

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



New Hope Service Holdings Limited
新希望服務控股有限公司
(於開曼群島成立的有限公司)
(股份代碼：3658)

截至2021年12月31日止年度的年度業績公告

年度業績摘要

截至2021年12月31日止年度，本集團業績如下：

1. 本集團收入達人民幣925.0百萬元，較2020年同期收入人民幣588.3百萬元增加57.2%。
2. 本集團業務分佈收入如下：
 - 1) 物業管理服務實現收入人民幣317.3百萬元，佔總收入34.3%，較2020年同期收入人民幣189.7百萬元增加67.2%；
 - 2) 非業主增值服務實現收入人民幣233.8百萬元，佔總收入25.3%，較2020年同期收入人民幣168.3百萬元增加38.9%；
 - 3) 商業運營服務實現收入人民幣120.4百萬元，佔總收入13.0%，較2020年同期收入人民幣113.0百萬元增加6.6%；
 - 4) 生活服務實現收入人民幣253.5百萬元，佔總收入27.4%，較2020年同期收入人民幣117.2百萬元大幅增加116.2%。
3. 毛利為人民幣376.7百萬元，較2020年同期毛利人民幣247.4百萬元增加52.3%。

4. 報告期內本公司權益股東應佔溢利為人民幣165.9百萬元，較2020年同期溢利人民幣109.8百萬元增加51.1%。剔除一次性上市開支後，報告期內本公司權益股東應佔經調整溢利人民幣186.6百萬元，較2020年同期經調整溢利人民幣116.2百萬元增加60.6%。
5. 截至2021年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣236.2百萬元，而2020年同期經營活動產生的現金流淨額則約為人民幣165.2百萬元。
6. 於2021年12月31日止年度，本集團簽約項目數量為160個，簽約樓面面積為26.4百萬平方米，較2020年同期增長約72.2%；本集團在管項目數量為104個，在管樓面面積約為16.2百萬平方米，較2020年同期增長約58.3%。
7. 董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.071元。

年度業績

新希望服務控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「我們」或「本集團」）截至2021年12月31日止年度（「報告期」）的經審核綜合業績，連同2020年同期比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表
截至2021年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	924,970	588,263
銷售成本		<u>(548,280)</u>	<u>(340,891)</u>
毛利		376,690	247,372
其他收入淨額	5	1,265	10,258
銷售開支		(3,862)	(3,174)
行政開支		(172,505)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損		<u>(3,194)</u>	<u>(251)</u>
經營溢利		<u>198,394</u>	<u>134,804</u>
財務開支		(4,831)	(45,230)
財務收入		<u>8,850</u>	<u>42,525</u>
財務收入／(成本)淨額	6(a)	<u>4,019</u>	<u>(2,705)</u>
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(201)</u>	<u>499</u>
除稅前溢利		202,212	132,598
所得稅	7(a)	<u>(36,333)</u>	<u>(22,828)</u>
年內溢利		<u>165,879</u>	<u>109,770</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		165,894	109,770
非控股權益		<u>(15)</u>	<u>—</u>
年內溢利		<u>165,879</u>	<u>109,770</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	8	<u>0.23</u>	<u>0.19</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2021年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	<u>165,879</u>	<u>109,770</u>
年內其他全面收入：		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
換算海外附屬公司而產生的匯兌差額	<u>(23)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收入，除稅後	<u>(23)</u>	<u>—</u>
年內全面收入總額	<u><u>165,856</u></u>	<u><u>109,770</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	165,871	109,770
非控股權益	<u>(15)</u>	<u>—</u>
年內全面收入總額	<u><u>165,856</u></u>	<u><u>109,770</u></u>

綜合財務狀況表
於2021年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		96,668	71,680
物業、廠房及設備		13,619	17,098
無形資產		24,838	5,799
於聯營公司的權益		1,441	1,643
指定按公平值計入其他全面收入 (按公平值計入其他全面收入)的權益證券		30	30
遞延稅項資產		2,779	7,386
		<u>139,375</u>	<u>103,636</u>
流動資產			
存貨		267	299
應收關聯公司款項		—	173,402
預付款項、按金及其他應收款項		56,510	38,122
貿易應收款項	9	189,285	163,103
現金及現金等價物		1,105,530	112,614
		<u>1,351,592</u>	<u>487,540</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	71,787	43,653
其他應付款項及應計費用		186,603	172,175
合約負債		195,772	161,706
應付關聯公司款項		6,126	43
即期稅項		—	12,174
租賃負債		8,472	7,245
		<u>468,760</u>	<u>396,996</u>
流動資產淨值		<u>882,832</u>	<u>90,544</u>
總資產減流動負債		<u>1,022,207</u>	<u>194,180</u>
非流動負債			
租賃負債		60,356	46,354
遞延稅項負債		7,492	2,528
		<u>67,848</u>	<u>48,882</u>
資產淨值		<u>954,359</u>	<u>145,298</u>

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	6,741	*
儲備		<u>946,108</u>	<u>145,298</u>
本公司權益股東應佔權益總額		952,849	145,298
非控股權益		<u>1,510</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>954,359</u>	<u>145,298</u>

* 結餘少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本公司股份於2021年5月25日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(該統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露條文。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂的國際財務報告準則，該等準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等經修訂國際財務報告準則所引致本集團的本會計期間的任何會計政策變動已於此等財務報表內反映，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及本集團於一間聯營公司的權益。

於本公司註冊成立前，本集團的主要業務由新希望物業服務集團有限公司及其附屬公司(統稱為「新希望物業服務集團」)以及四川新希望商業管理有限公司及其附屬公司(統稱為「新希望商業管理集團」)開展。為優化公司架構，籌備本公司股份於聯交所上市的集團重組(「重組」)，其已於2021年1月8日完成，據此，本公司成為現時組成本集團的實體的控股公司。

作為重組的一部分，新希望物業服務集團於2020年8月30日收購新希望房地產開發所持四川新希望商業管理有限公司的全部股權，代價總額為人民幣79,350,000元，而本公司於2021年1月獨自或透過其全資附屬公司收購新希望物業服務集團的97%股權，現金代價總額為人民幣115,097,000元，而剩餘的3%股權乃通過向August Mist Limited配發300股本公司股份方式收購。於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。由於新希望物業服務集團及新希望商業管理集團於重組前後受到共同控制，且有關控制並非暫時性的，故新希望物業服務集團收購新希望商業管理集團採用合併會計基準列賬，新希望商業管理集團及其

