

NEW HOPE  
新 希 望 服 務 SERVICE

新希望服務控股有限公司  
NEW HOPE SERVICE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號 : 3658

年報  
2021



# 目錄

公司資料	2
2021年大事記	4
獎項及榮譽	8
主席報告	10
管理層討論與分析	14
董事及高級管理層簡歷	34
企業管治報告	41
董事會報告	54
獨立核數師報告	69
綜合損益及其他全面收入表	74
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	78
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	81
財務概要	134

## 董事會

### 執行董事

武敏女士  
陳靜女士

### 非執行董事

張明貴先生(主席)  
姜孟軍先生  
董李先生  
黃坤女士

### 獨立非執行董事

曹麒麟先生  
李正國先生  
殷立基先生(於2022年2月16日辭世)  
江智武先生(於2022年2月16日獲委任)

## 審核委員會

江智武先生(主席)  
姜孟軍先生  
李正國先生

## 薪酬委員會

曹麒麟先生(主席)  
黃坤女士  
李正國先生

## 提名委員會

張明貴先生(主席)  
李正國先生  
曹麒麟先生

## 聯席公司秘書

趙曉星女士  
劉國賢先生

## 香港法律顧問

盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
39樓

## 授權代表

陳靜女士  
劉國賢先生

## 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

## 開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited  
71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

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



## 公司資料

### 合規顧問

東方融資(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中100號  
28樓至29樓

### 核數師

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

### 主要往來銀行

招商銀行  
成都錦官城支行  
中國  
四川省  
成都市  
航空路8號  
時代陽光花園  
5棟

### 註冊辦事處

71 Fort Street, PO Box 500  
George Town, Grand Cayman, KY1-1106  
Cayman Islands

### 中國主要營業地點及總部

中國  
四川省成都市  
錦江區  
金石路366號  
新希望中鼎國際  
2號樓16層

### 股份代號

3658

### 公司網站

[newhopeservice.com.cn](http://newhopeservice.com.cn)



# 2021年大事記



## 港交所主板上市

2021年5月25日，新希望服務控股有限公司（「本公司」或「新希望服務」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）正式在香港聯合交易所主板掛牌上市，股票代碼為3658.HK。



## 合作共贏， 強強聯袂譜寫新篇章

2021年6月16日，新希望服務與招商積餘旗下中航物業簽署戰略合作協議，根據協議內容，雙方將就城市空間服務、機關食堂服務、公建物業服務、零售採購服務等方面發揮協同效應。



2021年7月1日，新希望服務與貝殼合作成立四川鈕扣選鄰科技有限公司，拓展資產管理業務。

2021年8月20日，新希望服務與塗鴉智能簽訂戰略合作協議，主要就物聯網應用中台與IoT平台建設進行全鏈路資源整合與對接，共建智慧物業生態。

2021年10月13日，新希望服務與福建省福州市鼓樓區人民政府簽署戰略合作協議，擬在福州打造物業管理、城市服務、商業管理、智慧社區、醫療健康等領域的標桿項目。





**多業態齊頭並進，  
外拓勢頭迅猛**

2021年，新希望服務控股有限公司（「本公司」或「新希望服務」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）外拓勢頭迅猛，在現有業態，新增食堂、學校、文旅小鎮等業態，在多業態發展的征程中實現再突破。



**精耕服務內容，  
品質再升級**

2021年，綠色生活服務體系落地，涉及細項落地執行；推出風物疊翠行動，打造了多個綠化示範項目；並於全國落地跑跑管家服務。





## 多元生活服務， 多維拓展業務線

2021年，團餐方面新增溫州立體城食堂、上海半島科技園食堂、成都腫瘤醫院食堂，實現多業態及跨區域經營能力；



新零售－紐扣樂選新增禮品、禮盒業務，為多家單位定製春節、中秋、端午等節日定製禮盒及伴手禮；



紐扣選鄰啟動新房業務和多個項目的車位銷售，與華商交子公館達成合作，主要為其提供住宅與公寓租售、寫字樓租售、金融權證服務、異地線上公證服務；

紐扣舒居上線多種不同的戶型裝修風格，SKU輸出家裝、主材、家具、建材類等報價標準，產品種類涉及五大主材、軟裝、家電等；



### 智慧科技建設， 提高服務效率和服務水平

2021年，新希望服務打造智能的居住體驗，智慧門禁覆蓋多個項目，實現全面掌握各戰區項目出入口通行數據，實現進出人員線上化管理；



其中，智慧車管雲：已在多個項目上線；智慧探索：探索無人值守產品及實用性方案，完成多個項目及崗位的改造試點。



### 肩負社會責任， 有實力更有匠心

12月，新希望服務聯合中華慈善聯合會、永好公益慈善基金會及相關主管部門開啟微光行動，全年搭建了多個微型溫暖停靠站，為城市戶外服務者提供溫暖關懷。

黨建引領，積極參與基層治理，在全國設立13個黨支部，並開展了獻血、社區便民服務、公益跑、志願者活動、初心課堂等8類及多場紅色服務行動。



# 獎項及榮譽

## 獎項及榮譽

載譽前行，全年獲得了114項榮譽，其中主要獎項如下：



1. 榮獲北京中指信息技術研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業」
2. 榮獲北京中指信息技術研究院頒發的「2021中國醫院物業服務優秀企業」
3. 榮獲億翰智庫•嘉和家業頒發的「中國物業服務企業綜合實力TOP40」(位列34名)
4. 榮獲億翰智庫•嘉和家業頒發的「2021中國物企超級服務力TOP40」(位列34名)



## 獎項及榮譽



5. 榮獲億翰智庫•嘉和家業頒發的「2021中國物業服務企業單坪創收十強」
6. 榮獲億翰智庫•嘉和家業頒發的「2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強」
7. 榮獲億翰智庫•嘉和家業頒發的「中國物業服務企業西南競爭力十強」
8. 榮獲新浪財經頒發的「2021金麒麟港美股最具成長潛力上市公司」
9. 榮獲大公報頒發的「第十一屆中國證券紫荊獎－最具投資價值上市公司」

## 民生為基 行長期

本人欣然向各位股東提呈本集團二零二一年十二月三十一日止之年度報告回顧與展望。

肆虐全球的新冠疫情給世界帶來了巨變，後疫情時代的中國經濟正從高速增長轉向高質量增長，「變革升級與格局重塑」成為主基調，物業行業同樣如此。「變革升級」的是在動態清零的措施引導下，人民對物業價值更加認同，對品質服務更多需求，以及對品質服務的支付意願增強，物業行業的發展邊界和垂直領域的成長性，也在需求變化和資本助力下進行着變革升級。另外，我們也看到地產對物業「格局重塑」的影響，當房地產進入政策性調整階段時，物業行業在資本市場的表現也趨於理性，物業企業的獨立性被愈加看重。

當然，我們也看到政策對物業發展的支持和引導。2021年是「十四五」的開局之年，也是物業行業發展40周年。在十四五規劃中，一方面規範對物業企業的經營行為，有效保障業主權益，提升了物業的服務覆蓋面；另一方面，對服務標準化、服務質量和水平也提出了要求。同時，2021年初，國務院住房和城鄉建設部等十部委發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業積極探索服務範圍的延伸，使得「物業+」成為關鍵詞，而將物業服務納入生活服務範疇也成為行業發展的另一趨勢。「物業+」也成為物企尋求「差異化優勢」、增強市場競爭力的又一着力點，尤其是企業主動突破業務發展模式、構建多業態服務能力、持續挖掘細分增值產業、加大管理創新與科技投入的邊際效應。

2021年之於新希望服務具有里程碑意義。從上市迎接資本市場的檢驗到交出首份成績單，我們始終堅定民生服務的戰略定位，秉持長期主義，追求可持續發展。行業環境與企業業績也讓我們驗證並篤定發展思路。

## 業績回顧

### 上市不足一載，不負所托

2021年5月25日，新希望服務成功於香港聯交所（「聯交所」）上市。截止2021年12月31日止年度，本集團實現綜合收入人民幣925.0百萬元，較2020年同期增長57.2%，權益股東應佔溢利為人民幣165.9百萬元，較同期增長51.1%，剔除一次性上市開支後，本集團權益股東應佔經調整溢利為人民幣186.6百萬元，較同期增長60.6%。同時，為回饋廣大股東對本集團的支持，公司董事（「董事」）會（「董事會」）決議宣派末期股息每股人民幣0.071元，全年派息率為約35.0%。

各項業績指標穩步增長的背後，是我們在規模增長與提效增利之間的探索，在「民生服務運營商」的整體定位下，對規模拓展與民生差異化服務的精進。



### 區域深耕，韌性增長

穩步增長的服務覆蓋面，是企業發展的基本盤。在日益激烈的市場競爭中，我們堅持區域深耕策略，以外拓為主，提升市場能力和獨立性。同時，以住宅業態為基，不斷拓展其它細分業態，實現管理規模高質量增長。為此，我們在2021年主要專注於以下兩方面發展：

首先，深耕成渝經濟圈及華東都市群，聚焦高能級城市。截至2021年12月31日止年度，我們將業務拓展至全國23個城市，93.3%的在管樓面面積（「樓面面積」）分佈在一線、新一線和二線城市，合約面積為26.4百萬平方米（「平方米」），較去年同期增長72.2%，在管樓面面積為16.2百萬平方米，較2020年同期增長58.2%，其中西南區域和華東區域在管面積分別佔比49.6%和35.7%，整合約在管比為1.63，為未來發展提供堅實儲備。

其次，公司獨立性及市場拓展能力快速提升。2021年，我們來自第三方（包括獨立第三方以及新希望集團有限公司（「新希望集團」）的合營企業或聯營公司開發的物業）物業開發商的在管樓面面積為7.4百萬平方米，佔比達45.5%，較去年同期大幅增長140.9%。其中，來自完全獨立第三方物業開發商的在管面積為4.6百萬平方米，同比增長312.0%。同時，我們通過市場拓展新增學校、醫院、城市空間等細分業態，管理結構進一步優化。獨立性穩步提升，是我們優化市場拓展團隊配置、搭建並完善拓展渠道、提升激勵機制等多重舉措的綜合結果。

### 民生為本，聚能向上

「民生服務」的定位是本集團區別於其它物企的關鍵。從「民生服務第一股」到「民生服務價值股」，關鍵在於如何將新希望集團民生產業鏈的依托進一步強化為新希望服務的服務和產品優勢。

2021年，我們借助良好的品牌信譽實現優質客戶規模拓展，從生活小區覆蓋到商寫、醫院、城市空間、其它物企、政企單位等。與此同時，公司廣泛連接新希望集團內部產業板塊，持續延伸服務邊界，通過滿足客戶生活服務需求來創收增利，實現收入人民幣253.5百萬元，較去年同期增長116.2%，佔總體收入的27.4%，業績貢獻度不斷提升，在中指物業研究院統計的上市物企多種經營收入佔比中，我們排名第2。

其中，社區生活服務圍繞居民的日常生活所需，通過品質服務有效鏈接客戶，並形成精準的客戶畫像，再結合管家服務的升維和升級，一邊挖掘客戶需求，一邊激發客戶需求，由此實現業務倍增。



資產管理服務方面，我們通過科技賦能，實現管理效能提升，助力增收降本。在關鍵的停車場管理上，通過「車管雲」系統上線，實現收入有效性的提升。在租售端，充分發揮戰略夥伴的合作優勢，與貝殼攜手，實現資源的交互與補強，進一步提升資產管理的市場競爭力。

在新零售方面，我們作為新希望集團的對客終端之一，通過整合內部民生產業資源，充分利用新希望自主品牌和產品，同時連接其他品牌，實現零售品類擴展及供應鏈豐富升級。我們通過線上平台和線下渠道，為客戶提供優質的零售產品。

同時，團餐業務也實現穩步增長。得益於肉禽、乳業、調味品、糧油蔬菜、快消食品的產業安全保障和供應鏈有效支持，極大的縮短從原料到餐桌的時間，提供新鮮、安全、營養的食物及綜合餐飲服務。2021年此項業務已形成多城市佈局，覆蓋產業園區、政企機關、醫療機構等多種業態。

### 服務為本，智慧賦能

消費者和業主，是本集團的重要戰略資產，但面對複雜多變的行業競爭，考驗的是對客戶需求的把握能力、對服務過程的掌控能力，以及對經營行為的精細化管理能力，落到具體業務開展中，我們重點聚焦在「服務力」和「智慧力」上發力。截至2021年12月31日止年度，我們圍繞泛場景化服務體系，繼續提升服務力，以優質服務質量、高服務力和高滿意度為生活服務發展築基石。經過本集團五大標準化「窗口形象、動線管理、智慧科技、賦能體系、質量督導」的質量建設，使得本集團2021年實現在管項目續約率達到100%，商業出租率及收繳率分別達到92.2%及96.9%。「十四五」政府工作報告提到，加快數字化發展，協同推進數字產業化和產業數字化轉型，建設數字中國，而這也是企業邁向智慧時代的必由之路。2021年本集團在智慧社區系統、對客服務系統、業務賦能系統、內控管理系統等方面，通過新建及系統擴展實現數據互通、分析與可視化管理平台搭建，加快本集團數字化轉型。

強戰略更要練內功，向內部要效益也成為趨勢。2021年，我們建立「創收+、效能+、服務+」的標尺評價體系，通過體系、方法、工具等的標準化，將管理動作精細到最小經營單元，賦能項目精益化工作，助力管理費用率下降至16.0%，實現降本增效的目的。



### 前景及展望

我們堅定行業長期向好發展的預期，不管是政策端，還是需求端，以及從資本市場、人才流入、集中度不斷提升的角度看，均呈良性發展態勢。從橫向發展到縱深發展，細分賽道深耕趨勢加強，「拓展服務邊界，將社區增值服務打造成第二增長曲線」已成為行業共識。同時，科技化會助力升級發展，但運營管理能力是根本，隨着數字化賦能客戶全生命周期管理及智慧社區建設，隨處運營、隨時運營，成為新方向。最後，差異化發展及核心競爭力的提升是關鍵，在錯位領域收獲可持續增長價值。

未來，我們會堅持在「民生服務運營商」的定位上發展，在底盤穩固的基礎上，持續做透民生服務價值，增厚利潤。具體而言，本集團將持續深耕中國都市圈及城市群，加大市場外拓團隊的建設，高質量的提升業務規模，進一步提升公司獨立性。同時，圍繞居民對美好生活的向往，加大與新希望集團的產業合作，通過強協同打通內部供應鏈，提高優質產品供應和低成本能力，實現生活服務的差異化突破和可持續。另外，通過加大科技投入實現降本增效，並堅持持續提升公司服務力，滿足客戶需求，以標準化、有創造力的優質基礎服務，為公司未來業績的穩步增長築牢基石。

### 致謝

2021為新希望服務上市的元年，我們對每一位股東的支持都心懷感恩，同時也倍感責任。我們必將以更加具有執行力的行動、更加具有品質的服務、更加具有創新性的業務，以持續增長積澱長期價值，定心篤行以致遠！

新希望服務控股有限公司

主席

張明貴



# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 概覽

我們是一家於中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。於2021年12月榮獲億翰智庫•嘉和家業頒佈的「2021年中國物企超級服務力TOP40」、「2021中國物業服務企業綜合實力TOP40」並位列第34名，連續兩年獲得億翰智庫•嘉和家業頒佈的「中國物業服務企業單坪創收十強」，並首次獲得中指研究院頒佈的「2021中國醫院物業服務優秀企業」。於2021年12月31日，我們為全國23個城市提供服務，合約樓面面積（「樓面面積」）為26.4百萬平方米（「平方米」），較去年同期增長72.2%，其中在管樓面面積為16.2百萬平方米，較去年同期增長58.3%，合約在管比達1.63。

2021年，本集團通過多業務驅動，科技化降本提效，錄得收入約人民幣925.0百萬元，較去年同期增長57.2%，實現淨利潤為人民幣165.9百萬元，較去年同期增長51.1%，經調整淨利潤為人民幣186.6百萬元（不包括一次性上市開支），較去年同期增長60.6%，並保持較高的淨利潤率，實現淨利潤率17.9%，其中不包含一次性上市開支的經調整淨利潤率20.2%，較去年同期提升0.4%。本集團圍繞客戶民生需求，實現多元生態服務體系，生活服務板塊高速發展。截至2021年12月31日止年度（「報告期」）內，本集團於該板塊錄得的收入約為人民幣253.5百萬元，較去年同期增長116.2%。同時，我們通過精益化管理舉措，促進管理費率的進一步降低，錄得約為16.0%（不包括一次性上市開支），較去年同期下降3.0%。我們秉承服務的核心目標之一是贏得客戶滿意度，我們不斷堅持品質服務，在較高客戶滿意度的基礎上，2021年實現在管項目續約率達到100%，商業出租率及收繳率分別達到92.2%及96.9%。

伴隨着公司市場能力、品牌影響和服務力的持續提升，我們獨立發展能力得到進一步印證，本集團第三方物業開發商<sup>1</sup>的在管樓面面積為7.4百萬平方米，較去年同期增長140.9%，佔本集團總在管樓面面積45.5%，較去年同期29.9%的佔比提升15.6%。同時，通過持續深耕於以成渝都市圈為主的西南區域及華東區域，報告期內，分別有49.6%及35.7%的在管樓面面積位於以上兩區域。通過區域深耕及聚焦一線、新一線及二線城市，也使得我們持續保持較高的每平方米物業費，2021年本集團每平方米平均物業費為人民幣3.06元。

<sup>1</sup> 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業以及四川新希望房地產開發有限公司（「新希望房地產」）及／或其附屬公司（統稱「新希望房地產集團」）的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望房地產集團於該等物業中並無持有控股權益）



## 管理層討論與分析

### 本集團的業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)商業運營服務；及(iv)生活服務。

### 物業管理服務

#### 管理規模持續高質量增長

持續擴大在管樓面面積是我們堅定的發展戰略之一，報告期內通過多種方式實現簽約樓面面積和在管樓面面積的高速增長，我們在全國23個城市共簽約160個物業管理項目，合約樓面面積為26.4百萬平方米，同比增加72.2%，同時，實現管理104個項目，在管樓面面積為16.2百萬平方米，同比增加58.3%，合約在管比為1.63。

	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日	增長率 %
本集團已定約管理的物業數目	160	91	75.8
在管物業數目	104	65	60.0
合約樓面面積(萬平方米)	2,638.0	1,532.3	72.2
在管樓面面積(萬平方米)	1,620.9	1,024.1	58.3

#### 持續深耕於成渝都市圈及華東區域

我們堅持區域深耕策略，不斷加大城市管理密度，其中以成渝都市圈為主的西南區域及中國經濟較為發達的華東區域為主要深耕區域，於2021年12月31日，本集團在上述兩區域合約樓面面積佔總合約樓面面積的比重分別39.3%和42.1%，其中在管樓面面積佔總在管樓面面積的比重分別為49.6%和35.7%。同時，華東區域的規模面積增長尤為突出，合約樓面面積和在管樓面面積分別較去年同期增長82.6%及95.2%，合約在管比達到1.92。

