



保利物業服務股份有限公司  
POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
股份代號:06049.HK



Think  
Big

2020 | 年度報告

— 企業願景 —

成為大物業生態平台首席運營商

— 企業使命 —

善治善成 服務民生

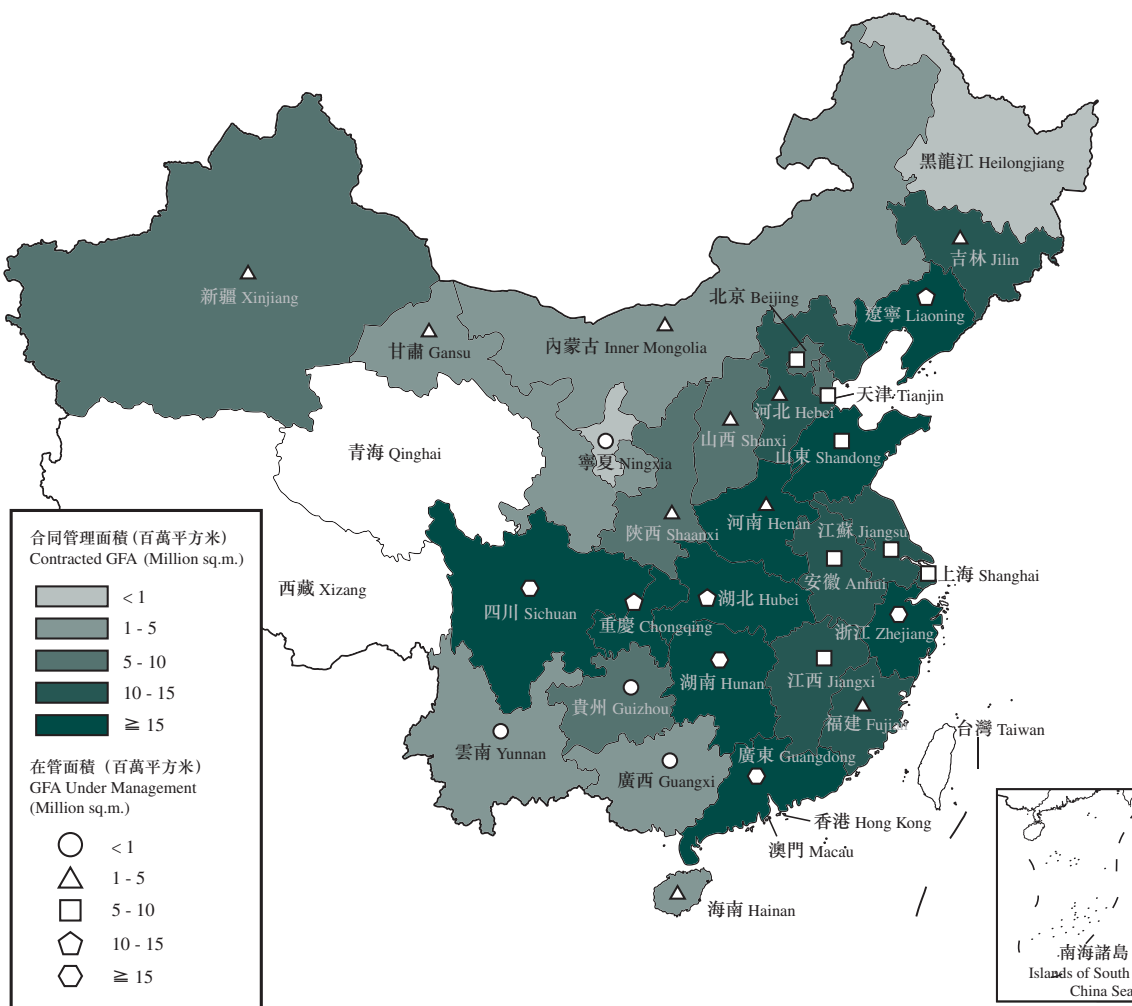


# 目錄

3	公司概覽
4	公司資料
6	財務概要
8	2020年度大事記
10	獎項和榮譽
12	董事長致辭
16	管理層討論和分析
35	董事、監事及高級管理人員
43	企業管治報告
57	董事會報告
81	監事會報告
84	獨立核數師報告
90	綜合損益及其他全面收益表
91	綜合財務狀況表
93	綜合權益變動表
95	綜合現金流量表
96	綜合財務報表附註
187	五年財務概要

# 公司概覽

保利物業服務股份有限公司(「公司」、「本公司」或「保利物業」)及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。根據中國物業管理協會2020物業服務企業上市公司十強排名，本集團在物業服務上市公司排名第三。憑藉優質的服務及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，本集團2020年的品牌價值逾人民幣122億元。本集團擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。截至2020年12月31日止，本集團已經進駐全國29個省、自治區與直轄市的184個城市，在管項目總面積約380.1百萬平方米，在管項目總數1,389個，合同管理項目總面積約567.2百萬平方米，合同管理項目總數1,948個。本集團持續推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。



## 董事會

### 非執行董事

黃海先生(董事長)  
劉平先生(於2020年10月9日獲委任)  
胡在新先生

### 執行董事

吳蘭玉女士(總經理)  
黎家河先生(於2020年8月27日辭任)

### 獨立非執行董事

王小軍先生  
譚燕女士  
王鵬先生

## 董事會委員會

### 審核委員會

譚燕女士(主席)  
劉平先生(於2020年10月9日獲委任)  
胡在新先生  
王小軍先生  
王鵬先生  
黃海先生(於2020年10月9日辭任)

### 薪酬委員會

王小軍先生(主席)  
譚燕女士  
王鵬先生  
胡在新先生(於2020年10月9日辭任)  
黎家河先生(於2020年8月27日辭任)

### 提名委員會

黃海先生(主席)  
吳蘭玉女士  
王小軍先生  
譚燕女士  
王鵬先生

## 監事會

劉慧妍女士(主席)  
鍾好女士  
穆靜女士(於2020年8月27日獲委任)  
陳淑萍女士(於2020年8月27日辭任)

## 聯席公司秘書

尹超先生(於2020年2月21日獲委任)  
楊楊女士(於2020年2月21日辭任)  
劉國賢先生

## 授權代表

吳蘭玉女士  
劉國賢先生

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 法律顧問

安理國際律師事務所  
香港  
中環  
交易廣場3期9樓

繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)  
香港皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
39樓3901-05室

## 合規顧問

廣發融資(香港)有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈29-30樓

---

## 主要往來銀行

中國建設銀行  
廣州保利天悅支行  
中國廣東省廣州市海珠區  
宸悅路3號102房

## 中國註冊辦事處及主要營業地點

中國  
廣東省廣州市海珠區  
閱江中路688號  
201房至208房

## 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

## H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 投資者關係

電話：(86) 20 8989 9959  
郵箱：stock@polywuye.com

## 公司網站

[www.polywuye.com](http://www.polywuye.com)

## 香港聯交所股份代號

06049

# 財務概要

## 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
收入(人民幣百萬元)	<b>8,037.2</b>	5,966.8
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,499.1</b>	1,210.7
毛利率	<b>18.7%</b>	20.3%
年內溢利(人民幣百萬元)	<b>696.1</b>	503.2
淨利率	<b>8.7%</b>	8.4%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	<b>673.5</b>	490.5
每股基本盈利(人民幣元)*	<b>1.22</b>	1.21
股東權益回報率(加權平均)	<b>11.4%</b>	51.8%

\* 本公司的H股於2019年12月19日上市，超額配股權於2020年1月10日獲悉數行使，並於2020年1月17日發行。截至2020年12月31日止年度（「年內」或「期內」）及2019年12月31日止年度之普通股加權平均數分別為552,459,000股及404,749,000股，詳情載列於本年報綜合財務報表附註11。

## 綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2020年	2019年
資產總值(人民幣百萬元)	<b>9,444.2</b>	7,571.1
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>7,448.1</b>	6,508.6
權益總額(人民幣百萬元)	<b>6,246.8</b>	5,122.2
資產負債率	<b>33.9%</b>	32.3%



# 2020年度大事記



8月7日，保利物業於2020廣州國際智慧物業博覽會上發佈「盈和生態圈」全價值服務體系。

4月5日，保利物業響應國家「穩就業」的號召，參與中央廣播電視總台聯手國資委人社部共同主辦的網絡招聘「國聘行動」，發佈「星海人才計劃」、「同行者計劃」、「暖心就業計劃」等。



6月18日，第四期保利星火班開班，2020年是國家精準扶貧收官之年，保利物業踐行央企社會責任，共計為340名國家貧困縣建檔立卡的貧困生提供「教育+就業」的精準扶貧幫助。



8

6

4

2月伊始，全體保利物業人積極投身抗疫工作，守護著全國上千個項目，表現獲得業主、客戶、政府及社會的一致認可，榮獲國有資產監督管理委員會（「國資委」）、廣東省政府抗疫先進集體、先進個人等重要表彰。



2

# 12

12月18日，正式推出保利物業企業文化理念體系，發佈「堅持成就客戶與員工、堅持品質贏得市場、堅持創變引領發展」的核心價值觀。



12月11日，鎮通人和美麗中國——2020社會治理與協同創新中國鎮長論壇在江蘇無錫召開，保利物業發佈全新戰略：以「大物業時代的國家力量」為定位，秉持「善治善成、服務民生」的理念，致力成為大物業生態平台首席運營商。

9月28日，於保利物業住宅品牌「親情和院」十周年之際，以「萬家燈和」中秋社區IP活動為契機，「親情和院」煥新了品牌形象，形成了以「暖」為核心的社區情感符號。



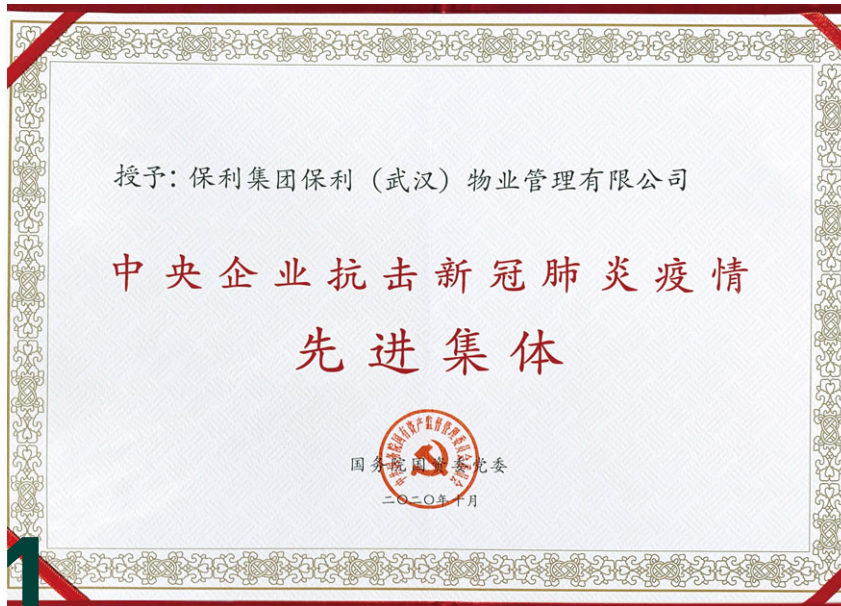
# 9

# 10



10月27日，保利物業正式進駐無錫錫東新城，落位城市管理創新模式，開啓城市全域化模式。

# 獎項和榮譽



**2020年10月** 中央企業抗擊新冠肺炎疫情  
先進集體  
頒獎單位：國務院國資委黨委

**2020年5月** 2020物業服務企業上市公司十強  
頒獎單位：中國物業管理協會

**2020年5月** 2020物業服務企業上市公司十強創新能力  
領先企業  
頒獎單位：中國物業管理協會

**2020年9月** 2020物業服務企業綜合實力500強  
頒獎單位：中物研協、易居房地產研究院

**2020年9月** 2020物業服務企業品牌價值100強  
頒獎單位：中物研協、易居房地產研究院

**2020年9月** 2020商業物業服務領先企業  
頒獎單位：中物研協、易居房地產研究院



**2020年9月** 2020公眾物業服務領先企業  
頒獎單位：中物研協、易居房地產研究院

**2020年9月** 2020特色物業服務品牌企業—親情和院  
頒獎單位：中物研協、易居房地產研究院

**2020年12月** 2020品質物業服務領先企業  
頒獎單位：中物研協、易居房地產研究院

**2020年5月** 2020中國物業服務百強企業(TOP3)  
頒獎單位：中國指數研究院

**2020年9月** 2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業(品牌價值：122.8億)  
頒獎單位：中國指數研究院

# 董事長致辭

## 謹致各位股東：

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績。年內，本集團實現收入約為人民幣8,037.2百萬元，較2019年同期增加約34.7%，毛利約為人民幣1,499.1百萬元，較2019年同期增加約23.8%，實現年內溢利約為人民幣696.1百萬元，較2019年同期增長約38.3%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣673.5百萬元，較2019年同期增長約37.3%。董事會建議派發2020年年度股息為每股人民幣0.43元(2019年：每股人民幣0.3元)。

## 回顧2020年

2020年，是極不平凡的一年。新冠肺炎疫情給人民生命安全及社會經濟發展帶來了嚴峻的考驗，在這場防疫戰中，全體保利物業人積極踐行保國利民的央企責任，高效協同各級政府構建網格防疫陣線，用責任與汗水守護社區家園，以專業力量保障企業正常運營生產，構築起層層防護屏障，得到了業主、政府和社會的一致認可。2020年，也是昂首奮鬥的一年。保利物業人不懼挑戰，砥礪前行，紮實推進「大物業」戰略，在規模擴張、品質優化和深化管理等多方面持續精進，持續為股東、客戶、員工和社會創造價值。

**市場化拓展加速突破，「大物業」規模再上新台階。**堅定市場化發展方向，年內我們新增第三方項目的單年合同金額約人民幣1,715.2百萬元，其中非居業態佔比不斷提升，標桿項目數量快速增長，整體規模再上新台階。截至2020年12月31日，我們已進入全國29個省、直轄市與自治區的184個城市，合同管理面積約567.2百萬平方米，合同項目數1,948個，在管面積約380.1百萬平方米，在管項目1,389個。截至2020年12月31日止年度，物業管理服務收入中來自第三方項目的比例同比提升8.3個百分點至26.4%。

**深耕公共服務市場，協同社會治理創新。**保利物業始終站在與國家政策同頻共振的角度，以「善治善成，服務民生」的理念，持續深耕城市多元業態和城鎮全域服務，推動物業服務與社會治理創新融合。我們持續加大公共服務多元業態的全國化布局，截至2020年12月31日，我們已進駐26個省份，在管面積約201.3百萬平方米，在管項目393個，同比新增127個。我們向城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業三大業態進一步集中，並實現多個環衛一體化項目的突破。我們成功召開第三屆中國社會治理與協同創新鎮長論壇，開啟公共服務戰略，發佈「鎮興中國」新產品體系，積極推動社會治理現代化的模式創新與全國化實踐落地。

---

**以標準化服務體系打造高品質服務體驗。**秉持品質為本的服務理念，我們以不同服務場景的客戶體驗為原點，持續迭代多業態的標準服務體系，以精細化管理推動品質升級。年內，我們在全國住宅社區落地極致標準化運營及服務體系，項目管控精細度得到進一步提升，業主滿意度和收繳率也維持在行業前列。在公共服務領域我們已形成多種業態的標準化服務體系，並推出城鎮服務的標準化服務手冊，以精細化服務和管控助力社會治理的「精細善治」。

**以業主與客戶需求為中心，打造多元增值服務生態圈。**立足多元業態布局，我們致力連接內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為客戶提供更有價值的專業服務組合。隨著供應鏈體系的完善、運營體系的深化及商業模式的逐步成熟，我們從美居、社區零售、社區媒體和家政服務四大垂直產業逐步拓寬延伸至更多生活服務、專業服務、資產管理等領域，打造更加多元化與高品質的增值服務體系。

**全面信息化，加快建設智慧物業管理服務平台。**堅信數字化變革與科技賦能將是推動行業變革的核心力量，我們圍繞內控系統、項目管理、智慧社區、增值服務四大方面進行了全面的數字化變革規劃。年內，我們主攻成本預算等內控系統以進一步提升管控能力與管理效率，我們升級停車場的無人值守系統及推出「和院優品」線上商城，提升業主居住及消費體驗的同時，進一步挖掘項目盈利潛力。

相信智慧物業管理服務平台將在優化客戶體驗、提升管理效率、輔助模式創新等多方面提升我們的競爭力，從而助力「大物業」戰略實現。

**強化企業文化建設，加碼人才隊伍建設與組織創新。**年內我們持續深化「星火文化」體系，並在全公司達成對願景、使命、核心價值觀、戰略路徑等方面的共識，以「善治善成，服務民生」的共同使命感凝心聚力，助力戰略和經營目標達成。我們加碼人才隊伍建設，年內加大引入管理人才、專業人才及校招新生力量，並優化多層次人才培養機制及考核激勵體系，打造戰鬥力強、勤懇務實、勇於開拓、拼搏向上的團隊，為公司發展注入更強勁的動力。

# 董事長致辭

## 展望未來

2020年是十三五規劃的收官之年，回望十三五，是全體保利物業人砥礪奮鬥的五年。五年間，我們把握行業發展的高速成長期，在戰略版圖擴大化、服務業態多元化等方面取得了優異的成績，奠定了大物業時代先行者的優勢地位；五年間，我們堅持服務初心，持續打造高品質服務，贏得了業主、政府和社會各界的廣泛認可，大幅提升了品牌美譽度；五年間，我們建立了信息化體系化的企業管理制度，並成功登錄香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市，納入恒生綜合指數、MSCI中國指數等多類指數，獲得資本市場的高度認可。

2020年更是承上啟下的謀篇布局之年。展望未來，物業管理行業正在迎來行業規範化與市場化提速、服務邊界擴容、增值服務產業化發展、數字化變革的戰略機遇期。

**行業進一步品質化、規範化、市場化。**近一年來密集出台的政策文件為行業長效健康發展指明了清晰的發展方向，相信通過健全行業運行機制、強化行業規範與監管將提升行業整體服務水平與市場化程度，而擁有良好口碑和紮實服務品質的物業管理企業將進一步凸顯競爭優勢，迎來更好的發展機遇。

**堅定看好服務邊界擴容帶來的規模紅利。**隨著物管行業加速融入社會基層治理體系，服務場景從私域社區延展至城市公共空間，服務內涵也從基礎物業服務逐步拓寬至市政環衛、設備設施管理等專業服務。利用專業化優勢及集成管理能力，物管行業有望為政府公共事務提供一體化解決方案，分享後勤服務市場化、城市精細化治理、存量物業改造維護等方面的產業機遇。

**增值服務將逐步進入產業化經營階段。**過去幾年，物管行業普遍圍繞社區零售、拎包入住等產業通過搭建流量通道實現了收入規模的快速提升。未來增值服務將從初級階段逐漸進入系統的產業化經營階段，通過持續打磨產品及服務，打造有競爭力、可複製的商業模式，才能真正融入日常消費及服務場景，進一步滿足業主及各類客戶的多元服務需求。

**數字化變革成為行業發展的新引擎。**借助互聯網、物聯網、大數據等新技術將從根本上賦能傳統物業管理企業，推動管理提效、重塑服務模式、打造品質化與差異化產品、加速形成產業鏈生態等。隨著行業進入規模化、品質化及產業鏈橫向延伸的新階段，擁抱數字化變革是行業從勞動力密集型走向智慧化經營的必經之路，也是物業管理企業提高市場競爭優勢，駕馭更大規模的必要發展工具。

---

站在十四五開局之年，我們將與國家政策同頻共振，抓住行業發展的戰略機遇期，通過做大做優規模、創新服務模式、持續優化客戶體驗、加速科技賦能與組織創新，積極踐行「善治善成，服務民生」的企業使命，為實現建設大物業生態平台首席運營商的發展目標不斷奮鬥。

保利物業服務股份有限公司

董事長兼非執行董事

黃海

中國廣州，2021年3月24日



# 管理層討論和分析

## 業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中國物業管理協會2020物業服務企業上市公司十強排名，本集團在物業服務上市公司中排名第三。憑藉優質的服務能力及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，本集團2020年度的品牌價值逾人民幣122億元。截至2020年12月31日，本集團的合同管理項目總面積約567.2百萬平方米，合同管理項目總數1,948個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的184個城市，在管項目總面積約為380.1百萬平方米，在管項目總數1,389個。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

### 物業管理服務－佔總收入約61.6%

截至2020年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣4,947.6百萬元，較2019年同期上升約28.7%，主要由於本集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長。

下表載列本集團合同管理面積的變化情況：

項目來源	於12月31日					
	2020年		2019年		本期	增長率
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同管 理面積 %	新增面積 千平方米	
保利發展控股集團(附註)	240,145	42.3	209,792	42.1	30,353	14.5%
第三方	327,057	57.7	288,331	57.9	38,726	13.4%
合計	567,202	100.0	498,123	100.0	69,079	13.9%

附註：於本年報「管理層討論和分析」一節所列示之「保利發展控股集團」相關數據包含由保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)及其附屬公司(統稱「保利發展控股集團」)、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

---

作為中國房地產行業的標桿龍頭，控股股東保利發展控股集團的穩健發展與支持為本集團帶來了持續的業務增量。截至2020年12月31日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為240.1百萬平方米，較2019年12月31日的合同管理面積增長約30.4百萬平方米。

憑藉優異的服務品質並深度整合央企資源及品牌優勢，本集團通過招投標、合資合作及收併購等多種方式不斷加大市場化拓展力度。年內，本集團新增第三方合同管理項目382個，對應單年合同金額約人民幣1,715.2百萬元(不含續簽項目)。截至2020年12月31日，來自第三方的合同管理面積約為327.1百萬平方米，較2019年12月31日的合同管理面積增長約38.7百萬平方米。

在招投標方面，年內本集團強化市場拓展體系建設、加速拓展隊伍擴張以提升拓展實力，並通過加大布局重點非居業態、重大項目以提高拓展質量，實現新簽約第三方合同管理項目355個，對應單年合同金額約人民幣1,640.3百萬元(不含續簽項目)，其中非居業態的單年合同金額佔比超過65%，單年合同金額人民幣千萬元以上的重大項目金額合計佔比近50%。本集團在住宅項目第三方拓展上也保持著良好的勢頭，第三方的住宅合同管理面積較2019年底新增20.0百萬平方米至87.7百萬平方米。

本集團亦積極開拓與國企、地方國資平台的合資合作，通過資源及能力的互補合作，充分把握綜合後勤服務社會化的機遇。年內，本集團與湖南省懷化市、湖南省寧鄉市、江西省九江市、浙江省衢州市等四家國資平台完成合資公司設立。

年內，本集團成功完成對成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)的併購。華昌物業由成都市房管局組建的國有專業服務企業改制而來，在成都市商辦及公建領域擁有良好的資源優勢、強大的市場影響力及品牌美譽度，服務物業集中於成都市兩大核心商務區的商辦及大型公建物業，代表項目包括天府國際金融中心、成都高新國際廣場、四川美術館、成都市婦女兒童中心等。通過雙方資源及能力互補，華昌物業有利於提升本集團於西南地區商業寫字樓及公建物業管理服務的競爭力。

# 管理層討論和分析

下表載列於所示期間或日期本集團按照項目來源劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至12月31日止年度或於12月31日

項目來源	2020年		在管面積		在管項目數量	收入		2019年		在管項目數量
	收入		在管面積			收入		在管面積		
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%		
保利發展控股集團	3,642,596	73.6	152,288	40.1	746	3,148,908	81.9	128,757	44.9	608
第三方	1,304,959	26.4	227,838	59.9	643	694,920	18.1	158,194	55.1	402
總計	4,947,555	100.0	380,126	100.0	1,389	3,843,828	100.0	286,951	100.0	1,010

截至2020年12月31日，本集團在管面積約為380.1百萬平方米，其中來自保利發展控股集團的項目在管面積約為152.3百萬平方米，來自第三方項目在管面積約為227.8百萬平方米；同時，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣1,305.0百萬元，較2019年同期大幅增長約87.8%，佔物業管理服務總收入約26.4%，同比提高約8.3個百分點。

## 住宅與非居業態並重

本集團加速推進「大物業」發展戰略，在住宅管理規模穩健增長基礎上，多元業態結構進一步優化，非居業態已成為本集團規模化發展的重要驅動力之一。截至2020年12月31日，非居業態在管面積增長至約212.6百萬平方米，於在管規模中的比重為55.9%。年內，非住宅物業的物業管理收入錄得約人民幣1,499.3百萬元，較2019年同期增長53.0%，佔物業管理服務總體收入比重同比提升4.8個百分點至30.3%。

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至12月31日止年度或於12月31日

項目來源	2020年					2019年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅社區	3,448,240	69.7	167,525	44.1	832	2,864,046	74.5	138,815	48.4	655
非住宅物業	1,499,315	30.3	212,601	55.9	557	979,782	25.5	148,136	51.6	355
— 商業及寫字樓	695,291	14.1	11,285	3.0	164	498,839	13.0	7,812	2.7	89
— 公共及其他物業	804,024	16.2	201,316	52.9	393	480,943	12.5	140,324	48.9	266
總計	4,947,555	100.0	380,126	100.0	1,389	3,843,828	100.0	286,951	100.0	1,010