附屬公司的資產及負債使用新希望房地產開發方面的現有賬面值合併。此外，於添加本公司及其全資附屬公司（均為新成立實體，並無進行實質性經營）作為新希望物業服務集團的新控股公司後，新希望物業服務集團的所有權及本集團業務的經濟實質概無任何重大變動。因此，截至2021年及2020年12月31日止年度的綜合財務報表乃作為新希望物業服務集團綜合財務報表的延續予以編製及呈列。

編製符合國際財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

本集團已將下列國際會計準則理事會頒發的國際財務報告準則修訂本應用至當前會計期間的綜合財務報表：

- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本），利率基準改革－第2期
- 國際財務報告準則第16號（修訂本），2021年6月30日之後與Covid-19有關的租金優惠

除國際財務報告準則第16號（修訂本）外，本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

3 會計判斷及估計

本集團根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測）持續對估計及判斷作出評估。

編製財務報表的估計不確定性因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團於作出該等假設及選擇預期信貸虧損計算輸入數據時，根據本集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出判斷。該假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適用)所涉及的估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末當時市況。

4 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

(i) 收入分列

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	695,285	475,405
— 某一時間點	207,359	98,311
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	22,326	14,547
總計	924,970	588,263
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
服務類型		
— 物業管理服務	317,255	189,724
— 非業主增值服務	233,791	168,335
— 商業運營服務	120,378	112,956
— 生活服務	253,546	117,248
	924,970	588,263

截至2021年12月31日止年度，來自新希望集團有限公司及其附屬公司的收入佔本集團收入的20.5%(2020年：30.2%)。除新希望集團有限公司及其附屬公司外，本集團的客戶群多元化且於2021年概無個人客戶貢獻本集團10%或以上收入(2020年：無)。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、非業主增值服務及商業運營服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者（「主要經營決策者」）認為，本集團有四個經營及可呈報分部（乃基於內部組織及呈報結構劃分），乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位及租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 生活服務：此分部提供社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助（包括分享資產及技術專長）並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	生活 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
分部收入	<u>317,255</u>	<u>233,791</u>	<u>120,378</u>	<u>253,546</u>	<u>924,970</u>
分部毛利	<u>95,647</u>	<u>99,787</u>	<u>75,086</u>	<u>106,170</u>	<u>376,690</u>
中央行政成本					<u>(174,478)</u>
除稅前溢利					<u><u>202,212</u></u>
	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	生活 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
分部收入	<u>189,724</u>	<u>168,335</u>	<u>112,956</u>	<u>117,248</u>	<u>588,263</u>
分部毛利	<u>59,208</u>	<u>73,656</u>	<u>61,866</u>	<u>52,642</u>	<u>247,372</u>
中央行政成本					<u>(114,774)</u>
除稅前溢利					<u><u>132,598</u></u>

5 其他收入淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	–	3,007
政府補助 (附註)	5,602	2,259
投資物業估值 (虧損) / 收益	(9,261)	926
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(724)	(29)
其他	5,648	4,095
總計	<u>1,265</u>	<u>10,258</u>

附註：政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附帶任何未達成條件或未來責任。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)/扣除下列各項後計算：

(a) 財務收入/(成本)淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他金融機構現金利息收入	8,844	978
來自一名關聯方的利息收入	6	41,547
對一名關聯方的利息開支	-	(43,445)
租賃負債利息	(3,387)	(1,334)
銀行及其他費用	(591)	(325)
其他	(853)	(126)
總計	4,019	(2,705)

(b) 員工成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	321,520	250,946
界定供款退休計劃供款	17,847	5,369
總計	339,367	256,315

(c) 其他項目

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無形資產攤銷	2,799	784
物業、廠房及設備折舊費用	9,961	7,025
金融資產預期信貸虧損	3,194	251
核數師酬金	2,500	150
上市開支	24,317	7,561
短期租賃有關開支	2,266	1,859

7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備	26,762	23,756
遞延稅項 暫時差異的產生及撥回 與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	4,440 5,131	(928) -
	36,333	22,828

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>202,212</u>	<u>132,598</u>
除稅前溢利的名義稅項，按於有關司法權區溢利的 適用稅率計算 (附註(i))	50,553	33,149
有關本集團的中國附屬公司可供分派盈利淨額的 預扣稅的影響	5,131	—
中國優惠稅的影響 (附註(ii)及(iii))	(20,690)	(9,997)
不可扣稅開支的影響	380	221
動用未確認遞延稅項資產的稅項虧損的影響	(317)	(807)
未獲確認稅項虧損的影響	1,307	337
其他	(31)	(75)
實際稅項開支	<u>36,333</u>	<u>22,828</u>

附註：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的稅務法規及規則，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於2021年(2020年：無)概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

中國即期所得稅根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利25%的法定稅率計提撥備。

- (ii) 根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按2.5%或10%的優惠所得稅稅率繳稅。

8 每股盈利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>165,894</u>	<u>109,770</u>
	2021 '000	2020 '000
股份數目		
普通股加權平均數	<u>726,373</u>	<u>564,329</u>

截至2021年12月31日止年度726,373,000股普通股的加權平均數包括200,000,000股普通股及緊隨完成配售後發行的14,126,000股普通股，以及600,000,000股普通股（即附註11所詳述之緊隨2021年5月資本化發行完成後發行的股份數目，被視為已於截至2021年12月31日止年度發行）的加權平均數。

由於本集團於2021年及2020年12月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	49,833	74,183
應收外來客戶貿易款項	144,071	90,715
減：貿易應收款項撥備	<u>4,619</u>	<u>1,795</u>
	<u>189,285</u>	<u>163,103</u>

(a) 賬齡分析

截至各報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	183,241	161,196
1至2年	4,342	1,362
2至3年	1,321	427
3至4年	<u>381</u>	<u>118</u>
	<u>189,285</u>	<u>163,103</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

(b) 貿易應收款項減值

於年內，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	1,795	1,365
已確認預期信貸虧損	2,824	430
於12月31日	<u>4,619</u>	<u>1,795</u>

10 貿易應付款項

截至各報告期末，貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	66,183	42,707
1至2年	4,714	152
2至3年	102	80
3年以上	788	714
	<u>71,787</u>	<u>43,653</u>

11 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 股息

(i) 於本年度應付本公司權益股東之股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於報告期末建議派付末期股息 每股普通股人民幣7.1分(2020年：無)	<u>58,058</u>	<u>—</u>

於報告期末後待股東批准之建議末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 於本年度概無批准及派付上一財政年度應付本公司權益股東之股息

(iii) 於2020年，新希望物業服務已向當時股東宣派及派付股息人民幣315,713,000元。

(b) 股本

法定股本

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

根據本公司於2021年4月30日通過的股東決議案，本公司的法定股本由380,000港元增至25,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.01港元的股份。

