

旭辉永升服务集团有限公司

(原名为永升生活服务集团有限公司)

CIFI Ever Sunshine Services Group Limited

(Formerly known as Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 01995

 旭辉永升服务  
CIFI ES - SERVICE

# 用心構築美好生活

## BUILDING BETTER LIVES

成為客戶首選的智慧城市服務品牌



# 目錄

公司資料	2
獎項及榮譽	4
釋義	6
主席報告	10
管理層討論及分析	13
董事及高級管理層履歷	36
企業管治報告	43
董事會報告	57
獨立核數師報告	80
綜合損益及其他全面收益表	86
綜合財務狀況表	87
綜合權益變動表	89
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	93
財務概要	180

## 董事會

### 執行董事

林中先生(主席)  
周洪斌先生  
周迪先生

### 非執行董事

林峰先生

### 獨立非執行董事

馬永義先生  
張偉聰先生  
俞鐵成先生(於2021年11月16日獲委任)  
王鵬先生(於2021年12月14日被罷免)

## 公司秘書

陳燕華女士(於2021年7月20日獲委任)  
李淑敏女士(於2021年1月21日獲委任並  
於2021年7月20日辭任)  
楊靜文女士(於2021年1月21日辭任)

## 授權代表

林中先生  
陳燕華女士(於2021年7月20日獲委任)  
林峰先生(於2021年7月20日辭任)

## 戰略委員會

林中先生(主席)  
林峰先生  
周洪斌先生

## 審核委員會

張偉聰先生(主席)  
林峰先生  
馬永義先生

## 薪酬委員會

俞鐵成先生(主席)  
(於2021年11月16日獲委任)  
林中先生  
馬永義先生  
王鵬先生(於2021年11月16日離任)

## 提名委員會

林中先生(主席)  
俞鐵成先生(於2021年11月16日獲委任)  
馬永義先生  
王鵬先生(於2021年11月16日離任)

## 註冊辦事處

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

## 主要營業地點及中國總部

中國上海市閔行區  
申虹路1188號20弄  
恒基旭輝中心6樓

## 香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓



## 公司資料

### 主要往來銀行

中國建設銀行上海普陀支行  
中國上海市普陀區  
長壽路 95 號  
8 樓

中國建設銀行上海怒江路支行  
中國上海市普陀區  
金沙江路 1006 號  
101 室

寧波銀行上海黃浦支行  
中國上海市  
黃浦區  
黃河路 37 號

中國建設銀行蘇州高新區支行  
中國江蘇省蘇州市  
高新區  
獅山路 95 號

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道 88 號  
太古廣場一期 35 樓

### 證券過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東 183 號合和中心  
17 樓 1712-1716 室

### 法律顧問

盛德國際律師事務所

### 股份代號

01995

### 網址

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

# 獎項及榮譽



## 獎項及榮譽



在本年報內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

5.375% 永久證券	由旭輝控股於2017年8月發行本金總額300,000,000美元的優先永久資本證券(證券股份代號：05261)，分派比率為每年5.375%，其已於2017年8月在聯交所上市
6% 優先票據	由旭輝控股發行總額567,000,000美元於2025年到期的6% 優先票據(證券股份代號：40120)，其已於2020年1月在聯交所上市
股東週年大會	本公司將於2022年6月7日召開及舉行的股東週年大會
組織章程細則	本公司組織章程細則(經不時修訂)
審核委員會	本公司審核委員會
聯繫人	具有上市規則所賦予的涵義
Best Legend	Best Legend Development (PTC) Limited (前稱 Best Legend Development Limited)，一間於2018年4月20日於英屬處女群島註冊成立的私人信託有限公司並由林峰先生(作為 Best Legend Trust (一間特殊目的公司)之受託人)全資擁有
Best Legend Trust	一間於2018年10月19日就 Best Legend 採納股份獎勵計劃成立的信託公司(Best Legend 獲委任為受託人)
董事會	本公司董事會
董事委員會	戰略委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會的統稱，而「董事委員會」指其中任何一個
業務單元	業務單元
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄十四所載不時生效的企業管治守則
中國	中華人民共和國，但僅就本年報及作地區參考而言，除文義另有指明外，本年報對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
旭輝集團	旭輝控股及其附屬公司



## 釋義

旭輝控股	旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：00884)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市
旭輝(中國)	旭輝集團股份有限公司(前稱為上海永升置業有限公司及旭輝集團有限公司)，一間於中國成立的股份有限公司及旭輝控股的間接全資附屬公司
本公司、永升或我們	旭輝永升服務集團有限公司(前稱永升生活服務集團有限公司)，一間於2018年4月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
控股股東	具有上市規則所賦予的涵義及除文義另有規定外，統指林中先生、林峰先生、林偉先生、Elite Force Development、旭輝控股、旭昇、Spectron及Best Legend
新冠疫情	2019新型冠狀病毒疫情
不競爭契據	我們的最終控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人所作出日期為2018年11月26日的不競爭契據
鼎昌	鼎昌有限公司
董事	本公司董事
Elite Force Development	Elite Force Development Limited，一間於2018年4月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一，及由林中先生擁有50%權益，林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益
建築面積	建築面積
本集團	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
港元	港元，香港法定貨幣
獨立第三方	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士及其最終實益擁有人或其各自的聯繫人，且與彼等概無關連的人士或(如為公司)公司或其最終實益擁有人



首次公開發售	本公司首次公開發售
上市	股份於主板上市
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
併購	合併與收購
主板	由聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場),獨立於聯交所GEM且與其並行運作
大綱	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)
標準守則	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
提名委員會	本公司提名委員會
超額配股權	本公司所授出購股權,據此可能要求本公司額外配發及發行最多合共57,000,000股新股份,以(其中包括)補足向專業、機構及其他投資者配售股份中的超額分配(如有)(其中尚未獲行使部分已於2019年1月6日失效)
招股章程	本公司日期為2018年12月4日的招股章程
Rain-Mountain	Rain-Mountain Limited
薪酬委員會	本公司薪酬委員會
人民幣	中國法定貨幣
報告期間	自2021年1月1日起至2021年12月31日止期間
茂福	茂福投資有限公司
SCTS Capital	SCTS Capital Pte. Ltd.
證券及期貨條例	香港法例第571章香港證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)



## 釋義

股東	股份持有人
股份	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，以港元交易並於聯交所主板上市
Spectron	Spectron Enterprises Limited，一間於2014年9月18日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及為我們的控股股東之一
Standard Chartered Trust	Standard Chartered Trust (Singapore) Limited
聯交所	香港聯合交易所有限公司
戰略委員會	本公司戰略委員會
主要股東	具有上市規則所賦予的涵義
最終控股股東	林中先生、林峰先生及林偉先生
旭昇	旭昇有限公司，一間於2011年5月9日於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為旭輝控股之全資附屬公司，為我們的控股股東之一
永升物業	上海永升物業管理有限公司(前稱上海永升物業管理股份有限公司)，一間於中國成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司

尊敬的股東：

感謝各位持續支持本集團的變革與發展。

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的年度報告，總結本集團於報告期內的成績和不足，同時分享未來的規劃與發展。

2021年，本集團收入實現了約50.8%的增長，達到約人民幣4,702.8百萬元。三大業務板塊繼續保持了均衡發展、齊頭並進的趨勢，並於年內涉足城市服務業務。隨着多元收入驅動業績增長，永升在向綜合型企業發展的進程中邁出了堅實的一步。2021年，我們兩類增值服務收入同比快速增加約44.5%達到約人民幣1,966.8百萬元，其中對非業主的增值服務收入增長約51.7%達約人民幣867.4百萬元，社區增值服務收入增長約39.2%達到約人民幣1,099.5百萬元，使得我們三項業務整體的收入結構維持在大約「60%、20%、20%」的良好狀態。

毛利額增長約32.7%達到約人民幣1,299.9百萬元，實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利約人民幣617.0百萬元，同比增長約58.0%。經營活動所得現金淨額達到約人民幣837.0百萬元，在保持高速成長的同時，我們一如既往的維持了高質量的盈利成色。

目前，我們的核心目標是在市場上擴大我們的在管建築面積。本集團堅持其既定的「四輪驅動」戰略來擴大我們的建築面積。於報告期內，本集團的合約建築面積由2020年12月31日的181.2百萬平方米增加到2021年12月31日的270.8百萬平方米，增長49.4%。此外，在管建築面積增長68.3%至2021年12月31日的171.0百萬平方米，而於2020年12月31日為101.6百萬平方米。各個合約在實施後均將成為後續收入及溢利增長的儲備來源。

2021年，物業管理服務行業繼續快速推進發展，在年初我們迎來了國家十部委的聯合發布的通知，一致指向對物業管理行業發展的重大支持，在這一重大利好政策牽引下，行業各家摩拳擦掌、千帆競發，政策、人才、資金快速推進，物業管理服務行業進入前所未有的蓬勃發展階段。然而在2021年下半年，由於地產危機的快速爆發，並以不同的形態開始向地產產業鏈蔓延，疊加整體宏觀經濟走弱，這個行業的參與者儘管有諸如強現金流、低負債、高增長等不同於地產與地產產業鏈其他形態的特徵，無論是在資本市場層面還是企業經營層面都帶來極大的信心衝擊。

外部環境的變化無疑提升了經營的難度，2021年，對於永升而言，也同樣是充滿挑戰和困難的一年，因此當面對管理層團隊帶領的所有永升夥伴勇敢堅毅的創造出不斐業績時，我們向所有夥伴表示最為誠摯的謝意。帶着對行業無限的熱情，持續的奮鬥精神以及科學的方法，我們堅定向前。

回顧我們在2021年年初設定的六大管理目標，我們均實現了較好的兌現。

在規模衝刺上，我們按照既定「四輪驅動」戰略完成了簽約與在管建築面積的奮鬥目標。在動盪的市場中，母公司旭輝集團的穩定給予了我們極強的發展信心，我們的良好信譽、服務品質以及全民營銷與商機等技術方法的運用使得我們外拓能力和成績得到不斷延展，業態不斷豐富，而完成上海美凱龍物業管理服務有限公司（「美凱龍物業」）及湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）的併購則是幫助我們在規模擴大的基礎上實現了能力的有效建設。

2021年是我們集團內部定義的品質年，精細運營與品質升級，共同致力於提升業主滿意度成為我們最大的工作目標。著手品質的路徑有多處，我們堅持可持續的體系化服務方案，標桿項目打造，37℃社區標準化服務方案，固化社區服務主題，以管家為中心的全能管家服務產品包，管家悅心房屋體驗，項目月度體驗計劃，同時投訴／報事工單系統、戰略採購等新版本持續上線，新型工具與服務體驗的打造，使得我們的滿意度得到持續提升和改善，業主也以高物業費預繳進行了認可。

公司一直將品牌競爭力視為未來永升能否取得決定性成功的關鍵，而品牌美譽度成為客戶選擇與我們合作的核心要素，2021年我們倡導主動服務創造美譽品牌，超過83個項目被評為當地先進示範項目，蘇州鉅悅犀湖完成國家部級高級領導人接待，戰洪、抗疫等諸多演繹而來感動人心的故事更是成為了我們品牌美譽前行之中一張動人的名片。而更值得一提的是，公司ESG獲評MSCI A評級，這是繼2021年4月，初次獲得MSCI BBB評級後，我們ESG評級再上新台階，表明公司在社會治理、環境保護、社會責任、員工關懷等諸多方面再上全新台階。

專業業務單元化業務快速推進，滿意的沉澱便是生意的兌現，在我們社區生態與生意的模型中，專業化業務單元業務以其有別於傳統物業管理服務的專業性和能力成為獲取生意的重要工具。面向到家服務我們開展諸如空調清洗等自營業務，超過認證的400名工程人員找到了新的到家服務生意機會。經過重新梳理的社區空間資源完成了進一步的數字化認證與盤點，得到高效利用。社區租售、工程、房修、美居、爆款單品團購則結合業主的共性需求與最信任與最快觸達的特徵完成進一步的升級與優化。

組織升級與文化鍛造是2021年另一重大管理目標，「五懂幹部」——懂行業、懂戰略、懂管理、懂經營、懂科技是我們培養管理層團隊成員的重大目標和導向。而在項目經理等基層管理成員的培養上，5期的「磐石計劃」覆蓋了超過200名項目經理的成長，而代表未來發展力量的約500名校招學生接受了我們的邀請，將在2022年的夏季成為我們的新力量。而線上387門課程的開設為所有員工帶來了學習成長的機會。在強化文化認同和鍛造的過程中，我們通過總裁直播間、BBS論壇讓所有員工有了更多表達意見和達成共識的平台。

科技引領著未來，數智驅動的智慧物業建設是我們提升效率和面向未來的關鍵。2021年我們通過永小樂與永升活雙應用程序的全面推廣，繳費、投訴、報事、晨會、巡檢等高頻場景線上化，自研+集成初步構建了物聯網平台。社區智慧通行上線超過100個項目，11個智慧社區示範標桿項目成功下線，邁出了公司在科技化發展中的一大步。

2022年將會是本集團「一五計劃」最為關鍵的一年。我們樹立六大戰役目標：品牌戰、生態戰、組織戰、科技戰、運營戰、規模戰，以此進一步提升綜合管理實力，路雖遠，行則必致，我們堅信全體永升人上下一心、堅持前行，以「用心構築美好生活」的不變使命日拱一卒持續前行，我們終將實現成為客戶首選的智慧城市服務品牌的目標。



## 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綜合型物業管理服務商。2021年4月，我們榮獲中指研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升1位至第11位。於2021年12月31日，我們於中國內地124座城市提供物業管理服務、增值服務以及城市服務，總合約建築面積約為270.8百萬平方米，其中在管總建築面積約為171.0百萬平方米，為逾600,000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，非住宅物業(如辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭)，以及提供其他專項優質的定制服務。

我們秉承「用心構築美好生活」的理念，圍繞「讓用戶省心、放心、開心」的核心價值觀，用科技創新帶動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們致力於為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並致力於成長為客戶首選的智慧城市服務品牌。

#### 我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，(iii)對非業主的增值服務，及(iv)城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

- 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、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
- 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公用區域增值服務。
- 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。

- 城市服務：我們可以提供多樣的都市服務。該等服務主要包括：(i) 城市環衛；(ii) 垃圾分類處理；(iii) 路政設施安裝；(iv) 園林綠化工程；(v) 老舊社區改造；及(vi) 智慧街區建設等。

## 物業管理服務

### 面積規模持續高質量增長

本集團把堅持快速擴大管理面積作為戰略目標之一，年內，其通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2021年12月31日，我們的合約建築面積約為270.8百萬平方米，合約項目數量1,409個，分別較2020年12月31日增長約49.4%及43.0%。於2021年12月31日，在管建築面積達到了約171.0百萬平方米，在管項目數量為1,032個，分別較2020年12月31日增長約68.3%及61.8%。

下表載列分別截至2021年及2020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			
	2021年		2020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	181,192	101,625	110,558	65,151
新訂約 <sup>(1)</sup>	76,302	59,138	74,604	40,952
收購 <sup>(2)</sup>	17,975	14,862	3,389	2,417
終止 <sup>(3)</sup>	(4,702)	(4,588)	(7,359)	(6,895)
於年末	<u>270,767</u>	<u>171,037</u>	<u>181,192</u>	<u>101,625</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，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，以及我們據以替換前物業管理服務提供商的物業管理服務合同。
- (2) 本年度內的收購包括華熙鑫安(北京)物業管理有限公司(「華熙鑫安」)、上海星悅物業服務有限公司(「星悅物業」)、山東鑫建物業發展有限公司(「山東鑫建」)、美中環境及美凱龍物業。
- (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。

## 管理層討論及分析

### 我們的地理分佈

自集團成立以來，截至2021年12月31日，我們的地理分佈已從上海擴展至中國124座城市。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
東部地區 <sup>(1)</sup>	97,556	1,731,755	65.2	65,949	1,176,427	66.9
北部地區 <sup>(2)</sup>	26,517	252,836	9.5	8,222	152,967	8.7
中南地區 <sup>(3)</sup>	22,540	264,791	10.0	12,875	194,690	11.1
西部地區 <sup>(4)</sup>	19,654	285,793	10.8	11,364	147,638	8.4
東北地區 <sup>(5)</sup>	4,770	119,250	4.5	3,215	85,576	4.9
總計	<u>171,037</u>	<u>2,654,425</u>	<u>100.0</u>	<u>101,625</u>	<u>1,757,298</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、德州、鎮江、徐州、南京、杭州、嘉興、湖州、寧波、福州、廈門、滁州、蕪湖、合肥、荷澤、亳州、青島、無錫、江陰、台州、漳州、淮南、溫州、南通、衢州、濟南、濟寧、常州、金華、宜興、張家港、昆山、石獅、濰坊、濱州、煙台、泉州、阜陽、紹興、揚州、蚌埠、池州、臨沂、泰州、威海、宿遷、宣城、淄博、淮安、連雲港、鹽城、黃山、九江、六安、安慶、東營、啟東、寧夏及福清。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、廊坊、石家莊、太原、呼和浩特、唐山、滄州、邯鄲、衡水、包頭及赤峰。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括武漢、長沙、廣州、桂林、珠海、佛山、宜昌、益陽、邵陽、衡陽、韶關、鄭州、江門、南寧、東莞、黃岡、中山、岳陽、惠州、南昌、洛陽、南陽、株洲、許昌、漯河、海口、柳州、深圳、常德、婁底、宜城及孝感。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括重慶、昆明、西安、銀川、成都、貴陽、六盤水、安順、白銀、畢節、銅仁、咸陽、寶雞、晉中、渭南、烏魯木齊、西寧、貴州、蘭州及大同。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括瀋陽、大連、丹東、哈爾濱及長春。



## 多輪驅動促進服務規模的不斷擴大

### 與旭輝集團共同成長

作為旭輝集團長期的服務合作夥伴，我們的服務得到其廣泛認可，我們與旭輝集團之間亦建立了穩定的合作關係，也受益於旭輝集團的業務穩定和地產加板塊的多元發展。

根據旭輝控股於2022年1月5日發佈的公告，2021年，旭輝集團錄得累計合同銷售額(包括合營企業及聯營公司的合同銷售額)約人民幣2,472.5億元，合同銷售面積約14.49百萬平方米。

### 抓住獨立第三方市場發展機遇

作為公司四輪驅動戰略最重要的驅動之一，我們一直積極以多元化的方式開拓第三方市場，通過向不同的獨立市場拓展資源以增加我們的市場份額。我們市場拓展的主要對象包括獨立的區域性物業開發商、業主委員會、地方政府等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權。於2021年，我們獲取了錦晨黃梅天地、紅星·檀宮臨邑、中海國際大廈等優質一手項目。我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權。於2021年，我們通過公開競標獲得了盛世華府、中梁龍灣首府、汨羅國際家居博覽中心等優質二手項目。我們亦參與政府採購，包括對體育場館、軌道交通、交通樞紐節點、辦公大廈等公建類項目的招投標。於2021年，我們獲得了杭州長河高級中學、嘉善第一人民醫院、榮昌區行政中心等優質公建類項目。

同時，我們積極尋求與不同物業開發商達成戰略合作的機會，並成立合資公司以提供物業管理服務。迄今我們已成功與28家物業開發企業或國有建設投資公司達成戰略合作，將能優先獲取該等戰略夥伴開發的物業的管理權。

憑藉我們的高質量服務、專業的市場團隊、多源渠道以及良好的口碑和聲譽，我們取得來自於第三方物業開發商開發項目的建築面積快速增長。



## 管理層討論及分析

### 戰略併購

戰略併購已成為我們發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

於本年度內，本集團成功收購華熙鑫安50%股權，其隨後成為本公司一間附屬公司。華熙鑫安的項目華熙Live·五棵松是北京獨樹一幟的文化體育地標，囊括高端商業辦公大樓、大型運動場館等多元業態。

於本年度內，本集團成功收購星悅物業。星悅物業主要從事家居賣場的物業管理服務。其項目主要在上海市以及江蘇省、浙江省所轄發達城市。

於2021年7月，本集團成功收購山東鑫建。此次併購為我們在山東省內的第三次併購，進一步增厚了區域密度及疊化能力。山東鑫建以倉儲、物流公建項目為主營業態，在當地具有一定專業壟斷優勢。此次併購也有效增強了我們在山東非住宅業態的綜合服務能力。

於2021年10月，本集團完成了對美中環境51%股權的收購，補齊了本公司在環衛業態的發展短板。美中環境是一家牌照資質齊全的環衛服務供應商，可在全國化範圍滿足環衛行業的招投標業務。通過對美中環境的併購，擴充了本公司在城市服務領域的能力，順應公司「成為客戶首選的智慧城市服務品牌」的目標。

於本年度下半年，本公司亦成功收購美凱龍物業80%的股權，進一步提升了商辦物業管理模塊的專業能力。繼上半年收購星悅物業後，此次收購美凱龍物業進一步加深我們與紅星美凱龍家居集團股份有限公司的合作。在相互信任及認可基礎上，預期持續合作可以產生令人滿意的協同效應，進一步促進本集團的業務增長。

2021年12月，我們訂立協議收購鄭州錦藝物業服務有限公司（「鄭州錦藝」）。本次收購於2022年1月完成。鄭州錦藝為一間物業管理服務公司，在管項目24個，待交付項目14個，所有項目均高密度集中於鄭州市場，項目品質優異，強經營管理團隊，有利於本集團增強鄭州市場地位，也與本集團區域深耕戰略高度相符。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於12月31日			
	2021年		2020年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	32,051	18.7	21,718	21.4
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	138,986	81.3	79,907	78.6
總計	<u>171,037</u>	<u>100.0</u>	<u>101,625</u>	<u>100.0</u>

(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)。

### 轉型為綜合性物業管理服務提供商

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標、擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管建築面積的擴大和當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他更多類型的物業。於2021年12月31日，非住宅物業佔我們在管建築面積約34.4%，而於2020年12月31日則為28.6%。

## 管理層討論及分析

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度由此產生的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	112,173	1,478,060	55.7	72,552	1,028,651	58.5
非住宅物業	58,864	1,176,365	44.3	29,073	728,647	41.5
<b>總計</b>	<b>171,037</b>	<b>2,654,425</b>	<b>100.0</b>	<b>101,625</b>	<b>1,757,298</b>	<b>100.0</b>

### 包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	169,202	2,651,157	99.9	100,117	1,754,248	99.8
酬金制	1,835	3,268	0.1	1,508	3,050	0.2
<b>總計</b>	<b>171,037</b>	<b>2,654,425</b>	<b>100.0</b>	<b>101,625</b>	<b>1,757,298</b>	<b>100.0</b>

## 社區增值服務

2021年，來自社區增值服務的收入較2020年約人民幣789.9百萬元大幅增長約39.2%至約人民幣1,099.5百萬元，主要是由於我們在管面積的規模擴大，所服務家庭數量增長以及我們在提供多樣化的專業增值服務方面的進一步發展所致。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，開發適合社區業主的增值服務產品，來推動我們社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的增加，在社區開展增值服務經驗的成熟和人才的不斷優化升級，我們繼續加深對於社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。2021年，我們延續了社區增值服務發展的態勢。來自於社區增值服務的收入佔總收入的佔比達到23.4%，維持較高水平，而本集團將會持續遵循推動社區增值服務收入佔比提升的戰略。

我們堅持「平台」+「生態」的戰略，將不斷成長的專項業務獨立為業務單元。我們以不斷擴大的社區為平台土壤，給予專業化幫助，實現專項業務單元持續在平台上獨立成長。在社區維修及美居等業務單元取得長足發展的基礎上，2021年我們進一步將物業經紀業務進行獨立業務單元化，加碼戰略重心，引入高量級人才並組建專業化團隊。未來我們將持續推動符合自身業務發展戰略的增值業務成為獨立業務單元。

## 管理層討論及分析

目前我們社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公用區域增值服務四大類。下表載列分別截至2021年及2020年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
居家生活服務 <sup>(1)</sup>	570,044	51.8	454,534	57.5
停車位管理及租賃服務 <sup>(2)</sup>	124,176	11.3	104,266	13.2
物業經紀人服務 <sup>(3)</sup>	321,913	29.3	191,632	24.3
公共區域增值服務 <sup>(4)</sup>	83,351	7.6	39,463	5.0
總計	<u>1,099,484</u>	<u>100.0</u>	<u>789,895</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售與代理租賃服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公用區域之服務收入。

### 對非業主的增值服務

我們向非業主提供包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

於2021年度，對非業主的增值服務的收入較2020年的人民幣571.7百萬元大幅增加約51.7%至約人民幣867.4百萬元，主要是由於旭輝集團和合作物業開發商開發的項目增加，以及我們服務的物業開發商的數目增加。在「縱向產業鏈延伸戰略」的指引下，我們已提升專業化水平和服務能力。於向旭輝集團提供服務的同時，更多第三方物業開發商委託我們提供增值服務。於本年內，來源於對非業主的增值服務收入在本集團總收入中的佔比達到18.4%。

下表分別載列截至2021年及2020年12月31日止年度對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	353,668	40.8	330,480	57.8
額外專項定制服務	310,021	35.7	103,171	18.0
前期規劃及設計諮詢服務	96,961	11.2	79,593	13.9
房修服務	67,437	7.8	33,474	5.9
交付前檢驗服務	39,275	4.5	24,962	4.4
<b>總計</b>	<b>867,362</b>	<b>100.0</b>	<b>571,680</b>	<b>100.0</b>

