現任何重大不利財務影響。本集團將繼續關注COVID-19的情況，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響並做出積極反應，並在必要時採取主動措施。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們為一家於中華人民共和國(「中國」)享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2019年5月我們榮獲中指院頒發的「2019中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2018年提升6位至第14位。於2019年12月31日，我們為中國78座城市(開始有在管面積和提供案場管理服務即定義為進駐該城市)提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積約為110.6百萬平方米，其中在管總建築面積約為65.2百萬平方米，為逾31萬個家庭提供服務。

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、學校及政府樓宇，2019年我們更是將業務擴展到了高速公路服務站、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「鉅悅管家」、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。(註：(ii)處原為「停車位管理、租賃及銷售服務」，更改後為「停車位管理及租賃服務」，以反映業務變化。2019年，此業務中並無產權車位銷售，涉及車位代銷業務計入(iii)「物業經紀業務」)

- 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

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，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，截至2019年12月31日，我們的合約建築面積約為110.6百萬平方米，合約項目數量609個，分別較2018年12月31日增長約68.6%及60.3%；截至2019年12月31日，在管建築面積達到了約65.2百萬平方米，在管項目數量為403個，分別較2018年12月31日增長約62.2%及56.2%。

下表載列分別截至2019年及2018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			
	2019年		2018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)
於期初	65,551	40,239	33,367	26,479
新訂約 ⁽¹⁾	47,499	26,616	34,198	15,774
收購	2,317	2,148	—	—
終止 ⁽²⁾	(4,809)	(3,852)	(2,014)	(2,014)
於期末	<u>110,558</u>	<u>65,151</u>	<u>65,551</u>	<u>40,239</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) 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2019年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國78座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2019年及2018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					
	2019年			2018年		
	建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	41,763	724,736	67.7	27,865	447,499	67.1
北部地區 ⁽²⁾	7,385	122,231	11.4	4,118	99,071	14.8
中南地區 ⁽³⁾	9,280	102,626	9.6	4,831	64,462	9.7
西部地區 ⁽⁴⁾	4,032	83,438	7.8	2,495	48,389	7.3
東北地區 ⁽⁵⁾	2,691	36,956	3.5	930	7,432	1.1
總計	<u>65,151</u>	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>	<u>40,239</u>	<u>666,853</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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

多輪驅動的市場發展策略

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，並建立了穩定的合作關係，也因此受益於旭輝集團地產開發業務的快速增長，2019年全年，旭輝集團錄得合同銷售額(連合營企業及聯營公司的合同銷售)人民幣2,006.0億元及合同銷售面積12.0百萬平方米，年比分別增長32.0%及25.8%。

在得到旭輝集團大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額。拓展的主要對象包括獨立的區域性地產開發商，通過參與其開發項目的投標競爭，獲取一手項目的管理權，舉例而言2019年我們獲取了重慶金隅大成新都會、貴悅府、神龍外灘首府等優質項目；參與業主委員會對原有物業管理公司的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權，舉例而言2019年我們通過公開競標獲得了國泰九龍灣、藝泰安邦、天成美雅等優質項目；我們也積極尋求與地產開發商達成戰略合作，通過成立合資公司的形式承接地產管理服務，我們成功與遼寧廣納房地產有限公司(「遼寧廣納」)、廣西築成時代地產開發有限公司(「廣西築成」)、蘇高新集團、德州市交通運輸投資發展集團等多家開發企業或投資集團達成戰略合作，將優先獲取該等企業開發的物業管理權，舉例而言2019年，我們簽約了如遼寧廣納開發的東港市88公館、廣西築成開發的時代春曉等優質服務項目。憑藉我們的高質量服務、專業市場團隊、多來源渠道以及良好口碑和聲譽，我們取得對於第三方物業開發商開發的建築面積的快速增長。

2019年，我們進行了對青島雅園物業管理有限公司(「青島雅園」) 55%股權的併購，代價為人民幣4.62億元，該併購於2019年9月完成，青島雅園正式成為我們的附屬公司，青島雅園的財務業績於本集團的財務報表綜合入賬，構成了對我們高端商辦板塊的有力補充。

青島雅園為著名地產開發商新地集團下屬物業管理公司，自2004年起開始全國區域化業務拓展，先後設立蘇州、南京、南昌、瀋陽及上海分公司，致力於中心城市高端商業綜合體建築的物業管理服務及物業資產服務，業態主要為甲級寫字樓、高檔公寓、商業建築、星級酒店等。通過此次併購我們獲得上海虹橋新地中心、上海虹橋國際展匯、上海嘉定新地國際廣場、南京新地中心、瀋陽新地中心、青島東海路9號等核心城市、核心地段建築面積超過200萬平方米的優質服務項目；而同時長達四年的溢利保證也極大保證了此次併購對公司股東的利益，其承諾青島雅園純利將按以下年份不少於：2019年，人民幣6,000萬元；2020年，人民幣7,000萬元；2021年，人民幣7,300萬元；2022年，人民幣7,600萬元。