已發行股本

普通股，已發行及繳足

	附註	股份數目	人民幣元
於2021年1月1日	(i)	100	1
發行股份	(i)	9,900	83
資本化發行	(ii)	599,990,000	4,967,557
首次公開發售時發行普通股	(iii)	200,000,000	1,655,880
部分行使超額配股權	(iv)	14,126,000	117,455
		<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>
於2021年12月31日			

(i) 發行股份

截至註冊成立日期，本公司向一名股東發行及配發一股股份。於同日，本公司進一步向其一名股東發行及配發99股每股面值0.01港元的股份。

於2021年1月8日，本公司向其股東發行及配發8,980股、620股及300股每股面值0.01港元的股份。

(ii) 資本化發行

根據於2021年4月30日通過的股東決議案，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額5,999,900港元（相等於人民幣4,968,000元）資本化的方式，向名列本公司股東名冊的股東按其各自持股比例配發及發行合共599,990,000股於緊接上市日期前一個營業日收市時入賬列作繳足的股份。

(iii) 首次公開發售時發行普通股

於2021年5月25日，本公司通過首次公開發售按每股3.80港元的價格發行200,000,000股面值0.01港元的股份。來自有關發行的所得款項淨額為722,818,000港元（相等於人民幣598,450,000元），其中2,000,000港元（相等於人民幣1,656,000元）及720,818,000港元（相等於人民幣596,794,000元）分別於股本及股份溢價入賬。

(iv) 部分行使超額配股權

於2021年6月21日，根據部分行使超額配股權，本公司按每股3.80港元的價格配發及發行14,126,000股面值0.01港元的股份。來自有關發行的所得款項淨額為52,345,000港元（相等於人民幣43,524,000元），其中141,000港元（相等於人民幣117,000元）及52,205,000港元（相等於人民幣43,407,000元）分別於股本及股份溢價入賬。

12 直接母公司及最終母公司

於2021年12月31日，董事認為本集團的直接母公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的Golden Rose Developments Limited，本集團的最終母公司為於英屬處女群島註冊成立的Medea Investments Limited。該實體不編製可供公眾使用的財務報表。

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

我們是一家於中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。於2021年12月榮獲億翰智庫•嘉和家業頒佈的「2021年中國物企超級服務力TOP40」、「2021中國物業服務企業綜合實力TOP40」並位列第34名，連續兩年獲得億翰智庫•嘉和家業頒佈的「中國物業服務企業單坪創收十強」，並首次獲得中指研究院頒佈的「2021中國醫院物業服務優秀企業」。於2021年12月31日，我們為全國23個城市提供服務，合約樓面面積（「樓面面積」）為26.4百萬平方米（「平方米」），較去年同期增長72.2%，其中在管樓面面積為16.2百萬平方米，較去年同期增長58.3%，合約在管比達1.63。

2021年，本集團通過多業務驅動，科技化降本提效，錄得收入約人民幣925.0百萬元，較去年同期增長57.2%，實現淨利潤為人民幣165.9百萬元，較去年同期增長51.1%，經調整淨利潤為人民幣186.6百萬元（不包括一次性上市開支），較去年同期增長60.6%，並保持較高的淨利潤率，實現淨利潤率17.9%，其中不包含一次性上市開支的經調整淨利潤率20.2%，較去年同期提升0.4%。本集團圍繞客戶民生需求，實現多元生態服務體系，生活服務板塊高速發展，報告期內，本集團於該板塊錄得的收入約為人民幣253.5百萬元，較去年同期增長116.2%。同時，我們通過精益化管理舉措，促進管理費率的進一步降低，錄得約為16.0%（不包括一次性上市開支），較去年同期下降3.0%。我們秉承服務的核心目標之一是贏得客戶滿意度，我們不斷堅持品質服務，在較高客戶滿意度的基礎上，2021年實現在管項目續約率達到100%，商業出租率及收繳率分別達到92.2%及96.9%。

伴隨着公司市場能力、品牌影響和服務力的持續提升，我們獨立發展能力得到進一步印證，本集團第三方物業開發商¹的在管樓面面積為7.4百萬平方米，較去年同期增長140.9%，佔本集團總在管樓面面積45.5%，較去年同期29.9%的佔比提升15.6%。同時，通過持續深耕於以成渝都市圈為主的西南區域及華東區域，報告期內，分別有49.6%及35.7%的在管樓面面積位於以上兩區域。通過區域深耕及聚焦一線、新一線及二線城市，也使得我們持續保持較高的每平方米物業費，2021年本集團每平方米平均物業費為人民幣3.06元。

本集團的業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)商業運營服務；及(iv)生活服務。

物業管理服務

管理規模持續高質量增長

持續擴大在管樓面面積是我們堅定的發展戰略之一，報告期內通過多種方式實現簽約樓面面積和在管樓面面積的高速增長，我們在全國23個城市共簽約160個物業管理項目，合約樓面面積為26.4百萬平方米，同比增加72.2%，同時，實現管理104個項目，在管樓面面積為16.2百萬平方米，同比增加58.3%，合約在管比為1.63。

	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日	增長率 %
本集團已定約管理的物業數目	160	91	75.8
在管物業數目	104	65	60.0
合約樓面面積 (萬平方米)	2,638.0	1,532.3	72.2
在管樓面面積 (萬平方米)	1,620.9	1,024.1	58.3

¹ 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業以及四川新希望房地產開發有限公司（「新希望房地產」）及／或其附屬公司（統稱「新希望房地產集團」）的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望房地產集團於該等物業中並無持有控股權益）

持續深耕於成渝都市圈及華東區域

我們堅持區域深耕策略，不斷加大城市管理密度，其中以成渝都市圈為主的西南區域及中國經濟較為發達的華東區域為主要深耕區域，於2021年12月31日，本集團在上述兩區域合約樓面面積佔總合約樓面面積的比重分別39.3%和42.1%，其中在管樓面面積佔總在管樓面面積的比重分別為49.6%和35.7%。同時，華東區域的規模面積增長尤為突出，合約樓面面積和在管樓面面積分別較去年同期增長82.6%及95.2%，合約在管比達到1.92。

下表載列截至所示日期我們按地區劃分的總在管樓面面積明細及增長率：

區域分佈	截至2021年12月31日			截至2020年12月31日			增長率 %
	項目數量	在管樓面 面積 (萬平方米)	佔比 %	項目數量	在管樓面 面積 (萬平方米)	佔比 %	
西南地區	47	803.8	49.6	32	519.0	50.7	54.9
華東地區	38	578.5	35.7	19	296.4	28.9	95.2
華南地區	12	172.5	10.6	8	149.9	14.6	15.1
華北地區	7	66.1	4.1	6	58.8	5.8	12.5
總計	104	1,620.9	100.0	65	1,024.1	100.0	58.3