## 城市服務

隨著社會治理的不斷發展、機關後勤服務社會化的推進，同時基於市場的需求及公司「大物業」戰略的發展方向，我們逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住領域進而延伸至城市服務運營層面。2020年開始，通過與上海臨港新城投資建設有限公司、無錫市惠山國有投資控股集團有限公司等區域性城投平台的戰略合作，我們積累城市化服務經驗。通過2021年對美中環境的併購，進一步建立我們在城市服務方面的專業能力。

我們於上市初期提出了「用心構築美好生活」的公司使命，又於2020年首次發佈了公司願景，致力於「成為客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向，分別是(i)城市市政服務管家，側重於環衛綠化、老舊社區改造服務，(ii)城市資產經營助手，服務於城市閒置空間、片區資源管理，及(iii)城市未來發展的合作夥伴，服務於智慧城市建設。

隨著政府政策的鼓勵和物業管理行業自身能力的進化，物業管理行業獲得了更多新業務拓展的機遇。於本年度內，透過採納將城市服務定位為我們的戰略發展方向之一，我們成功與湖南省界首市城鄉建設有限公司及邯鄲市邯山區城市建設投資集團有限公司達成了戰略合作關係，進一步構建了城市服務的綜合能力，致力於成為客戶首選的智慧城市服務品牌。



## 管理層討論及分析

### 未來展望

新冠疫情的爆發給社會經濟運行帶來了極大的挑戰。作為一家物業管理公司，我們有責任、勇擔當，躬身入局，在保護好員工的基礎上，始終積極參與到抗疫社區一線。

本集團亦一直配合地方政府鄰里治理工作，以保障業主的健康和 safety，並為他們提供生活便利。在此過程中，我們與業主建立的互信關係、口碑及品牌會成為推動我們持續向前成長的力量，成就本集團長遠的發展。面對未來的全新挑戰及機遇，本集團管理層將帶領員工迎難而上，不懼挑戰，按照既定目標快速推進。

### 進一步擴大我們的業務規模及區域密度

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、力求通過投標及競標獲取更多的物業管理業務並實現質量提升。我們擬在人口密度及消費能力較高的戰略地區進一步增厚業務佈局及項目密度。除繼續鞏固我們在現有市場的地位外，我們也將尋求由旭輝集團擴大業務覆蓋範圍及其「同心圓戰略」所帶來的新商機。基於本集團良好的品牌優勢，我們亦通過與地產開發商及城市建設投資公司建立戰略聯盟，為彼等之專案提供物業管理服務，進入具有發展潛力的新市場。此外，我們將抓住行業機遇，通過戰略性並購的方式補齊業態、做深規模，快速拉齊短板增強多種業態的服務能力。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。隨著本集團能力的進化和行業展現出的機遇，我們也將逐漸擴大本集團的範圍，抓住城市服務等方面的機遇積極佈局。

### 持續多樣化我們提供的服務

我們計劃通過增強我們的前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、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、銷售及管理的全產業鏈覆蓋，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。

社區增值服務作為我們一直以來「做大做強平台、做優做透生態」的戰略重心。我們將繼續堅定推行業務單元化，在驗證完成商業邏輯的專項業務獨立化條線運行，更聚焦、更專業、配人才、放重心。寄翼於增大市場滲透率，更優、更廣的觸達至業主的共性需求。



### 持續做好人才引進和組織升級

我們通過「永動力」校招生計劃持續為集團輸送優質年輕血液。隨著管理規模的擴大、服務產品的升級，我們於2021年進一步擴大校招生人數，為本集團的「一五戰略」及更長久的未來培養戮力同心的人才。針對高級管理層，我們持續踐行「騰籠換鳥」戰略，旨在打造有願景、有共識的真高管團隊。我們亦給予中層幹部充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓。分層分類打造全能型組織，激活團隊能動性。

### 進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營以提升我們的質量及運營效率。我們於2019年成立了霖久智慧科技有限公司，旨在用數字化建設提升服務品質管理，讓科技驅動物業革命。

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

## 財務回顧

### 收入

2021年，由於本集團持續進行多輪驅動的業務發展，錄得收入約人民幣4,702.8百萬元，較2020年約人民幣3,119.6百萬元增加50.8%。

本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,654,425	56.4	1,757,298	56.4
社區增值服務	1,099,484	23.4	789,895	25.3
對非業主的增值服務	867,362	18.4	571,680	18.3
城市服務	80,579	1.7	—	—
其他	966	0.1	690	—
<b>總收入</b>	<b>4,702,816</b>	<b>100.0</b>	<b>3,119,563</b>	<b>100.0</b>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2021年，物業管理服務收入達約人民幣2,654.4百萬元，佔本集團總收入56.4%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積快速增長。本年度，我們的管理總建築面積由2020年12月31日約101.6百萬平方米增至2021年12月31日的約171.0百萬平方米。此乃由於我們與旭輝集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎，以及收購其他物業管理服務提供商所致。下表載列按物業開發商類型呈列本年度內本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 <sup>(1)</sup>	1,044,773	39.4	650,181	37.0
第三方物業發展商 <sup>(2)</sup>	1,609,652	60.6	1,107,117	63.0
<b>總收入</b>	<b>2,654,425</b>	<b>100.0</b>	<b>1,757,298</b>	<b>100.0</b>

(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)。

本集團一直致力於優化業務結構。本年度，來自增值服務的收入繼續錄得上升趨勢，百分比保持穩定。

社區增值服務的收入從2020年的約人民幣789.9百萬元增加到2021年的約人民幣1,099.5百萬元，增長約39.2%。社區增值服務收入的增長主要由於我們的管理面積的增加，我們所服務的客戶群體的增長，以及我們所提供的專業增值服務的進一步發展，如美居服務及物業經紀服務，以滿足客戶的多元化需求。

對非業主提供的增值服務的收入從2020年的約人民幣571.7百萬元增加到2021年的約人民幣867.4百萬元，增長約51.7%。該增長主要由於我們所服務的項目及房地產開發商的數量增加所致。本年度，我們進一步加強與合作夥伴房地產開發商的合作關係，並為他們提供專業及優質服務。

於2021年，本集團收購知名的環衛服務提供商美中環境，意味著我們正式踏入中國城市服務業務。本年度，來自城市服務的收入約為人民幣80.6百萬元。

### 服務成本

服務成本由2020年約人民幣2,140.1百萬元增加約59.0%至2021年約人民幣3,403.0百萬元，主要由於業務規模擴大導致各類成本增加所致。服務成本增長率高於收入增長率，主要是因為國家社保減免政策的撤銷所致。我們將繼續投資於智慧營運以及進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

### 毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由2020年約人民幣979.5百萬元增加約32.7%至2021年約人民幣1,299.9百萬元。

本集團主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
物業管理服務	23.1%	25.4%
社區增值服務	44.9%	49.6%
對非業主的增值服務	20.9%	24.6%
城市服務	15.5%	—
總計	27.6%	31.4%



## 管理層討論及分析

於2021年，本集團的毛利率為27.6%，較2020年的31.4%下降3.8個百分點，主要由於我們的物業管理服務、社區增值服務及對非業主的增值服務的毛利率下降，以及引入毛利率相對較低的城市服務。

物業管理服務的毛利率為23.1%，較2020年的25.4%有所下降。下降的主要因為2020年政府為減輕新冠疫情對企業的影響而首次出台的國家社保減免政策(此有助於減輕我們當時的負擔)的撤銷。隨著我們物業管理規模擴張，本集團亦致力於推進智慧社區建設及管理系統標準化，為業主提供更好的體驗。

社區增值服務的毛利率為44.9%，較2020年的49.6%有所下降，主要由於新的社區保養及維修業務以及美居業務的發展處於成長階段，因而毛利率相對較低，支出相對較高。

對非業主提供的增值服務的毛利率為20.9%，較2020年的24.6%有所下降，主要由於額外專項定制服務及房修服務的收入比例增加，而該等服務的毛利率相對較低。

### 其他收入及其他收益及虧損

於2021年，本集團的其他收入及其他收益及虧損錄得淨收益約為人民幣122.2百萬元，而2020年的淨虧損約為人民幣10.3百萬元。此主要由於銀行利息收入及按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收益的增加，以及由港元兌人民幣貶值導致的外匯虧損的減少。

### 行政及銷售開支

於2021年，本集團的行政及銷售開支總額約為人民幣464.9百萬元，較2020年約人民幣332.7百萬元增加約39.8%，主要由於行政及銷售人員的人數有所增長導致人事投資增加以及我們的業務往來增長導致其他開支有所增加所致。本集團相當重視提升管理效率。於年內，本集團的行政及銷售開支增長率遠低於本集團收入增長率。

### 其他開支

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得其他開支約人民幣22,000元，較2020年約人民幣4.8百萬元有所減少。有關減少主要是由於2020年或然負債撥備過度計提。

## 除稅前溢利

截至2021年12月31日止年度，除所得稅前溢利約為人民幣891.4百萬元，較2020年約人民幣598.1百萬元增加約49.0%。

## 所得稅開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣198.9百萬元，佔所得稅開支前溢利的22.3%，而2020年約為人民幣155.5百萬元，佔所得稅開支前溢利的26.0%。本年度所得稅率較低，由於本公司享有15%的優惠稅率的附屬公司的數量增加。

## 本公司擁有人應佔溢利

2021年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣617.0百萬元，較2020年約人民幣390.4百萬元增加約58.0%。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣112.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣86.2百萬元有所增加，主要是由於收購美中環境導致運輸設備的增加所致。

## 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2021年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣59.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣55.1百萬元輕微增加。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2021年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣371.7百萬元，較2020年12月31日的約人民幣91.0百萬元有所增加，主要是由於本集團在年內完成的收購所產生的物業管理合約及客戶關係，以及我們為提高管理能力及向客戶提供更好的服務而對信息技術系統的持續投資。



## 管理層討論及分析

### 商譽

於2021年12月31日，本集團的商譽約為人民幣1,343.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣471.0百萬元有所增加。有關商譽增長主要是由於本年度向第三方收購附屬公司所致。

### 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，對非業主的增值服務，以及城市服務的收入。於2021年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣788.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣458.6百萬元有所增加，主要由於我們的收入增長所致。

### 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款，保證金，以及招標按金。於2021年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣536.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣264.7百萬元有所增加，主要由於我們的業務增長所致。

### 銀行結餘、存款及現金

於2021年12月31日，本集團的銀行結餘、存款及現金約為人民幣3,985.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣3,170.6百萬元有所增加。有關增長主要是由於2021年11月1日的認購本公司83,520,000股新股份（「股份」）所得款項淨額所致，有關詳情披露於本公司日期分別為2021年10月24日及2021年11月1日的公告。

### 貿易應付款項

於2021年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣586.4百萬元，較2020年12月31日的約人民幣362.8百萬元有所增加，主要由於我們的業務規模擴大，我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加，以及我們新社區工程及美居業務的發展。

### 應計費用及其他應付款項

於2021年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項由2020年12月31日約人民幣693.3百萬元增加至約人民幣1,106.3百萬元，主要由於我們的管理規模擴大及業務擴張，導致其他應付款項及應付薪金增加所致。

## 合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收入的服務墊付費用。於2021年12月31日，我們的合同負債約為人民幣597.3百萬元，較2020年12月31日約人民幣387.8百萬元增加54.0%，主要由於本年度在管總建築面積及客戶群體增加所致。

## 現金流

截至2021年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣837.0百萬元，較2020年約人民幣709.1百萬元有所增加，主要由於我們的經營溢利增加所致。

截至2021年12月31日止年度，投資活動產生的現金流出淨額為人民幣917.0百萬元，較2020年約人民幣12.8百萬元有所增加，主要由於收購事項代價付款有所增加所致。

2021年來自融資活動的現金流入淨額約為人民幣908.1百萬元，較2020年的約人民幣1,272.3百萬元有所減少，主要由於認購所得款項淨額減少所致。

## 資產負債比率及計算基礎

於2021年12月31日，本集團的資產負債比率為0.03%（2020年12月31日：零）。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

## 資本開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的資本開支約為人民幣59.6百萬元（2020年：人民幣31.3百萬元）。資本開支主要用於投資信息技術系統及軟件，以及業務運營所需的租賃裝修及運輸設備。

## 資本架構

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣持有，而本集團的借款以人民幣計值，並有固定利息約人民幣1.4百萬元。

於2021年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣4,443.8百萬元，而於2020年12月31日約為人民幣2,893.4百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2021年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣2,890.9百萬元，而於2020年12月31日約為人民幣2,348.1百萬元。



## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於截至2021年12月31日止年度，本集團現金主要用於營運資金及支付收購附屬公司的代價，主要以營運現金流及首次公開發售以及開展的其他籌資活動籌集所得款項撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會將首次公開發售以及開展的其他籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2021年12月31日，本集團借款為人民幣1.4百萬元(2020年12月31日：零)。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2021年年底，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

### 資產抵押

於2021年12月31日，本集團已將賬面價值約為人民幣2.7百萬元(2020年12月31日：無)的自有房產作為授予本集團的一般銀行信貸的抵押品。

### 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

### 利率風險

由於本集團除銀行存款及銀行貸款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘有關。我們的管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。

### 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立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2021年12月31日，本集團聘有16,709名員工(2020年12月31日：11,263名員工)。



### 首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，我們已發行股份於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得約63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如供股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元將作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2021年12月31日，所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項淨額					尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供 動用金額 (百萬港元)	截至2021年 12月31日(直至2021年 止年度內) 動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未動用 已動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未動用 金額 (百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	160.2	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智能社區	26%	177.6	60.9	79.3	98.3	於2023年 12月31日前
開發一站式服務社區平台及 我們的「悅生活」在線服務平台	9%	61.5	3.8	7.8	53.7	於2022年 12月31日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	—	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>224.9</u>	<u>531.0</u>	<u>152.0</u>	



## 管理層討論及分析

剩餘的所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

### 2020年配售事項及2020年認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development及三名配售代理訂立配售及認購協議（「2020年配售及認購協議」），據此，(a) Elite Force Development同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份11.78港元（「2020年配售價」）購買合共134,000,000股現有股份（「2020年配售事項」）；及(b) Elite Force Development有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份11.78港元（與2020年配售價相同）向Elite Force Development配發及發行合共134,000,000股新股份（「2020年認購事項」）。

2020年配售價為每股股份11.78港元，即較：(i) 於2020年6月3日（即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日（「2020年最後交易日」）在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii) 於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續五（5）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii) 於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續十（10）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六（6）名獨立承配人，而合共134,000,000股新股（相等於根據2020年配售事項成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年認購事項所得款項淨額					尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供 動用金額 (百萬港元)	截至2021年 12月31日 止年度內 已動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未 動用金額 (百萬港元)	尚未 動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	1,102.4	1,102.4	149.2	於2023年 12月31日前
信息技術相關發展	5%	78.2	—	—	78.2	於2025年 12月31日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	234.7	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>1,102.4</u>	<u>1,337.1</u>	<u>227.4</u>	

## 2021年配售事項及2021年認購事項

於2021年10月23日，本公司、Elite Force Development及兩名配售代理訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，(a) Elite Force Development已同意委任該等配售代理，而該等配售代理已同意按個別(但非共同或共同及個別)基準作為Elite Force Development的代理，在最大努力原則下促使買方按配售價每股15.76港元(「2021年配售價」)購買合共83,520,000股現有股份(「2021年配售事項」)；及(b) Elite Force Development有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股15.76港元(與2021年配售價相同)向Elite Force Development配發及發行合共83,520,000股新股份(「2021年認購事項」)。

2021年配售價為每股15.76港元，較(i)2021年10月22日(即簽署2021年配售及認購協議前的最後一個交易日(「2021年最後交易日」)在聯交所所報收盤價每股17.28港元折讓約8.80%；(ii)2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.53港元折讓約4.67%；及(iii)2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.18港元折讓約2.60%。

## 管理層討論及分析

2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六(6)名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份(相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development以認購價每股15.76港元認購。

本公司從2021年認購事項收到的所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或招致的所有相關費用、成本及開支)約為1,304,000,000港元，並擬將2021年認購事項的所得款項淨額用於未來出現機會時可能的業務發展或投資以及作為營運資金及一般企業用途。2021年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2021年認購事項所得款項淨額				尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	可供動用金額 (百萬港元)	(於及直至 2021年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2021年 12月31日) 尚未動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	65%	847.6	—	847.6	於2025年 12月31日之前
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	—	456.4	於2025年 12月31日之前
	<u>100%</u>	<u>1,304.0</u>	<u>—</u>	<u>1,304.0</u>	

### 執行董事

林中先生，53歲，於2018年4月16日獲委任為董事並於2018年7月25日調任為執行董事及獲委任為董事會主席。林中先生為戰略委員會及提名委員會主席以及薪酬委員會成員。林中先生主要負責整體策略決策、業務規劃及重大運營決策。

於加入本集團前，林中先生自2000年8月起於旭輝(中國)擔任主席及董事會董事，彼主要負責整體業務規劃及業務運營的重大決策。自2011年5月起彼於旭輝控股擔任執行董事兼董事會主席，彼主要負責制定公司策略、業務發展及整體管理。

林中先生於2013年獲委任為上海市人口福利基金會副會長，於2014年獲委任為上海市房地產行業協會第八屆理事會副會長及新滬商聯合會輪值主席，於2016年獲委任為上海市福建商會名譽會長及上海市廈門商會會長，於2018年獲委任為中國房地產業協會副會長，於2019年獲委任為華東師範大學工商管理學院的兼職教授及東方房地產研究院第四屆理事會理事長，以及於2021年獲委任為中城聯盟的輪值主席及福建商會的輪值會長。

林中先生於1990年7月自中國廈門大學畢業，彼獲取經濟學學士學位。彼於2009年10月自中國長江商學院畢業，獲取行政人員工商管理碩士學位。

林中先生為我們的非執行董事林峰先生之胞兄。



## 董事及高級管理層履歷

周洪斌先生，52歲，於2018年7月25日獲委任為執行董事並自2017年12月彼加入本集團起，擔任本集團總裁。周先生為本公司戰略委員會成員。彼目前擔任本集團若干附屬公司的董事。周先生主要負責整體業務運營及管理、重大決策制定及執行董事會決策。

於加入本集團前，自1992年7月至1997年7月，周洪斌先生於中煤科工集團重慶設計研究院有限公司(一間主要從事於煤礦工程、建築工程及市政建築的機構)擔任財務部副主任，彼負責日常財務會計。自1997年7月至2003年1月，周洪斌先生於重慶龍湖地產發展有限公司(前稱重慶中建科置業有限公司，一家主要從事於房地產開發之公司，由龍湖集團控股有限公司(前稱龍湖地產有限公司)間接全資擁有，而龍湖集團控股有限公司於聯交所上市，股份代號：0960)擔任會計主管，彼主要負責財務會計、財務分析及資金管理。自2003年1月至2007年8月，彼於重慶龍湖地產發展有限公司商業經營管理分公司擔任副總經理，彼負責日常管理、投資推廣、業務開發及商場管理。自2007年8月至2014年12月，彼於龍湖物業服務集團有限公司擔任公司董事會主席、總經理兼物業管理部門總經理，主要負責整體管理及發展及物業管理。自2015年1月至2017年12月，彼於北京千丁互聯科技有限公司(一家提供住宅社區增值服務的公司)擔任高級副總裁，彼主要負責平台運營及市場開發。

周洪斌先生自2014年10月至2019年5月擔任中國物業管理協會副會長，並自2019年5月起為榮譽副會長。彼自2014年3月起擔任中國物業管理協會行業發展研究中心副主任。

周洪斌先生於1992年7月自中國礦業大學畢業，彼獲取會計學士學位。

周迪先生，45歲，於2020年3月30日獲委任為執行董事並自2019年5月10日加入本集團起，擔任本公司首席財務官。彼目前擔任本集團若干附屬公司的董事。周先生主要負責本集團之整體財務管理。

加入本集團前，周迪先生自1999年7月至2001年6月於上海星特浩企業有限公司擔任財務主管。自2001年7月至2008年2月，周迪先生任職中英海底系統有限公司，擔任高級財務經理。自2008年2月至2016年11月，彼服務於龍湖集團控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：960)，擔任上海區域財務總監。自2016年12月至2017年7月，彼為正榮集團有限公司(前稱福建正榮集團有限公司)的財務管理中心副總經理，負責集團財務管理。自2017年8月至2019年5月，彼擔任旭輝控股(其股份於聯交所上市，股份代號：884，並為本公司控股股東(定義見上市規則)之一)的財務中心管理會計部總監。

周迪先生於1999年6月畢業於中國合肥工業大學，獲得會計學士學位。彼於2012年6月畢業於中國上海財經大學，獲得管理學碩士學位。周迪先生於2001年6月成為中國註冊稅務師，於2005年12月成為中國註冊會計師，並於2006年3月成為國際會計師公會會員。

### 非執行董事

林峰先生，46歲，於2018年7月25日獲委任為非執行董事及董事會副主席。林峰先生為本公司戰略委員會及審核委員會成員。林峰先生主要負責為本集團整體發展提供指引。

自2001年11月，林峰先生於旭輝(中國)擔任各種職位包括自2001年11月至2003年6月擔任銷售總監，彼主要負責市場開發，自2003年7月至2008年11月擔任財務總監，彼主要負責財務管理及自2008年11月擔任總裁，彼主要負責整體經營決策管理。自2011年5月以來，彼一直擔任旭輝控股的執行董事及行政總裁，負責監督業務運營及整體管理。



## 董事及高級管理層履歷

林峰先生於目前擔任全國工商聯房地產商會副會長、中華全國青年聯合會委員、上海市青年聯合會常務委員、上海市工商聯合會(商會)執行委員會委員、上海市長寧區工商業聯合會(商會)常務委員、上海市普陀區青年聯合會常務委員、中國城市房地產開發商業策略聯盟總裁聯席會輪席主席及旭輝慈善基金常務理事。

林峰先生於1998年7月畢業於中國廈門大學，獲得經濟學學士學位。彼於2001年7月畢業於英國鄧迪大學，獲得工商管理碩士學位。

林峰先生為我們的執行董事之一林中先生的胞弟。

### 獨立非執行董事

馬永義先生，57歲，於2018年11月26日獲委任為獨立非執行董事。馬先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

於2004年2月，馬先生加入北京國家會計學院，並自2004年2月至2008年9月接連擔任遠程教育中心主任，並自2008年9月至2015年12月擔任教務部主任且自2016年1月起一直擔任教師管理委員會主任。

自2014年4月起，馬先生擔任暢捷通資訊技術股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1588)的獨立監事。自2016年4月起至2020年4月，彼擔任浙江盾安人工環境股份有限公司(一間於深交所上市的公司，股份代號：002011)的獨立董事。自2018年2月起，彼擔任國銀金融租賃股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1606)的外部監事。自2019年3月起，彼擔任航天宏圖信息技術股份有限公司(一間於上交所上市的公司，股份代號：688066)的獨立董事。自2020年4月起，彼擔任廣聯達科技股份有限公司(一間於深交所上市的公司，股份代號：002410)的獨立董事。

馬先生畢業於中國中央財經大學(前稱為中央財政金融學院)並於1989年6月獲得會計學學士學位及於2003年6月獲得管理學博士學位。



張偉聰先生，51歲，於2018年11月26日獲委任為獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席。

自1995年9月至1998年1月，彼於新鴻基地產代理有限公司(新鴻基地產發展有限公司之全資附屬公司，而該公司於聯交所上市，股份代號：0016)最初擔任投資襄理，其後晉升為二級助理經理。自1998年1月至2000年3月，彼於香港中旅國際投資有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：0308)擔任助理投資經理，並於其後獲擢升為副投資經理。自2000年3月至2001年4月，彼於CDC Corporation(前稱為中華網集團有限公司，一間主要從事提供網上信息的公司)擔任項目經理。自2001年5月至2009年1月，彼先後於HSZ (Hong Kong) Limited擔任研究董事及基金經理及於野村投資管理香港有限公司(該兩間公司均從事投資管理)擔任基金經理。於2012年11月，彼加入文化傳信企業有限公司(一間於聯交所上市的文化傳信集團有限公司之附屬公司，股份代號：0343)，並直至2016年12月擔任總裁兼財務總監。自2017年1月起，彼於永利行國際有限公司(一間主要從事企業估值及諮詢的公司)擔任高級顧問。

張先生於1992年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理(榮譽)學士學位。彼分別自1996年3月及2001年3月起為英國特許公認會計師公會會員及資深會員，並自1999年11月起獲投資管理研究協會特許財務分析師資格。張先生於2019年10月獲得聯合國PRI學院頒發責任投資要義(Responsible Investment Essentials)資格，這是責任投資和環境、社會及管治(ESG)領域中的國際公認資歷。

俞鐵成先生，46歲，為中華人民共和國企業併購領域的資深專家。彼亦為全聯併購公會學術與培訓委員會委員及安徽省國際商會專家諮詢委員會委員。俞先生於1999年畢業於華東師範大學國際金融專業，獲經濟學碩士學位。自2000年起，俞先生於金融投資領域的若干企業中擔任管理層職位，其中包括上海保銀投資有限公司副總經理、景豐投資有限公司總裁助理、上海天道投資諮詢有限公司董事長、上海道傑股權投資管理有限公司總經理及上海凱石益正資產管理有限公司的合夥人。俞先生現任上海市黃浦廣慧並購研究院院長、共青城廣慧嘉賓創業投資管理有限公司董事長、江西省省屬國有企業資產經營(控股)有限公司的外部董事及上海金融文化促進中心副理事長。



