

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



Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited

永升生活服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

截至2018年12月31日止年度全年業績

摘要

1. 2018年收入約為人民幣1,075.8百萬元，較2017年約人民幣725.3百萬元增長48.3%。
2. 本集團2018年毛利約為人民幣309.0百萬元，較2017年約人民幣182.9百萬元增加68.9%。2018年毛利率為28.7%，而2017年毛利率則為25.2%，按年提升3.5個百分點。
3. 2018年的年內溢利約為人民幣100.2百萬元，較2017年約人民幣76.4百萬元增長31.2%。
4. 本集團2018年核心溢利(為不包括上市開支所造成影響的本集團溢利)約為人民幣125.9百萬元，較2017年增長64.8%。
5. 於2018年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為65.6百萬平方米，較2017年12月31日約33.4百萬平方米增長約96.4%。
6. 董事會建議派付截至2018年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股0.0231港元。

永升生活服務集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年12月31日止年度(「報告期」)經審核綜合業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字。有關全年業績經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與本公司日期為2018年12月4日的招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同意義。

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5	1,075,830	725,317
銷售成本		(766,802)	(542,392)
毛利		309,028	182,925
其他收入及其他淨收益		16,011	10,228
行政開支		(191,242)	(87,937)
分佔合營企業溢利		6,486	—
分佔聯營公司溢利		2,486	626
財務成本		(98)	—
其他開支		(884)	(931)
除所得稅開支前溢利		141,787	104,911
所得稅開支	8	(41,547)	(28,469)
年內溢利		100,240	76,442
其他全面收益，扣除稅項			
<i>其後不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產：			
— 公平值變動		—	616
— 出售的已變現公平值收益		—	(616)
年內其他全面收益，扣除稅項		—	—
年內全面收益總額		100,240	76,442

綜合全面收益表（續）

截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
附註	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利及全面收益總額		
以下人士應佔：		
本公司擁有人	100,521	76,442
非控股權益	(281)	—
	<u>100,240</u>	<u>76,442</u>
每股盈利(以每股人民幣列示)		
每股基本及攤薄盈利	9 <u>0.0885</u>	<u>0.0683</u>

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於一間合營企業之權益		6,986	—
於一間聯營公司之權益		4,642	2,156
物業、廠房及設備		27,007	14,582
投資物業		49,279	48,240
商譽		17,230	17,230
遞延稅項資產		3,819	2,977
		<u>108,963</u>	<u>85,185</u>
流動資產			
存貨		—	267
貿易應收款項及應收票據	6	162,032	121,461
按金、預付款項及其他應收款項		51,323	54,932
可收回所得稅		451	2,291
已抵押銀行存款		9,969	—
銀行結餘、存款及現金		1,160,122	438,220
		<u>1,383,897</u>	<u>617,171</u>
流動負債			
貿易應付款項	7	71,844	36,730
應計費用及其他應付款項		286,627	264,921
合同負債		171,339	120,077
銀行貸款		9,281	—
稅項撥備		34,935	23,618
		<u>574,026</u>	<u>445,346</u>
流動資產淨值		<u>809,871</u>	<u>171,825</u>
資產總值減流動負債		<u>918,834</u>	<u>257,010</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		16,234	12,340
資產淨值		<u>902,600</u>	<u>244,670</u>
權益			
股本		13,290	—
儲備		885,641	244,670
本公司擁有人應佔權益		<u>898,931</u>	<u>244,670</u>
非控股權益		3,669	—
權益總額		<u>902,600</u>	<u>244,670</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

永升生活服務集團有限公司(「本公司」)為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司於2018年12月17日在香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)。本集團由本公司及其附屬公司組成，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。

2 編製基準

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

除若干物業及金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

3 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

採納於2018年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則已於截至2018年及2017年12月31日止年度之綜合財務報表中貫徹應用。

香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	於香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港財務報告準則2014年至 2016年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則2014年至 2016年週期的年度改進	香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	客戶合約收益(對香港財務報告準則第15號的澄清)
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－第22號詮釋	外幣交易及墊款代價