下表載列截至所示日期我們按地區劃分的總合約樓面面積明細及增長率：

區域分佈	截至2021年12月31日		截至2020年12月31日		增長率 %	合約在管比
	合約 樓面面積 (萬平方米)	佔比 %	合約 樓面面積 (萬平方米)	佔比 %		
西南地區	1,036.1	39.3	685.7	44.7	51.1	1.29
華東地區	1,109.9	42.1	607.8	39.7	82.6	1.92
華南地區	298.6	11.2	149.9	9.8	99.2	1.73
華北地區	159.6	6.1	88.9	5.8	79.6	2.41
華中地區	33.8	1.3	/	/	/	/
總計	2,638.0	100.0	1,532.3	100.0	72.2	/

於2021年12月31日，本集團所服務的物業項目已覆蓋中國13個省、自治區和直轄市，集團93.3%的在管樓面面積均位於中國一線、新一線及二線城市，並將於未來持續深耕於以上城市。

下表載列截至所示日期我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及所示期間按城市等級劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

城市能級	於2021年12月31日／截至該日止年度				於2020年12月31日／截至該日止年度			
	項目數量	在管樓面 面積 (萬平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	項目數量	在管樓面 面積 (萬平方米)	收入 (人民幣 千元)	%
一線城市 ⁽¹⁾	3	14.7	8,312	2.6	1	4.2	5,063	2.7
新一線城市 ⁽²⁾	50	704.8	144,280	45.5	31	394.8	96,345	50.8
二線城市 ⁽³⁾	47	793.5	161,948	51.0	33	625.1	88,316	46.5
其他城市 ⁽⁴⁾	4	107.9	2,715	0.9	/	/	/	/
總計	104	1,620.9	317,255	100.0	65	1,024.1	189,724	100.0

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海等。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、寧波、瀋陽、青島等。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、溫州、南寧、昆明、寧波、嘉興等。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括柳州等。

物業開發商類型

與新希望集團保持良好穩定的合作關係

本集團與新希望集團有限公司（「新希望集團」）擁有長期緊密的業務關係，隨着新希望集團的業務發展而成長，受益於新希望集團各業務板塊的持續發展，尤其是新希望地產集團的穩健發展，同時我們的服務也受到其廣泛認可，我們與新希望集團的合作繼續保持向好增長。

做強市場拓展，把握獨立第三方市場發展機遇

在得到新希望集團大力支持的同時，我們也積極通過多元化的方式開拓第三方市場，通過多元渠道包括不限於通過與業主委員會、地方政府、醫院、學校等，與其建立服務合作，實現全國重點區域布局。憑藉着團隊專業化的市場開拓能力、具備區域影響的品牌力和實現認可的項目運營管理能力，於2021年，本集團來自於第三方物業開發商（包括獨立第三方及新希望房地產集團聯營或合營企業開發的物業）在管樓面面積較去年同期提升140.9%，佔總在管樓面面積45.5%。完全來自於獨立第三方物業開發商（不包括新希望房地產集團聯營或合營企業開發的物業）的在管樓面面積較去年同期提升312%，其中，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，例如位於浙江寧波的A住宅項目。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，例如無錫的B住宅項目和寧波的C住宅項目。我們亦參與公共設施類項目的招投標，例如中國農業銀行紅河分行等。同時，我們積極尋求與不同的合作夥伴達成戰略合作，並成立合資公司以提供物業管理服務，例如，我們已成功與福州一家國有資產投資集團達成戰略合作，將共同開展物業管理、商業管理、生活服務相關業務。我們與招商積余旗下中航物業簽署戰略合作協議，雙方將重點在機關食堂服務、公建項目物業服務等方面發揮協同效應。

開發商類型	於2021年12月31日／截至該日止年度				於2020年12月31日／截至該日止年度			
	在管樓面面積		收入		在管樓面面積		收入	
	(萬平方 米)	%	(人民幣 千元)	%	(萬平方 米)	%	(人民幣 千元)	%
新希望地產 ⁽¹⁾ 我們最終控股 股東的聯繫人 ⁽²⁾	856.5	52.9	209,794	66.1	699.8	68.4	150,053	79.1
第三方開發商 ⁽³⁾	738.3	45.5	89,163	28.1	306.5	29.9	24,189	12.7
合計	<u>1,620.9</u>	<u>100.0</u>	<u>317,255</u>	<u>100</u>	<u>1,024.1</u>	<u>100.0</u>	<u>189,724</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制權益的物業。
- (2) 指我們最終控股股東（即劉永好先生及劉暢女士）的其他聯繫人開發的物業。
- (3) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業以及新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望房地產集團於該等物業中並無持有控股權益）。

實現多維業態覆蓋，細分業態服務能力獲認可

經過一年的不懈努力，本集團在管樓面面積增長的同時，也實現了細分業態的進一步開拓。我們主要的服務業態－住宅業態在管樓面面積佔總在管樓面面積67.2%，非住宅業態在管樓面面積佔總在管樓面面積32.8%。通過第三方外拓，本集團新增食堂、學校、產業園區等業態。隨着更多非住宅市場的開放，我們也抓住市場機遇，參與市場招投標，獲取了更多的市場份額，在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如地鐵軌道交通、景區旅遊點及政府公建。我們將以獲得的項目作為發展基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管樓面面積的擴大和當地市場密集度的提升。

業態類型	於2021年12月31日／截至該日止年度				於2020年12月31日／截至該日止年度			
	在管樓面面積		收入		在管樓面面積		收入	
	(萬平方 米)	%	(人民幣 千元)	%	(萬平方 米)	%	(人民幣 千元)	%
住宅	1,089.5	67.2	150,556	47.5	695.1	67.9	112,452	59.3
非住宅								
－ 商務物業	363.9	22.5	81,635	25.7	210.0	20.5	70,420	37.1
－ 其他類別非 住宅物業	167.5	10.3	85,064	26.8	119.0	11.6	6,852	3.6
合計	<u>1,620.9</u>	<u>100</u>	<u>317,255</u>	<u>100</u>	<u>1,024.1</u>	<u>100</u>	<u>189,724</u>	<u>100</u>

