

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



Zhong Ao Home Group Limited

中奧到家集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1538)

**截至2021年12月31日止年度
全年業績公告**

財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度，收益約為人民幣1,873.5百萬元，較2020年增長6.9%。
- 截至2021年12月31日止年度，毛利約為人民幣432.7百萬元，較2020年下降2%。
- 截至2021年12月31日止年度，年內溢利約為人民幣132.0百萬元，較2020年下降12.4%。
- 截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣12.4分，較2020年下降21%。
- 董事會建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙（2020年：每股3.0港仙）。

中奧到家集團有限公司(「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「本集團」)截至2021年12月31日止年度的綜合業績連同截至2020年12月31日止年度比較數字如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	1,873,533	1,752,317
銷售及服務成本		<u>(1,440,794)</u>	<u>(1,310,676)</u>
毛利		432,739	441,641
其他收入及收益	4	51,088	54,909
銷售及分銷開支		(12,361)	(12,580)
行政開支		(227,316)	(238,401)
就金融資產確認減值虧損淨額		(32,307)	(22,837)
其他開支		(18,600)	(4,855)
財務成本	6	(6,378)	(18,064)
應佔以下利潤及虧損：			
合營企業		2,824	2,595
聯營公司		<u>1,194</u>	<u>211</u>
除稅前利潤	5	190,883	202,619
所得稅開支	7	<u>(58,844)</u>	<u>(51,839)</u>
年內利潤		<u>132,039</u>	<u>150,780</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		106,282	131,509
非控股權益		<u>25,757</u>	<u>19,271</u>
		<u>132,039</u>	<u>150,780</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利(人民幣元)	9	<u>0.124</u>	<u>0.157</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>132,039</u>	<u>150,780</u>
其他全面收益		
於後續期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：		
將物業及設備轉撥至投資物業的重估收益	707	1,373
所得稅影響	<u>(186)</u>	<u>(343)</u>
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>521</u>	<u>1,030</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>521</u>	<u>1,030</u>
年內全面收益總額	<u>132,560</u>	<u>151,810</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	106,803	132,539
非控股權益	<u>25,757</u>	<u>19,271</u>
	<u>132,560</u>	<u>151,810</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
非流動資產			
物業及設備		139,624	112,232
投資物業	10	178,012	188,951
使用權資產		10,365	32,687
商譽		302,642	379,984
收購物業的預付款項	11	14,206	15,634
於合營企業的投資		5,153	4,230
於聯營公司的投資		6,283	4,789
其他無形資產		59,961	75,600
長期按金		2,435	4,657
遞延稅項資產		56,506	50,395
非流動資產總值		775,187	869,159
流動資產			
存貨		50,261	11,820
貿易應收款項	12	410,513	374,202
預付款項及其他應收款項	13	500,982	303,570
按公平值計入損益的金融資產		14,076	15,008
現金及現金等價物		436,464	495,773
流動資產總值		1,412,296	1,200,373
流動負債			
貿易應付款項	14	96,392	72,357
其他應付款項及應計費用	15	832,098	836,234
計息銀行及其他借款		41,097	53,952
租賃負債		9,944	30,033
應付稅項		126,792	108,587
流動負債總額		1,106,323	1,101,163
流動資產淨值		305,973	99,210
總資產減流動負債		1,081,160	968,369

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		22,366	24,842
計息銀行及其他借款		14,859	25,319
租賃負債		2,877	8,193
其他長期應付款項		57,953	18,589
		<u>98,055</u>	<u>76,943</u>
非流動負債總額		98,055	76,943
資產淨值		983,105	891,426
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	7,082	7,082
儲備		892,173	807,244
		<u>899,255</u>	<u>814,326</u>
非控股權益		83,850	77,100
		<u>983,105</u>	<u>891,426</u>
權益總額		983,105	891,426

財務報表附註

1. 公司資料

中奧到家集團有限公司(「本公司」)於2015年1月5日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 2681, Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、提供協銷服務、清潔及綠化服務及房地產代理服務的業務。本公司直接及最終控股公司為啟昌國際有限公司(「啟昌」)，該公司為一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例法編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及其他長期應付款項則按公平值計量。該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)列賬，而除另有註明外，所有數值均調整至最接近的千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有的投資對象投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對投資對象是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權持有者的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司與本公司的財務報表報告期相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起綜合計算，並繼續綜合入賬至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流均於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司的擁有權權益發生變動(並無失去控制權)則按權益交易列賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。其先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分按假設本集團已直接出售有關資產或負債所須採用的相同基準，重新分類至損益或保留溢利(倘適用)。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

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—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金寬免
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後新冠肺炎 相關租金寬免(提早採納)

2.2 會計政策及披露變動(續)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 當現有利率基準以其他無風險利率(「**無風險利率**」)替代會影響財務報告時，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)解決先前修訂中未涉及的問題。第2階段修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於2021年12月31日持有根據貸款基礎利率(「**貸款基礎利率**」)以人民幣計值的若干計息銀行借款。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率替換，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改該等借款時應用此實際權宜方法。

- (b) 2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號修訂本將承租人可選擇簡化方法而不採用租賃變更的方法來核算因新冠肺炎直接導致的租金寬減延長了12個月。因此，在滿足應用簡化方法的其他條件下，簡化方法適用於租金的寬減為原定於2022年6月30日或之前到期的租賃付款額。該修訂本適用於2021年4月1日或之後開始的年度期間，且追溯應用，並將首次應用該修訂本之累計影響確認為目前會計期間開始時對期初留存溢利結餘作出的調整。該修訂本允許提前應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本，然而，本集團尚未收到新冠肺炎相關租金寬減，並計劃在允許的適用期限內適用時採用實際權益方法。

3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按於中國提供的以下不同服務線劃分為不同業務單位：

- (a) 本集團主要向物業發展商及業主提供廣泛的物業管理服務，大部份為住宅物業、商用及政府樓宇。本集團提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務；
- (b) 本集團為物業發展商的售樓中心提供物業管理服務。本集團提供的服務包括示範單位及售樓中心的清潔、保安及維護，以及提供有助物業銷售過程的一般協助；
- (c) 本集團為物業發展商及業主提供一系列室內外環境清潔、綠化及維護。該業務部門亦為物業管理業務部門的物業發展商及物業業主提供服務。因此，清潔及綠化分部的分部業績由本集團的管理層按物業管理業務部門所分包的服務進行評估；
- (d) 本集團為物業及房地產客戶及投資者提供房地產信息諮詢服務、房地產經紀及諮詢服務、房地產營銷策劃、房屋租賃、房地產投資諮詢服務及取得物業所有權證代理服務；及
- (e) 其他業務包括電梯銷售及安裝服務、提供保安、諮詢服務、工程服務、餐飲服務及銷售工程零部件。