A. 香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進－香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則

根據年度改進過程頒佈的修訂本對準則中現時尚不明確之處作出細微且非緊要變動，其中包括香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則，該修訂本刪除與已結束因而不再適用的會計期間有關之過渡條文豁免。

因與過渡條文豁免有關的期間已結束，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

B. 香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進－香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資

根據年度改進過程頒佈的修訂本對準則中現時尚不明確之處作出細微且非緊要變動，其中包括香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資，該修訂本澄清風險資本機構為按公平值計量聯營公司或合營企業而獲准許作出的選擇乃就各聯營公司或合營企業分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

C. 香港財務報告準則第9號－金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，其因負債的信貸風險變動所致公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此處理方法會產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債終止確認的現有規定。然而，其取消香港會計準則第39號先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的金融資產類別。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收賬款並無包括重大融資成分)外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量的金融資產；(ii)按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)按公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式；及(ii)其合約現金流特徵(「僅支付本金及利息」，亦稱「僅支付本金及利息準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則的現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 其由一個旨在通過以收取合約現金流量及銷售金融資產達到目的之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息準則。

於初次確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益之其他金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益）為按公平值計入損益，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

攤銷成本 按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

(ii) 金融資產之減值

採納香港財務報告準則第9號已更改本集團之減值模式，由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」替換為「預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收款項、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及按公平值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間之減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年期內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能之違約事件產生之預期信貸虧損。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額。該差額其後按資產原有實際利率相近之差額貼現。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號一般方法計量來自關聯方之貿易應收款項及其他應收款項之虧損撥備，允許確認12個月預期信貸虧損。來自第三方之貿易應收款項應用簡化方法計算預期信貸虧損，即年期內預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為年期內預期信貸虧損之一部份，其源自可能在報告日期後之12個月內發生之金融工具違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年期內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

預期信貸虧損之呈列

按攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之總賬面值中扣除。就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，虧損撥備乃於其他全面收益確認，而非扣減資產之賬面值。

D. 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

E. 香港財務報告準則第15號(修訂本) – 客戶合約收益(香港財務報告準則第15號的釐清)

香港財務報告準則第15號(修訂本)包括對以下各項之釐清：識別履約責任；應用主理人與代理人；知識產權之許可；以及過渡規定。

F. 香港會計準則第40號(修訂本)投資物業 – 投資物業轉撥

該修訂本澄清投資物業的轉入或轉出均必定涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有支持證據證明用途改變，即表示發生用途改變。

該修訂本亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡無遺清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

由於釐清後的處理與本集團先前評估轉撥的方式一致，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

G. 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號詮釋 – 外幣交易及墊款代價

該詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取墊款代價之交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋訂明，釐定初次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體初次確認支付或收取墊款代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

由於本集團並無以外幣支付或收取墊款代價，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號詮釋	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之提前還款特性 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)，業務合併 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號(修訂本)，合營安排 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²

附註：

1 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

3 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

4 修訂本原擬於2017年1月1日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂本仍可予提早應用。

A. 香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並將其於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理方法存在明顯差異，承租人所採用的會計處理方法適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

B. 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號詮釋－所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。

根據該詮釋，實體須根據更佳預測不確定性因素的解決方法，釐定是否分別或集中考慮各項不確定稅項處理。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相符的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關可能不會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

4 分部資料

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

截至2018年及2017年12月31日止年度，來自一名股東—旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司及合營企業(「旭輝集團」)的收益分別佔本集團收益的19.5%及20.3%。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2018年及2017年12月31日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務。管理層將業務的經營績效作為一個經營分部進行審閱，以決定是否分配資源。因此，本公司主要經營決策者認為，只有一個分部用於製定戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國。

於2018年及2017年12月31日，本集團所有非流動資產位於中國。

5 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的所得款項。本集團截至2018年及2017年12月31日止年度按類別劃分的收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自客戶合約收益		
物業管理服務	666,853	472,268
對非業主的增值服務	210,530	142,985
社區增值服務	198,447	110,064
	<u>1,075,830</u>	<u>725,317</u>
地區市場		
中國內地	<u>1,075,830</u>	<u>725,317</u>
確認收益時間		
隨時間轉移服務	<u>1,075,830</u>	<u>725,317</u>

