

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



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2021年12月31日止年度的  
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」)截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

**本集團財務表現**

- 收入為人民幣12,566.1百萬元，和2020年全年的人民幣10,105.6百萬元相比，同比增長24.3%。
- 本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣7,769.6百萬元，佔本集團整體收入的61.8%，相較於2020年全年人民幣6,428.8百萬元，同比增長20.9%；(ii)園區服務收入達人民幣2,836.5百萬元，佔本集團整體收入的22.6%，相較於2020年全年人民幣2,177.0百萬元，同比增長30.3%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,960.1百萬元，佔本集團整體收入的15.6%，相較於2020年全年人民幣1,499.9百萬元，同比增長30.7%。

- 毛利達人民幣2,330.5百萬元，較2020年全年人民幣1,922.8百萬元增長21.2%。毛利率為18.5%，較2020年全年的19.0%下降0.5個百分點。
- 經營利潤為人民幣1,150.0百萬元，較2020年全年人民幣969.6百萬元增長18.6%，主要是本集團收入增長所帶來的相應利潤增長及2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響所致。
- 年內利潤為人民幣890.4百萬元，較2020年全年人民幣740.7百萬元上升20.2%。
- 年內淨利率為7.1%，較2020年全年的7.3%下降0.2個百分點。
- 2021年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣4,306.6百萬元，較2020年12月31日的人民幣4,437.2百萬元，下降2.9%。
- 董事會建議派發2021年末期股息每股0.160港元及特別股息每股0.040港元(2020年：末期股息每股0.120港元及特別股息每股0.080港元)。

綜合損益及其他全面收入表  
截至2021年12月31日止年度  
(所有金額均以人民幣元列示)

|                | 附註   | 2021年<br>人民幣千元      | 2020年<br>人民幣千元     |
|----------------|------|---------------------|--------------------|
| 收入             | 2(a) | 12,566,131          | 10,105,646         |
| 銷售成本           |      | <u>(10,235,605)</u> | <u>(8,182,812)</u> |
| 毛利             |      | 2,330,526           | 1,922,834          |
| 其他收入           | 3    | 97,929              | 137,977            |
| 其他淨收益          | 3    | 100,907             | 98,829             |
| 銷售及營銷開支        |      | (200,553)           | (155,849)          |
| 行政開支           |      | (1,050,482)         | (891,362)          |
| 貿易及其他應收款減值損失   |      | (90,167)            | (99,599)           |
| 其他經營開支         |      | <u>(38,196)</u>     | <u>(43,189)</u>    |
| 經營利潤           |      | <u>1,149,964</u>    | <u>969,641</u>     |
| 融資收入           |      | 80,180              | 49,307             |
| 融資成本           |      | <u>(54,378)</u>     | <u>(49,437)</u>    |
| 融資收入／(成本)淨額    | 4(a) | <u>25,802</u>       | <u>(130)</u>       |
| 分佔聯營公司利潤減虧損    |      | 20,681              | 23,603             |
| 分佔合營公司利潤減虧損    |      | (79)                | 4,596              |
| 出售附屬公司的收益／(虧損) |      | 1,902               | (6,304)            |
| 出售聯營公司的(虧損)／收益 |      | <u>(7,228)</u>      | <u>11,605</u>      |
| 稅前利潤           | 4    | 1,191,042           | 1,003,011          |
| 所得稅            | 5    | <u>(300,598)</u>    | <u>(262,354)</u>   |
| 年內利潤           |      | <u>890,444</u>      | <u>740,657</u>     |
| 以下人士應佔：        |      |                     |                    |
| 本公司權益股東        |      | 846,275             | 710,414            |
| 非控股權益          |      | <u>44,169</u>       | <u>30,243</u>      |
| 年內利潤           |      | <u>890,444</u>      | <u>740,657</u>     |

|                                     | 附註 | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|-------------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>年內其他全面收入</b>                     |    |                  |                  |
| <b>(除稅及重新分類調整後)</b>                 |    |                  |                  |
| 不會重新分類至損益的項目：                       |    |                  |                  |
| 應佔合營公司之其他全面收入                       |    | (27,296)         | 176,021          |
| 按公平值計入其他全面收益計量的<br>股本—公平值儲備之淨變動     |    | (1,501)          | (1,984)          |
|                                     |    | <u>(28,797)</u>  | <u>174,037</u>   |
| 其後可能重新分類至損益的項目：                     |    |                  |                  |
| 應佔投資項目其他之綜合收益                       |    | 8,075            | (8,929)          |
| 換算中華人民共和國(「中國」)境外<br>實體財務報表所產生之匯兌差額 |    | (146,433)        | (324,469)        |
|                                     |    | <u>(138,358)</u> | <u>(333,398)</u> |
| <b>年內其他全面收入</b>                     |    | <u>(167,155)</u> | <u>(159,361)</u> |
| <b>年內全面總收入</b>                      |    | <u>723,289</u>   | <u>581,296</u>   |
| 以下人士應佔：                             |    |                  |                  |
| 本公司權益股東                             |    | 680,649          | 553,384          |
| 非控股權益                               |    | 42,640           | 27,912           |
| <b>年內全面總收入</b>                      |    | <u>723,289</u>   | <u>581,296</u>   |
| <b>每股盈利</b>                         |    |                  |                  |
| 基本(人民幣元)                            | 6  | <u>0.26</u>      | <u>0.23</u>      |
| 攤薄(人民幣元)                            |    | <u>0.26</u>      | <u>0.23</u>      |

綜合財務狀況報表  
 於2021年12月31日  
 (所有金額均以人民幣元列示)

|                 | 附註 | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 投資物業            |    | 244,939          | 479,467          |
| 物業、廠房及設備        |    | 772,835          | 694,749          |
| 使用權資產           |    | 872,281          | 746,914          |
| 無形資產            |    | 430,470          | 362,225          |
| 商譽              |    | 450,988          | 284,077          |
| 聯營公司權益          |    | 656,002          | 453,911          |
| 合營公司權益          |    | 66,111           | 226,922          |
| 其他金融資產          |    | 877,032          | 885,723          |
| 遞延稅項資產          |    | 236,978          | 200,789          |
| 貿易及其他應收款項       | 8  | 63,326           | —                |
| 預付款項            |    | 46,766           | 14,682           |
| 定期存款            |    | 378,786          | 120,000          |
|                 |    | <u>5,096,514</u> | <u>4,469,459</u> |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 其他金融資產          |    | 1,178,642        | 572,284          |
| 存貨              |    | 434,078          | 345,505          |
| 貿易及其他應收款項       | 8  | 3,054,668        | 1,990,178        |
| 受限制銀行結餘         |    | 282,903          | 283,512          |
| 定期存款            |    | 21,327           | 980,664          |
| 現金及現金等價物        |    | 4,306,619        | 4,437,192        |
|                 |    | <u>9,278,237</u> | <u>8,609,335</u> |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 銀行貸款            |    | 5,205            | 6,000            |
| 合約負債            |    | 1,343,105        | 1,112,286        |
| 貿易及其他應付款項       | 9  | 3,706,352        | 2,963,378        |
| 租賃負債            |    | 184,745          | 163,730          |
| 即期稅項            |    | 512,094          | 404,411          |
| 撥備              |    | 37,218           | 36,008           |
|                 |    | <u>5,788,719</u> | <u>4,685,813</u> |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <u>3,489,518</u> | <u>3,923,522</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>8,586,032</u> | <u>8,392,981</u> |

|                     | 附註 | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|---------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 銀行貸款                |    | 147,282          | 140,456          |
| 貿易及其他應付款項           | 9  | –                | 1,868            |
| 租賃負債                |    | 965,593          | 1,037,449        |
| 遞延稅項負債              |    | 76,322           | 75,821           |
| 撥備                  |    | 26,573           | 25,344           |
|                     |    | <u>1,215,770</u> | <u>1,280,938</u> |
| <b>資產淨額</b>         |    | <u>7,370,262</u> | <u>7,112,043</u> |
| <b>資本及儲備</b>        |    |                  |                  |
| 股本                  |    | 28               | 28               |
| 儲備                  |    | 7,019,284        | 6,820,631        |
| <b>本公司權益股東應佔總權益</b> |    | <b>7,019,312</b> | 6,820,659        |
| <b>非控股權益</b>        |    | <b>350,950</b>   | 291,384          |
| <b>總權益</b>          |    | <u>7,370,262</u> | <u>7,112,043</u> |

## 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

(所有金額均以人民幣元列示)

|  | 2021年<br>人民幣千元          | 2020年<br>人民幣千元            |
|--|-------------------------|---------------------------|
| <b>經營活動</b>                            |                         |                           |
| 經營所得現金                                 | 1,260,693               | 1,536,891                 |
| 已付所得稅                                  | <u>(241,987)</u>        | <u>(220,897)</u>          |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>                      | <b><u>1,018,706</u></b> | <b><u>1,315,994</u></b>   |
| <b>投資活動</b>                            |                         |                           |
| 購買投資物業、物業、廠房及設備、<br>使用權資產及無形資產付款       | (409,424)               | (347,572)                 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項                         | 1,328                   | 3,494                     |
| 收購附屬公司，扣除所獲得現金                         | (65,612)                | (6,315)                   |
| 出售附屬公司，扣除所失去現金                         | (26,331)                | (1,082)                   |
| 購買下列各項付款：                              |                         |                           |
| — 分類為按公平值計入損益<br>(「按公平值計入損益」)的<br>金融資產 | (1,944,694)             | (1,204,838)               |
| — 上市債務投資                               | (85,977)                | (6,668)                   |
| 贖回下列各項所得款項：                            |                         |                           |
| — 按公平值計入損益                             | 1,396,030               | 578,207                   |
| — 上市債務投資                               | 12,745                  | 37,192                    |
| 投資聯營公司和合營公司付款                          | (166,212)               | (308,859)                 |
| 出售聯營公司和合營公司權益<br>所得款項                  | 6,003                   | 3,394                     |
| 從其他金融資產所得投資收入                          | 56,310                  | 7,390                     |
| 已收聯營公司及合營公司股息                          | 143,560                 | 1,553                     |
| 已收利息                                   | 69,345                  | 44,725                    |
| 存放定期存款之淨額                              | 715,664                 | (1,080,664)               |
| 貸款及墊款付款                                | (41,648)                | (4,029)                   |
| 償還貸款及墊款所得款項                            | <u>37,400</u>           | <u>19,760</u>             |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>                      | <b><u>(301,513)</u></b> | <b><u>(2,264,312)</u></b> |