## 董事及高級管理層履歷

俞先生亦曾擔任若干上市公司的董事。俞先生自2007年5月至2013年5月止為上海浦東建設股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600284)的獨立董事；自2007年12月至2014年2月止為江蘇連雲港港口股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：601008)的獨立董事；自2014年5月至2019年6月止為上海申達股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600626)的獨立董事；自2014年5月至2020年4月止為長城影視股份有限公司(其股份於2021年5月自深圳證券交易所除牌，股份代號：002071)的獨立董事；自2019年11月至2020年10月止為永安行科技股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：603776)的獨立董事；及自2015年10月至2021年10月止為創元科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000551)的獨立董事。自2017年11月起至今，俞先生亦為上海滬工焊接集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：603131)的獨立董事。

## 高級管理層

梁斌先生，38歲，自彼於2018年9月1日加入本集團起獲委任為本集團副總裁。梁先生主要負責本集團的組織戰略及人力資源全面管理。

加入本集團前，自2005年7月至2009年5月，梁先生以管理培訓生身份加入寶潔(中國)有限公司，後晉升為人力資源經理。自2009年6月至2012年9月，彼於騰訊科技(深圳)有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：700)擔任人力資源高級經理，主要負責人才及組織發展工作。自2012年10月至2013年9月，彼於渣打銀行(中國)有限公司擔任人力資源助理總監。自2013年10月至2016年5月，彼於世茂房地產控股有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：813)擔任人力資源部總監。自2016年6月至2017年6月，彼擔任遊族網絡股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002174)之人力資源副總裁，負責人力資源管理。自2017年7月至2018年8月，彼任職於旭輝集團(一間於聯交所上市之公司，股份代號：884)擔任人力資源總監。梁先生在組織戰略頂層設計、推動組織變革及轉型、企業文化體系建設、高級人才引進及人才梯隊建設等領域具有豐富管理經驗。

梁先生於2005年6月畢業於中山大學，並獲得理學學士學位。

陳傳超先生，45歲，自彼於2014年3月3日加入本集團起獲委任為永升物業華東業務部總經理，並於2020年1月晉升為本集團副總裁。陳先生主要負責永升物業上海市及山東省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

加入本集團前，自1999年3月至2014年3月，陳先生於上海萬科物業服務有限公司擔任經理，彼主要負責整體項目管理及安全管理。

陳先生於2011年7月畢業於中國中央廣播電視大學，彼獲得法律文憑。

駱信國先生，40歲，於2020年1月獲委任為本集團助理總裁並自2013年3月19日加入本集團起擔任永升物業江蘇業務部總經理，並於2021年1月晉升為本集團副總裁。駱先生主要負責永升物業江蘇省分辦事處及附屬公司的整體業務運營及管理。

加入本集團前，自2006年1月至2009年3月，駱先生於上海萬科物業服務有限公司擔任項目經理。自2009年5月至2010年10月，駱先生於上海景瑞物業管理有限公司天津分公司擔任天津分公司負責人。於2011年6月，彼加入江蘇蘇南萬科物業服務有限公司擔任質量管理部門之副經理直至2012年4月，其後，彼自2012年5月至2013年3月擔任項目經理。

駱先生於2014年2月畢業於鄭州大學，彼通過遠程學習獲得工商管理文憑。



## 企業管治報告

董事會欣然提呈企業管治報告，以供載入本公司截至2021年12月31日止年度年報。

### 企業管治常規

本集團致力維持高企業管治水平，以維護股東利益及提高企業價值及問責性。本公司已採納企業管治守則。本公司於報告期間內已遵守企業管治守則所載的守則條文。除非另有所述，本企業管治報告有關企業管治守則參考之守則條文為於截至2021年12月31日止年度期間生效的上市規則附錄十四所載的條文。

本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

### 董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於報告期間內已嚴格遵守標準守則所載規定標準。

董事會亦已採納標準守則以規管可能因任職或受聘而知悉有關本公司證券的本公司未公開內幕消息的相關僱員（包括任何僱員或董事或附屬公司或控股公司的僱員）的所有交易（如當時適用的企業管治守則的守則條文第A.6.4條所述）。經作出合理查詢後，於報告期間內，概不知悉本公司相關僱員有違反標準守則的情況。

## 董事會

### 職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策，並監察業務及表現。董事會已將本集團日常管理及營運的權力及責任委派予本集團高級管理層。為監督本公司事務的特定範疇，董事會已成立四個董事委員會，包括戰略委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會已根據其各自的職權範圍向董事委員會委派有關職責。

全體董事須確保彼等在履行職責時以真誠態度行事、遵守適用法例及法規並一直符合本公司及其股東利益。

## 董事會組成

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員如下：

董事會成員	職位	委任日期
<b>執行董事</b>		
林中先生	董事會主席兼執行董事	2018年4月16日
周洪斌先生	執行董事兼總裁	2018年7月25日
周迪先生	執行董事兼首席財務官	2020年3月30日
<b>非執行董事</b>		
林峰先生	非執行董事兼董事會副主席	2018年7月25日
<b>獨立非執行董事</b>		
馬永義先生	獨立非執行董事	2018年11月26日
張偉聰先生	獨立非執行董事	2018年11月26日
俞鐵成先生	獨立非執行董事	2021年11月16日
王鵬先生	獨立非執行董事	2018年11月26日
(於2021年12月14日被罷免)		

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛的寶貴業務經驗、知識及專業精神，以確保其高效及有效運作。全體董事均真誠地履行職責，遵守適用法律及法規，並始終為本公司及股東的利益行事。

各董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。除本年報「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，董事會成員與高級管理層之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

## 主席及總裁

林中先生為董事會主席。根據當時適用的企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人擔任。主席與行政總裁之間應明確訂定職責分工。林中先生目前擔任董事會主席，執行董事兼總裁周洪斌先生則擔任行政總裁角色。董事會認為，該結構可以提高本公司制定及實施戰略的效率。

### 獨立非執行董事

於報告期內，本公司有三名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，其中至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。獨立非執行董事的人數超過董事會成員人數三分之一。

根據上市規則第3.13條，獨立非執行董事已向本公司確認彼等於報告期間內的獨立身分。根據獨立非執行董事所確認，本公司認為於報告期間內各獨立非執行董事均為獨立人士。

### 委任及重選董事

當時適用的企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須按特定任期委任，並須重選連任，而當時適用的守則條文第A.4.2條則規定，獲委任以填補臨時空缺的所有董事均須在獲委任後第一屆股東大會上由股東選舉委任，而每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年一次輪值退任。

組織章程細則載有有關委任、重選及罷免董事的程序及手續。

我們各執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

我們各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

細則第84條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或如人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，而每位董事須至少每三年一次輪值退任。退任董事符合資格重選連任。

根據組織章程細則，任何為填補臨時空缺而獲委任的新任董事，須在獲委任後首屆股東大會上由股東重選連任。任何獲委任加入現時董事會的董事，其任期僅至下一屆本公司股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

## 培訓及持續專業發展

根據企業管治守則的守則條文第A.6.5條，全體董事均應參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保其對董事會作出知情及相關貢獻。

每名新委任董事均獲提供必要的入職介紹及相關資料，以確保其妥善瞭解本公司業務及營運，以及其在相關成文法、法律、規則及規例下的責任。

全體董事均已知悉有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保合規及提高彼等對良好企業管治常規的意識。此外，如有需要，我們會安排向董事提供持續簡報及專業發展。

根據董事提供的資料，各董事於截至2021年12月31日止年度所接受的培訓記錄概要如下：

董事	培訓類型
林中先生	A,B
周洪斌先生	A,B
周迪先生	A,B
林峰先生	A,B
馬永義先生	A
俞鐵成先生	A,B
張偉聰先生	B

A 出席簡報會及／或講座及／或會議

B 閱讀有關董事職務及職責資料

## 董事就財務報表承擔的責任

董事確認，彼等有責任編製本公司截至2021年12月31日止財政年度財務報表。

董事負責監督本公司財務報表編製，以確保該等財務報表真實及公平地反映本集團的狀況，並遵守相關的法定及監管規定及適用的會計準則。

董事會已自高級管理層收到管理賬目及必要的相關說明及資料，致令董事會可就批准財務報表作出知情評估。

於2021年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況有任何重大不確定因素。

外聘核數師的責任是根據其審核對董事會編製的綜合財務報表發表獨立意見，並向股東作出匯報。外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就其對本集團綜合財務報表的申報責任所作聲明載於本年報的獨立核數師報告。

### 董事會會議及股東大會

董事會每年大約按季度舉行至少四次會議。必要時將安排額外會議。所有董事定期會議通知將於會議召開前至少14日發送於全體董事，而議程以及隨附的董事會文件將於會議召開前至少3日發送予全體董事，以讓彼等有足夠時間審閱文件。會議記錄由公司秘書保存，副本分發予全體董事或董事委員會成員，以供其參考及記錄。在董事會決議案中存在利益衝突的董事須就該決議案放棄投票。

董事會會議及委員會會議的記錄會充分記錄董事會及董事委員會所審議的事宜及所達致的決定，包括董事／董事委員會成員提出的任何疑慮。各董事會會議及董事委員會會議的記錄草稿及定稿將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事／董事委員會成員，以供彼等發表意見及存置記錄。董事會會議的記錄可供董事公開查閱。所有董事將適時收到有關董事會決議之詳盡資料，任何董事均可向董事會提呈合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

下表載列各董事出席於截至2021年12月31日止年度舉行的董事會會議及本公司股東大會的出席記錄：

董事姓名	出席／會議次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
林中先生	9/9	1/1	1/1
周洪斌先生	9/9	1/1	1/1
周迪先生	9/9	1/1	1/1
林峰先生	8/9	1/1	1/1
馬永義先生	9/9	1/1	1/1
王鵬先生 <sup>#</sup> (於2021年12月14日被罷免)	1/8	1/1	0/1
張偉聰先生	9/9	1/1	1/1
俞鐵成先生 <sup>#</sup> (於2021年11月16日獲委任)	2/2	0/0	1/1



# 俞鐵成先生於2021年11月16日獲委任，王鵬先生於2021年12月14日被罷免。因此，俞鐵成先生及王鵬先生各自僅需出席截至2021年12月31日止年度內其擔任董事職務期間舉行的相關會議。

## 董事委員會

### 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(主席)。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。

審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議以審閱於截至2020年12月31日止年度的年度財務業績及報告以及截至2021年6月30日止半年的中期財務業績及報告，並檢討財務申報及合規程序、內部監控及外聘核數師的獨立性、工作範疇及委任等重大事宜。審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林峰先生	2/2
馬永義先生	2/2
張偉聰先生	2/2

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。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即俞鐵成先生(主席)、林中先生及馬永義先生，大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)就本集團董事及高級管理層薪酬的薪酬政策及架構向董事會提供建議，並就制定薪酬政策設立正式及透明的程序，且參照董事會的企業目標及宗旨檢討及批准管理層薪酬建議，以及獲董事會轉授責任，釐定執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會已就其職權範圍採納企業管治守則的守則條文第 B.1.2(c)(i) 條所訂的標準。

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，而薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
王鵬先生(於 2021 年 11 月 16 日被罷免) <sup>#</sup>	1/2
林中先生	2/2
馬永義先生	2/2
俞鐵成先生(於 2021 年 11 月 16 日獲委任) <sup>#</sup>	0/0

<sup>#</sup> 俞鐵成先生於 2021 年 11 月 16 日獲委任，王鵬先生於 2021 年 11 月 16 日被罷免。因此，俞鐵成先生及王鵬先生各自僅需出席截至 2021 年 12 月 31 日止年度內其為薪酬委員會成員期間舉行的相關會議。

薪酬委員會討論及檢討本公司董事及高級管理層的薪酬政策，以及獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇並履行上述規定的職責。

### 提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，即林中先生(主席)、馬永義先生及俞鐵成先生，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責為(其中包括)至少每年檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會為配合本公司的企業策略所作出的任何建議變動提供建議、就填補董事會及／或管理層空缺的人選向董事會提供建議，評估獨立非執行董事的獨立，並檢討有關董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，以及董事會可能不時就推行有關董事會成員多元化政策採納的任何可計量目標，以檢討達成有關目標的進度。

提名委員會將按標準評估候選人或現任人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定。提名委員會的書面職權範圍可於本公司以及聯交所網站查閱。

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議，而提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林中先生	2/2
馬永義先生	2/2
王鵬先生(於 2021 年 11 月 16 日被罷免) <sup>#</sup>	1/2
俞鐵成先生(於 2021 年 11 月 16 日獲委任) <sup>#</sup>	0/0

<sup>#</sup> 俞鐵成先生於 2021 年 11 月 16 日獲委任，王鵬先生於 2021 年 11 月 16 日被罷免。因此，俞鐵成先生及王鵬先生各自僅需出席截至 2021 年 12 月 31 日止年度內其為提名委員會成員期間舉行的相關會議。

提名董事會評估獨立非執行董事的獨立性、審議退任董事的重選事宜，以及檢討擔任非執行董事所需投入的時間並履行上述規定的職責。

### 戰略委員會

戰略委員會目前由三名成員組成，即林中先生(主席)、周洪斌先生及林峰先生。

戰略委員會的主要職責為(其中包括)協助董事會制定及評估本公司的中期及長期戰略目標的發展策略及實施計劃，並就主要事宜、重大投資及融資計劃向董事會提供建議。

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，戰略委員會曾舉行一次會議，而戰略委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議次數
林中先生	1/1
周洪斌先生	1/1
林峰先生	1/1

### 董事會成員多元化政策

董事會已根據上市規則規定採納董事會成員多元化政策，自 2018 年 11 月 26 日起生效，當中載列實現董事會成員多元化的方式。董事會成員多元化政策旨在訂明基本原則，以確保董事會成員在技能、經驗及觀點方面取得適當平衡，藉以加強董事會的有效職能，並維持高企業管治水平。



## 企業管治報告

### 提名及委任

所有董事會提名及委任均以任人唯賢基準原則，並計及日常業務所需及董事會成員多元化的裨益而作出。最終決定將基於獲選之候選人的優點及將為董事會帶來貢獻而決定。提名委員會主要負責識別具備適當資格的人士，並選擇提名人出任董事或就有關事宜向董事會提供意見。

### 可衡量目標

候選人將基於一系列多元化政策，並參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗而挑選。

### 政策聲明

為實現可持續均衡發展，本公司將董事會成員日益多元化視為支持其戰略目標及可持續發展的關鍵因素。董事會的所有任命乃根據任人唯賢原則，並經考慮董事會成員多元化裨益而作出。

### 監控及匯報

提名委員會負責檢討董事會成員多元化政策，以及擴展及檢討可衡量目標，以確保董事會成員多元化政策已獲推行並監察達至可衡量目標的進度。提名委員會至少每年或在適當時間檢討董事會成員多元化政策及可衡量目標，以確保董事會繼續有效運作。提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以確保其成效，並認為本集團於截至2021年12月31日止年度已實施董事會成員多元化政策。

## 企業管治職能

董事會確認，企業管治應由董事集體承擔責任，包括：

- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策及實務，並向董事會提呈建議；
- 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監督本公司的政策及實務是否符合法律及監管規定；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規指引(如有)；及
- 檢討本公司就上市規則的合規情況，並於企業管治報告中作出披露。

## 公司秘書

方圓企業服務集團(香港)有限公司聯席董事陳燕華女士於2021年7月20日獲委任為本公司的公司秘書，並於2021年已接受不少於15小時的相關專業培訓，且已遵守上市規則第3.29條項下有關專業培訓的規定。陳燕華女士於本公司的主要聯絡人為執行董事兼首席財務官周迪先生。

## 核數師

本年度報告所載財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。就審核服務及非審核服務已付／應付本公司外部核數師的薪酬載列如下：

所提供服務	金額
	(人民幣元)
年度審核	2,950,000
非審核服務	700,000
總計	<u>3,650,000</u>

非審核服務主要為審閱2021年度中期業績。本公司外聘核數師就其對綜合財務報表的報告責任所作聲明載於本年報第80至85頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

董事會知悉其維持適當的風險管理及內部監控系統之責任，以保障股東的投資及本公司資產，並在審核委員會的支持下，每年檢討有系統系的成效。

本集團利用風險集中管理制度以最大程度減低並防範在戰略、業務、財務及法律方面的一系列風險。通過風險管理系統，我們力求管理並減低風險，促進高效且可靠的溝通，堅持依法合規，從而提升我們的業務及管理效率。設計系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅可就重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對保證。

我們的風險管理制度按三個層次實施。由各部門經理開始實施(其負責根據相關政策安排日常工作)。第二層次涉及風險管理中心的積極作用，聚焦於我們的風險管理政策並通過定期審計監督各部門。最後，最高層次涉及董事會就若干風險管理決策的決策過程。該等三個層次的相關人員須進行頻繁溝通，以確保各方得以共享準確信息。



## 企業管治報告

為制定並有效實施政策，我們的風險管理制度重視持續收集信息。風險管理制度收集有關各類業務、財務及法律風險的資料，如市場需求、技術發展趨勢及創新、與競爭對手的數據比較、我們的財務表現及經營業績、服務成本、知識產權法及公司法的變更以及潛在法律糾紛等。

所收集資料用於風險評估。我們的風險評估程序會考慮本公司的整體風險理念，力求對潛在風險可能對我們在戰略、業務、合規及財務報告等方面的目標造成哪些影響進行準確評估。我們力求同時識別內部風險(如僱員道德操守、我們的財務狀況或產品質量)及外部風險(如經濟及法律發展、技術進步以及環境因素)。已識別風險乃基於其發生概率及可能對我們業務造成影響的程度進行評估。發生概率高的風險將受到更嚴格的審查，以確保取得準確結果。我們隨後將確定須實施哪些對策，以規避、消化或減低有關風險及任何負面後果。

本集團已成立內部審核部門，其協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。風險管理及內部監控系統已於董事會及審核委員會的領導下獲實施，且董事會於截至2021年12月31日止年度已全面檢討其風險管理及內部監控系統。董事會並未發現任何重大內部監控及風險管理缺陷，亦未發現重大違反限制或風險管理政策之情況，通過審核委員會的審查，董事會認為本公司目前的風險管理及監控系統有效，且本公司履行會計及財務呈報職能員工的資歷及經驗，以及本公司的培訓課程及本公司有關預算方面的經驗及資源充足。本公司已遵守當時適用的企業管治守則守則條文第C.2.1條至C.2.5條及第C.3.3條下有關風險管理及內部監控的規定。

### 披露內幕消息

本公司已根據證券及期貨條例落實處理及披露內幕消息的內部政策。內部政策載列及時處理及散播內幕消息的程序及內部控制，並向董事、高級管理層及相關僱員提供監察資料披露及回應諮詢的一般指引。

本公司已實施控制程序，確保嚴禁未經許可存取及使用內幕消息。

## 股息

宣派股息受限於董事的酌情考慮，取決於營運業績、現金流量、財務狀況、本公司支付股息的法定及監管限制、未來前景以及董事認為可能有關的其他因素。本公司並無股息派付比率政策。董事會可全權酌情決定是否於任何年度宣派任何股息及其金額。本公司為一間根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額亦將取決於自附屬公司取得股息的可用性。中國法律規定股息僅根據中國會計準則計算的年內溢利支付，該會計準則在許多方面與其他司法管轄區(包括香港財務報告準則)的公認會計準則有所不同。中國法律亦規定外商投資企業至少撥出10%的除稅後溢利(如有)為其法定儲備提供資金，且不能作為現金股息作出分派。

## 股東權利

為維護股東的利益及權利，將在股東大會上就個別事件提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。股東大會上提呈的所有決議案均將根據上市規則以按股數投票方式表決，投票結果將於每次股東大會後在本公司及聯交所網站及時刊發公告。

## 股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第58條，任何一名或多名於發出要求當日持有附帶權利可於本公司股東大會上投票的不少於十分之一本公司實繳股本的股東，可提呈書面要求召開股東大會。有關股東大會須在提呈該項要求後兩個月內舉行。如在提呈要求後的二十一日內，董事會仍未召開有關大會，則提呈要求人士可按相同方式召開有關大會，而提呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理費用將由本公司作出彌償。

## 於股東大會上提呈建議的程序及聯繫方式

股東週年大會及其他股東大會為股東提供發表彼等意見的重要場合，本公司鼓勵及倡導股東出席及參與股東大會。

董事會成員(尤其是主席或其代表)、管理層團隊的適當成員及本公司外聘核數師將出席股東週年大會解答股東疑問。

出席股東週年大會及其他股東大會的股東獲提供合理場合就會議議題相關的內容提出問題，包括但不限於就核數工作及核數師報告的編製及內容向外聘核數師提問。

### 股東提名人選參選董事的程序

倘股東有意於本公司股東大會上提名董事以外的人士參選董事(「議案」)，則應向本公司香港主要營業地點或本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司遞交書面通知，載列議案及其聯絡詳情。議案應包括建議董事的履歷詳情及建議董事簽署的書面通知，確認其選舉意願、履歷詳情的準確性及完整性。

### 向董事會作出查詢的程序及詳盡的聯絡方式使該等查詢妥善傳達

閣下如就 閣下的持股權有任何疑問，請致函或按以下方法聯絡本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室

電話： (852) 2862 8555

傳真： (852) 2119 9137

網址： <https://www.computershare.com>

閣下如對本公司有任何諮詢，請聯繫本公司，聯繫方式如下：

傳真： (8621) 6120 8281

電郵： [IR@ysservice.com.cn](mailto:IR@ysservice.com.cn)

### 投資者關係及通訊

本公司已設立網站 [www.cifies.com](http://www.cifies.com) 作為本公司加強溝通、發佈公告、發表財務資料及其他相關資料的渠道。歡迎股東直接於本公司香港主要營業地點提呈查詢。本公司將及時妥善地回應所有查詢。



## 最終控股股東的不競爭契據

最終控股股東已向本公司發出年度聲明，於截至2021年12月31日止年度，其本身及其聯繫人已遵守以本公司利益作出不競爭契據的條款。不競爭契據詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。獨立非執行董事亦已檢討最終控股股東遵守不競爭契據項下承諾的情況，而獨立非執行董事確認，概無違反不競爭契約項下任何承諾。

## 憲章文件

於截至2021年12月31日止年度內，本公司並無就組織章程大綱及細則作出任何變動。組織章程大綱及細則的最新版本已於本公司及聯交所網站登載。



## 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務活動

本公司於2018年4月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。

本公司附屬公司的業務活動及詳情載於本年報綜合財務報表附註26。本集團按主要業務劃分的本年度收入及經營溢利分析載於本年報「管理層討論及分析」一節及本年報綜合財務報表附註6及9。

### 業績

本集團截至2021年12月31日止年度綜合業績載於本年報第86至92頁。

### 末期股息

董事會建議派付本公司截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股0.1299港元。末期股息須待股東於股東週年大會上批准，預期將於2022年6月21日派付予於2022年6月15日營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停辦理股東過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東過戶登記手續：

- (i) 自2022年6月1日至2022年6月7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2022年5月31日下午四時三十分送呈本公司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) 自2022年6月13日至2022年6月15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2022年6月10日下午四時三十分送呈本公司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。

## 業務回顧

年內，本集團的業務回顧包括有關本集團所面臨主要風險及不明朗因素的討論、採用關鍵財務表現指標對本集團業績的分析、年內所發生影響本集團的重大事件詳情以及本集團業務未來可能發展的指向，載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」等章節。審閱及討論構成本董事會報告其中部分。

## 與僱員、客戶、供應商及其他利益相關者的重要關係

本集團認為僱員是本集團業務營運之本，為本集團之重要資產。通過為員工提供理想的工作環境及可持續發展的機會，本集團和僱員攜手進步成長。有關我們與僱員的關係詳情，載於本年報「人力資源」一節。

本集團與其客戶及供應商維持良好關係。本集團的物業管理服務以客為先，我們致力持續改善及探索創新理念，為客戶提供「滿意+驚喜」的服務。我們重視客戶的回饋，並已制定客戶投訴處理程序，以確保能夠及時有效地處理客戶的投訴。我們亦重視與業務夥伴的合作，以建立可持續的供應鏈並實現雙贏的解決方案。有關詳情載於本年報「主要供應商及客戶」一節。

董事會認為，有效的溝通和及時披露資料可以建立股東及投資者的信心，亦可提供有利投資者關係及未來公司發展的建設性反饋。有關詳情，請參閱本年報「企業管治報告」一節。

## 財務概要

本集團於過往五個財政年度的已公佈業績、資產及負債以及非控股權益概要載於本年報第180頁。有關概要並不構成經審核綜合財務報表其中部分。

## 主要供應商及客戶

於報告期間，本集團最大客戶旭輝集團佔本集團總收入 11.4%。本集團五大客戶佔本集團總收入 15.6%。

於報告期間，本集團最大供應商佔本集團總購買額 1.3%。本集團五大供應商佔本集團總購買額 4.1%。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，來自旭輝集團及其聯繫人的收入為人民幣 717.5 百萬元，佔本集團全年收入約 15.3%。除上述者外，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(就董事所深知，彼等擁有本公司已發行股本 5% 以上)於本集團五大供應商或本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

## 物業、廠房及設備

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註 14。

## 股本

本公司於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內的股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註 23。

## 儲備

本集團及本公司於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內的儲備變動詳情分別載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註 25。

## 可分派儲備

於 2021 年 12 月 31 日，本公司的可分派儲備為人民幣 3,028.5 百萬元。

## 借款

於2021年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣1.4百萬元(2020年12月31日：無)。

## 慈善捐款

於截至2021年12月31日止年度，本集團並無作出慈善捐款。

## 董事

於報告期間及直至本年報日期的董事如下：

### 執行董事

林中先生(主席)  
周洪斌先生(總裁)  
周迪先生

### 非執行董事

林峰先生(副主席)