(b) 未履行履約責任

就物業管理服務及對非業主的增值服務而言，本集團按月確認收益，金額相當於對發票的權利，其直接與本集團迄今為止已向客戶履行責任的價值相符。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。對非業主的增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。社區增值服務在短時間內提供，在各個期間結束時概無未履行的履約責任。

(c) 就取得合約的增加成本確認資產

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無就取得合約產生重大增加成本。

(d) 合約負債詳情

本集團已確認以下收益相關之合約負債：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
合約負債	<u>171,339</u>	<u>120,077</u>

(i) 合約負債重大變動

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

(ii) 就合約負債確認收益

下表列示於本報告期間內結轉合約負債所確認收益金額：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收益		
物業管理服務	79,760	61,367
對非業主的增值服務	25,217	3,077
社區增值服務	5,468	4,871
	<u>110,445</u>	<u>69,315</u>

6 貿易應收款項及應收票據

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
關聯方	42,787	38,425
第三方	<u>128,439</u>	<u>89,310</u>
總額	171,226	127,735
減：減值	<u>(9,515)</u>	<u>(6,274)</u>
	161,711	121,461
應收票據	<u>321</u>	—
	<u>162,032</u>	<u>121,461</u>

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入及對非業主的增值服務。

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

本集團於2018年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2018年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2018年及2017年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
1年以內	151,921	105,216
1至2年	16,507	19,994
2至3年	1,335	1,180
3至4年	626	619
4至5年	339	405
5年以上	<u>498</u>	<u>321</u>
	<u>171,226</u>	<u>127,735</u>

7 貿易應付款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
關聯方	—	—
第三方	<u>71,844</u>	<u>36,730</u>
	<u>71,844</u>	<u>36,730</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2018年及2017年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
1年以內	71,570	36,702
1至2年	274	2
2至3年	—	13
3至4年	—	13
	<u>71,844</u>	<u>36,730</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
本年度稅項	44,599	30,471
過往年度超額撥備	—	(48)
	<u>44,599</u>	<u>30,423</u>
遞延稅項		
計入年內損益	<u>(3,052)</u>	<u>(1,954)</u>
	<u>41,547</u>	<u>28,469</u>

根據開曼群島的法律及法規，本集團於開曼群島毋須繳納任何所得稅。

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

由於本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

截至2018年及2017年12月31日止年度所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	<u>141,787</u>	<u>104,911</u>
按繳付稅項之司法權區所產生之溢利適用之稅率計算之稅項	35,447	26,228
分佔一間聯營公司溢利的稅務影響	(621)	(156)
分佔一間合營企業溢利的稅務影響	(1,621)	—
不可扣稅支出的稅務影響	5,539	1,287
毋須應課稅收入的稅務影響	(180)	—
未確認可扣稅臨時差額／(稅項虧損)的影響	(1,009)	(1,164)
授予中國附屬公司免稅之影響	453	38
過往年度稅項超額撥備	—	(48)
中國附屬公司未分配盈利的遞延稅項	<u>3,539</u>	<u>2,284</u>
所得稅開支	<u>41,547</u>	<u>28,469</u>

9 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>100,521</u>	<u>76,442</u>
	2018年 千股	2017年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,135,618</u>	<u>1,120,000</u>

截至2017年12月31日止年度的加權平均數為1,120,000,000股普通股，即緊隨資本化發行於2018年12月完成後的已發行股份數目，被視為截至2017年12月31日止年度及直至緊接配售本公司新股於2018年12月16日完成前一直已予發行。

截至2018年12月31日止年度的加權平均數為1,135,618,000股普通股，包括緊隨配售完成後的加權平均數380,000,000股已發行普通股，以及上述截至2017年12月31日止年度的1,120,000,000股普通股。

