

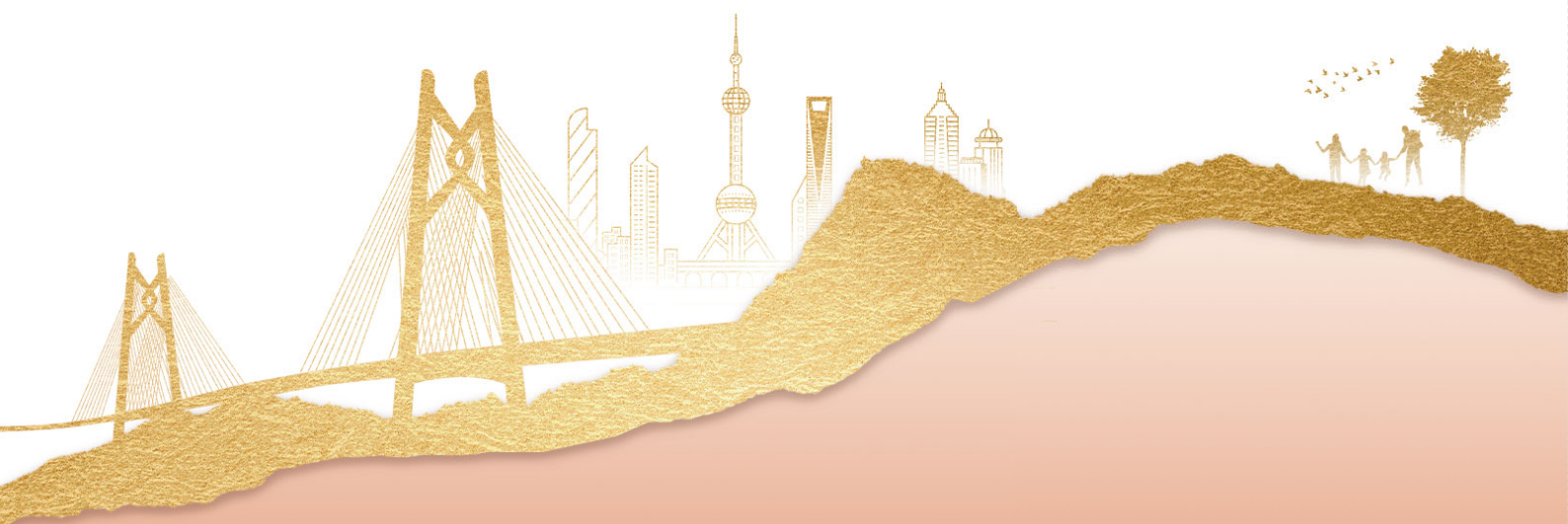
融信服务集团股份有限公司
Ronshine Service Holding Co., Ltd
(于开曼群岛注册成立的有限公司)

股份
代号 | 2207

让服务创造价值

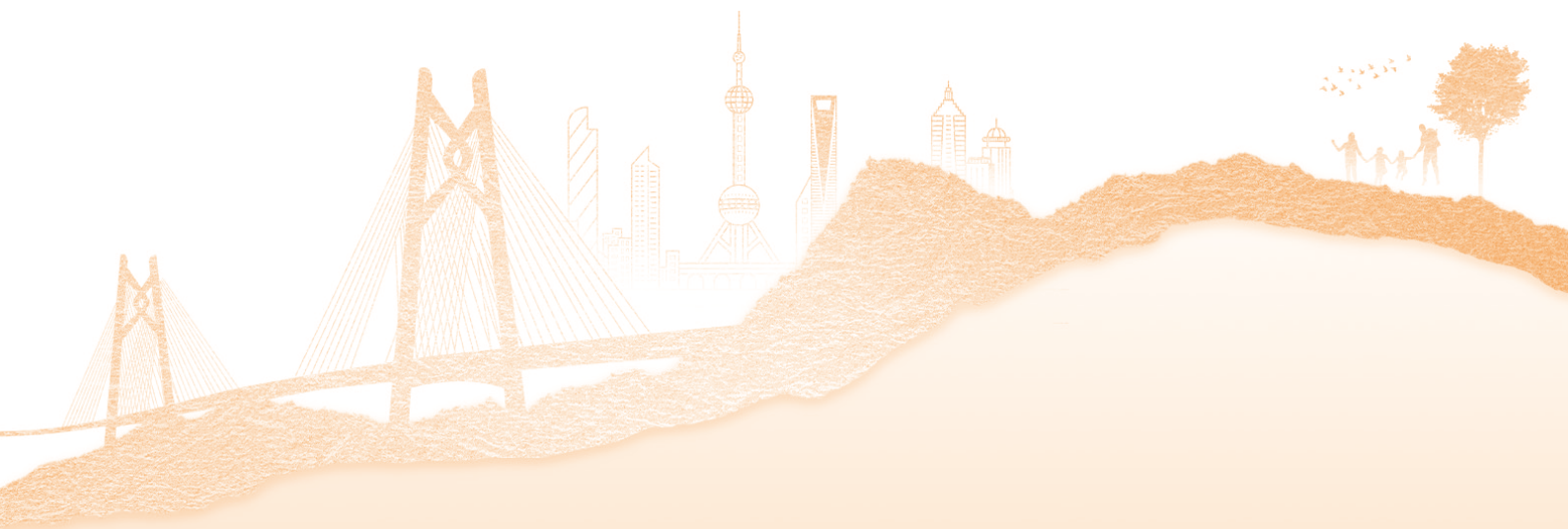
2021

年 度 报 告



目錄

2	公司資料
3	釋義
6	主要獎項及榮譽
8	財務摘要
9	主席報告書
12	業務回顧及展望
15	管理層討論及分析
24	董事及高級管理層履歷
28	企業管治報告
41	董事會報告
55	環境、社會及管治報告
94	獨立核數師報告
99	綜合全面收益表
100	綜合資產負債表
102	綜合權益變動表
103	綜合現金流量表
104	綜合財務報表附註
160	四年財務摘要



執行董事

歐宗洪先生(主席)
馬祥宏先生
林怡女士

非執行董事

林麗瓊女士

獨立非執行董事

葉阿忠先生
陳章旺先生
郭建江先生

審核委員會

郭建江先生(主席)
陳章旺先生
葉阿忠先生

薪酬委員會

陳章旺先生(主席)
歐宗洪先生
葉阿忠先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)
葉阿忠先生
陳章旺先生

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公共利益實體核數師
香港九龍
尖沙咀
天文台道8號10樓

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關中國法律：
通商律師事務所

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所

合規顧問

海通國際資本有限公司

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

香港證券登記處

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

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中華人民共和國
上海市
閔行區
盤陽路226弄
6號樓401-3室

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

聯席公司秘書

林怡女士
李謝佩珊女士(於2022年3月3日獲委任)
吳詠珊女士(於2022年3月3日辭任)

授權代表

林怡女士
李謝佩珊女士(於2022年3月3日獲委任)
吳詠珊女士(於2022年3月3日辭任)

主要往來銀行

中國建設銀行

網站

www.rxswy.com

股份代號

聯交所：2207

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「股東週年大會」	指	本公司將於2022年6月29日召開的股東週年大會
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂)
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	招股章程「附錄四—法定和一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.股東於2021年6月10日通過的書面決議案」所述將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後而發行股份
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本年報和作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣
「本公司」或「融信服務」	指	融信服務集團股份有限公司，於2020年4月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2207)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐先生、融心一品和福美國際
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「家族信託」	指	歐先生(作為財產授予人和保護人)於2020年8月18日成立並由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的酌情和不可撤回信託
「福美國際」	指	福美國際有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	招股章程所述香港公开发售和國際配售股份



「大灣區」	指	就本年報而言，粵港澳大灣區，為中國一個地理區域，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區和澳門特別行政區
「本集團」或「我們」	指	本公司和其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市日期」	指	2021年7月16日，股份於聯交所主板首次開始買賣之日
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「歐先生」	指	歐宗洪先生，為董事會主席、執行董事兼控股股東之一
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「其他地區」	指	就本年報而言，除海西地區和長江三角洲地區外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市：天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州和蘭州
「超額配股權」	指	誠如招股章程所披露，本公司就全球發售而授出的選擇權，可供配發和發行最多18,750,000股股份
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月30日的招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「報告期間」	指	截至2021年12月31日止年度

釋義

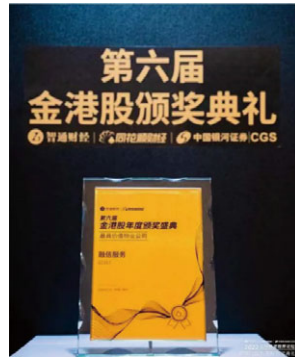
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Rongan Juxiang」	指	Rongan Juxiang Co., Ltd，由家族信託的受託人HSBC International Trustee Limited全資擁有，並於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股有限公司
「融心一品」	指	融心一品有限公司，於2020年4月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Rongan Juxiang全資擁有，為控股股東之一
「融信中國」	指	融信中國控股有限公司，一家於2014年9月11日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3301)
「融信中國集團」	指	融信中國和其附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，以港元交易和於聯交所主板上市
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「海西地區」	指	就本年報而言，中國主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省和廣東省的經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩
「長江三角洲地區」	指	就本報告而言，中國主要包含上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京
「%」	指	百分比



主要獎項及榮譽



第十三屆地產中國論壇
「物管服務品牌影響力企業」



第六屆金港股
「最具價值物業公司」



第十六屆中國僱主品牌年會
「2021年度中國區最佳僱主企業」



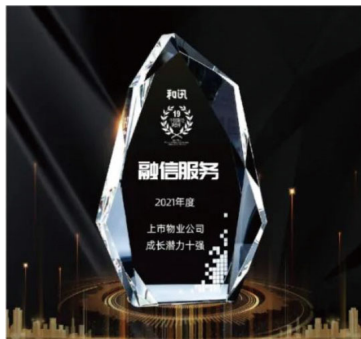
2021美好生活服務創新峰會
「2021物業服務力華東區域50強企業」



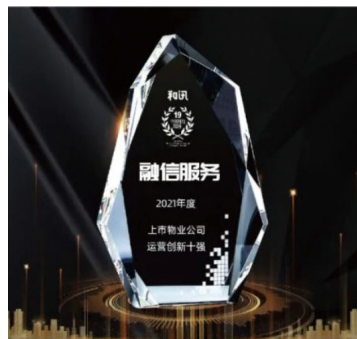
2021美好生活服務創新峰會
「2021物業服務力福州10強企業」



2021美好生活服務創新峰會
「2021物業管理卓越標杆項目一創世邸」



第十九屆財經風雲榜
「上市物業公司成長潛力十強」



第十九屆財經風雲榜
「上市物業公司運營創新十強」



第五屆中國地產新時代盛典
「2021中國物業服務先鋒企業」



第六屆全球投資嘉年華
「2021年度最具成長力IPO」



2021物業服務企業綜合實力研究
「2021物業服務企業綜合實力30強」



2021物業服務企業綜合實力研究
「2021中國住宅物業服務領先企業」

主要獎項及榮譽



2021物業服務企業綜合實力研究
「2021中國物業服務成长性领先企業」



2021物業服務企業綜合實力研究
「2021中國智慧物業服務领先企業」



2021物業服務企業綜合實力研究
「2021中國品質物業服務领先企業」



2021中國房地產品牌價值研究成果發佈會
「2021中國物業服務市場化運營领先品牌企業」
「品牌价值32億」



2021中國物業成长性品牌企業



2021中國物業服務百強企業研究成果發佈
「2021中國物業服務百強企業」TOP19



2021中國物業服務百強企業研究成果發佈
「中國物業服務百強服務質量领先企業」



2021中國物業服務百強企業研究成果發佈
「中國物業服務百強服務成长性领先企業」



2021中國物業服務百強企業研究成果發佈
「中國物業管理行業市場化運營领先企業」



2021中國物業服務百強企業研究成果發佈
「2021中國高端物業服務领先企業」



2021中國物業服務百強企業研究成果發佈
「2021中國特色物業服務领先企業——
高端物業服務品牌融御」

董事會欣然公佈本集團於報告期間的綜合年度業績。

綜合收益表

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2020年	變動百分比 (%)
收益	990,942	750,425	32.1%
銷售成本	(712,498)	(534,114)	33.4%
毛利	278,444	216,311	28.7%
其他收入及其他收益	4,833	5,742	31.2%
除所得稅前溢利	168,411	121,899	38.2%
期內溢利	119,511	85,071	40.5%
— 本公司擁有人應佔	112,400	82,511	36.2%
— 非控股權益應佔	7,111	2,560	177.8%

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2020年	變動百分比 (%)
總資產	1,154,545	422,593	173.2%
總負債	459,204	367,226	25.0%
總權益	695,341	55,367	1,155.9%

主席報告書

謹致各位股東：

感謝你們對本集團的支持與信任。本人代表董事會提呈本集團2021年度全年業績報告。

本集團2021年全年營業收入約人民幣990.9百萬元，較2020年同比增長約32.1%。毛利潤約人民幣278.4百萬元，同比增長約28.7%。2021年全年實現淨利潤約為人民幣119.5百萬元，較2020年同期增長40.5%。公司股東應佔利潤由2020年同期約人民幣82.5百萬元增至約人民幣112.4百萬元，漲幅約36.2%。

2021年是「十四五」規劃開局之年。新形勢下，本集團在2021年7月16日正式於香港交易所主板掛牌上市。這是繼2004年正式成立、2017年遷入上海之後的又一重大發展里程碑。在「成為客戶最值得信賴的合作夥伴」的企業願景中，凝心聚力，秉承匠心品質，我們物業管理規模再上新台階。截至2021年12月31日，我們的總合約面積約為44.6百萬平方米，較2020年末新增約6.4百萬平方米；在管面積約28.9百萬平方米，較2020年末新增約為9百萬平方米，覆蓋全國52座城市。

更加激勵我們的是，業主的信任與肯定讓我們的服務獲得「2021中國物業服務百強服務質量領先企業」（中國指數研究院）、「2021中國高端物業服務領先企業」（中國指數研究院）等多項行業榮譽與認可。我們始終以「讓服務創造價值」的企業使命與「用心讓您滿意，努力讓您感動」的誠懇態度自勉，不斷進取，載譽而行，不負信賴。

2021年，行業經歷磨礪，卻也機遇空前。我們曾困惑於地產行業的動蕩對物企的連帶效應，但更欣喜於多項行業利好政策頒佈營造的良好發展的政策大環境。我們不斷摸索，以「正念、同行、進取、共贏」的企業經營理念、「區域深耕戰略」、及「1+N」戰略為基，積極佈局多樣化服務業態，以提供更多增值服務與產品。

於報告期間，我們持續秉持「深耕區域，佈局全國」戰略，以深耕海西地區和長江三角洲地區為基石，積極擴展其他地區，尤其是大灣區和中國中西部地區的市場份額。年內，海西地區和長江三角洲地區的物業管理服務在管面積分別約為15.9百萬平方米和約6.2百萬平方米，分別約佔總物業管理服務的在管總建築面積的54.9%和21.4%。

這一年，我們依然聚焦物業服務是集團「1+N」戰略中的「1」，持續開拓各類服務對象。截至2021年12月31日，我們已實現將服務類型拓展至住宅、公寓、商務寫字樓、城市綜合體、院校、政府辦公樓、產業園、醫院、銀行等。

通過孵化資產管理、信息技術、園區保養、社區經營、養老健康、兒童教育等產業，攜手附屬公司共同努力，以實現為客戶、業主提供更智慧便捷的社區服務解決方案。2021年全年，融信服務已簽約管理但未交付的項目共計91個，在管物業項目達177個。

作為齊頭並進的三大業務板塊，物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務在2021均實現高速增長。其中，物業管理服務收入約475.9百萬元，同比漲幅達約29.6%；非業主增值服務收入漲至約435.7百萬元，漲幅達約18.3%；社區增值服務收入約79.3百萬元，較2020年同期增長約433.2%，實現跨越式增長。能夠獲此成績離不開集團全體員工持續付出的努力，以及全體股東的鼎力支持與信任。證明集團戰略正確的同時增強了我們對未來發展的自信。

2021年，集團的第三方市場拓展實力再創佳績。截至2021年12月31日，中標涵蓋商業、辦公、學校、銀行等近百個項目。由第三方開發商開發的在管項目為68項，佔總項目數的約38.4%；第三方在管建築面積約13.9百萬平方米，較2020年末新增6.4百萬平方米，佔總在管面積的約48.1%，成功打造出集團第三方外拓實力的強勁引擎。其中，包括招商銀行、中國移動福建省七地市公司、河南中醫藥大學、廣州中建四局等重點項目均是公司外拓實力的絕佳體現。

2021年，我們深知科技是整個行業的突破瓶頸，積極響應國家建設「智慧城市」號召，「智慧社區」成為行業一大發力方向。在2021年12月召開的中央經濟工作會議中，加快數字化改造，促進傳統產業升級再被提及。對於物管行業來說，智慧社區的建設便是數字化改造中的重要一環，也是我們聚焦的重點之一。

自2017年起，集團以「美好+」全生活體系和集團高端物業服務品牌「融御ROYEEDS」為基，發佈融智1.0，正式開啟「智慧社區」探索之路。2021年，我們交出「智慧社區」首份答卷：首批融信服務「智慧社區」已先後在上海江灣名邸、杭州創世邸、福州瀾郡三地項目落地。這也標志著集團在以提升客戶滿意度為基礎上，實現了傳統物業與智能化相結合。我們希望以一些看似微小的溫暖為業主提供優質便捷的生活體驗，同時實現為集團運營管理提效減負。

智慧社區的背後，是對一家企業創新能力的綜合考驗。我們基於移動辦公、萬物互聯、人工智能、雲計算和大數據分析等前沿技術打造了1+N全場景系統，以智慧人行、智慧車行、智慧安防、智慧EBA、智慧環境、智慧照明和智慧運營七大場景為智慧鏈接。讓社區更聰明一些，更智慧一些，以期為業主創造更便捷、更安全、更高效的居住生活體驗的同時為推動城市治理體系和治理能力現代化貢獻一己之力。

一切創新，皆由人為。我們一如既往的堅定「人才是第一生產力」的人才理念。作為集團最寶貴的財富，我們制定了完備的人才發展及培訓制度，廣開門路，唯才是舉。「才者，德之資也。德者，才之帥也。」我們堅信真正優秀的人才必須「以德為先」，兼具卓越才幹，方可重用。我們的薪酬方案也使得員工收入在行業中具備競爭力，以為服務品質提供穩固保障。

三月春雲暮，奮進新征程。時值春暖花開之際，新一年的征程業已開啟，新的生活也將重塑。2022年，我們將積極貫徹習近平總書記強調的「致廣大而盡精微」成事之道，以標準化、市場化、數字化、多元化為2022年—2024年的重點發展方向，不馳於空想，不驚於虛聲，奮力奔跑，築牢物業服務基石、煥發品牌活力，積極拓寬行業發展的陽光大道。

最後，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作方和客戶長期以來對融信服務的信任與支持，全體同事為集團發展的辛勤努力和付出，致以誠摯的感謝。我們將繼續秉承「讓服務創造價值」的企業使命，激發高品質的發展潛力，為股東、投資者和客戶持續創造價值。

融信服務集團股份有限公司

執行董事兼主席

歐宗洪

香港，2022年5月13日



業務回顧

本集團主要於中國從事提供物業管理服務和相關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

我們是中國一家發展迅速的綜合物業管理服務商，同時具有國家一級資質的大型專業化物業管理服務企業。2021年，我們位列中國物業服務百強企業第19名(中國指數研究院)，榮獲「2021中國高端物業服務領先企業」、「2021中國特色物業服務領先企業高端物業服務品牌—融御」(中國指數研究院)等獎項榮譽，這既是行業對我們的肯定，也是我們持續增強綜合實力的堅實基礎。截至2021年12月31日，本集團在中國52餘座城市中提供物業管理服務及增值服務，簽約建築面積和在管建築面積分別約為44.6百萬平方米和28.9百萬平方米。

本集團的業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(如商務寫字樓、城市綜合體、政府辦公樓、產業園、醫院及銀行)，以及其他專項優質的定制服務。

2021年，本集團繼續保持增長態勢，收入結構持續改善，經營效益穩中有升。截至2021年12月31日，本集團收入實現約人民幣990.9百萬元，較2020年同期的人民幣750.4百萬元增長32.1%。淨利潤約為人民幣119.5百萬元，較2020年同期的人民幣85.1百萬元增加40.5%。

我們的業務模式

我們的業務目前由三個主要分部組成，分別是物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。自2016年起，我們亦開始向獨立第三方房地產開發商所開發的項目提供物業管理服務。本集團旨在通過三條業務主綫涵蓋整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

本集團自2014年起一直提供物業管理服務，豐富的行業經驗和優質的服務使得我們在行業中脫穎而出。成立至今，我們向房地產開發商、業主和住戶提供多類型物業管理服務，主要包括清潔、安保、綠化、停車場管理和維修保養服務。期內，我們的在管物業組合包括住宅和非住宅物業，其主要包括政府和公共設施、辦公樓、商業綜合大樓、醫院、銀行、學校和工業園區等。

截至2021年12月31日，本集團的合約項目數量268個，簽約建築面積合計約為44.6百萬平方米，分別較截至2020年12月31日增長約27.6%及16.8%；在管項目數量177個，在管建築面積達到約28.9百萬平方米，分別較截至2020年年末增長約48.7%及45.2%。

截至2021年12月31日，本集團的地理分佈已擴展至中國52座城市。獲益於「區域深耕，佈局全國」戰略，我們在海西地區和長江三角洲地區佔據穩固的市場地位。報告期間，我們於海西地區和長江三角洲地區的物業管理服務的在管建築面積分別約為15.9百萬平方米和6.2百萬平方米，分別佔總在管建築面積的約54.9%和21.4%。

業務回顧及展望

報告期間，在管項目達到177個，分佈在海西地區、長江三角洲地區及中國其他地區，共52座城市。

非業主增值服務

我們向非業主提供一系列增值服務，主要包括協銷服務，向非業主提供前期規劃、設計諮詢和交付前服務，以及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。

報告期間，非業主增值服務的收入較2020年同期增長18.3%，達約人民幣435.7百萬元，佔總收入的44.0%，主要是由於第三方房地產開發商項目數量的增加；對協銷服務、向非業主提供前期規劃、設計諮詢和交付前服務、車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務等服務的需求增長；以及本集團拓闊的增值服務(如：商業運營服務)。

報告期間，協銷服務收入達到約人民幣237.9百萬元，同比增長達到約19.0%；前期規劃、設計諮詢和交付前服務收入達到約人民幣130.9百萬元，同比增長約16.8%；車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務收入達到約人民幣66.9百萬元，同比增長約18.9%。

社區增值服務

我們向業主和住戶提供多類社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括購物服務(和美生活)、裝修與裝飾服務和家具維修服務(和美易居)、房地產代理服務(和美租售)以及主要包括公用區域廣告和租賃的場地固有資源業務。

報告期間，社區增值服務收入達到約人民幣79.3百萬元，較2020年同期的約人民幣14.9百萬元增長約433.2%，佔總收入的8.0%，主要由於在管建築面積規模的持續擴大，服務用戶數量的增長以及多樣化社區增值服務結構所致。

報告期間，和美生活收入達到約人民幣45.7百萬元，較2020年的約人民幣8.1百萬元同比增長約462.5%；和美易居收入達到約人民幣8.7百萬元，較2020年同期的約人民幣3.4百萬元同比增長約154.8%；和美租售收入約為人民幣18.6百萬元，較2020年同比增長約609.9%；以及場地固有資源業務在報告期間收入達到約人民幣6.3百萬元，同比增長約804.7%。



新冠疫情的影響

於2021年爆發的新冠疫情為物業管理行業帶來嚴峻的挑戰，但物業管理行業關注度的提升，社會依賴度的增加及行業本身價值的增長給本集團帶來了許多機會。

在2021年度，雖然疫情給本集團的運營帶來了若干挑戰，包括：配合政府部門執行防控政策、日常消殺執行更高標準、社區購物受到限制等，本集團採取了基礎崗位智能化替代、社區購物線上化等措施進行應對。

整體而言，新冠疫情對本集團運營、財務表現及財務狀態並無構成重大不利影響。

在疫情期間，物業管理公司提供的基礎服務及增值服務被社會各界及各類業主關注並認同，在可見的未來，本集團預見物業管理服務的需求會越來愈大。

本集團將密切關注新冠疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響，以於日後做出及時回應及適當調整。

未來展望

本集團作為中國發展迅速的綜合物業管理服務商，未來三年，我們將以標準化、市場化、數字化及多元化為重點發展方向的同時，持續推行「1+N」發展戰略，以此提升傳統物業管理服務，尤其是對非住宅物業的服務，並進一步為住宅物業及多種非住宅物業提供多元化的增值服務。我們也將繼續擴大與獨立第三方的合作，以期均衡提高整體市場份額。

在戰略投資與收購策略方面，我們認為此舉有助於實現項目組合多元化及業務覆蓋範圍的持續擴大。我們一貫秉承「區域深耕」戰略，計劃在鞏固海西地區和長江三角洲地區市場優勢地位的同時，持續擴展其他區域，尤其是大灣區和中國中西部地區的市場份額。

我們亦將專注於技術創新，進一步升級我們的智能信息技術系統，以提高運營效益及提升客戶體驗。在建設「智慧城市」的大浪潮下，為更好適應行業發展，基於原有「美好+」全生活體系和高端物業服務品牌「融御ROYEEDS」，我們已初步實現對「智慧物業」的探索。

