

**sunac** 融創服務

# 2021 年度報告

ANNUAL REPORT

融創服務控股有限公司  
SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(INCORPORATED IN THE CAYMAN ISLANDS WITH LIMITED LIABILITY)

STOCK CODE 股份代號：01516.HK

SUNAC  
SERVICES

SUNAC SERVICES  
HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

融創服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司。自成立以來，本集團秉承以服務客戶為核心，持續創造美好生活。本集團是聚焦核心城市中高端物業，增長最快的中國大型綜合物業管理服務商之一，確立了領先的市場地位。本集團以「至善•致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為「中國品質服務引領者」。

Sunac Services Holdings Limited (the “Company”, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”). Since its establishment, the Group has continued to create a better life by serving customers as its core. The Group has established a leading market position as one of the fastest – growing large-scale comprehensive property management service providers in China focusing on mid-to-high-end properties in core cities. In pursuit of its service philosophy of “commitment to excellence and beauty” (至善•致美), the Group offers a full range of high-quality property services to its customers and is dedicated to becoming the “Leading Quality Service Provider in China”.

# 目錄

2

公司資料

4

財務概要

5

主席報告

8

管理層討論與分析

17

業務概覽

18

董事及高級管理層履歷

22

企業管治報告

35

董事會報告

57

獨立核數師報告

64

綜合全面收益表

65

綜合財務狀況表

67

綜合權益變動表

69

綜合現金流量表

71

綜合財務報表附註

# 公司資料

## 董事會

### 主席兼非執行董事

汪孟德先生

### 執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

楊曼女士

謝建軍先生(於2021年6月11日獲委任)

陳彬先生(於2021年6月11日辭任)

### 非執行董事

路鵬先生(於2021年11月7日獲委任)

高曦先生

### 獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

## 聯席公司秘書

張曉明先生

黃秀萍女士

## 授權代表

楊曼女士

張曉明先生

黃秀萍女士(替任授權代表)

## 審核委員會

姚寧先生(主席)

王勵弘女士

趙中華先生

## 薪酬委員會

王勵弘女士(主席)

曹鴻玲女士

姚寧先生

趙中華先生

## 提名委員會

汪孟德先生(主席)

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

## 香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

## 中國總部及主要營業地點

中國

天津市

南開區

奧城商業廣場

A4座5層

## 註冊辦事處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited

One Nexus Way

Camana Bay Grand Cayman,

KY1-9005

Cayman Islands

### 開曼群島股份過戶登記總處

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

### 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號舖

### 合規顧問

博思融資有限公司

### 法律顧問

盛德律師事務所

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國銀行

### 股份代號

香港聯交所：01516

### 公司網站

[www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com)

### 財務日程表

2021年全年業績公告	2022年3月29日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席2022年股東週年大會資格	2022年6月6日至 2022年6月9日 (包含首尾兩日)
2022年股東週年大會	2022年6月9日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權收取末期股息的資格	2022年6月15日至 2022年6月20日 (包含首尾兩日)
派發末期股息	2022年6月27日 或前後

# 財務概要

## 綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列) <sup>1</sup>	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	<b>7,903,674</b>	4,625,166	2,827,374	1,841,542	1,111,525
毛利	<b>2,490,970</b>	1,275,697	720,294	423,953	233,311
年內利潤	<b>1,358,494</b>	621,631	269,898	98,307	42,958
本公司擁有人應佔利潤	<b>1,276,326</b>	596,799	269,898	98,307	42,958
本公司擁有人應佔每股 基本盈利(人民幣元)	<b>0.41</b>	0.25	0.12	0.04	0.02
每股股息(人民幣元)	<b>0.124</b>	0.058			

## 綜合財務狀況

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列) <sup>1</sup>	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產總值	<b>13,468,266</b>	12,959,461	2,271,146	1,642,397	2,071,138
權益總額	<b>8,672,987</b>	9,731,155	497,875	24,602	(73,705)
負債總額	<b>4,795,279</b>	3,228,306	1,773,271	1,617,795	2,144,843

1. 有關應用共同控制下的業務合併，請參閱綜合財務報表附註2.2。

## 尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2021年12月31日止年度業務回顧及2022年展望。

## 2021年回顧

2021年，對物管行業來說是不平凡的一年。上半年在十部委通知、十四五規劃的鼓勵和引導下，物管企業向高品質和多元化升級，服務空間和內容得到延伸，專業化、規範化的要求進一步提高。下半年，在地產行業流動性承壓的情況下，物管企業走向市場化變得更加迫切和重要。年內，本集團聚焦綜合服務能力的提升，在堅守服務品質的同時，提升市場化拓展能力、運營能力及社區生活服務能力。

截至2021年12月31日止年度，本集團繼續保持業績的快速增長，實現收入約人民幣79.04億元，同比增長約70.9%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣12.76億元，同比增長113.9%。盈利能力穩步提升，毛利率由去年同期的約27.6%提升3.9個百分點至約31.5%，淨利潤率由去年同期的約13.4%提升3.8個百分點至約17.2%。同時，業務結構不斷優化，社區生活服務業務毛利佔比增長2.9個百分點至9.3%，新增商業運營服務業務，毛利佔比5.6%，非業主增值業務的毛利佔比下降8.3個百分點。

於2021年12月31日，本集團在管建築面積約為2.15億平方米，較2020年12月31日增長約58.9%，合約建築面積約為3.58億平方米，較2020年12月31日增長約35.9%。於2021年12月31日，本集團合約建築面積中，來自第三方的面積佔比約為34.6%，較2020年底提升10.5個百分點。新增合約建築面積中，來自第三方的面積達6,765萬平方米，佔比約為65.3%。其中市場拓展獲取的面積增長約210.8%達3,612萬平方米，首次超過母公司、收併購方式獲取的面積，成為規模增長的首要方式。市場拓展獲取的面積的大幅提升，主要得益於本集團擴充拓展團隊，完善管理體系，優化有市場競爭力的激勵機制。規模快速增長的同時，本集團保持有質量的發展，繼續深耕核心一二線城市，增加城市密度。同時本集團積極佈局非住優勢業態，在商寫、公建、場館、學校等領域實現了快速異地複製，在原有城市完成了全國化拓展。

於基礎物管服務方面，本集團堅持以品質服務為核心，持續夯實基礎服務力，物業服務滿意度持續保持行業領先。通過崗位集約化、擴充集採品類、優化機具使用、智慧社區建設、啟用公區收益和維修基金等措施，提效降本，基礎物管毛利率穩步提升至25.7%。

## 主席報告

於社區生活服務方面，聚焦現有社區便民、房產經紀、美居、空間運營四大業務，對重點業務升級為集團核心城市直管、建立事業部等管控模式，持續鍛造標準化、定制化服務產品，探索自營模式，錘煉團隊服務能力，實現收入規模翻倍增長。截至2021年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入增長約187.9%，收入佔比提升至6.4%，毛利率約45.6%。

2021年，本集團開拓了商業運營管理的新賽道，拓寬了商業項目的服務邊界，提升了商業資產的運營能力，高度匹配本集團建設專業能力的既定戰略。融創商管向商業體、租戶、消費者提供招商運維、營銷推廣、智能引導等全鏈路服務，致力於打造最具影響力的娛樂化商業運營管理平台。於2021年12月31日，融創商管佈局中國21個核心城市，合約項目33個，合約面積約404萬方，已開業項目22個，所管理的商管項目實現年銷售額約69億元，年客流量1.4億人次。2021年融創商管充分發揮項目定位及管理優勢，首年即拓展多個第三方項目，為未來的對外輸出實現了良好開端。同時，商管業務將與本集團原有的基礎物管服務協同發展，為業主和客戶提供更全面綜合的服務，助力客戶體驗全面提升，從而大幅提升本集團在商業業態下的市場拓展能力。

於數字科技建設方面，本集團補充和建設自研團隊，加快推進數字化進程，通過實現承接查驗、設備設施、社區生活服務核心業務線上化以及優化人力、財務、採購等職能管理系統等，助力降本增效。同時，搭建數據中台，具備數據沉澱的能力，為下一步的數據分析、數據驅動運營打下了良好基礎。

## 2022年展望

本集團堅定看好物業管理行業的長期發展空間，在地產後周期和存量時代的背景下，物管企業市場化發展的重要性愈發顯現。未來不再是單一拼規模、拼速度的時代，而是從更長期的角度，對物管企業綜合服務力、市場化能力的檢驗。2022年，行業分化將進一步加速，有長期戰略定力的優質物管企業，將逐漸建立起專業服務能力的壁壘，在市場化競爭中開始走出差異化、特色化的道路。得益於本集團對戰略的篤定，始終堅持以綜合服務能力為核心，將助力本集團在激烈的競爭中保持更長期更高質量的發展。



本集團將繼續堅持以市場化拓展為規模增長的首要方式，聚焦現有城市佈局，提升城市濃度，通過差異化激勵考核制度，將資源向核心一二線深耕城市傾斜。非住業態將以專業服務能力為抓手，深挖在管項目資源，擴展非住項目的服務類別，撬動全周期服務拓展輸出。同時，開發戰略客戶，加深與資源豐富、具備非住業態優勢的合作方合作。

本集團始終堅持以品質服務為基礎，通過持續的精細化管理，提升項目運營的市場競爭力。通過建立健全標準化運營管理體系，支持在市場化拓展項目上的快速複製和落地。深挖客戶需求，提供質價相符的差異化服務，實現服務產品化。同時，持續挖掘和拓展非住領域的服務潛力和邊界，培育設備設施管理、環境管理、客戶服務等專業能力，打造非住業態的護城河。

於社區生活服務領域，憑藉2021年實現的良好開端，2022年，本集團將加速成熟業務模式的複製和推廣。本集團將繼續聚焦四大品類，以產品力、服務力、營銷力撬動客戶需求轉化，整合供給資源、緊密聯動主營業務。社區生活服務繼續以業主體驗為出發點，進一步完善服務體系，打磨專業化產品，建設自營供給能力，加速將業務的資源優勢向產品+服務優勢轉變。

2021年是本集團上市後的首個完整年度，在外部環境的變化和挑戰下，取得了優異的成績，且建立了全面的綜合服務能力。2022年，本集團將加速能力的釋放，儘快將綜合服務能力優勢轉變為市場化競爭中的業務優勢，支持拓展規模的持續提升及社區生活服務業務的快速複製落地，成為物管行業中最具有長期價值的綜合服務商。

融創服務控股有限公司  
董事會主席  
汪孟德

香港，2022年3月29日

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 1. 收入

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣7,903.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的約人民幣4,625.2百萬元大幅增加約人民幣3,278.5百萬元(約70.9%)。收入增加主要由於在管建築面積大幅增加及社區生活服務的發展。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的總收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年(經重列)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	4,538,512	57.4	2,773,519	60.0
非業主增值服務	2,681,715	34.0	1,672,743	36.1
社區生活服務	507,376	6.4	176,247	3.8
商業運營管理服務	176,071	2.2	2,657	0.1
總計	7,903,674	100.0	4,625,166	100.0

本集團持續優化現有收入結構。年內，社區生活服務收入佔本集團總收入的比重較截至2020年12月31日止年度(經重列)有所增加，同時本集團於2021年收購融樂時代集團，新增商業運營管理服務業務。融樂時代集團於2021年初完成股權重組，重組後併入大量優質商業管理項目，因此收入規模較2020年度大幅增加。

#### 物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣4,538.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣1,765.0百萬元(約63.6%)，主要是由於隨著本集團業務擴張，在管建築面積增加。

於2021年12月31日，本集團的在管建築面積約214.7百萬平方米，較2020年12月31日的約135.1百萬平方米增長約58.9%。本集團的在管建築面積中來自獨立第三方物業開發商開發的物業的佔比持續提升，由2020年底的32.1%提升至37.1%，主要得益於本集團不斷增強的市場拓展能力以及年內完成對彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)的收購。

以下分別列示按項目來源及業態劃分的本集團於所示日期的在管建築面積及於所示年度的物業管理服務收入明細：

按項目來源劃分：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
融創集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	86,499	40.3	2,196,803	48.4	64,496	47.7	1,548,109	55.8
融創集團的合營企業及聯營公司 開發的物業 <sup>(2)</sup>	48,531	22.6	920,421	20.3	27,281	20.2	556,516	20.1
由獨立第三方物業開發商 開發的物業 <sup>(3)</sup>	79,711	37.1	1,421,288	31.3	43,324	32.1	668,894	24.1
總計	214,741	100.0	4,538,512	100.0	135,101	100.0	2,773,519	100.0

註：

- (1) 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外(「融創集團」)單獨開發的項目及融創集團與其他物業開發商共同開發且融創集團於其中持有控制權益的物業；
- (2) 包括融創集團與其他物業開發商共同開發且融創集團於其中無控制性權益的物業；
- (3) 包括融創集團單獨或與其他物業開發商共同開發的以外的物業。

## 管理層討論與分析

按業態劃分：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管建築面積		收入		在管建築面積		收入	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	173,395	80.7	3,249,932	71.6	104,664	77.5	1,943,511	70.1
非住物業	41,346	19.3	1,288,580	28.4	30,437	22.5	830,008	29.9
總計	214,741	100.0	4,538,512	100.0	135,101	100.0	2,773,519	100.0

### 非業主增值服務

截至2021年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣2,681.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,672.7百萬元增加約人民幣1,009.0百萬元(約60.3%)。這主要是由於本集團新增房修服務收入約人民幣233.1百萬元，本集團收購彰泰服務帶來的該類收入增加約人民幣56.2百萬元及在管案場數量增加，交付增加帶來的開辦、前介業務增加，以及智慧工程等業務增加所致。

下表列示於所示年度本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	1,236,404	46.1	979,055	58.5
諮詢及其他增值服務	785,594	29.3	471,428	28.2
房產中介服務	426,642	15.9	222,260	13.3
房修服務	233,075	8.7	—	—
總計	2,681,715	100.0	1,672,743	100.0

### 社區生活服務

截至2021年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約為人民幣507.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣331.1百萬元(約187.9%)。伴隨本集團的在管建築面積快速增加，所服務的客戶數目持續擴大，本集團不斷豐富服務品類，拓展戰略供應商，創新管理模式，社區服務能力不斷增強。

下表列示於所示年度本集團社區生活服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	239,836	47.2	34,438	19.5
空間運營服務	118,605	23.4	63,821	36.2
房產經紀服務	76,610	15.1	27,908	15.9
美居服務	72,325	14.3	29,944	17.0
車位使用權銷售	-	-	20,136	11.4
<b>總計</b>	<b>507,376</b>	<b>100.0</b>	<b>176,247</b>	<b>100.0</b>

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家政保潔、居家維修、社區商業及裝修管理等服務，社區便民服務收入約為人民幣239.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣205.4百萬元。本集團不斷豐富便民服務種類，通過產品創新及服務品質提升增加業主滲透率。

空間運營服務收入約為人民幣118.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣54.8百萬元。本集團進一步挖掘空間價值，豐富社區空間的業務種類，增強集團級戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。

房產經紀服務收入約為人民幣76.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣48.7百萬元。隨著物業管理項目交付年限的增加，業主對房產經紀服務需求增加，同時本集團不斷通過專業化管理，持續提升房產經紀服務業務的人均效能。

美居服務收入約為人民幣72.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣42.4百萬元。本集團在各項目中積極推進美居業務，其收入大幅增加主要是由於該等業務在新交付物業管理項目中落地比例增加。

# 管理層討論與分析

## 商業運營管理服務

商業運營管理服務主要包括研策服務、開業籌備服務、招商代理服務及運營管理等服務，商業運營管理服務收入約為人民幣176.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度增加約人民幣173.4百萬元。本集團於2021年收購融樂時代集團，新增商業運營管理服務業務。融樂時代集團於2021年初完成股權重組，重組後併入大量優質商業管理項目，因此收入規模較2020年度大幅增加。

## 2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理服務及為開發商售樓處提供案場服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)就房產中介服務向第三方房地產中介支付的分包成本；(vi)折舊及攤銷；(vii)辦公、差旅及通訊成本；及(viii)其他成本。

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣5,412.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的約人民幣3,349.5百萬元增加約人民幣2,063.2百萬元(約61.6%)，銷售成本的增長主要由於本集團業務規模的持續增加。

## 3. 毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣2,491.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的約人民幣1,275.7百萬元增加約人民幣1,215.3百萬元(約95.3%)，主要得益於本集團收入的大幅增加。本集團的毛利率約為31.5%，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的27.6%提升3.9個百分點，主要由於佔收入比重較高的物業管理服務毛利率的提升，同時毛利率較高的社區生活服務及商業運營管理服務的收入佔比提升。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,164,871	25.7	598,815	21.6
非業主增值服務	955,429	35.6	594,776	35.6
社區生活服務	231,251	45.6	81,552	46.3
商業運營管理服務	139,419	79.2	554	20.9
總計	2,490,970	31.5	1,275,697	27.6

物業管理服務的毛利率從截至2020年12月31日止年度的約21.6%大幅提升至截至2021年12月31日止年度的約25.7%，主要是由於(i)年內本集團業務規模的擴大及管理密度的提升，規模經濟效應顯現；及(ii)實施了一系列的提效降本措施，包括項目崗位集約化、推廣人機結合作業、上綫智慧社區系統、擴充集採品類及積極使用維修基金、公區收益資金等。

截至2021年12月31日止年度，非業主增值服務的毛利率約為35.6%，與2020年相比保持穩定。

截至2021年12月31日止年度，社區生活服務的毛利率約為45.6%，與2020年相比保持穩定。

商業運營管理服務的毛利率從截至2020年12月31日止年度的約20.9%大幅提升至截至2021年12月31日止年度的約79.2%，主要是由於融樂時代集團於2021年初完成股權重組，重組後併入大量優質商業管理項目。

#### 4. 行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣749.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的約人民幣502.0百萬元增加約人民幣247.2百萬元。行政開支的增加主要由於本集團年內業務規模的擴大，僱員福利開支及辦公費用增加所致。

得益於年內本集團的集約化管理及對費用支出進行嚴格管理，行政開支佔收入的比重有所降低。截至2021年12月31日止年度行政開支佔總收入的比重由截至2020年12月31日止年度(經重列)的10.9%下降1.4個百分點至9.5%。

## 管理層討論與分析

### 5. 銷售及營銷開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣68.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣28.8百萬元增加約人民幣39.9百萬元(約138.8%)。該增加主要由於本集團著力拓展優質第三方物業而發生的拓展人員費用及相關開支的增加。

### 6. 金融資產減值虧損淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣195.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣15.0百萬元增加約人民幣180.5百萬元。減值虧損淨額增加主要由於關聯方回款速度減緩，本集團貿易應收款項餘額增加所致，同時考慮地產行業環境變化的信用風險變化因素後，本集團較2020年計提更多的減值撥備。

### 7. 財務收入 – 淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2021年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣137.7百萬元，而截至2020年12月31日止年度的財務收入淨額約為人民幣10.5百萬元。該變化主要由於上市募集資金導致銀行存款平均餘額高於去年同期水平，導致本集團存款利息收入增加約人民幣128.9百萬元。

### 8. 利潤淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣1,358.5百萬元，淨利潤率約為17.2%，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的淨利潤約人民幣621.6百萬元及淨利潤率13.4%分別增加約人民幣736.9百萬元(約118.5%)及約3.8個百分點。其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,276.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度(經重列)的約人民幣596.8百萬元增加約人民幣679.5百萬元(約113.9%)。

本集團年內淨利潤及淨利潤率的大幅增加主要得益於持續增加的在管建築面積帶來的收入增長、規模效益及成本管控措施帶來的毛利率提升以及費用管控措施帶來的行政開支佔總收入比重的下降。



### 9. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、品牌、軟件及其他。

於2021年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣2,110.5百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,317.8百萬元增加約人民幣792.7百萬元，主要歸因於本期間完成對彰泰服務等的股權收購，該等收購產生商譽約人民幣667.3百萬元，客戶關係約人民幣154.4百萬元，以及品牌約人民幣10.9百萬元。

### 10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額(包括流動及非流動)約為人民幣4,566.3百萬元，較2020年12月31日(經重列)的約人民幣1,384.8百萬元增加約人民幣3,181.5百萬元，主要是由於本集團的貿易應收款項淨額隨收入總額的顯著增長，由2020年12月31日(經重列)的約人民幣1,050.8百萬元增加約人民幣2,781.4百萬元至2021年12月31日的約人民幣3,832.2百萬元，其中第三方貿易應收款項淨額增加約人民幣456.9百萬元，主要由於基礎物業及社區生活服務收入規模增加所致，而關聯方貿易應收款項淨額增加約人民幣2,324.5百萬元，除業務規模增加以外，主要歸因於2021年地產行業環境變化，關聯方回款速度明顯下降。

### 11. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及其他應付款項，其中其他應付款項包括暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、收購應付對價款、應付工資及福利等。

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項(包括流動及非流動)約為人民幣2,744.8百萬元，較2020年12月31日(經重列)的約人民幣1,949.0百萬元增加約人民幣795.8百萬元。

貿易應付款項主要為日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應付的款項，包括對外包勞務、材料及能源的採購。於2021年12月31日，本集團貿易應付款項約為人民幣712.9百萬元，較2020年12月31日(經重列)的約人民幣377.9百萬元增長約人民幣335.0百萬元，主要由於材料、能源、勞務外包成本因本集團業務規模的擴大而上升所致。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣1,571.2百萬元增加人民幣460.7百萬元至2021年12月31日約人民幣2,031.9百萬元，主要由於非控股股東認沽期權產生的應付對價人民幣約182.5百萬元。

## 管理層討論與分析

### 12. 流動資金、財務及資本資源

於2021年12月31日，本集團的銀行存款和現金總額(包括受限制銀行存款)約為人民幣5,378.4百萬元，較2020年12月31日(經重列)的約人民幣9,378.6百萬元減少約人民幣4,000.2百萬元，主要歸因於年內因股權收購導致的現金淨流出約人民幣2,851.2百萬元以及貿易應收款項的增加導致的經營活動現金流入減少。

於2021年12月31日，本集團的流動資產淨值(流動資產減流動負債)約人民幣5,674.0百萬元(2020年12月31日(經重列)：約人民幣8,053.0百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.2倍(2020年12月31日(經重列)：約3.7倍)。

