



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED 世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 873







目錄

2	公司資料
4	四年財務概要
6	主席報告
11	管理層討論與分析
21	董事會報告
31	企業管治報告
44	董事及高級管理層簡介
48	股東資料
49	獨立核數師報告
54	綜合全面收入報表
56	綜合資產負債表
58	綜合權益變動表
60	綜合現金流量表
61	綜合財務報表附註

公司 資料

董事會

執行董事

許世壇(主席)
葉明杰(總裁)
曹士揚
蔡文為

非執行董事

湯沸
孫岩

獨立非執行董事

簡麗娟
顧雲昌
周心怡

審核委員會

簡麗娟(委員會主席)
顧雲昌
周心怡

薪酬委員會

周心怡(委員會主席)
簡麗娟
顧雲昌

提名委員會

顧雲昌(委員會主席)
簡麗娟
周心怡

公司秘書

陳家欣

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室



總部及中國主要營業地點

中國
上海市
濰坊西路55號
上海世茂大廈
26樓
互聯網址：www.shimaofuwu.com

註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

上市地點

香港聯合交易所有限公司
股份代號：873

投資者及傳媒關係

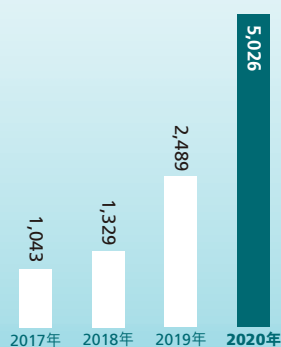
投資者關係部
電郵：ir@shimaowy.com
電話：(86) 21 3861 1216



四年 財務概要

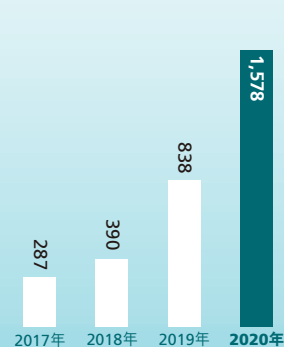
收入

(人民幣百萬元)



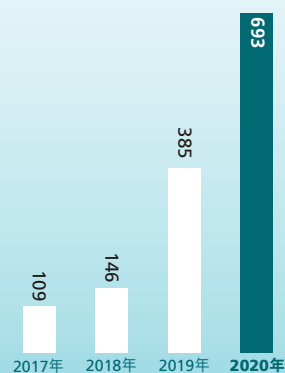
毛利

(人民幣百萬元)



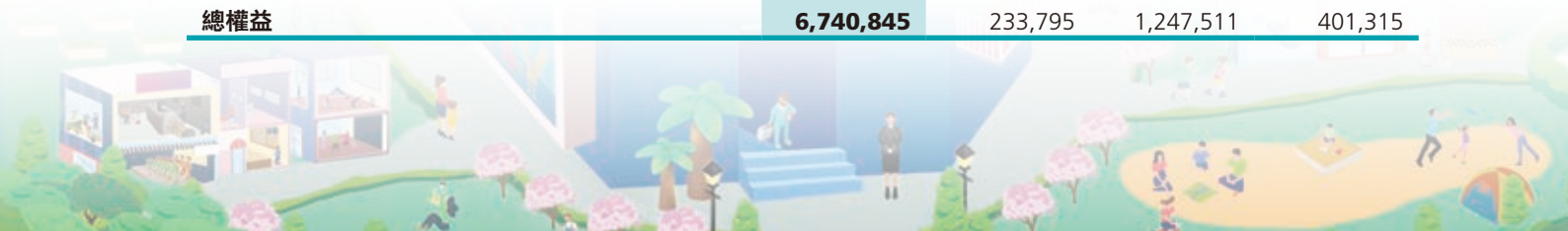
股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



四年財務概要

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5,025,688	2,489,086	1,329,323	1,042,528
銷售及服務成本	(3,447,939)	(1,651,005)	(939,033)	(755,627)
毛利	1,577,749	838,081	390,290	286,901
銷售及營銷開支	(52,444)	(17,823)	(6,416)	(3,189)
行政開支	(562,336)	(303,907)	(192,601)	(125,978)
金融資產減值虧損撥備－淨額	(70,527)	(3,372)	(8,611)	(19,541)
其他收入	40,873	17,478	4,008	2,412
其他(虧損)/收益－淨額	(24,662)	(2,606)	132	97
其他經營開支	(11,601)	(6,694)	(784)	(470)
經營利潤	897,052	521,157	186,018	140,232
融資收入	11,407	37,935	76,070	97,744
融資成本	(14,587)	(51,833)	(66,901)	(92,098)
融資(成本)/收入－淨額	(3,180)	(13,898)	9,169	5,646
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	10,915	(1,208)	—	—
除所得稅前利潤	904,787	506,051	195,187	145,878
所得稅開支	(180,469)	(121,520)	(48,991)	(37,097)
年度利潤	724,318	384,531	146,196	108,781
應佔利潤：				
本公司權益持有人	692,952	384,531	146,196	108,781
非控制性權益	31,366	—	—	—
非流動資產	2,488,113	444,495	56,171	48,188
流動資產	8,416,910	3,130,436	3,138,749	2,073,378
流動負債	4,026,423	3,315,162	1,724,463	1,214,928
流動資產淨值	4,390,487	(184,726)	1,414,286	858,450
資產總值減流動負債	6,878,600	259,769	1,470,457	906,638
非流動負債	137,755	25,974	222,946	505,323
本公司權益持有人應佔權益	6,447,987	233,795	1,247,511	401,315
非控制性權益	292,858	—	—	—
總權益	6,740,845	233,795	1,247,511	401,315



主席報告



致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司（「世茂服務」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2020年12月31日止全年業績報告。

市場和展望

2020年，新冠疫情之下，物業服務企業勇挑重擔，為業主駐守起堅固防線，外守安全，內保生活，成為業主不可或缺的生活助手，為保障社會穩定和安寧做出重要貢獻。

由此2021年，住建部、發改委等十部委聯合發布《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，提出加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多樣化升級。物業服務行業受到政府的重視和社會的矚目，行業發展迎來歷史性的機遇時刻。





相信，物業管理服務企業會通過科技應用，管理改進，運營提升等多種手段，不斷提高行業管理服務水平。持續探索物業服務新模式和新領域，進入到城市服務、養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀等更多領域，在實現自身發展的同時，滿足居民多樣化多層次居住生活需求，協助政府構建現代智慧城市，實現美好生活的願景。

全年業績

2020年，注定不平凡，世茂服務迎難而上戰疫情，勇攀高峰，不斷超越自我，實現收入人民幣5,025.7百萬元，同比上升101.9%。淨利潤實現人民幣724.3百萬元，同比上升88.4%；歸母淨利潤實現人民幣693.0百萬元，同比上升80.2%。在管建築面積實現146.1百萬平方米，同比上升114.4%；合約建築面積實現201.1百萬平方米，同比上升99.4%。



三年有所成

2020年，是世茂服務第一個「三年發展規劃」的收官之年。通過三年建設，世茂服務取得矚目成果。

實現有質量高增長

三年來，世茂服務不斷變革與突破，實現連續有質量的高速增長。營業收入從2018年的人民幣1,329.3百萬元到2020年的人民幣5,025.7百萬元，期間複合增長率94.3%；淨利潤從2018年的人民幣146.2百萬元到2020年的人民幣724.3百萬元，期間複合增長率122.7%。三年時間實現五倍增長，居行業領先地位。

社區增值服務收入從2018年的人民幣94.7百萬元，增長到2020年的人民幣1,600.6百萬元，增長約16倍；佔總收入的比例從7.1%提升到了31.8%；業務結構實現升級，業務能力實現巨大提升。成功培育了「物聯科技」，「世集新生活」等增值服務品牌。



主席報告

管理規模由2018年的在管建築面積45.0百萬平方米，提升到了2020年146.1百萬平方米，期間複合增長率80.3%。合約建築面積增加更加快速，期間複合增長率82.5%，由2018年的60.4百萬平方米，增長到2020年的201.1百萬平方米。

組建起專業高效的團隊，透過打造基礎服務品質和優化服務體系，實現服務品質和業主滿意度的飛躍。第三方滿意度由2018年的81分，提升到2020年的89分，躍居行業龍頭水平。

世茂集團支持

世茂服務背靠母公司世茂集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「世茂集團」），不斷發展壯大。世茂集團是全國前八大綜合地產公司，合約銷售金額過去四年複合增長率43.8%，是發展速度最快的地產公司之一。世茂集團聚焦一線、新一線、二線城市，面向中高端客戶，提供高品質居住產品。母公司的快速發展，為世茂服務帶來大量優質潛在管理面積；中高端的定位，為世茂服務提前鎖定優質用戶及資產，為增值服務發展奠定基礎，創造更大空間。

世茂集團的品牌優勢，為本公司帶來了豐富的資源。在上市前，引入戰略投資人紅杉和騰訊；導入合作資源，成功收購海亮物業管理有限公司（「海亮物業」）、廣州市粵泰物業服務有限公司、北京冠城酒店物業管理有限公司等；提供更豐富的內外部業務承接機會。

擴展規模

第三方市場外拓，從無到有。世茂服務建立起了市拓的能力與管理體系。通過組建專業團隊，完善管理體系，設立領先的激勵機制等，迅速成型機制，實現行業內及跨行業的有效外拓。2020年，第三方物業管理服務拓展取得飛躍性發展，增加合約建築面積23.5百萬平方米，成功覆蓋住宅、學校、醫院、產業園等多種業態。

把握市場機遇，通過收併購有效擴大管理規模，從2019年7月第一單海亮物業開始，世茂服務已成功收購12間物業管理公司，增加合約建築面積約89.6百萬平方米，在學校等細分領域取得龍頭地位，建立起綜合物業管理服務商的能力，為進軍城市服務做好充分鋪墊。

建設能力

• 精益化管理的行業先行者

管理提升效率。通過「內部市場化」、「網絡化管理」和「網絡獨立核算」等管理手段，改變原有的物業管理行業基層管理方式，網絡內相互監督，相互促進，有效提升基層運營效率；設計領先的激勵與考評體系，實現效率與品質的統一。



- **行業一流的一體化整合能力**

能力創造機遇。我們在行業領先的精細化管理能力，為收併購一體化保駕護航。在進行組織架構調整，標準貫徹，管理賦能和運營提升等一系列的一體化整合後，被收併購公司達到近似「世茂標準」。絕大部份被收併購公司的淨利率均獲得提升，平均提升30.3%。世茂服務實現了管理能力的對外輸出和賦能。

- **建設支柱能力**

增值服務持續打造競爭力。我們從「百花齊放」式試點，走向支柱能力建設。由此，世茂服務形成智慧社區解決方案、校園增值服務、車位資產運營服務和新零售，四大亮點業務。在多維度空間下，圍繞用戶、資產和空間開展全生命周期服務。建支柱，育新能，未來局面更開闊。

新三年戰略

秉持「以用戶為先，以品質為核，以數智驅動」的服務理念，世茂服務將推行全新發展戰略，圍繞「中心城市」，「產品優化」，「成本管控」，「精益化管理」，「人才開發」五大核心，將管理與業務發展升維。

美好生活智造者

以「美好生活智造者」為理念，圍繞用戶、資產、城市開展服務，打造基礎物業管理服務，增值服務和智慧城市服務三大業務板塊，形成「1+1+X」業務體系。我們的業務體系聚焦基礎物業服務，通過「內生+外延」做大規模，同時做優品質和效率。另外，圍繞用戶和資產布局高潛力賽道打造專業化能力，驅動增值服務發展。未來，我們將滿足政府對城市服務的需求，同時探索向政府和企業提供更深程度的服務，以布局智慧城市服務這一賽道。

增長新引擎

城市服務，將成為本公司發展增長新引擎。我們目標成為城市市政服務管家，提供環衛綠化、道橋養護、城市照明等一站式管家服務。成為城市資產經營助手，激活社區閒置資源，拓展城市空間增值服務。成為城市發展合作夥伴，參與重大項目招商引資，助力新城新區發展。

五大核心戰略

中心城市戰略，我們將以「武漢、西安、天津、杭州、福州」，五大中心城市為據點，大力開展外拓，成為本公司規模增長的重要引擎。

產品優化戰略，我們將基於用戶需求，不斷優化產品設計。能夠滿足高階的、豐富的客戶需求，提供穩定卓越的品質，在技術、管理和資源上消除壁壘，為用戶帶來超越期望的產品價值和體驗，實現與客戶間雙贏的良好局面。



主席報告

成本管控戰略，我們將通過流程優化、集中採購、一崗多能、平台賦能等供應鏈整合，實現降本增效。

精益管理戰略，我們將從組織、流程、業績評價及改進、企業文化等方面完善管理體系建設。強化重點職能管控，加強重點權限授權；精簡流程，提升效率；優化業績評價原則和考核模式，平衡短期與中長期業績；建立健全各級經營分析體系，形成發現問題、分析問題及解決問題的閉環，實現業績提升。

人才開發戰略，基於業務發展對不同類型人才能力的要求，我們將開展人才培養及選、任體系的建設。動態管理、統一標準，實現人才戰略共識；崗位競聘，實現跨區域流動。在盤點與選拔中，明確任用標準，圍繞「戰略達成，業績提升」有步調的實現人才流動。

世茂服務，第一個「三年發展戰略」已完美收官，取得了規模與質量的雙提升。2021年，世茂服務將開啟新征程，圍繞「用戶」與「資產」提供品質服務，成為智慧城市服務商，實踐第二個「三年發展規劃」。

社會責任

有實力，有擔當。世茂服務時刻關注企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。當疫情來襲，約有12,000世茂服務人自願放棄假期，奮戰在抗疫一線，累計超126萬服務時長，守護全國近320萬業主與用戶安全。我們積極參與國家扶貧工作，榮獲「中國社區扶貧聯盟副主席單位」稱號；參與「藏區青苗牽手計劃」，認購60畝西藏青稞地，為藏區扶貧工作做貢獻。

末期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股11港仙，與各位股東一起分享公司增長的喜悅。

致謝

2020年，世茂服務成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，得到資本市場的認可，成為當時發行規模最大的物業管理公司首次公開發售。本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，致以衷心的感謝和深切的敬意。

2021年，世茂服務將繼續秉承「敢為人先，腳踏實地，行穩致遠」的世茂精神，繼續勇攀高峰，實現更大的突破。

許世壇

主席

香港，2021年3月15日



管理層 討論與分析

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。2020年本集團取得了有質量的高增長，在各項財務指標及在管建築面積都實現快速增長的同時，仍然維持著高質量的物業管理服務。截至2020年12月31日止年度，本集團營業收入達到了人民幣5,025.7百萬元，同比增長101.9%；年度利潤達到了人民幣724.3百萬元，同比增長88.4%。於2020年12月31日，我們的簽約建築面積和在管建築面積分別達到201.1百萬平方米和146.1百萬平方米，相較2019年分別同比增長99.4%和114.4%。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如學校、醫院、政府樓宇等），以及其他專項優質的定製服務。

我們秉承「美好生活智造者」的理念，致力於打造成為圍繞「用戶」和「資產」提供品質服務的城市服務商。我們始終關注著每一位業主與用戶的居住體驗與感受，以自是不變的真心與精益化的服務，提升客戶滿意度。

本集團擁有三條主要的業務線：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

➤ 物業管理服務

- **佔總收入54.0%，佔總毛利46.7%**

年內，本集團物業管理服務收入達到人民幣2,712.4百萬元，較2019年的人民幣1,199.4百萬元增長126.1%，主要原因是來自在管面積的快速增長。

物業管理服務毛利為人民幣736.1百萬元，較2019年的人民幣348.3百萬元增長111.3%，毛利率為27.1%，較2019年的29.0%相比，略降1.9個百分點，繼續保持行業高水平。

- **面積規模持續高速增長**

年內，本集團在管建築面積和合約建築面積均錄得高速增長，為本集團收入實現跨越式增長打下堅實基礎。截至2020年12月31日，本集團在管建築面積為146.1百萬平方米，較2019年12月31日的68.2百萬平方米增長114.4%，或淨增加77.9百萬平方米。在管項目達到535個，覆蓋了全國28個省、直轄市和自治區、以及104個城市。

截至2020年12月31日，本集團合約建築面積為201.1百萬平方米，較2019年12月31日的100.9百萬平方米增長99.4%，或淨增加100.2百萬平方米。



管理層討論與分析

下表列載截至所示日期的本集團在管建築面積與簽約建築面積，分別於2020年12月31日及2019年12月31日按物業開發商類型劃分：

於12月31日	2020年	佔比	2019年	佔比
在管建築面積(百萬平方米)	146.1	100.0%	68.2	100.0%
其中：				
來自世茂集團	51.5	35.2%	46.9	68.8%
來自獨立第三方開發商	94.6	64.8%	21.3	31.2%
合約建築面積(百萬平方米)	201.1	100.0%	100.9	100.0%
其中：				
來自世茂集團	71.0	35.3%	64.5	64.0%
來自獨立第三方開發商	130.1	64.7%	36.4	36.0%

• **多業態的物管組合**

本集團管理住宅及非住宅物業等多種業態。非住宅業態主要涵蓋學校、政府樓宇、綜合體、醫院及工業園區等。2020年，我們抓住非住宅物業管理的市場機遇，收購了浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙大新宇」)，該集團於2016年按綜合實力計獲中國教育後勤協會評為「中國校園物業服務百強企業」的第三位，該收購使本集團在校園物業這一非住宅物業細分領域中進一步提升了市場份額。

截至2020年12月31日，我們的非住宅物業在管建築面積達59.2百萬平方米，佔本集團在管建築面積的40.5%，非住宅物業在管建築面積佔比相比2019年提升了36.3個百分點。

下表列載截至所示日期的本集團在管建築面積與簽約建築面積，分別截至2020年12月31日及2019年12月31日按物業業態類型劃分：

於12月31日

	2020年 在管 建築面積 (千平方米)	佔比	2019年 在管 建築面積 (千平方米)	佔比
住宅物業	86,939	59.5%	65,332	95.8%
非住宅物業	59,183	40.5%	2,835	4.2%
合計	146,122	100.0%	68,167	100.0%



管理層討論與分析

- **完善的獨立第三方項目與收併購項目管理體系**

2020年，本集團大力發展第三方市場拓展，獲取新增合約建築面積23.5百萬平方米，相較與2019年的1.8百萬平方米，增長顯著。第三方市場外拓項目品質較高，平均物業費可達人民幣2.1元／平方米／月；儲備建築面積佔比相對較高。本集團在發展第三方外拓的第二年，就取得飛躍性增長，未來對對市拓發展充滿信心，預計2021年，將獲取更多第三方市拓面積。與此同時，本集團把握市場機遇，通過收併購新增合約建築面積71.0百萬平方米。

截至2020年12月31日，本集團一共收購12間物業管理公司。收購之初，12間公司的基礎物業管理服務毛利率水平均低於世茂內生項目，經過有效的「一體化整合」，貫徹世茂標準，提升前線運營效率，所有被收購公司的基礎物業管理服務毛利率，均獲得提升。

- **精益化運營管理的行業先行者**

本集團已建立一個具有一系列政策、機制、標準及工具全周期多層面及多維度管理系統，我們認為該系統有助我們實現標準化、目標化、有效及強勁的管理及營運能力。通過推行「內部市場化」，「網格化管理」和「網格獨立核算」，本集團建立起了行之有效的精益化管理體系，能夠對物業管理服務進行標準化和模塊化的拆解。我們就各網格單元編製單獨的每月財務報告及營運分析報告，將各網格單元的經營及財務業績可視化，據此，各網格單元會編製其差異分析並更新下個月的預算及業績目標。有關機制旨在激勵僱員，以就業務營運承擔更多責任，而非被動跟進指示。同時，我們密切監察各網格單元的表現，將有關表現與其財務及營運表現的指定業績目標及客戶滿意度水平進行比較。另外，我們的人員亦能監察其本身表現，並與其他網格單元比較，有助推動網格單元的良性競爭。

我們的管理機制及管理工具已有效優化我們的營運效率。對新收購公司應用該等政策、機制及工具亦有助於加強我們的能力，將其整合至本集團並提高其營運效率及毛利率。

➤ **社區增值服務**

- **佔總收入31.8%，佔總毛利40.7%**

年內，收入達到人民幣1,600.6百萬元，較2019年的人民幣648.6百萬元，增長146.8%，實現高速增長。

社區增值服務主要圍繞用戶和資產布局高潛力賽道，打造專業化能力。2020年，本集團在管建築面積錄得快速增長，淨增77.9百萬平方米，為社區增值服務帶來了巨大的發展基礎。