針對住宅社區，本集團打造了「親情和院」及「東方禮遇」兩大物業服務品牌，致力於以精細化管理和標準化服務為廣大業主提供高質量的居住體驗。年內本集團通過服務標準、作業標準、人員配置標準、管控標準、考核激勵標準和人員勝任力標準等六大標準體系的全國化推廣提升運營效率，穩固服務品質。截至2020年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為167.5百萬平方米，佔總在管面積約44.1%。截至2020年12月31日止年度，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣3,448.2百萬元，較2019年同期增長約20.4%，佔本集團物業管理服務總收入的約69.7%。

## 管理層討論和分析

### 親情和院

保利物業「親情和院」住宅服務品牌，根植中國傳統的院落文化，基於「讓家更暖」的品牌理念，圍繞「真、善、美、和」四位一體服務體系，打造具有品牌特色的場景化服務、文化活動，在社區中營造保利獨有的親情特質。通過政府、業主、物業三方努力，共同建立家庭和美、鄰里和睦、社區和諧的「共建共治共享」理想社區。



### 東方禮遇

保利物業在中國高端住宅物業塑造屬於國人的「東方禮遇」。以「通情·達禮」的品牌主張，致力於在積極響應客戶對於專業服務需要的同時，將服務的文化價值和文化的服務價值提煉到極致。服務產品設計基於保利物業的場景運營能力，打造以「全域安全」、「雙管家服務」、「四節八禮社區活動」為核心的三位一體服務體系，打造「尊崇、信賴、人文」的中文人居生活體驗。



針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，圍繞「場景運營」服務理念，結合企業商辦需求，提供包括物業管理、資產管理與企業服務在內的三位一體服務體系，打造國資商辦服務第一品牌。年內，本集團加速拓展市場化標桿項目，新簽約國家開發銀行、文化和旅遊部辦公樓、中設集團北京辦公樓、中國抽紗集團辦公樓、瀋陽和平區國際會展中心等優質項目。截至2020年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為11.3百萬平方米。截至2020年12月31日止年度，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣695.3百萬元，較2019年同期增長約39.4%。

### 星雲企服

保利物業星雲企服以「為500強而生」為品牌主張，努力建設成為「國資服務第一品牌」。首創「場景運營」理念，圍繞五維價值，提煉八大特色服務，從空間、氛圍、服務、鏈接等維度提供一站式解決方案。保利物業商辦服務，將融合資產管理與物業管理，最終實現客戶資產保值增值。



針對公共及其他物業，本集團打造了「鎮興中國」物業服務品牌，通過深耕城市多元業態和城鎮全域，助力基層社會治理建設。作為公共服務領域的先行者，本集團不斷擴大包括高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、軌道及交通物業等多種業態的全國化版圖，並逐漸聚焦高校及教研物業、軌道及交通物業、城鎮景區三大業態。截至2020年12月31日，在管的項目數量為393個，較2019年底增加127個，在管面積約201.3百萬平方米，其中三大業態的在管項目數量達212個，佔比超過50%。截至2020年12月31日止年度，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣804.0百萬元，較2019年同期增長約67.2%，佔物業管理服務總收入約16.2%，收入佔比較2019年同期提高約3.7個百分點。年內，本集團新簽約項目包括無錫市錫東新城全域化管理項目、河南省阿斗寨景區、廈門北站高鐵動車組隨車保潔、西安市軌道交通一號線、湖南廣播電視大學、全國農業展覽館等。

# 管理層討論和分析

本集團積極探索環衛一體化產業，延伸城市服務產業鏈，加大產業協同力度。年內，我們成功簽約並接管洛陽市澗西區、廣州市南沙區、大連市普蘭店區等環衛項目。

## 鎮興中國

保利物業基於二十多年傳統物業服務經驗的沉澱，與政府共同探索出一條「三位一體」的新型管理之路，構建了以公共服務理論為基礎，以政府為主導、保利物業為主體、服務對象積極參與的新型公共服務管理模式。鎮興中國以城鎮服務為核心載體，以全域公共服務為定位，推出公共服務產品體系—5G產品服務包、4大樣板工程、3大支撐，致力於以軟基建的服務力量，推動社會治理現代化發展，最終實現「鎮通人和，美麗中國」。



本集團亦持續推進標準化服務體系建設以提升服務品質。我們編製了城鎮全域、景區服務、軌道交通服務、高速公路服務區、產業園區、校園服務等標準化服務手冊，通過不斷規範作業流程與服務標準，實現服務質量的統一輸出與服務品質的不斷提升。我們推出以網格化基礎治理、一體化市政服務、一站式城鎮煥新、智慧化民生配套、定制化產業賦能為核心的產品服務組合，為政府基層治理提供全流程解決方案。2020年12月，本集團於江蘇省無錫市成功舉辦第三屆社會治理與協同創新中國鎮長論壇，與數百位鎮長及專家深度探討基層社會治理新思路，積極推廣城鎮治理經驗。

## 平均物業管理費單價

受益於新項目定價標準的提升及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價持續提升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區與商業及寫字樓的平均物業管理費單價：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣元/平方米/月)	2019年	變動 (人民幣)
<b>住宅社區</b>	<b>2.23</b>	2.21	增加0.02元
— 保利發展控股集團	<b>2.30</b>	2.28	增加0.02元
— 第三方	<b>1.78</b>	1.68	增加0.10元
<b>商業及寫字樓</b>	<b>7.83</b>	7.10	增加0.73元
— 保利發展控股集團	<b>8.98</b>	8.09	增加0.89元
— 第三方	<b>5.91</b>	4.31	增加1.60元

## 非業主增值服務—佔總收入約16.7%

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。



# 管理層討論和分析

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	953,684	71.1	783,334	80.9
其他非業主增值服務	387,567	28.9	185,418	19.1
總計	1,341,251	100.0	968,752	100.0

截至2020年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,341.3百萬元，較2019年同期增長約38.5%，乃主要由於本集團(i)提供案場協銷服務的項目數量持續增長；及(ii)其他非業主增值服務業務快速增長。

## 非業主增值服務

保利物業向物業開發商提供案場協銷及其他非業主增值服務。



## 社區增值服務－佔總收入約21.7%

本集團積極關注業主多元化的社區需求，通過連接內外部優質資源構建社區增值服務生態圈，為業主提供優質便捷、高性價比的社區服務及產品，打造高品質的居住體驗。截至2020年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣1,748.3百萬元，較同期實現約51.5%的快速增長。這主要得益於(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增加，並受益於優質基礎服務帶來的客戶黏性，為業主提供大量的社區便民服務；(ii)隨著供應鏈資源逐步豐富、運營體系逐漸成熟，美居服務、社區零售、社區媒體、家政服務等垂直業務的服務能力提升；及(iii)疫情期間，為全國社區業主提供蔬菜生鮮進社區及防疫消殺等在內的民生保障服務。

在垂直服務領域，本集團圍繞核心產業持續優化商業模式、豐富供應商資源、深化運營能力。通過引入全國性及區域性的優質品牌及服務商，豐富供給品類，我們擁有了更全面優質的供應商體系以滿足多層次多類型的客戶需求；通過深化垂直業務運營體系，我們擁有了覆蓋面更廣、落地能力更強的全國化運營能力；通過逐步搭建「和院優品」線上商城及線上線下融合的立體營銷渠道，我們打造了觸達性更強的對客通道；通過加強業主回訪，及時關注客戶反饋，我們擁有了更強的售後管控體系以促進業務正向循環。

### 美居服務：實現收入約人民幣405.1百萬元，佔社區增值服務總收入約23.2%

美居服務以用戶驅動為核心，結合科技賦能，重構泛家居產品服務渠道鏈路，圍繞精裝加載、房屋煥新及智能家居三大服務範圍，旨在提供從設計、安裝、交付到維保的全屋配套解決方案。

### 社區零售：實現收入約人民幣385.4百萬元，佔社區增值服務總收入約22.0%

社區零售通過產地直供、集中採購、前置倉儲等方式為業主提供高性價比的產品選擇，並利用在線上線下資源互通，優化產品供應鏈及配送能力，為業主提供高性價比的購物體驗。

## 管理層討論和分析

**車場管理服務：實現收入約人民幣239.7百萬元，佔社區增值服務總收入約13.7%**

車場管理服務，充分結合停車場的設施、地理位置、車位分佈、客戶需求等特點，提供有針對性的秩序管控、經營開發、收費管理等運營方案。積極運用智能停車系統和智能設備，降本增效。

**社區媒體：實現收入約人民幣89.8百萬元，佔社區增值服務總收入約5.1%**

社區媒體服務著力發掘社區空間價值，構建立體化的媒體營運價值鏈。我們對在管項目資源深度開發，提高社區媒體點位的覆蓋率，重點關注電梯、停車場等核心區域，積極整合供應商資源。

**社區空間管理：實現收入約人民幣124.9百萬元，佔社區增值服務總收入約7.1%。**

社區空間管理通過優化公共資源的利用，提供場地出租、快遞服務、充電服務、共享服務、回收服務等。

**社區便民及其他服務：實現收入約人民幣503.4百萬元，佔社區增值服務總收入約28.9%**

根據業主需求提供家庭保潔、家庭維修、居家養護、保姆月嫂、主題教育、租售經紀等多元化社區便民生活服務，及垃圾清運等物業專項服務。

## 社區增值服務

從便民服務、家政，到美居服務、社區零售等，通過構建社區服務生態圈，實現對生活場景、全生命周期的覆蓋。



# 管理層討論和分析

## 未來發展

作為「大物業時代的國家力量」，保利物業將保持高度的戰略定力，堅持規模化發展道路，全面強化運營管理能力，加大數字化及智能化技術投入力度，整合構建優勢互補、合作共贏的大物業服務資源生態平台，努力成為政府、企業和社區居民的首選服務機構。

一是突出發展主題，持續優化規模增長方式。

以「大物業」戰略為牽引，通過多種方式實現高質量的規模擴張，鞏固和擴大市場領先優勢。我們將持續提升全委拓展能力，深耕核心區域與核心業態，依托完善的產品體系、紮實的服務品質和強大的品牌影響力加速市場化拓展，深化大物業布局；我們將發揮央企資源優勢發力合資合作，廣泛挖掘大型國企、地方國資平台的綜合後勤一體化需求，把握後勤服務社會化的機遇；我們將突出投資併購在產業發展中的戰略功能，保持戰略定力亦積極把握優質標的機會，聚集優質區域及優質業態，進一步加強核心區域項目密度及打造細分業態的專業化管理平台。

深度挖掘場景的多樣化服務需求，打造全價值的增值服務生態圈。我們將圍繞社區業主的生活需求，聚焦「美居、零售、家政、傳媒」等產業，打造線上線下的立體營銷渠道，加大對社區業主的覆蓋度、滲透率與服務黏性，實現美好生活需求與優質供應資源的高效鏈接；我們將針對公共服務、商業及寫字樓等業態探索增值產業模式，進一步挖掘業務潛力。

二是聚焦精益運營與組織變革，全面提質增效。

我們將針對最小服務場景持續開展研究，不斷迭代住宅、商業及寫字樓、公共服務等多業態的服務標準化體系，持續完善運營體系以保證項目運營質量穩定、可複製和不斷優化；我們將進行組織變革與優化，打造更加扁平高效與專業化的組織，並積極把握國資委雙百企業試點機遇，完善中長期激勵機制，優化各層級的考核激勵體系，不斷激發企業發展的內在活力。

三是加速數字化轉型，加大信息化、智能化投入力度。

未來我們將圍繞內控系統、項目管理、智慧社區、增值服務四大方面全面推進信息化建設，利用科技賦能助力精細運營、降本增效、品質提升與模式創新。我們將加速內控系統的升級改造，打造精益運營的科技支撐力；我們將圍繞項目全生命周期持續優化項目管理系統，並積極開展物聯網、大數據技術在社區場景、寫字樓場景和城市服務場景的探索應用，以提高服務的品質、及時性和可觸達性；我們將加速建設多元生活服務的線下線上融合平台，為業主與客戶打造便捷優質的消費及服務平台。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2020年		2019年		增長率%
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%	
物業管理服務	<b>4,947,555</b>	<b>61.6</b>	3,843,828	64.4	28.7
非業主增值服務	<b>1,341,251</b>	<b>16.7</b>	968,752	16.2	38.5
社區增值服務	<b>1,748,350</b>	<b>21.7</b>	1,154,256	19.4	51.5
合計	<b>8,037,156</b>	<b>100.0</b>	5,966,836	100.0	34.7

截至2020年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣8,037.2百萬元(2019年：約人民幣5,966.8百萬元)，較2019年同期增加約34.7%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於年內得到快速發展。

# 管理層討論和分析

## 服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣6,538.1百萬元(2019年：約人民幣4,756.1百萬元)，較2019年同期上升約37.5%。服務成本的增加主要是(i)由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；及(ii)美居服務、社區零售等增值服務增速較快，相應的原材料成本增加。

## 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2020年	2020年	2020年	2019年	2019年	2019年
	毛利	毛利佔比	毛利率	毛利	毛利佔比	毛利率
	(人民幣千元)	%	%	(人民幣千元)	%	%
物業管理服務	700,496	46.7	14.2	544,233	45.0	14.2
非業主增值服務	269,394	18.0	20.1	196,535	16.2	20.3
社區增值服務	529,171	35.3	30.3	469,953	38.8	40.7
合計	1,499,061	100.0	18.7	1,210,721	100.0	20.3

截至2020年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣1,499.1百萬元，較2019年同期的約人民幣1,210.7百萬元增長約23.8%。本集團的毛利率從2019年同期約20.3%降至約18.7%。

截至2020年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為14.2%(2019年：約14.2%)，保持平穩。

本集團非業主增值服務的毛利率約為20.1%(2019年：約20.3%)，略有下降。

本集團社區增值服務的毛利率約為30.3%(2019年：約40.7%)，較2019年同期下降約10.4個百分點，乃主要是由於(i)受上半年疫情影響，部分入戶式增值服務、社區媒體、社區空間等業務開展受階段性限制；及(ii)美居、社區零售等處於成長期的業務高速增长，收入佔比提升。

## 行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣769.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣568.6百萬元增加約35.4%，主要由於(i)本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2019年同期有所增長；及(ii)隨著規模的擴張帶來的房屋租賃等費用的增加。本集團的行政開支佔總收入的比例約為9.6%（2019：約9.5%），與2019年同期基本持平。

## 其他收入及其他淨收益

截至2020年12月31日止年度，其他收入及其他淨收益約為人民幣210.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣34.5百萬元增加約510.1%。主要歸因於(i)利息收入及政府補助增加；及(ii)匯率變動確認的匯兌淨收益。

## 年內溢利

截至2020年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣696.1百萬元，較2019年同期的約人民幣503.2百萬元增長約38.3%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣673.5百萬元，較2019年同期的約人民幣490.5百萬元增加約37.3%；淨利率約為8.7%，較2019年的約8.4%上升約0.3個百分點。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2020年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2020年12月31日，流動資產約為人民幣8,898.7百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣7,303.3百萬元增長約21.8%。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣7,448.1百萬元，較於2019年12月31日約人民幣6,508.6百萬元增長約14.4%，主要是由於本公司超額配售H股所增加的募集資金，以及本集團持續增長的經營現金淨流入貢獻。截至2020年12月31日，本公司的資產負債率為33.9%，相比2019年12月31日的32.3%增加了約1.6個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2020年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣6,246.8百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣5,122.2百萬元增加了約人民幣1,124.6百萬元，增長約22.0%，主要是由於超額配售募集資金致使公司權益的增加及本年實現的利潤貢獻。



# 管理層討論和分析

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括自用使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、家具及設備。於2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣161.8百萬元，較於2019年12月31日約人民幣99.0百萬元，增加約人民幣62.8百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備、租賃物業裝修及使用權資產增加所致。

## 租賃資產及投資物業

本集團的租賃資產及投資物業主要包括租賃資產及車位會所。於2020年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣180.4百萬元，較於2019年12月31日約人民幣15.5百萬元，增加約人民幣164.9百萬元，主要歸因本集團承租寫字樓，並根據經營租賃安排將寫字樓予以出租導致使用權資產淨額被分類為投資物業。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業合併產生的物業管理合同及商譽。於2020年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣136.1百萬元，較於2019年12月31日約人民幣95.7百萬元，增加約人民幣40.4百萬元，主要歸因(i)本集團於2020年以代價約人民幣81.04百萬元收購華昌物業80%的股權導致商譽及物業管理合同金額的增加；及(ii)物業管理合同攤銷減少無形資產所抵銷。

## 貿易應收款項及應收票據

於2020年12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣888.1百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣391.4百萬元增長約人民幣496.7百萬元，主要是由於(i)本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，來自第三方的貿易應收款增加；(ii)與關聯方收入規模的增加，導致關聯方的貿易應收款增加。

## 貿易應付款項

於2020年12月31日，貿易應付款項約為人民幣397.1百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣253.4百萬元增長約56.7%。主要是由於本集團在管面積的擴大，及分包於獨立第三方服務供應商的規模增加。

## 借款

於2020年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2020年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 重大投資、重大收購及出售

本集團於截至2020年12月31日止年度概無任何重大投資、收購及出售。

## 上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日(「上市日期」)成功在香港聯交所上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2020年12月31日，本集團已使用募集資金約76.2百萬港元，該等已使用的款項均按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程(「招股章程」)所載之所得款項用途分配使用，尚未動用所得款項淨額約5,142.0百萬港元將按照招股章程所載之用途及比例分配使用。具體使用情況如下：

招股章程所述所得 款項淨額計劃用途	佔所得款項 淨額的百分比	計劃用途所得 款項淨額 百萬港元	截至2020年	截至2020年	截至2020年12月31日 未動用所得款項 淨額預期使用時間表
			12月31日 實際動用 所得款項淨額 百萬港元	12月31日 未動用 所得款項淨額 百萬港元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步 發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理 業務的規模	57.0%	2,974.4	70.1	2,904.3	2022年12月31日或之前
其中：公共服務物業管理的合資合作等 投資事項	7.4%	386.1	70.1	316.0	2022年12月31日或之前
進一步開拓本集團的增值服務	15.0%	782.7	0	782.7	2022年12月31日或之前

# 管理層討論和分析

招股章程所述所得 款項淨額計劃用途	佔所得款項 淨額的百分比	計劃用途所得 款項淨額 百萬港元	截至2020年	截至2020年	截至2020年12月31日 未動用所得款項 淨額預期使用時間表
			12月31日 實際動用 所得款項淨額 百萬港元	12月31日 未動用 所得款項淨額 百萬港元	
升級本集團的數字化及智能化管理系統	18.0%	939.3	3.3	936.0	2022年12月31日或之前
其中：搭建統一智能停車場系統	2.8%	146.1	1.4	144.7	2022年12月31日或之前
搭建並開發內部信息共享平台及數據庫	2.6%	135.7	1.9	133.8	2022年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0%	521.8	2.8	519.0	不適用
合計	100%	5,218.2	76.2	5,142.0	

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 外匯風險

本集團以人民幣開展業務。除以外幣計值的銀行存款及應付款項外，本集團並未面臨與匯率波動相關的重大風險。管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

## 期後事項

於2020年12月31日後直至2021年3月24日，本集團並無期後事項。

# 董事、監事及高級管理人員

## 董事

### 非執行董事

**黃海先生**，45歲，為董事長兼非執行董事。黃先生於2016年10月21日加入本集團擔任本公司董事，並於2019年4月22日獲委任為董事長及於2019年5月7日獲委任為非執行董事。其為提名委員會主席。黃先生擁有逾23年的投融資、資本市場及企業管理經驗，其中於房地產業擁有逾17年經驗。

自1997年4月至1998年10月，黃先生擔任深圳市奧沃醫學新技術發展有限公司(前稱為深圳沃發醫學新技術發展有限公司)金融部的業務經理，主要參與公司融資相關工作。自1999年1月至2000年1月，黃先生擔任廣州興達通訊有限公司汕頭分公司(已解散)市場部經理，主要負責市場營銷相關工作。自2000年3月至2002年12月，黃先生於中山公用事業集團股份有限公司(前稱為中山公用科技股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000685))擔任證券部經理及證券事務代表，負責證券事務相關工作。自2002年12月起，黃先生一直任職於保利發展控股(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600048))，自2012年4月起一直擔任其當前職位，即董事會秘書及董事會辦公室主任，負責證券事務相關工作，與投資者關係及資本市場相關工作。自2016年7月起，黃先生兼任廣東省高速公路發展股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000429))董事，負責整體公司及業務策略，以及負責作出公司及經營重大決策。自2016年10月起，黃先生一直擔任本集團的董事，負責制定公司及業務重大策略。

黃先生於1997年7月自華南農業大學獲得貿易及經濟學學士學位，及於2006年12月自中山大學獲得工商管理碩士學位。

**劉平先生**，52歲，於2020年10月9日獲委任為本公司非執行董事。其為審核委員會成員。劉先生自1989年起先後擔任廣東省審計廳直屬分局科長，保利發展控股計劃部經理、總經理辦公室主任、總經理助理、董事會秘書、副總經理。現任保利發展控股董事、總經理。

劉先生於1989年6月獲中山大學經濟學學士學位，並於1995年11月獲高級審計師資格。

## 董事、監事及高級管理人員

胡在新先生，52歲，為非執行董事。胡先生於2009年4月加入本公司，並自2009年4月20日起擔任本公司董事，及於2009年4月至2018年6月擔任董事長，並於2019年5月7日獲委任為非執行董事。其為審核委員會成員。胡先生擁有逾11年的物業管理經驗。

自1998年7月起胡先生加入保利發展控股，現任保利發展控股黨委副書記。歷任保利發展控股的銷售部經理、市場營銷中心總經理、助理總經理兼品牌管理中心總經理、副總經理。

胡先生於1998年6月自中山大學獲得經濟學碩士學位。於2009年1月，胡先生自中國傳媒大學獲得傳媒經濟學博士學位。胡先生於2000年11月獲得中級經濟師(營銷)資格。胡先生現任中國物業管理協會副會長。

### 執行董事

吳蘭玉女士，41歲，為執行董事兼總經理。吳女士於2018年6月20日加入本集團擔任董事並於2019年5月7日獲委任為執行董事。其為提名委員會成員。吳女士於房地產業擁有逾14年經驗。

自2005年6月至2005年8月，吳女士擔任保利發展控股的業務經理，負責投資相關事務。自2005年9月至2008年2月，吳女士擔任廣州科學城保利房地產開發有限公司(為保利發展控股的附屬公司並於2016年10月註銷登記)主管市場營銷部門的負責人，負責銷售及市場營銷。自2008年2月至2018年4月，吳女士擔任保利(武漢)房地產開發有限公司的助理總經理及副總經理，離職前負責市場營銷、客戶服務及物業管理相關工作。吳女士自2018年6月起擔任本公司總經理，負責整體運營、管理、策略制定及業務決策。

吳女士於2003年6月自武漢理工大學獲得管理學及法學雙學士學位，並於2005年6月自華中科技大學獲得傳播學碩士學位。吳女士於2008年12月獲得中級經濟師(房地產經濟)資格。

## 獨立非執行董事

王小軍先生，66歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

自1992年10月至2001年4月，王先生先後擔任香港聯交所中國上市事務小組的助理經理、齊伯禮律師行律師、百富勤融資有限公司助理總監及霸菱證券(香港)有限公司董事。王先生曾為君合律師事務所的合夥人。王先生目前為王小軍律師行(前稱王小軍李樂民朱咏思律師行(有限法律責任合夥))的律師行負責人。自2004年8月起，王先生一直擔任華科資本有限公司(前稱為東英金融有限公司，其股份在香港聯交所上市(股份代號：01140))的獨立非執行董事。自2013年3月起，王先生一直擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號：00031))的獨立非執行董事。自2013年9月至2019年9月，王先生擔任麗珠醫藥集團股份有限公司(其股份在香港聯交所(股份代號：01513)及深圳證券交易所(證券代碼：000513)上市)的獨立非執行董事。

王先生於1983年7月畢業於中國人民大學第一分校(現稱為北京聯合大學)，主修法律，並於1986年12月自中國社會科學院研究生院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得法律碩士學位。王先生於1988年獲得中國律師資格，並於1995年獲得香港律師資格，並於1996年獲得英格蘭和威爾士律師資格。

譚燕女士，56歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

譚女士一直執教於中山大學管理學院會計學專業，自1988年7月起先後擔任中山大學管理學院助教、講師、副教授及教授。自2019年7月起，譚女士擔任廣東韶鋼松山股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000717))的獨立董事。自2018年9月至2020年1月，譚女士擔任廣州粵泰集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600393))的獨立董事及審核委員會主席。自2013年7月至2019年7月，譚女士擔任奧飛娛樂股份有限公司(前稱為廣東奧飛動漫文化股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：002292))的獨立董事及審核委員會主席。自2014年1月至2018年1月，譚女士擔任宜華健康醫療股份有限公司(前稱為宜華地產股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000150))獨立董事及審核委員會成員。