於2021年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2020年12月31日：無)。於2021年12月31日，資產負債比率(乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算)為零。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

### 13. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

### 14. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2021年12月31日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

### 15. 資產抵押

於2021年12月31日，本集團並未抵押任何資產(2020年：無)。

### 16. 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：無)。

於2021年12月31日，本集團的合約建築面積約為3.58億平方米，覆蓋中國30個省、自治區及直轄市的152個城市。於2021年12月31日，本集團的在管建築面積約為2.15億平方米。下表列示本集團於2021年12月31日在下列主要城市的合約建築面積及在管建築面積情況：

城市	合約建築面積 (千平方米)	面積佔比	在管建築面積 (千平方米)	面積佔比
重慶市	27,434	7.7%	20,123	9.4%
杭州市	26,598	7.4%	20,316	9.5%
天津市	14,484	4.0%	12,330	5.7%
桂林市	13,556	3.8%	9,673	4.5%
武漢市	10,814	3.0%	3,070	1.4%
鄭州市	9,895	2.8%	5,204	2.4%
青島市	9,784	2.7%	5,378	2.5%
濟南市	9,597	2.7%	7,412	3.5%
西安市	9,583	2.7%	5,592	2.6%
無錫市	9,109	2.5%	7,049	3.3%
台州市	8,508	2.4%	6,715	3.1%
眉山市	8,507	2.4%	3,023	1.4%
成都市	7,895	2.2%	5,050	2.4%
南寧市	6,927	1.9%	3,520	1.6%
昆明市	6,895	1.9%	3,983	1.9%
徐州市	6,505	1.8%	5,081	2.4%
紹興市	6,409	1.8%	3,777	1.8%
南昌市	5,962	1.7%	4,170	1.9%
哈爾濱市	5,834	1.6%	4,310	2.0%
石家莊市	4,766	1.3%	1,572	0.7%
嘉興市	4,527	1.3%	2,785	1.3%
寧波市	4,503	1.3%	2,435	1.1%
上海市	4,491	1.2%	3,490	1.6%
貴陽市	4,454	1.2%	809	0.4%
開封市	3,806	1.1%	1,882	0.9%
合肥市	3,660	1.0%	2,873	1.3%
煙臺市	3,477	1.0%	1,424	0.7%
北京市	3,305	0.9%	2,844	1.3%
瀋陽市	3,227	0.9%	2,638	1.2%
溫州市	3,103	0.9%	2,004	0.9%
柳州市	3,063	0.8%	969	0.5%
其他	107,720	30.1%	53,240	24.8%
合計	358,398	100%	214,741	100%

## 董事及高級管理層履歷

### 董事會主席兼非執行董事

**汪孟德先生**，51歲，本公司董事會主席兼非執行董事，負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略。汪先生自2020年8月起擔任本公司董事會主席兼非執行董事。汪先生在中國房地產行業擁有近20年經驗。汪先生於2006年10月加入融創集團，自此曾擔任融創集團的首席財務官及副總裁等職務，負責財務及審計相關事宜。汪先生自2011年及2015年起亦分別擔任融創中國的執行總裁及行政總裁，負責戰略決策、業務規劃及主要運營決策。汪先生於1997年6月畢業於中國南開大學，取得審計學士學位。

### 執行董事

**曹鴻玲女士**，47歲，本公司執行董事兼行政總裁。曹女士自2019年1月起擔任本公司董事，並於2020年8月調任為執行董事並擔任行政總裁。曹女士全面負責本集團的日常管理工作、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。曹女士於2007年2月加入融創集團，並於2015年至2019年擔任融創集團的首席財務官，現時擔任融創集團執行總裁。自加入融創集團後，曹女士先後擔任過融創集團財務管理中心總經理、成本招採中心總經理、融資管理中心總經理，同時也先後分管過信息化管理部和審計內控部的相關工作。曹女士於1998年7月自中國天津財經大學取得會計學學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

**楊曼女士**，40歲，本公司執行董事、首席財務官兼本集團副總裁。楊女士於2018年4月擔任本集團財務管理中心總經理，於2019年1月任命為總裁助理，並自2020年4月起擔任本集團副總裁並於2020年8月獲委任為執行董事兼首席財務官，負責本集團整體財務及成本管理、採購管理、內控審計、法律事務及資本市場相關工作。於加入本集團之前，楊女士就職於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)直至2018年1月，最後職位為高級審計經理。楊女士自2010年5月起為特許公認會計師公會會員、加拿大註冊會計師協會會員及自2013年4月起成為中國註冊會計師協會會員。楊女士分別於2004年6月及2006年6月取得中國南開大學會計學學士學位及碩士學位。

**謝建軍先生**，51歲，本公司執行董事兼本集團副總裁，負責本集團的市場化拓展及收併購工作。謝先生在中國物業行業擁有逾20年經驗。於2001年6月至2002年11月，謝先生擔任開元物產集團有限公司安全部經理，負責監督安全事宜。於2002年12月至2005年1月，謝先生擔任上海開元旅業物業管理有限公司(一家物業管理公司)的經理，負責該公司的日常運營。於2005年2月至2014年7月，謝先生曾擔任開元物業管理的副總經理並於2014年7月至2020年6月擔任開元物業管理的總經理。謝先生於2015年12月畢業於中國武昌理工學院工程管理專業。謝先生自2019年5月起擔任中國物業管理協會副秘書長職務。

### 非執行董事

**路鵬先生**，46歲，本公司非執行董事，負責為本集團的商管業務發展提供指導。路先生現任融創集團執行總裁兼融創文旅集團總裁，於2003年加入融創集團，期間先後負責打造標桿住宅項目、構建融創產品體系、投資與併購、拓展產業發展佈局等核心業務領域。近年來致力於文旅行業發展，自融創文旅集團成立後主持操盤多項大型綜合類文旅項目，對行業及跨領域聯動發展擁有豐富的實踐經驗。路先生於1999年畢業於天津大學材料學院。

**高曦先生**，41歲，本公司非執行董事，負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略。高先生於2020年8月擔任本公司非執行董事。高先生於2007年12月加入融創集團，自此之後在融創集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部擔任多個職務。高先生於2011年起曾先後擔任融創集團資本管理部經理、總監及總經理，於2015年起擔任融創中國的公司秘書，於2019年起兼任融創中國的首席財務官。目前，高先生主要負責融創集團投資者關係、融資、戰略投資、上市合規及企業管治相關事宜。高先生於2008年7月畢業於中國山西財經大學並取得數量經濟學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**王勵弘女士**，54歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。王女士為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

王女士於2020年1月至2021年12月擔任瑞思教育開曼有限公司(一家於納斯達克上市的公司，股票代碼：REDU)董事長兼首席執行官，並自2021年1月起僅擔任董事長。自2019年11月起，王女士為匯付天下有限公司(股份代號：1806)的非執行董事，該公司於2021年3月自聯交所退市。王女士於企業管理、金融和私募股權行業擁有超過20年經驗。王女士於1990年7月獲得中國復旦大學理學學士學位並於1999年5月獲得美國哥倫比亞大學商學院工商管理碩士學位。

**姚寧先生**，48歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。姚先生為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。姚先生擁有逾20年會計經驗。姚先生自2016年7月起擔任北京易後臺財稅科技有限公司(一家財務及稅務諮詢公司)的董事長及總經理，主要負責整體管理工作。

## 董事及高級管理層履歷

姚先生自2016年5月起，擔任北京時代星盟科技股份有限公司(股份代號：430246，一家於新三板上市的信息技術公司)的董事。於2021年2月26日，姚寧先生獲委任為上海亞虹模具股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：603159)之獨立非執行董事。於2021年5月11日，姚寧先生獲委任為華遠地產股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600743)獨立董事。此外，姚先生曾在多家股份在深圳證券交易所上市的上市公司擔任董事職務，於2015年1月至2021年1月，姚先生曾擔任北京科銳國際人力資源股份有限公司(股份代號：300662，一家人力資源服務公司)的獨立董事；於2016年12月至2021年1月，曾擔任長江潤發健康產業股份有限公司(股份代號：002435，一家製藥公司)的獨立董事；於2017年5月至2021年1月，曾擔任金科地產集團股份有限公司(股份代號：000656，一家房地產公司)的獨立董事；於2014年8月至2020年8月，姚先生曾擔任我愛我家控股集團股份有限公司(股份代號：000560，一家房地產經紀公司)的獨立董事。於2017年4月至2020年4月，姚先生曾擔任海瀾之家股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的服裝公司，股份代號：600398)的獨立董事。

姚先生於1997年6月畢業於中國南開大學會計學專業，並於2008年1月獲得中國北京大學會計學碩士學位。姚先生自2000年8月起為中國註冊會計師，並自2001年5月起為註冊資產評估師。姚先生亦已於2010年8月取得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證書。

趙中華先生，40歲，於2020年10月獲委任為本公司獨立非執行董事。趙先生為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。趙先生擁有逾10年物業管理行業政策及法律研究經驗。於加入本集團之前，趙先生於2009年7月至2011年10月就職於北京市住房和城鄉建設委員會物業服務指導中心，先後擔任副主任科員及主任科員職務，並於2011年10月至2014年9月在中國住房和城鄉建設部掛職鍛煉。趙先生於2015年2月至2015年8月於中民未來控股集團有限公司(前稱中民物業有限責任公司)任職，該公司主要從事企業及投資管理，於2017年9月至2019年9月擔任中物志遠(北京)法律諮詢有限公司執行董事。自2019年9月起，趙先生任職於北京瀛和律師事務所，擔任物業管理法律事務部主任。

趙先生分別於2005年7月及2009年7月獲得中國鄭州大學經濟學學士學位及中國北京大學法律碩士學位。彼現時擔任全國物業服務標準化技術委員會委員，並自2019年7月起擔任中國物業管理協會法律政策工作委員會副主任。

### 高級管理層

**張媛女士**，48歲，本集團副總裁兼商管公司總經理。張女士於商業地產領域深耕二十餘年，具備多年集團高層管理經驗，曾先後供職於凱德商業中國區、華北區管理崗位，北京萬科商管董事總經理，印力集團合夥人。張女士具備商業投融建管退全鏈條操盤能力，並主持多項目操盤與基金合作的成功案例，對商業地產行業創新引領有卓越貢獻，開拓商業跨領域生態聯盟；張女士為中國經營連鎖協會會員，中經聯盟常務理事，曾獲CCFA金百合購物中心金牌管理者獎、中國品牌與購物中心艾肯獎年度商業地產卓越風雲人物。

**楊靜女士**，47歲，自2020年4月起為本集團副總裁，負責本集團華北區域的整體業務運營及管理。楊女士自2014年2月起主要負責本集團華北區域業務的運營及管理。楊女士於2006年7月加入融創集團，先後擔任過融創集團人力行政中心總經理、物業管理中心總經理。楊女士於1997年7月畢業於中國天津財經大學企業管理專業。楊女士目前擔任天津市物業管理協會副會長，並自2019年1月起亦擔任天津國土資源房屋職業學院物業管理研究專家。

### 董事資料變動

於2021年5月11日，姚寧先生獲委任為華遠地產股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600743)獨立董事。

於2021年11月7日，路鵬先生獲委任為本公司非執行董事。

自本公司刊發截至2021年6月30日止期間的中期報告以來，除本年報已披露事項外，概無董事資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條予以披露。

# 企業管治報告

本公司深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以實現有效問責的重要性。

## 企業管治常規

### 董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，截至2021年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

### 遵守企業管治守則

本公司截至2021年12月31日止年度已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，已遵守企業管治守則項下的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水準。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立本集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

截至2021年12月31日止年度，本公司審核委員會執行企業管治守則條文D.3.1所規定的企業管治職能，包括：(i)發展及檢討本公司有關企業管治的政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、審查及監察適用於員工和董事的行為守則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的企業管治守則及披露。

### 董事培訓

為確保各董事更好地掌握本公司的經營方式及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。就新獲委任董事而言，本公司也會安排適當的入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並完全知悉其作為本公司新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。於回顧年度，全體董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的入職及／或培訓。



董事姓名	閱讀有關上市規則 及其他適用監管規定 最新發展的材料 及更新資料	出席有關本集團業務/ 上市規則及收購守則/ 董事職責的會議
汪孟德先生	√	√
曹鴻玲女士	√	√
楊曼女士	√	√
謝建軍先生(於2021年6月11日獲委任)	√	√
陳彬先生(於2021年6月11日辭任)	√	√
路鵬先生(於2021年11月7日獲委任)	√	√
高曦先生	√	√
王勵弘女士	√	√
姚寧先生	√	√
趙中華先生	√	√

## 董事會

董事會目前由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監管及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事會委員會，並將各種職責分派至各董事會委員會，包括本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)以及提名委員會(「提名委員會」)(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

# 企業管治報告

## 董事會組成

### 董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生

### 執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

楊曼女士

謝建軍先生(於2021年6月11日獲委任)

陳彬先生(於2021年6月11日辭任)

### 非執行董事

路鵬先生(於2021年11月7日獲委任)

高曦先生

### 獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

本公司已與各執行董事訂立服務協議，亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任書。董事委任條款的進一步詳情載於本年報第41頁的董事會報告中「董事服務協議詳情」一節。

各董事的履歷資料分別載於本年報第18頁至21頁。除所披露者外，任何董事會成員之間並無任何關聯(包括財務、業務、家族或其他重大關聯)。

於截至2021年12月31日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認書。本公司認為各獨立非執行董事確屬獨立人士。

## 主席及行政總裁

企業管治守則的守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁職位應有區分，不應由同一人擔任。本公司已按照企業管治守則的守則條文A.1.2對主席及行政總裁職責加以區分。汪孟德先生為董事會主席，主要負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略，而曹鴻玲女士為本公司的行政總裁，主要負責本集團的日常管理、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。

## 董事會會議及股東週年大會

截至2021年12月31日止年度，董事會已召開4次定期會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件，此外，本公司已召開股東週年大會。已召開的董事會會議及股東週年大會的出席詳情載列如下：

董事姓名	出席次數／應出席會議次數	
	股東週年大會	董事會會議
<b>主席兼非執行董事</b>		
汪孟德先生	1/1	4/4
<b>執行董事</b>		
曹鴻玲女士	1/1	4/4
楊曼女士	1/1	4/4
謝建軍先生(於2021年6月11日獲委任)	0/0	2/2
陳彬先生(於2021年6月11日辭任)	0/1	2/2
<b>非執行董事</b>		
路鵬先生(於2021年11月7日獲委任)	0/0	0/0
高曦先生	0/1	4/4
<b>獨立非執行董事</b>		
王勵弘女士	0/1	4/4
姚寧先生	0/1	4/4
趙中華先生	1/1	4/4

# 企業管治報告

## 董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。各董事會委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事會委員會主席將於每次董事會委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

### 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，彼等均為獨立非執行董事。姚寧先生為審核委員會主席，並為具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(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)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。審核委員會的職權範圍由董事會於2020年11月18日採納，並可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com))查閱。

截至2021年12月31日止年度，審核委員會曾舉行4次會議。各成員於截至2021年12月31日止年度出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
姚寧先生(主席)	4/4
王勵弘女士	4/4
趙中華先生	4/4

審核委員會於2021年開展的工作主要包括：(i)審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表及截至2021年6月30日止六個月期間的簡明綜合財務報表；(ii)審查本公司與外聘核數師的關係，與本公司外聘核數師就彼等所執行的任務(包括其審計的性質和範圍及報告義務)進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；(iii)檢討本集團風險管理及內部控制系統的適當性及成效性，並向董事會作出相關推薦建議；(iv)檢討本集團內部審計職能的有效性；(v)審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出推薦建議；及(vi)履行企業管治守則守則條文D.3.1所規定的企業管治職能。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由一名執行董事(即曹鴻玲女士)及三名獨立非執行董事(即王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生)組成。王勵弘女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)(i)制定及檢討本公司有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及(iii)參照董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。薪酬委員會的職權範圍由董事會於2020年11月18日採納，並可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com))查閱。

在薪酬委員會所採納的運作模式中，其充當董事會顧問角色並就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議，董事會保留批准董事及高級管理層薪酬的最終權力。

截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行2次會議。各成員於截至2021年12月31日止年度出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
王勵弘女士(主席)	2/2
曹鴻玲女士	2/2
姚寧先生	2/2
趙中華先生	2/2

薪酬委員會於2021年開展的工作主要包括：(i)商討本公司有關全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就上述事項向董事會作出推薦建議；(ii)檢討本公司個別董事及高級管理層的薪酬待遇，並就上述事項向董事會作出推薦建議；及(iii)評估董事表現及審查有關董事及高級管理層服務協議條款。

# 企業管治報告

## 提名委員會

提名委員會由一名非執行董事(即汪孟德先生)及三名獨立非執行董事(即王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生)組成。汪孟德先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、甄選提名出任董事的人選或就有關甄選事項向董事會作出推薦建議，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、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。提名委員會的職權範圍由董事會於2020年11月18日採納，並可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com))查閱。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會曾舉行2次會議。各成員於截至2021年12月31日止年度出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
汪孟德先生(主席)	2/2
王勵弘女士	2/2
姚寧先生	2/2
趙中華先生	2/2

提名委員會於2021年開展的工作主要包括：(i)檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化觀點)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及實施情況；(iv)檢討董事提名政策(「提名政策」)；(v)檢討須於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流退任之董事的重新委任；(vi)評估及向董事會建議謝建軍先生擔任本公司執行董事；及(vii)評估及向董事會建議路鵬先生擔任本公司非執行董事。

## 提名政策

本公司已採納提名政策，其列明提名董事會候選人的甄選標準及程序。就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會作出推薦建議時，提名委員會要考慮包括但不限於以下各項因素以評估建議候選人是否合適：

- (i) 誠信；
- (ii) 於物業管理及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (iii) 承諾就本集團的業務投入足夠時間及關注；
- (iv) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他方面)、技能及知識；
- (v) 有能力協助及支持管理層，並對本集團作出重大貢獻；
- (vi) 符合上市規則第3.13條項下對委任或重新委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (vii) 提名委員會或董事會可能不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會建議候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須按照組織章程細則及其他適用規則和規例進行。對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

## 董事會多元化政策

本公司深明董事會多元化的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，以根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，董事會多元化政策載明，於考慮提名及委任董事時，在提名委員會的協助下，董事會將會以多元化角度作出考慮，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，以客觀標準考量有關人選，並充分考慮對董事會多元化的裨益。根據提名委員會對截至2021年12月31日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保其持續有效。

# 企業管治報告

## 應付高級管理層成員之年度酬金

截至2021年12月31日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金如下：

酬金範圍(人民幣)	人數
1,000,001-2,000,000	1
3,000,001-4,000,000	1

## 核數師酬金

本公司於截至2021年12月31日止年度已委聘羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為其外聘核數師。

審核委員會負責檢討及監督外聘核數師的獨立性以及審核程序的客觀性及有效性。審核委員會接收外聘核數師的函件，確認外聘核數師的獨立性及客觀性，並與外聘核數師舉行會議，以考慮其所提供的審核範圍，以及考慮及批准其所收取的費用與非審核服務(如有)的範圍及適當性。審核委員會亦就委聘及留聘外聘核數師向董事會提供意見。

於截至2021年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予羅兵咸永道的酬金分別為人民幣2.83百萬元及零。

## 問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團業務狀況以及年內的經營業績及現金流量情況。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第57至63頁的「獨立核數師報告」一節。



## 風險管理及內部控制

本公司持續開展高效、獨立的內部監控工作，在企業管治、風險管理方面，採用最佳慣例與行業標準相結合的方式，優化治理環境，提高監控水平，善用高級管理層在行業中的經驗，突出業務專長，建立標準化的內控監督體系，以此推動本公司運營管理，保證資產質量，維護本公司股東（「股東」）利益。

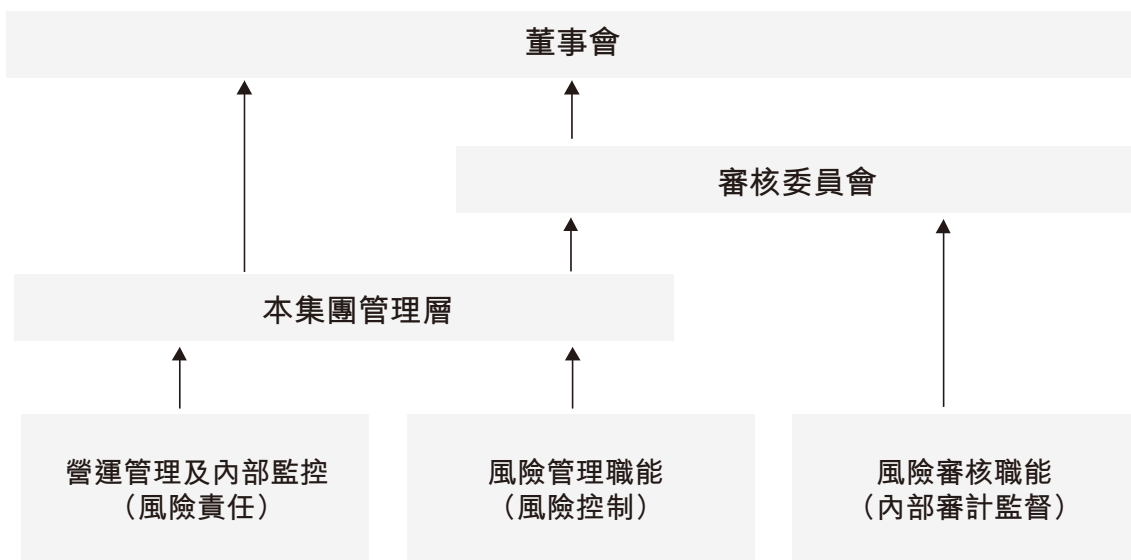
### 風險管理及內部監控責任

董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，一直致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足本公司整體戰略目標的要求。董事會應監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察管理，而管理層應向董事會確認該等系統有效性。本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合本公司管理要求的內部監控措施，為本公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。然而，有關風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