年內，本集團成功收購浙大新宇集團公司，正式進軍高校物業，新增學校類增值服務（餐飲服務，住宿服務和商貿服務等），大大拓寬了增值服務賽道。「物聯科技」和車位資產運營等服務，發展日漸成熟，開始貢獻較多收入。2020年8月，「世集」新生活品牌正式發佈，本集團布局新零售業務，打造線下綜合文化生活體驗中心，線下線上聯動，推進新零售業務。



管理層討論與分析

下表列載分別截至2020及2019年12月31日止年度的社區增值服務收入明細：

	2020年		2019年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
社區資產管理服務	217.8	13.6%	111.1	17.2%
智慧社區解決方案	451.3	28.2%	51.5	7.9%
車位資產運營服務	454.1	28.4%	409.3	63.1%
美居服務	147.6	9.2%	74.2	11.4%
新零售服務	99.1	6.2%	2.5	0.4%
校園增值服務	230.7	14.4%	不適用	不適用
社區增值服務小計	1,600.6	100.0%	648.6	100.0%

- 社區資產管理服務，收入為人民幣217.8百萬元，與去年相比上升96.2%。考慮到季節性因素影響，在管面積在下半年新增較多，實際收入增長比率遠高於面積增長比率。本集團積極發掘社區內可利用的場地資源，新拓展停車棚廣告展示等服務。同時，不斷提升已開展業務的綜合運營能力，以降低綜合成本。
- 智慧社區解決方案，收入為人民幣451.3百萬元，與去年相比上升775.6%。2020年，世茂服務依托物聯科技公司：(1)在現有在管項目中發掘業務機會之外，還積極向外拓展，提供整體智慧解決方案，包括：方案設計；設施設備安裝、調試和維護；應用系統、軟件安裝和維護等，成功拓展上海復旦大學科技園項目、衣戀智慧工廠等項目；(2)拓展外部銷售渠道，與重要客戶建立戰略合作關係，涵蓋運營商、互聯網巨頭。成功加入中國移動，騰訊雲，中鐵建等供應商庫，有效拓寬收入來源；及(3)與商湯、雲知聲等獨角獸集團建立戰略合作，成為其綜合解決方案的一部分，擴大收入來源，提升利潤率水平。
- 車位資產運營服務，收入為人民幣454.1百萬元，與去年相比上升10.9%。2020年，車位資產運營服務內容全面升級，形成車位銷售，車位管理，車位租賃，車位改造，車輛養護等鏈條式服務，為業主提供有關車位的全方位服務。周期性的銷售收入佔比大幅下降，持續性的服務收入佔比上升，業務結構更加合理。
- 美居服務，涵蓋一系列家裝服務及向第三方家居服務供應商提供營銷及推廣服務。收入為人民幣147.6百萬元，與去年相比增長98.9%。2020年，本集團與紅星美凱龍合作，設立「世茂美凱龍」平台，結合雙方優勢，發展美居業務，不畏疫情困難，通過提升產品、拓寬銷售渠道，增加合作等方式，快速發展業務。



管理層討論與分析

- 新零售服務，涵蓋線上及線下社區商品零售服務。年內收入為人民幣99.1百萬元。2020年，本集團成功布局新零售業務，依托「世集」品牌，積極開展線下線上聯動服務。在上海世茂濱江和南京世茂濱江項目，開設線下旗艦店，引入社區圖書館，美容水療，鄰里廚房，健身中心等多種業態，為業主創造社區文化交流空間。依托「茂家」移動應用程式，社區微信群等多種方式，拓展線上產品銷售業務，取得良好開局。截至2020年12月31日，「茂家」移動應用程式總註冊用戶數量為770,170人，相較於2019的18,000人，上升41.2倍；其中活躍用戶數量達350,189人，相較於2019年的10,000人，上升34倍。
- 校園增值服務，年內收入為人民幣230.7百萬元。依托浙大新宇集團公司，圍繞校園生活開展多種增值服務，包括：餐飲服務，住宿服務，商貿服務等，在行業中享有龍頭地位。餐飲業務全國每天服務超過一百萬人，是「中國團餐百強企業」和「中國高校團餐十大品牌」。同時積極向外拓展，行業內，開發初中，高中等學校客戶；行業外，開發廣電中心，產業園等客戶，拓寬物業業態，擴大收入基礎。

➤ 非業主增值服務

• 佔總收入14.2%，佔總毛利12.6%

年內，收入達到人民幣712.7百萬元，較2019年的人民幣641.1百萬元，增長11.2%；佔總收入的比例從2019年的25.8%，下降到2020年的14.2%，收入結構更加優化。

年內，本集團在繼續承接世茂集團開發項目的案場服務的基礎上，積極對外拓展。通過打造區域標杆，做城市裏最好的案場，來提升行業知名度，吸引客戶關注。打造「M+Service」高端服務團隊，確立行業地位。不斷擴大客戶基礎，拓寬市場，成功外拓鹽城市迎新馬拉松活動，華孚河西汽車銷售展廳，南航貴賓廳等多個跨行業的項目。年內，對外拓展業務錄得收入人民幣83.0百萬元，相較於2019年的人民幣7.54百萬元，提升了1,001.2%。

此外，還成功實現對外管理輸出，新簽青島德州和濟南西悅城項目，提供顧問諮詢服務。服務品質高，戰略戰術優，運營管控強，是非業主增值服務實現成功外拓的前提，在擴大收入來源的同時，也不斷提升了自身的行業話語權。



管理層討論與分析

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣5,025.7百萬元，與2019年的人民幣2,489.1百萬元相比，同比增長101.9%。本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。年內：(i)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣2,712.4百萬元，佔整體收入的54.0%，相較於2019年的人民幣1,199.4百萬元，同比增長126.1%；(ii)社區增值服務收入達人民幣1,600.6百萬元，佔整體收入的31.8%，相較於2019年的人民幣648.6百萬元，同比增長146.8%；(iii)非業主增值服務收入達人民幣712.7百萬元，佔整體收入的14.2%，相較於2019年的人民幣641.1百萬元，同比增長11.2%。

銷售成本

本集團銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、停車位銷售成本、智慧社區解決方案成本及其他。年內，銷售成本為人民幣3,447.9百萬元，較2019年的人民幣1,651.0百萬元同比增長108.8%。銷售成本的增加主要由於本集團在管建築面積和業務規模的不斷擴大伴隨而來的人員及各項成本的增加。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,577.7百萬元，較2019年的人民幣838.1百萬元同比增長88.3%。毛利率為31.4%，較2019年的33.7%相比略降了2.3個百分點。三個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務27.1%、社區增值服務40.1%及非業主增值服務28.1%。該等板塊的毛利率於2019年全年分別為29.0%、47.5%和28.3%。

物業管理服務毛利率為27.1%，比2019年全年29.0%略有下降。主要原因是由於集團在2020年積極進行市場拓展，並於年內成功收購9間物業管理公司。對於新收購公司和新承接的項目在收購之初，毛利率水平普遍較世茂內生項目低，在前期需要投入更多資源進行一體化整合。同時，整合也需要一定時間，從而導致年內毛利率的下降。

社區增值服務的毛利率為40.1%，比2019年全年的47.5%略有下降。原因是本集團在2020年引入了校園增值業務及拓展了新零售業務，毛利率水平相對較低。

非業主增值服務毛利率為28.1%，2019年全年的28.3%相比，基本持平。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣52.4百萬元，較2019年全年人民幣17.8百萬元，同比增長194.2%。年內營銷費用佔收入的比例為1.0%，較2019年的0.7%增長0.3個百分點，增長主要原因是本集團多項社區增值業務（如智慧解決方案、新零售、美居業務）的拓展、市場拓展員工成本以及營銷推廣費用的增加。



管理層討論與分析

行政開支

行政開支為人民幣562.3百萬元，其中上市費用為人民幣33.6百萬元，剔除上市費用後的行政開支為人民幣528.7百萬元。2020年行政開支較2019年全年人民幣303.9百萬元，同比增長85.0%，年內行政開支佔收入的比例為11.2%，較2019年的12.2%下降1.0個百分點。主要原因為本集團針對收購公司執行區域集約化管理，產生管理協同效應；及本集團進一步精簡了管理結構，提升管理效率，有效降低了管理費用。

經營利潤

經營利潤為人民幣897.1百萬元，較2019年全年人民幣521.2百萬元增長72.1%。經營利潤率為17.8%，較2019年全年的20.9%下降3.1個百分點。

融資成本淨額

年內，融資成本淨額為人民幣3.2百萬元，較2019年全年人民幣13.9百萬元降低了77.1%，主要由於銀行存款利息收入的增加，及償還資產擔保證券而導致的利息支出減少的共同影響。

除所得稅開支前利潤

年內，稅前利潤達到人民幣904.8百萬元，較2019年全年的人民幣506.1百萬元增加人民幣398.7百萬元，同比增長78.8%。主要是由於本集團在管項目及在管面積的快速增長及社區增值服務取得較快發展。

所得稅

年內，所得稅為人民幣180.5百萬元，對比2019年全年的人民幣121.5百萬元，同比增長48.5%。有效稅率為19.9%，與2019年的24.0%相比下降4.1個百分點，主要原因是享受稅收優惠政策所致。

本集團的下屬物聯科技公司，享受「二免三減半」稅收優惠政策，2020年度為享受優惠政策第一年；海亮物業總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2020年1月1日至2020年12月31日止12個月內，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度利潤

年度利潤為人民幣724.3百萬元，較2019年全年的人民幣384.5百萬元增長88.4%。年內，本集團權益股東應佔溢利為人民幣693.0百萬元，較2019年的人民幣384.5百萬元增長80.2%。

年內淨利率為14.4%，較2019年全年的15.4%，同比下降1.0個百分點。



管理層討論與分析

投資物業、物業、機器及設備

於2020年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣226.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣117.0百萬元，同比增長93.2%。主要原因是由於年內收併購浙大新宇及成都信誼而增加了學生公寓，在建辦公用房等物業金額約為人民幣105.6百萬、增加設備設施金額約為人民幣19.8百萬元、增加辦公設備和車輛約為人民幣21.9百萬元，和年內新增的租賃物業裝修開支為人民幣37.0百萬元。另外，年內由於業務重組而處置了投資物業金額為人民幣103.0百萬元。

無形資產

截至2020年12月31日，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣1,873.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣283.3百萬元增加561.2%。本集團無形資產主要包括(i)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,213.8百萬元；(ii)收併購公司確認的客戶關係產生人民幣593.6百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣65.9百萬元；及(iv)部分被客戶關係及軟件攤銷所抵銷。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

截至2020年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,213.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣176.3百萬元增長588.5%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

截至2020年12月31日，管理層未發現有重大商譽減值風險。

應收貿易賬款及其他應收賬款

於2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款達人民幣2,232.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,953.2百萬元同比增加14.3%。其中，應收貿易賬款達人民幣1,863.2百萬元，較2019年全年的人民幣747.3百萬元增加149.3%。主要是因為本集團擴大業務規模，及新增業務內容所致。

應付貿易賬款及其他應付賬款

於2020年12月31日，應付貿易賬款及其他應付賬款達人民幣2,987.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,913.1百萬元同比增加56.1%，主要是由於業務規模增長和新增業務而帶來的採購規模的擴大。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2020年12月31日流動資產為人民幣8,416.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣3,130.4百萬元增加168.9%。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,830.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣849.6百萬元，同比增長586.2%，增長主要來自於首次公開發售所得款項金額為人民幣5,125.9百萬元。年內，經營活動所得現金淨額保持穩定的上升趨勢，達人民幣964.1百萬元，較2019年的經營活動所得現金淨額人民幣537.1百萬元增加了人民幣427.0百萬元。

本集團於2020年12月31日的流動資產淨值為人民幣4,390.5百萬元，年內流動比率為2.1。較於2019年12月31日的淨流動負債金額人民幣184.7百萬元，處於非常穩健的水平。

本集團於2020年12月31日的借貸金額為人民幣30.0百萬元，均為收併購公司轉入的銀行借貸。



上市所得款項

本公司於2020年10月30日成功在聯交所主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，首次公開發售募集所得款項總額約為5,917.4百萬港元（等同人民幣5,125.9百萬元）。截至2020年12月31日，已被使用款項為579.4百萬港元（等同人民幣486.7百萬元），已使用款項用途均為收購以繼續擴大業務規模；未被使用款項為5,338.0百萬港元（等同人民幣4,639.2百萬元）。該等款項將按照本公司於2020年10月20日之招股章程所載之用途分配使用：

- 約65%用於通過多種渠道繼續擴大業務規模
- 約15%用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類
- 約5%用於改善信息技術系統及智慧技術
- 約5%用於吸納及培養人才
- 約10%用作營運資金及其他一般企業用途。

重大收購

年內，本集團把握市場機會，在現有管理半徑內，篩選細分領域和區域內的龍頭，成功收購9間公司。有效提升了單區域內的項目管理密度。例如：將杭州單城市的管理項目數量由之前的9個，提升到了107個；將西安單城市的在管項目數量由之前的3個，提升到了56個；大大提升了單城市的市場話語權。同時，通過收併購，有效開拓細分市場。本集團在2020年8月，成功收購高校物業龍頭品牌，浙大新宇。借助浙大新宇平台，本集團成功進入校園物業細分市場。強強聯合，通過整合雙方資源與能力，擴大業務範圍（拓展福建和上海市場），進入相似細分領域，如產業園、公建場館等。

下表列載了本集團於2020年內收購公司的收購股權比例和交易對價：

時間	公司名稱	收購股權比例 (%)	交易對價 (人民幣百萬元)
2020年1月	廣州市粵泰物業服務有限公司	100	110.0
2020年3月	福晟生活服務集團有限公司	51	0
2020年6月	成都信誼物業有限公司	67	74.4
2020年7月	北京冠城酒店物業有限公司	100	127.5
2020年8月	浙江浙大新宇物業集團有限公司	51	614.7
2020年11月	天津和興物業管理有限公司	70	95.8
2020年11月	康橋物業有限公司	80	292.0
2020年11月	杭州近湖物業管理有限公司	100	61.7
2020年11月	西安方瑞物業管理有限公司	70	139.8



管理層討論與分析

未來展望

本集團進行收購時重點考慮目標公司與集團之間的契合度。目標公司需要在本集團現有管理半徑之內，是區域或細分行業的龍頭公司，不觸及安全等紅線問題，能夠接受本集團的一體化整合要求。同時關注目標公司客戶群體屬於當地的中高收入人群，以便於後期開展社區增值服務。

本集團會更加關注能力的拓展與培養。收併購能夠有效提升本集團在特定區域裏的項目管理密度，為實現提升項目內的服務濃度，區域綜合成本管控，供應鏈能力輸出，打下堅實基礎。

同時，本集團借助收併購增加賽道。例如，通過收購浙大新宇公司，成功進入校園物業領域，進而憑藉浙大新宇在細分領域中的龍頭優勢，擴展其他相似賽道業務，如產業園、公建等項目。

本集團相信，通過收購及有效的一體化整合，能夠快速有效擴大我們的業務規模，提升行業話語權，構建核心業務能力，為未來發展提供更大助力。本集團不會一味追求單一的規模擴張，更加注重有質量的能力建設，通過收併購建立起綜合能力，進而減少收併購的比例，最終實現自我有效增長。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限。但由於年內在聯交所上市發行成功，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

僱員及薪酬政策

年內，本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃。向員工發放的酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定。根據僱員表現支付酌情花紅，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2020年12月31日，本集團有24,334名員工，較2019年12月31日人數增長210.2%；總員工成本人民幣1,664.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣1,013.2百萬元增長64.2%，年內收入和在管面積的增長率分別為101.9%和114.4%。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。



董事會 報告

世茂服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2020年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註14。

業績及股息

本集團於截至2020年12月31日止年度之業績載列於本年報第54頁至124頁。

本公司董事會(「董事會」)建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股普通股11港仙(2019年：無)。建議之末期股息倘於2021年5月26日(星期三)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得通過，將於2021年7月9日(星期五)派發予於2021年6月3日(星期四)名列在本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2021年5月20日(星期四)至2021年5月26日(星期三)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年5月18日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分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；及
- (ii) 於2021年6月2日(星期三)及2021年6月3日(星期四)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議末期股息的資格。為確保合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月1日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上述分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。



董事會報告

業務回顧

有關本集團於截至2020年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第6頁至10頁之主席報告及第11頁至20頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第4頁至5頁之四年財務概要。上述討論構成董事會報告一部分。

本集團以保護環境作為企業責任，認同環境的可持續發展對本集團日常業務可持續運營的重要性。作為中國物業管理服務提供商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，並致力採取各種措施以降低對環境產生的不利影響。

本集團深信其僱員、客戶及業務夥伴是其可持續發展的關鍵。本集團一向致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務，並不斷加強與業務夥伴的合作。此外，本集團認為僱員的專長、經驗及專業發展有助其增長。本集團向僱員提供系統性的廣泛培訓計劃以提升並增進其技術和服務方面的技能，並向其提供行業質量標準和工作場所安全標準的相關知識。

按上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引，一份獨立的環境、社會及管治報告將會適時分別於本公司之網站及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)刊發。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註26和39。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

銀行及其他借貸

本公司及本集團於2020年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註28。



捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻約為人民幣766,529.43元。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備詳情載列於綜合財務報表附註18。

股本

本公司於截至2020年12月31日止年度內股本變動詳情載列於綜合財務報表附註25。

財務摘要

本集團於過去四個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第5頁。

優先購買權

根據本公司之經修訂及重列之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

許世壇先生(主席)(於2020年6月1日獲委任)

葉明杰先生(總裁)*

曹士揚先生(於2020年6月1日獲委任)

蔡文為先生(於2020年9月18日獲委任)

非執行董事

湯沸女士(於2020年6月1日獲委任)

孫岩先生(於2020年6月1日獲委任)

獨立非執行董事

簡麗娟女士(於2020年10月13日獲委任)

顧雲昌先生(於2020年10月13日獲委任)

周心怡女士(於2020年10月13日獲委任)

* 葉明杰先生分別於2020年4月30日獲委任為本公司總裁及於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事。

根據組織章程細則第109條，三位董事許世壇先生、曹士揚先生及孫岩先生將於應屆股東週年大會輪值退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。



董事會報告

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事交易、安排及合約權益

除本年報所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

股票掛鈎協議

於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

證券權益披露

董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	42,000 (附註1)	0.002%

附註：

- 該等披露的權益包括由曹士揚先生持有20,000股股份，以及其配偶徐貴林女士持有22,000股股份。根據證券及期貨條例，曹士揚先生被視為於其配偶持有的股份擁有權益。



董事會報告

相聯法團股份或相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有的普通股 或相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	世茂集團控股有限公司 (「世茂集團控股」)	實益擁有人	3,481,852 (附註1)	0.098%
葉明杰	世茂集團控股	實益擁有人	265,086 (附註2)	0.007%
曹士揚	世茂集團控股	實益擁有人	93,202 (附註3)	0.003%
湯沸	世茂集團控股	實益擁有人	1,189,372 (附註4)	0.034%
孫岩	世茂集團控股	實益擁有人	89,473 (附註5)	0.003%

附註：

1. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的255,214股被視為擁有的權益。
2. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的144,686股被視為擁有的權益。
3. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的26,514股被視為擁有的權益。
4. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的254,954股被視為擁有的權益。
5. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的88,807股被視為擁有的權益。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。



董事會報告

主要股東權益

於2020年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
好倉			
Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)	附註1	1,557,352,000	65.879%
世茂集團控股	附註1	1,557,352,000	65.879%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,557,352,000	65.879%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註3	1,589,286,159	67.229%
許榮茂先生	附註4	1,600,142,501	67.689%

附註：

- 該等披露的權益由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約55.06%權益。
- 該等披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。
- 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；及(ii) 1,557,352,000股股份由Gemfair控制的公司持有。
- 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；及(iii) 1,557,352,000股股份由Gemfair控制的公司持有。根據證券及期貨條例，許榮茂先生被視為擁有該等權益。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。



不競爭契約

於2020年10月16日，世茂集團控股（為本公司之控股股東之一）及許榮茂先生（為本公司之最終控股股東）簽訂以本公司（為本公司本身及本公司各附屬公司）為受益人的不競爭契約（「不競爭契約」）。