## 董事、監事及高級管理人員

譚女士於1985年7月獲得湖南財經學院(現為湖南大學的一部分)工業財務會計學專業的學士學位，並於1988年7月獲得中國人民大學會計學專業的碩士學位。於2004年7月，譚女士獲得中國人民大學會計學專業的博士學位。

王鵬先生，45歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

自2003年7月起，王先生先後擔任中國物業管理協會(物業管理企業的行業協會)的宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長，負責行政管理、人力資源、財務預算及內部管理。王先生分別擔任以下公司的獨立非執行董事：(i)雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱為雅居樂雅生活服務股份有限公司，股份代號：03319)(自2017年8月起)；(ii)永升生活服務集團有限公司(股份代號：01995)(自2018年11月起)；及(iii)鑫苑物業服務集團有限公司(股份代號：01895)(自2019年10月起)(該等公司股份均於香港聯交所上市)。

王先生於2015年1月自河北工業大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。

### 監事

劉慧妍女士，49歲，於2016年10月獲委任為本公司監事會(「監事會」)主席。劉女士於1999年3月加入本集團並於2011年11月再次加入本集團，且自2011年11月15日起一直擔任本公司監事(「監事」)。

劉女士在財務管理相關領域擁有逾24年的經驗。自1996年2月至1999年2月，劉女士擔任保利發展控股財務部業務經理，負責財務核算及分析。自1999年3月至2009年1月，劉女士先後擔任本公司財務部經理、總經理助理及財務總監，主要負責財務管理。自2009年1月至2010年1月，劉女士擔任富利建設集團有限公司(前稱廣州富利建築安裝工程公司)的財務總監，負責財務管理。自2010年2月至2011年1月，劉女士擔任廣州市琶洲投資有限公司的財務總監，負責財務管理。自2011年1月起，劉女士擔任保利發展控股審計管理中心總經理，負責內部審計及內部控制規範。

劉女士於1994年6月自廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得經濟學專業學士學位。劉女士於2002年12月在中國獲得會計師資格。

---

**鍾好女士**，48歲，於2016年10月21日獲委任為本公司監事。鍾女士於2007年7月加入本集團。

鍾女士在財務領域擁有逾13年的經驗。自2007年7月至2017年3月，鍾女士先後擔任本公司保利國際廣場物業管理服務中心財務部經理、財務管理中心高級經理、財務管理中心預算管理部副經理、運營拓展中心助理總經理及審計管理中心助理總經理，主要負責預算管理，內控及審計。自2017年3月起，鍾女士擔任廣州保利商業物業發展有限公司財務總監，負責財務管理。

鍾女士於1995年7月自武漢大學獲得了經濟學學士學位。鍾女士於2002年5月在中國獲得中級會計師資格。

**穆靜女士**，38歲，於2020年8月27日獲委任為本公司職工代表監事。穆女士於2016年3月加入本公司，先後擔任本公司行政辦公室部門副經理及部門經理、公共服務中心市場發展部部門經理。現任本公司市場發展中心合作發展部部門經理。

穆女士於2011年6月獲衡陽師範學院法學本科學歷，並於2013年9月獲一級人力資源管理師資格及2018年3月獲二級心理諮詢師資格。

## 高級管理人員

**趙廣峰女士**，47歲，為本公司的副總經理。趙女士於2002年3月加入本集團，並於2008年1月獲委任為副總經理。

趙女士在物業管理領域擁有約逾19年的經驗。自2001年4月至2001年8月，趙女士擔任廣東珠港物業管理有限公司的監管部門辦公室主任，負責業務監管。自2001年10月至2002年3月，趙女士擔任廣州奧凱資訊科技有限公司(現稱廣州奧凱信息諮詢有限公司)的行政部經理，負責行政管理。自2002年3月至2008年1月，趙女士擔任本公司總經理助理兼人力資源部助理經理，負責物業管理及人力資源相關工作。

趙女士於1996年7月自黑龍江八一農墾大學獲得了農業學士學位。趙女士於2005年12月獲得物業管理師資格。



## 董事、監事及高級管理人員

**劉寶裕先生**，48歲，為本公司的副總經理。劉先生於2007年3月加入本集團，並於2012年1月獲委任為副總經理。

劉先生在物業管理領域擁有逾17年的經驗。自2000年7月至2003年7月，劉先生擔任廣東康景物業服務有限公司的項目經理，負責物業管理相關工作。自2003年7月至2005年5月，劉先生擔任廣州市華僑物業發展有限公司副總經理，負責物業管理相關工作。自2007年3月至2012年1月，劉先生歷任本公司業務部副經理及品質管理中心總經理，主要負責物業管理及質量控制。

劉先生於1994年6月自中山大學獲得哲學學士學位。劉先生亦分別於1998年11月獲評為中級經濟師(房地產經濟)及於2000年10月獲評為物業管理師。

**鄒福順先生**，43歲，為本公司副總經理。鄒先生於2017年1月加入本集團，自此擔任副總經理。

鄒先生在行政管理領域擁有約16年的經驗。自2004年5月至2012年1月，鄒先生在中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)先後擔任綜合事務部助理經理(負責行政工作)及黨群工作部經理(負責黨群關係建設相關工作)。於2012年1月至2017年1月，鄒先生擔任保利(重慶)投資實業有限公司的副總經理，負責行政工作及人力資源、資產及物業管理相關工作。

鄒先生分別於2002年7月及2004年7月自中國青年政治學院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得思想政治教育及社會工作雙學士學位。

---

**楊楊女士**，43歲，為本公司的財務總監。楊女士於2018年6月加入本集團，並於2018年6月獲委任為財務總監。

楊女士在財務管理領域擁有逾14年的經驗。自2006年7月至2010年2月，楊女士擔任保利發展控股的會計，負責財務核算。自2010年2月至2014年5月，楊女士擔任保利華南實業有限公司的財務經理，負責財務核算及財務分析。自2014年5月至2017年4月，楊女士擔任安徽保利房地產開發有限公司的財務總監，負責財務管理。自2017年5月至2018年5月，楊女士擔任保利裏城有限公司的總會計師，負責財務審核及核算。自2019年4月至2020年2月，楊女士獲委任為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書，主要負責公司秘書事宜。

楊女士於2005年1月自中國人民大學成人教育學院獲得會計學專業學士學位。楊女士於2013年4月獲得高級會計師資格。

**楊文波先生**，46歲，為本公司副總經理。楊先生於2015年1月加入本集團，並於2018年7月獲委任為副總經理。

楊先生在工程領域擁有約16年經驗及在物業管理領域擁有約6年的經驗。楊先生於1997年7月至2003年12月擔任中國人民解放軍空軍助理工程師及於2003年12月至2013年12月擔任工程師。自2015年1月至2018年7月，楊先生擔任本公司副總工程師，主要負責物業管理。

楊先生於1996年7月自空軍工程學院(現稱空軍工程大學)獲得飛行器動力工程專業學士學位，並於2007年7月自空軍工程學院獲得管理科學與工程專業碩士學位。楊先生於2003年12月獲得工程師資格。

## 董事、監事及高級管理人員

尹超先生，36歲，為本公司董事會秘書及聯席公司秘書。尹先生於2020年加入本公司。

尹先生在證券事務、投資者關係及資本運作等方面擁有逾13年的豐富經驗，自2007年至2020年1月，尹先生先後擔任保利發展控股財務管理中心業務經理，董事會辦公室證券事務部業務經理、高級經理、部門副經理、部門經理，董事會辦公室助理總經理及保利發展控股證券事務代表。

尹先生於2007年獲中山大學管理學學士學位，尹先生於2008年獲得上海證券交易所的董事會秘書資格。

靳勤先生，42歲，為本公司副總經理。靳先生於2009年8月加入本集團，並於2020年3月獲委任為副總經理。

靳先生在物業管理領域擁有約12年的經驗。自2005年3月至2009年7月，靳先生就職於上海保利房地產開發有限公司，擔任高級經理；自2009年8月至2018年7月，靳先生擔任本公司上海分公司副總經理及總經理；自2018年7月至2020年2月，靳先生擔任本公司助理總經理。

靳先生於2018年6月自上海財經大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位，靳先生於2012年9月獲得註冊物業管理師資格。

### 聯席公司秘書

尹超先生，36歲，於2020年2月獲任命為本公司聯席公司秘書。有關尹先生的履歷詳情，請參閱本節的「高級管理人員」。

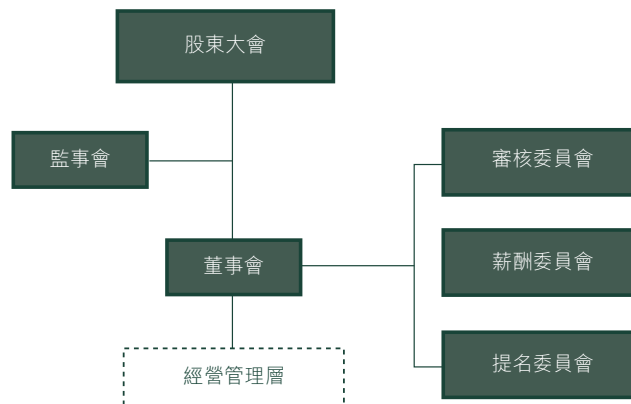
劉國賢先生，35歲，於2019年7月獲委任為本公司的聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的高級經理。其在本公司秘書服務、金融及銀行業務方面擁有逾11年的經驗。其持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，為香港會計師公會會員、特許財務分析師特許持有人及特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會士。

# 企業管治報告

## 企業管治架構

本公司的董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司的可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司的股東大會、監事會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的《公司章程》(「《公司章程》」)及各自的職權範圍，建立了清晰的管治架構，董事會及三個董事專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高本公司的企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)的規範運作。



自2019年12月19日，本公司已採納《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)的原則及守則條文。本公司於截至2020年12月31日止年度內已遵守有關原則及守則條文。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事及監事作出具體查詢後，且彼等已確認，彼等於截至2020年12月31日止年度內一直遵守相關證券交易守則。

## 董事會

董事會對股東大會負責，負責本集團的統管，制定本集團的業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度的提升長期股東價值。董事會的職責包括但不限於：(i)召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；(ii)執行股東大會的決議；(iii)決定公司的經營計劃及投資方案；(iv)制定公司的財務預算及決算方案；(v)決定公司的內部管理機構的設置及制定公司的基本管理制度；(vi)聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；及(vii)履行有關法律法規及《公司章程》所賦予的其他職責及權力。董事會授予本集團經營層若干職能，經營層主要負責執行董事會採納及向其不時轉授的業務計劃、戰略及政策。

### 董事會的組成

於2020年12月31日，董事會由七名董事組成，包括三名非執行董事、一名執行董事和三名獨立非執行董事。董事會組成詳情如下：

#### 非執行董事

黃海先生(董事長)  
劉平先生  
胡在新先生

#### 執行董事

吳蘭玉女士(總經理)

#### 獨立非執行董事

王小軍先生  
譚燕女士  
王鵬先生

董事履歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與其他董事、監事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

## 董事長及總經理

《企業管治守則》之守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁的職責應有區分，不應由同一人擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。於截至2020年12月31日止年度內，本公司的董事長由黃海先生擔任，而本公司的總經理則由吳蘭玉女士擔任。董事長主持董事會工作，為本集團提供戰略發展意見。總經理對董事會負責，領導本集團的經營管理層及負責本集團的發展戰略的制定和實施、訂立業務目標及運營管理，確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。

於截至2020年12月31日止年度內，董事會已遵守《上市規則》第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守《上市規則》第3.10(1)及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)的規定。

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

## 董事的委任及連選連任

《企業管治守則》之守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。每名非執行董事任期為三年或至第二屆董事會任期屆滿時為止(2022年10月22日)。

《企業管治守則》之守則條文A.4.2規定，獲委任以所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首屆股東大會上接受股東選舉；每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

每名董事任期為三年或至第二屆董事會任期屆滿時為止(2022年10月22日)。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守《公司章程》的條文。

## 提名政策

本公司已於2019年11月29日批准採納有關提名政策。提名委員會物色具備合適資格的人選以擔任本公司董事會成員，並選擇或向董事會推薦提名擔任董事的人選，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。提名委員會在評估人選時將參考以下因素，包括但不限於《公司章程》規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。

本公司董事的提名程序如下：

- (i) 在《公司章程》規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。
- (ii) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (iii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東大會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iv) 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (v) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

## 董事會成員多元化政策

本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於專業資格及行業經驗、性別、年齡、文化及教育背景及服務任期，最終將按候選人可為董事會提供的貢獻而作決定。

目前董事會組成的分析列表如下：

#### A 專業資格及行業經驗

董事	角色	專業資格及行業經驗
黃海先生	非執行董事	投融資、資本運作、房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
劉平先生	非執行董事	房地產開發與銷售、投融資、資本運作、物業管理、企業管治
胡在新先生	非執行董事	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
吳蘭玉女士	執行董事	物業管理、房地產開發與銷售、企業管治
王小軍先生	獨立非執行董事	法律領域專家
譚燕女士	獨立非執行董事	財務會計領域專家
王鵬先生	獨立非執行董事	物業行業領域專家

#### B 年齡

年齡組別	50歲以下	51-55歲	56-60歲	61歲及以上
董事人數	3名	2名	1名	1名

#### C 性別

性別組別	男性	女性
董事人數	5名	2名

#### D 董事服務年限

服務年限	小於1年	1-3年	3-10年	大於10年
董事人數	1名	4名	1名	1名

基於上述，提名委員會認為，公司嚴格執行《董事會成員多元化政策》，本公司董事會成員認為從性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面而言，董事會成員符合多元化政策。提名委員會將每年檢討有關政策，以確保政策行之有效，亦在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。



## 董事會專門委員會

本公司已設立三個董事會專門委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司的董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的職權範圍已刊登於本公司網站(www.polywuye.com)及香港聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)。

### 審核委員會

審核委員會包括五名成員，即譚燕女士(獨立非執行董事)、劉平先生(非執行董事)、胡在新先生(非執行董事)、王小軍先生(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會的職責包括但不限於：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱本公司之財務資料；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及帳目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控系統。

於截至2020年12月31日止年度，審核委員會召開3次會議，並已結合(i)年度審計；(ii)中期財務報告；(iii)聘任審計機構；及(iv)關連交易及內控情況等事項履行了上述之職責。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即王小軍先生(獨立非執行董事)、譚燕女士(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。王小軍先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職責包括但不限於：

- 研究董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- 監督董事及高級管理人員薪酬制度的實施。

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會召開1次會議，並已結合董事、監事及高級管理人員的薪酬情況等事項履行了上述之職責。

## 提名委員會

提名委員會包括五名成員，即黃海先生(非執行董事)、吳蘭玉女士(執行董事)、王小軍先生(獨立非執行董事)、譚燕女士(獨立非執行董事)及王鵬先生(獨立非執行董事)。黃海先生為提名委員會主席。

提名委員會的職責包括但不限於：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事長、最高行政人員及總經理)繼任計劃向董事會提出建議；
- 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- 檢討就董事候選人的提名程序以及遴選及推薦準則。

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會召開3次會議，並已結合(i)年度檢討董事會架構及多元化政策執行情況；(ii)年度評核獨立非執行董事的獨立性；(iii)委任劉平先生為非執行董事；及(iv)改選董事會專門委員會等事項履行了上述之職責。

## 董事會及董事會專門委員會會議

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事、監事及總經理發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

會議提案由董事會秘書負責徵集，對提案形式進行審查，並製作成正式議案。

《企業管治守則》之守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

# 企業管治報告

下表載列了本公司各董事於本年度之董事會會議及各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事	出席會議次數／會議舉行次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
黃海先生	7/7	3/3	不適用	3/3	2/2
劉平先生(於2020年10月9日獲委任)	2/2	0/0	不適用	不適用	0/0
胡在新先生	7/7	3/3	1/1	不適用	2/2
吳蘭玉女士	7/7	不適用	不適用	3/3	2/2
王小軍先生	7/7	3/3	1/1	3/3	2/2
譚燕女士	7/7	3/3	1/1	3/3	2/2
王鵬先生	7/7	3/3	1/1	3/3	2/2
黎家河先生(於2020年8月27日辭任)	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1

## 董事培訓及發展

董事培訓乃持續進行。本公司向每名董事提供培訓及資料，以確保董事充分瞭解本集團的運作及業務、以及深入瞭解其各自角色在《上市規則》及相關法定要求下的職責及責任。持續培訓能讓董事及時瞭解集團當前面對的趨勢及重要議題，同時亦可讓董事更新其履行職責所需的知識和技能，本公司會通過邀請外部專家及時分享專業知識，令董事可進一步瞭解最近的市場趨勢及發展。

於截至2020年12月31日止年度內，全體董事均已就上市公司規範治理、董事之職務及責任、關連交易、內幕消息管理及披露及適用於董事的相關法律法規獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

下表載列了本公司現任董事於本年度接受的培訓情況：

董事	閱讀與監管或管治 相關的材料	
	持續專業培訓	(報章、刊物或資料)
黃海先生	有	有
劉平先生(於2020年10月9日獲委任)	有	有
胡在新先生	有	有
吳蘭玉女士	有	有
王小軍先生	有	有
譚燕女士	有	有
王鵬先生	有	有
黎家河先生(於2020年8月27日辭任)	有	有

#### 高級管理人員的薪酬

截至2020年12月31日止年度，本公司的高級管理人員(不包括董事)的酬金等級載列如下：

酬金等級(人民幣)	人數
1-1,500,000	3
1,500,001-2,000,000	4

#### 企業管治職能

審核委員會履行本公司企業管治職能的日常運作，企業管治職能包括但不限於：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在企業管治報告內披露。

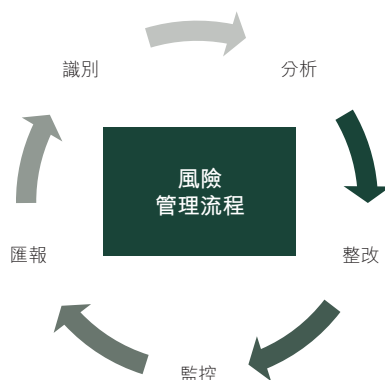
## 風險管理及內部監控

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現本集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團經營管理層、本集團總部及其附屬公司管理層、審計管理中心。

- **董事會(決策制定層級)**是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。
- **審核委員會(決策制定層級)**負責監管本集團的風險管理系統和內部監控系統，與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。
- **本集團經營管理層(領導組織層級)**根據董事會的授權，決策一般風險管理事項，初審重大風險管理事項。
- **本集團總部及附屬公司管理層(執行組織層級)**負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，具體業務由本公司法務部負責；負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險，及時向本集團總部經營管理層報告風險信息。
- **審計管理中心(監督層級)**負責建立健全全面風險管理監督評價體系，針對本集團各中心及附屬公司制定監督評價相關制度，開展監督與評價，出具監督評價審計報告及對內部監控系統安排稽核、審計，通過內審工作進行獨立性評估。

本集團已制訂涉及風險管理及內部監控各項制度，進一步規範了風險管理及內部監控工作流程，具體流程詳見下圖：



#### 本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

本集團執行了本年度風險評估工作，在評估過程中基於五大風險類別即戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、法律風險整理出本集團重大風險點，通過制定各項措施，實施一系列控制活動，以期能夠在可控範圍內降低減弱風險可能帶來的影響。經營管理層已採取系統化的評估方式檢討重大風險的性質及程度的變動，識別了面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向董事會及審核委員會匯報評估結果。

於2020年內，為規範本公司內部運營管理，防範經營風險，本公司參考《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定要求，持續完善本公司內部控制體系，修訂了《內部控制應用手冊》及《內部控制評價手冊》。於2020年7月至11月，本公司開展管理評審工作，對27家一級平台公司的制度設計和運行情況開展評審。以區域公司自查自糾和總部線上評審的形式，對區域公司的內部控制情況進行檢查，對經營過程中的風險進行識別，並組織開展整改落實工作，細化解整改任務、落實責任目標，從設計層面及執行層面制定整改落實措施。同時，依據《企業內部控制基本規範》相關規定，本公司開展了內部控制符合性測試活動，於2020年內進行了內部控制自評價工作，評價期間覆蓋了2020年會計年度，全面評價內部控制的設計和運行情況，對關鍵控制要點實施控制評價，旨在揭示和防範經營風險，且於2020年12月完成2020年年度內部控制自評價工作，認為本公司在經營管理活動中的風險管控能夠得到有效控制。

本年度的內控情況已提交審核委員會審議，董事會已透過審核委員會審閱了有關專項報告，本集團於截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統及程序屬有效及足夠，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序及執行情況。

## 處理及發放內幕消息的程序

本公司已根據《證券及期貨條例》及《上市規則》採納內幕消息政策，及時進行相應的信息披露。對於難以保密的信息，於實際可行情況下儘快向公眾刊發相關披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2020年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

經營管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

## 核數師酬金

截至2020年12月31日止年度，本公司就2020年度審核服務及中期審閱服務向核數師支付的酬金為人民幣2.6百萬元。

## 聯席公司秘書

自2020年1月1日至2020年2月20日，楊楊女士擔任本公司聯席公司秘書。由於工作安排調整，自2020年2月21日起，楊女士不再擔任本公司董事會秘書及聯席公司秘書之職務，尹超先生於同日起獲董事會批准接任本公司董事會秘書及聯席公司秘書，楊女士仍繼續擔任本公司財務總監。

劉國賢先生(來自方圓企業服務集團(香港)有限公司，為外聘服務機構)已獲本公司委聘為其聯席公司秘書。報告期內，劉先生在本公司的主要聯絡人為尹先生。尹先生及劉先生在截至2020年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所指定網站刊登。

### 召開臨時股東大會

單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，並闡明會議的議題。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以提請監事會召集臨時股東大會。如果監事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，連續90日以上單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。股東因董事會、監事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔。

### 於股東大會提出議案

單獨或合計持有本公司有表決權的股份總數3%以上的股東，有權在股東大會召開10日前以書面形式向本公司提出新的提案並提交召集人，提案的內容應當屬股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和《公司章程》的有關規定。本公司應當將提案中屬股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

### 向董事會作出查詢

本公司設有網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址： 中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208房  
保利物業服務股份有限公司

電話： (86) 20 8989 9959

郵箱： [stock@polywuye.com](mailto:stock@polywuye.com)



## 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力與股東保持持續對話。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

## 股息政策

本公司於2019年11月29日批准採納了有關股息政策，根據本公司的股息政策允許股東分享本公司的利潤，同時，為本公司的未來發展保留足夠儲備。受制於股東批准及相關法律規定，如本公司盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或出資，本公司須向股東支付年度股息。董事會可不時向股東派發中期股息。除此之外，董事會可在認為適當的情況下，宣布派發特別股息。

截至2020年12月31日止年度的股息派發，詳見「董事會報告」之「業績及分配」。

董事會並不知悉任何股東已放棄或同意放棄任何股息。

## 《公司章程》

本公司的《公司章程》經2020年6月23日股東大會審議批准後修訂，該文件的最新版本可於本公司網站(<https://www.polywuye.com/>)及香港聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

# 董事會報告

---

本公司董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年報及經審計綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

## 業務回顧

本集團於2020年之業務回顧與就本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素之討論載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論和分析」等章節。

## 綜合財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及於2020年12月31日之綜合財務狀況表等載於本年報第90至92頁的綜合財務報表。

## 業績及分配

截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣673.5百萬元(2019年：人民幣490.5百萬元)。於截至2020年12月31日止年度，本公司向股東(保利發展控股及西藏贏悅投資管理有限公司(「西藏贏悅」))宣派2019年度的股息為人民幣166,000,020元(含稅)。

董事會建議就截至2020年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.43元(含稅)，建議派息比率約35.3%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2021年5月28日召開的股東周年大會(「2020年度股東周年大會」)上批准並預計將於2021年7月23日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2020年度股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

## 股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒布並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的相關規定：對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2020年度股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格,本公司將於2021年5月25(星期二)至2021年5月28日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2020年度股東周年大會並於會上投票,所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2021年5月24日(星期一)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2021年5月28日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2020年度股東周年大會並於會上投票。

為確定享有截至2020年12月31日止年度之年度股息的股東身份,本公司將於2021年6月3日(星期四)至2021年6月4日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續,該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為享有上述年度股息,所有股票連同股份過戶表格須於2021年6月2日(星期三)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2021年6月4日(星期五)名列本公司股東名冊之股東,方有權領取上述建議年度股息。

## 股本

本公司截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

## 儲備及可分派儲備

截至2020年12月31日止年度,本公司及本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註27及附註30、及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2020年12月31日,可供分派予權益股東的儲備金總額約為人民幣585.0百萬元。

## 物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止年度,本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 無形資產

截至2020年12月31日止年度,本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 借款

於2020年12月31日,本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2020年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

## 慈善捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團慈善捐款的金額為人民幣11,800元。

## 董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2020年12月31日止年度董事酬金以及本集團五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註12中。

董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬委員會確認，公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行公司相關標準及制度要求。董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