### 獨立非執行董事

馬永義先生  
王鵬先生<sup>附註</sup>(於2021年12月14日被罷免)  
張偉聰先生  
俞鐵成先生(於2021年11月16日獲委任)

附註：

王鵬先生已被罷免獨立非執行董事，自2021年12月14日起生效。

根據組織章程細則第84(1)條，林中先生及林峰先生須輪值退任，並符合資格及願意於股東週年大會上重選連任。

根據組織章程細則第83(3)條，自2021年11月16日起獲委任為獨立非執行董事的俞鐵成先生將僅擔任董事職務，直至股東週年大會為止，並符合資格及願意於股東週年大會重選連任。

將於股東週年大會上重選連任的董事履歷載於將向股東寄發的通函內。

## 董事及高級管理層履歷詳情

於本年報日期本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第36至42頁「董事及高級管理層履歷」一節。

除本報告披露者外，截至本年報日期，董事確認，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的任何資料。

### 獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出年度獨立性確認書，且本公司認為該等董事於截至2021年12月31日止年度內一直屬獨立人士，且於本年報日期仍屬獨立人士。

### 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，可由任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。

董事委任須遵守細則項下的董事退任及輪值規定。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何服務合約（不包括於一年內到期或可由本公司在一年內毋須支付賠償（法定補償除外）予以終止的合約）。

### 管理合約

除董事服務合約及委任函外，於截至2021年12月31日止年度年終時或於年內任何時間，概無訂有或存在與本集團全部或任何重大部分業務有關的管理及行政管理合約。

### 獲准許彌償條文

根據細則，為董事提供保障之獲准許彌償條文現時及於本財政年度一直有效。本公司已就董事因依法履行董事職責而可能面對的申索投購董事及行政人員責任保險以提供保障。

### 董事及高級管理層薪酬

本集團董事及高級管理層的酬金由薪酬委員會在取得授權的情況下，考慮本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而釐定。

本集團的董事酬金及高級管理層的酬金範圍詳情載於本年報綜合財務報表附註13。

截至2021年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團的獎勵金或離職補償。截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無向任何董事或代表任何董事作出或應付其他款項。

## 人力資源

於2021年12月31日，本集團有16,709名僱員，而於2020年12月31日，本集團有11,263名僱員。本集團與僱員訂立僱傭合約，涵蓋職位、僱傭年期、工資、員工福利以及違約責任及終止僱用理由等事宜。

本集團僱員薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他員工福利，並參考其經驗、資歷及整體市況而釐定。本集團僱員的薪酬政策由董事會根據其功績、資格及能力而訂定。

本集團十分關心僱員的職業發展，並已制訂全面的培訓計劃，其中涵蓋不同主題，例如新僱員入職培訓及專業技術培訓，以滿足不同級別的僱員需要。

## 退休福利計劃

本集團旗下並無任何僱員須參與香港強制性公積金計劃。中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司的僱員須向退休福利計劃供款一定比例的薪金，以就福利提供資金。本集團就該退休福利計劃的唯一責任是根據該計劃作出規定供款。概無此退休福利計劃項下的已沒收供款可用作減少未來年度應付的供款。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2021年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯公司的股份、相關股份及債權證(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的 普通股股數 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 概約百分比
林中先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及全權信託的共同創始人	924,689,750 (L)	52.72%
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)(5)</sup>	受控法團權益及全權信託的共同創始人	924,689,750 (L)	52.72%
周洪斌先生	實益擁有人	42,638,250 (L)	2.43%
周迪先生	實益擁有人	1,340,000 (L)	0.08%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份之好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及本公司日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭輝控股間接全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Spectron持有的股份中擁有權益。
- (4) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於Best Legend所持股份中擁有權益。
- (5) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。



## 於相聯公司股份之權益

董事姓名	相聯公司	身份／權益性質	股份數目	持股權 概約百分比
林中先生 <sup>(1)(2)</sup>	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人及實益擁有人	3,937,356,507	44.83%
林峰先生 <sup>(2)(3)(4)</sup>	旭輝控股	全權信託的創始人、全權信託的共同創始人、受控法團權益及實益擁有人	2,863,078,002	32.60%
周洪斌先生	旭輝控股	實益擁有人	630,000	0.01%
周迪先生	旭輝控股	實益擁有人	80,000	0.001%
林中先生 <sup>(5)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100%
林峰先生 <sup>(5)</sup>	旭昇	受控法團權益	1	100%
林中先生 <sup>(6)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100%
林峰先生 <sup>(6)</sup>	Spectron	受控法團權益	1	100%
林中先生 <sup>(7)</sup>	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林峰先生 <sup>(7)</sup>	Elite Force Development	實益擁有人	100	100%
林中先生 <sup>(8)</sup>	Best Legend	實益擁有人	1	100%
林峰先生 <sup>(8)</sup>	Best Legend	實益擁有人	1	100%

附註：

- 鼎昌持有1,311,302,213股旭輝控股股份。鼎昌的所有已發行股本由Eternally Success International Limited全資擁有，而Eternally Success International Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為Sun Success Trust的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，Sun Success Trust為林中先生作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生為Sun Success Trust的創始人，被視為於鼎昌持有的1,311,302,213股旭輝控股股份中擁有權益。
- 茂福持有2,617,787,024股股份。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生為林氏家族信託的聯合創始人，均被視為於茂福持有的2,617,787,024股股份中擁有權益。

- (3) Rain-Mountain 持有 228,814,509 股旭輝控股股份。Rain-Mountain 的所有已發行股本由 Beauty Fountain Holdings Limited 全資擁有，而 Beauty Fountain Holdings Limited 的所有已發行股本由 Standard Chartered Trust 作為 Sun-Mountain Trust 的受託人通過 SCTS Capital 持有。於 2012 年 5 月 11 日，Sun-Mountain Trust 為林峰先生作為財產授予人及 Standard Chartered Trust 作為受託人設立的全權信託。Sun-Mountain Trust 的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林峰先生為 Sun-Mountain Trust 的創辦人，被視為於 Rain-Mountain 持有的 228,814,509 股旭輝控股股份中擁有權益。
- (4) Towin Resources Limited 持有 9,277,380 股旭輝控股股份。Towin Resources Limited 由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於 Towin Resources Limited 持有的旭輝控股股份中擁有權益。
- (5) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生均視為於旭昇所持股份中擁有權益。
- (6) Spectron 由旭昇全資擁有，其為旭輝控股全資附屬公司。根據證券及期貨條例，林中先生及林峰先生被視為於 Spectron 所持股份中擁有權益。
- (7) Elite Force Development 的所有已發行股本由林中先生擁有 50% 權益、由林峰先生擁有 25% 權益及由林偉先生擁有 25% 權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日訂立了一致行動契據。有關詳情，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生被視為於 Elite Force Development 之股份中擁有權益。
- (8) Best Legend 的所有已發行股本由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於 2018 年 8 月 6 日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為 2018 年 12 月 4 日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生及林峰先生被視為於 Best Legend 之股份中擁有權益。

#### 相聯公司債券之權益

董事姓名	相聯公司	身份／權益性質	持有相關債券 之本金額	佔相關已發行 債券本金總額 之概約百分比
林中先生 (1)(2)	旭輝控股	全權信託的共同創始人	1 百萬美元	0.18%
林峰先生 (1)(2)(3)(4)(5)	旭輝控股	全權信託的創始人，受控法團權益及 全權信託的共同創始人	16 百萬美元 1 百萬美元	5.33% 0.18%

附註：

- (1) 6% 優先票據可以自由轉讓，惟不能轉換為旭輝控股的任何股份或其他證券。有關6% 優先票據的詳情，請參閱旭輝控股日期分別為2020年1月8日及2020年1月10日的公告。
- (2) 6% 優先票據的本金額1百萬美元由茂福持有。茂福的所有已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。林氏家族信託為我們最終控股股東(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生及林峰先生作為林氏家族信託的共同創始人，均被視為於茂福持有的6% 優先票據本金額中擁有權益。
- (3) 5.375% 永久證券已在聯交所上市。
- (4) Towin Resources Limited由林峰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林峰先生被視為於Towin Resources Limited持有的5.375% 永久證券本金額15百萬美元中擁有權益。
- (5) 本金額1百萬美元的5.375% 永久證券由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的所有已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited全資擁有，而Beauty Fountain Holdings Limited的所有已發行股本則由Standard Chartered Trust作為Sun-Mountain Trust的受託人通過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於2012年5月11日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創始人)被視為於Rain-Mountain持有的5.375% 永久證券的本金額中擁有權益。

除上文所披露者外及據董事所深知，於2021年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其關聯公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指的登記冊內的權益及／或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

## 購買股份或債權證的安排

除本年報其他章節所披露者外，於報告期間任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使董事可透過購入股份或債務證券(包括本公司或任何其他法人團體的債權證)而獲益。

## 主要股東於證券的權益

就董事所知，於2021年12月31日，下列人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的 普通股股數 <sup>(1)</sup>	佔本公司已發行 股本概約百分比
林偉先生 <sup>(2)(3)(4)(5)(6)</sup>	受控法團權益及全權信託的 共同創始人	924,689,750 (L)	52.72%
Elite Force Development <sup>(2)</sup>	實益擁有人	363,180,000 (L)	20.71%
Spectron	實益擁有人	406,820,000 (L)	23.19%
旭昇 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.19%
旭輝控股 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	406,820,000 (L)	23.19%
Best Legend <sup>(5)</sup>	實益擁有人	153,689,750 (L)	8.76%
Cederberg Capital (Cayman) <sup>(7)</sup>	受控法團權益	100,660,000 (L)	5.74%
Cederberg Capital (Cayman) GP <sup>(7)</sup>	受控法團權益	100,660,000 (L)	5.74%
Krige Dawid <sup>(7)</sup>	受控法團權益	100,660,000 (L)	5.74%
The Capital Group Companies, Inc. <sup>(8)</sup>	受控法團權益	124,943,000 (L)	7.12%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Elite Force Development由林中先生擁有50%權益、林峰先生擁有25%權益及林偉先生擁有25%權益。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。自2020年6月30日起，Elite Force Development已委託Spectron行使由Elite Force Development直接持有的363,180,000股股份投票權，而Elite Force Development繼續實益擁有上述股份及有權收取隨附的股息及分派。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」以及日期為2020年5月29日及2020年6月28日的公告。根據證券及期貨條例及基於可獲得之公開資料，林中先生及林峰先生被視為於Elite Force Development持有之股份中擁有權益。
- (3) Spectron由旭昇全資擁有。根據證券及期貨條例，旭昇被視為於Spectron持有之股份中擁有權益。
- (4) 旭昇由旭輝控股全資擁有。根據證券及期貨條例，旭輝控股被視為於旭昇持有之股份中擁有權益。
- (5) Best Legend由林峰先生全資擁有。林中先生、林峰先生及林偉先生於2018年8月6日簽訂了一致行動契據。有關詳情，請見日期為2018年12月4日的招股章程「歷史、重組及公司架構」。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生被視為於Best Legend持有之股份中擁有權益。
- (6) 茂福由Gentle Beauty Assets Limited全資擁有，而Gentle Beauty Assets Limited的所有已發行股本由Standard Chartered Trust作為林氏家族信託的受託人通過SCTS Capital持有。於2012年5月11日，林氏家族信託為我們的最終控股股東共同作為財產授予人及Standard Chartered Trust作為受託人設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林峰先生及林偉先生的若干家庭成員。根據證券及期貨條例，林中先生、林峰先生及林偉先生均被視為於茂福持有的股份中擁有權益。

- (7) 根據公開可得資料，Cederberg Capital Limited由Cederberg Capital (Cayman)全資擁有。Cederberg Capital (Cayman)的普通合夥人為Cederberg Capital (Cayman) GP，而Cederberg Capital (Cayman) GP由Krige Dawid擁有64%權益。根據證券及期貨條例，Krige Dawid被視為於Cederberg Capital Limited持有的股份中擁有權益。
- (8) 該等124,943,000股股份由Capital Research and Management Company直接持有，而該公司由The Capital Group Companies, Inc.全資擁有。

除本文披露者外，於2021年12月31日，董事概不知悉有任何人士(董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊記錄的權益或淡倉。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報綜合財務報表附註28「重大關聯方交易」一節所披露者外，於截至2021年12月31日止年度年終時或年內任何時間，概無存續對本集團業務而言屬重大而本公司或其任何附屬公司為其中訂約方，且任何董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於其中擁有重大權益的交易、安排及合約。

### 董事在競爭業務中的權益

於報告期內，林中先生及林峰先生(分別為執行董事及非執行董事)為旭輝控股的主要股東並擔任董事職務。於2021年，旭輝集團開始在部分項目中經營本身的物業管理業務，有關業務被認為屬本集團的競爭性業務。因此，林中先生及林峰先生被認為在本集團的競爭性業務中擁有權益，根據上市規則第8.10(2)條的規定，須予以披露。

除上文所披露者外，除身為本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

### 貸款及擔保

於截至2021年12月31日止年度內，本集團並無直接或間接向董事、本公司高級管理層、控股股東或彼等各自的關連人士作出任何貸款或提供任何擔保。

### 根據上市規則的持續披露責任

於2021年12月31日，本公司並無任何須根據上市規則第13.20、13.21及13.22條作出披露的責任。

## 與控股股東的合約

除本年報「關連交易」一節及本年報綜合財務報表附註28「重大關聯方交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間於截至2021年12月31日止年度內概無訂立或於年終時仍然存續任何重大合約，於截至2021年12月31日止年度內亦無訂立或於年終時仍然存續有關控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

## 關連交易

於報告期內，本公司已就其持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章所訂明規定。有關持續關連交易的詳情如下：

### 須遵守有關申報、年度審核及公告規定的持續關連交易

#### 1. 旭輝銷售代理服務框架協議

於2019年3月22日，本公司與旭輝控股訂立銷售代理服務框架協議（「旭輝銷售代理服務框架協議」），當中載列本集團向旭輝集團及其聯繫人就其開發項目中未售出住宅停車位提供銷售代理服務的主要條款，年期自2019年3月22日起至2021年12月31日止（首尾兩日包括在內）。於2021年4月22日，本公司與旭輝控股訂立補充協議，以擴大本公司根據旭輝銷售代理服務框架協議向旭輝集團提供的服務範圍，包括銷售未售住宅物業，並修訂旭輝銷售代理服務框架協議下的截至2021年12月31日止年度的年度上限。

截至2021年12月31日止年度，有關旭輝銷售代理服務框架協議的交易金額（約為人民幣34.7百萬元）在年度上限（經不時修訂）人民幣48.0百萬元內。

於2021年12月23日，本公司與旭輝控股訂立一份新的銷售代理服務框架協議，年期為三年，自2022年1月1日起至2024年12月31日止（「2022年旭輝銷售代理服務框架協議」）。預計旭輝集團於截至2024年止三個財政年度各年就2022年銷售代理服務框架協議項下的銷售代理服務應付本集團的最高年度佣金將分別不會超過人民幣75.0百萬元、人民幣110.0百萬元及人民幣140.0百萬元。

於相關時間，旭輝控股為本公司的其中一名控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關旭輝銷售代理服務框架協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故旭輝銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易及年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 2. 最終控股股東銷售代理服務框架協議

於2021年4月22日，本公司與最終控股股東訂立銷售代理服務框架協議（「最終控股股東銷售代理服務框架協議」），當中載列本集團向最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）就最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）的發展項目中未出售住宅物業及未出售停車位提供銷售代理服務的主要條款，年期自2021年4月22日起至2021年12月31日止。

截至2021年12月31日止年度，有關最終控股股東銷售代理服務框架協議的交易金額（約為人民幣881,000元）在年度上限人民幣11.8百萬元內。

就上市規則而言，最終控股股東（控股股東之一）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東銷售代理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關最終控股股東銷售代理服務框架協議下的年度上限的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，最終控股股東銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 3. 旭輝商品採購框架協議

於2021年4月22日，本公司與旭輝控股訂立商品採購框架協議（「旭輝商品採購框架協議」），當中載列本集團向旭輝集團提供商品及相關增值服務的主要條款，年期自2021年4月22日起至2023年12月31日止（包括首尾兩日）。

截至2021年12月31日止年度，有關旭輝商品採購框架協議的交易金額（約為人民幣21.0百萬元）在年度上限人民幣86.0百萬元內。

預計旭輝集團於截至2023年止兩個財政年度各年就旭輝商品採購框架協議項下的商品採購服務應付本集團的最高年度佣金將分別不會超過人民幣110.0百萬元及人民幣110.0百萬元。

於相關時間，旭輝控股為本公司的控股股東之一，因此根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，旭輝商品採購框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關旭輝商品採購框架協議下的年度上限的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，旭輝商品採購框架協議項下擬進行的交易及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

#### 4. 最終控股股東商品採購框架協議

於2021年4月22日，本公司與最終控股股東訂立商品採購框架協議（「最終控股股東商品採購框架協議」），當中載列本集團向最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）提供商品及相關增值服務的主要條款，年期自2021年4月22日起至2023年12月31日止（包括首尾兩日）。

截至2021年12月31日止年度，有關最終控股股東商品採購框架協議的交易金額（約為人民幣2.5百萬元）在年度上限人民幣34.0百萬元內。

預計最終控股股東及其聯繫人（不包括旭輝集團）於截至2023年止兩個財政年度各年就最終控股股東商品採購框架協議項下的商品採購服務應付本集團的最高年度佣金將分別不會超過人民幣40.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

就上市規則而言，最終控股股東（控股股東之一）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，最終控股股東商品採購框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於最終控股股東商品採購框架協議下的年度上限的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，最終控股股東商品採購框架協議項下擬進行的交易及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

#### 5. 美凱龍物業服務框架協議

於2021年11月30日，本公司之間接非全資附屬公司美凱龍物業與紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「紅星美凱龍」）訂立物業服務框架協議（「美凱龍物業服務框架協議」），據此，美凱龍物業及其附屬公司（統稱「美凱龍物業集團」）同意向紅星美凱龍、其附屬公司、分公司及聯營公司（「紅星美凱龍集團」）提供由紅星美凱龍集團在中國經營的商場及由紅星美凱龍集團持有或使用的若干指定物業的物業管理服務，包括但不限於：(i) 由紅星美凱龍集團經營或持有的物業的物業管理服務；(ii) 為紅星美凱龍集團經營的物業提供交付前的清潔及驗房服務；及(iii) 其他增值服務，如額外的保安、清潔、綠化以及維修和保養服務（「美凱龍物業服務」），期限自2021年11月30日至2023年12月31日。

截至2021年12月31日止兩個月，關於美凱龍物業服務框架協議的交易金額（約為人民幣97.1百萬元）在年度上限人民幣100.0百萬元以內。

據估計，截至2023年止兩個財政年度各年美凱龍物業服務框架協議下的持續關連交易的年度上限將分別不超過人民幣650.0百萬元及人民幣700.0百萬元。



由於紅星美凱龍為美凱龍物業主要股東的控股公司，根據上市規則，紅星美凱龍為本公司的附屬公司級別的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，美凱龍物業服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.101條，美凱龍物業服務框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

## 6. 龍之惠清潔服務框架協議

於2021年11月30日，美凱龍物業與龍之惠(上海)設施管理服務有限公司(「龍之惠(上海)」)訂立清潔服務框架協議(「龍之惠清潔服務框架協議」)，據此，美凱龍物業將根據其業務經營需要，委託龍之惠(上海)及其附屬公司(「龍之惠(上海)集團」)向美凱龍物業集團提供清潔服務，包括但不限於：(i)就美凱龍物業集團所管理項目的所有公共區域、通道及電梯的清潔服務；(ii)就美凱龍物業集團管理的項目的天台區域、建築物週邊、停車場路面、綠化帶、排水溝以及天台區域、建築物週邊和停車場的各種附屬設施提供清潔服務；及(iii)美凱龍物業集團臨時要求的其他清潔服務(「龍之惠清潔服務」)，期限自2021年11月30日至2023年12月31日。

截至2021年12月31日止兩個月，有關龍之惠清潔服務框架協議的交易金額(約為人民幣10.8百萬元)在年度上限人民幣12.0百萬元之內。

據估計，截至2023年止兩個財政年度各年龍之惠清潔服務框架協議下的持續關連交易的年度上限將分別不超過人民幣93.0百萬元及人民幣105.0百萬元。

由於龍之惠(上海)為紅星美凱龍的同系附屬公司，而紅星美凱龍為美凱龍物業主要股東的控股公司，根據上市規則，龍之惠(上海)為本公司的附屬公司級別的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，龍之惠清潔服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.101條，龍之惠清潔服務框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

### 7. 青島雅園管理服務框架協議

於2019年9月20日，青島雅園與新世界(青島)置地有限公司(「新世界(青島)」)、南昌陽光新地置業有限公司(「南昌陽光新地」)及上海新地嘉兆物聯網有限公司(「嘉兆」)訂立管理服務框架協議(「青島雅園管理服務框架協議」)，據此，青島雅園將同意向新世界(青島)、南昌陽光新地及嘉兆以及彼等各自的聯繫人(「青島雅園關連集團」)提供物業管理服務，包括但不限於(i)為由青島雅園關連集團擁有之未售物業、停車場及物業提供物業管理服務；(ii)現場保安、清潔、綠化，以及向物業銷售處提供客戶服務；(iii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)由建築工程竣工起直至向業主交付有關物業前就青島雅園關連集團開發的物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務(「青島雅園管理服務」)，期限由2019年9月20日起直至2021年12月31日止。

截至2021年12月31日止年度，有關青島雅園管理服務框架協議的交易金額(約為人民幣386,000元)在年度上限人民幣40.0百萬元內。

由於青島雅園關連集團為青島雅園的主要股東，根據上市規則，青島雅園關連集團為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，青島雅園管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.101條，青島雅園管理服務框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

### 須遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 旭輝物業管理服務總協議

於2019年11月11日及2020年11月5日，本公司與旭輝控股訂立物業管理服務總協議及一份補充協議(統稱為「2019年旭輝物業管理服務總協議」)，據此，本公司及其附屬公司同意向旭輝集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務(「旭輝規劃服務」)；(ii)旭輝集團擁有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(iii)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售處的客戶服務；及(iv)於建築工程完工後及將相同物業交予業主前向旭輝集團開發之物業項目提供清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務(「旭輝物業管理服務」)。2019年旭輝物業管理服務總協議期限為自2020年1月1日起至2022年12月31日止。

旭輝規劃服務亦包括在2019年旭輝物業管理服務總協議項下旭輝物業管理服務之範疇內。截至2021年12月31日止年度，旭輝物業管理服務的交易金額(約為人民幣479.9百萬元)在年度上限人民幣480.0百萬元內，且旭輝規劃服務的交易金額(約為人民幣53.8百萬元)亦在年度上限人民幣60.0百萬元內。

預計旭輝集團於截至2022年12月31日止年度應付之有關旭輝物業管理服務服務費年度上限將為人民幣480.0百萬元，包括就旭輝規劃服務支付的上限人民幣60.0百萬元。

旭輝控股為我們的控股股東之一，因此，根據上市規則，旭輝控股為本公司之關連人士。因此，旭輝物業管理服務總協議項下之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則下有關2019年旭輝物業管理服務總協議的年度上限的各項適用百分比率預期按年度基準將超過5%，於2019年旭輝物業管理服務總協議項下之交易構成本公司持續關連交易，該等交易須符合上市規則第14A章所提之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## 2. 最終控股股東物業管理服務總協議

於2020年9月25日及2020年11月5日，本公司與最終控股股東訂立物業管理服務總協議及補充協議（統稱為「2021年最終控股股東物業管理服務總協議」），據此，本集團同意提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務（「最終控股股東規劃服務」）；(ii)最終控股股東及彼等之聯繫人（旭輝集團除外）持有之未出售物業、停車場及物業的物業管理服務；(iii)現場安保、清潔、綠化，以及物業銷售處的客戶服務；及(iv)建築工程完工後及將物業交予業主前向最終控股股東之聯繫人（旭輝集團除外）開發之物業項目提供的清潔及房屋檢驗服務以及其他增值服務（「最終控股股東物業管理服務」），期限為自2021年1月1日起至2023年12月31日止，而有關聯繫人主要包括旭輝集團之合營企業及聯營公司。

最終控股股東規劃服務亦包括在2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下最終控股股東物業管理服務之範疇內。截至2021年12月31日止年度，最終控股股東物業管理服務之交易金額（約為人民幣178.4百萬元）在年度上限人民幣190.0百萬元內，且最終控股股東規劃服務的交易金額（約為人民幣20.8百萬元）亦在年度上限人民幣26.0百萬元內。

預計由最終控股股東之聯繫人控制之公司（旭輝集團除外）應付之有關最終控股股東物業管理服務的服務費年度上限(i)於截至2022年12月31日止年度將為人民幣200.0百萬元，包括最終控股股東規劃服務的人民幣27.0百萬元；及(ii)於截至2023年12月31日止年度將為人民幣200.0百萬元，包括最終控股股東規劃服務的人民幣27.0百萬元。

最終控股股東為我們的控股股東之一，因此，根據上市規則，最終控股股東為本公司之關連人士。因此，2018年林氏兄弟物業管理服務總協議及2021年最終控股股東物業管理服務總協議項下之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所界定的有關 2018 年林氏兄弟物業管理服務總協議及 2021 年最終控股股東物業管理服務總協議的年度上限的一項或多項適用百分比率(溢利率除外)超過 5%，該等協議項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章所提之申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

除上文所披露者外，於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內，本集團並無訂立根據上市規則第 14A.71 條規定須予披露的任何關連交易或持續關連交易。