下表載列截至所示日期我們按地區劃分的總在管樓面面積明細及增長率：

區域分佈	截至2021年12月31日			截至2020年12月31日			增長率 %
	項目數量	面積 (萬平方米)	佔比 %	項目數量	面積 (萬平方米)	佔比 %	
西南地區	47	803.8	49.6	32	519.0	50.7	54.9
華東地區	38	578.5	35.7	19	296.4	28.9	95.2
華南地區	12	172.5	10.6	8	149.9	14.6	15.1
華北地區	7	66.1	4.1	6	58.8	5.8	12.5
總計	104	1,620.9	100.0	65	1,024.1	100.0	58.3



下表載列截至所示日期我們按地區劃分的總合約樓面面積明細及增長率：

區域分佈	截至2021年12月31日		截至2020年12月31日		增長率 %	合約在管比
	合約 樓面面積 (萬平方米)	佔比 %	合約 樓面面積 (萬平方米)	佔比 %		
西南地區	1,036.1	39.3	685.7	44.7	51.1	1.29
華東地區	1,109.9	42.1	607.8	39.7	82.6	1.92
華南地區	298.6	11.2	149.9	9.8	99.2	1.73
華北地區	159.6	6.1	88.9	5.8	79.6	2.41
華中地區	33.8	1.3	/	/	/	/
總計	2,638.0	100.0	1,532.3	100.0	72.2	/

於2021年12月31日，本集團所服務的物業項目已覆蓋中國13個省、自治區和直轄市，集團93.3%的在管樓面面積均位於中國一線、新一線及二線城市，並將於未來持續深耕於以上城市。

下表載列截至所示日期我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及所示期間按城市等級劃分的物業管理服務所產生收入的明細：

城市能級	於2021年12月31日 / 截至該日止年度				於2020年12月31日 / 截至該日止年度			
	項目數量	在管樓面 面積 (萬平方米)	收入 (人民幣 千元)	%	項目數量	在管樓面 面積 (萬平方米)	收入 (人民幣 千元)	%
一線城市 <sup>(1)</sup>	3	14.7	8,312	2.6	1	4.2	5,063	2.7
新一線城市 <sup>(2)</sup>	50	704.8	144,280	45.5	31	394.8	96,345	50.8
二線城市 <sup>(3)</sup>	47	793.5	161,948	51.0	33	625.1	88,316	46.5
其他城市 <sup>(4)</sup>	4	107.9	2,715	0.9	/	/	/	/
總計	104	1,620.9	317,255	100.0	65	1,024.1	189,724	100.0

附註：

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海等。
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、寧波、瀋陽、青島等。
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、溫州、南寧、昆明、寧波、嘉興等。
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括柳州等。



## 管理層討論與分析

### 物業開發商類型

#### 與新希望集團保持良好穩定的合作關係

本集團與新希望集團擁有長期緊密的業務關係，隨着新希望集團的業務發展而成長，受益於新希望集團各業務板塊的持續發展，尤其是新希望地產集團的穩健發展，同時我們的服務也受到其廣泛認可，我們與新希望集團的合作繼續保持向好增長。

#### 做強市場拓展，把握獨立第三方市場發展機遇

在得到新希望集團大力支持的同時，我們也積極通過多元化的方式開拓第三方市場，通過多元渠道包括不限於通過與業主委員會、地方政府、醫院、學校等，與其建立服務合作，實現全國重點區域布局。憑藉着團隊專業化的市場開拓能力、具備區域影響的品牌力和實現認可的項目運營管理能力，於2021年，本集團來自於第三方物業開發商（包括獨立第三方及新希望房地產集團聯營或合營企業開發的物業）在管樓面面積較去年同期提升140.9%，佔總在管樓面面積45.5%。完全來自於獨立第三方物業開發商（不包括新希望房地產集團聯營或合營企業開發的物業）的在管樓面面積較去年同期提升312%，其中，我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權，例如位於浙江寧波的A住宅項目。我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權，例如無錫的B住宅項目和寧波的C住宅項目。我們亦參與公共設施類項目的招投標，例如中國農業銀行紅河分行等。同時，我們積極尋求與不同的合作夥伴達成戰略合作，並成立合資公司以提供物業管理服務，例如，我們已成功與福州一家國有資產投資集團達成戰略合作，將共同開展物業管理、商業管理、生活服務相關業務。我們與招商積余旗下中航物業簽署戰略合作協議，雙方將重點在機關食堂服務、公建項目物業服務等方面發揮協同效應。

開發商類型	於2021年12月31日／截至該日止年度				於2020年12月31日／截至該日止年度			
	在管樓面面積		收入		在管樓面面積		收入	
	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%	(萬平方米)	%	(人民幣千元)	%
新希望地產 <sup>(1)</sup>	856.5	52.9	209,794	66.1	699.8	68.4	150,053	79.1
我們最終控股股東的聯繫人 <sup>(2)</sup>	26.1	1.6	18,298	5.8	17.8	1.7	15,482	8.2
第三方開發商 <sup>(3)</sup>	738.3	45.5	89,163	28.1	306.5	29.9	24,189	12.7
合計	1,620.9	100.0	317,255	100	1,024.1	100.0	189,724	100

附註：

- (1) 指新希望房地產集團獨自開發的物業以及新希望房地產集團與其他物業開發商共同開發而新希望房地產集團持有控制權益的物業。
- (2) 指我們最終控股股東（即劉永好先生及劉暢女士）的其他聯繫人開發的物業。
- (3) 指獨立第三方物業開發商獨自開發的物業以及新希望房地產集團的合營企業或聯營公司開發的物業（新希望房地產集團於該等物業中並無持有控股權益）。



### 實現多維業態覆蓋，細分業態服務能力獲認可

經過一年的不懈努力，本集團在管樓面面積增長的同時，也實現了細分業態的進一步開拓。我們主要的服務業態－住宅業態在管樓面面積佔總在管樓面面積67.2%，非住宅業態在管樓面面積佔總在管樓面面積32.8%。通過第三方外拓，本集團新增食堂、學校、產業園區等業態。隨着更多非住宅市場的開放，我們也抓住市場機遇，參與市場招投標，獲取了更多的市場份額，在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如地鐵軌道交通、景區旅遊點及政府公建。我們將以獲得的項目作為發展基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現在管樓面面積的擴大和當地市場密集度的提升。

業態類型	於2021年12月31日／截至該日止年度				於2020年12月31日／截至該日止年度			
	在管樓面面積 (萬平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管樓面面積 (萬平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%
住宅	1,089.5	67.2	150,556	47.5	695.1	67.9	112,452	59.3
非住宅								
－ 商務物業	363.9	22.5	81,635	25.7	210.0	20.5	70,420	37.1
－ 其他類別非住宅物業	167.5	10.3	85,064	26.8	119.0	11.6	6,852	3.6
合計	1,620.9	100	317,255	100	1,024.1	100	189,724	100

### 生活服務

我們提供一系列生活服務，包括(i)社區生活服務(包括為業主及住戶提供拎包入住服務以及維修與保養服務、便利生活服務、公共空間管理服務及營銷活動組織等)；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。我們圍繞居民對美好生活的嚮往，鏈接新希望集團產業資源，提供多元化的生活服務。2021年，隨着本集團在管樓面面積的進一步提升，立足於客戶需求的服務及產品升級，通過智慧化建設、產品供應鏈整合、專業運營團隊的打強，實現生活服務板塊快速增長，本集團生活服務板塊收入達人民幣253.5百萬元，較去年同期增長116.2%，佔總收入佔比較去年同期的19.9%提升7.5%至27.4%。

### 社區經營發力，不斷創新業務品類

2021年，隨着在管樓面面積的增加，社區生活服務板塊亦在2020年基礎上進行業務品類升級，從客需出發開拓家電清洗、甲醛治理、開荒保潔、石材養護等多項定制化增值服務，覆蓋全國大多數在管物業項目，並較去年同期實現較高的增長。拎包入住業務實現穩定增長，業務遍佈成渝、長三角核心城市，通過整合品牌資源，運用專業的產品研發設計能力，構建極具保障的社區生態。



## 管理層討論與分析

### 科技賦能資產管理，合作促共贏

社區資產管理方面，本集團通過科技賦能，提升社區資產管理服務板塊收入，例如通過智慧車管雲系統的運用和項目覆蓋，提升精準車位資產管理的能力，實現收入增加和效能提高。同時，本集團與貝殼合作落地，通過創新合作模式，實現資源的互補共贏，進一步提升資產管理服務的市場能力。

### 新零售及團餐重點發力，B端與C端雙客群運營

2021年，本集團集結眾多品牌商品，尤其是充分鏈接新希望集團產品，利用互聯網+及現有服務的平台，不斷提升新零售業務滲透率。通過專業團隊對客戶需求的不斷挖掘，市場化渠道的開拓，在B端客戶、C端客戶均獲得廣泛認可，新零售業務實現快速增長。

本集團亦於團餐業務發力，於2021年12月31日，本集團團餐業務已布局至全國5個城市，日均服務人次較去年增幅較大，並於2021年成為「中國烹飪協會單位會員」，完成了「食品安全」、「職業健康」等五大體系的認證。目前，本集團已分別在不同城市的產業園區、金融機構、政企機關、醫療機構等業態提供團餐業務，已在實踐中打造出多業態及跨區域團餐運營能力等核心競爭能力，例如本集團於2021年成功中標四川腫瘤醫院食堂項目，凸顯在高標準團餐領域的經營能力，標準化運營能力得到市場認可。

下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2021年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		增長率
	收入 (人民幣千元)	百分比 %	收入 (人民幣千元)	百分比 %	
社區生活服務	160,063	63.2	64,186	54.8	149.4
社區資產管理服務	42,910	16.9	20,667	17.6	107.6
線上及線下零售服務 及餐飲服務	50,573	19.9	32,395	27.6	56.1
總計	253,546	100.0	117,248	100.0	116.2

### 商業運營服務

本集團向商務物業提供商業運營服務，主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃。我們與新希望房地產集團已有長期穩定的合作，並為新希望房地產集團開發的商務物業提供商業運營服務。



於2021年，本集團於全國6個城市共在管13個項目，業態涵蓋寫字樓、商業街區、購物中心、產業園區及專業市場等。報告期內實現較高的收繳率及出租率，截至2021年12月31日分別為96.9%和92.2%。公司商業管理團隊憑藉專業的前策、開辦、商業運營能力，實現2021年商業運營收入持續穩定增長，其中得益於於擬開業商業項目的研策、開辦及項目升級改造服務的提升，市場研究及定位與開業準備服務較去年同期增長305.7%。

下表載列所示年度我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2021年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		增長率
	收入 (人民幣千元)	百分比 %	收入 (人民幣千元)	百分比 %	
市場研究及定位與 開業準備服務	13,777	11.4	3,396	3.0	305.7
商業運營服務	85,979	71.4	95,013	84.1	-9.5
商務物業租賃	20,622	17.2	14,547	12.9	41.8
總計	120,378	100.0	112,956	100	6.6

#### 非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要是對物業開發商，我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。

基於本集團與新希望房地產集團的穩定合作關係，本集團非業主增值業務得到持續的增長，收入較去年同期人民幣168.3百萬元增長38.9%至2021年12月31日的人民幣233.8百萬元。

下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2021年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		增長率
	收入 (人民幣千元)	百分比 %	收入 (人民幣千元)	百分比 %	
案場管理服務	112,979	48.3	96,708	57.5	16.8
初步規劃及設計諮詢、 交付前及維修與 保養服務	88,036	37.7	60,615	36.0	45.2
其他服務	32,776	14.0	11,012	6.5	197.6
總計	233,791	100.0	168,335	100.0	38.9



### 未來展望

#### 持續深耕中國都市圈以及城市群，提升業務規模

規模增長是未來發展的戰略重點之一，我們將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。為了達成我們的擴展目標，我們將持續與新希望集團及新希望房地產集團共同合作發展，同時，我們亦計劃透過戰略收購及投資、參與競標，積極尋求機會管理由獨立第三方物業開發商開發的物業。我們亦計劃繼續拓展與獨立第三方物業開發商的合作，以降低對新希望房地產集團的依賴，從而進一步提高市佔率。我們通過集團設置合作發展中心及在區域公司層面成立合作發展部，有效開展屬地化市場拓展工作並獲取高質量的項目，市拓能力建設及拓展規模均有質的突破。在未來發展策略上，我們始終堅定區域深耕戰略和重點城市佈局，對新進城市進行有效的策略選擇。在業態選擇上，我們堅定結合自身優勢，住宅、寫字樓、產業園仍是我們的優選賽道，適度多元實現細分賽道支撐，同時對醫療、教育、優質公建業態進行專項突破。在團隊的管理上，在合理考核下的有效激勵，充分激發團隊的活力，確保業績達成，打造為一支有活力，有專業，有素養的市場鐵軍。

#### 圍繞居民對美好生活的嚮往，鏈接新希望集團的產業，持續做強生活服務

圍繞居民對美好生活的嚮往，我們計劃專注於進一步發展生活服務，包括拎包入住服務、便利生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務等。我們將繼續加強與新希望集團的合作，充分利用其多元化產業面及豐富的資源以拓展我們的生活服務。例如，基於對客戶需求的了解，我們計劃探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司等公司的產品供應機會，豐富我們在線及線下零售服務及餐飲服務的產品種類，為我們的客戶創建多樣化的產品組合。我們亦計劃加強與新希望集團旗下公司的合作，例如為其經營食堂及提供餐飲服務。我們將繼續通過內生增長和外部擴張的方式擴大生活服務規模，並增強業主及客戶的整體生活體驗。

此外，基於我們全國化的服務佈局，以及我們過往成功發展創新服務內容的經驗，我們將繼續加強生活服務的市場化能力。我們也將尋找戰略收購及投資機遇，助力我們持續為客戶提供具有競爭力的生活服務。

#### 繼續提升公司服務力，以優質服務和高滿意度，為生活服務發展築基石

2021年，本集團在原有的「1+4+4」綠色生活服務體系上迭代至「1+5+N」泛場景化服務體系。堅持優質四維生活服務的同時，加入「5大標準化」品控體系和匹配不同服務需求的N項差異化服務設計。「5大標準化」主要圍繞着「窗口形象、動線管理、智慧科技、賦能體系、質量督導」進行品質建設，使我們所服務項目在型、神、韻上都呈現出新希望服務特色，在標準與規範之上更高效、更便捷、更暖心。



我們將嚴守品質大關，維持滿意度高位水平。把業務開展與客戶生活需求及喜好相鏈接，通過希望雲等社區線上服務平台集成用戶需求畫像，高效鎖定客戶關注點，再通過多層級的客戶需求分析，形成有屬地特色及時節特質的滿意度服務策劃，並通過有效的過程管控促進效果達成。以此締造有優質體驗及情感共鳴的「生活場景、工作場景、消費場景」，獲得客戶滿意與認可。

同時，我們將持續打造有記憶點的服務IP。房屋體檢服務，以歷久彌新•安居無憂，全方位評估房屋的功能、安全、健康指數，為業主帶來安心極致的安居體驗。服務體驗官，以多渠道監督•服務透明化傾聽客戶的聲音，讓業主融入現實管理，體驗評價服務優化。

### 繼續加大科技投入，促進服務質量以及運營效率的提升

本集團將繼續進行科技投入以促進我們的業務發展，滿足客戶不斷變化的需求，建立社區生態體系，並提高我們的運營效率。

智慧社區系統。本集團以物聯網技術構建跨空間場景的智慧社區，將從規範管理、安全管控、便捷出入、能源控制、設施設備監控與人工智能6大維度共同打造智慧型社區管理和服務體系，從而提升社區智能化水平。我們將繼續完善在建系統，並新啟動智能安防、作業熱點、非機動車管理、物資管理系統等的建設。

對客服務系統。對客服務系統將保證用戶在移動端繳費、通行等基礎服務功能有優質的用戶體驗，提升費用收繳率，降低服務成本，同時擴充管家多維度服務內容，健全服務體系拓展應收渠道，同時使管家面客服務精準化、標準化，便捷化。

內控管理系統。內控管理系統將針對本集團內部管理、風險控制、辦公協同的信息化建設，提升內部管理和工作效率、簡化內部業務流程、控制內部管理風險、減少業財差異實現業財一致，同時提升各個業務板塊對業務的集中管控能力，對客觸達和服務的能力以及數據準確性和一致性的問題。

### 精益管理促效能提升，實現合理化的降本增效

本集團圍繞經營單元的「創收+、效能+、服務+」三大目標，具體進行9個精益場景管控，做好體系、方法、工具等的標準化，賦能到項目及業務單元的精益化工作中，助力管理費率的持續降低。我們將繼續通過各類精益管理措施以降本增效，並同時優化管理架構、標準化作業流程、加強供應鏈體系建設以提高運營管理效率。



### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，(iii)商業運營服務，及(iv)生活服務。本集團的收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣588.3百萬元增加人民幣336.7百萬元或約57.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣925.0百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積增加導致物業管理服務收入增加；及(ii)來自生活服務的收入增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	佔總收入 百分比%	佔總收入 百分比%	佔總收入 百分比%	佔總收入 百分比%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業管理服務	317,255	34.3	189,724	32.3
非業主增值服務	233,791	25.3	168,335	28.6
商業運營服務	120,378	13.0	112,956	19.2
生活服務	253,546	27.4	117,248	19.9
總計	924,970	100.0	588,263	100.0

物業管理服務為最大的收入來源。截至2021年12月31日止年度，物業管理服務收入為人民幣317.3百萬元，佔本集團總收入的34.3%。收入增加乃主要受本集團在管樓面面積由於2020年12月31日的10.2百萬平方米增加至2021年12月31日的16.2百萬平方米導致物業管理服務收入增加所推動。在管樓面面積增加主要是由於(i)新希望房地產集團開發的物業於報告期內持續交付予我們管理；及(ii)本集團於獨立第三方市場的擴張。

非業主增值服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣168.3百萬元增加38.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣233.8百萬元，主要受新希望房地產集團於報告期內委聘我們提供服務的銷售、在建及交付房地產項目數量增加所推動。

商業運營服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣113.0百萬元增加6.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣120.4百萬元，主要是由於2021年10月開始新增運營一項商業轉租賃服務，及本集團於報告期內為商業物業項目提供市場推廣及定位服務。



生活服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣117.2百萬元增加116.2%（佔本集團總收入的19.9%）至截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.5百萬元（佔本集團總收入的27.4%）。其中：

- (1) 社區生活服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣64.2百萬元增長149.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣160.1百萬元，主要由於本集團在管樓面面積於報告期內大幅增加。同時，本公司積極探索開發社區空間資源的機會及加大社區生活服務的業務開發力度，此亦使得收入有所增加。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元增加107.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣42.9百萬元，主要因為(i)本集團在所管轄的項目中陸續上線智慧停車系統，加大對停車收入管理的有效性；及(ii)本集團在管項目數量增加使得停車場相關服務收入增加。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣32.4百萬元增長56.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣50.6百萬元，主要因為本集團持續於團餐業務進行資源投入以擴大市場份額，使得有關業務收入於報告期內快速增長。同時，本集團繼續建立新零售渠道及擴大業務範圍，以覆蓋企業及個體客戶，此亦使得本集團的零售業務快速增長。

### 銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品（如辦公用品及文具）成本。截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本總額約為人民幣548.3百萬元，相較於2020年同期的約人民幣340.9百萬元增加約人民幣207.4百萬元或約60.8%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務及生活服務的收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，其毛利率相對其他業務線較低。