## 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註3.19。

## 五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「五年財務概要」一節。

## 購買、出售或購回本公司上市證券

本公司於2020年1月10日獲悉數行使超額配股權，並於2020年1月17日以每股35.10港元(2020年1月10日的每股收市價為52.00港元)發行合共20,000,000股每股面值為人民幣1.00元的新H股，獲超額配售股份者為國際配售投資人。於發行新H股後，本公司已發行總股份數為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

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

## 優先購買權

根據中國法律及本公司《公司章程》的規定，並無安排優先購買權。

## 對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

## 董事會成員及報告期內變動情況

截至2020年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

黃海先生(董事長)

劉平先生<sup>(註i)</sup>

胡在新先生

吳蘭玉女士

王小軍先生

譚燕女士

王鵬先生

黎家河先生<sup>(註ii)</sup>

註：

- (i) 劉平先生於2020年10月9日經本公司股東大會批准，獲委任為本公司非執行董事。劉先生已與本公司訂立服務合約，不在本公司領取董事袍金。
- (ii) 黎家河先生於2020年8月27日由於到齡退休原因辭去本公司執行董事及薪酬委員會委員職務。

### 獨立性確認

本公司已根據《上市規則》第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均滿足有關獨立性的要求。

## 董事及監事服務合同

各董事及監事均已與本公司訂立服務合同。

全體董事及監事的服務期限自其各自的委任日期起至第二屆董事會、監事會任期屆滿為止(即2022年10月22日)。

截至2020年12月31日，概無董事或監事與本公司訂立如本公司於一年內終止合約需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2020年12月31日止年度，概無本集團的董事、監事或與董事、監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本集團業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

## 董事及監事於競爭業務中的權益

截至2020年12月31日止年度，概無本公司董事及監事或彼等各自的緊密聯繫人在與本公司構成競爭或可能構成競爭的業務中享有任何權益。

## 董事、監事及高級管理人員履歷詳情

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

## 董事、監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B (1)條，於截至2020年12月31日止年內及直至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

經本公司第二屆董事會第三次會議於2020年10月9日審議通過改選董事會專門委員會，本公司董事黃海先生不再擔任審核委員會委員，本公司董事胡在新先生不再擔任薪酬委員會委員，均自2020年10月9日起生效。

## 獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

## 管理合約

截至2020年12月31日止年度，本公司並無就整體業務或任何重大部分業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

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

於2020年12月31日，董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／監事姓名	相聯法團名稱	身份	持有的相聯法團股份數目	佔相聯法團已發行總股份百分比(%)
黃海	保利發展控股	實益擁有人	975,612(L)	0.008
	保利發展控股	實益擁有人	75,085(L) <sup>(1)</sup>	0.0006
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,297,014(L)	0.06
	保利發展控股	實益擁有人	150,170(L) <sup>(1)</sup>	0.001
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	682,784(L)	0.005
	保利發展控股	實益擁有人	187,713(L) <sup>(1)</sup>	0.001
吳蘭玉	保利發展控股	實益擁有人	102,388(L)	0.0008
	保利聯合化工控股集團股份有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,900(L)	0.0003
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	123,001(L)	0.001
	保利發展控股	實益擁有人	163,020(L) <sup>(1)</sup>	0.001
黎家河 <sup>(3)</sup>	保利發展控股	實益擁有人	136,519(L) <sup>(1)</sup>	0.001
陳淑萍 <sup>(4)</sup>	保利發展控股	實益擁有人	2,707(L)	0.00002

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L：

- (1) 有關權益於2020年12月31日的形式為相聯法團的購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於2020年12月31日的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。
- (2) 保利聯合化工控股集團股份有限公司，前稱貴州久聯民爆器材發展股份有限公司。
- (3) 黎家河先生已於2020年8月27日辭任本公司執行董事。
- (4) 陳淑萍女士已於2020年8月27日辭任本公司監事。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。



# 董事會報告

## 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

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

類別股	股東名稱	身份	佔本公司		
			所持有或擁有的 本公司類別股份 權益數	相關類別股 已發行股份 百分比(%)	佔本公司 已發行總股份 百分比(%)
H股	Citigroup Inc.	受控法團的權益	1,635,208(L)	1.06	0.29
			1,563,942(S)	1.01	0.28
		核准借出代理人	15,752,922(L)	10.27	2.84
			15,752,922(P)	10.27	2.84
	GIC Private Limited	投資經理	14,000,888(L)	9.13	2.53
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000(L) <sup>(1)</sup>	5.85 <sup>(1)</sup>	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000(L) <sup>(1)</sup>	5.85 <sup>(1)</sup>	1.40
	China International Capital Corporation Limited <sup>(2)</sup>	受控法團的權益	8,764,200(L) <sup>(2)</sup>	5.72 <sup>(2)</sup>	1.58
			6,642,000(S) <sup>(2)</sup>	4.33 <sup>(2)</sup>	1.20
建信(北京)投資基金管理 有限責任公司 <sup>(3)</sup>	受控法團的權益	6,681,400(L) <sup>(3)</sup>	5.01 <sup>(3)</sup>	1.20	
內資股	中國保利集團 <sup>(4)</sup>	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利南方集團有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利發展控股 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	380,000,000(L)	95.00	68.675
		受控法團的權益	20,000,000(L)	5.00	3.614
	西藏贏悅 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	20,000,000(L)	5.00	3.614

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉－L；淡倉－S；可供借出之股份－P

\* 於2020年12月31日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

- (1) 該等所持H股股份數目的披露根據截至2020年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (2) China International Capital Corporation Limited擁有若干企業的完全控制權，根據《證券及期貨條例》，被視作持有本公司合共8,764,200股H股好倉之權益，及6,642,000股H股淡倉之權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2020年12月31日止最後申報之權益披露權益通知(有關事件日期：2020年2月26日)作出。
- (3) 建信(北京)投資基金管理有限責任公司(「建信(北京)」)持有中國國有企業結構調整基金股份有限公司(「國有企業結構調整基金」)38.20%股權，根據《證券及期貨條例》，建信(北京)被視為於國有企業結構調整基金持有的本公司的股份中擁有權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2020年12月31日止最後申報之權益披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (4) (i)保利發展控股由保利南方集團有限公司(「保利南方」)持有37.70%股權，而保利南方為中國保利集團的全資附屬公司，根據《證券及期貨條例》，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股持有的本公司的股份中擁有權益；及(ii)西藏贏悅由保利發展控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，保利發展控股被視為於西藏贏悅持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

## 遵守不競爭契據

本公司的主要股東中國保利集團已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「中國保利集團不競爭承諾」。

截至2020年12月31日止年度，控股股東中國保利集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2020年12月31日止年度中國保利集團已遵守不競爭承諾之確認函。

本公司的主要股東保利發展控股已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「保利發展控股不競爭承諾」一段。

# 董事會報告

截至2020年12月31日止年度，控股股東保利發展控股已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱至2020年12月31日止年度保利發展控股已遵守不競爭承諾之確認函。

## 主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團來自的前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%，來自前五大客戶的集團收入總額亦低於本集團總收入的30%。

## 控股股東於重大合約的權益

截至2020年12月31日止年度，除「關連交易及持續關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

## 關連交易及持續關連交易

根據《上市規則》第14A章須在年報內披露的關連交易及持續關連交易之詳情如下。

須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准的關連交易

### 設備採購及施工項目合同

於2020年10月16日，本公司與廣州保利數碼科技有限公司（「保利數碼」）訂立《智慧停車系統設備採購及施工項目總合同》（「《設備採購及施工項目合同》」），據此，保利數碼將向本集團提供智慧停車系統設備及安裝施工服務，合同價款為人民幣80百萬元（含稅）。實際合同價款以項目實際工程量結算，並不高於前述合同價款。

保利發展控股為我們的控股股東之一，而保利數碼為保利發展控股的全資附屬公司，故保利數碼為《上市規則》項下本公司之關連人士，由於《設備採購及施工項目總合同》金額的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守有關申報及公告的規定。

詳情請參見本公司日期為2020年10月16日的公告。

以下為於截至2020年12月31日止年度內所記錄的持續關連交易。截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司與本公司的關連人士訂立了若干關連交易協議，構成《上市規則》所界定的持續關連交易。

須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准的關連交易，及須遵守申報、公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准的持續關連交易

#### 2020年物業租賃協議

於2020年10月16日，本公司全資附屬公司廣州保利商業物業發展有限公司（「保利商業物業」）（作為承租人）與保利發展控股（作為業主方）訂立物業租賃協議（「《2020年物業租賃協議》」），據此，保利發展控股同意將其擁有的三棟寫字樓（統稱「標的物業」）按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理，應付的租金按採取「保底租金＋分成租金」方式支付；保利發展控股及其聯繫人在標的物業內亦有保留物業亦將租用物業作自用，於簽訂2020年物業租賃協議後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方，期限自2020年10月16日起至2021年12月31日止。

在租賃期限內，保利商業物業須足額支付截至2020年12月31日止及截至2021年12月31日止年度各年度保底租金約人民幣36.56百萬元及約人民幣184.50百萬元。

董事估計截至2020年12月31日止及截至2021年12月31日止年度各年度將產生的分成支出上限將分別不超過人民幣4百萬元及人民幣20百萬元；截至2020年12月31日止及截至2021年12月31日止年度各年度將產生的分租收入上限將分別不超過人民幣15百萬元及人民幣68百萬元，且於租賃期限開始之日確認為使用權資產的金額為人民幣203.43百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，由於《上市規則》項下就2020年物業租賃協議項下保底租金部分確認為使用權資產價值並視為一項關連交易，分成租金部分及分租收入部分分別確認為支出及收入並視為持續關連交易，上述各交易之年度上限之最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故《2020年物業租賃協議》獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

截至2020年12月31日止年度，保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》向保利發展控股支付的分成支付金額為人民幣1.0百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣4百萬元。

截至2020年12月31日止年度，保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》自保利發展控股及其聯人收取的分租收入金額為人民幣6.0百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣15.0百萬元。

詳情請參見本公司日期為2020年10月16日的公告。

獲全面豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易

## 商標許可協議

本公司於2019年5月30日已與保利發展控股訂立《商標許可協議》，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，於《商標許可協議》日期起至該等商標有效期(含該等商標的續展期)屆滿或雙方書面同意終止《商標許可協議》之日，以人民幣20元為整個期間特許權總使用費，許可我們使用於中國註冊的商標(i)保利物業(商標編號：10017412，類別：36)；及(ii)保利物業(商標編號：10018517，類別：37)。

於2016年10月31日，本公司與保利發展控股訂立《商標許可協議》，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，自2016年10月31日起至2025年5月20日止，以人民幣10元為特許權使用費，許可我們使用於中國註冊的商標保利(商標編號：3475707，類別：37)。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。因此，上市後上述商標許可協議項下之交易構成《上市規則》第十四A章項下本公司之關連交易。

由於使用上述許可商標之權利乃按合共人民幣30元的特許權使用費授予我們，上述商標許可協議項下之交易符合《上市規則》第14A.76條規定的符合最低豁免水平的交易規定及獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

須遵守申報、公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

本公司於2019年11月29日已與保利發展控股訂立《關連交易框架協議》(「**關連交易框架協議**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。該《關連交易框架協議》包括以下持續關連交易：

#### 1. 物業租賃

根據《關連交易框架協議》，我們將從保利發展控股及其聯繫人租賃其擁有的物業，期限自上市日期起至2021年12月31日止。根據《關連交易框架協議》規定的原則，訂約雙方的附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。我們根據《關連交易框架協議》應支付的租金將參考歷史交易金額及位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

董事估計截至2021年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣18.7百萬元(其中約人民幣3.8百萬元將確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而約人民幣14.9百萬元將為租金開支)、人民幣46.8百萬元(其中約人民幣28.9百萬元將確認為該等租賃產生的使用權資產，而約人民幣17.9百萬元將為租金開支)及人民幣21.5百萬元(全部為租金開支)。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《關連交易框架協議》項下的物業租賃之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業租賃獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人租賃的物業租金為人民幣39.0百萬元(其中人民幣27.8百萬元已確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而人民幣11.2百萬元為租金開支)，並未超過2020年年度上限人民幣46.8百萬元(其中約人民幣28.9百萬元應確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而約人民幣17.9百萬元應為租金開支)。

鑒於本集團之業務發展，本公司與保利發展控股已於2021年3月24日訂立《2021至2023年度物業租賃框架協議》，並釐定截至2023年12月31日止三個年度交易上限。

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣21.5百萬元、人民幣25.8百萬元及人民幣31.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度物業租賃框架協議》項下的物業租賃之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業租賃獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

有關《2021至2023年度物業租賃框架協議》詳情請參見本公司日期為2021年3月24日的公告。

## 2. 硬件採購及維護服務

根據《關連交易框架協議》，我們將從保利發展控股及其聯繫人採購硬件及維護服務，即(1)採購硬件設備；及(2)所採購的硬件的維護服務，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

按預期本集團對硬件採購及維護服務的需求，董事估計，本集團根據《關連交易框架協議》於截至2021年12月31日止三個年度各年度就硬件採購及維護服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，由於《上市規則》項下有關硬件採購及維護服務之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故硬件採購及維護服務獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人採購硬件及硬件維護服務的金額為人民幣1.1百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣5.0百萬元。

鑒於本集團之業務發展，本公司與保利發展控股已於2021年3月24日訂立《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》，並釐定截至2023年12月31日止三個年度交易上限。

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就硬件採購及維護服務將產生的費用年度上限將均不超過人民幣20.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》項下的硬件採購及維護將產生的費用之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

有關《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》詳情請參見本公司日期為2021年3月24日的公告。

### 3. 採購技術開發及支援服務

根據《關連交易框架協議》，我們將從保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務，用以提升我們的數字平台、系統及產品應用體驗，即(1)技術開發服務；(2)支援服務；及(3)維護服務(統稱為「技術開發及支援服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

按本集團預期對技術開發及支援服務的需求，董事估計本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年度就技術開發及支援服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣5.4百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.8百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，由於《上市規則》項下有關技術開發及支援服務之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故技術開發及支援服務獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務的金額為人民幣0.0百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣6.5百萬元。

基於業務發展需要，本公司與保利發展控股及相關方已於2021年3月24日訂立框架協議以(包括)取代並重續關連交易框架協議項下部分交易的相關協定。基於信息化業務發展計劃調整，本集團於2021年暫無計劃向保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務，故關連交易框架協議項下相關條款將告終止。



須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易

## 1. 提供物業管理服務

本公司於2019年11月29日已分別與保利南方、廣東保利拍賣有限公司(「廣東保利拍賣」)及保利長大海外工程有限公司(「保利長大海外」)簽訂物業管理服務框架協議(統稱「其他物業管理服務框架協議」)，據此，本公司分別向保利南方、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務。

根據《關連交易框架協議》及其他物業管理服務框架協議，我們向與保利發展控股及其聯繫人有關的多種類型的物業提供物業管理服務，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，將產生的物業管理費之年度上限將分別不超過人民幣156.2百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣224.9百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。保利南方為我們的控股股東之一，而廣東保利拍賣及保利長大海外均為中國保利集團的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外均為《上市規則》所指本公司之關連人士。

根據《上市規則》，由於《上市規則》項下有關《關連交易框架協議》及其他物業管理服務框架協議項下之物業管理服務的年度上限總額之最高適用百分比率超過5%，故《關連交易框架協議》及其他物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供物業管理服務而產生的物業管理費為為人民幣180.4百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣188.0百萬元。

鑒於本集團之業務發展，本公司分別與保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外已於2021年3月24日訂立《2021至2023年度物業管理服務框架協議》，並釐定截至2023年12月31日止三個年度交易上限。

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就《2021至2023年度物業管理服務框架協議》將產生的物業管理費年度上限將分別不超過人民幣243.9百萬元、人民幣329.3百萬元及人民幣444.5百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度物業管理服務框架協議》項下的物業管理服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故物業管理服務須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關《2021至2023年度物業管理服務框架協議》詳情請參見本公司日期為2021年3月24日的公告。《2021至2023年度物業管理服務框架協議》將於生效後取代《關連交易框架協議》及《其他物業管理服務框架協議》項下有關物業管理服務交易的相關協定，而《關連交易框架協議》及《其他物業管理服務框架協議》項下的相關協定將自動終止。《2021至2023年物業管理服務框架協議》及上述截至2023年12月31日止三個年度的年度交易上限需於股東大會上獲本公司獨立股東正式批准後方可生效。

## 2. 提供案場協銷服務及其他增值服務

### (i) 提供案場協銷服務

根據《關連交易框架協議》，我們向保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務（統稱「案場協銷服務」），期限自上市日期起至2021年12月31日止。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年度，根據《關連交易框架協議》將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣688.5百萬元、人民幣826.2百萬元及人民幣991.5百萬元。

根據《上市規則》，由於《上市規則》項下有關《關連交易框架協議》項下的案場協銷服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故有關案場協銷服務的交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務而產生的服務費為人民幣826.0百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣826.2百萬元。

鑒於本集團之業務發展，本公司與保利發展控股已於2021年3月24日訂立《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》，並釐定截至2023年12月31日止三個年度交易上限。

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣1,073.4百萬元、人民幣1,341.7百萬元及人民幣1,677.1百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》項下的案場協銷服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故案場協銷服務須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》詳情請參見本公司日期為2021年3月24日的公告。《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》將於生效後取代《關連交易框架協議》項下有關案場協銷服務交易的相關協定，而《關連交易框架協議》項下的相關協定將自動終止。《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》及上述截至2023年12月31日止三個年度的年度交易上限需於股東大會上獲本公司獨立股東正式批准後方可生效。

## (ii) 提供其他增值服務

根據《關連交易框架協議》，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務(統稱「其他增值服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，本集團所提供的其他增值服務將產生的服務費年度上限將分別不超過人民幣179.2百萬元、人民幣215.0百萬元及人民幣258.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，由於《上市規則》項下有關《關連交易框架協議》項下的其他增值服務之年度上限之最高適用百分比率預期超過5%，故有關其他增值服務的交易將須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務而產生的服務費為人民幣399.5百萬元，超過2020年年度上限人民幣215.0百萬元。原因是受新冠疫情而影響，項目於2020年對其他增值服務的需求大幅上升。為保障疫情防控需求，並結合項目實際需要，年內本集團在落實防疫要求的基礎上，進一步加強在工程維修整改及交付收樓服務等方面的服務力度。自進入冬季後，中國內地，尤其是北方疫情形勢更加嚴峻，因此本集團在《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務所產生的費用大幅增加，繼而導致其全年實際交易金額超出截至2020年12月31日止年度的原定年度上限。詳情請參見本公司日期為2021年3月24日的公告。

鑒於本集團之業務發展，本公司與保利發展控股已於2021年3月24日訂立《2021至2023年度其他增值服務框架協議》，並釐定截至2023年12月31日止三個年度交易上限。

董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就其他增值服務框架協議將產生的服務費年度上限將分別不超過人民幣550.9百萬元、人民幣716.1百萬元及人民幣931.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度其他增值服務框架協議》項下的其他增值服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故其他增值服務須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關《2021至2023年度其他增值服務框架協議》詳情請參見本公司日期為2021年3月24日的公告。《2021至2023年度其他增值服務框架協議》將於生效後取代《關連交易框架協議》項下有關其他增值服務交易的相關協定，而《關連交易框架協議》項下的相關協定將自動終止。《2021至2023年度其他增值服務框架協議》及上述截至2023年12月31日止三個年度的年度交易上限需於股東大會上獲本公司獨立股東正式批准後方可生效。

### 3. 存款業務框架協議

於2019年11月29日，本公司與保利財務有限公司（「保利財務」）訂立《存款業務框架協議》（「《存款業務框架協議》」），據此，我們可使用保利財務提供的存款服務。我們已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定，該豁免將至以下各項之較早者屆滿：(i)上市日期後一年；或(ii)上市後第一次舉行股東周年大會之日（「存款豁免期限」）。

根據《存款業務框架協議》，我們可不時將資金存放於保利財務。保利財務提供的條款（包括利率及其他重要條款）應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期／利息所提供者可資比較。本集團及保利財務將不時監管本集團的存款。

於截至2019年12月31日止年度及自2020年1月1日起直至存款豁免期限屆滿期間，我們建議存放於保利財務的存款之每日最高結餘（包括已付利息）將分別不超過人民幣2,030.0百萬元及人民幣2,030.0百萬元。

於2020年4月7日，本公司與保利財務訂立《存款業務框架協議》，據此，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自2019年度股東周年大會之日(2020年6月23日)起至2022年12月31日止。於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)上限均為人民幣2,030.0百萬元。詳情請參見本公司日期為2020年4月7日的公告及本公司日期為2020年5月22日的通函。

由於保利財務為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為《上市規則》項下本公司之關連人士，因此，保利財務為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，有關《存款業務框架協議》項下之存款結餘之每日上限之最高適用百分比率超過5%，故《存款業務框架協議》項下之交易將須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團存放在保利財務的存款之每日最高結餘(包括已付利息)為人民幣1,264.5百萬元，並未超過2020年度上限人民幣2,030.0百萬元。

## 獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據《上市規則》第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

## 核數師對持續關連交易審閱及批准

根據《上市規則》第14A.56條，本公司外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具載有其對本集團根據《上市規則》第14A.56條於年報第66至76頁所披露的持續關連交易之審查結果及結論的保留意見函件。保留意見的結論如下：

- (1) 並無發現任何事項致使其相信已披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 就本集團提供服務的交易而言，並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照規管該等交易之相關協議進行；及
- (4) 就各項持續關連交易的總金額而言，除《關連交易框架協議》項下向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務之而產生的服務費超出2020年年度上限外，並無注意到任何事項致使其相信已披露持續關連交易的金額超出本公司設定的年度上限。

本公司已將有關核數師函件的副本送交香港聯交所。

## 重大關聯方交易

本集團於截至2020年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註33。其中財務報表附註33內之某些項目亦構成《上市規則》第14A章之關連交易或持續關連交易，有關詳情已於上文披露。

就上述的關連交易及持續關連交易，董事會確認本公司已遵守《上市規則》第14A章的適用規定，惟根據《關連交易框架協議》向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務產生的服務費超出2020年的年度上限除外。

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團有44,351名僱員（於2019年12月31日：38,774名僱員）。截至2020年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣3,526.7百萬元。本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

## 員工培訓與發展

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過打造高管、項目經理、項目基層人員、校招生、專業人才等五支關鍵人才隊伍供應鏈，為員工提供更全面的崗位培訓。其中，「星海指揮官」培養計劃是針對總部及區域開設的高級管理人才培養計劃。「星河運營官」項目經理培養計劃是從公司戰略和業務需求出發，着力打造項目關鍵崗位人才培養機制。疫情期間，積極響應穩崗就業政策，通過「綠色通道」、「指揮官計劃」、「同行者計劃」、「暖心旅程」四大招聘行動招募全國各類專業管理崗位及項目管理崗位。創新校招形式，開展央視頻APP「國聘行動」、光明網「2020企業校招光明大直播」招聘直播活動，為社會提供更多就業崗位。

## 報告日後事項

自截至2020年12月31日止年度起發生的重要事項披露於本年報之綜合財務報表附註37。

## 重大訴訟

截至2020年12月31日之年度，本公司並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本公司面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

## 核數師

本公司之股份於2019年12月19日起在香港聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於即將舉行的股東周年大會上獲提名重新委任。

## 審閱賬目

本公司的審核委員會遵照《上市規則》附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

本公司審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

## 遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文，作為其自身之企業管治守則。截至2020年12月31日止年度，本公司已遵守《企業管治守則》的全部適用守則條文。

## 遵守法律及法規

本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》、《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2020年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

## 公眾持股量

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

## 與利益相關者的關係

本集團深明在可持續發展的道路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本集團致力與員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本集團重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本集團管理其僱員健康及安全管理系統，確保本集團採納各項原則落實執行。本集團為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外間專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所瞭解。

本集團非常重視客戶的意見，因此透過日常溝通等調查瞭解他們的想法。此外，本集團亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本集團會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速作出反應。

本集團深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。



## 環境政策及表現

本集團一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

## 環境社會及管治報告

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據《上市規則》附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命  
保利物業服務股份有限公司  
黃海  
董事長兼非執行董事

中國廣州，2021年3月24日

# 監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年報及監事會報告。

於2020年內，監事會根據《上市規則》、《公司章程》及《監事會議事規則》等規定，本著對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及《公司章程》的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2020年內，本公司嚴格按照《上市規則》等相關法律法規及《公司章程》等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及《公司章程》規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

## 監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2020年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

劉慧妍女士(主席)

鍾好女士

穆靜女士<sup>註(i)</sup>

陳淑萍女士<sup>註(ii)</sup>

註：

- (i) 穆靜女士於2020年8月27日經本公司職工代表大會選舉，獲委任為本公司職工代表監事。
- (ii) 陳淑萍女士於2020年8月27日由於到齡退休原因辭去本公司監事職務。

# 監事會報告

## 2020年監事會主要工作情況

依法召開監事會會議，認真履行監事職責

本報告期內，本公司監事會共召開了2次監事會會議，監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責，具體如下：

