

鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1895)

2021

年 報





混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C127090

目錄

02	公司資料
04	榮譽及獎項
05	主席報告
09	管理層討論與分析
33	董事及高級管理層
40	企業管治報告
60	董事會報告
97	獨立核數師報告
106	綜合損益及其他全面收益表
107	綜合財務狀況表
109	綜合權益變動表
110	綜合現金流量表
112	綜合財務報表附註
230	財務概要



公司資料

執行董事

王研博女士(行政總裁)
黃波先生(首席財務官)
(於2022年2月15日辭任)

非執行董事

張勇先生(董事會主席)
楊玉岩女士

獨立非執行董事

羅輯先生
李軼梵先生
王鵬先生(於2021年4月13日辭任)
付少軍先生(於2021年7月27日獲委任及
於2022年4月13日辭任)
申元慶先生(於2022年4月13日獲委任)

審核委員會

李軼梵先生(主席)
羅輯先生
王鵬先生(於2021年4月13日辭任)
付少軍先生(於2021年7月27日獲委任及
於2022年4月13日辭任)
申元慶先生(於2022年4月13日獲委任)

薪酬委員會

李軼梵先生(主席)
張勇先生
羅輯先生

提名委員會

張勇先生(主席)
李軼梵先生
羅輯先生

聯席公司秘書

許倚濱先生(於2021年5月20日辭任)
曹炳昌先生FCPA · FCCA · FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

授權代表

張勇先生
曹炳昌先生FCPA · FCCA · FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司
香港
九龍尖沙咀
廣東道30號
新港中心1座801-806室

開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Uglund House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中149號
華源大廈9樓

集團總部

中國河南省
鄭州市
金水區
鑫苑路18號
鑫苑名家國際生活俱樂部3樓

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Second Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands



公司資料

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)
中國河南省
鄭州市
金水區經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)
中國河南省
鄭州市
二七區棉紡東路66號
鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭州鄭汴路支行)
中國河南省
鄭州市
鄭汴路與英協路交叉口

鄭州銀行(鄭州緯二路支行)
中國河南省
鄭州市
金水區緯二路8-3號

華夏銀行(鄭州分行)
中國河南省
鄭州市商務外環路29號

華夏銀行(鄭州農業路支行)
中國河南省
鄭州市
農業路與東明路交叉口

境外銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司(皇后大道中分行)
香港中環
皇后大道中122-126號
地庫至一樓

法律顧問

關於香港法律：
李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

股份代號

1895

公司網頁地址

www.xypm.hk



榮譽及獎項





主席報告

致全體股東：

感謝各位對鑫苑服務一直以來的信任和支持，同時對在過去一年裡，本集團內部管控機制不規範帶來的股票交易影響向各位股東深表歉意。2021年，本集團審計委員會已經和獨立審計機構、合規顧問對我們的內控管理進行全面的審視和優化，持續完善本集團內控機制，使我們的內部管理更加規範和透明，在我們內控能力持續提升的同時，本集團2021年業務也在持續穩健的成長。

本人謹代表董事會提呈鑫苑物業服務集團有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「本年度」)經審計的全年綜合業績，同時分享未來的發展規劃。

2021年，是充滿挑戰的一年，也是行業價值快速分化的一年，面臨著地產行業宏觀調控的壓力以及疫情反覆、洪災突襲等公共衛生、自然災害等影響，本集團內外部增量也受到較大影響，本集團堅持長期主義、穩健發展的原則，對內深度挖潛、提升存量項目的經營效果，對外創新突破，形成新的增長亮點，以自身的發展的確定性應對外部環境的不確定性。

2021年，本集團收入實現17.8%的增長，達到人民幣770百萬元；利潤實現人民幣124百萬元。內部經營能力和挖潛能力持續提升，物業費飽和收費率同比提升2.55個百分點，同時我們立足於內外部資源和能力優勢，重點開展存量資產代理業務和外部工程施工業務，資產包銷業務2021年累計銷售額人民幣39.8百萬元，溢價人民幣15.6百萬元，溢價率39%；舊改、施工等存量改造業務實現經營收入人民幣69.5百萬元。



2021年，面對著市場外部環境的變化，本集團的傳統依託開發商全委拓展的模式受到了一定的挑戰，在這種情況下，我們進一步優化了業務拓展模式：首先實現了由住宅業態向非居業態的延伸，2021年，本集團新拓面積中，非居業態佔比51%，業態結構進一步優化；其次實現由增量市場向存量市場的延伸，並形成了存量市場「現場提升、物業費調價、業務延伸、管理效果彰顯、價值持續提升」的存量接管模式，全年實現鄭州古德佳苑、鄭州民航花園、信陽金鼎等業委會合同簽約，全年實現新增簽約面積1,003萬平方米。截至2021年底，本集團簽約面積中，第三方佔比為68%，市場化發展態勢日趨成熟。

在基礎服務提升方面，圍繞業主體驗，持續完善服務體系化建設，通過服務場景設計和數字化應用助力，提升業主體驗度和物業服務力，2021年，本集團中國指數研究院調研物業服務滿意度92.4，同比提升2.2個百分點，服務滿意度的持續提升，也是我們服務能力的重要體現。

2021年，本集團數字化建設能力也得到了進一步提升，數字化建設以智慧社區建設和內部業財平台打造為核心，持續賦能內部管理和業主服務。智慧社區聯合海康威視進行智慧社區建設升級，共完成59個項目的智慧社區1.0-4.0場景打造。內部圍繞業財一體化及能耗平台等核心系統建設，內部數字化管理能力持續提升。同時，持續打造自身核心科技能力，截至目前物業公司共有軟著權11項。通過新工具、智能化產品和平台應用、以及多方資源的整合，全面提升現場運營管理效率，2021年實現人均產出提升12%、單坪收益提升10%、人均管理面積提升8%。

2021年，也是本集團社會責任充分彰顯的一年，尤其是在720鄭州抗洪以及各地抗疫過程中，本集團預案準備充分、過程反應迅速，通過專業化、人性化的應對，有效的減少了自然災害和公共衛生對客戶造成的損失。公司在社區治理過程中發揮了關鍵作用，準公共服務價值得到了進一步彰顯，受到河南日報、大河報等主流媒體報道50餘篇，其中鄭州中央花園防汛報道瀏覽量突破1,500萬。



主席報告

在行業影響力提升方面，榮獲2021中國物業服務百強企業TOP15、2021中國物業上市公司資產成長領先企業、2021中國物業企業品牌價值100強、市場化運營領先企業等15項榮譽，行業影響力到了持續提升。

在業務穩健成長的同時，本集團也進一步強化了對自身的發展模式的規劃和升級，2021年，本集團圍繞戰略升級、組織升級和服務升級三大維度，開展了系統的內部管理升級和提升工作。

在戰略升級方面，本集團圍繞「泛物業產業智慧運營商」的新戰略定位，圍繞規模拓展、質效提升、數智賦能、產業培育、增值挖潛、人才發展六大主體謀篇佈局。明確了鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展賽道。鑫物業提出「1+4+N」的戰略拓展格局，構建全業態的發展格局、持續優化業態結構；鑫產業圍繞生活服務、資產運營、專業服務三大維度構建產業縱深佈局；鑫科技在企業自身科技化升級的基礎上，逐步培育出對中小企業的專業服務能力。

組織升級圍繞總部做專、區域做強、產業做實的原則，強化集團化管控能力，提升組織效能，實行敏捷型管理，並形成配套的部門職責、崗位職責、權責體系、制度方案等配套機制。總部構建大中心制，強化業務的橫向協同，業務部門構建大區業務共享中心，實行敏捷型組織管理，減少中層，聚焦客戶、聚焦業務。產業逐步構建事業部運作機制，提升市場化的競爭能力、快速做大做強。

在服務升級方面，本集團完成鑫服務4.0服務體系的升級，圍繞三大空間，形成八大差異化的服務體系，形成多元化服務體系品牌矩陣，強化多業態、多維度、全場景的服務能力，為品牌升級和市場化多元化拓展奠定基礎。三大維度的升級工作，為本集團未來三到五年的發展進一步理清方向、奠定基礎。



在未來發展過程中，本集團堅持做出特色、聚化優勢，以自身穩健發展能力來應對外部環境的不確定性。圍繞三年戰略規劃中的鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展方向做商業模式創新佈局，持續優化物業+產業+科技的三輪驅動模型。

鑫物業，在聚焦服務、夯實基礎，確保服務質量和業務發展質量的基礎上，創新多樣化合作模式，由增量向存量持續延伸，保證拓展質量，創新發展路徑，進一步優化業態結構。

鑫產業，由資源型發展向能力型發展過渡，依託專業能力優勢快速佈局。由內生性成長向外生性成長延伸，快速做大規模。

鑫科技，由內部賦能向外部賦能延伸，通過科技為規模增量做支撐。由內部建設向產業互聯遞進，從內部解決方案提供者向產業解決方案提供者角色轉換。

致謝

本人謹代表董事會向給予我們信任和支持的股東、合作夥伴及客戶致謝，亦向辛苦付出的全體員工和本公司管理層表示感謝。

潮起海天闊、揚帆正當時，2022年能力升級年是本集團發展核心定位，我們將立足於鑫物業、鑫產業、鑫科技三大維度，聚焦規模提升、服務升級、業務創新、產業佈局、科技賦能，堅持大道行思、履踐致遠，以更加聚焦、更加務實的作風，煥新服務組合，提升能力、適應變化、創新發展、行穩致遠，力爭以更穩健的發展、更優異的業績回報全體股東的信任。

主席兼非執行董事

張勇



管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且穩健成長的物業管理綜合服務商，致力於成為領先的泛物業產業智慧運營商。2021年本集團榮獲上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的2021年中國物業服務企業品牌價值100強、中國物業服務華中品牌企業20強、中國物業服務品牌特色企業—鑫服務；中國指數研究院頒發的2021年中國物業服務100強企業以及上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的2021年中國物業上市公司資產成長領先企業。

於2021年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國52座城市，為22萬個家庭提供服務。簽約建築面積63.04百萬平方米，其中在管面積37.41百萬平方米，同比分別增長18.9%和7.9%。

2021年本集團全年實現營收實現人民幣770百萬元，同比增長17.8%，淨利潤人民幣124百萬元。

我們的業務涵蓋多種物業形態，包括居住、非居（商業寫字樓、辦公樓、產業園、工業園、政府公建等），圍繞房屋生命週期、業主社區生活、開發商存量資產提供全方位的物業服務及增值服務。

我們秉承「創享智慧城市家園」的理念，始終圍繞「高性價比、高滿意度、高服務體驗」的核心IP，不斷創新服務體系與服務標準，致力於為廣大客戶提供全方位的專業物業管理服務，2021年本集團圍繞居住、非居及城市服務，打造三大空間、八大服務體系的鑫服務4.0，致力於為用戶提供更專業、更優質的服務。



物業管理服務

規模持續穩健增長

本集團堅持穩健的規模成長策略，2021年，本集團在傳統的以開發商樓盤全委拓展為核心的基礎上，積極發力存量市場和非居市場，加大業委會項目、產業園、綜合體、工業園的拓展力度，持續優化業態結構，實現了規模的穩健增長。

截至2021年12月31日，我們為中國52座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約63.04百萬平方米，合約項目數量275個，同比分別增長18.93%及16.03%；在管建築面積為約37.41百萬平方米，在管項目數量196個，同比分別增長7.91%及11.36%。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及管理物業項目數：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	合約建面 千平	在管建面 千平	合約建面 千平	在管建面 千平
於年初	53,004	34,667	37,034	20,064
新增				
集團內	1,847	985	1,162	557
集團外	8,428	1,937	15,014	14,148
終止	243	179	206	102
於年末	63,036	37,410	53,004	34,667

附註：

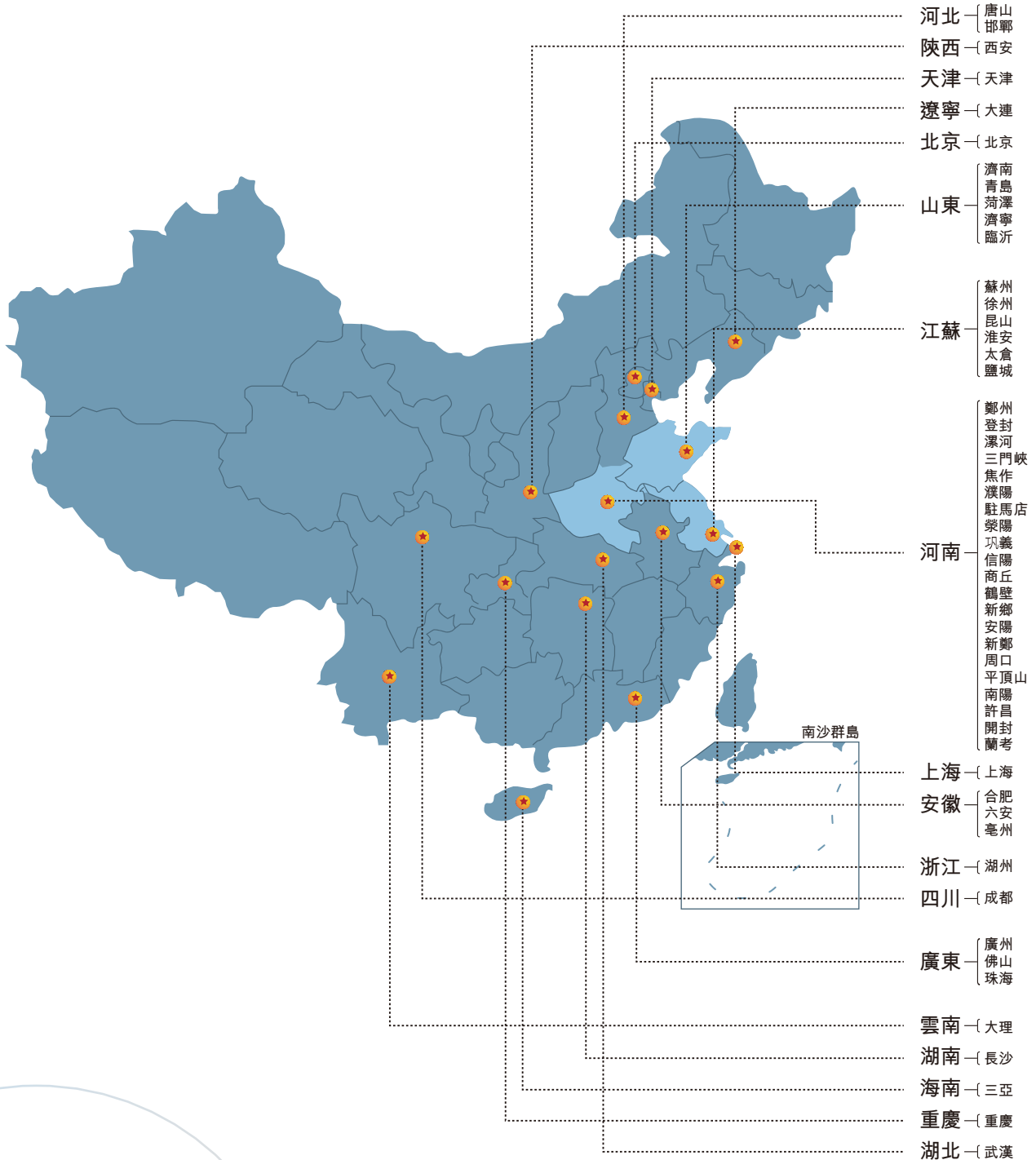
- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅小區物業管理服務合同及股權收購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。



管理層討論與分析

我們的地理分佈

2021年，我們對全國化佈局進行「1+4+N」的規劃，圍繞華中領軍、環渤海、長三角、珠三角、西南部四大區域深耕全面推進。本集團實現武漢、臨沂、濟寧、菏澤、亳州等區域突破。截至2021年12月31日，我們的地理分佈已從鄭州擴展至全國52座城市。





管理層討論與分析

下表列截至所示日期的在管面積，以及截至2021年及2020年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	建築面積 千平	2021年 收入 千元	佔比	建築面積 千平	2020年 收入 千元	佔比
華中	16,867	437,802	56.9	15,049	392,759	60.1
華東	6,420	167,412	21.7	6,112	167,983	25.7
華西	12,262	28,679	3.7	11,889	24,532	3.7
華北	1,638	29,274	3.8	1,506	18,740	2.9
華南	223	107,009	13.9	111	49,688	7.6
總計	37,410	770,176	100.0	34,667	653,702	100.0

附註：

- (1) 包括位於河南省及湖南省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省及廣東省的城市。



管理層討論與分析

穩健高質的規模成長

本集團在規模成長方面一直堅持穩健高質的成長策略，並形成了以全委為核心的獨具特色的規模成長方式。

在以往主要是和第三方開發商合作，在項目規劃和營銷階段承接開發商的新樓盤，為開發商的營銷做物業品牌的支撐，並負責後期物業項目的運營和管理工作的基礎上，2021年我們將該模式又進行進一步延伸，與存量項目的業委會、政府以及企事業單位進行合作，實現全委拓展由增量向存量延伸，由居住業態向非居業態延伸。

2021年在全委拓展深耕河南區域的同時，實現荷澤華景銘城、紫薇公館、紫金城和徐州盛世名門等區域項目拓展。同時，在存量項目拓展上，實現鄭州古德佳苑業委會合同續簽，鄭州民航花園、信陽金鼎業委會合同簽訂。

在存量拓展上，我們形成了「現場提升、物業費調價、業務延伸、管理效果彰顯、價值持續提升」的存量拓展模式，以鄭州民航花園為例，通過現場服務品質和服務效果的提升，實現了和業委會物業費提升合同的簽訂，並在基礎物業服務的基礎上實現了供暖的接管以及多經業務的開展，在鄭州洪災及抗疫的過程中，我們服務工作得到了業主和政府部門的高度認可，業主滿意度和收費率持續提升，同時，由於現場優異的管控效果，還獲得政府獎勵人民幣5萬元。



2021年本集團第三方在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年			2020年		
	建築面積 千平	收入 千元	佔比	建築面積 千平	收入 千元	佔比
鑫苑置業集團	14,278	294,165	66.0	13,294	279,178	73.5
第三方物業開發商	23,132	151,866	34.0	21,373	100,682	26.5
總計	37,410	446,031	100.0	34,667	379,860	100.0

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(最終控股公司)及其附屬公司統稱鑫苑置業集團。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業。
- (2) 指由獨立於鑫苑置業集團的第三方物業開發商獨家開發的物業。

多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們目前管理非住宅物業覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等。雖然住宅物業收入已佔並將持續佔據我們收入的較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型物業。

2021年，我們在非居業態拓展領域實現黃河護理學院、河南博物院等學校、公建業態拓展；實現濟寧眾客食品、重慶三峰環保發電有限公司、山東臨沂白彥科技生態農業綜合示範園等項目的產業園業態拓展。



管理層討論與分析

截至2021年及2020年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	建築面積 千平	2021年 收入 千元	佔比	建築面積 千平	2020年 收入 千元	佔比
住宅	24,074	357,247	80.1	22,334	327,706	86.3
非住宅	13,336	88,784	19.9	12,333	52,154	13.7
總計	37,410	446,031	100.0	34,667	379,860	100.0

增值服務

2021年圍繞物業上下游及周邊產業鏈，持續深化業務佈局，完善多業態、全產業鏈的服務能力，泛物業產業運營的模式逐步明晰和成熟。圍繞物業公司內外部資源和能力優勢，重點在業主生活服務、資產盤活服務、房屋生命週期服務三大領域進行創新突破。2021年增值業務取得較好的發展，全年實現營收人民幣148.4百萬元，增速12.4%。

在業主生活服務方面，從業主需求出發，圍繞業主共性需求和個性需求提供差異化服務產品，側重提升用戶活躍度和黏性。依託小鑫優選平台，重點打造一系列拳頭產品，為業主提供優質生活必需品，通過鑫怡美好生活為業主提供多樣化的家政服務。全年水、蛋、奶等拳頭產品營收實現翻倍增長，小鑫優選商城營收額同比增長45.2%，家政服務同比增長1,000%。



下表載列截至2021年及2020年12月31日止年度小區增值服務的收入明細：

增值業務	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
公用事業費支付服務	28,576	19.3	31,414	23.8
公用區域資源管理	49,306	33.2	60,337	45.7
家居生活服務	70,510	47.5	40,239	30.5
總計	148,392	100.0	131,990	100.0

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們通過我們的「小鑫優選移動」應用程序銷售必需品及日用品，提供居家生活服務、定制服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

交付前及諮詢服務

依託本集團23年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。

交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早起及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。



管理層討論與分析

在專業化施工方面，構建了智慧社區建設EPC+CDI模式，向存量社區改造、外部開發商施工等方面拓展，創新開展電梯加裝、維修資金施工業務，業務能力逐步提升。2021年開展42批次舊改、施工等存量改造業務和兩批次電梯加裝、維修資金施工業務，創收人民幣69.5百萬元。

2021年交付前及諮詢服務的營收人民幣175.8百萬元，增幅23.9%。

交付前及諮詢服務	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期介入	13,408	7.6	19,997	14.1
案場服務	53,619	30.5	41,004	28.9
暖場活動費	9,821	5.6	25,851	18.2
工程結算收入	69,548	39.6	34,184	24.1
單位管理收入	27,900	15.9	19,831	14.0
其他	1,457	0.8	985	0.7
總計	175,753	100.0	141,852	100.0



展望

未來三到五年，本集團立足於規模提速、服務升級、業態優化、產業延伸、科技賦能五大核心，提規模、提濃度、聚賽道、調結構，圍繞領先的泛物業產業智慧運營商的定位，通過質量運營、規模拓展、組織創新、科技發展、能力提升等關鍵舉措的落地，形成鑫物業、鑫產業、鑫科技三大發展支柱，實現有質量的成長。

一、 鑫物業

在聚焦服務、夯實基礎，確保服務質量和業務發展質量的基礎上，創新多樣化合作模式，由增量向存量持續延伸，保證拓展質量，創新發展路徑，進一步優化業態結構。

在基礎服務方面，以鑫服務4.0落地為抓手，通過發覺客戶真需求、聚焦業務真問題、激發員工真動力，發揮數據真效能、打造團隊真能力，提升服務品質，增強客戶感知和體驗，不斷豐富服務的內涵和外延，重點強化標準執行、標杆打造，構建差異化品牌矩陣，強化精細化管理與精準化服務能力，夯實物業服務基礎。

在規模發展方面，立足「1+4+N」的發展佈局，圍繞華中、環渤海、長三角、珠三角、西南五大核心區域進行業務深度佈局，深耕區域濃度。

強化華中領軍的地位，重點發力河南、湖北市場。同時加大對其他四大區域的佈局。環渤海區域以全委為核心，鞏固市場地位，強化管理密度；長三角以全委+併購為主，珠三角以併購為核心加大市場佈局，並形成區域特色品牌。同時，以已佈局的區域為核心，優選項目品質，向全國各地延伸。



管理層討論與分析

在拓展方式上，圍繞「低成本、穩成長」的原則，依託多樣化服務能力的打造、全產業鏈服務生態的構建、紅色物業品牌的打造，在現有全委拓展模式的基礎上創新多樣化合作模式，以城市改造、國有企業三公改革、國企合作等存量物業市場為新增長極，並積極尋求市場上優質項目的股權併購機會，構建拓展的多輪驅動模式。

二、 鑫產業

圍繞產業鏈進行橫向與縱向延伸，由資源型發展向能力型發展過渡，依託專業能力優勢快速佈局。由內生性成長向外生性成長延伸，快速做大規模。

在縱向產業鏈延伸上，圍繞物業上下游產業鏈，通過工程施工、智慧社區建設、專業化服務、社區存量資產服務等業務的持續開展，構建前後端產業鏈生態。

在橫向多元化上，圍繞業主全生命週期社區服務需求，重點發力社區幼托、社區養老、家庭服務、生活服務等領域，構建社區服務生態。

在增值業務佈局上，圍繞客戶生活、工作、服務要求，將物業線下服務優勢和在線服務平台有效結合，進行小區生活、園區服務、日常辦公等增值服務的開展，由居住空間的生活服務、專業服務、房屋服務、資產管理服務逐步向非居空間資產管理、辦公配套以及城市空間的公共服務等領域持續延伸。

鑫產業佈局上，圍繞內外部資源和能力優勢，培育優勢業務，實現規模倍增；由資源型發展向能力型發展過渡，並與外部產業鏈、創新鏈、供應鏈、要素鏈、政策鏈深度耦合，快速做大做強，由內生性發展向外生性發展延伸。目前本集團已經在前端工程施工、智能小區建設、舊城改造、長租公寓、家政保潔、專業公司、文化產業、社區養老等領域進行廣泛的佈局，未來三至五年內，圍繞核心產業做深做透，做出規模，形成市場化的拓展能力，培育和發展新賽道。



三、 鑫科技

由內部賦能向外部賦能延伸，通過科技為規模增量做支撐。由內部建設向產業互聯遞進，從內部解決方案提供者向產業解決方案提供者角色轉換。

鑫科技以內部業務賦能為基礎，持續形成外部輸出能力、產業服務能力，科技業務逐步產業化。通過信息化、數字化、智能化將物業資源和要素更有效的整合，提升物業資源和要素的使用效率，將資源和要素進行創新組合和利用，形成新的業務模式和商業模式，產生更大的價值，實現企業自身的數字化轉型。

內部信息化建設以服務和管理數字化轉型為目標，圍繞業主體驗、業務賦能、管理提升、數字轉型等核心目標，圍繞業財一體化建設、數據中台、物聯網平台進行內部數字化平台建設，通過數字化為業務精細化管理，各層工作效率、管理效率提升賦能，持續提升公司核心競爭力。

在外部成長方面，一方面立足智慧社區建設項目，封裝智慧社區建設模式，為形成外部拓展能力做好基礎；另一方面，圍繞外部合作方的新需求，單點突破，形成外部技術賦能能力，並不斷擴大服務範圍，構建外部賦能能力優勢。



管理層討論與分析

財務回顧

收益

截至2021年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣770.2百萬元(2020年同期：約人民幣653.7百萬元)，較去年同期增加約17.8%。

本集團收入來自三個主要業務，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
物業管理服務	446,031	57.9	379,860	58.1
增值服務	148,392	19.3	131,990	20.2
交付前及諮詢服務	175,753	22.8	141,852	21.7
總計	770,176	100.0	653,702	100.0

毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

項目	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	104,260	23.4	109,365	28.8
增值服務	102,162	68.8	89,317	67.7
交付前及諮詢服務	59,735	34.0	58,990	41.6
	266,157	34.6	257,672	39.4

年內，本集團毛利為人民幣266.2百萬元，較2020年的人民幣257.7百萬元增長3.3%。毛利率從2020年的約39.4%下降至34.6%。



物業管理服務的毛利率為23.4%，較2020年的28.8%下降5.4個百分點。物業管理服務之毛利率減少乃主要由於(i)政府取消期內社保減免政策，人工成本略微上升；(ii)新增工業園、產業園類物業管理服務業務毛利率相對較低影響；及(iii)鄭州「7.20」洪水期間物業管理項目抗洪、恢復秩序成本投入增加。

增值服務的毛利率為68.8%，較2020年的67.7%增加約1.1個百分點，主要是由於保潔、家政等業主生活服務類收入增加，而有關服務的銷售成本因規模經濟增幅相對較小。

交付前及諮詢服務的毛利率為34.0%，較2020年的41.6%下降約7.6個百分點，交付前及諮詢服務毛利率較低乃由於擴張我們的產品及服務產品(尤其是維修及智能工程服務)的類型及規模產生的初始基金及相對較高的成本，其將導致因提供相關服務產生的分包工程而向第三方及分包商支付的員工成本及費用增加，從而降低了我們的毛利率。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣73.0百萬元，較2020年的人民幣56.6百萬元增加29.0%，佔收入9.5%(2020年佔收入8.7%)。該增加主要由於(i)國家取消社會保險減免優惠政策，社會保險成本增加；及(ii)公司上市復牌工作律師費等專業服務類支出增加。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣26.1百萬元，較去年人民幣12.0百萬元增長118%。該增加乃主要歸因於2021年(i)收到集團內資金佔用利息補償款人民幣4.1百萬元；及(ii)收到利息收入增加約人民幣10.4百萬元等多種因素影響。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣51.4百萬元。所得稅稅率為29.3%(2020年同期為31.4%)。年內所得稅稅率下降乃主要歸因於當期確認的遞延所得稅資產增加。



管理層討論與分析

利潤

年內，本集團年內淨利潤為人民幣124.1百萬元，較去年同期人民幣131.9百萬元下降5.9%。淨利潤率為16.1%，較去年同期的20.2%下降4.1個百分點，主要由於(i)金融及合約資產減值撥備計提比例增加；(ii)公司上市復牌工作律師費等專業服務類支出增加。

年內本公司股東應佔溢利為人民幣122.6百萬元，較去年同期人民幣131.2百萬元減少6.5%。每股基本盈利為人民幣22.21分。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2021年12月31日止，流動資產達到人民幣1,141.8百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,134.5百萬元增長0.6%。

截至2021年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣914.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣797.9百萬元增加了人民幣117百萬元，增長14.7%，主要是由於經濟收益增加所致。

物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣9.6百萬元，較2020年12月31日的人民幣8.9百萬元增長7.9%，主要由於2021年本集團為拓展規模而添購新的辦公設備、機器設備等所致。

其他無形資產

截至2021年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣2.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣1.0百萬元增長123.7%。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控服務器開票系統；(iv)帆軟報表軟件及(v)費用管理系統。

貿易應收款項

截至2021年12月31日止，貿易應收款項達人民幣258.2百萬元，較2020年12月31日人民幣238.8百萬元增長人民幣8.1%。主要是由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。



預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付關聯方款項；(ii)預付第三方款項；及(iii)其他應收款項。於2021年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣342.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣111.9百萬元增加約人民幣230.2百萬元，相關增加乃主要由於本集團支付鑫苑集團車位獨家銷售誠意金所致。

我們的預付關聯方款項主要是指根據日期為2018年6月11日的買賣合同，提前支付給鑫苑置業集團另一家子公司用於購買住宅單位作投資的款項，約人民幣89.1百萬元。

我們的預付第三方款項主要包括我們向公用事業供貨商及分包商作出的預付款項。我們的預付款項由2020年12月31日的約人民幣7.5百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣12.0百萬元。該增加乃主要歸因於本集團的管理面積增加，故我們與彼等的委聘項目增加導致向彼等作出的預付款項隨之增加。

我們的其他應收款項主要指按金、代物業住戶墊付的款項及應收第三方款項。我們的其他應收款項由2020年12月31日的約人民幣15.3百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣222.4百萬元。相關增加乃主要歸因於年內本集團的管理面積增加和業務增長。

貿易應付款項

截至2021年12月31日止，貿易及其他應付款項達人民幣102.9百萬元，較2020年12月31日人民幣44.0百萬元增長133.7%。相關增加乃主要由於本期暫未支付貨款增加所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2021年12月31日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣249.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣213.5百萬元增加約17.0%，相關增加乃主要歸因於年內本集團的管理面積增加和業務增長。



管理層討論與分析

合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2021年12月31日，我們的合約負債約為人民幣138.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣124.1百萬元增加11.8%，主要由於本年度本集團的在管總建築面積及客戶數增加所致。

借款

截至2021年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

資本負債比率

資本負債比率以藉款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2021年12月31日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2021年12月31日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

年內，本集團並無任何重大收購。

重大出售

年內，本集團並無重大出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2021年1月25日，鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」，本公司的間接全資附屬公司)、北京愛接力科技發展有限公司(「**北京愛接力**」)、北京瑞卓超雲科技集團有限公司、梁麗珊女士及北京未來鑫智慧科技發展中心(有限合夥)(統稱(「**訂約方**」))訂立了注資協議(「**注資協議**」)，據此，鑫苑科技已同意向北京愛接力注入總額約人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)的資本，當中人民幣10,000,000元(相等於約12,000,000港元)將計入北京愛接力的註冊資本中，而餘下人民幣20,000,000元(相等於約24,000,000港元)則將計入北京愛接力的資本公積金中(「**注資**」)。於完成注資後，本公司將間接持有北京愛接力20%股權，而北京愛接力不會成為本



公司的附屬公司。於2021年3月8日，訂約方共同協定不再進行注資，並訂立了終止協議(「終止協議」)終止注資協議。由終止協議日期起，注資協議項下的一切權利及義務將不再有效，且訂約的任何一方不得就與注資協議有關的費用或違約情況而言，對另一方提出任何申索。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年1月25日及2021年3月8日之公告。

除上文披露者外，於截至2021年12月31日止年度，本公司並無作出任何重大投資。

除本報告所披露者外，於報告期內，本集團並無任何有關重大投資或收購資本資產的具體計劃。

或然負債

截至2021年12月31日止，本集團無重大或然負債。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。



管理層討論與分析

上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元(「上市所得款項淨額」)。

直至2021年12月31日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣71.3百萬元，而約人民幣125.9百萬元仍未動用(「未動用上市所得款項淨額」)。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項淨額之用途	上市所得款項 淨額之擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起	直至2020年	自2021年	直至2021年	未動用上市 所得款項淨額的 預期使用時間表 ^(b)
		至2020年 12月31日 止 期間實際動用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	直至2020年 12月31日之 未動用 上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	1月1日起至 2021年 12月31日 止 期間實際動用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用 上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	
擴展物業管理服務、尋求戰略收購及 投資機會	118.3	20.0 ⁽¹⁾	98.3	2.2 ⁽¹⁾	96.1	預期於2023年 9月30日或之前 悉數動用
拓展增值服務業務線所提供的服務類型	29.6	11.5	18.1	11.3 ⁽²⁾	6.8	預期於2022年 9月30日或之前 悉數動用
升級及發展自有資訊技術及智能系統	29.6	2.9 ⁽³⁾	26.7	3.7 ⁽³⁾	23	預期於2022年 9月30日或之前 悉數動用
營運資金需求及其他一般企業目的 提供資金	19.7	19.7 ⁽⁴⁾	-	-	-	-
總計	197.2	54.1	143.1	17.2	125.9	



附註：

1. 約人民幣7.4百萬元及約人民幣14.8百萬元已分別用於支付(i)物業管理服務規模發展、市場推廣費用及(ii)邯鄲市鋼城物業有限公司增資之代價及重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司全資收購。誠如招股章程(定義見下文)所披露，本集團擬透過戰略收購或投資擁有區域性業務經營規模的優質物業管理服務提供商積極擴展本集團的物業管理服務。2021年以來，本集團仍在謹慎物色值得收購或投資之合適物業管理服務供應商，以為本公司及股東帶來最大回報。
2. 約人民幣11.3百萬元用於經營現場軟硬件、空間裝修、智能化經營設備的投入、新業務培育、推廣、產品及業務孵化的投入等等，本集團仍在物色增值服務業務提供商及分包商以擴展本集團可提供的增值服務類型，並已就增值服務業務線市場及意向合作方進行反覆調研和討論。
3. 約人民幣6.6百萬元已用於硬件端(即服務器、實時監控設備以及管理中心)的建設。本集團已完成數字化發展整體規劃，2022年是本集團數字化升級的關鍵一年，將完成內部ERP升級、HER建設、業財一體化的全面貫通等核心系統建設，數據中台、物聯平台將全面建設完成，進一步提升公司內部運營和管理效率及核心競爭力。
4. 約人民幣19.7百萬元已獲悉數動用以支付本集團僱員之工資與薪金。
5. 未動用上市所得款項淨額的預期動用時間表乃基於本集團對未來市況的最佳估計，視乎現有市況及未來市場發展而可能變動。

董事會確認已動用所得款項乃按照本集團日期為2019年9月25日之招股章程(「招股章程」)所載之用途分配動用並擬將未動用上市所得款項淨額繼續按照下列於招股章程所載之用途分配動用：

- (i) 未動用上市所得款項淨額當中約人民幣96.1百萬元將用於擴展我們的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會；
- (ii) 未動用上市所得款項淨額當中約人民幣6.8百萬元將用於拓展我們的增值服務業務線所提供的服務類型；及
- (iii) 未動用上市所得款項淨額當中約人民幣23百萬元將用於升級及發展我們的自有資訊技術及智能系統。

附註： 上市所得款項淨額當中約10%用於我們的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金已悉數動用。



管理層討論與分析

於2021年12月31日，未動用上市所得款項淨額存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估招股章程、本公司年報及中期報告所載的上市所得款項淨額擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「2020年配售公告」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「2020年配售代理」)訂立了配售協議(「配售協議」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「2020年承配人」)根據配售協議所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股(「2020年配售事項」)。2020年配售事項下的配售股份的最高面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大本公司的股東群，並符合本公司及股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協議促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。



管理層討論與分析

2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「**2020年配售事項所得款項淨額**」)。直至2021年12月31日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

2020年配售事項所得款項淨額之用途	2020年配售事項 所得款項淨額 擬定動用之金額 人民幣百萬元	直至2020年 12月31日實際 動用之2020年 配售事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	直至2020年 12月31日之 尚未動用 2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	自2021年 1月1日起		未動用2020年 配售事項所得款項 淨額的預期動用 時間表
				直至2021年 12月31日止 期間實際動用 之2020年 配售事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 尚未動用 2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	
業務發展，主要關於(a)多元化提供予客戶 的服務種類及(b)升級及發展本集團的 智能系統	69.0	-	69.0	-	69.0	預期於2024年6月 30日或之前 悉數動用
與本集團主要業務有關的業務或目標的 策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5	預期於2024年6月 30日或之前 悉數動用
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-	-
總計	115.0	11.5	103.5	-	103.5	

董事會認為毋須修改2020年配售公告所述之2020年配售事項所得款項淨額的用途。



管理層討論與分析

認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予2021年承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為本公司主要股東。



認購事項所得款項總額約為37.80百萬港元，而認購事項所得款項淨額（經扣除與2021年配售事項及認購事項相關之2021年配售代理佣金、其他有關費用、成本及開支）則約為37.16百萬港元（「認購事項所得款項淨額」）。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2021年12月31日，本集團已動用認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元。由於注資並未如本報告「財務回顧－重大投資」小節進一步所述完成，故符合2021年配售及認購公告所載的所得款項計劃用途，有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

認購事項所得款項淨額之用途	認購事項所得款項 淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	直至2021年	直至2021年	未動用認購事項 所得款項淨額的 預期動用時間表
		12月31日實際動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	12月31日尚未動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	
約75%用作與物業管理服務有關的業務或目標的策略投資	23.4	–	23.4	預期於2025年6月 30日或之前悉數動用
約25%用作本集團一般營運資金	7.8	7.8	–	預期於2024年6月 30日或之前悉數動用
總計	31.2	7.8	23.4	

董事會認為毋須修改2021年配售及認購公告所述之認購所得款項淨額的用途。



董事及高級管理層

執行董事

王研博女士(「王女士」)，50歲，於2018年12月13日及2019年4月19日分別獲委任為董事及行政總裁及於2019年4月19日調任為執行董事。彼負責監督本集團戰略及業務規劃以及就重大業務經營作出決策。

王女士於2004年10月作為客服經理加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」)的總經理並自2016年5月8日起一直為鑫苑科技的董事並負責監督鑫苑科技集團業務運營。此外，王女士現時擔任本公司其他多個附屬公司的董事，包括Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.、Xinyuan Property Management Service (HK) Limited、河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司、河南悅晟行物業服務有限公司、河南鑫苑物業服務有限公司及河南誠至行物業服務有限公司。

王女士於1999年7月取得中國西安政治學院經濟管理大學學歷。王女士自2011年9月起於中國的中華人民共和國人力資源和社會保障部、住房和城鄉建設部註冊為房地產經理人。

黃波先生(「黃先生」)，43歲，於2018年12月13日及2019年4月19日分別獲委任為董事及首席財務官及於2019年4月19日調任為執行董事。彼負責監督本集團財務運營及戰略投資發展。黃先生於2022年2月15日辭任本公司執行董事及首席財務官。

黃先生於2007年8月作為鑫苑科技財務總監加入本集團。彼於2013年4月26日進一步獲委任為鑫苑科技業務營運副經理以及財務總監，並自2016年5月8日起為鑫苑科技之董事並負責監督鑫苑科技集團財務運營。此外，黃先生現時擔任本公司其他多個附屬公司的董事，包括Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.、Xinyuan Property Management Service (HK) Limited及濮陽中房鑫苑物業服務有限公司。



董事及高級管理層

黃先生於2000年7月取得中國河南財經學院會計學士學位及於2008年6月取得中國河南工業大學碩士學位。彼自2001年5月起獲中華人民共和國人事部授予中級會計師，自2003年2月起為中國財政部註冊會計師，自2003年9月起為中華人民共和國人事部、國家稅務總局註冊稅務師，自2004年9月起為中華人民共和國人事部和財政部註冊資產評估師及自2007年11月起為內部審計師協會(Institute of Internal Auditors)及中國內部審計協會註冊內部審計師。

非執行董事

張勇先生(「張先生」)，58歲，於2019年4月19日獲委任為董事，並於同日獲任命為非執行董事及獲委任為本公司董事會主席。彼負責制定及提供本集團整體發展的指引及發展戰略。張先生為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。

張先生於1997年5月19日成立本公司的母集團鑫苑置業集團(即鑫苑地產控股有限公司(「**鑫苑地產控股**」，一間於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：XIN))及其附屬公司(包括本集團))。張先生為鑫苑地產控股的董事及董事會主席。鑫苑地產控股由張先生擁有29.51%的權益。此外，張先生為鑫苑地產有限公司(一間由鑫苑地產控股全資擁有的公司，且為本公司控股股東之一)的董事、主席兼行政總裁。

張先生於1998年12月進一步成立本集團。自2006年9月4日，鑫苑科技成為鑫苑置業集團的全資附屬公司。自1998年12月28日至2014年9月18日及自2016年6月1日至2017年7月10日，張先生為鑫苑科技的董事。

張先生(i)於1985年7月取得中國中州大學工業及民用建築學士學位；(ii)於2000年6月取得中國天津財經學院工商管理碩士學位；及(iii)於2014年6月取得中國的中國人民大學金融學博士學位。



董事及高級管理層

楊玉岩女士(「**楊女士**」)，58歲，於2019年4月19日獲委任為董事及於同日獲任命為非執行董事。自2001年11月11日至2016年5月8日，楊女士為鑫苑科技的監事。

楊女士自鑫苑置業集團成立起開始於其投資，並為鑫苑地產控股(本公司控股股東之一)的董事。楊女士被視為實益擁有The Spectacular Stage Trust直接或間接持有所有鑫苑地產控股的股份(相當於鑫苑地產控股已發行股份的26.36%)。楊女士亦為鑫苑地產有限公司(一間由鑫苑地產控股全資擁有的公司，且為本公司控股股東之一)之董事。

楊女士於2008年5月取得新加坡的新加坡國立大學工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

羅輯先生(「**羅先生**」)，76歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

自2010年5月至2016年4月，羅先生為北京航天長峰股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600855))的獨立董事。自2003年9月及2007年3月起，彼分別擔任北京市漢衡律師事務所的執行經理及合夥人。

羅先生於1999年11月獲得中國政法大學法律學士學位。羅先生於2001年4月成為中華人民共和國司法部的合資格律師。彼於2015年3月完成上海證券交易所上市公司獨立董事後續培訓。



董事及高級管理層

李軼梵先生(「李先生」)，54歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。

李先生為方達控股公司(股份代號：1521)及雲頂新耀有限公司(股份代號：1952)之獨立非執行董事(該等公司於聯交所上市)。李先生亦為趣店集團(股份代號：QD)及尚德機構(股份代號：STG)的獨立董事(該兩間公司於紐約證券交易所上市)，以及36氦控股公司(股份代號：KRKR)(一間於納斯達克上市的公司)之獨立董事。李先生自2017年2月23日起獲委任為鑫苑地產控股(股份代號：XIN)(一間於紐約證券交易所上市的公司)的獨立董事。彼自2021年4月起擔任華人運通集團公司的首席財務官。李先生先後於2021年5月13日及2021年9月15日辭任上海證券交易所上市公司黑龍江國中水務股份有限公司(股份代號：600187)及上海國際港務(集團)股份有限公司(股份代號：600018)之董事。彼於2021年4月16日辭任浙江天鐵實業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：300587))之獨立董事，並於2021年7月20日辭任眾安在線財產保險股份有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號：6060))。於2014年10月至2021年4月期間，李先生兼任浙江吉利控股集團有限公司董事及副總裁。

李先生於1989年7月獲得中國復旦大學世界經濟經濟學學士學位。於1994年5月獲得美國達拉斯德州大學管理和行政科學理學碩士學位及於2000年6月獲得美國芝加哥大學工商管理碩士學位。

李先生於1995年4月於The State of Texas State Board of Public Accountancy註冊為執業會計師，並於1995年9月及2015年1月分別獲准成為美國註冊會計師公會的會員及註冊為美國註冊會計師公會的全球特許管理會計師。



董事及高級管理層

付少軍先生(「付先生」)，47歲，於2021年7月27日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。付先生辭任獨立非執行董事及不再擔任本公司審核委員會成員，均於2022年4月13日生效。

付先生現為北京仲裁委員會(北京國際仲裁中心)、海南國際仲裁院、天津仲裁委員會、石家莊仲裁委員會及北海仲裁委員會之仲裁員。付先生畢業於北京大學國際關係學院，主修外交學與外事管理，並於1997年7月取得法學學士學位。彼於2004年7月取得中華人民共和國(「中國」)中共中央黨校法律學碩士學位，並於2012年7月取得中共中央黨校法律學博士學位。彼於2004年3月獲中國司法部授予法律職業資格。彼自2004年7月以來擔任中國最高人民法院(「最高人民法院」)若干職位。彼於2017年9月獲委任為中國最高人民法院審判員。彼自2019年7月加入匯達資產託管有限責任公司(一間國家全資擁有之金融機構)，擔任董事會辦公室及法律事務部門總經理，直至彼於2021年6月辭任匯達資產託管有限責任公司。除上文所披露者外，付先生並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且與任何本公司董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

申元慶先生(「申先生」)，57歲，於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。

申先生於加利福尼亞大學獲得電腦科學碩士學位。彼擁有5年中國互聯網公司及23年跨國公司工作經驗。申先生現時擔任世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼：VNET)之行政總裁及互聯科技集團(世紀互聯集團之全資附屬公司)之執行董事長。自2017年9月至2020年1月，申先生擔任京東雲(中國最大的線上零售商京東旗下的雲事業部)之總裁。彼曾於微軟公司擔任多個高級職務。

自2012年9月至2018年3月，申先生擔任浪潮國際有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：596)之非執行董事。自2018年1月至2020年1月及自2016年1月至2021年7月，彼亦分別擔任金蝶國際軟件集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：0268)及浙大網新科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600797)之獨立董事。申先生現時擔任鑫苑地產控股(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：XIN)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，申先生並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且與任何本公司董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。



高級管理層

王彥濤先生，42歲，為鑫苑科技副總裁，負責監督本集團物業管理及業務發展。王彥濤先生於2003年2月作為客服專員加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技之業務主管，且彼自2016年6月起獲委任為鑫苑科技的副總裁。

王彥濤先生於2003年7月取得中國河南商業高等專科學校物業管理文憑及於2015年12月取得中國鄭州大學的工商管理碩士學位。

杜祥艷女士(「杜女士」)，41歲，為鑫苑科技人力資源中心總經理，彼負責管理人力資源及行政事宜。杜女士於2000年3月作為鑫苑科技的秘書加入本集團。彼自2012年1月起獲委任為鑫苑科技人力資源中心總經理。

杜女士於2003年12月通過中國河南大學中國文學高等教育自學考試並於2013年7月取得中國河南大學的新聞學士學位。

張蓉女士(「張女士」)，51歲，為鑫苑科技的營運總經理，彼負責監督業務營運及績效考核。張女士於2006年8月作為鑫苑科技的質控主任加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技的行政主管，且彼自2017年4月起獲委任為鑫苑科技的營運總經理。

自1991年9月至2002年8月，張女士擔任信陽港口運輸機械廠辦公室經理。自2002年8月至2006年8月，彼擔任鄭州新世紀物業服務有限公司的管理代表兼項目經理。

張女士於1991年6月取得中國鄭州大學的圖書館學大學學歷及於2001年6月取得中國第二炮兵指揮學院法學學士學位。彼自2001年4月起於信陽市人民政府註冊為檔案專處成員及自2010年10月起於鄭州市人力資源和社會保障局註冊為房地產經理人。此外，彼於1999年6月於中國完成河南財經學院的國有或中型企業管理人員工商管理培訓。彼自2012年12月起於中國人力資源和社會保障部註冊為一級企業人力資源管理師。



董事及高級管理層

公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)，42歲，於2019年3月19日獲委任為本公司的聯席公司秘書，並於2019年4月19日至2021年5月20日期間與許倚濱先生一起擔任聯席公司秘書。繼許倚濱先生之辭任，曹先生為本公司之公司秘書。

曹先生於會計及金融管理方面擁有逾17年的經驗。於2013年1月，曹先生作為獨資經營者成立會計師行天恆會計師事務所。目前，曹先生為輝煌明天科技控股有限公司(股份代號：1351)(一間於聯交所主板上市的公司)之公司秘書。彼亦為方圓生活服務集團有限公司(前稱為方圓房地產服務集團有限公司)(股份代號：9978)(一間於2020年5月20日獲批轉板上市後於聯交所主板上市的公司)之公司秘書。自2010年5月至2012年8月，曹先生為一間私營公司之高級副總裁及主要負責處理中美及南美地區自然資源產業的併購交易。自2008年12月至2010年5月，曹先生擔任綠心集團有限公司(股份代號：94)(前稱為兩儀控股有限公司，一間於香港上市的公司)的財務總監。自2003年9月至2008年12月，曹先生就職於安永會計師事務所且最後職位為經理。

彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼亦為香港公司治理公會(前稱為香港特許秘書公會)資深會員及特許公司治理公會(前稱為特許秘書及行政人員公會)資深會員。

曹先生於香港理工大學取得會計學士學位及企業管治碩士學位。



企業管治報告

本公司致力實現高水平的企業管治。本公司董事(「董事」)認為，良好及合理的企業管治常規對本集團持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

企業管治常規

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治守則。於2021年年內本公司已遵守全部守則條文，惟下文所列除外：

王鵬先生(「王先生」)已於2021年4月13日辭任本公司獨立非執行董事，以及不再為審核委員會成員。於王先生辭任後，獨立非執行董事的人數減至兩名，而審核委員會僅由兩名成員組成。根據上市規則第3.10(1)條，董事會應至少有三名獨立非執行董事。此外，上市規則第3.21條規定，審核委員會僅應由非執行董事組成，並至少有三名成員。此外，根據其職權範圍第2.1段，審核委員會須至少有三名成員，全部須為非執行董事。因此，鑒於王先生辭任，本公司並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條的相關規定，亦並無根據其職權範圍符合有關審核委員會組成的要求。於2021年7月27日，付少軍先生(「付先生」)已獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。於付先生獲委任後，本公司已符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條項下所有規定，以及有關審核委員會組成之規定。

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事一般而言亦應出席股東大會，以對股東的意見有公正的了解。非執行董事楊玉岩女士因事先有商業要務未克出席本公司於2021年10月18日舉行的股東週年大會。獨立非執行董事李軼梵先生因事先有商業要務未克出席本公司於2021年10月18日舉行的股東週年大會。

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席兼執行董事張勇先生因事先有商業要務未克出席本公司於2021年10月18日舉行的股東週年大會。



企業管治報告

董事會

職責

本公司董事會(「**董事會**」)負責整體領導本集團、監督本集團的策略決定及監察業務和表現。董事會已將本集團的日常管理和營運的權力及責任轉授本集團的高級管理層。為監督本公司事務的具體方面，董事會已成立三個董事會委員會，包括提名委員會(「**提名委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及審核委員會(「**審核委員會**」)(統稱「**董事會委員會**」)。董事會已將各自職權範圍所載的職責轉授董事會委員會。

本公司支持將主席與行政總裁之職責分開，以確保權力得以制衡並保持意見判斷平衡。董事會主席負責領導董事會，提供有關發展的重要策略性意見，並監察本公司制定本集團企業管治的規管計劃。行政總裁則負責領導本公司高級管理層，提供策略方向，設定業務目標，監督日常管理以及本集團的業務運作和發展。