世茂集團控股及許榮茂先生（「承諾控股股東」）各自已於不競爭契約中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接進行或參與與本集團的業務（即為住宅及其他物業（包括但不限於政府及公共設施）於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務（統稱「受限制業務」）直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團的業務除外），或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務的私人公司持有不足30%權益，且無權控制該公司董事會，則作別論。

上述限制並不適用於以下各項：(i)上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）為世茂集團控股之非全資附屬公司）及其附屬公司（統稱「上海世茂集團」）根據世茂集團控股、上海世茂及許榮茂先生所簽訂之不競爭協議（「2007年不競爭協議」）獲准從事的任何業務；(ii)當本集團從事並非受限制業務的新業務且該項新業務開始之時，任何承諾控股股東已進行或參與相關業務，或於當中擁有權益；(iii)於本公司日期為2020年10月20日之招股書（「招股書」）內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)投資於廣州利合」所述的廣州利合物業管理有限公司的投資；及(iv)於招股書內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)上海世茂集團有限住宅物業的物業管理」所述的有限住宅物業的管理及「(c)管理一項住宅項目」所述的住宅項目的管理。各承諾控股股東已承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會在到期後重續與有限住宅物業有關的管理合約。

倘承諾控股股東不再直接或間接持有50%或以上的附有投票權的本公司股份，或倘本公司股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。有關上述不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於本公司招股書「與控股股東的關係」一節內。

各承諾控股股東已確認自2020年10月30日（「上市日期」）起至2020年12月31日止期間，彼等／其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約及2007年不競爭協議。

根據承諾控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，獨立非執行董事已審閱不競爭契約及2007年不競爭協議於報告期內之履行情況，並確認承諾控股股東一直遵守不競爭契約及不察覺任何不遵守2007年不競爭協議的情況。



董事會報告

董事所擁有競爭業務之權益

除上述所披露外，根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露自上市日期起至2020年12月31日止期間概無董事或其聯繫人被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

董事將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則規定，本公司董事、秘書及其他高級人員於其執行職務時可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、賠償及開支，有權獲得由本公司之資產中提供彌償。此外，本公司已就董事面對有關法律訴訟安排適當的董事及高級人員責任保險。

購買、出售或贖回上市證券

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

關連人士交易

本集團於截至2020年12月31日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則第14A章之相關適用規定，並載於綜合財務報表附註36。

持續性關連交易

本公司於截至2020年12月31日止年度內簽訂以下持續關連交易：

商標許可協議

於2020年10月16日，本公司、世茂集團控股與輝保投資有限公司（「輝保投資」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，輝保投資同意及世茂集團控股同意促使輝保投資不可撤銷且無條件地授予本公司或本集團其他成員公司不可轉讓及非獨家許可，以免專利權費形式自商標許可協議日期開始於中國永久使用若干商標。

輝保投資（作為許可商標的註冊所有人）為世茂集團控股（為本公司之控股股東之一）的間接全資附屬公司，因此，輝保投資及世茂集團控股各自就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易自上市日期起將構成本公司的持續關連交易。

由於本集團以免專利權費形式獲授許可商標使用權，因此，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告

總推廣服務協議

於2020年10月16日，本公司與世茂集團控股訂立總推廣服務協議（「總推廣服務協議」），據此，世茂集團控股及其附屬公司（統稱「世茂集團」）同意就家裝業務向本集團提供推廣服務，包括於案場及樣板房提供營銷及推廣服務（「推廣服務」）。總推廣服務協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。截至2022年12月31日止三個年度就總推廣服務協議項下的交易之年度建議上限，分別為人民幣36.0百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣108.3百萬元。

世茂集團控股為本公司之控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總推廣服務協議項下的交易自上市日期起將構成本公司的持續關連交易。

截至2020年12月31日止，本集團就推廣服務應付的服務費為人民幣0.2百萬元，並無超過年度上限人民幣36.0百萬元。

總物業管理及相關服務協議

於2020年10月16日，本公司與世茂集團控股訂立總物業管理及相關服務協議（「總物業管理及相關服務協議」），據此，本集團同意於交付前階段向世茂集團及其聯營公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)世茂集團及其聯營公司所擁有或使用物業的物業管理服務；(ii)交付前清潔、園藝及保安服務；(iii)智慧社區解決方案；(iv)於住宅物業及其他物業保修期間的維修保養服務；(v)樣板房及物業案場管理服務；及(vi)前期規劃及設計諮詢服務（「物業管理及相關服務」）。總物業管理及相關服務協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。截至2022年12月31日止三個年度就總物業管理及相關服務協議項下的交易之年度建議上限，分別為人民幣983.0百萬元、人民幣1,237.0百萬元及人民幣1,510.0百萬元。

世茂集團控股為本公司之控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總物業管理及相關服務協議項下的交易自上市日期起將構成本公司的持續關連交易。

截至2020年12月31日止，物業管理及相關服務應付本集團的服務費為人民幣904.5百萬元，並無超過年度上限人民幣983.0百萬元。

總車位經紀服務協議

於2020年10月16日，本公司與世茂集團控股訂立總車位經紀服務協議（「總車位經紀服務協議」），據此，本集團同意提供車位經紀服務，包括但不限於向世茂集團及其聯營公司所開發停車位提供營銷及銷售服務（「車位經紀服務」）。總車位經紀服務協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。截至2022年12月31日止三個年度就總車位經紀服務協議項下的交易之年度建議上限，分別為人民幣210.0百萬元、人民幣395.0百萬元及人民幣592.0百萬元。

世茂集團控股為本公司之控股股東之一，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，總車位經紀服務協議項下的交易自上市日期起將構成本公司的持續關連交易。

截至2020年12月31日止，本集團就車位經紀服務應收的服務費為人民幣89.5百萬元，並無超過年度上限人民幣210.0百萬元。



董事會報告

有關商標許可協議、總推廣服務協議、總物業管理及相關服務協議以及總車位經紀服務協議之進一步詳情已載列於招股書中「關連交易」一節內。

根據上市規則第14A.55條，本公司的所有獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認上述持續關連交易已：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據有關每項持續關連交易協議的條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益簽訂。

按上市規則第14A.56條，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已向董事會提呈函件，確認並無發現任何引起彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 並非在所有重大方面均符合本集團的定價政策；
- (iii) 並非在所有重大方面根據交易的有關協議訂立；及
- (iv) 已超過年度上限。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於自上市日期起至本報告日期止期間，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報的企業管治報告第31至43頁。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，任期將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

許世壇

主席

香港，2021年3月15日



企業管治 報告

A. 企業管治常規

世茂服務控股有限公司(「本公司」)致力維持高水平的商業道德標準及企業管治。董事堅信高企業管治水平為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)保障股東利益、提升企業價值、制定業務戰略及政策，以及加強透明度和問責性的關鍵。

自2020年10月30日(「上市日期」)起至本年報日期止期間內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「管治守則」)的所有適用守則條文。

B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。於公布本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等自上市日期起至2020年12月31日止期間內已遵守標準守則內列載的所須標準。

C. 董事

C.1 董事會

於本報告日期，本公司董事會(「董事會」)共有九名董事，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會自上市日期起至本年報日期內舉行一次會議，出席董事均親身或透過電子通訊方式出席董事會會議。未來，董事會會議將每年舉行至少四次例會(約每季一次)，並於有需要時舉行會議。董事出席記錄詳情見載於第35頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜將以傳閱書面決議方式處理。

董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

C.2 主席及總裁

為確保權責平衡及維持平衡的判斷觀點，主席及行政總裁兩者的角色分明並有明確的職責分工。許世壇先生為本公司主席具有領導地位，負責本集團的整體策略規劃及業務管理。葉明杰先生為本公司之總裁，負責本集團的整體策略規劃及營運。

其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。



企業管治報告

C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2020年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

執行董事

許世壇先生(主席)

葉明杰先生(總裁)

曹士揚先生

蔡文為先生

非執行董事

湯沸女士

孫岩先生

獨立非執行董事

簡麗娟女士

顧雲昌先生

周心怡女士

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

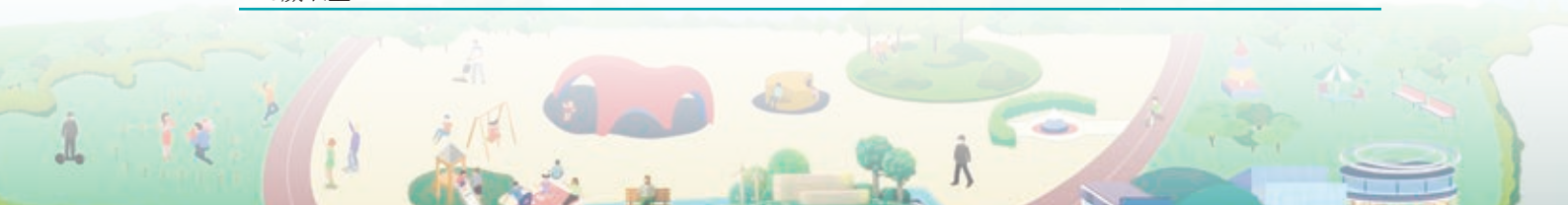
董事會現時由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會總人數三分之一。彼等提供獨立意見和判斷，對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員只包括獨立非執行董事。

董事會認為所有三名獨立非執行董事均具備獨立的身份及判斷，且符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

董事會的成員組合均衡，而董事會的多元化性則以下圖顯示。

董事數目	
職稱	
執行董事	4
非執行董事	2
獨立非執行董事	3
性別	
男性	6
女性	3
年齡	
31-40歲	1
41-50歲	5
51-60歲	1
61-70歲	1
70歲以上	1



	董事技能、專業知識及經驗				
	行政領導及 戰略／於其他 上市公司擔任 董事的經驗	物業管理	中國內地 市場的經驗	會計專業／ 財務管理 專業知識	監管及合規
執行董事					
許世壇先生(主席)	✓	✓	✓		
葉明杰先生(總裁)	✓	✓	✓		
曹士揚先生	✓	✓	✓		
蔡文為先生	✓	✓	✓	✓	
非執行董事					
湯沸女士	✓	✓	✓	✓	
孫岩先生	✓	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事					
簡麗娟女士	✓		✓	✓	✓
顧雲昌先生	✓	✓	✓		
周心怡女士	✓	✓	✓		
比例(佔全體董事的概約百分比)	100%	89%	100%	44%	22%

C.4 委任、重選和罷免

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約或委聘函，自上市日期起計為期三年。然而，彼等須根據本公司經修訂及重列組織章程細則(「細則」)於股東週年大會輪席告退後獲本公司重新委任。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。細則亦有規定，由董事會委任以填補臨時空缺的任何董事任期僅直至其獲委任後本公司首屆股東大會，並須在該大會上重選連任。由董事會委任以加入現屆董事會的任何董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會，並有資格重選連任。

C.5 提名委員會

本公司已於2020年10月13日成立提名委員會(「提名委員會」)，由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括顧雲昌先生(提名委員會主席)、簡麗娟女士及周心怡女士。

提名委員會自上市日期起至本年報日期內舉行一次會議，提名委員會成員的出席記錄詳情見載於第35頁的列表。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。



企業管治報告

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。

董事會已採納提名政策（「提名政策」），當中載列甄選準則、過程及程序以評估及物色候選人擔任本公司董事。根據提名政策，在評估及甄選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列準則：

- (a) 個性及品格；
- (b) 資格，包括與本集團企業策略、業務和營運相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- (c) 候選人投入充足的時間且有效地履行其職責的承諾。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- (d) 候選人的獨立性；
- (e) 董事會成員多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及
- (f) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

委任新董事、重新委任董事及股東提名的提名程序及過程已採納及納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。自上市日期起至本年報日期的期間內沒有候選人獲挑選及提名擔任董事職務。

本公司認為董事會具備適當技巧、知識、經驗及多樣觀點所帶來裨益，為支持本公司實現戰略目標及本公司業務可持續發展。董事會為本公司採納董事會成員多元化政策（「董事會多元化政策」），旨在制定董事會為達致成員多元化而採取的方針，提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專長、獨立性、知識及服務年期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻。提名委員會將不時檢討及監察董事會成員多元化政策的實施，並將不時在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。



企業管治報告

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書存置之記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許世壇先生	✓
葉明杰先生	✓
曹士揚先生	✓
蔡文為先生	✓
湯沸女士	✓
孫岩先生	✓
簡麗娟女士	✓
顧雲昌先生	✓
周心怡女士	✓

自上市日期起至本年報日期，本公司各董事就董事會會議及董事委員會會議的出席記錄如下：

董事	出席次數／會議數目			
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議
許世壇先生	1/1	不適用	不適用	不適用
葉明杰先生	1/1	不適用	不適用	不適用
曹士揚先生	1/1	不適用	不適用	不適用
蔡文為先生	1/1	不適用	不適用	不適用
湯沸女士	0/1	不適用	不適用	不適用
孫岩先生	1/1	不適用	不適用	不適用
簡麗娟女士	1/1	2/2	1/1	1/1
顧雲昌先生	1/1	2/2	1/1	1/1
周心怡女士	1/1	2/2	1/1	1/1

C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。



企業管治報告

D. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核**D.1 薪酬的水平及組成及披露**

本公司已於2020年10月13日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括周心怡女士(薪酬委員會主席)、簡麗娟女士及顧雲昌先生。

薪酬委員會自上市日期起至本年報日期內舉行一次會議，薪酬委員會成員的出席記錄詳情見載於第35頁的列表。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註37。

E. 問責及核數**E.1 財務匯報**

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2020年12月31日止財政年度財務報表時：

- (a) 選用合適的會計政策，貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

管理層已向董事會提供足夠的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

按管治守則的守則條文第C.1.3條所述，董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。全體董事每月均獲提供本集團的業務及表現的資料。

本公司明白到高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公布全年及中期業績。



E.2 風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理及內部監控對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險，並於需要時向高級管理層、審核委員會及董事會匯報。該系統旨在維護本集團的資產及本公司股東的整體利益。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本公司亦定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認其須對維持足夠風險管理及內部控制系統負責，並透過審核委員會檢討該等系統的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理程序，及負責經考慮環境變化及本公司的風險承受能力後，確保本公司業務營運乃遵照本公司的風險管理政策進行。

除董事會的監管責任外，本公司已制定風險管理程序，以識別、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺陷(如有)。高級管理層透過本公司的內部審計部負責年度風險呈報程序。內部審計部的成員與高級管理層若干成員會定期召開會議以檢討及評估風險，並探討重大內部監控缺陷(如有)的解決方案，包括有關年度適用的任何變動。風險評估結果乃由管理層進行檢討，並提呈審核委員會及董事會以供審閱。

審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之建議採取相應行動計劃。

風險管理

本公司不斷監察及完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的商業成功。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性。董事會已透過審核委員會就本公司的風險管理及內部監控系統的效力進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。



企業管治報告

本公司確認截至2020年12月31日止年度已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

內部審計部

本集團的內部審計部於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審計部的主要職責是對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審查、定期對本集團進行全面審核，以及檢查有關會計常規的重要事宜及所有重大監控，並向審核委員會提供其發現及提出改進建議。

內幕消息的披露

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及13.10條和《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下儘快披露。

E.3 審核委員會

本公司已於2020年10月13日成立審核委員會，由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括簡麗娟女士(審核委員會主席)、顧雲昌先生及周心怡女士。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計兩年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，簡麗娟女士具有上市規則第3.10(2)條所規定持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會自上市日期起至本年報日期內共舉行兩次會議。審核委員會成員的出席記錄詳情見載於第35頁的列表。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaofuwu.com。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。



企業管治報告

自上市日期起至本年報日期止，審核委員會的工作摘要如下：

- (a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交本集團全年綜合財務業績前作出審閱；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- (g) 審閱本公司截至2020年12月31日止之持續關連交易；及
- (h) 檢討不競爭契約的合規情況。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度綜合全年業績。

本公司聘用羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於本年報第49頁至53頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會成員)及管理層接觸。

本公司核數師有關截至2020年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	
— 與上市有關的服務	6,600
— 年度及其他核數服務	2,580
非核數服務	6,440
合計	15,620



企業管治報告

遵守不競爭契約

獨立非執行董事獲授權每年檢討世茂集團控股及許榮茂先生(「承諾控股股東」)以本公司(為本公司本身及本公司各附屬公司)為受益人所簽訂日期為2020年10月16日的不競爭契約(「不競爭契約」)。

各承諾控股股東已確認自上市日期起至2020年12月31日止期間，彼等／其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約及於本年報「董事會報告」內所述的2007年不競爭協議。有關不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於本公司日期為2020年10月20日的招股書中「與控股股東的關係」一節內。

根據承諾控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，獨立非執行董事已審閱不競爭契約及2007年不競爭協議於報告期內之履行情況，並確認承諾控股股東一直遵守不競爭契約及不察覺任何不遵守2007年不競爭協議的情況。

F. 董事會權力的轉授**F.1 管理功能**

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統、遵守相關法定規定、規則及規例。

F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則的守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。自上市日期起至本年報日期止，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 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；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。



G. 與股東的溝通

G.1 有效溝通

本公司已採納股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東（統稱「股東」），及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況），一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

本公司管理人員相信，與股東和廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行簡報、出席投資者論壇及參與路演，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站 www.shimaofuwu.com。本公司網站提供了電郵地址(ir@shimaowu.com)僅供查詢用途，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師會出席股東大會回答股東問題。

自上市日期起至2020年12月31日止，本公司並無召開股東週年大會。本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所將會被邀請出席應屆的股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。

G.2 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公布和登載。

G.3 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素，其中包括但不限於本集團的整體財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況，以及預期營運資金需求、資本支出需求及未來擴展計劃。該政策將根據本公司的財務狀況持續作出審閱，如果需要修訂，則提交給董事會審批。



企業管治報告

H. 公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，陳小姐共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

I. 股東權利

I.1 召開股東特別大會之程序

根據細則第64條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東（「股東特別大會呈請人」）應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點（「主要辦事處」），現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。

倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人（彼等）可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

I.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守細則第64條。有關規定及程序如上述。



I.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第114條，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的股東簽署書面通知，以及一項該位被推選人士簽署表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司於香港之主要辦事處或本公司於香港之股份過戶及登記分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，否則概無人士（退任董事除外）有權在任何股東大會上選舉出任董事職位（除非由董事會推選）。提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日止，而向本公司發出該等通知之最短期間須最少為七日。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

I.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。本公司的網站www.shimaofuwu.com提供了電郵地址（僅供查詢用途），股東可隨時用以向董事會提出查詢。

J. 憲章文件

本公司於2020年10月14日採納經修訂及重列的組織章程大綱及組織章程細則，並於上市日期起生效。自上市日期起至本年報日期止，組織章程大綱及組織章程細則並無任何更改。



董事及高級管理層 簡介

執行董事

許世壇(主席)

許世壇先生，44歲，自2020年6月1日起出任世茂服務控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)主席及執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾22年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生現為間接持有本公司65.88%之控股公司世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生亦為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)及世茂集團控股持有63.92%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間於上海證券交易所上市之公司)的董事。許世壇先生為本公司最終控股股東(定義見聯交所證券上市規則)許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

葉明杰(總裁)

葉明杰先生，42歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。葉先生於2009年7月加盟本集團，並於2020年4月獲委任為本公司總裁。葉先生現為世茂集團控股非執行董事。葉先生於2004年2月加盟世茂集團，並先後出任世茂集團助理總裁及世茂集團工程管理中心負責人，於2018年1月獲晉升為世茂集團副總裁，負責監督世茂集團的工程管理及本集團的業務營運。葉先生畢業於中國同濟大學的工程管理專業，於物業管理及相關行業擁有超過15年經驗。葉先生於2019年6月至2023年6年間獲中國房地產協會委任為商務寫字樓等級評價標準評審委員會專家。

曹士揚

曹士揚先生，曾用名曹世楊，46歲，於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，並自2020年1月擔任本集團副總裁。曹先生主要負責本集團於長三角地區的整體營運及管理。曹先生於2009年7月加盟本集團，並於2018年1月至2019年12月出任本集團助理總裁及蘇滬區域總經理。曹先生於物業管理行業有逾14年經驗。曹先生自2009年7月至2019年12月於本集團先後出任多個職位，包括項目負責人、業務管理部負責人以及江蘇省蘇州區域負責人。於加盟本集團前，曹先生曾分別於1995年10月至2003年5月及於2003年5月至2009年7月於上海萬科物業服務有限公司及南京萬科物業管理有限公司(兩者均為萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，該公司股份分別於深圳證券交易所及聯交所上市)工作，彼曾出任多個職位，包括業務管理部主管及項目負責人。曹先生於2008年7月在中國北京京橋大學透過函授學習計劃取得工業與民用建築學專科文憑，並於2013年6月在中國的中國人民解放軍陸軍軍官學院取得工程管理(經濟管理學)學士學位。曹先生現正攻讀中國南京大學高級工商管理碩士精選課程。