由於本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10 股息

於截至2018年12月31日止年度宣派末期股息每股本公司普通股0.0231港元(2017年：無)。

11. 結算日後事項

於2019年1月4日，本公司的招股章程所述的超額配股權已由獨家全球協調人海通國際證券有限公司代表國際包銷商部分行使，涉及合共36,400,000股股份，以部分歸還海通國際證券有限公司(作為穩定價格經辦人)向Elite Force Development借入的57,000,000股股份，以補足國際配售下股份的超額分配。超額配發股份由本公司以每股1.78港元(即全球發售的最終發售價)發行及配發。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。2018年6月我們榮獲中指院頒發的「2018中國物業服務百強企業」稱號，在綜合實力方面行業排名20位。截至2018年12月31日，我們為中國43座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積（「**建築面積**」）約為65.6百萬平方米，其中在管總建築面積約為40.2百萬平方米，為逾20萬個家庭提供服務。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），及其他專項優質的定制服務，於2018年6月，我們榮獲「2018年中國辦公物業管理領先企業」。

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

我們的業務模式

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

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

物業管理服務

面積規模大幅增長

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，通過雙輪驅動實現簽約面積和管理面積的快速增長，截至2018年12月31日，我們的合約建築面積約為65.6百萬平方米，合約項目數量380個，同比分別增長96.4%及63.8%；而同期產生收益的在管建築面積達到了40.2百萬平方米，在管項目數量為258個，同比分別增長52.0%及37.2%。得益於在管建築面積的增加，本集團2018年全年錄得收入約人民幣1,075.8百萬元，較2017年大幅增長48.3%。

下表載列截至2018年及2017年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
於年初	33,367	26,479	22,644	16,122
新訂約 ⁽¹⁾	34,198	15,774	8,298	7,932
收購 ⁽²⁾	—	—	4,261	4,261
終止 ⁽³⁾	(2,014)	(2,014)	(1,836)	(1,836)
於年末	<u>65,551</u>	<u>40,239</u>	<u>33,367</u>	<u>26,479</u>

附註：

- (1) 有關我們管理的住宅社區，新訂約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅社區物業管理服務合同。

- (2) 該等指於2017年通過我們收購寧波永達物業管理有限公司獲取的訂約。
- (3) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2018年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國43座城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2018年及2017年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2018年			2017年		
	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	27,865	447,499	67.1	18,649	307,286	65.1
北部地區 ⁽²⁾	4,118	99,071	14.8	3,236	87,847	18.6
中南地區 ⁽³⁾	4,831	64,462	9.7	2,403	45,426	9.6
西部地區 ⁽⁴⁾	2,495	48,389	7.3	1,934	28,671	6.1
東北地區 ⁽⁵⁾	930	7,432	1.1	257	3,038	0.6
總計	40,239	666,853	100.0	26,479	472,268	100.0

附註：

- (1) 我們在東部地區擁有物業管理項目的城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰及溫州。
- (2) 我們在北部地區擁有物業管理項目的城市包括北京、天津及廊坊。

- (3) 我們在中南地區擁有物業管理項目的城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、武漢、益陽、邵陽、衡陽及鄭州。
- (4) 我們在西部地區擁有物業管理項目的城市包括重慶及西安。
- (5) 我們在東北地區擁有物業管理項目的城市包括瀋陽。

雙輪驅動的業務策略

我們受益於旭輝控股(集團)有限公司及其附屬公司(「旭輝集團」)地產開發業務的快速增長。

在得到旭輝集團支持的同時，我們也積極向市場化運作作出不斷努力，堅持面向獨立第三方市場拓展，且對此我們引以為傲，我們相信，其使得我們能夠積極開發多元化的客戶基礎。獨立第三方拓展的主要對象包括面向獨立的區域性地產開發商，通過參與其開發項目的招投標，獲取一手項目的管理權；積極參與業主委員會對原有物業管理公司的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權；同時我們尋求與部分地產開發商達成戰略合作，增強獲取物業管理權的可能性，2018年，我們成功與蘇州高新地產集團有限公司、山東福漢集團等多家開發企業達成戰略合作，將優先獲取該等企業開發的物業管理權。