生活服務

我們提供一系列生活服務，包括(i)社區生活服務(包括為業主及住戶提供拎包入住服務以及維修與保養服務、便利生活服務、公共空間管理服務及營銷活動組織等)；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。我們圍繞居民對美好生活的嚮往，鏈接新希望集團產業資源，提供多元化的生活服務。2021年，隨着本集團在管樓面面積的進一步提升，立足於客戶需求的服務及產品升級，通過智慧化建設、產品供應鏈整合、專業運營團隊的打強，實現生活服務板塊快速增長，本集團生活服務板塊收入達人民幣253.5百萬元，較去年同期增長116.2%，佔總收入佔比較去年同期的19.9%提升7.5%至27.4%。

社區經營發力，不斷創新業務品類

2021年，隨着在管樓面面積的增加，社區生活服務板塊亦在2020年基礎上進行業務品類升級，從客需出發開拓家電清洗、甲醛治理、開荒保潔、石材養護等多項定制化增值服務，覆蓋全國大多數在管物業項目，並較去年同期實現較高的增長。拎包入住業務實現穩定增長，業務遍佈成渝、長三角核心城市，通過整合品牌資源，運用專業的產品研發設計能力，構建極具保障的社區生態。

科技賦能資產管理，合作促共贏

社區資產管理方面，本集團通過科技賦能，提升社區資產管理服務板塊收入，例如通過智慧車管雲系統的運用和項目覆蓋，提升精準車位資產管理的能力，實現收入增加和效能提高。同時，本集團與貝殼合作落地，通過創新合作模式，實現資源的互補共贏，進一步提升資產管理服務的市場能力。

新零售及團餐重點發力，B端與C端雙客群運營

2021年，本集團集結眾多品牌商品，尤其是充分鏈接新希望集團產品，利用互聯網+及現有服務的平台，不斷提升新零售業務滲透率。通過專業團隊對客戶需求的不斷挖掘，市場化渠道的開拓，在B端客戶、C端客戶均獲得廣泛認可，新零售業務實現快速增長。

本集團亦於團餐業務發力，於2021年12月31日，本集團團餐業務已布局至全國5個城市，日均服務人次較去年增幅較大，並於2021年成為「中國烹飪協會單位會員」，完成了「食品安全」、「職業健康」等五大體系的認證。目前，本集團已分別在不同城市的產業園區、金融機構、政企機關、醫療機構等業態提供團餐業務，已在實踐中打造出多業態及跨區域團餐運營能力等核心競爭能力，例如本集團於2021年成功中標四川腫瘤醫院食堂項目，凸顯在高標準團餐領域的經營能力，標準化運營能力得到市場認可。

下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2021年 12月31日止年度		截至2020年 12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣 千元)	百分比 %	收入 (人民幣 千元)	百分比 %	
社區生活服務	160,063	63.2	64,186	54.8	149.4
社區資產管理服務	42,910	16.9	20,667	17.6	107.6
線上及線下零售服務 及餐飲服務	50,573	19.9	32,395	27.6	56.1
總計	253,546	100.0	117,248	100.0	116.2

商業運營服務

本集團向商務物業提供商業運營服務，主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃。我們與新希望房地產集團已有長期穩定的合作，並為新希望房地產集團開發的商務物業提供商業運營服務。

於2021年，本集團於全國6個城市共在管13個項目，業態涵蓋寫字樓、商業街區、購物中心、產業園區及專業市場等。報告期內實現較高的收繳率及出租率，截至2021年12月31日分別為96.9%和92.2%。公司商業管理團隊憑藉專業的前策、開辦、商業運營能力，實現2021年商業運營收入持續穩定增長，其中得益於於擬開業商業項目的研策、開辦及項目升級改造服務的提升，市場研究及定位與開業準備服務較去年同期增長305.7%。

下表載列所示年度我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2021年 12月31日止年度		截至2020年 12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣 千元)	百分比 %	收入 (人民幣 千元)	百分比 %	
市場研究及定位與 開業準備服務	13,777	11.4	3,396	3.0	305.7
商業運營服務	85,979	71.4	95,013	84.1	-9.5
商務物業租賃	20,622	17.2	14,547	12.9	41.8
總計	120,378	100.0	112,956	100	6.6

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商，我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。

基於本集團與新希望房地產集團的穩定合作關係，本集團非業主增值業務得到持續的增長，收入較去年同期人民幣168.3百萬元增長38.9%至2021年12月31日的人民幣233.8百萬元。

下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2021年 12月31日止年度		截至2020年 12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣 千元)	百分比 %	收入 (人民幣 千元)	百分比 %	
案場管理服務	112,979	48.3	96,708	57.5	16.8
初步規劃及設計諮詢、 交付前及維修與 保養服務	88,036	37.7	60,615	36.0	45.2
其他服務	32,776	14.0	11,012	6.5	197.6
總計	<u>233,791</u>	<u>100.0</u>	<u>168,335</u>	<u>100.0</u>	<u>38.9</u>

未來展望

持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模

規模增長是未來發展的戰略重點之一，我們將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝都市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。為了達成我們的擴展目標，我們將持續與新希望集團及新希望房地產集團共同合作發展，同時，我們亦計劃透過戰略收購及投資、參與競標，積極尋求機會管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。我們亦計劃繼續拓展與獨立第三方物業開發商的合作，以降低對新希望房地產集團的依賴，從而進一步提高市佔率。我們通過集團設置合作發展中心及在區域公司層面成立合作發展部，有效開展屬地化市場拓展工作並獲取高質量的項目，市拓能力建設及拓展規模均有質的突破。在未來發展策略上，我們始終堅定區域深耕戰略和重點城市佈局，對新進城市進行有效的策略選擇。在業態選擇上，我們堅定結合自身優勢，住宅、寫字樓、產業園仍是我們的優選賽道，適度多元實現細分賽道支撐，同時對

醫療、教育、優質公建業態進行專項突破。在團隊的管理上，在合理考核下的有效激勵，充分激發團隊的活力，確保業績達成，打造為一支有活力，有專業，有素養的市場鐵軍。

圍繞居民對美好生活的嚮往，鏈接新希望集團的產業，持續做強生活服務

圍繞居民對美好生活的嚮往，我們計劃專注於進一步發展生活服務，包括拎包入住服務、便利生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務等。我們將繼續加強與新希望集團的合作，充分利用其多元化產業面及豐富的資源以拓展我們的生活服務。例如，基於對客戶需求的了解，我們計劃探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司等公司的產品供應機會，豐富我們在線及線下零售服務及餐飲服務的產品種類，為我們的客戶創建多樣化的產品組合。我們亦計劃加強與新希望集團旗下公司的合作，例如為其經營食堂及提供餐飲服務。我們將繼續通過內生增長和外部擴張的方式擴大生活服務規模，並增強業主及客戶的整體生活體驗。

