



合景悠活

K W G L I V I N G

股票代碼 3913

無處
不悠活

2021年度報告

合景悠活集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司



目錄

2	公司資料及財務日誌	56	董事及高級管理層個人資料
3	公司簡介	64	獨立核數師報告
4	財務摘要	70	合併財務報表
5	榮譽及獎項	156	五年財務概要
9	主席報告		
14	管理層討論與分析		
28	企業管治報告		
37	董事會報告		



公司資料及 財務日誌

公司資料

董事會

執行董事

孔健楠(行政總裁)
楊靜波
王躍

非執行董事

孔健岷(主席)

獨立非執行董事

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴

審核委員會

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴(主席)

薪酬委員會

孔健楠
馮志偉
伍綺琴(主席)

提名委員會

孔健岷(主席)
馮志偉
伍綺琴

公司秘書

陳靜雅

法定代表

孔健楠
陳靜雅

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

合規顧問

邁時資本有限公司

法律顧問

香港法律：盛德律師事務所
開曼群島法律：康德明律師事務所

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

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號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

網站

www.kwgliving.com

股份代號

3913

財務日誌

全年業績公佈：2022年3月28日

暫停辦理股份過戶登記手續
(為釐定有權出席股東周年大會
並於會上投票的股東)：

2022年5月30日至2022年6月2日(首尾兩天包括在內)

股東周年大會：2022年6月2日

末期股息除息日期：2022年6月13日

暫停辦理股份過戶登記手續
(為釐定股東享有獲派發建議的
末期股息的權利)：

2022年6月15日至2022年6月17日(首尾兩天包括在內)

末期股息派發：2022年8月5日或前後

公司簡介

合景悠活集團控股有限公司（「合景悠活」或「本公司」，連同附屬公司，總稱「本集團」或「合景悠活集團」）的歷史可追溯至2004年。其股份（「股份」）於2020年10月30日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（聯交所主板上市（「上市」）（股份代碼：3913）。

本集團為中國領先的全業態智慧服務運營商。經過20多年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校、機關、城市服務等多元業態。同時，本集團積極構建標準化、科技化服務體系，不斷通過科技賦能提升服務效率和服務品質，市場地位和綜合競爭力逐年提升，並於2021年被中國指數研究院評為「中國物業服務百強企業TOP15」。



展望未來，本集團將充分把握行業機遇，通過積極的開發商合作、第三方市場外拓及收併購策略，實現全業態高質量發展，進一步鞏固本集團的規模效應和市場地位。另一方面，本集團通過高效的投後管理、精細化運營及數字化領先管理能力，實現多元業態的相互協作和有機融合，構建企業高質高速發展的正循環。



財務摘要

截至12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 %
主要財務資料			
收入	3,255,446	1,517,227	114.6
毛利	1,226,108	638,548	92.0
年內利潤	684,317	323,689	111.4
以下各方應佔：			
— 母公司擁有人	674,843	323,083	108.9
— 非控股權益	9,474	606	1,463.4
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	33	19	73.7

於12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 %
資產總額	5,002,071	4,228,532	18.3
負債總額	1,486,185	1,235,057	20.3
權益總額	3,515,886	2,993,475	17.5

獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
2021年1月	廣州環球都會廣場、廣州環匯商業廣場北塔獲評「甲級商務寫字樓」	廣州市商務局
2021年1月	廣州合景國際金融廣場獲評「超甲級商務寫字樓」	廣州市商務局
2021年3月	2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP20 (TOP8)	觀點指數研究院
2021年3月	2021中國商業地產百強企業TOP8	中國指數研究院
2021年3月	2021年中國商業地產運營10強	中國房地產業協會、 上海易居房地產 研究院中國房地產 測評中心
2021年3月	合景·悠方(廣州知識城)獲2021年開業購物中興潛力星秀獎	中購聯
2021年4月	2021中國物業服務百強企業TOP15	中國指數研究院
2021年4月	2021中國物業管理行業市場化運營領先企業	中國指數研究院
2021年4月	2021人力資源管理傑出獎	前程無憂
2021年4月	2020年度商業地產城市傑出運營商	聯商網、搜鋪
2021年4月	合景·悠方(重慶)榮獲「2021年度最具期待商業項目」	聯商網、搜鋪
2021年5月	2021中國物業服務華南品牌企業TOP20	上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年5月	2021中國物業服務企業上市公司20強	上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年5月	2020-2021年度商業地產卓越企業	贏商網



榮譽及獎項

獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
2021年6月	2021高端物業服務力TOP10企業	克而瑞物管 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年6月	2021物業服務企業高端服務體系TOP10	克而瑞物管 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年6月	2021商業物業服務力TOP20企業	克而瑞物管 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年7月	北京通州合景中心項目榮獲「最佳建築設計辦公建築獎」	GBE
2021年7月	2021年度上海市物業服務綜合能力五星級企業	上海市物業管理協會
2021年7月	Best IR company for an IPO	HKIRA協會
2021年7月	2021科技創新引領獎	CFS第十屆財經峰會
2021年9月	2021年度資本市場影響力TOP10	觀點地產機構
2021年9月	2021中國物業服務企業綜合實力TOP30	上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年9月	2021中國智慧物業服務領先企業	上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2021年11月	2021年度影響力商辦運營商	觀點指數研究院



獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
2021年11月	2021年第三屆雲圖獎數字化運營創意實踐獎	組織與人才發展研究院
2021年11月	2021年商業地產創新能力表現TOP9	觀點指數研究院
2021年11月	2021年中國物業企業數字力TOP20	克而瑞物管
2021年11月	合景悠活商業913U • Live悠活節榮獲年度商業營銷案例創意獎	贏商網
2021年11月	合景 • 悠方(廣州知識城)小羊CAN CAN榮獲年度超級活力價值IP	贏商網
2021年12月	抗疫工作先進企業	廣州環衛協會
2021年12月	2021年度廣州市物業服務行業樓宇黨建示範點	中共廣州市物業服務行業委員會
2021年12月	廣東省物業管理行業發展40週年品牌標桿企業	廣東省物業管理行業協會
2021年12月	2021粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業TOP 7	中國指數研究院
2021年12月	2021廣州市物業服務標桿項目 — 譽峰園	中國指數研究院
2021年12月	2021年廣東省物業管理行業協會優秀會員	廣東省物業管理行業協會
2021年12月	第五屆中國卓越IR「最佳創新獎」	路演中





我們不斷進階城市多元業態的服務能力，關注與合作夥伴經濟生態的構建，聚焦客戶服務體驗的持續優化。通過為客戶提供更加「智美」的樂享體驗，合景悠活將從全業態走向全生態，為股東持續創造價值。





主席報告

尊敬的各位股東

本人欣然地向各位股東提呈本集團截至2021年12月31日止年度的業務回顧與展望。

2021年是本集團上市後首個完整財年，亦是本集團實現跨越式的高質量增長的一年。截至2021年12月31日止年度，本集團在繼續夯實原有業務根基的前提下，因時應勢，果斷入局城市服務，深化「多輪驅動」戰略佈局，深耕城市多元業態，著力鍛造產品力、運營力和組織力，各項核心指標高速高質增長。截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣3,255.4百萬元，同比大幅增長114.6%；實現淨利潤人民幣684.3百萬元，同比大幅增長111.4%；實現每股股東應佔盈利人民幣33分。同時，本集團已進駐全國20個省、自治區與直轄市的139個城市，合約建築面積（「建築面積」）達277.9百萬平



方米，同比增長420.4%；在管建築面積達206.1百萬平方米，同比實現了395.4%的跨越式增長；得益於本集團的市場聲譽及服務能力，第三方項目在在管建築面積中佔比達88.2%，市場化能力進一步得到印證。

2021年是見證中國經濟強大韌性的一年，亦是本集團以黨建引領，積極參與基層社區治理，堅守「疫情最後一道防線」的一年。面對不斷反覆的新冠疫情，悠活人於平凡中書寫不凡，「戰」在疫情前線，用軀體鑄就了一道鋼鐵長城。這場戰



「疫」加時賽，悠活人分秒必爭，以完善的管理方案、細緻的防疫措施，強大的動員能力，贏得了客戶、政府及公眾的一致認可，同時憑藉對客戶訴求的深刻理解，本集團的服務力和品牌力得以持續升級，營造了和諧、幸福、平安、美好的社區及公共生活場景。

本集團持續關注環境、社會責任和企業治理，迭代產品和服務，讓客戶持續感受有溫度、有質感的服務體驗，讓員工不斷獲得有進步、有發展的職業成長，讓生態夥伴延續體會有尊重、有協同的共贏合作。人才是業務發展的長效保障機制，本集團貫徹「強績效、重成長、樹文化」的人力資源管理概念，以戰略目標為導向，落實共創共擔共享的機制，在年內落地了合夥人股權激勵計劃，最大限度地激發員工的積極性，確保員工、公司與股東的利益一致性。同時，本集團積極參與社區建設，持續回饋社會，上市後首年單獨出具的環境、責任和管治報告亦將在本年5月份發佈，全面披露履責成效。



1. 多賽道全面深入佈局，實現全業態高質量發展

本集團堅定市場化發展方向，管理層戰略篤定，團隊執行高效，自上市後連續收購了廣州潤通物業管理有限公司(「廣州潤通」)和上海申勤物業管理服務有限公司(「上海申勤」)等物管標的，並與悠活智聯科技有限公司(「悠活智聯」)(前稱雪松智聯科技集團有限公司)簽訂收購協議後，不僅在規模上更上一臺階，更是進一步完善了全業態的佈局；下半年，本集團順應政策號召，把握市場機遇，收購廣東特麗潔環境工程有限公司(「廣東特麗潔」)，正式邁入城市服務領域。截至目前，本集團物業服務領域已從住宅商寫領域，全面擴展至政府、醫院、學校等公共設施及城市服務領域。

高質量的發展離不開內生性的增長，上市首年，本集團即實現了外拓的突破性增長。截至2021年

12月31日止年度，本集團堅定貫徹市場化路線，以「一品多牌」的策略，深耕既有優勢區域，佈局高潛力區域；優先選定專業有優勢、進入有壁壘、市場有空間的業態；整合本集團及旗下成員企業的內外部資源，以機制鼓勵增量創造。截至2021年末，本集團第三方項目面積佔比提升至88.2%，運營獨立穩健，綜合服務能力提升，品牌護城河再度加深。

為積極應對市場環境變化，本集團深化住宅及商寫、購物中心、公建和城市服務等全業態的佈局，打造細分領域的「高辨識度」。在住宅領域，我們持續貼近客戶對美好生活的追求，為客戶打造舒心的環境，提供有溫度、有粘性的多元服務，以期實現資產的保值升值；在商業領域，我們憑藉精準定位及專業的服務方案，以當地標桿性項目為原點，迅速向周邊外溢已有資源及服務能力，打造城市地標；在公建和城市服務領域，我們憑藉既有的品牌及資質壁壘，與成員企業互通渠道共享資源，項目獲取潛力得到深度挖掘，城市服務的業務版圖得到進一步開拓。



2. 兼收並蓄，開放共贏，推進投後企業深度融合

行業集中度隨規模併購逐步提升，投後管理能力逐漸成為企業的試金石。本集團高度重視與旗下成員企業的深度融合，以文化為先導，以業務為核心，通過多元業態的協作和資源、渠道共享，對成員企業進行全方位賦能，深度激發第三方拓展潛力，為集團發展注入強勁動力。

在戰略層面，本集團秉持開放、兼容、共贏的合作理念，充分尊重並保持成員企業的經營特色及亮點，在合作時即就未來的合作藍圖予以明確，為後續戰略制定、體系搭建及深度融合奠定了深刻的信任基礎。因而，每一個成員企業的加入，都是本集團發展路上的重要一環，或補強既有優勢區域，或補全戰略業態。

在戰術層面，如何在保留企業原有動能的基礎上，融合雙方文化、管理多元業態、管控業務風險，推動業務協同、保留關鍵人才是我們持續思考的課題。本集團根據成員企業發展的不同階段、資源匹配的最佳模式，兼收並蓄，匹配不同的投後管理策略。

在執行層面，本集團積極融合成員企業，穩定雙方預期平穩過渡，以信任合作創造增量，通過多元業態的相互協作和有機融合，憑藉投前投中投後的緊密銜接，構建企業高質高速發展的正循環。

3. 提升商業物業及運營能力，實現商業與城市共鳴

行業增長的動力來源於居民消費的持續增長，提供更高品質的消費場景和內容是我們不變的初心。本集團憑藉穩健的運營能力和風險管控能力，穩紮穩打，旗下「悠方」和「摩方」在疫情下率先恢復經營及客流，且隨對客戶需求的精準挖掘和對應產品級次提升，購物中心實現客流量及銷售額同比超50%的增長，出租率突破88%；寫字樓維持100%的收繳率，出租率突破88%，處行業領先水平。截至2021年12月31日止年度，本集團實現非住宅物業及商業運營收入同比增長189.9%至人民幣1,318.9百萬元。

升級空間場景，打磨更符合未來消費趨勢的產品，是線下商業的必由之路。相較於線上商業，線下商業的優勢在於「體驗和社交」，結合不同城市具體區域的消費者，本集團因地制宜地融入當地特色文化和創新場景，在豐富消費者體驗的同時，獲得消費者的認同感，場景停留意願也隨之提升。

打磨差異化內容，避免同質化競爭，是吸引消費者的不二法門。不同於傳統商業，我們從場內延伸至場前，借助新一代消費群體熟悉的渠道，與消費者互動並共創活動，打造含IP、文化主題、秀場等在內的場景內容，提升客戶駐留時間；基於對商戶的深度理解，我們以場景和活動匹配商戶商品，在提升客戶轉化率的同時，引發社交認同進而帶來二次傳播，實現與C端、B端的同頻共振。

深化對客服務，根據場域、客群等特點靈活調整經營方案，是留住客戶的關鍵訣竅。以寫字樓物業服務及運營服務為例，本集團致力於讓每一個客戶都愜意享受「7×24小時的綠色健康生活」，以高效便捷的商務空間，組合能滿足客戶衣食住行的業態配套，以專業的運營能力及人性化的服務，為客戶帶來有溫度、有質感的商務體驗。

4. 精細化運營，提升用戶體驗及運營效率

在存量博弈的時代，精細化運營不是選擇題而是必答題，政府更是倡導通過黨建引領、科技賦能，不斷提升城市治理科學化精細化智能化水平，推進市域社會治理現代化，加強物業服務監管，提高物業服務覆蓋率、服務質量和標準化水平。截至2021年12月31日止年度，公司持續完善制度及體系建設，堅持標準化管理，重視向下賦能培訓，聚焦標準落地，持續提升服務的精細化、持續性和穩定性。

精細化運營對內可以滲透到企業的人、財、物、產、供、銷、協同等企業價值鏈全流程中，旨在打通業務到財務的一體化經營模式，進而將數據轉化為對企業有用的數字資產，重塑價值貢獻方式，加速行業升級。截至2021年12月31日止年度，本集團不斷優化內控體系，在數字化運營、安全防範、智能化改造和招采效能等方面前置管控，

優化內控管理手段，為項目管理團隊減負增效。同時，本集團亦針對各投後成員企業，制定詳盡可落地的長期運營體系，以達成最大程度地實現業務協同共生。

精細化運營對外是以消費者獲得好的服務體驗為目標，倒逼商業模式、運營模式和流程的改造升級，真正做到與客戶、員工和生態夥伴的多方聯動，建立更廣泛的數字化關係，凝聚「夥伴」之力，創造增量業務機會。借助數字化升級，本集團在實現供應端的優化及效能提升的同時，為合作伙伴也提供了更多的業務機會，實現了生態共榮。以終為始，以運營讓客戶獲得更美好的生活體驗，是我們沉澱的核心能力。

5. 未來展望

上市後首次大考，我們的成績單依託於客戶對美好生活的嚮往，依仗於萬家燈火下堅守在崗位的員工，憑藉於股東和合作夥伴對本集團專業能力的信賴。未來已來，行至已至。2022年將是本集團從全業態邁向全生態的市場年，是優化全國佈局、深化優勢區域的規模年，是切實推進投後管理、打好一品多牌的融合年，是履行社會責任、打造口碑的品質年，是深化數字化轉型，重塑價值鏈的數智年。

展望未來，行業正面臨前所未有之巨大變局，我們將審時度勢，順勢而為，勇於變革，戮力前行，不負投資者的厚愛與重託！

管理層與 討論分析





業務回顧

概覽

我們為一家於中國享有良好聲譽並快速發展的全業態智慧服務運營商。2021年，憑藉前瞻性的市場化戰略及精細化的運營管理體系，我們榮獲中指研究院頒發的「中國物業服務百強企業TOP15」、「中國商業地產百強企業第8名」等稱號。

於2021年12月31日，本集團在中國139座城市中提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積達到約277.9百萬平方米，其中在管總建築面積達約206.1百萬平方米。本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業管理服務(如辦公大樓、商場、學校、政府機關、醫院、城市服務等)，商業運營服務以及相關增值服務。

我們秉承「無處不悠活」的理念，致力於為廣大客戶提供全面周到的專業物業管理服務，研發不同客群、不同空間適配的產品服務體系，在住宅物業項目，我們呈現了「臻享」、「駿享」、「寧享」三大產品體系，為客戶提供更安心、舒心和放心的住宅服務體驗；在商業運營項目，我們在一二線城市的核心地段，着力打造城市名片，構建了以「悠方」、「摩方」、「悠方天地」為主的購物中心品牌體系，以「ifp」、「imp」及「icp」等為標桿的寫字樓品牌體系。截至2021年12月31日止年度，集團的綜合產品力、服務力、品牌力進一步升級，行業綜合實力排名較2020年提升2位。

業務介紹

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業運營服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用社區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	383,669	11.8	258,921	17.1
物業管理服務	948,241	29.1	513,573	33.8
社區增值服務	604,681	18.6	289,873	19.1
小計	1,936,591	59.5	1,062,367	70.0
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	30,218	0.9	24,794	1.6
物業管理服務	1,057,253	32.5	279,740	18.4
商業營運服務	133,860	4.1	96,606	6.4
其他增值服務	97,524	3.0	53,720	3.6
小計	1,318,855	40.5	454,860	30.0
總計	3,255,446	100.0	1,517,227	100.0

業務增長

憑藉「開發商合作+收併購+第三方拓展」的多輪驅動戰略，本集團的規模和綜合運營能力均實現了高質量跨越式增長。得益於本集團的市場聲譽及服務能力，截至2021年12月31日，本集團第三方項目在管建築面積佔比達88.2%，市場化能力進一步得到印證。