管理層單獨監控本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現按可呈報分部收益及可呈報分部利潤(用作計量來自持續經營業務的經調整除稅前利潤)進行評估。來自持續經營業務的經調整除稅前利潤之計量與本集團來自持續經營業務的除稅前利潤一致，惟銀行利息收入、按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入、投資物業公平值變動、或然代價公平值調整、匯兌虧損淨額、應佔合營企業利潤、應佔聯營公司利潤、匯兌收益淨額與租賃無關的財務收入／成本以及總公司開支並未納入有關計量。

分部資產不包括遞延稅項資產、現金及現金等價物、按公平值計入損益之金融資產及其他未分配總辦事處及企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款(租賃負債除外)、其他長期應付款項、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓乃參考以當時市價向第三方銷售之售價而進行。

3. 經營分部資料(續)

經營分部

下表載述按業務類型劃分之本集團收益及業績分析：

	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度						
分部收益(附註4)						
向外部客戶銷售	1,332,054	24,992	155,036	165,417	196,034	1,873,533
分部間銷售	13,927	-	96,085	894	150,698	261,604
	1,345,981	24,992	251,121	166,311	346,732	2,135,137
對賬：						
分部間銷售對銷						(261,604)
持續經營業務之收益						1,873,533
分部業績	177,318	7,416	19,523	17,681	11,668	233,606
對賬：						
銀行利息收入						3,939
按公平值計入損益的						
金融資產的其他利息收入						746
投資物業的公平值變動						1,825
或然代價公平值調整						(82)
匯兌收益淨額						257
企業開支						(48,362)
應佔合營企業利潤						2,824
應佔聯營公司利潤						1,194
財務成本(租賃負債利息除外)						(5,063)
除稅前利潤						190,884

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日						
分部資產	2,033,058	105,240	149,495	-	215,629	<u>2,503,422</u>
對賬：						
對銷分部間應收款項						(1,064,522)
企業及其他未分配資產						<u>748,583</u>
資產總值						<u><u>2,187,483</u></u>
分部負債	1,235,740	64,080	95,707	-	137,036	<u>1,532,563</u>
對賬：						
對銷分部間應付款項						(1,064,522)
企業及其他未分配負債						<u>736,337</u>
負債總額						<u><u>1,204,378</u></u>
其他分部資料						
應佔利潤及虧損：						
合營企業	2,824	-	-	-	-	2,824
聯營公司	1,194	-	-	-	-	1,194
於損益內確認／(回撥)						
減值虧損淨額	19,408	1,634	601	12,233	(1,569)	32,307
折舊及攤銷						
未分配						1,669
分部	31,080	285	645	7,651	7,429	47,090
於聯營公司投資	6,283	-	-	-	-	6,283
於合營企業投資	5,153	-	-	-	-	5,153
資本開支*						
未分配						112
分部	19,085	264	2,045	528	29,341	51,263

* 資本開支包括添置物業及設備、投資物業、無形資產及收購物業的預付款項。

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度						
分部收益(附註4)						
向外部客戶銷售	1,252,251	30,351	83,567	237,863	148,285	1,752,317
分部間銷售	<u>15,790</u>	<u>-</u>	<u>93,162</u>	<u>926</u>	<u>121,747</u>	<u>231,625</u>
	1,268,041	30,351	176,729	238,789	270,032	1,983,942
對賬：						
分部間銷售對銷						<u>(231,625)</u>
持續經營業務之收益						<u><u>1,752,317</u></u>
分部業績	188,883	9,006	22,303	27,597	12,609	260,398
對賬：						
銀行利息收入						4,559
按公平值計入損益的						
金融資產的其他利息收入						2,412
投資物業的公平值變動						696
或然代價公平值調整						(260)
匯兌收益淨額						2,034
企業開支						(55,469)
應佔合營企業利潤						2,595
應佔聯營公司利潤						211
財務成本(租賃負債利息除外)						<u>(14,557)</u>
除稅前利潤						<u><u>202,619</u></u>

3. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日						
分部資產	1,726,074	46,903	131,188	218,488	248,486	<u>2,371,139</u>
對賬：						
對銷分部間應收款項						(1,073,218)
企業及其他未分配資產						<u>771,611</u>
資產總值						<u><u>2,069,532</u></u>
分部負債	911,638	24,281	60,767	95,199	118,751	<u>1,210,636</u>
對賬：						
對銷分部間應付款項						(1,073,218)
企業及其他未分配負債						<u>1,040,688</u>
負債總額						<u><u>1,178,106</u></u>
其他分部資料						
應佔利潤及虧損：						
合營企業	2,595	-	-	-	-	2,595
聯營公司	211	-	-	-	-	211
於損益內確認／(回撥)						
減值虧損淨額	19,310	4,299	(605)	(1,104)	937	22,837
折舊及攤銷						
未分配						1,401
分部	20,529	13,611	310	20,438	3,626	58,514
於聯營公司投資	4,789	-	-	-	-	4,789
於一間合營企業投資	4,230	-	-	-	-	4,230
資本開支*						
未分配						2,370
分部	14,400	830	98	6,085	84	21,497

* 資本開支包括添置物業及設備、投資物業、無形資產及收購物業的預付款項。

地理資料

由於本集團100%收益及經營溢利來自中國內地，且本集團逾90%的非流動資產位於中國內地，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地理資料。

4. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
提供服務	1,810,626	1,729,266
銷售貨品	62,907	23,051
	<u>1,873,533</u>	<u>1,752,317</u>