### 本公司風險管理結構

本公司建立了權責清晰、職能完備的審計內控體系，內部審計監察部門受董事會、審核委員會委派，完成全年各項審計工作，並對本公司風險管理及內部控制系統的成效性提出改善性建議，定期每半年向董事會、審核委員會進行專題匯報。

本公司風險管理結構如下：



# 企業管治報告

## 風險管理程序

本公司依據本集團內部審計制度對主要業務風險進行識別、評估、處理，審計監察部門為本公司制定風險評估標準，評估可能影響實現業務目標的主要風險，並根據風險的重要性水平，確定內部審計範圍和內容。業務單位同時對現有監控措施和管理方法進行評估，對經營管理中存在的潛在風險制定處理方案。

審計監察部門根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織本公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險資訊，提升本公司風險管理水平。

本集團已制定檢舉程序及報告渠道，供僱員在發現本集團內的任何可能不當之處時向審計監察部門提出疑慮。本集團將對檢舉人的身份嚴格保密。

## 風險管理及內部監控檢討

本公司董事會每年檢討本集團在上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控體系和流程做出評估與建議。

年度檢討就截至2021年12月31日止年度審議了(其中包括)(i)本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充分、員工資歷及經驗是否匹配，以及培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)管理層持續監察風險、內部控制體系及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部控制體系(包括董事會或審核委員會(視情況而定)監察結果的程度及頻率)是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程是否適應經營管理的要求和本公司快速發展的需要。董事會亦對本公司各項內幕信息、關連交易、其他重大事項的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規程序的有效性進行了充分評估。董事會對截至2021年12月31日止年度審核的結果基本滿意。

董事會通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。董事會認為本公司之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

本公司將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保本公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。

## 發佈內幕消息

本公司已根據《證券及期貨條例》及上市規則採納內幕消息政策，及時進行相應的信息披露。於向公眾全面披露有關消息前，知悉有關消息的任何人士須確保嚴格保密，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

## 資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司的首要任務是確保資料披露的及時、公平、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出知情決定。

## 與股東的溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團之業務表現及策略了解至關重要。本公司盡力保持與股東之間的持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會以與股東溝通。股東大會主席將就該大會上各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。董事會主席、董事、董事會委員會主席或成員、高級管理層及外聘核數師應出席本公司的股東週年大會回答股東問題。

根據如上所述，於2021年5月27日舉行的股東週年大會由本公司董事會主席兼非執行董事汪孟德先生主持，本集團執行董事兼行政總裁曹鴻玲女士，執行董事、首席財務官兼本集團副總裁楊曼女士，獨立非執行董事趙中華先生，本集團副總裁謝建軍先生，及核數師代表等人出席了會議。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站([www.sunacservice.com](http://www.sunacservice.com))，刊登本公司的詳細資料、法定公告、財務報告(年度報告及中期報告)、其他公司出版物、企業管治常規、投資者關係團隊之聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

# 企業管治報告

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上股東於遞呈要求日期持有不少於十分之一的本公司已繳足股本並擁有投票權的股份，則有權向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何交易事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可以相同方式自行召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。

### 於股東大會上提呈議案的程序

開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

### 股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢及關注：

融創服務控股有限公司  
中國天津市南開區  
奧城商業廣場  
A4座5層  
郵箱：ir@sunacwy.com.cn

## 聯席公司秘書

本公司已委任黃秀萍女士及張曉明先生為本公司的聯席公司秘書。黃秀萍女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)資深會員。張曉明先生為本公司資本管理部總經理，且為黃秀萍女士在本公司的主要聯絡人。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2021年12月31日止年度，黃秀萍女士及張曉明先生各自已接受不少於十五個小時的相關專業培訓以更新彼等技能及知識。

## 組織章程文件

本公司的組織章程文件於截至2021年12月31日止年度並無變動。

董事會欣然提呈其年度報告連同本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要在中國從事物業管理服務、商業運營管理服務、社區生活服務及非業主增值服務。

## 業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本報告第64頁的本集團綜合全面收益表。

## 重大投資、收購及出售

於2021年5月7日，融創服務投資(二)有限公司(「融創服務投資」，本公司附屬公司，作為買方)與泰興控股有限公司(「泰興控股」，作為賣方)及泰濤控股有限公司訂立正式協議，據此，融創服務投資同意收購且泰興控股同意出售彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)80%股權，代價為人民幣7.3億元。本公司已完成彰泰服務的股權交割，彰泰服務成為本公司的間接附屬公司。收購事項將有助於進一步增加本集團在廣西壯族自治區的業務規模及管理密度，並提升本集團在廣西壯族自治區的競爭力及影響力。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期分別為2021年4月16日及2021年5月7日的公告。

於2021年10月7日，融創服務投資(三)有限公司(「要約人」)訂立多份股份轉讓協議(「該等股份轉讓協議」)。根據該等股份轉讓協議，要約人有條件同意收購合共322,163,000股第一服務控股有限公司(「第一服務控股」)股份，佔第一服務控股全部已發行股本約32.22%，總對價為人民幣692,650,450元(折合約843,009,651港元)，每股股份的對價為人民幣2.15元(折合約每股2.6167港元)。完成交易後，要約人及其一致行動人士(張雷先生、張鵬先生、世家集團控股有限公司及皓峰除外)將合共持有322,163,000股股份，佔第一服務控股全部已發行股本約32.22%。根據收購守則規則第26.1條，要約人屆時將須對所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士(張雷先生、張鵬先生、世家集團控股有限公司及皓峰除外)於作出要約時已擁有或同意收購的股份)作出無條件強制性現金要約。由於於2021年12月31日或之前並無訂立正式協議，該等股份轉讓協議已相應終止。進一步資料，請參閱本公司及第一服務控股於2021年11月1日、2021年11月22日、2021年11月30日及2022年1月3日刊發的聯合公告。

## 董事會報告

於2021年11月7日，本公司(作為買方)與融創中國(作為賣方)訂立收購協議，據此，本公司通過收購融樂時代(海南)商業管理有限公司(「目標公司」)100%權益的方式將融創中國商管輕資產運營板塊整合至本公司，代價為人民幣18億元。收購事項完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司及其附屬公司於2022年度的歸母淨利潤不低於人民幣1.4億元(「承諾利潤」)。如果目標公司及其附屬公司於2022年度的歸母淨利潤低於承諾利潤，則本公司有權要求融創中國進行現金補償，現金補償金額應為承諾利潤與實際實現的歸母淨利潤差額的12.86倍。進一步資料，請參閱本公司日期為2021年11月8日的公告。

除本年報所披露者外，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售。

### 未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為2020年12月13日的公告所述，本集團擬將本公司股份上市(「上市」)募集所得款項淨額用於(其中包括)尋求與物業管理主業及/或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會，以進一步擴大本集團的業務規模，鞏固其行業領先地位。

除本公司日期為2020年12月13日的公告及本公司日期為2021年11月8日的公告所披露者外，於2021年12月31日，並無經董事會授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

### 上市所得款項淨額用途

本公司股份(「股份」)以全球發售的方式於2020年11月19日(「上市日期」)在聯交所主板上市，發行690,000,000股，於超額配股權悉數行使後，合共發行793,500,000股，經扣除包銷佣金及其他相關上市開支後，共募集所得款項淨額約90.42億港元。鑒於當前物業管理行業的眾多優質併購機會，董事會決議變更上市所得款項淨額的擬定用途。董事會認為，分配更多所得款項淨額至從事物業管理及相關服務以及社區運營的公司的收購機會，將有助於本公司更好地把握優質收購機會。本公司將繼續聚焦長期發展的戰略需求，審慎選擇高質量及對本集團業務能力有戰略助力的標的，從而進一步提高本集團的綜合服務能力，鞏固行業地位。所得款項明細及說明的進一步詳情載於本公司日期為2021年11月8日的公告。

截至2021年12月31日，根據本公司過往披露的計劃動用的上市所得款項淨額如下：

所得款項淨額用途	經2021年11月8日公告 所修訂的所得款項擬定用途		自上市日期至 2021年 12月31日的 實際已動用金額	於2021年 12月31日的 未動用金額	動用 未動用金額的 預期時間表
	(百萬港元)	(百分比)	(百萬港元)	(百萬港元)	
(a) 與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會	8,138	90%	3,354	4,784	於2023年 12月31日或之前
(b) 升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設及智能社區發展系統	452	5%	127	325	於2023年 12月31日或之前
(c) 進一步拓展本集團的社區增值服務	271	3%	231	40	於2022年 12月31日或之前
(d) 運營資金及一般企業用途	181	2%	0	181	於2023年 12月31日或之前
<b>總計</b>	<b>9,042</b>	<b>100%</b>	<b>3,712</b>	<b>5,330</b>	

於本年報日期，董事並不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。

## 物業、廠房及設備

於截至2021年12月31日止年度，物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註15。

# 董事會報告

## 借款

於2021年12月31日，本集團並無任何貸款或借款(2020年12月31日：無)。

## 已發行股本及股份

於截至2021年12月31日止年度，本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

## 儲備

於截至2021年12月31日止年度，本公司儲備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註35。

於2021年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣8,309.7百萬元。

## 財務概要

本集團過往五個財政年度的財務概要載於本年報第4頁。

## 股息政策及末期股息

### 股息政策

本公司股息政策(「股息政策」)的主要目標是在本集團利潤的支持下，為股東提供穩定及持續的股息，同時確保留存足夠的財務資源以支持本集團的業務增長。根據相關法律、法規及本公司的組織章程細則，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的金額。在決定是否建議向股東支付股息時，董事會將考慮以下因素：

- (i) 行業環境和可能對本公司業務及財務產生影響的內部及外部因素；
- (ii) 本公司的財務狀況、經營業績及未來發展前景及計劃；
- (iii) 法定、監管及合約的限制；
- (iv) 股東利益；及
- (v) 董事會認為合適及相關的其他因素。

董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。



### 末期股息

董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣12.4分，合計約人民幣3.817億元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2022年6月27日(星期一)或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2022年6月9日(星期四)公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

於本年報日期，概無任何安排致使股東放棄或同意放棄任何股息。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

待於應屆股東週年大會上取得股東批准後，為釐定股東有權收取截至2021年12月31日止年度末期股息的資格，本公司將於2022年6月15日(星期三)至2022年6月20日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確保有權收取截至2021年12月31日止年度末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年6月14日(星期二)下午四時三十分前交回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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，來自本集團最大客戶(即融創集團)之收入佔本年度總收入約42.0%，而來自本集團五大客戶之收入佔本集團年度總收入42.6%。

截至2021年12月31日止年度，來自本集團最大供應商之採購額佔本年度採購總額約3.0%，而來自本集團五大供應商之採購額佔本集團年度採購總額11.8%。

就董事會所知，各董事、彼等之緊密聯繫人，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無於該等主要客戶及供應商(融創集團除外)中擁有任何權益。

### 股票掛鈎協議

於截至2021年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議或於年末存在股票掛鈎協議。

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司於公開市場上以總代價約322,298,626.90港元購回合共23,764,000股股份。董事會認為購回股份能夠增加每股資產淨值及/或盈利。截至本報告日期，該等回購普通股已被本公司註銷。

於截至2021年12月31日止年度購回的股份詳情如下：

2021年購回股份的月份	購回股份總數	所支付的每股最高價格 (港元)	所支付的每股最低價格 (港元)	所支付的總代價 (港元)	註銷日期
7月	2,817,000	18.48	17.82	51,268,554.90	2021年8月6日
9月	11,000,000	17.82	12.88	170,471,100.00	2021年12月21日
11月	1,447,000	13.94	13.00	19,808,072.00	2021年12月21日
12月	3,500,000	11.60	10.22	37,512,400.00	2021年12月21日
	5,000,000	8.80	8.46	43,238,500.00	2022年1月20日

除上文所述外，截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。本公司股本於截至2021年12月31日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註25。

## 董事及董事服務合約

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期董事載列如下：

### 董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生

### 執行董事

曹鴻玲女士

楊曼女士

謝建軍先生(於2021年6月11日獲委任)

陳彬先生(於2021年6月11日辭任)

### 非執行董事

路鵬先生(於2021年11月7日獲委任)

高曦先生

### 獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均須根據本公司的組織章程細則在本公司股東週年大會上輪流退任。

## 董事服務協議詳情

### 執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年。任何一方有權通過發出不少於三個月的書面通知終止合約。

### 非執行董事及獨立非執行董事

每名非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年。

概無董事與本公司訂立特定服務合約，該合約規定本公司一年內終止委任需支付任何賠償(法定賠償除外)。

## 獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函。本公司認為各位獨立非執行董事乃屬獨立人士。

## 退休福利計劃

本集團於截至2021年12月31日止年度退休福利計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註2.21。於2021年12月31日，並無已沒收供款可用於扣減本集團於未來年度的應付供款。

## 董事及五名最高薪酬人士酬金

截至2021年12月31日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情載於本集團綜合財務報表附註8及36。

概無董事放棄或同意放棄截至2021年12月31日止年度的酬金。

## 董事在重大交易、安排或合約中的重大權益

於截至2021年12月31日止年度，本公司、其控股公司或附屬公司概無訂立董事或其各自關連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。

# 董事會報告

## 董事於競爭業務中的權益

於截至2021年12月31日止年度，除本集團業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

## 管理合約

於截至2021年12月31日止年度，年末概無訂立或存在有關管理本公司任何業務整體或重要部分的管理或行政合約。

## 購買股份或債券的安排

於截至2021年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可通過收購股權或債務證券（包括本公司或任何其他法人團體的債券）而獲益。

## 控股股東遵守不競爭承諾

於2020年11月4日，本公司控股股東融創中國及孫宏斌先生（「孫先生」）以本公司為受益人訂立不競爭契據（「不競爭契據」），其詳情載於招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

融創中國及孫先生各自向本公司確認，截至2021年12月31日止年度，其已遵守招股章程所披露的不競爭契據。

獨立非執行董事已審查融創中國及孫先生各自遵守不競爭契據的情況，並確認融創中國及孫先生已遵守並執行不競爭契據。

## 持續關連交易

### 1 物業管理服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團及其聯繫人提供物業管理服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就物業管理服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣407.5百萬元、人民幣626.8百萬元及人民幣897.5百萬元。截至2021年12月31日止年度，融創集團在物業管理服務框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣625.7百萬元。

## 2 案場服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份案場服務框架協議（「案場服務框架協議」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供案場服務，以協助彼等於售樓處及展廳的銷售及營銷活動（「案場服務」）。案場服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就案場服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣1,141.4百萬元、人民幣1,255.5百萬元及人民幣1,381.1百萬元。截至2021年12月31日止年度，融創集團在案場服務框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣1,083.7百萬元。

## 3 諮詢及其他增值服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份框架協議（「諮詢及其他增值服務框架協議」），據此，本集團同意向融創集團及其聯繫人提供若干增值服務，包括但不限於(i)就初步規劃及設計、工程及建設提供物業管理方面的諮詢服務（「諮詢服務」）；(ii)開辦服務，例如場地清理及協助籌備工作（「開辦服務」）；及(iii)就物業項目智能管理硬件升級提供的工程服務（「諮詢及其他增值服務」）。諮詢及其他增值服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就諮詢及其他增值服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣657.0百萬元、人民幣729.2百萬元及人民幣863.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，融創集團在諮詢及其他增值服務框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣719.1百萬元。

## 4 房產中介服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立一份房產中介服務框架協議（「房產中介服務框架協議」），據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人開發的(i)旅遊度假項目及(ii)車位使用權提供房產中介服務，包括但不限於營銷及銷售服務（「房產中介服務」）。房產中介服務框架協議的期限自上市日期開始至2022年12月31日結束，在雙方同意的情況下可續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有適用法律法規。

截至2022年12月31日止三個年度各年，融創集團及其聯繫人就房產中介服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣300.8百萬元、人民幣416.8百萬元及人民幣475.4百萬元。截至2021年12月31日止年度，融創集團在房產中介服務框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣405.8百萬元。

## 董事會報告

### 5 物業租賃服務

於2021年6月11日，本公司與融創中國訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團成員公司（作為承租人）可於2021年6月11日至2023年12月31日止期間根據業務發展需要不時與融創集團成員公司（作為出租人）訂立物業租賃協議。

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團租金支出的年度上限分別為人民幣18百萬元、人民幣22百萬元及人民幣25百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團在物業租賃框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣15.3百萬元。

### 6 房修服務

於2021年6月11日，本公司與融創中國訂立房修服務框架協議（「房修服務框架協議」），據此，本集團成員公司同意於2021年6月11日至2023年12月31日止期間向融創集團成員公司提供物業交付前品質控制及交付後質保期內維修保養服務。

截至2023年12月31日止三個年度各年，融創集團向本集團應付的服務費的年度上限分別為人民幣2.3億元、人民幣2.3億元及人民幣2.3億元。截至2021年12月31日止年度，融創集團在房修服務框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣228.2百萬元。

### 7 商業管理服務

於2021年11月7日，本公司與融創中國訂立商業管理服務框架協議（「商業管理服務框架協議」）。據此，本集團成員公司同意於2021年11月7日至2041年11月6日止20年期間向融創集團成員公司提供商業管理服務。

截至2022年12月31日止兩個年度各年，融創集團分別向本集團應付的服務費的年度上限為人民幣0.45億元及人民幣2.3億元。本公司及融創中國將另行協商約定於2022年度後融創集團向本集團所支付的商業運營管理服務的每年費用上限，之後任何一年年度的費用上限在未約定前，按上一年度計算。截至2021年12月31日止年度，融創集團在商業管理服務框架協議項下已支付的服務費用約為人民幣33.6百萬元。

融創中國為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(i)物業管理服務框架協議；(ii)案場服務框架協議；(iii)諮詢及其他增值服務框架協議；(iv)房產中介服務框架協議；(v)物業租賃框架協議；(vi)房修服務框架協議；及(vii)商業管理服務框架協議項下的各項交易構成本公司的持續關連交易。

### 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)於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管上述持續關連交易的相關協議進行，條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

### 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函件，確認其並無注意到任何事情，可使彼等認為上述持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)於所有重大方面並不符合本集團的定價政策；(iii)於所有重大方面並非根據有關該等交易的協議進行；及(iv)已超出其各自的年度上限。

### 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已於本集團綜合財務報表附註34中披露。

除上文所披露者外，於回顧年度內，概無關聯方交易構成一項關連交易或持續關連交易，因而須遵守上市規則第14A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

### 股份獎勵計劃

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程及本公司日期為2021年6月11日的公告。融享私人信託有限公司(「融享」)已於2021年6月11日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，並就股份獎勵計劃獲委任為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人。

## 董事會報告

股份獎勵計劃的主要條款及條件概述如下：

### (A) 股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃的目的為(i)認可若干合資格人士(定義見下文)為本集團作出的貢獻並給予激勵，以鼓勵若干合資格人士為本集團的持續發展而奮鬥；及(ii)通過向若干合資格人士提供機會擁有本公司股權而使彼等的利益與股東的利益達成一致。

### (B) 股份獎勵計劃的期限

股份獎勵計劃自向股份獎勵計劃項下獲選參與者首次授出任何本公司股份(「股份」)獎勵(各為一項「獎勵」)之日起十年期間有效及具有效力，惟融享可決定予以終止股份獎勵計劃。

### (C) 股份獎勵計劃的參與者及釐定獲選參與者資格的基準

合資格享有股份獎勵計劃項下獎勵股份的人士包括但不限於本集團主要管理層人員，如本集團董事、高級管理層及僱員，以及為本集團作出特殊貢獻的其他人士(該等人士各為一名「合資格人士」)。

融享不時委任之諮詢委員會(「諮詢委員會」)有權力及授權根據股份獎勵計劃管理及分派股份，可不時及全權酌情甄選合資格人士以授予獎勵(「獲選參與者」)，並釐定將予獎勵之股份(「獎勵股份」)的數目、獎勵股份的歸屬條件(如有)及歸屬時間表。獲選參與者可按照諮詢委員會將就獎勵向該名獲選參與者發出之要約函件所載的方式，接納授出獎勵股份的要約。

### (D) 可獎勵的股份的最大數目

根據股份獎勵計劃可授予合資格人士作為獎勵的股份的最大數目，應為融享就股份獎勵計劃以信託方式不時持有或將持有的股份數目。於2021年12月31日，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有448,925,000股股份，佔已發行股份的約14.55%。

### (E) 授出及接納獎勵

諮詢委員會將向各獲選參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的獎勵股份數目、歸屬條件(如有)及歸屬時間表的要約函件。獲選參與者可通過該要約函件所載的方式接收授出獎勵股份的要約。接收要約後，獲選參與者成為該計劃的參與者(「參與者」)。根據該計劃，參與者有權於滿足要約函件所載的歸屬條件後接收由融享持有的獎勵股份。在滿足歸屬條件後，融享將向相關參與者轉讓相關獎勵股份。



**(F) 權利及限制**

**(1) 投票權**

於歸屬及將相關獎勵股份轉讓予參與者前，參與者不得就融享以信託方式代參與者持有的任何獎勵股份行使投票權。

融享將考慮根據融創中國控股有限公司(「融創中國」，連同其附屬公司統稱「融創集團」)的任何指令或建議行使其作為受託人持有股份(包括根據該計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)的投票權。

**(2) 享有相關分派的權利**

除非及直至獎勵股份根據該計劃的條款歸屬及轉讓予參與者，否則參與者無權獲取來自相關獎勵股份就信託持有的股份宣派及作出的任何股息及其他分派(「相關分派」)。

就融享以信託方式持有的任何股份宣派及作出的任何相關分派(包括根據該計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)，應按照諮詢委員會可能全權酌情決定的方式處理及處置。

**(3) 獎勵股份所附權利**

根據該計劃轉讓予參與者的任何獎勵股份將須遵守本公司組織章程細則的規定，並將與於轉讓日期已發行的悉數繳足股份享有同等權利，或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準。因此，相關參與者將有權享有於轉讓日期當日(或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準)或之後所宣派或作出的所有股息或其他分派。

**(4) 不得出讓**

根據該計劃授出的獎勵股份屬個人性質。於融享轉讓相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就獎勵股份或當中任何權益或利益進行出售、轉讓、出讓、押記、按揭、設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

