

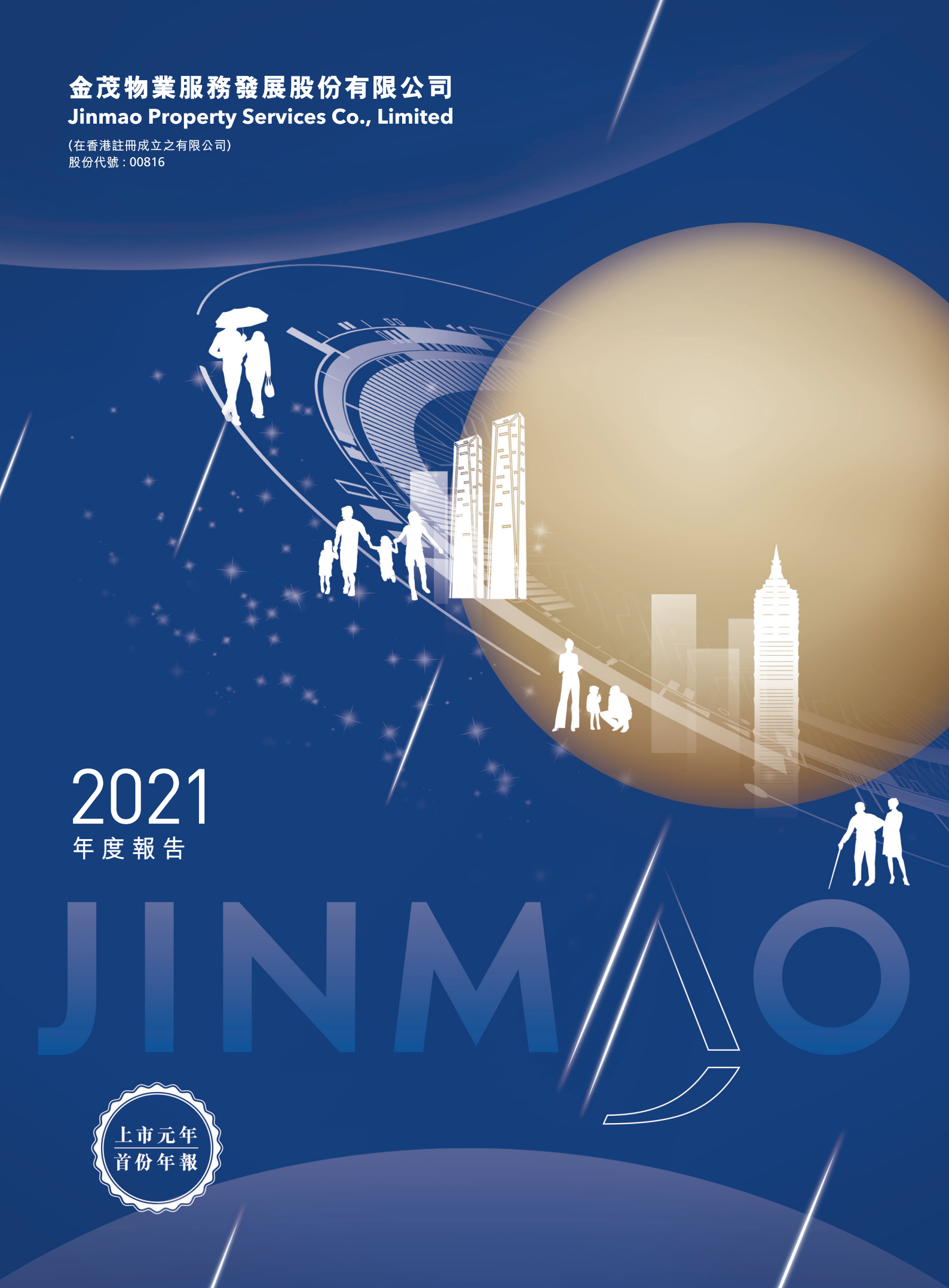
金茂物業服務發展股份有限公司 Jinmao Property Services Co., Limited

(在香港註冊成立之有限公司)
股份代號：00816

2021
年度報告

JINMAO

上市元年
首份年報





以恒心 致恒长

目錄

2	公司概覽
4	大事記
6	公司資料
7	財務摘要
8	主席報告
11	首席執行官報告
14	榮譽和獎項
15	地理覆蓋範圍
16	管理層討論與分析
31	董事及高級管理層
45	企業管治報告
55	董事會報告
67	獨立核數師報告
71	綜合損益表
72	綜合全面收益表
73	綜合財務狀況表
75	綜合權益變動表
77	綜合現金流量表
79	財務報表附註
144	四年財務摘要



公司概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，我們是行業領先的公司，於**2021**年綜合實力位列中國物業服務百強企業第**17**名，並獲認可為中國物業科技賦能領先企業及中國智慧城市服務領先企業。根據克而瑞研究的資料，我們位列高端物業服務力**Top 10**企業第一名。

服務**48**個城市



175個
在管物業



公司概覽

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「中化集團」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」）的前身及其附屬公司（「金茂集團」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2021年12月31日，我們的總合約建築面積（「建築面積」）約達57.6百萬平方米，遍及中國22個省、直轄市及自治區的48個城市，同時我們在中國管理175個物業項目，總在管建築面積約達36.4百萬平方米，包括113個住宅社區及62個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

5,760 萬平方米
合約建築面積



大事記

2021年1月15日中化金茂物業管理（北京）有限公司（「金茂物業」）與嘉善經濟技術開發區管理委員會正式簽署戰略合作協議，雙方攜手打造「城市運營」治理模式。實現金茂服務城市運營專案「零」突破。



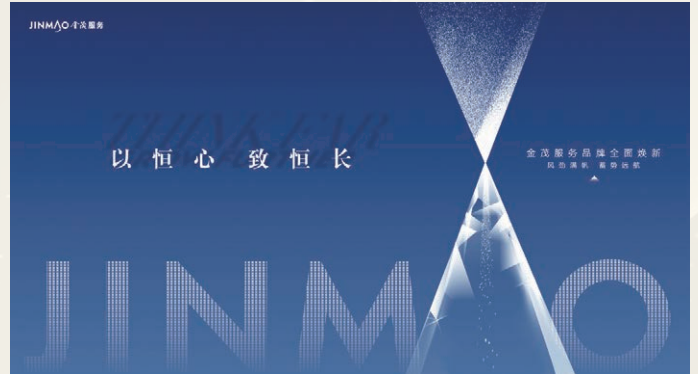
2021年5月13日金茂物業與舟山東港投資發展集團有限公司簽訂戰略合作協議，持續深化城市物業戰略，助力城市產業升級，攜手打造城市運營服務新標桿。



2021年8月13日金茂物業與北京中關村科學城建設股份有限公司簽訂股權合作協議，共同出資成立一家專業化物業服務平台公司，深耕城市多種空間服務運營，開創嶄新未來。



2021年9月7日金茂服務祭出新品牌「堅持長期主義，推動長遠的價值成長」，並推出全新品牌口號「以恒心、致恒長」。



大事記

2021年9月15日金茂物業與中指研究院聯合編纂的《高端物業服務發展白皮書》在2021中國房地產品牌價值研究成果發佈會正式發佈。



2021年9月27日金茂物業與南京新堯新城管委會正式達成戰略合作，此次成功合作進一步深化「城市運營」戰略的發展，助力提升城市管理效能和基層治理精細化。



2021年9月28日金茂物業與重慶東鐵房地產開發有限公司簽訂戰略合作協議，陸續接管多個城市綜合業態項目，持續深化雙方的多元化合作。



2021年10月2日創茂科技(北京)有限公司獲得國高新認證，促進企業科技轉型。



2021年12月31日金茂物業與平陽縣新鰲城市建設有限公司正式簽署戰略協議，據此雙方致力促進產業發展和城鎮化進程的融合，為鰲江打造共同富裕示範區鎮域樣板注入更多動力。



公司資料

公司法定名稱

金茂物業服務發展股份有限公司

股票代號

00816

上市日期

2022年3月10日

中國主要營業地點

中國
北京
丰台區
西鐵營中路2號院
佑安國際大廈6樓

註冊辦事處

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
47樓4702-03室

執行董事

謝煒先生(首席執行官)
周立燁女士

非執行董事

江南先生(主席)
賀亞敏女士
喬曉潔女士

獨立非執行董事

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生

審計委員會

陳杰平博士(主席)
黃誠思先生
喬曉潔女士

薪酬委員會及提名委員會

韓踐博士(主席)
陳杰平博士
賀亞敏女士

戰略與投資委員會

江南先生(主席)
謝煒先生
周立燁女士
黃誠思先生

公司秘書

何詠紫女士

授權代表

周立燁女士
何詠紫女士

股份過戶登記處

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

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

法律顧問

瑞生國際律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座18樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行
中國銀行香港分行

投資者及傳媒關係

電話：010-56973014
電子郵件：ir_jmservices@sinochem.com
網站：www.jinmaowy.com

財務摘要

財務概要 綜合業績

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動
收入	1,515,525	944,210	60.5%
毛利	470,034	234,789	100.2%
毛利率(%)	31.0%	24.9%	6.1 pts
年內利潤	179,011	77,124	132.1%
淨利潤率(%)	11.8%	8.2%	3.6 pts
母公司擁有人應佔利潤	177,977	77,124	130.8%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.22	0.10	120.0%

綜合財務狀況

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動
資產總值	1,359,052	2,135,235	-36.4%
權益總額	203,981	49,134	315.2%
歸屬於母公司擁有人的權益	195,397	49,134	297.7%
現金資源 ¹	554,897	270,818	104.9%
資產負債比率(%) ²	-	2,200.1%	-2,200.1 pts
流動比率(倍)	1.1	1.1	-

附註：

1. 包括受限制現金。
2. 計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額，乘以100%。



主席報告



立足上市新起點，金茂服務將秉持長期主義信念，堅持以客戶為中心，不斷提升服務品質及企業管理水平，引領行業創新和發展，創造更大價值，致力實現未來人居和城市夢想。

主席兼非執行董事
江南

尊敬的各位股東：

金茂物業服務發展股份有限公司（「**金茂服務**」或「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」），是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務商。我們堅持以客戶為中心，專注於為客戶提供高品質優質服務；我們重視員工培養與發展，改善和提升其技術和服務技能，以提升服務品質；努力為股東創造合理的回報，不斷提高經營管理水平；致力為社會創造價值，積極參與公共資源運營及民生服務等。

經過近30年的不懈努力，我們已在中國物業管理行業建立了自己的市場地位和品牌影響力。根據中指研究院的資料，按綜合實力計，於2021年我們位列「中國物業服務百強企業」第17名、同時，獲認可為「中國物業科技賦能領先企業」及「中國智慧城市服務領先企業」。2021年，我們在克而瑞研究發佈的「中國物業服務力高端服務品牌」榜單中的前10家公司中位居第一。2022年3月10日，我們於聯交所主板成功上市，開啟企業發展新篇章。

戰略定位

通過長期的發展經營與業務實踐，金茂服務以「高」「全」「新」「快」構築核心競爭優勢。

高：金茂服務專注高能級城市中的高品質項目與高淨值客群，通過獨具特色的住宅MOCO服務體系和商寫GOLDEN服務體系，打造行業領先的高端定制化服務。通過建立品牌信任，金茂服務可降低交易成本，建立品牌認知，創造交易溢價，建立品牌價值，獲取外拓資源，進而實現高位良性循環。

全：金茂服務秉承控股股東中國金茂的「城市運營商」戰略，業務範圍覆蓋住宅、商業、工業園區、公共物業等業態，涵蓋從開發到銷售直至交付的資產全生命周期，並從需求出發，全場域關懷業主生活。依託中國金茂的品牌優勢和央企背景，金茂服務持續深化與政府合作，發力城市運營服務業務。

新：金茂服務以創新科技及先進技術打造智慧型社區，以智慧運營支撐數字化服務觸達，實現業務降本增效，同時，圍繞業主生活，提供智慧、便捷的服務及關懷，提升業主體驗。

快：金茂服務憑藉「高」、「全」的戰略定位及「新」的核心驅動力，有力把握項目儲備機遇及快速且可持續的增長機會；同時，持續提升外拓能力，致力於實現高質量快速發展。

組織建設

持續強化組織建設，不斷提升經營水平。公司圍繞以客戶為中心，聚焦市場、建立相互作用的協同機制為原則，優化各級組織體系，總部深化職能管理要求，建立四大中心，進行條線穿透式管理，向各經營單位進行「賦能」；經營單位定位為本部派出機構，全面承接總部條線管理工作及轄區內各項經營成果；各經營單位下設管理中心，進行屬地深耕並協調項目之間相關資源，保障項目各階段運營目標達成。

人才培養

不斷加強團隊建設，通過打造高績效文化，激勵團隊積極性。金茂服務一方面通過定期舉辦全面的內部員工培訓，提升員工業務技術和服務技能，另一方面通過制定具有行業競爭力的薪酬計劃及激勵計劃，為業務擴張吸引外部人才並留住優秀員工及管理層。我們結合公司業務發展需求，升級人員配置標準，制定「一崗一清單」，梳理完成四大專業序列42個崗位清單，形成表單化培訓教材，以強化基層員工能力提升和促進標準落地，打造精干高效組織梯隊。我們通過「高績效激勵」，鼓勵價值創造、價值共享，激發團隊積極性，有效保留和激勵人才。

主席報告

可持續發展

作為中央企業和上市公司，金茂服務堅持以可持續發展理念與社會責任意識引領發展。依託嚴格的HSE管理體系以及在智慧社區領域的實踐探索，本公司通過技術節能、管理節能等舉措踐行低碳、環保、綠色的可持續發展理念。社會公益方面，在與社區、環境、城市、社會共生的責任感召下，公司開展「與lin同行溫暖童心」關愛湘西留守兒童公益助學活動、與中國兒童少年基金會攜手的「春蕾計劃－夢想合唱團」等公益項目，傳遞企業溫度，取得了良好的社會反應。

展望

2021年3月，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》正式發佈。《規劃》旨在提高對物業服務的監管，進一步規範物業企業經營行為，有效地維護業主的合法權益，並不斷提高物業服務覆蓋率。《規劃》亦旨在不斷提升物業服務標準化水平和服務質量，帶動多元化、高品質的服務消費。展望未來，物業服務行業將繼續迎來了規模提速、服務邊界延展、科技賦能驅動、規範經營的提質增效加速期。

面向未來，金茂服務全體員工將堅持長期主義，不忘初心，矢志前行，堅持以客戶為中心，持續創造高品質服務。本人謹代表董事會（「董事會」），對公司股東、客戶及社會各界的信任與支持表示誠摯的感謝。

金茂物業服務發展股份有限公司

主席兼非執行董事

江南

首席執行官報告



在物業行業發展模式升級和競爭加劇背景下，金茂服務將堅守高品質服務初心，圍繞客戶需求進行服務升級，強化城市運營服務優勢，深度融合智慧科技，不斷夯實自身競爭力。

執行董事兼首席執行官
謝煒

尊敬的各位股東：

2022年3月10日，我們成功邁入資本市場。本人欣然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年回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣1,515.5百萬元，較2020年全年增長60.5%，毛利約為人民幣470.0百萬元，同比增長約100.2%。全年實現年內溢利約為人民幣179.0百萬元，較2020年全年增長約132.2%。毛利率31.0%，較2020年提升約6.1個百分點。本公司擁有人應佔溢利由2020年同期約人民幣77.1百萬元增至2021年的約人民幣179.0百萬元，增

幅約132.2%。每股基本盈利為人民幣0.22元，增幅約為120.0%。本集團經營活動所得現金流量淨額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣136.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣347.4百萬元。截至2021年12月31日止，本集團在管建築面積及合約建築面積分別為約36.4百萬平方米及約57.6百萬平方米，較截至2020年12月31日止分別增長105.6%及42.2%。

我們聚焦全國範圍內核心城市高端物業。截至2021年12月31日，我們佈局22個省份、48個城市，在中國管理175處物業，擁有36.4百萬平方米在管建築面積，其中約98.7%位於一線、新一線及二線城市。中國金茂在高能級城市的強大影響力為我們提供了在我們認為有望增長的許多市場中的先發優勢。

首席執行官報告

我們積極推進全業態佈局，積極推進城市運營服務項目的拓展。截至目前，我們的服務業態涵蓋住宅社區、寫字樓、購物中心、工業園區、政府辦公樓、國際學校及其他公共空間，其中包括樓高421米的上海金茂大廈（落成時是世界十大最高摩天大廈之一）、樓高313米的蘭州亞歐國際大廈（中國西北地區的最高摩天大樓）及樓高250米的長沙梅溪湖雙子塔。憑藉在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，我們積極拓展城市運營服務項目，構建多維度的城市運營服務管理機制。2021年2月，我們與嘉善經濟開發區物業管理有限公司成立合營企業，為嘉善佔地60平方公里的經濟開發區提供城市運營服務。

我們注重品質管理與服務創新，打造優質生活服務體驗。我們將自己定位為優質生活服務提供商，並已建立專有的MOCO優質服務體系。一方面，為客戶提供專業的一站式物業服務和增值服務，涵蓋我們在管物業和業主資產的整個生命周期；另一方面加大對MOCO服務體系的迭代升級，關注客戶的情感需求，通過社群建設和運營將業主聯繫在一起。如我們於2021年舉辦首屆線上業主春晚，讓業主積極參與進來。2021年，我們榮獲中指研究院「中國特色物業服務領先企業－MOCO服務體系」。

我們通過先進技術和數字化，不斷提高客戶滿意度，提升經營水平。金茂服務不斷推動企業數字化轉型，以科技促進服務升級，提升服務效率和用戶體驗。在智慧社區方面，運用物聯網、人工智能、大數據分析及雲計算等技術，構建涵蓋安防、保潔、停車、計費等多種應用場景的智能小區，為客戶提供安全、便捷、舒適的生活環境。在智慧運營方面，我們推進物業管理數字化，提升運營效率與空間運用以及需求響應能力。在智慧生活方面，不斷發揮「回家」APP平台作用，為業主及住戶構建閉環式智慧生活生態系統。

2022年展望

市場對高品質服務的需求將快速增長，客戶口碑將成為贏得市場份額的長期能力。物業服務對資產保值增值、對企業經營賦能、對居民生活品質提升的作用，已得到政府、市場和客戶的廣泛認同，並逐步在政策引導層面和消費選擇層面得到落實。本集團將堅持深耕高能級城市，持續獲取高品質項目，提升區域項目密度；持續加強客戶體驗管理和服務設計研發投入，以長期主義守護項目品質；持續保持行業領先的客戶口碑，鞏固高品質服務領域的引領者地位，鞏固「高位循環」的核心增長邏輯。

首席執行官報告

優質物企將成為城市服務和城市治理能力提升的新供給。「十四五」規劃明確的城市治理能力提升方向，將催生核心城區的城市精細化管理和一體化服務需求，搶先佈局城市運營服務賽道的優質物企將迎來快速增長機遇期。本集團將堅持「以客戶為中心」的核心價值觀，基於對客戶需求的深度洞察，加快增值業務生態佈局和產業能力建設，細分商辦、城市運營服務賽道，持續夯實全業態、全週期、全場域的服務能力，通過客戶和產業鏈上下游的價值增長，推動公司價值實現。

基於數字化和服務研發而形成的精益管理能力，將成為「面積」向「經營結果」轉化的決定因素。物企規模的快速增長和業務內容的多元化擴張，將對創新服務設計和穩定服務交付形成重要挑戰，長期來看，精益管理能力將成為行業分層的關鍵要因。本集團將堅持通過數字化賦能客戶服務、業務運營和公司治理，著力開展「精益管理」三年行動方案。進一步提高服務交付穩定性、管理效能、資源配置精準程度，進一步通過數據驅動客戶研究，構建服務新模式、新平台、新生態，實現收入增長和毛利率水平提升。