來自客戶合約的收益

(i) 已分拆收益資料

截至2021年12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類型						
提供服務	1,332,054	24,992	155,036	165,417	133,127	1,810,626
銷售貨品	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,907</u>	<u>62,907</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,332,054</u>	<u>24,992</u>	<u>155,036</u>	<u>165,417</u>	<u>196,034</u>	<u>1,873,533</u>
地區市場						
中國內地	<u>1,332,054</u>	<u>24,992</u>	<u>155,036</u>	<u>165,417</u>	<u>196,034</u>	<u>1,873,533</u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	1,332,054	24,992	155,036	-	133,127	1,645,209
於某一時間點確認收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>165,417</u>	<u>62,907</u>	<u>228,324</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,332,054</u>	<u>24,992</u>	<u>155,036</u>	<u>165,417</u>	<u>196,034</u>	<u>1,873,533</u>

4. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2020年12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類型						
提供服務	1,252,251	30,351	83,567	237,863	125,234	1,729,266
銷售貨品	—	—	—	—	23,051	23,051
來自客戶合約總收益	<u>1,252,251</u>	<u>30,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</u>
地區市場						
中國內地	<u>1,252,251</u>	<u>30,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</u>
收益確認時間						
於某一時間段確認收益	1,252,251	30,351	83,567	—	125,234	1,491,403
於某一時間點確認收益	—	—	—	237,863	23,051	260,914
來自客戶合約總收益	<u>1,252,251</u>	<u>30,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</u>

以下載列來自客戶合約收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2021年12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
向外部客戶銷售	1,332,054	24,992	155,036	165,417	196,034	1,873,533
分部間銷售	<u>13,927</u>	<u>—</u>	<u>96,085</u>	<u>894</u>	<u>150,698</u>	<u>261,604</u>
分部間調整及對銷	<u>(13,927)</u>	<u>—</u>	<u>(96,085)</u>	<u>(894)</u>	<u>(150,698)</u>	<u>(261,604)</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,332,054</u>	<u>24,992</u>	<u>155,036</u>	<u>165,417</u>	<u>196,034</u>	<u>1,873,533</u>

4. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益(續)

(i) 已分拆收益資料(續)

截至2020年12月31日止年度

分部	物業 管理業務 人民幣千元	協銷業務 人民幣千元	清潔及 綠化業務 人民幣千元	房地產 代理業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	1,252,251	30,351	83,567	237,863	148,285	1,752,317
分部間銷售	<u>15,790</u>	<u>—</u>	<u>93,162</u>	<u>926</u>	<u>121,747</u>	<u>231,625</u>
分部間調整及對銷	<u>(15,790)</u>	<u>—</u>	<u>(93,162)</u>	<u>(926)</u>	<u>(121,747)</u>	<u>(231,625)</u>
來自客戶合約總收益	<u>1,252,251</u>	<u>30,351</u>	<u>83,567</u>	<u>237,863</u>	<u>148,285</u>	<u>1,752,317</u>

下表顯示於本報告期間確認的收益金額，已計入報告期初的合約負債：

2021年
人民幣千元

已計入報告期初合約負債的已確認收益：

物業管理服務(附註15) **123,359**

2020年
人民幣千元

已計入報告期初的合約負債的已確認收益：

物業管理服務 **123,057**

4. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

提供物業管理服務

履約責任於提供服務時達成，款項一般於發出賬單日期起計90日內到期。

提供協銷服務

履約責任於提供服務時達成，款項一般於發出賬單日期起計90日內到期。

提供清潔及綠化服務

履約責任於提供服務時達成，款項一般於發出賬單日期起計90日內到期。

房地產代理服務

履約責任於交付服務時履行。物業買家簽立買賣協議並根據不同代理合約載述的條款及條件支付規定付款，且付款通常於出具發票日期起計60日內到期。

貨品銷售

履約責任於產品交付時達成，款項一般於客戶收到交付的貨品起計30至90天內到期。

於2021年12月31日及2020年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	203,552	123,359
超過一年	57,953	—
	<u>261,505</u>	<u>123,359</u>

4. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收益(續)

(ii) 履約責任(續)

貨品銷售(續)

所有餘下履約責任預期於一年內確認。上文披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	3,939	4,559
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入	746	2,412
政府補貼	24,214	30,875
租金收入	4,353	5,240
其他	15,003	9,093
	<u>48,255</u>	<u>52,179</u>
收益		
投資物業公平值收益	1,825	696
出售物業及設備項目的收益	751	—
匯兌收益淨額	257	2,034
	<u>2,833</u>	<u>2,730</u>
	<u>51,088</u>	<u>54,909</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列項目：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本		1,384,453	1,294,826
已售貨品成本		56,341	15,850
僱員福利開支(不包括董事及 最高行政人員薪酬)：			
薪酬及其他福利		656,855	660,843
退休福利計劃供款		36,727	10,099
		<u>693,582</u>	<u>670,942</u>
物業及設備項目折舊		25,495	22,932
使用權資產折舊		10,287	23,050
其他無形資產攤銷		12,977	13,933
金融資產減值淨額			
貿易應收款項確認的減值虧損淨額		19,044	16,989
其他應收款項確認的減值虧損淨額	13	12,388	5,848
投資物業公平值收益	10	(1,825)	(696)
租金收入總額		(4,353)	(5,240)
匯兌收益		(257)	(2,034)
未計入租賃負債計量的租賃付款		7,035	1,518
或然代價公平值調整		82	260
銀行利息收入		(3,939)	(4,559)
出售物業及設備項目的(收益)／虧損		(751)	69
核數師酬金		4,362	4,623
按公平值計入損益的金融資產的其他利息收入		(746)	(2,412)
出售一家附屬公司之虧損／(收益)		9,821	(1,520)
存貨撇減至可變現淨值		875	—
政府補貼*		<u>(24,214)</u>	<u>(30,875)</u>

* 政府補貼包括本公司附屬公司收自相關政府機關的補助，概無有關該等補貼的未達成條件或偶發事件。

6. 財務成本

財務成本的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款利息	3,569	9,905
就應付代價而推算的利息開支	1,494	4,652
租賃負債利息	1,315	3,507
	<u>6,378</u>	<u>18,064</u>

7. 所得稅

截至2021年12月31日止年度，中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃就本集團於中國內地的附屬公司的應課稅利潤按25%(2020年：25%)的適用所得稅率計提，享有較低稅率優惠的附屬公司除外。

由於兩個年度內概無應課稅利潤源自香港，故未於財務報表中就香港利得稅作出撥備。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	71,553	45,944
遞延稅項	(12,709)	5,895
年內總稅項支出	<u>58,844</u>	<u>51,839</u>