在秉承「用心讓您滿意，努力讓您感動」的服務理念下，我們基於移動辦公、人工智能、雲計算、萬物互聯等先進技術，打造了包括智慧通行、智慧安防、智慧環境、智慧照明、智慧EBA、智慧「小融」和智慧運營在內的七大場景。首批「智慧社區」已在上海江灣名邸、杭州創世邸及福州瀾郡三地項目順利落地。

未來，我們將繼續升級完善「智慧社區」解決方案，通過將傳統物業智能化，為更多業主打造「有品質、有溫度、有愛」的社區。

管理層討論及分析

經營業績概要

本集團(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務三條主要業務線的利潤率各不相同。上述三條主要業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線的毛利率變化均可能對其整體毛利率產生相應的影響。

物業管理服務

截至2021年12月31日止年度，本集團透過其於海西地區和長江三角洲地區的穩固市場地位在簽約建築面積及在管建築面積方面實現快速增長。本集團亦快速擴展至海西地區和長江三角洲地區以外的中國經濟區，主要包括但不限於以下直轄市和城市，即中國市場的天津、成都、重慶、普洱、太原、青島、九江、南昌、長沙、鄭州、滄州、百色、河池、賀州、梧州、江門、廣州、阜陽、欽州、德州及蘭州。截至2021年12月31日，本集團有177個在管項目和91個已簽約管理但尚未交付的項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的61個城市，在管總建築面積約28.9百萬平方米，總簽約建築面積約44.6百萬平方米。

於2021年12月31日，本集團簽約建築面積約為44.6百萬平方米及簽約項目總數為268個，較截至2020年12月31日分別增加約16.8%及27.6%。截至2021年12月31日止年度，本集團產生收益的在管建築面積達約28.9百萬平方米及在管項目總數為177個，較截至2020年12月31日分別增加約45.2%及48.7%。

本集團於報告期間的平均物業管理費為每平方米人民幣2.9元，較同期每平方米人民幣2.7元增加約7.4%。

下表分別列示本集團截至2021年及2020年12月31日止年度的簽約建築面積和在管建築面積的變動：

	截至2021年12月31日 止年度		截至2020年12月31日 止年度	
	簽約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	簽約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
截至期初	38,199	19,930	27,560	15,879
新訂約	6,374	8,949	10,639	4,051
截至期末	44,573	28,879	38,199	19,930

本集團的地理分佈

於2021年12月31日，本集團的地理分佈已擴展至中國52座城市。

下表載列截至所示日期本集團的在管總建築面積，以及截至2021年及2020年12月31日止年度分別按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益明細：

	截至2021年12月31日			截至2020年12月31日		
	止年度		%	止年度		%
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)		建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	
海西地區	15,854	250,715	52.7%	12,655	254,805	69.4%
長江三角洲地區	6,188	124,750	26.2%	4,541	74,604	20.3%
其他地區	6,837	100,465	21.1%	2,734	37,897	10.3%
	28,879	475,930		19,930	367,306	

非業主增值服務

本集團向非業主(主要包括房地產開發商)提供一系列增值服務。本集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)前期規劃、設計諮詢和交付前服務；及(iii)車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務，在此服務下其會根據相關協議的條款按要求向客戶提供駕駛員與車輛管理相關服務。

下表載列所示期間本集團自其非業主增值服務產生的收益明細：

	截至以下日期止年度			
	2021年12月31日		2020年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	237,878	54.6%	199,870	54.3%
前期規劃、設計諮詢和交付前服務	130,923	30.0%	112,131	30.4%
車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務	66,887	15.4%	56,242	15.3%
總計	435,688	100.0%	368,243	100.0%

社區增值服務

本集團向業主和住戶提供多類社區增值服務。本集團的社區增值服務主要包括(i)社區購物服務(「和美生活」)；(ii)裝修與裝飾服務和家居維修服務(「和美易居」)；(iii)房地產代理服務(「和美租售」)；及(iv)場地固有資源業務，其主要包括在管住宅物業公用區域廣告和租賃。

截至2021年12月31日止年度，社區增值服務所得收益較2020年同期的約人民幣14.9百萬元增加433.2%至約人民幣79.3百萬元，主要是由於和美生活(社區購物服務)所得收益增加。截至2021年12月31日止年度，社區增值服務所得收益佔總收益的8.0%。

下表載列截至2021年及2020年12月31日止年度社區增值服務所得收益明細：

	截至以下日期止年度			
	2021年12月31日		2020年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
和美生活 ⁽¹⁾	45,696	57.6%	8,124	54.6%
和美易居 ⁽²⁾	8,766	11.1%	3,440	23.1%
和美租售 ⁽³⁾	18,592	23.4%	2,619	17.6%
場地固有資源業務 ⁽⁴⁾	6,270	7.9%	693	4.7%
總計	79,324	100%	14,876	100%

附註：

- (1) 本集團主要通過和美生活向本集團在管物業的業主和住戶提供社區購物服務。本集團社區購物服務的主要部分為線下社區購物服務，本集團主要於特定節日於在管住宅物業的指定位置向業主及／或住戶銷售暢銷產品。該等產品一般包括禮籃、月餅和其他迎合業主及／或住戶的節日購物需要的受歡迎的禮物。
- (2) 本集團主要通過和美易居向我們在管住宅物業的業主提供建設陽台護欄等裝修工程。本集團通常通過外包商提供有關服務，並就該工程收取業主與本集團所協定的固定費用。此外，本集團亦提供轉介服務，就其他裝飾工程將業主及／或住戶介紹予合資格承包商，並就促使承包商與業主或住戶就所協定工程達成協議的每項成功介紹收取固定費用。就裝飾服務而言，本集團可能根據業主或住戶的喜好和預算購買室內裝飾、家用電器和配件。
- (3) 和美租售包括房地產代理服務，在該服務下，本集團協助業主尋找買家或租戶，與潛在買家和租戶進行市場營銷和聯絡。一般而言，一旦潛在買家或租戶與業主達成有關物業出售或租賃的協議，本集團將協助指導業主完成交易。
- (4) 本集團提供場地固有資源業務，其主要包括於本集團在管物業的公用區域投放廣告和租賃。

財務回顧

收益

截至2021年12月31日止年度，本集團的收益來自(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。下表載列本集團於所示期間從該等來源確認的收益詳情：

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
收益			
物業管理服務	475,930	367,306	29.6%
非業主增值服務	435,688	368,243	18.3%
社區增值服務	79,324	14,876	433.2%
總計	990,942	750,425	

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣750.4百萬元增加約32.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣990.9百萬元。該增加乃主要由於：

- (i) 截至2021年12月31日止年度物業管理服務增加；
- (ii) 截至2021年12月31日止年度的協銷服務所得收益增加；及
- (iii) 截至2021年12月31日止年度的和美生活及和美租售所得收益增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化和清潔費、維護成本、安保人員開支、辦公開支、稅務和其他徵費、短期租賃的租賃付款、折舊和攤銷費用以及其他。

於報告期間，本集團的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣534.1百萬元增加約33.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣712.5百萬元。該增加乃主要由於截至2021年12月31日止年度業務營運擴展所致。

毛利和毛利率

由於前文所述，本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣216.3百萬元增加約28.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣278.4百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約28.8%減少至截至2021年12月31日止年度的約28.1%。

本集團按業務線劃分之毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 %	2020年 %
物業管理服務	23.3	23.2
非業主增值服務	32.1	34.2
社區增值服務	35.2	34.4
整體毛利率	28.1	28.8

其他收入

於報告期間，本集團的其他收入主要包括(i)增值稅進項稅額額外抵扣；及(ii)政府補助，主要包括政府就業補貼，以支持當地經濟。本集團的其他收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元增加約34.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣6.3百萬元。

其他收益淨額

本集團的其他收益主要包括(i)來自沒收非住宅物業租戶的定金的收益；及(ii)其他。

本集團的其他收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1.1百萬元減少約231.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣(1.4)百萬元，主要乃由於匯兌虧損增加。

銷售和營銷成本

本集團的銷售和營銷成本主要包括(i)廣告開支，主要為推廣本集團品牌的廣告和營銷活動成本；(ii)與銷售和營銷活動相關的營銷和銷售僱員福利開支；及(iii)其他，主要包括差旅和招待開支。

本集團的銷售和營銷成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元減少約35.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣5.3百萬元，乃主要由於營銷活動減少。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)本集團行政人員的僱員福利開支；(ii)上市開支；(iii)辦公開支；(iv)差旅和招待費；(v)折舊和攤銷費用；(vi)本集團市場定位調查的諮詢費；(vii)短期租賃的租賃付款；及(viii)其他，其主要包括低值消耗品的攤銷、保險和培訓費用。

本集團的行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣92.3百萬元增加約21.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣112.4百萬元，乃主要由於業務經營規模擴大及上市產生上市開支。

財務(成本)／收入淨額

本集團的財務(成本)／收入淨額主要包括來自銀行存款的利息收入、來自租賃負債的利息開支及匯兌虧損。

財務成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.26百萬元增加約120.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣0.57百萬元。

財務收入淨額由截至2020年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元減少約320.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元。

除所得稅開支前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣121.9百萬元增加約38.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣168.4百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括本公司和其附屬公司於中國的即期和遞延稅項開支。所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣36.8百萬元增加約32.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣48.9百萬元。

本集團截至2021年12月31日止年度的實際所得稅稅率為29%，而截至2020年12月31日止年度的實際所得稅稅率為30%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣82.5百萬元增加約36.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣112.4百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

本集團的非控股權益應佔期內溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣2.6百萬元增長約177.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元，維持相對穩定。



貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以內(或於正常業務經營週期,則更長)收回,則分類為流動資產,否則作為非流動資產呈列。貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認,惟倘其包含重大融資成份則除外,在此情況下則按公平值確認。本集團持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項,因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。

於2021年12月31日,本集團的貿易應收款項約為人民幣279.5百萬元,較截至2020年12月31日的約人民幣101.6百萬元增加約人民幣177.9百萬元或175.0%。有關增加乃主要由於市場外拓及應收關聯方款項。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指本集團於日常業務過程中自供應商購買的商品和服務而應付的款項,包括材料和水電暖採購以及向外包商作出的採購。本集團通常按每月付款期限向其供應商付款。

於2021年12月31日,本集團的貿易應付款項約為人民幣70.1百萬元,較2020年12月31日的約人民幣50.9百萬元增加約37.6%。該增加乃主要由於業務營運擴張。

流動資金及財務資源

於2021年12月31日,本集團的流動資產淨值約為人民幣679.2百萬元(2020年12月31日:約為人民幣41.8百萬元)。具體而言,本集團的流動資產總值由2020年12月31日的約人民幣403.3百萬元增加約181.0%至2021年12月31日的約人民幣1,133.2百萬元。本集團的流動負債總額由2020年12月31日的約人民幣361.5百萬元增加25.6%至2021年12月31日的約人民幣454.0百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於現金和現金等價物及貿易應收款項增加。

於2021年12月31日,本集團的現金及銀行結餘約為人民幣761.89百萬元(2020年12月31日:約為人民幣249.2百萬元),並無借款(2020年12月31日:無)。

或然負債

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

主要財務比率

流動比率

於2021年12月31日,本集團的流動比率為2.5倍(2020年12月31日:1.1倍)。本集團的流動比率增加主要由於現金和現金等價物及貿易應收款項金額增加所致。流動比率按流動資產除以截至同日的流動負債計算。

資本負債比率

於2021年12月31日,本集團的資本負責率為1.2%(2020年12月31日:15.3%),主要由於總權益增加所致。資本負債比率按計息借款總額(包括租賃負債)除以截至相關年/期末的總權益再乘以100%計算。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及結算絕大部分交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外本公司股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團並無資產抵押。

僱員和薪酬政策

於2021年12月31日，本集團總共僱用5,685名全職員工(2020年12月31日：5,342名全職員工)。截至2021年12月31日止年度，本集團確認為開支的員工成本約為人民幣527.6百萬元(2020年：人民幣460.9百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅和多項津貼，以吸納和挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位和資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅和晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險和住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至2021年12月31日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

董事會將基於薪酬委員會的建議檢討和釐定董事和高級管理層的薪酬和報酬待遇，當中將考慮可資比較公司所付薪金、董事的時間投入和職責以及本集團表現。

於報告期間，本集團並無長期的獎勵計劃。

首次公開發售所得款項淨額

本公司的股份於2021年7月16日於聯交所上市。於上市日期，本公司按發行價4.88港元發行125,000,000股股份。扣除包銷佣金及與上市相關的其他估計開支後，本公司所收取的上市所得款項淨額(包括超額配股權的部分行使)約為628.5百萬港元(「所得款項淨額」)。



下表載列自上市日期起及直至2021年12月31日所得款項淨額的已動用及擬動用情況明細：

用途	佔招股章程所述 所得款項淨額百分比及 經計及2021年8月9日 行使部分超額配股權後的 所得款項淨額分配		直至2021年 12月31日 所得款項淨額 的實際用途 百萬港元	於2021年 12月31日 的未動用 所得款項淨額 百萬港元	悉數動用 所得款淨額的 預期時間表
	佔總額百分比	百萬港元			
選擇性把握戰略投資和收購機會	60.0%	377.1	0	377.1	2023年 12月31日
多元化本集團的項目組合及 增值服務	11.0%	69.1	8.8	60.3	2023年 12月31日
開發和升級本集團運營使用的 硬件和軟件	15.0%	94.3	6.0	88.3	2023年 12月31日
進一步發展本集團的 融御ROYEEDS品牌向 高端物業提供的物業管理服務	4%	25.1	1.2	23.9	2023年 12月31日
一般業務運營和營運資金	10%	62.9	3.3	59.5	—

有關所得款項淨額明細及實施計劃的進一步詳情載於招股章程「未來計劃和所得款項用途」一節。於本報告日期，董事並不知悉所得款項的擬定用途有任何重大變動。然而，截至2021年12月31日止年度，實際用於選擇性把握戰略投資和收購機會的所得款項淨額低於相關擬定用途的所得款項，此乃由於在國內房地產市場不景氣的情況下，本公司對戰略擴展更為謹慎。未來，本集團將繼續尋求有利於本集團發展的合適投資機會，並將適時作出進一步公佈。本公司目前預期末動用所得款項淨額將按招股章程所載用途、分配及時間表動用。

董事及高級管理層履歷

執行董事

歐宗洪先生，52歲，於2020年4月14日獲委任為董事。彼於2020年9月22日調任為執行董事並獲委任為董事會主席。歐先生主要負責本集團的整體戰略決策、業務規劃和主要業務運營。歐先生在中國物業開發、建設和管理行業擁有約25年經驗。

歐先生為融信中國集團的創始人。於2003年9月23日，歐先生成立融信(福建)投資集團有限公司(前稱福建融信房地產開發有限公司，為融信中國的附屬公司)，負責制定該公司的整體發展戰略和日常運營。歐先生自2014年12月起擔任融信中國的董事會主席、執行董事兼行政總裁，主要負責整體發展戰略和日常運營。歐先生亦擔任融信中國多家附屬公司的董事，該等附屬公司主要從事物業開發和業務管理諮詢業務。

於成立融信中國集團之前，歐先生亦於福建省成立多家從事物業開發和建設的公司，包括於1995年8月成立的莆田市交通工程有限公司和於2000年4月成立的莆田市交通房地產開發有限公司。

歐先生於2018年12月獲中國青少年發展基金會頒發2018年度希望工程貢獻獎，於2016年12月和2018年1月獲中國僱主品牌論壇組委會分別授予2016年度中國最具社會責任企業家和2017年度中國最具社會責任企業家稱號，於2011年12月和2014年6月獲福建省企業與企業家聯合會分別授予第十四屆和第十五屆福建省優秀企業家稱號，並於2008年4月獲頒第五屆福建省十大傑出青年企業家銀獎。

馬祥宏先生，48歲，於2020年9月22日獲委任為執行董事。馬先生於2016年10月8日加入本集團，自此一直擔任首席執行官。馬先生主要負責我們的整體業務運營和管理以及執行董事會的決策。馬先生於中國房地產和物業管理服務行業擁有約21年管理經驗。於加入本集團之前，馬先生於1993年7月至1999年8月間在湖北十堰店子中學任教，期間曾擔任主任和副校長。馬先生於1999年9月至2016年9月在金地(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的物業開發和物業管理公司(股份代號：600383))任職並擔任多個職位，於離職前擔任物業集團助理總經理和其樓宇工程公司總經理職務，主要負責分管物業管理、智能化工程和其他相關業務。

馬先生於2001年6月獲得中國湖北大學漢語言文學學士學位，並於2014年10月獲得香港理工大學工商管理碩士學位。



董事及高級管理層履歷

林怡女士，49歲，於2020年9月22日獲委任為執行董事。林女士於2014年6月10日加入本集團，並於2019年12月獲晉升為首席財務官兼財務資金管理中心總經理。林女士主要負責本集團的財務管理和內部控制。彼於財務運營和管理方面擁有逾25年經驗。於加入本集團之前，林女士於1990年3月至2014年6月在福建同春藥業股份有限公司(一家從事醫藥、醫療用品和保健品生產的公司)擔任多個職位，彼先後在財務管理和投資發展部門以及其運營和管理部門擔任副總經理，主要負責該部門的整體管理，有著豐富的經營管理經驗。

林女士於1995年7月獲得中國福建廣播電視大學財務會計副學士學位，並於2009年6月獲得中國福建農林大學人力資源管理學士學位。彼於1996年12月獲得中國財政部中級會計師資格。

非執行董事

林麗瓊女士，47歲，於2020年9月22日獲委任為非執行董事，主要負責就本集團的整體運營提供指引。林女士於財務管理方面擁有逾22年經驗。林女士自2006年2月起在融信(福建)投資集團有限公司(前稱福建融信房地產開發有限公司)擔任多個職位，目前擔任其財務資金中心總經理，主要負責其財務管理。林女士於2015年8月至2018年11月擔任投資公司福州羿恒投資有限公司的財務資金中心總經理，主要負責其財務管理。林女士於2008年8月至2012年2月擔任物業開發公司福州世歐房地產開發的財務經理，主要負責其財務管理。彼於1998年4月至2006年2月擔任莆田市交通工程有限公司的主管會計師，主要負責會計管理。

林女士於1998年7月獲得中國福建農林大學財務會計學士學位。彼於2005年5月獲得中國財政部的中級會計師資格。

獨立非執行董事

葉阿忠先生，58歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。葉先生於經濟學研究和教學方面擁有逾30年經驗。葉先生自1988年6月起於福州大學任教，現為該大學教授。彼於2002年5月至2003年1月為復旦大學的訪問學者。

葉先生於1984年10月獲得中國南開大學數學學士學位，並於1988年6月獲得該校數學統計學碩士學位。彼於2002年1月獲得中國清華大學數量經濟學博士學位。葉先生於2003年7月獲得福建省人事廳的經濟學專業教授資格。



陳章旺先生，56歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的運營和管理提供獨立意見。陳先生於經濟學研究和教學方面擁有逾34年經驗。陳先生自1986年7月起在福州大學工作，現為該大學教授。

陳先生於2013年12月至2019年12月擔任中能電氣股份有限公司的獨立董事。該公司為一家於深圳交易所創業板上市的電力設備和解決方案提供商(股票代碼：300062)。陳先生於1986年7月獲得中國杭州商學院(現稱浙江工商大學)工商管理學士學位，並於2000年12月在香港獲得香港公開大學(現稱香港都會大學)工商管理碩士學位。

郭建江先生，45歲，現擔任獨立非執行董事及審核委員會主席，於2021年6月加入本集團。郭先生為香港會計師公會會員，擁有香港中文大學專業會計學士學位。郭先生於2020年12月至2021年11月擔任一家以香港為基地的服裝公司的首席財務官。他曾於2020年1月至2020年11月擔任暢由聯盟集團有限公司(聯交所股份代號：1039)的首席財務官，於2018年9月至2020年1月在垠壹香港有限公司擔任首席財務官，及於2019年5月至2020年1月為大发地产集团有限公司(聯交所股份代號：6111)的聯席公司秘書。郭先生自2017年5月起獲四川能投發展股份有限公司(聯交所股份代號：1713)委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及風險控制委員會委員。郭先生自2020年5月起為環球美食控股有限公司(前稱新加坡食品控股有限公司)(聯交所股份代號：8496)的獨立非執行董事及薪酬委員會主席。

聯席公司秘書

林怡女士，本公司執行董事，於2020年9月22日獲委任為聯席公司秘書之一。有關林女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事－林怡女士」。

李謝佩珊女士，於2022年3月3日獲委任為聯席公司秘書之一。李女士是方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓企業服務」)的公司秘書行政人員，具有豐富的公司秘書專業經驗。李女士持有會計學士學位，為香港會計師公會的會員，亦是英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。在加入方圓企業服務之前，李女士曾任職於安永會計師事務所(香港和北京)，參與多項中資海外上市的工作，也負責多個內控項目，以符合香港和海外上市要求。

高級管理層

馬祥宏先生，於2016年10月8日加入本集團，自此一直擔任首席執行官。有關馬先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事－馬祥宏先生」。

林怡女士，於2019年12月獲晉升為首席財務官兼財務資金管理中心總經理。有關林女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事－林怡女士」。

陳梁先生，48歲，獲委任為本公司副總裁，負責本集團戰略規劃決策、投資發展、多種經營管理工作。陳先生在管理方面擁有豐富的經驗，陳先生於2006年5月至2014年12月，擔任河南正信物業管理有限公司總經理，負責相關物業管理工作。陳先生於2014年3月至2016年8月，擔任綠城物業管理有限公司發展部經理，負責相關物業管理工作。

陳先生於1995年6月獲得河南大學工商管理學士學位。

陳先生於2006年5月獲得由建設部人事教育司與建設部住宅與房地產業司聯合頒發的全國物業管理企業經理證；於2011年7月獲得由中華人民共和國人力資源和社會保障部及中華人民共和國住房和城鄉建設部聯合頒發的物業管理師證；於2013年3月獲得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的註冊物業管理師證。

伍建勇先生，37歲，獲委任為本公司助理總裁，負責本集團戰略規劃決策及福建區域、下屬專業公司的全盤管理工作。伍先生在管理方面擁有豐富的經驗，伍先生於2013年11月至2016年3月，擔任龍湖物業廈門分公司任區域負責人職位，負責區域管理工作。伍先生於2016年3月至2017年10月擔任福州泰禾物業管理有限公司副總經理，負責日常運營和管理工作。

伍先生於2010年1月獲得閩江大學法學學士學位。

伍先生於2010年8月獲得由福建省住房和城鄉建設廳頒發的物業部門經理證書。



董事會欣然呈列本公司截至2021年12月31日止年度年報的企業管治報告。

企業管治常規

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納不時生效的企業管治守則的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基礎，且企業管治守則自上市日期起適用於本公司。除另作說明外，本企業管治報告有關企業管治守則的提述指於截至2021年12月31日止年度及於2021年12月31日生效的上市規則附錄十四所載條文。

自上市日期至2021年12月31日，據董事所悉，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟下文所述有所偏離守則條文第A.1.1條除外。

董事會

董事會的組成

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會成員

執行董事

歐宗洪先生(主席)
馬祥宏先生
林怡女士

非執行董事

林麗瓊女士

獨立非執行董事

葉阿忠先生
陳章旺先生
郭建江先生

董事會任何成員之間，以及董事會主席與本公司行政總裁之間概無重大財務、業務、家庭或其他關係。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已為董事會的高效及有效運作帶來廣泛而有價值的業務經驗、知識及專業技能。全體董事始終秉持誠信及遵守適用法律法規履行職責，並為本公司及股東的利益行事。

董事履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

責任

董事會負責本集團整體領導、監督本集團戰略決策及監察業務表現。董事須客觀地作出符合本公司利益的決策。董事會已成立三個董事委員會(「**董事委員會**」)，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會直接及間接透過其委員會並透過制定策略及監督其實施，領導管理層及為管理層提供方向，監察本集團的經營及財務表現，並確保落實健全的內部控制及風險管理系統。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理的權力及責任。董事會亦向董事委員會授出載於其各自職責範圍的責任。

全體董事均確保始終秉持誠信及遵守適用法律法規履行職責，並為本公司及其股東的利益行事。

主席及行政總裁

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

歐宗洪先生為董事會主席而馬祥宏先生為本公司首席執行官。

本公司董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

董事會主席負責領導董事會。彼負責確保於董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項；確保董事及時收到充足的完備可靠資料；並確保董事會有效地運作，且履行應有職責。彼亦鼓勵董事全力積極投入董事會事務，以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。本公司行政總裁負責本集團的日常運作以及領導本集團管理人員。

獨立非執行董事

於報告期間，本公司有三位獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專長，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。獨立非執行董事人數超過董事會成員人數的三分之一。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出的確認書。基於獨立非執行董事的確認書，本公司認為彼等各自於報告期間均屬獨立。

委任及重選董事

企業管治守則守則條文第A.4.1條規定，非執行董事應按指定任期獲委任並須接受重選，而守則條文第A.4.2條列明，所有獲委任填補臨時空缺的董事須於獲委任後的首次股東大會上接受股東重選，並且每名董事(包括按指定任期獲委任的該等董事)須至少每三年輪值退任一次。



委任、重選及罷免董事的程序及流程載於組織章程細則。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個曆月的書面通知終止。

董事培訓及持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展以增進及更新其知識及技能，旨在確保其在知情情況下對董事會作出切合需要的貢獻。