平均物業管理費持續提升

在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化我們的在管服務項目，新接管項目收費標準提升，以及部分在管項目的提價，使得我們的平均物業管理費穩定提升。截至2019年及2018年12月31日止年度，我們的綜合平均物業費單價分別為人民幣3.12元／平方米／月及人民幣2.46元／平方米／月。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，分別截至2019年及2018年12月31日止年度按物業開發商類型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							
	2019年				2018年			
	建築面積	收入		人民幣	建築面積	收入		人民幣
千平方米	人民幣千元	%	/平方米 /月	千平方米	人民幣千元	%	/平方米 /月	
旭輝集團 ⁽¹⁾	17,685	535,789	50.1	3.47	14,640	437,931	65.7	3.22
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	47,466	534,198	49.9	2.96	25,599	228,922	34.3	1.83
總計	65,151	1,069,987	100.0	3.12	40,239	666,853	100.0	2.46

(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)。

多業態的物管組合

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，2019年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，永升將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，

從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。2019年我們新增在管建築面積的約19.9%屬於非住宅物業。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。

至此，我們已經初步實現了全業態覆蓋，並最終發展成為綜合性的物業管理服務商。而在涉及的板塊我們均有標杆性服務項目，包括青島大學、重慶軌道交通1號線、大連地鐵十七標段、杭州杭鋼醫院、上海恒基旭輝中心、北京旭輝空港中心、武漢旭輝大廈、上海洋涇LCM置匯旭輝廣場、天都商業大廈、邵陽體育中心、昕月溪商業廣場。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及分別截至2019年及2018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					
	2019年			2018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	%
住宅物業	52,665	672,399	62.8	32,808	464,281	69.6
非住宅物業	12,486	397,588	37.2	7,431	202,572	30.4
總計	65,151	1,069,987	100.0	40,239	666,853	100.0

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2019年及2018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					
	2019年			2018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	63,067	1,063,494	99.4	35,827	658,129	98.7
酬金制	2,084	6,493	0.6	4,412	8,724	1.3
總計	<u>65,151</u>	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>	<u>40,239</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：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。

2019年社區增值服務收入較2018年約人民幣198.4百萬元大幅增長143.5%至約人民幣483.2百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務用戶數量大幅增長以及多樣化產品的滲透率不斷提升所致。

基於對社區場景和服務目標群體的需求研究，通過多年探索我們構建了完整的永升UP生活增值服務體系，包括「旭惠團」、「鄰聚遊」、「旭惠美家」及「租售中心」等子品牌，與此同時我們不斷深化社區增值服務體系，從需求識別、產品和產品設計、渠道供方選擇、營銷計劃制定等多個維度有序推進，堅持「有所為、有所不為」的原則，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動增值服務收入的增加，於2019年，來自於社區增值服務的收入在總收入的佔比達到25.7%。

我們創新拓展服務內容，於2018年年底，我們成立了專項面對成熟社區大項維修、社區硬件整改服務的上海晟匡建築有限公司，憑藉專業的服務能力和問題解決能力獲得市場認可，2019年開始為我們貢獻收入。

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2019年及2018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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	263,052	54.4	90,410	45.6
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	69,680	14.4	33,392	16.8
物業經紀服務 ⁽³⁾	101,912	21.1	43,668	22.0
公用區域增值服務 ⁽⁴⁾	48,550	10.1	30,977	15.6
總計	<u>483,194</u>	<u>100.0</u>	<u>198,447</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、上門維修、團體購買、拎包入住及水電費收集。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。(此業務原為「停車位管理、租賃及銷售服務」，其後更改以反映業務性質變化。於2019年，此業務並不包括產權車位銷售，涉及車位代銷業務計入「物業經紀業務」。)
- (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地產開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2019年對非業主的增值服務的收入較2018年的人民幣210.5百萬元大幅增加54.2%至約人民幣324.6百萬元，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、交付前檢驗等服務的需求增長所致，2019年來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到17.3%。

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，截至2019年12月31日，我們總計為161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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	208,839	64.3	134,163	63.7
額外專項定制服務	40,764	12.5	30,337	14.4
前期規劃及設計諮詢服務	39,816	12.3	15,838	7.5
房修服務	19,449	6.0	22,997	10.9
交付前檢驗服務	15,445	4.8	7,194	3.4
其他	328	0.1	1	0.1
總計	<u>324,641</u>	<u>100.0</u>	<u>210,530</u>	<u>100.0</u>