所有董事須確保其履行職務時時刻刻真誠行事、遵守適用法例及規例、符合本公司及其股東利益。

董事會成員組成

於本年報日期，董事會由六位董事組成，包括一位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事，詳列如下：

執行董事：

王研博女士(行政總裁)

黃波先生(首席財務官)(於2022年2月15日辭任)

非執行董事：

張勇先生(主席)

楊玉岩女士

獨立非執行董事：

羅輯先生

李軼梵先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任及於2022年4月13日辭任)

申元慶先生(於2022年4月13日獲委任)



所有董事均於其專長領域表現傑出，並展出高水平的個人及專業道德和誠信。董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。

本公司已遵守上市規則第3.10A條有關所委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

各獨立非執行董事已確認彼根據上市規則第3.13條的獨立性，且本公司認為彼等各自在本集團仍維持其獨立性。

所有董事與任何其他董事並無任何個人關係(包括財務、商業、家庭或其他重大／相關關係)。

就企業管治守則條文規定董事向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，以及其名稱及涉及的時間而言，董事已同意會及時向本公司披露其承擔。

入職培訓及持續專業進修

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資訊，以確保彼妥善了解本公司的營運和業務以及彼根據相關職位、法例、規則及規例的責任。

董事應參與適當的持續專業進修計劃，以對彼等的知識和技能溫故知新。本公司會適時為董事安排內部舉行的簡報會，並向董事提供相關議題的閱讀資料。本公司鼓勵所有董事參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。

本公司亦安排定期講座，不時為董事提供上市規則及其他相關法定及監管規定的最新發展及變動的最新消息。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新消息，以使董事會整體及各董事能履行職務。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，董事須適當參與持續專業發展，以增進並更新其知識及技能，旨在確保各董事在知情情況下對董事會作出切合需要的貢獻。



企業管治報告

下述為截至2021年12月31日止年度，董事就有關董事職務及責任、最新規管資料及本集團之業務、財務及營運事項的持續專業發展計劃的參與記錄。

	參加研討會／ 會議／ 論壇	閱讀資料
執行董事		
王研博女士		✓
黃波先生(於2022年2月15日辭任)		✓
非執行董事		
張勇先生		✓
楊玉岩女士		✓
獨立非執行董事		
羅輯先生		✓
李軼梵先生	✓	✓
付少軍先生(於2022年4月13日辭任)		✓

委任及重選董事

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止(惟須遵守合約之終止條款)，並須按照本公司組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計初步為期三年(惟付少軍先生初步委任期自2021年7月27日起計為期三年及申元慶先生初步委任期自2022年4月13日起計為期三年除外)，除非任何一方向另一方事先發出提前三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。



概無董事具有本公司不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止之服務合約。

根據組織章程大綱及細則的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至本公司下一屆股東大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)的程序及過程載於組織章程大綱及細則。提名委員會負責檢討董事會的組成及監察任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)。

董事會會議

本公司已採納定期舉行董事會會議的慣例，每年至少舉行四次，並約於每一季舉行一次。為使所有董事能出席定期會議，並提呈事項納入議程，所有定期董事會會議均會發出不少於14日的通知。

就其他董事會及董事會委員會會議，一般會發出合理的通知期。議程及隨附董事會文件會於舉行會議前七日(惟無論如何不少於三日)寄送至董事或委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱文件及為會議做足準備。如董事或委員會成員未克出席會議，彼等將獲告知將予討論的事宜，並可於舉行會議前向主席提出意見。

董事會會議及董事會委員會會議的記錄將充分詳細記錄董事會及委員會考慮的事宜以及所達致決定，包括董事提出的任何問題。每場董事會會議及董事會委員會會議的記錄草稿將於舉行會議日期後合理時間內送交董事批閱。

證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)內載列的規定準則。經向所有董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2021年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。



企業管治報告

董事會授權

董事會就本公司所有重大事項(包括批准及監察所有政策事項、整體策略及預算案、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事項)保留決定權。董事於履行職務時可動用資源尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司鼓勵董事獨立諮詢本公司的高級管理層。

本集團的日常管理、行政及運作已轉授本集團高級管理層。所轉授的職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須獲取董事會同意。

企業管治職能

董事會亦負責本公司的企業管治職能，以履行以下企業管治職務：

- (a) 制定及檢討本公司關於企業管治的政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業進修；
- (c) 檢討及監察本公司關於遵守法定及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、審查及監察適用於本公司僱員和董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則及於本公司的企業管治報告作出的披露。

董事及高級管理層的薪酬

本公司已訂立正式和透明的程序，以制定有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策。有關各董事截至2021年12月31日止年度的薪酬的詳情載於本年報的綜合財務報表附註8。



董事和高級管理層的履歷披露於本年報「董事及高級管理層」一節。截至2021年12月31日止年度支付高級管理層(不包括董事)的薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	僱員人數
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1
	3

董事責任保險

本公司已安排適當保險，保障針對董事的法律行動。

董事會委員會

提名委員會

提名委員會於2019年9月16日成立，提名委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站。

提名委員會由張勇先生、李軼梵先生及羅輯先生三名成員組成。張勇先生為提名委員會主席。

提名委員會將針對如誠信、經驗、技能及投入時間和精力履行職務及職責的能力等標準評核候選人或現任董事。提名委員會的建議將於其後提交董事會作決定。

提名委員會的主要職務包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 制定及維持董事會成員的提名政策；
- 制定及維持有關董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)；
- 檢討本公司的董事會成員多元化政策；



企業管治報告

- 物色具備合適資格可擔任董事的人士；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 向董事會提呈下列事項的建議：(i)作為董事會成員所應有的角色、責任、能力、技術、知識、經驗及多元化觀點；(ii)委聘非執行董事的政策；(iii)審核委員會、薪酬委員會及本公司其他董事會委員會的組成；(iv)董事會的架構、人數及組成擬作出的變動；(v)具備合適資格擔任董事的人士；(vi)挑選被提名人士出任董事；(vii)輪值退任董事的重新委任；(viii)在任多於九年的獨立非執行董事的去留問題；及(ix)董事委任或重新委任董事及董事繼任計劃。

於截至2021年12月31日止年度，提名委員會已舉行三次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 知悉一位獨立非執行董事的辭任；
- 向董事會提呈有關委任一位獨立非執行董事的建議；
- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括各成員的技能、知識及經驗)；
- 向董事會提呈有關於應屆股東週年大會重選退任董事的建議；
- 檢討董事會成員多元化政策；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

提名董事政策

本公司遵照正式、經審慎考慮並具透明度的程序委任新董事，以使董事會具備適當所需技能、經驗及多樣化觀點，以配合本公司策略重點及具體業務需要。本公司明白董事會成員多元化的重要性，故採納董事會成員多元化政策。



提名委員會定期檢討董事會架構、人數及組成，並向董事會作出建議，以配合本公司的企業策略。委任每名新董事乃董事會的集體決定，須遵照股東提名候選人參選本公司董事的程序及董事會成員多元化政策。董事會認為其組成人員的變動不會帶來不適當的干擾，並繼續保持執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現董事會成員多元化的方針，冀提升董事會表現質素。根據董事會成員多元化政策，本公司藉於遴選董事會成員候選人時考慮不同因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化和教育背景、種族及服務年期)尋求實現董事會成員多元化。

提名委員會負責審閱及監察董事會多元化政策的執行情況以確保董事會多元化政策的成效。

於本年報日期，董事會由六名董事組成，其中兩名為女性。董事會認為，董事會現時的組成為本公司提供技術與經驗方面的良好平衡及多元化，以符合本公司業務的要求，並使來自不同性別和背景人士的意見可被聽取及加以討論，故本公司已達致董事會多元化(包括性別多元化)。董事會旨在將董事會內女性佔比維持於至少兩名的現有水平。董事會將持續審視其架構，確保可符合業務要求並支持本集團的發展。如情況繼續發展且董事會認為有需要增補或替換董事以達致性別多元化或符合業務要求及支持本集團發展，則本公司將參照董事會多元化政策所載的多元化觀點範圍，採用多種途徑物色合適的董事人選，包括但不限於來自本公司管理層、股東及顧問的推薦，或者內部晉升。

薪酬委員會

薪酬委員會於2019年9月16日成立，薪酬委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。

薪酬委員會由李軼梵先生、張勇先生及羅輯先生三名成員組成。李軼梵先生為薪酬委員會主席。



企業管治報告

薪酬委員會的主要職務包括：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何賠償)；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任所須支付的賠償；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定彼之薪酬。

於截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行兩次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 就擬任獨立非執行董事的薪酬組合向董事會提供建議；
- 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構(包括基於業務表現支付的薪金)；
- 考慮及批准有關截至2021年12月31日止年度執行董事及高級管理人員的薪酬方案的建議；
- 考慮及批准有關截至2021年12月31日止年度非執行董事的薪酬方案的建議；及



- 考慮及批准有關截至2021年12月31日止年度獨立非執行董事的薪酬方案的建議。

審核委員會

審核委員會於2019年9月16日成立，審核委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即李軼梵先生、羅輯先生、付少軍先生(於2022年4月13日辭任)及申元慶先生(於2022年4月13日獲委任)，當中李軼梵先生具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當會計及財務管理專長。李軼梵先生為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職務包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 監察本公司的財務報表以及年度報告、賬目及中期報告的完整性並審閱報表及報告所載有關財務申報判斷的重大意見；
- 在向董事會提交批准前審閱本公司的年度報告及賬目及中期報告；
- 與核數師討論中期評審及年度審核所遇上問題及作出的保留、及核數師認為應當討論的其他事項(管理層可能按情況而須避席此等討論)；
- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；



企業管治報告

- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應外聘核數師於《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
- 就上述事宜向董事會彙報。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會已舉行四次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 建議延遲刊發本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度的經審核年度業績；
- 向董事會提呈有關委任核數師的建議；
- 考慮及批准本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度的經審核年度業績；
- 考慮及批准本集團截至2020年12月31日止年度的年報所採用的會計處理方式；
- 考慮及建議接納由安永編製的截至2020年12月31日止年度的審核委員會報告；
- 考慮及評估本集團就內部、財務及風險管理及內部監控程序採納的管理系統；
- 考慮及評估外部核數師是否獨立及客觀以及審核程序是否有效、續聘外部核數師及其酬金(須待股東批准)，並向董事會提呈建議；
- 審閱本公司控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為2019年9月16日的不競爭契據(「不競爭契據」)的合規狀況；
- 檢討就管理本集團與本公司控股股東之間的任何潛在或實際利益衝突而採納的企業管治措施的效能；
- 考慮及向董事會建議批准本公司及其附屬公司截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績；及



— 考慮及批准本集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告所採用的會計處理方式。

本公司各控股股東已向本公司提交有關彼等遵守於不競爭契據項下承諾的確認書。審核委員會已審閱確認書，並注意到於截至2021年12月31日止年度，本公司各控股股東均已遵守不競爭契據。審核委員會並不知悉可對企業管治措施的效能造成不利影響的任何重大問題。

董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄

各董事及本公司董事會委員會各成員於截至2021年12月31日止年度所舉行有關會議的出席記錄如下：

	實際出席記錄／董事有權出席會議次數				
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
年內舉行會議次數	13	3	2	4	1
執行董事					
王研博女士	13/13	—	—	—	1/1
黃波先生 (於2022年2月15日辭任)	13/13	—	—	—	1/1
非執行董事					
張勇先生	13/13	3/3	2/2	—	1/1
楊玉岩女士	13/13	—	—	—	1/1
獨立非執行董事					
羅輯先生	13/13	2/3	2/2	4/4	1/1
李軼梵先生	13/13	3/3	2/2	4/4	1/1
王鵬先生 (於2021年4月13日辭任)	3/4	—	—	0/1	—
付少軍先生 (於2021年7月27日獲委任 及於2022年4月13日辭任)	7/7	—	—	3/3	1/1



企業管治報告

董事就財務報表承擔的財務報告責任

董事知悉彼等須就編製截至2021年12月31日止年度之財務報表及確保按照法定規定及適用會計準則編製賬目承擔責任。

董事並不知悉有任何與事件或情況相關並可能對本集團持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。

本公司的核數師就其對本公司綜合財務報表承擔的報告責任的聲明載於本年報第104頁至第105頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

本集團一直維持內部監控系統及內部審核功能，並由董事負責監察實行內部監控措施並檢討其效能。為管理本集團的業務和營運風險、確保運作順暢及避免過往違規事件重演，本集團已委聘獨立內部監控顧問協助我們就本集團的內部監控系統進行檢討及提供改善建議，包括企業管治、企業風險評估、內部審核、合規諮詢及相關業務程序(包括收入、採購、開支及成本管理、固定資產管理、人力資源、財務管理及資訊科技)。審計委員會最少每年一次會在其會議上審閱獨立內部監控顧問及高級管理人員對風險管理及內部監控系統的審查結果及建議，並向董事會匯報審閱情況。

大華國際諮詢有限公司(「大華」)即獨立內部監控審查人，已參考本公司應遵守的上市規則，審查及驗證本公司的系統及監控。大華於2021年9月8日至2021年9月18日期間完成對相關事宜的審查，包括於2021年10月20日進行的跟進審查，並於2021年10月24日出具其內部監控審查報告(「內部監控報告」)。在內部監控報告的背景下，尤其自完成內部監控報告後，本公司已採取強化及補救措施，以處理內部監控報告的審查結果及建議。



此外，本公司已向全體財務人員強調，彼等必須嚴格遵守本公司的財務管理體系，其中要求彼等(其中包括)獨立核實銀行交易記錄中的每項記錄，作為對賬程序的一部分，而非僅僅交叉檢查年終結餘。本公司亦向其財務人員強調，有關檢查及結餘對於確保及時記錄所有現金收支而言極為重要。

公司將繼續持續監察其內部監控系統。值得注意的是，為測試及評估其經強化的系統，本公司已於2021年11月自願要求大華進行額外審查，以核實及評估補救行動的執行情況。

有關審查涵蓋了有關本公司於2021年11月9日公佈的持續關連交易的監控。於進行是次進一步審查後，大華認為本公司現時的內部監控系統是充分及有效的。

為進一步加強內部監控環境，本公司將採納以下預防／偵測措施，以避免日後出現潛在違反上市規則的情況：

- (a) 為確保本公司嚴格遵守經強化的內部監控系統，本公司將委任獨立內部監控顧問負責進行年度內部監控審查；
- (b) 定期審查主要內部監控要點及定期進行內部審計；
- (c) 確保內部審計的申報乃匯報給審核委員會，且內部監控系統及強化措施的實施情況具有充足透明度；
- (d) 根據上市規則的規定，定期提醒本公司董事、高級管理層及相關(財務)人士，讓彼等注意遵守內部監控程序的重要性並就有關方面提高警覺；及
- (e) 為本公司全體董事、高級管理層及相關(財務)人士提供定期培訓及進修課程。



企業管治報告

風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除業務風險；協助保障本集團的資產不受欺詐及其他違規情況損害；以及就重大財務錯報或損失提供合理而非絕對的保障。此外，其應為維持恰當、公平的會計記錄提供基準，並協助履行相關規則及法規。

於截至2021年12月31日止年度，董事會在審核委員會及管理層的支持下，檢討本集團風險管理及內部控制系統的整體有效性，涵蓋財務、營運以及合規控制及風險管理職能，包括資源充足性、會計及財務申報職能員工的資質及經驗以及其培訓計劃及預算。

本公司亦已制定披露政策，指導本公司董事、高級職員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管資料披露及回應查詢。本公司已落實監控程序，以防止內部資料在未獲授權的情況下被存取及使用。

本公司已制定舉報程序，以便本公司僱員能夠就本公司的不當行為(如刑事罪行或財務行為不當)或其他事項作出匿名舉報。

本公司已制定證券交易限制及處理機密內部資料方面的書面措施及程序，以為董事、高級職員及相關僱員提供指導。

董事已確認本集團已採納大華提議的所有內部監控措施及政策，且於本年報刊發日期，其內部監控系統並無任何主要或重大的不足之處。董事認為本集團的風險管理及內部監控系統有效並充分。



核數師酬金

於截至2021年12月31日止年度，就年度審計及其他審計服務已付或應付本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司的酬金總額為人民幣1,311,000元。

已付或應付大華馬施雲會計師事務所有限公司的酬金分析載列如下：

所提供服務簡述	金額 人民幣千元
審計及鑒證服務	983
非審計服務	328
總計	1,311

董事會及審核委員會已同意續聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本集團截至2022年12月31日止年度的外部核數師，有關建議將於2022年5月27日(星期五)舉行的股東週年大會上提呈股東批准。

聯席公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)和許倚濱先生(「許先生」)自2019年4月19日至2021年5月20日期間擔任本公司聯席公司秘書。彼等均自本公司上市以來協助本公司處理公司秘書事宜。繼許先生之辭任，曹先生成為本公司之公司秘書。曹先生已妥為遵守上市規則第3.29條項下的相關培訓規定。



企業管治報告

與股東溝通及投資者關係

本集團認同透明和及時披露企業資訊甚為重要，能使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，有效地與股東溝通對提升投資者關係及投資者對本集團的業務表現及策略的了解至關重要。

本公司於www.xypm.hk維持網站作為與股東及投資者溝通的平台，公眾可於該網站查閱有關本公司的公告資料、財務資料及其他資料。股東及投資者可致函本公司公司秘書以作書面查詢或要求，並寄至本公司的香港主要營業地點，地址為香港皇后大道中149號華源大廈9樓。

此外，股東大會亦提供董事會與股東之間溝通的機會。董事會成員及本集團適當高級職員將出席大會，以回應股東提出的任何問題。

本公司亦已制定一套股東通訊政策以確保股東可隨時、同等地及適時獲提供有關本公司不偏不倚及易於理解的資料。該政策將定期進行檢討以確保其成效及可向本公司公司秘書書面要求索取。

股東的權利

由股東召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程大綱及細則，董事會可應持有本公司不少於十分之一的繳足股本且擁有於本公司股東大會的投票權的任何兩位或以上股東的要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）。董事會亦可應持有本公司不少於十分之一的繳足股本且擁有於本公司股東大會的投票權的任何屬於認可結算所（或其代名人）的一位股東召開股東特別大會。股東應向董事會或公司秘書提交書面請求，內容指明有關股東的股權資料、其聯絡資料以及有關任何特定交易／業務之建議及其證明文件，並將書面請求寄存於本公司的香港主要營業地點。

倘董事會並未於寄存有關書面請求後21日內召開股東特別大會，則請求人本身或其任何一名人士可以同樣的方式召開股東特別大會，而所有因董事會未履行而對請求人造成的合理費用應當由本公司向請求人作出補償。



向董事會作出查詢

股東如對其股權有任何疑問，應向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)作出查詢。

股息政策

本公司於2020年3月27日採納股息政策。根據本公司的股息政策，派息比率由董事會不時釐定。餘下的淨溢利將用於本集團的經營及發展。於決定是否建議分派股息及釐定股息金額時，董事會應計及(其中包括)下列因素：

- (a) 本公司的當前及未來經營、實際及預期財務表現；
- (b) 任何企業發展計劃；
- (c) 本集團的流動資金狀況、營運資本及資本開支要求及未來預期資本需求；
- (d) 本集團的債務股本比率水平、股本回報率及相關財務約定事項；
- (e) 本集團的貸款方或其他第三方就派付股息可能施加的任何限制；
- (f) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (g) 本集團業務的總體經濟狀況、商業週期以及對本公司業務、財務表現及定位具有影響的其他內部及外部因素；及
- (h) 董事會視為妥當及相關的任何其他因素。

建議派付股息須由董事會釐定，且宣派一個財政年度的任何末期股息須獲得本公司股東批准。股息的宣派及派付亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例(包括上市規則)以及本公司的組織章程細則項下之任何限制約束。



企業管治報告

憲章文件

組織章程大綱及細則於截至2021年12月31日止年度並無任何變動，該等文件之副本可於本公司網站(www.xypm.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。



董事會報告

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的董事會報告，連同其經審核綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司於2018年12月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已進行全球發售(「全球發售」)，涉及每股2.08港元之125,000,000股本公司股份(「股份」)，而股份則於2019年10月11日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。有關所得款項用途之詳情，請參閱本年報「上市所得款項用途」一節。

主要業務

本公司為投資控股公司。本公司透過其附屬公司提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於本年報財務報表附註1。

業務回顧及表現

本集團的業務回顧包括以下資料，載於本年報第5至第32頁的主席報告及管理層討論與分析：

- (a) 對本集團業務的公正回顧；
- (b) 本集團主要風險管理策略的概述；及
- (c) 使用財務關鍵績效指標進行的分析。

業績

本集團於截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第106至第108頁的綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。



董事會報告

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股股份13.8港仙(2020年：每股股份10.2港仙)之末期股息。末期股息須待股東於將於2022年5月27日(星期五)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。建議末期股息將於2022年6月17日(星期五)派發予於2022年6月6日(星期一)名列在本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會預期將於2022年5月27日(星期五)舉行。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於2022年5月24日(星期二)至2022年5月27日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年5月23日(星期一)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

為釐定享有建議末期股息之權利(惟需於股東週年大會上經股東批准)，本公司將於2022年6月2日(星期四)至2022年6月6日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格享有建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年6月1日(星期三)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

儲備

有關本集團及本公司的儲備於年內的變動的詳情載於綜合權益變動表及財務報表附註27。

可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司的可供分派儲備按開曼群島公司法條文計算約為人民幣436.2百萬元，惟本公司須於緊接分派或建議分派後將有能力在日常業務過程中償付債務。



財務概要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年報第230頁。

主要風險及不確定性

主要風險及不確定性我們營運所在的行業及我們的表現受整體經濟及行業監管要求所影響。我們亦可能受合同續約、市場拓展等日常營運風險，以及自然災害、公共衛生事件、政府政策及規例等外在情況所影響。

與客戶、供應商及僱員的重要關係

本集團明白與其僱員、客戶及供應商維持良好關係對達成長短期業務目標的重要性。於報告期間，本集團與其僱員、客戶及供應商根無任何重要及重大糾紛。

環保政策及表現

本集團致力於履行社會責任，推進僱員福利和發展，保護環境，回饋社會及實現可持續發展。本集團努力遵守環保方面的相關法律及法規，並採取有效的措施實現資源的有效利用，實現節能減排。

根據上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》第13.91條，本公司的社會、環境及管治報告將於不遲於財政年度結束後五個月載於本公司網站上。

遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及法規。於截至2021年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規的情況。



董事會報告

主要供應商及客戶

截至2021年12月31日止年度，本集團最大客戶鑫苑置業集團及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約為24.1%及26.3%。鑫苑置業集團為本集團關連人士。除鑫苑置業集團外，截至2021年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何前五大客戶中擁有任何權益。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團總採購額分別約為18.4%及25.7%。除鑫苑置業集團外，截至2021年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何五大供應商中擁有任何權益。

股本

有關本公司的股本於截至2021年12月31日止年度的變動的詳情載於本年報的財務報表附註26。

已發行股份

於截至2021年12月31日止年度，本公司已發行股份，詳情如下：

於2021年1月25日，根據本公司與鑫苑地產有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司訂立之日期為2021年1月25日配售及認購協議的條款及條件，本公司合共18,000,000股股份(「**配售股份**」)已按每股2021年配售股份(「**2021年配售事項**」)2.10港元成功配售予不少於六名承配人。於2021年2月8日，本公司按每股認購股份(「**認購股份**」)2.06港元向鑫苑地產有限公司配發及發行18,000,000股本公司新股(「**認購事項**」)。認購事項所得款項淨額為約37.80百萬港元，擬用於以下用途：

- (i) 約75%作與物業管理服務有關的業務或目標的策略投資；及
- (ii) 約25%作本集團一般營運資金。

於本年報日期，該等所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元已用作本集團一般營運資金。餘下所得款項淨額將按照本公司日期為2021年1月25日之公告所披露用途動用。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日之有關公告。



購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司概無於截至2021年12月31日止年度購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券。

借款

於2021年12月31日，本集團概無任何借款。

董事

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，董事為：

執行董事：

王研博女士(行政總裁)

黃波先生(首席財務官)(於2022年2月15日辭任)

非執行董事：

張勇先生(主席)

楊玉岩女士

獨立非執行董事：

羅輯先生

李軼梵先生

王鵬先生(於2021年4月13日辭任)

付少軍先生(於2021年7月27日獲委任及於2022年4月13日辭任)

申元慶先生(於2022年4月13日獲委任)

根據本公司組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至本公司下一屆股東大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

根據組織章程大綱及細則第16.19條，張勇先生、王研博女士及李軼梵先生將輪值退任，且合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

根據組織章程大綱及細則第16.2條，申元慶先生的任期僅直至股東週年大會，並合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

有關將於股東週年大會重選連任的董事的詳情載於致股東的通函。



董事會報告

確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的獨立性的年度確認書，且仍認為所有獨立非執行董事在本集團仍維持其獨立性。

董事服務合約

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止(惟須遵守合約之終止條款)，並須按照組織章程大綱及細則於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計初步為期三年(惟付少軍先生初步委任期自2021年7月27日起計為期三年及申元慶先生初步委任期自2022年4月13日起計為期三年除外)，除非任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。

概無董事具有本集團不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止之服務合約。

董事於對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約的重大權益

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註30所披露者外，於截至2021年12月31日止年度之年末或於年內任何期間，概無存續對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約，乃本公司或其任何附屬公司為訂約方且任何本公司董事或與任何董事關連的實體直接或間接擁有重大權益。

與控股股東的重大合約

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註30所披露者外，於年內，本公司或其任何附屬公司並無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何重大合約。



董事及高級管理層酬金

董事及本集團高級管理層的酬金乃由董事會經參考薪酬委員會提供的建議並考慮到本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定。

有關董事及高級管理層酬金的詳情載於本年報的財務報表附註8及9。

年內，本集團概無向任何董事或主要行政人員支付任何酬金，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償，且概無董事於年內放棄任何酬金。

獲准彌償條文

根據組織章程大綱及細則，每位董事均有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為本公司董事在勝訴或無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或法律責任。於年內，本公司已為董事及本集團高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險，有關保險維持生效。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第33至第39頁「董事及高級管理層」一節。