把握獨立第三方市場發展機遇

上市首年，本集團憑藉高質量服務、專業的市場團隊、多元渠道以及良好的口碑和聲譽，實現了第三方拓展的突破性增長，截至2021年12月31日止年度新增第三方拓展項目272個，新增第三方拓展建築面積19.8百萬平方米。我們深度聚焦市場容量大、客戶資源優的重點區域，深耕細分市場，新增第三方拓展項目在一、二線城市的佔比高達68.7%。

於2021年內，我們通過出色的住宅物業服務品質和品牌影響力，獲得了北京福美苑、河畔花城及長沙綠地公館等優質住宅項目，同時，通過廣受認可的綜合商業物業服務及運營能力，獲得了廣報中心、歐派國際廣場及廣州漁珠灣海絲創新中心等優質商業項目，我們亦通過在公共物業領域的專業化、精細化和標準化的服務能力獲得了中山大學中山眼科中心、上海少年兒童圖書館及廣州市疾病預防控制中心等優質項目。

在國家政策的引領下，物業管理行業逐步向智慧城市管理方向延伸，市場不斷擴容，業務機會持續拓展，正當高速成長期。截至2021年12月31日止年度，本集團把握市場機遇順應政策號召，入局城市服務賽道。我們廣泛尋求戰略盟友，與普洱市政府等達成戰略合作，拓展城市服務的廣度和深度，構建服務「軟基建」能力；我們積極尋求同業和異業的戰略伙伴，通過收購廣東特麗潔，我們的版圖進一步擴大，全國佈局、全業態、多品牌的優勢將進一步得到發揮。

戰略併購

戰略併購亦為我們發展過程中重要的一項，2021年1月1日至本年報日期已公告以下主要戰略併購：

- 於2021年1月17日，本集團有條件同意收購悠活智聯80%的股權。悠活智聯是全國領先的「智慧城市」服務運營商，服務包括住宅、商業、市政、學校及醫院等領域，收購悠活智聯後，本集團將快速拓展全國區域版圖，完善全業態佈局，充分提升品牌的覆蓋面和穿透力。
- 於2021年6月29日，本集團有條件同意收購上海申勤80%股權。上海申勤專注於公共物業領域，包括政府機關物業、公共物業、學校物業等。收購上海申勤後，本集團的長三角區域項目集中度將進一步提高，全業態服務能力進一步加強，尤其是在公共領域，實現服務效率、服務質量的雙重提升。
- 於2022年1月10日，本集團有條件同意收購廣東特麗潔50%股權，完成收購後累計持有其55%股權。廣東特麗潔專注於城市服務領域，深耕大灣區，在項目管理營運以及市場拓展方面積累了優秀口碑及行業認可度。收購廣東特麗潔後，本集團多品牌全業態的優勢將進一步加強，綜合競爭能力進一步提升。

住宅物業管理服務

概覽

本集團負責管理合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」）及其附屬公司（統稱「合景泰富集團」）獨資開發的全部住宅物業。本集團也管理合景泰富集團的合營公司、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，本集團積極通過第三方拓展和收併購擴張其業務規模，為越來越多的由第三方物業開發商發展的住宅物業提供物業管理服務。於截至2021年12月31日止年度，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年的約人民幣1,062.4百萬元，同比增長82.3%至約人民幣1,936.6百萬元。市場化能力的不斷提升為本集團物業管理規模的穩健增長提供了強勁動力，2021年第三方住宅物業在管建築面積佔住宅物業總在管建築面積79.3%，同比提高38.0個百分點。

住宅物業管理服務組合的增長

於2021年12月31日，本集團的合約建築面積約為145.9百萬平方米，較2020年12月31日增長270.3%；於2021年12月31日，在管面積達到了約99.2百萬平方米，較2020年12月31日增長240.9%。

下表列出截至所示日期本集團的住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	39,371	29,121	29,623	18,346
新增	106,569	70,113	9,748	10,775
期末	145,940	99,234	39,371	29,121

住宅物業管理服務組合的地理佈局

於截至2021年12月31日止年度，本集團持續深耕住宅物業管理服務，優化全國佈局、深化優勢區域佈局，截至2021年12月31日，在101座中國城市設有業務。截至2021年12月31日，本集團共管理801項住宅物業。

下表列出按地區劃分，本集團於截至所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)
大灣區	721,521	37.2	24,666	454,361	42.8	11,164
長三角地區 ⁽¹⁾	520,471	26.9	21,875	281,363	26.5	5,489
中西部地區及海南 ⁽²⁾	553,942	28.6	49,220	238,196	22.4	11,373
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	140,657	7.3	3,473	88,447	8.3	1,095
總計	1,936,591	100.0	99,234	1,062,367	100.0	29,121

附註:

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

社區增值業務

受政策助推，本集團持續探索「物業服務+生活服務」模式，基於優質物業管理服務累積的客戶信任，本集團持續提升服務力，輔助以科技賦能管理降本增效，在推廣增值服務時具有明顯優勢。為提供更多便利，滿足物業發展商、在管物業業主、住戶及租戶的需求，同時發揮自身經營優勢，本集團在提供住宅物業管理服務的過程中，也提供社區增值業務。此等社區增值業務主要包括：(i)家居生活服務；(ii)物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務。於截至2021年12月31日止年度，本集團的社區增值業務的收入達到約人民幣604.7百萬元，同比增長108.6%，顯示了良好的增長性。

非住宅物業管理及商業運營服務

概覽

本集團為非住宅物業(包括商業及公共物業等)提供物業管理服務，併為商業物業(包括寫字樓及購物商場等)提供商業營運服務。2021年度，非住宅物業管理及商業運營服務分部實現收入人民幣1,318.9百萬元，同比大幅增長189.9%，佔本集團總收入的40.5%，同比增長10.5個百分點。受益於本集團市場化能力的大幅提升，本集團來自第三方物業開發商的非住宅物業在管建築面積佔非住宅物業總在管建築面積96.6%，同比提升17.2個百分點。

截至2021年12月31日，本集團非住宅物業的累計在管建築面積約為106.9百萬平方米(截至2021年12月31日，廣東特麗潔尚未並表，本業務分部僅包括其在管及合約建築面積)。

在商業物業管理及運營領域，本集團為222個購物中心、寫字樓及產業園等提供物業管理服務；同時，為18個已開業的購物中心及寫字樓項目提供商業運營服務，憑藉高辨識度的品牌、數字化運營能力以及綜合管理服務能力，持續挖掘商業運營及物業服務市場空間。

在公共物業領域，本集團為987個公共物業提供物業管理服務，憑藉差異化的品牌及稀缺的資質壁壘，以標桿項目推動市場拓展，與成員企業互通渠道共享資源，項目獲取潛力得到深度挖掘，已經形成在高校、醫院、機關物業、城市公共設施、軌道及交通物業等多元業態的全國化佈局和領先優勢。

非住宅物業管理服務組合的增長

下表列出截至所示日期本集團的非住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	總訂約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	14,043	12,450	4,454	3,268
新增	117,903	94,432	9,589	9,182
期末	131,946	106,882	14,043	12,450

非住宅物業管理服務組合的地理佈局

於截至2021年12月31日止年度，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，優化優勢區域，同時佈局高潛力區域。截至2021年12月31日，非住宅物業已經遍佈在包括北京、上海、成都及蘇州等主要城市在內的85個城市。截至2021年12月31日，本集團共管理1,209項非住宅物業。

下表載列按地區劃分，本集團於截至所示日期非住宅物業的總在管建築面積及所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	收入 (人民幣千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	在管 建築面積 (千平方米)
大灣區	625,965	47.5	51,848	148,193	32.6	8,098
長三角地區 ⁽¹⁾	300,977	22.8	26,170	121,330	26.7	931
中西部地區及海南 ⁽²⁾	259,884	19.7	10,492	155,355	34.1	3,353
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	132,029	10.0	18,372	29,982	6.6	68
總計	1,318,855	100.0	106,882	454,860	100.0	12,450

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅增值業務

基於優質物業管理及商業運營服務累積的客戶口碑及品牌影響力，本集團發揮自身經營優勢及商業創新能力，為客戶提供辦公、商業、生活一體化的全生態增值服務，致力於打造差異化的消費場景，提供高效便捷的商務空間。於截至2021年12月31日止年度，本集團的非住宅增值業務的收入同比增長81.5%，顯示了良好的增長性。

前景及未來規劃

持續推進規模拓展，多輪驅動深化佈局

本集團將持續堅持「多輪驅動」的戰略，以廣度和深度的延伸，保障長期高質量的增長。在廣度上，本集團將持續優化全國佈局，深耕優勢區域，提升項目密度，從而實現規模效應；在深度上，本集團將深度挖掘客戶的多元需求，與成員企業互通渠道、共享資源，針對客戶的不同需求創新並匹配對應的產品及服務，提升在各業態的品牌的辨識度以及市場號召力。

從全業態到全生態，多層次構築夥伴經濟

本集團以客戶需求為導向，不斷完善產品及服務品類，創新業務模式，為客戶提供在住宅、商業、公建及城市服務等全業態的服務場景。同時，隨投後融合進展順利，本集團的品牌矩陣更加完備，業務半徑也得以擴張，本集團將積極鏈接客戶、最終用戶、供應商、聯盟夥伴等生態中的各夥伴，多層次地構築夥伴關係，通過跨界合作，有效聚集並使用各類資源，共創悠活生態鏈。

推進成企深度融合，兼收並蓄共生共贏

推進投後融合發展，強化優勢區域和細分領域的競爭優勢，為後續高質量長期發展蓄能，是本集團的重要戰略。通過制定精準的投後管理策略，本集團在最大化保留成員企業特色及競爭優勢的同時，從前中後台對成員企業進行了全方位的賦能，輔之以市場化機制，本集團充分挖掘成員企業的發展潛能，鞏固收併購成果打下了堅實基礎，為增量實現注入動能。

高品質鑄就品牌力，踐行社會責任ESG

本集團始終踐行「品質為先」的服務宗旨，以客戶滿意度為標尺，依託多年的服務經驗沉澱，致力於成為客戶美好生活的締造者，成為員工歸屬感、認同感和獲得感的提供者，成為市場及品牌價值的創造者。同時，本集團亦將可持續發展的理念深入日常運營，以黨建引領發展，積極踐行企業社會責任，以實際行動鑄就有溫度的品牌。

科技連接人財物，數智提升運營力

如何做好數字化轉型，以科技更好地服務客戶、為員工賦能是本集團持續思考的命題。在內部運營管理上，本集團將通過數據驅動精益管理，嚴控品質，緊抓效率，充分賦能員工，減少機械重複性工作，實現品效雙升；對外，本集團將沉澱智慧社區建設經驗，在商業、辦公及居住等場景探索更加便捷和智能的服務體驗，讓客戶「智享美好生活」。

過去一年是黨和國家歷史上具有里程碑意義的一年，未來一年是面對嚴峻國內外形勢和充滿挑戰的一年，本集團必將終日乾乾，夕惕若厲，篤行不怠，實現持續、高質量的增長。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部以及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	1,936,591	59.5	1,062,367	70.0
非住宅物業管理及商業營運服務	1,318,855	40.5	454,860	30.0
總計	3,255,446	100.0	1,517,227	100.0

住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	383,669	19.8	258,921	24.4
物業管理服務	948,241	49.0	513,573	48.3
社區增值服務	604,681	31.2	289,873	27.3
總計	1,936,591	100.0	1,062,367	100.0

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2020年收入約人民幣258.9百萬元，於2021年增至約人民幣383.7百萬元。增加主要因為本集團管理的銷售辦事處數目增加。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2020年收入約人民幣513.6百萬元，於2021年增至約人民幣948.2百萬元。增加主要因為在管住宅物業項目數目由2020年12月31日183個，增至2021年12月31日801個，使本集團住宅物業在管建築面積由2020年12月31日約29.1百萬平方米，增至2021年12月31日約99.2百萬平方米。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2020年收入約人民幣289.9百萬元，於2021年增至約人民幣604.7百萬元，主要因為(i)受在管建築面積增加拉動，本集團提供更多社區增值服務及(ii)本集團為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。本集團的社區增值服務收入的增幅與同年住宅物業管理服務分部項下物業管理服務產生的收入增幅大致相符。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示期間本集團按業務劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	30,218	2.3	24,794	5.5
物業管理服務	1,057,253	80.2	279,740	61.5
商業營運服務	133,860	10.1	96,606	21.2
其他增值服務	97,524	7.4	53,720	11.8
總計	1,318,855	100.0	454,860	100.0

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2020年約人民幣24.8百萬元上升至2021年約人民幣30.2百萬元。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2020年約人民幣279.7百萬元增至2021年約人民幣1,057.3百萬元。增加主要是因為本集團在管非住宅物業項目數目的增加。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2020年約人民幣96.6百萬元增至2021年約人民幣133.9百萬元。增加主要因為我們於2021年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務增加。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2020年約人民幣53.7百萬元增至2021年約人民幣97.5百萬元。增加主要因為受在管非住宅物業建築面積增加拉動。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2021年12月31日止年度，本集團的總銷售成本為約人民幣2,029.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣878.7百萬元增加約人民幣1,150.6百萬元，增幅為131.0%。銷售成本的增長率高於本集團的收入增長率，主要由於所收購公司的毛利率因其採納市場發展策略而達到市場水平。

毛利與毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利由2020年約人民幣638.5百萬元增加約人民幣587.6百萬元或92.0%至2021年約人民幣1,226.1百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利率為37.7% (2020年：42.1%)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2020年約人民幣11.5百萬元增至2021年約人民幣26.6百萬元，增加約人民幣15.1百萬元，增幅為130.4%，主要包括銀行利息收入及增值稅稅收激勵分別約人民幣6.0百萬元及人民幣6.3百萬元。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣333.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣193.6百萬元，增加約人民幣139.6百萬元，增幅為72.1%。增加主要是由於本集團業務擴展。

所得稅

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅約人民幣208.4百萬元（2020年：約人民幣121.9百萬元）。增加主要是由於應課稅收入增加。

財務狀況和資本結構

於2021年12月31日，本集團的資產總額約人民幣5,002.1百萬元（於2020年12月31日：約人民幣4,228.5百萬元），負債總額約人民幣1,486.2百萬元（於2020年12月31日：約人民幣1,235.1百萬元）。於2021年12月31日，本集團的流動比率為1.89（於2020年12月31日：3.15）。於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何未償還借款。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2021年12月31日的貿易應收款項約為人民幣1,062.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣606.7百萬元增加約人民幣455.3百萬元或75.0%。

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245.8百萬元，較2020年12月31日的約人民幣154.5百萬元增加約人民幣91.3百萬元或59.1%。

資產抵押

於2021年及2020年12月31日，本集團概無資產抵押。

或然負債

於2021年及2020年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會承受與市場利率變動直接相關的重大風險。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於截至2021年12月31日止年度，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障本公司股東（「股東」）的權益及提升企業價值及問責性。於截至2021年12月31日止年度，本公司已採納並遵守生效的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。除其他章節另有所述外，本企業管治報告有關企業管治守則的提述乃指截至2021年12月31日止年度及於2021年12月31日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監督其企業管治常規，以確保遵守上市規則附錄十四。

企業管治守則第A.6.7條守則條文規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第E.1.2條守則條文規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克分別出席本公司於2021年6月3日舉行的股東周年大會及於2021年7月5日舉行的股東特別大會。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其自身關於本公司董事（「董事」）進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2021年12月31日止年度內已遵守標準守則。

董事會

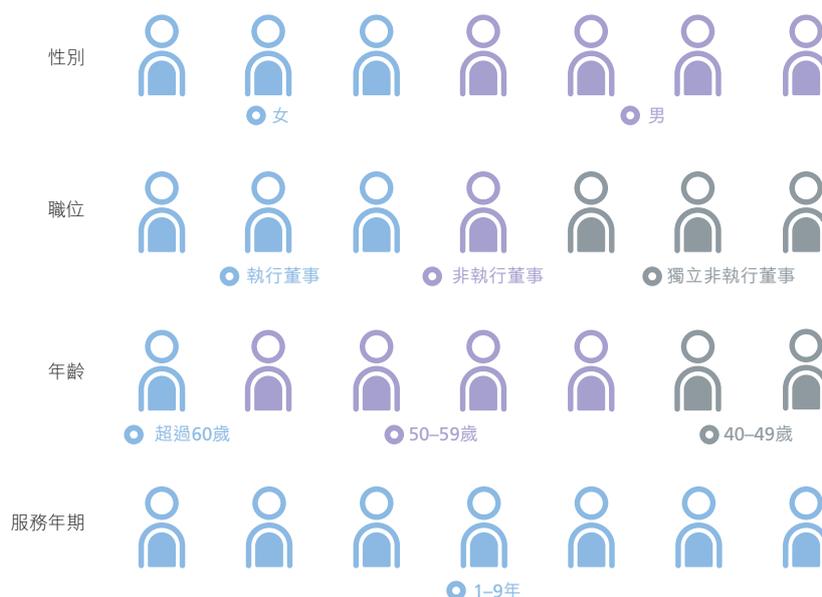
董事會（「董事會」）肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作以及董事會政策及策略的實施與推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。董事可於履行職務及職責時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。

董事會組成

於本年度報告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生（主席）；執行董事孔健楠先生（行政總裁）、楊靜波女士及王躍先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。孔健岷先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

現時董事會成員組成分析如下：



董事的個人資料詳情，包括董事會成員之間的關係，載於本年度報告的「董事及高級管理層個人資料」項內，並已載於本公司網站。

董事會多元化

本公司已採納董事會多元化政策。甄選董事會候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終決定將視乎人選的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。董事會已經審閱截至2021年12月31日止年度董事會多元化政策的實施情況，並確認其有效性。

董事會相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事提出的意見及透過參與董事會及委員會會議，為本集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮及保障。董事會認為，各非執行董事及獨立非執行董事將彼等各自的相關專業知識帶給董事會。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。彼等已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。

董事會會議及股東大會

董事會定期開會，於2021年3月、6月、8月及12月召開四次定期會議。所有董事均在召開董事會定期會議前至少14天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行董事會定期會議及委員會會議前至少3天送交所有相關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於定期董事會會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事會會議。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保遵守有關董事會會議程序的所有適用規則及條例。每次董事會會議的會議記錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事會會議的詳細會議記錄，該等會議記錄可供所有董事查閱。

於截至2021年12月31日止年度內，本公司召開6次董事會會議(包括4次定期會議)及3次股東大會(包括股東周年大會及2次股東特別大會)。董事於董事會會議及股東大會的出席記錄如下：