## 董事會報告

### (5) 未歸屬獎勵股份

倘參與者未滿足相關歸屬條件，則獎勵失效，並由諮詢委員會註銷。在下列情況，尚未歸屬獎勵股份的任何獎勵亦將自動失效，並由諮詢委員會即時註銷：

- (i) 諮詢委員會全權認為，參與者不能勝任工作崗位、工作表現不符合融創集團要求或作出任何違法行為，或以其他方式作出任何經諮詢委員會最終認為對其妥善履行職責的能力產生不利影響的事情；
- (ii) 參與者已辭職或因僱傭合約到期不再為融創集團僱員；
- (iii) 參與者被裁定觸犯涉及其正直或誠信之任何刑事罪行；
- (iv) 參與者因嚴重不當行為及可被融創集團相關成員公司按照其相關僱員規章制度或相關法律法規進行處罰或立即辭退；或
- (v) 諮詢委員會因其他原因或該計劃的其他相關規定行使保留權力註銷任何獎勵。

倘於參與者身故、失去工作能力或退休前，任何獎勵股份仍未歸屬，且概無發生涉及該參與者的上述事件而可能導致獎勵失效或取消，則除非諮詢委員會另行全權酌情決定，否則該等未歸屬的獎勵股份將被視為於緊接其身故、失去工作能力或退休前一日歸屬。

### (6) 限制

當任何董事或諮詢委員會任何成員擁有本公司的內幕消息(定義見香港法例第571章證券及期貨條例)，或董事根據上市規則適用規定或適用法律規則被禁止進行股份交易，則不得向任何獲選參與者作出獎勵。

截至2021年12月31日止年度，累計已有13,075,000股股份根據股份獎勵計劃授予選定合資格參與者，其中2,880,000股股份授予本公司董事，10,195,000股股份授予其他合資格參與者，其中3,268,750股股份已於回顧年度內歸屬。股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵及其於截至2021年12月31日止年度的變動詳情如下：

選定參與者	於2021年 9月24日 授出數目	於2021年 1月1日 尚未歸屬 股份數目	年內授出	年內歸屬	年內失效	於2021年 12月31日 尚未歸屬 股份數目
<b>本公司董事</b>						
曹鴻玲	1,100,000	-	1,100,000	275,000	-	825,000
汪孟德	900,000	-	900,000	225,000	-	675,000
楊曼	450,000	-	450,000	112,500	-	337,500
高曦	250,000	-	250,000	62,500	-	187,500
路鵬	100,000	-	100,000	25,000	-	75,000
謝建軍	80,000	-	80,000	20,000	-	60,000
小計	2,880,000	-	2,880,000	720,000	-	2,160,000
其他合資格參與者	10,195,000	-	10,195,000	2,548,750	72,750	7,573,500
<b>總計</b>	<b>13,075,000</b>	<b>-</b>	<b>13,075,000</b>	<b>3,268,750</b>	<b>72,750</b>	<b>9,733,500</b>

# 董事會報告

## 董事及最高行政人員的權益

於2021年12月31日，本公司董事及最高行政人員在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須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記，或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (I) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的概約百分比(附註)
汪孟德先生	實益擁有人	1,482,734	0.05%
曹鴻玲女士	實益擁有人	1,130,563	0.04%
路鵬先生	實益擁有人	20,814	0.001%
高曦先生	實益擁有人	730,500	0.02%
楊曼女士	實益擁有人	211,187	0.01%
謝建軍先生	實益擁有人	20,000	0.001%
王勵弘女士	實益擁有人	965	0.00003%

附註：基於2021年12月31日已發行3,084,736,000股融創服務股份計算。

### (II) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	根據股份獎勵計劃授予的尚未歸屬股份數目	佔本公司權益的概約百分比(附註)
汪孟德先生	實益擁有人	675,000	0.02%
曹鴻玲女士	實益擁有人	825,000	0.03%
路鵬先生	實益擁有人	75,000	0.002%
高曦先生	實益擁有人	187,500	0.01%
楊曼女士	實益擁有人	337,500	0.01%
謝建軍先生	實益擁有人	60,000	0.002%

附註：基於2021年12月31日已發行3,084,736,000股融創服務股份計算。

(III) 於本公司相聯法團股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔權益的 概約百分比(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	17,177,000	0.34%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.05%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	241,199	0.005%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.005%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	13,008	0.0003%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	30,000	0.0006%

附註：基於2021年12月31日已發行4,996,883,911股融創中國股份計算。

(IV) 於本公司相聯法團相關股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	根據購股權 計劃授予的 尚未行使的 購股權數目	根據股份獎勵 計劃授予的 尚未歸屬 股份數目	合計佔權益的 概約百分比(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	2,800,000	1,860,000	0.09%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	1,830,082	625,000	0.05%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	560,000	790,000	0.03%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	1,200,000	712,000	0.04%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	0	38,500	0.001%

附註：基於2021年12月31日已發行4,996,883,911股融創中國股份計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2021年12月31日，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益(誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載)：

股東名稱／姓名	權益性質／身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(2)</sup>
孫先生 <sup>(4)(5)(6)(7)</sup>	全權信託的設立人	2,054,646,489(L)	66.61%
	受控制法團的權益	1,567,117(L)	0.05%
	實益擁有人	1,466,472(L)	0.05%
South Dakota Trust Company LLC <sup>(6)</sup>	受託人	2,054,646,489(L)	66.61%
Sunac Holdings LLC <sup>(5)</sup>	受控制法團的權益	2,054,646,489(L)	66.61%
融創國際投資控股有限公司 <sup>(4)</sup>	受控制法團的權益	1,988,925,000(L)	64.48%
	實益擁有人	65,721,489(L)	2.13%
融創中國 <sup>(3)</sup>	受控制法團的權益	1,988,925,000(L)	64.48%
融創服務投資有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,540,000,000(L)	49.92%
融享 <sup>(3)</sup>	受託人	448,925,000(L)	14.55%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於2021年12月31日已發行3,084,736,000股融創服務股份計算。
- (3) 融創服務投資有限公司由融創中國全資擁有。融享由融創中國全資持有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人行事。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的股份中擁有權益。
- (4) 於2021年12月31日，融創中國由(i)融創國際投資控股有限公司擁有約40.88%；(ii)天津標的投資諮詢有限公司(由孫先生間接全資擁有)擁有約0.97%；及(iii)孫先生擁有約0.40%。根據證券及期貨條例，融創國際投資控股有限公司及孫先生被視為於融創中國擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 融創國際投資控股有限公司由Sunac Holdings LLC擁有70%。根據證券及期貨條例，Sunac Holdings LLC被視為於融創國際投資控股有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) Sunac Holdings LLC由South Dakota Trust Company LLC(孫先生作為設立人設立的全權信託)全資擁有。根據證券及期貨條例，South Dakota Trust Company LLC及孫先生被視為於Sunac Holdings LLC擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (7) 天津標的投資諮詢有限公司由孫先生間接全資擁有。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於天津標的投資諮詢有限公司擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 優先購買權及稅務寬減或豁免

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。董事會並不知悉任何現有股東因持有本公司證券而獲得任何稅務寬減或豁免。

### 本公司企業管治

董事會認為，於截至2021年12月31日止年度，本公司已採納、採用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文。本公司採用的主要企業管治常規載於本年報企業管治報告內。

### 業務審視

有關本集團於截至2021年12月31日止年度業務的審視、對本集團業務未來發展的論述、本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第5至7頁的主席報告。於本年報第8至16頁的管理層討論與分析闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註3載述本集團的財務風險管理目標及政策。此外，關於本集團環境保護政策的論述及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於以下「環境保護」及「遵守法律及法規」一節，以及本集團與僱員、客戶及供應商的關係則載於下文「與權益持有人的關係」一節。

### 環境保護

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續性。本集團遵守適用經營業務的環境保護法律法規，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情請參閱將適時發佈的環境、社會及管治報告。

### 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。董事會已委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並定期審閱該等政策。相關員工及相關經營單位會不時獲知適用法律、規則及法規之任何變動，包括但不限於合約法及勞工法。

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的相關規則及法規，並持有經營其業務所需的相關牌照。本集團管理層努力確保業務經營遵守適用法律及法規。

# 董事會報告

## 與權益持有人的關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質量的服務，並提升與業務夥伴的合作。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等提供有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001：2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全問題意識。

本集團深知與客戶維持良好關係的重要性，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團通過不斷與客戶交流，知悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制定全面的質量管理體系，並已取得ISO9001：2015質量管理體系認證，以有效保障本集團的優質服務能力。處理客戶投訴的程序已就位，確保客戶投訴得以儘快處理。

本集團致力與作為長期業務夥伴的供應商及分包商建立穩健的關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團通過積極有效的持續溝通加強與供應商及分包商的業務夥伴關係，確保向本集團客戶所提供服務的交付過程準時及總體順利。

有關本集團與權益持有人關係的進一步詳情將載於適時發佈的環境、社會及管治報告。



## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團有38,146名僱員(2020年：27,909名僱員)。截至2021年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣32.2億元。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本公司董事將不時檢討薪酬政策。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險。除為本集團管理團隊提供具有競爭力的薪酬和巨大的發展前景外，本公司已於2021年6月11日採納股份獎勵計劃，進一步詳情載於本年報第45至49頁董事會報告所載「股份獎勵計劃」一節。

董事的酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之本公司所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。本公司均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

## 慈善捐贈

本集團於截至2021年12月31日止年度作出的慈善捐贈及其他捐贈約為人民幣533,000元(2020年：零)

## 結算日後事項

於2022年1月3日，由於於2021年12月31日或之前未能達成正式協議，本公司宣佈終止收購第一服務控股的322,163,000股股份。有關收購事項的詳情請參見本公司於2021年11月1日、2021年11月22日、2021年11月30日及2022年1月3日刊發的公告。

於2022年1月4日、2022年1月5日及2022年1月6日，本公司分別在市場上購回合共500,000股股份、500,000股股份及300,000股股份，總對價為9,160,300港元。所購回股份及本公司於2021年12月14日在市場上購回的5,000,000股股份已於2022年1月20日悉數註銷。

除上文所披露者外，本集團於報告期後及直至本報告日期並無須予披露的重大結算日後事項。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

根據上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股份總數中最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

### 核數師

本集團於截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司於過往三年並無變更核數師。本公司將於應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2022年3月29日



羅兵咸永道

致融創服務控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

融創服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第64至164頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「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。

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。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

# 獨立核數師報告

## 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。這些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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項的預期信用損失(「預期信用損失」)評估
- 商譽減值評估

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 貿易應收款項的預期信用損失評估

請參閱綜合財務報表中的附註3.1(b)「信用風險」，附註4「關鍵會計估計和判斷」和附註21「貿易及其他應收款項」。

於2021年12月31日，貿易應收款項總額(包括應收票據)約為人民幣4,037百萬元，約佔 貴集團資產總額的30%，主要來自物業管理服務及增值服務，計提損失撥備約為人民幣205百萬元。

針對此關鍵審計事項，我們實施了以下程序：

- 我們獲得對管理層評估貿易應收款項預期信用損失的內部控制及評估程序的了解，對由於會計估計不確定性程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理偏差或欺詐的可能性)的水平導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- 我們評估管理層有關貿易應收款項預期信用損失的相關內部控制並進行測試；
- 我們考慮貿易對手方的性質及特征，以評估管理層採用的信用損失撥備計算模型的適當性；

## 關鍵審計事項

管理層採納簡化方法評估貿易應收款項存續期預期信用損失。貿易應收款項基於共同的信用風險特征及賬齡分析進行分組，以衡量預期信用損失。用以計算預期信用損失率的計算模型以及輸入參數的選擇是涉及管理層重大判斷的。對於第三方貿易應收款項，預期信用損失的計算是基於應收賬款歷史賬齡表以及包括整體經濟狀況因素影響的前瞻調整。對於關聯方貿易應收款項，預期信用損失的計算是基於對手方的信用評級，應收賬款的歷史賬齡表以及對手方的違約率等，並考慮包括整體經濟狀況因素影響的前瞻調整。

鑒於貿易應收款項的餘額的重大性和對貿易應收款項的預期信用損失的評估涉及管理層的重大判斷和估計，因此我們認為貿易應收款項的預期信用損失評估為關鍵的審計事項。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (iv) 我們對管理層預期信用損失評估的合理性進行評估，包括考慮貿易對手方分組類型的合理性，抽樣檢查發票及其他支持證據測試管理層貿易應收款項的賬齡分析的準確性，將預期違約率比較至現有市場狀況。我們引入內部評估專家協助評估前瞻調整的恰當性，包括評價計算模型及管理層基於公佈的宏觀數據選擇的不同情境下經濟增長數據；及
- (v) 我們檢查了損失撥備計算的數學準確性。

我們發現管理層評估貿易應收款項預期信用損失所採納關鍵判斷及假設被獲得的證據支持。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計和判斷」和附註18「無形資產」。

於2021年12月31日，貴集團的商譽為人民幣1,687.54百萬元，約佔貴集團總資產的12.5%。商譽主要產生於2020年度貴集團收購浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）及其子公司（「開元物業管理集團」）形成的商譽人民幣1,020.22百萬元以及2021年度貴集團收購彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）及其子公司（「彰泰服務集團」）形成的商譽人民幣594.61百萬元。

就商譽減值評估目的，管理層將開元物業管理集團和彰泰服務集團視為獨立的現金產生單位（「現金產生單元位」），商譽分別分配至開元物業管理集團和彰泰服務集團。管理層基於使用價值（「使用價值」）計算確定現金產生單位各自的可收回金額，以評估商譽的減值。使用價值計算使用基於管理層批准的財務預算的折現現金流量預測。管理層聘請了獨立的合格評估師協助其進行使用價值計算。

針對此關鍵審計事項，我們實施了以下程序：

- (i) 我們獲得對管理層商譽減值評估的評估程序的了解，對由於會計估計不確定性程度或其他固有風險因素（如複雜性、主觀性、變動及管理偏差或欺詐的可能性）的水平導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- (ii) 根據貴集團的會計政策和我們對貴集團業務的了解，評價管理層對現金產生單位的識別和商譽的分配；
- (iii) 我們評估了管理層聘用的外部評估師的資格，勝任能力及客觀性；
- (iv) 我們引入了內部評估專家，評估管理層進行商譽減值評估採納模型的適當性。我們參考長期通貨膨脹率及參照其他類似物業管理公司稅前折現率分別評估永續增長率以及稅前折現率；

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

由於商譽減值評估涉及管理層的重大判斷及估計，包括使用價值計算中使用的關鍵假設，主要包括年收入增長率、利潤率、永續增長率和稅前折現率，我們關注商譽減值評估。

- (v) 我們評估並質疑使用價值計算中使用的主要假設的合理性，包括將年收入增長率和利潤率與管理層批准的財務預算相關數據、歷史財務數據以及市場數據(如適用)進行比較；
- (vi) 我們進行了回顧性審查，將收購開元物業管理和彰泰服務的收購對價分攤中編製的估計現金流量預測與當年／當期實際業績進行了比較，以評估管理層預測過程的可靠性和歷史準確性；
- (vii) 我們評價了管理層對折現現金流量預測中採用的關鍵假設執行的敏感性分析的合理性，以評估假設的合理變化對可收回金額的影響以及是否存在任何管理層偏向跡象。

我們發現管理層商譽減值評估所採納關鍵判斷及假設被獲得的證據支持。

## 其他信息

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

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

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

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

# 獨立核數師報告

## 董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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



- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，2022年3月29日

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列) (附註2.2)
收入	6	7,903,674	4,625,166
銷售成本	7	(5,412,704)	(3,349,469)
<b>毛利</b>		<b>2,490,970</b>	<b>1,275,697</b>
行政開支	7	(749,217)	(501,986)
銷售及營銷開支	7	(68,703)	(28,772)
金融資產減值虧損淨額	7	(195,512)	(14,954)
其他收入及開支	9	67,159	56,771
其他收益－淨額	10	92,081	11,018
<b>經營利潤</b>		<b>1,636,778</b>	<b>797,774</b>
財務收入		144,712	12,566
財務成本		(7,016)	(2,096)
財務收入－淨額	11	137,696	10,470
分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營公司除稅後利潤淨額	20	10,501	8,572
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,784,975</b>	<b>816,816</b>
所得稅開支	13	(426,481)	(195,185)
<b>年內利潤</b>		<b>1,358,494</b>	<b>621,631</b>
<b>年內其他綜合收益</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
<b>年內綜合收益總額</b>		<b>1,358,494</b>	<b>621,631</b>
以下各項應佔綜合收益總額：			
－ 本公司擁有人		1,276,326	596,799
－ 非控制性權益		82,168	24,832
		1,358,494	621,631
<b>每股盈利(以每股人民幣元列示)</b>			
－ 每股基本盈利	14	0.41	0.25
－ 每股攤薄盈利	14	0.41	0.25

以上綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列) (附註2.2)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	122,273	58,910
使用權資產	16	83,831	45,163
投資物業	17	47,920	—
無形資產	18	2,110,527	1,317,838
遞延稅項資產	29	87,480	37,754
使用權益法入賬之投資	20	77,601	58,262
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	24	478,201	390,500
其他應收款項	21	204,887	32,682
預付款項	22	36,071	9,369
		<b>3,248,791</b>	<b>1,950,478</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		57,982	40,919
貿易及其他應收款項	21	4,361,416	1,352,133
預付款項	22	43,414	36,542
現金及現金等價物	23	5,304,239	9,368,602
受限制資金		14,129	9,958
三個月以上到期的銀行存款	23	60,000	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	24	378,295	200,829
		<b>10,219,475</b>	<b>11,008,983</b>
<b>資產總值</b>		<b>13,468,266</b>	<b>12,959,461</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	25	25,881	26,035
庫存股	27	(35,435)	—
儲備	27	6,611,648	8,910,940
留存收益		1,899,431	742,899
		<b>8,501,525</b>	<b>9,679,874</b>
非控制性權益		171,462	51,281
<b>權益總額</b>		<b>8,672,987</b>	<b>9,731,155</b>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列) (附註2.2)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16	88,692	21,491
其他應付款項	28	—	169,624
遞延稅項負債	29	161,076	81,256
		<b>249,768</b>	272,371
<b>流動負債</b>			
租賃負債	16	32,245	19,761
貿易及其他應付款項	28	2,744,802	1,779,418
合約負債	6(a)	1,444,247	1,005,281
即期所得稅負債		324,217	151,475
		<b>4,545,511</b>	2,955,935
<b>負債總額</b>		<b>4,795,279</b>	3,228,306
<b>權益及負債總額</b>		<b>13,468,266</b>	12,959,461

以上綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第64至164頁之財務報表已於2022年3月29日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

汪孟德  
董事

曹鴻玲  
董事

## 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				非控制性	總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	小計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2020年1月1日的結餘，如先前所呈報		—	184,242	183,018	367,260	130,615	497,875
收購融樂時代(海南)商業管理有限公司 (「融樂時代」)及其附屬公司 (「融樂時代集團」)	2.2	—	—	—	—	—	—
於2020年1月1日，經重列		—	184,242	183,018	367,260	130,615	497,875
全面收入總額		—	—	596,799	596,799	24,832	621,631
<b>與本公司擁有人的交易</b>							
本公司擁有人出資		88	1,226,256	—	1,226,344	—	1,226,344
非控制性權益注資		—	—	—	—	6,670	6,670
業務合併產生的非控制性權益		—	—	—	—	8,784	8,784
集團重組有關收購同系附屬公司的影響		—	(10,000)	—	(10,000)	—	(10,000)
收購前向成都環球世紀物業服務有限公司(「成都環球世紀」)當時股東派付的股息		—	(101,076)	—	(101,076)	(107,544)	(208,620)
集團重組有關收購成都環球世紀的影響		—	1,508	—	1,508	(10,180)	(8,672)
與非控制性權益的交易		—	(3,351)	—	(3,351)	(1,536)	(4,887)
派付予非控制性權益的股息		—	—	—	—	(360)	(360)
同系附屬公司貸款資本化		—	10,000	—	10,000	—	10,000
資本化發行		19,299	(19,299)	—	—	—	—
全球首次公開發售		5,787	6,602,867	—	6,608,654	—	6,608,654
行使超額配售權		861	982,875	—	983,736	—	983,736
法定儲備轉撥	27(a)	—	36,918	(36,918)	—	—	—
於2020年12月31日的結餘，經重列		26,035	8,910,940	742,899	9,679,874	51,281	9,731,155

## 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔					非控制性 權益	總權益
		股本	庫存股	儲備	留存收益	小計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2021年1月1日的結餘，如先前所呈報		26,035	—	8,910,940	746,962	9,683,937	51,281	9,735,218
收購融樂時代集團	2.2	—	—	—	(4,063)	(4,063)	—	(4,063)
於2021年1月1日，經重列		26,035	—	8,910,940	742,899	9,679,874	51,281	9,731,155
全面收入總額		—	—	—	1,276,326	1,276,326	82,168	1,358,494
<b>與本公司擁有人的交易</b>								
透過業務合併收購附屬公司		—	—	(182,500)	—	(182,500)	40,058	(142,442)
非控制性權益注資		—	—	—	—	—	7,260	7,260
與2020年相關的股息		—	—	(180,003)	—	(180,003)	—	(180,003)
共同控制下業務合併前向融樂時代集團當時股東 派付的股息		—	—	—	(61,187)	(61,187)	(7,390)	(68,577)
共同控制下企業合併有關收購融樂時代集團 的影響		—	—	(1,795,000)	—	(1,795,000)	—	(1,795,000)
股份獎勵計劃—員工服務的價值	26	—	—	33,689	—	33,689	—	33,689
與非控制性權益的交易		—	—	(9)	—	(9)	(470)	(479)
派付予非控制性權益的股息		—	—	—	—	—	(1,445)	(1,445)
購回股份	27(a)	—	(269,665)	—	—	(269,665)	—	(269,665)
註銷購回股份	27(a)	(154)	234,230	(234,076)	—	—	—	—
法定儲備轉撥	27(a)	—	—	58,607	(58,607)	—	—	—
於2021年12月31日的結餘		25,881	(35,435)	6,611,648	1,899,431	8,501,525	171,462	8,672,987