董事會報告

與股票掛鈎的協議

(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃(「**首次公開發售前股份獎勵計劃**」)於2019年1月31日獲採納(「**採納日期**」)並於2019年3月15日修訂。首次公開發售前股份獎勵計劃主要目的為(i)反映鑫苑科技服務集團有限公司於2018年3月17日就本公司層面(其為本集團於上市後的最終控股公司)採納的股份獎勵計劃的內容並根據現有情況對其修改；(ii)表揚承授人所作出的貢獻；(iii)鼓勵及挽留承授人與本集團合作；及(iv)通過股份擁有權直接將承授人的權益與股東相連繫。

根據首次公開發售前股份獎勵計劃及緊接全球發售前，本集團總計十名董事及僱員(各為「**承授人**」)於授出日期獲授總計56,250股股份(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後及並未計及因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。於2019年3月21日，所有上述獎勵股份已由本公司根據彼等要求配發及發行予承授人的代名人公司(即Galaxy Team Holdings Limited及Glory Eternity Holdings Limited)。



根據首次公開發售前股份獎勵計劃已獲授股份的承授人概要載列如下：

承授人姓名	代價 人民幣元	獲授股份數目	股權百分比 (附註1)
董事			
王研博女士	1,680,000	11,250,000	1.98%
黃波先生(附註3)	840,000	5,625,000	0.99%
高級管理層成員			
王彥濤先生	840,000	5,625,000	0.99%
杜祥艷女士	560,000	3,750,000	0.66%
張蓉女士	560,000	3,750,000	0.66%
其他承授人			
黃金甫先生	280,000	1,875,000	0.33%
呂紹輝先生	280,000	1,875,000	0.33%
張小飛先生	280,000	1,875,000	0.33%
安廣甫先生	280,000	1,875,000	0.33%
張立洲先生(附註2)	2,800,000	18,750,000	3.30%
總計		56,250,000	9.91%

附註：

- 該等百分比以於2021年12月31日之已發行股份567,500,000股為基準計算得出。
- 張立洲先生於2018年12月13日獲委任為董事並於2019年4月19日調任為執行董事。張立洲先生於2019年6月30日辭任董事，以將更多時間投入其他個人事業中。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，張立洲先生之辭任構成沒收獲授股份的觸發事件及本公司有權要求張立洲先生轉讓或促使其代名人(即Glory Eternity Holdings Limited)轉讓根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發及發行予彼或其代名人公司的所有股份(「標的股份」)中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人。於2019年8月14日，本公司、鑫苑地產有限公司、張立洲先生及Glory Eternity Holdings Limited訂立安排協議，據此，(i) Glory Eternity Holdings Limited應根據首次公開發售前股份獎勵計劃以張立洲先生向本公司支付的退款人民幣2,800,000元為代價轉讓所有標的股份予鑫苑地產有限公司；及(ii)鑫苑地產有限公司應使用其貸款予本公司的部分股東貸款人民幣2,800,000元結算標的股份的代價。於2019年8月20日完成標的股份轉讓後，張立洲先生不再為本公司股東。
- 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。



董事會報告

除上述者外，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份，亦並無於上市日期或之後根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎授其他股份。

首次公開發售前股份獎勵計劃於採納日期開始生效，並於採納日期起有效及維持效力，為期三年。儘管有前文所述且不會影響任何承授人的任何存續權利，本公司或會於任何時間終止首次公開發售前股份獎勵計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件及禁售規定。有關沒收獲授股份的觸發事件及禁售規定之進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年9月25日之招股章程附錄五。

(b) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃(「**首次公開發售後購股權計劃**」)藉股東於2019年9月16日通過的書面決議案採納，目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要載列如下：

參與者

董事可全權酌情邀請屬於下列任何參與者類別的任何人士接納可供認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股本權益的任何實體(「**被投資實體**」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務的任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；
- (e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或由本集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的任何持有人；



- (g) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(不論是否專業人士)或諮詢人；及
- (h) 已經以合營企業、商業聯盟或其他商業安排的方式對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者；

而就首次公開發售後購股權計劃而言，授出購股權之要約可向屬於上述任何參與者類別的一名或多名人士所全資擁有的任何公司作出。

首次公開發售後購股權計劃項下可予發行的股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的最高股份數目為50,000,000股，即不超過於上市日期已發行股份的10%([「**一般計劃限額**」])。

一般計劃限額可隨時藉於本公司股東大會上尋求股東事先批准予以更新。然而，更新後的一般計劃限額不得超過於獲得該批准日期已發行股份的10%，而就計算最新更新限額而言，根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃先前授出的購股權(包括根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計算在內。

因行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已經授出但有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目最高合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本年報日期，概無購股權根據首次公開發售後購股權計劃獲授出、協議將予授出、獲行使、遭註銷或告失效，因此根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數為50,000,000股，佔本公司已發行股本的8.81%。

每名參與者之限額

除非經股東於本公司股東大會上批准，否則於任何12個月期間內，於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)後已發行及須予發行予各承授人的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%。



董事會報告

接納及行使購股權的時間

參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接任何納購股權。

購股權持有人可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間隨時行使購股權，而該期間乃由作出授出購股權的要約當日開始，惟無論如何均須在不遲於授出購股權當日起計10年屆滿，並受有關提早終止的條文所規限。

除非董事另有決定及授予承授人購股權的要約中另有列明，否則首次公開發售後購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有的最短期限。

表現目標

除非董事於向承授人授出購股權之要約中另行釐定及載述，否則承授人毋須於可行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權前達成任何表現目標。

股份的認購價及購股權的代價

首次公開發售後購股權計劃項下股份的認購價將為由董事釐定的價格，惟不得少於下列之最高者：(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每日報價表中所列買賣一手或以上股份的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份面值。

於接納授出的購股權時須繳付1港元的名義代價。

首次公開發售後購股權計劃的期限

首次公開發售後購股權計劃的有效期自首次公開發售後購股權計劃採納日期起計為期10年。

首次公開發售後購股權計劃的條款披露於本公司日期為2019年9月25日之招股章程。年內，本公司概無首次公開發售後購股權計劃項下之購股權獲授出、行使、已屆滿或告失效。於2021年12月31日及直至本年報日期，本公司概無任何未獲行使之購股權、認股權證及可換股工具。



董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記於本公司須存置之登記冊的權益及淡倉，或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 本公司

董事及主要行政人員姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或 相關股份數目	於本公司 擁有的權益的 概約百分比 ⁽⁴⁾
王研博女士	實益擁有人	11,250,000	1.98%
黃波先生 ⁽⁵⁾	實益擁有人	5,625,000	0.99%
張勇先生	受控制法團的權益 ⁽²⁾	15,000,000	2.64%
楊玉岩女士	受控制法團的權益 ⁽³⁾	15,000,000	2.64%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Victory Destiny Holdings Limited由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生因此被視為於Victory Destiny Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
3. Grace Hope Holdings Limited由楊玉岩女士全資擁有。根據證券及期貨條例，楊女士因此被視為於Grace Hope Holdings Limited持有的15,000,000股股份中擁有權益。
4. 控股百分比以於2021年12月31日之已發行股份數目567,500,000股為基準計算得出。
5. 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。



董事會報告

(b) 相聯法團－鑫苑地產控股有限公司

董事及主要行政人員姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或 相關股份數目	於相聯法團 擁有的權益的 概約百分比 ⁽⁴⁾
張勇先生	實益擁有人	28,400,000	30.20% ⁽⁵⁾
	受控制法團的權益 ⁽²⁾	4,143,615	
楊玉岩女士	全權信託創始人 ⁽³⁾	28,400,000	26.36%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Universal World Development Co. Ltd.由張勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，本公司非執行董事張先生因此被視為於Universal World Development Co. Ltd.持有的鑫苑地產控股有限公司4,143,615股股份(包括1,606,615股股份及2,537,000份賦予持有人於60日內購買鑫苑地產控股有限公司股份權利之購股權)擁有權益。
3. 根據楊玉岩女士(作為信託設立人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)訂立的日期為2015年11月24日的信託契據(「信託契據」)，The Spectacular Stage Trust(「信託」)作為全權信託而成立及該信託項下之受益人包括楊玉岩女士之家屬。根據信託契據之條款，受託人須獲得楊玉岩女士(作為保護人)事先書面同意，方可直接或間接處置構成該信託資產之鑫苑地產控股有限公司任何股份(「普通股」)並就該信託持有的普通股進行投票，並根據楊玉岩女士之指示，促使持有普通股的任何實體(由該信託直接或間接擁有)就該等股份進行投票。因此，根據經修訂的美國1934年證券交易法第13(d)條，楊玉岩女士或會被視為實益擁有信託直接或間接持有的所有普通股。
4. 該百分比以於2021年12月31日之鑫苑地產控股有限公司已發行股份總數107,757,721股為基準計算得出。
5. 如按於2021年12月31日之鑫苑地產控股有限公司股份或相關股份數目(即32,543,615股)除以鑫苑地產控股有限公司股權總額(即110,294,721股，為(i)於2021年12月31日之107,757,721股鑫苑地產控股有限公司已發行股份；及(ii) 2,537,000份賦予持有人於60日內購買鑫苑地產控股有限公司股份權利之購股權之總和)計算，則百分比應為29.51%。



除上文披露者外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，乃(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事購買股份或債權證的權利

除於本年報另有披露者外，截至2021年12月31日止年度，並無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女授出權利，致使彼等可藉購買股份或本公司的債權證而獲益，彼等亦無行使任何有關權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女可獲取任何其他法團之有關權利。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年12月31日，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

名稱	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權 百分比 ⁽⁵⁾
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	300,000,000	52.86%
鑫苑地產控股有限公司 ^(2、3)	受控制法團的權益	300,000,000	52.86%
Galaxy Team Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	37,500,000	6.61%
Xingtai Capital Management Limited	投資經理	77,000,000	13.57%
Xingtai China Master Fund	實益擁有人	34,000,000	5.99%



董事會報告

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司被視為於鑫苑地產有限公司擁有權益的300,000,000股股份中擁有權益。
3. 鑫苑地產控股有限公司(其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN))分別由張勇先生擁有30.20%、由Spectacular Stage Limited擁有26.36%及由其他及公眾股東擁有43.44%。
4. Galaxy Team Holdings Limited分別由王研博女士、黃波先生、王彥濤先生、杜祥艷女士、張蓉女士、黃金甫先生、安廣甫先生、呂紹輝先生及張小飛先生擁有30%、15%、15%、10%、10%、5%、5%、5%及5%。
5. 持股比例乃根據於2021年12月31日發行的567,500,000股股份數目計算。

除上文披露者外，於2021年12月31日，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予以披露。

董事及控股股東於競爭業務的權益

誠如日期為2019年9月25日的招股章程所披露，本公司控股股東鑫苑地產控股及鑫苑地產有限公司(統稱「**該等承諾人**」，且各自為一名「**承諾人**」)各自己於2019年9月16日以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)作出不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，據此，該等承諾人各自己(其中包括)不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，該等承諾人各自應並應促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 不得直接或間接在中國及／或本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或司法權區從事或即將從事與本集團當前及不時從事的業務(包括但不限於提供招股章程所述之(i)物業管理服務、(ii)增值服務、(iii)交付前及諮詢服務、(iv)物業營銷服務、(v)活動策劃服務及(vi)智能工程服務)直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(「**受限活動**」)擁有相關權益或參與或從事任何業務或收購或持有任何權利或利益(在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士)；



- (ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人(不包括本集團)的僱員；
- (iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而可能知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；
- (iv) 倘有任何與受限活動相關的項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限活動；及
- (vi) 應促使其聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限活動的任何項目或業務機會。

上述第(ii)至(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或任何項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司在由董事(包括獨立非執行董事)(其於鑫苑地產控股並無任何董事職位及於該項目或業務機會並無任何權益)組成的董事會委員會審閱及批准後確認本公司拒絕經營或從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關緊密聯繫人或由承諾人投資控制之公司、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的任何緊密聯繫人及／或由承諾人控制之公司(不包括本集團)有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限活動或任何項目或業務機會(不論價值)。在以上規限下，倘承諾人的相關緊密聯繫人或承諾人控制之公司決定經營、從事或參與相關受限活動(不論直接或間接)，則相關經營、從事或參與的條款須以盡快切實可行的方式向本公司及董事披露。

就上文而言，「有關期間」指上市日期起至以下日期中較早者為止之期間：

- (a) 承諾人及其緊密聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當時已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為本公司控股股東且無權控制董事會多數席位之日期；及
- (b) 股份停止於聯交所上市之日期。



董事會報告

本公司控股股東確認，彼等於截至2021年12月31日止年度已遵守不競爭契據。於2021年12月31日，控股股東並無呈報任何新的業務機會。

並無於鑫苑地產控股擔任董事職位的本公司獨立非執行董事(李軼梵先生除外)已就截至2021年12月31日止年度進行審核，亦已審閱相關承諾，並信納不競爭契據獲全面遵守。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司直接競爭的任何業務持有任何權益。

關連交易

本公司於截至2021年12月31日止年度之相關關連交易或持續關連交易之詳情如下：

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標使用許可協議

於2019年9月16日，本公司與河南鑫苑物業服務有限公司(「河南鑫苑」)及北京愛接力科技發展有限公司(「北京愛接力」)(統稱「許可人」)訂立一份商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，許可人同意不可撤回及無條件授權本公司不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。

多年來，就本集團所提供的服務及免特許權使用費基準下的相關營銷及推廣活動而言，本公司一直於本集團業務中使用上述許可商標。董事相信，訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保本集團經營的穩定性，且符合本公司及股東的整體利益。



河南鑫苑及北京愛接力(作為許可商標的註冊所有人)分別為鑫苑地產控股(本公司的控股股東)的間接全資附屬公司及鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司，故根據上市規則皆為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商標使用許可協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予本公司，故商標使用許可協議項下的交易處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 軟件使用許可協議

於2019年9月16日，本公司與北京巨洲雲科技有限公司(「北京巨洲雲」)訂立一份軟件使用許可協議(「軟件使用許可協議」)，據此，北京巨洲雲同意不可撤回及無條件授權本公司自上市日期起直至2021年12月31日，按免特許權使用費基準使用於中國以北京巨洲雲名義註冊的若干軟件(「該軟件」)。該軟件詳情載列如下：

編號	軟件著作權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	巨洲雲協同辦公系統 V1.0	北京巨洲雲	2017SR605437	中國	2017年5月25日
2.	鑫一家智慧社區平台 V1.0	北京巨洲雲	2018SR1067050	中國	2018年11月15日

軟件使用許可協議不可由北京巨洲雲單方面終止，且本公司有權(惟須遵守中國法律及上市規則)於該協議到期後以相同條件將軟件使用許可協議持續續新三年。



董事會報告

北京巨洲雲(作為該軟件的註冊所有人)為鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，軟件使用許可協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於該軟件的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故軟件使用許可協議項下的交易處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 物業租賃框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為租戶，「租戶」)與鑫苑(中國)置業有限公司(「鑫苑(中國)」)(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為房東，「房東」)訂立一份物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，租戶將自房東租賃物業以作辦公用途。物業租賃框架協議的期限為上市日期起直至2021年12月31日。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司所訂立的個別租賃協議載列的特定條款及條件將須遵守物業租賃框架協議所規定的準則。

就根據物業租賃框架協議自鑫苑(中國)及／或其附屬公司／聯繫人租作辦公用途的物業而言，本集團應付的租金將經參考位於相似地區的相似物業的現行市場租金按公平基準釐定，且應不遜於獨立第三方所提供的租金。

截至2021年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃框架協議，本集團分別應付的最高年度費用將不超過人民幣248,000元、人民幣310,000元及人民幣387,000元。

鑫苑(中國)為鑫苑地產控股(本公司的控股股東)的一間間接全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。



由於上市規則項下有關物業租賃框架協議所涉及的年度上限的各適用百分比率少於0.1%，故物業租賃框架協議項下的交易可豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

於截至2021年12月31日止年度，本集團根據物業租賃框架協議向鑫苑(中國)或其附屬公司／聯繫人支付總租金人民幣170,230.99元，並未超過人民幣387,000元的上限。

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(訂立一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團及／或其聯繫人同意向鑫苑地產控股及其附屬公司(統稱「鑫苑置業集團」)及／或其聯繫人就由本集團以外的鑫苑置業集團(「餘下鑫苑置業集團」)開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

物業管理服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立物業管理服務框架，自2022年1月1日起為期三年(「2022年物業管理服務框架協議」)。本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分。



董事會報告

根據物業管理服務框架協議所收取及根據2022年物業管理服務框架協議將收取的物業管理服務費應根據中國政府頒佈的規例，並經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

根據物業管理服務框架協議，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議所提供的物業管理服務分別應付的最高年度費用(「**鑫苑置業物業管理服務年度上限**」)將不超過人民幣17,265,000元、人民幣22,962,000元及人民幣30,081,000元。於截至2021年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據物業管理服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣28,005,000元，不超過人民幣30,081,000元上限。

根據2022年物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供物業管理服務的建議年度上限(「**2022年物業管理服務年度上限**」)預計將分別不超過人民幣48,677,000元、人民幣63,872,000元及人民幣85,222,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及2022年物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於鑫苑置業物業管理服務年度上限及2022年物業管理服務協議年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且彼等各自建議年度上限總額超過1千萬港元，故物業管理服務框架協議及2022年物業管理服務框架協議各自項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關物業管理服務框架協議之詳情，請參閱招股章程。有關2022年物業管理服務框架協議之詳情，請參閱本公司日期為2021年11月9日之公告及本公司日期為2021年12月14日之通函。



2. 交付前及諮詢服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份交付前及諮詢服務框架協議(「交付前及諮詢服務框架協議」)，據此，本集團同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於協銷服務、前期介入服務、未售出物業的轉介及管理服務及維修及智能工程服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

交付前及諮詢服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立交付前及諮詢服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「2022年交付前及諮詢服務框架協議」)。本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於(i)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(ii)前期介入服務，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以優化物業；及(iii)未售出物業的轉介及管理服務。

根據交付前及諮詢服務框架協議，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團根據交付前及諮詢服務框架協議所提供的交付前及諮詢服務分別應付的最高年度費用(「交付前及諮詢服務年度上限」)將不超過人民幣82,573,000元、人民幣111,194,000元及人民幣156,080,000元。於截至2021年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據交付前及諮詢服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣117,254,000元，並未超過人民幣156,080,000元的上限。

根據2022年交付前及諮詢服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供交付前及諮詢服務的建議年度上限(「2022年交付前及諮詢服務年度上限」)預計將分別不超過人民幣166,623,000元、人民幣190,182,000元及人民幣218,711,000元。



董事會報告

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交付前及諮詢服務框架協議及2022年交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於交付前及諮詢服務年度上限所涉及的所有適用百分比率(溢利比率除外)每年將超過5%，且建議年度上限總額超過1千萬港元，故交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於有關2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率超過25%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關年度申報、公告及獨立股東批准的規定。

有關交付前及諮詢服務框架協議之詳情，請參閱招股章程。有關2022年交付前及諮詢服務框架協議之詳情，請參閱本公司日期為2021年11月9日之公告及本公司日期為2021年12月14日之通函。

3. 增值服務框架協議

於2019年9月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份增值服務框架協議(「**增值服務框架協議**」)，據此，本集團及／或其聯繫人同意向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400CS中心」服務及其他增值服務，期限為上市日期起直至2021年12月31日。

增值服務框架協議於2021年12月31日屆滿。於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立增值服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年增值服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人須向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400CS中心」服務及其他增值服務。



根據增值服務框架協議所收取及根據2022年增值服務框架協議將收取的增值服務費應經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

根據增值服務框架協議，截至2021年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據增值服務框架協議提供的增值服務應付的最高年度費用(「增值服務年度上限」)分別將不會超過人民幣21,978,000元、人民幣29,385,000元及人民幣41,140,000元。截至2021年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據增值服務框架協議向本集團支付總金額為人民幣40,621,000元，並未超過人民幣41,140,000元的上限。

根據2022年增值服務框架協議，截至2024年12月31日三個年度各年提供增值服務的建議年度上限(「2022年增值服務年度上限」)預計將分別不超過人民幣44,900,000元、人民幣56,082,000元及人民幣66,446,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增值服務框架協議及2022年增值服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於增值服務年度上限及2022年增值服務年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且彼等各自建議年度上限總額超過1千萬港元，故增值服務框架協議及2022年增值服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關增值服務框架協議之詳情，請參閱招股章程。有關2022年增值服務框架協議之詳情，請參閱本公司日期為2021年11月9日之公告及本公司日期為2021年12月14日之通函。



4. 2022年物業工程服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了物業工程服務框架協議(「**2022年物業工程服務框架協議**」)，據此本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，包括但不限於(i)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(ii)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(iii)園林景觀工程服務；(iv)消防施工工程服務；(v)裝飾裝修工程服務；(vi)電梯工程服務；及其他零星施工工程服務(統稱「**鑫苑置業物業工程服務**」)，期限為2022年1月1日起至2024年12月31日。

將就鑫苑置業物業工程服務收取的費用應計及各項有關合約項下服務範圍、預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據2022年物業工程服務框架協議提供的鑫苑置業物業工程服務應付的最高年度費用(「**物業工程服務年度上限**」)預計將分別不會超過人民幣178,242,000元、人民幣204,979,000元及人民幣235,725,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年物業工程服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率超過25%，故2022年物業工程服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。



有關2022年物業工程服務框架協議之詳情，請參閱本公司日期為2021年11月9日之公告及本公司日期為2021年12月14日之通函。

對於物業管理服務框架協議、交付前及諮詢服務框架協議及增值服務框架協議而言，根據上市規則第14A.105條，本公司已向聯交所申請及聯交所已授出就豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下公告及獨立股東批准規定，惟(其中包括)各財政年度的持續關連交易之總額不得超過各自年度上限(如上文所呈列)所載列的相關金額後方可作實。

就商標使用許可協議而言，本公司已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條設定不超過三年期限的規定。

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認，該等持續關連交易乃按以下原則訂立：

- (i) 於本集團的正常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常或更佳商業條款；及
- (iii) 根據有關協議之公平合理且符合本公司股東整體利益的條款進行。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易進行匯報。



董事會報告

核數師已發出函件，當中載有上述持續關連交易的調查結果及結論如下：

- (1) 其並無注意到任何事項致使其認為董事會並未批准所披露的持續關連交易。
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易，其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照本集團的定價政策進行。
- (3) 其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照規管有關交易的相關協議進行。
- (4) 其並無注意到已超出招股章程及本公司相關公告內(視乎適用)所披露截至2021年12月31日止財政年度之有關上限金額。

(C) 關連交易

1. 於2021年1月25日，鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」，本公司的間接全資附屬公司)、北京愛接力科技發展有限公司(「**北京愛接力**」)、北京瑞卓超雲科技集團有限公司(「**北京瑞卓超雲**」)、梁麗珊女士及北京未來鑫智慧科技發展中心(有限合夥)(「**北京未來鑫智慧**」)訂立了注資協議(「**注資協議**」)，據此，鑫苑科技已同意向北京愛接力注入總額約人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)的資本，當中人民幣10,000,000元(相等於約12,000,000港元)將計入北京愛接力的註冊資本中，而餘下人民幣20,000,000元(相等於約24,000,000港元)則將計入北京愛接力的資本公積金中(「**注資**」)。



於注資協議日期，北京愛接力由鑫苑地產控股實益擁有約95.12%，北京瑞卓超雲由鑫苑地產控股間接全資擁有，北京未來鑫智慧由鑫苑地產控股間接實益擁有94.83%。因此，北京愛接力、北京瑞卓超雲及北京未來鑫智慧均為鑫苑地產控股的聯營公司，因此均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，注資構成本公司的關連交易。由於有關注資之一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，注資須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

於2021年3月8日，注資協議的訂約方共同協定不再進行注資，並訂立了終止協議以終止注資協議。由終止該等協議之日期起，注資協議項下的一切權利及義務將不再有效。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年1月25日及2021年3月8日之公告。

2. 於2021年8月13日，鑫苑科技(本公司之間接全資附屬公司)與河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑置業」，鑫苑地產控股(本公司其中一名控股股東)之間接全資附屬公司)訂立貸款協議(「貸款協議-1」)，據此，鑫苑科技服務同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣48百萬元的貸款(「貸款-1」)，及鑫苑(中國)置業有限公司(鑫苑地產控股之間接全資附屬公司)同意為貸款-1提供不可撤銷及無條件的擔保。自鑫苑科技一次性向河南鑫苑置業放款當日(即2021年8月17日，「放款日-1」)起至貸款-1悉數償付日期止，貸款-1的未償本金應按年利率8%計算利息。河南鑫苑置業應按季度向鑫苑科技支付基於貸款-1產生的利息。除非雙方另有約定，貸款-1與應計利息應於自放款日-1起的第二個周年日(即2023年8月16日)一次性全額償還。

由於河南鑫苑置業為鑫苑地產控股的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑置業為本公司的關連人士，故貸款協議-1構成本公司的關連交易。由於貸款協議-1項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故貸款協議-1須遵守申報、公告及年度審閱，惟豁免遵守上市規則14A章項下獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年8月13日之公告。



董事會報告

3. 於2021年9月27日，本公司與鑫苑地產控股訂立物業獨家銷售合作協議（「物業獨家銷售合作協議」），據此，鑫苑置業集團（即鑫苑地產控股及其附屬公司，就物業獨家銷售合作協議而言，不包括本集團）同意指定本集團作為合作期限內指定物業的獨家銷售合作方，並授予本集團獨家銷售權。

物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易構成本公司的關聯交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准之規定。根據物業獨家銷售合作協議，取得獨立股東批准為物業獨家銷售合作協議的先決條件之一。

於2021年9月30日，物業獨家銷售合作協議之訂約方共同協定不進行物業獨家銷售合作協議項下擬進行之交易，並訂立終止協議以終止物業獨家銷售合作協議。由於該終止協議於取得上述獨立股東交易批准前訂立，故物業獨家銷售合作協議從未生效。

有關物業獨家銷售合作協議及其終止情況之詳情，請參閱本公司日期為2021年9月27日及2021年9月30日的公告。

4. 於2021年9月27日，鑫苑科技與河南鑫苑置業訂立貸款協議（「貸款協議-2」）。據此，鑫苑科技同意向河南鑫苑置業提供最高金額人民幣200百萬元的貸款（「貸款-2」），且鑫苑（中國）置業有限公司同意為貸款-2提供不可撤銷及無條件的擔保。貸款協議-2項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東申報、公告及批准的規定。獲得獨立股東的批准為貸款協議-2的先決條件的一部分。