董事	董事會會議 出席／召開次數	股東大會 出席／召開次數
執行董事		
孔健楠	6/6	3/3
楊靜波	6/6	3/3
王躍	5/6	2/3
非執行董事		
孔健岷	6/6	1/3
獨立非執行董事		
劉曉蘭	5/6	3/3
馮志偉	6/6	3/3
伍綺琴	6/6	3/3

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會負責指引及批准本集團業務之整體策略而執行策略及日常運作的責任則授權予管理層負責。董事會就管理層的權力給予清晰指引，並不時檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定主席與行政總裁之職務須分開而不得由同一人擔任。

孔健岷先生為董事會主席而彼兄長孔健楠先生為行政總裁。儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

董事會主席負責領導董事會。彼負責確保於董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項；確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；並確保董事會有效地運作，且履行應有職責。主席亦鼓勵董事全力投入董事會事務，以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。

行政總裁負責本集團的日常運作以及領導本集團管理人員。

委任及重選董事

各董事已與本公司簽訂服務合約或委任函，自彼各自委任之日期起計為期3年，惟須根據本公司章程細則（「章程細則」）於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

董事的培訓及支援

所有董事（即孔健岷先生、孔健楠先生、楊靜波女士、王躍先生、劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士）均已遵守企業管治守則第A.6.5條守則條文以及參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對公司的運營及業務以及相關法律、法規及規則等對彼等的責任有適當程度的了解。

本公司定期向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。此外，本公司會不時邀請外聘專家為董事舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

根據董事提供的資料，於截至2021年12月31日止年度內，董事參與了以下培訓：

董事	出席 培訓、研討會、 會議或簡報會
執行董事	
孔健楠	√
楊靜波	√
王躍	√
非執行董事	
孔健岷	√
獨立非執行董事	
劉曉蘭	√
馮志偉	√
伍綺琴	√

董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，分別為薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

薪酬委員會

薪酬委員會於2020年10月成立。薪酬委員會由三位成員組成，包括伍綺琴女士(主席)及馮志偉先生，彼等為獨立非執行董事，以及執行董事孔健楠先生。

薪酬委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理層薪酬政策及架構，以及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇和非執行董事的薪酬，向董事會提出建議。截至2021年12月31日止年度的應付董事及高級管理層薪酬的詳情載於財務報表附註8及9。

於截至2021年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議以履行其職責，包括審閱執行董事的薪酬政策及評估執行董事的表現，以及以書面決議案形式審議若干其他事項。會議的出席記錄如下：

薪酬委員會成員	會議 出席／召開次數
伍綺琴(主席)	1/1
馮志偉	1/1
孔健楠	1/1

提名委員會

提名委員會於2020年10月成立。提名委員會的三位成員皆為非執行董事，包括非執行董事孔健岷先生(主席)、伍綺琴女士及馮志偉先生。而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。提名委員會的主要職責包括就檢討董事會的架構、人數及組成，並就物色具備合適資格可擔任董事的人士及就董事委任或連任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；以及評核獨立非執行董事的獨立性。於截至2021年12月31日止年度內，提名委員會根據本公司的提名政策及本公司董事會多元化政策所規定的多元化層面，就選任獲提名的人士續任為董事向董事會提出推薦建議。提名委員會亦考慮彼等各自對董事會的貢獻以及對自身職責的承諾。

於截至2021年12月31日止年度內，提名委員會舉行一次會議，會議的出席記錄如下：

提名委員會成員	會議 出席／召開次數
孔健岷(主席)	1/1
伍綺琴	1/1
馮志偉	1/1

提名政策

本公司已採納一份提名政策列出提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，提名委員會在評估潛在候選人時，會考慮多項因素，包括彼等誠信上的信譽、成就及經驗、投入時間、對董事會多元化的潛在貢獻，以及與集團的重大利益衝突(如有)。

審核委員會

審核委員會於2020年10月成立。審核委員會的三位成員皆為獨立非執行董事，包括伍綺琴女士(主席)、馮志偉先生及劉曉蘭女士。

審核委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。審核委員會的主要職責如下：

- 就本集團外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭職或辭退該外聘核數師的問題；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱及監察本集團的財務報表以及年度報告及賬目，以及中期報告的完整性；
- 檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統；

- 檢討本集團的內部審計職能；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、外聘核數師向管理層提出的疑問以及管理層所作出的回應；
- 就企業管治守則條文的事宜向董事會匯報；
- 檢討及監察在企業管治守則第D.3.1條的守則條文下，本集團的企業管治職能；及
- 檢討本集團在上市規則附錄二十七下的環境、社會及管治相關事宜，並向董事會提出建議。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會已審閱截至2020年12月31日止年度的年度業績及年報、截至2021年6月30日止六個月的中期業績及中期報告、風險管理及內部控制系統及本公司內部審核職能的成效。

於截至2021年12月31日止年度內，審核委員會舉行3次會議以履行其職責以及以書面決議案形式審議若干其他事項。會議的出席記錄如下：

審核委員會成員	會議 出席／召開次數
伍綺琴(主席)	3/3
馮志偉	3/3
劉曉蘭	2/3

審核及問責

董事知悉彼等有編製截至2021年12月31日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於獨立核數師報告內。

外聘核數師薪酬

截至2021年12月31日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣3.8百萬元及非核數服務費用包括與一項主要交易相關之報告服務約人民幣2.8百萬元。

公司秘書

公司秘書確認已遵守上市規則第3.29條規定，於截至2021年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本集團風險管理及內部監控系統的成效，以確保現存的風險管理及內部監控系統為充足。風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，僅可為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。本集團風控中心服務於內部審計職能，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，並至少每年一次匯報任何結果。董事會可定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並實施監控風險應對措施的執行情況，及時向管理層匯報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大風險拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控中心主要負責監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，為本集團財務及運營活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性建議。本集團風控中心統籌集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會進行報告。

董事會已檢討及評估本集團截至2021年12月31日止年度風險管理及內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估經與本集團管理層及集團風控中心商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有的風險管理及內部監控系統充分及有效。

披露內幕消息

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。具體而言，本集團：

- 已密切留意載於上市規則以及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的《內幕消息披露指引》中的披露要求，處理其事務；
- 已建立其自己的披露義務程序，列出評估潛在內幕消息以及處理和發佈內幕消息的程序及監控。該程序已傳達給本公司高級管理層及員工，並由本公司監督執行情況；及
- 已透過財務報告、公告及其網站等途徑作出廣泛及非獨家披露消息。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據章程細則第58條，任何於交付呈請（「呈請」）當日須持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權的已繳足股本十分之一的一名或以上股東（「合資格股東」）應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」），以處理該呈請指明的任何事務，而該大會應於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

合資格股東可將該呈請交付本公司於香港的主要營業地點，現址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室。合資格股東必須於彼等的呈請列明彼等的姓名、彼／彼等持有的公司股份、召開股東特別大會的理由、議程及擬處理事項的詳情，該呈請必須由所有合資格股東簽署。

公司將會檢查呈請並將由公司的香港股份過戶登記處核實呈請所列的合資格股東身份及其股份數目。一經確認合資格股東的呈請符合程序，公司秘書將請董事會考慮在呈請及／或包括決議案及擬於股東特別大會上處理的事項遞交後兩(2)個月內舉行股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內呈請董事會未有通知合資格股東不會召開股東特別大會的相關結果及未能籌備召開該股東特別大會，合資格股東本人／彼等可自行根據章程細則召開該股東特別大會；而合資格股東因董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向合資格股東予以補償。

在股東大會上提呈建議

章程細則或開曼群島公司法並無供股東在股東大會上提呈新決議案的條文。有意提呈新決議案的股東可按照上一段「股東召開股東特別大會的程序」所載的程序要求本公司召開股東特別大會。

向董事會提出查詢及關注

股東可將彼等的查詢及關注電郵（cosec@kwgliving.com）或郵寄至香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場85樓8503-05A室予董事會。

股息政策

董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息金額，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制及董事會認為相關的任何其他因素。本公司已採納股息政策，旨在從本集團利潤中向股東持續的分派股息。

投資者關係

於截至2021年12月31日止年度內，本公司對現有章程細則作出若干修訂，旨在令本公司可未經普通決議批准下自本公司的股份溢價賬中宣派及派付中期及末期股息，及給予董事會更大靈活性以宣派及派付中期股息。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年9月29日的公告及本公司日期為2021年10月26日的通函。本公司組織章程大綱及細則的最新綜合版本已載於本公司網站及「披露易」網站。

董事會謹此提呈截至2021年12月31止年度的報告書及本集團合併財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

有關年內本集團業務之中肯審視，包括就本集團表現以財務關鍵表現指標作出的分析、對本集團的主要風險及不確定性的概述、對本集團業務可能的未來發展規劃、以及自2021年12月31日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均載於本年報標題為「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」的章節。本集團的財務風險管理目標及政策載於財務報表附註34。

此外，有關本集團環保政策(包括對本集團有重大影響的相關法律及規例的遵守)以及本集團與其主要持份者的關係的詳情載於獨立的「環境、社會及管治報告」，該報告可於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)查閱。

主要風險和不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下文所列事項外，亦或存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。投資者在投資本公司證券之前，務請自行判斷或諮詢專業人士的意見。

- 政府監管的政策、法律及法規要求的不利變動；
- 俄烏戰爭、中美貿易戰和全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的負面影響；
- 新型冠狀病毒或未來可能發生的大流行疾病對公共衛生及營運中斷的威脅；
- 中國物業管理行業競爭十分激烈，尋求差異化競爭的優勢更為迫切；
- 物業管理及零售商業運營服務的供求變動；
- 消費者的消費能力降低，可能會導致租戶的銷售額下降或者物業服務的收入減少，進而影響本集團的收益；
- 未來收購或投資其他物業公司未必會成功，且公司在業務整合時或會面臨困難；

- 內部流動資金的籌措能力和外部融資能力。

業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度業績載於第70頁的合併損益表。

董事會議決建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣12分(2020年：每股人民幣6分)。若建議的末期股息於本公司2022年股東周年大會(「**2022年股東周年大會**」)上獲得通過，末期股息將於2022年8月5日(星期五)或前後派付予於2022年6月17日(星期五)名列本公司股東名冊內的股東。

建議的末期股息將以人民幣宣派並以港元派付。相關匯率將按中國人民銀行於宣派股息日期前5個營業日期間公佈的人民幣兌港元的平均匯率中間價計算。

建議的末期股息將提供股東以新股份代替現金收取末期股息的選擇。該項以股代息安排須待聯交所上市委員會批准依據該項安排所發行的新股上市及買賣後，方可作實。

一份載有關於以股代息安排詳情的通函及相關選擇表格，預期將於適當時候寄發予股東。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的財務摘要載於第156頁。

物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註13。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

收購上海申勤

根據本公司之間接全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司(「**廣東合景悠活**」)(作為買方)與閔曉平及劉聰(作為賣方)訂立日期為2021年6月29日的收購協議，本集團有條件同意收購上海申勤80%的股權，現金代價人民幣498.0百萬元。上海申勤主要從事物業管理。收購上海申勤構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

收購事項詳情載於本公司日期為2021年6月29日的公告。

根據收購協議，閔曉平承諾，截至2021年12月31日止年度，上海申勤應實現不少於人民幣300.0百萬元的收入及不少於約人民幣44.0百萬元的除稅後純利。根據上海申勤的財務業績，上述財務擔保已經實現。

收購悠活智聯

根據廣東合景悠活(作為買方)、廣州市祥泰商務管理有限公司(作為賣方)、雪松實業集團有限公司及壽光市齊興企業管理中心(有限合夥)(作為擔保人)，以及悠活智聯(作為目標公司)訂立日期為2021年1月17日的收購協議，本集團有條件同意收購悠活智聯80%的股權，現金代價人民幣1,316.0百萬元。悠活智聯主要從事物業管理。收購悠活智聯構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

收購事項詳情載於本公司日期為2021年1月18日的公告以及本公司日期為2021年6月17日的通函。

根據收購協議，賣方承諾，截至2021年12月31日止年度，予以擔保目標集團(定義見公告)的除稅後純利應較緊接上一個財政年度增加不少於5%。根據予以擔保目標集團截至2021年12月31日止年度的財務業績，上述財務擔保已經實現。

除上述所披露者外，截至2021年12月31日止年度，概無其他持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，亦無董事會批准之其他重大投資或資本資產增加之計劃。

股本

於年內本公司的股本變動詳情載於合併財務報表附註25。

購買、銷售或贖回上市證券

根據股東於本公司於2021年6月3日舉行的股東周年大會通過的股東決議案，董事獲授一般授權以購回至多201,781,023股股份，相當於2021年6月3日已發行股份總數的10%。於截至2021年12月31日止年度，本公司於聯交所合共購回700,000股股份，總金額為3,580,200港元，詳情如下：

日期	購回股份數目	每股價格		支付總金額 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2021年9月17日	400,000	5.25	4.97	2,018,230
2021年9月20日	300,000	5.23	5.18	1,561,970
	700,000			3,580,200

本公司購回的所有股份已於2021年11月16日註銷。董事會認為，該等股份購回乃為了本公司及股東的整體利益而進行，以期提高本公司每股資產淨值及每股盈利。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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獲得任何稅項減免或豁免。

優先購股權

章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於合併財務報表附註36及27以及合併權益變動表。

可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司根據章程細則第143條計算的可供分派儲備共計約人民幣2,238,520,000元，其中約人民幣242,053,000元擬用作派發截至2021年12月31日止年度末期股息。

主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團對五大客戶的交易金額佔本集團總收入的40.1%（2020年：53.9%），而本集團對單一最大客戶（合景泰富集團及其聯繫人）的交易金額佔本集團總收入的36.8%（2020年：49.9%）。

截至2021年12月31日止年度，本集團對五大供應商的交易金額佔本集團採購總額的10.5%（2020年：8.0%），而本集團對單一最大供應商的交易金額佔本集團採購總額的3.4%（2020年：2.5%）。

董事或任何其聯繫人或任何股東（就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%）並未擁有本集團五大客戶及供應商（合景泰富集團及其聯繫人除外）的任何實益權益。

董事

本公司董事名單及彼等的個人資料分別載於本年度報告第2頁及第56至61頁內。

根據章程細則第84條，孔健岷先生、劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士將於2022年股東周年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出的獨立性確認函，並認為彼等於截至2021年12月31日止年度為獨立人士。

擬於2022年股東周年大會上重選連任的董事與本集團概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事及最高行政人員的權益

於2021年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據上市規則附錄十所載的標準守則另行知會本公司及聯交所如下：

股份及相關股份好倉

董事姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益	總數	
孔健岷	2,300,000	849,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,071,654,546	53.13
孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	988,977,774 ⁽⁴⁾	1,070,805,546	53.09
楊靜波	—	—	134,000 ⁽⁵⁾	134,000	0.01
王躍	—	—	134,000 ⁽⁵⁾	134,000	0.01

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2021年12月31日已發行的股份總數(即2,017,110,233股)而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司(「和康」)乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康所擁有的股份的權益。
- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「正富」)、卓濤投資有限公司(「卓濤」)、富迅投資有限公司(「富迅」)及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生、孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。

(5) 該等股份代表本公司依據股份獎勵計劃(定義見下文)授予該等董事的股份權益，該等股份尚未歸屬。

本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權 股份百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已於2021年6月3日(「購股權計劃採納日」)舉行的本公司股東周年大會上獲股東以通過一項普通決議案批准採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

以下為購股權計劃的主要條款概要：

(1) 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的購股權計劃合資格參與者(定義見下文)。購股權計劃將向購股權計劃合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵購股權計劃合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其未來表現效率；及(ii)吸引及挽留購股權計劃合資格參與者或以其他方式與購股權計劃合資格參與者保持持續的業務關係，而該等購股權計劃合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃參與人士

董事會可酌情決定向購股權計劃合資格參與者授出購股權(「購股權」)，以按購股權計劃規則而釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「購股權計劃合資格參與者」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；及
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)。

(3) 購股權計劃中可予發行的股份總數

根據購股權計劃購股權及可能授出的購股權所涉及的股份數目上限為201,781,023股股份，佔於本年度報告日期的已發行股份總數10%。

(4) 購股權計劃中每名參與者可獲授權益上限

在任何12個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司其他計劃向每名購股權計劃合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列購股權計劃合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名購股權計劃合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘購股權計劃合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該購股權計劃合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。

(5) 可根據購股權認購股份的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起10年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計10年。於購股權計劃獲批准當日起10年後不得授出購股權。購股權計劃並無訂明最低期限，原因為購股權必須於其可行使前持有。

(6) 申請或接納期權須付金額以及付款或通知付款的期限或償還申請期權貸款的期限

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件，連同匯款或支付予本公司的1.00港元款項作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等匯款或付款於任何情況均不獲退還。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

(7) 行使價的釐定基準

在作出按購股權計劃的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前5個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

(8) 購股權計劃尚餘的有效期

除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自購股權計劃採納日起及於2031年6月2日止10年內生效及有效。

截至2021年12月31日止年度，本公司於2021年7月23日根據購股權計劃向若干購股權計劃合資格參與者（「購股權承授人」）授出594,000份購股權。於年內已授出而尚未行使的購股權及其變動的詳情如下：

購股權承授人	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期限 ⁽¹⁾	購股權數目				於 2021年 12月31日 結餘	每股收市價 (港元)
				於 2021年 1月1日 結餘	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效		
僱員	2021年 7月23日	8.964	2022年4月15日至 2026年4月14日	不適用	594,000	—	—	594,000	8.78
總計				不適用	594,000	—	—	594,000	

附註：

- (1) 待歸屬條件達成後，購股權的歸屬期如下：購股權於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。

本公司於截至2021年12月31日止年度內授予的購股權的價值詳情，以及就購股權所採用的會計政策載於合併財務報表附註26。

股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日（「**股份獎勵計劃採納日**」）舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）。該股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章所界定之購股權計劃，且計劃屬本公司的酌情計劃。採納或實行計劃毋須經股東批准。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

(1) 目的及宗旨

計劃之特定宗旨在於：(i)表彰及激勵若干股份獎勵計劃合資格參與者（定義見下文）作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；(ii)吸引有利於進一步推動本集團發展的適合專業人才；及(iii)為若干股份獎勵計劃合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與該等股份獎勵計劃合資格參與者之間建立長遠關係。

(2) 股份獎勵計劃參與者

根據股份獎勵計劃規則（「**股份獎勵計劃規則**」），董事會可不時全權酌情挑選任何股份獎勵計劃合資格參與者以入選參與者（「**入選參與者**」）身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授出之獎勵股份（「**獎勵股份**」）數目。