各新獲委任的董事均獲提供必要的入職導引及資料，以確保其對本公司的運作及業務以及其於相關法令、法律、規則及法規項下的責任有正確認識。於上市前，所有董事已參加有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職責的培訓課程。

所有董事已獲提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保合規及提升其良好企業管治常規的意識。此外，本公司亦會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展。

基於董事提供的資料，於上市日期至2021年12月31日期間，董事已參與下列培訓：

董事	培訓種類 (附註1)	培訓課題 (附註2)
執行董事		
歐宗洪先生	1、2	A、B
馬祥宏先生	1、2	A、B
林怡女士	1、2	A、B
非執行董事		
林麗瓊女士	1、2	A、B
獨立非執行董事		
葉阿忠先生	1、2	A、B
陳章旺先生	1、2	A、B
郭建江先生	1、2	A、B

附註1：

1. 出席內部簡介／培訓、研討會、會議或論壇
2. 閱讀報章、期刊及最新資料

附註2：

- A. 有關本公司的業務
- B. 法律、規則及法規、會計準則

董事對財務報表的責任

董事承認彼等有責任編製本公司截至2021年12月31日止財政年度的財務報表。

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

於2021年12月31日，據董事會並不知悉與可能對本集團持續經營能力產生重大質疑的事件或情況有關的重大不明朗因素。

外聘核數師的責任為根據審核就董事會編製的該等綜合財務報表形成獨立意見，並向股東呈報其意見。外聘核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本年報獨立核數師報告中。

董事會會議及股東大會

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定，每年至少舉行四次定期董事會會議，大約每季一次，且大多數董事須積極參與會議(無論親身或通過電子通訊方式)。

由於本公司於2021年7月16日於聯交所上市，本公司於報告期間並無舉行任何股東大會。自上市日期及截至2021年12月31日，僅舉行3次董事會會議，因為董事會並無任何其他事務需要討論。本公司將於來年全面遵守企業管治守則守則條文第A.1.1條的規定。相關董事會會議的董事會出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／舉行 董事會會議次數
執行董事	
歐宗洪先生	3/3
馬祥宏先生	3/3
林怡女士	3/3
非執行董事	
林麗瓊女士	3/3
獨立非執行董事	
葉阿忠先生	3/3
陳章旺先生	3/3
郭建江先生	3/3

本公司已採納定期召開董事會會議的慣例。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於14天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就其他委員會會議而言，將會發出14天通知。議程及隨附的董事會文件會於舉行會議前最少三天寄發予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱該等文件並作充分準備。當董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會記錄有關董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定的充足詳情，包括董事／董事委員會成員提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本及最終版本會於會議舉行日期後的合理時間內分別寄送至董事／董事委員會成員，以供發表意見及作記錄之用。董事會會議的會議記錄可供董事查閱。所有董事應完整並及時獲取有關董事會決議案的資料。任何董事向董事會提出合理請求後均可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各該等委員會設有特定書面職責範圍，清晰列明其權限及職責。該等委員會主席將於每次會議後向董事會報告其結論及推薦建議。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxsww.com)。

審核委員會的主要職責為審閱和監察本集團的財務匯報程序、風險管理和內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議和意見，並履行其他可能由董事會指派的職責和責任。審核委員會現時包括三名成員，即郭建江先生、陳章旺先生和葉阿忠先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為郭建江先生，彼具備合適專業資格，自2005年2月起為香港會計師公會成員。

自上市日期起及直至2021年12月31日，審核委員會共召開兩次會議，有關會議出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／舉行會議次數
郭建江先生(主席)	2/2
陳章旺先生	1/2
葉阿忠先生	2/2

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核年度業績及截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱有關本集團財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統和內部審計職能以及本公司關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任開元信德擔任本公司截至2021年12月31日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至2021年12月31日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的中期及年度綜合財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 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建議；及
- 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

薪酬委員會

董事會已於2021年6月10日成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)。

薪酬委員會現時包括三名成員，即獨立非執行董事陳章旺先生及葉阿忠先生以及執行董事歐宗洪先生。薪酬委員會主席為陳章旺先生。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)(i)建立、檢討和就董事和高級管理層的薪酬政策和架構以及就制定薪酬政策訂立正式和透明的程序向董事會提出建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參考董事不時決議的公司目標和目的，審核和批准基於表現的薪酬。



自股份於2021年7月16日在聯交所主板上市以來，薪酬委員會於上市日期起直至2021年12月31日止期間並無舉行任何會議。自2022年起，薪酬委員會預期在每個財政年度召開最少一次會議。

提名委員會

董事會已於2021年6月10日成立提名委員會，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。提名委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxsww.com)。

提名委員會現時包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生、獨立非執行董事陳章旺先生及葉阿忠先生。提名委員會主席為歐宗洪先生。提名委員會的主要職責包括(其中包括) (i)定期檢討董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、選擇提名董事的人選或向董事會推薦有關人選的選擇，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任、重新委任和罷免以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

本公司已採納載有提名常規(例如選擇、委任及重新委任董事的標準及程序)的提名政策。於該政策下，提名委員會將透過多項因素評估潛在候選人，包括但不限於：

- 誠信的聲譽；
- 成就及經驗；
- 遵守法律及監管規定；
- 可投入本集團事務的時間及相關利益；
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；及
- 可能由提名委員會或董事會不時釐定的任何其他相關因素。



委任任何董事會建議候選人或重新委任任何董事會現有成員將根據組織章程細則及其他適用規則及法規作出。董事會應就有關其推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

自股份於2021年7月16日在聯交所主板上市以來，提名委員會於上市日期起直至2021年12月31日止期間並無舉行任何會議。自2022年起，提名委員會預期在每個財政年度召開最少一次會議。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同和接受董事會多元化的好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標和可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會目前由七名成員組成，包括一名女性執行董事和一名女性非執行董事。董事亦擁有均衡的知識、技能和經驗組合，包括商業物業運營、整體業務管理、融資和投資。彼等已獲得各個專業的大專學歷，包括漢語言文學、財務會計、人力資源管理、經濟學和工商管理。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。

我們已採取並將繼續採取措施推進本公司所有層面(包括但不限於董事會和高級管理層層面)的性別多元化。經計及我們的業務模式、具體需求以及在全體七名董事會成員中兩位為女性董事，我們認為董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。



提名委員會負責確保董事會成員的多元化，並負責不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

於2021年12月31日，就性別及年齡組別而言的董事會多元化情況載列如下：

性別



年齡組別



企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

於截至2021年12月31日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及監管要求、標準守則、書面僱員指引、企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的慣例及披露內容。

董事保險

本公司已為本公司董事購買責任保險，就彼等履行職責時引起的若干法律責任提供適當保障。

聯席公司秘書

於報告期間，本公司已委任林怡女士和吳詠珊女士為本公司聯席公司秘書。於報告期間，吳詠珊女士為外部服務供應商方圓企業的副總監，協助林怡女士履行其擔任本公司公司秘書的職責。林怡女士為吳詠珊女士於本公司的主要公司聯絡人。林怡女士及吳詠珊女士各自已確認，截至2021年12月31日止年度，彼等已根據上市規則第3.29條接受不少於15個小時相關專業培訓。

於2022年3月3日，吳詠珊女士辭任聯席公司秘書，而李謝佩珊女士（「**李女士**」）獲委任為聯席公司秘書。李女士是方圓企業服務的公司秘書行政人員。李女士具有豐富的公司秘書專業經驗，並在公司秘書事務方面協助林怡女士。林怡女士為李女士於本公司的主要公司聯絡人。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月3日的公告。

林怡女士及李女士的履歷載於本報告第26頁「董事及高級管理層履歷」一節。

股息政策

根據本公司的股息政策，本公司可能遵照開曼群島公司法（第22章）（「**開曼公司法**」）於股東大會上不時向股東以任何貨幣宣派將予派付的股息，惟所宣派股息不得超過董事會所建議的金額。

董事會可根據組織章程細則及所有適用法律及法規並考慮下文所載因素以酌情決定是否向股東宣派股息：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；
- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資本要求及開支安排；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 有關派付股息的任何限制；及
- (viii) 董事會可能視作相關的任何其他因素。

本公司宣派股息亦須遵守開曼公司法、任何適用法律、規則及法規以及組織章程細則項下的任何限制。



核數師酬金

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

	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
審計及相關服務	2.03
非審計服務	0
總計	2.03

風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

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

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

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

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，並已從財務、運營、合規及風險管理控制角度審閱本集團截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統。董事會信納現有內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告職能的員工資源、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理系統進行年度審閱。

內幕消息披露

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。特別是，本集團根據證券及期貨條例對內幕消息的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，以便全體持份者能及時知悉本集團最新情況。此架構及其成效會由董事會定期予以檢討。

內部審核

本集團設有內部審核部。內部審核部的主要責任為協助董事會及本集團高級管理層保護本集團資產、聲譽及可持續性。內部審核部對本公司管理層所制訂及陳述的本集團風險管理、控制及管治程序框架在設計及運行方面的有效性是否充足提供獨立及客觀的確認。本集團內部審核部獨立於本集團風險管理及內部控制系統。

審核工作結果連同整體風險管理及控制框架評估於適當時向審核委員會進行匯報。在正式確認問題整改完成前，內部審核部亦審閱本公司管理層就審核結論提出的整改計劃並核實相關整改措施的充分性和有效性。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。有關董事遵守證券交易的行為守則的上市規則條文應自上市日期起直至2021年12月31日適用於本公司。

經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等自上市日期起直至2021年12月31日一直遵守標準守則所載指引。

股東權利

為保障股東權益及權利，將於股東大會上就各事項單獨提呈決議案(包括選舉個別董事)。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式表決，而投票結果將於各股東大會後及時於本公司網站及聯交所網站上登載。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.rxswy.com)，刊登有關其業務運營及發展、企業管治常規、投資者關係聯絡資料及其他資料的最新資料及情況，以供公眾人士閱覽。



股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第58條，任何一名或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會的投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過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事項；有關大會須於遞交要求後兩個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未能召開有關大會，要求人可按相同方式召開大會，而要求人因董事會未有召開大會而產生的全部合理開支，須由本公司向要求人償付。

於股東大會上提呈建議的程序

組織章程細則及開曼公司法並無條文允許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可根據組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的規定及程序載於上文。

向董事會提出股東查詢的程序

有關本公司的查詢聯繫本公司向董事會提呈或於本公司的股東週年大會或股東特別大會上直接提問。本公司的聯繫詳情(包括其電郵ir@rxwy.cn)載於本公司網站(www.rxswy.com)。

倘股東對其股權有任何疑問，可隨時通過以下方式致函或聯絡本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司：

電話： (852) 2862 8555

傳真： (852) 2119 9137

地址： 香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

網站： www.computershare.com

章程文件變動

本公司組織章程大綱及細則(「組織章程大綱及細則」)已經修訂及重列，自上市日期起生效。最新組織章程大綱及細則的副本可於本公司網站及聯交所網站查閱。自上市日期起及直至2021年12月31日，本公司並無作出任何重大章程文件變動。



董事會報告

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

公司資料

本公司於2020年4月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司股份於2021年7月16日於聯交所主板上市。

主要業務

本集團主要在中國從事提供物業管理服務和相關增值服務。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報綜合財務報表附註30。自上市日期起及直至本年報日期，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報內本集團綜合全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告書」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

股東週年大會

本公司將於2022年6月29日舉行應屆股東週年大會，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會決議不宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：零)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席將於2022年6月29日(星期三)舉行的股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2022年6月24日(星期五)至2022年6月29日(星期三)(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股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2022年6月23日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

借款

於2021年12月31日，本公司並無任何借款(2020年：無)。



儲備

本集團截至2021年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表。

物業、廠房及設備

本集團截至2021年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註14。

股本

於2021年12月31日，本公司共有508,104,000股已發行股份。有關本公司股本變動的詳情載於本年報本集團綜合財務報表附註20。

財務報表

本集團截至2021年12月31日止年度的業績及本集團截至該日的財務狀況表載於本年報第99至159頁的綜合財務報表。

主要客戶及供應商

主要客戶

本集團的客戶群主要包括房地產開發商、業主、住戶及企業。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收益佔本集團總收益約33%，年內，本集團五大客戶合計佔本集團收益少於52%。

主要供應商

本集團的供應商主要為位於中國並提供清潔、安保、綠化、若干維修保養服務和派遣勞工的外包商。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約3%，年內，本集團五大供應商合計佔本集團總採購額少於9%。

歐先生(控股股東之一兼執行董事)於2021年12月31日於融信中國(本集團最大客戶) 66.77%股權中擁有權益。除披露者外，就董事所知，截至2021年12月31日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商或客戶中擁有任何權益。



與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。

本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。

本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。

本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。

本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應及在建電廠的及時交付。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

捐款

截至2021年12月31日止年度，本集團作出捐款人民幣11,000.00元。

董事

截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，董事如下：

董事姓名	職位
歐宗洪先生(主席)	執行董事
馬祥宏先生	執行董事
林怡女士	執行董事
林麗瓊女士	非執行董事
葉阿忠先生	獨立非執行董事
陳章旺先生	獨立非執行董事
郭建江先生	獨立非執行董事

董事及本公司高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

根據組織章程細則第84(1)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。董事會根據組織章程細則第83(3)條委任的任何董事在根據組織章程細則第84(2)條釐定輪值退任的特定董事或董事數目時不應考慮在內。

因此，全體現任董事(即歐宗洪先生、馬祥宏先生、林怡女士、林麗瓊女士、葉阿忠先生、陳章旺先生及郭建江先生)將於股東週年大會上退任並符合資格及願意重選連任。

獨立非執行董事的獨立性確認函

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函。本公司已評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期開始為期三年，並可由任一方發出不少於三個曆月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期開始為期三年，並可由任一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

董事委任須遵守組織章程細則中有關董事退任及輪值的規定。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內尚不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

董事於競爭性業務的權益

於截至2021年12月31日止年度，董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則作出披露。

董事、高級管理層及五名最高薪酬人士酬金

截至2021年12月31日止年度，董事及本集團五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團綜合財務報表附註11及29。

截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。於截至2021年12月31日止年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償。此外，根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至2021年12月31日止年度，高級管理層成員年度薪酬按範圍載列如下。

支付予高級管理層成員(包括執行董事馬祥宏先生及林怡女士)的酬金範圍如下：

酬金範圍(以人民幣計)	人數
人民幣500,000元－人民幣1,500,000元	3
人民幣1,500,001元－人民幣3,000,000元	1

退休福利計劃

本集團旗下並無任何僱員須參與香港強制性公積金。本集團中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。本集團中國附屬公司須向退休福利計劃供款一定比例的薪金成本，以就福利提供資金。供款於根據國家管理退休福利計劃規定成為應付款項時自損益表扣除。上述計劃不作任何撥備，而沒收供款可用作減少未來供款。

已獲准彌償保證條文

根據細則，一項以董事利益之已獲准彌償保證條文現時正生效並於財政年度內一直生效。本公司已投購董事及高級職員責任保險，為董事依法履職過程中可能產生的賠償責任提供保障。

管理合約

除上文所披露董事訂立的服務合約及委任函外，於年末或截至2021年12月31日止年度任何時間，概無訂立或存在任何有關本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

股權掛鈎協議

本集團並無訂立任何股權掛鈎協議且於報告期間內不存在任何股權掛鈎協議。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事和本公司最高行政人員在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、相關股份和債券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通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
於股份的權益			
歐宗洪先生 (附註2)	信託創辦人	375,000,000 (L)	73.80%

附註：

- (1) 乃基於2021年12月31日已發行股份總數508,140,000股計算。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，HSBC International Trustee Limited擔任受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有(a)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(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

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

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註1)
HSBC International Trustee Limited ^(附註2)	信託受託人	375,000,000 (L)	73.80%
Rongan Juxiang ^(附註2)	受控法團權益	375,000,000 (L)	73.80%
融心一品 ^(附註2)	實益擁有人	300,000,000 (L)	59.04%
福美國際 ^(附註2)	實益擁有人	75,000,000 (L)	14.76%

附註：

- (1) 乃基於2021年12月31日已發行股份總數508,140,000股計算。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為家族信託的財產授予人和保護人，HSBC International Trustee Limited擔任受託人。Rongan Juxiang透過其全資附屬公司控制375,000,000股股份，即融心一品和福美國際分別控制300,000,000股及75,000,000股股份。根據證券及期貨條例，歐先生、HSBC International Trustee Limited和Rongan Juxiang各自被視為於融心一品和福美國際所持有的股份中擁有權益。

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

董事重大交易、安排或合約權益

除本年報所披露者外，於年末或截至2021年12月31日止年度任何時間概無由本公司、其控股公司或附屬公司訂立且董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排或合約仍然生效。

重大合約

除本年報所披露者外，於截至2021年12月31日止年度或截至年末及直至本年報日期，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立重大合約，且於截至2021年12月31日止年度或截至年末及直至本年報日期，概無訂立有關本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

持續關連交易

根據上市規則第14A章規定，以下各項構成本集團於截至2021年12月31日止年度內自上市日期起的持續關連交易：

全面豁免持續關連交易

1. 商標使用許可

於2020年11月3日，本公司、融信(福建)投資集團有限公司(「融信福建投資」)和福州世歐房地產開發有限公司(「福州世歐房地產開發」)訂立一份商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)。根據商標使用許可協議，融信福建投資和福州世歐房地產開發同意不可撤回和無條件授予不可轉讓和非獨家許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國註冊的若干商標。

於協議訂立日期，融信福建投資和福州世歐房地產開發為融信中國(由歐先生(控股股東之一)間接擁有約66.77%)的附屬公司，因此，為本公司的關連人士。就上市規則而言，融信中國為本公司關連人士之聯繫人，因而為本公司關連人士。因此，商標使用許可協議項下的交易於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予我們，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76(1)條規定的最低限度內，且該交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

(1) 融信物業管理服務

融信中國集團已委聘本集團就其於預售和交付前階段的物業項目提供交付前物業管理服務。根據與融信中國和融信世歐物業服務集團有限公司(「融信世歐」)於2018年11月23日訂立以修訂和重續日期為2016年11月8日的交付前物業管理總協議的協議(「2018協議」)，本集團同意為融信中國於中國的物業項目在預售和交付前階段提供交付前物業管理服務(包括但不限於安保、清潔、維修服務和其他相關交付前物業管理和維修服務以及停車場管理服務)，自2019年1月1日起至2020年12月31日止續期兩年。

籌備上市時，於2020年11月3日，本公司(為我們本身和代表我們的附屬公司)與融信中國(為其本身和代表其附屬公司)訂立一份經修訂和重列的物業管理和相關服務總協議(「融信物業管理和相關服務總協議」)以修訂和重列2018協議，據此，本集團同意為融信中國集團於中國擁有或使用的物業提供物業管理和相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)融信中國集團擁有或使用物業(包括未出售單位和停車位)的物業管理服務，(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務及(v)商業運營服務(「融信物業管理和相關服務」)。融信物業管理和相關服務總協議的期限自2020年11月3日起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第14A章和所有其他適用法律和法規的規定。

就融信物業管理和相關服務收取的費用將參考現行市價(經計及物業的位置和狀況、服務範圍和預計經營成本(包括但不限於人工成本、行政成本和材料成本))和本集團就向獨立第三方提供類似服務而收取的價格，經公平磋商後釐定。

截至2021年12月31日止年度，有關融信物業管理和相關服務的年度上限金額為人民幣342.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團根據融信物業管理和相關服務總協議向融信中國集團提供融信物業管理和相關服務的交易金額約為人民幣331.2百萬元。

(2) 歐先生物業管理服務

於2021年6月18日，本公司(為我們本身和代表我們的附屬公司)與歐先生訂立一份物業管理和相關服務總協議(「歐先生物業管理和相關服務總協議」)，據此，本集團同意向歐先生的聯繫人(不包括融信中國集團)(「聯繫人」)就聯繫人於中國擁有或使用的物業提供物業管理和相關服務，包括但不限於(i)前期規劃和設計諮詢服務以及交付前服務，主要包括清潔和檢查，(ii)物業銷售辦事處和展廳管理服務，主要包括安保、清潔和訪客接待服務，(iii)聯繫人擁有或使用物業(包括未出售單位和停車位)的物業管理服務，及(iv)增值服務，主要包括房屋和設施維修保養、市場推廣、房地產代理服務(「歐先生物業管理和相關服務」)。歐先生物業管理和相關服務總協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，惟須遵守上市規則第14A章和所有其他適用法律和法規的規定。

就歐先生物業管理和相關服務收取的費用將參考現行市價(經計及物業的位置和狀況、服務範圍和預計經營成本(包括但不限於人工成本、行政成本和材料成本))和本集團就向獨立第三方提供類似服務而收取的價格，經公平磋商後釐定。



截至2021年12月31日止年度，有關歐先生物業管理和相關服務的年度上限金額為人民幣46.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團根據歐先生物業管理和相關服務總協議向聯繫人提供歐先生物業管理和相關服務的交易金額約為人民幣40.8百萬元。

由於融信物業管理和相關服務和歐先生物業管理和相關服務(「物業管理和相關服務」)的性質相似，根據上市規則，融信物業管理和相關服務總協議和歐先生物業管理和相關服務總協議項下的交易予以合計。

由於上市規則項下有關物業管理和相關服務合計年度上限的各適用百分比率(利潤率除外)每年超過5%，故有關交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告和獨立股東批准規定。

聯交所的豁免

就上文所述非豁免持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，本公司已向聯交所申請且聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的適用規定，前提是各財政年度的該等非豁免持續關連交易總金額不得超過上文所載的相關年度金額。倘協議下的條款有任何重大變動，或倘本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議或於有關豁免屆滿時，本公司將遵守上市規則項下的適用規定並可能申請相關豁免(倘適用)。

除尋求豁免的相關規定外，本公司將遵守上市規則第十四A章項下的相關規定。倘上述協議項下擬進行的交易的任何條款作出修改或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，本公司將全面遵守上市規則第十四A章項下的相關規定，除非本公司另行申請並獲得聯交所的豁免。

年度審核

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按照一般商業條款或更優條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司股東整體利益的有關條款訂立。

本公司的核數師開元信德已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈的「香港核證委聘準則第3000號(經修訂)非審核或審閱過往財務資料的核證委聘」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論，載明彼並無注意到上文的持續關連交易(i)並未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並非遵從本集團有關涉及本集團提供貨品或服務的持續關連交易的定價政策；(iii)在所有重大方面並非根據規管有關持續關連交易的有關協議訂立；及(iv)超過截至2021年12月31日止年度的有關上限。

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。



關聯方交易

本集團截至2021年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註28。鑒於本集團與其關聯方之間的良好關係及正面合作體驗，董事會自2021年12月1日起已將有關關聯方的貿易和其他應收款項的信貸期從1個月延長至3-6個月(視情況而定)。

誠如上文所披露，於截至2021年12月31日止年度，綜合財務報表附註28所載關聯方交易並不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)。

本公司確認，彼於截至2021年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章項下的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述的本公司全球發售(包括超額配股權)及資本化發行以及本公司日期為2021年8月9日的公告外，於自上市日期起至2021年12月31日止期間，本公司及其附屬公司並未購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先購買權

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。

訴訟

於2021年12月31日，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無未決或對其構成威脅或被提起的重大訴訟或申索。

所持重大投資

截至2021年12月31日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

未來重大投資或資本資產計劃

本集團將繼續專注於招股章程所載業務策略。於本報告日期，除招股章程所披露者外，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

附屬公司、聯營公司和合營企業的重大收購和出售

截至2021年12月31日止年度，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

上市證券持有人的稅項寬免

本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予股東之稅項寬免。



業務回顧

本集團於年內的業務回顧包括本集團所面對的主要風險及不明朗因素的討論、本集團按財務關鍵表現指標分析的業績、報告期間影響本集團的重大事件的具體訊息、很可能出現的本集團業務未來發展的預示，可參閱本年報「主席報告書」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」各節。回顧及討論構成本董事會報告的一部分。

財務摘要

本集團最近四個財政年度的已公佈業績及資產、負債及非控股權益摘要載於本年報第160頁。本摘要不屬於經審核綜合財務報表的一部分。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知，自上市日期起及直至本報告日期，公眾人士所持本公司股份數目符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納並應用聯交所不時生效的上市規則附錄十四所載企業管治守則^(附註)的原則及守則條文作為其企業管治守則，且據董事所知，自上市日期起及直至2021年12月31日，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟上文所述有所偏離守則條文第A.1.1條除外。本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。

於2021年12月31日，就董事會所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的所有相關及適用法律、規則及法規。於報告期間，本集團並無重大違反或未遵守適用法律、規則及法規。

附註：

新企業管治守則於2022年1月1日生效。由於本報告內的回顧期為截至2021年12月31日止年度，本報告所述企業管治守則為於截至2021年12月31日止年度生效的企業管治守則。

環境及社會事宜

本集團盡力減低本集團現有業務對環境造成之負面影響並遵守適用環保法律及法規，致力於營運時遵守適用環保法規以及保護環境。

本公司於截至2021年12月31日止財政年度遵守上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引所載的相關條文載於本年報第55至93頁的環境、社會及管治報告。

報告期後重大事項

更換聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人

誠如本公司日期為2022年3月3日的公告(「**變更聯席公司秘書公告**」)所披露，吳詠珊女士辭任本公司聯席公司秘書(「**聯席公司秘書**」)、聯交所上市規則第3.05條規定之本公司授權代表(「**授權代表**」)及香港法例第622章公司條例第16部規定之本公司於香港接收法律程序文件及通知之代理人(「**法律程序代理人**」)，自2022年3月3日起生效。李謝佩珊女士獲委任為聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人，自2022年3月3日起生效。有關進一步詳情，請參閱變更聯席公司秘書公告。