憑藉良好的服務品質，專業的市場團隊以及良好的口碑和聲譽，第三方物業開發商開發的面積取得快速增長。

平均物業管理費單價不斷提升

通過不斷優化我們的在管服務項目，提升新項目單價標準，以及部分在管項目的提價，我們的平均物業管理費單價也有所提升。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，截至2018年及2017年12月31日止年度按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收益明細及物業費平均單價：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2018年				2017年			
建築	面積		收益		面積		收益	
	千平	人民幣	人民幣	／平方米	千平	人民幣	／平方米	人民幣
	方米	千元	%	／月	方米	千元	%	／月
旭輝集團 ⁽¹⁾	14,640	437,931	65.7	3.22	13,200	337,308	71.4	2.65
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	25,599	228,922	34.3	1.83	13,279	134,960	28.6	1.47
總計	40,239	666,853	100.0		26,479	472,268	100.0	

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

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

多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。雖然住宅物業收益已佔並將繼續佔據我們收益較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

我們已簽約管理工業園區、醫院、工廠、展覽中心、體育場館、公園及教育機構，包括蘇州創業園、青島國際創新園、德州市第二人民醫院及中國電信集團廈門分公司等。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至2018年及2017年12月31日止年度按物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理收益明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2018年			2017年		
	建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
住宅物業	32,808	464,281	69.6	22,308	346,120	73.3
非住宅物業	7,431	202,572	30.4	4,171	126,148	26.7
總計	<u>40,239</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>	<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>

包幹制和酬金制

我們一般計及多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。於2017年及2018年，按包幹制收取的物業管理服務產生的收益分別佔99.2%及98.7%，而上述年度按酬金制收取的物業管理服務產生的收益分別佔0.8%及1.3%。

下表載列所示日期我們的在管總建築面積，以及於截至2018年及2017年12月31日止年度按收益模式劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2018年			2017年		
	建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
包幹制	35,827	658,129	98.7	25,746	468,439	99.2
酬金制	4,412	8,724	1.3	733	3,829	0.8
總計	<u>40,239</u>	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>	<u>26,479</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>

對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以案場管理為主的協銷服務、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務、交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向地產開發的前端延展，該等非業主大部分為物業開發商。

2018年對非業主的增值服務的收入較2017年約人民幣143.0百萬元大幅增加47.2%至約人民幣210.5百萬元，主要是由於旭輝集團和第三方合作開發商地產開發的項目大量增加，對案場管理、交付檢驗等服務的需求增長所致，2018年來源於非業主的增值服務收入在總收入中的佔比達到19.6%。

下表載列所示年度非業主提供增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	134,163	63.7	82,694	57.8
額外專項定制服務	30,337	14.4	24,937	17.4
前期規劃及設計諮詢服務	15,838	7.5	12,400	8.7
房修服務	22,997	10.9	16,728	11.7
交付前檢驗服務	7,194	3.4	5,126	3.6
其他	1	0.1	1,100	0.8
總計	210,530	100.0	142,985	100.0

社區增值服務

我們向業主及住戶提供以下社區增值服務：家居生活服務，停車位管理，租賃及銷售服務，公用區域增值服務及物業經紀服務。

2018年社區增值服務收入較2017年約人民幣110.1百萬元大幅增長80.3%至約人民幣198.4百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，服務的用戶大幅增長以及多樣化產品的滲透率不斷提升所致。

基於社區場景和服務人群的研究，通過多年探索我們構建了完整的UP增值服務體系，包括「旭惠團」、「鄰聚遊」、「旭惠美家」及「租售中心」等子品牌，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動增值服務收入的增加，2018年來源於社區增值服務的收入在總收入總的佔比達到18.4%。

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理、租賃及銷售服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列截至2018年及2017年12月31日止年度社區增值服務的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	90,410	45.6	47,205	42.9
停車位管理、租賃 及銷售服務 ⁽²⁾	33,392	16.8	15,170	13.8
物業經紀服務 ⁽³⁾	43,668	22.0	23,406	21.2
公用區域增值服務 ⁽⁴⁾	30,977	15.6	24,283	22.1
總計	<u>198,447</u>	<u>100.0</u>	<u>110,064</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其主要包括房屋裝修、上門維修、團體購買、拎包入住及公共事業收集費用。