姓名	監事類別	出席會議次數／ 會議舉行次數	出席率
劉慧妍(主席)	股東代表監事	2/2	100%
鍾好	股東代表監事	2/2	100%
穆靜(於2020年8月27日獲委任)	職工代表監事	0/0	不適用
陳淑萍(於2020年8月27日辭任)	職工代表監事	2/2	100%

本報告期內，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，並有效監督公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於公司日常經營中的職務行為，較好地維護了公司和股東的合法權益。

### 對2020年董事會、高級管理人員行為的評價

於2020年內，本公司董事會及高級管理人員勤勉盡職、依法經營，全面深入瞭解本公司運營情況，並充分討論，集體決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2020年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，公司董事、高級管理人員能夠嚴格遵守國家法律法規及《公司章程》的有關規定和股東大會及董事會各項決議，兢兢業業、開拓進取地履行職責；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員有關違反法律法規、《公司章程》或損害股東及公司利益的行為。

## 監事會對本公司運作的獨立意見

### 1 本公司依法運作情況

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

### 2 本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2020年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

本公司監事會亦審閱了關於2020年度的利潤分配方案，認為利潤分配方案決策及實施程式符合相關法律法規要求，符合股東利益。

## 監事會2021年度重點工作

2021年，監事會將依據《上市規則》、《公司章程》、《監事會議事規則》等有關規定，勤勉誠信，對本公司董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。同時，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2021年度各項工作目標的順利實現。

# 獨立核數師報告

截至2020年12月31日止年度

致保利物業服務股份有限公司(前稱保利物業發展股份有限公司)全體股東  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 意見

吾等已審計第90至186頁所載保利物業服務股份有限公司(前稱保利物業發展股份有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則真實且公平地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，且已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等於該等準則項下的責任於吾等之報告「核數師對審計綜合財務報表的責任」進一步說明。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據準則履行吾等其他道德責任。吾等認為，吾等已獲得之審計憑證能充分及適當地為吾等之意見提供基準。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷所認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃於吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理。吾等並無對該等事項提供單獨的意見。

### 評估商譽的潛在減值

茲提述綜合財務報表附註3的重大會計政策概要、附註4的會計估計及判斷及附註17的商譽披露。

於2020年12月31日， 貴集團的商譽人民幣64,897,000元分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，即保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(「保利暉創重慶」)、湖南保利天創物業發展有限公司(「湖南保利天創」)及成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)。

管理層對商譽進行年度減值評估。管理層根據使用價值計算釐定分別分配至保利暉創重慶、湖南保利天創及華昌物業經營的物業管理業務的資產的可收回金額。

---

使用價值乃通過編製貼現現金流量預測進行估計。編製貼現現金流量預測涉及行使管理層的重大判斷，尤其是在預計未來收入、未來毛利率及未來經營及行政開支以及釐定長期增長率及所應用的貼現率時。

截至2020年12月31日止年度概無確認商譽減值虧損，原因是按上文所載基準釐定的現金產生單位的可收回款項高於賬面值。

吾等將商譽的潛在減值評估識別為一項關鍵審計事項，原因是管理層編製減值評估較為複雜，且於釐定假設(尤其是所應用的長期增長率及貼現率)時涉及較高度的判斷，且管理層於當中可能有失偏頗。

## 吾等之回覆

吾等有關商譽的潛在減值評估程序包括以下各項：

- (i) 評估管理層識別現金產生單位及商譽金額以及分配至現金產生單位的資產。
- (ii) 在獨立合資格的估值專家協助下，參考現行會計準則的規定評估管理層在編製貼現現金流量預測時所使用的方法。
- (iii) 比較貼現現金流量預測所使用的重大輸入數據，包括未來收入、未來毛利率及未來經營及行政開支以及預算、行業報告及於報告日期後簽署的協議(如有)中的的相關數據。
- (iv) 比較過往年度編製貼現現金流量預測使用的重大輸入數據與本年度的表現，以評估過往年度的貼現現金流量預測的準確性，並向管理層查詢所發現的任何重大差異的理由。
- (v) 透過比較與其他類似物業管理公司的基準評估貼現現金流量預測中所使用的長期增長率及貼現率；
- (vi) 獲得管理層編製貼現現金流量預測時所採納的主要假設的敏感度分析，以及考慮對年內減值開支造成的影響，及是否有任何跡象顯示管理層有失偏頗。
- (vii) 參考現行會計準則規定考慮於綜合財務報表內就商譽減值評估所作出的披露，包括主要假設及對有關假設變動的敏感性。

# 獨立核數師報告

截至2020年12月31日止年度

## 貿易應收款項減值評估

茲提述綜合財務報表附註3的重大會計政策概要、附註4的會計估計及判斷及附註19的貿易應收款項減值披露。

於2020年12月31日，貴集團貿易應收款項總額合計為人民幣920.4百萬元，其中已計提虧損撥備人民幣36.7百萬元。貴集團貿易應收款項賬面淨值約佔貴集團於2020年12月31日資產總值的9.4%。

貴集團的貿易應收款項虧損撥備應用簡化法計算預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)，有關預期信貸虧損乃按相等於生命週期預期信貸虧損的金額計量。該方法基於管理層對貿易應收款項的估計虧損率作出。預期虧損率計及貿易應收款項的賬齡、逾期結餘及有關債權人支付能力及意向以及過往違約率數據及前瞻性資料。

管理層須於根據預期信貸虧損模式評估貿易應收款項虧損撥備時作出判斷。債權人向貴集團還款的能力取決於貿易應收款項組別之共同信貸風險特徵及市場狀況，當中無可避免存在不確定性。

吾等將貿易應收款項虧損撥備識別為一項關鍵審計事項，原因是評估是否能收回貿易應收款項時無可避免存在不確定性，且評估預期信貸虧損需要管理層作出判斷。

## 吾等之回覆

吾等就管理層對貿易應收款項作出的減值評估所進行的程序包括以下各項：

- (i) 瞭解及評估管理層有關信貸控制、債務收回及預期信貸虧損計算的主要控制；
- (ii) 通過抽樣比較個別項目詳情與相關發票，評估基於共同信貸風險特徵及逾期天數劃分的組別得出的貿易應收款項賬齡報告；
- (iii) 了解管理層計量貿易應收款項結餘的預期信貸虧損所用方法的基準，及通過檢查管理層作出有關判斷所用資料，包括測試過往違約數據的準確性、評估過往虧損率是否已根據目前經濟狀況及前瞻性資料作出適當調整，評估管理層所作出虧損撥備估計的合理性；
- (iv) 抽樣比較財政年度末後就2020年12月31日的貿易應收款項結餘自債權人收取的現金與銀行結單及相關文檔記錄。

## 年報中的其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等就綜合財務報表發出的意見並不包括其他資料，且吾等並無對其作出任何形式的核證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或吾等於審計過程中所知悉事項是否有重大不一致，或是否出現重大失實陳述。倘基於吾等所進行工作，吾等認為該其他資料有重大失實陳述，則吾等須報告該事實。吾等就此並無任何須報告事項。

## 董事對綜合財務報表的責任

董事須遵守香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，負責編製公平真實的綜合財務報表，並進行董事認為必需的內部監控，以確保綜合財務報表的編製並無任何由於欺詐或錯誤而出現的重大失實陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力、並在適用情況下披露有關持續經營基準的事宜，及使用持續經營會計基準，除非董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或實際上除上述者外再無可行的替代方案除外。

董事亦負責監督 貴集團財務報告流程。就此而言，審核委員會協助董事履行其有關職責。

## 核數師對審計綜合財務報表的責任

吾等的目的為就綜合財務報表整體是否不存在重大失實陳述(不論因欺詐或錯誤造成)取得合理保證，並出具載有吾等意見之核數師報告，本報告乃根據吾等之委聘條款僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外不可作其他用途的。就本報告內容而言，吾等不會對任何其他人士負上責任或承擔法律責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按香港審計準則進行的審計始終能發現重大失實陳述(如有)。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，倘合理預期有關失實陳述個別或匯總起來可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則有關失實陳述可被視為重大。



# 獨立核數師報告

截至2020年12月31日止年度

根據香港審計準則進行審計時，吾等於整個審計過程中行使專業判斷，並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險、設計及進行應對該等風險的審計程序，並獲得充分恰當審計憑證為吾等之意見提供基準。由於欺詐可能涉及串通、偽造、故意遺漏、失實聲明或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐引致的重大失實陳述的風險較因錯誤而導致重大失實陳述的風險更高。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適用於有關情況的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策的適當性及所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據已獲取之審計憑證，決定是否存在可能與對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮之事件或情況有關的重大不確定因素。倘吾等認為存在重大不確定因素，吾等須於吾等的核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則發出非無保留意見。吾等的結論乃基於截至吾等核數師報告日期所獲得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否以公平列報之方式反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足適當之審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團之審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。

吾等就(其中包括)審計工作之計劃範圍及時間安排及重大審計發現，包括吾等於審計期間所發現內部控制之任何重大缺陷與審核委員會溝通。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性之相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性之關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

---

從與董事溝通之事項中，吾等釐定對審計本期綜合財務報表而言最為重要之事項，並將其確定為關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項，或於極少數之情況下，吾等合理預期因為披露該等事項所帶來的負面後果將超越公眾知悉有關事項之利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中說明該等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書編號P05804

香港，2021年3月24日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	8,037,156	5,966,836
服務成本		(6,538,095)	(4,756,115)
毛利		1,499,061	1,210,721
其他收入及其他淨收益／(虧損)	7	210,477	34,510
銷售及營銷開支		(15,187)	(5,171)
行政開支		(769,722)	(568,625)
應佔聯營企業／合營企業業績		17,745	16,282
融資成本		(4,805)	(898)
其他開支		(2,377)	(1,385)
除所得稅開支前溢利	8	935,192	685,434
所得稅開支	9	(239,077)	(182,252)
年內溢利		696,115	503,182
以下各方應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		673,525	490,511
— 非控股權益		22,590	12,671
年內溢利		696,115	503,182
其他全面收入(扣除稅項)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產			
— 公平值變動		(8,000)	2,200
年內溢利及全面收入總額		688,115	505,382
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		665,525	492,711
— 非控股權益		22,590	12,671
年內溢利及全面收入總額		688,115	505,382
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
每股基本及攤薄盈利	11	1.22	1.21

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

於12月31日			
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於聯營企業／合營企業的權益	13	<b>43,720</b>	27,254
物業、廠房及設備	14	<b>161,770</b>	98,989
租賃資產及投資物業	15	<b>180,403</b>	15,475
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產	16	<b>5,000</b>	13,000
無形資產	17	<b>136,137</b>	95,709
物業、廠房及設備預付款項	20	<b>5,196</b>	10,698
遞延稅項資產	26	<b>13,303</b>	6,636
		<b>545,529</b>	267,761
<b>流動資產</b>			
存貨	18	<b>50,636</b>	46,268
貿易應收款項及應收票據	19	<b>888,057</b>	391,388
預付款項、按金及其他應收款項	20	<b>511,858</b>	357,032
存款及銀行結餘	21	<b>7,448,102</b>	6,508,618
		<b>8,898,653</b>	7,303,306
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	<b>397,096</b>	253,359
應計費用及其他應付款項	23	<b>1,246,828</b>	1,180,167
租賃負債	25	<b>211,476</b>	2,643
合約負債	6	<b>1,181,881</b>	936,732
應付所得稅		<b>92,478</b>	51,024
		<b>3,129,759</b>	2,423,925
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,768,894</b>	4,879,381
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,314,423</b>	5,147,142

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

於12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他金融負債	24	<b>22,716</b>	–
租賃負債	25	<b>26,645</b>	12,252
遞延稅項負債	26	<b>18,283</b>	12,642
		<b>67,644</b>	24,894
<b>資產淨值</b>		<b>6,246,779</b>	5,122,248
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	27	<b>553,333</b>	533,333
儲備		<b>5,617,573</b>	4,522,154
本公司擁有人應佔權益		<b>6,170,906</b>	5,055,487
非控股權益		<b>75,873</b>	66,761
<b>權益總額</b>		<b>6,246,779</b>	5,122,248

第90至186頁所載綜合財務報表經董事會批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

黃海  
董事

吳蘭玉  
董事

# 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	儲備								總計
	資本	股份溢價*	資本儲備*	法定儲備*	公平值儲備*	本公司擁有人		非控股權益	
						保留溢利*	應佔權益		
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註a)		(附註b)	(附註c)					
於2019年1月1日	100,000	-	85,594	45,456	9,300	409,508	649,858	43,271	693,129
年內溢利	-	-	-	-	-	490,511	490,511	12,671	503,182
按公平值計入其他全面收入的金融資產的									
未變現公平值變動	-	-	-	-	2,200	-	2,200	-	2,200
發行股份(附註d)	300,000	-	(80,000)	-	-	(220,000)	-	-	-
根據公開發售及配售發行的股份(附註27(c))	133,333	4,074,176	-	-	-	-	4,207,509	-	4,207,509
公開發售及配售應佔交易成本(附註27(c))	-	(134,591)	-	-	-	-	(134,591)	-	(134,591)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	7,768	7,768
轉撥法定儲備	-	-	-	47,953	-	(47,953)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,051	3,051
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	-	(160,000)	(160,000)	-	(160,000)
<b>於2019年12月31日及2020年1月1日</b>	<b>533,333</b>	<b>3,939,585</b>	<b>5,594</b>	<b>93,409</b>	<b>11,500</b>	<b>472,066</b>	<b>5,055,487</b>	<b>66,761</b>	<b>5,122,248</b>
年內溢利	-	-	-	-	-	673,525	673,525	22,590	696,115
按公平值計入其他全面收入的金融資產的									
未變現公平值變動	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
根據股份超額配發發行的股份(附註27(d))	20,000	602,098	-	-	-	-	622,098	-	622,098
股份超額配發應佔交易成本(附註27(d))	-	(6,204)	-	-	-	-	(6,204)	-	(6,204)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	9,131	9,131
轉撥法定儲備	-	-	-	55,386	-	(55,386)	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	(14,612)	(14,612)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	14,901	14,901
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	-	(166,000)	(166,000)	(22,898)	(188,898)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>553,333</b>	<b>4,535,479</b>	<b>5,594</b>	<b>148,795</b>	<b>3,500</b>	<b>924,205</b>	<b>6,170,906</b>	<b>75,873</b>	<b>6,246,779</b>

\* 於報告日期，該等金額總額指綜合財務狀況表內的「儲備」。

# 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

附註：

- (a) 本公司股份溢價指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的年內純利(基於有關附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (c) 公平值儲備指於各年末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值，並按照附註3.13所載的會計政策處理。
- (d) 根據本公司日期為2019年5月7日的股東決議案，本公司通過分別將其為數人民幣80,000,000元及人民幣220,000,000元的資本儲備及保留盈利資本化，將股本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股人民幣1元的股份。

# 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	36	<b>757,632</b>	873,620
已付所得稅		<b>(203,995)</b>	(178,297)
已付利息		<b>(4,805)</b>	(898)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>548,832</b>	694,425
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司(扣除所得現金)		<b>1,295</b>	(26,301)
購置物業、廠房及設備		<b>(54,398)</b>	(35,152)
提取原始到期日超過三個月的定期存款		–	18,000
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,248</b>	1,588
出售投資物業所得款項		–	5,659
已收銀行利息收入		<b>99,635</b>	7,414
已收其他利息收入		<b>19,315</b>	21,115
購置物業、廠房及設備的已付按金		<b>(7,290)</b>	(11,647)
自一間聯營企業所得股息收入		–	15,850
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>59,805</b>	(3,474)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
已付本公司擁有人的股息		<b>(166,000)</b>	(160,000)
已付非控股權益的股息		<b>(36,478)</b>	–
租賃負債付款		<b>(37,767)</b>	(4,103)
根據公開發售及配售或超額配發發行股份所得款項		<b>622,098</b>	4,207,509
股份公開發售及配售或超額配發應佔交易成本		<b>(88,654)</b>	(11,713)
非控股權益注資		<b>9,131</b>	7,768
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>302,330</b>	4,039,461
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>910,967</b>	4,730,412
年初現金及現金等價物		<b>6,508,618</b>	1,793,570
匯兌變動對現金及現金等價物的影響		<b>28,517</b>	(15,364)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>7,448,102</b>	6,508,618



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於1996年6月26日根據中國公司法在中國註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208室。本公司的主要營業地點位於中國。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

母公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，其股份於中國上海證券交易所主板上市。最終控股公司為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)，一家在中國成立的國有企業。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

綜合財務報表由董事會於2021年3月24日授權刊發。

## 2. 採納新訂及經修訂準則

### 2.1 採納新訂及經修訂準則 – 自2020年1月1日起生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	重要性的釋義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號修訂	利率指標改革
香港財務報告準則第3號修訂	業務的釋義

除香港財務報告準則第3號修訂外，該等自2020年1月1日起生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團的會計政策均無任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第3號修訂 – 業務的釋義

有關修訂澄清了業務的釋義並引入可選集中度測試，允許就所收購的一系列活動及資產是否屬業務作出簡單評估。每項交易均可選擇進行集中度測試。倘所購總資產之公平值絕大部分均集中於單一可識別資產或一組相似的可識別資產中，則通過集中度測試。倘通過集中度測試，則該系列活動及資產並非業務。倘未能通過集中度測試，則所收購的一系列活動及資產將根據業務要素作進一步評估。

本集團選擇將有關修訂前瞻性地應用於收購日期為2020年1月1日或之後的收購。誠如附註13及29所述，本集團分別於2020年1月及2020年12月收購一系列活動及資產，並選擇對該交易進行集中度測試，但該交易未能通過集中度測試。根據對業務要素作出的評估，本集團得出結論，認為所收購的一系列活動及資產為業務。

## 2. 採納新訂及經修訂準則(續)

### 2.2 尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

本集團並未於該等財務報表中提早採納的以下於本集團當前會計期間尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對本集團未來財務報表有影響：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號修訂	利率指標改革－第2階段 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號修訂	虧損合同－履行合同的成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號修訂	擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則、香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃及香港會計準則第41號農業 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂	提述概念框架 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 <sup>4</sup>
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈列－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號修訂	新冠疫情－相關租金寬免 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 自2021年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 自2022年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 就收購日期為於2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

<sup>4</sup> 自2023年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>5</sup> 修訂須前瞻性地應用於自待定日期當日或之後開始年度期間發生的資產出售或貢獻。

<sup>6</sup> 自2020年6月1日或之後開始年度期間生效，可提早應用。

本集團尚未能陳述此等新公佈是否將引致本集團會計政策及財務報表出現重大變動。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策概要

### 3.1 合規聲明

綜合財務報表乃遵照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」)以及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券《上市規則》規定之適用披露事項。

### 3.2 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產(見附註3.13)除外，除另有註明者外，彼等均按其公平值列賬，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

謹請留意，編製綜合財務報表時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知現時事件及其他因素以及對其之判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計有所差異。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對綜合財務報表具有重大影響的假設及估計的範疇在附註4中披露。

### 3.3 功能及呈列貨幣

綜合財務報表按人民幣(「人民幣」)呈列，其與本公司的功能貨幣一致。

### 3.4 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報表。集團內公司間之公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，並於損益確認虧損，否則未變現虧損亦予以對銷。

年內購入或出售之附屬公司之業績分別自其收購日期起或直至其出售日期止(如適用)計入綜合全面收益表。於有需要時對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.4 業務合併及綜合基準(續)

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股本權益於收購日期之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持收購對象之股權以收購日期公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益確認。本集團可按每宗交易選擇以公平值或應佔收購對象之可識別資產淨值比例計量非控股權益(即現時於附屬公司之擁有權權益)。

除非香港財務報告準則規定使用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生之收購相關成本均予支銷，除非該等成本乃於發行權益工具時產生，在該情況下，有關成本乃自權益中扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期(最長為收購日期起計12個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料時，方以商譽確認。所有其他分類為資產或負債之或然代價之其後調整均於損益確認。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益為以下兩者之差額：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之和；及(ii)資產(包括商譽)過往賬面值與附屬公司及任何非控股權益負債。以往於其他全面收入確認與附屬公司有關之金額乃以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已經出售。

收購後，非控股權益(即現時於附屬公司之擁有權權益)之賬面值為該等權益於初步確認時之款額加上有關非控股權益應佔權益其後變動之部分。即使會導致該等非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額仍歸屬於非控股權益。

#### 3.5 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素俱全，則本公司控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，可或有權獲得來自投資對象的可變回報，及可利用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則控制權需予以重新評估。

#### 3.6 聯營企業

聯營企業為一間本集團擁有重大影響力而並非為附屬公司或聯合安排的實體。重大影響力乃有權參與投資對象的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.6 聯營企業(續)

聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營企業擁有權益時方予以確認。投資者分佔該等交易產生的聯營企業溢利及虧損與聯營企業的賬面值對銷。若未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會即時於損益確認。

就聯營企業支付的任何高於本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入聯營企業的賬面值。倘客觀證據證明於聯營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

於本公司財務狀況表，聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映本公司應佔收購後變動，惟超過本公司於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

### 3.7 聯合安排

倘合約安排授予集團及至少另一方對安排相關活動的聯合控制權，則集團為聯合安排的一方。聯合控制權乃根據控制附屬公司的相同準則進行評估。

集團將其於聯合安排的利益分類為：

- 合營企業：集團只享有聯合安排資產淨值的權利；或
- 聯合經營：集團享有聯合安排的資產權利及承擔債務責任。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.7 聯合安排(續)

於評估聯合安排中利益的分類時，本集團考慮：

- 聯合安排的架構；
- 通過單獨工具構成的聯合安排的法律形式；
- 聯合安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

就於合營企業的投資支付的任何高於本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入於合營企業的投資的賬面值。倘客觀證據證明於合營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

本集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收入及開支對於聯合經營的權益入賬。

本公司以與於聯營企業投資相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.6)將其於合營企業的權益入賬。

#### 3.8 業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務的前擁有人所產生的負債
- 集團已發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債公平值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量，有限例外情況除外。本集團根據個別收購基準按公平值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.8 業務合併(續)

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股權於收購日期的公平值

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

倘結算現金代價任何部分出現遞延，則未來應付款項將於交換日期貼現為現值。所使用貼現率為該實體的增量借款利率(即根據可以比較的條款及條件，可自獨立融資方獲得類似的借款利率)。或然代價被分類為權益或金融負債。獲分類為金融負債的金額其後根據在損益確認的公平值變動重新計量為公平值。

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

### 3.9 無形資產

#### a) 商譽

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值、被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權在收購日期的公平值之總額，則超出部分於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽分配予預期會受惠於收購協同效益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽的現金產生單位，每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時須通過比較其賬面值及其可收回金額進行減值測試(見附註3.20)。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.9 無形資產(續)

##### a) 商譽(續)

就於財政年度內進行收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配的任何商譽的賬面值，繼而基於該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少個別資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)後的值或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

##### b) 物業管理合同

在企業合併中購入的物業管理合同按收購日期的公平值確認。物業管理合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃根據合同的預期三至十年的可使用年期以直線法計算。

該等物業管理合同所得的無形資產具有有限年期，當有跡象顯示該資產可能出現減值時進行減值測試(見附註3.20)。

#### 3.10 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備(包括樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備及用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的傢俱及設備)按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

廠房及設備的成本包括其採購價及收購該等項目直接應佔的成本。

僅當項目相關的未來經濟利益將有可能流入本集團，以及該項目的成本能可靠計量時，後續成本方計入資產的賬面值或終止確認為獨立資產(如適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於損益內確認為開支。



## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.10 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期折舊以撇銷其成本(經扣除估計剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各年末檢討並於適當情況下作出調整。可使用年期如下：

租賃物業裝修	未屆滿租賃期及其可使用年期中較短者
電腦設備	3至10年
電子設備	3至5年
運輸設備	5至10年
傢俱及設備	3至8年
樓宇	20至40年

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產會即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於出售時於損益內確認。

使用權資產包括按成本計量的根據租賃使用若干物業的權利。使用權資產的初始成本包括：

- 租賃負債初始計量的款項
- 於開始日期或之前作出的任何租賃繳付
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產於資產的可使用年期及租賃期以較短者按直線法進行折舊。

### 3.11 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及使存貨到達彼等現有地點及狀況所產生的其他成本。成本使用加權平均法/先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計銷售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.12 租賃資產及投資物業

租賃資產及投資物業是指持作賺取租金或資本升值(或兩者皆有)的物業，但在正常業務過程中不持作待售、不用於生產或提供貨品或服務或行政目的。

租賃資產及投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，租賃資產及投資物業按成本減後續累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認租賃資產及投資物業折舊以於考慮其估計剩餘價值後於估計可使用年期採用直線法撇銷其成本。於各年末對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審查，且估計的任何變動影響按預期基準入賬。

倘租賃資產及投資物業因其用途變更而成為使用權資產(以擁有人開始佔用作為證明)，該物業於轉讓日期的賬面值則轉撥至使用權資產。

租賃資產及投資物業於出售或永久停用及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認租賃資產及投資物業所產生任何收益或虧損(乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該物業終止確認的期間內計入損益。