母公司穩健發展將為上市物企穩定增長提供堅實保障。地產行業的「兩極分化」局面，將形成母公司對下屬物企影響的「兩極分化」。優質房企將在資源、人才、市場、能力等多個維度對下屬物企形成全面助力。本集團將堅持「單體拓展、戰略聯盟、城市運營、投資併購」四大增長策略，依託強大的中化集團背書和穩健的中國金茂增長，依從長期積累的客戶口碑和品牌美譽，依靠已經建立並持續快速擴張的城市運營服務版圖，依賴長期合作的聯盟夥伴，實現高質量的規模增長。

展望「十四五」，在金茂服務「實現未來人居和城市夢想」的願景引領下，面對客戶、員工、股東、社會的殷切期待，我們將持續砥礪業務之基，恢弘品牌之光，以恒心，致恒長，不懈創造物業服務更大、更深遠的價值！

金茂物業服務發展股份有限公司

執行董事兼首席執行官

謝煒

地理覆蓋範圍

下圖顯示截至2021年12月31日我們分別按(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積計的在管物業的地理覆蓋範圍，及我們的合約物業及在管物業所位於的中國城市：



東部地區		北部地區	中部地區	南部地區	西南地區	西北地區
上海	常州	北京	長沙	廣州	成都	西安
杭州	蘇州	天津	株洲	深圳	重慶	蘭州
寧波	南通	石家莊	岳陽	珠海	昆明	
溫州	泰州	保定	武漢	汕頭	麗江	
紹興	濟南	張家口	鄭州	佛山	貴陽	
嘉興	青島	太原		東莞		
金華	濰坊			三亞		
台州	福州					
舟山	廈門					
南京	合肥					
無錫	南昌					
徐州						

管理層討論與分析

本集團截至2021年12月31日止年度的討論與分析如下：

業務回顧

業務概覽

我們經營三項業務，分別為物業管理服務，非業主增值服務，及社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。

物業管理服務

我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域運作設施的維保等服務。

我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。



於截至2021年12月31日止年度，我們基本按照包幹制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。

非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務，如交付前及諮詢服務。

社區增值服務

我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括室內裝修平台服務，社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務涵蓋三大業務線。



管理層討論與分析

物業管理服務

堅持快速發展，實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2021年12月31日，我們的合約建築面積約為57.6百萬平方米，在管建築面積約為36.4百萬平方米，分別較2020年12月31日增長約42.2%及約105.6%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為21.2百萬平方米，為本集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。

聚焦一線、新一線及二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。我們多元化的物業管理組合延伸至越來越多的寫字樓、購物中心、工業園區以及公共物業（如政府設施、國際學校及其他公共空間）。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力。特別是在高端商寫領域擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心、北京中化大廈、蘭州亞歐國際大廈、長沙梅溪湖北塔寫字樓等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2021年及2020年12月31日止年度按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	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	收入 人民幣千元	%
住宅物業	23,460	482,537	58.6	14,456	276,914	48.8
非住宅物業	12,960	340,692	41.4	3,196	290,567	51.2
總計	36,420	823,229	100.0	17,652	567,481	100.0

以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到中國金茂及其最終控股股東中國中化控股有限責任公司（「中化控股」）大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升；通過向獨立市場拓展資源以獲取我們的份額，於2021年，我們新增外部拓展在管建築面積約10.26百萬平方米，較去年同期增長約475.2%。

管理層討論與分析

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2021年及2020年12月31日止年度按項目來源劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	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.	%	收入 人民幣千元	%
— 金茂集團及中化集團(以及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業	24,004	65.9	756,251	91.9	15,493	87.8	524,854	92.5
— 獨立第三方開發的物業	12,416	34.1	66,978	8.1	2,159	12.2	42,627	7.5
總計	36,420	100.0	823,229	100.0	17,652	100.0	567,481	100.0

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。憑藉我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至2021年12月31日，我們已為金茂集團的22個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中12個項目已在提供服務。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。截至2021年12月31日止年度，我們與嘉興、舟山、南京政府建立了合作關係，為約80平方公里的範圍提供城市運營服務。

於2021年12月31日我們的項目遍佈中國境內22個省、市及自治區的48個城市，且集中在核心城市的高檔物業，在管建築面積中一線、新一線及二線城市佔比達到98.7%。我們於華東地區和華北地區優勢顯著，同時建立了全國範圍的業務。於2021年12月31日，華東地區、華北地區、華中地區、華南地區、西南地區及西北地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的67.7%、10.9%、9.4%、6.2%、5.1%及0.7%。

管理層討論與分析

下表載列於所示日期我們按地理位置劃分的在管建築面積明細，以及截至2021年及2020年12月31日止年度的物業管理服務分別產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	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	收入 人民幣千元	%
華東地區 ⁽¹⁾	24,670	402,195	48.9	8,048	235,502	41.5
華北地區 ⁽²⁾	3,953	238,731	29.0	3,110	199,655	35.2
華中地區 ⁽³⁾	3,442	100,203	12.2	2,834	81,746	14.4
華南地區 ⁽⁴⁾	2,244	35,695	4.3	1,972	15,130	2.7
西南地區 ⁽⁵⁾	1,851	44,868	5.5	1,587	35,448	6.2
西北地區 ⁽⁶⁾	260	1,537	0.1	101	—	—
總計	36,420	823,229	100.0	17,652	567,481	100.0

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省、江西省、山東省、福建省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、河北省及內蒙古中部地區（呼和浩特、包頭及烏蘭察布）；
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省；
- (4) 「華南地區」指廣西壯族自治區、廣東省及海南省；
- (5) 「西南地區」指重慶、四川省、雲南省、貴州省及西藏；
- (6) 「西北地區」指甘肅省、寧夏回族自治區、陝西省、新疆維吾爾自治區及內蒙古自治區西部地區（阿拉善盟、巴彥淖爾、烏海及鄂爾多斯）。

管理層討論與分析

根據2021年第一財經城市分類，截至2021年12月31日，我們項目主要所在的不同城市層級的在管建築面積如下表：

	在管建築面積	
	千平方米	%
一線城市 ¹	6,843	18.8
新一線城市 ²	21,762	59.7
二線城市 ³	7,340	20.2
其他城市	475	1.3
總計	36,420	100.0

附註：

- 1) 一線城市包括北京、上海、廣州及深圳。
- 2) 新一線城市包括成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、合肥及佛山。
- 3) 二線城市包括寧波、昆明、無錫、福州、廈門、濟南、溫州、南寧、貴陽、南昌、常州、南通、嘉興、徐州、蘭州、紹興及濰坊。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2021年12月31日止年度，我們的綜合平均物業管理費約為人民幣4.64元／平方米／月。

2021年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，業主黏性及滿意度不斷提升。根據賽惟諮詢（一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所）的資料，於2020年，我們的客戶滿意度為89%；2021年，我們的客戶滿意度與2020年持平，高於行業平均滿意度。同時，本集團倡導質價相符的質量管理理念，年內對部分項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入一線、新一線及二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化。

本集團物業管理業務收入主要按包幹制收取，佔物業管理業務收入的約98.7%（2020年：98.5%）。本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

管理層討論與分析

非業主增值服務

於截至2021年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣539.3百萬元，同比增加約83.2%，佔本集團總收入的約35.6%。

	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	234,429	43.5	228,446	77.6
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	304,842	56.5	65,955	22.4
總計	539,271	100.0	294,401	100.0

社區增值服務

於截至2021年12月31日止年度，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣153.0百萬元，同比增長約85.9%，佔本集團總收入的約10.1%，較上一年同比增長約1.4個百分點。

	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	111,278	72.7	61,101	74.3
社區生活服務	24,924	16.3	16,401	19.9
室內裝修平台服務	11,223	7.3	3,802	4.6
房地產經紀服務	5,600	3.7	1,024	1.2
總計	153,025	100.0	82,328	100.0

附註：

1 包括投資物業經營租賃的租金收入。

未來前景**未來發展計劃**

我們將繼續專注於選擇助力我們進一步增長及發展的主要城市。我們將致力發展及提升我們提供優質服務的系統性能力，並提升我們在業內的品牌推廣。在邁向精益管理及科技賦能的同時，我們旨在進一步拓展我們的社區增值服務並推進我們的城市運營服務。我們致力成為中國一家最具競爭力的高端綜合物業管理及城市運營服務提供商。

通過各種渠道進一步擴大並多元化我們的在管物業組合，以實現規模經濟

我們將繼續充分利用金茂集團持有的豐富土地及項目儲備。我們計劃積極爭取金茂集團未來將予開發的項目以迅速擴大規模。憑藉我們的優質服務及品牌，我們亦尋求獲得更多參與第三方物業開發商的機會。我們在總部及區域的附屬公司均已設立專業市場開發團隊，並計劃進一步完善我們業務開發團隊的組織架構，以鼓勵合作並提升業務開發團隊成員的技能及專業水平。

管理層討論與分析

我們計劃與從事物業管理及／或社區運營的公司探索戰略投資和收購機會，亦打算投資及收購與本公司業務互補的提供社區增值服務的公司。

我們計劃更多參與包括商業物業、政府和公共設施、教育機構、機場候機室、養老設施、醫院、博物館及工業園區等非住宅物業，使我們所管理物業類型多元化並擴大我們的業務規模。

憑藉我們作為國有企業的地位，我們尋求透過深化與地方政府及大型公司在空間管理、公共資源運營及綜合服務等領域的合作，進一步拓展城市運營服務，覆蓋綠化保潔、基礎設施及設施維護、社會治理、公共空間運營、城市生態管理、社會及民生服務、輔助公共服務和城市規劃等多個使用場景。我們計劃通過與其訂立戰略合作協議及建立更多合營企業而與其建立長期業務關係。我們亦計劃就住戶的爭議方案實施調解機制，以擴展我們的地方社區管理服務。

持續聚焦於具有高增長潛力的精選主要城市，優化我們的優質服務並進一步提升我們的品牌知名度及影響力

我們有意持續擴大我們在人口密度較大及人均收入較高的主要城市的業務。我們計劃持續專注於精選主要城市的優質住宅社區，並增加在管項目的數量，以利用我們的重點地理區域及規模經濟。

我們亦已在客戶中建立強大的品牌及聲譽，並將繼續堅持我們的服務理念，尋求進一步提升我們的綜合系統能力，包括「回家」APP服務系統、質量控制標準化系統，以及僱員培訓、考核及激勵制度。通過提供優質服務產

生愉快舒適的生活體驗，我們擬鞏固及提高我們的品牌影響力與客戶滿意度。我們相信這將提高客戶忠誠度，吸引新客戶並有助我們增加市場份額及開拓更多增值服務。此外，我們致力為商業物業及公共物業尋求更多項目機會。我們擬與更多通常不具備物業管理經驗的地方政府投資機構合作。我們預期這些努力有助我們進一步擴大我們在這些領域作為高端綜合物業管理及城市運營服務提供商的業務規模，並進一步提升我們在物業管理行業的整體實力、市場地位、品牌知名度及影響力。

進一步開發各種卓越的新型增值服務，以豐富我們的收入來源並提高我們的客戶忠誠度

增值服務是現代社區物業管理服務日益重要的環節。尤其是，我們精選主要城市的高端社區體現出對多元化及優質新型增值服務的強勁需求。我們擬深化及拓寬我們提供予業主和住戶及物業開發商的增值服務，藉以持续提升我們服務的多樣性及創造價值能力，以滿足客戶的多元化需求，構建個性化的社區生態圈。我們計劃推出滿足日常生活需要的服務，以及親子關係、醫療保健、教育、娛樂和房地產經紀服務的量身定制需求，從而創建一個由個人、家庭及社區組成的生態系統。

憑藉我們的專業物業管理團隊及我們各種服務平台，我們計劃進一步發展社區增值服務，為業主及住戶提供更便利的生活並提升彼等的幸福感。為提升業主及住戶的生活體驗及滿意度，我們擬通過擴展我們的房地產經紀服務及停車位銷售代理服務以及社區空間運營服務（如廣告位及公共設施管理等），使我們社區增值服務的收入來源多元化。我們尋求在我們在管住宅社區增加服務點數目，並組織一系列營銷活動以吸引更多業主和住戶，藉以擴大我們房地產經紀服務的覆蓋範圍。此外，我們

管理層討論與分析

將根據業主及住戶的反饋，持續提升我們現有的社區生活服務，例如室內裝修、新零售及家政與保潔服務，以及擴大我們社區生活服務的覆蓋範圍。

就物業開發商而言，我們擬為非業主提供滿足其從物業開發前期諮詢到交付後管理需求的全生命週期增值服務。憑藉我們廣泛的客戶基礎及我們在智慧管理方面的專業知識與經驗，我們擬加強提供予非業主的交付前服務及諮詢服務，並進一步擴大我們的業務規模。尤其是，我們尋求定制及擴展我們的諮詢服務，以包括項目規劃、設計及管理、施工管理及營銷管理方面的諮詢。此外，我們計劃通過加強我們在物業銷售現場提供的保潔、安檢、維護及禮賓接待服務來改善我們的交付前服務，以吸引更多與第三方物業開發商的合作。我們相信向物業開發商提供該等增值服務，將有助我們獲得更多物業管理業務。

持續提升我們的技術能力，從而提高服務質量及營運效率

物業管理是勞動密集型行業。鑑於我們的規模迅速擴展，我們不僅須發展先進能力來管理我們的優質服務體系，還須持續控制成本並提高營運效率。同時，持續投資智慧技術對物業管理行業仍然至關重要。因此，我們擬持續提升我們的標準化管理體系，並堅持精益管理方針。我們力求確保有效實施優質業務標準及使客戶滿意的用戶體驗，並有效識別低效營運、減少浪費及合理控制成本。我們計劃提升我們數據中台的特性及功能，並加強我們的數據分析及應用能力。我們計劃引入有助我們預測與新委托管理相關的收繳率、預期成本及客戶滿

意度的功能，這將為我們的決策過程提供有意義的支援和洞察。

我們期望提升我們在城市運營服務方面的能力。我們擬加強在城市運營領域的投資及團隊建設，重點關注物聯網及人工智能技術在不同使用場景中的應用。我們的目標是開發一個集中的智慧城市管理平台，包括城市保潔、能源管理、景觀維護、設施維護及政府服務。我們還計劃在現有城市運營項目中進一步投資智能設施及管理平台的研發，打造智慧城市運營的領先品牌。

我們還有意增加技術使用以提升用戶體驗及滿意度，有效減少服務質量偏差較大的人工工作，提升營運效率及效果，以及加強現場質量控制。我們還計劃利用大數據來分析客戶喜好並提供更多有針對性的服務。

持續完善我們的人才培訓及激勵機制以支持我們的業務持續快速增長

我們擬維持有效的人才培訓及激勵機制，以識別、選擇及培養我們整個組織的僱員。通過系統性培訓及發展機制，我們計劃培養不同層級的優秀僱員團隊。我們擬根據業務發展階段及業務特點，制定及不斷調整有針對性的績效考核及晉升機制，務求促進內部良性競爭。我們將繼續通過績效評估及考核制度來激發僱員的創造力及價值，以實現我們的績效共享文化。對於關鍵僱員，我們或會為其提供長期激勵機會，以確保人才穩定。我們將通過招聘及推薦來加強引進專業人才，為我們的業務發展特別是我們的增值服務維持高質量的人才儲備。我們將繼續建設人力資源管理體系，以營造良好的企業文化及工作氛圍。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列分別於2021年及2020年12月31日止年度我們按業務線劃分的總收入明細：

	2021年		2020年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	823,229	54.3	567,481	60.1	45.1
非業主增值服務	539,271	35.6	294,401	31.2	83.2
社區增值服務 ⁽¹⁾	153,025	10.1	82,328	8.7	85.9
總計	1,515,525	100.0	944,210	100.0	60.5

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由2020年的約人民幣567.5百萬元增加至2021年的約人民幣823.2百萬元，增幅約45.1%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2020年12月31日的約17.7百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約36.4百萬平方米。

非業主增值服務收入由2020年的約人民幣294.4百萬元增加至2021年的約人民幣539.3百萬元，增幅約83.2%。該增加主要原因是隨著我們服務產品的擴大，來自前期規劃及設計服務以及交付後服務的收入增加。

社區增值服務收入由2020年的約人民幣82.3百萬元增加至2021年的約人民幣153.0百萬元，增幅約85.9%。該增加主要是由於(i)隨著業務規模擴張，在管物業數目增加，由截至2020年12月31日的97個增至截至2021年12月31日的175個；及(ii)社區空間運營服務及社區生活服務收入增加，此乃由於我們的在管建築面積增加所致，由截至2020年12月31日的約17.7百萬平方米增至截至2021年12月31日的約36.4百萬平方米。

銷售成本

銷售成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣709.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,045.5百萬元，增幅約47.4%。該增加與年內收入增長趨勢一致，主要是由於在管物業數目增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣234.8百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣470.0百萬元，增幅約100.2%。我們的整體毛利率由截至2020年12月31日止年度的約24.9%增加至截至2021年12月31日止年度的約31.0%，主要由於來自我們的新增值服務產品（例如通常利潤率較高的前期規劃及設計服務和交付後服務）的貢獻。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	149,941	18.2	100,978	17.8
非業主增值服務	258,491	47.9	101,170	34.4
社區增值服務 ⁽¹⁾	61,602	40.3	32,641	39.6
總計	470,034	31.0	234,789	24.9

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率由截至2020年12月31日止年度的約17.8%輕微增加至截至2021年12月31日止年度的約18.2%，主要是由於我們的規模經濟提升以及成本節約措施改善及經營效率提高。

非業主增值服務毛利率由截至2020年12月31日止年度的約34.4%增加至截至2021年12月31日止年度的約47.9%，主要是因為服務產品延伸至包括前期規劃和設計服務以及交付後服務等，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2020年12月31日止年度的約39.6%輕微增加至截至2021年12月31日止年度的約40.3%，主要是因為社區空間運營服務收入貢獻增加，而由於我們可運用提供物業管理服務所得的現有資源，產生較少直接成本（尤其是員工成本），該等服務通常產生更高的利潤率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)貸款利息收入；(iii)增值稅稅收優惠；(iv)政府補助；(v)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣74.9百萬元下降約人民幣29.4百萬元或39.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣45.5百萬元。該下降主要是由於中國金茂的一家附屬公司動用我們於2018年簽訂資產抵押證券（「**資產抵押證券**」）安排的所得款項償還我們提供的貸款而導致貸款利息收入減少。

管理層討論與分析

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1.8百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣14.7百萬元，增幅約716.7%。大幅增加乃由於(i)2020年COVID-19疫情期間銷售及營銷活動減少，導致我們於2020年產生的銷售及分銷開支減少；及(ii)銷售及分銷員工人數由截至2020年12月31日的14人增加約364.3%至截至2021年12月31日的65人，這與我們自2021年起加大力度將業務擴展至獨立第三方開發的物業一致。

行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣134.9百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣209.4百萬元，增幅約55.2%。該增加主要是由於(i)我們的業務擴張導致員工成本增加；及(ii)上市開支增加約人民幣16.0百萬元。

融資成本

融資成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣64.2百萬元下降約47.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣33.7百萬元。該下降主要由於在截至2021年12月31日止年度我們償還本金而導致我們於2018年簽訂資產抵押證券安排的利息減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣30.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元，增幅約127.3%。該增加主要由於除稅前利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣107.5百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣248.1百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣77.1百萬元增加約132.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣179.0百萬元，淨利潤率由截至2020年12月31日止年度的約8.2%增加至截至2021年12月31日止年度的約11.8%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及傢俱及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2020年12月31日的約人民幣33.6百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣54.7百萬元，乃主要由於為業務運營購買電子設備、辦公設備及物聯網設備所致。

投資物業

我們的投資物業包括由我們全資擁有的附屬公司南京寧高國際物業顧問有限公司所擁有的停車位。我們的投資物業由截至2020年12月31日的約人民幣10.6百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣9.4百萬元，乃主要由於租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短導致停車位的公平值減少所致。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以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。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2020年12月31日的約人民幣16.0百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣32.5百萬元，乃主要由於隨著我們業務的擴大，對員工宿舍及辦公物業的需求增加，從而導致租賃的物業數量增加。