此外，基於我們全國化的服務佈局，以及我們過往成功發展創新服務內容的經驗，我們將繼續加強生活服務的市場化能力。我們也將尋找戰略收購及投資機遇，助力我們持續為客戶提供具有競爭力的生活服務。

繼續提升公司服務力，以優質服務和高滿意度，為生活服務發展築基石

2021年，本集團在原有的「1+4+4」綠色生活服務體系上迭代至「1+5+N」泛場景化服務體系。堅持優質四維生活服務的同時，加入「5大標準化」品控體系和匹配不同服務需求的N項差異化服務設計。「5大標準化」主要圍繞着「窗口形象、動線管理、智慧科技、賦能體系、質量督導」進行品質建設，使我們所服務項目在型、神、韻上都呈現出新希望服務特色，在標準與規範之上更高效、更便捷、更暖心。

我們將嚴守品質大關，維持滿意度高位水平。把業務開展與客戶生活需求及喜好相鏈接，通過希望雲等社區線上服務平台集成用戶需求畫像，高效鎖定客戶關注點，再通過多層級的客戶需求分析，形成有屬地特色及時節特質的滿意度服務策劃，並通過有效的過程管控促進效果達成。以此締造有優質體驗及情感共鳴的「生活場景、工作場景、消費場景」，獲得客戶滿意與認可。

同時，我們將持續打造有記憶點的服務IP。房屋體檢服務，以歷久彌新•安居無憂，全方位評估房屋的功能、安全、健康指數，為業主帶來安心極致的安居體驗。服務體驗官，以多渠道監督•服務透明化傾聽客戶的聲音，讓業主融入現實管理，體驗評價服務優化。

繼續加大科技投入，促進服務質量以及運營效率的提升

本集團將繼續進行科技投入以促進我們的業務發展，滿足客戶不斷變化的需求，建立社區生態體系，並提高我們的運營效率。

智慧社區系統。本集團以物聯網技術構建跨空間場景的智慧社區，將從規範管理、安全管控、便捷出入、能源控制、設施設備監控與人工智能6大維度共同打造智慧型社區管理和服務體系，從而提升社區智能化水平。我們將繼續完善在建系統，並新啟動智能安防、作業熱點、非機動車管理、物資管理系統等的建設。

對客服務系統。對客服務系統將保證用戶在移動端繳費、通行等基礎服務功能有優質的用戶體驗，提升費用收繳率，降低服務成本，同時擴充管家多維度服務內容，健全服務體系拓展應收渠道，同時使管家面客服務精準化、標準化，便捷化。

內控管理系統。內控管理系統將針對本集團內部管理、風險控制、辦公協同的信息化建設，提升內部管理和工作效率、簡化內部業務流程、控制內部管理風險、減少業財差異實現業財一致，同時提升各個業務板塊對業務的集中管控能力，對客觸達和服務的能力以及數據準確性和一致性的問題。

精益管理促效能提升，實現合理化的降本增效

本集團圍繞經營單元的「創收+、效能+、服務+」三大目標，具體進行9個精益場景管控，做好體系、方法、工具等的標準化，賦能到項目及業務單元的精益化工作中，助力管理費率的持續降低。我們將繼續通過各類精益管理措施以降本增效，並同時優化管理架構、標準化作業流程、加強供應鏈體系建設以提高運營管理效率。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，(iii)商業運營服務，及(iv)生活服務。本集團的收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣588.3百萬元增加人民幣336.7百萬元或約57.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣925.0百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積增加導致物業管理服務收入增加；及(ii)來自生活服務的收入增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	(人民幣千元)	佔總收入百分比%	(人民幣千元)	佔總收入百分比%
物業管理服務	317,255	34.3	189,724	32.3
非業主增值服務	233,791	25.3	168,335	28.6
商業運營服務	120,378	13.0	112,956	19.2
生活服務	253,546	27.4	117,248	19.9
總計	<u>924,970</u>	<u>100.0</u>	<u>588,263</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務為最大的收入來源。截至2021年12月31日止年度，物業管理服務收入為人民幣317.3百萬元，佔本集團總收入的34.3%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2020年12月31日的10.2百萬平方米增加至2021年12月31日的16.2百萬平方米導致物業管理服務收入增加所推動。在管樓面面積增加主要是由於(i)新希望房地產集團開發的物業於報告期內持續交付予我們管理；及(ii)本集團於獨立第三方市場的擴張。

非業主增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣168.3百萬元增加38.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣233.8百萬元，主要受新希望房地產集團於報告期內委聘我們提供服務的銷售、在建及交付房地產項目數量增加所推動。

商業運營服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣113.0百萬元增加6.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣120.4百萬元，主要是由於2021年10月開始新增運營一項商業轉租賃服務，及本集團於報告期內為商業物業項目提供市場推廣及定位服務。

生活服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣117.2百萬元增加116.2% (佔本集團總收入的19.9%) 至截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.5百萬元 (佔本集團總收入的27.4%)。其中：

- (1) 社區生活服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣64.2百萬元增長149.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣160.1百萬元，主要由於本集團在管樓面面積於報告期內大幅增加。同時，本公司積極探索開發社區空間資源的機會及加大社區生活服務的業務開發力度，此亦使得收入有所增加。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元增加107.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣42.9百萬元，主要原因為(i) 本集團在所管轄的項目中陸續上線智慧停車系統，加大對停車收入管理的有效性；及(ii) 本集團在管項目數量增加使得停車場相關服務收入增加。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣32.4百萬元增長56.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣50.6百萬元，主要原因為本集團持續於團餐業務進行資源投入以擴大市場份額，使得有關業務收入於報告期內快速增長。同時，本集團繼續建立新零售渠道及擴大業務範圍，以覆蓋企業及個體客戶，此亦使得本集團的零售業務快速增長。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本總額約為人民幣548.3百萬元，相較於2020年同期的約人民幣340.9百萬元增加約人民幣207.4百萬元或約60.8%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務及生活服務的收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，其毛利率相對其他業務線較低。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣247.4百萬元增加人民幣129.3百萬元或52.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣376.7百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣 千元)	毛利率 %	2020年 (人民幣 千元)	毛利率 %
物業管理服務	95,647	30.1	59,208	31.2
非業主增值服務	99,787	42.7	73,656	42.8
商業運營服務	75,086	62.4	61,866	54.8
生活服務	106,170	41.9	52,642	44.9
總計	376,690	40.7	247,372	42.1