「**股份獎勵計劃合資格參與者**」指：董事會全權認為將會或一直為本公司及／或本集團任何成員公司作出貢獻的任何僱員（本公司及／或本集團任何成員公司之任何僱員（不論全職或兼職，包括但不限於任何執行董事）（「**僱員**」）及本公司及／或本集團任何成員公司之非執行董事（不包括任何除外參與者（定義見股份獎勵計劃規則））。

(3) 年期

除非董事會根據股份獎勵計劃規則提前終止計劃，否則股份獎勵計劃自採納日期起及於2031年7月22日止生效並於10年內有效。

(4) 最高上限

倘股份獎勵計劃項下授出的股份總數將超過採納日期已發行股份總數之5%，則董事會不得根據股份獎勵計劃進一步授出獎勵股份。

倘相關認購或購買將導致受託人（「**受託人**」）達盟信託服務（香港）有限公司或任何新增或替代受託人所持股份總數超過本公司於股份獎勵計劃採納日期的已發行股份總數5%，則受託人不得進一步認購或購買任何股份。

(5) 運作

根據股份獎勵計劃規則，董事會可不時全權酌情挑選任何股份獎勵計劃合資格參與者以入選參與者身份參與計劃，並釐定將予授出的獎勵股份數目。董事會將於考慮本集團所有相關情況及事務（包括但不限於本集團的業務及財務表現）後，釐定董事會從本公司資源中劃撥資金，以在董事會認為合適的情況下根據股份獎勵計劃購買或認購獎勵股份的最高金額。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份的認購或購買價及相關費用。受託人將於公開市場購買或認購相關數量的獎勵股份，並持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃規則歸屬為止。

截至2021年12月31日止年度，本公司於2021年7月23日根據股份獎勵計劃向若干入選參與者（「**股份獎勵承授人**」）授出合共1,444,000股獎勵股份。於年內已授出的獎勵股份及其變動的詳情如下：

股份獎勵承授人	授出日期	歸屬期限 ⁽¹⁾	獎勵股份數目				於 2021年 12月31日 結餘
			於 2021年 1月1日 結餘	於年內授出	於年內歸屬	於年內失效	
楊靜波	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	不適用	134,000	—	—	134,000
王躍	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	不適用	134,000	—	—	134,000
本公司若干附屬公司 的董事	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	不適用	332,000	—	—	332,000
普通僱員	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	不適用	844,000	—	—	844,000
總計			不適用	1,444,000	—	—	1,444,000

附註：

- (1) 待歸屬條件達成後，獎勵股份應按以下日期歸屬：(i)於2022年4月15日起可歸屬25%，(ii)於2023年4月15日再歸屬25%，及(iii)於2024年4月15日起可歸屬剩餘50%。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本年度報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

董事在交易、安排及合約中的權益

於年度結束或於截至2021年12月31日止年度內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

股票掛鈎協議

除上文披露的購股權計劃外，本公司於年內及於截至2021年12月31日止年度結束時並無訂立任何股票掛鈎協議。

捐款

於截至2021年12月31日止年度，本集團並無作出任何慈善捐贈款。

主要股東及其他人士權益

於2021年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)就其於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉如下：

股份好倉

主要股東姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益	總數	
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	390,963,597 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01
英明 ⁽⁴⁾	171,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	988,977,774 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	930,095,433 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01
正富	136,667,833	—	932,686,713 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01
卓濤	2,079,450	—	1,067,275,096 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01
富迅	511,830	—	1,068,842,716 ⁽³⁾	1,069,354,546	53.01

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2021年12月31日已發行的股份總數(即2,017,110,233股)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。因此，按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生(非執行董事)乃晉得及英明的唯一董事以及孔健楠先生(執行董事)乃和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉。

不競爭承諾

各控股股東已訂立一份日期為2020年10月14日的不競爭契據(「該承諾」)，詳情披露於日期為2020年10月19日的本公司招股章程(「招股章程」)。各本公司控股股東已向本公司確認，自上市日期起至2021年12月31日止，彼／彼等已遵守該承諾。

獨立非執行董事已審閱遵守情況及各控股股東提供的確認函作為年度審閱的一部分。基於：(i)本公司已接獲彼等就該承諾的確認函；(ii)彼等並無匯報競爭業務；及(iii)概無特殊情況使全面遵守該承諾受到質疑，獨立非執行董事認為該承諾已被遵守以及由本公司按其條款執行。

持續關連交易

以下為構成本集團與合景泰富集團截至2021年12月31日止年度進行的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

1. 物業租賃框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，合景泰富集團同意向本集團出租(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

物業租賃框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣22.7百萬元及人民幣29.6百萬元。物業租賃框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣8.6百萬元。

2. 住宅物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立住宅物業管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安以及維護服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供物業管理服務，如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

住宅物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣496.6百萬元及人民幣596.0百萬元。住宅物業管理服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣436.6百萬元。

3. 物業代理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

物業代理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣635.3百萬元及人民幣762.4百萬元。物業代理服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣427.8百萬元。

4. 商業物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)訂立商業物業管理服務框架協議(「商業物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安及維修服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發(a)未售或已售但未交付予新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及／或其聯繫人擁有作自用的商業物業提供商業物業管理服務，如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

商業物業管理服務框架協議(經日期為2021年9月29日的補充協議所修訂)項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣186.5百萬元及人民幣225.3百萬元。商業物業管理服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣150.2百萬元。

5. 商業營運及增值服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立商業營運及增值服務框架協議(「**商業營運及增值服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人(i)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供商業營運服務，如前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務；及(ii)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業提供其他增值服務，如協助出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

商業營運及增值服務框架協議項下截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣150.8百萬元及人民幣172.9百萬元。商業營運及增值服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易金額約人民幣140.3百萬元。

6. 宣傳策劃服務框架協議

於2021年8月27日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立宣傳策劃服務框架協議(「**舊宣傳策劃服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的住宅物業提供宣傳策劃服務，如推廣設計、廣告推廣及公眾號營銷，年期自2021年8月27日起至2021年12月31日止。本公司預期在該協議到期後繼續其項下進行的交易，據此，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)已訂立日期為2021年12月10日的新宣傳策劃服務框架協議(「**新宣傳策劃服務框架協議**」)，年期自2022年1月1日起至2022年12月31日止。

於舊宣傳策劃服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的年度上限為人民幣36.0百萬元，而新宣傳策劃服務框架協議項下於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣45.0百萬元。舊宣傳策劃服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣29.6百萬元。

7. 營銷渠道服務框架協議

於2021年8月27日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立營銷渠道服務框架協議(「舊營銷渠道服務框架協議」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人所開發的物業的全民營銷計劃提供營銷渠道管理服務，年期自2021年8月27日起至2021年12月31日止。憑藉自身於物業代理的管理經驗，本集團將被要求就全民營銷計劃的非僱員參與者提供行政管理服務，包括人力資源管理、獎勵結算、稅務申報及其他行政工作。本公司預期在該協議到期後繼續其項下進行的交易，據此，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)已訂立日期為2021年12月10日的新營銷渠道服務框架協議(「新營銷渠道服務框架協議」)，年期自2022年1月1日起至2022年12月31日止。

於舊營銷渠道服務框架協議項下截至2021年12月31日止年度的年度上限為人民幣15.0百萬元，而新營銷渠道服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣20.0百萬元。舊營銷渠道服務框架協議項下於截至2021年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣14.4百萬元。

於上述持續關連交易協議日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生根據彼等各自受控實體之間訂立的股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱物業租賃框架協議、住宅物業管理服務框架協議、物業代理服務框架協議、商業物業管理服務框架協議、商業營運及增值服務框架協議、舊宣傳策劃服務框架協議及舊營銷渠道服務框架協議(統稱「該等協議」)，各自項下的持續關連交易並確認該等交易已：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據屬公平合理的該等協議條款並符合本公司及股東的整體利益訂立。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本公司於截至2021年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；

- (就涉及本集團提供貨品或服務的關連交易而言)在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 在各重大方面沒有根據規管該等持續關連交易的相關協議條款訂立；及
- 超過本公司就截至2021年12月31日止年度的年度上限。

關聯方交易

本集團於截至2021年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於合併財務報表附註31。

載於合併財務報表附註31的關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司之持續關連交易的關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易已構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，根據上市規則第14A章，該等交易可豁免報告、公告及獨立股東批准規定。關於本公司主要管理人員(董事及最高行政人員除外)薪酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除本年度報告另有披露外，董事認為，合併財務報表附註31所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義。本公司確認其於截至2021年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

管理合約

除僱傭合約外，於年內並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有約18,000名僱員(2020年：9,380名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本公司已設立購股權計劃及股份獎勵計劃，為本集團的主要員工提供適當的長期獎勵，計劃詳情已分別載於「購股權計劃」、「股份獎勵計劃」及合併財務報表附註26。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司董事、秘書及其他高級人員及每名核數師（不論現任或離任）以及現時或曾經就本公司任何事務行事的清盤人或受託人（如有），以及每名該等人士及其每位繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可就各自的職務執行其職責或有關其職務之其他方面所蒙受或產生或與此有關之所有損失或責任從本公司的資產獲得彌償。於年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事所知，於刊發本年度報告前的最後實際可行日期，董事確認本公司維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

報告期後事項

於2022年1月10日，廣東合景悠活（作為買方）與侯文卿及程乃珍（作為賣方）訂立股權收購協議，以收購廣東特麗潔的50%股權，現金代價為人民幣165,000,000元。廣東特麗潔主要從事城市及鄉村環境清潔服務業務。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

於2022年1月10日，本公司亦宣佈，進一步變更所得款項淨額（定義見下文）的用途。有關變更所得款項淨額的用途的詳情載於本公司日期為2022年1月10日的公告以及本年報「上市所得款項淨額用途」一節。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售（定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程）方式於聯交所上市，籌集所得款項淨額（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後）合共約為2,913.1百萬港元（「**所得款項淨額**」）。

按照招股章程所述分配基準，本集團擬按照以下方式動用所得款項淨額：(i)約60%或約1,747.7百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大其在住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的業務規模及增加其市場份額；(ii)約25%或約728.3百萬港元將用於升級智能服務系統，以進一步提升其營運效率及服務質量；(iii)約10%或約291.4百萬港元將用於進一步豐富其增值服務；及(iv)約5%或約145.7百萬港元將用作一般企業用途及營運資金。

本集團持續進行市場化拓展以擴大業務規模，持續尋找投資機會，延伸物業管理綜合服務的範圍及邊界、廣度及深度，挖掘潛在市場機會，更好地為客戶提供產品及服務，並為股東持續創造價值。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地平衡資金使用安排，本集團於2021年6月29日進一步修訂所得款項淨額的分配。誠如本公司日期為2021年6月29日的公告（「該公告」）所載，未動用及未計劃所得款項淨額擬分配並使用如下：(i)約705.7百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大其在住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的業務規模及增加其市場份額；(ii)約241.3百萬港元將用於升級智能服務系統以進一步提升其營運效率及服務質量；(iii)約145.6百萬港元將用於進一步豐富其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元將用作其一般企業用途及營運資金。

於2021年12月31日，動用所得款項淨額分析如下：

於該公告所載的所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	於2021年12月31日 已動用或已預留 所得款項淨額 百萬港元	於2021年12月31日 未動用或暫無計劃 所得款項淨額 百萬港元	悉數動用預期時間
尋求戰略性收購及投資機會	2,453.4	2,453.4	—	不適用
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端 設備及物聯網平台	168.5	—	168.5	於2023年12月31日前
— 開發及升級智能服務系統	72.8	—	72.8	於2023年12月31日前
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的 公司合作	72.8	—	72.8	於2022年12月31日前
— 組建一支利用大數據技術的 專責團隊	72.8	—	72.8	於2022年12月31日前
一般企業用途及營運資金	72.8	—	72.8	不適用
總計	2,913.1	2,453.4	459.7	

尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將根據上述目的應用。尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額的動用預期時間乃基於董事除不可預見情況之外的最佳估計，且可能根據本公司業務及市況未來發展變化而有所變動。於2022年1月10日，董事會議決進一步修訂所得款項淨額的建議用途。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

核數師

自上市日期起來，核數師並無更換。截至2021年12月31日止年度的合併財務報表已獲安永會計師事務所(執業會計師)審核。安永會計師事務所將於2022年股東周年大會上獲提呈續聘。

承董事會命

孔健岷

主席

香港

2022年3月28日

執行董事

孔健楠，56歲，於2019年9月11日獲委任為董事並於2020年6月19日重新調任為執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體管理及營運。彼目前於本集團多間附屬公司擔任董事職位。

孔先生於房地產業擁有逾21年經驗。彼於2004年5月加入本集團為廣州市寧駿物業管理有限公司（「寧駿物業」）的董事，主要負責寧駿物業的整體管理。於加入本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司（合景泰富的附屬公司）的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。自2007年6月起，彼一直為合景泰富的執行董事兼執行副總裁，彼於該公司負責協調及管理人力資源、行政管理、資訊科技管理及法務監察職務。

孔先生自2019年8月起一直為第17屆香港工商總會會長及自2018年9月起為第2屆築福香港基金會常務理事。自2017年3月起，彼亦一直為廣州船說少兒文化基金會的理事。

於1988年10月，孔先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學（亦稱國家開放大學（廣州）），主修法律。

孔先生為非執行董事兼董事會主席孔健岷先生的兄長。

根據與本公司訂立的服務協議，孔先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

楊靜波，44歲，於2020年6月19日獲委任為執行董事。楊女士曾為本集團財務管理中心總經理，隨後於2021年3月24日獲晉升為本集團首席財務官，負責本集團的財務資金工作。彼現於本集團若干附屬公司擔任董事職務。

楊女士於房地產業擁有逾20年經驗。彼於2009年9月加入本集團為本集團高級稅務經理。自2009年9月至2020年2月，彼先後擔任高級稅務經理、財務共享中心副總經理，以及財務及稅務總經理。彼於2020年2月獲委任為本集團財務管理中心總經理。於加入本集團前，於2000年7月至2009年9月，彼擔任合生創展集團有限公司廣州地區公司的財務及稅務經理，該公司為物業發展商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0754），彼於該公司主要負責財務及稅務管理。

楊女士目前為中國房地產開發行業稅法遵從提升委員會的成員。彼自2019年10月起擔任企業稅務總監交流平台的副總裁及華南分部總裁。於2015年7月至2018年6月，彼為廣東省房地產行業協會財務管理專業委員會的副主任。楊女士為刊物《營改增實務點解構》、《個人所得稅綜合所得滙算清繳實務》及《房地產企業涉稅一本通》的主要作者。

楊女士於2000年6月自中國的廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得審計學士學位，亦於2015年12月自中國的暨南大學獲得高級工商管理碩士學位。彼於2006年5月獲中華人民共和國財政部頒授中級會計師資格、於2006年11月獲內部審計師協會頒授註冊內部審計師資格，並於2010年6月獲中國總會計師協會頒授稅務會計師的資格。

根據與本公司訂立的服務協議，楊女士有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

王躍，40歲，於2020年6月19日獲委任為執行董事。王先生曾為本集團住宅物業管理部總經理，隨後於2021年3月24日獲晉升為本集團副總裁，負責本集團住宅物業管理事務。彼於2021年11月進一步獲委任為本公司華北地區總經理。

王先生於物業管理業擁有逾12年經驗。王先生於2016年6月加入本集團為住宅物業管理部副總經理。於加入本集團前，於2008年8月至2011年7月，彼擔任長城物業集團股份有限公司(一間中國的物業管理服務供應商)北京分公司的地區經理，彼於該公司負責監督日常運作。於2011年8月至2016年5月，彼任職北京龍湖物業服務有限公司(為股份於聯交所主板上市的中國物業發展商龍湖集團控股有限公司(股份代號：0960)之附屬公司)，彼於該公司最後任職物業管理部總監，彼負責監督該集團的地區公司營運及管理。

王先生於2010年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予物業管理人資格，亦於2014年2月獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授的註冊物業管理人資格。

於2008年1月，王先生自中國的北京化工大學獲取工商管理學學士學位。彼正修讀荷蘭的荷蘭商學院舉辦工商管理遙距課程碩士學位。

根據與本公司訂立的服務協議，王先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

非執行董事

孔健岷，54歲，於2020年6月19日獲委任為非執行董事及董事會主席。彼負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略。

孔先生於物業發展及投資擁有逾26年經驗。於1994年11月，彼創辦合景泰富集團。自1994年11月至1995年4月，彼擔任廣州新恒昌企業發展有限公司(為合景泰富附屬公司)總經理，主要負責制定戰略及營運計劃，以及執行業務計劃。於1995年6月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(為合景泰富附屬公司)董事會主席，負責該公司的戰略規劃及實施、銷售及營銷。自2007年7月起，彼一直為合景泰富的執行董事及董事會主席，負責為合景泰富集團制定發展戰略，並監督項目規劃、業務營運，以及銷售及營銷。於創辦合景泰富集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。

孔先生自2008年3月起一直為廣東省地產商會執行會長，並自2010年11月起一直為中國暨南大學董事會董事。彼自2022年2月起亦擔任中華房地產投資開發商會的董事會董事。

孔先生於1989年6月畢業於中國暨南大學，主修計算機科學。

孔健岷先生為執行董事兼行政總裁孔健楠先生的胞弟。

根據與本公司訂立的委任函，孔先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

獨立非執行董事

劉曉蘭，55歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

劉女士於房地產行業擁有逾9年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司(一家中國房地產發展商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1238))，負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理業務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為寶龍地產控股有限公司非執行董事，並於2014年3月辭任。自2012年3月至2012年

11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

劉女士於1988年7月取得中國福建中醫學院的臨床醫學學士學位。

根據與本公司訂立的委任函，劉女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

馮志偉，53歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

馮先生於會計及金融管理方面擁有逾29年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤•關黃陳方會計師行(為會計師行)的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陞投資顧問有限公司(為財務諮詢公司)董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供意見。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司(柬埔寨的酒店、博彩及休閒營運商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3918))副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在客戶及分析師聯絡。自2011年1月至2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司(前稱為卓爾發展(開曼)控股有限公司)(專注中國批發購物商場的大型消費品發展商和營運商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2098))首席財務官兼公司秘書，主要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司(股份於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及營運商(股份代號：0295))首席財務官及公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2017年6月至2021年10月，馮先生擔任椰豐集團有限公司(股份於聯交所主板上市的椰子食品製造商及販售商(股份代號：1695))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2017年5月起，馮先生擔任北控城市資源集團有限公司(股份於聯交所主板上市的綜合廢物管理解決方案供應商(股份代號：3718))首席財務官，主要負責監督及管理集團財務。自2017年4月起，馮先生擔任富銀融資租賃(深圳)有限公司(股份於聯交所GEM上市的金融服務供應商(股份代號：8452))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2021年11月起，馮先生獲委任為眾安集團有限公司(股份於聯交所主板上市的物業開發商(股份代號：672))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員。馮先生現時為香港會計師公會資深會員。

