



**卓越商企服務集團有限公司**  
EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES  
MANAGEMENT GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

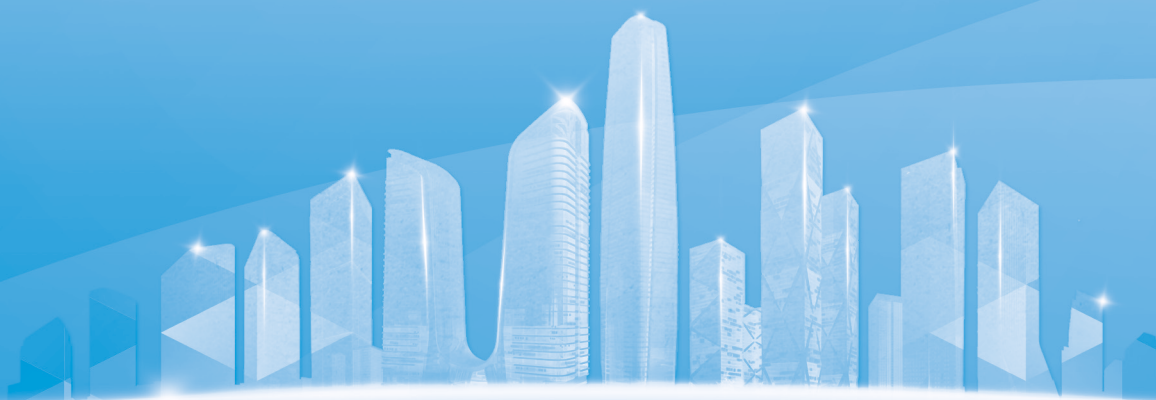
股份代號：6989



**2021**  
年度報告

# 目錄

2	公司資料
4	主席報告
6	管理層討論及分析
37	董事及高級管理層
45	董事會報告
70	企業管治報告
87	獨立核數師報告
92	綜合損益及其他全面收益表
94	綜合財務狀況表
96	綜合權益變動表
98	綜合現金流量表
100	綜合財務報表附註
191	五年財務概要



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

李曉平先生(董事長)  
郭瑩女士

#### 非執行董事

王斗先生  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

### 公司秘書

李一俊先生  
陳芷瑜女士

### 審計委員會

甘志成先生(主席)  
王斗先生  
黃明祥先生  
劉曉蘭女士

### 薪酬委員會

黃明祥先生(主席)  
李曉平先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

### 提名委員會

李曉平先生(主席)  
黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

### 戰略及ESG委員會

李曉平先生(主席)  
郭瑩女士  
王銀虎先生  
劉曉蘭女士

### 授權代表

李曉平先生  
陳芷瑜女士

### 法律顧問

香港法律：  
德同國際有限法律責任合夥  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈32樓3201室

中國法律：  
國浩律師(深圳)事務所  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
深南大道6008號  
特區報業大廈31/41/42層

廣東誠公律師事務所  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
中康路128號  
卓越城一期3棟6層

### 合規顧問

德健融資有限公司  
香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
35樓3509室

## 公司資料

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師及於《財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司深圳西海岸支行  
中國  
廣東省  
深圳市南山區  
後海路與創業路交匯處  
南粵明珠海洋之心大廈一樓

中國農業銀行股份有限公司深圳信息樞紐中心支行  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
益田路48號  
信息樞紐大廈裙樓三樓

招商銀行深圳時代廣場支行  
中國  
廣東省  
深圳市福田區  
益田路4068號卓越時代廣場一樓

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國總部及註冊辦事處

中國  
廣東省  
深圳市福田區  
福華三路  
卓越世紀中心  
4號樓38A樓

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

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

### 股份代號

6989

### 網站

<http://www.excepm.com>

### 投資者關係

電郵：[ir@exceam.com](mailto:ir@exceam.com)

## 主席報告

### 致股東：

2021年見證了商企物業服務與管理的加速崛起。受益於政策面的持續支持，物管行業實現了快速發展，行業穩步成長。另一方面，在地產行業「三道紅線」等政策下，房企融資端收緊，地產開發行業增速放緩。以住宅為主的物業管理結構，以面積驅動的增長模式面臨調整。一輪高槓桿和高增長之後，房地產開發行業以及關連住宅物業管理增速緩和，預期回調。

俱往矣，細數更理性、更市場化、更能抗周期的物管賽道，還看商企物業。從客戶群來看，商企物業主要服務對象是物業業主、工商企業、機構等。其中工商企業則主要涵蓋高新科技、互聯網、金融以及製造業和服務業，同時還涵蓋一些城市機構，比如政府機關、學校、醫院等。於過去的一年，已上市的物管企業加大了在商企物管領域的投資和收併購。在公開市場方面，根據中指研究院數據，截至2021年12月，在物業行業招標統計當中，商辦物業佔據了行業第三方市場拓展總量的45%，約是住宅物業第三方市場拓展量的3.5倍。在資本市場方面，商企物業的估值有可能獲得率先修復，長坡厚雪未來可期。因為市場化決定了此賽道企業更高的提價靈活性，來自企業的高端服務以及來自戰略大企業客戶的更高收入佔比帶來更強的抗周期能力，較低的住宅佔比確保了業務的獨立性以及財務的穩健性。

隨著龍頭物管企業介入商企物業佈局，商企物業分化整合大幕已啟，品牌和規模搭平台，差異化顯身手。隨著中國影響力持續提升，國內經濟高質量發展，城市化進程及城市更新加速，中國市場正召喚具有國際競爭力的本土商辦物業品牌。本集團作為中國領先的商企物業服務運營商，在二十多年的發展中，一直聚焦並深耕商企物業領域這個賽道，專注於為商企物業及企業各類工作場所、公共建築及設施提供物業及綜合設施管理服務，致力於為客戶提供全生命周期的資產維護和全鏈條的服務解決方案，憑藉專業能力與創新能力，為客戶實現商企不動產價值回報，助力企業成就商業願景。

## 主席報告

本集團致力於為客戶延長商企資產使用年限、減少折舊成本及降低運營費用，使資產達到保值增值的目標，從而吸引及挽留優質租戶或企業人才。經過二十多年於商企物業賽道的聚焦與深耕，本集團已經形成了一套受到眾多知名企業認可的業務邏輯和服務體系，得到了龍頭企業大客戶的肯定與持續合作。

儘管商企物業有以上光環和壁壘，相對來講，資本市場並未深悉市場化為主的非住宅物業管理賽道。賽道特點決定了其不疾不徐的理性增長以及資本開支平穩可控的特性。在此背景下，董事會建議採用高比例的派息政策，為全體股東創造穩定可期的回報，進而體現企業價值。因此，董事會建議2021年度全年派息比例為70%。同時，董事會亦建議於未來三年，每年的全年派息比例不低於50%。

「潮平兩岸闊，風正一帆懸」，本集團將保持戰略定力，堅持國際標準化、專業化的全生命週期和全鏈條價值服務，堅持用戶思維和客戶化定制服務創新，持續打造競爭優勢和品牌影響力，為全體股東創造可持續的價值。

李曉平  
董事長

香港，2022年3月28日

## 管理層討論及分析

### I. 業務概覽

#### 截至2021年12月31日止年度(「報告期」)內公司從事的主要業務

##### (I) 報告期內本集團的主要業務

本集團是中國領先的商務不動產服務運營商，致力於為客戶提供定制化一站式綜合運營管理服務，提供全生命周期的資產維護和全鏈條的整體服務解決方案。

本公司集近二十年管理經驗，已形成了完善的綜合商務物業服務模式：

聚焦商業物業為發展的主航道，實現全業態多元化的組合，管理業態涉及高端商務寫字樓、商務綜合體、高新產業園區、政府公建、住宅公寓；服務類型包括不動產的諮詢顧問、資產運營管理、設備設施管理、綜合行政後勤等服務。拓展增值業務助力利潤增長，創新高端商務服務，聚焦商務不動產發展與實踐，形成不動產全生命周期運營管理服務的完整業務鏈條，實現資產保值增值的管理目標。建立醫療、城市服務及政府公建新賽道試點，通過收併購股權合作推動公司規模化運營，提升整體競爭力加速業務發展。

截至報告期，公司合約面積超過56.8百萬平方米，業務佈局2個國家，18個省份、在50個一線及區域重點城市擁有521個管理項目，以專業的服務和創新機制為基礎，建立人、企業與不動產三者共同成長的生態圈，打造中國領先的商務不動產服務運營平台。

## 管理層討論及分析

### 1. 綜合物業管理服務

綜合物業管理服務業態包括：商業物業管理（PM高端商務寫字樓、FM綜合業務園區）、公共物業、住宅公寓。

#### (1) 商務不動產管理：

- PM商業寫字樓服務

公司服務眾多CBD地標性寫字樓及高新技術企業，提供包括前期介入、營銷管理、設備選型到承接查驗、設備設施管理、智慧平台構建、空間管理、招商租賃、商務管理等服務。

代表項目：深圳中國儲能大廈、深圳中心、深圳卓越時代廣場、武漢ICC環貿中心

- FM設施管理服務

公司主要面向工商企業客戶提供設施管理定制化解決方案，客戶領域涉及高科技、互聯網、金融、工業製造及倉儲物流園區等行業，服務客戶主要為世界500強及高新技術企業。

我們為企業打造物業綜合服務定製模式，服務內容涵蓋：

設施設備運維服務，通過制定科學的預防性維護策略，保障設備運行的安全、穩定性。打造E+FM智慧雲平台，建立設施設備的硬件集成和FM管理的IT系統，應用於運維指標和管理制度，實現設備全生命周期智能化管理監控，達到運營成本控制、風險控制。環境服務，選用先進的清潔服務工具、設備和產品，滿足用戶服務要求。安保服務保障人身、財產、信息安全，為客戶提升安全感和高效體驗。行政服務支持熱線服務、搬家、班車、康體場所管理、活動保障。

代表項目：華為北京、華為蘇州研究所、深圳OPPO總部



## 管理層討論及分析

### (2) 公共物業服務

公共物業主要客戶領域涵蓋政府機構、教育機構、醫療機構、城市服務等多種功能體，提供公共業態全方位運營服務方案，除基礎物業服務外，針對不同公共項目開展特色服務，如場館特色服務提供人文體驗服務、智能節耗降低、文化資源管理，醫養特色服務可提供的院感安全、疫情防控、臨床支持等，交通特色服務可提供的城市窗口打造、服務區運營、顧客體驗。

本公司以專業化、國際化、創新化和科技化等多個維度不斷提升在政府公建類物業服務領域的業務能力，以智能、安全、高效、便捷的服務為使用者帶來細緻舒適的服務體驗，共同做好公共服務。

### (3) 住宅物業服務

依託卓越集團25年地產開發經驗，在全國眾多城市開發高端住宅樓宇，打造高端住宅社區物業服務的規範化，提供包括前期介入及接管驗收、業主入夥管理、裝修管理、客戶管理、環境管理、設備設施維護、秩序維護、消防管理等系統化服務。

公司創新引進國際化服務標準，推出「五心」管家與「全程築家」服務，深挖業主需求，配套一站式服務驛站，致力打造高滿意度、高智慧運營的住宅物業服務。

代表項目：深圳蔚藍海岸、深圳皇后道、深圳卓越維港、杭州蔚藍領秀

## 管理層討論及分析

### 2. 增值服務

本集團藉助卓越集團地產發展優勢，整合本集團旗下後端服務業務模塊資源，依託基礎物業，多年來深入客戶現場，不斷洞察客戶的需求，近距離聆聽客戶的心聲，體察和感知他們現在和未來在商務方式和生活方式的不斷延展和變遷，建立客戶專屬服務全系，重新定義商務物業的價值標準。

#### (1) 資產服務

商務物業顧問諮詢服務：提供前期物業顧問諮詢服務，項目的規劃設計前置性介入、建設管理和驗收移交成本核算、滿足客戶期望使用功能、提高後期物業運行效率和規避運營風險。

空間管理：利用建築物內、外部空間進行招商運營，打造空間運營生態體系。結合現場使用情況及客戶未來需求，提前規劃空間使用設計，提高空間有效利用率。

租賃／轉讓：為客戶提供專業的租賃及二手房資產管理服務，提供全過程租賃增值服務，確保物業出租率和資產投資回報的最大化。

#### (2) 企業服務

公司獨創「企業綜合行政與後勤一站式服務OTS」，為高新技術企業與世界500強等企業提供高標準商務辦公一站式配套服務，包括總辦服務、VIP服務、會議服務、高端定制服務、商務活動策劃、企業行政代採等多樣化解決方案。

2021年本集團為客戶代為接待訪客近300萬，為企業客戶提供超過上萬次商務接待，其中包括50餘次國家級政要接待。

## 管理層討論及分析

### (3) 建築機電服務

公司聯合旗下盛恒達機電有限公司打造「綠色&智慧機電」專項服務，通過「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，構建社區生態圈，多板塊成體系化發展，奠定大機電生態圈，以科技與綠色機遇驅動業績增長。

### (4) 其他專業服務

商務環境服務：本公司為企業提供的業務模塊包含日常清潔、綠化養護、消殺、外牆清洗等。本公司致力於特色環境增值服務的延伸，推出了高標準、高效率的全面環境增值服務，包括：客戶單元內清潔套餐服務、專業石材養護、高檔家私護理等專項清潔服務。憑藉著豐富的實踐經驗、專業的技術設備、專業的清潔師、進口專業物料，讓本公司客戶享受到，更加專業、靈活、優質、環保的增值清潔服務。

地產協銷服務：本公司承接的地產協銷業務項目約100餘個，包括為住宅開發項目提供案場前介服務，案場籌備服務，案場活動策劃及茶歇服務，以及為地產公司提供個性化的案場服務方案。

## 3. 合資與收併購

本集團集二十年高端商務物業服務領域的成功經驗，專注於不動產商務服務領域的發展變革，採用內生式增長和外延工發展並駕齊驅雙輪驅動。確定了要通過「股權合作」模式實現全國化業務佈局、獲取區域發展平台、完善有競爭力的產業鏈條、構築行業競爭優勢的發展思路。

## 管理層討論及分析

公司不同於「一攬子」全資收購模式，更加注重與原股東長期合作和共同發展，採用的是收購控股權、與合作方組建合資公司共同運營等多樣化的合作方式，將先進的管理理念、成熟的管理體系輸出到合作公司，規範管理，提升效率，打破合作公司發展瓶頸，與原股東一起推動合作公司的發展壯大。

目前攜手黃錦物業資源互補，合作共贏，持續發展。

### (II) 行業情況

#### 1. 行業形勢

2021年適逢物業管理行業發展40周年，國家從政策層面相繼釋放利好信息，相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展。公司於2021年抓住了市場機遇，在商務物業市場強化了我們的領先優勢，在寫字樓及商務綜合體以及企業大樓和辦公研發園區方面持續擴大我們的管理規模。牢牢把握國家政策支持高新科技企業和互聯網企業的方向，以大客戶管理模式重點拓展其新增及存量的企業總部和研發產業園區等物業項目，取得了優秀的戰績。

#### 2. 行業地位和市場評價

本集團成立於1999年10月，是國家一級物業管理資質企業，中國物業管理常務理事單位，作為中國商務物業服務領域的龍頭企業，二十年來，本集團一直深耕商務物業服務領域，通過對物業服務主要市場領域和客戶需求的深入了解，不斷革新智能化手段，在為客戶提供專業化基礎管理服務的同時，更為客戶提供定制化的不動產全生命周期、全鏈條的綜合設施管理服務整體解決方案，實現用戶綜合價值期望。目前，本集團為多家500強企業，包括眾多知名高新科技企業、互聯網企業、金融企業提供服務，並成功塑造國際化高端商企不動產運營服務品牌形象，得到了業界的一致首肯和認可。

## 管理層討論及分析

### (III) 業績概述

2021年，在公司全體員工的不懈努力下，公司經營業績取得了驕人的成績，主要表現在經營收入及利潤快速增長，利潤率持續提升，增值服務佔比提高等。

2021年公司各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比56.6%，公共物業佔比10.1%，住宅物業佔比9.2%，增值服務佔比達到22.5%。

2021年公司營業收入達到人民幣3,467.1百萬元，年增長率37.3%，其中來自第三方的基本物業服務收入佔比60.7%，毛利人民幣959.6百萬元，年增長率44.6%；綜合毛利率27.7%，較2020年提升1.4個百分點。歸母淨利潤人民幣510.1百萬元，年增長率57.0%，淨利潤率15.8%，較2020年提升1.7個百分點。

#### 1. 業務規模持續高質量增長

本集團堅持快速擴大管理規模的目標，通過多輪驅動實現合約面積和在管面積的快速增長，截至2021年12月31日止年度內，我們的合約面積約為56.8百萬平方米<sup>(附註2)</sup>，較2020年12月31日增長約26.9%，合約項目數量558個<sup>(附註4)</sup>；截至2021年12月31日止年度內，在管面積達到約41.2百萬平方米<sup>(附註3)</sup>，在管項目數量521個<sup>(附註4)</sup>，分別較2020年12月31日增長約28.7%及28.3%。

下表載列分別截至2021年及2020年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	2021年 千平方米	2020年 千平方米
於期初	32,018	23,529
新簽	11,091	8,822
新收購	-	-
終止	(1,490)	(333)
出售	(4,984)	-
於期末	36,635 <sup>(附註1)</sup>	32,018

附註1：36.6百萬平方米（不包括年內大部份時間由本集團管理的5.0百萬平方米，隨2021年12月22日出售附屬公司而終止）。

## 管理層討論及分析

附註2：包括於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由本集團管理的5.8百萬平方米，供對照。

附註3：包括於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米（5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算），供對照。

附註4：包括於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的115個項目，供對照。

### 2. 戰略性地理分佈升級

自本集團成立以來，截至2021年12月31日，我們的地理分佈已經從深圳擴展至中國50座城市。大多分佈在中國經濟最發達的大灣區、長三角和區域性重點城市。

下表載列截至所示日期的在管總面積，以及分別截至2021年及2020年12月31日止年度的按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收入明細。

	截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管面積 (千平方米)	面積佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	面積佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)
大灣區 <sup>(1)</sup>	17,771	43.1	1,464,363	55.7	13,386	41.8	1,199,233	56.8
長三角 <sup>(2)</sup>	9,392	22.8	580,754	22.1	8,144	25.4	442,051	20.9
其他地區 <sup>(3)</sup>	14,040	34.1	585,635	22.3	10,488	32.8	469,704	22.3
合計 <sup>(4)</sup>	41,203	100	2,630,752	100.0	32,018	100.0	2,110,988	100.0

附註：

- (1) 我們為大灣區城市（包括深圳、廣州、珠海、惠州、東莞、中山等）的物業提供物業管理服務。
- (2) 我們為長三角地區城市（包括上海、南京、杭州、蘇州、嘉興、揚州、南通、無錫、泰州等）的物業提供物業管理服務。

## 管理層討論及分析

- (3) 我們為(i)中國其他地區城市(包括北京、西安、青島、鄭州、重慶、成都、武漢、天津、濟南、石家莊、長沙、福州、南昌、晉江)的物業；以及(ii)印度的項目提供物業管理服務。
- (4) 在管面積包含了於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米(5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算)(「該面積」)。截至2021年12月31日止財政年度內的收入包含了由該面積產生的收入。

### 3. 盈利能力持續提升

本集團將會繼續堅持挖掘管理效能提升，深耕目標城市提升項目密度等措施尋求基本物業管理服務業務健康穩健的盈利能力。2020及2021年毛利率明細表如下：

	2021年 %	2020年 %
毛利率		
商務物業	25.5	27.9
— 卓越集團開發項目	45.0	47.3
— 第三方拓展項目	14.2	16.2
公共及工業物業	13.8	14.8
住宅物業	17.0	11.2
合計	22.9	24.1

### 4. 主航道雙輪驅動，高速拓展

公司具有豐富的商務不動產管理經驗和品牌知名度，我們管理的業態涉及高端商務寫字樓、商務綜合體、高新產業園區、政府公建、住宅公寓等類型。

商務不動產管理是我們的核心主業，我們於2021年抓住了市場機遇，在商務物業市場強化了我們的領先優勢，在商務寫字樓和商務綜合體以及工商企業和高新企業園區方面持續擴大我們的管理規模。2021年商務物業收入與2020年同期相比增加25.5%。

## 管理層討論及分析

卓越集團開發商務物業項目是我們物管組合的壓艙石，核心區位佈局以及高端產品定位為我們提供了良好的品牌形象以及培養人才梯隊的基礎。卓越集團開發項目將構成公司成長確定性的基石。2021年來自卓越集團開發商務物業收入與2020年同期相比增加22.3%。

2021年公司核心競爭優勢助推商務業務持續擴張，我們在商務物業管理第三方市場拓展上繼續鞏固領先優勢，我們觀察到隨著數字化時代的到來，商務樓宇作為企業整合資源及信息流動中心的巨大價值。我們牢牢把握國家政策支持高新科技企業和互聯網企業的方向，以大客戶管理模式重點拓展其新增及存量的企業總部和研發產業園區等物業項目，取得了優秀的戰績。我們用細緻貼心的物業服務為客戶維護良好的辦公環境，助力客戶聚焦主業。2021年來自第三方市場拓展的商務物業管理業務收入與2020年同期相比增加27.4%。

公共物業是我們多元業態的重要組成，助力於增加我們的區域項目密度和拓展政府公建業務的能力，2021年公共物業的收入與2020年同期相比增加7.1%。

住宅公寓業態方面，隨著卓越集團房地產開發量的增長，我們主要為旗下全國眾多城市高端住宅樓宇提供服務，是我們穩定的項目來源。2021年住宅物業收入與2020年同期相比增加44.6%。

	截至2021年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度			
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	17,932	43.5	1,961,514	74.6	16,671	52.1	1,563,195	74.1
— 卓越集團	2,906	7.1	718,459	27.3	2,878	9.0	587,576	27.9
— 第三方物業開發商	15,026	36.4	1,243,055	47.3	13,793	43.1	975,619	46.2
公共及工業物業	9,248	22.5	350,351	13.3	5,825	18.2	327,248	15.5
住宅物業	14,023	34.0	318,887	12.1	9,522	29.7	220,545	10.4
合計 <sup>(附註)</sup>	41,203	100.0	2,630,752	100.0	32,018	100.0	2,110,988	100.0

附註：在管面積包含了於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米（5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算）（「該面積」）。截至2021年12月31日止財政年度內的收入包含了由該面積產生的收入。



## 管理層討論及分析

### 5. 戰略客戶有機增長

2021年集團核心競爭優勢助推商務業務持續擴張，深入優化戰略客戶發展機制，成立專屬戰略客戶事業部進行集中管理，組建戰略客戶解決方案與實施中心，對戰略客戶進行全流程、全場景、全方位支撐，助力快速增長。

2021年大客戶業務有機增長，新拓大客戶合同數量49個，總合同額人民幣802.9百萬元，新拓業務大客戶合同貢獻比51%，目前合作的戰略客戶有：華為、OPPO、榮耀、Vivo等眾多高科技及互聯網龍頭企業。

以某著名互聯網大客戶為例，2021年新拓業務實現規模與營收「翻倍增長」，合約項目增加24個，年化合同金額同比增長82%。戰略項目帶來了持續的輻射效應加持，南北區域的市場陣地不斷擴大，一路向北挺進武漢、合肥、長沙、青島等重點城市實現業務擴增。憑藉大客戶服務示範作用及美譽度，不斷拓展其關聯企業業務，如合肥中安創谷項目、武漢光谷項目、科興項目、重慶大學城項目等。

以另外一位著名互聯網大客戶為例，公司聚焦大客戶攻堅，突破重圍，攻下其華南區總部，並成功進軍杭州核心園區。由本集團提供服務的華南區總部項目，在2021年連續3個季度獲得甲方全國自有園區滿意度第一名的佳績。對於本集團服務品質的認可，本集團與客戶建立起更加深厚與穩固的戰略合作。

伴隨戰略客戶規模的擴大以及市場影響力，我們在目標城市的市場佔有率及項目密度將會獲得提升，通過前瞻性的客戶、業態及區域佈局，我們將持續為股東創造價值。

## 管理層討論及分析

### 6. 增值服務

我們致力為客戶提供全生命周期物管服務及全鏈條的綜合資產服務。不斷創新完善增值服務內容和商業模式，推動公司向商務運營方向升級，通過線上線下平台化運營、資源整合和產品化能力，形成獨特的盈利模式，帶來更多的增值收益，重新定義商務物業服務的價值標準。

報告期內，增值服務收入約為人民幣780.5百萬元，較去年實現同比增長約117.7%，佔本公司總體收入的比例約為22.5%，較去年同期提升約8.3個百分點。

我們的增值服務分為資產服務、企業服務、建築機電服務、其他專業增值服務。

2021年增值服務多元化快速增長，構建商務物業資產服務、企業服務價值鏈條，其中以企業服務和建築機電服務業績增幅比例較高，呈雙增長曲線。

以建築機電服務為例，2021年建築機電收入同比增長人民幣120.2百萬元，同期增長率達109.0%，營收翻倍增長，夯實增值服務第一增長曲線。公司通過資源整合，打造「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，搭建機電工程、智慧社區軟硬件配套工程、建築材料三大模塊最優組合，以信息技術為支撐、以基礎設施建設為切入點、以數據服務平台為核心、以智能化應用為載體，構建社區生態圈；收入結構也由原來的單一型進化為複合型，收入結構更具多元化，發揮獨一無二的核心競爭力。建築機電服務沉浸「綠色&智慧」，未來將沉澱數據，建立模型，賦能硬件產品，內生外延、多元成長，逐漸奠定大機電生態圈，以科技與綠色機遇驅動的業績增長。

## 管理層討論及分析

以企業服務為例，2021年卓品商務服務收入實現快速增長，加速價值釋放，培育增值服務未來第二增長曲線。卓品商務不斷優化完善企業集採網站、卓品APP，加快企業服務數字化建設，持續迭代服務產品，搭建行政採購供應鏈，不斷拓展企業服務空間，提升卓品企業服務力。

### 公司核心競爭力分析

#### (I) 優質的品牌形象

本集團具有豐富的商務不動產管理經驗和品牌知名度。經過多年深耕，成功塑造了國際化高端商力不動產綜合服務與城市高尚住宅服務為代表的雙子品牌形象。目前，本集團為多家500強企業，包括眾多知名高新科技企業、互聯網企業、金融企業提供服務，得到了業界的一致首肯和認可。

#### (II) 完善的服務標準

公司集多年高端商務物業服務領域的成功經驗，形成了完善的綜合商務物業服務運營模式並先後通過了ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系、ISO 45001職業健康安全管理体系、ISO 50001能源管理體系等多項管理體系認證。標準的作業流程、完善的管理體系、深厚的管理沉澱為項目日常運營和新項目承接提供了有力的支持和保障。

公司不斷引進先進的服務理念，對接國際化標準。先後成為國際建築業主與管理者協會(BOMA)白金會員、國際設施管理協會(IFMA)會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)會員。

#### (III) 差異化的戰略定位優勢

主航道雙輪驅動，高速拓展，多模塊齊驅並駕，全方位聚焦增長。三大業態(FM、PM、住宅)，建立差異化競爭壁壘的增長策略，三大延伸(新賽道、增值服務、合資和收併購)助力客戶價值全鏈條建立，持續為客戶創造價值。2021年增值服務快速增長，TO B商業模式成效凸顯。