無形資產

我們的無形資產包括我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智慧管理系統。我們的無形資產由截至2020年12月31日的約人民幣7.1百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣6.4百萬元，主要是由於年內攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，由截至2020年12月31日的約人民幣5.2百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣4.5百萬元，乃主要由於長期存貨減值約人民幣0.5百萬元所致。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其結餘由截至2020年12月31日的約人民幣129.1百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣281.1百萬元，我們的非業主增值服務收入亦上漲。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其結餘由截至2020年12月31日的約人民幣78.2百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣139.2百萬元，主要是由於截至2021年12月31日止年度業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)資產抵押證券安排的押金，(iii)主要與能源費及租賃付款有關的預付款項，(iv)合約表現、招投標及租賃押金，(v)向僱員墊款，及(vi)代住戶及租戶付款，及(vii)其他。

截至2020年及2021年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分分別為約人民幣644.2百萬元及約人民幣267.3百萬元。該下降主要歸因於應收關聯方結餘的結清。其他應收款項及其他資產的非即期部分由截至2020年12月31日的約人民幣941.6百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣2.7百萬元，主要乃由於應收關聯方的約人民幣937.0百萬元的收回。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。應付第三方貿易款項由截至2020年12月31日的約人民幣111.3百萬元增加至截至2021年12月31日的約人民幣166.5百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，反映採購安保及保潔服務以及設施及設備維護服務增加。應付關聯方貿易款項與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

管理層討論與分析

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)主要與投標及裝修有關的按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)與員工在自助餐廳使用的儲值卡有關的其他應付款項。截至2021年12月31日及截至2020年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣629.8百萬元及約人民幣644.3百萬元。根據金茂物業董事會2021年11月23日的決議，截至2020年12月31日計入非即期其他應付款項的應付股息重新分類至截至2021年12月31日計入即期其他應付款項的應付關聯方款項。

債務

截至2021年12月31日，我們並無未償還借款（2020年12月31日：人民幣1,081.0百萬元）。於2021年12月31日，本集團並無任何銀行借貸。截至2021年12月31日，我們有租賃負債約人民幣34.3百萬元（2020年12月31日：人民幣17.8百萬元）。

或有負債

截至2021年12月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2021年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

資本承擔及資本開支

截至2021年12月31日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2022年12月31日止年度的資本開支預期將主要由全球發售（定義見下文）所得款項及本集團經營活動所得的營運資金撥資。

流動資金及資本資源

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。

於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣553.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣270.8百萬元增加約104.4%。這主要是由於我們擴張業務規模致使經營活動所得現金流量淨額增加。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2020年12月31日止年度的約人民幣136.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣347.4百萬元。

於2021年12月31日，本集團並無銀行借款（2020年12月31日：人民幣144.0百萬元的即期計息借款及約人民幣937.0百萬元的非即期計息借款）。管理層相信本集團的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日於聯交所主板上市（「上市」），並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元。由於本公司僅於2022年3月10日（「上市日期」）方在聯交所上市，故尚未動用所得款項淨額。我們將按本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）所載相同方式使用該所得款項：

用途	佔 所得款項 總額的 百分比	所得款項 淨額的 計劃分配 百萬港元 (概約)	直至 本報告日期 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	直至 本報告日期 的未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	悉數 動用結餘 的預期 時間表
(A) 有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及／或社區運營的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位。	55%	430.0	0	430.0	2023年 年底前
(B) 升級我們的智慧管理服務體系以及開發我們智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	22%	172.0	0	172.0	2024年 年底前
(C) 開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13%	101.6	0	101.6	2024年 年底前
(D) 營運資金及一般企業用途。	10%	78.2	0	78.2	2024年 年底前

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以與招股章程內建議分配相同的方式使用。進一步資料，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團有2,658名全職僱員（截至2020年12月31日：1,897名全職僱員）。截至2021年12月31日止年度，員工成本總額為約人民幣4億元（2020年：約人民幣3億元）。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現釐定和定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系的可能性。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。2021年由於疫情原因，公司組織了各類專題的線上及線下培訓，保障了基層員工的履職能力、提升了各級管理幹部的管理水準，為公司業務發展提供了及時有效的支撐。

董事及高級管理層



江南先生

非執行董事

江南先生，48歲，為非執行董事兼董事會主席。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

江南先生於1995年7月在中國北京取得中國金融學院（現稱為對外經濟貿易大學金融學院）金融學學士學位。其後，彼於2003年9月取得中央財經大學金融學碩士學位。彼於1999年5月取得中華人民共和國人事部會計師資格證書，並於2008年9月及2020年5月分別成為國際會計師公會附屬會員及會員。

自1995年7月起，江南先生任職於中化集團財務部，自1995年7月至1999年9月擔任海外財務科科員，並於1999年9月至2002年8月升任資金部副經理。自2002年8月至2006年1月，彼擔任中化集團境外投資平台企業中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）資金部經理，負責中化集團的海外資金集中運作。

江南先生於2006年1月加入金茂集團，擔任中國金茂的首席財務官。江南先生於2007年至2011年擔任中國金茂執行董事，並於2015年8月再次獲委任為中國金茂執行董事。彼掌管金茂集團的戰略管理、會計與財務、預算評估、資本市場及投資者關係。彼亦自2019年6月起兼任金茂資本控股有限公司總經理，負責該公司整體經營及管理。彼亦自2014年3月起擔任金茂（中國）酒店投資管理有限公司（一家股份合訂單位於2020年10月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為6139）的非執行董事。

董事及高級管理層

董事



賀亞敏女士

賀亞敏女士(曾用名賀麗媛)，50歲，為非執行董事。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

賀亞敏女士於1994年7月在中國北京取得北京師範大學政治教育專業教育學學士學位。其後，彼亦於2005年10月在北京師範大學修完應用心理學研究生課程。

加入本集團及金茂集團前，賀亞敏女士於1994年9月至1995年7月任職於中國人民解放軍總參謀部管理局。彼於1995年8月至1996年8月就職於香港萬國商貿城公司。彼於1996年9月至1997年9月任職於北京小秘書電子集團。彼於1997年9月至2005年2月於聯想集團有限公司(一家股份於聯交所上市的跨國科技公司，股份代號992)人力資源部工作。彼於2005年2月至2010年12月任職於中化集團人力資源部。

賀亞敏女士於2010年12月加入金茂集團，於2014年9月之前擔任中國金茂人力資源部總經理，自2014年9月起擔任中國金茂人力資源總監。賀亞敏女士於2013年2月獲委任為金茂物業董事。

董事及高級管理層



喬曉潔女士

喬曉潔女士(曾用中文名喬曉杰)，47歲，為非執行董事。彼於2021年8月獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

喬曉潔女士於1995年7月在中國北京取得北方工業大學會計學學士學位。其後，彼於2006年12月取得中央財經大學會計學碩士學位。

彼於2007年2月自中國北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格，於1999年5月成為中國註冊會計師協會會員及於2011年9月成為美國管理會計師協會的註冊管理會計師協會會員。

加入本集團及金茂集團前，喬曉潔女士於1995年7月至1997年8月任職於北京三峽經濟開發集團(一家為三峽開發提供經濟技術支持的公司)，擔任財務部會計主管。於1997年8月至2008年2月，彼於中國物業開發商華潤置地(北京)股份有限公司財務部擔任會計主管及副總經理。

喬曉潔女士於2008年2月加入金茂集團，於2013年1月之前擔任中國金茂財務管理部總經理。其後，彼於2013年1月加入中化集團，先後於2013年1月至2014年2月擔任會計管理部副總經理；於2014年2月至2015年5月擔任分析評價部副總經理，負責日常營運；於2015年5月至2016年12月擔任分析評價部總經理；以及於2016年12月至2017年9月擔任戰略執行部副總監。彼其後於2017年9月再次加入金茂集團，出任中國金茂財務副總監。

董事及高級管理層

董事



謝煒先生

執行董事

謝煒先生，48歲，為本公司執行董事兼首席執行官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的日常營運、制定整體策略、業務規劃及經營決策。

謝煒先生於2012年12月在中國天津取得南開大學高級工商管理碩士學位(EMBA)。

加入本集團及金茂集團前，彼自2001年至2015年，於北京萬科物業管理有限公司(中國房地產服務供應商)擔任董事長兼總經理。謝煒先生於2015年7月加入金茂集團並自2015年10月至2022年3月擔任中國金茂集團副總裁，負責客戶關係及物業管理業務。彼自2015年10月起同時兼任金茂物業董事及主席，並自2016年11月起獲委任為金茂物業總經理，負責物業管理業務的整體營運及管理。彼於2021年4月獲委任為金茂(上海)物業服務有限公司董事。

謝煒先生自2008年起出任北京物業管理行業協會副會長，自2011年4月起出任中國物業管理協會常務理事，並自2016年4月起出任副秘書長。

董事及高級管理層



周立燁女士

周立燁女士，48歲，為本公司的執行董事兼首席財務官。彼於2021年8月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務及成本管理、內部審計、納稅籌劃及資本市場相關事宜。

周立燁女士於2001年3月在中國北京獲得中央財經大學會計學研究生碩士學位。其後，彼於2008年6月取得中央財經大學會計學研究生博士學位。彼於2002年8月成為中國註冊會計師協會會員（現為非執業會員），並於2008年2月自北京市高級專業技術資格評審委員會取得高級會計師資格。周立燁女士自2020年1月起成為中國房地產金融會首屆專家委員會會員，並自2018年4月起出任中國房地產業協會金融專業委員會副主席。

自2001年4月至2006年10月，周立燁女士任職於中化化肥有限公司（一家主要在中國從事化肥生產及貿易的公司）財務部。自2006年11月至2008年2月，彼任職於中化集團會計管理部。

周立燁女士於2008年4月加入金茂集團。彼自2008年4月至2016年9月就職於中國金茂資本市場部，歷任副總經理、總經理、資本市場總監。自2016年9月至2021年5月，彼歷任金茂資本有限公司總經理及金茂資本控股有限公司副總經理。周立燁女士於2021年5月加入本集團，擔任金茂物業的財務總監。

董事及高級管理層

董事



陳杰平博士

獨立非執行董事

陳杰平博士，68歲，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

陳杰平博士於1990年8月自美國德克薩斯州休斯頓大學取得酒店與餐廳管理專業理學學士學位及酒店管理學碩士學位。其後，彼於1992年5月及1995年8月先後取得休斯頓大學工商管理碩士學位及工商管理博士學位。

陳杰平博士擁有逾20年的會計經驗。自1995年9月至2008年8月，彼擔任香港城市大學會計學系教員，於2005年11月至2008年8月期間擔任系主任。自2008年8月至2018年12月，彼於中歐國際工商學院擔任會計學教授，現為榮譽退休教授。

陳杰平博士分別自2014年7月及2017年9月起擔任華發物業服務集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號982）及卓郎智能技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號600545）獨立非執行董事。彼亦分別自2013年9月至2019年10月、2016年4月至2019年10月以及2014年3月至2020年10月擔任深圳世聯行地產顧問股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號2285）、新疆拉夏貝爾服飾股份有限公司（前稱為上海拉夏貝爾服飾股份有限公司，一家於聯交所及上海證券交易所上市的公司，股份代號分別為6116及603157）以及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（一家股份合訂單位於2020年10月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為6139）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層



韓踐博士

韓踐博士，48歲，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

韓踐博士於1995年7月在中國北京取得中國人民大學英語語言文學學士學位。其後，彼於2005年1月獲得美國紐約州康奈爾大學工業與勞動係學院人力資源管理方向哲學博士學位。

韓踐博士自2008年起擔任中歐國際工商學院管理學教授。韓踐博士自2018年9月起擔任美的集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號333）獨立非執行董事。彼亦自2015年6月至2018年6月擔任深圳市傑恩創意設計股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號300668）的外部董事。

董事及高級管理層

董事



黃誠思先生

黃誠思先生，57歲，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

黃誠思先生於1986年12月取得香港中文大學社會科學學士學位。彼於1990年7月於英國伍爾弗漢普頓理工學院(Wolverhampton Polytechnic) (現稱伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)) 通過英國法律專業共同考試(Common Professional Examination)，並於1991年10月以一級榮譽通過英格蘭和威爾士律師協會的律師期末考试(Solicitors' Final Examination)。其後，彼分別於1993年10月及1994年2月獲得香港高等法院事務律師以及英格蘭及威爾士最高法院事務律師資格。

黃誠思先生自1996年9月至2005年1月擔任和記黃埔集團(一家主要從事港口及相關服務、物業及酒店、零售、基礎設施、能源及電信的跨國企業集團)內部法律顧問，參與集裝箱碼頭營運商的跨境收購及日常商業交易。自2005年2月至2006年11月，彼擔任華潤創業有限公司(現稱華潤啤酒(控股)有限公司，一家股份於聯交所上市的公司，股份代號291，其業務重心為生產、銷售及分銷啤酒產品)內部法律顧問。自2006年11月至2010年6月，彼擔任瑞安建業有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號983，其業務重心為中國、香港及澳門的建築及物業業務)的首席法務官。自2010年7月至2011年5月，彼擔任賽得利控股有限公司(一家全球特種纖維生產商，後更名為Bracell Limited，其股份曾於聯交所上市，2016年10月私有化及退市前股份代號為1768)法務部副總裁兼公司秘書。

自2011年8月至2016年4月，彼任職於香港交易及結算所有限公司上市部，離職時擔任副總裁，主要負責首次公開發售申請審查及向上市委員會提供建議。於2016年5月，彼成為黃香沈律師事務所(前稱為黃誠思律師事務所)的創始合夥人。黃誠思先生分別自2017年8月、2018年9月及2020年8月起擔任甘肅銀行股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2139)、譽宴集團控股有限公司(現稱網譽科技有限公司，一家於聯交所上市的公司，股份代號1483)及福祿控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2101)的獨立非執行董事。自2019年1月至2020年3月，彼亦擔任MOS House Group Limited(香港及澳門的外國製瓷磚零售商及供應商，其股份於聯交所上市，股份代號1653)的非執行董事。

高級管理層

高級管理層

王永利先生，58歲，自2015年5月起擔任金茂物業副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團工程技術、健康、安全與環境管理以及智慧社區的營運及管理。

王永利先生於2005年7月在中國北京畢業於北京財經管理幹部學校企業管理專業。

加入本集團前，王永利先生自1979年3月至2000年11月於北京香山飯店擔任前廳部經理。自2000年11月至2001年11月，彼擔任華海房地產開發有限公司旗下海航賓館的副總經理，負責管理海航賓館的日常營運。

王永利先生於2003年2月加入本集團，於其晉升至現任職位前，彼於金茂物業擔任項目經理、客戶關係部總監及副總經理等多個職務。

李玉龍先生，35歲，自2016年5月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的業務創新、戰略規劃及技術開發，客戶研究及品質管理。

李玉龍先生分別於2009年6月及2009年7月在中國山西取得山西農業大學計算機科學與技術及農林經濟學學士學位，並於2021年7月在中國北京取得北京大學工商管理學研究生碩士學位。彼於2014年11月自北京市人力資源和社會保障局取得中級工商管理經濟師資格。

加入本集團前，李玉龍先生自2009年7月至2016年5月擔任北京萬科物業服務有限公司（一家中國物業管理公司）合作開發部總監，負責市場擴張、投資併購及股權合作。

李玉龍先生於2016年5月加入本集團，此後一直於金茂物業擔任現職。

董事及高級管理層

高級管理層

魏東先生，53歲，自2017年5月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的行政事務管理。

魏東先生於1999年7月在中國北京畢業於中共北京市委黨校，取得經濟貿易文憑。其後，彼於2006年8月在中國北京首都經濟貿易大學修完工商管理培訓課程。

加入本集團前，魏東先生自1987年9月至2002年12月於北京喜來登長城飯店擔任客房部的助理經理。自2002年12月至2006年6月，彼於賽特飯店擔任客房部經理。自2006年8月至2011年8月，彼擔任王府井飯店管理有限公司（一家中國酒店公司）營運總監。自2011年8月至2013年8月，彼於北京怡生園國際會議中心有限公司（中化集團附屬公司，經營怡生園（一家酒店及會議中心）的住宿及其他設施）擔任客房部經理。

魏東先生於2013年8月加入本集團，彼於晉升至現任職位前先後擔任金茂物業總經理助理及副總經理，負責健康、安全與環境管理以及智慧社區管理。

董事及高級管理層

蔡雲先生，43歲，自2020年1月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團於上海、南京及長沙地區業務的營運以及商辦業務的營運。

蔡雲先生於2001年7月在中國上海畢業於上海工程技術大學，取得現代建築電氣學士學位。其後，彼於2017年6月在中國上海取得上海外國語大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，蔡雲先生自2001年8月至2003年4月擔任港力物業管理(上海)有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，協助項目經理營運及管理物業管理項目。自2003年4月至2004年5月，彼擔任上海聯洋港力物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，負責物業管理項目的營運及管理。自2004年5月至2005年5月，彼於和記物業服務(上海)有限公司(現稱為家利物業管理(上海)有限公司，一家中國物業管理公司)擔任工程部項目主管，負責物業的工程管理。自2005年5月至2006年5月，彼擔任上海世茂房地產有限公司(一家中國房地產公司)工程部項目副

經理，負責管理該公司的工程部業務。自2006年5月至2006年11月，彼於第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司(一家中國綜合物業服務提供商)擔任工程經理。自2006年11月至2010年6月，彼任職於上海招商局物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)，擔任質量管理部的工程經理。自2010年8月至2013年6月，彼於長江實業(上海)企業管理有限公司(一家中國物業管理及諮詢公司)擔任物業部工程經理。自2013年6月至2016年12月，彼於上海萬科物業服務有限公司(一家中國物業管理公司及物業服務提供商)擔任總經理助理兼商寫管理中心總經理，負責非住宅業務的營運及管理。

蔡雲先生於2016年12月加入本集團，彼於晉升至現任職位前於金茂物業擔任多個職務，包括擔任區域總經理，負責上海地區業務的整體營運及管理；擔任總經理助理及副總經理，負責上海、南京及長沙地區業務的營運及管理。彼自2021年4月起亦擔任金茂(上海)物業服務有限公司董事，負責其整體營運及管理。

董事及高級管理層

高級管理層

占玉先生，39歲，自2021年3月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團的投資與市場開發

占玉先生於2004年1月畢業於北方工業大學，取得法學學士學位。其後，彼於2007年7月在中國北京取得北京交通大學經濟法研究生碩士學位。加入本集團前，占玉先生自2007年7月至2012年5月於山西證券股份有限公司（一家中國證券公司，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號002500）董事會辦公室任職，負責推進公司上市進程及企業管治。彼自2012年5月至2016年4月擔任山證投資有限責任公司（一家在中國從事投資及資產管理的公司）投資部總經理，負責股權投資與基金管

理。自2016年4月至2019年9月，彼於中民未來控股集團有限公司（中國民生投資集團旗下，一家中國物業管理行業的社區增值服務提供商及資源整合商）擔任執行董事及投資總監職務，負責物業公司的投資併購及社區增值項目投資。自2019年9月至2021年3月，彼於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（一家中國物業管理服務提供商，其股份於聯交所上市，股份代號2606）擔任投資發展中心總經理，負責物業公司的投資併購及市場擴張。

占玉先生於2021年3月加入本集團，此後一直於金茂物業擔任現職。

董事及高級管理層

趙美華女士，43歲，自2015年6月起擔任金茂物業總經理助理，並自2021年8月起擔任本公司總裁助理。彼主要負責本集團的人力資源管理以及本集團於北京、青島、重慶、廣州及福州地區業務的營運及管理。

趙美華女士於1999年7月在中國北京取得中國人民大學企業管理專業經濟學學士學位。其後，彼亦於2010年1月取得中國人民大學管理學研究生碩士學位。彼於2010年11月自中國北京市人力資源和社會保障局取得中級人力資源管理經濟師資格，以及分別於2011年3月及2013年12月自人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心取得企業人力資源管理一級資質及企業培訓師一級資質。彼亦於2022年3月自中國中化控股有限責任公司職稱評審委員會取得高級經濟師資格。

加入本集團及金茂集團前，彼自1999年7月至2002年7月於北京彥隆諮詢有限責任公司（一家中國信息及企業管理諮詢以及人才培養公司）的行政部擔任行政及人力資源經理。自2002年7月至2004年10月，彼擔任廣州市智仁諮詢服務有限公司（一家中國企業管理及人力