|                          | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>融資活動</b>              |                  |                  |
| 新增銀行貸款及其他借款所得款項          | 34,156           | 6,000            |
| 償還銀行貸款                   | (29,085)         | (345,532)        |
| 償還第三方貸款                  | -                | (9,661)          |
| 發行股份所得款項，扣除發行成本          | -                | 3,647,785        |
| 非控股權益注資                  | 13,680           | 29,343           |
| 行使購股權所得款項                | 131,287          | 43,575           |
| 已付租賃租金之資本部分              | (147,122)        | (113,752)        |
| 已付租賃租金之利息部分              | (50,340)         | (35,530)         |
| 出售附屬公司部分股權所得款項           | 1,101            | 4,658            |
| 收購非控股權益付款                | (163,284)        | (19,068)         |
| 已付本公司權益股東的股息             | (542,030)        | (220,450)        |
| 已付非控股權益的股息               | (18,349)         | (2,933)          |
| 已付利息                     | (8,706)          | (7,415)          |
|                          | <u>(778,692)</u> | <u>2,977,020</u> |
| <b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>   |                  |                  |
|                          | (778,692)        | 2,977,020        |
| <b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b> | (61,499)         | 2,028,702        |
|                          | (61,499)         | 2,028,702        |
| <b>於1月1日之現金及現金等價物</b>    | 4,437,192        | 2,641,334        |
|                          | 4,437,192        | 2,641,334        |
| <b>匯率變動影響</b>            | (69,074)         | (232,844)        |
|                          | (69,074)         | (232,844)        |
| <b>於12月31日之現金及現金等價物</b>  | <u>4,306,619</u> | <u>4,437,192</u> |
|                          | 4,306,619        | 4,437,192        |



## 簡明綜合財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

### 1. 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(香港財務報告準則)(該統稱包括香港會計師公會(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)及香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策披露於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或提早採納。初次應用該等與本集團當前或過往會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

#### (b) 財務報表編製基準

截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司於2014年11月24日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

綜合財務報表乃以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外：

##### — 按公平值計量之權益及債務金融工具投資

人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣分別為港元和澳元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對財務報表有重大影響的香港財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定因素的主要來源載於附註2。

### (c) 會計政策之變動

本集團於本會計期間該等財務報表應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則的修訂：

- 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號之修訂，利率基準改革 — 第2階段
- 香港財務報告準則第16號之修訂，2021年6月30日後Covid-19相關租金寬減

除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無應用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納香港財務報告準則之修訂的影響討論如下：

*香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂，利率基準改革 — 第2階段*

此修訂提供針對性豁免(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量之基準變動入賬列為修訂，及(ii)當利率基準因銀行同業拆息利率改革(「銀行同業拆息利率改革」)而被替代基準利率取代，則終止對沖會計處理。由於本集團並無與受銀行同業拆息利率改革影響的基準利率掛鈎的合約，故此修訂不會對該等財務報表產生影響。

*香港財務報告準則第16號之修訂，2021年6月30日後Covid-19相關租金寬減(2021年修訂)*

本集團先前應用香港財務報告準則第16號之可行權宜方法，如符合資格條件，承租人毋須評估直接由COVID-19疫情產生的租金寬減是否屬租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款減少僅影響原定在特定期限或之前到期的付款。2021年修訂將此時限由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。本修訂對於此等財務報表沒有重大影響。

## 2. 收入及分部呈報

### (a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務及諮詢服務。

#### (i) 收入劃分

按主要業務線對收入的劃分如下：

|                                | 2021年<br>人民幣千元    | 2020年<br>人民幣千元    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 香港財務報告準則第15號範圍內之來自<br>與客戶合約的收入 |                   |                   |
| 按主要業務線劃分                       |                   |                   |
| 物業服務                           | 7,769,559         | 6,428,756         |
| 園區服務                           | 2,810,232         | 2,177,001         |
| 諮詢服務                           | 1,938,704         | 1,427,895         |
|                                | <u>12,518,495</u> | <u>10,033,652</u> |
| 其他收入來源                         |                   |                   |
| 投資物業租金總額                       |                   |                   |
| — 園區服務                         | 26,253            | —                 |
| — 諮詢服務                         | 21,383            | 71,994            |
|                                | <u>21,383</u>     | <u>71,994</u>     |
|                                | <u>12,566,131</u> | <u>10,105,646</u> |

符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

|           | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|-----------|------------------|------------------|
| 隨時間確認之收入： |                  |                  |
| 物業服務      |                  |                  |
| 物業服務      | <u>7,769,559</u> | <u>6,428,756</u> |
| 園區服務      |                  |                  |
| 園區產品和服務   | 186,880          | 172,694          |
| 居家生活服務    | 193,517          | 147,241          |
| 園區空間服務    | 223,971          | 194,632          |
| 物業資產管理服務  | 152,713          | 130,992          |
| 文化教育服務    | 460,367          | 316,840          |
|           | <u>1,217,448</u> | <u>962,399</u>   |

|             | 2021年<br>人民幣千元    | 2020年<br>人民幣千元    |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 諮詢服務        |                   |                   |
| 在建物業服務      | 1,598,010         | 1,189,722         |
| 管理諮詢服務      | <u>340,694</u>    | <u>238,173</u>    |
|             | <u>1,938,704</u>  | <u>1,427,895</u>  |
|             | <u>10,925,711</u> | <u>8,819,050</u>  |
| 於某時間點確認之收入： |                   |                   |
| 園區服務        |                   |                   |
| 園區產品和服務     | 992,608           | 634,518           |
| 物業資產管理服務    | <u>600,176</u>    | <u>580,084</u>    |
|             | <u>1,592,784</u>  | <u>1,214,602</u>  |
|             | <u>12,518,495</u> | <u>10,033,652</u> |

按地理位置對客戶合約收入的劃分於附註2(b)(i)中披露。

概無單一外部客戶交易的收入佔本集團於各呈列期間的收入10%或以上。

(ii) 預計未來將確認因在報告日期與現有客戶簽訂的合同而產生的收入

就物業服務及諮詢服務而言，本集團在提供服務時按本集團有權開具發票的金額確認收入，對應已完成的業績價值。本集團選擇了實際的權宜之處，不披露這些類型合約的其餘履行義務。大多數物業服務合同沒有固定期限。諮詢服務合同的期限一般定在合作方通知本集團不再需要這些服務時到期。

對於涉及提供服務和商品的園區服務，這些服務在短時間內提供，並且在相應期限結束時沒有未履行的履行義務

(iii) 獲得合同沒有顯著的增量成本。

## (b) 分部呈報

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七個可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括餘杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

### (i) 分部業績、資產和負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，本集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括個別分部的貿易及其他應付款項以及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支乃經參考該等分部所產生的收入或該等分部產生或應佔折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。用於計量報告分部利潤的指標為除稅前利潤。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、由分部直接管理的現金結餘及借款產生的利息收入及開支、折舊、攤銷、減值虧損以及添置分部運營所用非流動分部資產的分部資料。分部間銷售是參照就類似訂單收取外部人士的價格而定的定價。

為就截至2021年及2020年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估而向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下：

| 截至2021年12月31日止年度                         |                   |                |                          |                  |                |                  |                  |                  |                  |                   |
|--|-------------------|----------------|--------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|  | 杭州                |                | 長三角地區                    |                  |                |                  | 海外地區             |                  | 總計               |                   |
|  | 杭州<br>(不包括<br>餘杭) | 餘杭地區           | 長三角<br>地區<br>(不包括<br>寧波) | 寧波地區             | 珠三角<br>地區      | 環渤海<br>經濟圈<br>地區 | 澳大利亞             | 和香港<br>地區        | 中國大陸<br>其他地區     | 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             |
| 外部客戶收入                                   | 3,702,059         | 538,668        | 3,679,847                | 785,486          | 769,605        | 1,630,294        | 381,114          | -                | 1,079,058        | 12,566,131        |
| 分部間收入                                    | 106,701           | 8,799          | 34,251                   | 1,251            | 2,397          | 10,944           | -                | -                | 12,152           | 176,495           |
| 可呈報分部收入                                  | <u>3,808,760</u>  | <u>547,467</u> | <u>3,714,098</u>         | <u>786,737</u>   | <u>772,002</u> | <u>1,641,238</u> | <u>381,114</u>   | <u>-</u>         | <u>1,091,210</u> | <u>12,742,626</u> |
| 可呈報分部利潤                                  | <u>231,548</u>    | <u>41,694</u>  | <u>407,402</u>           | <u>89,289</u>    | <u>87,248</u>  | <u>139,618</u>   | <u>16,794</u>    | <u>62,596</u>    | <u>134,532</u>   | <u>1,210,721</u>  |
| 利息收入                                     | 56,980            | 11             | 1,058                    | 2,553            | 96             | 404              | 1                | 18,785           | 292              | 80,180            |
| 利息開支(不包括資本化開支)                           | (7,801)           | (649)          | (2,378)                  | (368)            | (132)          | (4,871)          | (37,420)         | (125)            | (634)            | (54,378)          |
| 分佔聯營公司利潤減虧損                              | 5,311             | -              | -                        | -                | -              | 165              | -                | 15,205           | -                | 20,681            |
| 分佔合營公司利潤減虧損                              | (625)             | -              | (21)                     | -                | -              | (6)              | 573              | -                | -                | (79)              |
| 出售聯營公司的收益                                | (2,844)           | -              | -                        | -                | -              | -                | -                | (4,384)          | -                | (7,228)           |
| 年度折舊及攤銷<br>(不包括資本化開支)                    | (172,327)         | (8,838)        | (35,333)                 | (9,516)          | (4,484)        | (37,254)         | (84,593)         | (1)              | (25,793)         | (378,139)         |
| 可呈報分部資產                                  | <u>18,838,178</u> | <u>474,013</u> | <u>4,756,015</u>         | <u>1,055,950</u> | <u>827,835</u> | <u>1,578,562</u> | <u>1,354,268</u> | <u>2,708,185</u> | <u>1,264,489</u> | <u>32,857,495</u> |
| 包括：                                      |                   |                |                          |                  |                |                  |                  |                  |                  |                   |
| 於合營公司的權益                                 | 5,061             | -              | 458                      | -                | -              | 249              | 1,499            | 58,844           | -                | 66,111            |
| 於聯營公司的權益                                 | 347,447           | -              | 40,000                   | -                | -              | 344              | -                | 268,211          | -                | 656,002           |
| 其他金融資產                                   | 967,552           | -              | 19,239                   | -                | -              | -                | -                | 1,068,883        | -                | 2,055,674         |
| 年內添置物業、廠房及設備、<br>使用權資產、投資物業、無形資產<br>以及商譽 | 427,177           | 6,203          | 52,245                   | 11,751           | 7,732          | 133,925          | 276,026          | -                | 80,916           | 995,975           |
| 可呈報分部負債                                  | <u>18,112,926</u> | <u>214,506</u> | <u>3,096,669</u>         | <u>655,146</u>   | <u>474,923</u> | <u>866,487</u>   | <u>966,722</u>   | <u>60,027</u>    | <u>688,389</u>   | <u>25,135,795</u> |