8. 股息

於2021年內，本公司董事已宣派並於2021年5月31日舉行的本公司的股東週年大會上批准截至2020年12月31日止年度的股息為每股3.00港仙。於2021年6月30日已付股息金額為人民幣21,332,000元(2020年：人民幣20,534,000元)。

董事會議決建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2020年：3.00港仙)予2022年6月9日名列本公司股東名冊內的股東。待本公司股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，預期末期股息可於2022年7月7日或前後派付。如派付股息獲股東在股東週年大會上批准，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本年度母公司普通權益持有人應佔利潤，以及年內已發行普通股加權平均數854,550,000股(2020年：837,350,658股)計算。

計算每股基本盈利金額乃基於下列數據：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利所用的母公司普通權益 持有人應佔利潤	<u>106,282</u>	<u>131,509</u>
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權 平均數	<u>854,550,000</u>	<u>837,350,658</u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無計及本公司的購股權獲行使，乃由於購股權的行使價高於本公司股份於截至2021年及2020年12月31日止年度內的平均市場價格。

10. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	188,951	183,309
添置	56	832
轉撥自自用物業	5,643	5,045
轉撥至自用物業	(1,906)	(931)
出售	(5,830)	—
出售一間附屬公司	(10,727)	—
公平值調整收益淨額	<u>1,825</u>	<u>696</u>
於12月31日的賬面值	<u>178,012</u>	<u>188,951</u>

若干投資物業已根據經營租約租予第三方。

10. 投資物業(續)

本集團投資物業為均位於中國內地。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定所有投資物業為商業物業。於2021年12月31日，本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2021年12月31日以市場法進行的估值釐定。每年，本集團的物業經理及董事經審核委員會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水平。本集團的物業經理及董事已就中期及年度財務報告進行估值時，與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於2021年12月31日，本集團賬面值為人民幣98,964,000元(2020年：人民幣54,187,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的一般銀行融資。

公平值層級

下表闡明本集團投資物業的公平值計量層級：

使用以下數據於2021年12月31日的公平值計量				
	活躍市場的 報價 (第一層)	重大 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三層)	總計
以下項目的經常性公平值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>178,012</u>	<u>178,012</u>
使用以下數據於2020年12月31日的公平值計量				
	活躍市場的 報價 (第一層)	重大 可觀察 輸入數據 (第二層)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三層)	總計
以下項目的經常性公平值計量：	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,951</u>	<u>188,951</u>

於本年度，第一層級與第二層級之間並無公平值計量的轉撥，亦無公平值計量轉入第三層級或從第三層級轉出(2020年：無)。

10. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日賬面值	188,951	183,309
添置	56	832
轉撥自自用物業	5,643	5,045
轉撥至自用物業	(1,906)	(931)
出售	(5,830)	—
出售一間附屬公司	(10,727)	—
公平值調整產生的收益淨額	1,825	696
於12月31日賬面值	178,012	188,951

以下為投資物業估值所用估值技巧及估值關鍵輸入數據的概要：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			2021年	2020年
商業物業	直接比較法	市場單位價格 (人民幣元／平方米)	7-27	7-24

一般而言，就估計租金價值作出的假設變動乃隨著租金年增長率及貼現率的方向作出類似變動，以及長期空置率的變動則相反。

11. 收購物業的預付款項

於2021年12月31日，本集團向物業發展商收購位於中國內地的物業，支付之按金為人民幣14,206,000元(2020年：人民幣15,634,000元)。於2021年，本集團已支付人民幣200,000元(2020年：人民幣6,469,000元)收購物業。

12. 貿易應收款項

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	530,069	490,156
減：減值撥備	(119,556)	(115,954)
	<u>410,513</u>	<u>374,202</u>

貿易應收款項主要源自物業管理服務及其他業務收益。信貸期一般為一個月，主要客戶最多可延長至三個月。每位客戶均有最高信貸額度。本集團尋求對其未償還應收款項維持嚴格監控，並設立信貸監控部門以減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期檢討，而客戶的信貸限額則每年檢討一次。鑑於以上所述及本集團貿易應收款項及應收票據與眾多不同客戶有關，因此並無重大集中的信貸風險。貿易應收款項為免息。

於報告期末，按繳款通知書日期計算的貿易應收款項扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	308,857	243,975
一至兩年	74,198	61,700
超過兩年	27,458	68,527
	<u>410,513</u>	<u>374,202</u>

13. 預付款項及其他應收款項

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款	80,335	76,439
向公用事業供應商支付的按金	53,606	53,366
其他應收款項	309,511	138,307
預付款項	98,334	65,315
其他可收回稅項	—	879
	<u>541,786</u>	<u>334,306</u>
減：減值撥備	(40,804)	(30,736)
總計	<u>500,982</u>	<u>303,570</u>

13. 預付款項及其他應收款項(續)

其他應收款項減值虧損準備的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	(30,736)	(37,744)
減值虧損淨額(附註5)	(12,388)	(5,848)
撇銷	—	6,082
出售一間附屬公司	2,320	6,774
	<u>(40,804)</u>	<u>(30,736)</u>

存款及其他應收款項主要為履約保證金、合約投標按金及僱員貸款。預期信貸虧損乃參考本集團的歷史虧損記錄使用虧損率法估計。虧損率將於適當時候作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況(如適用)的預測。於2021年12月31日，虧損率介乎3%至30%(2020年：3%至30%)。

14. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
60日內	84,462	60,596
超過60日及180日內	4,137	3,650
超過180日及365日內	2,236	3,967
超過一年	5,557	4,144
	<u>96,392</u>	<u>72,357</u>

貿易應付款項為不計息及一般於30至90日內清償。

由於到期日相對較短，故貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

15. 其他應付款項及應計費用

		2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
合約負債	(a)	261,505	123,359
就公用事業向社區住戶代收款		266,526	208,079
預收款項		6,434	6,167
應計費用		151,944	177,017
其他應付款項		37,006	40,983
已收按金		68,296	65,429
應付附屬公司非控股權益持有人的款項		61,848	164,677
其他應付稅項		36,492	50,523
		<u>890,051</u>	<u>836,234</u>
非即期部分		<u>(57,953)</u>	<u>—</u>
		<u>832,098</u>	<u>836,234</u>