董事及高級管理層簡介

蔡文為

蔡文為先生，46歲，於2020年9月18日獲委任為本公司執行董事。蔡先生自2020年2月起擔任本集團助理總裁兼首席財務官，負責本集團會計管理、稅務計劃及內部監控管理。蔡先生於會計及財務管理方面擁有逾22年經驗。蔡先生於2020年2月加入本集團，在此之前，他曾擔任安永會計師事務所的核數師及畢馬威會計師事務所的高級經理。蔡先生自2011年7月至2015年10月於濠信節能科技(上海)有限公司工作，其最後職位為首席財務官。蔡先生自2014年9月至2015年10月為香港建屋貸款有限公司的執行董事，並自2016年7月至2019年4月擔任新城悅服務集團有限公司(前稱新城悅控股有限公司)財務總監，該兩間公司均於聯交所主板上市。自2015年10月至2016年6月以及自2019年4月至2020年1月，彼於聯交所主板上市的新城發展控股有限公司的上海分公司任職。蔡先生於1997年7月在中國上海大學國際商學院取得國際金融學學士學位，並於2020年6月在中國上海財經大學取得經濟學碩士學位。彼於2000年12月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師，並為香港註冊會計師公會的執業會計師。

非執行董事

湯沸

湯沸女士，50歲，於2020年6月1日獲委任為本公司非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。湯女士現為世茂集團控股執行董事、世茂集團副總裁及根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)的董事。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過27年經驗。加盟本集團及世茂集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。湯女士為國際財務管理協會的高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師之一。

孫岩

孫岩先生，40歲，於2020年6月1日獲委任為本公司非執行董事，主要負責就本集團整體發展提供指引。孫先生於2011年4月加入本集團。彼亦於2011年1月加盟世茂集團，出任世茂集團助理總裁及內部審計與信息管理中心負責人。孫先生亦於世茂集團旗下多間附屬公司出任監事。孫先生自2012年4月起出任上海世茂監事，負責監督上海世茂的整體管理。於加入世茂集團前，彼於2008年在普華永道中天會計師事務所審計部門工作，並自2017年3月起出任於深圳證券交易所上市的上海飛凱光電材料股份有限公司的獨立董事。孫先生於2002年7月在中國上海財經大學取得國際會計學士學位，並於2018年12月在中國上海交通大學取得工商管理碩士學位。孫先生於2011年3月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格，並於2018年9月獲委任為廣東企業內部控制協會副會長。



董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

簡麗娟

簡麗娟女士，66歲，自2020年10月13日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有逾29年經驗。簡女士為亞洲資產管理有限公司（一間獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團）的負責人員、董事總經理及控股股東。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司出任獨立非執行董事：世茂集團控股、富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司及映美控股有限公司。簡女士曾分別於2004年至2018年、2017年至2019年及2008年至2020年，於首程控股有限公司、茂宸集團控股有限公司及中國航天萬源國際（集團）有限公司（於聯交所上市的公司）出任獨立非執行董事；以及於2011年至2020年，於中航國際船舶控股有限公司（曾於新加坡證券交易所有限公司凱利版上市的公司，於2020年3月4日私有化及除牌）出任獨立董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

顧雲昌

顧雲昌先生，曾用名顧勇闖，76歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。顧先生於1998年出任中國房地產業協會秘書長，於2005年出任中國房地產及住宅研究會副會長及於2009年出任中國房地產研究會第五屆委員會副會長。彼曾於中華人民共和國城鄉建設環境保護部出任多個職位，包括於1982年及1985年分別出任城市住宅局綜合處副處長及住宅局綜合處處長，以及於1988年至1998年出任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任。顧先生目前於聯交所主板上市的旭輝控股（集團）有限公司、陽光100中國控股有限公司及佳源國際控股有限公司出任獨立非執行董事。此外，顧先生於2012年4月至2018年6月出任大悅城控股集團股份有限公司（前稱中糧地產（集團）股份有限公司）獨立董事及於2013年5月至2019年5月出任浙江亞廈裝飾股份有限公司獨立董事，該兩間公司均於深圳證券交易所上市。顧先生於1966年7月畢業於中國同濟大學城市規劃專業。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。



董事及高級管理層簡介

周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，58歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司董事長兼總裁。周女士自1996年8月至2017年10月擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長，並自2017年3月至2018年1月擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。周女士現任中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。周女士於1984年7月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於1989年6月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。

高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。



股東 資料

年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至873-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心54樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

股東週年大會(「股東週年大會」)

2021年股東週年大會將於2021年5月26日(星期三)舉行。2021年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內，該通函連同本年報已一併寄送予股東。2021年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

2020年股息

建議末期股息

每股普通股11港仙

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限
暫停辦理股份過戶登記手續

2021年5月18日(星期二)下午4時30分
由2021年5月20日(星期四)至2021年5月26日(星期三)(包括首尾兩天)

為確定股東有獲派末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限
暫停辦理股份過戶登記手續
記錄日期
寄發末期股息

2021年6月1日(星期二)下午4時30分
2021年6月2日(星期三)及2021年6月3日(星期四)
2021年6月3日(星期四)
2021年7月9日(星期五)



獨立核數師報告

致世茂服務控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

世茂服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第54至124頁的綜合財務報表，包括：

- 截至2020年12月31日止年度的綜合全面收入報表；
- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 應收貿易賬款減值評估
- 業務合併收購價格分攤
- 商譽減值評估



獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
應收貿易賬款減值評估	
請參閱綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」及附註22「應收貿易賬款」。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：
於2020年12月31日，貴集團的應收貿易賬款賬面淨值為人民幣18.6億元，包括總額人民幣19.8億元及虧損撥備人民幣116百萬元。	(i) 我們了解管理層對應收貿易賬款減值進行的內部監控及評估過程，並透過考慮估計不確定程度及主觀程度等評估重大錯誤陳述的固有風險。
貴集團應用《香港財務報告準則》第9號項下的簡化方法以計量預期信貸虧損，該方法規定預期全期虧損須自初步確認應收貿易賬款時確認。	(ii) 我們評估過往期間應收貿易賬款減值評估的結果，以評估管理層估計過程的成效。
為計量預期信貸虧損，根據共享信貸風險特徵及賬齡期間就應收貿易賬款進行分組。貴集團根據有關違期風險的估計及預期信貸虧損率估計預期信貸虧損。管理層基於債務人的付款狀況（包括觀察期內的銷售額及有關壞賬）計算歷史違約率。預期全期虧損根據內部歷史數據進行估計並作出調整以反映當前狀況和國內生產總值、消費者物價指數及債務人所在行業增長率的前瞻性因素。	(iii) 我們評估及測試應收貿易賬款減值評估的關鍵控制措施，包括審閱應收款項結餘的賬齡及可收回程度以及審閱及批准預期信貸虧損評估所用的模式及假設。
由於應收貿易賬款減值評估涉及重大管理層估計，當中運用的重要假設涉及主觀因素，因此我們將該範疇視為關鍵審計事項。	(iv) 我們對照銷售發票及其他相關文件，對計算應收貿易賬款虧損撥備所用截至2020年12月31日的應收貿易賬款的賬齡狀況進行抽樣測試。
	(v) 我們透過考慮債務人的付款狀況評估歷史違約率。我們對照證明文件，對計算歷史違約率所用的歷史數據（包括銷售及有關壞賬）進行抽樣測試。
	(vi) 我們在內部專家的協助下根據對客戶所在行業的了解及參考外部數據來源，評估管理層對當前狀況以及國內生產總值、消費者物價指數及債務人所在行業增長率等前瞻性因素的評估。
	基於上述程序，我們發現管理層就應收貿易賬款減值評估的重大估計獲得證據支持。



關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
業務合併收購價格分攤	
請參閱綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」及附註35「業務合併」。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：
截至2020年12月31日止年度，貴集團以總代價人民幣15.2億元完成收購多個物業管理集團，並就各項收購進行收購價格分攤，致使確認所收購的可識別資產淨值人民幣739百萬元(當中包括與客戶關係有關的無形資產人民幣539百萬元)及商譽人民幣10.4億元，即已轉讓代價及於被收購集團的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值的公允價值。	(i) 我們了解管理層對業務合併收購價格分攤的內部監控及評估過程，並透過考慮估計不確定程度、複雜程度及主觀程度等評估重大錯誤陳述的固有風險。
管理層已委聘獨立外部估值師協助釐定無形資產的公允價值。釐定公允價值涉及重大管理層判斷及估計，包括採納適當估值方法(貼現未來現金流量法)及於估值中使用重要假設(主要包括毛利率、除稅後貼現率及客戶關係的預期可使用年期)。	(ii) 我們評估及測試業務合併收購價格分攤的關鍵控制措施，包括基於已批准預算審閱及批准估值所用的假設及輸入數據。
鑒於收購價格分攤的公允價值評估涉及重大管理層判斷及估計，當中的估值方法較為複雜且管理層所用的重要假設涉及主觀因素，因此我們將該範疇視為關鍵審計事項。	(iii) 我們評估管理層委聘的獨立外部估值師的勝任能力、專業能力及客觀性。
	(iv) 我們在內部估值專家的協助下評估所採納估值方法的適當性及估值現金流量預測所用重要假設的合理性。就除稅後貼現率而言，我們將其與所收購公司的加權平均資金成本進行比較，並以若干風險溢價進行調整。就毛利率及客戶關係的預期可使用年期而言，我們將該等假設與所收購公司的相關歷史數據及市場數據進行比較(如適用)。
	基於上述程序，我們發現業務合併收購價格分攤的公允價值評估所涉及方法、重大管理層判斷及估計獲得證據支持。



獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽減值評估	
請參閱綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」及附註20「無形資產」。	我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：
於2020年12月31日，本集團有商譽人民幣12.1億元，其產生自本集團收購物業管理集團。	(i) 我們了解管理層對商譽減值的內部監控及評估過程，並透過考慮估計不確定程度、複雜程度及主觀性程度等評估重大錯誤陳述的固有風險。
管理層每年進行商譽減值評估。管理層視各收購物業管理集團為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。使用價值計算基於已批准預算使用貼現現金流量預測得出。	(ii) 我們評估及測試減值評估的關鍵控制措施，包括基於已批准預算審閱及批准估值所用的假設及輸入數據。
商譽減值評估涉及重大管理層判斷及估計，包括採納方法及使用重要假設，其主要包括收入增長率、毛利率及除稅前貼現率。	(iii) 我們在內部估值專家的協助下評估所採納估值方法的適當性，並基於貴集團會計政策及對貴集團業務的了解評估貴集團現金產生單位的識別及商譽分配。
由於商譽減值評估採納重大管理層判斷及估計，當中的估值方法較為複雜且管理層所用的重要假設涉及主觀因素，因此我們將該範疇視為關鍵審計事項。	(iv) 我們透過將收入增長率及毛利率與經管理層批准的預算、歷史數據及可得市場數據及行業資料進行比較以評估收入增長率及毛利率。 (v) 我們在內部估值專家協助下參考可資比較公司的除稅前貼現率以評估除稅前貼現率。
	(vi) 我們亦將本年度實際業績與過往年度的預算及管理層計劃進行比較以評定管理層評估的質量。
	(vii) 我們評估管理層進行的敏感度分析以考慮實際結果與主要假設估計的差異有否可能導致商譽減值。
	基於上述程序，我們發現在商譽減值中採納的方法、重大管理層判斷及估計獲得證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



獨立核數師報告(續)

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 Esmond S.C. Kwan。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月15日



綜合全面收入報表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	5,025,688	2,489,086
銷售及服務成本	6、7	(3,447,939)	(1,651,005)
毛利		1,577,749	838,081
銷售及營銷開支	7	(52,444)	(17,823)
行政開支	7	(562,336)	(303,907)
金融資產減值虧損撥備－淨額	3.1	(70,527)	(3,372)
其他收入	9	40,873	17,478
其他虧損－淨額	10	(24,662)	(2,606)
其他經營開支	11	(11,601)	(6,694)
經營利潤		897,052	521,157
融資收入		11,407	37,935
融資成本		(14,587)	(51,833)
融資成本－淨額	12	(3,180)	(13,898)
使用權益法入賬的分佔聯營公司業績	13	10,915	(1,208)
除所得稅前利潤		904,787	506,051
所得稅開支	15	(180,469)	(121,520)
年度利潤		724,318	384,531
應佔利潤：			
－本公司權益持有人		692,952	384,531
－非控制性權益		31,366	—
		724,318	384,531
年度其他全面收入			
<u>可重新分類至損益的項目</u>			
－換算海外業務的匯兌差額		(166,508)	—
年度其他全面收入總額，扣除稅項		(166,508)	—
年度全面收入總額		557,810	384,531



綜合全面收入報表(續)
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
應佔全面收入總額：			
— 本公司權益持有人		526,444	384,531
— 非控制性權益		31,366	—
		557,810	384,531
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
— 每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	16	0.34	0.19

以上綜合全面收入報表應與隨附附註一併閱讀。

第54頁至124頁的綜合財務報表於2021年3月15日獲董事會批准，並由以下人士代表簽署。

葉明杰
董事

蔡文為
董事



綜合資產負債表

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
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	18	206,143	14,029
使用權資產	19	27,212	15,858
投資物業	17	19,931	103,003
無形資產	20	1,873,297	283,294
遞延稅項資產	31	67,533	24,619
使用權益法入賬的於聯營公司的投資	13	34,074	3,692
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		356	—
預付款項	23	259,567	—
非流動資產總值		2,488,113	444,495
流動資產			
存貨	21	267,233	276,775
應收貿易賬款	22	1,863,164	747,305
預付款項、按金及其他應收賬款	23	454,422	1,256,765
受限制現金	24	2,045	—
現金及現金等價物	24	5,830,046	849,591
流動資產總值		8,416,910	3,130,436
總資產		10,905,023	3,574,931
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	25	20,499	—
儲備	26	6,427,488	233,795
		6,447,987	233,795
非控制性權益		292,858	—
總權益		6,740,845	233,795



綜合資產負債表(續)

於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	28	4,400	—
租賃負債	30	7,896	8,622
遞延稅項負債	31	122,162	14,354
其他負債及費用撥備	27	3,297	2,998
非流動負債總額		137,755	25,974
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	29	2,986,951	1,913,052
合約負債	6	815,334	445,602
應付股息	32	—	559,247
所得稅負債		185,729	150,576
借貸	28	25,600	239,789
租賃負債	30	12,809	6,896
流動負債總額		4,026,423	3,315,162
總負債		4,164,178	3,341,136
總權益及負債		10,905,023	3,574,931

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。



綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								
	股本	股份溢價	法定儲備	其他儲備	可轉換 可贖回 優先股	保留盈利	總計	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	-	-	73,131	(28,500)	-	189,164	233,795	-	233,795
全面收入									
年度利潤	-	-	-	-	-	692,952	692,952	31,366	724,318
其他全面收入									
可重新分類至損益的項目									
換算儲備	-	-	-	(166,508)	-	-	(166,508)	-	(166,508)
年度全面收入總額	-	-	-	(166,508)	-	692,952	526,444	31,366	557,810
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易									
重組產生的視作分派(附註1)	-	-	-	(11,510)	-	-	(11,510)	-	(11,510)
重組	-	212,275	-	(212,275)	-	-	-	-	-
豁免應付關聯方款項	-	-	-	1,358	-	-	1,358	-	1,358
發行普通股	1	-	-	-	-	-	1	-	1
發行及重新指定為可轉換 可贖回優先股(附註25(ii))	-	-	-	(864,500)	1,729,000	-	864,500	-	864,500
將可轉換可贖回優先股轉換 為普通股(附註25(ii))	-	1,729,000	-	-	(1,729,000)	-	-	-	-
資本化發行	17,344	-	-	(17,344)	-	-	-	-	-
根據首次公開開發行普通股及 行使超額配股權	3,154	5,122,715	-	-	-	-	5,125,869	-	5,125,869
牡丹江茂居家居用品 有限公司宣派的股息	-	-	-	-	-	(720)	(720)	-	(720)
迅起有限公司宣派的股息	-	-	-	-	-	(9,745)	(9,745)	-	(9,745)
收購附屬公司	-	-	-	(282,005)	-	-	(282,005)	251,443	(30,562)
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	-	10,049	10,049
分配至法定儲備	-	-	39,942	-	-	(39,942)	-	-	-
與擁有人的交易總額	20,499	7,063,990	39,942	(1,386,276)	-	(50,407)	5,687,748	261,492	5,949,240
於2020年12月31日的結餘	20,499	7,063,990	113,073	(1,581,284)	-	831,709	6,447,987	292,858	6,740,845

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



綜合權益變動表(續)
截至2020年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔					非控制性		總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註25)	股份溢價 人民幣千元 (附註26)	法定儲備 人民幣千元 (附註26)	其他儲備 人民幣千元 (附註26)	保留盈利 人民幣千元 (附註26)	總計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘	-	-	29,182	810,500	407,829	1,247,511	-	1,247,511
全面收入								
年度利潤	-	-	-	-	384,531	384,531	-	384,531
與擁有人(以其擁有人身份) 進行的交易								
注資	-	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000
視作向擁有人分派(附註1)	-	-	-	(840,000)	-	(840,000)	-	(840,000)
分配至法定儲備	-	-	43,949	-	(43,949)	-	-	-
世茂天成宣派的股息	-	-	-	-	(559,247)	(559,247)	-	(559,247)
與擁有人的交易總額	-	-	43,949	(839,000)	(603,196)	(1,398,247)	-	(1,398,247)
於2019年12月31日的結餘	-	-	73,131	(28,500)	189,164	233,795	-	233,795

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



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
經營業務活動所得現金流量			
經營業務所得現金	33(a)	1,139,800	569,682
已收銀行存款利息		11,407	4,366
已付所得稅		(187,078)	(36,992)
經營業務活動所得現金淨額		964,129	537,056
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司付款，扣除所收現金	35(b)	(980,932)	(144,971)
出售一間附屬公司所得款項，扣除所售現金		14,381	—
收購一間聯營公司付款	13	—	(4,900)
物業、機器及設備付款		(94,587)	(6,517)
出售物業、機器及設備所得款項		4,177	—
出售投資物業所得款項		130,610	—
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(68,789)	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		121,334	—
投資物業付款		—	(99,000)
軟件開發成本付款		(56,360)	(15,416)
向關聯方提供貸款	36(b)	(366,819)	(859,700)
向關聯方墊款的還款	36(b)	1,472,917	1,717,239
已收向關聯方墊款的利息		—	41,241
投資活動所得現金淨額		175,932	627,976
融資活動所得／(所用)現金流量			
於首次公開發售前擁有人的注資		1	1,000
附屬公司非控制性權益的注資		3,185	—
根據首次公開發售發行普通股及行使超額配股權所得款項淨額(附註25(i))		5,125,869	—
發行可轉換可贖回優先股所得款項(附註25(ii))		864,500	—
就向非控制性權益收購浙江新宇的代價付款	23(b)	(185,492)	—
已付世茂天成當時股東的股息		(569,712)	—
償還借貸		(248,489)	(314,047)
重組代價付款	26	(851,510)	—
償還關聯方現金墊款	36(b)	(97,172)	(793,571)
已付借貸利息		(16,289)	(56,081)
已付租賃負債利息	30(b)	(1,348)	(374)
租賃負債付款	30(c)	(13,954)	(5,082)
關聯方現金墊款	36(b)	—	315,000
融資活動所得／(所用)現金淨額		4,009,589	(853,155)
現金及現金等價物增加淨額		5,149,650	311,877
年初現金及現金等價物		849,591	537,714
現金及現金等價物的匯率變動影響		(169,195)	—
年末現金及現金等價物		5,830,046	849,591

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、增值服務及非業主增值服務。本公司的最終控股公司為世茂集團控股有限公司，其股份自2006年7月5日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司於2020年10月30日以香港聯合交易所有限公司主板為第一上市地。