馮先生於1992年10月取得香港理工大學(前稱為香港理工學院)的會計學學士學位。

根據與本公司訂立的委任函，馮先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

伍綺琴，64歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

自2005年9月至2007年11月，彼擔任恒隆地產有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：0101))執行董事。加入恒隆地產有限公司前，彼擔任聯交所的高級副總裁。自2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：2007))首席財務官。伍女士於2015年7月加入謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：417))，目前擔任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書，主要負責集團財務及其他行政職能，以及制定公司策略。

伍女士自2010年7月起，擔任天津發展控股有限公司(股份於聯交所主板上市的公用事業、酒店、機電、策略及其他投資及醫藥公司(股份代號：882))獨立非執行董事，自2019年3月起擔任京信通信系統控股有限公司(股份於聯交所主板上市的無線系統解決方案供應商(股份代號：2342))獨立非執行董事，自2019年7月起擔任中天宏信(國際)控股有限公司(前稱為恆誠建築控股有限公司)(股份於聯交所主板上市的建築公司(股份代號：994))獨立非執行董事，自2019年9月起擔任中手游科技集團有限公司(股份於聯交所主板上市的手機遊戲發行商(股份代號：302))獨立非執行董事，以及自2019年12月起擔任寶龍商業管理控股有限公司(股份於聯交所主板上市的商業營運及住宅物業管理服務供應商(股份代號：9909))獨立非執行董事。

儘管伍女士如上文所披露目前於六間其他聯交所上市公司擔任董事職務，董事認為，伍女士將能夠投放充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，原因為：(i)除於謝瑞麟擔任執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書外，彼於其他五家上市公司的職務主要要求彼獨立監督管理層，而非分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)彼於最近期財政年度出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議，顯示彼有能力投放充分時間履行其對於每間該等上市公司的職務；(iii)如摘錄自該等上市公司年報的資料顯示，彼於任職天津發展控股有限公司獨立非執行董事時出席大部分董事會會議、委員會會議及股東大會，並於任職謝瑞麟執行董事、京信通信系統控股有限公司、中天宏信(國際)控股有限公司、中手游科技集團有限公司及寶龍商業管理控股有限公司獨立非執行董事時出席全部董事會會議、委員會會議及股東大會；(iv)經伍女士確認，彼擔任董事的上市公司概無就彼投放於該等公司的時間提出質疑或投訴；(v)透過於其他上市公司擔任董事職務，彼已累積豐富管理經驗及建立深厚的企業管治知識，預期可促進彼妥善履行作為獨立非執行董事的義務及職責；(vi)伍女士於本集團的角色屬非執行性質，而彼將不會參與本集團業務的日常管理，因此彼獲委聘作為我們的獨立非執行董事將不會要求彼全職參與；及(vii)儘管已於其他六家上市公司擔任董事職務，彼已確認將有充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務。

自2016年5月至2017年5月，伍女士擔任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的護髮及個人護理專有技術及產品開發公司(舊股份代號：DSKX)，但已於2016年12月除牌)董事。自2012年9月至2015年8月，彼擔任中國手遊娛樂集團有限公司(於美國納斯達克全球市場以美國預託股份方式上市的手機遊戲公司)獨立董事。自2013年6月至2019年8月，伍女士擔任中國電力清潔能源發展有限公司(於2019年8月自聯交所主板除牌的清潔能源發展公司(舊股份代號：0735))獨立非執行董事。自2008年9月至2015年7月，伍女士亦擔任香港資源控股有限公司(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：2882))獨立非執行董事，以及自2011年12月至2013年6月，彼擔任中國金控投資集團有限公司(前稱為從玉農業控股有限公司)(股份於聯交所主板上市主要從事農業業務及放貸業務的公司(股份代號：0875))獨立非執行董事。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學的工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港特許秘書公會會員、特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及美國註冊會計師協會會員。彼自2019年2月起為優質旅遊服務協會(零售界別)選任委員。彼亦投身於多項公職，包括自2002年12月至2013年11月擔任醫院管理局審核委員會增選委員。

根據與本公司訂立的委任函，伍女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

高級管理層

曠曉玲女士，45歲，於2007年3月加入本集團擔任人力資源總監，並於2016年9月獲委任為人力資源總經理。彼自2020年2月起擔任本集團人力資源及行政中心總經理而隨後於2021年3月起擔任本集團副總裁。曠女士主要負責管理本集團的人力資源及行政事宜。

於加入本集團前，於2004年6月至2006年7月，曠女士任職於生產力(廣州)諮詢有限公司，該公司從事提供環境科技諮詢服務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。於2005年8月至2006年3月，彼任職於PricewaterhouseCoopers，彼於該公司擔任高級顧問，負責提供諮詢服務。於2006年4月至2007年3月，彼任職於美世諮詢(中國)有限公司廣州分公司，該公司從事提供企業管理服務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。

曠女士於1998年12月畢業於中國的江西師範大學，主修英文，並於2004年6月在中國的中山大學獲取工商管理碩士學位。曠女士於2021年8月獲取中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

方舒陽先生，42歲，於2018年1月加入本集團，擔任行政總監，並於2019年12月獲委任為廣州宜家創生物業管理有限公司(「**宜家創生**」)總經理。彼隨後於2020年12月獲委任為投後管理部總經理。方先生主要負責本集團投後管理工作。

於2018年1月至2019年12月，方先生於本集團擔任行政總監，負責行政管理。彼自2019年9月起亦擔任住宅物業管理部副總經理，負責行政、採購及品牌管理。於加入本集團前，於2005年7月至2010年1月，方先生任職於南方都市報，彼於該公司擔任新聞記者，負責新聞報告。於2010年1月至2015年10月，彼任職安利(中國)日用品有限公司，該公司從事保健、美容及家居護理產品業務，彼於該公司擔任戰略溝通助理經理。於2015年11月至2018年1月，彼任職於綠瘦健康產業集團有限公司，該公司從事製造及銷售保健及營養相關產品，彼於該公司最後任職行政總監，負責行政及採購管理。

於2002年6月及2005年6月，方先生於中國的南京大學分別獲取信息管理及圖書館科學學士學位及管理碩士學位。

陳彥先生，41歲，於2012年4月加入本集團，擔任本集團法律部高級經理。彼自2020年2月起擔任本集團法律事務中心總經理。陳先生負責監督本集團的法律及合規事宜。

陳先生就於處理法律事宜方面擁有逾14年經驗。於加入本集團前，於2005年12月至2007年10月，彼任職於廣州仲裁委員會擔任秘書，負責處理仲裁案件。於2007年11月至2010年3月，彼任職於家樂福(中國)管理諮詢有限公司廣州分公司(從事物業管理的公司)，擔任華南地區的法律部經理，負責監督法律及合規事宜。於2010年3月至2012年4月，彼任職於特易精英物業管理(北京)有限公司廣州分公司(於中國從事物業管理的公司)，彼於該公司擔任法律經理，負責合約管理。自2012年4月至2020年2月，陳先生先後擔任本集團法律部門的高級經理、副總監、總監及總經理。

於2003年6月，陳先生於中國的中山大學獲取法律學士學位。彼於2005年11月在英國的蘭卡斯特大學(Lancaster University)獲取國際商業及公司法碩士。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第70至155頁合景悠活集團控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於2021年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已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**」)真實而公允地反映了 貴集團於2021年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「**香港審核準則**」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就下列各項事宜而言，有關我們的審核如何處理該等事宜的詳情載於內文。

我們已履行本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」一節所載的責任，包括有關該等關鍵審核事宜的責任。因此，我們的審核包括執行為應對我們評估合併財務報表存在重大錯報風險而設計的程序。我們的審核程序的結果(包括為應付下述關鍵審核事項而執行的程序)為我們對隨附合併財務報表出具的審核意見提供基礎。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

商譽及其他無形資產的減值評估

於2021年12月31日，貴集團的商譽及自業務合併產生的其他無形資產的賬面淨值分別約為人民幣699,775,000元及人民幣216,998,000元。貴集團自業務合併產生的其他無形資產包括物業管理合約、客戶關係及競業禁止協議，及所有該等其他無形資產的可使用年期均為有限。

根據香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)，貴集團須每年測試商譽減值的金額。此外，根據香港會計準則第36號，對於一項可使用年期有限的無形資產，貴集團亦需於各報告期末評估是否存在任何跡象表明無形資產可能出現減值，及倘存在任何有關減值跡象，則需對無形資產進行減值測試。管理層對減值作出的評估頗為複雜且釐定資產的可收回金額時涉及預測收入、成本、開支及折現率等方面的重大管理層判斷及估計，而該等判斷及估計易受預期未來市場狀況及相關現金產生單位的實際表現所影響。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3、15及16。

我們的審核程序包括分析管理層於評估自業務合併產生的個別無形資產是否出現減值跡象時所採用的證據的合理性及客觀性。倘存在任何減值跡象，則將進一步評估相關無形資產是否發生任何減值虧損。

就商譽及出現減值跡象的自業務合併產生的該等無形資產而言，我們會在我們的估值專家協助下評估貴集團所採用的方法及假設。我們審閱有關各現金產生單位的預測收入、成本、開支及折現率的假設。我們亦關注，貴集團對於有關減值測試的結果影響最為敏感的假設，即對釐定商譽及自業務合併產生的其他無形資產之可收回金額存在重大影響的假設之披露是否足夠。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

貿易應收款項的減值評估

於2021年12月31日，貴集團的貿易應收款項總值為人民幣1,079,492,000元，根據香港財務報告準則第9號金融工具並按照預期信貸虧損方法對此款項總額作出減值撥備人民幣17,460,000元。

管理層基於有關違約風險及預期信貸虧損率相關假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於根據貴集團的過往歷史、應收款項賬齡情況、現時市況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算方法輸入數據時涉及重大判斷及估計。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及20。

我們有關管理層對貿易應收款項減值評估的程序包括通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項賬齡變動並根據現時市況評估管理層所採用計提信貸虧損方法的適當性及估計預期信貸虧損率的合理性。我們亦抽樣評估管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性。我們的測試亦包括檢查計提虧損撥備的數字計算準確性。

年報所載的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

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

就我們對合併財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為這些其他信息有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何報告。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

董事就合併財務報表須承擔的責任

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

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司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。

貴公司董事由審核委員會協助履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下報告，除此以外本報告不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視為重大。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

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

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



致合景悠活集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

核數師就審核合併財務報表承擔的責任 (續)

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，已採取減輕威脅的行動或已應用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2022年3月28日

合併損益表

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
收入	5	3,255,446	1,517,227
銷售成本		(2,029,338)	(878,679)
毛利		1,226,108	638,548
其他收入及收益	5	26,606	11,548
銷售及分銷開支		(4,795)	(1,987)
行政開支		(333,176)	(193,563)
其他開支淨額		(22,842)	(10,514)
融資成本	7	(261)	(317)
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司	17	(836)	—
一間聯營公司	18	1,949	1,911
稅前利潤	6	892,753	445,626
所得稅開支	10	(208,436)	(121,937)
年內利潤		684,317	323,689
以下各方應佔：			
母公司擁有人		674,843	323,083
非控股權益		9,474	606
		684,317	323,689
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
基本(以每股人民幣分列示)	12	33	19
攤薄(以每股人民幣分列示)	12	33	19

合併全面收益表

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	684,317	323,689
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入：		
換算海外業務的匯兌差額	23,473	163
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入淨額	23,473	163
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司的匯兌差額	(69,322)	(73,806)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(69,322)	(73,806)
年內其他全面虧損	(45,849)	(73,643)
年內全面收益總額	638,468	250,046
以下各方應佔：		
母公司擁有人	628,994	249,440
非控股權益	9,474	606
	638,468	250,046

合併財務狀況表

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、廠房及設備	13	8,762	8,240
使用權資產	14	7,363	6,827
商譽	15	699,775	260,208
其他無形資產	16	223,353	157,856
於一間合營公司的投資	17	1,614	—
於一間聯營公司的投資	18	9,903	7,954
遞延稅項資產	19	18,873	14,741
其他非流動資產		—	287
其他金融資產		16,500	—
預付收購附屬公司款項	21	1,316,000	—
非流動資產總額		2,302,143	456,113
流動資產			
貿易應收款項	20	1,062,032	606,708
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	397,109	200,942
受限制現金	22	7,189	5,150
現金及現金等價物	22	1,233,598	2,959,619
流動資產總額		2,699,928	3,772,419
流動負債			
貿易應付款項	23	245,830	154,465
其他應付款項及應計項目	24	857,583	628,367
合約負債	5	101,967	95,695
租賃負債	14	6,137	3,557
應付股息	11	5,560	200,000
應納稅款		213,466	115,922
流動負債總額		1,430,543	1,198,006
流動資產淨值		1,269,385	2,574,413
資產總額減流動負債		3,571,528	3,030,526
非流動負債			
租賃負債	14	1,393	3,172
遞延稅項負債	19	54,249	33,879
非流動負債總額		55,642	37,051
資產淨值		3,515,886	2,993,475

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益			
股本	25	17,493	17,499
儲備	27	3,449,015	2,939,456
歸屬於母公司擁有人的權益		3,466,508	2,956,955
非控股權益		49,378	36,520
權益總額		3,515,886	2,993,475

孔健楠
董事

楊靜波
董事

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘			合計	非控股權益	權益總額
					公積金	匯兌儲備	留存利潤			
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			附註27(a,b)	附註27(b)	附註27(d)					
於2020年1月1日	—	—	7,000	—	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428
年內利潤	—	—	—	—	—	—	323,083	323,083	606	323,689
年內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的										
匯兌差額	—	—	—	—	—	(73,643)	—	(73,643)	—	(73,643)
年內全面收益／(虧損)										
總額	—	—	—	—	—	(73,643)	323,083	249,440	606	250,046
股份發行(附註25)	3,325	2,619,929	—	—	—	—	—	2,623,254	—	2,623,254
股份發行開支	—	(66,714)	—	—	—	—	—	(66,714)	—	(66,714)
資本化發行(附註25)	14,174	(14,174)	—	—	—	—	—	—	—	—
來自一名股東的出資										
(附註27(b))	—	—	—	942	—	—	—	942	—	942
收購一間共同控制的										
附屬公司										
(附註27(a,b))	—	—	(7,000)	(27,550)	—	—	—	(34,550)	—	(34,550)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	23,027	23,027
來自附屬公司的非控										
股股東資本注資的										
所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	800	800
轉撥至法定盈餘										
公積金	—	—	—	—	38,261	—	(38,261)	—	—	—
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	(200,000)	(200,000)	—	(200,000)
已付一間附屬公司										
的一名非控股股東										
股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(758)	(758)
於2020年12月31日	17,499	2,539,041*	—	(26,608)*	48,442*	(73,766)*	452,347*	2,956,955	36,520	2,993,475

合併權益變動表
截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 附註27(a,b)	僱員以股份 為基準的 補償儲備 人民幣千元 附註27(c)	法定盈餘 公積金 人民幣千元 附註27(d)	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日	17,499	2,539,041	(26,608)	—	48,442	(73,766)	452,347	2,956,955	36,520	2,993,475
年內利潤	—	—	—	—	—	—	674,843	674,843	9,474	684,317
年內其他全面虧損： 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	—	—	—	(45,849)	—	(45,849)	—	(45,849)
年內全面收益／(虧損) 總額	—	—	—	—	—	(45,849)	674,843	628,994	9,474	638,468
來自一名股東的出資 (附註27(b))	—	—	1,189	—	—	—	—	1,189	—	1,189
以股份為基準的補償開支 (附註26)	—	—	—	3,414	—	—	—	3,414	—	3,414
回購及註銷股份(附註25)	(6)	(2,969)	—	—	—	—	—	(2,975)	—	(2,975)
收購一間附屬公司 (附註28)	—	—	—	—	—	—	—	—	15,484	15,484
來自一間附屬公司的一名 非控股股東資本 注資的所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	400	400
轉撥至法定盈餘 公積金	—	—	—	—	15,705	—	(15,705)	—	—	—
已宣派2020年末期 股息	—	(121,069)	—	—	—	—	—	(121,069)	—	(121,069)
已付一間附屬公司 的一名非控股股東 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,500)	(12,500)
於2021年12月31日	17,493	2,415,003*	(25,419)*	3,414*	64,147*	(119,615)*	1,111,485*	3,466,508	49,378	3,515,886

* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的合併儲備約人民幣3,449,015,000元(2020年：人民幣2,939,456,000元)。

合併現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		892,753	445,626
調整：			
融資成本	7	261	317
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司	17	836	—
一間聯營公司	18	(1,949)	(1,911)
銀行利息收入	5	(6,042)	(2,443)
理財產品收益	5	(2,011)	—
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	5、6	(134)	(35)
物業、廠房及設備折舊	6	3,797	2,201
使用權資產折舊	6	7,645	4,441
其他無形資產攤銷	6	32,369	22,629
金融資產減值虧損淨額	6	17,527	10,212
以股份為基準的付款開支		1,189	942
以股份為基準的補償開支		3,414	—
		949,655	481,979
貿易應收款項增加		(466,013)	(22,956)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		852,304	581,687
其他非流動資產減少		287	17
受限制現金減少／(增加)		(1,300)	17,068
貿易應付款項增加／(減少)		83,609	(22,155)
其他應付款項及應計項目減少		(1,025,449)	(697,901)
合約負債增加		2,752	18,735
		395,845	356,474
經營所得現金		395,845	356,474
已收利息		6,042	2,443
已付利息		(261)	(317)
已付所得稅		(127,309)	(85,051)
		274,317	273,549
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	13	(4,560)	(2,942)
購買其他無形資產	16	(982)	(7,221)
出售物業、廠房及設備所得款項		475	325
於一間合營公司之投資		(2,450)	—
購買理財產品		(228,764)	—
出售理財產品		228,764	—
理財產品收益		2,011	—
向關聯方作出現金墊款		(1,019,674)	(613,707)
關聯方還款		142,232	548,337
預付收購一間附屬公司款項		(1,316,000)	—
投資其他金融資產		(16,500)	—
收購附屬公司		(581,026)	(67,209)
		(2,796,474)	(142,417)