更換核數師

誠如本公司日期為2022年3月22日及2022年3月23日的公告所披露，羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)已辭任本公司核數師，自2022年3月21日起生效。經考慮審核委員會的建議，董事會已議決批准委任開元信德為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束時止。

關於核數師的變更，本公司希望提供以下額外信息：

羅兵咸永道向本公司表示，鑒於中國房地產市場低迷，以及中國房地產開發商目前面臨的流動性問題，以及融信中國集團的貿易應收款項餘額從2020年12月31日的約人民幣49百萬元大幅增加至2021年12月31日的約人民幣182百萬元，羅兵咸永道必須加強對本集團的審核程序(「**強化審核工作**」)，以審核本集團截至2021年12月31日止年度的財務報表。作為強化審核工作的一部分，羅兵咸永道要求本公司提供(其中包括)(i)應收融信中國集團款項預期信貸虧損撥備的估計和計算依據；(ii)融信中國集團的最新財務資料；及(iii)應收融信中國集團款項的詳細收款計劃。

如本報告第129頁本公司綜合財務報表附註6所載，融信中國集團應佔收益比例從截至2020年12月31日止年度的約36%下降到截至2021年12月31日止年度的約33%，這意味著依賴的減少趨勢。



本集團管理層還認為，強化審核工作(由於時間限制，其範圍尚未與羅兵咸永道達成一致)將顯著增加完成年度審核所需的時間、成本和資源，結合新冠疫情對本集團造成的困難，將進一步推遲截至2021年12月31日止年度本集團經審核年度業績的公佈時間。新冠疫情爆發後，最初的審核工作進展受到中斷，對本集團造成持續不利影響，因此強化審核工作的要求和未能與羅兵咸永道就工作範圍和時間表達成一致將進一步加劇本集團面臨的時間和資源方面的困難。此外，強化審核工作必然會增加2021年度的審核費用總額。

於考慮變更核數師時，審核委員會考慮到(其中包括)(i)本集團因疫情而導致的本集團審核和財務報告的進展延遲且面臨困難；(ii)由於羅兵咸永道未就強化審核工作的範圍和審核完成時間表達成一致，可能進一步延後刊登本集團截至2021年12月31日止年度之經審核年度業績；及(iii)開元信德的審核費用、服務範圍、經驗、資源和擬審核完成時間。

審核委員會還與本公司討論了羅兵咸永道辭任函中提到的事項，本公司也與開元信德討論了此類事項。本公司從開元信德處了解到：(i)其將實施適當的審核程序，以量化應收融信中國集團貿易應收款項的財務影響，及(ii)在完成審核程序後，根據本集團管理層提供的信息 and 解釋，以及對應收融信中國集團貿易應收款項的初步分析，開元信德認為，此類貿易應收款項餘額對本集團2021年年度業績的審核不會產生重大不利影響。

基於上述情況，審核委員會認為，(i)委任開元信德作為本公司的核數師代替羅兵咸永道符合本公司及其股東的最佳利益；及(ii)應收融信中國集團的貿易應收款項餘額就審核本集團2021年年度業績而言並不構成審核事項。

根據開元信德進行的審核程序，開元信德已於本年報內就本公司截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表作出無保留審核意見。

於本報告日期，除上文所披露者外，本集團於2021年12月31日以後並無任何報告期後重大事項。



核數師

誠如本公司日期為2022年3月22日及2022年3月23日的公告所披露，羅兵咸永道辭任本公司核數師，自2022年3月21日起生效。經考慮審核委員會的建議，董事會議決批准委任開元信德為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束時止。

因此，截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表乃由開元信德審核，其於應屆股東週年大會上退任。將於應屆股東週年大會上提呈決議案以重新委任開元信德為本公司核數師。除上文所披露者外，緊接本年報日期前三年本公司外聘核數師並無變更。

承董事會命
融信服務集團股份有限公司
主席
歐宗洪

香港，2022年5月13日

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

融信服務集團股份有限公司(下稱「**本公司**」或「**融信服務**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)發佈首份環境、社會及管治報告(下稱「**ESG報告**」)，概述本集團履行企業社會責任及可持續發展的管治、策略、目標、理念和工作表現。

編製依據

ESG報告按照香港聯合交易所有限公司(下稱「**聯交所**」)證券上市規則附錄二十七—《環境、社會及管治報告指引》(下稱「**《指引》**」)編製而成，涵蓋內容亦符合《指引》中要求的披露原則，並已遵守《指引》載列的「不遵守就解釋」條文，內容遵循「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」四項報告原則。

重要性	ESG報告已識別及於報告中披露重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則，以及重要利益相關方的描述及利益相關方參與的過程及結果。
量化	ESG報告中有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的統計標準、方法、假設及／或計算工具，以及轉換因素的來源，均在報告釋義中進行說明。
平衡	ESG報告不偏不倚地呈報本集團報告期內的表現，避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。
一致性	ESG報告披露數據所使用的統計方法均保持一致。如有變更，將於報告中清楚說明。

報告時間及範圍

ESG報告時間範圍涵蓋2021年1月1日至2021年12月31日(下稱「**本年度**」或「**報告期內**」)。除特別說明外，ESG報告的內容涵蓋範圍與本集團本年度《年報》的涵蓋範圍一致。環境關鍵績效指標的數據範圍則涵蓋本集團上海總部辦公室，寄望未來能擴大涵蓋範圍及深度，持續監測可持續發展表現。

報告語言

ESG報告以繁體中文及英文版本發佈，可透過聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rxswy.com)下載。中英文本如有任何差異，概以繁體中文本為準。

ESG報告的批准

ESG報告已於2022年3月31日獲本公司董事會(「**董事會**」)批准，且董事會就ESG報告所呈列內容承擔全部責任。



2. 可持續發展管治

融信服務深知履行企業公民責任對本集團持續發展的重要意義，積極將可持續發展理念融入日常的業務及決策當中，與各利益相關方保持緊密聯繫，不斷完善企業文化，共同推動企業的平穩可持續發展。

2.1 董事會聲明

為了加強本集團對可持續發展的管理，我們已經建立了環境、社會及管治(下稱「ESG」)管治架構以實踐我們對可持續發展的承諾。董事會透過定期檢討、討論及審批本集團ESG的管治方針、策略及風險管理，全面負責監管本集團的可持續發展工作的事項。董事會已批准本集團成立ESG工作小組(「ESG工作小組」)，主要職責是實施及監管各項ESG事宜，期望能夠更有效發揮可持續發展管治的效能。董事會的職責是負責審批及確認ESG工作小組制定的可持續發展政策及措施，所有ESG策略及匯報的責任也是由董事會承擔。同時，我們已經訂立與環境有關的方向性目標，並承諾於未來會根據ESG目標的進度而進行檢視及檢討，期望能夠更有效監督及完善可持續發展的工作。

2.2 ESG管治架構

本集團一直致力把可持續發展的理念與集團的整體策略、政策及業務計劃結合。因此，我們於2021年成立了ESG工作小組管理集團ESG相關事宜。此工作小組由財務資本管理中心資本管理組領導，成員包括執行董事及首席財務官，並定期向董事會匯報，以助其評估及釐定本集團就ESG的風險管理及內部監控系統是否合適及有效，由執行層負責執行ESG政策相關工作並向ESG工作小組匯報。以下是本集團的ESG管治架構以及管治架構內每個層面的角色和職責：



我們的董事會對發行人的環境、社會及管治承擔整體責任，包括：

- 議決和審批本集團ESG管理方針、策略、規劃、目標及年度工作，包括評估、優次排列及管理重大ESG事宜、風險及機遇；
- 設立及監督ESG風險管理及內部監控系統；及
- 審批年度ESG報告內容。

我們的ESG工作小組由財務資本管理中心資本管理組領導，成員由執行董事、首席財務官等組成，其職責如下：

- 識別、評估、審視及管理重大ESG事宜、風險及機遇；
- 負責檢討及監察集團的ESG政策及常規，確保集團符合相關法律及監管要求；
- 通過適當的途徑收集、了解及回應利益相關方對重大ESG事宜的意見；及
- 協調及推動各部門執行各項ESG政策，監察各職能部門的ESG相關工作。

執行層由本集團的相關部門組成，包括行政、人力、法務、運營、供應鏈、品牌、信息等部門，其職責如下：

- 按照集團ESG管理方針、策略、規劃、年度工作及目標的部署、要求和分工，組織、推進及執行各項ESG相關工作；
- 收集及上報ESG內部政策、制度及ESG相關的績效指標；及
- 遵守各項ESG相關政策及制度。



2.3 利益相關方溝通

利益相關方的意見和期望是推動融信服務可持續發展的重要部分。我們識別了外部及內部的利益相關方，包括股東及投資者、客戶、員工、供應商／零售商、業務夥伴、監管機構、社區／非政府團體、傳媒、同業等，透過主動且開放的態度聆聽及了解他們關切的領域，從而更有效地管理相關議題的風險與機遇。以下為融信服務與利益相關方主要的溝通方式：

主要利益相關方	溝通方式
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 企業通訊，如致股東信件／通函及會議通知 • 業績公告 • 股東／投資者參觀活動／反向路演 • 投資者會議 • 業績發佈會
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度調查和意見表 • 客戶諮詢小組 • 客戶服務中心 • 客戶關係經理探訪 • 日常營運／交流 • 網上服務平台 • 電話
員工	<ul style="list-style-type: none"> • 工作表現評核及晤談 • 小組討論 • 會議面談 • 工作表現晤談 • 業務簡報 • 義工活動 • 研討會／工作坊／講座 • 刊物(如員工通訊) • 員工溝通大會 • 員工內聯網

主要利益相關方

溝通方式

供應商／零售商

- 供應商／零售商管理程序
- 供應商／零售商／承辦商評估制度
- 會議
- 實地視察

業務夥伴

- 報告
- 會議
- 探訪
- 講座

政府／監管機構

- 會議
- 合規報告

社區／非政府團體

- 捐獻
- 社區投資計劃
- 社區活動
- 研討會／工作坊／講座
- 會議

傳媒

- 新聞發佈會
- 新聞稿
- 高級管理人員訪問
- 業績公佈
- 傳媒聚會

同業

- 集團通告
- 溝通大會



2.4 重要性議題分析

本集團一直致力於改善企業管理、業務策略及實施本集團的可持續發展，考慮主要內部和外部利益相關方的期望及意見。我們參考聯交所的《指引》與可持續發展會計準則委員會(SASB)的重要性圖譜，並考慮主要內部和外部利益相關方的期望及意見，識別重要ESG議題。

本年度，我們採用問卷調查方式訪問了各利益相關方對本集團可持續發展實踐的關注議題，為制定具有企業特色的可持續發展策略和ESG報告的重點披露範圍提供了參考。其具體內容如下：

I. 議題識別

我們根據本集團業務發展目標、實際運營戰略及情況、《指引》披露要求和進行同業分析，識別出23項ESG議題。

II. 利益相關方調研

通過日常與不同的利益相關方的溝通和邀請他們和本集團的管理層參與線上問卷調研，收集他們對於23項ESG議題的重要性評分，以及對本集團可持續發展工作的意見和期望。

我們開展在線問卷調查，收集員工及投資者等關鍵利益相關方的反饋，以進行重要性評估分析，從而對重要的ESG議題排序。本次在線問卷調查收集到各利益相關方的有效答覆共90份。

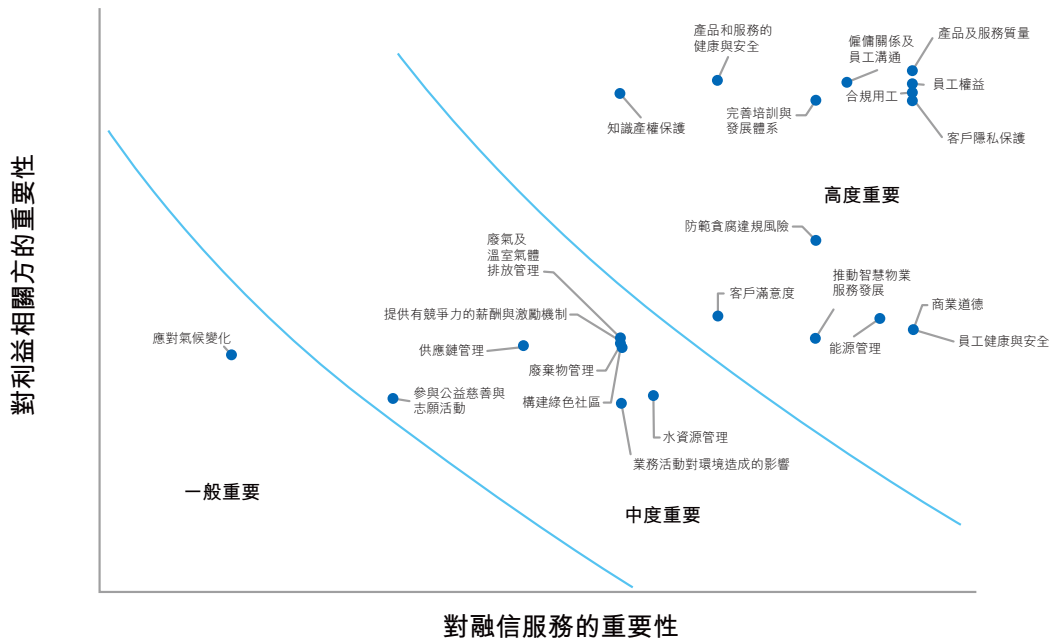
III. 釐定重要性

為確定本集團於ESG實踐及披露的重點範疇，回應利益相關方的期望，本年度，本集團進行ESG的重要議題分析，以確立出本集團最重要的ESG議題。經過仔細分析，最後歸納出適用於本集團業務的23個涵蓋ESG方面的重要議題，包括14個高度重要議題、8個中度重要議題及1個一般重要議題。我們根據這些議題的重要性，於ESG報告作不同程度的重點披露，並於制定ESG的策略及方針時作為重要考慮。

按照本集團戰略運營影響程度以及對利益相關方影響程度兩個方面，結合問卷調查結果對清單中各項議題的重要程度進行排序，最終分析得出本年度的重要性議題矩陣。

本集團管理層審閱重要性評估結果，確認ESG報告披露重點。

融信服務ESG重要性矩陣



ESG議題重要性

重要議題

高度重要

產品及服務質量
 員工權益
 合規用工
 客戶隱私保護
 僱傭關係及員工溝通
 完善培訓與發展體系
 產品和服務的健康與安全
 防範貪腐違規風險
 商業道德
 員工健康與安全
 能源管理
 知識產權保護
 推動智慧物業服務發展
 客戶滿意度

中度重要

廢氣及溫室氣體排放管理
 提供有競爭力的薪酬與激勵機制
 廢棄物管理
 構建綠色社區
 水資源管理
 業務活動對環境造成的影響
 供應鏈管理
 參與公益慈善與志願活動

一般重要

應對氣候變化

3. 堅守商業道德

成功的企業除了提供優質服務外，與利益相關方建立互信關係更是令融信服務得以獲取客戶信任的重要橋梁。本集團注重日常營運及供應鏈合作中推廣廉潔風氣，並以保障客戶權益為服務前提，致力維持符合企業道德的營運。



3.1 客戶信息與隱私保護

本集團高度重視客戶隱私和信息安全的保護工作，嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》、《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》、《計算機軟件保護條例》、《計算機軟件著作權登記辦法》、《移動互聯網個人隱私政策》、《中華人民共和國個人信息保護法》等相關法律法規，本集團定立及落實《信息系統安全管理制度》、《互聯網使用規定》、《日誌管理制度》等信息保密及安全管理一系列內部政策，持續推進信息安全管理體系建設，為落實系統權限管理、系統問題處理及應急處理、網絡保障、機房管理、數據備份及恢復等工作提供明確指引。於本年度，本集團並無接獲有關客戶資料外泄或違反客戶私隱的投訴。

本集團重視數據安全，妥善處理客戶、員工及商業夥伴所提供的一切數據。於收集客戶的個人資料前，集團必定向客戶解釋所收集資料的目的，確保客戶知悉所提供個人資料的用途、管理方式及使用範圍，並獲得客戶信息采集存儲和使用的授權方可以使用。我們要求相關部門對提供服務所需要的基礎設施，如軟硬件設備、通訊設備、信息系統等，予以定期維修及保養，通過定期開展信息安全檢查、滲透測試，加強網站安全能力建設，填補高危漏洞，提升運營能力。我們設有信息系統定期風險評估機制及信息系統安全監察機制，以持續監察信息系統的運行狀況及定期開展評估分析。

此外，員工及客戶數據存放在雲端數據庫，數據庫採用增量／全量備份規則，確保數據安全性。公司數據採用嚴格的保密制度，均只有系統管理員才能查閱數據權限，普通員工無法接觸客戶數據。我們只會在期限內保存客戶信息。信息刪除時，我們會履行告知客戶的義務，並確保刪除過程中完全合法。我們亦建立數據安全規範管理制度，通過培訓、宣導建立員工安全意識，定期對隱私政策、相關規程及安全措施有效性進行審計等。通過系統賬號的複雜性，及相關權限的設置，責任到具體負責人；建立系統日誌的跟蹤、記錄和查閱制度，技術發現和解決安全漏洞。集團對信息安全狀況進行查，對於違反信息安全的行為，將視情節輕重給予相應處分。如構成犯罪，將依法移送司法機關追究相關責任。我們亦開放多渠道的舉報途徑，以便業主進行投訴舉報或意見及建議反饋，我們承諾盡快審核所涉問題、並予以回覆。



3.2 廉潔從業

本集團遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，我們絕不容忍任何形式的貪腐行為，包括賄賂、勒索、舞弊、欺詐和洗黑錢等，並提倡「不敢腐、不能腐、不想腐」思想。在行業內營造公平競爭、誠信廉潔的良好氛圍。本集團已制訂一系列政策，包括《禮品報備制度》、《員工行為準則》、《內部審計制度》等制度並嚴格執行。此等政策均規範了有關反貪污的工作流程，要求各單位認真執行既定政策。我們要求員工入職時簽訂《員工廉潔協議》，從禁止貪腐及舞弊、商業信息保密、利益衝突申報、杜絕不正當交易等方面規範員工的行為以保持廉潔高效。同時，我們會持續加強對員工和供應商的廉潔教育，積極營造內部廉潔從業文化的氛圍。本集團利用在線學習平台進行廉政宣傳及開展培訓課程，提升員工廉潔意識。員工在入職時均需接受廉潔從業教育充分理解《員工手冊》中對廉政中對廉政違紀行為的範疇及問責辦法，並了解對潛在違規行為的舉報方式。

本集團鼓勵員工對其發現或被告知的舞弊及違規行為提出舉報和投訴，積極檢舉揭發廉政違紀行為，以避免公司聲譽受損或及時挽回經濟損失。為此，本集團已制訂《員工舉報制度》政策，舉報人可以匿名舉報或實名舉報通過電話、短信、微信、郵件、傳真、書信方式進行「廉潔舉報」。為了保護檢舉人權益，我們承諾對舉報人的個人信息及舉報內容嚴格保密，並承諾對調查結果給予及時反饋，若調查屬實，且為公司挽回經濟損失，將根據具體挽回經濟損失金額的一定比例獎勵舉報人或在考核中進行優先考慮。同時，我們要求各地區公司及個人不得以任何理由打擊報復舉報人，一經發現，將視情況對相關人員進行懲罰。

本集團重視員工反腐倡廉的宣貫工作，定期向董事及全體員工提供反貪腐培訓，包括開展專題會議、觀看廉潔警示片等形式。通過各類培訓，我們引導各級員工立正身、講原則、守紀律、拒腐蝕，共同打造紀律嚴明、作風過硬的員工隊伍。本年度，本集團已為董事及員工提供反腐敗培訓比如於八月舉辦了「融信服務集團總部廉政培訓－廉政建設」課程，共有多個部門參加。此外，我們通過電子郵件向所有董事和員工發送了一些與反腐敗相關的材料。

3.3 確保宣傳信息準確

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》等法律法規與行業規範，嚴格遵守全面性、合規性、有效性原則進行業務推廣。為了進一步加強本集團使用新媒體平台的內容發佈與管理，促進各下屬單位信息采編、審核、發佈工作的規範化，保障發佈內容的權威性、及時性與準確性，優化各單位新媒體平台的運維與管理效率。為此，本集團已制訂《新媒體平台運營管理工作指引》政策，我們以正確、真實、不誇大為原則，嚴格審核公開發佈的所有營銷信息，包括產品手冊、宣傳折頁、社交媒體帖文及市場推廣材料等。本集團確保所發佈信息合法合規、真實可靠，準確描述集團、產品或服務的內容，防範宣傳內容失實或誇大，避免業主被誤導，以切實保障業主合法權益。

本集團亦監管各級單位的媒體管理執行情況，力求在推廣業務和品牌價值同時，確保本集團商標受妥善保護，不被濫用。此外，我們亦會針對虛假信息或可能誤導業主信息進行闢謠或公告，採取法律手段解決對業主和集團的侵犯行為，有效維護業主和集團的合法權益。

3.4 維護知識產權

本集團尊重知識價值，嚴格遵守《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國民法典》等法律法規，所有由本集團研發的科技均受既定政策，如《知識產權管理手冊》保護。該手冊列明融信服務於保護知識產權的承諾及工作，規範和加強知識產權管理工作，積極促進產品的開發、保護、利用和避免侵犯他人已有的知識產權。我們將知識產權管理工作納入法務體系建設工作中，實行專人管理，為公司技術研發、業務拓展、日常營運配套完善制度保障，切實維護公司各類軟件著作權、專利及商標等。同時，本集團加強對市場上侵犯公司知識產權行為的監測和調查，切實保護公司知識產權。此外，本集團還落實對知識產權法律，倡導員工維護他人知識產權，降低涉及知識產權問題的風險。



4. 優秀品質

融信服務自成立以來，一直秉持「物有所依，業有所託」服務承諾。我們以真誠服務態度，建構可持續區為目標，於提升服務質量、顧及客戶健康與安全、重視與客戶的關係、以負責任的採購政策延伸企業公民責任至其供應鏈，並以關懷社區實踐社會責任。

4.1 服務質量

本集團秉持質量服務初心，不斷探索創新服務模式和優化服務標準，為業主提供高質量的服務，及滿足業主的個性化需求。同時，我們積極引領行業趨勢，全方位提升服務人員的專業水平，用匠心鑄就優質服務，以誠信構建雅緻生活，全面建設智慧社區和城市服務平台，致力打造高標準、高質量、可持續的物業服務品牌。本集團持續健全服務標準建設，編製《裝修管理工作指引》、《商戶管理服務工作指引》等物業服務工作指引手冊，並推進標準宣貫和實踐評價工作，提升服務質量及標準。

本集團力求為業主提供從交樓到入住全周期的高質量房屋質量管理，維護優質的居住環境，切實保障業主權益。我們於驗收過程中確保房屋達到驗收標準，根據驗收體量及現場情況，合理安排驗收人員，制定驗收計劃，避免驗收問題遺漏。對於驗收中存在的問題，我們按照相關標準執行，及時反饋相關部門進行整改，確保驗收質量，嚴控交樓風險，杜絕弄虛作假等問題。我們明確物業客戶服務中心裝修管理的責任、方法和要求，保證建築物本體及物業服務秩序在維修過程中不受破壞，嚴格規範維修工作流程，對業主報修問題、確定維修方案、入戶開展維修及確認維修效果等全過程進行詳細的規範與要求，從而做到快速響應報修、高效處理問題；同時，持續推動維修基層員工的標準化維修服務，加強日常儀容著裝、維修服務禮儀、維保維修操作流程、維修溝通能力等方面的培訓，以高水平的維修質量、響應速度、服務水平不斷提高業主對我們的認可與信賴。我們規範區域物業公司、物業客戶服務中心住宅物業商戶管理服務，營造良好的商業環境。物業客戶服務中心每半年至少與商鋪負責人溝通一次，聽取意見和建議，並針對商鋪守法經營、消防安全等問題進行溝通，建立良好的客戶關係。物業客戶服務中心指定專人對商戶周邊的環境衛生、安全、環境污染、守規經營等進行日常監督，對有違反商戶管理規定的行為及時糾正、限期整改。

本年度，本集團無因健康安全理由被退回的產品數。

4.2 客戶健康安全

保障業主的健康安全與維護園區秩序是優質物業服務的基礎。本集團要求物業人員積極做好防火、防盜、防爆及各類突發事件上報處理工作，並定期開展安全教育與安全檢查，督促制定專項提升計劃，消除各類安全隱患，為業主提供安心舒適的居住體驗。此外，我們通過張貼安全海報、定期開展安全講座等方式，引導業主規範設施設備使用，切實保障業主人身安全。

2020年初，新冠肺炎疫情肆虐全國多個地方，為保障業主健康與安全，本集團迅速應對，落實多項防控措施，維持物業項目清潔衛生。本集團除了基本防控工作，如於各管理處的客服中心，商場和寫字樓電梯大堂等人流較多的公共區域則設置感應噴霧消毒設施等，我們進行日常防控演練。本集團實行以下防疫措施以捍衛業主的日常生活、健康與安全：