於2021年9月30日，貸款協議-2之訂約方共同協定不進行貸款協議-2項下擬進行的交易，並訂立終止協議以終止貸款協議-2。由於該終止協議於取得上述獨立股東交易批准前訂立，因此貸款協議-2從未生效。

有關貸款協議-2及其終止的詳情，請參閱本公司日期為2021年9月27日及2021年9月30日的公告。

5. 於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了一項交付前及諮詢服務補充框架協議(「**交付前及諮詢服務補充框架協議**」)，以修訂就相同訂約方之間於2019年9月16日訂立的交付前及諮詢服務框架協議項下擬進行交易之年度上限。

交付前及諮詢服務補充框架協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章規定的申報、公告及獨立股東批准的規定。交付前及諮詢服務補充框架協議的有效性須待獨立股東批准後方可作實。

於2021年11月25日，交付前及諮詢服務補充框架協議雙方同意不進行交付前及諮詢服務補充框架協議項下擬進行的交易，並簽訂終止協議，終止交付前及諮詢服務補充框架協議。由於該終止協議於取得上述獨立股東交易批准前訂立，因此交付前及諮詢服務補充框架協議從未生效。

有關交付前及諮詢服務補充框架協議及其終止的詳情，請參閱本公司日期為2021年11月9日及2021年11月25日的公告。



董事會報告

6. 於2021年12月23日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立了日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議(「車位獨家銷售合作協議」)之補充協議(「補充協議」)，兩項協議的訂約方保持相同。根據補充協議，本公司及鑫苑地產控股同意車位獨家銷售合作協議中訂明之合作期限截止日期自2021年12月31日延長至2023年12月31日，惟須待若干先決條件獲達成後方可作實。

於補充協議日期，鑫苑地產控股於本公司已發行股份中間接擁有52.86%的權益，為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人為本公司之關連人士，而車位獨家銷售合作協議(經補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過5%，故車位獨家銷售合作協議(待補充協議補充及修訂)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告的及獨立股東批准規定。

於本年報日期，本公司仍在落實將予載入有關補充協議之通函之若干資料，通函預期將於2022年4月29日或之前寄發予本公司股東。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月23日、2022年2月24日及2022年4月12日之公告。

本公司確認其已就上文所披露的關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。



關聯方交易

有關本集團於截至2021年12月31日止年度的關聯方交易的詳情載於本年報所載財務報表附註30。

除於「關連交易」一節所披露者外，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准、年度審核及所有披露規定的關連交易或持續關連交易。

有關董事的資料變動

以下為根據上市規則第13.51B條須予披露的董事資料變動：

獨立非執行董事李軼梵先生(i)自2021年4月起擔任華人運通控股有限公司首席財務官；(ii)於2021年4月16日辭任浙江天鐵實業股份有限公司(於深圳證券交易所上市(股份代號：300587))獨立董事；(iii)於2021年5月13日辭任黑龍江國中水務股份有限公司(於上海證券交易所上市(股份代號：600187))董事；(iv)於2021年4月辭任浙江吉利控股集團有限公司董事及副總裁；(v)於2021年9月15日辭任上海國際港務(集團)股份有限公司(於上海證券交易所上市(股份代號：600018))董事；(vi)於2021年7月20日辭任眾安在線財產保險股份有限公司(於聯交所上市(股份代號：6060))獨立非執行董事。

根據上市規則的持續披露規定

除於本年報所披露者外，本公司概無任何根據上市規則第13.20條、第13.21條及第13.22條的任何其他披露責任。

退休福利計劃

本公司於中國成立的附屬公司的僱員屬於中國政府營運的國家管理退休計劃的成員。有關計劃項下並無任何被沒收供款可用於減低未來年度應付的供款。

管理合約

於年內，概無訂立或存續任何有關本公司所有或任何重大部分業務的管理及／或行政的合約。



董事會報告

足夠公眾流通量

基於截至本年度報告日期本公司可公開獲得的資料以及就董事所知，本公司已發行股份已維持上市規則規定之足夠公眾流通量。

優先購買權

組織章程大綱及細則或開曼群島公司法並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團聘有約1,741名員工(2020年12月31日：約1,392名員工)。

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

本公司設立薪酬委員會，結合本公司經營業績，董事、監事及高級管理人員的個人表現，以及可資比較市場慣例，審議本公司董事、監事及高級管理人員的薪酬政策和薪酬結構。

截至2021年12月31日止年度，本集團產生的總薪酬成本為人民幣15,167.4萬元。

此外，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。於本年度並無授予相關的購股權。

截至2021年12月31日止年度，本集團未面臨任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或罷工，亦未在招聘員工方面遇到任何困難。



稅項寬減及豁免

董事並不知悉股東藉持有本公司證券而有任何可用的稅項寬減及豁免。

慈善捐款

於截至2021年12月31日止年度，本集團並無作出慈善捐款及其他捐款。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治慣例。有關本公司所採納的企業管治慣例的資料載於本年報第40至第59頁的企業管治報告。

審核委員會

審核委員會已與管理層及外聘核數師進行溝通，並已審閱本集團採用之會計原則及政策以及本公司截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於標準守則所載的規定準則。

已向全體董事作出特定查詢，且董事已確認，於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。



董事會報告

報告期後事項

- (1) 於2022年1月12日，董事會宣佈，於2020年12月至2021年2月期間，本集團陸續向河南鑫苑廣晟置業有限公司(「**鑫苑廣晟**」)、鄭州鑫南置業有限公司(「**鄭州鑫南**」)、名苑園林工程有限公司(「**名苑園林**」)及長沙鑫苑萬卓置業有限公司(「**鑫苑萬卓**」)就一系列車位獨家銷售合作協議(統稱「**車位獨家銷售合作子協議**」)支付預付款項。根據車位獨家銷售合作子協議，本集團可就指定車位的銷售與相關買家分別簽署相關服務協議，並直接向該等買家收取服務費。

誠如本公司日期為2021年10月27日之公告所述，本集團此前的理解為，上述車位獨家銷售合作子協議均從屬於本公司與鑫苑地產控股所簽定之日期為2020年9月17日的車位獨家銷售合作協議(「**框架協議**」)，而框架協議已於2020年11月9日獲本公司獨立股東之批准。然而，經外部顧問評核，本公司了解到上述車位獨家銷售合作子協議並不從屬於框架協議，因為有關車位並非框架協議所列表之指定車位。於了解上述情況後，本公司開始逐步退還車位預付款項及終止相應交易。相關程序已全部完成。

- (2) 於2022年3月29日，董事會公佈，於2020年6月28日至2021年2月24日期間，本公司及其附屬公司與鑫苑地產控股及其附屬公司進行多筆交易，構成上市規則項下之關連交易。該等交易不符合上市規則第14.34(2)、14.38A、14.40、14A.34、14A.35及14A.36條的規定，違反上市規則第14章及第14A章相關條文的規定。該等規則特別要求於須予披露交易或關連交易的條款敲定後立即發佈公告；向股東及聯交所寄發通函，說明本公司重大交易或關連交易的詳情，該等交易須經股東批准，僅於經股東批准後並就任何關連交易訂立書面協議方可進行交易。



截至該公告日，相關款項已悉數歸還，未對本公司股東利益造成重大不利影響。有關上述交易之詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

誠如本年報「風險管理及內部監控」一節所進一步披露，本公司已委聘大華國際諮詢有限公司擔任本集團之獨立內部監控顧問，於其協助下採納相關補救措施以完善本公司之內部監控程序。本公司將繼續加強其內部監控管理及嚴格管控有關其業務合規及風險監控事宜之審計，以避免再次發生同類事件。展望未來，本公司將繼續遵守上市規則項下之規定，執行相關企業管治程序以及及時作出適當披露，確保遵守上市規則。

核數師

本集團截至2019年及2020年12月31日止年度之財務報表由安永會計師事務所審核，而截至2021年12月31日止年度之財務報表由大華馬施雲會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受續聘。

應屆股東週年大會上將提呈決議案重聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權本公司董事釐定其薪酬。

代表董事會

主席

張勇

香港，2022年3月25日



獨立核數師報告



MOORE

Moore Stephens CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moore.hk

大
華
馬
施
雲
會
計
師
事
務
所
有
限
公
司

致鑫苑物業服務集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第106至229頁鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中載有於2021年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

意見的基準

我們乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們已取得充分且恰當的審核憑證，足以為我們的審核意見提供基礎。



關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為於及截止2021年12月31日止年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。

關鍵審計事項

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

關聯方交易之識別及披露及應收關聯方款項或應付關聯方之減值 (請參閱綜合財務報表附註2.4(e)、30(e)及33(a))

本集團已與若干關聯方按雙方協定的條款進行多項交易。誠如綜合財務報表附註30所披露，該等交易包括提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務、貸款、該等貸款的利息、轉賬等。

於本報告日期，應收關聯方款項或應付關聯方款項（包括應收貸款、貿易應收款項、合約資產及按金、應付關聯方款項、預付一名關聯方款項及其他應收款項）之總結餘約人民幣506,603,000元。於2021年12月31日，本集團結餘之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）總額約人民幣30,446,000元。本公司管理層已根據對關聯方集團財務資源的分析以及當前經濟狀況評估有關結餘的可收回性。

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 對關聯方識別和會計處理、關聯方交易的啟動、批准、記錄及披露等控制的設計和運行有效性進行評估和測試；
- (ii) 向 貴公司管理層取得具有關係性質的關聯方名單，並通過 貴公司董事的聲明確認關聯方的詳細信息；
- (iii) 對重大關聯交易與標的合同及其他證明文件進行抽樣測試，以獲得適當的授權及批准，並就交易的目的和實質向公司管理層詢問，特別是正常業務過程之外的重大關聯交易；



獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

由於與關聯方的交易規模，我們將綜合財務報表附註所載所有可能關聯方交易的記錄及其披露確定為關鍵審計事項。本集團正常業務過程之外的關聯方交易可能對綜合財務報表構成錯報風險。

由於結餘的規模以及可收回性的評估涉及管理層做出的重大判斷和估計，我們亦將與關聯方的結餘減值確定為關鍵審計事項。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (iv) 透過 貴集團旗下實體賬目所維持的銀行賬戶與直接向銀行索取相關銀行開戶清單，檢查該集團實體的銀行賬戶是否完整；
- (v) 通過交叉核對集團實體賬簿及直接從銀行或網上銀行系統獲取的銀行對賬單，抽樣檢驗與關聯方發生重大資金劃撥等交易的存在性及完整性；
- (vi) 對重大債務人或債權人，提供或取得的貸款進行測試以評估是否存在任何關聯方關係；測試交易基於 貴公司董事提供的聲明；
- (vii) 評估應收關聯方款項及應付關聯方款項的可收回性並檢查確鑿的證據，包括取得關聯方確認及本集團編製的關聯方財務分析，並聘請我們的內部估值專家評估信用損失計提方法的適當性以及用於估計信用損失的關鍵輸入值的合理性；



關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (viii) 透過審閱直接向銀行或互聯網銀行系統索取的 貴集團旗下實體之信用報告，檢查 貴集團就關聯方所提供融資或擔保的披露是否完整；
- (ix) 取得調查報告及內部監控審查報告，並執行後續程序，以識別是否存在任何潛在或不當關聯方交易，並評估監控缺陷是否已糾正；及
- (x) 評估綜合財務報表中披露的內容是否充分及恰當。



獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貿易應收款項及合約資產減值

(請參閱綜合財務報表附註2.4(i)、3、18、19及33(a)(i))

於2021年12月31日，貴集團的貿易應收款項淨額及合約資產分別約為人民幣237,803,000元及人民幣62,105,000元，分別佔貴集團總資產約16%及4%。於2021年12月31日，貴集團貿易應收款項及合約資產的存續期預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)總額分別約為人民幣24,364,000元及人民幣3,495,000元。

貴公司管理層定期評估貿易應收款項及合約資產的可收回性以及預期信貸虧損撥備的充足性。

管理層對貿易應收款項及合約資產虧損撥備金額的估計乃基於各項貿易應收款項及合約資產的信貸風險而作出，當中考慮相關客戶的信用狀況，賬齡分析，歷史虧損經驗以及與之維持的貿易關係。管理層亦考慮可能影響客戶償還未償結餘能力的前瞻性資料。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 評估設計及測試控制管理、監控開票及收款過程以及評估貿易應收款項及合約資產的可收回性方面的運行有效性；
- (ii) 透過考慮估計的不確定程度和其他固有風險因素水平，如複雜性、主觀性、變動和管理層的偏向或欺詐的可能性評估重大錯報的固有風險；
- (iii) 取得貿易應收款項及合約資產的賬齡分析，並与管理層討論其對客戶背景及財務能力的評估、對項目任何不可預見延誤所構成影響的評估及可收回金額的信貸評估；
- (iv) 抽樣測試用於制定撥備矩陣的資料(包括貿易應收款項的賬齡分析)相對相關財務記錄及年末結算的完整性；



關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

由於應收貿易款項及合約資產結餘的規模以及對客戶可收回性的評估涉及管理層做出的重大判斷和估計，我們將貿易應收賬款及合約資產的減值確定為關鍵審計事項。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (v) 向管理層查詢於年末(i)各項已逾期重大貿易應收款項的狀況及(ii)各項重大合約資產的賬單狀況，並以支持憑證核實管理層之解釋；
- (vi) 評估撥備方法的適當性，並就管理層用於釐定截至2021年12月31日的貿易應收款項及合約資產的信貸虧損撥備的基準及判斷提出質疑，包括撥備矩陣所作分組的合理性、估計客戶虧損率的基準及前瞻性資料，尤其特別關注疫情影響的市場數據；
- (vii) 抽樣測試管理層用於釐定預期信貸虧損的關鍵數據的準確性及完整性；
- (viii) 檢查計提虧損撥備之數字計算準確；及
- (ix) 評估綜合財務報表所披露貿易應收款項及合約資產減值評估資料是否充分適當。



獨立核數師報告

其他事項

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表乃由另一核數師審計，該核數師對2021年8月31日的財務報表出具一份未經修訂意見。

其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何事項需報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

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

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為一個整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價所採用會計政策的恰當性及本公司董事作出的會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅為審計意見承擔責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

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

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪縉舫

執業證書編號：P05419

香港，2022年3月25日



綜合損益及其他全面收益表

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
收益	5	770,176	653,702
銷售成本		(504,019)	(396,030)
毛利		266,157	257,672
其他收入及收益	6	26,139	11,990
行政開支		(73,005)	(56,593)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)	7	(1,966)	(7,532)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方)	7	(30,446)	-
租賃負債利息	14(b)	(137)	(123)
其他開支		(5,683)	(8,196)
於一間合營企業之投資減值	16	(1,370)	(2,949)
分佔(虧損)/溢利：			
一間合營企業	16	(4,367)	(1,922)
聯營公司	17	166	(28)
除稅前溢利	7	175,488	192,319
所得稅開支	10	(51,418)	(60,464)
年內溢利及全面收益總額		124,070	131,855
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		122,570	131,152
非控股權益		1,500	703
		124,070	131,855
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	12		
基本		22.21	26.34
攤薄		21.65	25.08



綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	9,608	8,888
商譽	29	3,090	3,090
使用權資產	14(a)	1,859	3,189
其他無形資產	15	2,197	982
於一間合營企業之投資	16	–	5,737
於聯營公司之投資	17	1,523	1,357
預付關聯方款項	20	89,073	89,073
向關聯方付款	20	191,469	–
遞延稅項資產	25	12,033	3,918
授予一名關聯方貸款	30(e)	40,131	–
總非流動資產		350,983	116,234
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	18	258,152	238,829
合約資產	19	62,105	23,681
按金、預付款項及其他應收款項	20	61,582	22,823
按公允價值計入損益的金融資產	21	40,904	–
定期存款	22	397,330	537,800
現金及現金等價物	22	321,719	311,340
總流動資產		1,141,792	1,134,473
流動負債			
貿易應付款項	23	102,900	44,035
其他應付款項及應計費用	24	388,705	337,682
租賃負債	14(b)	1,393	1,364
應付稅項		74,087	59,482
總流動負債		567,085	442,563
流動資產淨值		574,707	691,910
總資產減流動負債		925,690	808,144



綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	14(b)	692	2,136
遞延稅項負債	25	10,106	8,121
總非流動負債		10,798	10,257
資產淨值		914,892	797,887
股權			
股本	26	5	5
儲備	27	911,533	796,028
本公司權益持有人應佔總權益		911,538	796,033
非控股權益		3,354	1,854
股權總額		914,892	797,887

董事
王研博

董事
張勇



綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔					總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	股權總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元 (附註27)	其他儲備* 人民幣千元 (附註27)	中國公積金* 人民幣千元 (附註27)	保留溢利* 人民幣千元			
於2020年1月1日	4	449,222	(144,969)	25,197	232,482	561,936	1,151	563,087
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	131,152	131,152	703	131,855
股份購回及註銷(附註26(a))	-**	(951)	-	-	-	(951)	-	(951)
配售新股份(附註26(b))	1	115,014	-	-	-	115,015	-	115,015
以權益結算的股份基礎付款 (附註28)	-**	-	12,666	-	-	12,666	-	12,666
股息	-	-	-	-	(23,785)	(23,785)	-	(23,785)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	5	563,285	(132,303)	25,197	339,849	796,033	1,854	797,887
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	122,570	122,570	1,500	124,070
配售新股份(附註26(c))	-**	31,118	-	-	-	31,118	-	31,118
以權益結算的股份基礎付款 (附註28)	-**	-	9,378	-	-	9,378	-	9,378
股息(附註11)	-	-	-	-	(47,561)	(47,561)	-	(47,561)
於2021年12月31日	5	594,403	(122,925)	25,197	414,858	911,538	3,354	914,892

* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣911,533,000元(2020年：人民幣796,028,000元)。

** 金額少於人民幣1,000元。



綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		175,488	192,319
調整：			
利息收入	6	(19,759)	(4,949)
分佔一間合營企業虧損	16	4,367	1,922
分佔多間聯營公司(溢利)/虧損	17	(166)	28
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	211	295
折舊及攤銷	7	3,728	3,169
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)	7	1,966	7,532
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方)	7	30,446	–
撇銷貿易應收款項		400	–
於一間合營企業之投資減值	16	1,370	2,949
租賃負債利息	14(b)	137	123
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損 (「按公允價值計入損益」)	21	549	–
匯兌差額·淨額	7	4,826	7,890
以權益結算的股份基礎付款	28	9,378	12,666
		212,941	223,944
貿易應收款項增加		(25,816)	(50,490)
合約資產增加		(41,211)	(24,389)
按金、預付款項及其他應收款項增加		(242,359)	(11,162)
合約負債增加		14,681	20,689
貿易應付款項增加		58,865	215
其他應付款項及應計費用增加		36,265	49,064
經營所得之現金		13,366	207,871
已付所得稅		(42,943)	(36,997)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		(29,577)	170,874



綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
已收利息		16,304	4,949
按公允價值計入損益之購置	21	(41,453)	–
購置物業、廠房及設備	13	(3,096)	(3,217)
購置無形資產	15	(1,448)	(193)
銀行定期存款之投資		(1,013,130)	(975,600)
贖回銀行定期存款之投資		1,153,600	437,800
墊付予關連方之貸款		(48,000)	–
向關聯方轉賬		(225,825)	(194,441)
自關聯方轉賬		225,825	194,441
收購多間聯營公司		–	(1,385)
收購一間附屬公司	29	–	(9,541)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		62,777	(547,187)
融資活動所得現金流量			
購回股份支付款項	26(a)	–	(951)
租賃負債支付款項	14(b)	(1,552)	(1,288)
本公司派付之股息	11	(47,561)	(23,785)
根據一般授權配售新股份	26(c), (b)	31,118	115,015
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(17,995)	88,991
現金及現金等價物增長／(減少)淨額			
年初現金及現金等價物		311,340	606,552
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(4,826)	(7,890)
年末現金及現金等價物	21	321,719	311,340



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 公司集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立及其已發行之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「**聯交所**」)。本公司股份自2021年4月1日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited辦事處，地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 309, Ugland House Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為香港皇后大道中149號華源大廈9樓。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務

本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「**最終控股公司**」)，其為一間於開曼群島成立的且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

2.1 編製基準

綜合財務報表乃按照國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(此包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及常設解釋委員會詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按各報告期末的公允價值計量(如下述會計政策所闡述)。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.1 編製基準(續)

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均調整至最接近人民幣千元。

編製符合國際財務報告準則之綜合財務報表需要運用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對綜合財務報表具有重大意義的領域於附註3披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2021年12月31日止年度之財務報表。

附屬公司指本公司對其直接或間接有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額。當本集團的現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報的業務)之能力時，則本集團對該實體行使權力。在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權。僅在持有人有實際能力行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

當本公司直接或間接擁有投資對象少於大多數的投票權或類似權利，本集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。



2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧損結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的任何未變現虧損亦會如未變現收益般撇銷，惟倘無減值證據則例外。

非控股權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團整體上對該等權益產生合約性責任，使其符合金融負債的定義。非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表內呈列為於非控股權益與本公司權益股東之間分配年度總溢利或損失及全面收益總額。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行之交易)。控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值間之差額，直接於權益確認，歸本公司權益股東。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

除分類為持作銷售的投資外，本公司財務狀況表內於附屬公司的投資，乃按成本減減值虧損列賬(見附註2.4(d))。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表時所使用之主要會計政策及計算方法與編製截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述國際財務報告準則(修訂本)除外。

國際財務報告準則(修訂本)之應用

於編製截至2021年12月31日止年度綜合財務報表時，本集團首次應用下列國際財務報告準則(修訂本)，有關修訂本均於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、利率基準改革－第二階段
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及
國際財務報告準則第16號(修訂本)

此外，本集團已提早採納國際財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日以後與Covid-19有關的租金優惠」，有關修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間強制生效。

本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日以後與Covid-19有關的租金優惠」(「2021年修訂」)之影響

本集團已於過往年度提早應用國際財務報告準則第16號(修訂本)「與Covid-19有關的租金優惠」及於本年度應用2021年修訂。2021年修訂將國際財務報告準則第16號第46A段所載的可行權益方法的可用情況延展至2022年6月30日或之前的租金減免。提早應用2021年修訂對於2021年1月1日的期初保留溢利及本年度期間的財務狀況及財務表現並無影響。



2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或國際財務報告準則(修訂本)。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂	2023年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	會計指引第5號共同控制合併的合併會計處理 (經修訂)	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架提述	2022年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)*	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資	待定
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (2020年)之相關修訂	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際 財務報告準則實務說明 第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)	源自單一交易的資產及負債之相關遞延稅項	2023年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度 改進	2022年1月1日

* 修訂本原擬於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期已延遲。仍然允許提早應用修訂本。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

本集團正在評估首次採用該等發展的預期影響。迄今本公司董事作出的結論為採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所用主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列之所有年度貫徹應用。

(a) 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響指有權參與投資對象的財政及營運政策的決策，但並不能夠控制或共同控制有關政策。

合營企業指一種共同安排，據此，擁有該安排共同控制權的各方面有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制指按照合約約定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

對聯營公司及合營企業的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後進行調整，以確認計入綜合損益表和綜合其他全面收益中之本集團分佔收購後損益及其他全面收益變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。



2.4 重大會計政策概要(續)

(a) 於聯營公司及合營企業的投資(續)

於被投資方成為聯營公司及合營企業當日，對聯營公司及合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司及合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允價值淨額之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團與聯營公司及合營企業之間因交易產生的未變現收益及虧損，在本集團於聯營公司及合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未變現虧損屬於所轉讓資產之減值。

已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團分佔以權益法入賬的投資的虧損等於或超過其在以權益法入賬的投資的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團須向以其他實體承擔責任或已代其支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於一間聯營公司及合營企業的投資將會減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註2.4(d)所述政策進行減值測試。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，而是將該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(b) 業務合併及商譽

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團發行換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益時的非控股權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其於收購日期的公允價值重新計量，及由此導致的任何盈虧應於損益確認。



2.4 重大會計政策概要(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務及現金產生單位的被保留部分的相關價值計量。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(c) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其金融資產。公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達至最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術



2.4 重大會計政策概要(續)

(c) 公允價值計量(續)

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。

(d) 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產除外)時，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公允價值減出售成本的較高者計算，並就個別資產確定，除非該資產產生的現金流入並不明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回數額則就資產所屬現金產生單位確定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損乃在其於該等與減值資產功能一致的開支類別中產生的期間自損益中扣除。

評估會在各報告期末進行以確定是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在此跡象，則會估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會於其產生期間計入損益。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(e) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士符合以下條件

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體、或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。



2.4 重大會計政策概要(續)

(e) 關聯方(續)

一名人士的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

(f) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途之運作狀況及地點所產生之任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生期間自損益內扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定的使用年限的單獨資產並作出相應折舊。

折舊以直線基準於物業、廠房及設備各個項目的估計可使用年期內撇銷其成本至其餘值計算。就此所採用之主要可使用年期如下：

建築	3至10年
運輸設備	5至10年
辦公設備	3至5年
機械設備	3至10年
物業裝修	3年



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(f) 物業、廠房及設備以及折舊(續)

倘物業、廠房及設備項目任何部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何最初確認之重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於損益確認之任何收益或虧損為有關資產銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

(g) 無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

就此所採用的主要評估使用年期如下：

計算機軟件

10年

無形資產會按綜合財務報表附註2.4(d)所述進行減值測試。



2.4 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃

倘合約將獲識別資產使用於一段期間的控制權轉讓以換取代價，則合約屬或包含一項租賃。

就於首次應用日或以後日期，簽訂、變更或業務合併中獲取的合約，本集團在合約開始日、變更日或收購日(如適用)按照國際財務報告準則第16號項下的定義評估該合約是否為租賃合約或包含租賃。除非合約的條款後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。非租賃組成部分乃以相對獨立售價基準與租賃組成部分區分開來。

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法。本集團就須作租賃付款確認租賃負債，及使用相關資產之權利確認使用權資產。

(a) 使用權資產

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，本集團應用可行權宜法之Covid-19相關租金寬減導致的租賃負債調整除外。

使用權資產以直線法按租期與有關資產估計可使用年期之間的較短者計提折舊。倘受租賃資產之擁有權於租期結束前轉讓予本集團或有關成本反映行使購買權，則折舊按有關資產的估計可使用年期計算。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