以上綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營(使用)/產生現金	31(a)	(133,941)	1,155,650
支付所得稅		(252,908)	(131,823)
<b>經營活動(使用)/產生現金淨額</b>		<b>(386,849)</b>	<b>1,023,827</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
業務收購的淨現金影響	33	(736,526)	(1,033,084)
就收購浙江開元物業管理股份有限公司(「開元物業管理」)支付的應付代價		(214,166)	—
購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的現金		(146,222)	(40,457)
支付股權交易訂金		(100,000)	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益(「以公允價值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產的付款		(2,475,869)	(4,093,905)
於合營公司及聯營公司注資		(10,128)	(820)
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產所得款項		2,340,455	3,744,246
出售物業、廠房及設備以及無形資產所得款項		734	187
向關聯方提供貸款		—	(400,000)
收回向關聯方提供的貸款		—	400,000
向關聯方提供現金墊款		—	(8,760)
收回關聯方現金墊款		—	43,414
收到合營公司股息		1,290	1,000
租賃應收款項本金部份		3,937	—
收到利息		6,030	17,629
<b>投資活動使用現金淨額</b>		<b>(1,330,465)</b>	<b>(1,370,550)</b>

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資活動的現金流量</b>		
發行普通股所得款項－淨額	—	7,592,390
本公司擁有人及非控制性權益注資	7,260	1,233,014
來自融創中國同系附屬公司的注資	5,000	—
收購前向成都環球世紀當時股東派付的股息	—	(1,614)
收購融樂時代集團	(1,800,000)	—
與2020年相關的股息	(180,003)	—
共同控制下業務合併前向融樂時代集團當時股東派付的股息	(21,000)	—
派付予非控制性權益的股息	(1,445)	(360)
購回股份	(269,665)	—
就與非控制性權益的交易支付的現金	(479)	(4,887)
借款所得款項	—	7,700
償還借款	(16,900)	(7,700)
自關聯方取得現金墊款	—	3,081
向關聯方償還現金墊款	—	(164,637)
支付的利息	(7,016)	(2,096)
租賃付款額本金部份	(36,393)	(25,666)
<b>融資活動(使用)／產生現金淨額</b>	<b>(2,320,641)</b>	<b>8,629,225</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(4,037,955)</b>	<b>8,282,502</b>
年初現金及現金等價物	9,368,602	1,090,197
匯率變動對現金及現金等價物影響	(26,408)	(4,097)
年末現金及現金等價物	5,304,239	9,368,602

以上綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。



## 1 一般資料

融創服務控股有限公司(「本公司」)於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一家投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。

除另行說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

## 2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有所指外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)第622章的規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及投資物業按公允價值計量除外。

#### (iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂本

以上所列修訂本對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新會計準則及詮釋無須於截至2021年12月31日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

於以下日期或之後  
開始的財政年度生效

香港財務報告準則第3號修訂本—對概念框架的引用的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本—作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本—虧損合約—合約履行費用	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號—共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港詮釋第5號(2020)—財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號—保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本—負債的流動與非流動劃分	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本—源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本—會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本—會計估計的定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本—投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產	待定

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併

於2021年11月7日，本公司與融創中國訂立收購協議，據此，本公司同意收購融樂時代集團全部股權，代價為人民幣18.0億元。融樂時代集團的全部股權已於2021年11月12日轉讓予本集團。

就本綜合財務報表而言，本公司及融樂時代集團受融創中國的共同控制，故其按共同控制下的業務合併入賬。從控股方的角度，實體的資產及負債使用現有賬面值併入本集團，猶如融樂時代集團在整個呈列期間或自有關公司首次受最終控股方控制之日起(以較短期間為準)一直在本集團的架構中存在。

倘最終控制方持續擁有權益，就商譽或收購方於進行共同控制下業務合併時於被收購方可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出成本的權益而言，並無確認任何金額。

融樂時代集團與其他集團公司之公司間交易、結餘及合併實體間交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時予以對銷。

以下為融樂時代集團共同控制下業務合併對綜合全面收益表與綜合財務狀況表的影響的對賬。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

#### 綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代 集團共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收入	4,622,509	2,657	4,625,166
銷售成本	(3,347,368)	(2,101)	(3,349,469)
毛利	1,275,141	556	1,275,697
行政開支	(496,012)	(5,974)	(501,986)
銷售及營銷開支	(28,772)	—	(28,772)
金融資產減值虧損淨額	(14,954)	—	(14,954)
其他收入及開支	56,770	1	56,771
其他收益－淨額	11,018	—	11,018
經營利潤／(虧損)	803,191	(5,417)	797,774
財務收入	12,566	—	12,566
財務成本	(2,096)	—	(2,096)
財務收入－淨額	10,470	—	10,470
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後利潤淨額	8,572	—	8,572
除所得稅前利潤／(虧損)	822,233	(5,417)	816,816
所得稅開支	(196,539)	1,354	(195,185)
年內利潤／(虧損)	625,694	(4,063)	621,631
年內其他綜合收益	—	—	—
年內綜合收益／(虧損)總額	625,694	(4,063)	621,631
以下各項應佔綜合收益／(虧損)總額：			
— 本公司擁有人	600,862	(4,063)	596,799
— 非控制性權益	24,832	—	24,832
	625,694	(4,063)	621,631

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

#### 綜合全面收益表(續)

截至2021年12月31日止年度

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代 集團共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收入	7,727,603	176,071	7,903,674
銷售成本	(5,376,052)	(36,652)	(5,412,704)
毛利	2,351,551	139,419	2,490,970
行政開支	(724,955)	(24,262)	(749,217)
銷售及營銷開支	(61,878)	(6,825)	(68,703)
金融資產減值虧損淨額	(194,034)	(1,478)	(195,512)
其他收入及開支	67,107	52	67,159
其他收益－淨額	92,081	—	92,081
經營利潤	1,529,872	106,906	1,636,778
財務收入	144,712	—	144,712
財務成本	(7,016)	—	(7,016)
財務收入－淨額	137,696	—	137,696
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後利潤/(虧損)淨額	10,519	(18)	10,501
除所得稅前利潤	1,678,087	106,888	1,784,975
所得稅開支	(403,477)	(23,004)	(426,481)
年內利潤	1,274,610	83,884	1,358,494
年內其他綜合收益	—	—	—
年內綜合收益總額	1,274,610	83,884	1,358,494
以下各項應佔綜合收益總額：			
— 本公司擁有人	1,202,332	73,994	1,276,326
— 非控制性權益	72,278	9,890	82,168
	1,274,610	83,884	1,358,494

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

#### 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代 集團共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	調整 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	58,907	3	—	58,910
使用權資產	45,163	—	—	45,163
無形資產	1,317,838	—	—	1,317,838
遞延稅項資產	36,400	1,354	—	37,754
使用權益法入賬的投資	58,262	—	—	58,262
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	390,500	—	—	390,500
其他應收款項	32,682	—	—	32,682
預付款項	9,369	—	—	9,369
	1,949,121	1,357	—	1,950,478
<b>流動資產</b>				
存貨	40,919	—	—	40,919
貿易及其他應收款項	1,351,435	698	—	1,352,133
預付款項	36,542	—	—	36,542
現金及現金等價物	9,368,495	107	—	9,368,602
受限制資金	9,958	—	—	9,958
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	200,829	—	—	200,829
流動資產總值	11,008,178	805	—	11,008,983
<b>資產總值</b>	<b>12,957,299</b>	<b>2,162</b>	<b>—</b>	<b>12,959,461</b>

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

#### 綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日(續)

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代 集團共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	調整 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>權益及負債</b>				
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本	26,035	—	—	26,035
儲備	8,910,940	—	—	8,910,940
留存收益/(累計虧損)	746,962	(4,063)	—	742,899
	9,683,937	(4,063)	—	9,679,874
非控制性權益	51,281	—	—	51,281
<b>權益總額</b>	9,735,218	(4,063)	—	9,731,155
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	21,491	—	—	21,491
其他應付款項	169,624	—	—	169,624
遞延稅項負債	81,256	—	—	81,256
	272,371	—	—	272,371
<b>流動負債</b>				
租賃負債	19,761	—	—	19,761
貿易及其他應付款項	1,773,193	6,225	—	1,779,418
合約負債	1,005,281	—	—	1,005,281
即期所得稅負債	151,475	—	—	151,475
	2,949,710	6,225	—	2,955,935
<b>負債總額</b>	3,222,081	6,225	—	3,228,306
<b>權益及負債總額</b>	12,957,299	2,162	—	12,959,461

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代 集團共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	調整 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	1,800,000	—	(1,800,000)	—
物業、廠房及設備	122,237	36	—	122,273
使用權資產	83,313	518	—	83,831
投資物業	47,920	—	—	47,920
無形資產	2,110,527	—	—	2,110,527
遞延稅項資產	86,245	1,235	—	87,480
使用權益法入賬的投資	76,598	1,003	—	77,601
以公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產	478,201	—	—	478,201
其他應收款項	204,887	—	—	204,887
預付款項	36,071	—	—	36,071
	5,045,999	2,792	(1,800,000)	3,248,791
<b>流動資產</b>				
存貨	57,982	—	—	57,982
貿易及其他應收款項	4,340,699	57,512	(36,795)	4,361,416
預付款項	42,470	944	—	43,414
現金及現金等價物	5,300,173	4,066	—	5,304,239
受限制資金	14,129	—	—	14,129
三個月以上到期的銀行存款	60,000	—	—	60,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產	378,295	—	—	378,295
流動資產總值	10,193,748	62,522	(36,795)	10,219,475
<b>資產總值</b>	<b>15,239,747</b>	<b>65,314</b>	<b>(1,836,795)</b>	<b>13,468,266</b>



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日(續)

	本集團 (共同控制下 業務合併前) 人民幣千元	融樂時代 集團共同控制下 業務合併的影響 人民幣千元	調整 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>權益及負債</b>				
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本	25,881	5,000	(5,000)	25,881
庫存股	(35,435)	—	—	(35,435)
儲備	8,396,508	10,140	(1,795,000)	6,611,648
留存收益/(累計虧損)	1,900,826	(1,395)	—	1,899,431
	10,287,780	13,745	(1,800,000)	8,501,525
非控制性權益	168,162	3,300	—	171,462
<b>權益總額</b>	<b>10,455,942</b>	<b>17,045</b>	<b>(1,800,000)</b>	<b>8,672,987</b>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	88,559	133	—	88,692
遞延稅項負債	161,076	—	—	161,076
	249,635	133	—	249,768
<b>流動負債</b>				
租賃負債	31,935	310	—	32,245
貿易及其他應付款項	2,740,748	40,849	(36,795)	2,744,802
合約負債	1,444,247	—	—	1,444,247
即期所得稅負債	317,240	6,977	—	324,217
	4,534,170	48,136	(36,795)	4,545,511
<b>負債總額</b>	<b>4,783,805</b>	<b>48,269</b>	<b>(36,795)</b>	<b>4,795,279</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>15,239,747</b>	<b>65,314</b>	<b>(1,836,795)</b>	<b>13,468,266</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 應用共同控制下的業務合併(續)

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日(續)

附註：

該調整主要指抵銷股本與投資成本的調整。該差額已於綜合權益變動表內的其他儲備列賬。

本集團年內並無由於共同控制下業務合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出其他重大調整，以實現會計政策相一致。

### 2.3 綜合原則及權益會計處理

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當通過參與實體從而承擔或享有不同回報的風險或權利及運用其對實體活動的主導權以影響回報金額時，則本集團對該實體具有控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬(見下文附註2.4)。

集團公司之公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予抵銷。除非交易可證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納的政策相一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨呈列。

#### (ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司。該分類乃根據各投資方的合約權利及責任作分類，而非合營安排的法律架構。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。於合營公司的投資初步於綜合財務狀況表按成本確認後，乃使用權益會計法入賬(見下文附註2.3(iv))。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計處理(續)

#### (iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後，乃以權益會計法入賬(見下文2.3(iv))。

#### (iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認本集團應佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易可證明所轉讓資產出現減值。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策相一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.11所述政策進行減值測試。

#### (v) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計處理(續)

#### (v) 擁有權權益變動(續)

當本集團因喪失控制權或共同控制權而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

### 2.4 業務合併

#### 收購法

所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務先前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或有代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允價值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或有負債，初步按收購日期的公允價值計量。本集團根據個別收購交易按公允價值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

#### 收購法(續)

收購相關成本於產生時支銷。

超出部分：

- 所轉讓代價，
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的權益於收購日期的公允價值

與已收購可識別資產淨值的公允價值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，有關差額會作為一項廉價購買直接於損益內確認。

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會折現至其於交易日期的現值。所用的折現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或有代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公允價值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

#### 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值以控制方的現有賬面價值綜合入賬。就商譽或收購方於共同控制合併時收購方可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出成本的權益而言，在控制方權益持續的情況下，並無確認任何金額。

於最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日起(以期限較短者為準，而不論共同控制合併日期)，各合併實體或業務的業績會計入綜合財務報表。

綜合財務報表的比較金額基於該等實體已於先年前結日或其首次受共同控制之日起(以期限較短者為準)合併的假設呈列。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

#### 共同控制合併(續)

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體間交易的未變現收益於綜合入賬時予以對銷。

與將採用合併會計法入賬的共同控制合併有關的交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、為合併原獨立運營的業務所產生的成本或虧損等)於產生期間確認為開支。

### 2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或投資於獨立財務報表的賬面價值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面價值，則於從該等投資收到股息時須對有關投資進行減值測試。

### 2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者(「主要經營決策者」)被認定為本公司作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

### 2.7 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務資料所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 外幣換算(續)

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的匯兌收益及虧損通常於損益確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損在損益表中呈報為財務成本。所有其他匯兌收益及虧損在損益表中按淨額基準呈報為其他收益／(虧損)。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外業務(全部均非採用嚴重通脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所示資產及負債，按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益報表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非該值並非於交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，則在此情況下，收入及開支按交易日匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

於綜合入賬時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益確認。於出售境外業務或償還構成投資淨額之一部分的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

購買海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面價值內或確認為獨立資產(如適當)。呈列為獨立資產的任何部分的賬面價值於重置時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間內自損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，於下列其估計可使用年期內或倘為租賃物業裝修則於較短租期內分攤成本(扣除剩餘價值)：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
樓宇	20年	5%
機器及電子設備	3-10年	5%
汽車	3-5年	5%
傢俱及辦公設備	3-5年	5%
租賃物業裝修	估計可使用年期或 剩餘租期(以較短者為準)	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱，並作出適當調整。

若資產賬面價值高於估計可收回金額，則即時撇減其賬面價值至可收回金額。

出售盈虧通過比較所得款項與賬面價值釐定並計入損益。

### 2.9 投資物業

投資物業(指永久業權商業物業)乃持作賺取長期租金收益或為資本增值或兩者兼而有之，並且不被本集團所佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及(如適用)借貸成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值乃根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點及狀況的任何差異作出必要調整。倘不可獲取有關資料，本集團會使用其他估值方法，如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。

投資物業的公允價值反映(其中包括)當前租賃的租金收入以及根據當前市場狀況對未來租賃的租金收入的假設。

公允價值變動作為其他收入的一部分於損益呈列。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 無形資產

#### (i) 商譽

商譽按附註2.4所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示其可能出現減值時，則會更頻密地進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括有關所出售實體的商譽賬面價值。

商譽會被分配至現金產生單位(「現金產生單位」)以進行減值測試。商譽被分配至預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別。單位或單位組別被識別為就內部管理進行商譽監控的最低層次，即經營分部。

#### (ii) 軟件

購入的電腦軟件程序根據購買和使用特定軟件所產生的成本補充資本。該等成本於其估計可使用年期(3至5年)內按直線法攤銷。

#### (iii) 客戶關係

單獨獲得的客戶關係以歷史成本列示。於業務合併中獲得的客戶關係初步按於收購日期的公允價值確認。客戶關係具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(5至8年)內使用直線法計算。

#### (iv) 品牌

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(10年)內使用直線法計算。

#### (v) 獨家經營權

本集團與融創中國旗下的同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業(「融創中國集團」)訂立有關銷售車位的代理服務協議(「車位代理協議」)。根據車位代理協議，本集團將於每份協議生效日期之後向融創中國集團支付若干押金，並將根據售出並轉讓予第三方客戶的車位退還。於每份合約完成或終止後，未售車位的押金餘額將由融創中國集團悉數退還予本集團。於每份協議生效日期，根據管理層對該等押金於銷售車位後的使用情況及實體的增量借款利率的最佳估計，可退還押金通過折現預期現金流量按其現值計量。可退還押金現值與押金合約金額之間的差額確認為獨家經營權。攤銷於協定的合約期限(1.25至5年)內使用直線法計算。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 非金融資產的減值

具有無限可使用期限的商譽毋須攤銷，但須每年進行減值測試；倘有事件或情況變化顯示可能出現減值時，則進行更頻密的減值測試。其他資產於事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產的賬面價值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產(除商譽外)於各報告期末就收回減值的可能性進行檢討。

### 2.12 投資及其他金融資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，則視乎本集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將權益投資以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的方式入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已將其擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，則取消確認金融資產。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產，而現金流量僅為支付的本金及利息，則該等資產按攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，而資產現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面價值變動乃通過其他全面收益確認，惟於損益確認的減值收益或虧損，利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值費用於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之標準的資產，乃以公允價值計量且其變動計入當期損益。其後以公允價值計量且其變動計入當期損益之債務投資的收益或虧損於損益內確認，並於其產生期間內於其他收益／(虧損)以淨值列示。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (iii) 計量(續)

##### 權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘本集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資後，其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息派付的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的其他收益／(虧損)確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

#### (iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用損失。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化法，其中規定整個存續期內預期信用損失須自初步確認應收款項起確認，進一步詳情請參閱附註3.1(b)。

### 2.13 抵銷金融工具

當本公司擁有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本公司亦訂立不符合抵銷標準但仍容許相關款項在若干情況下抵銷的安排，例如破產或合約終止。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.14 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本(即採購成本)按加權平均基準釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價扣除適用的可變銷售開支。

### 2.15 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已履行服務或已售貨品應收客戶的款項。倘預期貿易應收款項可於一年或以內(或如為較長時間,在正常業務營運週期中)收回,其被分類為流動資產。否則將呈列為非流動資產。

貿易應收款項按公允價值確認時,初步會以無條件代價金額確認,除非其包含重大融資成分。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項,因此,其後採用實際利率法按攤餘成本計量。有關本集團貿易應收款項會計處理的進一步資料及有關本集團減值政策的描述,分別見附註2.12及附註3.1(b)。

### 2.16 現金及現金等價物

就現金流量表中所列示項目而言,現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動投資。

### 2.17 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權之新增成本於權益內列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司之權益工具(例如股份回購或以股份為基礎的付款),則所支付的代價(包括任何直接應佔的增加成本(扣除所得稅))乃從本公司擁有人應佔權益中扣除,作為庫存股,直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股隨後獲重新發行,則任何已收取的代價(扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響)乃計入本公司擁有人應佔權益中。

本公司所持股份以庫存股方式披露,並從出資權益中扣除。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而尚未支付的負債。貿易及其他應付款項列為流動負債，除非付款並非於報告日後12個月內到期。有關款項按其公允價值初步確認，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

### 2.19 借貸及借貸成本

借貸初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤餘成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借貸期間在損益內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時，借貸乃自資產負債表剔除。已終止或轉移至另一方的金融負債的賬面價值與已付代價間的差額(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)於損益內確認為財務成本。

借貸分類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月。

借貸成本於其產生期間支銷。

### 2.20 即期及遞延所得稅

本期間的所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區的適用所得稅稅率支付的稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔遞延所得稅資產及負債變動作出調整)。

#### 即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層定期就適用稅項法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並根據預期將支付予稅務機關之數額在適當情況下計提撥備。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.20 即期及遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面價值的暫時差額全數計提撥備。然而，倘若源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。倘若源自資產或負債在業務合併以外交易之初始確認而在交易發生時既不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會確認遞延所得稅。遞延所得稅採用於報告期期末前已頒佈或實質上已頒佈，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

按公允價值計量投資物業相關的遞延稅項負債乃假設該物業將透過銷售完全收回而釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘本公司可控制暫時差額的撥回時間及該等差異很有可能不會於可見將來轉回，則不會就海外業務投資的賬面價值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有依法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有依法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關在其他全面收益或直接在權益確認的項目除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

### 2.21 僱員福利

#### (i) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為當期僱員福利責任。

僱員的年假權益於該等權益計予僱員時確認。僱員假期乃按截止結算日止因僱員提供服務而產生的估計年假計提準備。僱員的病假及產假權益，僅於支取假期時方予確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利(續)

#### (ii) 退休金責任

本集團僅實施設定提存計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項設定提存計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

#### (iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

#### (iv) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的薪酬福利透過僱員股份獎勵計劃提供予僱員。有關該等計劃的資料載於附註26。

#### 僱員股份獎勵計劃

根據僱員股份獎勵計劃，融創中國委託受託人認購本公司普通股，並將以信託方式代表相關選定僱員持有該等股份，直至該等股份按照計劃規則歸屬並轉讓予相關選定僱員。

根據僱員股份激勵計劃無償授予選定僱員的股份的公允價值於相關服務期間及股份歸屬期間確認為開支。公允價值乃於股份的授出日期計量並於權益內確認為以股份為基礎的付款儲備。預期歸屬的股份數目將根據非市場歸屬條件估計。有關估計於各報告期末修訂，而相關調整則於損益及以股份為基礎的付款儲備中確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就該等股份確認的任何開支則於沒收生效當日撥回。

### 2.23 撥備

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，且履行義務可能導致資源流出，並能可靠估計該金額時，便會就法律申索、服務保證及妥善履行義務確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目出現資源流出的可能性很低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對履行現時責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為稅前利率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 收入確認

本集團提供物業管理服務、商業運營管理服務、社區生活服務及非業主增值服務。提供服務所得收入於提供服務會計期間確認。以下為本集團主要收入來源的會計政策詳述。

就物業管理服務而言，本集團每月為提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團負責安排及監控其他供應商向業主提供的服務並將佣金(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為收入。