於2021年12月31日，本集團應付附屬公司非控股權益持有人的款項包括本集團向該等非控股權益持有人收購附屬公司股權而應付的未償還代價，其為無抵押、免息及並無固定還款期限。

除其他期權應付款項及於2020年12月31日應付廣西輝煌置業諮詢服務有限公司(「輝煌置業」)及廣西輝煌房地產諮詢服務有限公司(「輝煌房地產」)非控股權益持有人的款項外，其他應付款項為免息，平均期限為三個月。

(a) 於2021年12月31日及2020年12月31日的合約負債詳情如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
已收客戶墊款		
銷售貨品及安裝服務	105,333	—
物業管理服務(附註4)	156,172	123,359
	<u>261,505</u>	<u>123,359</u>
合約負債總額	<u>261,505</u>	<u>123,359</u>

合約負債包括為提供物業管理服務以及銷售電梯及安裝服務而收到的墊款。

16. 股本

股份

	普通股數目	每股面值 0.01 港元 千港元
法定：		
於 2021 年 1 月 1 日 及 2021 年 12 月 31 日	<u>8,000,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
於 2021 年 1 月 1 日 及 2021 年 12 月 31 日	<u>854,550,000</u>	<u>8,545</u>

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中國領先獨立物業管理公司。於2021年，本集團榮獲以下認可及獎項。

於2021年1月，本集團榮獲廣州市物業管理行業協會授予卓越企業、2020年度優秀副會長單位及廣州國際智慧物業博覽會優秀組織獎。

於2021年2月，本集團榮獲政府採購信息授予《2020年度全國政府採購百強物業管理服務商》獎項。

於2021年3月，本集團在管的兩棟位於杭州市的樓宇獲杭州市蕭山區住房和城鄉建設局授予「先鋒物業項目」稱號。本集團亦就位於佛山的樓宇受到廣東省佛山市三水區西南街道辦事處國土城建和稅務局的稱讚。

於2021年4月，本集團獲中國指數研究院授予2021中國物業服務百附企業。

於2021年6月，本集團獲經濟觀察報授予2021藍籌物業百強企業、上市綜合實力企業及優秀企業〔單項獎〕。

於2021年8月，本集團獲國家體育總局認定為國家體育產業示範單位。

於2021年10月，本集團於廣州市物業管理行業協會、中國商業物業發展建設工作委員會、廣東省物業管理行業協會、廣州市物業管理行業協會及廣州旭楊國際展覽有限公司共同舉辦的2021廣州國際智慧物業博覽會獲授廣東省物業管理行業發展40周年品牌標杆企業。

於2021年12月，本集團獲廣東省物業管理行業協會授予2021廣東省物業服務綜合實力企業、2021粵港澳大灣區物業服務品牌企業及廣東省物業管理行業協會最佳會員獎。

於2021年12月31日，本集團的總合約建築面積(「**建築面積**」)為約72.3百萬平方米(「**平方米**」)，已訂約管理中國46個城市的637項物業。

本集團的主要業務線為物業管理業務。根據物業管理業務線，本集團從事提供物業管理服務、提供協銷服務、提供清潔及綠化、提供房地產代理服務以及其他服務。

物業管理服務

本集團主要向物業發展商及業主提供廣泛的物業管理服務，當中大部份為住宅物業、商用及政府樓宇。本集團提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養以及管家服務等。透過管家服務，本集團訓練有素的駐場管家會為住戶提供切合個人需要之優質物業管理服務。本集團的主要及長期業務重點為住宅物業市場，亦會向非住宅物業提供服務(包括單幢非住宅物業及住宅物業附屬物業)，如學校及商業大樓。

本集團相信，服務質素乃為奠定穩實基礎以支持本集團業務增長之基本要素。本集團就物業管理服務持有多項資格及牌照，分別為CMS31950、IEC27001、ISO50001、ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001及第一級物業管理資格證。

於2021年12月31日，本集團維持其於中國46個城市的地位，訂約管理合共637項住宅物業及非住宅物業(如商用或政府樓宇)，總合約建築面積為約72.3百萬平方米，較2020年12月31日的總合約建築面積約72.0百萬平方米略增0.4%。有關2021年12月31日已交付合約建築面積約66.1百萬平方米，較2020年12月31日的已交付合約建築面積約65.6百萬平方米，增加約0.8%。

本集團致力透過現有客戶基礎發展新業務關係及網絡，從而為本集團提供強勁內部增長。除內部增長外，本集團繼續物色合適的收購目標，以強化其組合及增加於中國之地理據點。

地理分佈

本集團將繼續策略性地選擇有意進軍的市場，專注於經濟較發達且人均國內生產總值較高的市場。本集團在新城市立足後，會力圖拓展同一城市或鄰近城市內的業務，以發揮最大的規模經濟效益。

下圖闡明於2021年12月31日本集團訂約管理的物業所在城市及各城市的項目數目。



■ 華東及華中

1. 常德(1)
2. 重慶(3)
3. 滁州(4)
4. 阜陽(1)
5. 杭州(59)
6. 荷澤(4)
7. 淮安(2)
8. 黃岡(1)
9. 湖州(19)
10. 嘉興(1)
11. 開封(2)
12. 南昌(1)
13. 南通(15)
14. 南陽(1)
15. 寧波(309)
16. 衢州(7)
17. 上海(21)
18. 紹興(8)
19. 蘇州(44)
20. 台州(2)
21. 溫州(8)
22. 無錫(8)
23. 宣城(3)
24. 延安(2)
25. 岳陽(1)
26. 鎮江(3)
27. 周口(1)

■ 華南

28. 岑溪(9)
29. 崇左(2)
30. 佛山(20)
31. 廣州(12)
32. 貴港(1)
33. 桂林(3)
34. 江門(1)
35. 來賓(2)
36. 南寧(19)
37. 清遠(4)
38. 三亞(7)
39. 文昌(1)
40. 梧州(8)
41. 肇慶(4)

■ 華北

42. 包頭(7)
43. 北京(1)
44. 天津(1)
45. 張家口(3)

■ 華西

46. 拉薩(1)