- 關注疫情發展情況，我們第一時間拉響防疫「警報」，在業主群、朋友圈等多渠道，不斷加強疫情期間政策措施的宣傳，將防疫信息和官方通報通知業主，讓業主獲得第一信息，增強業主的自我防護意識；
- 清潔人員仔細清潔水龍頭開關，細心地給枱面清潔與消毒，給公共物品做清潔與保養，降低業主們與公共物體的接觸風險；
- 在社區組織核酸檢測，積極配合街道辦、社區安排業主進行疫苗接種，做好現場維護和組織工作。同時，一線管家全程陪同，及時滿足業主的需求，全程守護；
- 嚴格、細緻控制人員流動，提醒進出人員進行健康碼驗證，並及時進行體溫檢測；
- 對社區進行嚴格把控，對外來進出的人員和車輛及時核實身份，並進行登記；
- 在社區封閉集中隔離期間，詢問業主的需求，為業主採購食品和生活物品，並進行統一配送，保證業主的日常生活正常進行。



福建疫情，歷經一個多月後，終於在10月中旬宣佈全域進入低風險，融信服務福建物業公司所在小區也全線解封，城市再現生機，生活也重回熱鬧。在本輪疫情之中，融信服務福建物業公司的工作人員用自己的堅守與擔當，為50,000戶業主們築起了一道堅固和安心的抗疫城牆。一個多月以來，他們不懼危險，堅守崗位，為業主解決生活難題，溫暖感動的瞬間時刻在上演。

下面是本集團在福建疫情的工作人員一些小小的感受和分享：

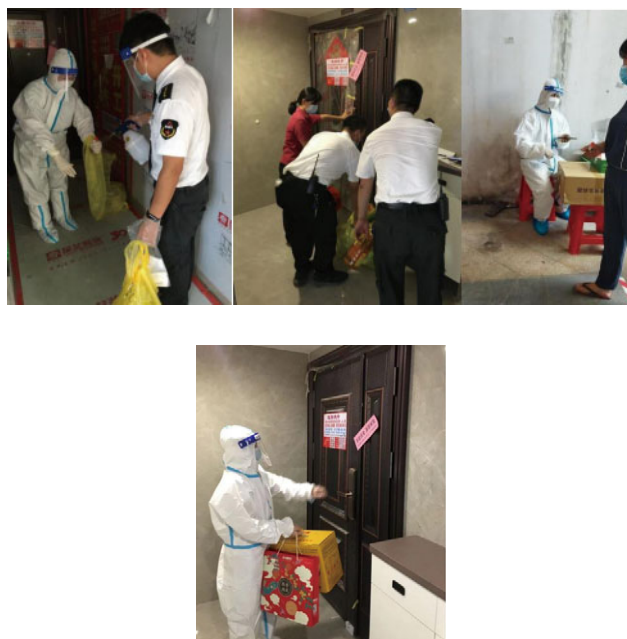


疫情就是命令，防控就是責任。作為社區的重要防線，我們堅守一線勇擔當，做大家安全的「多能手」，守好社區抗疫的最後一公里。

— 莆田融信府安全員陳旺

都是本職之內，尤其當下疫情階段，只要能幫到業主，辛苦點無所謂。聽到業主的一聲「謝謝你」，就已經很開心和滿足了。

一 莆田融信府客服管家黃梅妹



4.3 與客戶的關係

本集團將客戶視為集團持續發展的重要利益相關方，嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國物業管理條例》等法律法規，並制定《客戶關係管理工作指引》、《客戶投訴處理工作指引》等多項內部制度，完善客戶投訴管理機制。規範客戶投訴處理流程，強調以客戶為中心，提高客戶服務意識和投訴處理的主動、及時和有效性，並通過科學、系統的投訴統計分析，達到服務質量的預警和指導作用，有效減少和預防投訴，以最終實現提升客戶滿意度。物業客戶服務中心通過定期組織與客戶進行溝通，及時了解客戶需求，解決客戶疑難，與客戶建立良好關係。我們有客戶關係建立與維繫渠道包括業主委員會溝通會議、客戶見面會、物業服務開放日、客戶溝通會、社區文化活動等。

假設業主有任何投訴，業主可通過24小時物業客戶服務中心服務熱線、項目經理手機管家微信、管家微信、微信群、融智平台投訴等多種渠道進行投訴。我們要求部門接到投訴後及時按程序處理，並於投訴處理完成後對業主進行回訪，詢問業戶滿意程度、關注業戶要求，切實保護業主利益。我們定期對客戶投訴較為集中的系統性問題進行歸納分析，將系統性問題及優化建議反饋至相關部門，由相關部門制定並下發優化方案、指引、標準等，系統化提升客戶滿意度。

本集團通過制定《客戶滿意度調查與分析程序》等內部制度開展客戶需求調研、客戶服務滿意度調研等方式，及時了解客戶滿意度現狀，收集客戶反饋，改善服務質量。調研內容包含客戶對物業服務整體滿意程度，對物業員工的認可程度，以及對各階段服務側重點的感知程度，以持續提升客戶滿意度。集團嚴格要求各項目及時準確維護客戶信息，確保客戶信息安全，最大程度保證調研公平公正。本年度，本集團的客服好評度為90.04%，接到的產品與服務相關投訴共1,916宗，處理率為100%。

4.4 供應鏈管理

完善的供應鏈管理有助提升產品及服務質素。本集團除了遵循《中華人民共和國招標投法》、《中華人民共和國政府採購法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，還透過定立《供應商管理制度》、《供應鏈管理制度》等政策，從供應商收集、註冊、評估、入圍以至決選的程序實行嚴格規管，以保障客戶、合作商及企業的經濟利益，助力維持良好的營商環境。同時，本集團秉承互利共贏的合作理念與供應商加強聯繫，積極維護良性的合作關係，致力實現多方共贏。供應商庫管理體系的建立，使採購供應鏈的整體競爭力保持在一個較高的水平，確保供應商提供優質服務及產品。本年度，融信服務集團供應商總數達286家主要分類委外服務類、物資類及工程維保類，本集團供應商的區域分佈情況如下所示：

地區	數量
華東區域	196
華北區域	14
華南區域	18
西南區域	42
東北區域	1
華中區域	14
西北區域	1
總計	286

供應鏈的可持續發展一直是本集團密切關注的重要議題，我們持續關注供應商環保及社會責任的合規狀況，增加向關注環境及社會議題供應商的採購比例。本集團期望所有合作夥伴，能夠與我們一道成為對社會負責任的企業，遵守適用的環境／職業健康安全法律、法規，創造和諧、可持續發展的多贏局面。為了了解供應商在環境／職業健康範疇方面的進展和情況，本集團還制定了《供應商環境／安全行為調查表》供供應商填寫。從調查表中，我們可以充分瞭解供應商處置固體廢物流程、在作業、運輸及其他活動中存在的環境影響因素及其控制方法以及環保／生產安全部門的合規情況等資料。此外，在合理及實際可行的情況下，本集團優先考慮擁有環保生態標籤、能夠有效提高能源利用效率並減少產生廢棄物的產品及服務。

本集團秉承公平、公正、遵守法律法規是處理一切商業交易的基本原則，以此原則為基礎的廉潔、規範合作是我們與所有供應商長期合作的保障。作為負責任的企業，我們要求所有供應商秉持高準則的社會責任原則，以及簽署《廉潔合作協議》，承諾避免貪污及反競爭行為。為規範招標採購工作，完善招標監督制約機制，維護公司利益和招標投標活動當事人的合法權益，保證招標工作規範、廉潔、高效運作。本集團遵守招標採購相關法律法規及營運地相關規定並制定《招標工作管理制度》政策，嚴格規範招標採購流程，嚴禁暗箱操作。本集團秉承透明原則，通過公開招標信息流程，確保招標決策公開、公平、公正。公司對招投標環節中員工違反下述規定的行為，一經查證，堅決按照《員工行為規範管理辦法》、《員工廉潔協議》、《內部審計制度》的相關規定進行處罰。



5. 以人為本

本集團一直秉承「以人為本」的理念，遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年人保護法》等運營當地的勞動及社會保障法規，維護員工的合法權益和致力締造公平、健康、安全及具發展潛力的工作環境。我們從僱傭、福利、人才發展及職業健康與安全方面提供一系列明確管理制度，使員工與融信和諧發展。

本集團倡導多元共融的工作氛圍，為不同文化背景的員工提供相互尊重、理解與融合的工作環境；員工涵蓋各個年齡階層，我們並持續優化員工結構，推進員工年齡、性別、地區等合理分佈，為本集團發展提供充足人才資源。未來，我們將繼續探索並完善管理體系，繼續切實保障員工的權益。

於本年度，本集團沒有任何與招聘和勞工權益相關的違法違規事件。截至2021年12月31日，本集團於報告範圍內之運營點共聘用5,685員工。

5.1 合規僱傭

本集團致力於確保在工作中實現多元化與機會均等。我們反對職場歧視並嚴格遵守經營所在地區的相關法律法規要求，包括在內地經營業務所適用的相關法律法規，在《內部競聘管理辦法》、《晉升管理制度》、《招聘管理制度》中明確規定，不因員工的民族、政治派別、性取向、年齡、宗教、性別、國籍、種族、婚姻狀況等社會身份而在錄用、待遇、晉升等環節區別對待，確保人才管理全過程公開透明，保障員工得到平等的機會。

融信服務積極投入到保障勞工權益和避免僱傭童工的工作中。我們不允許聘用童工，並依據《禁止使用童工規定》、《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》及海外各地相應的法律法規，根據《中華人民共和國勞動合同法》和海內外業務所在地規章條例，本集團以公正合法、平等自願、誠實守信的原則建立勞動關係，按員工類型與每一個員工簽訂實習協議、勞動合同或聘用合同，並與合同到期的員工及時進行合同續簽工作。

本集團對聘用童工及任何形式的強制勞工均採取零容忍態度，執行嚴格錄用審批流程。我們在員工招聘、入職審批、入職報到等各環節要求新員工入職前提供個人身份及數據證明文件，並審核應聘者的有效身份證明，並要求員工入職前簽署確認信息正確無誤，杜絕聘用童工或強制勞工等不合法僱工。此外，本集團亦杜絕強制加班等強迫勞動行為，我們不強迫延長工時，所有被聘用的員工以自願為原則，不欺騙、不強迫。此外，若發現違反勞工準則的情況，我們將從保護勞動者的合法利益角度出發，採取相關措施。本年度，本集團沒有發生僱傭童工或強制勞工的情況。

同時，為確保解聘相關原因及流程符合法律法規，本集團建立了規範的員工解聘溝通與調查機制。對於主動離職的員工，我們進行離職挽留面談，真摯的詢問員工是否因家庭突發事故、生活存在困難等情況選擇離職，並盡力予以幫扶和解決，加強員工歸屬感。

5.2 薪酬福利

本集團在合法的前提下實施為績效和貢獻付薪的全面薪酬管理體系，本公司奉行高績效、高貢獻、高收入。本集團制定了完善的薪酬福利體系，通過落實《員工手冊》、《福利管理制度》、《績效管理制度》等內部制度，保障員工福利，並以績效激勵的方式為員工提供具有市場競爭力的薪資回報。本集團參照行業薪酬平均水平及內部薪酬體系建立薪酬標準，原則上每年對薪酬水平進行評估和調整，保證員工整體薪酬水平不低於市場平均水平；同時，輔以績效激勵規章，對高價值、高潛力員工給予適當的激勵，提升員工工作積極性。

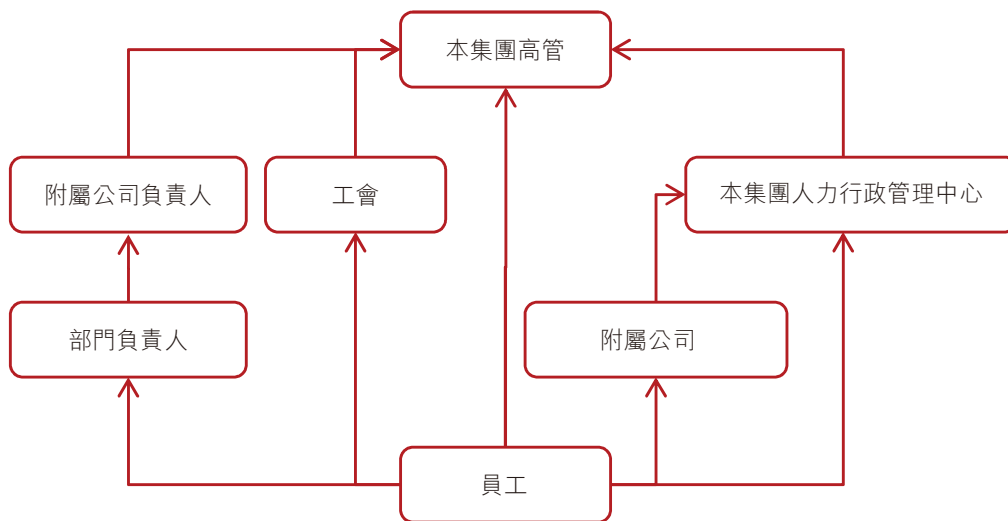
本集團結合相關法律法規，及時了解員工的動態和需求，在保障員工法定福利的基礎上，為其提供各種企業福利。本集團依法為全體員工提供各類保險福利，當中包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險、人身意外團體險等保險福利和住房公積金。本集團亦設有各類假期福利例如法定帶薪假期、年假、工傷病假、婚假、產假，護理假等，並提供各類禮金福利例如節日禮金、結婚禮金、生日禮金、開門紅禮金等現金福利，及員工體檢，高溫費等勞動福利。本年度，我們還為員工舉辦了一些員工活動，如三八女神節活動、公益會慧跑活動及中秋博餅活動。



5.3 員工溝通與關懷

良好的溝通為穩固集團僱傭體系的基礎，本集團重視傾聽員工心聲，增強對員工的人文關懷及心理疏導，提升員工凝聚力及歸屬感。我們提倡企業內部坦誠的交流與溝通，致力於營造良好、融洽、簡單的人際關係。歡迎全體員工使用各種溝通渠道如無障礙溝通、員工關係專員、員工懇談會、企業郵箱等進行交流。於本年度，本集團舉辦員工大會與高管對話活動，聆聽員工的寶貴意見並積極跟進員工意見。我們亦設有不同渠道予員工反映其意見，為員工建立的溝通機制及申訴渠道，當員工認為個人利益受到不應有的侵犯，或需要檢舉其它員工有違反相關規定的行為，可採用面談和書面兩種形式，通過以下申訴通道進行投訴和檢舉。

本公司設有不同申訴通道供員工投訴和檢舉：



員工大會與高管對話活動的情況

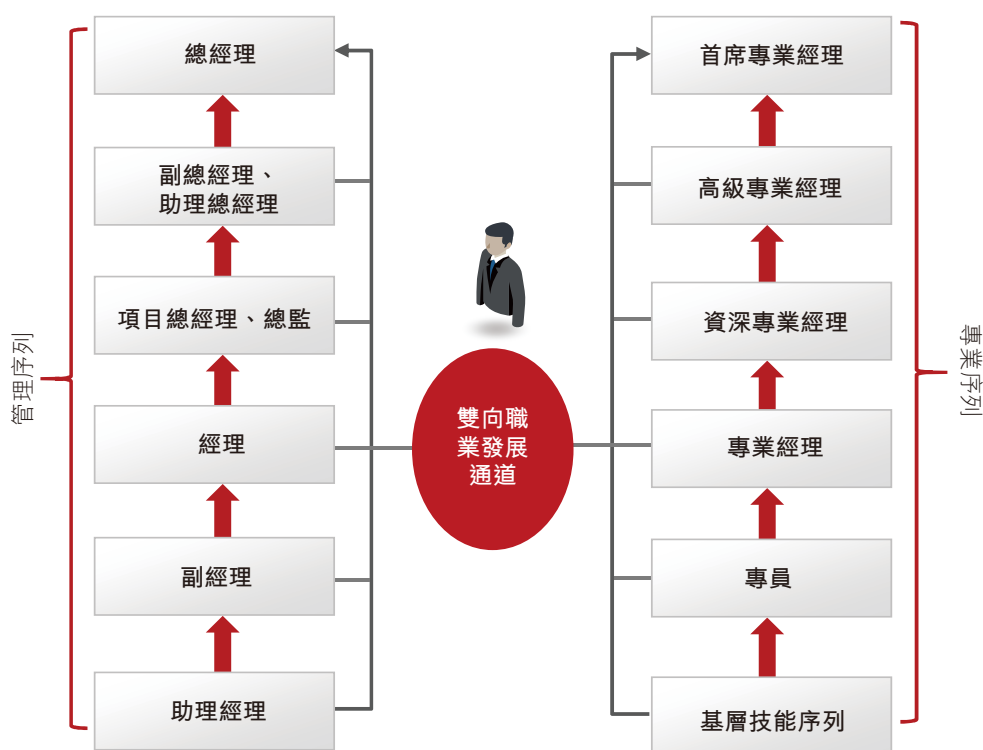
5.4 員工培訓及發展

人才是本公司最大的財富和未來經營達成的重要支撐，是企業實現可持續發展的原動力。本公司關注每一個員工的發展，我們提倡員工通過自身努力，提升專業或管理能力，並根據崗位空缺情況，評價員工適配度，經過任免程序，將員工調整到合適的崗位。因此，融信服務十分重視對人才的培養，指導各區域強化人才孵化及員工培訓能力，培養外部和內部講師資源，以更好地為業務輸送關鍵人才。

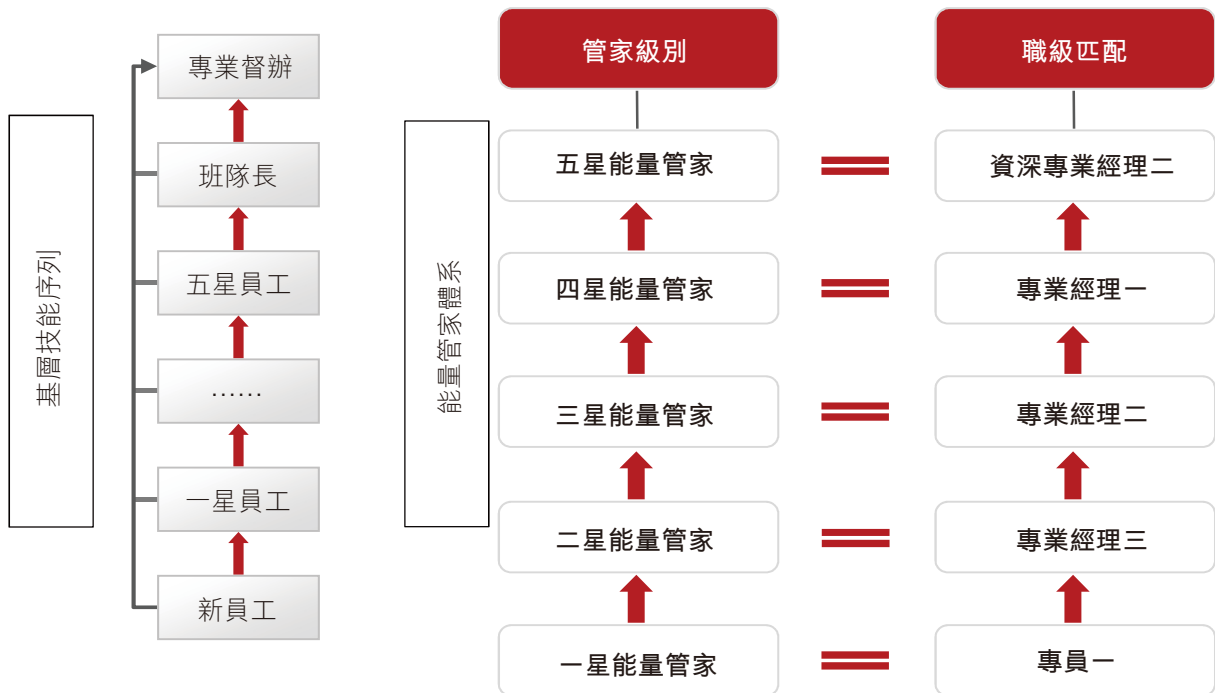
發展通道

融信服務致力引入優秀人才，亦為人才提供廣闊的職業發展空間，與企業共同成長。我們根據員工的能力素質、發展潛力與發展意願，提供管理序列、專業序列、基層技能序列三條發展通道，並為客服管家提供能量管家體系專項發展通道。管理序列及專業序列可通過內部競聘方式、基層技能序列可通過星級評定方式、能量管家可通過管家認證方式分別獲得內部晉升與發展。

管理序列及專業序列發展通道範例：



基層技能序列及客服管家的能量管家體系專項發展通範例：



融才培養中心

為全方位加強對員工的培養與賦能，提升員工的專業能力與綜合素養，滿足本公司對人才的需求，我們積極打造獨具特色的「融才培養中心」，充分挖掘人才潛能，提高企業核心競爭力。融才培養中心定期為員工實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求。中心的培訓可分為四大體系，分別是培養體系、內訓師體系、課程體系和導師體系。而中心的培訓可分為四大類如新員工入職培訓，常規培訓，職業發展培訓和專業資格培訓。下表展示了每種培訓的詳細內容：

培訓類別	培訓類別簡介
新員工入職培訓	當中包括「人力行政部門組織企業文化培訓」、「公司制度培訓」和「業務部門組織崗位業務技能的崗前培訓」(入職導師制)，培訓內容覆蓋職業道德培訓、企業文化培訓、通用技能培訓等以幫助所有新入職員工熟悉工作環境，快速融入融信服務的企業文化。
常規培訓	當中包括崗位培訓，根據崗位要求所應具備的知識、技能、管理能力而組織的培訓包含管理提升類、專業提升類及規章制度培訓類。
職業發展培訓	針對符合條件員工開展的能力提升或適應更高崗位的培訓。
專業資格培訓	根據本公司業務需要或員工專業能力提升需求，讓員工參加培訓機構或國家相關部門組織的培訓包含「專業技術職稱類培訓」、「執業資格類培訓」及「從業資格類培訓」。

本年度，本集團為員工提供培訓。本年度僱員培訓率和每人平均培訓時間分別為100%及大約20小時／每人。



5.5 員工健康和安

員工是企業可持續發展的寶貴資源。我們高度關注員工的職業健康與安全，嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國消防法》等相關的法律法規。為保障員工身心健康，本集團每年定期組織員工體檢和中醫免費義診，督促員工關注自身健康狀況，我們亦積極通過安全文明施工檢查、安全教育培訓及消防演練等多種舉措保障各員工安全。此外，如員工因公受傷且經認定工傷的，可按醫生批覆休息天數給予工傷假，工傷假期間薪資福利照常發放。於本年度，本集團並未知悉任何未有遵守有關提供安全工作環境的法律及法規的情況。

本集團高度重視突發事件的應急預案和演練工作，並針對消防、地震、防汛等各類突發事件制定相應的應急預案，如《災害天氣安全措施》，為增強員工的自我保護能力和安全防範意識，掌握避險技能，提高應對突發事件的能力，我們積極組織安全演習等活動，如於本年度組織開展火災疏散逃生和滅火演練培訓，並邀請消防員對火災防範技能進行講解。我們期望通過這些活動能夠有效地降低安全事故的危害和風險。



消防演習中消防員示範使用消防設備

新型冠狀病毒肺炎(「**新冠肺炎**」)疫情期間，本集團落實了防疫措施，要求員工遵守工作部署及預防工作。為保障員工的健康，我們實行以下防疫措施以確保所有員工衛生、健康和安

1. 宣導防疫常識：堅持「防疫三件套」，戴口罩、保持1米以上安全社交距離、做好個人衛生；牢記「防疫五還要」口罩還要繼續戴、社交距離還要留、咳嗽噴嚏還要遮、雙手還要經常洗、窗戶還要盡量開，提高員工防疫防控制識；
2. 辦公場所、電梯、樓梯、衛生間、空調等定期清洗和消毒，營造健康向上的辦公環境；
3. 科普宣傳疫苗接種，科學認識新冠疫苗接種，鼓勵符合條件的員工參與疫苗接種，建立牢固的「防護線」；

4. 公司定期給員工發放口罩等防疫物資，堅定做好疫情防控，嚴格遵守政府各項防疫管控措施；
5. 公司不定期組織開展員工核酸檢測，全力保障員工身體健康安全。

融信服務深明辦公室的工作環境對員工健康有重要的影響。位於辦公室總部結合綠色環保元素和提供舒適的休閒設施供員工享用。辦公室以寬敞開放的設計，有效減少壓迫感及為員工提供更多的公共空間。各個角落隨處可見的綠色植物，不僅可以吸收室內的有害物質，改善室內空氣質量，良好的室內空氣質量更可有效提升工作效率。



辦公室裏所種植的綠色植物

我們透過不定期組織各類員工活動，幫助員工舒緩工作壓力，全方位呵護員工身心健康，例如舉辦中秋博餅活動，為弘揚中華民族傳統文化，展現企業的人文關懷，同時讓員工度過一個歡樂祥和的中秋佳節，增強企業凝聚力及向心力，特開展中秋聯誼活動；舉辦公益會慧跑活動，為營造積極向上且富有正能量的企業文化氛圍，激發工作激情，增強員工身體素質，讓一群充滿朝氣與活力的員工藉此機會在運動場上揮灑汗水，更能借此表現員工之間團隊協作的精神。



中秋博餅活動植物



公益會慧跑活動

6. 關注環境

融信服務緊跟國家的綠色發展戰略、堅定不移地走低碳發展的基本路線，重視自身在運營中可能對自然環境所產生的負面影響，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固定廢棄物污染環境防治法》等法律法規，不斷完善環境管理措施、優化環境管理體系，努力打造人與自然和諧共生的可持續發展型社會。落實相關內部制度，以降低集團運營過程中的能源及資源消耗、減少廢棄物排放，為社會綠色發展貢獻力量。本年度，本集團未發生違反環境保護相關法律法規之案件。