## 管理層討論與分析

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣247.4百萬元增加人民幣129.3百萬元或52.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣376.7百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2021年 (人民幣千元)	毛利率 %	2020年 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理服務	95,647	30.1	59,208	31.2
非業主增值服務	99,787	42.7	73,656	42.8
商業運營服務	75,086	62.4	61,866	54.8
生活服務	106,170	41.9	52,642	44.9
<b>總計</b>	<b>376,690</b>	<b>40.7</b>	<b>247,372</b>	<b>42.1</b>

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利率相較於去年同期減少1.4個百分點。

物業管理服務的毛利率減少1.1%，主要由於我們於報告期間內不再享有2020年COVID-19大流行授出的政府補助。

非業主增值服務的毛利率減少0.1%，相較於去年同期保持穩定。

商業運營服務的毛利率增加7.6%，主要由於(i)COVID-19大流行的緩解，商業物業的出租率得以提高；(ii)管理改善；及(iii)收入佔比增加的市場研究與定位服務有較高毛利率。

生活服務的毛利率減少3.0%，主要由於我們於報告期間拓展社區生活服務，其中部份業務模式毛利率較低且處於拓展早期階段，使得整體毛利率有所降低。

### 其他淨收入

本集團的其他淨收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元減少人民幣9.0百萬元或87.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元，主要由於轉租資產因租賃期減少使得公平值降低所致。



## 行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)上市開支；(vi)稅項開支；及(vii)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣172.5百萬元，由截至2020年12月31日止年度的約人民幣119.4百萬元增加約人民幣53.1百萬元或約44.5%。有關增加主要來自(i)擴大業務規模產生的員工成本；及(ii)上市相關開支。

## 銷售開支

本集團的銷售開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣3.2百萬元增加人民幣0.7百萬元或21.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元。開支增加主要是由於本集團於報告期間擴大業務規模而產生的開支。

## 財務收入／(成本)淨額

截至2021年12月31日止年度的財務收入淨額為人民幣4.0百萬元，而截至2020年12月31日止年度的財務成本淨額為人民幣2.7百萬元，增加主要由於募集資金產生的利息收益。

## 所得稅開支

於截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣36.3百萬元(截至2020年12月31日止年度：人民幣22.8百萬元)，該趨勢與本公司於報告期間的利潤增加一致。

## 報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣109.8百萬元增加約人民幣56.1百萬元或約51.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣165.9百萬元。

## 本公司股東應佔利潤(不包括上市開支)

本集團的淨利潤(不包括上市開支)由截至2020年12月31日止年度的約人民幣116.2百萬元增加約人民幣70.4百萬元或約60.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣186.6百萬元。

本公司股東應佔利潤(不包括上市開支)由截至2020年12月31日止年度的約人民幣116.2百萬元增加約60.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣186.6百萬元。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、家具及固定裝置以及使用權資產。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣13.6百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣17.1百萬元減少約人民幣3.5百萬元，主要由於物業、廠房及設備於2021年發生折舊。



## 管理層討論與分析

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2021年12月31日的貿易應收款項約為人民幣189.3百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣163.1百萬元增加約人民幣26.2百萬元或16.1%，與收入增長趨勢一致。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由於2020年12月31日的人民幣38.1百萬元增加48.3%至於2021年12月31日的人民幣56.5百萬元，主要由於我們的業務發展帶來的預付款項增加，以及由於尚未達到驗收條件，信息化建設增加之投資尚未結轉至無形資產。

### 貿易應付款項

本集團於2021年12月31日的貿易應付款項約為人民幣71.8百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣43.7百萬元增加約人民幣28.1百萬元或64.3%，主要由於我們的業務發展。

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2020年12月31日的人民幣172.2百萬元增加8.4%至於2021年12月31日的約人民幣186.6百萬元，主要由於已收按金及發展我們業務的保證金增加。

### 財務狀況及資本架構

截至2021年12月31日止年度，本集團維持良好的財務狀況。

於2021年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.9倍（2020年12月31日：1.2倍），淨負債比率為淨現金（2020年12月31日：淨現金）。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

### 資產抵押

於2021年12月31日，本集團概無資產作抵押（2020年12月31日：無）。

### 或然負債

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

### 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

### 外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部份收入及開支以人民幣計值。於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中以港元計值的金額為人民幣0.3百萬元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。



## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期間，本集團為重組已進行附屬公司的收購及出售，以籌備於聯交所主板上市（「上市」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，本公司於報告期間並無其他重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 有關重大投資或資本資產的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。有關詳情，請參閱下文「上市所得款項淨額用途」一節。

除上文所述者外，於2021年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的即時計劃。

## 報告期後重大事項

除有關建議末期股息所披露者外，於本報告日期，本集團並無任何其他於2021年12月31日後發生的重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有約3,162名僱員（2020年12月31日：3,442名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣339.4百萬元（截至2020年12月31日止年度：約人民幣256.3百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。



## 管理層討論與分析

### 上市所得款項淨額用途

股份於2021年5月25日(「上市日期」)於聯交所上市，有關上市的超額配股權(「超額配股權」)於2021年6月11日獲部份行使。有關詳情，請參閱招股章程及本公司日期為2021年6月15日之公告。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市(包括部份超額配股權獲行使)所得款項淨額。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額(包括部份超額配股權獲行使)約為790.0百萬港元(相等於約人民幣648.7百萬元)。於2021年12月31日，上市(包括部份超額配股權獲行使)所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	佔所得款項總額的百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	上市日期 至2021年			所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表
					佔所得 款項 總額的 百分比	於2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)	於2021年 12月31日 的未動用 所得款項 淨額 (百萬 港元)	
戰略收購及投資	70.00%	487.4	收購及投資其他物業管理公司	我們預期透過收購或投資其他物業管理公司(專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業)，進一步擴大業務，豐富物業組合及進一步鞏固市場地位	61.70%	0	487.4	2023年 12月31日 或之前
		65.6	收購及投資其他提供生活服務的公司	我們將收購或投資提供托育服務等生活服務的公司，以進一步發展我們的服務生態體系及提高客戶滿意度	8.30%	0	65.6	2023年 12月31日 或之前
升級信息系統及設備	15.0%	23.7	中台系統	我們預期投資於中台系統，其中包括(i)數據中台系統及基礎數據管理系統以集成可用於各業務分部項下業務營運的數據，(ii)客戶關係管理系統以滿足我們所提供各種服務的業務擴張及整體信息系統結構升級產生的額外技術需要，以及(iii)會籍系統以實現集中管理各業務分部的客戶關係及從客戶會籍數據產生更多業務價值	3.00%	2.4	21.3	2023年 12月31日 或之前



主要類別	佔 所得款項 總額的 百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	上市日期 至2021年		
					12月31日 估所得 款項 總額的 百分比	於2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)	所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表

2.2	物業管理支持系統			我們計劃購買一個集中管理標準化系統，以實現我們物業管理項目的全國標準化管理及提高我們的整體運營效率及服務質量	0.30%	2.1	0.1	2023年 12月31日 或之前
15.0	生活服務支持系統			我們預期投資信息技術平台，為生活服務提供支持，其中包括(i)開發及優化ERP系統以增加功能，如直接連接發票打印機及電子發票系統，訪問在線支付系統及其他渠道的支付系統以及倉儲管理功能，及(ii)開發信息技術平台，通過增加功能(如可租賃空間管理功能、合同管理功能及供應商信息共享功能)以支持社區空間運營服務、在線線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，實現上述業務線的高效運營及管理	1.90%	4.1	10.9	2023年 12月31日 或之前



## 管理層討論與分析

主要類別	佔 所得款項 總額的 百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	上市日期 至2021年		所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表	
					12月31日 估所得 款項 總額的 百分比	於2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)		
11.1	企業基礎運營系統			我們預期優化企業基礎運營系統，其中包括(i)開發業務計劃管理系統，以增加功能，在總部整合各附屬公司的業務管理、質量控制、供應鏈管理、合同管理及會計管理；(ii)升級財務指標管理及報告系統，以實現額外功能，如項目層面的精細成本和開支管理、簡化的內部開支批准程序以及不同公司層面的收入、成本、溢利及其他主要財務指標的數據生成及列示；(iii)升級結算系統以增加額外功能，如不同公司層面的統一會計項目、集中管理應收款項及支持各項業務決定的財務數據分析的功能，及(iv)升級成本控制系統，以實現諸如集中供應合同管理及付款時間表管理的功能以及支持集中客戶及供應商數據庫的功能	1.40%	1.8	9.3	2023年 12月31日 或之前
42.6	智能社區試點項目			我們擬於成渝城市群投資四個智能社區試點項目。預期RMA系統、雲智能交通控制系統及智能安防系統將全面覆蓋試點項目，以為該等智能系統在我們的在管物業項目中有更廣泛的覆蓋範圍作好準備	5.40%	0.7	41.9	2023年 12月31日 或之前





## 管理層討論與分析

主要類別	佔 所得款項 總額的 百分比	金額 (百萬 港元)	子類	具體計劃	上市日期 至2021年		所得款項 淨額擬定 用途的 預期 時間表
					12月31日 佔所得 款項 總額的 百分比	於2021年 12月31日 止所得 款項淨額 的實際 使用金額 (百萬 港元)	
營運資金	10.00%	79.0	不適用	我們預期營運資金需求將因預期的迅速內生擴展 以及不斷豐富的服務種類及在管物業組合而不 斷增加	10.00%	50.7	2023年 12月31日 或之前
	100.00%	790			100.00%	61.8	2023年 12月31日 或之前

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

## 執行董事

**武敏女士**，49歲，於2020年12月29日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務、成本管理、內部控制及資本市場相關事宜。

自2002年11月至2007年8月，武女士在攀鋼集團有限公司（一家主要從事金屬製造的公司）擔任稅務管理部稅務主管，主要負責稅項管理及稅項規劃。自2007年2月至2014年4月，彼就職於新希望集團公司，擔任的最後職位為經營及管理部部长，主要負責整體管理。自2011年11月至2015年4月，武女士擔任新希望六和股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000876））的監事。自2012年12月至2015年4月，彼擔任華創陽安股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600155.SH））的非獨立董事。自2013年9月至2014年8月，彼擔任深圳市燃氣集團股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601139.SH））的監事。自2014年2月起，武女士一直擔任新希望房地產的常務副總裁及首席財務官，一直主要負責協助總裁處理包括財務、資本及經營等在內的公司整體管理工作。

武女士取得中國四川大學的材料製備及性能測試文憑。武女士亦於2018年6月取得中國四川大學的工商管理學的行政碩士學位。武女士於2002年8月獲四川省人事廳認可為註冊稅務師。武女士亦分別於2002年12月及2005年3月獲中國財政部認可為中國註冊會計師及獲攀鋼集團有限公司授予高級會計師職稱。

**陳靜女士**，37歲，自2020年11月5日起擔任董事。於2020年12月29日，彼調任為執行董事及獲委任為本集團首席執行官。彼主要負責執行本集團的戰略及經營管理。於2018年8月，彼加入本集團擔任新希望服務的總經理。彼亦擔任不同附屬公司的董事職務。

加入本集團前，自2011年至2015年，彼擔任成都龍湖物業服務有限公司的智能服務區域負責人，主要負責項目管理。自2015年6月至2016年10月，彼擔任福州融僑物業管理有限公司福州分公司的副總經理，主要負責業務管理。自2016年9月至2018年8月，彼擔任廣州市寧駿物業管理有限公司成都分公司的總經理，主要負責該公司整體管理。

陳女士於2020年8月獲得由經濟觀察報頒發的「2020年度百強物業年度卓越貢獻經理」的獎項。彼於2008年6月取得中國四川大學高分子材料與工程專業學士學位。



## 董事及高級管理層簡歷

### 非執行董事

**張明貴先生**，39歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事兼董事長，彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

加入本集團前，自2008年7月至2009年8月，張先生於新希望集團北京辦事處工作，主要負責北京辦事處的日常運作。自2009年8月至2011年6月，張先生曾於華創陽安股份有限公司（一家主要從事塑料產品製造的公司及於上海證券交易所上市（股份代號：600155.SH））工作，並擔任其附屬公司總經理助理、其附屬公司副總經理及建材部副總經理等多個職位。自2011年6月至2012年8月，張先生擔任新希望集團北京辦事處主任，主要負責北京辦事處整體管理。自2012年8月至2014年2月，張先生擔任新希望集團公司的辦事處主任，主要負責經營管理。自2014年2月至2020年9月，彼擔任新希望房地產的首席執行官，主要負責整體經營管理。自2015年12月起，彼擔任新希望集團公司四川總部的董事長，一直主要負責戰略規劃及業務發展決策，及自2017年1月至2020年9月，彼擔任新希望集團公司的副總裁，主要負責新希望集團公司的業務發展及經營管理。自2016年12月至2020年2月，張先生擔任華創陽安股份有限公司（其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600155.SH）董事。自2019年5月起，擔任興源環境科技股份有限公司（其股份在深圳證券交易所上市，股份代號：300266.SZ）董事。自2020年9月起，張先生獲委任為新希望六和股份有限公司（新希望集團間接非全資附屬公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000876.SZ））的執行董事長兼總裁。

自2016年2月起，張先生獲委任為四川省川商總會的秘書長。張先生於2006年7月及2008年7月分別取得中國地質大學的管理學學士學位及管理學碩士學位。

**姜孟軍先生**，47歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

自2000年7月起，姜先生擔任新希望房地產集團公司多個職位，包括自2000年7月至2004年12月擔任成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司策劃部經理；自2004年12月至2008年1月擔任新希望房地產營銷部副總監；自2005年11月至2008年1月擔任成都岷江新希望花園房地產開發有限責任公司的營銷部總監；自2008年1月至2013年8月擔任新希望房地產的營銷部總監及總裁助理以及自2013年9月至2017年2月擔任永嘉萬新恒錦置業有限公司的總經理。姜先生於2016年8月獲晉升為新希望房地產的副總裁，主要負責投資發展、營銷、設計及產品發展。自2020年9月起，姜先生成為新希望房地產的執行總裁，主要負責新希望房地產的整體經營管理。

彼亦於2010年6月通過遠程學習完成中國四川大學商學院的工商管理學課程。

**董李先生**，44歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

自2000年7月至2002年7月，董先生擔任成都市金牛區檢察院科員、成都市金牛區外經委（招商局）招商科負責人及成都市金牛區高新技術產業開發區幹部。自2002年7月至2004年3月，彼擔任成都市科學技術局的副主任科員。自2004年3月至2005年7月，彼擔任成都市人民政府辦公廳的副主任科員。自2005年7月至2008年11月，彼擔任辦公廳的副主任科員、主任科員。自2008年11月至2011年12月，彼擔任四川省統計局的主任科員及辦公室副主任。自2012年1月至2015年12月，彼擔任四川省旅遊局產業發展處副處長和產業發展處處長。自2016年1月至2017年4月，董先生擔任成都新希望文旅投資管理有限公司總經理，主要負責整體管理。自2017年4月至2017年12月，彼擔任浙江新國悅投資管理有限公司總經理，主要負責整體管理。自2018年1月起，董先生擔任新希望房地產的副總裁，主要負責文旅、法務、公共事務管理以及審計等。自2018年1月起，彼擔任四川新希望現代農業旅遊發展有限公司（新希望房地產附屬公司）的執行董事兼總經理，主要負責文化旅遊業務發展。

董先生於2018年1月被甘肅省人民政府辦公廳委任為甘肅旅遊智庫專家，且於2020年12月成為四川省旅遊學會副會長。

董先生於2000年7月取得中國西南政法大學法律系學士學位，並於2008年6月取得中國電子科技大學的地區經濟學碩士學位。彼於2014年12月進一步取得中國西南財經大學人口統計學博士學位。



## 董事及高級管理層簡歷

**黃坤女士**，38歲，於2020年12月29日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略。

自2010年8月至2011年1月，黃女士擔任四川新希望乳業有限公司華西分公司（新希望乳業股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股份代號：002946.SZ）的附屬公司）的人力資源部副經理，主要負責人力資源事宜。自2011年2月至2013年6月，彼擔任新希望集團附屬公司新井物產貿易公司的行政人員部高級經理，主要負責人力資源及行政事宜。自2013年6月起，黃女士一直擔任新希望房地產的人力資源部副總監，後於2014年2月獲晉升為首席人力資源官，主要負責人力資源整體管理、法律及行政事宜。

黃女士於2008年7月取得中國四川師範大學心理學學士學位以及於2010年7月取得中國北京航空航天大學心理學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**江智武先生**，46歲，於2022年2月16日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。江先生亦為董事會審核委員會主席。

江先生於會計及審核、企業融資、投資者關係、公司秘書事務及管治方面擁有逾20年經驗，並專注於企業價值及可持續發展。江先生目前擔任若干上市公司的董事職務，包括擔任愛康醫療控股有限公司（股份代號：01789）的獨立非執行董事及審核委員會主席、北京京城佳業物業股份有限公司（股份代號：02210）的獨立非執行董事及審核委員會主席及杰地集團有限公司（股份代號：08313）的獨立非執行董事及審核委員會主席。上述全部上市公司均於聯交所上市。

於加入本公司前，江先生於1997年6月至1998年3月期間在和記電訊（香港）有限公司（其為和記電訊香港控股有限公司（股份代號：00215）的間接全資附屬公司）開展其事業生涯，擔任財務實習生。江先生於1998年3月至1999年10月期間在羅兵咸永道會計師事務所（一家國際會計師事務所）擔任稅務顧問，並於1999年10月至2007年12月期間於畢馬威會計師事務所（另一家國際會計師事務所）工作，期間於畢馬威會計師事務所擔任的最後職位是審計高級經理。江先生於2008年5月至2020年3月期間任職於中國鈮鈦磁鐵礦業有限公司（股份代號：00893），受僱期間先後擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。江先生於2013年5月至2021年12月期間擔任華章科技控股有限公司（股份代號：01673）的獨立非執行董事，於2013年6月至2021年3月期間擔任奧威控股有限公司（股份代號：01370）的獨立非執行董事，並於2017年5月至2019年5月期間擔任星光文化娛樂集團有限公司（股份代號：01159）的獨立非執行董事。上述全部上市公司均於聯交所上市。



江先生獲授為(i)歐洲金融分析師聯合會認證的環境、社會及管治分析師(香港首個國際認可ESG專業認證)及(ii)價值報告基金會(Value Reporting Foundation)永續會計基礎證書持有人(Fundamentals of Sustainability Accounting Credential Holder)。

除上述ESG及可持續發展的相關資格外，在會計、公司秘書事務及管治方面，江先生亦獲認可為(i)英國特許公認會計師公會資深會員；(ii)香港會計師公會執業會計師；(iii)英國特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會員，為特許秘書及特許公司治理專業人士；(iv)香港董事學會資深會員；及(v)香港證券及投資學會普通會員。江先生於1997年12月取得香港中文大學工商管理學士學位。

**曹麒麟先生**，48歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

曹先生於1997年7月在中國四川大學開始從事教育及研究工作。於2015年3月至2021年4月，彼擔任四川華體照明科技股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事電子機械及設備製造，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：603679.SH)。自2019年6月起，彼擔任成都紅旗連鎖股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事連鎖便利店業務，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002697.SZ)。自2014年7月至2020年7月，曹先生擔任帝歐家居股份有限公司(其股份在深圳證券交易所上市，股份代號：002798.SZ)的獨立董事，該公司主要從事衛浴製造等業務。