## 管理層討論及分析

發揮高端商務物業服務優勢，應用數字化平台運營提高管理效率和，創新服務產品，打造優於同行的差異化競爭壁壘。

### (IV) 行業專業管理團隊

公司目前擁有一批高端物業服務人才及愛崗敬業的卓越團隊，能滿足產業多樣化、個性化服務需求。完善的階梯式人才培養機制，全面支撐業務快速拓展。

行業專業管理團隊：本集團擁有一批傑出的行業專業管理領袖，隨著企業不斷的創新發展，公司注重行業團隊搭建與國際化組織的融合，大量世界500強優秀管理人才持續注入，為未來發展提供了強勁而持久的動力。

專業化的服務隊伍：公司業務基於前瞻性定位，以人才的凝聚、培育和輸出實現企業專業能力的提升，自辦物業管理高級人才培訓中心－卓越管理學院，在物業市場研究、項目可行性廠家、物業管理諮詢等諸多領域，都領先於國內同行。

卓越人才儲備培養：2017年正式成立人才學院，挖掘雄厚的師資，並梳理專業的培訓課程，價值創造方面，學院根據人才職場不同階段、職級、專業等多個維度設計專屬的培訓體系，並推進各級團隊能力培養與提升。

### (V) 技術創新

本集團積極應用現代科技，利用物聯網、雲計算、大數據打造E+FM智慧建築信息化管理雙平台。

平台實現了設備實時監控和數據採集，第一時間排除設備故障，降低了運營成本和能耗，結合互聯網化操作模式實現物業管理的全標準化作業，大大提高了組織的工作效率。同時利用手機APP、微信等線上平台，提供多樣化24小時在線服務，展現更人性化的客戶體驗，系統通過多維度的數據統計和分析，可以有效優化物業管理流程，提供更準確的決策支持。

## 管理層討論及分析

智能化信息平台管控，2021年整體數據指標同比提升111%，集成式呼叫中心建立，實現人力取代及效率提升。輕量化小程序服務平台實踐，助力滿意度持續提升無紙化，提升工作效率；「自定義表單」工具，可支持現場管理人員在後台靈活配置；運營數據分析，支撐現場管理；疫情下的新運營生態，機器取代人最佳案例實踐。

### 未來展望

#### (I) 戰略規劃

面向未來，集團將圍繞「中國領先的商務不動產服務運營商」的願景，以三大建設「組織建設、業務建設、能力建設」穩固基礎，兩大驅動「價值分配、管理文化」進行驅動支撐，助力多元化業務拓展。

我們將堅決推進「聚焦商務不動產為主航道、增值業務助力利潤增長」的業務發展策略，建立差異化競爭壁壘的增長，收併購提升整體競爭力助力業務的加速發展、試點新賽道尋找第二增長曲線，為客戶提供定制化一站式不動產綜合運營管理服務，形成不動產全生命周期運營管理服務的完整業務鏈條，最終實現資產保值增值的管理目標。

#### (II) 未來整體規劃

##### 1. 未來六年規劃

我們秉承長期主義路線，制定了未來長效發展規劃，從「穩固根基」到「勇攀卓越高峰」，我們將堅持以「三大建設、兩大驅動」為基石，助推業務高質量快速發展。

2022年到2023年，側重於探索、聚焦，內固根基做實基礎業務。

2024年到2025年，側重高效、共享、專業，實現業務飛躍發展。

2026年到2027年，實現卓越運營，鑄造「獨一無二」的市場競爭力，攀登行業頂峰。

## 管理層討論及分析

### 2. 2021年到2025年主基調：保持持續穩健的業務增長

為了保持穩健的業務增長，我們針對業績結果的關鍵指標設定了明確的目標，以期更清晰聚集指引業務方向。

從營收看：年收入從2021年人民幣3,467.1百萬元到2025年持續穩步增長，增值服務收入從2021年人民幣780.5百萬元到2025年持續穩步提升。

從客戶看：新拓戰略大客戶年化合同額從2021年人民幣249.2百萬元到2025年穩步增長，客戶保有率將進一步穩固及提升。

從員工看：員工人數從2021年12,277人到2025年翻倍增長，關鍵人才儲備從2021年200餘人到2025年達到1,000餘人，持續關注員工敬業度。

### (III) 2022年發展策略

2022年集團圍繞「多模塊齊驅並駕、全方位聚焦增長」策略，通過「三大建設、兩大驅動」奠定堅實基礎，鋪設「三大業態、三大延伸」的多元業務拓展賽道，鑄就核心目標達成。

#### 三大建設：組織建設、業務建設、和能力建設

在組織建設方面，公司將優化區域組織架構，建立員工全生命周期管理，制定關鍵人才輸送方案。在能力建設方面，通過成立戰略客戶解決方案中心、搭建數字化平台、創新變革運營模式、科技代人的成熟案例實踐等措施，加速提升服務質量，改善管理效率，增強盈利能力。在業務建設方面，把控重點關鍵指標的達成，如戰略客戶的發展、市場保有率、客戶保有率、新業務及利潤穩定有機增長等，全力打造高品牌知名度及影響力。

#### 兩大驅動：包含價值分配、管理文化

公司致力於打造多元、公平及包容的管理文化氛圍，增強團隊凝聚力，創造核心競爭力。同時將建立完善的績效機制，如權責一致的任職評價機制、高級管理人員的股權激勵機制等，以激勵為驅動，充分激發團隊戰鬥力，全力支持主業務發展。

## 管理層討論及分析

### 三大業態：PM商業綜合體的全權物業管理、FM設施管理賽道、住宅公寓

2022年公司將加速對主航道PM商業寫字樓和FM商業賽道業務雙輪驅動，高速拓展，鞏固在商務物業領域領先地位。

FM商業賽道：我們將持續加強對龍頭戰略客戶的深耕合作，憑藉戰略客戶服務示範作用及影響力，有效深化目標區域市場，提高市場佔有率及有效輻射關聯企業、城市資源。我們將外拓主營行業，找準目標定位向高利潤行業傾斜。

PM商業寫字樓：我們將構建資產服務和企業服務能力的雙重壁壘，蓄力PM業務增長勢能。依託收併購PM項目打造標桿，拓展政府產業園區綜合業務。通過建立城市PM地圖，外資標桿項目對標，聚集資源攻堅國資及大客戶項目。

住宅公寓：引進國際化服務標準，深挖業主需求，配套一站式服務驛站，打造較高滿意度及智慧運營的住宅物業。

### 三大延伸：新賽道（醫療／教育／城市服務／政府公建）、增值服務、合資和收併購

新賽道：通過收併購快速進入新賽道，把握城市服務及醫療教育等新興物業市場機會，建立新賽道標桿，以點帶面快速增長。

增值業務是我們建立差異化競爭壁壘的策略，我們將繼續以客戶需求為中心優化資產服務、完善企業服務產品和供應鏈，完善住宅增值服務生態鏈，打造服務亮點，創造增值服務的客戶利益最大化。

專業增值服務以建築機電服務業務為代表，2022年我們將搭建AI智慧社區，通過工程現場數字化精益管理，融科技性為持續發展動能，以科技與綠色機遇驅動的業績增長。

## 管理層討論及分析

### (IV) 打造全面的數字化平台，創建核心競爭力

科技和智慧運營將會成為未來公司的核心競爭力之一，公司現有「智慧運營」和「經營管理」結合的雙平台。

我們將持續優化平台管理及生態化服務，驅動服務、運營、管理、商業模式的創新。

「智慧運營平台」平台包括卓品APP、智慧社區、E+FM、IOT物聯網技術平台，我們會在提升客戶體驗上更多嘗試，提升客戶對便捷服務需求的體驗，提升滿足客戶個性化服務需求的能力，數字化助力提升服務效率。

「經營管理平台」包含預算、流程、合同、採購等業財一體化，打造高效經營分析的「智庫」，降低了高昂信息流程流轉成本，驅動提升決策精準與效率，從而精細化管理降低經營風險，提高管理效率。

接下來我們將加快To B For C端數字化產品研發，搭建客戶員工動線和服務員工動線數據分析平台，做到服務過程的可視化管理，透明的商業數據，服務需求的重點對標，帶給客戶精準的服務保障和最優的客戶體驗。

### (V) 人才培養與發展

快速擴張的規模和業績增長對我們的人才培養及儲備提出了更高的要求，卓越長期以來非常重視人才培養及儲備，以全面支撐業務快速拓展。我們制定了完善的階梯式人才培養機制，從內部人才培養和外部招聘為選拔輸送人才，從管理發展和專業發展打造雙通道發展路徑。

人才梯隊建設中最核心的是項目經理培養，卓越今年特別成立賦能中心團隊，專注於項目經理的訓戰賦能及業務全流程管理工具開發。秉承讓優秀的人才被識別、被重視、被發展、被激勵的目的，通過內部推薦及評選，選拔項目中最優質且最有發展潛力的核心管理成員，通過團隊外出拓展學習、管理能力賦能培訓、專題沙龍研討論壇、課後回溯技能實踐等方式提升學員管理能力，為卓越培養大量優秀的核心管理人員。



## 管理層討論及分析

只有持續貫徹落實人員培養計劃，推進完善人員梯隊建設，傳播引導正確的企業文化，才能更加廣泛地吸收、容納與物業服務發展願景契合的人員，提高關鍵人員的穩定性，才能源源不斷地輸出具有卓越特色的綜合管理人才與專業的項目團隊，為每位客戶提供最專業的服務保障。

## II. 財務回顧

### 收入

截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣3,467.1百萬元（2020年：人民幣2,525.1百萬元），較去年同期增加37.3%。

本集團收入來自三個主要業務：(i)基礎物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)其他業務。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2020年		變動	
	金額		金額		金額	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	百分比
收入						
基礎物業管理服務	2,630,752	75.9	2,110,988	83.6	519,764	24.6
增值服務	780,520	22.5	358,604	14.2	421,916	117.7
其他業務	55,794	1.6	55,495	2.2	299	0.5
總收入	3,467,066	100.0	2,525,087	100.0	941,979	37.3

### 基礎物業管理服務

於報告期，基礎物業管理服務收入為人民幣2,630.8百萬元（2020年：人民幣2,111.0百萬元），較去年同期增加24.6%。

## 管理層討論及分析

下表載列(i)按物業開發商類型劃分的截至所示日期在管物業面積明細，及(ii)於所示年度本集團的基本物業管理服務所得收入明細：

	截至2021年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度			
	在管面積		收入		在管面積		收入	
	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(%)	(人民幣千元)	(%)
商務物業	17,932	43.5	1,961,514	74.6	16,671	52.1	1,563,195	74.1
— 卓越集團	2,906	7.1	718,459	27.3	2,878	9.0	587,576	27.9
— 第三方物業開發商	15,026	36.4	1,243,055	47.3	13,793	43.1	975,619	46.2
公共及工業物業	9,248	22.5	350,351	13.3	5,825	18.2	327,248	15.5
住宅物業	14,023	34.0	318,887	12.1	9,522	29.7	220,545	10.4
合計 <sup>(附註)</sup>	41,203	100.0	2,630,752	100.0	32,018	100.0	2,110,988	100.0

附註：

在管面積包含了於2021年12月22日因出售附屬公司而終止的，年內大部分時間由集團管理的4.6百萬平方米(5.0百萬平方米按照集團管理時間加權計算)(「該面積」)。截至2021年12月31日止財政年度內的收入包含了由該面積產生的收入。

截至2021年12月31日止年度內，本集團的在管面積為41.2百萬平方米，較2020年同期32.0百萬平方米上升28.7%，其中商務物業佔比為43.5%或17.9百萬平方米，公共及工業物業佔比為22.5%或9.2百萬平方米，住宅物業佔比為34.0%或14.0百萬平方米。

在管面積的增長主要來源於：(i)本集團繼續接管卓越置業集團有限公司開發的商業及住宅項目，於報告期內新增在管面積為4.5百萬平方米；(ii)第三方拓展貢獻新增4.7百萬平方米。

於報告期內，本集團已到賬期的物業管理費的整體收繳率為93.2%(2020年：92.0%)。

### 在管面積區域覆蓋

本集團主要在兩個主要地區(大灣區和長江三角洲地區)及其他具有高潛力城市經營業務。截至2021年12月31日止，本集團在管項目覆蓋全國41個城市。在管項目面積按照區域劃分，其中43.1%位於粵港澳大灣區，22.8%位於長三角城市群，34.1%分佈於其他區域。

## 管理層討論及分析

### 增值服務

於報告期內，增值服務收入由2020年同期人民幣358.6百萬元增至人民幣780.5百萬元，增幅117.7%。

增值服務的增長主要受惠於：(i)地產協銷、前介和承接查驗服務收入增加；(ii)機電安裝業務服務收入增加；(iii)提供的高端商務服務及企業行政福利平台服務增加。

### 其他業務

其他業務收入主要來自金融服務和公寓租賃服務。

於報告期內，其他業務收入由2020年人民幣55.5百萬元略微增長至人民幣55.8百萬元。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、清潔成本、維修及維護成本、公共事業成本、停車場開支、辦公開支、折舊攤銷成本、租金開支及其他。

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣2,507.4百萬元（2020年：人民幣1,861.3百萬元），較2020年增加34.7%，主要原因是本集團收費管理面積的不斷擴大，伴隨而來的人員及各項成本的增加。

### 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
基礎物業管理服務	602,200	22.9	508,905	24.1
增值服務	323,581	41.5	124,019	34.6
其他業務	33,846	60.7	30,888	55.7
合計	959,627	27.7	663,812	26.3

於報告期內，本集團毛利為人民幣959.6百萬元，較2020年的人民幣663.8萬元增長44.6%。毛利率從2020年的26.3%上升至2021年的27.7%。

## 管理層討論及分析

基礎物業管理服務的毛利率為22.9%（2020年：24.1%），較去年下降1.2個百分點，主要是由於停止實施2020年為舒緩COVID-19疫情的影響而實施的減免繳納社會保險供款的監管支持政策所致。

增值服務的毛利率為41.5%（2020年：34.6%），較去年上升6.9個百分點，主要由於(i)本集團高毛利率增值業務佔比提升；(ii)加強成本控制，形成規模效應，有效提升毛利。

其他業務的毛利率為60.7%（2020年：55.7%），較去年上升5.0個百分點，主要是因為公寓租賃項目營運較去年情況有所改善。

### 其他收益

本集團的其他收益主要包括利息收入和政府補助。

於報告期內，其他收益為人民幣45.5百萬元（2020年：人民幣23.0百萬元），較去年增加97.8%，主要由於銀行利息收益增加。

### 其他（虧損）／收入淨額

本集團的其他（虧損）／收入淨額主要包括貿易及其他應收款的減值虧損、應收貸款的減值虧損、理財投資收益和出售資產的收益。

於報告期內，其他虧損淨額為人民幣5.6百萬元（2020年：其他收入淨額人民幣21.0百萬元），該變動主要由於2020年同期出售附屬公司正聯浩東帶來的收益人民幣31.5百萬元。

### 銷售及營銷開支

於報告期內，銷售及營銷開支為人民幣18.6百萬元（2020年：人民幣15.4百萬元），較去年增加20.8%，主要由於本集團為尋求更優質的業務目標而產生的業務開發和人員費用增加所致。

### 行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣203.4百萬元（2020年：人民幣194.7百萬元），較去年增加4.5%，主要由於(i)本集團業務高速發展，為配合業務擴展需要而新聘僱員，員工的薪酬福利等開支較去年同期有所增長；及(ii) 2020年有上市開支人民幣26.6百萬元，而2021年無此開支。

## 管理層討論及分析

### 財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣20.7百萬元（2020年：人民幣29.5百萬元），較去年減少29.8%，主要由於銀行貸款及其他借款利息減少。

### 應佔合營企業利潤

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣7.5百萬元（2020年：人民幣7.3百萬元）。

### 應佔聯營公司利潤

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣1.4百萬元（2020年：人民幣1.2百萬元），較去年增加16.7%。

### 所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣218.3百萬元（2020年：人民幣120.8百萬元），較去年增加80.7%。有效稅率為28.5%（2020年：25.3%）。於報告期內，有效稅率較去年上升3.2個百分點，主要由於股權激勵費用不允許稅前扣除和股息預扣稅的計提。

### 年度利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣547.5百萬元（2020年：人民幣355.9百萬元），較去年增加53.8%。

於報告期內，本公司股東應佔利潤為人民幣510.1百萬元（2020年：人民幣325.0百萬元），較去年增加57.0%。

於報告期內，淨利潤率為15.8%（2020年：14.1%），較去年上升1.7個百分點。

### 投資物業

本集團的投資物業主要包括於深圳的兩個長租公寓租賃項目，並通過經營及出租公寓以賺取租金。於2021年12月31日，本集團的投資物業為人民幣112.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣123.5百萬元減少人民幣11.0百萬元，主要由於於報告期內折舊及攤銷所抵銷。

## 管理層討論及分析

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備家具、機械設備及其他固定資產。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣47.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣64.3百萬元減少了16.8百萬元，主要由於報告期內折舊攤銷所抵銷。

### 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的物業管理合同和軟件。於2021年12月31日，本集團的無形資產為人民幣34.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣54.2百萬元減少人民幣20.1百萬元，主要由於出售附屬子公司深圳市卓越運營管理有限公司（「深圳卓越運營」）股權所致。

### 商譽

於2021年12月31日，本集團商譽為人民幣41.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣271.7百萬元相比減少230.3百萬元，主要由於出售附屬公司深圳卓越運營股權所致。

於2021年12月31日，管理層無發現有重大商譽減值風險。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和應收關聯方非貿易款項。

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項（包含流動及非流動部分）淨額為人民幣1,135.0百萬元，較2020年12月31日人民幣561.0百萬元增加人民幣574.0百萬元，主要由於(i)出售附屬公司深圳卓越運營股權的應收股權款項人民幣245.0百萬元；及(ii)出售附屬公司深圳卓越運營的應收往來清理款項人民幣294.0百萬元；(iii)本集團預先支付擬收購附屬公司款項人民幣166.6百萬元。

### 貿易及其他應付款項

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項（包含流動及非流動部分）為人民幣1,077.3百萬元，較2020年12月31日人民幣892.8百萬元增加184.5百萬元，主要由於代表業主委員會收取的現金的增加。

## 管理層討論及分析

### 租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣14.0百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣117.7百萬元計入長期租賃負債。

### 合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2021年12月31日，本集團的合同負債為人民幣216.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣81.6百萬元增加134.6百萬元，主要由於預收物業管理服務款項導致合約負債增加。

### 借款

於2021年12月31日，本集團有銀行及其他借款為人民幣75.0百萬元，全部為深圳市卓投小額貸款有限責任公司（「深圳卓投」）的無抵押及無擔保借款。

### 資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以資產總額計算。於2021年12月31日，本集團的資產負債率為32%（2020年12月31日：34%）。

### 資產抵押

於2021年12月31日，本集團並無抵押任何資產（於2020年12月31日：無）。

### 或然負債

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

### 流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2021年12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣3,007.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,314.1百萬元下降9.3%，主要原因為：(i) 2021年償還了銀行借款人民幣448.7百萬元；(ii) 支付了2020年年度和2021年中期權益股東股息合計人民幣286.6百萬元；(iii) 暫未收回出售附屬公司深圳卓越運營的應收往來清理款人民幣294.0百萬元，已於2022年3月12日前悉數收回。

於2021年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,466.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣3,256.3百萬元增加了人民幣210.1百萬元，增長6.5%，主要是本年實現的利潤貢獻。

## 管理層討論及分析

### 現金流

截至2021年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣810.1百萬元，而2020年同期為人民幣434.0百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤、應付賬款及合同負債淨增加。

截至2021年12月31日止年度，本集團投資活動流出現金淨額為人民幣412.2百萬元，而2020年同期現金流入淨額為人民幣847.2百萬元，主要原因於2020年同期收到關聯方歸還墊款人民幣455.0百萬元，收到預轉讓深圳卓投的轉讓款人民幣300.0百萬元，及2021年支付收購附屬公司款項。

截至2021年12月31日止年度，本集團融資活動流出現金淨額為人民幣638.6百萬元，而2020年同期流入資金淨額為人民幣1,641.4百萬元，主要原因為2020年首次公開發售募集所得款項淨額及上市前償還了關聯方非貿易應付款項，以上因素導致2020年為融資資金淨流入。2021年償還了銀行貸款及其他借款人民幣448.7百萬元，以及支付了權益股東股息人民幣286.6百萬元。

### 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2021年12月31日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元列值。

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險，管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

### 上市所得款項用途

本公司於2020年10月19日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市發行300,000,000股新股，及於2020年11月11日部分行使超額配股權並發行22,490,000股新股。於部分行使超額配股權之後及經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總淨額（「所得款項淨額」）約為3,359.5百萬港元。截至2021年12月31日，本公司已動用所得款項淨額約560.9百萬港元。



## 管理層討論及分析

於2021年12月31日，本集團所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年		
						2021年	2022年	2023年	12月31日	於2021年	
									已動用所得	12月31日	
			款項的	未動用所得			實際金額	款項金額			
業務擴張	70.00%	2,351.7	戰略性收購及投資	我們計劃戰略性收購或投資目標城市內具營運規模或一線及新一線城市持有地標項目的物業管理公司的多數權益。	60%	638.5	671.8	705.5	185.3	1,830.5	
				我們計劃在出現機會時收購或投資第三方服務提供商的多數權益，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務。	10%	100.7	100.7	134.5	0	335.9	
開發信息技術系統	10.00%	134.3	開發FM智慧管理信息平台	我們計劃於未來兩至三年內透過(i)將我們的硬件基礎設施擴展至未覆蓋項目；(ii)繼續開發及升級FM智能管理信息平台的軟件系統；及(iii)加強FM智慧管理信息平台運營的內部培訓，擴大FM智慧管理信息平台的覆蓋範圍（截至2020年6月30日覆蓋逾300個在管項目中約80個），以覆蓋我們在管的所有符合條件的項目。  我們計劃使用物聯網技術將我們在管的所有設施連接到FM智慧管理信息平台，以便從該等設施收集運營數據。	4.0%	40.3	53.8	40.2	0.5	133.8	

## 管理層討論及分析

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年 12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	於2021年 12月31日 未動用所得 款項金額
						2021年	2022年	2023年		
						(百萬港元)				
				有關FM智能管理信息平台的功能詳情，請參閱本公司日期為2020年10月7日之招股章程(「招股章程」)之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。						
		134.3	開發「O+」平台	我們將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度。	4.0%	53.8	40.3	40.2	0.0	134.3
				有關「O+」平台的功能詳情，請參閱招股章程之「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」一節。						
		67.2	升級信息技術基礎設施以增強內部控制及提高管理效率	我們計劃升級業務管理系統(包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統)並開發商業智能工具，以增強內部控制及提高管理效率。	2.0%	20.2	27.0	20.0	6.1	61.1
我們在管物業的設施升級	5.00%	168.0	升級設施以發展智能小區，從而提高我們的運營效率及客戶滿意度	我們計劃升級我們在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能小區。例如，我們可能會在該等住宅物業中安裝自動門控以及人臉識別及門控設施，以節省人工成本並為居民創造更便利的居住環境。	5.0%	33.6	67.3	67.1	6.9	161.1

## 管理層討論及分析

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額 (百萬港元)	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比	時間表			於2021年 12月31日 已動用所得 款項的 實際金額	於2021年 12月31日 未動用所得 款項金額
						2021年	2022年	2023年		
						(百萬港元)				
吸納及培養 人才	5.00%	168.0		我們計劃：  —為關鍵崗位的員工提供培訓，並 確定及培養未來的團隊領導者。  —戰略性招聘關鍵人員，以支持業 務增長	5.0%	67.0	50.5	50.5	26.1	141.9
一般公司用途	10.00%	336.0	營運資金及一般 公司用途		10.0%	100.7	100.7	134.6	336.0	0.0

受國內房地產市場下行影響，公司在戰略擴張上更為謹慎。2019新冠病毒爆發進一步延緩了公司收併購業務的步伐，若干項目仍在考察和洽談，尚未正式投出款項。開發信息技術系統方面，目前若干系統處在開發初期階段，較多款項未實際支付。上市所得款項餘下所得款項淨額目前以銀行存款形式存在香港及大陸銀行，並計劃根據公司戰略進行使用。

## 管理層討論及分析

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

- (a) 於2021年4月1日，本公司的間接全資附屬公司深圳卓越運營（作為買方）與北京世源光華房地產開發有限公司及北京光華路五號貿易有限公司（作為賣方）、衛平先生（作為擔保人）、北京市環球財富物業管理有限公司（「北京環球財富」）（作為目標公司）及上海萬興投資顧問有限公司（作為北京環球財富的餘下股東）訂立一份協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售北京環球財富75%股權的權益，代價為人民幣225.0百萬元。北京環球財富主要在中國北京從事商業物業管理服務業務。收購事項將進一步鞏固本集團於商業物業管理方面之領導地位，並透過在北京中央商務區尋求商機以擴大業務增長。詳情請參閱本公司日期為2021年4月6日的公告。本公司已於2022年1月完成對北京環球財富股權的收購，北京環球財富現為本公司的非全資附屬公司。
- (b) 於2020年5月15日，本公司的間接全資附屬公司深圳市卓越物業管理有限責任公司（「卓越物業管理」）（作為賣方）與深圳市卓越創業投資有限責任公司（作為買方）訂立的深圳卓投框架協議，據此，本集團已有條件同意於2021年5月3日後將於深圳卓投的全部股權轉讓予買方。於2021年11月3日，卓越物業管理與買方訂立股份轉讓協議，據此，卓越物業管理已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買深圳卓投全部股權，現金代價為人民幣305.1百萬元。於2021年12月30日舉行之股東特別大會上，上述事項決議案已經獲獨立股東通過投票方式表決正式通過。於2022年1月19日，深圳卓投已提交資料至深圳市金融監督局進行股東變更核准審批，截至本年報日期，尚未正式拿到批覆。
- (c) 於2021年12月22日，本公司的間接全資附屬公司深圳東潤澤投資顧問有限公司與卓越物業管理（作為賣方）分別與深圳市溪水投資有限公司（作為買方）訂立一份協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意收購深圳卓越運營100%股權，合共代價為人民幣350.0百萬元。交割已於2021年12月22日完成。詳情請參閱本公司日期為2021年12月22日的公告。

## 管理層討論及分析

除本年報所披露者外，本公司於報告期內並無持有任何重大投資，亦無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

### 主要投資及資本資產的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。截至2021年12月31日，本公司已將所得款項淨額的10%用作一般公司用途，而餘下所得款項淨額目前以銀行存款形式持有。

除本年報所披露者外，截至2021年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的實時計劃。

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 執行董事

李曉平先生，64歲，於2020年5月22日獲委任為執行董事兼董事長。彼於1999年10月加入本集團擔任深圳市卓越物業管理有限責任公司（「卓越物業管理」）董事長，自此一直負責其整體戰略規劃及主要業務決策。李先生自1996年6月起至今一直出任卓越置業有限公司（「卓越置業」）總裁，並自2013年4月起至今出任卓越置業副董事長，主要負責協助董事長處理該公司的整體戰略發展及主要業務決策。

加入本集團前，李先生於1993年9月至1996年5月曾任深圳永高實業有限公司（「深圳永高」）總經理，該公司主要從事房地產投資，而彼主要負責其整體管理和運營。

李先生於2009年6月獲博鰲21世紀房地產論壇組委會頒發「年度社會貢獻人物大獎」；於2015年8月獲博鰲房地產論壇嘉許為「中國最具創新力地產人物」；及於2018年12月於2018年中國地產新時代盛典獲表彰為「2018中國地產年度CEO30強」。

李先生於1982年1月在中國電子科技大學（前稱成都電信工程學院）獲得應用數學專業學士學位及於1988年1月在中國西安電子科技大學（前稱西北電訊工程學院）應用數學專業碩士學位。