#### 3.13 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平值計量。

對於並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目，金融資產或金融負債(除無重大融資部分的貿易應收款項外)初步按公平值加其收購或發行直接應佔的交易成本計量。無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

##### (a) 金融資產

於初步確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益計量，則本集團按其公平值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

金融資產的所有買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的期間內交付資產的金融資產買賣。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.13 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

擁有嵌入衍生工具的金融資產在確定其現金流量是否僅支付本金及利息時被完全考慮在內。

#### 金融資產減值

本集團以前瞻性基準評估與其金融資產相關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定預期整個存續期的虧損將於初步確認應收款項時確認。

按金及其他應收款項以及應收關聯方款項被視為信貸風險較低，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。

就來自第三方的其他應收款項而言，本集團自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，概述如下：

- 初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」，本集團持續監控其信貸風險；
- 倘自初步確認後信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；
- 倘應收款項存在信貸減值，則金融工具轉入「第3階段」。

第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮前瞻性資料。

整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (a) 金融資產(續)

###### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應付予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

###### 權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇在其他全面收入中呈列股權投資的公平值收益及虧損，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立後，此類投資的股息繼續在「其他收入」中確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於「其他收益－淨額」(如適用)中確認。按公平值計入其他全面收入的金融資產計量的股權投資公平值變動不與其他公平值變動分開呈報。

###### 終止確認金融資產

當金融資產現金流的合約權利屆滿，或當本集團轉讓某宗交易中收取合約現金流的權利，而金融資產的絕大部分擁有權風險及回報已獲轉讓，或本集團既無轉讓亦無保留絕大部分的擁有權風險及回報，而且並無持有金融資產的控制權時，本集團則終止確認金融資產。

###### 違約的定義

本集團認為下列事項構成內部信貸風險管理的違約事件，原因為歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或從外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人(包括本集團)(不考慮本集團持有的任何抵押品)款項。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.13 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### 信貸減值的金融資產

在各個報告日，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某證券失去活躍市場。

於綜合財務狀況表中呈列預期信貸虧損撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

##### 撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回到期款項的程序。

#### (b) 金融負債及權益工具

##### 分類為債務或權益

由一間集團實體所發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義被分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具乃證明實體資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按所收取款項(扣除直接發行成本)確認。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (b) 金融負債及權益工具(續)

###### 金融負債

本集團視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類。

按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

###### 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債包括本集團發出的貿易及其他應付款項，其使用實際利息法按攤銷成本隨後計量。有關利息開支於損益中確認。

###### 終止確認金融負債

於且僅於本集團的義務已履行、取消或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額(包括任何已轉讓非現金資產或承擔的負債)於損益中確認。

###### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作交易用途的金融負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘購買該金融負債的目的為於近期出售，則該金融負債應分類為持作交易用途。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作交易用途的負債收益或虧損於損益內確認。

倘一份合約包含一項或者多項嵌入式衍生工具，整份混合合約可被指定為按公平值計入損益的金融負債，惟該嵌入式衍生工具並無顯著改變現金流量或明確禁止分拆嵌入式衍生工具則除外。

倘滿足以下條件，金融負債於初始確認時可被指定為按公平值計入損益：(i)該指定可抵銷或顯著減少以不同基準計量負債或確認其損益所產生之不一致處理；(ii)負債為一組金融負債之一部分，其依據一套規範風險管理策略進行管理並按公平值基準評估表現；或(iii)該金融負債包含須分開入賬之嵌入式衍生工具。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.13 金融工具(續)

#### (b) 金融負債及權益工具(續)

##### 按公平值計入損益的金融負債(續)

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動會在其產生期間於損益確認，惟本集團自身信貸風險所產生的收益及虧損則於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至綜合損益表。於綜合損益表內確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債所扣除的任何利息。

### 3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少的短期高流通量投資。

### 3.15 收入確認

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

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

#### (i) 物業管理服務

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按佣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(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供的服務的收入。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.15 收入確認(續)

##### (ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

##### (iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

倘合約涉及出售多項服務，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計，取決於可觀察資料的可用性。

銷售貨品的收入於本集團已交付貨品至買方及合理保證可收回相關代價時確認。

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

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。



## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.15 收入確認(續)

#### (iv) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

#### (v) 租金收入

本集團確認經營租賃收入的會計政策載於下文的租賃會計政策。

### 3.16 租賃

本集團租賃多項物業以作為其辦公室、作分租用途或提供社區增值服務。物業租賃期限固定為一至十年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

於相應租賃資產可供本集團使用的日期，物業租賃被確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃款項均在負債和融資成本之間分配。融資成本在租賃期內從損益中扣除，以便在各期間的剩餘負債結餘中產生固定的定期利率。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘若租賃期限反映承租人行使該權利)。

如果隱含在租約的利率或本集團的遞增借款利率可予確定，租賃支付使用該利率予以折讓。

與短期租賃相關的支付和低價值資產的租賃以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢俱。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.16 租賃(續)

續約及終止的選擇權包含在本集團的多個物業租賃內。此等條款用於在管理合約方面盡量提升營運的靈活度。所有續約的選擇權只能由本集團而非相應的出租人行使。本集團考慮會營造經濟誘因的所有事實及情況，以行使會釐定租賃期的該等選擇權。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

並非基於指數或利率的可變租賃付款並不是租賃負債的一部分，但其在出現引發該等付款的事件或條件時於綜合全面收益表確認。

自用使用權資產乃計入物業、廠房及設備。

#### 作為出租人入賬

根據經營租賃持作分租的租賃物業之使用權資產符合投資物業的定義。

本集團根據經營租賃安排將若干租賃物業租賃予第三方及關聯公司，租賃商定為短期。一般而言，短期指介乎約一至十二個月期間。

於首次應用日期，就分租租賃持有的租賃物業乃根據租賃之餘下合約條款及條件及於當日以個別方式評估該等分租租賃是否分類為經營租賃或融資租賃。對於分類為經營租賃的所有分租租賃，在扣除相應累計折舊人民幣34,916,000元後的使用權資產淨額人民幣165,507,000元被分類為投資物業，並根據本集團就投資物業的會計政策按成本模型計量。

來自經營租賃的租金收入於相關租賃年期內以直線法確認。就經營租賃進行協商及安排時所產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃年期內以直線法確認為一項開支。

#### 3.17 外幣換算

本集團實體以其經營所在的主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣訂立的交易按交易發生時的匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按各年末的匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.18 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下相關稅項乃分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，採用於年末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干有限例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會予以確認。

支持確認可予扣減暫時差額所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差額而產生的數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差額的同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一標準，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使用稅項虧損或稅項抵免的期間內轉回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況包括：不得為稅項目的而扣減的商譽暫時差額、不影響會計或應課稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）的資產或負債的初步確認，以及於附屬公司、聯營企業或合營企業的投資的暫時差額。如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

遞延稅項的確認金額乃按資產及負債的賬面值的預期變現或結算形式，採用於年末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不予折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於各年末進行審閱，而倘若不再可能有足夠的應課稅溢利以實現所有或部分資產利益，則會予以扣減。倘若有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何該等扣減均會撥回。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.18 所得稅(續)

當派付相關股息的責任確認時，源於派息的額外所得稅乃予確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，以及當中變動，乃彼此之間獨立呈列且不會抵銷。當本公司或本集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債的合法強制執行的權利，且符合以下額外條件，方可抵銷即期及遞延稅項資產及負債：

- 就即期稅項資產與負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收的所得稅：
- 同一應課稅實體；或
- 不同應課稅實體，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收的未來期間，計劃以淨額方式或同時變現及償還的方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債。

#### 3.19 僱員福利

##### (a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，本集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃(「計劃」)，據此，本集團於中國須向計劃作出僱員若干百分比的基本薪酬的供款，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的本公司附屬公司員工的退休福利責任。本集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出的供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

##### (b) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度年末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.20 其他資產減值

本集團於年末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 於附屬公司的權益；
- 租賃資產及投資物業；
- 物業、廠房及設備；
- 於聯營企業／合營企業的權益；
- 物業管理合同；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。

#### 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣的時間價值及資產固有風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入的最小一組資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

#### 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，以按比例減少現金產生單位(或該單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

#### 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，則會撥回減值虧損。所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.21 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而本集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初步確認。補償本集團所產生開支的補助在由申報相關開支時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償本集團資產成本的補助在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面值減去折舊費用後扣除。無條件政府補貼乃於可收取時在損益中確認為其他收入。

#### 3.22 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等作出分配資源至本集團業務分部及檢討該等分部表現的決定的定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事的各項業務成份釐定以下本集團主要產品線。

就評估分部表現及分部間資源分配而言，董事會按照香港財務報告準則財務報表中所計量的毛利或毛損評估分部損益。

為呈列本集團來自外部客戶的收入及本集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照本公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

#### 3.23 撥備及或然負債

當本集團因過去事件而承擔現有責任(法定或推定)並且很可能需要流出經濟利益以履行責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行責任的開支的現值列示撥備。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一件或多件不完全在本集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.24 關聯方

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為本集團的關聯方：

- (a) 與本集團相關的人士或該人士的緊密親屬，倘該人士：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本公司的母公司主要管理人員。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與本集團有關聯：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關聯)。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或一集團成員的聯營企業或合營企業，而另一實體為成員之一)。
  - (iii) 該兩間實體為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營企業。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受於(a)項識別的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)項識別的人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員之一。
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員公司，向本集團或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

### 3. 重大會計政策概要(續)

#### 3.24 關聯方(續)

一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士的家屬或該人士的配偶或家庭伴侶。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

於應用本集團的會計政策時，董事需要對未能輕易從其他來源得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續經營基準進行審閱。倘會計估計的修訂只影響作出修訂的期間，則在該期間確認有關修訂；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

#### (i) 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗而作出。倘可使用年期少於以往估計的可使用年期，則管理層將增加折舊開支。其將撇銷或撇減已報廢或出售的技術過時或非策略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期審閱可能導致估計可使用年期的變動，因而影響日後期間的折舊開支。



## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (ii) 金融資產的減值

本集團通過評估預期信貸虧損估計貿易應收款項及其他應收款項之減值撥備，此須運用估計及判斷。預期信貸虧損乃基於本集團的歷史信貸虧損經驗，經就債權人特定因素作出調整，並於報告期末對當前及預計整體經濟狀況進行評估後得出。倘估計有別於原先的估計，則有關差異將影響應收賬款的賬面值，故此估計期內之減值虧損將會改變。

### (iii) 所得稅及遞延稅項

於估計所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項均未能清楚釐定。本集團基於對到期稅項負債評估的估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄的款額不同，該等差額將對有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅溢利，則會就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認遞延稅項資產。管理層於釐定可確認的遞延稅項資產金額時需作出重大判斷，有關判斷乃根據未來應課稅溢利的可能時間及水平連同未來稅務規劃策略作出。

### (iv) 非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各年末評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本及其使用價值的較高者)時，存在減值。公平值減出售成本的計算基於可得的類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的數據或可觀察市場價格減去處置該資產的增量成本作出。當進行使用價值計算時，管理層必須估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (v) 公平值計量

本集團用作披露的租賃資產及投資物業、按公平值計入其他全面收入的金融資產及按公平值計入損益的金融負債的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用的輸入數據基於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級(「公平值層級」)：

- 第1級：相同項目於活躍市場所報價格(未經調整)；
- 第2級：第1級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第3級：不可觀察輸入數據(即無法自市場數據取得)。

項目乃基於所使用對該項目公平值計量有重大影響的最低等級輸入數據分類至上述等級。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

### (vi) 商譽減值

本集團每年根據附註3.20所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。可收回金額已基於使用價值計算釐定。該等計算須使用估計。

就減值檢討而言，於釐定估值模式所採納的關鍵假設時需作出判斷。管理層就評估減值所選定的假設出現變動可能會對減值測試的結果產生重大影響，並相應影響本集團的財務狀況及經營業績。倘所使用關鍵假設出現重大不利變動，則可能需要在綜合全面收益表中計入額外減值。

## 5. 分部資料

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

### 有關主要客戶的資料

於截至2020年及2019年12月31日止年度，來自一名股東－保利發展控股及其附屬公司(「保利發展控股集團」)的收入分別佔本集團收入的15.1%及14.7%。除保利發展控股集團外，本集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於截至2020年及2019年12月31日止年度貢獻本集團收入的10%或以上。

### 有關經營分部的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體均位於中國，故於截至2020年及2019年12月31日止年度本集團的全部收入均來自中國。

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

收入主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

		截至12月31日止年度	
已確認來自客戶的收入		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	按時間段	<b>4,947,555</b>	3,843,828
非業主增值服務			
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	按時間段	<b>1,305,802</b>	968,752
— 租金收入	於租賃期內	<b>35,449</b>	—
社區增值服務			
— 其他社區增值服務	按時間段	<b>1,089,828</b>	910,253
— 銷售貨品	按時間點	<b>658,522</b>	244,003
		<b>8,037,156</b>	5,966,836

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致，且業主及物業開發商並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後支付的款項。

### (a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與本集團迄今履約對於客戶的價值直接相關時，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合同的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

### (b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2020年及2019年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 6. 收入(續)

### (c) 合約負債詳情

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	<b>1,181,881</b>	936,732

#### (i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於本集團業務增長，該等負債增加。

#### (ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前年度結轉的合約負債中確認的收入金額。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	<b>745,852</b>	609,992
社區增值服務	<b>77,014</b>	47,702
非業主增值服務	<b>11,453</b>	11,995
	<b>834,319</b>	669,689

## 7. 其他收入及其他淨收益／(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	<b>98,413</b>	9,798
其他利息收入(附註a)	<b>20,403</b>	15,782
政府補貼及稅項優惠(附註b)	<b>85,358</b>	31,812
罰款收入	<b>1,565</b>	1,286
其他	<b>822</b>	426
	<b>206,561</b>	59,104
<b>其他淨收益／(虧損)：</b>		
出售投資物業的收益	-	2,835
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>(59)</b>	(279)
貿易應收款項減值虧損	<b>(21,203)</b>	(8,744)
其他應收款項減值虧損	<b>(4,112)</b>	(3,582)
匯兌收益／(虧損)淨額	<b>29,290</b>	(14,824)
	<b>210,477</b>	34,510

附註：

- (a) 於截至2020年及2019年12月31日止年度的其他利息收入主要指自應收保利發展控股集團款項及應收一名關聯方款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還。亦就存於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息；該等款項為無抵押、計息及按要求或七日通知償還。
- (b) 政府補貼主要指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼未有附帶任何未滿足的條件。稅項優惠主要包括本公司及其若干附屬公司適用進項增值稅的額外扣除額。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 8. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
核數師酬金	2,600	2,000
物業、廠房及設備折舊	60,643	33,029
租賃資產及投資物業折舊	35,495	647
無形資產攤銷	7,436	6,778
貿易應收款項減值虧損	21,203	8,744
其他應收款項減值虧損	4,112	3,582
短期租賃開支	51,607	45,517
融資成本－租賃負債的利息	4,805	898
上市開支	–	6,070
員工成本(包括董事酬金－附註12)：		
薪金及花紅	3,233,559	2,591,166
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	293,165	381,747
	<b>3,526,724</b>	2,972,913

## 9. 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
<b>即期稅項</b>		
本年度及過往年度稅項	<b>247,379</b>	186,558
<b>遞延稅項(附註26)</b>		
計入年內損益	<b>(8,302)</b>	(4,306)
	<b>239,077</b>	182,252

由於本集團於截至2020年及2019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。截至2020年12月31日止年度之即期稅項包括過往年度撥備不足人民幣4,418,000元(2019年：無)。

本集團就中國內地業務作出的企業所得稅撥備已根據現行法規、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。根據中國企業所得稅法，中國企業所得稅一般稅率為25%。本集團若干中國附屬公司位於中國西部城市或符合小微企業資格，於若干年度享受15%或5%的所得稅優惠稅率。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表的除所得稅開支前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	935,192	685,434
按相關稅務司法權區適用於溢利的稅率計算的稅項	233,798	171,359
應佔聯營企業／合營企業業績的稅務影響	(4,436)	(4,071)
不可扣稅支出的稅務影響(附註)	24,495	18,484
毋須課稅收入的稅務影響	(1,024)	(796)
動用過往未確認的稅項虧損	(5,089)	(383)
未確認的未動用稅項虧損的稅務影響	-	5,089
已確認其他暫時差額的稅務影響	(8,302)	(4,306)
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的稅務影響	(4,783)	(3,124)
過往年度撥備不足	4,418	-
所得稅開支	239,077	182,252

附註：「不可扣稅支出的稅務影響」的性質主要指於截至2020年及2019年12月31日止年度的已確認貿易應收款項及其他應收款項減值虧損以及所產生的招待開支及部分雜項不可扣稅開支。

## 10. 股息

於截至2019年12月31日止年度，本公司向股東(保利發展控股及西藏贏悅投資管理有限公司)宣派及派付2018年度的股息為人民幣160,000,000元。

於截至2020年12月31日止年度，2019年的股息人民幣166,000,020元(含稅)已宣派及派付。

於本報告期末後，董事建議分派2020年的年度股息每股人民幣0.43元(含稅)，金額合計人民幣237,933,362元(含稅)。須待股東於2021年5月28日舉行的股東周年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。

## 11. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<b>673,525</b>	490,511

	截至12月31日止年度	
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	<b>552,459</b>	404,749
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	<b>1.22</b>	1.21

附註：截至2020年12月31日止年度的552,459,000股普通股加權平均數，除包括截至2019年12月31日止年度的533,333,400股普通股外，亦包括由於超額配發而發行的20,000,000股普通股加權平均數。

截至2019年12月31日止年度的404,749,000股普通股加權平均數，除包括截至2018年12月31日止年度的400,000,000股普通股外，亦包括緊隨全球發售完成後已發行的133,333,400股普通股加權平均數。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，由於本集團並無可構成攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 12. 董事酬金及五位最高薪酬人士

### (a) 董事酬金

董事酬金詳情如下：

	袍金 人民幣千元	袍金薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
<b>董事</b>				
黃海先生	-	-	-	-
胡在新先生	-	-	-	-
黎家河先生	-	2,382	102	2,484
付俊女士	-	-	-	-
何軍先生	-	-	-	-
曹斌女士	-	-	-	-
吳蘭玉女士	-	2,171	101	2,272
王小軍先生	100	-	-	100
譚燕女士	100	-	-	100
王鵬先生	-	-	-	-
	200	4,553	203	4,956

## 12. 董事酬金及五位最高薪酬人士(續)

### (a) 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	袍金薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
董事				
黃海先生	-	-	-	-
劉平先生	-	-	-	-
胡在新先生	-	-	-	-
黎家河先生	-	2,153	40	2,193
吳蘭玉女士	-	2,857	96	2,953
王小軍先生	150	-	-	150
譚燕女士	150	-	-	150
王鵬先生	-	-	-	-
	<b>300</b>	<b>5,010</b>	<b>136</b>	<b>5,446</b>

附註：

- (i) 截至2020年及2019年12月31日止年度，概無董事已自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。
- (ii) 付俊女士、何軍先生及曹斌女士於2019年5月7日辭任本公司董事。
- (iii) 王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。
- (iv) 黎家河先生於2020年8月27日辭任本公司執行董事。
- (v) 劉平先生於2020年10月9日獲委任為本公司非執行董事。

截至2020年12月31日止年度，獨立非執行董事王鵬先生並無從本集團或本集團的關聯方收到任何酬金(2019年：無)。除上文所述者外，截至2020年及2019年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 12. 董事酬金及五位最高薪酬人士(續)

### (b) 五位最高薪酬人士

本集團截至2020年及2019年12月31日止年度五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人數	2019年 人數
董事	2	2
非董事最高薪酬人士	3	3
	5	5

上述於截至2020年及2019年12月31日止年度的非董事最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及花紅	5,509	4,359
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	283	245
	5,792	4,604

附註：於截至2020年及2019年12月31日止年度，上述非董事最高薪酬人士概無自本集團收取任何酬金作為促使其加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

## 12. 董事酬金及五位最高薪酬人士(續)

### (b) 五位最高薪酬人士(續)

在下列酬金範圍內的最高薪酬非董事人數：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人數	2019年 人數
薪酬範圍(以港元計)		
零港元至1,000,000港元	–	–
1,000,001港元至1,500,000港元	–	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	3
2,000,001港元至2,500,000港元	3	–
	<b>3</b>	<b>3</b>

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團概無向上述的五位最高薪酬人士支付酬金以作為促使其加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

## 13. 於聯營企業／合營企業的權益

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔資產淨值	<b>43,720</b>	27,254

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 13. 於聯營企業／合營企業的權益(續)

本集團的聯營企業及合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立、營運及主要活動地點	關係	所有權權益／投票權／ 應佔溢利的百分比	
			於12月31日	
			2020年	2019年
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)	於中國對智慧技術產品、自動裝置及 電子產品進行研	聯營企業	30%	30%
西藏保利愛家房地產經紀有限公司 (「西藏保利愛家」)	於中國從事房地產經紀服務	聯營企業	30%	30%
寧鄉城發城市運營管理有限公司 (「寧鄉城發」)	於中國暫無營業	聯營企業	49%	—
衢州城投保創城市服務有限公司 (「衢州城投」)	於中國暫無營業	聯營企業	49%	—
保利(資陽)城市綜合服務有限公司 (「保利資陽」)	於中國從事物業管理服務	合營企業	— <sup>#</sup>	60% <sup>#</sup>
山西保利德奧電梯工程有限公司 (「山西保利德奧」)	於中國從事電梯維修及保養服務	合營企業	45%	45%

### 13. 於聯營企業／合營企業的權益(續)

# 截至2019年12月31日，儘管本集團於保利資陽的所有權權益超過50%，但保利資陽要求獲得80%的票數以通過董事會決議案，而本集團僅獲得60%的票數，因此，本集團對保利資陽的財務及營運政策並無控制權但對其擁有共同控制權。因此，本公司董事視於保利資陽的權益為合營企業。

截至2020年12月31日止年度，保利資陽的合營企業夥伴簽署一份補充協議。根據該補充協議，本集團對於股東大會上批准的所有重大財務及經營決策擁有酌情決定權。由於本集團獲得對保利資陽的有效控制權，保利資陽成為本集團的附屬公司，而保利資陽的資產、負債及財務業績自此於本集團財務報表內綜合入賬。

於獲得控制權當日所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	143
貿易應收款項及應收票據	834
預付款項、按金及其他應收款項	129
遞延稅項資產(附註26)	13
存款及銀行結餘	1,174
貿易應付款項	(35)
應計費用及其他應付款項	(102)
應付所得稅	(24)
可識別資產淨值	2,132
非控股權益	(853)
	1,279
以下各項所產生的現金流入淨額：	
存款及銀行結餘	1,174

本集團選擇按非控股權益應佔保利資陽可識別資產淨值的比例計量於收購日期在保利資陽的非控股權益。

自收購日期2020年1月1日起，保利資陽為本集團年內收入及溢利貢獻人民幣6,405,000元及人民幣307,000元。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 13. 於聯營企業／合營企業的權益(續)

(a) 重大合營企業的財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)：

(i) 西藏保利愛家

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	549,006	616,993
非流動資產	11,171	13,729
流動負債	(420,379)	(550,062)
非流動負債	—	—
資產淨值	139,798	80,660
本集團應佔該聯營企業的資產淨值	41,939	24,198
從該聯營企業收到的股息	—	15,850

	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	1,132,382	946,716
除稅後溢利	59,138	56,476
全面收入總額	59,138	56,476

(b) 財務資料概要(非重大聯營企業／合營企業)：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務報表中個別非重大聯營企業／合營企業的總賬面值	1,781	3,056
本集團聯營企業／合營企業的財務資料合計：		
— 資產淨值	(384)	4,342
— 收入	6,283	9,619
— 除稅後虧損	(2,594)	(2,490)
全面收入總額	(2,594)	(2,490)

## 14. 物業、廠房及設備

	使用權資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於2019年1月1日	20,440	1,306	35,051	1,421	91,841	13,814	22,717	186,590
透過收購一間附屬公司而購置 (附註29)	-	-	-	-	99	31	18	148
添置	1,269	-	14,989	93	18,144	2,007	6,171	42,673
出售	(2,004)	-	(985)	-	(5,155)	(82)	(1,243)	(9,469)
於2019年12月31日及2020年1月1日	19,705	1,306	49,055	1,514	104,929	15,770	27,663	219,942
透過收購一間附屬公司而購置 (附註13及29)	512	-	-	-	165	195	4	876
添置	54,534	-	22,879	5,676	21,507	10,626	8,633	123,855
出售	(9,670)	-	(424)	(59)	(3,637)	(803)	(1,343)	(15,936)
於2020年12月31日	65,081	1,306	71,510	7,131	122,964	25,788	34,957	328,737
<b>累計折舊</b>								
於2019年1月1日	4,321	27	12,278	544	58,378	8,316	11,662	95,526
折舊	4,427	64	7,896	198	15,240	1,576	3,628	33,029
出售	(2,004)	-	(253)	-	(4,582)	(65)	(698)	(7,602)
於2019年12月31日及2020年1月1日	6,744	91	19,921	742	69,036	9,827	14,592	120,953
折舊	26,853	64	10,357	943	16,119	1,489	4,818	60,643
出售	(9,670)	-	(382)	(59)	(2,872)	(666)	(980)	(14,629)
於2020年12月31日	23,927	155	29,896	1,626	82,283	10,650	18,430	166,967
<b>賬面淨值</b>								
於2020年12月31日	41,154	1,151	41,614	5,505	40,681	15,138	16,527	161,770
於2019年12月31日	12,961	1,215	29,134	772	35,893	5,943	13,071	98,989