自2020年6月起至今，彼擔任中自環保科技股份有限公司獨立董事，該公司主要從事環保催化劑的研發生產與銷售，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：688737.SH)。

自2020年9月起至今，彼擔任四川路橋建設集團股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事交通基礎設施的設計、投資、建設和運營，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600039.SH)。

曹先生分別於1997年7月、2004年6月及2011年6月取得中國四川大學的經濟學學士學位、管理學碩士學位及管理學博士學位。彼於2011年8月獲上海證券交易所頒授獨立董事的資格證書。

**李正國先生**，49歲，於2021年4月30日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

自1996年7月至2003年8月，李先生擔任四川君合律師事務所的律師。自2003年8月起，彼擔任四川恒和信律師事務所的主任兼首席合夥人。彼於2013年8月獲委任為四川省律師協會的副會長，且彼於2020年7月獲委任為成都市破產管理人協會的會長。彼於2010年5月獲四川省司法廳及四川省律師協會評為四川省優秀律師。彼於2016年2月獲中華全國律師協會評為「2011至2014年度全國優秀律師」。彼亦於2018年12月獲中共四川省委統戰部、四川省經濟和信息化廳、



## 董事及高級管理層簡歷

四川省人力資源和社會保障廳、四川省市場監督管理局、四川省工商業聯合會授予「第三屆四川省優秀中國特色社會主義事業建設者」榮譽稱號。

李先生於1996年6月取得中國四川教育學院中文系學士學位。彼於2016年12月取得中國西南財經大學法律碩士學位。彼於1996年8月獲頒法律職業資格證書及擁有律師執業證。

概無根據上市規則第13.51B條須予披露的董事及本公司最高行政人員資料變動。

## 高級管理層

**倪克強先生**，45歲，於2021年8月獲委任為本集團副總經理。彼主要負責本集團的物業管理、非業主增值服務。彼於2018年9月加入本集團擔任成渝區域公司總經理。

加入本集團前，自2000年9月至2009年9月，倪先生就職於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司，最後擔任職位為片區經理，期間多次獲得優秀管理幹部稱號；自2009年9月至2011年3月，倪先生於華潤置地(成都)物業服務有限公司擔任項目經理；自2011年4月至2018年8月，倪先生就職於成都萬科物業服務有限公司，先後擔任項目經理、合夥人、管理中心總經理等職務，所管理的項目曾獲得萬科物業住宅項目「TOP10」項目榮譽。

**黃續先生**，38歲，於2017年8月加入本集團擔任首席營銷官，主要負責本集團對外業務拓展及戰略合作管理。

加入本集團前，自2012年7月至2017年8月，黃先生擔任新希望房地產的營銷部總監，主要負責銷售管理及項目發展整體管理。

黃先生於2008年1月取得中國西北大學工商管理學學士學位。黃先生於2012年6月取得中國四川大學工商管理學碩士學位。



陳江先生，34歲，於2020年11月16日加入本集團擔任本集團首席財務官。彼主要負責本集團財務管理。

加入本集團前，自2010年10月至2013年10月，陳先生就職於KPMG Corporate Advisory (China) Limited(一家財務諮詢公司)，主要負責提供審計服務，最後擔任的職位為助理經理。自2014年4月至2015年10月，彼就職於四川信託有限公司(一家信託公司)，最後擔任的職位為信託經理。自2015年10月至2019年4月，彼就職於中信建投證券股份有限公司(一家投資銀行及經紀公司，其股份於聯交所(股份代號：6066)及上海證券交易所(股份代號：601066.SH)上市)，最後擔任的職位為創新融資部副總裁。自2019年4月至2020年11月，彼就職於四川藍光發展股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市(股份代號：600466.SH)的物業開發公司)。

陳先生於2010年7月在中國西南財經大學取得市場營銷學文憑。彼目前在中國北京大學光華管理學院攻讀工商管理碩士(MBA)學位。陳先生於2014年11月獲得四川省註冊會計師協會授予的註冊會計師(非執業會員)資格。

### 聯席公司秘書

趙曉星女士，36歲，於2020年12月獲委任為我們的聯席公司秘書。自2020年7月起，趙女士一直擔任本集團的董事會秘書，主要負責董事會事務。

於2014年12月至2017年12月，趙女士擔任新希望房地產資金管理部資金總監，主要負責企業融資、應收款項管理及資金計劃管理。自2018年1月起，趙女士擔任新希望房地產財務部財務總監，主要負責財務管理。於2018年9月至2020年7月，趙女士擔任成都辰明置業有限公司(重慶龍湖地產發展有限公司的附屬公司)的高級資金經理，主要負責該公司綜合資金管理。

趙女士於2008年7月取得中國重慶工商大學保險學學士學位。彼於2014年6月取得中國西南財經大學信用管理學碩士學位。彼亦於2014年7月取得德國法蘭克福大學融資法學碩士學位。

劉國賢先生，36歲，於2020年12月獲委任為聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(前稱信永方圓企業服務集團有限公司)的副總監。彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有逾11年經驗。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位。劉先生為香港會計師公會會員、特許金融分析師特許資格持有人、香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會員。



# 企業管治報告

董事會欣然提呈企業管治報告，以供載入本公司截至2021年12月31日止年度的年報內。

## 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東（「股東」）的利益及加強企業價值及問責制度。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基準，及企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

自上市日期起至2021年12月31日，就董事所知，本公司已符合企業管治守則所載的所有適用守則條文。

## 董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作以及董事會政策及策略的實施與推行委託予本公司執行董事及管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。董事可於履行職務及職責時尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

## 董事會組成

董事會現時由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

## 董事會成員

### 執行董事

武敏女士  
陳靜女士

### 非執行董事

張明貴先生（主席）  
姜孟軍先生  
董李先生  
黃坤女士

### 獨立非執行董事

殷立基先生<sup>(1)</sup>  
曹麒麟先生  
李正國先生  
江智武先生<sup>(2)</sup>

附註：

1. 殷立基先生於2022年2月16日辭世。
2. 江智武先生於2022年2月16日獲委任為獨立非執行董事。



江智武先生已於上任之初獲就任須知，以確保適當了解本公司的業務及營運，以及理解於上市規則及相關法律規定項下的董事責任及義務。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）為董事會帶來廣泛且寶貴之業務經驗、知識及專業技術，務求有效率及有效地履行董事會之職能。全體董事均時刻本著真誠態度及依從適用法律及法規履行其職責，並於任何時間以符合本公司及股東的利益行事。

董事名單載於本年報「董事會報告」一節。董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節，並可於本公司網站上查閱。除本年報所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家庭及其他重大關係。

## 責任

董事會負責本集團的整體領導、監督本集團的戰略決定以及監察業務及表現。董事須以本公司的利益作出客觀的決定。董事會已成立三個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會直接及通過其委員會間接領導管理層，並通過制定戰略及監督戰略實施向管理層提供指導，監督本集團的經營及財務表現，並確保建立健全內部監控及風險管理體系。董事會亦向董事委員會轉授其各自職權範圍所載的職責。本公司管理層將負責本集團的日常營運。

全體董事均確認彼等本著真誠態度及依從適用法律及法規履行其職責，並於任何時間以符合本公司及其股東的利益行事。

## 主席及首席執行官

當時適用的企業管治守則守則條文第A.2.1條訂明，主席及首席執行官的角色應有區分，不應由同一人擔任。

主席張明貴先生主要負責本集團投資戰略及業務發展的整體管理。首席執行官陳靜女士負責本集團日常業務及管理。此等責任劃分有助增強兩者之獨立性及確保在權力及授權上取得平衡。

## 獨立非執行董事

於上市日期起直至2021年12月31日結束時止期間，本公司有三名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。獨立非執行董事人數超過董事會成員人數的三分之一。

根據上市規則第3.13條，本公司獨立非執行董事已於截至2021年12月31日止年度向本公司確認彼等的獨立身份。根據獨立非執行董事的確認，本公司認為彼等各自於上市日期起直至2021年12月31日結束時止期間均屬獨立。



### 委任及重選董事

當時適用的企業管治守則守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須有指定任期，並須接受重選，而當時適用的守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任填補臨時空缺之董事應在獲委任後之首次股東大會由股東選任，且每位董事（包括按指定任期委任之董事）須至少每三年輪換卸任一次。

所有非執行董事及獨立非執行董事之任期均為三年。委任、重選及罷免董事之程序及流程載於本公司組織章程細則（「組織章程細則」）。

### 董事培訓及持續專業發展

根據當時適用的企業管治守則守則條文第A.6.5條，所有董事均應參與持續的專業發展，以發展及更新其知識及技能，以確保其對董事會的貢獻保持知情及相關。

每位新獲委任的董事均已獲提供必要的介紹及資料，以確保彼適當了解本公司的運營及業務以及彼於相關法規、法律、規則、規例項下的責任。於上市日期前，全體董事均已參加有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職責的培訓課程。

所有董事均已獲提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展資料，以確保合規並提高彼等對良好企業管治常規的認識。此外，如有需要，亦會為董事安排持續簡報及專業發展。

董事姓名	出席培訓、研討會、會議或簡報的次數
<b>執行董事</b>	
武敏女士	1
陳靜女士	1
<b>非執行董事</b>	
張明貴先生	1
姜孟軍先生	1
董李先生	1
黃坤女士	1
<b>獨立非執行董事</b>	
曹麒麟先生	1
李正國先生	1
殷立基先生 <sup>(1)</sup>	1
江智武先生 <sup>(2)</sup>	不適用

附註：

1. 殷立基先生於2022年2月16日辭世。
2. 江智武先生於2022年2月16日獲委任為獨立非執行董事。



## 董事對財務報表的責任

董事會已確認其負責編製截至2021年12月31日止財政年度的本公司財務報表。

董事負責監察本公司財務報表之編製，以確保該等財務報表真實及公平地反映本集團之事務狀況，並符合相關法定及監管規定以及適用會計準則。

於2021年12月31日，董事會並不知悉任何可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或狀況有關的重大不確定性。

## 董事會會議及股東大會

當時適用的企業管治守則守則條文第A.1.1條規定，每年至少召開四次定期董事會會議，約每季度至少召開一次，且大多數董事須積極參加會議（無論親身或通過電子通訊方式）。由於本公司於2021年5月25日方於聯交所上市，截至2021年12月31日止年度，本公司未舉行任何股東大會。自上市日期起及直至2021年12月31日，董事會召開3次會議，董事會成員出席情況記錄載於下表：

董事姓名	出席／召開董事會會議次數
武敏女士	3/3
陳靜女士	3/3
張明貴先生	3/3
姜孟軍先生	3/3
董李先生	3/3
黃坤女士	3/3
曹麒麟先生	3/3
李正國先生	3/3
殷立基先生 <sup>(1)</sup>	1/3
江智武先生 <sup>(2)</sup>	不適用

附註：

1. 殷立基先生於2022年2月16日辭世。
2. 江智武先生於2022年2月16日獲委任為獨立非執行董事。



本公司已採納定期舉行董事會會議的慣例。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，以便所有董事有機會出席會議及於例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事會委員會會議而言，一般會發出合理時間的通知。會議議程及隨附董事會文件在會議日期前至少三天寄發予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事／董事委員會提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的記錄草擬本和最終版本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至各董事／董事委員會，以分別供提出意見及存檔。董事會會議記錄可供董事查閱。所有董事將適時收到有關董事會決議之詳盡資料，任何董事均可向董事會提呈合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

### 董事會委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會的書面職權範圍清楚載列各自的權利及職責。該等委員會主席將於每次會議後向董事會報告其發現及推薦意見。

董事姓名	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
<b>執行董事</b>			
武敏女士	-	-	-
陳靜女士	-	-	-
<b>非執行董事</b>			
張明貴先生	-	-	C
姜孟軍先生	M	-	-
董李先生	-	-	-
黃坤女士	-	M	-
<b>獨立非執行董事</b>			
曹麒麟先生	-	C	M
李正國先生	M	M	M
殷立基 <sup>(1)</sup>	C	-	-
江智武先生 <sup>(2)</sup>	C	-	-

C: 相關董事會委員會主席

M: 相關董事會委員會成員

附註：

(1) 殷立基先生於2022年2月16日辭世。

(2) 江智武先生於2022年2月16日獲委任為獨立非執行董事



## 審核委員會

董事會已於2021年4月30日成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則第3.21條及當時適用的上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段制訂書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(newhopeservice.com.cn)。

審核委員會現時由三名成員（包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事）組成，即江智武先生、姜孟軍先生及李正國先生。審核委員會主席江智武先生，其具備上市規則第3.10(2)條所規定合適的專業資格或相關財務管理專業知識。審核委員會的主要職務包括但不限於(i)審閱及監督本集團的財務報告流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供意見及建議；及(iii)履行董事會可能指派的其他職務及職責。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會共召開2次會議。下表載列出席記錄詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數
殷立基先生 <sup>(1)</sup>	2/2
姜孟軍先生	2/2
李正國先生	2/2
江智武先生 <sup>(2)</sup>	不適用

附註：

(1) 殷立基先生已於2022年2月16日辭世。

(2) 江智武先生於2022年2月16日獲委任為審核委員會主席。

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱有關本集團財務報告及合規程序、內部控制及風險管理系統及內部審核職能以及本公司關連交易的重大事宜，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會於2022年3月18日舉行會議，於會上（其中包括）已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績。審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任畢馬威會計師事務所擔任本公司截至2022年12月31日止年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）上批准。



### 薪酬委員會

本公司已於2021年4月30日成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並根據上市規則第3.25條及當時適用的上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段制定書面職權範圍。薪酬委員會的職權範圍已上載至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([newhopeservice.com.cn](http://newhopeservice.com.cn))。

薪酬委員會現時由三名成員（包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事）組成，即曹麒麟先生、黃坤女士及李正國先生。曹麒麟先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職務包括但不限於(i)制定、審閱並就董事及高級管理層的薪酬相關政策及架構以及設立正規及透明的程序制訂有關薪酬政策向董事會提供意見；(ii)就各董事及高級管理層成員的具體薪酬待遇條款提出建議供董事會批准；及(iii)經參考董事不時決議的公司宗旨及目標審閱及批准績效薪酬。

由於本公司於2021年5月25日在聯交所上市，薪酬委員會自上市日至2021年12月31日止期間並無召開任何會議。

薪酬委員會於2022年2月16日審閱並通過關於江智武先生獲委任為獨立非執行董事後薪酬的相關決議案。

### 提名委員會

董事會已於2021年4月30日成立提名委員會（「**提名委員會**」），並根據當時適用的上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段制訂書面職權範圍。提名委員會的職權範圍已上載至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([newhopeservice.com.cn](http://newhopeservice.com.cn))。

提名委員會現時由三名成員（包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事）組成，即張明貴先生、李正國先生及曹麒麟先生。張明貴先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職務包括但不限於(i)定期審閱董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會作出建議；(ii)物色、挑選或就挑選個別提名董事人選向董事會作出建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及辭退董事以及接任董事計劃向董事會作出建議。



由於本公司於2021年5月25日在聯交所上市，提名委員會自上市日至2021年12月31日止期間並無召開任何會議。

提名委員會於2022年2月16日審閱並通過關於委任任江智武先生為獨立非執行董事的相關決議案。

## 董事會多元化政策

本公司已採用董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），該政策列出實現董事會多元化的目標及方法。本集團認識到擁有多元化董事會的益處，並認為董事會層面日益多元化乃為支持實現本集團戰略目標及可持續發展的基本要素。本集團通過考慮多項因素尋求實現董事會的多元化，包括但不限於專業經驗、技術、知識、教育背景、性別、年齡及種族。董事會的所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由九名成員組成，包括三名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技術及經驗組合，包括整體管理、物業管理、業務發展、人力資源、稅項管理、營銷、法律、金融、審核及會計經驗。我們擁有三名獨立非執行董事，彼等具備不同行業背景，佔董事會成員三分之一。此外，董事年齡介乎37歲至60歲。董事教育背景涵蓋經濟及業務管理乃至法律，授予學位的教育機構分佈於中國及海外。

上市後，提名委員會將不時審閱董事會多元化政策及其實施情況，以確保其得以實施並監控其是否持續有效，且董事會多元化政策及其實施情況將根據上市規則於企業管治報告中披露，包括為實施董事會多元化政策而制定的任何可衡量目標以及每年達成該等目標的進展。

於2021年12月31日，董事會在性別及年齡組別方面的多元化情況載列如下：

性別	數量
男	6
女	3

  

年齡組別	數量
30-40	3
41-50	5
51-60	1



## 企業管治報告

本公司亦已採取並將繼續採取措施，促進本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及管理層。本公司將參照董事會多元化政策，繼續採用擇優錄用原則。未來，本公司將考慮向董事會提名女性高級管理層或更多女性董事的可能性，彼等具備必要的技能及經驗。董事會將參考持份者的期望以及國際和當地推薦的最佳做法，努力實現性別多元化的適當平衡，最終目標是使董事會實現性別平等。

### 企業管治職能

董事會負責執行當時適用的企業管治守則守則條文第D.3.1條所載之職能。

截至2021年12月31日止年度，董事會已召開兩次會議審議本公司的企業管治政策及常規、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律和監管要求、遵守標準守則（定義見下文）的政策及做法，以及本公司遵守企業管治守則的情況和於企業管治報告中的披露。

### 董事保險

本公司已為本公司董事購買責任保險，就彼等履行職責過程中可能引起的若干法律責任提供保障。

### 聯席公司秘書

本公司已委任趙曉星女士及劉國賢先生為聯席公司秘書。劉國賢先生為外部服務供應商方圓企業服務集團（香港）有限公司的副總監，協助趙曉星女士履行本公司公司秘書的職責。趙曉星女士為劉國賢先生於本公司的主要聯絡人。趙曉星女士及劉國賢先生均已確認，截至2021年12月31日止年度，彼等已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。趙曉星女士及劉國賢先生的簡歷載於本報告第34頁及第40頁「董事及高級管理層簡歷」一節。



## 股息政策

根據本公司的股息政策，本公司可依據相關開曼公司法不時於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，但董事會不得宣派超過建議金額的股息。

董事會有權酌情向股東宣派股息，但須遵守組織章程細則及所有適用法律法規，並考慮下列因素：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務條件及策略；
- (iv) 未來運營及盈利；
- (v) 資本需求及開支計劃；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 對股息支付的任何限制；及
- (viii) 董事會認為相關的任何其他因素

有關本公司宣派任何股息的支付亦須受到相關開曼公司法、任何適用法律、規則和法規及組織章程細則的限制。

## 核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，就審計服務及非審計服務已支付／應付本公司外聘核數師的費用載列如下：

	截至2021年 12月31日止年度 人民幣百萬元
審計及相關服務：	2.50
非審計服務	
— 稅務服務：	0.08
總計：	2.58



### 高級管理層酬金

截至2021年12月31日止年度，本公司高級管理層成員酬金按範圍劃分如下：

高級管理層成員人數	
人民幣零元至人民幣1,000,000元	2
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1

### 風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制體系並檢討其有效性。

本公司繼續為風險管理及內部控制採用最佳慣例及行業標準。本集團的風險管理及內部控制體系包括一個完善的組織架構，清楚界定職責及權力。該體系旨在管理而並非消除失誤風險，以達致業務目標，並僅可合理但並非絕對保證並無重大失實陳述或損失。