截至2020年12月31日止年度

|                                       | 杭州                |                | 長三角地區                    |                |                |                  |                  |                   |                | 總計                |              |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------|
|                                       | 杭州<br>(不包括<br>餘杭) | 餘杭地區           | 長三角<br>地區<br>(不包括<br>寧波) |                | 寧波地區           | 珠三角<br>地區        | 環渤海<br>經濟圈<br>地區 | 海外地區<br>和香港<br>地區 | 澳大利亞           |                   | 中國大陸<br>其他地區 |
|                                       |                   |                | 人民幣千元                    | 人民幣千元          |                |                  |                  |                   |                |                   |              |
| 外部客戶收入                                | 2,940,990         | 446,525        | 3,112,391                | 670,681        | 582,696        | 1,310,678        | 278,058          | -                 | 763,627        | 10,105,646        |              |
| 分部間收入                                 | 54,204            | 11,766         | 15,099                   | 2,463          | 430            | 7,481            | -                | 895               | 1,515          | 93,853            |              |
| <b>可呈報分部收入</b>                        | <b>2,995,194</b>  | <b>458,291</b> | <b>3,127,490</b>         | <b>673,144</b> | <b>583,126</b> | <b>1,318,159</b> | <b>278,058</b>   | <b>895</b>        | <b>765,142</b> | <b>10,199,499</b> |              |
| <b>可呈報分部利潤</b>                        | <b>184,403</b>    | <b>28,491</b>  | <b>340,856</b>           | <b>99,216</b>  | <b>63,645</b>  | <b>72,894</b>    | <b>59,547</b>    | <b>60,527</b>     | <b>93,432</b>  | <b>1,003,011</b>  |              |
| 利息收入                                  | 28,768            | 21             | 1,088                    | 129            | 43             | 334              | 102              | 18,599            | 223            | 49,307            |              |
| 利息開支(不包括資本化開支)                        | (16,595)          | (394)          | (1,403)                  | (410)          | (20)           | (103)            | (23,042)         | (7,414)           | (56)           | (49,437)          |              |
| 分佔聯營公司利潤減虧損                           | 15,329            | -              | -                        | -              | -              | (251)            | -                | 8,525             | -              | 23,603            |              |
| 分佔合營公司利潤減虧損                           | 4,617             | -              | (21)                     | -              | -              | -                | -                | -                 | -              | 4,596             |              |
| 出售聯營公司的收益                             | 11,605            | -              | -                        | -              | -              | -                | -                | -                 | -              | 11,605            |              |
| 年度折舊及攤銷<br>(不包括資本化開支)                 | (176,385)         | (7,597)        | (12,891)                 | (7,200)        | (2,132)        | (11,340)         | (64,095)         | (285)             | (3,307)        | (285,232)         |              |
| <b>可呈報分部資產</b>                        | <b>6,142,606</b>  | <b>416,854</b> | <b>3,104,150</b>         | <b>898,641</b> | <b>841,642</b> | <b>1,212,627</b> | <b>1,235,169</b> | <b>3,882,146</b>  | <b>947,120</b> | <b>18,680,955</b> |              |
| 包括：                                   |                   |                |                          |                |                |                  |                  |                   |                |                   |              |
| 於合營公司的權益                              | 6,687             | -              | 479                      | -              | -              | -                | 1,033            | 218,723           | -              | 226,922           |              |
| 於聯營公司的權益                              | 182,204           | -              | 149                      | -              | -              | -                | -                | 271,558           | -              | 453,911           |              |
| 其他金融資產                                | 557,428           | -              | 47,585                   | -              | -              | -                | -                | 852,994           | -              | 1,458,007         |              |
| 年內添置物業、廠房及設備、<br>使用權資產、投資物業以及<br>無形資產 | 353,333           | 15,695         | 54,042                   | 6,293          | 4,993          | 25,502           | 269,372          | 518               | 4,323          | 734,071           |              |
| <b>可呈報分部負債</b>                        | <b>6,150,429</b>  | <b>213,945</b> | <b>1,794,895</b>         | <b>566,270</b> | <b>587,259</b> | <b>586,373</b>   | <b>769,465</b>   | <b>103,752</b>    | <b>517,081</b> | <b>11,289,469</b> |              |

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

|                     | 2021年<br>人民幣千元    | 2020年<br>人民幣千元    |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 收入                  |                   |                   |
| 可呈報分部收入             | 12,742,626        | 10,199,499        |
| 對銷分部間收入             | (176,495)         | (93,853)          |
| <b>綜合收入(附註2(a))</b> | <b>12,566,131</b> | <b>10,105,646</b> |

|                 | 2021年<br>人民幣千元           | 2020年<br>人民幣千元           |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>利潤</b>       |                          |                          |
| 可呈報分部利潤         | 1,210,721                | 1,003,011                |
| 對銷分部間利潤         | <u>(19,679)</u>          | <u>—</u>                 |
| 來自集團外部客戶可呈報分部利潤 | <u>1,191,042</u>         | <u>1,003,011</u>         |
| 稅前綜合利潤          | <u><u>1,191,042</u></u>  | <u><u>1,003,011</u></u>  |
|                 | 2021年<br>人民幣千元           | 2020年<br>人民幣千元           |
| <b>資產</b>       |                          |                          |
| 可呈報分部資產         | 32,857,495               | 18,680,955               |
| 對銷分部間應收款項       | (18,719,722)             | (5,802,950)              |
| 遞延稅項資產          | <u>236,978</u>           | <u>200,789</u>           |
| 綜合總資產           | <u><u>14,374,751</u></u> | <u><u>13,078,794</u></u> |
|                 | 2021年<br>人民幣千元           | 2020年<br>人民幣千元           |
| <b>負債</b>       |                          |                          |
| 可呈報分部負債         | 25,135,795               | 11,289,469               |
| 對銷分部間應付款項       | (18,719,722)             | (5,802,950)              |
| 即期稅項            | 512,094                  | 404,411                  |
| 遞延稅項負債          | <u>76,322</u>            | <u>75,821</u>            |
| 綜合總負債           | <u><u>7,004,489</u></u>  | <u><u>5,966,751</u></u>  |



### 3 其他收入和其他淨收益

|             | 2021年<br>人民幣千元       | 2020年<br>人民幣千元        |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| 其他收入        |                      |                       |
| 政府補助(附註(i)) | 88,670               | 129,701               |
| 其他          | <u>9,259</u>         | <u>8,276</u>          |
|             | <u><b>97,929</b></u> | <u><b>137,977</b></u> |

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支援。

截至2021年12月31日止年度，本集團就因受2019年新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)的影響而獲得相關政府補助收入人民幣2,745,000元(2020年：人民幣45,003,000元)及增值稅退稅人民幣41,248,000元(2020年：人民幣38,208,000元)。

|                               | 2021年<br>人民幣千元        | 2020年<br>人民幣千元       |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 其他淨收益                         |                       |                      |
| 出售物業、廠房及設備虧損淨額                | (464)                 | (371)                |
| 按公平值計入損益的已實現和未實現<br>收益/(虧損)淨額 |                       |                      |
| — 可換股票據                       | 20,161                | 18,381               |
| — 非上市股本投資                     | 2,981                 | (6,660)              |
| — 資金產品                        | 10,069                | 4,381                |
| — 上市股本證券                      | 48,740                | 77,321               |
| — 基金                          | 8,573                 | 3,076                |
| 匯兌淨收益                         | <u>10,847</u>         | <u>2,701</u>         |
|                               | <u><b>100,907</b></u> | <u><b>98,829</b></u> |

#### 4 稅前利潤

稅前利潤扣除／(計入)下列各項後達至：

|                   | 2021年<br>人民幣千元  | 2020年<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| <b>(a) 融資成本淨額</b> |                 |                |
| 上市債務工具利息收入        | (6,138)         | (4,942)        |
| 銀行存款利息收入          | (74,042)        | (44,365)       |
| 銀行貸款利息支出          | 4,359           | 13,907         |
| 租賃負債利息            | 64,248          | 51,275         |
| 減：在建資產撥充資本的利息開支*  | (14,229)        | (15,745)       |
|                   | <u>(25,802)</u> | <u>130</u>     |

\* 利息支出以4.65%的年利率資本化(2020年：4.9%)。

|                 | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|-----------------|------------------|------------------|
| <b>(b) 員工成本</b> |                  |                  |
| 薪資及其他福利         | 3,600,928        | 3,003,136        |
| 以權益結算股份支付費用     | 58,337           | 57,200           |
| 界定供款計劃供款(附註(i)) | 512,393          | 300,459          |
|                 | <u>4,171,658</u> | <u>3,360,795</u> |
| 計入：             |                  |                  |
| —銷售成本           | 3,359,953        | 2,695,355        |
| —行政開支           | 701,737          | 580,091          |
| —銷售及營銷開支        | 109,968          | 85,349           |
|                 | <u>4,171,658</u> | <u>3,360,795</u> |

(i) 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，以撥支僱員退休福利。

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。

由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈了包括減免社會保險在內的多項政策，以加快經濟活動的恢復，從而導致截至2020年12月31日止年度界定供款計劃已減免供款為人民幣119,909,000元。

|                                     | 2021年<br>人民幣千元    | 2020年<br>人民幣千元    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>(c) 其他項目</b>                     |                   |                   |
| 減值虧損                                |                   |                   |
| — 貿易及其他應收款                          | 90,167            | 99,599            |
| — 於聯營公司的權益                          | —                 | 16,000            |
|                                     | <u>          </u> | <u>          </u> |
| 折舊開支                                |                   |                   |
| — 物業、廠房及設備                          | 138,614           | 109,306           |
| — 使用權資產                             | 170,078           | 127,801           |
| — 投資物業                              | 26,742            | 12,558            |
| 攤銷開支                                |                   |                   |
| — 無形資產                              | 42,705            | 35,567            |
| 2020年12月31日或之前到期的短期租賃<br>及其他租賃的相關費用 | 99,916            | 89,039            |
| 與低價值資產租賃相關的開支，不包括<br>短期低價值資產租賃      | 594               | 210               |
| 存貨成本                                | 768,532           | 492,130           |
| 外包員工成本                              | 3,858,294         | 3,181,199         |
| 核數師酬金                               |                   |                   |
| — 年度審計服務                            | 3,700             | 3,350             |
| — 審閱服務                              | 1,150             | 1,150             |
|                                     | <u>          </u> | <u>          </u> |

## 5 所得稅

### (a) 綜合損益表之稅項代表：

|                       | 2021年<br>人民幣千元    | 2020年<br>人民幣千元    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>即期稅項 — 中國企業所得稅</b> |                   |                   |
| 年度撥備                  | 333,327           | 279,492           |
| 過往年度撥備不足／(超額撥備)       | 2,149             | (2,515)           |
|                       | <u>          </u> | <u>          </u> |
|                       | 335,476           | 276,977           |
|                       | -----             | -----             |
| <b>即期稅項 — 海外企業所得稅</b> |                   |                   |
| 年度撥備                  | 13,124            | 12,757            |
|                       | -----             | -----             |
| <b>遞延稅項</b>           |                   |                   |
| 暫時差額之產生及撥回            | (48,002)          | (27,380)          |
|                       | <u>          </u> | <u>          </u> |
|                       | 300,598           | 262,354           |
|                       | <u>          </u> | <u>          </u> |

(b) 按適用稅率對賬的稅收費用與會計利潤之間的對賬：

|  | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
|--|------------------|------------------|
| 稅前利潤                                   | <u>1,191,042</u> | <u>1,003,011</u> |
| 國家稅前利潤稅，按適用於有關稅務管轄區<br>的利潤的稅率計算(附註(i)) | 290,417          | 252,587          |
| 附屬公司適用優惠稅率的影響(附註(ii))                  | (16,678)         | (11,099)         |
| 不可扣除費用的稅收影響，扣除非應稅收入                    | (1,205)          | 4,432            |
| 合資格研發費用的額外扣除(附註(iii))                  | (8,988)          | (3,445)          |
| 未確認的未使用稅收損失的稅收影響                       | 39,729           | 25,749           |
| 確認過往年度未確認為遞延所得稅資產的<br>臨時可抵扣差額和稅務損失     | (6,367)          | (3,776)          |
| 過往年度遞延所得稅轉回                            | 6,039            | 8,066            |
| 聯營公司和合資企業業績份額的稅收影響                     | (4,498)          | (7,645)          |
| 過往年度撥備不足／(超額撥備)                        | <u>2,149</u>     | <u>(2,515)</u>   |
| 實際稅收支出                                 | <u>300,598</u>   | <u>262,354</u>   |

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

年內，於澳大利亞註冊成立的集團實體適用於1997年《所得稅評估法》的規定所得稅稅率為30%。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 對若干附屬公司於2021年被認定為小規模盈利企業，年度應納稅所得額不超過人民幣100萬元的一部分，按應納稅所得額12.5%(2020年：25%)計算，並按20%(2020年：20%)繳納企業所得稅。年度應納稅所得額超過人民幣100萬元，但不超過人民幣300萬元的部分，按應納稅所得額50%的折扣稅率計算(2020年：50%)，並按20%(2020年：20%)繳納企業所得稅。

- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，企業經認定高新技術企業後，按15%的優惠所得稅率計繳企業所得稅。

本集團的附屬公司杭州綠城信息技術有限公司於2018年取得高新技術企業認證，並於2021年更新資格。從2021年到2023年按15%的優惠所得稅稅率計繳企業所得稅。

本集團附屬公司綠漫科技有限公司已於2016年獲得了高新技術企業認證並於2019年更新資格。從2019年到2021年，按15%的優惠所得稅稅率計繳企業所得稅。

本集團附屬公司浙江慧享信息科技有限公司已於2020年獲得了高新技術企業認證，從2020年到2022年按15%的優惠所得稅稅率計繳企業所得稅。

本集團的附屬公司浙江綠城建築科技有限公司於2020年獲得高新技術企業認證，從2021年至2023年按15%的所得稅優惠稅率計繳企業所得稅。

- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可獲額外扣稅。

## 6. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利以本公司普通權益股東應佔利潤人民幣846,275,000元(2020年：人民幣710,414,000元)，及年內已發行普通股加權平均數3,238,695,000股(2020年：3,044,192,000股)計算，計算如下：

普通股加權平均數

|                  | 2021年<br>千股      | 2020年<br>千股      |
|------------------|------------------|------------------|
| 於1月1日之已發行普通股     | 3,220,086        | 2,789,485        |
| 購股權獲行使之影響        | 18,609           | 4,499            |
| 發行股份之影響          | —                | 250,208          |
|                  | <u>3,238,695</u> | <u>3,044,192</u> |
| 於12月31日之普通股加權平均數 | <u>3,238,695</u> | <u>3,044,192</u> |

(b) 每股攤薄盈利

截至2021年12月31日止年度，本公司擁有一類潛在攤薄普通股，即於2018年9月11日及2020年1月23日授予本集團若干董事及僱員的購股權。

每股攤薄盈利按調整未獲行使普通股加權平均數以假設該等以權益結算股份支付的交易產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣846,275,000元(2020年：人民幣710,414,000元)，及經調整全部潛在攤薄普通股3,256,481,000股普通股(2020年：3,060,738,000股普通股)後未獲行使之普通股加權平均數計算得出，計算如下：

普通股加權平均數(經攤薄)

|                       | 2021年<br>千股             | 2020年<br>千股             |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 於12月31日之普通股加權平均數      | 3,238,695               | 3,044,192               |
| 以權益結算股份支付的交易的影響       | <u>17,786</u>           | <u>16,546</u>           |
| 於12月31日之普通股加權平均數(經攤薄) | <u><u>3,256,481</u></u> | <u><u>3,060,738</u></u> |

7. 股本及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

|                  | 2021年                   |                  | 2020年                   |                  |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|                  | 股數<br>千股                | 人民幣千元            | 股數<br>千股                | 人民幣千元            |
| 已發行及繳足普通股：       |                         |                  |                         |                  |
| 於1月1日            | 3,220,086               | 28               | 2,789,484               | 24               |
| 根據購股權計劃已發行<br>股份 | 25,210                  | *                | 8,793                   | *                |
| 發行股份             | <u>—</u>                | <u>—</u>         | <u>421,809</u>          | <u>4</u>         |
| 於12月31日          | <u><u>3,245,296</u></u> | <u><u>28</u></u> | <u><u>3,220,086</u></u> | <u><u>28</u></u> |

\* 數額低於1,000。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息：

|                   | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 於報告期末後建議派付末期股息    |                |                |
| 每股普通股0.160港元及特別股息 |                |                |
| 每股普通股0.040港元      |                |                |
| (2020年：末期股息每股     |                |                |
| 普通股0.120港元及特別股息每股 |                |                |
| 普通股0.080港元)       | <u>530,671</u> | <u>542,030</u> |

於報告期末後待股東批准之擬派發末期股息及特別股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內已批准及派付之上一財政年度應付本公司權益股東股息：

|                      | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 於年內已批准及派付之上一財政年度     |                |                |
| 末期股息每股0.120港元及特別股息   |                |                |
| 每股0.080港元(2020年：末期股息 |                |                |
| 每股0.075港元)           | <u>542,030</u> | <u>220,450</u> |

截至2021年及2020年12月31日止年度獲批准派息的股息分別於2021年7月13日及2020年7月15日派發。

## 8. 貿易及其他應收款

|                       | 2021年<br>人民幣千元          | 2020年<br>人民幣千元          |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 第三方貿易應收款項             | 2,401,735               | 1,395,209               |
| 減：貿易應收款項減值撥備          | <u>(213,837)</u>        | <u>(137,085)</u>        |
|                       | 2,187,898               | 1,258,124               |
| 減：一年後到期的貿易應收款項，扣除虧損撥備 | <u>(63,326)</u>         | -                       |
|                       | 2,124,572               | 1,258,124               |
| 其他應收款項，扣除虧損撥備         | 417,393                 | 377,727                 |
| 應收關聯方款項               |                         |                         |
| — 貿易性質                | 20,201                  | 6,478                   |
| — 非貿易性質               | 55,687                  | 24,036                  |
| 應收其他員工款項              | <u>15,702</u>           | <u>12,806</u>           |
| 按攤銷成本計量的金融資產          | 2,633,555               | 1,679,171               |
| 押金及預付款項               | <u>421,113</u>          | <u>311,007</u>          |
|                       | <u><u>3,054,668</u></u> | <u><u>1,990,178</u></u> |

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務及諮詢服務所確認的收入相關。

就若干物業資產管理服務而言，本集團授予若干客戶適當的信用狀況，按最長24個月的時間付款。就其他提供服務及銷售商品而言，貿易應收款項在應收款項確認時到期。

### 賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的來自第三方的貿易應收款項賬齡分析如下：

|      | 2021年<br>人民幣千元          | 2020年<br>人民幣千元          |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 一年內  | 1,997,311               | 1,137,070               |
| 一至兩年 | 170,468                 | 107,550                 |
| 兩至三年 | 17,993                  | 13,504                  |
| 三至四年 | 1,801                   | -                       |
| 四至五年 | <u>325</u>              | <u>-</u>                |
|      | <u><u>2,187,898</u></u> | <u><u>1,258,124</u></u> |



## 9. 貿易及其他應付款項

|                | 附註  | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元 |
|----------------|-----|------------------|----------------|
| 貿易應付款項         |     | <b>1,191,547</b> | 922,290        |
| — 已結算貿易應付款項    | (a) | <b>1,070,337</b> | 812,322        |
| — 應計貿易應付款項     |     | <b>121,210</b>   | 109,968        |
| 應付票據款項         |     | <b>58,771</b>    | 25,491         |
|                |     | <b>1,250,318</b> | 947,781        |
| 減：一年後到期的貿易應付款項 |     | <b>—</b>         | (1,868)        |
| 貿易應付款項(即期)     |     | <b>1,250,318</b> | 945,913        |
| 可退還押金          | (b) | <b>431,971</b>   | 370,529        |
| 應計工資及其他福利      |     | <b>477,456</b>   | 405,046        |
| 代表客戶持有的託管基金    |     | <b>32,696</b>    | 71,582         |
| 代表業委會收取的現金     |     | <b>226,552</b>   | 199,368        |
| 其他應付款項及應計費用    |     | <b>206,911</b>   | 150,016        |
| 臨時收款           | (c) | <b>577,172</b>   | 554,940        |
| 應付關聯方款項        |     | <b>173,631</b>   | 3,295          |
| 第三方貸款          |     | <b>20,775</b>    | 21,385         |
| 應付非控股權益的股息     |     | <b>249</b>       | 10,551         |
| 按攤銷成本計量的金融負債   |     | <b>3,397,731</b> | 2,732,625      |
| 其他應付稅項及費用      |     | <b>308,621</b>   | 230,753        |
|                |     | <b>3,706,352</b> | 2,963,378      |

- (a) 貿易應付款項主要指分包服務(包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務)產生的應付款項，以及購買商品及泊車位的應付款項。

截至各報告期末，基於發票日期的已結算貿易應付款項賬齡分析如下：

|            | 2021年<br>人民幣千元          | 2020年<br>人民幣千元        |
|------------|-------------------------|-----------------------|
| 一個月內       | 848,857                 | 625,026               |
| 一個月後但三個月內  | 90,545                  | 74,959                |
| 三個月後但不超過一年 | <u>127,932</u>          | <u>112,337</u>        |
|            | <u><b>1,067,334</b></u> | <u><b>812,322</b></u> |

- (b) 可退還按金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修按金。

- (c) 臨時收款為代表公用設施公司向住戶收取的公用設施費用。

## 10. 報告期後的非調整事項

隨報告期末後，董事建議派發末期股息及特別股息。更多詳情於附註7(b)披露。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團2021年度全年業績報告。

萬物萌發，百舸競流。2021年，集團上下，砥礪進取，於高基數上謀劃高質量發展；秉持行業本源，在市場競爭中穩品質基底、謀求新創變，交出一份有價值的獨立答卷。我們深知，身後有數百萬業主的高品質需求，前路有諸位股東與投資者的高成長要求，我們努力不辜負任何一方的期許。

堅守核心，數往知來。2021年，我們持續以業主需求為服務重心，以業主滿意為追求核心，我們深知業主滿意是集團規模化發展和增值業務增長的基礎。根據中國指數研究院開展的滿意度調研，年內我們的業主滿意度進一步提升，繼續保持全國領先位置。有賴於此，集團總收入達人民幣12,566.1百萬元，分部收入佔比結構進一步優化，物業服務、園區服務、諮詢服務於本集團總收入的佔比分別為：61.8%、22.6%、15.6%。而這也將為集團由「三駕馬車」向更多維、更縱深的業務組合轉化，實現能力升維與服務躍遷，奠定了堅實基礎。這一年，於物業服務拓展上，我們堅持主航道拓展，通過歷經淬煉的市場競爭能力，以及培育出的多業務組合的爆發力，全年新增拓展面積128.3百萬平方米，新簽約物業項目單年合同金額約人民幣4,510百萬元。物業服務拓展量價齊升，持續展現有別於競爭企業的市場模式與優勢。新增拓展面積主要位於長三角、環渤海及珠三角的一二線或省會城市中，為後續本集團繼續高品質發展增強了確定性。

青萍之風，見微知著。再進一步透視區域內簽下的項目，我們可以看到，在核心區域中，我們已然抓住了關鍵機會，比如，於杭州城西科創大走廊。我們以服務海外高層次創業創新園、之江實驗室等重點項目為引領，相繼拿下了體量龐大的浙江大學校友企業總部經濟園以及青山湖科技園的諸多商業體與高端住宅，早早在這條集全浙江之力量而創建的綿延數十公里的大走廊上，全方位紮下服務根基；長三角區域，繼合肥中安創穀科技園一期後，於2022年新年之始我們又中標其二期，項目總建築體量近百萬平方米，是合肥這座科技大城面向未來的總部基地。年內我們還簽下了位於粵港澳大灣區的中交濱海廣場、位於武漢的中國城鄉總部產業園、眾邦金融港等代表項目，這些項目的共性特徵是由政府規劃主導，並與城市可持續發展緊密關聯。

上述關鍵機會既是當前競爭發展的實力盤踞，也是國家於經濟灣區、核心城市的戰略方向，該等服務機會獲取，一方面源於我們一以貫之的品質硬核招牌、多年市場歷練鑄就的敏銳觸覺和強大的第三方業務拓展能力；另一方面，得益於本集團多業務融合聚勢、服務價值由鏈向網連綴的關鍵能力。

因勢利導，乘勢而為。年內，我們多個緊密的戰略合作方，也保持健康、強勁的發展勢頭，為我們新一年的發展儲備了充足增長空間。於物業服務領域，我們計劃依託於戰略合作方，深耕房屋修繕及城市更新等新型服務，衍伸服務邊界，同時在數位與品質建設兩個關鍵領域確立打通及推進聯席會商機制。我們與合作方中國交通建設集團旗下多個區域和專業公司的合作在拓寬，這說明我們與以中交系為代表的央企、國企的合作力度在加大。未來，我們必將以更好的服務體系，適配與回饋愈加深入的合作，實現與合作方的戰略互通、合作共贏。

人文引領，科技興司。我們是一家深具人文理想的公司，「有商業設計的公益事業」的經營理念，有助於將利他與共贏引入服務肌理，連結社會更多資源為服務增能。2021年，集團組建了數智科技集團，對內持續進行科技一體化賦能，優化服務流程、提升服務效率；對外加大科技成果輸出，以未來社區及政企服務建設為主戰場。這讓我們20餘年來厚積的社區服務經驗，經過科技萃取開發後，變為非常有競爭力的應用系統，為集團業務的發展增加了科技亮色。科技的溫度有人文的支撐，這一年，我們的管理者通過學習自我進化，不間斷學習松下幸之助管理哲學，明德(竭盡全力、身體力行、實踐商業道德)、親民(與業主與客戶保持良好的人際關係)、至善(為實現盡善盡美的目標而努力)。

事在人為，因人成事。這一年底，集團進行人事煥新。面對新形勢、新發展，一方面傳承集團厚積下的人才資源，另一方面大力引進專業人才加盟，管理團隊既有豐富的物業管理經歷，更有堅定的轉型創新決心。各取所長，形成互補，配合默契，補強了集團的人才寬度與厚度。行業之變，日進千里。集團的未來需要更新鮮的血液、更鮮活的力量。本人將大膽啟用、提拔優秀的年輕幹部，將年輕人送到艱苦與困難的環境中歷練，真正歷練過的一群最終凱旋者，必將支撐起一個更強大的集團。

不讓之責，綿延續力。2021年夏天，河南鄭州區域，發生了暴雨水災。我們發揮了全國性的應急資源整合能力，自集團總部動員，集結浙江、山東、安徽三省接力馳援，既為我們自身服務的園區排憂，也為彼時深陷水災危情的城市解難。這一年，新冠疫情仍不時在全國多地散發，防疫已成常態化。我們已將疫情防控紀律、技能、應急物資裝備等整編成流程，嵌入到了政府防控體系中，召之即來，來之善戰。年內，我們繼續強化ESG標準體系，於內部，勵行綠色辦公及出行，強化內控，並牢固樹立底線意識；於服務的在管項目公共介面，細化推行節能舉措，帶動業主自治組織「幸福裡」，投入到更多社區環保的行動中；於企業社會責任踐行上，逐年持續參與在甘肅省民勤荒灘的援種梭梭樹公益活動。

## 未來展望

戰略更新，未來可期。2022年的發展大幕開啟，本集團已完成戰略更新，提出以物業基礎服務為抓手的四保「安保、維保、環保、綠保」工程，以園區服務升級為抓手的四樂「康樂、學樂、歡樂、壽樂」規劃，穩服務根基，促業主幸福，共同構建園區精神家園；以需求創新服務為抓手的四新「非住、諮詢、營銷、房屋4S」方向，構建新賽道，孵化新業務，推動向城市服務的轉型；以運營管理為抓手的四強「人事、科技、市場、運營」目標，打造四大能力支柱，支撐各業務模組運營。

靶向以上十六幅戰略更新圖景。近日舉行的計劃工作會上，全體管理者層層有責，與自己上一級簽下履約責任書。這份責任書，不僅是數字結果上的軍令狀，更是履約過程中的指揮棒。我本人已全身心融入到這份責任之書中，自我要求，向內加壓，同時也向集團全體管理者提出嚴厲要求：圍繞高質量與高速發展，品質底綫常抓不懈，團隊建設層層夯實，創新轉型堅定不移！

行遠自邇，踔厲奮發。願2022年能夠跟諸位一起，穩健向上，共同收穫下一個更加美好的春天。

董事會主席  
楊掌法

## 管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商。於中國指數研究院(一家專業獨立第三方中國房地產研究機構)舉辦的「2021年中國物業服務百強企業研究成果發佈會」上，我們繼續蟬聯「中國物業服務百強滿意度領先企業」第一名，這是業主對我們提供服務的肯定，也是我們管理規模不斷擴大，業績持續增長的堅實基礎。2021年是我們新五年規劃落地的第一年，主營業務分佈結構更加優化，發展基礎更加堅實，也面臨著更多的新機遇與挑戰。

## 財務回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣12,566.1百萬元，和2020年全年的人民幣10,105.6百萬元相比，同比增長24.3%。

本集團收入來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣7,769.6百萬元，佔本集團整體收入的61.8%，相較於2020年全年人民幣6,428.8百萬元，同比增長20.9%；(ii)園區服務收入達人民幣2,836.5百萬元，佔本集團整體收入的22.6%，相較於2020年全年人民幣2,177.0百萬元，同比增長30.3%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣1,960.1百萬元，佔本集團整體收入的15.6%，相較於2020年全年人民幣1,499.9百萬元，同比增長30.7%。

|             | 2021年             |               | 2020年             |               | 年增加%         |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|
|             | 人民幣千元             | 佔總收入%         | 人民幣千元             | 佔總收入%         |              |
| <b>物業服務</b> |                   |               |                   |               |              |
| 物業服務        | <u>7,769,559</u>  | <u>61.8%</u>  | <u>6,428,756</u>  | <u>63.6%</u>  | <u>20.9%</u> |
|             | <u>7,769,559</u>  | <u>61.8%</u>  | <u>6,428,756</u>  | <u>63.6%</u>  | <u>20.9%</u> |
| <b>園區服務</b> |                   |               |                   |               |              |
| 園區產品和服務     | 1,179,488         | 9.4%          | 807,212           | 8.0%          | 46.1%        |
| 居家生活服務      | 193,517           | 1.5%          | 147,241           | 1.5%          | 31.4%        |
| 園區空間服務      | 223,971           | 1.8%          | 194,632           | 1.9%          | 15.1%        |
| 物業資產管理服務    | 779,142           | 6.2%          | 711,076           | 7.0%          | 9.6%         |
| 文化教育服務      | 460,367           | 3.7%          | 316,840           | 3.1%          | 45.3%        |
|             | <u>2,836,485</u>  | <u>22.6%</u>  | <u>2,177,001</u>  | <u>21.5%</u>  | <u>30.3%</u> |
| <b>諮詢服務</b> |                   |               |                   |               |              |
| 在建物業服務      | 1,598,010         | 12.7%         | 1,189,722         | 11.8%         | 34.3%        |
| 管理諮詢服務      | 362,077           | 2.9%          | 310,167           | 3.1%          | 16.7%        |
|             | <u>1,960,087</u>  | <u>15.6%</u>  | <u>1,499,889</u>  | <u>14.9%</u>  | <u>30.7%</u> |
|             | <u>12,566,131</u> | <u>100.0%</u> | <u>10,105,646</u> | <u>100.0%</u> | <u>24.3%</u> |

## 銷售成本

年內銷售成本為人民幣10,235.6百萬元，較2020年全年人民幣8,182.8百萬元增長25.1%。銷售成本的增速略高於收入的增長率，主要原因是2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響，以及園區服務結構調整帶來的相應成本投入。



## 毛利率

- 毛利達人民幣2,330.5百萬元，較2020年全年人民幣1,922.8百萬元增長21.2%。毛利率為18.5%，較2020年全年的19.0%下降0.5個百分點。
- 物業服務毛利率為12.5%，較2020年全年的12.8%下降0.3個百分點。主要是因為2020年COVID-19疫情期間，部分員工社保成本得以減免影響。
- 園區服務毛利率為27.1%，較2020年全年的28.2%下降1.1個百分點。主要是因為年內園區產品及服務持續調整產品結構，帶來相應的成本投入。
- 諮詢服務毛利率為30.0%，較2020年全年的32.6%下降2.6個百分點。主要是隨着市場競爭加劇，在建物業服務板塊毛利率有所下降所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣200.6百萬元，較2020年全年人民幣155.8百萬元增長28.7%。主要原因是園區產品和服務收入增長所帶來的成本增長，包括銷售人員以及場地租金成本的增加。

## 行政開支

行政開支為人民幣1,050.5百萬元，較2020年全年人民幣891.4百萬元增長17.8%，低於收入增速約6.5個百分點，主要原因是本集團採取了一系列降本增效措施，持續加強成本支出管控，園區服務相關業務板塊也逐步步入正軌，行政開支得到有效控制。

## 貿易及其他應收款的減值損失

貿易及其他應收款的減值損失達人民幣90.2百萬元，較2020年全年人民幣99.6百萬元減少9.5%。

## 其他經營開支

其他經營開支為人民幣38.2百萬元，較2020年全年人民幣43.2百萬元減少11.6%。主要是由於年內部分聯營公司的減值準備有所下降。

## 經營利潤

經營利潤為人民幣1,150.0百萬元，較2020年全年人民幣969.6百萬元增長18.6%。

經營利潤率為9.2%，較2020年全年的9.6%下降0.4個百分點。主要是由於收入增長所帶來的相應利潤增長及2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響所致。

## 融資(收入)/成本淨額

年內，融資收入淨額為人民幣25.8百萬元，較2020年全年融資成本淨額人民幣0.1百萬元提高了人民幣25.7百萬元。本集團依託財務共用中心強化資金管理力度，年內銀行存款利息收入達人民幣74.0百萬元，較2020年全年的人民幣44.4百萬元增長66.9%。

|                      | 2021年<br>人民幣千元  | 2020年<br>人民幣千元 | 年比%             |
|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 上市債務工具利息收入           | (6,138)         | (4,942)        | 24.2            |
| 銀行存款利息收入             | (74,042)        | (44,365)       | 66.9            |
| 銀行存款利息開支             | 4,359           | 13,907         | -68.7           |
| 租賃負債利息支出             | 64,248          | 51,275         | 25.3            |
| 減去：在建資產撥充資本的<br>利息開支 | (14,229)        | (15,745)       | -9.6            |
| 融資(收入)/成本淨額          | <u>(25,802)</u> | <u>130</u>     | <u>19,947.7</u> |

## 分佔聯營及合營公司利潤／虧損

年內，分佔聯營公司利潤為人民幣20.7百萬元，與2020年全年利潤人民幣23.6百萬元相比，下降了約12.3個百分點。

年內，分佔合營公司虧損為人民幣0.1百萬元，與2020年全年收益人民幣4.6百萬元相比，同比下降了人民幣4.7百萬元，主要是部分合營公司虧損所致。

## 所得稅

年內，所得稅為人民幣300.6百萬元，較2020年全年人民幣262.4百萬元，增長14.6%，有效所得稅率為25.2%，較2020年全年的26.2%下降1.0個百分點。所得稅適用稅率詳見本公告第19頁至21頁財務報表附註5。

## 稅前利潤

年內，稅前利潤達人民幣1,191.0百萬元，較2020年全年的人民幣1,003.0百萬元增長18.7%。主要是收入增長所帶來的相應利潤增長及2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響所致。

## 年內利潤

年內利潤為人民幣890.4百萬元，較2020年全年人民幣740.7百萬元上升20.2%。

年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣846.3百萬元，較2020年全年的人民幣710.4百萬元增長19.1%。主要是收入增長所帶來的相應利潤增長及2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響所致。

年內淨利率為7.1%，較2020年全年的7.3%下降0.2個百分點。

## 重大投資、重大收購及出售

於2021年10月21日，本公司之附屬公司(「買方A」)與杭州醇臻投資有限公司(「賣方A」)訂立股權轉讓協議，有關買方A以人民幣22.0百萬元收購賣方A持有的杭州健成資產管理有限公司20%股權(「收購事項A」)，於收購事項A完成後，買方A將承擔的其後出資責任(包括出資註冊資本及提供股東貸款或擔保)不超過人民幣278.0百萬元。股權工商變更已於2021年11月24日完成。

有關詳情，請參閱本公司日期分別為2021年10月21日及2021年11月19日之公告。

於2021年12月14日，本公司之附屬公司(「買方B」)與藍城房產建設管理集團有限公司(「賣方B1」)及營口市艾助企業管理合夥企業(有限合夥)(「賣方B2」)訂立股權轉讓協議(其中包括其他訂約方)，據此，買方B購買浙江綠城建築科技有限公司51%股權以及賣方B1及賣方B2分別同意出售各自持有的浙江綠城建築科技有限公司30%及21%股權(「收購事項B」)，總代價為人民幣209.1百萬元。股權工商變更已於2021年12月28日完成。

有關詳情，請參閱本公司日期分別為2021年12月14日及2022年1月10日之公告。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度，本集團並無重大投資、重大收購及出售。

## 融資所得款項及使用計劃

茲提述本公司日期分別為2020年4月24日、2020年5月7日、2020年6月3日及2020年6月10日之公告(「該等公告」)，本公司通過認購事項及配售事項配售合計421,808,702股新股份(「該等融資」)，扣除融資費用及相關開支後，該等融資募集所得款項淨額約為3,994.6百萬港元(等同人民幣3,647.8百萬元)。截至2021年12月31日，已動用1,533.2百萬港元於投資、營運資金及一般用途。

截至2021年12月31日止，尚餘募集資金淨額為1,133.6百萬港元。本集團將按照該等公告披露所述，將募集資金主要用於未來潛在的投資、營運資金及一般用途。該等融資尚餘所得款項預計將於2023年12月31日前全部使用完畢。該等融資剩餘未動用所得款項淨額的預計使用期限是根據本集團對未來市場狀況的最佳估計，其將根據當前和未來市場狀況的發展而變化。

### 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2021年12月31日，流動資產為人民幣9,278.2百萬元，較2020年12月31日人民幣8,609.3百萬元增加7.8%。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,306.6百萬元，與2020年12月31日的人民幣4,437.2百萬元相比，同比下降2.9%。主要是本公司支付收購款、分紅，以及為提高資金管理收益購買了部分低風險銀行理財產品。

年內，經營活動所得現金淨額人民幣1,018.7百萬元，較2020年全年人民幣1,316.0百萬元，同比下降22.6%。投資活動所用現金淨額為人民幣301.5百萬元，較2020年的人民幣2,264.3百萬元相比下降86.7%；融資活動所用現金淨額為人民幣778.7百萬元，較2020年的融資活動所得現金人民幣2,977.0百萬元相比下降126.2%。

2021年12月31日，長期借款達人民幣147.3百萬元，其中人民幣143.2百萬元（相等於約31.0百萬澳元）主要為Montessori Academy Group Holding Pty. Ltd.（「MAG」）因日常營運需要而向銀行的借款。銀行貸款利率為3.5%（2020年12月31日：4.5%）。該等貸款已續期並將於2024年5月償還。有關貸款須遵守MAG若干財務契約。倘MAG違反契約，則已提取融資將按要求償還。MAG定期監察其對該等契約的遵守情況。於2021年12月31日，並無違反有關提取融資的契約。

本集團之負債比率（總債務除以總資產）為48.7%，較2020年末的45.6%上升3.1個百分點。

## 投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產

截至2021年12月31日止，投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣1,890.1百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,921.1百萬元，同比降低1.6%。其中，投資物業達人民幣244.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣479.5百萬元下降48.9%。主要原因在於年內集團對部分業務進行了調整，處置了若干運營項目的使用權。

## 無形資產

截至2021年12月31日止，無形資產達人民幣430.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣362.2百萬元增長18.9%。主要是因為軟件等日常與經營活動相關的無形資產有所增加。

## 貿易及其他應收賬款

截至2021年12月31日止，貿易及其他應收款達人民幣3,118.0百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,990.2百萬元增長56.7%。主要原因是受房地產行業下行影響，與此相關的業務回款速度減緩，以及年內收購項目所帶來的貿易及其他應收款相應增加。

## 貿易及其他應付賬款

截至2021年12月31日止，貿易及其他應付賬款達人民幣3,706.4百萬元，較2020年12月31日的人民幣2,965.2百萬元增長25.0%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

## 租賃負債

於2021年12月31日，一年內應支付的租賃負債為人民幣184.7百萬元計入流動負債，較2020年12月31日的人民幣163.7百萬元增加12.8%，一年以上應支付的租賃負債為人民幣965.6百萬元計入長期租賃負債，較2020年12月31日的人民幣1,037.4百萬元降低6.9%。

## 物業服務一佔總收入**61.8%**，佔總毛利**41.8%**

物業服務依然是集團的最大收入和毛利來源。一直以來，集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將繼續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」（合稱「四保」）為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。於2021年全年：

- 收入為人民幣7,769.6百萬元，較2020年全年人民幣6,428.8百萬元增長20.9%。主要原因是在管面積的穩定增加所帶來的增長。
- 毛利為人民幣974.9百萬元，較2020年全年人民幣821.2百萬元上升18.7%。毛利率達12.5%，較2020年全年的12.8%下降0.3個百分點。主要是因2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響所致。

|       | 2021年        |              | 2020年        |            |
|-------|--------------|--------------|--------------|------------|
|       | 佔物業<br>服務收入% | 佔在管<br>面積%   | 佔物業<br>服務收入% | 佔在管<br>面積% |
| 合約面積  |              |              |              |            |
| — 住宅  | <b>69.2</b>  | <b>78.7</b>  | 69.5         | 78.1       |
| — 非住宅 | <b>30.8</b>  | <b>21.3</b>  | 30.5         | 21.9       |
| 總計    | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> | 100.0        | 100.0      |

- 在管面積為304.1百萬平方米，較2020年的250.5百萬平方米增長21.4%，或淨增加53.6百萬平方米，較2021年中期的272.7百萬平方米淨增加31.4百萬平方米。基於本集團堅守的內生性增長及新生活服務戰略加持，在管面積增幅持續提升。年內，在原有優勢住宅業態穩步發展的情況下，在新業務賽道層面也取得一定的突破。如以浙江大學校友企業總部經濟園、合肥中安創穀科技園為代表的創業園業態。
- 儲備面積作為未來在管面積的主要來源，年內達到新高至347.7百萬平方米，與2020年的284.3百萬平方米相比增長了22.3%，或淨增加63.4百萬平方米，連續第八年儲備面積高於在管面積，顯示本集團的項目儲備依然充足，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。內生性市場拓展仍為本集團物業項目增長的主要動能之一，我們將做深強勢區域(長三角區域)、突破深耕區域(珠三角、京津冀區域)、加速發展潛力區域(其他省會城市區域)，全面發力市場拓展。
- 在管項目達到2,132個，覆蓋了全國30個省、直轄市和自治區，及196個城市。
- 區域分佈：於2021年12月31日止，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

|        | 2021年      |            | 2020年      |            |
|--------|------------|------------|------------|------------|
|        | 佔在管<br>面積% | 佔總<br>收入%  | 佔在管<br>面積% | 佔總<br>收入%  |
| 大杭州    | 18.6       | 33.8       | 20.2       | 33.9       |
| — 杭州   | 13.2       | 29.5       | 14.5       | 29.4       |
| — 餘杭   | 5.4        | 4.3        | 5.7        | 4.5        |
| 寧波     | 6.1        | 6.3        | 6.7        | 6.6        |
| 長三角區   | 38.0       | 29.2       | 39.0       | 30.7       |
| 環渤海經濟區 | 16.2       | 13.0       | 14.1       | 12.9       |
| 珠江三角區  | 7.6        | 6.1        | 7.3        | 5.7        |
| 其他     | 13.5       | 11.6       | 12.7       | 10.2       |
|        | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |



## 園區服務一佔總收入22.6%，佔總毛利32.9%

園區服務基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」（合稱「四樂」）一體的理想社區的重要抓手。年內，由於國內COVID-19疫情得到有效控制及園區服務產品結構的持續優化，與2020年相比，園區服務虧損進一步縮減。

年內，園區服務收入達人民幣2,836.5百萬元，較2020年的人民幣2,177.0百萬元增長30.3%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入41.6%)：2021年收入為人民幣1,179.5百萬元，同比2020年人民幣807.2百萬元增長46.1%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入6.8%)：2021年收入為人民幣193.5百萬元，同比2020年人民幣147.2百萬元增長31.4%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入7.9%)：2021年收入為人民幣224.0百萬元，同比2020年人民幣194.6百萬元增長15.1%。
- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入27.5%)：2021年收入為人民幣779.1百萬元，同比2020年人民幣711.1百萬元增長9.6%。

- (5) 文化教育服務(佔園區服務收入的16.2%)：2021年收入為人民幣460.4百萬元，同比2020年人民幣316.8百萬元增長45.3%。

|          | 2021年            |            | 同比<br>%      | 2020年            |            |
|----------|------------------|------------|--------------|------------------|------------|
|          | 收入<br>人民幣千元      | 佔總額<br>%   |              | 收入<br>人民幣千元      | 佔總額<br>%   |
| 園區產品和服務  | 1,179,488        | 41.6       | 46.1%        | 807,212          | 37.1       |
| 居家生活服務   | 193,517          | 6.8        | 31.4%        | 147,241          | 6.8        |
| 園區空間服務   | 223,971          | 7.9        | 15.1%        | 194,632          | 8.9        |
| 物業資產管理服務 | 779,142          | 27.5       | 9.6%         | 711,076          | 32.7       |
| 文化教育服務   | 460,367          | 16.2       | 45.3%        | 316,840          | 14.5       |
| 總計       | <u>2,836,485</u> | <u>100</u> | <u>30.3%</u> | <u>2,177,001</u> | <u>100</u> |

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以文化教育、健康養老、社區零售、到家服務、資產運營等五大生態於一體、線上線下相融合的生活服務平台。年內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、提升運營能力。

#### 一 園區產品和服務

年內，園區產品和服務收入快速增長。其中社區零售業務，依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞業主基礎生活產品需求，我們通過線下場景+線上運營的方式，有效運用「綠城生鮮」小程序、「綠城生活」APP、社區驛站等載體，持續推動該業務的增長。同時，我們不斷優化產品及供應體系，打造綠城嚴選「金標」「黑標」產品；通過持續推廣業主體驗官等模式，構建社區生活共用平台。基本實現了住宅、商寫、校園及企事業單位等多種場景覆蓋。

## 一 居家生活服務

年內，我們以「四季生活」到家平台為依託，加快現有居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系。於「物業服務+居家養老服務」方面，本集團從已有的養老項目運營出發，將康養生活場景前置化，減輕後期運營盈利壓力的同時逐步實現持續品質化經營，並開展康養服務體系的輸出。集團旗下「椿齡康養」榮獲由中健聯康養研究院等第三方機構聯合頒發的中健聯•2021中國養老品牌榜「中國養老十大品牌」稱號。同時，由本集團實施的「西溪誠園」居家社區養老項目亦入選為中華人民共和國住房和城鄉建設部居家社區養老項目於杭州市的唯一試點項目。

## 一 園區空間服務

面對物業項目傳統空間業務的局限性，我們通過整合項目線上線下各觸點資源(包括廣告投放、營銷活動、市集活動等)，不斷拓寬園區空間業務服務邊界；同時，聯動和賦能本集團內各業務體系，形成全鏈路空間服務體系，推動園區空間服務產品體系的轉型升級，向第三方客戶輸出，如：聯動市集活動品牌營銷，推廣教育、康養等業態，增加線下活動觸點等。

## 一 物業資產管理服務

置換服務及資產管理(如車位運營)是此分部的主要收入來源。年內，置換服務及資產管理收入增速均有所放緩，一方面，受房地產市場宏觀政策影響(限購限售限貸)，市場緊縮；另一方面，車位運營逐漸向輕資產方向轉型。對重資產項目我們則採用穩健策略，項目篩選條件不斷升級，收入增速明顯受此影響。接下來，我們將繼續深耕在管園區，以城市為中心，孵化副城，提升城市業務管理拓展能力；豐富多元化產品，深度挖掘並匹配客戶需求，進而推動本部分業務的持續、穩健增長。

## 一 文化教育服務

年內，隨著國內COVID-19疫情影響的進一步緩解以及澳大利亞疫情的常態化，各自營園區的滿園率均有顯著上升，進而帶來收入的增長。接下來，我們將繼續聚焦托育服務品牌的塑造，不斷提高服務核心競爭力。在強化自營托育園等運營效率的同時，持續推進輕資產運營模式的發展。一方面，繼續開展與政府、高校及優質企業的輕資產項目合作。年內，新增政府及事業單位合作運營托育項目12個；另一方面，加快市場化托育服務在中高端、高端定位項目的拓展，繼續鞏固本集團在中高端市場的競爭優勢。目前，隨著境外疫情常態化，MAG位於澳大利亞的園所已恢復正常經營，但考慮到疫情及政府政策影響，其後續經營情況仍存在一定的不確定性。

**諮詢服務一佔總收入15.6%，佔總毛利25.3%**

年內，我們繼續圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。於2021年全年：

- 收入達人民幣1,960.1百萬元，與2020年全年的人民幣1,499.9百萬元相比增長30.7%。

|        | 2021年                   |                   | 同比<br>%            | 2020年                   |                   |
|--------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
|        | 收入<br>人民幣千元             | 佔總額<br>%          |                    | 收入<br>人民幣千元             | 佔總額<br>%          |
| 在建物業服務 | <b>1,598,010</b>        | <b>81.5</b>       | 34.3               | 1,189,722               | 79.3              |
| 管理諮詢服務 | <b>362,077</b>          | <b>18.5</b>       | 16.7               | 310,167                 | 20.7              |
| 總計     | <b><u>1,960,087</u></b> | <b><u>100</u></b> | <b><u>30.7</u></b> | <b><u>1,499,889</u></b> | <b><u>100</u></b> |

- 毛利為人民幣588.2百萬元，與2020年的人民幣488.3百萬元相比上升20.5%。毛利率從2020年全年32.6%略下降至30.0%，主要是在建物業服務毛利率的下降所致。

|        | 2021年          |            | 每項目<br>平均<br>收入<br>人民幣<br>千元 | 2020年          |                              |
|--------|----------------|------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
|        | 年末<br>項目<br>個數 | 同比<br>%    |                              | 年末<br>項目<br>個數 | 每項目<br>平均<br>收入<br>人民幣<br>千元 |
| 在建物業服務 | <b>979</b>     | <b>9.9</b> | <b>1,632</b>                 | 891            | 1,335                        |
| 管理諮詢服務 | <b>714</b>     | <b>6.7</b> | <b>507</b>                   | 669            | 464                          |

## — 在建物業服務

收入達人民幣1,598.0百萬元，與2020年全年的人民幣1,189.7百萬元相比增長34.3%，主要是因國內COVID-19疫情穩定及在建物業服務模式升級帶來的收入增長。但隨著市場競爭加劇，該部分毛利率有所下降。為此，我們將繼續加強在建物業服務核心優勢的塑造：通過對服務標準進行重組，融入五感服務、MOT關鍵時刻打造等，豐富產品，極緻標準；將生活服務等前置，給客戶帶來全新生活服務體驗，推動服務品質的持續提升。同時，提前佈局新賽道(如城市展廳服務)，豐富自身服務能力，擴展服務場景，連接更多資源。

## — 管理諮詢服務

收入達人民幣362.1百萬元，與2020年的人民幣310.2百萬元相比增長16.7%，主要是為應對房地產大環境帶來的影響，我們對部分業務進行調整所致。接下來，我們將繼續依托於物業諮詢項目的客戶資源，深化並推動房地產諮詢服務的發展，打造自有技術團隊並結合外部團隊力量，提升管理諮詢服務的廣度及深度。同時，升級聯盟業務產品圖譜，通過綠聯盟+中物品質雙品牌策略，以線上線下培訓為觸點，圍繞具有國企、央企和房地產開發商背景的小型物業公司，在輸出標準化基礎培訓服務和定制化培訓服務的同時，將客戶轉化為深度合作模式，進而推動該分部業務的增長。

## 業務運營受COVID-19疫情影響的風險

鑒於COVID-19疫情的結束時間尚存在不確定性，其對本集團經營的影響亦存在一定的不確定性。我們將密切關注主要業務經營地區有關COVID-19疫情的相關情況，包括地方政策等，以評估其對本集團業務、財務、經營上的影響，並制定相應的應對策略。同時，我們將嚴格按照疫情要求做好防控工作，並持續做好各項經營管理工作，盡最大努力確保本集團持續、穩健運營。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國境內經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因而承受的外匯風險有限。年內，本集團一家境內附屬公司與境內商業銀行簽訂了有關遠期外匯買賣合同，作外匯管理安排。除此之外，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。由於本公司附屬公司MAG的業務主要以澳元進行及該等融資募集的資金為港元，因而港元及澳元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

## 僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅釐定及授予其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2021年7月26日，本公司根據本公司於2018年5月25日採納之購股權計劃向若干董事、本公司高級管理層及本集團若干僱員授出合計33,130,200份購股權以認購本公司普通股，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年7月26日之公告。

於2021年12月31日，集團有37,639名員工，較2020年末增長17.9%，低於本集團年內收入的增長率。總員工成本為人民幣4,171.7百萬元，較2020年增長24.1%，主要是由於2020年COVID-19疫情期間社會保險減免政策影響、年內人員增長帶來的薪資增長，以及本集團實行以人為本、共同富裕的基層員工薪酬政策影響。

## 本集團資產抵押

誠如本公司2019年度報告所提述，MAG為補充營運資金向銀行貸款28.0百萬澳元(等同於約人民幣136.2百萬元)，於借款協議續簽後，貸款本金增加至31.0百萬澳元(等同於人民幣143.2百萬元)並以其持有賬面價值於2021年12月31日為75.4百萬澳元(等同於約人民幣348.6百萬元)的若干物業、廠房及設備作抵押。

除上述披露外，年內本集團概無資產抵押。

## 股息分派

於2022年3月25日召開的董事會會議中，董事會建議派發2021年末期股息每股0.160港元及特別股息每股0.040港元(2020年：每股0.120港元及特別股息每股0.080港元)，須經本公司股東(「股東」)於2022年6月17日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准方可作實。

末期股息及特別股息將於2022年7月12日或之前派付。



## 股東週年大會

本公司將於2022年6月17日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及寄發。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為了確定有權參加並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2022年6月14日至2022年6月17日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格以出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2022年6月13日下午四時三十分送交至本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。
- (b) 為確定享有建議末期股息及特別股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2022年6月23日至2022年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息及特別股息，未登記的本公司股份持有人須於2022年6月22日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券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)以辦理登記手續。

### 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身的企業管治守則。

年內，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規。

## 有關董事及高級管理層的變動

茲提述本公司日期為2021年6月21日的公告，基於高級管理層內部分工調整，執行董事吳志華先生不再擔任本公司之行政總裁(「行政總裁」)及首席財務官(「首席財務官」)；金科麗女士獲委任為本公司之行政總裁及首席財務官，於2021年6月21日生效。董事會認為上述董事及高級管理層職能調整符合本集團整體戰略規劃及業務發展需要。

茲提述本公司日期為2021年7月20日的公告，王光建先生已於2021年7月20日辭任非執行董事職務，曾益明先生已於同日獲委任為非執行董事，任期為3年，期滿可自動延續。曾先生之任期僅直至緊隨其委任後之本公司下一屆股東週年大會止，曾先生將於該會上退任，並符合資格膺選連任。

潘昭國先生已於2021年12月1日辭任宏華集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代碼：196)獨立非執行董事之職務。

茲提述本公司日期為2021年12月30日的公告，李海榮女士因個人原因，已於2021年12月30日辭任董事會主席及上市規則第3.05條項下本公司的授權代表(「授權代表」)，同時，調任為非執行董事。楊掌法先生獲委任為董事會主席及授權代表。

茲提述本公司日期為2022年1月31日的公告，自2022年2月1日起，金科麗女士獲委任為執行董事，並辭任本公司首席財務官及首席運營官(「首席運營官」)之職。緊隨上述委任及辭任後，其將擔任執行董事並繼續擔任行政總裁。李峰先生獲委任為首席運營官及夏雲先生獲委任為首席財務官。

除上述披露外，董事確認概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

## 審核委員會和全年業績回顧

董事會已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前成員包括四名獨立非執行董事潘昭國先生(主席)、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程式及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為其本身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則（「證券交易守則」）。本公司已就董事有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已書面確認彼等於2021年一直遵守標準守則及證券交易守則。

### **購回、出售或贖回本公司的上市證券**

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回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 刊載年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lvchengfuwu.com](http://www.lvchengfuwu.com))。本公司截至2021年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於適當時候寄發予股東及於上述網站刊載。

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
楊掌法

中國，杭州  
2022年3月25日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)、金科麗女士、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及曾益明先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及吳愛萍女士。