於本公司上市前，本集團為籌備上市而進行重組，曾向世茂集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「世茂集團」)連串收購多間附屬公司。就此而言，本集團於2019年以代價人民幣840,000,000元向世茂集團收購世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)及其附屬公司，本集團亦於2020年以總代價人民幣11,510,000元向世茂集團收購多間附屬公司。該等代價列賬為儲備扣減。此外，作為重組一部分，本公司透過向Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」，本公司的直接控股公司)發行一股份收購若干附屬公司。該等附屬公司當時賬面值超出面值的部分已計入股份溢價，金額為人民幣212,275,000元。

除非另有說明，否則該等綜合財務報表以人民幣呈列。

2 重大會計政策概要

本附註載列於編製該等綜合財務報表時採納的重大會計政策。除另有指明外，該等政策於所呈列的所有年度貫徹使用。

2.1 編製基準

本集團的該等綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章《公司條例》的披露要求編製。除按公允價值列賬的若干金融資產與負債外，綜合財務報表按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註4披露。

2.1.1 會計政策的變更及披露

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而變更其會計政策或作出追溯調整。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策的變更及披露(續)

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

若干新訂或經修訂準則已適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而變更其會計政策或作出追溯調整。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金優惠	2020年6月1日

(ii) 尚未採納的新訂及經修訂準則

已頒布但尚未生效且未獲本集團提早採納的新準則及現有準則的修訂本如下：

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：作擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定
香港財務報告準則2018年至2020年的 年度改進		2022年1月1日

2.2 綜合賬目及權益會計處理的原則

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對指示該實體業務活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團業務合併以收購會計法入賬(參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予以抵銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨呈列。



2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目及權益會計處理的原則(續)

(ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體，本集團通常持有其20%至50%的投票權。聯營公司投資初步以成本確認，其後以權益會計法入賬(見下文(iii))。

(iii) 權益會計處理

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後調整為於損益確認本集團應佔被投資者收購後損益，於其他全面收入確認本集團應佔被投資者其他全面收入變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息確認為投資賬面值調減。

若本集團應佔權益會計投資的虧損等於或超過其在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收賬款)，本集團不會確認後續虧損，除非本集團已承擔責任或已代其他實體作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間的交易未變現收益按本集團在該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。按權益入賬被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策一致。

按權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

(iv) 所有者權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控制性權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有者權益變動導致須對控制性與非控制性權益賬面值作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或按權益入賬，於實體的任何保留權益將按公允價值重新計量，所產生的賬面值變動於損益中確認。此後以公允價值為初始賬面值將保留權益作為聯營公司、合營企業或金融資產入賬。此外，任何先前在其他全面收入中確認與該實體有關的數額，均當作本集團直接出售有關資產或負債入賬。此項安排意味著先前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益或轉撥至根據適用的香港財務報告準則規定／許可的其他權益類別。

如合營企業或聯營公司的所有者權益被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，只有之前在其他全面收入中確認按比例分佔的數額重新分類至損益(如適當)。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

本集團業務合併均以收購會計法入賬，不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一家附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 對被收購業務的前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

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，初步以其於收購日期的公允價值計量(少數情況例外)。本集團以個別收購為基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

與收購有關的成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控制性權益金額；及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，其差額直接於損益內確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分延期結算，則未來的應付金額按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借貸利率，即可按可資比較條款及條件自獨立融資方獲得類似借貸的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後重新計量為公允價值，所產生的公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值於當日重新計量為公允價值。重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

2.4 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的執行及非執行董事已被認為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，負責為經營分部分配資源及評估表現。



2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於綜合全面收入報表中「其他虧損－淨額」中確認。

(iii) 集團公司

海外業務(該等業務概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算
- 各損益表及綜合收益表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率的累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

2.6 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接相關的開支。

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於發展期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

僅當可能為本集團帶來與項目有關的未來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。任何入賬列作獨立資產部分的賬面值將於被替換時終止確認。所有其他維修保養成本於產生的報告期間在損益中列為支出。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.6 物業、機器及設備(續)

折舊於估計可使用年期(或於租賃物業裝修的情況下,則按較短期間)使用直線法將其成本分配至其餘值計算,年率如下:

	估計可使用年期
樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
辦公設備	5年
機器及設備	5年
車輛	5年
租賃物業裝修	估計可使用年期或租期的較短期間

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期,並視乎適用情況作出調整。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額,則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定,並於綜合全面收入報表「其他虧損—淨額」中確認。

2.7 投資物業

投資物業(即持作租賃的商業物業)為獲得租金收益而持有且並非由本集團佔用。本集團按成本(包括相關交易成本)計量其投資物業。折舊使用直線法按其估計可使用年期20年至40年分攤成本計算得出。

2.8 無形資產

(i) 商譽

收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷,但每年進行減值測試,或在事件或情況轉變時顯示可能減值的情況下進行多次減值測試,按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至現金產生單位。該等分配對預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別被識別為監控商譽以進行內部管理的最低級別。

(ii) 計算機軟件

獲取的軟件牌照按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團的計算機軟件主要包括為財務系統獲取的軟件牌照。基於軟件現時具備的功能及本集團的日常經營需要,本集團認為在現時的財務報告需要下,5至10年的可使用年期是最佳估計。



2 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(iii) 研發成本

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。本集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下條件的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，因此將可投入使用
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售
- 有使用或銷售有關軟件的能力
- 可證明有關軟件如何可於未來帶來經濟效益
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售，及
- 能夠可靠計量軟件開發期間的支出。

資本化為軟件部分的直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述條件的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

(iv) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。合約客戶關係的可使用年期有限，其按成本減累計攤銷的方式入賬。攤銷於客戶關係96至120個月的預計年期使用直線法計算得出。可使用年期為96至120個月的客戶關係是經參考董事基於過往重續模式及行業慣例，就與客戶的物業管理服務預期合約期(包括重續)所作最佳估計後釐定。

2.9 非金融資產減值

商譽無需進行攤銷，但每年進行減值測試，或在事件或情況轉變時顯示可能減值的情況下進行多次減值測試。當發生事件或情況轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(大部分獨立於其他資產或資產組別的現金流入)(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能撥回減值。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團按以下計量類別分類其金融資產：

- 債務工具
 - i) 其後以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「其他全面收入」)計量；
 - ii) 其後以公允價值計量且其變動計入損益計量；及
 - iii) 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

權益工具

- i) 其後以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量；及
- ii) 其後以公允價值計量且其變動計入損益計量。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。

就債務工具投資而言，其將取決於持有投資的商業模式。就權益工具投資而言，將取決於本集團是否於初步確認時作出不可撤回選擇，將股權投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入列賬。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及計量

初步確認時，本集團按金融資產之公允價值加(倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購的交易成本計量。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益列作開支。

在釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為三種計量類別：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量代表僅對本金和利息的支付，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損，於資產終止確認或發生減值時在綜合全面收入報表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。減值虧損於綜合全面收入報表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入：對於持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量代表僅對本金和利息的支付，則按以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外，該等項目於損益中確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至綜合全面收入報表並於「其他虧損－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。減值虧損於綜合全面收入報表內作為單獨項目列示。



2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

2.10.2 確認及計量(續)

債務工具(續)

- 以公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本條件的資產或非以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益計量。後續以公允價值計量且其變動計入損益計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間在「其他虧損－淨額」中呈列淨額。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資的公允價值收益及虧損，概不會後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團確立收取款項的權利時，該等投資的股息繼續於「其他收入」確認。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於「其他虧損－淨額」(視適用情況而定)確認。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值其他變動分開呈報。

2.11 金融資產減值

本集團按前瞻性原則對與以攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為對金融資產預計年內信貸虧損的可能性加權估計(即所有現金差額現值)。

就應收貿易賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期全期虧損須自初步確認資產時確認。撥備矩陣根據過往觀察所得的具類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

其他應收第三方、關聯方及非控制性權益款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損(視乎自初步確認以來信貸風險有否大幅增加)計量。倘應收賬款自初步確認以來曾出現信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.12 抵銷金融工具

當本集團當前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷條件的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.13 存貨

(i) 停車位

已採購停車位成本於扣除回扣及折扣後確定。可變現淨值為在日常業務過程中的預計售價減落成的預計成本及預計完成銷售的必要成本。

(ii) 其他存貨

其他存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。其他存貨的成本以先進先出法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的預計售價減落成的預計成本及預計完成銷售的必要成本。

2.14 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其他應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般業務營運週期內)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及原到期日為三個月或以內並可隨時轉換為已知金額現金且其價值變動風險輕微的通知存款。

2.16 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項扣減(扣除稅項)。

如任何集團公司購買本公司的股本(庫存股份)，所支付的代價(包括任何增加的直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取的代價(扣除任何增加的直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔的權益。

2.17 可轉換可贖回優先股

持有人可於未來若干事件發生時贖回本公司所發行的可轉換可贖回優先股。該等優先股亦可於任何時間由持有人選擇、於本公司首次公開發售後或過半數持有人同意時自動轉換為普通股。

本集團確認可轉換可贖回優先股為權益工具，原因在於贖回責任並非由本公司承擔。該等優先股初步按收取的所得款項確認。任何直接歸屬的交易成本均在綜合全面收入報表中確認為融資成本。

2.18 應付貿易賬款及其他應付賬款

應付貿易賬款及其他應付賬款為財政年度結束前向本集團提供的未付款商品及服務的負債。應付貿易賬款及其他應付賬款為流動負債，惟於報告期間後12個月內未到期付款除外。其初步按公允價值確認，並隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。



2 重大會計政策概要(續)

2.19 借貸

借貸初步按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利率法於損益確認。倘可能將會提取部分或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明可能將會提取部分或全部融資，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括所轉讓或所承擔的任何非現金資產或負債)之間的差額於損益中確認為其他收入或融資成本。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後至少12個月，否則借貸分類為流動負債。

2.20 借貸成本

鑒於本集團於截至2020年12月31日止年度並無合資格資產，所有借貸成本均在產生期間內的綜合全面收入報表中確認。

2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指即期應課稅收入的應付稅項，有關稅項以各司法權區適用的所得稅率為基礎，根據暫時性差異及未動用稅務虧損應佔的遞延稅項資產及負債的變動進行調整。

即期所得稅

即期所得稅開支按於報告期末在本公司的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家已制定或大致制定的稅法計算。管理層就適用稅務法規受詮釋規限的情況定期評估報稅表狀況。本公司在適當情況下按預期支付予稅務機關的款項計提撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅於綜合財務報表中按資產及負債的稅基與其賬面值之間產生的暫時性差異使用負債法悉數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不會予以確認。倘遞延所得稅於初步確認業務合併以外交易中的資產或負債時產生，而交易時既不影響會計處理，亦不影響應課稅損益，亦不會確認遞延所得稅。本公司使用報告期末已制定或大致制定並預計在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及稅法)，釐定遞延所得稅。

遞延稅項資產僅在可能有未來應課稅金額用於抵銷該等暫時性差異及虧損時予以確認。

倘本公司能控制暫時性差異撥回的時間，並且可能在可見未來不會撥回有關差異，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

當有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，且當遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，則會將遞延稅項資產與負債互相抵銷。倘實體有法律上可強制執行的權利抵銷並有意以淨額結算，或同時變現資產及清償負債，則會將即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利

(i) 退休金責任

本集團僅設有固定供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員每月須按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團中國僱員有權參與多項由政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，其設有上限。本集團對該等基金的責任以各年應付的供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退任日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及支付離職福利)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後超過12個月到期的福利會貼現至其現值。

(iv) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

2.23 撥備

法律申索撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣時間價值及該項責任特定風險的當前市場評估的除稅前利率計算。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。



2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認

本集團提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，於提供服務的會計期間內確認提供服務的收入。

倘合約涉及多項服務的銷售，則交易價格將根據相對單獨售價分配至每項履約責任。如果標準單獨售價不可直接觀察，則根據預期成本加上利潤或視乎可觀察資訊數量而按照經調整市場評估法進行估計。

當合約的任何一方履約時，本集團根據本集團履約與客戶付款之間的關係，在資產負債表中將合約列為合約資產或合約負債。

合約資產指本集團收取代價作為本集團向客戶轉讓服務的交換的權利。為取得合約而增加的成本如可收回，則撥充資本並列為資產，隨後確認相關收入後進行攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲得無條件的代價，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或將應收賬款列賬(以較早者為準)時將合約列為合約負債。合約負債指本集團有責任將服務轉讓予客戶(本集團已從該客戶收取代價或應收該客戶代價)。

當本集團具有收取代價的無條件權利時，會將應收賬款入賬。倘代價只須待時間推移便到期支付，則收取代價的權利屬無條件。

物業管理服務

對於物業管理服務，本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。

對於按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入，本集團主要負責向業主提供物業管理服務，確認已收或應收業主費用為收入，並確認所有相關物業管理成本為服務成本。

對於按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入，本集團將佣金(按已收或應收物業單位物業管理費總額特定百分比計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供服務的收入。

本集團作為分包商向建築公司、園藝公司及其他物業管理公司提供清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。本集團在提供服務時按總額確認收入。

社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資產管理服務、美居服務、車位資產運營服務、智慧社區解決方案、校園增值服務及新零售服務。

本集團提供社區資產管理服務，即向第三方出租業主擁有的公共空間及公共設施。本集團為業主提供代理服務，並在提供有關服務時按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團提供美居服務，主要包括裝飾材料的供應鏈服務以及營銷及推廣服務。對於向第三方家居公司提供的裝飾材料供應鏈服務，由於本集團於該等交易中作為委託人負責在商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故收入按總額確認。對於提供裝修服務予客戶的第三方服務供應商獲提供的營銷及推廣服務，本集團收取固定預付費，並於服務供應商有權使用本集團提供的平台的期間確認該等費用為收入。當裝修服務的銷售總額超過一定限額時，本集團有權按業主所獲服務的銷售總額超額部分的某一預定百分比收取可變費用，當符合條件時確認有關收入。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認(續)

社區增值服務(續)

本集團提供車位資產運營服務，主要包括車位經紀服務、停車位銷售業務及公共停車位租賃業務。對於為業主及房地產開發商提供的車位經紀服務，由於本集團並非向業主提供停車位的主要責任人，因此本集團以車位經紀服務的代理人身份行事，且本集團在出售停車位時沒有庫存風險及定價決定權。本集團於停車位交付予業主時按淨額確認佣金，有關佣金按售價的某一百分比計算。對於停車位銷售業務，由於本集團在停車位控制權轉讓予業主前獲得停車位控制權，本集團作為停車位銷售業務的委託人行事。收入於停車位控制權轉讓予業主時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律而定，停車位控制權於某一時間點轉讓。對於公共停車位租賃服務而言，本集團向第三方出租業主的公共停車位。本集團為業主提供代理服務，並在提供有關代理服務時按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團向業主、房地產開發商、科技公司及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案及銷售智能硬件設備及軟件，並向其他物業管理公司提供軟件維修服務。於交付智慧設備並提供服務後，本集團會按總額確認收入。

本集團提供校園增值服務，主要包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務。對於向在校園用餐的教師、學生和員工提供的餐飲服務，本集團將已收或應收客戶付款費用確認為收入，並將所有相關餐飲服務成本確認為服務成本。本集團在提供服務時按總額確認其餐飲服務收入的列報。對於向參加夏令營項目或其他短期課程的學生及人員提供的住宿服務，住宿服務的控制權於客戶收取並使用本集團履約時所提供的利益而隨時間轉移。因此，住宿費於學年或客戶入住期間按比例確認。本集團向若干學校付款以取得學生公寓的經營權。有關付款被視為向客戶的付款並根據有關經營期間於31至42年內按直線法自收入扣除。本集團於提供服務時按總額確認住宿服務收入。對於商貿服務，本集團於校園向客戶銷售各式各樣的產品。由於本集團於該等交易中作為委託人負責履行向客戶提供指定食物的責任，故其按總額確認銷售產品收入。本集團於商品交付予客戶的某一時間點確認收入並確認採購商品的所有相關成本為收入成本。

本集團提供透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務。由於本集團於該等交易中作為委託人負責在商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故銷售商品收入按總額確認。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段為房地產開發商提供的樣板房及案場服務以及前期規劃及設計諮詢服務，在住宅單位保修期內為房地產開發商提供的維修保養管理服務。本集團預先與房地產開發商協定每項服務的價格，按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。

2.25 利息收入

就現金管理目的而持有的金融資產及向關聯方提供貸款所賺取的利息收入列作融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入通過金融資產的賬面總值按適用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備)採用實際利率。



2 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團租賃商業物業。租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含契約條款，但租賃資產不得用作借貸抵押。

在本集團可使用租賃資產之日，租賃應確認為使用權資產(附註19)和相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分攤。融資成本在租期內自損益扣除，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產的可使用年期與租期(以較短者為準)內計提折舊。

租賃產生的資產及負債初步採用現值計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)的淨現值；
- (b) 基於指數或比率的可變租賃付款；
- (c) 承租人根據餘值擔保預計應付的金額；
- (d) 續期選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權；及
- (e) 終止租賃的罰款付款，前提是租期反映出承租人將行使該選擇權。

租賃付款按照租賃內含利率(如可釐定)或本集團的增量借貸利率貼現。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- (a) 租賃負債初始計量金額；
- (b) 在開始日或之前支付的租賃付款，扣除收到的租賃激勵；
- (c) 任何初始直接費用；及
- (d) 復原成本。

與租期為12個月或以內的短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按直線法於租期內在損益中確認為開支。

可變租賃付款

基於指數或比率的可變租賃付款初步使用開始日的指數或比率計量。本集團無法預測該指數／比率的未來變動；該等變動於租賃付款變動時已考慮在內。未基於指數或比率的可變租賃付款並非租賃負債的一部分，但觸發該等付款的事件或條件出現時，其於綜合全面收入報表確認。



綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

續期及終止選擇權

本集團的若干物業租賃包含續期選擇權和終止選擇權。該等條款用於提高管理合約的操作靈活性至最高程度。所持有的大部分續期選擇權和終止選擇權於達成某一通知期後可予行使。在釐定租期時，管理層考慮產生行使該選擇權的經濟激勵的所有事實和情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。

(b) 本集團作為出租人

出租人應將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。租賃如轉讓相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報，分類為融資租賃。租賃如沒有轉讓相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報，分類為經營租賃。

經營租賃所得租金收入按直線法在相關租賃的租期內於損益中確認。

根據租賃安排應收的租賃款項於綜合資產負債表中確認為「其他應收賬款」。

2.27 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債(如適用)。

2.28 政府補助

政府補助於合理保證將會獲取補助，且本集團將會符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與資產相關的政府補助，是指本集團取得用於購買、建造或收購長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的收入。

與資產相關的政府補助自有關資產的賬面值中扣除，或以遞延收入列賬並在有關資產可使用年期內按系統化基準於損益中確認。與用於補償未來成本、開支或虧損的收入相關的政府補助，以遞延收入列賬並於損益中確認，或自相關成本、開支中扣除；與用於補償已產生的成本、開支或虧損的收入相關的政府補助於損益中確認，或於當前期間直接自相關成本、開支或虧損中扣除。本集團應用的呈列方法與財務報表中類似政府補助所採用者一致。



3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：公允價值利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

3.1.1 公允價值利率風險

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸及租賃負債導致本集團面臨公允價值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物以及來自關聯方的計息現金墊款(「計息資產」)外，本集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故本公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於2020年12月31日，本集團並無浮息計息負債。

3.1.2 信貸風險

本集團面臨有關應收貿易賬款、按金及其他應收賬款；以及現金及現金等價物的信貸風險。應收貿易賬款、按金及其他應收賬款；以及現金及現金等價物的賬面值為本集團就金融資產面臨的最高信貸風險。

(i) 銀行現金

本集團預期並無銀行現金存款相關的重大信貸風險，原因為該等存款大部分存放在國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期將不會有因該等對手方不履約而造成的重大虧損。

(ii) 應收貿易賬款

本集團有大量客戶且並無信貸風險集中。信貸風險主要產生自業主(即收到發票后立即支付服務)及第三方非業主客戶，以及信貸期通常為60日的關聯方客戶。本集團設有監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素評估客戶的信貸質量。此外，本集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗以及前瞻性資料調整審查該等應收賬款的可收回性，以確保就無法收回金額作出充足的減值虧損。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明之簡化方法計提預期信貸虧損撥備，該方法允許就所有應收貿易賬款使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，根據共享信貸風險特徵及賬齡就應收貿易賬款進行分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料中有關抵銷客戶結算應收賬款能力的宏觀經濟因素。本集團已識別本地生產總值、消費物價指數及消費者行業的增長率為最相關的因素。