合併現金流量表

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
融資活動所得現金流量			
租賃付款的本金部分		(7,195)	(3,941)
收購一間共同控制的附屬公司	27(a)	—	(34,550)
股份發行所得款項	25	—	2,623,254
股份發行開支		—	(66,714)
來自非控股股東資本注資所得款項		400	800
來自關聯方的現金墊款		985,374	440,600
償還現金墊款予關聯方		(50)	(473,315)
已向一間附屬公司的一名非控股股東分派股息		(12,500)	(758)
已付股息		(121,069)	—
回購股份	25	(2,975)	—
融資活動所得現金流量淨額		841,985	2,485,376
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等價物		2,959,619	416,765
匯率變動影響淨額		(45,849)	(73,654)
年末現金及現金等價物		1,233,598	2,959,619
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		1,233,598	2,959,619
財務狀況表及現金流量表載列的現金及現金等價物		1,233,598	2,959,619

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司為投資控股公司。於本年內，本公司及其附屬公司(統稱為(「**本集團**」))於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司(「**晉得**」)。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
建利企業有限公司	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股
永譽企業有限公司	英屬處女群島	50,000美元	—	100	投資控股
恒昌發展有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
盛昌發展有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
合景悠活集團(香港)有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
廣州市寧駿物業管理有限公司 (「 寧駿物業 」) [#]	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	—	100	物業管理
廣東省合景悠活控股集團有限公司 (「 廣東合景悠活 」) ^{#^}	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	商業服務
廣州市冠力置業代理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	房地產中介業務
廣州市利恒商業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	商業營運服務
眉山市江天樾物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
廣州市利雋物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富馨物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富愉物業服務有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業管理

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
廣東昱昱企業管理有限責任公司 (「 昱昱企業 」) [#]	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	商業服務
廣州宜家創生物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	物業管理
廣州環譽物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	60	物業管理
佛山市星譽物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	60	物業管理
台州雲城物業管理有限公司(「 台州雲城 」) [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	60	物業管理
廣州潤通物業管理有限公司(「 廣州潤通 」) [#]	中國/中國內地	人民幣11,180,000元	—	80	物業管理
上海申勤物業管理服務有限公司 (「 上海申勤 」) [#]	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	80	物業管理
廣州駿昌物業管理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業管理
江蘇諾尚置業代理有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	置業顧問
廣西曜泰廣告策劃有限公司 [#]	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	廣告策劃

[#] 所有於中國註冊的集團公司的英文名稱指本公司董事盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無官方英文名稱。

[^] 該實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為，其主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘若列出其他附屬公司詳情會令篇幅過分冗長。

2.1 呈列基準

該等財務報表乃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**」)，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、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列以及所有價值均約整至最接近的千位數(惟另有所指者除外)。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2021年12月31日止年度本集團的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力指導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

2.1 呈列基準 (續)

合併基準 (續)

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收入的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，將於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(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)計入權益的累計匯兌差額；並會確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)因而產生的計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當情況下重新分類至損益或留存利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內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

香港財務報告準則第16號修訂本

利率基準改革 — 第二階段
於2021年6月30日之後的新冠肺炎相關租金優惠(提早採納)

2.2 會計政策變動及披露(續)

下文列出經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「**無風險利率**」)替代時，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號之修訂本解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該等修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。採納經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大財務影響。
- (b) 於2021年4月刊發的香港財務報告準則第16號修訂本將實際可行權宜方法的可用期限延長了12個月，讓承租人可選擇不就直接因新冠肺炎疫情而產生之租金寬減應用租賃修訂會計處理。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬減之租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始年度生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初餘額之調整。允許提早應用。本集團於2021年1月1日提早採納該修訂本，且其對本集團財務報表並無重大財務影響。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未在該等財務報表中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{2, 5}
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易所產生資產及負債相關之遞延稅項 ²
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號修訂本	繁瑣合約 — 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本 ¹
香港財務報告準則第17號修訂本	初步應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料 ²

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

⁴ 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

下文載述有關預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料。

香港財務報告準則第3號之修訂本旨在以2018年6月所頒佈財務報告的概念框架的提述取代對先前的編製及呈列財務報表的框架的提述，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起提前採納該等修訂本。由於該等修訂本提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂本的影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產兩者規定之不一致情況。該等修訂本規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產構成一項業務時，須確認導致逆流交易的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂本已前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本現時可供採納。

香港會計準則第1號之修訂本負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂本指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本會計政策的披露要求公司披露其主要會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則之修訂本實務報告第2號就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號之修訂本將於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本提供非強制性指引，因此該等修訂本的生效日期並無必要。本集團目前正在評估該等修訂本對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號之修訂本澄清會計估計的變化與會計政策的變化之間的區別。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該等修訂本亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，以及適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變化及會計估計的變化，並允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號之修訂本縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，例如租賃及退役義務。因此，各實體需要對該等交易產生的臨時性差異確認一項遞延稅項資產和一項遞延稅項負債。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期生效，並應在最早的比較期開始時適用於與租賃及退役義務有關的交易，任何累積影響在該日確認為對留存利潤或權益的其他組成部分的期初餘額的調整。此外，該等修訂本應提前應用於除租賃及退役義務以外的交易，並允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號之修訂本禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂本的財務報表所呈列最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提前批准。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂本的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載有香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本。預期將適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估新金融負債或經修訂金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。實體將修訂本應用於實體首次應用修訂本的年度報告期間開始時或之後修改或交換的金融負債。該修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除與香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃樓宇裝修有關的付款說明。此舉消除了於採用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠的潛在混淆。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司一般為本集團擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

業務併購(共同控制下的業務併購除外)及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可辨識資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當所購入的業務及資產包括一項投入及實質性流程，其共同對創造產出的能力作出重大貢獻，本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損確認為損益。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動確認為損益。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

業務併購(共同控制下的業務併購除外)及商譽(續)

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可辨識資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年進行測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時需更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及出售該單位中的一部分業務時，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

2.4 主要會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括遞延稅項資產及金融資產)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。於進行現金產生單位減值測試時，一項企業資產(例如：總部大樓)的賬面值的一部分被分配至單獨現金產生單位(如其可按合理及一致基準分配)，否則分配至最小組別的現金產生單位。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關聯方：

- (a) 該方為個人或其家族近親並
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；或
- (b) 該方為下列任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇(不包括使用權資產)	5%至33%
廠房及機器	9%至33%
傢私及固定裝備	18%至33%
汽車(不包括使用權資產)	9%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結束時檢討一次。

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其介乎1至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其2至3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。本集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

競業禁止協議

業務合併過程中收購的競業禁止協議於收購日按公允價值確認並於彼等估計可使用年期(3年至7年)內按直線法進行攤銷。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(涉及樓宇及汽車)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊及攤銷，具體如下：

樓宇	14個月至17年
----	----------

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團訂立有關低價值資產的租賃時，本集團決定是否按逐項租賃基準將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允價值計入損益之金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。

倘內部或外部資料顯示本集團在未計及本集團持有的任何信貸提升措施前不大可能悉數收到未償還合約金額，則本集團認為金融資產屬違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產根據一般方法須作出減值，且其在下列計量預期信貸虧損階段內分類，惟應用下文所詳述簡化方法之貿易應收賬款除外。

- | | |
|------|--|
| 第1階段 | — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備 |
| 第2階段 | — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備 |
| 第3階段 | — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備 |

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債初始按公允價值確認，而倘為應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在綜合財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

流動稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易(非為業務併購)中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、一間聯營公司及一間合營公司之投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易(非為業務併購)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司、一間聯營公司及一間合營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 住宅物業管理服務

本集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，本集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(b) 非住宅物業管理及商業營運服務

本集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務。

- (i) 本集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合約，本集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等商業物業管理服務。

就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，本集團於客戶同時收取及耗用本集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 本集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，本集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

- (iii) 本集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合約，本集團據此提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
- 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合約期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，本集團按淨額基準收取購物商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(b) 非住宅物業管理及商業營運服務 (續)

- (iv) 本集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當本集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。本集團就所提供服務每月收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入的收入。

其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

財務報表以人民幣呈列。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

本公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元(「港元」)。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按約等於交易日期的現行匯率的匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

於收購境外業務時產生之任何商譽以及就因收購而產生之資產與負債賬面值進行的任何公平值調整視作境外業務之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司，以及其香港及海外附屬公司之現金流量按於現金流量日期之通行匯率換算為人民幣。本公司及其海外附屬公司於報告期內產生之頻繁循環現金流量按報告期內之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計不確定性

下文描述於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

商譽減值

本集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。於2021年12月31日，商譽的賬面值約人民幣699,775,000元(2020年：約人民幣260,208,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業開發領域的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，本集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料分別披露於財務報表附註20及附註21。

租賃 — 估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當並無可觀察的利率時(如對並無訂立融資交易之附屬公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據(如市場利率)可取得時，本集團使用可觀察輸入數據估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可動用的虧損，未動用稅務虧損被確認為遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷，根據未來應課稅溢利發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。於2021年12月31日，與已確認的稅務虧損有關的遞延稅項資產的賬面價值約人民幣3,223,000元。於2021年12月31日，未確認的稅項虧損金額約人民幣579,000元。進一步的詳情載於財務報表附註19。

4. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於此資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

4. 經營分部資料(續)

下列為按經營及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2021年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,936,591	1,318,855	3,255,446
分部業績	603,233	353,097	956,330
對賬：			
未分配營運成本			(67,080)
其他收入及收益			26,606
其他開支淨額			(22,842)
融資成本			(261)
稅前利潤			892,753
所得稅			(208,436)
年內利潤			684,317
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司	—	(836)	(836)
一間聯營公司	—	1,949	1,949
物業、廠房及設備折舊	2,197	1,600	3,797
其他無形資產攤銷			32,369
使用權資產折舊			7,645
貿易應收款項減值虧損淨額	6,288	4,401	10,689
其他應收款項減值虧損淨額	6,367	471	6,838
資本開支*	3,750	98,681	102,431
資本開支之未分配金額			8,276
			110,707

4. 經營分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,062,367	454,860	1,517,227
分部業績	273,948	211,728	485,676
對賬：			
未分配營運成本			(40,767)
其他收入及收益			11,548
其他開支淨額			(10,514)
融資成本			(317)
稅前利潤			445,626
所得稅			(121,937)
年內利潤			323,689
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	1,911	1,911
物業、廠房及設備折舊	1,869	332	2,201
其他無形資產攤銷			22,629
使用權資產折舊			4,441
貿易應收款項減值虧損淨額	8,660	530	9,190
其他應收款項減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	2,994	(1,972)	1,022
資本開支*	11,511	92,351	103,862
資本開支之未分配金額			3,588
			107,450

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，及本集團的非流動資產位於中國內地。

4. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」）及其附屬公司（統稱「合景泰富集團」）及其合營公司、聯營公司及其他關聯方分別產生約人民幣1,201.0百萬元及人民幣757.1百萬元的收入。

5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按分部劃分的服務類別		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	383,669	258,921
物業管理服務	948,241	513,573
社區增值服務	604,681	289,873
	1,936,591	1,062,367
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	30,218	24,794
物業管理服務	1,057,253	279,740
商業營運服務	133,860	96,606
其他增值服務	97,524	53,720
	1,318,855	454,860
客戶合約收入總額	3,255,446	1,517,227
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	2,553,241	1,173,634
客戶合約收入於某個時間點確認	702,205	343,593
總計	3,255,446	1,517,227

5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
第三方	100,175	93,444
關聯方(附註31(b))	1,792	2,251
合約負債	101,967	95,695

本集團的合約負債主要來自就尚未提供的服務而自收取客戶預付款項。於2021年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的墊款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
住宅物業管理服務	58,385	53,389
非住宅物業管理及商業營運服務	13,344	19,212
	71,729	72,601

5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的等值金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各有關期間未有未達成的履約責任。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,042	2,443
政府補助	5,856	3,519
出售物業、廠房及設備收益淨額	134	35
逾期罰款收入	1,832	973
增值稅的稅務激勵	6,268	4,055
理財產品收益	2,011	—
其他	4,463	523
	26,606	11,548

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本		2,029,338	878,679
物業、廠房及設備折舊	13	3,797	2,201
使用權資產折舊	14	7,645	4,441
其他無形資產攤銷	16	32,369	22,629
核數師薪酬		3,800	1,844
出售物業、廠房及設備收益淨額		(134)	(35)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬(附註8)除外)：			
工資及薪金		1,157,952	541,322
以股份為基準的補償開支		2,882	—
退休金計劃供款		100,810	27,285
		1,261,644	568,607
金融資產減值虧損淨額：			
貿易應收款項*	20	10,689	9,190
其他應收款項*	21	6,838	1,022
		17,527	10,212
租金開支：			
短期租賃及低價值租賃	14(b)	16,087	10,059

* 貿易應收款項及其他應收款項的減值計入合併損益表「其他開支淨額」。

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息	14	261	317

8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據聯交所證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金	1,368	253
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	2,775	2,318
以股份為基準的補償開支	532	—
退休金計劃供款	82	62
	3,389	2,380
	4,757	2,633

附註：上文所載董事及最高行政人員的薪酬包括彼等於截至2021年12月31日止年度內成為本公司董事之前作為集團實體的僱員提供的服務所得酬金，及不包括財務報表附註6所披露的僱員福利開支。

於年內，根據本公司以股份為基礎的付款計劃，王躍先生及楊靜波女士就彼等向本集團提供之服務獲授以股份為基礎的付款。該付款之公允價值(已於歸屬期內於損益確認)按授出日期釐定，而載於本年度之財務報表之金額已載於上述董事及最高行政人員之薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
劉曉蘭女士	249	46
馮志偉先生	249	46
伍綺琴女士	249	46
	747	138

年內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(2020年：無)。

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股份 為基準的 補償開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2021年					
執行董事及最高行政 人員： 孔健楠先生	124	—	—	—	124
執行董事： 王躍先生	124	1,730	266	46	2,166
楊靜波女士	124	1,045	266	36	1,471
	248	2,775	532	82	3,637
非執行董事： 孔健岷先生	249	—	—	—	249
	621	2,775	532	82	4,010

截至2021年12月31日止年度，並無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2020年				
執行董事及最高行政 人員： 孔健楠先生	23	—	—	23
執行董事： 王躍先生	23	1,791	31	1,845
楊靜波女士	23	527	31	581
	46	2,318	62	2,426
非執行董事： 孔健岷先生	46	—	—	46
	115	2,318	62	2,495

9. 五名最高薪酬僱員

於本年度，五名最高薪酬僱員包括一名董事(彼亦為最高行政人員)(2020年：一名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8以及高級管理層成員。於本年度，其餘四名(2020年：四名)最高薪酬僱員(非本公司董事亦非本公司最高行政人員)的薪酬詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,033	4,266
以股份為基準的補償開支	659	—
退休金計劃供款	142	141
	5,834	4,407

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	2021年	2020年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	4
1,500,001港元至2,000,000港元	4	—
	4	4

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及業務經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團內部實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於年內並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

10. 所得稅 (續)

本集團在中國經營的若干附屬公司於年內享有15%的優惠企業所得稅率。

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期		216,419	128,969
遞延	19	(7,983)	(7,032)
		208,436	121,937

按本公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前利潤	892,753	445,626
按法定稅率(25%)計算的稅項	223,188	111,407
特定省份的較低稅率	(31,092)	(1,887)
不可扣稅的開支	16,470	12,895
應佔一間合營公司利潤及虧損	209	—
應佔一間聯營公司利潤及虧損	(487)	(478)
未確認的稅項虧損	148	—
年度稅項開支	208,436	121,937

11. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期股息	—	200,000
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) — 每股普通股人民幣12分 (2020年: 末期股息每股普通股人民幣6分)	242,053	121,069
	242,053	321,069

年內，概無宣派中期股息(2020年：人民幣200,000,000元)。

董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度之末期股息每股普通股人民幣12分，合共約人民幣242,053,000元(2020年：人民幣121,069,000元)。

年內擬派末期股息(從本公司的股份溢價賬中列支)，須獲本公司股東於應屆股東周年大會批准後，方可作實。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及截至2021年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數2,017,611,329股(2020年：1,700,418,561股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內利潤計算，經調整以反映本集團採用的購股權計劃和股份獎勵計劃(如適用)對收益的影響。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目，亦是用於計算每股基本盈利者，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或歸屬為普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤，用於每股基本及攤薄盈利的計算	674,843	323,083
	股份數目	
	2021年	2020年
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	2,017,611,329	1,700,418,561
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	263,638	—
股份獎勵	640,899	—
	2,018,515,866*	1,700,418,561

* 由於購股權的行使價高於本公司股份在本年度的平均市價，計算每股攤薄盈利時並無考慮購股權。因此，每股攤薄盈利基於普通股權益持有人應佔年內利潤人民幣674,843,000元，以及年內已發行普通股之加權平均數2,018,252,228股進行計算。

13. 物業、廠房及設備

附註	傢俬及				
	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	954	2,587	10,961	4,433	18,935
累計折舊	(482)	(508)	(7,478)	(2,227)	(10,695)
賬面淨值	472	2,079	3,483	2,206	8,240
於2021年1月1日，扣除 累計折舊	472	2,079	3,483	2,206	8,240
添置	—	812	3,087	661	4,560
收購附屬公司	—	—	100	—	100
出售	(279)	—	(62)	—	(341)
年內折舊撥備	—	(1,207)	(1,456)	(1,134)	(3,797)
於2021年12月31日，扣除 累計折舊	193	1,684	5,152	1,733	8,762
於2021年12月31日：					
成本	542	3,399	13,989	4,962	22,892
累計折舊	(349)	(1,715)	(8,837)	(3,229)	(14,130)
賬面淨值	193	1,684	5,152	1,733	8,762

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇	廠房及機器	傢俬及 辦公室設備	汽車	總計
附註	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
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	774	655	2,503	1,084	5,016
於2020年1月1日，扣除					
累計折舊	774	655	2,503	1,084	5,016
添置	89	196	2,406	251	2,942
收購附屬公司	28	1,386	87	1,300	2,773
出售	(134)	—	(55)	(101)	(290)
年內折舊撥備	(257)	(158)	(1,458)	(328)	(2,201)
於2020年12月31日，扣除					
累計折舊	472	2,079	3,483	2,206	8,240
於2020年12月31日：					
成本	954	2,587	10,961	4,433	18,935
累計折舊	(482)	(508)	(7,478)	(2,227)	(10,695)
賬面淨值	472	2,079	3,483	2,206	8,240

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其業務經營所用樓宇及汽車的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介3個月至17年，而汽車的租期一般介乎1至2年之間且／或單獨作為低價值資產租賃。根據若干協議的條款，本集團在轉讓及分租租賃資產予集團以外各方一事會受到限制。