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊，當中已考慮其估計剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2020年及2019年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 15. 租賃資產及投資物業

	租賃資產 人民幣千元	其他投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2019年1月1日	–	21,336	21,336
折舊	–	(3,258)	(3,258)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	18,078	18,078
添置	200,423	–	200,423
於2020年12月31日	200,423	18,078	218,501
<b>累計折舊</b>			
於2019年1月1日	–	2,390	2,390
折舊	–	647	647
出售	–	(434)	(434)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	2,603	2,603
折舊	34,916	579	35,495
於2020年12月31日	34,916	3,182	38,098
<b>賬面淨值</b>			
於2020年12月31日	165,507	14,896	180,403
於2019年12月31日	–	15,475	15,475

本集團的租賃資產及投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

本集團的租賃資產位於中國，有關租賃期自2020年10月16日起至2021年12月31日為止。

本集團的其他投資物業位於中國的土地，有關土地使用期自2004年起至2054年為止。

## 15. 租賃資產及投資物業(續)

租賃資產及投資物業於2020年及2019年12月31日的公平值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於中國的租賃資產	193,000	–
於中國的其他投資物業	20,928	20,881
	<b>213,928</b>	20,881

本集團租賃資產於2020年12月31日的公平值乃根據由亞太估值及顧問有限公司進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的租賃資產所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。根據估值模式，採用收入法進行估值。

本集團其他投資物業於2020年及2019年12月31日的公平值乃根據由廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的其他投資物業所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。根據估值模式，商業物業及車位分別採用收入法及市場法進行估值。

收入法基於物業的估計租金價值採用貼現現金流量法作出。市場法以市場上可獲得的市場可資比較交易為根據，並就標的物業與可資比較物業之間的各種因素作出調整。

公平值估計乃為第3級公平值層級。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳用途作出，有關用途與彼等的實際用途並無不同。

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無轉入或轉出第3級或任何其他層級。

截至2020年12月31日止年度，現金流出人民幣18,802,000元(2019年：無)指就分租下的租賃物業支付的款項。

於截至2020年12月31日止年度，產生租金收入的租賃資產及投資物業發生的直接經營開支為人民幣32,591,000元(2019年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 15. 租賃資產及投資物業(續)

根據經營租賃出租的租賃資產及投資物業

本集團根據經營租賃向關聯方及第三方租戶出租其租賃資產及投資物業以獲取租金收入。初始時一般會與租戶訂立短期租賃協議，附有或不附有在約滿後的續約權，屆時所有條款均可重新磋商。一般而言，短期指介乎約一至十二個月期間。

本集團於報告日期根據不可撤銷經營租賃安排的未貼現應收租金如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	172,074
	172,074

## 16. 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的股本投資		
非上市股本投資，按公平值	5,000	13,000

本集團已將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本集團計劃出於策略原因而長期持有該等投資。

## 17. 無形資產

	物業管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2019年1月1日	55,000	46,129	101,129
透過收購一間附屬公司而購置(附註29a)	3,000	904	3,904
於2019年12月31日及2020年1月1日	58,000	47,033	105,033
透過收購一間附屬公司而購置(附註29b)	30,000	17,864	47,864
於2020年12月31日	88,000	64,897	152,897
<b>累計攤銷</b>			
於2019年1月1日	2,546	–	2,546
攤銷	6,778	–	6,778
於2019年12月31日及2020年1月1日	9,324	–	9,324
攤銷	7,436	–	7,436
於2020年12月31日	16,760	–	16,760
<b>賬面淨值</b>			
於2020年12月31日	71,240	64,897	136,137
於2019年12月31日	48,676	47,033	95,709

於截至2018年12月31日止年度，本集團已收購湖南保利天創的60%股權，代價為人民幣78,000,000元。於收購當日，物業管理合同產生無形資產人民幣55,000,000元及商譽人民幣46,129,000元。

誠如附註29所載，本集團已收購保利暉創(重慶)的51%股權，代價為人民幣4,080,000元。於收購當日，物業管理合同產生的無形資產人民幣3,000,000元及商譽人民幣904,000元已於截至2019年12月31日止年度內確認。

誠如附註29所載，本集團已收購華昌物業的80%股權，代價為人民幣81,040,000元。於收購當日，物業管理合同產生的無形資產人民幣30,000,000元及商譽人民幣17,864,000元已於截至2020年12月31日止年度內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 17. 無形資產(續)

物業管理合同主要涉及湖南保利天創、保利暉創(重慶)及華昌物業於收購當日的現有合約。湖南保利天創、保利暉創(重慶)及華昌物業現有合約的合約年期介乎一至三年。考慮到與物業開發商或業主委員會所訂立的物業管理合同被終止或不獲重續並不常見，故本集團經參考行業經驗後估計可使用年期並釐定攤銷期為三至十年。

獨立估值師已進行估值以釐定物業管理合同的金額。釐定物業管理合同於收購當日的公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	貼現率無形資產預期使用期限
物業管理合同	多期超額盈利法	12.0-17.4%	三至十年，即向有關物業提供物業管理服務的估計期限，經計及對具類似特徵的物業管理合同的重續模式的過往經驗

收購所產生的商譽人民幣64,897,000元分配至華昌物業現金產生單位、湖南保利天創現金產生單位及保利暉創(重慶)現金產生單位所經營的物業管理業務。

管理層已對商譽進行減值測試。各現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師亞太估值及顧問有限公司評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准及香港會計準則第36號「資產減值」建議的為期五年的財務預算計算。

## 17. 無形資產(續)

下表載列管理層進行商譽減值測試所依據的現金流量預測的各項主要假設：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
就湖南保利天創現金產生單位而言		
—長期增長率	3.0%	3.0%
—除稅前貼現率	15.2%	15.2%
就保利暉創(重慶)現金產生單位而言		
—長期增長率	3.0%	3.0%
—除稅前貼現率	15.9%	16.3%
就華昌物業現金產生單位而言		
—長期增長率	3.0%	—
—除稅前貼現率	13.8%	—

下表載列於所示日期上述商譽減值測試各主要相關假設變動對各現金產生單位可收回金額影響的敏感度分析。我們於各年度末應用長期增長率增加或減少5%及10%及應用增加或減少0.5%及1%除稅前貼現率列示淨空(現金產生單位的可收回金額超過現金產生單位的賬面值)。儘管該敏感度分析所用的假設波動比率並不等於實際歷史波動，我們認為於各項關鍵假設中應用假設波動呈列了該等假設變動對各現金產生單位可收回金額潛在影響的有意義分析。



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 17. 無形資產(續)

就湖南保利天創現金產生單位而言：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加		
(5)%	<b>162,802</b>	59,615
(10)%	<b>159,448</b>	57,499
5%	<b>169,850</b>	64,064
10%	<b>173,556</b>	66,403
除稅前貼現率(減少)/增加		
(0.5)%	<b>178,227</b>	69,338
(1)%	<b>191,254</b>	77,543
0.5%	<b>155,249</b>	54,859
1%	<b>145,065</b>	48,439

就保利暉創(重慶)現金產生單位而言：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加		
(5)%	<b>25,978</b>	2,437
(10)%	<b>25,489</b>	2,281
5%	<b>27,005</b>	2,763
10%	<b>27,545</b>	2,935
除稅前貼現率(減少)/增加		
(0.5)%	<b>28,124</b>	3,101
(1)%	<b>29,905</b>	3,647
0.5%	<b>24,965</b>	2,130
1%	<b>23,558</b>	1,696

## 17. 無形資產(續)

就華昌物業現金產生單位而言：

	於2020年 12月31日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加	
(5)%	14,214
(10)%	12,993
5%	16,781
10%	18,131
除稅前貼現率(減少)/增加	
(0.5)%	20,475
(1)%	25,981
0.5%	10,917
1%	6,742

於2020年及2019年12月31日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值約人民幣166,267,000元及人民幣61,346,000元。

於2020年及2019年12月31日，根據使用價值計算的保利暉創(重慶)現金產生單位的可收回金額超過賬面值分別約人民幣26,482,000元及人民幣2,435,000元。

於2020年12月31日，根據使用價值計算的華昌物業現金產生單位的可收回金額超過賬面值約人民幣15,476,000元。

本公司董事認為，計算可收回金額所依據的關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

本公司董事參考獨立估值師所評估的可收回金額，確定於2020年及2019年12月31日毋須對商譽作出減值撥備。

此外，於2020年及2019年12月31日，並無需要對物業管理合同作出減值。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 18. 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
車位	39,650	43,900
原材料	200	86
消費品及其他存貨	10,786	2,282
	<b>50,636</b>	46,268

## 19. 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	349,826	133,976
第三方	570,583	272,447
總計	920,409	406,423
減：貿易應收款項減值撥備	(36,658)	(15,455)
	<b>883,751</b>	390,968
應收票據	4,306	420
	<b>888,057</b>	391,388

於2020年及2019年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務收入。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃於發出繳款通知書後由住戶應付的款項。

於2020年及2019年12月31日，本集團的應收票據到期日為1個月內。於2020年及2019年12月31日，應收票據來自保利發展控股集團。

## 19. 貿易應收款項及應收票據(續)

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

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	850,989	383,526
一至兩年	51,630	20,962
兩年以上	17,790	1,935
	<b>920,409</b>	406,423

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備預付款項	5,196	10,698
<b>流動資產</b>		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	42,501	42,814
— 第三方	381,952	279,654
總計	424,453	322,468
減：其他應收款項減值撥備	(15,188)	(11,076)
	<b>409,265</b>	311,392
應收增值稅	10,443	4,175
應收利息(附註)	1,715	2,807
預付款項	90,435	38,658
	<b>511,858</b>	357,032

附註：於2020年及2019年12月31日，有關結餘來自存放於一間同系附屬公司存款的應收利息，分別為人民幣465,000元及人民幣386,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 21. 存款及銀行結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	62	79
銀行及金融機構現金	7,448,040	6,508,539
存款及銀行結餘總額	7,448,102	6,508,618

附註：

- 於2020年12月31日，存款及銀行結餘金額人民幣304,928,000元(2019年：人民幣4,220,845,000元)及人民幣7,143,174,000元(2019年：人民幣2,287,773,000元)分別以港元及人民幣計值。存放於中國的手頭現金以及銀行現金以人民幣計值。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣，人民幣不得自由兌換為其他貨幣。
- 於2020年及2019年12月31日，本集團存款及銀行結餘包括存放於保利財務(一間同系附屬公司及持牌金融機構)的存款，金額分別為人民幣1,226,602,000元及人民幣1,102,469,000元。
- 銀行及金融機構現金乃按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，且按各自的短期定期存款利率賺取利息。

## 22. 貿易應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方(附註)	2,128	10,217
第三方	394,968	243,142
	397,096	253,359

## 22. 貿易應付款項(續)

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於年末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	368,356	244,999
一至兩年	24,408	8,194
兩年以上	4,332	166
	<b>397,096</b>	253,359

附註：結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

## 23. 應計費用及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方	99,830	28,335
— 第三方	1,045,846	1,076,745
	<b>1,145,676</b>	1,105,080
其他應付稅項	73,844	50,697
應付股息(附註)	—	13,580
應付薪金	27,308	10,810
	<b>1,246,828</b>	1,180,167

附註：截至2019年12月31日的應付股息指湖南保利天創於被本集團收購前向其當時兩名股東宣派的股息。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 24. 其他金融負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融負債(附註)	14,612	—
其他非流動負債	8,104	—
	<b>22,716</b>	—

附註：其指就附註29(b)所載收購事項額外收購華昌物業16.7%股權的責任。

## 25. 租賃負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃款項		
— 一年內	220,261	4,426
— 一至兩年	13,092	4,565
— 兩至五年	10,323	9,457
— 五年後	3,339	4,319
	<b>247,015</b>	22,767
減：日後融資費用	<b>(8,894)</b>	(7,872)
租賃負債的現值	<b>238,121</b>	14,895
— 即期	211,476	2,643
— 非即期	26,645	12,252

本集團租賃各項物業主要作為其辦公室或作分租用途，且該等租賃負債乃按於租期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。續約選擇權包含在本集團的多項物業租賃內。尚可合理確定本集團會行使該等續約選擇權，則有關選擇權所涵蓋的期限包含在租期內。

於截至2020年12月31日止年度，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款、租賃利息開支付款)為人民幣42,572,000元(2019年：人民幣5,001,000元)。

## 26. 遞延稅項

於截至2020年及2019年12月31日止年度，已確認的遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：

### 遞延稅項資產

	貿易應收款項 減值虧損 人民幣千元	其他應收款項 減值虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,677	1,874	3,551
計入年內損益	2,187	898	3,085
<b>於2019年12月31日及2020年1月1日</b>	<b>3,864</b>	<b>2,772</b>	<b>6,636</b>
透過收購一間附屬公司而購置(附註13及29)	83	141	224
計入年內損益	5,201	1,242	6,443
<b>於2020年12月31日</b>	<b>9,148</b>	<b>4,155</b>	<b>13,303</b>

### 遞延稅項負債

	無形資產攤銷 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	13,113	–	13,113
透過收購一間附屬公司而購置(附註29)	750	–	750
(扣除自)/計入年內損益	(1,695)	474	(1,221)
<b>於2019年12月31日及2020年1月1日</b>	<b>12,168</b>	<b>474</b>	<b>12,642</b>
透過收購一間附屬公司而購置(附註29)	7,500	–	7,500
扣除自年內損益	(1,859)	–	(1,859)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>17,809</b>	<b>474</b>	<b>18,283</b>



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 27. 股本

附註	內資股		上市H股		總計		
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	
已註冊、已發行及繳足：							
於2019年1月1日	(a)	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
資本化後發行的內資股	(b)	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000
全球發售後發行的H股	(c)	-	-	133,333	133,333	133,333	133,333
於2019年12月31日及2020年1月1日		400,000	400,000	133,333	133,333	533,333	533,333
超額配發後發行的H股	(d)	-	-	20,000	20,000	20,000	20,000
於2020年12月31日		400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333

附註：

- (a) 本公司於1996年6月26日根據中國法律註冊成立為國有有限公司，註冊股本為人民幣3,000,000元，分為3,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。本公司註冊股本其後於2003年5月21日、2011年5月19日及2016年9月26日分別增至人民幣5,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣100,000,000元。
- (b) 根據於2019年5月7日通過的書面決議案，通過分別將為數約人民幣80,000,000元的資本儲備及人民幣220,000,000元的保留盈利資本化，註冊股本由約人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。
- (c) 於2019年12月19日，本公司通過全球發售以35.10港元的價格發行133,333,400股每股面值人民幣1.00元的H股。同日，本公司的H股在聯交所上市。發行所得款項總額為4,680,002,000港元（等同人民幣4,207,509,400元）。扣除資本化包銷費用及其他相關費用人民幣134,591,000元後，發行所得款項淨額為人民幣4,072,918,400元，其中人民幣133,333,400元作為股本及人民幣3,939,585,000元計入股份溢價。
- (d) 由於超額配股權於2020年1月10日獲悉數行使，本公司於2020年1月17日以每股35.10港元發行20,000,000股每股面值人民幣1.00元的H股。發行所得款項總額為702,000,000港元（相當於人民幣622,098,360元）。扣除資本化包銷費用及相關開支人民幣6,204,000元後，發行所得款項淨額為人民幣615,894,360元，其中人民幣20,000,000元作為股本及人民幣595,894,360元計入股份溢價。
- (e) 內資股股東及H股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

## 28. 承擔

### 資本承擔

於年末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	6,677	4,936

## 29. 收購附屬公司

### (a) 保利暉創(重慶)

於2019年4月11日，本集團與獨立第三方就收購保利暉創(重慶)的51%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣4,080,000元。進行該收購事項的目的為擴大本集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

於收購完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	148
存貨	82
按金、預付款項及其他應收款項	830
無形資產(附註17)	3,000
現金	7,037
應計費用及其他應付款項	(1,250)
遞延稅項負債(附註26)	(750)
合約負債	(2,870)
	6,227
非控股權益	(3,051)
商譽(附註17)	904
代價之公平值	4,080

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 29. 收購附屬公司(續)

### (a) 保利暉創(重慶)(續)

	總計 人民幣千元
由以下方式償付：	
現金	1,530
計入其他應付款項的應付代價	2,550
	4,080

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	2019年 人民幣千元
以下各項所產生的現金流入淨額：	
以現金結算的購買代價	(1,530)
已收購的存款及銀行結餘	7,037
	5,507

本集團選擇按非控股權益應佔保利暉創(重慶)可識別資產淨值的比例計量於收購日期在保利暉創(重慶)的非控股權益。

自收購日期起，保利暉創(重慶)為本集團年內收入及溢利貢獻人民幣16,193,000元及人民幣3,303,000元。倘若收購發生於2019年1月1日，本集團的收入及溢利將分別為人民幣5,974,000,000元及人民幣499,644,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2019年1月1日完成，本集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬作為未來表現的預測。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 華昌物業

於2020年12月1日，本集團與獨立第三方就收購華昌物業的80%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理服務。收購事項的總代價為人民幣81,040,000元。進行該收購事項的目的為擴大本集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

人民幣17,864,000元的商譽主要產生自華昌物業業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充以及管理效益的提升等。預期已確認的商譽將不可作所得稅扣稅用途。

於收購事項完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	733
存貨	86
貿易應收款項	10,676
按金、預付款項及其他應收款項	38,416
遞延稅項資產(附註26)	211
無形資產(附註17)	30,000
現金	53,663
貿易應付款項	(4,468)
應計費用及其他應付款項	(32,949)
合約負債	(3,341)
租賃負債	(6,036)
遞延稅項負債(附註26)	(7,500)
應付所得稅	(2,267)
	77,224
非控股權益	(14,048)
商譽(附註17)	17,864
代價之公平值	81,040

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 華昌物業(續)

	總計 人民幣千元
由以下方式償付：	
現金	53,542
計入其他應付款項及其他金融負債的應付代價	
— 即期部分	19,394
— 非即期部分	8,104
	81,040

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	2020年 人民幣千元
以下各項所產生的現金流入淨額：	
以現金結算的購買代價	(53,542)
已收購的存款及銀行結餘	53,663
	121

本集團選擇按非控股權益應佔華昌物業可識別資產淨值的比例計量於收購日期在華昌物業的非控股權益。

自收購日期起，華昌物業為本集團年內收入及溢利貢獻人民幣7,993,000元及人民幣2,303,000元。倘若收購發生於2020年1月1日，本集團的收入及溢利將分別為人民幣83,878,000元及人民幣13,446,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2020年1月1日完成，本集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬作為未來表現的預測。

### 30. 控股公司財務狀況表

於12月31日		
附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資於附屬公司	300,429	166,100
於聯營企業／合營企業的權益	43,720	27,254
物業、廠房及設備	93,336	44,635
租賃資產及投資物業	14,896	15,475
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產	5,000	13,000
物業、廠房及設備預付款項	2,423	10,642
遞延稅項資產	10,090	4,903
	<b>469,894</b>	<b>282,009</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	48,973	45,405
貿易應收款項及應收票據	520,389	236,430
預付款項、按金及其他應收款項	461,651	332,019
存款及銀行結餘	6,846,341	6,035,235
	<b>7,877,354</b>	<b>6,649,089</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	230,879	153,944
應計費用及其他應付款項*	1,596,452	1,457,249
租賃負債	13,649	886
合約負債	605,645	454,399
應付所得稅	53,223	30,798
	<b>2,499,848</b>	<b>2,097,276</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>5,377,506</b>	<b>4,551,813</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,847,400</b>	<b>4,833,822</b>
<b>非流動負債</b>		
其他金融負債	22,716	-
租賃負債	8,769	510
遞延稅項負債	474	474
	<b>31,959</b>	<b>984</b>
<b>資產淨值</b>	<b>5,815,441</b>	<b>4,832,838</b>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔資本及儲備		
資本	27	553,333
儲備(附註)		5,262,108
		<b>4,299,505</b>
<b>權益總額</b>	<b>5,815,441</b>	<b>4,832,838</b>

\* 計入應計費用及其他應付款項的金額為與其附屬公司的結餘人民幣815,410,000元(2019年：人民幣678,105,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 30. 控股公司財務狀況表(續)

附註：儲備變動

	儲備						總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	其他權益 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於2019年1月1日	-	83,962	45,456	9,300	-	197,816	336,534
年內溢利	-	-	-	-	-	481,186	481,186
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	-	-	-	2,200	-	-	2,200
發行股份(附註27(b))	-	(80,000)	-	-	-	(220,000)	(300,000)
根據公開發售及配售發行的股份 (附註27(c))	4,074,176	-	-	-	-	-	4,074,176
公開發售及配售應佔的交易成本 (附註27(c))	(134,591)	-	-	-	-	-	(134,591)
轉撥法定儲備	-	-	47,953	-	-	(47,953)	-
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
於2019年12月31日及2020年1月1日	3,939,585	3,962	93,409	11,500	-	251,049	4,299,505
年內溢利	-	-	-	-	-	555,321	555,321
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	-	-	-	(8,000)	-	-	(8,000)
根據股份超額配發發行的股份 (附註27(d))	602,098	-	-	-	-	-	602,098
股份超額配發應佔交易成本 (附註27(d))	(6,204)	-	-	-	-	-	(6,204)
其他	-	-	-	-	(14,612)	-	(14,612)
轉撥法定儲備	-	-	55,386	-	-	(55,386)	-
就過往年度批准的股息	-	-	-	-	-	(166,000)	(166,000)
於2020年12月31日	4,535,479	3,962	148,795	3,500	(14,612)	584,984	5,262,108

### 31. 非控股權益

重大非控股權益的詳情如下：

附屬公司名稱	透過非控股權益持有的股權 於12月31日	
	2020年	2019年
保利(長春)物業服務有限公司(「保利(長春)」)	50%	50%
湖南保利天創物業發展有限公司(「湖南保利天創」)	40%	40%
保利中設(北京)物業管理有限公司(「保利中設」)	40%	40%
保利(資陽)城市綜合服務有限公司(「保利資陽」)	40%	—
成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)	20%	—



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 31. 非控股權益(續)

有關重大非控股權益(「非控股權益」)的財務資料概要呈列於下文：

### (i) 保利(長春)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	65,473	91,617
非流動資產	680	724
流動負債	(47,678)	(53,984)
非流動負債	–	–
資產淨值	18,475	38,357
累計非控股權益	9,238	19,179

	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	135,925	110,161
除稅後溢利或虧損	12,718	11,093
全面收入總額	12,718	11,093
分配至非控股權益的溢利	6,359	5,547
已付非控股權益的股息	32,600	–

### 31. 非控股權益(續)

#### (ii) 湖南保利天創

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	<b>82,143</b>	70,243
非流動資產	<b>44,992</b>	50,246
流動負債	<b>(37,990)</b>	(35,001)
非流動負債	<b>(10,057)</b>	(11,586)
資產淨值	<b>79,088</b>	73,902
累計非控股權益	<b>31,635</b>	29,561

	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	<b>329,157</b>	264,406
除稅後溢利或虧損	<b>20,107</b>	12,787
全面收入總額	<b>20,107</b>	12,787
分配至非控股權益的溢利	<b>8,043</b>	5,115
已付非控股權益的股息	<b>14,921</b>	–

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 31. 非控股權益(續)

### (iii) 保利中設

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動資產	25,635	16,581
非流動資產	2,687	430
流動負債	(5,339)	(470)
非流動負債	(646)	—
資產淨值	22,337	16,541
累計非控股權益	8,935	6,616

	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	33,112	8,049
除稅後溢利或虧損	5,796	1,541
全面收入總額	5,796	1,541
分配至非控股權益的溢利	2,318	616
已付非控股權益的股息	—	—

### 31. 非控股權益(續)

#### (iv) 保利資陽

	於12月31日 2020年 人民幣千元
流動資產	2,899
非流動資產	121
流動負債	(582)
非流動負債	-
資產淨值	2,438
累計非控股權益	975

	截至12月31日 止年度 2020年 人民幣千元
收入	6,405
除稅後溢利或虧損	307
全面收入總額	307
分配至非控股權益的溢利	123
已付非控股權益的股息	-

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 31. 非控股權益(續)

### (v) 華昌物業

	於12月31日 2020年 人民幣千元
流動資產	100,148
非流動資產	32,970
流動負債	(43,512)
非流動負債	(10,080)
資產淨值	79,526
累計非控股權益	14,509

	截至12月31日 止年度 2020年 人民幣千元
收入	7,993
除稅後溢利或虧損	2,303
全面收入總額	2,303
分配至非控股權益的溢利	461
已付非控股權益的股息	-