(b) 可退還租賃按金

已付可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)入賬並初始按公允價值計量。初始確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。



2.4 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期期間將予支付租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或利率浮動的租賃付款、及根據殘餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買權的行使價以及(倘租期反映本集團行使終止權)終止租賃之罰款。並非隨指數或利率浮動的租賃付款於觸發付款事項或條件發生之期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，本集團使用於租賃開始日期之遞增借款率，原因為租賃內隱含的利率不可簡易地確定。

開始日後，租賃負債按利息增量及租賃付款額予以調整。

若發生下述情形，本集團重新計量租賃負債，並相應調整相關的使用權資產：

- 租賃期變化或行使購買選擇權的評估結果發生變化時，使用重估日經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在合併財務狀況表中將租賃負債單獨列示。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備之短期租賃(即租期由開始日期起計為12個月或以下且不附購買權之租賃)應用確認短期租賃豁免，亦對被視為低價值的辦公室設備及手提電腦租賃應用確認低價值資產租賃豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租期確認為開支。

(e) 租賃的修訂

除本集團已應用可行權宜方法的與Covid-19有關的租金優惠外，倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該修訂通過增加使用一項或以上相關資產的權利使租賃範圍增大；及
- 租賃代價增加的金額相當於擴大範圍對應的單獨價格，加上以反映特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額，將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。



2.4 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(f) Covid-19相關租金寬減

就COVID-19疫情直接導致的租金寬減而言，倘以下所有條件均獲達成，則本集團已選擇應用可行權宜方法，不評估變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂的代價大致相等於或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的承租人將使用同一方式(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團作為出租人時於租賃開始日期(或如有租賃修訂)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並不實質上轉移資產所有權附帶的一切風險及回報之租賃獲分類為經營租賃。如合約包含租賃及非租賃部分，則本集團將合約代價按相對獨立售價基準分配至各部分。租金收入以直線法按租期入賬，且因其經營性質計入損益表之收益項目。商議及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並以與租金收入相同基準按租期予以確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

實質上將相關資產所有權附帶的一切風險及回報轉移至承租人之租賃按融資租賃入賬。

本集團並無任何以其為出租人的融資租賃。

(i) 投資及其他金融資產

金融資產

金融資產乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有正常途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。正常途徑買賣是指須按一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。



2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)及按公允價值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行不調整重大融資組成部分影響的權宜措施外，本集團最初按其公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購按公允價值計入損益之金融資產而直接產生之交易成本即時於損益中確認。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行權宜措施乃根據下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生未償還本金的純粹支付本金及利息(「SPPI」)的現金流量。並非為SPPI的現金流量的金融資產，不論其業務模式如何，均以公允價值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產在一種旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收益的金融資產則在一種旨在收取合約現金流量及出售的業務模式持有。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益計量，但在初步採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在國際財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公允價值變動。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於首次確認時，該資產是本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期出售獲利；或
- 該資產並非指定為有效對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的金融資產為按公允價值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時將估計日後現金收入及付款(包括所有構成整體實際利率之已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)準確貼現至賬面淨值之利率。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括授予一名關聯方、貿易應收款項、按金及付款以及其他應收款項。



2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

按公允價值計入損益的金融資產

不符合標準按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益之金融資產按各報告期末之公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收入」一欄。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(倘適用))，主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤地支付所收取現金流量之責任；且(a)本集團已經將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其評估是否保留該資產的風險及回報以及保留程度。倘其沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦無轉讓資產之控制權，本集團會以其持續參與的程度為限繼續確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

對已轉讓資產擔保的形式作出的持續參與乃按資產原賬面值及本集團可能被要求償還的最高代價金額的較低者計量。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值

本集團按前瞻性基準，評估其按攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。所應用減值方法取決於自初始確認以來信貸風險有否顯著增加。

存續期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團通常就貿易應收款項及合約資產確認存續期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。



2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值(續)

信貸風險大幅增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信用風險有否大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理而具理據支持的前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力導致造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績預期或實際出現重大變動；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明信貸風險並無增加。

附註33(a)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。本集團定期監察用以確定信貸風險曾否大幅增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險大幅增加。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值(續)

違約

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明更滯後的違約標準更為合適則另作別論。

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；
- 借款人的放款人因與借款人遇到財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；或
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組。



2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值(續)

撇銷政策

本集團於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時(如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時)撇銷金融資產。經考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險暴露之函數。評估違約概率及違約損失率乃依據經前瞻性資料調整之歷史數據。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量(按初步確認時釐定之實際利率貼現)間之差額。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

金融資產減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用國際財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須於初始確認資產時確認。貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損乃根據本集團的內部信貸評級，過往信貸虧損經驗及預期結算日期，並就債務人的特定因素、一般經濟狀況及於報告日期的現況及預測條件方向(包括貨幣時間值(如適用))的評估作出調整，對有重大結餘的債務人作個別評估，並對其他債務人作共同評估。

於各報告日期會重新評估估計違約比率，並考慮前瞻性估計的變動。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

倘本集團已於過往報告期間以相等於整期預期信貸虧損金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合整期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。



2.4 重大會計政策概要(續)

(j) 金融負債

分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為按公允價值計入損益之金融負債、貸款及借款、應付款項或作為指定為實際對沖內之對沖工具之衍生品(視乎適用)。

所有金融負債於初步確認時以公允價值計量，而貸款及借款以及應付款項則另減直接應佔的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及租賃負債。

於初始確認後，金融負債其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率(「**實際利率**」)組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會作為融資成本計入損益。

終止確認金融負債

當且僅當負債之義務已被履行、取消或屆滿，該金融負債會予以終止確認。

倘重新磋商現有金融負債以透過發行權益工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認權益工具，而已清償之金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付代價(即已發行權益工具之公允價值)之間的差額於損益確認。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(j) 金融負債(續)

金融工具的抵銷

倘目前存在可行使合法權利將確認的金額抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額在財務狀況表中呈報。

(k) 現金及現金等價物以及定期存款

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大且期限較短(一般於購入後三個月內到期)之短期高流動性投資，並扣除須應要求償還及構成本集團現金管理其中部分之銀行透支。

初步為期超過三個月的銀行存款從現金及現金等價物中區分開來，計入綜合財務狀況表之「定期存款」。

(l) 撥備

倘若由於歷史事項產生現有法定或推斷責任，而解除責任可能需要未來資源流出，且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備確認的金額為預期解除責任所需的未來支出於報告期末的現值。隨時間流逝而產生的貼現現值增加將計入損益的融資成本內。



2.4 重大會計政策概要(續)

(m) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間乃屬可控制及暫時性差異於可預見之將來可能不會撥回。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(m) 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產的確認以存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)的資產或負債所產生之可扣減暫時性差額有關；及
- 就附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認以暫時性差異可能於可見將來撥回而且存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的暫時性差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被收回時方可確認。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

當且僅當本集團存在合法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅相關，於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。



2.4 重大會計政策概要(續)

(n) 政府補助

政府補助在合理確信可收取補助及一切附帶條件均可達成的情況下按其公允價值予以確認。倘補助有關一項支出，則於其擬補償的成本支銷期間，按系統基準確認為收入。

(o) 來自客戶合約的收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為有條件)。倘本集團於客戶支付代價前或到期付款前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值之會計政策。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收益。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準列賬。

合約成本

除撥充物業、廠房及設備以及無形資產資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- 成本與合約或實體能具體識別的預計合約直接有關。
- 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- 成本預期可予收回。



2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

合約成本(續)

撥充資本之合約成本按向客戶轉移與資產相關之貨品或服務一致之系統化基準攤銷自損益表扣除。其他合約成本於產生時列為支出。

具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。

有關各履約責任的不同貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的貨品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價無法直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量

投入法

完全履行履約責任的進度乃根據投入法為基準計量，此方法乃根據本集團履行履約責任所付出或投入(相對預期付出或投入總額)，此為最能描述本集團於貨品或服務控制權轉移之履約情況的方法。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

合約成本(續)

按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量(續)

產量法

已完成履約責任的進度乃根據產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約承諾之餘下貨品或服務之直接計量而確認收入，此為最能描述本集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。

委託人與代理人

當另一方參與向客戶提供商品或服務時，本集團確定其承諾的性質是以自身提供特定商品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供商品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。

如果本集團在將特定商品或服務轉移給客戶之前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

如果履約義務是安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。該情況下，本集團在特定商品或服務轉移給客戶前不擁有由另一方提供的商品或服務的控制權。當本集團為代理人時，其應當將因安排另一方向客戶提供特定商品或服務而預期有權獲得的手續費和佣金確認為收入。

本集團提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期於交換該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

根據合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間的推移或於某個時間點被確認。



2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

物業管理服務

物業管理服務主要包括為業主或租戶提供安保、清潔、綠化、維修保養及檔案管理服務。

本集團按包乾制及酬金制確認若干物業管理服務。

由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，物業管理服務的收益於提供服務的會計期間確認。本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。因此，收益按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責由現場員工向業主提供一般物業管理服務，人工成本由本集團承擔。其他與一般管理服務相關的費用由本集團承擔。倘收取的一般物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主向本集團支付差額。本集團將已收或應收業主費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

物業管理服務(續)

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，一般物業管理服務由現場員工提供，人工成本由業主承擔，本集團作為代理人，主要負責安排及監督勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的費用由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團概不負責差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團確認佣金按已收或應收業主物業管理費總額的若干百分比計算。

增值服務

增值服務主要包括社區資源管理服務、物業裝修服務及公用事業費收取服務。該等交易付款於向業主提供增值服務時即時到期。

本集團提供社區資源管理服務，即將業主擁有的公共空間及公共設施出租予第三方且提供公共區域資源維護及管理服務，由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，收益於提供相關服務時按時間確認。



2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

增值服務(續)

就物業裝修服務而言，收益乃使用投入法計量完成服務之進度按時間確認，原因是本集團履約即提升某一項資產，而在提升該資產時其受有關客戶控制。投入法乃按所產生實際成本相對達成物業裝修服務之估計成本總額的比例確認收益。由於本集團在該等交易中作為委託人，並負責在向客戶交付貨物時履行提供指定貨品的責任，因此收益按總額基準確認。

就公用事業費收取服務而言，本集團作為代理人向物業住戶收取公用事業費並返還予相關政府機構。手續費收入乃按預先釐定的成本加利潤法計算已支付的公用事業費，於收取公用事業費並返還予相關政府機構的時間點按淨額基準予以確認。

其他增值服務，包括家政服務、房屋設施設備維護以及零售服務。家政及維護服務所得收益於提供相關服務時確認。為網上平台提供的處理服務所得收益，按預先釐定的成本加利潤法計算已付零售價，於貨品控制權轉移至客戶的時間點予以確認。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

交付前及諮詢服務

交付前服務包括提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)於交付前階段的案場「暖場」服務及(iii)向物業開發商提供的建造服務。諮詢服務主要包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的諮詢服務及(ii)向物業開發商提供轉介及管理服務。本集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具月度或季度賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，案場管理及案場「暖場」服務之收益按本集團有權開具發票的金額按時間予以確認。

建造服務收益按時間確認，採用產量法估計按時間完成各項履約責任的進度，並參照迄今已竣工建造工程價值(獲外部測量師認證或經內部項目經理評估)佔相關建造合約之總合約價值比例。

就向物業開發商提供的轉介及管理服務而言，由於本集團並非向業主提供物業的主要責任人，且本集團不存在物業存貨風險，故本集團作為銷售代理服務之代理人。佣金收入按售價百分比計算，於物業交付予業主的時間點按淨額基準予以確認。



2.4 重大會計政策概要(續)

(o) 來自客戶合約的收益(續)

來自其他來源的收益

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將金融工具之預計年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨值之比率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

(p) 股份基礎付款

本公司運營限售股份計劃，以供向本集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按股份基礎付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具之代價(「**權益結付交易**」)。

與僱員的權益結付交易成本經參考獲授當日本公司股權之公允價值計量。公允價值乃由一名外部估值師使用貼現現金流量法釐定，以釐定本公司之相應權益公允價值。主要假設(如貼現率、現金流量預測及對缺乏可銷售性的貼現)乃由本集團按最佳估計釐定。

權益結付交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利開支中確認。由各報告期末直至歸屬日期就權益結付交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計。於某期間損益的扣除或入賬指於該期初及期末確認之累計開支變動。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(p) 股份基礎付款(續)

於釐定獎勵於授出日期之公允價值時並無計及服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性會被評估為本集團對最終將會歸屬之權益工具數目所作最佳估計之一部分。

當修訂權益結付獎勵之條款時，倘符合獎勵之原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致股份基礎付款之公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當權益結付獎勵註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認之任何開支。其包括不符合本集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵之修訂。

股份基礎付款之攤薄影響反映為計算每股盈利時額外股份攤薄。

(q) 其他僱員福利

中華人民共和國(「中國」)供款計劃

根據相關中國法律及法規，本集團各中國附屬公司均須參與當地市政府設立的退休福利計劃，據此，本集團須就其僱員薪酬的特定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為持續支付所須的供款。向定額供款退休福利計劃作出的供款乃於作出時於損益中扣除。



2.4 重大會計政策概要(續)

(r) 借款成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要投入大量時間方可達至其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本乃撥作資本,作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收入自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借入資金產生的利息及其他成本。

(s) 股息

末期股息於獲股東於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於綜合財務報表附註。

中期股息同時獲建議及宣派,原因是本公司的大綱及章程細則授予董事權利宣派中期股息。因此,中期股息於獲建議及宣派時立即確認為負債。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

2.4 重大會計政策概要(續)

(t) 外幣

綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。本集團各實體決定其本身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日彼等各自現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

按歷史成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用首次交易當日的匯率換算。按公允價值計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理(即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

3. 重大會計判斷及估計

編製綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及彼等隨附披露及或然負債之披露。此等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備基於對合作方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初始確認後顯著增加時，與關聯方的結餘將採用存續期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性合理且可支持的前瞻性資料，包括可用合作方的歷史數據以及現有及預測市況。

對並無評估為信貸減值的與關聯方結餘之預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。於確定最合適的預期信貸虧損模型以及釐定模型所用假設時運用判斷，包括該等相關信貸風險之主要驅動因素。

有關計入貿易應收款項、合約資產及其他應收款項之預期信貸虧損及本集團與關聯方的結餘之資料分別於附註33(a)、附註18、附註19及附註20披露。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

有關貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團在預期信貸虧損模型下對應收貿易款項及應收票據以及合約資產單獨或按撥備矩陣進行減值評估。

除具有重大結餘及信貸減值之客戶單獨進行減值評估外，本集團就貿易應收款項及應收票據以及合約資產使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式(即地理、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍)的客戶分部組別的逾期天數而定。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史可觀察違約率而定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。當未來實際結果或預期與原本估計不同時，該等差異將影響估計有所變動的期內貿易應收款項及合約資產的賬面值以及信貸虧損撥備。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損及合約資產的資料分別於財務報表附註18及附註19中披露。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

金融工具的公允價值

當計入財務狀況表的金融資產的公允價值不能從活躍市場取得時，則使用估值方法(包括折現現金流量估值模式)釐定。該等模式的輸入數據盡量取自可觀察市場，倘不可行，則須於確定公允價值時作出一定程度的判斷。該判斷包括考慮流動資金風險、信貸風險及波動性等輸入數據。有關該等因素假設的變動或會影響金融工具的呈報公允價值。

非金融資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。無限年期的無形資產每年及於出現減值跡象的其他時候測試減值。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值中的較高者)時出現減值。公允價值減出售成本乃根據同類資產公平交易中自具約束力之出售交易所得數據或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

租賃－估計遞增借款率

本集團不可簡易地確定租賃內隱含的利率，故使用遞增借款率(「遞增借款率」)計量租賃負債。遞增借款率為本集團在相似經濟環境下為獲取具有與有關使用權資產相若價值的資產而需要按相近期限及以類似抵押品借入的資金所需要支付利率。因此，遞增借款率反映本集團「所需支付」，其在不可獲取任何可觀察利率的情況下(如並不訂立融資交易的附屬公司)或在需要對遞增借款率作調整以反映租賃之條款及條件的情況下(例如租賃並非以附屬公司功能貨幣計值)須作估計。本集團使用可觀察輸入數據(倘可獲取)估計遞增借款率，並需作若干實體特定估計(例如附屬公司之個別信貸評級)。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層會釐定估計可使用年期。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗。倘可使用年期少於先前估計年期，則管理層將增加折舊開支，或將撇銷或撇減已報廢或售出的技術過時或非戰略性資產。週期性審查可導致折舊年期變動，從而導致日後產生折舊開支。

遞延稅項資產

在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷可動用的虧損時，會就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。重大管理層判斷須在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，根據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出。

4. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於年內，本集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於年內本集團的全部收益均來自中國。

於2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2020年：相同)。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務預期有權收取代價(扣除增值稅和附加稅，以及折扣撥備)。本集團按類別劃分之收益分析如下：

(1) 收益分拆

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內		
來自客戶合約之收益		
物業管理服務	446,031	379,860
增值服務	148,392	131,990
交付前及諮詢服務	175,753	141,852
	770,176	653,702

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

	物業管理服務		增值服務		交付前及諮詢服務		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於某一時間點	-	-	36,731	37,807 [#]	28,229	19,851 [#]	64,960	57,658 [#]
隨時間	446,031	379,860	111,661	94,183	147,524	122,001	705,216	596,044
	446,031	379,860	148,392	131,990	175,753	141,852	770,176	653,702

[#] 收益之比較數字為約57,658,000，即收取、轉介公用事業費及管理服務之收益已自「隨時間」重新分類至「於某一時間點」，以符合本年度之呈列。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收益(續)

(1) 收益分拆(續)

截至2021年12月31日止年度，最終控股公司控制之實體所得收益佔本集團總收益的22%(2020年：23%)，分別佔來自物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務之收益的6%、25%及60%(2020年：7%、10%及70%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團於本年度內亦擁有大量客戶，而彼等所貢獻收益均少於本集團於本年度收益的10%(2020年：零)。

(2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	106,001	90,960

(3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。



5. 收益(續)

(3) 履約責任(續)

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及建造服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收入之解釋進行披露。

6. 其他收入及收益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	19,759	5,214
政府補助(附註)	4,434	5,086
其他	1,946	1,690
	26,139	11,990

附註：政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所提供服務成本		504,019	396,030
僱員福利開支(附註(c))(不包括(附註8)中董事及 主要行政人員薪酬)：			
薪金及工資		124,336	97,466
權益結算股份基礎付款	28	5,132	6,966
退休金計劃供款(附註(d))		13,951	892
		143,419	105,324
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值：			
— 第三方			
貿易應收款項減值撥備	18	1,986	6,569
合約資產減值撥備	19	130	708
計入預付款項及其他應收款項之金融資產之減值 (撥回)／撥備	20	(150)	255
		1,966	7,532
— 關聯方			
貿易應收款項減值撥備	18	4,107	—
合約資產減值撥備	19	2,657	—
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產 減值撥備	20(b) 及(d)	15,813	—
授予一名關聯方貸款之減值撥備	33(a)(ii)	7,869	—
		30,446	—
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值總額		32,412	7,532



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

7. 除稅前溢利(續)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷：			
物業、廠房及設備折舊(附註(e))	13	2,165	1,576
使用權資產折舊	14(a)	1,330	1,476
無形資產攤銷	15	233	117
		3,728	3,169
於一間合營企業之投資減值	16	1,370	2,949
核數師酬金(附註(a))		1,311	2,600
與短期租賃有關的開支	14(c)	535	252
匯兌差額淨額(附註(b))		4,826	7,890
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損	21	549	—
出售物業、廠房及設備之虧損		211	295

綜合財務報表中的銷售成本指本集團所提供服務之成本。

附註(a)： 金額計入就截至2021年6月30日止六個月之中期業績提供的商定程序服務，約人民幣328,000元(2020年：零)。

附註(b)： 匯兌差額計入「其他開支」。

附註(c)： 截至2021年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣114,546,000元及人民幣28,873,000元(2020年：人民幣80,245,000元及人民幣25,079,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

附註(d)： 根據中國人力資源和社會保障部發佈的公告，鑒於新冠疫情，本集團若干寶體於2020年2月至12月期間獲豁免向養老、失業及工傷保險計劃作出僱主供款。

附註(e)： 截至2021年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣1,667,000元及人民幣498,000元(2020年：人民幣1,343,000元及人民幣233,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

8. 董事及主要行政人員薪酬

年內董事及主要行政人員薪酬根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部作出以下披露：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
酬金	101	107
薪金、津貼及實物福利	2,170	2,424
酌情花紅	1,686	2,155
權益結算股份基礎付款(附註28)	4,246	5,700
退休金計劃供款(附註7(d))	52	4
	8,255	10,390

於截至2021年12月31日止年度，本集團概無向董事支付任何薪酬，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償(2020年：零)。於截至2021年12月31日止年度，概無主要行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何薪酬(2020年：零)。

支付予執行董事或為其支付的薪金、津貼及實物福利一般指為彼等人士就管理本公司及其附屬公司事務而提供之其他服務之薪酬。



8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
羅輯先生	-	-
李軼梵先生	101	107
王鵬先生(於2021年4月13日辭任)	-	-
付少軍先生(於2021年7月27日獲委任)	-	-
	101	107



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	董事酬金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	權益結算 股份基礎付款 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年						
執行董事						
王研博女士	-	1,454	1,093	2,831	26	5,404
黃波先生(附註)	-	716	593	1,415	26	2,750
	-	2,170	1,686	4,246	52	8,154
非執行董事						
張勇先生	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
2020年						
執行董事						
王研博女士	-	1,664	1,340	3,800	2	6,806
黃波先生(附註)	-	760	815	1,900	2	3,477
	-	2,424	2,155	5,700	4	10,283
非執行董事						
張勇先生	-	-	-	-	-	-
楊玉岩女士	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

附註：於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位董事(包括一位董事兼行政總裁)(2020年：兩位董事包括一位董事兼行政總裁)，其薪酬詳情載於上文附註8(b)。年內餘下三位(2020年：三位)非本集團董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,864	2,028
酌情花紅	1,511	2,192
權益結算股份基礎付款	3,302	4,433
退休金計劃供款	79	7
	6,756	8,660

非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員之人數及薪酬範圍如下：

	2021年 人數	2020年 人數
零至人民幣1,000,000元	—	—
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—	—
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2	—
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	—	—
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	2
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	—	1
	3	3

截至2021年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員概無就吸引加入或加入本集團後、離開本集團或離職補償收取本集團任何酬金(2020年：零)。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅—中國：		
企業所得稅	53,177	52,611
預扣稅(附註25)	4,371	4,812
	57,548	57,423
遞延所得稅—中國：		
已確認遞延所得稅資產(附註25)	(8,115)	(1,882)
已確認遞延所得稅負債(附註25)	1,985	4,923
	(6,130)	3,041
年內稅項支出總額	51,418	60,464

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

(c) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備(2020年：相同)。



10. 所得稅(續)

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(2020年：相同)。

(e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率10%撥備。

適用本集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	175,488	192,319
按中國法定稅率25%計算的稅項	43,872	48,080
於其他司法權區經營的附屬公司的不同稅率的稅務影響	3,958	5,339
分佔虧損／(收益)：		
一間合營企業	1,092	480
聯營公司	(41)	7
預扣所得稅	4,371	4,812
(非課稅)／不可扣稅項目之淨調整	(1,834)	1,746
按本集團實際稅率計算的稅項開支	51,418	60,464



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期—每股普通股13.8港仙 (2020年：10.2港仙)	63,660	48,085

建議年度末期股息約為78,315,000港元(按建議股息日期匯率計算相等於人民幣63,660,000元)，已批准於該等綜合財務報表之日經本公司董事會的批准，且須待本公司股東於應屆股東週年大會批准方始作實，但無於2021年12月31日反映為應付股息。

截至2020年12月31日止年度的股息約為56,069,000港元(按建議股息日期匯率計算相等於人民幣48,085,000元)，已於報告日期後經董事會批准，亦於本公司在2021年10月舉行之股東週年大會上獲批准。相關股息金額為人民幣47,561,000元為按派息日期匯率計算計入綜合權益變動表。

12. 本公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權持有人年內應佔溢利並調整受限制股份獎勵計劃項下未歸屬股份股息，以及年內已發行普通股加權平均數536,172,000股(2020年：486,173,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人年內應佔溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為年內已發行普通股的數目(與計算每股基本盈利所用者相同)，以及假設全部攤薄潛在普通股被視為獲兌換為普通股後根據受限制股份獎勵計劃予以歸屬的普通股加權平均數。



12. 本公司權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利的計算方式如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股攤薄盈利的本公司權益持有人應佔溢利	122,570	131,152
於限售股份獎勵計劃項下未歸屬股份之建議股息之調整	(3,470)	(3,081)
本公司權益持有人應佔經調整溢利，用於計算每股股份基本盈利	119,100	128,071
	千股	千股
股份		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	536,172 ¹	486,173 ²
攤薄影響－普通股加權平均數：		
受限制股份獎勵計劃	30,000	36,750
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	566,172	522,923
	人民幣分	人民幣分
每股基本盈利	22.21	26.34
每股攤薄盈利	21.65	25.08



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

12. 本公司權益持有人應佔每股盈利(續)

- 1 536,172,000股加權平均普通股指於截至2021年12月31日止年度已發行567,500,000股普通股(不包括30,000,000股未歸屬受限制股份)及加入本公司於2021年2月8日發行之18,000,000股加權平均普通股。
- 2 486,173,000股加權平均普通股指於截至2020年12月31日止年度已發行500,000,000股普通股(不包括36,750,000股未歸屬受限制股份及本公司於2020年5月26日購回之500,000股加權平均普通股)及加入本公司於2020年7月15日發行之50,000,000股加權平均普通股。

13. 物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止年度	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日：						
成本	3,236	2,583	7,171	4,314	866	18,170
累計折舊	(729)	(1,994)	(4,564)	(1,878)	(117)	(9,282)
賬面淨值	2,507	589	2,607	2,436	749	8,888
於2021年1月1日，扣除累計折舊	2,507	589	2,607	2,436	749	8,888
添置	-	171	1,590	1,311	24	3,096
出售	-	(2)	(206)	(3)	-	(211)
年內撥備的折舊(附註7)	(84)	(197)	(896)	(687)	(301)	(2,165)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608
於2021年12月31日：						
成本	3,236	2,752	8,555	5,622	890	21,055
累計折舊	(813)	(2,191)	(5,460)	(2,565)	(418)	(11,447)
賬面淨值	2,423	561	3,095	3,057	472	9,608