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利率相較於去年同期減少1.4個百分點。

物業管理服務的毛利率減少1.1%，主要由於我們於報告期間內不再享有2020年COVID-19大流行授出的政府補助。

非業主增值服務的毛利率減少0.1%，相較於去年同期保持穩定。

商業運營服務的毛利率增加7.6%，主要由於(i)COVID-19大流行的緩解，商業物業的出租率得以提高；(ii)管理改善；及(iii)收入佔比增加的市場研究與定位服務有較高毛利率。

生活服務的毛利率減少3.0%，主要由於我們於報告期間拓展社區生活服務，其中部份業務模式毛利率較低且處於拓展早期階段，使得整體毛利率有所降低。

其他淨收入

本集團的其他淨收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元減少人民幣9.0百萬元或87.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元，主要由於轉租資產因租賃期減少使得公平值降低所致。

行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)上市開支；(vi)稅項開支；及(vii)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣172.5百萬元，由截至2020年12月31日止年度的約人民幣119.4百萬元增加約人民幣53.1百萬元或約44.5%。有關增加主要來自(i)擴大業務規模產生的員工成本；及(ii)上市相關開支。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣3.2百萬元增加人民幣0.7百萬元或21.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元。開支增加主要是由於本集團於報告期間擴大業務規模而產生的開支。

財務收入／(成本)淨額

截至2021年12月31日止年度的財務收入淨額為人民幣4.0百萬元，而截至2020年12月31日止年度的財務成本淨額為人民幣2.7百萬元，增加主要由於募集資金產生的利息收益。

所得稅開支

於截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣36.3百萬元（截至2020年12月31日止年度：人民幣22.8百萬元），該趨勢與本公司於報告期間的利潤增加一致。

報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣109.8百萬元增加約人民幣56.1百萬元或約51.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣165.9百萬元。

本公司股東應佔利潤(不包括上市開支)

本集團的淨利潤(不包括上市開支)由截至2020年12月31日止年度的約人民幣116.2百萬元增加約人民幣70.4百萬元或約60.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣186.6百萬元。

本公司股東應佔利潤(不包括上市開支)由截至2020年12月31日止年度的約人民幣116.2百萬元增加約60.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣186.6百萬元。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、家具及固定裝置以及使用權資產。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣13.6百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣17.1百萬元減少約人民幣3.5百萬元，主要由於物業、廠房及設備於2021年發生折舊。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2021年12月31日的貿易應收款項約為人民幣189.3百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣163.1百萬元增加約人民幣26.2百萬元或16.1%，與收入增長趨勢一致。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由於2020年12月31日的人民幣38.1百萬元增加48.3%至於2021年12月31日的人民幣56.5百萬元，主要由於我們的業務發展帶來的預付款項增加，以及由於尚未達到驗收條件，信息化建設增加之投資尚未結轉至無形資產。

貿易應付款項

本集團於2021年12月31日的貿易應付款項約為人民幣71.8百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣43.7百萬元增加約人民幣28.1百萬元或64.3%，主要由於我們的業務發展。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2020年12月31日的人民幣172.2百萬元增加8.4%至於2021年12月31日的約人民幣186.6百萬元，主要由於已收按金及發展我們業務的保證金增加。

財務狀況及資本架構

截至2021年12月31日止年度，本集團維持良好的財務狀況。

於2021年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.9倍（2020年12月31日：1.2倍），淨負債比率為淨現金（2020年12月31日：淨現金）。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團概無資產作抵押（2020年12月31日：無）。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2020年12月31日：無）。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部份收入及開支以人民幣計值。於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中以港元計值的金額為人民幣0.3百萬元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期間，本集團為重組已進行附屬公司的收購及出售，以籌備本公司股份（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，本公司於報告期間並無其他重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。有關詳情，請參閱下文「自上市起所得款項淨額用途」一節。

除上文所述者外，於2021年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

報告期後重大事項

除有關建議末期股息所披露者外，於本公告日期，本集團並無任何其他於2021年12月31日後發生的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有約3,162名僱員（2020年12月31日：3,442名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣339.4百萬元（截至2020年12月31日止年度：約人民幣256.3百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

自上市起所得款項淨額用途

股份於2021年5月25日（「上市日期」）於聯交所上市，超額配股權（「超額配股權」）於2021年6月11日獲部份行使。有關詳情，請參閱招股章程及本公司日期為2021年6月15日之公告。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載

的計劃動用上市（包括部份超額配股權獲行使）所得款項淨額。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額（包括部份超額配股權獲行使）約為790.0百萬港元（相等於約人民幣648.7百萬元）。於2021年12月31日，上市（包括部份超額配股權獲行使）所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	上市日期	於2021年12月31日所得款項淨額 (百萬 港元)	所得款項淨額擬定用途的預期時間表
						至2021年12月31日止所得款項淨額的實際使用金額 (百萬 港元)		
戰略收購及投資	70.00%	487.4	收購及投資其他物業管理公司	我們預期透過收購或投資其他物業管理公司（專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業），進一步擴大業務，豐富物業組合及進一步鞏固市場地位	61.70%	0	487.4	2023年12月31日或之前
		65.6	收購及投資其他提供生活服務的公司	我們將收購或投資提供托育服務等生活服務的公司，以進一步發展我們的服務生態體系及提高客戶滿意度的公司	8.30%	0	65.6	2023年12月31日或之前

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	上市日期	於2021年12月31日所得款項淨額的未動用所得款項淨額 (百萬 港元)	所得款項淨額擬定用途的預期時間表
						至2021年12月31日止所得款項淨額的實際使用金額 (百萬 港元)		
升級信息系統及設備	15.0%	23.7	中台系統	我們預期投資於中台系統，其中包括(i)數據中台系統及基礎數據管理系統以集成可用於各業務分部項下業務營運的數據，(ii)客戶關係管理系統以滿足我們所提供各種服務的業務擴張及整體信息系統結構升級產生的額外技術需要，以及(iii)會籍系統以實現集中管理各業務分部的客戶關係及從客戶會籍數據產生更多業務價值	3.00%	2.4	21.3	2023年12月31日或之前
			2.2 物業管理支持系統	我們計劃購買一個集中管理標準化系統，以實現我們物業管理項目的全國標準化管理及提高我們的整體運營效率及服務質量	0.30%	2.1	0.1	2023年12月31日或之前