未來展望

2020年，新冠肺炎疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰，永升作為有責任、有擔當的物業公司，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2020年的全新挑戰，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。通過該等戰略，我們旨在未來五年將我們的地理覆蓋範圍擴展到至少100個城市。

持續多樣化我們提供的服務

我們計劃通過增強我們的規劃及設計服務、項目質量監督、房屋檢驗、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

2019年，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,877.8百萬元，較2018年約人民幣1,075.8百萬元增加74.5%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,069,987	57.0	666,853	62.0
社區增值服務	483,194	25.7	198,447	18.4
對非業主的增值服務	324,641	17.3	210,530	19.6
總收入	<u>1,877,822</u>	<u>100.0</u>	<u>1,075,830</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2019年，物業管理服務收入達約人民幣1,070.0百萬元，佔本集團總收益57.0%。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2018年12月31日約40.2百萬平方米增至2019年12月31日約65.2百萬平方米。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，以及收購青島雅園所致。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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團	535,789	50.1	437,931	65.7
第三方物業發展商	534,198	49.9	228,922	34.3
總收入	<u>1,069,987</u>	<u>100.0</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>

來自社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們擴大提供增值服務的範圍(例如社區維修及設施維護服務，以滿足客戶多樣化需求)，以及我們管理面積的增加致使客戶群不斷擴大。本年度，本集團進一步優化業務結構，來自增值服務的收入保持持續增長趨勢。

來自對非業主的增值服務的收入由2018年約人民幣210.5百萬元增至2019年人民幣324.6百萬元(增加約54.2%)，乃主要由於協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務產生的收入增加所致。本年度，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。

銷售成本

銷售成本由2018年約人民幣766.8百萬元增加約72.5%至2019年約人民幣1,322.4百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是因為毛利率較高的社區增值服務快速增長所致。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，以提高營運效能。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2018年約人民幣309.0百萬元增加約79.7%至2019年約人民幣555.4百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
物業管理服務	22.1%	20.7%
社區增值服務	51.2%	63.4%
對非業主的增值服務	21.9%	21.6%
總計	<u>29.6%</u>	<u>28.7%</u>

2019年，本集團毛利率為29.6%，上升0.9個百分點(與2018年28.7%毛利率比較)，主要由於本集團進一步優化業務結構以及大力發展毛利率較高的社區增值服務所致。

物業管理服務毛利率為 22.1%，較 2018 年 20.7% 有所上升，主要由於來自毛利率相對較高的商業及辦工物業項目收入比例增加所致。隨著管理規模擴大，本集團亦同時推進智慧社區建設及管理系統標準化，為業主帶來更佳體驗。

社區增值服務毛利率為 51.2%，較 2018 年 63.4% 有所下跌，主要由於本集團新引入社區建設及維修項目業務所致，而其毛利率相對較低以及於初期錄得相對較高的開支。

對非業主的增值服務毛利率為 21.9%，較 2018 年 21.6% 輕微上升，主要由於毛利率相對較高的前期規劃及設計諮詢服務收益比例增加所致。

其他收入及其他淨收益

2019 年，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣 48.0 百萬元，較 2018 年約人民幣 16.0 百萬元增加約 200.0%，主要由於本年度內收到的作為企業扶持基金的政府補助增加、銀行存款增加導致銀行利息收入增加，以及因港元兌人民幣升值的影響而導致匯兌收益增加所致。

行政開支

2019 年，本集團的行政開支總額約為人民幣 246.5 百萬元，較 2018 年約人民幣 187.2 百萬元增加長約 31.7%，主要由於我們的人事投資增加及業務往來增加所致。

下表載列行政開支概要：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本	163,061	103,774
差旅及娛樂成本	19,790	14,598
辦公及通訊開支	13,315	8,474
營銷開支	12,180	—
租金開支	6,134	11,748
銀行手續費	5,366	3,036
折舊及攤銷	11,900	2,123
法律及專業服務費	11,356	7,184
上市開支	—	25,650
其他	3,417	10,568
行政開支總額	<u>246,519</u>	<u>187,155</u>

員工成本增加的主要原因是行政人員的人數及平均工資均有所增長。自2018年下半年起，我們開始劃分區域管理及行政部門，以適應日益多元化的物業類型，並招聘具有豐富物業管理服務經驗的人員，以提供更專業的物業管理服務及提升服務質素，從而導致員工成本增加。本集團亦設立智慧營運部門，反映我們在智慧社區營運方面的投資與發展。