本公司根據其內部控制程序調整獲豁免披露(倘必要)之持續關連交易之範疇及金額以及年度上限。於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內，於釐定所進行之有關交易之價格及條款時，本公司已遵守本年報所披露之各持續關連交易之定價政策及指引。董事認為，本公司內部控制程序足以及可有效確保該等交易如是進行。

根據上市規則第 14A.55 條，獨立非執行董事已檢討於本年度內進行的持續關連交易，並確認於其項下所進行交易：

- (i) 在本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 根據規管交易的協議按公平合理並符合股東整體利益的條款訂立。

本公司委聘核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則第 3000 號(經修訂)》「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參考《實務說明第 740 號》「香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第 14A.56 條就本集團於上述持續關連交易發出載有其發現和結論的函件：

- (i) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易未經董事會批准。
- (ii) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易並非在各重大方面按照本集團定價政策及規管該等交易的相關協議訂立。
- (iii) 就各持續關連交易總額而言，概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易已超過本公司制定的年度上限。

本公司已向聯交所遞交有關本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的持續關連交易的核數師函件副本。

## 重大關聯方交易

本集團截至2021年12月31日止年度的重大關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註28。

除上文所披露者外，於報告期內，概無關聯方交易構成一項關連交易或持續關連交易，因而須遵守上市規則第14A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

根據本公司於2021年6月2日舉行之股東週年大會上獲股東通過之一項普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司權利購回最多167,040,000股股份（佔於2021年6月2日已發行股份總數的10%）（「購回授權」）。截至2021年12月31日止年度，根據購回授權，本公司以總代價約6,951,366港元（不包括佣金及其他開支）於聯交所購回總數558,000股的股份。

股份購回詳情載列如下：

購回日期	購回股份數目	每股代價		購回所支付之 總代價 港元
		所支付之 最高價格 港元	所支付之 最低價格 港元	
2021年9月16日	148,000	13.30	13.06	1,949,086
2021年12月17日	2,000	12.34	12.34	24,680
2021年12月20日	408,000	12.20	12.20	4,977,600
<b>總計</b>	<b>558,000</b>			<b>6,951,366</b>

於2021年12月31日，本公司於截至2021年12月31日止年度購回的股份未被註銷，惟隨後於2022年3月3日被註銷。

## 優先購買權

細則或開曼群島法律項下並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向其現有股東提呈發售新股份。

## 重大法律訴訟

於截至2021年12月31日止年度內，本集團並無涉及任何重大法律訴訟。

## 所持重大投資

於2021年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於2021年9月30日，本集團訂立收購協議，據此，本集團可收購湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）的51%股權，現金代價約為人民幣58.2百萬元（可予調整）。於2021年10月完成有關收購後，本集團已於美中環境的51%股權中擁有權益，而美中環境已成為本公司之非全資附屬公司。美中環境的財務業績已於本集團的財務報表綜合入賬。有關收購美中環境51%股權的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月30日及2021年10月29日的公告。

於2021年10月15日，本集團訂立收購協議，據此，本集團可收購美凱龍物業的80%股權，現金代價約為人民幣696.0百萬元。於2021年11月完成有關收購後，本集團已於美凱龍物業80%股權中擁有權益，而美凱龍物業已成為本公司之非全資附屬公司。美凱龍物業的財務業績已於本集團的財務報表綜合入賬。根據收購協議，於完成收購美凱龍物業後，本集團及美凱龍物業餘下20%的股東須按比例(i)繳付美凱龍物業註冊資本的未繳部分，金額為人民幣90,000,000元；(ii)向美凱龍物業的註冊資本增資人民幣240,000,000元，從而使美凱龍物業的註冊資本及實收資本由人民幣100,000,000元增加到人民幣340,000,000元。

於完成對美凱龍物業的收購後，本集團及天津紅星美凱龍世貿家居有限公司（「天津紅星」）將各自持有的上海星悅物業服務有限公司（「星悅物業」）（一間中國的物業管理服務提供商，其股權由本集團於2021年6月自天津紅星收購）90.1%及9.9%的股權轉讓予美凱龍物業，現金代價合計為人民幣330,000,000元，其中人民幣297,330,000元支付予旭輝永升（海南）投資有限公司，人民幣32,670,000元支付予天津紅星。轉讓星悅物業完成後，本公司於星悅物業的間接權益將從90.1%降至80%，意味著本公司實際上將星悅物業的10.1%的股權處置回紅星美凱龍的控制之下，紅星美凱龍為美凱龍物業80%股權的各賣方、美凱龍物業餘下20%的股東及天津紅星的控股公司，星悅物業仍為本公司的附屬公司。

有關收購美凱龍物業80%股權的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月15日及2021年11月30日的公告。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度內，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

## 完成業績目標

### (a) 關於收購青島雅園

茲提述本公司日期為2019年6月18日及2019年9月20日的公告及日期為2019年8月14日的通函，內容有關收購青島雅園物業管理有限公司(「青島雅園」)合共55%的股權。根據青島雅園截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，本公司日期為2019年6月18日的公告及日期為2019年8月14日的通函中所載的截至2021年12月31日止年度的盈利保證已獲完成，且未作出任何賠償。

### (b) 關於收購美中環境

根據美中環境截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，本公司日期為2021年9月30日的公告中所載的截至2021年12月31日止年度的盈利保證已獲完成，無需向下調整代價。

### (c) 關於收購美凱龍物業

根據美凱龍物業截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，截至2021年12月31日止年度的盈利保證(載於日期為2021年10月15日的公告)已獲完成，且未作出任何賠償。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於2021年12月31日，除本年度報告所披露者外，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

## 上市證券持有人的稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅務減免或豁免。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事及本集團高級管理層(彼等因其職務可能知悉與本集團或本公司證券有關的內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事確認於報告期內已遵守標準守則。此外，於報告期內，本公司概不知悉本集團高級管理人員有任何違反標準守則。

## 足夠的公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於本年報日期，本公司已經維持上市規則規定的公眾持股量。



## 董事會報告

### 企業管治

本公司認同良好企業管治對加強本公司管理及維護股東整體利益攸關重要。本公司已採納企業管治守則所載的守則條文，作為其本身監管企業管治常規的守則。

董事認為，本公司於報告期間內已遵守企業管治守則所載的相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司常務，藉以維持高水平的企業管治。

有關本公司採納的企業管治常規的資料，載於本年報第43至56頁的企業管治報告。

### 環境政策及表現

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律法規經營業務，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本公司將於適當時候刊發的截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露。

### 核數師

於2020年11月19日，董事會委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，自2020年11月19日起生效，以填補於香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任後的臨時空缺。此後，核數師並無變動。截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核，其將於即將舉行的股東週年大會上獲提名重新委任。

### 遵守有關法律及法規

如董事會及管理層所知，本集團在所有重大方面全面遵守對本集團業務及運營造成重大影響的相關法律法規。於截至2021年12月31日止年度期間，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

承董事會命  
主席  
林中

香港，2022年3月22日



**Deloitte.**

致  
旭辉永升服务集团有限公司  
(原名为永升生活服务集团有限公司)的股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

吾等已審核第86至179頁所載旭辉永升服务集团有限公司(原名为永升生活服务集团有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表及截至2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，綜合財務報表真實公平地反映 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其於截至2021年12月31日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，亦已根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

## 意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。根據該等準則，吾等的責任於本報告核數師對審計綜合財務報表的責任一節中詳述。根據香港會計師公會專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證足夠及能適當地為吾等的意見提供基礎。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項為吾等的專業判斷中有關審計本期間綜合財務報表中最重要的事項。吾等於審核整體綜合財務報表中處理此等事項及就此達致意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

#### 關鍵審核事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 商譽減值評估

吾等已識別商譽減值評估為關鍵審核事項，原因為結餘對綜合財務報表之整體重要性，加上 貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位可收回金額作出重大程度估計。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層透過估計已獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額(為使用價值(「使用價值」)與公平值減出售成本的較高者)評估商譽減值。使用價值計算要求 貴集團估計現金產生單位(或現金產生單位組別)預期產生的未來現金流量及合適的貼現率。 貴集團聘請獨立估值師(「估值師」)協助估計。編製核准財務預算涵蓋期間現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、除稅前估計溢利及稅前貼現率。

誠如綜合財務報表附註16所披露，於2021年12月31日，商譽賬面值為人民幣1,343,707,000元，而截至2021年12月31日止年度，並無確認減值虧損。

吾等就商譽減值評估之程序包括：

- 與管理層討論以瞭解管理層於商譽減值評估作出的商譽減值評估及主要估計(包括收益增長率、估計毛利、除稅前估計溢利及稅前貼現率)的管理流程及關鍵控制；
- 評估估值師的才幹、能力及客觀性；
- 經參考過往財務表現，評估收益增長率、估計毛利及除稅前估計溢利的合理性；
- 透過將預測應用之稅前貼現率與經濟及行業數據以及可資比較上市公司對比，評估其是否合適；
- 核查使用價值計算的算術準確性；及
- 透過將該現金產生單位(或現金產生單位組別)之實際業績與商譽減值評估所用先前預測結果比較，評估管理層批准之財務預算的合理性。

## 關鍵審核事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

## 貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)估計撥備

由於在評估貿易應收款項及應收票據的可收回性涉及重大管理估計，我們已將貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附錄4所披露，管理層使用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損，而撥備率乃根據各債務人按賬齡分類釐定，其乃認為具類似虧損模式並考慮到過往違約率及前瞻性資料。

誠如綜合財務報表附註17及33所披露，於2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據的賬面值為人民幣788,316,000元(扣除信貸虧損撥備人民幣110,917,000元後)，而截至2021年12月31日止年度，信貸虧損撥備人民幣56,141,000元於損益中確認。

吾等就貿易應收款項及應收票據預期信貸虧損估計撥備之程序包括：

- 獲得於採用撥備矩陣釐定貿易債務人預期信貸虧損評估的違約率及透過管理層來評估所合併的任何定性、定量及前瞻性資料的合理性時所採用預期信貸虧損及所作假設的管理流程及關鍵控制的諒解；
- 根據源文件按抽樣基準測試管理層用於開發撥備矩陣的資料；
- 經參考過往違約率及前瞻性資料，評估應用的預期虧損率的合理性；
- 檢查預期信貸虧損計算的數學準確率；及
- 評估管理層參考可供使用市場資料所用的前瞻性資料的合理性。



## 獨立核數師報告

### 其他資料

貴公司董事就其他資料負責。其他資料包括載入年報的資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審計過程中所知悉的情況有重大抵觸，或似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已進行的工作，倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等並無就此報告任何事項。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事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編製真實公平地呈列的綜合財務報表，並為其認為為使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而必需的內部控制負責。

編製綜合財務報表時，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宜，以及使用持續經營會計基準，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。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師對審核綜合財務報表的責任

吾等的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並按照吾等協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)發出載有吾等意見的核數師報告。除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作一定能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，吾等於審計過程中運用專業判斷及抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及進行審計程序，並取得充足及適當的審計證據為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導陳述或凌駕內部控制，故未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而造成的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審計有關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制成效發表意見。
- 評估所用會計政策是否適當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基準的會計法是否適當，並根據已取得的審計證據總結是否有與對貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素存在。倘吾等總結認為存在重大不確定因素，吾等須於核數師報告中提呈注意綜合財務報表內的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所取得的審計證據為基準。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體呈列、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料取得充足適當審計證據，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及進行集團審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。



## 獨立核數師報告

吾等與治理層就(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現(包括吾等於審計期間識別的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

吾等亦向治理層提交聲明,說明吾等已遵守有關獨立性的相關道德要求,並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性的關係及其他事宜及消除威脅的行動及採取的防範措施(如適用)與審核委員會進行溝通。

吾等自與治理層溝通的事宜中釐定對審計本期間綜合財務報表最為重要的事宜,並據此釐定關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事宜,或於極罕有的情況下,吾等認為披露此等事宜可合理預期的不利後果將超越公眾知悉此等事宜的利益而不應於報告內披露,否則吾等將於核數師報告內描述此等事宜。

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人為張煒發。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年3月22日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	6	4,702,816	3,119,563
服務成本		(3,402,951)	(2,140,056)
毛利		1,299,865	979,507
其他收入及其他收益及虧損	7	122,196	(10,278)
行政開支		(382,121)	(271,613)
銷售開支		(82,799)	(61,065)
金融資產的預期信貸虧損		(62,220)	(32,148)
財務成本	8	(3,486)	(1,498)
其他開支		(22)	(4,786)
除稅前溢利	9	891,413	598,119
所得稅開支	10	(198,878)	(155,503)
年內溢利及全面收益總額		<u>692,535</u>	<u>442,616</u>
年內溢利及全面收益總額以下人士應佔：			
本公司擁有人		617,014	390,372
非控股權益	27	<u>75,521</u>	<u>52,244</u>
		<u>692,535</u>	<u>442,616</u>
每股盈利(人民幣)			
每股基本盈利	12	<u>0.3663</u>	<u>0.2426</u>

# 綜合財務狀況表

於 2021 年 12 月 31 日

	附註	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	112,264	86,201
投資物業	15	58,970	55,119
無形資產	16	371,687	91,049
商譽	16	1,343,707	470,952
遞延稅項資產	22	38,196	20,620
物業、廠房及設備之預付款項	18	367	12,448
遞延合約成本		12,663	—
		<u>1,937,854</u>	<u>736,389</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,549	—
遞延合約成本		4,474	—
貿易應收款項及應收票據	17	788,316	458,628
預付款項及其他應收款項	18	536,134	264,688
其他金融資產		—	30,000
受限制現金	19	11,119	6,873
銀行結餘、存款及現金	19	3,985,046	3,170,589
		<u>5,328,638</u>	<u>3,930,778</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	20	586,364	362,848
應計費用及其他應付款項	21	1,106,347	693,319
銀行貸款		1,400	—
合約負債	6	597,347	387,825
租賃負債	29	11,250	13,828
稅項撥備		135,072	124,874
		<u>2,437,780</u>	<u>1,582,694</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,890,858</u>	<u>2,348,084</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,828,712</u>	<u>3,084,473</u>



## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	29	9,179	15,508
其他長期應付款項	21	20,787	4,928
遞延稅項負債	22	107,008	46,602
		<u>136,974</u>	<u>67,038</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>4,691,738</b></u>	<u><b>3,017,435</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	15,519	14,830
儲備		<u>4,428,294</u>	<u>2,878,604</u>
本公司擁有人應佔權益		4,443,813	2,893,434
非控股權益	27	<u>247,925</u>	<u>124,001</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>4,691,738</b></u>	<u><b>3,017,435</b></u>

載於第86至179頁之綜合財務報表已於2022年3月22日獲董事會批准及授權刊發並由下列董事代表簽署：

林中先生  
董事

周洪斌先生  
董事

# 綜合權益變動表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	儲備									
	本公司 擁有人									權益總額
	股本	庫存股份	股份溢價	資本儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利	應佔權益	非控股權益	
人民幣千元 附註 23	人民幣千元	人民幣千元 附註 (a)	人民幣千元	人民幣千元 附註 (b)	人民幣千元 附註 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於 2020 年 1 月 1 日	13,607	—	819,354	26,799	(117,600)	48,712	357,025	1,147,897	80,033	1,227,930
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	390,372	390,372	52,244	442,616
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	52,841	(52,841)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	6,681	6,681
確認為分派的股息(附註 11)	—	—	(73,083)	—	—	—	—	(73,083)	—	(73,083)
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(29,010)	(29,010)
收購附屬公司(附註 24)	—	—	—	—	—	—	—	—	14,053	14,053
配售股份(附註 23)	1,223	—	1,439,809	—	—	—	—	1,441,032	—	1,441,032
發行新股份應佔交易成本	—	—	(12,784)	—	—	—	—	(12,784)	—	(12,784)
於 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日	14,830	—	2,173,296	26,799	(117,600)	101,553	694,556	2,893,434	124,001	3,017,435
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	617,014	617,014	75,521	692,535
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	28,162	(28,162)	—	—	—
購回股份(附註 d)	—	(5,714)	—	—	—	—	—	(5,714)	—	(5,714)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	70,940	70,940
與非控股股東的交易(附註 e)	—	—	—	—	(20,202)	—	—	(20,202)	(12,468)	(32,670)
確認為分派的股息(附註 11)	—	—	(117,228)	—	—	—	—	(117,228)	—	(117,228)
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(51,787)	(51,787)
收購附屬公司(附註 24)	—	—	—	—	—	—	—	—	41,718	41,718
配售股份(附註 23)	689	—	1,085,462	—	—	—	—	1,086,151	—	1,086,151
發行新股份應佔交易成本	—	—	(9,642)	—	—	—	—	(9,642)	—	(9,642)
於 2021 年 12 月 31 日	15,519	(5,714)	3,131,888	26,799	(137,802)	129,715	1,283,408	4,443,813	247,925	4,691,738

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 其他儲備指(i)上海永升物業管理有限公司(「永升物業」)股本的名義金額與本公司根據2018年7月6日完成的集團重組所發行股本的名義金額之間的差額；及(ii)非控股權益的調整款額與因本集團於附屬公司擁有權權益變動(不會導致對該等附屬公司控制權發生變動)已付或已收代價的公平值兩者間的差額。
- (c) 法定儲備指根據相關中華人民共和國(「中國」)法律自於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至法定儲備達至附屬公司註冊資本的50%為止。法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (d) 截至2021年12月31日止年度，本公司已購回其本身合共558,000股普通股。
- (e) 於2021年11月，本集團透過非全資附屬公司收購上海星悅物業服務有限公司(「上海星悅」)全部權益的方式對上海星悅進行股權重組(附註24)。於重組後，於上海星悅的實際權益由90.1%下降至80%。該交易入賬為權益性交易，非控股權益調整款額與支付代價公平值兩者間的差額計入其他儲備。

# 綜合現金流量表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	2021 年	2020 年
	人民幣千元	人民幣千元
來自經營活動之現金流量		
除稅前溢利	891,413	598,119
調整：		
物業、廠房及設備折舊	32,974	32,043
無形資產攤銷	40,464	35,314
貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損	56,141	30,433
按金及其他應收款項的預期信貸虧損	6,079	1,715
銀行利息收入	(39,653)	(27,516)
其他應付款項利息	2,264	—
銀行貸款利息	9	—
租賃負債利息	1,213	1,498
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(43)	196
投資物業之公平值變動收益	(6,763)	(1,105)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動收益	(54,484)	(6,453)
匯兌虧損淨額	17,606	81,941
營運資金變動前經營溢利	947,220	746,185
存貨增加	(1,779)	—
遞延合約成本增加	(17,137)	—
貿易應收款項及應收票據增加	(329,729)	(125,493)
預付款項及其他應收款項增加	(226,241)	(126,229)
受限制現金增加	(4,246)	(6,873)
貿易應付款項增加	190,969	118,227
應計費用及其他應付款項增加	294,587	182,712
合約負債增加	193,471	41,706
經營所得現金	1,047,115	830,235
已付所得稅	(210,107)	(121,135)
經營活動所得現金淨額	837,008	709,100

## 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
來自投資活動之現金流量		
物業、廠房及設備預付款項	(106)	(10,351)
購買物業、廠房及設備	(36,528)	(20,928)
購買無形資產	(22,980)	—
提取受限制現金	—	43,000
出售(購置)其他金融資產	30,000	(30,000)
收購附屬公司，扣除所收購現金	(980,485)	(30,148)
應付代價付款	(4,195)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	249	735
出售投資物業所得款項	2,912	932
已收銀行利息收入	39,653	27,516
購買按公平值計入損益之金融資產	(3,303,500)	(318,500)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	3,357,984	324,953
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(916,996)</b>	<b>(12,791)</b>
來自融資活動之現金流量		
非控股股東注資	70,940	6,681
就於一間附屬公司之權益變動向非控股權益支付代價	(32,670)	—
償還銀行貸款	(6,203)	(3,003)
其他應付款項付款	(4,630)	—
發行股份所得款項	1,086,151	1,441,032
發行股份應佔交易成本付款	(9,642)	(12,784)
購回股份付款	(5,714)	—
應付票據付款	—	(43,000)
已付其他應付款項利息	(312)	—
已付已抵押銀行貸款利息	(9)	—
已付租賃負債利息	(1,213)	(1,498)
租賃負債付款	(15,330)	(13,024)
支付予一間附屬公司之前任股東股息	(6,840)	—
已付股息	(166,435)	(102,093)
<b>來自融資活動之現金淨額</b>	<b>908,093</b>	<b>1,272,311</b>
現金及現金等價物增加淨額	828,105	1,968,620
年初現金及現金等價物	3,170,589	1,283,642
現金及現金等價物匯率變動之影響	(13,648)	(81,673)
年末現金及現金等價物，即銀行結餘、 按金及現金	<b>3,985,046</b>	<b>3,170,589</b>

# 綜合財務報表附註

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

## 1. 一般資料

旭輝永升服務集團有限公司(原名為永升生活服務集團有限公司)(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為林中先生、林峰先生及林偉先生。於 2020 年 6 月 30 日本公司股東完成銷售及購買本公司股份及簽署投票權委託協議後，Spectron Enterprises Limited (於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)成為本公司的直接控股公司，而旭輝控股(集團)有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份在聯交所上市)成為本公司的最終控股公司。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報公司資料一節披露。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司的主要業務詳情載於附註 26。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)

### 於本年度強制生效的香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之以下於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	Covid-19 — 相關租金優惠
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	利率基準改革 — 第 2 階段

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會於 2021 年 6 月發佈的議程決定，該決定澄清於釐定存貨可變現淨值時，實體應將成本計入「進行銷售所必須的估計成本」。

於本年度應用香港財務報告準則之修訂並無對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
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銷售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋5(2020年)相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2021年4月1日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

除下文所述經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)(續)

### 香港財務報告準則第3號(修訂本)概念框架之提述

該等修訂：

- 更新了香港財務報告準則第3號「企業合併」中的參考，並引用2018年6月發佈之《2018年財務報告概念框架》(「概念框架」)，取代《財務報表的編製及呈報框架》(由2010年10月發佈之《2010年財務報告概念框架》取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號規定，或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中收購的或然資產。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

### 3.1 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例要求之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟如下列會計政策所述於各報告期末按公平值計量的若干物業除外。



### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合財務報表之編製基準(續)

歷史成本一般根據交換商品及服務所付對價之公平值計算。

公平值為於計量日於市場參與者之有序交易中因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格，而不論該價格是否可透過直接觀察得出或採用其他估值技術進行估算。估算資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基礎釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份支付」規定範圍內股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)則除外。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產的最高及最佳用途，或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的金融工具及投資物業及隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法而言，該估值方法經調整以令於初始確認時估值方法之結果等同於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量可根據公平值計量所用輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體的重要性，分為第一層級、第二層級或第三層級，描述如下：

- 第一層級輸入數據為該實體可於計量日獲得的相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層級輸入數據為相關資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據(不包括第一層級範圍內的報價)；及
- 第三層級輸入數據為相關資產或負債的不可觀察輸入數據。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。倘屬以下情況，則本公司取得控制權：

- 對被投資方掌握權力；
- 因參與被投資方的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 能夠運用其權力影響其回報金額。

倘有事實及情況顯示上列三個控制因素中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團獲得附屬公司的控制權時，即開始對其綜合入賬，而當本公司失去附屬公司的擁有權時，即不再對其綜合入賬。具體而言，年內收購或出售附屬公司的收入及開支，從本集團獲得附屬公司控制權之日起計，直至本集團不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及每個其他全面收益項目，均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使全面收益總額歸屬於非控股權益會產生虧絀餘額，附屬公司的全面收益總額仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，附屬公司的財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團的會計政策。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司間交易的現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

附屬公司的非控股權益與本集團的權益分開呈列，而該等權益代表其持有人於清盤時有權按相關附屬公司的淨資產比例分配的現有所有權權益。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 綜合基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司權益之變動

倘本集團於附屬公司權益的變動並無導致本集團失去對該附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬。本集團持有的相關權益部分及非控股權益的賬面值應予調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動，包括本集團及非控股權益根據彼等所佔權益比例重新歸屬於本集團與非控股股東權益之間的相關儲備。

非控股權益所調整的款額與所付或所收代價的公平值兩者之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

##### 業務合併或資產收購

##### 資產收購

當本集團收購一組並不構成一項業務之資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自之公平值分配至金融資產／金融負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債，而餘下之購買價結餘其後按於購買日期之相關公平值，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

##### 業務合併

業務收購乃採用收購法進行列賬。於業務合併時轉讓之代價按公平值計算，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和。收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合「編製及呈列財務報表之框架」(被2010年10月刊發的「財務報告概念框架」所取代)下資產及負債之定義。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 綜合基準(續)

##### 業務合併或資產收購(續)

##### 業務合併(續)

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計算；
- 被收購方之以股份為基礎的付款安排或以本集團訂立之股份付款安排取代被收購方之以股份為基礎的付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租期於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之金額淨值之差額計算作商譽。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔負債的淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價收購收益。

非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔有關附屬公司資產淨值，其可初步按非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認數額或公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 綜合基準(續)

##### 業務合併或資產收購(續)

##### 業務合併(續)

當本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排時，或然代價將按收購日期之公平值計量，並被列為業務合併時所轉讓代價的一部分。符合作為計量期間調整的或然代價公平值變動，需以追溯方式進行調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不超出收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不合資格作計量期間調整的或然代價之其後會計處理乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量至公平值，而相應之收益或虧損於損益確認。

##### 商譽

因收購一項業務產生的商譽乃按收購業務當日設立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽且不大於經營分部的最低水平。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於某報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會首先分配以削減任何商譽的賬面值，其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)的賬面值比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 客戶合約收入