附註：括號內的數字指訂約項目數目。

下表載列於所示日期之已交付合約建築面積及管理的物業數目。

	於2021年12月31日		於2020年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
住宅物業				
華東及華中 ⁽¹⁾	44,560	344	43,020	326
華南 ⁽²⁾	13,872	66	13,649	63
華北 ⁽³⁾	2,095	8	1,979	7
小計	60,527	418	58,648	396
非住宅物業	5,611	147	6,913	153
總計	66,138	565	65,561	549

於2021年12月31日，本集團未交付物業合約建築面積約達6.1百萬平方米(2020年：6.4百萬平方米)。

附註：

(1) 包括常德、重慶、滁州、阜陽、杭州、荷澤、淮安、黃岡、湖州、嘉興、開封、南昌、南通、寧波、衢州、上海、紹興、蘇州、台州、溫州、無錫、宣城、岳陽及鎮江。

(2) 包括岑溪、佛山、廣州、桂林、江門、南寧、清遠、三亞、文昌、梧州及肇慶。

(3) 包括包頭、北京及張家口。

本集團將繼續透過爭取新服務合約及收購其他物業管理公司而拓展業務。下表載列年內總合約建築面積及本集團訂約管理的物業數目的變動。

	於2021年12月31日		於2020年12月31日	
	千平方米	數目	千平方米	數目
年初	72,014	613	71,971	584
新合約 ⁽¹⁾	3,522	58	5,275	78
終止 ⁽²⁾	(3,253)	(34)	(5,232)	(49)
年末	<u>72,283</u>	<u>637</u>	<u>72,014</u>	<u>613</u>

附註：

- (1) 就本集團所管理的物業而言，新合約主要包括物業發展商興建的新開發建設項目的服務合約，及住宅物業更換現有物業管理公司的服務合約。
- (2) 包括本集團不再管理的物業合約管理建築總面積及數目，主要因不重續若干物業管理合約及基於商業理由於屆滿前相互終止。

協銷服務

本集團向物業發展商提供協銷服務，派遣駐場員工到銷售中心維護中心狀況，並對銷售過程中各方面即時提供協助。一般情況下，本集團於協銷合約屆滿後透過訂立初步物業管理合約繼續向物業發展商客戶提供服務。協銷為物業管理服務取得業務的重要來源。

清潔及綠化服務

本集團為物業發展商及業主提供一系列室內及室外環境清潔、綠化及維護服務。該業務部門亦為物業管理業務部門的房地產開發商及物業業主提供服務。因此，清潔及綠化分部的分部業績由本集團的管理層按物業管理業務部門所分包的服務進行評估。

房地產代理服務

本集團為物業發展商及業主提供有關住宅物業及零售單位租賃及協銷的代理服務。

其他業務

其他業務包括在中國的穿梭巴士、保安及維護服務、工程服務、餐飲服務及銷售工程零部件。

前景及未來計劃

本集團將繼續維持身為獨立物業管理公司的優勢，以高質素服務及營運效率與市場對手競爭。本集團將積極與各地區的領先物業發展商及／或物業管理服務提供商建立穩定合作關係，以及探索潛在發展中的項目。本集團將致力以現有客戶基礎及自身網絡發展新業務關係，為本集團帶來強勁內部增長。本集團並藉尋求成立業主委員會之物業，以擴展其客戶組合。此外，當有適當機會時，本集團將透過收購及合作以加快其於中國的業務規模擴展及覆蓋。

財務表現回顧

收益

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣1,873.5百萬元，較2020年增加6.9%。

本集團收益增加主要由於物業管理業務收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,252.30百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,332.1百萬元，較去年同期增長6.4%。此外，本集團協銷服務的收益減少約人民幣5.4百萬元，清潔及綠化業務的收益增加約人民幣71.5百萬元，房地產代理業務的收益減少約人民幣72.4百萬元及其他業務的收益增加約人民幣47.7百萬元。

按業務線及服務劃分的收益明細

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年	2020年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
物業管理業務				
— 物業管理服務	1,332,054	1,252,251	79,803	6.4
— 協銷服務	24,992	30,351	(5,359)	(17.7)
清潔及綠化業務	155,036	83,567	71,469	85.5
房地產代理業務	165,417	237,863	(72,446)	(30.5)
其他業務	196,034	148,285	47,749	32.2
	<u>1,873,533</u>	<u>1,752,317</u>	<u>121,216</u>	<u>6.9</u>

物業管理業務

本集團物業管理業務包括提供物業管理服務、協銷服務及其他服務。各項服務之分析詳情如下：

物業管理服務

物業管理服務所得收益較2020年增加約人民幣79.8百萬元或約6.4%，主要由於高單價項目增加。

協銷服務

截至2021年12月31日止年度，協銷服務所得收益為約人民幣25.0百萬元，較約人民幣30.4百萬元減少約人民幣5.4百萬元或17.7%。減少主要由於年內此項服務的需求下降。

清潔及綠化業務

截至2021年12月31日止年度，清潔及綠化業務收益約為人民幣155.0百萬元，較人民幣83.6百萬元增加約人民幣71.4百萬元或85.5%。增加主要由於年內收購廣東華瑞環境工程有限公司（「**廣東華瑞**」）及2020年中收購的濟南快勤全年貢獻所致。

房地產代理服務

截至2021年12月31日止年度，房地產代理業務收益約為人民幣165.4百萬元，較約人民幣237.9百萬元減少約人民幣72.5百萬元或30.5%。減少主要由於2021年按全年收益計數而非按自認沽期權完成以來的十個月收益截止計數所致。此外，另一個原因為新冠肺炎疫情持續及中國房地產市場的影響。

其他業務

其他業務收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣148.3百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣196.0百萬元。年內增加約人民幣47.7百萬元或32.2%主要由於2021年收購廣州諾登電梯服務有限公司（「**廣州諾登電梯**」）。

銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本，指付予分包商以取得物業管理服務及協銷服務等多項服務的開支；(ii)員工成本；(iii)與提供服務時使用的設備及物業有關的折舊開支；(iv)其他服務及銷售貨品成本，例如提供升降機工程服務及弱電工程服務的技術人員薪資成本；銷售零部件成本及營運餐飲服務的經營成本及(v)清潔綠化產品及器具成本以及房地產及物業代理服務佣金。