李先生為李華先生（本公司控股股東）的長兄。

郭瑩女士，54歲，於2020年5月22日獲委任為執行董事，主要負責落實本集團的戰略及日常運營。郭女士於2000年10月加入本集團任職項目副經理，先後擔任品質管理部總經理、副總經理助理及副總經理。彼於2013年8月晉升為卓越物業管理總經理，此後一直負責項目管理及其日常運營。郭女士目前擔任我們多家附屬公司的董事職務。

加入本集團前，郭女士於1998年4月至2000年5月在深圳市康威家庭廚櫃有限公司（一家主要從事銷售建築材料和廚房用具的公司）任職。從1993年10月至1994年12月，郭女士在深圳雅仕衣帽有限公司（一家主要從事服裝生產和銷售的公司）任職。

## 董事及高級管理層

於2014年1月，郭女士獲金鑰匙國際聯盟授予「2014年度聯盟卓越總經理」稱號。郭女士於2018年11月獲選為樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及易居實惠聯合舉辦的「2018年中國十大物業年度CEO」候選人，並於2019年12月獲億翰智庫評為「2019年度優秀物業經理人」。

郭女士於1990年7月在中國西安工程大學（前稱西北紡織工學院）獲得紡織品設計學士學位，並於2016年8月完成由中國同濟大學經濟與管理學院提供的設施管理高級培訓課程。

### 非執行董事

王斗先生，54歲，於2020年5月22日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團整體發展提供指引。

王先生於1996年6月加入卓越置業出任副總裁兼董事，並從那時起主要負責其會計及財務管理。在加入卓越置業之前，王先生於1993年9月至1996年5月曾出任深圳永高的會計經理，主要負責財務會計、財務分析及資本運營工作。王先生於1990年7月至1993年8月曾就職於成都軍區製藥一廠及萬科企業股份有限公司（前稱深圳萬科企業股份有限公司）。

王先生於1990年7月取得中國西南財經大學的經濟學學士學位。

王銀虎先生，45歲，於2020年5月22日獲委任為非執行董事，主要負責為本集團整體發展提供指引。

王先生於2004年5月加入卓越置業擔任資金經理，並分別於2011年1月及2013年1月升任財務和資本部副總經理及融資部總經理，彼主要負責其融資和資本管理。

王先生於2001年7月獲得中國西安科技大學（前稱西安科技學院）會計學學士學位。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

黃明祥先生，63歲，於2020年9月28日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

自2018年9月起，黃先生一直擔任深圳市京基智農時代股份有限公司(原深圳市康達爾(集團)股份有限公司)董事，主要負責就其整體發展提供指導。該公司主要從事農業開發業務，其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000048。自2018年3月起，黃先生一直擔任景匯集團控股有限公司(一家主要從事投資及資產管理的公司)董事長兼總裁，彼主要負責制定戰略計劃及其日常運營。2016年5月至2018年1月，黃先生擔任天利控股集團有限公司(前稱宇陽控股(集團)有限公司，一家主要從事生產和銷售多層陶瓷芯片以及投資和融資業務的公司，其股份在聯交所上市，股份代號：0117)多個職位，包括首席執行官、董事長及執行董事，彼主要負責其整體管理。於2016年1月之前，黃先生亦擔任工銀國際控股有限公司(中國工商銀行股份有限公司(「中國工商銀行」，其股份於上海證券交易所上市，股票代碼：601398及聯交所上市，股份代號：1398的銀行的全資附屬公司)總經理、董事長及執行董事。黃先生於1995年8月及1997年10月分別獲委任為華商銀行(「華商銀行」)行長及華商銀行深圳分行董事長，及於1997年7月至2002年9月於中國工商銀行深圳分行獲委任為分行經理，於2002年9月至2009年7月，黃先生獲委任為中國工商銀行廣東分行行長。

黃先生於1997年7月在中國的華南理工大學獲得其會計學文憑。彼分別於2005年6月在中國的湖南大學獲得管理科學與工程專業碩士學位，並於2007年9月在中國中歐國際工商學院獲得在職高層管理人員工商管理碩士學位。

甘志成先生，51歲，於2020年9月28日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運和管理提供獨立建議。

甘先生擁有超過20年於香港及中國的管理會計、審計及鑑證、稅務、公司服務及跨境併購諮詢經驗。2000年5月，甘先生在香港成立甘志成會計師事務所(一家執業會計師事務所)，2009年7月，在香港成立商業諮詢公司卓富德諮詢集團有限公司(「卓富德諮詢」)。甘先生現任甘志成會計師事務所的執行事務合夥人、卓富德諮詢的董事總經理及甘志成會計師事務所在上海、廣州及北京的代表辦事處的首席代表。



## 董事及高級管理層

甘先生為Alliance of Inter-Continental Accountants的創始成員，並於2020年獲香港稅務學會註冊為特許稅務師。彼分別於2003年11月成為特許公認會計師公會資深會員、於2006年4月成為香港會計師公會資深會員、於2011年3月成為英國財務會計師公會資深會員、於2010年1月成為香港稅務學會資深會員、於2012年4月成為英國信託及遺產從業員協會(Society of Trust and Estate Practitioners)會員及於2013年6月成為香港證券及投資學會會員。彼為香港總商會稅務委員會委員、金融及財資服務委員會委員及中國委員會委員。彼亦自2016年11月起為香港中華總商會選任會董。甘先生於2013年11月獲委任為香港紅十字會特殊教育及複康服務管治委員會成員及義務司庫，及於2020年7月獲委任為香港紅十字會雅麗珊郡主學校法團校董會辦學團體校董兼司庫。

甘先生於1993年11月於香港大學獲得理學學士學位。

劉曉蘭女士，56歲，於2020年9月28日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。

劉女士為蘭毓(上海)商務諮詢中心(一家主要從事提供戰略及商務諮詢服務的公司)的創辦人。自2020年10月至今，劉女士於合景悠活集團控股有限公司(一家股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：3913)擔任獨立非執行董事。自2013年9月至2020年4月，劉女士擔任上海溢臻投資管理有限公司(一家主要從事房地產諮詢服務及投資管理的公司)的董事會主席，主要負責投資決策及戰略制定。自2012年3月至2012年11月，劉女士擔任昆山立體之城投資管理有限公司(一家主要從事投資管理及諮詢服務的公司)的總經理，主要負責項目投資管理。自2005年5月至2012年2月，劉女士於寶龍地產控股有限公司(一家股份於聯交所主板上市的房地產開發商，股份代號：1238)歷任總裁助理、房地產管理中心副總經理、副總裁、執行董事及總經理，主要負責協助總裁處理日常業務、制定項目公司管理體系以及管理商務物業管理業務。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理及管理中心分部主管，主要負責協助總經理處理公司及全國分支機構的日常事務。

## 董事及高級管理層

劉女士自2009年9月起擔任亞太商業不動產學院的學術委員會副主任，自2014年5月起擔任博雅知學(北京)投資顧問有限公司的顧問，自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地中國房地產實戰研修項目顧問，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會的經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院的特別顧問。

劉女士於1988年7月自中國福建中醫藥大學(前稱福建中醫學院)取得臨床醫學學士學位。劉女士於2009年9月完成中國廈門大學提供的高級管理培訓，並於2019年10月完成美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院(Wharton School of University of Pennsylvania)提供的中國高階管理項目。

除本年報所披露者外，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條須予披露的董事資料概無其他變動。

### 高級管理層

楊志東先生，47歲，自2021年9月1日起擔任首席運營官，主要負責本集團的運營。

加入本集團前，於2010年1月至2021年8月，楊志東先生任職於索迪斯集團(一家主要從事餐飲及設施管理服務的公司，其股份在巴黎證券交易所上市，股份代號：SW)中國公司，先後擔任中國區戰略客戶營運總監和中國跨國公司全球戰略客戶負責人兼事業部總監，主要負責外企戰略客戶和中國跨國公司全球戰略客戶的業務開拓、戰略規劃和整體運營工作。於2008年8月至2009年12月，楊先生任職於英特爾(中國)公司(一家主要從事半導體產業與計算創新的公司，其股份在納斯達克證券交易所上市，股份代號：INTC)，擔任企業服務經理，主要負責英特爾中國研發中心的綜合設施管理。於2000年8月至2008年4月，楊先生任職於摩托羅拉公司(一家主要從事芯片製作與電子通訊的公司，其股份在紐約證券交易所上市，股份代號：MOT，並於2011年1月退市)，擔任IFM區域經理，主要負責摩托羅拉華南區綜合設施管理和亞太區新項目籌建。畢業後至2000年7月，楊志東先生任職於伊士曼柯達(中國)公司(一家主要從事影像產品及相關服務的公司，其股份在紐約證券交易所上市，股份代號：KODK)，擔任供應鏈高級計劃員，主要負責公司供應鏈材料管理和SAP系統主要數據的維護工作，是MRPII的主要負責人之一。

## 董事及高級管理層

楊志東先生於1997年7月取得中山大學國際貿易學士學位，擁有超過20年的世界500強企業綜合設施管理經驗，擅長戰略規劃和制定執行，尤其精通MRPII，超大型IFM項目的變革管理和解決方案策劃，在團隊管理和服務客戶需求方面擁有豐富的實戰經驗。

李一俊先生，37歲，自2021年11月起擔任董事會秘書，主要負責本集團的投資者關係與證券事務管理。

加入本集團前，李一俊先生於世茂集團控股有限公司（股份於聯交所主板上市，股份代號：813）擔任投資者關係負責人、資本市場管理部負責人，於萬科企業股份有限公司（股份於聯交所主板上市，股份代號：2202、深圳證券交易所主板，股份代號：000002）擔任投資者關係合夥人，於中國石化上海石油化工股份有限公司（「上海石化」）（股份分別於聯交所主板，股份代號：338、上海證券交易所主板，股份代號：600688及紐約證券交易所，股份代號：SHI上市）擔任國際部項目經理、主任助理、董秘室副主任及駐港代表。李一俊先生亦曾兼任上海石化團委副書記，上海市外事翻譯工作者協會第八屆理事會常務理事。

李一俊先生獲得解放軍信息工程大學（前稱解放軍外國語學院）文學學士、中國人民大學法學碩士學位、香港都會大學企業管治碩士學位。李一俊先生為香港特許秘書公會獎學金獲得者、英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）會士，並持有特許秘書及公司治理師專業雙重資格。李一俊先生亦獲得上海證券交易所授予的董事會秘書資格以及上海市人力資源和社會保障局頒發的經濟師職稱。李一俊先生曾獲上海石化五期工程建設個人二等功、中國石化集團優秀團幹部、國資委中央企業團工委授予的「央企優秀團幹部」、IR Magazine 2020年大中華區最佳投資者關係官提名，並曾帶領團隊獲得2019年新財富最佳IR港股公司獎。

## 董事及高級管理層

張燕女士，40歲，自2022年2月起擔任首席人力資源官，主要負責本集團人力資本中心統籌管理工作。

加入本集團前，於2014年2月至2022年2月，張燕女士任職於索迪斯集團（一家主要從事餐飲及設施管理服務的公司，其股份在巴黎證券交易所上市，股份代號：SW），先後擔任中國區招聘和人才發展總監、中國區學習與發展總監、中國區人才管理總監、多樣性與包容性項目亞太區負責人、中國區助理人力資源總監，主要負責中國區人力資源運營團隊的全面管理及人才發展工作。於2005年8月至2014年2月，張女士任職於仲量聯行（一家主要從事房地產專業服務和投資管理的公司，其股份在紐約證券交易所上市，股份代號：JLL），先後擔任綜合設施管理業務上海人事行政負責人、綜合設施管理業務全國人事行政總負責人、助理總監、綜合設施管理部中國區人力資源業務夥伴、全國招聘負責人，主要負責招聘及人力資源戰略佈局。

張燕女士於2004年7月取得中國渤海大學法學學士學位，於2002年9月至2004年7月參加了上海復旦大學法律專業聯讀進修項目。張女士於房地產諮詢及設施管理服務行業擁有17年工作經驗。

## 董事及高級管理層

呂力先生，43歲，自2018年2月起一直擔任財務總監，主要負責本集團的財務管理。

加入本集團前，呂先生於2017年9月至2018年1月擔任天地壹號飲料股份有限公司（一家主要從事製造和銷售非酒精飲料的企業，其股份於新三板上市，股票代碼：832898）證券投資部董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和公司合規事宜。呂先生於2015年6月至2017年6月擔任物業管理服務提供商深圳市美易家商務服務集團股份有限公司（其股份先前曾於新三板上市，股票代碼：834669，並於2017年12月退市）董事、首席財務官兼董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和合規事宜。2010年至2015年9月，呂先生擔任生物技術公司益善生物技術股份有限公司（其股份於新三板上市，股票代碼：430620）多個職位，包括財務總監兼董事會秘書，彼主要負責該公司的財務管理和公司合規事宜。2001年7月至2010年8月，呂先生曾任職多家會計師事務所，彼最後於北京永拓會計師事務所廣州分所擔任部門經理，主要負責各家上市公司的審計工作。

呂先生於2001年6月在中國暨南大學獲得會計學士學位。呂先生於2013年12月獲得廣東省人力資源和社會保障廳中級審計師的資格。彼亦於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書。

馬防周先生，44歲，自2013年6月起擔任住宅業務部總經理，主要負責本集團住宅項目物業管理服務的整體管理。

加入本集團前，於2011年9月至2013年6月，馬先生擔任屬於中國恒大集團（房地產開發商，其股份於聯交所上市，股份代號：3333）全資附屬公司的物業管理服務提供商金碧物業有限公司的深圳分公司副總經理，主要負責深圳及潮州業務的整體管理。於2001年7月至2011年9月，馬先生相繼擔任物業管理服務提供商深圳市物業管理有限公司的項目經理及物業管理部經理，主要負責其物業管理業務。

馬先生於2001年7月取得中國中南大學建築工程學士學位。

## 董事會報告

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）於報告期內之報告及經審核綜合財務報表。

### 全球發售

本公司為一間於2020年1月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司股份（「股份」）於2020年10月19日（「上市日期」）於聯交所主板上市。

### 主要業務

本集團是中國領先的商務不動產服務運營商，致力於為客戶定制化一站式綜合運營管理服務，提供全生命周期的資產維護和全鏈條的整體服務解決方案。本集團聚焦商業物業為發展的主航道，實現全業態多元化的組合，管理業態涉及高端商務寫字樓、商務綜合體、高新產業園區、政府公建、住宅公寓；服務類型包括不動產的前期諮詢顧問、資產運營管理、設備設施管理、建築機電服務、商務環境服務、綜合行政後勤等。同時，還向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款以及公寓租賃等服務。本集團主要於中國市場開展業務。有關本集團於截至2021年12月31日止年度的主要業務的分析載列於綜合財務報表附註4。

### 業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第92頁至第93頁之綜合損益及其他全面收益表。

### 末期股息及關閉股東名冊

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度末期股息每股17.38港仙（「末期股息」）。該末期股息須經本公司的股東（「股東」）於2022年6月15日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）上批准方可作實，並預期將於2022年7月11日或前後派付予於2022年6月24日名列本公司股東名冊的股東。

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2022年6月9日（星期四）至2022年6月15日（星期三）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席並於股東週年大會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月8日（星期三）下午4時30分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

## 董事會報告

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2022年6月22日(星期三)至2022年6月24日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月21日(星期二)下午4時30分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

於上述暫停過戶期間，將不會發生任何股份轉讓。

### 股息政策

於開曼群島公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的數額。本公司之公司細則(「公司細則」)規定可動用我們的利潤(已變現或未變現)或動用本公司在法律上可供分配的任何儲備(包括股份溢價)宣派和派付股息。

董事可酌情宣派股息，而實際宣派和支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

董事會採納股息政策，旨在透過提供股息以令股東分享本公司的溢利，同時保留本公司的流動資金以把握未來的增長機遇。我們日後向我們的股東派付的股息款項亦將取決於我們有否自中國附屬公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則(於若干方面有別於香港財務報告準則)所計算的淨利潤派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部份淨利潤保留作法定儲備。這些法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們的附屬公司如有債務或虧損，或根據銀行信貸融資或我們或我們附屬公司日後所訂立其他協議的任何限制條款，其股息分派亦可能受到限制。董事會應不時檢討該政策。

任何財政年度的任何末期股息將須經我們的股東批准。本集團並無獲悉股東據之放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

## 董事會報告

### 業務審視

本集團於2021年之業務回顧及就本集團未來業務發展之討論，本集團面對的主要風險及不確定性因素之討論分別載於本年報第4頁至第5頁主席報告一節。採用財務表現關鍵指標對本集團於2021年之分析載於本年報第6頁至第36頁管理層討論與分析一節。

本集團深信可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把理念實踐至業務運營的每一項細節，致力為社會及企業實現更好未來。本集團將發表根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》擬備一份獨立的环境、社會及管治報告。

### 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第191頁至第192頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

### 上市所得款項用途

本公司上市所得款項用途具體情況載列於本年報第6頁至第36頁管理層討論及分析一節。

### 主要客戶及供應商

#### 主要客戶

截至2021年12月31日止年度，本集團前五名客戶的交易額佔本集團總收入的31.2% (2020: 31.7%)，而本集團之單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的17.3% (2020: 11.9%)。

#### 主要供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團前五名供應商的交易額佔本集團截至2021年12月31日止年度總購貨額的23.7% (2020: 30.8%)，而本集團之單一最大供應商的交易額佔本集團總購貨額的7.2% (2020: 10.4%)。

於報告期內，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司的已發行股份數目的5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有權益。



## 董事會報告

### 物業、廠房及設備

本公司及本集團於截至2021年12月31日止年度期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

### 股本

本公司之股本於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註29。

### 儲備

本公司及本集團之儲備於截至2021年12月31日止年度期間的變動詳情載於本年報第96頁至第97頁的綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司可供分派儲備為約人民幣2,837,856,000元（2020年：約人民幣2,892,546,000元）。

### 銀行借款及其他借款

關於本公司及本集團於2021年12月31日之銀行借款及其他借款的詳情載於綜合財務報表附註23。

### 董事

於報告期內及直至本年報日期，董事如下：

#### 執行董事：

李曉平先生(董事長)  
郭瑩女士

#### 非執行董事：

王斗先生  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事：

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

## 董事會報告

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時為數三分之一的董事(或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目)須輪席退任，每位董事須至少每三年在股東周年大會上輪席退任一次。

因此，王銀虎先生、黃明祥先生及甘志成先生須於本次股東周年大會上輪值告退，並願意膺選連任。

將於股東周年大會上膺選連任之董事詳情載於將寄發予日期為2022年4月26日股東之通函。

### 董事和高級管理層

董事和本公司的高級管理層的履歷詳情載於本年報第37頁至第44頁。

### 獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事(黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士)根據上市規則第3.13條確認彼等的獨立性。獨立非執行董事並無且將不會參與本集團日常運作，且彼等在任何決議案中擁有任何權益時將會放棄投票。因此，本公司認為於截至2021年12月31日止年度內全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事之服務合約及委任函

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

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

除上文所披露者外，於報告期內及直至本年報日期止，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

## 董事會報告

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

於報告期內及直至本年報日期止，概無董事於本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

於報告期內及直至本年報日期止，本公司並無就有關整體全部或任何重要部份業務的管理及行政工作簽訂或訂有除僱傭合約外的任何合約。

### 僱員及薪酬政策

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）之設立旨在根據本集團之經營業績、董事與高級管理層之個人表現及可資比較之市場慣例審查本集團有關董事及高級管理層之薪酬政策及薪酬架構。

於2021年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有12,205名及72名全職僱員（2020年12月31日：11,532名及72名）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

本集團於中國註冊成立的公司每月根據僱員薪金的若干百分比向中國相關政府機構籌辦的界定供款退休福利計劃及其他界定供款社會保障計劃作出供款。政府機構承諾承擔該等計劃下對全體現有及未來退休僱員的應付退休福利責任和其他社會保障的款項，除作出供款外，本集團並無其他責任。該等計劃的供款在產生時支銷。計劃的資產由政府機構持有及管理，並獨立於本集團的資產。該等計劃下概無被沒收之款項可用於扣減未來年度應付供款。

本集團亦為所有在印度的僱員參加一項僱員公積金計劃，該計劃是一項界定供款退休計劃。僱員公積金的供款乃根據合資格僱員的相關總收入的法定供款規定而作出。僱員公積金項下概無被沒收供款可用於扣減未來年度應付供款。本養老金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立管理的基金持有。

有關於報告期內董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註8及附註9。

## 董事會報告

### 退休及僱員福利計劃

本公司退休及僱員福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份之權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司	
			權益的 概約百分比 <sup>(4)</sup>	好倉／ 淡倉
李曉平先生	配偶權益	117,900,000 <sup>(1)</sup>	9.64%	好倉
	實益擁有人	16,472,000 <sup>(2)</sup>	1.35%	好倉
郭瑩女士	實益擁有人	1,275,000 <sup>(3)</sup>	0.10%	好倉

附註：

- (1) 李曉平先生為肖興萍（「肖女士」）的配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為於肖女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 包含截至本年報日期本公司已授出但尚未行使的16,200,000股購股權。
- (3) 包含截至本年報日期本公司已授出但尚未行使的1,200,000股購股權。
- (4) 該百分比以於2021年12月31日已發行的1,222,490,000股進行計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何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之權益及淡倉（包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關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條須記錄於本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事會報告

## 董事購買股份或債權證的權利

除本年報所披露者外，於報告期內，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權透過購入本公司股份或債權證而得益，亦無董事行使任何該等權利，而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他公司之該等權利。

## 主要股東於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

截至2021年12月31日，據董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

## 於股份之權益

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比 <sup>(5)</sup>	好倉／ 淡倉
李華先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	722,440,000	59.10%	好倉
東潤控股集團有限公司（「東潤」） <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	722,440,000	59.10%	好倉
Urban Hero Investments Limited （「Urban Hero」） <sup>(1)</sup>	實益擁有人	722,440,000	59.10%	好倉
肖興萍女士 <sup>(2)(3)</sup>	受控制法團權益	117,900,000 <sup>(2)</sup>	9.64%	好倉
	配偶權益	16,472,000 <sup>(3)</sup>	1.35%	好倉
Ever Rainbow Holdings Limited （「Ever Rainbow」） <sup>(2)</sup>	實益擁有人	117,900,000	9.64%	好倉
李淵先生 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	63,000,000	5.15%	好倉
Autumn Riches Limited （「Autumn Riches」） <sup>(4)</sup>	實益擁有人	63,000,000	5.15%	好倉

附註：

- (1) Urban Hero由東潤全資擁有，東潤繼而由李華先生全資擁有。根據證券及期貨條例，東潤及李華先生各自於Urban Hero擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

## 董事會報告

- (2) Ever Rainbow由肖女士全資擁有。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於Ever Rainbow擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 肖女士為李曉平先生的配偶。根據證券及期貨條例，肖女士被視為於李曉平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。李曉平先生擁有的權益中包含形式為截至本年報日期本公司已授出但尚未行使的16,200,000股購股權。
- (4) Autumn Riches由李淵先生全資擁有。根據證券及期貨條例，李淵先生被視為於Autumn Riches擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 該百分比以於2021年12月31日已發行的1,222,490,000股進行計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）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3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

### 購股權計劃

#### 1. 購股權計劃

購股權計劃於2020年9月28日獲股東以書面決議案批准及採納。購股權計劃符合上市規則第十七章的要求。自採納日起至本年報日，概無就購股權計劃授出任何購股權。有關購股權計劃之進一步詳情，見招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。

購股權計劃的剩餘年期約為8年。

#### 2. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃於2020年9月9日獲股東以書面決議案批准及採納。有關首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情，見招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－2.首次公開發售前購股權計劃」。

於2020年9月9日，本公司根據上市前購股權計劃的條款向合資格人士共授出28,200,000股股份的購股權。



## 董事會報告

承授人類別 及姓名	授出日期	歸屬期	行使期	與2021年 1月1日 尚未行使	2021年 12月31日 止年度 已行使	於截至	於截至	於截至	於2021年 12月31日 尚未行使	每股份 行使價 (港幣)
						2021年 12月31日 止年度 已失效	2021年 12月31日 止年度 已註銷	2021年 12月31日 止年度 已註銷		
郭瑩女士	2020年 9月9日	(i) 購股權總數的三分之一 將於刊發本集團截至 2021年12月31日止年 度年報日期後歸屬；	歸屬日期 後5年內	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	5.36
		(ii) 購股權總數的三分之一 將於刊發本集團截至 2022年12月31日止年 度年報日期後歸屬；及								
		(iii) 購股權總數的三分之一 將於刊發本集團截至 2023年12月31日止年 度年報日期後歸屬。								
小計				17,400,000	-	-	-	-	17,400,000	



## 董事會報告

承授人類別 及姓名	授出日期	歸屬期	行使期	與2021年 1月1日 尚未行使	2021年 12月31日 止年度 已行使	於截至 2021年 12月31日 止年度 已失效	於截至 2021年 12月31日 止年度 已註銷	於2021年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 (港幣)	
										年內授出
其他參與人	2020年 9月9日	(i) 購股權總數的三分之一 將於刊發本集團截至 2021年12月31日止年 度年報日期後歸屬；	歸屬日期 後5年內	10,800,000	-	-	2,494,841	-	8,305,159	5.36
		(ii) 購股權總數的三分之一 將於刊發本集團截至 2022年12月31日止年 度年報日期後歸屬；及								
		(iii) 購股權總數的三分之一 將於刊發本集團截至 2023年12月31日止年 度年報日期後歸屬。								
總計				<u>28,200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,494,841</u>	<u>-</u>	<u>25,705,159</u>	

有關於報告期內首次公開發售前購股權計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

## 董事會報告

### 3. 購股權計劃摘要

	首次公開發售前購股權計劃	購股權計劃
宗旨	首次公開發售前購股權計劃使本公司能夠向首次公開發售前合資格參與者(定義見下文)授出購股權,作為他們為本集團任何成員公司作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或報酬。	為表揚及感謝合資格參與者(定義見下文)向或將向本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將讓合資格參與者有機會持有本公司股權,以達致以下目的: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 激勵合資格參與者提升績效,使本集團受益;及</li> <li>(ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展作出有利貢獻的合資格參與者或以其他方式維持與彼等的持續業務關係。</li> </ul>
可參與的人士	董事會可酌情向滿足以下資格標準的人士(「首次公開發售前合資格參與者」)授出購股權: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本集團任何成員公司的任何全職僱員、行政人員及高級職員;</li> <li>(ii) 本集團任何成員公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事);</li> <li>(iii) 董事會及其授權人士酌情認為已對或將對本公司作出貢獻的任何其他合資格人士。</li> </ul>	董事會可酌情向以下人士(統稱「合資格參與者」)授予購股權: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本公司或我們的任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員;</li> <li>(ii) 本公司或我們的任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事);及</li> <li>(iii) 董事會全權認為將對或對本公司及/或我們的任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、分銷商及其他人士。</li> </ul>