(a) 使用權資產及租賃負債

本集團於報告期間使用權資產及租賃負債的賬面值及其變動如下：

	附註	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
		樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2020年1月1日		8,164	47	8,211	8,006
新租賃		3,057	—	3,057	2,664
折舊開支		(4,394)	(47)	(4,441)	—
年內已確認利息增加 付款	7	—	—	—	317
		—	—	—	(4,258)
於2020年12月31日		6,827	—	6,827	6,729
於2021年1月1日		6,827	—	6,827	6,729
新租賃		8,181	—	8,181	7,996
折舊開支		(7,645)	—	(7,645)	—
年內已確認利息增加 付款	7	—	—	—	261
		—	—	—	(7,456)
於2021年12月31日		7,363	—	7,363	7,530

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債分析為：		
流動部分	6,137	3,557
非流動部分	1,393	3,172
	7,530	6,729

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註34(c)披露。

本集團已就年內若干樓宇租約獲出租人授出的所有合資格租金減免應用實際權宜方法。

14. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息		261	317
使用權資產折舊開支		7,645	4,441
與短期租賃及低價值租賃有關的開支	6	16,087	10,059
於損益內確認的總額		23,993	14,817

(c) 租賃總現金流出於財務報表附註29(c)披露。

15. 商譽

	附註	人民幣千元
於2020年1月1日：		
成本及賬面淨值		134,718
收購附屬公司	28	125,490
於2020年12月31日的成本及賬面值		260,208
於2021年1月1日：		
成本及賬面淨值		260,208
收購附屬公司	28	439,567
於2021年12月31日的成本及賬面值		699,775

截至2021年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購上海申勤，該間公司從事提供物業管理服務。收購詳情於財務報表附註28披露。

15. 商譽 (續)

商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位（「住宅現金產生單位」）及非住宅物業管理及商業營運服務現金產生單位（「非住宅現金產生單位」）進行減值測試。

住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

於2021年12月31日

現金產生單位	主要業務	獲分配的商譽 人民幣千元	收入年增長率	最終增長率	稅前折現率
昱昱企業 — 住宅	住宅物業管理	111,150	3.0%–7.0%	3.0%	18.72%
昱昱企業 — 非住宅	非住宅物業管理及商業營運服務	23,568	3.0%	3.0%	18.90%
廣州潤通	非住宅物業管理	125,490	3.0%–7.0%	3.0%	18.99%
上海申勤	非住宅物業管理	439,567	3.0%–7.0%	3.0%	18.79%

計算住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

收入年增長率 — 住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位於評估日期後五年的預測收入年增長率為用於計算使用價值的假設之一。

最終增長率 — 用於推斷住宅現金產生單位及非住宅現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率估計為3.0%，已計及現行行業常規。

折現率 — 所用的折現率為稅前折現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

賦予關鍵假設之價值與外部資料來源一致。

本公司董事認為，任何關鍵假設的任何合理可能變動均不會導致現金產生單位賬面值超過其於2021年及2020年12月31日的可收回金額。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團管理層釐定並無就現金產生單位確認商譽減值。

16. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	競業禁止協議 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
添置	—	—	982	—	982
收購附屬公司(附註28)	19,522	66,518	—	10,844	96,884
年內計提攤銷	(12,675)	(15,763)	(1,350)	(2,581)	(32,369)
於2021年12月31日	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
於2021年12月31日：					
成本	73,787	196,433	10,998	18,368	299,586
累計攤銷	(39,371)	(29,638)	(4,643)	(2,581)	(76,233)
賬面淨值	34,416	166,795	6,355	15,787	223,353
2020年12月31日					
於2020年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	15,090	65,754	963	—	81,807
添置	—	—	7,221	—	7,221
收購附屬公司(附註28)	26,408	57,525	—	7,524	91,457
年內計提攤銷	(13,929)	(7,239)	(1,461)	—	(22,629)
於2020年12月31日	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856
於2020年12月31日及 2021年1月1日：					
成本	54,265	129,915	10,016	7,524	201,720
累計攤銷	(26,696)	(13,875)	(3,293)	—	(43,864)
賬面淨值	27,569	116,040	6,723	7,524	157,856

17. 於一間合營公司的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,614	—

詳情如下：

名稱	所持已發行 股份的詳情	註冊地點及 經營地點	百分比			主要業務
			所有權 權益	投票權	溢利分享	
廣州科樂運營管理 有限公司 [#]	每股人民幣1元的 註冊股本	中國／中國內地	49	49	49	物業管理

[#] 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

下表說明本集團個別而言並不重大的合營公司之財務資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔合營公司年度虧損及全面收益總額	(836)	—
本集團使用權益法入賬之投資於年末之賬面值	1,614	—

18. 於一間聯營公司的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	9,903	7,954

詳情如下：

名稱	所持已發行 股份的詳情	註冊地點及 經營地點	本集團應佔 所有權權益百分比	主要業務
廣州官洲物業管理 有限公司 [#]	每股人民幣1元的 註冊股本	中國／中國內地	49	物業管理

[#] 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

下表說明本集團個別而言並不重大的聯營公司之財務資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔聯營公司年度利潤及全面收益總額	1,949	1,911
本集團使用權益法入賬之投資於年末之賬面值	9,903	7,954

19. 遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	附註	收購附屬公司 產生的公允價值 調整 人民幣千元	2021年	總計 人民幣千元
			將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	
於2021年1月1日		37,783	1,968	39,751
收購附屬公司	28	24,221	—	24,221
年內於損益計入的遞延稅項		(7,755)	(127)	(7,882)
於2021年12月31日		54,249	1,841	56,090

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	應計 負債及未來 可扣稅開支 人民幣千元	2021年		總計 人民幣千元
			金融資產減值 虧損撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2021年1月1日	—	13,913	4,378	2,322	20,613
年內於損益計入/ (扣除)的遞延稅項	3,223	(5,588)	2,905	(439)	101
於2021年12月31日	3,223	8,325	7,283	1,883	20,714

19. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債

	附註	收購附屬公司 產生的公允價值 調整 人民幣千元	2020年 將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日		20,211	2,053	22,264
收購附屬公司	28	22,863	—	22,863
年內於損益計入遞延稅項		(5,291)	(85)	(5,376)
於2020年12月31日		37,783	1,968	39,751

遞延稅項資產

	應計負債及 未來可扣稅開支 人民幣千元	2020年 金融資產減值 虧損撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	13,709	3,246	2,002	18,957
年內於損益計入遞延稅項	204	1,132	320	1,656
於2020年12月31日	13,913	4,378	2,322	20,613

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

19. 遞延稅項資產及負債(續)

於2021年及2020年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。於2021年及2020年12月31日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差異的總額分別約人民幣1,161,139,000元及人民幣490,486,000元。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可預見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東周年大會上批准。

本公司董事認為，本公司擁有充裕的可分派儲備(包括本公司股份溢價)可滿足於可預見未來的股息政策，本集團在中國內地成立的附屬公司及合營公司於可預見未來不大可能宣派股息。因此，本集團不會就其在中國內地成立的附屬公司及合營公司之未匯出盈利因分派股息而繳納預扣稅計提額外遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務呈報目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	18,873	14,741
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(54,249)	(33,879)
遞延稅項負債淨額	(35,376)	(19,138)

本集團自中國內地產生之稅項虧損約為人民幣13,471,000元，此稅項虧損將於一到五年內到期並用於抵銷未來應課稅溢利。

其中稅項虧損約人民幣579,000元並無獲確認，原因為我們認為不可能會有應課稅溢利將可用於抵銷稅項虧損。

20. 貿易應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方	31(b)	540,336	379,301
第三方		539,156	240,207
貿易應收款項		1,079,492	619,508
減：貿易應收款項減值撥備		(17,460)	(12,800)
		1,062,032	606,708

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言，本集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出催繳函後到期付款。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。由於本集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	1,028,083	558,918
一至兩年	20,612	28,001
兩至三年	12,249	16,695
三年以上	1,088	3,094
	1,062,032	606,708

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初		12,800	9,144
已確認減值虧損淨額	6	10,689	9,190
撇銷為無法收回的金額		(6,029)	(5,534)
於年末		17,460	12,800

於報告期末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

20. 貿易應收款項 (續)

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	第三方 — 已逾期				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
於2021年12月31日						
預期信貸虧損率	1.90%	7.02%	9.96%	64.39%	0.57%	1.62%
賬面總值(人民幣千元)	500,329	22,168	13,604	3,055	540,336	1,079,492
預期信貸虧損(人民幣千元)	(9,511)	(1,556)	(1,355)	(1,967)	(3,071)	(17,460)
於2020年12月31日						
預期信貸虧損率	2.27%	6.17%	10.40%	75.63%	—	2.07%
賬面總值(人民幣千元)	197,043	17,698	18,434	7,032	379,301	619,508
預期信貸虧損(人民幣千元)	(4,473)	(1,092)	(1,917)	(5,318)	—	(12,800)

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產以及收購附屬公司的預付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期：			
應收關聯方款項	31(b)	778	4,205
預付款項		65,588	33,764
按金		28,083	13,705
向僱員作出的墊款		4,658	3,681
其他應收款項		128,121	87,297
代住戶及租戶墊款	(a)	32,004	59,751
應收附屬公司原股東款項		143,833	—
其他		5,716	3,404
減值撥備		408,781 (11,672)	205,807 (4,865)
		397,109	200,942
非即期：			
收購附屬公司的預付款項	(b)	1,316,000	—

附註：

(a) 代住戶及租戶墊款為與本集團管理的社區及物業之住戶及租戶的往來賬目。

(b) 收購附屬公司的預付款項乃涉及本集團於2021年1月17日訂立的收購協議，以收購悠活智聯科技有限公司的80%股權。

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產以及收購附屬公司的預付款項 (續)

代住戶及租戶墊款的減值撥備變動如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初		4,865	3,843
已於損益確認減值虧損淨額	6	6,838	1,022
撤銷為無法收回的金額		(31)	—
於年末		11,672	4,865

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供代住戶及租戶墊款的信貸風險敞口及預期信貸虧損，乃基於2021年及2020年12月31日的估計平均信貸虧損率作集體評估。

類別	2021年12月31日			2020年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
信貸減值	36.5%	32,004	(11,672)	8.1%	59,751	(4,865)

22. 現金及現金等價物及受限制現金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	500,787	2,712,773
定期存款	740,000	251,996
減：受限制現金	1,240,787 (7,189)	2,964,769 (5,150)
現金及現金等價物	1,233,598	2,959,619

於報告期末，本集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，其金額約人民幣1,232,336,000元(2020年：人民幣508,550,000元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准通過獲授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

22. 現金及現金等價物及受限制現金 (續)

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指為於2021年及2020年12月31日社會保障及投標目的存置的受限制銀行現金。

23. 貿易應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方	31(b)	9,689	4,855
第三方		236,141	149,610
		245,830	154,465

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	229,947	147,957
一至兩年	11,038	3,400
兩至三年	1,891	1,698
三年以上	2,954	1,410
	245,830	154,465

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

24. 其他應付款項及應計項目

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項	31(b)	4,155	1,847
應付工資及福利		174,128	149,570
來自業主的按金及臨時收取的款項		250,500	241,284
其他應納稅款		84,909	17,962
應計項目及其他應付款項		85,625	27,735
就收購附屬公司應付原股東的代價		50,000	135,600
代住戶及租戶收取的款項		72,458	54,369
應付附屬公司原股東款項		135,808	—
		857,583	628,367

其他應付款項為無抵押及不計息。

25. 股本

		2021年 千港元	2020年 千港元
法定：			
10,000,000,000股(2020年：10,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股		100,000	100,000
		2021年 千港元	2020年 千港元
		2021年 相等於 人民幣千元	2020年 相等於 人民幣千元
已發行及繳足：			
2,017,110,233股 (2020年：2,017,810,233 股)每股面值0.01港元的普 通股		20,171	20,178
		17,493	17,499

25. 股本(續)

本公司股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股本相等於 人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日	1	—	—
於2020年6月24日的已發行股份(附註(a))	35	—	—
資本化發行(附註(b))	1,634,426,197	16,344	14,174
首次公開發售(附註(c))	383,384,000	3,834	3,325
於2020年12月31日	2,017,810,233	20,178	17,499
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,017,810,233	20,178	17,499
回購及註銷股份(附註(d))	(700,000)	(7)	(6)
於2021年12月31日	2,017,110,233	20,171	17,493

附註：

- (a) 於2020年6月24日，本公司採納「股份獎勵計劃」。作為股份獎勵計劃項下的部分安排，(i)合景泰富按面值認購本公司35股普通股；及(ii)合景泰富以代價6,075,000美元將其於美的和的全部已發行股本轉讓予本公司之一名僱員(「僱員」)。
- (b) 於2020年10月9日，本公司股東通過一份書面決議案，其批准(i)將法定股本增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；及(ii)通過應用16,344,000港元(相等於人民幣14,174,000元)按面值繳足股款，將股份溢價撥充資本而注入1,634,426,197股普通股，該等普通股乃按當時現有股東各自於本公司之持股比例向彼等配發及發行。
- (c) 於2020年10月30日，本公司於首次公開發售以每股7.89港元發行383,384,000股普通股，總現金代價(扣除開支前)約3,024,900,000港元(相等於約人民幣2,623,254,000元)。
- (d) 於2021年9月17日及2021年9月20日，本公司於聯交所合計購回700,000股股份，總代價3,580,000港元(相等於人民幣2,975,000元)。購回股份已於2021年11月16日註銷。

26. 僱員股份計劃

(a) 購股權計劃

根據本公司於2021年6月3日通過的股東決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎勵將對本集團營運成功作出貢獻並已作出貢獻的購股權計劃合資格參與者（定義見下文）。購股權計劃的合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員以及本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）。購股權計劃於生效後將於該日起計十年內有效。

因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的最高股份數目，為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。因行使根據購股權計劃可能授出的所有購股權而可能發行的股份總數，於最後實際可行日期並未超過已發行股份的30%。於任何12個月期間內，根據購股權計劃可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限為本公司任何時間已發行股份的1%。倘進一步授出超出該限額的購股權，則須待本公司刊發通函並經股東於股東大會上批准後，方可作實。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人授出的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何12個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權，若超過本公司任何時間已發行股份的0.1%以及總值（根據授出日期本公司股份的價格計算）超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的其他數額須經本公司刊發通函並經股東於股東大會事先批准後方可作實。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。可行使購股權的期間將由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得於授出後十年後行使購股權。

購股權的行使價由董事釐定，惟不得低於下列最高者：(i)本公司股份於提呈購股權當日的香港聯合交易所有限公司的收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈日期前五個交易日的香港聯合交易所有限公司平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人股息或於股東大會上投票的權利。

於2021年7月23日，本公司向承授人（包括本公司董事會及本集團若干僱員）授予594,000份購股權。本年度內，並無購股權被沒收或失效及行使。

26. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

於2021年7月23日授出的尚未行使購股權的行使價為每股8.964港元。

本公司股份於2021年7月23日(授出日期)的收市價為每股8.240港元。

授予本公司執行董事及本集團僱員的購股權於以下期間可行使：

於2021年7月23日授出的購股權

以下購股權乃年內購股權計劃項下尚未行使：

- (i) 於2022年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多25%購股權可行使；
- (ii) 於2023年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多50%購股權可行使；及
- (iii) 於2024年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多100%購股權可行使；且無論如何不遲於2026年4月14日。

	2021年		2020年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目 千份	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目 千份
於1月1日	—	—	不適用	不適用
年內已授出	8.964	594,000	不適用	不適用
年內已沒收	—	—	不適用	不適用
年內已行使	—	—	不適用	不適用
年內已屆滿	—	—	不適用	不適用
於12月31日	8.964	594,000	不適用	不適用

使用以下輸入數據計算授出購股權的公允價值：

	2021年	2020年
股息收益率(%)	1.16	不適用
預期波幅(%)	60.22	不適用
無風險利率(%)	0.35	不適用
購股權預期年期(年)	4	不適用
加權平均股份價格(每股港元)	8.964	不適用

各承授人接受授出的購股權，須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「二項模式」)釐定，約為人民幣1,968,000元。

26. 僱員股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

二項模式已用於估計購股權的公平值。計算購股權公平值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變數及假設的變動可能導致購股權的公平值變動。

於各報告日期，本集團對預期最終歸屬的購股權數目估計作出修訂。估計修訂的影響(如有)於損益表確認，對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

於2021年12月31日，根據購股權計劃已授出且仍未行使的購股權所涉及的股份數目為594,000股(2020年：無)，佔本公司於該日已發行股份的0.0294%(2020年：無)。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行594,000股(2020年：無)額外普通股、額外增加股本5,940港元(2020年：無)(扣除發行開支前)。

本集團於截至2021年12月31日止年度就本公司授出的購股權確認總開支約人民幣485,000元(2020年：無)，並相應增加購股權儲備。

預期將歸屬的購股權數目已減少，以反映管理層對於歸屬期前授出購股權沒收的最佳估計，並相應調整購股權開支。於報告期末，本集團對預期最終歸屬的購股權數目作出修訂。

(b) 股份獎勵計劃

董事會於2021年7月23日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰若干僱員(包括本公司及／或本集團成員公司的若干執行董事(「**股份獎勵計劃合資格參與者**」))的貢獻。在股份獎勵計劃規則(「**計劃規則**」)的規限下，董事會可不時全權酌情選取任何股份獎勵計劃合資格參與者(計劃規則所界定的任何除外參與者除外)作為選定參與者(「**獲選參與者**」)參與股份獎勵計劃，並釐定將授予獲選參與者的股份數目。

26. 僱員股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃自採納日期起計10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人、香港中央證券信託有限公司及任何額外或替任受託人須於公開市場購買或認購相關獲授股份數目，並將以信託形式為獲選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關獲選參與者為止。董事會須透過其授權代表向受託人支付本公司資源中的認購或購買價及有關開支。

董事會不得進一步獎勵將導致根據股份獎勵計劃授出的股份總數超過採納日期本公司已發行股份總數的5%的獎勵股份。倘有關認購或購買將導致受託人合共持有本公司截至採納日期已發行股份總數的5%以上，則受託人不得進一步認購或購買任何股份。

於2021年7月23日，董事會議決根據股份獎勵計劃向16名合資格參與者授出合共1,444,000股獎勵股份。獎勵股份將於下列日期分三批歸屬：(i) 25%將於2022年4月15日歸屬；(ii) 25%將於2022年4月15日歸屬；及(iii)餘下50%將於2023年4月15日歸屬，或董事會批准的較早日期歸屬。