(2) 其主要包括租賃、管理及出售停車位所得費用。

(3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理服務。

(4) 其主要包括有關租賃公用區域之服務收入。

未來展望

進一步擴大我們的業務規模及市場份額

我們計劃增加在管物業的數量及建築面積。我們將進一步擴大及優化我們的專業營銷團隊以從戰略上評估及參與投標、通過投標及競標獲取更多的物業管理委任並實現質量提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區加強業務。通過充分利用我們已建立的市場地位，我們旨在鞏固我們的市場地位，並進一步擴大我們於所經營城市的市場份額。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們將尋求旭輝集團擴大業務覆蓋範圍所帶來的新商機。我們亦將通過與物業開發商建立戰略聯盟以求滲透到具有發展潛力的新市場。我們將利用我們的品牌形象與房地產開發公司廣泛戰略合作，為彼等之項目提供物業管理服務。此外，我們旨在通過管理更多的非住宅物業(如醫院、展覽中心及工業園區)抓住服務社會化的順風機遇，使在管物業組合多樣化。通過該等戰略，我們旨在未來五年將我們的地理覆蓋範圍擴展到至少100個城市。

持續多樣化我們提供的服務

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

進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。

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

持續增強品牌知名度

我們計劃通過增強我們的代表服務品牌來繼續增強我們的品牌知名度。例如，憑藉我們從上海及蘇州「鉑悅管家」品牌獲得的市場認可，我們計劃將其引進其他城市及地區，如杭州、合肥、重慶及南京。我們相信我們的品牌形象根植於我們的在管物業。因此，我們將致力於提升我們於各個城市的服務質量及客戶滿意度並為我們的各類在管物業建立標桿項目。此外，我們計劃通過組織如新聞發佈會及行業活動等線下品牌活動以及宣傳品牌故事提升品牌知名度。

財務回顧

收入

2018年內，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,075.8百萬元，較2017年約人民幣725.3百萬元增加48.3%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	666,853	62.0	472,268	65.1
對非業主的增值服務	210,530	19.6	142,985	19.7
社區增值服務	198,447	18.4	110,064	15.2
總收入	<u>1,075,830</u>	<u>100.0</u>	<u>725,317</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2018年，物業管理服務收入達約人民幣666.9百萬元，佔本集團總收益62.0%。有關收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長，此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎所致。本集團在管理總建築面積自於2017年12月31日約26.5百萬平方米增至2018年12月31日約40.2百萬平方米。下表載列按物業開發商類型呈列本年度內本集團來自物業管理服務的收入：

截至 12 月 31 日止年度

	2018 年		2017 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團	437,931	65.7	337,308	71.4
第三方物業發展商	228,922	34.3	134,960	28.6
總收入	<u>666,853</u>	<u>100.0</u>	<u>472,268</u>	<u>100.0</u>

來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所增加，主要是由於我們擴大提供增值服務的範圍，以及我們的管理面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由 2017 年約人民幣 542.4 百萬元增加約 41.4% 至 2018 年約人民幣 766.8 百萬元，主要由於業務規模擴大所致。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是因為我們於智慧營運的投資以及有效的成本控制措施，主要包括採用技術解決方案以控制勞工成本，及標準化各項服務的相關流程。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由 2017 年約人民幣 182.9 百萬元增加約 68.9% 至 2018 年約人民幣 309.0 百萬元。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	<u>截至12月31日止年度</u>	
	2018年	2017年
物業管理服務	20.7%	18.0%
對非業主的增值服務	21.6%	20.3%
社區增值服務	63.4%	62.4%
總計	<u>28.7%</u>	<u>25.2%</u>

2018年，本集團毛利率上升3.5個百分點，主要是由於毛利率較高的社區增值服務有所增長，以及營運流程的改進，帶動毛利率整體提高。

我們的物業管理服務毛利率上升2.7個百分點，主要是由於我們成功推行成本控制措施，如進一步採用技術及自動化系統以取代勞力人手。本集團持續推進智慧社區及管理系統建設，成功降低成本並提高效率。

2018年，本集團大力推動對非業主的增值服務及社區增值服務的發展。來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入迅速增長。對非業主的增值服務及社區增值服務的毛利率增加，乃主要由於規模經濟效益所致。

其他收入及其他淨收益

於2018年，本集團的其他收入及其他淨收益約為人民幣16.0百萬元，較2017年約人民幣10.2百萬元增加約56.9%，主要來自稅收返還的政府補助增加。

行政開支

於2018年，本集團的行政開支總額約為人民幣191.2百萬元，較2017年約人民幣87.9百萬元有所增加，主要由於我們的業務往來增加、人事投資增加及出現上市開支所致。