## 董事會報告

	首次公開發售前購股權計劃	購股權計劃
可供認購股份數目上限	<p>根據首次公開募股前股票期權計劃可授予期權的最大股份數為28,200,000股，分別佔本公司截至上市日期和本年報日期已發行股本的2.35%和2.31%。</p> <p>根據首次公開募股前的股票期權計劃，不得授予進一步的期權。</p> <p>截至本年報日期，根據上市後股票期權計劃可供發行的股份總數為28,200,000股，約佔截至本年報日期已發行股份總數的2.31%。</p>	<p>根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權的最高股份數目為120,000,000股，分別佔本公司於上市日期已發行股本的10%及9.83%及本年度報告的日期。</p> <p>行使根據購股權計劃及任何其他計劃授出及尚未授出的所有未行使購股權時可發行的最高股份數目合計不得超過不時已發行股份總數的30%。</p> <p>截至本年報日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為120,000,000股，佔本年報日期已發行股份總數約9.83%。</p>
每個參與者的最大權利	<p>2020年9月9日授予的每位參與者各自的權利。</p>	<p>截至要約日期為止的任何12個月期間內不時佔本公司已發行股本的1%。</p>
接納購股權要約	<p>本公司收到承授人妥為簽署包含接納要約的一式兩份要約文件，連同作為授出對價之1.00港元之付款，則該要約將被視為已獲接納。</p> <p>倘授出購股權的要約之日起30日內並無被接納，有關要約將被視為以不可撤回形式地不獲接納。</p>	<p>本公司於相關接納日期或之前收到接納購股權的一式兩份要約文件（經承授人正式簽署），連同就授出購股權向本公司支付的1.00港元代價匯款或付款，有關購股權即被視為已予授出及已獲承授人接納並已生效。</p>

## 董事會報告

	首次公開發售前購股權計劃	購股權計劃
期權有效期	受授人可根據首次公開發售前購股權計劃的條款全部或部分行使購股權，惟須在董事會確定的歸屬條件達成後，但須在授出日期後五年屆滿前行使。	董事會可全權酌情釐定可行使購股權的期間或在授出購股權時指定任何表現目標，該目標須由承授人在其購股權可獲行使前達成。
行權價格	根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何特定購股權的每股行使價為5.36港元，乃參考股份於2020年8月3日的公允價值，並根據由本公司委任的獨立估值師出具的評估報告。	行使價應至少為以下兩者中較高者：(i)於授出日期聯交所每日報價表所載我們股份的正式收市價，授出日期必須為聯交所營業日證券交易；(ii)緊接授出日期前五個營業日的聯交所每日報價表所述的我們股份的正式收市價的平均值；(iii)股份的面值。
其他條件	承授人於購股權獲行使日期後一年內不得就因其行使任何獲授購股權而發行予其的任何股份及根據首次公開發售前購股權計劃歸屬於其的任何股份進行出售、提呈出售、訂約或同意出售、轉讓、抵押、押記、質押或以其他方式處置或設立產權負擔、或同意轉讓或處置或設立產權負擔（不論直接或間接、有條件或無條件）。	—

首次公開發售前購股權計劃不受上市規則第17章的規限。本公司不會再根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出購股權。

購股權計劃自上市起10年計有效及生效，即二零二零年十月十八日。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

## 董事會報告

### 股票掛鈎協議

除本年報所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無訂立或年末存續之股票掛鈎協議。

### 購買、贖回或出售上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司於聯交所以總代價約9,926,180港元（未計費用）購買合共2,142,000股股份。所有已購買股份隨後已於2022年1月24日註銷。

購買詳情如下：

購買月份	購買股份數目	購買價格		購買價格總額 (未計費用) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2021年12月	2,142,000	4.88	4.35	9,926,180.00
	<u>2,142,000</u>			<u>9,926,180.00</u>

除上文所披露外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

公司細則及開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

### 稅項減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有之任何稅項減免。

### 董事於競爭業務的權益

除於招股章程內所披露者外，於截至2021年12月31日年度內，概無董事或彼等的聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 董事會報告

### 遵守不競爭契據

於2020年10月4日，本公司的控股股東（即李華先生、東潤及Urban Hero）（「控股股東」）已訂立以本公司及其附屬公司為受益人的不競爭契據，據此，控股股東本身將不會，並將促使其關聯企業不會就相關業務與本集團競爭。控股股東亦向本公司承諾，其本身將會，並將促使其關聯企業將新業務機會轉介予本公司。具體詳情請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

本公司獨立非執行董事負責審查、檢討、考慮及決定是否採納及接受控股股東或其附屬公司轉介予本公司的新業務機會。

控股股東已承諾，於本年度，彼等已遵守不競爭契據。本公司獨立非執行董事已審查及檢討不競爭契據於截至2021年12月31日止年度的執行情況，並已確認控股股東已全面遵守不競爭契據，且概無違反不競爭契約的情況。

### 控股股東於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度年末或年內任何時間概無訂立本公司任何控股股東直接或間接於其中擁有重大權益的任何重大合約。

### 關連交易及持續關連交易

#### 關連交易

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

## 董事會報告

### 持續關連交易

於報告期內，本集團已訂立下列持續關連交易：

#### 1. 商業物業租賃協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李華先生（「李先生」）訂立商業物業租賃協議（「商業物業租賃協議」），據此，我們將自李先生的聯繫人（「李先生公司」）租賃(i)我們所管理住宅及商業物業內的若干停車位以供轉租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶；及(ii)由李先生公司持有且由我們管理的商業物業的若干公共空間作商業用途，包括但不限於廣告及提供洗車服務。商業物業租賃協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，我們根據商業物業租賃協議應付的最高年度費用分別不超過人民幣39.2百萬元、人民幣60.9百萬元及人民幣80.2百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就商業物業租賃協議支付的費用為人民幣55.6百萬元。

於2021年12月31日，李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司關連人士。因此，商業物業租賃協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告

### 2. 採購及維護服務總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與深圳盛恒達電梯有限公司（「**盛恒達電梯**」）訂立採購及維護服務總協議（「**採購及維護服務總協議**」），據此，本集團同意(i)從盛恒達電梯採購電梯配件；及(ii)委聘盛恒達電梯就該等電梯提供配件安裝、維護及維修服務（「**採購及維護服務**」）。採購及維護服務總協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

於截至2022年12月31日止三個年度，本集團就盛恒達電梯提供的採購及維護服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣31.1百萬元、人民幣37.3百萬元及人民幣40.2百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就採購及維護服務支付的費用為人民幣10.3百萬元。

於2021年5月28日，李新女士辭任全資附屬公司深圳市盛恒達機電設備有限公司的董事滿12個月，故自此盛恒達電梯根據上市規則不構成本公司的關連人士。因此，截至2021年5月28日前採購及維護服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

### 3. 信息技術系統支持服務總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與深圳市正聯浩東科技發展有限公司（「**正聯浩東**」）訂立信息技術系統支持服務總協議（「**信息技術系統支持服務總協議**」），據此，正聯浩東同意為本集團提供信息系統支持服務，包括但不限於(i)物業管理在線智能平台的開發、運營、維護及升級；及(ii)在線辦公系統、業務流程管理系統及內部控制管理系統的維護及升級（「**信息技術系統支持服務**」）。信息技術系統支持服務總協議的協議期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，本集團就正聯浩東提供的信息技術系統支持服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣2.6百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.3百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就信息技術系統支持服務支付的費用為人民幣3.0百萬元。

於2021年12月31日，正聯浩東由卓越置業集團有限公司（「**卓越置業**」）間接控制，卓越置業由李先生擁有95.0%。由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則正聯浩東乃本公司的關連人士。因此，信息技術系統支持服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。



## 董事會報告

### 4. 物業經紀服務框架協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立物業經紀服務框架協議（「物業經紀服務框架協議」），據此，本集團同意為(i)李先生公司所開發住宅及商務物業的銷售，(ii)李先生公司擁有且由我們管理的寫字樓的未租出單位及住宅區的未租出附屬商業單位提供物業經紀服務（「物業經紀服務」）。物業經紀服務框架協議的協議期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，李先生公司就根據物業經紀服務框架協議的物業經紀服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣2.6百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣3.2百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就物業經紀服務框架協議收取的費用總額為人民幣2.7百萬元。

由於李華先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，物業經紀服務框架協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

### 5. 物業管理服務總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，我們同意向李先生公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生公司擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務，協議期限自上市日期起至2022年12月31日為止。

截至2022年12月31日止三個年度，李先生公司就物業管理服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣204.8百萬元、人民幣291.7百萬元及人民幣370.3百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就物業管理服務收取的費用為人民幣290.6百萬元。

於2021年12月31日，由於李華先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，物業管理服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告

### 6. 供應安裝總協議

於2020年10月5日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立供應安裝總協議（「供應安裝總協議」），據此，本集團同意協助(i)向李先生公司供應(a)通風及空調系統；(b)地暖及水暖系統；及(c)智能家居系統，包括但不限於門禁及監控系統；及(ii)相關安裝服務（「系統供應安裝服務」）。供應安裝總協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止三個年度，與李先生公司就系統供應安裝服務的總合約價值分別不超過人民幣108.6百萬元、人民幣150.0百萬元及人民幣235.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就系統供應安裝服務的總合約價值為人民幣127.1百萬元。

於2021年12月31日，由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，供應安裝總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成持續關連交易。

### 7. 智慧社區服務總協議

於2021年11月12日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立智慧社區服務總協議（「智慧社區服務總協議」），據此，本集團同意協助(i)向李先生公司供應(a)智慧社區技術藍圖；(b)智慧社區軟件開發、測試，生產環境軟硬件調試，地產項目現場軟硬件調試；及(c)地產項目現場電子設備安裝、聯合測試及移交項目物業管理人員。智慧社區服務總協議的期限自2021年11月12日起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止兩個年度，李先生公司就智慧社區服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣65.0百萬元及人民幣120.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就智慧社區服務收取的費用為人民幣0.0百萬元。

於2021年12月31日，由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，智慧社區服務協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成持續關連交易。

## 董事會報告

### 8. 建築材料貿易總協議

於2021年11月12日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立建築材料貿易總協議（「**建築材料貿易總協議**」），據此，本集團同意協助(i)向李先生公司供應(a)建築材料（包括但不限於電線電纜、瓷磚及木地板）。建築材料貿易總協議的期限自2021年11月12日起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止貳個年度，李先生公司就建築材料貿易應付的最高年度款項分別不超過人民幣115.0百萬元及人民幣120.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就建築材料貿易收取的費用為人民幣96.3百萬元。

於2021年12月31日，由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，建築材料貿易總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成持續關連交易。

### 9. 營銷和推廣服務總協議

於2021年11月12日，本公司（為其本身及代表其他附屬公司）與李先生訂立營銷和推廣服務總協議（「**營銷和推廣服務總協議**」），據此，本集團同意協助(i)向李先生公司供應(a)營銷活動方案制訂及執行；及(b)會議服務。營銷和推廣服務總協議的期限自2021年11月12日起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止貳個年度，李先生公司就營銷和推廣服務應付的最高年度費用分別不超過人民幣120.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就營銷和推廣服務收取的費用為人民幣104.8百萬元。

於2021年12月31日，由於李先生為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，營銷和推廣服務總協議項下的交易根據上市規則第十四A章已構成持續關連交易。

## 董事會報告

### 年度審核

於報告期內及根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審核上述非豁免持續關連交易，並確認該等交易已：

- (i) 在本集團之一般及日常業務中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更優條款進行；及
- (iii) 按照公平合理的條款以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

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

- (1) 該等交易已獲得董事會批准；
- (2) 若該等交易涉及由本集團提供貨品或服務，該等交易在各重大方面已按照本集團之定價政策進行；
- (3) 該等交易在各重大方面已根據該等交易相關協議進行；及
- (4) 該等交易之總額並未超過本公司設定之相關上限。

### 關聯方交易

於報告期間所進行的交易載於綜合財務報表附註33。就構成上市規則第十四A章所界定的本公司關連交易或持續關連交易的關聯方交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

除本年報所披露者及全面獲豁免關連交易或持續關連交易外，綜合財務報表附註33所披露的關聯方交易概不構成上市規則第十四A章項下的關連交易或持續關連交易。

## 董事會報告

### 慈善捐款

於報告期內，本集團並無作出慈善捐款及其他捐獻。

### 遵守法律及法規

於年內，本集團之主要業務位於中國，而本公司股份乃於聯交所上市。據董事所知，本集團並無因不符合任何相關適用法律及法規而遭受重大影響，包括與業務及營運相關的法律及法規、其註冊成立及／或成立的司法權區相關法律及法規、香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則。

### 重大法律訴訟

於報告期內，本公司不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，也不存在任何尚未完結或對本公司存在威脅性的重大法律訴訟或索賠。

### 獲准許的彌償條文

於報告期內及直至本年報日期止，均無曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及董事（不論是否由本公司或其他訂立）或其有聯繫公司的任何董事（如由本公司訂立）。本公司已為董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

### 結算日後事項

有關於結算日後的重大事項詳情載於綜合財務報表附註35。

### 審計委員會

本公司的審計委員會（「審計委員會」）已與管理層及本公司外聘審計師共同審閱本集團所採納的會計原則及慣例，以及截至2021年12月31日止年度經審核綜合財務報表。

### 企業管治

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本年報第70頁至第86頁之企業管治報告。

## 董事會報告

### 公眾持有量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於上市日期起至本年報日期止之整個期間維持聯交所批准及上市規則允許的充足公眾持股量。

### 核數師

畢馬威會計師事務所獲委任為截至2021年12月31日止年度的核數師。畢馬威會計師事務所已審核隨附的財務報表，該等報表按香港財務報告準則編製。

畢馬威會計師事務所將退任並符合續聘資格，並將在即將舉行的股東周年大會上提出相關決議。

承董事會命

董事長

李曉平

香港，2022年3月28日

## 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司截至2021年12月31日止年度（「年內」）之企業管治報告。

### 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）作為其管治守則。於截至2021年12月31日止年度，本公司一直遵守現行企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2021年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的標準規定。

### 董事會

#### 責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授予本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，截至2021年12月31日止，董事會已成立三個董事會委員會，包括審計委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事會委員會」）。董事會已向該等董事會委員會授與各職權範圍所載的責任。

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當責任保險，並將每年審視該保險之保障範圍。

## 企業管治報告

### 董事會組成

於年內，董事會由2名執行董事、2名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，詳情如下：

#### 執行董事：

李曉平先生(董事長)  
郭瑩女士

#### 非執行董事：

王斗先生  
王銀虎先生

#### 獨立非執行董事：

黃明祥先生  
甘志成先生  
劉曉蘭女士

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

### 董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，本公司已採納董事會多元化政策，有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，本公司在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化及教育背景、種族及服務年期。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。



## 企業管治報告

董事會多元化政策的概要載列如下：

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的關鍵因素。本公司透過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年資等。我們將繼續實行措施及步驟在本公司各層級推動及加強性別多元化。我們將基於其才幹以及可能為董事會帶來的貢獻，甄選準董事會成員，並兼且考慮我們本身的業務模式及不時的具體需求，選拔有潛力的董事會候選人。董事會的所有委任均基於才幹，並根據客觀條件考慮，而充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由七名成員組成，包括兩名女性董事。董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業運營及管理、市場營銷、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括經濟學、法律、工商管理及管理。此外，董事會成員年齡跨度較大，介乎45歲至64歲。我們已採取並將繼續採取措施促進本公司各層級的性別多元化，包括而不限於董事會及高級管理層。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有兩名女性董事，我們認為，董事會成員組合符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在甄選及就董事會委任的合適候選人提出建議時，董事會應把握機會提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是，參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，確保其持續有效執行，且本公司將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

## 企業管治報告

除本年報之「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審計委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

鑑於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

董事會亦認識到員工隊伍多元化的重要性。截至2021年12月31日，我們員工隊伍的性別比例為男性57.77%及女性42.23%。

### 培訓及持續專業發展

所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，並向其提供必要的培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。此外，本公司的公司秘書亦不時向全體董事更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

## 企業管治報告

根據董事提供的資料及公司秘書之存檔紀錄，年內各董事接受的培訓紀錄概要如下：

董事	培訓
李曉平先生	√
郭瑩女士	√
王斗先生	√
王銀虎先生	√
黃明祥先生	√
甘志成先生	√
劉曉蘭女士	√

### 董事長及總經理

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事會主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。李曉平先生為董事長，郭瑩女士為總經理，以職能來劃分明確這兩個不同職位。董事長負責就本集團整體戰略規劃及主要業務決策，總經理則負責落實本集團的戰略及日常運營。

### 獨立非執行董事

於年內，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識）的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均屬獨立。

除董事會定期會議外，董事長已與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。

## 企業管治報告

### 董事的委任及重選連任

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

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

根據公司細則，於每屆股東周年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目）須輪席退任，每位董事須至少每三年在股東周年大會上輪席退任一次。退任董事有資格競選連任及於其退任之大會上整個會議期間繼續擔任董事。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於公司細則。提名委員會負責檢討董事會的組成方式，並就董事的委任、重選連任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

### 董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議，大約每季一次。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

## 企業管治報告

各董事出席於年內舉行的董事會會議及本公司股東大會的情況載於下表：

截至2021年12月31日止年度內出席會議次數／舉行會議次數

董事	董事會 會議	審計委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	股東週年 大會	股東特別 大會
李曉平先生	8/8	不適用	1/1	2/2	1/1	不適用
郭瑩女士	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
王斗先生	8/8	2/2	不適用	不適用	1/1	不適用
王銀虎先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用
黃明祥先生	8/8	2/2	1/1	2/2	1/1	0/1
甘志成先生	8/8	2/2	1/1	2/2	1/1	1/1
劉曉蘭女士	8/8	2/2	1/1	2/2	1/1	0/1

### 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。

### 董事會委員會

#### 審計委員會

審計委員會現由非執行董事王斗先生，以及獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成。甘志成先生為審計委員會的主席。

審計委員會的主要職責如下：

1. 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭任或辭退該外聘核數師之問題；
2. 審閱公司之財務資料，監察公司之財務報表及公司年度報告及帳目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）之完整性，並審閱其中所載有關財務申報之重大意見；

## 企業管治報告

3. 監管公司之財務申報制度、風險管理及內部監控系統，檢討本公司之財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部監控系統，並與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統；及
4. 履行公司之企業管治程序，制訂及檢討公司企業管治政策及常規，向董事會提出建議。

審計委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

審計委員會於年內共舉行了2次會議並已履行上述職責，審計委員會各成員之出席紀錄載列於上文「董事會會議」一節。

審計委員會已與核數師舉行沒有管理層及執行董事出席的會議。

### 提名委員會

提名委員會現由執行董事李曉平先生，以及獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成。李曉平先生為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化方面）並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關部門人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；及
5. 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標程度。

## 企業管治報告

提名委員會按誠信、經驗、技能以及為履行職責所付出之時間及努力等標準評估候選人或在任人。提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

提名委員會於年內共舉行了1次會議並已履行上述職責，提名委員會各成員之出席紀錄載列於上文「董事會會議」一節。

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由執行董事李曉平先生，以及獨立非執行董事黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士組成。黃明祥先生為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職責如下：

1. 就本公司之董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層之薪酬；及
3. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

薪酬委員會於年內共舉行了2次會議並已履行上述職責，薪酬委員會各成員之出席紀錄載列於上文「董事會會議」一節。



## 企業管治報告

### 董事及高級管理層的薪酬

根據企業管治守則之守則條例第E.1.5條，於截至2021年12月31日止年度期間內，於本公司任職的高級管理層的薪酬詳情載列如下：

高級管理層的薪酬範圍	人數
零至1,000,000人民幣	2
1,000,001人民幣至1,500,000人民幣	2
1,500,001人民幣至2,000,000人民幣	2
2,000,001人民幣至2,500,000人民幣	1
2,500,001人民幣至3,000,000人民幣	1

董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。

截至2021年12月31日止年度，本集團未向任何董事支付薪酬，作為加入本集團或加入本集團時的報酬，或作為離職補償（2020年：無）。

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（2020年：無）。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2021年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司已向董事會全體成員提供有關本公司表現狀況及前景的每月更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第87頁至第91頁的獨立核數師報告。

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統主要包括董事會、審計委員會、高級管理層及風控部組成的四級架構。

董事會明白其有責任維持充分的風險管理及內部監控系統，以(i)確保股東的投資及本公司的資產安全，以避免其被不恰當利用或處置；(ii)遵守有關法例、規則或規定；以及(iii)根據相關審核標準以及監管報告要求保存可靠的財務和會計記錄，並每年檢討該制度的有效性。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會已授權審計委員會，其有責任持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。誠如審計委員會的職權範圍中所披露，審計委員會負責監管本公司的風險管理及內部監控系統。審計委員會監督風險管理過程，並透過進行下列程序以檢討風險管理及內部監控系統的有效性：

- 檢討本公司的風險管理程序及政策；
- 至少每年與高級管理層檢討展示風險管理政策遵守情況的報告；
- 至少每年與高級管理層討論本公司面臨的主要風險，以及高級管理層為評估及應對該等風險已採取或應採取的措施；
- 持續檢討本公司風險管理實務的有效性。

## 企業管治報告

高級管理層負責管理本公司的風險管理程序，負責經考慮環境變化及本公司的風險承受能力後，確保本公司業務營運乃遵照我們的風險管理政策進行。本公司高級管理層的責任包括：

- 設計並施行全公司範圍的風險管理政策；
- 經計及環境、行業及本公司的營運及風險結構，及時檢討及更新風險管理政策，確保其相關性及充足性，必要時向審計委員會提出風險管理政策的變動建議，以供其檢討；
- 確保本公司的風險管理程序與年度戰略及業務規劃程序互相協調，相輔相成；
- 設計並建立一套風險管理的方法論，以提供識別、評估及管理業務風險的適當工具；
- 建立全公司範圍的呈報系統，確保本公司的高級管理層、審計委員會及董事會知悉一切重大風險事項及業務風險；
- 確保已採納必要管理控制及監管程序，以監管風險管理政策及風險管理方法論的遵守情況；
- 批准及監控主要風險定位及風險趨勢、風險管理策略及風險管理優先評級；
- 通過定期進行高級管理層風險探討，檢討及討論本公司的整體風險結構、主要及新興風險及風險管理活動；及
- 檢討主要業務策略及計劃，以評估其對本公司整體風險定位的影響。

董事會認為本集團的風險管理及內部監控充足有效。

## 企業管治報告

### 風險管理程序

除董事會的監管責任外，本公司亦設計出風險管理程序，以識別、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺陷（如有）。高級管理層透過本公司的風控部負責年度風險呈報程序。風控部的成員與高級管理層若干成員會面，檢討及評估風險，並探討重大內部監控缺陷（如有）的解決方案，包括有關年度適用的任何變動，對風險進行匯總、評級並記錄緩解計劃。風險評估乃由高級管理層若干成員進行回顧，提呈審計委員會及董事會以供檢討。

董事會及高級管理層根據(i)本公司財務業績風險影響的嚴重程度、(ii)風險發生的概率，及(iii)風險可能發生的速率或速度評估風險。本公司的風險管理及內部控制架構的主要特點為：(i)指定專門部門，負責本公司風險管理及內控制度的落實、執行情況，並由主要運營單位或部門的負責人管理及減輕已發現的風險，(ii)針對影響本集團業務和運營的重大風險，管理層確保已採取適當的措施；以及(iii)就風險管理及內部控制的有效性，風控部向管理層和審計委員會提供獨立的確認。於報告期內，本公司已確保遵守企業管治守則項下的風險管理及內部監控條文。董事會於風險管理及內部監控系統年度檢討期間確認，本公司會計、內部審核及財務申報職能方面的資源、員工資歷和經驗屬充足。

### 風控部

本集團的風控部於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。風控部的主要職責是檢討本公司的財務狀況及內部監控，及對本公司的所有分支機構及子公司進行定期全面審核。公司的合規職能由風控部負責，並聘任常年法律顧問，針對業務中的合規、審批、是否涉及披露進行判斷，並向管理層提供意見及通知信息披露部門。

## 企業管治報告

### 內幕消息

針對可能影響股份價格或股份交易量的任何意料之外的重大事件，董事會評估其可能影響，並釐定有關信息是否根據上市規則第13.09條及第13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文屬內幕消息，且是否需在實際可行情況下盡快作出披露。執行董事及聯席公司秘書亦負責批准若干董事會授權本公司不時刊發的若干公告及／或通函。

本公司亦於公司內部頒布了《信息披露管理制度》，以向本公司員工及管理層樹立信息披露的意識並對信息披露的行為進行規管。

### 核數師酬金

核數師於截至2021年12月31日止年度向本公司提供的審核及非審核服務之概約酬金載列如下：

服務類別	人民幣千元
審核服務	3,000
其他服務 <sup>附註</sup>	4,070
總計	7,070

附註：其他服務包含子公司的2021年度法定審計服務，2021年上市公司中期審閱服務，前期盡職調查服務及環境、社會及管治報告諮詢服務。

自本公司上市之日起至截至2021年12月31日年度內，本公司並無更換核數師。

## 企業管治報告

### 聯席公司秘書

呂力先生於2020年5月22日獲委任為聯席公司秘書之一，並於2021年11月25日辭任，以專注擔任本集團財務總監一職。李一俊先生於同日獲委任為聯繫公司秘書以接替呂先生。李先生的履歷載於本年報之「董事及高級管理層－高級管理層」一節。

陳芷瑜女士於2021年2月5日獲委任為聯席公司秘書以接替霍寶兒女士。陳女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓」)，一家主要從事提供公司秘書服務的公司)之助理經理。陳女士於本公司的主要聯絡人為李一俊先生。

於截至2021年12月31日止年度內，李先生及陳女士各自均已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東周年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司主席及本公司各董事會委員會主席將出席股東周年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東周年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有官方網站(<http://www.exceptm.com>)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務數據、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

董事會對本公司的股東通訊政策的實施情況及有效性進行了年度審視，並認為該政策於報告期內已有效實施。

## 企業管治報告

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程，董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本（具本公司股東大會之投票權）十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或任何一位公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。若於遞呈當日起二十一(21)日內，董事會沒有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人償付。

根據開曼群島公司法或組織章程，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議。股東如希望提出決議案，可根據上述提及的程序要求本公司召開股東特別大會。

### 向董事會提出查詢

股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可透過電郵向本公司之投資者關係與證券事務部查詢，電郵地址為 [ir@exceam.com](mailto:ir@exceam.com)。

### 憲章文件變動

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

## 獨立核數師報告



致卓越商企服務集團有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師行(以下簡稱「我們」)已審核載於第92至190頁之卓越商企服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,其中包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

### 意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在我們的報告核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)及開曼群島與我們審核綜合財務報表有關之任何道德要求,我們獨立於貴集團,並已根據該等要求及守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。



## 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項 (續)

## 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註19及會計政策附註2(i)(i)。

## 關鍵審核事項

於2021年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為人民幣561,437,000元，約佔貴集團流動資產12.44%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並就於2021年12月31日的貿易應收款項作出撥備人民幣43,214,000元。

本集團的貿易應收款項主要包括來自業主、物業開發商及其他第三方的應收款項。

管理層根據各報告期末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。貴集團於作出該等假設時採用判斷，並根據貴集團過往的虧損模式、應收款項的賬齡狀況、現有市況以及前瞻性資料選擇計算輸入數據。

由於貿易應收款項結餘對貴集團而言屬重大，且預期信貸虧損的評估本質上屬主觀並須作出重大管理層判斷，故我們將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備識別為關鍵審計事項。

## 我們的審核如何處理有關事項

我們評估貿易應收款項預期信貸虧損撥備的審核程序包括以下各項：

- 就評估貿易應收款項的預期信貸虧損的主要內部控制的設計、實施及運作成效取得了解及評估；
- 經參考現行會計準則的規定評估本集團估計信貸虧損撥備的政策；
- 基於當前市況及前瞻性資料，通過檢查貿易應收款項的過往違約數據及賬齡變動以及評估預期信貸虧損率是否適當調整評估估計信貸虧損率是否合理；
- 透過將個別項目樣本與需求票據、銷售發票及其他相關文件進行比較，評估貿易應收款項賬齡報告中的項目是否已分類至適當的賬齡範圍；
- 基於本集團的信貸虧損撥備政策重新計算於2021年12月31日的虧損撥備；及
- 根據現行會計準則的規定，評估有關貿易應收款項預期信貸虧損撥備於綜合財務報表內所作的披露。