(iii) 應收關聯方的其他應收賬款

本集團預期與應收關聯方的其他應收賬款相關的信貸風險被認為較低，原因為關聯方有很強的能力於短期內滿足其合約現金流量義務。因此，於該期間確認的減值撥備以12個月預期虧損為限，0.5%的撥備率計及應收關聯方的其他應收賬款的前瞻性風險。



綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(iv) 除應收關聯方以外的其他應收賬款

對於除應收關聯方以外的其他應收賬款，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期對其他應收賬款的可收回性進行集體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收賬款尚未清償結餘並無任何重大信貸風險。

納入預期信貸虧損模型的前瞻性資料

本集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量。其考慮可獲得的合理及可靠的前瞻性資料，尤其是以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況發生實際或預期的重大不利變動，預計將導致債務人履行義務的能力發生重大變動
- 個人業主或債務人的經營業績發生實際或預期的重大變動
- 個人業主或同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現及行為發生重大變動，包括本集團中債務人的付款狀況發生變動及債務人的經營業績發生變動。

於2019年及2020年12月31日，虧損撥備根據以下發票日期釐定。

	於12月31日					
	2020年 人民幣千元			2019年 人民幣千元		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
應收貿易賬款						
關聯方	0.5%	371,089	1,855	0.5%	512,004	2,560
第三方賬齡						
一年內	5%	1,490,571	71,719	5%	208,538	10,427
一至兩年	19%	70,380	13,575	17%	27,074	4,603
兩至三年	32%	17,604	5,639	31%	15,377	4,766
三至四年	52%	10,071	5,221	50%	10,509	5,254
四至五年	80%	7,156	5,698	77%	6,143	4,730
五年以上	100%	12,465	12,465	100%	9,003	9,003
		1,979,336	116,172		788,648	41,343

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

	於12月31日					
	2020年 人民幣千元			2019年 人民幣千元		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
其他應收賬款						
其他應收賬款						
— 向關聯方提供貸款	0.5%	175,639	878	0.5%	1,106,098	5,531
— 向僱員提供現金墊款	5%	8,483	384	6%	8,196	492
— 代業主付款	2%	130,898	2,031	2%	77,966	1,559
— 按金	1%	34,054	177	—	—	—
— 其他	4%	24,925	926	5%	22,329	1,116
		373,999	4,396		1,214,589	8,698

於2019年及2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款(不包括預付款項)的虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	應收貿易賬款 人民幣千元	預付款項、 按金及其他 應收賬款(不包括 預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	35,480	11,189	46,669
於損益確認的虧損撥備	5,863	(2,491)	3,372
於2019年12月31日	41,343	8,698	50,041
於2020年1月1日	41,343	8,698	50,041
於損益確認的虧損撥備	74,829	(4,302)	70,527
於2020年12月31日	116,172	4,396	120,568

於2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款(不包括預付款項)的賬面總值分別為人民幣2,353,335,000元(2019年：人民幣2,003,237,000元)，因此最高虧損風險分別為人民幣2,353,335,000元(2019年：人民幣2,003,237,000元)。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物或通過足夠數額的可用融資獲得可用資金(包括來自關聯方的貸款)，以應付日常營運資金需求。

下表載列於各資產負債表日期按相關到期日組別劃分的本集團金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，故於資產負債表日期起計十二個月內到期的結餘等於其於資產負債表內的賬面值。

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日				
應付貿易賬款及其他應付賬款*	2,562,931	—	—	2,562,931
借貸及利息付款	26,588	4,544	—	31,132
租賃負債	13,452	6,462	1,531	21,445
	2,602,971	11,006	1,531	2,615,508
於2019年12月31日				
應付貿易賬款及其他應付賬款*	1,693,036	—	—	1,693,036
借貸及利息付款	249,230	—	—	249,230
租賃負債	7,487	7,020	3,562	18,069
應付股息	559,247	—	—	559,247
	2,509,000	7,020	3,562	2,519,582

* 不包括應計薪金的非金融負債及其他應付稅項

3.2 資本管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總權益按綜合資產負債表所示的「權益」加債務淨額計算。



綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理(續)

於截至2020年及2019年12月31日止年度的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借貸(附註28)	(30,000)	(239,789)
租賃負債(附註30)	(20,705)	(15,518)
關聯方現金墊款	—	(97,172)
減：現金及現金等價物(附註24)	5,830,046	849,591
現金淨額(附註33(b))	5,779,341	497,112
權益總額	6,740,845	233,795
資產負債比率	附註	附註

附註：截至2020年及2019年12月31日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債。

3.3 公允價值估計

下表以估值法分析以公允價值列賬的金融工具。不同的層級定義如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

下表呈列本集團於2020年及2019年12月31日以公允價值計量的金融資產及負債。

於2020年12月31日	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產	—	—	356	356
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付代價	—	—	320,344	320,344

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

於2019年12月31日	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
負債				
非控股股東認沽期權產生的應付代價	—	—	19,997	19,997

於2020年12月31日計入層級3的以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為對一家非上市實體的13%股權投資，其公允價值採用估值模型釐定，該模型並非所有的輸入數據均為市場可觀察利率。

於2020年12月31日計入層級3的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為理財產品，其公允價值根據不可觀察輸入數據估計。

於2020年12月31日計入層級3的非控股股東認沽期權產生的應付代價為非控股股東據此有權向本集團出售剩餘股權的認沽期權，其公允價值採用估值模型釐定，該模型並非所有的輸入數據均為市場可觀察利率。

下表呈列截至2020年12月31日止年度層級3工具的變動：

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的金融資產 人民幣千元	非控股股東的 認沽期權產生的 應付代價 人民幣千元
截至2020年1月1日	—	—	19,997
添置	68,789	—	282,004
收購一家附屬公司的添置	50,483	356	—
公允價值變動	2,062	—	18,343
出售	(121,334)	—	—
截至2020年12月31日	—	356	320,344
期內收益／(虧損)淨額	2,062	—	(18,343)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(層級3)的定量資料如下：

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預期回報率越高，公允價值越高。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團將於每個報告年度至少一次使用估值技術評估本集團層級3工具的公允價值。

截至2020年12月31日止年度，層級3工具並無變動。



4 主要會計估計及判斷

本集團作出有關未來的估計及假設。顧名思義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設具有導致下一個財政年度資產與負債賬面值出現大幅調整的重大風險。

(a) 應收呆賬撥備

本集團根據有關違約風險及預期虧損率的假設對應收賬款進行撥備。本集團作出上述假設及選擇輸入參數計算減值時，根據本集團過往記錄、現有市況及各報告期末的前瞻性估計作出判斷。

當預期情況與原來估計不同，該差異將影響估計變動期間的應收貿易賬款及其他應收賬款以及呆賬開支的賬面值。有關關鍵假設及使用的輸入法詳情，請見上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定稅項撥備金額及相關稅項的支付時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算所涉及的最終稅項釐定並不確定。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，則該等差額將影響作出該等決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產於管理層認為可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時性差異或稅項虧損時確認。實際使用的結果可能有所不同。

(c) 業務合併收購價格分攤的公允價值評估

業務合併收購價格分攤的公允價值評估涉及重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括在估值(主要包括毛利率、除稅後貼現率及客戶關係的預期可使用年期)中採納適當估值方法(貼現未來現金流量法)及使用重要假設。有關更多詳情，請見附註20。

(d) 商譽減值

就商譽減值評估而言，管理層視各收購物業管理組別為一組獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)，而商譽已獲分配至各收購物業管理組別。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。重大判斷及估計涉及商譽減值評估。該等重大判斷及估計包括於估值時採納適當估值方法及使用主要假設，其主要包括年度收入增長率、毛利率及除稅前貼現率。有關更多詳情，請見附註20。

(e) 存貨的撥備

本集團根據存貨的可變現價值淨額評估其賬面值。當發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法變現時，會作出撥備。是項評估須運用判斷及估計。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確定為執行董事及非執行董事。

於截至2020年12月31日止年度，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要營運實體位於中國。因此，本集團於截至2020年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

於2020年及2019年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。



綜合財務報表附註(續)

6 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。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以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元		2019年 人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	2,712,395	1,976,259	1,199,398	851,071
社區增值服務	353,377	201,737	171,918	82,475
非業主增值服務	712,670	512,638	641,130	459,456
	3,778,442	2,690,634	2,012,446	1,393,002
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	1,247,246	757,305	476,640	258,003
	5,025,688	3,447,939	2,489,086	1,651,005
按總額／淨額基準確認的收入：				
按總額基準確認的收入	4,637,224	3,340,388	2,112,299	1,461,974
按淨額基準確認的收入	388,464	107,551	376,787	189,031
	5,025,688	3,447,939	2,489,086	1,651,005

截至2020年12月31日止年度，由最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司產生的收入分別佔本集團收入的19.78%(2019年：32.41%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有大量客戶且當中概無任何客戶於截至2020年及2019年12月31日止年度佔本集團10%或以上的收入。



綜合財務報表附註(續)

6 收入以及銷售及服務成本(續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	505,147	393,709
社區增值服務	289,647	50,170
非業主增值服務	20,540	1,723
	815,334	445,602

(b) 合約負債的重大變動

本集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。本集團業務增長導致相關負債增加。

(c) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉的合約負債確認的收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	330,217	263,545
社區增值服務	50,170	6,755
非業主增值服務	1,723	—
	382,110	270,300

(d) 未完成的履約義務

就物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，本集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(e) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2020年12月31日止年度，並無任何獲得或履行合約的重大增量成本，因此概無確認相應資產。



綜合財務報表附註(續)

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	1,664,036	1,013,210
清潔費	464,976	228,458
辦公費用	240,218	109,578
保安費用	244,031	123,623
公用事業	260,629	129,498
綠化及園藝費用	114,176	44,587
維修費	281,540	150,952
停車位銷售成本	138,258	61,527
社區活動費用	27,194	21,154
稅費及附加費	25,127	14,107
折舊及攤銷費用	75,189	14,010
用於餐飲服務的原材料	65,926	—
已售商品成本(附註(a))	384,710	49,451
上市開支(不包括審計費用)	27,009	—
核數師酬金		
— 與上市有關的審計服務	6,600	—
— 年度及其他審計服務	2,580	823
— 非審計服務	6,440	—
其他開支	34,080	11,757
	4,062,719	1,972,735

(a) 已售商品成本主要指與智能社區解決方案、美居服務、商貿服務及新零售服務相關的成本。

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,362,276	816,970
養老金	104,682	75,380
住房公積金、醫療保險及其他社會保險(附註(a))	124,859	79,292
其他僱員福利	72,219	41,568
	1,664,036	1,013,210

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。



綜合財務報表附註(續)

8 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪人士

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括兩名董事，彼等的酬金於附註37分析列示。截至2020年及2019年12月31日止年度，應付餘下三名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本薪金、住房補貼、購股權、其他津貼及實物福利	3,758	3,818

相關酬金的範圍如下：

	人數 截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
酬金範圍(人民幣元)		
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	3	3

9 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	28,205	4,958
可抵扣增值稅(附註(b))	6,668	6,092
租金收入	6,000	4,667
其他	—	1,761
	40,873	17,478

(a) 政府補助主要指來自當地政府的財政資助，並根據「增值稅即徵即退」政策退回增值稅(「增值稅」)。該等補助並無附加未達成條件或其他或然事件。

(b) 可抵扣增值稅主要包括適用於本公司及其若干附屬公司的額外進項增值稅抵扣。



綜合財務報表附註(續)

10 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
認沽期權公允價值虧損淨額(附註29)	(18,343)	—
出售投資物業虧損淨額(附註(a))	(13,489)	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	2,062	—
出售物業、機器及設備虧損收益／(虧損)淨額	1,580	(70)
出售一家附屬公司收益淨額	511	—
匯兌虧損淨額	(2,690)	(17)
其他	5,707	(2,519)
	(24,662)	(2,606)

(a) 於2020年8月，本集團訂立協議以向世茂集團出售兩項投資物業，總代價為人民幣130,610,000元，乃參考一名獨立估值師釐定。該項出售產生現金流入淨額人民幣130,610,000元及虧損淨額人民幣13,489,000元。

11 其他經營開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業折舊	9,629	3,088
補償開支	541	3,094
其他	1,431	512
	11,601	6,694

12 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款利息收入	11,407	4,366
關聯方貸款利息收入(附註36(b))	—	33,569
融資收入	11,407	37,935
資產擔保證券利息開支	(13,239)	(36,619)
關聯方貸款利息開支(附註36(b))	—	(14,840)
就租賃負債及其他已付／應付利息及融資費用	(1,348)	(374)
融資成本開支	(14,587)	(51,833)
融資成本－淨額	(3,180)	(13,898)

綜合財務報表附註(續)

13 使用權益法入賬的於聯營公司的投資

下文載列本集團於2020年及2019年12月31日的聯營公司：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比		賬面值 於12月31日	
		2020年 %	2019年 %	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
雲茂互聯智能科技(廈門)有限公司	中國	49	49	477	3,692
昆明睿信城市運營管理有限公司	中國	33	不適用	3,363	—
上海茂源物業管理有限公司	中國	49	不適用	5,471	—
浙江新宇貿易有限公司	中國	40	不適用	19,425	—
浙江新宇教育後勤管理有限公司	中國	30	不適用	5,338	—
股權投資總額				34,074	3,692

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	3,692	—
注資	—	4,900
收購附屬公司的添置	19,467	—
應佔溢利／(虧損)	10,915	(1,208)
於年末	34,074	3,692

綜合財務報表附註(續)

14 附屬公司

於2020年及2019年12月31日的主要附屬公司(皆為有限公司)名單如下：

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行／註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2019年	2020年	
Shimao Services (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2019年12月4日	1美元	100%	100%	投資控股，英屬維爾京群島
銳純物業服務有限公司	香港 2019年4月18日	10,000美元	100%	100%	投資控股，香港
迅起有限公司	香港 2017年5月16日	1港元	100%	100%	投資控股，香港
上海奧聆企業管理有限公司	中國 2019年6月17日	人民幣5,000,000元	100%	100%	投資控股，中國
世茂天成物業服務集團有限公司	中國 2005年9月16日	人民幣800,000,000元	100%	100%	於上海從事物業管理服務
泉州市世茂三遠物業管理有限公司(「泉州三遠」)	中國 2003年6月26日	人民幣5,000,000元	51%	51%	於泉州從事物業管理服務
上海潤尚房地產經紀有限公司	中國 2012年8月9日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於上海從事房地產代理服務
上海繁英環境工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於上海從事園林綠化服務
上海世濱電子商務有限公司	中國 2014年12月24日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於上海從事批發
上海世茂物聯網科技有限公司(「世茂物聯網」)	中國 2018年12月29日	人民幣100,000,000元	100%	100%	於上海從事科技服務
上海茂怡管理諮詢有限公司	中國 2014年3月19日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於上海從事商務服務
上海世貝智能化工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於上海從事建築裝修及其他工程
上海光核教育科技有限公司	中國 2019年4月9日	人民幣5,000,000元	100%	100%	於上海從事教育
海亮物業管理有限公司(「海亮附屬集團」)	中國 2014年7月7日	人民幣50,000,000元	100%	100%	於拉薩從事物業管理服務
成都信誼物業有限公司(「成都信誼」)	中國 2000年12月14日	人民幣10,000,000元	不適用	67%	於四川從事物業管理服務
南京海峽物業管理有限公司	中國 2011年10月11日	人民幣500,000元	100%	100%	於南京從事物業管理服務
牡丹江斐夏管理服務有限公司(「牡丹江斐夏」)	中國 2019年10月25日	人民幣500,000元	100%	100%	於牡丹江從事物業管理服務



綜合財務報表附註(續)

14 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行／註冊資本	本集團持有的所有權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2019年	2020年	
上海茂聲智能科技有限公司	中國 2019年12月30日	人民幣10,000,000元	51%	51%	於上海從事科技服務
香河萬通房地產管理有限公司(「香河萬通」)	中國 2011年7月27日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於河北從事物業管理服務
牡丹江茂居家居用品有限公司(「牡丹江茂居」)	中國 2018年4月17日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於牡丹江從事批發及零售貿易
上海卉觀園林景觀工程有限公司(「上海卉觀」)	中國 2011年5月6日	人民幣10,000,000元	100%	100%	於上海從事批發及零售貿易
綏芬河世福家居用品有限公司(「綏芬河世福」)	中國 2018年12月10日	1,000,000港元	100%	100%	於綏芬河從事批發及零售貿易
上海嘉樞企業管理有限公司	中國 2019年7月17日	人民幣5,000,000元	100%	100%	於上海從事企業管理諮詢
廣州粵泰物業管理有限公司	中國 1999年6月2日	人民幣5,000,000元	不適用	100%	於廣州從事物業管理服務
福晟生活服務集團有限公司	中國 2018年7月17日	人民幣10,000,000元	不適用	51%	從事家居管理服務、批發及零售貿易
北京冠城酒店物業有限公司(「北京冠城」)	中國 1998年9月22日	人民幣2,000,000元	不適用	100%	於北京從事物業管理服務
上海世茂美凱龍家居科技有限公司	中國 2017年4月14日	人民幣10,000,000元	不適用	51%	於上海從事工程建設
上海世集匯企業管理有限公司	中國 2020年3月18日	人民幣10,000,000元	不適用	100%	於上海從事物業管理服務
浙江浙大新宇物業集團有限公司(「浙江新宇」)	中國 2001年1月21日	人民幣50,000,000元	不適用	51%	於杭州從事物業管理服務
天津和興物業管理有限公司(「天津和興」)	中國 2005年8月1日	人民幣10,000,000元	不適用	70%	於天津從事物業管理及酒店管理
康橋物業有限公司(「煙台康橋」)	中國 2007年10月31日	人民幣50,000,000元	不適用	80%	於煙台從事物業管理及酒店管理
杭州近湖物業管理有限公司(「杭州近湖」)	中國 1996年8月26日	人民幣10,500,000元	不適用	100%	於杭州從事物業管理及酒店管理
西安方瑞物業管理有限公司(「西安方瑞」)	中國 2001年3月23日	人民幣50,000,000元	不適用	70%	於西安從事物業管理及酒店管理

本公司董事認為，各附屬公司的非控制性權益均對本集團無重大影響，因此未披露該等附屬公司的個別財務資料。



綜合財務報表附註(續)

15 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅及預扣所得稅	233,118	123,151
遞延所得稅抵免(附註31)		
— 中國企業所得稅	(52,649)	(1,631)
	180,469	121,520

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2020年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2020年12月31日止年度的法定稅率為25%。

海亮物業管理有限公司於2017年12月19日將其註冊成立地點從上海遷往西藏後，作為西部大開發策略的一部分，於2020年前西藏總部採用15%的優惠稅率。

根據財稅[2012]27號通知(「27號通知」)，世茂物聯網符合軟件企業的條件，自2020年起(於抵扣過往年度的全部稅項虧損後)享受5年稅項優惠期(兩免三減半)。世茂物聯網於2020年至2021年的所得稅率為0%，及於2022年至2024年的稅率為12.5%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外中國內地的實體的適用企業所得稅稅率為25%。

(d) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

於2020年12月31日，本集團中國附屬公司的未分派盈利約為人民幣1,296,409,000元(2019年：人民幣157,661,000元)，倘作為股息派付，則接收方將須繳納稅項。應課稅暫時差額存在，惟概無確認遞延稅項負債，原因為母公司實體能夠控制來自其中國附屬公司分派股息的時間，且預期不會於可見將來分配該等利潤。



綜合財務報表附註(續)

15 所得稅開支(續)

(e) 綜合全面收入報表所呈列按適用稅率及利潤總額計算的所得稅與所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	904,787	506,051
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	226,197	126,513
以下各項的稅務影響：		
— 不可扣稅開支	6,474	498
— 毋須納稅收入	(5,586)	—
— 未確認稅項虧損	15,975	—
— 已動用稅收損失／(並無就此確認遞延所得稅資產)淨額	(5,950)	—
— 適用的不同稅率	(57,672)	(5,491)
中國所得稅開支	179,438	121,520
所分派利潤的預扣所得稅	1,031	—
	180,469	121,520

16 每股盈利

截至2020年及2019年12月31日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以普通股及可轉換可贖回優先股(「可轉換可贖回優先股」)的加權平均數計算。