## 32. 於附屬公司的權益

重大附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
保利(廣州)物業發展有限公司 (「保利(廣州)」)(附註(d))	於2017年3月10日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理，中國
廣州保利商業物業發展有限公司 (「廣州保利商業」)(附註(d))	於2017年3月30日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理，中國
保利(佛山)物業服務有限公司 (「保利(佛山)」)(附註(d))	於2009年12月24日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
陽江保利物業管理有限公司 (「陽江保利」)(附註(d))	於2009年12月11日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理，中國
保利物業管理(北京)有限公司 (「保利(北京)」)(附註(d))	於2003年12月15日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
天津保利大都會物業服務有限公司 (「天津保利大都會」)(附註(d))	於2010年6月21日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理，中國
天津鑫和健身服務有限公司 (「天津鑫和」)(附註(e))	於2014年6月23日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣100,000元	健身服務，中國

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
河北保利物業服務有限公司 (「河北保利」)(附註(d))	於2016年8月26日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣零元	物業管理，中國
保利(上海)城市建設服務有限公司 (「保利(上海)」)，前稱上海保利翰物業 有限公司(「上海保利翰」)(附註(d))	於2012年9月13日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣51,000,000元	物業管理，中國
浙江保利物業管理有限公司 (「浙江保利」)(附註(d))	於2010年7月12日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
保利(廈門)物業管理有限公司 (「保利(廈門)」)(附註(d))	於2011年6月3日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理，中國
保利重慶物業管理有限公司 (「保利重慶」)(附註(d))	於2005年10月31日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
湖南保利物業管理有限公司 (「湖南保利」)(附註(d))	於2003年8月22日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
保利(武漢)物業管理有限公司 (「保利(武漢)」)(附註(d))	於2004年5月8日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,080,000元	物業管理，中國

### 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
江西保利物業管理有限公司 (「江西保利」)(附註(d))	於2011年3月31日 在中國註冊成立	100%	<b>100%</b>	人民幣3,000,000元	物業管理，中國
遼寧保利物業管理有限公司 (「遼寧保利」)(附註(d))	於2004年7月19日 在中國註冊成立	100%	<b>100%</b>	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
保利(大連)物業管理有限公司 (「保利(大連)」)(附註(d))	於2013年6月28日 在中國註冊成立	100%	<b>100%</b>	人民幣2,000,000元	物業管理，中國
保利保定物業服務有限公司 (「保利保定」)(附註(e))	於2016年8月5日 在中國註冊成立	51%	<b>51%</b>	人民幣1,000,000元	物業管理，中國
湖南保利同元物業管理有限公司 (「湖南保利同元」)(附註(d))	於2015年11月17日 在中國註冊成立	51%	<b>51%</b>	人民幣2,000,000元	物業管理，中國
保利(包頭)物業服務有限公司 (「保利(包頭)」)(附註(d))	於2006年8月28日 在中國註冊成立	77.5%	<b>77.5%</b>	人民幣3,000,000元	物業管理，中國
保利(長春)物業服務有限公司 (「保利(長春)」)(附註(d)及(f))	於2008年2月1日 在中國註冊成立	50%	<b>50%</b>	人民幣3,000,000元	物業管理，中國



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
吉安市保利金物業服務有限公司 (「吉安保利金」)(前稱吉安市保利金 物業管理有限公司)(「吉安保利金」) (附註(e))	於2018年1月10日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣零元	物業管理，中國
廣州增城保利物業投資有限公司 (「廣州增城」)(附註(e))	於2018年7月19日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣零元	物業管理，中國
湖南保利天創物業發展有限公司 (「湖南保利天創」)，前稱長沙市 天創物業管理有限責任公司 (「長沙天創」)(附註(d))	於2008年1月17日 在中國註冊成立	60%	60%	人民幣5,000,000元	物業管理，中國
保利和悅生活科技服務有限公司 (「保利和悅」)，前稱廣州保利和悅健康 養老服務有限公司(附註(d))	於2018年2月1日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣5,500,000元	諮詢服務、家居服務及銷售 貨物，中國

### 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
廣州和創中味餐飲服務有限公司 (「廣州和創」)(附註(d))	於2018年11月15日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣2,000,000元	園林綠化服務、餐飲管理， 中國
保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司 (「保利觀瀾」)(附註(e))	於2018年11月14日 在中國註冊成立	80%	80%	人民幣1,000,000元	物業管理，中國
保利中設(北京)物業管理有限公司 (「保利中設」)(附註(d))	於2019年1月8日 在中國註冊成立	60%	60%	人民幣15,000,000元	物業管理，中國
保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司 (「保利暉創(重慶)」)，前稱重慶新祥瑞 物業管理有限公司(「重慶新祥瑞」) (附註(d))	於1995年4月20日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣3,000,000元	物業管理，中國
和創愛奇(廣州)運營管理有限公司 (「和創愛奇」)(附註(e))	於2019年4月19日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣1,000,000元	物業管理，中國

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
湖南省星創城市運營管理有限公司 (「湖南星創」)(附註(d))	於2019年5月20日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣1,200,000元	物業管理，中國
宜昌保和物業服務有限公司 (「宜昌保和」)(附註(e))	於2019年5月27日 在中國註冊成立	100%	100%	人民幣零元	物業管理，中國
廣東和加家居科技有限公司 (「廣東和加」)(附註(d))	於2019年7月18日 在中國註冊成立	60%	60%	人民幣零元	家居服務，中國
保利萬騰河北物業服務有限公司 (「保利萬騰」)(附註(e))	於2019年10月18日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣零元	物業管理，中國
山東城投保利暉創城市服務有限公司 (「保利暉創山東」)(附註(e))	於2019年11月7日 中國註冊成立	51%	51%	人民幣3,000,000元	物業管理，中國
恒遠(香港)服務有限公司 (「恒遠(香港)」)(附註(d))	於2019年12月23日 在香港註冊成立	100%	100%	人民幣零元	暫無營業

### 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
唐山新城投保利城市服務有限公司 (「保利暉創唐山」)(附註(e))	於2019年12月25日 在中國註冊成立	51%	51%	人民幣10,000,000元	物業管理，中國
保利(資陽)城市綜合服務有限公司 (「保利資陽」)(附註(d))	於2018年10月19日 在中國註冊成立	—	60%	人民幣2,505,000元	物業管理，中國
保利(懷化)城市運營管理有限公司 (「保利(懷化)」)(附註(e))	於2020年4月17日 在中國註冊成立	—	60%	人民幣2,002,000元	物業管理，中國
廣州白雲保利物業服務有限公司 (「保利(白雲)」)(附註(e))	於2020年6月4日 在中國註冊成立	—	100%	人民幣零元	暫無營業
九江濂投保利暉創城市服務有限公司 (「保利(九江)」)(附註(e))	於2020年7月22日 在中國註冊成立	—	51%	人民幣3,000,000元	物業管理，中國
新疆保利暉創城市服務有限公司 (「保利(新疆)」)(附註(e))	於2020年10月29日 在中國註冊成立	—	51%	人民幣零元	暫無營業

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 32. 於附屬公司的權益(續)

重大附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	本公司應佔股權		已發行及 繳足股本	主要業務及經營地點
		於2019年 12月31日	於2020年 12月31日		
成都華昌物業發展有限責任公司 (「華昌物業」)(附註(d))	於1993年1月1日 在中國註冊成立	—	80%	人民幣5,000,000元	物業管理·中國
成都華中投資管理有限公司 (「華中投資」)(附註(e))	於2007年1月19日 在中國註冊成立	—	80%	人民幣2,000,000元	物業管理·中國
保利(山東)物業服務有限公司 (「保利(山東)」)(附註(d))	於2020年12月30日 在中國註冊成立	—	100%	人民幣零元	暫無營業
保利安徽物業服務有限公司 (「保利安徽」)(附註(d))	於2020年12月30日 在中國註冊成立	—	100%	人民幣零元	暫無營業
保利(江蘇)物業服務發展有限公司 (「保利(江蘇)」)(附註(d))	於2020年12月31日 在中國註冊成立	—	100%	人民幣零元	暫無營業

附註：

- (a) 所有在中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 本集團旗下所有公司均已採納12月31日作為其財政年度年結日。
- (c) 所有在中國成立的實體均屬內資有限責任公司的形式。
- (d) 本公司於本報告日期直接持有有關股權。
- (e) 本公司於本報告日期間接持有有關股權。
- (f) 保利(長春)物業服務有限公司(「保利長春」)作為本集團擁有50%權益的附屬公司入賬，原因是所有戰略財務及經營決策須經全體股東一致同意批准。保利長春全體股東已訂立一致行動協議，通過簽訂一致行動協議，其他股東同意在未能達成一致同意時遵循本集團作出的戰略財務及經營決策。由於本集團取得監管保利長春相關活動的實際投票控制權，保利長春作為本集團的附屬公司入賬。

### 33. 重大關聯方交易

本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度訂立以下重大關聯方交易：

#### a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司
保利財務	中國保利集團的附屬公司

#### b) 重大關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
保利發展控股集團		
提供服務		
— 物業管理服務	155,707	138,046
— 非業主增值服務	980,399	701,075
— 社區增值服務	73,314	38,139
— 租金收入	3,654	—
攤分租金	984	—
利息收入	50	38
購入庫存	1,860	7,007
租賃合約安排		
— 使用權資產	181,865	5,643
— 租賃負債	206,793	6,683
— 折舊	51,271	4,280
— 利息開支	3,488	418
— 租金開支	11,182	14,321
商標費	—*	—*
軟件開發開支	—	3,633
硬件採購開支	1,136	549

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 33. 重大關聯方交易(續)

### b) 重大關聯方交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
—物業管理服務	12,710	3,816
—非業主增值服務	130,070	95,479
—社區增值服務	9,518	1,475
—租金收入	928	—
租賃合約安排		
—使用權資產	657	—
—租賃負債	662	—
—折舊	131	—
—利息開支	14	—
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
—物業管理服務	7,438	4,253
—非業主增值服務	41,528	78,653
—社區增值服務	22,567	1,021
租賃合約安排		
—使用權資產	6	1,313
—租賃負債	—	1,421
—折舊	1,306	295
—利息開支	8	83
保利財務		
利息收入	19,394	14,788

\* 相關結餘指少於人民幣1,000元的款項。

### 34. 資本管理政策及程序

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。

本集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要，本集團將通過派付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視作資本。於2020年及2019年12月31日的資本金額分別約為人民幣6,246,779,000元及人民幣5,122,248,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

### 35. 金融風險管理

本集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的金融資產、貿易應收款項、融資租賃應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具的詳情披露於各附註中。有關該等金融工具的風險包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。降低有關風險的政策載列於下文。本公司董事致力管控及監察此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

#### a) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團收入及經營現金流量大體上不受市場利率變動影響。

#### b) 信貸風險

本集團就其貿易應收款項、其他應收款項以及銀行現金存款面臨信貸風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金的賬面值為本集團就其金融資產所面臨的最大信貸風險。

由於銀行現金存款主要存放於國有銀行及金融機構，本集團預期並無與存放於銀行的現金相關的重大信貸風險。管理層預期不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。



## 35. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

本集團客戶眾多，且信貸風險不集中。本集團有既定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團於各年末審閱該等應收款項的可收回性以確保對不可收回的金額計提足夠的減值虧損。

本集團在初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各年度整段期間內持續考慮信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其對可獲得的合理及支持性前瞻資料進行考量。特別是包含以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或預期發生預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動的的重大不利變動
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期出現重大變動
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現或者行為發生重大變動，包括本集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動

### (i) 貿易應收款項

於2020年及2019年12月31日，本集團採用一般方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該準則允許就其他應收款項確認12個月預期信貸虧損。貿易應收款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損撥備，該準則允許使用存續期的預期虧損撥備。

## 35. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (i) 貿易應收款項(續)

於2020年及2019年12月31日，餘下結餘的虧損準備撥備乃釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

貿易應收款項	第三方			關聯方	總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2019年12月31日</b>					
預計虧損率	1.0%	70.8%	100%	3.1%	
總賬面值	260,550	10,819	1,078	133,976	406,423
虧損準備撥備	2,570	7,661	1,078	4,146	15,455
<b>於2020年12月31日</b>					
預計虧損率	<b>2.5%</b>	<b>4.8%</b>	<b>82.8%</b>	<b>3.8%</b>	
總賬面值	<b>545,837</b>	<b>14,074</b>	<b>10,672</b>	<b>349,826</b>	<b>920,409</b>
虧損準備撥備	<b>13,867</b>	<b>672</b>	<b>8,837</b>	<b>13,282</b>	<b>36,658</b>

下列貿易應收款項賬面總值的重大變動導致截至2020年12月31日止年度的虧損撥備增加：

- 新貿易應收款項的產生(經扣除該等已結清的款項)導致虧損撥備增加人民幣19,077,000元；及
- 逾期一年以上的金額增加導致虧損撥備增加人民幣2,126,000元。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 35. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### (ii) 按金及其他應收款項

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>			
預計虧損率	3.6%	2.2%	
總賬面值	279,654	42,814	322,468
虧損準備撥備	10,134	942	11,076
<b>於2020年12月31日</b>			
預計虧損率	<b>3.3%</b>	<b>6.3%</b>	
總賬面值	<b>381,952</b>	<b>42,501</b>	<b>424,453</b>
虧損準備撥備	<b>12,526</b>	<b>2,662</b>	<b>15,188</b>

#### (iii) 貿易及其他應收款項

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	6,711	7,494	14,205
於損益確認的虧損準備撥備	8,744	3,582	12,326
於2019年12月31日及2020年1月1日	<b>15,455</b>	<b>11,076</b>	<b>26,531</b>
於損益確認的虧損準備撥備	<b>21,203</b>	<b>4,112</b>	<b>25,315</b>
於2020年12月31日	<b>36,658</b>	<b>15,188</b>	<b>51,846</b>

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的總賬面值分別為人民幣1,344,862,000元及人民幣728,891,000元，因此最大虧損風險敞口分別為人民幣1,344,862,000元及人民幣728,891,000元。

## 35. 金融風險管理(續)

### (c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已建立一個適當的流動資金風險管理架構以管理本集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。本集團透過維持充足儲備及銀行融資管理流動資金風險。

下表載列本集團的非衍生金融負債的餘下合約到期情況，其乃根據金融負債的未貼現現金流按本集團可能被要求付款的最早日期而制定。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額乃根據於各個年度末的現行利率得出。

	賬面值 人民幣千元	已訂約	一年內 或按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以內 人民幣千元	兩年以上 但五年以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
		未貼現現金 流總額 人民幣千元				
<b>於2019年12月31日</b>						
貿易應付款項	253,359	253,359	244,999	8,194	166	-
應計費用及其他應付款項	1,129,471	1,129,471	873,893	206,305	49,273	-
租賃負債	14,895	22,767	4,426	4,565	9,457	4,319
	1,397,725	1,405,597	1,123,318	219,064	58,896	4,319
<b>於2020年12月31日</b>						
其他金融負債	22,716	22,716	-	4,052	18,664	-
貿易應付款項	397,096	397,096	368,356	24,408	4,332	-
應計費用及其他應付款項	1,172,984	1,172,984	797,532	298,486	76,966	-
租賃負債	238,121	247,015	220,261	13,092	10,323	3,339
	1,830,917	1,839,811	1,386,149	340,038	110,285	3,339

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 35. 金融風險管理(續)

### (d) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟自聯交所主板上市收取的所得款項的收益及應計上市開支以其他貨幣計值。於2020年12月31日，主要非人民幣資產為以港元(「港元」)計值的價值人民幣304,928,000元的現金及現金等價物，主要非人民幣負債為以港元計值的價值人民幣40,141,000元的應計費用及其他應付款項。

於各結算日本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貨幣資產及負債		
— 港元(「港元」)		
現金及現金等價物以及短期存款	304,928	4,220,845
應計費用及其他應付款項	(40,141)	(148,476)
	<b>264,787</b>	4,072,369

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

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(9,929)	(152,714)
人民幣兌港元貶值5%	9,929	152,714

## 35. 金融風險管理(續)

### (e) 公平值

#### (i) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於彼等的短期性質，該等金融工具的賬面值與其公平值相若。

#### (ii) 按公平值計量的金融工具

下表呈列年末本集團按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值乃分為三層公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平值計量)。公平值計量層級乃參考估值技術時所採用的輸入數據的可觀察性及重大性釐定，詳情如下：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量公平值；
- 第2級估值：僅採用第2級輸入數據(即不符合第1級可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據)計量公平值；及
- 第3級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

本集團部分資產及負債乃按公平值計量，以供財務報告之用。本公司為公平價值計量釐定適當的估值方法及輸入數據。

於估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。倘並無第1級輸入數據可供使用，則本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘並無活躍市場，則金融工具的公平值根據對投資對象財務狀況及業績、風險狀況、前景及其他因素的分析作出估計。對於非上市股本證券，亦參考活躍市場上類似實體的市場估值，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。

本集團使用包含並非基於可觀察市場數據之輸入數據的估值方法來估計若干類別財務工具的公平值。下文提供用於釐定各類資產及負債公平值之估值方法、輸入數據及主要假設的詳細資料。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 35. 金融風險管理(續)

### (e) 公平值(續)

#### (ii) 按公平值計量的金融工具(續)

2019年12月31日				
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	13,000	13,000

2020年12月31日				
	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	5,000	5,000
按公平值計入損益的金融負債				
— 收購華昌物業產生的負債	—	—	14,612	14,612

於年內，各層級之間並無轉移。

### 35. 金融風險管理(續)

#### (e) 公平值(續)

##### (ii) 按公平值計量的金融工具(續)

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於2019年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據 與公平值的關係
<b>按公平值計入其他全面收入 的金融資產</b>					
— 非上市股本投資	13,000	市場比較法	缺乏市場流通性 折讓	40%	貼現率越高，公平值 越低
<b>於2020年 12月31日 的公平值 人民幣千元</b>					
<b>按公平值計入其他全面收入 的金融資產</b>					
— 非上市股本投資	5,000	市場比較法	缺乏市場流通性 折讓	40%	貼現率越高，公平值 越低
<b>按公平值計入損益的金融負債</b>					
— 收購華昌物業產生的負債	14,612	貼現現金 流量法	貼現率	5.5%	貼現率越高，公平值 越低



# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 35. 金融風險管理(續)

### (e) 公平值(續)

#### (ii) 按公平值計量的金融工具(續)

非上市股本投資的公平值乃採用可資比較上市公司的市賬率釐定，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈反比關係。於2020年及2019年12月31日，假設所有其他變量維持不變，缺乏市場流通性折讓減少／增加1%，將令本集團的其他全面收入增加／減少人民幣50,000元及人民幣130,000元。

收購華昌物業所產生負債的公平值乃使用可資比較上市公司的債券收益率(經貼現率調整)確定。公平值計量與貼現率負面相關。於2020年12月31日，估計在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率下降／增加1%將分別令本集團的損益增加／減少人民幣305,000元及人民幣295,000元。

截至2020年及2019年12月31日止年度第3級公平值計量結餘變動如下：

	按公平值 計入其他全面 收入的金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元
於2019年1月1日	10,800	—
年內於其他全面收入中確認的未變現收益淨額	2,200	—
於2019年12月31日及2020年1月1日	<b>13,000</b>	—
年內於其他全面收入中確認的未變現虧損淨額	<b>(8,000)</b>	—
添置	—	<b>14,612</b>
於2020年12月31日	<b>5,000</b>	<b>14,612</b>

### 36. 現金流量資料

#### 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
除所得稅開支前溢利	935,192	685,434
就以下各項所作調整：		
匯兌(收益)/虧損淨額	(29,290)	14,824
物業、廠房及設備折舊	60,643	33,029
租賃資產及投資物業折舊	35,495	647
無形資產攤銷	7,436	6,778
貿易應收款項減值虧損	21,203	8,744
其他應收款項減值虧損	4,112	3,582
應佔一間聯營企業/合營企業的業績	(17,745)	(16,282)
銀行利息收入	(98,413)	(9,798)
其他利息收入	(20,403)	(15,782)
融資成本	4,805	898
出售投資物業的收益	-	(2,835)
出售物業、廠房及設備的虧損	59	279
營運資金變動前經營活動所得現金淨額	903,094	709,518
營運資金變動：		
存貨(增加)/減少	(4,282)	19,796
貿易應收款項及應收票據增加	(506,362)	(203,836)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(126,879)	(139,218)
貿易應付款項增加	139,234	60,039
應計費用及其他應付款項增加	111,018	197,952
合約負債增加	241,809	229,369
經營所得現金	757,632	873,620

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 36. 現金流量資料(續)

融資活動所產生的負債對賬

	應計費用及 其他應付款項 (附註23) 人民幣千元	租賃負債 (附註25) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	887,885	17,729	905,614
現金流量變動：			
公開發售及配售應佔交易成本	(11,713)	–	(11,713)
租賃負債付款	–	(4,103)	(4,103)
融資現金流量變動總額：	(11,713)	(4,103)	(15,816)
其他變動：			
公開發售及配售應佔交易成本	134,591	–	134,591
應計費用及其他應付款項變動淨額	169,404	–	169,404
租賃負債變動淨額	–	1,269	1,269
其他變動總額	303,995	1,269	305,264
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,180,167	14,895	1,195,062
現金流量變動：			
股份超額配發應佔交易成本	<b>(82,450)</b>	–	<b>(82,450)</b>
已付非控股權益的股息	<b>(13,580)</b>	–	<b>(13,580)</b>
租賃負債付款	–	<b>(37,767)</b>	<b>(37,767)</b>
融資現金流量變動總額：	<b>(96,030)</b>	<b>(37,767)</b>	<b>(133,797)</b>
其他變動：			
應計費用及其他應付款項變動淨額	<b>162,691</b>	–	<b>162,691</b>
租賃負債變動淨額	–	<b>260,993</b>	<b>260,993</b>
其他變動總額	<b>162,691</b>	<b>260,993</b>	<b>423,684</b>
於2020年12月31日	<b>1,246,828</b>	<b>238,121</b>	<b>1,484,949</b>

## 37. 報告日後事項

於本報告期末後，董事建議分派2020年的年度股息每股人民幣0.43元(含稅)，金額合計人民幣237,933,362元(含稅)。須待股東於2021年5月28日舉行的股東周年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。

# 五年財務概要

## 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	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
收入	2,564,187	3,240,334	4,229,378	5,966,836	<b>8,037,156</b>
服務成本	(2,135,724)	(2,659,544)	(3,378,100)	(4,756,115)	<b>(6,538,095)</b>
毛利	428,463	580,790	851,278	1,210,721	<b>1,499,061</b>
其他收入及其他收益淨額	22,874	30,988	26,638	34,510	<b>210,477</b>
銷售及營銷開支				(5,171)	<b>(15,187)</b>
行政開支	(240,904)	(307,292)	(415,266)	(568,625)	<b>(769,722)</b>
應佔聯營企業／合營企業業績	(235)	1,237	4,607	16,282	<b>17,745</b>
融資成本	(339)	(399)	(823)	(898)	<b>(4,805)</b>
其他開支	(2,553)	(2,059)	(3,621)	(1,385)	<b>(2,377)</b>
除所得稅開支前溢利	207,306	303,265	462,813	685,434	<b>935,192</b>
所得稅開支	(58,131)	(78,583)	(126,746)	(182,252)	<b>(239,077)</b>
年內溢利	149,175	224,682	336,067	503,182	<b>696,115</b>
以下各方應佔年內溢利：					
— 本公司擁有人	145,536	219,431	328,444	490,511	<b>673,525</b>
— 非控股權益	3,639	5,251	7,623	12,671	<b>22,590</b>
其他全面收入(扣除稅項)					
其後將不會重新分類至損益的項目：					
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產－公平值變動	(200)	3,750	5,508	2,200	<b>(8,000)</b>
年內溢利及全面收入總額	148,975	228,432	341,575	505,382	<b>688,115</b>
下列各方應佔溢利及全面收入總額：					
— 本公司擁有人	145,336	223,181	333,952	492,711	<b>665,525</b>
— 非控股權益	3,639	5,251	7,623	12,671	<b>22,590</b>
每股盈利(以人民幣元／股表示)					
— 每股基本及攤薄盈利	不適用	不適用	0.82	1.21	<b>1.22</b>

# 五年財務概要

## 綜合資產、權益及負債表

於12月31日

	2016年 人民幣千元	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
<b>資產</b>					
非流動資產	102,559	115,208	255,070	267,761	<b>545,529</b>
流動資產	1,472,918	1,996,863	2,297,362	7,303,306	<b>8,898,653</b>
資產總值	1,575,477	2,112,071	2,552,432	7,571,067	<b>9,444,182</b>
<b>權益及負債</b>					
流動負債	1,260,732	1,703,941	1,830,745	2,423,925	<b>3,129,759</b>
非流動負債	3,850	7,823	28,558	24,894	<b>67,644</b>
負債總額	1,264,582	1,711,764	1,859,303	2,448,819	<b>3,197,403</b>
權益總額	310,895	400,307	693,129	5,122,248	<b>6,246,779</b>
權益及負債總額	1,575,477	2,112,071	2,552,432	7,571,067	<b>9,444,182</b>