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備(續)

截至2020年12月31日止年度	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日：						
成本	265	2,303	6,521	2,927	-	12,016
累計折舊	(210)	(1,709)	(4,093)	(1,499)	-	(7,511)
賬面淨值	55	594	2,428	1,428	-	4,505
於2020年1月1日，扣除累計折舊						
添置	75	122	1,077	1,077	866	3,217
收購一間附屬公司(附註29)	2,411	39	80	507	-	3,037
出售	(1)	(23)	(99)	(172)	-	(295)
年內撥備的折舊(附註7)	(33)	(143)	(879)	(404)	(117)	(1,576)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	2,507	589	2,607	2,436	749	8,888
於2020年12月31日：						
成本	3,236	2,583	7,171	4,314	866	18,170
累計折舊	(729)	(1,994)	(4,564)	(1,878)	(117)	(9,282)
賬面淨值	2,507	589	2,607	2,436	749	8,888



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14. 租賃

本集團就其營運所用的中國及香港辦公室訂有租賃合約。有關租期介乎3至5年(2020年：3至5年)，每月或每年支付一次租賃付款。公寓及清潔機器租期為12個月或以下，並未確認為使用權資產及租賃負債。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外的實體。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產於期內的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2020年1月1日	-
添置	4,665
折舊開支(附註7)	(1,476)
於2021年1月1日	3,189
折舊開支(附註7)	(1,330)
於2021年12月31日	1,859



14. 租賃(續)

(b) 租賃負債

期內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2020年1月1日的賬面值	-
新租賃	4,665
年內利息增加	123
付款	(1,288)
於2020年12月31日的賬面值	3,500
分析為：	
即期部分	1,364
非即期部分	2,136
於2021年1月1日的賬面值	3,500
年內利息增加	137
付款	(1,552)
於2021年12月31日的賬面值	2,085
分析為：	
即期部分	1,393
非即期部分	692



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14. 租賃(續)

(b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日	1,393	692	–	2,085
於2020年12月31日	1,364	1,429	707	3,500

(c) 於損益確認的租賃金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	137	123
使用權資產折舊開支(附註14(a))	1,330	1,476
與短期租賃有關的開支(附註7)	535	252
於損益確認的總額	2,002	1,851



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

15. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元
於2021年1月1日之成本，扣除累計攤銷	982
添置	1,448
年內撥備的攤銷(附註7)	(233)
於2021年12月31日	2,197
於2021年12月31日：	
成本	3,037
累計攤銷	(840)
賬面淨值	2,197
於2020年1月1日之成本，扣除累計攤銷	906
添置	193
出售	-
年內撥備的攤銷(附註7)	(117)
於2020年12月31日	982
於2020年12月31日：	
成本	1,589
累計攤銷	(607)
賬面淨值	982



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 於一間合營企業之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔資產淨值	10,406	14,773
於一間合營企業之投資之減值	(10,406)	(9,036)
	-	5,737

本集團合營企業之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
河南青檸公寓管理有限公司 （「青檸公寓」）	人民幣 10,000,000元	中國	物業租賃	51%

根據青檸公寓之組織章程細則，實體所有重大或相關事宜需超過三分之二以上的股東投票批准，以致本集團不能控制青檸公寓的相關活動，因此，青檸公寓作為本集團之合營企業入賬。



16. 於一間合營企業之投資(續)

投資協議規定合營企業合作方根據青檸公寓的經審核收益是否達到規定目標，給予最高人民幣24,460,000元的補償。本集團有權要求合營企業合作方以現金或其於青檸公寓之股權償付補償。結算隨後，根據市況，本集團與合營企業合作方達成共識豁免有關溢利保證條款，合營企業合作方毋需再作出任何補償。

於2021年12月31日，概無本集團於合營企業之權益有關之重大或然負債(2020年：零)。

管理層已重新評估於報告日期應收青檸公寓款項的預期信貸虧損約為人民幣28,000元(2020年：零)。

本集團就本集團於青檸公寓投資確認年內分佔虧損約為人民幣4,367,000元(2020年：約人民幣1,922,000元)。

鑒於青檸公寓經營虧損顯示有減值跡象，本公司董事就減值測試而言釐定於青檸公寓投資之可收回金額。於青檸公寓投資之可收回金額乃按照使用價值計算方法(使用根據管理層批准之財務預算作出的現金流預測)(2020年：使用價值)釐定。對現金流預測採用的除稅前貼現率為19.9%(2020年：19.9%)。因此，減值虧損約人民幣1,370,000元(2020年：人民幣2,949,000元)已於年內損益中確認。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 於一間合營企業之投資(續)

下表列示青檸公寓之財務資料概要，該等資料已就會計政策之任何差異作出調整，並與綜合財務報表之賬面值對賬：

於12月31日	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	288	474
其他流動資產(附註(a))	73,178	75,322
流動資產	73,466	75,796
非流動資產，不包括商譽	6,728	60,695
商譽	38,510	38,510
非流動資產	45,238	99,205
流動負債	(28,144)	(42,650)
非流動負債(附註(b))	(70,155)	(103,384)
資產淨值	20,405	28,967
負債淨值，不包括商譽	(18,105)	(9,543)
與本集團於合營企業之權益對賬：		
本集團所有權比率	51%	51%
本集團分佔合營企業之負債淨值，不包括商譽	(9,234)	(4,867)
收購產生之商譽	19,640	19,640
分佔資產淨值	10,406	14,773
於合營企業之投資之減值撥備	(10,406)	(9,036)
投資賬面值	-	5,737



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 於一間合營企業之投資(續)

附註：

- (a) 於2021年12月31日，青檸公寓之其他流動資產包括應收最終控股公司所控制實體的貸款合共人民幣70,000,000元(2020年：人民幣70,000,000元)，於2022年12月31日到期(2020年：於2020年12月31日到期)，並按年利率6厘計息(2020年：年利率6厘)。

管理層評估了該等應收貸款的預期信貸損失，並已確認人民幣4,767,000元(2020年：無)的減值虧損，使應收貸款的賬面額減少至人民幣65,233,000元。

- (b) 此外，於2021年12月31日，青檸公寓之非流動負債包括一項銀行貸款人民幣70,000,000元(2020年：人民幣70,000,000元)於2025年4月13日到期(2020年：2025年4月13日)，按貸款基礎利率加0.25厘年利率計息(2020年：基礎利率加0.25厘年利率)。該銀行貸款由最終控股公司擔保，自2022年6月起分多期償還(2020年：相同)。

截至12月31日止年度	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	3,855	824
銷售成本	(3,769)	(4,570)
銷售支出	(138)	(175)
行政開支	(275)	(395)
融資費用／(收入)淨額	(3,478)	596
其他營運開支	(4,757)	(48)
年內虧損及全面虧損總額	(8,562)	(3,768)
分佔合營企業虧損	(4,367)	(1,922)

就於合營企業之投資計提撥備之變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	9,036	6,087
年內支出	1,370	2,949
於年末	10,406	9,036



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

17. 於多間聯營企業之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔資產淨值	1,523	1,357
於多間聯營企業之投資之減值	-	-
	1,523	1,357

本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
邯鄲市鋼城物業服務有限公司 （「鋼城」）	人民幣 3,333,300元	中國	物業管理及相關服務	40%
河南頤城鑫苑物業服務有限公司	人民幣 5,000,000元	中國	物業管理及相關服務	49%

於2020年4月30日，本集團以約人民幣1,385,000元的代價收購了邯鄲市鋼城物業服務有限公司（「鋼城」）的40%股本權益。本集團於鋼城的董事會佔有一席並擁有40%股權之投票權，故本集團有能力對鋼城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將鋼城視為聯營公司入賬。

於2020年4月17日，本集團以約人民幣2,450,000元的代價收購了河南頤城鑫苑物業服務有限公司（「頤城」）的49%股本權益。本集團於頤城的董事會佔有兩席並擁有49%股權之投票權，故本集團有能力對頤城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將頤城視為聯營公司入賬。



17. 於多間聯營企業之投資(續)

下表列示本集團之個別非重大之聯營公司之財務資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔聯營公司之年度利潤／(虧損)	166	(28)
分佔聯營公司之全面收入／(虧損)總額	166	(28)
本集團於聯營公司之投資賬面值	1,523	1,357

18. 貿易應收款項及應收票據

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註30(e))	127,855	140,511
— 第三方	134,312	107,829
	262,167	248,340
減：貿易應收款項減值撥備(附註33(a)(i))	(19,764)	(13,671)
	242,403	234,669
應收票據(附註(b))	15,749	4,160
	258,152	238,829



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18. 貿易應收款項及應收票據(續)

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2020年：零)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2020年：30日至90日)到期應付。

應收關連方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指總額為人民幣15,749,000元(2020年：人民幣4,160,000元)之若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

有關本集團貿易應收款項及應收票據的信貸政策之更多詳情載於附註33(a)。

於年末，根據發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	214,638	185,178
1至2年	30,887	33,150
2至3年	9,208	16,175
3至4年	3,419	2,921
4至5年	—	946
超過5年	—	459
總計	258,152	238,829



18. 貿易應收款項及應收票據(續)

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2021年		2020年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	13,671	—	5,757	—
年內支出(附註7)	1,986	4,107	6,569	—
收購一間附屬公司	—	—	1,345	—
於年末	15,657	4,107	13,671	—

19. 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建造服務		
— 關聯方(附註30(e))	39,023	11,631
— 第三方	26,577	12,758
	65,600	24,389
減：合約資產減值撥備(附註33(a)(i))	(3,495)	(708)
	62,105	23,681

合約資產主要有關本集團就建造服務合約產生之已完成但於報告期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19. 合約資產(續)

合約資產減值撥備之變動如下：

	2021年		2020年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	708	–	–	–
年內支出(附註7)	130	2,657	708	–
於年末	838	2,657	708	–

有關本集團信貸政策之更多詳情載於附註33(a)。

於各報告期間，合約資產的預期收回或結付時間如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	54,187	23,681
1至2年	11,413	–
總計	65,600	23,681

本集團將該等合約資產分類為流動乃因為本集團預期其於一般營運週期中變現。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

20. 按金、預付款項及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動		
預付款項		
— 關聯方(附註(a)及30(e))	89,073	89,073
付款		
— 關聯方(附註(b)及30(e))	205,461	—
減：付款減值撥備(附註33(a)(ii))	(13,992)	—
	191,469	—
流動		
預付款項		
— 關聯方(附註30(e))	893	491
— 第三方(附註(c))	11,106	7,019
	11,999	7,510
按金(附註(d))	18,628	7,761
其他應收款項		
— 關聯方(附註(e)及30(e))	26,743	3,750
— 第三方	7,224	5,143
	33,967	8,893
減：其他應收款項減值撥備(附註33(a)(ii))	(3,012)	(1,341)
	61,582	22,823



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

20. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。於2021年12月31日，投資性房地產的建設已基本完成。預計投資物業已準備好於2022年年中交房。本公司董事認為預付款項的可收回金額無需減值(即公允價值減去出售投資物業的成本)經評估高於其賬面價值。
- (b) 結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司的附屬公司支付的款項人民幣205,461,000元。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意支付可退還按金約人民幣206,783,000元，相當於車位底價總額作為成為該獨家銷售夥伴的按金。本協議自協議條件達成及股東特別大會獲批准後生效。

支付款項將按商定車位銷售里程碑分期退還至本集團。

分期付款	銷售里程碑	將予退還金額
第一次付款	總車位的40%	支付獨家銷售權的40%
第二次付款	總車位的70%	支付獨家銷售權的30%
第三次付款	總車位的90%	支付獨家銷售權的30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方協定將合作期延期至2023年12月31日。於2021年12月31日，該補充協議尚未生效，及須經股東特別大會批准。

本集團於年內已根據該協議進行若干銷售活動，但於2021年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，且最終控股公司概無退還支付款項。於截至2021年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣8,303,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入(附註30(b))。根據該協定，倘最終控股公司未能如期退還支付款項，則應按中國人民銀行公佈的同期(自本集團實際支付相關款項日期起直至最終控股公司實際退還按金日期)1年期貸款基礎利率向本集團支付利息。

本公司董事評估該支付款項的預期信貸虧損(附註33(a))，及截至2021年12月31日止年度計提約人民幣13,992,000元(2020年：零)。

- (c) 結餘主要指預付公用事業費及預付若干分包商的建造服務費，分別約人民幣3,336,000元及人民幣7,770,000元(2020年：人民幣2,993,000元及人民幣4,026,000元)。
- (d) 結餘主要指就公用事業、建造專案及物業管理服務專案招標而支付的按金，分別約人民幣5,529,000元、人民幣217,000元及人民幣12,882,000元(2020年：人民幣2,953,000元、人民幣3,161,000元及人民幣2,007,000元)。

本公司董事評估已付按金的預期信貸虧損(附註33(a))，及截至2021年12月31日止年度計提約人民幣1,821,000元(附註7)(2020年：零)。

- (e) 應收關聯方之其他應收款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有按金、預付款項及其他應收款項的流動部分預期將於一年內收回或確認為開支。



20. 按金、預付款項及其他應收款項(續)

其他應收款項減值撥備之變動如下：

	2021年		2020年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	1,341	—	1,067	—
年內(撥回)/支出(附註7)	(150)	15,813	255	—
收購一間附屬公司	—	—	19	—
於年末	1,191	15,813	1,341	—

21. 按公允價值計入損益之金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市基金掛鈎票據	40,904	—

於截至2021年12月31日止年度，本集團購買了由一間金融機構(「發行人」)發行的賬面值為6,305,000美元(相等於約人民幣41,453,000元)的非上市基金掛鈎票據。該基金掛鈎票據與越秀基金獨立投資組合公司(於開曼群島金融管理局註冊成立的非上市第三方投資基金)。該獨立投資組合包括但不限於上市股權及債務證券、結構性產品以及其他私募投資基金。

董事認為，金融機構之信貸風險屬輕微，此乃由於其為一間國有企業的附屬公司，其控股公司於深圳證券交易所上市。

基金掛鈎票據可於收購日期後1年內按贖回日期之公允價值無條件贖回。

經參考基金經理提供的業績報告，本公司管理層對報告期末的非上市基金掛鈎票據作出估計。

於截至2021年12月31日止年度，按公允價值計入損益之金融資產之公允價值虧損約人民幣549,000元(附註7)，已在損益中確認為「其他開支」。

公允價值估計之詳情載於附註32。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

22. 現金及銀行結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
定期存款(超過3個月期限)	397,330	537,800
現金及銀行結餘	321,719	311,340
總計	719,049	849,140

於2021年12月31日，定期存款為期限介乎3至12個月(2020年：1至6個月)的銀行存款，按介乎1.54%至2.10%(2020年：1.82%至2.10%)之現行存款年利率計息。本集團定期存款的公允價值與其賬面值相若。

現金及現金等價物包括銀行現金及期限不超過三個月的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七天至一年不等，視乎本集團對即時現金的需求而定，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。

於2021年12月31日，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣595,451,000元(2020年：人民幣723,497,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣123,519,000元(2020年：人民幣125,535,000元)及人民幣79,000元(2020年：人民幣108,000元)。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

23. 貿易應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註30(e))	2,494	985
— 第三方	100,406	43,050
	102,900	44,035

於2021年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公允價值相若(2020年：相同)。

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2020年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	71,096	42,571
1至2年	29,782	971
2至3年	1,238	40
3年以上	784	453
	102,900	44,035



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

24. 其他應付款項及應計費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債		
—物業管理服務	93,508	90,792
—增值服務	43,355	28,473
—交付前及諮詢服務	1,952	4,869
	138,815	124,134
其他應付款項		
—關聯方(附註30(e))	58,092	16,047
—來自業主的按金及暫收款項	114,424	120,025
—其他	31,312	29,606
	203,828	165,678
應付職工薪酬	32,656	33,919
其他應付稅項	13,406	13,951
	388,705	337,682



24. 其他應付款項及應計費用(續)

合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。結餘主要指年末就提供得物業管理服務向客戶收取短期墊款。合約負債之變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	124,134	103,445
因年內收取預售按金及分期款項而產生的合約負債增加	120,682	111,649
因確認年內收益而產生的合約負債減少	(106,001)	(90,960)
	138,815	124,134

截至2021年12月31日止年度，計入於2021年1月1日之合約負債的已確認收益約為人民幣106,001,000元（2020年：人民幣90,960,000元）。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債：		
— 關聯方(附註30(e))	2,267	4,078
— 第三方	136,548	120,056
	138,815	124,134

按金主要指雜項按金，包括於各服務期向業主收取的管理按金及物業裝修按金。暫收款項指代公用事業公司向業主收取的公用事業費。

其他應付關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

25. 遞延稅項資產／負債

於年內遞延所得稅資產及負債(並無計及相同稅務司法權區結餘的抵銷)之變動如下：

遞延稅項資產：

	金融資產及合約 資產減值撥備 人民幣千元
於2020年1月1日	1,700
於損益內確認(附註10)	1,882
收購一間附屬公司(附註29)	336
於2020年12月31日及2021年1月1日	3,918
於損益內確認(附註10)	8,115
於2021年12月31日	12,033

本集團就累計稅項虧損未確認的遞延稅項資產約為人民幣14,421,000元(2020年：人民幣5,739,000元)，原因為相關稅務司法權區及實體不大可能擁有可用以抵銷虧損的未來應課稅溢利。根據現時之稅務法例，稅項虧損將自其產生之時起計5年內到期。



25. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項負債：

	中國預扣稅 人民幣千元	確認折舊後 之差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	2,866	332	3,198
於損益內確認(附註10)	4,812	111	4,923
於2020年12月31日及2021年1月1日	7,678	443	8,121
於損益內確認(附註10)	1,571	414	1,985
於2021年12月31日	9,249	857	10,106

於2021年12月31日，本公司尚未就若干中國內地附屬公司派發保留盈利時應付的預扣稅計提的遞延稅項負債撥備為人民幣52,775,000元(2020年：人民幣35,609,000元)，其釐定基準為於2021年12月31日該等附屬公司不大可能派發的保留盈利人民幣527,749,000元(2020年：人民幣356,093,000元)。本公司董事認為，本公司控制中國內地附屬公司之股息政策及本公司董事確定該等保留溢利不大可能於可預見未來分配。

26. 股本

本公司於2018年12月註冊成立，其股本如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	380	380



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

26. 股本(續)

本公司股本的變動概要如下：

	已發行股份數目	悉數繳付股本 人民幣千元
於2020年1月1日	500,000,000	4
購回及註銷股份(附註(a))	(500,000)	—*
根據一般授權配售新股份(附註(b))	50,000,000	1
於2020年12月31日及2021年1月1日	549,500,000	5
根據一般授權配售新股份(附註(c))	18,000,000	—*
於2021年12月31日	567,500,000	5

附註：

- (a) 本公司於2020年5月以總代價1,040,000港元(相等於人民幣951,000元)購回500,000股每股面值0.00001港元的普通股。獲購回股份已於2020年7月註銷。
- (b) 於2020年7月15日，合共50,000,000股配售股份已根據配售協議之條款及條件按每股配售股份2.60港元的配售價承配予六名承配人。配售事項所得款項總額為130,000,000港元，而所得款項淨額(經扣除所有適用成本及開支後)約為127,200,000港元(相等於人民幣115,015,000元)，當中約人民幣1,000元及人民幣115,014,000元分別入賬股本及股份溢價。
- (c) 於2021年2月8日，合共18,000,000股配售股份已根據配售協議之條款及條件按每股配售股份2.10港元的配售價承配予六名承配人。配售事項所得款項總額為37,800,000港元，而所得款項淨額(經扣除所有適用成本及開支後)約為37,160,000港元(相等於人民幣31,118,000元)，當中約人民幣180元及人民幣31,118,000元分別入賬股本及股份溢價。

* 金額少於人民幣1,000元。



27. 儲備

本集團的儲備金額及其於年內的變動載於綜合權益變動表內。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項高於本公司已發行股份面值的差額。

其他儲備

本集團其他儲備賬項包括合併儲備、資本儲備及購股權儲備，分別約為人民幣72,732,000元、人民幣230,057,000元(借方)及人民幣34,400,000元。

- 因集團重組時換股所產生之合併儲備，乃指所收購之附屬公司股份面值與本公司因重組而發行之股份面值之差額。
- 資本儲備指已付代價之公允價值與所收購附屬公司之賬面值之差額。
- 股份基礎薪酬儲備指授予本集團若干董事及僱員的獎勵股份。於年內，本集團將有關根據受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份的股份基礎付款開支約人民幣9,378,000元(2020年：人民幣12,666,000元)計入損益(附註28)。

中國儲備基金

根據中國有關規則及法規及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司將其稅後溢利的10%劃撥至法定儲備基金，直至基金累計總額達到各自註冊資本的50%。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28. 股份獎勵計劃

本公司運營受限制股份獎勵計劃(「計劃」)，其主要目的為反映鑫苑科技(本公司主要營運附屬公司)所採納的股份激勵計劃之實質，並鼓勵及挽留承授人(「承授人」)與本集團共事。計劃承授人包括本公司董事、高級行政人員及員工。計劃於2019年1月31日(「採納日期」)由董事會採納，並自採納日期起計三年內可行且有效。

根據該計劃，本集團合共十名董事及僱員(各為一名「承授人」)獲授合共56,250股受限制股份，佔本公司於授出日期之股本的15%(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。於2021年12月31日，本公司概無首次公開發售後購股權計劃項下之購股權獲授出、行使、已屆滿或告失效。

所有上述受限制股份於2019年3月21日授予承授人，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份配發及發行後以現金悉數結付。

於計劃項下獎勵股份之詳情如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
獎勵受限制股份的數目：	
— 董事	16,875,000
— 高級行政人員	13,125,000
— 員工	7,500,000
— 最終控股公司(附註)	18,750,000

附註：於2019年6月30日，張立洲先生(其中一名承授人)辭任執行董事。根據計劃，於張立洲先生辭任後，其5%部分(即18,750股股份)轉至最終控股公司，代價為退還張立洲先生通過訂立安排協議支付的人民幣2,800,000元，該等股份即刻歸屬。因此，本公司股本之10%獎勵授予餘下董事、高級行政人員及員工，代價總額為人民幣5,600,000元。



28. 股份獎勵計劃(續)

根據該計劃，餘下受限制股份將根據若干歸屬條件分三期歸屬，於2020年1月1日、2021年1月1日及2022年1月1日分別歸屬2%、18%及80%受限制股份。

各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件。倘承授人因辭職或因不當行為被本集團終止聘用而不再擔任本集團董事或僱員或其他合資格人士(「喪失資格」)，承授人須應本公司要求(i)轉讓或促使其代名人轉讓配發及發行予彼之所有受限制股份中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人，概不附帶任何產權負擔；(ii)悉數退還彼於喪失資格當日之沒收股份的所有已收取股息；而本公司須退還(a)承授人就被每股受限制股份支付的代價或(b)於喪失資格當日的每股收市價(以較低者為準)。

本公司的年內歸屬及沒收獎勵股份如下：

截至2021年12月31日止年度

承授人類別	授出日期	於2021年			於2021年
		1月1日 之結餘	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收 獎勵總額	12月31日 之結餘
董事	2019年3月21日	337,500	3,037,500	–	3,375,000
高級行政人員	2019年3月21日	262,500	2,362,500	–	2,625,000
員工	2019年3月21日	150,000	1,350,000	–	1,500,000
		750,000	6,750,000	–	7,500,000



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28. 股份獎勵計劃(續)

截至2020年12月31日止年度

承授人類別	授出日期	於2020年	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收 獎勵總額	於2020年
		1月1日 之結餘			12月31日 之結餘
董事	2019年3月21日	–	337,500	–	337,500
高級行政人員	2019年3月21日	–	262,500	–	262,500
員工	2019年3月21日	–	150,000	–	150,000
		–	750,000	–	750,000

承授人服務的公允價值可獲授予獎勵受限制股份約人民幣34,400,000元而乃經參考鑫苑科技於授出日期之市價約人民幣40,000,000元，並扣除承授人已付代價約人民幣5,600,000元計量。有關市價乃由本公司董事經參考獨立估值師採用名為貼現現金流量法之收益法技術進行的估值而釐定。納入估值模型的重大輸入數據如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
增長率	13.3%
貼現率	18.0%
對缺乏可銷售性的貼現	20.0%

概無受限制股份的其他特徵納入公允價值之計量。



28. 股份獎勵計劃(續)

估計購股權公允價值使用的可變因素及假設乃基於董事的最佳估計。主觀輸入假設的變動可能對公允價值構成重大影響。

年內，本集團於損益中確認與根據計劃授出的受限制股份相關之股份基礎付款開支約人民幣9,378,000元(2020年：人民幣12,666,000元)，包括分別於董事及主要行政人員薪酬，及其他僱員薪酬確認的股份基礎付款開支人民幣4,246,000元(2020年：人民幣5,700,000元)(附註8)及人民幣5,132,000元(2020年：人民幣6,966,000元)(附註7)。

29. 業務合併

於2020年12月，本集團向重慶通用機械工業有限公司收購了重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司(「重慶鴻企」)100%股權。重慶鴻企從事為客戶提供物業管理及相關服務。

重慶鴻企可識別資產及負債於收購日期之公允價值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	4,018
貿易應收款項	12,899
預付款項及其他應收款項	2,943
物業、廠房及設備(附註13)	3,037
遞延稅項資產(附註25)	336
貿易應付款項	(6,753)
其他應付款項及應計費用	(5,453)
應付稅項	(558)
按公允價值計量之可識別資產總值	10,469
以現金支付的收購價	(13,559)
商譽	3,090



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

29. 業務合併(續)

本集團就此收購事項產生了交易成本人民幣77,000元。截至2020年12月31日止年度，該等交易成本已予支銷及計入損益中其他開支。

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
以現金支付的收購價	(13,559)
所收購現金及銀行結餘	4,018
計入投資活動所得現金流之現金及現金等價物流出淨額	(9,541)

現金產生單位之可收回金額

重慶鴻企於2021年12月31日之可收回金額已根據使用價值計算(2020年：使用價值計算)釐定約為人民幣35,149,000元(2020年：人民幣31,546,000元)。有關使用價值計算採用基於管理層批准涵蓋5年期間的最近期財務預算之現金流量預測。超過預測年期之現金流量使用估計增長率2.0%(2020年：2.0%)推斷。用於貼現預測現金流量之稅前貼現率為11.8%(2020年：11.3%)。