資源諮詢公司）北京分公司助理顧問，負責人力資源諮詢。自2004年11月至2005年9月，彼於金銀島（北京）網路科技股份有限公司（一家中國電商公司）擔任人力資源部經理。自2005年10月至2006年12月，彼於王府井飯店管理有限公司擔任人力資源部經理助理。自2006年12月至2008年3月，彼於先達華網通信技術有限公司擔任人力資源部經理。於2008年4月，彼再次加入王府井飯店管理有限公司，擔任人力資源部總監直至2013年2月止。

趙美華女士於2013年2月加入金茂集團，於2015年6月前擔任中國金茂人力資源部的高級經理。其後，彼於2015年6月加入本集團，此後一直於金茂物業擔任現職。

董事及高級管理層

高級管理層

楊和興先生，43歲，自2022年3月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團社區增值業務的營運及管理。

楊和興先生於2001年7月在中國西安畢業於西安電子科技大學，取得工業自動化學士學位。其後，彼於2011年7月在中國北京取得北京理工大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，楊和興先生自2004年9月至2015年12月擔任聯想(北京)有限公司(一家中國信息產業內多元化發展集團公司)銷售商務部總監，負責聯想北方及西部大區域銷售管理、中國區訂單中心管理以及電子商務戰略項目運營管理等。自2015年12月至2018年12月，彼擔任鏈家自如生活服務有限公司(一家中國房屋經紀服務管理公司)家裝家修保潔服務部總經理，負責裝修配置、維修、保潔等生活服務業務的營運及管理。自2019年2月至2022年2月，彼於龍湖智慧服務集團有限公司(一家中國物業管理服務提供商)擔任到家社區生活服務部總經理，負責室內裝修平台服務業務的營運管理。

公司秘書

何詠紫女士為本公司的公司秘書且其委任於上市日期起生效。彼亦為卓佳專業商務有限公司(專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商)企業服務部執行董事。

何詠紫女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。彼現時擔任聯交所六家上市公司的公司秘書或聯席公司秘書，即永利澳門有限公司(股份代號：1128)、重慶銀行股份有限公司(股份代號：1963)、中國光大水務有限公司(股份代號：1857)、招商銀行股份有限公司(股份代號：3968)、騰盛博藥生物科技有限公司(股份代號：2137)及時代天使科技有限公司(股份代號：6699)。

何詠紫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會(「香港公司治理公會」)及英國特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會士。彼為香港公司治理公會理事會成員。彼於2019年9月取得香港理工大學工商管理碩士學位。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至2021年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規 企業管治承諾

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其自身的企業管治守則。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

遵守企業管治守則的情況

由於截至2021年12月31日止年度本公司並非一家上市公司，因此該期間內企業管治守則並不適用於本公司，但從上市日期起開始適用。董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司已於上市日期至本報告日期內遵守企業管治守則所載守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採用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**」），作為董事買賣本公司證券的行為守則。由於本公司股份於截至2021年12

月31日止年度並未於聯交所上市，故董事須遵守的標準守則項下相關規則於截至2021年12月31日止年度不適用於本公司。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等自上市日期起一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。本公司並無發現有關僱員不遵守該等指引的事件。

董事會

董事會對股東負責，並負責本集團的整體戰略、內部控制及風險管理系統。為履行其職責，董事會已建立並堅持明確的經營政策及程序、匯報等級及分派權限。管理層獲授權處理本集團的日常經營。

董事會職責

董事會負責管理本公司的整體業務及監督下轄專業委員會的職能履行情況，主要包括：

- 管理及監察本集團的資產、負債、收入及支出，同時在對本集團表現而言屬重要的方面作出變更建議；
- 財務及經營表現 — 通過整體戰略規劃，實施及維持有效的財務管理系統以及改進以表現為導向的經營監察系統；
- 管理與本公司持份者的關係 — 通過頻繁與在本公司業務擁有合法權益的合作夥伴、政府、客戶及其他方溝通；

企業管治報告

- 風險管理 — 通過審閱來自風險管理及審計部門的報告識別、評估及合理管理本公司所面臨的風險，從而進行持續的風險管理；及
- 企業管治 — 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；審閱及監察董事及高級管理層的培訓和持續專業發展情況；審閱及監察本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規；制定、審閱及監察僱員及董事的行為守則；以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中的披露。

董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），當中載列了達致及維持董事會成員多元化以加強董事會有效性的目標及方針。董事會成員多元化政策規定本公司應盡力確保董事會成員擁有支持我們業務策略執行所需的均衡的技能、經驗及多元觀點。根據董事會成員多元化政策，我們力求通過考慮多項因素（包括但不限於天賦、技能、性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識和服務時長）來達致董事會成員多元化。我們的薪酬及提名委員會獲董事會授權負責企業管治守則下遵守相關董事會成員多元化守則的情況。上市後，我們的薪酬及提名委員會將不時審閱董事會成員多元化政策及其實施情況以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露有關董事會成員多元化政策執行的情況。

董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事擁有均衡的經驗組合，包括整體管理及戰略發展、業務及風險管理和財務

及會計經驗。董事會成員年齡跨幅頗大，介乎47歲至68歲。此外，我們明白性別多元化的特別重要性，我們的合共八名董事會成員中有四名為女性董事。我們已採取措施並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化，包括但不限於董事會和高級管理層層面。經過審慎考慮後，董事會相信基於董事的精英領導，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。

董事會的組成如下：

執行董事：

謝煒先生
周立燁女士

非執行董事：

江南先生（主席）
賀亞敏女士
喬曉潔女士

獨立非執行董事：

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生

提名程序

本公司已落實董事選舉提名程序，為董事會提名和任命本公司董事提供指引。在評估建議候選人的合適程度和可能對董事會作出的貢獻時，薪酬及提名委員會可能參考若干篩選標準，如廉潔聲譽、專業資格和技能、業內成就和經驗、承諾和相關貢獻，同時恪守本公司的董事會成員多元化政策，和考慮本公司所面臨的戰略、商業挑戰和機遇，以及本公司在未來需要的技能和專長。薪酬及提名委員會將向董事會匯報其發現，並就任命合適的董事候選人向董事會作出建議，以供其決策和納入繼任計劃。挑選和任命董事的最終職責由整個董事會承擔。

資料及資源的提供及途徑

本公司已落實書面程序，規範董事在履行職責時尋求獨立專業意見的流程（費用由本公司承擔）。本公司已投購合適的保險涵蓋董事在企業事務中產生的責任。保險範圍每年進行檢討。管理層及時為董事會及其委員會提供充足、完備及可靠的資料以使他們能作出知情決定。

持續發展

董事應了解董事職責及本公司的行為、業務活動及發展，並與時俱進。

本公司新委任的每名董事已在其首次獲委任時接受了一次全面、正式及量身定制的入職培訓，且其後本公司亦在需要時提供相關簡報及專業發展，以確保董事對本公司的經營及業務有適當的了解，以及確保董事完全知悉其根據成文法和普通法、上市規則、適用法律規定及其他監管規定以及本公司的業務及管治政策承擔的職責。

根據企業管治守則中所載的適用守則條文，所有董事應參加持續專業發展以發展及更新其知識及技能。此舉是為了確保他們能夠持續向董事會作出知情及相關的貢獻。截至2021年12月31日止年度及於上市前，所有董事（即執行董事謝煒先生及周立燁女士；非執行董事江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士；及獨立非執行董事陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生）均已通過參加培訓課程或外聘講座的方式參加持續專業發展，以發展及更新他們對董事會作貢獻的知識及技能。

董事會會議

本公司採用至少每年定期舉行四次董事會會議（現場或通過電子通訊手段）的慣例，且大概每季舉行一次。所有常規董事會會議須發出不少於十四天的通知，以便全體董事得到出席機會和載有常規董事會會議議程中的事項。

對於其他董事會會議和董事委員會會議，一般須發出合理通知。會議紀錄由本公司的公司秘書進行保存，同時向全體董事傳閱副本，以供其了解信息和記錄。

截至2021年12月31日止年度本公司尚未於聯交所上市。自上市日期起至本報告日期，本公司於2022年3月25日舉行了一次董事會會議。董事會全體成員均已出席該會議，以批准（其中包括）本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績。

主席及首席執行官

本公司全面支持劃分董事會主席與首席執行官之間的職責，以確保權力及權限平衡。董事會主席與首席執行官各自的職責界定清晰。根據良好的企業管治常規，主席帶領董事會並負責董事會有效履行職能。首席執行官專注於執行經董事會批准及委派的目標、政策及策略。於本報告日期，本公司的主席及首席執行官職務分別由江南先生及謝煒先生擔任，且兩者之間權力和職責劃分清晰。

獨立非執行董事

自上市日期至本報告日期，董事會在所有時候均符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數不少於三分之一，且其中一名須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長）的規定。

企業管治報告

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引就其獨立性發出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及膺選連任

董事會可能不時委任任何人士擔任董事以填補暫時空缺或新增董事。任何如此委任的董事的任期僅至其獲委任後本公司的首屆股東大會為止，並將合資格膺選連任。根據本公司於2022年2月18日採納並於上市日期生效的組織章程細則（「組織章程細則」），在每屆股東週年大會上當時三分之一人數的董事（或如人數並非三的倍數，則為最接近但大於三分之一的人數）須輪流退任，且每名董事（包括有固定任期的董事）須至少每三年輪流退任一次。

各董事（包括非執行董事）均已與本公司訂立委任函。執行董事及非執行董事的任期為獲董事會委任日期後三年，而獨立非執行董事的任期為上市日期後三年。根據上述組織章程細則規定，他們須退任和膺選連任。

董事委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬及提名委員會及戰略與投資委員會，以監督其事務的主要方面。

為履行彼等專責職能，我們的各董事委員會可在必要時尋求專業意見，並將獲得足夠資源，費用由本公司承擔。

下文列出審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略與投資委員會的成員組成及職責。

審計委員會

董事會已成立審計委員會，自上市日期起生效。

成員組成及職責

我們的審計委員會目前包括兩名獨立非執行董事，陳杰平博士（審計委員會主席）及黃誠思先生及一名非執行董事喬曉潔女士。陳杰平博士具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當的會計專業資格或相關財務管理專長。概無審計委員會成員為本公司先前或現有核數師中的一員。

審計委員會的職權範圍載列了其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，該等職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

企業管治報告

由於本公司於2022年3月10日在聯交所上市，且審計委員會於上市日期成立，故截至2021年12月31日止年度概無舉行審計委員會會議。

自上市日期起至本報告日期，審計委員會於2022年3月24日舉行一次會議。審計委員會的全體成員已出席該會議以同本公司的外聘核數師一起審閱(其中包括)本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表，包括會計原則及慣例；以及審閱風險管理及內部控制系統截至2021年12月31日止年度的適當性及有效性和內部審計職能的有效性。審計委員會為本公司採納的會計處理方法背書，且審計委員會已盡其最大能力保證本報告內的財務信息披露已遵守適用會計準則、上市規則和香港法例第622章公司條例(「**公司條例**」)。審計委員會因此決議推薦董事會批准該年度的綜合財務報表。

薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會，自上市日期起生效。

成員組成及職責

薪酬及提名委員會現由兩名獨立非執行董事(韓踐博士(薪酬及提名委員會主席)及陳杰平博士)及一名非執行董事(賀亞敏女士)組成，符合上市規則第3.25及3.27A條。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其職權、職責、成員及會議頻率，並已於本公司網站及聯交所網站登載，符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議；(v)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vi)評估獨立非執行董事的獨立性；及(vii)就委任、調任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

企業管治報告

由於本公司於2022年3月10日在聯交所上市，且薪酬及提名委員會於上市日期成立，故截至2021年12月31日止年度概無舉行薪酬及提名委員會會議。

自上市日期起至本報告日期，薪酬及提名委員會通過了書面決議案，以推薦一名候選人擔任高級管理層成員和釐定高級管理層的薪酬待遇，以及審閱董事會的架構、人數及組成和獨立非執行董事的獨立性，並考慮即將召開的股東週年大會（「股東週年大會」）上參選退任董事的資質。

截至2021年12月31日止年度，本公司四名執行董事和其他高級管理層成員的年薪處於1百萬港元以下，而四名執行董事和其他高級管理層成員的年薪處於1百萬港元以上。

戰略與投資委員會

董事會已於2021年8月26日成立戰略與投資委員會。

成員組成及職責

戰略與投資委員會目前包括一名非執行董事（江南先生（戰略與投資委員會主席））、一名獨立非執行董事（黃誠思先生）及兩名執行董事（謝煒先生及周立燁女士）。

戰略與投資委員會的職權範圍載列其權力、職責、成員及會議頻率。戰略與投資委員會的主要職責包括（其中包括）(i)制定本集團的發展戰略；(ii)評估投資項目；(iii)研究重大戰略合作項目；及(iv)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

截至2021年12月31日止年度，戰略與投資委員會舉行了兩次會議。戰略與投資委員會的全體成員均出席了該等會議，審議了2021年的數個投資項目。

自上市日期起至本報告日期，戰略與投資委員會概無舉行任何會議。

外聘核數師及核數師薪酬

安永會計師事務所(香港執業會計師)獲委聘為本公司截至2021年12月31日止年度的外聘核數師。過去三年內,本公司的核數師並無發生變化。外聘核數師可向本集團提供若干非審計服務,前提是該等服務不涉及任何為及代表本集團履行的管理或決策職能,或作為顧問為本集團執行自我評估或採取行動。在聘請任何外聘核數師提供非審計服務前,外聘核數師必須遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則項下的獨立性規定。本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於本報告的獨立核數師報告。

截至2021年12月31日止年度,就審計及非審計服務已支付或應付安永會計師事務所的薪酬載列如下:

	人民幣千元
審計服務	254
非審計服務	
上市和內部控制審閱服務	8,596
總計	8,850

股息政策

股息政策載有董事會用以釐定是否派發股息及將予派發股息金額的指引。一般而言,本公司政策允許其股東分佔本公司的利潤,但須保留足夠的盈餘以供未來增長。正常情況下,本公司每年派發一次股息,即末期股息。除該等股息外,董事會亦可在其認為合適的情況下宣派特別股息。該政策亦載有董事會在釐定任何財政年度/期間任何股息的頻率、金額及形式時須考慮的多項因素,包括本集團的實際及預期財務表現、經濟狀況及其

他內部或外部因素、本集團的業務策略及營運、現時及未來的流動資金狀況及資本需求等。董事會亦可能考慮按適用法律法規所允許的基準發行紅利股份。建議派發股息由董事會全權酌情決定,而年內宣派任何末期股息將須待股東批准。

董事會將繼續不時於適當時候檢討及修訂股息政策。

反洗錢政策

本公司已實施反洗錢政策打擊洗錢及恐怖融資活動,並將該等程序及制度手續化。內部控制部門遵守該政策的情況由風險管理及審計部門進行監督管理。

內部控制及風險管理

風險管理及內部控制

本公司認為有效的風險管理及內部控制系統對本集團實現長期業務增長及可持續發展必不可少。該等系統設計為管理而非消除導致無法實現業務目標的風險,因此僅可提供合理但不是絕對的無重大錯誤陳述或遺漏的保證。

董事會有全面責任評估及釐定為達致本公司的戰略目標其所願意接受的風險的性質和程度,並建立及維持適當有效的風險管理和內部控制系統。董事會確認其有責任審閱本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會協助董事會領導管理層,並監督管理層設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

企業管治報告

本公司的風險管理架構

本公司採用多層級管理框架進行綜合風險管理工作。該架構包括總經理以及本公司及其附屬公司的職能部門。

風險管理及審計部門

總經理（決策層面）指導本公司的綜合風險管理工作。其負責確保公司建立及維持適當有效的風險管理及內部控制系統且其對綜合風險管理的成效負責。

本公司及其附屬公司的職能部門（實施層面）負責識別、評估、報告分析及處理綜合風險管理工作。該等部門負責推動及實施具體的風險管理措施、監察業務的各種風險。

風險管理及審計部門（監督層面）負責建立一個完善的綜合風險管理監督評估體系，以促進監督和評估。

內部控制

本公司建立了一個完整的內部管理系統。各總部部門負責對該系統作出修改和更新，包括341項管理標準及700張記錄列表，涉及23個類目，即行政、法律管理、品牌管理、採購管理、項目管理、FHSE（設施、健康、安全、環境）管理、系統管理、財務管理、數據管理、黨群管理、人力資源管理、前介管理、早期管理、項目管理、環境管理、客戶服務管理、訂單管理、示範區管理、俱樂部管理、市場管理、業務管理、風險管控。其增加了233項及修改了167項新的管理標準及記錄列表。

於2021年，基於內外部環境的變化及考慮到本公司的業務性質、經營特點及戰略目標，本公司已建立適用於本公司的風險評估標準，包括就策略、財務、人員等方面的定性及定量考慮因素，並編製了包括風險識別、風險分析、風險評估、風險控制措施及風險預防措施在內的風險手冊。本公司持續監測及管理風險，以提高風險管理效率及標準化。

截至2021年12月31日止年度，管理層已向董事會及審計委員會確認風險管理及內部控制系統的有效性和充足性。

董事會得到審計委員會以及管理層報告和內部審計發現的支持，已審閱截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統，包括財務、經營及合規控制，並認為該等系統屬有效及充足。每年進行一次年度審閱，該審閱將涵蓋內部控制系統、財務報告及內部審計職能和員工資質、經驗及相關資源。

內幕消息

本公司已於2021年8月26日採納一項內幕消息披露政策，當中載列了處理及傳播內幕消息的程序，旨在防止有失偏頗、無意或選擇性地傳播內幕消息以及確保股東及公眾獲提供全面、準確和及時的有關本公司活動及財務狀況的信息。本公司已與所有相關員工就執行該等程序進行溝通，且提供了相關培訓。

董事對財務報表的責任

董事了解他們編製本公司截至2021年12月31日止年度財務報表的責任。

董事並不知悉任何與可能對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的事件或狀況相關的重大不確定性。

本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於第67至第70頁的獨立核數師報告。

公司秘書

何詠紫女士已獲委任為本公司的公司秘書。何女士為卓佳專業商務有限公司（一家專注於提供商業、企業及投資者綜合服務的全球性專業服務提供商）企業服務部的執行董事。

所有董事均可獲得公司秘書就企業管治及董事會常規和事宜給出的意見和提供的服務。執行董事周立燁女士已獲任命為本公司的主要聯絡人，她將與何女士在本公司的企業管治及秘書和行政事務方面一起工作及進行溝通。周立燁女士及何詠紫女士亦擔任本公司根據上市規則第3.05條委任的授權代表，作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。

截至2021年12月31日止年度，何女士已接受不少於15個小時的相關專業培訓，符合上市規則第3.29條的規定。

股東溝通／投資者關係

本公司認為有效的股東溝通對加強投資者關係及增加投資者對本公司業務、表現及戰略的了解極為重要。本公司亦認識到及時及非選擇性地披露信息的重要性，這將可讓股東及投資者作出知情投資決定。為促進有效溝通，本公司維護網站www.jinmaowy.com，並在網站上發佈本公司最新的業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾查閱。本集團的最新資料（包括年度及中期報告、公告和新聞稿）及時地在本公司網站上更新。

董事會努力保持與股東進行持續對話，特別是通過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵他們參加該等大會。載有上市規則規定的所有充足資料的所有股東週年大會材料（包括但不限於通函、通知及代表委任表格）將適時發送給股東。

股東權利

為保障股東權益及權利，股東大會上每一項提呈的獨立決議案都對應一項待考慮的事宜，包括選舉個別董事。所有在股東大會上提呈的決議案將根據上市規則進行投票表決，而投票結果將在每次股東大會後於本公司網站及聯交所網站上發佈。

股東召開股東大會的程序

如佔所有有權在股東大會上投票的股東投票權總數至少5%的本公司股東要求召開股東大會，或股東根據公司條例第566及568節要求召開股東大會（視情況而定），

企業管治報告

董事會可應要求召開股東大會。股東應遵循公司條例中所載有關召開股東大會的規定和程序。

於股東大會上提呈決議案的程序

根據公司條例第580及615節，佔所有股東投票權總數至少2.5%的股東或至少50名有權在相關股東大會上投票的股東（視情況而定）可通過向本公司發送書面請求在股東大會上提呈決議案以供考慮。股東應遵循公司條例中所載有關分發股東大會決議案的規定和程序。