股份獎勵計劃於授出日期的公允價值約等於股份的市場價值，計算方法乃根據於獎勵股份授出日期股份的收市價計算。

獎勵股份數目變動如下：

	2021年 獎勵股份數目	2020年 獎勵股份數目
於1月1日	—	不適用
已授出	1,444,000	
已沒收	—	不適用
已歸屬	—	不適用
於12月31日	1,444,000	不適用

根據股份獎勵計劃，截至2021年12月31日止年度，本集團確認以股份為基礎的薪酬開支約人民幣2,929,000元(2020年：無)。

27. 儲備

本集團於有關本年度及過往年度期間的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

於2020年12月31日，本集團的合併儲備指根據本集團日期為2020年10月19日招股章程所述之重組產生的本集團現時旗下附屬公司的合併已發行股本。

(b) 資本儲備

於2020年3月，作為重組的一部分，本公司的全資附屬公司廣東合景悠活收購寧駿物業及其附屬公司的100%股權，向寧駿物業注資人民幣63,000,000元及向合景泰富之全資附屬公司皓凱支付現金代價人民幣34,550,000元。由於訂約雙方於合併前後均受合景泰富控制，且該控制並非暫時性，故此合併為涉及共同控制實體的業務合併。(i)現金代價人民幣34,550,000元及(ii)未入賬合併儲備人民幣7,000,000元之間的差額人民幣27,550,000元乃計入資本儲備。

於2020年6月24日，美和(持有本公司一股普通股)當時之唯一股東合景泰富批准將美的全部已發行股本以代價6,075,000美元轉讓予僱員(「轉讓股份」)。代價已於2020年6月24日悉數結清及由本公司控股股東之一孔健岷先生提供之免息貸款(「貸款」)撥資。於完成上述股份轉讓之後及緊隨合景泰富於2020年6月24日按面值認購本公司35股股份之後，合景泰富及僱員透過美和分別持有本公司97.22%及2.78%股權。向僱員轉讓股份構成香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款項下以股份為基礎的付款安排，及以股份為基礎的付款開支指(i)轉讓股份之公允價值及(ii)代價6,075,000美元之間的差額人民幣320,000元且該款項於緊隨完成股份轉讓之後全數於損益扣除作為一項開支，此導致截至2021年12月31日止年度的資本儲備相應增加約人民幣320,000元。視作支付予僱員的貸款利息開支乃基於尚未償還貸款本金額及整體市場利率(即僱員於截至孔健岷先生與僱員訂立貸款協議當日按公平基準可能自香港金融機構獲得的利率)計算。貸款利息開支於損益扣除(導致截至2021年12月31日止年度資本儲備相應增加約人民幣1,189,000元(2020年：約人民幣622,000元))以反映本公司控股股東之一孔健岷先生對本公司的出資。

(c) 僱員以股份為基礎的補償儲備

因購股權計劃和股份獎勵計劃而計入損益表，同時導致截至2021年12月31日止年度的儲備相應增加的金額分別約人民幣485,000元(2020年：無)和人民幣2,929,000元(2020年：無)。有關購股權計劃和股份獎勵計劃的詳情載於財務報表附註26。

27. 儲備(續)

(d) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

28. 業務合併

收購上海申勤

於2021年7月31日，本集團從第三方收購上海申勤80%的股權。上海申勤從事物業管理業務。上述收購事項為本集團於中國內地拓展物業管理業務戰略的一部分。收購事項的購買代價以現金形式進行，於2021年12月31日前已付人民幣448,200,000元。

上海申勤於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	100
其他無形資產	16	96,884
預付款項及其他應收款項		177,867
現金及銀行結餘		2,574
受限制現金		739
貿易應付款項		(7,756)
其他應付款項及應計項目		(160,316)
遞延稅項負債	19	(24,221)
合約負債		(3,520)
應納稅款		(8,434)
可辨認資產淨值公允價值總額		73,917
非控股權益		(15,484)
收購時產生的商譽		439,567
以現金支付		448,200
計入應付原股東的其他應付款項的未付款項		49,800
總代價		498,000

28. 業務合併 (續)

收購上海申勤 (續)

於收購日期，其他應收款項的公允價值約人民幣177,867,000元。其他應收款項的總合約金額約人民幣177,867,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購上海申勤的現金流量分析如下：

	總計 人民幣千元
已付現金代價	(448,200)
所收購的現金及銀行結餘	2,574
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(445,626)

自收購以來，上海申勤向本集團的收益貢獻約人民幣142,018,000元及截至2021年12月31日止年度的合併利潤貢獻利潤約人民幣19,686,000元。

倘於年初發生合併，本集團年內收益及利潤將分別約人民幣3,448,956,000元及人民幣710,713,000元。

收購廣州潤通

於2020年12月31日，本公司以代價人民幣214,400,000元向第三方收購廣州潤通80%股份權益。廣州潤通從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

28. 業務合併 (續)

收購廣州潤通 (續)

廣州潤通於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,628
其他無形資產	89,723
其他非流動資產	112
貿易應收款項	25,021
預付款項及其他應收款項	13,662
受限制現金	3,566
現金及銀行結餘	12,650
貿易應付款項	(87)
其他應付款項及應計項目	(13,708)
遞延稅項負債	(22,430)
可辨認資產淨值公允價值總額	111,137
非控股權益	(22,227)
收購時產生的商譽	125,490
以現金支付	80,000
於2020年12月31日計入應付原股東的其他應付款項的未付款項	134,400
總代價	214,400

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約為人民幣25,021,000元及人民幣12,662,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約為人民幣25,021,000元及人民幣12,662,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

28. 業務合併 (續)

收購廣州潤通 (續)

有關收購廣州潤通的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(80,000)
現金及銀行結餘	12,650
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(67,350)

自收購以來，廣州潤通截至2020年12月31日止年度並無為本集團貢獻任何收入及利潤。倘合併於2020年年初進行，則本集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣1,749,204,000元及人民幣351,920,000元。

收購台州雲城

於2020年12月31日，本集團以總代價人民幣1,200,000元向第三方收購台州雲城60%股份權益。台州雲城從事物業管理業務。此收購為本集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

台州雲城於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	145
其他無形資產	1,734
貿易應收款項	649
預付款項及其他應收款項	427
現金及銀行結餘	141
其他應付款項及應計項目	(663)
遞延稅項負債	(433)
可辨認資產淨值公允價值總額	2,000
非控股權益	(800)
收購時產生的商譽	—
於2020年12月31日計入應付原股東其他應付款項的未付款項	1,200

28. 業務合併 (續)

收購台州雲城 (續)

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別約為人民幣649,000元及人民幣69,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別約為人民幣649,000元及人民幣69,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與本集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購台州雲城的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	—
已收購現金及銀行結餘	141
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	141

自收購以來，台州雲城於截至2020年12月31日止年度內並無為本集團貢獻任何收入或虧損。倘合併於2020年年初進行，則本集團於截至2020年12月31日止年度的收入及利潤將分別約為人民幣1,520,373,000元及人民幣321,288,000元。

29. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於年內，本集團有關樓宇及汽車的租賃安排有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別約為人民幣8,181,000元(2020年：人民幣3,057,000元)及約人民幣7,996,000元(2020年：人民幣2,664,000元)。

29. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	—	6,729	6,729
融資現金流量變動	985,324	(7,195)	978,129
利息開支	—	261	261
分類為經營現金流量的已付利息	—	(261)	(261)
其他非現金變動	—	7,996	7,996
於2021年12月31日	985,324	7,530	992,854
於2020年1月1日	32,715	8,006	40,721
融資現金流量變動	(32,715)	(3,941)	(36,656)
利息開支	—	317	317
分類為經營現金流量的已付利息	—	(317)	(317)
其他非現金變動	—	2,664	2,664
於2020年12月31日	—	6,729	6,729

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入經營活動內	16,348	10,376
計入融資活動內	7,195	3,941
	23,543	14,317

30. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

31. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他章節詳述之交易之外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富*的附屬公司、合營公司及聯營公司	908,424	527,572
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司及合營公司	290,539	227,727
其他關聯方**	2,037	1,774
	292,576	229,501
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	8,579	9,703
資訊科技開支：		
合景泰富	2,000	2,000

* 合景泰富由晉得最終控制。

** 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

31. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營公司及聯營公司	540,336	379,301
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營公司	778	4,205
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營公司	9,689	4,855
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營公司	4,155	1,847
其他關聯方	—	—*
	4,155	1,847
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	4,290	1,120
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營公司	1,792	2,251
應付股息		
合景泰富的一間附屬公司	—	194,440

* 金額少於人民幣1,000元。

本集團未結付與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債及合約負債結餘屬貿易性質，而未結付與關聯方的預付款項及其他應收款項以及其他應付款項結餘屬非貿易性質。

31. 關聯方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,014	7,550
以股份為基準的補償	1,191	—
退休金計劃供款	192	233
	8,397	7,783

有關董事及最高行政人員酬金的詳情載於財務報表附註8。

32. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	1,062,032	606,708
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	321,147	160,093
受限制現金	7,189	5,150
現金及現金等價物	1,233,598	2,959,619
	2,623,966	3,731,570
初始確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
其他金融資產	16,500	—
	2,640,466	3,731,570

32. 按類別劃分的金融工具 (續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	245,830	154,465
租賃負債	7,530	6,729
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	598,546	460,835
應付股息	5,560	200,000
	857,466	822,029

33. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團金融工具的賬面值及公允價值，除賬面價值合理接近公允價值的賬面價值外，如下：

	賬面值		公允價值	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
金融資產				
其他金融資產	16,500	—	16,500	—

管理層已評估，現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易款項、應付貿易款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

本集團財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。

33. 金融工具的公允價值及公允價值層級 (續)

金融資產的公允價值按在自願交易方之間的交易金融工具的金額計算，但在強制或清算出售中除外。以下為估計公允價值時使用的方法和假設：

計入其他金融資產的指定為按公允價值計入損益的非上市股本投資之公允價值使用市場基礎估值方法，基於非由可觀察市場價格或利率支持之假定而估計得出。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及戰略釐定可比較的同行上市公司，並就每間已確定的可比較公司計算出合適的價格倍數，如市盈率(「市盈率」)倍數。該等比率以可比較公司的股份價格除以盈利指標計算。交易比率其後根據公司具體事實及情況，考慮可比較公司之間的非流動性及規模差異等因素進行折讓。經折讓的比率應用於非上市股本投資的相應盈利指標，以計算公允價值。董事相信，因估值方法產生之估計公允價值(其於合併財務狀況表入賬)以及公允價值的相關變動(其於損益入賬)乃屬合理，且為報告期末之最適合價值。

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對 輸入數據的敏感度
非上市股本投資	估值倍數	同業平均市盈率倍數	14	倍數增加／減少5% 將導致公允價值增加／ 減少人民幣836,000元／ 人民幣834,000元
		缺乏流通性折讓*	20.6%	折讓增加／減少5% 將導致公允價值減少／ 增加人民幣214,000元／ 人民幣216,000元

* 缺乏流通性折讓指市場參與者在釐定投資價格時將會考慮的本集團所釐定的溢價及折讓金額。

公允價值層級

下表呈列本集團金融工具的公允價值層級：

按公允價值計量的資產：

於2021年12月31日

	公允價值計量採用			總計 人民幣千元
	在活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 的輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
其他金融資產	—	—	16,500	16,500

33. 金融工具的公允價值及公允價值層級 (續)

公允價值層級 (續)

於2020年12月31日，本集團未持有按公允價值計量的金融資產。

下表呈列於年內公允價值第三級計量的變動：

	2021年 人民幣千元
於1月1日	—
購買	16,500
損益表內之收益總額	—
於12月31日	16,500

截至2021年及2020年12月31日，本集團未持有按公允價值計量的任何金融負債。

於本年度，第一級與第二級公允價值計量之間並無轉移，就金融資產及金融負債而言亦無轉入或轉出自第三級(2020年：無)。

公允價值已披露的資產及負債：

於2020年及2021年12月31日，本集團金融資產及金融負債的賬面值於財務狀況表按公允價值計量或約等於其公允價值。

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項組成，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對本集團財務表現的潛在不利影響。本公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 外幣風險

本集團的業務主要在中國內地進行且所有交易均以人民幣計值，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團外幣風險主要來自於以功能貨幣以外的外幣列值的現金、銀行存款、其他應收款項及其他應付款項。

下表顯示在所有其他變數維持不變的情況下，本集團稅前利潤對港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	外幣匯率變動	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
2021年			
倘人民幣兌港元減弱	5%	(7)	50,995
倘人民幣兌港元增強	5%	7	(50,995)
2020年			
倘人民幣兌港元減弱	5%	—	122,811
倘人民幣兌港元增強	5%	—	(122,811)

* 不包括留存利潤。

(b) 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

本集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的財務能力及承擔。因此，就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項而言，於報告期間確認的減值撥備微不足道。

由於本集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信貸風險 (續)

最高風險敞口及於年末分階段

下表列示基於本集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於12月31日的年/期末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2021年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	1,079,492	1,079,492
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	300,815	—	—	—	300,815
— 可疑**	—	32,004	—	—	32,004
受限制現金					
— 尚未逾期	7,189	—	—	—	7,189
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,233,598	—	—	—	1,233,598
	1,541,602	32,004	—	1,079,492	2,653,098

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險(續)

最高風險敞口及於年末分階段(續)

2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	619,508	619,508
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	105,207	—	—	—	105,207
— 可疑**	—	59,751	—	—	59,751
受限制現金					
— 尚未逾期	5,150	—	—	—	5,150
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	2,959,619	—	—	—	2,959,619
	3,069,976	59,751	—	619,508	3,749,235

* 就本集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註20中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質量於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長時被視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(c) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是在持續提供資金以滿足其營運資金需求與資本開支之間保持平衡。

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 流動性風險 (續)

下表分析根據合約未折現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2021年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	93,570	152,260	—	—	245,830
租賃負債	—	6,274	845	840	7,959
計入其他應付款項及 應計項目的金融負債	162,238	300,500	135,808	—	598,546
應付股息	5,560	—	—	—	5,560
	261,368	459,034	136,653	840	857,895

於2020年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	61,858	92,607	—	—	154,465
租賃負債	—	3,751	2,626	960	7,337
計入其他應付款項及 應計項目的金融負債	83,951	376,884	—	—	460,835
應付股息	200,000	—	—	—	200,000
	345,809	473,242	2,626	960	822,637

34. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 利率風險

本集團並無面臨重大利率風險。

(e) 資本管理

本集團管理資本的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於截至2021年及2020年12月31日止兩個年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)及資產負債比率(負債總額除以資產總值)監控資本的情況。於報告期末的流動比率及資產負債比率如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產總額	2,699,928	3,772,419
流動負債總額	1,430,543	1,198,006
資產總額	5,002,071	4,228,532
負債總額	1,486,185	1,235,057
流動比率	1.89	3.15
資產負債比率	0.30	0.29

35. 報告期後事項

於2022年1月10日，廣東合景悠活(作為買方)與侯文卿及程乃珍(作為賣方)訂立股權收購協議，以收購廣東特麗潔環境工程有限公司(「廣東特麗潔」)的50%股權，現金代價為人民幣165,000,000元。廣東特麗潔主要從事城市及鄉村環境清潔服務業務。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

於2022年1月10日，本公司亦宣佈，進一步變更本公司股份於2020年10月30日於香港聯合交易所有限公司主板上市之所得款項淨額的用途。有關變更所得款項淨額的用途的詳情載於本公司日期為2022年1月10日的公告。

36. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	8,538	2,456,208
預付款項、按金及其他應收款項	2,247,522	612
流動資產總額	2,256,060	2,456,820
流動負債		
其他應付款項及應計項目	47	3,977
流動負債總額	47	3,977
流動資產淨值	2,256,013	2,452,843
資產總額減流動負債	2,256,013	2,452,843
資產淨值	2,256,013	2,452,843
權益		
股本	17,493	17,499
儲備(附註)	2,238,520	2,435,344
權益總額	2,256,013	2,452,843

36. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	—	—	(1)	(82)	(83)
年內虧損	—	—	—	(29,808)	(29,808)
年內其他全面虧損 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	(73,806)	—	(73,806)
年內全面虧損總額	—	—	(73,806)	(29,808)	(103,614)
發行股份	2,619,929	—	—	—	2,619,929
股份發行開支	(66,714)	—	—	—	(66,714)
資本化發行(附註25)	(14,174)	—	—	—	(14,174)
於2020年12月31日	2,539,041	—	(73,807)	(29,890)	2,435,344
於2021年1月1日	2,539,041	—	(73,807)	(29,890)	2,435,344
年內虧損	—	—	—	(6,878)	(6,878)
年內其他全面虧損 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	(69,322)	—	(69,322)
年內全面虧損總額	—	—	(69,322)	(6,878)	(76,200)
以股份為基礎的補償開支	—	3,414	—	—	3,414
回購及註銷股份	(2,969)	—	—	—	(2,969)
已宣派2020年末期股息	(121,069)	—	—	—	(121,069)
於2021年12月31日	2,415,003	3,414	(143,129)	(36,768)	2,238,520

37. 批准財務報表

董事會於2022年3月28日批准及授權刊發財務報表。

五年財務概要

以下載列摘錄自經審核財務報表及本公司日期為2020年10月19日的招股章程的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
業績					
收入	3,255,446	1,517,227	1,124,878	659,136	463,381
銷售成本	(2,029,338)	(878,679)	(705,050)	(476,175)	(359,111)
毛利	1,226,108	638,548	419,828	182,961	104,270
其他收入及收益	26,606	11,548	5,180	2,475	1,984
銷售及分銷開支	(4,795)	(1,987)	(921)	(499)	(476)
行政開支	(333,176)	(193,563)	(164,424)	(75,178)	(45,267)
其他開支淨額	(22,842)	(10,514)	(10,647)	(4,456)	(2,726)
融資成本	(261)	(317)	(351)	(199)	(186)
應佔利潤及虧損：					
一間合營公司	(836)	—	—	—	—
一間聯營公司	1,949	1,911	1,939	(796)	—
稅前利潤	892,753	445,626	250,604	104,308	57,599
所得稅開支	(208,436)	(121,937)	(65,617)	(24,626)	(13,451)
年內利潤	684,317	323,689	184,987	79,682	44,148
以下各方應佔：					
母公司擁有人	674,843	323,083	184,887	79,682	44,148
非控股權益	9,474	606	100	—	—
	684,317	323,689	184,987	79,682	44,148

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產、負債及權益					
資產總額	5,002,071	4,228,532	1,962,186	1,216,350	1,197,802
負債總額	1,486,185	1,235,057	1,564,758	1,016,531	1,077,665
權益總額	3,515,886	2,993,475	397,428	199,819	120,137

合景悠活集團控股有限公司