每股可轉換可贖回優先股較普通股持有人有優先權利在宣派任何非累計股息時收取有關股息。此外，在本公司分派清算資產、清盤或解散時，可轉換可贖回優先股持有人將較普通股持有人優先收取本公司可供分派資產及資金，以相當於已發行可轉換可贖回優先股總面額的金額為限。因此，可轉換可贖回優先股收取股息及資產分派的權利與本公司普通股的權利大致相同。故此，可轉換可贖回優先股入賬列作權益工具，且於計算每股盈利時將包括在內。

所用普通股加權平均數已就發行94,999股股份(附註25(i)(a))及就資本化發行而發行的1,999,900,000股股份(附註25(i)(c))的影響作出追溯調整，該等股份被視作自2019年1月1日起已發行。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本公司概無任何潛在發行在外的普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	692,952	384,531
權益股的加權平均數(千股)	2,061,866	1,999,995
年內本公司權益持有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元呈列)	0.34	0.19

綜合財務報表附註(續)

17 投資物業

	樓宇 人民幣千元
於2019年1月1日	
成本	9,005
累計折舊	(1,914)
賬面淨值	7,091
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	7,091
添置	99,000
折舊費用	(3,088)
年末賬面淨值	103,003
於2019年12月31日	
成本	108,005
累計折舊	(5,002)
賬面淨值	103,003
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	103,003
收購附屬公司的添置	20,160
出售	(93,603)
折舊費用	(9,629)
年末賬面淨值	19,931
於2020年12月31日	
成本	34,562
累計折舊	(14,631)
賬面淨值	19,931

折舊開支於綜合全面收入報表自以下類別扣除：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他經營開支(附註11)	9,629	3,088

於截至2020年12月31日止年度，投資物業產生的租金收入為人民幣6,000,000元(2019年：人民幣4,667,000元)，計入其他收入(附註9)。投資物業概無直接經營開支。

17 投資物業(續)

投資物業由持有認可專業資格並對所估值投資物業的地點及分部有近期經驗的獨立專業合資格估值師進行獨立估值。投資物業透過直接比較方法進行估值，該方法對可比物業的變現價格或市價進行比較。經審慎權衡規模、特點及位置類似的可比物業各自的所有優缺點，以達至公允的市值比較。於2020年12月31日，投資物業的公允價值約為人民幣20,160,000元(2019年：人民幣160,780,000元)。

於2019年12月31日，賬面值為人民幣96,323,000元的投資物業已作為世茂集團控股合營企業上海忞睿貿易有限公司抵押借貸人民幣300,000,000元的抵押品。

於2020年12月31日，本集團正在取得投資物業的所有權證。

於2020年12月31日，概無抵押任何投資物業。



綜合財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日							
成本	-	7,298	10,061	1,982	735	-	20,076
累計折舊	-	(4,135)	(4,252)	(1,329)	(141)	-	(9,857)
賬面淨值	-	3,163	5,809	653	594	-	10,219
截至2019年12月31日止年度							
年初賬面淨值	-	3,163	5,809	653	594	-	10,219
收購附屬公司的添置	-	1,483	265	238	-	-	1,986
添置	-	1,315	3,843	156	453	-	5,767
折舊費用	-	(1,242)	(1,457)	(269)	(518)	-	(3,486)
出售	-	(255)	(116)	(86)	-	-	(457)
年末賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	-	14,029
於2019年12月31日							
成本	-	13,083	13,882	2,416	1,188	-	30,569
累計折舊	-	(8,619)	(5,538)	(1,724)	(659)	-	(16,540)
賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	-	14,029
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	-	4,464	8,344	692	529	-	14,029
收購附屬公司的添置(附註35)	46,945	7,985	14,602	13,432	4,860	58,569	146,393
添置	1,094	8,151	15,101	7,870	49,895	1,802	83,913
折舊費用	(841)	(3,658)	(7,127)	(2,841)	(11,833)	-	(26,300)
出售一家附屬公司	-	(8)	-	-	-	-	(8)
出售	-	(3,859)	(2,823)	(5,202)	-	-	(11,884)
年末賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143
於2020年12月31日							
成本	48,188	21,144	40,938	16,648	55,284	60,371	242,573
累計折舊	(990)	(8,069)	(12,841)	(2,697)	(11,833)	-	(36,430)
賬面淨值	47,198	13,075	28,097	13,951	43,451	60,371	206,143



綜合財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備(續)

折舊開支於綜合全面收入報表自以下類別扣除：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售及服務成本	11,168	1,400
行政開支	15,132	2,086
	26,300	3,486

於2020年12月31日，有關樓宇的所有權證尚未取得。

19 使用權資產

	土地使用權 人民幣千元	建築 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日			
成本	—	9,544	9,544
累計折舊	—	(2,518)	(2,518)
賬面淨值	—	7,026	7,026
截至2019年12月31日止年度			
年初賬面淨值	—	7,026	7,026
添置	—	12,240	12,240
折舊費用	—	(3,408)	(3,408)
年末賬面淨值	—	15,858	15,858
於2019年12月31日			
成本	—	21,784	21,784
累計折舊	—	(5,926)	(5,926)
賬面淨值	—	15,858	15,858
截至2020年12月31日止年度			
年初賬面淨值	—	15,858	15,858
收購一家附屬公司(附註35)	2,216	—	2,216
添置	—	18,679	18,679
折舊費用	(430)	(9,111)	(9,541)
年末賬面淨值	1,786	25,426	27,212
於2020年12月31日			
成本	2,187	40,463	42,650
累計折舊	(401)	(15,037)	(15,438)
賬面淨值	1,786	25,426	27,212

綜合財務報表附註(續)

19 使用權資產(續)

折舊開支於綜合全面收入報表自以下類別扣除：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
行政開支	9,541	3,408

20 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽(附註(a)) 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日				
成本	5,204	—	—	5,204
累計攤銷	(691)	—	—	(691)
賬面淨值	4,513	—	—	4,513
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	4,513	—	—	4,513
添置	13,643	—	—	13,643
收購附屬公司的添置(附註35)	136	176,318	95,800	272,254
攤銷費用	(1,128)	—	(5,988)	(7,116)
年末賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
於2019年12月31日				
成本	18,983	176,318	95,800	291,101
累計攤銷	(1,819)	—	(5,988)	(7,807)
賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	17,164	176,318	89,812	283,294
收購附屬公司的添置(附註35)	3,027	1,037,461	539,000	1,579,488
添置	49,877	—	—	49,877
出售	(14)	—	—	(14)
攤銷費用	(4,152)	—	(35,196)	(39,348)
年末賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	1,873,297
於2020年12月31日				
成本	71,948	1,213,779	634,800	1,920,527
累計攤銷	(6,046)	—	(41,184)	(47,230)
賬面淨值	65,902	1,213,779	593,616	1,873,297

綜合財務報表附註(續)

20 無形資產(續)

於綜合全面收入報表扣除的無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售及服務成本	22,306	—
行政開支	17,042	7,116
	39,348	7,116

(a) 商譽

商譽人民幣1,213,779,000元(2019年：人民幣176,318,000元)已獲分配至所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算而釐定。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預測期間的收入增長率	2%-17%
預測期間的毛利率	13%-32%
除稅前貼現率	15%-22%

下表載列管理層對於2019年12月31日的商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預測期間的收入增長率	3%-11%
預測期間的毛利率	24%-30%
除稅前貼現率	20%-29%

管理層已進行商譽減值測試的敏感性分析。下表載列於2020年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中獨立發生將剔除剩餘限額的變動：

	於12月31日	
	2020年	2019年
年度收入增長率	-2% - -7%	-5%
貼現率	+2% - +6%	+2% - +5%

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

經參考獨立估值師於2020年12月31日評估的可收回金額後，本公司董事確定毋須就截至2020年12月31日止年度作出商譽減值撥備。



綜合財務報表附註(續)

21 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
自第三方購買停車位	263,653	276,775
其他存貨	3,580	—
	267,233	276,775

22 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))		
— 關連方(附註36(d))	197,094	406,687
— 第三方	1,595,208	275,871
	1,792,302	682,558
應收票據		
— 關連方(附註36(d))	173,995	105,317
— 第三方	13,039	773
	187,034	106,090
減：應收貿易賬款減值撥備	(116,172)	(41,343)
	1,863,164	747,305



綜合財務報表附註(續)

22 應收貿易賬款(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自按包幹制管理的物業管理服務及增值服務。包幹制物業管理服務收入根據相關物業服務協議的條款收取。業主於獲提供服務後到期支付物業管理服務的服務收入。

於2020年及2019年12月31日，基於發票日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,666,064	607,738
一至兩年	76,843	32,144
兩至三年	18,909	16,859
三至四年	10,416	10,620
四至五年	7,292	6,171
五年以上	12,778	9,026
	1,792,302	682,558

於2020年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，且應收貿易賬款的公允價值與其賬面值相若。物業管理服務及增值服務按相關服務協議的條款收取，並於簽發發票後到期支付。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。應收貿易賬款的減值撥備變動載於附註3.1.2。截至2020年12月31日止年度，就應收貿易賬款總額作出的撥備為人民幣116,172,000元(2019年：人民幣41,343,000元)。截至2020年12月31日止年度，由於應收貿易賬款增加，減值撥備亦隨之增加。

於2020年12月31日，本集團應收貿易賬款人民幣5,000,000元已予抵押，以作為本集團獲授借貸的擔保(2019年：零)。(附註28)



綜合財務報表附註(續)

23 預付款項、按金及其他應收賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付款項		
非流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	74,075	—
— 收購附屬公司的預付款項(附註(b))	185,492	—
流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	257	—
— 公用事業	14,342	5,869
— 增值服務原材料	3,996	10,005
— 其他預付款項	66,224	35,000
小計	344,386	50,874
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註36(d))	175,639	1,106,098
— 向僱員墊款	8,483	8,196
— 代業主付款(附註(c))	130,898	77,966
— 按金	34,054	—
— 其他	24,925	22,329
小計	373,999	1,214,589
總計	718,385	1,265,463
減：其他應收賬款減值撥備	(4,396)	(8,698)
	713,989	1,256,765

- (a) 向客戶預付款項是向該等學校支付的原始代價，以獲准經營學生公寓。基於有關經營期的攤銷期限為31至42年。
- (b) 於2020年12月29日，世茂天成與浙江新宇的第三方少數股東達成協議，以總代價人民幣234,984,000元收購浙江新宇的19%股權。於2020年12月31日，該交易尚未完成，而世茂天成已支付人民幣185,492,000元作為收購事項的預付款項。19%股權的收購事項隨後於2021年1月完成。
- (c) 於2020年12月31日，該等款項指就物業的主要公用事業及電梯保養成本而代業主支付的款項。

預付款項、按金及其他應收賬款(不包括預付款項)的減值撥備變動載列於附註3.1.2。截至2020年12月31日止年度，減值撥備減少主要由於預付款項及應收關聯方的其他應收賬款餘額減少所致。



綜合財務報表附註(續)

24 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	4,052	264
銀行現金	5,828,039	849,327
	5,832,091	849,591
受限制現金(附註(a))	(2,045)	—
	5,830,046	849,591

(a) 受限制現金為於2020年12月31日的履約擔保的現金存款(2019年：無)。

現金及現金等價物結餘的賬面值按以下貨幣列值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	1,409,306	849,591
港元	4,311,331	—
美元	111,454	—
	5,832,091	849,591

25 股本

(i) 普通股

	普通股數目	股本	
		港元	人民幣
法定			
於2020年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
於2019年12月31日	38,000,000	380,000	340,404
已發行及繳足			
於2019年12月31日(附註(a))	1	—	—
發行股份予當時的控股公司(附註(a))	94,999	950	869
重新指定為可轉換可贖回優先股(ii)	(5,000)	(50)	(45)
可轉換可贖回優先股轉換為普通股(ii)	10,000	100	87
資本化發行(附註(b))	1,999,900,000	19,999,000	17,344,064
根據首次公開發售發行普通股(附註(c))	352,942,000	3,529,420	3,060,877
行使超額配股權(附註(d))	11,031,000	110,310	93,565
於2020年12月31日	2,363,973,000	23,639,730	20,499,417

綜合財務報表附註(續)

25 股本(續)

(i) 普通股(續)

- (a) 於2019年12月3日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人(為一名獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予Best Cosmos。

於2020年5月7日，Best Cosmos獲配發及發行94,999股普通股，該等股份與當時已發行股份享有同等權益。

- (b) 根據日期為2020年10月14日的股東決議案，本公司將其其他儲備賬的進賬額19,999,000港元(約人民幣17,344,000元)資本化，並將該金額撥作資本，以按本公司當時股東各自於本公司的股權比例為彼等按面值悉數繳足1,999,900,000股普通股。
- (c) 於2020年10月30日，本公司就其全球發售以每股16.60港元發行352,942,000股每股面值0.01港元的新普通股，該等股份於同日在聯交所開始上市，所籌集所得款項總額約為5,858,837,000港元(相當於人民幣5,081,056,000元)。扣除交易成本約人民幣113,596,000元後，超出面值3,529,420港元(相當於人民幣3,060,877元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣4,967,460,000元。
- (d) 於2020年11月25日，本公司行使超額配股權以每股16.60港元發行11,031,000股每股0.01港元的新普通股，所籌集所得款項總額約為183,114,600港元(相當於人民幣155,318,000元)。扣除交易成本約人民幣63,000元後，超出面值110,310港元(相當於人民幣93,565元)的部分已計入股份溢價，金額為人民幣155,255,000元。

(ii) 可轉換可贖回優先股

於2020年4月30日，(i) SCC Growth V 2020-B, L.P.及SCC Growth IV Holdco A, Ltd.及(ii)意像架構投資(香港)有限公司(統稱「首次公開發售前投資者」)與本公司及其若干附屬公司以及Best Cosmos及世茂集團訂立A系列優先股購買協議(「股份協議」)，據此，首次公開發售前投資者同意以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)認購合共5,000股A系列可轉換可贖回優先股(「A系列可轉換優先股」)。進行此認購的同時，首次公開發售前投資者亦以總代價人民幣864,500,000元(以美元支付)向Best Cosmos購買合共5,000股普通股，此等股份將按一股換一股基準重新指定為A系列可轉換優先股。

按股份協議規定，於本公司股份的首次公開發售或A系列可轉換優先股持有人的自願轉換完成後，每股A系列可轉換優先股將按當時有效且適用的轉換價自動轉換為已繳足且無應課稅普通股，而毋須支付任何額外代價。

於2020年10月30日，合共10,000股發行在外A系列可轉換優先股於本公司上市後轉換為普通股。超過每股面值100港元(相當於人民幣87元)的部分約為人民幣1,729,000,000元，已計入股份溢價。

A系列可轉換優先股變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日	—
發行A系列可轉換優先股	864,500
重新指定為A系列可轉換優先股的普通股	864,500
轉換為普通股	(1,729,000)
於2020年12月31日	—



綜合財務報表附註(續)

26 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	其他 儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	—	29,182	810,500	839,682	407,829	1,247,511
年度利潤	—	—	—	—	384,531	384,531
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易						
注資(附註(a))	—	—	1,000	1,000	—	1,000
視作向擁有人分派(附註1)	—	—	(840,000)	(840,000)	—	(840,000)
分配至法定儲備(附註(b))	—	43,949	—	43,949	(43,949)	—
世茂天成宣派的股息	—	—	—	—	(559,247)	(559,247)
於2019年12月31日的結餘	—	73,131	(28,500)	44,631	189,164	233,795
於2020年1月1日的結餘	—	73,131	(28,500)	44,631	189,164	233,795
年度利潤	—	—	—	—	692,952	692,952
其他全面收入						
換算儲備	—	—	(166,508)	(166,508)	—	(166,508)
與擁有人(以其擁有人身份)進行的交易						
重組產生的視作分派(附註1)	—	—	(11,510)	(11,510)	—	(11,510)
重組	212,275	—	(212,275)	—	—	—
豁免應付關聯方款項	—	—	1,358	1,358	—	1,358
發行及重新指定為可轉換可贖回優先股 (附註25(ii))	—	—	(864,500)	(864,500)	—	(864,500)
將可轉換可贖回優先股轉換為普通股 (附註25(ii))	1,729,000	—	—	1,729,000	—	1,729,000
資本化發行(附註25(i)(c))	—	—	(17,344)	(17,344)	—	(17,344)
根據首次公開發售發行普通股及 行使超額配股權(附註25(i))	5,122,715	—	—	5,122,715	—	5,122,715
牡丹江茂家居用品有限公司宣派的股息	—	—	—	—	(720)	(720)
迅起有限公司宣派的股息	—	—	—	—	(9,745)	(9,745)
收購附屬公司(附註29)	—	—	(282,005)	(282,005)	—	(282,005)
分配至法定儲備(附註(b))	—	39,942	—	39,942	(39,942)	—
於2020年12月31日的結餘	7,063,990	113,073	(1,581,284)	5,595,779	831,709	6,427,488
即：						
建議末期股息					217,695	217,695
其他					614,014	6,209,793
					831,709	6,427,488



綜合財務報表附註(續)

26 儲備(續)

- (a) 於2019年6月18日，牡丹江茂居收到其當時股東的注資人民幣1,000,000元。該金額作為其他儲備入賬。
- (b) 根據中國《公司法》及於中國的附屬有限責任公司組織章程細則所訂條文，於扣除過往年度累計虧損後的淨利潤，須由該等公司先行撥款予各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予擁有人。分配予法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的金額由該等公司的權益擁有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得少於實繳註冊資本的25%。

27 其他負債及費用撥備

	於12月31日			
	流動	2020年 人民幣千元 非流動	流動	2019年 人民幣千元 非流動
索償撥備	-	3,297	-	2,998

於2020年12月31日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已評估可能須分別計提撥備人民幣3,297,000元(2019年：人民幣2,998,000元)。

28 借貸

	於12月31日			
		2020年 人民幣千元		2019年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸				
長期銀行借貸				
— 無抵押		5,000		-
資產擔保證券(「資產擔保證券」)(附註(a))				
— 無抵押		-		239,789
		5,000		239,789
減：一年內到期的長期銀行借貸部分		(600)		-
一年內到期的資產擔保證券部分		-		(239,789)
		4,400		-
計入流動負債的借貸				
短期銀行借貸				
— 有抵押(附註(b))		9,000		-
— 無抵押		16,000		-
非流動借貸即期部分		600		239,789
		25,600		239,789



綜合財務報表附註(續)

28 借貸(續)

- (a) 於2015年7月，本集團與第三方融資公司以資產證券化的形式訂立資產擔保證券協議。資產擔保證券分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣1,400,000,000元及人民幣110,000,000元。本集團於截至2015年12月31日止年度購回所有次級資產擔保證券。優先級證券由世茂集團控股附屬公司上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)作出擔保。資產擔保證券的名義年利率介乎6.0%至7.1%。

該等貸款以同一名義利率向世茂建設墊款，為期一至五年。世茂建設已於2019年12月償還墊款。

於2020年2月12日及2020年5月12日，本集團分別支付資產擔保證券本金額人民幣80,437,158元及人民幣78,688,584元。於2020年8月3日，本集團償還資產擔保證券全部餘額。

- (b) 於2020年12月31日，本集團貿易應收賬款人民幣5,000,000元已予質押，以取得集團公司的銀行借貸總額人民幣9,000,000元(2019年：無)。(附註22)

借貸到期日分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	25,600	239,789
一至兩年	4,400	—
	30,000	239,789

截至2020年12月31日止年度，借貸的加權平均實際利率為9.74%(2019年：10.32%)。

29 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 關聯方(附註36(d))	38,756	27,018
— 第三方	640,647	141,131
	679,403	168,149
其他應付賬款		
— 應付關聯方賬款(附註36(d))	207,492	1,001,292
— 應計費用	866,893	372,867
— 代業主收款	542,774	341,738
— 非控股股東的認沽期權產生的應付代價(附註(a))	320,344	19,997
— 購買代價(附註35(a))	320,295	5,959
— 按金	25,621	—
— 其他應付賬款	24,129	—
	2,307,548	1,741,853
應付利息	—	3,050
	2,986,951	1,913,052

綜合財務報表附註(續)