非業主增值服務主要包括(i)現場銷售協助服務，主要包括向房地產開發商提供的清潔及安保服務，有關費用根據預先釐定價格開具賬單，而收入於提供該等服務時確認；(ii)開辦階段的諮詢服務及其他服務，有關費用根據與房地產開發商的合約金額開具賬單，而收入於提供服務時確認；(iii)銷售物業或車位的佣金收入，在物業或車位使用權的控制權轉移至客戶時按淨額確認；(iv)工程服務，主要包括電梯及智能安保設備的工程及維護服務。工程服務的收入經參考於資產負債表日合同活動完成的比例確認。完工進度參考截至報告期末取得實際成果佔合約總額的百分比計量。

向商場業主提供的商業運營管理服務主要包括(i)研究及策略服務，其服務費視乎商場規模以及本集團提供的服務及可交付成果而定。有關服務的收入乃於合約期內參照以下各項而確認：履約責任完全達成的進度；(ii)開業籌備服務，其服務費乃視乎商場規模按固定金額收取，並在提供有關服務時按月確認收入；(iii)租戶採購服務，其服務費乃按租金的百分比計算，並在提供有關服務時按月確認收入；及(iv)開業後經營管理服務，本集團按相關商場經營利潤的一定比例收取費用，並於提供有關服務時按月確認收入。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 收入確認(續)

社區生活服務主要包括(i)二手物業銷售或租賃所得佣金收入，在提供服務後立即開具賬單，並按淨額確認；(ii)公共資源管理服務佣金，於提供服務期間隨時間確認；(iii)其他社區便利服務收入按提供的各項服務收取，並在提供相關服務時確認。社區相關服務通常在提供服務後立即開具賬單。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於本集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為本集團就向客戶轉讓服務收取代價的權利。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘於本集團向客戶轉讓服務之前，客戶支付代價或本集團有權無條件獲取代價款項，本集團會於收取付款時或入賬應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。

合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應收代價)的服務的義務。

應收款項於本集團擁有收取代價的無條件權利時入賬。倘於代價付款到期前僅需時間的流逝，則收取代價的權利乃屬無條件。

### 2.25 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股以外的維護權益成本；
- 除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股)的股利調整。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 每股盈利(續)

#### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

### 2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團將合約對價按其相對獨立價格分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收租賃激勵，
- 基於指數或比率的可變租賃付款，
- 承租人根據餘值擔保預計應支付的款項，
- 購買選擇權的行使價格，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃需支付的罰款，前提是租賃條款反映承租人行使該選擇權。

因合理確定將行使續租選擇權而將支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款使用租賃內含利率折現。若該利率不可隨時釐定，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所借入資金而必須支付的利率。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 租賃(續)

租賃付款在本金與財務成本之間分配。財務成本在租期內計入損益，以得出各期負債餘額的固定週期性利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日或之前支付的任何租賃付款，扣除已收取的任何租賃激勵，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般按資產的可使用年期及租期中較短者以直線法計提折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期不超過12個月的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢俱。

出租人應將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃實質上轉移相關資產擁有權附帶的所有風險及回報，則該租賃被分類為融資租賃。倘租賃並未實質上轉移相關資產擁有權附帶的所有風險及回報，則該租賃被分類為經營租賃。

本集團作為出租人的經營租賃租金收入按租期以直線法確認。取得經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面價值，並按租期以與租金收入相同的基準確認為費用。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

轉租賃指承租人(「轉租出租人」)將相關資產轉租予第三方，且主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)仍然有效的交易。在對轉租賃進行分類時，轉租出租人應將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃，具體如下：

- 倘主租賃為短期租賃，且實體(作為承租人)已按租期內以直線法或其他系統法將該等租賃相關的租賃付款計入開支，則轉租賃應被分類為經營租賃。
- 否則，應參照主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。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.27 股息分派

本集團會就於報告期末或之前已宣派但截至報告期末尚未分派的任何股息(已獲得適當授權且不再取決於實體的酌情決定)作出撥備。

#### 2.28 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收取相關補助且本集團將符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本相關的政府補助按其擬用於補償的成本所需期間內，在損益表中遞延確認。

#### 2.29 利息收入

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額。

使用實際利率法計算的按攤餘成本計量的金融資產的利息收入於其他收入中確認。

使用轉租賃內含利率計量的租賃應收款項的利息收入於財務收入中確認。

就出於現金管理目的而持有的金融資產賺取的利息收入呈列為財務收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產(扣除虧損撥備後)除外。

### 3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：外匯風險、信用風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性並尋求將本集團財務表現所受潛在不利影響降至最低。

#### 3.1 財務風險因素

本集團的風險管理主要由中心財務部門(集團財務部)根據經董事會批准的政策控制。集團財務部與本集團的經營單位密切合作，識別、評估及防範財務風險。董事會制定整體風險管理書面原則以及涵蓋特定領域(如外匯風險、利率風險、信用風險及超額流動資金投資)的政策。

##### (a) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常經營活動主要以人民幣進行，惟若干融資活動(包括首次公開發售)所得款項除外，其以港元(「港元」)計值。於2021年12月31日的外幣結餘主要與以港元及美元(「美元」)計值的銀行存款有關(附註23)。

本集團以外幣計值資產的賬面價值如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	4	16
港幣	72,148	991

於損益確認的匯兌收益／虧損淨額合計為：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
計入其他收益的匯兌虧損淨額－淨額	26,408	4,097

於2021年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，在其他變量保持不變的情況下，本年度稅後利潤將減少／增加人民幣2.71百萬元(2020年：減少／增加人民幣0.04百萬元)。

本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外匯風險。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信用風險

##### (i) 風險管理

本集團就其貿易及其他應收款項、銀行及其他金融機構現金存款、到期三個月以上的銀行存款及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產面臨信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物、到期三個月以上的銀行存款、受限制現金及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的賬面價值為本集團就金融資產面臨的最高信用風險。

由於銀行及其他金融機構現金存款主要存於具有高信用評級的國有銀行、其他大中型上市銀行及證券公司，因此本集團預計不存在與銀行現金存款相關的重大信用風險。管理層預計將不會發生因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

本集團擁有大量客戶，並無信用風險集中。本集團已制定監控措施，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

##### (ii) 金融資產減值

本集團擁有三類須遵守預期信用損失模式的金融資產：

- 貿易應收款項(包括應收票據)
- 其他應收款項(不包括應收關聯方款項)
- 應收關聯方款項

儘管現金及現金等價物、到期三個月以上的銀行存款及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

本集團於資產初步確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，本集團將報告日資產發生違約的風險與初步確認日的違約風險進行比較。同時考慮可得的合理、支持性前瞻性資料。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致債務人償還債務的能力產生重大變動的業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 債務人預期表現及行為發生重大變動，包括本集團內債務人付款情況的變動及債務人經營業績的變動。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信用風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

對於使用預期信用損失模型計量減值虧損的金融工具而言，本集團評估其信用風險自初步確認以來是否顯著增加，並採用三階段減值模型計量其減值撥備並確認預期信用損失，具體如下：

- 第一階段：倘信用風險自初步確認以來並無顯著增加，則將該金融資產納入第一階段，本集團僅需在未來12個月內計量預期信用損失。
- 第二階段：倘信用風險自初步確認以來顯著增加但尚未被認為信用減值，則金融工具進入第二階段，本集團需在該階段計量存續期預期信用損失。
- 第三階段：倘金融工具發生信用減值，則金融工具進入第三階段，本集團需要在該階段計量存續期預期信用損失。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。倘交易對手未能於合約付款到期後90日內作出付款，則出現金融資產違約。

本集團通過及時適當計提預期信用損失撥備入賬其信用風險。計算預期信用損失率時，本集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

#### 貿易應收款項(包括應收票據)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信用損失，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及賬齡分析進行分組。

對於應收第三方貿易款項而言，預期信用損失使用撥備矩陣估算，撥備矩陣分別基於該等應收款項於2021年12月31日或2021年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況以及該期間內相應的歷史信用損失經驗。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

##### 貿易應收款項(包括應收票據)(續)

對於2021年應收關聯方的貿易應收款項(包括應收票據)而言，預期信用損失乃基於歷史損失率，包括交易對手的信用評級及該等應收款項於各報告期的賬齡情況以及交易對手於個報告期內持續違約的概率，而對於2020年應收關聯方的貿易應收款項而言，預期信用損失乃使用撥備矩陣估算，撥備矩陣基於該等應收款項於2021年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況以及該期間內相應的歷史信用損失經驗。

調整歷史虧損率以反映有關影響客戶結算貿易應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

按此基準，貿易應收款項(包括應收關聯方票據)於2021年及2020年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	賬齡分析						總計
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>第三方</b>							
<b>於2021年12月31日</b>							
預期虧損率	2%	6%	9%	16%	38%	68%	4%
賬面總值	796,315	119,415	42,856	19,807	14,363	8,690	1,001,446
虧損撥備	13,731	6,703	3,956	3,184	5,518	5,892	38,984
<b>於2020年12月31日</b>							
預期虧損率	3%	4%	9%	19%	40%	74%	6%
賬面總值	361,536	98,180	35,553	22,594	14,297	4,828	536,988
虧損撥備	10,302	4,220	3,296	4,219	5,781	3,596	31,414

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信用風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

關聯方(包括應收票據)

	賬齡分析						總計 人民幣千元
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
於2021年12月31日							
預期虧損率	5%	9%	17%	15%	—	—	5%
賬面總值	2,539,988	489,868	5,602	199	—	—	3,035,657
虧損撥備	122,830	42,120	962	29	—	—	165,941
於2020年12月31日(經重列)							
預期虧損率	0%	2%	5%	—	—	—	0%
賬面總值	519,796	26,380	337	—	—	—	546,513
虧損撥備	764	537	16	—	—	—	1,317

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)主要包括代業主付款、租賃應收款項、押金及其他。管理層認為，當該等應收款項違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時，乃屬「低信用風險」。計算預期信用損失率時，本集團考慮其他應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。基於此，其他應收款項(不包括應收關聯方款項)的虧損撥備以12個月預期虧損為限，於2021年12月31日為人民幣5.42百萬元(2020年12月31日：人民幣2.92百萬元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

##### 應收關聯方款項

應收關聯方款項主要包括就車位合約支付的押金及其他。於2021年12月31日，根據合理、支持性當前及前瞻性資料(該資料表明金融資產自初步確認以來信用風險已顯著增加)，本集團已評估應收同系附屬公司及關聯公司的預期虧損率已由第一階段進入第二階段。

應收關聯方款項於2021年及2020年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	第一階段	第二階段	第三階段	總計
其他應收款項				
<b>於2021年12月31日</b>				
預期虧損率	—	6%	—	6%
賬面總值	—	381,871	—	381,871
虧損撥備	—	24,457	—	24,457
<b>於2020年12月31日</b>				
預期虧損率	0%	—	—	0%
賬面總值	212,372	—	—	212,372
虧損撥備	—	—	—	—

於12月31日，貿易及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	35,657	13,835
年內於損益確認的虧損撥備增加	199,147	21,822
於12月31日的年末虧損撥備	234,804	35,657

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信用風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

貿易及其他應收款項於合理預期不可收回時核銷。合理預期不可收回的跡象為(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益中確認。

貿易及其他應收款項減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

年內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
減值虧損		
貿易及其他應收款項的虧損撥備變動	199,147	21,822
過往撇銷撥回	(3,635)	(6,868)
金融資產減值虧損淨額	195,512	14,954

上述減值虧損中，人民幣172.20百萬元(2020年：人民幣20.99百萬元)乃與客戶合約的應收款項有關。

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面總值為人民幣4,801.11百萬元(2020年：人民幣1,420.47百萬元(經重列))，因此，最高虧損風險為人民幣4,566.30百萬元(2020年：人民幣1,384.82百萬元(經重列))。

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

本集團亦面臨有關以公允價值計量且其變動計入當期損益的債務投資的信用風險。報告期末的最高風險為該等投資的賬面價值(2021年：人民幣378.30百萬元；2020年：人民幣200.83百萬元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

為管控流動資金風險，本集團監控並維持一個管理層認為就為本集團的營運提供資金及降低現金流量波動的影響而言屬充足的現金及現金等價物水平。

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期限對本集團的金融負債進行相關到期日分組分析。表格中披露的金額為合約未折現現金流量。因折現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應付稅項)(附註28)	2,031,830	—	—	—	2,031,830
租賃負債	39,606	28,360	40,535	54,046	162,547
<b>於2020年12月31日(經重列)</b>					
貿易及其他應付款項 (不包括應計工資及 其他應付稅項)(附註28)	1,228,814	169,624	—	—	1,398,438
租賃負債	19,778	15,028	7,480	2,114	44,400

#### 3.2 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團持續經營能力，以便能夠向股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

於2021年及2020年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計

#### (a) 金融資產

##### (i) 公允價值層級

本節說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，本集團已將其金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

##### 經常性公允價值計量

於2021年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	24	—	—	856,496	856,496

##### 經常性公允價值計量

於2020年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	24	—	—	591,329	591,329

截至2021年12月31日止年度，年內經常性公允價值計量不同層級之間並無轉移。

本集團的政策為在報告期末確認公允價值層級間的轉入及轉出。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 金融資產(續)

##### (i) 公允價值層級(續)

**第1層級**：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及權益證券)的公允價值基於報告期末的市場報價計算。

**第2層級**：未於活躍市場買賣的金融工具(例如場外交易衍生工具)的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該工具計入第2層級。

**第3層級**：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第3層級。非上市權益證券及理財產品即屬此情況。

##### (ii) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。

運用可觀察及不可觀察輸入數據(包括無風險利率、預期波動率等)的市場法、股權分配模型及期權定價法。

- 折現現金流量模型及不可觀察輸入數據，主要包括對預期未來現金流量及折現率的假設。

於2021年及2020年12月31日，本集團的第3層級工具包括於一家非上市公司的權益及理財產品。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計(續)

#### (a) 金融資產(續)

- (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層級)

下表呈列截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的第3層級項目變動：

	以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		
	理財產品 人民幣千元	於一家 非上市公司 的權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日的年初結餘</b>			
添置	3,703,405	390,500	4,093,905
收購附屬公司	226,136	—	226,136
出售	(3,744,246)	—	(3,744,246)
於其他收益－淨額確認的收益*	15,534	—	15,534
<b>於2020年12月31日的年末結餘</b>	<b>200,829</b>	<b>390,500</b>	<b>591,329</b>
添置	2,475,869	—	2,475,869
收購附屬公司(附註33(b))	26,210	—	26,210
出售	(2,340,455)	—	(2,340,455)
於其他收益－淨額確認的收益*	15,842	87,701	103,543
<b>於2021年12月31日的年末結餘</b>	<b>378,295</b>	<b>478,201</b>	<b>856,496</b>

\* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益。

2021年	2,567	87,701	90,268
2020年	4,583	—	4,583

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 金融資產(續)

##### (iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第3層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2021年	2020年			2021年	2020年
	12月31日	12月31日				
	人民幣千元	人民幣千元				
於一家非上市公司的權益	478,201	390,500	市場法、股權分配 模型及期權定價法	預期波動率	50.06%	46.98%
理財產品	378,295	200,829	折現現金流量模型	折現率	3.80%	3.85%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 折現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (v) 估值程序

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括折現率及預期波動率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及正被評估資產特有風險的當前市場估計予以評估。

##### (vi) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面價值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。

#### (b) 非金融資產

##### (i) 公允價值層級

本節說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的非金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，本集團已將其非金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

於2021年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	17	—	—	47,920	47,920

本集團的政策為在報告期末確認公允價值層級間的轉入及轉出。

截至2021年12月31日止年度，非金融資產及非金融負債並無重新分類且經常性公允價值計量不同層級之間並無轉移。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (b) 非金融資產(續)

##### (ii) 釐定第三層級公允價值使用的估值技術

於各報告期末，本集團管理層經考慮最近期獨立估值，更新其對投資物業公允價值的評估。管理層於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。

公允價值的最佳憑證為類似物業在活躍市場中的現價。倘無法獲得有關資料，管理層將根據以下估值技術釐定公允價值：

年期及復歸法—來自現有租賃的租金收入及不可觀察輸入數據的潛在復歸，主要包括復歸收益率及市場租金價格。

##### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層級)

有關截至2021年12月31日止年度的第三層級項目變動的進一步資料，請參閱附註17。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計(續)

#### (b) 非金融資產(續)

##### (iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第三層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2021年	2020年			2021年	2020年
	12月31日	12月31日				
商業物業	47,920	—	年期及復歸法	復歸收益率； 市場租金價格；	復歸收益率； 6%至6.25% 每月每單位 人民幣110元至 人民幣221元	不適用

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 市場租金價格越高，公允價值越高；
- 復歸收益率越高，公允價值越低。

##### (v) 估值程序

於2021年12月31日，管理層對其投資物業進行估值，包括商業物業。

本集團使用的主要第三層級輸入數據乃從下列各項取得及評估：

商業物業－市場租金價格及復歸收益率乃由管理層基於可類比交易及行業數據進行評估。

## 4 關鍵會計估計和判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等估計基於定義很少等於實際結果。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會持續進行評估。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括對該實體造成財務影響且被認為在有關情況下屬合理的對未來事件的預期)。

### (i) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備及中國附屬公司的未分派盈利的預扣稅需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變更的影響)與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響作出該釐定期間的即期及遞延稅項資產及負債。

當管理層認為日後可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

### (ii) 應收款項預期信用損失

貿易及其他應收款項的虧損撥備基於有關違約風險及預期虧損率的假設。基於本集團過往應收款項的賬齡情況、現有的市況及於各報告期末對經濟指標進行前瞻性調整，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情披露於附註3.1(b)中。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面價值及相關虧損撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4 關鍵會計估計和判斷(續)

### (iii) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就商譽減值評估而言，管理層將收購的物業管理公司視為獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)組別，而商譽已分配至現金產生單位的收購組別。管理層通過根據使用價值計算法釐定現金產生單位組別的可收回金額以評估商譽減值。該計算需本集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損/進一步減值虧損。有關詳情，請參閱附註18(a)。

### (iv) 對業務合併產生的已識別客戶關係及品牌的公允價值評估

就收購業務而言，本集團在釐定收購的可識別資產公允價值時運用重大估計及判斷，主要基於市場資料及未來現金流量，其中涉及多項因素。有關詳情，請參閱附註33(b)。

### (v) 估計若干金融資產的公允價值

並非於活躍市場買賣的金融工具乃使用估值技術釐定其公允價值。本集團憑藉其判斷選擇不同方法並主要根據各報告期末出現的市況而作出假設。所用的主要假設及該等假設變動的影響的詳情見附註3.3(a)。

## 5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2021年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。管理層按地理位置審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相同，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2021年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

於2021年及2020年12月31日，本集團的幾乎100%非流動資產均位於中國。



## 6 服務收入

收入主要包括來自物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務的所得款項。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<i>隨時間確認</i>		
— 物業管理服務	4,538,512	2,736,145
— 非業主增值服務	2,255,073	1,450,483
— 社區生活服務	212,127	113,600
— 商業運營管理服務	176,071	2,657
	<b>7,181,783</b>	<b>4,302,885</b>
<i>於某一時點確認</i>		
— 物業管理服務	—	37,374
— 非業主增值服務	426,642	222,260
— 社區生活服務	295,249	62,647
	<b>721,891</b>	<b>322,281</b>
	<b>7,903,674</b>	<b>4,625,166</b>

截至2021年12月31日止年度，來自於融創中國及其附屬公司、聯營公司及合營公司的收入佔本集團總收入的42.0%（2020年：43.6%（經重列））。除融創中國所控制實體、融創中國的聯營公司及合營公司外，本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2021年及2020年12月31日止年度對本集團貢獻10%或以上收入。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 6 服務收入(續)

#### (a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,351,528	944,216
— 關聯方	92,719	61,065
	<b>1,444,247</b>	<b>1,005,281</b>

#### (i) 合約資產及負債的重大變動

於2021年12月31日，合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。年內合約負債增加與本集團業務增長相符，且由於就業務合併確認的款項人民幣95.6百萬元所致。

#### (ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於各報告期間確認的收入與結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初確認計入合約負債結餘的收入		
物業管理服務	830,601	471,840
非業主增值服務	40,748	28,402
社區生活服務	35,819	12,957
	<b>907,168</b>	<b>513,199</b>

## 6 服務收入(續)

### (a) 合約負債(續)

#### (iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、非業主增值服務及商業運營管理服務而言，本集團每月按相等於有權開具發票的金額確認收入，該金額與本集團迄今對客戶履約的價值直接相關。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露此類合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務及商業運營管理服務合約的期限一般會定為到期。就社區生活服務而言，於較短期間提供該等服務，通常為一年內。

#### (iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

截至2021年及2020年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本。

## 7 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利開支(附註8)	3,223,597	2,232,119
安保、維護、清潔及綠化成本	1,892,078	966,910
能源費用	177,441	89,467
耗材成本	123,133	53,420
中介服務分包成本	179,814	88,592
折舊及攤銷	129,321	82,215
差旅及招待開支	119,601	78,221
辦公及通訊費用	88,711	65,298
稅項及附加	35,717	28,708
金融資產減值虧損淨額	195,512	14,954
上市開支	—	22,044
短期租賃及低價值資產的租賃費用	35,980	40,978
售出商品成本	31,232	8,852
核數師酬金		
—核數服務	2,830	2,804
—非核數服務	—	—
其他	191,169	120,599
	<b>6,426,136</b>	<b>3,895,181</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
工資·薪金及花紅	2,676,940	1,951,912
社保開支及住房公積金(a)	427,237	188,935
僱員福利	85,731	91,272
授予董事及僱員的股份獎勵(附註26)	33,689	—
	<b>3,223,597</b>	<b>2,232,119</b>

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及運營的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。
- (b) 五名最高薪酬人士

截至2021年12月31日止年度，本集團酬金最高的五名人士包括三名(2020年：兩名)董事，其酬金於附註36所載分析中列示。年內向其餘兩名(2020年：三名)人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資及薪金	2,026	2,913
酌情花紅	1,085	3,841
社保開支、住房福利及其他僱員福利	201	131
股份獎勵開支	3,907	—
	<b>7,219</b>	<b>6,885</b>