## 獨立核數師報告

### 綜合財務報表及核數師報告以外之資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括載於年報內之資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表之審核，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們所進行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們並無任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事負責遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露要求，編製真實及公平的綜合財務報表，並實施董事認為必要之內部控制，以確保編製綜合財務報表並無存在重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標為就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，並發出載有我們的意見之核數師報告。本報告僅向閣下（作為整體）作出而不作任何其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平之保證，但不能擔保根據香港審計準則進行之審核工作總能發現存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，並於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成之重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致之重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關之內部控制，以設計恰當之審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制之有效程度發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎之會計法是否適當，並根據已獲取之審核憑證，總結是否有對貴集團持續經營之能力可能構成重大疑問之事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於我們的核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則發表非無保留意見。我們的結論以截至我們的核數師報告日期所獲得之審核憑證為基礎。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否以實現公平列報之方式呈列相關交易及事項。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 就貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足適當之審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行貴集團之審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們就(其中包括)審核工作之計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部控制之任何重大缺陷與審計委員會溝通。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性之相關道德要求，並與審計委員會溝通所有被合理認為可能影響我們的獨立性之關係、其他事宜以及在適用情況下的相關保護措施。

從與審計委員會溝通之事項中，我們釐定對審核本期綜合財務報表而言最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項，或於極罕見之情況下，我們認為在審計報告中溝通該等事項可合理預期之不良後果將超越公眾知悉此事項之利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃振邦。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2022年3月28日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	3,467,066	2,525,087
銷售成本		(2,507,439)	(1,861,275)
毛利		959,627	663,812
其他收益	5(a)	45,518	22,970
其他(虧損)/收入淨額	5(b)	(5,553)	21,030
銷售及營銷開支		(18,637)	(15,419)
行政開支		(203,352)	(194,667)
經營利潤		777,603	497,726
財務成本	6(a)	(20,705)	(29,535)
應佔聯營公司利潤減虧損	17	1,387	1,212
應佔合營企業利潤減虧損	18	7,450	7,346
除稅前溢利	6	765,735	476,749
所得稅	7	(218,254)	(120,827)
年內利潤		547,481	355,922
以下各項應佔：			
本公司權益股東		510,088	324,987
非控股權益		37,393	30,935
年內利潤		547,481	355,922
每股盈利(人民幣分)	10		
基本		41.7	33.7
攤薄		41.7	33.6

第100至190頁的附註構成該等財務報表的一部分。本年度應付本公司權益股東之股息詳情載於附註29(e)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日年度

(金額以人民幣列賬)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>547,481</u>	<u>355,922</u>
年內其他全面收入		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
本公司及海外附屬公司未使用人民幣(「人民幣」) 作為功能貨幣的實體財務報表拆算的匯兌差額	<u>(66,025)</u>	<u>(55,621)</u>
年內全面收入總額	<u>481,456</u>	<u>300,301</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	444,063	269,366
非控股權益	<u>37,393</u>	<u>30,935</u>
年內全面收入總額	<u>481,456</u>	<u>300,301</u>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	112,488	123,474
物業、廠房及設備	12	47,541	64,258
無形資產	14	34,061	54,202
商譽	15	41,438	271,722
於聯營公司的權益	17	12,609	4,871
於合營企業的權益	18	45,382	46,429
其他應收款項	19	236,582	–
透過損益按公允值計量之金融資產		–	2,118
遞延稅項資產	28(b)	29,016	28,666
		<b>559,117</b>	<b>595,740</b>
<b>流動資產</b>			
透過損益按公允值計量之金融資產		–	48,177
存貨		4,886	2,310
合約資產	24(a)	15,684	–
貿易及其他應收款項	19	1,134,969	560,998
預付稅項	28(a)	770	1,465
應收貸款	20	316,014	368,536
受限制存款	21	33,396	38,596
現金及現金等價物	22	3,007,300	3,314,132
		<b>4,513,019</b>	<b>4,334,214</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	23	75,000	193,790
合約負債	24(b)	216,236	81,628
貿易及其他應付款項	25	1,077,341	892,849
租賃負債	26	14,006	17,509
即期稅項	28(a)	90,896	57,214
		<b>1,473,479</b>	<b>1,242,990</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,039,540</b>	<b>3,091,224</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,598,657</b>	<b>3,686,964</b>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日  
(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	23	-	180,150
其他應付款項	25	800	102,280
租賃負債	26	117,741	132,169
遞延稅項負債	28(b)	13,684	16,079
		<b>132,225</b>	430,678
<b>資產淨值</b>			
		<b>3,466,432</b>	3,256,286
<b>資本及儲備</b>			
股本	29(a)	10,496	10,496
儲備	29(d)	3,435,052	3,173,391
本公司權益股東應佔權益總額		<b>3,445,548</b>	3,183,887
非控股權益		<b>20,884</b>	72,399
權益總額		<b>3,466,432</b>	3,256,286

於2022年3月28日獲董事會批准及授權刊發。

李曉平先生  
董事

郭瑩女士  
董事

第100至190頁的附註構成該等財務報表的一部分。



## 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

本公司權益股東應佔												
	股本	股份溢價	中國法定儲備	購股權儲備	庫存股份	外匯儲備	其他儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額	
	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	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	29(a)	29(c)	29(d)(i)	27	29(b)	29(d)(ii)	29(d)(iii)					
於2020年1月1日	8,561	-	64,502	-	-	24	(73,102)	390,523	390,508	65,367	455,875	
<b>2020年權益變動：</b>												
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	324,987	324,987	30,935	355,922	
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	(55,621)	-	-	(55,621)	-	(55,621)	
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(55,621)	-	324,987	269,366	30,935	300,301	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,138	1,138	
前附屬公司非控股												
權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,125)	(12,125)	
重組產生	29(c)	(8,561)	80,049	-	-	-	(54,826)	-	16,662	(7,720)	8,942	
重新計量向非控股權益												
出售的認沽期權	25(c)	-	-	-	-	-	(31,678)	-	(31,678)	-	(31,678)	
向一間附屬公司當時權												
益股東宣派股息	29(e)	-	-	-	-	-	-	(353,718)	(353,718)	-	(353,718)	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,388)	(5,388)	
資本化發行	7,729	(7,729)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於首次公開發售												
(「首次公開發售」)												
時發行普通股，												
扣除發行成本	29(a)	2,767	2,877,316	-	-	-	-	-	2,880,083	-	2,880,083	
提取法定盈餘公積	-	-	31,293	-	-	-	-	(31,293)	-	-	-	
首次公開發售前以權益												
結算的股份支付	27	-	-	12,664	-	-	-	-	12,664	192	12,856	
		1,935	2,949,636	31,293	12,664	-	(55,621)	(86,504)	(60,024)	2,793,379	7,032	2,800,411
於2020年12月31日及												
2021年1月1日	10,496	2,949,636	95,795	12,664	-	(55,597)	(159,606)	330,499	3,183,887	72,399	3,256,286	

## 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	本公司權益股東應佔								非控股權益	權益總額	
		股本	股份溢價	中國法定儲備	購股權儲備	庫存股份	外匯儲備	其他儲備	保留利潤			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			人民幣千元
		29(a)	29(c)	29(d)(i)	27	29(b)	29(d)(ii)	29(d)(iii)				
<b>2021年權益變動：</b>												
年內利潤		-	-	-	-	-	-	-	510,088	510,088	37,393	547,481
年內其他全面收入		-	-	-	-	-	(66,025)	-	-	(66,025)	-	(66,025)
年內全面收入總額		-	-	-	-	-	(66,025)	-	510,088	444,063	37,393	481,456
重新計量向非控股權益												
益出售的認沽期權	25(c)	-	-	-	-	-	-	(22,312)	-	(22,312)	-	(22,312)
出售附屬公司	25(c),31	-	-	-	-	-	-	124,592	-	124,592	(58,155)	66,437
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,644)	(30,644)
就上一年度宣派的												
2020年末期股息	29(e)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(97,793)	(97,793)	-	(97,793)
就本年度宣派的												
2021年中期股息	29(e)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(188,840)	(188,840)	-	(188,840)
提取法定盈餘公積		-	-	47,132	-	-	-	-	(47,132)	-	-	-
首次公開發售前以權益結算的股份支付	27	-	-	-	16,658	-	-	-	-	16,658	54	16,712
沒收購股權	27	-	-	-	(6,607)	-	-	-	-	(6,607)	(163)	(6,770)
購回股份	29(b)	-	-	-	-	(8,100)	-	-	-	(8,100)	-	(8,100)
		-	-	47,132	10,051	(8,100)	(66,025)	102,280	176,323	261,661	(51,515)	210,146
於2021年12月31日		10,496	2,949,636	142,927	22,715	(8,100)	(121,622)	(57,326)	506,822	3,445,548	20,884	3,466,432

## 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	22(b)	976,692	565,371
已付企業所得稅		(166,636)	(131,359)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>810,056</b>	434,012
<b>投資活動</b>			
關聯方償還的貸款		–	455,000
出售附屬公司的現金流出淨額	31	(209,849)	(5,167)
擬出售附屬公司的關聯方墊款	25(b)	5,095	300,000
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(18,186)	(15,714)
出售物業、廠房及設備所得款項		377	4,447
收取合營企業的股息		5,594	14,739
收取聯營公司的股息		1,149	900
投資聯營公司的付款		(7,500)	–
投資合營企業的付款		(1,320)	(3,240)
支付收購附屬公司的按金		(166,582)	–
購買理財產品所得現金流量淨額		(50,156)	79,969
已收利息		29,138	16,237
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(412,240)</b>	847,171

## 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

(金額以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
於首次公開發售後發行股份的所得款項，扣除發行成本	29(c)	-	2,880,083
資本注資股東		-	8,993
銀行貸款及其他借款所得款項	22(c)	<b>153,760</b>	496,780
償還銀行貸款及其他借款	22(c)	<b>(448,700)</b>	(587,840)
關聯方墊款	22(c)	-	104,300
償還關聯方墊款	22(c)	-	(719,240)
已付租賃租金的資本部分	22(c)	<b>(15,051)</b>	(16,240)
已付租賃租金的利息部分	22(c)	<b>(7,854)</b>	(8,224)
已付利息	22(c)	<b>(13,326)</b>	(24,433)
已付非控股權益股息		<b>(12,719)</b>	(104,740)
已付股息		<b>(286,633)</b>	(353,718)
購回股份的付款	29(b)	<b>(8,100)</b>	-
前非控股權益減資的付款		-	(12,125)
其他融資活動的付款		-	(22,182)
<b>融資活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(638,623)</b>	1,641,414
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(240,807)</b>	2,922,597
於1月1日的現金及現金等價物	22(a)	<b>3,314,132</b>	447,103
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(66,025)</b>	(55,568)
於12月31日的現金及現金等價物	22(a)	<b>3,007,300</b>	3,314,132

第100至190頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 1 一般資料

卓越商企服務集團有限公司(「本公司」)於2021年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2020年10月19日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為東潤控股集團有限公司(「東潤」)。本集團的最終控股股東為李華先生(「李先生」或「最終控股股東」)。

## 2 重大會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)進行編製，香港財務報告準則包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團採納的重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的《香港財務報告準則》的修訂：首次應用該等與本集團有關的準則所引致當前會計期間的會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料載於附註2(c)。

### (b) 財務報表編製基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (b) 財務報表編製基準 (續)

財務報表以人民幣呈列，金額湊整至最接近的千元。編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟下文所載會計政策所說明的按公允值列賬的下列資產除外：

- 於理財產品的投資 (請參閱附註2(g))；及
- 應收或然代價 (請參閱附註2(f))。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成就未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源的討論載於附註3。

#### (c) 會計政策變動

本集團對本會計期間的該等財務報表應用了香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則之若干修訂：

- 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，*基準利率改革第2階段*
- 香港財務報告準則第16號修訂，*2021年6月30日以後新冠病毒疫情相關租金減免*

除香港財務報告準則第16號修訂外，本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。下文論述本集團採納經修訂香港財務報告準則的影響：

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (c) 會計政策變動 (續)

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，**基準利率改革第2階段**

該等修訂對以下各項提供了有針對性的豁免：(i)將金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量釐定基準的變動作為修改進行會計處理，及(ii)由於銀行同業拆借利率改革(「銀行同業拆息改革」)，在利率基準被替代基準利率取代時終止對沖會計處理。由於本集團並無與基準利率掛鈎且受銀行同業拆息改革影響的合約，故該等修訂並無對該等財務報表產生影響。

香港財務報告準則第16號修訂，**2021年6月30日以後新冠病毒疫情相關租金減免(2021年修訂)**

本集團先前已應用香港財務報告準則第16號中的實務操作方法，因此作為承租人，倘符合資格條件，則毋須評估因新冠病毒疫情而直接導致的租金寬免是否屬於租賃修改(請參閱附註2(k)(i))。其中一項條件要求租賃付款額的減少僅影響在指定期限內或之前到期的原始付款額。2021年修訂將該時限由2021年6月30日延長至2022年6月30日。

本集團已於本財政年度提早採納2021年修訂。此舉對於2021年1月1日的權益結餘並無影響。

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃本集團控制的實體。當本集團對某實體有控制權，是指本集團有權享有來自參與該實體業務的浮動回報或承擔風險，並能運用其對該實體的權力影響該等回報。在評估本集團是否有權力時，只以實質權利(本集團及其他方所持有者)為考慮因素。

在附屬公司的投資將由取得控制權當日起列賬至綜合財務報表內，直至控制權結束當日止。集團內公司間的結餘、交易、現金流量及集團內公司間的交易所產生的任何未變現利潤，於編製財務報表時予以全額抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式抵銷，惟只限於並不存在減值跡象的情況。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且本集團並沒有與持有此等權益的人士達成任何額外條款，以至令本集團整體上須就該等權益承擔符合金融負債定義的合約責任。就每項業務合併，本集團可選擇以公允值或非控股權益按比例應佔附屬公司可予識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益列入綜合財務狀況表的權益賬內，與本公司權益股東應佔權益分開列賬。本集團業績內的非控股權益於綜合損益及其他全面收益表內列報為非控股權益與本公司權益股東應佔期內總損益及全面收益總額的一個分配項目。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會入賬為權益交易，於綜合權益的控股權益及非控股權益款項將會被調整，以反映相關權益的轉變，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

如本集團喪失附屬公司控制權，該權益變更會入賬為出售該附屬公司的全部權益，其收益或虧損將於損益中確認。於喪失控制權當日，任何仍然持有的前附屬公司權益將會以公允值確認，而該金額將被視為金融資產初始確認的公允值，或(如適用)初始確認聯營公司或合資企業投資的成本(請參閱附註2(e))。

在本公司財務狀況表內的附屬公司投資乃按成本減去減值虧損列賬(請參閱附註2(l))。

#### (e) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃本集團對其有重大影響力，但並無控制或共同控制其管理決定(包括參與財務及經營政策決定)的實體。

合營企業乃本集團及其他人士就共同控制安排而同意作出的合約性安排，而彼等就安排的淨資產享有權利。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (e) 聯營公司及合營企業 (續)

於聯營公司或合營企業的投資是按權益法記入財務報表，但分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售組別）的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就本集團於收購日應佔被投資公司可辨別資產淨值的公允值超過投資成本的數額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、直接與收購投資有關的其他成本以及任何於聯營公司或合營企業構成本集團股本投資部分直接投資。然後就本集團應佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與該投資有關的任何減值虧損作出調整（參閱附註2(f)及2(l)(ii)）。於各報告日期，本集團評估是否有任何客觀證據顯示投資出現減值。於收購日超過成本的任何數額、本集團期內應佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在綜合損益及其他全面收益表中確認，而本集團應佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表中確認。

當本集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損額超過其於其中的權益時，本集團的權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，在將預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型應用於其他此類長期權益（如適用）之後，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益為準（請參閱附註2(l)(i)）。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或於合營企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。反之，有關投資繼續以權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業擁有共同控制時，則按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力或共同控制日期所保留有關前被投資公司的權益，按公允值確認，此筆金額在初始確認金融資產時當作公允值（請參閱附註2(g)）。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (f) 業務合併及商譽

##### (i) 非共同控制下實體涉及的業務合併

業務合併使用收購法入賬。已轉讓代價按收購日期的公允值計量，即本集團所轉讓資產、本集團結欠收購對象前擁有人的負債以及本集團為換取對收購對象的控制權而發行的股權於收購日期的公允值總和。與收購有關的成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段完成，則原先持有的股權按其收購日期的公允值重新計量，因此產生的任何收益或虧損於損益確認。

業務合併中產生的任何或然代價按收購日期的公允值計量。倘支付或然代價的責任符合金融工具的定義而被分類為權益，則其不獲重新計量，而結算於權益內入賬。另外，其他或然代價按每個報告日期的公允值重新計量，而或然代價其後的公允值變動於損益內確認。

##### (ii) 認沽期權安排

認沽期權為本集團授出的金融工具，允許持有人在若干條件達成時向本集團回售彼等於若干附屬公司的股份以換取現金或其他金融資產。倘本集團在認沽期權下並無無條件權利避免交付現金或其他金融資產，則負債須按認沽期權行使時估計未來現金流出的現值於綜合財務報表「其他應付款項」項下初始確認。其後，倘本集團修訂其付款估計，本集團將調整負債的賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。本集團將按經修訂估計未來現金流出現值重新計量賬面值，且調整將於權益中確認。倘認沽期權到期而尚未行使，則負債終止確認，並相應調整權益。

##### (iii) 商譽指以下的差額：

- (i) 已轉讓代價的公允值、於收購對象任何非控股權益的金額與本集團先前所持收購對象股權公允值的總和；
- (ii) 於收購日期所計量收購對象可識別資產及負債的公允淨值。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 2 重大會計政策 (續)

### (f) 業務合併及商譽 (續)

#### (iii) 認沽期權安排 (續)

如(b)項的金額大於(a)項，則有關差額實時於損益中確認為議價購入的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得的商譽會被分配至各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試(請參閱附註2(l)(ii))。

期內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽的金額會於計算出售的損益時計入其中。

### (g) 於債務及股本金融工具的其他投資

本集團及本公司就債務及股本金融工具投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策如下：

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本金融工具投資。投資初步按公允值加直接應佔交易成本列報，惟以按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)計量的投資除外，該等投資的交易成本直接於損益內確認。有關本集團如何釐定金融工具公允值的說明。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

#### (i) 股本投資以外的投資

本集團所持有的非股本投資分類為以下其中的一種計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅代表本金及利息付款)。投資的利息收入按實際利率法計算(請參閱附註2(v)(v))。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (g) 於債務及股本金融工具的其他投資 (續)

##### (i) 股本投資以外的投資 (續)

- 按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)－可撥回，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的業務模式目的為同時收回合約現金流及出售。公允值的變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公允值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益(可撥回)計量的標準。該投資的公允值變動(包括利息)於損益內確認。

##### (ii) 股本投資

於股本證券的投資被分類為按公允值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團為指定投資為按公允值計入其他全面收益(不可撥回)作出不可撤回選擇，由此，隨後公允值的變動於其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在公允值儲備(不可撥回)內直至完成投資出售。於出售時，於公允值儲備(不可撥回)內累計的金額轉入保留盈利，且不會撥回損益。股本證券投資產生的股息(不論分類為按公允值計入損益或按公允值計入其他全面收益)按附註2(v)(vii)所載政策作為其他收入於損益內確認。

#### (h) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(請參閱附註2(k)(ii))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(請參閱附註2(l)(ii))。投資物業所得租金收入按附註2(v)(vi)所述方式入賬。

投資物業折舊按通常介乎4至14年的租期以直線法撇銷其成本計算。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的以下項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(請參閱附註2(l)(ii))：

- 因租賃物業的租賃而產生的而本集團並非物業權益的註冊擁有人的使用權資產(請參閱附註2(k))；及
- 廠房及設備的項目。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的成本(如有關)的初步估計及適當比例的間接生產成本。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，於停用或出售當日於損益確認。

折舊乃採用直線法按其估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

— 辦公設備及傢具	3-5年
— 汽車	5年
— 租賃物業裝修	3-5年
— 機器設備	3-5年
— 其他租賃物業	於租期內

資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年進行檢討。

#### (j) 無形資產(商譽除外)

本集團所收購的其他無形資產按成本減去累計攤銷(倘估計可用年限為有限)及減值虧損列賬(請參閱附註2(l)(ii))。內部產生商譽及品牌開支於產生期間確認為支出。

具有限可使用年期的無形資產攤銷按資產的估計可使用年期以直線法計入損益。以下具有限可使用年期的無形資產自其可供使用日期起攤銷，其估計／合約可使用年期如下：

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (j) 無形資產 (商譽除外) (續)

— 軟件	2-5年
— 未完成物業管理合約 (附註)	3.5-6.5年

附註：於業務合併中收購的未完成物業管理合約按收購日期的公允值確認。攤銷於物業管理合約的剩餘期限內使用直線法計算。

攤銷期及方法均每年進行檢討。

#### (k) 租賃資產

訂立合約時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約為換取代價而給予在一段時間內使用已識別資產的控制權，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用，且從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時，則表示已讓渡控制權。

##### (i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分作為一項單一的租賃進行會計處理。

於租賃開始日，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就本集團而言，主要為手提電腦及辦公室傢具）的租賃除外。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐項租賃基準將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現；或倘內含利率無法輕易釐定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息費用則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不包含於租賃負債的計量中，並因此於其產生的會計期間計入損益。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 2 重大會計政策 (續)

### (k) 租賃資產 (續)

#### (i) 作為承租人 (續)

租賃資本化時已確認的使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債的初始金額加上任何於開始日或之前作出的租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點的費用估算折現至其現值，減去已收到的任何租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（請參閱附註2(h)、2(i)及2(l)(ii)）。

可退還租賃按金的初始公允值乃按照適用於按攤銷成本計量的債務證券投資的會計政策與使用權資產分開列賬（見附註2(g)(i)及2(l)(i)）。按金的初始公允值與名義價值之間的任何差異均作為額外租賃付款列賬，並計入使用權資產成本。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或本集團就餘值擔保下預計應付的金額發生變化；或由於重新評估本集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值減記至零，則計入損益。

當租賃的範圍或代價出現未作為獨立租賃入賬的租賃合約原本未作規定的變動（「租賃修訂」），亦會重新計量租賃負債。在此情況下，租賃負債乃基於經修訂租賃付款及租期並採用修訂生效日期的經修訂貼現率重新計量。唯一例外為因COVID-19疫情而直接產生的租金減免，且其符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該情況下，本集團利用可行權宜方法不評估租金減讓是否屬於租賃修改，並將代價變動作為負可變租賃付款，在觸發租金減讓的事件或條件發生的當期損益中確認。在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分以報告期後十二個月內到期清償的合約款項的現值釐定。在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為須於報告期後十二個月內清償之合約付款現值。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (k) 租賃資產 (續)

##### (ii) 作為出租人

如本集團為出租人，其在租賃開始時釐定各項租賃是融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃和非租賃組成部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個組成部分。經營租賃的租金收入按附註2(v)(vi)確認。

如本集團為中間出租人，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租分類為融資租賃或經營租賃。如前端租賃為本集團採用附註2(k)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

對於分類為經營租賃的轉租而言，本集團在財務狀況表中保留與前端租賃有關的租賃負債及使用權資產，惟使用權資產若符合投資物業的定義，則使用權資產作為投資物業入賬並採用成本模式計量。

於轉租期間，本集團確認轉租租賃收入及與前端租賃有關的租賃負債的利息開支。

#### (l) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制現金、應收貸款以及貿易及其他應收款項)；及
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(請參閱附註2(n))。

按公允值計量的金融資產無須進行預期信貸虧損評估。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為按概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額 (即本集團按合約應收現金流與本集團預期可收取的現金流之間的差額) 的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是以本集團面對信貸風險的最長合約期間為準。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟條件預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指應用預期信貸虧損模型的項目的預期存續期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素及報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

預期信貸虧損的計量 (續)

就所有其他金融工具而言，本集團確認的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(倘適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

信貸風險大幅上升 (續)

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作出相應調整，惟按公允值計入其他全面收益(可撥回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公允值儲備(可撥回)累計。

利息收入的計算基準

根據附註2(v)(v)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產產生信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收取率大幅下降；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 因發行人出現財務困難導致證券的活躍市場消失。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損 (續)

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷（部分或全部）金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在資產逾期三年或本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額時。

之前撤銷的資產隨後的收回作為減值撥回在作出收回的期間於損益內確認。

##### (ii) 其他資產的減值

本集團會在各報告期末審閱內部及外部資料，以識別下列資產是否出現減值跡象（商譽除外），或過往確認的減值虧損是否已不再存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 投資物業；
- 無形資產（商譽除外）；
- 商譽；
- 於聯營公司及合營企業的投資；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

若有上述任何跡象出現，將會估計有關資產的可收回金額。此外，每年就商譽估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (i) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (ii) 其他資產的減值 (續)

###### — 計算可收回金額

資產可收回金額為其公允值減出售成本與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以反映當前市場對貨幣時間值的評估及該項資產的特定風險的除稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。倘分配能夠在合理及一致的基礎上進行，則企業資產(例如總部大樓)的部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則會分配予最小現金產生單位組別。

###### — 確認減值虧損

每當資產或其所屬的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，首先會分配予減少現金產生單位(或一組單位)所獲分配的任何商譽賬面值，然後再按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產的賬面值，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公允值減出售成本(若能計量)或使用價值(若能釐定)。

###### — 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用於釐定可收回款項的估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回的減值虧損以於過往期間並未確認減值虧損而原應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損乃於確認撥回的期間計入損益。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計報告準則第34號中期財務報告，就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與其將於財政年度末所應用者相同(請參閱附註2(i)(i)及(ii))。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (l) 信貸虧損及資產減值 (續)

##### (iii) 中期財務報告及減值 (續)

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。即使僅在與中期期間有關的財政年度結束時才評估減值並確認沒有虧損或虧損較少，也不會撥回減值虧損。

#### (m) 存貨

存貨是指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中、或以在生產過程中或提供服務時耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨乃按成本與可變現淨值兩者間的較低者列賬。

當存貨售出時，該等存貨的賬面值於確認有關收益期間確認為開支。

將任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於撇減或虧損發生期間確認為開支。任何存貨撇減的撥回金額乃於撥回產生期間確認為已列作開支的存貨金額的減少。

#### (n) 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載的付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(l)(i)的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項（請參閱附註2(o)）。

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，本集團亦將確認相應的應收款項（請參閱附註2(o)）。

與客戶訂立的單一合約以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債均不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資組成部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息（請參閱附註2(v)(v)）。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (o) 貿易及其他應收款項及應收貸款

應收款項於本集團具有無條件權利收取代價時確認。僅於該代價到期支付前需要經過一段時間，收取代價的權利方為無條件。倘收益於本集團擁有無條件權利收取代價前確認，則該金額以合約資產呈列(請參閱附註2(n))。

不包含重大融資組成部分的貿易應收款項按其交易價格進行初始計量。包含重大融資組成部分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公允值加交易成本計量。所有應收款項隨後利用實際利率法按攤銷成本(包括信貸虧損撥備)列賬(請參閱附註2(l)(i))。

#### (p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及購入後於三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金的短期高流通性並且價值改變風險不大的投資。現金及現金等價物根據附註2(l)(i)所載政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

#### (q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公允值確認，其後按攤銷成本列賬，倘貼現影響輕微，則按發票金額列賬。

#### (r) 計息借款

計息借款初始按公允值減交易成本計量。於初始確認後，計息借款以實際利率法按攤銷成本列賬。借款成本於其產生期間支銷。

#### (s) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的期間累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (s) 僱員福利 (續)