29 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

- (a) 本集團部分附屬公司的非控股股東有多種認沽期權，彼等有權將剩餘的股權出售予本集團。

於2019年，本集團與一名第三方訂立協議，以代價人民幣2,920,000元收購泉州三遠的51%股權，並獲認沽期權合約擔保，據此，賣方有權根據若干算式向本集團出售剩餘的49%股權。本集團認為，實際確定賣方將行使認沽期權，而業務合併就收購會計處理而言將作為實質收購全部股權而入賬。本集團確認總代價人民幣22,917,000元，即上述現金代價人民幣2,920,000元加上認沽期權應付的代價。認沽期權的應付代價以公允價值計量，而其面值變動於損益中確認。於2020年12月31日，認沽期權的價值為人民幣32,744,000元。

於2020年7月，世茂天成與浙江翔宇投資有限公司(「浙江翔宇」)及寧波天權股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波天權」)(兩者均為浙江新宇的原始股東)訂立收購協議，而收購協議規定浙江翔宇原始股東已獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2022年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。因認沽期權獲行使後收購剩餘股權贖回金額現值的金融負債已獲確認及計入其他應付款項，而其後以公允價值計量，而其賬面價值的變動於損益中確認。認沽意見初始金額的價值為人民幣199,615,000元，而認沽期權的公允價值於2020年12月31日為人民幣205,211,000元。

於2020年11月，世茂天成與一名第三方訂立收購協議，以收購西安方瑞的70%股權，該收購協議規定，原始股東已獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2023年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售西安方瑞的餘下30%股權。因認沽期權獲行使後收購剩餘股權贖回金額現值的金融負債已獲確認及計入其他應付款項，且其後以公允價值計量，而其賬面價值的變動於損益中確認。認沽期權初始金額的價值為人民幣82,389,000元，而其公允價值於2020年12月31日並未變動。

- (b) 於2020年及2019年12月31日，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於2020年12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	670,056	148,753
一至兩年	6,065	13,967
兩至三年	1,826	1,965
三至四年	723	2,422
四至五年	733	19
五年以上	—	1,023
	679,403	168,149

於2020年12月31日，應付貿易賬款及其他應付賬款以人民幣列值。



綜合財務報表附註(續)

30 租賃負債

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃營運物業 — 樓宇	20,705	15,518
租賃負債		
流動	12,809	6,896
非流動	7,896	8,622
	20,705	15,518

(b) 於綜合全面收入報表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用 — 樓宇	9,111	3,408
租賃融資成本	1,348	374

(c) 於綜合現金流量表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	1,348	374
租賃負債本金部分付款	13,954	5,082
	15,302	5,456

(d) 租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：		
一年內	13,452	7,487
一年以上但兩年以內	6,462	6,020
兩年以上但五年以內	1,531	2,112
最低租賃付款	21,445	15,619
未來融資費用	(740)	(101)
租賃負債總額	20,705	15,518

綜合財務報表附註(續)

31 遞延所得稅

綜合資產負債表的遞延稅項資產分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於12個月以後收回的遞延稅項資產	—	—
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	93,265	32,718
扣除遞延稅項負債	(25,732)	(8,099)
	67,533	24,619
遞延稅項負債：		
— 將於12個月以後收回的遞延稅項負債	(128,736)	(19,459)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債	(19,158)	(2,994)
扣除遞延稅項資產	25,732	8,099
	(122,162)	(14,354)

遞延所得稅賬目的淨變動如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	10,265	27,322
收購附屬公司的添置(附註35)	16,916	5,262
收購的添置—業務合併中識別的無形資產超額價值	(134,459)	(23,950)
在綜合全面收入報表計入(附註15)	52,649	1,631
年末	(54,629)	10,265



綜合財務報表附註(續)

31 遞延所得稅(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，於2020年12月31日及2019年12月31日止年度遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	撥備 人民幣千元	可抵扣 稅項虧損 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	認沽期權 公允價值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	11,667	312	15,343	—	27,322
收購一家附屬公司的添置	5,262	—	—	—	5,262
在綜合全面收入報表計入／(扣除)	844	1,966	(2,676)	—	134
於2019年12月31日	17,773	2,278	12,667	—	32,718
於2020年1月1日	17,773	2,278	12,667	—	32,718
收購附屬公司的添置	16,916	—	—	—	16,916
在綜合全面收入報表計入／(扣除)	1,600	(1,604)	39,049	4,586	43,631
於2020年12月31日	36,289	674	51,716	4,586	93,265

可抵扣稅項虧損到期日

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2023年	—	2
2024年	263	2,276
2025年	411	—
	674	2,278

遞延所得稅負債

	收購附屬公司時 對資產及負債的 公允價值調整 人民幣千元	折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日			
收購附屬公司的添置	(23,950)	—	(23,950)
在綜合全面收入報表計入	1,497	—	1,497
於2019年12月31日	(22,453)	—	(22,453)
於2020年1月1日	(22,453)	—	(22,453)
收購附屬公司的添置	(133,486)	(973)	(134,459)
在綜合全面收入報表計入	8,699	319	9,018
於2020年12月31日	(147,240)	(654)	(147,894)

綜合財務報表附註(續)

32 股息

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付世茂天成當時股東的股息(附註(a))	—	559,247
建議末期股息每股普通股11港仙(2019年：無)(附註(b))	217,695	—
	217,695	559,247

- (a) 於截至2019年12月31日止年度，世茂天成向其當時的母公司上海世盈宣派股息人民幣559,247,000元。餘額已於2020年2月結清。
- (b) 在2021年3月15日舉行的會議上，董事建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股普通股11港仙。建議股息並未在該等綜合財務報表中列作應付股息，但將於股東在本公司應屆股東週年大會上批准後列作截至2020年12月31日止年度的撥款。

33 現金流量資料

(a) 經營業務活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	904,787	506,051
調整項目：		
— 折舊及攤銷	84,818	17,098
— 應收賬款減值撥備	70,526	3,372
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損淨額(附註10)	(1,580)	70
— 出售投資物業的虧損淨額(附註10)	13,489	—
— 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益淨額(附註10)	(2,062)	—
— 融資開支(附註12)	14,587	51,833
— 融資收入(附註12)	(11,407)	(37,935)
— 認沽期權的公允價值虧損(附註10)	18,343	—
— 出售一家附屬公司的收益淨額(附註10)	(511)	—
— 匯兌差異淨額(附註10)	2,690	17
— 按權益法入賬的應佔聯營公司業績(附註13)	(10,915)	1,208
經營資產及負債變動(扣除購買受控制實體的影響)		
— 受限制現金增加	(2,045)	—
— 存貨減少/(增加)	16,922	(276,775)
— 應收貿易賬款增加	(817,265)	(204,228)
— 其他經營資產減少	1,169,414	23,263
— 應付貿易賬款增加	425,649	134,248
— 合約負債增加	287,053	102,707
— 其他經營負債(減少)/增加	(1,022,693)	248,753
	1,139,800	569,682

綜合財務報表附註(續)

33 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

此節載列於所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動情況。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債淨額：		
現金及現金等價物(附註24)	5,830,046	849,591
借貸(附註28)	(30,000)	(239,789)
來自關聯方的墊款	—	(97,172)
租賃負債(附註30)	(20,705)	(15,518)
現金淨額	5,779,341	497,112

	現金及 現金等價物 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	一年內 到期借貸 人民幣千元	來自關聯方 的墊款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日的負債淨額	849,591	—	(239,789)	(97,172)	(15,518)	497,112
收購事項的添置	—	(5,000)	(33,700)	—	—	(38,700)
重新分類	—	600	(600)	—	—	—
添置租賃負債	—	—	—	—	(19,141)	(19,141)
應計利息開支(附註12)	—	—	—	—	(1,348)	(1,348)
外匯調整	(169,195)	—	—	—	—	(169,195)
現金流量	5,149,650	—	248,489	97,172	15,302	5,510,613
於2020年12月31日的負債淨額	5,830,046	(4,400)	(25,600)	—	(20,705)	5,779,341



綜合財務報表附註(續)

34 承擔

(a) 經營租賃承擔

租賃承擔－作為承租人

於2020年及2019年12月31日，本集團並無任何未確認為使用權資產的重大租賃承擔。

經營租賃承擔－作為出租人

本集團與承租人就租賃樓宇訂立不可撤銷經營租賃協議。

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收賬款總額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	111	5,906
一年至五年內	18	45,617
多於五年	—	89,959
	129	141,482

(b) 資本承擔

於報告期末訂約但未確認為負債的重大資本開支如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
在建資產	148,500	—

35 業務合併

(a) 收購概要

- (i) 於2020年7月，世茂天成與浙江翔宇及寧波天權（均為浙江新宇的原始股東）訂立收購協議，分別收購浙江新宇的25%（透過收購浙江翔宇的62.5%股權，其持有浙江新宇的40%股權）及26%股權，代價為人民幣614,704,000元。於2020年8月5日完成收購事項後，本集團通過其對浙江翔宇的控制權以及對浙江新宇股權的直接擁有權控制浙江新宇的51%股權。浙江新宇及浙江翔宇的可識別資產淨值總額為人民幣522,744,000元。已轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。

此外，收購協議亦規定浙江翔宇原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2022年12月31日之後3個月內酌情向本集團出售浙江翔宇的餘下37.5%股權。該收購代價基於浙江新宇截至2022年12月31日止年度的財務表現及其於2022年12月31日的財務狀況而釐定。然而，有關金額不得低於按已收購股權比例計算的目前交易金額。倘認沽期權獲行使，本集團將控制浙江新宇的66%股權。



綜合財務報表附註(續)

35 業務合併(續)

(a) 收購概要(續)

- (ii) 於2020年11月15日，世茂天成以現金代價人民幣292,000,000元完成收購煙台康橋的80%股權。煙台康橋的可識別資產淨值總額為人民幣81,751,000元。已轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。
- (iii) 於2020年12月1日，世茂天成以現金代價人民幣139,825,000元完成收購西安方瑞的70%股權。西安方瑞的可識別資產淨值總額為人民幣103,600,000元。已轉讓代價及於被收購公司的非控制性權益金額超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。此外，收購協議亦規定西安方瑞原始股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可於2023年12月31日之後6個月內酌情向本集團出售西安方瑞的餘下30%股權。該收購代價基於西安方瑞截至2023年12月31日止年度的財務表現及其於2023年12月31日的財務狀況而釐定。然而，有關金額不得低於按已收購股權比例計算的目前交易金額。倘認沽期權獲行使，本集團將控制西安方瑞的100%股權。
- (iv) 本集團亦於本年度以固定現金代價總額人民幣469,301,000元收購第三方的其他七家物業管理公司。上述所收購公司已自其各自的收購日期起入賬列為本集團的附屬公司。

所收購業務自其各自的收購日期起至2020年12月31日的為本集團期內貢獻總收入人民幣996,112,000元及淨利潤人民幣88,935,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	新宇 附屬集團	煙台康橋	西安方瑞	其他	總計
收購代價	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
代價					
— 已付現金	528,250	233,600	20,580	413,105	1,195,535
— 應付賬款	86,454	58,400	119,245	56,196	320,295
	614,704	292,000	139,825	469,301	1,515,830



綜合財務報表附註(續)

35 業務合併(續)

(a) 收購概要(續)

	浙江新宇 人民幣千元	煙台康橋 人民幣千元	西安方瑞 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價	614,704	292,000	139,825	469,301	1,515,830
所收購可識別資產及所承擔負債的 已確認金額					
現金及現金等價物	106,756	2,714	1,888	103,245	214,603
應收貿易賬款	130,014	61,185	55,452	135,623	382,274
預付款項、按金及其他應收賬款	123,568	3,348	8,964	345,135	481,015
其他流動資產	50,482	1,387	—	—	51,869
投資物業(附註17)	20,160	—	—	—	20,160
物業、機器及設備(附註18)	119,606	8,500	3,097	15,190	146,393
使用權資產(附註19)	2,216	—	—	—	2,216
無形資產(附註20)	519	—	—	2,508	3,027
客戶關係(附註20)	195,000	89,000	55,000	200,000	539,000
遞延所得稅資產	11,383	—	—	5,533	16,916
其他非流動資產	17,139	—	—	2,684	19,823
減：應付貿易賬款及其他應付賬款	(170,390)	(56,916)	(31,804)	(632,068)	(891,178)
借貸	—	(4,000)	(31,500)	(3,200)	(38,700)
合約負債	(21,631)	(1,217)	(1,097)	(59,201)	(83,146)
遞延所得稅負債	(57,559)	(22,250)	(8,250)	(46,400)	(134,459)
非控制性權益	(4,519)	—	—	4,428	(91)
所收購可識別資產淨額	522,744	81,751	51,750	73,477	729,722
減：非控制性權益	(256,142)	(16,350)	(15,525)	36,664	(251,353)
加：商譽(附註20)	348,102	226,599	103,600	359,160	1,037,461
所收購資產淨值	614,704	292,000	139,825	469,301	1,515,830

商譽歸屬於所收購業務的業務前景，其不可扣稅。本集團已確認包括有關收購事項的可識別客戶關係人民幣539,000,000元的無形資產(附註20)。



綜合財務報表附註(續)

35 業務合併(續)

(b) 收購代價－現金流出

	浙江新宇 人民幣千元	煙台康橋 人民幣千元	西安方瑞 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購附屬公司的現金流出(扣除所收購現金)					
所收購結餘－現金及現金等價物	106,756	2,714	1,888	103,245	214,603
減：已付現金代價	(528,250)	(233,600)	(20,580)	(413,105)	(1,195,535)
收購事項的現金流出淨額	(421,494)	(230,886)	(18,692)	(309,860)	(980,932)

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團控股有限公司(於開曼群島註冊成立並擁有本公司65.88%的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

(b) 關聯方交易

(i) 持續交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	795,035	640,110
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	198,946	166,645
	993,981	806,755
自關聯方獲取服務		
— 世茂集團	174	27,018
租金開支		
— 世茂集團	6,713	3,042

綜合財務報表附註(續)

36 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

(ii) 非持續交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
自關聯方獲取服務 一世茂集團	1,072	6,217
自關聯方購買的停車位 一世茂集團	-	39,788
關聯方貸款利息開支 一世茂集團的聯營公司	-	14,840
關聯方貸款利息收入 一世茂集團	-	33,569
購買投資物業 一世茂集團的合營企業	-	99,000
出售投資物業 一世茂集團	130,610	-
分派及視作分派 一世茂集團	10,465	607,877
關聯方現金墊款 一世茂集團	-	315,000
償還關聯方現金墊款 一世茂集團	97,172	793,571
向關聯方墊款 一世茂集團	366,819	859,700
收取向關聯方墊款及關聯方利息 一世茂集團	1,472,917	1,758,480

上述服務費及其他交易的價格根據合約各方互相協定的條款釐定。



綜合財務報表附註(續)

36 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬(附註37披露的董事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,758	2,468

(d) 與關聯方的結餘－貿易

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方賬款		
應收貿易賬款(附註22)		
一世茂集團	322,686	484,341
一世茂集團的合營企業及聯營公司	48,403	27,663
	371,089	512,004
預付款項、按金及其他應收賬款		
一世茂集團	167,011	—
一世茂集團的合營企業及聯營公司	9,124	—
	176,135	—
應收關聯方賬款總額	547,224	512,004
應付關聯方賬款		
合約負債		
一世茂集團	13,589	—
一世茂集團的合營企業及聯營公司	4,553	—
	18,142	—
應收貿易賬款及其他應收賬款		
一世茂集團	215,449	80,400
一世茂集團的合營企業及聯營公司	30,799	10,738
	246,248	91,138
應付關聯方賬款總額	264,390	91,138

綜合財務報表附註(續)

36 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的結餘－非貿易

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方賬款		
預付款項、按金及其他應收賬款		
— 世茂集團	—	1,093,739
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	—	12,359
	—	1,106,098
應收關聯方賬款總額	—	1,106,098
應付關聯方賬款		
應收貿易賬款及其他應收賬款		
— 世茂集團	—	936,589
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	—	583
	—	937,172
應付股息(附註32)		
— 世茂集團	—	559,247
	—	559,247
應付關聯方賬款總額	—	1,496,419

(f) 關聯方提供的擔保

於2019年12月31日，本集團資產擔保證券由世茂集團控股的附屬公司上海世茂建設有限公司擔保。於2020年12月31日，該擔保因本集團償還附註28所述資產擔保證券的所有餘額而解除。

37 董事的利益及權益

於本報告日期，以下董事及高級管理人員已獲委任：

執行董事

許世壇先生(附註(a)(i))
葉明杰先生(附註(a)(ii))
曹士揚先生(附註(a)(ii))
蔡文為先生(附註(a)(iii))

非執行董事

湯沸女士(附註(a)(i))
孫岩先生(附註(a)(i))

獨立非執行董事

簡麗娟女士(附註(a)(iii))
顧雲昌先生(附註(a)(iii))
周心怡女士(附註(a)(iii))



綜合財務報表附註(續)

37 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金

截至2020年12月31日止年度，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金 千港元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼及 退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
葉明杰先生	-	1,857	927	74	2,858
曹士揚先生	-	1,078	350	43	1,471
蔡文為先生	-	864	137	65	1,066
非執行董事					
湯沸女士	-	-	-	-	-
孫岩先生	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
簡麗娟女士	62	-	-	-	62
顧雲昌先生	62	-	-	-	62
周心怡女士	62	-	-	-	62
	186	3,799	1,414	182	5,581

截至2019年12月31日止年度，董事自本集團收取的酬金(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼及 退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
葉明杰先生	-	1,713	674	115	2,502
曹士揚先生	-	914	249	85	1,248
	-	2,627	923	200	3,750



綜合財務報表附註(續)

37 董事的利益及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 於本公司上市前，執行董事許世壇先生以及非執行董事湯沸女士及孫岩先生有關截至2020年止年度向本集團提供服務的酬金由本集團的關聯方承擔，並因本公司管理層認為並無合理攤分基準，故並無攤分至本集團。自本集團上市至2020年12月31日期間，三名董事並無收取本集團的任何酬金。
- (ii) 葉明杰先生及曹士揚先生於2020年6月1日獲委任為本公司執行董事，而蔡文為先生則於2020年9月18日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 簡麗娟女士、顧雲昌先生及周心怡女士於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。

(b) 董事的退休福利

截至2020年及2019年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及條例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

(c) 董事的離職福利

截至2020年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事服務向第三方提供的代價

截至2020年12月31日止年度，概無就獲得本公司董事或高級管理層的服務而支付代價。

(e) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料。

截至2020年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以董事為受益人訂立任何貸款、類似貸款及其他交易。

除上文所述者外，截至2020年止年度末或截至2020年12月31日止年度的任何時間，概無與本集團業務有關，且本公司為訂約方而本公司董事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

38 或然事項

於2020年及2019年12月31日，本集團並無有關第三方付款責任的任何重大或然負債或未結擔保。



綜合財務報表附註(續)

39 本公司資產負債表及儲備變動

39.1 本公司資產負債表

	附註	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
預付款項、按金及其他應收賬款		5,802,096	—
附屬公司投資		212,275	—
非流動資產總值		6,014,371	—
流動資產			
現金及現金等價物		1,899	—
流動資產總值		1,899	—
總資產		6,016,270	—
負債			
流動負債			
其他應付賬款		41,200	29
流動負債總額		41,200	29
總負債		41,200	29
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	20,499	—
儲備		5,954,571	(29)
總權益		5,975,070	(29)
總權益及負債		6,016,270	—

本公司之資產負債表已於2021年3月15日經董事會批准並由以下董事簽署。

葉明杰
董事

蔡文為
董事



綜合財務報表附註(續)

39 本公司資產負債表及儲備變動(續)

39.2 本公司儲備變動

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	-	-	-	-	-
全面收入					
年度虧損	-	-	-	(29)	(29)
於2019年12月31日的結餘	-	-	-	(29)	(29)
於2020年1月1日的結餘	-	-	-	(29)	(29)
全面收入					
年度虧損	-	-	-	(15,271)	(15,271)
發行普通股	1	-	-	-	1
重組	-	212,275	(212,275)	-	-
發行及重新指定為可轉換可贖回優先股	-	-	(864,500)	-	(864,500)
將可轉換可贖回優先股轉換為普通股	-	1,729,000	-	-	1,729,000
資本化發行	17,344	-	(17,344)	-	-
根據首次公開發售發行普通股及 行使超額配股權	3,154	5,122,715	-	-	5,125,869
於2020年12月31日的結餘	20,499	7,063,990	(1,094,119)	(15,300)	5,975,070





美好生活智造者
BETTER SMART LIFE