其酬金介乎以下組別：

酬金組別(以港元計)	人數	
	2021年	2020年
2,000,001港元—3,000,000港元	—	2
3,000,001港元—4,000,000港元	—	1
4,000,001港元—5,000,000港元	2	—
超過5,000,001港元	—	—

## 9 其他收入及開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
政府補助(a)	57,076	37,269
利息收入	10,083	20,705
其他－淨額	—	(1,203)
	<b>67,159</b>	<b>56,771</b>

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金及「即徵即退增值稅」政策下的增值稅(「增值稅」)退稅。並無與該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

## 10 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值收益	103,543	15,534
匯兌虧損	(26,408)	(4,097)
出售轉租賃中使用權資產的收益	17,246	—
其他	(2,300)	(419)
	<b>92,081</b>	<b>11,018</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 11 財務收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務成本		
借款的利息開支	(435)	(27)
租賃負債的利息開支	(6,581)	(2,069)
	<b>(7,016)</b>	<b>(2,096)</b>
財務收入		
銀行存款利息收入	141,449	12,566
租賃應收款項的利息收入	3,263	—
	<b>144,712</b>	<b>12,566</b>
	<b>137,696</b>	<b>10,470</b>

### 12 附屬公司

本集團於2021年12月31日的主要附屬公司載列如下。除另有說明外，有關公司的股本僅由本集團直接持有的普通股組成，持有的擁有權權益比例等於本集團持有的投票權。董事認為將全部附屬公司詳情完整列出將過於冗長，因此，以下僅列出於2021年12月31日對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司詳情。

附屬公司名稱	註冊成立或 收購日期/ 法律實體類別	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益持有的權益		主要業務/註冊成立或註冊地點
			12月31日		12月31日		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
由本公司直接持有：							
融創服務投資(一)	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
融創服務投資(二)有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
融創服務投資(三)有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島

12 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 收購日期/ 法律實體類別	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益持有的權益		主要業務/註冊成立或註冊地點
			12月31日		12月31日		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
<b>由本公司間接持有：</b>							
融創生活服務集團有限公司	2019年1月11日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
惠熙(BVI)投資有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
惠熙(香港)投資有限公司	2019年2月4日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，香港
天津融嘉物業服務有限公司*	2019年3月28日， 有限責任	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理，中國天津
天津融臻投資有限公司*	2020年3月9日， 有限責任	1,400,000,000港元	100%	100%	—	—	投資活動，中國天津
天津融悅管理諮詢有限公司*	2020年3月21日， 有限責任	人民幣 1,100,000,000元	100%	100%	—	—	社會經濟諮詢，中國天津
海南融環投資有限公司	2020年12月15日， 有限責任	人民幣 3,300,000,000元	100%	100%	—	—	投資活動，中國海口
海南融瑞企業管理諮詢有限公司	2020年12月16日， 有限責任	人民幣 3,300,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務，中國海口

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 12 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 收購日期/ 法律實體類別	已發行及繳足 股本面值/ 註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益持有的權益		主要業務/註冊成立或註冊地點
			12月31日		12月31日		
			2021年	2020年	2021年	2020年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>							
開元物業管理	2001年6月26日， 有限責任	人民幣 41,076,000元	<b>99.50%</b>	99.50%	<b>0.50%</b>	0.50%	物業管理，中國杭州
融創物業服務集團有限公司	2004年1月16日， 有限責任	人民幣 300,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	物業管理，中國天津
重慶融創物業管理有限公司	2004年9月10日， 有限責任	人民幣 5,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	物業管理，中國重慶
成都環球世紀	2005年7月1日， 有限責任	人民幣 5,000,000元	<b>66.50%</b>	66.50%	<b>33.50%</b>	33.50%	物業管理，中國成都
天津融創旅居置業有限公司	2018年1月24日， 有限責任	人民幣 10,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	商品房銷售代理，中國天津
天津融創致家生活服務有限公司	2018年12月25日， 有限責任	人民幣 2,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	家政服務，中國天津
湖北省融鄰房地產經紀有限公司	2019年7月3日， 有限責任	人民幣 20,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	房地產經紀服務，中國武漢
天津融創工程設備安裝有限公司	2016年5月13日， 有限責任	人民幣 25,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	工程服務，中國天津
廣西彰泰物業服務集團有限公司	2001年9月13日， 有限責任	人民幣 20,618,600元	<b>80%</b>	不適用	<b>20%</b>	不適用	物業管理，中國桂林
天津融創物業管理服務有限公司	2010年6月21日， 有限責任	人民幣 5,000,000元	<b>100%</b>	100%	—	—	物業管理，中國天津

\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業



### 13 所得稅開支

本附註提供本集團所得稅開支的分析，並顯示了毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅	423,519	184,827
遞延所得稅(附註29)	2,962	10,358
	<b>426,481</b>	<b>195,185</b>

根據適用稅率計算的所得稅及於綜合全面收益表所列示利潤總額與所得稅開支的對賬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤	1,784,975	816,816
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	446,244	204,204
以下各項的稅務影響：		
— 海外稅率差額	8,002	17,313
— 不同的優惠稅率	(63,618)	(29,556)
— 按權益法入賬的應佔投資利潤淨額	(2,625)	(2,143)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	14	536
— 不可扣稅開支	3,512	1,354
— 毋須課稅收入	(5,128)	(15,356)
— 中國附屬公司可分派溢利的股息稅	40,080	18,833
	<b>426,481</b>	<b>195,185</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 13 所得稅開支(續)

#### (i) 開曼群島所得稅

本公司乃於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

#### (ii) 香港利得稅及英屬維爾京群島所得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入(2020年：無)。

根據英屬維爾京群島適用規則及法規，本集團的英屬維爾京群島附屬公司毋須於該等司法權區繳納任何所得稅。

#### (iii) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據相關現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。2021年及2020年的法定稅率為25%。

根據中國相關稅法及法規，本集團於中國內地西部地區註冊及經營的若干附屬公司有權於2021年及2020年享受15%的優惠企業所得稅稅率。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的估計股息繳付預扣稅。

## 14 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔利潤除以截至年內已發行或視為已發行普通股的加權平均數，不包括購回註銷股份(附註27)。對於2020年使用的普通股加權平均數，已按以下假設進行追溯調整：

- 本公司於2020年10月27日發行的9,500,000股股份(每股0.01港元)被視為自2020年1月1日起發行；
- 與資本化發行相關的2,300,500,000股股份被視為自2020年1月1日起發行；及
- 12,500股股份(每股1.00美元)的回購被視為自2020年1月1日起已完成。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司並無任何潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年 (經重列)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,276,326	596,799
已發行普通股的加權平均數	3,098,355,732	2,395,824,658
按年內本公司擁有人應佔利潤計算的每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	0.41	0.25

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 15 物業、廠房及設備

	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 辦公設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>							
成本	32,560	6,869	4,686	9,296	—	—	53,411
累計折舊	(15,245)	(3,496)	(1,572)	(4,117)	—	—	(24,430)
賬面淨值	17,315	3,373	3,114	5,179	—	—	28,981
<b>截至2020年12月31日止年度(經重列)</b>							
年初賬面淨值	17,315	3,373	3,114	5,179	—	—	28,981
收購成都環球世紀	10,295	2,227	6,080	3,108	1,703	—	23,413
添置	18,309	2,020	2,391	3,373	—	—	26,093
出售	(882)	(487)	(489)	—	—	—	(1,858)
折舊費用	(10,794)	(1,844)	(1,546)	(3,477)	(58)	—	(17,719)
年末賬面淨值	34,243	5,289	9,550	8,183	1,645	—	58,910
<b>於2020年12月31日(經重列)</b>							
成本	59,496	10,571	12,613	15,777	1,703	—	100,160
累計折舊	(25,253)	(5,282)	(3,063)	(7,594)	(58)	—	(41,250)
賬面淨值	34,243	5,289	9,550	8,183	1,645	—	58,910
<b>截至2021年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	34,243	5,289	9,550	8,183	1,645	—	58,910
收購附屬公司(附註33(b))	636	103	679	122	32	—	1,572
添置	29,260	3,365	4,426	2,719	344	47,777	87,891
轉自在建資產	34,583	—	—	—	—	(34,583)	—
出售	(665)	(393)	(32)	—	—	—	(1,090)
折舊費用	(15,949)	(2,275)	(2,314)	(4,383)	(89)	—	(25,010)
年末賬面淨值	82,108	6,089	12,309	6,641	1,932	13,194	122,273
<b>於2021年12月31日</b>							
成本	121,084	12,732	17,440	18,618	2,078	13,194	185,146
累計折舊	(38,976)	(6,643)	(5,131)	(11,977)	(146)	—	(62,873)
賬面淨值	82,108	6,089	12,309	6,641	1,932	13,194	122,273

折舊開支人民幣12.15百萬元、人民幣0.01百萬元及人民幣12.85百萬元(2020年：人民幣11.26百萬元、人民幣0.01百萬元及人民幣6.45百萬元)，已分別計入「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」。

## 16 租賃

本附註提供租賃相關資料(本集團作為承租人)。

## (a) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表呈列與租賃有關的金額如下：

使用權資產	物業 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>			
成本	59,958	1,804	61,762
累計折舊	(25,564)	(435)	(25,999)
<b>賬面淨值</b>	<b>34,394</b>	<b>1,369</b>	<b>35,763</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	34,394	1,369	35,763
收購附屬公司產生的添置	21,254	—	21,254
添置	12,132	768	12,900
折舊費用	(23,512)	(538)	(24,050)
出售	(415)	(289)	(704)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>43,853</b>	<b>1,310</b>	<b>45,163</b>
<b>於2020年12月31日</b>			
成本	92,913	2,273	95,186
累計折舊	(49,060)	(963)	(50,023)
<b>賬面淨值</b>	<b>43,853</b>	<b>1,310</b>	<b>45,163</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	43,853	1,310	45,163
添置	71,333	2,196	73,529
折舊費用	(31,704)	(995)	(32,699)
出售	(2,088)	(74)	(2,162)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>81,394</b>	<b>2,437</b>	<b>83,831</b>
<b>於2021年12月31日</b>			
成本	160,573	4,275	164,848
累計折舊	(79,179)	(1,838)	(81,017)
<b>賬面淨值</b>	<b>81,394</b>	<b>2,437</b>	<b>83,831</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 16 租賃(續)

#### (a) 於綜合財務狀況表確認的金額(續)

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債		
流動	32,245	19,761
非流動	88,692	21,491
	<b>120,937</b>	<b>41,252</b>

#### (b) 於全面收益表確認的金額

全面收益表呈列以下有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	32,699	24,050
利息費用(已計入財務成本)	6,581	2,069
短期租賃及低價值資產開支(已計入銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支)	35,980	40,978

截至2021年12月31日止年度有關租賃的現金流出總額為人民幣78.95百萬元(2020年：人民幣63.40百萬元)。

本集團租賃多個辦公室、設備及車輛。租賃合約通常按固定期限13個月至13年作出。

租賃條款按個別基準進行協商並載有多項不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並不施加任何契約。租賃資產不得用作借款用途的擔保。

## 17 投資物業

	竣工投資物業 人民幣千元
於2021年1月1日及2020年12月31日	—
收購附屬公司(附註33(b))	47,920
於2021年12月31日	47,920

本集團投資物業為位於中國的商業物業。

有關投資物業公允價值計量所使用的估值技術及重要輸入數據，請參閱附註3.3(b)。

## (i) 於損益確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	2,247	—
產生租金收入物業的直接經營開支	475	—

## (ii) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金每月支付。概無基於指數或利率的重大可變租賃付款。

儘管本集團於當前租賃結束時面臨剩餘價值變化，但本集團一般會訂立新的經營租約，因此有關租賃結束時剩餘價值不會立即減少。有關日後剩餘價值的預期通過物業公允價值體現。

投資物業租約的最低應收租賃付款如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	3,857	—
超過1年但不超過5年	2,025	—
	5,882	—

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 18 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(a))	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日</b>				
成本	—	60,323	12,979	73,302
累計攤銷	—	(8,676)	(1,396)	(10,072)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>51,647</b>	<b>11,583</b>	<b>63,230</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	—	51,647	11,583	63,230
收購成都環球世紀	1,020,216	195,611	51,785	1,267,612
添置	—	—	27,442	27,442
攤銷	—	(28,338)	(12,108)	(40,446)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>1,020,216</b>	<b>218,920</b>	<b>78,702</b>	<b>1,317,838</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	1,020,216	255,934	92,206	1,368,356
累計攤銷	—	(37,014)	(13,504)	(50,518)
<b>於2020年12月31日</b>	<b>1,020,216</b>	<b>218,920</b>	<b>78,702</b>	<b>1,317,838</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	1,020,216	218,920	78,702	1,317,838
收購附屬公司(附註33(a)及(b))	667,320	154,440	11,565	833,325
添置	—	—	31,629	31,629
處置	—	—	(653)	(653)
攤銷	—	(49,526)	(22,086)	(71,612)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>1,687,536</b>	<b>323,834</b>	<b>99,157</b>	<b>2,110,527</b>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	1,687,536	410,374	134,747	2,232,657
累計攤銷	—	(86,540)	(35,590)	(122,130)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>1,687,536</b>	<b>323,834</b>	<b>99,157</b>	<b>2,110,527</b>



## 18 無形資產(續)

攤銷費用約人民幣55.8百萬元(2020年：約人民幣32.2百萬元)已計入「銷售成本」，及約人民幣15.8百萬元(2020年：約人民幣8.3百萬元)計入「行政開支」。

### (a) 商譽

商譽來自業務合併及分配至預期受益於合併協同效應的各物業管理項目或一組項目。各項目被確認為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。

本集團的商譽被分配至以下現金產生單位：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
開元物業管理	1,020,216	1,020,216
彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)	594,613	—
其他	72,707	—
	<b>1,687,536</b>	<b>1,020,216</b>

管理層於2021年12月31日檢討業務表現並監控單個現金產生單位或一組現金產生單位的商譽。該等現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定，下表載列管理層進行商譽減值測試時作出其現金流預測所倚賴的關鍵假設：

假設	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	8.1%-19.7%	5.5%-12.3%
利潤率	5.9%-6.5%	20.5%-20.9%
永續增長率	3.0%	3.0%
稅前貼現率	19.1%	18.1%

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 18 無形資產(續)

### (a) 商譽(續)

管理層已釐定分配至上述各項主要假設的價值如下：

收入年增長率	五年預測期內的平均年增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
利潤率	利潤率乃基於過往表現及管理層對未來的預期。
永續增長率	該比率乃用於推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。該比率為現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關行業及其經營所在國家有關的特有風險。

於2021年12月31日，基於使用價值計算的可收回金額為人民幣1,363.0百萬元，較被測試的開元物業管理現金產生單位的賬面價值(包括商譽)超出人民幣84.5百萬元。

於2021年12月31日，基於使用價值計算的可收回金額為人民幣992.1百萬元，較被測試的彰泰服務現金產生單位的賬面價值(包括商譽)超出人民幣117.0百萬元。

本公司董事已根據上述主要假設的合理可能變動，並考慮到獲分配商譽項目所從事業務及行業的波動性，進行敏感度分析。下表列示減值測試主要假設的所有可能變動以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2021年12月31日的剩餘超出部分的變動：

	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	-1.32%(2022年至2026年收入年增長率降至7.993%-19.440%)	-11.70%(2022年至2026年收入年增長率降至4.857%-10.861%)
利潤率	-8.43%(2022年至2026年淨利潤率降至5.403%-5.952%)	-13.94%(2022年至2026年淨利潤率降至17.642%-17.987%)
永續增長率	-45.69%(永續增長率下降至1.629%)	-99.52%(永續增長率下降至0.014%)
稅前貼現率	+6.12%(增至20.28%)	+12.06%(增至20.260%)

## 18 無形資產(續)

## (a) 商譽(續)

就開元物業管理而言，倘截至2021年12月31日使用價值計算所用收入年增長率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值少人民幣233.0百萬元。倘截至2021年12月31日預期稅前貼現率比管理層估計高5%，則計算得出的可收回金額比其賬面價值多人民幣14.6百萬元。

就彰泰服務而言，倘截至2021年12月31日使用價值計算所用收入年增長率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值多人民幣66.6百萬元。倘截至2021年12月31日預期稅前貼現率比管理層估計高5%，則計算得出的可收回金額比其賬面價值多人民幣64.6百萬元。

## 19 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
按攤餘成本計量的金融資產		
現金及現金等價物(附註23)	5,304,239	9,368,602
受限制資金	14,129	9,958
到期三個月以上的銀行存款(附註23)	60,000	—
貿易及其他應收款項(附註21)	4,566,303	1,384,815
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註24)	856,496	591,329
	<b>10,801,167</b>	<b>11,354,704</b>
<b>金融負債</b>		
按攤餘成本列賬的負債		
貿易及其他應付款項(應付薪資及其他應付稅項除外)(附註28)	2,031,830	1,398,438
租賃負債(附註16)	120,937	41,252
	<b>2,152,767</b>	<b>1,439,690</b>

附註3討論了本集團面臨的與金融工具相關的各種風險。於報告期末面臨的最高信用風險為上述各類金融資產的賬面價值。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 20 使用權益法入賬的投資

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合營企業(a)	45,050	32,680
聯營公司(b)	32,551	25,582
	<b>77,601</b>	<b>58,262</b>

#### (a) 於合營企業的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	32,680	2,672
收購附屬公司產生的添置	—	26,099
向合營企業注資	8,602	—
已宣派股息	(1,290)	(1,000)
分佔合營企業利潤	5,058	4,909
於12月31日	<b>45,050</b>	<b>32,680</b>

#### (b) 於聯營公司的投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	25,582	—
收購附屬公司產生的添置	—	21,099
向聯營公司注資	1,526	820
分佔聯營公司利潤	5,443	3,663
於12月31日	<b>32,551</b>	<b>25,582</b>

## 20 使用權益法入賬的投資(續)

- (c) 下文載列本集團於2021年12月31日的主要聯營公司及合營企業。以下所列實體均為於中國註冊成立的非上市公司。該等實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。註冊成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權權益的比例與持有的投票權比例相同。

實體名稱	關係性質	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團應佔權益		主要業務
			2021年	2020年	
江蘇開元物業服務有限公司	合營企業	10	49%	49%	物業管理
杭州蕭山城市物業服務有限公司	聯營公司	9.8	49%	49%	物業管理
杭州蕭山錢江世紀城城市服務有限公司	聯營公司	10	49%	49%	物業管理
重慶融碧物業服務有限公司	合營企業	1	50%	50%	物業管理
杭州開元玖維客物業服務有限公司	合營企業	5	50%	50%	物業管理

本集團對相關業務決定的控制權需要根據合營企業的組織章程細則與其他合營企業股權投資合作夥伴取得一致同意。

本公司董事認為，於2021年12月31日，概無合營企業及聯營公司對本集團而言屬重大，故並未披露合營企業及聯營公司的個別財務資料。

於2021年12月31日，概無與本集團於合營企業及聯營公司權益相關的重大或然負債及承擔。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 21 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
非流動—		
物業管理服務保證金	2,000	6,000
其他應收款項(ii)	214,700	26,682
	216,700	32,682
減：減值撥備(iv)	(11,813)	—
非流動合計	204,887	32,682
流動—		
貿易應收款項(i)	4,037,103	1,083,501
其他應收款項(ii)	547,304	304,289
	4,584,407	1,387,790
減：減值撥備(iv)	(222,991)	(35,657)
流動合計	4,361,416	1,352,133

於2021年及2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

## 21 貿易及其他應收款項(續)

- (i) 貿易應收款項(包括應收票據)主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務收入根據相關服務協議的條款收取，應於提供服務時支付。於2021年12月31日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣3,035.7百萬元(2020年：人民幣546.5百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣1,001.4百萬元(2020年：人民幣537.0百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項(包括應收票據)賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
1年內	3,336,303	881,332
1至2年	609,283	124,560
2至3年	48,458	35,890
3至4年	20,006	22,594
4至5年	14,363	14,297
5年以上	8,690	4,828
	<b>4,037,103</b>	<b>1,083,501</b>

- (ii) 其他應收款項主要包括關聯方的已付可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。
- (iii) 由於流動應收款項屬短期性質，其賬面價值被視作與其公允價值相同。就非流動應收款項而言，公允價值與其賬面價值之間的差異並不重大。
- (iv) 減值及風險敞口

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號的預期信用虧損計提撥備。截至2021年12月31日止年度，在貿易及其他應收款項流動部分的撥備總額約人民幣223百萬元(2020年：約人民幣36百萬元)中，就貿易應收款項(包括應收票據)總額計提撥備約人民幣205百萬元(2020年：約人民幣33百萬元)。附註3.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

自第三方取得的其他應收款項均被認為具有較低信用風險，因此，年內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。

於2021年，自關聯方取得的其他應收款項(包括車位代理服務的可退還保證金)被認為自初步確認以來信用風險顯著增加，年內確認的虧損撥備為處於第二階段的適用於使用整個存續期的預期信用損失。截至2021年12月31日止年度，就其他應收款項總額計提撥備人民幣24.5百萬元(2020年：無)。附註3.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

有關本集團面臨的信用風險請參閱附註3.1。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 22 預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動—		
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	36,071	9,369
流動—		
能源費用的預付款項	6,925	8,253
短期租賃費用的預付款項	7,775	9,573
其他	28,714	18,716
	43,414	36,542

於2021年及2020年12月31日，本集團預付款項的賬面價值均以人民幣計值。



## 23 現金及現金等價物及到期三個月以上的銀行存款

手頭現金及活期存款：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
人民幣	5,232,087	9,367,595
港元	72,148	991
美元	4	16
	<b>5,304,239</b>	<b>9,368,602</b>

到期三個月以上的銀行存款：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣	60,000	—

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動即期利率賺取銀行及證券公司現金利息，本集團並無銀行透支。

到期三個月以上的銀行存款包括本金為人民幣30百萬元的八個月銀行存款和本金為人民幣30百萬元的九個月銀行存款，分別按4.2%和4.3%的固定年利率計息。本金及利息將於到期日收取。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 24 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動—		
於非上市實體的投資(i)	478,201	390,500
流動—		
理財產品(ii)	378,295	200,829