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款 (續)

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

##### (ii) 以股份為基礎付款

授予僱員的購股權公允值乃確認為僱員成本，權益內的資本儲備亦相應增加。公允值乃於授出日期採用二項式點陣法模式計量，並計及授出購股權的條款及條件。倘僱員須先履行歸屬條件，方可無條件獲授購股權，則購股權之估計公允值總額會分配至歸屬期間，並考慮到購股權歸屬之可能性。

於歸屬期間，預期歸屬的購股權數目會進行檢討。於過往年度確認的任何累計公允值調整會在檢討年度扣除／計入損益（除非原有僱員開支合資格確認為資產），而資本儲備亦會相應調整。

於歸屬日期，確認為開支的數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（資本儲備亦會相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份之市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額乃於資本儲備中確認，直至購股權獲行使（計入於就所發行股份於股本確認之金額）或購股權屆滿（直接撥入保留溢利）為止。

##### (iii) 終止福利

終止福利於本集團不再能取消提供該等福利時及於本集團確認涉及支付終止福利之重組成本時（以較早者為準）確認。

#### (t) 所得稅

期間所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 2 重大會計政策 (續)

### (t) 所得稅 (續)

即期稅項為期間採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認（須並非為業務合併的一部分）產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額（如屬應課稅差額，只限於本集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非可能在將來撥回的差額）。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末進行檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (t) 所得稅 (續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在本公司或本集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

#### (u) 撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任而可能導致經濟利益流出以結算債務，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就此確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不太可能需要經濟利益流出，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

#### (v) 收益及其他收入確認

本集團將其日常業務過程中源自提供服務的收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）確認收益。收益不包括增值稅，並已扣除任何貿易折扣。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (v) 收益及其他收入確認 (續)

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

##### (i) 基本物業管理服務

本集團根據每月完成的履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就包乾制下所管理物業產生的基本物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按已收基本物業管理服務費價值享有收益。就酬金制下所管理物業產生的基本物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權按業主應支付基本物業管理服務費的預定百分比或固定金額享有收益。

##### (ii) 系統或材料供應服務

系統或材料供應服務的收益於客戶擁有及接受產品或提供安裝服務時確認。倘產品是對一份涵蓋其他貨品及／或服務的合約的部份履行，則按合約下交易總價格的適當比例確認收益數額，以相對獨立售價基準於合約承諾的所有貨品及服務之間分配。

##### (iii) 工程服務

工程服務乃於(或當)完成履約責任時(即當特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認。收益數額乃根據對全面達成履約責任的進度的計量於一段時間內確認。

##### 輸出法

就工程服務(包括維修及保養服務)而言，全面達成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即按至今為止向客戶已轉移的貨品或服務價值相對於合約下所允諾的剩餘貨品或服務的直接計量(能夠最準確地說明本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況)確認收益。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (v) 收益及其他收入確認 (續)

##### (iii) 工程服務 (續)

輸入法

就工程服務(包括維修及保養服務)而言，全面達成履約責任的進度乃根據輸入法計量，即根據本集團為滿足履約責任所作付出或投入(相對預期對履行有關履約責任的總投入)確認收益，有關方法能夠最準確地說明本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

主事人與代理人

當另一方向一名客戶提供商品或服務，本集團會釐定其允諾的性質屬於其本身提供具體商品或服務(即本集團為主事人)的履約責任抑或屬於安排有關商品或服務由另一方提供(即本集團為代理)的履約責任。

倘於貨品或服務轉移至客戶前本集團擁有該指定貨品或服務的控制權，本集團即為主事人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供特定貨品或服務，本集團即為代理人。在此情況下，於另一方提供的特定貨品或服務轉移至客戶前，本集團對有關貨品或服務並無控制權。當本集團以代理人身份行事時，會按為換取安排另一方提供特定貨品或服務而預期有權收取的任何費用或佣金金額確認收入。

##### (iv) 其他增值服務

其他增值服務主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業租賃及銷售代理服務、公共區域租賃服務、針對企業客戶的最高行政人員的高端服務、針對企業客戶的行政及後勤支援服務、銷售協助服務、銷售代理服務、辦公室清潔服務及餐廳運營服務。本集團在提供服務時根據已完成業績或所提供服務的價值確認收益。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (v) 收益及其他收入確認 (續)

##### (v) 金融服務及其他利息收入

來自小額貸款業務的金融服務及其他貸款利息收入乃按累計基準以實際利率法透過應用將有關金融工具預計年期內的預計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的利率計量。若貸款因發生減值虧損而撇減，金融服務及其他利息收入按照用以就計量減值虧損貼現未來現金收入的利率確認，即仍按照原實際利率確認。

##### (vi) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入乃於租期涵蓋的期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃款項總額的組成部分。不依賴於指數或費率的可變租賃付款於所賺取的會計期間確認為收入。

##### (vi) 股息

非上市投資的股息收入於確立權益股東收取付款的權利時確認。

##### (vii) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且本集團將符合其附帶條件，則政府補助於綜合財務狀況表中初步確認。用於補償本集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收益中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

#### (w) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (w) 外幣換算 (續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。交易日為公司初步確認相關非貨幣性資產或負債的日期。以外幣計值並按公允值列賬的非貨幣性資產及負債乃按公允值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

#### (x) 關聯方

(a) 符合以下條件的任何人士或其近親家庭成員乃與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 2 重大會計政策 (續)

### (x) 關聯方 (續)

- (b) 符合以下條件的實體乃與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團為同一集團旗下成員公司(意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關聯)。
  - (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均是同一第三方的合營企業。
  - (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體是旨在提供福利予本集團或與本集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項所指人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或向本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員為在該人士與實體交易時預期會對其產生影響或受其影響的家庭成員。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 2 重大會計政策 (續)

#### (y) 分部報告

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向本集團各條業務線分配資源及評估其業績表現而定期向本集團最高級別行政管理層提供的財務資料中識別。

就財務報告目的而言，個別重大經營分部不會合計，除非該等分部具有類似經濟特徵，及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所使用的方式及監管環境性質類似。倘個別非屬重大的經營分部符合該等標準的大部分規定，則可合計。

### 3 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製財務報表的估計不確定性的主要來源如下：

#### (i) 貿易及應收貸款減值

本集團通過使用預期信貸虧損模型估計貿易應收款項的減值虧損。於報告日期，該等貿易應收款項的預期信貸虧損乃基於本集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就債務人的特定因素及對當前及預測一般經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與最初估計不同，則該差異將於有關估計改變後的期間影響貿易及其他應收款項的虧損撥備。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 3 會計判斷及估計(續)

#### (i) 貿易及應收貸款減值(續)

就應收貸款而言，計量減值虧損需要作出判斷，尤其是於確定減值虧損及評估信用風險有否大幅增加時對未來現金流量及抵押品價值金額及時間的估計。

該等估計受多項因素驅動，其變動可導致不同的撥備水平。

本集團的應收貸款的預期信貸虧損計量為模型的輸出值，並連帶多項有關可變的輸入值選擇及其相互依賴性的潛在假設。被視為會計判斷及估計的預期信貸虧損模型的元素包括：

- 本集團的內部評級模型，其指定違約可能性的個別等級；
- 本集團評估信用風險是否已顯著增加及定性評估的標準；
- 制定預期信貸虧損模型，包括各種公式及輸入值選擇；及
- 釐定預測經濟狀況與對違約可能性的影響的關聯、違約虧損及違約風險。

#### (ii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示投資物業、物業、廠房及設備、無形資產、於聯營公司及合營企業權益以及商譽的賬面值可能無法收回，則該等資產可能被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額已下跌至低於其賬面值時，確認減值虧損。可收回金額為公允值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷的可收回金額時，本集團估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量並採用合適的貼現率貼現該等未來現金流量。

### 4 收益及分部報告

#### (a) 收益

本集團的主要活動為提供基本物業管理服務、增值服務、金融服務及其他服務。有關本集團的主要活動的進一步詳情於附註4(b)披露。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (a) 收益 (續)

##### (i) 收益分類

截至2021年及2020年12月31日止年度，於綜合損益表確認的按各重大類別劃分的客戶合約收益分類如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業管理服務		
基本物業管理服務		
— 商務物業	1,961,514	1,563,195
— 公共及工業物業	350,351	327,248
— 住宅物業	318,887	220,545
	<b>2,630,752</b>	2,110,988
增值服務	780,520	358,604
	<b>3,411,272</b>	2,469,592
其他服務	—	511
	<b>3,411,272</b>	2,470,103
來自其他來源的收益		
金融服務收入	41,297	46,467
投資物業租金收入總額	14,497	8,517
	<b>55,794</b>	54,984
	<b>3,467,066</b>	2,525,087

截至2021年12月31日止年度，卓越置業集團有限公司及其附屬公司(統稱「卓越集團」)(本集團的一名關聯方，其包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)所得收益佔本集團收益的17.3%(2020年：11.9%)。本集團擁有大量卓越集團以外的客戶，但該等客戶中概無於本年度佔本集團收益10%或以上者。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (a) 收益 (續)

##### (ii) 未履行的履約義務

本集團在提供服務時確認收益，收益乃按本集團有權開具發票的金額確認，並直接對應完成的履約價值。本集團已選擇香港財務報告準則第15號第121段所述可行權宜之計，不就原預定期限為一年或少於一年或基於已完成履約責任開票的合約類別披露剩餘的履約責任。

#### (b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，其由各業務線混合構成。本集團已按與向本集團最高級別行政管理層就資源分配及表現評估而提供的內部報告資料一致的方式，呈列以下三個報告分部：

- 物業管理服務：該分部主要向物業開發商、業主及租戶提供基本物業管理服務或系統供應及安裝服務，以及向該等客戶提供增值服務，包括資產服務（包括前期物業諮詢服務、物業租售代理服務、輕資產物業運營服務及空間運營服務）及企業服務。
- 金融服務：該分部主要向中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款。
- 其他服務：此分部主要提供軟件開發及公寓租賃服務。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現並在分部間分配資源，本集團的高級行政管理層按以下基準監控各報告分部的應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形及無形資產，不包括不屬於個別分部的預付稅項、遞延稅項資產及若干應收關聯方非貿易應收款項。分部負債包括個別分部的經營活動應佔及由分部直接管理的銀行貸款及其他借款（不包括為關聯方使用而借入的銀行貸款）、合約負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。

收益及開支參考該等分部產生的收益，及該等分部產生的收益或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的開支，分配至報告分部。分部利潤包括本集團應佔本集團聯營公司及合營企業活動產生的利潤。

用作報告分部利潤的計量為除稅前利潤，不包括出售附屬公司收益、來自若干關聯方的利息收入、若干銀行貸款的利息及未分配總部及企業開支。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關分部直接管理的現金結餘以及銀行貸款及其他借款的利息收入及開支、折舊及攤銷、貿易以及其他營運產生的其他應收款項的減值虧損及應收貸款的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格定價。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

## (i) 分部業績、資產及負債(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，提供予本集團最高級別行政管理層以供進行資源分配及評估分部表現的客戶合約收益分類、其他來源的收益及有關本集團報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務		金融服務		其他		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
於一段時間	3,212,524	2,348,590	41,297	46,467	14,497	10,912	3,268,318	2,405,969
於某個時間點	198,748	121,002	-	-	-	-	198,748	121,002
報告分部收益	3,411,272	2,469,592	41,297	46,467	14,497	10,912	3,467,066	2,526,971
分部間收益	-	-	-	-	-	(1,884)	-	(1,884)
來自外部客戶的收益	3,411,272	2,469,592	41,297	46,467	14,497	9,028	3,467,066	2,525,087
報告分部利潤/(虧損)	738,767	432,560	19,086	23,491	4,405	(6,092)	762,258	449,959
銀行存款利息收入	29,113	1,943	-	-	11	25	29,124	1,968
財務成本	(8,146)	(16,103)	(5,727)	(3,181)	(6,832)	(7,082)	(20,705)	(26,366)
折舊及攤銷	(34,229)	(30,565)	(1,347)	(1,368)	(11,248)	(13,231)	(46,824)	(45,164)
應收貸款的減值虧損	-	-	(2,466)	(7,396)	-	-	(2,466)	(7,396)
貿易及其他應收款項的 減值虧損	(10,434)	(6,902)	-	-	2	(22)	(10,432)	(6,924)
報告分部資產	4,502,088	4,366,887	392,318	377,477	147,676	175,419	5,042,082	4,919,783
年內非流動分部資產添置	36,026	14,651	-	28	168	385	36,194	15,064
報告分部負債	1,298,833	1,436,029	80,896	58,718	121,272	125,592	1,501,001	1,620,339

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 4 收益及分部報告 (續)

#### (b) 分部報告 (續)

##### (ii) 報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>收益</b>		
報告分部收益	3,467,066	2,526,971
分部間收益	-	(1,884)
綜合收益 (附註4(a))	<u>3,467,066</u>	<u>2,525,087</u>
<b>利潤</b>		
報告分部利潤	762,258	449,959
來自關聯方的利息收入	-	5,840
銀行貸款及其他借款利息	-	(3,169)
出售附屬公司的收益 (附註5(b))	5,009	31,539
外匯淨收益 (附註5(b))	1,336	-
未分配總部及企業開支	(2,868)	(7,420)
除稅前綜合利潤	<u>765,735</u>	<u>476,749</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	5,042,082	4,919,783
抵銷分部間應收款項	-	(20,000)
	<u>5,042,082</u>	<u>4,899,783</u>
預付稅項	770	1,465
遞延稅項資產	29,016	28,666
未分配總部及企業資產	268	40
綜合總資產	<u>5,072,136</u>	<u>4,929,954</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	1,501,001	1,620,339
抵銷分部間應付款項	-	(20,000)
	<u>1,501,001</u>	<u>1,600,339</u>
即期稅項	90,896	57,214
遞延稅項負債	13,684	16,079
未分配總部及企業負債	123	36
綜合總負債	<u>1,605,704</u>	<u>1,673,668</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 4 收益及分部報告 (續)

## (b) 分部報告 (續)

## (iii) 地理資料

本集團的主要經營實體位於中國內地。因此，於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團的大多數收益於中國內地產生。

於2021年及2020年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

## 5 其他收益及(虧損)/收入淨額

## (a) 其他收益

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款及其他金融機構利息收入		29,138	1,968
來自關聯方的利息收入		-	5,480
政府補助	(i)	15,908	15,149
其他		472	373
		<b>45,518</b>	<b>22,970</b>

## (b) 其他(虧損)/收入淨額

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約資產的減值虧損	30(a)	(320)	-
貿易及其他應收款項的減值虧損	30(a)	(10,112)	(6,924)
應收貸款的減值虧損	30(a)	(2,466)	(7,396)
理財產品的投資收益淨額		1,667	4,304
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損		-	(106)
出售物業、廠房及設備的收益		81	14
出售附屬公司的收益	31	5,009	31,539
外匯淨收益		1,336	-
其他		(748)	(401)
		<b>(5,553)</b>	<b>21,030</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 5 其他收益及(虧損)／收入淨額(續)

#### (b) 其他(虧損)／收入淨額(續)

附註：

- (i) 於2021年及2020年，本集團收到的政府補助主要與員工保留補貼及根據中國內地現行政策對生活性服務業享有增值稅額外加計抵減10%的稅項優惠有關。

### 6 除稅前利潤

除稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後列賬：

#### (a) 財務成本

銀行貸款及其他借款利息(附註22(c))

租賃負債利息(附註22(c))

2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
12,851	21,311
7,854	8,224
<b>20,705</b>	<b>29,535</b>



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 6 除稅前利潤(續)

## (b) 員工成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,230,972	1,066,376
以股份為基礎付款(以股本結算)(附註27)	9,942	12,856
界定供款計劃供款(附註)	68,612	21,722
	<b>1,309,526</b>	1,100,954
計入：		
— 銷售成本	1,141,873	963,153
— 銷售及營銷開支	9,830	8,351
— 行政開支	157,823	129,450
	<b>1,309,526</b>	1,100,954

附註：本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥付僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

受COVID-19疫情的影響，政府自2020年2月起頒佈了多項有關社保減免的政策，以加快恢復經濟活動，此舉減免了截至2020年12月31日止年度界定供款計劃的若干費用。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 6 除稅前利潤 (續)

#### (c) 其他項目

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷費用			
— 自有物業、廠房及設備	12	11,777	9,230
— 物業、廠房及設備的使用權資產	12	11,082	12,018
— 投資物業的租賃裝修	11	867	867
— 投資物業的使用權資產	11	10,119	10,149
— 無形資產	14	12,979	12,900
		46,824	45,164
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	13	59,062	36,028
減值虧損			
— 合約資產	5	320	—
— 貿易及其他應收款項	5	10,112	6,924
— 應收貸款	5	2,466	7,396
		12,898	14,320
分包成本		363,546	257,058
上市開支		—	26,558
核數師薪酬			
— 審核服務		3,000	2,580
— 其他服務		4,070	5,050
		7,070	7,630
扣除直接支銷的投資物業所得應收租金：			
應收產生租金收入的投資物業租金		(14,497)	(8,517)
減：產生租金收入的投資物業的直接支銷		7,042	5,670
不產生租金收入的投資物業的直接支銷		3,944	5,346
		(3,511)	2,499

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 7 綜合損益的所得稅

## (a) 綜合損益表的稅項指：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項			
企業所得稅	28(a)	<b>218,568</b>	129,898
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回	28(b)	<b>(314)</b>	(9,071)
		<b>218,254</b>	120,827

## (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤		<b>765,735</b>	476,749
按相關稅務司法權區利潤適用的 稅率計算除稅前利潤的名義稅項		<b>189,643</b>	121,471
不可扣稅開支的稅務影響		<b>11,718</b>	5,225
應佔合營企業及一間聯營公司業績的稅務影響		<b>(2,209)</b>	(2,140)
毋須課稅收入的稅務影響		<b>-</b>	(7,885)
股息預扣稅		<b>19,049</b>	4,155
未確認未動用稅項虧損的稅務影響		<b>53</b>	1
實際稅項開支		<b>218,254</b>	120,827

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，本集團於年內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無計提香港利得稅撥備。

於年內，本集團的中國附屬公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

預扣稅乃就本集團內中國附屬公司於2008年1月1日後所賺取利潤的股息分派按適用稅率徵收。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 8 董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事薪酬如下：

	2021年						總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註) 人民幣千元	
<b>執行董事</b>							
李曉平先生(主席)	-	-	-	-	-	7,883	7,883
郭瑩女士(總經理)	-	868	1,805	21	2,694	584	3,278
<b>非執行董事</b>							
王斗先生	200	-	-	-	200	-	200
王銀虎先生	200	-	-	-	200	-	200
<b>獨立非執行董事</b>							
黃明祥先生	200	-	-	-	200	-	200
甘志成先生	200	-	-	-	200	-	200
劉曉蘭女士	200	-	-	-	200	-	200
	<b>1,000</b>	<b>868</b>	<b>1,805</b>	<b>21</b>	<b>3,694</b>	<b>8,467</b>	<b>12,161</b>
	2020年						
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>							
李曉平先生(主席)	-	-	-	-	-	7,420	7,420
郭瑩女士(總經理)	-	602	2,004	19	2,625	551	3,176
<b>非執行董事</b>							
王斗先生	40	-	-	-	40	-	40
王銀虎先生	40	-	-	-	40	-	40
<b>獨立非執行董事</b>							
黃明祥先生	40	-	-	-	40	-	40
甘志成先生	40	-	-	-	40	-	40
劉曉蘭女士	40	-	-	-	40	-	40
	<b>200</b>	<b>602</b>	<b>2,004</b>	<b>19</b>	<b>2,825</b>	<b>7,971</b>	<b>10,796</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 8 董事薪酬 (續)

李曉平先生及郭瑩女士為本集團高級管理層，並於2020年5月22日獲委任為本公司執行董事。於獲委任為執行董事之前，郭瑩女士曾擔任高級經理及職員而自本集團收取薪酬。

王斗先生及王銀虎先生於2020年5月22日獲委任為本公司非執行董事。

黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士於2020年9月28日獲委任為本公司獨立非執行董事。

附註：

該等指根據本公司的購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值是按照附註2(s)(ii)所載列本集團以股份為基礎的支付交易的會計政策計量，並根據該項政策，包含對取得既得利益前被沒收權益工具授出的過往年度累計的轉回金額的調整。

有關該等實物利益的詳情，包括所授予購股權的主要條款及數目，披露於董事會報告中「購股權計劃」一段及附註27內。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，兩名(2020年：兩名)為董事，其薪酬披露於附註8。有關其他三名(2020年：三名)人士的薪酬總額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、補貼及實物福利	2,515	1,711
酌情花紅	2,946	4,551
退休計劃供款	58	61
以股份為基礎付款(以股本結算)	248	1,219
	<b>5,767</b>	7,542

三名(2020年：三名)最高薪酬人士的薪酬介於以下範圍：

	僱員人數	
	2021年	2020年
2,000,001港元至2,500,000港元	2	-
2,500,001港元至3,000,000港元	1	3

截至2021年12月31日止年度，本集團未向上述三名(2020年：三名)薪酬最高人士中的任何一位支付薪酬，作為加入本集團或加入本集團時的報酬，或作為離職補償(2020年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 10 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通股股東應佔利潤人民幣510,088,000元(2020年：人民幣324,987,000元)及已發行1,222,391,192股普通股(2020年：963,964,356股)的加權平均數計算如下：

## 普通股加權平均數

	2021年	2020年
於1月1日已發行普通股	1,222,490,000	-
發行股份之影響	-	1,000
資本化發行之影響	-	899,999,000
發行新股份於首次公開發售後之影響	-	63,964,356
購回股份(附註29(b))	(98,808)	-
於12月31日的普通股加權平均數	1,222,391,192	963,964,356

## (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股東應佔利潤人民幣510,088,000元(2020年：人民幣324,987,000元)及1,222,399,442股普通股(2020年：965,522,902股)的加權平均數計算如下：

## 普通股加權平均數(攤薄)

	2021年	2020年
於12月31日的普通股加權平均數	1,222,391,192	963,964,356
本公司購股權計劃項下視作發行股份之影響 每股代價1.00港元(附註27)	8,250	1,558,546
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	1,222,399,442	965,522,902

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 11 投資物業

	租賃物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2020年1月1日及12月31日以及2021年12月31日	<b>133,490</b>	<b>12,539</b>	<b>146,029</b>
減：累計折舊：			
於2020年1月1日	10,619	920	11,539
年內支出	<u>10,149</u>	<u>867</u>	<u>11,016</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	20,768	1,787	22,555
年內支出	<b><u>10,119</u></b>	<b><u>867</u></b>	<b><u>10,986</u></b>
於2021年12月31日	<b><u>30,887</u></b>	<b><u>2,654</u></b>	<b><u>33,541</u></b>
賬面淨值：			
於2021年12月31日	<b>102,603</b>	<b>9,885</b>	<b>112,488</b>
於2020年12月31日	<u>112,722</u>	<u>10,752</u>	<u>123,474</u>

附註：本集團向業主租賃位於中國深圳的若干服務式公寓，並通過經營租約分租予租戶以賺取租賃收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。

於報告日期，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由本集團於以下未來期間收取：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	<b>8,557</b>	7,889
1年後但於2年內	<b>4,238</b>	3,878
2年後但於3年內	<b>3,383</b>	3,230
3年後但於4年內	<b>2,359</b>	3,141
4年後但於5年內	<b>1,035</b>	2,187
5年後	<b>871</b>	1,740
	<b><u>20,443</u></b>	<u>22,065</u>

於2021年12月31日，本集團的投資物業公允值約為人民幣131,200,000元（2020年：人民幣139,700,000元），乃經參考獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）採用收益法進行的估值釐定。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 12 物業、廠房及設備

	附註						使用權 資產－		總計
		租賃 物業裝修	辦公設備 及家具	機械設備	汽車	在建工程	小計	其他 租賃物業	
<b>成本：</b>									
於2020年1月1日		45,920	20,991	4,500	1,973	687	74,071	28,473	102,544
添置		8,216	4,356	1,146	133	1,213	15,064	21,512	36,576
出售附屬公司		(1,886)	(287)	-	-	-	(2,173)	-	(2,173)
出售		(1,394)	(4,085)	(271)	(794)	(303)	(6,847)	-	(6,847)
於2020年12月31日		<b>50,856</b>	<b>20,975</b>	<b>5,375</b>	<b>1,312</b>	<b>1,597</b>	<b>80,115</b>	<b>49,985</b>	<b>130,100</b>
添置		4,293	4,492	1,300	1,016	2,142	13,243	8,388	21,631
轉撥		3,485	-	-	-	(3,485)	-	-	-
出售附屬公司	31	(1,927)	(2,535)	(2,093)	(832)	-	(7,387)	(6,568)	(13,955)
出售		-	(1,042)	(158)	(268)	-	(1,468)	(18,155)	(19,623)
於2021年12月31日		<b>56,707</b>	<b>21,890</b>	<b>4,424</b>	<b>1,228</b>	<b>254</b>	<b>84,503</b>	<b>33,650</b>	<b>118,153</b>
<b>減：累計折舊：</b>									
於2020年1月1日		18,963	11,559	1,611	1,143	-	33,276	14,134	47,410
年內支出		5,008	3,198	682	342	-	9,230	12,018	21,248
出售附屬公司		(283)	(119)	-	-	-	(402)	-	(402)
出售時撥回		(531)	(834)	(259)	(790)	-	(2,414)	-	(2,414)
於2020年12月31日		<b>23,157</b>	<b>13,804</b>	<b>2,034</b>	<b>695</b>	<b>-</b>	<b>39,690</b>	<b>26,152</b>	<b>65,842</b>
年內支出		6,939	3,879	675	284	-	11,777	11,082	22,859
出售附屬公司	31	(616)	(1,359)	(843)	(250)	-	(3,068)	(1,018)	(4,086)
出售時撥回		-	(804)	(69)	(225)	-	(1,098)	(12,905)	(14,003)
於2021年12月31日		<b>29,480</b>	<b>15,520</b>	<b>1,797</b>	<b>504</b>	<b>-</b>	<b>47,301</b>	<b>23,311</b>	<b>70,612</b>
<b>賬面淨值：</b>									
於2021年12月31日		<b>27,227</b>	<b>6,370</b>	<b>2,627</b>	<b>724</b>	<b>254</b>	<b>37,202</b>	<b>10,339</b>	<b>47,541</b>
於2020年12月31日		27,699	7,171	3,341	617	1,597	40,425	23,833	64,258

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃作為投資物業的物業，按攤銷成本列賬	11	102,603	112,722
租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	12	10,339	23,833
		<b>112,942</b>	136,555

於損益內確認的有關租賃的開支項目的分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：			
— 投資物業，按攤銷成本列賬		10,119	10,149
— 租賃作自用的物業，按攤銷成本列賬	(i)	11,082	12,018
		<b>21,201</b>	22,167
租賃負債利息	6(a)	7,854	8,224
與短期租賃有關的開支		26,957	22,385
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	6(c)/(ii)	59,062	36,028

(i) 本集團已取得通過租賃協議將該等物業用作其辦公室及宿舍的權利。租約的初始期限通常為2至5年。

(ii) 截至2021年12月31日止年度，若干物業租賃包含可變租賃付款條款，該等條款與運營該等物業產生的收益相關，且大部分租賃付款乃基於按所產生收益的30%至70%（2020年：50%至60%）比例計算付款的可變租賃付款條款。使用可變租賃付款條款有多種原因，包括最大程度地減少固定成本基數。取決於收益的可變租賃付款於觸發該等付款的條件發生的期間在損益中確認。