股東查詢

如股東對其持股情況有任何疑問，該股東應直接向本公司的股份過戶登記處查詢。股東及投資界可隨時請求獲得本公司的資料，但前提是該等資料可公開查閱。股東亦可通過致信本公司向董事會查詢，收件人地址為本公司的香港註冊辦事處（即香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）或本公司的中國主要營業地點（即中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓）。

憲章文件

為籌備上市，本公司已根據2022年2月18日股東通過的一項特別決議案採納組織章程細則。此後，本公司未曾對其組織章程細則作出任何變更。本公司組織章程細則的最新版本同樣可於本公司網站及聯交所網站上查閱。

承董事會命

主席

江南

董事會報告

本公司董事會謹此提呈其報告連同本集團截至2021年12月31日止年度的經審計財務報表。

主營業務

本公司的主營業務為投資控股。其主要附屬公司的業務為在中國提供物業管理服務，詳情載於綜合財務報表附註1。本集團經營三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本報告綜合損益表。

本集團於2021年12月31日的狀況載於本報告綜合財務狀況表。

經考慮本集團的業務發展，董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派發股息。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2022年5月30日(星期一)至2022年6月2日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓。為合資格有權出席股東週年大會並於會上投票，股東須最遲於2022年5月27日(星期五)下午四時三十分之前將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)，以供登記之用。

董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

本公司股份於2022年3月10日在聯交所上市。因此，於2021年12月31日，上市規則及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)並不適用於本公司。

董事會報告

於本報告日期，本公司董事及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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於當中提述到的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

本公司董事／最高行政人員的姓名	身份／權益 性質	持有股份數目	於本公司的股權權益 概約百分比
江南	實益擁有人	54,380(L)	0.01%

於我們相聯法團的權益

本公司董事／最高行政 人員的姓名	相聯法團名稱	身份／權益 性質	於相聯法團 持有的股份 數目	於相聯法團 持有的相關 股份數目 ⁽¹⁾	於相聯法團的 股權權益概約 百分比 ⁽²⁾
江南	中國金茂	實益擁有人	3,600,000(L)	3,500,000(L)	0.056%
謝煒	中國金茂	實益擁有人	–	2,500,000(L)	0.020%
周立燁	中國金茂	實益擁有人	–	1,618,000(L)	0.013%
賀亞敏	中國金茂	實益擁有人	–	2,202,000(L)	0.017%
喬曉潔	中國金茂	實益擁有人	–	1,334,000(L)	0.011%

附註：

字母「L」代表實體於股份中的好倉。

1. 這指根據中國金茂購股權計劃授出的購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
2. 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於本報告日期的已發行股份總數的百分比。

除上述所披露外，於本報告日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上述所披露外，截至2021年12月31日止年度，概無董事或其配偶或未滿18周歲的子女獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利，亦無行使任何該等權利。

與中國金茂的不競爭契據及董事於競爭業務的權益

為保護本集團未來免受與我們提供物業管理業務相關的潛在競爭，中國金茂（為其本身及作為本集團各成員公司的受托人）已於2022年2月21日以本公司為受益人訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」）。有關詳情，請參閱招股章程「與中國金茂的關係－不競爭契據」一節。

根據不競爭契據，中國金茂將就其遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。於截至2021年12月31日止年度內，獨立非執行董事未審閱不競爭契據中所載的遵守情況，這是因為不競爭契據於2022年2月方才訂立。截至本報告日期，本公司並不知悉任何與遵守不競爭契據中的承諾相關的其他事項須提請本公司股東垂注。

年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，但不包括在中國金茂擔任重疊職務（具體而言，江南先生擔任中國金茂的執行董事及首席財務官；賀亞敏女士擔任中國金茂的人力資源總監；及喬曉潔女士擔任中國金茂的財務副總監）。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於本報告日期，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份的概約百分比
中國金茂	實益擁有人	608,319,969(L)	67.28%(L)
中化香港	受控制法團權益 ⁽²⁾	608,319,969(L)	67.28%(L)
	實益擁有人	67,616,133(L)	7.48%(L)
中化股份	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化集團	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)
中化控股	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%(L)

董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表實體於股份中的好倉。
- (2) 中化控股持有中化集團的全部股權，而中化集團持有中化股份的全部股權。中化股份持有中化香港的全部股權，而截至本報告日期中化香港持有中國金茂的約35.3%股權。就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團、中化股份及中化香港均被視為於中國金茂所實益擁有的本公司股份中擁有權益，且中化控股、中化集團及中化股份均被視為於中化香港所實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 計算乃基於部分行使超額配股權後本公司的已發行股份總數（即904,189,000股股份）進行。

除上述所披露外，於本報告日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的權益登記冊，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的任何權益或淡倉。

購股權計劃及股份獎勵計劃

於本報告日期及於上市日期，本公司並無採納任何購股權計劃及股份獎勵計劃。

股權掛鈎協議

截至2021年12月31日止年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議且本公司於2021年12月31日概無存續任何股權掛鈎協議，以致將會導致或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會導致或可能導致本公司發行股份的協議。

儲備

年內，本公司儲備變動的詳情載於本報告綜合財務報表附註34。

捐贈

年內，本集團作出總額為人民幣18,297元（2020年：人民幣60,000元）的慈善捐贈及其他捐贈。

審計委員會

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）、黃誠思先生（委員）及喬曉潔女士（委員），（在管理層參與的情況下）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論了包括審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審計財務報表在內的審計及財務報告事宜。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團有2,658名全職僱員（截至2020年12月31日：1,897名全職僱員）。截至2021年12月31日止年度，員工成本總額為約人民幣4億元（2020年：約人民幣3億元）。

本集團根據本集團盈利狀況、市場慣例及相關僱員的表現定期審閱其僱員的薪酬及福利。本集團已深化人力資源制度改革，探索建立與競聘相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系。本集團參照僱員表現及貢獻實施針對不同層級僱員的不同激勵計劃。根據相關規定，本集團須代其僱員繳交社會保險及住房公積金。

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。2021年由於疫情原因，公司組織了各類專題的線上及線下培訓，保障了基層員工的履職能

力、提升了各級管理幹部的管理水準，為公司業務發展提供了及時有效的支撐。

退休金計劃

本公司的全職員工享有政府支持的各種退休金計劃，即享每月按照某些公式計算的退休金。這些政府機構有責任向已退休員工支付退休金。本公司每月為全職員工向這些退休金計劃支付相應款額。上述政府支持的退休金計劃在支付時即全部歸屬於本公司員工，本公司無法沒收已繳納款項。

附屬公司

於2021年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於財務報表附註1。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

於2021年12月31日，除根據香港財務報告準則第16號將各租賃協議中的使用權資產確認為投資性物業（詳情載於本公司日期為2022年2月25日的招股章程）外，本公司並無其他重大投資或重大收購，且截至2021年12月31日止年度並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的出售。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售所得款項淨額。

除本報告所披露外，於本報告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產的計劃。

本公司與其控股股東訂立的合約

除本報告所披露外，於截至2021年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或控股股東的任何附屬公司訂立任何重大合約（不論是為提供服務或其他目的）。

債務

於2021年12月31日，我們並無未償還的借款。於2021年12月31日，本集團並無任何銀行借貸，但我們於2021年12月31日擁有約人民幣34.3百萬元的租賃負債。

或有負債

於2021年12月31日，我們並無任何未償付擔保或其他重大或有負債。

物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止年度，本集團及本公司物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註13。截至2021年12月31日止年度，本集團並無抵押任何資產。

主要物業

截至2021年12月31日止年度，本集團並無持有任何物業用於百分比率超過5%的開發及／或銷售或投資。

管理合約

截至2021年12月31日止年度，除勞動合約外，本集團並無訂立或存在任何涉及整體或任何重大部分業務的管理及行政合約。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

有關本公司與其僱員、客戶及供應商的主要關係的詳情，載於本報告「僱員及薪酬政策」及「主要客戶及供應商」段落。

董事會報告

股本

有關本公司截至2021年12月31日止年度股本變動的詳情載於財務報表附註25。

董事

截至本報告日期，董事會共有八名董事，其中兩名為執行董事，三名為非執行董事以及三名為獨立非執行董事，彼等的姓名如下：

	委任日期
執行董事	
謝煒先生	2021年8月26日
周立燁女士	2021年8月26日
非執行董事	
江南先生(主席)	2021年8月26日
賀亞敏女士	2021年8月26日
喬曉潔女士	2021年8月26日
獨立非執行董事	
陳杰平博士	2022年3月10日
韓踐博士	2022年3月10日
黃誠思先生	2022年3月10日

董事名單(按類別劃分)亦披露於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中。

就本公司所深知，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係)。

根據本公司的組織章程細則，賀亞敏女士、喬曉潔女士及周立燁女士將於本公司應屆股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

概無獲推薦於應屆股東週年大會上膺選連任的董事已與本公司或其任何附屬公司訂立須支付賠償(法定賠償除外)方可在一一年內終止的服務合約。

董事及高級管理層的履歷

有關本集團董事及高級管理層的履歷詳情，載於本報告第31至第44頁。

董事及高級管理人員薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬由薪酬及提名委員會在參照本公司的經營業績、市場費率及個人表現後釐定。薪酬及提名委員會會特別考慮以下因素：(i)可資比較的公司所支付的薪酬、時間投入及職責，以及本集團的僱用條件；(ii)董事及高級管理人員的委任及終止職務條款，確保條款內容公允；(iii)因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，確保有關賠償合理適當；(iv)企業文化及其他非財務關鍵績效指標；及(v)獨立非執行董事的薪酬待遇是否會影響其客觀性和獨立性。概無董事獲許參與決定其本身的酬金。

截至2021年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員薪酬的詳情載於財務報表附註8及29。截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

董事於合約中的權益

除本報告所披露外，於年末或截至2021年12月31日止年度內的任何時間，概無董事於任何對於本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約一方的交易安排或合約中擁有任何直接或間接的重大權益。

公眾持股量的充足性

基於本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，董事會確認於本報告日期本公司已按上市規則規定維持公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

由於截至2021年12月31日止年度本公司的股份尚未在聯交所上市，因此於截至2021年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

主要客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶基礎，主要包括(i)使用我們物業管理及社區增值服務的業主及住戶；(ii)使用我們非業主增值服務及物業管理服務的物業開發商；及(iii)使用我們社區增值服務的其他客戶，如廣告公司。

截至2021年12月31日止年度，本集團的五大客戶約佔總收入的51.1%，而最大客戶約佔總收入的47.2%。

就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化集團為中國金茂的間接控股股東，並將中國金茂及其附屬公司賬目併入其財務報表。當計算我們截至2021年12月31日止年度的五大客戶時，我們合併計算受共同控制客戶及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收入貢獻。因此，我們截至2021年12月31日止年度的單一最大客戶為中化集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司，其中包括中國金茂及其附屬公司(不包括本集團)、合營企業及聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本報告財務報表附註29。

除上述披露者外，本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或股東(就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%)概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

截至2021年12月31日止年度，我們五大供應商的大多數為提供清潔服務的次級分包商。

截至2021年12月31日止年度，本集團的五大供應商約佔總購買額的38.6%，而最大供應商約佔總購買額的25.8%。

董事會報告

概無本公司董事或彼等的任何緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%）在本集團的五大供應商中擁有任何實益權益。

業務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度之業務回顧，本集團可能面臨之主要風險及不確定性之描述，有關本集團未來業務發展之討論及採用主要財務表現指標對本集團於截至2021年12月31日止年度內之表現之分析載於本報告第16頁至第21頁的「管理層討論與分析」一節。

環境政策及表現

本集團了解環境保護的重要性。為最大限度地減小本集團業務對環境及自然資源的影響，本集團已在其辦公室及分支物業（包括其辦公室）大範圍實施資源回收及節能舉措。具體而言，本集團(i)鼓勵雙面打印和單張多頁打印辦公文件；(ii)鼓勵其僱員收集廢紙及廢電池以達到回收目的；及(iii)鼓勵其僱員在離開辦公室前關閉電燈和電腦。

一份單獨的截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告將根據上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引適時登載在本公司及聯交所的網站上。

相關法律及法規的遵守情況

截至2021年12月31日止年度，就本公司所知，本集團概無重大違反或未遵守適用法律及法規的情況，以致對本集團的業務及經營造成重大影響。

獲准許的彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文當前已生效。根據本公司的組織章程細則，本公司的每名董事、公司秘書或其他高級職員應有權就其在執行和履行其職責時或與之相關的其他事務所產生的所有成本、費用、損失、開支和負債（在公司條例允許的最大範圍內）從本公司獲得彌償。本公司已為所有與抗辯可能針對本公司董事及其他高級職員的法律程序相關的所有損失及負債投購保險。

關聯方交易

有關日常業務過程中進行的關聯方交易的詳情載於本報告綜合財務報表附註29。由於本公司股份在截至2021年12月31日止年度尚未於聯交所上市，因此年內該等關聯方交易並不構成關連交易或持續關連交易（定義見上市規則）。

關連交易

上市後，根據上市規則第十四A章，本集團成員公司與本公司關連人士之間的交易已成為本公司的關連交易或持續關連交易。有關非獲豁免持續關連交易的詳情載列如下：

物業管理服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中國金茂及其聯營公司（「金茂關連人士」）提供物業管理服務，所提供服務的物業為金茂關連人士開發的已售出但尚未向買方交付的物業單位以及由金茂關連人士擁有、使用或營運的物業。

董事會報告

我們向金茂關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)，我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於(對本集團而言)我們就相同或相似物業管理服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

物業管理服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就物業管理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣140百萬元及人民幣182百萬元。

案場服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立案場服務框架協議(「案場服務框架協議」)，據此，本公司(為其本身及代表本集團)同意就金茂關連人士開發的物業向金茂關連人士提供案場服務，協助彼等於售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動。

我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於(對本集團而言)我們就相同或相似案場服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

案場服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就案場服務應收取的費用年度上限分別為人民幣330百萬元及人民幣390百萬元。

物業代理服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本公司

(為其本身及代表本集團)同意就(i)金茂關連人士新開發的物業及(ii)金茂關連人士開發但未售出的停車位，通過尋找潛在買家並協助與買家簽訂銷售合約，向金茂關連人士提供物業代理服務。

對於新開發的物業，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。對於停車位，本集團將收取(a)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或相關停車位的售價加固定金額，或(b)買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額。

物業代理服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，(i)本集團就新開發物業的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣10百萬元及人民幣20百萬元；及(ii)本集團就停車位的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。

諮詢及其他增值服務框架協議

於2022年2月21日，本公司與中國金茂訂立諮詢及其他增值服務框架協議(「諮詢及其他增值服務框架協議」)，據此，本公司(為其本身及代表本集團)同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(i)從物業管理角度就物業開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工等方面提供的諮詢服務，(ii)交付前服務，例如進行場地清理、協助開展準備工作以及秩序

董事會報告

維護以及交付前檢查及評估，(iii)交付後服務，主要包括交付後質保期內的維保服務，(iv)智慧化管理硬件升級的工程服務，以及(v)金茂關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務。

我們向金茂關連人士提供的條款不得遜於(對本集團而言)我們就相同或相似增值服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

諮詢及其他增值服務框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，本集團就增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣536百萬元及人民幣615百萬元。

中化框架協議

於2022年2月21日，本公司與中化控股訂立框架協議(「中化框架協議」)，據此，本公司(為其本身及代表本集團)同意向中化控股及其聯營公司(「中化關連人士」)提供若干服務，包括(i)物業管理服務，所提供服務的物業為由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公空間，及(ii)中化關連人士可能不時要求的社區增值服務，例如對中化關連人士所使用的停車位的管理服務。

我們向中化關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)，我們向中化關連人士提供的條款不得遜於(對本集團而言)我們就相同或相似服務類型及範圍向我們獨立客戶提供的條款。

中化框架協議於上市日期起生效並將於2023年12月31日屆滿。截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，(i)本集團就物業管理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣60百萬元及人民幣78百萬元；及(ii)本集團就增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣4百萬元及人民幣5百萬元。

由於中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股公司，因此根據上市規則第十四A章，中國金茂及中化控股各為本公司的關連人士。

由於本公司在截至2021年12月31日止年度並非上市公司，因此截至2021年12月31日止年度，上市規則第十四A章項下的年度審閱和報告規定不適用於本公司。本公司將在其後續的年度報告中遵守上市規則項下的相關規定。

核數師

本公司截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審閱。董事會建議重新委任安永會計師事務所為本公司2022年的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受眾多風險及不確定性的影響。本集團已識別的主要風險及不確定性載列如下：

1. 截至2021年12月31日止年度，我們在管物業的很大一部分是由金茂集團所開發的。由於我們對金茂集團的管理策略、中國政府可能採取的任何進一步規管房地產市場的舉措或可能影響金茂集團的業務經營及前景的宏觀因素或其他因素

並無控制權，因此金茂集團的經營或其開發新物業的能力的任何不利發展可能影響我們獲得物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務相關新服務合約的能力。我們不能向閣下保證金茂集團將繼續聘請我們為其開發的物業提供物業管理服務、非業主增值服務或社區增值服務，特別是因為委任同一物業管理區域的住宅及非住宅物業的前期物業管理服務合約的物業管理公司一般須經過《物業管理條例》(2018年修訂)及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》規定的招投標程序。

展望未來，我們計劃(i)與地方政府訂立更多的合作安排以擴大我們的管理規模及多樣化我們的城市運營組合和服務內容；(ii)與其他獨立第三方開發商建立戰略聯盟以在物業管理及相關服務領域展開全面合作並利用他們的資源；(iii)憑藉我們的品牌聲譽及往績記錄，繼續確保通過參加招投標程序及商業談判獲得新合約；及(iv)使用全球發售所得款項收購及投資合適的物業管理公司。因此，我們預期將繼續從獨立第三方獲得新合約，且我們在管的由獨立第三方開發的物業的建築面積及向獨立第三方提供服務所得的收入將持續增長。

2. 我們的業務經營及財務表現已經或可能繼續受新型冠狀病毒疫情的影響

儘管我們的經營所在地中國的新型冠狀病毒疫情狀況有所好轉，但我們不確定新型冠狀病毒疫情是否將繼續受遏制，且我們亦不能預測影響是否將長時間持續。此外，概無保證未來將不會發生另一次重大的新型冠狀病毒或其他疾病疫情。尤其是，近期的奧密克戎病毒變異毒株（一種傳染性相較之前毒株顯著更強的新型冠狀病毒變異毒株）席捲重來為我們在新型冠狀病毒疫情下經營業務增添了更多不確定性。此狀況可能對整體商業情緒造成重大不利影響，導致我們的業務遭受我們無法預測的狀況以及影響我們的業務、財務狀況及經營業績。長遠來看，如疫情持續並影響更廣泛經濟，某些業主可能在履行我們物業管理合約項下的支付義務時遇到困難。如上述任何一則事件發生，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

3. 物業管理及商業經營服務市場的增長取決於整體經濟及市場狀況

整體經濟及市場狀況變動包括國際、國家、地區及地方經濟狀況變動、市場波動、住宅或商業房地產需求下滑、房地產價值下跌、全球資本或信用市場干擾，這亦可能對中國物業管理及商業經營服務市場造成負面影響，進而對中國物業管理及商業經營服務市場造成重大不利影響，而這進一步可能對本集團造成重大不利影響。

董事會報告

報告期後重要事項

除本報告財務報表附註33所述的期後重要事項外，於2021年12月31日後及直至本報告日期，概無其他影響本集團的重要事項發生。

承董事會命

主席

江南

獨立核數師報告



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

獨立核數師報告

致金茂物業服務發展股份有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審計刊載於第71頁至第143頁的金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於2021年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，有關綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映了本集團於2021年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥善編製。

意見基礎

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審計憑證，足以為本核數師之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據本核數師的專業判斷，認為對本期內綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃在本核數師審計綜合財務報表全文及出具意見時處理，本核數師不會對該等事項提供單獨的意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審計工作包括執行旨在回應評估綜合財務報表重大錯誤風險之程序。本核數師審計程序之結果，包括為處理以下事項所執行之程序，為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