貼現現金流量法之主要假設為關於稅前貼現率、收入增長率及預算毛利率之假設。本集團利用可反映目前市場對貨幣時間值之評估及重慶鴻企特有風險之估計稅前貼現率。收入增長率乃基於重慶鴻企業務經營所在地區的長期平均經濟增長率及市場發展預期計算。預算毛利率乃基於重慶鴻企的歷史平均毛利率計算。

根據評估，重慶鴻企的使用價值高於總賬面值，因此管理層認為，截至2021年12月31日止年度，本集團商譽並無減值(2020年：相同)。

管理層認為就重慶鴻企之主要假設出現合理可能變動，而管理層乃根據有關假設而釐定可收回金額不會引致減值虧損。



30. 關聯方交易

(a) 名稱及與一名關聯方的關係

截至2021年12月31日，最終控股公司持有本集團約52.86%(2020年：54.60%)的股權。

(b) 與關聯方之重大交易

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務費收入		
— 最終控股公司之附屬公司	25,507	25,400
— 最終控股公司之聯營公司	2,498	—
增值服務費收入		
— 最終控股公司之附屬公司	36,953	13,217
— 最終控股公司之聯營公司	3,668	—
— 本集團之合營企業	46	—
交付前及諮詢服務費收入		
— 最終控股公司之附屬公司	105,261	98,639
— 最終控股公司之聯營公司	6,885	4,416
— 最終控股公司之合營企業	5,108	4,504
— 本集團之聯營公司	1,127	2,404
利息收入		
— 最終控股公司之附屬公司	4,135	—

除來自本集團之聯營公司之交付前及諮詢服務費人民幣1,127,000元(2020年：人民幣2,404,000元)以外，上述相關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於董事報告「持續關連交易」一節。

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項

- (i) 於2021年6月29日、2021年8月10日及2021年9月3日，本集團向鑫苑(中國)置業有限公司(「**鑫苑中國**」，最終控股公司之附屬公司)分別轉撥現金人民幣100百萬元、人民幣50.76百萬元及人民幣25百萬元，作為根據附註20(b)所述協議之部分誠意金。

於2021年10月27日，本集團向鑫苑中國轉撥現金人民幣7.75百萬元，付款包括(1)人民幣1.74百萬元，作為購買鑫苑國際新城項目若干車位的部分預付款項，乃為向最終控股公司集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用；及(2)人民幣6.01百萬元，作為根據附註20(b)所述協議之部分誠意金。

除上述轉撥外，自2021年1月1日以來，本集團向最終控股公司多間附屬公司轉撥現金合共人民幣23.69百萬元，作為根據上述協議之額外誠意金。

- (ii) 本集團於2021年1月12日向最終控股公司轉撥現金120百萬港元(相等於約人民幣100.31百萬元)。於2021年6月29日，巨騰隆國際有限公司(最終控股公司之附屬公司)代表最終控股公司向本集團償付120百萬港元(相等於約人民幣99.82百萬元)。
- (iii) 本集團於2021年1月4日向青檸公寓、合營企業(附註16)轉撥現金人民幣55百萬元，青檸公寓之後於同日向鑫苑中國匯款人民幣55百萬元。本集團於2021年1月15日向青檸公寓轉撥現金人民幣30百萬元，青檸公寓之後於同日向河南鑫苑廣晟置業有限公司(「**河南鑫苑廣晟**」，最終控股公司之附屬公司)匯款人民幣30百萬元。於2021年4月19日，鑫苑中國向青檸公寓部分償還人民幣35百萬元，而青檸公寓則向本集團部分償還人民幣35百萬元。因此，青檸公寓欠付本集團人民幣50百萬元，而鑫苑中國及河南鑫苑廣晟則分別欠付青檸公寓人民幣20百萬元及人民幣30百萬元。於2021年3月25日，滎陽鑫苑置業有限公司(「**滎陽鑫苑**」，最終控股公司之附屬公司)向本集團轉撥現金人民幣50百萬元。



30. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

(iii) (續)

於2021年3月29日，滎陽鑫苑將滎陽鑫苑應收本集團人民幣50百萬元之款項轉讓予青檸公寓，因此本集團具有應付青檸公寓人民幣50百萬元之款項。滎陽鑫苑確認，有關向青檸公寓轉讓應收款項乃為結算鑫苑中國及河南鑫苑廣晟分別應付青檸公寓人民幣20百萬元及人民幣30百萬元之款項。因此，青檸公寓分別應收鑫苑中國及河南鑫苑廣晟人民幣20百萬元及人民幣30百萬元之款項已獲結算。

其後，本集團與青檸公寓協議，將本集團應收青檸公寓人民幣50百萬元之款項與本集團應付青檸公寓人民幣50百萬元之款項對銷。因此，本集團應收及應付青檸公寓相同金額人民幣50百萬元之款項已獲結算。

- (iv) 於2021年1月21日，本集團向河南鑫苑廣晟轉撥現金約人民幣10.77百萬元，作為以總代價人民幣19.3百萬元購買國際新城項目若干車位的額外預付款項，乃為向最終控股公司集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。

在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。於2021年10月29日，鑫苑中國代表河南鑫苑廣晟向本集團悉數轉回人民幣10.77百萬元。有關協議取消之詳情，請參閱本集團日期為2021年10月27日及2022年1月13日之公告。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

- (v) 於2021年1月31日，本集團為以代價約人民幣39.35百萬元購買國際新城項目若干車位向鄭州鑫南置業有限公司(「鄭州鑫南」，最終控股公司之附屬公司)預付約人民幣1.83百萬元，方法為與本集團應收鄭州鑫南之物業管理費用對銷。有關購買事項乃為向最終控股公司集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。

在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。於2021年10月29日，鑫苑中國代表鄭州鑫南向本集團悉數轉回人民幣1.83百萬元。有關協議取消之詳情，請參閱本集團日期為2021年10月27日及2022年1月13日之公告。

- (vi) 於2021年1月，本集團向名苑園林工程有限公司(「名苑園林」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金合共約人民幣4.32百萬元，作為就名苑園林以代價約人民幣11.9百萬元向最終控股公司旗下另一間附屬公司購買濟南國際城市花園項目之若干車位，向名苑園林提供銷售轉介服務之若干預付款項。本集團賺取基於名苑園林購買有關車位之購買價與有關車位售予項目業主之售價之間差價的服務費用。於截至2021年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣2,336,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入(附註30(b))。
- (vii) 河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑置業」，最終控股公司之附屬公司)於2021年2月24日向本集團轉撥現金合共約人民幣41.06百萬元，同日，本集團分別向鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟轉撥現金約人民幣27.55百萬元及人民幣13.51百萬元。

河南鑫苑置業向本集團確認，上述由本集團向鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟的轉賬乃由本集團按河南鑫苑置業指示代表河南鑫苑置業進行。因此，上述轉撥現金概不會產生本集團應收鄭州鑫南及河南鑫苑廣晟的款項及本集團應付河南鑫苑置業的款項。



30. 關聯方交易(續)

(c) 截至2021年12月31日止年度之重大關聯方轉賬事項(續)

- (viii) 於2021年2月，本集團向長沙鑫苑萬卓置業有限公司(「鑫苑萬卓」，最終控股公司之附屬公司)轉撥現金人民幣5百萬元，作為以代價人民幣8.76百萬元購買長沙鑫苑名家項目若干車位的部分預付款項，乃為向最終控股公司集團就未出售車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。

在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。於2021年10月29日，鑫苑中國代表鑫苑萬卓向本集團悉數轉回人民幣5百萬元。有關協議取消之詳情，請參閱本集團日期為2021年10月27日及2022年1月13日之公告。

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(附註8披露之董事薪酬除外)載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,864	2,028
酌情花紅	1,511	2,192
以權益結算的股份基礎付款*	3,302	4,433
退休金計劃供款	79	7
	6,756	8,660

- * 列入上表的以權益結算的股份基礎付款乃根據限售股份獎勵計劃(附註28)授出的限售股份相關，並相等於年內於損益確認的開支。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項(扣除減值)：		
應收貸款(附註(a))		
—最終控股公司之附屬公司	40,131	—
貿易應收款項		
—最終控股公司之附屬公司	123,682	134,911
—最終控股公司之聯營公司	—	5,508
—最終控股公司之一間合營企業	23	—
—本集團之一間聯營公司	43	91
合約資產		
—最終控股公司之附屬公司	35,655	9,011
—最終控股公司之一間聯營公司	537	—
—本集團之一間聯營公司	174	2,620
其他應收款項		
—最終控股公司之附屬公司	216,343	3,641
—本集團之一間聯營公司	49	109
預付款項(非流動)		
—最終控股公司之一間附屬公司	89,073	89,073
預付款項(流動)		
—最終控股公司之附屬公司	893	491
應付關聯方款項：		
貿易應付款項		
—最終控股公司之附屬公司	2,494	985
其他應付款項		
—最終控股公司之附屬公司(附註(b))	58,092	16,039
—本集團之一間聯營公司	—	8
合約負債		
—最終控股公司之附屬公司	2,267	3,275
—最終控股公司之聯營公司	—	599
—最終控股公司之合營企業	—	204



30. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘(續)

附註：

- (a) 應收貸款由最終控股公司擔保，按年利率8厘計息，須於2023年8月16日償還。本公司董事評估預期信貸虧損(附註33(a))，並就截至2021年12月31日止年度計提約人民幣7,869,000元(附註7)(2020年：零)。
- (b) 其他應付最終控股公司之附屬公司之款項屬無擔保、不計息且需按要求償還。

31. 按類別劃分之金融工具

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：		
貿易應收款項及應收票據	258,152	238,829
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產	241,052	15,313
授予最終控股公司貸款	40,131	–
定期存款	397,330	537,800
現金及現金等價物	321,719	311,340
	1,258,384	1,103,282
按公允價值計入損益之金融資產：	40,904	–
	1,299,288	1,103,282
按攤銷成本計量之金融負債：		
貿易應付款項	102,900	44,035
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	203,828	165,678
	306,728	209,713



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

32. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除下文外，管理層已評估，定期存款、現金及現金等價物、授予關聯方貸款、貿易及應收款項、合約資產、計入按金及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。

公允價值層級

下表呈列根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個層級公允價值等級架構以公允價值計量之本集團金融工具之賬面值，各金融工具之公允價值以對公允價值計量而言關係重大之最低層級輸入數據為依據進行整體分類。

	2021年			總計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益之金融資產 (附註21)	-	-	40,904	40,904

於2020年12月31日，概無金融資產或金融負債按公允價值計量。

於年內，金融資產及財務負債第一級及第二級之間沒有公允價值計量轉移，亦沒有轉往或轉自第三級的公允價值計量(2020年：零)。本集團之政策為於發生公允價值層級轉移之報告期末確認轉移。

有關第三級公允價值計量之資料

基金掛鈎票據之公允價值採用經調整資產淨值法釐定。根據經調整資產淨值法，基金總價值乃基於相關投資總價值計算。公允價值計量與發行人信貸風險負相關。



33. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括定期存款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團業務籌資。本集團擁有多種直接因營運而產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、合約資產、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項及計入其他應付款項及應計費用之金融負債。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各類風險的政策，概述如下。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、定期存款、貿易應收款項及應收票據、合約資產、按金及其他應收款項、授予關聯方貸款／應收關聯方款項及按公允價值計入損益之金融資產。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級措施以覆蓋與其金融資產相關的信貸風險。

倘對手方未能於各報告期末履行彼等的責任，則本集團就各類已確認金融資產的最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表內的賬面值。管理層已制定信貸政策，並持續監察及控制此等信貸風險。其考慮現有的合理及支持性前瞻性資料。

本集團有三類資產須遵守預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款項及應收票據；
- 合約資產；及
- 按攤銷成本計量之其他金融資產



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項及應收票據以及合約資產採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項及應收票據以及合約資產個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘貿易應收款項及應收票據以及合約資產(大量小客戶)根據共同的信貸風險特徵，並參考過去三年的還款記錄及在此期間經歷的相應過往信貸虧損，按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長及失業率為最關鍵因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整過往虧損率。

結餘金額巨大的關聯方及個人客戶將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的貿易應收款項及應收票據屬違約的假設。



33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

貿易應收款項已計提虧損撥備釐定如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	第三方			超過5年 人民幣千元	關聯方 少於1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
			2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元			
於2021年12月31日								
預期信貸虧損率	3.47%	13.28%	20.13%	32.52%	100.0%	100.0%	3.21%	
總賬面值	89,583	22,555	11,528	5,067	2,259	3,320	127,855	262,167
預期信貸虧損	3,113	2,996	2,321	1,648	2,259	3,320	4,107	19,764
於2020年12月31日								
預期信貸虧損率	3.7%	9.4%	17.1%	50.0%	80.0%	100.0%	-	
總賬面值	57,891	29,839	10,446	4,643	1,974	3,037	140,510	248,340
預期信貸虧損	2,142	2,805	1,786	2,322	1,579	3,037	-	13,671

鑒於該等客戶並無違約歷史且還款記錄良好(2020年：相同)，故本公司董事認為於2021年12月31日的應收票據之預期信貸虧損並不重大。

合約資產的風險特性與貿易應收款項基本相同。因此，本集團認為貿易應收款項的預期虧損率及前瞻性資料為合約資產虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入合約資產虧損撥備的估算範圍。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產(續)

合約資產已計提虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
2021年			
第三方	3.15%	26,577	(838)
關聯方	6.81%	39,023	(2,657)
		65,600	(3,495)
2020年			
第三方	5.55%	12,758	(708)
關聯方	–	11,631	–
		24,389	(708)

貿易應收款項及應收票據以及合約資產在無法合理預期收回時予以撇銷。無法合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人未能對本集團作出還款計劃，以及長期未能支付合約款項。

貿易應收款項及應收票據以及合約資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已減值的金額於則計入表內的同一項目。

貿易應收款項及應收票據以及合約資產減值撥備變動分別於該等綜合財務報表附註18及19披露。

除與關聯方集團之結餘外，信貸集中風險乃按照客戶／對手方之分析進行管理。由於本集團貿易應收賬項及合約資產之客戶基礎分佈廣泛，故本集團內並無重大信貸集中風險。



33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

除與關聯方之結餘外，就按金及其他應收款項而言，其可回收程度及可收回性受到密切監控，本集團與交易對手保持密切溝通。本集團使用對手方逾期資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。於報告日期，有關結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中的大部分在到期後不久結算，因此相關的信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模式下的已確認減值虧損並不重大。

關聯方將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關於現金及現金等價物及定期存款之重大信貸風險，乃由於其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團預期並無有關於按公允價值計入損益之金融資產之重大信貸風險，乃由於基金掛鈎票據由具有較高市場信貸評級的非金融機構發行。管理層預期不會有該合作方未履約所產生的任何重大虧損。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

本集團透過運用虧損率法經參照本集團的歷史虧損記錄估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及未來經濟情況預測。下表載列本集團其他應收款項之信貸風險資料：

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日			
預期信貸虧損率	4.61%	6.81%	—
總賬面值	25,852	232,204	258,056
預期信貸虧損	1,191	15,813	17,004
於2020年12月31日			
預期信貸虧損率	10.39%	—	—
總賬面值	12,904	3,750	16,654
預期信貸虧損	1,341	—	1,341



33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

除其他應收款項外，於本年度，本集團訂立了一項貸款協議，為最終控股公司之附屬公司提供總額為人民幣48,000,000元的貸款。

董事認為，應收貸款的風險特性與來自關聯方的其他應收款項基本相同。因此，本集團認為來自關聯方的其他應收款項的預期虧損率及前瞻性資料為應收貸款虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入應收貸款虧損撥備的估算範圍。

下表載列本集團應收貸款之信貸風險資料：

	關聯方 人民幣千元
於2021年12月31日	
預期信貸虧損率	16.39%
總賬面值	48,000
預期信貸虧損	7,869
於2020年12月31日	
預期信貸虧損率	—
總賬面值	—
預期信貸虧損	—



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(iii) 本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項及應收 票據／合約資產	其他金融資產
履行	對手方存在較低至中等違約風險， 且並無任何逾期款項	存續期預期信貸虧損－ 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	內部或外部資源來源所得信息 顯示信貸風險自初始確認以來 顯著增加	存續期預期信貸虧損－ 未發生信貸減值	存續期預期信貸虧損－ 未發生信貸減值
不良	有證據顯示資產已發生信貸減值	存續期預期信貸虧損－ 已發生信貸減值	存續期預期信貸虧損－ 已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困 難且本集團收回款項的希望渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額



33. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(iv) 下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月或存續期 預期信貸虧損	總賬面值 2021年 人民幣千元	總賬面值 2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：					
貿易應收款項及應收票據	18	履行	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	274,596	249,463
		不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	3,320	3,037
應收貸款	30	不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	48,000	–
按金及其他應收款項， 不包括預付款項以及貨品 及服務應收稅項	20	履行	12個月預期信貸虧損	52,595	16,654
		不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	205,461	–
定期存款	22	不適用	12個月預期信貸虧損	397,330	537,800
現金及現金等價物	22	不適用	12個月預期信貸虧損	321,719	311,340
其他項目：					
合約資產	19	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	65,600	24,389



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

33. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

流動資金風險即本集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。本集團的目標為透過使用備用信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析於年末本集團金融負債之到期狀況，其乃基於合約未貼現付款。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金額須按要求或於一年內償還		
貿易應付款項	102,900	44,035
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	203,828	165,678
	306,728	209,713

(c) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃保障本集團持續經營的能力，並維持健康的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

本集團資本架構包括應付關聯方之非貿易款項、現金及現金等價物淨額及本公司權益股東應佔股權(包括股本、儲備及保留溢利)。

本集團管理其資本架構，並應對經濟狀況之變動及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整其資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。於截至2021年12月31日止年度，資本管理之目的、政策及過程均無變動。



33. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外幣風險

由於本集團的營運及客戶位於中國，大部分營運資產及交易以人民幣計值及結算，故本集團並無重大外匯風險。本集團的唯一外匯風險來自其對以美元計值的非上市基金掛鈎票據的投資。

於2021年12月31日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而其他所有變數維持不變，除稅後溢利(及保留溢利)將減少／增加約人民幣2,045,000元(2020年：零)。

(e) 公允價值風險

本集團因投資按公允價值計入損益計量之非上市基金掛鈎票據而面臨公允價值風險。於2021年12月31日，按公允價值計量之非上市基金掛鈎票據風險為人民幣40,904,000元(2020年：零)。非上市基金業績減少10%將對本集團應佔除稅後溢利(及保留溢利)及其他全面收益產生約人民幣3,415,000元(2020年：零)的負面影響。非上市基金業績增加10%將對本集團表現帶來相若金額之正面影響。

34. 報告期後事項

- (a) 於2022年2月15日，黃波先生辭任本公司執行董事及首席財務官。於黃波先生辭任後，李華先生獲委任為本公司首席財務官。
- (b) 於2022年1月13日，本集團宣佈取消年內與最終控股公司之附屬公司就購買若干車位的多項交易。

如附註30(c)所述，本集團向最終控股公司之附屬公司轉撥資金，作為購買由最終控股公司之附屬公司擁有的若干項目的若干車位之部分預付款項，乃為向最終控股公司集團就未售出車位提供轉介服務並賺取基於有關車位售予項目業主之差價的服務費用。在本集團意識到該交易不屬於於2020年9月17日簽訂的獨家銷售協議範圍後，該交易隨後被取消。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

35. 現金流量資料

(a) 主要非現金交易

截至2021年12月31日止年度，本集團概無重大非現金交易。

截至2020年12月31日止年度，就公寓及清潔機器之租賃安排而言，本集團使用權資產及租賃負債之非現金增加分別約為人民幣3,189,000元及人民幣3,500,000元。

(b) 融資活動產生之負債之對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債乃為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表已分類或將分類為融資活動所得之現金流量之負債：

	租賃負債 (附註14(b)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	-	-
融資現金流量變動：		
租賃負債付款	(1,288)	(1,288)
其他變動：		
租賃負債利息	123	123
租賃負債增加	4,665	4,665
其他變動總額	4,788	4,788
於2020年12月31日及2021年1月1日	3,500	3,500
融資現金流量變動：		
租賃負債付款	(1,552)	(1,552)
其他變動：		
租賃負債利息	137	137
其他變動總額	137	137
於2021年12月31日	2,085	2,085



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	(a)	6,880	4,993
應收附屬公司款項 [#]		481,656	465,397
非流動資產總額		488,536	470,390
流動資產			
現金及現金等價物		7,518	119,131
其他應收款項		275	324
總流動資產		7,793	119,455
流動負債			
應付附屬公司款項		25,757	25,433
總流動負債		25,757	25,433
淨流動資產		(17,964)	94,022
總資產減流動負債及淨資產		470,572	564,412
股權			
股本	26	5	5
儲備	(b)	470,567	564,407
股權總額		470,572	564,412

[#] 應收附屬公司款項從流動資產獲重新分類至非流動資產，以符合本年度的呈報。

董事
王研博

董事
張勇



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資

於2021年12月31日，本公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.	英國處女群島， 2020年1月2日	—	100%	100%	—	—	投資控股
Xinyuan Property Management Service (HK) Limited (「鑫苑香港」)	香港，2020年1月8日	1港元	—	—	100%	100%	投資控股
鑫苑科技服務集團有限公司 (「鑫苑科技」)	中國，1998年12月28日	人民幣50,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
北京鑫享匯成物業服務有限公司	中國，2013年10月18日	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業裝修服務
河南誠至行物業服務有限公司	中國，2017年12月15日	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫苑物業服務有限公司	中國，2016年12月1日	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
青島鑫苑金光物業發展有限公司 (「青島金光」)	中國，2001年11月6日	人民幣1,000,000元	—	—	60%	60%	物業管理及相關服務
河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司	中國，2015年7月30日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	房地產營銷



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
河南悅晟行物業服務有限公司	中國·2016年4月15日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
濮陽中房鑫苑物業服務有限公司	中國·2017年11月29日	人民幣5,000,000元	-	-	65%	65%	物業管理及相關服務
鹽城鑫苑華芳物業服務有限公司	中國·2017年6月12日	人民幣2,680,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南裕宸文化傳媒有限公司	中國·2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	活動策劃執行
滎陽市鑫之晟物業服務有限公司	中國·2019年4月9日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南省盈晟機電工程有限公司	中國·2019年4月10日	人民幣20,000,000元	-	-	51%	51%	智能工程
新沂鑫苑物業服務有限公司	中國·2019年5月7日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
安陽鑫恒悅物業服務有限公司	中國·2019年6月26日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
內黃縣真瑞物業服務有限公司	中國·2014年9月19日	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
河南鑫嘉晟電梯工程有限公司	中國，2019年10月22日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	電梯安裝、維修及保養服務
淮安康揚物業服務有限公司	中國，2013年12月4日	人民幣200,000元	-	-	70%	70%	物業管理及相關服務
河南璟雅園林工程有限公司	中國，2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	園林工程及相關服務
河南鑫智享電子科技有限公司	中國，2019年5月20日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	網絡科技服務
合肥鑫苑物業服務有限公司	中國，2019年6月1日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫怡美好生活服務有限公司	中國，2020年8月8日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	家政服務
河南晟家公寓管理有限公司	中國，2020年8月25日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
廣州悅晟聯行商務服務有限公司	中國，2020年9月10日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	商務服務



36. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及 日期/營業地點	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
河南鑫苑鑫都市物業服務有限公司	中國·2020年10月13日	人民幣5,000,000元	—	—	51%	51%	物業管理及相關服務
重慶重慶汽車集團鴻企物業 有限責任公司	中國·2008年10月16日	人民幣5,350,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
北京聚合房地產經紀有限公司	中國·2017年8月2日	人民幣10,000,000元	—	—	70%	—*	房地產代理
河南融肴餐飲服務有限公司	中國·2021年9月23日	人民幣1,000,000元	—	—	51%	—*	暫無業務
鄭州晟欣園林綠化工程有限公司	中國·2021年11月10日	人民幣10,000,000元	—	—	51%	—*	暫無業務

* 本年度新成立附屬公司。

所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。



綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36. 本公司財務狀況表(續)

(b) 儲備

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	449,222	12,299	(4,475)	457,046
年度溢利及全面收益總額	–	–	4,417	4,417
購回並註銷股份(附註26(a))	(951)	–	–	(951)
配售新股份(附註26(b))	115,014	–	–	115,014
以權益結算的股份基礎付款 (附註28)	–	12,666	–	12,666
股息	–	–	(23,785)	(23,785)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	563,285	24,965	(23,843)	564,407
年度虧損及全面收益總額	–	–	(86,832)	(86,832)
配售新股份(附註26(c))	31,118	–	–	31,118
以權益結算的股份基礎付款 (附註28)	–	9,435	–	9,435
股息(附註11)	–	–	(47,561)	(47,561)
於2021年12月31日	594,403	34,400	(158,236)	470,567

37. 批准財務報表

本財務報表獲董事會於2022年3月25日批准及授權發佈。



財務概要

下表為摘錄自本公司已刊發綜合財務報表之本集團財務資料：

集團經營業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	770,176	653,702	533,954	393,329	296,719
毛利	266,157	257,672	201,789	133,572	101,166
母公司擁有人應佔溢利	122,570	131,152	81,319	76,100	69,430

集團資產、負債及權益

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	350,983	116,234	106,792	113,522	5,652
流動資產	1,141,792	1,134,473	797,534	492,838	433,831
總資產	1,492,775	1,250,707	904,326	606,360	439,483
流動負債	567,085	442,563	338,041	355,693	266,299
流動資產淨額	574,707	691,910	459,493	137,145	167,532
總資產減流動負債	925,690	808,144	566,285	250,667	173,184
淨資產	914,892	797,887	563,087	250,667	172,992
資本及儲備					
股本	5	5	4	–	–
儲備	911,533	796,028	561,932	249,092	172,992
非控股權益	911,538	796,033	561,936	249,092	172,992
	3,354	1,854	1,151	1,575	–
總權益	914,892	797,887	563,087	250,667	172,992

上表截至2017年及2018年12月31日止年度之財務資料乃根據本公司日期為2019年9月25日之招股章程所載會計師報告。