主要類別	佔所得 款項 總額的 百分比	金額 子類 (百萬 港元)	具體計劃	佔所得 款項 總額的 百分比	上市日期	於2021年 12月31日 所得款項 淨額	所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表
					至2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)		
		15.0	生活服務支持系統	1.90%	4.1	10.9	2023年 12月31日 或之前
			我們預期投資信息技術平台，為生活服務提供支持，其中包括(i)開發及優化ERP系統以增加功能，如直接連接發票打印機及電子發票系統，訪問在線支付系統及其他渠道的支付系統以及倉儲管理功能，及(ii)開發信息技術平台，通過增加功能(如可租賃空間管理功能、合同管理功能及供應商信息共享功能)以支持社區空間運營服務、在線線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，實現上述業務線的高效運營及管理				

主要類別	佔所得 款項 總額的 百分比	金額 子類 (百萬 港元)	具體計劃	佔所得 款項 總額的 百分比	上市日期	於2021年 12月31日 所得款項 淨額	所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表	
					至2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)			
		11.1	企業基礎運 營系統	我們預期優化企業基礎運營系統，其中包括(i)開發業務計劃管理系統，以增加功能，在總部整合各附屬公司的業務管理、質量控制、供應鏈管理、合同管理及會計管理，(ii)升級財務指標管理及報告系統，以實現額外功能，如項目層面的精細成本和開支管理、簡化的內部開支批准程序以及不同公司層面的收入、成本、溢利及其他主要財務指標的數據生成及列示，(iii)升級結算系統以增加額外功能，如不同公司層面的統一會計項目、集中管理應收款項及支持各項業務決定的財務數據分析的功能，及(iv)升級成本控制系統，以實現諸如集中供應合同管理及付款時間表管理的功能以及支持集中客戶及供應商數據庫的功能	1.40%	1.8	9.3	2023年 12月31日 或之前

主要類別	佔所得 款項 總額的 百分比	金額 子類 (百萬 港元)	具體計劃	佔所得 款項 總額的 百分比	上市日期	於2021年 12月31日 所得款項 淨額	所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表	
					至2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)			
		42.6	智能社區試 點項目	我們擬於成渝城市群投資四個智能社 區試點項目。預期RMA系統、雲智 能交通控制系統及智能安防系統將 全面覆蓋試點項目，以為該等智能 系統在我們的在管物業項目中有更 廣泛的覆蓋範圍作好準備	5.40%	0.7	41.9	2023年 12月31日 或之前
		23.70	為支持信息 技術升級 投放的人 力資源	我們計劃招聘信息技術及專業管理人 員，包括(其中包括)研發工程師及 經理、產品經理及項目經理 具體而言，我們計劃以年薪約人民幣 300,000元至人民幣600,000元/人 招聘約五至十名技術專家及產品專 家，彼等的工作任務將包括開發及 優化智能物聯網系統	3.00%	0	23.7	2023年 12月31日 或之前

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	佔所得款項總額的百分比	上市日期	於2021年 12月31日	所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表
						至2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)		
人才招聘及 團隊建設	5.00%	39.5	不適用	我們計劃為非住宅物業(如學校及醫院)的物業管理服務、生活服務、品牌運營、業務拓展及戰略收購及投資多個崗位招聘約200至400人,包括管理實習生、高級管理層、專業人士,以及為我們的區域公司招聘若干專業經理,以支持我們的業務擴張	5.00%	0	39.5	2023年 12月31日 或之前
				我們預期我們的招聘政策將繼續遵循我們的過往招聘政策。我們對管理實習生一般不要求具備工作經驗,但對於其他崗位則會要求具備一定年限的相關工作經驗,視乎崗位的年資而定。對於需要某些專業技能(如編程、會計及其他)的崗位,我們會要求或希望候選人擁有相關的資格及證書。個人聘用的年薪為人民幣60,000元至人民幣500,000元,視乎每次招聘的崗位及具體情況而定				

主要類別	佔所得 款項 總額的 百分比	金額 子類 具體計劃 (百萬 港元)	上市日期 至2021年 12月31日	佔所得 款項 總額的 百分比	止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)	於2021年 12月31日 所得款項 淨額 (百萬 港元)	所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表	
								金額
營運資金	10.00%	79.0	不適用	我們預期營運資金需求將因預期的迅速內生擴展以及不斷豐富的服務種類及在管物業組合而不斷增加	10.00%	50.7	28.3	2023年 12月31日 或之前
	100.00%	790			100.00%	61.8	728.2	2023年 12月31日 或之前

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。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的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程及本公司日期為2021年6月15日的公告所界定及所述本公司全球發售（包括部份行使超額配股權）外，自上市日期直至2021年12月31日，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」），作為其本身之企業管治守則。

董事認為，本公司自上市日期直至2021年12月31日已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為其自身有關董事及僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於自上市日期直至2021年12月31日一直遵守標準守則所載的標準規定。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）計劃於2022年6月16日（星期四）召開及舉行。召開股東週年大會的通告將適時按上市規則規定的方式刊發及寄發。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.071元（「**末期股息**」），建議派息比率相當於約35%，惟須經本公司股東（「**股東**」）於股東週年大會上批准。倘末期股息的決議案於股東週年大會通過，則預期末期股息將於2022年8月15日（星期一）或之前向於2022年8月4日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派付。末期股息將以人民幣宣派並以港元派發，其匯率將根據中國人民銀行於股東週年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於2022年6月13日（星期一）至2022年6月16日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票（統稱「**股份過戶文件**」）須不遲於2022年6月10日（星期五）下午4時30分送交本公司的香港股份過戶登記處（「**香港股份過戶登記處**」）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號舖）。

為確定股東有權獲派末期股息，本公司將於2022年8月2日（星期二）至2022年8月4日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格獲派末期股息，股份過戶文件須不遲於2022年8月1日（星期一）下午4時30分送交至上述地址的香港股份過戶登記處。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會（「**審核委員會**」）並制定其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newhopeservice.com.cn)。

審核委員會的主要職務是審閱及監督本集團的財務報告流程、風險管理及內部控制系統、監督審核流程、向董事會提供意見及建議以及履行董事會可能指派的其他職務及職責。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師討論並已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

本集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已同意載列於初步公告的截至2021年12月31日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及其相關附註中的數字為本年度本集團的綜合財務報表所列數字。畢馬威會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此，畢馬威會計師事務所最終對初步公告概無發表任何意見或鑒證結論。

刊發全年業績公告及年報

本公告刊發於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.newhopeservice.com.cn。本公司截至2021年12月31日止年度之年報將適時寄發予股東，並於上述網站刊發。

承董事會命
新希望服務控股有限公司
董事長
張明貴

香港，2022年3月21日

於本公告日期，董事會由執行董事武敏女士及陳靜女士；非執行董事張明貴先生（董事長）、姜孟軍先生、董李先生及黃坤女士；以及獨立非執行董事曹麒麟先生、江智武先生及李正國先生組成。