當(或於)履行履約責任時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，本集團確認收入。

履約責任指大致相同的獨特貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列獨特的貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一項資產，該資產於創建及強化時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收入於客戶獲得獨特貨品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價金額)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

##### 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 客戶合約收入(續)

##### 物業管理服務(續)

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團會確認向住宅社區物業管理辦事處提供物業管理服務的佣金費(按物業預先定明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理費計算)。本集團確認已收或應收住宅社區物業管理辦事處的費用為其收入，並確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

物業管理服務收入(同時按包幹制及酬金制)乃於提供服務的會計期間隨時間推移確認。

##### 社區增值服務

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

社區增值服務收入隨時間確認(惟銷售及物業經紀服務(於完成履約責任時確認)除外)。

##### 非業主增值業務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃以及設計諮詢及建造服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。除建造服務外，本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。建造服務的收入採用輸入法根據合約的完成階段確認。

非業主增值服務收入於提供服務的會計期間隨時間推移確認。

##### 城市服務

就城市服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

城市服務主要包括環境衛生及清潔服務，城市服務的收入於提供服務的會計期間內確認。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 客戶合約收入(續)

具多項履約責任(包括分配交易價格)的合約

就包含超過一項履約責任(多種社區增值服務)的合約，本集團按相對獨立的售價基準將交易價分配至各項履約責任。

各項履約責任的相關明確貨品或服務的獨立售價乃於合約成立時釐定，即本集團單獨向客戶出售所承諾貨品或服務的價格。倘一項獨立售價無法直接觀察獲得，本集團採用適當的估值技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任的交易價格能夠反映本集團預期就向客戶轉移所承諾貨品或服務有權換取的代價金額。

隨時間推移確認收入：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即確認收入乃基於直接計量迄今向客戶轉移貨品或服務的價值相對於合約項下所承諾剩餘貨品或服務的價值，有關方法最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面的履約情況。

作為實際權宜方法，倘本集團至今已完成履約(例如與本集團就每月所提供服務開具固定金額賬單的服務合約)價值直接相關的款項代價中擁有權利，則本集團將其有權開具發票的金額確認為收入。

投入法

完全履行履約責任之進度乃根據投入法計量，即根據本集團履行履約責任所付出或投入(相對履行履約責任預期投入總額)確認收益，此方法最能描述本集團於貨品或服務控制權轉移之履約情況。



### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 客戶合約收入(續)

##### 主事人與代理人

倘向客戶提供商品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定商品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，抑或是安排另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團於向客戶轉移指定商品或服務前控制該商品或服務，則為主事人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定商品或服務，則為代理人。在這一情況下，本集團於指定商品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該商品或服務。倘本集團作為代理人行事，其所確認收入的金額為就安排另一方提供指定商品或服務作為交換應收取的任何費用或佣金。

##### 履行合約之成本

本集團於其物業管理服務合約中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，則僅在符合以下全部條件後方將該等成本確認為資產：

- (a) 有關成本與本集團可明確地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- (b) 有關成本令本集團將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關之貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值檢討。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，貴集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後出現變動。

##### 本集團作為承租人

##### 分配代價至合約組成部分

就一份合約包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團將合約代價按租賃部分的相關獨立價格及非租賃部分的加總獨立價格分配予各自租賃部分。

本集團應用可行權宜方法不分拆非租賃組成部分及租賃組成部分，而是將租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行核算。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的員工宿舍及辦公室租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### 使用權資產(續)

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期以較短者為準內計提折舊。

本集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內，倘擁有相應相關資產，將於同一項目呈列。

##### 可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，並初步按公平值計量。於首次確認的公平值調整被視為額外租賃付款及計入使用權資產成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款指固定付款減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債乃通過利息增量及租賃付款進行調整。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### 租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團將租賃負債作為單獨項目呈列於綜合財務狀況表。

本集團作為出租人

##### 租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為「收入」。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

##### 可退還租金按金

已收取可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於首次確認時對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 售後回租交易

本集團採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」的規定來評估售後回租交易是否構成本集團的出售。

本集團作為賣方－承租人

對於不符合出售規定的轉讓，本集團作為賣方－承租人繼續確認資產，並將轉讓所得款項作為香港財務報告準則第9號範圍內的其他應付款項入賬。

##### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之通行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日期之通行匯率重新換算。根據以外幣為單位之歷史成本計量之非貨幣項目並不予以重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益內確認。

##### 借貸成本

不直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的借貸成本於其發生期間的損益中確認。

##### 政府補助

除非能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶的條件及將獲發有關補助，否則不會確認政府補助。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而應收與收入有關的政府補助，乃於其成為應收款項之期間於損益中確認。有關補償開支的政府補助自相關開支中扣除，其他政府補助呈列於「其他收入」項下。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 僱員福利

##### 退休福利成本

就界定供款退休福利計劃所支付之款項於僱員得到可使用該等供款的服務時確認為開支。倘本集團於國家管理的退休福利計劃下的責任與界定供款退休福利計劃的責任相同，則就國家管理的退休福利計劃所支付之款項視為向界定供款計劃作出供款處理。

##### 短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期應支付的未折現金額確認。除非另一項香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為費用。

於扣除任何已付金額後就應計僱員福利(例如薪金及工資)確認負債。

##### 稅項

所得稅開支為當期應付稅項及遞延稅項的總額。

當期應付稅項根據年內應課稅利潤計算得出。應課稅利潤與「除稅前利潤」不同，是因為其他年度之應課稅或可扣稅的收入或支出項目及毋須課稅或不可扣稅的項目所致。本集團當期稅項負債乃按於各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用於計算應課稅利潤的相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額予以確認。遞延稅項資產一般只在很可能取得能利用該可抵扣暫時性差額來抵扣的應課稅利潤的限度內就所有可抵扣暫時性差額予以確認。如暫時性差額於既不影響應課稅利潤也不影響會計利潤的交易(非業務合併)中的資產及負債初始確認時產生，則不予確認此等遞延稅項資產及負債。此外，倘自商譽初步確認產生暫時性差額，則遞延稅項負債不獲確認。

與附屬公司投資相關的應稅暫時性差額確認為遞延稅項負債，除非本集團能夠控制暫時性差額的逆轉，並且暫時性差額在可預見的未來很可能不會逆轉。與該等投資相關的可抵扣暫時性差額所產生的遞延稅款資產僅在可能有足夠的應稅利潤用於抵扣暫時性差額的利益，並且預計在可預見的將來會逆轉的情況下才予以確認。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行審閱，倘不再可能獲得足夠的應課稅利潤來收回全部或部分資產，則相應減少遞延稅項資產的賬面值。

遞延稅項資產及負債，以報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期間採用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的納稅影響。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業可予折舊及於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售形式消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則此假設被駁回，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。有關使用權資產與租賃負債的暫時差額以淨額評估。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分租賃付款的金額導致可扣除暫時淨差額。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### **稅項(續)**

當存在以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的法定可執行權利，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務機關徵收的所得稅相關，遞延稅項資產與負債方可相互抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟倘當期及遞延稅項與於其他綜合收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下當期及遞延稅項亦分別會在其他綜合收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項產生自業務合併之初始會計處理，則有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

##### **物業、廠房及設備**

物業、機器及設備為持有以供生產或供應商品或服務，或作行政用途的有形資產。物業、機器及設備乃於綜合財務狀況表內以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。

當本集團就物業擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款，則代價按於首次確認時之相對公平價值比例，於租賃土地及樓宇部分之間悉數分配。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為「樓宇」。

折舊就撇銷物業、機器及設備項目成本減估計可使用年期剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、機器及設備項目乃於出售或當預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於物業、機器及設備項目出售或報廢時產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值的差額計算，並於損益內確認。



### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)初步計值。初步確認後，投資物業以其公平值計算，並調整以撇除任何預付或累計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

投資物業於其被出售或永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)於該物業終止確認時計入損益。

##### 無形資產

###### 單獨收購的無形資產

單獨收購的可使用年期有限的無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。可使用年期有限的無形資產攤銷於估計可使用年期按直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末予以檢討，任何估計變動的影響按預期基準入賬。單獨收購的可使用年期無限的無形資產，按成本減隨後任何累計減值虧損入賬。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 無形資產(續)

##### 內部產生無形資產－研發支出

研究活動支出在其產生的期間內確認為一項開支。

當且僅當所有下列事項已獲證實時，由開發活動(或內部項目之開發階段)產生之內部產生無形資產方予以確認：

- 能完成無形資產以供使用或出售的技術可行性；
- 有完成無形資產並使用或出售的意向；
- 使用或出售無形資產的能力；
- 無形資產將來可能產生經濟利益的方式；
- 可動用適當技術、財務及其他資源完成開發及使用或出售該無形資產；及
- 於開發階段可靠地計量無形資產應佔開支的能力。

就內部產生的無形資產而初步確認之金額指從無形資產首次符合上文所列之確認標準日期起所產生之開支總金額。倘概無內部產生無形資產可予確認，開發支出將於其產生期間在損益中確認。

初步確認之後，內部產生的無形資產乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)，並按與單獨收購之無形資產相同之基準報告。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 無形資產(續)

##### 業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公平值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期的無形資產按與單獨收購無形資產的相同基準，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。於業務合併中單獨收購具有可無限使用年期的無形資產，按成本減隨後任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

##### 物業、廠房及設備、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值

本集團於報告期間結束時檢討其物業、廠房及設備、合約成本及有限可使用年期之無形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、合約成本及無形資產之可收回金額乃個別估計。當無法個別估計可收回金額時，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。

於測試減值現金產生單位時，公司資產分配至相關現金產生單位，或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額乃為公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

於本集團根據香港財務報告準則第15號確認資本化為合約成本的資產的減值虧損之前，本集團根據適用標準評估及確認與相關合約有關的其他資產的任何減值虧損。然後，資本化為合約成本的資產的減值虧損(如有)，按其賬面金額超過本集團預期換取相關商品或服務的剩餘代價金額減去與提供該等商品或服務直接相關且未確認為費用的成本後的金額確認。資本化為合約成本的資產隨後被列入其所屬的現金產生單位的賬面金額，用於評估該現金產生單位的減值。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### **物業、廠房及設備、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值(續)**

可收回金額為減除出售成本後的公平值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(或現金產生單位)(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

當資產(或現金產生單位)的可收回金額估計比賬面值小，資產(或現金產生單位)的賬面值乃調低至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團將比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值(倘適用)，其後根據單位或現金產生單位組別內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至(以最高者為準)低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後回撥，資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

##### **存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。存貨成本按先進先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完成成本和進行銷售所需的成本。進行銷售所需的成本包括銷售直接應佔增量成本和本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 撥備

倘本集團因過往事件而導致現時須承擔責任(法定或推定)，而本集團可能須抵償該責任且能可靠估計責任之數額時，則會確認撥備。

確認為撥備之款項乃根據於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計，經計及負債風險及不明朗因素而計量。於撥備採用預期履行現有責任之現金流計量時，其賬面值為該等現金流之現有價值(倘貨幣之時間值影響屬重大)。

##### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟產生自客戶合約之應收賬款(按香港財務報告準則第15號)除外。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本於損益中直接確認。

實際利率法是一種在相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分攤利息收入及利息開支的方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金收款及支付款項(包括構成實際利率組成部分的所付或所收到的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產

##### 金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 藉著持有金融資產以同時收取合約現金流量及予以出售為目的之業務模式下所持有的金融資產；及
- 在合約條款中於特定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息。

所有其他金融資產在後續按公平值計入損益進行計量。但是，倘該股本投資既非持作交易的金融資產，亦非香港財務報告準則第3號企業合併所適用之企業合併收購方確認的或有代價，本集團可作出不可撤銷的選擇於其他全面收益中列報股本投資之公平值後續變動。

金融資產在下列情況下被分類為交易性持有：

- 其購買主要用於在不久將來出售；或
- 於初步確認時，其乃可識別金融工具組合一部分，由本集團一併管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 其乃既無被指定亦非有效套期工具之衍生工具。

此外，如可以消除或顯著減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將應按攤銷成本或公平值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公平值計入損益計量。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及其後計量(續)

##### 攤銷成本及利息收入

就於後續按攤銷成本計量之金融資產採用實際利息法確認利息收入。利息收入通過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後發生信用減值(見下文)之金融資產除外。對於其後發生信用減值之金融資產，通過對金融資產的攤餘成本應用實際利率在下一個報告期間確認利息收入。倘發生信用減值金融工具的信用風險已改善，以致金融資產不再發生信用減值，則從確定該資產不再發生信用減值後的報告期初起，通過對金融資產賬面總值應用實際利率確認利息收入。

##### 按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益或指定為以公平值計入其他全面收益計量的條件，則按以公平值計入損益計量。

於各報告期末，以公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入及其他收益及虧損」項目中。

##### 金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就根據香港財務報告準則第9號須作出減值評估的金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、受限制現金、銀行結餘及按金)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告期間更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

所謂生命週期間的預期信貸虧損，是指相關工具在預計生命週期內所有可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則是生命週期間的預期信貸虧損的一部分虧損，即是因報告日後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損。本集團根據過往的信貸虧損經驗進行了評估，並按照報告日當日債務人的特定因素、一般經濟狀況、報告日當時和未來狀況預測的評估進行調整。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

本集團就貿易應收款項及應收票據確認生命週期間的預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損使用適合分組的撥備矩陣進行集體評估，除來自同系附屬公司的款項外，該等款項使用內部信用評級進行單獨評估。

對於其他金融工具，本集團以12個月預期信貸虧損來計量虧損撥備，除非在這些工具首次確認後，信貸風險大幅增加，如發生此情況，本集團會確認工具的生命週期間的預期信貸虧損。要評估是否應確認生命週期間的預期信貸虧損，是按在首次確認後發生違約的可能性或其風險是否大幅增加為原則。

##### (i) 信貸風險大幅增加

為評估信貸風險在首次確認後有否大幅增加，本集團會將金融工具在報告日發生的違約風險和金融工具在首次確認日發生的違約風險相比較。本集團進行評估時，會考慮合理並有充份支持的量性和質性信息(包括參考過往經驗和無須耗費龐大人力物力而取得的前瞻性信息)。

特別是，本公司在評估信貸風險有否大幅增加時，會將下列信息納入了考慮範圍：

- 金融工具的外部(如有)或內部的信貸評級實際上或預計會嚴重下降；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差，例如，信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 現時業務、金融或經濟環境受到不利影響或預測會出現不利影響，並預計會嚴重使債務人的債務償還能力下降；
- 債務人的經營業績實際上或預計會嚴重惡化；
- 債務人面對的監管、經濟或技術環境在實際上或預計會發生重大不利變動，使債務人的債務償還能力嚴重下降。



### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

如不考慮上述的評估結果，除非本集團有合理及可提供充分證據的信息另作說明，否則如合約付款逾期超過30日，否則本集團會推定金融資產信貸風險在首次確認後已大幅攀升。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

##### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理有據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

##### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手方被清算或已進入破產程序時，本集團會把該金融資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，金融資產撇銷可能仍受到執法活動的約束。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗及毋須花費不必要成本或精力即可取得的前瞻性資料後使用撥備矩陣並採用實際權益法估計貿易應收款項的預期信貸虧損。

一般而言，信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。

若干貿易應收款項及應收票據的生命週期間的預期信貸虧損經考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

就集體評估而言，本集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如可用)。

歸類由管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項及應收票據，以及按金及其他應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整除外。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

本公司僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本公司將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報且繼續控制已轉讓資產，本公司確認其於資產之保留權益及其必需支付之相關負債。倘本公司保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則本公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。

##### 金融負債及股本工具

##### 分類為負債或權益

債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 股本工具

股本工具指證實扣除所有負債後本集團資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

購回本公司自身股本工具直接於權益中確認為權益減少。本公司購買、出售、發行或註銷自身的股本工具所得收益或虧損該不會於虧損內確認。

##### 金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或按公平值計入損益計量。

##### 按攤銷成本的金融負債

金融負債(包括銀行貸款、貿易應付款項及其他應付款項)其後按採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 終止確認金融負債

本集團僅於其責任獲免除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益內確認。

#### 4. 估計不確定性的主要來源

於應用本集團之會計政策(於附註3闡述)時，就目前沒有其他資金來源下，本公司董事需要對資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

##### (i) 商譽估計減值

釐定商譽有否減值時須估計商譽歸屬的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額，而可收回金額指使用價值或公平值減出售成本的較高者。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位(或現金產生單位組別)預期產生的未來現金流，以及計算現值所須的合適折現率。編製已獲批准財務預算所涵蓋期間的現金流量預測包括收益增長率、估計毛利、估計稅前溢利及稅前貼現率。倘實際未來現金流低於預期，又或事實及情況轉變導致須下調未來現金流或上調稅前貼現率，則可能產生重大減值虧損或更多減值虧損。

於2021年12月31日，商譽賬面值為人民幣1,343,707,000元(2020年：人民幣470,952,000元)。可收回金額計算於附註16中披露。

##### (ii) 貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用內部信貸評級或撥備矩陣來計算貿易及票據應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。

撥備率乃經考慮本集團之歷史違約率及毋須付出不必要成本或精力即可取得之合理及有據之前瞻性資料，根據各債務人分類的債務人內部信貸評級賬齡計算。

於各報告期末，會重新評估歷史觀察到之違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。關於預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及應收票據及其他應收款項的資料披露於附註17、18及33。

## 5. 分部資料

就資源分配及評估而向本公司執行董事(即主要經營決策者)所呈報的資料主要針對收益分析。除本集團整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

### 有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度，來自旭輝控股(集團)有限公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司(「旭輝集團」)的收入佔本集團收入的17.1%(2020年：17.6%)。除旭輝集團外，本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2021年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上(2020年：無)。

### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2021年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國(2020年：所有)。

於2021年12月31日，所有非流動資產位於中國(2020年：所有)。

## 6. 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的所得款項。本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約收入	4,701,850	3,118,873
其他	966	690
總計	<u>4,702,816</u>	<u>3,119,563</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 6. 收入(續)

#### 來自客戶合約收入

##### (a) 分拆收入資料

截至2021年及12月31日止年度

	對非業主的 增值服務				總計
	物業管理服務	社區增值服務	增值服務	城市服務	
	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
<b>貨品及服務類別</b>					
<b>物業管理服務</b>					
包幹制	2,651,157	—	—	—	2,651,157
酬金制	3,268	—	—	—	3,268
	<u>2,654,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,654,425</u>
<b>社區增值服務</b>					
家居生活服務	—	570,044	—	—	570,044
停車位管理及租賃服務	—	124,176	—	—	124,176
物業經紀服務	—	321,913	—	—	321,913
公用區域增值服務	—	83,351	—	—	83,351
	<u>—</u>	<u>1,099,484</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,099,484</u>
<b>對非業主的增值服務</b>					
協銷服務	—	—	353,668	—	353,668
額外專項定制服務	—	—	310,021	—	310,021
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	96,961	—	96,961
房修服務	—	—	67,437	—	67,437
交付前檢驗服務	—	—	39,275	—	39,275
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>867,362</u>	<u>—</u>	<u>867,362</u>
<b>城市服務</b>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,579</u>	<u>80,579</u>
	<u>2,654,425</u>	<u>1,099,484</u>	<u>867,362</u>	<u>80,579</u>	<u>4,701,850</u>
<b>確認收入時間</b>					
於某一時間點	—	431,445	21,513	—	452,958
隨時間	2,654,425	668,039	845,849	80,579	4,248,892
	<u>2,654,425</u>	<u>1,099,484</u>	<u>867,362</u>	<u>80,579</u>	<u>4,701,850</u>



## 6. 收入(續)

## 來自客戶合約收入(續)

## (a) 分拆收入資料(續)

截至2020年及2021年12月31日止年度

	物業管理服務	社區增值服務	對非業主的 增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>				
<b>物業管理服務</b>				
包幹制	1,754,248	—	—	1,754,248
酬金制	3,050	—	—	3,050
	<u>1,757,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,757,298</u>
<b>社區增值服務</b>				
家居生活服務	—	454,534	—	454,534
停車位管理及租賃服務	—	104,266	—	104,266
物業經紀服務	—	191,632	—	191,632
公用區域增值服務	—	39,463	—	39,463
	<u>—</u>	<u>789,895</u>	<u>—</u>	<u>789,895</u>
<b>對非業主的增值服務</b>				
協銷服務	—	—	330,480	330,480
額外專項定制服務	—	—	103,171	103,171
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	79,593	79,593
房修服務	—	—	33,474	33,474
交付前檢驗服務	—	—	24,962	24,962
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>571,680</u>	<u>571,680</u>
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>
<b>確認收入時間</b>				
於某一時間點	—	245,638	—	245,638
隨時間	1,757,298	544,257	571,680	2,873,235
	<u>1,757,298</u>	<u>789,895</u>	<u>571,680</u>	<u>3,118,873</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 6. 收入(續)

#### 來自客戶合約收入(續)

##### (b) 分配至餘下客戶合約履約責任的交易價格

物業管理服務及城市服務合約通常為長期合約，且本集團每月就所提供服務收取固定金額。本集團選擇透過確認本集團有權開具發票金額的收益應用實際權宜之計。誠如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

社區增值服務及對非業主的增值服務為期通常少於一年。誠如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

##### (c) 合約負債詳情

本集團已確認以下收入相關之合約負債：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	597,347	387,825

##### (i) 合約負債重大變動

本集團合約負債來自客戶就尚未提供的物業管理服務或增值服務支付的墊款。有關負債因本集團業務增長及收購附屬公司而有所增加。

##### (ii) 就合約負債確認收入

下表列示於本報告期間內結轉合約負債所確認收入金額。

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	363,125	313,095

## 7. 其他收入及其他收益及虧損

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
— 銀行利息收入	39,653	27,516
— 政府補助(附註)	35,438	32,935
	<u>75,091</u>	<u>60,451</u>
其他收益及虧損		
— 外匯虧損淨額	(17,606)	(81,941)
— 出售物業、廠房及設備收益(虧損)	43	(196)
— 投資物業公平值變動所得收益	6,763	1,105
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得收益	54,484	6,453
— 其他	3,421	3,850
	<u>47,105</u>	<u>(70,729)</u>
	<u>122,196</u>	<u>(10,278)</u>

附註：政府補助指政府機構授予之無條件現金款項。

## 8. 財務成本

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款利息	9	—
其他應付款項利息	2,264	—
租賃負債利息	1,213	1,498
	<u>3,486</u>	<u>1,498</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 9. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後達致：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	32,974	32,043
無形資產攤銷	40,464	35,314
核數師酬金	2,950	2,358
貿易應收款項及應收票據預期信貸虧損	56,141	30,433
按金及其他應收款項預期信貸虧損	6,079	1,715
金融資產預期信貸虧損	62,220	32,148
有關短期租賃的開支		
租賃物業	15,327	10,226
有關租賃低價值資產的開支		
廠房及機械	626	12
員工成本(包括董事酬金—附註13)：		
工資、薪金及其他福利	1,188,747	805,384
花紅	145,710	91,296
退休計劃供款(附註)	203,547	72,214
	<u>1,538,004</u>	<u>968,894</u>

附註： 截至2021年12月31日止年度，COVID-19相關政府協助為人民幣2,495,000元(2020年：人民幣62,127,000元)，已抵銷員工成本。

### 10. 所得稅開支

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項	220,393	175,254
過往年度超額撥備	(635)	(2,735)
	<u>219,758</u>	<u>172,519</u>
遞延稅項(附註22)：		
計入年內損益	(20,880)	(17,016)
	<u>198,878</u>	<u>155,503</u>

## 10. 所得稅開支(續)

根據中國的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為i) 25%，ii) 倘註冊或從事政策鼓勵行業及在中國西部地區註冊，則為15%；iii) 倘被地方稅務局視為高新技術企業，則為15%或iv) 倘於海南自由貿易港註冊及經營，則為15%。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息應繳納10%的預扣稅。

根據英屬處女群島及開曼群島的法律及法規，本集團於英屬處女群島及開曼群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團並無於香港產生或自香港產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	891,413	598,119
按適用於相關稅務司法權區溢利之稅率計算之稅項	222,853	149,530
不同稅率影響	(26,290)	(12,646)
不可扣稅支出的稅務影響	2,483	20,820
未確認稅項虧損的稅務影響	981	627
動用先前未確認之稅項虧損	(514)	(93)
過往年度稅項超額撥備	(635)	(2,735)
所得稅開支	<u>198,878</u>	<u>155,503</u>

## 11. 股息

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
2020年末期－每股普通股0.0838港元(2019年末期－0.0479港元)	<u>117,228</u>	<u>73,083</u>

緊隨報告期末，本公司董事會已建議宣派截至2021年12月31日止年度每股普通股0.1299港元的末期股息(2020年：截至2020年12月31日止年度末期股息0.0838港元)，總金額為227,654,000港元(2020年：139,980,000港元)，該宣派需獲股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 12. 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司權益擁有人應佔溢利	617,014	390,372
	2021年	2020年
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	1,684,301	1,609,258

由於並無潛在已發行普通股，故並無呈列該兩年的每股攤薄盈利。

### 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

#### (a) 董事薪金

	薪金、津貼 袍金及實物利益			退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2021年12月31日止年度					
<b>執行董事</b>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	4,343	660	122	5,125
周迪先生	—	1,268	660	92	2,020
<b>非執行董事</b>					
林峰先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
馬永義先生	202	—	—	—	202
張偉聰先生	205	—	—	—	205
俞鐵成先生(附註i)	27	—	—	—	27
王鵬先生(附註ii)	—	—	—	—	—
	434	5,611	1,320	214	7,579