6.1 能源與資源使用

本集團在日常營運中時刻關注能源與資源的使用，從用水、用電等方面不斷加強對資源與能源的管理的能力，嚴格管控其使用情況。此外，我們通過採購節能型產品、推行節能改造計劃、應用能耗監控設備以提升資源與能源的使用效率進行合理配置。減少營運所產生的資源消耗，以提升資源使用效率。本年度內，我們在求取適用水源上未存在任何問題。此外，本集團根據集團的節約用電及用水措施，積極落實執行，目標¹在2021年的基礎上維持或逐步減少電力及水資源消耗。

節能措施

本集團在營運過程中主要涉及的能源消耗為電力使用。為實現節能減排目標，合理利用資源與能源，本集團商業物業在營運過程中實施以下措施：

- 發佈節能減排辦法通知，張貼海報，提升節能減排意識；
- 節約用電：離開辦公室隨手關燈，做到人走燈滅；
- 下班後電腦、打印機等辦公設備及時關機，切斷電源；
- 合理設置辦公室空調溫度，夏季26度、冬季20度；
- 倡導綠色低碳的辦公方式，提升節能減排意識，減少辦公過程種能源資源的損耗。



¹ 目標分別是根據上海總部的用電、用水、溫室氣體排放及廢棄物產生總量訂立的。

節水措施

本集團的日常營運所需的水資源均來自政府供水，主要涉及日常服務用水、物業用水、辦公用水及綠化用水等。我們已在營運過程中採取以下措施，以減少用水消耗量。

- 發佈節約用水辦法通知，張貼節約用水宣傳海報，宣導節約用水；
- 加強用水設備的日常維護和修理，提倡自帶水杯，減少使用一次性紙杯；
- 控制瓶裝飲用水使用量，做好日常宣導，並做好領用登記台賬；
- 定期檢查及維修供水系統，以免因漏水而造成浪費。

6.2 排放物管理

物業管理的能源消耗是本集團營運所產生的溫室氣體排放主要來源。為盡量減少對業務和環境的不利影響，本集團致力減少營運過程中所產生的溫室氣體排放。本集團在整個營運過程中納入鼓勵節能的政策及程序，有關措施將於ESG報告「能源與資源使用」一節進一步闡述以減少碳排放。2021年的溫室氣體排放總量為120.33公噸二氧化碳當量。而此外，本集團根據集團的節約能源、減少溫室氣體排放措施，積極落實執行，目標¹在2021年的基礎上維持或逐步減少溫室氣體(範圍1和範圍2)排放。

6.3 廢棄物管理

本集團設有一系列程序文件，以管理服務過程中所產生的辦公生活垃圾、建築垃圾、廚餘垃圾及有害廢棄物等，並承諾盡可能对廢棄物進行回收，實現在園區內執行生活垃圾處理的3R原則(減量化(Reduce)、再利用(Reuse)及資源化(Recycle))，以減低廢棄物對環境的污染。我們致力減少、回收及妥善處理廢棄物，減低因營運對環境造成的影響。我們日常的廢物主要由融信服務的租戶、住戶和客戶等在物業中產生。融信服務的目標是透過與各個利益相關方攜手，確保廢物按照當地廢物棄置法規獲適當處理。此外，本集團根據集團的節約用材、廢棄物分類措施，積極落實執行，目標¹在2021年的基礎上維持或逐步減少廢棄物產生。



有害廢棄物由廢碳粉盒和廢電池組成，無害廢棄物由一般辦公生活垃圾組成。碳粉盒和廢電池等有害廢棄物的處置由合資格承辦商執行。此外，本集團與第三方合資格廢物處理承辦商簽訂《單位生活垃圾收集運處理合同》並委託中心收集內地物業的一般垃圾並直接送往垃圾堆填區，以妥善處理不同類別的生活垃圾。另外，部分在管項目中還涉及業主遺留的建築廢棄物，本集團亦嚴格遵守當地城市管理條例對裝修施工產生的廢棄物及建築垃圾進行妥善處理，以保障業主的舒適居住環境。

我們通過多方面的宣傳教育，業主逐步樹立了廢棄物回收利用的意識，也養成了將不同類垃圾進行區分投放的習慣。於物業當眼位置放置橫額、海報、易拉架和通知公告等，向住戶推廣正確的生活垃圾分類方式。園區中生活垃圾的處理做到了減量化、資源化、無害化，為垃圾分類的推廣起到了示範引領作用。我們為園區內的垃圾桶加上清晰標示，以便住戶為生活垃圾分類。本集團於園區內設有垃圾分類驛站，並安排人員指導住戶正確進行垃圾分類。此外，園區範圍亦設有專門的大型垃圾、裝修垃圾及建築垃圾棄置區，將這些垃圾與生活垃圾分開處置。為加強垃圾分類系統的有效性，本集團每天進行兩次檢查，檢查內容主要包括垃圾收集點衛生和分類情況等。檢查人員均需檢查並將結果記錄在案，以便本集團有針對性地進行檢討及改善。

同時，本集團堅持踐行綠色辦公文化，倡導環境保護人人有責的環保理念，多項方式開展環保意識的宣貫工作，鼓勵員工增強環保責任意識，營造環保節能的濃厚氛圍。我們倡導員工節約辦公資源，積極推進無紙化辦公，建議員工盡量使用電子郵件、電子文件等進行辦公聯絡，以減少紙質資源使用。

6.4 環境及天然資源保護

融信服務作為物業管理類企業對環境及天然資源未產生較大的負面影響。我們以自身行動減緩氣候變化，保護生物多樣性，防止土壤及水資源污染，以實際行動維護生態環境的健康可續，具體措施包括：

- 規範殺蟲劑、除草劑、化肥、農藥等化學藥品的使用，優先選用環保藥品，避免對土壤和地下水環境的損害。
- 探索並推行生物防治(以微生物治蟲、以蟲治蟲、以鳥治蟲、以激素治蟲等)與物理防治(餌料誘殺、燈光誘殺、刮除病斑、熱處理等)的病蟲害防治技術。
- 對融信服務園區內的古樹名木進行掛牌標識，並進行定期維護。

同時，我們積極向業主、員工及其他利益相關方傳遞綠色環保意識，通過在全國範圍內開展綠色宣傳活動，努力傳遞園區內愛護綠植、可回收資源再利用、垃圾分類等環保文化，協同共築綠色生態家園。



6.5 氣候變化應對

近年來，國際社會對氣候變化的關注日趨加強，我國亦提出了「碳達峰」、「碳中和」的相關承諾與目標。隨著全球氣溫升高，極端氣候頻發引發的氣候變化事件對本集團的營運、業主及員工的生活帶來重大影響。本集團積極響應國家號召，高度重視自身業務對氣候及環境帶來的影響，努力在運營過程中採取措施減緩氣候變化，通過對業務經營活動的定期審閱，識別可能對融信服務產生重大影響的氣候變化事宜。

為降低營運過程中對氣候變化帶來的影響，本集團通過加強植被養護、綠地灌溉、節能減排等措施，合理利用資源與能源。同時，為有效預防並及時控制災害性天氣對企業營運造成的潛在風險，本集團制定相對應對措施比如根據項目所在地氣候情況進行設施設備定期巡檢、並定期組織員工開展防洪、防颱風等搶險救災工作應急演練，優化應急工作預案，以確保在遇到突發的災害性天氣時能夠提高應急反應及處理能力，最大程度保障業戶安全及本集團的正常營運。本集團已識別了相關氣候變化風險並制定了相應的應對措施。

本集團結合已有的風險管理體系，追蹤最新的法律法規，並參考國際標準以及根據行業特點和發展趨勢，本集團識別了以下氣候變化風險，並制定了相應的應對措施。

風險等級	風險描述	應對措施
高	急性風險 (如風暴潮、極端降雨、 超級颱風)	<ul style="list-style-type: none"> 完善物業管理體系； 制定災難應對措施； 向員工提供災難應對培訓； 向員工和業主提供災難逃生演練。
	慢性風險 (如極端炎熱天氣、 海平面上升)	<ul style="list-style-type: none"> 探索使用可再生能源的可能； 與開發商合作探索打造智慧社區的可能。
	政策法規風險	<ul style="list-style-type: none"> 追蹤最新的有關氣候變化的法律法規，並整合到物業管理策略中。
中	市場風險 (如無法適應利益相關方對 可持續發展愈來愈多的關注、 原材料的轉變)	<ul style="list-style-type: none"> 需開發新技術，包括支持低碳、改良與創新高效能之技術； 向可持續產品與服務機制轉型，並將考慮氣候相關風險與機會。
	技術風險 (如無法適應智慧物業管理 最新科技)	<ul style="list-style-type: none"> 追蹤市場最新的物業管理科技； 定期檢討現有的物業管理策略，並適時引入新物業管理科技。



7. 關心社會公益

一直以來，本集團堅持發展與責任並重，追求卓越的同時也積極踐行企業社會責任。我們於發展擴充業務同時，致力聆聽社區聲音，將關懷傳遞至各營運社區。本集團的國內營運分公司分別以不同渠道，如客戶問卷、日常客戶溝通，與政府部門及地方機構合作等方式，持續了解客戶需要。我們積極肩負企業社會責任，投身於多元化的公益慈善活動涵蓋不同範疇如賑災救濟、學校興建、獎教助學、社區公益、抗擊疫情，關愛社會弱勢群體。於提升服務質量同時，我們利用自己物業管理優勢，建立共融社區。由於本年度國內疫情在不同地區有階段性反覆，考慮了安全和健康因素，我們盡量減少高風險／高齡人群的公益活動，計劃到疫情相對平息後開展社區公益活動，以配合政府的抗疫政策及降低疫情爆發的風險。雖然如此，本集團往年也曾經舉辦過公益活動如社區街道敬老院慰問，參加街道撿垃圾環保活動，並承諾將來會繼續舉辦和參與社區公益活動。

為進一步建設和美社區、增強鄰里關係互動，持續提升客戶居住體驗感與幸福感，延伸品牌特性與服務價值，我們特策劃「和美睦鄰」年度與客戶聯繫社區文化活動。本年度，本集團所參與活動的社區人士及所舉辦的活動總時間分別為73,940人次及1,456小時。下表列舉本年度與客戶聯繫社區文化活動的重點回顧：

活動主題及時間	活動	相關活動相片
睦鄰生活季之「融情端午」—6月	融融體驗官與業主共同參與創意糉子DIY、製作艾草包等活動，增強家園歸屬感，一起分享節日的味道。	
和美文化季之「星光電影節」—7月	盛夏時節，驕陽似火，夜晚納涼是夏日社區居民喜愛的生活方式。每月一次在園區人流量密集處安排露天電影，利用投影儀、幕佈牆、小桌椅找尋童年記憶，可配爆米花、果盤。	



活動主題及時間	活動	相關活動相片
和美文化季之「重陽敬老」-10月	老吾老以及人之老，關愛老人是中華民族的傳統美德。在當今老齡化加劇的社會大環境裏，越來越多的老人需要照顧，需要社會的關懷。結合重陽節，為園區60歲以上的老人上門贈送重陽糕，以及開展免費義診等活動。	
安全無憂季之「暖冬進行時」-11-12月	開展「薑愛進行到底」，贈送暖心薑茶活動。在單元門、入戶門等門把手上增加門把手套，提升服務溫度。有條件的項目可為業主提供免費的冬季點火服務。	
安全無憂季之「嗨玩萬聖節」-12月	在園區設置幾個遊戲挑戰點，盲人摸象、交換、套圈、吹乒乓球、快速拼圖等活動，兒童可在各個點排隊玩遊戲，挑戰成功在挑戰卡上蓋章，最後根據獲得的章數兌換糖果禮品，既能獲得遊戲帶來樂趣，又能體驗挑戰成功的感覺。	

附錄一：可持續發展資料摘要

以下是本年度的環境範疇可持續發展資料摘要：

環境範疇	單位	2021年度
空氣排放物		
氮氧化物(NO _x)	千克	8.15
硫氧化物(SO _x)	千克	0.01
顆粒物(PM)	千克	0.78
車輛燃料耗用量		
車輛汽油用量	公升	541.08
溫室氣體排放量²		
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	1.46
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	118.87
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	120.33
溫室氣體排放密度每名員工(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量/員工	1.63
溫室氣體排放密度每平方米(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.10
廢棄物		
有害廢棄物	千克	18.00
有害廢棄物產生量(每名員工)	千克/員工	0.24
無害廢棄物總量	千克	7,800.00
無害廢棄物密度(每名員工)	千克/員工	105.41
紙張消耗		
紙張用量	千克	748.13
紙張消耗密度(每名員工)	千克/員工	10.11
能源消耗		
總耗電量	千瓦時	194,832.00
總耗電密度(每名員工)	千瓦時/員工	2,632.86
總耗電密度(每平方米)	千瓦時/平方米	154.80
水資源消耗		
總耗水量	立方米	855.00
總耗水密度(每名員工)	立方米/員工	11.55
總耗水密度(每平方米)	立方米/平方米	0.68

² 溫室氣體排放盤查是參考世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準化組織訂定的ISO14064-1標準計算。

以下是本年度本集團的社會範疇可持續發展資料摘要：

社會範疇	單位	2021年度
員工人數		
員工總數	人數	5,685
員工總數(按性別劃分)		
女性	人數	2,560
男性	人數	3,125
員工總數(按僱員類型劃分)		
全職初級員工	人數	5,616
全職中級管理層	人數	63
全職高級管理層	人數	6
員工總數(按年齡組別劃分)		
30歲以下	人數	1,394
30-50歲	人數	2,632
50歲以上	人數	1,659
員工總數(按地區劃分)		
華北區域	人數	143
華東區域	人數	5,048
華中區域	人數	225
西南區域	人數	269
員工流失率		
員工流失率	%	18.41
員工流失率(按性別劃分)		
女性	%	18.70
男性	%	18.17
員工流失率(按年齡組別劃分)		
30歲以下	%	25.01
30-50歲	%	18.54
50歲以上	%	11.66

社會範疇	單位	2021年度
員工流失率(按地區劃分)		
華北區域	%	20.99
華東區域	%	18.46
華中區域	%	13.79
西南區域	%	19.70
職業健康與安全		
過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數總和	人數	1
因工傷造成的死亡比率	%	<1
因工傷損失工作日數	日數	6
發展與培訓		
按性別劃分的受訓僱員百分比		
女性	%	45.03
男性	%	54.97
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比		
全職初級員工	%	98.79
全職中級管理層	%	1.11
全職高級管理層	%	0.10
按性別劃分的僱員平均培訓時數		
女性	小時	18.40
男性	小時	22.10
按僱員類別劃分的僱員平均培訓時數		
全職初級員工	小時	20.60
全職中級管理層	小時	16.80
全職高級管理層	小時	12.50
反貪污		
對僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	宗數	1



附錄二：聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容		相關章節	
A. 環境			
A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	6. 關注環境 6.2 排放物管理 6.3 廢棄物管理
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	附錄一：可持續發展資料摘要
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	6.2 排放物管理 附錄一：可持續發展資料摘要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	附錄一：可持續發展資料摘要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	附錄一：可持續發展資料摘要
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	6.2 排放物管理
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	6.3 廢棄物管理
A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	6.1 能源與資源使用
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	6.1 能源與資源使用 附錄一：可持續發展資料摘要
	A2.2	總耗水量及密度。	6.1 能源與資源使用 附錄一：可持續發展資料摘要
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	6.1 能源與資源使用
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	6.1 能源與資源使用
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用，本集團業務不涉及包裝材料



指標內容		相關章節	
A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	6.4 環境及天然資源保護
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	6.4 環境及天然資源保護
A4：氣候變化	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	6.5 氣候變化應對
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	6.5 氣候變化應對
B.社會			
B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5. 以人為本 5.1 合規僱傭 5.2 薪酬福利 5.3 員工溝通與關懷
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄一：可持續發展資料摘要
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄一：可持續發展資料摘要



指標內容		相關章節	
B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5.5 員工健康與安全
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	5.5 員工健康與安全； 附錄一：可持續發展資料摘要
	B2.2	因工傷損失工作日數。	5.5 員工健康與安全； 附錄一：可持續發展資料摘要
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	5.5 員工健康與安全
B3：發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	5.4 員工培訓及發展
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	附錄一：可持續發展資料摘要
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄一：可持續發展資料摘要
B4：勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5.1 合規僱傭
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	5.1 合規僱傭
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	5.1 合規僱傭



指標內容		相關章節
B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。 4.4 供應鏈管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。 4.4 供應鏈管理
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。 4.4 供應鏈管理
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。 4.4 供應鏈管理
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。 4.4 供應鏈管理
B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 4. 優秀品質 3.1 客戶信息與隱私保護 3.3 確保宣傳信息準確 3.4 維護知識產權 4.1 服務質量 4.2 客戶健康安全 4.3 與客戶的關係
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。 4.1 服務質量
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。 4.3 與客戶的關係
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。 3.4 維護知識產權
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。 4.1 服務質量
	B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。 3.1 客戶信息與隱私保護



指標內容		相關章節	
B7：反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3. 堅守商業道德 3.2 廉潔從業
	B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	3.2 廉潔從業
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.2 廉潔從業
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.2 廉潔從業
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	7. 關愛社區
	B8.1	專注貢獻範疇。	7. 關心社區公益
	B8.2	在專注範疇所動用資源。	7. 關心社區公益





致融信服務集團股份有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審核載列於第99至159頁融信服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於2021年12月31日之綜合資產負債表，截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

本核數師認為，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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2021年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基準

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本核數師在該等準則下之責任已於本報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審計憑證能充足及適當地為本核數師的審計意見提供基礎。



關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據本核數師的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要的事項。該等事項於本核數師審計整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

貿易應收款項的可收回性	本核數師之審計如何處理關鍵審計事項
<p>請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計和判斷」及附註17「貿易和其他應收款項以及預付款項」。</p> <p>於2021年12月31日，貿易應收款項總賬面值為人民幣285,415,000元，佔 貴集團總資產(不包括現金及現金結餘)約73%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並就2021年12月31日的貿易應收款項作出人民幣5,917,000元的虧損撥備。</p> <p>為評估貿易應收款項的可收回性， 貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。</p> <p>估計預期信貸虧損時， 貴集團基於具有共同信貸風險特徵的債務人的歷史還款記錄及賬齡概況計算歷史違約率，並進行調整以反映當前市場狀況和前瞻性因素。</p> <p>我們將貿易應收款項的可收回性識別為關鍵審計事項，乃由於該等結餘對綜合財務報表的重要性以及管理層就評估貿易應收款項的預期信貸虧損所作出的估計的重要程度。</p>	<p>本核數師就評估貿易應收款項的可收回性的主要審計程序包括以下內容：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 取得對管理層有關貿易應收款項可收回性的評估程序的了解；2. 抽樣檢查還款記錄及貿易應收款項的賬齡變動，覆核 貴集團債務人的歷史還款情況，以評估管理層經參考上述在估計預期信貸虧損率時所採用計提信貸虧損方法的適當性和重要假設及輸入數據的合理性；3. 抽樣檢查銷售發票或繳款通知書、收款記錄及其他相關文件以測試管理層編製截至2021年12月31日的貿易應收款項賬齡分析的準確性；4. 檢查虧損撥備計算的算術準確性；及5. 抽樣檢查現金收據和相關證明文件以查驗貿易應收款項的後續償付情況。 <p>基於所執行的程序，本核數師發現，管理層就評估貿易應收款項的可收回性作出的重大判斷和估計均有據可循。</p>

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之全部資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就其出具之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之保證結論。

就本核數師對綜合財務報表之審計，本核數師的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述。

基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須報告。

董事及管治層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佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐及錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，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，或別無其他實際之替代方案。

管治層負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目的乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告。根據我們協定的委聘條款，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。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審計準則進行審計其中一環，本核數師於整個審計過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及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之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。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出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計在有關情況下屬適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定因素，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之相關披露。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師的結論乃基於直至核數師報告日期所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責集團審計之方向、監督及執行。本核數師為審計意見承擔全部責任。



核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

本核數師與管治層溝通審計之計劃範圍及時間以及重大審計發現等，其中包括本核數師在審計中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項以及(如適用)消除威脅的行動或採取的防範措施。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定對本期間綜合財務報表之審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，合理預期倘於本核數師的報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目主管為梁文健先生，執業證書編號為P07174。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港九龍

尖沙咀

天文台道8號10樓

香港，

2022年5月13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
收益	6	990,942	750,425
銷售成本	10	(712,498)	(534,114)
毛利		278,444	216,311
銷售和營銷成本	10	(5,321)	(8,203)
行政開支	10	(112,396)	(92,257)
金融資產減值收益淨額	3.1.2	1,653	21
其他收入	7	6,265	4,655
其他收益或虧損淨額	8	(1,432)	1,087
經營溢利		167,213	121,614
財務收入		1,772	545
財務成本		(574)	(260)
財務收入淨額	9	1,198	285
除所得稅前溢利		168,411	121,899
所得稅開支	12	(48,900)	(36,828)
年內溢利及全面收益總額		119,511	85,071
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		112,400	82,511
— 非控股權益		7,111	2,560
		119,511	85,071
每股盈利(以人民幣元列示)			(經重列)
— 基本	13	0.26	0.22
— 攤薄		0.26	不適用

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	14	17,642	15,741
無形資產	15	1,581	393
遞延所得稅資產	24	2,121	3,184
		21,344	19,318
流動資產			
存貨		1,718	–
貿易和其他應收款項以及預付款項	17	364,246	148,702
受限制現金	18	5,352	5,352
現金和現金等價物	19	761,885	249,221
		1,133,201	403,275
總資產		1,154,545	422,593
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20.1	4,234	–
股份溢價	20.2	663,027	146,798
其他儲備	21	(179,798)	(179,798)
保留盈利		201,086	88,686
		688,549	55,686
非控股權益		6,792	(319)
總權益		695,341	55,367

綜合資產負債表

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	23	5,199	5,740
流動負債			
合約負債	6(a)	95,747	82,548
貿易和其他應付款項	22	313,314	270,077
租賃負債	23	3,102	2,725
即期所得稅負債		41,842	6,136
		454,005	361,486
總負債		459,204	367,226
總權益和負債		1,154,545	422,593

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2022年5月13日批准及授權刊發載於第99至159頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

馬祥宏
董事

林怡
董事

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元 (附註20.1)	股份溢價 人民幣千元 (附註20.2)	其他儲備 人民幣千元 (附註21)	保留盈利 人民幣千元			
於2020年1月1日之結餘		-	-	5,000	106,175	111,175	(2,879)	108,296
全面收益								
年內溢利		-	-	-	82,511	82,511	2,560	85,071
全面收益總額		-	-	-	82,511	82,511	2,560	85,071
與擁有人的交易								
本公司股東出資	21	-	-	88,000	-	88,000	-	88,000
視作向本公司股東分派	21	-	-	(176,000)	-	(176,000)	-	(176,000)
重組完成	20及21	-	96,798	(96,798)	-	-	-	-
向本公司股東發行普通股	20	-	50,000	-	-	50,000	-	50,000
股息	25	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
於2020年12月31日之結餘		-	146,798	(179,798)	88,686	55,686	(319)	55,367
全面收益								
年內溢利		-	-	-	112,400	112,400	7,111	119,511
全面收益總額		-	-	-	112,400	112,400	7,111	119,511
與擁有人的交易								
與資本化發行有關的 股份發行	20	3,124	(3,124)	-	-	-	-	-
於本公司上市後發行 新股份	20	1,042	491,213	-	-	492,255	-	492,255
於行使超額配股權後 發行新股份	20	68	32,062	-	-	32,130	-	32,130
因發行本公司股份而 產生之成本		-	(3,922)	-	-	(3,922)	-	(3,922)
於2021年12月31日之結餘		4,234	663,027	(179,798)	201,086	688,549	6,792	695,341

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

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
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	26	16,472	308,836
已收利息	9	1,772	545
已付所得稅		(12,131)	(53,217)
經營活動所得現金淨額		6,113	256,164
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房和設備	14	(5,067)	(7,055)
購買無形資產	15	(1,500)	(133)
出售物業、廠房和設備所得款項		193	50
收購按公平值計入損益的金融資產		–	(121,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		–	195,196
投資活動(所用)／所得現金淨額		(6,374)	67,058
融資活動所得現金流量			
本公司股東出資		–	88,000
租賃付款本金部分和利息部分		(4,840)	(2,479)
已付股息	25	–	(100,000)
視作向本公司股東分派		–	(178,000)
向本公司股東發行普通股		–	50,000
於本公司上市後發行新股份所得款項	20	492,255	–
於行使超額配股權後發行新股份所得款項	20	32,130	–
已付上市開支	20	(3,922)	(2,642)
融資活動所得／(所用)現金淨額		515,623	(145,121)
現金和現金等價物增加淨額		515,362	178,101
年初現金和現金等價物		249,221	71,121
現金和現金等價物匯兌虧損		(2,698)	(1)
年末現金和現金等價物		761,885	249,221

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

融信服務集團股份有限公司(「本公司」)於2020年4月14日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務和相關增值服務(「上市業務」)。

本公司股份於2021年7月16日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司最終控股公司為融悅世紀有限公司(「融悅世紀」)，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」或「控股股東」)。

2019新型冠狀病毒病(「COVID-19」)的爆發引致前所未有的挑戰，經濟不確定性增加。COVID-19或會影響物業管理行業的財務表現及財務狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注其發展動態，並就疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響作出積極應對。於綜合財務報表獲准刊發日期，COVID-19並未對本集團之財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另作說明外，此等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