日常部門運營委託予個別部門，而各部門對其自身行為及表現負責並須在獲授權限範圍內經營其自身部門業務及實施與嚴格遵守本公司不時設定的策略及政策。各部門亦須定期知會董事會部門業務的重大發展情況及董事會所設定政策及策略的執行情況。

本集團亦設立多項體系及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。各部門負責評估其職責範圍內的個別風險類型。已識別相關風險會匯報予董事會進行監察及監控。本集團的風險管理制度由董事會定期進行監察及檢討。

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制體系，並已審閱本集團截至2021年12月31日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的內部審計結論。董事會信納內部控制及風險管理體系屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理體系進行年度審閱。



## 披露內幕消息

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。具體而言，本集團：

- 處理事務時已密切留意上市規則項下之披露要求以及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定本公司的披露責任程序，當中列出評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序及監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公佈及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

## 遵守證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)作為相關董事及僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體詢問後，彼等均確認，彼等自上市日期起至2021年12月31日，均已遵守標準守則所載之規定準則。

於上市日期起至2021年12月31日期間，本公司並不知悉任何董事或相關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決，而投票結果將在各股東大會結束後及時刊載於本公司及聯交所網站。

為促進有效溝通，本公司設有網站(newhopeservice.com.cn)，並於該網站上刊載有關其業務營運及發展、企業管治常規、投資者關係聯絡資料的最新消息及更新情況以及其他資料，以供公眾人士查閱。

## 股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則第64條，任何一名或多名於提請要求(「該要求」)當日持有不少於本公司繳足股本(賦予權利在本公司股東大會上投票)十分之一的股東，可隨時向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理有關要求所指明的任何事項，且有關大會須於提請該要求後兩個月內舉行。倘提請後21天內董事會未有召開大會，則提請人可自行以相同方式召開大會，而本公司須向提請人補償提請人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。



### 於股東大會提呈決議案之程序

組織章程細則及適用的開曼群島公司法並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意提呈決議案的股東可按組織章程細則第64條要求召開股東特別大會並於該會議上提呈決議案。細則第64條的要求及程序載於上文。

### 股東向董事會作出查詢之程序

閣下如就閣下的持股權有任何疑問，請致函或按以下方法聯絡本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2119 9137

網址：<https://www.computershare.com>

閣下如對本公司有任何疑問，請聯繫本公司，聯繫方式如下：

電話：028-65724993

電郵地址：[ir\\_nhs@newhope.cn](mailto:ir_nhs@newhope.cn)

地址：中國四川省成都市錦江區金石路366號新希望中鼎國際2號樓16層

### 更改組織章程文件

組織章程大綱及細則經已修訂及重列，自上市日期起生效。經修訂及經重列的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

除上述披露者外，截至2021年12月31日止年度，本公司並無對其章程文件作出任何重大變動。

董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的年報連同經審核綜合財務報表。

## 公司資料及全球發售

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島適用公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。

本公司股份於2021年5月25日在聯交所主板上市。

## 主要業務

本集團的主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報綜合財務報表附註14。自上市日期起直至本年報日期，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

## 業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報內的本集團綜合全面收入表。本集團的業務回顧及未來業務發展載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」章節。運用財務關鍵績效指標對本集團表現進行的分析載於本年報「管理層討論與分析」一節。

## 末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度以現金派付末期股息每股本公司股份人民幣0.071元（「末期股息」）（截至2020年12月31日止年度：零港元），惟須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。倘建議末期股息的決議案於股東週年大會通過，預期建議末期股息將於2022年8月15日（星期一）或之前向於2022年8月4日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派付。據本公司所知，並無股東已放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於2022年6月13日（星期一）至2022年6月16日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票（統稱「股份過戶文件」）須不遲於2022年6月10日（星期五）下午4時30分送交本公司的香港股份過戶登記處（「香港股份過戶登記處」）香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

為確定股東有權獲派末期股息，本公司將於2022年8月2日（星期二）至2022年8月4日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格獲派末期股息，股份過戶文件須不遲於2022年8月1日（星期一）下午4時30分送交至上述地址的香港股份過戶登記處。



### 借款

於2021年12月31日，本集團並無任何未償還的計息借款。

### 儲備

本集團截至2021年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表。於2021年12月31日，本公司的可分派儲備為約人民幣755.6百萬元。

### 物業、廠房及設備

本集團截至2021年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註12。

### 股本

本公司股本變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註24。

### 財務報表

本集團截至2021年12月31日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況載於本年報第69至133頁的綜合財務報表。

### 主要客戶及供應商

本集團的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及企業。

截至2021年12月31日止年度，本集團五大客戶的交易額佔本集團總收入的39.8%（2020年：44.6%），而本集團的單一最大客戶的交易額佔本集團總收入的31.0%（2020年：41.2%）。

截至2021年12月31日止年度，本集團五大供應商的交易額佔本集團總採購額的6.2%（2020年：7.4%），而本集團的單一最大供應商的交易額佔本集團總採購額的1.6%（2020年：2.4%）。

概無董事、任何彼等聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司的已發行股本5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益（除本集團及其聯營公司外）。



## 捐贈

本集團截至2021年12月31日止年度的捐贈為人民幣0.1百萬元。

## 董事

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期的董事為：

董事姓名	職位
武敏女士	執行董事
陳靜女士	執行董事
張明貴先生(主席)	非執行董事
姜孟軍先生	非執行董事
董李先生	非執行董事
黃坤女士	非執行董事
曹麒麟先生	獨立非執行董事
李正國先生	獨立非執行董事
殷立基先生(於2022年2月16日辭世)	獨立非執行董事
江智武先生(於2022年2月16日獲委任)	獨立非執行董事

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節

根據本公司組織章程細則第108(a)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三或三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。此外，本公司組織章程細則第111條規定，董事會委任以填補董事會臨時空缺的董事將一直留任，直至委任後首次舉行的股東大會為止，並可於該股東大會膺選連任，而獲董事會委任為現有董事會新增成員的任何董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將具資格膺選連任。

因此，根據組織章程細則，陳靜女士、武敏女士及姜孟軍先生須於股東週年大會上退任。此外，根據細則第111條，董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事，其任期僅至首屆股東大會為止。因此，江智武先生須根據細則第111條於股東週年大會上退任及重選連任。上述所有董事均符合資格且願意於股東週年大會上重選連任。



### 獨立非執行董事獨立性的確認

根據上市規則第3.13條，本公司已收到各獨立非執行董事有關其獨立性的年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

### 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自委任日期起計為期三年。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自彼等委任日期起計為期三年。

董事任命受組織章程細則下的董事退任及輪席條文所規限。

除上文所述者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約）。

### 董事於競爭業務的權益

於截至2021年12月31日止年度，概無董事、管理層、本公司股東或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 不競爭承諾

本集團之最終控股股東劉永好先生及劉暢女士（「最終控股股東」）已訂立一份日期為2021年5月6日的不競爭契據（「該承諾」），詳情於本公司日期為2021年5月11日之招股章程中所披露。最終控股股東已向本公司確認，自上市日期直至2021年12月31日，彼等已遵守該承諾。

獨立非執行董事已審閱遵守情況及各最終控股股東提供的確認函作為年度審閱程序的一部分。基於：(i)本公司已接獲彼等就該承諾的確認函；(ii)彼等並無匯報競爭業務；及(iii)概無特殊情況使全面遵守該承諾受到質疑，獨立非執行董事認為該承諾已被遵守以及由本公司按其條款執行。

### 董事酬金及五大最高薪酬人士

有關截至2021年12月31日止年度的本集團已付董事及五大最高薪酬人士的薪酬的詳情載於本年報之本集團綜合財務報表附註8及附註9。

截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或同意放棄其酬金。



## 退休福利計劃

本集團於香港沒有任何僱員需參與強積金。中國附屬公司的僱員均為中國政府運作的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司的僱員須按其薪酬的若干百分比向退休福利計劃供款，以撥付福利。就此退休福利計劃而言，本集團的唯一責任乃根據該計劃作出規定的供款。本集團不得使用已沒收供款以降低現有供款水平。

## 獲准許的彌償條文

各董事有權就其在履行職責時可能遭受或產生的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司因企業活動所產生有關法律訴訟安排適當的保險。

## 管理合約

除董事的服務合約及委任函外，於年末或截至2021年12月31日止年度的任何時間內，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

## 購股權計劃

本公司透過於2021年4月30日的股東書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為，購股權計劃將令本集團能夠向其僱員、董事及其他獲選參與者就彼等對本集團的貢獻作出獎勵。

## 參與

本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

## 股份數目上限

根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數合共不得超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%，而該10%上限相當於80,000,000股股份，佔於本報告日期發行股份總數之9.83%。

## 各參與者的權益上限

於任何12個月期間，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已授予及將予授予各參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使後已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%。



### 購股權的接納及行使期

在不違反授出購股權條款及條件的情況下，承授人可按董事會可能不時決定的形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，以行使全部或部分購股權。

### 股份價格

在任何調整的情況下，根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

- (i) 股份於以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日（須為聯交所進行證券交易的日子）在聯交所每日報價表所示正式收市價；
- (ii) 股份於緊接以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
- (iii) 股份面值。

### 授出要約函及授出購股權通知

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不可退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

### 購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權計劃並無規定可行使購股權前必須持有的最短期限。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。不得於上市日期起計超過10年後授出購股權。購股權計劃自上市日期起計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。於本報告日期，購股權計劃的剩餘年期約為9年2個月。

自採納購股權計劃日期起至本報告日期，購股權計劃項下購股權並無獲授出、行使、註銷或失效且購股權計劃項下並無任何尚未行使之購股權。有關購股權計劃的詳情，請參閱招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一節。



## 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

### (i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
張明貴先生 <sup>(2)</sup>	全權信託的委託人及受益人以及 於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
武敏女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
陳靜女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
姜孟軍先生 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%
黃坤女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的受益人及於受控法團的權益	40,848,000 (L)	5.02%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) 張明貴先生為僱員福利信託的委託人，該信託是一項全權信託，其受益人為新啟力發展有限公司（「新啟力」）、新引力發展有限公司（「新引力」）、New Mistry Development Limited（「New Mistry」）、New Conception Development Limited（「New Conception」）、New Grace Development Limited（「New Grace」），而其受託人為達盟信託服務（香港）有限公司。新啟力、新引力、New Mistry、New Conception及New Grace各自分別由張明貴先生、武敏女士、陳靜女士、姜孟軍先生及黃坤女士為投資控股目的全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張明貴先生以其作為僱員福利信託的委託人及受益人以及董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份擁有權益，而根據證券及期貨條例，陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士各自以彼等作為僱員福利信託受益人及作為董事的身份被視為於僱員福利信託持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有(a)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊，或(b)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司所知，於2021年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比
Adventure Way Pte. Ltd. <sup>(2)</sup>	全權信託的保護人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉暢女士 <sup>(2)</sup>	全權信託的委託人及於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
劉永好先生 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Medea Investments Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited <sup>(2)</sup>	全權信託的受託人	544,800,000 (L)	66.92%
Sea Glory Developments Limited <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
新晟發展有限公司 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	544,800,000 (L)	66.92%
Golden Rose Developments Limited <sup>(2)</sup>	實益擁有人	544,800,000 (L)	66.92%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

(2) Golden Rose Developments Limited的全部已發行股本由新晟發展有限公司全資擁有，而新晟發展有限公司由Sea Glory Developments Limited間接全資擁有，Sea Glory Developments Limited是由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited (Cathaya Trust的受託人)全資擁有的特殊目的控股公司。Cathaya Trust是以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託。Cathaya Trust的保護人為Adventure Way Pte. Ltd.，而Adventure Way Pte. Ltd.由劉永好先生及劉暢女士通過Medea Investments Limited直接及間接全資擁有。根據一致行動契約，劉永好先生及劉暢女士均根據證券及期貨條例被視為於Adventure Way Pte. Ltd.以其Cathaya Trust保護人身份持有的股份中擁有權益。Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited根據證券及期貨條例被視為於Cathaya Trust以其Cathaya Trust受託人身份持有的股份中擁有權益。因此，劉永好先生、劉暢女士、Medea Investments Limited、Adventure Way Pte. Ltd.、Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited、Sea Glory Developments Limited、新晟發展有限公司根據證券及期貨條例各被視為於Golden Rose Developments Limited所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司並無獲知會任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中的權益或淡倉。



## 董事於重大交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，概無由本公司、其控股公司或附屬公司所訂立且董事或其關聯實體直接或間接於其中擁有重大權益之重大交易、安排或合約於年末或截至2021年12月31日止年度的任何時間存續。

## 重大合約

除本報告所披露者外，概無由本公司（或其任何附屬公司）與控股股東（或其任何附屬公司）所訂立(i)與本集團業務有關；或(ii)涉及控股股東（或其任何附屬公司）向本公司（或其任何附屬公司）提供服務之重大合約於截至2021年12月31日止年度內或年末存續。

## 關連交易

截至2021年12月31日止年度，本公司已就其關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下列明的規定。相關關連交易的詳情如下：

### (A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 奶類產品採購總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望乳業股份有限公司（「新希望乳業」）訂立奶類產品採購總協議（「奶類產品採購總協議」），據此，本公司同意自新希望乳業及其附屬公司及／或聯營公司（「新希望乳業集團」）採購奶類產品，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。本公司將向本集團所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程序或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。由於奶類產品採購總協議項下的原有年度上限可能不足，為使本集團繼續通過線上手機應用程序或其管理的線下便利店轉售奶類產品，於2021年12月13日，本公司與新希望乳業訂立補充協議以修訂奶類產品採購總協議項下的年度上限。

截至2021年12月31日止年度，本集團根據奶類產品採購總協議應付費用的經修訂年度上限為人民幣6百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣16百萬元及人民幣24百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的奶類產品採購總協議項下交易金額為人民幣4.3百萬元。

於本報告日期，新希望乳業由本公司控股股東之一劉暢女士間接控制。因此，新希望乳業為劉暢女士的聯繫人，並為本公司的關連人士。



## 2. 採購總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股有限公司（「**新希望控股**」）訂立採購總協議（「**採購總協議**」），據此，本集團同意自新希望控股、其附屬公司及聯營公司（「**新希望控股集團**」）採購肉類產品及調味料，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。本公司將向本集團所管理物業的居民轉售大部分彼等經「漫生活」手機應用程式或我們的在管線下便利店訂購的該等產品。本公司亦將少量該等產品贈送予僱員，作為本集團僱員福利的一部分，同時若干份量調味料在我們在管食堂使用。由於採購總協議項下的原有年度上限可能不足，為使本集團繼續通過線上手機應用程式或其管理的線下便利店轉售肉類產品及調味料，於2021年12月13日，本公司與新希望控股訂立補充協議以修訂採購總協議項下截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度的年度上限。

截至2021年12月31日止年度，本集團根據採購總協議應付費用的年度上限為人民幣3百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年的經修訂年度上限分別為人民幣20百萬元及人民幣26百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的採購總協議項下交易金額為人民幣1百萬元。

於本報告日期，新希望控股由本公司控股股東之一劉永好先生間接全資擁有。因此，新希望控股為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

## 3. 銷售總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立銷售總協議（「**銷售總協議**」），據此，新希望控股集團同意自本集團採購若干產品，包括但不限於加工食品（「**該等產品**」），將提供予其僱員作為僱員福利或將用於新希望控股集團的營銷推廣活動，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。為進一步發展生活服務，於2022年12月13日，本公司與新希望控股訂立補充協議以修訂銷售總協議項下的年度上限，並將該等產品的現有範圍擴大至包括加工食品、禮盒、酒類及其他農副產品。

截至2021年12月31日止年度，本集團根據銷售總協議應付費用的經修訂年度上限為人民幣8.5百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣19.8百萬元及25.3百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的銷售總協議項下交易金額為人民幣7.3百萬元。



#### 4. 廣告及活動籌辦服務框架總協議

於2021年5月6日，新希望服務與四川新希望房地產開發有限公司（「新希望房地產」，連同其附屬公司統稱「新希望房地產集團」）訂立廣告及活動籌辦服務框架總協議（「廣告及活動籌辦服務框架總協議」），據此，本集團同意向新希望房地產集團及其聯繫人提供如廣告設計及活動籌辦服務等服務，年期由上市日期起至2023年12月31日為止。

截至2021年12月31日止年度，新希望房地產集團根據廣告及活動籌辦服務框架總協議應付費用的年度上限為人民幣5.6百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣6.8百萬元及人民幣8.2百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的廣告及活動籌辦服務框架總協議項下交易金額為人民幣5.6百萬元。

於本報告日期，新希望房地產由本公司控股股東之一劉永好先生間接控制。因此，新希望房地產為劉永好先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

### (B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業管理及相關服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望控股訂立物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向新希望控股集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)交付前服務（包括但不限於(a)初步規劃及設計諮詢服務；(b)售樓處及示範單位管理服務；(c)驗房；(d)交付前清潔服務；及(e)交付前準備）；(ii)交付後房屋及配套設施維修及保養服務；(iii)新希望控股集團所擁有或使用物業（包括但不限於未售住宅物業單位、停車場、辦公樓及商務物業）的物業管理服務；及(iv)其他增值服務，如提供予新希望控股集團僱員的餐飲服務。物業管理及相關服務總協議年期由上市日期起直至2023年12月31日為止。

截至2021年12月31日止年度，新希望房地產集團根據物業管理及相關服務總協議應付費用的年度上限為人民幣280.8百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣406.6百萬元及人民幣486.9百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的物業管理及相關服務總協議項下交易金額為人民幣216.0百萬元。



### 2. 商業營運及相關服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望房地產訂立商業營運及相關服務總協議（「**商業營運及相關服務總協議**」），據此，本集團同意就新希望房地產集團及其聯繫人所開發／擁有／出租商務物業（包括辦公樓、購物中心、商業綜合樓及住宅社區內或附近的運營空間）向新希望房地產集團及其聯繫人提供商業營運服務，包括但不限於初步規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務及其他相關服務。商業營運及相關服務總協議年期由上市日期起直至2023年12月31日為止。

截至2021年12月31日止年度，新希望房地產集團根據商業營運及相關服務總協議應付費用的年度上限為人民幣48.6百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣53.0百萬元及人民幣76.3百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的商業營運及相關服務總協議項下交易金額為人民幣46.5百萬元。

### 3. 物業經紀服務總協議

於2021年5月6日，新希望服務與新希望房地產訂立物業經紀服務總協議（「**物業經紀服務總協議**」），據此，本集團同意就新希望房地產集團及其聯繫人擁有／開發的未售商務物業（包括停車位）提供物業經紀服務。物業經紀服務總協議年期由上市日期起直至2023年12月31日為止。

截至2021年12月31日止年度，新希望房地產集團根據物業經紀服務總協議應付費用的年度上限為人民幣11.2百萬元，而截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣12.5百萬元及人民幣14.9百萬元。於上市日期至2021年12月31日期間涉及的物業經紀服務總協議項下交易金額為人民幣11.1百萬元。

## 獨立非執行董事確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(i)於本集團日常業務過程中；(ii)按照一般商業條款或更佳條款；及(iii)根據規管上述持續關連交易且條款屬公平合理並符合股東整體利益的相關協議訂立。

## 核數師確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本集團的核數師已向董事會發出核證報告，確認其並無注意到任何事情，可使其認為上述持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)涉及由本集團提供貨物及服務而並無於所有重大方面符合本集團的定價政策；(iii)並非於所有重大方面根據規管有關交易的相關協議訂立；及(iv)已超出本公司規定的年度上限。