下表載列行政開支概要：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
員工成本	103,774	54,889
上市開支	25,650	—
差旅及娛樂成本	14,598	6,760
辦公及通訊開支	8,474	6,492
租金開支	11,748	4,986
銀行手續費	3,036	2,120
折舊	2,123	1,092
減值虧損	4,087	3,820
其他稅項開支	229	318
法律及專業服務費	7,184	4,078
其他	10,339	3,382
行政開支總額	<u>191,242</u>	<u>87,937</u>

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

本公司股份已於2018年12月17日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)成功上市，因此我們於年內因本公司上市產生專業服務費。

差旅及娛樂成本、辦公及通訊開支、租金開支及其他相關開支增加主要是由於業務往來增加所致。

分佔合營企業溢利

2018年，分佔合營企業溢利約為人民幣6.5百萬元，即分佔上海永升怡置物業服務有限公司(「永升怡置」)所錄得溢利，其為與怡置物業服務有限公司於2018年共同設立的合營企業。永升怡置的主要業務為提供物業管理服務。本集團採用權益法確認分佔永升怡置的溢利及虧損。

分佔聯營公司溢利

2018年，分佔聯營公司溢利指分佔重慶旭原天澄物業管理有限公司(「旭原天澄」)溢利，其主要從事提供物業管理服務。儘管本集團於旭原天澄的擁有權權益超過50%，但本集團僅有權委任旭原天澄董事會三名董事中的一位，因此本集團並無對旭原天澄的財務及經營政策的控制權，但對該公司有重大影響。因此，本公司董事(「董事」)將於旭原天澄權益視為一間聯營公司。

其他開支

2018年，本集團錄得其他開支約人民幣0.9百萬元，與2017年約人民幣0.9百萬元近乎一致。

除所得稅開支前溢利

2018年，除所得稅前溢利約為人民幣141.8百萬元，較2017年約人民幣104.9百萬元增加約35.2%。

所得稅開支

2018年，本集團所得稅約為人民幣41.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的29.3%，而2017年所得稅則約為人民幣28.5百萬元，相當於除所得稅開支前溢利的27.1%。本年度較高的所得稅乃主要來自不可扣稅開支，例如就本公司上市的專業費用。

本公司擁有人應佔溢利

2018年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣100.5百萬元，較2017年約人民幣76.4百萬元增加約31.5%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、電子設備以及其他固定資產。於2018年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣27.0百萬元，較2017年底的人民幣14.6百萬元有所增加，主要是由於我們購入資訊科技系統及進行租賃裝修，以提升管理能力並為客戶提供更好的服務所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的停車位及儲存室。於2018年12月31日，本集團的投資物業約值人民幣49.3百萬元，而2017年12月31日則為人民幣48.2百萬元。輕微增加乃主要由於公平值變動所致。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務以及對非業主的增值服務的收入。於2018年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣162.0百萬元，較2017年12月31日約人民幣121.5百萬元有所增加，與我們的收益增長一致。

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括代表我們居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，以及地方當局的保證金，用於根據當地法律要求提供物業管理服務，以及與公開招標有關的招標按金。於2018年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣51.3百萬元，較2017年12月31日約人民幣54.9百萬元略見減少。

現金及現金等價物

於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,160.1百萬元，較2017年12月31日錄得約人民幣438.2百萬元大幅增加164.7%，乃主要來自本公司於2018年12月17日首次公開發售所得款項淨額。

貿易應付款項

於2018年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣71.8百萬元，較2017年12月31日錄得約人民幣36.7百萬元有所增加，原因是我們擴大業務規模，加上我們繼續將若干服務分包予第三方以完善業務營運，導致分包成本有所增加所致。

應計費用及其他應付款項

於2018年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2017年12月31日約人民幣264.9百萬元增加至約人民幣286.6百萬元，主要是由於我們的員工人數及收益增加，導致應付薪金及其他應繳稅項增加所致。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務墊付物業管理費。於2018年12月31日，我們的合同負債約為人民幣171.3百萬元，較2017年12月31日約人民幣120.1百萬元增加42.6%，主要由於本年度在管總建築面積及客戶群增加所致。