於本年度，本集團積極進行品牌及營銷活動以提升我們的品牌知名度，導致營銷開支增加。

香港財務報告準則第16號自2019年1月1日起生效且本集團已採納新準則，導致租金開支減少及使用權資產折舊增加。

折舊及攤銷費用增加主要由於採納香港財務報告準則第16號而新增使用權資產，以及因收購青島雅園而產生的無形資產所致。

本公司股份已於2018年12月17日在聯交所成功上市，我們因於2018年上市而產生專業服務費。

差旅及娛樂成本、辦公及通訊開支、法律及專業服務費用及其他相關開支增加主要是由於業務往來增加所致。本集團高度重視提高管理效率。本年度內，本集團行政開支的增長率遠低於本集團收入的增長率。

金融資產的預期信貸虧損

本集團根據本集團過往信貸損失經驗、按特定債務人及經濟環境調整前瞻性因素就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益計量的債務投資確認預期信貸虧損撥備。金融資產的預期信貸虧損由2018年約人民幣4.1百萬元增至2019年約人民幣24.1百萬元。該增長主要由於我們的管理規模擴大而導致應收款項結餘增加所致。

其他開支

2019年，本集團錄得其他開支約人民幣2.5百萬元，較2018年約人民幣0.9百萬元有所增加。

除所得稅開支前溢利

2019年，除所得稅前溢利約為人民幣328.5百萬元，較2018年約人民幣141.8百萬元增加約131.7%。

所得稅開支

2019年，本集團所得稅約為人民幣79.6百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的24.2%，而2018年所得稅則約為人民幣41.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的29.3%。本年度較低的所得稅乃主要來自不可扣稅開支的減少。本公司股份於2018年12月17日成功在聯交所上市，因此於2018年產生更多不可扣稅開支(例如本公司上市的專業費用)。

本公司擁有人應佔溢利

2019年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣223.8百萬元，較2018年約人民幣100.5百萬元增加約122.7%。

於一間合營企業之權益

於2019年12月31日，本集團於一間合營企業之權益為零，而於2018年12月31日約為人民幣7.0百萬元。於2018年12月31日，於一間合營企業之權益乃屬上海永升怡置物業管理有限公司(「永升怡置」)之分佔資產淨值，其為與怡置物業服務有限公司於2018年共同設立的合營企業。永升怡置的主要業務為提供物業管理服務。於2018年12月31日，永升怡置為本集團擁有50%權益的合營企業，並採用權益法計入綜合財務報表。於本年度，永升怡置的合營企業夥伴已修改合作協議。根據已修改合作協議，所有重大財務及經營決策均由董事會簡單多數決定批准，其中四名董事及三名董事分別由本集團及其他合營企業夥伴提名。由於本集團已取得管治永升怡置相關活動的投票權的有效控制，永升怡置已成為本集團附屬公司，而永升怡置的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

於一間聯營公司之權益

於2019年12月31日，本集團於一間聯營企業之權益為零，而於2018年12月31日約為人民幣4.6百萬元。於2018年12月31日，於一間聯營公司之權益乃屬重慶旭原天澄物業管理有限公司(「旭原天澄」)之分佔資產淨值，其主要從事物業管理服務。於2018年12月31日，儘管本集團於旭原天澄的擁有權權益超過50%，但本集團僅有權委任旭原天澄董事會三名董事中的一位，因此本集團並無對旭原天澄的財務及經營政策的控制權，但對該公司有重大影響。因此，旭原天澄權益被視為一間聯營公司。於本年度，旭原天澄的所有股東已修訂合作協議。根據經修訂合作協議，所有重大財務及經營決定須由股東於股東大會批准，其中本公司的投票權超過50%，因此本集團獲得旭原天澄的實際控制權。旭原天澄已成為本集團附屬公司，而旭原天澄的資產、負債及財務業績自此已於本集團財務報表內綜合入賬。

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2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣62.4百萬元，較2018年底約人民幣27.0百萬元有所增加，主要是由於自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號而導致使用權資產增加，以及我們額外投資於租賃裝修及改造工程及資訊科技系統，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2019年12月31日，本集團的投資物業約值人民幣50.8百萬元，而2018年12月31日則為人民幣49.3百萬元。輕微增加乃主要由於公平值變動所致。