## 關聯方交易

本集團截至2021年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註27。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章申報、公告、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。本公司確認其已根據上市規則第14A章遵守所有披露規定。

## 股票掛鈎協議

截至2021年12月31日止年度，除購股權計劃外，本公司於本年度終結日並無訂立或仍然存續任何股票掛鈎協議。

## 購買股份或債券的安排

除購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份（或包括債券在內之債務證券）而獲益。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程及本公司日期為2021年6月15日的公告所界定及所述本公司全球發售（包括部分行使超額配股權）外，自上市日期起直至2021年12月31日，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）法例並無優先購買權條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

## 訴訟

於2021年12月31日，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團各成員公司概無尚未了結或提出或面臨重大訴訟或索償。

## 上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予股東的稅務寬減或減免。

## 業務回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團的業務回顧包括有關本集團所面臨主要風險及不確定因素的討論、採用關鍵財務表現指標對本集團業績的分析、於報告期間所發生影響本集團的重大事件詳情以及本集團業務未來可能發展的指向，載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」章節。審閱及討論構成本董事會報告的一部分。



### 財務概要

本集團於過往四個財政年度的已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第134頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

### 充足的公眾持股量

根據本公司可得的公開資料及董事所知，自上市日期起至本報告日期，公眾人士持有本公司的股數一直符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

### 遵守法律及法規

本公司於開曼群島註冊成立，而股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司主要於中國註冊成立。本集團之業務主要由本集團之中國附屬公司進行。

因此，其成立及營運須遵守開曼群島、中國及香港的相關法律及法規。截至2021年12月31日止年度及直至本報告日期，本集團已遵守開曼群島、中國及香港的所有對本集團有重大影響的相關法律及法規。

### 與持份者之關係

本集團將僱員視為重要持份者及合作夥伴。本集團亦已制定有效的激勵機制以將僱員的表現與本集團的企業目標掛鉤，進一步使我們雙方利益共贏。

本集團的供應商主要是位於中國的分包商，其提供清潔、安保、園藝、若干維修及維護服務，以及為我們線上及線下零售服務及餐飲服務的第三方供應商。本集團致力於與作為長期業務夥伴的供應商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。本集團的客戶主要為物業開發商、業主、業主委員會、商戶、住戶及租戶。客戶對本集團服務的滿意度對盈利能力產生深遠影響。本集團重視客戶的服務反饋，本集團持續與客戶及潛在客戶溝通，發現客戶的痛點，同時把握市場趨勢，幫助本集團及時調整經營策略以適應市場需求。本集團亦持續致力為僱員提供充足的培訓及發展資源，使彼等能緊貼市場及行業的最新發展，同時提升彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

### 環境及社會事宜

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度遵守上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》的相關條文的環境、社會及管治報告將適時發佈。

### 報告期後重大事項

於本報告日期，本集團並無任何其他於2021年12月31日後發生的重大事項。



## 核數師

股份於2021年5月25日方在聯交所上市，自上市日期起概無核數師變動。本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已經畢馬威會計師事務所審核，而畢馬威會計師事務所將於股東週年大會上退任。畢馬威會計師事務所符合資格且願意續聘。股東週年大會上將提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案。

承董事會命

新希望服務控股有限公司

董事長

張明貴

香港，2022年3月21日



# 獨立核數師報告



致新希望服務控股有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審核載於第74至133頁的新希望服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2021年12月31日之綜合財務狀況表與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，以及綜合財務報表之附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據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」)真實及中肯地反映了 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綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善擬備。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行這些要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對該事項提供單獨的意見。



## 關鍵審計事項 (續)

### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表會計政策附註2(k)、附註17和附註25(a)。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於2021年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額及預期信貸虧損(預期信貸虧損)的虧損撥備分別為人民幣193.9百萬元及人民幣4.6百萬元。</p>	<p>我們評估貿易應收款項預期信貸虧損撥備的審核程序包括下列各項：</p>
<p>貴集團的貿易應收款項主要包括業主及物業開發商的應收款項。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>了解及評估與信貸控制、貿易應收款項細分、賬齡分析檢討、信貸虧損撥備估計有關的關鍵內部監控的設計、實施及運作成效；</li> </ul>
<p>管理層根據不同客戶的估計虧損率按等同於貿易應收款項全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。估計虧損率計及貿易應收款項的賬齡、歷史違約率、現行市況及前瞻性資料。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>參照現行會計準則的規定，評估貴集團信貸虧損撥備估計的政策；</li> <li>了解管理層採用的預期信貸虧損模式的關鍵數據及假設，包括按信貸虧損特徵細分貿易應收款項的基準及管理層估計虧損率所使用的歷史違約數據；</li> </ul>
<p>我們將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備確定為一項關鍵審核事項，原因為貿易應收款項的結餘對貴集團綜合財務報表而言屬重大，而虧損撥備水平的釐定存在固有的主觀性且需要管理層行使判斷。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>評估管理層對虧損撥備估計的合理性，並檢查管理層得出有關估計所用的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並根據當前經濟狀況及前瞻性資料評估歷史虧損率是否經妥善調整；</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>通過以抽樣方式比較個別項目與催款單及銷售發票，評估項目是否在貿易應收款項賬齡報告中被歸類於適當的賬齡範圍內；及</li> <li>根據貴集團的信貸虧損撥備政策，重新計算於2021年12月31日的虧損撥備。</li> </ul>



## 獨立核數師報告

### 綜合財務報表以外的資料及我們就此發出的核數師報告

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未考慮其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此一事實。我們就此並無須報告事項。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定，編製及真實而公允地列報綜合財務報表，並負責董事認為編製綜合財務報表所必需的有關內部控制，以確保所編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事獲審核委員會協助履行其監督 貴集團財務報告流程的責任。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體而言綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含我們意見的核數師報告。本報告僅為 閣下（作為整體）而編製，並無其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或負上任何責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據香港會計準則進行的審核工作總能發現所存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。



## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們根據香港會計準則進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應這些風險設計及執行審核程序，以及獲得充足及適當的審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成重大錯誤陳述的風險比未能發現由於錯誤而導致重大錯誤陳述的風險更高。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。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對綜合財務報表中的相關披露資料進行關注。假若有關披露資料不足，則修改我們的意見。我們的結論是基於截至我們的核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團審核。我們僅對我們的審核意見承擔責任。

我們就既定審核範圍、時間安排、重大審核結果等事項，包括我們在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷與審核委員會進行了溝通。

我們亦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職業道德要求，並與彼等溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。



### 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們會在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是朱文偉。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2022年3月21日

# 綜合損益及其他全面收入表

截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	924,970	588,263
銷售成本		(548,280)	(340,891)
<b>毛利</b>		<b>376,690</b>	247,372
其他收入淨額	5	1,265	10,258
銷售開支		(3,862)	(3,174)
行政開支		(172,505)	(119,401)
金融資產預期信貸虧損		(3,194)	(251)
<b>經營溢利</b>		<b>198,394</b>	134,804
財務開支		(4,831)	(45,230)
財務收入		8,850	42,525
財務收入／(成本)淨額	6(a)	4,019	(2,705)
分佔聯營公司溢利減虧損		(201)	499
<b>除稅前溢利</b>		<b>202,212</b>	132,598
所得稅	7(a)	(36,333)	(22,828)
<b>年內溢利</b>		<b>165,879</b>	109,770
以下人士應佔：			
本公司權益股東		165,894	109,770
非控股權益		(15)	—
<b>年內溢利</b>		<b>165,879</b>	109,770
<b>每股盈利</b>			
基本及攤薄(人民幣元)	10	0.23	0.19

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。有關年內溢利應佔的應付本公司權益股東股息的詳情載於附註24(b)。



## 綜合損益及其他全面收入表

截至2021年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利		<u>165,879</u>	<u>109,770</u>
年內其他全面收入：			
其後可能會重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司而產生的匯兌差額		<u>(23)</u>	<u>-</u>
		<u>(23)</u>	<u>-</u>
年內其他全面收入，除稅後			
年內全面收入總額		<u>165,856</u>	<u>109,770</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<u>165,871</u>	<u>109,770</u>
非控股權益		<u>(15)</u>	<u>-</u>
年內全面收入總額		<u>165,856</u>	<u>109,770</u>

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日  
(以人民幣列示)

		於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	96,668	71,680
物業、廠房及設備	12	13,619	17,098
無形資產	13	24,838	5,799
於聯營公司的權益	15	1,441	1,643
指定按公平值計入其他全面收入 (按公平值計入其他全面收入)的權益證券		30	30
遞延稅項資產	23(b)	2,779	7,386
		<b>139,375</b>	103,636
<b>流動資產</b>			
存貨		267	299
應收關聯公司款項	27(c)	–	173,402
預付款項、按金及其他應收款項	16	56,510	38,122
貿易應收款項	17	189,285	163,103
現金及現金等價物	18	1,105,530	112,614
		<b>1,351,592</b>	487,540
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	19	71,787	43,653
其他應付款項及應計費用	20	186,603	172,175
合約負債	21	195,772	161,706
應付關聯公司款項	27(c)	6,126	43
即期稅項	23(a)	–	12,174
租賃負債	22	8,472	7,245
		<b>468,760</b>	396,996
<b>流動資產淨值</b>		<b>882,832</b>	90,544
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,022,207</b>	194,180
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	22	60,356	46,354
遞延稅項負債	23(b)	7,492	2,528
		<b>67,848</b>	48,882
<b>資產淨值</b>		<b>954,359</b>	145,298

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。



## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日  
(以人民幣列示)

		於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	6,741	*
儲備	24	946,108	145,298
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>952,849</b>	145,298
<b>非控股權益</b>		<b>1,510</b>	—
<b>權益總額</b>		<b>954,359</b>	145,298

\* 結餘少於人民幣1,000元。

於2022年3月21日獲董事會批准及授權刊發。

武敏

董事

陳靜

董事

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔						權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘		總計 人民幣千元	
				儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元		
於2020年1月1日的結餘		—	62,994	7,065	353,175	423,234	423,234
<b>2020年的權益變動：</b>							
年內溢利及全面收入總額		—	—	—	109,770	109,770	109,770
發行股份	24(c)	*	—	—	—	*	*
以權益結算以股份為基礎的支付		—	7,357	—	—	7,357	7,357
撥至法定儲備		—	—	9,537	(9,537)	—	—
就受共同控制的業務合併支付的代價		—	—	—	(79,350)	(79,350)	(79,350)
向當時股東宣派的股息	24(b)	—	—	—	(315,713)	(315,713)	(315,713)
於2020年12月31日的結餘		*	70,351	16,602	58,345	145,298	145,298

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。



## 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔									
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
				資本儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元				保留溢利 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘		-*	-	70,351	16,602	-	58,345	145,298	-	145,298
<b>2021年的權益變動：</b>										
年內溢利		-	-	-	-	-	165,894	165,894	(15)	165,879
其他全面收入		-	-	-	-	(23)	-	(23)	-	(23)
年內全面收入總額		-	-	-	-	(23)	165,894	165,871	(15)	165,856
發行股份	24(c)	*	114,803	-	-	-	-	114,803	-	114,803
資本化發行	24(c)	4,968	(4,968)	-	-	-	-	-	-	-
首次公開發售時發行普通股(扣除發行成本)		1,773	640,201	-	-	-	-	641,974	-	641,974
視為分派(附註(i))	24(c)	-	-	(115,097)	-	-	-	(115,097)	-	(115,097)
撥至法定儲備		-	-	-	19,071	-	(19,071)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	1,525	1,525
於2021年12月31日的結餘		6,741	750,036	(44,746)	35,673	(23)	205,168	952,849	1,510	954,359

\* 結餘少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 視為分派指根據本公司日期為2021年5月11日的招股章程(「招股章程」)詳述的上市前重組，向當時股東支付收購新希望物業服務集團有限公司的股權的代價。

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	18(b)	277,801	181,384
已付所得稅	23(a)	(41,586)	(16,186)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>236,215</b>	<b>165,198</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		8,850	983
已收聯營公司股息		—	613
出售物業、廠房及設備的所得款項／(現金流出淨額)		724	(29)
購買物業、廠房及設備以及投資物業		(17,072)	(8,420)
購買無形資產		(21,838)	(2,547)
出售附屬公司產生的現金流出淨額		—	(521)
關聯方償還墊款		173,402	298,428
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>144,066</b>	<b>288,507</b>
<b>融資活動</b>			
認購激勵股份的所得款項		—	7,357
發行股份所得款項		114,803	—
首次公開發售時發行普通股所得款項(扣除發行成本)		648,676	—
重組產生的視為分派		(115,097)	—
非控股權益注資		1,525	—
長期借款還款		—	(50,120)
新希望物業服務已付股息	24(b)	—	(315,713)
已付租金的資本部分	18(c)	(11,051)	(7,448)
已付租金的利息部分	18(c)	(1,497)	(802)
已付利息		(604)	(45,099)
收購共同控制項下附屬公司的付款		—	(79,350)
來自關聯方的墊款		6,083	102,412
已付上市開支		(30,203)	(1,675)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>612,635</b>	<b>(390,438)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>992,916</b>	<b>63,267</b>
於1月1日的現金及現金等價物	18(a)	112,614	49,347
於12月31日的現金及現金等價物	18(a)	1,105,530	112,614

第81至133頁所載附註構成本財務報表的一部分。



# 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

## 1 公司資料

新希望服務控股有限公司(「本公司」)於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本公司股份於2021年5月25日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。

## 2 重大會計政策

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(該統稱包括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」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露條文。本集團採用的重大會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂的國際財務報告準則，該等準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等經修訂國際財務報告準則所引致本集團的本會計期間的任何會計政策變動已於此等財務報表內反映，有關資料載於附註2(c)。

### (b) 財務報表的編製基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於一間聯營公司的權益。

於本公司註冊成立前，本集團的主要業務由新希望物業服務集團有限公司及其附屬公司(統稱為「新希望物業服務集團」)以及四川新希望商業管理有限公司及其附屬公司(統稱為「新希望商業管理集團」)開展。為優化公司架構，籌備本公司股份於聯交所上市的集團重組(「重組」)，其已於2021年1月8日完成，據此，本公司成為現時組成本集團的實體的控股公司。

## 2 重大會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

作為重組的一部分，新希望物業服務集團於2020年8月30日收購新希望房地產開發所持四川新希望商業管理有限公司的全部股權，代價總額為人民幣79,350,000元，而本公司於2021年1月獨自或透過其全資附屬公司收購新希望物業服務集團的97%股權，現金代價總額為人民幣115,097,000元，而剩餘的3%股權乃通過向August Mist Limited配發300股本公司股份方式收購。於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。由於新希望物業服務集團及新希望商業管理集團於重組前後受到共同控制，且有關控制並非暫時性的，故新希望物業服務集團收購新希望商業管理集團採用合併會計基準列賬，新希望商業管理集團及其附屬公司的資產及負債使用新希望房地產開發方面的現有賬面值合併。此外，於添加本公司及其全資附屬公司(均為新成立實體，並無進行實質性經營)作為新希望物業服務集團的新控股公司後，新希望物業服務集團的所有權及本集團業務的經濟實質概無任何重大變動。因此，截至2021年及2020年12月31日止年度的綜合財務報表乃作為新希望物業服務集團綜合財務報表的延續予以編製及呈列。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按公平值列賬(說明見下文所載會計政策)：

- 投資物業包括持作投資物業的租賃樓宇的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人(見附註2(g))
- 股本證券投資(見附註2(f))

編製符合國際財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於採用對財務報表構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

## 2 重大會計政策(續)

### (c) 會計政策變動

本集團已將下列國際會計準則理事會頒發的國際財務報告準則修訂本應用至當前會計期間的綜合財務報表：

- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、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)，利率基準改革 – 第2期
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，2021年6月30日之後與Covid-19有關的租金優惠

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。於本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他方所持有的)實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止併入綜合財務報表。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數撤銷。集團內交易所產生的未變現虧損按與未變現收入相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與本公司權益股東應佔的權益分開呈報。

非控股權益所佔本集團業績的部分在綜合損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與本公司權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額分配。

如本集團於一間附屬公司的權益變動不會導致控制權喪失，則按權益交易列賬，並在綜合權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認收入或虧損。



## 2 重大會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

當本集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或(如適用)在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

在本公司的財務狀況表內，於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(f))列賬。

### (e) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司對某一實體的管理(包括參與財務及營運政策決定)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

於聯營公司的投資根據權益法於合併財務報表入賬。根據權益法，該投資初步按成本入賬，並就本集團應佔被投資方可辨別資產淨值於收購日期公平值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及本集團於聯營公司構成股本投資的任何直接投資。其後，該投資就本集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該投資的任何減值虧損(見附註2(k)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、本集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於合併損益表確認，而本集團應佔被投資方其他全面收入的收購後及除稅後項目於合併損益及其他全面收入表確認。

當本集團應佔虧損超出其於聯營公司的權益，本集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟本集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言，本集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成本集團於聯營公司淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用))(見附註2(k)(i))。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的未變現損益以本集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損實時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (e) 聯營公司(續)

在所有其他情況，本集團不再對聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收入或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值(見附註2(f))。

在本公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(k)(ii))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

#### (f) 其他債務及股本證券投資

本集團的債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)政策載於下文。

債務及股本證券投資於本集團承諾購買／出售該投資當日確認／終止確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬。

##### (i) 股本投資以外的投資

本集團所持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅為支付本金及利息)。投資的利息收入按實際利率法計算(見附註2(u)(v))。
- 按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)(轉入損益)，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，並且投資以其目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式持有。公平值的變動於其他全面收入內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收入內累計的金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入(轉入損益)計量的標準。該投資的公平值變動(包括利息)於損益內確認。



## 2 重大會計政策(續)

### (f) 其他債務及股本證券投資(續)

#### (ii) 股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收入(不得轉回)，由此，隨後公平值的變動於其他全面收入內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收入內累計的金額仍將保留在公平值儲備(不得轉回)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不得轉回)內累計的金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(u)所載之政策，股本證券投資產生的股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入)作為其他收入於損益內確認。

### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或於租賃權益項下持有的樓宇(見附註2(j))，其中包括現時持有的未確定未來用途的土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展且其公平值於當時無法可靠計量，否則其按公平值列賬。投資物業公平值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益確認。投資物業所得租金收入如附註2(u)(iii)所述入賬。

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

自建物業、廠房及設備項目成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本(見附註2(w))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (h) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊項目按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

— 汽車	4至5年
— 辦公及其他設備	2至10年
— 傢具及固定裝置	3年
— 使用權資產 — 租賃物業	2至8年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。在建工程於竣工及可作擬定用途前不予折舊。

#### (i) 無形資產

本集團購入的無形資產以成本減去累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註2(k))列賬。內部產生的商譽及品牌的開支於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益扣除。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用之日起攤銷，而其估計可使用年期如下：

— 軟件	3至10年
------	-------

攤銷的期限及方法每年予以檢討。

經評估可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會對無形資產可使用年期為無限的結論進行檢討，以確定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無該等支持，可使用年期由無限期改評為有限期的變動，將自變動之日起按未來適用法根據上文所載年期有限無形資產的攤銷政策進行會計處理。