1.2 重組

於本公司註冊成立和完成下文所述的重組(「重組」)前，上市業務通過融信世歐物業服務集團有限公司(「融信世歐」)及其下屬公司於中國運營。

為籌備本公司股份於聯交所主板首次上市而進行重組，據此，從事上市業務的融信世歐及其下屬公司轉讓予本公司。重組主要涉及以下事項：

- (a) 於2020年4月14日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元(「港元」)，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，初步認購人獲發行和配發一股股份。於註冊成立後，已發行的一股股份轉讓予融心一品有限公司(「融心一品」)，其後分別向福美國際有限公司(「福美國際」)和融心一品配發和發行20股和79股股份。於完成有關轉讓、配發和發行後，本公司分別由福美國際和融心一品擁有20%和80%。福美國際和融心一品由融悅世紀全資擁有，而融悅世紀則由歐先生全資擁有。

1 一般資料及重組(續)

1.2 重組(續)

- (b) 歐氏服務有限公司(「歐氏服務」)於2020年4月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於註冊成立日期，歐氏服務發行和配發十股普通股予本公司。於完成有關配發和發行後，歐氏服務由本公司直接全資擁有。

極致融享有限公司(「極致融享」)於2020年5月20日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。於註冊成立日期，歐氏服務獲按認購價100港元配發和發行100股極致融享股份。於完成有關配發和發行後，極致融享由歐氏服務直接全資擁有。

- (c) (i) 於2020年5月22日，根據歐先生的指導和指示，福州卓創投資有限公司(「福州卓創」，由歐先生實益擁有)將其於融信世歐的36%股權轉讓予福建鼎誠投資有限公司(「福建鼎誠」，由歐先生實益擁有)。同日，平潭綜合實驗區融合投資合夥企業(有限合夥)(「平潭融合」)按代價人民幣8,500,000元將其於融信世歐的10%股權轉讓予福建鼎誠。代價乃參考獨立估值師對融信世歐10%股權的估值人民幣47,500,000元及平潭融合的未履行注資承諾人民幣39,000,000元釐定。完成上述轉讓後，融信世歐由福建鼎誠直接全資擁有。
- (ii) 於2020年5月22日，根據歐先生的指導和指示，福州卓創依法按代價人民幣2,000,000元將其於福建世歐商業管理有限公司(「世歐商業管理」)的40%股權轉讓予融信世歐。完成上述轉讓後，世歐商業管理由融信世歐合法直接全資擁有。

完成上述轉讓後，福建鼎誠、福州卓創、歐先生和福建鼎誠相關股東之間的信託安排已相應被終止。

- (d) 於2020年7月22日，福建鼎誠將其於融信世歐的全部股權轉讓予上海歐興途業企業發展有限公司(「歐興途業」，一家於中國成立且實繳資本為人民幣88,000,000元的公司，由歐先生全資擁有的公司上海歐興明途企業發展有限公司(「歐興明途」)和歐先生分別擁有99%和1%權益)，代價為人民幣88,000,000元。完成上述轉讓後，融信世歐由歐興途業全資擁有。

1 一般資料及重組(續)

1.2 重組(續)

(e) 於2020年8月18日，福建融點企業管理諮詢有限公司(「福建融點」)在中國成立為外商獨資企業，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。自其成立後，福建融點由極致融享全資擁有。

(f) 於2020年8月18日，歐先生(作為財產授予人和保護人)成立由HSBC International Trustee Limited擔任受託人的家族信託。

於2020年8月19日，為管理家族信託，融悅世紀將其於福美國際和融心一品持有所有已發行股份轉讓予Rongan Juxiang Co., Ltd(由受託人全資擁有並在英屬處女群島註冊成立的特殊目的控股有限公司)。該家族信託為不可撤銷全權信託。

(g) 於2020年10月9日，福建融點分別自歐興明途和歐先生收購歐興途業的全部股權，代價為人民幣88,000,000元，並已於2020年10月13日結清。完成上述轉讓後，歐興途業由福建融點直接全資擁有。

完成上述轉讓後，本公司成為融信世歐和本集團旗下公司的控股公司。

2 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。除另有指明者外，該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團之綜合財務報表乃按香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號之修訂本	Covid-19相關租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革－第二階段

本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

(d) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂本	2021年6月30日後之Covid-19相關租金減免 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂本 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策之披露 ³
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ³
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事正在評估該等新訂香港財務報告準則及修訂本之潛在影響，惟尚無法確定該等新訂香港財務報告準則及修訂本會否對本集團之表現及財務狀況以及披露構成重大影響。該等新訂香港財務報告準則及修訂本或會導致本集團表現及財務狀況之編製及呈列方式於可見未來出現變動。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

附屬公司指本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團涉及或有權從參與實體運營中取得不定金額的回報，並有能力透過對該實體的權力影響有關回報時，本集團即對該實體具有控制權。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起悉數綜合入賬。於控制權終止當日取消綜合入賬。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘和集團內公司間交易未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績和權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合資產負債表中單獨呈列。

2.3 業務合併

除重組外，無論是否收購權益工具或其他資產，收購會計法均用於對所有業務合併進行會計處理。轉讓收購附屬公司的代價包括：

- 已轉讓資產的公平值
- 所收購業務原擁有人所承擔負債
- 集團發行的股本權益
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值
- 附屬公司先前存在的任何股本權益的公平值。

於業務合併中收購的可識別資產和承擔的負債和或有負債(除少數例外情況外)，最初按於收購日期的公平值計量。本集團以逐項收購基準，按公平值或按非控股權益所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。

收購相關成本於產生時支銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

倘：

- 所轉讓的代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公平值

高於所收購可識別資產淨值的公平值，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額直接於損益中確認為議價購買。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的增量借款利率，即根據相若的條款和條件可從獨立金融家獲得同類借款的利率。或然代價分為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公平值重新計量，公平值變動於損益內確認。

如業務合併分階段進行，則收購方先前所持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值按收購日期的公平值重新計量。該重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

2.4 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收和應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的總全面收益或該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過投資對象的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資所得股息時須對該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式一致。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部表現，並已被識別為作出策略決定的執行董事。



2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能和呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表中列述的項目，採用有關實體運營所處主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以本公司的功能和呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易和結餘

外幣交易按交易當日或項目重新計量的估值日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易和因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債而產生的匯兌收益和虧損，均在綜合全面收益表中「其他收益或虧損淨額」確認。

2.7 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。作為單獨資產入賬的任何組成部分的賬面值於置換時終止確認。所有其他維修和保養費用均在其產生的報告期間內於損益中扣除。

折舊的計算使用直線法於其估計可使用年期內或較短租期內(如為租賃物業裝修以及若干租賃廠房和設備)將其成本分配至其剩餘價值如下：

— 汽車	3-5年
— 辦公設備	3-5年
— 機器	3-5年
— 租賃物業裝修	1-3年
— 使用權資產	1-6年

資產剩餘價值和可使用年期於各報告期末檢討，並作出適當調整。

如資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益和虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表內確認為「其他收益或虧損淨額」。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產

軟件

無形資產主要包括電腦軟件，初步按收購有關資產及令其投入使用所產生的成本確認和計量。無形資產於其估計可使用年期(一般為3至5年)內按反映無形資產未來經濟效益預計消耗模式的直線法攤銷。

2.9 非金融資產減值

當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，對資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其使用價值兩者的較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流量的最低現金流量水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於各報告期末考慮減值回撥的可能性。

2.10 投資和其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收益或損益)計量，及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產和現金流量合約條款的業務模式而定。

就按公平值計量的資產而言，收益和虧損將計入損益或其他全面收益(「其他全面收益」)。就債務工具投資而言，其將取決於持有投資的業務模式而定。就股本工具投資而言，其將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇以入賬列為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的股權投資。

本集團於且僅於管理債務投資的業務模式改變時方會將該等資產重新分類。

(b) 確認和終止確認

常規金融資產買賣於交易日確認，而交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初始確認時，本集團按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益列賬)加收購金融資產的直接交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 投資和其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團用以管理資產的業務模式和資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具歸類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金和利息，則該等資產按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接於損益內確認並與外匯收益和虧損一併列為其他收益淨額。減值虧損在綜合全面收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：倘持有資產目的為收取合約現金流量和銷售金融資產，且資產的現金流量僅為支付本金和利息，則該等資產按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入和外匯收益和虧損於損益確認除外。於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由權益重新分類至損益並確認為其他收益或虧損淨額。該等金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。外匯收益和虧損於其他收益淨額呈列，而減值開支在綜合全面收益表內以單獨項目呈列。
- 按公平值計入損益：未達攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於產生的期間在損益表內確認並呈列為其他收益或虧損淨額。

(d) 抵銷金融工具

倘本集團現有可依法強制執行權利抵銷已確認金額及有意以淨額基準結算或同時變現資產和清償負債，金融資產和負債將互相抵銷，有關款項淨額將於綜合資產負債表內呈報。本集團亦訂有不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 財務擔保合約

財務擔保合約於發行擔保時確認為金融負債。有關負債首次按公平值計量，其後則按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模型釐定的金額；
- 首次確認的金額減根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益的原則確認的累計收入金額(如適用)。

財務擔保的公平值按債務工具下的合約付款與在並無擔保下須作出付款之間的現金流量的差額現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額所釐定。

2.12 金融資產減值

對於按攤銷成本計量的債務工具，本集團就其預期信貸虧損做出前瞻性評估。所採用減值方法取決於其信貸風險有否顯著增加。附註3詳述本集團如何釐定信貸風險有否顯著增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計年內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金差額的現值)。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，其規定初始確認資產時予以確認的預計全期虧損。撥備矩陣乃根據過往觀察所得具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻估計變動。

應收第三方和關聯方其他應收款項的減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按12個月預期信貸虧損或就全期預期信貸虧損計量。倘若應收款項的信貸風險自首次確認後顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.13 貿易和其他應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。若貿易和其他應收款項預期可於一年或以內(或於正常業務經營週期，則更長時間)收回，則分類為流動資產，否則作為非流動資產呈列。

貿易應收款項初始以無條件的代價款額確認，惟倘其包含重大融資成份則除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有目的為收取合約現金流量的貿易應收款項，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項的會計處理的更多資料和本集團減值政策的描述，請參閱附註17和附註3.1.2。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 現金和現金等價物、受限制現金

綜合現金流量表中呈列的現金和現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款。用途受限制的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」。

2.15 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本乃於權益內呈列為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2.16 貿易和其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品和服務的未償付負債。貿易和其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。該等款項初始按公平值確認並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 即期和遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，經暫時差額和未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產和負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃按於報告期末在本公司以及其附屬公司和聯營公司經營和產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅法須經詮釋的情況評估稅項返還的狀況。其於適當時按預期將支付予稅務機構的金額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與其賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表悉數撥備。然而，若遞延稅項負債來自於對商譽的初始確認，則其不會被確認。若遞延所得稅來自於交易中(業務合併除外)對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(和稅法)而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額和虧損時予以確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.17 即期和遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債相抵銷。

即期和遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅實行定額供款退休金計劃。根據中國相關規則和規例，本集團的中國僱員須參加中國有關省市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪酬的特定百分比向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有和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的退休和其他退休後福利承擔其他支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險和其他社會保險

本集團中國員工有權參加各種由政府監管的住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪酬的特定百分比向該等基金供款(惟不得超出一定上限)。本集團對該等基金的責任限於每年應繳納供款。住房公積金、醫療保險和其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 辭退福利

辭退福利應於本集團在正常退休日期前終止僱傭關係，或僱員自願接受裁退以換取此等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認辭退福利：(a)本集團無法再撤回提供該等福利；及(b)當實體確認重組成本(香港會計準則第37號範圍內)並涉及支付辭退福利。倘提出一項要約以鼓勵自願遣散，則離職福利將按預期接受要約的僱員數目計量。在報告期末後超過12個月到期應付的福利則貼現至其現值。



2 重大會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

(d) 短期責任

工資和薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利和累計年假)就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於資產負債表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員的有薪病假和產假直至僱員休假時方會確認。

2.19 撥備

當本集團因過去事件而有現時法律或推定責任，而其在清償責任時有可能令資源流出，且金額能夠可靠地估計時，則就合法要求、服務保證和履行義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，清償需要的資源流出的可能性乃透過考慮整個責任類別釐定。即便在同一責任類別內任何一個項目相關資源的流出可能性可能屬於輕微，亦須確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末償付現有責任所須支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對金錢時間值和負債特定風險的評估的稅前利率。隨著時間流逝增加的撥備乃確認為利息開支。

2.20 收益確認

收益須在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款和其適用的法律，對貨品和服務的控制權可能會於一段時間或在某個時間點而轉移。

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按月就所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對應的金額確認為收益。提供物業管理服務產生的收益於提供服務的會計期間確認，原因為客戶同時收取和使用本集團履約提供的利益。

就來自按包幹制基準管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，並負責向業主提供物業管理服務，本集團有權按已收或應收物業管理服務費價值收取收益並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就來自按酬金制基準管理的物業的物業管理服務收入而言，在本集團作為業主代理的情況下，本集團確認佣金，按物業已收或應收物業管理費的預定百分比或金額計算。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 收益確認(續)

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交房前向房地產開發商提供的協銷服務、前期規劃和設計諮詢服務、清潔、綠化、維修保養服務以及車輛駕駛、出行調度和車輛管理服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，價格因該月已完成服務的實際水平而異。收益於提供增值服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務主要包括銷售貨品、住戶服務和廣告。收益於提供有關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就銷售貨品而言，本集團在網上和社區向其管物業的業主和住戶銷售商品。銷售貨品的收入於本集團向客戶交貨時確認。

就包括住戶服務、社區公用區域管理和運營以及廣告在內的其他增值服務而言，收益於提供有關其他增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供其他增值服務時立即支付。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約義務。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當合約一方已履約時，本集團視乎其履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付代價或本集團擁有無條件收取代價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團因已向客戶收取代價(或應收代價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以記錄。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 利息收入

來自按公平值計入損益的金融資產的利息收入計入此等資產的公平值收益/(虧損)淨額。

使用實際利息法計算的按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表內確認為「其他收入」。

如利息收入賺取自持作現金管理目的之金融資產，則呈列為財務收入，請參閱下文附註9。

2.22 租賃

本集團租賃若干物業。租賃合約一般固定期限為1至3年，惟可能有續期權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。除租賃資產不得用作借款的抵押品外，租賃協議並無施加任何契諾。

在租賃資產可供本集團使用之日，本集團將租賃確認為使用權資產和相應租賃負債。每筆租賃付款均在相應負債與財務成本之間分攤。財務成本在租期內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租期(以較短者為準)內計提折舊。

租賃產生的資產和負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除應收的租賃激勵
- 取決於指數或比率的可變租賃付款，初始使用開始日期的指數或比率計量
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額
- 購買選擇權的行權價，前提是本集團合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租期反映本集團將行使該選擇權。

租賃付款額按照租賃內含利率貼現。如果無法確定該利率，則採用本集團的增量借款利率。為釐定增量借款利率，本集團使用累加法，首先就其所持有租賃的信貸風險調整無風險利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租期開始日期或之前支付的任何租賃付款，扣除收到的任何租賃激勵
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

與租期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產租賃相關的付款於租期內按直線法在損益中確認為開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.23 股息分派

對於在報告期末或之前已宣派、經適當授權但實體不再享有自主決定權且未在報告期末分配的股息金額，須就此計提撥備。

2.24 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按：

- 本公司擁有人應佔溢利(不包括除普通股外的服務權益之任何成本)，及
- 除以於該財政年度發行在外的普通股加權平均數計算，並根據年內已發行普通股(不包括庫存股份)的紅股部分作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數字，以計及：

- 與攤薄潛在普通股有關的利息及其他財務成本的除所得稅後影響，及
- 假設所有攤薄潛在普通股已進行轉換，已發行的額外普通股加權平均數。

2.25 政府補助

政府補助於可合理確認將可收取補助且本集團將符合所有附帶條件時按公平值確認。

2.26 撥備及或然負債

當本集團因過去事件而有現時法律或推定責任，而其在清償責任時有可能令資源流出，且金額能夠可靠地估計時，則就合法要求、服務保證和履行義務確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，清償需要的資源流出的可能性乃透過考慮整個責任類別釐定。即便在同一責任類別內任何一個項目相關資源的流出可能性可能屬於輕微，亦須確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末償付現有責任所須支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當前市場對金錢時間值和負債特定風險的評估的稅前利率。隨著時間流逝增加的撥備乃確認為利息開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 撥備及或然負債(續)

或然負債為因過往事件產生之可能責任，而其存在與否須視乎發生或並無發生一項或多項非本集團所能完全控制之未來不確定事項，方能確定。或然負債亦可為因過往事件所產生之現有責任，而此責任因不大可能需要經濟資源外流或此責任金額未能可靠衡量而並不予確認。

或然負債並無予以確認，惟於財務報表附註內予以披露。倘若外流資源之可能性有所改變而導致資源很可能需要外流，則予確認為撥備。

2.27 存貨

存貨按於報告期末成本與可變現淨值中之較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減所有竣工之預計成本及銷售之必要成本。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

本附註說明本集團面臨的金融風險及該等風險可能如何影響本集團的未來財務表現。倘與增加額外內容有關，則載入本年度損益資料。

本集團的業務活動使其面臨各種金融風險：市場風險、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，及尋求降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

本集團主要以本集團的功能貨幣人民幣經營業務。截至2021年12月31日，人民幣以外的資產為以美元計值的現金和現金等價物人民幣2,540,000元(2020年：人民幣4,919,000元)及以港元計值的人民幣27,000元(2020年：人民幣8,000元)。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約對沖其面臨的外匯風險。

3.1.2 信貸風險

本集團因其貿易和其他應收款項及銀行現金存款而面臨信貸風險。貿易和其他應收款項、現金和現金等價物和受限制現金的賬面值代表本集團因金融資產面臨的最高信貸風險。

(a) 銀行現金存款

本集團預期並無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，因該等存款絕大部分存儲於國有銀行和其他中大型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項

就貿易和其他應收款項而言，本集團的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團考慮違約概率，以確定信貸風險是否於各報告期間持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將於報告日期資產的違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮現有合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。



3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(i) 本集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險低，且有強大實力產生合約現金流量	12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月以內的資產，預期虧損基於其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天，則推定信貸風險顯著增加	全期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期180天	全期預期虧損

本集團通過及時就預期信貸虧損作出適當撥備，將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

截至2021年12月31日，本集團已評估應收關聯方貿易和其他應收款項(主要來自於融信中國控股有限公司和其附屬公司(「融信中國集團」)和歐先生控制的公司)的預期虧損率較低，原因是關聯方具備強大實力履行其近期的合約現金流量責任。本集團已評估應收關聯方貿易和其他應收款項的預期信貸虧損率並不重大及視作擁有較低信貸風險，因此，虧損撥備並不重大。故於截至2021年12月31日止年度並無就應收關聯方貿易和其他應收款項計提虧損撥備(2020年：無)。

撥備矩陣的預期信貸虧損率乃用於計算主要與我們物業管理服務業務有關的貿易應收款項。由於於該等年度內，物業管理服務業務營運、貿易應收款項實際虧損率、客戶資料和前瞻性宏觀經濟數據的調整並無重大變動，故於該等年度內撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(ii) 貿易應收款項

本集團應用簡化法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

截至2021年及2020年12月31日，應收第三方貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦載有前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3年以上	總計
貿易應收款項(不包括 應收關聯方貿易應收 款項)					
於2021年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	91,470	6,329	2,430	2,204	102,433
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	916	1,582	1,215	2,204	5,917
於2020年12月31日					
總賬面值(人民幣千元)	48,412	4,954	1,881	1,569	56,816
預期虧損率	1%	25%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	483	1,238	941	1,569	4,231

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(iii) 其他應收款項

其他應收款項(不包括應收關聯方其他應收款項)主要包括代表業主作出的付款、按金和其他。

本集團使用預期信貸虧損模型以釐定其他應收款項的預期虧損撥備。

本集團已評估得出自初始確認以來其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

	正常	關注	不良	總計
其他應收款項(不包括應收關聯方 其他應收款項)				
於2021年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)	77,866	-	-	77,866
虧損撥備(人民幣千元)	1,659	-	-	1,659
於2020年12月31日				
總賬面值(人民幣千元)	28,916	-	3,799	32,715
虧損撥備(人民幣千元)	1,199	-	3,799	4,998

截至2021年12月31日，貿易和其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值為人民幣363,510,000元(2020年：人民幣148,770,000元)，故可能引致的最大虧損為人民幣355,934,000元(2020年：人民幣139,541,000元)。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易和其他應收款項(續)

(iii) 其他應收款項(續)

截至2021年及2020年12月31日，貿易和其他應收款項(不包括預付款項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方貿易 應收款項) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付 款項和應收 關聯方其他 應收款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	4,231	4,998	9,229
金融資產減值虧損/(收益)淨額	1,686	(3,339)	(1,653)
於2021年12月31日	5,917	1,659	7,576
於2020年1月1日	3,123	6,127	9,250
金融資產減值虧損/(收益)淨額	1,108	(1,129)	(21)
於2020年12月31日	4,231	4,998	9,229

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監督和維持管理層認為足以撥付本集團營運和減低現金流波動影響的現金和現金等價物水平。

下表按照於各報告期末餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團的金融負債和租賃負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。

	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	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日					
金融負債					
貿易和其他應付款項(不包括應計 薪資負債和其他應付稅項)	207,740	-	-	-	207,740
租賃負債(包括利息付款)	3,218	2,242	3,608	-	9,068
	210,958	2,242	3,608	-	216,808

	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	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日					
金融負債					
貿易和其他應付款項(不包括應計 薪資負債和其他應付稅項)	162,949	-	-	-	162,949
租賃負債(包括利息付款)	2,800	1,803	4,348	479	9,430
	165,749	1,803	4,348	479	172,379

為於過往年度取得借款，曾向融信中國集團的一家附屬公司提供財務擔保。根據擔保的條款，本集團一家附屬公司的物業管理服務收款權利乃抵押為借款的抵押品。財務擔保的公平值於初始確認時並不重大。本集團已考慮有關方在償還有關借款的進度，並認為款項違約的可能性甚低。於2020年9月21日，融信中國集團悉數償還借款。財務擔保合約已終止，而就有關方借款提供擔保的風險已解除。因此，於截至2020年12月31日止年度並無與財務擔保合約有關的重大流動資金風險。

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資本的目的為保障本集團持續經營的能力以向股東提供回報和向其他持份者提供利益以及維持最佳資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團按資產負債比率監督資本。該比率按總負債除以總資產計算。

截至2021年及2020年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
資產負債比率	40%	87%



4 關鍵會計估計和判斷

綜合財務報表的編製要求使用若干關鍵會計估計，該等會計估計正如其定義極少與相關實際結果相符。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計和判斷會持續進行評估，並基於過往經驗和其他因素(包括可能對實體產生財務影響和被認為合理的情況下對未來事件的預期)。

(a) 應收款項呆賬撥備

本集團基於有關違約風險和預期虧損率的假設計提應收款項撥備。基於本集團過往的收款歷史、現有市況和於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設和選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

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和其他應收款項作為呆賬開支的賬面值。有關所使用的關鍵假設和輸入數據詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期和遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額和繳納有關稅項的時間須作出判斷。於一般業務過程中，許多交易和計算的最終所得稅釐定並不確定。倘有關事項的最終稅務結果不同於初步入賬金額，有關差額將影響作出釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

與若干暫時差額和稅項虧損相關的遞延稅項資產，在管理層認為未來很可能會有應課稅溢利可用於抵銷暫時差額或稅項虧損時確認。實際動用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已基於主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，並已被認定為本公司執行董事。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務和有關增值服務，包括交房前服務、家政服務、銷售服務和其他服務。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一可呈報分部。

截至2021年及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。



6 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務所得款項。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
服務類別	來自客戶和已確認收益		
物業管理服務	一段時間內	475,930	367,306
非業主增值服務	一段時間內	435,688	368,243
社區增值服務		79,324	14,876
—銷售貨品	一個時間點	45,696	8,124
—其他增值服務	一段時間內	33,628	6,752
		990,942	750,425

截至2021年及2020年12月31日止年度，收益佔總收益10%以上的客戶載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
融信中國集團	33%	36%
客戶集團A*	15%	17%

* 客戶集團A指一個集團旗下公司的組合。

6 收益(續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債		
—物業管理服務	93,660	81,221
—社區增值服務	2,087	1,327
	95,747	82,548

(i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要來自於客戶預付款，但尚未提供相關服務。合約負債增加主要是由於來自自主開發的業務活動擴張所致。

(ii) 就合約負債確認的收益

下表載列於當前報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業管理服務	73,275	43,099
社區增值服務	1,327	356
	74,602	43,455

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務和非業主增值服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際權宜法，以致毋須披露該等類型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。非業主增值服務合約的期限一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內(一般少於一年)提供，本集團已選擇實際權宜法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於截至2021年12月31日止年度，並無產生獲得合約的重大增量成本(2020年：相同)。

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
增值稅進項稅額額外抵扣	3,156	2,341
政府補助(附註(a))	3,069	2,314
其他	40	—
	6,265	4,655

(a) 政府補助主要包括地方政府授出的財務補貼。

8 其他收益或虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
罰款開支	(41)	(161)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	—	1,196
出售物業、廠房和設備的(虧損)/收益	(5)	50
外匯虧損淨額	(2,698)	(1)
其他	1,312	3
	(1,432)	1,087

9 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
財務收入		
銀行存款利息收入	1,772	545
財務成本		
租賃負債利息開支(附註23)	(574)	(260)
	1,198	285