貿易應收款項之減值評估

於2021年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為人民幣420,360,000元，根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模式作出的減值撥備為人民幣5,883,000元。

管理層基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設評估貿易應收款項的預期信貸虧損。管理層於報告期末根據貴集團的過往歷史、應收款項的賬齡情況、現行市場狀況以及前瞻性估計作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據時，需要運用重大判斷及估計。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及19。

針對管理層對貿易應收款項進行的減值評估，我們採取的程序包括通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項的賬齡變動情況並計及現行市況以評估管理層採用的信貸虧損撥備方法及預計信貸虧損率。我們亦抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析表，重新計算虧損撥備及評估貴集團於綜合財務報表披露的充足性。

本年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審計，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之綜合財務報表。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，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，或別無其他實際之替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有本核數師意見之核數師報告。本報告乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向閣下（作為整體）報告而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。

獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，以及根據所取得之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當出具有保留意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告日期所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審計之方向、監督及執行。本核數師僅對審計意見承擔全部責任。

本核數師與審計委員會溝通了(其中包括)計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現，包括本核數師在審計中識別之內部監控之任何重大缺陷。

本核數師亦向審計委員會提交聲明，說明本核數師已遵守有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及(倘適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與審計委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人為黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2022年3月25日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	1,515,525	944,210
銷售成本		(1,045,491)	(709,421)
毛利		470,034	234,789
其他收入及收益	5	45,512	74,908
銷售及分銷開支		(14,688)	(1,808)
行政開支		(209,351)	(134,920)
其他開支淨額		(9,665)	(1,258)
融資成本	7	(33,707)	(64,186)
除稅前利潤	6	248,135	107,525
所得稅開支	10	(69,124)	(30,401)
年內利潤		179,011	77,124
以下各方應佔：			
母公司擁有人		177,977	77,124
非控股權益		1,034	—
		179,011	77,124
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	0.22	0.10

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	179,011	77,124
其他全面收益		
隨後期間不會重新分類至損益的		
其他全面收益：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	254	—
年內其他全面收益，扣除稅項	254	—
年內全面收益總額	179,265	77,124
以下各方應佔：		
母公司擁有人	178,231	77,124
非控股權益	1,034	—
	179,265	77,124

綜合財務狀況表

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	54,704	33,615
投資物業	14	9,379	10,590
使用權資產	15(a)	32,473	15,970
無形資產	16	6,392	7,084
遞延稅項資產	17	4,708	2,457
其他應收款項及其他資產	20	2,693	941,593
非流動資產總值		110,349	1,011,309
流動資產			
存貨	18	4,523	5,199
貿易應收款項	19	414,477	203,713
預付款項、其他應收款項及其他資產	20	267,293	644,196
預付稅項		7,513	–
受限制現金	21	1,278	–
現金及現金等價物	21	553,619	270,818
流動資產總值		1,248,703	1,123,926
流動負債			
貿易應付款項	22	170,944	112,036
其他應付款項及應計費用	23	629,830	520,641
合約負債	5	313,937	206,391
計息借貸	24	–	144,000
租賃負債	15(a)	8,972	5,572
應付稅項		4,359	22,735
流動負債總額		1,128,042	1,011,375

綜合財務狀況表
2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產淨值		120,661	112,551
資產總值減流動負債		231,010	1,123,860
非流動負債			
其他應付款項	23	–	123,657
計息借貸	24	–	936,992
租賃負債	15(a)	25,342	12,224
遞延稅項負債	17	1,687	1,853
非流動負債總額		27,029	1,074,726
資產淨值		203,981	49,134
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	25	66,947	–*
儲備	26	128,450	49,134
		195,397	49,134
非控股權益		8,584	–
權益總額		203,981	49,134

* 金額少於人民幣1,000元。

董事
謝煒

董事
周立燁

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔								非控股 權益	權益總額
	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定 盈餘公積金*	外匯儲備*	留存利潤*	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)							
於2021年1月1日	-	25,000	16,087	6,268	-	1,779	49,134	-	49,134	
年內利潤	-	-	-	-	-	177,977	177,977	1,034	179,011	
年內其他全面收益：										
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	254	-	254	-	254	
年內全面收益總額	-	-	-	-	254	177,977	178,231	1,034	179,265	
轉撥至合併儲備	-	1,630	-	(1,630)	-	-	-	-	-	
視為就收購受共同控制的 附屬公司作出的分派 (附註26(a))	-	(21,484)	-	-	-	-	(21,484)	-	(21,484)	
發行普通股(附註25)	66,947	(66,947)	-	-	-	-	-	-	-	
轉撥至中國法定盈餘 公積金	-	-	-	762	-	(762)	-	-	-	
非控制股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	7,550	7,550	
向母公司作出的分派	-	(14,467)	-	-	-	-	(14,467)	-	(14,467)	
直接控股公司出資	-	-	3,983	-	-	-	3,983	-	3,983	
於2021年12月31日	66,947	(76,268)	20,070	5,400	254	178,994	195,397	8,584	203,981	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的儲備，於2021年12月31日及2020年12月31日分別為人民幣128,450,000元及人民幣49,134,000元。

綜合權益變動表
截至2021年12月31日止年度

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定		權益總額
				盈餘公積金*	留存利潤*	
				人民幣千元	人民幣千元	
	附註26(a)	附註26(b)	附註26(c)			
於2020年1月1日	-	15,000	10,091	6,184	76,556	107,831
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	77,124	77,124
附屬公司向當時的股東宣派股息(附註11)	-	-	-	-	(151,817)	(151,817)
轉撥至中國法定盈餘公積金	-	-	-	84	(84)	-
直接控股公司出資	-	-	5,996	-	-	5,996
一間附屬公司成立時當時的股東注資	-	10,000	-	-	-	10,000
於2020年12月31日	-	25,000	16,087	6,268	1,779	49,134

綜合現金流量表

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			
除稅前利潤		248,135	107,525
調整：			
融資成本	7	33,707	64,186
銀行利息收入	5	(3,433)	(1,313)
貸款利息收入	5	(32,408)	(63,750)
投資物業公平值虧損	6	1,211	1,050
貿易應收款項減值虧損	6	2,262	372
其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	6	1,831	(196)
存貨減值	6	467	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	6	510	17
物業、廠房及設備折舊	6	9,631	5,369
使用權資產折舊	6	9,253	3,750
無形資產攤銷	6	3,102	1,795
以權益結算的購股權開支	29(a)	1,646	3,631
由直接控股公司承擔的管理層薪酬	29(b)	2,337	2,365
		278,251	124,801
存貨減少		209	294
貿易應收款項增加		(213,026)	(48,794)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		149,506	(89,000)
其他非流動資產減少		1,908	–
受限制現金增加		(1,278)	–
貿易應付款項增加		58,908	21,381
合約負債增加		107,546	59,474
其他應付款項及應計費用增加		59,407	92,087
經營所得現金		441,431	160,243
已收利息		3,433	1,313
已付所得稅		(97,430)	(25,310)
經營活動所得現金流量淨額		347,434	136,246

綜合現金流量表
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
投資活動所得現金流量			
已收貸款利息收入		32,408	63,484
購買物業、廠房及設備項目		(34,510)	(23,857)
購買無形資產項目		(2,723)	(3,111)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		280	–
出售無形資產所得款項		–	29
關聯方還款		1,080,992	134,005
投資活動所得現金流量淨額		1,076,447	170,550
融資活動所得現金流量			
償還計息借貸		(1,080,992)	(134,005)
支付租賃的本金部分	27(b)	(7,848)	(3,166)
已付利息		(34,677)	(63,920)
已付股息		(5,255)	–
當時的股東注資		–	10,000
非控制股東出資		7,550	–
收購受共同控制的附屬公司		(19,858)	–
融資活動所用現金流量淨額		(1,141,080)	(191,091)
現金及現金等價物增加淨額		282,801	115,705
年初現金及現金等價物		270,818	155,113
年末現金及現金等價物		553,619	270,818
現金及現金等價物分析			
綜合財務狀況表及現金流量表列示的現金及銀行結餘	21	553,619	270,818

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」，前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司）為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從事在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及非業主增值服務及社區增值服務（「上市業務」）。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂集團」），其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化集團有限公司（「中化集團」），其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

於本公司註冊成立及完成誠如下文所述的重組（「重組」）之前，上市業務營運乃透過若干於中國內地的附屬公司進行。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司開展重組，據此，上市業務及／或經營上市業務的相關實體獲轉讓予本公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）所載「歷史、重組及公司架構」。

附屬公司資料

本公司附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊地點及 日期及營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化金茂物業管理(北京)有限公司 （「中化金茂」）*	中國／中國內地 2007年1月16日	人民幣5,000,000元	100	-	物業管理
金茂(上海)物業服務有限公司**	中國／中國內地 1995年9月18日	人民幣6,630,000元	-	100	物業管理
南京寧高國際物業顧問有限公司**	中國／中國內地 2004年4月23日	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理
創茂科技(北京)有限公司**	中國／中國內地 2020年2月14日	人民幣10,000,000元	-	100	技術開發及服務

財務報表附註
2021年12月31日

1. 公司及集團資料(續)
附屬公司資料(續)

名稱	註冊地點及 日期及營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
悅鄰(杭州)房地產經紀有限公司**	中國/中國內地 2020年7月29日	人民幣1,000,000元	-	100	房地產經紀服務
嘉善嘉茂城市公共資源管理有限公司**	中國/中國內地 2021年2月9日	人民幣5,000,000元	-	49 [^]	物業管理及城市 運營服務
慧茂樓宇科技(北京)有限公司**	中國/中國內地 2021年3月5日	人民幣20,000,000元	-	100	智慧社區管理
茂同物業管理(上海)有限公司**	中國/中國內地 2021年3月8日	人民幣2,000,000元	-	100	物業管理
舟山東大金茂城市物業服務有限公司**	中國/中國內地 2021年7月19日	人民幣5,000,000元	-	49 [^]	物業管理及城市 運營服務
浙江中藍新茂園區管理有限公司**	中國/中國內地 2021年8月19日	人民幣10,000,000元	-	51	物業管理及城市 運營服務
北京紫金鑫茂物業服務有限公司**	中國/中國內地 2021年9月30日	人民幣1,000,000元	-	51	物業管理
廣東途茂商業物業經營有限公司**	中國/中國內地 2021年12月6日	人民幣5,000,000元	-	70	物業管理
南京新茂資產管理有限公司**	中國/中國內地 2021年12月13日	人民幣5,000,000元	-	90	物業管理及城市 運營服務

* 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

** 該等實體根據中國法律登記為有限公司。

[^] 本集團因有權於各自的董事會會議上行使大部分表決權而可控制該等實體的董事會。股東大會的權利全部授予董事會會議，惟若干保護性權利除外，因此本集團有權控制該等實體的營運及融資活動。

財務報表附註
2021年12月31日

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認的會計原則及香港公司條例編製。除按公平值計量的投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

本集團的綜合財務報表已按假設本集團在所呈列年度內一直存續而不是自本公司根據重組成為本集團附屬公司的控股公司之日起方才存續而編製。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度的財務報表。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）。若本集團具有承擔或享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在被投資方的權力（即給予本集團現行能力以指示被投資方相關活動的既有權利）影響該等回報，即屬具有控制權。

當本公司直接或間接擁有被投資方少於大多數的表決權或類似權利，本集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方的其他表決權持有人之間的合約安排；
- (b) 從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與使用與本公司在相同報告期間一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起合併入賬，並持續合併入賬，直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併入賬時悉數抵銷。

如事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，入賬列為權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)因而於損益產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或留存利潤。

財務報表附註
2021年12月31日

2.2 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及香港財務報告 準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與COVID-19相關的租金優惠(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 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)旨在解決當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，先前影響財務報告之修訂本未處理的問題。第二階段修訂本提供對於釐定金融資產及負債合約現金流量之基準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，以計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，該等修訂本亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬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。由於本集團於2021年12月31日並無任何計息銀行及其他貸款，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇不對covid-19直接導致所產生租金寬免應用租賃修訂會計處理之可行權宜方法的可供使用期間延長12個月。因此，可行權宜方法可應用於任何租賃寬免扣減僅影響原先於2022年6月30日或之前到期的付款的情況，惟須符合應用可行權宜之計之其他條件。該修訂本對2021年4月1日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂本之任何累計影響應以對當前會計期間開始時留存利潤之期初結餘作出調整的方式予以確認，並允許提早應用。本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本，然而本集團尚未收到與covid-19相關的租金寬免，並計劃於其適用期間內應用可行權宜方法。

財務報表附註
2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒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)	對概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 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)	將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報告第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)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年年度改進	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號隨附說明例子及香港會計準則第41號(修訂本) ¹

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 由於香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對含有應要求償還條款定期貸款的分類於2020年10月修訂，以統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 由於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已作修訂，延長暫時性豁免，允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

有關預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載列如下。

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年6月頒佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第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業務合併中產生，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日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應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的影響。

財務報表附註
2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第1號(修訂本)將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。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，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權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於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。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號(修訂本)之會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)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號的修訂於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號之修訂提供之指引屬非強制性，故該等修訂之生效日期並非必要。本集團目前正在評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。
- (d) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。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，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第12號(修訂本)縮小了初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。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，並應應用於與呈列的最早比較期間開始時的租賃及退役責任有關的交易，任何累計影響均確認為對留存利潤或權益的其他組成部分(如適用)於該日的期初結餘的調整。此外，該等修訂應前瞻性地適用於租賃及退役義務以外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註
2021年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

- (f) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體自物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售在將該資產送至管理層擬定地點並令其達致管理層擬定運作用途所需狀況的過程中所產生項目的任何所得款項。相反，實體於損益內確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，且僅可追溯應用於實體首次應用該等修訂本的財務報表所呈列最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (g) 香港會計準則第37號(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(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向交易對手收取，否則不予計入。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須應用於實體於其首次應用該等修訂的年度報告期間開始時尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。首次應用該等修訂的任何累計影響須於首次應用日期確認為對期初權益作出的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (h) 香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列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號的隨附示例及香港會計準則第41號的修訂本。預期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：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債的條款是否與原有金融負債的條款重大不同時包括的費用。該等費用僅包括借貸人與貸款人之間已付或已收的費用，當中包括借貸人或貸款人代表對方支付或收取的費用。實體對於實體首次應用該修訂的年度報告期間開始時或之後修訂或交換的金融負債應用該修訂。該修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
 - 香港財務報告準則第16號租賃：剔除香港財務報告準則第16號隨附的示例13中有關租賃裝修的出租人付款說明。此舉消除了於應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理的可能混淆之處。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業。公平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。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或如無主要市場，則在資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時會使用的假設計量（假設市場參與者會以最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量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。

本集團使用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，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平值的資產及負債基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

- 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 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可直接或間接觀察的估值技術
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值技術

就按經常性基準於財務資料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（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）以確定各層級間是否發生轉移。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產(不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)出現減值或於資產須進行年度減值測試時,則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本中的較高者,並就個別資產進行釐定,除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入,而在此情況下,則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時,估計未來現金流量以稅前折現率折算為現值,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損益內與減值資產功能一致的開支類別。

於各報告期末進行評估,以確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否可能不再存在或已減少。倘有相關跡象,則估計可收回金額。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金額所用的估計出現變動時方會撥回,然而,撥回後金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。有關減值虧損撥回計入產生期間的損益,除非資產按重估金額列賬,於此情況下,減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策入賬。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為個人或該個人的近親，而該個人
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員中的成員；

或

- (b) 該方為實體，而下列任何條件適用：
 - (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聯實體為僱員利益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)所指個人對該實體有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母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目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用途的運作狀況及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，如修理與維護等，一般於產生期間的損益內扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查開支作為重置成本資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備的重大部分需要定期更換，則本集團將有關部分確認為具有特定可使用年期的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，使用的主要年度折舊率如下：

廠房及機器	9%至33%
租賃物業裝修	20%至50%
傢俬、固定裝置及辦公設備	9%至20%
汽車	18%至25%

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準分配於各部分，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或在預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益內確認的出售或報廢收益或虧損乃為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的(而非用於生產或提供貨品或服務或行政用途或於日常業務過程中銷售)而持有的土地及樓宇的權益(包括原應符合投資物業定義的作為使用權資產持有的租賃物業)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損，列入其產生年度的損益。

投資物業報廢或出售的收益或虧損於報廢或出售年度的損益中確認。

財務報表附註
2021年12月31日

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於收購日期的公平值。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，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。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末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其3至5年的估計年期內按直線法攤銷。

租賃

本集團於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用以支付租賃款項的租賃負債及代表相關資產使用權利的使用權資產。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，本集團採納不撇除非租賃部分的可行權宜方法並就租賃部分及相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

(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)確認。使用權資產(與辦公物業及員工宿舍有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復相關資產或恢復其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提折舊及攤銷如下：

辦公物業及員工宿舍

1.5至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予本集團，或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃款項包括固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款 (倘租賃期反映本集團將行使選擇權終止租賃)。並非依賴於指數或利率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，本集團使用在租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期之後，租賃負債的金額增加以反映利息的累增及就已作出的租賃付款作調減。此外，倘出現修訂、因指數或利率變動而導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或對購買相關資產的評估變動，則租賃負債賬面值予以重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對樓宇及設備短期租賃 (即該等自開始日期起計的租賃期為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。當本集團就低價值資產訂立租約，本集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，本集團於租賃開始 (或於租賃修改) 時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，本集團按照相對獨立售價基準將該合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益中的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

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、按公平值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公平值計入損益計量。

於初始確認時金融資產的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，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)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平值計入其他全面收益分類及計量，需為產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「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平值計入損益分類及計量，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。業務模式決定現金流量是來自收取合約現金流量、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持有金融資產的目的為收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則以持有目的為收取合約現金流量及銷售兩者兼有的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有一般買賣金融資產於交易日期(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。

財務報表附註
2021年12月31日

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似金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 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，承擔向第三方支付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。

倘本集團已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項已轉讓資產。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，按資產原賬面值與本集團可能須支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益所持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)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或組成合約條款的其他信用提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就信貸風險自初始確認以來未有顯著增加的情況而言，就由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就信貸風險自初始確認以來已顯著增加的情況而言，不論何時發生違約，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(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(包括過往及前瞻性資料)。

在若干情況下，倘內部或外部資料顯示本集團不大可能悉數收到未償還合約款項(未考慮本集團持有的任何信貸提升措施)，則本集團認為金融資產違約。倘無合理預期可回收合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法進行減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用下文所述簡化方法的貿易應收款項除外。

- 階段一 – 信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，並按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段二 – 信貸風險自初始確認以來已顯著增加但並非出現信貸減值的金融資產，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段三 – 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或原生的信貸減值)，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產

財務報表附註
2021年12月31日

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應用不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。本集團已建立基於其過往的信貸虧損經驗的撥備矩陣，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

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸或應付款項(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，而倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債及計息借貸。

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，按攤銷成本計量的金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，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內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益內計入融資成本。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

倘現有金融負債由同一貸款人以大部分條款並不相同的另一項負債所替代，或現有負債的條款大部分被修訂，則這種換置或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，且各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法定強制執行權以抵銷已確認金額且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷且淨額於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，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(一般為購入後三個月內)的投資)，減去須應要求償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及性質與現金類似但使用不受限制的資產。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，前提是有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期須用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認的項目相關的所得稅，於損益外確認，計入其他全面收益或直接計入權益。

本年度及以前年度的即期稅項資產及負債根據各報告期結束時已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法，並考慮本集團運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產和負債稅基與其以財務報告為目的的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認，惟下列情況除外：

- 首次確認商譽或於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言，可以控制撥回暫時性差額的時間且暫時性差額可能不會在可預見未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。只限於可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，只限於暫時性差額可能在可預見未來撥回及可能有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用所有或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於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予以確認。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債根據於各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或結算負債期間的稅率計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權以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機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產，或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債予以抵銷。

政府補助

政府補助於可合理保證將會獲得補助以及將遵守所有附帶條件時按公平值予以確認。倘補助與開銷項目有關，該補助於擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務予物業開發商、業主或租戶、業主委員會或住戶。客戶合約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。