## 2 重大會計政策(續)

### (j) 租賃資產

本集團於合同開始時評估有關合同是否屬租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

#### (i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產(就本集團而言主要為設備)租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與並無資本化的租賃有關的租賃付款於租期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租期內按應付租賃款現值初步確認，並使用租賃所隱含的利率貼現，而倘無法即刻釐定利率，則使用相關增量借款利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額另加開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所處場所而產生的估計成本，已貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(h)及2(k)(ii))列賬。

根據適用於按攤銷成本列賬的債務證券投資的會計政策，可退回租金按金的初始公平值與使用權資產分開列賬。按金的初始公平值與面值的任何差額入賬列作額外租賃付款並計入使用權資產成本。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (j) 租賃資產(續)

##### (i) 作為承租人(續)

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或因重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而發生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

倘租賃範圍或租賃合約(並非作單獨租賃入賬)中原來並無規定的租賃代價出現變動(「租賃修訂」)，租賃負債亦予以重新計量。於此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款及租賃期，使用經修訂貼現率在修訂生效日期重新計量。唯一例外情況為因COVID-19大流行直接產生且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載條件的租金優惠。於該等情況下，本集團利用實際權宜方法不評估該等租金優惠是否屬於租賃修訂，並於導致產生該等租金優惠的事件或情況發生期間於損益內將代價變動確認為負可變租賃付款。

於綜合財務狀況表，長期租賃負債的即期部分乃按於報告期後十二個月內到期結付的合約付款現值釐定。

本集團於「物業、廠房及設備」項下呈列並不符合投資物業定義的使用權資產，並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

##### (ii) 作為出租人

倘若本集團為出租人，其於租賃開始時釐定各項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。若非如此，租賃分類為經營租賃。

倘若合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(u)(iii)確認。

倘本集團為出租中介，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如果前端租賃為本集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將轉租賃分類為經營租賃。



## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)確認預期信貸虧損(預期信貸虧損)的虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回))毋須進行預期信貸虧損評估。

#### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短欠額(即根據合同應付本集團的現金流量與本集團預期收到的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現的影響重大，預期現金短欠額使用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃本集團面臨信貸風險的最長合同期。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的相關資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內潛在違約事件預期可能導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年期內所有潛在違約事件預期可能導致的虧損。

貿易應收款項之虧損撥備總是按全期預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並就債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團按12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險已大幅上升，在此情況下，虧損撥備會按全期預期信貸虧損金額計量。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具的信貸虧損(續)

##### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行此項重新評估時，本集團認為於(i)本集團不進行變現抵押品(如持有)等追索行動時，借款人不大大可能悉數履行其對本集團的信貸責任；或(ii)金融資產逾期滿1年時，即構成違約事件。本集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗以及在無需付出過多成本或努力的情況下可獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按約定的到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如可獲得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變化對債務人履行對本集團責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性质，對信貸風險有否大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具會基於共同的信貸風險特徵(例如逾期情況及信貸風險評級)分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等的賬面值作相應調整。



## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具的信貸虧損(續)

##### 利息收入計算基準

根據附註2(u)(v)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

本集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。倘發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財務困難導致抵押品的活躍市場消失。

##### 撤銷政策

金融資產(租賃應收款項)的賬面總值於不存在收回的實際可能性時部分或全部撤銷。本集團通常在確定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量用以償還待撤銷款項時進行撤銷。

先前所撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 非流動資產減值

於各報告期末會審閱內部及外部來源的資料，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於聯營公司的投資；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中的較高者。於評估使用價值時，使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並非大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

#### — 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以削減分配至現金產生單位(或單位組別)的任何商譽的賬面值，然後再按比例削減該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本(若可計量)或使用價值(若可釐定)則除外。

#### — 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回以資產於過往年度並無確認減值虧損的情況下應會釐定的賬面值為限。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。



## 2 重大會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團必須遵照國際會計準則第34號中期財務報告之規定編製每個財政年度首六個月的中期財務報告。在中期期間結束時，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與財政年度結束時所採用者一致(見附註2(k)(i)及(ii))。

### (l) 存貨

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬：

- 成本使用加權平均成本公式計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損均在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回均於撥回發生期間確認為開支項下已確認存貨金額的減少。

### (m) 合同負債

倘客戶於本集團確認相關收益(見附註2(u))前支付不可退還代價，則確認合同負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不可退還代價，則亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(n))。

與客戶訂立的單一合同將以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多重合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

倘合同包含重大融資成分，則合同餘額包括根據實際利率法計算的應計利息(見附註2(u)(v))。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (n) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合同資產呈列(見附註2(m))。

並不包含重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加上交易價格計量。所有應收款項隨後以實際利率法按攤銷成本列賬，並計入信貸虧損撥備(見附註2(k)(i))。

#### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額的現金、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(k)(i)所載政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

#### (p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。於初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按發票金額列賬。

#### (q) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借款成本的會計政策確認(見附註2(w))。

#### (r) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務期間累計。倘屬遞延付款或還款並可能產生重大影響，則有關金額以現值列賬。

根據相關司法權區相關勞動規則及規章就適用地方定額供款退休計劃所作的供款的責任於產生時在損益確認為開支。

## 2 重大會計政策(續)

### (s) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項(採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算)及有關往年應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有未來應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將由撥回現有應課稅暫時差額而產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同納稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該標準適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同納稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指本集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

倘投資物業根據附註2(j)所載的會計政策按公平值列賬，除非該物業可以折舊及以目的是隨時間(而並非透過出售)消耗該物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有，否則已確認遞延稅項的金額使用於報告日期按賬面值出售該等資產所應用的稅率計量。在所有其他情況下，已確認遞延稅項的金額根據資產及負債的賬面值之預期變現及結算方式，使用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不貼現計量。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (s) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘本集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

#### (t) 撥備、或然負債

當本集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

## 2 重大會計政策(續)

### (u) 收入及其他收入

當於本集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產產生收入時，本集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按本集團預期有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項)確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向本集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合同負債應計的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分的任何影響調整代價。

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業管理服務及商業運營服務

就與物業管理服務及商業運營服務有關的管理服務而言，本集團根據已完成的履約價值每月按有權開具發票的金額確認收入。

就來自包幹制管理物業的物業服務管理收入而言，本集團作為委託人，有權按已收或應收的物業服務管理費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業服務管理收入而言，本集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業服務管理費收取收入。

#### (ii) 非業主增值服務

增值服務主要包括初步規劃及交付前檢驗服務、交付後質保服務以及於已提供相關服務時確認的為物業開發商量身定制的其他定制服務。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘不能直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

#### (iii) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有另一基準更能代表使用租賃資產產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或比率的可變租賃付款於賺取租金的會計期間確認為收入。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (u) 收入及其他收入(續)

##### (iv) 商品銷售

收益於客戶擁有及接受商品時確認。

##### (v) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(參閱附註2(k))。

##### (vi) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且本集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償本集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

##### (v) 外幣換算

於年內進行的外幣交易按交易日通行的匯率進行換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的匯率換算。匯兌盈虧則於損益內確認。

按歷史成本以外幣為單位計量的非貨幣資產及負債，按交易日通行的匯率換算。交易日期乃本公司初始確認該等非貨幣資產或負債之日期。按公平值列賬並以外幣計值的非貨幣資產及負債，則按計量公平值當日通行之匯率換算。

海外業務的業績按近似於交易日期的外匯匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市外匯匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認，並分別累計在匯兌儲備的權益內。

出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額會於出售損益確認時自權益重新歸類至損益。



## 2 重大會計政策(續)

### (w) 借款成本

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項合資格資產成本的一部分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

### (x) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關聯：

- (i) 實體與本集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (y) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向本集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

### 3 會計判斷及估計

本集團根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

編製財務報表的估計不確定性因素的主要來源如下：

#### (i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團於作出該等假設及選擇預期信貸虧損計算輸入數據時，根據本集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出判斷。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註25(a)。該假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。

#### (ii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適用)所涉及的估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末當時市況。

## 4 收入及分部報告

### (a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

#### (i) 收入分列

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	695,285	475,405
— 某一時間點	207,359	98,311
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	22,326	14,547
總計	924,970	588,263
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
服務類型		
— 物業管理服務	317,255	189,724
— 非業主增值服務	233,791	168,335
— 商業運營服務	120,378	112,956
— 生活服務	253,546	117,248
	924,970	588,263

截至2021年12月31日止年度，來自新希望集團有限公司及其附屬公司的收入佔本集團收入的20.5%（2020年：30.2%）。除新希望集團有限公司及其附屬公司外，本集團的客戶群多元化且於2021年概無個人客戶貢獻本集團10%或以上收入（2020年：無）。

#### (ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、非業主增值服務及商業運營服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 4 收入及分部報告(續)

#### (b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與上文附註2所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者(「主要經營決策者」)認為，本集團有四個經營及可呈報分部(乃基於內部組織及呈報結構劃分)，乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位及租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 生活服務：此分部提供社區生活服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助(包括分享資產及技術專長)並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。



## 4 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	生活 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>					
分部收入	<u>317,255</u>	<u>233,791</u>	<u>120,378</u>	<u>253,546</u>	<u>924,970</u>
分部毛利	<u>95,647</u>	<u>99,787</u>	<u>75,086</u>	<u>106,170</u>	<u>376,690</u>
中央行政成本					<u>(174,478)</u>
除稅前溢利					<u>202,212</u>

	物業 管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
分部收入	<u>189,724</u>	<u>168,335</u>	<u>112,956</u>	<u>117,248</u>	<u>588,263</u>
分部毛利	<u>59,208</u>	<u>73,656</u>	<u>61,866</u>	<u>52,642</u>	<u>247,372</u>
中央行政成本					<u>(114,774)</u>
除稅前溢利					<u>132,598</u>



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 5 其他收入淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	-	3,007
政府補助(附註)	5,602	2,259
投資物業估值(虧損)/收益	(9,261)	926
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(724)	(29)
其他	5,648	4,095
總計	1,265	10,258

附註：政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附帶任何未達成條件或未來責任。

### 6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)/扣除下列各項後計算：

#### (a) 財務收入/(成本)淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他金融機構現金利息收入	8,844	978
來自一名關聯方的利息收入	6	41,547
對一名關聯方的利息開支	-	(43,445)
租賃負債利息	(3,387)	(1,334)
銀行及其他費用	(591)	(325)
其他	(853)	(126)
總計	4,019	(2,705)

#### (b) 員工成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	321,520	250,946
界定供款退休計劃供款	17,847	5,369
總計	339,367	256,315



## 6 除稅前溢利(續)

### (c) 其他項目

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註13)	2,799	784
物業、廠房及設備折舊費用(附註12)	9,961	7,025
金融資產預期信貸虧損	3,194	251
核數師酬金—核數相關服務	2,500	150
核數師酬金—其他服務	76	—
上市開支	24,317	7,561
短期租賃有關開支	2,266	1,859

## 7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

### (a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
年內撥備	26,762	23,756
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	4,440	(928)
與本集團一間附屬公司將予分派保留溢利有關的預扣稅	5,131	—
	<b>36,333</b>	<b>22,828</b>



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅(續)

#### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>202,212</b>	132,598
除稅前溢利的名義稅項，按於有關司法權區溢利的 適用稅率計算(附註(i))	<b>50,553</b>	33,149
有關本集團的中國附屬公司可供分派盈利淨額的 預扣稅的影響	<b>5,131</b>	-
中國優惠稅的影響(附註(ii)及(iii))	<b>(20,690)</b>	(9,997)
不可扣稅開支的影響	<b>380</b>	221
動用未確認遞延稅項資產的稅項虧損的影響	<b>(317)</b>	(807)
未獲確認稅項虧損的影響	<b>1,307</b>	337
其他	<b>(31)</b>	(75)
實際稅項開支	<b>36,333</b>	22,828

附註：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的稅務法規及規則，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。
- 由於本集團於2021年概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備(2020年：無)。
- 中國即期所得稅根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利25%的法定稅率計提撥備。
- (ii) 根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2020年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲認為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按2.5%或10%的優惠所得稅稅率繳稅。



## 8 董事酬金

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

董事姓名	截至2021年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股份為 基礎酬金 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
武敏	-	-	-	-	-	-
陳靜	-	791	1,402	-	12	2,205
<b>非執行董事</b>						
張明貴	-	-	-	-	-	-
姜孟軍	-	-	-	-	-	-
董李	-	-	-	-	-	-
黃坤	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
曹麒麟	133	-	-	-	-	133
殷立基	133	-	-	-	-	133
李正國	133	-	-	-	-	133
	<b>399</b>	<b>791</b>	<b>1,402</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>2,604</b>

董事姓名	截至2020年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股份為 基礎酬金 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
武敏	-	-	-	-	-	-
陳靜	-	693	1,200	-	14	1,907
<b>非執行董事</b>						
張明貴	-	-	-	-	-	-
姜孟軍	-	-	-	-	-	-
董李	-	-	-	-	-	-
黃坤	-	-	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>693</b>	<b>1,200</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>1,907</b>



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 8 董事酬金(續)

陳靜女士於2020年11月5日獲委任。其他執行董事及所有非執行董事均於2020年12月29日獲委任，而所有獨立非執行董事均於2020年4月30日獲委任。上文所示酬金包括於報告期間彼等以本集團僱員的身份自本集團收取的薪酬。

於2021年，本集團概無向董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償(2020年：無)。於報告期間，本集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

### 9 最高薪酬人士

五大最高薪酬人士中，有一名(2020年：一名)為董事，其酬金於附註8披露。截至2021年12月31日止年度，其他四名(2020年：四名)人士的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,601	1,841
酌情花紅	1,335	1,360
退休計劃供款	49	58
	<b>3,985</b>	<b>3,259</b>

上述最高薪酬人士的酬金處於以下範圍：

	2021年	2020年
零至1,000,000港元	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	4	1

### 10 每股盈利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<b>165,894</b>	109,770

  

	2021年 千股	2020年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<b>726,373</b>	564,329

## 10 每股盈利(續)

截至2021年12月31日止年度726,373,000股普通股的加權平均數包括200,000,000股普通股及緊隨完成配售後發行的14,126,000股普通股，以及600,000,000股普通股(即附註24所詳述之緊隨2021年5月資本化發行完成後發行的股份數目，被視為已於截至2021年12月31日止年度發行)的加權平均數。

就計算2020年每股基本及攤薄盈利而言，上述600,000,000股普通股被視為已於2020年內發行，並已按普通股數目的變動比例追溯調整。

由於本集團於2021年及2020年12月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11 投資物業

	租賃物業 – 自有 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公平值</b>			
於2020年1月1日	12,881	19,392	32,273
添置	–	38,481	38,481
公平值變動	410	516	926
於2020年12月31日	13,291	58,389	71,680
添置	12,189	22,060	34,249
公平值變動	3,938	(13,199)	(9,261)
於2021年12月31日	29,418	67,250	96,668



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 11 投資物業(續)

#### (a) 使用權資產

於2021年，本集團自業主租賃位於中國昆明、溫州及成都的若干商務物業並通過經營租賃分租予租戶以賺取租金收入。租賃的使用權資產已予確定，以符合投資物業的定義。

#### (b) 物業公平值

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準分三級公平值層級(定義見國際財務報告準則第13號公平值計量)計量的物業公平值。公平值計量分類的級別是根據可觀察性和估值技術中使用的輸入值的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值計量的公平值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價
- 第2級估值：使用第2級輸入值計量的公平值，即不符合第1級的可觀察輸入值，並且未使用重大的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是無法獲得市場數據的輸入值
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

		於2021年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2020年 12月31日 的公平值 人民幣千元
位於中國的投資物業	第3級	<u>96,668</u>	<u>71,680</u>

於截至2020年及2021年12月31日止年度，在第1級與第2級之間並無出現公平值轉移，亦無任何公平值轉入第3級或自第3級轉出。本集團的政策為於報告期末確認該期間內在各級公平值層級之間出現的轉移。

本集團全部投資物業已於2021年12月31日重新估值。於2021年12月31日的估值由最近於估值的物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司中威正信(北京)資產評估有限公司進行。本集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值方法。

## 11 投資物業(續)

### (b) 物業公平值(續)

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入值)。

	估值方法	不可觀察輸入值	範圍
投資物業			
— 停車場	市場法	市場交易價	每平方米市價： 2021年12月31日： 人民幣1,535元至人民幣2,483元 2020年12月31日： 人民幣1,543元至人民幣2,983元
— 零售店	收入法	資本化率	資本化率： 2021年12月31日：6% 2020年12月31日：6%

投資物業的公平值基於收入法或市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率、單位租金及剩餘租期估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據具有相似地點、交通、樓齡、質素、面積及其他特徵的物業的可資比較交易估計。

於報告日期，經營租賃項下的未貼現租賃付款將可由本集團於以下未來期間收取：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	24,778	25,078
1年後但於2年內	27,749	21,721
2年後但於3年內	28,761	19,686
3年後但於4年內	4,078	19,051
4年後但於5年內	4,078	1,270
其他年數	25,416	3,216
	<b>114,860</b>	<b>90,022</b>



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 12 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	傢具及 固定裝置 人民幣千元	使用權資產 — 租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於2020年1月1日	868	10,132	5,866	4,891	21,757
添置	331	3,051	5,533	3,242	12,157
處置	—	(1,516)	—	—	(1,516)
於2020年12月31日	<b>1,199</b>	<b>11,667</b>	<b>11,399</b>	<b>8,133</b>	<b>32,398</b>
添置	<b>76</b>	<b>2,490</b>	<b>2,315</b>	<b>2,330</b>	<b>7,211</b>
處置	<b>(160)</b>	<b>(1,844)</b>	<b>—</b>	<b>(5,439)</b>	<b>(7,443)</b>
於2021年12月31日	<b>1,115</b>	<b>12,313</b>	<b>13,714</b>	<b>5,024</b>	<b>32,166</b>
<b>累計折舊：</b>					
於2020年1月1日	(612)	(5,718)	(1,644)	(1,317)	(9,291)
年內支出	(212)	(1,439)	(2,943)	(2,431)	(7,025)
處置時撥回	—	1,016	—	—	1,016
於2020年12月31日	<b>(824)</b>	<b>(6,141)</b>	<b>(4,587)</b>	<b>(3,748)</b>	<b>(15,300)</b>
年內支出	<b>(138)</b>	<b>(2,103)</b>	<b>(3,970)</b>	<b>(3,750)</b>	<b>(9,961)</b>
處置時撥回	<b>149</b>	<b>1,224</b>	<b>—</b>	<b>5,341</b>	<b>6,714</b>
於2021年12月31日	<b>(813)</b>	<b>(7,020)</b>	<b>(8,557)</b>	<b>(2,157)</b>	<b>(18,547)</b>
<b>賬面值：</b>					
於2021年12月31日	<b>302</b>	<b>5,293</b>	<b>5,157</b>	<b>2,867</b>	<b>13,619</b>
於2020年12月31日	<b>375</b>	<b>5,526</b>	<b>6,812</b>	<b>4,385</b>	<b>17,098</b>

租賃的現金流出總額及租賃負債的到期情況分析的詳情分別載於附註18(c)及22。



### 13 無形資產

	軟件 人民幣千元
<b>成本：</b>	
於2020年1月1日	5,783
購入	<u>2,547</u>
於2020年12月31日	8,330
購入	<u>21,838</u>
於2021年12月31日	<u>30,168</u>
<b>累計攤銷：</b>	
於2020年1月1日	(1,747)
年內支出	<u>(784)</u>
於2020年12月31日	(2,531)
年內支出	<u>(2,799)</u>
於2021年12月31日	<u><u>(5,330)</u></u>
<b>賬面淨值：</b>	
於2021年12月31日	<u>24,838</u>
於2020年12月31日	<u>5,799</u>