截至2021年12月31日止年度，若本集團運營採用該等可變租賃合約的該等物業產生的收益增加5%，則租賃付款總額將增加約人民幣2,953,000元（2020年：人民幣1,801,000元）。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 14 無形資產

	未完成物業 管理合約 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2020年1月1日	63,680	7,306	70,986
添置	–	650	650
於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>63,680</b>	<b>7,956</b>	<b>71,636</b>
添置	–	4,943	4,943
出售附屬公司(附註31)	<b>(21,920)</b>	–	<b>(21,920)</b>
於2021年12月31日	<b>41,760</b>	<b>12,899</b>	<b>54,659</b>
減：累計攤銷：			
於2020年1月1日	1,729	2,805	4,534
年內支出	11,546	1,354	12,900
於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>13,275</b>	<b>4,159</b>	<b>17,434</b>
年內支出	<b>11,194</b>	<b>1,785</b>	<b>12,979</b>
出售附屬公司(附註31)	<b>(9,815)</b>	–	<b>(9,815)</b>
於2021年12月31日	<b>14,654</b>	<b>5,944</b>	<b>20,598</b>
賬面淨值：			
於2021年12月31日	<b>27,106</b>	<b>6,955</b>	<b>34,061</b>
於2020年12月31日	50,405	3,797	54,202

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 15 商譽

	人民幣千元
成本：	
於2020年1月1日及12月31日	271,722
出售附屬公司(附註31)	(230,284)
於2021年12月31日	<b>41,438</b>
賬面值：	
2021年12月31日	<b>41,438</b>
2020年12月31日	<b>271,722</b>

誠如附註31所述，於2021年12月31日，於出售附屬公司後商譽結餘減少至人民幣41,438,000元。餘下結餘乃與武漢環貿物業管理有限公司(「武漢環貿」)有關。

#### 包含商譽的現金產生單位的減值測試

管理層於各報告日期對商譽進行減值測試。武漢環貿業務的現金產生單位的可收回金額乃由獨立估值師仲量聯行協助本公司董事根據使用價值(「使用價值」)計算釐定。

其可收回金額乃基於若干主要假設。計算採用基於管理層批准的八年期財務預算的除稅前現金流量預測，該期限與買賣協議中約定的利潤保證期一致。超過預測期限的現金流量使用以下估計終端增長率推斷。增長率並無超出現金產生單位所營運相關行業的長期平均增長率。所用貼現率乃為除稅前貼現率並反映相關行業特定風險、現金產生單位本身及相關地區的宏觀環境。

其他主要假設載列如下：

	2021年	2020年
收益年度增長率	<b>1.5%-9.7%</b>	1.5%-9.3%
毛利率(佔收益的%)	<b>51.8%-55.7%</b>	40.7%-41.5%
長期增長率	<b>2.0%</b>	2.0%
除稅前貼現率	<b>22.2%</b>	20.1%

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 15 商譽 (續)

## 包含商譽的現金產生單位的減值測試 (續)

於2021年12月31日，按可收回金額減賬面金額及為每個現金產生單位分配的商譽計算的淨空詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
武漢環貿	<b>8,058</b>	1,795

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2021年12月31日可單獨消除剩餘淨空的毛利率、年度增長率、長期增長率及除稅前折現率的假設變動：

	2021年	2020年
毛利率下降	<b>3.92%</b>	0.78%
年度增長率下降	<b>0.94%</b>	0.16%
長期增長率下降	<b>2.94%</b>	0.60%
除稅前貼現率增長	<b>2.09%</b>	0.36%

根據獨立估值師的結果，董事認為無需就商譽計提減值撥備。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 16 於附屬公司的投資

下表僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本及 債務證券詳情	擁有權比例			主要活動
			本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
Excellence Commercial Property Management Group Limited	英屬處女群島	77,765,759港元	100%	-	-	投資控股
卓越(香港)商務不動產服務有限公司	香港(「香港」)	1,712,775,759港元	100%	100%	-	投資控股
深圳東潤澤投資顧問有限公司(a)(b)	中國	705,950,000港元	100%	-	100%	投資控股
深圳市元熙投資諮詢有限公司 (「元熙投資」)(a)	中國	人民幣 48,000,000元	100%	-	100%	投資控股
深圳市卓越物業管理有限責任公司 (「卓越物業管理」)(a)	中國	人民幣 49,950,000元	100%	-	100%	物業管理服務
深圳市盛恒達機電設備有限公司 (「盛恒達機電設備」)(a)	中國	人民幣 50,000,000元	100%	-	100%	機電設備安裝工程； 建築智能化工程施工

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 16 於附屬公司的投資(續)

下表僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本及 債務證券詳情	擁有權比例			主要活動
			本集團的 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
深圳市卓品商務服務有限公司 (曾用名：深圳市卓越商務服務 有限公司)(a)	中國	人民幣 1,000,000元	100%	-	100%	航空機票代訂；酒店代 訂服務；酒店 管理諮詢
深圳市卓越地產顧問有限公司(a)	中國	人民幣 2,000,000元	100%	-	100%	公寓租賃及社區 增值服務
深圳市卓越大百匯物業管理 有限公司(a)	中國	人民幣 3,000,000元	51%	-	51%	物業管理
海南卓鵬企業運營服務有限公司 (a)	中國	人民幣 1,436,515,000元	100%	-	100%	投資控股
海南越鵬企業運營服務有限公司 (a)	中國	人民幣 1,436,515,000元	100%	-	100%	投資控股

附註：

本集團旗下所有公司均已採用12月31日作為彼等的財政年度結算日。

(a) 該等實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

(b) 該實體在中國成立為外商獨資企業。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 17 於聯營公司的權益

下表載列本集團屬非上市公司實體且其市場報價不可獲得的聯營公司：

聯營公司名稱	註冊成立及 營業地點	註冊資本／ 繳足資本	本集團所持實際權益		主要業務
			於2021年 12月31日	於2020年 12月31日	
蘇州工業園區綜保物業管理 有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元／ 人民幣 10,000,000元	30%	30%	物業管理服務
深圳市普而惠茶業發展股份 有限公司*	中國	人民幣 30,000,000元／ 人民幣 26,250,000元	25%	—	貿易

\* 該等中國實體為有限責任公司。公司名稱的英文翻譯僅供參考。公司的官方名稱以中文為準。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司的賬面值	12,609	4,871
本集團分佔聯營公司金額		
年內利潤	1,387	1,212
其他全面收入	—	—
全面收入總額	1,387	1,212



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 18 於合營企業的權益

本集團於合營企業的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)的詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立及 營業地點	註冊資本／ 繳足資本	本集團所持實際權益		主要業務
			於2021年 12月31日	於2020年 12月31日	
河南黃錦物業管理有限公司 (「河南黃錦」)(i)(ii)	中國	人民幣 50,660,000元／ 人民幣 5,006,600元	49%	49%	物業管理服務
青島慧雲產業服務有限公司 (「青島慧雲」)(i)(ii)	中國	人民幣 20,000,000元／ 人民幣 3,000,000元	43%	43%	物業管理服務
濟南曆控卓越物業管理有限 公司(「濟南曆控」)(i)(ii)	中國	人民幣 3,000,000元／ 人民幣 3,000,000元	58%	58%	物業管理服務

(i) 該等中國實體為有限責任公司。公司名稱的英文翻譯僅供參考。公司的官方名稱以中文為準。

(ii) 根據組織章程細則，黃錦、青島慧雲及濟南曆控的大多數董事會決議案要求所有投資者的董事會代表達成一致意見。因此黃錦、青島慧雲及濟南曆控歸類為本集團的合營企業。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
個別不重大合營企業的總賬面值	45,382	46,429
本集團分佔合營企業的總額		
年內利潤	7,450	7,346
其他全面收入	-	-
全面收入總額	7,450	7,346

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 19 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期</b>			
貿易應收款項	(i)		
— 關聯方		140,680	88,138
— 第三方		420,757	410,515
		<b>561,437</b>	498,653
減：虧損撥備		(43,214)	(37,732)
		<b>518,223</b>	460,921
<b>其他應收款項，扣除虧損撥備</b>			
— 關聯方	(iii)	20,152	6,678
— 第三方	(ii)	503,391	20,908
		<b>523,543</b>	27,586
按攤銷成本計量的金融資產		1,041,766	488,507
按金及預付款項		93,203	72,491
		<b>1,134,969</b>	560,998
<b>非即期</b>			
與擬收購一間附屬公司代價有關的墊款	(iv)	166,582	—
與出售附屬公司有關的應收代價	31	70,000	—
		<b>236,582</b>	—

附註：

- (i) 貿易應收款項乃主要與提供基本物業管理服務及增值服務確認的收益有關。
- (ii) 於2021年12月31日，其他應收賬款包括處置深圳卓越經營管理有限公司的應收賬款人民幣175,000,000元。深圳市卓越運營管理有限公司（「深圳卓越運營」）及其附屬子公司，以及出售深圳卓越運營產生的人民幣294,000,000元的應付金額，出售深圳卓越運營產生的應付金額在年底後結算。有關出售的更多詳情，請參閱附註31。
- (iii) 於2021年12月31日，其他應收賬款包括本集團合資公司河南黃錦物業管理有限公司的應收股息，金額為人民幣5,023,000元。
- (iv) 截至2021年12月31日止年度，本集團有條件地同意收購北京環球財富物業管理有限公司的75%股權權益，其金額是根據約定的付款時間表支付的款項。於2021年12月31日，該項交易已於年後完成。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 19 貿易及其他應收款項(續)

## (a) 賬齡分析

於2021年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於收益確認日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	452,372	411,416
6個月至1年	43,055	29,482
1至2年	20,393	16,274
2至3年	2,403	3,749
	<b>518,223</b>	<b>460,921</b>

有關本集團信用政策及貿易及其他應收款項產生的信用風險的進一步詳情載於附註30(a)。

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬列賬，除非本集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值虧損直接與貿易應收款項撇銷(請參閱附註2(l)(i))。

## 20 應收貸款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無擔保及無抵押	18,000	84,633
有擔保及無抵押	-	125,010
無擔保及有抵押	43,810	77,727
有擔保及有抵押	273,104	97,600
應收貸款總額	<b>334,914</b>	<b>384,970</b>
減：虧損撥備	<b>(18,900)</b>	<b>(16,434)</b>
	<b>316,014</b>	<b>368,536</b>

附註：

- (i) 於2021年12月31日，本集團向小額貸款業務第三方提供的貸款按年利率7.20%至24.00%計息(2020年：3.60%至28.80%)，並可於一年內收回。
- (ii) 應收貸款產生的信用風險於附註30(a)闡述。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 20 應收貸款 (續)

於2021年12月31日，基於到期日及信用質素(附註30(a))的應收貸款賬齡分析如下：

	於2021年12月31日			
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期(未逾期)	315,864	-	-	315,864
逾期但不足一個月	400	-	-	400
逾期超過一個月但不足三個月	-	2,750	-	2,750
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	8,900	8,900
逾期超過六個月但不足一年	-	-	7,000	7,000
小計	316,264	2,750	15,900	334,914
減：虧損撥備	(13,480)	(650)	(4,770)	(18,900)
總計	302,784	2,100	11,130	316,014

	於2020年12月31日			
	階段1 人民幣千元	階段2 人民幣千元	階段3 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期(未逾期)	365,893	-	-	365,893
逾期超過一個月但不足三個月	-	2,600	-	2,600
逾期超過三個月但不足六個月	-	-	4,477	4,477
逾期超過六個月但不足一年	-	-	12,000	12,000
小計	365,893	2,600	16,477	384,970
減：虧損撥備	(11,226)	(265)	(4,943)	(16,434)
總計	354,667	2,335	11,534	368,536

附註：於2021年12月31日，分類為階段2的應收貸款人民幣2,750,000元(2020年：人民幣2,600,000元)及分類為階段3人民幣4,800,000元(2020年：人民幣3,000,000元)由客戶作擔保並以持有的物業作抵押，而分類為階段3的應收貸款人民幣11,100,000元(2020年：人民幣13,477,000元)無擔保但由客戶持有的物業作抵押。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 21 受限制存款

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代業主委員會收取的現金(i)	25	26,604	17,852
已收房屋維修基金(ii)	25	6,792	19,550
其他受限制存款		-	1,194
		<b>33,396</b>	<b>38,596</b>

附註：

- (i) 本集團的物業服務業務有代業主委員會收取現金。由於業主委員會經常在開設其本身銀行賬戶方面面臨困難，本集團代業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。
- (ii) 已收房屋維修基金主要指作為房屋維修基金的銀行現金存款，該基金由業主所有，但以本集團的名義存放在銀行賬戶。

## 22 現金及現金等價物

## (a) 現金及現金等價物包括：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
手頭現金	119	177
銀行及其他金融機構現金(附註)	3,007,181	3,313,955
	<b>3,007,300</b>	<b>3,314,132</b>

附註：於2021年12月31日，銀行現金612,626,000港元(相當於人民幣500,332,000元)已存入海外銀行及其他金融機構並由本公司持有(2020年：3,366,348,000港元(相當於人民幣2,833,118,000元))。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 22 現金及現金等價物 (續)

#### (b) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤		<b>765,735</b>	476,749
調整：			
銀行利息收入	5	<b>(29,138)</b>	(1,968)
來自關聯方的利息收入	5	–	(5,480)
折舊及攤銷	6(c)	<b>46,824</b>	45,164
出售附屬公司的收益	5	<b>(5,009)</b>	(31,539)
分佔聯營公司利潤	17	<b>(1,387)</b>	(1,212)
分佔合營企業利潤減虧損	18	<b>(7,450)</b>	(7,346)
財務成本	6(a)	<b>20,705</b>	29,535
理財產品的投資收益淨額	5	<b>(1,667)</b>	(4,304)
按公允值計入損益的金融資產公允值虧損	5	–	106
出售物業、廠房及設備收益淨額	5	<b>(81)</b>	(14)
外匯淨收益	5	<b>(1,336)</b>	–
應收貸款減值虧損	6(c)	<b>2,466</b>	7,396
貿易及其他應收款項減值虧損	6(c)	<b>10,112</b>	6,924
合約資產減值虧損	6(c)	<b>320</b>	–
以股份為基礎付款(以股本結算)	27	<b>9,942</b>	12,856
營運資金變動：			
應收貸款減少		<b>50,056</b>	15,068
貿易及其他應收款項增加		<b>(257,368)</b>	(118,518)
存貨增加		<b>(2,576)</b>	(2,310)
合約資產增加		<b>(16,004)</b>	–
合約負債增加		<b>140,199</b>	18,190
貿易及其他應付款項增加		<b>247,149</b>	95,565
受限制存款減少		<b>5,200</b>	30,509
經營所得現金		<b>976,692</b>	565,371

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 22 現金及現金等價物(續)

## (c) 融資活動產生的負債的對賬：

	銀行貸款及	租賃負債	應付	應付利息	總計
	其他借款		關聯方款項		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	465,000	144,406	635,663	3,793	1,248,862
融資現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款的所得款項	496,780	-	-	-	496,780
償還銀行及其他借款	(587,840)	-	-	-	(587,840)
來自關聯方的墊款	-	-	104,300	-	104,300
償還關聯方墊款	-	-	(719,240)	-	(719,240)
已付租賃租金資本部分	-	(16,240)	-	-	(16,240)
已付租賃租金利息部分	-	(8,224)	-	-	(8,224)
已付利息	-	-	-	(24,433)	(24,433)
融資現金流量變動總額	(91,060)	(24,464)	(614,940)	(24,433)	(754,897)
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	-	8,224	-	21,311	29,535
年內訂立新租約的租賃負債增加	-	21,512	-	-	21,512
出售附屬公司	-	-	(20,723)	-	(20,723)
其他變動總額	-	29,736	(20,723)	21,311	30,324

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 22 現金及現金等價物 (續)

#### (c) 融資活動產生的負債的對賬：(續)

	銀行貸款及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日及 2021年1月1日	<b>373,940</b>	<b>149,678</b>	-	<b>671</b>	<b>524,289</b>
融資現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	153,760	-	-	-	153,760
償還銀行及其他借款	(448,700)	-	-	-	(448,700)
已付租賃租金資本部分	-	(15,051)	-	-	(15,051)
已付租賃租金利息部分	-	(7,854)	-	-	(7,854)
已付利息	-	-	-	(13,326)	(13,326)
融資現金流量變動總額	<b>(294,940)</b>	<b>(22,905)</b>	-	<b>(13,326)</b>	<b>(331,171)</b>
其他變動：					
利息開支 (附註6(a))	-	7,854	-	12,851	20,705
年內訂立新租約的租賃負債增加	-	8,388	-	-	8,388
出售	-	(5,324)	-	-	(5,324)
出售附屬公司 (附註31)	(4,000)	(5,944)	-	-	(9,944)
其他變動總額	<b>(4,000)</b>	<b>4,974</b>	-	<b>12,851</b>	<b>13,825</b>
於2021年12月31日	<b>75,000</b>	<b>131,747</b>	-	<b>196</b>	<b>206,943</b>



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 22 現金及現金等價物(續)

## (d) 租賃現金流出總額

綜合現金流量表中有關租賃的數額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運現金流量內	86,019	58,413
融資現金流量內	22,905	24,464
	<b>108,924</b>	82,877

該等數額與下列各項有關：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已付租賃租金	108,924	82,877

## 23 銀行貸款及其他借款

於2021年12月31日，銀行貸款及其他借款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款		
— 無抵押及無擔保(i)	—	342,150
其他借款		
— 無抵押及無擔保	75,000	31,790
	<b>75,000</b>	373,940

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 23 銀行貸款及其他借款(續)

於2021年12月31日，應付的銀行貸款及其他借款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內並已列入流動負債	<u>75,000</u>	<u>193,790</u>
一年後並已列入非流動負債：		
一年後但兩年內	-	12,000
兩年後但五年內	-	<u>168,150</u>
	-	<u>180,150</u>
	<u>75,000</u>	<u>373,940</u>

附註：

- (i) 於2021年12月31日，本金為人民幣75,000,000元(2020年：人民幣31,790,000元)的其他借款乃用於小額貸款業務，該等借款為無抵押及按年利率9.90%(2020年：9.90%)計息，並須於貸款協議簽訂後六個月內償還。

### 24 合約資產及合約負債

#### (a) 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約資產		
因履行施工合約而產生	<u>15,684</u>	-
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項， 已計入「貿易及其他應收款項」(附註19)	<u>77,587</u>	-

本集團與其關聯方訂立若干物業管理協議以提供設備安裝服務，並於2021年12月31日確認來自其關聯方的合約資產人民幣15,684,000元(2020年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 24 合約資產及合約負債(續)

## (a) 合約資產(續)

合約資產主要為設備安裝服務的未開票收益。該等未開票收益乃為本集團所管理的社區提供設備安裝服務的收益。本集團的安裝合約載有付款時間表，其要求一旦達到里程碑，需支付安裝期間的階段款項。該等付款時間表可防止大量合約資產的堆積。本集團一般同意就合約價值的2%至5%提供介乎12個月至24個月的質保期。該筆款項乃計入應收質保金，直至質保期結束，原因為本集團的工作須以令人滿意的方式通過驗收，本集團方有權收取該筆最終付款。當質保期屆滿且收取質保金的權利成為無條件時，該筆款項計入貿易應收款項。

有關本集團信貸政策及合約資產所產生的信貸風險的進一步詳情載於附註30(a)。

## (b) 合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務	<b>216,236</b>	81,628

合約負債變動如下：

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
於1月1日	<b>81,628</b>	63,438
計入年初合約負債結餘的已確認收入	<b>(76,773)</b>	(58,950)
出售附屬公司(附註31)	<b>(5,591)</b>	-
預先接受物業管理服務導致合約負債增加	<b>216,972</b>	77,140
於12月31日	<b>216,236</b>	81,628

本集團與其關聯方訂立若干物業管理協議以提供基礎物業管理服務及增值服務，並於2021年12月31日自其關聯方收取人民幣126,413,000元(2020年：人民幣17,327,000元)的預付款項。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 25 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期</b>			
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		38,895	36,432
— 第三方		289,783	156,152
		<b>328,678</b>	192,584
<b>其他應付款項</b>			
— 關聯方		27,497	19,828
— 第三方		92,903	95,113
		<b>120,400</b>	114,941
應付非控股權益股息		—	5,388
代表業主委員會收取的現金	21	26,604	17,852
代表業主持有的房屋維修基金	21	6,792	19,550
應付利息		196	671
按攤銷成本計量的金融負債		482,670	350,986
與擬出售一間附屬公司代價有關的墊款	(b)	305,095	300,000
應計薪金及其他福利		177,439	148,062
按金		90,128	82,733
應計費用		22,009	11,068
		<b>1,077,341</b>	892,849
<b>非即期</b>			
與購買合營企業有關的應付款項		800	—
其他應付款項	(c)	—	102,280
		<b>800</b>	102,280

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 25 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

- (a) 貿易應付款項主要指自供應商所提供的清潔、安保、景觀及維護服務等分包服務產生的應付款項以及與停車位租賃有關的應付款項。
- (b) 該結餘指於2021年12月31日與擬轉讓深圳卓投100%股權有關的預收款項餘額。
- (c) 應付款項指收購完成後向本集團附屬公司浙江港灣物業服務有限公司及其附屬公司(以下統稱為「浙江港灣集團」)的非控股權益出售的認沽期權(「非控股權益認沽期權」)。於2019年，本集團收購若干附屬公司，並已向浙江港灣集團的賣方(目前為浙江港灣集團的非控股權益並擁有浙江港灣集團40%股本權益)出售認沽期權。根據非控股權益認沽期權的條款，倘浙江港灣集團達成若干利潤目標，非控股權益有權自收購日期起三年後按經協定市盈率向本集團出售其於浙江港灣集團的餘下40%權益。可能應付的估計金額現值初步確認為其他負債，相應費用直接計入權益內其他儲備。根據附註2(f)(iii)所載的會計政策，該款項其後計入截至認沽期權行使日期將支付的估計金額，而重新計量該款項的變動計入其他儲備。

本集團已通過出售深圳卓越運營，出售了浙江港灣集團全部60%的股權，並於2021年12月內確認了人民幣22,312,000元後，終止確認價值人民幣124,592,000元的非控股權益認沽期權(附註31)。

於2021年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	202,950	118,069
1至3個月	59,079	30,931
3至6個月	25,057	4,979
6至12個月	9,282	10,101
12個月以上	32,310	28,504
	<b>328,678</b>	<b>192,584</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 26 租賃負債

下表列示於各報告日期本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2021年		2020年	
	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款的現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	14,006	20,763	17,509	25,089
1至2年	9,476	15,605	15,725	22,418
2至5年	19,661	35,952	24,322	41,070
超過5年	88,604	108,306	92,122	115,440
	<b>117,741</b>	<b>159,863</b>	132,169	178,928
	<b>131,747</b>	<b>180,626</b>	149,678	204,017
減：未來利息開支總額		<b>(48,879)</b>		(54,339)
租賃負債的現值		<b>131,747</b>		149,678

於2021年12月31日，上述結餘包括自本集團關聯方租賃的若干租賃物業的租賃負債人民幣4,946,000元（2020年：人民幣6,818,000元）。

### 27 首次公開發售前購股權計劃

本公司設有首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員（包括本集團內任何公司的董事）接納購股權，按授出的代價每股1港元以認購本公司股份。於2020年9月9日，根據首次公開發售前購股權計劃授出合共28,200,000股普通股購股權。購股權將於上市日期起計三年後或相關承授人開始受僱日期（視乎情況而定）起計一週年後悉數歸屬，並可於授出日期起計5年內行使。每股行使價為5.36港元。

每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股，並以股份總面值結算。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 27 首次公開發售前購股權計劃(續)

## (a) 授出的條款及條件如下：

	工具數量	歸屬條件	購股權的 合約期限
授予董事的購股權：			
– 2020年9月9日	17,400,000	33.33%、33.33%及33.34%可分別於本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度刊發年報後行使	5年
授予僱員的購股權：			
– 2020年9月9日	10,800,000	33.33%、33.33%及33.34%可分別於本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度刊發年報後行使	5年
已授出購股權總額	<u>28,200,000</u>		

## (b) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	2021年		2020年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
於年初尚未行使	5.36元	28,200,000	–	–
年內授出	–	–	5.36元	28,200,000
年內沒收	5.36元	(2,494,841)	–	–
於年末尚未行使	5.36元	<u>25,705,159</u>	5.36元	<u>28,200,000</u>
年末可予行使	–	–	–	–

於2021年12月31日尚未行使的購股權行使價為5.36港元，且加權平均剩餘合約年期為3.6年(2020年：4.6年)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 28 綜合財務狀況表內的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表的即期稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
企業所得稅		
預付稅項	770	1,465
即期稅項	<b>(90,896)</b>	(57,214)
	<b>(90,126)</b>	(55,749)
企業所得稅變動如下：		
於1月1日	<b>(55,749)</b>	(57,210)
自損益中扣除	<b>(218,568)</b>	(129,898)
出售附屬公司(附註31)	17,555	-
年內付款	<b>166,636</b>	131,359
於12月31日	<b>(90,126)</b>	(55,749)

#### (b) 已確認的遞延稅項：

##### (i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及年內變動如下：

		自以下各項產生的遞延稅項						
		應收款項	未動用	未完成物業				總計
		減值虧損	稅務虧損	使用權資產	應計開支	管理合約	預扣稅	其他
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	於2020年1月1日	10,608	4,495	2,343	1,896	(15,488)	-	-
	自損益中計入／(扣除)	3,580	227	2,368	3,985	2,887	(4,155)	179
31	出售附屬公司	-	-	-	(159)	-	-	(179)
	於2020年12月31日及2021年1月1日	<b>14,188</b>	<b>4,722</b>	<b>4,711</b>	<b>5,722</b>	<b>(12,601)</b>	<b>(4,155)</b>	<b>-</b>
	自損益中計入／(扣除)	<b>3,225</b>	<b>(4,270)</b>	<b>1,386</b>	<b>-</b>	<b>2,799</b>	<b>(2,826)</b>	<b>314</b>
31	出售附屬公司	<b>(110)</b>	<b>(8)</b>	<b>(42)</b>	<b>(434)</b>	<b>3,025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	於2021年12月31日	<b>17,303</b>	<b>444</b>	<b>6,055</b>	<b>5,288</b>	<b>(6,777)</b>	<b>(6,981)</b>	<b>-</b>



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 28 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

## (b) 已確認的遞延稅項：

## (ii) 綜合財務狀況表的對賬

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額  
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額

2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>29,016</b>	28,666
<b>(13,684)</b>	(16,079)
<b>15,332</b>	12,587

## (c) 未確認遞延稅項資產及負債：

## (i) 並無就下列項目確認遞延稅項資產：

未動用稅務虧損  
— 中國

2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>249</b>	50

由於可能並無充足的未來應課稅利潤可用於抵銷未動用稅務虧損，因此本集團並未就附屬公司的未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 28 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

#### (c) 未確認遞延稅項資產及負債 (續)

##### (i) 並無就下列項目確認遞延稅項資產：(續)

根據中國相關法律法規，於2021年12月31日的未確認稅務虧損將於以下年度到期：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2022年	25	36
2023年	6	6
2024年	6	6
2025年	2	2
2026年	210	-
	<b>249</b>	<b>50</b>

未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅利潤。

- (ii) 企業所得稅法及其實施細則規定，中國居民企業就所產生利潤及所產生未分配利潤向其中國境外直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅（除非由條約或協議另行減少）。根據中國與香港的稅務安排及其相關規例，持有中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」，可享有5%的經下調預扣稅率。於2021年12月31日，本集團並無就其若干中國附屬公司所產生利潤人民幣343,480,000元（2020年：人民幣205,080,000元）作出遞延稅項負債撥備，原因是本集團控制該等附屬公司的股息政策，並決定於可見未來或不會分派該等利潤。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 29 資本、儲備及股息