### 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

#### (a) 董事薪金(續)

	薪金、津貼		酌情花紅	退休	總計
	袍金	及實物利益		計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	
截至2020年12月31日止年度					
<i>執行董事</i>					
林中先生	—	—	—	—	—
周洪斌先生	—	4,062	660	52	4,774
周迪先生(附註iii)	—	1,400	660	52	2,112
<i>非執行董事</i>					
林峰先生	—	—	—	—	—
葛明先生(附註iv)	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
馬永義先生	200	—	—	—	200
王鵬先生	—	—	—	—	—
張偉聰先生	200	—	—	—	200
	<u>400</u>	<u>5,462</u>	<u>1,320</u>	<u>104</u>	<u>7,286</u>

附註：

- (i) 俞鐵成先生於2021年11月16日獲委任為獨立非執行董事。
- (ii) 王鵬先生於2021年12月14日被罷免獨立非執行董事。
- (iii) 周迪先生於2020年3月30日獲委任為執行董事。
- (iv) 葛明先生於2020年3月30日辭任非執行董事。

上述執行董事的薪酬乃就有關彼等管理本公司及本集團事務的服務而支付。

上述獨立非執行董事及非執行董事的薪酬乃就彼等作為本公司董事服務而支付。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 13. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士(續)

#### (a) 董事薪金(續)

董事或行政總裁於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

酌情花紅乃參考個人及本集團表現而釐定。

#### (b) 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士的分析如下：

	2021年	2020年
	人數	人數
董事	2	2
非董事、最高薪酬人士	3	3
	<u>5</u>	<u>5</u>

上述於截至2021年及2020年12月31日止年度非董事，最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	3,618	3,302
酌情花紅	1,320	1,971
退休計劃供款	325	148
	<u>5,263</u>	<u>5,421</u>

薪酬最高的非董事人數在下列酬金範圍內：

	2021年	2020年
	人數	人數
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	<u>3</u>	<u>3</u>

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付任何薪酬作為吸引加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。



## 14. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃裝修	電腦設備及軟件	運輸設備	傢俱及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>						
於2020年1月1日	39,067	11,004	26,578	1,534	6,492	84,675
添置	21,170	11,632	17,813	719	2,035	53,369
收購附屬公司(附註24)	—	386	1,552	1,436	—	3,374
出售	—	—	(3,723)	(845)	(833)	(5,401)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	60,237	23,022	42,220	2,844	7,694	136,017
重新分類至無形資產	—	—	(21,941)	—	—	(21,941)
添置	6,423	15,748	6,053	12,371	2,356	42,951
收購附屬公司(附註24)	2,787	—	1,494	27,653	690	32,624
出售	—	—	(237)	(330)	(134)	(701)
於2021年12月31日	<u>69,447</u>	<u>38,770</u>	<u>27,589</u>	<u>42,538</u>	<u>10,606</u>	<u>188,950</u>
<b>累計折舊</b>						
於2020年1月1日	9,877	3,076	8,006	609	675	22,243
折舊	13,800	7,321	8,179	551	2,192	32,043
出售	—	—	(3,218)	(769)	(483)	(4,470)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	23,677	10,397	12,967	391	2,384	49,816
重新分類至無形資產	—	—	(5,609)	—	—	(5,609)
折舊	15,723	6,674	4,899	3,621	2,057	32,974
出售	—	—	(163)	(260)	(72)	(495)
於2021年12月31日	<u>39,400</u>	<u>17,071</u>	<u>12,094</u>	<u>3,752</u>	<u>4,369</u>	<u>76,686</u>
<b>賬面淨值</b>						
於2020年12月31日	<u>36,560</u>	<u>12,625</u>	<u>29,253</u>	<u>2,453</u>	<u>5,310</u>	<u>86,201</u>
於2021年12月31日	<u>30,047</u>	<u>21,699</u>	<u>15,495</u>	<u>38,786</u>	<u>6,237</u>	<u>112,264</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	資產使用年期及租賃年期兩者中較短者(以直線法為基準)
租賃裝修	租賃剩餘年期
電腦設備及軟件	3年
運輸設備	5年—15年
傢俱及設備	3年

樓宇持作自用並位於中國。

於2021年12月31日，本集團已質押自有物業，賬面值為人民幣2,749,000元(2020年12月31日：零)，以獲得授予本集團的一般銀行融資。

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備)

	租賃設備	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日			
賬面值	—	20,583	20,583
於2020年12月31日			
賬面值	—	29,282	29,282
截至2021年12月31日止年度			
折舊開支	—	15,122	15,122
截至2020年12月31日止年度			
折舊開支	12	13,236	13,248

## 14. 物業、廠房及設備(續)

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃現金流出總額	32,496	24,760
使用權資產添置	6,423	21,170

本集團為其營運租賃多個辦公室及辦公設備。租賃合約以一至五年的固定期限訂立，不含有延期及終止選擇權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

## 15. 投資物業

本集團出租若干倉庫單位及停車場，租金須按月定額支付。一般而言，租賃的初步期限為一至五年。

租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業的選擇權。

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
公平值		
於1月1日	55,119	50,814
添置	—	4,132
出售	(2,912)	(932)
公平值變動	6,763	1,105
於12月31日	58,970	55,119
計入損益的物業重估未變現收益	6,945	1,243

本集團投資物業於2021年及2020年12月31日的公平值乃經持有獲認可及有關專業資格且擁有被估值投資物業地點及類別近期經驗的獨立估值師於相關日期進行估值得出。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 15. 投資物業(續)

投資物業的估值詳情如下：

重大不可觀察輸入數值及範圍			
	估值方法	2021年	2020年
商業物業	收益資本化法	貼現率：5.0%	平均市場單價：
2021年：人民幣2,560,000元	(2020年：	租金增長率：2.5%	每平方米
2020年：人民幣4,230,000元	直接比較法)	現行每日市場租金：	人民幣48,300元
		每日每平方米	
		人民幣6元	
倉庫單位	收益資本化法	貼現率：5.0%	貼現率：5.5%
2021年：人民幣850,000元		租金增長率：1.0%	租金增長率：2.3%
2020年：人民幣691,000元		現行每日市場租金：	現行每日市場租金：
		每日每平方米	每日每平方米
		人民幣0.5-0.53元	人民幣0.35-0.90元
停車場	直接比較法	平均市場單價：	貼現率：5.5%
2021年：人民幣55,560,000元	(2020年：收益	每平方米	租金增長率：2.3%
2020年：人民幣50,198,000元	資本化法)	人民幣4,267元	現行每日市場租金：
			每日每平方米
			人民幣0.35-0.90元

所用租金增長率、現行每日市場租金或平均單位市場價格大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然。所用貼現率大幅增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。

所有投資物業的公平值乃按第3級公平值計量。年內概無轉入或轉出第3級。

## 16. 商譽及無形資產

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
無形資產	371,687	91,049
商譽	1,343,707	470,952
	<u>1,715,394</u>	<u>562,001</u>

	無形資產－ 物業管理 合約及客戶 關係			
	商譽	軟件	合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2020年1月1日	105,000	431,128	—	536,128
收購附屬公司(附註24)	25,763	39,824	—	65,587
於2020年12月31日及2021年1月1日	130,763	470,952	—	601,715
自物業、廠房及設備重新分類	—	—	21,941	21,941
收購附屬公司(附註24)	269,603	872,755	—	1,142,358
添置	—	—	35,167	35,167
於2021年12月31日	<u>400,366</u>	<u>1,343,707</u>	<u>57,108</u>	<u>1,801,181</u>
累計攤銷				
於2020年1月1日	4,400	—	—	4,400
攤銷	35,314	—	—	35,314
於2020年12月31日及2021年1月1日	39,714	—	—	39,714
自物業、廠房及設備重新分類	—	—	5,609	5,609
攤銷	32,178	—	8,286	40,464
於2021年12月31日	<u>71,892</u>	<u>—</u>	<u>13,895</u>	<u>85,787</u>
賬面淨值				
於2021年12月31日	<u>328,474</u>	<u>1,343,707</u>	<u>43,213</u>	<u>1,715,394</u>
於2020年12月31日	<u>91,049</u>	<u>470,952</u>	<u>—</u>	<u>562,001</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 16. 商譽及無形資產(續)

物業管理合約及客戶關係產生的無形資產及商譽乃來自向第三方收購附屬公司。

物業管理合約及客戶關係產生的無形資產具有有限可使用年期並以直線法分一至二十年攤銷。

軟件以直線法按五年攤銷。

每年至少對商譽進行一次減值測試。

#### 商譽及無形資產－物業管理合約及客戶關係的減值測試

就減值測試而言，商譽及無形資產－物業管理合約及客戶關係已分配予個別現金產生單位組別。分配予該等單位的商譽及無形資產的賬面值如下：

	商譽		無形資產－ 物業管理合約及客戶關係	
	2021年	2020年	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
青島雅園物業管理有限公司 (「青島雅園」)	413,898	413,898	55,234	73,700
上海星悅	229,819	—	95,236	—
上海美凱龍物業管理服務有限公司 (「美凱龍物業」)	589,050	—	159,272	—
其他現金產生單位組別	110,940	57,054	18,732	17,349
	<u>1,343,707</u>	<u>470,952</u>	<u>328,474</u>	<u>91,049</u>

除上述商譽及無形資產外，產生現金流之物業、廠房及設備連同有關商譽及無形資產亦計入相關現金產生單位組別以作減值評估。

上述現金產生單位組別的可回收金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算方法乃按照本集團管理層對五年(2020年：五年)期間獲准財務預算的現金流量預測。

## 16. 商譽及無形資產(續)

## 商譽及無形資產－物業管理合約及客戶關係的減值測試(續)

	青島雅園	上海星悅	美凱龍物業	其他現金產生 單位組別
稅前貼現率				
2021年12月31日	15.9%	17.3%	16.7%	14.5%-17.8%
2020年12月31日	15.9%	不適用	不適用	14.9%-16.8%
五年期間內增長率				
2021年12月31日	3.7%	5.2%	5.0%	1.9%-7.9%
2020年12月31日	4.3%	不適用	不適用	1.9%-5.9%
長期增長率				
2021年12月31日	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
2020年12月31日	3.0%	不適用	不適用	3.0%

使用稅前貼現率反映貨幣時間價值的當前市場估計及各現金產生單位組別的特定風險。五年(2020年：五年)期間內的增長率乃根據歷史經驗得出。超過五年(2020年：五年)期間的現金流量基於上述估計增長率進行推測。該增長率乃根據相關行業增長率預測，且不超過相關行業的平均長期增長率。

管理層認為，任何該等假設的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其各自的可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 17. 貿易應收款項及應收票據

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	136,322	80,507
— 第三方	761,313	428,697
	897,635	509,204
應收票據	1,598	5,618
總計	899,233	514,822
減：信貸虧損撥備	(110,917)	(56,194)
	788,316	458,628

於2020年1月1日，來自與客戶的合約的貿易應收款項及應收票據為人民幣342,006,000元。

本集團收到的所有票據的到期期間均少於一年。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務收入、對非業主的增值服務及城市服務。

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

本集團於2021年及2020年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2021年及2020年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

貿易應收款項及應收票據的減值評估詳情載於附註33。



## 17. 貿易應收款項及應收票據(續)

於2021年及2020年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除預期信貸虧損)賬齡分析如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	628,043	373,521
1至2年	118,452	66,424
2至3年	33,549	15,730
3至4年	6,726	2,874
4至5年	1,546	79
	<u>788,316</u>	<u>458,628</u>

## 18. 預付款項及其他應收款項

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入流動資產		
按金及其他應收款項		
— 關聯方(附註)	230,983	60,066
— 第三方	259,782	174,088
總計	490,765	234,154
減：按金及其他應收款項信貸虧損撥備	(21,219)	(15,140)
	469,546	219,014
預付款項	65,956	56,525
應收利息	999	1,597
	536,501	277,136
減：物業、廠房及設備的預付款項	(367)	(12,448)
呈列為流動資產的預付款項及其他應收款項	<u>536,134</u>	<u>264,688</u>

附註：來自關聯方的按金及其他應收款項主要包括可退還的按金，以保證從買方收取停車場銷售款。按金將在停車場售出後退還。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 19. 受限制現金及銀行結餘、存款及現金

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金	11,119	6,873
手頭現金	47	13
原到期日少於三個月的固定存款	155,000	960,512
銀行結餘	3,829,999	2,210,064
	<u>3,985,046</u>	<u>3,170,589</u>

銀行結餘及存款按介乎0.3%至2.95%(2020年:0.3%至1.89%)之市場利率計息。

附註:

- 於2021年12月31日,銀行結餘、存款及現金人民幣30,867,000元(2020年:人民幣1,052,670,000元)、人民幣3,948,069,000元(2020年:人民幣2,112,047,000元)及人民幣6,110,000元(2020年:人民幣5,872,000元),分別按港元、人民幣及美元計值。按人民幣計值的現金及現金等價物於日常業務過程中存放於中國。人民幣並非自由兌換貨幣,而資金匯出中國須受中國政府頒佈的相關外匯管制法律及法規所限。
- 受限制現金計及人民幣5,584,000元(2020年:人民幣3,790,000元)的住房維修基金,其由業主擁有惟以本集團名義存入銀行賬戶。有關存款可於相關政府機構批准後由本集團用作公共維修開支。

## 20. 貿易應付款項

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	20,955	5,900
— 第三方	565,409	356,948
	<u>586,364</u>	<u>362,848</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2021年及2020年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	538,777	342,139
1至2年	35,453	20,025
2至3年	11,621	684
3至4年	513	—
	<u>586,364</u>	<u>362,848</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 21. 應計費用及其他應付款項

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方(附註a)	222,339	65,196
— 第三方	528,966	391,260
	751,305	456,456
應付一名董事款項(附註a)	84	84
法律糾紛撥備(附註b)	2,878	4,893
應付附屬公司非控股股東股息	2,580	—
應付一間附屬公司前任股東款項	—	6,840
購買一間附屬公司的應付代價(附註c)	24,472	7,274
應付薪金	231,428	148,647
其他應付稅項	114,387	74,053
	1,127,134	698,247
減：非流動負債所示金額	(20,787)	(4,928)
呈列為流動負債的應計費用及其他應付款項	1,106,347	693,319

附註：

(a) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 本集團目前涉及多宗法律糾紛。撥備數額為董事在獲取法律意見後對本集團負債的最佳估算。不明朗因素涉及索賠是否能於庭外解決，本集團是否能成功抗辯任何指控。

於2021年及2020年12月31日，法律糾紛撥備與該撥備之期初金額對賬如下：

	總計
	人民幣千元
於2020年1月1日	1,429
其他撥備	4,236
動用撥備	(772)
於2020年12月31日及2021年1月1日	4,893
撥回撥備	(1,660)
動用撥備	(355)
於2021年12月31日	2,878

(c) 該筆款項指收購附屬公司的應付代價。已計入款項人民幣19,383,000元(2020年：人民幣4,274,000元)於報告期後12個月到期。因此，該款項被列作非流動負債。

## 22. 遞延稅項

截至2021年及2020年12月31日止年度已確認遞延稅項資產及負債及變動詳情如下：

### 遞延稅項資產

	應收	其他	法律	累計	租賃	總計
	貿易款項及 應收票據 減值虧損	應收款項 減值虧損	糾紛撥備	稅項虧損		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	7,171	3,537	358	765	—	11,831
收購附屬公司(附註24)	437	90	—	—	—	527
計入(扣除自)年內損益	7,608	429	865	(654)	76	8,324
於2020年12月31日及 2021年1月1日	15,216	4,056	1,223	111	76	20,682
收購附屬公司(附註24)	3,152	239	—	—	—	3,391
計入(扣除自)年內損益	13,429	1,384	(503)	(111)	(76)	14,123
於2021年12月31日	<u>31,797</u>	<u>5,679</u>	<u>720</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>38,196</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 22. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債

	未分配溢利預扣稅	管理合約及客戶關係的公平值調整	重估物業、廠房及設備的公平值調整	投資物業公平值調整	租賃	總計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	(11,926)	(25,150)	(958)	(10,439)	(43)	(48,516)
收購附屬公司(附註24)	—	(6,441)	(399)	—	—	(6,840)
計入/(扣除自)年內損益	—	8,828	231	(348)	(19)	8,692
於2020年12月31日及2021年1月1日	(11,926)	(22,763)	(1,126)	(10,787)	(62)	(46,664)
收購附屬公司(附註24)	—	(66,380)	(721)	—	—	(67,101)
計入/(扣除自)年內損益	—	7,916	212	(1,394)	23	6,757
於2021年12月31日	<u>(11,926)</u>	<u>(81,227)</u>	<u>(1,635)</u>	<u>(12,181)</u>	<u>(39)</u>	<u>(107,008)</u>

附註：

- (a) 由於本集團可控制撥回暫時差額的時間，且該等差額將不會於可預見未來撥回，故並無就有關境外附屬公司未分配盈利的若干暫時差額人民幣906,673,000元(2020年：人民幣448,191,000元)計提遞延稅項負債撥備。
- (b) 於2021年12月31日，本集團擁有未動用稅項虧損約人民幣3,925,000元(2020年：人民幣2,953,000元)可用作抵銷未來溢利。已於2021年12月31日就相關虧損約為零(2020年：人民幣444,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故於2021年12月31日並無就餘下虧損約人民幣3,925,000元(2020年：人民幣2,509,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於2025年屆滿。

就呈列綜合財務報表目的而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告目的作出的遞延稅項結餘分析：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	38,196	20,620
遞延稅項負債	<u>(107,008)</u>	<u>(46,602)</u>
	<u>(68,812)</u>	<u>(25,982)</u>

## 23. 股本

	2021年		2020年	
	數目	金額	數目	金額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
法定：				
於1月1日及12月31日	4,000,000	35,462	4,000,000	35,462

	附註	2021年		2020年	
		數目	金額	數目	金額
		千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
已發行及繳足：					
於1月1日		1,670,400	14,830	1,536,400	13,607
配售股份	(a)(b)	83,520	689	134,000	1,223
於12月31日		1,753,920	15,519	1,670,400	14,830

附註：

- (a) 於2021年11月1日，合共83,520,000股配售股份成功以配售價每股15.76港元配售予不少於六名獨立承配人，彼等及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司或其任何各自聯繫人(定義見上市規則)的任何董事、最高行政人員或主要股東的第三方，且與彼等概無關連，且並非與本公司及其一致行動人士一致行動。
- (b) 於2020年6月16日，合共134,000,000股配售股份已成功以每股股份11.78港元的配售價配售予不少於六名獨立承配人，彼等及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司或其任何各自聯繫人(定義見上市規則)的任何董事、最高行政人員或主要股東的第三方，且與彼等概無關連，且並非與本公司及其一致行動人士一致行動。

## 24. 收購附屬公司

### 截至2021年12月31日止年度

#### 收購業務

截至2021年12月31日止年度，本集團重大收購下列附屬公司：

- (i) 於2021年3月25日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購上海星悅(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)90.1%股權。該收購事項於2021年6月完成。
- (ii) 於2021年9月30日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購湖南美中環境生態科技有限公司(「湖南美中」)51%的股權，該公司主要業務為提供城市服務。該收購事項於2021年10月完成。
- (iii) 於2021年10月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購美凱龍物業(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)80%的股權。該收購事項於2021年11月完成。

截至2021年12月31日止年度，本集團亦完成對其他非重大附屬公司的收購。

作出該等收購事項旨在擴大本集團現有營運規模及擴大本集團市場佔有率，並已按收購法列賬作收購業務。

#### 轉讓代價

	上海星悅	湖南美中	美凱龍物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付代價	297,330	39,483	696,000	4,422	1,037,235
應付代價	—	17,130	—	2,312	19,442
總計	<u>297,330</u>	<u>56,613</u>	<u>696,000</u>	<u>6,734</u>	<u>1,056,677</u>

上海星悅、湖南美中及美凱龍物業的代價可根據賣方提供的溢利保證作出調整。管理層認為，上述溢利保證的公平值於收購日期及2021年12月31日並不重大。



## 24. 收購附屬公司(續)

### 截至2021年12月31日止年度(續)

#### 轉讓代價(續)

收購相關成本人民幣1,665,000元已自己轉讓代價扣除，並已確認為綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目中本年度的一項開支。

於收購日期確認的所收購資產及負債

	上海星悅	湖南美中	美凱龍物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	—	31,684	254	686	32,624
無形資產—物業管理合約及客戶關係	98,400	10,203	161,000	—	269,603
遞延稅項資產	—	580	—	2,811	3,391
貿易應收款項	—	40,868	999	14,233	56,100
預付款項及其他應收款項	—	33,930	10,461	18,426	62,817
存貨	—	1,770	—	—	1,770
銀行結餘、存款及現金	1,129	12,334	33,520	9,767	56,750
貿易應付款項	—	(10,539)	—	(22,008)	(32,547)
應計費用及其他應付款項	—	(77,080)	(32,294)	(24,192)	(133,566)
合約負債	—	(10,270)	(2)	(5,779)	(16,051)
稅項撥備	—	—	—	(547)	(547)
銀行貸款	—	(7,603)	—	—	(7,603)
遞延稅項負債	(24,600)	(2,200)	(40,250)	(51)	(67,101)
可識別資產(負債)淨值	<u>74,929</u>	<u>23,677</u>	<u>133,688</u>	<u>(6,654)</u>	<u>225,640</u>

於收購日期，公平值為人民幣116,793,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項的合約總額為人民幣131,873,000元。預期於收購日期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣15,080,000元。

業務合併中所收購無形資產的公平值乃由獨立估值師透過採用收益法估計。該方法可評估被收購方的物業管理合約以及客戶關係應佔未來經濟利益及成本。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 24. 收購附屬公司(續)

#### 截至2021年12月31日止年度(續)

##### 收購產生的商譽

	上海星悦	湖南美中	美凱龍物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已轉讓代價	297,330	56,613	696,000	6,734	1,056,677
加：非控股權益	7,418	11,601	26,738	(4,039)	41,718
減：所收購可識別資產淨值的公平值	(74,929)	(23,677)	(133,688)	6,654	(225,640)
收購產生的商譽	<u>229,819</u>	<u>44,537</u>	<u>589,050</u>	<u>9,349</u>	<u>872,755</u>

因收購各附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例計量。

於收購附屬公司產生的商譽乃主要來自被收購方業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。由於該等利益並未達到可識別無形資產的確認標準，彼等並未自商譽中獲單獨確認。該等收購產生的商譽預計不可作扣稅用途。

##### 收購所產生現金流出淨額

	上海星悦	湖南美中	美凱龍物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	297,330	39,483	696,000	4,422	1,037,235
減：銀行結餘、存款及現金	(1,129)	(12,334)	(33,520)	(9,767)	(56,750)
	<u>296,201</u>	<u>27,149</u>	<u>662,480</u>	<u>(5,345)</u>	<u>980,485</u>

##### 收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，該等附屬公司合共為本集團期內收入及溢利貢獻人民幣313,821,000元及人民幣35,614,000元。倘收購發生於2021年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣5,018,920,000元及人民幣709,513,000元。本備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2021年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營業績，亦不擬作為對未來業績之預測。

## 24. 收購附屬公司(續)

### 截至2020年12月31日止年度

#### 收購業務

於2020年2月27日，本集團與獨立第三方就收購青島銀盛泰物業服務有限公司(「青島銀盛泰」)(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)50%股權訂立買賣協議。透過簽立買賣協議，所有策略性財務及經營決策須經董事會簡單多數決定批准，其中三名董事及兩名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團已取得管治實體相關活動的投票權的有效控制，故青島銀盛泰被視作本集團的附屬公司。

於2020年4月1日，本集團就收購江蘇香江物業發展有限公司(「江蘇香江」)(一間主要業務為提供物業管理及其他社區服務的公司)51%股權訂立買賣協議。

該等收購旨在擴大本集團現有運營規模及本集團的市場地位作出，並已按收購法列賬作收購業務。

#### 已轉讓代價

	青島銀盛泰	江蘇香江	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	8,644	38,378	47,022
應付代價(附註21)	—	7,274	7,274
總計	<u>8,644</u>	<u>45,652</u>	<u>54,296</u>

江蘇香江的代價可根據賣方提供的溢利保證作出調整。管理層認為，上述溢利保證的公平值於收購日期及2020年12月31日並不重大。

收購相關成本人民幣277,000元已自己轉讓代價扣除，並已確認為綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目中截至2020年12月31日止年度的一項開支。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 24. 收購附屬公司(續)

#### 截至2020年12月31日止年度(續)

##### 於收購日期確認的所收購資產及負債

	青島銀盛泰	江蘇香江	總計
	公平值	公平值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,724	1,650	3,374
無形資產—物業管理合約及客戶關係	7,163	18,600	25,763
遞延稅項資產	177	350	527
貿易應收款項	9,398	16,297	25,695
預付款項及其他應收款項	14,412	2,976	17,388
銀行結餘、存款及現金	12,842	4,032	16,874
應付貿易款項	(3,028)	—	(3,028)
應計費用及其他應付款項	(20,571)	(12,464)	(33,035)
合約負債	(11,657)	(145)	(11,802)
稅項撥備	(910)	(2,478)	(3,388)
銀行貸款	—	(3,003)	(3,003)
遞延稅項負債	(1,930)	(4,910)	(6,840)
可識別資產淨值	<u>7,620</u>	<u>20,905</u>	<u>28,525</u>

於收購日期，公平值為人民幣32,881,000元的所收購貿易應收款項及其他應收款項的合約總額為人民幣34,947,000元。預期於收購日期無法回收合約現金流的最佳估計為人民幣2,066,000元。