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利開支(附註11)	527,581	460,904
綠化和清潔費	111,985	75,357
維護成本	19,090	18,534
辦公開支	9,261	7,790
社區活動費用	3,717	6,625
差旅和招待費	6,271	5,537
諮詢費	8,662	3,744
廣告開支	8,239	2,341
安保費	49,977	14,598
稅務和其他徵費	4,557	4,964
折舊和攤銷費用(附註14及15)	7,382	3,695
銀行手續費	1,544	1,273
核數師酬金		
— 審計服務	2,025	151
— 非審計服務	—	—
與短期租賃有關的開支(附註23)	1,986	1,730
已出售貨物成本	41,479	6,800
上市開支	13,352	13,932
其他	13,107	6,599
	830,215	634,574

11 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
工資、薪金和花紅	445,889	411,601
社會保險開支和住房公積金(附註(a))	66,873	35,876
其他僱員福利(附註(b))	14,819	13,427
	527,581	460,904

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的一定百分比計算。

根據人力資源和社會保障部以及地方市政部門頒佈的政策，受新冠肺炎(COVID-19)疫情的影響，各地方部門已相繼實施社保減免優惠政策。據此，2020年2月至12月期間的社保開支相應獲減少或免除。截至2021年12月31日止年度概無社保開支獲減少或免除。

11 僱員福利開支(續)

(b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補和差旅津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2020年和2021年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括2名(2020年：2名)董事，彼等的薪酬已載列於附註29所示分析內。截至2021年12月31日止年度，應向其餘3名(2020年：3名)人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資和薪金	1,943	2,063
酌情花紅	597	944
退休成本、住房公積金、醫療保險和其他社會保險	325	205
	2,865	3,212

薪酬處於以下區間內：

	人數	
	截至12月31日止年度 2021年	2020年
薪酬範圍(以港元(「港元」)計)		
零－1,000,000港元	3	—
1,000,001港元－1,500,000港元	—	3
	3	3

12 所得稅開支

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島的直接附屬公司乃根據《英屬處女群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利(2020年：零)，故並無計提香港利得稅撥備。

本集團就於中國的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，以預估年內應課稅溢利的適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團若干附屬公司獲認定為「小型微利企業」，於2021年將按優惠稅率20%繳稅。「小型微利企業」可享受按利得稅兩級制計算而得的優惠所得稅率。根據利得稅兩級制，獲認定實體首筆人民幣1百萬元的應課稅收入按5%稅率徵稅，超出人民幣1百萬元但少於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%稅率徵稅。

12 所得稅開支(續)

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳納預扣所得稅，如中國內地附屬公司直接控股公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的未分派盈利，故本集團並未就中國內地附屬公司的該等盈利應計任何預扣所得稅。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	47,837	37,250
遞延所得稅(附註24)	1,063	(422)
	48,900	36,828

本集團有關除稅前溢利的稅項與使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算的理論金額的偏差如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	168,411	121,899
按適用於各本集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	43,564	30,475
稅務影響：		
— 不可扣稅開支	3,567	3,737
— 並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損和可抵扣暫時性差額	2,016	462
— 附屬公司適用稅率變動的影響	(247)	2,160
— 其他	—	(6)
所得稅開支	48,900	36,828

截至2021年和2020年12月31日止年度，實際所得稅率分別為29%和30%。

13 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	112,400	82,511
股份數目：		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	436,118,312	375,000,000
潛在攤薄普通股之影響：		
— 超額配股權	1,840	不適用
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	436,120,152	不適用

截至2020年12月31日止年度，用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數已追溯調整並假設資本化發行已於2020年1月1日生效。截至2020年12月31日止年度的每股基本盈利已相應重列。

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數乃假設資本化發行已於2021年1月1日生效而釐定。

並無就截至2020年12月31日止年度呈列每股攤薄盈利，因為年內並無潛在已發行普通股。



14 物業、廠房和設備

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年1月1日						
成本	668	3,408	1,683	2,260	4,987	13,006
累計折舊	(520)	(2,647)	(1,251)	(2,056)	(3,564)	(10,038)
賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968
截至2020年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	148	761	432	204	1,423	2,968
添置	36	281	181	6,557	9,245	16,300
折舊	(62)	(333)	(130)	(711)	(2,291)	(3,527)
期末賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
截至2020年12月31日						
成本	704	3,689	1,864	8,817	14,232	29,306
累計折舊	(582)	(2,980)	(1,381)	(2,767)	(5,855)	(13,565)
賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
截至2021年1月1日						
成本	704	3,689	1,864	8,817	14,232	29,306
累計折舊	(582)	(2,980)	(1,381)	(2,767)	(5,855)	(13,565)
賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
截至2021年12月31日						
止年度						
年初賬面淨值	122	709	483	6,050	8,377	15,741
添置	224	1,005	281	3,557	4,102	9,169
出售	-	(162)	(36)	-	-	(198)
折舊	(69)	(162)	(141)	(2,164)	(4,534)	(7,070)
年末賬面淨值	277	1,390	587	7,443	7,945	17,642
截至2021年12月31日						
成本	928	4,532	2,109	12,374	18,334	38,277
累計折舊	(651)	(3,142)	(1,522)	(4,931)	(10,389)	(20,635)
賬面淨值	277	1,390	587	7,443	7,945	17,642

14 物業、廠房和設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表的下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	999	537
行政開支	6,071	2,990
	7,070	3,527

(a) 截至2021年12月31日，概無物業、廠房和設備受限制或質押作負債抵押品(2020年：相同)。

15 無形資產

	軟件 人民幣千元
截至2020年1月1日	
成本	870
累計攤銷	(442)
賬面淨值	428
截至2020年12月31日止年度	
期初賬面淨值	428
添置	133
攤銷	(168)
期末賬面淨值	393
截至2020年12月31日	
成本	1,003
累計攤銷	(610)
賬面淨值	393
截至2021年1月1日	
成本	1,003
累計攤銷	(610)
賬面淨值	393
截至2021年12月31日止年度	
年初賬面淨值	393
添置	1,500
攤銷	(312)
年末賬面淨值	1,581
截至2021年12月31日	
成本	2,503
累計攤銷	(922)
賬面淨值	1,581

(a) 截至2021年12月31日，概無無形資產受限制或質押作負債抵押品(2020年：相同)。

(b) 截至2021年和2020年12月31日止年度，攤銷支出計入綜合全面收益表的「行政開支」。



16 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
貿易和其他應收款項(不包括預付款項)(附註17)	355,934	139,541
現金和現金等價物(附註19)	761,885	249,221
受限制現金(附註18)	5,352	5,352
	1,123,171	394,114
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易和其他應付款項(不包括應計薪資和其他應付稅項)(附註22)	207,740	162,949
租賃負債(附註23)	8,301	8,465
	216,041	171,414



17 貿易和其他應收款項以及預付款項

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註28(d))	182,982	49,049
— 第三方	102,433	56,816
	285,415	105,865
減：貿易應收款項減值撥備	(5,917)	(4,231)
	279,498	101,634
其他應收款項		
— 關聯方(附註28(d))	229	10,190
— 第三方	77,866	32,715
	78,095	42,905
減：其他應收款項減值撥備	(1,659)	(4,998)
	76,436	37,907
預付供應商款項		
— 第三方	8,312	4,402
遞延上市開支	—	4,391
預付稅項	—	368
	364,246	148,702

(a) 貿易應收款項主要來自於物業管理服務和非業主增值服務。

物業管理服務收入根據有關服務協議的條款收取。住戶應在繳款通知書發出時支付到期的物業管理服務的服務收入。

向非業主提供的增值服務的費用通常在結算文件發出時到期應付。

17 貿易和其他應收款項以及預付款項(續)

截至2021年12月31日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以下	263,250	97,455
1至2年	17,531	4,960
2至3年	2,430	1,881
3年以上	2,204	1,569
	285,415	105,865

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。截至2021年和2020年12月31日，分別對貿易應收款項總額計提撥備人民幣5,917,000元及人民幣4,231,000元(附註3.1.2)。

18 受限制現金

受限制現金指附屬公司根據若干客戶的要求作為非業主增值服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

19 現金和現金等價物

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行和手頭現金(附註(a))		
—以人民幣計值	759,318	244,294
—以美元計值	2,540	4,919
—以港元計值	27	8
	761,885	249,221

(a) 人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

20 股本和股份溢價

本集團及本公司

20.1 股本

	附註	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元
法定				
截至2020年4月14日(註冊成立日期)及 2020年12月31日	(a)	38,000,000	380	345
於2021年6月10日增加	(b)	2,962,000,000	29,620	24,183
截至2021年12月31日		3,000,000,000	30,000	24,528
已發行				
截至2020年4月14日(註冊成立日期)及 2020年12月31日	(a)	100	—	—
根據資本化發行發行股份	(c)	374,999,900	3,750	3,124
於本公司上市後發行新股份	(d)	125,000,000	1,250	1,042
於行使超額配股權後發行新股份	(e)	8,104,000	81	68
截至2021年12月31日		508,104,000	5,081	4,234

- (a) 本公司於2020年4月14日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於註冊成立後，初步認購人(一名獨立第三方)獲發行和配發一股股份。同日，已發行的一股股份按面值轉讓予融心一品，其後分別向福美國際和融心一品配發和發行20股和79股股份。
- (b) 根據股東於2021年6月10日通過的書面決議案，通過額外增設2,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增加至30,000,000港元(分為3,000,000,000股股份)。
- (c) 根據股東於2021年6月10日通過的書面決議案，在本公司股份溢價賬因本公司股份發售而入賬的前提下，本公司董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額3,749,999港元(相等於人民幣3,124,000元)撥充資本，並動用有關款項以按面值悉數繳足。資本化發行已於2021年7月16日完成。
- (d) 就本公司股份於聯交所上市而言，於2021年7月16日，每股面值0.01港元的125,000,000新普通股股份，按每普通股發售價4.88港元發行，總現金代價為610,000,000港元(未扣除包銷費用、佣金和相關開支)，其中1,250,000港元(相等於人民幣1,042,000元)和608,750,000港元(相等於人民幣491,213,000元)分別列作已發行股本和本公司股份溢價賬。
- (e) 於2021年8月11日，根據部分行使超額配股權，本公司按每股4.88港元進一步配發及發行8,104,000股額外股份，總現金代價為39,548,000港元(未扣除包銷費用、佣金和相關開支)，其中81,000港元(相等於人民幣68,000元)和39,467,000港元(相等於人民幣32,062,000元)分別列作已發行股本和本公司股份溢價賬。

20 股本和股份溢價(續)

本集團及本公司(續)

20.2 股份溢價

	附註	股份溢價 人民幣千元
於2020年4月14日(本公司註冊成立日期)的結餘		—
重組完成(附註21(c))		96,798
向本公司股東發行普通股	(a)	50,000
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘		146,798
根據資本化發行發行股份(附註20.1(c))		(3,124)
於本公司上市後發行新股份(附註20.1(d))		491,213
於行使超額配股權後發行新股份(附註20.1(e))		32,062
因發行本公司股份而產生之成本		(3,922)
於2021年12月31日的結餘		663,027

- (a) 於2020年10月29日，福美國際和融心一品分別向本公司支付人民幣10,000,000元及人民幣40,000,000元。

21 其他儲備

本集團

	資本儲備 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	5,000
本公司股東注資(附註(a))	88,000
視作向本公司股東分派(附註(b))	(176,000)
重組產生的合併儲備(附註(c))	(96,798)
於2020年12月31日、2021年1月1日及2021年12月31日的結餘	(179,798)

(a) 於2020年9月24日，歐興明途和歐先生分別向歐興途業支付人民幣87,120,000元及人民幣880,000元。

(b) 誠如附註1.2(d)所披露，歐興途業於重組期間以現金代價人民幣88,000,000元向當時股東收購融信世歐的全部股權。該現金代價被視作向股權持有人作出的分派。

誠如附註1.2(g)所披露，於2020年10月9日，福建融點分別自歐興明途和歐先生收購歐興途業的全部股權，代價為人民幣88,000,000元，並已於2020年10月13日結清。該現金代價被視作向股權持有人作出的分派。

(c) 重組產生的合併儲備指融信世歐資產淨值總額超出本公司根據重組支付的代價的部分。

22 貿易和其他應付款項

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註28(d))	67	5,437
— 第三方	69,997	45,495
	70,064	50,932
其他應付款項		
— 關聯方(附註28(d))	12,782	8,704
— 第三方	124,894	103,313
	137,676	112,017
應計薪資	82,288	91,031
其他應付稅項	23,286	16,097
	313,314	270,077

截至2021年和2020年12月31日，貿易和其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 截至2021年和2020年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以下	66,994	49,564
1至2年	1,767	370
2至3年	332	799
3年以上	971	199
	70,064	50,932

23 租賃

(a) 於綜合資產負債表確認的金額

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產		
物業(附註14)	7,945	8,377
租賃負債		
即期	3,102	2,725
非即期	5,199	5,740
	8,301	8,465

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊費用		
物業(附註14)	4,534	2,291
利息開支(計入財務成本)(附註9)	574	260
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本和行政開支)(附註10)	1,986	1,730
租賃付款現金流出	6,826	4,209

23 租賃(續)

(c) 於年內租賃負債的到期日分析列示於下表

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：		
一年以內	3,218	2,800
一年以上但兩年以內	2,242	1,803
兩年以上但五年以內	3,608	4,348
五年以上	-	479
最低租賃付款	9,068	9,430
未來融資費用	(767)	(965)
租賃負債總額	8,301	8,465
租賃負債的現值如下：		
一年以內	3,102	2,725
一年以上但兩年以內	2,083	1,677
兩年以上但五年以內	3,116	3,688
五年以上	-	375
租賃負債總額	8,301	8,465

24 遞延所得稅

遞延稅項資產和遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於超過12個月後收回的遞延稅項資產	1,738	1,984
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	383	1,200
	2,121	3,184

並無計及同一稅務司法權區內抵銷結餘的情況下，於年內遞延所得稅資產和負債的變動如下：

	遞延稅項資產 — 呆賬撥備 人民幣千元	遞延稅項資產 — 稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年1月1日	2,192	570	2,762
計入綜合全面收益表	94	328	422
截至2020年12月31日及2021年1月1日	2,286	898	3,184
扣除自綜合全面收益表	(392)	(671)	(1,063)
截至2021年12月31日	1,894	227	2,121

截至2021年12月31日，根據附註2.17(b)所載會計政策，由於相關稅務司法權區和實體不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應稅利潤，故本集團並無就累計稅項虧損人民幣4,161,000元(2020年12月31日：人民幣2,145,000元)確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損於產生年期起5年後屆滿。

25 股息

於截至2020年和2021年12月31日止年度，現時組成本集團的附屬公司向彼等當時股東宣派的股息如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
股息	-	100,000

本公司或其任何附屬公司於截至2021年及2020年12月31日止年度概無派付或宣派任何其他股息。

26 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	168,411	121,899
調整：		
— 物業、廠房和設備折舊(附註14)	7,070	3,527
— 無形資產攤銷(附註15)	312	168
— 外匯虧損淨額	2,698	1
— 貿易和其他應收款項減值虧損撥備(附註3.1.2)	(1,653)	(21)
— 出售物業、廠房和設備虧損／(收益)(附註8)	5	(50)
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額(附註8)	-	(1,196)
— 財務收入淨額(附註9)	(1,198)	(285)
	175,645	124,043
營運資金變動：		
— 存貨	(1,718)	-
— 貿易和其他應收款項以及預付款項	(213,891)	77,216
— 合約負債	13,199	34,000
— 貿易和其他應付款項	43,237	69,381
— 受限制現金	-	4,196
	16,472	308,836

26 現金流量資料(續)

(b) 下表詳載本集團融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債為現金流量曾於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	租賃負債 人民幣千元
截至2020年1月1日	1,439
新增租賃負債	9,245
應計利息開支	260
還款	(2,219)
已付利息	(260)
截至2020年12月31日	8,465
截至2021年1月1日	8,465
新增租賃負債	4,102
應計利息開支	574
還款	(4,266)
已付利息	(574)
截至2021年12月31日	8,301

27 承擔

(a) 截至2021年12月31日，本集團並無任何重大經營租賃承擔或資本承擔(2020年：相同)。

(b) 或然事項

截至2021年和2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

28 關聯方交易

(a) 名稱和與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
歐宗洪先生	本公司控股股東
福建鼎誠投資有限公司	受歐先生控制的公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	受歐先生控制的公司
和美(漳州)酒店投資有限公司	受歐先生控制的公司
福建秀宜綠化管理有限公司	受歐先生控制的公司
融信中國集團	受歐先生控制的集團
鎮江億騰房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州德信蜀山置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州美生美置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
成都金豐華置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
南通江河置業有限公司	融信中國集團的聯營公司
杭州融洽實業有限公司	融信中國集團的聯營公司
海融(漳州)房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州信辰置業有限公司	融信中國集團的合營企業
南京愷璟晟房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融浩置業有限公司	融信中國集團的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業

28 關聯方交易(續)

(a) 名稱和與關聯方的關係(續)

名稱	與本集團的關係
舟山愷融房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
上海碧楊置業有限公司	融信中國集團的合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融昶房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
安吉融尚房地產有限公司	融信中國集團的合營企業
金華天璽置業有限公司	融信中國集團的合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州錦官置業有限公司	融信中國集團的合營企業
綿陽萬為金心房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
江蘇融華置業發展有限公司	融信中國集團的合營企業
成都浩天房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融幸商業發展有限公司	融信中國集團的合營企業
杭州融盈商業發展有限公司	融信中國集團的合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
南充萬為房地產開發有限公司	融信中國集團的合營企業
天津金銳置業有限公司	融信中國集團的合營企業

28 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

於截至2021年和2020年12月31日止年度，本集團與關聯方有以下重大交易。已披露交易金額指於相關訂約方為本集團關聯方的年內本集團與彼等進行的交易。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供服務		
— 融信中國集團	331,228	268,828
— 融信中國集團的聯營公司	7,710	9,900
— 融信中國集團的合營企業	33,087	27,246
— 受歐先生控制的公司	19	9
	372,044	305,983

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
接受服務		
— 融信中國集團	—	566
— 受歐先生控制的公司	—	7,143
	—	7,709

上文所有交易乃於本集團業務正常過程中，按照交易各方議定的條款進行。

(c) 主要管理層薪酬

於附註29所披露的除董事以外的主要管理層薪酬載於下文。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,865	3,212

28 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 融信中國集團	158,929	43,505
— 融信中國集團的聯營公司	1,714	2,939
— 融信中國集團的合營企業	22,339	2,605
	182,982	49,049
其他應收款項(i)		
— 融信中國集團	229	10,190
貿易應付款項		
— 融信中國集團	67	620
— 受歐先生控制的公司	—	4,817
	67	5,437
其他應付款項		
— 融信中國集團	11,925	617
— 受歐先生控制的公司	857	5,487
— 歐先生	—	2,600
	12,782	8,704

- (i) 其他應收款項主要指向融信中國集團和其他關聯方提供服務的定金，將於服務合約終止後收繳，餘下結餘按要求償還。
- (ii) 上文應收／應付關聯方的貿易應收款項和貿易應付款項屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項和其他應付款項(履約保證按金除外)為非貿易性質。

應收／應付關聯方的貿易和其他應收款項以及貿易和其他應付款項為無抵押和免息。

29 董事福利和權益

下列為獲委任的董事：

執行董事

歐宗洪先生(於2020年4月14日獲委任)

馬祥宏先生(於2016年10月8日加入本集團並於2020年9月22日獲委任)

林怡女士(於2014年6月15日加入本集團並於2020年9月22日獲委任)

非執行董事

林麗瓊女士(於2020年9月22日獲委任)

獨立非執行董事

郭建江先生(於2021年6月10日獲委任)

葉阿忠先生(於2021年6月10日獲委任)

陳章旺先生(於2021年6月10日獲委任)

(a) 董事酬金

截至2021年12月31日止年度，董事從本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼和 退休福利	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
			計劃供款 人民幣千元		
執行董事					
歐宗洪先生	190	-	-	-	190
馬祥宏先生	-	1,738	139	1,040	2,917
林怡女士	-	549	80	224	853
非執行董事					
林麗瓊女士	114	-	-	-	114
獨立非執行董事					
陳章旺先生	62	-	-	-	62
葉阿忠先生	62	-	-	-	62
郭建江先生	57	-	-	-	57
	485	2,287	219	1,264	4,255

29 董事福利和權益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2020年12月31日止年度，董事從本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼和 退休福利	酌情花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
			計劃供款 人民幣千元		
執行董事					
歐宗洪先生	-	-	-	-	-
馬祥宏先生	-	2,752	72	3,379	6,203
林怡女士	-	669	49	426	1,144
非執行董事					
林麗瓊女士	-	-	-	-	-
	-	3,421	121	3,805	7,347

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償。於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無最高行政人員或任何董事放棄任何酬金。

(b) 董事的退休福利與離職福利

於截至2021年12月31日止年度，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外(2020年：無)。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

於截至2021年12月31日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價(2020年：無)。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團和關連實體為受益人的貸款、準貸款和其他交易的資料

於截至2021年12月31日止年度，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、準貸款和其他交易(2020年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於截至2021年12月31日或於年內的任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益的有關本集團業務的重大交易、安排和合約(2020年：無)。

30 本公司的主要附屬公司

於2021年及2020年12月31日的本公司主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	成立地點	註冊/ 已發行資本	本集團應佔股權		主要業務和運營地點
				12月31日 2020年	2021年	
直接擁有：						
歐氏服務	2020年4月16日	英屬處女群島	-	100%	100%	於英屬處女群島 進行投資控股
間接擁有：						
極致融享有限公司	2020年5月20日	香港，有限公司	100港元	100%	100%	於香港進行投資控股
福建融點企業管理諮詢有限公司	2020年8月18日	中國，由香港法人全資擁有	人民幣2,000,000元	100%	100%	於福建進行投資控股
上海歐興途企業發展有限公司	2020年7月2日	中國，由外資企業作為法人全資擁有	人民幣88,000,000元	100%	100%	於上海進行投資控股
融信世歐物業服務集團有限公司	2011年4月29日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣50,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
融信(福建)物業管理有限公司	2004年7月5日	中國，由自然人投資或控股	人民幣5,000,000元	52%	52%	於福建進行物業管理服務
福建世歐商業管理有限公司	2016年9月23日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
福州和美環境服務有限公司	2015年12月21日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福州進行清潔服務
福建融冠機電工程有限公司	2016年9月2日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣10,000,000元	100%	100%	於福州進行工程施工服務
福建信德物業服務有限公司	2005年11月24日	中國，由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣30,000,000元	100%	100%	於福建進行物業管理服務
上海融鄰貿易有限公司	2018年10月24日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣2,000,000元	100%	100%	於上海進行銷售服務
上海融茂房地產經紀有限公司	2018年12月3日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣2,000,000元	100%	100%	於上海進行房地產信息諮詢
福州海潤保安服務有限公司	2016年10月10日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣5,000,000元	100%	100%	於福州提供保安服務
綿陽融信世歐物業管理有限公司	2021年1月20日	中國，並非由自然人投資或控制的法人獨資企業	人民幣1,000,000元	-	100%	於綿陽進行物業管理服務

截至年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

31 本公司資產負債表

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		645,074	96,798
流動資產			
預付款項		–	4,391
應收一家附屬公司款項		–	5,180
現金和現金等價物		14,345	44,218
		14,345	53,789
總資產		659,419	150,587
權益			
股本	20.1	4,234	–
股份溢價	20.2	663,027	146,798
累計虧損	(a)	(35,008)	(13,890)
總權益		632,253	132,908
負債			
流動負債			
其他應付款項和應計費用		5,459	–
應付一家附屬公司款項		21,707	17,679
總負債		27,166	17,679
總權益和負債		659,419	150,587

本公司資產負債表已於2022年5月13日獲董事會批准並由下列人士代表簽署：

馬祥宏
董事

林怡
董事

31 本公司資產負債表(續)

(a) 本公司的儲備變動

	累計虧損 人民幣千元
於2020年4月14日(註冊成立日期)的結餘	–
年內虧損	(13,890)
於2020年12月31日的結餘	(13,890)
於2021年1月1日的結餘	(13,890)
年內虧損	(21,118)
於2021年12月31日的結餘	(35,008)

四年財務摘要

已刊發過去四個財政年度之本集團業績及資產、負債以及非控股權益摘要乃摘錄自經審核綜合財務報表及招股章程，載列如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	990,942	750,425	518,432	413,649
銷售成本	(712,498)	(534,114)	(351,195)	(299,981)
毛利	278,444	216,311	167,237	113,668
銷售和營銷成本	(5,321)	(8,203)	(6,530)	(6,831)
行政開支	(112,396)	(92,257)	(62,992)	(59,809)
金融資產減值收益／(虧損)淨額	1,653	21	(1,341)	(1,702)
其他收入	6,265	4,655	1,427	590
其他收益或虧損淨額	(1,432)	1,087	1,199	409
經營溢利	167,213	121,614	99,000	46,325
財務收入	1,772	545	150	97
財務成本	(574)	(260)	(101)	(116)
財務(成本)／收入淨額	1,198	285	49	(19)
除所得稅前溢利	168,411	121,899	99,049	46,306
所得稅開支	(48,900)	(36,828)	(27,544)	(12,510)
年內溢利及全面收益總額	119,511	85,071	71,505	33,796
	於12月31日			
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
總資產	1,154,545	422,593	382,387	229,112
總權益	695,341	55,367	108,296	36,791
總負債	459,204	367,226	274,091	192,321