## (a) 股本

## 法定股本

於2020年1月13日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。根據本公司日期為2020年9月28日的股東決議案，本公司的法定股本由380,000港元（分為每股面值0.01港元的38,000,000股股份）增至50,000,000港元（分為每股面值0.01港元的5,000,000,000股股份）。

## 已發行股本

	2021年		2020年	
	港元	人民幣元	港元	人民幣元
已全面發行及繳足：				
1,222,490,000股（2020年：1,222,490,000股） 每股面值0.01港元的普通股	<b>12,224,900</b>	<b>10,496,360</b>	12,224,900	10,496,360

## (b) 購回股份

年內，本公司於聯交所購回其自身普通股如下：

年／月	購回股份數目	已付每股最高價 港元	已付每股最低價 港元	已付總價 千港元
2021年12月	2,142,000	4.88	4.35	9,926

回購股份的支付總額為9,926,000港元（相當於人民幣8,100,000元），以現金支付，並記入「庫存股份」的借方。於2022年1月24日，本公司已完成所有回購股份的註銷程序。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 29 資本、儲備及股息(續)

#### (c) 本公司權益組成部分的變動

本公司各權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本	股份溢價	購股權儲備	庫存股	匯兌儲備	(累計虧損)/ 保留利潤	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
於2020年1月13日							
(註冊成立日期)的餘額	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收入總額	-	-	-	-	(61,391)	(8,555)	(69,946)
於成立時發行股份(附註)*	-	80,049	-	-	-	-	80,049
資本化發行	7,729	(7,729)	-	-	-	-	-
於首次公開發售後發行普通股， 扣除發行成本	2,767	2,877,316	-	-	-	-	2,880,083
首次公開發售前以權益結算的 股份支付(附註27)	-	-	12,856	-	-	-	12,856
於2020年12月31日及 2021年1月1日的餘額	10,496	2,949,636	12,856	-	(61,391)	(8,555)	2,903,042
2021年的權益變動：							
期內全面收入總額	-	-	-	-	(83,089)	313,190	230,101
2020年末期股息(附註29(e))	-	-	-	-	-	(97,793)	(97,793)
2021年中期股息(附註29(e))	-	-	-	-	-	(188,840)	(188,840)
首次公開發售前以權益結算的 股份支付(附註27)	-	-	16,712	-	-	-	16,712
沒收購股權(附註27)	-	-	(6,770)	-	-	-	(6,770)
購回股份(附註29(b))	-	-	-	(8,100)	-	-	(8,100)
於2021年12月31日的餘額	10,496	2,949,636	22,798	(8,100)	(144,480)	18,002	2,848,352

\* 由於股本金額不足人民幣1,000元，故為方便呈列而將其呈列為零。

附註：作為重組的一部分，本公司收購了深圳東潤澤的全部股權，乃以向李華先生控制的實體深圳東潤澤的當時權益股東發行新股份的方式結算。所收購資產淨值與本公司已發行股本之間的差額入賬為股份溢價。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 29 資本、儲備及股息(續)

## (d) 儲備的性質及目的

## (i) 中國法定儲備

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成本集團的公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。

該儲備的轉撥須於向權益持有人分派股息之前作出。

就有關公司而言，法定儲備可用於彌補過往年度的虧損(倘有)，且可按權益持有人的現有股權比例將其轉換為資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於有關公司註冊資本的25%。

## (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括中國境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(w)所載的會計政策處理。

## (iii) 其他儲備

其他儲備主要包括以下方面：

- (i) 確認因收購浙江港灣集團而產生的非控股權益認沽期權及於各報告期末重新計量的賬面值其後變動及因年內出售附屬公司而終止確認非控股權益認沽期權(附註25(d))；及
- (ii) 因重組而產生的其他儲備調整。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 29 資本、儲備及股息 (續)

#### (e) 股息

(i) 歸屬於截至2021年12月31日止年度的應付本公司權益股東的股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中期期間後宣派及派付的2021年中期股息每股普通股 18.62港仙(相當於人民幣15.44分)	188,840	無
於綜合財務狀況表日期後建議2021年末期股息每股普通 股17.38港仙(相當於人民幣14.16分)(2020年：每股 普通股9.51港仙(相當於人民幣7.91分))	172,801	97,793
	<b>361,641</b>	<b>97,793</b>

(ii) 歸屬於上一財政年度並於本年度批准及派付的應付本公司權益股東的股息：

	2021年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度2020年末期股息每股普通股9.51港仙 (相當於人民幣7.91分)	97,793

於報告期末後建議末期股息並未於報告期末確認為負債。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 29 資本、儲備及股息(續)

#### (f) 資本管理

本集團在資本管理上的目標為保障本集團有能力持續經營，以便為股東提供回報及為其他利益相關人士帶來利益以及維持最佳資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。本集團根據資本負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。

截至2021年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

	2021年	2020年
資本負債比率	<b>32%</b>	34%

除一家從事小額貸款業務的附屬公司(其強制性註冊資本為人民幣305百萬元)外，於年內，本集團並不受限於其他外部強制性資本規定。

### 30 財務風險管理

所面臨的信用、流動性、利率、貨幣及公允值風險乃於本集團的日常業務過程中產生。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制存款、按公允值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項以及應收貸款。本集團的金融負債包括銀行貸款及其他借款以及貿易及其他應付款項。

本集團所面臨的該等風險及本集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例概述如下。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 財務風險管理 (續)

#### (a) 信用風險

本集團的信用風險主要可歸因於銀行現金及受限制存款、合約資產、貿易及其他應收款項以及應收貸款。管理層已實施信用政策，並持續監控面臨的該等信用風險。

本集團銀行現金及受限制存款主要存放於聲譽良好的金融機構。管理層預期該等存款不存在重大信用風險，並預計該等金融機構不會違約及使本集團蒙受損失。

#### 貿易及其他應收款項

本集團擁有大量來自不同行業的客戶群，因而不存在信貸風險集中。其已建立程序來監控逾期物業管理費的結算。其使用債務人的賬齡分析來評估客戶按合約條款及時結算的能力。本集團並無向我們的租戶客戶提供任何信貸期，惟向若干大客戶授予一般為一至三個月的信貸期除外。

就貿易應收款項而言，本集團按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。預期信貸虧損率考慮了前瞻性資料、各種支付行為及授予不同客戶類型（如大型集團客戶、商業租戶及住宅客戶）的信貸條款。本集團於釐定預期信貸虧損率時亦會考慮物業管理及其他服務費收回率的重大變動。

就應收關聯方款項及其他應收款項而言，本集團已對長賬齡應收款項進行定期檢討並採取跟進行動，這使得管理層能夠評估該等款項的可收回性並盡量減少信用風險。所面臨的最大信用風險乃以綜合財務狀況表中各金融資產的賬面金額列示。已就若干其他應收款項作出具體的減值虧損，以反映相關預期信貸虧損。

於釐定應收若干第三方的其他應收款項（包括從股權收購或出售中確認的非貿易金額）的可收回性時，本集團會考慮該等非貿易相關金額自最初授予信貸之日起直至年末的信貸質素變動，且認為該等結餘無需減值。由於本集團擁有履行合約現金流量責任的強大能力、良好的信貸評級及能夠與該等交易對手不斷進行部分結算，故駁回了其他應收款項於預期信貸虧損下的違約推定。本集團管理層基於其違約概率及違約風險敞口認為信貸風險較低，因此虧損撥備並不重大。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 30 財務風險管理 (續)

## (a) 信用風險 (續)

## 貿易及其他應收款項 (續)

本集團預期，與其他應收若干實體款項(包括應收由李華先生控制實體的非貿易性款項、應收卓越集團的其他非貿易性款項及應收其他關聯方的其他應收款項)相關的信用風險較低，原因為該等實體在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。本集團經評估認為，應收該等實體款項的預期信貸虧損率較低且其信用風險較低，因而虧損撥備極低。

考慮到(i)業主的信貸評級及(ii)餘下租賃期及租賃按金所涵蓋的期間，本集團因可退還租賃按金所產生的信貸風險被認為較低。

下表載列有關本集團於2021年12月31日就貿易及其他應收款項所面臨的信用風險及預期信貸虧損的資料：

於2021年12月31日	預期虧損率	總賬面金額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>貿易應收款項 – 非住宅物業</b>			
6個月內	0.5%	454,624	2,251
6個月至1年	0.5%	22,877	113
1至2年	10%	21,834	2,281
2至3年	46%	4,427	2,024
超過3年	100%	8,764	8,764
		512,526	15,433
<b>貿易應收款項 – 住宅物業</b>			
1年內	29%	28,531	8,241
1至2年	87%	6,540	5,700
2至3年	100%	4,225	4,225
超過3年	100%	9,615	9,615
		48,911	27,781
		561,437	43,214
其他應收款項	0.2%	687,926	1,180
		1,249,363	44,394

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 財務風險管理 (續)

#### (a) 信用風險 (續)

##### 貿易及其他應收款項 (續)

於2020年12月31日	預期虧損率	總賬面金額人 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>貿易應收款項 – 非住宅物業</b>			
6個月內	2%	404,499	8,234
6個月至1年	3%	29,526	945
1至2年	26%	15,113	3,896
2至3年	63%	4,219	2,670
超過3年	100%	7,525	7,525
		<u>460,882</u>	<u>23,270</u>
<b>貿易應收款項 – 住宅物業</b>			
1年內	12%	18,279	2,227
1至2年	23%	6,530	1,473
2至3年	48%	4,199	1,999
超過3年	100%	8,763	8,763
		<u>37,771</u>	<u>14,462</u>
		498,653	37,732
<b>其他應收款項</b>	9%	<u>30,172</u>	<u>2,586</u>
		<u>528,825</u>	<u>40,318</u>

預期虧損率基於過往四年的實際虧損經驗計算，並根據歷史數據收集有關期間的經濟狀況、當前經濟狀況與本集團所認為的應收款項預期存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

除上述信用風險管理政策外，本集團會考慮初步確認資產後的違約可能性及信用風險是否持續大幅增加。為評估信用風險是否大幅增加，本集團將於各報告期末發生的資產違約風險與於初步確認日期的違約風險進行比較，並計及可得的合理有力前瞻性資料。有關指標詳情披露於附註2(l)(i)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 30 財務風險管理(續)

## (a) 信用風險(續)

## 貿易及其他應收款項(續)

於本年度，貿易及其他應收款項的減值撥備變動(包括個別及共同虧損組成部分)如下：

## 貿易及其他應收款項減值

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	40,318	33,394
已確認減值虧損	10,112	6,924
撇銷	(554)	-
出售附屬公司	(5,482)	-
於12月31日	44,394	40,318

## 應收貸款

就應收貸款而言，本集團已設立相關機制，用以抵銷小額貸款業務各關鍵經營階段所產生的信用風險，包括貸前評估、信用審批及貸後監察。於貸前評估階段，本集團委派業務及推廣部門以及風險管理部門進行客戶接納及盡職審查。於信用審批階段，視乎貸款數額而定，所有貸款申請須接受本集團副總經理、總經理或貸款評估委員會評估及批核。為管理信用風險，本集團還要求客戶提供合資格資產作為抵押品或要求合資格擔保機構為客戶提供擔保。於貸後監察階段，本集團持續監察利息還款以通過評估多項因素來甄別出任何潛在的風險，該等因素包括但不限於客戶的經營及財務狀況、抵押品狀況及其他還款來源。

於各報告期末，基於信用質素，應收貸款由本集團分為三個階段：

## 階段1

由於批授及減值基於12個月預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)進行確認，故應收貸款之信用風險並無顯著增加。

## 階段2

由於批授及減值基於整個存續期的預期信貸虧損(無信貸減值的整個存續期的預期信貸虧損)進行確認，應收貸款之信用風險顯著增加。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 財務風險管理 (續)

#### (a) 信用風險 (續)

##### 應收貸款 (續)

階段3

應收貸款已違約且被視為信貸減值(信貸減值的整個存續期的預期信貸虧損)。

本集團經考慮違約可能性、違約虧損、違約風險以及前瞻性資料(如宏觀經濟環境的發展等影響)後，應用預期信貸虧損模型來計量應收貸款的減值虧損。

下表載列有關本集團於2021年12月31日應收貸款所面臨的信用風險及預期信貸虧損的資料：

於2021年12月31日	預期虧損率	總賬面金額	虧損撥備
應收貸款			
— 階段1	4%	316,264	13,480
— 階段2	24%	2,750	650
— 階段3	30%	15,900	4,770
		<b>334,914</b>	<b>18,900</b>
於2020年12月31日	預期虧損率	總賬面金額	虧損撥備
應收貸款			
— 階段1	3%	365,893	11,226
— 階段2	10%	2,600	265
— 階段3	30%	16,477	4,943
		<b>384,970</b>	<b>16,434</b>

本年度應收貸款的減值撥備變動如下：

##### 應收貸款減值

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	16,434	9,038
已確認減值虧損	2,466	7,396
於12月31日	<b>18,900</b>	16,434

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 30 財務風險管理(續)

## (a) 信用風險(續)

## 合約資產

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團及時對客戶的合約資產進行內部信貸評級。本集團將反映其信貸風險的合約資產分為三類：

## 階段1

由於已安裝工程設備的性能符合本集團的預期且未發現財務困難而被本集團認為違約風險低的社區。

## 階段2

本集團提供設備安裝服務並在物業交付予業主前與物業開發商結算的社區。與個別物業管理機構相比，物業開發商滿足合約現金流量的能力更強而違約風險更低。

## 階段3

由於已安裝的工程設備性能不符合本集團的預期或發現在物業管理辦公方面存在財務困難而被本集團認為並無現實的恢復前景的社區。該金額已發生信貸減值，且不存在收回的現實前景。

下表載列有關本集團於2021年12月31日所承受合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

於2021年12月31日	類別	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
合約資產				
階段1	未出現信貸減值	2%	16,004	320
階段2	未出現信貸減值	-	-	-
階段3	已出現信貸減值	-	-	-
			16,004	320

預期平均虧損率乃基於應收賬款預期年內的過往觀察所得違約率估計得出，且根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 財務風險管理 (續)

#### (b) 流動資金風險

本集團的管理層持續檢討本集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足現金儲備及自主金融機構獲得足夠承諾貸款額，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示本集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量（包括使用合約利率計算利息付款，如屬浮息，則按各報告期末的利率計算）及本集團可能需支付的最早日期計算：

	於2021年12月31日					於 12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行貸款及其他借款	77,509	-	-	-	77,509	75,000
租賃負債	20,341	15,587	36,262	108,438	180,628	131,747
貿易及其他應付款項（不包括按金、 應計薪金及其他福利及應計費用 有關的其他應付款項）	483,470	-	-	-	483,470	483,470
	<b>581,320</b>	<b>15,587</b>	<b>36,262</b>	<b>108,438</b>	<b>741,607</b>	<b>690,217</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 30 財務風險管理(續)

## (b) 流動資金風險(續)

	於2020年12月31日					於 12月31日的 賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但2年內 人民幣千元	超過2年 但5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行貸款及其他借款	207,551	20,678	170,648	-	398,877	373,940
租賃負債	25,089	22,418	41,070	115,440	204,017	149,678
貿易及其他應付款項(不包括按金、 應計薪金及其他福利、應計費用及 與非控股權益認沽期權有關的 其他應付款項)	350,986	-	-	-	350,986	350,986
	583,626	43,096	211,718	115,440	953,880	874,604

## (c) 利率風險

利率風險為金融工具的公允值或未來現金流量將因市場利率改變而波動的風險。由於預期銀行現金利率不會有重大變動，故本集團並無就現金及現金等價物或受限制現金承受重大利率風險。

本集團所有租賃負債及其他借貸均為固定利率工具，對市場利率的任何變動均不敏感。於2021年12月31日，本集團並無浮動利率負債或貸款，因此不存在重大利率風險敞口。

## (d) 貨幣風險

本集團於中國內地的附屬公司的功能貨幣為人民幣。本集團的幾乎所有經營活動在中國內地開展，而大部分交易以人民幣計值。而本公司及香港附屬公司持有的現金均以港元(「港元」)計值，且該等實體的功能貨幣亦為港元，故本集團認為匯率變動的風險並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 30 財務風險管理 (續)

#### (e) 公允值計量

##### (i) 公允值層級

香港財務報告準則第13號公允值計量規定，本集團在報告期末定期計量的金融工具的公允值，分類為香港財務報告準則第13號中定義的三級公允值層級。公允值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公允值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公允值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。

不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值

- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公允值

	2021年			2020年		
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
持續按公允值計量						
資產：						
— 理財產品 (附註)	-	-	-	-	-	48,177
— 應收一名第三方款項	-	-	-	-	-	2,118

附註：對於按公允值計入損益的銀行發行理財產品，公允值基於貼現現金流量法計算釐定。



## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

**30 財務風險管理** (續)**(e) 公允值計量** (續)*(i) 公允值層級* (續)

本集團就理財產品使用的第三級輸入值主要為預期回報率。於2020年12月31日，倘本集團所持理財產品投資的預期回報率上升／下降1%，本集團的除稅後利潤及保留利潤會增加／減少人民幣361,000元。

本集團就應收第三方款項使用的第三級輸入值主要為利潤保證期間的收益增長率。於2020年12月31日，倘利潤保證期間的收益增長率上升／下降1%，本集團的除稅後利潤及保留利潤會分別減少／增加人民幣463,000元。

**(f) 並非以公允值列賬的金融資產及負債的公允值**

本集團按成本或攤銷成本計量的金融資產及負債的賬面值與其於2021年及2020年12月31日的公允值並無重大差異。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 出售附屬公司

於2021年12月22日(「處置日期」)，本集團與一名獨立第三方訂立購股協議，以出售深圳卓越運營的全部股權，而深圳卓越運營則於武漢市雨陽物業管理有限公司及浙江港灣物業服務有限公司均持有60%股權，總代價合共為人民幣350,000,000元。

已出售附屬公司於處置日期的淨資產載列如下：

	附註	人民幣千元
現金及現金等價物		314,849
其他金融資產		100,000
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)計量的金融資產		2,118
貿易及其他應收款項		152,923
物業、廠房及設備	12	9,869
無形資產	14	12,105
商譽	15	230,284
遞延稅項資產	28(b)	594
銀行貸款		(4,000)
合約負債	24(b)	(5,591)
貿易及其他應付款項		(383,481)
租賃負債		(5,944)
應付稅項	28(a)	(17,555)
遞延稅項負債	28(b)	(3,025)
資產淨值		403,146
非控股權益		(58,155)
本集團應佔資產淨值		344,991
出售附屬公司的收益：		
代價		350,000
減：已出售的本集團應佔負債淨值		344,991
出售附屬公司的收益	5(b)	5,009
截至2021年12月31日止年度來自出售的現金流出淨額：		
已收代價，以現金結付		105,000
減：已出售現金及現金等價物	附註	(314,849)
現金流出淨額		(209,849)

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 31 出售附屬公司(續)

附註：

- (i) 人民幣105,000,000元已於年內在簽署購股協議時支付。根據付款時間表，餘下人民幣175,000,000元及人民幣70,000,000元將分別於2022年(並於2021年12月31日計入流動資產的其他應收款項項下)及2023年支付。於2023年應收的款項計入非流動其他應收款項中(請參閱附註19)。
- (ii) 於年末之後，本集團從第三方收取人民幣294,000,000元。

### 32 承擔

尚未於財務報表作出撥備的尚未履行資本承擔如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約及已授權惟未訂約	<u>30,388</u>	<u>15,001</u>

於2021年12月31日，資本承擔主要為購買軟件及改良IT系統的資本開支。

### 33 關聯方交易

除該等財務報表其他章節所披露的關聯方交易及結餘外，本集團還存在以下關聯方交易及相關結餘：

#### (a) 重大關聯方交易

- (i) 本集團向關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)提供物業管理服務。截至2021年12月31日止年度的服務收入為人民幣102,308,000元(2020年：人民幣70,374,000元)，於2021年12月31日的貿易應收款項及合約負債金額分別為人民幣140,680,000元(2020年：人民幣88,138,000元)及人民幣126,413,000元(2020年：人民幣17,327,000元)。
- (ii) 本集團向關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)採購維護及其他服務或貨品。截至2021年12月31日止年度，採購、維護及其他服務相關成本為人民幣506,474,000元(2020年：人民幣238,375,000元)，於2021年12月31日的應付金額為人民幣234,000元(2020年：人民幣1,082,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 33 關聯方交易 (續)

#### (a) 重大關聯方交易 (續)

- (iii) 本集團就向其關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)租賃若干租賃物業訂立租約，租期介乎兩年至五年不等。截至2021年12月31日止年度，本集團根據該等租約應付的租金金額為人民幣2,058,000元(2020年：人民幣2,811,000元)，就租賃負債收取的相關利息開支為人民幣186,000元(2020年：人民幣353,000元)。於2021年12月31日，本集團確認的使用權資產及租賃負債分別為人民幣4,767,000元(2020年：人民幣6,628,000元)及人民幣4,946,000元(2020年：人民幣6,818,000元)。

此外，本集團與關聯方(包括由本集團控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)訂立載有可變租賃付款條款的物業租賃協議。

取決於收入的可變租賃付款乃於本年度損益賬內確認人民幣55,577,000元(2020年：人民幣33,987,000元)。於2021年12月31日應付的未付租金為人民幣38,661,000元(2020年：人民幣35,350,000元)。

- (iv) 於2020年5月，本集團與一名關聯方(其受主席的重大影響)訂立框架協議以轉讓於深圳卓投(本集團一間主要從事小額貸款業務的附屬公司)的100%股權，並就建議轉讓收取人民幣300,000,000元的款項。於2021年，該項轉讓的最終代價已參考獨立外部估值師的估值釐定，且本集團已收取人民幣5,095,000元的餘下預付款項。本集團已於2022年1月提交批准該項交易。該項交易須待取得相關政府機構的批准後，方可完成。已收墊款為免息。

上述所有交易均於本集團的日常業務過程並按交易方協定的條款進行。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

## 33 關聯方交易 (續)

## (b) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金(包括已付本公司董事的款項(誠如附註8所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註9所披露))如下:

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	6,699	3,658
酌情花紅	6,839	8,338
退休計劃供款	140	113
以權益結算的股份支付	8,053	9,901
	<b>21,731</b>	22,010

薪酬總額計入「員工成本」(請參閱附註6(b))。

## (c) 與關連交易相關的上市規則的適用性

除董事報告所載「持續交易」一節所披露關連交易及持續關連交易外，所有其他關聯方交易均不屬於上市規則第14A章項下「關連交易」或「持續關連交易」的範疇，因此毋須根據上市規則第14A章遵守申報、公佈或獨立股東批准規定。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 34 公司層面的財務狀況表

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
投資附屬公司	<b>1,421,859</b>	77,533
流動資產		
其他應收款項	<b>920,552</b>	8,228
現金及現金等價物	<b>512,706</b>	2,825,110
	<b>1,433,258</b>	2,833,338
流動負債		
其他應付款項	<b>6,765</b>	7,829
流動資產淨值	<b>1,426,493</b>	2,825,509
總資產減流動負債及資產淨值	<b>2,848,352</b>	2,903,042
股本	<b>10,496</b>	10,496
儲備	<b>2,837,856</b>	2,892,546
權益總額	<b>2,848,352</b>	2,903,042

### 35 報告期後之非調整事項

- (i) 於報告期末後，董事會建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註29(e)。
- (ii) 截至2021年12月31日止年度，本集團已收購北京環球財富的75%股權權益。北京環球財富於2022年1月該項收購完成後成為本集團的附屬公司。

### 36 直接及最終控股方

2021年12月31日，董事認為，本集團的最終控股方及直接母公司分別為李華先生及Urban Hero。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度  
(除另有所指外，金額以人民幣列賬)

### 37 報告期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則－香港財務報告準則第17號，保險合約，該等修訂及新準則於截至2021年12月31日止年度尚未生效，且該等財務報表內尚未採納。該等變化包括如下與本集團相關的各項：

	<u>於以下日期或 之後的會計期間生效</u>
香港財務報告準則第3號之修訂， <i>概念框架之提述</i>	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂， <i>物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項</i>	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂， <i>有償合約－履行合約之成本</i>	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號之修訂， <i>將債務分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂， <i>會計政策披露</i>	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂， <i>會計估計之定義</i>	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂， <i>與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項</i>	2023年1月1日

本集團正就該等變化將對初次採用期間造成的影響進行評估。至今得出的結論為採納該等準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

## 五年財務概要

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	947,287	1,223,186	1,836,019	2,525,087	3,467,066
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)	(1,861,275)	(2,507,439)
毛利	233,470	294,239	433,446	663,812	959,627
其他收益	3,835	3,197	17,467	22,970	45,518
其他收入／(虧損)淨額	(161)	(7,060)	(15,772)	21,030	(5,553)
銷售及營銷開支	(6,306)	(8,217)	(7,024)	(15,419)	(18,637)
行政開支	(47,435)	(76,691)	(96,776)	(194,667)	(203,352)
經營利潤	183,403	205,468	331,341	497,726	777,603
財務成本	(414)	(1,303)	(20,482)	(29,535)	(20,705)
應佔聯營公司利潤	767	859	887	1,212	1,387
應佔合營企業利潤減虧損	344	6,246	5,001	7,346	7,450
除稅前溢利	184,100	211,270	316,747	476,749	765,735
所得稅	(47,707)	(54,711)	(83,182)	(120,827)	(218,254)
年內利潤	136,393	156,559	233,565	355,922	547,481
以下各項應佔：					
本公司權益股東	109,075	125,773	178,510	324,987	510,088
非控股權益	27,318	30,786	55,055	30,935	37,393
年內利潤	136,393	156,559	233,565	355,922	547,481
年內其他全面收入(除稅及作出重新分類調整後) 其後可能會重新分類至損益的項目：					
本公司及海外附屬公司財務報表換算的匯兌差額	-	20	10	(55,621)	(66,025)
年內全面收入總額	136,393	156,579	233,575	300,301	481,456
以下各項應佔：					
本公司權益股東	109,075	125,789	178,518	269,366	444,063
非控股權益	27,318	30,790	55,057	30,935	37,393
年內全面收入總額	136,393	156,579	233,575	300,301	481,456
每股盈利(人民幣分)					
基本	不適用	不適用	19.8	33.7	41.7
攤薄	不適用	不適用	19.8	33.6	41.7



## 五年財務概要

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日				2021年 人民幣千元
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
<b>資產</b>					
非流動資產	99,666	115,443	589,233	595,740	<b>559,117</b>
流動資產	898,610	1,265,330	1,962,630	4,334,214	<b>4,513,019</b>
<b>資產總額</b>	<b>998,276</b>	<b>1,380,773</b>	<b>2,551,863</b>	<b>4,929,954</b>	<b>5,072,136</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益總額</b>	<b>214,238</b>	<b>362,787</b>	<b>455,875</b>	<b>3,256,286</b>	<b>3,466,432</b>
非流動負債	13,759	16,083	221,521	430,678	<b>132,225</b>
流動負債	770,279	1,001,903	1,874,467	1,242,990	<b>1,473,479</b>
<b>負債總額</b>	<b>784,038</b>	<b>1,017,986</b>	<b>2,095,988</b>	<b>1,673,668</b>	<b>1,605,704</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>998,276</b>	<b>1,380,773</b>	<b>2,551,863</b>	<b>4,929,954</b>	<b>5,072,136</b>