其他無形資產

於2019年12月31日，本集團的其他無形資產約為人民幣100.6百萬元，主要是由於收購青島雅園所致。於2019年6月18日，本集團訂立收購協議，據此，本集團可以現金代價人民幣462百萬元收購青島雅園55%股權。於2019年9月該等收購完成後，本集團擁有青島雅園55%股權，青島雅園亦成為本公司非全資擁有的附屬公司。青島雅園的財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬，且已確認物業管理合約及客戶關係所產生的人民幣105.0百萬元無形資產。

商譽

於2019年12月31日，本集團的商譽約為人民幣431.1百萬元，較2018年年底約人民幣17.2百萬元大幅增加，主要是由於收購青島雅園所致。

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2019年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣342.0百萬元，較2018年12月31日約人民幣162.0百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

按金、預付款項及其他應收款項

我們的按金、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2019年12月31日，我們的按金、預付款項及其他應收款項約為人民幣139.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣51.3百萬元有所增加，主要由於我們的管理規模擴大所致。

銀行結餘、存款及現金

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣1,283.6百萬元，較2018年12月31日錄得約人民幣1,160.1百萬元增加10.6%。

貿易應付款項

於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣284.6百萬元，較2018年12月31日錄得約人民幣71.8百萬元有所增加，主要由於我們擴大業務規模，加上我們繼續將若干服務分包予第三方以完善業務營運，導致分包成本有所增加所致。

應計費用及其他應付款項

於2019年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2018年12月31日約人民幣286.6百萬元增加至約人民幣490.2百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及員工人數增加，導致其他應付第三方款項及應付薪金增加所致。

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益的服務墊付物業管理費。於2019年12月31日，我們的合同負債約為人民幣334.3百萬元，較2018年12月31日約人民幣171.3百萬元大幅增加95.2%，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

2019年，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣508.7百萬元，較2018年約人民幣174.8百萬元大幅增加，主要由於我們的營運溢利增加以及我們對營運資金的更佳控制所致。

2019年，投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣318.2百萬元，而2018年為人民幣5.8百萬元。現金流出增加主要由於支付收購青島雅園55%股權代價所致。

2019年，融資活動所用現金流出淨額約為人民幣82.9百萬元，而2018年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣553.0百萬元。2018年現金流入淨額主要由於2018年發行普通股所得款項淨額所致。

資產負債比率及計算基礎

於2019年12月31日，本集團的資產負債比率為零，而於2018年12月31日為1.0%。資產負債比率相當於長期及短期附帶利息的貸款之總和除以權益總額計算得出。

資本開支

2019年，本集團的資本開支約為人民幣31.2百萬元，較2018年約人民幣16.0百萬元有所增加，主要由於購買資訊科技系統及租賃裝修以及改造項目所產生的資本開支所致。

資本架構

於2019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2019年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣1,147.9百萬元，而於2018年12月31日約為人民幣898.9百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2019年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣620.8百萬元，而於2018年12月31日約為人民幣809.9百萬元。

流動資金及財務資源

2019年，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上市籌集所得款項撥支。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所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2019年12月31日，本集團借款為零，較於2018年12月31日約人民幣9.3百萬元有所減少。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2019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2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產，而於2018年12月31日已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元則作為本集團獲授銀行借款的擔保。

或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的或然負債。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。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險(若干以港元計值的銀行結餘除外)。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2019年12月31日，本集團聘有7,556名員工(2018年12月31日：6,066名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司股份已於聯交所成功上市。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日的招股章程所述，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。有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱本公司日期為2018年12月4日的招股章程所載的執行計劃。

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，請參閱日期為2019年6月18日的公告。

於2019年12月31日，首次公開發售籌集所得款項淨額用途如下：

	首次公開發售籌集 所得款項淨額	
	可供使用 (百萬港元)	已獲使用 (直至2019年 12月31日) (百萬港元)
尋求戰略性收購及投資機會	375.6	171.4
利用最新的互聯網及信息技術並建立智能社區	177.6	—
開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」 在線服務平台	61.5	—
一般企業用途及營運資金	68.3	—
	<u>683.0</u>	<u>171.4</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。

末期股息

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.0479港元。末期股息須待本公司股東（「股東」）於本公司即將在2020年6月11日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，並將於2020年6月30日或前後派付予於2020年6月19日名列本公司股東名冊的股東。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績的初步公告所載數字與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港保證應聘服務準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)所指保證服務委聘，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步業績公告作出任何保證。

遵守企業管治守則

截至2019年12月31日止財政年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「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2019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2019年12月31日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議以審閱於截至2018年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2019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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，除於2019年1月4日部分行使超額配股權配發及發行36,400,000股份外，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2020年6月11日舉行，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2020年6月8日至2020年6月11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2020年6月5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2020年6月17日至2020年6月19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2020年6月16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2019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 及本公司網站 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，2020年3月23日

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