- (i) 於2021年12月31日，本集團持有一家從事提供物業管理服務的非上市投資公司22.68%的股權。管理層已評估本集團對該投資的影響程度。考慮到本集團對該投資享有優先分配權及贖回權，因此將其分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。
- (ii) 於2021年12月31日，理財產品指對若干非保本人民幣計值理財產品的投資，其並無固定到期日且預期年利率介乎3.8%至4.8%，並可以隨時贖回。
- (iii) 於損益確認的金額

年內，下列收益於損益確認：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於其他收益淨額確認的理財產品公允價值收益及利息收入(附註10)	103,543	15,534

有關用於釐定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

## 25 股本

	普通股數目	股本		
		港元	美元	相當於 人民幣千元
<b>法定：</b>				
於2020年及2021年12月31日，每股面值0.01港元	10,000,000,000	100,000,000	—	
<b>已發行並繳足：</b>				
於2020年12月31日	3,103,500,000	31,035,000	—	26,035
註銷購回股份(i)	(18,764,000)	(187,640)	—	(154)
於2021年12月31日	<b>3,084,736,000</b>	<b>30,847,360</b>	<b>—</b>	<b>25,881</b>

(i) 於截至2021年12月31日止年度，本公司以成本323.12百萬港元(相當於約人民幣269.67百萬元)購回23,764,000股股份及註銷18,764,000股股份。超過面值的279.59百萬港元(相當於人民幣234.08百萬元)已於股份溢價扣除(附註27)。

## 26 以股份為基礎的付款

### 股份獎勵計劃

於2021年6月11日，融創中國全資附屬公司融享私人信託有限公司(「融享」)的唯一董事決議採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)以認可若干合資格僱員為本集團作出的貢獻並給予激勵，以挽留彼等為本集團的持續發展而奮鬥。

根據股份獎勵計劃的相關規則，融創中國委任融享為信託的受託人及融享將以信託形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬並轉至選定僱員為止。

於2021年6月11日，融享就股份獎勵計劃以信託形式持有462,000,000股股份，佔本公司已發行股份的14.89%。

股份獎勵計劃自首次授出任何獎勵之日起十年期間有效。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 26 以股份為基礎的付款(續)

#### 股份獎勵計劃(續)

截至2021年12月31日止年度，股份獎勵計劃有關的6,475,000股股份已向本集團的合資格僱員授出，現金代價為零。其中，該等股份於授出當日歸屬25%，於授出日期六個月後歸屬25%；於授出日期18個月後歸屬25%及於授出日期30個月後歸屬其餘25%。合資格僱員不會就該等股份獲得任何股息，亦無相關表決權，直至歸屬日期後六個月(「等待期」)。

於授出日期的權益的公允價值的估算方式為本公司股份當日的市價減合資格僱員於等待期內不會就其權益獲取的預期股息的現值。

下表列示於報告期期初及期末已授予本集團且尚未行使的股份：

	獎勵股份數目	
	2021年	2020年
於1月1日	—	—
年內授出	6,475,000	—
年內歸屬	(1,618,750)	—
年內沒收	(72,750)	—
於12月31日	4,783,500	—
期末尚未行使的遞延股份的加權平均合約期限	1.75	—

截至2021年12月31日止年度，於損益內確認的授予僱員的股份獎勵計劃的開支總額為人民幣33.69百萬元。

## 27 儲備和庫存股

	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年1月1日的結餘</b>	—	—	61,482	122,760	184,242
本公司擁有人出資	—	1,226,256	—	—	1,226,256
集團重組有關收購同系附屬公司的影響	—	—	—	(10,000)	(10,000)
收購前向成都環球世紀當時股東派付的股息	—	—	—	(101,076)	(101,076)
集團重組有關收購成都環球世紀的影響	—	—	—	1,508	1,508
與非控制性權益的交易	—	—	—	(3,351)	(3,351)
同系附屬公司貸款資本化	—	—	—	10,000	10,000
資本化發行	—	(19,299)	—	—	(19,299)
全球首次公開發售	—	6,602,867	—	—	6,602,867
行使超額配售權	—	982,875	—	—	982,875
法定儲備轉撥(a)	—	—	36,918	—	36,918
<b>於2020年12月31日的結餘</b>	—	8,792,699	98,400	19,841	8,910,940
<b>於2021年1月1日的結餘</b>	—	8,792,699	98,400	19,841	8,910,940
收購附屬公司(附註33)	—	—	—	(182,500)	(182,500)
與非控制性權益的交易	—	—	—	(9)	(9)
與2020年相關的股息(附註30)	—	(180,003)	—	—	(180,003)
購回股份	(269,665)	—	—	—	(269,665)
註銷購回股份(附註25(i))	234,230	(234,076)	—	—	154
有關共同控制收購Rongle Times Group的 業務合併影響(附註2.2)	—	—	—	(1,795,000)	(1,795,000)
股份獎勵計劃—僱員服務價值(附註26)	—	—	—	33,689	33,689
法定儲備轉撥(a)	—	—	58,607	—	58,607
<b>於2021年12月31日的結餘</b>	(35,435)	8,378,620	157,007	(1,923,979)	6,576,213

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 27 儲備和庫存股(續)

- (a) 根據中國相關規則及法規，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。倘基金的累計法定儲備結餘達至基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

### 28 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
非流動—		
收購開元物業管理應付對價	—	169,624
流動—		
貿易應付款項(i)	712,923	377,884
應付工資及福利	569,654	447,810
暫時代收款(ii)	388,347	189,212
應付押金	349,842	235,297
收購交易的應付對價	186,624	226,165
非控股股東認沽期權產生的應付對價(附註33(a))	182,500	—
其他應付稅項	143,318	102,794
應付關聯方款項(iii)	65,829	94,323
應計費用及其他	145,765	105,933
	<b>2,744,802</b>	<b>1,779,418</b>

於2021年及2020年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

## 28 貿易及其他應付款項(續)

(i) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
1年內	690,816	367,872
1至2年	13,929	7,004
2至3年	6,136	2,375
3年以上	2,042	633
	<b>712,923</b>	<b>377,884</b>

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

## 29 遞延所得稅

### (a) 遞延稅項資產

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產(以下稱「遞延稅項資產」)：		
— 於12個月內收回	51,527	19,243
— 超過12個月收回	35,953	18,511
遞延稅項資產淨額	<b>87,480</b>	<b>37,754</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 29 遞延所得稅(續)

#### (a) 遞延稅項資產(續)

年內遞延稅項資產的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下：

	減值撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	應計開支 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	3,108	11,629	6,961	21,698
收購附屬公司(附註33(b))	4,053	—	8,412	12,465
計入/(扣自)損益	3,255	(1,216)	1,552	3,591
於2020年12月31日(經重列)	10,416	10,413	16,925	37,754
計入/(扣自)損益	48,631	(1,199)	2,294	49,726
於2021年12月31日	<b>59,047</b>	<b>9,214</b>	<b>19,219</b>	<b>87,480</b>

#### (b) 遞延稅項負債

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延所得稅負債(以下稱「遞延稅項負債」)：		
— 於12個月內收回	<b>36,238</b>	10,085
— 超過12個月收回	<b>124,838</b>	71,171
遞延稅項負債淨額	<b>161,076</b>	81,256



## 29 遞延所得稅(續)

## (b) 遞延稅項負債(續)

年內遞延稅項負債的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下：

	收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	公允價值 變動 人民幣千元	中國實體 可分配溢利 股息稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	5,334	—	—	1,257	6,591
(計入)/扣自損益	(6,134)	1,418	18,833	(168)	13,949
收購附屬公司	60,716	—	—	—	60,716
於2020年12月31日	59,916	1,418	18,833	1,089	81,256
(計入)/扣自損益	(10,836)	21,056	40,080	2,388	52,688
收購附屬公司(附註33(b))	27,132	—	—	—	27,132
於2021年12月31日	<b>76,212</b>	<b>22,474</b>	<b>58,913</b>	<b>3,477</b>	<b>161,076</b>

## 30 股息

於2021年及2020年已付股息分別為人民幣180.0百萬元(每股人民幣0.058元)及零。

截至2021年12月31日止年度的股息每股人民幣0.124元，股息總額為人民幣381.7百萬元，將於本公司應屆股東週年大會提呈，其中用於計算股息的股份數量為綜合財務報表獲批准日期的已發行普通股。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.124元(2020年：人民幣0.058元)	<b>381,726</b>	180,003

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 31 現金流量資料

### (a) 經營產生現金

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤		<b>1,784,975</b>	816,816
就下列各項作出調整：			
財務成本		<b>7,016</b>	2,096
利息收入	9,11	<b>(13,346)</b>	(20,705)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產			
公允價值收益及利息收入	10	<b>(103,543)</b>	(15,534)
匯兌虧損淨額		<b>26,408</b>	4,097
無形資產攤銷以及物業、廠房及設備及使用權資產折舊	7	<b>129,321</b>	82,215
於轉租中出售的使用權資產收益	10	<b>(17,246)</b>	
金融資產減值虧損淨額	7	<b>195,512</b>	14,954
分佔聯營公司及合營企業利潤	20	<b>(10,501)</b>	(8,572)
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損淨額		<b>1,009</b>	1,671
營運資金變動			
受限制資金		<b>(4,171)</b>	(6,261)
銀行存款		<b>(60,000)</b>	—
存貨		<b>(16,000)</b>	48,720
貿易及其他應收款項		<b>(2,964,995)</b>	(452,867)
預付款項		<b>(4,296)</b>	(19,008)
貿易及其他應付款項		<b>556,640</b>	409,347
合約負債		<b>359,276</b>	298,681
經營(使用)/產生現金		<b>(133,941)</b>	1,155,650

### (b) 非現金投資及融資活動

本集團的非現金投資及融資活動主要包括附註16中披露的收購及出售使用權資產及附註27披露的根據股份獎勵計劃向僱員授予現金代價為零的股份。

### 31 現金流量資料(續)

#### (c) 債務淨額對賬

本節列示所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動。

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
現金及現金等價物	23	5,304,239	9,368,602
租賃負債(固定利率)	16	(120,937)	(41,252)
<b>債務淨額</b>		<b>5,183,302</b>	<b>9,327,350</b>

	其他資產 現金 人民幣千元	融資活動 產生的負債 租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金流量	8,223,823	25,666	8,249,489
收購附屬公司	58,679	(19,691)	38,988
收購－租賃	—	(12,900)	(12,900)
出售－租賃	—	704	704
匯兌調整	(4,097)	—	(4,097)
<b>於2020年12月31日的債務淨額(經重列)</b>	<b>9,368,602</b>	<b>(41,252)</b>	<b>9,327,350</b>
現金流量	(4,056,665)	36,393	(4,020,272)
收購附屬公司(附註33(b))	18,710	—	18,710
收購－租賃	—	(118,240)	(118,240)
出售－租賃	—	2,162	2,162
匯兌調整	(26,408)	—	(26,408)
<b>於2021年12月31日的債務淨額</b>	<b>5,304,239</b>	<b>(120,937)</b>	<b>5,183,302</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 32 承擔

不可撤銷租賃(短期或低價值租賃)項下的於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本開支及最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資本承擔		
— 不超過1年	26,201	19,588
— 超過1年但不超過5年	785	356
	<b>26,986</b>	<b>19,944</b>
租賃承擔		
— 不超過1年	12,608	6,976
— 超過1年但不超過5年	1,826	835
	<b>14,434</b>	<b>7,811</b>

### 33 業務合併

#### (a) 收購附屬公司

截至2021年12月31日止年度，新附屬公司重大收購情況概述如下：

	彰泰服務 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元 (附註(ii))	總計 人民幣千元
收購對價現金付款	730,000	53,000	783,000
減：所收購可識別資產及所承擔負債公允淨值	(135,387)	19,707	(115,680)
收購新附屬公司產生的商譽	594,613	72,707	667,320

附註：

#### (i) 收購彰泰服務

於2021年5月，本公司的全資附屬公司融創服務投資(二)有限公司與彰泰服務的原股東泰興控股有限公司(作為賣方)及泰濤控股有限公司訂立收購協議，以收購彰泰服務80%的股權，總對價為人民幣7.3億元(「該對價」)。交易完成後，彰泰服務成為本集團持股80%的附屬公司。

### 33 業務合併(續)

#### (a) 收購附屬公司(續)

附註：(續)

##### (i) 收購彰泰服務(續)

彰泰服務為於開曼群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。彰泰服務間接持有廣西彰泰物業服務集團有限公司100%的股權，該公司是一家位於廣西壯族自治區的綜合性物業管理服務提供商。

此外，該收購協議亦訂明，彰泰服務的原股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可選擇於收購事項完成日期後向本集團出售彼等所持有彰泰服務剩餘20%的股權。剩餘股權轉讓對價為：該對價 $\div$ 80%\*20%+年化率10%利息-已分配利潤(如有)及對應利息。已確認一項金融負債(相當於行使認沽期權後收購剩餘股權的贖回金額現值)並計入其他應付款項。認沽期權的初始金額為人民幣182.5百萬元。倘認沽期權獲行使，本集團將控制彰泰服務100%的股權。

##### (ii) 收購其他公司

截至2021年12月31日止年度，本公司自第三方收購若干物業管理公司的股權，總對價為人民幣53.0百萬元。該等交易完成後，該等實體成為本公司的附屬公司。

上述收購事項產生商譽人民幣667.32百萬元並於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。

獨立估值師已進行估值，以釐定所識別資產(包括投資物業、品牌及客戶關係)的公允價值。估值方法主要包括收入資本化法、特許權費節省法及多期超額收益法。釐定所收購資產的公允價值的主要假設包括收入增長率、市場租金價格、利潤率、資本化率及折現率。

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 33 業務合併(續)

(b) 上述交易中收購附屬公司產生的可識別資產及負債的公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

	彰泰服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 可識別淨資產公允價值			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	784	788	1,572
投資物業	47,920	—	47,920
無形資產	143,005	23,000	166,005
<b>流動資產</b>			
存貨	807	256	1,063
貿易應收款項	51,867	4,753	56,620
預付款項、押金及其他應收款項	233,103	25,585	258,688
現金及現金等價物	15,597	3,113	18,710
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	26,210	—	26,210
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	21,382	5,750	27,132
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	258,924	36,275	295,199
合約負債	67,963	11,727	79,690
借款	—	16,900	16,900
即期所得稅負債	—	2,129	2,129
<b>資產／(負債)淨值</b>	171,024	(15,286)	155,738
減：非控制性權益	(35,637)	(4,421)	(40,058)
<b>已收購淨資產／(負債)的公允價值</b>	135,387	(19,707)	115,680
(2) 現金影響			
當期以現金結算的對價	(730,000)	(25,236)	(755,236)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	15,597	3,113	18,710
<b>收購的現金淨額影響</b>	(714,403)	(22,123)	(736,526)

### 33 業務合併(續)

(c) 自收購日期以來附屬公司的收入及利潤款項計入截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表，概述如下：

	彰泰服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入	287,683	57,296	344,979
淨利潤	90,425	12,654	103,079

倘收購事項已於2021年1月1日發生，截至2021年12月31日止年度的綜合備考收入及淨利潤將分別為人民幣8,038.74百萬元及人民幣1,390.51百萬元。

該等款項按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司的會計政策之差異，及
- 假設無形資產的公允價值調整已自2021年1月1日起應用，將會扣除額外攤銷，連同相關稅務影響。

### 34 關聯方交易

#### (a) 關聯方名稱及關係

名稱／姓名	與本公司的關係
融創中國	最終控股公司
孫宏斌先生	本公司最終控制方

#### (b) 與關聯方的交易

於綜合財務報表披露的關聯方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關聯方於日常業務過程中進行：

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 34 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易(續)

##### (i) 提供服務及利息收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
提供物業管理服務及增值服務的收入		
— 同系附屬公司	2,263,984	1,275,756
— 融創中國的聯營公司及合營公司	1,055,632	738,564
	<b>3,319,616</b>	<b>2,014,320</b>
向一名關聯方提供貸款的利息收入		
— 一家同系附屬公司	—	17,629

##### (ii) 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
由一家同系附屬公司收取共擔服務費	9,112	4,310
付予同系附屬公司的車位及房屋租賃開支	15,277	5,319

##### (iii) 自關聯方收取/(支付予關聯方)的款項

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就同系附屬公司償還貸款收到的所得款項	—	400,000
向同系附屬公司貸款	—	(400,000)

上述服務費及其他交易的價格乃根據各訂約方相互商定的條款釐定。



## 34 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項		
— 同系附屬公司	2,351,602	387,495
— 融創中國的聯營公司及合營公司	684,054	159,018
	<b>3,035,656</b>	<b>546,513</b>
其他應收款項(i)		
— 同系附屬公司	322,500	145,248
— 融創中國的聯營公司及合營公司	59,371	67,133
	<b>381,871</b>	<b>212,381</b>
貿易及其他應收款項	<b>3,417,527</b>	<b>758,894</b>

- (i) 其他應收關聯方款項主要包括可退還押金現值人民幣314.02百萬元，與融創中國集團訂立的車位代理協議有關，其中本集團提供銷售代理服務。附註2.10(v)載列有關車位代理協議以及可退還押金現值計算方法的詳情。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	54,350	54,126
— 融創中國的聯營公司及合營公司	13,378	40,811
	<b>67,728</b>	<b>94,937</b>
合約負債		
— 同系附屬公司	55,526	44,608
— 融創中國的聯營公司及合營公司	37,193	16,457
	<b>92,719</b>	<b>61,065</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 34 關聯方交易(續)

#### (d) 主要管理人員酬金

主要管理人員的酬金列示如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
工資及薪金	10,952	3,449
酌情花紅	3,358	3,631
社保開支、住房福利及其他僱員福利	513	231
股份獎勵計劃	10,630	—
	<b>25,453</b>	<b>7,311</b>

35 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益		5,211,161	4,481,161
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		3,138,631	4,331,929
其他應收款項		237	295
		67	—
		3,138,935	4,332,224
<b>資產總值</b>		<b>8,350,096</b>	<b>8,813,385</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		25,881	26,035
庫存股	(a)	(35,435)	—
儲備	(a)	8,428,620	8,842,699
累計虧損	(a)	(68,970)	(55,350)
<b>權益總額</b>		<b>8,350,096</b>	<b>8,813,384</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		—	1
<b>權益及負債總額</b>		<b>8,350,096</b>	<b>8,813,385</b>

汪孟德  
董事

曹鴻玲  
董事

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 35 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

#### (a) 本公司的儲備及庫存股變動

	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	—	—	50,000	(51)	49,949
年度虧損	—	—	—	(55,299)	(55,299)
本公司擁有人出資	—	1,226,256	—	—	1,226,256
資本化發行	—	(19,299)	—	—	(19,299)
全球首次公開發售	—	6,602,867	—	—	6,602,867
行使超額配股權	—	982,875	—	—	982,875
於2020年12月31日的結餘	—	8,792,699	50,000	(55,350)	8,787,349
於2021年1月1日的結餘	—	8,792,699	50,000	(55,350)	8,787,349
年度虧損	—	—	—	(13,620)	(13,620)
與2020年相關的股息	—	(180,003)	—	—	(180,003)
購回股份	(269,665)	—	—	—	(269,665)
註銷購回股份	234,230	(234,076)	—	—	154
於2021年12月31日的結餘	(35,435)	8,378,620	50,000	(68,970)	8,324,215

### 36 董事福利及權益

截至2021年12月31日，以下董事及高級管理層已獲委任：

#### 執行董事

曹鴻玲女士(自2019年1月10日起獲委任)

楊曼女士(自2020年8月4日起獲委任)

謝建軍先生(自2021年6月11日起獲委任)

陳彬先生(自2021年6月11日起辭任)

#### 非執行董事

汪孟德先生(主席)(自2020年8月4日起獲委任)

高曦先生(自2020年8月4日起獲委任)

路鵬先生(自2021年11月7日起獲委任)

#### 獨立非執行董事

王勵弘女士(自2020年10月28日起獲委任)

姚寧先生(自2020年10月28日起獲委任)

趙中華先生(自2020年10月28日起獲委任)

## 36 董事福利及權益(續)

董事從本集團收取的酬金(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱員供款 退休福利計劃 及其他福利 人民幣千元	股份獎勵 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度：</b>					
<i>執行董事</i>					
曹鴻玲	—	5,715	—	130	5,723
楊曼	—	1,079	928	109	2,341
謝建軍(於2021年6月11日獲委任)	—	1,140	960	67	416
陳彬(於2021年6月11日辭任)	—	421	970	64	—
<i>非執行董事</i>					
汪孟德(i)	—	—	—	—	—
高曦(i)	—	—	—	—	—
路鵬(i)	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
王勵弘女士	200	—	—	—	—
姚寧先生	200	—	—	—	—
趙中華先生	200	—	—	—	—
	<b>600</b>	<b>8,355</b>	<b>2,858</b>	<b>370</b>	<b>8,480</b>
<b>截至2020年12月31日止年度：</b>					
<i>執行董事</i>					
曹鴻玲(ii)	—	—	—	—	—
楊曼	—	831	956	59	—
陳彬	—	1,031	880	78	—
<i>非執行董事</i>					
汪孟德(i)	—	—	—	—	—
高曦(i)	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
王勵弘女士	24	—	—	—	—
姚寧先生	24	—	—	—	—
趙中華先生	24	—	—	—	—
	<b>72</b>	<b>1,862</b>	<b>1,836</b>	<b>137</b>	<b>—</b>

## 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

### 36 董事福利及權益(續)

- (i) 於2021年及2020年度，非執行董事汪孟德先生、路鵬先生及高曦先生並未自本集團領取任何酬金。根據汪孟德先生、路鵬先生、高曦先生與本公司訂立的非執行董事委任書，其不會在本公司領取任何薪金。
- (ii) 由於並無合理分配基準，有關執行董事曹鴻玲女士於2020年向本集團提供服務的酬金由融創中國承擔。

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事收取額外退休福利及離職福利。並無就獲取本公司董事或高級管理人員服務而支付對價。

於報告期內，本公司或本公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

於2021年及2020年12月31日或於截至2021年及2020年12月31日止年度任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有權益的有關本集團業務的重大交易、安排及合同。



<http://www.sunacservice.com>