銷售及服務成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,310.7百萬元增加9.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,440.8百萬元。增加主要由於本集團的業務增長，以及勞工成本及分包成本相應增加所致。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按服務劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	佔收益%	人民幣千元	佔收益%
物業管理業務				
— 物業管理服務	336,741	25.3	333,149	26.6
— 協銷服務	7,173	28.7	9,014	29.7
清潔及綠化業務	12,781	8.2	11,715	14.0
房地產代理業務	38,358	23.2	61,847	26.0
其他業務	37,686	19.2	25,916	17.5
整體	<u>432,739</u>	<u>23.1</u>	<u>441,641</u>	<u>25.2</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣432.7百萬元，較2020年的人民幣441.6百萬元減少人民幣8.9百萬元或2%。本集團毛利率由截至2020年12月31日止年度的25.2%減至2021年的23.1%。

其他收入及收益

截至2021年12月31日止年度，本集團的其他收入及收益為約人民幣51.1百萬元，而2020年則為約人民幣54.9百萬元，減少人民幣3.8百萬元或7%。減少主要由於政府向附屬公司就應對新冠肺炎疫情挑戰所提供的補助減少。

銷售及分銷開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支為約人民幣12.4百萬元，與2020年約人民幣12.6百萬元相若。

行政開支

本集團截至2021年12月31日止年度的行政開支為約人民幣234.1百萬元，與2020年的約人民幣238.4百萬元相若。

金融資產確認的減值虧損淨額

本集團截至2021年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣32.3百萬元，而截至2020年12月31日止年度的金融資產減值虧損淨額為約人民幣22.8百萬元，金融資產減值虧損撥備增加約人民幣9.5百萬元乃主要由於收購廣州諾登電梯及逾期貿易應收款項增加所致。

其他開支

本集團截至2021年12月31日止年度的其他開支約為人民幣18.6百萬元，較2020年的約人民幣4.9百萬元，增加約人民幣13.7百萬元或283.1%。增加乃由於(i)輝煌房地產及輝煌置業的投資虧損約人民幣7.5百萬元；及(ii)捐贈、出售物業及設備虧損以及法律專業費用增加。

財務成本

本集團截至2021年12月31日止年度的淨財務開支為約人民幣6.4百萬元，而截至2020年12月31日止年度的淨財務開支約為人民幣18.1百萬元，減少約人民幣11.7百萬元或64.7%。減少主要是由於應付代價估算利息開支減少約人民幣6.4百萬元所致。

所得稅

截至2021年12月31日止年度，本集團所得稅開支為約人民幣58.8百萬元，而2020年的所得稅約為人民幣51.8百萬元。所得稅增加主要由於廣東中奧物業管理有限公司（「**廣東中奧**」）、蘇州工業園區建屋物業發展有限公司及廣東迅華電氣技術有限公司（「**廣東迅華**」）產生的應課稅溢利增加。

商譽

於2021年12月31日，本集團錄得商譽約人民幣302.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣380.0百萬元減少20.4%。本集團的商譽減少乃因(i)就出售輝煌房地產及輝煌置業行使認沽期權減少約人民幣81.6百萬元；及(ii)有關收購廣州諾登電梯增加約人民幣4.3百萬元。

商譽主要來自上述被收購公司的預期未來業務發展、市場覆蓋範圍擴大、服務組合擴展、增值服務的整合及管理效率提高。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入及房地產代理業務。

於2021年12月31日，本集團的貿易應收款項總額約為人民幣410.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣374.2百萬元增加約人民幣36.3百萬元。增加乃主要由於(i)收益增加約7%；及(ii)貿易應收款項賬齡增加所致。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項主要包括代表客戶向公用事業供應商付款、預付款項、向公用事業供應商支付的按金及其他應收款項。

於2021年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣501.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣303.6百萬元增加約人民幣197.4百萬元。增加主要由於(i)收購廣州諾登電梯導致其他應收款項增加約人民幣103百萬元；(ii)出售輝煌房地產及輝煌置業諮詢有關的已行使認沽期權導致其他應收款項增加約人民幣34百萬元；及(iii)廣東中奧的短期借款增加所致。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產約人民幣14.1百萬元主要為向非控股權益持有人出售被收購附屬公司所收購股權的期權公平值。按公平值計入損益之金融資產由2020年12月31日約人民幣15百萬元減少至2021年12月31日約人民幣14.1百萬元主要由於出售輝煌房地產及輝煌置業諮詢所致。

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付本集團分包商款項。貿易應付款項由2020年12月31日約人民幣72.4百萬元增加至2021年12月31日約人民幣96.4百萬元，主要由於以下各項之淨影響所致：(i)收購廣州諾登電梯增加約人民幣34.1百萬元；及(ii)出售輝煌房地產及輝煌置業諮詢減少約人民幣9.8百萬元所致。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括就公用事業向社區住戶代收款、合約負債、預收款項、應計費用、已收按金及其他應付款項。其他應付款項及應計費用由2020年12月31日約人民幣836.2百萬元減少至2021年12月31日約人民幣832.1百萬元。減少約人民幣4.1百萬元乃由於(i)收購廣州諾登電梯；及(ii)出售輝煌房地產及輝煌置業諮詢的抵銷影響。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持穩健。本集團為營運資金、資本開支及其他資本要求提供的資金的主要來源是由現金流及銀行貸款內部產生的。於2021年12月31日，營運資金淨額(按流動資產減流動負債計算)約為人民幣306.0百萬元，較2020年12月31日的人民幣99.2百萬元增加人民幣206.8百萬元。於2021年12月31日，流動比率(按流動資產／流動負債計算)為1.3倍(2020年：1.1倍)。

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團借款均以人民幣計值，惟2020年12月31日的人民幣20,071,000元的無抵押借款以港元計值除外。於2021年12月31日，本公司一間附屬公司的非控股權益持有人無償授予本集團的若干銀行貸款至多人民幣4,606,000元(2020年12月31日：人民幣7,750,000元)提供個人擔保。本集團的銀行借款結餘按浮動利率計息，惟於2021年12月31日人民幣44,950,000元(2020年12月31日：人民幣58,200,000元)的銀行及其他借款按固定利率計息除外。計息銀行借款的賬面值與其公平值相若。

本集團主要集中在中國進行營運。除以外幣計值的現金、銀行存款及銀行借款外，本集團並無面臨任何直接與外匯波動有關的其他重大風險。截至2021年12月31日止年度，儘管人民幣兌美元及港元貶值，董事預期，人民幣匯率波動不會對本集團營運造成重大不利影響。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，以最大程度減低匯兌風險。