計入綜合損益及其他全面收入表中「行政開支」的年內攤銷支出為人民幣1,819,000元(2020年：人民幣64,000元)及計入「銷售成本」的年內攤銷支出為人民幣980,000元(2020年：人民幣144,000元)。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 14 於附屬公司的權益

下表僅包括主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份類別皆為普通股。

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	註冊及 繳足股本詳情	所有權權益比例		主要業務
			由本公司持有	由附屬公司持有	
新輝發展有限公司	英屬處女群島	-	100%		投資控股
鼎晟發展有限公司	香港	-		100%	投資控股
新希望物業服務集團有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣53,304,900元	-	100%	物業管理
南寧匯商物業服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
瀋陽新希望物業服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣500,000元	-	100%	物業管理
大連新希望物業服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣2,000,000元	-	100%	物業管理
雲南新希望物業服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
蘇州鼎晟物業管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣1,000,000元	-	100%	物業管理
雲南大商匯商業發展有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣40,000,000元	-	100%	商業業務管理

附註：

- (i) 該等實體根據中國法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 名稱的英文翻譯僅供識別。該等實體的官方名稱為中文。

### 15 於聯營公司的權益

於聯營公司的權益指本集團於未上市企業實體成都錦官新城物業管理有限責任公司的20%股權。於2021年及2020年12月31日，變動指按權益法分佔聯營公司損益減已收股息。

### 16 預付款項、按金及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
可扣減增值稅	11,933	664
預付款項	11,743	10,620
應收租戶及僱員款項	11,272	10,336
按金	9,584	7,211
其他應收款項	13,034	9,977
減：其他應收款項撥備	1,056	686
	<b>56,510</b>	<b>38,122</b>

## 17 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	49,833	74,183
應收外來客戶貿易款項	144,071	90,715
減：貿易應收款項撥備	4,619	1,795
	<u>189,285</u>	<u>163,103</u>

## (a) 賬齡分析

截至各報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	183,241	161,196
1至2年	4,342	1,362
2至3年	1,321	427
3至4年	381	118
	<u>189,285</u>	<u>163,103</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。有關本集團的信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註25(a)。

## (b) 貿易應收款項減值

於有關年度，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	1,795	1,365
已確認預期信貸虧損	2,824	430
於12月31日	<u>4,619</u>	<u>1,795</u>



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

#### (a) 現金及現金等價物包括：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行現金	1,105,296	111,324
手頭現金	39	34
其他金融機構存款	195	1,256
	<b>1,105,530</b>	<b>112,614</b>

#### (b) 除稅前溢利與經營活動所得現金的對賬：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利		202,212	132,598
就以下各項作出調整：			
利息收入	6	(8,850)	(42,525)
利息開支	6	3,978	44,779
物業、廠房及設備折舊	12	9,961	7,025
無形資產攤銷	13	2,799	784
投資物業估值虧損／(收益)	5	9,261	(926)
金融資產預期信貸虧損		3,194	251
處置物業、廠房及設備虧損淨額	5	724	29
出售附屬公司收益	5	—	(3,007)
分佔聯營公司虧損／(溢利)		201	(499)
上市開支		24,317	7,561
營運資金變動：			
存貨減少／(增加)		32	(256)
貿易應收款項增加		(29,006)	(80,403)
其他應收款項增加		(22,818)	(6,866)
合同負債增加		34,066	69,243
貿易及其他應付款項增加		47,730	53,596
經營活動所得現金		<b>277,801</b>	<b>181,384</b>

## 18 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

## (c) 融資活動所產生的負債對賬

下表詳細列出本集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指其現金流量已經或未來現金流量將在本集團的合併現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	長期借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	584,195	18,661	602,856
融資現金流量變動：			
長期借款付款	(50,120)	—	(50,120)
已付利息	(45,099)	—	(45,099)
已付租金的資本部分	—	(7,448)	(7,448)
已付租金的利息部分	—	(802)	(802)
融資現金流量變動總額	(95,219)	(8,250)	(103,469)
以應收關聯公司款項抵銷	(532,421)	—	(532,421)
年內訂立新租約導致租賃負債增加	—	41,854	41,854
利息開支	43,445	1,334	44,779
於2020年12月31日及2021年1月1日	—	53,599	53,599
融資現金流量變動：			
已付租金的資本部分	—	(11,051)	(11,051)
已付租金的利息部分	—	(1,497)	(1,497)
融資現金流量變動總額	—	(12,548)	(12,548)
年內訂立新租約導致租賃負債增加	—	24,390	24,390
利息開支	—	3,387	3,387
於2021年12月31日	—	68,828	68,828



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 19 貿易應付款項

截至各有關期間末，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	66,183	42,707
1至2年	4,714	152
2至3年	102	80
3年以上	788	714
	<b>71,787</b>	<b>43,653</b>

### 20 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
其他應付稅項及支出	16,585	14,812
應計薪資及其他福利	16,522	23,065
按金	62,140	72,132
代表住戶／租戶收取的款項	85,967	54,757
其他應付款項及應計費用	5,389	7,409
	<b>186,603</b>	<b>172,175</b>

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將按要求結付或償還。

## 21 合同負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
履約預付款		
— 關聯公司	36,666	7,027
— 外部客戶	159,106	154,679
	<u>195,772</u>	<u>161,706</u>

合同負債的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的結餘	161,706	88,620
年初已計入合同負債結餘的已確認收入	(153,582)	(80,259)
已收現金增加	187,648	153,345
於12月31日的結餘	<u>195,772</u>	<u>161,706</u>

本集團已於提供該等服務前收取按金。這將於合約開始時產生合同負債，直至就該項目確認的收入超過按金金額為止。

於2021年12月31日，預計於超過一年後確認為收入的合同負債金額分別為人民幣3,033,687元（2020年12月31日：人民幣8,124,000元）。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 22 租賃負債

於2021年12月31日，租賃負債的償付情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	9,613	7,844
超過1年但於2年內	3,650	7,335
超過2年但於5年內	55,069	46,491
超過5年	12,784	—
	<u>81,116</u>	<u>61,670</u>
減：未來利息開支總額	12,288	8,071
租賃負債現值	<u>68,828</u>	<u>53,599</u>

### 23 合併財務狀況表內的所得稅

(a) 合併財務狀況表內的即期稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	12,174	4,604
扣自損益(附註7)	26,762	23,756
年內付款	<u>(41,586)</u>	<u>(16,186)</u>
於12月31日	<u>(2,650)</u>	<u>12,174</u>

與財務狀況表的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入預付款項的可收回所得稅(附註16)	<u>2,650</u>	<u>—</u>
應付即期稅項	<u>—</u>	<u>12,174</u>

## 23 合併財務狀況表內的所得稅(續)

## (b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

## (i) 遞延稅項資產及負債各個部分的變動

於合併財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債的組成部分，以及於報告期間的變動如下：

遞延稅項來源：	信貸虧損撥備 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	累計稅項虧損 人民幣千元	將予分派	總計 人民幣千元
				保留溢利 人民幣千元	
於2020年1月1日	(405)	(903)	(2,622)	-	(3,930)
(計入)/扣自損益	(246)	1,375	(2,057)	-	(928)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	(651)	472	(4,679)	-	(4,858)
(計入)/扣自損益	(215)	1,559	3,096	5,131	9,571
於2021年12月31日	(866)	2,031	(1,583)	5,131	4,713

## (ii) 與合併財務狀況表的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
在合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨值	2,779	7,386
在合併財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨值	(7,492)	(2,528)
	(4,713)	4,858



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 23 合併財務狀況表內的所得稅(續)

#### (c) 未確認的遞延稅項資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
未確認的稅項虧損	<u>6,188</u>	<u>2,134</u>

根據附註2(s)所載的會計政策，截至2021年12月31日，本集團尚未就累計稅項虧損人民幣6,188,000元(2020年12月31日：人民幣2,134,000元)確認遞延稅項資產，此乃由於在相關稅務司法權區及實體中不太可能獲得可用於抵銷虧損的未來應課稅溢利。

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2022年	—	356
2023年	2	84
2024年	2	285
2025年	848	1,348
2026年	<u>5,336</u>	—
	<u>6,188</u>	<u>2,073</u>

#### (d) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及其實施規則，就自2008年1月1日起賺取的溢利而言，除非通過稅收協定或安排予以減免，否則非中國公司居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

由於本集團控制該等附屬公司的股息政策，並已確定不大可能於可預見將來分配該等溢利，故於2021年12月31日除確認人民幣5,131,000元的遞延稅項負債外，並無確認其他遞延稅項負債。

## 24 資本、儲備、股息及非控股權益

### (a) 權益構成變動

本集團合併權益中各個部分的期初及期末餘額之間的對賬載於合併權益變動表中。本公司於年初至年末期間個別權益組成部分的變動詳情列載如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年1月22日的結餘</b> (註冊成立日期)	-	-	-	-
<b>2021年的權益變動：</b>				
期內全面收入總額	-	-	5,567	5,567
發行股份	*	114,803	-	114,803
資本化發行	4,968	(4,968)	-	-
首次公開發售時發行普通股(扣除發行成本)	1,773	640,201	-	641,974
<b>於2021年12月31日的結餘</b>	<u>6,741</u>	<u>750,036</u>	<u>5,567</u>	<u>762,344</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元。

### (b) 股息

(i) 於本年度應付本公司權益股東之股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
— 於報告期末建議派付末期股息 每股普通股人民幣7.1分(2020年：無)	<u>58,058</u>	<u>-</u>

於報告期末後待股東批准之建議末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 於本年度概無批准及派付上一財政年度應付本公司權益股東之股息。

(iii) 於2020年，新希望物業服務已向當時股東宣派及派付股息人民幣315,713,000元。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 24 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

#### (c) 股本

##### 法定股本

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

根據本公司於2021年4月30日通過的股東決議案，本公司的法定股本由380,000港元增至25,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.01港元的股份。

##### 已發行股本

普通股，已發行及繳足	附註	股份數目	人民幣元
於2021年1月1日	(i)	100	1
發行股份	(i)	9,900	83
資本化發行	(ii)	599,990,000	4,967,557
首次公開發售時發行普通股	(iii)	200,000,000	1,655,880
部分行使超額配股權	(iv)	<u>14,126,000</u>	<u>117,455</u>
於2021年12月31日		<u>814,126,000</u>	<u>6,740,976</u>

#### (i) 發行股份

截至註冊成立日期，本公司向一名股東發行及配發一股份。於同日，本公司進一步向其一名股東發行及配發99股每股面值0.01港元的股份。

於2021年1月8日，本公司向其股東發行及配發8,980股、620股及300股每股面值0.01港元的股份。

#### (ii) 資本化發行

根據於2021年4月30日通過的股東決議案，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額5,999,900港元(相等於人民幣4,968,000元)資本化的方式，向名列本公司股東名冊的股東按其各自持股比例配發及發行合共599,990,000股於緊接上市日期前一個營業日收市時入賬列作繳足的股份。

#### (iii) 首次公開發售時發行普通股

於2021年5月25日，本公司通過首次公開發售按每股3.80港元的價格發行200,000,000股面值0.01港元的股份。來自有關發行的所得款項淨額為722,818,000港元(相等於人民幣598,450,000元)，其中2,000,000港元(相等於人民幣1,656,000元)及720,818,000港元(相等於人民幣596,794,000元)分別於股本及股份溢價入賬。



## 24 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

### (c) 股本 (續)

#### (iv) 部分行使超額配股權

於2021年6月21日，根據部分行使超額配股權，本公司按每股3.80港元的價格配發及發行14,126,000股面值0.01港元的股份。來自有關發行的所得款項淨額為52,345,000港元（相等於人民幣43,524,000元），其中141,000港元（相等於人民幣117,000元）及52,204,000港元（相等於人民幣43,407,000元）分別於股本及股份溢價入賬。

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價指代價與本公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

#### (ii) 資本儲備

資本儲備結餘指：

- 本公司的實收資本、資本溢價及其他資本儲備於相應日期的總金額；及
- 於過往年度就認購激勵股份向相關管理人員收取的現金代價。

#### (iii) 法定盈餘儲備

按照中國相關法律，於中國成立的附屬公司須分配其除稅後溢利之10%至法定盈餘儲備，直至此儲備達到公司註冊資本之50%。當取得相關授權批准時，保證儲備保持不少於公司註冊資本25%，法定盈餘儲備可被使用抵銷累計虧損或增加附屬公司註冊資本。

### (e) 資本管理

本集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務釐定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障本集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個報告期間，本集團的整體策略保持不變。

本集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本公司及其附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 25 金融工具的財務風險管理

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。

本集團面臨的該等風險及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易應收款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項。本集團所承受的來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。經計及業務的信貸評級以及租賃按金所涵蓋的剩餘租期及期間，本集團所承受的來自可退回租賃按金的信貸風險較低。

就應收關聯方款項、應收租戶及員工款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的按金及其他應收款項而言，本集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。

就貿易應收款項而言，本集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。除附屬4所披露者外，本集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。此外，本集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團認為服務費收繳率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

本集團按全期預期信貸虧損金額計量貿易應收款項及合同資產之虧損撥備，此乃使用提列矩陣進行計算。



## 25 金融工具的財務風險管理(續)

### (a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2020年及2021年12月31日面臨應收第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2021年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.76%	187,108	(1,425)
1至2年	32.73%	4,342	(1,421)
2至3年	57.81%	1,321	(763)
3至4年	81.82%	681	(558)
4年以上	100%	452	(452)
		<u>193,904</u>	<u>(4,619)</u>

	於2020年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.43%	161,893	(697)
1至2年	14.21%	1,588	(226)
2至3年	38.07%	689	(262)
3至4年	73.88%	452	(334)
4年以上	100.00%	276	(276)
		<u>164,898</u>	<u>(1,795)</u>

預期虧損率乃基於過去兩年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

### (b) 流動資金風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 25 金融工具的財務風險管理(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

下表列示本集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息付款)以及本集團須支付的最早日期釐定。

	於2021年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					賬面值 人民幣千元
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以下 人民幣千元	兩年以上 但五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易應付款項	71,787	-	-	-	71,787	71,787
其他應付款項及應計費用	186,603	-	-	-	186,603	186,603
租賃負債	9,613	3,650	55,069	12,784	81,116	68,828
應付關聯公司款項	6,126	-	-	-	6,126	6,126
	<u>274,129</u>	<u>3,650</u>	<u>55,069</u>	<u>12,784</u>	<u>345,632</u>	<u>333,344</u>

	於2020年12月31日					
	已訂約未貼現現金流出					賬面值 人民幣千元
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以下 人民幣千元	兩年以上 但五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易應付款項	43,653	-	-	-	43,653	43,653
其他應付款項及應計費用	172,175	-	-	-	172,175	172,175
租賃負債	7,844	7,335	46,491	-	61,670	53,599
應付關聯公司款項	43	-	-	-	43	43
	<u>223,715</u>	<u>7,335</u>	<u>46,491</u>	<u>-</u>	<u>277,541</u>	<u>269,470</u>

#### (c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率的變動而波動的風險。本集團於報告期間並無遭受重大利率風險。

#### (d) 貨幣風險

本集團中國附屬公司的功能貨幣為人民幣且彼等之業務主要以人民幣進行。本集團認為貨幣風險不重大。

## 26 或然資產及負債

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

## 27 重大關聯方交易

### (a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的本公司董事及附註9所披露的若干最高薪酬僱員支付的金額)如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	6,129	5,094
離職後福利	61	72
	<b>6,190</b>	<b>5,166</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

### (b) 重大關聯方交易

本集團於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 最終擁有人控制的公司	192,759	194,383
— 最終擁有人控制的公司的聯營公司	93,962	47,989
購買商品、獲取服務及成本分攤		
— 最終擁有人控制的公司	5,334	15,045
購買物業		
— 最終擁有人控制的公司	12,189	3,023
利息收入		
— 最終擁有人控制的公司	6	42,501
出售資產	—	13,039
以應收款項抵銷		
— 最終擁有人控制的公司	—	776,258



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 27 重大關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方的結餘

綜合財務狀況表中上述交易產生的尚未結算結餘如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項		
— 最終擁有人控制的公司	—	173,402
貿易應收款項		
— 最終擁有人控制的公司	49,833	74,183
貿易應付款項		
— 最終擁有人控制的公司	1,436	1,806
合同負債		
— 最終擁有人控制的公司	36,666	7,027
應付關聯公司款項		
— 最終擁有人控制的公司	6,126	43

於2021年12月31日，應收／應付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息。

#### (d) 有關關連交易的上市規則的適用性

有關上文附註27(b)及附註27(c)的若干關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章所規定的披露載於董事會報告的「關連交易」一節。



## 28 公司財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		114,803	*
非流動資產總值		114,803	*
流動資產			
應收附屬公司款項		640,181	—
現金及現金等價物		7,360	—
流動資產總值		647,541	—
資產淨值		762,344	*
資本及儲備			
股本	24(c)	6,741	*
儲備		755,603	—
權益總額		762,344	*

\* 結餘少於人民幣1,000元。

於2022年3月21日獲董事會批准及授權刊發。

武敏

董事

陳靜

董事



## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

### 29 於2021年1月1日開始的年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發當日，香港會計師公會已頒佈下列於2021年1月1日開始的年度尚未生效且於該等財務報表中未獲採納的若干修訂本及一項新訂準則國際財務報告準則第17號保險合約。該等發展包括以下可能與本集團有關者。

於下列日期或之後  
開始的會計期間生效

國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>提述概念框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>繁重合約－履行合約的成本</i>	2022年1月1日
<i>國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進</i>	2022年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	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公告2號(修訂本)， <i>披露會計政策</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計估計的定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)， <i>與產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日

本集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。本集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

### 30 報告期後的非調整事件

於2022年3月21日，本公司董事建議派付末期股息。進一步詳情披露於附註24(b)。

### 31 直接母公司及最終母公司

於2021年12月31日，董事認為本集團的直接母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的Golden Rose Developments Limited及本集團的最終母公司為於英屬處女群島註冊成立的Medea Investments Limited。該實體並無編製可供公眾使用的財務報表。



	綜合業績			
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	257,964	380,543	588,263	<b>924,970</b>
毛利	109,929	159,504	247,372	<b>376,690</b>
毛利率	42.6%	41.9%	42.1%	<b>40.7%</b>
稅前利潤	51,785	77,157	132,598	<b>202,212</b>
所得稅費用	10,691	13,224	22,828	<b>36,333</b>
本年度利潤	<u>41,094</u>	<u>63,933</u>	<u>109,770</u>	<b><u>165,879</u></b>

	綜合財務狀況			
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產	43,120	55,191	103,636	<b>139,375</b>
流動資產	536,879	1,262,635	487,540	<b>1,351,592</b>
流動負債	194,735	372,337	396,996	<b>468,760</b>
流動資產淨值	342,144	890,298	90,544	<b>882,832</b>
總資產減流動負債	385,264	945,489	194,180	<b>1,022,207</b>
非流動負債	16,516	522,255	48,882	<b>67,848</b>
本公司權益總額	<u>368,748</u>	<u>423,234</u>	<u>145,298</u>	<b><u>954,359</u></b>