業務合併中所收購無形資產的公平值乃由獨立核數師透過採用收益法估計。該方法可評估被收購方的物業管理合約以及客戶關係應佔未來經濟利益及成本。

## 24. 收購附屬公司(續)

### 截至2020年12月31日止年度(續)

#### 收購產生的商譽

	青島銀盛泰	江蘇香江	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已轉讓代價	8,644	45,652	54,296
加：非控股權益	3,810	10,243	14,053
減：所收購可識別資產淨值的公平值	(7,620)	(20,905)	(28,525)
收購產生的商譽	<u>4,834</u>	<u>34,990</u>	<u>39,824</u>

因收購各附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期應佔被收購方資產淨值的比例估量。

於收購附屬公司產生的商譽乃主要來自被認購方業務的未來預期發展、增加市場覆蓋率、豐富的服務組合、整合增值服務，以及提高管理效率等。由於該等利益並未達到可識別無形資產的確認標準，彼等並未自商譽中獲單獨確認。該等收購產生的商譽預計不可作扣稅用途。

#### 收購所產生現金流出淨額

	青島銀盛泰	江蘇香江	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	8,644	38,378	47,022
減：銀行結餘、存款及現金	(12,842)	(4,032)	(16,874)
	<u>(4,198)</u>	<u>34,346</u>	<u>30,148</u>

#### 收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，青島銀盛泰及江蘇香江合共為本集團截至2020年12月31日止年度收入及溢利貢獻人民幣162,652,000元及人民幣22,109,000元。倘收購發生於2020年1月1日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣3,154,865,000元及人民幣450,923,000元。該備考資料僅作說明用途，並不一定作為倘收購於2020年1月1日完成本集團實際上會實現的收入及經營業績，亦不擬作為對未來業績之預測。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 25. 本公司財務狀況表

	附註	2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益		153,511	153,511
應收附屬公司款項(附註i)		1,993,055	949,425
<b>非流動資產總值</b>		<b>2,146,566</b>	<b>1,102,936</b>
<b>流動資產</b>			
銀行結餘、存款及現金		897,437	1,010,248
<b>流動資產總值</b>		<b>897,437</b>	<b>1,010,248</b>
<b>資產總值</b>		<b>3,044,003</b>	<b>2,113,184</b>
<b>流動負債</b>			
應付一間附屬公司款項		—	10,680
<b>流動負債總值</b>		<b>—</b>	<b>10,680</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,044,003</b>	<b>2,102,504</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	15,519	14,830
儲備(附註ii)		3,028,484	2,087,674
<b>權益總額</b>		<b>3,044,003</b>	<b>2,102,504</b>

## 25. 本公司財務狀況表(續)

年內本集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表內。

附註：

- (i) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。該款項預期不會於報告期後十二個月內償還及不會因此分類為非流動資產。
- (ii) 儲備變動

	保留盈利			
	庫存股份	股份溢價	(累計虧損)	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	—	819,354	6,246	825,600
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(91,868)	(91,868)
派付股息	—	(73,083)	—	(73,083)
配售股份	—	1,439,809	—	1,439,809
發行新股份應佔交易成本	—	(12,784)	—	(12,784)
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘	—	2,173,296	(85,622)	2,087,674
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(12,068)	(12,068)
派付股息	—	(117,228)	—	(117,228)
配售股份	—	1,085,462	—	1,085,462
購回股份	(5,714)	—	—	(5,714)
發行新股份應佔交易成本	—	(9,642)	—	(9,642)
於2021年12月31日的結餘	(5,714)	3,131,888	(97,690)	3,028,484

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 26. 於附屬公司之權益

主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
Elite Force Investment Limited	根據英屬處女群島公司法註冊的企業	1美元	100%	100%	於英屬處女群島進行投資控股
精英力量國際有限公司	根據香港公司條例註冊的企業	100港元	100%	100%	於香港進行投資控股
城市之光資產有限公司	根據香港公司條例註冊的企業	100港元	100%	100%	於香港進行投資控股
Prominent Intellectuals Limited	根據英屬處女群島公司法註冊的企業	1美元	100%	100%	於英屬處女群島進行投資控股
永升物業	根據中國法律註冊的企業	人民幣 112,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
廈門市永升物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
北京永升物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
上海小樂企業發展有限公司 (原稱上海赫頂企業發展有限公司)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 102,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
寧波永達物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
蚌埠永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理



## 26. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
山東魯班永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	70%	70%	於中國進行物業管理
湖北禦府美家房地產經紀有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 2,010,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
湖北旭美永升物業有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 2,010,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
上海晟匡建築工程有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 9,000,000元	100%	100%	於中國進行建造及維護
蘇州新永物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
青島雅園物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	55%	55%	於中國進行物業管理
山東惠眾永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
山東永升潤和物業服務管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
山東永升銀盛泰物業管理有限公司(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	50%	50%	於中國進行物業管理
唐山永升玉景物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	65%	65%	於中國進行物業管理
江蘇永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 10,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 26. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
重慶永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
重慶旭原天澄物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
遼寧廣納永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
上海永升怡置物業管理 有限公司(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	50%	50%	於中國進行物業管理
永升九五數字科技(武漢)有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	100%	軟件及技術服務
霖久智慧(廣東)科技有限公司	根據中國法律註冊的企業	150,000,000.00 港元	100%	100%	軟件及技術服務
廣西永升清馨物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 2,000,000元	70%	70%	於中國進行物業管理
江蘇香江	根據中國法律註冊的企業	人民幣 10,180,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
青島銀盛泰(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	50%	50%	於中國進行物業管理
寧波升輝物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
德州交投永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 2,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理

## 26. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
上海芯惠企業發展有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	100%	100%	於中國進行建造及維護
雲南永升耀興物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
上海臻酷科技有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 10,000,000元	100%	100%	軟件及技術服務
畢節永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	60%	60%	於中國進行物業管理
威海永升星海物業服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,120,000元	55%	55%	於中國進行物業管理
成都永升物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	100%	100%	於中國進行物業管理
天津永升海晶物業管理有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
六盤水銅鑼灣永升物業管理 有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	51%	於中國進行物業管理
黑龍江寶宇嘉輝物業服務 有限責任公司(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	50%	50%	於中國進行物業管理
泗陽旭輝永升生活服務有限公司	根據中國法律註冊的企業	1,000,000美元	90%	90%	於中國進行物業管理
旭輝永升(海南)投資公司	根據中國法律註冊的企業	200,000,000港元	100%	100%	於中國進行投資

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 26. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
北京達易天下科技有限公司	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	100%	100%	軟件及技術服務
淮安永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	100%	—	於中國進行物業管理
上海永霖企業發展有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 500,000元	100%	—	於中國進行物業管理
上海永寶物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
華熙鑫安(北京)物業管理 有限公司(i)及(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	50%	—	於中國進行物業管理
廣安永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 2,000,000元	55%	—	於中國進行物業管理
六盤水永升智慧物業管理 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
滄州澤卿物業服務有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	60%	—	於中國進行物業管理
無錫市惠升城市物業集成服務 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
界首市城投旭輝永升生活 服務有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
山東永升廣成物業服務 有限公司(ii)及(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,010,000元	35%	—	於中國進行物業管理

## 26. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
山東永住物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,010,000元	60%	—	於中國進行物業管理
長沙永升悅城物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
首城永升物業服務(海南) 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 10,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
上海星月物業管理有限公司(i)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	80%	—	於中國進行物業管理
上海永欣物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 10,000,000元	100%	—	於中國進行物業管理
山東永中物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	55%	—	於中國進行物業管理
永升庚潤(濟南)物業管理 有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
河南永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
雲南永升鴻翔物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
上海宜浩永升物業管理 有限公司(ii)及(iii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	49%	—	於中國進行物業管理
邯鄲永升滬聯物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	60%	—	於中國進行物業管理

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 26. 於附屬公司之權益(續)

附屬公司名稱	法律實體類別	發行股本	所有權權益百分比		註冊成立/ 營運及主要活動地點
			2021年	2020年	
宣城永欣物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	100%	—	於中國進行物業管理
陝西永升添傑物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
美凱龍物業(i)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 340,000,000元	80%	—	於中國進行物業管理
湖南美中(i)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 5,000,000元	51%	—	於中國進行環衛服務
寧波升旭物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	100%	—	於中國進行物業管理
北京永升時代企業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 10,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
長沙永升匯悅物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理
蚌埠永家物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 1,000,000元	65%	—	於中國進行物業管理
貴州貴和永升物業管理有限公司(ii)	根據中國法律註冊的企業	人民幣 3,000,000元	51%	—	於中國進行物業管理

附註：

- (i) 該等附屬公司於截至2021年12月31日止年度期間被本集團收購(附註24)。
- (ii) 該等附屬公司由本集團於截至2021年12月31日止年度期間成立。
- (iii) 本集團有權委任董事會的大多數董事。因此，本集團對該等實體擁有控制權影響其回報。因此，該等實體入賬列作本公司附屬公司。

截至年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 27. 非控股權益

下表列示本集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立及 主要營運地點	非控股權益持有 之所有權權益		分配至非控股權益 之溢利		累計非控股權益	
		2021年	2020年	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
青島雅園	中國	45%	45%	28,159	22,847	56,807	53,843
美凱龍物業	中國	20%	—	4,604	—	92,292	—
擁有非控股權益的 個別非重大附屬公司				42,758	29,397	98,826	70,158
				<u>75,521</u>	<u>52,244</u>	<u>247,925</u>	<u>124,001</u>

本集團擁有重大非控股權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內部抵銷前的金額。

青島雅園	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	280,430	253,065
溢利及全面收益總額	62,576	50,771
非控股權益應佔溢利	28,159	22,847
截至12月31日止年度 已付非控股權益的股息	25,195	17,309
經營活動所產生現金流	73,335	69,058
投資活動所產生現金流	308	43,702
融資活動所用現金流	(69,598)	(85,415)
現金流入淨額	<u>4,045</u>	<u>27,345</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 27. 非控股權益(續)

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	167,369	161,165
非流動資產	68,831	91,406
流動負債	(89,788)	(104,543)
非流動負債	(20,176)	(28,376)
資產淨值	<u>126,236</u>	<u>119,652</u>
累計非控股權益	<u>56,807</u>	<u>53,843</u>

美凱龍物業	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	160,892	—
溢利及全面收益總額	23,022	—
非控股權益應佔溢利	4,604	—
截至12月31日止年度 已付非控股權益的股息	—	—
經營活動所產生現金流	50,818	—
投資活動所用現金流	(328,883)	—
融資活動所產生的現金流	340,000	—
現金流入淨額	<u>61,935</u>	<u>—</u>

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	110,003	—
非流動資產	484,660	—
流動負債	(69,578)	—
非流動負債	(63,627)	—
資產淨值	<u>461,458</u>	<u>—</u>
累計非控股權益	<u>92,292</u>	<u>—</u>



## 28. 重大關聯方交易

年內，本集團訂立下列關聯方交易：

### (a) 關聯方交易

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	43,174	61,572
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	12,186	12,769
紅星美凱龍家居集團股份有限公司 附屬公司(「紅星美凱龍」)(附註iii)	134,634	—
總計	189,994	74,341
<b>社區增值服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	68,560	53,558
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	22,986	12,495
總計	91,546	66,053
<b>非業主的增值服務</b>		
同系附屬公司(附註i)	423,956	284,189
最終控股公司的聯營公司及合營企業(附註ii)	231,954	124,718
紅星美凱龍家居集團股份有限公司附屬公司(附註iii)	23,934	—
總計	679,844	408,907
<b>購買服務</b>		
紅星美凱龍家居集團股份有限公司附屬公司(附註iii)	19,320	—

附註：

- (i) 指旭輝控股(集團)有限公司的附屬公司。
- (ii) 該金額包括旭輝控股(集團)有限公司的聯營公司及合營企業，該公司自2020年6月30日起成為本公司的最終控股公司。
- (iii) 指紅星美凱龍附屬公司，其為對美凱龍物業具有重大影響力的非控股股東。

年內已付及應付本集團主要管理層成員(亦為本公司董事)的酬金載列於附註13。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 28. 重大關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方結餘

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應收款項及應收票據</b>		
同系附屬公司	—	16,412
最終控股公司的聯營公司及合營企業	123,451	64,095
紅星美凱龍附屬公司	12,871	—
總計	<u>136,322</u>	<u>80,507</u>
<b>按金及其他應收款項</b>		
同系附屬公司	192,311	55,433
最終控股公司的聯營公司及合營企業	38,672	4,633
總計	<u>230,983</u>	<u>60,066</u>
<b>預付款項</b>		
同系附屬公司	<u>719</u>	<u>122</u>
<b>貿易應付款項</b>		
同系附屬公司	8,520	5,900
最終控股公司的聯營公司及合營企業	682	—
紅星美凱龍附屬公司	11,753	—
總計	<u>20,955</u>	<u>5,900</u>
<b>其他應付款項</b>		
同系附屬公司	166,913	64,952
最終控股公司的聯營公司及合營企業	55,426	244
總計	<u>222,339</u>	<u>65,196</u>
<b>合約負債</b>		
同系附屬公司	49,066	21,946
最終控股公司的聯營公司及合營企業	5,369	3,057
紅星美凱龍附屬公司	5,211	—
總計	<u>59,646</u>	<u>25,003</u>

## 29. 租賃負債

應付租賃負債：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	11,250	13,828
多於1年但少於2年	4,927	8,616
多於2年但少於5年	4,252	6,892
	<u>20,429</u>	<u>29,336</u>
減：列於流動負債項下的12個月內到期結算之款項	(11,250)	(13,828)
列於非流動負債項下的12個月後到期結算之款項	<u>9,179</u>	<u>15,508</u>

應用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎3.85%至6.00%之間(2020年：3.85%至6.00%之間)。

## 30. 承擔

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
收購物業、廠房及設備及無形資產的承擔	<u>6,096</u>	<u>4,785</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 31. 來自融資活動的負債對賬

下表載列本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生的負債為現金流量曾就此或日後現金流量將就此於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應付					其他
	前股東款項	應付票據	應付股息	銀行貸款	租賃負債	應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	6,840	43,000	—	—	21,190	—
融資現金流量變動						
— 還款	—	(43,000)	(102,093)	(3,003)	(13,024)	—
— 已付利息	—	—	—	—	(1,498)	—
	—	(43,000)	(102,093)	(3,003)	(14,522)	—
非現金變動						
— 新租賃	—	—	—	—	21,170	—
— 應計股息	—	—	102,093	—	—	—
— 收購附屬公司(附註24)	—	—	—	3,003	—	—
— 融資成本	—	—	—	—	1,498	—
	—	—	102,093	3,003	22,668	—
於2020年12月31日	6,840	—	—	—	29,336	—
融資現金流量變動						
— 還款	(6,840)	—	(166,435)	(6,203)	(15,330)	(4,630)
— 已付利息	—	—	—	(9)	(1,213)	(312)
	(6,840)	—	(166,435)	(6,212)	(16,543)	(4,942)
非現金變動						
— 新租賃	—	—	—	—	6,423	—
— 應計股息	—	—	169,015	—	—	—
— 收購附屬公司(附註24)	—	—	—	7,603	—	10,719
— 融資成本	—	—	—	9	1,213	312
	—	—	169,015	7,612	7,636	11,031
於2021年12月31日	—	—	2,580	1,400	20,429	6,089

## 32. 資本管理政策及程序

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

本集團資本架構包括債務淨額(包括借款及租賃負債，扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、保留盈利及其他儲備)。

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

管理層將權益總額視為資本。於2021年及2020年12月31日的資本金額分別為人民幣4,691,738,000元及人民幣3,017,435,000元，考慮到預測資本支出及預測戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本金額。

## 33. 金融風險管理

### a. 金融工具類別

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計算的金融資產	5,254,979	3,856,688
按公平值計入損益之其他金融資產	—	30,000
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	1,366,205	833,502
租賃負債	20,429	29,336

### b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項及其他按公平值計入損益之金融資產、受限制現金、銀行結餘及存款、貿易應付款項、其他應付款項以及租賃負債。該等金融工具的詳情已於相應附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (a) 市場風險

##### 貨幣風險

本集團主要於中國營運，大部分交易以人民幣結算。本集團於各報告期末按貨幣資產計值的外幣主要為銀行結餘，其賬面值載列如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
港元	30,867	1,052,670
美元	6,110	5,872
	<u>36,977</u>	<u>1,058,542</u>

下表詳述本集團於人民幣兌有關外幣上升或下跌5% (2020年：5%) 的敏感度。所用敏感度率代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。下文正數指人民幣兌有關貨幣貶值5%，年內除稅後溢利增加。倘人民幣兌有關貨幣升值5%，將對除稅後溢利產生等額相反影響，且下文金額將為負數。

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅後溢利	<u>1,777</u>	<u>50,736</u>

本集團目前並無訂立任何衍生合約以減低貨幣風險。

##### 利率風險

本集團面臨有關受限制現金(附註19)、銀行結餘及存款(附註19)、銀行貸款以及租賃負債(附註29)的公平值利率風險。本集團亦面臨有關浮息銀行結餘(附註19)的現金流量利率風險。本集團的現金流量利率風險主要集中在銀行結餘的利率波動。本集團通過根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。

### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### 利率風險(續)

本集團並無重大計息資產及負債，受限制現金、銀行結餘及存款除外。管理層監控利率風險並定期進行敏感度分析。

##### 利率敏感度

下列敏感度分析乃根據承受非衍生工具(受限制現金、銀行結餘及存款)利率風險的情況編製。有關分析乃假設於報告期末未動用的金融工具於全年內未動用而編製。內部向主要管理層成員報告利率風險時，採用銀行結餘及存款利率上升或下降50個基點並代表管理層分別對銀行結餘及存款的利率可能出現變動的評估。

於報告期末，倘受限制現金、銀行結餘及存款利率上升／下降50個基點，則本集團截至2021年12月31日止年度的除稅後溢利將增加／減少約人民幣16,184,000元(2020年：人民幣11,915,000元)。

##### (b) 信貸風險及減值評估

信貸風險指因本集團的交易對手違反合約性責任而導致本集團產生財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來源於貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、受限制現金以及銀行結餘及存款。本集團並無就其金融資產相關的信貸風險持有任何抵押品或其他信用增級，惟與應收票據有關之已獲緩解的信貸風險除外，原因為應收票據的結算乃由聲譽卓著的金融機構所發行的票據作後盾。

本集團根據預期信貸虧損模式對金融資產及其他項目進行減值評估。下表詳述本集團須接受預期信貸虧損評估的金融資產所暴露之信貸風險：

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (b) 信貸風險及減值評估(續)

				2021年	2020年
				賬面總值	賬面總值
				人民幣千元	人民幣千元
附註	信貸評級	十二個月或生命週期間的預期	信貸虧損		
按攤銷成本計量的金融資產					
貿易應收款項及應收票據	17	不適用	(ii) 生命週期間的預期信貸虧損(撥備矩陣)	677,208	383,357
		不適用	(ii) 生命週期間的預期信貸虧損(信貸減值及撥備矩陣)	222,025	115,053
	Ba2 (2020年: Ba2)		生命週期間的預期信貸虧損	—	16,412
				<b>899,233</b>	<b>514,822</b>
其他應收款項及按金	18	不適用	(iii) 生命週期間的預期信貸虧損(信貸減值)	99,724	25,130
		不適用	(iii) 12個月預期信貸虧損	198,730	153,591
	Ba2 (2020年: Ba2)		(iii) 12個月預期信貸虧損	192,311	55,433
				<b>490,765</b>	<b>234,154</b>
應收利息	18	不適用	(iii) 12個月預期信貸虧損	999	1,597
受限制現金及銀行結餘及存款	19	不適用	(i) 12個月預期信貸虧損	3,996,118	3,177,449



### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (b) 信貸風險及減值評估(續)

###### (i) 受限制現金以及銀行結餘及存款

由於存款及銀行結餘主要存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，本集團預期並無與存款及銀行結餘相關的重大信貸風險。管理層預期概無因該等交易對手違約而導致的任何重大虧損。

###### (ii) 貿易應收款項及應收票據

本集團客戶眾多，且信貸風險不集中。為減少信貸風險，本集團適時根據合約條款使用債務人賬齡評估客戶結算應收賬款的能力。監督流程已落實，以確保採取後續措施收回逾期債務。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團對應收同系附屬公司的貿易應收款項及應收票據單獨採用內部信貸評級。對於其他方的貿易應收款項及應收票據，本集團使用基於債務人賬齡的撥備矩陣來評估其客戶的減值，因為該等客戶由大量具有共同風險特徵的個人客戶組成，代表客戶按照合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供於2021年及2020年12月31日的貿易應收款項及應收票據的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

貿易應收款項及應收票據	第三方及其他相關方						同系附屬公司	總計
	1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日								
預計虧損率	6.8%	19.6%	34.5%	60.3%	75.4%	100.0%	1.8%	
賬面值總額	383,357	82,621	24,000	7,247	321	864	16,412	514,822
虧損準備撥備	25,953	16,197	8,270	4,373	242	864	295	56,194
於2021年12月31日								
預計虧損率	7.3%	20.6%	34.4%	56.0%	71.6%	100.0%	—	
賬面值總額	677,208	149,092	51,171	15,275	5,444	1,043	—	899,233
虧損準備撥備	49,165	30,640	17,622	8,549	3,898	1,043	—	110,917

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (b) 信貸風險及減值評估(續)

##### (iii) 其他應收款項

其他應收款項主要計及或包括來自關聯方之其他應收款項、代表業主作出之付款、按金、應收利息及其他款項。就代表業主作出之付款而言，本集團基於債務人賬齡應用內部信貸評級。就其他應收關聯方款項、按金、應收利息及其他款項而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗及合理的定量和定性資料以及有理據的前瞻性資料，對其他應收款項的可回收性進行定期個別評估。

其他應收款項及按金	其他各方	同系附屬公司	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日			
預計虧損率	7.8%	1.8%	
賬面值總額	180,318	55,433	235,751
虧損準備撥備	<u>14,140</u>	<u>1,000</u>	<u>15,140</u>
於2021年12月31日			
預計虧損率	5.8%	1.9%	
賬面值總額	299,453	192,311	491,764
虧損準備撥備	<u>17,475</u>	<u>3,744</u>	<u>21,219</u>

### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (b) 信貸風險及減值評估(續)

於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項及按金之虧損準備撥備與期初該撥備之虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 及應收票據		其他應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	25,761	13,425		39,186
於損益確認之虧損準備撥備	30,433	1,715		32,148
於2020年12月31日及2021年1月1日	56,194	15,140		71,334
於損益確認之虧損準備撥備 撇銷	56,141	6,079		62,220
	(1,418)	—		(1,418)
於2021年12月31日	110,917	21,219		132,136

虧損撥備增加(2020年：增加)人民幣62,220,000元(2020年：人民幣32,148,000元)乃由於結算貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及產生新貿易應收款項及應收票據及其他應收款項後，總賬面值淨增加(2020年：增加)所致。

##### (c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已建立一個適當之流動資金風險管理架構以管理本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。本集團通過維持充足儲備及銀行融資，並持續監察預測及實際現金流量以及匹配金融資產及負債的到期情況，藉此管理流動資金風險。

下表詳述本集團金融負債之剩餘合約到期日。下表乃根據金融負債基於本集團可能被要求償還之最早日期的未貼現現金流量編製。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 33. 金融風險管理(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

下表包括利息及本金現金流量。

	利率範圍	賬面值	合約未貼現	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年
			現金流量 總額			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日						
貿易應付款項	—	362,848	362,848	362,848	—	—
其他應付款項	—	463,380	463,380	463,380	—	—
應付代價	16.40%	7,274	10,390	4,195	4,195	2,000
租賃負債	3.85%-6.00%	29,336	31,337	14,892	9,153	7,292
		<u>862,838</u>	<u>867,955</u>	<u>845,315</u>	<u>13,348</u>	<u>9,292</u>
於2021年12月31日						
貿易應付款項	—	586,364	586,364	586,364	—	—
銀行貸款	4.00%	1,400	1,404	1,404	—	—
其他應付款項	零-8.05%	753,969	754,247	752,827	1,420	—
應付代價	3.80%-16.40%	24,472	27,366	6,503	7,185	13,678
租賃負債	3.85%-6.00%	20,429	21,547	11,914	5,217	4,416
		<u>1,386,634</u>	<u>1,390,928</u>	<u>1,359,012</u>	<u>13,822</u>	<u>18,094</u>

### 34. 金融工具之公平值計量

管理層認為於綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

### 35. 報告期後事項

於2021年12月，永升物業與麗水錦茂企業管理工作室及麗水金瀾企業管理工作室訂立框架協議，內容有關以代價人民幣145,000,000元收購鄭州錦藝物業服務有限公司(「鄭州錦藝」)100%股權。鄭州錦藝主要從事物業管理及其他社區服務。該收購事項於2022年1月完成。於批准綜合財務報表日期，董事仍在評估該收購事項之財務影響。

## 截至12月31日止年度

	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	4,702,816	3,119,563	1,877,822	1,075,830	725,317
年內溢利	692,535	442,616	248,954	100,240	76,442
以下各項應佔：					
本公司擁有人	617,014	390,372	223,845	100,521	76,442
非控股權益	75,521	52,244	25,109	(281)	—

## 於12月31日

	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	7,266,492	4,667,167	2,478,100	1,492,860	702,356
負債總值	2,574,754	1,649,732	1,250,170	590,260	457,686
資產淨值	4,691,738	3,017,435	1,227,930	902,600	244,670
本公司擁有人應佔權益	4,443,813	2,893,434	1,147,897	898,931	244,670
權益中非控股權益	247,925	124,001	80,033	3,669	—