當合約中的代價包含可變金額時，按本集團就將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額估計代價。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其後消除而累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入撥回時為止。

倘合約中包含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的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，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。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，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。就客戶付款與轉移已承諾貨品或服務間隔期為一年或以下的合約，運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，不就重大融資成分的影響調整交易價格。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收入 (續)

- (i) 物業管理服務主要包括為物業業主或租戶提供秩序、保潔、綠化、維保及檔案管理服務。就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。在客戶同時收到並消耗本集團履行服務帶來的利益的期間內，本集團隨時間推移將其已收或應收服務費確認為其收入。
- (ii) 非業主增值服務主要包括(a)案場服務，主要包括在售樓處及樣板間提供售前準備、營銷、保潔、秩序及維護服務；(b)諮詢服務，包括前期規劃及設計服務、建設諮詢服務、於物業交付前向最終買方提供交付前服務(主要為交樓處的清理、保潔、協助(「啟動服務」)及物業驗收服務及後續整改服務(「驗收及後續服務」))、交付後服務(主要為維保)及其他諮詢服務(主要為有關新開發物業及停車位的銷售代理服務)。本集團事先與客戶協定每次服務價格，再基於服務實際完成水平向客戶開具月度賬單或季度賬單。案場服務、建設諮詢服務、啟動服務及交付後服務的收入將隨著時間的推移按本集團有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取並消耗由本集團提供的利益。前期規劃及設計諮詢服務、驗收及後續服務及銷售代理服務的收入於向物業開發商提供服務並獲其接受時確認。
- (iii) 社區增值服務主要包括社區空間運營服務、社區生活服務(主要為家政、保潔、零售及餐飲服務)、有關二手房銷售或房屋租賃交易的房地產代理服務以及室內裝修平台服務。社區空間運營服務及社區生活服務的收入於提供相關服務時確認。餐飲服務的收入於食物和飲料控制權轉移至客戶時確認，一般是在客戶接受食物和飲料時確認。房地產代理服務及室內裝修平台服務的收入於向客戶提供相關服務並獲其接受時確認。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為主要責任人且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收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團就安排及監控其他供應商向業主提供的服務，確認按代表業主自物業單位已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算的收入。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

其他來源收入

租金收入於租期以時間比例確認。並非基於指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法通過應用金融工具的預計年限或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的利率確認。

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地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪資的若干部分向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則應支付時於損益扣除。

借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。借貸成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於經本公司股東在股東大會上批准後確認為負債。

中期股息同時建議及宣派，原因是本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

財務報表附註
2021年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為港元。本集團的各實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目採用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

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。按公平值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損處理方法與確認該項目公平值變動產生的收益或虧損一致(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣資產或非貨幣負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。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。

於報告期末，本公司的資產及負債及任何境外業務按報告期末的匯率換算為人民幣，而本公司的損益按接近交易當日實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益確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該特定境外業務相關的其他全面收益部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，本公司及任何境外業務的現金流量按現金流當日的適用匯率換算為人民幣。本公司於年內產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註
2021年12月31日

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務資料時，管理層須作出影響收入、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須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文載列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。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損（「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。撥備率乃根據具有類似虧損模式（即按服務類別、客戶類別及評級劃分）的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣初步為基於本集團的過往觀察違約率。本集團將利用前瞻性資料校準該矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期未來一年的經濟狀況會轉差而可導致物業開發分部的違約數量增加，則有關過往違約率將作調整。於各報告日期，過往觀察違約率會更新並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額易受環境變動及預測經濟狀況影響。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來實際違約情況。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披露於財務報表附註19及20。

非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）是否出現任何減值跡象。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可回收金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者間的較高者）時，則存在減值。公平值減出售成本的計算乃基於按公平基準就類似資產進行的具有約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減資產處置的增量成本。進行使用價值計算時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註
2021年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

租賃－估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內隱含的利率，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下，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期限及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映本集團「應需支付」的利率，而當無可觀察的利率時(例如，就並無訂立融資交易的附屬公司而言)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)則須作出估計。當可取得可觀察輸入數據時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(例如有關附屬公司的獨立信貸評級)。

投資物業的公平值估計

若無法取得類似租賃物業於活躍市場的現行價格，本集團會考慮基於未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測的資料，以任何現有租約及其他合約的條款以及(若可能)外部證據(例如相同地點及狀況的類似物業的現行市值租金)作為支持，並採用反映當時市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率計算。

於2021年12月31日的投資物業賬面值為人民幣9,379,000元(2020年：人民幣10,590,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的關鍵假設)載於財務報表附註14。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層釐定估計可使用年期。有關估計乃基於性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期過往經驗。管理層於可使用年期低於先前估計年期時增加折舊費用，或會撤銷或撤減技術上已過時或已被廢棄或出售的非戰略資產。定期檢討可能導致折舊年限變化，進而影響未來期間的折舊費用。

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。根據可能宣派的股息，釐定可確認的遞延稅項負債金額需要管理層作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註17。

財務報表附註
2021年12月31日

4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

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，且本集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度，來自最終控股公司及同系附屬公司的收入為人民幣525,971,000元（2020年：人民幣260,668,000元）。除來自最終控股公司及同系附屬公司的收入外，於截至2021年12月31日止年度，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入未佔本集團收入的10%或以上（2020年：無）。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收入	1,509,746	940,323
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	5,779	3,887
	1,515,525	944,210

財務報表附註
2021年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入

(a) 分類收入資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	823,229	567,481
非業主增值服務	539,271	294,401
社區增值服務	147,246	78,441
客戶合約收入總額	1,509,746	940,323
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	1,343,506	909,473
於某個時間點確認的客戶合約收入	166,240	30,850
總計	1,509,746	940,323

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	290,680	183,829
關聯方(附註29)	23,257	22,562
合約負債	313,937	206,391

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務而收到來自客戶的預付款項。於2021年12月31日的合約負債有所增加，主要乃由於於年末就提供物業管理服務向客戶收取短期墊款增加所致。

財務報表附註
2021年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分類收入資料(續)

合約負債(續)

下表列示於截至2021年及2020年12月31日止年度確認的與結轉合約負債有關的收入：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
於報告期初計入合約負債結餘的已確認收入：	205,447	146,917

(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及非住宅物業管理服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收入，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，且於各期間末有未達成的履約責任。

其他收入及收益分析如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	3,433	1,313
貸款利息收入	32,408	63,750
增值稅的稅務優惠	7,042	5,458
政府補助	2,102	3,364
其他	527	1,023
	45,512	74,908

財務報表附註
2021年12月31日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本		1,045,491	709,421
物業、廠房及設備折舊	13	9,631	5,369
使用權資產折舊	15	9,253	3,750
無形資產攤銷	16	3,102	1,795
上市開支		16,048	–
核數師薪酬		254	137
投資物業公平值虧損*	14	1,211	1,050
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額*		510	17
罰款*^		3,384	15
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外(附註8))：			
工資及薪金		385,251	308,755
退休金計劃供款		35,243	5,323
以權益結算的購股權開支		1,237	3,185
		421,731	317,263
金融資產減值虧損(減值虧損撥回)*：			
— 貿易應收款項	19	2,262	372
— 其他應收款項	20	1,831	(196)
租金開支			
短期租賃及低價值租賃	15(b)	9,663	8,473
存貨減值*		467	–

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支淨額」中。

^ 截至2021年12月31日止年度的罰款為相關地方政府機關就未經授權擅自加收本集團租戶及業主電費而收取的罰款。

財務報表附註
2021年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他借貸利息	32,737	63,750
租賃負債利息(附註15(b))	970	436
	33,707	64,186

8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)條例第2部所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：		
董事	-	-
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	1,871	902
績效相關花紅	1,474	1,444
以權益結算的購股權開支*	409	446
退休金計劃供款	57	19
	3,811	2,811

* 截至2016年12月31日及2019年12月31日止年度，謝煒先生根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團及中國金茂集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益確認)乃於授出日期釐定及於本年度財務報表中列入的金額包括在上述董事及最高行政人員的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生於2022年3月10日獲委任為本公司獨立非執行董事。截至2021年及2020年12月31日止年度，並無應付獨立非執行董事的酬金。

財務報表附註
2021年12月31日

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事

	薪金、 津貼及 實物福利	績效 相關花紅	以權益 結算的 購股權開支	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年					
執行董事：					
謝煒先生(附註(i))	903	1,408	245	26	2,582
周立燁女士(附註(ii))	968	66	164	31	1,229
李從瑞先生(附註(iii))	-	-	-	-	-
	1,871	1,474	409	57	3,811
2020年					
執行董事：					
謝煒先生(附註(i))	902	1,444	446	19	2,811
周立燁女士(附註(ii))	-	-	-	-	-
李從瑞先生(附註(iii))	-	-	-	-	-
	902	1,444	446	19	2,811

附註：

- (i) 謝煒先生於2021年8月26日獲委任為本公司執行董事兼首席執行官。截至2021年及2020年12月31日止年度，謝煒先生就其向本集團提供的服務獲中國金茂集團支付若干薪酬，並計入本集團的損益。
- (ii) 周立燁女士於2021年8月26日獲委任為本公司執行董事。周立燁女士獲委任為本公司執行董事前的薪酬由中國金茂集團承擔，原因是其於該期間並無向本集團提供服務。
- (iii) 本公司首任董事李從瑞先生於2020年9月14日獲委任，並於2021年8月26日辭任。由於李從瑞先生於截至2021年及2020年12月31日止年度並無向本集團提供服務，其薪酬由中國金茂集團承擔。

(c) 非執行董事

江南先生、賀亞敏女士及喬曉潔女士於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事。截至2021年及2020年12月31日止年度，並無應付非執行董事的薪酬。

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪酬。

財務報表附註
2021年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括一名董事(2020年：一名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8。其餘四名(2020年：四名)最高薪酬僱員(並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	3,049	2,847
績效相關花紅	3,383	2,383
以權益結算的購股權開支	491	1,556
退休金計劃供款	216	82
	7,139	6,868

薪酬位於以下範圍的並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	僱員數目	
	2021年	2020年
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2
	4	4

截至2021年12月31日止年度，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬(2020年：無)。

往年，若干並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益表內確認)乃於授出日期釐定及截至2021年及2020年12月31日止年度財務報表中列入的金額包括在上述並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬披露中。

財務報表附註
2021年12月31日

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及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。由於本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

本集團就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%稅率計算（如適用），且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	71,541	31,384
遞延(附註17)	(2,417)	(983)
年內稅項開支總額	69,124	30,401

按本公司附屬公司所處的司法管轄區適用於稅前利潤的法定稅率計算所得的稅項開支與年內稅費的對賬載列如下：

	2021年		2020年	
	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	總計 人民幣千元	中國內地 人民幣千元
除稅前利潤	(15,312)	263,447	248,135	107,525
按法定稅率計算的稅項	(2,526)	65,862	63,336	26,881
優惠稅率的稅務影響	-	(587)	(587)	-
對過往年度即期稅項的調整	-	(201)	(201)	-
不可扣稅開支	2,526	2,918	5,444	2,625
未確認稅項虧損	-	1,132	1,132	895
年內稅費	-	69,124	69,124	30,401

財務報表附註
2021年12月31日

11. 股息

(a) 本公司已派付或宣派的股息

截至2021年12月31日止年度，本公司董事會並無派付或宣派任何股息。

(b) 本公司附屬公司向彼等當時的股東派付或宣派的股息

於2020年7月31日，中化金茂向其當時的股東中國金茂集團及北京凱晨置業有限公司（中國金茂集團的全資附屬公司）宣派股息合共人民幣78,675,000元。

於2020年11月30日，中化金茂向其當時的股東中國金茂集團及北京凱晨置業有限公司（中國金茂集團的全資附屬公司）宣派股息合共人民幣44,982,000元。

於2020年11月30日，金茂（上海）物業服務有限公司向其當時的股東中國金茂（集團）有限公司（中國金茂集團的全資附屬公司）宣派股息人民幣28,160,000元。

除金茂（上海）物業服務有限公司宣派的股息外，於2021年12月31日，本公司附屬公司向彼等當時股東宣派的股息尚未派付。

12. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數800,000,000股（2020年：800,000,000股）計算，並作出調整以反映根據報告期後的紅股發行發行的799,999,998股本公司普通股，猶如該等根據紅股發行發行的額外股份於截至2021年及2020年12月31日止整個年度已完成發行。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	177,977	77,124
	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	800,000,000	800,000,000

財務報表附註
2021年12月31日

12. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

13. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 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	12,849	9,140	28,988	991	51,968
累計折舊	(2,977)	(2,628)	(12,015)	(733)	(18,353)
賬面淨值	9,872	6,512	16,973	258	33,615
於2021年1月1日， 扣除累計折舊	9,872	6,512	16,973	258	33,615
添置	7,842	13,181	10,132	355	31,510
出售	(28)	(412)	(321)	(29)	(790)
年內折舊撥備	(2,089)	(2,767)	(4,688)	(87)	(9,631)
於2021年12月31日， 扣除累計折舊	15,597	16,514	22,096	497	54,704
於2021年12月31日：					
成本	20,506	21,246	38,266	1,312	81,330
累計折舊	(4,909)	(4,732)	(16,170)	(815)	(26,626)
賬面淨值	15,597	16,514	22,096	497	54,704

財務報表附註
2021年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	廠房及機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	5,361	5,834	18,852	873	30,920
累計折舊	(2,431)	(1,189)	(8,707)	(704)	(13,031)
賬面淨值	2,930	4,645	10,145	169	17,889
於2020年1月1日， 扣除累計折舊	2,930	4,645	10,145	169	17,889
添置	7,490	3,306	10,198	118	21,112
出售	-	-	(17)	-	(17)
年內折舊撥備	(548)	(1,439)	(3,353)	(29)	(5,369)
於2020年12月31日， 扣除累計折舊	9,872	6,512	16,973	258	33,615
於2020年12月31日：					
成本	12,849	9,140	28,988	991	51,968
累計折舊	(2,977)	(2,628)	(12,015)	(733)	(18,353)
賬面淨值	9,872	6,512	16,973	258	33,615

14. 投資物業

	租賃物業	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	10,590	11,640
公平值調整虧損(附註6)	(1,211)	(1,050)
於12月31日的賬面值	9,379	10,590

(a) 本集團的估值流程

本集團的投資物業為位於中國內地的停車位。本集團以公平值計量其投資。本集團的投資物業於2021年12月31日根據獨立及專業合資格估值師北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值重估為人民幣9,379,000元。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註
2021年12月31日

14. 投資物業(續)

(b) 估值技術

估值採用的估值方法為貼現現金流量法。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用有關資產年期內擁有權的利益及負債的假設進行估計(包括退出價值或終端價值)。該方法涉及對物業權益的一系列現金流量的預測。應用市場衍生的貼現率用於預測現金流量，以確定與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取損失、租金優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同於預測期終結時預計的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅增加(減少)。貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動。

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量資料

	2021年	2020年
預計租金價值(每年每平方米人民幣元)	4,200	3,647
租金年增長率	15%	(36%)
貼現率	6.4%	6.4%

(d) 於報告期內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

財務報表附註
2021年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多項辦公物業和員工宿舍以及其經營中所使用的其他設備訂立租賃合約。辦公物業及員工宿舍的租期一般為1至5年。其他設備的租期一般為12個月或12個月以下，及／或其他設備個別價值較低。一般情況下，本集團不得將租賃資產轉讓及轉租予本集團以外人士。

(a) 使用權資產及租賃負債

本集團使用權資產及租賃負債於有關年度的賬面值及變動如下：

	使用權資產 辦公物業及 員工宿舍 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	2,433	5,463
新租賃	17,287	15,499
折舊費用	(3,750)	-
年內已確認利息增加	-	436
付款	-	(3,602)
於2020年12月31日	15,970	17,796
於2021年1月1日	15,970	17,796
新租賃	25,756	24,366
折舊費用	(9,253)	-
年內已確認利息增加	-	970
付款	-	(8,818)
於2021年12月31日	32,473	34,314

財務報表附註
2021年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產及租賃負債(續)

	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	8,972	5,572
非流動部分	25,342	12,224
總計	34,314	17,796

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息(附註7)	970	436
使用權資產折舊開支(附註6)	9,253	3,750
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(附註6)	9,663	8,473
於損益內確認的總額	19,886	12,659

(c) 租賃總現金流出披露於財務報表27(c)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(即停車位)(附註14)。租約條款一般要求承租人根據當時市況定期調整租金。本集團於本年度確認的租金收入為人民幣5,779,000元(2020年：人民幣3,887,000元)，詳情載於財務報表附註5。

財務報表附註
2021年12月31日

16. 無形資產

電腦軟件
人民幣千元

2021年12月31日	
於2021年1月1日：	
成本	9,594
累計攤銷	(2,510)
賬面淨值	7,084
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷	7,084
添置	2,410
年內計提攤銷(附註6)	(3,102)
於2021年12月31日	6,392
於2021年12月31日：	
成本	12,003
累計攤銷	(5,611)
賬面淨值	6,392
2020年12月31日	
於2020年1月1日：	
成本	6,877
累計攤銷	(722)
賬面淨值	6,155
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	6,155
添置	2,753
出售	(29)
年內計提攤銷(附註6)	(1,795)
於2020年12月31日	7,084
於2020年12月31日：	
成本	9,594
累計攤銷	(2,510)
賬面淨值	7,084

財務報表附註
2021年12月31日

17. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業重估 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	2,910	401	3,311
年內於損益(計入)/扣除的遞延稅項	(263)	2,921	2,658
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,647	3,322	5,969
年內於損益(計入)/扣除的遞延稅項	(303)	3,872	3,569
於2021年12月31日	2,344	7,194	9,538

遞延稅項資產

	減值撥備 人民幣千元	集團內 公司間交易 產生的 未實現利潤 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	1,577	-	1,355	2,932
年內於損益計入的遞延稅項	44	576	3,021	3,641
2020年12月31日及2021年1月1日	1,621	576	4,376	6,573
年內於損益計入的遞延稅項	1,140	715	4,131	5,986
於2021年12月31日	2,761	1,291	8,507	12,559

財務報表附註
2021年12月31日

17. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項資產(續)

為作呈列，若干遞延稅項資產與負債已於財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	4,708	2,457
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(1,687)	(1,853)
遞延稅項資產淨額	3,021	604

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，則可適用較低的預扣稅率。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。

於2021年12月31日，並無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確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的業務，故該等附屬公司不大可能於可預見的未來派付有關盈利。於2021年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時性差額總額約為人民幣199,025,000元(2020年：人民幣7,775,000元)。

本集團並無就於中國產生的稅項虧損人民幣5,168,000元(2020年：人民幣1,261,000元)確認遞延稅項資產，其將於一至五年內到期，乃由於該虧損產生自處於虧損狀態已有些時日的附屬公司，且認為不可能將有應課稅利潤可用於抵銷稅項虧損。

18. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
消耗材料及備件	4,231	4,801
一般商品	292	398
總計	4,523	5,199

財務報表附註
2021年12月31日

19. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關連方(附註29)	281,135	129,148
第三方	139,225	78,186
貿易應收款項	420,360	207,334
減：貿易應收款項減值撥備	(5,883)	(3,621)
	414,477	203,713

貿易應收款項主要指向物業開發商提供物業管理服務及其他相關服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月或按季收取物業管理費，款項一般於發出繳款通知書時到期。就向物業開發商提供其他服務的貿易應收款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為賒銷形式及信貸期一般為90天至180天。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。除應收中化集團及其附屬公司的貿易結餘外，本集團的貿易應收款項與大量的多元化客戶有關，因此不存在重大的信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項為不計息。

應收關聯方款項的信貸期與提供予本集團其他主要客戶的信貸期相若。

於各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
1年內	377,319	172,392
1-2年	22,743	26,192
2-3年	11,247	2,667
3年以上	3,168	2,462
	414,477	203,713

財務報表附註
2021年12月31日

19. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	3,621	3,249
已確認減值虧損(附註6)	2,262	372
於年末	5,883	3,621

於年末，所有貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項的公平值與其賬面價值相若。

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)。該計算反映概率加權結果、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。