現金流

於2018年，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣174.8百萬元，而2017年則約為人民幣189.7百萬元，主要由於2018年內已繳所得稅增加所致。

於2018年，投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣5.8百萬元，而2017年為人民幣6.2百萬元。現金流出減少主要由於已收取銀行利息收入增加所致。

2018年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣553.0百萬元，而2017年融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣2.3百萬元，主要來自發行普通股所得款項淨額。

資產負債比率及計算基礎

於2018年12月31日，本集團的資產負債比率為1.0%，而於2017年12月31日則為零。資產負債比率相當於長期及短期附帶利息的貸款之總和除以權益總額計算得出。

資本開支

於2018年，本集團的資本開支約為人民幣16.0百萬元，較2017年的約人民幣3.0百萬元有所增加，主要來自購買資訊科技系統以及租賃裝修所產生的資本開支。

資本架構

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣及港元持有，而本集團的借款則以港元計值並按浮動利率計息。

於2018年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣898.9百萬元，而截至2017年12月31日則約為人民幣244.7百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2018年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣809.9百萬元，而截至2017年12月31日則約為人民幣171.8百萬元。

流動資金及財務資源

於2018年，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將全球發售所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2018年12月31日，本集團借款約為人民幣9.3百萬元，以港元計值，並按浮動利率計息，而於2017年12月31日的金額為零。所有銀行貸款均須於其各自提取日期起一年內償還。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，截至2018年底，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團有已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元(2017年12月31日：無)，作為本集團獲授銀行借款的擔保。

或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的或然負債。本集團涉及關於因漏水而遭受的財產損失的若干法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

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

於2018年12月31日，本集團聘有6,066名員工(2017年12月31日：4,799名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司股份已於聯交所成功上市。我們的首次公開發售(「首次公開發售」)在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。首次公開發售籌集所得款項淨額約619.8百萬港元(相當於約人民幣546.6百萬元)。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約340.9百萬港元(相當於約人民幣300.6百萬元)將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約161.1百萬港元(相當於約人民幣142.1百萬元)將用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約55.8百萬港元(相當於約人民幣49.2百萬元)將用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約62.0百萬港元(相當於約人民幣54.7百萬元)將用作我們的一般企業用途及營運資金。

於2018年12月31日，由於本集團的有效營運管理及具備充足營運資金，故並無動用首次公開發售籌集所得款項淨額。

末期股息

董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股0.0231港元。末期股息須待本公司股東(「股東」)於本公司即將在2019年5月28日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，並將於2019年6月28日或前後派付予於2019年6月5日名列本公司股東名冊的股東。

遵守企業管治守則

截至2018年12月31日止財政年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

審核委員會

審核委員由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林峰先生、馬永義先生及張偉聰先生。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。由於本公司於2018年12月17日始在聯交所上市，故截至2018年12月31日止年度，審核委員會並無舉行任何會議。審核委員會檢討財務申報制度、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足)、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職責。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。彼等亦審閱本公司及其附屬公司於財政年度的全年業績以及由外聘核數師所編製有關審計過程中的會計事項及重大發現的審計報告。該委員會

為僱員作出適當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(不論於聯交所或其他市場進行)。

暫停辦理股東過戶登記手續

本公司股東名冊將於下列期間關閉：

- (i) 於2019年5月23日至2019年5月28日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2019年5月22日下午四時三十分送呈本公司股份過戶登記處香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (ii) 於2019年6月1日至2019年6月5日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息的權利。為符合資格收取建議末期股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2019年5月31日下午四時三十分送呈本公司股份過戶登記處香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

本公司將於2019年5月28日舉行股東週年大會，大會通告將根據本公司之組織章程細則及上市規則於可行情況下盡快刊發及發送予股東。

刊發全年業績公告及年報

本公司的2018年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ysservice.com.cn 登載。本公告亦可於上述網站查閱。

致謝

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

承董事會命
永升生活服務集團有限公司
主席
林中

香港，2019年3月22日

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