資產負債比率

資產負債比率定義為借款總額加應付一家附屬公司非控股權益持有人的款項(扣除銀行結餘及現金)再除以權益總額。於2021年12月31日，本集團財務狀況穩健，淨現金狀況達人民幣318.7百萬元(2020年：人民幣251.8百萬元)。因此，並無呈列資產負債比率。

資產抵押

於2021年12月31日，人民幣104.6百萬元(2020年：人民幣54.2百萬元)之投資物業以及物業及設備已作抵押，作為授予本集團若干銀行融資之抵押。

或然負債

截至2021年12月31日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團約有7,528名僱員(2020年：9,735名)。為提升僱員士氣及生產力，僱員按其表現、經驗及當時行業慣例獲支付薪酬。本公司每年審視管理人員及部門主管的補償政策及方案。除基本薪金外，僱員亦可能按內部表現評核獲發表現相關薪金。此外，本公司於2015年4月採納購股權計劃，並於2017年6月採納股份獎勵計劃，以挽留精英人才繼續任職於本集團，並為其對於本集團所作貢獻給予獎勵。

本集團亦有投資於管理人員及其他僱員持續教育及培訓計劃，以期提升其技巧及知識。該等培訓包括本集團管理層籌辦的內部課程，以及由專業訓練人員提供的外部課程，範圍從管家技術培訓到管理人員的財務及行政管理培訓。

報告期後事項

於2022年3月16日，本公司直接全資附屬公司廣東中奧與賣方訂立股權轉讓協議，據此，廣東中奧有條件同意購買，而賣方有條件同意出售廣東迅華的30%股權，總現金代價為人民幣25,000,000元。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月16日的公告。

於2022年3月29日，浙江永成物業管理有限公司(「浙江永成」，本公司全資附屬公司)、寧波永都電梯工程有限公司(「寧波永都」，本公司擁有51%權益的附屬公司)、黃柏潛(「黃先生」)、周帶輝(「周先生」)及廣州諾登電梯訂立註銷協議。根據協議，訂約方同意註銷日期均為2020年12月29日的兩份股權轉讓協議，並安排(i)寧波永都向黃先生轉回廣州諾登的全部股權；及(ii)黃先生向浙江永成或其指定第三方(將成為本公司的全資附屬公司)轉回寧波永都的49%股權。上述協定的註銷安排將以廣州諾登及寧波永都的股權互換方式結算，且不涉及任何現金付款。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

於2021年3月31日，董事會議決建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2020年：3.00港仙)予2022年6月9日名列本公司股東名冊內的股東。待本公司股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，預期末期股息可於2022年7月7日或前後派付。如派付股息獲股東在股東週年大會上批准，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

除本公告上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度內，本集團並無任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

除本公告上文所披露者外，截至2021年12月31日，本集團並無主要投資或收購主要資本資產或其他業務的特定計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

末期股息

董事會議決建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股2.5港仙(2020年：3.00港仙)予2022年6月9日名列本公司股東名冊內的股東，總派息金額約21.4百萬港元。待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，預期末期股息可於2022年7月7日或前後派付。如派付股息獲股東在股東週年大會上批准，總金額將自本公司股份溢價賬中派付。

股東週年大會

股東週年大會訂於2022年5月31日(星期二)舉行，股東週年大會召開通告將以上市規則規定的方式，於適當時刊發及寄發。

暫停辦理股東登記

應屆股東週年大會訂於2022年5月31日(星期二)舉行。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2022年5月26日(星期四)至2022年5月31日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2022年5月25日(星期三)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分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。

為確定獲派截至2021年12月31日止年度擬派末期股息的股東資格，本公司將於2022年6月7日至2022年6月9日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格收取截至2021年12月31日止年度建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2022年6月6日下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分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。

企業管治

董事會及本集團管理層致力維護良好企業管治常規及程序。本公司一直採納上市規則附錄14《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)所載守則條文，作為其企業管治守則。截至2021年12月31日止年度，董事會認為，本公司一直遵守報告期間生效的企業管治守則所載全部守則條文，惟以下守則條文除外：

企業管治守則的守則條文A2.1(於新企業管治守則中現為守則條文C.2.1)規定，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。本公司已委任劉建先生為本公司主席兼行政總裁。董事會認為，賦予一人同時兼任主席與行政總裁可提升本公司制定業務策略及執行業務計劃時的應對能力、效率及成效。董事會相信，可透過經驗豐富及高質素的高級管理層及董事會運作，充分保持權責均衡。董事會現時由四名執行董事(包括劉建先生)、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，故其組成具相當獨立性。

企業管治守則的守則條文A4.1(於新企業管治守則中並無訂明)規定，非執行董事應有特定任期及須接受重選以連任。本公司非執行董事並無特定任期。然而，按照本公司組織章程細則的相關條文，彼等須遵守至少每三年一次在本公司股東週年大會上告退及重選的規定。故此，本公司認為已採取足夠措施確保本公司的企業管治常規不遜於企業管治守則的守則條文。

審核委員會

本公司已成立董事會審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明書面職權範圍，以(其中包括)審閱及監督本集團財務匯報過程及內部監控制度。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳偉璋先生、黃安心先生及陳家良先生。陳偉璋先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度本集團年度業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司及其附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事於買賣本公司證券時的操守標準。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2021年12月31日止年度已遵守標準守則載列所規定的交易標準。

獨立核數師審閱業績初步公告

經本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）同意，此初步公告所載本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數字，等同本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表所載數目。安永就此進行的相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則的鑒證業務，因此，安永概不對此初步公告作出保證。

刊發全年業績及年報

本全年業績公告在香港聯合交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdzawy.com)登載。本公司截至2021年12月31日止年度的年報連同上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

鳴謝

本人謹此代表董事會向每位股東及業務夥伴衷心致謝，感謝彼等一直支持信任本集團，同時感謝員工年內勤勉工作，貢獻良多。本人期盼大家攜手合作，使本集團來年更進一步。

承董事會命
中奧到家集團有限公司
主席兼行政總裁
劉建

香港，2022年3月31日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；及非執行董事吳志華先生及金科麗女士；以及獨立非執行董事為陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。