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：

於2021年12月31日

	第三方 – 已逾期					總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上	關連方	
預期信貸虧損率	1.60%	4.66%	20.30%	73.48%	0.07%	1.40%
賬面總值(人民幣千元)	113,506	16,127	7,356	2,236	281,135	420,360
預期信貸虧損(人民幣千元)	(1,812)	(751)	(1,493)	(1,643)	(184)	(5,883)

於2020年12月31日

	第三方 – 已逾期					總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上	關連方	
預期信貸虧損率	1.61%	2.42%	9.21%	87.74%	–	1.75%
賬面總值(人民幣千元)	45,226	26,269	4,603	2,088	129,148	207,334
預期信貸虧損(人民幣千元)	(730)	(635)	(424)	(1,832)	–	(3,621)

考慮到本集團關聯方近期並無違約歷史及重大信貸風險，應收關聯方貿易款項的預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註
2021年12月31日

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>流動</i>		
應收關聯方款項(附註29)	160,377	569,813
資產抵押證券安排的押金(附註)	-	5,837
預付款項	17,780	19,410
按金	11,688	8,040
向僱員作出的墊款	1,531	4,265
其他應收款項	32,315	14,966
代表住戶／租戶付款	41,004	23,415
其他	5,979	-
	270,674	645,746
減值撥備	(3,381)	(1,550)
	267,293	644,196
<i>非流動</i>		
應收關聯方款項(附註29)	-	936,992
其他資產	2,693	4,601
	2,693	941,593

附註：該款項指誠如財務報表附註24所進一步界定及披露的本集團就資產抵押證券安排而存放的押金。

代表住戶／租戶付款為與本集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。應收關聯方款項主要指存放於關聯方的履約保證金和與代表關聯方付款有關的應收款項。本集團評估認為上述結餘中包含的金融資產(除代表住戶／租戶付款和應收關聯方款項外)的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加並按12個月預期信貸虧損計量減值。本集團於計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於2020年及2021年12月31日，本集團根據12個月預期虧損法估計該等應收款項的預期虧損率及虧損撥備甚微。

財務報表附註
2021年12月31日

20. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

代表住戶／租戶付款和應收關聯方款項的減值撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	1,550	1,746
已於損益確認的減值虧損／(減值虧損撥回)(附註6)	1,831	(196)
於年末	3,381	1,550

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。虧損率已作調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供於2020年及2021年12月31日基於估計平均信貸虧損率作集體評估的代表住戶／租戶付款和應收關聯方款項的信貸風險敞口及預期信貸虧損資料。

類別	2021年12月31日			2020年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
已出現信貸減值	8.25%	41,004	3,381	6.62%	23,415	1,550

21. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	554,897	270,818
減：受限制現金	(1,278)	—
現金及現金等價物	553,619	270,818
以人民幣計值之現金及銀行結餘	554,897	270,818

財務報表附註
2021年12月31日

21. 現金及現金等價物以及受限制現金(續)

人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但根據中國內地《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進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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。

受限制現金指就履約保證金及財產訴前保全而凍結的銀行現金。

於2021年12月31日，本集團現金及現金等價物中包括存放於中化集團的附屬公司及中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的銀行結餘人民幣369,130,000元(2020年：人民幣120,490,000元)。該等存款按年利率介乎0.35%至1.90%計息。有關存放於中化財務的存款所得利息收入的進一步詳情載於財務報表附註29。

22. 貿易應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註29)	4,440	687
— 第三方	166,504	111,349
	170,944	112,036

於各有關報告期末基於發票日期的本集團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
1年內	163,366	107,183
1-2年	4,106	1,459
2-3年	532	1,665
3年以上	2,940	1,729
	170,944	112,036

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常於90日內結算。

財務報表附註
2021年12月31日

23. 其他應付款項及應計費用

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>流動</i>			
應付關聯方款項	(i)	233,107	231,567
代表住戶／租戶收取的款項		158,326	132,938
按金及臨時收入		69,520	48,259
應付工資及福利		46,844	30,021
其他應付稅項		46,821	23,283
其他應付款項	(ii)	75,212	54,573
		629,830	520,641
<i>非流動</i>			
應付股息		—	123,657

附註：

- (i) 應付關聯方款項包括2021年12月31日應付關聯方股息人民幣118,402,000元(2020年：人民幣28,160,000元)。
- (ii) 其他應付款項為無抵押、不計息和期限平均為三個月。

財務報表附註
2021年12月31日

24. 計息借貸

	2021年			2020年		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期						
來自第三方長期貸款的 即期部分	不適用	不適用	-	4.88-5.50	2021	144,000
非即期						
來自第三方的貸款	不適用	不適用	-	4.88-5.50	2027	936,992
			-			1,080,992

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
分析為：		
應償還貸款：		
第一年內或應要求	-	144,000
第二年內	-	153,000
第三年至第五年內(包含首尾兩年)	-	517,000
五年後	-	266,992
	-	1,080,992

本集團於2020年12月31日的計息借貸為本集團轉讓收取本集團管理若干物業的管理費(包括未來應收管理費)的權利的資產抵押證券安排(以人民幣計價並按年利率4.88%至5.50%計息)(「資產抵押證券」)。根據資產抵押證券安排，轉讓後本集團仍面臨應收管理費的違約風險，因此本集團繼續悉數確認應收管理費的賬面值。資產抵押證券安排作為本集團借貸入賬，該等借貸將於2027年7月15日之前分批到期及償還，並可於預期到期日前由本集團選擇每批到期日前的若干個特定期間以事先釐定的價格償還。本集團已於2021年7月15日提前償還資產抵押證券安排下的所有剩餘借貸。

財務報表附註
2021年12月31日

25. 股本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行及繳足：		
2股(2020年：1股)普通股	66,947	—*

* 金額少於人民幣1,000元。

本公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2020年9月14日(註冊成立日期)	—	—
新發行(附註(a))	1	—*
於2020年12月31日及2021年1月1日	1	—*
新發行(附註(b))	1	66,947
於2021年12月31日	2	66,947

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (a) 本公司於2020年9月14日註冊成立，並於同日發行一股普通股予中國金茂集團。
- (b) 於2021年4月13日，本公司進一步向中國金茂集團配發及發行1股繳足普通股，以收購中國金茂集團在中化金茂的85%股權(作為重組的一部分)，由此本公司的已發行股本增加至人民幣66,947,000元。

財務報表附註
2021年12月31日

26. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

本集團的合併儲備指本集團現時旗下附屬公司的繳足股本總額與本集團為同一控制下的業務合併支付的代價之間的差額。

「視為就收購受共同控制的附屬公司作出的分派」乃因收購受共同控制的若干附屬公司（「被收購方」）而產生。截至2021年12月31日止年度，本集團(a)以代價人民幣1,630,000元向中國金茂集團的全資附屬公司北京凱晨置業有限公司收購中化金茂15%的股權；(b)以代價人民幣7,890,000元向中國金茂集團全資附屬公司中國金茂集團有限公司收購金茂(上海)物業服務有限公司100%的股權；及(c)以總代價人民幣11,964,000元分別向北京創茂未來信息服務中心(有限合夥)及金茂慧創企業管理(天津)合夥企業(有限合夥)(均為中國金茂集團的非全資附屬公司)收購其於創茂科技(北京)有限公司15%及85%的股權。上述交易的已付或應付總代價人民幣21,484,000元被視為向被收購方當時的權益持有人作出的分派。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月25日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

(b) 其他儲備

本集團的其他儲備指中國金茂集團就與中國金茂集團授予本集團若干僱員及受聘於中國金茂集團但為本集團工作的若干僱員的購股權相關的以權益結算的購股權開支，以及中國金茂集團的附屬公司向本公司一名董事就其為本集團提供的服務結算的薪酬作出的出資。

(c) 中國法定盈餘公積金

根據中國公司法及本公司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10%列入法定盈餘公積金，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。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25%。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。

財務報表附註
2021年12月31日

27. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於本年度，本集團就樓宇租賃安排錄得使用權資產及租賃負債的非現金增加分別約為人民幣24,366,000元（2020年：人民幣15,499,000元）及人民幣24,366,000元（2020年：人民幣15,499,000元）。

(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：

2021年

	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日	1,080,992	17,796
融資現金流量變動	(1,080,992)	(7,848)
新租賃	–	24,366
利息開支	–	970
分類為融資現金流量的已付利息	–	(970)
於2021年12月31日	–	34,314

2020年

	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	1,214,997	5,463
融資現金流量變動	(134,005)	(3,166)
新租賃	–	15,499
利息開支	–	436
分類為融資現金流量的已付利息	–	(436)
於2020年12月31日	1,080,992	17,796

(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	10,805	9,413
計入融資活動內	8,818	3,602
總計	19,623	13,015

財務報表附註
2021年12月31日

27. 綜合現金流量表附註(續)

- (d) 於本年度，本集團根據中國金茂集團的購股權計劃就本集團管理層及員工向本集團提供的服務錄得非現金開支人民幣1,646,000元(2020年：人民幣3,631,000元)以及管理層薪酬人民幣2,337,000元(2020年：人民幣2,365,000元)，由本公司的直接控股公司承擔。

28. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔及本集團作為承租人並無於報告期末仍未開始的租賃合約。

29. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易外，於年內，本集團與關聯方訂立以下交易：

- (a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、租賃開支、資訊科技開支、以權益結算的購股權開支、直接控股公司承擔的管理人員薪酬及利息收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務收入：		
中國金茂集團的其他附屬公司*	85,228	54,837
中國金茂集團的合營企業	11,756	6,169
中國金茂集團的聯營公司	7,262	1,119
中化集團的其他附屬公司**	37,608	34,586
中化集團的其他合營企業#	5,103	5,335
中化集團的其他聯營公司#	563	565
	147,520	102,611
非業主增值服務收入：		
中國金茂集團及其其他附屬公司*	362,126	142,712
中國金茂集團的合營企業	89,582	68,564
中國金茂集團的聯營公司	68,235	66,850
中化集團的其他附屬公司**	534	1,484
	520,477	279,610

財務報表附註
2021年12月31日

29. 關聯方交易(續)

(1) 關聯方交易(續)

(a) (續)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
社區增值服務收入：			
中國金茂集團的其他附屬公司*		38,118	25,249
中國金茂集團的合營企業		5,540	1,443
中國金茂集團的聯營公司		1,600	71
中化集團的其他附屬公司**		2,357	1,800
中化集團的其他合營企業#		2	2
中化集團的其他聯營公司#		8	3
		47,625	28,568
租賃開支：			
中國金茂集團的其他附屬公司*		7,136	2,528
資訊科技開支：			
中國金茂集團的其他附屬公司*		5,549	1,767
中化集團的其他附屬公司**		—	761
		5,549	2,528
以權益結算的購股權開支：			
中國金茂集團	(i)	1,646	3,631
直接控股公司承擔的管理人員薪酬：			
中國金茂集團	(ii)	2,337	2,365
利息收入：			
中國金茂集團的其他附屬公司*	(iii)	32,408	63,750
中化財務	(iv)	224	173
		32,632	63,923

財務報表附註
2021年12月31日

29. 關聯方交易（續）

(1) 關聯方交易（續）

(a) （續）

附註：

- * 中國金茂集團的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂（集團）有限公司控制的實體。
 - ** 中化集團的其他附屬公司為除中國金茂集團及其附屬公司外，由中國中化集團有限公司控制的實體。
 - # 中化集團的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂集團的合營企業及聯營公司外，中化集團的合營企業及聯營公司。
 - (i) 於過往年度，本集團若干管理人員及於報告期間結束後獲委任為本公司執行董事兼行政總裁的謝煒先生根據中國金茂集團的購股權計劃就彼等對本集團及中國金茂集團的服務而獲授購股權。於報告期間結束後獲委任為本公司執行董事兼首席財務官的周立燁女士根據中國金茂集團的購股權計劃就其對中國金茂集團的服務而獲授購股權。彼於2021年5月加入本集團，自此相關的以權益結算的購股權開支由本集團承擔。該等購股權的公平值（已於歸屬期內於本集團損益中確認）乃於授出日期釐定。
 - (ii) 本集團若干管理人員及謝煒先生的若干薪酬由中國金茂集團支付並就彼等向本集團提供的服務計入本集團損益。
 - (iii) 來自中國金茂集團其他附屬公司的利息收入按年利率4.88%至5.50%釐定。
 - (iv) 來自中化財務的利息收入按年利率0.35%至1.90%釐定。
 - (v) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。
- (b) 於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團有權免費使用中國金茂集團的若干商標。

財務報表附註
2021年12月31日

29. 關聯方交易(續)

(2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日	
	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		
中化集團的其他附屬公司**	670	1,615
中化集團的合營企業#	72	—
中國金茂集團及其其他附屬公司*	208,131	89,154
中國金茂集團的合營企業	46,493	25,275
中國金茂集團的聯營公司	25,769	13,104
	281,135	129,148
預付款項及其他應收款項		
中化集團的其他附屬公司**	7,894	638
中化集團的合營企業	60	—
中國金茂集團的其他附屬公司*	128,405	1,505,744
中國金茂集團的合營企業	20,030	423
中國金茂集團的聯營公司	3,988	—
	160,377	1,506,805
現金及現金等價物		
存放於中化財務的存款(附註21)	369,130	120,490
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
中化集團的其他附屬公司**	107	109
中國金茂集團的其他附屬公司*	4,333	578
	4,440	687

財務報表附註
2021年12月31日

29. 關聯方交易（續）

(2) 與關聯方的未償還結餘（續）

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應付款項		
中化集團的其他附屬公司**	15,462	4,391
中化集團的合營企業#	643	–
中化集團的聯營公司#	329	809
中國金茂集團及其其他附屬公司*	207,129	349,616
中國金茂集團的合營企業	7,994	348
中國金茂集團的聯營公司	1,550	60
	233,107	355,224
租賃負債		
中國金茂集團的其他附屬公司*	31,326	15,632
合約負債		
中化集團的其他附屬公司**	2,601	407
中化集團的合營企業#	61	–
中國金茂集團的其他附屬公司*	11,931	15,491
中國金茂集團的合營企業	5,097	4,347
中國金茂集團的聯營公司	3,567	2,317
	23,257	22,562

財務報表附註
2021年12月31日

29. 關聯方交易(續)

(2) 與關聯方的未償還結餘(續)

本集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(3) 本集團主要管理人員的薪酬

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	6,012	4,288
退休金計劃供款	364	127
績效相關花紅	5,114	4,164
以權益結算的購股權開支	1,390	2,238
	12,880	10,817

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

(4) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的企業(統稱「國有企業」)主導的經濟環境下經營。於報告期間，本集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務。本公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

財務報表附註
2021年12月31日

30. 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	414,477	203,713
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	239,685	1,557,118
受限制現金	1,278	–
現金及現金等價物	553,619	270,818
	1,209,059	2,031,649

	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	170,944	112,036
計息借貸	–	1,080,992
租賃負債	34,314	17,796
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	536,165	590,994
	741,423	1,801,818

31. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計息借貸即期部分、計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

計息借貸非即期部分、計入其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項的金融負債的公平值乃按條款、信貸風險及剩餘期限方面類似的工具的現時可用利率折現預期未來現金流量計算。該等資產及負債所產生的公平值數額接近其於報告期末的賬面值。

公平值層級

於2021年及2020年12月31日，本集團並無持有按公平值計量的金融資產及負債。

財務報表附註
2021年12月31日

32. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團有其他金融負債，例如計息借貸。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動性風險、利率風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃側重於盡量減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。

(a) 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不存在重大信貸風險，因為其大部分存於中國內地國有銀行、其他大中型上市銀行及其他金融機構。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履行合約現金流量責任的能力較強。因此，管理層預期應收關聯方的貿易應收款項和其他應收款項將不會出現任何重大減值。

本集團僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中情況按客戶／對手方分析管理。由於本集團的貿易應收款項及其他應收款項涉及的客戶群廣泛分散，故並無來自第三方的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

最高風險敞口及年末分階段

下表列示於12月31日基於本集團的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最高風險敞口（主要基於逾期資料，除非可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得其他資料則除外），及年末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面總值。

財務報表附註
2021年12月31日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

於2021年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	420,360	420,360
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	202,062	-	-	-	202,062
— 可疑**	-	41,004	-	-	41,004
受限制現金					
— 尚未逾期	1,278	-	-	-	1,278
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	553,619	-	-	-	553,619
	756,959	41,004	-	420,360	1,218,323

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	207,334	207,334
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	1,535,253	-	-	-	1,535,253
— 可疑**	-	23,415	-	-	23,415
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	270,818	-	-	-	270,818
	1,806,071	23,415	-	207,334	2,036,820

* 就本集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註19。

** 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素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加時視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素視為「可疑」。

財務報表附註
2021年12月31日

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 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。本集團的目標是透過利用備用信貸融資，維持滿足其營運資金需求及管理項目資本支出的資金持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析基於合約未貼現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2021年12月31日

	一年內或 應要求	一年至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	170,944	–	–	170,944
租賃負債	11,104	27,132	–	38,236
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	536,165	–	–	536,165
	718,213	27,132	–	745,345

於2020年12月31日

	一年內或 應要求	一年至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	112,036	–	–	112,036
計息借貸	198,312	809,055	280,261	1,287,628
租賃負債	6,690	12,752	–	19,442
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	467,337	123,657	–	590,994
	784,375	945,464	280,261	2,010,100

(c) 利率風險及外匯風險

由於本集團並無浮動利率的長期債務，因此並無面臨重大利率風險。

由於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，因此並無面臨重大外匯風險。

財務報表附註
2021年12月31日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是確保本集團具備持續經營的能力，並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。

本集團根據經濟狀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、向股東返還資本或發行新股。截至2021年及2020年12月31日止年度，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。於各報告期末的流動比率及資產負債比率如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	1,248,703	1,123,926
流動負債總額	1,128,042	1,011,375
資產總值	1,359,052	2,135,235
負債總額	1,155,071	2,086,101
流動比率	1.11	1.11
資產負債比率	0.85	0.98

33. 報告期後事項

於2022年1月26日，中國金茂集團向本公司作出注資125,000,000港元(折合人民幣101,538,000元)，因此本公司的股本增加相同金額，而並無配發及發行任何新股份。

於2022年3月9日，本公司以零代價向中國金茂集團發行799,999,998股普通股作為紅股發行，紅股發行後本公司的已發行普通股數目為800,000,000股。

於2022年3月10日，本公司普通股於聯交所上市，就本公司上市以發售價每股8.14港元通過全球發售向公眾及國際投資者發行101,411,500股(於行使任何超額配股權之前)本公司普通股，扣除開支前的所得現金總額為825,490,000港元(約人民幣666,187,000元)。

財務報表附註
2021年12月31日

34. 本公司財務狀況表

本公司截至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
非流動資產		
對附屬公司投資	68,476	—
流動資產		
其他資產	4,832	—*
流動負債		
其他應付款項及應計費用	21,520	—
流動負債淨值	(16,688)	—*
淨資產	51,788	—*
權益		
股本	66,947	—*
儲備(附註)	(15,159)	—*
權益總值	51,788	—*

* 金額少於人民幣1,000元。

董事
謝煒

董事
周立燁

財務報表附註
2021年12月31日

34. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司的儲備概要如下：

	匯兌儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年9月14日（註冊成立日期）	—	—	—
期內全面虧損總額	—*	—*	—*
於2020年12月31日及2021年1月1日	—*	—*	—*
年內全面虧損總額	254	(15,413)	(15,159)
於2021年12月31日	254	(15,413)	(15,159)

* 金額少於人民幣1,000元。

35. 批准財務報表

本財務報表已經董事會於2022年3月25日批准及授權發佈。

四年財務摘要

	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
收入	1,515,525	944,210	788,323	574,503
毛利	470,034	234,789	151,523	115,034
母公司擁有人應佔利潤	177,977	77,124	22,624	17,487
資產總值	1,359,052	2,135,235	1,986,219	1,940,502
負債總額	1,155,071	2,086,101	1,878,388	1,860,847
歸屬於母公司擁有人的權益	195,397	49,134	107,831	79,655
權益總額	203,981	49,134	107,831	79,655

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited