

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



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

(1) 截至2021年12月31日止年度的全年業績公告

及

(2) 建議修訂組織章程細則

(1) 全年業績摘要

- 截至2021年12月31日止年度的收入約人民幣3,255.4百萬元，同比增長114.6%。
- 截至2021年12月31日止年度的毛利約人民幣1,226.1百萬元，同比增長92.0%。
- 截至2021年12月31日止年度年內利潤約人民幣684.3百萬元，同比增長111.4%。
- 截至2021年12月31日止年度的每股基本及攤薄盈利為人民幣33分，同比增長73.7%。
- 於2021年12月31日，總在管建築面積達約206.1百萬平方米，總訂約建築面積達約277.9百萬平方米，分別同比增長395.4%和420.4%。
- 董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣12分。

(2) 建議修訂組織章程細則

為了反映及符合於2022年1月1日起生效的上市規則修訂本的新規定，董事會擬於2022年股東周年大會上向股東提呈一項特別決議案供其批准以修訂組織章程細則並採納經修訂及經重述的組織章程細則，以取代及廢除現有組織章程細則。

(1) 截至2021年12月31日止年度的全年業績

合景悠活集團控股有限公司(「本公司」或「我們」或「合景悠活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的合併業績連同截至2020年12月31日止年度之可比較數字如下：

合併損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	3,255,446	1,517,227
銷售成本		<u>(2,029,338)</u>	<u>(878,679)</u>
毛利		1,226,108	638,548
其他收入及收益	5	26,606	11,548
銷售及分銷開支		(4,795)	(1,987)
行政開支		(333,176)	(193,563)
其他開支淨額		(22,842)	(10,514)
融資成本		(261)	(317)
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司		(836)	—
一間聯營公司		<u>1,949</u>	<u>1,911</u>
稅前利潤	6	892,753	445,626
所得稅開支	7	<u>(208,436)</u>	<u>(121,937)</u>
年內利潤		<u>684,317</u>	<u>323,689</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		674,843	323,083
非控股權益		<u>9,474</u>	<u>606</u>
		<u>684,317</u>	<u>323,689</u>
母公司普通股擁有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	8	<u>33</u>	<u>19</u>

合併全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>684,317</u>	<u>323,689</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入： 換算海外業務的匯兌差額	<u>23,473</u>	<u>163</u>
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面虧損： 換算本公司的匯兌差額	<u>(69,322)</u>	<u>(73,806)</u>
年內其他全面虧損	<u>(45,849)</u>	<u>(73,643)</u>
年內全面收益總額	<u>638,468</u>	<u>250,046</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	628,994	249,440
非控股權益	<u>9,474</u>	<u>606</u>
	<u>638,468</u>	<u>250,046</u>

合併財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,762	8,240
使用權資產		7,363	6,827
商譽		699,775	260,208
其他無形資產		223,353	157,856
於一間合營公司的投資		1,614	—
於一間聯營公司的投資		9,903	7,954
遞延稅項資產		18,873	14,741
其他非流動資產		—	287
其他金融資產		16,500	—
預付收購附屬公司款項		1,316,000	—
非流動資產總額		<u>2,302,143</u>	<u>456,113</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	1,062,032	606,708
預付款項、其他應收款項及其他資產		397,109	200,942
受限制現金		7,189	5,150
現金及現金等價物		1,233,598	2,959,619
流動資產總額		<u>2,699,928</u>	<u>3,772,419</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	245,830	154,465
其他應付款項及應計項目		857,583	628,367
合約負債	4	101,967	95,695
租賃負債		6,137	3,557
應付股息	11	5,560	200,000
應納稅款		213,466	115,922
流動負債總額		<u>1,430,543</u>	<u>1,198,006</u>
流動資產淨值		<u>1,269,385</u>	<u>2,574,413</u>
資產總額減流動負債		<u>3,571,528</u>	<u>3,030,526</u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,393	3,172
遞延稅項負債	<u>54,249</u>	<u>33,879</u>
 非流動負債總額	 <u>55,642</u>	 <u>37,051</u>
 資產淨值	 <u>3,515,886</u>	 <u>2,993,475</u>
權益		
股本	17,493	17,499
儲備	<u>3,449,015</u>	<u>2,939,456</u>
 歸屬於母公司擁有人的權益	 <u>3,466,508</u>	 2,956,955
非控股權益	<u>49,378</u>	<u>36,520</u>
 權益總額	 <u>3,515,886</u>	 <u>2,993,475</u>

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

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

本公司為投資控股公司。於截至2021年12月31日止年度，本集團於中華人民共和國(「中國」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

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

2.1 呈列基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，所有價值均約整至最接近的千位數(惟另有所指者除外)。

合併基準

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

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

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

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

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

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

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 *利率基準改革 — 第二階段*

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

香港財務報告準則第16號修訂本

2021年6月30日之後的新冠肺炎相關租金優惠
(提早採納)

採納修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

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

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

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

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

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團兩個可報告經營分部的組織如下：

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

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

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於該資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2021年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,936,591	1,318,855	3,255,446
分部業績	603,233	353,097	956,330
對賬：			
未分配營運成本			(67,080)
其他收入及收益			26,606
其他開支淨額			(22,842)
融資成本			(261)
稅前利潤			892,753
所得稅			(208,436)
年內利潤			<u>684,317</u>

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
一間合營公司	—	(836)	(836)
一間聯營公司	—	1,949	1,949
物業、廠房及設備折舊	2,197	1,600	3,797
其他無形資產攤銷			32,369
使用權資產折舊			7,645
貿易應收款項減值虧損淨額	6,288	4,401	10,689
其他應收款項減值虧損淨額	6,367	471	6,838
資本開支*	3,750	98,681	102,431
資本開支之未分配金額			8,276
			<u>110,707</u>

截至2020年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,062,367	454,860	1,517,227
分部業績	273,948	211,728	485,676
對賬：			
未分配營運成本			(40,767)
其他收入及收益			11,548
其他開支淨額			(10,514)
融資成本			(317)
稅前利潤			445,626
所得稅			(121,937)
年內利潤			<u>323,689</u>

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
應佔一間聯營公司利潤	—	1,911	1,911
物業、廠房及設備折舊	1,869	332	2,201
其他無形資產攤銷			22,629
使用權資產折舊			4,441
貿易應收款項減值虧損淨額	8,660	530	9,190
其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	2,994	(1,972)	1,022
資本開支*	11,511	92,351	103,862
資本開支之未分配金額			3,588
			<u>107,450</u>

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

地理資料

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

有關主要客戶的資料

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

4. 收入及合約負債

客戶合約收入

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

(a) 分拆收入資料

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

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
第三方	100,175	93,444
關聯方	<u>1,792</u>	<u>2,251</u>
	<u>101,967</u>	<u>95,695</u>

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

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

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

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

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

5. 其他收入及收益

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

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本	2,029,338	878,679
物業、廠房及設備折舊	3,797	2,201
使用權資產折舊	7,645	4,441
其他無形資產攤銷	32,369	22,629
核數師薪酬	3,800	1,844
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	(134)	(35)
僱員福利開支 (董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	1,157,952	541,322
以權益結算的股票期權支出	3,414	—
退休金計劃供款	100,810	27,285
	<u>1,262,176</u>	<u>568,607</u>
金融資產減值虧損淨額：		
— 貿易應收款項	10,689	9,190
— 其他應收款項	6,838	1,022
	<u>17,527</u>	<u>10,212</u>
租金開支：		
短期租賃及低價值租賃	16,087	10,059
	<u>16,087</u>	<u>10,059</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團內部實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2021年12月31日止年度並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2021年12月31日止年度按優惠企業所得稅率15%納稅。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	216,419	128,969
遞延	(7,983)	(7,032)
	<u>208,436</u>	<u>121,937</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

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

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	2021年	2020年
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>674,843</u>	<u>323,083</u>
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數	<u>2,017,611,329</u>	<u>1,700,418,561</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>33</u>	<u>19</u>

計算2021年每股攤薄盈利並無假設本公司於2021年度之尚未行使購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於本公司股份自該等購股權授出日期起至本年度年末日(即2021年7月23日至2021年12月31日)之平均市價。

9. 貿易應收款項

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

於報告期間末基於發票日期並扣除虧損準備的貿易應收款項賬齡分析如下：

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

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

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

10. 貿易應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方	9,689	4,855
第三方	<u>236,141</u>	<u>149,610</u>
	<u>245,830</u>	<u>154,465</u>

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

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

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

11. 股息

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

年內擬派末期股息從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於本公司2022年股東周年大會(「2022年股東周年大會」)批准後，方可作實。

主席報告

尊敬的各位股東

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

2021年是本集團上市後首個完整財年，亦是本集團實現跨越式的高質量增長的一年。截至2021年12月31日止年度，本集團在繼續夯實原有業務根基的前提下，因時應勢，果斷入局城市服務，深化「多輪驅動」戰略佈局，深耕城市多元業態，著力鍛造產品力、運營力和組織力，各項核心指標高速高質增長。截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣3,255.4百萬元，同比大幅增長114.6%；實現淨利潤人民幣684.3百萬元，同比大幅增長111.4%；實現每股股東應佔盈利人民幣33分。同時，本集團已進駐全國20個省、自治區與直轄市的139個城市，合約建築面積（「**建築面積**」）達277.9百萬平方米，同比增長420.4%；在管建築面積達206.1百萬平方米，同比實現了395.4%的跨越式增長；得益於本集團的市場聲譽及服務能力，第三方項目在在管建築面積中佔比達88.2%，市場化能力進一步得到印證。

2021年是見證中國經濟強大韌性的一年，亦是本集團以黨建引領，積極參與基層社區治理，堅守「疫情最後一道防線」的一年。面對不斷反覆的新冠疫情，悠活人於平凡中書寫不凡，「戰」在疫情前線，用軀體鑄就了一道鋼鐵長城。這場戰「疫」加時賽，悠活人分秒必爭，以完善的管理方案、細緻的防疫措施，強大的動員能力，贏得了客戶、政府及公眾的一致認可，同時憑藉對客戶訴求的深刻理解，本集團的服務力和品牌力得以持續升級，營造了和諧、幸福、平安、美好的社區及公共生活場景。

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

1. 多賽道全面深入佈局，實現全業態高質量發展

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

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

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

2. 兼收並蓄，開放共贏，推進投後企業深度融合

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

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

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

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

3. 提升商業物業及運營能力，實現商業與城市共鳴

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

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

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

深化對客服務，根據場域、客群等特點靈活調整經營方案，是留住客戶的關鍵訣竅。以寫字樓物業服務及運營服務為例，本集團致力於讓每一個客戶都愜意享受「7×24

小時的綠色健康生活」，以高效便捷的商務空間，組合能滿足客戶衣食住行的業態配套，以專業的運營能力及人性化的服務，為客戶帶來有溫度、有質感的商務體驗。

4. 精細化運營，提升用戶體驗及運營效率

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

精細化運營對內可以滲透到企業的人、財、物、產、供、銷、協同等企業價值鏈全流程中，旨在打通業務到財務的一體化經營模式，進而將數據轉化為對企業有用的數字資產，重塑價值貢獻方式，加速行業升級。截至2021年12月31日止年度，本集團不斷優化內控體系，在數字化運營、安全防範、智能化改造和招采效能等方面前置管控，優化內控管理手段，為項目管理團隊減負增效。同時，本集團亦針對各投後成員企業，制定詳盡可落地的長期運營體系，以達成最大程度地實現業務協同共生。

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

5. 未來展望

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

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

業務回顧

概覽

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

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

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

業務介紹

業務模式

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

住宅物業管理服務

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

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

非住宅物業管理及商業運營服務

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

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；

- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

下表列出本集團在所示報告期內按業務分佈劃分的總收入明細：

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

業務增長

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

把握獨立第三方市場發展機遇

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

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

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

戰略併購

戰略併購亦為我們發展過程中重要的一項，2021年至今已公告以下主要戰略併購：

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

住宅物業管理服務

概覽

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

住宅物業管理服務組合的增長

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

下表列出截止所示日期本集團的住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

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

住宅物業管理服務組合的地理佈局

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

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

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

附註：

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

社區增值業務

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

非住宅物業管理及商業運營服務

概覽

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

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

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

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

非住宅物業管理服務組合的增長

下表列出截至所示日期本集團的非住宅訂約建築面積及在管建築面積的變動情況：

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

非住宅物業管理服務組合的地理佈局

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

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

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

附註：

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

非住宅增值業務

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

前景及未來規劃

持續推進規模拓展，多輪驅動深化佈局

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

從全業態到全生態，多層次構築夥伴經濟

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

推進成企深度融合，兼收並蓄共生共贏

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

高品質鑄就品牌力，踐行社會責任ESG

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

科技連接人財物，數智提升運營力

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

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

財務回顧

收入

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

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

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

住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

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

預售管理服務

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

物業管理服務

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

社區增值服務

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

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示期間本集團按業務劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

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

預售管理服務

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

物業管理服務

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

商業營運服務

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

其他增值服務

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

銷售成本

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

毛利與毛利率

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

其他收入及收益

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

行政開支

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

所得稅

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

財務狀況和資本結構

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

貿易應收款項

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

貿易應付款項

於2021年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣245.8百萬元，較2020年12月31日的約人民幣154.5百萬元增加約人民幣91.3百萬元或59.1%。

資產抵押

於2021年及2020年12月31日，本集團概無資產抵押。

或然負債

於2021年及2020年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

利率風險

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

外匯風險

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

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

收購上海申勤

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

收購事項詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

收購悠活智聯

根據合景悠活（作為買方）、廣州市祥泰商務管理有限公司（作為賣方）、雪松實業集團有限公司及壽光市齊興企業管理中心（有限合夥）（作為擔保人），以及悠活智聯（作為目標公司）訂立日期為2021年1月17日的收購協議，本集團有條件同意收購悠活智聯80%的股權，現金代價人民幣1,316.0百萬元。悠活智聯主要從事物業管理。

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

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

報告期後事項

於2022年1月10日，合景悠活（作為買方）與侯文卿及程乃珍（作為賣方）訂立股權收購協議，以收購廣東特麗潔的50%股權，現金代價人民幣165.0百萬元。廣東特麗潔主要從事城市及鄉村環境清潔服務業務。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月10日的公告。

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

上市所得款項淨額用途

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

按照招股章程所述分配基準，本集團擬按照以下方式動用所得款項淨額：(i)約60%或約1,747.7百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大其在住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的業務規模並提高其市場份額；(ii)約25%或約728.3百萬港元將用於升級智能服務系統，以進一步提升其營運效率及服務質量；(iii)約10%或約291.4百萬港元將用於進一步豐富其增值服務；及(iv)約5%或約145.7百萬港元將用於一般企業用途及營運資金。

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

於2021年12月31日，動用所得款項淨額分析如下：

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

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

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有約18,000名僱員（2020年：約9,380名僱員）。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福

利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。本集團亦設有購股權計劃及股份獎勵計劃，為本集團的主要員工提供長期獎勵。有關詳情，請參閱本公司2021年度報告。

末期股息

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

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

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

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

股東周年大會

2022年股東周年大會將於2022年6月2日(星期四)召開及舉行，而2022年股東周年大會通告(「**2022年股東周年大會通告**」)將在適當時候登載於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

- (i) 為釐定股東享有出席2022年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2022年5月30日(星期一)至2022年6月2日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席2022年股東周年大會並於會上投票，務請於2022年5月27日(星期五)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票(統稱「**股份過戶文件**」)呈交至本公司的香港股份過戶登記處(「**香港股份過戶登記處**」)香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

- (ii) 為釐定股東享有建議的末期股息的權利，本公司將於2022年6月15日(星期三)至2022年6月17日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取建議的末期股息，務請於2022年6月14日(星期二)下午4時30分前將股份過戶文件呈交至上述地址的香港股份過戶登記處。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障我們股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2021年12月31日止年度，本公司已採納並遵守當時有效的聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守上市規則附錄十四。

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

證券交易的標準守則

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

購買、銷售或贖回上市證券

根據股東於本公司於2021年6月3日舉行的股東周年大會通過的股東決議案，董事獲授予一般性授權以購回最多201,781,023股股份，相當於2021年6月3日已發行股份總數的10%。於截至2021年12月31日止年度，本公司於聯交所合共購回700,000股股份，總金額為3,580,200港元，詳情如下：

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

本公司購回的所有股份已於2021年11月16日註銷。

董事會認為，該等股份購回乃為了本公司及股東的整體利益而進行，以期提高本公司每股資產淨值及每股盈利。

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

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團於截至2021年12月31日止年度的全年業績。

獨立核數師的工作範圍

有關本集團截至2021年12月31日止年度合併財務報表草稿所載的金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本公告所載的本集團截至2021年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註的數字。安永會計師事務所就此所履行的

工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行的核證工作，因此，安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

年度報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2021年度報告，將於2022年4月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東。

(2) 建議修訂組織章程細則

為了反映及符合於2022年1月1日起生效的上市規則修訂本的新規定，董事會擬於2022年股東周年大會上向股東提呈一項特別決議案供其批准以修訂本公司現有組織章程細則(「組織章程細則」)並採納經修訂及經重述的組織章程細則，以取代及廢除現有組織章程細則。

組織章程細則的建議修訂(「建議修訂」)主要包括涉及上市規則附錄三所載的股東保障準則。建議修訂全文載於將寄發予股東的通函的附錄內。

董事會認為，建議修訂符合本公司及股東的整體利益。

建議修訂須待股東於2022年股東周年大會上通過特別決議案批准方可作實，且倘若獲批准，將於批准後生效。於相關特別決議案於2022年股東周年大會通過之前，現行組織章程細則仍然生效。

於建議修訂生效後，經修訂組織章程細則全文將刊載於聯交所及本公司網站。

一份載有(其中包括)建議修訂全文連同2022年股東周年大會通告的通函將於適當時候寄發予股東。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷先生

香港，2022年3月28日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)、楊靜波女士及王躍先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。